

## 平成29年度 第2回知立市空家等対策協議会 会議録

### 1 日時

平成29年10月16日（月） 14時00分から16時15分まで

### 2 場所

知立市役所 4階 第5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）石濱守（愛知県建築士事務所協会 西三河支部）、神谷信彥（知立市区長会代表）、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、古館、間谷）

### 4 傍聴者

なし

### 5 次第

#### ①開会

#### ②委員の交代について

#### ③議題

##### (1) 前回議事録の確認について

##### (2) 知立市空家等対策計画（素案）について

#### ④閉会

### 6 議事

#### ①開会

会長

それでは「第2回知立市空家等対策協議会」を始めます。引き続きよろしくお願ひいたします。本日は全委員8名のうち委員7名に出席していただいておりますので条例施行規則によりまして要件を満たして

おります。本協議会は成立しているということで進めさせていただきます。よろしくお願いいたします。傍聴人の方はいらっしゃらないということで進めていきます。それでは、本協議会の会議録につきましては公開することになっていますが、個人情報にかかる部分は排除することとして公開するというので進めていきたいと思っております。それでは、事務局から配布資料の確認についてよろしくお願いいたします。

事務局

<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。それから事務連絡が一つあります。本日、市長のほうですが都合により中座する予定でございますので予めご了承をお願いいたします。

## ②委員の交代について

会長

続きまして、本日は、第2回目の会議ですが、委員の交代がありましたのでご報告申し上げます。事務局より説明がありますので、お願いいたします。

事務局

はい。「愛知県建築士事務所協会西三河支部」に所属されておりました「小林秀生委員」ですが、先般ご都合により辞任の申し出がございました。これにより、小林委員が所属されておられました同団体に、交代される委員のご推薦を事務局よりお願いしましたところ、「石濱守様」をご推薦いただきました。ご本人のご承諾もいただきましたので、本年10月1日より、知立市空家等対策協議会の委員にご就任いただきましたことをご報告いたします。本日「配布資料1『知立市空家等対策協議会委員名簿』」においても、ご確認いただければと思います。簡単ではございますが、以上で説明を終わります。

会長

それでは、石濱様よりご挨拶をお願いしたいのですが、よろしいでしょうか。

<石濱委員あいさつ>

## ③議題

会長

それでは、これより議題に入ります。最初の議題（1）「前回議事録の確認について」、資料に基づきまして事務局から説明をお願いします。

### (1) 前回議事録の確認について

事務局

議題（1）「前回議事録の確認について」資料に基づいて説明（内容省略）

事務局 以上で議題（１）「前回議事録の確認について」説明を終わります。今回ご了承いただけましたら、資料２の前回会議録を市のホームページにて公開させていただく予定でありますので、よろしくお願いたします。

会長 それでは、この議事録の内容や資料３の内容に関し、質問やご意見等はいかがでしょうか。

会長 では私のほうからですが、先日、NHKの番組で空家・空地問題が取り上げられていて、その中で前回の協議会でも紹介した山形県鶴岡市で行われているランド・バンクの事例が紹介されていました。全国的にいろんな事例があり、地域ごとに事情は違いますが、いい事例は参考にしてください。他に質問やご意見等はいかがでしょうか。

川地委員 「略式代執行」という言葉がありますが、これに関して具体的に誰が何をするのかを教えてください。

会長 これは特措法にあるのですかね。

事務局 そうです。所有者や管理者等が不明で、助言・指導、勧告等の措置をする相手がない場合、略式代執行として、事務手続きを省略して代執行を行います。ただ、代執行にかかる費用を回収する見込みがなくなると、行政が最終的には負担する形になっています。

川地委員 誰が執行するのですか。

事務局 知立市長です。

会長 特措法にしたがって市長が執行します。裁判所の許可があるのかな。次回までに略式代執行について整理してください。

事務局 詳しく調べさせていただきます。

会長 これまで全国で条例に基づき代執行を行っていた時は全国で数件しかありませんでした。議会も市の負担が増えるとして反対が多く行政代執行が滞っていました。費用負担についてきちんとしておかないと議会の理解も得られません。法律、制度的にどうなっているか整理しておいた方がよいと思います。

