

令和5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6年2月7日(水) 午前10時00分～
2. 開催場所 犬山市役所 2階 202・203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)	増田 修治	委員
〃 (〃)	柴山 一生	委員
第3号委員(関係する市民団体等の構成員)	今枝 稔幸	委員
〃 (〃)	小川 純	委員
〃 (〃)	野崎 末明	委員
〃 (〃)	斉木 良二	委員
〃 (〃)	本郷 太郎	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)	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、12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	丸井 良修
都市整備部都市計画課	課 長	高木 誠太
〃	主 幹	一柳 佳誉
〃	課長補佐	野村 好哉
〃	統括主査	丸地 知彦
〃	主査補	柴田 和幸
〃	主事補	江森 有紗

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

第4号委員（関係行政機関の職員）柴田 昌重 委員

5. 傍聴人

0名

《午前10時00分開会》

6. 議題等

(1) 開会

(2) 副市長あいさつ

(3) 委員紹介

(4) 会長選出

(5) 会長あいさつ

(6) 令和4年度協議会の決定方針と対応状況

(7) 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 法改正に伴う対応等について

(8) 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1は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申し上げます。

《全員異議なし》

議長 全員異議は無いようですので、議題1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、増田委員、斉木委員に申し上げます。それでは、議題の前に、次第4の「令和4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 特定空家等への対応状況について、10月の助言、12月の勧告に対する所有者からの反応等がありましたか。

事務局 詳細は議題1で説明させていただきますが、助言通知を送付した物件には動きがあったものもあります。勧告への反応は特にありませんでした。

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」の説明を事務局からお願いします。

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等がありましたらお願いします。

柴山委員 犬山市特定空家等チェックリストの判定は、誰がどのような基準で採点していますか。

事務局 国が示すガイドラインや不良住宅の判定基準により協議会で定めたチェックリストに基づき判定を行っています。判定は市職員が2名で現地の外観目視調査により判定し点数化しています。

柴山委員 判定には資格が必要ですか。

事務局 資格がなくてもチェックリストにより定量的な判断ができるようになっております。

阿部委員 特定空家等の一覧に示された市街化区域と市街化調整区域の件数はおおよそ半々であることから、これはあまり影響しておらず、個人的な理由に影響によるところが大きいという理解で良いでしょうか。

また、手続きに従って勧告等されていますが、所有者の反応

がないというところに対して新たなやり方の検討が必要と言う認識なのか、それとも粛々とフローチャートに沿って命令まで進めていくという考えでしょうか。

事務局 市街化区域か市街化調整区域かという点につきまして、市街化調整区域は売買や用途変更に対して都市計画法の制限がかかりますが、特定空家等になるような状態の空き家はかなり古いものが多く、市街化調整区域の決定以前から立地しているものは比較的売買や用途変更がしやすくなっています。市街化調整区域はネガティブな要素ではありますが、これまで特定空家等として扱ってきたものは売却や建替えが可能な状況でした。

反応がないものへの対応についてですが、平成30年度に指定した特定空家等は5件中4件が解消しており、近隣と比較しても改善率としては高いものとなっています。こういった要因が改善に繋がっているかは研究の余地がありますが、これまでの取組みが一定の成果を出せていると考えられますので、まずは継続的にこれまでの取組を続けていきたいと思っています。これに加えて、相談会や計画の改訂に伴ってより効果的な施策を検証して進めていく必要もあると考えています。

柴山委員 犬山市には空き家が800件以上あり、苦情相談が年間70件あるということですが、特定空家等に指定した5件は相談があった70件を全て数値化して、その中で危ないものを指定したということですか。

事務局 特定空家等の候補の絞り方につきましては、特定空家等を指定する前に実態調査を市全域で行っており、調査の中で特に悪影響があると判断されたものに対してチェックリストによる判定を行っています。判定により候補となった空き家について、協議会の協議を経て指定する物件を決定しています。

