

令和7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7年11月28日（金） 10時45分 会議開催 12時10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 伊藤 弘典 大島 正尚 小栗 伸幸 近藤 豊 中村 鈴彦 成瀬 良美 水野 光二 (五十音順 敬称略)
欠席委員	角皆 進一郎 松浦 一光 安江 達昌
委員以外の出席者	—
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 主事 今井 宏紀
報告事項	議題1. 瑞浪市の空家等の現状と対策について 議題2. 瑞浪市の空き家等の利活用について

議事要旨	
議題	内容
議題 1	<p>「瑞浪市の空家等の現状と対策について」</p> <p>市内における空家等の件数や通報件数などの現状をはじめ、瑞浪市の空家等対策の説明および事例報告を行った。</p>
議題 2	<p>「瑞浪市の空き家等の利活用について」</p> <p>瑞浪市の空家等対策のうち、空き家の利活用に関する説明および地域における活動の紹介を行った。</p>
議事詳細	
	開会（10時45分）
会長	<p>本日は、ご多忙なところご出席くださいまして誠にありがとうございます。</p> <p>ただ今から令和7年度第1回瑞浪市空家等対策協議会を開会いたします。</p> <p>今年度は空家等対策計画の改定等は予定されておりません。</p> <p>また、特定空家等で措置命令を出さなければならない案件も今のところ生じていないと聞いており、現状についてご報告いただくという定例会議ですので、よろしくお願ひいたします。</p> <p>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。</p>
事務局	<p>本日の会議は、委員総数12名中、9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。</p> <p>なお、岐阜県宅地建物取引業協会の角皆様、岐阜地方法務局多治見支局の松浦様、多治見警察署の安江様の3名については、欠席の連絡を受けております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>次に、議事録署名者を指名させていただきます。</p> <p>近藤豊委員と大島正尚委員を指名しますので、よろしくお願ひいたします。</p> <p>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。</p> <p>本日の会議は、空家等対策の現状と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</p>

	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	ありがとうございます。 今般、委員交代がありましたことにつき、委嘱状交付を行いたいと思います。事務局にて進行をお願いします。
委嘱状交付	空家等対策協議会新委員への委嘱状交付
会長	市長挨拶に移ります。市長、挨拶をお願いします。
市長	(市長挨拶) 令和7年度第1回瑞浪市空家等対策等協議会を開催いたしましたところ、お忙しい皆さんでございますがご出席賜りまして、誠にありがとうございます。 本市の適正管理を注視すべき空家等でございますけれども、令和5年度末が587件、6年度末が585件、現在が581件ということで、少し減ってきています。街中を見ておりますと、周辺部はもちろんですが、例えば土岐町の栄町や、寺河戸町でも空家等を目に入れします。また、空家等の解体後の更地について、こんな良い場所に土地があるのかと感じました。市街地の空き家、空き地に関しては、今後何らかの動きがあるのではないかと思いますが、市街地でもこのような状況になってきていることは残念に思います。 ただ、我々としては、空家等対策をいろいろ考えていますし、支援策も実施しております。 やはり行政としては、皆さんが住みたくなるような基盤整備を進めることが役割ではないかと感じておりますし、上下水道、県内でも瑞浪市は先進的に多くの区画整理を行い、多くの方々に住んでいただいており、人口減少のカーブを緩やかにできているのではないかと思います。 そして、やはり医療提供体制は市民の皆さんには大きな課題だと思いますので、土岐市と瑞浪市で東濃中部医療センターの建設を進めしており、今月に建物は完成いたします。そして12月、1月に医療機器などを設置し、医師や看護師、医療スタッフに病院内のいろいろな訓練をしていただき、来年2月1日に開業する予定となっております。やはり、日々の病は近くにある個人病院に行ってもらえば良いと思いますが、重い病気も当然あるわけで、そういう方々に對しては、近くに高度医療を提供できる病院があるのは、移住定住

