

令和6年度第2回瑞浪市空家等対策協議会議事録

開催日時	令和6年11月11日（月） 14時30分 会議開催 15時50分 会議閉会
開催場所	瑞浪市役所 4階全員協議会室
出席委員	会 長 松山 明 副会長 小司 隆信 委 員 大島 正尚 小栗 伸幸 近藤 豊 佐合 正光 角皆 進一郎 中村 鈴彦 成瀬 良美 西戸 利彦 水野 光二 （五十音順 敬称略）
欠席委員	鈴木 健二
委員以外の出席者	㈱サーベイリサーチセンター 水野 将之
事務局	建設部 部 長 市原 憲 都市計画課 課 長 安藤 洋一 係 長 隅田 一弘 総括主査 山崎 道美 シティプロモーション課 課 長 加藤 昇 係 長 伊藤 允一
協議事項	議題1. 瑞浪市空家等対策計画の見直しについて

議事要旨	
議題 1	「瑞浪市空家等対策計画の見直しについて」 瑞浪市空家等対策計画の見直し案について協議を行った。
議事詳細	
	開会（１４時３０分）
会長	本日はご多忙なところご出席いただき誠にありがとうございます。 ただ今から令和６年度第２回瑞浪市空家等対策協議会を開会いたします。 今年度は、空家等対策計画の見直しを行うということで、第３回も予定されていますので引き続きお願いいたします。事務局で案が固まり今日はその説明をしていただけるということなのでよろしくお願いいたします。 本日の会議の成立について、事務局より報告をお願いします。
事務局	本日の会議は、委員総数１２名中、１１名の出席がございます。委員の過半数の出席がありますので、協議会設置条例第６条第２項の規定により、会議は成立していることをご報告いたします。 なお、多治見警察署の鈴木健二委員からは、公務のため欠席の連絡を受けております。
会長	ありがとうございます。 次に、議事録署名者を指名させていただきます。 近藤豊委員と中村鈴彦委員を指名しますので、よろしくお願いいたします。 瑞浪市空家等対策協議会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。 本日の会議は、空家等対策計画（見直し案）の内容について皆さまのご意見をお伺いするものであり、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。 事務局は、傍聴申し出者があれば入室させてください。
事務局	本日１名の方から傍聴の申し出がありますので、入室させていただきます。

	(傍聴者入室)
会長	ここで、委員ではありませんが、事務局からこの空家等対策計画の見直しについて株式会社サーベイリサーチセンターへ業務委託を行っていると同っております。事務局の補助という形もございますので本日の会議に委託業者担当の水野さんが同席するという事を許可したいと思います。 それでは、次第に沿って会議を進めていきますので、よろしくお願い致します。 始めに、市長、ご挨拶をお願いいたします。
市長	(市長挨拶) 本日は、日中の大変お忙しい時間帯ではございますが、令和6年度の第2回瑞浪市空家等対策協議会を開催いたしましたところ、委員の皆さんにご出席をいただきまして、ありがとうございます。 冒頭、松山会長からお話がありましたように、今回の大きな議題は、本市の空家等対策計画を見直すということで、皆さんに慎重審議をよろしくお願い致します。 現在、本市もそうですが、全国的に人口が減少しております。東京でもこれからは大幅に人口が減少するという事で、日本全体の人口も1億人を下回り、2040年から2050年には8千万人を下回ると推定されるような状況でございます。 本市としましても、人口を増やすことは難しい部分ではありますが、市内にたくさんある空家、そして今特に目立つのは市街地の空地で、栄町でも寺河戸町でも増えてきています。このような良い所でも空地があるのを見るケースが多くなってきております。 こういった所に移住定住していただくと、少しでも人口が増えるのではないかと考えているわけですが、空き家・空き地バンクに全てが登録していただける状況ではございませんので、それぞれが専門家をお願いをして、有効活用を考えているケースも多いと思います。 やはり、協議会で様々な方策をご提案いただけるとありがたいと思っております。 また、そのような状況を見て、陶町そして日吉町でも独自の動きが始まっております。それぞれの地区が、それぞれの立場で創意工夫をして何とか空家を有効活用していただき、各地域の人口減をくい止めたいという動きがあります。 その大きな理由は、人口が減るとお祭りもできない、地区の役員も確保できない、消防団も確保できないというような切実な現状が

