

# 令和7年度第2回小牧市空家等対策協議会

## 議事録

### 1 開催日時

令和7年12月24日（水）午前10時00分から午前10時45分まで

### 2 開催場所

小牧市役所 東庁舎4階 本会議用控室

### 3 出席委員（名簿順）

岡本 肇	中部大学准教授
小川 雄彦	公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会
笛原 浩史	小牧市副市長（市長代理）
鈴木 岩雄	区長会副会長
銅谷 守	公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会 北尾張支部
長江 章	社会福祉法人小牧市社会福祉協議会

### 4 欠席委員

高原 元助 公益社団法人愛知建築士会 春日井支部

### 5 事務局

舟橋 朋昭	都市政策部長
川島 充裕	都市政策部次長
横井 久志	都市政策部都市計画課主幹（居住推進担当）
林 亮佑	都市政策部都市計画課居住推進係長
渡辺 利樹	都市政策部都市計画課居住推進係主事

### 6 会議内容

#### 1 開会

#### 2 議題

- (1) 会長の選出について
- (2) 職務代理者の指名について
- (3) 小牧市空家等対策計画中間見直し（案）について

#### 3 閉会

### 7 傍聴人

1名

## 1. 開会

### 【事務局】

それでは、委員の皆さまお揃いですので始めさせていただきます。本日は、お忙しいところお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。ただ今より、令和7年度第2回小牧市空家等対策協議会を開催させていただきます。私は、本日進行を務めさせていただきます都市政策部次長の川島と申します。よろしくお願ひいたします。

初めに、資料の確認をさせていただきます。本日の資料は、次第に記載させていただいたとおりですが、資料1～3および参考資料1です。資料が確認できないなどありましたら、お申し出いただきますようお願いいたします。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

なお、本日は委託業者である株式会社ゼンリンの社員も同席させていただいておりますので、ご承知おきください。

続きまして、本日の出席人数についてご報告申し上げます。出席委員は6名でございます。従いまして、小牧市空家等対策協議会条例第6条第2項の規定により、本会議は成立いたしておりますのでご報告させていただきます。

## 2. 議題

### (1) 会長の選出について

### 【事務局】

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。はじめに、本日は委員改選後初の会議となりますので、本会議を運営していくため、改めて会長を選出させていただきたいと思います。本協議会における会長については、小牧市空家等対策協議会条例第5条第1項の規定により「協議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める」となっております。どなたか、推薦などありましたらお願ひいたします。

### 【銅谷委員】

前回に引き続きとなりますが、空き家対策のみならず都市計画やまちづくりなど幅広い分野の学識経験をお持ちである中部大学准教授の岡本委員を推薦したいと思います。

### 【事務局】

ありがとうございます。ただ今、銅谷委員より岡本肇委員を会長にとご推薦がございました。他にご推薦などありましたらお願ひしたいと思います。

### 【一同】

異議なし。

### 【事務局】

異議なしの声が多数ありました。従いまして、岡本肇委員を当協議会の会長とするこ

とに決しました。

それでは、ただ今選出されました岡本会長よりご挨拶を頂きたいと思います。

**【岡本会長】**

皆さま、改めておはようございます。ただ今会長に選出いただきました中部大学の岡本です。引き続きよろしくお願ひいたします。

**(2) 職務代理者の指名について**

**【事務局】**

続きまして、会長の職務代理の選出についてです。小牧市空家等対策協議会条例第5条第3項において「会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する」とあります。これに基づき、岡本会長から職務代理の指名をお願いしたいと思います。よろしくお願ひします。

**【岡本会長】**

それでは私からの指名ということですので、これまでにも会長職務代理を担っていただきおりました公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会の小川委員に引き続きお願ひしたいと思います。

**【小川委員】**

よろしくお願ひします。

**【事務局】**

ただ今、岡本会長より職務代理者に小川委員が指名されたので、よろしくお願ひしたいと思います。

それでは以後につきましては、条例第5条第2項に基づき、会長が会務を総理することになっておりますので、岡本会長にお願いしたいと思います。会長、よろしくお願ひいたします。