	<p>を考えている方々にとって、重要な点になるのではないかと思います。</p> <p>もちろん、瑞浪市民の方も命にかかる病になったときに名古屋や岐阜に行かなくても地元で高度医療を受けることができるというのは、安全・安心なまちづくりに大変核となる事業であると思って進めさせていただいております。</p> <p>そして、課題でありました産婦人科も開院することができました。今まで瑞浪市や土岐市には公的な病院がありませんでしたし、個人病院でも産婦人科がなかったわけですが、2月1日から地元で出産をしていただくことができます。土岐市立総合病院で11月1日から産婦人科の診察も始めていただいて、里帰り出産もできるような体制ができたということは、ある程度移住定住を考えていただける点になったと思います。</p> <p>次に大きな課題として、4、5年後になりますが、現在、瑞浪駅周辺の再開発を進めておりまして、駅北の開発も具体的に動き出ております。駅南の再開発は来年、再来年で大きく進展すると思います。駅周辺で一番賑わいがなくてはならない地域に、改めて賑わいが取り戻せるということになると、再開発の対象となっている地域はもちろんのこと、対象となっていない周辺の隣接地域も当然価値が上がってくると思います。立派な駅周辺エリアの再開発になるのだったら、新しく空き店舗を借りて商売をやってみようという方や、ここに住んでみようかという動きも始まるのではないかと思います。課題は沢山ありますが、地権者や関係者にご理解いただきながら、駅北、駅南の再開発をやり遂げますと、さらに空き家・空き地に関するニーズが上がてくるのではないかと思います。どうかご理解いただきまして、ご支援いただきたいと思います。</p> <p>また、今日、まちづくり推進協議会の会長にも出席いただいておりますが、陶町、釜戸町、大湫町、そして日吉町の各地域でも自主的に空き家・空き地に対する独自の取り組みをしていただくなかで、専門家の方々としっかりと連携を取っていただいて、トラブルのない移住定住を進めていかないと、せっかく来ていただいた方に對して、申し訳ないということにもつながります。そのあたりを慎重に考えていただきながら、それぞれ独自の移住定住策を行っていただくことが大変重要なことだと思います。どちらにしましても、空き家・空き地対策のリーダーは、この協議会の委員の皆様になると思いますので、方針に対し定住につながるようご意見やご指導をいただければと思いますので、よろしくお願ひします。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>続きまして議題に移る前に、今回、新たに就任された委員がみえ</p>

	ますので、委員の皆様に自己紹介をお願いしたいと思います。申し遅れましたが、私は、会長を拝命させていただいております、中部大学で都市計画・街づくりを教えております松山と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。それでは副会長の小司委員、続いて小栗委員から名簿順にお願いいたします。
	(委員自己紹介)
会長	ありがとうございました。 それでは議題に移ります。 議題1 瑞浪市の空家等の現状と対策について、事務局から説明をお願いします。
事務局	(議題1 瑞浪市の空家等の現状と対策について説明)
会長	ただいまの説明につきまして何かご質問はありますか。
委員	空家等の所在資料を以前はいただけないと聞いておりましたが、やはり無理でしょうか。陶町において空き家対策は、2024年に1年かけて話し合われた5柱の一つです。正確な情報を見ながら進めたいと思うのですがいかがでしょうか。
事務局	所在の資料ですが、例えば住宅地図上で、所在が特定されてしまうような資料の提供というのは、市が行う空家等対策の点から目的外利用になりますので、所在を特定できる資料ではなく、分布図みたいなものであれば提供できます。
委員	この地域にどれぐらいあるという分布図ですね。
事務局	そうです。例えば陶町のこの場所という特定はできないですが、分布を示すものであれば提供できます。 各コミュニティーセンターに掲示をお願いしております。
委員	それはもらえますか。
事務局	後ほどお渡しします。
委員	本日の資料によると、陶町は令和5年度から6年度に1件の空家数減になっています。 ただ、陶町では、令和5年度から6年度に9世帯減っています。

