

令和7年度 第1回岡崎市空家等対策協議会 会議録

- 1 日 時 令和8年1月23日(金) 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 内 田 康 宏
(代理：伊藤副市長)
- | | | |
|-------|---------------|---------|
| 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 | 深 見 邦 夫 |
| | 市議会議員 | 畑 尻 宣 長 |
| | 名古屋法務局岡崎支局長 | 下 中 寛 |
| | 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 |
| | 住環境政策課長 | 鈴 木 克 伸 |
| | 住環境政策課副課長 | 山 下 敬 巨 |
| | 住環境政策課空家対策係係長 | 野 村 拓 |
| | 住環境政策課空家対策係技師 | 中 本 豊 |
| | 住環境政策課空家対策係主事 | 廣 田 龍 星 |

4 報告事項及び議題

(1) 報告事項

- ア 空き家対策の民間事業者との連携について
- イ 空き家等の活用・流通促進体制（空き家解決パートナーズ）について
- ウ 空き家等管理活用支援法人について

(2) 議題

- 管理が不適切な空き家等の対応について

5 議事

(1) 報告事項

- 事務局 ・ 報告事項について資料に基づき説明
- 【説明内容】
- ・民間事業者との連携手法について、各連携手法の説明および本市の空き家対策における役割に関する説明
 - ・空き家等の活用・流通促進体制（空き家解決パートナーズ）の進捗についての報告
 - ・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
 - ・空家等管理活用支援法人の指定状況及び団体の実績報告
- § 報告への意見
- 委員 「空家等管理活用支援法人」の指定対象が広がると報道があったが、この改正を見込んで市の今後の対応方針を教えてください。
- 事務局 改正内容として、国は指定することが可能な法人に、商工会議所等の営利を目的としない法人を追加する方針を示している。
- この改正の背景としては、現制度では業務を包括的に担える法人等が限定されることから、複数の法人等を指定する必要があり、結果、市などの自治体が複数の法人の中核を担うこととなり、より事務が煩雑化すると想定される。
- 多様な事業者で構成される商工会議所を指定できればワンストップで支援を提供できる法人となり、限られた人員体制における効果的・効率的な空家等対策の一翼を担う役割が期待できると考えている。
- そのため、本市としても今後国からの通達を注視するとともに、商工会議所へのヒアリング等の対応も検討していきたい。
- 委員 空き家解決パートナーズについて、より広くの方へ知ってもらう必要がある。周知方法はどのように考えているか。また、県外の空き家所有者等への周知や対応方法について教えてください。
- 事務局 現状では市のホームページへの掲載や市の住環境政策課窓口にご相談に来られた方へのチラシの配布等を行っている。また、空家対策セミナーや市職員出前講座、夏頃に通知している空き家所有者への一斉啓発等においても空き家解決パートナーズについて周知をさせていただいている。その他においても市から指導書等を送付する際にも案内を同封させていただいている。また県外の空き家所有者に対しても空き家解決パートナーズの案内及び受付も案内しており、オンラインにて既に受付を実施をしている。
- 委員 空き家に関する相談がある場合には市へ訪問すればよいのか。
- 事務局 市役所の住環境政策課へお越しいただくか、直通の電話へ連絡をしていただきたい。ワンストップで行っていく。
- 委員 アパートやマンション等の共同住宅についても空き家の対象となるのか教え

ていただきたい。

また、市内の空き家の件数についても教えていただきたい。

事務局 長屋又は共同住宅については全戸及び一部の住戸が使用されていない等の物件も空き家として対応している。

市内の空き家数の件数については、5年ごとに実態調査を実施しており、来年、令和8年度に最新の情報が把握できる予定。

現状で市が把握している空き家の数は、令和3年度の調査結果の1425件となる。

委員 空き家解決パートナーズについて、同様の制度を実施している自治体はあるか。

事務局 全国的には奈良県の生駒市や、石川県の金沢市で実施している。本市も現地視察をさせていただいており、制度運用の参考としている。愛知県内において初の試みと認識している。

委員 県内としても先進的な取り組みとして進めておられ、市としても模索されながら空家対策を進めているかと思うがいかがか。

事務局 手探りな部分ももちろん多い。協定を締結させていただいている団体の力も借りながら1つずつ進めていければと思う。

(2) 議題 管理が不適切な空き家等の対応について

事務局 議題について、資料に基づき説明

【説明内容】

- ・本市における特定空家等の件数
- ・解決事例の紹介
- ・勧告実施予定物件について

§ 議題への意見

委員 写真での判断となるが、状態が危険ではないと思われる物件があるように感じる。また、資材をまとめている等の改善の意思が見えるが空家等対策調整会議等で意見等はあったか。

事務局 建物に傾きが見られ、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがあることや、ごみ等の放置により衛生上有害となる状態、景観を損なっている状態であるため特定空家等として指導を実施している。また、指導から1年が経過するがその間の対応が見られないことにより勧告を予定している。なお、傾きについても市で判断基準を設けているため、本物件ではその基準に該当したため特定空家等としている。

調整会議においては勧告に関する意見等はなかった。

- 委員 所有者が高齢であるという記載があるが、所有者は勧告措置を受けることを理解はされているのか。
- 事務局 本市として、特定空家等へ認定後も何度も通知等の連絡をしているものの一向に回答や電話がない状態が続いている。そのため所有者の意思や意向については確認ができていない状態である。
また、今後は直接訪問対応等の実施を予定している。
- 委員 改善の意思表示をしているとあるが、売却を望んでいないのか、売却方法がわからない状態なのかについて確認はできているのか。
- 事務局 意思は確認できており、所有者は不動産業者へ相談したものの売値について納得いただけないようである。また、売却は可能な土地であるため空き家解決パートナーズ等の案内も送付しているが相談の意向もいただけていない。
- 委員 勧告措置を実施した場合の住宅用地特例の適用解除では固定資産税等の税金は何倍程度になるのか。
- 事務局 一般的に概ね3倍から4倍になる。
- 委員 税の滞納により市が差押えするといった措置も可能かと思うが、勧告する物件について固定資産税の滞納等は確認されているのか。
- 事務局 空き家担当においては固定資産税等の滞納は確認できていない。市の内部においても税情報のやり取りは難しく、法律としても税の滞納まで確認できるものとはなっていないという認識である。
- 委員 勧告措置により固定資産税が上がることによって滞納が発生し、差押えをするといったことは起こり得るかと思う。
- 委員 相続放棄の問題が昨今話題となっている。市として相続放棄することに関してどのような対応をされているか。
- 事務局 市から相続放棄を促したりすることはないものの、相続放棄をしたいという物件は増えていると感じている。特に遠戚の方からの相続である場合や、利用価値が低いものはその傾向が強いと感じる。
相続放棄などにより相続人不存在となった空き家については財産管理制度の活用を積極的に活用していきたいと思っている。
- 委員 税の滞納の話が先ほど挙げたが、法律の観点から対応が難しいかと思うが今後内部でより踏み込んで進めていただくと良いと思う。
- 委員 現状では法律上対応が難しいかと思うが、今後内部での情報活用が可能となった場合には空き地の管理や、税であれば福祉にも関わってくると感じるため、法律の中で対応が可能になればより様々なことが可能になるため是非進めてほしい。

以上