**(3) 小牧市空家等対策計画中間見直し（案）について**

**【岡本会長】**

それでは、ここからは私が議事を進行させていただきます。お手元の次第に沿って進めさせていただきます。議題「(3) 小牧市空家等対策計画中間見直し（案）について」を、事務局より説明をよろしくお願ひいたします。

**【事務局】**

議題「(3) 小牧市空家等対策計画中間見直し（案）について」ご説明をさせていただきます。配布しておりますデータのうち、資料2の1ページをご覧ください。現在ご議論い

ただいております空家等対策計画の中間見直し（案）につきまして、市民の方などに広くご意見をいただきため、パブリックコメントを実施します。意見募集期間につきましては、令和8年1月11日（日）～令和8年2月9日（月）の30日間となっております。提出方法につきましては、意見提出用紙に必要事項をご記入の上、2月9日必着で郵送、ファックス、メール、窓口へ直接持参、これら4つの方法で提出いただきます。

2ページをご覧ください。意見の取扱いにつきましては、記載のとおりでございます。

次に、パブリックコメントを実施する計画書の内容についてご説明させていただきます。配布しましたデータのうち、資料3をお開きください。前回の協議会から追加および修正がございます。初めに、しおりの一番上の「1」をお願いいたします。資料の7ページです。新たに【図表-7】「平成27年を100とした地区別人口の推移」を示したグラフと、【図表-8】「年齢3区分別人口割合の推移と推計」を追加しております。【図表-7】を見て分かるように、市内各地区と比べ篠岡地区、とりわけ桃花台ニュータウンの人口が著しく減少していることが分かります。【図表-8】をご覧ください。オレンジ色が市内全域の老人人口割合ですが、ピンク色の桃花台ニュータウンの老人人口割合が右肩上がりとなっており、10年後の令和17年には半数以上の50.6%が65歳以上となる見込みとなっております。

しおりの「2」をお願いいたします。資料は12ページです。「C) 世帯数の予測」をご覧ください。先にご説明したとおり、桃花台ニュータウンにおける人口減少、高齢化の進行が著しいことから、桃花台ニュータウンの今後の世帯数の予測を行いました。その結果、令和27年には2,427世帯が減少し、6,525世帯になる予測となっております。このことからも、桃花台ニュータウンにおいては、今後空き家等が急激に増加していくことが予想できます。そのため、今後の空き家の発生抑制を検討するため、桃花台ニュータウンの中でも入居開始が早いエリアである桃ヶ丘地区を対象に、「自宅の将来の意向アンケート調査」を前回の協議会後に実施しましたのでその結果についてご説明させていただきます。

しおりの「3」をお願いします。資料は43ページ、【図表-66】をご覧ください。現在住んでいる自宅につきまして、「自分たちが住まなくなったら場合に、どのようにしたいか、または親族にどのようにしてほしいか」の問い合わせに対し、回答者の27.2%が「特に考えていない」という状況でございました。

次に【図表-67】をご覧ください。自宅の意向を考えている方において、「回答した意向を親族と話し合っているか」という問い合わせに対し、回答者の49.6%が現時点で「話し合いができるない」状況でございました。

次に【図表-68】をご覧ください。「空き家を作らないために必要な支援」については、32.5%が「解体費用の助成」、26.9%が「売却・賃貸を進める上での相談先の紹介」を求めていることが分かりました。これらの調査結果を踏まえ、課題について改めて整理を行いました。

しおりの「4」をお願いします。資料は47ページです。「(1) 空家等の発生抑制に関する課題 A) 空家等にしない意識の醸成」をご覧ください。2段落目に桃花台ニュータウンでの自宅の将来の意向アンケート調査の結果を追記し、課題を「自宅の将来を考えきっかけを提供し、空家等の発生抑制につなげる」に改めました。

次に48ページをご覧ください。「(2) 空家等の利活用に関する課題 A) 空家等の流通・利活用促進」をお願いいたします。こちらについて、前回の協議会では空き家総合相談窓

