

令和 6 年度第 3 回瑞浪市空家等対策協議会議事録

開催日時	令和 7 年 3 月 3 日（月） 1 0 時 0 0 分 会議開催 1 0 時 4 5 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	(株)サーベイリサーチセンター 高山 康弘
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し、同意を諮った。
議事詳細	
	開会（１０時００分）
会長	本日はご多忙なところまた足元の悪いなか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３回瑞浪市空家等対策協議会を開会いたします。 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。 小栗伸幸委員と西戸利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、本年度進めてまいりました、空家等対策計画見直しの報告を行うものであり、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	本日は、傍聴の申し出者は無いことをご報告いたします。
会長	ここで、前回会議と同様、計画の見直しの委託業者である株式会社サーベイリサーチセンターより、担当の高山様が同席することを許可いたします。 それでは、次第に沿って会議を進めさせていただきます。よろしくお願いします。

市長	始めに、市長、ご挨拶をお願いいたします。 (市長挨拶) 皆さんお世話になります。 本日は、足元の悪いなか、早い時間帯でありますけれども、委員の皆さんにご出席を賜りまして誠にありがとうございます。 また、日頃は市政の運営に関しまして、ご理解ご協力をいただいていることに対して厚く御礼申し上げます。 本日は、第3回瑞浪市空家等対策協議会ということで、今年度最後の協議会になるわけですが、協議会では、本市の空家等対策計画の見直しに関し、様々な議論をしていただき、現在、パブリックコメントが終了した段階です。 計画期間は10年間で、令和7年度から令和16年度までということになりますのでよろしくお願いします。 令和5年度に行った空家等実態調査では、適正管理が必要な空家が587件確認されました。令和6年度は、空家を解体したり、また新たな空家が増えたり、最終的にはほぼ横ばいで、1件減ったという状況です。不良空家の除却事業の補助金を活用していただいた物件は6件ありました。 皆さんにもいろいろご意見をいただき本当にありがとうございます。 シティプロモーション課で進めている空き家・空き地バンクは、この10年間、平成27年度から令和6年度現在までで、延べ登録件数が81件です。令和5年度は15件ありました。令和6年度は7件登録が増えました。そして成約件数は、同じく10年間で59件ありました。令和5年度は9件、令和6度は7件の成約がありました。このことから、現在は22件ほどの登録が残っていることとなりますが、登録の基準を満たさなくなってしまった空き家や、自分たちで処分されたこともあり、2月末現在の登録件数は5件という状況です。現在586件の空家の件数と、空き家バンクの登録件数に大きな乖離があるわけですが、空き家になっているけれど登録をしない、貸したり売ったりする予定はないという理由もあるでしょうし、空き家バンクに登録する基準を満たしていない本当に古くなった家もあるということが理由に挙げられます。やはり、空き家・空き地バンクへの登録を、もう少し積極的に進めていきたいと思います。 関連して、空き家等改修補助金交付事業を行っていますが、令和6年度は8件活用していただき、743万3千円を補助金として交付し、ご活用いただきました。また、空き家家財道具等処分費補助金の交付を行っており、令和6年度は6件ありまして、補助金額は
-----------	--

	46万6千円でした。 市としまして、何とか、空き家バンクの登録を増やし、空き家を購入していただいた方々が、住みやすいように改修していただくということを支援させていただいています。また、家具などを処分しないと、次の方に引き継ぎませんので、家具などの処分に関しても、補助制度を設けていますので、うまくリンクさせていただき、少しでも有利な方法として空き家バンクを活用していただけるといいと思います。 1つの情報として認識していただき、本協議会でも話題としていただければと思いますので、よろしくお願いします。
会長	ありがとうございました。 それでは、本日の議題に移ります。 瑞浪市空家等対策計画の見直しについてです。 はじめに、見直し内容についてですが、第2回の協議会で事務局から各章ごとに見直し内容の説明をしていただき、委員の皆様のご意見をいただきました。これを受けて修正あるいは追記をした部分がありますので、事務局より説明をお願いします。
事務局	(空家等計画の追加見直し内容について説明)
会長	ただ今の説明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、続いて、計画見直し案に対して行ったパブリックコメントの結果について、事務局より報告をお願いします。
事務局	(パブリックコメントの結果について説明)
会長	ここで、市長におかれましては、別の公務のため、退席となりますので、ご了承ください。 なお、今年度最後の協議会となりますので、市長よりご挨拶をいただきたいと思います。市長、よろしくお願いします。
市長	誠に申しわけありません。 大切な会議ですけれども、どうしても、他の公務と重なってしまいましたのでここで退席させていただきます。 委員の皆さんに協議していただき、見直しました計画については、令和7年度から10年間でしっかり取り組んでいきたいと思っています。また、折に触れましてそれぞれご指導、ご助言をいただければありがたいので、どうかよろしくお願いいたします。この1年間大

