

令和7年度第1回豊川市空家等対策協議会議事概要

開催日時 令和7年7月30日（水）

午後2時00分～午後3時40分

場 所 豊川市防災センター 1階市民研修室

1 開会

2 議題

（1）取組状況等の報告について

1 空家等に関する相談件数の報告について

2 空家バンク及び補助事業等の実施状況について

議題（1）についての質疑応答、発言

（委員）

「空き家の相談をしてくるのはどういう方が多いのか。」

（事務局回答）

「一番多いのは隣地の方で次は町内会を通しての相談。草木の繁茂の相談が多い。市としてはシルバー人材センターを紹介しやすいが、現在は受けていただける状況か。」

（委員）

「会員の高齢化や減少で繁忙期は対応が難しい場合がある。時期によっては応相談により可」

（委員）

「空家バンクについて、不動産業者がすでに扱っている物件を登録することは可能か。可能なら空家バンクの利活用補助のメリットもあるが、登録が伸び悩んでいるようだが理由はあるか。」

（事務局回答）

「そのような物件も登録できる。不動産業者としては自社扱いの物件は情報が出にくいのか。」

（委員回答）

「中古住宅は旧耐震で状態が良くない物件が多く、解体・更地で売買の場合が多いからではないか。会員へは引き続き周知を行っていく。」

(委員)

「出前講座について、資料にある他にどんな団体から申込みがあるか」

(事務局回答)

「以前から高齢者大学、老人クラブ、老人会で案内をしているが、今年度から民生委員にも声掛けをしたところ、申込みがあった。」

(2) 取り組み方針等について

- ・管理不全空家等について
- ・空家等管理活用支援法人について

議題（2）についての質疑応答、発言

(委員)

「管理不全空家等について、考えているプロセスや方針を教えてほしい。」

(事務局回答)

「年度内を目途に豊川市の基準を策定したい。課題として住宅用地特例がある。豊川市では特定空家をすでに認定しているが、それよりも前段階の管理不全空家の認定で勧告となったら住宅用地特例が外れてしまうため、他市町も慎重になっている状態。運用方法について周辺市町村の情報収集をしながら、検討していく。」

(委員)

「豊橋市は管理不全空家に10件認定しているが、住宅用地特例の問題をどう考えているかの情報はるか。」

(事務局回答)

「住宅用地特例の件については聞き取っていない。」

(委員)

「国としては、管理不全空家から特定空家への移行を考えた制度設計なのか。」

(事務局回答)

「管理不全の段階で対処して、移行させないためだと思われる。」

(委員)

「管理不全空家と特定空家が家屋の状態として同じレベルになることはあり得るのか。」

(事務局回答)

「豊川市のようにすでに特定空家がある状態で管理不全空家の制度を導入する場合はそのあたりのバランスを考えなければいけない。」

（３）所有者不存在空家及び無接道空家への対応について

議題（３）所有者不存在空家及び無接道空家への対応についての質疑応答、発言

（事務局）

「根抵当がついている物件について、処分など対処方法を検討したいが、残債務がわからないことがネックになっている。弁護士会照会などが利用可能か。相続財産清算人を立てないと調べられないのか。」

（委員）

「弁護士会照会の制度は、受任した弁護士が弁護士会を通して相手方に照会する制度である。事件を弁護士に委任するのであれば、制度を利用しなくとも直接問い合わせればよい。また、債務者側の財産管理人であれば債権者に債権額を聞くことができると思う。」

（委員）

「相続放棄した相続人に管理責任は問えないのか。」

（委員）

「法律上は占有していなければ管理者責任は問えないとなっていると思う。」

（事務局）

「④の物件について、相続放棄した相続人が家の鍵を持っている場合は、管理義務はあるといえるか。」

（委員）

「鍵を持っていることが家の占有といえるかは調べないとわからない。」

（事務局）

「④の物件は外見の状態は良いが家の中の様子が分からない。何か合法的に立ち入る方法があれば、売却など処分の可能性も見えてくるかと思う。」

（４）特定空家等の認定について

議題（４）についての質疑応答、発言

（委員）

「増築部分もあるようだが、認定は母屋だけか。」

（事務局回答）

「今回の認定は母屋だけとなる。」

(委員)

