

令和3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3年8月10日（火） 13：30～15：00

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)

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	鈴木 弘一
	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（欠席）
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) 管理不全空き家の対応について

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 相続人不存在 No. 4 美合西町の空き家について、相続財産管理人選任の申立てをしたが、5月に申立ての取下げをしたとある。これは、裁判官に選任を認められなかったからだということだが、なぜ認められなかったか、理由は把握しているか。

事務局 相続財産管理人選任の申立てをするということは、申立てをするための要件が必要となる。空家法を所管している立場として、空き家が管理不全であるということを理由に申立てを行うことになるが、当該空き家に関しては、管理不全といえる状態には至っていないということで、現在の状態では申立てができないと、家庭裁判所に判断された。今後、空き家が放置されることで、状態が悪化するのであれば、申し立てが認められる可能性があるものと思われる。

委員 資料1-3 複雑な相続 No. 2 朝日町の空き家は写真からは、建物自体が大きく崩壊し、既に建物としての要件を満たしていないように見受けられる。このような状態であれば、建物の滅失登記を申請することができ、申請は相続人が複数いる場合でも、その相続人の1人から申請できるため、相続人全員の同意を取らずとも、相続人のうち、連絡が取れる数名に取り壊すよう働きかけることで解決につなげられないか。

事務局 相続財産や共有物の処分について、関係法令を確認する。

委員 資料1-3 相続人不存在 No. 4 美合西町の空き家についてだが、空き家の危険度が進み、管理不全の状態になるまで、市でできることは現状ないということか。空き家が朽ちるまでは時間がかかるので、長期間放置することになると思うが。

事務局 管理不全には建物の状態だけではなく、雑草や樹木が未管理である状態も含まれる。例えば、雑草や樹木が繁茂して周辺に悪影響を及ぼす状態になれば、相続財産管理人の申立てができるかもしれない。

また、6月30日付で「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」が改正された。これまで、特定空家等とは、著しく管理不全の状態のものに限っていたが、改正された指針では、将来的に著しく管理不全の状態になることが予見されるものについても、特定空家等に含まれるとされた。

相続人不存在の空き家は、管理する者がいないため、放置されることで、自ずと危険な状態となることが予見できるといえ

るのではないかと思う。このような空き家については、特定空家等として、相続財産管理人の申立てをすることも可能になるのではないかと考えている。今後、著しく管理不全の状態になることが予見できるものについて、特定空家等に認定していくものがあれば、協議会に諮っていく。

会長 市議会議員の元には、市民から様々な相談があるかと思うが、市議会議員の立場から、空き家対策についてどのように考えているか。

委員 空き家についての相談は、地域住民から数多く受けている。空き家の問題は、基本的には民間の問題であって行政が関わる内容ではなく、空家法や条例に定められているとおり、まずは所有者が適切な管理を行っていただきたいと考えている。しかしながら、市である程度対応してもらわなければ解決しないものもあり、市の指導により、所有者に対応してもらえたという地域住民の感謝の声も届いている。

一方で、解決せずに地域住民が本当に困っているものもある。たとえば、資料1-3 所有者居所不明 No. 2 元能見町については、所有者が外国籍ということで、解決が難しいとのことだが、地域住民からは随分前から相談を受けている。解決しないものについては、粘り強く指導をして、解決につなげてほしい。

また、倒壊のおそれがある等の危険な空き家については、特定空家等に認定し、適切に事務を進めてもらいたいと思う。

事務局 今後も管理不全空き家の解決に努めていきたい。

委員 資料1-1 3に空き家総数 753 件とあるが、これは通報を受けたものか。4に通報、苦情のない空き家の状況把握も必要とあるが、通報のないものの現況は基本的に把握できていないということか。

