

令和4年度 第1回空家等対策協議会 会議録

1 日 時 令和4年9月20日(火) 13時30分から15時15分まで

2 場 所 東庁舎4階 第2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
副 会 長	弁護士	中 根 祐 介
委 員	総代会連絡協議会副会長	時々輪 忠 正
	市議会議員	中 根 武 彦
	司法書士	杉 浦 洋 史
	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
	建築士	村 上 雅 郁
	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	鈴 木 広 行
	住環境整備課長	加 藤 宏 幸
	住環境整備課副課長	鈴 木 克 伸
	住環境整備課空家対策係係長	山 下 宗一郎
	住環境整備課空家対策係技師	長谷川 千 紗
	住環境整備課空家対策係技師	中 本 豊

4 議題及び報告事項

- (1) 「岡崎市空家等対策計画」改定について
- (2) 管理不全空き家の対応について
- (3) その他報告事項

5 議事

- (1) 「岡崎市空家等対策計画」改定について

事務局 議題(1)について、資料に基づき説明(内容省略)

委員 実態調査における令和3年の空家等件数は、空家法第2条第1項に規定する空家等1,410件と法定外空家等10件を合わせて1,425件にな

るが、都市計画区分ごとの空家等の推移を確認すると令和3年の空家等件数は合計1,459件になる。件数が一致しないのはなぜか。

事務局

確認して修正する。

委員

令和3年の空家等件数は、平成28年の880件から545件増加しており、市が空家等対策を促進したにも関わらず、空家等が増加したように見える。しかし、実際は、空家等対策を積極的に行い、しっかりと調査を行った結果、平成28年には把握しきれなかった空家等を把握できるようになり、令和3年には1,425件になったと思われる。この空家等件数の増加は、むしろ空家等対策を進めた結果によるものではないか。今の表現では、市民が市の空家等対策を講じたが、空家等が増加したと思ってしまう可能性があるため、表現を工夫した方がよい。

事務局

空家等対策を行うことにより空家等状態が解消されたものもあるが、平成28年と令和3年の実態調査の方法はおおむね同じであるため、空き家等件数が6割以上増加したという結果は誤りではない。しかし、所有者等に対する意向調査によると、平成28年には把握していなかった空家等の中にも、空家等となっている期間が5年以上と回答されたものがあることや苦情を受けて把握したものもあることから、平成28年から増加した545件全てが5年間で新たに空家等となったとは単純には言えない。ご意見を踏まえて表現方法を検討する。

委員

空家等対策における課題は、議会で以前から聞いているものが記載されているが、主な取組として記載された新規の取組は、これらの課題に対する取組をより推進するために設定したものか。

事務局

そのとおりである。なお、空家等対策計画の具体的な取組として新規としたものは、平成28年の計画策定時から追加された取組ということであり、既に実施しているものもある。

委員

4つの課題のうち、「課題3 空家等の管理不全解消」と「課題4 跡地の活用促進」が重要だと考えられる。空家等は個人の財産であることから、解決は最終的には所有者等次第となってしまう、市の働きかけには限界があると認識しているが、それでも十分に努力してほしいところである。

事務局

「課題3 空家等の管理不全解消」と「課題4 跡地の活用促進」が重要であることは認識している。空家等の適切な管理については、所有者等が第一義的な責任を有するため、市としては金銭的な補助、民間事業者が提供する制度の紹介などにより、所有者等の支援を行うことになる。なお、空家等の管理不全解消に関する取組には、「緊急安全措置・軽微な措置」があり、これは空家条例に基づき、空家等が危険な状態で

ある場合に市が緊急対応を行うことができるものである。また、現在危険空き家の除却費補助を行っているが、危険空き家でない無接道等敷地に建つ空家等も補助できたらと考えている。「課題4 跡地の活用促進」については、令和3年に把握した空家等を地図で確認すると、無接道等敷地に建つ空家等がある程度まとまった地区に存在することが分かる。活用が進まない地区に対しては、市が面的整備を検討していく必要があると認識しており、無接道等敷地の活用支援や面的整備の促進、民間事業者提案制度等の取組を検討している。

