

# 令和2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2年10月30日（金）午後2時30分から午後4時10分まで

### 2 開催場所

小牧市役所 本庁舎6階 601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
山下 史守朗	小牧市長
伴野 純二	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

### 4 欠席委員

なし。

### 5 事務局

鵜飼 達市	都市政策部長
水野 隆	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 会長挨拶

#### 3 報告事項

(1) 空家等対策の取組状況について

#### 4 議題

(1) 小牧市空き家の適切な管理に関する条例（案）について

(2) 空家等対策計画の改定について

(3) その他

#### 5 閉会

### 7 傍聴者数

9名

**【事務局】**

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。

都市政策部次長の水野と申します。どうぞよろしくお願いいたします

まず、はじめに委員の交代がありますので、ご紹介させていただきます。

地域住民代表として区長会副会長の伴野 純二 様でございます。

**【伴野委員】**

伴野でございます。よろしくお願いいたします。

**【事務局】**

ありがとうございます。

続きまして、次第 2 会長挨拶。岡本会長お願いします。

**【岡本会長】**

中部大学の岡本でございます。本日はご出席いただき誠にありがとうございます。コロナ禍の状況ということで、市民の方も今まで以上に自分の家で過ごす時間が長くなるということで、これまで以上に住環境の在り方が重要になってくると思いますし、そのうえで、空き家対策についてもこれまで以上に非常に重要な政策になってくるかと思えます。それでは本日もよろしくお願い致します。

**【事務局】**

ありがとうございました。

続きまして、本日の出席委員は 7 名でございます。

したがって、小牧市空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、会長に務めていただくことになっておりますので、以後の進行は岡本会長にお願いします。

**【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。続きまして、次第 3 報告事項 (1) 空家等対策の取組状況についてに入ります。事務局より説明をお願いします。

**【事務局】**

報告事項 (1) 空家等対策の取組状況についてであります。

昨年 11 月に本協議会を開催しましたが、それ以降に行った取組状況についてご説明します。

資料 2 をご覧ください。1 として、小牧市における空家等対策に関する協定の締結による連携した取組の推進であります。

令和 2 年 1 月 9 日に空家等の流通及び活用を促進し、空家等の発生の抑制及び適切な管理を図る

ことにより、総合的な空家等対策を推進するとともに、住みたくなる、住みつづけたい小牧を目指すことを目的に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ました。連携協定の主な内容としましては、空家等の流通及び活用の促進に関すること、空家等の発生の抑制及び適正な管理に関すること、所有者等からの相談体制の整備に関すること、取組みに必要な情報の発信に関することであります。

この協定の締結に伴い、連携して行った取組が3点ございます。1つ目として空き家総合相談窓口の開設であります。空き家等の未然防止に取り組むため、また、空き家に関する各種相談に対応するため、空き家の専門家による総合相談窓口を令和2年1月に開設しました。

また、資料にありますとおり、啓発チラシを作成し、市役所を始め、市内各支所、勤労センター、西部・南部コミュニティセンター、また、市内5か所にあります地域包括支援センターに設置いたしました。

2ページをお願いします。2つ目として小牧市空き家バンクの開設であります。空き家バンクとは、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制度であり、本市においても本年2月に開設しました。市のHPや広報こまきによる啓発のほか、先ほどの空き家総合相談窓口のチラシにも空き家バンクについて記載しております。

現在、空き家バンクにマンション、店舗の賃貸物件2件が登録されております。

3つ目として、空き家対策セミナーの開催であります。本年2月2日に東部市民センターにおいて空き家対策セミナーとして講演会と個別相談会を開催しました。講演会には69名の方々にご参加いただき、個別相談会には10名の方々からご相談いただきました。

3ページをお願いします。

続きまして、2として空き家等除却工事費補助金についてであります。令和2年度より、安全かつ安心な住環境の確保を推進することを目的とし、老朽化した空き家もしくは危険な空き家を除却する方に対し、その経費の一部を補助する制度を開始しました。

この対象となる空き家の主な条件としましては、市内に存在し、1年以上居住の用として使用されていない、個人が所有する木造の住宅であります。

このうち、老朽空き家とは、建築後22年以上を経過した空き家であり、危険空き家とは、基礎、外壁や屋根などの住宅の不良度判定を行い、その評点の合計が100以上となった不良住宅に該当する空き家であります。補助額の上限は20万円、補助率は2分の1であります。これまでに8件の申請があり、すべて老朽空き家でありました。

以上で、報告事項(1)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が質問等ございませんか。

#### 【小川委員】

質問が2つございます。ひとつは、空き家バンクを開設して2件の物件が掲載されているということですが、一般の不動産仲介業者が仲介している物件の内容と何か違いはあるのでしょうか。掲載がまだ2件ということもありますし、一般の仲介業者の売買賃貸で仲介をしようと掲載されているホームページ、チラシ等と何か違いがあって載せられているのでしょうか。