	あちらこちらで生じ始めております。ある地区では、区と区の合併をしないと役員すら決められない、という声も出始めておりますので、そういったところに対しても我々行政はしっかり対策を打たないといけないと思っております。 この協議会の役割は大変大きいものがございます。ぜひ、向こう10年間の第7次瑞浪市総合計画とリンクするなかで、いろいろな施策を提案いただいて、なんとか、人口減を食い止めていきたいと思っておりますので、ご理解ご協力のほどよろしくお願いします。
会長	ありがとうございました。 なお、市長におかれましては、別の公務のため、ここで退席する旨の申出を受けておりますので、ご了承ください。 (市長退席)
会長	それでは、本日の議題に入りまして、瑞浪市空家等対策計画の見直しについてですが、配布してあります計画（見直し案）について、皆様のご意見をお伺いし、修正をしていくこととなります。 まずは事務局より本日の進行について説明をお願いいたします。
事務局	(協議会の進行について説明)
会長	それでは、ただいまの説明のとおり進行したいと思います。 計画（見直し案）の「第1章 計画の目的と位置づけ」について、事務局より説明をお願いします。
事務局	(第1章 計画の目的と位置づけについて説明)
会長	第1章 計画の目的と位置づけについてご意見はありませんか。 特にご意見が無いようですので、第2章 瑞浪市の空家等の現状について、事務局より説明をお願いします。
事務局	(第2章 瑞浪市の空家等の現状について説明)
会長	第2章 瑞浪市の空家等の現状についてご意見はありませんか。
委員	計画期間のことになります。実態調査を5年に1回行うということですが、調査をもう一度やり直すということでしょうか。
事務局	市全体の空家の実態について、どれだけあるのか、所有者の方の

	意識調査というのを大規模に行うものとしましては、5年に1回ということを考えております。また、見直し後の計画も10年間の計画としておりますので、概ね5年ごとの見直し、その見直しの前年度ぐらいに、最新の状態がどうであるかということを把握するようにしていきたいと考えております。
会長	ほかにご意見が無いようですので、「第3章 空家等に係る課題」について、事務局より説明をお願いします。
事務局	(第3章 空家等に係る課題について説明)
会長	第3章 空家等に係る課題についてご意見はありませんか。 ご意見が無いようですので、第4章 空家等対策の基本的な方針について、事務局より説明をお願いします
事務局	(第4章 空家等対策の基本的な方針について説明)
会長	第4章 空家等対策の基本的な方針についてご意見はありませんか。 ご意見が無いようですので、第5章 空家等対策の推進について、事務局より説明をお願いします。
事務局	(第5章 空家等対策の推進について説明)
会長	第5章 空家等対策の推進についてご意見はありませんか。
委員	見直しという観点ではないかもしれませんが、せっかくの機会なので教えていただきたいのですが、空き家バンクに登録させていただいた場合、担当する不動産事業者がつくということを聞いているのですが、登録できず不動産事業者がつかなかった事例はございますか。いわゆる古くてというか、全てのものが空き家バンクへ登録申請すれば、全て扱っていただける不動産事業者がつくものなのか、つかないものもあるのかという点を確認したいです。
事務局	ただ今、ご質問があった件ですが、空き家バンクの登録につきましては、移住定住を目的として運用しておりますので、基本的にはこの家に移住して定住、もしくは住替えで住んでいただくことが条件になっております。ケースによっては、空き家バンクへの登録をしたいと申し出た所有者さんの物件が登録できないというケースは正直ございます。

	どういったケースかといいますと、今、委員が言われたとおり、建物が古くてとても住めるような状態ではない、改修するにも壊した方が費用がかからないようなケースや、権利関係がまだしっかりとしていないケースで、相続が終わっていなくその後の売買に進めないようなケースなどです。あとは管理面で、今まで全く空家を管理していない、草木が生い茂ってしまって完全に中に入るのも難しいような状況であったりとか、法的な面では、現状の道路に接道要件を満たしていない空家や、そもそも買ってもその改修自体の建築行為が認められないような可能性がある物件です。いわゆる、空き家バンクに登録しても次に活用される方が、そのまま気持ち良く住んでいただくことが難しいケースなどです。いろいろなケースがありますので、登録できないものもあるというのが現状でございます。
委員	登録できるのは何割ぐらいあるのでしょうか。
事務局	肌感覚になるのですが、空家については年度によりますが、過去、我々が固定資産税の納税通知書に、空き家バンクの紹介を同封させていただいたときは、問合せが非常に多くありました。中には相続して1度も訪れたことがない、場所がどこにあるかも分からないというような相談がかなり多かったので、登録までこぎ着けるのが本当に1割か2割ぐらいでしたが、現在は6割か7割ぐらいは、空き家バンクの登録に進めるのではないかと思います。 空地の登録はなかなか難しいところですが、空家の方は、今、使えるような物件であれば不動産事業者に依頼をかけると、取り扱っても大丈夫ですというようなご意見をいただけるケースが増えてきている状況です。
副会長	今ご説明を伺った中で、空家等の発生抑制の部分になるかと思いますが、相続登記の義務化がスタートしておりますので、その点に触れていないというのがちょっと気になりました。相続がきっかけで空家になってしまうというケースも一定割合あるかと思うので、発生抑制の部分だと思うのですが、ここに相続対策を入れていただけるといいかと思います。
事務局	承知しました。ご意見ありがとうございました。
委員	特定空家のところですが、本来、現状は住めないような住宅のことを言いますよね。実際、住めなくても固定資産税の住宅用地特例率が、6分の1とか3分の1あると思います。 例えばご両親が施設に入って空家というのは別ですが、固定資産

