

令和6年度 第1回 豊橋市空家等対策協議会 議事録

日時 令和6年10月10日(木) 15:30から16:00まで

場所 豊橋市役所 東館4階 政策会議室

出席者 **【委員】**
高田淳副会長、浅井由崇市長、佐藤晴夫委員、坂部高康委員、隈元慶慈委員
【事務局】
浪崎建設部次長
建築物安全推進課 安井課長、馬島課長補佐、松本、柳澤

1 議事

- (1) 会長の選任
- (2) 協議事項
 - ア 管理不全空家等の判断基準の策定について
- (3) 報告事項
 - ア 空家件数の状況について
 - イ 本市の空家対策について

2 議事の概要

- (1) 会長の選任
委員の互選により、全員賛成で、会長には浅野委員を、副会長には高田委員を選出した。
- (2) 協議事項
 - ア 管理不全空家等の判断基準の策定について
管理不全空家等の判断基準について資料5、管理不全空家認定・指導・勧告の流れについて資料6、検討部会について資料7・8のとおりで異議なし。
- (3) 報告事項
別紙のとおり

3 会議の経過

別紙のとおり

令和6年度 第1回 豊橋市空家等対策協議会 議事録

1 開会

【事務局】

令和5年12月の空家特措法の改正により、管理不全空家という概念ができ、本市条例を令和6年3月に改正した。

それに伴い、市の判断基準、認定等の流れを決めるために協議会を開催した。

今年度から新たな任期に替わったので、委員を紹介。

2 会長の選任

【事務局】

資料1、協議会条例第3条第2項は「会長は市長をもって充てる」となっていたが、改正で互選になった。

会長について推薦があるか。

【委員】

都市計画をやっている浅野委員が適任ではないか。

【全委員】

異議なし

【事務局】

会長は浅野委員にお願いします。

次に副会長については資料1、第三条第5項「委員の中から会長が指名」とされている。

浅野委員から高田委員にお願いしたいと聞いているので、高田委員に副会長をお願いします。

また、協議会条例第三条第6項に「副会長は会長が欠けたときにその職務を代理する」とされているので、以降の議事進行は、高田副会長にお願いします。

【副会長】

議事に先立ち、協議会議事録の署名をする者を会長が指名することになっているので、代わりに副会長の私が指名するが、今回は佐藤委員と隈元委員にお願いします。

3 協議事項

(1) 管理不全空家等の判断基準の策定について

【事務局】

資料3は判断基準の策定についての経緯である。

特措法改正により、管理不全空家という概念が設けられた。

管理不全空家とは、そのまま放置すれば特定空家に、該当することとなる恐れのある状態の空き家のことで、その所有者に対し、特定空家に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができるようになった。

特措法改正に伴い、豊橋市空家条例及び協議会条例を改正し、従来の特定空家等に加え、管理不全空家等の認定及び措置の方針に関するものを、協議会の所掌事項に追加した。

また、国交省が定める「管理不全空家等及び特定空家に対する措置に関する、適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」という事務マニュアルがあるが、これを基に、地域の実情を反映した固有の判断基準を定めることとされているため、豊橋市の判断基準を策定し、管理不全空家等を認定することとした。

認定作業は、特定空家と同様、検討部会で行いたい。

資料4は、背景について書いてある。

従来からの特定空家については、認定すると法的手続きに沿って、いずれ代執行していかなければならない。

代執行するには、予算の確保や所有者からの費用回収など様々な懸念材料があり、代執行でたくさんの空家を処分していくことは難しいため、その手前の管理不全の時点で、管理を確保しようと国が考えた。

管理不全空家に対し市区町村が勧告すると、固定資産税の住宅用地特例を解除することができる。

資料5は基本指針を簡潔にまとめた豊橋市の基準案。

1は空家の状態について。

(1) 保安上の危険については建物が壊れていて危ないという条件。

(2) は衛生上有害な石綿、ごみの堆積、害虫や動物のすみつき等について。スズメバチの営巣やハクビシンの棲み付きという苦情は多い。

(3) の景観悪化での苦情は少ないが、部材の破損、汚損、ごみの堆積などは他との共通事項となる。

(4) は周辺的生活環境の保全への影響。ガラスが割れて動物や人が入れるような状態や立木・雑草等による通行障害。立木・雑草等のはみ出しが苦情の8割9割で一番多い。

2「周辺への悪影響（通報による）」とは苦情がある場合という意味で「狭小敷地の密集市街地」や「通行量の多い主要な道路」は苦情が発生しやすい場所の例示であり、条件ではない。

1の空家の状態に該当し、かつ苦情がある場合、つまり1と2の双方に該当するものを管理不全空家に認定したい。

資料6、管理不全空家認定・指導・勧告の流れ。

適切な管理のお願い文書（助言）を発送し、管理の意思表示がない、または返信なし（無視）という場合、すべての所有者に再度、管理のお願い文書を送る。

それでも管理の意思表示、返信がなかった場合、協議会（部会）に管理不全空家認定について諮問し、その結果、管理不全空家に認定された場合、法的な手続きに入る。

次に指導文書を送り、管理の意思表示、返信がない場合、部会に諮問する。次の手続きに進めるべきだとされた場合、勧告文書を送り、資産税課が固定資産税の住宅特例解除の判断をする。

一方、勧告後、状態が改善された場合、勧告を撤回することが可能である。

もう1つ、別の流れで、所有者不存在で通知を出すところがない場合は、相続財産清算制度の検討を行い、処分を考える。

資料7。部会に関して、第2条（2）管理不全空家の認定及び措置の方針を追加した。

第3条の組織については、資料8の通りの委員4名で構成され、管理不全空家の検討を行う。

【副会長】

管理不全空家というものが法律でできたので、その認定基準を作り、それに当てはまるかどうかの検討は協議会ではなく、部会で検討するという流れを考えているということによいか。今、事務局の説明があった管理不全空家の判断基準と認定の流れについて原案通り問題なしということによいか。

【全委員】

意見や異議なし。

4 報告事項

(1) 空家件数の状況について

【事務局】

資料9。報告事項(1)、我々が把握している空家が、現在870件くらいあり、その中でも、状態が悪いものの数字。169が豊橋市空家等対策計画策定時の、一番初めの数字で、50を目標に計画を策定した。

減少しているが増加もあるので、なかなか減らないが、令和6年10月現在の99件を50件に減らしたい。

【副会長】

大分減ってきているが、目標到達までまだ遠いというところか。

(2) 本市の空家対策について

【事務局】

今年度新たな取り組みとして、空家所有者向けの相談窓口を開設する。

空家の処分や活用などについて、どこに相談すればいいのか、何から手をつければいいのかわからないという空家所有者が多いので、ワンストップで必要な事業者を紹介し、相談者の負担軽減、空家問題解決の促進につなげるもの考えた。

現在、委託契約を結び、令和7年2月の開設を目指し、準備している。相談は電話やウェブサイト等オンラインで受付ける。空家所有者は、売却や解体だけでなく、相続や家財処分など空家に関する様々な悩みを無料相談できる。そして専門アドバイザーがヒアリングを行い、相談者の状況に合わせた問題解決の道筋を提案し、協力事業者を紹介する。

この業務では、市内業者との連携協力が必要不可欠であるため、委託会社からお願いがあったら、前向きに検討し、協力してほしい。

また、団体の会員への周知などをお願いすることがあれば協力してほしい。

【委員】

オンライン相談の広報計画は。

【事務局】

2月に開設なので広報とよはし2月号に相談窓口のQRコードを載せて、繋がる状態にした。

【副会長】

窓口開設を空家問題の解消に役立ててほしい。