

平成 28 年度第 1 回岡崎市空家等対策協議会 会議録

開催日時： 平成 28 年 6 月 28 日（火） 14：00～16：00

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

(大竹副市長代理)

委員

愛知産業大学名誉教授

小川 英明

総代会連絡協議会副会長

渡邊 哲朗

市議会議員

山崎 憲伸

弁護士

中根 祐介

司法書士

天野 晃浩

行政書士

島津 達雄

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

事務局

建築部長

木河 聡

住宅課長

青山 恭久

住宅課空家対策班班長

浅岡 克徳

住宅課空家対策班主任主査

近藤 泰史

住宅課空家対策班技術員

天野 堯仁

次 第： 1 開会

2 委嘱状交付

3 市長挨拶

4 事務局紹介

5 議題

(1) 岡崎市空家等対策協議会運営規定の制定について

(2) 会長及び副会長の選出

(3) 岡崎市空家等対策計画について

(4) 空家等実態調査及び空家等対策計画策定支援業務について

6 閉会

議事内容

1 開会

2 委嘱状交付

- 3 市長挨拶
- 4 事務局紹介
- 5 議題

(1) 岡崎市空家等対策協議会運営規定の制定について

事務局 (議題5 (1) について説明)

(質疑なし)

(2) 会長及び副会長の選出について

事務局 (議題5 (2) について説明)

会長に小川委員、副会長に中根委員を選出

(質疑なし)

(3) 岡崎市空家等対策計画について

事務局 (議題(3) について説明)

会長 議題(3) について質問はありますか。

島津委員 昨年度実施した空き家の基礎調査とはどのような方法で行ったのですか。敷地に立ち入るには所有者へ通知が必要だと思いますが、外観目視のみでしょうか。また、今後行う実態調査も同様の方法で行うのでしょうか。

事務局 基礎調査につきましては、地図作成会社の調査に対して都市計画情報をマッチングさせ、分析を行い、空き家数を2,274件としています。今年度行う実態調査については、この2,274件と市に個別に情報提供された物件に対して調査を行います。空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「法」と記す。)におきましては、敷地内への立ち入りは原則認められていないため、調査に関しての立ち入りは難しいと判断して調査を行ってまいります。

大高委員 委員の為すべきことはどのようなことでしょうか。

事務局 資料1に協議事項として記載しましたが、今年度開催予定の3回につきましては、空家等対策計画の策定についての協議が主となります。今回、第1回ということで計画の骨子を示しましたが、第2回ではこれに肉付けしたものを示させていただきます。こちらは具体的な内容となってきますので、各委員の御専門の要素について御協議いただきまして、その内容を計画に反映させ、第3回までに修正をかけていきたいと考えています。今年度に関しましては空家等対策計画の策定に主眼を置いていますが、その他に協

議事項の後段の特定空家等の認定及び措置に関して各委員の意見をいただきたいことと、法において、施行後5年で内容を見直す旨が謳われており、法律的な位置付けも変わってくる要素があるため、継続的に計画を見直す必要があり、計画の変更についても御協議いただきたいと考えています。

会長 計画の目標とありますが、進行管理のようなものは考えていますか。

事務局 空家等対策の結果を具体的数値で表すことは、正確な建築物数の把握が困難であることから、難しいと考えています。個別の問題に対し、対応が出来たかどうかの積み重ねが目標の指針になると考えます。数値的に示す手法に関しては今後研究を続けて参りますが、当面は達成項目を報告していく形を考えています。随時、協議会にも経過の報告はしていきたいと思えます。

会長 国の調査に関して、その他住宅の部分に問題となる空き家と書いてありますが、これは国が表記しているのですか。

事務局 国が示している資料にも、その他住宅が問題となる空き家となりうると表記されています。国が示す資料としては、その他住宅については、特定の目的を持たないものという表現をしているため、問題を抱えている空き家であると判断しています。

