

平成29年度 第1回江南市空家等対策協議会 会議録

●日時

平成29年8月29日（火） 10時00分～11時40分

●場所

市役所3階 第3委員会室

●出席者(19名)

(1) 会長及び委員 (11名)

会 長	澤田 和延	江南市長
委 員	東 義喜	江南市議会議員
	野下 達哉	江南市議会議員
	矢野 和雄	矢野法律事務所 弁護士
	土川 充夫	愛知県司法書士会
	高田 大覚	愛知県行政書士会尾北支部 副支部長
	石井 公久	(公社) 愛知県宅地建物取引業協会 北尾張支部 支部幹事
	松原 和也	愛知県土地家屋調査士会 江南分所長
	上田 但	(公社) 愛知建築士会 尾北支部 副支部長
	稲葉 真	名古屋法務局一宮支局 統括登記官
	鶴岡 幸	公募市民

(2) 傍聴者 (0名)

(3) 事務局 (8名)

鈴木都市整備部長、梅本建築課長、源内建築指導グループリーダー、野中主査
株式会社パスコ名古屋支店：近藤、古舘、間谷、宮口

●次第

- 1 開会
- 2 市長あいさつ
- 3 委員紹介
- 4 議題
 - (1) 江南市空家等対策協議会の概要について
 - (2) 江南市空家等対策計画（案）について
 - (3) その他
- 5 閉会

1. 開会

事務局

定刻となりましたので、ただ今から平成 29 年度第 1 回江南市空家等対策協議会を開会いたします。

私は、司会を務めさせていただきます都市整備部建築課、課長の梅本でございます。よろしくお願いいたします。

開会に先立ちまして、委員の出席状況につきましてご報告させていただきます。本日は、委員全員のご出席をいただいております。江南市空家等対策協議会設置要綱第 5 条第 4 項の規定により、委員の半数以上が出席されておりますので、協議会は成立していることをご報告させていただきます。

事務局

次に、委員の委嘱についてでございますが、江南市空家等対策協議会設置要綱第 3 条の規定に基づきまして、平成 29 年 6 月 7 日に委嘱をさせていただいております。委嘱状につきましては、市長より直接交付させていただくのが本来ではありますが、日程の都合上、郵送等での対応とさせていただきましたので、よろしくお願いいたします。

なお、本会議は、江南市市民参加条例第 9 条の規定により、公開会議となっております。傍聴のルールにつきましては、資料 1 にあります江南市空家等対策協議会の傍聴のルールによります。また、本日の会議の議事録及び委員名簿につきましては、後日、市のホームページにて公開いたしますのでよろしくお願いいたします。

それでは、本日の次第に従い、進めさせていただきます。協議会の会長であります、澤田市長から挨拶申し上げます。

2. 市長あいさつ

澤田市長

本日は、大変お忙しい中、お集まりいただきまして、ありがとうございます。皆様には、江南市空家等対策協議会の委員に、ご就任いただきまして、誠にありがとうございます。近年、人口減少や、少子高齢化の進行する中で、空き家は、増加傾向にありまして、全国的にも非常に大きな問題になっております。この空き家の問題につきましては、私が市長として掲げております「江南改革 K ビジョン」の中で、「廃屋・空き家対策に取り組む」といたしまして、危険な空き家など地域の問題を解決し、空き家の有効活用を推進すること、としております。江南市の空き家は、総務省が実施しております「住宅・土地統計調査」の空き家率で見ますと、全国平均、愛知県平均より、低い値となっておりますが、空き家の数につきましては、近年、増加傾向となっております。これからの少子高齢化の状況を見ますと、何も対策をしなければ、空き家はこれからどんどん増えてくる状況になっていくのではないかと考えております。放置されている空き家をなくしていくためには、空き家の「発生の抑制」、「適切な管理」、「利活用の促進」のための取組みをしっかりと実施していくことが、必要なことと考えております。本市の空き家対策につきましては、平成 25 年に、空き家

対策に係る市内各課で「江南市空家等対策連絡会議」を設置いたしました。組織横断的に、空き家情報の共有、方針の確認など、様々な議論を行ってまいりましたが、このたび、市の空き家対策を、総合的かつ計画的に実施していくため、「空家等対策計画」を定める運びとなりました。そこで、この協議会を設置させていただきまして、様々な分野の方のご参画をいただき、ご意見を頂戴した上で、本市の計画を作ってまいりたいと考えておりますので、是非とも皆様のお力をお借りしたいと考えております。皆様には、ご専門の立場や市民の立場から、率直なご意見をいただくことをお願いいたしまして、私からの挨拶とさせていただきます。

事務局 ありがとうございました。

3. 委員紹介

事務局 次に、委員紹介でございますが、本日が第1回の協議会でありますので、自己紹介をお願いしたいと存じます。それでは、誠に申し訳ございませんが、名簿の順番にてお願いいたします。はじめに、東委員からよろしく願いいたします。