	変お世話になりました。 それでは退席させていただきます。
会長	それでは会議を再開します。 事務局から報告のありましたパブリックコメントの結果に関して、何かご意見はありませんか。 ご意見が無いようですので、ここで皆様にお諮りします。 今回の瑞浪市空家等対策計画の見直しについて、本日の配布資料の内容のとおりとすることにご異議がない場合、「異議なし」の発声をお願いします。
委員	「異議なし」の声
会長	ありがとうございました。 なお、本日欠席の多治見警察署の鈴木健二委員ですが、本日と同様の資料を事前に確認いただき、内容に承認する旨の報告をいただいております。 また、水野市長におかれましても、委員の立場から、承認する旨の報告をいただいております。 それでは、委員の皆様の承認のもと、本日の配布資料の内容のとおり見直しをすることとします。 ここで、見直しの最終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	(最終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。 ただ今の説明について、ご意見はありませんか。 ご意見が無いようですので、事務局およびサーベイリサーチセンター様におかれましては策定のほどよろしく願いいたします。 ここで、委員の皆様におかれまして、空家に関する最近の動向など、ご発言等あればお願いします。 前回の協議会で、建築基準法の改正に伴って既存の建物が活用しづらくなるのではないかという話がありましたが、不動産協会の方からその後、何かございましたでしょうか。
委員	特にありません。 今年4月1日からの法改正もいろいろあると思われます。他にも空地に対する盛土切土について、いろいろ国から通知されてくると思います。いろいろな面で厳しくなってくるという状況があると思

会長	います。 本日追加で配らせていただいた資料につきまして、前回のときにはまだ出ていなかったものですが、その後岐阜県に確認しましたら、やはり国の通達が出てくるだろうからそれを待っている状況でした。その通達が12月頃出されました。既存建築物の確認審査等の円滑な運用について技術的助言ということで、今回の建築基準法改正において、いわゆる4号物件、ちょっと専門的なことで難しいですが、200㎡未満の2階建て未満の木造住宅については、構造審査は省略するようなことがありました。実は今回の改正で、200㎡は同じですが、平家建てに限定するというので、2階建て以上は構造審査を受けなければならないというような改正等がなされます。あるいは、断熱水準といいますか省エネ水準、そういった部分についても、審査をしていくということが追加されます。ただ、そうすると、今までなかったものについても増改築等をする場合にどうすればよいのかということがあり、それで、「既存建築物の現況調査ガイドライン」という形で、確認申請の審査が通りましたよという図書がない建物、そういった場合も増改築をする場合にいろいろ調査して、現行の法規を満たしているというようなことを確認する。実は、結構分厚いマニュアルで、かなり具体的にどういう調査をして何が大丈夫なのかということを確認めましようという詳細事項が国から出ておりますので、それで判断すればよく、適法の中のことであればそれ程心配することはないと思われます。 ただ、先ほど言いましたように、今まで構造審査がフリーだったものとか、やはり危ない部分については、直してもらわないといけないということはどうしても出てくるのですが、確認申請書の控えがないといった建物でも、取り扱ってはいけないものではないということで今日お配りさせていただきました。
事務局	ただ今松山会長の方から4月に建築基準法改正があるということで、関係のある事業をやられている方もあると思いますので、少しご紹介になります。瑞浪、土岐、多治見市は、市内全域が都市計画区域になっています。恵那、中津川市は一部都市計画区域外という状況があります。 以前までは、都市計画区域外だと建築確認申請がいらないということがあったと思うのですが、新たに、先程会長が4号物件と言われましたが、簡単に言うと木造の2階建てぐらいまでで、今までは構造の審査とかそういったものがいらなかったという状況になりますけれども、今度は、例えば木造の2階建てとか、そういったものを、都市計画区域以外で建築しようとしても、建築確認は必要にな

	ってくるというふうに変わってくるということがあります。 瑞浪市では、もともと都市計画区域内ですので変わりはないですが、そういった法改正も出てくるということで少し紹介させていただきます。
会長	ありがとうございました。 市長が冒頭のあいさつで、この1年間の空き家バンクの活用等の件数をご報告されましたけれども、皆様の実感としてはいかがでしょうか。 相続登記などについてかなり浸透しているのでしょうか。
副会長	相続登記の義務化に関しては、かなり浸透している感触はあります。毎月相談会を司法書士会で実施しておりますが、相談の内容で相続に関する相談がかなり増えているという印象があります。ただ、そのまま相続登記がスムーズに進むかどうかはまた別の問題ではありますが、意識は大分変わってきていると思います。
会長	ありがとうございました。 空き家バンクについて、市内全体の空き家数に比べて登録数が少ないことについて事務局は何かありますか。
事務局	市長が先ほど話の中で少し触れましたが、やはり現状空き家であっても、その空き家を第三者に貸したいとか、売りたいというような気持ちまで至っていない人が相当数いるというのは、市として感触的にあります。一時期、固定資産税の納税通知書に同封する方法で、すべての方に空き家・空き地バンクのDMを発信させていただいたのですが、やはりそういうやり方だと、なかなか所有者さん側のアクションがない状況でした。現状はやはり市から直接空き家を活用したらどうですかというのはあまり所有者さんに響かないようです。ただ、地域の方とか知り合いの方から促してもらったりすると、割と空き家バンクへ登録する気持ちになったりするケースがありますので、地域の方と協力しながら、空き家の解消、利活用を進めていきたいと考えています。 事務局として、空き家を探しているというような問い合わせは年々増えてきているという感触はあります。相談、問い合わせは結構増えてきていますが、それに対して、ご提供できる空き家バンクの物件が不足している現状です。
会長	かつて空家問題が新聞・ニュースなどで騒がれていました。ただ、若干そういったことが減ってきたなかで、瑞浪市は転入対策という

