

# 令和2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2年8月19日（水） 13：30～15：00

開催場所： 岡崎市役所東庁舎2階 大会議室

出席者： 岡崎市長

内田 康宏  
(代理：山本副市長)

委員	愛知産業大学教授	新井 勇治
	弁護士	中根 祐介
	総代会連絡協議会副会長	大島 康司
	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	永尾 純子
	税理士	稲吉 紀代
	建築士	浅井 博
事務局	建築部長	鈴木 広行
	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	彦坂 信安
	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) 会長及び副会長の選出

指名推薦により会長に新井委員、副会長に中根委員を選出

#### (2) 空家等対策計画の一部改訂について

事務局 議題(2)について、資料に基づき説明(内容省略)

委員 新たな課題として提案する。団塊の世代が70歳を超え、その人口が800万人であるのは、よく知られていることである。

この団塊の世代が核家族化の象徴になっている。現実として、70歳以上の夫婦世帯は、5年後に75歳以上となれば一人世帯となる可能性が高く、空き家予備軍といえるため、とても危惧されることだと思う。どこの町内でも、高齢者が1人又は2人で暮らしていることが多く、今後その人達が欠けていき、空き家となることは、はっきりと分かっている。そういった空き家予備軍に対する事前の対策を新たな課題として記載してはどうか。

事務局

その通りだと思う。

平成29年度に策定した計画では、高齢化に伴い、65歳以上のみで構成される世帯がどの程度あるのかを分析している。次回、空家等対策計画を改訂するときに、そのような空き家予備軍の世帯がどのくらい増加したかを分析したい。

なお、空き家が売却可能の土地にある場合は、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除を次世代の人に知ってもらうことが効果的であると思う。今後、そのような事前の対策を検討していきたい。

委員

同じようなことだが、自分が住んでいる町内を見回すだけでも、65歳以上の一人世帯や夫婦世帯がかなりたくさんある。このような世帯が空き家予備軍になるのだろうと思っている。

それをふまえて提案するが、固定資産税通知の封筒に空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の案内を入れ、効果があったと聞いている。今後は、空き家バンクの案内を入れてはどうか。空き家バンクの存在を知らない人がたくさんいると思うので、その人達の目に留まり、次世代の人と相談する機会になるとよいと思う。

事務局

固定資産税通知の封筒には、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の案内を入れることはできていないが、前回の協議会で報告した通り、封筒に空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除と空き家バンクについて記載することはできた。

その記載を見たことをきっかけに、市に相談したという人はいたが、現在は文字のみの記載のため、視覚的な効果はあまり期待できないと思う。どちらも、見てすぐに分かるような案内

ができればよいと考えているが、固定資産税の通知を受け取る人の中には、土地のみを所有している空き家と関係ない人もいるためなかなか調整が難しい。引き続き検討する。

会長 総代会では、地域の空き家の状況やその対策について、話はあるか。

委員 自分の地域では、今のところ空き家の相談等は受けていない。空家等対策協議会があることは知っていたが、実際に空き家対策の話聞くのは、今日が初めてである。認識を新たにしていきたい。

会長 例えば、事務局が総代会に参加し、空き家対策について周知することも考えられるがどうか。

委員 総代会の会長に伝えておく。

会長 資料2-1 p.53に連携する計画として記載されている立地適正化計画、山村振興計画、リノベーションまちづくりは、市のみで行うものか。民間と協力して行うものなのか。リノベーションまちづくりの岡崎家守構想とは何か知りたい。

事務局 康生地区の空き店舗等を対象に民間が中心となって行っている取組であり、市が支援をしている。例えば、空き店舗をリノベーションして、新たなオーナーに活用してもらうといったことが挙げられる。

ただし、建物全体が空いている物件は空き家に該当するが、テナント状態の空き物件は、事務局で行っている空き家対策の対象に入っていない。なお、空き家に該当するものについては、関係部局へ情報を提供している。

