

令和３年度

美濃加茂市空家等対策審議会

会議録

日 時 令和４年２月１６日（水）午前１０時００分

場 所 Zoom での開催

令和3年度 美濃加茂市空家等対策審議会会議録

1 開催日時 令和4年2月16日(水) 午前10時00分から午前11時35分

2 開催場所 Zoomでの開催

3 出席者

委員	出村 嘉史	岐阜大学 大学教授
	小川 龍三	岐阜県土地家屋調査士会
	大野 博文	公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会中濃支部
	篠田 和雄	公益社団法人 岐阜県建築士会
	袴田 雅生	公益社団法人 全日本不動産協会岐阜県支部
	大池 かおり	平井法律事務所 弁護士

欠席者

委員	金子 岳仁	岐阜地方法務局 美濃加茂支局
----	-------	----------------

事務局	日比野 剛司	都市計画課長
	大塚 雅之	都市計画課住宅政策係長
	小松 みやこ	都市計画課住宅政策係
	羽田野 秀孝	都市計画課住宅政策係

4 議 事

1 開会

2 議題

第1号議題 会長・副会長の選出

第2号議題 略式代執行による特定空家等の除却について (資料1)

第3号議題 令和4年度改定予定の空家等対策計画について (資料2)

第4号議題 美濃加茂市の空家等対策計画について (資料3)

3 その他

4 閉会

会 議 録 要 旨

1. 開会

- ・都市計画課長があいさつを行った。

2. 議題

第1号議題 会長・副会長の選出

- ・事務局より、会長に出村委員、副会長に小川委員を推薦し、委員全員異議なしのため、会長は出村委員、副会長は小川委員に決定した。
- ・美濃加茂市附属機関の設置に関する条例第7条第2項の規定により、出村会長が会議の進行を務めた。

第2号議題 略式代執行による特定空家等の除却について

- ・資料2に沿って事務局から説明。
- ・事務局の職員が特定空家等の解体工事現場から中継をして、現況を報告した。

会長：略式代執行の実施に関し、ご意見やお気付きの点はあるか。

委員一同：質疑なし

会長：これは、仕方のない、こうせざるを得ない状況。いずれ市に除却されるから放っておけば良いとならないようにしないとイケない。

空家対策計画は、除却に至るものをいかに止めるかというところにすごく重要な部分があると思う。

第3号議題 令和4年度改定予定の空家等対策計画について

- ・資料2に沿って事務局から説明。

会長：第1期のものを振り返って見ていたのですが、その経験を踏まえてか、大変充実した内容になっているように思う。まず感想を述べると、16、17ページに大きなダイヤグラムがあって、今後それぞれの段階の空家をどう扱って良いかが、見取り図で示されているのは革新的というか、とてもいい方法だと思います、関心した。

皆さんもこの計画につきまして、忌憚なきご意見をいただければと思います。

委員：まず、市の担当者の方には非常に熱心に取り組んでいただいていると思い、感心した。

質問ですが、13 ページに危険な空家の除去ということで、総合評価F判定が12 件あるのに対して、改善撤去件数3 件が目標値としてあったが、これは現実的なものとして3 件くらいしか難しいだろうということなのか、それとも予算の関係なのか。12 件あったので、目標としてはもっと高くても良いのかと思ったが、その点について教えてほしい。

会長：第1 期の頃の目標の立て方の質問だと思いますが、事務局からお答えいただければと思います。

事務局：その点については、今回改善が必要であると思っている点で、空家の老朽度A～F まで判定があって、市から補助金が出るものはだいたいE F 判定（不良住宅という老朽度は100 点以上になるもの）のものだが、E F 判定になるものは先ほどの現場からの中継のように、屋根が落ちていて、建物が傾いていないと補助金が出ないという状況である。本来、建物は個人所有なので、個人の方で撤去を行う前提ではあるが、現行の補助制度はかゆい所に手が届かないというか、金額を下げても、対象を広げて危険になる前に撤去するというのが本来いいのかなと考えている。

