

## 令和3年度第1回瑞浪市空家等対策協議会議事録

開催日時	令和3年11月8日（月） 10時00分 会議開催 11時30分 会議閉会
開催場所	瑞浪市役所 2階大会議室
出席委員	会 長 松山 明          副会長 小司 隆信 委 員 安藤 正剛          小栗 伸幸 小栗 晴紀              梶田 正紀 勝股 清治              近藤 豊 竹藪 洋                  角皆 進一郎 水野 光二          (五十音順 敬称略)
欠席委員	可児 城二
委員以外の出席者	—
事務局	建設部 部 長 金森 悟 都市計画課 課 長 安藤 洋一      係 長 加藤 龍嗣 主 事 河野 和弘 市民協働課 課 長 加藤 博史
報告事項	議題1. 瑞浪市の空家等対策の現状について 議題2. 瑞浪市空き家・空き地バンクについて
<p style="text-align: center;">本議事録の内容は事実と相違ないので署名する。</p> <p style="text-align: center;">年    月    日</p> <p style="text-align: center;">会 長    _____</p> <p style="text-align: center;">委 員    _____</p> <p style="text-align: center;">委 員    _____</p>	

議事要旨	
議題 1	「瑞浪市の空家等対策の現状について」 岐阜県内の動向をはじめ、瑞浪市の空家等対策の説明および事例報告をした。
議題 2	「瑞浪市空き家・空き地バンクについて」 瑞浪市で行っている空家等対策のうち、空き家・空き地バンクに関して事業説明を行った。
議事詳細	
	開会（10時00分）
水野 市長	<p>（市長挨拶）</p> <p>本日は、ご多忙のところ、令和3年度第1回瑞浪市空家等対策協議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。</p> <p>コロナ禍の中、9月30日に緊急事態宣言が解除され、10月は安定していましたが、11月から少しずつ感染者が出始め、収束はしていないと認識しています。一番の解決策はワクチン接種であり、11月28日までに、2回目の接種を終える計画となっております。3回目の接種につきましては、広報や市ホームページで情報提供させていただきますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>さて、現在瑞浪市には9月末時点で589戸の空家がございます。これらは確認できる範囲の戸数で、実態はもっと多くなると思われます。移住・定住を促進していく中でこれらを何とか有効活用し、人口減少の歯止めにもしていきたいと考えております。また空家バンクへの登録もしっかり進めていきたいと思っております。良い物件があれば問い合わせもあり、実際成約にもつながっております。未使用の空家があれば、所有者の方と協議をしてバンクへの登録につなげ、入居希望者の方に情報発信していきたいと考えております。</p> <p>ただし、建物のことになると相続等の難しい問題もでてきて、市職員だけでは対応できない場合もございます。その際は、本日お集まりいただいた皆様のような各分野の専門家の方にご意見やご指導をいただきながら、問題をクリアしてこの事業を実りあるものとしていきたいと考えております。</p> <p>前回の協議会では様々なご提案をいただき、今年4月から瑞浪市特定空家等除却事業補助金制度をスタートし、10月からは空き家家財道具等処分費補助金制度を創設しました。</p> <p>空家等対策協議会は、空き家対策計画の作成や危険空家等に対す</p>

事務局 安藤	<p>る除却、市民や民間企業との連携といった空家対策の核となる役割を担っています。本日は、空き家対策の現状や取り組みについて説明させていただきます。忌憚のないご意見をいただき、よりよい事業にしていきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>続きまして、委員の紹介でございます。人事異動によって、新たに2名の委員の交代がございました。今回は令和3年度の第1回の協議会ですので、委員の皆様にご自己紹介をお願いしたいと思います。松山会長より順番にお願いいたします。</p> <p>(委員自己紹介)</p>
事務局 安藤	<p>ありがとうございました。</p> <p>なお、岐阜地方法務局多治見支局の可児 城二委員は欠席との連絡を受けておりますのでご報告いたします。開催にあたりまして、委員11名のご出席をいただいております。</p> <p>瑞浪市空家等対策協議会設置条例第6条第2項の規定に基づき、本会議が成立していることをご報告いたします。</p> <p>それでは、松山会長から、ご挨拶をいただきたいと存じます。松山会長、よろしくお願いいたします。</p>
松山 会長	<p>松山でございます、よろしくお願いいたします。先ほど市長から協議会の役割について説明がありましたが、臨時の会議が開けないということは、じつはありがたいことだと思います。いわゆる特定空家等に認定して代執行するということは、できれば避けたいものです。そうならないように事務局が、除却や家財処分の補助金制度等の政策を行い、特定空家の認定について協議会に託さずに済んでいると考えております。国では、空き家の利活用について積極的に進めていくという方針も出ておりますので、市も引き続き政策を進めていただければと思います。</p>
事務局 安藤	<p>続きまして、協議会設置条例第6条第1項に「協議会の会議は会長が招集し、議長を務める。」とありますので、ここから松山会長に議事進行をお願いしたいと思います。松山会長よろしくお願いいたします。</p>
松山 会長	<p>まず今回の会議は原則公開で行いますが、今後、瑞浪市情報公開条例第6条に規定する個人、法人等に関する情報を含む案件を審議する場合は、非公開とします。</p> <p>本日の会議については、空家等に関する一般的な内容を事務局か</p>

