

令和7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10月16日（木）午後2時00分～

2. 開催場所 犬山市役所 2階 201・202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（オンライン）
第2号委員（市議会議員）	丸山 幸治	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）	野崎 未明	委員
〃（〃）	斉木 良二	委員
〃（〃）	星野 孝文	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）	安東 雅彦	委員
〃（〃）	武内 雅洋	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	野本 敬弘
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

4. 欠席者

第3号委員（関係する市民団体等の構成員）	寺澤 克己	委員
〃（〃）	小川 純	委員

5. 傍聴人

0名

《午後 2 時 0 0 分開会》

6. 議題等

- (1) 開会
- (2) 市長あいさつ
- (3) 委員紹介
- (4) 会長選出および会長挨拶
- (5) 昨年度協議会の決定方針と対応状況
- (6) 議題

議題 1 空家等の現状について

議題 2 指定済みの特定空家等について

議題 3 法改正に伴う対応について

議題 4 空家等対策計画の改訂について

- (7) 閉会

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、斉木委員、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 5 の「昨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 5 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。

《質疑等なし》

では、続いて議題に入りたいと思います。まず議題 1 の「空家等の現状について」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 ありがとうございます。これはかなり貴重なデータだと思いますが、説明のあったことにご質問・ご意見等があれば挙手をしてご発言いただければと思います。

柴山委員 14ページの犬山市空き家・空き地バンクの利用実績ですが、私はこんなに利用実績があると思っていませんでした。もちろんここにいる皆さんの努力のおかげだとは思いますが、どうしてこんなに成約率が高いと考えていますか。

事務局 成約の理由までは個別に確認しておらず把握できておりませんが、登録の多い城下町の空き家では店舗等の事業としての活用需要があり、その他では比較的名古屋へのアクセスの良い立地もあって住宅としての需要もあると考えています。

空き家バンクを担当されている斉木委員からは何かコメントはあるでしょうか。

斉木委員 利用価値のある物件が多かったという状態で、実際に物件を掲載すると反応があります。山の方にある物件は反応が薄いですが、町の方であれば結構な反応があると思います。

柴山委員 空き家バンクという制度を始めたころ議会の反応として、そんなに効果が無いのではないかという話もありましたが、この数字を見ると機能しています。個別の理由までは把握していないという事務局の話でしたが、それを把握しないとだめだと思います。そのためにやっているのだから、今後理由をはっきりさせていく考えがあるかどうかを伺います。

事務局 交渉の申込時に利用の目的を記入いただいているので、そういった内容のデータ化、リスト化は可能だと思います。

議長 ケース毎に事情が違ふと思うので、そのあたりのことが分かる範囲で情報提供いただけると議論がしやすくなるかなと思いました。なぜ空き家のままであるのか、どうして空き家バンクに載せようと思ったか等、一般論としては想像できることは色々ありますが、せっかくこれだけ調べていただいているので、可能であればぜひお願いします。

事務局 今後は登録する方、購入する方についてできる範囲で情報を集めたいと思います。

丸山委員 空き家バンクの登録している人と登録したい人を合わせると10%で、空き家バンクを使いたくない人もいます。実際私の同級生くらいの世代でも、家を出てご両親が亡くなられてという方から相談を受けます

が、そういう方にちゃんと周知しているのかなと思いました。

空き家バンクや制度のチラシを配布しているという話ですが、実際に私の同級生が言っているのは、家具やものがたくさんあるから売れないのではないかと、どうしていいかわからないという声がいっぱいあります。空き家バンクを行政として進めているのは分かりますが、いっそのことプロの愛知宅建サポートさんをお願いするということを進めても良いと思うのですが、犬山市が愛知宅建サポートさんに依頼、紹介した件数のデータはないのでしょうか。

事務局 愛知宅建サポートさんと連携している空き家管理事業者登録制度は利用者の申込等は不要な制度となっており、相談できる相手事業者がリスト化され公表されているものをご自由にお使いくださいという制度なので、この制度を使った方の実績件数は収集できておりません。

丸山委員 ご両親が亡くなられて相続された方に対してチラシ等の案内をされているという事ですが、その中で地元の、例えば市内の不動産屋さんのチラシを入れるなどの案内はしているのでしょうか。

事務局 相続をされた方に対して、登録された事業者を直接紹介するような案内はしていません。

実施していることとしては死亡届提出時のワンストップ窓口で空き家バンクや事業者登録制度も記載したパンフレットをお渡ししていることと、固定資産税通知の案内に空き家バンクの制度紹介を掲載しています。