【各委員自己紹介】

事務局 ありがとうございました。続きまして事務局を紹介します。

【事務局自己紹介】

事務局 続きまして、本計画の作成について、ご協力をいただいております、株式会社パスコ中部事業部の出席者をご紹介します。

【(株)パスコ自己紹介】

4. 議題

4-（1）江南市空家等対策協議会の概要について

事務局 それでは、これより議事に入りますが、ここからの会議進行につきましては、会長であります市長にお願いをいたします。

会長 それでは、会議の進行を務めさせていただきますので、よろしく願いいたします。

議題の前に、資料4の江南市空家等対策協議会設置要綱をご覧ください。第4条第2項に、会長が必要があると認めるときは、会長があらかじめ指名する者がその職務を代理する、とあります。この規定に基づきまして、都市整備部長を職務代理者に指名しますのでよろしく願いいたします。

それでは、議題（1）の江南市空家等対策協議会の概要について、事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、事務局から説明させていただきます。お手元の資料2をご覧ください。江南市空家等対策協議会の概要についてでございます。

1番の趣旨でございますが、空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴い、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために、同法第6条に規定す

る空家等対策計画に関する協議を行うために、同法第7条に規定する協議会を設置するものでございます。

2番の根拠法令等でございますが、空家等対策の推進に関する特別措置法を資料3として、江南市空家等対策協議会設置要綱を資料4として添付しております。

資料2に戻りまして、3番の協議会の所掌事務でございますが、江南市空家等対策協議会設置要綱第2条に掲げる事項について協議を行います。

具体的には、(1)空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること、(2)特定空家等に対する措置の方針に関すること、(3)その他空家等対策の推進に関し必要な事項、となっております。

4番の江南市空家等対策計画策定の組織体制でございますが、資料5をご覧ください。江南市空家等対策計画策定組織図でございます。図の中央下段に事務局として、建築課が委託業者と協力し、計画案を作成してまいります。事務局の左側は、江南市空家等対策連絡会議となりまして、市役所庁内の関係する7課のグループリーダーが構成員となりまして、計画案の各課調整や協議を行ってまいります。資料6に、この連絡会議の設置要綱を添付しております。資料5の組織図に戻りまして、事務局の右側が本協議会でありまして、江南市空家等対策協議会となりまして、計画案についての協議をお願いいたします。事務局の上側は、市役所幹部による政策会議となりまして、協議会などの意見を反映した計画案について、提案・調整を図ってまいります。図の上段左側は、議会となりまして、定例会の委員協議会などの折に、計画書について説明・報告を行ってまいります。上段右側は、市民となりまして、計画案の段階でパブリックコメントによる意見徴収を行い、計画書に反映をさせ、計画書の策定後、公表を行うこととなります。

資料2にお戻りください。5番の今後のスケジュールでございますが、資料7をご覧ください。江南市空家等対策計画策定スケジュールでございます。左側の上から2段目が江南市空家等対策協議会の項目になります。本日8月29日の第1回協議会での意見を反映したものを、10月中旬の第2回協議会にお諮りいたしまして、修正を行った計画案について、12月に市民への意見徴収として、パブリックコメントを実施してまいります。その後、パブリックコメント後の修正案について、1月下旬に第3回の協議会にお諮りいたしまして、計画案を固めてまいりたいと考えております。なお、来年度以降の協議会につきましては、後ほど議題2のなかでもご説明させていただきますが、特定空家等の措置を行う際に協議を行ってまいりたいと考えておりますのでよろしくお願いいたします。

以上で、議題1の江南市空家等対策協議会の概要についての説明を終了させていただきます。よろしくお願いいたします。

会長

ただ今、議題(1)について、説明が終わりました。この件についてご意見やご質問などがありましたら、ご発言をいただきたいと思います。

【質問・意見等なし】

会長 ご意見等ございませんようですので、議題（１）については、終了したいと思いを思います。

4-（２）江南市空家等対策計画（案）について

会長 次に、議題（２）の江南市空家等対策計画（案）について、事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、事前に配布しております、江南市空家等対策計画（案）をご覧ください。今回は、計画の構成、概要、要点に絞り説明を行って参りたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

はじめに、表紙をご覧ください。サブタイトルといたしまして「暮らしが花ひらく生活都市。」へ向けて、としております。これは、江南市がシティプロモーションとして推進している「暮らしが花ひらく生活都市。」のキーワードを引用したものとなっております。

表紙をはねていただきまして、目次でございます。計画案は、第１章 計画の概要、第２章 空き家の現状と課題、第３章 空家等対策に関する基本的な方針、第４章 空家等対策に関する取組み、の全４章での構成となっております。

下段に「空家等」及び「空き家」の表記について使い分けを定義しております。本計画において「空家等」及び「空き家」の表記は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の引用、及び法令に関連する場合は「空家等」とし、それ以外の一般的な場合は「空き家」とします。なお、定義については同じとします。

続きまして１ページをお願いします。第１章 計画の概要 １－１ 計画策定の背景でございます。

はねていただきまして、２ページには、空家特措法の概要を掲載しております。

３ページには、平成２８年３月に策定いたしました江南市人口ビジョンによる将来人口推計を示しております。

はねていただきまして、４ページには、江南市空家等対策連絡会議と江南市空家等対策協議会の概要を掲載しております。

５ページには、１－２ 計画の目的として、空家特措法において、空家等の所有者等が空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体である市が、空家等対策を総合的かつ計画的に実施することにより、安心して住み続けられる暮らしやすいまちを実現することとしています。次に１－３ 計画の位置づけとして、空家特措法及び関係する指針を根拠とし、市の最上位計画であります「第６次江南市総合計画」に即すとともに、「江南市都市計画マスタープラン」、「江南市耐震改修促進計画」と整合を図っていくことを示しております。

