

令和6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7年2月5日（水）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）	柴山	一生	委員
第3号委員（関係する市民団体等の構成員）	吉原	英樹	委員
〃（〃）	小川	純	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、9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	丸地	知彦
〃	主査補	柴田	和幸
〃	主事	江森	有紗

4. 欠席者

第2号委員（市議会議員）	増田	修治	委員
第3号委員（関係する市民団体等の構成員）	野崎	末明	委員
〃（〃）	斉木	良二	委員
〃（〃）	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) 市長あいさつ
- (3) 委員紹介
- (4) 会長あいさつ
- (5) 令和5年度協議会の決定方針と対応状況
- (6) 議題
 - 議題1 指定済みの特定空家等について
 - 議題2 空家等実態調査について
 - 議題3 空家等対策計画改訂について
- (7) その他（報告事項）

7. 議事録

議 長 最初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、小川委員、林委員にお願いします。議事録は後日犬山市のホームページで公開されます。

それでは、議題の前に、次第3の「令和5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3について説明》

議 長 ただいま説明のあった内容についてご意見等があればお願いします。

柴山委員 犬山市の空き家848件は、他の自治体と比べて多い方ですか。

事 務 局 実態調査で把握した空き家の件数については、自治体により調査方法や空き家と判定する基準が異なるため、848件という件数が一概に多いか少ないかを比較することは難しく、調査により1,000件以上の空き家があるという自治体もありますし、もっと少ない自治体もあります。

全国一律で実施されている住宅・土地統計調査の結果で比較しますと、愛知県全体では433,000件に対して、犬山市では4,510件という件数となっており、県内においては少ない側に入るのはないかと思えます。なお、住宅・土地統計調査は市の実態調査とは空き家の捉え方が異

なるため、多めの件数となっていますが、空き家が増えているという傾向は結果に出ています。

本郷委員 水道未使用期間の条件を直近2カ月から1年にしたことによる空き家の件数への影響はありますか。

事務局 最終的な件数は精査中であり結果が出てはおりませんが、水道使用量で抽出した件数だけで言うと3分の1くらいの件数になっています。

本郷委員 結果的に空き家と判定される件数も減るとのことですか。

事務局 最終的な件数は前回調査の件数と比較すると減る見込みです。

議長 直近2カ月では3カ月程度の一時的なものも対象となってしまうので、1年間という設定は実態の把握としては適切だろうと思います。

続いて、次第4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」それぞれの委員のお立場からご意見等がありましたらお願いします。

丹羽委員 ②の物件は勧告により固定資産税が高くなったと思いますが、支払いはされていますか。

事務局 納税状況については個人情報となるため回答は控えさせていただきたいと思います。ただ、固定資産税が高くなったことに対して、所有者から都市計画課へは特に反応等ありませんでした。

議長 連絡はとれていますか。

事務局 所在は把握しているため通知文書送付や訪問はしていますが、直接のやりとりはできていません。

阿部委員 建て替わっているものは、同じ所有者が建替えていますか。

事務局 全て売却等により所有者が変わって、建替えられています。

阿部委員 接道していれば除却後には再建築される可能性が高いと見ているのでしょうか。

事務局 そのように考えています。建替えられたものは全て接道しています。

阿部委員 ⑦の事例は同様の地形条件の住宅が並んでいるとありますが、管理不全空家等に指定している状況にありますか。

事務局 管理不全空家等まだ1件も指定していません。

阿部委員 ⑦の状況を見ると周辺の住宅も同じように劣化し管理不全空家等の候補になると思います。

地形的に建築が難しい場所は散在しているという状況ですか。

事務局 市内には崖に面した住宅が多くあり、崖による制限を受けています。

阿部委員 所有者に対して管理不全空家等になってしまってからアプローチするのと、その前に接触を図るのでは所有者の反応も大分違ってくると思いますが、調査を踏まえて予防措置として事前のアプローチは可能ですか。

事務局 実態調査の結果で空き家の管理状況をランク分けしますので、比較的管理状況の悪いものに対して案内を送付する等の対応は可能だと思います。

林委員 5件の特定空家等は相続登記をされていますか。

事務局 相続登記がされているかは、手元に情報が無くすぐに回答ができませんが、指導相手は納税通知の送付先としておりますので、何等か権利を持っている立場ではあると思います。

林委員 ②の物件は相手が死亡しているというわけではなく、納税義務者等の方がいらっしゃって、その方に指導しているということですか。

事務局 そうです。

議長 ⑩の物件は立木が撤去されて傾いていたブロック塀が新しくなったことで改善されたということですが、奥の家屋が痛んでいるように見えます。どのような状況かわかりますか。

事務局 所有者が対応をした後に、特定空家等の指定を解除するべきかを判断するために再度チェックリストによる判定をしています。外観目視調査により建物本体は特定空家等指定に至るほどの状態には当たりませんでした。