柴山委員 848件全てをチェックしたということでしょうか。

事務局 委託による実態調査の中で、848件全てについて何段階かの大まかな判定をして、特に危険なものや悪影響があるものを市の職員が調査しました。

- 議 長 市の職員が調査した件数はどの程度ですか。
- 事務局 具体的な数字は覚えていませんが、数十件程度です。(※1)
- 議 長 阿部委員の質問に関連しますが、空き家件数848件と苦情件数が70件に対して、市街化区域と市街化調整区域のどちらが多いか傾向を感触で良いので教えてください。
- 事務局 感触としては、市街化区域の方が多いと感じています。住宅密集地やある時期にまとめて建築された住宅団地、城下町に多いという感触です。
- 議 長 苦情についてはどうでしょうか。
- 事務局 隣家が多いことや近いということもあって、苦情についても市街化区域の方が多いという感触があります。
- 議 長 自治体によっては市街化調整区域の方が圧倒的に広く空き家が多いというところもありますが、犬山市は市街化区域の方で空き家が問題になっているということですね。
- 丹羽委員 勧告を実施した特定空家等の固定資産税が令和6年から上がるということですが、前後の金額は分かれますか。
- 事務局 詳細な金額は税情報であるため、どこまで知ることが可能かということもありますが、確認はしていません。
なお住宅用地特例は六分の一が適用されますが、敷地全体ではなく面積に応じて適用されます。100㎡から200㎡くらいまでが適用されるため、そのくらいの増額となります。(※2)
- 丹羽委員 特例が外れたから状況を打開しようという所有者の気持ちが沸き起こるような金額であれば話が進められるところですが、元々の金額が小さいとこれまでの経緯から見ても難しいと思います。何回も訪問を粘り強く重ねて会って話ができるところまで行かなければ、この後のフローチャートもできる手段が少な

くなってきました。

事務局 命令と代執行は最終手段と考えておりますので、まずは勧告と、税金が高くなることへの反応を見たいと思いますが、訪問が可能になっていますので、会って直接話をするを第一目標としていきます。会ったうえで改善の意思がないとなれば、次の段階の対応を考えざるを得ない状況になると思います。

議長 では、続いて議題2の「法改正に伴う対応等について」事務局からお願いします。

事務局 ≪議題2について説明≫

議長 ただいま説明のされました法改正と市の対応方針について、ご意見がありましたらご発言をお願いします。

本郷委員 法改正の「活用拡大」について、「接道に係る前面道路の幅員規制を合理化」「指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化」とあり、建築基準法との兼ね合いもありますが、これは緩和される方向という考えで良いでしょうか。

事務局 国の説明によりますと、他法令の規制を緩和することは難しいため、緩和という表現ではなく合理化であるとのこと。合理化として、これまでハードルになっていた部分を他の部分で満足できるようにするなど、別の角度で建築基準法等に適合させるような考え方であると聞いています。

阿部委員 色々なバランスをとる中で合理化という表現になっていると思いますが、合理性の考え方自体は各自治体で、ある程度の幅を持って検討できるという認識でしょうか。

事務局 対策計画に区域の指定と併せて活用指針を定めますが、この中で建築基準法の権限を持つ愛知県と協議をしながら、ある程度裁量をもって定めることができるようになっていきます。ただ、国からは参酌基準としてかなり具体的に基準が示されていますので、基本はこれに倣っていくことになると思います。

阿部委員 合理性の話は空き家を活用するということに焦点があるため、それを優先するあまりに、例えば城下町エリアの町並みを守っていくこととのバランスが難しそうだと思いますので、景観計画との調整をしっかりとしないと、空き家を活用するがゆえに町並みには良くないということも出てくると思います。一方から見れば合理的でも、もう一方から見れば合理的ではないということもありそうなので、犬山市としての合理性ということが整理できると良いと思います。

事務局 他のルールや規制との兼ね合いについては、城下町は特に歴史的な建築物も多く景観についても力を入れていますので、庁内の研究会の場などで、歴史的な建築物を所管する部署との調整も図りながら進めていきます。

空き家の問題は、活用されずに放置されることによる景観への悪影響や歴史的建築物が保存されないといった問題にも繋がりますので、阿部委員がおっしゃるようにバランスということも考えながら進めていきたいと思っています。

議長 管理不全空家等に対する市の方針は、特定空家等にならなかったものの中で、状態の悪いものを管理不全空家等にするという考え方ですが、特定空家等は指定後に勧告がされますが、管理不全空家等はその前に勧告されることとなります。

程度の悪いものの方が後回しになるようなこの順序については、議論があったと思いますが、どのように考えていますか。

事務局 犬山市の考え方としては、特定空家等に対してもかなり慎重に勧告を実施している中で、それに至る前の管理不全空家等に対して勧告するかしないかは検討の余地があると考えています。今は初めて勧告を実施した物件の反応を見ているところですので、今後この結果も踏まえて勧告の効果と実施については検討していく必要があると捉えています。

