

令和6年度 第1回 愛西市空家等対策協議会会議録（概要）

会 議 名	令和6年度 第1回 愛西市空家等対策協議会	
開 催 日 時	令和6年11月20日（水）午前10時00分から午前11時13分まで	
開 催 場 所	愛西市役所 北館 2階 会議室2-1、2-2	
出 席 者	愛西市空家等対策協議会委員	
欠 席 者		
協 議 事 項	●議題 （1）空き家相談件数の推移と内訳 （2）第2期 空家等対策計画の策定スケジュール （3）空き家を未然に防止する施策 （4）管理不全空家等及び特定空家等の判断基準（案） （5）その他	
公開／非公開の別	一部非公開	
非公開の理由	愛西市情報公開条例第5条第2号に規定する、個人に関する情報であって、特定の個人を識別することはできないが、公にすることにより、個人の権利利益を害するおそれがある事項について審議等を行うため	
傍聴人の数	3人	
会 議 資 料	資料1 空き家相談件数の推移と内訳 資料2 第2期 愛西市空家等対策計画策定スケジュール 資料3 空き家を未然に防止する施策 資料4 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準（案） その他 特定空家の現在の状況について 不在者財産管理人選任申立の取組について	
審 議 経 過	別紙のとおり	

愛西市空家等対策協議会委員

職名	氏 名	備 考
市 長	日 永 貴 章	会 長
弁護士	岡 田 善 行	
司法書士	浅 井 佐智子	
宅地建物取引士	鈴 木 智 久	
土地家屋調査士	牛 田 倫 雄	
建築士	伊 藤 博 雄	
岡山県立大学 准教授	穂 苅 耕 介	
愛西市総代会会長	牛 田 尚 健	
名古屋法務局津島支局 職員	吉 田 香 代	

職務のために出席した職員

役 職	氏 名	備 考
財政課長	堀 田 毅	
税務課長	伊 藤 恒	
経営企画課長補佐	若 松 孝 志	代 理
危機管理課長	山 田 光 正	
環境課長	牛 田 高 行	
市民協働課長	丹 羽 久 美	
高齢福祉課長	八 木 久美子	
産業振興課長	清 水 直 樹	
土木課長	渡 邊 典 夫	
予防課長	伊 藤 裕 一	

事務局

役 職	氏 名	備 考
産業建設部長	宮 川 昌 和	
産業建設部次長	新 美 壮 史	
都市計画課長	佐 藤 政 樹	
都市計画課課長補佐	伊 藤 伸 治	
都市計画課主査	伊 藤 俊 輔	
都市計画課主事	星 野 央 貴	

審 議 経 過

発言者	内容（概要）
事務局	皆様、こんにちは。本日は大変お忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。定刻となりましたので、只今より令和6年度第1回愛西市空家等対策協議会を開催させていただきます。 私は、愛西市空家等対策協議会の事務局を務めさせていただきます、都市計画課長の「佐藤」と申します。よろしくお願いいたします。本日は、委員の方全員にご出席をいただいております、愛西市空家等対策協議会運営要領第2条第2項の規定の要件を満たしていることをご報告いたします。 ここで、今年度より新たに委員になられた方をご紹介します。名簿順に、浅井委員、鈴木委員、牛田委員、吉田委員、以上でございます。本会議は協議会運営要領第3条の規定に基づき、原則として公開とさせていただきますが、必要に応じて非公開とするものとしております。本日は、一部に個人情報が含まれる議題がございます。非公開とさせていただきますのでご承知おきください。 また、協議会運営要領第4条の規定に基づき、議事録を作成し、後日ホームページに掲載いたしますので、ご了承くださいますようお願いいたします。本日の傍聴人は3人です。 それでは、開会にあたりまして、協議会会長の日永市長より、ご挨拶を申し上げます。
会長	(会長挨拶)
事務局	それでは、議事に入る前に資料の確認をお願いします。本日の資料は事前に送付させていただいております。 (資料確認) それでは、これより議事に入ります。議事録の作成上、ご発言がある場合は挙手いただき、会長から指名を受けてから、ご発言をしていただきますよう、お願い申し上げます。 では、ここからの会議進行につきましては、会長の市長にお願い致します。
会長	それでは、これ以降の進行について、務めさせていただきます、皆様方には円滑な会議進行にご協力いただきたいと思います。 議題（1）の「空き家相談件数の推移と内訳」を議題とします。事務局から、説明をお願いします。
事務局	議題（1）の空き家相談件数の推移と内訳について報告致します。年度ごとの空き家の相談件数はバラツキがあるものの、相談件数で一番多い内容は草木に関することです。市職員が現地確認した上で、所有者に適正管理をお願いする手紙を郵送、もしくは近隣市町村に所有者がいる場合は直接訪問して適正管理のお願いをしております。道路等への草木の越境については、土木課にて対応頂いております。その他に関しては蜂の巣や、ブロック塀の倒壊のおそれ、鳥の糞害などによるものです。