調査結果のデータからも相続が空き家の発生の主な原因になっていることは明らかであり、説明した以外にも、これに対応することについては来年度以降に検討していく必要があると考えています。

相続登記が義務化されたことについてもチラシを作成して配布していますが、これについて林委員からコメントいただけないでしょうか。

林委員 昨年の4月から相続登記義務化が始まり、昨年度は相続登記が一気に増えたなという印象があります。今年度に入ってから少し落ち着いてきていると思います。

相続登記は、夫が亡くなった場合に、妻に登記を変えるのは一旦置いておいて、自分が死んだら子供にという考えの方が多い中、3年以内に登記をしなければならないため相続登記をする流れがあります。

子供たちが外に出ていしまっていてそのうちに空き家になっていくという状況はデータのとおりで、手続きの際に空き家になってしまっ

しようという方には不動産業者や空き家バンクを紹介しています。

安東委員 相続登記義務化について林委員から解説いただきましたが、令和6年4月1日から義務化、3年以内の登記を怠った者には過料が科されることになるため令和9年からそういった案件が出てきます。我々も広報活動をしており、相談も非常に多かったのですが、過料までに時間があるので最近は落ち着きを見せています。令和9年4月1日からは再度クローズアップされてくと思うので、空き家のことも絡めて端緒になるため、スケジュール感を持っておくと思いいます。法務局でも無料で相談を受けているので、相続の分け方を決めてからご相談ください。

相続登記以外でも住所氏名の変更登記も義務化されます。令和8年4月1日から2年以内ですから、令和10年から過料が発生します。これにより探索がしやすくなると思いますが、新たな所有が義務化の対象です。

野崎委員 市の相続登記義務化のパンフレットに私も広告を出していますが、問合せが1件も無いのは何か理由がありますか。

事務局 このパンフレットは苦情相談があった空き家の所有者への指導通知にも同封しており、年間70件程度送付しているので、何らかの問題がある空き家を所有する方には届いていると思います。

野崎委員 相談に乗りたいが、相手が無いので相談に乗りようがない状況です。最近では紙面でのチラシを配布しても電話はもらえず、ネットの方が反響は大きい状況で、20代や30代が少なく、買いたい人がいないので成約率も下がっています。

星野委員 資料2ページに市への空き家に関する相談件数がありますが、この中に実際に被害や損害がでた、犯罪に利用された事例はありますか。

事務局 相談件数のほとんどが隣近所から草が繁茂して敷地や道路に越境しているという相談で、酷いものでも樋が外れて落ちそう、屋根のアンテナが倒れているという周辺に被害が及びそうなものについての相談です。旧旅館跡地に不審者が侵入しているという通報により警察に情報を求められたことがあります。それ以外に犯罪に使われた事例まではありません。

星野委員 指定済みの4件の特定空家等に損害や被害は生じていませんか。

事務局 特定空家等で周辺に被害を生じたものは、1件既に解消した物件ですが

事例があります。倒壊しかけていたブロック塀が道路に倒れてしまいましたが、第三者への被害はありませんでした。その他の特定空家等は、常に周囲に悪影響を及ぼしているため指定していますが、事件・事故までに発展したものではありません。

議 長 資料13ページには空き家の発生要因に対する対応状況が書いてありますが、私が常々考えているのは、住宅を取得する人からすると、既存空き家を解体して新築するよりも、一方で新規に宅地開発がされ宅地が用意されていればそちらに建てるという事になってしまいます。必ずしも直接的に関係するかの確証はありませんが大きな構造としてはあると思います。この間どのくらい犬山市で宅地供給がされて新しい住宅が建てられたかを参考値として知りたいと思いました。極端なことをいうと、新規宅地開発が行われなかったとしたら犬山市に住む人は既存の宅地を探すという事になり、そうなれば犬山市が選ばれないこともあると思いますが、空き家の発生に関連があると思います。空き家問題の外側にある住宅事情について参考としてデータを頭に入れておきたいと思いますので、どういう形でデータが整理されているか分からないですがご検討いただければと思います。

事 務 局 住宅・土地統計調査のデータでよろしければ、資料3の2ページ左下に犬山市の住宅数のデータがあります。統計上は平成30年から令和5年の5年間で32,230戸から32,590戸に360戸増えているという状況になっています。