	令和6年度から7年度は28世帯、2年で37世帯減っています。世帯減数イコール空家増数ではないと思うのですが、この状況からすると、しっかり空家数の把握ができていないと思います。例えば、コミュニティーセンターの職員に、世帯の減ったところを見に行つていただいて、様子を見ていただくということは頼めないでしょうか。というのも、コミュニティー通信には、世帯数がどれだけ減ったというのが毎月記載されます。大体1世帯とか2世帯ですが、正しい情報を知った上で対応したいと思うので、正確に何らかの方法で確認できないものかと思うのですが、いかがでしょうか。
事務局	<p>まず、本日の資料で示させていただいている件数は、全ての空家等の件数ではなく、適正管理を注視していかなければいけない空家等の件数です。状態が良い空家等については、件数に含まれておりません。ただ、状態は関係なく全ての空家等ということになると、瑞浪市内では2900戸ぐらいの規模で存在するかと思います。</p> <p>都市計画課では、このまま放っておくと周辺に悪影響を及ぼしかねない状態になるため注視が必要である空家等を把握して、適正管理につなげていくものです。現在581棟を把握しています。例えば、転出してそこが空き家になり、まだ利活用可能である状態のものについては、すぐに適正管理を依頼するより、利活用の方向で対応していくことから数値に反映させておりません。また、コミュニティーセンターで見回るということについては、コミュニティーセンターの業務ではないですので、難しいと考えます。もし、コミュニティーセンターと、陶町のまちづくり推進協議会などの連携のなかで、情報提供をいただければ、タイムリーに全体の空家等数として、市も把握できるかと思いますので、ありがたいことであると考えます。</p>
会長	空家等対策の推進に関する特別措置法という法律の中で、空家等という定義があって、問題空家に特化した表記はやはり余りにも生々しすぎるということもあって、空家等というような形で表しているということです。通常の日本語だと、途中で「き」というひらがなが入ります。そういういた空き家だと、今委員のおっしゃられたように、住民がいなくなってしまったばかりの立派な建物でも空き家ということで、通常の日本語の空き家と、特別措置法上の空家等とちょっと違うんだということです。ただ、なかなか一般の方にわかりにくいと思いますので、誤解されるようなことがあれば、伝えていただければありがたいと思います
委員	適正な管理がなされていない空家等の情報の収集として、市民の

	方達へここに連絡してくださいというのは周知されているのですか。
事務局	空家等対策計画は、市のホームページに掲載してあります。また、地域で、この空家等が周辺に悪影響をおよぼしており、適正管理をお願いしたいという場合は、都市計画課まで情報提供をしてくださいということを、毎年、連合自治会でお願いさせていただいております。
委員	ちなみに、その情報提供というのは、フォーマットのようなものがありますか。例えば、写真を撮って欲しいとか、住所だけでいいとか、どういうようなものでしょうか。
事務局	必ず指定のフォーマットで情報提供してくださいというものではありません。 場所と状態の情報をいただければ、市で現地まで確認に行かせていただきます。もし所有者の方がわかれればその情報もいただければ助かります。もしわからないのであれば市で所有者を調べまして、所有者に適正管理をお願いします。電話でもいいですし、来庁していただいても、何か紙に書いて情報提供していただいても構いません。
委員	都市計画課はその情報を管理されていて、情報提供をした方たちは適正管理の進捗をどのような形で把握するのでしょうか。
事務局	情報提供していただいた方につきましては、問題が解決した場合に、解決した旨を伝えるようにはしておりますが、途中経過については、伝えていません。
委員	都市計画課では、何件情報提供があったのかを把握されていますか。
事務局	情報提供していただいたもの、資料の6ページになりますが、件数、状態などリスト化しております。
会長	その他いかがでしょうか。 解体補助金について、50万円ということですが、実際その満額を超えていて満額までしか出せないのか、満額よりも下回っているものなど実態はいかがでしょうか。

