令和８年度　第１回安城市空家等対策協議会　会議録

【概要】
日時：令和８年１０月２３日（金）午後１時３０分から午後２時３０分まで
場所：安城市役所本庁舎３階 災害対策本部室
出席者
（委員）　三星会長　杉山副会長　財前委員　三浦委員　古市委員　神谷委員　深津委員
　　長坂委員　山田委員　森田委員　田邊委員　伊吹委員
（事務局）建設部長　建設部次長　建築課課長　開発指導係長　担当６名
（傍聴人）なし

【議事次第】
１　会長あいさつ

２　議題

　空き家利活用の促進について

３　報告事項

（１）管理不全空家等の経過について

（２）空き家に関するアンケートについて

（３）空き家の譲渡に係る所得の特別控除(3,000 万円控除)のチラシの作成及び配布について

４　連絡事項

【議題等会議録（概略）】※委員敬称略
１　議題　空き家利活用の促進について
　事務局より、市が保有する空き家の情報を、所有者様の同意を得たうえで事業者へ提供できる制度概要について説明を行った。
《意見、質問等》
（神谷委員）法務省から未登記建物の解消が推進されている。空き家をピックアップする中で、未登記状態の解消や増改築に伴う変更登記をすることで、空き家の利活用がスムーズになると考えられる。制度の運用項目として検討されたい。
（事務局）　不動産登記法上、登記が義務であることは承知しているが、本制度の利用にあたって登記を強制的な条件とすることは現時点では困難と考えている。利活用に関して有利であることについては、周知を行っていきたい。
（深津委員）安城市内の物件不足に対し、空き家の流通は非常に歓迎すべきことである。一方で、築年数が経過した物件の活用には、コストがかかる。宅地建物取引業協会として協力できることとしては、空き家マイスターの活用や愛知宅建サポート株式会社への相談などがある。政策実現に向けて、企画されたい。
（事務局）　心強いご助言に感謝する。制度を進めていく上で、委員の協力は不可欠である。

（森田委員）制度名称を簡略化し、皆さんにとってより分かりやすい言葉で説明を行って欲しい。また、スキーム案の市が行う事務手続きについて、スムーズに進められる運用体制を考えるべきである。さらに、空き家アンケートでは所有者の問題意識が低いため、制度への登録を積極的に促す必要がある。

（事務局）　１点目の制度名称については皆さんに馴染みの良い制度名を考えていきたい。２点目の市の介在による職員の工数の増加は認識している。市から所有者への直接的なアプローチは重要であるため、各種ＩＴツールの活用など少ない工数でも効率的に運用できる体制を目指す。３点目については、状態の悪い空き家の所有者は、何をしたら良いのか分からないケースも多い。既存の指導施策と本制度を併用して案内することで、空き家解消を図っていきたい。

（山田委員）すごく良い制度だと思っており、協力できることがあればやっていきたい。実際に、空き家の利活用するときに相続ができてないケースがあり苦労した記憶がある。三浦委員に聞きたいが、相続を周知するタイミングとしては、所有者が亡くなり相続が発生するタイミングが良いと思うが如何か。

（三浦委員）相続があったタイミングに声がけするのは良いと思う。市が把握している相続情報を活用して良いのかは分からないが、タイミング良く周知することは良い。例えば、おくやみ窓口での案内があれば効果も上がると思う。

（事務局）　相続が発生したタイミングで全部整理がつけられて、次の利活用につなげていくというのが理想的である。委員からの助言のとおり、おくやみ窓口で積極的にこの制度ＰＲして、利活用につなげていくのが良い流れにつながるのではないかなと思う。一方で、おくやみ窓口を利用する方はしっかり整理をされたいという意向をお持ちの方で、長年空き家になっている所有者の方は、こうした制度を使われない可能性が高い。これらの方々をいかに掘り起こすかが今後の大きな課題であり、別の工夫や対策を検討する必要がある。

（古市委員）安城市の無料耐震診断について、空き家に関しては対象になっていないという状況がある。利活用するにあたって対象にして欲しい。

（事務局）　耐震診断について、安城市も国庫経費補助も活用しながら実施している。ただ、空き家の解消に向けて支援の手が有効であると考えられるのはおっしゃるとおりであるので検討したい。

（深津委員）属性調査について、用途地域や道路台帳図等はオンラインである程度調査できる。ただ、安城市は市街化調整区域が７５％あるので、その土地の属性、特に線引き前宅地かどうかの開示があれば、窓口の負担も増えないのではないかと思う。

（事務局）　市街化調整区域の建物の建築可否については個別の判断になるため、取り扱いが非常に難しい。ご指摘の線引き前宅地は、住宅だけでなく小規模な店舗や工場など比較的柔軟に使える土地である。それについては、精査した上で、皆さまが活用しやすい情報提供のあり方を検討していきたい。

※他の質問及び議題に対する異論なし。

２　報告事項

（１）管理不全空家等の経過について

事務局より、管理不全空家等に認定した空き家（８件）の報告を行った。内２件は勧告を行っている。

《意見、質問等》意見なし。

（２）空き家に関するアンケートについて

事務局より、さらなる空き家対策推進のための施策検討に当たり、空き家の実態及び空き家所有者等の要望調査のため、空き家（ランク２以上）に対し行ったアンケートの内容及び結果について報告した。

《意見、質問等》意見なし。

（３）空き家の譲渡に係る所得の特別控除(3,000 万円控除)のチラシの作成及び配布について

事務局より、チラシの作成及びおくやみ窓口での配布について報告した。

《意見、質問等》

（深津委員）実際に相続人が事前に制度を知り、相続発生後に活用した事例がある。本制度は相続人の人数によって控除額が変わるため、おくやみ窓口での案内だけでなく、相続発生前の段階から広く制度を知ってもらえるような周知方法の工夫が必要である。

（事務局）　相続発生前の周知ついては課題として認識しており、対象者への効果的なアプローチ方法を検討しているところである。貴重な実例とご助言に感謝する。

質問は以上。

３　連絡事項

次回の開催は未定である。（事務局）

以上