

## 令和7年度 第2回 犬山市空家等問題対策協議会

1. 開催日時 令和8年2月9日（月）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）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）小川 純 委員

〃 （ 〃 ）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

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項の規定により、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

〃 主 査 補 道籬 聖也

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

〃 （ 〃 ）林 昭夫 委員

5. 傍聴人

0名

《午前10時00分開会》

6. 議題等

- (1) 開会
- (2) あいさつ
- (3) 第1回協議会の決定方針と対応状況
- (4) 議題 空家等対策計画改訂案について
- (5) その他（報告事項）
- (6) 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、小川委員、斉木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「第1回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。  
私から1点お尋ねします。新規の宅地供給数については私が申し上げたと思いますが、状況はよくわかりました。他の方法として、新規宅地の総数は分からなくても、新しく住宅を建てたところが、例えば除却をして建てた既存宅地かが分かるのではないかと思います、どうでしょうか。

事務局 確認申請については、民間の審査機関で申請されたものも情報が回ってくるため、正確ではないかもしれませんが住宅の建築件数はある程度把握できます。ただし、確認申請の中で元々宅地であったかということまでは情報が無いはずなので、確認申請だけでは算出ができないと思います。  
申請の所在地情報を他の情報と照合して元々宅地であったかどうかを1件ずつ調べることができれば、算出できる可能性はありますが、機械的に突合ができない等、難しいと考えています。

議 長 他にご意見よろしいでしょうか。また気になる点があれば、この後でもご質問いただければと思います。きちんとご対応いただいていることがわかりましたので、先に進めていきたいと思っています。

では、続いて議題に入りたいと思います。まず議題の「空家等対策計画の改訂案について」の説明を事務局からお願いします。

事務局　　《議題について説明》

議長　　説明ありがとうございました。基本的には第3章までは色々な取組みのデータ等が差替わっていますが、大きくは変わらず、目標指標が変わっているということです。それに対して第4章からは新しい取り組みや、法改正に対応する形で空家等活用促進区域や管理不全空家等に対する記載が追加されたということかと思えます。

では、内容が多いので、まず第3章までの空き家の現状や対策の基本についてのご質問・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　32ページで質問があります。補助金制度について、最初空き家利活用補助金があり実績がずっと0だったものを改良して引き継いだのがあきや活用支援事業補助金だということですが、何が大きく変わったのでしょうか。

事務局　　大きいところで言うと、まず補助金額が大きく変わっています。従前は基本が40万円でしたが、新しい制度では100万円をベースとして、リフォームをする場合や若い世帯、お子さんの多い多子世帯に対して加算がされて最大180万円が補助されるという金額の面が大きく変わりました。あとは、元の制度は条件が厳しくて実績が無かったと説明をさせていただきましたが、要件も大きく変えているところがあります。元の制度では耐震性を満足することが条件となっていたためにほとんどの場合改修が必須でしたが、新しい制度では、購入自体を補助し、その後の活用については購入者に委ねるということで、耐震性が満足されていなくても購入時に補助ができるようにしました。

こうしたことが新しい制度で実績が挙がっている要因と考えています。

星野委員　補助金の制度については、他の市町村での成功事例等がありますか。

事務局　　各市町で似たような補助制度は色々ありまして、例えば空き家の除却に対する補助、空き家バンク掲載物件への購入補助、リフォームへの補助等があります。こうした情報は県内の市町村が集まる会議でも共有がされている部分もありますが、各市町村によって補助の条件は異なっており、比較的条件の緩やかな制度であれば実績の件数は多いですし、逆に条件が厳

しければ実績としては少なくなっているという単純な傾向はもちろんあります。

成功事例が何をもって成功と言うかということにもなるのですが、補助制度は補助金を出すことが目的ではなく、使われなかった空き家が活用されることや、流通するようになること等が目的であり、単純な実績件数からは直接成果が見えにくい部分もありますので、実績が多数挙がっている市町村の補助制度が実際にどの程度空き家対策に寄与しているかという状況までは見えていないところです。

阿部委員　とても整理されていて分かりやすかったですが、空き家予備群に対するセミナーというところが、実績としては少ないという報告でした。利活用補助金についても良い対応だなと思いつつも、空き家バンクは需要と供給のマッチングが上手くいかないところがあり、使いたいという人がいたタイミングで空き家が無いか、逆に空き家が出ていても需要がないというところがあると思います。そのあたりのすり合わせの策があった方が良くと思いますが、どうでしょうか。