もうひとつは、3ページの除却工事費補助金について延べ面積が2分の1以上居住に使用されていたものとなると、例えば店舗付き住宅で店舗面積が大きくて、居住面積が2分の1未満の場合は対象にならないということでしょうか。それはなぜ線引きをするのか教えてください。それと併せて22年以上前の建物ですとほとんどが木造だと思いますが、中には軽量鉄骨の住居もあり、純正の木造ではないものも有るかもしれませんが、木造だけが対象となる理由を教えてください。

#### 【事務局】

最初の空き家バンクの件で、不動産業者との違いについてですが、こちらの方は宅建協会様のホームページを利用させていただいております。現在掲載されている物件は全て賃貸物件となりますが、内容は、一般の仲介業者で掲載されているものと遜色ないものと考えております。

空き家バンクの仕組みと致しましては、宅建協会様の方にご相談を頂きまして、まずは、空き家マイスターの方へ紹介が行きまして、そこで契約が成立する場合は空き家バンクには掲載されません。空き家マイスターの方で契約が成立しない場合につきましても、次に宅建協会の協会員の方に紹介が行きまして、そちらの方で契約が成立する場合も掲載されません。2段階でふるい落とされ、残った物件のみが空き家バンクに掲載される仕組みとなっております。

二つ目ですが、除却工事費補助金について、延べ面積が2分の1以上が住居のものを対象とした理由ですが、現行の空家等対策計画の空き家の状況から、木造住宅が約96%、専用住宅が約95%ということから優先順位をつけたうえで進めていくと判断したものです。

#### 【岡本会長】

小川委員どうでしょうか。

#### 【小川委員】

一般の不動産業者の仲介との違いということ、最後にふるいがかかった物件しか空き家バンクに載らないということになると、ほとんど契約が成立しないような物件しか掲載されないということになります。あえて空き家バンクに登録して掲載するということは、市民の方へ広く周知するためのものなので、せっかく載せる物件が、売れ残りみたいな物件しか載らないとなると、効率が悪い気がします。

除却工事費の補助金についても、96%が木造だったというご説明ではありますが、残り4%もあるわけで、あえて木造に限定する必要もないのではないかと思います。それと、延べ面積が2分の1以上が住居という条件は、優先順位をつけたうえで進めているということですが、除却対象となるような物件であれば、除却工事費補助の対象とするべきではないかという気がします。

#### 【山下委員】

1つ目のご質問で、空き家バンクについては、空き家を無くしたいというのが目的で、広く窓口を開けながら、空き家として放置されない状況を目指したいと思っています。本来であれば、どなたに仲介頂いても良いわけです。実際、市場流通の中で適切に捌けて行くものについては問題ありません。東部まちづくり戦略会議でも空き家の議論がされましたが、空き家の発生を抑止したいというのが第一にあります。相続などにより空き家になりそうだという案件については、事前にご相談できる機会を提供するため、相談会なども開催しております。通常の流通で流れていくものであ

れば望ましいのですが、築年数も古く、活用されないものについて、行政として課題認識があるので何とかしたいということで、宅建協会様と連携して対応していこうということで今の空き家バンクの仕組みとなっていると理解しております。そのような状況下で、所有者もお困りだと思いますので、連携・協力しながら、活用を促していこうということで空き家バンクを整備をさせて頂いたという状況であります。今後は、いかに空き家を無くしていくかということについて、さらには、協議会を含めて皆様の知恵をお借りしながらしっかりと対応をしていきたいと考えています。そのうえで、ご助言を頂けるとありがたいと思っております。

2つ目の木造に限定した理由について、除却工事費の補助をする理由ですが、危ない、放置しておけない住宅がありますので、所有者の為というよりは、周辺環境及び市民の為ということで行っているものですから、朽ちて崩れたり、周辺に迷惑がかかるということは無くしていきたいという中で、除却を促進していこうということで、木造はそのような危険が多いということです。木造でないものも危ないということであればもう一度考えなければいけないが、今の段階では木造でなければ突然崩れたりする危険性が少ないという認識の中で、まずは木造を対象としていこうという理解をしております。延べ面積の2分の1以上が住居であるという条件については、事業で使ってきた建物については、事業の中で清算して頂きたいという考えがあって、住居としての用途で、亡くなられたりですとか、様々な理由で生まれなくなった建物が周辺環境に悪影響とならないように、また、危険となってしまった空き家については、市民の立場で補助していこうということです。

事業用資産については、事業の中で清算いただくことが良いと理解しております。仮に事業で使用していたものについても、行政が税金を負担して助けるべきだということであれば、行政としても考えていくことになると思いますが、まずは、普通の住宅で空き家になって朽ちていき、周辺に危険が及ぶということについて、地域の立場で行政が入ってでも対処していこうと考えています。さらに幅広くやっていくべきだという議論であれば、しっかりと考えていかなければいけないと思います。