委員 立地適正化計画、山村振興計画、リノベーションまちづくりについて、記載すると基本的に資料の通りになるのだろうと思う。しかし、立地適正化計画について、資料3（参考資料）無接道空き家の状況にある居住誘導区域内の岡崎市の特性が気になるところである。岡崎市には、無接道など道が狭く、建

物を取り壊して、土地を活用することができないところが居住誘導区域の中心部に実はたくさんある。仮に建物が取り壊されたとしても、再建築ができるか否かといったこと、建物の除却費をねん出するために土地を売却しようとしても、売却できない土地がたくさんあるといったことが複雑に絡み合っていることが岡崎市の1番の問題点出ると考えている。

例えば、市役所の北側にある丘一带は、江戸時代や明治時代から住んでいる人たちがいる地域であり、本当に道が狭く、解決が困難である。このような地域が居住誘導区域にたくさんあり、宅建業に携わる中で、それが1番問題になってくるだろうと考えている。これは、これから考えていくべく問題ではないか。それをふまえた計画ができあがるとよいと考えている。

### (3) 新たな課題と取組の方向性について

事務局 議題(3)について、資料に基づき説明(内容省略)

委員 資料3 新たな課題と取組の方向性(案) 複雑な相続関係の空き家の解消に向けた支援の新たな支援策(案)について、司法書士等専門家の派遣は、実際には相談や助言を想定しておけばよいか。

事務局 一般的な相談対応では、従来の対応と変わらない。各資格の認められる業務の範囲によると思うが、空き家の状況をふまえて、1番望ましい解決方法を提案してもらい、市とともに相続人を説得できるとよいと考えている。最終的な決断は相続人になるが、いくつか解決方法を提案してもらい、相続人が一堂に会する場を次の手続きの一步にしたいと考えている。

委員 業界の垣根があるので、その枠組みの中で対応したい。

委員 資料3 新たな課題と取組の方向性(案) 除却費用が高額で自己解決が困難な空き家への支援の現状・課題について、まさにその通りであると感じている。岡崎市の不良住宅の除却費補助金は、補助額10万円となっていて、他市と比べて高くはない金額だが、すぐ売却できて色々な活用ができるところであ

れば、除却費は売却に係る譲渡益から経費として落とすことができるため、そのようなものに対して補助額を増やす必要はないのかもしれない。しかし、売却できないところや活用が困難なところでどうしても除却をするときは、その費用的負担がかなり大きくなっていく。特に無接道や道が狭いところは、重機が入れず、手壊しになるため通常より高額となり、費用を捻出することができない人がどんどん増えているのが現状である。対象となるものを明確にして、補助額を拡充することが必要であると思う。

また、普段生活しているとあまり気づかないが、古くからある街並みは、家に樹木があることが多い。この樹木の除去費がかなり高額になってきた。電柱、道、隣地等の問題があるため、広場で樹木を倒して簡単に除去できる場合と異なるのだが、一般の人は樹木の除去が簡単だと思っている。そのため、樹木の除却費が想定以上に高額であることから、除却等の計画が頓挫してしまうことも多くある。そのあたりの費用もふまえて、補助額を設定できれば、除却が進み、空き家が減るのではないかなと思う。

それから、中心市街地北部のかなり広域にわたって、道が狭く、活用できないところがある。隣の人が土地を購入することで、解決する場合もあるため、地域作りを考えていく必要がある。民間や地域と連携し、狭い道の解決を図っていかねばならないと思う。

## 事務局

道が狭いところであっても、道路後退して道を拡幅すれば、建替えができると誤解している人が多い。敷地が 1.8m 以上のいわゆる 2 項道路に接している場合は、狭あい道路拡幅整備事業において、道路後退用地を市に寄附すれば、市が測量費を負担したり、支障物の除却費の補助金を交付したりして、最終的に道路が拡幅される。しかし、接している道が 1.8m 未満の場合は、建築基準法では道を拡幅する義務がないため、道路後退しても建替えができず、いつまで経っても問題が解消しないが、そのような道が狭いところであっても、地域全体で合意の上、建替えのときに後退するというルールを作り、建築基準法の手続きに基づいて解決する手法もないわけではない。条件は