委員 「1 空家等の発生抑制に関する取組」の啓発セミナーについてだが、最近、テレビや雑誌で、芸能人が親の死亡後、実家の処分で苦労したことが取り上げられている。ある芸能人は、実家を25年空き家にしていたとのことで、残置物の処分に苦労したらしい。このような実際に苦労した人を講師に呼び、実家の処分をテーマに啓発セミナーを行うことにより、50代後半から60代までの人の共感が得られ、空家等の発生抑制につながるのではないかと。

事務局 現在も啓発セミナーを行っているが、参加者は高齢者が多く、高齢者から受け継ぐであろう50代後半から60代までの世代に発信することが重要であると感じている。参考にする。

委員 東海道の藤川宿で建築士事務所をやっており、古民家など歴史的価値のある建造物を修復する事業を行っている。その事業には莫大な費用がかかるが、市に文化財としての価値があると認められるものは、補助を受けられる場合がある。

本宿は東海道五十三次ではないが、シーボルトゆかりの建物があり、その建物は、市が文化財としての価値があると認め、一時期札を立てていたところだが、つい1週間前に取り壊された。所有者は、残しておきたい価値のある建物であるため、取り壊す前に市へ相談していた。しかし、市が個別に予算をつけることはなかなかできないため、所有者は取壊さざるを得ないと判断したと聞いている。

このような歴史的価値のある建造物を取り壊されることを未然に防ぐため、市と一体となって建築士の仲間とともにまちづくりマイスターという組織を作っている。50年以上又は70年以上の建物を調査し、文化財的なまちを残すことを目指しているが、コロナウィルス感染症の影響もあり、なかなか結果が出せない状況である。現在、60～70人ほどの人が岡崎歴史的建造物マイスターに登録しているが、建築士事務所協会としては、このマイスターが活発な活動を行うことにより、市の経済活性化を図ることができると考えている。活動できないのはお

金がないからというところまでの話だ。

市では、狭あい道路について、防災都市にするために拡幅を促進する考えを持っている。これはもっともだと思うが、建築物を修復するという観点では、接道状況で制約を受けることになる。たとえば、建築物を修復するのであれば後退して道路を拡幅するように言われると、それでは手が付けられないということで手放す所有者もいる。狭あい道路の防災都市としての考え方は、空き家活用の観点では相反する場合があることを認識しておかなければならないと考える。空き家活用の観点からは、設備を充実させ、消防と連携することにより昔ながらの路地道の防災を強固なものにすることで、防災都市としていく方がよい。ため、これを考慮した内容を計画に加えてほしい。

古い建物を壊すことを誘導し、新しいきれいな街になるのがよいと考えるのはもっともなことだと思うが、文化や技術の保持とは逆行していることを理解してほしい。

事務局 空家等の活用促進のための具体的な取組として、歴史的価値のある空家等の活用について記載している。関係部局と連携することにより、文化財として価値のある建築物の情報を共有し、必要に応じて所有者等に働きかけを行うことを検討していきたい。

委員 「建築物の除却に関する補助」について、建築物を解体すると、土地の固定資産税は何倍にも上がってしまうが、空家等を放置しておいても税金は上がらず、特定空家等に認定され勧告を受けて初めて税金が上がることとなる。そのため、利用価値のないところは、建築物の解体だけ補助しても解体は進まないのではないかと。税金の仕組みを変えることは困難であると思うが、特に利用価値の低い土地に対しては、この仕組みを変えないと空家等対策は進まないと思う。

事務局 税金の仕組みを変えることは極めて難しい。ただ、解体した後の活用を援助することはできる。現状では、無接道等の空家等は 201 件把握しており、このような空家等は、単独での活用が困難であるため、周辺の土地と一体で活用できるような制度を検討していく。

委員 実家の隣に住んでいた認知症の人が死亡した。その土地建物は、娘たちが相続することになり、その手伝いを行った。当該空家等は市街化調整区域であり、隣地といっても段差があるところで、町内の人に声をかけたが購入希望者が現れなかったため、私が購入することになった。おじさんが農地転用許可を取らず、アスファルト舗装をして利用していたために整理も大変だった。既に購入費用を支払い、名義はこれから変更するところだが、様々な問題があり空き家のままにしておくしか

