

令和4年度 第1回江南市空家等対策協議会 会議録

●日時

令和5年2月14日（火） 10時00分～11時30分

●場所

市役所3階 第3委員会室

●出席者（14名）

（1） 会長及び委員（10名）

会 長	澤田 和延	江南市長
委 員	野下 達哉	江南市議会議員
	中野 裕二	江南市議会議員
	土川 充夫	愛知県司法書士会
	高田 大覚	愛知県行政書士会 尾北支部
	齋藤 誠	（公社）愛知県宅地建物取引業協会 北尾張支部
	今津 暁彦	愛知県土地家屋調査士会 一宮支部
	上田 但	（公社）愛知建築士会 尾北支部
	野田 眞美	名古屋法務局一宮支局 統括登記官
	大森 久美	公募市民

（2） 傍聴者（0名）

（3） 事務局（4名）

野田都市整備部長、村瀬建築課長、源内営繕・住宅グループリーダー、赤池主事

●次第

1 市長あいさつ

2 議題

（1） 空家等対策の推進に関する取組み状況について（資料1）

1. 建築課窓口の空き家相談件数及び管理不全の空き家の通報件数
2. 通報等により対応中（未解決）の管理不全の空き家の件数
3. 空き家総合相談窓口及び江南市空き家バンク
4. 江南市危険空き家解体工事費補助金
5. 被相続人居住用家屋等確認申請書（3,000万円控除）申請件数
6. 官民協働による空き家パンフレット（第4版）の作成
7. 相続登記に対する対応

（2） 管理不全の空き家に対する措置の状況について（資料2）

- 1.
- 2.
- 3.

3 その他

事務局

お時間となりましたので、ただ今より「令和4年度第1回江南市空家等対策協議会」を開会いたします。

会議に先立ちまして、委員の出席状況につきましてご報告させていただきます。事前に矢野委員から欠席の連絡をいただいておりますので、本日は、委員10名中9名のご出席をいただいております。

江南市空家等対策協議会設置要綱第5条第4項の規定により、委員の半数以上が出席されておりますので、協議会は成立していることをご報告させていただきます。

新たに、江南市議会議員の野下 達哉 様、名古屋法務局一宮支局の野田 眞美様が今回の協議会からご参画されておりますことをご紹介させていただきます。

また、江南市議会議員の野下 達也 様におかれましては、平成30年度の協議会以来のご参画となります、よろしくお願いいたします。

それでは、本日の資料の確認をお願いいたします。

それでは、本日の次第に従い、進めさせていただきます。

はじめに、澤田市長から挨拶申し上げます。

1. 市長あいさつ

澤田市長

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。委員の皆様には、本市の空き家対策の推進に関して、貴重なご意見やご提案をいただいておりますことを改めて厚くお礼申し上げます。

さて、空き家に関する問題は全国的な社会問題となっており、段階的に施行が行われている民法の改正や相続登記の義務付けが令和6年4月から予定されているなど、空き家問題に関連した法改正の動きが広がっております。

江南市におきましても、本協議会を平成29年度に組織し、これまで空家等対策計画の策定をはじめ、危険空き家に対する補助金制度、管理不全の空き家に対する措置の方針など、様々な課題を協議してまいりました。

昨年5月には、本協議会でも3年間に亘りご協議いただいた、民間の空き家ビルに対して、緊急安全措置の補正予算を計上し、必要最小限の安全措置を市が実施いたしました。このことについては、本日の議題の中でもご報告させていただきます。

