

東海市空家等対策協議会 会議録

1 会議名 令和6年度（2024年度） 第1回東海市空家等対策協議会

2 内 容

一 協議（報告）事項

協議（報告）事項（1） 令和6年度（2024年度）空き家等対策の施策について【資料1】

協議（報告）事項（2） 市内の空き家等の現状について【資料2】

協議（報告）事項（3） 損傷のある空き家等の現状について【資料3】

協議（報告）事項（4） 東海市特定空家等認定基準の改定について【資料4】

二 その他

次回の協議会について

3 日 時 令和6年（2024年）7月24日（水）

午後2時30分から午後4時まで

4 場 所 市庁舎301会議室

5 出席者

（1）委員

山崎 弘平、沼澤 辰夫、安藤 浩、中池 聡之、児玉 善郎、森井 進、安藤 剛輔、若狭都市建設部長（市長代理）

計8人

（2）事務局

川合建築住宅課長、北川統括主任、高木主事

6 公開・非公開の別 一部非公開（協議（報告）事項（3））

以前の協議会において諮ったとおり、個人情報に関する議事内容については今後非公開とすることとしたため、今回の議題においても協議（報告）事項（3）の「損傷のある空き家の現状について」を非公開とするもの。

7 傍聴者数 0名

8 議事の内容

（1）委嘱状の交付

新たに2年任期となるため、委員に委任状を交付した。

(2) 会長及び職務代理者の選出

互選により、児玉委員が会長として選出され、職務代理者は中池委員が指名選出された。

(3) 協議（報告）事項（1） 令和6年度（2024年度）空き家等対策の施策について [公開]

令和6年度（2024年度）空き家等対策の施策として、事務局からの説明後質疑応答を行った。

質疑応答内容（要旨）

児玉会長：愛知県宅建協会知多支部と連携した空き家無料相談会について、2組の相談があったとのことだが、具体的にはどのような相談だったのか。

事務局：どちらも、建物を解体して売却をしたいという話であった。

(4) 協議（報告）事項（2） 市内の空き家等の現状について [公開]

市内の空き家等の現状について、事務局からの説明後、質疑応答を行った。

質疑応答内容（要旨）

森井委員：空き家等の苦情・相談報告について、令和5年度に動物の苦情・相談があったとあるが、どのようなものか。

事務局：空き家の近くでタヌキを見かけたというものであったが、実際に空家の状況を確認すると、棲みついている実態はなく、たまたま通りかかったのではないかと思われる。

(5) 協議（報告）事項（3） 損傷のある空き家等の現状について [非公開]

※協議（報告）事項（3）は非公開のため、議事録を公開しないもの。

(6) 協議（報告）事項（4） [公開]

東海市特定空家等認定基準の改定について、事務局からの説明後、質疑応答を行った。

質疑応答内容（要旨）

安藤(浩)委員：管理不全空家等と特定空家等の境目を簡単に説明してほしい。

児玉会長：特定空家等については、そのまま放置すれば倒壊のおそれがあり、周辺への影響があるものであり、管理不全空家等については、このまま放置してしまうと、特定空家等になるおそれがあるものである。

事務局：安藤(浩)委員から指摘のあった、管理不全空家等の境目について、事務局でも基準を作成するにあたっては、国のガイドラインを参考に作成したものであるが、パブリックコメントの意見にも、基準が曖昧であるという意見が多く寄せられていた。国の回答としては、基準の参考とするために、基準に合う「状態」の写真を全国集めているところであり、市から中部地整の方に写真の進捗確認をしたが、本省の状況はわからないとのことであった。

中池委員：特定空家等については、空家等対策推進委員会や東海市空家等対策協議会の助言や協力を受け、認定すると書いてあるが、管理不全空家等については、推進委員会や協議会に諮ることなく位置づけをするものと読み取れる。管理不全空家等を位置づけするときの公平性の担保が必要あると考えるが、市の見解としてはどうか。

児玉会長：所有者に対して大きな影響が出てくるのは、管理不全空家等に「位置づけ」をしたときでなく、「勧告」にまで至り、住宅用地特例が解除される段階であるため、「勧告」をするときに推進委員会や協議会に助言や協力を受けて判断することを想定しているということではないか。

事務局：管理不全空家等については、資料4別紙2、3ページの一番下に解説に書いてある通り、適切な管理を促す要素が強く、適切な管理をして改善してほしいと市として働きかけているもので、「位置づけ」をした後に協議会等へ報告としている。しかし、「勧告」については、税制面で所有者に影響がでるため、推進委員会や協議会に事前に諮ることとしている。

特定空家等については、命令や代執行という財産権に対して強い制約が伴うため、推進委員会や協議会に諮ってから、認定することとしている。

安藤(剛)委員：空き家の問題について、所有者にメリットがあるような、例えば譲渡型賃貸住宅として、空家をリフォームする際に、所有者に対して補助金を出したりすれば、空家の件数が少なくなっていくのではと考える。話を聞いて思った自分の考えであり、参考までに聞いてもらい、回答等は必要ない。

児玉会長：資料4別紙1の4ページから5ページのフロー図について、5ページの管理不全空家等に「位置づけ」後、改善の指導をしても改善が見られない場合、「勧告」をされ、住宅用地特例が解除されるという流れになる。その後、特定空家等の評価1に該当しない場合は、左矢印で管理不全空家等の「位置づけ」のままと表現されているが、「勧告」を受けた状態の管理不全空家等の「位置づけ」が続いているという表現が必要ではないか。また、改善の指導や勧告をしたことによって、所有者が管理不全を改善した後の管理不全の改善と表現されているものについては、管理不全空家等の「位置づけ」の取り消しになるのではないか。

事務局：事務局で見直しを行い、会議後の意見等と合わせて修正していく。

山崎委員：一軒の建物を単独で解体・売却することは、難しいと思っており、周辺の物件と一緒に解体や売却を考えていければ、もう少し空き家の解消になっていくのではないかと考えているが、市としてそのような空き家が分布している地域など把握されているか。

事務局：令和3年度の東海市空家等対策計画の中間報告でまとめているが、旧市街地を中心に空き家は分布しており、今後も旧市街地を中心とした地域が増えていくと考えている。その中で、特に問題になっているのが、道路が狭く、建替えが困難な住宅というものがあるが、空き家所有者が相談に来た際には、開発行為など、周辺の建替え困難な住宅を解消するための話もしている。また、今回損傷のある空き家等で、建替え困難な空き家が解体されたが、解体を検討している段階から、周辺の方々の空き家の解体等についても話をしたが、他の所有者の都合やタイミングを合わせるのが難しいとのことであった。今後も、相談があった際に、対応をしていく。

安藤(剛)委員：建て替え困難な空き家などは、赤道や囲繞地など、区画整理が進んでいないところが多いと思われるが、現在区画整理ができていないところは、どの程度あるか。

若狭委員：都市計画上の話でいうと、市街化区域の2割を区画整理事業によって開発が完了している。名和駅西、加木屋の新駅周辺も区画整理を行っている。

事務局：狭隘道路の解消につきましても、4メートル未満の道については、原則4メートルまで広げることを進めており、道路の買収や路線で整備の同意が得られた状態になれば、公費で道の整備を行っているところである。

9 その他

次回の協議会について [公開]

次回の開催については、開催日が決まり次第案内する。

議題について協議を全て終了し、閉会。