「特定空家に認定した後の対応はどう考えているか。」

(事務局回答)

「例えば相続財産清算人制度などを使って複数年をかけて計画的に処理することが考えられるが、土地建物に根抵当がついていて実際の債権額も不明などの現在のところ処分が目途は立っていない。当面は、緊急安全措置で最小限度の対応になる。」

(会長)

「そのほか、この空家を特定空家に認定することについて委員の異論は無いようなので、事務局は認定の手続を進めてください。」

(5) 特定空家等への対応について

議題(5) 特定空家等への対応についての質疑応答、発言

(委員)

「①の物件について、相続人となったことを知らない可能性がある遠方の人もいるが、どのように対応するのか。」

(事務局回答)

「同居の親族については、相続放棄したかどうかを裁判所に確認して相続していれば対処を求める。遠方の方については市から通知をした場合、そこで初めて知ることになることも考えられるので、その時点から相続放棄したかどうかを確認することとなる。」

(委員)

「その場合は、いつ相続人であることを知ったか、が重要になる。通知の方法としては、内容証明郵便か、普通郵便なら回答書を付けて何らかの回答をしてもらうのが良い。メールのやり取りも証拠になる。対面で書面をもらう方法もある。特定記録郵便は確実な証拠とはならない。」

(委員)

「物件は学校の近くなのか。状況によっては学校や通学団などに知らせる必要がある。」

(事務局回答)

「学校はすぐ近くではないが、前面道路が通学路になっている。」

(委員)

「この案件については、相続人の特定ができて緊急安全措置の費用を負担してもらえれば良いのか、解体までが必要か。」

(事務局回答)

「建物の解体まで持っていくのが目標。緊急安全措置の費用負担も含めて相続人に対応を求める。」

(委員)

「②の物件について、調整区域で農地も含まれているが再建築や処分はできるのか。」

「農地の部分は雑種地に変えられるのか。」

(事務局回答)

「建物がある部分は現状は宅地のため再建築ができる。地目変更は農務課案件となるが、所有者は売却を希望している。相続人2名の意見がまとまらなかったが、空家相談などで専門家も入ってもらいながら解体までこぎつけた。」

3 その他・意見交換

・空家の全棟調査について

(委員)

「空家の全棟調査について、件数の把握やアンケートをやることはよいが、困っているのは管理不全な空家や、所有者不存在の空家である。市が持っているデータを活用するなどして、そのような空家の抽出やリスト化など情報の把握ができるとよい。」

(事務局回答)

「現在でも税部門とは連携して所有者情報などの共有を行っている。ただ、それを管理不全空家等を未然に防ぐことや利活用に役立てるのは現状では難しいと感じる。問題のある空家については、専門家に相談をしつつ個別に対応を考えなければならないことが多い。全棟調査とともに、問題のある空家の解消方法を身につけなければならないと感じている。」

(委員)

「他の市町村では、自治会や町内会が空家を把握して相続人の情報もデータベース化しているケースがある。空家対策は、町内会にとっても存在意義や住民の増加などメリットがあるので、豊川市でも働きかけたらどうか。」

「空家に限らず危険な建物は地域でも把握していると思うので、地域の持っている情報を市と共有することも大事だと思う。」

(事務局回答)

「本市の町内会でも意識が高いところは管理不全な空家や空家の利活用の相談をしてくれているが、意識の低い町内会もあり温度差は感じる。民生委員にも空家対策の情報を流したところ協力をしたいとの声もいただいて、少しずつ広がりもでてきている。庁内で連携して地域との協力体制を積み上げたい。」