

# 令和7年度第1回小牧市空家等対策協議会

## 議事録

### 1 開催日時

令和7年8月29日（金）午前9時30分から午前10時35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
笹原 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
高原 元助	公益社団法人愛知建築士会 春日井支部

### 4 欠席委員

長江 章	社会福祉法人小牧市社会福祉協議会
------	------------------

### 5 事務局

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 会長挨拶
- 3 議題
  - (1) 小牧市空家等対策協議会運営規程の改正について
  - (2) 小牧市空家等対策計画中間見直し（案）について
  - (3) その他
- 4 その他
- 5 閉会

### 7 傍聴人

1名

## 1. 開会

### 【事務局】

定刻となりました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、ありがとうございます。私は、本日司会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。よろしくお願いいたします。

はじめに、委員の交代がありましたのでご紹介させていただきます。地域住民代表として、区長会副会長の鈴木岩雄様でございます。

### 【鈴木委員】

よろしくお願いいたします。

### 【事務局】

続きまして、本日、都合によりご欠席であります。学識経験者として社会福祉法人小牧市社会福祉協議会、長江章様でございます。2名が委員の交代となります。よろしくお願いいたします。

なお、本日、委託事業者であります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、岡本会長よりご挨拶を頂きたいと思っております。岡本会長、よろしくお願いいたします。

## 2. 会長挨拶

### 【岡本会長】

皆さん、おはようございます。お暑い中、ご参集いただきありがとうございます。本日もぜひ活発な議論をしていただければと思います。よろしくお願いいたします。

### 【事務局】

ありがとうございました。続きまして、本日の出席委員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。したがって、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。

それでは議事に入らせていただきます。以後の議事進行につきましては岡本会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

### 【岡本会長】

それでは、次第に沿って議事を進めてまいります。次第3の議題(1)小牧空家等対策協議会運営規程の改正について、事務局からご説明をお願いいたします。

### 3. 議題

#### (1) 小牧市空家等対策協議会運営規程の改正について

##### 【事務局】

議題(1)小牧市空家等対策協議会運営規程の改正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をご覧ください。本協議会につきましては、小牧市空家等対策協議会運営規程に則りこれまで運営してきたところでございますが、今回、運営規程の第6条、会議の傍聴について改正しようとするものであります。

改正理由につきましては、会議の実情に即し、円滑な運営を図るためであります。

改正内容については、2点でございます。

1点目が、傍聴者の入室時刻であります。現行の規定では入室時刻を開催予定時刻としておりましたが、これを開催予定時刻の5分前までに変更しようとするものであります。この変更により、傍聴者を待つことなく委員が揃っていれば開催予定時刻前でも会議を開催することが可能となります。

2点目が、傍聴者の定員についてであります。現行の規定では定員を10人としておりましたが、会議室の収容人数等を考慮し、あらかじめ事務局が決定することに変更しようとするものであります。

この運営規程の改正案についてご議論いただき、ご了承いただければ、次回の協議会から施行したいと考えております。簡単ではありますが、資料の説明は以上であります。

##### 【岡本会長】

ありがとうございました。運営規程の改正について事務局から説明いただきましたが、委員の皆さまからご意見、ご質問等ございますでしょうか。場合によっては10人以上受け入れることもあるということで、一番少ないタイプになるとどれぐらいになるのですか。

##### 【事務局】

本日の会議室で今10人受け入れできるような形にはしてあります。会議室の広さに応じて傍聴者の定員は決定していきたいと思っております。

##### 【岡本会長】

分かりました。他に何かご意見、ご質問はありますか。

##### 【鈴木委員】

これは日本語の問題かもしれないのですが、第2項の「傍聴の受付は、会議開催予定の5分前までに会議開催場所で先着順にて行う」というのは、どういう意味ですか。

##### 【事務局】

定員数より多くの方が傍聴を希望された場合に先着順で傍聴者を決定することとしています。

**【鈴木委員】**

例えば15人来てしまって10人しか入れなかったら、10人が先着順で受付を行うということでしょうか。

**【事務局】**

そのような受け止め方で問題ございません。

**【岡本会長】**

他にご意見、ご質問はございますでしょうか。

そうしたら、続きまして次第3の議題(2)小牧市空家等対策計画中間見直し(案)について、事務局より説明をお願いいたします。

**(2) 小牧市空家等対策計画中間見直し(案)について**

**【事務局】**

それでは、議題(2)小牧市空家等対策計画中間見直し(案)について、ご説明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3をご覧ください。昨年度に開催した本協議会においてご説明しましたが、スケジュールを一部修正しておりますので、今回の中間見直しの中心となるポイントも含め、改めてご説明させていただきます。

