

第1回空き家等対策協議会 議事要旨

日 時：	平成 29 年 1 月 23 日（月）	午後 2 時 30 分 ~ 4 時 30 分
場 所：	市役所	4 階第 1 会議室
出席者：	【委員】10 名（うち代理 2 名）	
	会長	亀井 栄治
	会長職務代理者	加藤 幸治
		野呂 和久
		細井 正章
		柴田 実
		山本 学
		棚橋 幸夫
		高井 広吉
		三好 英隆（冨田成輝代理）
		金子 明浩（片桐厚司代理）
欠席者：		近藤 康弘
事務局：	施設住宅課長	吉田 順彦
	同課住宅係長	松本 幸太郎
	同課主任主査	徳田 朋紀
関係部局：	環境課長	杉山 徳明
	防災安全課地域安全係長	酒向 崇好
	建築指導課建築係長	今井 亨紀

1. あいさつ
 - ・協議会設置後最初の会議となるため、市長代理の三好部長があいさつを行った。
2. 可児市空き家等対策協議会運営要綱等について
 - 【資料 1 に基づき事務局から説明】
 - ・委員全員異議なしのため、1 月 23 日付けで当運営要綱を施行した。
3. 会長の選出及び職務代理者の指名
 - ・可児市空き家等対策協議会運営要綱第 2 条第 1 項に基づき会長の選任を行った。
 - ・亀井委員が推薦され、委員全員異議なしのため、会長は亀井委員に決

定した。

- ・ 亀井会長があいさつを行った。
- ・ 亀井会長が加藤委員を職務代理者に指名した。

4. 議事【概要】

(1) 可児市空き家等対策協議会の公開について

【資料2に基づき事務局から説明】

【意見等特になし】

- ・ 委員 : 傍聴人の定員が10名とされているが、その根拠は何か。
- ・ 事務局 : 都市計画課が事務局となっている都市計画審議会の公開に関する基準を参考とした。
- ・ 委員 : 例えば、各連絡所単位で1名ずつ傍聴を希望された場合、定員が10名では、一部の方は傍聴できなくなってしまう。
- ・ 会長 : 2(1)で傍聴人の数を制限できるとされているが、この場合、減らす方向のみとなってしまうため、増やすこともできるよう記載を変更してはどうか。
- ・ 事務局 : それでは、制限を増減に変更することとしたい。
- ・ 会長 : 事務局から議事要旨への署名について、審議の場でないことから不要としたいとの説明があったが、特に意見等ないため、審議の場ではないことから、事務局の提案どおりとする。

(2) 可児市空家等対策計画素案について(中間報告)

【計画素案に基づき事務局から説明】

<序章>

- ・ 委員 : 序章の計画の背景・目的で記載されている社会ニーズの変化、産業構造の変化とは具体的に何を指しているのか。
- ・ 事務局 : いずれも国が特別措置法を制定した経緯であるが、社会的ニーズの変化については核家族化が進行し、それぞれが持ち家を持つようになったこと、産業構造の変化については遊休農地が増加し、家が建てやすくなっていることなどと考えている。
- ・ 委員 : 計画の背景は一番の根本であり、目的を明確にするため、より具体的に記載するべきだと考える。
- ・ 会長 : 可児市は何を目指していくのか、まちの姿がみえるような記載をすべきである。また、序章とされているが、計画の中心的な事柄であるため、第1章とし理念から記載すべきである。

< 第 1 章 >

- ・ 会長 : アンケート調査について、現時点では単純集計しかされていないが、これ以上の分析は実施しないのか。
- ・ 事務局 : 今後クロス集計により分析し、アンケート調査による傾向を抽出し、問題、課題に繋げていきたい。
- ・ 会長 : 施策に繋がないと調査を実施した意味がないため、さらなる分析を行い、いい結論を導き出してほしい。
- ・ 委員 : 全国と可児市の統計結果が並べられているものがあるが、対比がよくわからない。
- ・ 事務局 : 空き家の予測等全国のデータを活用しないとわからない部分もあるため、よりわかりやすくなるよう整理する。
- ・ 会長 : 一般の方がみてわかりやすいものにする必要がある。
- ・ 委員 : 空き家問題と高齢者問題が大きく関連していることに疑問を感じており、こういう面で再度分析してほしい。住宅団地全体で分析されているが、住宅団地の立地等により傾向も違うと考えられるので、例えば住宅団地を立地等で細分化するなどして、分析してはどうか。
- ・ 会長 : もう少し丁寧な分析を行い、時間がかかってもよいものができるよう進めてほしい。
- ・ 委員 : 地域毎で傾向を明らかにすることで、市民の方にもより興味を持ってもらえると思うので、地域がみえるような形でまとめてはどうか。
- ・ 委員 : 新築着工件数に加え、解体件数も整理してほしい。両者をプラスマイナスして残ったものがあふれる件数になると思われる。また、経済に関する分析を入れてみてはどうか。人口減少、高齢化が進んでも経済が上昇していれば豊かな暮らしができるのではないかという考え方もあり、必ずしも人口や戸数だけに拘る必要はないのかと思う。また、アンケート調査で所有・管理していないという回答があるがこれがどういう意味なのかがわかりにくい。また、空き地については、この計画から除外されているのか。
- ・ 事務局 : 法律では、完全な空き地については、空家等には含まれておらず、この計画の対象とはしない。この計画とは別に対策を検討することになる。
- ・ 委員 : 全ての空き家を除却し、空き地とすることが問題解決とは考えてほしくないため、留意してほしい。

