

令和元年度第1回小牧市空家等対策協議会

議事録

1 開催日時

令和元年11月18日（月）午後1時30分から午後3時00分まで

2 開催場所

小牧市役所 本庁舎3階 301会議室

3 出席委員（名簿順）

岡本 肇	中部大学准教授
小川 雄彦	公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会
岸 伸行	区長会副会長
銅谷 守	公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会北尾張支部
荒木 浩	公益社団法人 愛知建築士会春日井支部
田中 秀治	社会福祉法人 小牧市社会福祉協議会
山下 史守朗	小牧市長

4 欠席委員

なし。

5 事務局

前田 勝利	都市政策部長
鵜飼 達市	都市政策部次長
平野 淳也	都市政策部都市計画課主幹（居住推進担当）
横井 久志	都市政策部都市計画課居住推進係長
林 亮佑	都市政策部都市計画課居住推進係 主事
長谷川 優	都市政策部都市計画課居住推進係 主事

6 会議内容

1 開会

2 協議会委員任命

3 市長挨拶

4 議題

- (1) 会議の公開について
- (2) 会長及び会長職務代理者の選出について
- (3) 小牧市空家等対策計画について
- (4) 今後の取組みについて

5 閉会

7 傍聴者数

4名

【事務局】（鵜飼次長）

定刻となりましたので、始めさせていただきます。

本日は、お忙しいところご参集賜りまして誠にありがとうございます。

私は、都市政策部次長の鵜飼と申します。どうぞよろしくお願いいたします

まずはじめに、8月に行政組織改正があり、本協議会の事務が市民生活部より都市政策部となりましたことをご報告させていただきます。

それでは、事務局の紹介をさせていただきます。

都市政策部長 前田でございます。

続いて、都市計画課主幹 平野でございます。

都市計画課居住推進係長 横井でございます。

都市計画課居住推進係 林でございます。

同じく、長谷川でございます。

どうぞよろしくお願い致します。

それでは、令和元年度第1回空家等対策協議会を開催いたします。

それでは、次第2 協議会委員任命に入らせていただきます。

委員の皆様には任命通知書を本日配布させていただきました。

本来であれば、交付式を行うところではありますが、時間の都合もございますので、任命通知書の配布をもって、委員任命とさせていただきます。

それでは、委員の皆様をご紹介させていただきたいと思っております。名前が呼ばれましたらご起立いただきたいと思っております。

中部大学 准教授 岡本 肇 様

区長会副会長 岸 伸行 様

公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会 小川 雄彦 様

愛知県宅地建物取引業協会北尾張支部 銅谷 守 様

公益社団法人 愛知建築士会春日井支部 荒木 浩 様

社会福祉法人 小牧市社会福祉協議会 田中 秀治 様

最後に 山下市長でございます。

それでは、山下市長よりごあいさつ申し上げます。

【山下委員（市長）】

皆様におかれましては、日頃から、小牧市政発展に深いご理解とご協力を頂いておりますこと、心から厚くお礼を申し上げます。次第であります。

近年、都市を取り巻く状況は大きく変化してきています。人口減少・超高齢社会の到来や環境問題への対応など、社会情勢の変化を的確にとらえつつ、目指すべき将来像をしっかりと見定めながら、一歩一歩着実にまちづくりを進めていかなければなりません。

その中でも、空き家の増加は、近年、社会問題のひとつとなっており、適正な管理がされていないこ

とにより、防災、衛生、景観等、周辺住民の生活に悪影響を及ぼすと言った事例が見受けられます。そのような状況の中で、本市におきましては、平成29年3月に「小牧市空き家等対策計画」を策定し、空き家問題に対する取り組みを進めております。さらに本年8月には新たに、都市計画課 居住推進係を創設し、本市への居住推進業務の一環として、一元的に空き家対策を所管することになりました。これは、空き家に対する防犯対策だけでなく、空き家を有効的に活用することによって、居住人口の増加にも直結するという考えに基づくものであります。

本日の空き家等対策協議会では、「小牧市空き家等対策計画」および本市の今後の取組について、事務局よりご説明を致しますが、本日お集まり頂いた委員の皆様の豊富な経験と知識をお借りし、今後の本市の取組みに反映して参りたいと思っております。

【事務局】（鶴飼次長）

ありがとうございました。

つづきまして、次第4 議題の前にご報告を申し上げます。

本日の出席委員は7名でございます。

したがいまして、小牧市空き家等対策協議会条例第6条第2項の規定により、本会議は成立をいたしておりますのでご報告させていただきます。

それでは議事に入らせていただきます。

議事の進行については、会長にお勤めいただくことになっておりますが、初めての協議会であり、会長が選出されておられませんので、会長が選出されるまで仮議長を事務局で務めさせていただきたいと思っておりますがいかがでしょうか。

