

# 令和2年度第2回岡崎市空家等対策協議会 会議録

## 開催方法

新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から書面開催とした。

## 提出期限に関する事項

令和3年3月17日（水）

## 意見書提出委員

会 長	愛知産業大学教授	新井 勇治
副会長	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	柴田 敏光
	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

## 議事内容

- (1) 今年度の取り組みについて
- (2) 特定空家等及び所有者不明空き家の対応について
- (3) 令和3年度の取り組みについて
- (4) その他

## 議事に対する委員の意見

別紙「各委員の意見及び事務局からの回答」のとおり

令和2年度第2回空家等対策協議会 各委員の意見及び事務局からの回答

資料番号	質問・意見要旨	回答及び今後の対応
全般	近年、社会の変化が多様化している中、隣近所や町内会等、人々の絆が希薄化していると感じる。空き家対策として行政だけに頼ることなく、町内で作成している町籍簿等を常時正確にしておき、総代と組長の連絡を密にして対策の強化を図ることが重要だと思う。	空き家対策には行政だけでなく、それぞれの地域が問題意識を持って取り組むことが非常に重要であると考えます。地域として取り組める空き家対策について、本市としてご協力できることがあるかもしれませんので、ご相談ください。
1-1	岡崎市生涯学習市職員出前講座について 講座案内を送付している平成30年度は実施回数が多くなっています。現在はコロナ禍で実施する事は無理かと思いますが、今後も出前講座の案内を送付する予定はあるか。	講座案内を行うことで、申し込みが増え、管理が適切に行われない空き家を未然に防ぐ効果があると考えておりますので、今後も出前講座の積極的な周知を行ってまいります。
1-1	町内会・老人クラブへの出前講座は必要だと思う。 独居の方でも、空き家に対して自分の事として考えていない、又は考えていてもまだ大丈夫と思って見える方が多いのではないかと。 町内会・老人クラブという身近な学習会であれば、自分の事として相続等、また、空き家バンク・空き家の利活用についても考える機会となるかと思う。 今回の資料で、かなりの件数の空き家が解決されている事を拝見し、貴課は大変な苦勞をしていることを改めて認識した。 今後空き家を増加させない為の対策は必要だと思う。	ご意見のとおり、まだお住まいの内に、空き家は自分事としてとらえていただくように周知啓発をしていくことは極めて重要な空き家対策の一つであると考えます。 管理不全空き家の増加は、行政の負担であることはさることながら、空き家の相続人や地域住民にとって多くの負担をおかけすることから、未然に防ぐ町内会・老人クラブへの出前講座や、資料4に示すセミナー動画配信などの様々な手法による啓発に努めます。
1-1	空き家対策セミナーを開催し、空き家対策について啓発していくことは今後も重要ではないかと思われる。法改正によって遺産分割協議の期限が設定されることや、国に対する財産譲渡の可能性も生じてくるものと思われるが、そのようなことも含めて、さらなる啓発が重要ではないか。	ご意見いただいたとおり、法改正による空き家に関する諸制度の周知啓発に取り組む必要があると考えます。 今後の空き家対策セミナーや出前講座のテーマとしていきたいと思っております。
1-2	意向調査で、未回答で令和1年が288件、令和2年が200件と減少したのはなぜか。単純に意向調査の数が減ったと考えればよいか。	令和2年度は令和1年度の未回答者288件のうち、245件に意向調査を行いました。令和1年度中に所有者が死亡したり、空き家が除却されたりしたものを除いておりますので、約40件ほど意向調査対象から除外しました。
3-2	新たな取組「建築基準法における例外許可の研究」とあるが、方向性の概要、他の運用事例はあるか。	全国的には、許可基準が緩和された事例がありますが、本市の方向性はまだ定まっております。

令和2年度第2回空家等対策協議会 各委員の意見及び事務局からの回答

資料番号	質問・意見要旨	回答及び今後の対応
3-2	<p>除却費補助金の拡充は非常に良いことだと思うが、対象が不良住宅に限定されているため、不良住宅になるまで更に放置される可能性はないか。特定空き家化の未然防止としては、長期間放置されている空き家も対象に含めるべきではないか。</p>	<p>除却費補助事業は、国及び県から、除却補助金の一部について、補助を受けて運営していますが、補助を受ける要件として、不良住宅または特定空家等であることとされています。</p> <p>国及び県の補助金を活用し、市の財政負担を軽減するために、不良住宅に限定した補助事業としております。</p> <p>なお、ご指摘のように不良住宅になるまで更に放置される可能性はありますが、そもそも無接道空き家は建築基準法施行以前に建てられているなど、建築年度が古く不良住宅に該当する可能性が高いことや、自己解決が困難といった現実の課題に対応する必要があると判断しました。</p>
3-2	<p>市民の多くは無接道とは道路に全く接していない敷地であるという認識ではないだろうか。無接道の意味(建築基準法に定める道路に適法に接することが出来ない土地)ということも補足すると理解が深まるのではないか。</p>	<p>ご指摘のとおり、無接道空き家という名称だけでは市民への説明としては不足していると考えますので、来年度に向けて作成をする申請の手引きやパンフレット等には分かりやすい説明となるよう努めてまいります。</p>
3-2	<p>複雑な相続関係の解消も必要だが、この先認知症などの意思確認ができない高齢者の増加が見込まれ、施設等に入居された後に残された住宅が空き家化する心配がある。空き家の管理・売却等の問題に対処する方策として成年後見人制度(任意後見人)の周知を図る事も必要だと思われる。</p>	<p>高齢化がさらに進むにつれ、成年後見人制度活用の重要性は高まるものと思われますので、今後の空き家対策セミナーのテーマとして検討したいと思っております。</p>
3-3	<p>①専門家派遣制度について、要請があれば是非参加したいと思うが、例えば1案件に複数の専門家が関与するようなことも想定しているか。また、市の職員も同行するのか。専門家としての立場では言えないこともあるため、市職員がフォローしてもらえると助かる。</p> <p>②案件がたくさんある場合は、会として受け皿を用意する必要があるため、事前に教えてほしい。</p>	<p>①1つの案件に複数の専門家を派遣することは、現段階においては想定しておりません。各々の案件が抱える空き家の問題を解決していくために、最も効果的であろう専門家を選定し派遣依頼をさせていただく予定です。また、相談の場には市職員が同席して、専門家の立場で言えない範囲は、行政の立場からフォローします。</p> <p>②案件は年に数件程度と多くはならない予定です。</p>