口の周知啓発の強化が必要としておりましたが、意向調査の結果では「売却したい」という回答が 27.3% でありました。空き家等の所有者の約 3 割が売却したいと考えているにもかかわらず、利活用につながっていない状況が見て取れます。このことから、空き家総合相談窓口の周知啓発の強化も必要ではありますが、相談しやすい環境を整備することも必要であると判断し、課題につきましては「不動産関係団体等と連携し、所有者のニーズに合わせた相談しやすい環境を整備することで、流通していない空き家を掘り起こし、流通促進を図る必要がある。」と改めました。

次に「B) 跡地の流通・利活用促進」をお願いいたします。これまで、空き家等除却工事費補助金を交付し、空き家の除却を推進してまいりました。しかしながら、今回算出しました令和 13 年度の空家等の将来予測値は、令和 2 年度に算出した棟数よりも増加しており、とりわけ桃花台ニュータウンにおいては急速な高齢化の進行に伴い、人口減少がさらに進み、今後、空き家が急激に増加し、住宅供給が過剰となることが予想されます。そのため、「より実効性の高い持続可能な支援策として、住宅ストック数を減らしていく施策と跡地を有効に活用する施策を併せて検討する必要がある。」と記載を改めました。

それでは、次に具体的な施策についてご説明させていただきます。しおりの「5」をお願いいたします。資料は 53 ページです。「1 空家等の発生抑制」のうち、「(1) 空家等にしない意識の醸成 A) 発生抑制に関する情報提供」をご覧ください。取組内容のうち、最下段にあります住まいのエンディングノートの活用促進を新たに「充実」とし、民間事業者との連携も視野に入れ、住まいのエンディングノートの活用で発生抑制の強化を進めてまいります。

次にしおりの「6」をお願いいたします。資料は 56 ページです。「2 空家等の利活用促進」のうち、「(1) 空家等の流通・利活用促進 A) 関係団体等との連携による相談体制の強化」をお願いいたします。【図表-78】をご覧ください。新たな取組として、「(仮称) 住まいのコンシェルジュ」を開設いたします。この取組の特徴は、空き家所有者と空き家購入希望者の双方から相談を受け付けることに加え、相談者と専門家の間に市職員も入り、3 者相談とすることです。これにより、相談者が抱く不安感などを軽減することができ、相談しやすい環境が整備されるものと考えております。この新たな取組で相談体制の強化を図り、空き家等の流通を促進するだけではなく、所有者や購入希望者のお悩みや困りごとを把握し、次の施策立案につなげていきたいと考えております。

次に「B) 流通・利活用を促進するための仕組みの構築」をご覧ください。新たな取組として、市運営による空き家バンクの実施を追加しました。本市の空き家バンクは、協定締結団体である公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会様、以下、宅建業協会と呼ばせていただきます。宅建業協会が運営するものですが、こちらについては宅建業協会の会員のみ物件を掲載できるという制限があったことから、宅建業協会の会員以外も使用できるよう、市が運営する空き家バンクを新たに開設したいと考えております。

なお、【図表-79】におきまして、空き家バンク掲載までの流れをフローでお示ししておりますので、後ほどご確認いただきたいと存じます。

次に「C) 流通・利活用を促進するための財政支援」をお願いいたします。今回のアンケート結果にも希望する支援策として「解体費の補助」が挙げられており、本市においてはこれまで空き家等を除却される所有者に対し、20 万円を上限とする補助金を交付してま

いりました。しかしながら、先にご説明したとおり、今回見直した空き家等の将来予測では、前回の計画改定時に行った予測値よりも増加する結果となっております。このことから、本補助金における空き家等の発生抑制や跡地の利活用促進に対する効果が分かりにくく、また検証も難しいことから、今後新たに開設する「(仮称) 住まいのコンシェルジュ」において、空き家等の所有者や購入希望者からさまざまな声を聞き、改めて実効性が高く持続可能な支援策を検討していくことといたしました。

