

令和元年度第2回岡崎市空家等対策協議会 会議録

開催日時： 令和2年1月20日（月） 14:00～15:30

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

加藤 学

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

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

住宅課空家対策係技師

長谷川 千紗

欠席委員：

建築士

河内 利弘

議事内容

1 開会

2 議題

(1) 今年度の空家等対策の取組状況

事務局 議題(1)について、資料に基づき説明(内容省略)

委員

愛知県宅地建物取引業協会は県内31の市町と協定を結んで空き家対策に取り組んでいるが、岡崎市は他の市町に比べると対策が進んでいると思う。

セミナーや適正管理通知の効果が出ており、市を介さず直接宅建協会に相談に来られるケースが随分増えてきている実感がある。

委員 空き家バンクの意向調査ですが、送付件数 370 件に対し、回答数が 82 件とのことで過半数以上が未回答ですが、未回答者に対する対応はどう考えていますか。

事務局 昨年度未回答であった方にも今年度意向調査を行っており、一部の方からは回答が返ってきている。しかしながら委員のご指摘のとおり回答率は低い状況である。

ただし今は建物を使っていたり、除却したり、売却したりした方が一定数いると考えられ、空き家問題は自分のことではないということで回答されない方がいるかもしれない。現在の利用状況の確認を含め、年に一回程度は空き家対策の周知や空き家バンクの登録の働きかけを行っていきたいと考えている。

委員 土地家屋調査士の業務でも空き家になった宅地を分筆して宅地分譲していたり、測量杭が新設されていたりすることがある、我々の立場としても空き家対策に注視していきたい。

委員 空き家の発生、抑制で今回固定資産税の納税通知書の封筒への印字は効果があるように感じる。

税の関係で申し上げると、毎年2月の半ばから3月の半ばまで所得税、市県民税の確定申告の時期になる。この時期は、税務署はもちろん市役所でも特設会場を作り、高齢者が多数申告にお見えになる。

税目は違いますが、市の特設会場で特別控除について周知できれば皆さんに知って頂くきっかけになるのではないかと考えていますので、ご検討いただければと思います。

事務局 被相続人居住家屋以外の、居住用資産の買い替え等の特別控除の制度もあるため、そのような場を通じて不動産に関する税制を理解していただくことは有効と思うので、検討する。

会長 被相続人居住用家屋の譲渡所得の特別控除を受ける要件を紹介してください。

事務局 譲渡所得の特例は空き家となった被相続人の住まいを相続した相続人が、耐震リフォームや取壊しをして売却した場合、

譲渡所得の金額から 3,000 万円控除が受けられるものです。まず、居住していた家屋が旧耐震基準である昭和 56 年以前に建てられたものに限られます。また、譲渡する時期は被相続人が亡くなられてから約 3 年以内で、被相続人が亡くなるまで住んでおり、亡くなった後、どなたも利用されていなかったことが要件となる。

会長 私も成年後見人を行っており、自宅から施設や医療機関に移って亡くなられる方がいるが、そういった場合でも受けられるか。

事務局 昨年の 4 月から、施設に入所し亡くなったケースについても特別控除が受けられるようになった。以前は亡くなられた方の住民票上の住所が空き家にあることが条件となっていたが、施設の入所に伴って住所を移される方がおられるため、その空き家に衣類等の荷物を取りに定期的に帰っている等、入所後も使用しているという根拠を示すことができれば、対象とすることができると改正された。

委員 固定資産税の納税通知書について、課税されないものについても通知していただけると所有者不明の問題も解決するのではないかと考えるが、いかがか。

事務局 固定資産税の納税通知書を課税されていないものについても送付を行うと、大量に発送することとなり、予算的にもかなりの負担となることが想定される。また、課税されていないものについては死亡者となっているものが多数含まれていると聞いており、かなりの量が返戻しとなってしまおうと思わるので、現実的には極めて難しいのではないかと考えている。

送付することは難しいかもしれないが、課税されていない方についても名寄帳の交付を受けることは可能であるので、相続人に対し、まずは名寄帳を取って頂くことを周知することがよいのではないかと考えている。

委員 空き家に関する業務はこれからどんどん増えていくと思われませんが、行政スタッフが不足していくのではないか。今後人

員を増やすといったことも考えていかないと対応が難しくなっていくのではないかと。

委員 管理不全空き家の解決については、通報があったものに対して行うような受け身の姿勢なのか、どんどん解決していこうという姿勢なのかどちらなのか。

事務局 以前は受け身の立場で、情報が寄せられた空き家について対応していた。ただし市内の中心部の建物は、建築年が古いこともあり、管理不全空き家が目立つようになってきた。そのため、職員が現場に出かける際に、特に状態の悪い空き家を発見した際は所有者を調べて指導等をしていく。また、前回平成 28 年度に行った空き家実態調査を 2～3 年後に行う予定であり、管理不全空き家の把握に努める。