会長 資料1の5ページにおいて、一戸建てとは、平屋だけですか。

事務局 建物用途区分は課税時の用途で分けられているため、一戸建ての中には平屋、2階建てを含んでいます。

会長 敷地内に離れや倉庫、納屋がある空き家は今回の基礎調査では拾っていますか。

事務局 地図作成会社の空き家情報を基本としており、敷地単位で空き家かどうかを判断して整理をしております。

会長 今後、本格的に調査を行う際、定義等の考え方はそのまま継続していきますか。

事務局 法の定義によりますと、空家等に、空家等の存在する敷地も含まれています。敷地の中に複数棟存在する場合には、それぞれを空き家かどうか判断をし、空き家ではない建築物が存在する場合、同一敷地内に管理者が居るものとして、空家等とは判断せず、敷地単位では使用されていると判断したいと考えています。

会長 法の定義が曖昧であることもあるかと思いますが、この点は今後も議論の余地があると思えます。

大高委員 その他住宅に限って、なぜ空き家になったか等、空き家になった理由や経緯を調べていただくと対応策も考えやすいと思います。次回でよいので分かる範囲で教えて頂きたい。

島津委員 空き家になった理由は国の調査でもある程度出ていますが、岡崎市としても、細かく調査をして頂きたい。

事務局 次回の議題の話になりますが、実態調査において、空家等の所有者等へ意向調査を行う予定です。

中根委員 基礎調査の結果について、倉庫・付属家等というものは、同一敷地内に主となる建物がなく、倉庫等のみが存在するということですか。同時に存在している場合は、それぞれ1件として計上されるのですか。

事務局 基礎調査においては、同一敷地に空き家と倉庫がある場合、1件としています。

中根委員 住宅用途が1件となり、付属家等は含まれないことになりますか。

事務局 基本的には主用途を1件としています。

中根委員 となると倉庫、付属家で計上されているものはどういうものになるのですか。

事務局 単独倉庫のようなものが対象になるかと思われませんが、確認いたします。

(4) 空家等実態調査及び空家等対策計画策定支援業務について

事務局 (議題(4)について説明)

会長 今回の説明について質問はありますか。

天野委員 この調査は、基礎調査をもとに、現地調査を行うのですか。

事務局 基礎調査にて把握した物件を調査することが主ですが、そのほかにも個別案件として、市民の方から住宅課へ迷惑な空き家として情報提供をいただいている物件もあり、それらを合わせたものについて行う予定です。

清水委員 2,000件以上空き家がある中で、市民からの苦情というか、情報提供はどのような内容でどれくらい来ているのですか。

事務局 平成22年頃から徐々に受付しており、平成27年度末で累計100件以上になっています。内容としましては、老朽化した建物から、雑草樹木の繁茂等、様々です。

清水委員 解決した物件はありますか。

- 事務局 現在、資料を持っておりませんので正確な数は分かりませんが、2割程度は解決しているかと思います。除却され更地となり売買に至ったものや、樹木の伐採や壁等の補強で現地の状況が改善されたものがあります。
- 島津委員 法では立ち入りを認めていると思いますが、実態調査では立ち入らないと説明がありました。ある程度協力を仰ぎ、踏み込んで行わないと、分からないこともあると思います。この調査によって今後の空き家の対策が決定すると思いますので、今後、どこまで踏み込んで調査を行っていくのか、外観目視だけで終わってしまうと折角の機会が勿体ないかと思われます。
- 事務局 法に基づく立ち入りについて、法第9条第2項には、「法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において」と記載がございます。この部分は、特定空家等に対する措置に関する部分でありまして、特定空家等に対して指導、勧告、命令等を行う場合、その調査のための立ち入りが認められています。よって、今回の調査は実態を把握することを目的としていますので、立ち入りは出来ないと解釈しております。
- 大高委員 資料3-1の6、空家等対策計画策定の現状と課題に関する部分で、空き家予備軍になりうる高齢者世帯の調査はどういった部分を対象とするのか、十分検討していただきたいです。また、関連する計画が複雑に絡み合っていくので、それらの整理をうまく行わなければならないと考えます。
- 事務局 関連する計画を所管する部局と連携を図るために、空家等対策調整会議を行っています。空家等対策計画に記載する内容として、空家等情報をどのように活用し、連携していくかという調整は進めております。また、空き家予備軍について、これまでにいくつかの自治体が計画を策定し、公表しているが、既に発生した空き家に対してどう対応するかが主眼となっています。岡崎市としては空き家が発生する前の段階で取り組めるものについて、可能な限り対処していきたいと考えています。
- 会長 関係する計画等について、未定、既定を教えてください。
- 事務局 現在、把握しているものでは「歴史的風致維持向上計画」、「山村振興計画」、「岡崎家守構想」の3つは方向性が示されたと聞いております。それ以外は策定中であると思われます。

