

## 令和元年度第1回瑞浪市空家等対策協議会議事録

開催日時	令和元年10月24日(木) 10時00分 会議開催 11時40分 会議閉会
開催場所	瑞浪市役所 2階大会議室
出席委員	会長 松山 明            副会長 小司 隆信 委員 遠藤 房男            太田 勝 小栗 伸幸            梶田 正紀 近藤 豊                水野 勝人 水野 光二            宮地 政司 <div style="text-align: right;">(五十音順 敬称略)</div>
欠席委員	足立 安博                    岩田 玲
委員以外の出席者	傍聴者 1名
事務局	建設部 部長 金森 悟 都市計画課 課長 安藤 洋一    係長 加藤 龍嗣 主事 加藤 希恵 市民協働課 係長 寺社下 佳延
報告事項	瑞浪市の空家等対策の現状について、瑞浪市空き家・空き地バンクについて、瑞浪市における空家等の利活用事例の紹介

議事要旨	
議題 1	瑞浪市の空家等対策の現状について 瑞浪市における適切に管理されない空家等への対応状況、発生抑制・利活用促進のための対策等の現状についての説明。
議題 2	瑞浪市空き家・空き地バンクについて 瑞浪市空き家・空き地バンクの概要や実績、空き家等改修補助金の概要及び活用例について説明。
議題 3	瑞浪市における空家等の利活用事例の紹介 新森・米屋などの空家等の利活用事例について紹介。
議事詳細	
	開会（10時00分）
	（松山会長は10時20分、太田委員は10時25分から出席）
水野 市長	（市長挨拶） 本日はご多忙のところ、令和元年度第1回瑞浪市空家等対策協議会にご出席賜り誠にありがとうございます。空いていたソニーの工場に㈱エイ・ダブリュ瑞浪が進出し、閉校した釜戸中学校も運送会社への売買が決まりました。旧陶小学校もこれから公募により企業誘致を進めていくところですが、空いている工場等を新しく企業に活用してもらうことで市外から働きにくる方に瑞浪に家を持ちたいと思っていただくことができれば、空き家・空き地バンクの活用や空家対策につながっていくと思っております。 本日の議題は、瑞浪市の空家等対策、空き地・空き家バンクの現状、及び利活用事例の紹介となりますので、委員の皆様には忌憚のないご意見を賜りますようよろしくお願いいたします。
事務局 安藤	本年度より新たに3名の方の任命がありましたので改めて委員の皆様より自己紹介をいただきたいと思っております。  （委員自己紹介）
事務局 安藤	開催にあたりまして、委員総数12名のうち8名にご出席いただいておりますので、瑞浪市空家等対策協議会設置条例第6条第2項の規定に基づき、本会議が成立していることをご報告いたします。

<p>小司 副会長</p>	<p>また、松山会長は少し遅れると連絡がありましたので協議会設置条例第5条の規定により小司副会長に議長をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。</p> <p>今年度初めての協議会となりますが、前回の開催から元号改正や消費税増税、関連するところでは相続法など世間では様々な点で変化が見られているところです。また、台風19号で大きな被害が出た中には空家問題の絡みもでてくるのではと思っております。委員の皆様におかれましては、本日の議題について活発にご意見をいただければと思いますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは議事を進行します。</p> <p>まず議事録署名者として、近藤豊委員と小栗伸幸委員を指名しますのでよろしくお願いいたします。また本日の会議につきましては、空家等対策の現状など一般的な内容で、瑞浪市情報公開条例第6条に規定する個人・法人等に関する情報を含みませんので公開とします。傍聴の申出があれば入室をお願いします。</p> <p>(傍聴者入室)</p> <p>それでは次第により、議題1「瑞浪市の空家等対策の現状について」、事務局より説明をお願いします。</p>
<p>事務局 加藤(龍)</p>	<p>(議題1「瑞浪市の空家等対策の現状について」 説明)</p>
<p>小司 副会長</p>	<p>ただいま事務局から説明のありました、「瑞浪市の空家等対策の現状について」、ご意見やご質問はありませんか。</p>
<p>水野(勝) 委員</p>	<p>市内の空家数について、各地区の内訳を教えてください。</p>
<p>事務局 加藤(龍)</p>	<p>636棟時点での内訳となりますが、瑞浪105棟、土岐90棟、稲津59棟、釜戸127棟、大湫11棟、日吉45棟、明世37棟、陶162棟です。現時点での各地区での内訳が手元にありませんので確認し改めてご報告します。</p>
<p>近藤 委員</p>	<p>危険な空家等について、改善が見られない理由としてお金が無い・権利関係が複雑であるなどの状況はあるかと思いますが、宅建業者による取得を活用することでより改善が見込めるのではないかと思います。他県では空き地・空き家バンクの物件を宅建業者も</p>

