

〈第3回長久手市空家等対策計画策定委員会 議事録〉

議 事 概 要	
会議の名称	第3回長久手市空家等対策計画策定委員会
開催日時	令和6年10月2日(水)午後1時30分～午後3時まで
開催場所	本庁舎3階 第4会議室
出席委員	【学識経験のある者】 諸江一紀、北原麻理奈(欠席) 【地域の代表者】 肥田泰三 【法務、不動産、建築、行政手続き等に関して学識経験を有する者】 早野公輔、服部麻帆、近藤誠子、浅井辰夫、林由紀子
事務局出席者	都市計画課長 安井寛樹、同主幹 浅井雅代 同建築係長 日置桂敬、同建築係主事 鈴木茉奈佳
傍聴者人数	0人
会議の公開・非公開	公開
次第	長久手市空家等対策計画（案）について
問 合 先	長久手市建設部都市計画課 内線324

1 あいさつ

都市計画課 安井課長より挨拶

2 議題

(委員長)

議題の「長久手市空家等対策計画（案）」について、各章ごとに事務局に説明を求める。

(事務局)

配布の「空家等対策計画（案）」表紙の裏面の目次のとおり本計画の構成として、第1章「計画の概要」から第5章「計画の推進」までで構成している。

第1章 計画の概要の修正点、補足について、計画（案）P1からP3に基づき説明。

P3「5.対象とする空家等の種類」（1）の上から4行目「空家特措法第13条」とその2行下「空家特措法第2条」を「同法第何条」に修正。（1）の上から2行目、6行目から8行目第1回の本会議で委員の皆様から「一棟空家になっているアパートや共同住宅、マンションの取扱いについて」ご意見をいただいたため、空家特措法の対象や本計画の対象範囲について記載した。計画の中で、本市の空家等の対象は、空家特措法第2条第1項に規定される「空家等」のうち、一戸建ての住宅とするが、「空家特措法」に定義されている「空家等」の対象には、一戸建ての住宅だけでなく、共同住宅である区分所有のマンションやアパート、賃貸住宅等も含まれることを記載。第1回の本会議で、肥田委員からご意見のあった共同住宅については、空家特措法に基づく空家等に該当する。

（2）計画中の表記、原則「空家等」とするが、実際の文章中に「空家」「空き家」が混在す

るため、「空き家」表記について、国の住宅・土地統計調査や空き家バンク等の固有名詞では「空き家」「き」がある空き家とする。

(委員長)

第1章について質問を求める。

(委員)

修正箇所について、

P 1. 上から8行目、文章中の「こうした状況の中～」11行目～「これを受け、」の文章が繋がらない。

P 3. 空家特別措置法の抜粋 第2条第2項目の上から4行目、保○全 空白あり。

質問として、岩作地区で、母屋に人が住んでいて、離れ、納屋になっている建物の屋根が落ちている所がある。あれは、空家等の扱いにはならないのか。

(事務局)

母屋に人が住んでおり、離れも同一敷地内になっているので、「空家等」ではないが、状況は都市計画課としては把握しており、危険なため、所有者には連絡している。

(委員)

今後、母屋と離れがあり、離れ等が朽ちていく場合の対応も必要ではないか。

(委員長)

母屋と離れの所有者が同じでも、建築確認申請上用途可分となり、敷地が分かれていていれば、離れを「空家等」として扱うことができるのではないか。

(事務局)

将来的には、「空家等」になる可能性もあるので、視野には入れていきたい。

(委員長)

第1章についての意見、その他ないか。特になければ、第2章の説明を事務局に求める。

(事務局)

第2章、空家等の現状と課題の修正点、補足について、計画（案）P 4からP 20に基づき説明。

P 4. 「図2 区分別人口推移」の2015年と2020年の間の縦線を2023年と2025年の間に移す。

P 6. 「2.空家等の状況住宅・土地統計調査による空き家の状況」について、ア「空き家」の定義の図の青枠の住宅について、P 6の一番下「※住宅には、一戸建て、長屋建て、共同住宅が含まれます。」を追記。