厳しいと思うが、今後は関係部署と連携において、このような取組を視野に入れる必要があると考えている。

委員

以前、転売のための測量を受けたことがある。接している道は狭いが、車の通行は可能で、普通に生活ができていたため、売主は、中心から2mセットバックすれば、建替えができるかと思っていたようだが、接している道は2項道路でもなく、建替えができないところだった。建物を取り壊した後に住宅地として売却できないことが分かったため、結果的に駐車場として処分したが、売却費が安くなってしまった。

岡崎市には、このようなところがかかなり多いため、同じようなことが起こらないよう、市と専門家でその土地に対して最適な方法を提案できるとよいと思う。

土地家屋調査士協会では、地籍調査を行っているが、古い家に住んでいて、そこから出ていきたいが、売却ができない土地であり、今後の活用ができないために悩んでいる人が多くいる。市として、利活用の方法を地域ごとに提案していけるとよい。

会長

資料3（参考資料）無接道空き家の状況の図で、居住誘導重点区域について教えてほしい。また、その区域には空き家や空き家の可能性がある建物が多いことが見受けられるが、その区域の世帯、時代背景等の特徴にはどのようなものがあるか。

事務局

まず、居住誘導区域とは、将来的な人口の減少をふまえ、コンパクトシティとするため、公共インフラや交通機関が整っている街中に居住を集めるという長いスパンの計画において、居住を誘導する区域に設定されたところであり、岡崎市の市街化区域の8割から9割程度が設定されている。その中でも、昔ながらの中心市街地である名鉄東岡崎駅からJR岡崎駅までにわたる地域や市役所北部は、岡崎市の中心部であるため、より居住を集める区域として、市独自で居住誘導重点区域に定めている。

居住誘導区域にも、無接道の問題がある地域はところどころに存在するが、特に、居住誘導重点区域には無接道地域が多く存在する。世帯の特徴としては、高齢者世帯が多いことが挙げ

られるため、相続が発生したときに問題が発生することが多いのではないかと考えている。

(4) 特定空家等及び所有者不明空き家の対応について

事務局 議題(4)について、資料に基づき説明(内容省略)

委員 やはり、無接道の土地の扱いが非常に難しいと感じている。例えば、無接道の土地の手前にある接道のある土地が売却された場合、その奥の無接道の土地が残ってしまう。無接道の土地とその手前にある接道のある土地を併せて考え、接道のある土地に売却等の動きがあるときに、周りの無接道の土地の所有者にそれを知らせて、助言する体制を構築することができれば、解決が進むのではないかと考えている。接道のある土地と合わせて考えることができれば、建物の取壊しが手壊しとはならず、除却費も抑えられると思う。

事務局 ご指摘の通りであり、まずは、所有者が周りの土地の所有者とそれぞれ連絡を取り合える状況にあることが望ましい姿だと思う。実際に、自分の土地を売却するときに、周りの所有者に声をかけて解決したケースもある。しかし、登記情報が古いためお互いの連絡先が分からないことが多いことが問題となる。市では相続人調査等を行うことで、多くの場合は所有者を特定できるが、その情報は個人情報保護の観点から、本人の同意なしに伝えることができないため、調べた情報の活用といった面で課題がある。

(5) その他

事務局 議題(5)について、資料に基づき説明(内容省略)

委員 資料6 空き家に付随する農地の取得要件の緩和について、自分は旧額田町で生まれ、現在は市街地に住んでいる。2年前に旧額田町の生まれ育った家を取り壊したが、田畑があるため、夏の時期は毎週草刈りに行っている。また、果樹を少し育

ているため、その収穫も行っている。40代の長男には、自分が元気なうちに早く処分するよう言われている。

周知のように、旧額田町は、農作物がサル、シカ、イノシシ等や小動物の害獣の被害に遭いやすく、なかなか収穫が上がらない。害獣対策の補助は考えているのか。

事務局 害獣対策の補助については、事務局では回答できない。ただし、この制度の目的は、新規就農者の増加と育成であり、害獣の問題は、新規就農者のハードルとなり得るため、関係部局に情報提供しておく。

