

令和7年度 第1回恵那市空家等対策協議会 会議録

日時：令和7年10月20日（月曜日） 14:30～
場所：恵那市役所会議棟 中会議室

-
1. 開会
 2. 委員の委嘱
 3. 会長・アドバイザーあいさつ
 4. 恵那市空家等対策協議会について
 5. 議事

議案（1）恵那市空家等対策計画（現行計画）の一部改定について

議案（2）恵那市空家等対策計画の改定について

6. その他
 7. 次回協議会開催予定について
 8. 閉会
-

- 公開又は非公開の別
公開
- 出席者
岩井慶次会長、水野泰昭副会長、伊藤公郎アドバイザー、柘植清成委員、佐伯孝敏委員、小池正則委員、西尾博隆委員、平林道博委員、横山博幸委員
- 欠席者
渡邊勝則委員

開会

大宮建築住宅課長にて開会の言葉。資料の確認。欠席者の報告。会議の成立を行った。

委嘱書の交付

令和6年度末をもって市役所顧問弁護士を引退した端元アドバイザーに代わりアドバイザーとなった伊藤公郎氏に対して、委嘱書を交付した。

また、渡辺武彦委員、三浦幸慈委員、山内康行委員に代わり委員となった渡邊勝則委員、西尾博隆委員、横山博幸委員に対し、委嘱書を交付した。

会長・アドバイザーあいさつ

岩井会長

恵那市では少子化や転出等もあり、非常に空き家が増えている状況。空き家バンクを作り市外から転入する仕組みもできているが、なかなか人口が増えるものではない。

「空き家」は「き」が入っていると、まだ活用できる状態。しかし「き」のない「空家」となると、何ともならない状態になってゆく。景観上、あるいは防犯上、そして安全上危険が生じると、特定空家というものに認定されていく。そのような状態にならぬうちに、活用ができればと思っている。

恵那市では空家等対策計画が策定されている。これが2019年から2025年までとなっていて、改定についても本日の議題になっている。皆さんの知恵を借りたいと思っている。有意義な会議になるよう、よろしくお願ひしたい。

伊藤アドバイザー

前任の端元弁護士の後任として、職務を全うしたいと思っている。
私は大垣から来ているが、恵那市で仕事をして20年以上経過しており、比較的恵那市の実情は理解している。

恵那市は特定空家の先進地域。岩井会長が述べたように、特定空家になる前に、何とか空き家を地域のために有効活用できないか、法改正も踏まえながら委員の皆様の力を借りて計画を練る場と認識している。

私も微力ながらサポートしたい。よろしくお願ひしたい。

岩井会長、伊藤アドバイザーのあいさつ後、進行を会長に移動し会議を進めた。

恵那市空家等対策協議会について

岩井会長 (進行)

それでは「恵那市空家等対策協議会について」、事務局の説明を求める。

事務局(西尾)

(資料1に基づき説明)

岩井会長 (進行)

事務局から説明があったが、質問等あればどうぞ。

平林委員

空家「等」とあるが、「等」には何が含まれているか。

事務局(西尾)

居住のために使われていなかったもの、例えば「空き店舗」が挙げられる。そういった「家」ではないものも対象となるため、「等」が付き、広い意味で捉えられるようになっている。

岩井会長 (進行)

他はないだろうか。

(会場)

=質問なし=

議事（1） 恵那市空家等対策計画（現行計画）の一部改定について	
岩井会長	続いて、議事に移る。 「恵那市空家等対策計画（現行計画）の一部改定について」、事務局からの説明を求める。
事務局（西尾）	（資料2・3に基づき説明）
岩井会長	事務局から説明があったが、質問等はないか。 私からひとつ質問がある。「国又は地方公共団体が所有する」という文言があるが、国の財産のものを恵那市が管理するということか。
事務局（西尾）	恵那市が管理するというものではない。ざっくりいって行政が所有しているものは活用の対象とする、という狙いでこの書き方をしている。
岩井会長	そういう意味か。理解できた。他の質問は。
佐伯委員	国や県の所有物件で空家があって、これを活用するとなったら市が管理する、ということか。
事務局（西尾）	全部が全部市が管理するものではない。あくまで国は国、県は県である。
岩井会長	恵那峡に、ネクスコが所有している研修センターみたいなものがあった。最初は何かやっていたが、最近はあまり使われていないようだ。こういったものは、所有者と思われるネクスコが管理しているのか。
事務局（西尾）	所有者が管理するものである。管理していくほしと行政は願うが…。
佐伯委員	誰が管理しているかどうかは正直わかりにくい。所有者が誰かという調査はするのか。
事務局（岩谷）	必要であれば調査する。
佐伯委員	例えば、管理していない空家の場合、敷地から道路に草がはみ出している場合がある。こういった場合、市は何ができるのか。所有者に「管理してください」で終わりなのか。命令はできない？
事務局（岩谷）	道路にはみ出した部分は、市役所建設課で対応することはできる。
事務局（西尾）	現状の話をすると、所有者の方に対しては、手紙を送って管理を促すことしかできない。草であれば、「早急に草刈等してください」といった内容の文章と、写真をつける。命令はできない。 手紙を送るだけなので、無視されてしまったとしても、それ以上のことが行政ではできない。放置されたままになってしまう。議事2の方でこの話の続きをさせていただきたい。
岩井会長	それでは、この議事について、行を追加し改定する方向でよろしいか。
(会場)	=異議なし=