今回の中間見直しであります。現計画では令和8年に中間見直しを実施することとしておりましたが、令和5年12月に施行されました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の内容を踏まえ、空家等対策を推進する必要があることから、1年前倒しで実施しております。

資料中央にあります四角の枠内に、今回の中間見直しにおける主なポイントとして3点記載しております。1点目が、データの時点修正であります。今回の実態調査の結果など、データの時点修正を行うこととしております。2点目が、空家法第13条の管理不全空家等に関する規定に即した計画とすることです。3点目が、実態調査の結果による課題の分析、各施策の展開方向および取組の見直しを行うことです。これらを中心に計画の中間見直しを進めているところであります。

次に、スケジュールであります。前回の協議会では、8月ごろから9月にかけてパブリックコメントを行い、10月中に公表していくと説明しておりましたが、意向調査等の分析に時間を要したことから、10月にパブリックコメント案を本協議会にお諮りし、いただいたご意見を反映させ、11～12月にかけてパブリックコメントを実施し、1月中に計画を公表する予定に改めさせていただきました。

2ページをご覧ください。こちらは、中間見直しの全体の流れとなっております。昨年度、実態調査を終え、現在、中間見直しを本格的に進めているところであります。

次に、中間見直し(案)の内容についてご説明させていただきますので、資料4をご覧ください。こちらは、空家等対策計画の中間見直し(案)の概要版となっております。全部で4ページの資料となっております。1ページから順にご説明いたします。

1ページの左側、「第1章 計画の趣旨と位置付け」をご覧ください。「1 計画の背景

と目的」には、先に説明したとおり、空家法の改正に伴い1年前倒して実施している旨を記載しております。

次に、「2 計画の概要」のうち、「対象とする空家等の分類」をご覧ください。令和5年の空家法の改正において、特定空家等になるおそれのある空家等として管理不全空家等が新たに位置付けられました。現計画ではこの管理不全空家等という名称を空家法の改正前から使用しておりました。空家法が改正され、同じ名称でありながら意味合いが異なるものとなってしまったことから、この中間見直しで新たに分類させていただきました。下の図を併せてご覧いただきたいと思います。本計画において新たに位置付けましたのが、Dの準管理不全空家等であります。これは、特定空家等の候補、管理不全空家等の候補、また特定空家等の候補や管理不全空家等の候補には該当しないものの、不良度のランクがCに該当する空家等、これらのいずれかの状態にある空家等を準管理不全空家等といたしました。本計画では、このA～Eのように空家等を分類し、対策を進めていくこととしております。

次に、中央から右側の「第2章 空家等の現状と課題」についてご説明させていただきます。「1 小牧の特性」では、国が実施いたしました住宅・土地統計調査の結果を掲載しております。本市の空き家の数、空き家率についてはともに増加傾向ではありますが、空き家率につきましては全国や愛知県よりも低い状況であります。

次に、「2 空家等実態調査の概要」であります。昨年度に実施いたしました実態調査の結果、本市の空家等の数は899棟、空き家率としては2.4%でありました。前回調査時から空家等は119棟増加し、空き家率は0.3ポイントの上昇となりました。

次に、新たに位置付けました「準管理不全空家等の棟数」であります。47棟であり、その内訳は特定空家等の候補が6棟、特定空家等の候補を除いた管理不全空家等の候補が35棟、またそれらに該当しないものの不良度判定がCランクである空家等が6棟でありました。

次に資料の右側、「不良度判定の結果」をご覧ください。表に示す調査項目ごとに評点を設定し、道路から外観目視により不良度判定を行い、下の表のとおり空家等をA～Dにランク分けを行いました。その結果、Aランクが534棟、Bランクが245棟、Cランクが21棟、Dランクが6棟となり、半数以上がAランクとなりました。

次に、「利活用判定の結果」であります。こちらは下の表のとおり、立地条件、建物条件、その他の条件に関する調査項目ごとに評点を設定し、ランク分けを行いました。下の円グラフをご覧ください。左側が空き家と土地の利活用の可能性を含めた利活用の判定結果となっており、右側が土地だけの利活用の判定結果となっております。比較しますと、空家等がない方が利活用しやすい結果となっております。