事務局 次回までに調べて、回答させていただきたいと思います。

会長 NHKの番組の中でも触れていましたが、相続されない、登記がされない問題を詳しくやっていました。山の中で価値のないものだけでなく東京の都心の地価の高いところでも相続、登記替えがされない問題を報道していました。知立市はどうか分かりませんが今後大きな問題になってくるかもしれません。番組では九州全体の面積分ぐらいが所有者不明と言っていました。大げさに言いすぎている面もあると思いま

すが、いずれにせよ、地価が下がってきて、空家の価値、土地の価値が下がってきた時は従来と違う対応が必要となってくると思います。問題になる前に事前に対策をたてると良いと思います。

会長 データベース化は全国でかなり進んできています。知立市も統合型 GIS を導入することはいいことだと思いますが、データ更新がどこのまちなも難しいとのこと。データ更新については後の今後の具体的な取り組みで触れることだと思いますが。

事務局 昨年の実態調査で分かった空家対象 241 件を基本としてデータベースを作成し、今後新たに発生する空家については上水道の閉栓情報やパトロールの情報、区長さんの情報等により随時調べて追加していきます。さらに解体された空家等についてはその都度チェックを入れていくなど、常に知立市の空家の状況を現実に近いような形で保っていけたらと思っています。

会長 (資料 3 の対応のコメントにある) リアルタイムは言いすぎかなと思います。リアルとは何かにもよりますがリアルタイムではできないと思います。せめて半年に 1 回とかでも頑張っている状況だと思います。様々な方法を使って更新していくことが、データベースを構築したあとの大きなテーマになります。

## (2) 知立市空家等対策計画(素案)について

事務局 議題(2)「知立市空家等対策計画(素案)第 1 章・第 2 章」について資料に基づいて説明(内容省略)(途中市長退席)

会長 ただいまの説明につきまして、ご質問やご意見等はございませんか。

副会長 いろいろ調査をされて様々なデータがありますがどのように整理したのですか。空家の調査はどのように行ったのですか。

事務局 17 ページをごらんください。こちらは、空家の実態調査ということで、平成 28 年度に予算をとりまして、知立市内に空家がどれくらいあるのかということと、アンケート調査で空家所有者を対象にどういった意向があるのかを調査しております。調査方法としましては、第 1 回の協議会でも説明しましたが、まず机上調査で上水道閉栓情報、航空写真、自治会情報、広報員情報、知立市への苦情相談情報などを基に空家候補 613 件を抽出いたしました。そのうえで 613 件について現地調査を行い、居住等利用されているものにつきましては排除し、残った 356 件につきまして所有者に郵送でアンケート調査をさせていただきました。そのうち空家ではないと回答された方は 115 件で、それを除

いて 241 件を空家としました。

副会長 アンケート調査項目については国から指針は出されているのですか。  
事務局 具体的な指針というのはありませんが、コンサルタント（株式会社パ  
スコ）の方のノウハウを活かし、またこちら知立市側の要望も取り入  
れながら調査項目を設定しました。

コンサルタント 空家特措法ができる前から、当社においてはいくつか空家調査等を実  
施しており、同様のアンケート調査も実施しています。それらをベー  
スに知立市様の要望も踏まえて調査項目を設定しました。

<休憩>

加藤委員 資料 24 ページのアンケート調査結果ですが、「空家のままとっている  
主な理由」という項目がありまして、「この建物を活用する予定がある」  
や「取り壊したいが、経済的理由がある」などいろいろありますが、「そ  
の他」と回答している方が 42.0%もあるので、この「その他」の理  
由というのがどんなものがあるかを教えてください。

事務局 その他の意見としては「相続を完了していない・相続裁判中」、「老後  
に住む選択肢として残しておきたい」など様々な回答がありました。

副会長 空家になっている敷地の価値による分類はしていないのですか。空家  
は空家にしなければどれだけの価値がでるのか。価値がないから空家  
になっているのか。価値があるから空家にしているのか。という問題  
があるのではないかと思います。

会長 地価を地域分類して集計するという、新しい発想ですね。

副会長 相続税評価でみてどうなるのかというのはあり得るのかということ  
です。相続税評価で価値を下げられることを避けるために家を残してい  
るといのはあるかもしれないと思います。

会長 町別に地価の高いところから低いところまで 3～4 段階に分けて集計  
してみるのはどうでしょうか。

川地委員 無理だと思います。土地は 1 個 1 個に価値がつきます。角地か北か南  
かでも違うし、どれだけの道路に面しているのか、旗竿になっている  
のかでも違います。