解体分を差し引いた数字であるため純粋な新しい住宅の増加数ではないですが、こういった件数に対して、空き家の増加件数は3,830戸から4,510戸ということで700件弱増えています。純粋な住宅供給数ではないので、分析が難しいところですが、現状で参考になる数値はこのあたりかと思います。住宅の供給数は数値として出せるか分かりませんが、いただいた意見を元に考えてみます。

丸山委員 先ほどのチラシの件を真剣に考えていただき議事録に残していただきたいのですが、このようにお金を支払って作っていただいた不動産屋さんの大事な情報だと思います。相続登記が義務化というタイトルになっていますが、相続登記はすることが通常で当たり前です。相続登記する気はなかったけど義務化なら大変だという少数派のためのチラシになっています。先ほど70件しか配っていないと話がありましたが、お金も払ってもらっているし大切な情報なので、もっと多くの人に届けるような努力をしていただきたいし、相続登記が義務化という見出しはどうかと思います。

事務局 周知の方法につきましては、別の配布方法等を検討していきます。

議長 では、続いて議題の2番目「指定済みの特定空家等について」事務局から説明をお願いします。

事務局 ≪議題2について説明≫

議長 全体としては10件を指定して、6件は対応していただいて、4件がまだ未対応であり、未対応のレベルも色々という状況ですね。
勧告した物件は、勧告通知をした後の反応は何かあったのですか。

事務局 勧告をする前の通知、勧告、その後の高くなった固定資産税の納税通知が送付されましたが、どれに対しても市へのリアクションはありませんでした。今年度訪問を事前に通知したところ、初めてその日は都合が悪いということで連絡が入ったという状況です。

議長 これは接道の状況が車も入れない状態なので、所有者もどうしたものかという状況ですよね。方策として現実的には、高い金額を払ってでも解体してくださいということでしょうか。

事務局 費用負担さえできれば何とかできると思いますが、なかなかそうもいかないの、周辺が開発されるようなタイミングを待つ他ないかと思っています。この特定空家等の指定事由が草木の繁茂による周辺への悪影響が大きい要素となっていますが、除草だけであれば業者によっては対応できると思いますので、そういった対応を検討いただくのが現状でできる最善と考えています。

議長 家屋自体はどのような状態ですか。

事務局 特定空家等のチェックリストは外観目視によるものですが、草木の繁茂が激しく家屋に近づけないため、どの程度老朽化が進行しているか把握しきれない状況です。

議長 今後の方針は説明いただいたとおり、現状連絡取れているものは状況を把握しながら推移を見守るということ、連絡がうまく取れないものや対応が進まないものはプッシュし続けていくということです。難しいですがこれが実際の空き家対策の現場だということですね。

星野委員 資料中の⑥と⑦は同じ写真ですか。

事務局 失礼いたしました。⑦の写真が誤りで、元々は右写真の場所に屋根が一部崩れた建物が建っていた状況です。

星野委員 ⑨の西古券の物件ですが、解体の契約までされたというのは助言をして契約してもらったということですか。

事務局 訪問指導の中で、どうしたら良いか分からないから助力が欲しいという所有者の意向があり、現場近くの建築業者から見積りを取り、参考に金額をお示ししたところ、所有者がその建築業者と契約を結んだという流れです。

星野委員 契約までしたのに、その後音信不通になってしまったのですか。

事務局 契約後も何度かやり取りはできており、連絡すると相続人間で費用負担について話し合い中であるとその都度回答されていましたが、最近になって連絡が取れなくなっていました。

議長 では続いて議題3「法改正に伴う対応について」説明をお願いします。

事務局 ≪議題3について説明≫

議長 では、ご意見・ご質問があればお願いします。

本郷委員 15ページ敷地特例要件の参酌基準のひとつめに拡幅同意等のことがありますが、そもそも建築基準法の道路と認められていないような通路が対象になっているという解釈でよろしいですか。

事務局 対象となるのは現状が建築基準法上道路ではない、例えば民地や、民地と官地が合わさった通路と言える空間に対して適用できるものです。現状幅員が4m無くても将来4m以上に拡幅することに周辺の土地所有者の同意を得ることにより、道路と見なすことが出来る制度で、建築基準法第43条の許可制度を民地でも適用できるようになります。

本郷委員 それを合理化という表現でなされているということでしょうか。

事務局 もう少し詳しく説明すると、現状法第43条の許可は審査会の審査を経て

認められた場合に許可が出るものですが、この制度により要件を満たせば審査会の議を経ることなく接道が認められることになるため、あらかじめ空き家を購入しようとする人が接道を認められるかどうかを要件により判断できるという意味での合理化という側面があります。

