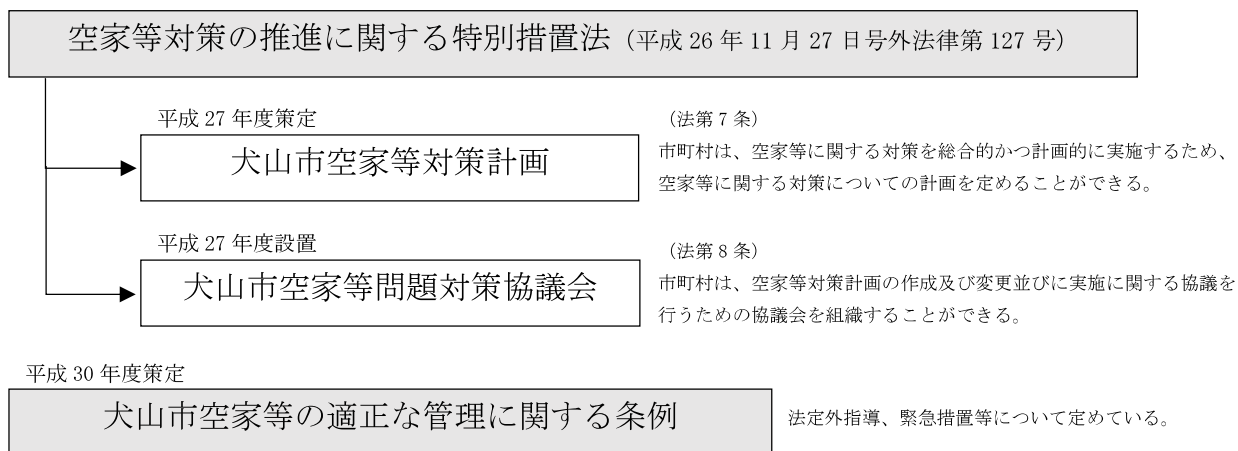


はじめに

協議会の法的位置付け



法における空き家の定義

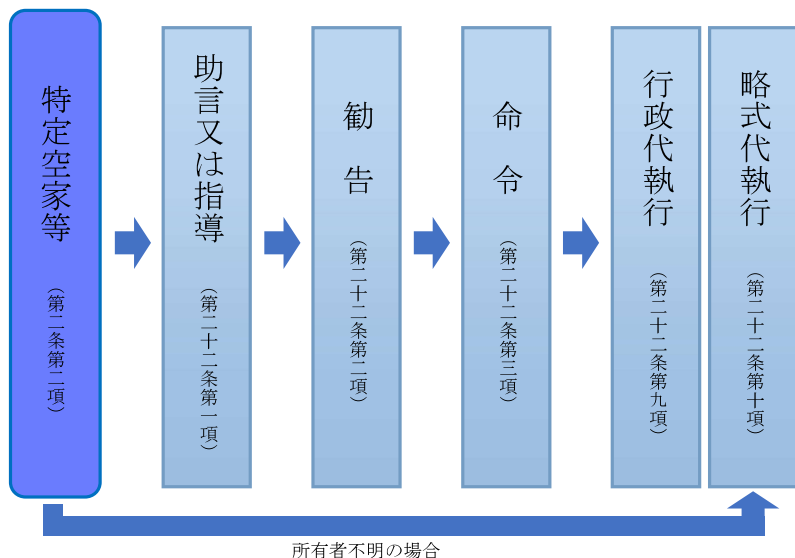
【空家等】

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

【特定空家等】

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のある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

特定空家等に対する措置



犬山市における空家等の状況

空家等の件数 (R 2 調査)	8 4 8 件
特定空家等の指定件数	6 件
年間の苦情等相談の件数	約 7 0 件

令和4年度協議会の決定方針と対応状況

令和5年1月26日(木) 令和4年度第1回犬山市空家等問題対策協議会

議題1. 指定済みの特定空家等について	
要旨	指定済み特定空家等の状況を報告し、①法定指導を実施したものの進展がない物件の催告手続き実施方針、②解消済みの特定空家等の指定解除手続きについて協議した。
決定方針	①催告実施を決定し、令和5年12月頃に催告および固定資産税の住宅用地特例除外通知を送付することとした。 ②特定空家等の指定解除手続き方法を定め、既に除却されている指定済み特定空家等を指定解除することとした。
対応状況	①催告前の事前通知を令和5年4月27日付けで送付済み。送付に際し所有者住所を再確認したところ、訪問可能な場所に移転されていたため、2度訪問したが、不在だった。令和5年12月13日付けで催告を実施した。 ②除却済みの4件を指定解除済み。