#### 【岡本会長】

他に質問等ありませんか。

#### 【銅谷委員】

空き家バンクについての話をさせていただきたいと思います。先ほど山下委員がおっしゃった流通する物件だとか、知り合いの不動産業者がいるだとか、相談できる人がいる方に関しては、空き家バンクがなくても十分流通できる体制にはなっていると思います。当協会の空き家バンクを含む連携の必要性は、市で実施されたアンケートの結果にも出ていますが、どこに相談したらいいかわからないという方の受け皿になれるよう、市と宅建協会がタイアップすることで、そういった方の相談を受けられる体制をつくることだと思っています。ただ、どうしてもそういった物件となると、資産価値というのか、流通的には難しい物件が多いというのは事実なのです。宅建協会としてもそのような物件を今後どうやって流通させていこうかという意味で空き家バンクを注視しながら、運用しているところであります。

一つ除却工事費補助金について質問なのですが、先ほど山下委員がおっしゃった事業用と居住用という話で、この中に長屋や共同住宅が対象に入っているのですが、これはどちらかという事業用ではないかというイメージと、これが入っているのにも関わらず、個人が所有するものに限定さ

れているのが相反すると思いましたので質問します。

【事務局】

長屋ですが、事業用として事業者が所有されているものも多くありますが、個人で所有されているものもあります。また、長屋は古い物件が多く、老朽化してしていくとこちらについても周辺環境に悪影響を与えるため、居住用途が大半の長屋については対象としております。

【山下委員】

現実問題、市内に古い長屋があって、対応しなければいけないものがあると記憶しているが、間違いないか。

【事務局】

その通りであります。また、それを取り壊されることで、土地の流通さらには居住促進にもつながることも踏まえて、補助の対象としております。

【岡本会長】

ちなみに空き家バンクの登録は現在2件ということですが、何歳ぐらいの方が申し込みをされていますか。

【事務局】

年齢までは把握できておりません。

【岡本会長】

分かりました。

【山下委員】

年齢は分からないということですが、地域はどこですか。

【事務局】

桃花台のマンション1件(1室)と、下小針の店舗が1件です。

【銅谷委員】

両方とも賃貸です。

【小川委員】

今まで不動産業者が賃貸に出していたが、買い手がいなかったから空き家バンクに登録されたのですか。

【銅谷委員】

不動産業者にも頼んで空き家バンクにも登録したのか、宅建協会だけに相談をし、最終的に空き

家バンクに登録されたのかは定かではないが、店舗の方は事業用になってくるので、貸したいという意味合いで、窓口を広げようということで登録されたのだと思います。インターネットの不動産サイトに登録できるという面では、非常に良いシステムだと思いますが、まだ知っている方が少ないということで、PR活動に力を入れていきたいと思っています。

【小川委員】

不動産業者で登録している賃貸物件と空き家バンクに登録されている賃貸物件は重複されているのか。所有者が空き家バンクを知らないため、登録されないこともあるとおっしゃったのですが、先程のご説明では、不動産業者で成約できなかったもの、段階的にふるいにかけて最終的に空き家バンクに登録されるということご説明だったと思いますが、今の銅谷委員ご説明だと、両方あるいは空き家バンクだけ登録ということもあるのですか。

【銅谷委員】

数が少ないので、全体図が見えていないと思いますが、個人的な見解としては、不動産業者に頼んでいる人でも、興味ある方については登録される方も出てくると思いますし、それ以上にどこに頼んでいいか分からないという方が中心になってくるのではないかと思います。

【山下委員】

先程の説明のとおり、ふるいにかけるというよりは普通に流通するのが望ましいわけです。ただ、空き家バンクに登録されたからといって、普通の不動産の流通に載せてははいけないということはないため、両方載っているということは十分考えられると思います。

ただ、空き家バンクに登録されるということは難しい物件ということになってくると思います。宅建協会様のネットワークで、ご尽力いただいても、なお難しい物件があり、それをさらに空き家バンクで広くPRしている状況になります。

【銅谷委員】

逆もありまして、不動産業者としては宅建協会が窓口となって空き家バンクに掲載された物件を自社のホームページに載せることも考えられますので、登録された物件を一日でも早く流通させて決めていこうという形で動いています。

【岡本会長】

他に質問等ありませんか。他にないようですので次に進みます。

それでは、次第4 議題（1）小牧市空き家の適切な管理に関する条例（案）について事務局より説明をお願いします。

【事務局】

議題（1）小牧市空き家の適切な管理に関する条例（案）についてであります。

資料3をご覧ください。1として、条例制定の背景及び目的であります。

近年、人口減少や少子高齢化、核家族化などを背景に、居住その他の使用がなされていない空家等が増加しています。それらの空家等が適切に管理されない場合、防災、衛生、景観など多岐にわ

たる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすこととなります。

そのような背景から、空家等対策の推進に関する特別措置法に定められていますが、そのほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として、制定しようとするものであります。

