

令和5年度 第1回空家等対策協議会 会議録

- 1 日 時 令和6年2月26日(月) 10時30分から12時00分まで
- 2 場 所 東庁舎4階 第二来賓室
- 3 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 |
| 委 員 | 総代会連絡協議会副会長 | 平岩幸一 |
| | 市議会議員 | 井村伸幸 |
| | 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 | 松平裕実 |
| | 名古屋法務局岡崎支局長 | 木下和郎 |
| | 税理士 | 木下佐代乃 |
| 事務局 | 都市政策部長 | 根本健一 |
| | 住環境整備課長 | 牧野泰司 |
| | 住環境整備課副課長 | 鈴木克伸 |
| | 住環境整備課耐震空家対策係係長 | 山下宗一郎 |
| | 住環境整備課耐震空家対策係技師 | 中本豊 |
| | 住環境整備課耐震空家対策係事務員 | 廣田龍星 |

4 議題及び報告事項

- (1) 適切な管理がされていない空家等の対応について
- (2) 空き家流通活用促進プラットフォーム(案)について
- (3) その他報告事項

5 議事

- (1) 適切な管理がされていない空家等の対応について

事務局 議題(1)として、特定空家等への対応経過報告及び空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「法」という。)の改正により新たに定義された「管理不全空家等」への対応方針について、資料に基づき説明。

委員 資料1-1の04管理不全空家等の取扱いについて、影響度をS、Lの二つで判定をしているが、Lが建物と周辺の近接度合いで近いという考えで良いか。

- 事務局 その通りである。距離が近いことで建物が倒壊した際に隣地へ影響がでるものがLになっている。
- 委員 特定空家等候補と管理不全空家等とは同じものになるのか。管理不全空家等の説明では、適切な管理が行われていないことにより放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態としているため、将来的な特定空家等の候補という意味になるのではないか。
- 事務局 特定空家等候補と管理不全空家等は同じではない。管理不全空家等は国から示されているガイドラインに該当するものが対象になる。
- 特定空家等候補は既に特定空家等と認められる程度の損壊が発生しているものであり、立入調査を実施していないものを候補としている。
- 委員 管理不全空家等の認定をし、勧告をした際に固定資産税の軽減措置の解除がある。認定にあたって、指導指標と通報指標の二つを用いて認定していくことを伺った。指導指標の所有者不存在若しくは12か月以上の改善が見られないことが必要とあるが、所有者の不存在は12か月経過しなくても対象になるのか。
- 事務局 所有者が不存在の場合は、管理する者がいないことから、特定空家等になる可能性が高いため、12か月が経過しなくても認定を行う。
- 所有者がいないものについては、市で財産管理制度を活用して解決していきたい。
- 管理不全空家等の勧告については、不利益が生じるものであるため、協議会や庁内の会議で慎重に検討をしたいと考えている。
- 委員 通報指標については、町内会などの組織の通報が必要になるのか。
- 事務局 その通りである。隣人のみが空き家を問題視しているのではなく、地元が地域課題として捉えていることを通報指標の条件にしたい。
- 委員 管理不全空家等の認定や勧告はどこが行うのか。
- 事務局 管理不全空家等の認定や勧告の判断は、住環境整備課で行う。
- 委員 特定空家等については、今までも対応を行ってきていて、今回それ以前のもの、将来的に特定空家等になるものを管理不全空家等として対策を行っていくという認識だが、管理不全空家等に認定したことで実際になにができるようになるのか。行政としてどのように対応をしていくのか。
- 事務局 今までは空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、法という）に基づく指導が特定空家等のみに限られていたが、管理不全空家等についても法に基づく指導が行えるようになった。

また、指導しても改善が見られない場合には、管理不全空家等でも勧告を行えるようになった。

委員 通報指標について、地元からの要望書の提出が必要とあるが、各町で提出をするということが良いか。

事務局 その通りである。

委員 空家等対策計画の中で管理不全の空き家の対応について、記載があるが、法改正に伴い変更はないか。

管理不全レベルごとの空き家の件数について、最新の情報を把握しているか。

事務局 空家等対策計画の管理不全の空き家の対応について、変更はない。

また、管理不全レベルの更新について現時点における具体的な数値は把握していない。

(2) 空き家流通活用促進プラットフォーム（案）について

事務局 議題(2)として、空き家流通活用促進プラットフォーム創設に関する事項を、資料に基づき説明。

委員 建替えが困難で売れないという方の相談を受けることが多い。

無接道等の理由で利用が困難な物件についても相談することやアドバイスを受けることは可能か。

事務局 他の不動産事業者へ相談したが売却に至らなかったものも対応させていただく。将来的には活用が困難な場所についてはランドバンク等の手法で解決していきたいと考えている。

