

# 令和7年度第3回小牧市空家等対策協議会

## 議事録

### 1 開催日時

令和8年3月5日（木）午前9時55分から午前10時25分まで

### 2 開催場所

小牧市役所 東庁舎5階 大会議室

### 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            |
| 高原 元助 | 公益社団法人愛知建築士会      |
| 長江 章  | 社会福祉法人小牧市社会福祉協議会  |

### 4 欠席委員

|      |                    |
|------|--------------------|
| 銅谷 守 | 公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会 |
|------|--------------------|

### 5 事務局

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 舟橋 朋昭 | 都市政策部部長              |
| 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 会長挨拶
- 3 議題
  - (1) 小牧市空家等対策計画中間見直しについて
  - (2) その他
- 4 その他
- 5 閉会

### 7 傍聴人

0名

## 1. 開会

### 【事務局】

それでは、定刻前ではありますが、委員の皆さま、お揃いですので、会議を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3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、次第に記載したとおり、資料1～資料3、参考資料につきましては、参考資料1、参考資料2であります。資料が確認できないなどがありましたら、お申し出いただけますようお願い申し上げます。よろしいでしょうか。ご確認ありがとうございます。

なお、本日は委託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、岡本会長よりごあいさつをいただきます。岡本会長、よろしくお願いたします。

## 2. 会長挨拶

### 【岡本会長】

おはようございます。本日も忌憚のない意見を、どうか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。従いまして、小牧市空家等対策協議会条例第6条第2項の規定によりまして、本会議は成立を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、以後の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。よろしくお願いたします。

## 3. 議題

### (1) 小牧市空家等対策計画中間見直しについて

### 【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、議題「(1) 小牧市空家等対策計画中間見直しについて」事務局から説明をお願いいたします。

### 【事務局】

議題「(1) 小牧市空家等対策計画中間見直しについて」ご説明させていただきます。配布いたしましたデータのうち、資料2をお開きください。

1ページをご覧ください。小牧市空家等対策計画中間見直し（案）について、以下のと

おり意見募集を行いましたので、ご説明させていただきます。意見募集の期間は、令和8年1月11日～2月9日までの30日間、実施いたしました。1名より1件、意見の提出がございました。意見募集の周知方法や資料閲覧場所、提出方法につきましては、資料のとおりでございます。

2ページをご覧ください。提出された意見としましては、「空き家対策というのは市全体の問題であり、一部の地域だけの問題ではないにもかかわらず、桃花台を含む東部地区を中心とした政策であることに疑問を感じる」といった内容でございました。意見に対する市の考え方につきましては、「空き家対策については全市的な問題であると考えておりまして、本計画も市内全域を対象とした計画であることから、計画に位置付けられた施策についても全市的に展開していくものである」といった回答としております。そのため、提出されました意見に対する計画案の修正はなしとしております。以上で議題「(1) 小牧市空家等対策計画中間見直しについて」の説明を終わります。

#### 【岡本会長】

ありがとうございます。事務局から説明をいただきましたが、委員の立場からご意見、ご質問等がございますでしょうか。

それでは、私からよろしいでしょうか。今回の計画、桃花台ニュータウンの話は、現状把握やアンケートはしたけれども、桃花台だけを施策の対象として書いているわけではないのですよね。

#### 【事務局】

会長がおっしゃったとおり、桃花台ニュータウンだけの施策というのではなく、全市的に施策を展開していくことを考えています。

#### 【岡本会長】

変更する必要は特にはないと思いますが、回答の仕方として、もう少し説明があってもよいのかなと思いました。

#### 【鈴木委員】

この質問者が「確かに桃花台を含む東部地区について」と、ここにフォーカスしたのはなぜなのでしょう。そのような文章があるのではないですか。フォーカスした理由、「確かに」という部分が気になります。

#### 【事務局】

桃花台ニュータウンは、いわゆるニュータウン問題が今後、顕著となっていくことから、計画の中に桃花台ニュータウンの今後の世帯数の減少を含んだ予測を立てているところがございます。しかしながら、現在、桃花台ニュータウンで空き家率が非常に高いという状況ではありません。そのため、特段、桃花台ニュータウンだけの施策を立案しているのではなく、全市的な施策の展開を行っていくことを考えております。従いまして、このご質問に対しては、「全市的な施策を行っていく」という回答になると思っています。以上です。

**【鈴木委員】**

例として桃花台ニュータウンのデータを出したのであれば、そのあたりの言及をしたほうがいいのではないのでしょうか。「桃花台ニュータウンの例を出したが、これは全市的な問題であり、たまたま桃花台という地名が出た」だけの話である気がします。

**【岡本会長】**

おそらく質問者は、この調査で桃花台ニュータウンの名前だけ出てくることに納得されていないのだと思います。目次のところでも「桃花台ニュータウン」と出てしまっているので、なぜ自分の地域のところは調査をしてくれないのかという話もあるのではないのでしょうか。それに対してきちんと答えるべきかと思います。

