

## 第6回蒲郡市空家等対策協議会 議事録

- 1 日時 令和2年7月9日(木) 午前9時30分 ~ 午前11時00分
- 2 場所 蒲郡市役所 本館2階 202会議室
- 3 出席者 市長 蒲郡市 鈴木 寿明  
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(欠席)  
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 A I C建築設計  
(公益社団法人愛知建築士会) 市川 昌寿  
委員 蒲郡市総代連合会副会長・形原6区総代 三田 隆之  
  
事務局 蒲郡市総務部長 平野 敦義  
蒲郡市総務部次長兼交通防犯課長 池田 高啓  
蒲郡市総務部交通防犯課係長 齋藤 裕記  
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 成瀬 陽次  
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係長 永谷 礼子
- 4 開会
  - (1) 市長あいさつ
  - (2) 会長あいさつ
  - (3) 委員について
- 5 報告事項
  - (1) これまでの空家等対策の取組
  - (2) 第5回蒲郡市空家等対策協議会の内容について
- 6 議題
  - (1) 空家等対策計画の実施状況について
  - (2) 令和2年度蒲郡市空家セミナー・個別相談会について
  - (3) 協定の締結について
- 7 その他
- 8 議事内容

## (1) 開会

### ア 市長あいさつ

忙しい中ご出席いただきお礼申し上げます。昨年度から協議会を開催し、空家等対策計画の策定等、空家対策について御尽力をいただき、今回が第6回目の協議会の開催となる。国においても空家は大きな社会問題として取り上げられている。多くの自治体が空家に対する取り組みをしている。蒲郡市においても空家対策について、積極的に取り組んでいきたいと考えていますので、引き続きの御理解、御協力をお願いしたい、とのあいさつがあった。

### イ 会長あいさつ

最近アメリカの空家対策についての本を読んでいる。サブプライムローンの崩壊によるリーマンショックが原因で、特に地方都市において放棄される住宅が増えており、日本より深刻ともいえる。アメリカの空家対策では、危険空家の所有者に対して、罰金刑を科すなど、対策を強固に進められるような基準が設けられていることもあるそうだ。日本ではそこまでのことはないが、どの国でも空家対策の重要性が増している。参考になる施策のヒントが得られるよう、引き続き各国の空家対策についても勉強していきたい、とのあいさつがあった。

### ウ 委員について

- ・今年度、蒲郡市総代連合会副会長・形原6区総代の三田委員が新たに委員となった。
- ・三田委員からあいさつが行われた。

## (2) 報告事項

### ア これまでの空家等対策の取組について

- ・事務局より説明が行われた。

### イ 第5回蒲郡市空家等対策協議会の内容について

- ・事務局より説明が行われた。

[質 疑]

(委 員)

- ・ 資料1の令和元年度苦情対応件数31件とあるが、主な内容はどのようなものか。  
(事務局)
- ・ 資料3-1の表面に記載してある。家屋や屋根、草木等通報内容毎に分けてある。1つの空家に対して、複数の内容が含まれることもある。

## (3) 議題

### ア 空家等対策計画の実施状況について

- ・事務局より説明が行われた

[質 疑]

(委 員)

- ・ 18件について再度通知を発送し、3件の除却を確認との記載があるが、除却が確認された3件は、18件の中に含まれるという理解でよいか。

(事務局)

- ・ 除却が確認された3件は、対応状況が確認できていない空家が約30件あり、改めて現地確認を行った際に除却が確認できたものであり、再度対応依頼の通知を出した18件とは別の空家となる。

(委員)

- ・ 再度通知を出す際に、対応いただけるように何か工夫をしているか。

(事務局)

- ・ 再度通知を出す際には、空家解体費補助金の案内や、空家冊子を同封する等の対応をしている。また、遠方に住んでいる相続人等、実際の状況を確認できていない所有者に対しても空家の写真の同封やそれぞれに記載内容を工夫するなどして、状況を分かりやすく説明し、早急な対応の必要性を訴えている。

(委員)

- ・ 少ない人数で工夫してよくやられていると思うので、続けていただきたい。

(委員)

- ・ 資料3-1裏面記載の、空家等解体費補助金について、除却後の確認は行っているか。

(事務局)

- ・ 空家除却については、補助金の実績報告書類の写真等による確認を行っているが、除却後の土地の活用については、確認は行っていない。

(委員)

- ・ 資料3-1裏面記載の今回除却を確認した3件の空家については、空家等解体費補助金が活用されなかったのか。

(事務局)

- ・ そうです。除却にあたって、補助金の問い合わせがあっても、対象となる不良住宅に該当する見込みが低いものについては、申請を見合わせたり、また、国・県の補助を活用している都合上、年度末は補助対象期間外となるためにタイミングが合わずに補助申請せずに除却をされたりという場合もある。通知に補助金のチラシを同封したことで、それをきっかけに除却に至った事例もある。

(会長)

- ・ 空家等解体費補助金について、昨年度の3件に対して今年度はすでに5件が補助対象となっている。ペースとしてはどうか？

(事務局)

