

令和8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9年3月に豊橋市空家等対策計画の計画期間が終了となることから、空家等対策計画の改定に向けて、また、管理不全空家等の認定について、ご意見をいただくために協議会を開催。

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「会長は市長及び委員の互選により定める」となっている。

会長について推薦があるか。

【委員】

都市計画分野の専門である戸田委員が適任ではないか。

【全委員】

異議なし。

【事務局】

会長は戸田委員にお願いします。

【会長】

副会長については資料1、第3条第5項で「協議会に副会長を置き、委員の中から会長が指名」とされている。

私は高田委員にお願いしたいと考えている。

【全委員】

異議なし。

【会長】

副会長は高田委員にお願いします。

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。今回は大場委員と高松委員にお願いします。

3 協議事項

(1) 豊橋市空家等対策計画の改定について

【事務局】

資料2は、空家等対策計画の基本的な事項や、空家特措法の改正やこれまでの取組、令和7年度に実施した空家実態調査の結果等をまとめ、次期計画の基本方針や施策等について説明するものである。

これまで地域住民から相談等を受けての事後的な対応となることが非常に多く、所有者の当事者意識の醸成が不十分となり、空家の利活用や発生抑制について十分な取組ができていなかったことが課題であることから、次期計画においては、空家等の情報を早期に把握し、所有者への働きかけや情報提供を行うことで「管理が不適切な空家の発生予防・抑制」、空家の状態が良いうちに「利活用を促進」、状態が悪化した空家等の「適切な管理の促進」とい

う方針で空家等対策を進めることとしていきたい。

参考資料①は、令和5年12月の「空家等対策の推進に係る特別措置法」の改正内容について国がまとめたものである。

参考資料②は、空家等対策計画の改定のための基礎資料とするために実施した空家実態調査の内容についてまとめたものである。

参考資料③は、豊橋市がこれまで実施した空家等対策の取組内容をまとめたものである。

【委員】

参考資料③の管理不全空家等に対する措置について、4件とも申し立てまで済んでいるか。

【事務局】

済んでいる。

【委員】

住宅・土地統計調査と実態調査の2種類の数値があるが、その関係をどう見ているか。

【事務局】

住宅・土地統計調査で長期にわたる傾向等を把握しつつ、現地調査も行う実態調査は指標等に使用する数値として扱っていく。

【委員】

実態調査と住宅・土地統計調査の結果は大きく異なっており、利活用の促進という点では、実態調査で把握できていないような空家でないと利活用できない。

【事務局】

取組方法としては啓発となる。

PR啓発の場合と、所有者に寄り添って啓発する場合があります、実態として把握できたものについては、相談対応等寄り添った形、それ以外のものについては全体的な啓発として、取り組みを分けて行っていく必要がある。

【委員】

どのようにして空家を早期に把握するのか。

【事務局】

例として相続する際に、各種手続きで市役所に来庁する際に届け出てもらうなど、早い段階でアプローチしていく。

【委員】

空家等管理活用支援法人に指定するとどのようなことができるのか。

【事務局】

指定した法人に対しては、相談窓口や、所有者への通知等を委託することができるようになる。

【委員】

指導しても改善が見られない空家の所有者情報の公表や空家税の導入とあるが、実際に行っている自治体はあるか。

【事務局】

所有者情報の公表で確認できているのは新潟県の柏崎市、佐賀県小城市。
空家税は、京都市では一部地域で、大阪府寝屋川市では全市で導入を予定。

【委員】

危険な空家だから代執行する、それに対して空家税というのは少し違う。

【事務局】

寝屋川市では、新しい住宅用地がないため、既存の空家の流通を促進するといった趣旨。

【委員】

都市計画税などは区域を指定することで課税されるので、そういう形もあっていい。

【委員】

不動産事業者との連携強化について、具体的にどのようなものを考えているのか。

【事務局】

空家情報を掘り起こすことで、活用してもらえないだろうか、ということを考えている。

【事務局】

空家の利活用が進んでいない状況の中で、新たな方策を打ち出す必要があり、住宅確保要配慮者への居住支援施策としての空家活用の官民連携のネットワークが構築されつつあることから、協働、連携というものを一緒に考えていきたい。

【委員】

具体的な計画策定の段階で、ヒアリング等を行っていただく必要がある。

【委員】

自治体の補助含めて、解体の自己負担がどのくらいなのか説明できていない部分もある。
維持管理していくよりも解体の方がメリットがあるという形になれば、更地ではあるが流通につながる。

【委員】

固定資産税の住宅用地特例など、残すメリットはあっても、壊すメリットがない。
住宅用地特例をもっと積極的に解除していくなどの動きは、国の方にはまだないですか。

【事務局】

そこまでの情報はない。

【委員】

電力会社等に情報提供を依頼できるとあるが、どのような情報まで依頼できるのか。
契約の有無だけでなく、使用状況まで提供してもらえるのか。

【事務局】

現状、電力会社等に情報提供を依頼したことが無いので、詳しいことまでは分かっていない。

【委員】

使用状況から空家と分かる場合もあり、契約が残っている空家は、外観だけでは分からない

可能性があることから、空家情報の早期把握に繋げることができる可能性がある。

【委員】

空家バンクに登録する物件の耐震性についてはどのようなになっているか。

【事務局】

登録時に耐震改修してあることを要件にはしていないが、利活用改修費補助金を申請する場合には、耐震改修も同時に行っていただく必要がある。

【委員】

空家バンクについて、所有者へのアプローチはどのように行っているのか。

【事務局】

固定資産税納入通知にチラシを同封している。

【委員】

空家バンクの見せ方としてインパクトが足りない。情報の出し方に工夫が必要。

【委員】

次期計画の方向性となっているが、提言に近い。

【事務局】

今考えている段階なので、必ず次期計画に記載する、というわけではない。

【事務局】

次期計画では、状態の良い段階からのアプローチに力を入れる。
具体的な施策については協議検討が必要となる。

【会長】

方向性として、「管理が不適切な空家の発生予防、抑制」、「利活用の促進」、「管理が不適切な空家への対応」ということでよろしいか。

【全委員】

意見や異議なし

【会長】

特に意見等が無いようなので、この形で進めてください。
その中で、各専門家団体等の意見もしっかりと聞いて進めてもらいたい。
そして、住宅・土地統計調査は総量をとらえている。実際に見ても分からない空家が相当数あるということなので、総量は広く捉える、という観点で進めてもらいたい。

(2) 管理不全空家等の認定について

【事務局】

資料3は、管理不全空家候補5件について、所在地やこれまでの経緯、管理不全空家等の判断基準における該当状況を説明するものである。

【全委員】

5件全て管理不全空家相当、ただし、木の伐採が終わったと連絡のあった1件は、伐採後の状況で改善していれば管理不全空家相当ではない。