事務局	<p>補助額は最大50万円としております。過去の実績を見てみると一般的な空家では200万円前後の解体費用がかかるております。</p> <p>解体費用の2分の1で最大50万円ですので、補助金を活用されたほとんどの方へは満額50万円を交付させていただいております。ただ、解体費用が100万円からない小規模な空家もありますので、その場合は50万円未満の交付になっております。</p>
委員	<p>私たちは、空き家バンクというものを取り扱っております。先程解体費用は200万円くらいかかりますという説明でしたが、実際私たちも現場に出ると家財が多くあります。家財については、ある程度片付けないといけないということがあります。そこで家財を含めた解体費なのか、もしくは家財は家財で別途補助が出るのか説明をお願いしたい。</p>
事務局	<p>解体補助金につきましては、家財道具の処分費も含めた総解体費用の2分の1で最大50万円としております。資料8ページになりますが、空き家家財道具等処分費補助金がありますので、後の空き家等の利活用についてで説明をさせていただきますが、利活用可能な空き家の家財道具の処分に活用していただけます。</p>
委員	<p>他に質問はありますか。</p> <p>質問が無いようですので、議題2 瑞浪市の空き家等の利活用について、事務局からの説明をお願いします。</p>
事務局	(議題2 瑞浪市の空き家等の利活用について説明)
会長	ただいまの説明につきまして何かご質問はありますか。
委員	空き家バンクに登録されないような物件は、どの程度ありますか。
事務局	<p>今年度は3件ぐらいあります。</p> <p>状況としては、1つが、建物自体がそもそも違法建築で、検査済証も何もなく、建物自体の証明ができないため改築等が難しいということで、不動産事業者もいろいろ検討されたのですが、空き家バンクとして公的な登録ができないもので、個別に不動産事業者にて何とかできないか検討していただいております。</p> <p>そのほか、陶町でしたが、駐車場がなく、車がとめられない住宅ということで、ハードルが高く登録が難しいため、空き家バンクではなく、後ほど不動産事業者に相談しようと思っています。</p>

	所有者の方が承諾されれば、その情報とかを、まちづくり推進協議会や地域の方と共有して一緒に利活用していくいかということを今後協議させていただければと思っております。
委員	年間10件ないということですか。
事務局	<p>そうです。</p> <p>基本的には不動産事業者に尽力していただいて、なるべく登録していただけるようにしているのですけれども、適正管理をしてもそもそも住めるのかどうか疑わしいものについては、現場を見た後、直接電話等でお断りするケースもあります。</p>
委員	<p>バンク登録に関する審査の基準というものを明確に設けていますか。また、仮に審査に落ちた場合その所有者に対して、こういうところを改善したら登録できますというアドバイスをしていますか。</p>
事務局	<p>空き家バンクのチラシの中に、クリアすべき条件を記載しておりますが、余りにも杓子定規にしてしまうと、難しくなってしまいますので、全部満たしていなくても受け付けはして、不動産事業者に最終的な判断をしていただいているのが実情です。</p> <p>なお、登録自体を窓口でお断りするケースも当然ありますし、その際には、明確な基準をお伝えしています。相続されていない、土地と建物で所有者が違っていて権利関係がしっかりされていないケースは、まず権利関係をしっかりさせてくださいと話をします。また、敷地が道路に接していなく、誰かの土地を跨いでいるようなケースで、見た目は道路ですが公図などを見ると実は誰かの土地を通っているようなケースは難しく、そこが解消できるのであればというお話をさせていただいている。その他、例えば雑草が繁茂していて、明らかに管理されていない状態でも、どうしても登録したいということであれば、まず空き家を綺麗にしていただく必要があります。どうしても登録が難しいと判断した場合に、どうすれば登録できるのですかというお声をいただくこともあります。その時は、確約はできませんが、必要な管理を行っていただければ、正式に受理をして不動産事業者に見ていただくようにしますので、お願いしますというようなお話は、毎回窓口等で丁寧にお話させていただいております。</p>
委員	今までどうしても登録できない実績を、ホームページや、判定マニュアル等で見ることができるようにするのは難しいですか。