はねていただきまして、６ページには、１－４ 計画の対象とする地域として、

空家等が市内全域に点在していることから、市内全域を対象地域とすることが示されております。

7 ページには、1－5 計画の対象とする空家等として、空家特措法の「空家等」とし、活用や維持管理の対策に関しては、「空家等」に該当しない住宅や空家となる見込みの住宅等も必要に応じて対象に加えることとすることが示されております。四角で囲まれた部分には、空家特措法における、空家等と特定空家等の定義を抜粋しております。

はねていただきまして、8 ページには、1－6 計画期間として、上位計画として即すべき「第6次江南市総合計画」の計画期間が平成30年度から平成39年度までとなっていること、また、空き家に対する取り組みは、長期にわたるものであることから、継続的に推進することを前提とした上で、本計画につきましても、平成30年度から平成39年度までの10年間としております。

9 ページには、1－7 空家等の調査として、昨年度行いました空家等の実態調査の調査方法などの概要を示しております。

はねていただきまして、10 ページには、調査の結果を基に整備した「空家等台帳」とその更新の方法について示しております。

11 ページからは、第2章 空き家の現状と課題に移ります。2－1 空き家の状況の(1)として、全国的な空き家の状況を示しております。これは、5年毎に行われます住宅・土地統計調査から空き家の推移をまとめたものでございまして、問題となる空き家であります、紫色の「その他の住宅」の戸数が直近10年間で1.5倍に増加している状況となっております。

はねていただきまして、12 ページには、(2)江南市の空き家の状況として、アに住宅・土地統計調査による江南市の空き家の推移を示しております。問題となるその他の空き家数については、増加傾向にあり、空き家率は、平成25年で3.7%となっております。これは、全国の5.3%、愛知県全体の3.9%より、低い値を示しております。ただし、住宅・土地統計調査につきましては、抽出調査となっております、戸数や率などは、あくまで推計値であります。このことから、住宅・土地統計調査の結果につきましては、数値そのものではなく、推移を主に確認するものと考えております。

13 ページには、イ 平成28年度江南市空家等実態調査の概要として、昨年度、江南市内全域を対象として実施いたしました、空家等実態調査の結果について示しております。調査の結果、空家等の戸数は、519件となりました。下の表では、区域別空き家件数を示しております、市街化区域に197件(全体の38.0%)、市街化調整区域に322件(全体の62.0%)となっており、市街化調整区域にも多くの空き家が存在する状況となっております。

はねていただきまして、14 ページに、空き家の位置図、15 ページに、町単位の空き家分布一覧表、はねていただきまして、16 ページに、町単位空き家分布図を示しております。古知野町及び宮田町で多くの空き家があることが判りますが、市内全域に空き家が分布している状況となっております。

17 ページには、② 空き家の現況として、建物の構造別、階数別、建築年別の表を示しております。木造の建物が全体の 9 割を占めており、旧耐震基準であります、昭和 56 年以前の建築物が全体の 8 割となっております。

はねていただきまして、18 ページの上段には、③ 利活用判定結果として、現地調査の老朽度判定の結果から、利活用の判定を行いました。519 件の内、利活用可能な状態のものが 381 件、小規模な修繕が必要なものが 106 件、利活用が不可能な状態のものが 32 件となっております。

同じく 18 ページの中段から 26 ページまでには、ウ 空き家の所有者等の意向調査として、昨年度行いました、空家等実態調査におきまして実施したアンケート調査の結果を示しております。

少し飛びまして 27 ページには、③ アンケート調査結果から導き出される現状として、先ほどのアンケート結果をまとめております。導き出された現状として、要点となる部分につきましては、太文字にて強調しております。

はねていただきまして、28 ページ以降には、エ 江南市の空き家の状況などから導き出される課題と対応といたしまして、先ほどのア・イ・ウで示されました江南市の空き家の状況から、空き家対策の取組みにつながる課題と対応についてまとめております。

①として「空き家の発生予防」についてを示しております。29 ページから 31 ページ上段に②として「使用されない空き家の利活用促進」についてを、31 ページ中段から 32 ページ上段に③として「適切に管理されない空き家の発生抑制及び対応」についてを、32 ページの中段には、④として「適切に管理されない又は有効利用されない跡地への対応」についてを示しております。

33 ページには、オ 空き家に関する情報を積極的に周知することが有効と思われる地区の選定として、市内全域とする旨が示されております。

はねていただきまして、34 ページには、2-2 管理不全の空き家が地域に与える影響として、生活環境・安全安心・まちづくりの 3 つの観点からその影響を示しております。

35 ページには、2-3 空家等対策にて取組むべき課題として、これまでに示してきた空き家の状況、影響などを踏まえまして、第 2 章のまとめとして、空家特措法の観点から取組むべき課題を 6 つに分けて整理しております。