本日の議題では、今年度の取組み状況や管理不全の空き家の今後の方針などについて、個別具体的にご協議をいただきたいと考えております。

皆様には、それぞれの立場から率直なご意見をいただくことをお願いいたしまして、私からの挨拶とさせていただきます。

2. 議題

(1) 空家等対策の推進に関する取組み状況について

事務局 それでは、これより議事に入りますが、会議進行につきましては、会長であります市長にお願いをいたします。よろしくお願いいたします。

会長 まず始めに、本日の傍聴希望者の有無を確認させていただきます。事務局、本日、傍聴希望者はいましたか。

事務局 本日は、傍聴を希望される方はいませんでした。

会長 それでは、議題(1)の空家等対策の推進に関する取組み状況について、事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、事務局から説明させていただきます。お手元にある、資料1「令和4年度空家等対策の推進に関する取組み状況について」をご覧ください。

1番といたしまして、「建築課窓口の空き家相談件数 及び 管理不全の空き家の通報件数」について でございます。

まず、建築課窓口への空き家相談件数は、令和2年度が106件、3年度が136件、4年度が1月末時点で106件となっております。

相談内容の特徴といたしましては、管理不全の空き家の通報以外に危険空き家に対する解体補助制度や3,000万円控除の制度に関する問い合わせが多くなってきております。

次に、空き家相談件数の内、管理不全の空き家の通報件数は、令和2年度が33件、3年度が28件、4年度が1月末時点で22件となっております。

令和元年度以降、猛烈な風を伴う台風が愛知県を直撃していないため、比較的平準化が取れている状況となっております。

次に、2番の「通報等により対応中(未解決)の管理不全の空き家の件数」につきましては、令和5年度1月末現在で43件であり、昨年度の同時期と比較して3件の増加となっております。

次に3番の「空き家総合相談窓口及び江南市空き家バンク」について でございます。

こちらは、江南市との協定に基づき、どちらも公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会が運営しているものとなっております。空き家総合相談窓口は空き家の売買・管理など各種の相談に対応する無料の電話相談窓口になります。江南市空き家バンクは売却・賃貸を希望する空き家の情報を空き家を利活用したい方に紹介する制度となっております。

「空き家総合相談窓口への相談件数」につきましては、令和2年度が11件、令和3年度が8件、令和4年度が1月末時点で4件の実績となっております。

江南市空き家バンクにつきましては、令和5年1月末時点で、登録件数が1件となっております。これまでの成約件数につきましては、1件となっております。

また、江南市空き家バンクのポータルサイトでは、空き家だけでなく土地についても登録が可能となっており、1月末時点で30件の登録があります。空き家の登録件数が少ない状態ではありますが、実情として市内の不動産取引は、土地の売買が主流となっており、建物付はマイナス要素となる場合が多いという背景もあると思われまます。

江南市空き家バンクと連携している愛知県宅地建物取引業協会が運営する不動産情報サイトである「あいぽっぽ」においても、江南市の売買案件は、建物付きが19件、土地が260件となっており、土地の売買が主流になっていることが伺える状況です。

次に、4番の「江南市危険空き家解体工事費補助金」についてですが、この補助金制度は、倒壊等のおそれのある危険な空き家に対して、上限20万円を補助する制度となっております。予算件数5件に対して、交付件数が5件の実績となっております。

制度を開始した令和元年度から3年度までは予算件数を3件としておりましたが、問合せが多くなっていることから、今年度から予算を5件分としております。

次に、5番の「被相続人居住用家屋等確認申請書（3000万円控除）申請件数」ですが、この制度の概要といたしましては、居住者の死亡により発生した空き家を相続した相続人が、3年以内に当該空き家を取壊した後、土地を譲渡する場合、譲渡所得から3,000万円を控除する制度であり、確定申告時に、この確認申請書による確認書が必要となります。申請件数につきましては、令和2年度が11件、3年度が18件、4年度が1月末時点で14件となっております。

次に、6番の「官民協働による空き家パンフレット（第4版(パン)）の作成」につきましては、資料1とともに、別添のパンフレットを併せてご覧ください。

この空き家パンフレットは、市と㈱ジチタイアドとで協定を結び、㈱ジチタイアドが空き家に関係する地元の解体業者や不動産事業者からの協賛を得て、デザインから製本までを行い、市へ無料で冊子を納品するため、作成に関して市の経費は発生しないものとなっております。

