

第2回知多市空家等対策協議会 議事要旨

1. 開催概要

(1) 日時等

2019年7月31日(水) 14:00~15:30 知多市役所 3階協議会室

(2) 委員名簿

氏名	所属・役職	備考
児玉 善郎	日本福祉大学 学長	
野田 悟	愛知県建築士事務所協会 知多支部	
安島 千暁	愛知県司法書士会	欠席
竹内 栄道	愛知県宅地建物取引業協会 知多支部	欠席
日紫喜 智子	知多市民生委員・児童委員連絡協議会	
菊池 昭藏	知多市コミュニティ連絡協議会	
宮島 壽男	知多市長	代理出席：立川泰造副市長

(3) 議題

1 前回協議会の振り返り

- ・事務局から資料1に基づいて、前回協議会における意見内容について説明。

(質疑等なし。)

2 知多市空家等対策計画策定に伴うスケジュール

- ・事務局から資料2に基づいて、知多市空家等対策計画策定に伴うスケジュールについて説明。

(質疑等なし。)

3 知多市における空家等の現状と課題

ア 知多市における空家等の課題

- ・事務局から資料3に基づいて、6つの課題(1:市内全域での空家等の増加、2:空家等に対する問題意識、3:空家等の適切な維持管理、4:衛生面・安全面で問題のある空家等の解消、5:空家等の利活用、6:利活用が困難な空家等の跡地活用)について説明。

(質疑等は「2. 議事結果」に示す。)

イ 基本的な方針等

- ・事務局から資料3に基づいて、計画期間、対象とする空家等、対象地域、基本的な方針について説明。

(質疑等は「2. 議事結果」に示す。)

4 その他

- ・欠席された竹内委員からのご意見を紹介。
- ・事務局から、第3回知多市空家等対策協議会を10月18日（金）14時から、知多市役所 3階協議会室にて開催する旨を連絡。

2. 議事結果

ア 知多市における空家等の現状と課題

- | | |
|-----|---|
| 委員 | <ul style="list-style-type: none">・アンケートの質問の聞き方について、現在、3年後、10年後などによって回答が変化するというが、設問に、時間軸に関する要素は含まれていたか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none">・質問に、時間軸に関する内容は含まれていない。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none">・今後アンケートを行う際は、時間軸の要素を含めることで、正確な分析ができると思う。 |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none">・対策計画では、現状で空家に対する問題意識を持っていない人がいる状況を把握し、それを根拠として対策を定めて周知を図ることに意義があると思う。現段階で問題意識を持っていない人に3年後や10年後について聞いても、回答の結果としては変わらないと考えられる。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none">・対策計画は単発で終わるものではなく、ロングレンジになるため、フォローも当然必要である。一定の間隔で実態を把握することも必要になるため、今回の課題に限らず、今後変化を捉えるためには時間軸の要素を盛り込むべきだと思われる。 |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none">・空家等対策計画は、行政が策定する目標年次が定められた長期計画等とは性格が異なり、現状を踏まえて、行政が具体的なアクションを打つための根拠づけという意味合いの計画である。年次的に意識の変化に対応して対策を重ねていくためには、時間軸の視点を取り入れることはとても重要だと思う。・計画を策定して終わりにするのではなく、スタートとして、対策を行っていくという形で検討させていただきたい。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none">・『現状4』の人口が減少していく推計のデータに対して、市として人口を維持していくのか、または増加させていくのかというビジョンはあるか。また、それに対応した内容が空家等対策計画に反映されているのか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none">・推計データは、人口問題研究所が持つ社会動態と自然動態を見た中での純粋な推計値であり、様々な要因が考えられる。・総合計画の中では、人口の減少部分を減らさないような方策を立てているところである。・土地利用に関しては、土地区画整理事業に加えて、工業系の開発や朝倉駅周辺の開発等の社会的要因による増の部分もある。自然的な面では、人口は減少する一方、核家族化が進み世帯数が増える等、拡大 |