委員 職員出前講座はどの程度人が集まるのでしょうか。

事務局 昨年度、町内会及び老人クラブの全団体に講座の案内をした。その結果、昨年度は 17 団体、今年度は率先して取り組んでおられる団体から申し込みをいただきました。1 回の講座で 20 名以上、多い時で 40～50 名程度お集まりいただいている。

委員 その際は個別の相談はありますか。

事務局 空き家の予防、管理について少しでも知って頂きたいという趣旨で行っているものであるため、個別の相談はありません。

(2) 特定空家等の対応状況

事務局 議題 (2) について、資料に基づき説明 (内容省略)

委員 No.6 の特定空家等について、親族から改善の相談を受けたとのことだが、話が進展したきっかけはどういったものであったか。

事務局 相談を持ち掛けた親族は、所有者が亡くなれば相続人となる方であるため、連絡を取った。そのご親族は、岡崎市に空き家

が存在することについては知っていたが、特定空家等となって周辺に迷惑を及ぼす状況になっていることは知らなかったようである。そして問題を真摯に受け取り、所有者を説得しているという状況である。今のところ功を奏していると思っている。

固定資産税についても触れ、このまま勧告を受けると住宅用地の特例は解除される旨は伝えたので、それも所有者へ働きかけをしていただいたきっかけとなったのかもしれない。

委員 所有者不明空き家は減っていくとは思えない。何か対策を講じる必要がある。市だけで解決するのは難しいのではないか。

事務局 相続財産管理人については、土地所有者不明土地法ができ、市町村が選任申立てしやすくなった。一時的な予算措置の必要はあるが、相続財産管理人を立てて売却することで、ある程度は解決できるのではないかとと思っている。

また、最近は相続放棄をする方が多いと実感している。相続放棄自体は相続人の権利であるため、止めるわけにはいかないが、今後増えていくのではと懸念している。

それ以上に困っているのが、所有者居所不明の空き家である。根本的な解決を行うには不在者財産管理人を選任する必要があるが、売却は裁判所の許可が必要で相続財産に比べハードルが高いと聞いておりますので、より判断に迷う案件だと思っている。

所有者不明は隣地の方も本当に困っている。分筆のための境界立会をしようにも隣地の方がいないと境界確定も非常に難しく、売却もできなくなってしまう。自分の財産でも自由にできないというのは問題だと思っている。

会長 そういう相談が市役所にあった場合、弁護士会や司法書士会に相談をつないでもらうような運用の実態はあるのでしょうか。

事務局 空き家の場合は隣地の連絡先が分からず、市へ頼ってくるということも理解できるため、相談があれば連絡先の判らない空き家の現地調査を行い、所有者に通知することにより、連絡先

の交換などに繋がれば良いのではないかと考えている。最終的には当事者間での解決が必要であった場合は、弁護士会や司法書士会の窓口を紹介している。

会長 我々専門家に依頼があれば登記簿等を皮切りに相手方の所在を特定し、法的手続きを取ることができるが、そういった相談が市に寄せられたことが一つの端緒になり得るのかもしれないと感じているので、それを機会に専門家の相談窓口の紹介をすれば解決の糸口になるのではないか。

会長 資料の中に管理不全度という項目があるが、管理不全度BとCは、どのような違いがありますか。

事務局 直接隣地への影響度が高いものはC、今は隣地への影響はないけれども、いずれ影響が出てくるおそれがあるものはBとしている。

会長 実際危険が差し迫っているような物件は含まれているか。

事務局 建物の劣化という意味では、居所不明の物件No.3は、外壁が崩れている状況にあります。建物はかなり老朽化しており、土地と建物の所有者が異なり、未接道用地のため、このまま放置される可能性は極めて高いと思われ、何らかの対策は必要だと考えている。この案件はすべての相続人が確定できないが、一部の方とは連絡が取れていたため、やむを得ずその方の同意を得て、差し迫った危険のある部分を除去した。ただし、建物全体を撤去するわけにはいかず、いずれ問題になるかと思われる。

委員 相続放棄の手続きを取られた場合、その情報は市の方に来るのか。

事務局 自動的に情報を得られる仕組みにはなっていないが、市が裁判所へ照会をかけるか、もしくは相続人に対し相続放棄を行った証拠を提示していただく等により情報を得ている。