《異議なしのご発声あり》

異議なしの声をいただきましたので、都市政策部長の前田が仮議長を務めさせていただきます。

【仮議長】（前田部長）

仮議長を務めさせていただきますので、よろしく申し上げます。

次第4 議題（1）会議の公開について を議題といたします。

事務局より説明をお願いします。

【事務局】（平野主幹）

会議の公開についてご説明申し上げますので、恐れ入りますが、参考資料1の小牧市審議会等の会議の公開に関する指針をお願いします。

会議の公開につきましては、指針第3条の規定により、審議会等の会議は、次に掲げる場合を除き公開するものとなっております。

1 として、法令又は条例の規定により、会議が非公開とされている場合。本協議会は、法令及び条例において非公開と規定されておりません。

2 として、小牧市情報公開条例第7条各号に掲げる情報に該当すると認められる事項について審

議等を行う場合。いわゆる個人情報等を取り扱う場合があります。

3として、会議を公開することにより、当該会議の適正な運営に著しい支障が生じると認められる場合があります。

なお、資料3として、指針に沿った場合の傍聴要領（案）を添付させていただいております。

【仮議長】（前田部長）

事務局より説明がありましたがご質問等ございませんか。

特にないようですが、ただいま事務局より説明いただきましたとおり原則公開とし、個人情報等を取り扱う議題について非公開とすることによろしいでしょうか。

《異議なしのご発声あり》

【仮議長】（前田部長）

ありがとうございます。

それでは、本協議会は原則公開とし、個人情報を取り扱う議題については非公開といたします。

続きまして、(2) 会長及び会長職務代理者の選出について を議題といたします。

事務局より説明をお願いします。

【事務局】（平野主幹）

小牧市空家等対策協議会条例第5条第1項の規定により

協議会に会長を置き、互選によりこれを定めとなっております。

【仮議長】（前田部長）

説明は終わりました。

会長の選出は条例の規定により、互選により選出することとなっておりますが、いかがいたしましょうか。

【田中委員】

指名推薦の方法はいかがでしょうか。

【仮議長】（前田部長）

ただいま田中委員より、指名推薦とご提案がございましたがいかがでしょうか。

《異議なしのご発声あり》

【仮議長】（前田部長）

ご異議なしとのことですので、指名推薦の方法で行うことといたします。

どなたか推薦はございませんでしょうか。

【銅谷委員】

空き家対策のみならず都市計画やまちづくりなど幅広い分野の学識経験をお持ちである中部大学准教授 岡本委員を推薦いたします。

【仮議長】（前田部長）

ただいま、銅谷委員より、岡本肇委員を会長に、とのご推薦がございました。他にご推薦はございませんでしょうか。

無いようですので、岡本肇委員を会長とすることにご異議ございませんか。

《異議なしのご発声あり》

【仮議長】（前田部長）

異議なしの声 多数でございます。

したがいまして、岡本肇委員を当協議会の会長とすることに決しました。

会長が選出されましたので、仮議長の職を引かせていただきます。

ご協力ありがとうございました。

【事務局】（鵜飼次長）

それでは、ただいま選出されました岡本会長より、ご挨拶をいただきたいと思ひます。

【岡本会長】

只今会長に選出されました中部大学の岡本でございます。私は都市計画・まちづくりを専門にしております。会長という非常に重要なポジションということで、しっかりした成果をあげたいと考えております。そのためには皆さま方のお力添えが必要でありますので、今後ともよろしくお願ひします。

【事務局】（鵜飼次長）

ありがとうございました。

それでは、以後の議事進行につきましては、岡本会長にお願いしたいと思ひます。

よろしくお願ひします。

【岡本会長】

それでは、次第に沿って議事を進めてまいります。

始めに、「会長の職務代理者の指名について」でございます。

小牧市空家等対策協議会条例第5条第3項の規定に基づき、小川委員をご指名したいと思ひますがご異議ございませんか。

《異議なしのご発声あり》

【岡本会長】

異議なしとのことをございますので、小川委員、よろしくお願ひします。

続きまして、次第4 「(3) 小牧市空家等対策計画について」及び「(4) 今後の取組みについて」は関連があるため、一括議題といたします。

事務局より説明をお願いします。

【事務局】(平野主幹)

「(3) 小牧市空家等対策計画について」及び「(4) 今後の取組みについて」ご説明申し上げます。はじめに、小牧市空家等対策計画についてであります。

計画書の概要版でご説明申し上げますので、資料5をお願いします。

左上の1計画の基本的な考え方として、本計画の位置付けとしましては、平成26年11月27日に公布されました空家等対策の推進に関する特別措置法第6条の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するものであります。

また、本計画は、第6次小牧市総合計画の部門別計画として、小牧市まち・ひと・しごと創生総合戦略や小牧市都市計画マスタープランなどの関連計画との整合のもと、空家等対策の推進に向けた具体的な取組を明らかにするものであります。

本計画の期間は、平成29年度から令和3年度までの5年間とし、対象とする空家等は、空家等対策法第2条に規定する空家等及び特定空家等であります。この空家等とは、建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの、概ね年間を通して建築物などの使用実績がない状態であり、及び立木その他の土地に定着する物を含むその敷地としております。

2 空家等の状況として、本市の空家数及び空家率の動向は、住宅・土地統計調査によりますと、空家数は平成25年で6,280戸であり増加傾向であり、空家率は9.9%となっております。なお、記載はございませんが、平成30年は、空家数が6,930戸、空家率が10.2%となっており、増加傾向であります。

本市の空家等の実態整理としましては、平成28年度に実施し、上水道の閉栓情報などを基に机上調査を実施後、外観状況等の確認などから、一戸建ての空き家の件数は、363件となっております。

地域別では、篠岡地域が78戸と最も多くなっておりますが、市内全域に広く分布しております。空家等所有者の意向ということで、363戸の空家等所有者に平成28年にアンケートを実施し、返信数は198件で返信率は56.7%でありました。