本郷委員 そうすると計画や条例の中でそういった空家等活用促進区域内における内容が定められていくということですね。

事務局 説明させていただいた要件などは現在改訂を進めている計画の中で示していくことになります。

星野委員 民地でも良いという話だと、自分の道を道路としても良いということですか。現状道路はないけど、みんなで協力して少しずつ土地を出し合って通路ができれば道路と認められるのでしょうか。

事務局 通路が4mに拡幅された場合の範囲内の地権者が将来の拡幅へ同意すれば、道路と認められることになります。

星野委員 となると先ほどの接道の無い特定空家等も区域内であれば接道が取れるようになるということでしょうか。

事務局 おっしゃるとおりです。今回の指定は未接道の特定空家等も対象として具体的に想定したものになります。

議長 水路や、水路と赤道が重なっているところはどうですか。

事務局 水路というのが単に公図や登記上水路となっているものと、実際そこに水路の構造物がある場合と色々なケースがありますが、通路として使える状況であれば、底地が水路という筆であっても問題ないかと思います。

この制度について補足すると、区域の指定自体がまだ昨年度時点で全国3市町村、今年度5月末時点で4市町村の区域が指定されている状況であり、全国的にも先進的な事例になるということと、敷地特例適用要件の設定までやっている自治体はないかもしれないため全国初の事例になる可能性もあります。

議長 これは具体的なケースがあると理解が進むところだと思いますが、今は難しいことだと思いますので、現行の基準法をそのまま適用すると建替え

ができないようなところも、杓子定規な法解釈ではなく、活用促進区域においてある種の合理的な対応ができるように法律上も改正がされたという理解かと思います。

では、次の議題4「空家等対策計画の改訂について」事務局から説明をお願いします。

事務局　　《議題4について説明》

議長　　いかがでしょうか。ざっと見て特に大きな問題はないように思いますが、何かお気づきの点があればご意見・ご質問をお願いします。

武内委員　自治会による空き家対策の具体化に向けた内容とあります。自治会とは町内会のことだと思いますが、町内会も疲弊してきておりなかなか難しいところもあると思いますので、例えばここに地域のコミュニティを追加してはどうかと思いますがいかがでしょうか。

事務局　町内会の疲弊については我々も承知しており、直接町内会にあれこれしていただくような内容にはしたくないと考えています。自治会で空き家に対してやれることとしてこんな内容がありますよという手法の提案やご案内のパンフレットを作成し、情報提供するようなことを想定しています。これに、ただ今ご意見いただいたコミュニティとしてできる部分もあるか、検討に含めていきたいと思います。

安東委員　エリアと基本理念は城下町ということを押し出していくのは大変素晴らしいと思いますが、エリアやコンセプトのところは、スケジュールにあるとおり愛知県と事前調整できているという理解でよろしいでしょうか。

事務局　愛知県との事前調整はスケジュールのとおり進めているところで、11月からの法定協議に向けて県担当者に順次内容をご確認いただきながら進んでいます。

議長　　先ほど活用促進区域の話があり、愛知県の中でももちろん先進的なので、愛知県の方から他の自治体も犬山市の事例を紹介しながらうまく誘導してほしいと思っています。犬山市から言うのは憚られると思うので、私の方から言う機会があればと、聞きながら思いました。

これから空き家の数が増えていく一方で、行政側のマンパワーは増えて

いかず、どちらかというと減っていく方向であるのに、こういった計画をどのようにしていくか、先ほど自治会にも協力いただいてという話もありましたが、そのあたりの体制を整えていかないと計画が理想だけを書いてあって全然動かないことになります。場合によっては動かないから特定空家等や管理不全空家等の指定がされないような、マンパワーによって抑制されていくようなことになると本末転倒なので、そこはよく考えた方がいいと思います。つまり、無理のないようにうまく回る方法をこれからの減少社会のなかで考えていただきたい、それも一つの大事な課題だと思います。お金をかけてマンパワーでというよりはいろんな団体と協力して負担の分散化をしないとサステイナブルではないと思うので、その点にご留意いただければと思います。

では、特に問題なければこれから11月からの県との協議が正式に始まりますので、その結果を2月にお聞きするということにしたいと思います。議題は以上です。

《議事終了午後4時10分》