また、以前は市から総代に対し、地域で把握する空き家を照会していたかと思うが、現在は行っていないのか。

事務局 この空き家総数は、平成 27 年度の実態調査で把握した空き家に、通報により把握した空き家を加え、除却等された空き家を除いたものである。

現在、753 件のうち、617 件の状況を把握しているが、通報がないものでは、まだ把握できていないものもある。

総代からは、随時、空き家相談を受けており、新たに判明した空き家については随時登録をしているが、現在、市からの照会は行っていない。

委員 市が把握していない空き家も多くあるということによいか。

事務局 その通りである。

会長 総代会では、空き家の情報を取りまとめているか。

委員 総代会での調査をしたことはなく、取りまとめは行っていない。各総代が、しかるべき部局に、個別に相談している。

(2) 今年度の新たな取組について

事務局 議題 (2) について、資料に基づき説明 (内容省略)

委員 資料 2-3 地域貢献型空き家利活用マッチング事業についてだが、公民館のない町では、空き家を集会施設として使いたいと言ったニーズはあると聞いている。しかしながら、空き家はそのまま活用できる状態のものは少ない。いざ活用しようと思っても、少し手を加えなければならないが、改修費がかかるため、活用が進まないという現実がある。改修費の一部でもいいので補助制度があれば、活用が進みやすいと思うので検討してほしい。

事務局 国費の補助メニューとしても、空き家の利活用についてのものでありますが、個人の財産に対して補助を行うことになるため、10 年以上活用する等の条件がつく。

補助制度について研究し、前向きに考えていきたいと思う。

委員 資料2-3 地域貢献型空き家利活用マッチング事業 (2)に
利用用途の例として、子育てママの交流、放課後児童の居場所、
子ども食堂、コミュニティカフェ、高齢者の健康サポートとあ
るが、福祉は多岐にわたるため、所管する部局もそれぞれ異な
る。所管する部局と連携する仕組みを考えた方がよいのではな
いか。

事務局 所管する部局と連携を諮る仕組みづくりに努めていきたい。

委員 資料2-1 無接道等危険空き家除却事業費補助制度は非常
によい制度だと思う。このような無接道等空き家は放置され、
問題となっていることが非常に多い。

ただ、受付期間が短すぎるのではないか。周知が十分にでき
ていない間に終わってしまったような印象を受ける。

周知方法について検討したほうが良い。

事務局 この制度は今年度から始めたもので、対象が限られることや
予算が1件分であること、また年度内に事業を完了しなければ
ならないという理由から受付期間を短く設定した。

周知方法や受付期間については、来年度以降しっかりと検討
していく。

委員 同じく、無接道等危険空き家除却事業費補助制度だが、3
判定結果一覧にある7件は、受付期間に申請されたものか。

判定申請が7件あるにもかかわらず、補助対象が1件では少
ないのではないか。来年度以降、周知が進むことで申請が増え
てくれば、補助できない空き家がどんどん増えてしまうことにな
る。件数を増やしたり、受付期間を延ばしたりすることで、
より多くの人に補助を受けてもらえる仕組みに変えていって
はどうか。

事務局 判定結果一覧にある7件は、判定申請の受付期間に申請され
たものである。

この補助制度の初年度であるため、予算上厳しく、1件分し
か確保できなかった。危険空き家ということで、出来るだけ早
く除却することが望ましいと認識しているので、来年度の補助

件数を増やすことや、今年度補正予算を計上する等の対応をしていきたいと考えている。

委員 同様に、無接道等危険空き家除却事業費補助制度について、補助額が最大 120 万円とのことだが、金額はどのように決定するのか。無接道等評点に応じて金額が決まるものなのか。

事務局 建物の延べ面積×27,000 円/㎡の 2 分の 1 又は補助対象経費の 2 分の 1 のどちらか低い方が補助額となる。
延べ面積 90 ㎡程度ないと、最大の 120 万円にはならない。

委員 資料 2-3 地域貢献型空き家利活用マッチング事業について、このニーズはあるのか。すでに希望者を把握しているか。

事務局 現在、マッチングに向けて先行して動いている案件が 1 件ある。
また、令和 2 年度の空き家の福祉的な利活用をテーマに開催した空き家対策セミナーには、多くの活用希望者が参加したことから、一定のニーズがあるものと考えている。

会長 税理士の立場から意見はあるか。

委員 空き家となっている土地家屋の固定資産税は納められていない状況にあるのか。そうであるならば、税滞納による差押えをして、市が管理すれば空き家のほとんどの問題は解決するのではないか。

