

平成 28 年度第 2 回岡崎市空家等対策協議会 会議録

開催日時： 平成 28 年 12 月 16 日（金） 14：00～15：45

開催場所： 岡崎市役所東庁舎 4 階 第 2 来賓室

出席者： 岡崎市長

内田 康宏

（代理：大竹副市長）

委員

愛知産業大学名誉教授

小川 英明

総代会連絡協議会副会長

渡邊 哲朗

市議会議員

山崎 泰信

弁護士

中根 祐介

司法書士

天野 晃浩

行政書士

島津 達雄

宅地建物取引士

大高 利之

土地家屋調査士

清水 誠一

建築士

河内 利弘

事務局

建築部長

木河 聡

住宅課長

青山 恭久

住宅課空家対策班班長

浅岡 克徳

住宅課空家対策班主任主査

近藤 泰史

住宅課空家対策班技術員

天野 堯仁

（株式会社パスコ：稲葉、亀垣）

議事内容

1 開会

2 議題

（1）岡崎市空家等対策計画（素案）について

事務局 （議題（1）について、素案第 2 章まで説明（内容省略））

会長 前半部分までの説明でご質問、ご意見等をうかがいます。

島津委員 19 ページに「建物を登記していない理由」の記載がありますが、今後の展開において重要なことですので、それぞれの割合を教えてください。また、岡崎市の市政において総代の役割は大きいと思います。このことから、総代へのアンケートの回収率がもう少し高いと良いと思います。期間を 1 か月としての回収率ではありますが、総代が最も地元の事を分かっており、関心を持っていることから、総代の見解が非常に大切と考えます。1 か月の期限を区

切ったアンケートではなく、期間を延ばし、可能な限り回収率100%を目指して欲しいと考えます。また、所有者へのアンケートについては、私のところにも「出す必要があるのか」等の問い合わせがあったので、極力出してください、と回答しました。調査は非常に意味があるものなので、調査の精度を上げていただきたいと思います。

事務局

まず、「建物を登記していない理由」については、自由記載としてありますので、回答のあったものを記載しており、割合は算出していません。総代へのアンケート結果については、現在、10月末期限にて集計しています。その後も回答が寄せられているので、それらも含め、最終的に第3回の協議会にて報告します。

大高委員

全体を通して、しっかり調査をし、まとまっていると思います。その中で、11ページにあります対象となる建物について、65歳以上の世帯の建物とあり、それ以降でも出てきますが、65歳以上の分類による基準となっています。空き家問題を考えるうえで、現実にはこの他、認知症といった分類も考えられ、厚労省の推計で2025年には認知症の方が約700万人に達すると推計されています。その予備軍も含めると約1300万人ともされています。取組みの中で「利用されていない空き家の発生抑制」とあり、利用されていない状況として想定されるのは、65歳以上の方に限定すると、認知症や障害が原因で施設等に入り、誰も居なくなってしまうという状況が含まれると考えられます。その対象となりえるのが700万人、若しくは1300万人ということになります。仮にその1/4がそのようになると推測された場合、認知症の人に対する対策が重要である。認知症となるのは仕方がないことであるが、認知症となった場合は建物等の権利の移動ができず、建物等の利用について支障が出てくる。利用されていない空き家の発生抑制について認知症への対策が重要である。認知症という言葉が使えないのはわかるが、それに関する対策を考えるべきではないか。現実問題として、判断能力のない方の不動産取引は大変である。その対象となる人が700万人にもなると大きな問題となる。それを念頭に入れて対策を行う必要があると考える。

事務局

認知症になった場合の対応策として、成年後見制度や家族信託といった制度があります。しかし、成年後見制度での財産処分に関する許認可は裁判所の判断となっており、空き家対策としてそこ

まで踏み込むのは難しいと考えます。また、家族信託は新しい制度であり、文献等によると運用に課題がある制度と書かれていることもあります。具体的には、相続を予定している者にその財産の運用も含めて信託するという制度であり、相続を予定する者との信頼関係が前提という問題が残ります。成年後見制度についても、現在、色々な面で問題化しており、後見人を弁護士や司法書士等の公的な立場の者とする等、問題の抑止を図っていると聞いています。本計画においても認知症等の対応は検討しましたが、以上の理由から、現段階ではそこまで踏み込めない状況であるとご理解ください。ただ、今後の動きを注視していく必要はあると考えます。

大高委員 その状況は承知していますが、65歳に近い方に対して、認知症になった時の対策に関して周知、啓蒙を行わないと空き家対策としては不完全だと考えます。不完全な制度だと思われます家族信託制度以外で、建物等が適正に家族に引き継ぎされる家庭内での合意形成に対する啓蒙が必要で、高齢になった時に起こりうる問題の認識を深めることが重要だと考え、発言しました。