続きまして、2ページをお願いいたします。左側上段には「意向調査の主な結果」を記載しております。その下にあります「意向調査の分析」をご覧ください。今回の中間見直しでは、状態の良い空家等が準管理不全空家等に移行しないようにするため、準管理不全空家等でない空家等を管理頻度が高いものと管理頻度が低いものに区分し、それぞれ①～④に掲げる項目について分析を行いました。ここで管理頻度が低いものとは、半年に1回程度しか管理していないものとし、管理頻度が高いものとは、2～3カ月に1回以上管理を行っているものとしたしました。その結果の主なものを、フロー図の下に掲載しており

ます。管理頻度が低い状態の所有者より、高い状態の所有者の方が、空家等を貸したい意向が高いことが分かりました。

次に、右側をご覧ください。「計画期間における目標値及び令和6年度実態調査実績値」であります。下のグラフをご覧ください。はじめに、令和13年度の棒グラフをご覧ください。緑色の1,088棟は、令和2年度に算出したしました将来予測値であります。これに黄色が上積みされて1,221棟となっておりますが、これは令和5年に国が実施いたしました住宅・土地統計調査のデータを基に将来予測値を見直したものであります。また、令和2年度の基準値である780棟から令和6年度の実績値899棟までの増加率が今後も続くと仮定し、令和13年度の数値を算出したところ、1,108棟となりました。これは、先ほどご説明しました将来予測値の1,221棟よりは抑制されていることが分かります。しかしながら、令和6年度の実態調査にて把握しました空家等の数899棟は、計画当初の目標値であります882棟を上回っていることから、所有者の抱える現状や課題を整理し、より一層効果的な施策を展開していく必要があると考えております。

次に、グラフの下の表をご覧ください。成果指標2の不良度判定C・Dランクの実績値と目標値となっております。令和6年度の実績値は27棟であり、基準値であります44棟からは減少しているものの、目標値であります20棟には達していない状況であります。

次に、3ページをご覧ください。「3 空家等対策の課題」をまとめております。本計画の基本方針、施策の方向性に基づき課題を整理いたしました。赤文字で記載した内容がそれぞれの課題と捉えております。

「(1) 空家等の発生抑制に関する課題」については、「A) 空家等にしない意識の醸成」では、高齢化の進展に伴い、空家予備軍が増加傾向であること、将来予測でもさらに空家等が増加傾向であることから、課題としては空家等の発生抑制の強化が必要といたしました。次に、「B) 住宅ストックの良質化の促進」では、空家等の多くは旧耐震基準の建物であることから、新たに空家等になる建物であっても倒壊しにくい建物を増やしていくことを課題といたしました。

次に、「(2) 空家等の利活用に関する課題」については、「A) 流通・利活用に向けた支援」では、意向調査の結果において利活用方法が分からない方が一定数いること、また専門家に相談できる窓口の設置を希望する方が多く見受けられることから、課題としては現在開設しております総合相談窓口の周知啓発の強化が必要といたしました。さらに、利活用のA・Bランクの所有者につきましては売却や貸付を希望されることから、不動産関係団体と連携し、利活用促進を図ることを課題といたしました。次に、「B) 跡地の利活用の促進」では、意向調査の結果、空家解体費用の支援を希望する人が多く、また管理頻度の高い状態の空家等の所有者は売却や解体したいという意向が高いことから、課題としましては解体費など財政的な支援が求められているとしました。

次に、「(3) 空家等の適切な管理に関する課題」については、「A) 適切な管理意識の醸成」では、準管理不全空家等でない空家等のうち45%は管理頻度が低い状態にあり、また管理できない理由としまして「身体・年齢的な問題」や「必要を感じない」となっております。このことから、課題としましては空き家の管理ができない人への支援や管理の重要性に対する意識醸成が必要といたしました。次に、「B) 適切な管理がなされていない空家等への措置」につきましては、空家等に関する通報が年間50～60件程度あることから、課題とし