対象家屋の今後の活用は、「現状のまま予定なし」が30.3%と最も多くなっています。記載がありませんが、「売却したい または 売却しても良い」は27.9%、「賃貸したい または 賃貸してもよい」は9.8%、「地域やNPOなどに有効活用してもらいたい」は3.3%となっています。対象家屋の今後の活用で困っていることは、「解体して更地になることで、固定資産税があがる」は40.9%、「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」は22.6%など、金銭面での困っていることや心配事が多くなっています。

右上の3 空家等対策計画として、空家等対策上の課題であります、「空家等の発生増加に関する課題」、「空家等所有者の意識啓発に関する課題」、「老朽化した空家等に関する課題」、「活用可能な空家等に関する課題」、「空家等の跡地に関する課題」、「空家等対策の推進体制に関する課題」

の6点であります。

これらの課題から、空家等対策の基本施策として、4つを掲げております。基本施策1の「空家等の適切な管理の促進」として、「所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項」、「住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項」であります。

基本施策2の「空家等の利活用促進」として、「空家及び除却した家屋等に係る跡地の活用の推進に関する事項」であります。

基本施策3の「空家等に対する措置など」として、「特定空家等に対する措置その他の特定家屋等への対処に関する事項」であります。

基本施策4の「空家等対策の計画的推進」として、「空家等に関する対策の実施体制に関する事項」、「その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項」であります。

以上で(3)小牧市空家等対策計画についての説明とさせていただきます。引き続き(4)今後の取組みについてであります。恐れ入りますが、資料6「今後の取組みについて」をお願いします。

2ページをお願いします。

(1)居住推進の基本的な考え方でありまして、本年8月の組織改正により空家等対策と居住推進を一体的に行うこととなりましたので、空家等対策の位置付けなどについてご説明申し上げます。縦軸を施策の展開方向としております。展開方向1として「若年世代の定住促進」、展開方向2として「居住誘導区域内の居住推進」、この居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域であり、平成29年3月に策定しました小牧市立地適正化計画で定められています。展開方向3として「ストック活用の促進」であります。

また、横軸をその手段としております。手段1として「協働連携」、手段2として「情報発信」、手段3として「財政支援」であります。

空家等対策につきましては、赤枠部分であります展開方向3のストック活用の促進に包含されており、空家等対策計画に基づき、計画的に推進を図っていきたくと考えております。

3ページをお願いします。

(2)空家等対策計画の推進であります。

左側にあります相談窓口の充実の上に基本施策1「空家等の適切な管理の促進」と手段1「協働連携」と記載があります。基本施策1は、資料5の右下にあります空家等対策計画の対策の基本施策の属性であります。右側の手段1は、先ほど説明しました居住推進の基本的な考え方で示した手段の属性でありますので、以後の取組みについても同様に並列して記載しております。

相談窓口の充実であります。1つ目として、相談窓口を1つに集約することで、市民にわかりやすい体制を構築するというところで、都市計画課を相談窓口担当課として相談を集約し、関係部署と連携して対応を図ることとしております。

2つ目として、各市町と協定を締結され、相談窓口を設置されている公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会と協定を締結し、行政のみでは解決できない相談を連携し解決できる体制を構築することを目指しており、現在、協定締結に向け準備を進めているところであります。

次に啓発チラシの作成・配布等ではありますが、この属性は、基本施策1「空家等の適切な管理の促進」と手段2「情報発信」であります。

啓発チラシを作成し、公共施設のほか、地方創生包括連携協定締結者の金融機関などに設置し、

啓発を行っていかうとするものであります。例として、岡崎市が作成しました空き家の適正管理に関する啓発チラシであります。

4 ページをお願いします。

空家利活用サポート体制であります。この属性は、基本施策 2「空家等の利活用促進」と手段 2「情報発信」であります。

愛知県宅建業協会と協定を締結し、空き家を相談から売買、賃借までの一括サポートの体制を構築しようとするものであります。あわせて、空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空き家をこれから利用・活用したいとお考えの方に紹介する空き家バンクを開設したいと考えております。

5 ページをお願いします。

左側の特定空家等に認定、所有者等への指導、勧告、命令、代執行であります。この属性は、基本施策 3「空家等に対する措置など」であります。

特定空家等の措置については、地域環境の安全確保のため、特定空家の認定、所有者等への指導などの仕組みを構築することとしております。資料では、山形市の取り組み事例を掲載しております。他市の事例を研究し構築していきたいと考えております。

右側の除却補助制度の創設の検討であります。この属性は、基本施策 3「空家等に対する措置など」と手段 3「財政支援」であります。

空き家を除却することにより土地活用の促進及び地域の安全確保につながるものでありますので、制度の創設を検討していきます。ここでは、2つの事例を掲載させていただいております。上段の春日井市では、耐用年数が経過した空家に対しての補助であり、補助金額は補助率 2/3、上限が 20 万円とし、対象物件は、1 年以上使用されてなく、22 年以上経過した木造住宅で、1/2 以上が居住の用に供されたものであります。

下段の江南市では、危険空き家に対しての補助であり、補助金額は補助率 4/5、上限が 20 万円とし、対象物件は、1 年以上使用されていない木造の危険空家で、1/2 以上が居住の用に供されたものであります。