事務局 後半で説明します取組みの中で、相続等により、財産を適正に次の世代に引き継ぐことに関する啓蒙、周知の重要性は記載しており、それに関する取組みを挙げています。次年度以降、ご意見をいただきました件に関しては次年度以降予定しているセミナー開催等にて取り組む考えでございます。

会長 この素案がパブリックコメント案ということですので、市民の方々に対して理解しづらいと思われる部分を挙げます。まず、17ページの表の「B」に対する注記が分かりにくいと思われます。注記の中に旧耐震とありますが、「A」と「C」も新耐震であるとは限らないことから、表現方法の検討が必要と考えます。次に、23ページからの総代へのアンケートで、総代に対してアンケートを行った理由の記載があると理解しやすいと思います。また、まちづくりの観点から、総代が環境整備に尽力している等の記載があった方が良いでしょう。また、25ページに「跡地」と「空き地」がありますが、これらの定義の違いについて、確認して検討して頂きたいと思います。そして35ページからの地区の抽出にあります65歳以上のみの世帯の割合において、アパート、マンション、戸建て等の居住形態は考慮されていますか。

事務局 指摘いただいた部分については分かりやすい記載とするよう、検討いたします。また、最後の居住形態についてですが、そこまでのデータが無いことから分類は行っていません。

会長 築 35 年以上の建物についても同様ですか。

事務局 こちらについては戸建て住宅のみを抽出しています。

会長 だとすれば、その違いを明確に記載した方が分かりやすいと思います。また、ここで使用している「評価」という表現は価値判断の序列となることから望ましくないと思います。「区分」の方が適切であると考えます。続いて、39 ページの図の点線の範囲について、本文の記載内容との整合性を図ってください。次に 41 ページの管理不全な空き家が地域に及ぼす影響の 3 番目の「まちづくりに対する影響」の内容を見ると、他の「生活環境に対する影響」と「安全・安心に対する影響」と重複し、重複しないのは「景観」のみとなっていないですか。記述に難しい面はあると思いますが、整理をした方が良いと思います。それから 42、43 ページにある「取り組むべき課題」が後半の取組みと結びついていくと思いますが、「使用目的のない空き家」と「利用されない空き家」の違いが分かり辛い。特に「利用されない空き家」という定義には矛盾があり、「利用されている空き家」は存在しないと思います。「利用」という表現は空家特措法では使われていませんので、「使用されていない」の方が良いと考えます。また、「使用目的のない空き家」という表現は、文中の意図とは異なっているように思えます。文章からは、相続人が確定できない状況に対する不安を述べており、使用目的とは異なる内容となっています。空き家には課題も含め、基本的に 4 つくらいの大きな区分があると思います。1 つ目は、所有者若しくは管理者が確定できているか否か、2 つ目は管理の状態が適切か否か、3 つ目は空き家の状態が除却をする必要性があるのか、空き家のままで現状を維持し、利活用を図るか、4 つ目がその跡地の問題。これが課題の種類だと思います。そのように考えると、42 ページの「利用されない空き家の発生抑制」は、「利用されない空き家の利用促進」が適切ではないかと思います。

島津委員 使用している 65 歳以上の世帯のデータの出典や年度の記載は必要と考えます。

事務局 先程と同様、分かりやすい記載とするよう、検討いたします。

事務局 (議題(1)について、素案3章以降の説明(内容省略))

会長 説明に対するご質問、ご意見等をうかがいます。

河内委員 第5章の庁内連携について、現在、建築士の有志にて教育委員会の歴史的建造物調査を全市内対象として平成28年度9月から行っています。その中で空き家の物件も、築50年以上のものを調査し、データ化しています。関連計画には家守構想等の記述もあることから、教育委員会も連携の中に入れての方が良いと考えます。

事務局 その件については教育委員会から申し出がありました。ただ、今回は調査する項目に乖離があることから含めていません。今後の連携としては、空き家の位置情報について、整合を図っていく方向で調整を行っています。

河内委員 空き家の利活用や除却すべき等の情報があり、近い内容の調査項目も含まれていますので、情報の共有体制を図る必要があると考えます。

事務局 情報の共有は今後の連携と合わせて考えてまいります。

清水委員 10月に所有者等にアンケートを行っていますが、所有者等に連絡が取れないものがあるようです。今後、所有者、管理者が分からない物件について、登記簿や課税台帳等を活用して詳細調査を行う予定はありますか。