補足 青枠「空き家」の4種類 二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用住宅、その他の住宅のうち本計画の空家等の対象の「一戸建ての住宅」が含まれるため、住宅・土地統計調査の結果では、「その他の住宅」に注視している。

P 7. 「図4 空家数・空家率の推移」、「表1 市内の空き家、その他の住宅」を見やすく修正。

全国調査の住宅・土地統計調査は、直近では、令和5年に行われており、市町村ごとの結果が先週公表されたので、追って図や表を更新する予定である。

P 8. 修正点はない。

補足 独自調査については、概ね5年毎に行っていく予定である。

P 9. 「(3) 空家等の所有者の意向調査」の①調査方法の2行目、北原委員からご意見をい

ただき、対象が217件から185件に精査した理由について、「(宛先不明返送分に加え、除却済み等を除く)」を追加した。

(委員長)

第2章について質問を求める。

まず、私から質問する。令和5年の住宅・土地統計調査の結果はどのようなであったか。

(事務局)

分析が十分できていないが、住宅・土地統計調査で定義する空き家数については、平成25年2,850戸、平成30年2,630戸、令和5年3,100戸と増加している。本計画の対象とする「その他の住宅」のうち、「一戸建て住宅」の戸数は平成25年380戸、平成30年310戸、令和5年270戸となっており、実数では減っている傾向にある。

(委員)

第1章に戻ってしまうが、住宅・土地統計調査の空き家の定義と、本市の独自調査の空家等の定義が異なっているということか。

(事務局)

そのとおりである。

各市町で対象としている空家等の取扱いが違っており、県下の他市町村、県レベル、国レベルで比較することができない。そのため、全国共通の数値で比較可能な数値として、住宅・土地統計調査の集計結果を計画に掲載したものである。

(委員)

修正箇所について。

P10. 問3表中「2. 長久手市内以外の愛知県内」の45%と、「3. 県外」の17%足して62%であるが、表の下の方では、64%となっている。どちらが正しいか。

同ページ問4の上、「■対象住宅の状況について」の文言がP12の中程にもある。

P11. 問6表中「1. 1年未満」の欄の「1件」がずれている。

P17. 問14表、グラフ中「9. 賃して住みつかれるのは不安」に誤字、「賃⇒貸」。

P26. 「(4) 特定空家等に対する措置」①管理不全空家等への対応の流れ図の下方、特定空家等の判断で終わっている。その後の流れがない。

(事務局)

問3については、元の集計を確認して修正する。

P10. 「■対象住宅の状況について」はそのままとする。P12については、「■対象住宅の管理について」に修正。

P11. 表中の「数値1」については修正する。

P17. 誤字を訂正する。

P26. 「特定空家等の判断」のあとに「特定空家等に認定」等の文言を追加し修正する。

(委員)

P8. 「(2) 本市調査による空家等の状況(本市独自調査)」の②調査結果等の表中「ウ不明」とはどういったものか。

(事務局)

居住しているのか居住していないかが判断できなかった住宅である。調査時、敷地の中に入ることとはできないので、判断がむずかしかったものの件数である。

(委員)

本計画の「空家等」の対象を限定しすぎではないか。共同住宅、長屋等を除外し、「一戸建て住宅」に限定する理由はなぜか。本計画の方針の中で「空家の発生抑制」を中心に行うとのことだが、発生抑制は、今は問題はないが、今後発生する状況を抑制することであり、長屋等は今、問題はないからと除くのはどうかと考える。

(事務局)

現状、市民からの空家に関する苦情や意見については、戸建て住宅が中心であるため、まず、取組む対象を「一戸建て住宅」を中心に進めていくが、計画に記載していないから長屋、共同住宅等については対応しないということではなく、周辺住宅等に影響あれば対応していく予定である。今後、1棟全体が空家となる長屋、共同住宅等の状況を確認し、状況の変化に応じ、本計画の空家等の対象を検討する予定である。

(委員)

空家等の対象を絞ってしまうと、将来的に補助金など、制度の活用に影響するのではないか。

(事務局)

今回、計画を策定することで、国や県からの補助金は受けられるようになる。その際の対象は、本計画の対象を「一戸建て住宅」と記載していても、その他の住宅についても補助金の対象にはなる。もう一点、国や県の補助金の対象は、特定空家等であること、活用については、地域のコミュニティやまちづくりのために活用する空家等と限定的であり、全ての空家等に活用できるものではない。