6 ページをお願いします。

実施体制の構築であります。この属性は、基本施策 4「空家等対策の計画的推進」であります。空家等に関する対策を推進するため、庁内部署及び空家等対策協議会との関係性を体制図で示したものであります。

なお、最近の市民等からの相談の状況につきましては、空き家となっている敷地内の雑草等の繁茂に対する相談が最も多くなっております。その他では、屋根・外壁・塀等の破損、害虫などの発生などがあります。現在、その対応といたしましては、所有者を固定資産税の課税情報から所有者を調べ、対応を依頼しているところあります。所有者によりすぐに対応していただける場合もありますが、対応がされない場合もあります。対応していただくまでには時間を要するため、他市においては、人の生命、身体又は財産に重大な危害を及ぼす場合、緊急安全措置として市が最小限必要な措置がとれるような条令が制定されておりますので、調査・研究を進めていきたいと考えております。

以上で（4）今後の取組みについての説明とさせていただきます。

【岡本会長】

ありがとうございました。事務局より説明がありました。質問等ございませんか。

【山下委員（市長）】

小牧市においても空家対策に取り掛かりはじめたところであり、先ほど事務局より概略説明があったところではありますが、小牧市においては全国に比べ空家の件数は少ない状況であります。全国的には増加傾向にあります。小牧市を6地区に分けた場合、概ね全地区に満遍なく空家が発生している状況にあるということでもあります。

空家の活用予定がないという方が、約3割ということ、所有者が現状維持していきたいということであると思われます。冒頭で説明があったとおり、アンケート調査では、27.9%は売却してもよい、賃貸希望が9.8%であり、調べた現状のなかでも、それぞれの状況により結果が異なると思われます。

小牧市全体では人口ピークは過ぎ、人口減少社会に突入しているものの、中部の名鉄沿線は人口増加をしています。小牧南、味岡については区画整理の影響もあり、新しい家が張り付いてきています。このような地域にも空家があっても、売却などの利活用が進まない状況なのか、それとも売却したいという方が、市街化調整区域など売却が困難な地域の方なのか、アンケート調査結果をどのように判断しているのか事務局で情報があれば教えてほしい。

【事務局】（平野主幹）

詳細な情報がわかっていない状況であります。

【山下委員（市長）】

クロス分析はしていないのか。一度データを調べてほしい。

【銅谷委員】

小牧市内でバランスよく空家の戸数がある状況ではあるが、地域の全戸数の割合で比較していかないと世帯が集中しているところ、していないところでは状況が異なると思われます。

【岡本会長】

篠岡地区は中心部に桃花台ニュータウンがあり、その周辺は市街化調整区域になります。

【山下委員（市長）】

全世帯数に対する割合ということは、ひとつの考え方だと思います。先ほどの名鉄沿線については、割合は少ないと言えらと思います。

なぜ空家になるのか、どのような状況の空家なのかを分析しないと空家対策はできないと思います。

空家の現状として、売却を希望しても売れないのか、そもそも売れない地域なのかという違いは重要であると思います。

中心部の人は、活用予定なしの人が多いのかなど地域別の特徴などを再度調べてみてほしい。

【荒木委員】

まちなかに関しては、空家ということが認知されていると思うが、郊外の篠岡地区などでは廃墟になっているところであっても、草が生い茂って、近隣などから火事などの恐れなどの話がないと問題とならない状況であると思います。

近隣が困っているところ、緊急を要するところから対応していく必要があると思います。

【岡本会長】

空家といって一括りにするのではなく、かなり詳細に個別で調べていかないと対策できないように感じます。

【山下委員（市長）】

今の話は、空家の適切な管理ということになると思います。施策1、施策2と施策4まであるのですが、私の発言は施策2の利活用の観点で質問したところであります。

やはり管理も利活用も重要であり、これは、分けて議論をする必要があると思いますので、会長のほうで取り回しをよろしくお願いします。

【岸委員】

説明があったなかで、平成30年の結果では小牧市の空家は6,930件であるとのことでありました。資料5では平成25年の6,280件ということで、空家率は10.2%と上昇という説明をいただきました。6,280件に対して、平成28年に調査したのは905件であり、そのなかで実際、空家と判断されたのが363件ということであったが、この数値の違いについても一度説明をお願いしたい。

【事務局】（横井係長）

平成30年の住宅・土地統計調査で公表されている空家は全数調査されていない、現地調査されていないものになり、空家等対策計画で調査した空家は、空家の可能性のあるものを調べ、その後、現地調査を行い363件としているものであります。したがって、その調査方法が異なることから違いが出ているものと思われる。

【岸委員】

実際に本会議で問題視しなければならないのは6,930件ではなく、あくまで363件を考えればよいということなのではないでしょうか。

【事務局】（平野主幹）

6,930件という大きい数字もありますが、空家等対策計画では、特別措置法に基づく空家ということで策定しております。そちらにつきましては、1年以上管理されていない空家としております。今後空家の件数はかなり増加してくる可能性があると思われるので、363件で対策するのではなく、全体的な数字でも対策していく必要もあるのではないかと考えております。

【山下委員（市長）】

全数調査でないからわからないということでもあります。計画では、市民等からの情報で 905 件を空家候補とし、うち一戸建てが 791 件であり、そのうち詳細調査を行うと 363 件が空家とし、残りの 428 件は空家でないということがわかったということが事実であります。

迷惑空家ということであれば、施策 1 の空き家等の適切な管理の促進に該当するのでありますが、363 件の状況をしっかり把握し、対策をとっていく必要があると思います。