委員 無接道で建替えができない空き家が多いとあるが、そのような空き家は再開発や道路の建設等をするしか解決できないと考える。簡単に対応できないのではないか。

事務局 不動産業や法律関係等、様々な専門家から意見をいただき、アドバイスすることができると考えている。所有者の相談に対し、ワンストップで提案できることがメリットではないかと考える。

委員 先進地の視察を行った生駒市や金沢市を参考に資料を作成していると思うが現状について、良い点と悪い点があれば教えてほしい。

事務局 生駒市及び金沢市の年間相談件数や相談解決案件等の内容について発言【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、当該発言内容非公開】

委員 生駒市は長いことやっているが問題点は見えてきているのか。

事務局 生駒市視察の際に伺った内容について発言【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、当該発言内容非公開】

委員 生駒市や金沢市を参考に作成していると思うので事前に課題がわか

っていけば解決もしやすいのではないかと思います。

委員 解決手法として売却、賃貸等を挙げているが、解決困難な空き家である無接道の物件については、取引のために隣地所有者へ情報を周知することが解決につながる最善策であるのではないかと思います。

委員 無接道や土砂災害等のおそれのある地域にある空き家は宅地建物取引業者に相談しても売れないため、事務局に相談に来ると思う。

自走を目指していく中で、事務局である程度経費を賄えるような仕組みは作れているのか。売れない物件は調査にも経費がかかるがこの経費はどこから生み出していくのかがはっきりしないと難しいのでは。

空き家の件数が増えれば、職員で対応できないのは明白であるが、自走するための経費や予算について、もっと定めていかないといけないのではないかと。

事務局 生駒市及び金沢市の運営費用等について発言【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、当該発言内容非公開】

委員 岡崎市の空き家で所有者とコミュニケーションが取れるものは限られていると思うが、実際にどの程度の相談があると想定しているのか。

事務局 相談件数は先進地と同程度を想定している。

相談対応を専門家をお願いする分、市は空き家所有者への情報発信に注力し、将来的には相談件数を増やしていきたいと考えている。

委員 解決が難しいケースは残り続けてしまうのではないかと。

事務局 難しい案件については、相談者が取り下げない限りは継続して対応してもらい、活用等につなげてもらう。

委員 空き地の相談についてもできるのか。

事務局 空家等対策計画の取組として、跡地の活用も挙げており、空き地についても跡地と同じような位置付けで対応していきたい。

委員 事務局選定の条件として、不動産知識に精通していること、公民連携の実績があることを挙げているが、両方の要件を兼ねている団体を選定するのか。また、これは誰が決定をするのか。

事務局 事務局は複数の団体で構成することを考えている。例えば、市が空き家に関する協定を締結している宅建士が所属する団体や岡崎市で既に空き家の活用に取り組んでいるNPO法人等を想定している。

団体の選定は市で行っていく。

(3) その他報告事項

事務局 議題(3)として、法改正の内容について、資料に基づき説明。

委員 空家等活用促進区域の指定することで無接道の空き家についても解

決できる可能性があると思うが、具体的にどこを指定していくか検討しているのか。

事務局 現時点ではまだ検討していない。今後、地域ごとの課題等を洗い出して検討をしていきたいと思う。

委員 中心市街地には無接道の空き家が多いため、空家等活用促進区域の指定により活用できるようになるものが出てくると思う。

運用についての流れは今後検討していく形か。

事務局 関係部局と調整が必要になるため慎重に検討をしていく。

委員 法で示されたことにより、空き家の活用の可能性が広がるものと考ええる。この法はプラットフォームにも関連すると思うが、市はプラットフォームを事務局に全て任せることはせず、まちづくり等の観点からも常に状況を注視をするという意識で取り組んでほしい。

以上