

●日時

令和6年1月29日（月） 午後1時30分～午後2時20分

●場所

江南市役所 3階 第2委員会室

●出席者

(1) 会長及び委員（11名）

会長	澤田 和延	江南市長
委員	中野 裕二	江南市議会議員
	片山 裕之	江南市議会議員
	矢野 和雄	矢野法律事務所 弁護士
	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（1名）

(3) 事務局（4名）

野田都市整備部長、可児建築課長、小川主査、佐伯書記

●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) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律について（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）（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5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名全員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、江南市議会議員の片山裕之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。

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、特定空家等の除去といったこれまでに進めてきた取組を一層円滑化するとともに、周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空家等の活用や適切な管理を確保するなど、総合的な対策強化を図るため、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が、令和5年12月13日に施行されました。

本市におきましては、空家特措法の制定以来、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であります。

本日の議題では、今年度の取組状況の確認や特定空家等の空き家に対する措置状況などについて、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。

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）が市内の個別の空き家を対象とした議題となりますので、個人情報保護の観点から、この議題は非公開とさせていただきますので、あらかじめご了承くださいませよう、よろしくお願いいたします。

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。（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、令和元年度が157件、2年度が106件、3年度が136件、4年度が124件、5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きましては、令和元年度が55件、2年度が33件、3年度が28件、4年度が24件、5年度が12月末時点で23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. 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3件と予算件数を下回っておりますが、空き家の危険度を判定した結果、補助対象要件に該当しなかった案件が5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を解体した後、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、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、令和元年度が 20 件、2 年度が 11 件、3 年度が 18 件、4 年度が 21 件、5 年度が 12 月末時点で 10 件となっております。

なお、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 日までに延長されました。

また、これまでは、売主が譲渡前に除却工事または耐震改修工事をする実施する必要がありましたが、令和 6 年 1 月 1 日以降の譲渡につきましては、買主が譲渡後に除却工事または耐震改修工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充されましたことを、お伝えさせていただきます。

次に、「4. 官民協働による空き家パンフレット（第 5 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、江南市と株式会社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 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 5 年 7 月から令和 6 年 6 月末までとなっており、現在、令和 6 年 7 月より配布する予定であります、第 6 版の作成に向けて準備を進めております。

最後に、「5. 愛知県司法書士会との空家等対策に関する協定締結」について、ご説明いたしますので、裏面をご覧ください。

近年、相続登記手続き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の問題を防ぐため、令和 6 年 4 月 1 日より不動産相続登記の申請が義務化されます。そのため、この制度を周知し、新たな管理不全の空き家を作らないことが、空家等の発生抑制において非常に重要となっております。

昨年度の協議会の際におきましても、相続登記に関する対応として、民間企業との協定締結の検討について、議題とさせていただきましたところ、愛知県司法書士会におきましても、法務局と協力しながら、相続登記の推進に尽力しており、

他自治体との協定実績も豊富であるとのことをご意見をいただきましたので、愛知県司法書士会と協議しましたところ、協定に対して、ご理解をいただきましたので、空家等の所有者の相続登記、管理・処分手続、相談等について、連携・協力し、「安心して住み続けられる住環境の確保」を推進することを目的とし、令和5年7月20日に愛知県司法書士会と協定を締結いたしました。

なお、不動産相続登記の申請義務化を周知するため、愛知県司法書士会において、別添リーフレットを作成いただき、建築課・税務課・市民サービス課の窓口や配布物と同封することで周知しております。

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えます。

委員 司法書士会との空家等対策の推進に関する協定について、空家等の所有者の相続登記、管理、処分手続き、相談等についての連携・協力を図るとのことですが、具体的にどのような連携・協力を行っていくのか。

事務局 相続登記の義務化につきましては、まず、市民の皆様はこの制度を周知することが非常に重要であると考えており、リーフレットを作成いたしました。

このリーフレットは、税務課においては、相続人代表者に対しての送付文書と併せて配布、市民サービス課においては、死亡届を提出した際に、配布資料の1つとして配布と、建築課以外の部署においても、市民への配布をしております。