施策 2 につながる利活用ということであれば、今現在、居住促進を目指しているでもあることから、決して一戸建てに限らず、マンション・アパートも含めて、基の 905 件で対策をしていく必要があると思います。

【岡本会長】

空家利活用サポート体制についてであります、愛知県下の他自治体でも行われているのですか。

【銅谷委員】

宅建業協会では同じ仕組みで自治体と連携しており、北尾張支部では、春日井市、犬山市、岩倉市、江南市、小牧市、大口町、扶桑町が範囲になるが、小牧市以外は協定締結し、すでに連携しております。

【岡本会長】

この制度はまず空家マイスターに情報提供し、時間が経つにつれ関係者を広げるという方法とすることでよかったですか。

【銅谷委員】

空家マイスターを同時進行で増やしている状況でありますので、このスキームとなっております。最終的には空家マイスターで完結できるようにしたいと考えています。

売るだけでなく、賃貸、管理も含めた提案ができるようにしていきたいと考えています。

【岡本会長】

相談があった空家が空家バンクまで残る件数・割合はどのくらいかわかりますか。

空家バンクはホームページで公開されていると思いますが、それほど件数がないと思いますが、空家バンクまで行かない状況で解決されているのか教えてください。

【銅谷委員】

北尾張地区でいうと、まだ空家バンクなどを含めた制度が浸透しておらず、もともとの相談件数が少ない状態です。北尾張地区で制度をうまく活用できている自治体が、犬山市になります。

犬山市では相談件数の約 7 割が空家バンクの手前で処理できていると聞いています。

【岡本会長】

所有者が市場に乗せたくないのでしょうか。

【銅谷委員】

結局アプローチをかけられるのが自治体しかないので、各自治体でアプローチの仕方が異なることも関係しているかもしれません。

【山下委員（市長）】

空家の所有者なかで利活用したい、売却したいという方が100%でないこと、最初のスタートが空家所有者からの相談となっていることから件数が少ないのかもしれないと思います。

【銅谷委員】

不動産業者としても、売却の意思表示をしてもらう前に、管理がしっかりされていれば、問題にはならないのではないかとということで、管理も含めて宅建業者が行えるということを自治体には所有者に提案してもらおうと考えているところであります。

自分で管理するのではなく、他の人に管理してもらいたい人というようなアンケートをしたら、もっと違う数字が出てきたかもしれない。

なかなか管理が大変だという人は多いと思います。

【山下委員（市長）】

そのあたりの意見もいただきながら、今後の空家対策、市の動きにつなげていきたいというのもこの会議の目的だと思っています。

空き家マイスターの話がありましたけど、2か月までとか、3か月までとか、3か月以降等ありますが、なぜ段階的になっているのかが良く分かりません。協会全協会員と書いてあり、その最後がすべての宅建業者となっていますが、どう違うのが良く分かりませんので、なぜ段階的に受けていくのが宅建協会としては良いと思っていられるのか、全協会員以外に宅建業者がいるのか、そこを確認したい。

【銅谷委員】

当協会としても、空き家に対しての知識を持った協会員を増やしたいということで、勉強してもらって、空き家マイスターの資格を取ってもらうことを推進しておりまして、推進の一環として、空き家マイスターの資格をとると、早めに情報を貰えることをメリットにしながら増やしていきたいと言う意味合いが強いです。

【山下委員（市長）】

わかりました。その後の、協会委員と全ての宅建業者とは何か違うのですか。

【銅谷委員】

大きく言うと、愛知県内では7割~8割ぐらいはハトのマークの愛知宅建だと思っておりますが、一部、ウサギのマークの全日という宅建協会がありまして、空き家バンクに登録することで、そ

ちらの方でも情報が見られるようになります。若干仕組みが違うので、そこを混ぜてやると、宅建サポートとして少しやりづらいいということ、大半を占めている愛知宅建協会の会員の方で、3か月間は情報を回しています。

【山下委員（市長）】

業界団体は愛知県内に2つありますか。

【銅谷委員】

はい、2つあります。全日本不動産協会と、私共の愛知宅建協会です。

【山下委員（市長）】

もうひとつの団体での取り組み内容はこういったものがありますか。

【銅谷委員】

分かりません。

規模的にも違いまして、愛知宅建協会は愛知県に15支部において活動していますが、全日の場合は支部がありません。東京が本部でありまして、名古屋に拠点が1つあるぐらいで、愛知宅建協会のような動きはできないのではないかと思います。宅建試験に関しても、愛知宅建協会が国家試験を請け負ってやっていますが、全日は入ってきていません。

【山下委員（市長）】

わかりました。

【岡本委員】

他に質問はございますか。

【田中委員】

今の関連で、空き家マイスターというのは空き家バンク等への関与というのはこういったものがあるのか。また、どれくらいの空き家マイスターが県内、小牧に近いところに居るのでしょうか。

【銅谷委員】

本来であれば、この構成の中で全て空き家マイスターになっていなければいけませんが、先程もお話したように、協会の中でも、空き家マイスターの資格を取ると、この様な情報が来るということを同時進行で伝えているものですから、小牧市内ではまだ5名程度だが、これから増やしていきたいと考えております。

