

様式第5号(第15条関係)

審議会会議録

審議会等の名称	第1回 瑞穂市空家等対策協議会
開催日時	平成29年3月24日(金曜日) 午前9時30分から午前11時30分
開催場所	瑞穂市役所 穂積庁舎 3階 議員会議室
議題	議案 (1) 瑞穂市空家等対策計画(案)について (2) その他
出席委員	出席委員 棚橋敏明(会長)、林 仁美(副会長) 土屋博史、小塚昭幸、加藤勲、小島美佐子 小泉 章、清水岳彦(兼松委員の代理) 豊田美津雄、河野秀明
欠席委員	なし
公開・非公開の区分 (非公開理由)	公開・非公開
傍聴人数	1人
審議の概要	(1) 瑞穂市空家等対策計画(案)について (2) その他 ◆内容 安全にかつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の利活用を促進することでまちづくり活動の活性化を図ることを目的とした、瑞穂市空家等対策計画(案)について、意見聴取を行った。
事務局 (担当課)	瑞穂市 都市整備部 都市開発課 TEL 058-327-2101 FAX 058-327-2120 e-mail tosikai@city.mizuho.lg.jp

## 【議事内容（抄録）】

（以下、敬称略）

市長

瑞穂市内でも多くの空家が非常に危険な状態で発見される状況で、空家対策が非常に課題になっています。私たちの街は穂積駅中心の街で、穂積駅を利用される方々といったところからJR穂積駅圏域事業ということで、再開発も含めてJRの周辺を良くしたい、また15万人の交通を求めている方々の集積数がある穂積駅周辺を開発していきたい。穂積駅周辺をみると空家だらけという状態で、瑞穂の中で空家を活かす、空家を片づけていくということに、お力をお借りできればと思っています。

（会長・副会長の選任は互選によるが推薦ないため、事務局の提案により会長は市長、副会長は委員1となる）

（傍聴人入室）

事務局

それでは、本日も審議いただきます瑞穂市空家等対策計画（案）につきましてご説明させていただきます。

（瑞穂市空家等対策計画（案）に沿って説明）

### 【質疑応答】

委員1

瑞穂市の空家としては、全体では3,850件ですが、これは賃貸も含まれているということですね。調査の結果、1,272件と書いてありますが、これは賃貸以外の空家と理解すればいいですか。

事務局

賃貸も含めた数字です。1,272件というのは平成27年度に水道の開栓状況等で確認をして、空家と見込まれる件数です。その後、今年度その中から現地をみて、管理をされているとか、既に更地になっているとかを除いた件数が926件となって、その中でアンケート調査をおこないました。最終件数107件というのは、更に現地調査を行い、特定空家等と思われるものの件数です。

委員2

1,272件は全体を把握した中での数字ではなくて、抽出しただけの数字ですか。実際には107件より多い、もっと増える可能性があるわけですか。

事務局

水道の開栓状況を調べて、使っていないのが1,272件ありましたということです。最終的には現場に入りまして107件です。敷地に入れないので外観で見たということです。今後は、特措法に基づいて敷地に入って、法律上の特定空家等に指定できるかどうかということについて、平成29年度に調査をかける予定です。

委員3

水道という話ですが、家は井戸水を汲みあげていますが、あるいは物置のような建物もありますが、そういったものに対する対策は何かされていますか。

#### 事務局

井戸水についても情報が入ってきたものについては、確認しています。もう一点の、たとえば農機具庫、プレハブの倉庫なども当初1, 272件の中に入っていました。基本的に危険性がないと判断されたものや、農機具庫等使用していますものについては、措置法の対象にはならないということで除いた結果が、926件になります。

#### 会長

特定空家等の認定の仕方というか、流れとして特定空家等の認定ということはどういうことか、説明をお願いします。

#### 事務局

この法律は平成26年11月と新しい法律で、今までは個別の法律で空家の対策にあたっていたのを、トータルで空家を減らすことと、管理不全なものを取り壊していこうというような方向付けになっています。その取り壊していこうというところが特定空家を指定することになります。指定の仕方についても外観ではなく、所有者の了解を得たうえで中に入って調べる中で、傾きなどで判断していく。岐阜県が出している危険空家等対応マニュアルとか対応指針があります。この協議会の場にて特定空家について「助言・指導」→「勧告」→「命令」→場合によっては「略式代執行」・「行政代執行」の法的手続きができることになっています。特定空家を指定することがひとつのポイントになっています。それ以外については、空家バンクとかで利活用できるような方向を作っていくのが重要だと考えています。

