

令和元年度第1回岡崎市空家等対策協議会 会議録

開催日時： 令和元年8月22日（木） 13：30～15：00

開催場所： 岡崎市役所東庁舎4階 第2来賓室

出席者： 岡崎市長

内田 康宏
(代理：山本副市長)

委員	弁護士	中根 祐介	
	愛知産業大学教授	新井 勇治	
	総代会連絡協議会副会長	鈴木 弘一	
	市議会議員	三宅 健司	
	司法書士	天野 晃浩	
	行政書士	杉浦 達也	
	宅地建物取引士	大高 利之	
	土地家屋調査士	清水 誠一	
	建築士	河内 利弘	
	名古屋法務局岡崎支局長	芝田 洋子	
	税理士	稲吉 紀代	
	事務局	建築部長	中根 康明
		住宅課長	浅岡 克徳
		住宅課副課長	榊原 秀幸
住宅課空家対策係係長		彦坂 信安	
	住宅課空家対策係主任主査	山下 宗一郎	

議事内容

1 開会

2 議題

(1) 会長及び副会長の選出

中根会長代理 選出方法を指名推薦とすることについて

(異議なし)

指名推薦により会長に中根委員、副会長に新井委員を選出

(2) 空家等対策計画の取組状況

事務局 議題(2)について、資料に基づき説明(内容省略)

会長 新たな住宅セーフティネット制度において戸建て住宅を活用するための基本的な考え方について回答をお願いします。

事務局 新たな住宅セーフティネット制度は、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を推進する制度で、入居を受け入れる賃貸住宅の供給を促進することとしています。民間賃貸住宅の多くは共同住宅ですが、戸建て住宅についても本制度の活用が可能で、耐震性の確保等の課題はありますが、専用住宅として登録することで国の改修費補助等も活用できます。そのため、空家を売却ではなく賃貸を希望される所有者へは、本制度における登録を促していきたいと考えています。

会長 空き家バンクについて、実際に取り組んでいく中で、流通させる時に生じた問題点はありますか。

事務局 売買や賃貸の同意を得た空き家の情報を宅建協会様と共有し、空き家の活用を進めております。個々の物件について宅建協会様で各種調査を進めていただいている中で、例えば空き家の前面道路が接道要件はあるものの幅が狭く自動車が通れないような空き家や、空き家に近接した部分に大きながけがあり愛知県の建築基準条例に建築制限により、再建築の条件が厳しくなる場合があります。

そういった問題については個々の空き家についてどのように活用していくかという提案を所有者と打ち合わせをしたり、場合によっては隣地所有者と調整したりする必要があります。

会長 そのような問題点についてはどのような形で対応していくつもりか教えてください。

事務局 個々の空き家の状況は様々なので、その置かれた状況に合わせて対応しなくてはなりません。売却や賃貸を希望されている所有者に対し、どのように応えていくかは宅建協会様と相談をしながら、一つ一つクリアしていきたいと考えています。

委員

職員出前講座で町内会や老人クラブに対し、迷惑空き家とならないように啓発を行っているということですが、実際に差し迫っている高齢者は出席できないのではないのでしょうか。

私の町内でも一人暮らしの高齢者はたくさんいらっしゃいますが、様々な講座に出席することができていない状況です。

そのような高齢者のお宅に総代さんや民生委員の方が月に1回程度訪問していると聞いておりますので、その時に同行してご意見を伺ったり、連絡先を聞いたりしてはどうでしょうか。

事務局

ご指摘のとおり出前講座に来ていただける高齢者の方は比較のお元気で活動的な方が多い印象です。

今後、体の不自由な高齢者に対し、どのように周知をしていくかはご意見を参考にして検討していきたいと思えます。

委員

高齢者が増えていく中で、高齢者の住まいが近いうちに空き家になってしまう可能性があります。早い段階でその高齢者の関係者を掌握することが空き家の予防策になるのではないかと考えます。また、住んでいる家であっても管理ができておらず、周囲がどんどん荒れているケースも見られます。

空き家となっていない状況で建物は傷んでいなくても周囲が荒れてきているようなものについては、予防と抑制という観点から考えていく必要があると考えますが、いかがですか。

