

令和3年度第2回岡崎市空家等対策協議会 会議録

開催日時： 令和4年1月28日（金） 10:00～11:30

開催場所： 岡崎市役所東庁舎4階 第二来賓室

出席者： 岡崎市長

中根 康浩
(代理：山本副市長)

会長 愛知産業大学教授

新井 勇治

副会長 弁護士

中根 祐介

委員 総代会連絡協議会副会長

鈴木 弘一

市議会議員

中根 武彦

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

名古屋法務局岡崎支局長

永尾 純子

税理士

稲吉 紀代

建築士

浅井 博

事務局 都市政策部長

杉山 弘朗

住環境整備課長

田口 富隆

住環境整備課副課長

加藤 宏幸

住環境整備課空家対策係係長

成澤 隼一

住環境整備課空家対策係主任主査

山下 宗一郎

住環境整備課空家対策係技師

長谷川 千紗

議事内容

1 開会

2 議題

(1) 「岡崎市空家等対策計画」改定について

事務局 議題(1)について、資料に基づき説明(内容省略)

委員 資料1-3「建物の利用状況」に関するアンケート調査票(案)について

問9では建物の所有者とあるが、問12の建物の登記名義人と同一ではないのか。

事務局 相続登記は行っていないが、現実に所有している者を回答していただきたいと思っている。表現の仕方を分かりやすくする。

委員 問 13 に不動産登記法の改正による相続登記の義務化について書かれているが、令和 6 年 4 月 1 日施行となったため明記した方がよい。

事務局 修正する。

委員 資料 1-1 3. 岡崎市における空き家の実態 (2)把握する空き家について

基礎調査の件数が、平成 27 年度が 2,393 件、令和 3 年度が 3,610 件とあるが、前回の協議会の資料では平成 27 年度の実態調査が 2,393 件とある。どちらが正しいのか。

事務局 地図情報会社から購入した空き家データが基礎調査、その後の現地調査により絞り込んだものを実態調査としている。

前回の資料では、基礎調査の 2,393 件から、現地調査を行って空き家であると絞り込んだ 1,339 件の結果を算出するまでの一連の流れを実態調査と表現した。今後、表現を分かりやすくする。

委員 資料 1-2 所有者等アンケートについて

空き家施策に関わる事業者に様々な業種を挙げているが、具体的にどういった団体に対し、アンケートを実施する予定か。

事務局 現在抽出中であるが、金融機関で言えば、リバースモーゲージや空き家解体の低金利融資等を行っている金融機関が対象となる。

委員 資料 1-1 3. 岡崎市における空き家の実態 (1)空き家の推移について

空き家の推移は市民にも公開する資料か。

事務局 空家等対策計画に掲載した際には市民も見ることとなる。

委員 グラフを見ると、空き家全体としては平成 20 年から平成 25 年にかけて増加し、平成 30 年にかけては減少している。問題となる空き家（その他住宅）が増加傾向にあることが分かりにくい、見せ方を工夫した方がよい。

また、危険度、迷惑度の件数に関しても表を見ても特定空家等候補の件数が現状のままでは理解しにくいと感じる。

事務局 空家等対策計画に掲載する際には、凡例や注記を記載し、数値の見せ方を工夫する等、市民に分かりやすい表現に修正していく。

委員 資料 1-3 「建物の利用状況」に関するアンケート調査票(案)について

問 20 の空き家を管理する上での心配していることの選択肢に樹木又は雑草の繁茂とある。空き家に関しては建築物の管理不全もあるが、樹木の繁茂が著しいことで改善が困難な事例も多くあると感じる。枯葉の堆積による苦情も多い。総代に対するアンケートでも同様の選択肢があるが、それらを「越境で近隣に迷惑をかけている」等の表現にしてみてもどうか。

委員 同じくアンケート調査票について

所有者が亡くなっていて空き家となるケースが多々あると思うが、問 9 の建物の所有者の選択肢に「死亡して相続人未確定」を追加してはどうか。

事務局 選択肢の表現を検討する。

委員 資料 1-2 3. 改定計画で実施する取組について

ランドバンクについて具体的にどういったものを想定しているのか。

事務局 ランドバンクとは、NPO等が主体となって弁護士、司法書士、宅建士等の専門家とともに組織される団体で、活用困難な空き家・空き地を必要に応じて取得し、周囲の土地を巻き込んで面的に整備することで、有効活用を図るものである。