パンフレットの構成については空き家の管理等に関する啓発情報と江南市の空き家に関わる行政サポート情報と空き家に関する業者の協賛広告といった内容となっております。

発行部数は300部で、配布方法につきましては、建築課と環境課の窓口及び管理不全の空き家所有者への指導の際に活用しております。

配布期間につきましては、令和4年6月から令和5年5月末までとなっております。また、現在、令和5年6月より配布する予定であります、第5版の作成に向けて準備を進めております。

また、別のパンフレットになりますが、新たな取り組みとして高齢者生き

がい課が(株)ジチタイアドと同様の協定に基づき発行している「わたしのエンディングノート」の令和4年度版に将来的な空き家の発生を抑制することを目的として、「住まいのエンディングノート」のページを新たに作成しました。

次に、7番の「相続登記に関する対応」につきましては、近年、相続登記が未了のまま空き家が放置されることで流通が困難となるなど社会問題となっており、これらの問題を防ぐため、相続登記が義務化される制度が令和6年4月1日からスタートする予定となっております。

ホームページによる啓発として、法務局からの情報提供もあり、江南市ホームページの空き家対策のページに相続登記及び法務局の遺言書保管制度に関する情報を掲載し、法務局のホームページへのリンクを追加しました。

また、民間企業との協定締結の検討として、現在、市では空き家対策の国土交通省モデル事業として採択されている株式会社AGE technologies（エイジテクノロジーズ）と「相続をきっかけとした空き家発生対策」の協定を締結することの検討を行っております。

協定を締結することにより、相続手続き啓蒙のチラシを自治体負担0円で年間1,000部程度の提供を受けることが可能となり、死亡届提出時の案内に活用できるため、非常に大きい効果が得られると考えております。

しかし、現時点では他自治体との協定実績が少ないこと、及び、チラシ等が一企業の宣伝に特化した内容になっていないか等の検討事項があるため、慎重に調査研究を進めていきたいと考えております。

以上で議題（1）についての説明を終了させていただきます。よろしくお願いたします。

会長

ただ今の議題（1）について、ご意見やご質問などがありましたら、ご発言をいただきたいと思っております。

委員

2番の現在対応中（未解決）の件数が43件とあるが、この43件のうち、危険な状態の空き家は何件あるのか。

事務局

現在対応中の43件の内訳については、危険度が高い案件から、そこまでの危険度はない案件まで、混在している状況になっており、カテゴリー分けをしていませんが、例として、危険空き家の解体補助金制度で用いられている、不良住宅を判定するための、国の判断基準で100点を超えたものを危険空き家として扱っていますが、この基準に照らし合わせると、43件のうち、危険空き家は数件程度だと思われれます。

委員

危険空き家について、所有者に対してどのような対応を行っているのか。

事務局

基本的には、近隣住民からの通報により把握し、建築課の職員が現場確認をします。その上で、所有者の情報を調べる流れになります。

所有者の情報は、課税データや登記等で調べ、所有者に文書で案内をするという形をとっています。また市内在住の所有者に対しては文書とともに訪問することもあります。

ただ、所有者個別の事情で、資金的余裕がない、相続が整っていない等の

問題で、状況が進展しない案件も多くなっており、その累積がこの43件という形になっています。

委員

7番の民間企業との協定締結の検討について、この企業が提供できるサービスの中に相続登記のWEBサービスというものがあるが、法令上、登記申請や、それに係る書類作成等を代理業として受けることができるのは司法書士、弁護士に限られている。

相続登記の義務化に伴い、同様のWEBサービスをよく見かけることがあるが、行政としても、司法書士、弁護士以外の者が提供するサービスの活用や連携に関しては、法令を遵守したものであるか等を含め、十分に検討し、慎重に判断してほしい。

