

●日時

令和7年1月20日（月） 午後1時30分～午後2時30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（9名）

会長	澤田 和延	江南市長
委員	中野 裕二	江南市議会議員
	掛布 まち子	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
	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
	遠藤 隆正	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）

鵜飼都市整備部長、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) 令和5年住宅・土地統計調査結果（空き家）について（資料2）
- (3) 特定空家等の空き家に対する措置状況等について（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6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、江南市議会議員の掛布まち子様、名古屋法務局一宮支局の遠藤隆正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

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、総務省の行いました「令和5年住宅・土地統計調査」によりますと、全国の空き家は、空き家数・空き家率ともに過去最高の数値を記録しているとのことであり、この後、事務局より報告もあるとのこと。

本市におきましても、この増加傾向である空き家を、官民が相互に連携・協力し、これまで以上に管理不全の空き家の「発生の抑制」、「適切な管理」、「利活用の促進」を図り、より安心して住み続けられる住環境の確保を推進できればと考えております。

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、お願いいたします。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。(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2年度が106件、3年度が136件、4年度が124件、5年度が140件、6年度が12月末時点で116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2年度が33件、3年度が28件、4年度が24件、5年度が33件、6年度が12月末時点で29件となっております。

近年、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、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、3件でありましたが、今年度につきましては、交付件数が5件と予算上限に達しており、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2年度が11件、3年度が18件、4年度が21件、5年度が15件、6年度が12月末時点で12件となっております。

なお、本制度につきましては、昨年度に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6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6年7月から令和7年6月末までとなっております。

また、現在、令和7年7月より配布する予定であります、第7版の作成に向けて準備を進めており、第7版より市民サービス課にて死亡届を提出された方への配布物として同封する予定をしております。

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っております。

委員           先ほどの相談件数と通報件数ですが、これは前年度と重複しているのか、新規だけの件数なのかを教えてください。

事務局       令和6年度の件数につきましては、令和6年4月1日からの件数になりますので、前年度と重複はしていません。

委員           3点質問させてください。1点目が管理不全の空き家の通報件数ですが、大体25件から30件前後は毎年通報があるとのことですが、なかなか改善がされないと、同じような物件が毎回出てくるのか。

2点目が空き家の解体工事費補助金ですが、令和5年度は予算件数に達していな

いですが、それ以外の年度は予算件数に達しているとのことでしたが、予算件数以上の相談は無かったのか。

最後に3点目が空き家の譲渡所得 3,000 万特別控除ですが、相続が発生してから3年以内に申請する必要があると思うのですが、資料を見ると令和4年度がピークでそこから少しずつ減少している。江南市の亡くなられる方は、年間 1,200 人以上であり、毎年死亡者数も増えてきている状況だと思います。死亡届の提出された方へパンフレットを配布するとのことなので、周知は図れると思うが、申請者が減少している理由には、どのようなことが考えられるのか、以上3点をお聞きしたい。

#### 事務局

まず1点目の通報件数ですが、現在建築課の方で対応をしている空き家が44件あります。今年度は12月末時点で29件ですが、この中にはこれまでの空き家の状況確認もあれば、建築課が新しく空き家として確知した通報もあります。

また、この新しく確知した空き家は14件となり、この14件の中で、現時点で解体や一部修繕などで改善することができた空き家がおおよそ半数でありますので、対応中の空き家が毎年10件、20件とどんどん増えている状況ではございません。

ただし、かなり時間を要する空き家というのもありますので、時間を要する空き家というものは残念ながら蓄積されているのが現状ではあります。

2点目の空き家の解体工事費補助金についてですが、今年度の5件目の交付決定後に問い合わせや申し込みがあったかとの質問ですが、まず令和5年度につきましては交付実績が3件で、予算件数には満たしておりません。ただ、単純に3件の申し込みがあった訳ではなく、この3件以上に申し込みが5件、10件とあった中で、予算件数には満たしていない状況であります。

本補助制度につきましては、国費や県費をいただいておりますので、空き家が住宅地区改良法の不良住宅に該当しなければなりません。そのため、建築課の職員が現地調査に伺い、空き家の劣化度をチェックし、評点が100点を超えたものについて、補助をすることとなります。令和5年度につきましては、申し込みは多数ありましたが、100点を満たす空き家が3件しかなく、予算件数に達していない状況であります。

令和6年度につきましては、実績が5件ですが、実際には11件の事前判定をさせていただいており、この11件のうち7件が補助の要件を満たしました。また、要件を満たした7件のうち、2件の取り下げなどがされた結果、5件の予算に対して申請が5件となっております。