#### 委員1

空家バンクを開いているが、ホームページで買いたい人とか借りたい人を募っていて、成約しているのがあります。

瑞穂市地区でも農家でも跡を継ぐ人がいないとか外へ出て独立して、将来的には空家になるのが結構増えています。相談窓口を瑞穂市の中で設けていただくのがいいと思います。早めに手を打たないと、建物が悪くなり、なかなか解決できないと思います。

瑞穂市は地理的には条件がよく賃貸にも便利なので、売ろうと思えば売れると思います。

#### 会長

民生委員の方で、例えば巡回していて空家とか見てきて下さいとか、もし何かありましたら教えてください。

#### 委員4

空家かどうかの確認は、民生委員の役割の対象にはしていません。あくまでも居住されている高齢者宅が対象になっていますので、民生委員としては把握はしていませんけれども、地域で有効活用ができる空家があれば、公民館などは別にして、カフェをやりたいとか子供食堂を週一回でもいいからやってみたいとかのお話を聞くことはあります。ただそれでも空家の所有者の承諾等必要だと思います。

先日、テレビで見たんですけど、ただ空家バンクに良い物件があるだけなら買うつもりはなかったが、地域のこととかリフォームの事とか全て含めてサポートしてくれる方が居たから買う気にな

ったと。ただ情報を登録して、その物件の世話だけではなく、その地域に溶け込むためのサポートも必要なのかなと思います。

会長

委員3は警備保障の会社をやっておられますが、空家の管理の依頼などはないですか。

委員3

空家という話になると、そういう案件はないです。将来的にそういう要望があれば、通信回線があれば、最近はモバイルで電話回線がなくてもできるようになったので可能性としてはありますけども。あとは契約がそこで成立するかということだけです。崩れかけだとか、そういう話なら対処できないということになりますが、建物としてきちっとしていれば当然警備対象は成立します。

委員1

特定空家に認定した場合、現在補助金はでていないが、将来的には市としては出すつもりですか。

事務局

市としては今現在、補助金を出すことは考えておりません。出しているところもあるようですが、今のところ瑞穂市としては補助金で対応する計画はないです。

委員5

今現在は2市町が独自で補助されています。来年度は1つ2つ、ご検討されている市があります。岐阜県の来年度予算から、市町村が補助制度をつくった場合、市町村負担の1/3を補助するという制度も始まります。新年度予算で全体で800万、限度額100万で8件分です。

一つは、特定空家の市町村の略式代執行、所有者が確定できず危険になっても壊すことができない、ただし周辺に対する影響が大きいので、やむなく市が略式の行政代執行をやる場合、これは市が全て負担することになりますので、それに対して市の負担分の1/3、限度額100万円を補助するというものです。もう一つは、市のほうで、所有者が解体する場合の補助制度を設けた場合、市が所有者に補助する額の1/3を県が補助するという2種類の補助があります。合計で800万という予算ですが、一応そのような制度が来年度からできます。今後増えてこればまた、金額も検討していただくことになるかと思います。

それから国庫補助にも解体に対しては補助制度があることはあるんですが、国の方は除却後の跡地利用を、公共の公園にするとかの条件があって使いにくいので、いま活用されているところは県内にはない状況です。県の方の補助としては、そういう土地の条件は設けずに、市町村でやられるなら補助するという形をとっています。

会長

一つお聞きしたいんですが、私たちは輪中の町で、昔の高い石垣が残っているところにケヤキの木が生えていて、すごく大きくなって生い茂っている。かといって建物は残っていない。リスクは絶対にあると思うのですが、そういったものに対しても解体とかはできるものですか。

委員5

難しいですね。少なくとも空家にはならない。

委員6

特定空家の調査について、107件調査したという、107という数字を全て特定空家として認定するという話なのか、調査結果で危険、要注意というランク付けをされているんですが、この線引きがどこかにあるのかというのはどうなっていますか。