ましては空家法や条例に基づく所有者への情報提供や助言、指導を行っていくことが必要としました。

次に、「(4) 準管理不全空家等に関する課題」については、「A) 準管理不全空家等の除却促進」では、準管理不全空家等が47棟あること、また不良度ランクC・Dに該当する空家等が27棟あることから、課題としましては危険・迷惑な空家等の情報を把握しやすい環境と合わせて、除却の促進につながる体制づくりが必要といたしました。次に、「B) 緊急性の高い空家等への措置」につきましては、現計画が始まりました令和4年度から、条例に基づきこれまでに軽微な措置を実施してまいりましたが、今後は空家等の所有者が行方不明となる事例や相続人が不存在となる事例が増加し、是正対応が困難となることが予測されます。このことから、課題としては条例による軽微な措置や緊急安全措置での対応が必要といたしました。

次に、「(5) 空家等対策の実施体制に関する課題」については、空家等に関しては、建物や敷地内の樹木の繁茂だけではなく、相続や税に関することなど、問題が多岐にわたっております。このことから、課題としては庁内各課や関係団体との連携の強化が必要といたしました。

次に、4ページをご覧ください。こちらは本計画の体系図となっております。「基本方針1」につきましては、「施策の方向性」や「施策の展開方向」を分かりやすい表現に見直すこととし、「(1) の空家等にしない意識の醸成」の「主な取組」として、現計画では関係団体等の連携の強化を記載しておりましたが、今後は民間事業者との連携も必要となることから内容を改め、関係団体・民間事業者等との連携による発生抑制セミナーの開催といたしました。

「基本方針2」につきましては、「施策の展開方向」の(1)の二つ目の項目として、「流通・利活用を促進するための財政支援」を追加いたしました。それに伴い、「主な取組」として、「空家等除却工事費補助金の実施」の後ろに「【充実】」という言葉を加えております。これは、これまで補助対象建物を木造住宅に限っていたところ、今年度から鉄骨造や鉄筋コンクリート造など、非木造の住宅も対象に加えたためであります。また、意向調査においても利活用の相談に関する支援の希望が多かったことから、「主な取組」として「関係団体等との連携による相談会の開催」や「関係団体等との連携による相談窓口の運用」を追加しております。

次に、「施策の方向性」の(2)であります。こちらにつきましても「施策の展開方向」に「跡地の利活用の促進に向けた財政支援」を追加いたしました。解体費用の支援の希望が強かったことから、先ほどご説明いたしました流通・利活用に向けた支援と同様、「空家等除却工事費補助金の実施」を「【充実】」としております。また、「施策の方向性」において、「国、県、市及び民間による支援に関する情報提供」を追加しました。これに係る「主な取組」として、「民間事業者等との連携による除却促進」を「【新規】」として追加しております。このことにつきましては、昨日になりますが、民間事業者であります株式会社クラッソーネと空き家に関する連携協定を締結いたしました。この協定に基づき、解体費用のシミュレーターを作成いただいておりますので、市ホームページなどで運用することで解体促進につなげていきたいと考えております。

次に、「基本方針3」についてであります。こちらは、現計画では施策の方向性を一つに

しておりましたが、適切な管理を促すためには空家法や条例による情報提供や助言は欠かせないことから明文化する必要があると考え、新たに「施策の方向性」に「(2) 適切な管理がなされていない空家等への措置」を追加しました。

次に、「基本方針4」であります。こちらは、空家法の改正に伴い、名称を「準管理不全空家等の解消」にするとともに、「施策の方向性」を分かりやすく二つに見直しております。一つ目は、「(1) 準管理不全空家等の除却促進」とし、「施策の展開方向」を「倒壊等のおそれのある危険・迷惑な準管理不全空家等に対する除却促進」といたしました。「主な取組」としましては、「危険・迷惑な準管理不全空家等の通報システムの運用」を「【新規】」として追加しております。これは、今年の6月からオンラインで通報ができるよう、市公式LINEにおいて運用しております「まちレポこまき」のカテゴリーに「危険・迷惑な空き家」を追加し、準管理不全空家等を早期に把握できるようにしたものであります。また、「基本方針2」の「施策の方向性」の(2)にも記載しております「民間事業者等との連携による除却促進」を、再掲ではありますが記載しております。

「施策の方向性」の二つ目は、「(2) 緊急性の高い空家等への措置」であります。こちらは、準管理不全空家等は周辺環境に悪影響を与えやすい空家等であり、空家法や条例に基づく措置を進めていく必要があります。「基本方針3」と同様に、適切な管理を促すためには空家法や条例による情報提供や助言、さらには管理不全空家等や特定空家等の認定を行い、指導・勧告など状況に応じた措置を適切に進めていく必要があることから、計画においても明文化する必要があると考え、「施策の方向性」に「(2) 緊急性の高い空家等への措置」を追加いたしました。