会長 町別ではだめなんですね。

事務局 前面の道路幅員、接道状況は調べています。

副会長 空家対策を真剣にやるのだったらそういうこともやらなければいけ  
ないと思いますが、国の方針はそうではなくて現状把握を 1 回したい  
だけではないかと思っていますから、そういうところまでは手を伸ばさ  
ないと思っています。本当の空家対策ならそういうものを出すことは  
意味があると思います。

- 会長 以前千葉県松戸市の市役所で聞いた話ですが、住宅団地がたくさん開発されていますが、道路が狭く立地条件が悪い、まちから離れているところほど空家率が高く、駅に近くて資産価値の高いところは空家率が低いとのこと。資産価値の高いものは空家にせず転売できるが、売れにくい、売りにくい、使いにくいものは空家になる可能性があるという傾向はあると思います。知立の場合はわかりませんが。
- 川地委員 知立の場合、名鉄の駅に近いといっても、西新地とか東新地という昔ながらのまちがありますが、そこはほとんど道がないような状態で家が密集しています。
- 会長 まちなかと郊外でいくと、まちなかは密集していて駐車場がなくて、お年寄りが住んでいて、そういうところは空家が増えている。郊外の新しいところは新市街地はあまりないなど特徴があるのでしょうか。全体からすると空家率は県内でも少ない方ではないかと思います。これから全体として人口も増え世帯も増えていくのでそんなに急に空家は増えていかないと思います。ただ特定空家的なものは量ではなく地域ごとにとらえられます。
- 事務局 議題（２）「知立市空家等対策計画（素案）第３章・第４章」について資料に基づいて説明（内容省略）
- 会長 ただいまの説明につきまして、ご質問やご意見等はございませんか。
- 石濱委員 48 ページ、49 ページのところですが、さきほど説明でもありましたが、知立市独自の判断基準を示すということですが、49 ページの方で示しているのは国のガイドラインの抜粋かと思うので、ここにいきなり詳細な部分がでてきてしまっているのどこかに“国のガイドラインの例示”とか説明があるとよいと思います。
- 会長 これは参考資料にした方がよいのではないのでしょうか。もし入れるとするならこの大項目だけ入れてあとは参考資料に入れないとバランス的に細かすぎるかなと思います。
- 石濱委員 43 ページの「（３）空家等の適正管理・発生抑制に向けた体制の整備」において、施策例の中に、「耐震診断・耐震改修の促進」というものがあり、これは 32 ページの「空家等対策上の課題」の中の「旧耐震基準の空家への対応」の項目から耐震診断・耐震改修の意図が出てくるわけですが、私の記憶では、当市においては私どもの建築士事務所協会が協力して平成 14 年度から木造耐震診断をやっておりまして、15 年経過しているわけですが、その結果、ここに残っている空家となってい

るものは木造耐震診断から結果として漏れているものもあるのではないかと推測します。この耐震診断ということの前提の空家に対するより具体的な、的を絞ったやり方があるのかどうかということが、どこかに表現できるのか、今後の課題とするのか、このあたりが 14~5 年かかってやっている中でなおこれが出てくるとすれば、絞った方がより好ましいのかという感じがします。

耐震診断を受けているかどうかは 241 件の空家の中でチェックしていますか。

- 事務局 チェックはしていません。
- 石濱委員 可能性としては使用されていないという部分において空家になっているわけですから、そのあたりも一度調査していただいた上で、実効性のある耐震診断なり耐震改修ということであれば……。
- 会長 耐震診断の費用は無料なのですか。
- 石濱委員 知立市でやっている無料耐震診断です。昭和 56 年以前のものが対象です。建築士事務所協会として平成 14 年から平成 17 年の間に 980 件ぐらいの木造耐震診断をやっていました。
- 会長 他市に比べてすごく多い感じがしますね。
- 石濱委員 率としては高かったと思います。それ以降約 10 年経過していますので、なお上がっていると思いますが、それでもこういった形で残っていつてしまっている印象です。うまくすくい上げる方法を。
- 会長 診断したけども改修しようと思ったらお金がかかるのでほったらかしにしてそれで空家になってしまうというケースも……。
- 石濱委員 まだ診断を受けていただいている方は、良くしていこうという意識があるわけです。多分意識が低いとか、なくて耐震診断すら受けていないのかなという推測があります。
- 副会長 44 ページの「(1) 空家等の流通・利活用の促進」ということで、まず、柱書のところで“空家等の有効活用に関する情報を市のホームページに掲載”というのがあって、施策例としては「空家等に関する情報提供制度の構築」とありますが、具体的にはどんなことを想定されているのですか。
- 事務局 これは知立市としてできるのかどうかはあるのですが、空き家バンクのように市が情報を出すのではなく、宅建業界の方と協定を結んで、もし利用者から依頼があったらそれについて宅建業界の方に情報提供する、そういうような第 3 者的なといいますか、そういう仕組みを構築しているところもありますので、そういったことを情報提供制度ということばを使っています。