2として、条例の名称であります。小牧市空き家の適切な管理に関する条例を考えております。

3として、条例の概要であります。

(1) 定義であります。①の空家等であります。これは法第2条第1項に規定する空家等のことで、使用がなされていないことが常態、1年間である建築物や付属する工作物及びその敷地のことをいいます。②として、類似空家等であります。これは、先程の空家等に該当しないが、これに準じる状態のものということで、本条例で定義するものであります。③として、空き家であります。

間に平仮名のきが付く空き家として、この条例で定義するものであり、法で規定する空家等と条例で規定する類似空家等をまとめたものであります。④として、所有者等であります。これは空家等又は類似空家等の所有者や管理者をいいます。⑤として、市民等であります。市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者及び市内に所在する法人その他の団体をいいます。

続きまして、(2) 責務及び役割についてであります。市の責務と所有者の責務、また、市民等の役割を規定します。①市の責務としては、空き家に関する必要な措置を講じること及び所有者等に対し情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めることとします。②所有者等の責務としては、周辺的生活環境に影響を及ぼさないよう、空き家を適切に管理することとします。

2ページをお願いします。

③市民等の役割としては、適切な管理がされていない空き家があると認められるときは、市にその情報を提供するように努めることとします。

続きまして、(3) 条例のポイントであります。大きく4つあります。①として、所有者等の責務の義務化であります。法では、空家等を適切に管理することが、空家等の所有者等の努力義務として規定されていますが、条例で義務化します。また、義務化することによって、適切な管理の助言及び指導を行うことができるようにします。②として、措置の行使の規定であります。法で規定されている措置以外に、必要最小限の措置を行えるよう条例により規定したいと考えております。

1つ目が、緊急安全措置であります。空き家が適切に管理されないことによって、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫している場合において、当該空き家の所有者等にこれを回避するための措置を行う時間的余裕がないと認めるときは、当該危険な状態を回避するために必要な最小限の措置を自ら行い、又は委任した者等に行わせるようにします。

具体例としましては、落下の危険性が高い屋根瓦等の撤去、飛散の恐れのある剥離しかけた外壁等の撤去、スズメバチなどの巣の撤去であります。

2つ目が、軽微な措置であります。地域防犯及び保安上の支障を除去し、又は軽減することができる認めるときは、必要最小限の措置を職員等に行わせるようにします。

具体例としましては、開放されている扉又は窓の閉鎖、通行の支障となる物の移動、立入禁止のための措置であります。

③として、類似空家等の規定であります。

まずは、類似空家等の概要であります。法の対象となる空家等とは、使用がなされていないことが常態、1年間である建築物等とされており、中でも、長屋や共同住宅はすべての住戸や区画等がその状態となっていないと空家等に該当しないことから、法の規制対象とはなりません。



よって、相当期間使用されていない建築物等や一部が使用されている長屋又は共同住宅の空家部分の住戸や区画等、法の規制対象とならないものを類似空家等としてこの条例で定義したいと考えております。

次ページをご覧ください。上段に現行、下段に条例制定後の規制対象のイメージ図があります。一戸建て住宅やすべて空き住戸となった長屋・共同住宅などは使用されなくなった日から一年経過すると、法で規定される空家等になります。図の中で、黄色で着色した部分であります。残りのグレーの部分は、使用されなくなった日から1年経過していないものや一部のみ空き住戸となっている長屋・共同住宅であり法で規定される空家等には該当しないものとなります。このグレーの部分を条例において、類似空家等として規定したいと考えております。下段の条例制定後の図の中にある水色で着色した部分が、類似空家等に当たります。

続いて、図の下段になりますが、類似空家等における所有者等に関する情報の利用の拡大についてであります。法では、空家等を対象とし、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の所有者に関するものについては利用できることになっております。類似空家等においても同様に、利用できるように条例で規定したいと考えております。

④として、立入調査の対象拡充であります。空き家の所有者等に対する助言又は指導や緊急安全措置、軽微な措置の施行に必要な限度において、職員等に立入調査をさせることができるようにします。なお、職員等に立ち入らせようとするときは、その5日前までに所有者等に通知することとします。ただし、所有者等に対し、通知することが困難である場合は除きます。この5日前までの通知につきましては、法第9条第3項において、特定空家等に立ち入る場合、所有者等に対し、5日前までに通知することとされていることから、法と同様にしたものであります。

4として、条例の行使の流れについてであります。空き家の発見、通報のあと、職員が現地の確認を行います。その後、所有者等の情報を利用し、所有者調査を行います。所有者の特定ができた場合は、その所有者へ現況の報告と併せて改善の依頼を行います。改善の動きがない場合は、所有者へ通知を行い職員等による立入調査を行います。調査後に所有者等へ助言・指導を行い、それでも改善がされない場合は、緊急安全措置や軽微な措置を行います。緊急安全措置を行った場合は、所有者に対し費用の請求を行う場合があります。