事務局 今回の調査におきましては、登記簿と課税台帳までの調査とさせていただきます。今後、空き家情報のデータベース化を行います。記載する情報から、登記情報と課税情報で所有者等が異なるものや住所地が異なるものなど、データの齟齬が見えてくると考えています。そういった齟齬を適切にする、という取組みを行っていきます。また、それが原因で利活用が進まないのであれば、制度の骨組みは出来ていないが、空き家バンクといった取組みにより、所有者等の同意を得て、情報を活用できるのか、検討を行っていきたいと考えています。

大高委員 空き家問題では、適切に管理されていない空き家を問題としています。つまり、活用も含めて適切に管理されていれば、大きな問題にはならないこととなります。54ページの「空き家の適切な管理への取組み」にあります、認知症等の問題も含めて問題となるケースになりうる方々に対して、少し強く啓蒙できると良いと考えます。どのような取組みを行うかは別にして、適切な管理を行うことが重要なキーワードになると思います。

事務局
会長
島津委員
会長
事務局

ご意見を踏まえ、啓蒙方法の検討は行っていきます。

基本的に、適切な管理が行われているものへの啓発は必要ありません。適切な管理を行う、或いは管理がやや不全の状態からより良い管理の状態にするために、取組みを行うことになる。空き家に関する情報を積極的に啓発することが有効と思われる地区の抽出において、各地区がローマ数字のⅠからⅤに区分されているが、地区の抽出の目的、結果が第4章の取組みに反映されていませんので、抽出地区への記載に関する検討が必要である。抽出地区に対して集中的に取組む等と記載してあっても良いと考える。

市にあるデータを活かす必要がある、という第1回の協議会での意見への対応と捉えますが、調査だけで結果を繋げないと意味がないこととなります。

51ページの「中古住宅」という表現はで居住中のものも含んでしまうため、不適切であると思います。また、52ページの空き家の利用促進につながる補助事業の充実について、都市計画区域外の対策のみが記述されていると解釈したが内容はそれで良いですか。山村振興計画や集落整備が中心になっていて、都市計画区域内に関する補助事業や利用促進につながる施策が記載していないと読めます。何かあれば記載して頂きたいです。

意図としましては、特に都市計画区域外に絞ってはいませんので、理解しやすいよう、文面を修正します。

(2) 空家等及び特定空家等の判断基準（暫定版）（修正案）について

事務局
会長
島津委員
事務局

（議題（2）について、資料に基づき説明（内容省略））

これについて、ご質問・ご意見等をお願いします。

4つくらいに分かれ、読みやすく、分かりやすくなったと思います。景観法の話と破壊調査について、もう少し説明をお願いします。

まず、破壊調査ですが、空家特措法の立入調査で認められているのは、目視による確認となっていることから、今回削除しました。木造でドライバーが陥入してしまう状況は相当に悪い状態であり、白アリ等による食害を受けている木材なので目視でも確認はできるであろうと判断しました。景観法については、現在、岡崎市に規制がありませんが、将来的なことを考慮し、記載しておりましたが、今回、削除という整理としました。

会長 66 ページに措置の流れがあり、一番上に「特定空家等に該当しうる物件」とありますが、その判断基準はありますか。立入調査等により特定空家等に該当しうるとの判断を行うのですか。

事務局 基本的に特定空家等の調査は、情報提供があったものに対して行います。まず現場を確認し、周辺に悪影響を及ぼしているものに対して指導を行っています。中には情報提供があっても、周辺環境に悪影響を及ぼしているとは言い切れないものもあります。ここで言う「特定空家等に該当しうる物件」とは、法令に基づかない行政指導を行っている物件になります。この行政指導を行うか否かの判断は、基本的に判断基準に記載されている内容を参照しているが、現時点で明確な基準はありません。

会長 その流れはなんとなく分かります。基本的に「特定空家等の判断基準」は立入調査の際に使われる基準という解釈で良いですか。

事務局 そうです。

会長 「特定空家等の判断が困難なもの」に関して、その下の「空家等対策調整会議」において「空家等の要件確認」というものがあります。ここでもまた、空家等の要件を確認をするのですか。

事務局 判断基準の2ページにあるように、使用されていないという空家等の定義が明確ではなく、国の基本方針において、使用されていない期間として、概ね1年という記載があります。そして(3)において、「原則この考え方によるが、使用されていない期間が1年以下であっても空家等であることを否定するものではない」としています。指導等を1年以上行っていればその期間は空き家であると確認ができますが、そうでない場合、もしくは対応の緊急性により即座に対応すべきものは、半年もしくは数カ月の確認で空家等と判断しなければならない場合もあります。その判断も含めて調整会議に諮る必要がある可能性もあることから、この部分に記載しています。