次に、最下段の表をご覧ください。「目標値の設定」を記載しておりますが、現計画から目標値は変更せず、計画の最終年であります令和13年度に空家等の数を882棟とすること、また不良度判定C・Dランクの空家等につきましては20棟まで減少させることを目指し、事業を推進していくこととしております。長くなりましたが、以上で議題(2)小牧市空家等対策計画中間見直し(案)についての説明を終わります。

#### 【岡本会長】

ありがとうございました。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、よろしく願います。

#### 【鈴木委員】

初めて参加するので基本的な質問になりますが、空き家というのは建物だけを言っていますか。それとも、その周りの土地も言っていますか。

#### 【事務局】

空家等となっていて、建物はもちろん土地も含めてという形になります。

#### 【鈴木委員】

私の住んでいるところは一軒家の集まりで、空き家がありますが、何が問題かということ

雑草及び樹木の繁茂です。住民から苦情相談が年に1回、2回ぐらいある空き家があります。当然、その空き家が道路に面していたとしたら危険ですが、その家は敷地の真ん中に建っている状況です。そのような状況であるため、区長の私としては問題ないと思っています。しかし、隣近所から雑草を何とかしてくれと電話がかかってくるわけです。そんなことを言われても、私はどうすればよいか知らないから、「市に言ってくれ」と言っています。そもそも敷地には入れず、自治会で清掃しようとしてもできない状況です。

先ほど資料に沿って説明がありましたが、雑草については資料4の4ページに迷惑な空き家というの 카테고리に入ると思いますが、雑草という具体的な名称があまり出てこないのが気になりました。その他は、やはり危険な空き家は許すべきではないので、おっしゃるとおりでいいと思います。以上です。

#### 【事務局】

先ほどご説明で毎年50件、60件ぐらい空き家に関する苦情・通報があるとご説明しました。内容として一番多いのは、委員が言われる雑草になります。苦情・通報への対応としましては、市の職員、担当の方が現場に行って状況を確認し、空き家の所有者を調べた後、現地の状況写真と、一度連絡を頂いてお話を聞きたい旨の内容の文書を送ります。また、空き家のガイドブックを同封し送らせていただいております。

そのガイドブックには空き家に関する様々な情報を掲載しておりますが、その中の一つに市の空き家対策の取組のひとつである空き家の管理をする事業者の登録制度を掲載しています。これは、例えば、所有者が遠方に居住しており、管理がなかなかできないといった場合にご活用できる制度となっております。

このように管理に対する市の取組も情報提供し、空家等の適切な管理を促しているところではあります。

#### 【岡本会長】

他にご意見、ご質問等はいかがでしょうか。

#### 【小川委員】

資料4の1ページ目の右上にあります「不良度判定の結果」で、市全体で806棟あり、その内訳が不良度判定で記載されています。不良度判定CとDでは27棟ということであり、他のカテゴリーで「準管理不全空家等の棟数」が47棟と記載があります。この47棟は不良度判定のグラフに入っているのか、「準管理不全空家等の棟数」と「不良度判定の結果」の円グラフの数字の整合性がよく分からないので、再度説明をお願いしたいと思います。

それから同じ1ページで、「利活用判定の結果」ということで右下に円グラフが二つあります。左側が「空き家と土地の利活用の可能性」で806棟、右側が「土地のみでの利活用の可能性」で899棟、不良度判定の806棟と利活用判定の左側の円グラフの棟数は一致していますが、利活用判定の2つのグラフの棟数が一致しないことについて説明をお願いします。

#### 【事務局】

一つ目のご質問でございます。不良度判定のC・Dランク 27 棟に対して、準管理不全空家等が今 47 棟となっていることにつきまして、準管理不全空家等には、管理不全空家等の候補というものが含まれております。この管理不全空家等の候補には、建物の不良度合い、建物自体が傷んでいるといったことによる保安上危険な空家等以外に、建物の不良はなく、建物自体は問題がないが、敷地内の樹木の繁茂が著しい空家等、いわゆる衛生生活環境上不適切な空き家といったものも含まれております。これが、不良度判定で建物自体の不良度ランクC・Dの27棟と、準管理不全空家等の47棟で数が違ってくる理由になります。