議題2. 新たな特定空家等の指定について	
要旨	新たな特定空家等を指定するため、候補物件から指定物件を選定する考え方、これにより新たに指定する物件と今後の取扱い方針を協議した。
決定方針	既存の特定空家等の判定基準に加え、指定基準として周辺への影響度等を加味したチェックリストを運用していくこととし、これにより新たに特定空家等に指定する物件を5件とその対応方針を決定した。
対応状況	令和5年3月17日付けで新たな5件を特定空家等に指定し、通知した。 令和5年10月23日付けで法第22条第1項に基づく助言を通知した。

令和4年度 第1回 犬山市空家等問題対策協議会

4. 欠席者
第3号委員 (関係する市民団体等の構成員) 後藤 寛明 委員

1. 開催日時 令和5年1月26日(木) 午前10時00分～

2. 開催場所 犬山市役所 2階 205会議室

3. 出席者

《協議会委員》

犬山市空家等問題対策協議会規則第3条

第1号委員 (学識経験のある者)	小松 尚 委員
" (" ")	阿部 大輔 委員
第2号委員 (市議会)	長谷川 泰彦 委員
" (" ")	諏訪 毅 委員
第3号委員 (関係する市民団体等の構成員)	立川 嘉孝 委員
" (" ")	小川 純 委員
" (" ")	野崎 未明 委員
" (" ")	斉木 良二 委員
" (" ")	小川 雄彦 委員
" (" ")	丹羽 恵里子 委員
" (" ")	林 昭夫 委員
第4号委員 (関係行政機関の職員)	南 英樹 委員
" (" ")	森川 圭二 委員

※ 犬山市空家等問題対策協議会規則第5条第2項により、協議会委員14名中、13名が出席し過半数以上であるため、会議が成立。

《事務局》

都市整備部	次 長	飯 吉 勝 巳
都市整備部都市計画課	課 長	高 木 誠 太
"	課長補佐	一 柳 佳 誉
"	統括主査	丸 地 知 彦
"	主 査	柴 田 和 幸
"	主 事	荒 金 贊 大

《午前10時00分開会》

6. 議題等

- (1) 開会
- (2) 市長あいさつ
- (3) 委員紹介
- (4) 会長あいさつ
- (5) 令和3年度協議会の決定方針と対応状況
- (6) 議題
議題の公開・非公開について
議題1 指定済みの特定空家等について
議題2 新たな特定空家等の指定について
(7) その他 (報告事項)

7. 議事録

事務局 本協議会は原則公開で審議を行うところですが、本日の議題は、いずれも空き家の住所等の個人情報を含む内容ですので、非公開とさせていただきますと考えております。

議 長 会議を非公開にすることについてご意見を願います。

《全員異議なし》

議 長 全員意義は無いようですので、会議は非公開とします。次に、私から本日の会議録の署名者を指名させていただきます。署名は、長谷川委員、芥木委員に願います。それでは、議題の前に、次第4の「令和3年度協議会の決定方針と対応状況」について事務局から説明を願います。

事務局 《次第4について説明》

ては、まずは普通郵便、その後簡易書留郵便、車で訪問できるような近隣であれば訪問するという対応をしています。電話番号については直接お会いできればそこで教えていただけたケースもありますが、会えないケースも多く、こういったケースについて良い対応方法があれば、できる範囲で対応したいと思っておりますのでご指導いただければと思っております。

長谷川委員 相手が高齢であったり、認知症であったり様々な状況があると思いますが、所有者が指導に対して対応できるのか、どのような状況であるか把握はしていますか。

事務局 この物件の所有者については、所有者の状況の把握はできておりませんが、例えば所有者の住所が空家の住所となっている場合に、施設に入所しているような場合があり、福祉部局と連携して入所状況等の把握をする対応をしています。

議長 勧告決定が4月で、固定資産税の住宅用地特例の除外通知が12月なのはどのような理由からでしょうか。

事務局 時期の設定については、固定資産税の評価基準日が1月1日となっており、年明けに勧告すると翌年の1月1日に再評価がされ、その後の4月から適用されることになるため、勧告から実際に特例除外されるまでに1年以上の期間が開いてしまい、勧告との連動性の観点でより効果的なタイミングとして、固定資産税の評価直前に勧告するべきと考えられています。それに先立って、予告の通知として4月に勧告決定を通知します。

議長 この物件については、なかなか良い方策もないので、この対応を実験的に進めていく中で勉強していくことになるのかもしれない。続いて、資料3についてお願いいたします。除却された物件については、リストから削除するのみで通知はしないことになっていますが、これは何か理由がありますか。

