

## 令和7年度 第1回愛西市空家等対策協議会会議録（概要）

会 議 名	令和7年度 第1回愛西市空家等対策協議会
開 催 日 時	令和7年11月20日（木）午後2時00分から午後2時40分まで
開 催 場 所	愛西市文化会館 3階 視聴覚室
出 席 者	愛西市空家等対策協議会委員
欠 席 者	
協 議 事 項	<p>●議題</p> <p>（1）愛西市空家等対策計画の策定スケジュール</p> <p>（2）空き家になることを未然に防止する取り組み</p> <p>（3）愛西市空家等対策計画の素案</p> <p>（4）管理不全空家等及び特定空家等の判断基準</p> <p>（5）その他</p>
公開/非公開の別	公開
非公開の理由	
傍 聴 人 の 数	2名
会 議 資 料	<p>資料1 第2次 愛西市空家等対策計画策定スケジュール</p> <p>資料2 空き家になることを未然に防止する取り組み</p> <p>資料3 愛西市空家等対策計画（案）</p> <p>資料4 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準（案）</p>
審 議 経 過	別紙のとおり

愛西市空家等対策協議会委員

職名	氏名	備考
市長	日永貴章	会長
弁護士	岡田善行	
司法書士	浅井佐智子	
宅地建物取引士	鈴木智久	
土地家屋調査士	牛田倫雄	
建築士	伊藤博雄	
岡山県立大学 准教授	穂苅耕介	
愛西市総代会会長	牛田尚健	
名古屋法務局津島支局 職員	林朋子	

職務のために出席した職員

役職	氏名	備考
財政課長	堀田毅	
税務課長	伊藤恒	
経営企画課長	渡邊典夫	欠席
危機管理課長	山田光正	
環境課長	牛田高行	
市民協働課長	石原優雅	
高齢福祉課長	八木久美子	欠席
産業振興課長	清水直樹	
土木課長	渡邊典夫	
予防課課長補佐	能島和宏	代理

事務局

役職	氏名	備考
産業建設部長	宮川昌和	
産業建設部次長	新美壮史	
都市計画課長	佐藤政樹	
都市計画課課長補佐	伊藤伸治	
都市計画課主査	伊藤俊輔	
都市計画課主事	星野央貴	

## 審 議 経 過

発言者	内容（概要）
事務局	<p>皆様、こんにちは。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。定刻となりましたので、只今より令和7年度第1回愛西市空家等対策協議会を開催させていただきます。</p> <p>私は、愛西市空家等対策協議会の事務局を務めさせていただきます、都市計画課長の佐藤と申します。よろしくお願ひいたします。</p> <p>本日は、委員の方全員にご出席をいただきまして、愛西市空家等対策協議会運営要領第2条第2項の規定の要件を満たしていることをご報告いたします。</p> <p>また、協議会運営要領第4条の規定に基づき、議事録を作成し、後日、ホームページに掲載をいたしますので、ご了承くださいませようお願ひします。</p> <p>なお、本日は2名の傍聴人の方に来ていただいております。</p> <p>それでは、開会にあたりまして、協議会会長の日永市長より、ご挨拶を申し上げます。</p>
会長	<p>(会長あいさつ)</p>
事務局	<p>それでは、議事に入ります前に資料を確認させていただきます。</p> <p>(資料確認)</p> <p>それでは、これより議事に入ります。議事録の作成上、ご発言がある場合は挙手いただき、会長から指名を受けてから、ご発言をしていただきますよう、お願ひ申し上げます。</p> <p>なお、本日の議題は4点と多くございます。委員の皆様におかれましては、円滑な議事進行にご協力の程、重ねてお願ひ申し上げます。</p> <p>では、ここからの会議進行につきましては、会長の市長にお願ひ致します。</p>
会長	<p>それでは、これ以降の進行について、務めさせていただきます。</p> <p>議題（1）の「愛西市空家等対策計画の策定スケジュール」を議題とします。事務局から、説明をお願いします。</p>
事務局	<p>愛西市空家等対策計画の策定スケジュールについて資料1をご覧ください。</p> <p>今年度は計画の改定時期となり、平成31年度に始まったこの空家計画のはじめての改定となります。昨年度、実施した空家等実態調査と今年度、実施した意向調査アンケートの結果を踏まえ、今回、計画の素案を作成致しました。この内容につきましては本日の協議会の議題3で諮った後、来月12月から1月にかけて、パブリックコメントを行い、改めて作業部会、調整会議、協議会に諮り、令和8年3月に策定となる運びとなります。</p>
会長	<p>ただ今、議題（1）について、事務局から説明がありましたが、この件についてご意見ご質問などがありましたら、ご発言をお願いします。</p>