	買えると紹介しているところもありますので参考としてください。
小司 副会長	空家等相談会について、今年度中にまた開催する予定はありますか。また来年度の取り組み予定はどうか。
事務局 加藤(龍)	今年度は1回のみで開催となります。来年度についても出張相談会を開催する予定です。
小司 副会長	DMによる周知が効果的であったと思いますので継続していくとよいと思います。
近藤 委員	相談会を来年も実施するということですが、令和2年4月1日から宅建業法が大きく変わります。空家等に対しては注意事項が多く、宅建業法上不適合となり売却等ができない状態になる可能性もでてくるため、空家等になる前の対策がこれからの課題になってくると思います。
事務局 金森	相談会について今年度は1回のみで開催ですが次年度以降は複数の回数も検討していきます。宅建業法の改正についても十分確認して空家対策に臨みたいと思います。委員の皆様にご相談させていただくこともあるかと思っておりますのでよろしくお願い致します。
小司 副会長	通報件数、改善件数等の説明がありましたが、改善されたものと未改善のもの原因はなんでしょうか。また、改善されたものについての補助金の利用状況を教えてください。
事務局 加藤(龍)	未改善のものは文書による通知に対して所有者等から全く反応がないパターンがほとんどです。所有者等の管理状況が確認できず未改善となっておりますが、定期的に文書を送付し根気強く対応を続けていきます。また、改善されたものについて対象の補助金は無く、所有者等の自費によるものです。
遠藤 委員	出張相談会の参加人数を教えてください。
事務局 加藤(龍)	今回は7組の相談がありました。
遠藤 委員	相談窓口があるというのは重要なことだと思います。相談に来られる方は空家に対する問題意識を持っている方なので、どうして空家になってしまったのかなどを突き詰めて今後の対策の参考とす

	<p>るとよいと思います。危険空家等についてはいい立地にあるがお金や権利関係で揉めている場合もありますので、市役所が仲介となり、解決策の相談先として空き家・空き地バンクと締結している不動産業者などに物件を割り振ってもらってもいいのではないかと思います。お金の問題さえ解決すれば相続の問題は片付く場合もありますし、なんとかできる物件かどうかの判断も不動産業者で行えます。</p>
事務局 金森	<p>今回紹介した事例でも相続関係の問題を抱えており、なかには相続放棄され解体を促すところまで踏み込めないパターンもあります。また、建築や売買などの専門的な分野について市だけで十分相談に応じることができないというのも現状です。空家等の権利者側の同意を得られれば、不動産業者等との情報共有も可能と考えますので、対策方法を検討していきます。</p>
小司 副会長	<p>その他に、ご意見やご質問はありませんか。 続きまして、議題2「瑞浪市空き家・空き地バンクについて」、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局 寺社下	<p>(議題2「瑞浪市空き家・空き地バンクについて」 説明)</p>
小司 副会長	<p>ただいま事務局から説明のありました、「瑞浪市空き家・空き地バンクについて」、ご意見やご質問はありませんか。</p>
梶田 委員	<p>不適格建築物、未届け物件や完了検査を受けていない建物、昭和56年以前の耐震性能のない建物は登録対象外ですか。</p>
事務局 寺社下	<p>昭和56年以前の建物でも登録が可能です。屋根や壁が壊れているなど状態の悪いものや災害区域のレッドゾーンにある物件は登録できません。空き家バンク物件で昭和56年以前の建物の場合、耐震工事をしないと、改修補助金の対象になりません。</p>
事務局 安藤	<p>耐震改修を行う場合、耐震改修補助金と空き家バンク登録物件のリフォームを行う空き家等改修補助金を併用することができます。</p>
松山 会長	<p>売買の成約件数が多く感じられますが、不動産業者は委託契約などで報酬が発生していますか。</p>
事務局 寺社下	<p>不動産業者とは協定を締結しており委託契約ではありません。</p>

<p>遠藤 委員</p>	<p>不動産業者としては当然ボランティアではなくビジネスで動いておりますので、売れる登録物件をどんどん増やしてほしいです。最近では事務局側が物件調査を済ませた上で選定基準を満たした物件について斡旋を依頼されるためやりやすくなってきていますが、空き家・空き地バンクがスタートした当初は不動産業者が現地へ赴き一から物件の調査を行っていたため、売買が困難な物件も多くありました。</p>
<p>近藤 委員</p>	<p>日吉町の空家はほぼ埋まってきています。陶町の市街地や団地の空家等も売れる物件だと考えていますが、危険空家になってしまうと当然難しくなりますので、やはりそうなる前の対策が重要となります。今後空家になる可能性のある物件を事前に町内会長や区長が把握できていれば、スムーズに話が進む部分もあると思います。近年、買われるお客様はインターネット上でよく調べていますので、インスペクションを行ってください、適合証明書をだしてくださいなどの要望も増えてきており、500万円以下の空家等はスムーズに売れていく傾向にあります。また、永住するためでなく賃貸に出すなど投資目的で買いたいという相談もありますが、現在空き家・空き地バンクの物件は投資目的での売買ができません。投資家が空家等を買取りフォームをして第三者に貸していくことは大きく空家対策につながると思います。移住、定住を目的とすると厳しいですが、現代の流れを考慮しながら空き家・空き地バンクについても条件を緩和していくことが必要だと考えます。</p>
<p>水野(勝) 委員</p>	<p>陶町では一人暮らしの高齢者が多く、いつ手放してもいいという家がたくさんありますが、その場合の残置物の処理が課題となってきます。</p>
<p>近藤 委員</p>	<p>高齢者が認知症になって施設に入ることで空家になってしまうと対応が難しくなりますので、所有者の判断能力があるうちに状況を把握し対策することが重要となります。自治会内で状況を把握し協力し合っていくことも大事だと思います。</p>
<p>水野(勝) 委員</p>	<p>日吉の物件が売れていくのは何が魅力でしょうか。</p>
<p>近藤 委員</p>	<p>中山道などで人の流れがある状況がいいのではないのでしょうか、他市からくる方もみえます。</p>