予算件数に達した後は、市のホームページ上にて予算件数に達した旨を掲載し周知していますが、その後も事前判定などは実施しています。しかし、事前判定の結果、補助対象となる空き家は、5件目以降にはない状況となっております。

3点目の空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除の申請件数が減少している件ですが、今年度の12月末時点で12件ですが、例年、確定申告の時期に急いで申請する方がいらっしゃいます。実際に、令和6年度も現時点では15件となっており、この2、3週間で3件の申し込みがあります。そのため、減少しているのではなく、年度により波はありますが、15件から20件程度で、毎年の申請が推移していると考え

ておりますので、よろしく申し上げます。

委員 管理不全の空き家ですが、半分程度は改善してもらえていないとのことですが、私も不動産関係の仕事をしていると、相続人の連絡先がなかなか把握できないケースが結構あるのですが、先ほど話されていた、改善できていない半分の案件について、理由として連絡先が把握できないケースもあるのか、どんな理由であるのか分ければ教えてください。

事務局 改善ができていない半分の空き家につきましては、委員お話しされるように相続人が建築課でも確認できない方もいらっしゃいます。所有者や相続人が確知できた場合は、依頼文書を送付することとなるのですが、送付先が江南市や近隣であれば連絡がなければ、こちらから訪問することも出来るのですが、関東や関西、九州などの遠方にお住まいの方が所有者や相続人であることも多くあります。文書を送付しても連絡をいただけない場合、配達証明として改めて文書を送付する場合もあるのですが、受け取らない方や、受け取っても連絡をいただけない状況となると、こちらも手が出せない状況になってまいります。管理不全の空き家の中でも、緊急性が高い空き家であって、一刻も早く対処しなければならないのであれば、法的措置も検討しなければならないのですが、空き家として周りにそこまで迷惑を掛けていないとなると、建築課としても文書送付以外に取るべき対応があまり出来ないこととなります。

そういった所有者や相続人が遠方である空き家が、なかなか是正が出来ず、毎年対応しているような状況となっております。

委員 取壊しや改善してもらえる空き家は、利活用できる物件は換金性もあり改善しやすいと思うのですが、先ほど事務局が説明したように利活用が出来にくいとか、所有者や相続人が遠方になると親族との関わりが希薄となり、時間が経てば経つほど、どんどん改善しにくいという関係性になるのかなと思うと、やはり利活用できない空き家が大体残ってくるという印象でよろしいですか。

事務局 その通りです。また、利活用できない物件以外には、例えば今年度も台風が近日中に接近することが分かると、台風の接近する2、3日前に空き家の近隣の方が「空き家のアンテナが倒れているので何とか対応してくれ」という通報をいただいたりしますが、最終的に対応中の空き家として残るのは、利活用の難しい空き家となります。

委員 空き家の解体工事費補助金についてですが、空き家は年々劣化していくため、例えば今年判定申請を実施して補助対象に満たなかった場合、翌年度以降も同じ申請者が申請することは可能なのか。

事務局 空き家の解体工事費補助金制度につきまして、判定申請の実施回数に制限は設け

ておりません。そのため、判定申請をした数年後に再度判定申請をすることは可能であります。しかし、複数回判定申請を依頼される方は実際にはあまりいらっしゃいません。

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）令和５年住宅・土地統計調査結果（空き家）について

会長 次に、議題（２）の「令和５年住宅・土地統計調査結果（空き家）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 令和５年住宅・土地統計調査結果（空き家）について をご覧ください。

住宅・土地統計調査は、昭和２３年以来５年ごとに実施しており、総務省は、令和５年１０月１日現在で１６回目にあたる令和５年住宅・土地統計調査を実施し、令和６年９月２５日に住宅及び世帯に関する基本集計結果が公表されました。

なお、本調査は、令和２年国勢調査の調査区の中から全国平均約５分の１の調査区を抽出し、約３４０万世帯を対象としており、江南市においては、約３,０００世帯が対象となっております。

１．集計結果（全国）をご報告させていただきますので、図－１をご覧ください。  
総住宅数のうち、２０２３年の空き家は９００万２千世帯と、２０１８年の８４８万９千世帯と比べ、５１万３千世帯の増加で過去最多となっており、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は１３.８％と、２０１８年の１３.６％から０.２ポイント上昇し、過去最高となっております。

空き家数の推移をみますと、これまで一貫して増加が続いており、１９９３年から２０２３年までの３０年間で約２倍となっております。

空き家数のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（その他の空き家）」は３８５万６千世帯と、２０１８年と比べ、３６万９千世帯の増加となっており、総住宅数に占める割合は５.９％となっております。

