

平成 30 年度第 1 回刈谷市空家等対策協議会 議事録

日 時	平成 30 年 8 月 3 日（金） 13 時 30 分～15 時 00 分
場 所	刈谷市役所 4 階 401 会議室
出席者	〔構成員〕 藤岡伸子委員（会長）、早川孝昭委員（職務代理者）、寺町晋二郎委員、 稲垣一幸委員、塚本正二委員、坂野由昌委員、石原テル子委員、 竹中良則市長（市長代理：稲垣武副市長）
	〔オブザーバー〕 愛知県建設部建築局住宅計画課 成田清康課長
	〔事務局〕 都市政策部長 齊藤昭久、まちづくり推進課長 久住敬志、 まちづくり推進課課長補佐 喜田信明、担当職員 3 名

1 開会

2 市長あいさつ

3 委員紹介

4 会長選出・会長あいさつ

- ・藤岡委員を会長に選出。藤岡会長あいさつ。
- ・藤岡会長は職務代理者に早川委員を指名。

5 議題

(1) 空家等対策協議会運営要領について

事務局 議題（1）について説明。

会 長 議題（1）について意見や質問はありますか。

委 員 （意見・質問なし）

会 長 議題（1）について、承認してよろしいでしょうか。
異議はありませんか。

委 員 （異議なし）

会 長 本件を承認します。

(2) 空家等対策の取組について

事務局 議題（2）について説明。

会 長 空家等実態調査や市民アンケートの実施だけではなく、空家等対策の推進に向けて、市として丁寧に対応されているという印象を受けました。
それでは、議題（2）について意見や質問はありますか。

早川委員 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が施行されてから、本協議会が開催されるまでに、市は、空家等の実態調査や市民相談などの対応を行ってきたということでしょうか。

事務局 本市の空家等対策は、平成 28 年度の組織機構改正に伴い、まちづくり推進課が空家等対策の担当課となり、平成 28 年度は空家等実態調査の実施、平成 29 年度は空家等対策計画の策定に必要な基礎調査として、市民アンケートや関係団体等にヒアリング調査などを実施しました。

早川委員 「空家等対策協議会条例」とは別に、所有者等に対し、空家等の適切な管理の実施を促すための「空家等の管理条例」などを制定する予定はありますか。

事務局 他市では、適正管理に関する条例を制定しているところもありますが、本市は、まずは空家等対策計画を策定し、実務を進めるうえで、管理条例などを制定する必要性が高まれば検討することを考えています。基本的には法に基づき、空家等対策に取り組みますので、現時点では、協議会条例とは別の空家等に関する条例を制定する予定はありません。

会 長 その他に意見や質問はありますか。

委 員 （意見・質問なし）

(3) 空家等対策計画（素案）について

(4) 今後の予定について

事務局 議題（3）、（4）について説明。

会 長 素案は目配りのきいた、抜けのない内容になっているという感想を持ちました。

それぞれ専門家の立場から議題（3）、（4）について意見や質問はありますか。

塚本委員 素案の 13 ページ、空家等候補地の所有者等へのアンケート結果を見ると、旧耐震基準（昭和 56 年 5 月以前に建築された建物）が 73.2%と多く、そのままでは住宅ストックとして活用できない建物が 7 割を超えていることを示しています。

市の建築課では、居住の用に供されている住宅について、「木造住宅無料耐震診断」や耐震改修・取壊しに関する補助制度があります。

そこで、空家等の建物についても、住宅ストックとして、譲渡・購入を促すための改修や取壊しを支援する補助制度ができると良いと思います。

事務局 老朽化した空家等に関する活用施策については、国や県の補助制度の活用や建築課等とも連携し、必要に応じて補助制度の創設を検討する予定です。

稲垣委員 宅地建物取引業協会の取組として、「空き家・空き地バンクポータルサイト」があり、県内において、本部で 12 市町、支部で 5 市と提携しています。

流通できそうな空家等については、空き家バンク等を通じて民間事業者で有効活用し、特定空家等の候補になっている空家等については、行政代執行、補助金等により行政での対応を検討してほしい。