事務局	例えば、登録を受け付けることができない空き家の代表としての注意例の記載はできると思います。
委員	<p>当然私たち、不動産事業者にも、そういうお客様を随分聞きます。その中でも相続が完了していない、ご両親が施設に入ってすぐに売却できない、お金はいらないから田畠自宅をもらってくれないかという話も随分あります。</p> <p>管理レベルが大変厳しくなったため、管理ができないから、瑞浪市でもらってくれませんかというような話もあるだろうと思います。</p> <p>そういう部分では、今後ゼロ円不動産ということで、市ホームページ等で出していただくと、また随分違ってくるのではないかと思います。</p> <p>ただ、ゼロ円不動産動産ですが、私たちは業としていますから、通常これは突っぱねてしまいます。即答で断ります。</p> <p>ですから瑞浪市で助けていくような状況ができるのであればそれも人口がえてくことにつながるのではないかと思います。</p>
会長	相続放棄、国に帰属させるというような制度もあるのですが、凍結になってしまふと、流通しなくなってしまうので、そういう意味では、次の人が探せるシステムが市の方であると良い感じがします。
委員	<p>先日、シティプロモーション課が主体となって、各地区の空き家対策グループの人たちを一堂に会して、専門家の方も呼んでいただいて、物件によって粉飾の可能性があるので気を付けて下さいという勉強会のようなものが行われました。</p> <p>これは実際活動している我々としては、専門や業としてやっているものではないので、話を聞かないと、法律に抵触してしまうところがあるので非常に良かったと思います。こういう現場の人達が動きやすくなるような支援をしていただければ、現場で困ったときのポイントも分かり、自分たちで活動可能な線引きができるので、この前の研修は非常に良かったと思いますし、価値があったと思います。今後ともぜひお願いします。もう1つは、市役所はローテーションのように異動があり、次の方に前任者のノウハウをしっかりと引き継いでいくことが難しいので、先ほど言ったように、もし仮にバンク登録ができなかった場合の、その判断理由を全部見ることができると、バンク登録の際の事例の参考になりますので、ぜひその点も考慮いただけだと嬉しいと思います。</p>
事務局	属人化しないように、マニュアル化等しっかりとその辺を考えて

	空き家バンクの制度を運用していきます。
会長	<p>他に質問はないですか。</p> <p>無いようですので、議題を終了し意見交換に移りたいと思います。</p> <p>皆さんにおかれまして、空き家に関する最近の動向などご発言することがあればお願ひしたいと思いますがいかがでしょうか。</p> <p>せっかく陶町の空き家対策活動に携わってみえる委員もみえますので、詳しい紹介もしていただければありがたいですし、或いはまちづくり推進協議会で何かこんなことがありますということもありますとあれば、少しご紹介いただければありがたいと思いますが。</p>
委員	<p>まちづくり推進協議会で、空き家に対して非常に重要と考えている方もいれば、そうでない方もいます。ただ、目に見えているから何かをしなければいけないということを皆さん思っております。</p> <p>ただ、どういう活動から始めたらいいのかがわからなくて立ち往生しているのが正直なところです。というのは、まちづくり推進協議会として、空き家対策グループもやっているわけではなくて、空き家対策グループはまちづくり推進協議会と別に動いていることが多いです。</p> <p>本日の協議会を中心として、つないでくれるという支援をしていただきたいと思います。まちづくり推進協議会は、町の住んでいる人たちのために動いていて、これ以上、業務を増やしてくれるなどという意見が多いです。ですから、どうしてもまちづくり推進協議会とは別に、空き家対策グループができやすいですし、予算はどうから出すのかという問題もあり、そこは非常に歯がゆいところがあります。それは陶町も同様ですので、私は1スタッフとして、空き家対策グループに所属しているのですが、こういうグループはどうしても素人なので、町のことに関しては連合区長さんたちと協力して情報収集できたとしても、気を付けるべきポイントが分からず行動がなかなか進まない。</p> <p>情報を誰に聞いていいかわからなく、活動で足踏みしていることが多いというのが、陶地区のみならず他の地区のまちづくり会長さんの言われる悩みで、何をしていいかわからないというのが現状です。先ほど言いましたとおり、やはり情報がうまく伝達するように、積み重ねたノウハウを次の方にしっかりと引き継いでいくのをやっていただかないといけないと思います。また、都市計画課とシティプロモーション課の連携は、どういう形でやられているのかということがあり、どちらに相談すればよいのかというのも実はまちづくり推進協議会の方達は知らないことが多いので、情報の共有はこれからも進めさせていただきたいと思います。</p>

