

# 令和3年度 第1回江南市空家等対策協議会 会議録

## ●日時

令和4年2月8日（火） 13時30分～15時30分

## ●場所

市役所3階 第3委員会室

## ●出席者（16名）

### （1） 会長及び委員（10名）

会 長	澤田 和延	江南市長
委 員	古池 勝英	江南市議会議員
	中野 裕二	江南市議会議員
	矢野 和雄	矢野法律事務所
	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
	大森 久美	公募市民

### （2） 傍聴者（1名）

### （3） 事務局（5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、丹羽主任、小池土木課主幹（議題（3）のみ）

## ●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. 空き家総合相談窓口及び江南市空き家バンク
2. 江南市危険空き家解体工事費補助金
3. 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
4. 官民協働による空き家パンフレット（第3版）の作成

#### （2） 空家特措法基本指針及びガイドラインの改正について（資料2）

#### （3） 管理不全の空き家に対する措置の状況について（資料3）

1. 建築課窓口の空き家相談等件数 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. 措置の具体的事例の紹介

#### （4） 特定空家等について（資料4）

### 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3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。事前に尾田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、江南市議会議員の古池 勝英 様、愛知県土地家屋調査士会 一宮支部の今津 暁彦 様、公募市民の大森 久美 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、江南市議会議員の中野 裕二 様におかれましては、令和元年度の協議会以来のご参画となります、よろしく願いいたします。

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。

本協議会の委員の皆様には、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、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されてから6年が経過したところでございます。

国土交通省におきましては、地方公共団体の意見や状況などを調査して、法改正の作業を進めているとされておりましたが、実際には法改正は行われず、当面の対策として令和3年6月に、法に基づく基本指針等の改正が行われました。

内容につきましては、本日の議題の中でご説明をさせていただきます。

また、本市におきましては、空家特措法が施行されてから、空き家に関する市民からの通報や相談が多く寄せられ、特に管理不全の空き家の対応につきましては、多くの時間と労力を要している状況がございます。

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が1名いらっしゃいました。

会長                        それでは、これより傍聴希望者に入場していただきます。  
本日の傍聴につきましては、議題(3)と(4)が市内の個別の空き家を対象とした議題となっているため、個人情報保護の観点から、この2つの議題は非公開とさせていただきますのであらかじめご了承よろしくお願いいたします。

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。お手元にお配りしました、資料1の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、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・法律など各種の相談に対応する無料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人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、令和元年度が16件、令和2年度が11件、令和3年度が12月末時点で7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3年12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。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、12月末時点で37件の登録があります。空き家の登録件数が伸びていないことがありますが、実情として市内の不動産取引の主流は、土地の売買が主流となっており、建物付はマイナス要素な場合が多いという背景もあると思われま。

次に、2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3件に対して、交付件数が3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毎年予算件数3件を全て交付していること、また問合せも多くなっていることから、来年度については、5件分の予算を予定しています。次に、3番の被相続人居住用家屋等確認申請書（3000万円控除）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、令和元年度が20件、令和2年度が11件、令和3年度が12月末時点で13件となっております。

次に、4番の官民協働による空き家パンフレット（第3版）の作成につきましても、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3年6月から令和4年5月末までとなっております。また、現在、令和4年6月より配布する予定であります、第4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㈱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する予定です。

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います。

ご質問等ございませんようですので、議題（1）については、終了したいと思います。

## (2) 空家特措法基本指針及びガイドラインの改正について

次に、議題(2)の空家特措法基本指針及びガイドラインの改正について、事務局から説明をお願いします。

事務局

それでは、資料2をご覧ください。

資料2につきましては、「空家法基本指針及び特定空家等ガイドラインを改正」として、令和3年6月30日に国土交通省が記者発表を行った資料の抜粋となっております。

国土交通省からは、県主催の会議の場で、空家特措法施行後5年が経過したことで、法改正の準備を進めていることが繰り返し伝えられてきましたが、実際には、法改正ではなく、法律に基づく、基本指針と特定空家等ガイドラインの改正となりました。

法律の改正ではないことから、基本的には、新たな基準や制度が設けられたものではなく、従来からの空家特措法の考え方や手法について、補足・補完・再確認をするものとなっております。これまでの江南市の空家等対策計画や施策自体を再検討する内容ではないと考えております。

改正のポイントといたしましては、(1)の基本指針の改正として、特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨が記載されました。

これは、特定空家等の定義が法律の第2条第2項で、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」などとされており、おそれのある状態となっていることから、現に危険な状態となっていなくても、将来予見されるような場合には特定空家等に認定することができることを再確認するものであります。

2つ目に所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨がしめされました。

江南市空家等対策計画の51ページや56ページでも所有者が確知できない場合、財産管理制度を検討することとしておりますが、原則として売却の可能性のある、所謂、財産価値がプラスとなる案件でないとは有効活用が困難な制度であると考えております。

3つ目として、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することが記載されました。

次に、(2)特定空家等のガイドラインの改正として、空家等の所有者等の特定に係る調査方法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない

場合の措置について、

2つ目に災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨、

3つ目に外見上は長屋であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となる旨が示されました。

この中で、2つ目の災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨が示されたことについては、次の議題3、議題4に繋がる部分が多いため、詳しく説明したいと思います。

お手元の資料2の2枚目をご覧ください。

これは、基本指針及びガイドライン改正に伴い、災害等の緊急時の対応について示したもので、緊急安全措置については、空家特措法における特定空家等に対する措置は重層的であり、災害等緊急時に迅速に代執行を行うことができない、という問題があり、市町村から、緊急安全措置について、法的対応が可能になるような改正要望がありました。

従来から空家特措法には緊急時の規定がなく、緊急時には建築基準法・消防法・道路法など他法令の制度を検討することが国の説明会などで示され、江南市空家等対策計画の52ページでも、緊急な対応が必要な場合等は消防・建築指導・道路管理者などとの連携を図ることとされており、58ページからは他の法制度等による措置について示しておりました。

今回の改正で、他法令の中でも、特に災害対策基本法に基づき緊急措置を行う運用が示されたことにより、迅速で柔軟な対応が可能になったと考えております。

災害対策基本法の法文といたしましては、資料の次のページの下段に示されており、第62条市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置をすみやかに実施しなければならない。第64条2項市町村は、当該市長村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。と規定されております。

次のページには、災害対策基本法に基づく措置の事例が紹介されております。

木造2階建ての店舗兼用住宅で、外壁と一体的な看板が強風により剥離するおそれのある状態に対して、外壁の一部切断とロープによる固定を防災・危機管理課と消防署によって行った事例でございます。

資料2最後のページには、災害対策基本法と施行令の抜粋を参考に付けて

おります。

災害対策基本法による、緊急安全措置の利点としては、措置を行う際の法的手続きが他法令と比較して最小限となっており、迅速な対応が可能であることが挙げられると考えています。

以上で議題（2）の説明を終了させていただきます。よろしくお願いいたします。

会長

ただ今の議題（2）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います。

ご意見等ございませんようですので、議題（2）については、終了したいと思っております。

※（3） 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）

※（4） 特定空家等について（非公開案件）

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した。それでは、進行を事務局へお戻しします。

事務局

その他といたしまして、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と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した。これもちまして、令和3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すので、請求書に印鑑を押してからお帰りください、また、その際、資料の3と4を回収いたしますのでよろしくお願いいたします。

以上