次に 58 ページをご覧ください。「(2) 跡地の流通・利活用促進」をお願いします。先の空家等の流通・利活用促進と同様、「A) 関係団体等との連携による相談体制の強化」において、「(仮称) 住まいのコンシェルジュ」の開設を追記しております。本相談体制と「B) 跡地を流通・利活用するための仕組みの構築」の取組内容に記載する民間事業者との連携による除却促進「解体費用シミュレーター」などの活用を促進し、空き家等の除却を推進してまいります。

最後にしおりの「7」をお願いいたします。資料は 66 ページです。体系図の取組内容を先にご説明しましたものに修正しておりますのでご覧いただきたいと思います。

以上、簡単ではありますが議題「(3) 小牧市空家等対策計画中間見直し(案)」につきまして説明とさせていただきます。

#### 【岡本会長】

ありがとうございます。空家等対策計画の中間見直し(案)について、事務局から説明いただきました。委員の皆さまからご意見・ご質問等ございましたらお願ひいたします。

#### 【鈴木委員】

パブリックコメントを実施する際に市のホームページにこの計画案が掲載されるということでおよろしいのですか。

#### 【事務局】

そのとおりでございます。

#### 【岡本会長】

資料 3 のしおりの「3」の 43 ページ、44 ページの【図表-66】、【図表-67】、【図表-68】の凡例の色分けされている点が非常に小さく、例えば売却のところと解体のところは赤で囲っているのですが、印刷物だと囲ってしまうとよく分からないです。参考資料 1 も同様に小さくてよく分からぬいため、もう少し大きくした方がよいです。

あるいは、売却のところと解体費用のところに赤枠を付けてしまうか、別のページのように項目そのものを全部四角で囲うことはどうですか。

#### 【事務局】

該当するところをマーキングするような形で対応させていただきます。

### **【鈴木委員】**

小牧市には三菱重工や日本ガイシなど大企業が多いため、企業の総務もしくは、住宅推進している部門に対してPRしていただきたい。私が現役の頃には空き家なんて全く無関心でしたし、情報もなかったです。

それから、私自身周りの状況を見ると、子どもたちは親世代の家は古いから住まず、別の土地に新しい家を建てています。それで親世代の家が空き家になって更地にせざるを得ないというのが現状です。この地域で働く人がこの地域に住むため、大企業も含めた範囲でうまく巻き込んで空き家対策を進めてほしい。大企業であれば、銀行利子はきちんと付けてくれますし、空き家の場所によっては社宅にして借家や売買の話はあると思います。私もそういう立場で若い頃、この小牧市に家を買いましたので、ぜひとも企業との連携を小牧市にはやってほしいと思います。

### **【事務局】**

先ほどご説明させていただきました、まだ仮称ではありますが、「住まいのコンシェルジュ」を開設し、空き家所有者または購入希望者の方々の声を聞くように進めていきたいと考えております。制度周知につきましてはどういったものが一番効果的なのかといったところも考えながら進めたいと考えております。

### **【長江委員】**

53ページ「A) 発生抑制の情報提供」で、取組内容として、「福祉部門と連携した成年後見制度及び家族信託等に関する情報提供」とあります。本市は、ふれあいセンター2階に権利擁護センターがあり、成年後見等を司っております。福祉は生きている人に対しての仕事をしており、その方が亡くなった後にはあまり意識がなかったですが、福祉部門と連携した情報提供ということで、具体的にどんなことがなされたかお教えいただければと思います。

### **【事務局】**

「福祉部門と連携した成年後見制度及び家族信託等に関する情報提供」とということで、過去にふれあいセンターを訪ねて制度周知を行いました。

また、家族信託等に関しましてはセミナーなどで周知を図っております。

それに加え、先ほど申し上げました住まいのエンディングノートを活用しながら、空き家の利活用・発生抑制につなげていきたいと考えております。また、今後、地域包括支援センターなどと活用に向けた周知など連携・協力いただきたいと考えております。

### **【長江委員】**

承知しました。今も申し上げましたとおり、生きている間が福祉の仕事であるため、亡くなられたり施設に入られたりするとそれ以降はほぼノータッチとなってしまいます。今、国が社会福祉法の改正で高齢者の死後の事務ができるようになりました。