会長	それでは、引き続きまして、議題（２）「第２期 空家等対策計画の策定スケジュール」の説明をお願いします。
事務局	第２期空家等対策計画の策定スケジュールについて資料２をご覧ください。令和７年度末の第２期空家等対策計画の策定に向けて、今年度、空き家の実態調査を株式会社ゼンリンに委託しております。先月１０月末頃に市内全域の現地調査を完了したところで、現在、集計中との報告を受けております。来年度は、空家所有者への意向調査等、素案作成、校正を経て、令和８年３月に策定できるように進めてまいります。
会長	次に、議題（３）の「空き家を未然に防止する施策」につきまして、説明をお願いします。
事務局	議題３の空き家を未然に防止する施策について資料３をご覧ください。こちらは作業部会、庁内調整会議を経て各課から提出された施策です。該当しない担当課もありますが、各課との連携が必要な具体策が提出されております。この場を借りまして、委員の皆様方からご意見を伺いたいと思います。
会長	ただ今、議題（１）から（３）までを説明させていただきました。それぞれ委員の皆様方から何かご質問やご意見がございましたら、発言をお願いしたいと思います。
委員	空き家の未然に防止する施策で、ここに一覧がありますが、これはあくまでも短期的で、目先のことは改善しますが、やっぱり長期的に空き家にさせないという対策も同時にやっていかなくてはいけないというふうに思っていますけど、それには、地元の自治会、それから NPO とかが、やっぱり関わっていないと、行政だけで対応するっていうことは、なかなか難しいと思うので、全国いろいろなところ、僕もインターネットで見えていますけど、やっぱりうまくいっているところというのは、行政とそれから地元の自治会、それから NPO が上手く連携できているところというのは、そういう空き家の問題とか、空き家の利活用ということに関して、非常にうまく対応しているので、行政と自治会が連携し合うためにも、空き家の条例みたいなものを、この調査が終わって、並行してもいいですけど、条例策定に向けて何かアクションをとっていただけないかなと。それには、愛西市に自治条例があったと思いますけど、私は自治条例を策定する会議のメンバーでしたけど、最終的に、今の案に対して、少し賛同できないところがあったので、直前に降りましたけど、せっかく、そういう自治条例があるので、そこを上手く活用して、住民が主体となって、自治会と行政がうまく連動するような空き家条例をぜひ、議員の方とかですね、議会とかも上手く連携し合ってやっていただけたらなというふうに思いますが、これはなかなか難しいことなのですが、そういったことをちょっと検討していただけるかどうかお聞きしたいです。

事務局	委員のおっしゃるように、長期的な目線では、確かに条例等を策定して進めていくのが適切だとは思いますが。短期的な目線としましては、こちらの資料3に書いてありますように、市民協働課の方にはお願いはしていますが、地元のコミュニティとのやりとりの中で、空き家を未然に防ぐ取り組みをしていく予定になっております。あとは地元の総代さんへ市民協働課の方から働きかけるようにお願いはしております。市民協働課の方から、空き家になる以前の施策を、都市計画課の方にフィードバックをしていただけるか、そこが課題だと思っております。
委員	こういうことで提案したからと言って、すぐそれが取り上げられるとか、条例が作られるとは思っていませんが、今総代さんとおっしゃったとおりですけど、私も自治会に所属していて、あまりうまくいってない自治会です。例えば、環境保全会とかですね。そういったことに関して、非常に否定的な方がいて、そういった方をどうしていくかということから始まって、空き家の問題とかも、まさにこの今日の配布した資料のある地域ですけど、この空家対策協議会の危険空き家の第一号だったと思いますけど、今まで何も手つかずの状態だと。こういった問題をやっぱり解決するには、行政と自治会、それから市民、住民がうまく連携というか、連動しないことにはと思うので、ここを何らかの方法で盛り上げていただいて、行政からやれと言われて対応するのではなくて、むしろ自治会とか、市民、住民の方から何とかするというようなことをしたいのですけど、それは1年、2年とか、そんな短期的なスパンではできないので、長期的に。 実はちょっと余談ですけど、今日、お昼から来年度、統廃合でなくなる中学校で機会をいただきまして、防災学習ですね。廃校の記念って言ったらおかしいですけど、そういうイベントの中の一環として、そこに参加させていただきますが、防災耐震だけではなくて、なぜ耐震をするかっていうと、長く住むため、住み継いでいくための耐震でもあるということです。短期的には、地震に対することですけど、長い視点で考えると、住み継いでいくための耐震とか防災でもあると思います。それから、地域のコミュニティとか、そういったこともなんですけど。ぜひ、愛西市でもここには担当課の中に、教育関係の学校のところが入ってないですけど、全部いろいろ見渡すと、小学校、中学校、高校、いろいろこういったことに関わっている地域もあるので、愛西市もぜひ、機会をいただければ、建築士会とか建築士事務所協会も協力を惜しまないと思いますので。ぜひ機会を与えていただきますようお願い申し上げます。
会長	他に委員の方、三つの議題について何かありましたら。
委員	今日、少し時間があつたので、駅から歩いて来ましたが、空き家を未然に防ぐという時に、なんか本当に空き家になるかならないかのぎりぎりのところみたいところで、その対応って難しいかもしれませんが、今日、歩いていると、人が住んでいる家でも管理があまりできてなくて、雑草だらけなところがいっぱい見えました。ちょっと歩いた範囲だけでも。だから、

