

令和6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2月6日（木） 14時00分から15時30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）／加藤友亀（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）／稲垣憲一（愛知県建築士事務所協会 西三河支部）／手島直樹（区長会代表）／石川智子（知立市長）

(2) 事務局

野村健人（建設部長）／柴田亮（建築課長）／建築課（三浦、外岡、宇佐見、岩下）

4 欠席者

(1) 委 員

水野智之（愛知県安城警察署 生活安全課長）

5 傍聴者

なし

6 次 第

1 開 会

2 建設部長あいさつ

3 協議会会長あいさつ

4 委員紹介

5 議 題

(1) 市内の空家等の現状について

【資料1】

(2) 空家等への取組みについて

【資料1】

(3) 知立市空家等対策計画の中間評価及び改訂の検証について

【資料2】

(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3】

(5) その他

6 閉 会

7 議事

開 会 (14:00 開会)

議 題

(1) 市内の空家等の現状について

(2) 空家等への取組みについて

事務局 〈議題(1)、議題(2)について説明(内容省略)〉

手島委員 「資料1別紙」の内、結果11にて「⑥取り壊したい」というのが1番多く、結果12では「⑦取壊しの支援」が1番多いです。この2項目は関連していると思いますが、何か考えはありますか。

事務局 現在、本市では倒壊の危険性がある危険空家等に対しては近隣への影響もあるため、「危険空家解体促進費補助金」という補助制度を設け、取壊しの支援を実施しています。しかし危険性のない一般空家については、補助制度という観点での支援は実施しておりません。

手島委員 「結果5」から空家等の所有者は高齢者が多いため、高齢者の方々が解体に対する支援を求めていることが分かります。

会 長 対策することで、空家問題の解消へ繋がるかもしれません。「資料1」における既存の取組みについて、詳細を教えてください。

事務局 町内会等で実施している、空家マイスターによる「管理や活用方法の講座」について説明します。こちらは経済的な支援ではなく、空家等の発生防止や、空家等の管理の手法について、専門家である空家マイスターにて講習をさせていただいているものです。所有者が自身にあった対策を見つける手助けになればと思っています。

会 長 経済的対策だけではなく、このような支援も重要であると思います。

(3) 知立市空家等対策計画の中間評価及び改定の検証について

事務局 〈議題(3)について説明(内容省略)〉

手島委員 2ページの「法改正の概要と本市の現状」の「(1) 活用の拡大」の内「②空家等管理活用支援法人」において、「全国的に指定実績はまだ少ない状況で、本市は現時点では、啓発や実態調査を市で行っている状況です。」と記載してありますが、知立市としては啓発と実態調査以外に具体的に取り組むことは考えていますか。

事務局 空家等対策計画に基づいた対応を基本とし、啓発と状態の把握を引き続き実施する予定です。また議題(1)(2)にて頂いた「経済的な支援」にて、対策の可否について検討していきたいと思っています。