当初3 件という目標は、空家は個人所有物なので、なかなか手も入れられないけれども、老朽空家のE F 判定が12 件あるので、補助金を出して撤去されていくものが3 件という設定をした。ただ実際は、補助金を使わず撤去していくものの方が多くて、当時こういった目標を立てたが、取り壊すのを目標にするというのもどうかと思うが、そういった経緯で3 件と設定したと聞き及んでいる。

委員：よくわかりました。

会長：他にございますか。

委員：まちづくり課の空き家バンクの窓口をしている。

解体費用のハードルが高いと感じていた。

解体したい人は市内にもたくさんいるが、費用のハードルが高くて、自己負担でやるのはちょっと…という方が多いのかなという印象がある。

解体費については、金額的に高くするのと、そうでないものとで、少しハードルを変えたものがあってもいいのかなと思う。

空家については、ほとんどのところが相続の問題か、もしくは資金的な問題で、崩壊までいっている物件がほとんどのような気がしている（今まで見た中で）。それを踏まえて、その中で対策ができるといいのかなと思う。

あと、美濃加茂の場合だと空き家バンクに登録すれば、農地の売却と一緒にさせてもらえる特例があり、他の市町村より有利な点がある。

しかし一方で、必ずと言っていいのが、中古住宅の場合、水回りがほとんど使えない物件が多いのが現状で、水回りを直さなければいけないという、資金的な負担が大きい。

近隣の市町村では、空き家バンクに登録した物件に関してのリフォーム補助金がある。水回りのリフォームの補助金など、考えてもいいのかなと思う。

また、建物が普通に建っている時はそのまま管理しているが、久しぶりに見に行ったら雨漏りしていることに気づいてから慌てて空き家バンクに登録する方が多くて、その頃にはもう屋根が崩壊していたり、穴から野獣が入って住み着いたりして、古くなればなるほどそういった物件が増えていくので、所有者の方に早い段階での空き家バンクへ登録を促すなど、そういった行動の指針ができると、老朽度がF段階に行く前になんとかできるのではないかと考えている。市として、そういったことが対策できるといいかなと思う。

会長：最後におっしゃったことが、まさにこの計画の熱の入っているところだと思う。

補足することがあれば事務局からお願いします。

事務局：解体のハードルが高いという相談は、市の窓口にも多く寄せられている。補助金が出ない点についてのご意見も多く寄せられている。補助金が出なければ取り壊しをやめようという方もいる（そうでない方もいるが）。市は雨漏りくらいでは補助金が出ない状況で、補助金が出るとしても上限30万である。

老朽度を落として、金額も少し落として補助金を出すというのは他市でも行っている。

今の情勢にあった、ニーズにあった補助の制度の見直しは、一つの課題として

考えているため検討していきたい。

2つ目に、農地の売却が空き家と一緒にできるというのは、今のスローライフ、街のひとが第2の住居として使う点で有効、人気があるということは聞き及んでいる。

美濃加茂市の農業委員会のご理解があり、できていることと思っているので、その辺り、前向きに計画の中にもPRできたら、入れられたらと考えている。

3つ目に、リフォーム補助金は、事業をされる方を対象にしたものはあるが、空家や移住定住の観点でのリフォーム補助金はない。

お隣の川辺町では空家のリフォーム補助金があると聞いており、かなり人気があるようで、実績もかなりあるとのこと。川辺町は上限100万までで、かなり直接的な補助となる。金額の大小はあるにせよ、空家の活用に直接的に、非常に有効であるということは実績でもあるため、この場でどこまでできるかは明言しがたいが、計画にも反映して今後検討していきたい。

最後に、雨漏りする前段階で打つ手がないかという点では、今回の計画改定にあたり、平成28年度から実施してきた空家実態調査の結果について、データを調査・分析し、築年数に分けて見える化した。築年数30年くらいから空家になってくることが、つまり住まなくなる傾向が表れている。また、築年数40年～50年でEF判定が増え、朽ちていくということが、築年数から出しているのも非常にわかりやすいと思う。

市が打てる手があるとする、段階に応じた啓発というのができるのではと考えている。市の固定資産税情報を利用し、美濃加茂市中の建物の所有者に対して段階に応じた啓発がかなり有効的にできるのではないと思った。