会長	他の方いかがでしょうか。
委員	<p>私、不動産協会に属しておりますが、先日東濃5市、多治見市から中津川市と一部可児市の不動産協会の代表者が集まる懇親会がありました。岐阜県本部の野田会長ですが、この方が日本全国、沖縄から北海道の本部長が集まる会議にも参加しておられます。会長の話では、瑞浪市、土岐市、多治見市、恵那市、中津川市は災害が少ないということで、各県の方から、この地域で働く場所を求めている現状があります。そういったことで、今、瑞浪市長さんも企業誘致を頑張っておられます。この近くですと御嵩町も同様です。</p> <p>人口が減っていくなか、今後の兆しはすごく明るいということを会長からお話をいただいている状況です。</p> <p>また、空き家・空き地バンクの話も懇親会の中ありました。瑞浪市は積極的に行っているという話がありました。恵那市、中津川市も行っていますが、ただ、多治見市、土岐市に至っては、あまり動きがないことを聞いております。</p> <p>積極的といった意味では、連合自治会、会長、副会長、市長、都市計画課、シティプロモーション課が一堂に会す会議はなかなかないと思います。将来の瑞浪市の人口は大分下げ止まりになったのかなという状況でございます。あとは、働く場所を考えますと、今後の瑞浪市も明るい兆しがあるのではないかというふうに考えております。ですから、どんどん空き家の活用に関しては取り組んでいただいて、まずわからないことがあれば、近くの不動産事業者に聞いていただくのが良いと思います。積極的に教えてもらえると思います。シティプロモーション課も、不動産事業者に対し、情報提供のお願いをしておいていただけると良いと思います。</p> <p>もう1点は、ゼロ円不動産の話です。いらぬからもらってくれるといふ話は、これからどんどん出てくると思います。私たち不動産事業者へといふ話になってくるとどうしてもお金が絡んできます。やはり従業員もいますので、門前払いをしてしまう可能性があります。なので、地域の空き家対策グループや、本協議会に話をしながら、今後の人口減少対策を進めていってほしいです。私たちも不動産を扱っておりますが、状態が悪い住宅は活用が厳しいです。しかし、まだ少し手を入れたら住めるという住宅に関しては、成約率が高いです。私も最初から本協議会に参加していますが、今日、皆さんと積極的に話ができたことは大変すばらしいと思っています。</p>
会長	その他いかがでしょうか。

	<p>無いようですので、最後、閉会にあたりまして、事務局、市原建設部長にご挨拶をお願いしたいと思います。</p> <p>よろしくお願いします。</p>
建設部長	<p>委員の皆様、本日はお忙しいなか、第1回瑞浪市空家等対策協議会に出席いただきまして、誠にありがとうございました。</p> <p>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。</p> <p>委員の皆様からは、空家等の分布図の情報提供、空家等を把握するための情報、不良空家除却に対する50万円の補助の内容などのご質問をいただきました。また空き家バンク登録制度の明確化など、情報提供の強化に関するご意見をいただきました。</p> <p>今後もこれらのご意見を踏まえまして、空家等対策計画に基づき、空家等の発生抑制や、管理不全空家等への対応などに取り組んで参りたいと思います。</p> <p>引き続き、皆様のご理解ご協力をのもと、進めていきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>これをもちまして第1回瑞浪市空家等対策協議会を閉会とさせていただきます。</p> <p>お疲れ様でした。</p>