そういう事業も今、勉強しているところであるため、空き家との関連がすごくあることが本日分かりました。

### **【銅谷委員】**

市からのアンケートを返す住民は少ないと聞いていましたが、43ページのアンケート回答数が769世帯中640で回答率が83.2%、かなり高い数字であり、それだけ関心を持っていることが窺えます。桃花台ニュータウンに絞ってではなく小牧市の空き家全体の話をしていますが、空き家問題としては、建物がなくなつて空き家がなくなればそれでよいかもしないですが、その先、小牧市自体が桃花台ニュータウンというエリア自体をどういうまちにしていきたいかという考え方などは何か出ているのでしょうか。

### **【事務局】**

小牧市としましても、東部地域の振興のため、東部まちづくり推進室という専門部署を設けています。中でも唯一市街化区域になっております桃花台ニュータウンにつきましては、資料に載せているとおり、この先、人口減少がどうしても進んでいくと見込んでいるエリアでございますので、桃花台ニュータウンの住民はどのような考えが多いかも踏まえて、アンケートを取って意向を確認したというところでございます。

### **【銅谷委員】**

本当に空き家がなくなるだけ、人口が減つて空き家ができるのをなくすだけの目的であれば、ただ単に更地のまちをつくっていくことになつてしまうと思います。市が今後、桃花台ニュータウンをどうしていきたいかという思いと空き家対策を連携させて考えていくと、またいろいろ見えてくるものもあるのではないかと思います。

### **【事務局】**

委員のおっしゃられるとおり、今後どうしていくかということはとても重要だと思っております。そのため、住宅ストック数を減らすだけではなく、跡地の利活用についても今後考えていくべき施策だと思っております。

### **【小川委員】**

桃花台ニュータウンが突出して空家等率が高いということに関して、桃花台ニュータウンが次の世代に家を住み替えていくことになつていないからこそ、将来的に空家等率が他よりも高く出てくると思います。親の世代も次に親族に住んでほしいという方が4分の1強の31.1%しかないという、次の世代が住みたくない、住み続ける選択肢に入ってこないといった要因はどういうことが考えられるのでしょうか。例えばニュータウンではあるのだけれど、交通のアクセスが車以外ないことや、高蔵寺と比べるとニュータウンの規模が違うことによる理由なのでしょうか。

### **【事務局】**

今の時点で、桃花台ニュータウンに空き家がものすごく多いかというと調査結果からもまだそこまでは至っていない状況ですが、将来的に人口推計を見ると空き家になる可能性があるのではないかと予測しています。そのため、空き家を発生抑制するために、そもそも住宅ストック数を減らすことや、減らすだけではなく別のもので有効利用でき

ないかということなど、「住まいのコンシェルジュ」についていろいろな方の意見を聞きながら、どういった施策を今後進めていくべきか、これからの方針を考えながら進めていきたいと考えております。

**【長江委員】**

「住まいのコンシェルジュ」と民間の不動産業者との違いは何ですか。

**【事務局】**

いきなり不動産の関係者に相談に行くことにハードルがあるのではないかと考えています。そのため、行政の強みである相談しやすいというメリットが一番の大きな違いかと思っています。そのメリットを生かして情報を集められると考えています。

**【長江委員】**

ちょうど私の子どもが住宅を購入する世代ですが、不動産の相談となるとどうしても先に不動産屋に相談するという発想が出て、市役所に相談するという発想がないので、購入したい方に対して、しっかりと周知されるとすごくよいと思いました。

**【岡本会長】**

57ページの【図表-80】、「3,000万円特別控除の制度イメージ」の図について、説明文なしでこの図だけ見せられても、一般の方はおそらくわからないと思います。インターネット上にも同じ図が載っていますが、その場合は、必ず文章で説明がありますので、補足の説明文を追記していただきたいです。

**【事務局】**

補足の説明を追記させていただきます。

**【銅谷委員】**

桃花台ニュータウンとそれ以外の小牧市のエリアでは、おそらく起きてくる空き家問題というのも少し種類が違うと思っております。そこを分けて考えていかなくてはいけないのではないかと考えています。