例えば、築年数30年で空家になりそうなお宅に対しての啓発（空き家になっていないかもしれませんが）、築年数40～50年で空家もしくは住居が朽ちてくる前にリフォームやまちづくりの一つとしてのリノベーションなど、その段階ごとの、所有者のニーズにあったご提案が、市と事業者とが連携しながらできると有効であると思っている。

会長：段階ごとにいろいろ差し伸べる手を用意しているというのが、第2期の計画の中に明記してある点が素晴らしいと思う。

第1期計画は、除却件数が少なからず目標になっていて、それは変な話で、当然迫りくる目前の問題に対してすぐ対処するという点では有効な数値だが、第2期計画では目標として活きている家・建物を増やすという点が18ページの成果指標のところに意義・狙いが表れていると思う。

ちゃんと使われている率を増やしていくという考え方でいくのが、すべてに対する答えのような気がする時に、リフォーム補助金というのは非常に有効な気がする。単に除却するための補助金ではなくて、空家のリフォーム補助金では次の使い方や計画の提示が必須になれば、その場限りでお金を渡すのではなく、次に生きるエリアを作る意図が表れるので、その辺りをうまく設計できたら良いと感じた。

ありがとうございました。

その他、ご意見をお願いします。

委員：今回略式代執行が行われているところの近くをよく通るが、近隣に住んでいる方はほっとしているだろうなと思っている。

除去費用について思うところがあって、今は3分の1しか認められていないということですが、除去費用は一律3分の1ではなくて、建物の荒廃度合や建物が及ぼす危険度も一つのパラメーターに加えられるかなと思った。

略式代執行をするとコストがかかると思う。市で初めての経験だし、やってみてわかることもあるだろうけれど、コストを含めた情報の開示などはこの審議会の中でも、この先何らかのフィードバックがあるかなと期待しているが、この会議だと年に一回程度なので、最終的には市民の方に知ってもらってなるべくこういうことにならないように防いでもらいたいというトリガーとしたら、どのような広報活動ができるのかなと思います。

質問ですが、今回のケースとしては相続放棄をされた物件だったのでこのあとの撤去費用の請求がどうなるかわかりませんが、29ページに書いてある老朽空家除却補助金の制度は、略式代執行という形などで市が強制的に行った除却については該当しないということでよいか、その点について、確認したい。

会長：その点について、事務局からお願いします。

事務局：先ほどの危険度の度合いに応じて補助金というお話ですが、まず今回略式代執行に至った場所というのは、ご存じだとは思いますが、交通量の多い公道に面している。市内には今回代執行に至った空家と同じくらい老朽化した空家がまだ複数ある。なぜここが略式代執行に至ったかという、まさに危険度の度合いによるものである。周りに家が隣接していたり、大きな公道や交通量が多い道路に面しており、危険度が非常に高いと判断して代執行に至っている。市内の老朽化している空き家でも、危険度が高くないと判断できた空家は特定空家化しておらず、当然代執行にも至っていないというのが現状です。

補助金に関しても、他市では老朽化の度合いや築年数に応じた補助金など、様々あるようで、場所、特に太田・古井地区のような住宅密集地・古い町並みが残っているところに空き家が多くなるが、取り壊しの後押しをする制度、つまり取壊しの補助金になるが、そのエリアをどんなまちにしていけるかを考えていく中では、定規の一つとして見ていかなければならないと思う。除却補助金も、老朽度の度合いやエリアなどの要素を含めて検討していけたらと思っております。

除却費用の開示については、代執行のインタビュー（報道発表）でお答えしております。今回の工事費としては230万円かかっております。今回は木造の70㎡の家屋ですが、もう少し大きいものでも200万円以上かかるとは聞いている。取壊しにはそのくらいの費用がかかるという点は市民の方にも知っていただく必要があると思う。

逆に、今回の略式代執行の報道を受けて、市に問い合わせが入ったが、放っておいたら市がそのうち取り壊してくれるだろうと理解された方も一定数いらっしゃる。市がやたらと代執行をしていくことは、やはり避けないといけないし、とはいえ、これくらい費用がかかるという情報開示もしていかなければならないため、工夫が必要になると思う。除却費用はこれくらいかかるので、準備してくださいという周知・啓発が必要だと考えている。

