

令和4年度 第3回空家等対策協議会 会議録

1 日 時 令和5年2月20日(月) 13時30分から14時45分まで

2 場 所 東庁舎2階 大会議室

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
委 員	総代会連絡協議会副会長	時々輪 忠 正
	市議会議員	鈴 木 英 樹
	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 パブリックコメントの意見の中で、「地域と市が連携し、まずは、身近な町内会が迅速に対応することにより、長期に渡って放置される空家等を発生させないことが重要である」とあるが、町内会で実際に空き

家対策に取り組もうとしているところはあるのか。

事務局

近隣住民から空き家に対し、苦情等の通報が入った場合、所有者等へ指導又は啓発を行っているが、地元町内会が希望する場合、文書に町内会連絡先を記載したり、所有者等と連絡が取れた際に連絡先の交換の提案をしたりして町内会と連携して解決を図っている。

また、町内会が空き家の活用を希望する場合は、空き家の所有者等にその旨を伝える取組みも行っている。

委員

これから空き家がどんどん増えていくのは間違いなく、その要因も分かってきている。今は空き家でないが、将来空き家になるであろう家の所有者に対し、空き家となる要因を周知、啓発することが、お金のかからない必要な取組みだ。この取組みを行う上で町の役割が重要であると思う。

会長

パブリックコメントはどういった形で周知し、何名の方から意見をいただいたのか。

事務局

パブリックコメントについては各支所への資料配布や市のホームページへの掲載等で周知を行っており、2名からFAXと文書でいただいた。

会長

様々な空き家に対する取組みの情報は町内会等へ周知しているのか。

事務局

市職員出前講座のメニューとして、空家等対策計画や空き家の適正管理に関する周知を行うものがある。町内会から依頼があればその都度説明に伺っている。今後も積極的に行っていきたい。

会長

出口ではなく、入口で対応していることが重要だと感じる。

ちなみに、町内会はいくつあるのか？

事務局

556 町内会である。

(2) 管理不全空き家の対応について

事務局

議題(2)について、資料に基づき説明（内容省略）

委員

空家等対策計画のアンケートには、所有者の約7割が空家法や空き家条例について知らないとの回答があったとある。

空き家は起こってしまう前や危険度及び迷惑度が低いうちに何とかしなければならない。

近隣住民や町内会等からの空き家に対する相談は市としてはとてもありがたい、貴重な機会であるのではないかと考えている。そこで知った空き家所有者等に対し、文書を送付しているとあるが、その後1対1で個別に所有者等と話す機会を設け、空家法や岡崎市が取り組んでい

- る空き家対策に関する施策について周知することを行っているか。
- 事務局 市が空き家の所有者等に指導を行う際、必ず空き家の管理及び活用に対する回答書を同封している。回答書の内容は、管理不全箇所の対応時期や今後の空き家の活用の意向について回答を求めるものとなっている。連絡先を記載いただいた所有者等に対しては、個別に連絡を取り、空き家の除却費の補助や空き家バンクの取組みを案内しており、その結果活用につながったものもある。
- 委員 危険度が高い建物は解体をしなければならないケースばかりだと思うが、解体業者を市から紹介してもらうような取組みはあるのか。
- 所有者等は解体業者を知らないし、解体費用の相場も分からないために売却代金から解体費用等の経費を引いてどれくらい手元に残るのか分からないために解決が進まないものもあると思う。
- 事務局 市の立場から特定の解体業者を紹介することはできない。
- 市は株式会社クラッソーネという事業者と連携協定を締結しており、岡崎市版の解体費用シミュレータを構築してもらっている。
- 解体費用シミュレータに建物の構造、規模や立地条件等を入力すると岡崎市の解体費用の概ねの相場が表示される仕組みとなっているため、これを利用いただくことを提案している。
- 事務局 本日も欠席されている弁護士の中根委員から事前にご意見をいただいているので、紹介させていただく。
- 特定空家等の候補として危険度・迷惑度により優先順位を定め、周囲に悪影響を与えている空き家から順番に認定を行っていくことは合理的な判断であると、賛成の立場を示していただいた。
- また、特定空家等候補の数が多く、認定には多大な時間と労力がかかること、また今後空き家の数は増えていく一方であると推測されることから、空き家対策に携わる人員のさらなる確保等、体制整備の強化を行う必要があるとのご意見をいただいた。
- 委員 空家法の改正の中で、管理不全空き家の固定資産税の住宅用地特例が解除されることにより、税額が上がるものがあるが、所有者等に対し、そういった内容の周知は可能か。
- 事務局 現在、固定資産税納税通知書用の封筒に空き家対策に関する情報提供のスペースを設けている。現在の内容は空き家バンク制度や税の特別控除の関係となっているが、法改正や適切な管理に関する案内について掲載することも可能であると考えます。
- 委員 認定作業グループが3つに分かれており、これを3か年かけて特定空家等に認定していくとの説明だったが、1年に10棟ほど認定してい