- ・ 概ね想定通りである。昨年度は年度途中からの制度開始で5件を予定したが、今年度は10件を予定している。年度替わりを待って申請されたものもあるため、現時点では良いペースと考えている。

イ 令和2年度蒲郡市空家セミナー・個別相談会について

- ・ 事務局より説明が行われた。

[質疑]

(委員)

- ・ 市内で現在77件危険な空家があるとのことであるが、危険な空家は放火、不法投棄、害虫等の問題の発生が予想されるため、早急な対策が必要と考えている。地域としても、できることは協力していきたいと考えている。

そこで、現状市の対応で障害となっていることがあれば教えてほしい。また、あわせて他市町村での状況や、他市町村で効果のあった対応方法等把握していることがあれば教えていただきたい。

(事務局)

- ・ 市が対応する際に最も障害と感じるところは、空家の所有者を調べる際に、住所まではわかるが電話番号は不明で直接連絡を取ることができないため、通知文書を送り、反応がないとそこから先に進めない点がある。

(委員)

- ・ 通知文書を送って反応がないというのは、文書が届かないということか。

(事務局)

- ・ 文書自体が届かないことはほとんどない。文書は届いており、一度は連絡をしてもらうような文章にしているが、それを見た所有者が何も対策をとらず反応がないということ。

(委員)

- ・ 空家等の対策は、相続登記がされていない等の理由で対策が難しい箇所も多いと思うが、危険な空家を放置すると、後々事故等の原因となる可能性があるため、なんとかする必要はある。シルバー人材センターやNPO法人が対策を実施しているので、そうしたところと協力して対策を行っていく方法についても研究していくと良いと思う。

(事務局)

- ・ 研究していく。

(委員)

- ・ 空家セミナー・個別相談会の表記が宅地建物取引業者となっているが、士業となったため宅地建物取引士が正しい。

(事務局)

- ・ 修正する。

ウ 協定の締結について

- ・ 事務局より説明が行われた。

前回の協議会で、協定締結について、各委員所属の団体で感触を確認してほしいと依頼していたので、今回その結果を教えていただきたい。

[回答]

(委員)

- ・ 宅建協会としては、不動産取引を仕事としてやっているため、仕事として成立するものは、基本的にこちら側で処理している。そのため、仕事にならない物件等につ

いて、情報共有することで協力はできなくないが、仕事にならない物件等というのは、中々難しい案件であることが多いため、結局具体的な対応ができずに終わることもある。その結果、協定を結んでも具体的な連携がとれずに終わってしまう可能性があるため、他自治体で実際に本協会と協定を締結している自治体があれば、そちらを参考に蒲郡市としての協定案を示していただき、それに基づいて内容の協議を進めていきたい。

(委員)

- ・ 調査士会として、境界の問題などで協力できると思うが、その他具体的に何が協力できるかまだわからないので、市で協定案を示していただき、それに基づいて内容の協議を進めていきたい。

(委員)

- ・ 建築士会としては、積極的な連携を推進しており、協定を結ぶことは進めていきたいと考えている。具体的な連携として、例えば空家解体の際や、空家のリフォームの際にアドバイスすることなどが考えられる。

他自治体で実際に本協会と協定を締結している自治体があるので、そちらを参考に蒲郡市としての協定案を示していただき、それに基づいて内容の協議を進めていきたい。

(市長)

- ・ 蒲郡は高齢化が進み今後空家が増加していくと考えられるため、空家対策は市の課題の1つである。協議会の委員となっている専門家の皆さんと協定を結び、広く市民への周知を図ることで、市民の意識を高める必要があると感じている。そのため、協定を結ぶことに関しては、前向きに進めていきたい。

#### (4) その他

(事務局)

- ・ 現在課題となっている蒲郡市内の空家について説明。委員となっている専門家の皆さんにアドバイスいただきたい。

(委員)

- ・ 不動産売買のためには、相続登記が終わっていない不動産について、相続登記を行う必要があるが、手続き自体がとても手間がかかり難しいことも多い。そのため、最終的に市で解体することも考慮に入れておく方がよいのではないかと考えている。

(事務局)

- ・ 行政代執行等により市で空家を解体する場合には、廃材は土地に残置することになり、周囲へ環境被害を及ぼす可能性もあるため、空家の問題は解決できるが地域において円満な解決とはならない。できることであれば他の手段で解決したいと考えている。

(委員)

- ・ 市で解体すれば済んでしまうということではない。地道な対応が必要となるが、そのような考え方に賛同する。

(委員)

- ・ 家屋の廃材は残置することになるのか。

(事務局)

- ・ 市で空き家の解体を行う場合は、危険回避を目的としているため、必要最小限の処理が基本となる。

(委員)

- ・ 空家を解体して土地を隣人に買い取っていただけるのであれば、それが一番良いと思うが、長く空家だったものは権利関係が複雑になりやすく、その確認や手続きが煩雑なこともある。売却できるかしっかりと確認しながら進めていく必要がある。
- ・ 次回の会議は10～11月頃予定との連絡を行い会議は終了した。