

平成30年度 第1回江南市空家等対策協議会 会議録

●日時

平成30年10月30日（火） 9時30分～11時00分

●場所

市役所3階 第3委員会室

●出席者(13名)

(1) 会長及び委員（9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
	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
	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
	三戸 啓志	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（4名）

野田都市整備部長、梅本建築課長、源内宮繕・住宅グループリーダー、清野主査

●次第

1 市長あいさつ

2 議題

【報告案件】

(1) 空家等対策の推進に関する協定について

【協議案件】

(1) 江南市空き家バンク及び空き家総合相談窓口について

(2) 江南市危険空き家解体工事費補助金について

3 その他

事務局

お時間となりましたので、ただ今より「平成30年度第1回江南市空家等対策協議会」を開会いたします。

会議に先立ちまして、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10名中8名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。

それでは、本日の次第に従い、進めさせていただきます。

はじめに、澤田市長から挨拶申し上げます。

1. 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、誠にありがとうございます。

昨年度3月に策定いたしました、江南市空家等対策計画の作成にあたりましては、本協議会委員の皆様方には、多くの貴重なご意見やご提案を賜りましたことを改めて厚くお礼申し上げます。

今年度からは、この計画に基づき、空家等対策を推進してまいります。

さて、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されてから、3年が経過し、空き家に関する相談や通報が非常に多く行政に寄せられております。

今年度は、例年と比較して多くの台風がこの地方にも影響を及ぼしており、特に、9月4日に上陸いたしました台風21号の際には、市内でも多くの建物が被害を受けたところでございます。

台風による建物被害に関する通報の大半が空き家に対するものとなっております。空家等対策の推進が急務であると考えております。

本日の議題では、江南市空家等対策計画に基づく施策について、ご協議いただきたいと考えております。

計画の策定後としては最初の協議会となりますので、皆様には、それぞれ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。

2. 議題

【報告案件】(1) 空家等対策の推進に関する協定について

事務局

それでは、これより議事に入りますが、これより、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。よろしくごお願いいたします。

会長

まず始めに、本日の傍聴希望者の有無を確認させていただきます。

事務局、本日、傍聴希望者はいましたか。

事務局

本日は、傍聴を希望される方はいませんでした。

会長

それでは、報告案件(1)の、空家等対策の推進に関する協定について、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。お手元にお配りしました、資料1の空家等対策の推進に関する協定書、をご覧ください。

この協定につきましては、江南市と公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会が相互に連携協力し、空家等の発生の抑制、適正な管理、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」を推進することを目的といたしまして、平成30年7月10日に締結いたしました。

江南市空家等対策計画における位置づけといたしましては、計画書の44ページをお願いいたします。

44ページ中段の主な取組みの最下段に空き家バンク制度の構築を検討する。とあり、不動産団体等と協定を結ぶことを検討するとしております。

計画書の48ページをお願いいたします。下段のア、管理不全の空き家の所有者等に対する相談体制の整備といたしまして、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する、としております。

資料1の協定書に戻りまして、協定による取組事項といたしまして、第3条に記載されております。

具体的には、本日の協議案件(1)で詳しく説明をさせていただきますが、第3条第2号の空家等の利活用の促進に関することとして、空き家バンク制度の構築についてを、第3号の所有者等からの相談体制の整備に関することとして、空き家総合相談窓口の構築について連携して取組んでまいります。

現時点で協定に基づき、進めている取組みについては、空き家バンク制度と空き家総合相談窓口の構築ですが、将来的には、空き家に関する相談会や啓発セミナーなどを連携して行っていくことなど様々な連携が検討できると考えております。

県内自治体の愛知県宅地建物取引業協会との協定につきましては、平成29年3月の名古屋市との協定を皮切りに、現在18行政庁が協定を締結しております。

江南市の協定書の特徴といたしましては、第7条第2項に第三者と連携・協力する際は、地元事業者等の発展と育成に努めるものとする、の一文を付け加えており、事業を実施する際には、地元業者に還元されるように促すこととしております。