	<p>ら説明されるものであり、瑞浪市情報公開条例第6条に規定する個人、法人等に関する情報を含みませんので、公開とします。</p> <p>事務局は、傍聴の申し出者があれば入室させてください。</p>
事務局 安藤	<p>本日は、傍聴の申し出者は無いことをご報告いたします。</p>
松山 委員	<p>それでは次第により、議題1「瑞浪市の空家等対策の現状について」事務局より説明をお願いします。</p>
事務局 河野 事務局 加藤(博)	<p>(議題1「瑞浪市の空家等対策の現状について」 説明) (議題2「瑞浪市空家・空き地バンクについて」 説明)</p>
松山 会長	<p>ただいま事務局から説明のありました、「瑞浪市の空家等対策の現状について」と「瑞浪市空家・空き地バンクについて」ご質問はありませんか。</p>
小栗(伸) 委員	<p>除却の補助制度について、中津川市が68件という実績ですが、具体的な補助内容について伺います。</p>
事務局 金森	<p>当市では特定空家等を補助対象としており、中津川市は特定空家等が対象ではなく、一般の空家を対象としています。そのため件数が多くなっております。</p>
松山 会長	<p>空き地・空家バンクの成約件数ですが、単年度実績なのか事業開始以降の累積件数なのかどちらでしょうか。</p>
事務局 加藤(博)	<p>事業開始以降の累積件数となります。</p>
松山 会長	<p>登録件数から考えると成約件数は多いかなと思います。中津川市や大垣市が60件程度の除却をしていることを考えると、もったいないですね。除却した60件が空家バンクに登録されていれば、利活用されていった気もします。以前学生が卒業研究で大湫町の取り組みを取り上げ、私も関わらせていただいたことがあるのですが、その際住民の方で自身を「おせっかいおばさん」と自称されていた方がいました。その方は、遠方にいる空き家の所有者が、お盆や正月に帰ってきたときにつかまえて、「空き家なのだから誰かに貸してあげてはどうか」、「新しい人が来れるようにしてもらえないか」といったことを呼びかけていると話されました。登録件数については、協力する不動産業者の役割が大きいということでしょうか。</p>

事務局 加藤(博)	<p>登録手続きの窓口は市民協働課となっており、基本的には市民の方が直接来庁されます。中には協力不動産会社から紹介されたという理由で来る方もいます。協力不動産会社と情報共有しながら進めているというのが現状です。</p>
松山 会長	<p>不動産業に携わる委員もおりますので、お伺いします。登録を促すときにあまりお勧めできない理由や、逆にこういう勧め方をしたら成約に結びついたというような事例があればお願いします。</p>
角皆 委員	<p>現在のバンクの登録件数は以前よりも削られています。理由は、登録基準を厳しくして、基準に満たない物件を抹消したからです。バンクを立ち上げた当初は、登録に来た物件をすべて受け付けるという体制だったので、件数も多い時期がありました。その時期は所有者である売り主の言い値で受けていましたので、誰が動いても売れませんでした。そのため基準を厳しくしたという経緯があります。現状としては、売りにくい物件が多く、成約が難しい状況です。</p>
近藤 委員	<p>利活用について、空き地・空家バンクからの情報提供もありますが、私に上がってくる実際の件数は少ないです。今後は広くバンクの登録を促す必要があると思います。市民協働課の方から市内各地域の自治会、区長や班長に呼び掛けていくことで増えていくのではないのでしょうか。</p> <p>また高齢者が介護施設等に入所する場合を考えると、より一層、自治会の区長や班長との連携も必要になってくると思います。介護施設に入所する方も増えてきましたので、この協議会以外の場所、例えば、農業委員会や税務部署等との連携を進めていくべきではないかと思います。少ない登録数を上げるためには、皆さんの協力があつてこそその対策だと思っています。</p>
安藤 委員	<p>空家について、地元で取りまとめていくのはなかなか難しいです。所有者の問題もあるので、所有者の確認をしがてら進めていくこととなります。自治会長に話を聞くと、たまに来る人もいて、管理されている場合もあるが、地元としては心配だという声があります。先ほど話のあった「おせっかいおばさん」のような方が間に入ってやっていくのはよいと思いました。具体的には動いていませんが、地域間での連携を行っていきたいと思います。</p> <p>参考までに伺いますが、瑞浪市の空家率ほどのくらいでしょうか。各地区の空家率がわかれば教えていただきたいです。</p>
事務局 河野	<p>空家率については、国が実施する土地家屋統計調査に基づき算出</p>