事務局　マッチングの部分に関してはおっしゃるとおりで、相談があっても紹介できる空き家がなかったりだとか、載せていても使いたい人が見つからない等、一番課題になる部分だと認識しています。

それに対しては、市の事業ではありませんが、最近愛知県があいち空き家活用さかさま相談室という制度を創設しました。県内で空き家を買いたい人、探している人を紹介するサイトを設けており、相手が見えてこないために売りたい、貸したくないという所有者に訴えかける制度となっています。県に申込みがあると各市町村に、紹介できる空き家はないか情報が来るようになりました。こういった制度を上手く活用しながら、マッチングの部分をもっとスムーズにやっていたらと考えています。

本郷委員　マッチングの際は、前提として価格があって募集をするのか、マッチングの後に決定していくのか教えていただければと思います。

事務局　価格は申込みの後の相談の中で決まっていくというものになっており、最初から金額が提示されているものではありません。

本郷委員　マッチングの後に当事者同士で決めていくということでしょうか。

事務局　市は相談者と所有者の橋渡しをすることになり、その後の交渉は本人同士ということになります。

この制度を犬山市としてどのように運用していくかは定まっていないところですが、空き家バンクを宅建協会に協力いただいているので、相談者の情報を協会に提供することで、空き家バンクに限らずとも良い物件があるとご回答いただければ、その先の交渉をしていただくという橋渡しの役割ができると考えています。

丸山委員 管理不全空家等という課題がある中で、空き家管理サービスや空き家管理事業者登録制度があるようですが、管理不全になる前に空き家になったタイミングでこういった制度を紹介しているかということと、空き家の管理サービスの利用状況はどうでしょうか。

事務局 制度の紹介は、既に空き家になっているものに対しては、苦情のあった空き家の所有者への通知や実態調査のアンケート調査の際にお知らせしています。新たに空き家となったものに対しては、死亡届手続きの際にワンストップ窓口で空き家に関する制度のパンフレットを配布しており、これから空き家になる可能性があるものに対するアプローチはできていると考えています。

管理サービスの利用実績については、経営改善課が把握をしていますが今は数字を用意していませんので議事録の内容確認をいただく際に情報提供させていただければと思います。管理事業者登録制度についても、事業者を紹介した後、契約に至ったかどうかは市では把握をしていないので、もし宅建協会の方で把握していればと思いますがいかがでしょうか。

斉木委員 宅建サポート株式会社の運用なので、本部では把握していません。

事務局 こちらも宅建サポート株式会社に確認し議事録の確認の際に報告させていただきます。実績については把握しておくべき情報だと思しますので、今後の情報共有の仕方を検討したいと思います。

議長 それでは、次は第4章以降について、ご意見若しくはご質問などあればいただきたいと思えます。

柴山委員 51ページについて、私は町内会で事務局長という役員をやっているのですが、市とどういった情報共有や連携をしていくのか伺います。

事務局 どのような具体的な制度が作れるかは検討の部分になりますが、現時点で想定していることとしましては、行政がやる空き家対策ではなく地域で

やれる空き家対策はどのようなことがあるのかをパンフレット等にまとめて皆さんに配布することで、地域で動ける内容はこんなことがあるというように情報を伝えたいと考えています。空き家が増えて困っているということはどこの地域でも共通していますが、どのように対応すれば良いかわからないというところも多いかと思っておりますので、まずはそこに対する情報の提供ができたかと考えています。

柴山委員　私の町内会は約100世帯あって、5世帯くらいが空き家になっています。町内の強い要望という訳ではなくあればいいなという程度なのですが、公民館が無く公民館的な機能を果たす拠点があればいいなという思いがあります。しかしながら年間予算や預金が限られているので、空き家物件でそのような機能をカバーできると良いと思っています。

ほかには、ある方が子ども食堂をやりたいという強い希望があるものの場所がないということでそういった場所に使える良いと思っています。あとは、町内にグループホームが無いのであれば良いなと思っています。そういった活用の仕方があると思うので、よろしければ私の町内とコミュニケーションをとっていただいて、何が具体的にやれるかこちらからも提示したいのでぜひよろしくお願いいたします。