#### 事務局

107件というのは特定空家になりうる件数としてご理解いただきたいです。先ほどもご説明しましたが、その下に調査結果がありますが、あくまでも外見の調査で点数をつけた中で「危険」「要注意」「要監視」「問題なし」の4つです。この中の50点以上の「要注意」「危険」の20件は、今後再度確認して、特定空家になりうるかどうかで意見聴取をさせていただきたいと思っております。

#### 委員3

調査結果の概要の中で、返戻数45通とか返信なし250通とかありますが、これについての調査はどうなっていますか。先ほどの107件の中には入っていないのでしょうか。

#### 事務局

全てが入っていないという訳ではありません。

107件を抽出する際に、意向調査の回答で使っていると回答があったものについては外しています。使っていないと回答があったものと、回答がなかったものについては、この中に入れてあります。

#### 委員4

空家等管理データベースはもう出来上がっているのか、出来上がっていないとすれば、どんな情報を空家等管理データベースとして整備される予定ですか。

#### 事務局

今現在、データベースはまだない状態です。平成29年度にデータベースを含めて整備をしようと思っていますが、所在地、空家等の概要、構造、どういった建物なのか、外見の危険度判定結果の情報と、敷地には入れないので外観の写真等々の情報の整備をしていきますが、今現在の特定空家等だろうというところになりますと、税情報が個人情報ということで情報が入ってこない状態になっています。今後、協議会等で意見をいただきまして、その後、特定空家等の認定がされれば、措置法に基づいて、いろんな税の情報だとかも入ってきますので、その時にはデータベースの中にそういった情報も入ってくるようになるかと考えています。

更新について現在思っているのは、各自治会に空家らしいものはありませんかということをお伺いしながら把握をして、その情報を基にデータの整備をしていく考えでいます。ただ今後の関係課との調整もありますので、庁舎内会議のほうで、内容も含めて今後どういった整備をしていくかについて検討をしていきたいと思っております。

#### 委員7

特定空家等の定義、基準について教えて下さい。生活安全課の中で犯罪の未然防止、犯罪抑止を担当しております。空家は一旦中に入ると、中で何が起きているかまったくわからない、こういうところが非常に防犯上危険なところかと思っております。措置に対する基準ということで、門扉が施錠されていないとか、不特定の人が容易に出入りできるとか、こういうのが基準として示されているのですが、判断基準の中には防犯は含まれないと、相反するような考え方が書いてありますが、ここ

はどのように解釈すればよろしいですか。

#### 事務局

一番最初に計画案をつくったときは、「防犯・防災の問題」で記載していました。その後、調整等をしながら、基本的に今の措置法に空家等は「防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており」とあり、実は防犯が入っていないというのが現状です。いろんな本を見てみても、防犯については空家対策として処置を講ずるよりは、実際は警察によって不審者・非行少年に対応の方が適当であるということが書いてあります。ただし一番最後に、空家等対策の目的としてかかげることを妨げるものではないとして、県のガイドラインには防犯が含まれています。そういったような中から、今現在は、計画の中では防犯は抜いていますが、今、ご意見頂きましたので、また検討させていただいて、変更ということであれば、直したものを再度、皆様方にご提示したいと思いますので、よろしく願いいたします。

#### 委員6

法律ができたときに、特定空家等につきましては、ある側面でみると、家屋の所有権を行政が一方的に疎外することができるため、限定的に使われるべきだということで、ある程度明確、限定的に要件を設けたと聞いている。なんでもかんでも入れればいいというものではないというようなことは、我々の会の方でも議論しながら話をしているところではあります。

#### 委員8

空家相談では、独居老人の話も目立つ。そこで自治会長さんをうまく使えないかなと。空家予備軍のことも真剣に考えていかなければいけないと思う。

相談に見える方も、皆さん地元にはいないんですよ。遠方に実家があって、どうしたら良いかと話がある。例えば瑞穂市で相談会をやっても、瑞穂市ではなく他のところの空家で悩んで見えるという方もいますので、そういう空家の会議ができたり、広報に載せたり、どんどん啓蒙活動をやつて空家に関心を個々の人がもつようにならないといけなかなと思います。

