

## 令和6年度 第2回空家等対策協議会 会議録

1 日 時 令和7年3月4日(火) 14時00分から15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           | 井町圭孝             |
|       | 名古屋法務局岡崎支局長     | 本間 喬             |
|       |                 | (代理：統括登記官 石田 慎一) |
|       | 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主事 | 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) 空家等管理活用支援法人について
- (3) 管理が不適切な空き家について

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

**【説明内容】**

- ・空き家増加の現状を受け、所有者と専門家団体をつなぐ「空き家流通活用促進プラットフォーム（仮称）」を構築する
- ・これまで市の相談窓口だけでは限界があった空き家問題の解決に、専門家団体と連携して対応
- ・実証実験では、相談受付から解決まで伴走する体制を構築し、有効性を確認
- ・今後、本格運用を開始し、関係機関と連携を強化しながら空き家問題解決を目指す

- 委員 プラットフォームで対応した5件はどのように選定したのか。
- 事務局 対応した5件は、過去に空き家の活用に関する相談等をいただいていたものの、解決に結び付いていなかったものである。
- 委員 今回、プラットフォームに関する趣旨の説明を行い、所有者から情報提供の同意を得て対応している。
- 委員 空き家は増加しており、プラットフォームのような仕組みがなければ、対応が追いつかないことが推察される。
- 事務局 実証実験においては市の職員と事務局担当者が受付を行ったが、将来的には事務局担当者が単独で受付を行い、市が管理する体制を想定しているのか。
- 事務局 また、本庁以外での受付体制についてもプラットフォームの事務局が主体的に進めていき、市が管理をする形を目指しているのか。
- 委員 その通りである。
- 委員 市も窓口を構えるが、将来的には事務局でも受付可能な体制を構築していきたいと考えている。
- 委員 空き家が著しく増加しているという感覚があるため、こういった制度がないと対応が追いつかないと思われる。また、将来的に空き家になるであろう「空き家予備軍」も増加していると思われるため、空き家予備軍についても対策をしてほしい。

(2) 空家等管理活用支援法人について

- 事務局 議題2について、資料に基づき説明

**【説明内容】**

- ・改正空家特措法により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」）制度が創設
- ・令和6年度中に支援法人指定要綱を制定
- ・令和7年度から申請受付開始

- 委員 プラットフォームと支援法人は最終的な目的は同じであるという認識で良いか。
- 事務局 プラットフォームと支援法人は共に空き家の解決を目的としている。しかしながら、支援法人はゴールが必ずしも活用とは限らず、適切な管理のみを実施する事業者ということもあり得る。
- 一方で、プラットフォームは活用困難な空き家について対応するものであり、売却や自己活用等、空き家状態の解消を目指すものである。
- 空き家の相談内容は幅広く、比較的解決しやすい空き家に対する受け皿を広げる必要がある。
- そのため、支援法人制度を創設して民間事業者への相談をしやすい環境を整備していく。
- 委員 どのような事業者が支援法人の指定の対象になるのかが分かりにくい。支援法人が行う具体的な業務の内容を明示するとよい。
- また、支援法人は空き家が管理不全にならないことを目的としていることを明確にすると、支援法人とプラットフォームの立ち位置が明確になるのではないか。
- 事務局 具体的な業務内容等について要綱等に記載していくか検討していく。
- 委員 支援法人については改正空家特措法に定義されているが、プラットフォームについて法的根拠はあるのか。
- また、どちらも令和7年度から実施するということが良いか。
- 事務局 プラットフォームは、法律に定義されているものではないが、空家等対策計画に具体的な取組として明記している。
- どちらも令和7年度から実施をしていくが、本市としてはプラットフォームを優先的に取り組み、相談体制を充実させていきたいと考えている。
- 支援法人については、申請の受付を開始する段階であるため、事業者の業務内容や申請状況等を確認しながら、プラットフォームとの住み分けを考えたい。
- 委員 支援法人の指定条件の中に経理的基礎を有するとあるが、次年度も更新を希望する場合には2月の更新の段階で貸借対照表等の再提出を求めるということか。
- また、期待する業務の中に相続人の探索とあるが、これは弁護士や司法書士が所属する団体を想定しているのか。
- 事務局 経理的基礎については、更新のタイミングで貸借対照表等の提出を求め、財務基盤を確認する。

相続人の探索については、司法書士や弁護士が所属する事業者が行う相続人調査や相談対応を想定している。

委員 支援法人にはセミナーやパンフレットの配布を依頼するのか。  
事務局 市が配布を依頼するのではなく、既に行っている業者を指定するものである。

委員 自治体が登記情報をオンライン上で直接確認できるようになるという新聞記事を読んだが、自治体と民間事業者で情報の格差がこれまで以上に生まれるため、民間事業者に情報提供できるような仕組みを考えてほしい。