次に、２．集計結果（江南市）をご報告いたしますので、２ページ 図－２をご覧ください。

総住宅数のうち、２０２３年の空き家は４,５７０世帯と、２０１８年の３,９００世帯と比べ、６７０世帯の増加で２００３年以降最多となっており、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は１０.５％と、２０１８年の９.４％から１.１ポイント上昇しております。

空き家数のうち、２０２３年の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（その他の空き家）」は１,９６０世帯と、２０１８年と比べ、２８０世帯の増加となっており、総住宅数に占める割合は４.５％となっております。

なお、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（その他の空き家）率を愛知県内の各市と比較いたしました、図－３をご覧ください。

江南市は愛知県平均の 4.3%を少し上回っており、その他の空き家率は愛知県内 38 市のうち、江南市は 15 番目の低さとなっており、全国平均の 5.9%より下回っていることをご報告いたします。

次に、3 ページ 3. 江南市の空き家を取り巻く状況と課題をご覧ください。

江南市は、前回の調査結果より、空き家数・空き家率ともに増加しておりますが、この空き家が増加する背景には、いくつもの要因があると考えられます。

江南市の人口推移等を「こうなんの統計」により分析し、本市の空き家を取り巻く状況を把握することとし、その状況について、これよりご説明させていただきます。

3－1. 江南市の人口推移について、図－４をご覧ください。

2024 年の江南市の人口は 98,389 人となっており、ピーク時の 2013 年の 101,557 人から 3,168 人減少しています。

なお、2013 年に人口が増加しておりますが、こちらは、2012 年 7 月 9 日に「住民基本台帳法の一部を改正する法律」が施行され、外国人住民の方についても同法の適用対象に加えられることになったことによるものです。

次に、3－2. 江南市の世帯推移について、図－５をご覧ください。

先ほど、ご説明したとおり、人口は減少する一方で、2024 年の世帯数は 43,007 世帯で増加傾向にあり、1995 年の 29,767 世帯と比較すると、約 1.5 倍に増加しています。

これは 1 世帯平均人口が、核家族化・高齢者世帯や未婚者の増加・少子化などの理由により減少し続けているため、人口が減少しているにも関わらず、世帯数が増加し続けている原因であると考えられます。

次に、4 ページ 3－3. 江南市の人口構成について、図－６をご覧ください。

江南市の年少人口・生産年齢人口・老年人口の 3 区分別人口構成をみますと、年少人口（0～14 歳）、生産年齢人口（15～64 歳）はともに減少傾向であり、老年人口（65 歳以上）のみ増加傾向であります。

なお、2020 年の高齢化率は 28.7%となっており、高齢化率 21%以上の超高齢社会に入っております。

最後に、3－4. 江南市における空き家対策の課題をご覧ください。

人口減少や、少子高齢化の進行による、核家族化や高齢者のみの世帯の増加、更には居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化を勘案すると、今後も、増加する空き家への対応は、避けては通れない課題であり、周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空き家の活用や適切な管理を確保することが重要となってまい

ります。

そのため、令和9年度に改訂予定である江南市空家等対策計画においては、「住宅・土地統計調査」や「こうなんの統計」、令和8年度に実施する予定である「空家等実態調査」の結果を踏まえ、現在の計画で掲げている空き家対策の取組みの基本方針である「空き家の発生の予防・抑制対策」、「適正管理・利活用を促進する対策」、「管理不全の空き家を解消する対策」を継続的な取組みの基本方針として掲げ、具体的な施策の見直しや、施策の拡充をしていく必要があると考えられます。

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           江南市の調査対象が約3,000戸とのことですが、この調査結果を基に比率で出しているということでしょうか。

事務局       そのとおりです。

委員           その他の空き家が2018年と比べて280戸の増加となっているのですが、市街化区域と市街化調整区域での空き家では、やはり市街化調整区域の空き家の方が流通などが困難であるとする。2023年のその他の空き家において、市街化区域と市街化調整区域の数値は分かるか。

事務局       本資料につきましては、総務省の統計調査データを活用しております。委員ご質問の市街化調整区域か、市街化区域かにつきましては、その分別を含めた調査になってはおりませんので、今回の住宅土地統計調査の結果からは、把握ができません。ただし、平成28年度に江南市が実施いたしました空家等実態調査では、市街化調整区域か市街化区域か分別させていただいております。空家等実態調査においては、519件の空き家のうち、市街化調整区域に立地する割合が62%であると数値が出ております。令和8年度に空家等実態調査を実施した際に、再度空き家の市街化区域、市街化調整区域の割合は改めて算出したいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