①使用等の予定なく相続される空き家の発生予防について、②使用されない空き家の利活用促進について、③管理不全の空き家の発生の抑制及び対応について、はねていただきまして、36 ページの④適切に管理されない又は有効利用されない跡地への対応について、⑤空き家対策の推進体制の整備について、⑥特定空家等の判断基準及び措置について、を示しております。

37 ページからは、第 3 章 空家等対策に関する基本的な方針として、5 つの基本方針を定めております。

基本方針 1 【快適な生活環境の保全】管理不全の空き家は、周辺の日常生活に支障をきたすだけでなく、安全や景観に悪影響を及ぼし、地域の品位を損ね

ることにもなります。空き家の適切な管理の啓発を行い、管理不全の空き家の発生を抑制し、快適な生活環境の保全を図ります。

基本方針2【災害に強いまちづくり】管理不全の空き家は、地震や台風等の災害による倒壊等により、近隣に被害を及ぼすおそれがあります。災害に強いまちづくりのため、耐震改修促進事業や長期優良住宅等の制度の促進を図ります。

基本方針3【土地利用構想と調和した空き家の利活用】利活用が可能な空き家、利用する価値のある空き家は、地域の貴重な資源となる可能性があります。空き家の利活用を促進することにより定住人口の確保、及び、既存コミュニティの維持を図ります。また、土地利用構想と整合を図り、中心市街地や拠点地区等では空き店舗や空き事務所を活用することによりにぎわいのある中心市街地や拠点地区等の形成を図ります。

はねていただきまして、39ページをお願いします。

基本方針4【関連計画・関係部署との連携】空き家に関わる問題、空き家の利活用は、庁内の多くの部局に関わりがあります。このことから、「第6次江南市総合計画」、「江南市都市計画マスタープラン」、「江南市耐震改修促進計画」などとの連携を図り、また、庁内の関係部署との連携を図ることにより、組織横断的な対応による取組みを推進します。

基本方針5【地域住民・関係団体との協働】空き家が抱える問題は、市内全域の問題です。しかし、個別の空き家毎にその問題は異なります。また、相続問題等、様々な問題が複雑に関係している場合もあります。したがって、行政のみで十全な対策を行うことには限界があります。このことから、空き家の発生予防や利活用等への対応については、地域住民や関係団体等の幅広い関係者との協働による取組みを進めます。

以上5つの基本方針から、江南市空家等対策計画の目標を定めました。「市」、「空き家の所有者等」、「関係団体」及び「地域住民」が協働し、「管理不全の空き家」の「発生の抑制」、「適切な管理」、「利活用の促進」を図ることにより、「安心して住み続けられる住環境の確保」を推進する。としております。この「安心して住み続けられる住環境の確保」の部分につきましては、第6次江南市総合計画の中で、空家等対策が位置づけられている「柱」のタイトルにもなっております。

はねていただきまして、40ページからは、第4章として、空き家等対策に関する取組みを示しております。中段の図をご覧ください。空き家等対策の取組みの基本方針として、建物・空き家に関するそれぞれの段階、状況に応じた対策を図示しております。建物が使用中の段階では、空き家の発生の予防・抑制対策を行い、使用がされなくなり空き家化した段階では、適正管理・利活用を促進する対策を行います。また、適正に管理がされずに、管理不全となった空き家の段階では、管理不全の空き家を解消する対策を行います。

41ページには、第2章で示した6つの課題及び第3章で示した5つの基本方

針と第4章でこれから示します、空家等対策に関する取組みの繋がり・関係性について示した表となっております。

はねていただきまして、42 ページからは、4-2 空き家への取組みとして(1)から(6)まで示しております。

(1) 空き家の発生予防・抑制への取組みとして、ア. 空き家のリスクや空き家利活用等に必要な知識の周知・啓発、43 ページのイ. 適切な相続手続の必要性の周知・啓発を行ってまいります。主な取組みにつきましては、四角の枠内に示しております。広報紙やホームページなどによる周知・啓発、自治会・専門家関係団体等との協働による啓発セミナー・相談会の開催、納税通知書等へのPR文書の同封、チラシ・パンフレット等の作成・配付、自治会や福祉関係団体等と連携した情報提供などについて検討・実施をしてまいります。

はねていただきまして、44 ページの(2) 空き家の利活用への取組みとして、ア. 空き家の流通・利活用の促進に取組みます。主な取り組みとしましては、空き家バンク制度の構築を検討します。現在、市が行なっているシティプロモーションとの相互リンクを図り、空き家に移住・定住の受け皿の一つとして活用されるように取組んでまいります。

45 ページには、イとして、中古住宅の流通促進に取組みます。

空き家所有者の初期投資が少なくすむ、DIY型賃貸借などの新しい契約方法について、空き家バンク制度と組み合わせで検討してまいります。また、耐震診断・耐震改修の補助制度や長期優良住宅などの既存の制度の活用・推進を図ることで、住宅ストックの質の向上に取組んでまいります。

