

岡崎市空家等対策計画の改定（案）に対するご意見と市の考え方

	ご意見等	市の考え方
1 - 1	住宅は、人の生活の拠点となるものであり、住人に利用されている。利用されなくなったときは、通常、建替え等がなされ、また新たな利用が開始されるが、利用されないまま放置されるものが空家等となる。 空家等対策とは、法的手段により、そのような放置された建築物の取壊しや改修を行い、活用することだと思う。空家等対策が年々強化されていることを踏まえると、空家等となつて間もない段階から空家等の活用や建築物の取壊しに至る段階まで、対応が可能と考えられる。	法的手段により、市が放置された建築物の取壊しや改修を行い、活用することはできません（特定空家等については、空家法第14条第9項に基づく行政代執行により、市が建築物を取り壊すことができる可能性はありますが、行政代執行までには、同条第1項に基づく助言又は指導、同条第2項に基づく勧告及び同条第3項に基づく命令を行う必要があり、直ちに行うことはできません。）。しかし、所有者等に対し、適切な管理を行うよう指導することや活用を働きかけることは可能です。 なお、本市の空家等対策においては、「空家等となる前の段階」、「空家等となった段階」、「管理不全の空家等となった段階」、「跡地となった段階」の4つの段階ごとに課題を設定し、課題に応じた取組を推進していきます（p. 30）。

	ご意見等	市の考え方
1 - 2	最近では、町内においても、空家等となつて間もないものが散見されるようになっている。 ごく初期の段階では、利用されている住宅と空家等の違いはあまりないが、近隣住民は、住人を見かけない、郵便物が溜まっている、回覧板が滞る等により、利用されていないと判断できる。組長が組内を調査し、ごく初期の段階で空家等を把握することができれば、町内会で所有者等の連絡先を把握し、対応できる可能性が高い。 町内会では、所有者等の連絡先を把握できない場合は、総代から市に所有者等の調査を依頼する。市から所有者等の連絡先の情報提供を受け、所有者等への対応は町内会が行う。所有者等が空家等の管理、活用等に対して前向きでない等、対応が難しい場合は市が対応する。 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、長期にわた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。 市は、空家等問題に意欲的に取り組む町内会への支援体制を構築し、空家等が地域社会に重大な問題をもたらす前の取組を推進していく必要がある。	ご指摘のとおり、空家等対策では、市と地域の協働が不可欠であるため、市民等との協働を基本方針に掲げているところです（p. 34）。 また、空家等の管理不全解消に関する取組では、地域との連携（p. 48）を挙げています。ただし、個人情報保護の観点から、所有者等の同意なしに連絡先を伝えることはできないため、迅速にご対応いただくことが難しい場合も多いことが実情です。長期にわたって放置される空家等を発生させない地域づくりのため、空家等問題に意欲的に取り組む町内会への支援体制を検討していきます。
2 - 1	空家等対策において、空家等に関するデータベースの整備（p. 36）は基本だと思うが、実態調査を早急に行う必要がある。	空家等の実態調査は、令和 3 年度に実施しました。次回は令和 13 年度の実施予定ですが、今後の空家等の動向・推移等を勘案し、実施時期を検討します（p. 36）。

	ご意見等	市の考え方
2-2	市街化区域では、町の衰退とともに空家等が増加している。令和5年度には NHK 大河ドラマ「どうする家康」が放映されるので、岡崎市に訪れる観光客が、名鉄東岡崎駅から降りて桜城橋を通り、龍田公園でひと休みしたときにがっかりしないような街の活性化を希望する。	空家等の活用を促進し、街の活性化につながるよう努めます。 なお、東岡崎駅、桜城橋、籠田公園周辺を含むエリアにおいては、まちの魅力を高めるため QURUWA（くるわ）戦略を推進しております。空き家・空き店舗などの実態を把握する各地域の自治会や出店意欲のある民間事業者と連携し、引き続きまちの活性化を推進します。
2-3	啓発パンフレット（p. 38）は、担当部局の窓口だけでなく、市民センター、地域交流センター、高齢者の施設等でも配布すべきである。また、のぼり旗等を設置することにより、より一層のアピールになると思う。	啓発パンフレットは、必要に応じて、市民センター、地域交流センター、地域福祉センター等で配布しています。また、のぼり旗等については、今後検討していきます。
2-4	相続登記の義務化（p. 39）は、市民が分かるように説明してほしい。	専門家による啓発セミナー、出前講座、市政だより等による周知を行い、市民にご理解いただけるよう努めます。
2-5	民間事業者が提供する制度（p. 39）について、リースバック、リバースモーゲージ等は、発生抑制の提案には適しているが、誰もが条件に当てはまるとは限らないので、特に高齢者には丁寧に説明し、慎重に提案しなければならない。	市では、所有者等に対し、民間事業者が提供する制度について情報提供を行います。適用条件等詳しい内容は、制度を提供する事業者に聞いていただくことになります。
2-6	空家等の活用は、相続等の問題により、困難なケースも多い。市の協力のもと、地域活性化のための活用、町内会による活用（p. 41）を行い、地域での空家等の活用を推進していくことを希望する。	ご指摘のとおり、空家等の所有者等が抱える様々な問題により、活用が進まない場合も多いことが実情です。 市では、所有者等が抱える様々な問題を解決するため、活用が困難な物件の流通促進プラットフォームの構築（p. 40）や活用に関する補助（p. 41）を行い、活用を支援するとともに、地域と協働し、地域での空家等の活用を推進するよう努めます。

	ご意見等	市の考え方
2-7	事業者の意見（pp.94-95）のとおり、建築物の除却に関する補助の対象を拡大したり、補助額や補助件数を増やしたりすべきだと思う。	本市では、「危険空き家除却事業費補助金」の制度（p.104）を実施しています。補助対象の拡大、補助の増額等を行うことは、空家等の適切な管理や活用の促進に関して、一定の効果が期待できますが、空家等は個人の財産であり、管理等の第一義的な責任は所有者等にあるため、慎重に検討しなければなりません。なお、現在、補助額の上限は10万円で、解体費用が高額となること等により、解体が進まない無接道等の空家等に対しては、令和3年度から、補助額の上限を120万円としています。

※ いただいたご意見は、趣旨を損なわない程度に要約した箇所があります。

※ いただいたご意見のうち、個別案件や個人情報に関するもの、本計画に直接関係のないものは記載しておりません。