

平成29年度 第1回知立市空家等対策協議会 会議録

1 日時

平成29年7月24日（月） 14時00分から16時00分まで

2 場所

知立市役所 3階 第1会議室

3 出席者

(1) 委員

海道清信（名城大学 都市情報学部 都市情報学科 教授）、秋田光治（愛知県弁護士会 弁護士）、加藤友亀（愛知県宅地建物取引業協会 碧海支部）、川地英明（愛知県土地家屋調査士会 岡崎支部）、小林秀生（愛知県建築士事務所協会 西三河支部）、神谷信愷（知立市区長会代表）、吉川透（愛知県安城警察署 生活安全課長）、林郁夫（知立市長）

(2) 事務局

野々山建設部長、太田建築課長、建築課（野村、佐藤、奥村）
（株式会社パスコ：近藤、古舘、間谷）

4 傍聴者

なし

5 次第

①開会

②市長あいさつ

③委員紹介

④知立市空家等対策協議会について

⑤知立市空家等対策計画策定に伴うスケジュール

⑥議題

(1) 会長及び副会長の選任について

(2) 知立市における空家等対策のこれまでの取組みについて

(3) 知立市の空家の状況について

ア 空家実態調査の結果

イ 苦情・相談空家

- ウ アンケート調査結果からみる空家等対策上の課題について
(4) 知立市空家等対策計画（取組み方針）について

6 議事

①開会

事務局

皆様、こんにちは。本日は、大変お忙しい中、お集まりいただき、誠にありがとうございます。ただいまより「平成29年度第1回知立市空家等対策協議会」を開会いたします。私は、建設部建築課長の太田でございます。知立市附属機関の設置に関する条例施行規則第4条によりまして、本協議会は、会長が招集し、会長は、会議の議長となる、とされておりますが、本日ははじめての会議であり、議題(1)で会長を決定しますことから、それまで私が進行させていただきます。ここで、皆様に、ご説明を差し上げたいことがございます。本協議会は、知立市審議会等の設置及び運営に関する取扱要綱第6条に基づき、公開された会議ですので、本日はおりませんが、傍聴される方がお見えになることがありますことをご了承ください。また、本協議会の会議録につきまして、個人情報にかかる部分は非公開として、ホームページで公開いたしますことを、ご了承くださいますようお願いいたします。それでは、資料の確認をさせていただきます。

<資料確認>

事務局

おそろいでない方はございますか。よろしいでしょうか。

②市長あいさつ

事務局

それでは次第に沿い、つぎに市長の林郁夫よりご挨拶を申し上げます。

<市長あいさつ>

③委員紹介

事務局

続きまして、本日は初めての会議でございますので、協議会を構成する委員の皆様の紹介をさせていただきたいと思っております。本来であれば、自己紹介をお願いするところではございますが、限られた時間でございますので、私のほうから、委員の皆様を順に紹介させていただきたいと思っております。

<委員紹介>

事務局

続きまして、事務局の紹介と、のちほどスケジュールについて「次第5」で詳しく説明させていただきます、知立市の空家等対策計画の策定等につきまして、今年度コンサルタントとして支援していただく「㈱

パスコ中部事業部」担当者についても紹介させていただきます。

<事務局紹介>

<コンサル紹介>

④知立市空家等対策協議会について

事務局 それでは、「次第4 知立市空家等対策協議会について」、説明いたします。

<資料説明>

事務局 こちらについて、ご質問等がございますでしょうか。

⑤知立市空家等対策計画策定に伴うスケジュール

事務局 続きまして、「次第5 知立市空家等対策計画策定に伴うスケジュール」について、説明いたします。

<資料説明>

事務局 こちらについて、ご質問等がございますでしょうか。

⑥議題

事務局 それでは議題に移ります。

(1) 会長及び副会長の選任について

事務局 議題(1)「会長及び副会長の選任について」でございますが、会長の選任について、知立市附属機関の設置に関する条例施行規則第3条第2項に、委員の互選により定めるとあります。会長の選任について、いかが取り計らいましょうか。よろしく願いいたします。