委員 まだ、具体的な内容は決まっていないが、自治体が行う業務について、一定のルールを設けた上で、登記情報を有効に活用いただきたいと考えている。

委員 支援法人に対し、空き家所有者情報を提供することは法律で認められているが、プラットフォームについては個人情報の提供はどのように行うのか。

事務局 空き家所有者情報の外部提供については、国からガイドラインが示されている。ガイドラインでは、所有者から同意を得たものについてのみは提供できるものとされており、今回の支援法人制度についても同様に、同意を得たものについてのみ情報提供を行う。

プラットフォームについては受付時に情報提供について同意得た上で、事務局に提供を行っている。

委員 空き家対策に関しては、様々な取組が生まれてきていることから、支援法人、プラットフォーム、空き家バンクの関係性について、今後図示する等をして整理していきたい。

### (3) 管理が不適切な空家等の対応について

事務局 議題3について、資料に基づき説明

#### 【説明内容】

- ・令和6年度末時点の特定空家等の状況
- ・令和6年度に除却された特定空家等の改善経緯
- ・令和6年度に勧告予定の特定空家等の状況

委員 勧告を検討している4物件以外に勧告を行うような特定空家等はないということか。

事務局 15件ある特定空家等の中には既に勧告を行っているものや、今年度認定を行い、指導を開始したものがある。今年度から指導を開始したものについては、定期的な指導を行い、改善を促していき、必要に応じて

勧告を行う。

委員 勧告を予定している特定空家等の中に、所有者が高齢で意思確認ができない等の問題を抱えているものはないか。

事務局 今回勧告を予定している特定空家等は、全て所有者の判断能力があるものである。

委員 所有者が認知症になってしまったり、施設に入ったりしたことにより、意思表示ができないものは、現状対策が難しいと思うが、解決する方法を模索してほしい。

事務局 所有者の判断能力がない等の問題を抱えている場合には、親族から市へ連絡をいただければ、連携をしている専門家団体を紹介する。

委員 特定空家等になる前の対策が重要である。所有者が不明になってしまう前に、空き家予備軍に対する啓発等を行い、空き家となることを未然に防ぐ必要がある。

また、勧告を予定している特定空家等のうち、売却が難しいものや所有者が解体費用の負担ができないものに対して、住宅用地特例を解除しても改善の見込みは薄いのではないか。

補助制度を充実させないと空き家対策は進まないと感じる。

活用できる段階であれば、喫茶店等のような使い道も考えられるため、利用希望者を探すことも手法として考えられる。

市として今後の対策について検討していることがあれば教えてほしい。

事務局 空き家の除却に対する補助制度は既に実施している。

しかしながら、それだけでは金銭的な負担が解消できるわけではない。今後、金融面でのサポート等も検討していかなければならないと感じている。

委員 特定空家等にならないような対策が必要という点には同感である。

管理不全空家等の認定については検討しているのか。

事務局 令和3年に行った実態調査の資料を基に危険度や迷惑度の指標で区分を行っており、管理不全空家等となり得る候補については既に把握している。

管理不全空家等の認定は、この区分に加え、地元要望の有無や、所有者の改善に向けた姿勢等を総合的に判断し、管理不全空家等とするか判断していく。

委員 空き家予備軍に対し、行政が主体となって、これまで以上に周知啓発を行うことができれば、特定空家等となることを未然に防ぐことができるのではないか。

また、プラットフォームでの対応に関し、費用負担が発生することを事前に所有者に伝え、理解していただくよう努めてほしい。行政が行う業務は税金で賄われていると思われることが多く、費用が発生することを後で知る相談者が一定数存在している。

#### その他報告事項 空き家ガイドブックについて

事務局 報告事項について説明

##### 【説明内容】

- ・民間事業者との協定に基づき、空き家ガイドブックを作成
- ・市役所、各支所、各地域包括支援センター等で無料配布
- ・空き家所有者、高齢者世帯、独居世帯への周知を行い、空き家問題の解決を目指す

委員 このガイドブックは、自ら支所や市役所に行かないと貰えないものなのか。例えば、回覧等を行うことで、多くの人に届くと思う。

事務局 ガイドブックのデータについては、住環境整備課のホームページに掲載しているため、足を運べない方はダウンロードして活用いただくことを想定している。

今後、再発行する機会等もあるため、回覧等については、次回以降検討していく。

委員 地域包括センターには配布をしているのか。

事務局 地域包括センターには配布をさせていただいている。今回は全体で1,500部発行している。

以上