以上で報告案件(1)についての説明を終了させていただきます。よろしくをお願いいたします。

会長

ただ今、報告案件(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、報告案件(1)については、終了したいと思っております。

【協議案件】（１）江南市空き家バンク及び空き家総合相談窓口について

会長 次に、協議案件（１）の江南市空き家バンク及び空き家総合相談窓口について、事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、資料２の江南市空き家バンク及び空き家総合相談窓口の開設について、をご覧ください。

１番の目的といたしましては、江南市空き家バンクを開設することにより、市場に流通していない空き家の利活用の促進を図り、併せて、空き家総合相談窓口を開設することにより、空き家に関する様々な相談に対応することを目的とする、としております。

２番の江南市空き家バンクの概要といたしましては、議題１でご説明させていただきました、愛知県宅建業協会との協定に基づきまして、愛知県宅建業協会が開設している空き家バンクポータルサイトを利用して開設いたします。

次に、江南市空き家バンクのフロー図ですが、A３の別紙１をご覧ください。

フロー図の大まかな流れといたしましては、左側が空き家の所有者で右側が空き家の買い手・借り手になります。表上段の３つの重なった矢印が空き家を売買する場合で、表下段の矢印が空き家を賃貸する場合となっております。

空き家の所有者が空き家バンクを活用する窓口といたしましては、江南市の建築課窓口と後にご説明いたします、愛知県宅建業協会に設置する空き家総合相談窓口の２つの流れがあります。

空き家を売りたい場合は、一般媒介契約を行い登録することになりますが、ここでの相談や登録につきましては、無料となっております。

登録された案件は、３つのステップで対応することになります。

ステップ１では、２ヶ月間、空き家マイスターが地元密着で買い手を探します。空き家マイスターとは、空き家の知識を持った専門家として、愛知県宅建業協会が認定をした有資格者で、平成２９年４月から始まった制度で、平成３０年６月末時点で、地元の愛知県宅建業協会北尾張支部管内では、１５名の空き家マイスターがいる状況となっております。

ステップ１で２ヶ月間、買い手が見つからなかった場合は、ステップ２に移ります。

ステップ２では、１ヶ月間、愛知県宅建業協会の会員に情報公開の幅を広げ、買い手を探します。愛知県宅建業協会の会員数につきましては、平成３０年４月１日時点で５,５７１名となっております。

ステップ２で１ヶ月間、買い手が見つからなかった場合は、ステップ３に移ります。

ステップ３では、江南市空き家バンク及びレインズに情報を掲載し、物件を幅広く周知し買い手を探します。レインズとは、不動産業者同士で不動産情報を提供するシステムです。

江南市空き家バンクのポータルサイトには、ステップ３の段階ではじめて案

件が掲載されることとなります。

次に、空き家を賃貸したい場合も、一般媒介契約を行い登録することになりますが、賃貸物件については、売買に比べて流動的な側面があるため、空き家マイスターが空き家の状況に応じた貸し方や進め方を提案し、空き家の所有者と相談しながら、ステップ1からステップ3の手法を適宜採用して借り手を探します。

このように、愛知県宅建業協会との協定に基づく、江南市空き家バンクが、いわゆる従来の空き家バンクと異なるところといたしましては、従来は、行政が登録する空き家を募集し、空き家バンクのポータルサイトに掲載することで、買い手や借り手とのマッチングを図る、どちらかという受身の姿勢であったものを、不動産のプロであります愛知県宅建業協会の強みを活かし、空き家の買い手や借り手を積極的に探しに行くことで、流通の促進を図る新しい空き家バンク制度となっていると考えております。

続きまして、別紙2をご覧ください。

空き家バンクポータルサイトのイメージです。これは、新城市の空き家バンクポータルサイトで、江南市が利用する予定の、愛知県宅建業協会のポータルサイトに自治体トップページを作成している例でございます。下段の写真は、物件検索ページで、様々な条件を選択し検索することが可能となっております。