事務局	税が安いから放っておいてもいいというような状況の方もみえます。そういったものに関しては、特定空家になる前に、一度固定資産税の見直しをしてもらいたいという考えがあると思います。やはり、多くの方はそのように思っておられると思います。 固定資産税が高い安いというのは別ですが、このまま放っておくほうが、別に壊れたら壊れたでよいという考えの方もいると思いますので、特定空家になる前の段階で、所有者の方に助言した方がよいと思います。 その点に関しましては、今回、新しく法改正が行われまして管理不全空家等というものが分類されました。 簡単に言いますと、特定空家等になる一步手前のものですが、この管理不全空家等に対し、指導助言などをまず行うのですが、それでも、改善されない場合は、勧告をすることができるようになりました。勧告を行った時点で、この管理不全空家等について、固定資産税の住宅用地特例を解除するという新しい制度となっております。 どのようなものを管理不全空家等にするかといいますと、例えば草木が繁茂している状態で、管理不全空家等というふうにはできませんが、それでは管理不全空家等だらけになってしまいますので、特定空家等になる一步手前ということで、このまま放置しておくと、本当に危険性が増す、環境面に悪影響を及ぼす、こういう状態に直結するであろう段階のものとして、管理不全空家等という形で判定していこうと考えております。
会長	今回この管理不全空家等は国の法改正で追加となりました。また、相続関係も国の制度的な対応ということです。瑞浪市における取組みを、見直し計画の中に含めたいということで、追加された項目が、結構いろいろと記載されています。 また、5年後の見直しの時にさらにまた、そういうものが追加されてくるのが望ましいと思います。結局こういった修正、追加項目があることによって、瑞浪市全体の空家が流動的に多くなっていくのを、ある程度食い止めることができる、そのように思います。 ほかにご意見がないようですので第6章 空家等対策の実施体制について、事務局より説明をお願いします。
事務協	(第6章 空家等対策の実施体制について説明)
会長	第6章 空家等対策の実施体制についてご意見はありませんか。

副会長	空き家バンクについてになってしまいますが、売ることを対象にしているかと思うのですが、あげたいという人も結構な割合でいるかと思います。 お金を付けて渡したいというぐらいの人もみえますが、これは空き家バンクの登録の対象になりませんか。希望に対してこんな方法がありますというようなものがあるのでしょうか。
事務局	無料でもあげたいとなった場合にも、不動産仲介をすると仲介手数料が発生してきます。不動産事業者さんが骨を折って、空き家バンクに掲載するための内部調査などの費用が発生しています。見えない経費が、人件費としても発生しているので、極端に安い価格で設定したときに、結局不動産事業者としてはマイナスになってしまう可能性があります。空き家バンクの制度運用上、市のスタンスとしては、やはりその不動産を売買や、賃貸するに当たっては、しっかりと不動産事業者さんが協定を結んでいる中で、円滑に行われるべきだと考えておりますので、不動産事業者さんが赤字になってしまうようなことを、市として是とするようなことは避けなければならないと思っています。
副会長	そのあたりの需要を汲み上げていくところで、宅建業法に合った形ですが、地域の活躍の場があるかなと思いました。 確認ですが、相続土地国庫帰属制度の関係で、担当部署が法務局多治見支局となっています。相続土地国庫帰属制度窓口が岐阜地方法務局なので、岐阜地方法務局のほうがいいと思います。
委員	そうですね。実際多治見支局ではリーフレットのようなものをお渡しして、詳しい説明を行わないものですから、岐阜地方法務局に修正する方がよいです。
事務局	そのように修正します。
会長	そのほかご意見が無いようですので、第7章 空家法の一部改正（主な内容）について、事務局より説明をお願いします。
事務局	（第7章 空家法の一部改正（主な内容）について説明）
会長	7章については国の空家法改正について、追加とされているところであります。なお、第1章から第6章のところでもかまいません、言い忘れたなとかもう少し確認したいということがございましたらご意見ををお願いします。