議事（2） 恵那市空家等対策計画の改定について	
岩井会長	続いて、議事（2）「恵那市空家等対策計画の改定について」、事務局からの説明を求める。

事務局（西尾）	(資料4・5に基づき説明)
岩井会長	<p>意見いかがか。</p> <p>委員が考えている間に私からひとつ質問。</p> <p>空家等管理活用支援法人が登録できるようになった。これは今でいうところの市が行っている空き家バンクと同じような恰好と思うのだが、これはNPOや地域の中でやるとかが可能になる、ということか。</p>
事務局（西尾）	その通りである。
岩井会長	NPOが運営する場合と市がいる場合との整合性は今後どうなっていくか。今後のことだが、行政が民間活用というような形でやっていくのか、検討が必要と思われるが。
事務局（西尾）	その通りである。市の方向性とマッチングさせながら足並みをそろえて、かつ行政ではできないことを進めていく、というような形を考えているところだ。
岩井会長	<p>もう1件。観光の民泊補助金についてだ。</p> <p>今インバウンドが増えている。私は週末高山に行くが、宿がない状況。満室のようだった。例えば空家を活用してゲストハウスのようなことができるといいと考える。そうなると、インバウンド受け入れにも結び付くのではないかと思う。</p> <p>市には、ゲストハウスの整備に対する補助金を創設したり、古い空き家だと耐震性がないので耐震改修の補助を検討したりできないのかと考える。</p> <p>私からは以上だ。意見がある委員は教えてほしい。</p>
佐伯委員	特定空家の税金の取り扱いについて、詳しく教えてほしい。
事務局（西尾）	特定空家になると、固定資産税の住宅特例控除が外れる。
事務局（岩谷）	基本的に住宅は固定資産税の控除がされている。空き家になってもこれは控除され続けるが、特定空家に認定されると控除が外れる、という仕組み。
佐伯委員	どのくらい高くなるのか。
事務局（岩谷）	基本的には単純に6分の1の控除がなくなるので最大6倍と言われている。ただし実際は3~4倍になっていることが多い。
佐伯委員	それは認定されないと控除がなくなることはないのか。認定にはどのくらいの期間かかるのか。
事務局（岩谷）	控除が外れるのは、特定空家に認定されないとなされない。認定については、通報等により職員が空き家の状態を把握し、柱の傾き等を調査してから。職員に見つかり次第、というイメージ。
佐伯委員	例えば、空き家の税金を1割ずつあげることを市の条例でつくらないのか。どんどん税金を上げていけばいいと思うのだが。
事務局（岩谷）	そこまでのことは検討していない。
佐伯委員	例えば解体せずにそのまま置いといて、本当に横に倒れていきそうな場合、公費解体というのではないのか。
事務局（西尾）	特定空家については、市から指導、勧告、命令してもこれに背いた場合、最悪行政代執行で市のお金は使うが、請求は所有者にする。