小林委員 空家等対策計画にも精通し、各地のまちづくりの施策の経験が豊富な「海道委員」に会長をお願いしたらいかがでしょうか。

事務局 ただいま小林委員より、会長を「海道委員」をお願いしたいとの発言がありましたが、よろしいでしょうか。ご異論なければ拍手をいただけますでしょうか。

<拍手多数>

事務局 拍手多数と認め、「海道委員」に会長をお願いしたいと思います。「海道会長」、会長席へお願いいたします。

<会長席へ移動>

事務局 それでは、会長に一言ご挨拶をお願いいたしまして、この後の議事の進行をお願いいたします。よろしく願いいたします。

<会長あいさつ>

会長 それでは、まず、副会長を選任いたします。副会長は、知立市附属機関の設置に関する条例施行規則に基づき、私が僭越ながら指名させていただきます。副会長は「秋田委員」にぜひお願いしたいと思っております。よろしいでしょうか。

<拍手多数>

会長 「秋田委員」に副会長をお願いしたいと思います。それでは、副会長席へ移動をお願いいたします。

<副会長席へ移動>

会長 「秋田副会長」、一言ご挨拶をお願いいたします。

<副会長あいさつ>

(2) 知立市における空家等対策のこれまでの取組みについて

会長 それでは、議題に沿って議事を進めたいと思います。議題（2）「知立市における空家等対策のこれまでの取組みについて」、事務局から説明をお願いします。

事務局 議題(2)について資料に基づいて説明（内容省略）

会長 それでは、ただいまの説明にご意見やご質問等はございませんか。

会長 では私のほうから、一つ質問があります。
空家データベースについて、今年度内に整備が完了する予定となっておりますが、それ以降も苦情処理の完了や空家の除却、新たな空家の出現等が考えられますよね。これらに対して、今後のデータ更新についてどういうふうな形で進めていくのか教えてください。

事務局 今後の予定についてですが、まず苦情のあった空家については処理完了後も、システム内では「完了」という形でデータは残すことを考えています。また今後新たな苦情・相談等があった場合は、新たに追加していきます。さらに、実態調査が必要な時期を見計らって、調査の実施を考えさせていただきたいと思います。

会長 データベースの整備・更新に関して他の自治体では、費用や手間がかかるいっぽうで活用方法が分からないという現場担当者の意見がありました。基本的には苦情処理なので、データベースとして残す必要がないという意見が結構ありました。そうした中で、知立市の場合はきちんとデータベースを整備されようと進めておられますが、どういうふうに活用して空家等対策に役に立てようと考えていますか。

事務局 苦情や相談は、防災、衛生、景観、税金等、分野が多岐に渡り、平成27年度から建築課が総合窓口として関係部局間で連携しながら対応し

てきましたが、お互いに情報共有が非常に煩雑しており、どの部局が更新した情報が最新の情報なのか分からず、リアルタイムで情報が更新できない状況にあります。こうした状況に対応するために、統合型 GIS を用いればリアルタイムに各部局のパソコンで最新の情報が確認でき、更新が可能となるため、統合型 GIS を利用したいと考えました。また、特定空家等と判断されたものについて、特定空家等の所有者等への勧告を実施した場合、法律に基づき固定資産税等の特例から除外されますが、この情報についても統合型 GIS を用いてリアルタイムで確認および更新できるようにしたいと考えています。