以上で、議題(1)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が質問等ございませんか。

#### 【小川委員】

教えて頂きたいことが2点ございまして、1点目は、3ページの所有者等に関する情報の利用の拡大という項目の中で、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報というのは具体的にどのようなものがあるのか教えて頂きたい。

もう一つは4ページ目のフロー図の中で、空き家の発見、通報と書いてありますが、条例に適應されるような空き家を発見というのは、市の職員が見回りをして発見するというところでよろしいか。通報というのは市民の方から入った情報ということですか。市が具体的な空き家を見つける為に自動的にチェックしていくということでは無いということではよろしかったでしょうか。

【事務局】

2つ目のご質問から先に回答させていただきます。フロー図の空き家の発見、通報ですが、小川委員が言われる通り市の職員が発見した場合のほか、ご地元の各区長さんですとか、隣地住民ですとか様々なところからの通報も含まれます。事務フローでは、条例の流れのスタートとしてこのようなことを記載させていただいております。

【事務局】

先程のご質問の固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報ですが、水道、ガス等といった利用者の名前などの情報の利用が可能ということです。

【岡本会長】

他に質問等ありませんか。

【山下委員】

議題になっています小牧市空き家の適切な管理に関する条例（案）ということですが、内容については、事務局より説明があったとおりで、市としてこのような条例を制定したいということで検討をさせていただいている状況であります。本日、皆様に中身について、議論いただくということでお示しさせていただきました。実際に事例が過去ありましたが、空き家にスズメバチが巣を作り、周辺に悪影響を与えたことがありました。しかし、今の法律上立ち入れない状況であり、対応が出来ませんでした。また、可能性として、空き家の所有者が判明しないこともあります。その事例の際は、警察と連携しようとしても、所有者の同意なしには立ち入ることはできないということでありました。このような状態のなかで、我々としましては、安心・安全な住環境の確保のためにもどうにか対応していかないということが現実的にある状況です。

実は、このような周辺に悪影響を与えている建物などは、空き家に限っていない状況であります。例えば、雑木林にスズメバチの巣が出来たということがあります。これは空き家ではないのです。また、居住されているところに、スズメバチの巣が出来たが、除去について適切に対応いただけないこともありました。ここ数年、スズメバチの苦情が何件かあり、困っている状況です。市内では、スズメバチ条例を作ったらどうだということも言っていますが、本当にこのような条例は必要だと感じています。

何が言いたいかというと、空き家に限らず、居住されている家屋、また雑木林など用途が住居ではない管理地についても、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進を図るうえで、課題があると認識しています。したがって、空き家以外についてもこのような趣旨の条例を制定するべきと考え、検討を進めているところです。そのうえで、空き家だけの管理条例ではなく、空き家以外の建物等を含むひとつの管理条例で制定するかもしれないということも考えております。その場合は、オールインワン条例のなかに、今お示しする空き家についても規定していくことになるかと思っておりますので、委員の皆様にも市の現状についてご報告させていただきました。

もしかすると別につくるべきだというご意見もあるかもしれませんが、今の考えはオールインワンの条例で、所有者が周辺環境に悪影響を与える、ごみの問題やハチの問題も含む建物の管理責任を明確にしたり、緊急的に敷地等に立ち入ることができるような条例を制定していきたいと

考えておりますので、そのことをご承知おきいただきながらご議論を進めていただけるとありがたいと思います。

**【岡本会長】**

ありがとうございます。適切な管理の対象を空き家プラス $\alpha$ で検討をしているということでありましたが、ご意見等ございますでしょうか。

**【田中委員】**

資料をいただいた時に、類似空家の規定が明確になっていないと感じました。他の市町村の条例を拝見すると具体的に規定しているところもありました。今の市長のお言葉ですと、やはりそのあたりも見据えて、対象を緩やかにしてあるのかなと思いました。

市民にとっては類似空家というのが分かりにくいものと思いますので、どこかで具体例を示していただけるといいなと思っています。条例のなかでは枠を広げた感じで設定していくということでよろしいでしょうか。

**【山下委員】**

今、田中委員よりいただきましたご意見をしっかりと受け止め、類似空家がわかりにくいものだとすると、市民にとってわかりやすいように具体例を挙げることについて内部で検討させていただきたいと思います。

これまで、オールインワンの条例を検討する以前から、空き家の適切な管理に関する条例（案）を検討してまいりましたので、空家等対策協議会において、中身が問題ないかご意見を伺ったうえで、オールインワンの条例に組み込んでいきたいと考えております。

その検討のなかで、先進的な他市町を研究すると、法の規定を横出しするなど、それぞれの市町村の実態にあった形で工夫をしながら条例化しているということで、本市としましては、横出しをして類似空家まで対象を広げた形で検討してまいりました。

しかし、先ほど申し上げたとおり、さらに本市としては、空き家に限らず、管理地や居住実態のある家屋でも起こる問題もありますので、それにも対応しなければならないため、別途、空き家以外の土地・家屋についても、所有者、管理者に適切に管理をしていただけるようにしていきたいと考えています。