#### 委員6

仕事の中で相続の相談などをさせていただくこともあって、お母さんが住んでいたが亡くなられて、子供は県外で働いていて、もう誰も戻る予定がないので名義変更だけしてくれという相談があって、そこが空家になっていくんです。所有者不明の土地問題というので、固定資産税の納付書もどこに送っても届かないような物件などもあるんじゃないかと思うんですが、所有者の確定とかもされていこうという方向性はあるのでしょうか。

#### 事務局

実際、昨年度までに危険空家等になっている建物がありまして、その建物も土地の所有者と上物の所有者が別の方、さらに瑞穂市には居ない。そこは荒地となっている物件がありました。その時は市民課に情報提供をいただきたいということで、相手側を特定したというケースはあります。必要な時には各関係課、庁舎内会議をもちいて情報を出してもらって、税情報なども取得できれば、そういった方向で特定していかなければいけないと思っています。

#### 会長

県の方の指針として、また先ほどの補助金の事ですか、これ以外に何か方向付けを考えているようなことはありますか。

#### 委員 5

先ほど除却に対する補助金もご紹介させていただきましたが、実は来年度もう一つ利活用に関する補助金も同時に創設をしまして、所有者さんが空き家を活用して空家を改修して利活用したいということであれば、そういう市町さんのほうで補助制度を立ち上げられた場合には、それに対して同じようにまた1/3を県が市に対して補助するという制度も併せてできましたので、利活用と除却の両方の面からバックアップする方向でいます。

#### 委員 9

社会福祉協議会としては、日ごろの業務としてのかかわりの部分としては防災の面ですとか、地域のコミュニティーの繋がりでですね。福祉的な課題を解決をする場としての空家の活用ということは結構考えられるのではないかと思います。高齢の方が集う場であるとか、子育て世代とか地域の人皆が集まる場とか、公民館がありますけど、それだけじゃなくてカフェ的なものとかはあるでしょうし、買い物に困っていらっしゃる方の課題の解決の場ですとかを空家を利用して課題解決できることは結構あると思っています。対策という面で、活用促進の部分を結構具体化しないとなかなか進まない部分だとは思っています。空家データベースという方法もあるのですが、他のマスタープラン等との連携をしていくということで書かれています。そこで活用促進に向けての具体的なプランが必要ではないかと思っているのですが、その辺で、案のようなものはあるのですか。そのあたりは今後、協議会等で話していくということになるのですか。

#### 事務局

庁舎内会議をいろいろな課が集まっておりますので、そういったところで意見を出し合って、それを協議会の方にもちあげさせていただいて、検討して頂くということになります。

また、JR穂積駅周辺の拠点化構想をやっている中で、先日も駅の南の昔の公民館で実証実験的に惣菜屋を開いていただいたら、駅周辺の惣菜屋ということで夕食の惣菜を買いにみえたということがありました。駅周辺の高齢化が高いということで独居の方や高齢の方で買い物の足が無いのが浮き彫りにされていますので、空家を使った買い物支援は、今おっしゃった通りだなと感じました。

#### 委員 3

それから私も社会福祉法人で老健をやっていますが、老人関係の介護施設などをやりたいと、穂積地区でどこか空きはないですかという問い合わせがきているのは事実です。先ほどのデータベースを早めに立ち上げていただいて、要望に応えられる体制を作っていただきたいと思っています。

#### 委員 1

空家のデータベースをきちんとつくっていただいて、それから仕分けして、利用する者は利用する、利用していただくという方向でやられた方がいいと思いますが。

#### 会長

持ち主の了解が得られれば写真なども出して利活用を募るし、危険度が非常に高いというものには法律を当てはめてやっていく。そういった基本がデータベースで、なおかつ分かりやすいデータベースをやるべきだと思う。この次のステップかなと思います。

#### 委員 3

売りたい意向があれば査定をしてあげる。こんなものが売れるのかなと思っていた人が、我々が

入って行って査定をしたら、これくらいの価値がありますよとなり、なら売りますっていう意向に変わる場合もあります。そういった査定もしてあげて、売る場合は売れる売価も決まればデータベースに載せれば、見る方としても分かりやすい。そういったものを含めたデータベースが利用者としては非常にいいと思います。