委員	<p>パブリックコメントとありますが、計画の中にどのような形で盛り込むのでしょうか。</p>
事務局	<p>パブリックコメントというのは、計画の案を市民の方に見ていただいて、ご意見等を頂戴する期間がございまして、この協議会に諮らせていただいた後、素案を市のホームページで公開しまして、市役所、各支所等において、ご意見があれば頂戴します。市民協働という観点から、計画を公開して意見を伺うことを目的としています。</p>
会長	<p>続きまして、議題（２）の「空き家になることを未然に防止する取り組み」を議題とします。事務局から、説明をお願いします。</p>
事務局	<p>「空き家になることを未然に防止する取り組み」について、資料２をご覧ください。</p> <p>一つ目の都市計画課の実施内容としまして、昨年度下期から市民課へおくやみ手続きに来庁された方のうち、空き家を所有することになる方と直接お話しする機会を設けました。今後、空き家となる建物をどのようにしていくか意向をお伺いし、所有していく場合は適切に管理してもらうように促しております。令和７年１０月末現在で３７件対応しました。</p> <p>二つ目としまして、高齢福祉課、保険年金課が開催する「出前講座」に同行し、今の住まいを空き家としないように啓発活動を行っています。出席者にヒアリングすると高齢者世帯、高齢者単身世帯が多く、今は元気にお住まいでも１０年、２０年先には空き家となってしまう可能性が高いです。今後も引き続き、このような活動を通して地道に空き家になることを未然に防止する啓発活動に取り組んで参ります。令和７年１０月末現在で１０件行いました。</p> <p>三つ目の取り組みとして、６月に開催された民生委員理事会、定例会に出席しました。民生委員の方が７５歳以上の一人暮らしの高齢者に対して「熱中症予防チラシ」を配布する際に併せて「空き家対策パンフレット」の配布を依頼しました。約１８００部を配布しました。</p> <p>四つ目の高齢福祉課の取り組みとして、通いの場などで、生活支援コーディネーターにより、エンディングノートの意義、空家等対策の必要性を周知していただいております。</p> <p>五つ目の税務課の取り組みとして、固定資産税納税通知書への空き家対策に関するチラシを同封して、周知、啓発を行いました。</p>
会長	<p>ただ今、議題（２）について、事務局から説明がありましたが、この件についてご意見ご質問などがありましたら、ご発言をお願いします。</p>
委員	<p>税務に関することですが、先日、岐阜市役所に行く機会があつて、たまたま空き家対策課でお話したら、３０００万円の特別控除を空き家が問題になったときからすでに制度としてあり、かなりの件数を活用していると聞きました。帰ってきて、愛西市のホームページを見たら、そのことについて記載がなか</p>

	<p>ったため、制度があるならホームページなどで周知していただいて、もっと知っていただければ、相続もスムーズに行くのではないかと思った次第で、ぜひ検討していただきたい。</p>
事務局	<p>貴重なご意見いただきました。確かに現在、ホームページにはアップしていませんが、チラシ等で周知してきたところでございます。今のご意見参考にさせていただきます。</p>
委員	<p>かなり手続きとしては煩雑ですか。</p>
税務課長	<p>手続き的には通常の居住用財産の売却特例の3000万控除と同じですが、ただ添付書類として空き家になって使われていない証明を、税務課の方で出しております。これについては、年間数件は出ておまして、やっていないわけではなく、利用されている方はいます。通常の売却よりも書類が必要となるので、書類を整えてもらう手間はあります。</p>
委員	<p>相続される方にはメリットがあるので、やっていないと思いましたが、今お話を聞くと、すでにやってみえるということですので、ぜひ、そこはもっと発信していただきたいです。</p>
税務課長	<p>貴重なご意見ありがとうございます。</p>
会長	<p>次に、議題（3）の「愛西市空家等対策計画の素案」を議題とします。事務局から、説明をお願いします。</p>
事務局	<p>計画の素案について資料3をご覧ください。こちらは全体で49ページになりますが、簡単に内容を説明させていただきます。</p> <p>まず2ページ目からご覧ください。はじめに計画策定の背景を載せております。令和5年12月に空家特措法の一部改正があり、一番下の欄に改正ポイントの記載がございます。この中には「管理の確保」の「①特定空き家化の未然防止」の特定空家の前段階である「管理不全空家」の内容もあり、今回の計画改定においても重要な位置付けであります。3ページ目に「計画の位置づけ」ということで、今回の計画は空家特措法や市の総合計画などに関連した計画であることを示しています。4ページ目に「計画の期間と対象」ということで、計画期間は、上位計画である愛西市総合計画とそろえて8年間としています。その下には、空家特措法の法律における空家等の定義が示されております。6ページからは現状と課題ということで国勢調査や住宅土地統計調査など国の調査結果を載せております。6ページ（1）から人口の推移と将来予測ということで、こちらは愛西市の人口で平成12年をピークに減少傾向となっております。7ページには世帯数の推移で、単身世帯数が増加しており、中でも高齢単身世帯の増加が顕著であることがわかります。8ページに住宅総数の推移です。住宅数は少しずつではありますが、増加傾向にあり、住宅数が世帯数を上回っている状況が続いています。9ページに</p>