事務局 除却されている物件については、建て替わっている場合は新たな所有者に通知する意味もなく、空き家がなくなっているの

議長 続いて、次第5の議題に入ります。まず議題1の「指定済みの特定空家等について」の説明を事務局は願います。

事務局 《議題1について説明》

議長 説明のあった「指定済みの特定空家等について」それぞれの委員の知見や経験からご意見がありましたらお願いします。まずは資料2についてお願いします。

林委員 ②の物件についてですが、所有者に通知は届いていますか。また、固定資産税の納税はされているのでしょうか。

事務局 いずれの通知も簡易書留郵便で送付しており、受け取られています。固定資産税の滞納も無いことを確認しておりますので、納税通知と同じ送付先に送付した通知も、所有者に確認していただいていると考えられています。

小川委員 書面で指導をしてきて、一度も反応がないという現状では、対面でなければこちらが望む対応してもらえないのではないかと思いますが、書面だけで指導していると言えるかと思えます。所有者にはお会いしたことはありませんか。

事務局 所有者への訪問は行っておりません。理由としては、九州にお住まいであり、物理的に訪問が難しいと判断しています。通知は納税通知書と同じ住所に簡易書留郵便で送付しており、納税がされていることから、所有者または管理者がそこにおいて、通知・指導の内容もその方に届いていると考えられています。

小川委員 5年間通知に何の反応もない人に対して手続きを進めていくて良いのかと思います。例えば電話を試してみるなど指導の仕方を変えてはどうでしょうか。

事務局 実際に勧告までにはまだ期間があるため、例えば内容証明郵便を送る等、直接訪問も含めて検討し、可能な対応をしていきたいと思えます。なお、特定空家等に限らず、指導の流れとし

で元の所有者に通知する必要もないと考え、リストから除外するのみで足りると判断しています。

議 長 所有者が変わっているとは限らないのでは。

事務局 所有者が変わっていない場合も、特定空家自体が存在してないため、特定空家ではなくなったことの通知自体が意味をなさないかと判断し、通知は不要と考えっております。

議 長 他に意見はないようなので、議題1については報告の内容で進めていただくということで、お願いいたします。
続いて、議題2の「新たな特定空家等の指定について」説明をお願いします。

事務局 《議題2について説明》

議 長 まず資料4については、ポイントとしてはこれまでのチャエックリストとは点数の付け方を変えようということ、具体的には影響係数の補正をすることです。簡単に言うと、あまり周りに迷惑をかけそうにないものに対して力を割くよりも、より重要なものに力を入れるということだと思います。これから空き家が増えていくことを見据えての非常に現実的な対応だと思えますが、専門部会の議論を踏まえて、説明のように係数の補正をしてはどうかという考えについて、意見をお願いします。
「周囲に建物が少ない非市街地や山間部等」とありますが、市街化調整区域と書かなかった理由何かありますか。

事務局 あえて市街化調整区域という表現を避けただけではないのですが、市街化区域内で周囲に家がない場合や畑に囲まれている場合もありますし、市街化調整区域であっても住宅地が形成されているような場合もありますので、区域区分の考え方よりも周囲の住宅の密集具合によるものと考えて、このような表現をしています。

議 長 やや曖昧な表現をされていますが、最終的には専門部会や協議会で確認をすることですか。

事務局 周辺状況という曖昧な表現をできるだけ数値化して定量的に判断するために説明させていただいたような考え方で、曖昧な部分を機械的に判断できていると思います。

議 長 補正自体は機械的になっていますが、補正するかしないかの判断が曖昧だということですか。

事務局 判断が曖昧になる部分については、専門部会と協議会でのご意見をいただくことになりました。

議 長 今までも微妙な判断は協議会で個別に確認してきたと思えます。1点でも基準を超えたから特定空家だという判断ではなかったと思います。今後も専門部会並びに協議会で確認をしていくということ、ここでは確認しておきたいと思えます。

林委員 相談に応じて補正するという部分について、専門部会での「苦情の有無で判断するのはいかがか。」という意見に対して複数の苦情によって補正することは、余計にハードルが高くなっていると思えますが、例えば一人の苦情があっても係数が補正されることについてはいかがでしょうか。

事務局 専門部会で説明した内容から、今回説明させていただいた内容になって、特定空家に指定するハードルが高くなっているというご指摘についてはおっしゃるとおりです。これについては、特定空家に指定するかしないかの線の引き方を専門部会も含めて模索してきた中で、この補正は複数人の苦情があって地域に問題視されている物件と、そうではない物件の差別化を目的として設定しています。結果的に指定のハードルは高くなってしまっていますが、複数人の苦情があるか無いかの重みづけはできていると考えられます。ご指摘の例で考えると、苦情が一人だけある物件に対しては補正により減算が入るため、これによって指定候補ではないという判定結果が出る可能性もあります。こういった場合においても、まずは通常のチャエックリストで候補を挙げて、その後補正した選定を行いますので、この過程において候補から外れる物件が適切かどうかは、専門部