資料2の最初のページにお戻りください。

上から4番目の中点ですが、江南市空き家バンクのトップページには、江南市の魅力が利用者に伝わるように、市勢情報やシティプロモーションのページとのリンクを図ります。

続きまして、別紙3をご覧ください。

江南市の空き家の状況として、市街化調整区域の空き家が、全体の6割以上を占めることから、愛知県宅建業協会と愛知県行政書士会尾北支部と江南市で平成30年5月7日に、「江南市空き家バンク等についての意見交換会」を開催いたしました。その中の意見を踏まえ、利活用に関して都市計画法の許可等が必要となる可能性の高い、市街化調整区域の空き家が多く存在することから、「市街化調整区域の空き家について」のページを作成し、江南市空き家バンクのトップページから案内することとします。

都市計画法の許可申請の多くが、申請者の委任により、行政書士の有資格者による申請となっているため、今後につきましては、行政書士会の尾北支部との連携についても検討し、ページ内容の充実を図ってまいりたいと考えておりますのでよろしく願いいたします。

資料2の表紙にお戻りください。

2番の最後ですが、市は、物件に関する交渉や契約については、関与いたしません。これは、民民による交渉や契約など、行政が介入できない部分を示すもので、愛知県宅建業協会に所謂丸投げするようなことではなく、相互に連携を図り運営してまいりたいと考えております。

次に3番の江南市空き家総合相談窓口につきましては、別紙4をご覧ください。

協定に基づく事業の一環として、空き家の「売買」「管理」「解体」から「税金・法律関係」など、各種の相談に対応する相談窓口として愛知県宅建業協会に「江南市空き家総合相談窓口」を開設します。

この相談窓口は、空き家の所有者等からの空き家に関する各種の相談を電話で受付ける無料相談窓口となり、個別具体的な相談や専門家の派遣等を要する相談については、行政窓口及び連携する専門有識者団体の相談窓口へ取次ぎを行います。

また、先ほどの説明のとおり、空き家バンクの窓口としての機能も併せ持つこととなります。

この別紙4は名古屋市のパンフレットになりますが、江南市との連携バージョンを製作し、空き家バンクと共にPRを図ってまいります。

4番の開設予定時期につきましては、江南市空き家バンク及び空き家総合相談窓口、共に12月開設予定とします。

5番のPR方法につきましては、広報、ホームページ及び窓口での案内を行い、自治会への回覧や来年度の納税通知書の封筒に空き家バンクの案内を印刷することを検討しています。

このPR方法については、江南市空家等対策計画の42ページの主な取組みにも繋がる施策であり、特に納税通知書を活用したPRについては市外に居住している空き家所有者に対して有効なPR方法であると考えております。

6番の愛知県宅建業協会との連携により空き家バンクを開設する県内行政庁につきましては、県内18行政庁が協定を締結しており、今後も増えていくことが想定されます。

7番の事業費につきましては、協定に基づく事業のため、基本的には事業費は発生いたしません。

以上で協議案件(1)についての説明を終了させていただきます。ご協議よろしく願いいたします。

会長

ただ今、協議案件(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っております。

委員

2つ質問があります。1つ目は、第三者からの空き家に関する苦情等の相談窓口は、今回の施策とは別物と思いますが、空き家対策として、どのように対応するのでしょうか、もう1つは、空き家の所有者が売りたい際、リフォームなどを行わないと、なかなか買い手が見つからないこともあると思いますが、今回の空き家バンク制度は、リフォームを行った後に受付けるのか、相談しながらリフォームなどを行うのか、どのようになっていますか。

事務局

まず、1つ目のご質問の第三者からの空き家に関する苦情等につきましては、江南市空家等対策計画の52ページをご覧ください。52ページには、市民等からの通報等による対応のフロー図が示されております。今年度の台風21号でも

多くの通報等があったのですが、空き家の苦情等の窓口につきましては、江南市の建築課の行政が窓口となって対応してまいります。例えば、空き家総合相談窓口に危険空き家などの通報があった際は、行政の方に案内することとさせていただきます。