司法書士会では、法務局と協力しながら、相続登記の推進に尽力している。相談会の開催や新聞広告の掲載等を行っている。また、空き家対策としては、県内で22の市町村と、協定を締結している。相続登記に関することに関しては司法書士会との協定も検討してほしい。

会長

ありがとうございます。要望としてお聞きします。

委員

4番の交付件数5件とあるが、実際は交付件数以上の相談があるのか。また、市内にはどの程度危険空き家が存在するのか。

事務局

実際には危険空き家の解体補助金を使いたいという相談は5件にとどまらずたくさんあります。

しかし、現場で危険度の判定を行うと、危険空き家の判定基準の100点に満たない案件があるため、交付件数と相談件数にずれが生じている状況となっています。

また、補助対象となる様な危険空き家がどの程度存在しているのかについては、平成28年度に空き家の実態調査を行っており、利活用が困難な空き家が32件あるという結果が出たため、江南市内に危険空き家は数十件程度あると想定しています。ただ、今年度の案件を見るに、道路からの外観目視では劣化度がわからない物件も多く、建物の内部に入ってようやく屋根が抜けていることが確認できるような物件もあったため、潜在的な危険空き家が多数存在していると実感しています。

委員

1番で令和4年度の相談件数が106件もあるにもかかわらず、4番の補助金は5件しか予算がついていない。先ほども利活用できない空き家が30件程あると言っていたが、これも4年度の相談件数に入っているのか。相談件数や危険空き家の想定数に対し、補助の件数が少ないことに疑問がある。

事務局

1番は建築課にあった空き家に関する全ての相談件数が106件あったことを示しています。これは、危険空き家の補助の相談以外の相談も含んでいます。例えば、空き家の相続についての相談や、3000万控除の制度に関する相談など、106件全てが危険空き家の解体に関する相談ではありません。

ただ、危険空き家の解体補助金の相談は5件にとどまらない数の相談を受けているというのが現状です。ちなみに、来年度解体予定の危険空き家の

相談が1件あり、今年度に事前の危険度判定を行い、見込みありとなっています。

委員

既に空き家となっている物件は、様々な要因により、早急に解決するのは困難であると考えている。これからは空き家を発生させないことが重要になっていくのではないか。現状、空き家の発生件数は年間でどの程度の推移となっているのか。

事務局

空き家の発生件数の把握については、事務局としても一番の課題であると考えています。平成28年度に市内全域を対象に空き家の実態調査を行いました。その後、同等の調査は行えていません。そのため、建設リサイクル法の届け出や、税務課への家屋取り壊し届等で、解体される建物の件数は行政側である程度精度よく確認することができますが、空き家の発生件数については、市民や地元区からの通報がメインとなっており、リアルタイムで把握することが困難な状況となっています。

このような事情もあり、平成30年の3月に策定した、空家等対策計画の計画年数が10年間であるため、次回の実態調査を令和8年を目途に行い、改めて市内の空き家の状況を正確に把握することを検討しています。

委員

市街化区域の空き家は比較的売買が容易であり、相続人で対応し切れるが、市街化調整区域の空き家は転売が困難な物件が少なくないため、相続人が面倒に思い、相続手続きが放置され、相続人がねずみ算的に増加していき、対応が難しくなっていく。そのため、迅速に空き家の発生を把握していくことが重要ではないか。例えば水道部局と連携して水道の使用状況から空き家の判定を行ってみるのはどうか。縦割りではなく横の連携を密にして、早期の把握に努めることが重要だと思うので要望したい。

会長

中々、難しい問題だと思いますが、要望としてお聞きします。

委員

7番について、江南市には市のホームページに法務局の相続登記及び遺言書の保管制度に関するページのリンクの掲載に協力していただき感謝いたします。相続登記を本人で申請する方は多いが、複雑な案件については、司法書士の方などの専門家の力が必要になってくることもあるため、市民の方に情報提供をしていただきたい。また、遺言書の保管制度もスタートし、相続登記をする上で活用できると思うので、空き家の放置されることを防ぐためにも、これらの啓発をしていただきたい。