	コミュニティ全体がやはり都市部と違って市街化調整区域の方が大きな市町村だと、一人一人の管理をしなくてはいけない面積が大きいと思いますね。だから、高齢化とかでいろいろなところを手入れできなくなった瞬間に手に負えなくなっちゃう。だから、もう少しコミュニティとして何かみんなで力を合わせて、町の環境を良くするみたいな。一人の力で何とかするというのが、もしかしたら、しんどくなっているようなところもあるのではないかなと。そのへん、もう少しコミュニティで何かできることを考えられると。市民協働みたいなのが中心になるかもしれませんが。
会長	今の意見に対して何か市側の発言はありますか。
市民協働課長	貴重なご意見ありがとうございます。おっしゃられるとおり、この辺の地域の方、新しく住まわれる方は別にして、以前から住んでみえる方というのは、やはり大きな敷地に大きなお家を建てて住んでみえて、どんどん時代を追うごとに若い世代が外に出られてしまって、高齢の方が残っていかれるということが往々にしてあると思いますので、先程いただいた意見を参考にしながら、地域との関わりも考えていきたいと思っています。
会長	続きまして、議題（４）の「管理不全空家等及び特定空家等の判断基準（案）」について議題とし、事務局から説明をお願いします。
事務局	議題（４）の「管理不全空家等及び特定空家等の判断基準について」、昨年１２月の特措法の改正に伴い、特定空家等の前段階にあたる「管理不全空家等」が新たに定義されました。判断基準の策定にあたり、法改正に併せてガイドラインが示されました。しかし、ガイドラインでは一律の判断基準は設けず、「各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること」と述べるにとどまり、統一的な基準は示されませんでした。そのため、具体的な認定については、ガイドラインに準拠しつつも最終的に各市町村が自ら判断していく必要があります。近隣市に判断基準の策定期限についてヒアリングしたところ、津島市、あま市、稲沢市は今年度中の策定予定、弥富市は未定とのことでした。愛西市では市民協働課が空き家を担当していた令和元年７月に「特定空家等の判断基準」を策定しておりますが、今回、ガイドラインを基に、資料４の通り「管理不全空家等及び特定空家等の判断基準」の（案）を作成しました。資料４の２ページ目をご覧ください。特措法に基づく空家等への措置の流れを示しております。空家等の情報提供をもとに、現地調査、所有者等への情報提供・助言をしてもなお改善されない場合には管理不全空家等又は特定空家等に該当するかどうか現地調査します。判断基準となる詳細な項目は３ページ以下の内容になります。本基準においては「建物等の保安上の観点」と「衛生・景観・生活環境の保全の観点」の二つに区分して整理します。それぞれの観点で後ろに添付してあります１２ページ以降の判定表により集計し、周辺への影響度を加味して総合的に判断します。 今回の法改正で注目する点は、管理不全空家、特定空家に認定された後、指導を経てもなお改善が見られない場合は、勧告と共に固定資産税等の住宅