会や協議会でご意見をいただくこととなります。その中で、補正をすると指定物件候補から外れるが、指定するべき物件であるという判断もあり得ると思います。

長谷川委員 敷地内の草木係数について、係数で数値化することは必要かと思いますが、住環境の点から見たときに、点数は補正されて下がって良いとなっても、実際の環境的な面ではどうかという考えについてはいかがでしょうか。

事務局 係数を補正した結果、草木が繁茂しているのに特定空家の指定候補から外れるということは考えられますが、仮に特定空家に指定した場合、最終的には代執行という手段をとることになり、草木を理由に指定した特定空家の草刈りを代執行で実施したとしても、翌年の夏には再度繁茂してしまうことが考えられます。草木に対しては特定空家に指定するというプロセス自体があまり有効的ではないと思いますので、草木による影響はできるだけ抑えて指定を判断していきたいと考えております。特定空家には指定しなかったとしても、周辺環境に害を及ぼしている空き家であれば、指導を継続して実施していきませんが、特定空家指定や代執行という手段はとりませんが、住環境の改善を図っていききたいと考えています。

議長 長 草木の問題は程度によっては衛生上の問題に繋がってきますので、そういった場合は別の項目で点数が上がってくる点になります。衛生の問題は建物だけではないので、そういった点も併せて手エックしていく必要があるだろうと思います。景観やその他保安上の問題も同じで、それぞれの内容を手エックしていくことが重要だろうと思います。

次に資料5、6、7ですが、追加される候補について、具体的に新しい手エックシステムで点数化した結果が出ております。これについてご質問とご意見があればお願いします。DとEは補正をすると指定候補から外れるということですが、写真を見るとそのまま放置されればいはずれは特定空家になっていくのだろうと思います。

小川(株)委員 複数人苦情の欄が0になっているものは苦情がなかったとい

うことですか。

事務局 0になっているものは複数人からの苦情があったため、係数を補正せずにそのままの値としているものです。0.5としてい

議長 長 資料7の利活用方針をみると、まったく活用の見込みがないものもあつたり、ある程度活用の見立てがあるものもあります。例えばCの物件は調整区域でもあり、建物自体の状態が良くないように見えます。利活用というのは建物のことですか、土地のことですか。

事務局 建替えも含めての利活用として考えています。

議長 長 方針としては、今年度指定通知をすることです。

事務局 この協議会で反対等の意見がなければその予定です。

議長 長 指定をしてこれから色々なステップを踏みながら、指導をし、それでも改善が見られない場合には、勧告や固定資産税の特例除外のステップに進むこととなりますが、まずはそれら手続きを踏むための指定手続きということになりますが、よろしいでしょうか。

《全員意見等なし》

議長 長 特に反対意見等はないようですので、手続きを進めていただければと思います。

本日の議題は以上ですので、次第6その他の報告事項を事務局からお願いたします。

事務局 《その他(報告事項)について説明》

議長 長 通知を送った件数と、表中の「改善状況確認の件数」は同じです。

事務局 基本的には同じですが、通知をしたが届かなかったもの等もありますので、まったく同じ件数ではありません。

議長 通知後3カ月間でできる改善に限られると思いますが、具体的にはどのような改善が確認できているのですか。

事務局 市が受ける空き家の苦情のほとんどが草の問題で、ほかにハチの巣などがあります。対処としては比較的容易で、建物自体をどうにかしなければならぬようなものは件数としては多くはありません。改善を確認した件数としては草木に対処されたものが多く、建物に対してはすぐには動いてもらえないという現状はありますが、穴が開いた箇所を塞いでもらったという様なケースも中にはあります。

報告事項は以上になります。オンラインで参加いただいた委員のご意見はございますでしょうか。

阿部委員 議題については大きな意見はありませんでしたが、この取り組みが着実に空き家問題の解消とまちの全体の改善に一步步進んでいることがよくわかりました。先ほど基準の議論がありました。杵子定規に基準のみで判断するよりは、まちの全体の環境の観点からどういう風に捉えていくか示されていたかと思えますので、この会を空き家の議論をする場として継続していただければと思います。

丹羽委員 指定済みの特定空家の解体や売却が進められ、指定解除の手続きを新たに作っていくことは、着実にこの取り組みが進んでいるということだと思いますので、今後新たに指定する特定空家についても同じように進めて行けたら良いと思います。

《議事終了午前 11 時 30 分》