スズメバチの巣では実際に問題となり、困った経験もあり、今の状況では、行政、警察も立ち入ることができないことを何とか対応していくためには、条例をしっかりと制定していくことが必要と思っておりますが、空き家も居住実態のある家屋も空き地であろうと同趣旨であることから、ひとつの条例で提案することも検討しているところであります。

**【事務局】**

これまで空き家の適切な管理の条例について検討を進めてきましたが、県内の自治体で条例を制定されているほとんどの自治体が資料 3 に示す法律でいう空家等のみが対象になったものとなっております。本市が提案する類似空家等まで対象に含めている自治体は大府市、日進市であり条例化されております。

田中委員より類似空家がわかりづらいということでありました。事務局の案といたしましては、

今回は類似空家等という名称にしておりますが、空家等や類似空家等など多くの名称があるため、資料3の③(1)で、定義として、できる限り理解していただきけるよう表現させていただいたつもりであります。それから山下委員からオールインワンの条例という話を聞いておりました、他の自治体でそのような条例がありましたので、資料を配布しご紹介させていただきます。

#### 【山下委員】

先程、私から空き家以外でも検討しているという話をさせて頂きましたが、今事務局から話があったように、事前に事務局と検討をしながら、まずは空家等対策協議会に、空き家の部分だけでも、これまで検討してきた空き家の適切な管理に関する条例(案)としてお示しするべきだろうということで、議題に上げさせていただきました。しかし、何度も話していますが、内部で検討する中でオールインワンということも検討しており、他の自治体の状況も調査しまして、豊島区の事例というもので、空き家以外の建築物や空き地などについても所有者や管理者に適切な維持管理を促がすということの中で、市として助言、勧告や緊急安全措置がとれるという建付けの事例があったということでお配りをさせて頂きました。

#### 【事務局】

豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例をお配りしましたが、この条例の目的は、第1条にありますように、建物等の適正な維持管理に関し必要な事項を定めることにより地域住民の生命、身体又は財産の保護及びその生活環境の保全を図り、もって区民が安全で安心して住みつづけられるまちづくりの実現に資することにあります。この条例では建物等とは第2条第4号で空家等対策の推進に関する特別措置法に規定される空家等を除く建築物及びその敷地、空地並びに竹木その他の土地の定着物と規定されております。こちらの条例の特徴は大きく3つありますのでご説明させていただきます。

1つ目ですが、空家等以外の建築物及びその敷地、空地並びに竹木その他の土地の定着物を建物等として位置づけしておりますが、その適正な維持管理を促しているところであります。これにより、空家法で規定されている空家等以外についても本条例で規制されます。

2つ目ですが、建物等が適正な維持管理が行われていない状態であると認められる場合につきまして区長は所有者等に対し指導及び勧告又は命令さらには行政代執行を行うことができると規定しているところであります。こちらは空家法で言いますと、特定空家等の措置と同様の考え方でございます。

3つ目ですが、建物等についても空家等と共に危険な状態を放置されるおそれがあり、かつ、放置することにより不特定の者の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれがあると認められる場合につきましては、必要最低限度の措置として緊急安全措置をとることができる規定となっております。

条例案の類似空家等につきましては建物等に含まれているものとなっております。しかしながらこの条例につきましては、課税情報等からの建物の所有者情報を利用できる規定は含まれていないということが条例案との違いとなっております。

以上で追加資料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す。追加資料等含めて山下委員のご提案に対してご意見ご質問はありますか。

【銅谷委員】

豊島区の基準ですと空き家でなくでも当てはまるということですか。

【事務局】

その通りです。

【銅谷委員】

そうすると、条例案の対象について少し違和感を感じましたが、使用中の家でもスズメバチの巣を処理されない方も実際にいらっしゃると思いますし、最初からそのようなところに指導できるようにしてしまえば、あえて類似空家等という基準を設けなくても良いのではないかと思います。類似空家が、何を基準に使用されなくなった日とするのかということも課題として残りますし、賃貸住宅は入れ替わりが激しいので、空き家にならないとそのような指導ができないとなると、山下委員がおっしゃったように、入居中でも周りに迷惑を及ぼすような状況であれば、指示、勧告ができるようにしたいということであれば、豊島区の内容が良いと思います。

【山下委員】

まずは空き家だけで条例を作る場合の条例案をご用意していましたので、それを本日お示したうえで、空き家でない部分でも困っている状況がありましたので、オールインワンという形で検討を続けたいと考えております。豊島区のように条例を作るようであれば、類似空家等という分かりにくい言葉を使わない方法についても検討させていただきたいと思います。

補足で事務局から説明がありましたが、所有者が分からないものが相当あります。それを考えると条例で規定しておかないと実際に動けない、立ち入れないということで、豊島区の条例には規定がないが、これを規定することは必須だと思っております。