(3)ア 空家実態調査の結果

- 事務局 議題(3)アについて資料に基づいて説明（内容省略）
- 会長 それでは、ただいまの説明にご意見やご質問等はございませんか。
- 副会長 実態調査とデータベースとの関連性がよく分からなかったのですが、具体的に実態調査をどのような目的でどう活用していくのか、今後の方針について教えてください。
- 事務局 今回は、昨年度に実施した実態調査により、空家と空家候補をあわせて空家対象となった 241 件について、データベース化することを考えています。統合型 GIS で地理情報を付与すなわち地図にプロットし、そのプロットしたデータに、各空家等の属性情報を付与します。具体的には各空家等の所有者等に関する情報や苦情および苦情対応に関する記録、および特定空家等の判断や指導・勧告・命令等の措置段階等の情報を考えています。また今後の空家実態調査については、実態調査を実施したばかりでまだ現時点では何とも言えないのですが、確かに空家の発生というのは流動的であり、全空家から苦情がくるとは限らないため、今後の状況を見極めながら、実態調査の実施を検討したいと考えています。
- 会長 空家位置図をみると、町別で空家件数の分布を見たときにある程度固まっているところとそうでないところがあるのは分かりますが、もう一つ町別で“空家率”の分布も算出すると、地域別で空家の対策を考えるうえで参考になると思います。というのは以前、私が松戸市のほうに行ったときに、「松戸市は地域的に郊外の住宅団地と市街地の中で空家が固まっていて、そういうところは地域的に対策をしないと、一軒一軒空家を対策するだけではうまくいかない」という話を聞きました。建物だけに着目するのではなく、地域ベースの条件を追及してい

くと、様々な空家対策につながるのではないかと思います。参考までに、山形県鶴岡市の市街地の中で、道幅を広げて不動産的な価値を高めるといふ事例がありますので確認してみてください。他に何かご質問、ご意見等ございますか。

川地委員 今回得られたデータは一般には公開しないのですか。現地の立会いにおいて資料を拝借させていただきたいと考えているのですが。

事務局 個人情報に関わっているため公開することはできません。空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、特措法）で許されている個人情報の扱う範囲については、空家の特定に関する事項で、なおかつそれは市役所の内部で利用することにおいて許されています。そのため立会いについて、どこに住んでいるのかを関係者以外の人に教えるのはなかなか難しいです。

会長 全国的にみて不動産の流通状態の情報、データベースを開示しているところがありますか。

加藤委員 ないです。

会長 情報の取り扱い、データベースの取り扱いについて、可能なものは不動産業界と検討するとよいと思います。

事務局 利活用ということにおいて、空家バンクとかその他空家の流通は考えられますが、そういった中で所有者の同意を得て流通させるようなものについてはお渡しできるものもあると思います。ただケースバイケースなので、全部がそうとは限らないです。

加藤委員 空家は築年数が古く、相続時に登記していなかったりするものも多いと思います。流通を考えると、相続人全員の同意が必要になります。名義不明も多いです。そういうところの対策はどのように考えているのですか。

事務局 所有者の特定は困難な場合もあり、税務課の情報が頼りです。

加藤委員 所有者の意見がなければ、空家は代執行になるのですか。

事務局 所有者に指導・助言・勧告・命令を経たうえで行政代執行になりますが、所有者が分からないものについては、略式代執行というのがあります。

会長 アンケート対象の 356 件の空家候補のうち、所有者が不明すなわちアンケートを送ったけど戻ってきたというのは何件ありますか。

事務局 あて先不明については 10 件です。

会長 全国的に見て把握率は高いと思いますが、執念をもって所有者を 100% 追跡している自治体や、放置している自治体などさまざまです。10 件が特定空家に近いようなものであれば、所有者を特定するのも今後の

検討課題と思います。

川地委員 所有者は、管理者あるいは相続人ですか。登記簿の所有者ですか。空家は死亡している場合が多いと思うのですが。把握はどうしていますか。

事務局 死亡している場合、相続してない場合は税務上の納税管理人に電話等で連絡させていただいたりしています。

川地委員 相続登記させる権限はないのですか。

事務局 そこまではありません。

会長 アンケートの中で無償でもいいから市に引き取ってもらいたいという意見もあるのでしょうか。

事務局 無償でもらってほしいという回答はないですが、買い取りを希望する回答はありました。公共事業の代替地として売却という意見もあります。

会長 ある自治体の例では、市有地が多くなりすぎるので引き取らない、引き取る場合は地元で管理を条件にしているところもあります。

(3)-イ 苦情・相談空家

事務局 議題(3)-イについて資料に基づいて説明（内容省略）

会長 それでは、ただいまの説明にご意見やご質問等はございませんか。

副会長 苦情・相談空家の継続案件は今資料に挙げられているものが全てですか。

事務局 実際に苦情があった案件は、2015年度からみていくと全部で43件あります。それらに対して、市から所有者等に対して周辺に迷惑がかかるため適正な管理をお願いしますと働きかけをしたところ、建物の解体や売却、その他解決されたものもあるため、それらを除いた31件がこの資料にすべて記載されています。