委員 裁判所に空き家のパンフレットを置かせていただくのもいいのではないかと考える。

事務局 パンフレット等の資料を置いていただけると良いと感じます。

会長 相続財産人の国庫帰属について、以前は換価しなければ国庫帰属を受け付けてくれない風潮があったかと思うが、いつから扱いが変わったのか。

事務局 国の関係者に確認したところ、平成 29 年に国庫帰属不動産の取り扱いについては、清算に必要な弁済額以上の不動産の換価を行う必要はなく、管理するのに不適當な不動産であっても、国庫帰属を拒否することができない旨の取り扱いが明確になったと聞いている。

ただし、物件周辺の住民が当該不動産を購入して解決することが最も望ましいと思うので、相続財産管理人と相談しながら、周辺の方へ購入の意向を確認していきたいと考えている。

委員 勧告へ進む場合、住宅用地の特例が解除されるということですが、自分たちで取り壊したり、直したりしても特例は解除されたままということではよろしいでしょうか。

事務局 勧告へ進んだ場合、勧告後に訪れる 1 月 1 日現在にどのような状況になっているかで固定資産税の特例は判断される。建物が解体されれば、もちろん住宅用地の特例は解除されるが、建物を残したまま勧告した内容が改善された場合については、勧告は解除されるため、引続き住宅用地の特例を受けることができる。

(3) 空家等対策の推進に関する条例の最終案

- 事務局 議題(3)について、資料に基づき説明(内容省略)
- 委員 老朽化した危険空き家の除却補助制度は以前から継続して行っている制度か。
- 事務局 平成29年度からこの制度を継続している。
- 委員 10月に打ち切ると聞いたことがありますが。
- 事務局 年度毎の申請締切を10月としている。
- 委員 私の親の空き家を解体しましたが、対象にならなかったのですが、こういった場合が対象になりますか。
- 事務局 単に古いだけではなく、周りに危害を及ぼすおそれのある空き家を対象としている。
- 委員 立入調査を行う際に身分を示す証明書というのは、具体的にはどういったものか。
- 事務局 立入調査に関する条文を明記した証明書を作成していく。
- 委員 緊急安全措置と軽微な措置はとても大事だと感じているが、緊急安全措置と軽微な措置の違いについて教えてください。
- 事務局 緊急安全措置は周囲の住民や通行人の身体や生命に危険を及ぼす恐れがあるもので、例えば軒先の瓦が今にも落下しそうなもの、道路沿いの看板が落下しそうな状況であるといった緊急性の高い場合に市が除去を行うものである。
軽微な措置については、危険ではないがそのまま放置することにより周囲の方が不安に思うこと、例えば窓が開いている場合に閉めたり、現地調査に行った際、支障物を片付けたりといったことが出来るようするものである。

委員 これまで手が出せなかったものについて条例で規定することで安全対策ができるという理解でよいか。

事務局 はい。

委員 緊急安全措置の判断基準は、目視により進めていくということによろしいか。

事務局 はい。

委員 所有者が分からない場合の費用の負担はどうなりますか。

事務局 所有者が分からなかったり、所有者がいなかったりする場合は市の負担となってしまう。

ただし、その後所有者が発覚した場合には民事訴訟を行うといった対応となりますので、その後の追跡はしていく。

会長 パブリックコメントの意見の中で命令に従わない場合に所有者の氏名や住所等を公表する考えはありますかという意見に対し、市町村が命令をした場合においては標識その他省令で定める方法により、特定空家等の所在等を公示することとなっていると回答されているが、どのような方法で周知することを想定しているか。

事務局 市役所の掲示板への掲示の他、ホームページへの掲載となる。また、現地にも看板を設置することになる。

会長 そうすることで、所有者が何か対応することを期待するといったものなのか。

事務局 所有者の対応をより促すこと及び周囲の住民に対し危険な状態であることを知ってもらうことが目的である。

委員 緊急安全措置に関係して、所有者が何もせずに放置している場合、市に措置を講じる義務は生じないか。

事務局 所有者が一義的な管理責任者となる。緊急安全措置を行う際は、所有者に対し何らかの形で事前に通知を行い、緊急性が高いことを知らせ、対応を求めていく。あくまで周囲の方の安全を守ることが目的のため、通知が届かないなど時間的余裕がない場合に緊急安全措置を行うものである。

委員 もし緊急安全措置を行う前に何か起きてしまったら市が責任を問われないか。

事務局 一義的には所有者の責任という前提である。

(4) その他

事務局 議題(4)について、資料に基づき説明(内容省略)

(委員からの意見なし)

以上