	用地特例が解除されます。今後、税務課と調整し、早期に実施できるように進めていきます。
会長	ただ今、説明がありました内容につきまして、ご意見ご質問などがありましたらお願いします。
委員	この新しい判断基準ですけど、これに基づいて建物の建築調査をして、判定をして、固定資産税をというのは法的に条例とかを整備しないと、クリアしていけないというようなことはありませんか。ネットの中で空き家条例を策定しているところは、例えば、行政代執行とかそれから固定資産税の件とか、何か支障があるので、支障をきたさないために条例を策定したという。そのへんのところは。
事務局	そのあたりのところは、この空き家特別措置法に基づいて行うことですので、住宅特例が解除することにつきましても、地方税法ではなくて、こちらの空き家の特別措置法に重きを置いて実施されるという認識であります。
委員	そのへんのところはもうよく精査して、判断基準とその後の措置について、スムーズにいくようにシミュレーションされた方が良いと思います。 あと、この判断基準のもともとの流れというのは、災害があった時の応急危険度ですね。それをベースにしているというようなことを聞いたことがあります。例えば、管理不全空き家とか、応急危険度の危険とかですね、そういったステッカーとか何か貼りますよね。危険とか要注意とか、調査済みとか貼られますが、そういったものは今回、どのように対応するのでしょうか。
事務局	今のところ、この管理不全空き家、特定空き家等は建物のみではなく、草木の繁茂の状況も、生活環境とか景観とかですね、そちらも総合的に判断したことになりますので、建物のみに対して赤、黄、緑を貼るということは考えてはおりません。法律が全く異なるもので。
委員	これは都市計画課の方が、現地調査をされてこの判定表を作成されますか。
事務局	はい、そうです。都市計画課の複数の職員で。
委員	例えば、これもネット情報ですけど、空き家パトロールみたいなものを、自治会とか、それから市民で組織して、警察も協力しているみたいですけど。敷地になかなか立ち入ることできないので、こういった判断基準を作成して、早期発見をするということですが、判断基準というのは、例えば市民の方から空き家だという情報がそちらの方に上がってそれから動くわけですか。
事務局	はい、おっしゃる通り、市民からの通報をもって、初めて、その空き家を覚知することができますので、そこで現地を確認した上で、あと相続人、所

	有者を調べた上で、それでもなお見当たらない場合は、現地調査をいたします。
委員	そこら辺のところを、誰が行うというようなことは判断基準の前文ではないけど、そういったものも明記された方がよりはっきりとして、判断基準を策定するけど、一体誰がやるのだろうかとか、疑問が出てくると思うので。
会長	ただいま委員からいろいろお話がございましたが、まず、先程のこの判断基準の内容については、内部で手続きを進める上で、行えることなのかしっかり確認を、条例等、規則の話もいろいろあると思いますので、しっかり確認をしていただきたいというふうに思います。 あと、空き家の状況については、適宜、市でも調査をする上で、市民の方々からの情報もいただいて、市としては、現地調査を行うということですね。
事務局	はい、そうです。
会長	あと、今いただいた意見をしっかりと、また内部で調整をしていただきたい。
事務局	先程、委員の意見の中で、こちらは特別措置法なのかそれとも何らかの法的根拠をもってということでしたので、委員に私の意見で間違いがないか、もしあれば補っていただきたいなと思うのですが。
委員	そこまで整理をしていなかったものですから、特措法に基づいて、こういった調査と執行の関係もありましたけども、法に基づいてやるということで、ただ、費用の回収の点については、条例等でしっかり謳わないと難しいというところがあったものですから、それについては、令和元年の空き家の条例で、緊急安全措置についての費用については請求することができるというような条例の条項を定めていますが、代執行についての費用をどうするかというところについては、ちょっとはっきりしないので、また私の方でお調べします。
委員	費用回収についてはネットの情報に書いてありました。例えば、草木とか、それから建物とか塀が倒れて撤去したという場合の費用は所有者負担。
委員	そこは法律的に言うとな務管理ということで、かかった費用は本来、管理すべき人に対して、償還請求できるというのが、理屈上の話ではあるのですが、それがなかなか理解されないというか、場面をしっかりと想定して、市の方が措置を取ったときに、所有者負担になりますよってというような明確なものがあった方がいいっていうのはあるのでしょうか。一般的な民法の規定はあるのですが、ちょっとこの場面における費用負担ということについての明確なところがあった方がいいっていうのはあるでしょう。
会長	しっかりと内部でも確認をしていただいて、また委員の皆様方にもまた個