事務局 本市は住宅需要が高い一方で、新築志向が高く、中古住宅の流通についてはあまり活発ではないように思われます。

本市の 30 歳代の若手・子育て世代は、他世代と比べて転出傾向が見受けられるため、空き家バンク等を活用して、中古住宅の流通を促進できればと考えています。

住宅ストックとしての活用が難しい空家等については、全国的な動向を踏まえ、対策の必要性を検討したいと考えています。

特定空家等に対する措置等については、本協議会の判断をいただきながら、法に基づき、適切な対応に努めていきたいと考えています。

会 長 その他にご意見やご質問はありますか。

委 員 （意見・質問なし）

会 長 議題（3）と（4）について、承認してよろしいでしょうか。
異議はありませんか。

委 員 （異議なし）

会 長 本件を承認します。

刈谷市の空き家率は国や県に比べて低い割合となっていますので、今後も引き続き低い率で推移できるよう計画を策定いただければと思います。

6 その他

会長

その他、全体を通して意見や質問はありますか。

まだご発言いただいていない委員におかれては、是非一言ずつお願いします。

寺町委員

平成 28 年度の空家等実態調査について、どのような調査方法で空家等の実態を把握されましたか。

事務局

水道の閉栓や住民票により、1年以上居住がなされていないと思われる住宅を抽出する机上調査を行い、その住宅の状態を確認する外観調査を実施しました。その後、候補物件に対する所有者等の意向調査を行うため、固定資産課税台帳との照合などにより、特定できた所有者を対象にアンケート調査を実施し、空家等の実態を把握しました。

早川委員

他市において、相続関係で空き家問題になったケースがあったと聞いたことがあり、相続発生の前に空家等の発生を防ぐ対応も必要になってくると思います。

事務局

事務局としても同様な見解を持っており、家族関係の緊密さや希薄さの違いにおいても、空家等対策の課題の一つになると思われます。

坂野委員

近隣からは所有者等に言いづらいケースもあるため、行政の立場から言ってもらうことは可能でしょうか。

また、人が住んでいてもゴミなどが放置され、周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている建物は対応していますか。

事務局

現地調査などにより、空家等であると判断し、所有者等を特定できれば、当課から所有者等に対し、空家等の適切な管理をお願いしています。

居住があり、周囲の生活環境に影響のある建物に関しては、ご相談いただければ、担当窓口へ案内いたします。

石原委員

計画策定以前から、市内の空家等の現状を詳細に調べていただいていると感じました。引き続き、空家等の正確な情報収集や実態把握に努めてください。

オブザーバー

計画策定にあたっては、「空家等の流通」か「老朽化した空家等の対応」のどちらを重点的に行うかを明確にしておいたほうが良いと思います。

また素案の 20 ページ、「空家等の適切な管理」の方向性と、22 ページの「空家等の発生抑制と適切な管理」の施策について、空家等となる前と後で内容が混同しているように思われるため、内容を精査した方が良いと思います。

副市長

本市の単身の高齢者世帯は年々増加しており、いわば空家等の予備軍が多くなっていると言えます。一方、現状では、人口は自然増で増えており、今後も定住促進が求められています。

本市においては、住宅ストックをいかに有効活用するか、また老朽化した建物の危険性を取り除くかの両面から対策を講じていく必要があります。

空家等対策計画に具体的な施策を盛り込んでいくにあたって、委員の皆様の知恵をいただきながら進めてまいりたいと考えています。

会長 ありがとうございました。
皆様のご意見をいただきながら、より良い政策の推進に向けて計画を策定できればと思います。
事務局から連絡事項があればお願いします。

事務局 本日のご意見を参考に素案の修正、追記などを行い、次回は計画案をお示しする予定です。
第2回の協議会は、10月31日（水）に開催する予定です。
後日改めて、会長と調整した後、ご案内いたします。

7 閉会