委員 この制度は、空き家があつて初めて該当するのか。自分のように、既に建物を取り壊してしまっていたら、該当しないと考えばよいか。

実家の周辺でも、所有者が市街地に住んでいて空き家となっているところがあり、その市街地に住んでいる所有者の中には、農業を行っていない人も多い。その人たちから今後の活用について相談を受けることがあるため、しっかりと相談に乗れるようにしておきたい。

事務局 空き家に付随する農地の取得要件の緩和は、国のガイドラインによると、空き家を居住可能なストックとみなし、それを活用することが前提となっている。既に建物を取り壊してしまったものは、その前提から外れるため該当しない。

ただし、直近に取り壊してしまつた事例も想定されるので、課題として関係部局に情報提供しておく。

委員 資料6 空き家に付随する農地の取得要件の緩和 3 新制度についてで、面積を1アール以上（条件付き）に設定するとあるが、1アールは約100㎡である。100㎡以上でないと対象にはならないということか。

事務局 その通りである。

委員 旧額田町では、屋敷内の母屋の横等、庭先に畑があるところが多いと思う。そのような畑が新制度の対象となると考えられ



るが、それが1アール以上ないと新しい農地の取得要件に該当しないのか。

事務局 複数筆あり、それぞれが100㎡未満であっても、合計100㎡以上であれば対象となるが、この要件の緩和の趣旨として、新規就農の促進があり、しっかりと耕作を行ってほしいという意図があることから、100㎡未満の小さい規模の農地は対象とならず、農地転用許可することは考えていないと関係部局から聞いている。

委員 市街地に住んでいるが、自然の中で生活してみたい人にとって、100㎡程度の小さい規模の畑があれば十分であり、それは95㎡であっても問題ないと考えられるが、100㎡以上でないと農地法による許可ができないということか。

事務局 そうである。詳しくは分からないが、屋敷の一段の土地として、宅地転用して、庭先の家庭菜園として利用できるのかによると思う。

委員 固定資産税の評価が農地並みの宅地があることは問題であり、登記をするときによく調べなければならない。100㎡以下では、対象とならないことは分かった。

委員 資料6 空き家に付随する農地の取得要件の緩和 2 農地の権利取得における別段の面積要件についての特例（農地法施行規則第17条） 担い手が不足している地域 第2項③に10アール未満でも可とある。95㎡であっても、これに該当するのではないか。

事務局 農地法施行規則第17条では、第1項の平均規模が小さい地域や第2項の担い手が不足している地域に該当する地域について、農業委員会が別段の面積を定めることが可能とされている。新制度は、第2項を適用していて、③の規定により、1アールまで条件を緩和することになった。

委員 議題2に戻るが、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除は平成28年4月から適用が開始された。家屋を解体すればよいが、リフォームして売却する場合の要件が難しい。家屋を解体せずに売却してしまい、制度を後から知ったというケースがあった。そのようなことを防ぐため、事前に税理士会に相談できる体制があるとよいと思う。

事務局 東海税理士会岡崎支部とは既に協定を締結して、相談窓口では空き家問題についても対応していただいている。不動産を所有する方若しくは引き継ぐ方に対して、特別控除制度を後から知ったということを防ぐため、事前に相談窓口を利用するよう周知していきたい。

委員 議題3について、議員として、空き家に関する様々な相談を受けることがある。ぜひ、新たな取組を進めてほしい。自分も周りの人にしっかりと発信していきたいと考えている。

委員 今年の7月10日から、自筆証書遺言を法務局で保管できるようになった。これまで、自筆証書遺言は、作成しても見つけてもらえないことや改ざんされることがあり、また、裁判所による検認が必要であった。法務局で保管すれば、改ざんされる心配もなく、裁判所による検認も不要である。自筆証書遺言があれば、相続でもめることもないため、この制度は空き家の発生抑制になると考えている。関係団体で積極的に周知してほしい。

事務局 市では、空き家対策セミナーを年2回程度開催している。今年度第2回では、生前贈与や遺言をテーマとして開催することを予定しているので、解説をお願いしたい。

以上