委員           江南市の空家等対策計画の13ページに空家等の対象となった建物が519件という数値と、総務省の今回発表があったデータから江南市の部分を見ると、4,570件という数値は、空き家の判断基準が違うのでしょうか。

江南市の空家等対策計画の空き家と総務省の空き家、それぞれの空き家の定義が分かるのであれば教えていただきたい。

事務局        まず、江南市の空家等実態調査につきましては、居住者のいる敷地内の建物や、マンション・アパート等の集合住宅は調査の対象外となっております。一方で、住宅・土地統計調査におきましては、例えば6戸居室のあるアパートについて、3戸が空き家であれば、3住戸の空き家と判断し集計されますので、実際の空き家数よりは多い数値が出る傾向にあります。

      また、住宅・土地統計調査は、回答が得られない場合には、現地での外観判断となるのですが、外観での空き家かどうかの判断は非常に困難であり、判断しづらいことから、空き家であるとの数値が増えていく傾向にあります。

      江南市の空家等実態調査におきましても、519件に至るまでには、水道開栓等状況から約1,800件の空き家候補が抽出され、机上判定や現地調査、所有者アンケートを経て519件となっております。

      1年以上使用目的がない空き家でなければ建築課も空き家として認定できませんので、倉庫として利用している状況や、月に1回程度は利用している状況である住宅は空き家として計上しておりません。総務省の調査では、調査戸数も多いものですので、そこまで踏み込んでおりません。

      2023年の調査結果において、使用目的のない空き家が1,960戸となっておりますが、令和8年度に江南市が空家等実態調査を実施すれば、519件より多い数値となることは間違いないと思っておりますが、使用目的のない空き家が1,900件や1,500件といった件数にはならないとは思っております。

委員        そうすると、江南市の空家等実態調査と総務省の住宅・土地統計調査の空き家の件数については、江南市の件数の方が実態に沿った数値であるということでしょうか。

事務局        そのとおりです。しかし、江南市の調査は平成28年度に実施していますので、少し古い数値となることをご了承ください。

委員        江南市における空き家対策の課題として、今後、どう対応していくのかと基本方針として掲げ、具体的な施策の見直しや施策の拡充をしていく必要があると考えるというのは、今のところぼんやりとでもいいのですが、大体どういったことを考えてらっしゃるのか、お聞かせいただけるのであればお聞かせいただきたいです。

事務局        まだ事務局レベルの話ではありますがけれども、江南市の市街化調整区域の空き家割合が多いことを懸念しております。

      県内の他市町でも、危険空き家ではなく老朽空き家という法定耐用年数が経過した空き家や昭和56年以前の旧耐震基準の空き家に対して、解体工事費の補助をしている自治体があります。そういった自治体の例を参考にしながら、老朽空き家についての補助が出せればと考えてはおります。ただ、老朽空き家については、国費や県費が活用できません。先ほどの不良住宅の認定をするものではないので、補助金が活用できなく、江南市の一般財源で行うことになります。

      危険空き家については国費が10万円、県費が5万円あり、20万円の補助の内、

江南市の負担は5万円となるのですが、老朽空き家につきましては100%が江南市の財源とになりますので、財政部局への要望も行いながら、例えば、市街化調整区域に立地することを条件にするなど、対象空き家の範囲を狭めるなど精査する必要もあると考えております。

また、現在、愛知県宅地建物取引業協会と協定を締結しており、この宅建協会が、空き家管理業者登録制度という事業を進めております。事業の内容としては、宅建協会の登録管理業者が、依頼者の空き家を月に1回管理するという内容などであり、管理不全の空き家の抑制を図ることが目的なのですが、宅建協会に他自治体の運用状況を確認すると、海外赴任や転勤などにより一時的に空き家になるため、管理を依頼される方が多いとのことで、本来の目的である管理不全となる空き家の遠方の所有者からなどの依頼はすごく少ないとのことでした。

そのため、江南市ではできる範囲が限られますので、本登録制度についての利活用が広まり、他自治体の登録業者も増加し、空き家の適正な管理の促進につながるのであれば、官民連携の1つとして活用を視野に入れていきたいと考えております。

委員 対処療法的なところではなく、やはり根本的に利活用できる空き家をどうしたら増やせるかといったところも、ご検討いただきたい。そもそも空き家になる前に、その利活用ができるような方法がないのかとも思いますので、1度ご検討いただけたらと思います。

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6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。

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  
よろしくお願いいたします。

以上