なお、今回の略式代執行に関しても、補助金の対象にはならない。特定空家に認定され、勧告を受けると固定資産税の優遇措置も外れる。

会長：今回は代執行が行われた後も土地所有者はそのまま所有していて、今度は固定資産税で全額払うことになるということですか。

事務局：今回は土地と建物所有者が別であるため、そういうわけではない。

略式代執行の場合で、土地と建物の所有者が同じであれば、相続財産管理人が土地を売却し、除却費用に充てることもある。

委員：そのことがトリガーになって、市民の方たちは放っておけば市がやってくれるという考えの方が結構いらっしゃると思うので、その辺りの告知というかインフォメーションを何度も提示するよう、お願いしたい。

事務局：今後、代執行の予定はない。極力避けたいと考えている。

市がやってくれるというモラルハザードの部分でも全国的に問題になっているので、慎重にやっていきたい。

会長：その他の観点があればお願いします。

委員：18 ページの成果指標について、新たな策を講じない場合と講じた場合の目標値が書いてあるが、空家率を抑えていくために、どのような内容を考えているか。

いろいろな方向が 16 ページからに書いてあるが、すべてが均等に効果が出るものではないと思う。空き家バンクが目的としてはかなり良いのではないかなと思う。

代執行の解体の話を聞き、すごく費用がかかると感じる。市の予算を使いながら一つ一つ壊していくというのは全く不経済というか、元来所有者が壊すべき建て物を市が予算を使って壊すのは、やはり本来ではないと思う。あまり頻繁に使う方法ではないと思う。

所有者が壊すにも、費用が高騰しているため、難しいところもあると思うので、空き家バンクのような建物を長生きさせるような方策というのが効果があると思う。

美濃加茂市の人口はこれから減少に傾き、これから大変な局面を迎えるため、今後市としてはどういったところにポイントをもって政策をされるのか知りたい。

会長：事務局から目標値の根拠をお願いします。

事務局：目標値は、国の住生活基本計画に提示のある目標値を参考にしている。

このまま対策を講じないと、空家の増加率は10年後1.57倍になるため、対策を講じ、現状の1.25倍に抑えようというものである。

美濃加茂市も空家が増加傾向にあり、それを抑制するというのが目標である。

空き家バンクやリフォームなど、空き家にならないための事業を展開しながら、空き家の増加率を抑制していきたいと考えている。

具体的な、例えば空き家バンクの件数などの目標値があってもいいのかと検討はしている。

目標値はあくまでこういうことではあるが、空家対策の内容を充実させ、具体的な施策に反映していく。目標については次期（第3期）までにやるのではなく、来年、再来年までの早い時期にやっついていかないともう手遅れになってしまうと思う。代執行が増える行政というのは失策だと思うので、その辺りをやっついていくということで目標の設定をしている。

会長：とても良い応答だと思う。

つまり、この目標設定自身がフォーキャストな考え方（つまり、今のこのままいくところになりますよという積み上げ）よりは、バックキャストなんですよ。こういう未来が欲しいというところが描かれていて、じゃあそのために何をするのかというときに、どこに重点を置くのかという意味だと思いますが、当然空き家バンクを一つのアイテムとしながら、総合的に対策していくことが、一つの強い意志だと思うので、説明になっている。

事務局：成果指標の関係ですが、全国の傾向から当てはめた場合の数値を記載しておりますが、全国の傾向を暗に当てはめて良いかという意見が課内でも出ている。目標値の数値には検討している。

事務局：目標値の数値については、美濃加茂市の実態調査結果を分析し、美濃加茂市にあった増加率を使用するよう検討している。国の示す1.57倍の数値よりも、もう少し増加率を下げたものを使用予定である。