議長　情報共有や管理だけでなく、利活用で協力することもとても大事だと思いますので、ぜひ検討してみてください。

星野委員　63ページの特例適用要件について、まだはっきり理解していない部分もあるのですが、基準の概要にある道の構造で、当該道の幅員が1.8m以上4m未満ということは、1.8m未満だと基準を満たさないということですか。

事務局　幅員1.8m未満の場合は基準に該当しないので、まずは1.8mのスペースを確保していただく必要があります。

星野委員　1.8mを確保するというのは、前回協議会でも質問しましたが、民地の方同士で敷地を自ら作って1.8m以上を確保することでも大丈夫ですか。

事務局　民地であっても皆で出し合った土地であっても良いので、まずは現状として1.8mの通路を用意していただいて、将来的には幅員4mに拡幅することを併せて同意いただくことが条件です。

星野委員　奥行についてはどん付きでも大丈夫ですか。

事務局 住宅の場合は行止りでも大丈夫です。

星野委員 店舗だと通り抜けができないといけないということですね。幅は建築基準法の方だと奥行によって2mや2.5mの幅にしなければいけないという基準があると思いますが、これは関係ないということですか。

事務局 ご質問にあったのはいわゆる旗竿地のような敷地内通路がある敷地の基準のことかと思いますが、その基準は敷地特例を受ける通路に対して適用されるものではなく、そこに取り付く旗竿地の敷地内通路部分に適用を受けます。本制度により認める通路部分は本制度の基準を適用することとなり、敷地内通路部分のルールとは別です。

星野委員 旗竿地であれば2.5m必要な長さの通路でも、この区域内でこの制度を使えば1.8mで良いということですか。

事務局 まずは1.8mの幅員が確保されれば、将来4mに拡幅されることを前提に道路と見なされるので、建築できることになります。

星野委員 店舗だと、駐車場がある場合に大型の車両も通行できるような状況や、対向車とのすれ違いも必要になるとと思いますが、そのあたりはどうでしょうか。

事務局 この基準における必要な幅員1.8mは、店舗利用者が徒歩で避難する上での安全を確保することを条件として認めることとしていますので、車両の通行を想定しているものではないと考えています。

星野委員 今後そういったところも考えていった方がいいかなと思いました。以上です。

武内委員 先ほどの柴山委員の質問に関連して、51ページの地域との連携について具体的な連携についてはまだこれから検討ということですが、町内会が300以上ありコミュニティも数があるので、具体的に町内には広報等で困っていることや連携したいことを募集してみるとか、コミュニティは4月に総会がありますのでそういったところでお話をして具体的にどういう連携ができるかを話したらどうかと考えています。

阿部委員 接道規制の合理化について大変分かりやすくご説明いただきましたが、想定として何件ほどが対象になると考えていますか。

事務局 具体的に何件あるかはお示ししにくいのですが、19ページで指定予定区域内と区域外で空き家の前面道路幅員がどうなっているかの割合をグラフで示しておりまして、区域外だと4m未満の道路が18%くらいに対して区域内は40%以上あります。先ほどの事例を紹介する資料のために現地を回っていますが、私道や道路ではない細い通路の路線だけでも10カ所以上あり、ここに数件ずつ敷地が張り付いていますので、実際に現地を見て把握した範囲だけでも数十件規模で対象の物件があるかと思います。

安東委員 接道合理化の幅員の話ですが、1.8mや2.7mという幅員は確定した幅員がどの箇所でも継続して必要という理解でよろしいですか。旧里道の赤道や旧水路の用悪水路で90+90が概ねあるようなところは、敷地確定がないと認められないということですか。

事務局 こちらの制度では、最終的に認定をするのは愛知県になりますが、愛知県との協議の中で幅員を何で判断するかは議題に挙がっておりまして、結論としましては確定までは求めています。申請を元に市職員が現地の現況の幅員が申請どおりであることを確認し、この確認結果を元に県が認定するかを判断することになっています。

安東委員 ということは公的機関の一定の資料と現地確認で足りるということですね。そうすると利用がしやすいと思います。

幅員の話とは違いますが、法務局では2月から所有不動産記録証明制度が始まりまして、所有者から、所有する不動産を検索することができるようになりましたので、公用では請求できませんが個人で請求ができるので不動産の把握が怪しいという場合は法務局のホームページ等で確認いただければと思います。