はねていただきまして、46 ページには、ウとして、空き家の発生予防や空き家の利活用促進につながる制度及び補助事業等の充実について取組みます。国の社会資本整備交付金などによる、空き家の発生予防や利活用促進につながる補助制度の継続及び新たな制度の検討や国が今年度秋から実施する予定である「新たな住宅セーフティネット制度」の活用について検討してまいります。主な取組みの2番目にあります、民間木造住宅解体工事費補助金の継続につきましては、耐震事業として行う、耐震性がないと診断された木造住宅の解体工事費に対する補助金制度でございますが、来年度から実施ができるように、現在、予算協議を行っている段階でございます。また、利活用の観点では、先に市街化調整区域の空き家が多い状況を説明しましたが、市街化調整区域の空き家につきましては、利活用について、都市計画法の制限がかかります。この制限の緩和について、「江南市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」の活用を検討してまいります。

次に、エとして、本市の関連計画と連携した空き家利活用の促進に取組みます。本計画は「第6次江南市総合計画」に即すとともに、「江南市都市計画マスタープラン」、「江南市耐震改修促進計画」と整合を図っていくものとします。

47 ページは、(3) 空き家の適切な管理への取組みについてでございます。

アとして、適切な管理に対する意識の醸成に取組みます。様々な機会や媒体

を利用し、専門家・関係団体等と協働して、空き家の適切な管理の必要性に関する周知・啓発を行ってまいります。

はねていただきまして、48 ページには、イとして、所有者等による適切な管理が出来ない空き家への対応について取組みます。空き家の管理に関する相談窓口を設置し、周知します。また、空き家の管理代行を行うことができる事業者との協定を締結することを検討します。主な取り組みの3番目にふるさと納税へのお礼として空き家管理のサービスを提供する制度の推進とありますが、これは、地方創生推進課によって、来月中旬から新たに始まる制度となっております。

次に(4) 空き家の管理不全の解消への取組みについてでございます。

アとして、管理不全の空き家の所有者等に対する相談体制の整備に取組みます。管理不全となっている空き家の所有者等の中には、適切な管理の方法等が分からず放置している人もいます。

このような所有者等に対応するため、空き家の適切な管理に関する相談窓口を、関係団体等と連携して整備することを検討し、また、「空家等台帳」を活用し、定期的な啓発を行う等、適切な空き家対策を図っていきます。

49 ページには、イとして、り災建物を含む不良住宅の空き家の除却に対する支援について取組みます。空き家のアンケート調査によると、空き家の解体に対する補助金等の支援策の要望が多くありました。これらの問題解消のため、建物の解体、除却を支援する補助金制度の実施を検討してまいります。

はねていただきまして、50 ページは、(5) 跡地の利活用への取組みについてでございます。

アとして、跡地の適切な管理を推進するための周知・啓発に取組みます。

イとして、跡地の市場流通の促進に取組みます。租税特別措置法に基づき空き家の発生を抑制するための特例措置などの制度に関する周知・啓発を行います。

ウとして、跡地の地域活性化に資する利活用の検討について取組みます。主な取組みとしては、ポケットパークなどの整備が考えられますが、市の整備計画、市のニーズ、地元のニーズが合致した場合に検討することとしております。

51 ページは、(6) 空き家に関する取組みの実施体制についてでございます。

アとして、管理不全の空き家に対する市の対応についてでございますが、ここでは、実際に市民から通報や苦情があった場合等の市の対応を示しております。

はねていただきまして、52 ページをご覧ください。はじめに市民からの通報・苦情等があった場合、空家等台帳を活用して、事前調査及び現地調査を行います。次に、最新の所有者等の情報調査を固定資産課税台帳等を利用して確認いたします。ここで、緊急な対応が必要な場合には、消防、建築指導や道路管理者と連携して他法令による措置を検討します。それ以外の場合は、次の対応方針の決定を行います。通常の案件であれば、次の所有者等への通知として、

適切な管理の依頼を文書とともに行い、所有者等の対応について事情の確認を行います。次に、現地を確認して、対応があり改善された場合は終了となりますが、対応していただけない場合は、対応方針の決定に戻り、再度方針の検討を行うこととなります。再度の検討の結果、他の法制度等による措置がより効果的な場合は、消防、建築指導や道路管理者と連携して、他の法令による措置を行い、特定空家等の対応が必要な場合につきましては、特定空家等の措置の検討を行ってまいります。

53 ページには、イとして、庁内における実施体制について示しております。基本的には、江南市空家等対策連絡会議の関係 7 課がそれぞれの強み、ノウハウを活かして、空家等に関する対策を実施いたします。また、必要に応じて 7 課以外とも連携し、全庁的に空家等に関する対策を実施いたします。各課の担当内容につきましては、江南市空家等対策連絡会議 関係 7 課の表のほうに示してあります。

はねていただきまして、54 ページからは、4-3 特定空家等に対する措置の取組みについてでございます。

(1) 特定空家等に対する措置の基本方針として、各取組みによっても状況が改善されず、管理不全のままの空家等は、空家特措法に基づく特定空家等として必要な措置を講じていきます。特定空家等とは、空家等のうち、所有者等による適切な管理が行われず、防災、衛生、景観等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等を示します。特定空家等に認定された場合、市は法令に基づき、助言・指導、勧告、命令を行い、改善されない場合は行政代執行等の措置を検討していきます。

