

公表版

令和7年度 第1回知立市空家等対策協議会 会議録

1. 日 時

令和7年11月4日（火） 14時00分から14時56分まで

2. 場 所

知立市役所 第1会議室

3. 出席者

（1）委 員

会長：谷田真（名城大学理工学部建築学科 准教授）／副会長：村山智子（愛知県弁護士会 弁護士）／加藤友亜（愛知県宅地建物取引業協会 碧海支部）／川地浩司（愛知県土地家屋調査士会 岡崎支部）／稻垣憲一（愛知県建築士事務所協会 西三河支部）／中川善之（区長会代表）／山神貴広（愛知県安城警察署 生活安全課長）／石川智子（知立市長）

（2）事務局

野村健人（建設部長）／園部了（建築課長）／建築課（三浦、宇佐見、岩下）

4. 欠席者

（1）委 員

なし

5. 傍聴者

なし

6. 次 第

1. 開 会

2. 建設部長あいさつ

3. 委員紹介

4. 議 題

（1）会長及び副会長の選任について

（2）市内の空家等の現状について

【資料1】

（3）空家等への取組みについて

【資料1】

（4）管理不全空家等及び特定空家等の判断基準について

【資料2】

（5）その他

5. 閉 会

7. 議事

開会

(14:00 開会)

議題

(1) 会長及び副会長の選任について

- 建築課長 それでは、議題討論に移ります。まず、議題（1）「会長及び副会長の選任について」でございます。会長の選任について、知立市附属機関の設置に関する条例施行規則第3条第2項において、委員の互選により定めるものとされています。会長の選任について、いかが取り計らいましょうか。よろしくお願ひいたします。
- 加藤委員 空家等対策計画にも精通し、各地のまちづくりの施策の経験が豊富な「谷田委員」に会長をお願いしたらいかがでしょうか。
- 建築課長 ただいま加藤委員より、会長を「谷田委員」にお願いしたいとのご発言がありました。いかがでしょうか。ご異論がなければ拍手をいただけますでしょうか。
- <拍手多数>
- 建築課長 拍手多数と認め、「谷田委員」に会長をお願いしたいと思います。谷田会長、席の移動をお願いします。
- <会長席移動>
- 建築課長 谷田会長に一言ご挨拶を頂きまして、この後の議事の進行をお願いします。
- <会長あいさつ>
- 会長 それでは、副会長を選任いたします。副会長は、知立市附属機関の設置に関する条例に基づき、僭越ながら指名させていただきます。副会長は「村山委員」にお願いしたいと思います。村山副会長よろしくお願ひします。
- <副会長席移動>

(2) 市内の空家等の現状について

(3) 空家等への取組みについて

- 事務局 <議題（2）、議題（3）について説明（内容省略）>
- 中川委員 取組み事例で空家相談会を年に2回開催していますが、参加率はどのくらいですか。
- 事務局 空家相談会の参加率については、今年度の9月に開催した相談会では、相談枠が全部で20枠ある中で、13枠の参加がありました。
- 加藤委員 町内会等で空家マイスターによる管理や活用方法の講座等とあります。これは空家相談会のことですか。

事務局	空家相談会とは別です。
加藤委員	講座ではどのようなアドバイスをされていますか。
事務局	空家の発生に関する要因から対策方法、地域住民との連携や日頃からコミュニケーションを行い、空家の発生を抑制していくといった講座をされていました。
加藤委員	市民からはそのようなご意見が出ましたか。
事務局	市民からは税に関すること、活用手段、エンディングノートや遺書の有効期限、草木の越境等に関することが講座の質疑応答として出ました。
加藤委員	空家になる原因は様々あると思いますが、なぜそのような状況に陥った経緯がわからないので、住宅を所有している人へヒアリングを行い、少しでも解消することができれば、今後レベル4空家が少なくなるのではないかと思います。
中川委員	将来的に空家の案件が少しでも減少するような方法としては、現在居住している人の意識を高めることが重要だと思いますので、現在居住している人の意見を聞いてからどのような対策を行っていくかを検討したら良いのではないかと思います。
会長	空家の現状レベルに合わせて講座を開催し、その中で相手に合わせたアプローチの方法が整理できるとより有効的な講座等が利用できるのではないかと思います。
事務局	わかりました。
稻垣委員	議題（2）「市内の空家等の現状について」でご報告いただいた物件の中で、レベル4空家としては軽微で適切に管理されていると思うものもありますが、レベル4空家として選んだ理由はなんでしょうか。
事務局	草木の管理は定期的にされているので、夏場でも草木の繁茂が無い状態なので、適正管理はされている認識でいます。建物で仕上げ材などの老朽が著しいと捉えています。また、隣家に接近しているため、建物の老朽具合と併せて注視が必要であるという形でレベル4空家としてピックアップしています。
会長	その他、意見よろしいでしょうか。
各委員	意見なし
会長	それでは、議題（2）「市内の空家等の現状について」、議題（3）「空家等への取組みについて」は以上といたします。