【岡本委員】

空き家バンクとの絡みはどうですか。専門的知見の中からアドバイザーとしての役割を果たして頂けそうですか。

【銅谷委員】

相談員という形で、空き家バンクで無料相談の窓口があるので、そこで宅建サポートが対応したり、もう少し地元詳しい話となれば、宅建サポートの方から地元の空き家マイスターに情報が来て、そちらから説明をさせていただくというような連携でやっています。

【岸委員】

ありがとうございます。

【岡本委員】

小牧市は外国籍の人数が県内でも上位であります、外国人が空き家を借りるというケースが考えられますが、保証人の件に関しては、今の段階で何か考えはありますか。

【平野主幹】

外国人の方の情報を掴んでいない為、今後、検討していきたいと思います。

【岡本委員】

わかりました。

【銅谷委員】

私の事務所にブラジル人のお客さんが多く来まして、ポルトガル語ができるスタッフが一人います。ブラジル人、日本人という差がありません。ブラジル人でも銀行での住宅ローン審査は通りますし、新築一戸建てを購入しているという状況です。

【岡本委員】

それほど特別視する必要もありませんか。

【銅谷委員】

そうですね。ブラジル人に窓口を広げたから、空き家が埋まるということもありません。

【山下委員（市長）】

ブラジル人以外はどうですか。小牧市には 50 か国の方がいます。ブラジル人だけがそうなのか、国籍関係なくそういう状況なのですか。

【銅谷委員】

大きな差としては、銀行の住宅ローンを組まなくてはいけない為、一つのハードルとして永住権があります。永住権を持っているのはブラジル国籍の方が多いのではないかと思います。留学生とか研修生では購入ができないので、日系のブラジル人、ペルー人、ボリビア人が多いです。

【山下委員（市長）】

永住権があって、定職に就いていて、住宅ローンが通るかどうかというところであると思うが、賃貸という話になると、貸し手側の大家の意向で外国人不可という物件も非常に多いと感じています。だからこそ、県営住宅、市営住宅といった公営住宅に居住する傾向があります。それは公営住宅が国籍等で拒否できないので、円滑にいくと思いますが、民間賃貸についていえば、外国籍のハードルはあると思いますが、売買ということに関して言えば、そのような状況であるということですね。

【銅谷委員】

そうです。住宅ローンが一つの基準となっており、通れば買えます。賃貸の方もここ 10 年から 20 年でかなり様変わりしていて、大家さんも空き家で困っている為、外国籍の方、高齢者の方、ペット同伴も可など窓口を広げていかないと空室が埋まらないという状況になっています。

【山下委員（市長）】

わかりました。ありがとうございます。

【岡本委員】

空き家といわれても、都市計画として積極的に使うところ、そうでないところがありまして、今後の取組についての 2 枚目に書いてあります、展開方向 2 の立地適正化計画の居住誘導区域がありますが、これとの絡みが気になります。要するに、空き家といっても、将来引き続き住宅にするところもあれば、これからの人口減少を踏まえ、住宅として必要ではないという場所も出てくると思うが、そういう時に、例えば何らかのインセンティブを付けて棲み分けをする方法があるのではないかと言った思いがあるが、そのあたりはどのように考えていますか。

【事務局】（鵜飼次長）

今お話がありましたように、展開方向 2 としまして立地適正化計画の居住誘導区域に定着を図っていかうというものでありますが、居住誘導区域でないところに関しましては、やはり様々な居住誘導施策を考える上で、居住誘導区域内に人口定着を図るインセンティブを考える必要があると思っています。例えば、財政支援の施策を展開する場合に、居住誘導区域はある程度上乗せを図るとか、横出しをするとか、そういった具体的な施策が必要であると考えています。

【岡本委員】

考えているということによろしいですか。

【事務局】（鵜飼次長）

はい。こちらの資料にございますが、居住誘導に関しましては、本年 8 月に組織改正がされて、具体的にどのように取り組んでいかうか考えているところで、資料の 5 ページの除却の制度についても、まだ事業化がされておられませんので、検討してまいりますといった表現にとどめて

おりまして、今後この事業を具体的に制度設計いたしましたら、予算を議会で諮って認めてもらうような展開になりますので、今のような答え方になります。現在、本市が実施しておりますのが、三世代の同居近居というような施策でありまして、同居の場合は建物の改装費を最大60万円まで補助をしており、近居の場合は、20万円まで補助するという制度ですが、これを上乗せしたり、横出ししたりといった居住誘導の財政支援もあわせて考えていく必要があります。

【山下委員（市長）】

ただいま事務局から話が合ったように、まだ検討中でありまして、なんらかの居住誘導施策を展開するべきだろうと、空き家を減らしていくことと併せて人口増加を目指していかなければいけないということのなかで、検討していきたいと思っております、その中で、会長から話が合ったように、居住誘導区域内外で差をつけるかどうかについても検討したい。三世代同居近居だけに絞っているが、それ以外にも居住促進という意味の施策をどう展開していくのか、その中で財政支援は果たして有効かどうかという点も含めてこれから検討していく状況であります。

【銅谷委員】

今の話に近いかもしれないが、空き家もいろんな空き家があって、個人的に困る空き家というのは、壊れそうとか古いとかいうものだと思います。小牧線沿線の空き家、空き地については簡単に売れると思うしそれほど問題にはなりません。ただ、篠岡だとか調整区域の空き家が問題であるとおもいます。以前に私の知人から相談がありまして、長野に住んでいる祖父が亡くなられて、その家を使わないから壊して売りたいということで、調べてみると、土地が広いのですけど、更地にして200万程でしか売ることができず、解体の見積を取ると400万円かかるという話がありました。篠岡の方の田んぼの価格は坪1万円程で、この前も地主を訪問したら、1万円くれるなら貰ってあげても良いよと言うような状況が進んだときに、田舎の方が困った空き家が残ってしまうのではないかという危機感があります。