手島委員	現状の課題に対する対処、及び今後の方針等について明確にすることが重要かと思います。また5ページ目の実態調査について、中山町は9件減っていますが、何故でしょうか。また増えている西町、新地町については何故でしょうか。
事務局	増減の理由について、個別の事情等がありますので正確な原因を把握することは困難ですが、中山町については、知立駅の近くであることから、不動産の流通がされやすい地区であると考えられます。そのため、空家等の発生よりも、流通が上回ったかと思います。西町については、冒頭の説明でも触れましたが、知立神社を中心に歴史ある街であり、高齢者が所有者となる空家等が一定数あると考えています。根拠として現行計画の中にて、町別の高齢者戸建世帯率を示しており、西町は22.2%と突出して高くはないですが、決して低くはないといった数値です。そのため増加しているかと思います。
手島委員	新地町も同じですか。
事務局	明確な原因は不明ですが、中心市街地付近になりますので、空家の集積自体が比較的多いのかなと思います。中心市街地から離れた西町とは状況が違うと思います。
手島委員	今後もまた増える可能性があるのでしょうか。
事務局	増加するか否かについては、改めて実態調査で検証していきます。
手島委員	減少した中山町では、何か対策をしたのでしょうか。有効な対策がされているのであれば、情報を頂きたいです。
事務局	最初の実態調査では、町内会の情報や現場確認にて、空家と思われるものを抽出し、持ち主に対して実施したアンケート結果に基づき、空家件数を算出しました。この実態調査とは別に、個別に市へ空家等に関する市民からのご指摘があったものについて、助言等を実施していました。中山町はこれのご指摘が多く、助言等の働きかけによって解体に至った案件が複数あり、減少に繋がったかと思います。一方で西町でもご指摘は多く、同じように助言等したのですが、改善等には至らず、結果蓄積されることになり、空家等の増加の一因になったかと思います。 また対策としては、先程ご紹介した「まちづくり勉強会」がこれにあたり、町内会などの町単位の団体からお声がけをいただいて講習を開催しています。今年度は八ツ田町と新林町にて開催おり、即効性があるものではありませんが、所有者への手助けになればと思っています。
稲垣委員	知立市の現状は、レベル4の空家等が6件であり、特定空家等はないという状態かと思いますが、「特定空家等」は法令用語であり、「レベル1～4」という表現は知立市が独自に用いているもので良かったでしょうか。

事務局	その通りです。レベルについては、高くなるほど危険空家等になります。
稲垣委員	特定空家等＝レベル５みたいなイメージですか。
事務局	その通りです。
稲垣委員	レベルの判断、及び特定空家等の判定について、災害時における救急車や消防車が通る緊急避難道路に接しているかを考慮していますか。耐震の世界では重点的に対策することもあるため、お聞きします。
事務局	レベルの判断については、立地は考慮しておらず、家屋、土地の状態といった個体で判断しています。しかし特定空家等の判定については、後ほどご紹介しますが、基準の中に道路と敷地との関係性について検討する項目があります。
稲垣委員	弘法町や来迎寺町等について、道路が細いが主要道になっているため、そのような地域は重点的に対策した方が良いかなと思いました。 また１４ページを見ると、以前は「時間がない」という理由で１５件から５件に減っており、代わりに「費用が重い」が７件から１２件に増えています。このことから、以前は仕事等で忙しかった方達が引退したことにより、時間は確保することが出来たが、今度は資金がないという状況になったかと思います。先ほどの一般空家等に対して、補助金等経済的支援が無いということでしたが、耐震制度では、経済的に余裕のある自治体では、居住実態の無い建築物でも、耐震診断を受け、耐震性が無いと判断されれば、解体の補助対象とするものもあります。そのような運用を空家制度においても柔軟化できないかと思います。耐震制度では、住宅に対する補助というのが原則かと思いますが、補助の対象を緩和して、柔軟に対応出来ないでしょうか。
事務局	耐震制度の解体において、国費を充てており、国費の条件として居住の要件があります。補助に国費を充てず、市の単独費にて運用すれば、耐震制度の解体において、居住が無くても可能かと思います。
稲垣委員	耐震制度の国費は３０万円程度で、耐震改修に対するものかと思います。解体の補助金は２０万円であり、これにも国費が充てられているのでしょうか。解体のみでしたら、居住実態関わらず補助金の対象とすれば、空家等の発生を抑制出来るかと思いました。
事務局	制度等検討します。
川地委員	補助金の柔軟な対応というのは重要であると思います。事例ですが、台風により所有する家屋の屋根が飛んでしまったというものがあります。こういった場合、居住の実態が無いことにより、補助金の対象とならず解体が進まないと、住民の安全にも関係します。前向きな対応ができれば市民も喜ぶかと思います。
副会長	お聞きしていて、やはり解体費用の負担というところが重いのかなと