委員 通報等のあった空き家の所有者が判明した場合、所有者に対して空き家バンクなどの利活用の方法をアドバイスするのでしょうか。

事務局 計画書 52 ページの上段が市民からの通報等になっておりまして、その後に所有者を調査することになります。所有者が判明した場合、所有者に聞き取りなどを行いまして、事情の把握をすることとなります。その指導を行う際に、空き家バンクなどの制度や、後ほどご案内いたします、危険空き家の解体工事費補助金制度などを総合的に案内しながら対応を進めてまいりたいと考えております。

2つ目の質問につきましては、空き家の所有者の意思が重要でありますので、例えば、リフォームをしないで値段を安くして売する場合や、リフォームをして価値を上げて売りたい場合の2つのケースがあると考えられます。そのあたりを、空き家マイスターの有資格者が相談して進める形になりますので、所有者の希望に応じて対応できることになると考えております。空き家といいましても、江南市には市街化調整区域の空き家も多く存在しておりまして、市場に流してもすぐに売れる物件から、なかなか売れないことが想定される物件まで様々な空き家がありますので、空き家のプロである愛知県宅建業協会が所有者の希望になるべく沿う形で対応するのが空き家総合相談窓口の制度であると考えております。

市街化調整区域の売ることが難しい空き家や都市計画法の許可が必要な空き家が多く存在するため、先ほど説明いたしました市街化調整区域の案内ページの充実や、今後につきましては、行政書士会との協定を結ぶなどの連携を検討する必要があると考えております。

委員 都市計画法の許可が必要となる具体的なイメージがよく解らないのですが、江南市に相談があった時点で、これは利活用ができない案件とすぐに判断されるのですか。

事務局 案件ごとに千差万別でありまして、答えがすぐにでる案件もあります、許可メニューの案内をすぐにできる案件もありますし、いろいろな資料をそろえていただいて総合的に判断する案件もございますので市街化調整区域の案件については幅があります。江南市につきましては、町が合わさって江南市になっておりますので、昔から市街化調整区域に住んでいる方の子どもや孫については、分家という形で家を建てることのできるため、江南市では、集落が全域に広がっている特長がございます。

委員 分家のお話がありましたが、分家の許可で家を建てた場合、その家を売るのは難しいのですか。

事務局 ケースバイケースになるのですが、すこし専門的なお話になり申し訳ござい

ませんが、都市計画法の許可で家を建設後、10年以上適正に利用されていた住宅などについては、所有者などを変更する許可メニューがございます。昨年度の協議会でも何度か話しのありました、愛知県開発審査会基準第16号になりますが、このような許可制度が利用できる空き家につきましては、それらを案内することにより、第三者への売却が可能となります。ただし、違反などの適正利用がされていない場合など許可することが困難な案件もございますので、判断には都市計画法に精通した知識が必要となるため、このような細かい話になりますと、愛知県宅建業協会の総合相談窓口や空き家マイスターだけで本当にカバーできるかというとなかなか難しいところがあると思います。

空き家バンクのページで市街化調整区域の都市計画法などにスポットを当てているところはあまりないと思います。江南市の空き家バンクにつきましては、きちんと注意喚起をしなくてはトラブルの原因になると考えております。

先ほどお話いたしました、愛知県宅建業協会と愛知県行政書士会尾北支部と江南市の3者で、意見交換会を開催いたしました。その中で、市街化調整区域のご意見が多くありましたので、今はまだ中途半端なのですが、今後につきましては、愛知県行政書士会尾北支部との協定などを検討し、調整区域のホームページの充実や案内体制の確立というものを進めてまいりたいと思っております。

委員

5月に市からの提案で、愛知県宅建業協会と行政書士会尾北支部の意見交換会を行いました。行政書士会として当初からきっかけとなっていたのは、江南市の空家等実態調査の結果では、空き家の62%が市街化調整区域にあり、その内の50%が昭和46年以降の分家住宅となっており、なかなか難しい。

6割の内の半数ということは、約3割の住宅が、今後、所有者の方が売買や賃貸となった際に、宅地建物取引業の業者さんの中にも勉強されている方もいるとは思いますが、そこでもし間違えて都市計画法に抵触するような利用の仕方をされてしまうと、空き家バンクそのものの信頼性がおかしくなってしまうのではないかと行政書士会の尾北支部としてお話をさせていただきました。