【岡本会長】

豊島区にその規定がないのは何か理由はありますか。

【事務局】

そこまで確認はとれておりません。

【岡本会長】

わかりました。ありがとうございます。

【岡本会長】

他に質問等ありませんか。

【山下委員】

特に異論等は伺えなかったので、空き家以外でもこのような事例がありますので、また皆様にお示しをしたいと思います。

【岡本会長】

スケジュールはどのような感じでしょうか。

【事務局】

個人の財産の管理や私権に制限をかけることになりますので、パブリックコメント等でご意見を頂く時間を考えますと、6月位を目標に考えております。次回の協議会につきましては、2月頃に開催したいと思っております。

【岡本会長】

分かりました。ありがとうございます。

続きまして、議題（2）空家等対策計画の改定について事務局より説明をお願いします。

【事務局】

議題2 空家等対策計画の改定についてであります。

資料4をお願いします。1として、空家等対策計画の改定の経緯についてであります。平成29年3月に策定した小牧市空家等対策計画の計画期間が令和4年3月に満了となることから、次期計画の策定を令和2年度及び令和3年度の2か年で、実施することとしております。

2の改定のスケジュールをご覧ください。令和2年度は空家等実態調査を行います。事前準備、現地調査を実施したのち、所有者意向調査を行い、今年度は計画改定の基本方針の決定まで行いたいと考えております。その下段、令和3年度につきましては、空家等対策計画の改定作業を行います。

2ページをご覧ください。3として、空家等実態調査及び空家等対策計画の改定業務フローであります。赤枠部分が現在作業中の項目となっております。机上調査とそれに基づく現地調査を行います。机上調査としては、今回業務を委託しております受託者が過去1年以内に行った郵便受けに溜まっているチラシやダイレクトメールの状況や窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がないなどの状況、門から玄関まで雑草が繁茂して出入りの様子がないなどの状況などを、外観目視で確認した情報と、市が所有する水道の閉栓情報や空き家の相談情報をあわせ、約3,000件を机上調査における空き家候補としました。現地調査としては、机上調査で空き家候補としたものを対象に、敷地の外から外観目視により空き家かどうかの調査を行い、あわせて老朽度調査も実施しました。老朽度調査では、建物の傾きや、屋根材、外壁材の状況など建物に関する調査と、門・塀や擁壁など敷地に関する調査を行ったものです。机上調査と現地調査の2回調査を行い、空き家候補とした建築物の所有者に対し、アンケート調査を実施します。このアンケート調査で、居住・使用なしと回答されたものを対象に、アンケート調査の分析結果と老朽度判定結果を併せて、空き家の調査結果としてまとめます。令和3年度には、その調査結果を基に、現状と課題等、また、今後の空き家対策の方向性や取組についてまとめ、空家等対策計画の改定を行ってまいります。

続いて、資料5をご覧ください。こちらが、空き家候補の所有者に送付するアンケート調査票(案)

であります。調査内容は、大きく5項目となっております。

1の建物の所有者については、所有者の人数や年齢、家族構成を確認します。2の建物の利用状況については、建物の使用の有無を確認します。空き家ではなく使用している場合は、この設問でアンケートは終了し、空き家候補から除外します。

2ページをお願いします。3の建物の建築時期等については、建築時期、使用しなくなった年数、構造、現在の状態などを確認します。

3ページをお願いします。4の建物の維持管理については、維持管理の有無、維持管理の内容、頻度、建替えや改修の予定などを確認します。

4ページをお願いします。5の建物・空家の利活用については、今後の利活用予定や利活用のために希望する支援策を確認します。

なお、アンケートにつきましては、12月1日～12月25日で実施する予定としています。現時点での経過報告ではありますが、机上調査により空き家候補とした約3,000件の現地調査は完了し、そのデータの集計を行っているところであります。

以上で、議題(2)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が質問等ございませんか。

#### 【小川委員】

所有者に対してのアンケートだと思いますが、山下委員からも所有者不明の空き家があるというお話がありましたが、現状、所有者不明の空き家はどのくらいありますか。また、所有者が分からない空き家に対して、どのような空家対策をお考えですか。

#### 【事務局】

5年前に調査しておりますが、所有者不明の空き家が全体で何件あるかということは把握できておりません。

#### 【伴野委員】

私は区長として出席しておりますが、私のところの自治会の中で3件空き家があります。そのうち1件は連絡先が分かりませんが、他2件は連絡先までわかりますし、月に1度、掃除等の管理をされていてきれいな状態です。そういう空き家も把握されていますか。管理している空き家と、管理していない空き家があるが、管理しているきれいな状態の空き家は数えることはできるのか。

#### 【事務局】

使用実態が1年以上ないものを対象にしておりますので、机上調査、現況調査で使用実態がないということが分かれば、アンケートでどのくらいの期間使用していないかということを確認しますので、そちらのほうで空き家にするのか判断したいと考えております。

