

令和6年度 第1回空家等対策協議会 会議録

- 1 日 時 令和6年9月12日(木) 10時00分から11時30分まで
- 2 場 所 東庁舎4階 第二来賓室
- 3 出席者 岡崎市長 中根康浩
(代理：山本副市長)
- | | | |
|-------|------------------|-------|
| 会 長 | 弁護士 | 中根祐介 |
| 副 会 長 | 司法書士 | 杉浦洋史 |
| 委 員 | 総代会連絡協議会副会長 | 中島清乃 |
| | 市議会議員 | 井村伸幸 |
| | 名古屋法務局岡崎支局長 | 本間 喬 |
| | 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 | 後藤 仁 |
| | 愛知産業大学教授 | 新井勇治 |
| | 税理士 | 木下佐代乃 |
| 事 務 局 | 都市政策部長 | 松澤 耕 |
| | 住環境整備課長 | 牧野泰司 |
| | 住環境整備課副課長 | 鈴木克伸 |
| | 住環境整備課耐震空家対策係係長 | 山下宗一郎 |
| | 住環境整備課耐震空家対策係技師 | 中本 豊 |
| | 住環境整備課耐震空家対策係事務員 | 廣田龍星 |

4 議題及び報告事項

- (1) 空き家流通活用促進プラットフォーム(案)について
- (2) その他報告事項

5 議事

- (1) 空き家流通活用促進プラットフォーム(案)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 プラットフォームへの相談の流れであるが、相談者はまず市に相談し、市が相談内容をプラットフォームに流すことで、解決を目指していくという認識で良いか。

- 事務局
委員 そのとおりである。相談窓口については、住環境整備課になる。
市の職員が異動しても、プラットフォームにノウハウ等が蓄積されるため、効果的に継続されるとのことだが、市と事務局の関係性が薄くなると、市が事務局を管理することができなくなる可能性があるのではないか。
- 事務局 プラットフォームについては、将来的には自走できる形を目指しているが、相談者は市が関与していることで信頼して、相談される部分もあると感じている。そのため、市もある程度関与を続ける必要があると考える。
また、相談内容や対応履歴については、データベースを共有できるシステムを活用し、相談内容や進捗の把握を行っていく。
- 委員 この取組は素晴らしいものである。
プラットフォームに依頼があったものの中で、売却が困難である等の理由で解決に至らないこともあると思うが、そのような案件の対応はどのように考えているか。
先進地では、どのように対応しているのか。
- 事務局 視察を行った先進地でも解決が困難な空き家というのは多数あり、どのような案件でも解決に努めている。
プラットフォームに相談が来る空き家の多くは解決困難なものであると想定しているため、参画いただく専門家については、収益面だけでなく、社会貢献の意識を持って粘り強く対応していただきたいと考えている。
- 委員 プラットフォームの事務局について、NPO法人が入ることだが当該法人に資金がない場合には、事務局の役割を継続することが難しいのではないか。市としての負担はどのように考えているか。
また、今回のNPO法人が選ばれた根拠や理由があれば教えてほしい。
- 事務局 資金については、プラットフォーム創設からある程度の期間は、市が一定の負担をする必要があると考えている。具体的には現地調査委託料や専門家派遣の費用を想定している。
売却の仲介手数料や、専門家への業務委託費用は所有者に負担してもらう必要がある。
先進自治体では、それらの収益の一部をプラットフォームに入れてもらうことにより、自走を可能としているところもある。
- 中根会長 長期間放置された空き家の多くは、無接道や相続人多数等の問題を抱える空き家ばかりであるのか。

- 事務局 長期間放置され続ける空き家の多くは、そのような問題を抱えている。
- 無接道等では、再建築ができないことや前面道路が狭いことにより、解体の重機が入れず費用が高くなってしまふことが空き家となる主な原因であると考えている。
- 相続人や共有者が多数存在する場合は、関係者全員の合意形成が図れないことが解決困難な要因になっている。
- 委員 前面道路が通路の場合でも市が認定すれば再建築が可能である。
- 空き家対策の中で市が道路に認定することが必要であると思う。
- 蒲郡では、通路を道路として認めるといふような事例もある。岡崎市では耐震改修についても無接道だと補助金がでないため、空き家が増えてしまふ原因になってしまう。
- このような通路に面しているものに関して救っていけるような措置が必要ではないか。
- 事務局 法的な問題になるので、関係各課と調整を行いたいと思う。
- また、空家特措法の改正で、無接道等であっても再建築可能とする「空家等活用促進区域」制度が新たに設けられたため、今後検討していきたい。
- 委員 無接道等であることから空き家になってしまうケースが多いが、他人の土地を通過して解体することは現実的にできるのか。
- 相続土地国庫帰属制度について、無接道等であっても他人の土地から入ることができるものは国庫帰属が認められる場合もあるとのことだ。解体は前提になるが、国庫帰属制度による解決も検討できるのではないか。
- 事務局 敷地の前面道路が1.8m未満のものを一般的に無接道等という。そのため、人が通ることは可能である場合が多い。
- 国庫帰属制度について案内をする場合もある。無接道等の空き家は解体に費用が掛かるケースが多いため、まずは上限120万円の解体の補助金を案内し、管理不全状態の解消を先行して進めていただくことを依頼している。
- 委員 プラットフォームに案内するものは長期間放置されている空き家の解決を想定しているのか。
- 事務局 その通りである。活用が困難なものだけでなく、市を信頼して相談していただいたものについて、案内をさせていただく。