事務局

住んでいる家も空き家と同様の管理不全となっている事例も見かけます。今後市としてどのように対応していくかは、他の部局とも情報共有をしていきたいと思えます。

委員

実務として仕事をしていると、相続が発生して空き家となると、空き巣に入られるケースがよく見られます。警察と連携する等して予防をすることができるのではないかと考えます。

委員

昨年3月のセミナーに、講師と相談員として携わりました。アンケートを取ったところ、自分の住まいの今後について関心をもっておられる方は多い印象がありますので、市でも大規模

なセミナーを行い、専門家の話を聞ける場を設けてもらえるとよいのではないかと思います。

事務局 市民の皆様空き家問題の意識を持っていただくことが重要だと考えておりますので、専門家の皆様のご協力をいただき、積極的にセミナーを計画させていただきたいと思っております。

委員 現在、県内 28 市町と協定を結んで空き家バンクを進めております。岡崎市の今年度の空き家バンクの同意件数が 10 件と少ないように見えますが、名古屋市よりも多くなってきています。協定を結んでも全く出てこない市町もあります。空き家バンクに登録がなくても、市からの通知等により直接私共と話がある場合もあります。

数字としては見えてこなくても、空き家の所有者の方は潜在的には敏感に反応し始めておりますので、進んでいる方向性は間違っていないのではないかと考えており、出前講座等による啓発も効果が出ているのではないのでしょうか。

委員 司法書士業務を行っている中で、市の通知により、相続人が相続登記をやらなくてはならないという思いに駆られ、相談に来られた方がおられます。相続で揉めている場合でも、市からの通知で前向きに話をまとめようというきっかけにつながる場合もありました。通知だけでも効果はあると思っておりますので、今後も積極的に行っていただければと思います。

(3) 特定空家等の判断基準の改定

事務局 議題(3)について、資料に基づき説明(内容省略)

会長 周辺の建築物や通行人に影響を及ぼす範囲について、建物の外壁の高さと外壁から隣地境界線までの距離の比較により影響度を判定することですが、この基準はどこかに出典されているのでしょうか。

事務局 影響の範囲について、他の出典から引用したものではありません。他の自治体でも協議会等で個別に判断しております。

倒壊により影響を及ぼす範囲は、建物がそのまま倒れてしまうケースを想定し、建物の高さと敷地境界までの距離が一对一未満の場合に影響度大とさせていただきます。

外壁の脱落につきましては、トタンのような外壁がそのまま外れることがありますので、倒壊による影響と同様に一对一とさせていただきます。

会長 生活環境の美化の推進に関する条例を準用しているとのことですが、概略で結構ですので、ご説明いただき、こういった場合に特定空家等になるのか教えてください。

事務局 この条例では、空き地の雑草の基準として雑草の高さで指導すべきかどうか判断を行っております。ごみについては敷地内の堆積、集積の範囲や道路への影響を基準として定めております。臭気については定量的な判断が難しいため、現地確認を複数の職員で行った際にどのように感じたかで判断すると聞いております。

会長 ごみ屋敷としてあまりにもひどい場合は、特定空家等として認定をして、建物の除却もあり得るという理解でいいのでしょうか。

事務局 建物の除却をすべきかどうかは建物が影響しているのか土地が影響しているのかによって異なります。場合によっては特定空家等でごみの除去をなささいといったような指導となる可能性もあります。

委員 周辺への影響度は特定空家等だけのものなのか空家等も含まれるのか分かりません。
また、影響度「大」、「小」、「なし」のどれになると特定空家等となるのでしょうか。

事務局 影響度「大」の場合のみ著しく保安上危険ということで特定空家等と認められると考えておりますが、明確にするため資料を修正させていただきます。

空家等及び特定空家等の判断基準とさせていただいているのは、そもそもその建物が法律上の空家等となるのかを判断する必要がありますので、まず空家等であるかどうかの判断を行い、空家等のうち、特定空家等になりうるものを判断する基準となっております。

(4) 特定空家等の対応状況

事務局 議題(4)について、資料に基づき説明(内容省略)