二つ目のご質問の利活用判定の円グラフの二つの違いについてであります。これは左側の円グラフが建物を含めた結果、右側の円グラフが建物を除却され、その後の跡地の利活用を想定したものとなっております。左側の建物がある場合の結果につきましては、右下の方に「判定不可 93 棟」と記載しております。これは不良度調査の外観目視において、例えば樹木でさえぎられていたり、旗竿敷地で建物が奥の方にあり、道路から建物の状態が確認できないものがあり、不良度判定ができない空家等が 93 棟あるというところです。

**【小川委員】**

806 棟と 93 棟を足すと 899 棟になるということですね。

**【事務局】**

はい。建物を除却されたことを想定した跡地活用では、当然、土地だけの判定になることから全体の 899 棟で判定を行っております。

**【小川委員】**

結果を見ると土地のみの方が利活用の可能性は高くなるということによろしいですか。今、建っている空き家を除却したらと想定して右のグラフがあるということですか。

**【事務局】**

土地のみの方が活用しやすい結果となっております。利活用判定の右側の円グラフは、委員言われるとおりで、土地と建物込みで利活用の判定が左側、建物が除却され土地の利活用の判定を、立地条件や市街化区域・調整区域などの条件での利活用判定が右側の表となります。

**【岡本会長】**

ちなみに、この概要版というのは公表を念頭に入れているのでしょうか、それとも今日だけのためのものなのでしょうか。

**【事務局】**

概要版につきましては、最終、パブリックコメントを経て公表という形になるのですが、けれども、そのときには合わせて公表するものだと考えております。

**【岡本会長】**

そうであれば、概要版に説明書きを追記した方がよいと思われれます。

**【小川委員】**

説明を聞けば分かりましたが、グラフを並べられて数字が違うのは少し分かりにくいと思います。

**【岡本会長】**

多分、冊子の方はちゃんと説明が書いてありますが、市民の方は概要版しか見ない場合もあるので、その辺はやはりきっちり書いていただいた方がいいかなと思いました。他にご意見、ご質問等はいかがでしょう。

**【小川委員】**

続きで、2ページの右側の中ほどにあるグラフで、黄色の部分の増加棟数の説明が理解できませんでした。令和2年の780棟から令和6年899棟の数字を延長したものが1,108棟ですが、1,088棟の数値と1,221棟の数値はどういう根拠で出た数字でしたでしょうか。

**【事務局】**

1,088棟というのが、前回、令和4年に改定した現計画のときに導いた将来予測値となっております。これは住宅・土地統計調査を基に算出しています。参考資料になります計画の本編の65ページに詳細な計算方法を掲載しております。現計画のときは2023年のデータは当然なく、2008年、2013年、2018年の三つの住宅・土地統計調査の結果を用いて、将来予測値というものを算出いたしました。そのときに算出したのが1,088棟になります。1,221棟については、新たに令和5年の最新の住宅・土地統計調査のデータを先の算出データにさらに加え、四つのデータを基に改めて将来予測値を算出した数値となります。

結果、現計画を策定した時の将来予測値よりも将来予測地が増加したところです。

**【小川委員】**

新たな調査結果を反映した結果、黄色い部分が増加したということですか。

**【事務局】**

そうです。全国の住宅・土地統計調査を使いながら予測してみると、1,221棟まで増える可能性があります。ただ、令和2年度の実態調査と令和6年度の実態調査を直線で結び、このまま将来的に、この増加率で伸びていったと仮定したのがこの赤い線となります。概要版にあります「空家等数の推計値及び目標値」のグラフでいきますと、赤い線を伸ばしていったところと令和13年度がぶつかった点が1,108棟、このまま伸びていくと1,108棟になるのではないかとといった予測を立てたものでございます。

**【岡本会長】**

よろしいでしょうか。将来予測は、本当にこれでいいのか難しいところもあるかと思いますが、他にいかがでしょうか。

**【銅谷委員】**

計画の中で、空き家等除去工事費補助金の件なのですが、今多くの空き家になった原因、今回の資料には載っていませんが、おそらく、相続で受けた家が空き家になっている率が一番高いかなという認識があります。大きく空き家の相続を受けたときの支援として、空き家の3,000万円特別控除と解体に対する補助金があります。