【岡本委員】

利活用もできないし、管理もできないということですね。

【銅谷委員】

そういったところに、補助を回すのはどうでしょうか。街中は壊して売ればお金になります。やはり、街中から外れたところが問題だと思います。

【岡本会長】

街中は民間の不動産屋が回していける状況ですよ。

【銅谷委員】

市に相談しなくても不動産屋に相談に行きます。

【岡本会長】

市街化調整区域の方が、利活用、管理について非常に問題が出てきます。私の感覚としては、そちらをターゲットにした方がいいと思います。

【山下委員（市長）】

他の市町の状況から、私もそう思います。他の事例では 20 万円の補助だとか書いてありますが、実際に有効かどうかは分からないが、先ほどの事例ですが、土地の価格が 200 万円で壊すのが、400 万円となったときに、20 万円の補助を創っても動かない可能性があるので、有効性をよく検討しなければならない。この空き家対策については、まちづくり推進計画の策定の専門家の間に私も入って議論している中で、空き家の議論も出ていた。相続が発生して、住む予定がなく、何とかしたいという場合に、壊して売ればいいのか、リフォームすればいいのか、貸したらいいのかと言ったことについて、専門家が入って、資金的な目安を提案するところまでを行政サイドがサービスとしてやっているという事例の紹介もあった。空き家対策をやっていくうえで、不動産屋に相談するところのハードルが高いということがあるので、行政の窓口に近いところで、専門家の方と連携を取りながら、入口の部分で助けてあげるといったような事例もあると聞きましたので、検討の余地はあると思っております。壊すのにいくらかかるのか、土地を売っていくらになるのかということ自体が、素人では調べようがないので、まずはそこから知り、検討を始めるというような状況もあるので、一つの事例としてそれを参考にしながら、我々として検討の余地があると思っております。

【岡本会長】

そうすると、3 ページ目の相談窓口のあたりで対応するということでしょうか。

【山下委員（市長）】

相談窓口、宅建業協会さんとの連携だとかもろもろのなかで、相談業務の中での、もう少し入り口の部分を手厚くするイメージということが有効であるならば、それも一つだと思います。

【銅谷委員】

宅建業協会が描いているのは、やっぱり、所有者の方も、いち不動産屋さんに声をかけようとしても、どこにかけたらいいか分からないと思います。まずは、入口として愛知宅建サポートというところが、できる限り所有者の方に、「壊したら」だとか助言できるような形にしていきたいと考えています。

【岸委員】

空家の利用促進という意味では、今調査しているもの、資料を提出いただいているものは、どちらかというと「供給」する側、空き家の状況はどうなのかというものであります。今お話が出てきました「需要」側の情報をうまく載せないで、片方だけ議論しても話が進まない気がします。需要側の意見は市でまとめるのは難しいので、業界の皆さん方の協力をいただかないといけないのかなと。そういったことを今後やっていく予定はないのでしょうか。

【事務局】（平野主幹）

今後、宅建業協会さんと連携協定を結んでいきたいと考えております。あとは、不動産鑑定士協会さんなどからも情報提供をしていただけるような形をとっていきたいと考えております。

【岸委員】

そういう情報を集めていただくときに、先ほど空家の戸数が地区別に出ていましたけれども、戸数だけではなくて、全戸数に対して、何%が空き家になっているのか。どの地域でどんな供給がたくさんあるのか。そのようなことをうまく突き合わせることができれば、促進に繋がると思います。

小牧線沿線では黙っていても売れる、そうすると、他の地域はどうなるか。例えば、東部地域であれば、東部地域ならではの流通の仕方、小牧線沿線では小牧線沿線なりの流通の仕方など違いがあるはず。さまざまな施策を考えていくには情報を集める必要があると思います。

【岡本会長】

桃花台なんかは桃花台で完結しそうですね。あそこだけで対策をたててもいいのではないのでしょうか。

あと管理の方で、ちょっと気になりまして。窓口の方で、色んな状況、相談できる状況を作れたとしても、例えば、空き家の片付けとか、草刈とか、要するに担い手がなかなか今はいないと思われる。特に高齢者ばかりのところは深刻だと思います。そのような人的なサポートも必要ではないかと思えます。

【銅谷委員】

不動産屋が「商品」として持っています。例えば、当社でも、月1回見回り、室内全部窓開けて、ちょっとした草刈、掃き掃除、ポストの確認など、そういったものをやっているところは少ないが、これから増えるのではないかと考えています。

【岡本会長】

あっせんするような場所があれば、あっせんは可能なのでしょうか。

【銅谷委員】

先ほどの宅建サポートの方で可能であると思えます。管理もできますと紹介できると思います。結局お金を生まない不動産に対して、毎月管理料を払わないといけないという部分も、逆に言えば補助の良さが生きてくる部分ではあるのかなと思います。自分で管理したいけど、高齢でなかなか面倒が見れない。でもほかに頼むと、お金がかかる。基準を設けてこういった管理料に関しては補助しましょうというのもひとつかなと思います。