は新築住宅着工件数の推移で、令和2年度はコロナの影響で落ち込み、翌3年度には戻りましたが、令和5、6年度と最近は減少傾向にあります。10ページには市の空き家数、国と県と市の空き家率の推移を載せております。全国の空き家率は増加傾向にありますが、愛西市の空家率は横ばいとなっております。11ページには県内50市町の空き家率が載っており、愛西市は50市町中の30番目に位置しています。12ページは利用状況ごとの空き家数となっております。国の調査で見ると、平成30年と令和5年で空き家数に大きな変化はありませんでした。13ページをご覧ください。ここからは愛西市で実施した空き家に関する調査についてです。昨年度、市で実施した空家等実態調査の件数を記載しています。総件数22,000件のうち、空き家件数が639件、空家率2.9%という結果となりました。その下にはこの調査で空き家と判定された所有者に向けてアンケート調査を実施した件数が載っております。このアンケート結果については、後のページに記載があります。14ページには4地区の空き家件数を載せております。15ページには不良度判定別に分けた件数で、空き家の建物や敷地の状態を総合的に判断しA～Dにランク付けしました。全体的にB判定の軽微な修繕が必要な空き家が多いことがわかります。16ページには市街化区域と市街化調整区域の件数です。市内の市街化区域は約5%ですが、市街化区域内の空き家が約25%と割合が大きいことがわかります。17ページは耐震基準別の件数になります。昭和56年5月31日までに建築したものを旧耐震基準、それ以降に建築されたものを新耐震基準とみなし、およそ8割の空き家が旧耐震基準でした。18ページには不良度判定別に色分けした、639件の空き家の分布図になります。19ページから23ページは空き家所有者へアンケート調査を実施した結果になります。24ページはここまでの調査結果を踏まえて、課題をまとめたものになります。これらの課題を解決するため、次の26ページに今後の方針と取り組みということで一覧にまとめております。27ページから29ページは空き家にならないようにするための施策と適正管理を促進する施策。30ページから32ページは危険な空き家を解消するための施策。33ページからは空き家の利活用に関する施策を記載しております。35ページからは計画を推進するための実施体制になります。(1)には本日の協議会である愛西市空家等対策協議会についての内容、(2)には関係部局の連携内容を載せております。最後に38ページ以降は空家特措法と空家等対策協議会条例の条文を参考資料として掲載しております。

以上、延べ49ページで構成された計画となっております。

会長

ただ今、議題(3)について、事務局から説明がありましたが、この件についてご意見ご質問などがありましたら、ご発言をお願いします。

委員

空き家にならないようにするための取り組みはすごく理解ができて、これはぜひ、もっと進めていただきたいです。利活用の実績はどうでしょうか。空き家を住居ではなくて、他の用途に転用した実績はありますか。他の地域だと、結構そういう事例があって、例えばカフェや小さなアートギャラリーに転用した事例は愛知県の中にはありますが、ぜひ人が集まるような利活用