	別でご相談させていただきます。
委員	補足ですけど、先ほどの立入調査、これは特措法の第9条ですね。ここにきちんと明記されていますので、立入調査は可能だと思います。特措法の関係で、いろいろ要望がございますので、先ほどのネット情報とかでなくて、きちんとした愛西市のそういう法律に基づいてやられた方がいいと思います。
事務局	ありがとうございます。
委員	この判断基準の項目などは外に出さないで、内部資料として持たれるのか、外部に対して公表するのでしょうか。
事務局	内部の資料として持ちます。当然、特定空家になった場合ですと、こういった協議会で公開して、皆様と議論した上で特定空家に認定するという手順をとります。
委員	最初、通報が前提だというふうにおっしゃったので、未然に防ぎみたいなのが出てきた時に、図が欲しいなと思って。通報するにあたってやはり、もう手に負えなくなってから通報されることが、結構多いと思いますけど、「これぐらいでもちょっとやばいぞ」みたいな。ある程度こういうところがポイントだというのを、少し俯瞰した図で、屋根や外壁が剥がれているとかそういう感じのイメージみたいなものがあると、「これ該当するかも」みたいに市民の目で判断しやすいかなと思います。
会長	今まででも空き家の関係については広報とかしていますよね。その内容はどんな内容ですか。
事務局	原則的にこちらの資料4のものをを使う場合は、市民からの通報が元になっておりまして、その時点で空き家になって半年とか、5年、10年経っている場合で、状況が様々だと思います。一概に屋根がへこんでいるからだけではなく、あくまでも隣地との離隔とかですね。あと、田んぼの中にポツンとあるのか、それとも住宅密集地にある場合ですと、周辺への影響度が異なっておりますので、単純に建物のみではなくて、草木も総合的に勘案した上で、進めていく必要があるのではないかと考えております。
委員	あともう一個、別の市で今、空家等活用促進区域の設定についての相談を受けたりして、愛西市さんはどうされる予定ですか。
事務局	今、委員のおっしゃるとおり、我々もそちらについては勉強中でして。他の市町からもそのようなことを聞いておりますので、先進市に聞きながら、愛西市も取り組んでいきたいと考えております。

委員	促進区域の設定をされるとしたら、やはり促進区域の範囲内だったら、この判定の基準も、何か京都の町屋とかもそうですけど、市のスタンスとして、除却に向けて運用してくのか、活用に向けて運用していくのかでこの点数の付け方が全然違ってくると思うのですが、この点数の範囲の中で、ちょっとここを直したら上げて救えるみたいな、そういう判断とかもできるようになってくると思うので、設定されない場合は、両方出てきた場合、この場合はこうするみたいな対応ができれば。
会長	また、研究する中で、相談させていただければと思います。
委員	ぜひ、市民協働課の方にも聞きたいのですが、何回も言いますが、こういう空き家の問題を対処していくという場合には、自治会がやっぱりしっかりとしないといけないですけど、最近だと自治会に入らない方がいるということを知っていますけど、例えば、岐阜県の自治体によく行きますが、自治会に入りましょうとPRをして、なおかつ、自治会条例まで作っているところがあります。建物を建てる時に、住宅だと強制はできませんが、建築確認というか手続きを踏んでいます、並行して自治会にも届け出を出してくださいということがありますが、これはなかなかいい取り組みだと思います。個人の自由とか、それだけに任せたら、どんどん入らない方向にいつてしまうので、できるだけ入ってもらって、そこでいろんな問題、課題を地元で解決していくっていう流れに持っていきたいので。もともとこの空き家の問題も市民協働課が最初にやっていたので、その辺はやっぱりその都市計画課とそれから市民協働部が連携して、さっき建築の手続きの問題もそうなので、ちょっと検討していただけないかなと思いますが、そのへんはどうでしょうか。
市民協働課長	貴重なご意見ありがとうございます。委員がおっしゃられるように今自治会離れというのが愛西市のみならず全国的に問題になっているかと思います。ただ、伊藤委員おっしゃられたように自治体、そもそも自治会というものは任意団体でございまして、加入するかは個人の判断になります。
事務局	いくつかの自治体で空き家の場所やその住民だった方の行き先や連絡先を把握しているところがあります。このような取り組みを他の自治会でもお願いできないかと、市民協働課に確認したところ総代の負担が増えるため難しいという回答でした。空き家が増えて困るのは地域住民だと思いますが、実際のところ、総代さんとしては負担となりますか。
委員	負担といたしますか、連絡先等の個人情報聞き出すことに抵抗があります。
会長	それでは議題（５）の「その他」に関しましては、公にすることにより、個人の権利・利益を害する恐れのある情報が含まれていますので、非公開とさせていただきます。

	(個人情報に関する内容があるため、非公開)
会長	その他発言がありましたらお願いします。
会長	この判断基準はいつ完成予定ですか。
事務局	令和8年3月を予定しています。 この判断基準を空家等対策計画に盛り込む形で運用していきたいと考えておりますので、計画の策定と同じタイミングを予定しています。
会長	他にないようですので、本日の議題はすべて終了いたしました。これをもって令和6年度第1回愛西市空家等対策協議会を閉会させていただきます。ありがとうございました。 (閉 会) 【午前11時13分閉会】