違いとしては、市の空き家等除却工事費補助金の交付を受けるためには、空き家になって1年以上経過していないと交付を受けられないのに対して、3,000万円の特別控除に関しては特にそういった定めがない。協会がよく相談を受け付けるタイミングで言うと、相続税が発生しない方だと亡くなってから大体3カ月とか半年ぐらいで相談に来られるのですが、1年待たないと除却の補助金の交付が受けられないという説明を今の段階ではしなくては行けないのです。

ただ、その1年という条件が、宅建協会の北尾張支部が管轄している7市町村で言うと、多分、岩倉と江南はないと思われ。もしその1年以上居住の用に供していないという条件が、融通が利くようであれば、例えば相続が原因で所有した場合は適用除外してもらおうなどの対応ができるのであれば、もう少し空き家の抑制にもつながるのではないかと思います。

**【事務局】**

銅谷委員が言われた相続が理由で空き家にというところなのですが、まさに前回調査しました780棟という結果から、今回899棟に増えた要因を分析したところ、相続により取得したことが主な理由となっております。

空き家等除却工事費補助金の条件の一つとして1年以上居住の用に供していないというところなのですが、その考え方は、国が「空家等」の位置付けの中で、おおむね1年使用していないといった説明があるところによりかかっているというところがございます。ただ、いただきましたご意見については、近隣市町村の状況等、調査研究はしていきたいと考えております。

**【小川委員】**

1年というのは、起算日はいつから1年でしょうか。

例えば、所有者が一人暮らしの老人で、亡くなってから1年ということでしょうか。

**【事務局】**

いわゆる居住しなくなった日からという形になります。

**【岡本会長】**

他にご意見、ご質問等がございますか。

**【高原委員】**

参考までにお聞きします。空き家等除却工事費補助金の補助額は最高20万円です。合っていますか。

**【事務局】**

上限 20 万円となります。

**【小川委員】**

この「解体費など」という補助金は、解体費以外にはリフォームなども含まれるのでしょうか。3 ページの (2) の「B) 跡地の利活用の促進」で、「解体費などへの財政的な支援が求められている」と赤字で書いてあるのですけれども、「など」の部分、解体費の他に財政的支援というのはどういうケースを想定されているのでしょうか。

**【事務局】**

「解体費など」の「など」というところのご質問ですが、定住促進補助金及び定住促進奨励金の支援制度を実施しております。その制度において中古住宅の購入やリフォームの支援策を行っており、そういったものも含めて財政的支援と捉えているところであります。以上です。

**【岡本会長】**

他にいかがでしょうか。

私からよろしいですか。参考資料の本編の記載についてであります。2017 年に本協議会ができる前にできた小牧市空家等対策計画があったかと思えます。協議会ができる前にできた小牧市空家等対策計画と協議会ができる前にできた小牧市空家等対策計画の違いが、初めて読んだ人にとっては何が違うのかよく分からないのではないのでしょうか。例えば 1 ページの「1 計画の背景と目的」や、67 ページに年表があります。要するに、今改定している計画は、協議会ができてからのいわゆる 2022 年版ですよね。その前、協議会ができる前に作った計画が 2017 年で、これが同じ名称で並ぶとややこしいなと思えます。同じ名称で来ているので、括弧書きでもいいので区別できるようにすると良いのではないのでしょうか。

**【事務局】**

今のお話は、平成 29 年にわれわれの都市計画課居住推進係ができる前に、市民安全課で最初の計画を策定しました。いわゆるこれが第 1 期となります。会長が言われたとおり令和 4 年に改定した現計画というのは第 2 期ということになります。1 期、2 期という表現が適切なのか、例えば計画期間を記載する表現が適切なのか、一度考えさせていただきます。ありがとうございます。

**【岡本会長】**

あともう一点、29 ページの【図表-33】、多分、ここ以外の図表ですが、空家等数の R 6 と R 2 の比較の記載は逆の方がいいかなと思えます。普通、古い方を左に記載すると思えます。【図表-33】のタイトルも「地区別の令和 2 年調査・令和 6 年調査の空家数等」と記載しており、表になると逆転していて見づらいです。小牧市の他の計画がこのような記載方法であり、フォーマットと決まっているのであればこのままでも良いですが、決まってい