	ような形で、取り組みをいろいろやっているところが多く、地域における空家に対する熱意といいますかそのあたりについていかがでしょうか。
委員	私は釜戸町ですが、空き家に対して5、6人で取り組むグループがありまして、確かに増えています。 ただ最近聞いていますと、工場のような建物に陶器関係の方が入りたいとか、そういう要望が2件3件と増えています。住宅の空き家に関してはなかなか難しいという感じです。ただ、要望の数が増えてきているという話は聞いています。
会長	ありがとうございました。 瑞浪市の空き家バンクについては、全国の中でもこれだけの件数の登録や売買ができており、うまく運用できていると思います。 その関係で何かいかがでしょうか。
委員	空き家等に至っては、瑞浪市に限らないという状況の中で、数々あるだろうと思います。 しかし、それでもやはり空き家バンクの登録ということになると、先ほどの通りやはり少ないかなという状況で、空き家になる前の対策、いわゆる地域の区長さんなどから地域住民へ促すような形で、空き家になる前の対策の話があると登録件数というのはかなり増えてくるのではないかというふうに思います。 既に空き家になって5年、10年、15年、もう何年たったのだろうというような状況の空き家は、おそらく空き家バンクに登録してもなかなか成約に結びつかないのが現状だと思います。したがって、空き家になる前の対策というものがかなり必要に感じます。
会長	ありがとうございました。 高齢化の進行で、一人暮らし、高齢者二人暮らしでも、どちらかが施設に入ってしまうなど、どうしても、空家にならざるを得ない。そういったケースはこの先しばらく続くだろうと思いますので、しっかりと対策をしていかなければならないと思います。行政でも空家部門だけではなくて、福祉関係の部門、そういったところともうまく連携をとっていただくことをお願いしたいと思います。 他にご発言はありますか。
委員	空家等の物件に対し、私たち不動産事業者は看板等を設置させていただいています。売買物件ですという形で設置しています。その場所は留守だという状況を示しているようなもので、昨年ですが、

	エアコンの室外機が盗まれました。 こうしたことから、お客様の大切な財産ですので、空き家バンクの登録物件には、行政で防犯カメラの設置などの対策ができないでしょうか。今年度予算化していただければと思っています。特に、釜戸町、日吉町、陶町といった地区に関してはかなり盗難も増えてくるように思われます。 多分、委員の皆さんも同じような考えだと思いますので、いかがでしょうか。
事務局	その事案は新聞で把握しておりますので、検討させてください。
会長	他にご発言はありますか。
委員	空地や山林での火災が心配されます。
委員	昨日、休耕田のような所で火災がありました。幸いにも、瑞浪市では空家火災による被害はありませんが、心配されるところです。
会長	他にご発言はありますか。 それではご発言も無いようですので、本日の空家等対策協議会は以上とさせていただきますと思います。 今回、何とか1年で計画の見直しを進めることができ良かったと思います。 第1回協議会の時に、事務局より説明がありましたが、令和5年12月の改正空家法の施行を受けて、今年度に計画の見直しをしました。 そのため、目標年次を令和5年度としております現行の計画について、その明確な計画期間を令和6年度までとしております。したがって、令和7年の3月末までは、現行の計画に基づくことになり、令和7年の4月から、見直し後の計画に基づいて空家等対策を進めていくということになりますので、その点をご承知ください。 それでは、閉会にあたりまして、事務局より、市原建設部長にご挨拶をお願いしたいと思います。よろしくお願いします。
建設部長	委員の皆様、本日はお忙しい中、第3回瑞浪市空家等対策協議会にご出席いただき、誠にありがとうございました。 本年度は空家等対策計画の見直しを行うということで、これまで3回の協議にわたって、空家等の発生抑制、そして、管理不全空家等への対応や、空家等の利活用促進について、委員の皆様からご意見をいただきました。

会長	今後はこの計画に基づきまして、空家等対策をさらに推進し、市民の皆様が安心して暮らせる生活の環境の確保と、定住促進に取り組んで参ります。 引き続き皆様のご理解とご支援を賜りますよう、よろしくお願いいたします。 最後にこれまでご尽力いただいた委員の皆様に改めて感謝を申し上げます。 本日はありがとうございました。 ありがとうございました。 これにて令和6年度第3回瑞浪市空家等対策協議会を閉会いたします。 お疲れ様でした。
-----------	---