令和2年度第2回空家等対策協議会 各委員の意見及び事務局からの回答

資料番号	質問・意見要旨	回答及び今後の対応
3-3	今年からの取り組みで、相続が完了して引き渡しの前に取引する土地の境界を確認して、不明な境界点があれば現地で関係者と立会をして杭等を設置する必要があり、このお手伝いを土地家屋調査士が行っている。安全な取引をするために土地家屋調査士の活用をお願いします。	不動産の売買の際、土地の境界が不明な場合は、境界確認を行う重要性を所有者に周知しています。空き家バンクを始めとする土地の売買が絡む空き家の相談が当課にあった際には、土地家屋調査士の相談窓口をご案内いたします。
3-3	専門家派遣制度については画期的な取組であると思う。財産管理人選任等と併せて、空き家対策の活性化につながることを期待する。	専門家派遣制度を活用し、空き家対策に一層取り組んでまいりたいと思いますので、専門家の皆様におかれましては、ご依頼の際はご協力よろしくお願ひいたします。
3-4	地域貢献型利活用について、利用希望者は、市の各種計画に即していなければ営利目的としては不可ということか。市がマッチングできる建物であれば要件的には空き家バンクへの登録も可能であると思う。バンク登録の建物は営利目的にも利用可能であると思うので、想定される対象建物はバンクへの登録をせずに、空き家バンクとは別に地域貢献型専用のマッチングシステム(アナログ)を作るということか。	地域貢献型利活用に関しては、営利を目的としない団体の利用か、営利を目的とするが市の各種計画に即する利用のどちらかを想定しています。営利を目的としない団体は、家賃の支払い能力が低いと思われるため、空き家バンク制度による賃貸とは切り離し、日常的な管理や地域への貢献、場合によっては固定資産税を賄う程度の家賃にメリットを感じていただける所有者をターゲットにしていきたいと考えます。 物件台帳については空き家バンクとは別で管理し、専用のマッチング体制を構築します。
3-4	空き家利活用の促進を進める事は中山間地や過疎地等において地域コミュニティの拠点として有効であるが、貸借する際の留意事項のガイドライン(賃料の有無・無償の場合の公租公課や維持管理の負担・火災保険の付保並びに受取人)の策定並びに周知が必要だと考える。	個人だけで行う貸借には様々なトラブルの可能性をはらんでいると思います。貸借の際は、ご意見いただきましたガイドライン等を整備するとともに、宅建士のお力をお借りしながら円滑な運営に取り組んでまいりたいと思います。
3-4	利用希望者の要件に関して、一般的なサラリーマン家庭で、賃貸を希望する場合は要件から外れるのか。	地域貢献型利活用は、民間が運営する地域の活性化に資する拠点として空き家を利活用していただくことを想定しております。 個人の方が賃貸を希望される場合については、空き家バンク制度の利用を今後もお願いしていきます。

令和2年度第2回空家等対策協議会 各委員の意見及び事務局からの回答

資料番号	質問・意見要旨	回答及び今後の対応
3-1 3-2	<p>空き家対策の根幹は岡崎市の都市計画が担っていると考えるが、岡崎市住宅マスタープランでは住宅密集地区の整備として狭あい道路拡幅整備事業他の推進がうたわれている。今回の補助金拡充はその流れをふまえたものとするが、今後、岡崎市住生活基本計画が策定されるにあたり、これらのまちづくり事業や計画づくり事業がどのような立ち位置となるのか。</p>	<p>令和3年度にかけて策定中の岡崎市住生活基本計画においては、空き家対策が基本施策の一つとなり得るため、空家等対策計画策定や各種事業の位置づけの検討を進めます。また、資料3-2に示す無接道問題の対策は、狭あい道路拡幅整備事業等においても解消しない(狭あい道路拡幅対象は、接道要件を満たす敷地の道路後退用地が対象)ため、全く別の課題として捉えており、無接道問題が管理不全空き家として顕在化している状況を踏まえての補助金拡充です。なお、空き家対策の課題や取組については、庁内で構成する空家等対策調整会議において情報共有しています。</p>
3-2 3-3	<p>無接道敷地の隣地売買の促進を図るために、隣接する建築物が既存不適格となってしまう事例が多いと考えられる。新築・改築・増築等の種別のうち、特に増築事案に関しては隣接者を含めたインスペクションの推進が必要である。また、既存不適格に対応するための建築関係法令等の周知が必要だと考える。</p>	<p>ご指摘いただきました内容に留意しながら、隣地売買の促進のための方策を練っていきたいと思います。</p>
4	<p>動画配信による空き家対策セミナーについて、視聴者数を伸ばすために、岡崎観光伝道師のような本市にゆかりのある著名人を起用すると、空き家対策のさらなる啓発につながると思う。</p>	<p>動画配信後、視聴者数の推移を確認し、より多くの市民に見ていただけるような啓発方法を考えてまいります。</p>