ないと考えている。

空き家は、最終的には所有者がどうにかしていかなければならないが、市としてどこまで関与できるかが課題だと思う。建物の解体だけでなく、跡地の活用促進に関する取組を推進していくとよいと思う。自分が経験してよく分かったが、所有者等は知識がないため、どうしたらよいか分からない。そのため相談できる窓口があるとよい。障がい者の施設やグループホームに活用する制度もよいと思う。

事務局 跡地の活用促進に関する取組が重要であることは認識している。今後専門家団体と連携し、専門家としての助言をいただきながら取り組んでいきたい。

委員 相談窓口としてまちづくりマイスターは使えないか。

まちづくりマイスターは景観法で作られた制度であるが、市職員が30%以上を占めている。空き家バンクは現状利用率が低い、それは空き家として晒し者になることが要因である。相談にはぜひマイスターをうまく使ってほしい。お金が発生しない段階で相談したいというのが所有者等の本音だとは思う。

事務局 歴史的建造物の空き家活用に関する相談窓口としての利用は可能であると考える。

委員 福岡町で町内の墓地の管理をしているが、最近は墓じまいが多くなっている印象だ。この原因は地域に住み続けることが難しいことにある、空き家が増加するのも当然のことだと思う。この地域は、自動車関連の工場があり、外から人は入ってくるが、親子2代、3代と住み続けていくのは非常に難しい。空家等対策を推進するには、地域で住民が働いて住み続けられるような根本的な対策が必要だと思う。総合計画などで進めていってほしい。

(2) 管理不全空き家の対応について

【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、会議録非公開】

(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 無接道等危険空き家除却事業費補助について、対象物件の都市計画区域はどこか。無接道等の空き家はどの区域に多く存在するのか。

事務局 無接道等危険空き家除却事業費補助金については、対象を市街化区域の中でも、居住誘導区域に限定している。

なお、対象を居住誘導区域に限定している理由は、無接道で問題となっ

ている空き家はこの地域に多く、防災上問題となり、周辺の住環境を悪化させる要因となるため、重点的に対策を行う必要があるからである。

委員 無接道等危険空き家除却事業費補助金ついて、対象物件の東蔵前町字五反田の場所はどこか。

また、町内の小学校の通学路沿いで、保育園も近いところに空き家がある。台風前に点検してきたが、窓が取れていて危ないため、早く撤去した方がよいと思っている。以前、高齢者が一人で住んでいたが、息子は若くして死亡したとのことで、孫の居場所は分からない。このような場合、市は現在の所有者を調査できるのか。ちなみに、土地は寺が所有している。

事務局 東蔵前町字五反田の場所については、後ほど回答する。

所有者等の調査は可能であるため、場所を教えていただき、問題のある空家等であれば対応していく。

会長 空き家にすることが必ずしもいけないわけではない。空き家にしておいたらいけないものと問題ないものの仕分けが必要であり、事例が様々であることから、市の空家等対策は困難になっている。例えば、それぞれの専門家が様々な解決事例を持ち寄り、意見交換会を行ってはどうか。空家等問題は、日本国土全体の問題であり、経済問題にも影響する。

委員 中山間地域の空き家活用は難しい。中山間地域では、公民館が不足しているため、空き家の使用を検討することがあるが、耐震の問題で現実的には難しい。それでも、令和4年7月に「もりまっち」が開設されたので、積極的に取り組んでほしいと思う。

額田地域は高齢者の集会施設が不足している。中山間地域の空家等はなかなか売却できないので、地域社会に寄附して活用する仕組みを考えてみてはどうか。

事務局 中山間地域では、コミュニティの崩壊の可能性が懸念される。小学校でも全校児童が20人以下のところがある。市として、中山間地域のまちの拡大をする考えはないが、少なくともコミュニティは維持していかなければならない。そのような中で空き家をいかに活用していくかが重要ではあるが、市街化調整区域での空き家の活用は制約があるため、都市計画課や建築指導課と連携して検討している。

以上