また、特定空家等に認定し勧告を行う場合は、所有者等に法的拘束力が発生し、税制の特例の適用がなくなるなど影響が大きいことから、特定空家等の判断基準を明確なものとするとともに、「江南市空家等対策協議会」での協議により、特定空家等に対する適正な措置を講じていきます。

55 ページからは、(2) 特定空家等の判断基準を示しております。特定空家等は、空家特措法第 2 条第 2 項において次のように定義されています。

ア. そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、イ. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態、ウ. 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、エ. その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態、以上 4 つの状態に定義されています。

55 ページのアから 58 ページのエまでは、国のガイドラインにあります「特定空家等の判断の参考となる基準等」の内容を基本的にそのまま引用して示しております。この考え方をベースにして、本対策計画とは別に、江南市の特定空家等の具体的な判断基準を作ることとしております。この判断基準につきましては、第 2 回以降の協議会にて、事務局から案を示し、協議を行っていただく予定としておりますのでよろしくお願いいたします。

次に、59 ページをお願いいたします。

(3)として、特定空家等に対する措置のフローを示しております。これは、52 ページで説明をしました、図の右下の特定空家等に対する措置のフローに繋がる部分でございます。59 ページに戻ります。特定空家等の対応が必要な場合、所有者等が確知できない場合、特定空家等の判定後に「略式代執行」又は「財産管理人制度」の検討を行うこととなります。所有者等を確認できている場合は、所有者等へ現場の立入通知を行い、原則立会いの上で現場を立入調査いたします。ガイドラインに基づく江南市の判定基準による特手空家等の判定を行い、特定空家等に該当しない場合は終了となり、先ほどの52 ページの対応方針の決定に戻っていただくこととなります。特定空家等に該当すると判断された場合には、空家特措法に基づき、助言または指導を行います。次に、助言または指導を行っても改善されない場合は、江南市空家等対策協議会に諮り、勧告を行うか否かの検討をすることとなります。勧告を行う際には、改善する措置の内容を文書にて示す必要があるため、措置の内容についても検討することとなります。次に、勧告を行っても改善がされない場合は、命令を行うか否かを検討することとなります。更に、命令を行っても改善がされない場合は、代執行を行うか否かを検討することとなります。勧告・命令・代執行の各段階では、協議会に諮り慎重に対応することを考えてはおりますが、周りに与える影響度などによっては、ある程度のスピード感を持って、対応する必要があるため、江南市空家等対策協議会のカッコ書きとして「必要に応じて開催」とさせていただいております。

はねていただきまして、60 ページには、(4)として、悪影響を及ぼす空家等に対する他の法制度等による措置について示しております。老朽化等が激しく対応が必要な建築物であっても、特定空家等の基準と合致しない場合も考えられます。例えば、一棟の共同住宅において空き住戸があるものの、住戸の一部が使用されている場合には、そもそも空家等に該当しないこととなります。また、老朽化等が相当激しく、空家特措法による措置を行う時間的余裕がなく、緊急な対応が必要な空き家もあります。これらの状況から、空家特措法による措置が適切でない建築物や緊急な対応が必要な空家等については、その状況に応じた法の活用を検討し、又は選択し、適切な措置を実施します。

空家特措法以外で措置に関わる法制度等は、建築基準法、道路法、消防法などがあり、その概要、関係法文及び措置の流れにつきましては、はねていただきまして、61 ページに建築基準法、62 ページに道路法、はねていただきまして、63 ページに消防法による措置の概要を示しております。