- 委員 資料 1-3 「町内の空き家」に関するアンケート調査票（案）
について
事前に役員会や学区総代会長会での説明は行う予定か。
- 事務局 総代宛にアンケートを送るにあたり、担当部局や総代会長と
打ち合わせを行っており、総代会での説明までは不要という結
論に至った。
アンケート発送の際には案内文を添付した上で配布するこ
ととなる。
- 委員 資料 1-1 現「岡崎市空家等対策計画」の成果について
無接道危険空き家除却費補助の令和 3 年度の実績が 1 件と
のことだが、令和 4 年度は補助金額を増額したり、補助件数を
増やしたりする予定はあるか。
- 事務局 令和 3 年度は対象となる空き家所有者に制度の案内を行い、
申込が 7 件あった。予算の関係上、その内 1 件だけ補助を行っ
た。
無接道危険空き家は所有者等からの反響が大きかったこと
から、来年度は補助件数を増やしたいと思っており、5 件分の
予算を要望している。
- 委員 無接道であることでお困りの方が多く、所有者等から相談を
受けることが多い。
所有者は建築基準法やがけ条例の規制で悩んでいる。そのた
め活用が進まず、危険な状態で放置される空き家もある。
活用が進まなくても、まずは解体して危険な状態を解消する
必要があるため、危険空き家除却費補助は是非進めてほしい。
- 委員 がけ条例に関連して、岡崎市は傾斜地が多いことから擁壁や
土留めの老朽化が問題となっている。これらの問題で建物を建
てたくても建てられないと言った悩みのお持ちの方がいる。所
有者等へのアンケートの間 20 空家を管理する上で心配して
いることについて、擁壁の老朽化についての選択肢も入れては
どうか。

- 事務局 アンケートの選択肢について検討する。
- 委員 資料 1-1 現状の問題、資料 1-2 次期計画による取組の具体案について
発生抑制において、市外の所有者や若年層への発信力不足のためにセミナー・相談会等の開催方法の多様化を行う必要があるとあるが、実際に困っている人に対して発信していかなくては意味がないと感じる。
例えば、親が倒れてしまった時は地域包括支援センターに相談する方が多いと聞いている。相談会開催のチラシを地域包括支援センター置いてみてはどうか。
- 事務局 取組として検討したい。
- 委員 1月22日に職員出前講座を実施したようだが、参加者は何名か。また、参加者の反応はどうだったか。
- 事務局 参加者は12名だった。参加者は、空き家に関して関心があったり、空き家に関する問題をお持ちであったりする方ばかりであったため、質問も多数あり、積極的に参加いただいていたと思う。
また、住宅に関する相談や情報提供を行っている団体「じゅう mado」主催のイベントの中で行ったため、普段とは異なった客層にアプローチできたのではないかと考えている。
- 委員 職員出前講座は空き家に関して問題を感じている人が参加するため、インパクトがある。出前講座に参加することで、一歩踏み出すきっかけになるのではないか。
次期計画の目標値がセミナー・出前講座の参加人数、累計600人以上とあるが、もっと開催回数を増やし、目標値も高くした方がよいと思う。
愛宕や六供には急傾斜地が多く、所有者もがけや擁壁に対する問題を認識し始めているように感じる。
職員出前講座を機会に安全なまちづくりを目指すきっかけにすれば10年先の未来が変わっていくのでは。

事務局 周知啓発する対象を考え、頂いた意見を目標値に反映したい。

会長 現在、特定空家等の候補が 34 件とのことだが、今後増える可能性はあるのか。

事務局 危険度迷惑度が現時点では低いものも、そのまま放置されれば、今後特定空家等候補になることは考えられる。

会長 数値目標は現状ある空き家だけで考えるのか。

事務局 特定空家等候補は取組を行わなければ増えていってしまうため、増加件数よりも解決していく件数を増やし、特定空家等候補を現状より増やさないことを目標としている。

会長 無接道等敷地の跡地活用の件数についても増えていくという考えか。

事務局 無接道等敷地については、増加するとは思っていない。現在把握している無接道空き家 115 件のうち、危険空き家が 36 件あるため、その半分以上を解決したいということで目標値を 20 件と設定している。

(2) 管理不全空き家の対応について

【岡崎市情報公開条例第 7 条に規定する非公開情報を含むため、会議録非公開】

(3) その他報告事項

事務局 議題 (3) について、資料に基づき説明 (内容省略)

委員 議題 2 の特定空家等の所有者に対し、今回の公民連携サービスを活用し、解体及び売却の収支について説明をすれば解決につながるのではないか。

事務局

資金計画については過去に既に示している。議題 2 の特定空家等については、兄弟間の不仲の方が問題で進まないため、公民連携サービスの提案では解決は望めないものと思われる。

委員

法務局では令和 3 年の民法・不動産登記法の改正及び相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律制定について、令和 5 年 4 月から段階的に施行されることから、パンフレットによる周知啓発を行っている。

例えば、管理不全土地・建物管理制度では、ひび割れや破損が生じている擁壁の補修工事やごみの撤去、害虫駆除について管理人にお願いできるようになる。

また、共有制度の見直しについては、所在等が不明な共有者がいる場合、他の共有者が裁判所に申し立てることで、共有者の持分を取得したり、不動産全体を譲渡することができる。

相隣関係の見直しとしては、越境した竹木の枝の切取りのルールの見直しにより、越境した枝を所有者が切除しない場合や所有者が分からない場合、越境された土地の所有者が自らその枝を切り取るができる仕組みが整備された。

パンフレットは法務局にて配布している。

以上