（4）管理不全空家等及び特定空家等の判断基準について

事務局	〈議題（4）について説明（内容省略）〉
稻垣委員	基準第1号から第4号まで示していただきて、どれか一つに該当すると管理不全空家等や特定空家等になるということですか。

- 事務局 そのとおりです。
- 稻垣委員 例えば、基準第1号で一つ該当して、その他は何も該当しないことがあるとすると、他にもいくつかの項目がありますが、一つでも該当すると管理不全空家等や特定空家等になってしまうのでしょうか。立木で木が生い茂っているだけで、たまに人が来て管理しており、建物には問題ない空家もあると思います。
- 事務局 建物に対しての重要度が高いと考えていますが、立木など判断基準の中に含まれているので、状況によっては管理不全空家等や特定空家等に該当する可能性があります。木造住宅だと別表1にて評点が100点以上という基準があるので、建物ベースで判断していく考えではいます。
- 稻垣委員 最終的な判断は知立市で認定候補を取りまとめてその後に協議会で判断するという形になるのでしょうか。
- 事務局 協議会にはご意見をいただくような形になり、最終的な認定の判断は知立市で行います。
- 稻垣委員 固定資産税等の特例解除があると思うのですが、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空家法）の第十三条第2項には、固定資産税等に関する言及がないため、固定資産税等の特例解除というのは知立市の判断で行うのか、法律で特例解除に関する文言があるのかどちらでしょうか。
- 事務局 固定資産税等の特例解除は地方税法に基づいた特例なため、固定資産税等の特例解除も地方税法上で行うことになります。
- 稻垣委員 地方税法に基づいて行うということですが、固定資産税等の特例解除は空家法で行うものではないということですね。
- 事務局 そうです。
- 稻垣委員 木造に関しては原案どおりで良いかと思いますが、非木造の住宅はどういった判断になりますか。今回の管理不全空家等候補の1件に鉄骨造があります。例えば、鉄筋が錆びてコンクリートが剥落していると部材の耐力は無くなっていると思います。また、層間変形角みたいな形でいうと、コンクリートブロックは崩れる時にしか変形しないと思うので、崩れると危険であるという時に何に基づいて判断されますか。
- 事務局 鉄骨造や鉄筋コンクリート造等は木造のような明確な指標がなく、倒壊が突然起こることがあるため、外観の確認をして鉄筋コンクリート造だとひび割れやクラックの深さ、鉄筋の状況を適切に判断しなければならないと認識しています。想定しているのが応急危険度判定の考え方を用いてひび割れの状況等を確認するといった方法で判断していく考えでいます。

稻垣委員 鉄骨造や鉄筋コンクリート造等は倒壊したらかなり危険だと思ったので、現在、把握されている市内の空家で鉄骨造や鉄筋コンクリート造等の非木造の住宅はありますか。

事務局 全ては把握できていません。

稻垣委員 わかりました。何らかの基準は必要になってくると思うので、今後まとめられると良いと思います。

事務局 わかりました。

会長 判断基準はこれからどのようなスケジュールで進んでいきますか。

事務局 運用は令和8年4月改定という形になります。その間には、レベル4空家を注視していき、運用等のフローについても詳細に進めさせていただき、ご報告いたします。

会長 他に意見ありませんか。

各委員 意見なし

会長 反対意見はないようですので、本協議会として、事務局より提示がありました、「管理不全空家等及び特定空家等の判断基準」については、「原案どおりで支障はない」と意見します。

(5) その他

会長 最後に、議題「(5)その他」について、部会員及び事務局から何かありますか？

事務局 <事務局より連絡事項を説明>

会長 本日の議題は以上です。

(14:56 閉会)