勧告されて税金が高くなる可能性があるという文言を通知文書に入れられるようになることが、適正管理を指導するうえでのメリットになり得ると考えています。

議 長 管理不全空家等の扱いは他の自治体も困っているようで、特定空家等と同じような措置を違うタイミングでやるという不思議な立て付けになっています。

管理不全空家等に勧告をして、その次に特定空家等に指定するという流れは、早く広く鞭を打つという考えに立つと分かりやすいですが、本当に勧告までするかはケースバイケースであるなら判断が曖昧になる気がします。

事務局 他の自治体でどのように扱われるかはまだ分かりませんが、犬山市が勧告せざるを得ないと判断するような空き家は、勧告する前に先に特定空家等に指定することになると思います。

管理不全空家等として勧告のことを伝えながら指導をして、程度がさらに悪化した場合は特定空家等に指定をしてから勧告をするという流れになるだろうと現段階では想定しています。

議 長 つまり特定空家等になる前の準特定空家等を管理不全空家等と捉えようということですね。

事務局 そのとおりです。

森川委員 管理不全空家等というのは、イメージができていないところもありますが、国としては早く利活用をしてほしいという意味合いで、まだ手を加えれば使えるものを管理不全空家等とし、活用が難しいものが特定空家等であるということでしょうか。

事務局 活用の可否で特定空家等の判断をするということは、これまでの国からの説明の中ではありませんでした。活用の可否の視点ではなく周囲に与える悪影響の部分での判断となります。管理不全空家等については、特定空家等に至る前の段階ではあるが、このまま放置すれば特定空家等になる恐れがあるものとされています。どの段階で活用が難しくなるかはケースバイケースになると思います。

議 長 管理不全空家等は予備軍であり、周りに迷惑をかけている若しくはかける恐れが相当高いというものを特定空家等に指定するという整理が分かりやすいと思います。

阿部委員 空家等管理活用支援法人制度について、法改正自体はさらに取組みを進めるうえで有効であると思います。「問題意識は持っているが、どうしてよいか分からないという所有者の意向」と資料にありますが、根本的には金銭的な問題が背景にあります。この法改正では先ほど会長からもあったように鞭の部分が多くある反面、飴の部分が見えづらいと思いますが、この機に何か考えていることがあるか教えてください。

事務局 法改正に向けてという意味では、例えば、先日ふるさと納税の返礼品として空き家の管理サービスを提供するという協定を愛知宅建サポート株式会社と締結しており、これが飴という部分になると考えています。

これを機にというものの以外ですと、以前より犬山市では空き家活用のための奨励金と補助金、除却のための補助金という飴の部分にあたる制度を設けております。要件があるため誰でも使える制度ではないですが、こういったものも含めて案内していく必要があると考えています。

阿部委員 それら制度の活用実績はどうですか。

事務局 要件が厳しいこともあり、活用実績はまだありません。

阿部委員 要件の緩和は検討していますか。

事務局 現段階では考えていません。

議長 要件の緩和については、活用がされるよう是非検討していただきたいと思います。

他にご意見等無いようですので、いただいたご意見を基に法改正に伴う対応をよろしく申し上げます。議題は以上です。

事務局 ご審議ありがとうございました。最後に次第6の「その他（報告事項）」について説明させていただきます。

《次第6について説明》

議 長 初期指導の状況報告の結果は非常に興味深く、随分改善されていると感じますが、改善事例のような草木の伐採や樋の固定といった比較的対処しやすいものと、そうではないものがあります。

この部分について改善あり・なしの違いを分析すると、勿論所有者の状況による影響もありますが、興味深いところでもあり、ここに色々なヒントがある気がします。

事務局 ご意見ありがとうございます。

本事業につきましては、国や県においても関連して様々な取組が進められておりますので、各委員におかれましては、引続き各分野で空き家に関するご協力のほど、お願い申し上げます。

《議事終了午前11時30分》

(※1) 市職員が特定空家等の判定を実施した件数 46件

(※2) <住宅用地特例>	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (200 m ² 以下)	価格の6分の1	価格の3分の1
一般住宅用地 (200 m ² を超える部分)	価格の3分の1	価格の3分の2