行政書士会の尾北支部としましては、江南市の空き家バンクや空き家対策の事業に対して、全面的に協力したいと考えておりますので、将来トラブルとならないように、都市計画法に精通している専門的な行政書士会の会員の方を利用していただいたほうがいいのでは、ということでございます。

委員

別紙1の空き家マイスターに相談する段階の前に都市計画法の判断が必要だと。売りたいという前提は、売れるということが条件になるので、その前にそういったことがクリアされていなければいけない。フロー図の1つ前にでくるのではないですか。

事務局

先ほども申し上げましたが、市街化調整区域でも千差万別ありまして、特に問題のない案件もありますし、入口の段階で売ることができるかどうかを検討する案件もございますので、市街化調整区域の空き家については、一筋縄ではいけないと感じております。

県内の行政庁が集まります、空き家対策の会議の中でも、愛知県の担当者から、先行して実施している空き家バンクに対して、苦言ということではありませんが、市街化調整区域の空き家の掲載について注意喚起がされたところがございます。解る人を見ると、これは利活用ができないのではないかとという案件が空き家バンクに掲載されている、そういった案件は慎むような話がありました。

委員 　　　　　それは、借りる場合でも同じでしょうか。

事務局 　　　　　同じです。

委員 　　　　　フロー図は売ることができる案件について示しているの、売ることができない案件のフローも必要なのではないのでしょうか。

委員 　　　　　市街化調整区域の案件について、ステップがもう一つ必要なのではないのでしょうか。

事務局 　　　　　通常、今までの空き家バンクでは、市街化調整区域の問題について無視されているところがあるのが従来の空き家バンクでありまして、今回の制度につきましては、空き家マイスターという空き家に精通した方が種分けを行っていきますので、空き家マイスターとのなかで問題が解消されていくのが今回の制度であると考えております。

江南市では、空き家対策を行う建築課が都市計画法の許可の事務を行っているため、空き家担当部署で問題が理解できますが、空き家バンク制度については、元々、過疎地域から始まった制度でありまして、そういった行政庁では、都市計画法の事務処理は県で行っているため、所有者の空き家情報をそのまま掲載しているのが従来の空き家バンクであります。今回の制度では、江南市空き家バンクに掲載されるのは、ステップ3の段階になりますので、ステップ3の前段階では、民間の力を活用して売り手や買い手とのマッチングを図るシステムにしておりますので、今まで問題になっている、どう見ても法律違反の案件が掲載されることは防げる制度となっていると考えております。

委員 　　　　　あまりこのような質問はしたくありませんが、違法な案件を知らずに買ってしまった場合、何か問題が発生するのですか。

事務局 　　　　　例えば、売買については、民と民の間で成立してしまうのですが、一般の方は、市街化区域と市街化調整区域の知識もあまりないなかで、通常の売買であれば重要事項説明などが行われるのですが、仲介する方の関わり方などによっては、重要事項説明が行われずに売買されてしまうケースもあると聞いております。そのような場合、買ったは良いけれど、建替えるときに建替えることができない、建替えるときに初めて建替えることができない物件であることを知るようなケースも少なからずあります。

少なくとも、江南市空き家バンクの流れのなかでは、このようなケースを起こしてはいけないと考えておりますので、愛知県宅建業協会の方が仲介して行う制度としておりますので、この部分は防げる形になると考えております。

ただし、このまま何も施策を行わないと、ステップ1から進めない案件も出

てくると考えていることから、ご案内をスムーズに行う施策としては、行政書士会尾北支部との連携を深めて、相談窓口などを案内できるようにすることが次のステップであると考えております。

委員 仮定の話しで申し訳ございませんが、江南市空き家バンクを利用して、空き家マイスターさんの調査不足で、購入者に損害が発生した時、江南市に責任が来ないような担保とかはあるのでしょうか。協定書には、そのあたりの記載がないのですが。