また、このリーフレットには、愛知県司法書士会において、相続登記について、無料相談する旨の記載もありますので、リーフレットの配布により相続登記における相談を促しております。

委員 建築課窓口への空き家相談等件数について、具体的な相談の内容はどのようなものか。相談には、空き家の持ち主や近隣の方など、いろいろな相談を受けると思うが、すべてが空き家の件数につながる訳ではなく、重複しているものもあると思うが、相談の内容がどのようなものか教えてほしい。

事務局 具体的な空き家の相談内容につきましては、近隣の方から、「隣の空き家が壊れかけている」、「屋根瓦が落下しそうだ」との通報でしたり、今年度ですと8月頃に愛知県にも台風が直撃しそうなことがあったのですが、その数日前には「隣の空き家の屋上にあるアンテナが台風で飛ばされるかもしれないので、どうにかならないか」との通報などがありました。また、11月～1月頃につきましては、確定申告の準備で、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の関係で、「どのような書類を整えればよいか」、「自分は控除対象となるか」との質問が多くなる傾

向があります。あとは、危険空き家の解体工事費補助金制度についてですが、「補助対象になるか」など、補助件数は5件ですが相談内容は多くなっております。

また、所有者本人からの、「空き家をどうすればいいか」などの相談は、今お話しさせていただいた「通報」、「空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除」や「危険空き家解体工事費補助金制度」の相談件数よりは少ないと感じております。

委員 平成 30 年度の空家等対策計画を策定する際に空き家の実態調査をして以降、空き家になった建物もあれば、空き家が解体されて、建替えられたものもあるだろうが、現在、計画策定時と比較して空き家の件数は、減少しているのか、増加しているのか。

事務局 前回、実態調査をしてから、5年以上調査をしておりませんので、正確な数字というのは把握しておりませんが、全国的に空き家がこの 20 年間で約 1.9 倍に増加している中、江南市だけが空き家が減少しているということは考えられません。前回の実態調査の結果、500 件程度であった空き家が、改めて調査を行えば 600~700 件に増加しているということが想定されます。

また、現時点の空き家の件数把握につきましては、通報などにより新たに把握した空き家と、前回の実態調査時に把握した空き家が解体されているかどうかの足し引きでしか管理ができていませんが、空家等対策計画を改訂する前年に、実態調査をする予定としておりますので、その際に、改めて空き家の件数を把握するよう考えております。

委員 空き家件数の関連になるのですが、先ほどの話の中で、台風の話もあったが、江南市は強い台風がなく、地震も全然なく、危険空き家については、台風や地震の被害がないため、台風や地震の多い地域よりもどんどん増えていくのではないかとも思うのだが、その関連性はあるのか。

事務局 個人的な意見になるかもしれませんが、全国的にみると特定空家等になる空き家の多くは、海の近くで塩害にさらされる地域、過疎地の山間部にあるような地域にある空き家の劣化が激しく、また、放置されてしまうことが多いと感じております。そのため、江南市においては、平坦な地形であり、塩害もございませんので、全国的にみると空き家が特別多い地域ではないと考えております。

ただ、経過年数による空き家の劣化は、全国的にどこの自治体も同じですので、江南市も同じように空き家自体の件数は増加していくと考えております。

委員 台風や地震と空き家との関連性があれば、調べていただければと思います。

事務局 分かりました。

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) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律について

会長 次に、議題(2)の「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律について」、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(2)について、ご説明させていただきます。

お手元の資料2「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律改正概要」をご覧ください。

今回、法改正されました背景といたしましては、使用目的のない空き家が、この20年間で約1.9倍に増加し、今後も更に空き家の増加が見込まれることを踏まえ、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却といった、これまで進めてきた取り組みを一層円滑化するとともに、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の活用や適切な管理を確保するなど、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」を3本柱とし、総合的な対策強化を図るため、改正法が令和5年12月13日に施行されましたので、この3本柱の概要につきまして、ご説明させていただきます。