議長 個人の場合にのみ利用できるのですか。

安東委員 公用の場合は、データの相互利用システムでできるということでご遠慮いただいております。

議長 例えば、隣地の管理が悪いからといった理由で調査ができるのですか。

安東委員 本人か相続人からの請求しかないのです、自分の持っている不動産がどれだけあるか分からないという方向けの制度です。逆に、空き家の方から利用することができないのはもどかしい制度で、隣の困っている空き家の相

手が持っている土地を把握するというような使い方はできません。

星野委員 先ほどの続きで、市の方に質問することかどうかということもあるのですが、敷地特例要件を満たして接道が取れる要件を満たしたとして、金融機関はこの要件を満たしたら融資を認可できるかというような協議はされていますか。

もうひとつ、固定資産税はどうなるかということも検討していたら教えていただきたいと思います。

事務局 まず金融機関の融資の判断については、金融機関とはこの制度にどういうアプローチをされるか協議はしていないため、金融機関の判断の部分は分からないのですが、実際に今でも接道しているか分からない土地は多くある中で、金融機関の方から建て替えが可能な土地かどうかについて照会を受けます。それに対して「接道を満たしていない」、「接道しているから再建築可能」というような回答はしているので、事前にこの制度が適用できるかを相談いただければ、その判断結果を金融機関に回答することで、建築可能な土地であると金融機関が認識して融資を判断することはあり得ると思います。

固定資産税の考え方については、詳しく把握していませんのでこの制度により税額に影響があるかは分かりません。

星野委員 接道がなくて再建築できない土地はそれなりに評価が落としてあると思うのですが、例えば要件を満たしたら基準が上がるとかいうことがあるのでしょうか。

事務局 おそらくですが、要件として建築する人の通行の承諾が必要になる等、土地自体の要件だけではなく、建築する人への条件が付くので、この制度が使えるからという判断は、直接はないのかなと思っています。

星野委員 固定資産税はケースバイケースで条件によるということでしょうか。

事務局 そうではないかと思います。

本郷委員 不動産鑑定士で固定資産の評価もやらせていただいているのですが、不動産鑑定士としてはやはり再建築不可かどうかでその土地の価値は変わる部分があるかと思うので、私の個人的な意見ですがこの制度が適用されることによって土地の価値が上がるということになると評価的には固定資産税もそれを反映することになるのかなと思います。ただ、税金的に

は市が土地の評価が上がっても固定資産税は上げないという措置をした場合については分かりませんが、個人的な意見としてはそう感じます。

丹羽委員　この制度は全国で初めてになるのではないかという話でしたが、観光客が増えていますし、宿泊施設や飲食店などの需要はあるかと思いますが、個別に相談に来た方に対してこういうことができるようになったとお伝えするのか、広報活動等でアピールするようなことを考えているかお聞きしたいです。

事務局　制度自体がまだ一般的には認知されておらず、こちらが黙って利用していただけないと考えています。そんな中で、まずはこの区域に土地を持っている地権者に対しての周知をやるべきだと考えています。それに加えて、ここで何かやりたい、土地を買いたいと思っている方に対してもこの制度で本来建築できない土地が活用できるようになったと周知する必要があると思いますので、ホームページや窓口でのパンフレット配布は当然実施するとして、それ以外の周知の方法は今後課題になってくるため、有効な方法が考えられ次第実施していく方針です。

議長　活用促進区域はこの改訂のひとつの目玉となっていくと思いますが、一方で管理不全空家等の認定は本法改正の中では大きな話です。管理不全であると認定されると、特定空家等と同じように固定資産税の特例を外すということになります。よって、管理をしっかりとやってほしいというのが法改正の主旨となっています。これは、管理不全の空き家が増えていることを反映していると思います。そのあたりもきちんと対応していただけるということなので、これはこれで良いことかと思えます。

また、これは感想と意見なのですが、これから空き家は増えていく訳です。これまで具体的に対策を取らなければならない空き家は特定空家等クラスだったのに対して、数が増えていくことになります。この事務量をどううまくこなしていくかが各自治体の課題になると思いますので、この点もよく考えていただきたいと思えます。

このあとパブコメが行われ、本年度末には正式に公表されるスケジュールで進めてまいりますので、よろしく願いいたします。

議題は以上です。

《議事終了午前11時45分》