

第7回蒲郡市空家等対策協議会 議事録

1 日時 令和2年10月29日(木) 午後14時30分 ~ 午後16時00分

2 場所 蒲郡市役所 本館2階 201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
委員 関不動産
(公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会) 榊原 関保
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
蒲郡市建設部長 鈴木 伸尚
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) 第6回蒲郡市空家等対策協議会の内容について
- (2) 空家等対策計画の実施状況について

6 議題

- (1) 協定の締結について
- (2) 特定空家等の認定について

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。また、日頃からのご理解、ご協力に感謝申し上げます。平成30年度から協議会を開催し、今回が第7回目の協議会の開催となる。8月には委員の皆様のご尽力をいただき空家セミナー・個別相談会を開催した。全国的にも空家は大きな社会問題ととなっている。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、引き続きのご理解、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

空家については、社会問題として取り上げられており、年々深刻化している。2018年時点で約849万戸が空家となっており、比率では14%にのぼる。しかし、空家の全てが問題ではなく、一部の用途が決まっていない空家が問題となっており、問題解決のためには、宅地の別の利用法を考えることが大切である。また、中古の家があまり売れない理由として、市場が整備されていないことや住宅の品質保証の仕組みができていないことが考えられるため、こうした仕組みを整え、マーケットを作っていくことも重要であると考えられる、とのあいさつがあった。

ウ 委員について

- ・今回から、公益社団法人愛知県宅地建物取引業界の榊原委員が新たに委員となった。
- ・榊原委員からあいさつが行われた。

(2) 報告事項

ア 第6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。

イ 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)

- ・資料2-4の危険な空家の解体事例について、通知から解体まではどのくらいの期間を要したか。また、解体に至るまでで課題となったことはあったか。

(事務局)

- ・当初の対応依頼通知については、解体に至る約2年前から送付はしており、所有者との本格的なやり取りを開始したのは1年程前からとなる。土地所有者と建物所有者が違う上、ともに相続人であるため、まずは、建物所有者の相続人とやり取りを行い解決を試みたが、難しいと判断し、土地所有者の相続人に土地の管理責任を問う形で対応をお願いした。話し合いの結果、一時は話がまとまりそうであったが、別の相続人が出てきて結局ふりだしに戻ってしまった。

最終的には、改めて建物所有者側と話し合い、相続放棄した方に建物の管理責任を根拠に強く対応を要求する形で建物解体まで至った。当該空家については、特定空家

等に十分該当する空家だったが、特定空家等に認定はしていなかった。基準については、後ほど協議をいただく。土地と建物の所有者が異なり、また複数の相続人を相手にするなど、複雑な案件だったが、いろいろなチャンネルから話をするなど試行錯誤しながら対応した。

(委員)

- ・ 資料２－４の危険な空家の解体事例について、こちらは市の空家等解体費補助金を活用したのか。

(事務局)

- ・ こちらの事例の家屋解体費用は約１４０万円で、市の補助金の交付対象となっており、市から２０万円の補助金を交付した。

(委員)

- ・ 市の空家等解体費補助金の上限２０万円について、補助金額がもっと大きければ、解体も早く進んだのではないか。

(事務局)

- ・ 市が実施している空家等解体費補助金については、国と県の補助金を活用した事業であるため、国・県の対象に合わせて運用している。前提として、個人の責任において解体すべきものということもある。上限金額の増額については、他自治体において、市負担分を増額して、上限金額を上げている自治体もあるので、近隣自治体の状況を確認しながら検討したい。

(委員)

- ・ 今後、このような空家が増え、本気で取り組みを進めるためには、対策チームを作って事業推進するほか、条例で氏名の公表を規定するなど考えられる。

(3) 議題

ア 協定の締結について

- ・ 事務局より説明が行われた

[質疑]

(委員)

- ・ 弁護士会としては弁護士の派遣などが考えられると思うが、協定書案は弁護士会のひな型を用いたものということで、協定締結の目的を十分に達成することができるか達成協定の記載事項について、弁護士会との協定は固有の事項の記載がないが、弁護士会としては、蒲郡市と本協議会についても、法律相談等で協力させていただいているので、何か協力できることがあれば協定書に記載したいと考えている。

(事務局)

- ・ 本市としては、弁護士会様においては、既に協議会等ご協力いただいております、協定書の締結についても、連携・協力の確認の意味合いが強いものと考えている。法律問題に関する事など具体的な内容について踏み込んだ記載はないが、協定に基づいて、個別の事案についての相談など、引き続きのご協力をいただきたい。

(委員)

- ・ 建築士会の協力事項として、特定空家の調査の協力を記載しているが、協力時には危険を伴うことがない範囲での協力ということでご理解いただきたい。

(事務局)

- ・ 承知した。

(委員)

- ・ 中古住宅の活用ということで、宅建協会としては、住宅販売前に、インスペクションを行い、内装の傷み具合等を調査してから販売している。インスペクションについては、資格を持った方をお願いしているが、蒲郡市に資格を持った建築士の方は何人ぐらいいるのか。

(委員)

- ・ 私の知る限り、蒲郡は0人である。都市圏では中古住宅の需要があるが、蒲郡市ではそういった話も少ない状況がある。コストも見合わないことが多いという現状。

イ 特定空家等の認定について

- ・ 事務局より説明が行われた。

[質疑]

(委員)

- ・ 先程説明のあった危険な空家74件について、基準に照らして特定空家等に認定していくことになるのか。

(事務局)

- ・ すべてを認定していくわけではなく、どうしても特定空家等に認定してでも進めていくしかない空家についてを対象とする。現在はその基準がない状態なので、整備しておくもの。例に挙げたものは第一候補であるが、適正管理を依頼する中で改善が進めば認定する必要がなくなる。

(委員)

- ・ 行政代執行まで至り解体した場合、解体した瓦礫はそのままになるのか。ブルーシートを被せて残しておくなど。

(事務局)

- ・ 委員の皆さんのご意見を伺いたいと考えている。

本来の目的である危険回避ということだけであれば、そのようにすることが考えられる。根本的な解決にならず、いずれ近隣から苦情が出る可能性がある。一方で、綺麗にしてしまうことで非協力的な土地所有者を利することになってしまうこともある。代執行は県内でもまだ取り組み例はわずかな状況だが、他市町村の例を参考に検討していきたい。

(委員)

- ・ この空家の件には個別に相談を受け関わったが、人間関係、権利関係などが本当に複雑で解決が難しい空家になってしまうと考えられる最たる事情があると感じた。

(事務局)

- ・ 空家問題に取り組んでいるとそれぞれに解決できない事情が見えてくる。

この空家については引き続き粘り強く取り組むが、今後の状況によって、特定空家等に認定して進めていくことについて、ご了承をいただきたい。委員の皆さんにはその時にはご報告させていただく。

(委員)

- ・ 特定空家等の定義はあいまいな部分が多い。毎回協議会を開くことは難しいと思うが、認定の過程で委員の意見を聴取するなど、手続きの正当性を担保することに留意が必要。

(4) その他

次回の会議は2月頃予定との連絡を行い会議は終了した。