会長：より厳しくする実績がありますということですかね。

高い目標を立てられるならより良いと思いますので、ぜひお願いします。

その他、意見はありますか。

委員：空家対策を考えると中古住宅の流通を考える方が良いと思う。

旧耐震の物件はほとんど空き家になっていくんですけど、その空家を販売する不動産業者の話をきくと、普通の収入の方は中古を買わない。低所得の方が中古物件を買うことがある。築浅の中古はある程度収入のある方が買う。リノベーションをして再販取引する場合、旧耐震のものは、耐震診断して、耐震補強して、リノベーションして、それで採算があうかという、合わない。外国人の多くの方は自分でリノベーションをする。低所得者は融資が実行されないという話が出ている。除却も大事だが、リノベーションして売るとかしかないと思う。買い手側の得になることを市独自で何か考えていくなどしていかないと、なかなか空家は減っていかないと思う。幸いにして、美濃加茂市の人口の1割は外国人であるため、そういった面で考えていくのもいいのではないかと思う。

会長：特に中古物件をちゃんと流通していくことの大事さはおっしゃる通りだと思う。

旧耐震の不動産市場に出てきている物件を融資を借りて購入する層もあると思うし、低所得者で支援機構からお金を借りるしかない方が旧耐震のところを借りるというその行為に焦点を絞られましたけれど、リノベーションして面白くなる物件は、旧耐震の方が多いですよね。私も岐阜の柳ヶ瀬に旧耐震、揺れたら逃げろというところをリノベーションして、研究室にしている。そういう味が出てくる物件に対しての価値づけというもの、まさにそういう面をおっしゃったのだと思われますが、中古物件のぼろぼろの除却をしないといけないものの一手手前のものは、結構価値のあるような見せ方ができる可能性が高くて。使うことの付加価値の方が本当は大事だと思う。

界限の雰囲気良くなると建て替えの費用も生み出すことが出来るみたいな、そういう未来が本当は描けたらいいなと思うと、外国人にもリノベーションの楽しみをしてもらいたいが、不幸の象徴のように捉えない方がいいなという気がしました。この点、事務局からありますか。

事務局：お隣の各務原市ではリノベーションのまちづくりということで、市の予算は0ですが、実施している。リノベーションに興味があって、暮らしに価値を見出す方が一定数いるということ、特にまちのひが多いということを知っております。そういった

方が、こういった場所に（仲介の場所に）来て自分で手作りで、コストを抑えて、暮らしを楽しむというスタイルの方がいらっしゃるというのも伺っている。

当市では木材屋さんが多く、市の木材屋さんにいろいろ行ってきたんですが、毎日廃材を処分・焼却しているというところもあって、リフォームや木工をしている人からすると、欲しい素材が毎日焼却されているという現状もある。そういった方をご紹介できるように、市が木材屋さんと協定を結び、廃材を活用しながら、それをリノベーションしたい方に紹介し、促進していくという事業は現実的にできるのかなと思っており、お隣の各務原市にはない、木材屋さんが美濃加茂市に多いという特徴を活かして、リノベーションを促進して暮らしを楽しんでいただくというような取り組みを実際にやっていきたいと思っておりまして、市の政策として取り組みたい。

そこで問題としては、旧耐震の建物に関しましては、危険が伴うのもあり、ある程度のコストがかかると思う。そういったリスクを理解して住む方もいるが、市が直接古い建物を仲介することができないので、市内の事業者、建築業者・不動産業者に入ってもらいたくないといけない。コストをかけない作り方と、仲介に入って頂く方との事業利益のバランスが現実的につきにくいことは伺っている。

各務原市でも協会にはたくさん建築業者が入っていても、実際に事業としてやられているのは1社か2社しかないという話を伺っている。そういった事業者を見つけることも一つの課題と考えている。その辺りに関して、事業にならないと意味がないという思いは持っているので、そういった事業者をご紹介いただくなど、今後も皆様にはご協力をいただきたい。

会長：公の計画としてはこうですが、民間がこれにいかに関与してくるのがみそだと思う。例えば、諏訪のリビルディングセンターのような、古材を流通に乗せていくような仕組みの民間が現れようとするときに、そのような芽をつまない、支えてあげるところが出てきたらいいと思う。行政だけでは限界があると行政が言っているところが素晴らしいと思う。