	<p>の仕方を、もし民間が提案してきたら、行政も積極的に支援していけるような取り組みがあればいいかなと思います。市の実績はどうでしょうか。</p>
事務局	<p>愛西市内ではございませんが、ここ何年か前から民泊の相談がございます。</p>
委員	<p>それが実際に結びつかないというのは、主にどういったことがネックとなって、転用や利活用が進まないのでしょうか。</p>
事務局	<p>愛西市はこちらの計画にもある通り、市街化調整区域が95%ということで民泊をするにあたっては、調整区域で行うには、許可基準をクリアしていかななくてはならないハードルがあり、事業主の方にとってそこが進めにくいところです。一方で、市街化区域ではそういったものもできるので、あとは周りの近隣住民の方たちへどのように説明していくか、また、保健所と消防法をどうやってクリアしていくかが、事業主が取り組まれる課題だと思います。</p>
委員	<p>法整備がされているのも理解できますが、経済的な側面で相続をスムーズにするというのわかりますが、他の地域に比べても、大変失礼ですが、空き家ということで、古いものはすべて失くしてしまえというような価値観だとなかなか解決していかないで、この建物が再利用できるのかということのを簡単にあきらめず、都市計画の専門家の人の言葉を借りると「心理性」ということで、法的なもの以外に、空き家が持っている歴史や伝統に新しく価値観を見出して、次の新しい用途に結びつける。そういう文化的側面をぜひ。口で言うのは簡単ですが、できればそういった利活用の仕方を、これは愛西市のまちづくりする上でも、愛西市に来たいと思えるような、拠点となるような、来年に都市公園が整備されるので、そこに来たついでにおもしろそうなカフェやギャラリーがあればいいかなと思いますが、どうでしょうか。</p>
会長	<p>委員が言ってみえることは、皆さんもそうなりといいなと思ってみえると思いますけど、今、愛西市は知ってみえるとおおり、県と協議をしまして、どうしても調整区域の用途変更は非常にハードルが高くて、市としてはそこを何とかしていただかないと、市でいくら検討して良い意見がでてでも実現することは難しいということは、担当課から県の担当に協議させていただいている状況です。</p>
委員	<p>9ページのところですが、分譲住宅は増えてきていたのに、令和5年、6年度と大きく下がっていますが、何が原因かわかりますでしょうか。</p>
事務局	<p>出典が住宅土地統計ということで、愛西市の情報ではないですが、この頃から労務費とか建築資材の高騰があったのかと分析はしておりました。明確なデータはないものの、確実に建築確認申請の受付は減っていることは把握しています。まちづくりの方で事業者の方とヒアリングしているとやはり労務費と資材の高騰というのはまちづくり施策のハードルになっています。</p>

委員	全国的にこういう状況でしょうか。愛西市の周辺も同じような状況でしょうか。
事務局	愛西市以外については存じ上げません。
委員	私は不動産関連ですが、見ていると不動産価値の上がる市町村は面白く、若者にも魅力があります。着工件数を見て衝撃でしたが、こんな状態が続いたら愛西市の将来が不安になりまして、不動産価値が上がらない限り、まちづくりはなかなかうまくいかないものですから、皆さんご存知の中でやってみえると思いますが、何をするにおいても不動産価値が上がるかどうかを念頭に置いて、愛西市のまちづくりをしていただければと思います。
委員	令和7年度はもっと厳しいですよ。ここにデータはありませんが、建築基準法が改正されて、一段とハードルが上がったので、着工件数がさらに減少しますよね。
事務局	令和7年4月に4号建築物がなくなったということで、審査期間も従来の約1ヵ月から約3ヵ月に長引くようになりましたので、確かにこの数字より厳しくなることが予見されます。
委員	その中で頑張ってください。
会長	他に意見はないようですので、これをパブコメに載せるということになります。よろしくお願いします。
事務局	次に、議題（4）の「管理不全空家等及び特定空家等の判断基準」を議題とします。事務局から、説明をお願いします。  議題4の「管理不全空家等及び特定空家等の判断基準について」、昨年度の協議会で既に報告しておりますが、空家特措法の改正に伴い、特定空家等の前段階にあたる「管理不全空家等」が新たに定義され、空家等の適正な管理を促す仕組みとして、行政が実施できる措置の幅が広がる規定がなされる等、空家等対策の総合的な強化が盛り込まれています。基準の策定にあたり、作業部会、調整会議を経て愛西市でも資料3のように基準の策定を行い、計画の改定と共に運用を開始して参ります。  資料3の2ページをご覧ください。空家特措法に基づく空家等への措置の流れを示しております。今回の法改正で、管理不全空家、特定空家に認定された後、指導を経て尚も改善が見られない場合は、勧告と共に固定資産税等の住宅用地特例が解除されます。今後、税務課と調整し、早期に実施できるように進めていきます。
会長	ただ今、議題（4）について、事務局から説明がありましたが、この件に

	<p>ついてご意見ご質問などがありましたら、ご発言をお願いします。</p> <p>これにつきましては、来年の4月から適用となりますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは議題（5）の「その他」について事務局から何かございましたら、お願いします。</p>
事務局	<p>第2回愛西市空家等対策協議会の開催につきまして、あらかじめ連絡いたします。令和8年2月20日（金）午後2時から本庁舎にて開催します。場所はまた後程、通知させていただきます。</p>
会長	<p>それでは、本日の議題はすべて終了いたしました。これをもちまして令和7年度第1回愛西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。</p> <p>（ 閉 会 ）【午後2時40分閉会】</p>