**【事務局】**

各位のご意見をいただきまして、桃花台ニュータウンにも触れるような答えにあらためてさせていただきます。

今回の修正案につきまして、また協議会を開いて確認というのではなく、会長へ一任という方法で確認するというところでよろしいでしょうか。

**【一同】**

異議なし。

**【岡本会長】**

他にご意見、ご質問等いかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは次に進みます。

続きまして、次第3、議題「(2) その他」について、事務局より説明をよろしくお願いたします。

**(2) その他**

**【事務局】**

それでは、資料3「住まいのコンシェルジュの概要」をご覧ください。本計画に掲げる基本方針2「空家等の利活用促進」の主な取り組み内容を記載しました、「関係団体等との連携による（仮称）住まいのコンシェルジュ」につきまして、制度の概要をご説明いたします。

流通・利活用の可能性がある空家等に対して効果的な施策を展開し、空家等の増加を抑制することを目的としております。令和6年度に実施しました空家等実態調査の結果、本市には899棟の空家等があり、そのうち売却・賃貸の可能性が高い、または、やや高い空家等が691棟でありました。

空家等の流通や利活用の相談があった場合、これまでは、協定締結しております、(公社)愛知県宅地建物取引業協会や、(公社)全日本不動産協会愛知県本部が運営する空き家総合相談窓口を案内してまいりましたが、その相談件数は伸び悩んでおります。また、空き家所有者への意向調査の結果では、相談窓口の支援を求める声が多くありました。

こうした中、空き家に対する相談がしやすく、その相談に対してしっかりと対応することができる体制の構築が必要であると考えております。

その対策としましては、新たな相談体制として、空き家の総合特設サイト「住まいのコンシェルジュ」を開設し、空家等の流通・利活用を促進してまいります。

特設サイトの構成につきましては、空き家の所有者と利用希望者、それぞれのサイトを設け、必要な情報を発信するとともに、オンライン相談の受け付けもこのサイト内で行うことができるようにいたします。

具体的な内容としまして、空き家所有者向けのページでは、「オンライン相談の申込」をはじめ、「空き家の利活用」、「空き家の管理」、「空き家の除却」などの情報を発信いたします。空き家利用希望者向けのページでは、「オンライン相談の申込」や「空き家バンク」を通じてマッチングを行い、空き家の利活用を進めてまいります。

また、特設サイトにつきましては、「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターのホームページを参考に、現在作成中であります。

相談体制は、市内にある空き家の所有者と市内にある空き家の利用希望者を対象に、初回の相談を、不動産業者などの専門家と市職員と相談者、この3者でオンラインにて実施いたします。

「住まいのコンシェルジュの概要」につきまして、ご説明は以上であります。ここで委員の皆さまに2点、ご意見をいただきたいと思っております。

1点目が、支援情報の内容についてであります。特設サイト内に掲載します支援情報に不足がないか、空き家の所有者や利活用希望者へ向けて、このような情報があればよりいいのではないかとといったご意見を伺いたいと思っております。

2点目は、オンライン相談の体制についてであります。どのような専門家、どのような業種の方がいると相談体制としてより充実するか、このようなご意見を伺いたいと思っております。以上です。よろしく願いいたします。

#### 【岡本会長】

その他について、事務局から説明をいただきました。委員の皆さまからご意見、ご質問等、いかがでしょうか。

支援の情報に不足がないかどうかという話と、オンライン相談室の体制について、どのような方に聞けばいいかという話でしたが、いかがでしょうか。

#### 【長江委員】

福祉関係から言うと、事業所さんが新しい事業を展開するとき、介護保険や障害者の法律だと、施設面積の条件等、様々な条件があり、空き家を活用しようと思うと、国や県が指定する要件がクリアできるかということに気がされます。従いまして、空き家の面積などの情報は記載されたりするのでしょうか。

#### 【事務局】

空き家の面積につきましては、空き家バンクで掲載していく予定ですが、どこまで詳細な情報を把握できるかによって掲載内容が変わってくると思われれます。例えば、延

べ面積は掲載できるが、各部屋の面積は把握できず掲載できないという可能性があります。

しかしながら把握できた情報で公開できる情報については積極的に掲載していきたいと考えております。

また、これから詳細を詰めていくところでもありますので、いただいたご意見につきましては、参考にさせていただき検討していきたいと思っております。

#### 【小川委員】

窓口の相談員として、不動産業者の専門家および市職員ということで記載がございますが、専門家は具体的にどのような業種を考えているのでしょうか。

私は空き家相談の窓口で対応したこともあります。税金関係のことをよく聞かれました。私は税の専門家ではないので答えられないことが多かったのですが、税金関係であれば税理士の専門家にも対応いただけるとよいと思います。

#### 【事務局】

現在、小牧市と協定締結しているのが、(公社)愛知県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会愛知県本部、(株)クラッソーネ、この2団体と1事業者になります。

現在は、協定を締結する団体等と連携し運営していくことを考えております。

そのため、今申し上げた2団体1事業者以外にどのような業種の団体等と協定を締結していくのか、相談の体制として構築していくのがいいのか、皆さまからご意見をいただきたいと思っております。