小司 副会長	ホームページのトップの画像から空き家・空き地バンクのページへ接続できるということですが、画像がクリックできるとは知りませんでした。閲覧者が空き家・空き地バンクのページへどうやってたどり着いているのか解析を試してみるのもいいと思います。
遠藤 委員	空家を探される方はいますが希望に合う物件がなかなかありません。空き家・空き地バンクを見てくださいと紹介できるように登録数を増やして欲しいです。
小司 副会長	それでは次に、議題3「瑞浪市における空家等の利活用事例の紹介について」、事務局より説明をお願いします。
事務局 加藤(龍)	(議題3「瑞浪市における空家等の利活用事例の紹介」 説明)
小司 副会長	ただいま事務局から説明のありました、「瑞浪市における空家等の利活用事例の紹介」について、ご意見やご質問はありませんか。
小司 副会長	大湫町の事例について、地元の自治会やまちづくりと連携できていますか。
事務局 寺社下	米屋については昨年度地元がまちづくりの「夢づくり地域交付金でのステップアップ事業」として補助金を活用し改修をしています。ですから、地元の自治会やまちづくりと連携できています。
松山 会長	大湫町は非常に注目されており、都市住宅学会の中部支部の総会でも大湫町の方にご講演いただいています。丸森邸は大湫町の方自らが指定管理者として運営しており、地元が率先して動いているという認識です。
水野(光) 委員	補足しますと、もともと丸森邸は空家となっていたところを地元が借りて維持管理をしてみえましたが、老朽化が進んだため修繕方法について市へ相談がありました。市としては大湫宿の保存や観光資源として活用していきたいという思いもあり、地域の代表の方が所有者の方と交渉し土地建物を市へ寄付していただいたうえで市が忠実に復元作業を行いました。現在は観光拠点として大湫町の皆さん自らが指定管理者となり運営・維持管理をいただいています。新森も同様に、土地建物を市に寄付していただいで進めたものです。全ての空家等を市が受け入れることは不可能ですので、寄付の受け入れはこの2件のみとしましたところ、屋根が落ちるなど荒

<p>小司 副会長</p>	<p>れていた米屋については、夢づくり交付金と地域のお金を投入して地元自ら建物外観の修復をされました。まさに大湫町が動いた事業となります。</p> <p>そのほかご意見等ないようですので、以上をもって本日の議事はすべて終了となります。</p>
<p>松山 会長</p>	<p>(会長あいさつ)</p> <p>空家等対策協議会が頻繁に開催され、特定空家等の認定が行われるのはよくないことですので、年一回の開催というのはそうなる前に改善を図ってきた結果だと思えます。今回紹介された事例では未解決のものもありますので引き続き改善のため対策を進めていただくとともに、新たに増えるであろう空家等についても特定空家にしなくてすむ対策を期待します。空き家・空き地バンクの登録物件についても、登録に関係する事務局の手続きも改善されてきているということですので、今後は納税通知書に案内を同封する以外の周知方法も検討していただければ登録物件・成約物件ともにもっと増えていくと思えます。また、大湫町の事例を他の各地区でも広めていっていただければと思えます。</p>
<p>事務局 金森</p>	<p>(部長挨拶)</p> <p>皆様、本日はご多忙のところ本協議会にご出席いただき、また、貴重なご意見をいただきありがとうございます。ありがとうございました。</p> <p>空家等所有者の意識が高まっていることから相談会の充実を図っていく、適切に管理されていない空家等の対応を行政だけでなく関係業界ともタイアップしてはどうか、空き家・空き地バンクの登録件数を増やす政策を検討するなど、いただいた様々なご意見については今後検討を進めていきたいと思えます。また、本日紹介した事例についても特定空家にしなくて済むよう引き続き対策を進めて参りますが、今後協議が必要な事項が出てきた場合にはご協議のほどよろしく願いいたします。本日は誠にありがとうございました。</p>