今後、国や県の補助金の動向を踏まえ、本市の状況の変化に応じ、計画を改定していく予定である。

(委員長)

空家等の除却について、市町独自の単独補助を実施しているところもあるが、長久手市としてはどのように考えているか。

(事務局)

現在、市民から「空家等」に対して、草木の繁茂等の意見があった場合、管理者等を調査し、ただ単に市民の意見の指導のみならず、今後の空家等をどうしていくかまで踏み込み、売却等、空家等の管理者の具体的な動きに繋がるようにアプローチしている。

現状としては、市街化調整区域の空家等においても、売買の実績があり、流通がある状況である。経済面については、空家等の解体費と土地の売却費用とで相殺でき、余りは管理者等の収入となる場合もあるので、空家等の除却費の市独自補助は、現段階では考えておりません。

(委員)

P 3 5. 「(1)「一戸建て住宅」を対象とします。」が目立っているため、「対象」ではなく、空家特措法の「定義」とする等の書き方にした方が良いのではないか。

(事務局)

空家特措法の空家等の対象は、「建築物」になっているため、広範囲すぎて、全て対応できるか懸念している。もう一度、記載方法については検討する。

(委員長)

第3章の説明を事務局に求める。

(事務局)

第3章「空家等対策の方針及び取組事項」の修正点、補足について計画(案) P 2 1 から P 2 7 に基づき説明。

(事務局)

P 2 1. 上から10行目から14行目の文書を変更。

空家等の発生抑制の考えとしては、空家等になる前の段階で、所有者がご存命のうちに、住宅を相続した後の意向を話し合っていたことで、相続を受けたご家族が空家等の活用を検討しやすくなるのではとの考えを具体的に示すため、文言を追加し、修正した。

補足として、P 2 2. 方針1「(1) 市民への意識啓発」「②地域を通じ、周知・啓発を行います。」については、本会議で肥田委員から、また、地域のヒアリングの際にもご意見をいただいたので、今後、地域の方々と連携して取り組んで行きたいと考えている。

「③」については、前回ご意見をいただいた個人情報の問題等があるため、高齢者等に直接接する頻度が多い福祉関係者を通じて、市役所が相談を受けていることを周知していきたいと考えている。

P 2 4. 方針2「(1) 空家等の流通等の促進」や「(2) 空家等除却後の跡地活用」も同様、空家等相談の最初の窓口は長久手市だが、関係団体との連携について、現状より拡大を検討していく。

その他、前回、委員からご意見をいただいた空家等を活用する上で、都市計画法など、法律の規制を緩和することについて検討したが、市の上位計画の総合計画や土地利用計画、都市計画マスタープランなども関係するので、規制緩和を本空家等対策計画の主の取組とすることは難しいと考える。

例えば、今後、市の方針として観光の施策などを進めることとなり、その取組の一つとして、空家等の活用が上位計画に含まれるなどがあれば、本計画の取組としても検討していくことになると考えている。

(委員長)

第3章についての意見を求める。

(委員)

先ほどの事務局の説明の中で、「地域を通じ、周知・啓発を行う」との説明があったが、1か月に1回、市長も交えて、各地域の代表が集まる会議の際に、各地域の代表から持ちよった問題点等を共有しており、空家等についても本会議の資料を提供している。少しずつではあるが、地域での空家等の問題に対する認識も広まってきていると思っている。

なお、本会議の資料のうち、個人情報の記載等で公開してはいけないものがあれば教えてほしい。

(委員長)

この会議の資料や議事録については、ホームページに公開をしているため、問題はないかと思うが、今後、特定空家等の認定等が議題に上がった場合は、非公開の場面もでてくるので配慮が必要となる。

(委員)

住宅・土地統計調査で長久手市の空き家が減っている要因は何か。減っている要因がわかれば、それを活かした取組を行えばもっと空き家は減っていくのではないかと。

(事務局)

