

令和7年度 第1回江南市空家等対策協議会 会議録

●日時

令和8年1月19日(月) 午後1時30分～午後2時15分

●場所

江南市役所 3階 第3委員会室

●出席者

(1) 会長及び委員

会長	澤田 和延	江南市長
委員	須賀 博昭	江南市議会議員
	牧野 行洋	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
	尾関 修代	(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(0名)

(3) 事務局(3名)

可児建築課長、小川主査、福田主任

●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状況について(資料1)

(2) 特定空家等の空き家に対する措置状況等について(資料2)(非公開)

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7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が、本日は、委員10名中8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、本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。

また新たに、江南市議会議員の須賀博昭様、牧野行洋様、公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会 北尾張支部の尾関 修代様、本日はご欠席ではありますが名古屋法務局 一宮支局の辻 敏行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。

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

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。

全国的に増加傾向である空き家に対し、本市といたしましては、関係団体との協働を推進し、相談体制の充実や、利活用の促進及び空き家の適正管理について周知を図っておりますが、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。

本日は、今年度の空き家対策の取組状況の報告のほか、令和2年10月に特定空家等に認定しました空き家の認定解除に至るまでの経緯、令和7年8月に特定空家等に認定しました空き家の認定までの経緯と今後の対応についてを議題としております。

市民の安心・安全のため、当協議会を通じて本市の空き家対策を有効に進めることができますよう、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。

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いたします。

よろしく願いいたします。

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、傍聴希望者はいますか。

事務局 本日は、傍聴を希望される方はいませんでした。

2. 議題

(1) 空家等対策の推進に関する取組状況について

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

事務局 それでは事務局より議題(1)について、ご説明させていただきます。
お手元の資料1「空家等対策の推進に関する取組状況について」をご覧ください。

1. 建築課窓口への空き家相談等件数・管理不全の空き家の通報等件数について、ご説明いたします。

まず、建築課窓口への空き家相談等件数につきましては、令和3年度が136件、4年度が124件、5年度が140件、6年度が149件、7年度が12月末時点で106件となっております。

相談内容につきましては、管理不全の空き家の通報のほか、危険空き家に対する解体補助制度や、空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の制度に関する問い合わせが多くなっております。

次に、空き家相談等件数の内、管理不全の空き家の通報等件数についてご説明いたします。この管理不全の空き家は、居住の目的などに使用されていない空き家のことであり、その通報件数は、令和3年度が28件、4年度が24件、5年度が33件、6年度が38件、7年度が12月末時点で48件となっております。

本年度は、台風が江南市を直撃することなどの天災はありませんでしたが、ここ数年と比較して空き家の通報を多くいただき、対応している状況となっております。

次に、2. 江南市危険空き家解体工事費補助金について、ご説明いたします。

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2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、令和4年度から予算を5件分としております。

昨年度の交付件数につきましては、5件でありましたが、今年度につきましては、交付件数が2件と予算件数を下回っておりますが、補助対象であったが費用面で今年度は見送った方などの案件が3件あることや、補助対象に満たなかった案件も4件あるなど、市民からの問い合わせは多く、本補助金に対しての需要は、高い状況が続いていると考えております。

次に、3. 空き家の譲渡所得3,000万円特別控除に関する申請件数について、ご説明いたします。

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又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を控除する制度であり、建築課においては、確定申告時に必要となる書類の発行事務を行っております。

申請件数につきましては、令和3年度が18件、4年度が21件、5年度が15件、6年度が26件、7年度が12月末時点で7件となっております。

なお、本制度につきましては、相続を機に発生する空き家を抑制するため、令和5年12月31日までとされておりました本特例措置の適用期間が、令和9年12月31日までに延長されております。

最後に、4. 官民協働による空き家パンフレット（第7版）の作成につきましては、別添のパンフレットも併せてご覧ください。

この空き家パンフレットは、江南市と㈱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などからの協賛を得て、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きましては、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1,500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、今回より市民サービス課へ死亡届を提出された方への配布物として同封し、啓発しております。

死亡届を提出された方への配布物として同封するため、発行部数を第6版の300部から1,500部に増やし、1冊あたりのページ数も8ページから12ページに拡大し、空き家対策の周知に努めております。

配布期間につきましては、令和7年7月から令和8年6月末までを予定しております。

また、現在、令和8年7月より配布する予定であります、第8版の作成に向けて準備を進めております。

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 江南市危険空き家解体工事費補助金について、1件あたり上限20万円とのことですが、予算5件に対して2件の実績で、3件分の予算が残っているとのことですが、本補助金の対象となる空き家の基準はどのようなもので、どこかに掲載されているのでしょうか。

事務局 今年度、危険空き家解体工事費補助金の申請は9件ありましたが、4件が本補助金の基準に満たなかったため、補助対象外となりました。

残り5件が本補助金の基準を満たしたのですが、その内3件が解体工事の費用

面であったり、親族間の調整が難航したりしたことにより申請を取り下げられました。

また、本補助金の対象となる空き家の基準については、江南市危険空き家解体工事費補助金交付要綱を別に定めております。

本補助金については、国や県の交付金や補助金を財源としていますので、交付金や補助金の対象となるよう、空き家の評価基準を設けており、空き家所有者から本補助金の申請を受けると、建築課職員が対象空き家を調査に伺い、補助対象となるか判定させていただきます。

具体的には、「屋根瓦が落下している・屋根に穴が開いている」、「外壁が剥がれている・外壁に穴が開いている」といった内容を点数化し、100点を超えるような危険な空き家を対象となりますので、適切に維持管理をしている空き家については、本補助制度の対象外となります。

事務局 会議終了後、要綱を参考にお渡しします。

また、本補助制度については、危険な空き家を対象とするもので、適切に管理されている空き家については、対象外であることをご理解ください。

委員 官民協働による空き家パンフレットの江南市空き家バンクの内容において、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記載があるが、実際に空き家の利用状況はあるのか参考に教えてください。

事務局 空き家の利活用についてはなかなか進んでいないのが実情です。

江南市も、空き家バンクを開設していますが、建物の掲載が0件となっており、空き家の流通・利活用という面ではなかなか進んでいないのが現状です。

委員 市として積極的に空き家の利活用について進めることはあるのでしょうか。

事務局 建築課に通報や相談のある空き家が、利活用を前提にするような建物ではなく、取壊す方向性の建物が多く、利活用を検討する案件が少ないことが実情です。

会長 他にご意見やご質問も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）特定空家等の空き家に対する措置状況等について（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。
長時間にわたり、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中で、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、随時開催させていただくこととなりますのでよろしくお願いたします。

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。

これをもちまして、令和7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。

委員の皆様におかれましては、このあと事務局が席へ資料2を回収しに伺いますのでよろしくお願いたします。

以上