くという計算になるが、その認識で良いか。

また、3年の間に台風等により、被害に遭ったことにより、空き家の危険度が上がることも想定されるが、そのような場合は優先順位を見直すことも考えるのか。

事務局

特定空家等に認定をした空き家は、その後指導、勧告と進んでいくことが考えられる。そのような段階になった場合、空き家所有者等に不利益を与えることとなるため、慎重に行わなくてはならない。そのためには敷地内に立ち入って、詳細な調査を行うこととなるが、これには相当な労力と時間を要するため年間10棟程度としている。

その間にそれぞれの空き家の状態は変化していく可能性があるため、定期的に現地を確認し、空き家の状態に変化があれば、適宜優先順位を見直す予定である。

(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

専門家として空き家の対応をしていくには、現地を見たり、所有者等から話を聞いたりしていくわけだが、知識を持った者が動くということはそれ相応の人的費がかかることとなる。しかしながら、現在はそういった行為に対し、費用請求は行っていない。ある程度行政側から援助がいただけるとありがたい。

また、空き家の除却の補助はよくあるが、補修の補助がない。残していくべき建物が市の資産であるという見方であるならば、修復工事を行政が負担するという考え方もあるのではないか。

空き家が活用されれば固定資産税等の税収も上がり、結果的に市へ還元されると思う。

資産保護という考え方が加わると良い。

事務局

プラットフォーム構築の中で空き家を活用していく過程の中で利益が生まれる仕組みが生まれるとよいと考えている。

委員

プラットフォームは必要なものであると考える。

一方で、活用困難な空き家は相談に乗った側は経費がかかってしまう。市の関係各所を回るだけでも一日がかりとなってしまう。所有者等はいつまでも無料で相談できるとしてしまう。行政等から助成金等がなければ運営が難しいものとなっていくと思っている。

空き家バンク制度に代表されるように、空き家は解体して売ればよいという認識があるが、実態はそういったものばかりではない。

事務局

プラットフォームに相談する案件は所有者等が活用を希望している

空き家の情報を提供することとなる。うまく売却できた場合に関しては、その仲介手数料等から収益が上がるのではないかと考えている。空き家の状況によって様々なケースがあると思う。難しい物件も含めて財務面でうまく回ればよいと考える。来年度プラットフォームが順調に稼働している先進地を視察する等して、ただ立ち上げるだけでなく、円滑に運営できるものとしていきたい。

時々輪委員 総代は1年で交代していく方が多い。町の決まりで複数年務めていただけない場合もあるようだ。総代を複数年務めていただくことで空き家に関して意識して取り組んでいただけないかと思っている。地域によっては空き家が容易に売却できて世帯が入れ替わるころもあるが、中山間部の空き家は解体しても売却できないために空き家が残ってしまうのではないか。

委員 そのような状況の空き家に対しても力を入れて取り組んでほしい。空き家は、区画整理地内のように接道要件が整っているために容易に活用できるものと、接道要件がない等の理由により活用が極めて難しい空き家の2つに区分される。

前者はすぐに売れるため、所有者等の意思が固まれば問題にならないと思う。問題なのは後者だ。具体的には愛宕学区、甲山学区に多い。このような空き家は、所有者等が活用したいと思ってもできないためにいつまでも空き家のままとってしまう。

また、空き家の活用については、耐震性や用途の問題があるため、気を付けなければならない。地域貢献型空き家マッチング事業などのチラシにそのような記載をしていただけるとよい。

事務局 空き家の活用については他法令等を確認し、適切な活用がなされるよう周知を行っていきたい。

委員 空き家の問題は段階に応じて様々であるが、どのような問題ではどのようなパターンの解決策があるかといったことが見えにくいいため、このような場で協議を重ねることが必要だ。

ちなみに、固定資産税等の未払いによって、差し押さえ等になってしまった場合、所有者等から物納されたものを処分をするようなことはできるのか。

事務局 現在、税の未払い等の空き家を物納で受ける取組みは行っていない。税の滞納がされている場合は、税法に則って滞納処分が行われている。

委員 空家等となった段階を市が確認する術はあるのか。

事務局 岡崎市が把握する空き家は空家等管理台帳に登録を行っている。これは空き家の実態調査で把握したものや近隣住民等の通報により把握

したものを積み上げているものである。

ちなみに、空き家は空家法の中で概ね1年程度使用されていない建物と定義されている。

委員

空き家となるきっかけは相続時が多いと思われる。そのため、市の死亡届を受け付ける窓口等で空き家に対する注意喚起を行っていくことを提案したい。

また、空き家は時間が経つことで解決のためのコストが上がり、自身での解決が困難となってしまうのではないかと思う。そのような方に対し、市の負担により、専門家に対する相談が行えるとよい。

事務局

死亡届を受け付けるタイミングで届出人に対し配布する死亡時に行う各種手続きのチェックリストの中に、空き家を発生させない取組みについて掲載することを検討する。

また、所有者等が専門家に相談する場合の市の金銭的な支援については、プラットフォーム構築の中で検討していきたい。

以上