委員	空き家バンクに登録されている物件について半数以上が建物を建てたときの確認通知書及び検査済証が存在しているかどうかかわからないものがあると思います。 令和7年4月1日以降の建築基準法の改正について、増改築は確認通知書がないとできないという旨の通知がありました。その辺りのことを次の協議会で報告したいと思います。先だって私が参加した研修会で、そのような話がありましたので、行政でも確認していただきたいと思います。確認通知書及び検査済証がなくても空き家バンクへの登録は可能かもしれませんが、私たち不動産業、宅建業では取り扱いができなくなる可能性もあるので、確認通知書及び検査済証がない物件についてお調べいただければありがたいです。
会長	今回の改正について、例えば4号建築、戸建て住宅レベルぐらいのもの、いわゆる2級建築士のできる範囲など、いろいろ改正されると承知しています。 建築基準法では建築主事が確認などを行っていますが、建築主事を置く自治体のことを特定行政庁といいます。人口25万以上の自治体に建築主事を置くことになっています。それに満たない市町村については、都道府県が特定行政庁になります。瑞浪市の場合は、岐阜県が特定行政庁になります。 検査済証については、姉齒事件等を受け少しずつ基準が厳しくなりました。20年前から30年前は、検査済証を発行してもらうための工事完了届を出さないのが大半でありました。提出しても意味がない、別に出さなくても税金の担当者が確認をしに来る。建物を建てれば登記があってもなくても課税されるという考えでした。そういうなかで、曖昧なままではいけないということから、住宅金融公庫で借る場合に検査済証が必要になりました。 また、工事の途中でも、確認申請どおりに建てられているか、中間の検査をし、建築後の検査も行い、その後検査済証を発行するということに、10数年前ぐらいに体制などが強化されました。 それからある程度期間が経ったので、現在において検査済証のないものもあります。やはり、昔に建築したものは、検査済証のないものがあります。しかし、増改築をするときにどうするかは、行政によって建物の現状で現行の基準に合致しているかどうかを判断して対応しているところもあります。 岐阜県が、特定行政庁としてどのように対応しているのかはわかりませんのでご確認してください。
事務局	そうですね、会長の言われたように、増改築というのは、今ある

	ものが、そもそも検査を受けていないので、設計どおりにできているかどうか分からないというのが大前提になっているのかと思います。 検査済証があれば、設計したとおりに建てられたことを確認したということなので大丈夫なのですけど。
委員	両方ないのが取扱いに困るということです。 何らかの形で確認通知書が出てくれば、そこに関しては取り扱ってもよい。 しかし、両方ないというものに関しては、取扱いは不可ということ、研修会で受けている状況です。
事務局	実際に建物同士をくっつけての増築とか、建物を一体的にするのは、先程申し上げたように、適法につくられたものではないかもしれないものにくっつけてつくることがなかなか法的に厳しいのかなと思います。 例えば別棟で建てるとか、別棟の増築とか、そういったものは可能なのではないかと思います、一度確認しておきます。
会長	見直し案については、よろしいでしょうか。 いくつかご意見が出ましたので、計画（見直し案）に本日いただきましたご意見を踏まえまして、見直し計画としたいと思います。 事務局およびサーベイリサーチセンターにおかれましては策定のほどよろしくお願いいたします。 ここで、今後のスケジュールについて事務局より説明をお願いします。
事務局	（今後のスケジュールについて説明）
会長	ありがとうございました。 それでは、本日の協議会の議題は以上でございますので、閉会にあたりまして、事務局より、建設部長にご挨拶をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。
建設部長	委員の皆様、本日はお忙しい中、第2回空家等対策協議会に御出席いただき誠にありがとうございました。 また、松山会長におかれましては、円滑な議事進行をありがとうございました。 本日は今年度見直し予定の瑞浪市空家等対策計画について、委員の皆様より、空家等発生抑制対策として、相続登記の義務化や、管

	理不全空家等に対する措置として、勧告した後の固定資産税の住宅用地特例の解除は効果的なことだというご意見をいただきました。 これらの意見を踏まえまして、来年３月に見直しの計画を策定し、空家等対策の推進や、空家等利活用の促進を図ってまいりたいと思います。 今後とも空家等対策につきまして、ご理解とご支援を賜りますようお願いいたします。 それでは以上で本協議会を閉じさせていただきます。 本日はありがとうございました。
--	---