<p>安藤 委員</p>	<p>しますので、地区単位では把握しておりません。</p>																
<p>事務局 金森</p>	<p><u>市全体の空家率はどの程度ですか。【※1】</u></p> <p>本日データを準備していませんので、申し訳ございませんが、後日ご報告させていただきます。お示したスライドでは市内各地区の空家の変移を表しております。具体的には、いわゆる周辺部の日吉町や陶町が少しずつ増えている状況です。また、市街地である瑞浪地区でも徐々に増えてきている状況です。市街地において増えている状況は、今後の利活用や除却を進めるうえで課題となると考えます。</p>																
<p><u>【※1】 11/18 下記のとおり各委員へ回答しました。</u></p> <p>直近の空き家率は、下記の表のとおりとなっています。</p> <table border="1" data-bbox="531 795 1366 992"> <thead> <tr> <th></th> <th>空き家戸数 (※)</th> <th>住宅戸数 (総数)</th> <th>空き家率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>瑞浪市</td> <td>2, 700戸</td> <td>16, 610戸</td> <td>16. 3%</td> </tr> <tr> <td>岐阜県</td> <td>139, 800戸</td> <td>893, 900戸</td> <td>15. 6%</td> </tr> <tr> <td>全国</td> <td>8, 488, 600戸</td> <td>62, 407, 400戸</td> <td>13. 6%</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成30年度土地家屋統計調査より</p> <p>※空き家戸数には、個人の持ち家だけでなく、民間の不動産企業が管理する賃貸用、売却用の空き家（アパートやマンション等）を含みます。</p>			空き家戸数 (※)	住宅戸数 (総数)	空き家率	瑞浪市	2, 700戸	16, 610戸	16. 3%	岐阜県	139, 800戸	893, 900戸	15. 6%	全国	8, 488, 600戸	62, 407, 400戸	13. 6%
	空き家戸数 (※)	住宅戸数 (総数)	空き家率														
瑞浪市	2, 700戸	16, 610戸	16. 3%														
岐阜県	139, 800戸	893, 900戸	15. 6%														
全国	8, 488, 600戸	62, 407, 400戸	13. 6%														
<p>近藤 委員</p>	<p><u>空家の所有者について、連絡先はすべて把握していますか。【※2】</u></p> <p>把握している連絡先の数については、後日回答させていただきます。所有者の送付先の確認は、随時戸籍等を確認して行っています。</p>																
<p><u>【※2】 11/18 下記のとおり各委員へ回答しました。</u></p> <p>令和3年10月末時点において、カルテで管理する空き家は589件(※)で、すべて確認しております。また、相続登記が行われていない物件のうち、特に周辺環境に影響を及ぼす空き家については、戸籍調査等により相続人をその都度、把握しています。</p> <p>※不動産企業が管理する空き家、市営住宅、所有者が年に何回か管理する建物（別荘等）、物置や農作業等で使用する建物は含みません。</p>																	
<p>近藤 委員</p>	<p>589件のうち、おそらく半分以上は相続が完了していない、または連絡がつかない方が多いと思います。その状況では不動産業者は動けませんし、なかなか居場所が特定できません。最終手段としてはお墓の周辺を調べることとなります。廃墟となれば相続人は来ないと思われませんが、年に一度お墓には来ることがあります。行政</p>																

<p>松山 会長</p>	<p>は、このような観点もいれて所有者を突き止めていただければよいと思います。</p> <p>高齢者の方が施設に入られるケースも増えてきています。名古屋市では社会福祉部局と連携を取って、施設に空家対策のパンフレットを持っていき、付き添いのご家族に空家対策について考えてもらうという方法を今年度から取っています。瑞浪市役所も全庁的な取り組みをしてよいと思います。たとえば各地区の公民館には市職員がいますので、活用できると思います。</p>
<p>近藤 委員</p>	<p>空家家財道具等処分費補助金について、補助対象は空家バンクに登録された物件のみでしょうか。</p>
<p>事務局 加藤(博)</p>	<p>補助対象は、空き地・空家バンクに登録された物件の所有者または登録を希望する物件の所有者となっております。</p>
<p>近藤 委員</p>	<p>相続が終わらないと登録はできないのでしょうか。代表相続人の方ではできないのでしょうか。</p>
<p>事務局 加藤(博)</p>	<p>ホームページに載せて公開している以上、閲覧者の方に迷惑をかけてはいけないので、相続完了をしっかりと調べてからの登録になります。物件の調査にあたっては、市職員のみでは知識や経験も乏しいので、専門家の方にご協力いただければと思います。</p>
<p>小司 副会長</p>	<p>589件の空き家があり、空き家・空き地バンクの登録は9件であるという現状を考えると、いかに登録件数を増やすかが課題であると思います。家財道具等処分の補助金だけでは厳しいと思います。新たな方策について、まずは所有者の連絡先の把握が必要と思います。<u>連絡先はどのような方法で把握していますか。【※3】</u>また把握できない場合その理由は何でしょうか。新しい知恵の手掛かりになるのではないのでしょうか。</p>
<p>事務局 河野</p>	<p><u>具体的な把握方法については、後日回答させていただきます。</u>連絡先が把握できない理由については、相続登記が行われていないことや所有者がかなり遠方にあることが理由に挙げられます。相続権者に連絡をしたところ、空家の存在自体を知らないケースも多々ありました。</p>
<p>-----</p> <p><u>【※3】 11/18 下記のとおり各委員へ回答しました。</u></p> <p>空き家の所有者の把握の方法としましては、現地調査を行ったのち、</p>	