会長 「空家等の要件確認」は、特定空家等の判断基準が適応される時にすでに空家等と判断されていなければならないと思いますがどうでしょうか。「特定空家等に該当しうる物件」と判断された時には空家等になっているはずではないのですか。

事務局 国のQ&Aに立入調査や特定空家等の認定後に使用されていることが発覚した場合の対応があります。空家等の要件としての絶対的な線引きは存在せず、手続きを進める途中で使用が確認されれ

ばその時点で処理を停止すればよい、とあります。そのような確実に空家等と判断できるもの以外の場合を想定して記載していません。

会長

立入調査もアンケートも、空き家であるとされた所有者は、非常に意識が乱れると思います。特定空家等の可能性があるのか、取り壊されるのか、勧告を受けるのか、財産権も含めて色々な心情を抱くと思います。なるべくスムーズにいくよう、納得できるようにしなければいけないと考えます。判断基準が公開され、所有者は自分ほどの項目に該当しそうか、と判断するかもしれません。結果、立入調査等も含めて受け入れられ、市の支援を受ける等対策をとる、というのが望ましいと考えます。そういう意味でも、どのような手順を進めるのかは、分かり易い方がいい。説明があった対策計画の56ページからの流れは、特定空家等の判断の流れが、所管課のレベルで判断できるものと、困難なものは調整会議で認定するという2つの方策と読めます。つまり、判断基準が適応されて明らかに特定空家等だという判断が出来てすぐに右に行くものと、調整会議に諮るもの。個人の判断と会議での判断となってしまう可能性があるかもしれないと読みました。それから、判断基準の4ページから特定空家等の判断基準がありますが、項目と判断基準等とが必ずしも整合していません。通常は項目の中に判断基準が書いてあり、傾きのような量的なもの、臭いのような質的なものがあります。項目というのは体言止めであり、調査基準にそれに対する強弱等の内容が記載されているのが普通です。必ずしもそうではないところが、公開された時に混乱を招く恐れがあるのではないかと思います。それから、特定空家等という判断をする時に、それぞれの判断基準の中に重要度のような違いはありますか。例えば、屋根が半分落ちているという一つの項目が満たされれば、特定空家等と判断できるものもあれば、屋根も外壁も問題ないが何か他の基準がクリアできていないという場合もあるかと思えます。若しくは書いてある基準の全ての項目が駄目な場合に特定空家等になるのか、そのあたりが示されていないと思います。

事務局

特定空家等と判断する時に、点数化することを模索している自治体もあります。項目毎に点数を決め、その合計点数により特定空家等と判断することを考えている自治体もあります。しかし、そ

れも機能する状態にまでは達していないのが現状です。また、国が示した特定空家等の判断基準のガイドラインにおいても、指摘のような状態が混在している状態であり、それに即して作成するこの基準となります。現状のものは国のガイドラインと少し異なった形の岡崎市独自のものですが、公開するにあたり、ガイドラインに即した形に修正しました。

会長 それは承知しています。担当の方々がこれを運用するのなかなか難しい事である反面、また、市民の方の家がガイドラインでどの項目が駄目で認定されたのか、説明責任を果たす必要はあると考えます。

島津委員 立入調査をする際の行政手続きは誰の名前で、どのような形で行うのですか。

事務局 立入調査を行う際には、土地・建物の所有者に岡崎市長から通知文書を送ります

島津委員 調査の結果、明確なものは特定空家等となり、判断が難しいものは調整会議に諮るとの理解で良いですか。

事務局 空家等の判断で難しいところとして、第1回の協議会で小川会長からも指摘がありましたが、母屋に問題はないが、離れに問題がある場合で、その離れが隣接地に影響のない位置に建っている場合、それは近隣の生活環境に影響を及ぼしているといえるかどうか。同様の状態にあっても一律に判断できるか否か、ということがあり、様々な要素があることから、担当部局のみでは判断が難しいこともあります。そこで調整会議や協議会において幅広く意見をいただき、判断していきます。補足ですが、立入調査を求めた時に了解が得られなければ、立入調査は出来ない、ということになっていますが、拒んだ場合には過料が発生します。

島津委員 市役所の調整会議で決めることで、協議会で決めることではないということですか。

事務局 最終決定は調整会議にて行います。協議会の方からは参考意見を頂く形になります。

会長 では本日の議事を参考に、事務局には大筋は変えることなく、素案のブラッシュアップを行ったうえで、最終案の作成をお願いします。

事務局

以上をもちまして平成 28 年度第 2 回空家等対策協議会を閉会させていただきます。

以上