減っている要因については、あくまでも推測でしかないが、本市においては、割とどこでも流通はしているので、空家は減っていると思われる。都市計画課の業務として解体等のリサイクル届や新築の建物の届け出も扱っており、詳細な話はできないが、双方の届け出状況をみると流通されているのではないかと推測する。

(委員長)

第4章と第5章を併せて説明を事務局に求める。

(事務局)

第4章「実施体制」の修正点、補足について、計画（案）P28に基づき説明。

なお、第4章については、修正点はない。

補足として、ページ下方の「2空家等対策協議会」については、委員の皆様がの所属団体にご了承はいただいているが、この空家等対策計画策定委員会を対策計画が完成した後も、委員の皆様が空家等対策協議会の委員としてお願いしたいと考えている。

具体的には、空家等対策計画の改定時にご意見をいただいたり、例えば特定空家等を認定する際に、委員の皆様の専門分野の視点からのご意見をいただきたいと考えている。

第5章「計画の推進」の修正点、補足について、計画（案）P29に基づき説明

第5章については、現段階では修正点はない。

補足として、(3)の本計画の具体的な目標値について、事前に計画案を配布した時点では、第2章で説明した住宅・土地統計調査の令和5年の市町村の詳細な結果が公表され次第、目標値を設定することとして記載している。当初は公表時期が令和7年の初め頃と考えていたが、先週発表されたので、現在公表結果を整理している。追って目標値を設定する予定である。先程、第2章でもお話ししたが、平成30年と令和5年の調査結果の比較では、空き家に分類された住宅のうち、一戸建ての住宅の戸数としては、令和5年の戸数が少なくなっている。

そのため目標値については、空家の戸数または割合を「現状維持」として設定したいと考える。

(委員長)

第4章、第5章について、質問を求める。

(委員)

今後5年ごとに空家等の調査をしていくとの説明であったが、調査では、市街化区域と市街化調整区域との空家等の数をそれぞれ把握することが必要ではないか。

(事務局)

本計画P8に記載しているが、令和4年度の調査で、市街化区域と市街化調整区域とで空家等の数は把握しているので、今後についても同様に調査していく予定である。

(委員長)

数値目標はどのように考えているのか。

(事務局)

住宅の戸数は増えているので、空家等の数が変わっていかなくても、割合にすると減少する。国や他市町の動向を知るために住宅・土地統計調査の動向をみているが、抽出調査であり、大まかな空き家の状況は把握できるが、空家特措法の空家等との定義のずれもあり、本市の数値目

標とするには、難しい状況である。こういった状況から本市の独自調査の調査方法を変えず実施し、市の空家等の現状を把握し、目標値を定めて行く方向で考えたい。

(委員)

空き家バンクの活用状況はどうか。

(事務局)

空き家バンクについては、市民の方から相談があった際、以前は、空き家バンクのパンフレットをお渡しし、ご自身で連絡を直接とっていただいていたが、解決に結びつくケースが少ない状況があった。現在は、都市計画課でお話を聞き、そのうえで宅地建物取引業協会の認定資格を持つ空き家マイスターに繋げるようにしている。ただ繋ぐだけでなく、その後の状況を確認しながら解決に向けて相談を進めている。

(委員)

具体的な取組の中で、セミナーや相談会の開催とあるが、今どきは、パンフレット等を渡し、相談先を紹介するやり方では効果がなく、相談会等で様々な職種の専門家が一同に介し、その場で問題が解決する方が効果的だと考えるがいかがか。

(事務局)

今日会議に出席されている弁護士の山谷先生が、NPO 法人を立ち上げられ、ワンストップで問題を解決できるようなシステムを実際に実践してみえるので、参考にさせていただきたい。

(委員長)

管理不全空家等の認定も来年度から開催予定の協議会で認定していくのか。

(委員長)

あくまでも認定は市で行い、認定を行うに際し、協議会で専門的なご意見をいただきたいと考えている。

(委員長)

意見として、これまでの委員会での話を聞いていて、計画の数値目標の設定はその時々为社会情勢や経済状況にも左右されるので非常に難しいと考える。

その他意見なければ、議題3その他に移る。

(事務局)

議題としての資料はない。今後のスケジュールを確認。

午後3時終了