

# 令和2年度 第1回江南市空家等対策協議会 会議録

## ●日時

令和3年2月16日(火) 13時30分～15時00分

## ●場所

市役所3階 第3委員会室

## ●出席者(13名)

### (1) 会長及び委員(9名)

会 長	澤田 和延	江南市長
委 員	尾関 昭	江南市議会議員
	長尾 光春	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
	松原 和也	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
	鶴岡 幸	公募市民

### (2) 傍聴者(1名)

### (3) 事務局(3名)

野田都市整備部長、源内営繕・住宅グループリーダー、丹羽主任

## ●次第

### 1. 市長あいさつ

### 2. 議題

#### 【報告案件】

#### (1) 空家等対策の推進に関する取組み状況について

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2版)の作成
5. 愛知県行政書士会尾北支部との空家等対策の推進に関する協定の締結

#### (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)

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

#### 【協議案件】

#### (1) 特定空家等について(非公開案件)

### 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2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、委員の変更がありますので、ご報告とご紹介をさせていただきます。江南市議会議員の尾関 昭様でございます。次に、公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会 北尾張支部の 齋藤 誠様でございます。どうぞよろしくお願いたします。それでは、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、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、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。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、これまで多くの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、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布されてから5年以上が経過し、現在、これまでの状況を踏まえて、国土交通省により、法改正の作業が進められているところでございます。

本市におきましては、特別措置法の制定以来、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多くの時間と労力を要しており、行政のみでは空き家対策の推進を図ることは困難であると感じております。

このような状況の中、空き家総合相談窓口と江南市空き家バンクを運営していただいている、愛知県宅地建物取引業協会様に続きまして、新たに、愛知県行政書士会尾北支部様と1月20日に空家等対策の推進に関する協定を締結いたしました。行政と民間が相互に連携し、空き家対策を推進してまいりたいと考えております。

本日の議題では、これらの取組み状況や特定空家等の今後の方針などについて、ご協議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

### 【報告案件】(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、これより、会議進行につきまして、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  
会長

本日は、傍聴を希望される方が1名いらっしゃいました。

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、議題の報告案件（2）及び協議案件（1）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ください。

それでは、報告案件（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の状況についてでございます。

空き家総合相談窓口及び江南市空き家バンクにつきましては、江南市との協定に基づき、公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会が運営をしております。まず、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1月末時点で11件となっております。

続きまして、江南市空き家バンクにつきましては、令和3年1月末時点で、登録件数が1件となっております。成約件数につきましては、1件となっております。登録されている空き家につきましては、古知野町久保見の住宅となっており、売買を希望する案件でございます。成約した空き家につきましては、古知野町牧森の住宅の売買となっております。

2番の江南市危険空き家解体工事費補助金につきましては、予算件数3件に対して、交付件数が3件となっております。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、今回申請のあった、3件の内、2件が以前から管理不全の空き家として市が所有者に対して指導を行っていた案件となっておりますことから、危険な空き家の所有者の解体を後押しする有効な施策であると考えております。来年度につきましても、3件分の予算を予定しております。

3番の被相続人居住用家屋等確認申請書（3,000万円控除）申請件数につきましては、平成30年度16件、令和元年度20件、令和2年度1月末時点で10件となっております。この申請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、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。

4番の官民協働による空き家パンフレット（第2版）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、(株)ホープ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・印刷・製本等を行い、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一切発生しておりません。そのために、市と㈱ホープとの間で、「官民協働発行に関する協定」を締結しております。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の所有者への指導に際に活用しております。配布期間につきましては、令和2年6月から令和3年5月末までとなっております。また、現在、令和3年6月より配布する予定であります第3版の作成に向けて準備を進めているところでございます。第2版の内容といたしまして、パンフレットの4ページをご覧ください。このページは、江南市が原稿を作成しているページになりますが、昨年度、この協議会で御意見をいただきました市街化調整区域の空き家の利活用に関する注意事項の項目を新たに追記させていただいており、詳細につきましては、QRコードにより、建築課のホームページにご案内をしております。