以上で、議題2の江南市空家等対策計画(案)の概要説明とさせていただきます。ご協議のほどよろしくをお願いいたします。

会長

ただ今、議題(2)について、説明が終わりました。この件についてご意見やご質問などがありましたら、ご発言をいただきたいと思います。

【質問・意見等】

- 委員 18 ページにおいて、昨年度実施された江南市空家等実態調査の現地調査の老朽度判定の結果、利活用不可と判定された空家等が 510 件中 32 件あります。この 32 件が、特定空家等の対象になってくるのでしょうか。
- 事務局 昨年度実施した現地調査の結果、利活用不可と判定された 32 件は、特定空家等になる可能性は非常に高いと思われれます。しかし、判断基準によっては特定空家等にならない可能性も考えられます。昨年度の利活用判定というのは外観調査から判定したものであり、特定空家等を判断するためには、外観調査だけでなく特措法に基づいて所有者等の立会いのもと敷地の中に入って詳細に調査をする立入調査が原則必要となってくると考えております。
- 委員 実際に特定空家等に対する判定および措置はいつごろから行われるのか、また先ほどの立入調査はどこが行うのか教えてください。
- 事務局 まず特定空家等の措置についてですが、愛知県全体の状況をみますと、特措法に基づきまして特定空家等の認定・措置を行っている自治体は、54 市町村中名古屋市、春日井市、岩倉市の 3 市あります。名古屋市では、特定空家等に認定し助言または指導を行った件数が 93 件、勧告を行った件数が 1 件、春日井市では、特定空家等に認定し助言または指導を行った件数が 4 件、岩倉市では、特定空家等に認定し助言または指導を行った件数が 2 件という状況になっております。
- 特定空家等に対する判定については、空家等対策計画を定めて、その際に市の判定基準を定めるというのが多くの自治体で行っている作業となっていて、既に空家等対策計画を策定済みの自治体と今年度末までに空家等対策計画を定める予定をしている県内の自治体は 54 市町村中 30 市町村あります。これを踏まえますと、平成 30 年度からは具体的に特定空家等の判定および措置を行う自治体が増えてくると考えられます。本市においても、今年度末に空家等対策計画と特定空家等の判定基準を定める予定でおりますので、平成 30 年度から特定空家等の判定を進めていきたいと考えております。
- また立入調査の実施体制としては、P.53 の江南市空家等対策連絡会議の関係 7 課の表にもありますように、建築課が特定空家等（倒壊等）への措置、防災安全課が特定空家等（侵入等）への措置、環境課が特定空家等（樹木等の環境衛生）への措置、総務予防課が特定空家等（不審火等）への措置という形で、この 4 課が特定空家等への措置を行っていきます。特定空家等の判定につきましては、各課の職員が行うという形になっておりますが、江南市空家等対策連絡会議に諮りながら、判定の仕方などの情報共有を随時行っていきたいと考えております。
- 委員 江南市は「暮らしが花ひらく生活都市。」としてシティプロモーションを推進していますが、これに対して、他の市町村から人が移住してきたときに空き家や中古住宅などを活用して住んでみたいと思うような、江南市ならではの特色を活かした取組みはありますか。

事務局 江南市ならではの取組みにつきましては、第 4 章の空き家バンクの構築などに絡めて考えていく必要があると思っております。44 ページをご覧ください。空き家バンクを構築しまして、その際には江南市のシティプロモーションとの連携を図り、定住促進や移住・定住の受け皿の一つとして取り組んでいくという形で考えております。ただ単に空き家バンクを構築するだけでなく、江南市のシティプロモーションとの連携を図り PR 等を行っていく必要があると考えております。また、市の力だけではなかなか難しいところもあるため、関係団体との協働や協定等を結び、セミナー・相談会を開き、江南市の魅力を発信するという方向性を含めて検討していくことが必要ではないかと考えております。

委員 空き家バンクというのはいろんなところですでに始まっていますし、ただ情報発信をするだけでなく、何かここで住んでみたいと思うようなことが重要ではないかと思えます。壊したいという人が多いと思うのですが、先ほどの資料でもありましたように、実際問題、大半が旧耐震ですよ。耐震補強をしてさらにリフォームもすると、最近の安い建売住宅とほとんど値段は変わらなくなってしまいます。それならば別のところで探そうかと考える人が多くなってくると思えます。45 ページに DIY 型賃貸借がありますが、これに関連して NPO 法人やまちづくり会社などを活用して成功している事例が各地でも見られているので、ぜひこうしたところを参考にしてもいいのではと思います。例えば江南市が DIY 教室を開催するなど、お金がかからないような方法はいくらかもあるかと思えます。ぜひ江南市ならではの案を考えていただいて、このまちに住んでいきたいなと思える人が多くなればと思います。

委員 市街化調整区域内に空き家の約 62%が点在していますが、このうち昭和 45 年より以前に建てた建物は売却などできますが、昭和 45 年以降に建てた建物は原則、売却・賃貸できないということになっています。これを踏まえて、市街化調整区域内にある空き家のうち昭和 45 年以前からあるものと、昭和 45 年以降に建てたものがそれぞれどれくらいの割合か把握していますでしょうか。

事務局 現時点では把握していませんが、データを再整理すれば検証はできます。次回の協議会で報告させていただければと思います。

委員 市街化調整区域内で昭和 45 年以降に建てられた建物に関しては、法律上、利活用に関しておそらく制約が厳しい状態であるかと思えます。愛知県開発審査会基準第 16 号によれば、相当期間適正に利用された住宅でやむを得ない事情があれば、新たに建替えや所有者の変更などを可能にする制度はあります。しかし、この制度は空き家を想定したものではないので、市街化調整区域にある 62%の空き家をどうするかを考えたときに、この 16 号をもう少し緩和するか、もしくは江南市独自の条例でやっていく必要があるかと思えます。ぜひ検討してください。

事務局 先ほどの愛知県開発審査会基準 16 号という話がありましたが、この基準のもととなっている国の「開発許可制度運用指針」があります。これに基づいて愛知県開発審査会基準というものが作られていますが、空き家問題というのが全

国的な問題となっていることから、空き家そのものではないですが、既存建物の利活用の部分に関して、国の「開発許可制度運用指針」が一部改正されています。この改正にあわせて、まだすぐにはないですが基準が変わってくることも考えられます。また、46 ページにもありますが、「江南市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」の活用を検討しております。この条例は平成 27 年度から行っている制度ですが、制約の多い市街化調整区域の一部エリアを市が指定して、指定したエリアにおいて、住宅等が基本的にどなたでも建てることできるという内容になっております。市が指定した地区は、布袋駅東の区域、市民体育会館西の区域、江南厚生病院北の区域の 3 地区となっています。これらは既存コミュニティの維持や、定住人口の確保などを図るために制定いたしました。また 38 ページにある第 6 次江南市総合計画における土地利用構想図との整合性も図りながら、今後指定区域の検討をしていきたいと考えております。