- ・会長 : アンケート調査の所有・管理していないの意味することを説明願いたい。
- ・事務局 : 平成 27 年に空き家と判断したものについて、平成 28 年度にアンケート調査を実施しており、アンケート調査までの間に売却、活用され始めたものがほとんどだと思われる。
- ・会長 : 図表に付番されていないが、資料の作り方としては不適切で委員に対し失礼である。中間報告資料といえども付番すべきである。

< 第 2 章 >

- ・委員 : データをみると帷子地区が最も多いが、自治連合会では、転出する際にその後の管理者を掴むよう徹底して取り組んでいる。管理者を明確にしておくことは重要である。こういった中で、個人的には第 2 章の取組が最も重要だと考えている。市や自治会が空き家を管理することはできない。専門事業者を把握し、連携して取り組んでいく必要がある。
- ・会長 : 章となっているが、1 ページで章を構成することに対し、どう考えるか。第 3 章の施策を打ち出す頭とすべきだと考える。第 4 章についても同様のことが言える。
- ・事務局 : 章の構成については、再検討する。
- ・会長 : 第 2 章の内容については、ごく一般的な内容で、調査から浮かんできたこと、可児市の特徴は記載されていない。
- ・委員 : この計画は総括的に可児市特有の内容にしていかなければならないと考えている。まずは運営と連携に関わるシステムを構築する必要がある。現在は、団塊の世代がピークとなっており、その子世代が戻ってこない中で、住民の高齢化が進み、地域で問題となりつつあり、自治会長など地域の世話役の負担が大きくなっている。こういう中で可児市はどうしていくかというビジョンを示す必要がある。また遺産分割など相続に関する問題があり、市がどこまで対応できるか、市民に対しどの程度まで支援できるかなど考える上で、行政の横の繋がりが重要であり、そういったシステムづくりについて検討し、提示していく必要がある。

< 第 3 章 >

- ・委員 : 適切な管理について、あいまいに感じるので、もう少し具体的に示す必要がある。管理にはハード管理とソフト管理の 2 面があり、現時点で記載されているのはハード管理に関する

部分だと思われる。実際にはソフト管理で迷っているケースが多い。除却等ハード管理までのプロセスに対しうまくアプローチすることが重要になる。また、バブル期に購入したものなどは、市場とのギャップが大きいですが、これをうまく説明することで、流通するのではないかと考える。

- ・ 委員 : 空き家が増えているのは、市場が動いていないのか、物件が市場に出てこないのか。
- ・ 委員 : 両方とも要因といえる。地域に住んでいる所有者が少ないのが、市場に物件が出てこない要因の一つとなっている。また、市との連携が難しいと考えている不動産事業者も多い。所有者が遠方に居住している、所有者の子と協議しないといけなど顔の見えない取引になりがちでやりにくいのが現状である。買い手も現在は至るところに物件があり、可児市で購入する必要性はない状況である。可児市がよい市場であることを買い手にアピールする、所有者に対しては所有しているメリットがないことで売却を促すような働きかけも重要だと考える。適正な価格を提示しにくいのも物件が動かない要因の一つとなっている。
- ・ 委員 : 税金等の問題で相続放棄された場合、そこから先に進まなくなるが、こういう案件が増えていく可能性がある。税務上の評価と売買上の評価が異なり、相続人が争うという問題も発生している。こういう状況を踏まえて、個人情報の問題はあると思うが、相続情報をストックしていく必要がある。また、可児市には可児市特有の問題があると思うので、視点を少し変えて検討する必要がある。
- ・ 会長 : 仕組みづくりについて、良い案があればもう少し盛り込んでほしい。特定空家の対応フロー図で着色されている箇所は何を意味しているのか。
- ・ 事務局 : 法律で規定している措置を示している。
- ・ 委員 : 相談会の開催について、受身の対策ではなく、自治会単位などをターゲットに出張相談会を開催するなど、地域として空き家問題を考えてもらうような機会を設けることを盛り込んでどうか。
- ・ 会長 : 空き家問題を契機とし、まちづくりに結び付けていってはどうかという提案かと考える。

< 第 4 章 >

- ・会長 : 進行管理のうち、チェックについては協議会で実施することとなるが、その方法等ある程度現時点で考えておくべきだと考える。

< 全体 >

- ・委員 : 将来にわたる計画であるため、内容について再度十分検討したい。可見市が今後空家対策をどのように考えていくのかを示したい。
- ・会長 : まちづくりの面もあるので、空家をマイナスと捉えるのではなく、プラスにつなげる方向で捉えていただきたい。

5 . その他

- ・会長が議事について非公開情報がないことを確認した。