	思います。高齢者の割合が増えていくため、補助金や解体業者の紹介といったきっかけを作る必要もあると思います。
稲垣委員	耐震の改修業者は名簿化されていますが、解体業者はありますか。
事務局	解体業者は無いです。
稲垣委員	解体業者の名簿化は可能ですか。耐震改修のように補助金を使用した業者を名簿化すると、村山委員の言われたことは実現できるのではないかと思います。
事務局	耐震改修の際は、所有者と設計管理・施工者に情報公開について同意を頂いたうえで名簿化しています。これは愛知県の取組みなので、解体については知立市の取組みとして、業者等に同意を得ることで名簿化できる可能性はあります。しかし解体費用の適正について疑問があります。耐震改修の場合は改修業者と建築士が連携していることが多く、協会等に所属している場合が多いので、ある程度適正があると判断しています。解体においては、そのようなことがなく、名簿化して公表することが、住民に対して適正価格の公表とはなりえないと思います。そのため、皆様みたいに団体に所属されている事業者という形で、名簿を整理出来ると、建築課としては紹介しやすいです。
稲垣委員	改修とは違って解体における業者ですと、工事価格に上下の差が大きいと思います。そのため、知立市が選定して個別に同意を取って、「知立市解体サポートチーム」のように紹介するのは可能ですか。
事務局	東海市や豊川市だと、商工会等に参加している清掃事業者の名簿、解体事業者の名簿という形で、空家等に関する様々な分野の事業者の名簿化をしているので、本市でもそのような所属団体等について、ご相談させて頂きたいです。
副会長	多くの方は解体を依頼するときに、依頼先が不明かと思います。大抵は不動産屋や知人の紹介によるものかと思い、個人では調べにくい業種かと思います。価格の上下に差があるとのことでしたが、名簿化することは、空家等の解体が進む対策の一つであるような気がします。
加藤委員	不動産業の前線でやっている者として、解体費用の価格差が大きいことはよく耳にします。費用について、自社で重機や処分場を持っているか否かでも大きく変わり、中にはテレビのニュースのように、解体したものを放棄してしまうような業者もいます。これらの解体業者に対して、どのような業者が適正であるかを、行政が選定することは難しいと思います。 知立市の無料相談に出させてもらっている中で、解体費用の相談もありますが、補助金に対する相談も伺います。危険空家等に対してのみであることと、予算上の都合により、件数の制限があったかと思います。

事務局
加藤委員

今年度は何件まで補助対象として可能だったのでしょうか。

今年度の危険空家等の解体補助は3件までです。

危険空家等になってからの補助という制度で、現状レベル4空家等は6件とのことですが、それ以下のいわゆる危険空家等の予備軍は多くいます。補助対象の枠を増やすことで、空家等の解消のためではなく、新築等の建替えといった、制度の趣旨と異なる補助を求めてくる方も出てくるかと思いますが、市から制度の案内を実施した方に限定する等で規制し、柔軟に対応することで解体もしやすいかと思います。

また解体後の固定資産税等の支払いや、その後の管理についての相談も受けます。市外化調整区域だと都市計画法による規制もあり、市街化区域においては、過去知立市に相談した案件なのですが、細い道の両側に家屋が密集しており、建築基準法上の2項道路にて接道が可能かというものでした。結果としては、2項道路と判断するには、道の入り口に当たる方への承諾等が必要とのことであり、現実的に不可能な内容でした。結局は未接道となり、更地にすれば固定資産税等があがり、畑にするにしても、相談者は遠方に住まわれていたために放置という形になりました。こういった他法令による問題も存在します。

例えば、災害用のポケットパークを誘致する等、解体するきっかけをすることや、資金が足りないことに対しては、補助金を検討する、解体後の土地利用を見据えて売買する等、複合的に問題を捉え、その対応を検討することで、空家等の件数の減少へと繋がり、また特定空家等に至らないようにすることが可能かと思います。

事務局

建築基準法の接道問題について、このようないわゆる集団規定の適用を外すための促進区域設定というのが、令和5年の空家法改正の際に登場しました。しかし区域の設定をするうえ防災面等難しいところがあり、なるべく区域設定をせずに再建築できるように建築課としても協力していくつもりです。

加藤委員

先ほどの細い道には下水道も通っており、インフラの整備がされています。

事務局

インフラ整備されているからといって、必ずしも建築基準法上の道路というわけではありませんが、再建築出来ないものに対してインフラが整備されているという点があります。インフラ整備されている箇所は規制を緩和するといった手法をとる際は、必ずこの協議会の中でご意見を伺った上で判断します。