委員 不動産取引において、来年度から中古住宅を買われる方に対して、重要事項説明書の中で既存住宅状況調査をつけなければいけないこととなりました。その調査員になるには、建築士で既存住宅状況調査技術者をとらないと調査ができないというものです。その中で基礎や柱や床など細かく住宅の調査を行う項目があります。この調査の資格等を将来的に空き家対策の調査の方に絡めていくことも検討されています。先ほど、特定空家等の調査を市の職員が行う予定との説明がありましたが、そうした状況を踏まえて、今後、どのような調査を誰がするのかを詰めていくと良いと思います。

事務局 重要事項説明の来年度の改正については各行政庁でも話題になっています。今までよりも詳細な調査が必要になり、その調査をするために行政庁の方にも確認の状況や検査済証の状況などの問い合わせが増えると思われれます。また、現場調査をする資格の話も出ていますが、特定空家等の調査は今現在としては課の職員で行っていくことを考えております。今後、運用をする中で、庁内連絡会議などでも様々な問題点が出てくると思われれます。そうした際に、資格をもった専門の方々にご協力をいただくことも考えさせていただきたいと考えています。

委員 59 ページの特定空家等のフローをみると、所有者等が確知できない場合略式代執行までいってしまいますが、代執行する場合には、公告等により一定期間設けて周知するのでしょうか。

事務局 法制度上、代執行をする場合は、広報、ホームページ、掲示板等で対外的に周知しなければならないことされております。

委員 13 ページの実態調査の概要の中で、倉庫等が調査対象外として示されています。倉庫等でも倒壊の危険などが問題となる場合もあると思いますが、そうしたのも対象外となるのですか。それらは特措法以外の他の法律で対応するのですか。

事務局 説明が不十分で申し訳ございません。13 ページの対象外につきましては、あ

くまでも昨年度実施した空家等実態調査における調査の対象外を示しています。この調査につきましては、複雑になることを避けるため調査の対象を主に居住用としてつくられた建物もしくは店舗併用・事務所併用住宅などを対象にして調査を行いました。居住用途以外の空き倉庫などは実態調査の対象からは外しておりますが、空家特措法による「空家等」の中には、空き倉庫や空き店舗などの利用実態がないものも該当します。計画の対象としてはこうした空き倉庫や空店舗、空き工場なども含めて考えていきますので、これらの状態が悪くなった場合は特定空家等として判定することも考えられます。

委員

江南市のシティプロモーションとして「暮らしが花ひらく生活都市。」というポスターを掲げられていて、すごく明るくて素敵だなと思いましたが、江南市は、どこか華やかさに欠けるところがあると感じています。江南市の空き家は点在的に市内全域に分布していますが、どこか強化区域を定めて実際にセミナーを開いたり、事業をやったりすることでマスコミも取り上げてくれるのではないかと思います。そうした強化地域というのは、本計画で設定したりしないのでしょうか。

事務局

16 ページの町単位空き家分布図をみていただくと、古知野町と宮田町に空き家が多いことが分かります。そうした中で、6 ページの「計画の対象とする地域」、33 ページの「空き家に関する情報を積極的に周知することが有効と思われる地区の選定」で示していますように、計画区域は市内全域を対象としております。ただし、委員のご提案のとおり、古知野町や宮田町など空き家が多い地区については、セミナーや講習の開催などのモデルケースとして対応を検討していくことができると考えております。

強化地域のようなところを定めている自治体もありますが、それらは比較的大きな自治体で、住宅街と山間部などが分かれています、それぞれに明確な地域別の方針を定めているところであると考えております。江南市では住宅地が市内全域に広く連なっている状況となっております。これは県内で見ると珍しい状況で、江南市の特色でもあります。これらを踏まえて、市内全域を計画の対象とすることを考えております。

会長

特異性をもったところは条例を策定して取組んでいる例もあります。江南市は住宅地の点在を市の特性として捉え、また「暮らしが花ひらく生活都市。」を目指して空家等対策に取り組んでいくと良いと思います。市の特性を活かした施策を皆さんのお知恵をいただいて検討していきたいと思います。

会長

他にご意見等ございませんようですので、議題（2）については、終了したいと思います。事務局におかれましては、今回の協議内容を踏まえまして、内容を更に精査していただき、第2回の協議会に諮るよう、お願いいたします。

4-（3）その他について

会長

次に、議題（3）のその他について、事務局から何かございますか。

事務局

その他といたしまして、次回の協議会の日程でございまして、10月中旬を予

定しております。日時、開催場所につきましては、近日中に決定をさせていただきます。後日郵送にてご案内をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

会長

よろしいでしょうか。他にございませんでしょうか。それでは、本日の議題は全て終了いたしました。長時間にわたり、ありがとうございました。それでは、進行を事務局へお戻しいたします。

事務局

本日は、貴重なご意見を頂きまして、ありがとうございました。これをもちまして、平成29年度第1回江南市空家等対策協議会を閉会させていただきます。ありがとうございました。

以上