5番の愛知県行政書士会尾北支部との空家等対策の推進に関する協定の締結について、締結した経緯経過といたしましては、平成29年2月の江南市空家等実態調査の結果の中で、市内の空き家の約6割が市街化調整区域に存在していることが判明しました。市街化調整区域は、市街化区域に比べて空き家の利活用に関して、都市計画法の規制を伴う場合があり、多くの専門的知識が必要となります。そこで、都市計画法の許可申請を多く取扱っている行政書士の地元団体であります、愛知県行政書士会尾北支部と協力体制についての協議を重ねた結果、協定を締結し、空家等対策を連携・協力して推進することとなったものです。市街化調整区域の空き家に重点を置いた空き家協定については、他行政庁でも事例は少ないと考えています。内容につきましては、今回の協定に基づき、市街化調整区域における都市計画法の許可等に関して、空き家の所有者が相談することのできる相談窓口体制を構築するとともに建築課窓口と相互の連携を行います。また、現在、建築課のホームページで周知を行っている「市街化調整区域の空き家について」のページをリニューアルして、協定の締結や相談窓口などの周知を図ってまいります。令和3年4月1日までに、相談窓口等を構築する予定で検討しております。協定の締結日は令和3年1月20日で、協定締結式は、新型コロナウイルス感染症の緊急事態宣言の期間と重なったため、感染症対策を徹底するとともに、予定よりも簡略化した内容で実施しました。以上で報告案件（1）についての説明を終了させていただきます。ご協議よろしくお願いいたします。

会長

ただ今、報告案件（1）について、説明が終わりました。この件についてご意見やご質問などがありましたら、ご発言いただきたいと思います。

委員

資料1の空き家バンクについて、登録件数が1件という数字から、空き家バンクが有効に使われていないのではないかと考えます。どういったことが原因に考えられるか教えてください。

事務局

江南市空き家バンクにつきましては、登録案件や成約案件がそれぞれ1件と少ないことは認識しております。県内の多くの行政庁が江南市と同じ愛知

県宅地建物取引業協会が運営するシステムを使用しており同様の状態となっております。また、国が行った行政庁へのアンケート調査でも行政庁の課題のトップ3に空き家バンクの登録件数が伸びないことがあげられている状況です。愛知県が主催する空き家担当者会議でも、この件は議題となっております。また、空き家の売買に関しては、本質的には民間で取引されることが理想であり、カバーできない部分を空き家バンクがすくう、自治体によってはその考えから、件数は少なくとも問題ないという意見があります。江南市といたしましては、愛知県宅地建物取引業協会が本年度から運用を開始した不動産検索サイトで「あいぽっぽ」というものがあり、協会の会員で空き家マイスターの資格をもっており、「あいぽっぽ」にも案件を登録している不動産業者には「あいぽっぽ」の案件を空き家バンクにも連携登録をしてもらえよう、お願いすることを考えています。

- 委員 L I N E ツールにより空き家バンクの周知を図ってはどうか。
- 事務局 市議会の質問の中でも、登録件数が少ないと言われております。空き家バンクの仕組みをL I N Eなどのツールも活用し、P Rに努めていきたいと考えております。
- 委員 江南市のL I N Eの登録について、広報による周知もしているのか教えていただきたい。
- 事務局 江南市のL I N Eについては、広報などで周知しています。登録されたら周りの方に教えていただければありがたいです。
- 委員 空き家バンクの登録件数に関しては、多ければ良いとは思っていません。今回の成約1件の事例について、内容を伺えればと思いますが、こういった案件であったか可能であれば教えていただきたい。
- 事務局 本件については、古知野町牧森の売買契約となり、宅建業協会が運営する会社が仲介を行ったが、成約内容の詳細については現時点では宅建業協会より不開示となっております。また、空き家マイスターの資格を有する地元業者の仲介案件についても、民間の成約過程を伝えるのは困難であるとの回答を頂いております。
- 会長 その他よろしいでしょうか。他にご意見等ございませんようですので、報告案件（1）については、終了したいと思います。
- 会長 それでは申し訳ありませんが、傍聴者には、ここでご退席をお願いいたします。

【報告案件】（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）

【協議案件】（1） 特定空家等について（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。

### 3. その他

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、事前に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。

これをもちまして、令和2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。ありがとうございました。

以上