#### 委員1

瑞穂市の窓口空き家・空地の総合相談窓口みたいなものを設置した方がいいと思います。そこで情報をいただいて、データベースに、そこから仕分けしていくことにしないと。

#### 事務局

先ほども少し説明させていただきましたが、窓口の一本化ということで、今後は都市開発課の方で空家全般のことに係る窓口になると、それプラス相談の方がみえれば、そこから庁舎内会議もありますので、色々なところで対応することができます。相談窓口については今後やっていきたいと考えています。

アンケートの分析をしますと、売りたいけど、どこにいったらいいのか分からないとか、壊すのもどこに壊してもらったらいいか分からないなど、そういうところを私どもがご紹介する、そういうところをご支援いただけるような構造を構築していく必要があると思っております。

#### 事務局

新聞で、県宅地建物取引業協会と協定を結んだ町が空家バンクの窓口をつくって、そこに何かあれば協会がいろいろ動くと読みましたが、その辺の構造を少しご説明頂けるとありがたいと思います。

#### 委員1

町の方で窓口を設けて空家バンクを設置して登録したい人を募り、それをホームページにのせて、借りたい人や貸したい人がみえたら宅建協会に連絡をいただいて、宅建協会の方から物件ごとに業者を選定する予定です。

不動産の専門的な知識がないとトラブルが起きやすいので、だいたい行政だけでやっているところは問題が多いですね。全国的にいろいろ調べましたら、行政だけでなく、不動産業者に頼む形にした方がいいと思います。

#### 委員2

空家除却の資料の写真を見ますと半分倒壊している。これ以前、5、6年前に手を打たないとダメかなと思われる写真がありましたので、こういうふうになる前に手を打つ必要があると、再認識させていただきました。

#### 会長

歩道の横に昔の倉庫がありまして、歩道にいつ倒れるかわからないという状態で、歩道の方に仮設ですがつかい棒をして、万が一倒れても子供が通学に使っても大丈夫なようにした、そういう状態のところもあります。相手さんは個人の持ち物ですので入り込めれない部分があったりするものですから、そういったものも写真を撮って見ていただくと、エールを送ってもらえるんじゃないかと思います。

#### 委員4



空家の利活用の中で、空家の売買とかがあると思いますけど、瑞穂市の人口も増加していますが、定住を促進できるような、定住したいとか瑞穂市に来たいとかいう人に売買が出来れば人家も増えるし定住もしていくわけです。空家対策だけでなく、瑞穂市の街づくりのビジョンを持ちながらやらないといけないんじゃないかと思います。

#### 事務局

瑞穂市の人口が増えているとは言いましても、地区別で見ると呂久などは10%も減っている。北西部の人口が減っているという中で、空家対策のみをやれば解消されるわけではなくて、土地利用の規制等、厳しい所なので、なかなか人口が増えないとか、工場がこないとかといういろいろな課題が現在浮かび上がってきて、人口の減少が如実にあがっているということも含めまして、土地利用・都市計画も含めて考えていかないといけないと認識しています。

#### 会長

またこの後、二回、三回とある程度実行できるところまでまた順次進めながら、並行しながらやっていきたいと思います。今回のご意見をしっかり踏まえまして、これからの策定、それからどうやって進行をさせていくか、また、最終段階として特定空家のことになっていくのかと思いますが、その手前で良い意見ができましたので地図に張り付けて考え直しまして皆様にご報告しながら次の二回目を行いたいと思います。

これで議事の方はすべて終了ということになります。傍聴の方にはこれでご退席ということをお願いいたします。

それでは事務局の方からお願いします。

#### 事務局

今後の予定ですが、庁舎内会議、今回の第1回協議会の中でご意見をいただいたものを踏まえてもう一度計画を修正することが出てくると思いますので、修正させていただいた後、パブリックコメントをさせていただいて、その後に計画の決定としていきたいと思います。また、先ほど説明のあった107件の特定空家になりうる物件について、平成29年度に再度立ち入り調査まで行いまして、その中からまた候補をどうしたら良いのかという意見聴取の場を協議会で持たせていただきます。期日の方はまだ決まっておりませんが、また通知等でご連絡させていただきますので、よろしくをお願いいたします。