議長 時間とともに状態は悪くなるので、再び特定空家等に指定される可能性もあるということですか。

事務局 その可能性もあります。住宅団地の一画であり比較的売却しやすい状況にあるため、指導通知の送付時に利活用に関するパンフレットを同封しています。

議長 特定空家等の指定が解除されて、管理不全空家等に指定されることもあると思いますが、それには当たらないという判断ですか。

事務局 そうです。

林委員 ⑧の物件を購入した所有者の目的は何ですか。

事務局 事業系の活用をする意向があると聞いています。事業系補助金の活用を目指して協議を進めているようです。

林委員 屋根に穴が空いていて活用が難しいように見えます。

事務局 活用にあたっては何らかの改修が必要になると思いますが、補助金の活用も見込んだ購入だと聞いています。

丹羽委員 同じく⑧の物件ですが、接道が無く再建築ができないと思います。所有者ができることは何があるのでしょうか。取り壊すこともできないのでしょうか。

事務局 取り壊しはできても再建築はできません。今ある建物を改修して使える状態にして活用することが、現状できることだと思います。

丹羽委員 所有者訪問の際に、こういうことならできますという提案等はされていますか。

事務局 訪問の際には、改修して社宅のような利用をしたいという意向を聞いて

います。

本郷委員 特定空家等の指定には建物の状態と接道等の周辺の状況も勘案して指定されているのでしょうか。⑩の物件が指定解除されたことは、団地内の区画で整然としている状況であることも影響しているということですか。

事務局 特定空家等の指定には、接道も影響はしており、周辺の隣家が何軒あってどの程度離れているかという点で影響が加味されています。

議長 そういう意味では⑩の物件は調整区域のポツンと建っている一軒家ではないので、隣家が近いことが影響して、また近い内に特定空家等に指定されてしまう可能性もありそうですから、注視する必要があります。

事務局 団地内なので周辺への影響は大きくなりがちですが、現地の状況や、団地内の同時期に建築されている建物の状況から、そこまで劣化が進んでいくような時期のものではないと考えています。

議長 では、続いて議題2の「空家等実態調査について」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実態調査の中間結果と取りまとめの方針について、ご意見がありましたらご発言をお願いします。

令和2年度調査の空き家と新規の空き家の管理状況比較は、それぞれの調査時点での比較をしていますか。

事務局 今回調査時点での状況を比較しています。令和2年調査の空き家は現状でどういう状況にあるかを示しています。

議長 現在の状況で比較して、同じような分布ということですね。

指定予定区域の分布は非常に興味深いですが、予定区域外についても同じようにプロットができていますか。

事務局 まだそこまでの整理はされていませんが、最終的には整理できると思います。

議長 区域の境界設定は道路で決まっていない部分もありますが、どのように

線を引いているのでしょうか。

事務局 崖による地形、字界で決まっている部分があります。

議長 接道の合理化のために設ける区域を道路ではなく崖の地形で決めているのはどういう考え方ですか。

事務局 法上で区域指定の可能な場所が挙げられており、その中のひとつである「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」における「重点区域」を指定する予定としています。区域界は、この犬山市が先行して定めている重点区域の区域界と同じです。

議長 先行している区域と一致しているということですね。であれば、そういう説明が必要だと思います。なぜここは入らないのか等という疑問が出ることになると思います。

阿部委員 面的にゾーニングしていくのは良い点ですが、小松先生がおっしゃるようにラインの引き方は非常に難しいと思います。今回の区域はいわゆる旧市街で、比較的集積しているためラインは引きやすいと思いますが、その他にばらばらとあるものに対しては個別に対応していくのか、それもとまらずは面的に集中して対応していくのかを教えていただきたいのが1点。

もう1点が、接道規制の合理化は非道路を、京都市がやっているような3項指定によってセットバックを緩和しながら接道を可能にしていくイメージでしょうか。

事務局 1点目については、予定区域外に点在する無接道空き家に対して接道の合理化を個別に適用するには、その都度個別に区域指定が必要となりますので、現時点ではそのような対応は考えていません。現に無接道空き家が多数存在している城下町周辺エリアを指定し対応していく方針です。

2点目については、こういった要件を設定するかは建築基準法の権限を持つ愛知県との協議により決定しますが、国が参酌基準という形で示しているものがあるため、原則はそれに倣っていく予定です。参酌基準の内容としては、建築基準法上の道路ではない私道や幅員1.8m未満の道に対して、将来的に幅員4mに拡幅されることについて道路に接する皆さんに同意いただくことで建築が可能となり、将来的には幅員4mの道路になっていくという内容になっています。

阿部委員 それは2項道路指定とどう違いますか。

事務局 2項道路に該当するための要件を満足していない道に対して、2項道路のようにセットバックを前提とした建築を認めていくような考え方です。

阿部委員 4mという幅員は城下町の空間的には好ましくないとも思いますがいかがでしょうか。4mになった場合、その後建替えもどんどん進んでしまうので、むしろそれは好ましくないような気がします。セットバックで建て替えを可能にするにしても、4mの道ができてしまうと城下町の景観が変わってしまいますが、一方でそこを厳しくすると空き家が動いていけないというバランスの難しさもあります。他の先行する景観や歴まちの計画との調整をお願いします。

事務局 要件の中に例えば、景観計画に適合する建築物でなければ建て替えができない等の付加的な要素を付けることも可能性としてはあると思います。先行する計画とバランスや整合が取れるよう考慮しながら進めていきたいと思っています。

