

## 第1回蒲郡市空家等対策協議会 議事録

- 1 日時 平成30年7月17日(火) 午後1時30分～午後3時
- 2 場所 蒲郡市役所 新館 302会議室
- 3 出席者 市長 蒲郡市 稲葉 正吉  
委員 愛知大学法学部 永戸 力  
委員 住田正夫法律事務所 頼富 祐斗  
委員 太田哲也司法書士事務所  
(愛知県司法書士会) 太田 哲也  
委員 トラスト不動産  
(公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会) 羽賀 浩正  
委員 颯田建築設計測量事務所  
(愛知県土地家屋調査士会) 颯田 直司  
委員 ケイテクホーム  
(公益社団法人愛知建築士会) 壁谷 兼久  
委員 蒲郡市総代連合会副会長・西大塚総代 小林 貞介
- 事務局 蒲郡市総務部長 壁谷 勇司  
蒲郡市総務部交通防犯課長 池田 高啓  
蒲郡市総務部交通防犯課長補佐 松井 英樹  
蒲郡市総務部交通防犯課主事 石川 雄策  
蒲郡市総務部交通防犯課主事 井本 博子  
蒲郡市建設部建築住宅課長 孕石 勝也  
蒲郡市建設部建築住宅課長補佐 水野 弘淳

### 4 開会

- (1) あいさつ
- (2) 協議会について
- (3) 委員紹介

### 5 議題

- (1) 会長の選任について
- (2) 協議会運営要綱について
- (3) 空家等対策計画について
- (4) 特定空家等について

### 6 その他

### 7 議事内容

- (1) 開会  
ア あいさつ

蒲郡市長稲葉正吉より、本市における空家対策の取り組みについては、平成25年

10月に県内で初めて空家対策の条例を制定し、空家対策に取り組んできた。その後、平成28年4月には、空家バンクの募集を開始するとともに、12月には総代連合会に多大なご協力をいただき、空家の実態調査を実施。条例改正により、4月から、国の定めた「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づいて空家対策を進めていくこととなった。空家対策においては、個人の財産に対して行政が税金を使ってどこまでできるか、法律問題や専門的な知見が必要となるので、委員の皆様方のお知恵を借りながら、空家対策について、取り組んでいきたいとのあいさつがあった。

イ 協議会について

- ・ 事務局より説明が行われた。

ウ 委員紹介

- ・ 委員の自己紹介が行われた。

(2) 議題

ア 会長の選任について

- ・ 委員の互選により、永戸委員が会長に就任し、会長の指名により、頼富委員が副会長に就任した。

イ 協議会運営要綱について

- ・ 事務局より説明が行われ、全会一致で承認された。

ウ 空家等対策計画について

- ・ 事務局より説明が行われた。

〔質 疑〕

(委 員)

- ・ 世帯数の推移について人口は減少しているが世帯数は増加している。この中でも単身世帯が増加していることを分けて表示してもらいたい。行政がなぜ空家対策をするべきかということに関して説得力が出てくるはず。

(事務局)

- ・ 了解した。

(委 員)

- ・ 空き家バンクの成約数はどれくらいか。

(事務局)

- ・ 物件登録が11件、現在掲載しているのは8件で、差の3件は登録したが抹消したものと返事が保留になっているもの。成約は0件である。

(委 員)

- ・ 平成29年に実施した実態調査の対象は人が住んでない空家か。

(事務局)

- ・ そのとおり。計画の調査とは違う調査のため、数値が異なる。

(委員)

- ・ 相続登記をしていないところには固定資産税を要求するが、すべて所有者を把握しているか。徴収できない件もあるのか。

(事務局)

- ・ ほぼ把握しているが、2、3件不明なものもある。

(委員)

- ・ 市外に住んでいる方が相続した場合など、荷物を片付けられると賃貸・売買に活用できる可能性があるので考慮してもらいたい。

(委員)

- ・ 中古住宅よりも新築を求めると記載があるが、根拠はあるのか。

(事務局)

- ・ 明確なデータはなく、新築率は他市町村と差はないが、蒲郡市においては中古の戸建ての物件や空き地の売りが少ない状況から推測した。

(委員)

- ・ 除却に重心を置きたいとのことだが、空家は壊して土地を売り、新築を、という流れとなる。良好な生活環境の保全、危険の防止という法律の条例や法律の目的とどのくらい一致するのか。

(事務局)

- ・ 空き家バンクのほかに耐震改修の担当をしているが、リフォームではなく壊したいという相談がほとんどである。そういった経験から計画案の文面を記載した。

(委員)

- ・ 法律上は必要最小限度の範囲となっている。除却を前面に出すことについては検討課題である。

## エ 特定空家等について

- ・ 事務局より説明が行われた。

[質疑]

(委員)

- ・ A～Dのランクはどのようにつけたのか。どのレベルがC・Dなのかわかる資料がほしい。

(事務局)

- ・ 現地確認を実施し、外からわかる範囲にはなるが、基準を設け設定した。単純に損傷の度合いのみでなく、付近への影響の大小を考慮している。建物の損害が激しくても近隣に迷惑がかかることはないようなものはCランクとなっている。

(委員)

- ・ 豊橋市で実施している改修補助金のようなものはあるか。

(事務局)

- ・ 耐震の補助金はあるが、空家に対しての補助金制度は現在ない。

(委員)

- ・ 町部についても空家が多くある。なぜ活用につながらないのか。

(事務局)

- ・ 荷物があるままだと賃貸に出せない、片付け方がわからない、固定資産税はそんなに多額ではないため、払っておけば問題ない、土地や建物を手放すのに抵抗がある、等の理由が推測される。

(委員)

- ・ 市内の空家数の一覧の中にA～Dのランク付けや所有者不明のケースの情報などの情報も入れた仕分けデータがあると動きやすいのではないか。

(委員)

- ・ 空き家バンクについて、所有者等はすべて判明しているのか。不明な件については今後どうしていくのか。

(事務局)

- ・ 固定資産税の所有者情報を利用できるという特措法の規定に基づいて空家の所有者を調べ、アンケートを送付した。宛先不明のものや返送のないものもあったが、不明な部分については登記を調べる、聞き取りを行うしかないのではないかと思う。

(委員)

- ・ CランクDランクのものについては、市に無償で寄附したいと考える人もいるのではないか。測量も不要として土地を含めて寄附を受け付け、財産担当で売り出すという方法がとれないか。

(事務局)

- ・ 市で販売する場合は適正な価格で販売しなければならないので難しい。
- ・ 市が目的もなくただもらう、ということはない。また将来にむかって負担がかかる可能性のある資産をもらうことはまずない。公平性の観点からも問題がある。

(委員)

- ・ 危険だからと市が壊した空家は市が請求し、払わなければ差し押さえるといったことはできないのか。

(事務局)

- ・ 未収金が安全措置として実施した2件で約60万円。建物所有者に請求しているが強制力はない。これからは国の代執行法に基づいて差し押さえ等が可能になっていく。どこまで行うかもこの協議会で決定していく。

(委員)

- ・ 今回の会議のメインとしては特定空家なのか。空家の数を減らす取組なのか。

(事務局)

- ・ 計画策定と、今後の措置についても課題であると考えている。

### (3) その他

(事務局)

- ・ 次回の会議は11月予定との連絡を行い会議は終了した。