【伴野委員】

いつ空き家になったかというのをどのように把握するのか。例えば各区長にそのような空き家があるのかどうかは回覧や文書で確認されましたか。

【事務局】

5年前の調査では、区長に依頼しましたが、ご負担になっていたこともあり、今回は区長依頼をしておりません。しかしながら、5年前のデータやご相談頂いた案件も含めて調査しております。

今回の受託者がゼンリンということもありますので、普段から空き家も含めた調査をされているデータも使用して現地調査をしております。

【山下委員】

仮に水道が止まってなければ、空き家という判断ができないのではないかと。1ヶ月に1回管理しているところを空き家とカウントするのかどうかということを整理しないといけない。管理していて水道も使用しているということになると、そもそも見つけられないのではないかと。

【事務局】

適切に管理はされていても、空き家候補としてカウントすることになります。受託者であるゼンリンは住宅地図を作成するために全戸回っておりますので、そちらの外観調査のデータと市の水道使用者情報、前回の調査結果、苦情等のご相談を頂いている空き家情報を含め、現地調査をさせて頂き判断することとなっております。

【岡本会長】

100%は無理だと思いますが、その精度を目的に合わせどの辺までやるかということが大切です。

【小川委員】

空き家を定期的に管理されているようなところは、法律上の空家等の定義から外れると思いますが、潜在的な空き家ではあると思います。空き家を減らすことも一つですが、潜在的な空き家を空家等にしないことも問題な空家等を増やさない方策だと思います。潜在的な空き家があるのであれば、所有者に対して利活用を促すというようなことをやっていけば良いと思う。

【事務局】

法律上の空家等も含めた空き家にしない為の方策ということで、広報、ホームページや宅建協会と連携し、セミナー等で啓発を行っておりますので、そのような方に対しての宅建協会の協力のもと実施する総合相談窓口のチラシ等の配布も検討していきたいと思っております。

【岡本会長】

将来、空き家は増えてくると思いますが、立地条件によっても変わってくると思いますが、特に問題となる空き家というのは、狭隘道路、未接道地あるいは既存不適格等があると思いますが、この地区で今後増えるのではないかとこの予測はある程度できると思います。そこに対してどのようにアプローチしていくかということは計画の中でも重要だと思います。それと併せて、計画改定の



ポイントはどのようなことがございますか。

**【事務局】**

狭隘道路や既存不適格という部分については建て替えが難しいと考えられますし、昔開発されて団地ができたところは高齢化等により空き家はかなり増えているものと考えられます。そのようなところにつきましても、地域性、老朽度等も踏まえて、一定の地区に重点を置くのかということも考えながら計画を改定していきたいと考えております。

**【岡本会長】**

わかりました。ありがとうございます。

**【銅谷委員】**

アンケートの内容によって、空き家かどうかを判断していこうということですか。

**【事務局】**

現況調査の時点では使われていないだろうというところではありますが、数か月に1回使われているなどについては、アンケート調査で使用実態のないものについて空き家としたいと思えます。

**【銅谷委員】**

ニュース等で空き家は悪であるとか、罰則を受けるなどの報道がされていますので、難しい問題ですが、古い空き家を持っていて費用的な問題で手を加えることができない状態であるときに、このアンケートに素直に答えてしまうことで空き家に認定されてしまい、市から指導が来るのではないかと考える方もいるかもしれない。アンケートの信用度について少し不安を感じます。当面は空き家の判定で使用する必要はあると思うが、ここに書かれた回答が全て正しいと扱うことは多少なりとも危険性はあると思えます。

**【山下委員】**

目的、活用等は説明するということでよかったですか。

**【事務局】**

アンケートの趣旨や目的を記載した文書を頭紙として付けて送付したいと考えています。

**【山下委員】**

出来るだけ答え易いように頭紙をつけて、答えたからといって不利益は無いというような工夫をしてもらった方が良くと思います。

**【事務局】**

その点につきましては十分配慮して進めていきたいと思えます。

**【岡本会長】**

このようなアンケート回収率はおおよそ3~4割のような気がしますが、回答のないものについてはどのような判断をするのでしょうか。

**【事務局】**

前回の計画を策定した際の返信率は56.7%でした。アンケートの回答がないものについてはまずは、空家等にさせて頂こうと思っております。

その後の情報で状況が変われば空き家のリストから外したいと考えております。

**【岡本会長】**

分かりました。ありがとうございます。

ほかにご質問はありますか。

続きまして、議題(3)その他について事務局より説明をお願いします。

**【事務局】**

報告事項でもご説明させていただきました空き家セミナーにつきまして、本年度も年明け2月頃に開催を予定しております。日程等が決まりましたら、広報こまき、市ホームページで周知させていただきます。

また、本日の会議録ではありますが、事務局で作成次第、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。

次回の協議会につきましては、2月頃を予定しておりますので、日程が決まりましたらご連絡させていただきます。

**【岡本会長】**

それでは令和2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】**