まず、1つ目の「活用拡大」、「①空家等活用促進区域」につきましては、中心市街地や地域再生拠点など、地域の拠点となるエリアに空き家が集積すると、当該地域の本来的機能を低下させるおそれがあり、また、古い空き家を活用する上で、建築基準法等の規制がネックとなっているケースもありましたので、自治体が重点的に空き家の活用を図るエリアを定め、規制の合理化等により空き家の用途変更や建替え等を促進することが必要とされておりました。

そこで自治体は、中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空き家の分布や活用の状況等から、空き家の活用が必要と認める区域を、「空家等活用促進区域」として区域内の空き家の活用指針とともに「空家等対策計画」に定め、規制の合理化等の措置を講じることができ、また、空家等活用促進区域内では、接道規制の合理化や用途規制の合理化等の措置を講じることができるとなりました。次に、「②財産管理人による所有者不在の空家の処分」につきましては、民法上、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した財産管理人が管理や処分を行うことができる制度ですが、財産管理人の選任請求権が、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、自治体の長においても選任請求が可能となりました。

次に「③支援法人制度」につきましては、空き家の活用・管理に係る相談や所有者と活用希望者のマッチング等を行う主体が活動しやすい環境を整備する必要があることから、自治体が、空き家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定することが可能となりました。

2つ目の「管理の確保」、「①特定空家化を未然に防止する管理」につきまして

は、空き家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家等」になることを待つことなく、特定空家等になる前の段階から、管理の確保を図ることが必要であることから、「放置すれば特定空家等になるおそれのある状態」と認められる空き家を、管理不全空家等に位置づけることで、自治体の長から指導・勧告することが可能となり、この勧告を受けた管理不全空家等は、特定空家等の勧告と同様に固定資産税等の住宅用地特例を解除することが可能となりました。

次に「②所有者把握の円滑化」につきましては、自治体から電力供給事業者やガス供給事業者に対して、所有者等が把握できない空き家に関して、当該供給契約における契約者等に関する情報提供を依頼することが可能となりました。

最後に「特定空家の除却等」、「①状態の把握」につきましては、自治体の長には、特定空家等の所有者から報告徴収を行う権限がないため、特定空家等の管理状況等の把握が困難な場合がありますが、自治体の長に、特定空家等の所有者に対する報告徴収権を付与し、特定空家等への勧告・命令等をより円滑に行うことが可能となりました。

次に「②代執行の円滑化」につきましては、空き家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等も増加する可能性があることから、自治体が、特定空家等への措置を、より円滑にできるようにすることが必要であり、これまで、特定空家等の除却等の代執行を行うためには、緊急時でも命令等を経る必要があったため、迅速な対応が困難でありましたが、緊急時において除却等が必要な特定空家等に対して命令等の手続きを経ず代執行を可能とし、迅速な安全の確保が可能となりました。

しかし、この命令等につきましては、命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が不要となりますが、命令前の指導・助言や勧告の事前手続きは必要となります。

また、これまで所有者不明時の略式代執行の場合につきましては、代執行後に所有者が判明した場合、裁判所の確定判決を得ないと費用徴収できませんでしたが、略式代執行時や緊急代執行時においても、行政代執行法に定める国税滞納処分等の例により、強制的な費用徴収が可能となりました。

今回の法改正におきましては、空家等対策計画において規定などをしなければ運用できない事項も多く、また、他自治体の動向を注視する必要があることから、事務局といたしましては、現在の計画期間が令和9年度までとなっております、江南市空家等対策計画の改訂時におきまして、令和8年度に実施予定であります、空家等実態調査結果の内容を踏まえた上で、改正法を反映する検討をしていきたいと考えております。