事務局 税金の滞納情報については、空き家対策として知る権限を有していないが、空き家であっても通常の建物と同じように課税されており、税金を納める必要がある。

副市長 市は租税債権を有しており、空き家の中には税が納められていない案件もあると思われる。租税債権の回収から空き家を解決していく手法というものもある。

本日は、空家法に基づく対応についての説明となるが、稲吉委員にご指摘いただいた内容については、租税債権の回収部局と意見交換をしながら、岡崎市として対応を行っていきたい。

(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 資料3-1 中山間地域の空き家の利活用についてだが、額田地域の中には、避難所が遠く、避難まで行き着くことが困難な地域があり、空き家を避難所として活用していききたいという要望が随分前から上がっている。また、高齢化が進んでいる地域では、空き家をシェアハウスとして活用したいとの要望もある。ぜひ検討してもらいたい。

事務局 中山間政策課と連携しながら、空き家活用の手法として検討したい。

委員 同じく、中山間地域の空き家の利活用についてだが、この問題は空き家のみで考えるスケールの話ではない。額田地域は、農業で生計を立てるため、日当たりのよい平地を農地とし、住宅は山の裾野に建てていることが多い。そうすると住宅は土砂災害警戒区域にあることが多く、流通を促進しようとしても、宅建業者としては、危険であるという話をせざるを得ない。中山間地域の空き家利活用は現実的には難しい。

空き家バンクについても登録件数が少ないのも、登録しない事情があるものと思われる。地域によって様々な問題があると思うので、その辺りも含めて中山間政策課に寄りかかっていかないと進まないのではないかと考える、

事務局 空き家活用実践者と意見交換会を行った印象では、空き家の利活用に対する考え方は地域ごとに異なっていると感じており、住環境整備課だけでは解決できないと考えている。中山間政策課と連携して進めていきたい。

会長 中山間地域と居住誘導区域等の市街地では空き家の数も割合も異なると思われる。財源や人材に限られる中で、全ての空き家に同じように力を入れていくという訳にはいかないと考えるが、いずれかを優先していくのか、それとも均等に対策を講じていくのか。

事務局 管理不全空き家に関しては、市街地で抱えている問題であると考え。その一方で、空き家の利活用に関しては、市街地についてはある程度放っておいても、自然に不動産流通は進むが、中山間地域は市が関わっていかなければ利活用は進まないものと思われるので、それぞれの地域ごとにその地域が抱えている問題に力を入れていくべきだと考える。

副市長 昨年度までは、中山間政策は企画課で行っていた。対象地域は額田地域だけでなく、常盤地域も対象となった。コンパクトシティとはいわれているが、中山間地域を切り捨てるという意味ではない。

空き家の観点だけをみると視点が狭くなってしまい、分かりにくいのが、風致や安全対策等、総合的に振興していくために中山間政策課を新設した。今後、中山間地域については中山間政策課を中心に、力を入れて取り組んでいくこととなる。

委員 空き家対策に関連して法務局における新たな制度をお知らせしたい。

空き家の問題として相続関係が取り上げられているが、民法、不動産登記法の改正により、相続登記や所有者の住所変更の登記が将来的に義務化されることになった。

相続登記義務化は3年以内、住所変更登記義務化は5年以内を開始される。それに伴い、登記手続きの合理化も考えられており、他の公的機関や住民基本台帳との連携により、住所変更や死亡の事実の職権登記について考えられている。

さらに、土地に関しては10年分の管理費用を納付して国庫に帰属する制度もいずれ始まることとなる。

これらの制度を周知することで空き家対策につながるのではと思っている。

委員

岡崎市の空き家対策は、他の市町村と比較して進んでいる。
他の市町村では、空き家対策の部局があっても、具体的な取組みがなされていないことも多い。現在は接道のない空き家等、活用しにくい空き家が多く出てきているため、空き家バンク登録実績としては、なかなか目に見えない形ではある。今後
も取り組みを継続して行うことで、将来空き家になるであろう建物所有者についても、今後のことを考えるようになり、5年先の未来には活用される空き家が増えてくるのではないかと考えている。

以上