

## 令和4年度 第1回 犬山市空家等問題対策協議会

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 (市議会議員)	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 末明	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 補	柴 田 和 幸
〃	主 事	荒 金 賛 太

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

5. 傍聴人

0名

《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たいと考えております。

議長 会議を非公開にすることについてご意見をお願いします。

《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、斉木委員にお願いします。

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お願いします。

事務局 《次第4について説明》

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」の説明を事務局はお願いします。

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ています。

小川(雄)委員 書面で指導をしてきて、一度も反応がないという現況では、対面でなければこちらが望む対応を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います。所有者にはお会いしたことはありますか。

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ています。

小川(雄)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って良いのかと思います。例えば電話を試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っています。なお、特定空家等に限らず、指導の流れとし

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る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い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、認知症であったりの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月なのはこういった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

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いないため、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と判断し、通知は不要と考えております。

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ェックリストとは点数の付け方を変えようということで、具体的には影響係数の補正をするということです。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です。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わけではないのですが、市街化区域内で周辺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辺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ということですか。

- 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ると思っています。
- 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なということです。
- 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となります。
- 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います。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を、ここでは確認しておきたいと思います。
- 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いますが、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つ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ております。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、まずは通常のチェ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すので、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たいと考えています。

議長 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ようになります。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チェ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、それぞれの内容をチェ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、具体的に新しいチェ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ずれは特定空家になっていくのだろうと思います。

小川(雄)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 としているものは苦情が一人だけもしくは苦情がない物件なので、0.5 を減算して係数を補正しています。

議長 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ったり、ある程度活用の見立てがあるものもありますが、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 方針としては、今年度指定通知をするということですね。

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 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となりますが、よろしいでしょうか。

《全員意見等なし》

議長 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します。

事務局 《その他（報告事項）について説明》

議長 通知を送った件数と、表中の「改善状況確認の件数」は同じですか。

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は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。杓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しますので、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》