事務局 江南市の空き家バンクのフロー図につきましては、江南市の独自のフロー図ではなく、愛知県宅建業協会と協定を締結した行政庁は概ねこのフロー図を周到している状況がございます。その中で、先行している行政庁に聞取りをしたところ、行政の難しいところにもなるのですが、資料2の2番の一番最後になりますが、市は物件に関する交渉や契約については、関与いたしません、という所を江南市空き家バンクのサイトに掲載する形になります。

委員 江南市空き家バンクに、これは駄目であろうという物件が掲載された場合、江南市として削除をすることができるのですか。

事務局 当然、削除の指導を行っていくことを打合せしております。

委員 空き家マイスターというものが突然出てきた感じがあり、あまり知らなくて申し訳ありませんが、そもそも、どのような方でどういった情報網で2か月をかけて、たった15人で物件を探してもらえるのかを疑問に思います。

事務局 空き家マイスターの制度につきましては、平成29年4月に始まった制度となっております。年4回講習会と終了考査が行われており、一定以上の知識を持った方に対して、愛知県宅建業協会から資格が与えられております。制度が始まったばかりですので、この地域の愛知県宅建業協会北尾張支部には、まだ15名と少ない人数であります。これが順次増えていかななくては、問題があると考えております。空き家マイスターの制度は、国土交通省のモデル事業の1つとしても実施されている状況がありますので、人数については増えていくものと考えております。

委員 不動産業者が空き家マイスターを取る形なのですか。

委員 不動産会社が直接空き家マイスターを取るわけではなく、不動産キャリアパーソン資格講座を受講後に、さらに空き家マイスターを取る必要があります。空き家マイスターになるには、2つの講座を受講する必要があります。

委員 資格を取っただけでは、ただ欲しい人を探すのは難しいですね。それに2か月もかけるのは、という感じがします。

委員 フロー図は良くできているのですが、宅建業者も空き家マイスターも、やることは一緒なんです。何故か空き家マイスターの資格を作って、空き家マイスターしかできない仕組みについて、宅建業者からも何故そのようなことをするのかと、見聞きしたことがあります。

委員 私も、何故、空き家マイスターが2ヶ月も先に行うのかを感じます。

委員 賃貸のバージョンと同じでも構わないのかなと感じています。

委員 　　ただ、これは宅建業協会のフロー図ですので、宅建業協会さんの都合だと思
います。

委員 　　売れるものに関しては、宅建業協会の力を借りるのは良いと思いますし、空
き家バンク以外にも民間の力を借りるといのはとても良いことだと感じてお
りますが、売れるものはあまり問題ではなく、一番問題になるのは売れないも
の、例えば相続の手続きが終わってなく、どうしようにもできないものがあり、
そうすると、そのまま放置しておくしかない状態のものであったり、市街化調
整区域の問題で建てられないようなものに対して、どうするのが一番大切な
ことであると思います。

　　今日の話は、空き家を売る話ばかりで、売れないそのままになってしまう
空き家をどうしていくのかについて、もっと力を入れて協議会を進めるべきと
思いますので、よろしくお願いいたします。

事務局 　　ただ今の相続の問題につきましては、空き家バンクに至る前の根本的な対策
と考えておまして、2年ほど前から、各団体様から相続登記のPRの要望を
いただいております。先ほどのPRの中で、納税通知書の封筒を利用するこ
とをご紹介しましたが、その先には、納税通知書に相続登記などについての啓
発パンフレットを封入するなどの色々な施策が考えられますので、この協議会
の皆様のお知恵をお借りして、順次進め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。

委員 　　江南市空き家バンクで案件が公表される、目で見えるようになるのは、ステ
ップ3からなるのでしょうか。ステップ2までは、水面下で空き家マイスタ
ーなどが行う形でしょうか。

事務局 　　まず、売買の場合は、3ヵ月後のステップ3で案件がインターネット上に掲
載されることとなります。賃貸の場合は、案件によってステップ1からステッ
プ3までを適宜利用する形となりますので、貸したい場合につきましては、当
初から掲載されることも場合によっては考えられます。