会長 NO.2とNO.4は相続人である兄弟が、お互いの連絡が疎遠になっているとのことですが、今後どのような取組で対応を求めていく予定ですか。

事務局 No.2に関しましては相続人2名のうち、弟とは接触ができていないため、訪問を繰り返し行ってまいります。No.4に関しましては相続人3名のうち、長男とのみ話ができおり、是正について前向きに考えていただいておりますが、まだ改善されていないため、残りの2名とも早急に接触をしたいと思っております。

いずれの場合についても、円滑な相続が行われるように協定を締結している関係団体の相談窓口の活用を促すよう調整を行っていきたいと考えております。

また、必要があれば市が間に入って相続人間の話し合いの場を設けることもしていきます。

会長 NO.6は所有者がなかなか対応しないとのことですが、今後どのように対応していくつもりですか。

事務局 指導文書だけでなく、電話等による指導も積極的に行い、適切な管理を行うよう指導してまいります。また、勧告に伴い、固定資産税の住宅用地特例が解除されることを所有者にしっかりと認識させることも有効かと思っておりますので、それについても適宜通知をしてまいります。

(5) 空家等対策推進条例の検討

事務局 議題(5)について、資料に基づき説明(内容省略)

会長 所有者の把握に時間がかかるケースの多くは相続人調査を要するものと思われます。昨年度から専門家に相続人調査業務を委託されていると聞いています。実際の調査期間はどの位でしょうか。

委員 相続人調査に要する期間は案件によって様々です。例えば、相続人が少なく、岡崎市で戸籍や住民票の収集が完結するようなケースであれば2週間程度になります。

以前委託をいただいたケースでたくさんの戸籍を請求する必要があったケースもありましたが、そのような場合ですと1ヶ月以上かかってしまうこともあります。

会長 事務局で想定しているケースは、このような相続人調査に時間がかかってしまう場合に緊急安全措置が必要であるという理解でよろしいでしょうか。

事務局 そのとおりです。

会長 これまで対応してきた中で緊急対応が必要と思われた物件はどの位ありましたか。

事務局 軒先の屋根瓦がずれて今にも落ちそうなケースや、外壁のトタンが外れていつ飛んでもおかしくないようなケースが、これまで5件程度ございました。

この中には通知してすぐ所有者が対応したケースもありましたし、半年経過してやっと改善されたものや未だ対応していただけていないものもあります。

会長 これまで、実際に長屋で困った事案はありましたか。

事務局 長屋の一部が空き家となっており、適切な管理が行われていないものの、一部居住しているために空き家法の適用ができず、指導が行えなかった事案がございました。その場合は、他の部署が管轄する法令等により指導をすることもありましたが、空家特措法以外では固定資産税台帳の内部利用ができないことから、不動産登記で所有者と特定することとなりますが、

不動産登記からでは所有者が特定できないといった問題があると聞いております。

会長 緊急安全措置について、所有者がどのくらいの期間で対応しない場合に、措置を行うことを想定していますか。

事務局 緊急の程度にもよりますが、概ね2週間程度ではやらずにはならないと思っています。ただし、所有者がすぐに分かる場合については通知を行い、そこで1週間から2週間以内で改善が見られない場合は措置を行いたいと考えています。

会長 必要最小限の措置は職員が行うものなのか、専門の業者に委託しておこなう場合もあるのでしょうか。

事務局 市の職員でできる範囲は職員で対応したいと思いますが、高所作業を伴うような場合は委託を想定しておりますので、条例の中で緊急安全措置で要した費用については所有者等へ請求できる旨を条例で謳っております。

会長 委託をした場合、その費用を所有者から回収できないケースもあるかと思いますが、そのような場合のために費用の予算化も念頭に置かれていますでしょうか。

事務局 すぐに払っていただけない方や、そもそも所有者がいない場合も想定されますので、来年度予算化していきたいと考えております。

会長 それでは、本日の議題は終了いたします。進行を事務局にお返しします。

事務局 今回の協議内容につきましては、今後の取組に考慮、反映させていただきたいと思っております。

次回の予定ですが、本日の議題で説明させていただきました条例案につきまして、11月頃予定のパブリックコメントで提出される意見及び回答をまとめまして、来年1月に協議会を開催し、議会上程前の最終案として説明させていただく予定です。

日程につきましては事務局より調整の連絡をさせていただきます。

これをもちまして、令和元年度 第1回空家等対策協議会を閉会させていただきます。

以上