阿部委員 接道に関して837件の空き家が資料に示されていますが、区域内の空き家は何件でしょうか。

事務局 区域内の空き家は171件です。

本郷委員 犬山市は城下町エリアで潜在的な空き家活用ニーズが多くあると思いますが、資料2の⑧のように事業者が建替えできない空き家を何とかしようとしている場合については、外部の事業者さんにとってはまずはお金が一番重要で、費用が掛かることはなるべくそのままにしておくことになり、こういったケースが増えていくと思います。このような問題へも対策をとっていく必要があると思います。

事務局 現在進めている既存の補助金制度の見直しも含めて、来年度の計画の中に盛り込めるものがあると考えています。

議長 意向調査結果の精査中ということですが、最終的な結果のとりまとめはいつ頃になりますか。

事務局 委託期間は2月末までなので、今月中にまとめられる予定です。

議長 結果は共有される予定がありますか。

事務局 来年度秋頃予定している協議会の場でご説明できればと考えています。

議長 調査結果は外部に公表はされますか。

事務局 調査結果の全面的な公開はしませんが、議会の場での報告やこの協議会の場では説明をさせていただきながら、情報としては出していくことになります。

森川委員 来年改訂する対策計画の内容については公開されますので、空き家の住所を特定できるような情報等に注意しながら、公開できる結果については、計画の中で公開していくことになります。

議長 個人情報に関わる部分を公開する必要はありませんし、変に不安を掻き立てるようなものとなってもいけないですが、市長のお話にもあったように、重要な市の課題であることを共有することも大事だと思いますので、色々な形で発信する必要があるのではないのでしょうか。なかなか自分事にならないということが空き家問題の課題でもあるので、これから工夫が必要だと思います。

以前犬山市では空き家予備軍として独居高齢者に情報提供をする等、色々なことを積極的にされていますが、空き家の問題は所有者が自ら管理するという意識醸成がしっかりできていないと進まないの、色々な機会をつくって正確な事実を提供して行ってください。

では、この調査結果を踏まえまして、これから行われる空家等対策計画の改訂について議題3の説明をお願いします。

事務局 <議題3について説明>

議長 対策計画の改訂方針について、委員の皆さんからご意見があればお願いします。

阿部委員 管理不全空家等の対応方針に活用等の促進を図っていくとありますが、計画の中には具体的な、例えば市の補助制度との連動等の具体的なツールも併せて記載されるということでしょうか。

事務局 記載の内容については検討段階ですが、具体的な内容も含めて記載をしていく予定です。

議 長 3. ①に活用意向が見られる民泊施設を想定とありますが、実績としてはこれまでにどれくらいありますか。

事 務 局 すべてを把握できているわけではありませんが、登録有形文化財の物件で観光庁系の補助を使って実施しているものが2件、その他の物件でも補助を使ってないものが1件あることは把握しています。

最近は一棟貸しの形態等のニーズも増えており、犬山の城下町という特性を活かせば、今後出てくるものもあると思います。

議 長 それらの事業は単発的な事業でしょうか。

事 務 局 そうです。事業者としては物件の掘り起こしが難しいようです。購入された方や賃貸された方がやっています。

議 長 丹波篠山市や伊賀上野市のように事業的な展開がされているのかという質問させていただきました。

事 務 局 城下町周辺のホテル事業者から、城下町に宿泊したいという分散型ホテルのニーズがあるということは聞いています。

文化財を使っての事業は、新たな事業体を立ち上げて実施しており、今後は客室を増やして展開していきたいという相談もあります。

議 長 3. ②にある愛知宅建サポート株式会社との協定による制度は1年が経ちますが、実績はありますか。

事 務 局 実際に利用者との契約がどこまでされているかの報告は受けていませんが、窓口で空き家の維持管理に困っている所有者に対して制度を紹介した実績が数件あります。

議 長 この制度は空き家バンクとの連携はありますか。

事 務 局 空き家バンクとの連動はありません。空き家の売買ではなく、維持管理の相談先を登録し、空き家所有者に紹介できる制度になっています。

議 長 私が関わっている他の自治体では活用促進区域指定の話は出ていませんが、犬山市は歴史的なエリアがある故の取組みなのだろうと思います。

事 務 局 現時点で指定がされているのは、全国でも千葉県内の1自治体のみです

が、指定に向けて動いている自治体はいくつかあるという状況です。

犬山市では未接道の空き家は法改正以前から課題として認識しており、空き家問題とは別に未接道対策としての取組みもあります。こういった経緯もあって、法改正を受けて区域指定を検討していくこととなりました。

議 長 犬山市にとって使える制度が出てきたという感じですね。
資料のスケジュールに示されている9月頃の協議会でこのあたりの進捗が報告されるということでしょうか。

事 務 局 9月頃の協議会で計画案をお示しできればと思っています。

議 長 これで、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5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5について説明》

議 長 改善があったかどうかは、所有者からの報告を受けてではなく、職員が現地を確認しているということでしょうか。

事 務 局 職員が通知から3か月後に現地を確認しています。

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40分》