会長

ご意見ありがとうございます。

委員

先ほども話題に上がったが、市街化調整区域の空き家について、現行では都市計画法に基づく愛知県開発審査会基準第16号の許可を受け、利活用することが想定されている。基準16号は、過去に都市計画法の許可を受けて建築された自己用住宅が、10年以上適正に利用されたのち、やむを得ない事情により手放さざるを得なくなった場合に、第三者に譲ることができる基準であるが、例えば許可を受けたAさんが使用したのち、許可を受けずにBさんに譲渡してしまった場合、その時点で適正利用がなくなるため、都市計

画法上の違反状態となり、次に譲渡を受けたいCさんが許可を受けようとしても基準を満たさないことになるというのが現在の江南市の取扱いであると理解している。しかし、こういった基準16号を活用できない物件を放置することは、空き家を増やすことにもつながるため、規制と緩和のバランスが難しいところだが、基準の緩和を検討してほしい。以前、愛知県の建築指導課に同様の相談をしたところ、当初の許可者であるAさんの適正利用があれば、Bさんの利用状況は考慮せず、Cさんの要件が整えば許可して差し支えないことを確認している。また、許可の詳細な取扱いについては各事務処理市に委ねているとも言われた。

会長
委員
事務局

自治体によって取扱いが異なるのでしょうか？

そこまでは把握していません。

基準16号の取扱い緩和については慎重に判断する必要があります。この基準は緩和と撤廃を繰り返している許可制度です。過去の基準16号には、建築されて10年以上経過した住宅であれば、許可の有無や適正利用を問わず、建築されて15年以上経過した住宅であれば、更にやむを得ない事情を問わず第三者に譲渡することができるという取扱いがありました。しかし、この取扱いを逆手にとり、許可要件のある人の名義を借りて、要件のない人が自己用住宅を建築する、いわゆる名義貸し等が横行し、違反で建てても10年たてば合法になるというような運用が繰り返されたことによって、その規定が廃止された経緯があります。

県の解釈についても理解でき、現在の江南市の取扱いでも個別の事情に応じて、柔軟な対応を行っています。例えば、AさんBさんCさんのうち、Bさんが違反状態であったとしても、Bさんがいわゆる善意の第三者であったことが確認できれば、Cさんに許可をした事例があります。

これらを踏まえ、制度の緩和は一長一短なものであるため、バランスを見ながら慎重に検討する必要があると考えています。貴重なご意見をありがとうございます。

委員

水道の使用状況や、固定資産税の課税情報など市の情報を活用することで、新たな空き家の発生状況が把握できるようになっていくとよいと思います。

委員

5番の被相続人居住用家屋等確認申請書（3000万控除）について、制度の内容を改めて説明してほしい。

事務局

3000万控除の制度は、相続によって取得した空き家を、相続から3年以内に解体して、その土地を譲渡した時、譲渡所得から3000万円まで控除される税制度です。3年という期限を設けることにより、相続してから、ある程度早期に流通させることを狙った制度であると考えています。

委員

4番の補助金について、今年度は5件で、既に来年度に1件予定があるとのことだが、補助金の件数や補助額をもっと増やすことはできないのか。

事務局

昨年度までは予算件数が3件でしたが、今年度から5件に件数を増やして

います。しかし、今後も管理不全の空き家は増えてくると思われるため、時期を見て、議会等の意見も伺いながら、予算の増額を検討していきたいと考えています。

委員

先ほどの市街化調整区域の件で、都市計画法の許可を受けた自己用住宅を、危険空き家として解体してしまった場合、建物がなくなってしまうため、基準 16 号では第三者に譲渡できなくなると記憶しているが、許可と解体の関連性について説明してほしい。