副会長 2014年以前から継続している案件も含まれていますか。

事務局 相談受付が始まっているのは、2015年からです。ただし、この資料に記載されている31件すべてが特定空家の候補というわけではありません。というのは、樹木、雑草の繁茂の案件において、一度苦情があつて話をして雑草を刈っていただいたとしても、また一年すると伸びてまた苦情がくることもありますので、こうしたケースに関しては特定空家等にはならないと考えています。実態調査で抽出した241件のうち多くは適正な管理がされていますが、中には危険な空家もあり、そういったものはこちらの苦情・相談空家一覧に入ってくると想定され

ます。

市長 31 件のうち、特定空家の件数はどの程度と想定されますか。

事務局 相談のない空家等で特定空家等に該当するものはないと考えています。資料の写真で示させていただいたようなものが特定空家の候補になり得ると想定されますが、数は非常に少ないと思います。10 件ぐらいでしょうか。

吉川委員 不審者侵入や放火の苦情・相談のあった空家は把握していますか。

事務局 把握しています。空家の所有者等に連絡しています。

会長 事例にある樹木の繁茂だけでは行政代執行はなじまないと思います。

事務局 樹木に対して代執行は現実的にはあまり考えられません。この写真でもそうですが、致命的な危険があるかどうかというところがありますので、所有者に除草をお願いするという形になると思います。ただ、どうしても改善されないということがあれば、特定空家等に指定して指導・勧告・命令・代執行という措置をとることも考えられます。

(3)ウ アンケート調査結果からみる空家等対策上の課題について

事務局 議題(3)ウについて資料に基づいて説明（内容省略）

会長 それでは、ただいまの説明にご意見やご質問等はございませんか。

副会長 特定空家の数は 10 件程度とのことですが、実態調査は何百とデータがある。実態調査を何のためにやったのか、どう使うのか、データベースの目的を明確にしておく必要があると思います。

会長 いろいろなレベルの空家というのがありうる。特定空家になりうる空家、特定空家予備軍ともいえる空家もあれば健全な空家もある。それらをタイプ分けして、空家の段階別に対策をたてるとよいと思います。

(4) 知立市空家等対策計画（取組み方針）について

事務局 議題(4)について資料に基づいて説明（内容省略）

会長 それでは、ただいまの説明および全体を通して最後にご意見やご質問等はございませんか。

小林委員 実態調査ではアンケートの結果から整理されていますが、現地調査は実施しているのかを教えてください。

事務局 現地調査は、アンケート調査の前に行っています。現地の写真のデータもあります。

小林委員 広い敷地の中の中央にある空家と道路沿道にある場合では危険性が違

- うと思われませんが、どのように考えていますか。
- 事務局 同じ状態の空家でもそれぞれ状況が異なる場合にどのように判断するかは、法律では市が決めなさい、ということになっています。事務局で現在検討中で、空家等対策計画には特定空家等の判断基準について記載する予定です。
- 会長 それでは、次回には空家等対策計画について少し具体的な形にしていただいて、事前に資料を各委員に配布していただければ幸いです。
- 市長 苦情 31 件、特定空家に該当するものは 10 件程度とのことですが、災害時のことも考慮し、空家の情報は開示できると良いと思います。また、空家の利活用について検討し、まちづくりの上でも 241 件の空家の中から流通を促進し、まちづくりに生かせると良いと思います。
- 会長 以上で本日の協議会を閉会します。