会長 関連する計画に関して、それぞれの地区によって調査項目及び主眼点を決定し必要な現地調査を行うとあるが、策定中の関連計画を参考にし、必要な現地調査を行っている、今年度中の計画策定には間に合わないと思いますが、どうでしょうか。

事務局 ご指摘の点につきましては、昨年度の段階で関係する各課に対し、今年度行う実態調査について説明を行い、関連計画を推進するに当たり、空き家に関して必要な情報や調査項目を照会しております、そこで集約された意見を反映させたものが現在の資料3-2となっております。

会長 既に計画を所管する部署と内部調整をしたうえで調査項目を決定しているということでしょうか。

事務局 そうです。

会長 発注は外部委託でしょうか。

事務局 そうです。

会長 次回の協議会までに素案が作成され、その時までにある程度状況を把握していなければならない、となりますと、8月頃までに調査が終わっていなければならないと思いますが、調査は間に合いますか。

事務局 現在、7月初旬からの現地調査を予定しています。天候の都合もありますが、2か月程度で終了する見込みでございます。

会長 外部委託をするにあたり、協議会として資料3-2の調査項目について確認を取ればよろしいでしょうか。

事務局 協議会として協議いただく部分はそうなります。

会長 調査項目の判断基準等、外観目視だけでは判断できないものもあると思いますが、概略として判定をするのですか。

事務局 特定空家等について判断をする場合は、空家等に立ち入り、細部まで調査を行い、指導等を行います。今回の調査の判断基準は、地図情報として載せる際のおおよその色分けのためであり、外観目視から判断できる範囲が前提となっております。

会長 判定「A」、「B」、「C」のうち、特定空家等の候補として詳細に調査するものは「C」と判定されたものになりますか。

事務局 基本的には「C」に判定されたものになります。

会長 意向調査は「C」と判定されたものに対して行うのですか。それとも全ての空き家の所有者等に行うのですか。

事務局 所有者等が判明したものに対し、判定に関係なく全ての所有者等に意向調査を行う予定です。

会長 意向調査に対する判定は特にないということによろしいでしょうか。

事務局 意向調査は統計が目的であるため、判定は行いません。

会長 特定空家等についての詳細な調査は、今年度行う予定はありますか。

事務局 今年度のスケジュールでは考えていません。

会長 空家等対策計画の中に特定空家等に関する事項という項目がありますが、現地調査を含めて、計画の次の段階として行っていくのでしょうか。

事務局 特定空家等の判断基準においては、今年度の協議会で意見をいただきながら、計画に合わせて公表をしたいと考えています。

会長 この計画は何年計画になりますか。

事務局 住宅マスタープランの改正が平成 32 年度を予定しており、そこに合わせて 32 年までとしています。

島津委員 立ち入りが出来ないこともあります。今回示されている調査項目では、内容が少なく、今後利用するとき役に立たないのではないのでしょうか。特定空家等の判断等に使用するのであれば、もう少し詳細な部分まで、調査したほうが良いと思いますが。

事務局 特定空家等の比率は空き家の総数からは少なく、大半は管理されている空き家になります。そうなりますと、特定空家等に関する内容を含めた調査を行うと母数が多くなり過ぎます。情報提供等があったものに対し、次の段階として特定空家等の判断調査を行っていくという形を想定しております。

大高委員 意向調査も外部委託だと思いますが、これはとても重要になってくると思います。是非とも詳細の調査をお願いいたします。

天野委員 所有者等の特定について、登記簿等から調査し、亡くなっていれば戸籍調査になると思うが、外部に委託して戸籍を調査する権限はありますか。

事務局 今回の調査は対象が 2,000 件以上あり、膨大でございます。登記簿及び納税義務者を調査し、これらで分からないものについては時間的な問題もあり、一旦不明とさせていただきます。数次第になりますが、我々が調査し追加、補足をしていきたいと思っております。