委員 　　貸したい場合について、計画書にありますDIY型賃貸借については、双方
の考え方もあると思いますが、案内などはするのでしょうか。

事務所 　　計画書の45ページに、DIY型賃貸借のことが示されておりますが、愛知県
宅建業協会との打合せでは、江南市として計画書のように考えていることを伝
えてありますので、貸したい方の希望に応じてDIY型賃貸借の制度も利用で
きる場合は利用していただくようお願いしております。

会長 　　その他よろしいでしょうか。その他ご意見等ございませんようですので、協
議案件（1）については、終了したいと思います。

【協議案件】（2）江南市危険空き家解体工事費補助金について

会長 　　次に、協議案件（2）の江南市危険空き家解体工事費補助金について、事務
局から説明をお願いします。

それでは、資料3の江南市危険空き家解体工事費補助金について、をご覧ください。

この補助金制度は、倒壊等のおそれのある危険な空き家の解体工事を行う者に対し、予算の範囲内において補助金を交付し、危険な空き家の解体が促進されることにより、安心して住み続けられる住環境の確保を推進することを目的とするものでございます。

江南市空家等対策計画における位置づけといたしましては、計画書の49ページをお願いいたします。

49ページのイ. リ災建物を含む不良住宅の空き家の除却に対する支援として、住宅地区改良法に規定する不良住宅の解体・除却を支援する補助金制度を検討することとされております。

資料3にお戻りください。

2番の補助金の内容につきましては、(1) 補助の対象となる方は危険空き家の所有者等で個人に限ることとしております。

(2) 補助対象となる危険空き家は、以下の条件全てに該当するものとして、住宅地区改良法第2条第4項に規定する不良住宅であって、江南市危険空き家解体工事費補助金交付要綱別表第1の評点の合計が100以上となる空き家であること。

2分の1以上が居住の用に供されていたもの。

木造であること。

個人が所有する空き家であること。

原則、所有権以外の権利が設定されていない空き家であること、となっております。

(3) 補助対象となる工事は、補助対象となる危険空き家を全て解体撤去することが必要となり、部分的な解体では不可となります。

(4) 補助対象経費は、危険空き家の解体や撤去材の運搬・処分に要する費用となります。

(5) 補助金額は、補助対象経費、所謂、解体工事を実施する施工業者に対して支払う費用の額に5分の4を乗じて得た額とし、20万円を限度とします。

(6) 実施予定年度は、平成31年6月1日より実施予定とし、平成31年度当初予算について現在協議をしております。協議が整いましたら、議会にお諮りしてまいりますのでよろしくお願いいたします。

3番の事業費につきましては、20万円の補助金を3件分で60万円を予定しており、財源の内訳といたしましては、国の交付金が2分の1の30万円、愛知県補助金が4分の1の15万円、江南市の一般財源として残りの15万円となっております。

資料3の次のページには、江南市危険空き家解体工事費補助金交付要綱(案)を添付しております。

要綱(案)の6ページをご覧ください。

別表 1、木造住宅の不良度測定基準として、この表の基準により 100 点以上の空き家を危険空き家として判定してまいります。

この基準は、住宅地区改良法に規定されている不良住宅の判定基準の内、外観調査のみで判定できる項目を抜粋したものを国が示しており、それを引用したものとなっております。

資料 3 の最後のページをご覧ください。

県内行政庁の不良住宅の空き家解体工事費に対する補助金制度を抜粋して示しております。

ほとんどの行政庁が補助限度額として、20 万円としております。

ご説明した制度と同様の国交付金と県補助金を活用した空き家の解体工事費補助金制度については、現時点で県内 16 行政庁が実施している状況となっております。

以上で協議案件（2）についての説明を終了させていただきます。ご協議よろしくお願いいたします。

会長 ただ今、協議案件（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っております。

委員 幾つか質問があります。まず、他市町の状況で一宮市や津島市では、木造以外の空き家も対象にしておりますが、江南市はなぜ木造だけにしたのですか。

次に、国の交付金が 2 分の 1 と説明がありましたが、全額ではないのですか。

また、補助金の上限額が 20 万円となっておりますが、県内の行政庁では 20 万円のところが多い状況ですが、私たちが視察した市では、50 万円の所もございます。県内の多くが 20 万円だから合わせたと思われそうですが、金額を増やすような検討も必要ではないかと思っております。