会長	<p>市街地の部分もあるので、市街地の中の空家の活用もそのうちの1つになると考えている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画を進めていくことによって、放置されていた空家が売却され、流入人口の増加につながれば、人口減少を少しでも食い止める方向に寄与することが出来るのではないかと思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・山際で災害が起きているような地域でも宅地化が進んでおり、土砂災害などが起きている現状がある一方で、平地で余っている空家がある状況（ギャップ）がもったいないと感じる。もっと活用されるべきだと思う。 ・空家は財産としての価値もあるが、身内でも使う目的がない場合は維持管理や税金の支払いだけでも大変であるから早く手放した方が良いと思う。 ・空家所有者が空家の土地から離れていると、空家に対する思いや配慮も少なくなってしまうと思うので、想像力を持って生活していただけたらありがたい。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者が亡くなったとき、相続人が各地に複数人いた場合に、意見の相違などから空家が流通しない現状もある。空家等対策計画を策定する意義はそういったところにある。 ・他市町でも、計画を策定したことによって売却などが促進された現状がある。
委員 事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・つつじが丘は空家、着工件数ともに多くなっている。 ・つつじが丘の空家に、公団のマンションは含まれているのか。 ・含まれていない。 ・つつじが丘は、開発した時期が早いため、建築から相当年数経過している建物が多いことが考えられる。
委員 事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・新築着工は、建て替えも含めているのか。 ・含めている。
会長 事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅・土地統計調査では、平成15年から20年にかけて、空家数が一気に減少し、平成25年に一気に増加している。 ・賃貸用住宅が著しく増減している要因があるか。 ・住宅・土地統計調査は全数調査ではなく、一定の範囲から無作為に抽出している調査であるため、結果にぶれが生じている可能性はある。統計の性質上、偶然開発地域に該当した場合、影響が出てしまうこと

	もあると考えられる。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・解体のための費用を支援してほしいという回答が最も多いという現状を踏まえ、他市の状況等が分かれば知りたい。 ・補助があっても、解体することにより、税金が上がる関係で、利用率が低いという状況があるという話を聞く。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・資料を用意して次回協議会で、回答させていただく。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・旧市街地では、同じ敷地内に建物が複数あるケースが多いという認識でよいか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域の中でも、接道要件等の立地上の問題から空家が多い状況がある。最近では、未利用地の活用に建て売りの業者が参入している事例が増えてきており、特に駅近くの開発が進んでいる。市街化調整区域でも、元々大きい敷地が分割されて新築分譲されるという事例が見られることもある。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・売却して処分したいという意見が多いように思う。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・p11 の問6 と問 10（管理頻度と建物の状態）のクロス集計の有効回答の中で、管理頻度に関してどの設問の回答割合が高かったのかを知りたい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・一番多かったのが、月に1、2回程度で36.2%、2番目に多かったのが、半年に1、2回程度で29.4%、その次が週に1、2回である。 ・年に1回以下という回答は合わせて、20%程度である。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・一定程度管理している割合が8割近い状況であることが確認できた。

イ 基本的な方針等

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・計画期間10年間について、一般的な計画だと短期、中期、長期的な取り組み等が考えられるが、今回の場合は考えないのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画に関しては、10年程度のスパンで策定し、中間で見直しを行うという方法をとっている事例が多い。 ・PDCAサイクルにより、状況の変化に合わせて、その都度施策等は対応していくが、全体の方針としては10年後を見据えて設定したい。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・p20の体系図について、空家の状態に焦点を当てた構成で作られているが、市民全般、市外に在住の人を含めた利活用等の意識啓発も重要になってくると思われる。 ・段階構成の体系図に合わせて、空家バンク等のような使いたい人に

- 向けた取り組みにも意識を向けていく必要がある。
- 委員 | ・今回は、課題の抽出であり、次のステップとして、具体的な施策が今後出てくるということによるのか。
- 事務局 | ・その通りである。
- 委員 | ・建築着工年度が異なる地域別のプラン等を盛り込む考えはあるか。
- 会長 | ・地域別の計画にはならないが、比較的状态のいい空家が出来ただけ利用されるような対策であったり、老朽化して危険な空家に向けた対策であったり、防災上の部分も含めて重点的に取り組むといった内容が想定される。
- 事務局 | ・空家の状態によって、対策の方法が異なるといった内容も含めて、周知する必要がある。
- 委員 | ・情報共有といった、どの段階にも共通する施策があると思う。
- 委員 | ・10年間の中での状態の変化にはどう対応していくのか。
- 会長 | ・10年の中で、対策を順次講じていくというよりは、網羅的に毎年取り組んでいくということになるかと思われる。
- ・体系図の課題2は空家になる前のみ関連性が示されているが、全体を通しての共通の課題であると思う。
- ・次回、具体的な計画案を出していただく中で、今日色々なご意見があったような全体を通じての意識の問題や、空家を活用する人向けの情報の発信といった部分も加味したような計画案で議論を進めていければと思う。

以上