(2) その他報告事項

- 事務局 特定空家等の対応及び空家等管理活用支援法人（以下、「支援法人」という）について、資料に基づき報告（内容省略）
- 委員 議題1で説明のあったプラットフォームと支援法人との違いは何か。
- 事務局 支援法人となり得るものは、すでに空き家に関する業務を行っている法人を指定するものである。プラットフォームについては、活用困難なものを解決する仕組みのことである。
- 委員 市民の方が市に相談をした際に支援法人に相談するならばプラットフォームを作る意味はないのではないか。
- 事務局 支援法人は市が指定することで所有者等安心して相談してもらえることがメリットであり、指定後に市が関与するものではない。
プラットフォームは市が関与して運営するもので、通常の不動産流通では解決できないものをメインターゲットとしています。場合によってはプラットフォームに参画する事業者等を支援法人に指定することも考えられる。
- 委員 プラットフォームの事務局を依頼しているNPO法人について、将来的に支援法人に指定される可能性は高いのか。
事務局については、他のNPO法人も検討はするのか。
- 事務局 あくまで実証実験の事務局としては、NPO法人を絞り込んでいるが、今後の運営次第では別のNPO法人に依頼する可能性もある。
- 委員 所有者から委託を受けた支援法人は直接空き家を管理することもできるのか。
- 事務局 可能である。
- 委員 プラットフォームの運営そのものを支援法人に依頼することはあるのか。
- 事務局 全ての空き家の相談について、支援法人だけで対応できるのであれば、必ずしもプラットフォームは必要なものではないと考える。
ただ、空き家対策全般をワンストップで行う法人はかなり限定的になると思うので、ハードルは高いと思う。
- 委員 豊田市は2社、支援法人の指定をしているが、業務内容は。
- 事務局 指定した2社は、空き家の相談対応や空き家のデータベースの構築等を行っている。なお、指定した2社は、空き家対策に関する協定を既に締結している。そのため、当該法人の信頼を高めるために指定したのではないかと思われる。支援法人に指定したからと言って特に業務が変わったわけではない。

委員 特定空家等と認定したものは、市に相談があったもののみなのか。

事務局 市に通報があったものだけではなく、市が令和3年度に実施した実態調査で周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると判断されたものも含まれている。

よって、通報がないものであっても特定空家等にしているものがある。

委員 現状では管理がされていない空き家の相談窓口の周知が不十分である。周知がされれば、特定空家等の数をもっと増えるのではないかと思う。

委員 空家等管理・活用相談員派遣事業について、費用はいくら発生するのか。

事務局 相談については市の負担で行っており、所有者の負担はない。弁護士に代理人として業務を依頼する費用等は所有者に負担していただく。

委員 解体については無接道の補助金を活用しているのか。

本ケースの場合では、隣地から重機を入れることが可能であることから通常の上限10万円の補助を活用いただいている。

委員 10万円だと費用の援助にならないのではないか。他市町村ではもっと払っているところもあるが。

事務局 あくまで空き家の管理等の責任は所有者にあるため、大きな金額での補助は行っていない。

無接道等に関しては上限120万円として、メリハリをつけている。

委員 空き家に限らず、解体費用が捻出できずに解体できない者がいる。もう少し手厚くする必要があると思う。検討してほしい。

委員 解決見込みの空き家について、弁護士への相談まで2年ほど経過しているが、所有者は当初から対応する気持ちはあったのか。

事務局 もともとは自力での解決を目指していたが、行き詰っていたこともあり、本市の相談員派遣制度の活用を提案した。

委員 管理不全空家等については記載がないが、認定をしていないという認識で良いのか。また、特定空家等に認定しているものの中で解決に向けて進んでいるものはあるのか。

事務局 岡崎市では管理不全空家等に認定したものはない。

特定空家等の中で解決に向けて進展しているものもあるため、次回以降の協議会で進捗を報告する。

委員 空き家に関する財政措置に関して、市議会議員として、他自治体の状況調査を行い、行政と話し合いたいと思う。また、行政と市民との間に立ち、空き家対策について、これまで以上に周知を行っていきたい。

委員

相続登記の義務化が4月から始まり、空き家を防ぐ一助になるもの
と考える。市民に当事者意識を持ってもらえるように促していきたい。

以上