【岡本会長】

かなりいろんな意見が協議されたと思います。やはり入口が一番大事なのかなと思いました。窓口のところはかなり充実したメニューが必要で、今の案ですと、まだ窓口で、一体なにをやるのかちょっとよくわからない状況です。これをもうちょっと具体化して、こういうことにつながる

ということを整理する必要があると思います。それに基づいて、色んなデータ、ひょっとしたら今事務局が持っているデータをちょっと組み直すだけで対応できるかもしれませんが、新たな条件のデータが必要になるかもしれませんが、窓口の部分、ここで何をサポートするのかをもうちょっと具体的にさせていただくと非常にいいのかなと思います。

もう一つは利活用ですが、これも窓口と連携した形になると思いますけれど、これに関してはとりあえずやってみないとわからないと感ずます。一応、他市の事例を参考にしているということでしたけれども。これはもう、直ぐに協定を結んでやるという予定でよかったですか。

【事務局】（平野主幹）

はい。早急に協定を締結したいと考えております。

【岡本会長】

ではこの体制でいくということになると思います。何か、特にこれは変えた方がいいという意見があれば、別だと思えますが。

【山下委員（市長）】

まずは詳細を詰めなくてはいけない部分はあるかもしれませんが、基本的には愛知県宅建業協会さんと提携をしながら、専門業としてのお力を借りながら連携してやっていこうという方向性は間違いないと思っています。できる限り早く、そのような形に持っていきたいと思っています。

【岡本会長】

あと「特定空家等に認定」とですね、「除却補助制度」に関しては、特に意見がなかったと思いますが、これは引き続きこのまま進めてもよろしいでしょうか。

【山下委員（市長）】

空家等への取組については、各市町、全国的に条例等で上積み、横出し、色んな事がありますが、特に、内部で検討が十分に進んでいませんが、過去に特定空家等ではないところに、ハチの巣等があって、行政も警察も民地なので入れなくて困っているという事例も複数ありますので、そういったことも含めて条例化についても検討したいと考えている。

【小川委員】

資料の5の中で、先ほど市長の方からもお話がありましたが、905戸の空家の中で、戸建てが791戸ということですが、アパート、マンション、共同住宅ですが、この辺は今回の対策の中では、対策の具体的な対象には入っていないと思いますが、対策はしないのですか。

次に、店舗についてですが、363戸の空家のうち店舗併用も空家といえば空家。これを利活用するいわゆる、シャッター街、古い商店街というところもあるのではないのでしょうか。ここは、街全体の活性化にはつながるのではないのでしょうか。店舗の空家について何か対応するような策はないのでしょうか。

次に、地区ごとの空家の状況の属性を知りたい。小牧市内の6地区の分母があって、空き家と一口に言っても「賃貸用の空家」「売却用の住宅の空家」「その他の住宅」「二次的住宅」と空家に

もいくつかあると思います。これは本当に売却を待機している空家なのか。その他の空家が 363 戸なのかが知りたいです。

【事務局】（平野主幹）

中心市街地につきましては空き店舗に対する補助金を創設しています。中心市街地の活性化の方で対応しています。

長屋等については、一戸でも入居している場合は空家等には該当しないので、こちらの計画では戸建て住宅を主としております。マンション等の空き室についての対策まではこの計画には含まれていません。

地区ごとの空家の総数にかかる分析の件ですが、今現在、把握しているのは資料 5 左下にある 6 地区での分けという数字であります。例えば市街化区域での件数であるとか、細かいものについては、把握できておりません。次期計画の改定の際はこれらのことを踏まえて、資料を作成したいと考えております。

【銅谷委員】

今回の対策のベースの部分についてですが、小牧市内の空家を少なくしようという話なのか、それとも管理できていない空き家をなくしようという話なのかどちらなのでしょう。

【事務局】（平野主幹）

両方の側面があると思いますが、空き家になったものについては、適正な管理を勧めることと、利活用をしてもらうことが大事ですし、先ほど説明にもありましたが、居住推進の側面で人口を増やすことにつなげたいということもあります。空き家になる前の段階で啓発等を行う必要があると考えます。

【岸委員】

以前は市民安全課が担当されていた空家対策をこの度、都市計画課の方に移されたということは、空家対策というものは都市計画の中で適切な措置が必要という判断でよろしかったですか。

【事務局】（平野主幹）

8 月の組織改正により、単なる空家対策ではなく、空家対策を一体とした居住推進を進めるということで、都市計画課が所管となったものであります。

【岸委員】

地域の特性に合ったやり方があるはずなので、そういったものを施行しながら進めるということではよかったですか。

【事務局】（平野主幹）

今回の計画は 28 年度に策定したものであるもので、そこまで反映できているものではありません。今後はそのような意見も踏まえて反映したいと考えております。

【岡本会長】

ほかに質問・意見等はありませんか。
ないようですので、事務局にお返しします。

【事務局】（平野主幹）

委員の皆さまには長時間にわたり議論をいただきまして、誠にありがとうございました。
本日の会議録であります。事務局で作成し、委員の皆さまに送付させていただきますのでご
確認をよろしくお願いいたします。
その後、市役所内の情報公開コーナー及び市のホームページにて公開させていただきます。
以上でございます。

【岡本会長】

それでは令和元年度第1回小牧市空家等対策協議会を閉会いたします。

【了】