ないのであれば修正いただくといいかなと思いました。

**【事務局】**

分かりました。他の計画などもいろいろ見ながら検討させていただきます。ありがとうございます。

**【岡本会長】**

他、ご意見、ご質問等ございますでしょうか。

それでは、次に進みます。次第3の議題(3)その他について、事務局よりご説明をお願いいたします。

**(3) その他**

**【事務局】**

配布する資料はありません。前の画面に市のホームページを映しておりますので、こちら説明させていただきます。先ほど、議題(2)空家等対策計画の中間見直し(案)についてご説明させていただいた際にもお話ししましたが、空き家の除却促進、空き家の発生抑制および適切な管理を図ることにより総合的な空家対策を推進し、良好な居住環境の形成を目指すことを目的に、民間事業者であります株式会社クラッソーネと小牧市における空家対策に関する協定を締結いたしました。昨日のお話になります。本市の空家等対策に関する協定としては初めての民間事業者との連携協定となります。今後は、株式会社クラッソーネのシステムであります解体費用のシミュレーターなどを活用していただいて、民間事業者との連携を強化していくことで空家等対策を推進していきたいと考えております。詳しくはホームページの方に、今だと新着にも挙がっておりますので、そちらの方を見ていただけたらと思います。以上でございます。

**【岡本会長】**

ありがとうございます。事務局より報告がありましたが、いかがでしょうか。これは、自動車の見積りのようにシミュレーションをしたら必ず業者から電話が来るとか、そういうことはありませんか。

また、シミュレーションは小牧市以外に住んでいる私もできるのですか。

**【事務局】**

見積もり依頼が必須ではなく、希望者のみ依頼できる仕様をなっておりますので、個人情報等を入力しなくても解体費用をシミュレーションできるようになっております。

ホームページで活用いただけるようにしておりますので、小牧市以外の方でもシミュレーションは可能と思われます。ただし、解体費用の相場については小牧市版として作成しておりますので参考という形になると思います。

なお、シミュレーションにあたり、構造や階数や延べ面積などを入力いただき、費用を算出しております。

**【岡本会長】**

表層改良というか杭を打っているような、地盤改良している建物もあると思います。そうした情報も全部入っていますか。

**【事務局】**

そこまでの情報を入力するものでなく、あくまで目安という形になると思いますので、詳細は当然現場を見てという話になってきます。

**【小川委員】**

庭に置いてある庭石を除去でもシミュレーションできますか。

**【事務局】**

いろいろとプラス $\alpha$ 、個別のものがある程度入れられるようになっています。

実際、トラックに何台という項目も入れていくので、そこでご自身が思っているものと実際プロの目から見るものは変わってくる可能性は十分ありますので、そういったズレはあります。

**【小川委員】**

最後に、また戻ってしまいますが一つだけお願いします。資料の空家増加抑制の目標値が、空家等の棟数を 882 棟、C・Dランク 20 棟について、現在の予測値が 1,221 棟に対してC・Dランクの予測値が 69 棟という中で、この目標値というのは見直さなくてもいいのですか。

別に見直せということではありませんが、高い目標を掲げていただいて強力に対策をしていただければいいかと思います。

**【事務局】**

いろいろと皆さんのご意見も参考にしながら、当然、この目標値を目がけてやっていきたいと考えております。以上です。

**【岡本会長】**

他はよろしいですかね。それでは、本日予定しておりました議事は全て終了いたしました。委員の皆さま、円滑な議事進行にご協力いただき、ありがとうございます。それでは、事務局にお戻しいたします。

#### 4. その他

**【事務局】**

ありがとうございました。それでは、次第4のその他につきまして、事務局から3点ご報告させていただきます。

まず、1点目ですが、本日の会議録は事務局で作成次第、委員の皆さまに送付させてい

たいただきますので、ご確認をよろしくお願ひいたします。その後、市のホームページで公開させていただきます。

2点目ですが、次回の協議会についてでございます。第2回の協議会を10月ごろ予定させていただきます。日程等が決まりましたら開催通知をメールにてご案内させていただきますので、よろしくお願ひいたします。

最後ですが、ここ数年、気候変動の影響から気温の高い日が多くあります。熱中症の危険性が高まっております。この先しばらくは危険な暑さが続くと予想されますので、エアコンや扇風機の適正利用、こまめな水分補給、適度な休息を取るなど、各自で熱中症対策を心がけるようお願ひいたします。

事務局からは以上となります。

これをもちまして、令和7年度第1回小牧市空家等対策協議会を閉会いたします。