天野委員 市外に照会はできますか。

事務局 できます。

会長 調査項目を見ると、空き家の状況のみであるので、空き家の敷地だけではなく、周辺の状況についても調査したほうが良いと思います。

事務局 分かりました。

会長 資料3-2に以下の各項目を参考の上、調査項目を決定すると記載がありますが、どこが決定するのですか。また、判断基準についても協議会で確認を取るでしょうか。

事務局 協議会は決議をいただく場ではなく、協議をしていただく場とされています。よって、決定するのは岡崎市ということになります。協議会で決定していただかないと調査が出来ないということはありません。協議をしていただき、その結果を踏まえ、事務局が修正等を行い、業務を進めていくということになります。

会長 今回の調査は基礎調査とは異なるため、市民からの意見も参考にし、データベースを作成するという事なので、同一敷地内に2棟あり、一部使用しているものも調査の対象に入れてはどうでしょうか。

事務局 同一敷地内に1棟が空き家、もう1棟が空き家でない場合、事務局の考えでは、その敷地を管理する者が同一敷地に存在するならば、その者が空き家も管理すればよいと考えています。

会長 周辺住民の住環境に悪影響を及ぼすもの、1年以上使用していないものという空家等の定義からすると、所有者等が同一敷地内にいるかどうかは関係ないと思いましたが。所有者等に意向調査はできると思いますが、それについてはどうでしょうか。

事務局 昨年度の基礎調査において、そこまで詳細な状況までは把握できておりません。空き家情報は日々変動しており、数年の間隔で空き家の状況がどのように変化しているかを確認するため、定期的な実態調査を予定しております。このような意見を協議会でいただいたということで、次回以降の現地調査に反映させていただきたいと思えます。

河内委員 岡崎市の空き家の現状において、空き家数が2桁あるような町では空き家が増えてしまう何らかの原因、例えば接道、狭あい道路、がけ、というような、空き家を壊したいが重機が入れない等、個々の立地の問題があると思えます。それらの問題のうち、外観目視

- で確認できることもあると思います。これらの問題を解消すれば、再利用や売買も活性化するのではないかと考えます。
- 島津委員 市が保有している利用可能なデータと照らし合わせ、空き家の現状を考えていった方がいいと思います。
- 事務局 空き家予備軍の定義は明確ではないですが、65歳以上の世帯について、実態を把握しなければならないと考えておきまして、計画の骨子においても65歳以上の世帯について記載させていただいています。データについては統計データが活用できるのではないかと考えておきます。
- 清水委員 総代が帳簿を持っており、町内の空き家の調査をされていると思うが、どうだろうか。それをまとめれば空き家の数は変化すると思いますが。
- 会長 市から総代へ、調査の依頼をしたことはありますか。
- 事務局 調査の依頼は行っていません。
- 会長 春日井市では町内会長、自治会長に空き家の調査を依頼しましたが、様々な問題が発生しました。総代等にヒアリング等が可能であれば行っていただきたいと思います。
- 渡邊委員 世帯の多い地域では1,000世帯を超える地域もあり、総代一人では調査しきれません。岡崎市でも春日井市と同じような問題が発生すると思います。総代や組長に空き家の調査を依頼してもスムーズに行くとは思えません。
- 事務局 今後の予定として、地域で発生している空家等で困った点について、アンケート等は検討しております。その際は是非ご協力をお願いいたします。
- 会長 岡崎市空家等対策計画の策定については、実態調査をベースに空き家の現状や予備軍、発生の原因等を大まかに確定し、そのうえで対策や庁内連携をまとめ、今後の目標としてはさらなる対策や特定空家等の詳細な調査等、拡大をしていく、その最初の計画であるという位置付けでよろしいでしょうか。それでは時間となりましたので、他に何もなければ本日の議題は終了いたします。では進行を事務局にお返しします。
- 事務局 ありがとうございます。今回の協議内容につきましては、今後の空家等対策計画を策定するにあたりまして考慮させていただきます。

以上をもちまして平成 28 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