加藤委員

解体によるものだけではなく、リフォームによる解決も考えられます。観光地だとインバウンド用に修繕すると補助対象となる場合もあり、他にも宿泊施設にした場合とか、高齢者用の住宅に変更した場合にお

事務局 いて、補助対象となるような制度はありますか。
 加藤委員 3世代で住む場合にはあります。
 事務局 空家の活用方法を本業的によく聞きます。知立市でも観光誘致のために空家等を改修するというのも1つの方法かと思います。知立駅前ですと、古い町並みの良い家屋が多く存在します。
 事務局 そのような地域特性の中で、市として上乗せをしてやるべき方向性があれば、この協議会で提示させていただきます。
 石川委員 皆様からの話を伺って、空家問題について、様々な角度から検討していく必要があると感じました。解体する際には、高齢であることや、資金に関して不安を抱えていること、解体後における問題もあります。まずは特定空家等になる前に、行政として出来ることを皆様のご意見を伺いながら取り組んでいこうと思います。
 会 長 総合的に考えるということが重要であると感じます。

(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)〉
 会 長 管理不全空家等が法改正により登場したため、そのための基準ということですか。
 事務局 その通りです。
 会 長 これはいつまでに作成する予定ですか。
 事務局 法的にいつまでに基準を作成するというのは無いですが、来年度に愛知県のガイドラインが作成されると伺っているため、現在の案と愛知県のガイドラインを比較する予定をしています。その際はまたお集まりいただいてご案内させていただきます。
 会 長 基準ができると、現状空家等になっている状態から、管理不全空家等になる可能性があるということでしょうか。
 事務局 レベル4の空家等が有力な候補なので、作成した基準に照らしあわせて判断していくことになります。
 会 長 現状のレベル4空家等は該当するということですか。
 事務局 レベル4は管理不全空家等に認定される可能性があります。
 手島委員 判断する方は何か資格が必要でしょうか。
 事務局 資格は不要です。まずは市の事務局で判断した後に協議会に諮らせていただきます。

(5) その他

事務局 事前に川地委員より、空家等の利活用について、有効な手法がないか、

お問い合わせいただいたため、国土交通省のホームページに記載されている事例を紹介いたします。

〈資料を用いて、事例紹介〉

- 川地委員 前回の協議会から参加させて頂いていますが、前向きな空家の活用について皆様に話せる機会があればと思い、問い合わせさせて頂きました。このような内容を基に、まちづくりという観点から、知立市を、子育てしやすい街にしたいや、高齢者にも住みやすい街にしたい等にも発展するかと思います。例えば空家等を託児所にすると、働くママが働きやすくなり、活用することで住みやすい街になるかと思います。また、知立市は東海道五十三次の歴史があり、弘法山や知立神社といった伝統文化も存在します。このような文化も含め、地域の方たちと一緒に空家等が活用できるようなまちづくりが出来たら良い、このような内容を皆様と話し、ブレインストーミングのように出来たら良いと思います。
- 会 長 空家等対策計画の満了が令和9年ですが、新しい計画の開始は何時を予定していますでしょうか。
- 事務局 令和10年を予定しています。
- 会 長 その時には新しい計画ができていくということでしょうか。
- 事務局 作業を何時開始するかは未定ですが、新しい計画を策定したうえで開始します。
- 会 長 ぜひ協議会で出された意見や話題、懸念点等を計画に反映させて頂きたいです。空家等について、一つずつは小さいですが、これらが集まることや、増えることで、安全安心なまちづくりをするうえで重要な問題になります。空家等対策協議会だけでなく、その他の部署を含めて連携していけるような計画書ができるととても素敵だなと個人的には思います。
- 事務局 事務局からご案内いたします。今期の委員任期が、令和7年3月末までとなっております。次期委員への就任につきまして、改めて個別に相談させていただきます。何卒ご協力をよろしくお願いします。

(15:30 閉会)