- 副会長 柱書のほうにあるのは一般的な情報をホームページに流すというふう  
にみえて、これは何をやるのかということ。抽象的に何か宣伝するの  
かどうなのかなということと、あと施策例として具体性があるような  
話を、“空家等の購入・賃貸希望者への情報提供”とか“不動産無料相  
談所の活用”とかあるから、その個別物件についての情報の提供とい  
う意味なのかよくわからないのがあって一体何を想定されておられる  
のかということと、前回データベースの話でデータベースは開示され  
るのか、情報提供受けられるのかに対して、しない方向だと回答があ  
ったような気がしますその辺との整合性といいますかどういうふう  
に考えられておられるのか、ということです。
- 事務局 データベースは基本的に開示しないです。今言った情報提供制度とい  
うのは、同意をもらい、市が宅建業界さんに売りたい人、買いたい人  
の情報提供を行うというものです。
- 会長 空家が不動産売買とかそちらに乗れば問題ないのですが、不動産売買  
や賃貸をしないけども不動産売買を考えている人に対して情報を提供  
するとか、中間的、灰色的なところをどうするかということでしょう  
ね。空家バンク制度をしたとしても、それと実際にまちの不動産屋さ  
んに出すのとその中間のところがたくさんあるということでしょうね。  
それをどういうふうに、最終的には市場化というか売買とか賃貸にも  
っていけるとそれでいいわけです。
- 副会長 統合型 GIS とはどのようなものですか。
- コンサルタント GIS というのは、地理情報システムの略称でありまして、いろんな情報  
を地図上に配置することができるというシステムになります。統合型  
GIS となりますと、それを全庁的に市役所内部で共有できるシステムと  
いうことになります。
- 副会長 市役所内部だけですか。国の方に情報提供しないのですか。
- コンサルタント 空家情報は提供することにならないと思いますが、一般的に GIS のデ  
ータは国としてはオープン化しようという流れになっています。国と  
してデータをまとめていくため、個人情報に関わらない部分につい  
ては市町村でデータを整備されたら提供してほしいという要請はあると  
思います。空家は別です。
- 副会長 以前質問があって、営業のために営業関係者がそういう情報が欲しい  
という主旨であったと思いますが、営業のために提供するかどうかは  
あるかもしれないが、ある意味資本主義、自由主義の世界、経済社会  
においては、そういう事業者の事業を利用して社会を回すみたいなど  
ころがあるので、そういうものの利活用はあり得るわけでそういう意

味ではその情報提供はあり得るし、その方法として業者から提供するのではなく、本来的には、要するに税金使って調査して、しかも市民の情報を収集したものであって、本来市民に還元すべきものであって、個人情報として特に公開していけないものを除いて、公開されるべきものです。公開しない方針というのは何となく腑に落ちないです。

- 会長 個人情報に関わらない不動産情報というものはあると思います。
- 副会長 誰というのは個人情報になるが、どこにどういう物件がどういう状態の空地・空家になっているとかそういう情報は、本来税金を使って調査するのだったら公開されるべきです。
- 会長 公開してはいけないというのは何かありますか。
- 事務局 公開してはいけないのは個人情報に関わる部分ですので、そうでないものについてはそうですね。
- 副会長 そのへんをどういうふうにしてどう扱うかというところを、お金かけてこれからもやっていくのであれば、そのへんを具体的に詰めていかなければいけないと思います。