事務局 まず、木造に限定した件でございますが、様々な要因がございますが、国の交付金を活用するためには、不良住宅の判定を行う必要があるのですが、判定を建築課の職員が行うことを想定しており、外観の目視で判定することを考えておりますが、その判定基準として木造のものが国から示されていることが要因としてあります。

もう一つの要因といたしましては、現在も問題のある空き家に対する通報の対応を行っておりますが、そのほとんどが木造住宅であることも要因となっております。

委員 国の交付金のルールとして、鉄骨造は対象にならないなどがあるのですか。

事務局 国の交付金のルールとして、鉄骨造は対象にならないというのは特にありません。ただ、判定が難しいことがありまして、まずは影響の大きい、数の多い木造からスタートさせていただくこととしております。

2 番目の交付金ですが、資料 3 の 3 番に示しているとおり、20 万円が 3 件分で 60 万円に対して、国の交付金が 2 分の 1 の 30 万円、県の補助金が 4 分の 1 の 15 万円、市の持ち出し分としましては、残りの 15 万円となっております。

委員
事務局 国が全額ではないのですね。
全額ではありません。同じ社会資本整備総合交付金事業であります、耐震改修工事費に対する補助制度と同様になっております。
上限が20万円の件につきましては、現在、県内の行政庁が集まる会議の場でも話題になっておりまして、何故20万円なのかについては、耐震施策で耐震診断の評点が悪い住宅の解体工事費に対する補助金が20万円となっております、江南市でも今年度6月から実施しており、県内でも多くの行政庁が実施しておりますが、この20万円に影響されていると考えます。
今回の不良住宅に対する補助金制度につきましては、豊橋市が先行して実施しているのですが、実施していくなかで金額を上げようと検討していると聞いております。
財政事情や実施件数との兼ね合いになってくるとは思います、金額が高い方が所有者の背中を押す効果が大きいと考えられますので、今後の検討課題の1つになると考えております。

委員
事務局 3件以上の希望がある場合はどうするのですか。
3件以上の希望があった場合につきましては、やはり市の大きな財政というものがございまして、補正予算が計上できるのかを検討していきながら対応することになると考えております。

委員
事務局 先着順なのですか。
当初の3件は、先着順となります。その後は、市の財政状況を勘案しながら補正予算を検討することとなります。
先行して実施している他市のホームページを確認しますと、今年度の受付を終了している案件もございまして、どこかの段階で締め切らせていただくことも考えられます。ご案内としては、受付順との案内をさせていただくこととなります。

委員
事務局 要綱案の第4条に市税を滞納していないことや、暴力団員でないことなどが記載されておりますが、所得の制限ではないですけど、逆に収入のある方でも20万円を受取ることができるのでしょうか。
所得の上限などの制限については定めておりません。
対象を危険空き家としておりますので、近隣に対して迷惑をかけているような空き家になりますので、所有者の背中を押すことで、近隣の住環境を確保することが今回の補助金制度の狙いであると考えております。

委員
会長 まず壊すことが重要ということですね。
その他よろしいでしょうか。
ご意見等ございませんようですので、協議案件(2)については終了したいと思います。
それでは、本日の議題は全て終了いたしました。長時間に亘り、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します。

3. その他

事務局

その他といたしまして、次回の協議会の日程ですが、現時点では予定はございません。

この協議会につきましては、特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令、行政代執行を行う手順のなかで、勧告を行う際には、事前に協議会でご協議いただくことを江南市空家等対策計画の中で定めております。

現時点で江南市が特定空家等に認定した空き家はございませんが、先月の台風 21 号の際には、非常に多くの空き家に対して、屋根や外壁が飛散したなどの通報があり、現在も所有者等に対して、空き家特措法による対応以前の指導を行っております。

状況によって、随時開催をさせていただくこととなりますのでよろしくお願いいたします。

日時、開催場所などにつきましては、あらためて随時、ご案内をさせていただきますので、重ねてよろしくお願いいたします。

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 30 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