その際には、協議会委員の皆様にも、ご意見を賜りたく存じますので、よろしくお願いたします。

以上で議題（2）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（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。

委員 　　支援法人制度について、空き家関係の法人が空き家を改修して、他の方に貸し
出すというのをテレビで見かけることがあるが、江南市ではどれくらいの NPO
法人や社団法人が協力・賛同しているのか。

事務局 　　まず、こちらの支援法人制度につきましては、令和５年 12 月 13 日より施行
ということで、施行されてから 1 ヶ月程度ということで、まだ具体的に江南市に、
お声がけをいただいている事業者はございません。愛知県内において、この支援
法人制度を検討している自治体の中では、NPO 法人 あいち空き家修活相談セン
ターや（公社）愛知県宅地建物取引業協会が検討事業者として挙がっているよう
です。

委員 　　資料 2 の最下段に目標・効果という項目があるが、これは全国的な目標であっ
て、江南市での独自の目標はあるのか。

事務局 　　支援法人制度、空家等活用促進区域や特定空家等になる前の管理不全空家とい
ったところの数値が目標・効果となりますが、先ほど話にあったとおり、12 月
13 日に施行されたばかりで、他の自治体の動向を注視し、現在は準備段階とい
うような状態でありますので、空家等対策計画の改定の際には、目標数値も定め
ながら皆様に説明できればと考えております。

委員 　　現在、社会的に見ると 1 人暮らしの高齢者であるとか、終活事業というのが、
積極的に民間が関わってくる状況となっている。そのため、高齢者の担当部署に
おいても保証人の問題などを含めて、終活の問題と言うのは様々な議論をされて
いるので、空き家の部署だけではなく、他部署とコミュニケーションをとって、
情報共有しながら、事業を進めていただきたい。

事務局 　　高齢者の担当部署との連携につきましては、エンディングノートと言うものが
あり、その中で、空き家の問題について触れさせていただいております。江南市
で空き家の問題が 1 番多いのが相続であり、いろいろ話を聞きますと相続を受け
た方がなかなか自分の暮らした実家を壊しにくいというご意見が多くあります。
そういったことから、エンディングノートの中で親の意思を示していただきなが
ら、ご存命のうちにご親族と「将来、この家どうしようか」という話をしてもら
いながら、方針を決めていただくと放置される空き家が少なくなりますので、亡
くなられる前に、ご意志を確認していただくと相続された方が動きやすいのか
なと思っております。

委員 空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除について、施設に入られている高齢者の方も多く、存命のうちに相続せずに、解体して売却すると 3,000 万円特別控除は適用されないのか。

事務局 空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除は適用対象外となります。

委員 そうすると、なかなか存命のうちに解体して売却という流れが難しいのかなと感じる。意思だけ確認して、亡くなられてから相続して売却するという形で考えればよいのか。

事務局 親の意見を聞く前に亡くなられてしまうと、実家は壊しにくいと思いますので、親が将来、「壊してもよい」、「売却してもよい」とのご意思が確認できると、相続を受けた方も行動しやすいと感じますので、相続登記をせず放置している方もみえますので、なるべく早く動いていただいた方が、空き家の発生の抑制につながると思いますので、亡くなられる前にご意思の確認をしていただくことが重要であると考えております。

委員 居住用の不動産に関しては、空き家に関しては対象外となるかもしれないが、居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除の特例については、該当する可能性があるのでは、税理士などに確認してもらおうとよい。

もう 1 つ、エンディングノートに関してですが、実務をやりながら思うことが、「売る」という意思であればよいのだが、「売らないでほしい」という意思を示される場合も実際にある。

事務局 空き家の問題は社会問題となっていており、家を残してくれという場合は、税金や管理の問題も併せてお話いただけると、親の気持ちも多少は変わると思いますので、よろしく願いいたします。

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（2）については、終了したいと思います。

（3）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。

これもちまして、令和5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へ資料3を回収しに伺いますのでよろしくお願いたします。

以上