	<p>登記簿や課税台帳により所有者を確認しております。</p> <p>なお、平成29年度に、空き家の所有者に対して、空き家となった原因や今後の予定、市への要望等を把握することを目的にアンケート調査を行っており、回答のあった251件のうち、市からの情報提供を希望する所有者や管理者（70件）に対して、空家相談会の開催案内等を定期的に郵送しています。</p>
事務局 安藤	<p>空家については、アンケートを送付してお返しいただいた方には連絡先をお伺いしている状況です。ただし、いわゆる不良な空家にはアンケートの返信がない状況です。個人情報の壁はありますが、不動産事業者の方にもご相談いただければ、なんらかご協力できる部分もあるかと思えます。そういった事案がありましたらお声がけいただけますようお願いいたします。</p>
事務局 金森	<p>補足ですが、589件の空家についてはすべてカルテで管理しております。ただし、すべての空家について所有者が確認できているわけではありません。危険な空家については、様々な情報を探しながら所有者に対して、改善のお願いをしていますので、何らかの形で連絡先を把握するというが現状です。</p> <p>一方で活用できる空家については、今後空き地・空家バンクの中で、所有者と接触できる方法を考えていきたいと思えます。会長の言葉にありました、福祉施設にPRしていくのはよいアイデアだと思いますので活用させていただきたいと思えます。</p>
近藤 委員	<p>空家家財道具等処分費補助金について、補助対象に「まちづくり推進組織等が管理する空き家の所有者」とあるので、処分後に何らかの展開を期待しているということでしょうか。</p>
事務局 加藤(博)	<p>「まちづくり推進組織等が管理する空き家の所有者」とは、大湫町で管理されている物件を想定しています。今後の展開につきましては、先ほど会長の話にもありましたように、物件の登録にあたっては強制では難しいと思っております。地域の中から物件をあげていただくのも一つの手段と考えています。</p> <p>また活用ですが、都市計画課の持つ589件を登録できるかについて、個人情報の関係もありますので法律上どうしたら可能か考えていきたいと思えます。</p>
松山 会長	<p>補助対象経費である「樹木伐採・草刈り等に要する費用」について、一度きりの補助となりますか。それとも毎年補助を受けることができますか。</p>

事務局 加藤(博)	一度きりの補助となります。
松山 会長	<p>議事につきましては以上となります。</p> <p>本日は、登録件数をいかに増やしていくかについて、活発な意見が出ました。また、行政の方ですとどうしても税務情報や戸籍情報で確認していかざるを得ない現状について、お墓の管理者をつかまえると有効だという意見もいただきました。このような知見を行政は生かしていただければよいと思います。</p>
事務局 安藤	<p>松山会長、議事の進行ありがとうございました。</p> <p>協議会の閉会にあたりまして、委員の皆様に対し、市長よりご挨拶を申し上げます。よろしくお願いいたします。</p>
水野 市長	<p>大変活発なご意見やご指摘をいただきまして、誠にありがとうございます。せっかくのご質問に、しっかりしたデータをもってお答えできず、大変申し訳ございませんでした。589件の空家を把握しているわけなので、当然連絡先や住所という情報について、どれだけ把握し、または把握できていないかは事務局に答えていただきたかったです。これだけの方々が集まり会議を開催したわけですから、一番肝となるところの回答ができないのは大変残念でした。委員の皆様には、誠に申し訳ございませんでした。今後会議を開催する際には、あらかじめしっかりデータの数字や資料を用意して会議に臨みたいと思います。そのような中、実のあるご提案もいただきましたので、実績につなげていきたいと考えています。本日はありがとうございました。</p>
事務局 安藤	<p>委員の皆様、本日はお忙しいところ、誠にありがとうございました。今後とも、同協議会へのご理解・ご協力をお願いいたします。</p> <p>本日は、お疲れ様でした。散会でございます。</p>