委員：持ち家の数のところで、建て替えが少なく、新築の割合が高いところ、美濃加茂の場合、建売物件が多く出ているのですが、価格の相場が2000万前後で、中古物件との被りがすごくあって、中古物件自体の流通が少なくなっているというのが現状である。ウッドショックにより、新築の価格が上がり、建売物件も上がり始めているので、中古物件の流通が少しは今までよりは出始めたらいいいと思っているのが、全体的に価格との比較、新築と中古物件の価格差になってくるのかなと思っている。

最近相談を受けた中で、相続人が成年後見人になってしまっているとか、そういった物件で、見るからに朽ち果てており、警察から近隣の方へ連絡があり、不審者が住んでいた、出入りしていた可能性があるという情報が入ったということで、近隣の方から何とかしてほしいという話が合った。ある程度古くなった建物は人が出入りできないような対策や義務付けなどがあっても良いのかなと思う。

普通なら人が住むようなところではないところに、人がしばらく居たという話で、建物が自由に出入りできるようになっていたために起きた件だが、何か事件に繋がる可能性があるため、対策をしていかないとと思う。

会長：空家問題の大きなものの一つ。安全性を揺るがすというところ、治安の維持ができなくなるというものは深刻だと思う。そういう放置される空家をいかに抑えていくかというのが、空家対策の狙いだと思うので深刻に受け止めるべきだと思う。ありがとうございます。この辺り、計画の中で描かれている部分はありますか。

事務局：防犯面で言うと、防災安全課と連携がありますが、それくらいしかないのが現状で、警察との連携がない。市もその点についてはそれほど相談が無かったので、そういった視点がなかった。今後そういった事例が増えていく可能性を考えると、庁内だけではなく、外部の警察や消防との連携を謳っていく必要があるのかと感じた。

会長：いざというときの連携の可能性が少し幅広くなるといいのかなと思う。

会長：その他ご意見がないようですので、これでこの議題については閉じたいと思います。この後、どういう流れになっていくのか、事務局から説明をお願いします。

事務局：本日皆様にいただいたご意見を踏まえ、修正し、その後パブリックコメントを実施して市民の方から広くご意見をいただく。その後、再度修正し、審議委員の皆様にご確認いただき、承認をいただきたいと考えている。大きな変更がなければ郵送で、大きな変更があればまた会議を開くこともあるかと思います。ご協力をお願いします。

会長：それでは、第4号議題に移ります。

第4号議題 美濃加茂市の空家等対策の現状について

- ・資料3に沿って事務局から説明

会長：大変積極的な取り組みをされているように思う。

委員のみなさん、ご意見ありますか。

委員一同：質疑なし

会長：質問ですが、納税通知書に同封した啓発のチラシはどれくらい前から始めているものですか。計画書にも書いてあって効果的だと期待するが、いかがですか。

事務局：令和3年度からの取り組みになる。実績としては、納税通知書の送付時期に集中して相談をいただいたため、やはり効果的だったのかなということで、来年度も継続して行う予定である。

会長：納税通知書と一緒にチラシが届いたら絶対目を通すと思う。

ますます期待するところです。

では、第4号議題を終わります。

第5号議題 その他

会長：議題として、その他がありますが、何かございますか。

委員一同：意見なし

会長：何もなければ事務局へお返しします。

事務局：委員の皆様、慎重な審議を賜り、ありがとうございました。

会長、素晴らしい進行をありがとうございました。

空家対策計画については、また改めてご確認をいただき、承認をいただきたいと思いますので、よろしくお願いします。以上をもちまして、審議会を終了します。ありがとうございました。

会長：最後に一言良いですか。この計画は大変素晴らしいと思います。やってみて、どういう風になるかをまた評価しないといけませんが、今までを見直しつつ、大きく踏み出す計画になるなと思って、大変高く評価したいと思います。すごく読みやすいですし、

具体的で、段階を経て、ちゃんと作ってくれる感がありますので、こういうのになってよかった。全体に溢れているテーマはHOPE、望みではないかと思って、明るい空家対策という雰囲気があるのでとても大好きです。

事務局：ありがとうございます。全国にも見本になるようにという目標を持ってやっておりますので、非常にありがたいお言葉をありがとうございました。

4. 閉会