また、宅建業協会はセミナーや個別相談等を各市町村から依頼を受けてやらせてもらっていたり、予約の空き待ちで断っている市町村もある中で、小牧市で先日開催したセミナー及び個別無料相談では、個別相談の方に応募者がいなかつたと聞きましたが、どのようなことが要因として考えられるでしょうか。

**【事務局】**

個別相談・セミナーの初回は東部市民センターで開催させていただき、そのときは講演も含めてセミナーの申込者・参加者が多くありましたが、やはり年々減ってきておりました。周知方法も考え得るものは全てやった上で結果になっていますので、今の時点でも要因が掴めていないというところが現状です。春日井市の話を聞くと、参加者数が多いと

伺っています。いろいろとご意見を頂戴しながら周知を試みていますが、なかなか結果が伴っていないというところがありますので、今しばらく要因を調査研究したいと思っております。

### 【岡本会長】

今日説明していただいたところとは違う、27 ページの「不良度判定別空き家等分布図」について、立地は関係なく敷地と建物だけの不良度判定の市内分布を示している図だと思います。20 ページで市街化区域と市街化調整区域に分けている図を見ると、桃花台ニュータウンの中ではなくて周辺の市街化調整区域に立地に関係なく非常に不良度ランクが高い空き家が分布しています。おそらく、市街化調整区域は売却が難しいと思われますし、それほど住宅が密集しているわけではないので、放置される傾向が高く、荒廃しやすいのではないかと思い、非常に気になります。そのため、桃花台ニュータウンはもちろん大事ですけれど、市街化調整区域にも少しスポットを当てながら、ターゲットを絞って何か対策をやることも大事であると感じました。

もう一つは、市街化調整区域は基本的に都市計画でもあまり住宅が好ましくないので、市街化区域の住宅と同じような空き家を住宅に住み替えるという支援が本当によいのかという問題もあるため、どうされるのかと少し気になりました。

あともう一つ、27 ページの図は、市街化区域と市街化調整区域の分けも表記されているとよいと思います。不良度判定していない空き家の図の方では市街化区域と市街化調整区域を分けていますが、おそらくこれから市街化調整区域の空き家は、状態が悪い空き家がどんどん増える傾向があるのではないかと見て取りましたので、【図表-36】にプラス  $\alpha$  で、不良度判定と市街化区域、市街化調整区域を掛け合わせた図があつてもよいと思いましたが、いかがでしょうか。

### 【事務局】

まず図の方ですが、【図表-36】の不良度の内容についての市街化調整区域の色分けというところは対応させていただきます。

市街化調整区域への空き家対策になりますが、当然市街化調整区域になりますので、住宅を建て替えたり新たに建てたりすることは基本的にはできないところからのスタートになるかと思いますが、許可要件等々があればその先に進むことはできます。しかし、基本的な考え方としてはまず抑制していくことになっています。

なかなか今すぐ施策を立ち上げることは困難だと思いますので、この計画期間内でどのようなものが望まれているのか、いろいろな声も聞きながら対策を考えていきたいと思っております。

### 【岡本会長】

他にいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、本日予定しておりました議事は全て終了しました。委員の皆さん、円滑な議事進行にご協力いただきましてありがとうございます。それでは、事務局の方にお戻しいたします。

### 3. 閉会

#### 【事務局】

ありがとうございました。事務局から1点ご報告させていただきます。本日の会議録は事務局で作成次第、委員の皆さんに送付させていただきますので、ご確認をよろしくお願ひいたします。その後、市のホームページにて公開させていただきます。

最後に、事務局より交通安全についてお願いをさせていただきます。この時期は日没が早くなり、夕暮れ時から夜間にかけての交通事故の発生が危惧されますので、早めのライト点灯や夜間運転時のハイビームの活用を行っていただきますようお願い申し上げます。また、歩行者は明るい服装や反射材を着用するなどして交通安全に努めていただきますようお願い申し上げます。

それでは、これをもちまして、令和7年度第2回小牧市空家等対策協議会を閉会いたします。

以上