小川委員からも、税金のご質問等が多いというご意見をいただきましたので、例えば、税理士に関連する団体と協定締結も含め、お話を進めていくというのも一つ、考えとして持っていきたいと思っております。ご参考にさせていただきます。

#### 【鈴木委員】

支援情報になるかどうかわかりませんが、ある事例をご紹介します。

私の家の近くに40年前ぐらいの木造平屋があります。誰が住むのだろうと思っていたのですが、私の家の近くの小学校に特別支援教室があり、ある家庭がその空き家に住んで通っています。

私の近所でそのような例があったので、特別支援教室のある小学校、中学校の近くの空き家は利活用のニーズがあるのではないかという気がしています。

もし、流通・利活用を促進するのであれば、学校情報などを掲載してもいいのかなと感じました。

#### 【高原委員】

少し筋が違うかもしれませんが、空き家は、基本、所有者が決まっていると思われませんが、先祖代々受け継がれてきた古い建物などでは相続がなされていない物件も存在します。

そのような空き家は司法書士を介入いただかないと解消するのは困難です。

この住まいのコンシェルジュに専門家としては、不動産や建築の専門家の方々が考えられますが、このような相続問題を抱えた空き家については、今回の住まいのコンシェルジュ

ユ内の相談で対応されるのか教えてください。

**【事務局】**

相続問題に関しましては、われわれも重要だと感じています。例えば、司法書士会などと、連携・協力のお話し合いができるのであれば、ぜひ、この住まいのコンシェルジュをご紹介をして、連携・協力いただけないかと思っています。

**【長江委員】**

その他「住まいの終活支援情報」のところですか。これは例えば、身寄りがない高齢者が一人住まいで持ち家がある場合、ご自身が亡くなったらどうなるのか、生きていた間に何をすればいいのかということも相談できるのでしょうか。

**【事務局】**

将来的には、そのような相談もできる体制を構築していきたいと考えております。

**【岡本会長】**

どちらかというマッチングを阻害するような話かもしれませんが、土砂災害危険箇所や浸水想定地区といったハザード情報などは、積極的に市の方から提供するのでしょうか。現実取引をするときには当然説明するのですが、この段階で説明するのでしょうか。

**【事務局】**

おそらく不動産の取引をするときには重要事項説明のなかで、ハザード情報なども、当然説明をされたうえで取引されると思っています。

この住まいのコンシェルジュの相談を受けた時点で、どこまで踏み込んで説明できるかというところがあると思いますが検討をさせていただきます。

**【小川委員】**

2点あります。住まいのコンシェルジュのところに、所有者向けと利用希望者向けとあり、相談申し込みで、オンライン相談と総合相談窓口とそれぞれ掲載されています。これはホームページに入ってオンライン上で相談をするルートと、総合窓口相談という窓口を設けて相談するルートと、二つあるということですか。それが一つ目です。

二つ目は、空き家の利活用支援情報、空き家バンクとありますが、所有者から空き家バンク掲載の希望がある場合、申請された全ての物件を空き家バンクに掲載するのでしょうか。あるいは、質のいいものだけを空き家バンクに掲載するのでしょうか。

**【事務局】**

一つ目については、オンライン相談を望む方、もしくは電話・対面で相談をしたい方で分かれるようにしたいと考えております。オンライン相談はそのままなのですが、総合相談窓口での電話・対面の相談をご希望の方がいれば、(公社)愛知県宅地建物取引業協会や、(公社)全日本不動産協会愛知県本部の相談窓口を活用させていただいて、今までどお

りご案内していくことを考えております。

**【小川委員】**

今までは総合窓口だけだったものに、新しくオンライン相談窓口も設けるということでしょうか。

**【事務局】**

はい。その通りです。

いきなり不動産業者の方とお話をしてくださいといっても、ハードルが高いかもしれないので、初回だけになるかと思いますが、われわれ市の職員も一緒に入って、三者でお話しをする形式の相談体制を考えております。

二つ目の空き家バンクのご質問についてですが、原則、申込時には、不動産業者の方と媒介契約を結んでいただくことを条件とすることを考えております。その媒介契約を締結する不動産業者の方がいろいろと判断されると思います。その時点で小川委員のご指摘に関しては解決できているのではないかと考えています。

**【岡本会長】**

他はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、他に質問等がございませんので、本日、予定しておりました議題はすべて終了となります。委員の皆さま、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、事務局にお戻しいたします。

## 5. 閉会

**【事務局】**

それでは、事務局から1点、ご報告させていただきます。本日の会議録であります、事務局で作成次第、委員の皆さまに送付させていただきますので、ご確認よろしくお願いたします。その後、市のホームページで公開をさせていただきます。

最後に、事務局より交通安全のお願いをさせていただきます。夕暮れ時から夜間にかけては、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ください。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いたします。

それではこれもちまして、令和7年度第3回小牧市空家等対策協議会を閉会いたします。皆さま、大変お疲れさまでした。

以上