#### <統合型 GIS のイメージ資料配布>

- 事務局 先ほどコンサルタントのほうでも説明がありましたように、統合型 GIS のイメージとしては、インターネットの中で地図情報があり、それをいろんなところで共通して使えるというイメージで考えていただけたらと思っております。そこに空家のシステムを載せることによって、どこの課からも常にアクセスできて確認し更新することができます。最新情報がどなたからも見ることができます。ただ、個人情報が入っておりますので、それを外部に公開することはしませんが、個人情報に関わらないところに関しましては今後公開について検討していくべきと思っております。
- 副会長 個人情報保護法によって規制がどこまでされるのか。どんどん規制がいいのかと思っております。登記制度はまさに個人情報の公開制度です。
- 川地委員 その道のしるべを知立市が示すことがまずいのではないのでしょうか。
- 会長 知立市だけでなく、全国どこでもやるとすればよいのではないのでしょうか。
- 副会長 情報を集めるのならばなぜ開示してはいけないのか。空家として知立市が判定したものがどこにあるのかを開示してはいけないのかということ。また、空家と特定空家の問題があつて、単に空家の情報を集めているからむずかしいのかなと思います。241 件もある空家情報と特定空家がどれだけあるのか、ないのか、特定空家に関する情報だけで集めればいいのかどうか。特定空家の情報の集め方も苦情があつた場合

に対応するだけでいいのか、そうではなくて積極的に集めるのかどうか。そういういろいろな問題があると思います。その辺をなんとなくあまり考えなくてごちゃごちゃにして動き出しているのが危なっかしいところがあるのかなという気がしています。

川地委員 知立市はいろいろな課題を個に対して対応している形ですよ。空家問題にしても誰かが来たらそれについて対応している。一人一人に対して対応していますよね。全体に、空家になっている人たち、関連する人たちを集めて、説明会とかはしないのですか。

事務局 全員来てくださいと言って全員来るかどうかわかりませんが、先ほど説明させていただいた施策例の中で相談会というのがありまして、これについてはいい事例がありまして、安城市さんで 8 月に相談会をやったそうです。呼び出したそうです。

加藤委員 予約制で一日だけですが 50 名集まりました。

川地委員 知立市もやっていただきたいと思います。

加藤委員 司法書士の先生や建築士の先生、市の担当者、宅建業者から調査士の先生も含めてやりました。ブースに分かれて、予約制なので事前に質問内容もヒアリングしていました。どういうことにどういうことで困っているのか、なぜ空家になっているのか、ということなどを細かくヒアリングされているので、これに対して専門家が相談を受けています。

事務局 相談会に出られた別の方に聞きましたが、この土地が売れるのだね、という声がけっこう聞かれたようです。売りたいのだけど業者に相談に行くのは抵抗感を持っている方もいらっしゃいます。まずは相談会で、市が仲立ちというか結びつけるようなことから始めたいと思います。

会長 41 ページの(2)空家等に関するデータベースの更新について、“更新に努める”とありますが、本当にできるのか必要なかどうかということ。あればいろいろ活用できるが、何のためにということ、どれが空家なのか、どういう空家なのかということをはっきりしないうちにはっきりせずに更新しますということは実際難しいかなと思いますので、ぜひ庁内でも議論していただきたい。毎年コンサルタントに出して同じようにやればいけない場合は中途半端なものになってしまう。各区長さんをお願いして地域の中の空家情報を提供してもらうことは別のシステムでやればよいと思います。逆に今 241 件について各区に返していないですよ。一方的に情報提供受けているだけで返していないですよ。

- 副会長 協議会でもその情報は出なくて、業者さんと職員の方が持っているだけですね。
- 会長 確かに中途半端な面があります。  
アメリカのある市では、修繕履歴や売買履歴、税金情報等全部ネット上に公開しています。イギリスでは所得税や固定資産税の情報が常にオープンになっています。  
市の中でどれくらい空家があるのかを一回把握することは大事だと思いますが、これからデータベースの更新をどのようにするかぜひ検討しておかないといけないと思います。本当にできるのか、意味があるのか大きなテーマだと思います。
- 事務局 検討させていただきます。
- 会長 施策例は「例」なので、やらないものもあるということですか。
- 事務局 全部やるということではないです。今後施策を考える上でこういった例が考えられますということです。
- 会長 今後いろいろな変化があるからこれに縛られると困るということもありますね。

#### ④閉会

- 会長 次回の協議会までにお気づきの点がありましたら事務局まで直接連絡してください。
- 事務局 第1回の会議録については承認をいただいたという形でよろしいでしょうか。
- <承認を得る>
- 事務局 次回の協議会は、11月6日（月）午後2時から、本庁舎の3階第2会議室で行いますのでよろしくお願いいたします。事務局からは以上です。
- 会長 それでは、以上をもちまして、「平成29年度第2回知立市空家等対策協議会」を終了いたします。本日はありがとうございました。