事務局

ご指摘のとおり、愛知県開発審査会基準 16 号の許可は、A さんが使用する住宅として許可を受けた建物を、B さんが使用する住宅に用途を変更するための許可であるため、建物がないと許可できない基準です。

ただし、都市計画法の許可の基準は複数あり、土地の要件で住宅の立地が可能な基準もあります。例えば、市街化区域と市街化調整区域を線引きした昭和 45 年 11 月 24 日より前から、現在まで継続して宅地である土地を既存宅地といいます。既存宅地であれば愛知県開発審査会基準第 17 号の許可制度を使うことで、誰でも住宅を新築できます。

既存宅地の場合、基準 17 号の許可を受けることができれば、空き家を解体しても支障はありませんが、線引き後に宅地となった新宅地では、要資格者でなければ住宅の建築ができないため、解体をしてしまうと次の建物が建てられなくなるケースが存在します。

そのため危険空き家の指導の際は、基本的には解体を促すニュアンスで話をしますが、その際、当該土地が既存宅地であるかなど、解体することによって所有者に不利益が出ないように意識して指導をするようにしています。

また、行政書士会が作成しているパンフレットの中でも、このことが注意喚起され、解体をする前にご相談をという旨が記載されており、このパンフレットを江南市ホームページの空き家対策のページにも掲載して案内を行っています。

委員

新宅地の件で、先ほども話題に上がった基準 16 号の緩和に関連するが、新宅地は要資格者しか住宅を建てられないことから、資格を持った買主が見つければよいが、見つからなければ流通がストップし、空き家として放置されてしまう。こういった状況は行政にとっても、不動産業者にとっても不利益であると考え、不動産業者の立場としては、基準 16 号の緩和は必要ではないかと思う。

事務局

流通できない空き家が増えてしまうことは危惧すべきであると考えます。

そして都市計画法の規制が一つのネックになっているということも理解しています。しかし、市街化調整区域は、都市計画法において市街化を抑制すべき区域として定義されています。加えて、市の都市計画マスタープランや、その詳細計画である、立地適正化計画で居住誘導区域への誘導を推進しているなどの側面を見ると、いたずらに緩和をすることは、各計画と矛盾する話にもなるため、そのあたりのバランスを見極めていきたいと考えます。

ただ、今のままで問題があるというのは、皆様の意見とおりにあるため、本協議会だけでなく、都市計画法の部署も含めて、検証していかなければならないと考えています。

委員 江南市は宅地建物取引業協会と連携していると思うが、司法書士会や行政書士会との連携はしていないのか。

事務局 行政書士会とも協定を結んでいます。

委員 司法書士会をはじめ、他の組織と連携していくことが、諸問題の解決に繋がると考えるため、今後の検討の一つとしていただくよう、お願いしたい。

会長 ありがとうございます。この問題につきましては、事務局からも検討していきたいとのことですので、よろしくお願いしたいと思います。

※ (2) 管理不全の空き家に対する措置の状況について (非公開案件)

会長 それでは、本日の議題は全て終了いたしました。長時間に亘り、ありがとうございます。それでは、進行を事務局へお戻しします。

※ 3 その他の報告内容のうち特定空家等に関する部分について (非公開案件)

事務局 次回の協議会の日程ですが、現時点では予定はございません。

この協議会につきましては、特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令、行政代執行を行う手順のなかで、勧告を行う際には、協議会でご協議いただくことを江南市空家等対策計画の中で定めております。

特定空家等の状況によって、随時開催をさせていただくことになりますのでよろしくお願いいたします。

日時、開催場所などにつきましては、あらためて随時、ご案内をさせていただきますので、重ねてよろしくお願いいたします。

本日は、貴重なご意見を頂きまして、ありがとうございます。

これをもちまして、令和4年度第1回江南市空家等対策協議会を閉会させていただきます。委員様におかれましては、このあと事務局が席にまいりまして資料2を回収いたしますのでよろしくお願いいたします。

以上