佐伯委員	請求したって払うものがなければ払えない。粘り勝ちするのが所有者なんだと思う。
岩井会長	伊藤アドバイザーからコメントいただけるといいかもしない。
伊藤アドバイザー	特定空家関係の法律ができるまでは、壊したりとか排除したりっていうのができないというのが民法の大原則、それから憲法上の原則になっていて、周囲に困った人がいた場合周りが手を出せなかった。「本人が動かなければ誰がやるんだ」となったとき、行政は「国家権力が財産権を侵害する」という形になるので動きづらい。どうやって除去してきたのかというと、迷惑を被っている近隣の人が民×民で裁判を起こし、「あなたの所有権である腐った建物が私の所有権である土地や建物に被害を及ぼしかねない」という形で、所有権に基づいて危険を排除することが原則である。そして費用については、今佐伯委員が述べたように、費用が支払われない場合は結局隣人がかぶっていく、という取り扱いだった。
	「これは隣人の負担が大きすぎる」ということで、所有権絶対の原則があるが、その所有権絶対の原則を覆す処理をするためには感覚ではなく法律に基づいて排除できるようにしなければいけない、ということでできたのが空家法だ。
	なるべく法律で要件を決めることとなっていて、特定空家に認定していくまでにもハードルがあるというのと、所有権絶対の原則との関係で、簡単に行政が除外できないという形で運用されている。
	ただこれが理屈上の話。この法律ができると、「みんな行政が撤去してくれるのであればラッキー」といって危険な空き家について行政を持ってきちゃう。行政代執行をするにしても国や県から一部助成されるようになったが、やはり市町村の負担が増え、なんでもかんでも特定空家に認定することはできないとなってきた。
	今回の計画案でも、危なくなりそうな「管理不全空家」という概念を作り、順番をもって整理して決めていこうとしている。そして空き家を活用して特定空家を増やしていくのではなく減らしていく形で法改正もでき計画に盛り込もうとしている。少しでも、「行政に全部やらせる」という状況から、地域の人も連携し、当然所有権絶対の原則から所有者も当然負担をして、ある程度住みよいまちづくりをしていきたいと四苦八苦していると私は理解している。
	あとは特定空家の前段階を決めることとなるので、国からどうやって税金を引っ張ってくるのかという話になると思う。このような制度をきちっとつくっていけば、これを理由にまた国から補助されやすくなるのではないかと認識している。
岩井会長	ありがとうございます。 私から質問。空き家活用促進区域について説明があったが、具体的に区域が決まっているのか。
事務局（西尾）	決まっていない。導入していきたいと思い記載しているもの。
事務局（岩谷）	建築基準法の関係があるため、県とも協議が必要となる。
岩井会長	これはぜひ取り組んでいってほしいと思った。他にはないか。
平林委員	評価指標について、指標を作ることはいいことだと思った。 ただこの評価指標の数字が適切かどうか、私にはわからない。
	空き家バンクの登録実績についても、登録件数増加が願っていることは空き家の利活用を推進したいということ。空き家バンクの登録件数が増えて、どうしたら空き家の活用が進んだといえるようになるのかを記載したほうが良いと思った。
事務局（西尾）	空き家バンクの担当者が不在のため私から回答する。私の主觀から申し上げることを了承いただきたい。

	<p>私は昨年までリニアの用地取得の事務を行っていたが、その時、移転先を探す手段として空き家バンクを参考にしていた。空き家バンクで探したもの、物件が少なく、バリエーションに乏しいため、依頼主の意向に合うものが全く見つからなかつた。よい物件があつてもほとんどが「交渉成立」とか「相談中」と記載されていた。</p> <p>空き家を活用していただくためには、そこに十分な件数がないといけない、という意味合いと捉えている。</p>
平林委員	<p>法律の規制緩和もあるので利活用を進めていくということなんだと思うが、利活用の仕方そのもの目標にしていかないといけないと思った。空家等対策計画の目標が空き家バンクの登録件数だけでは、違うのではないか、と思った。</p>
事務局（岩谷）	<p>おっしゃる通り、空き家バンクの登録件数だけではなくて、空き家バンクで登録されている中の、売買に至った成約件数が増えていくことが本来だと思う。成立したら空き家バンクの数も減っていくと思う。府内でもこの意見を共有しながら、修正をしていきたい。</p>
平林委員	<p>除却については、せっかく所有者等への通知を行うなどしているんだから、「除却に至るまでに何をするのか」という内容を書いてもいいと思う。先ほど伊藤アドバイザーが述べたように、指導することについても目標にしてもいいと思う。</p>
柘植委員	<p>空き家バンクについてだが、登録していない物件は結構あるのか。登録に至ることができない理由は何かあるのか。</p>
事務局（岩谷）	<p>理由としては、仏壇の置き場所として使いたいから、という話は聞いたことがある。相続ができていなかつたり、所有者が施設入所中で、施設から退所するまでは家をそのままにしておきたい方がいたり…、という理由が散見する。</p>
柘植委員	<p>空き家バンクの登録を促すための助成があるといいと思った。</p>
事務局（岩谷）	<p>空き家バンクの残置物処理の補助はあったと認識している。そのあたりを周知する必要があると思う。</p>
小池委員	<p>私は笠置町に住んでいるが、空き家が100件以上あることを認識している。この空き家の定義は独自で決めたもので、現在居住していないことだ。自治会長さんに調べてもらっている。空き家バンクの登録が進まない理由で今出た内容はあまり問題にはなっていない。一番の問題は相続ができないことだ。代表の方が見つかっても、関係者が多くいて全部を探さないといけない。これがネックになって、登録にたどり着けられない。あとは田舎なので、田んぼの中に建っていて確認申請も取れていなかつたり、そもそも登記がしていなかつたりという理由もある。ほとんどが相続でつまずいている。</p> <p>これをクリアして空き家バンクに登録するとすぐにお客さんがつく。ニーズはあるが、そこもっていくまでが大変。空き家バンクの方で相談しているが、もうちょっとなんとかならないのかと思う。</p> <p>相続の話、伊藤アドバイザーに話を伺いたいが…。</p>
伊藤アドバイザー	<p>遺産分割協議で決定していない物件で、相続人の共有状態という形にしている場合は、持ち分でいろいろできるということは言われていた。それでも、理不尽に反対する人がいて前に進まなかつた事例も結構あった。新しい法律では、相続人の過半数が合意できたら、共有持ち分を排除することができるようになるなど、前よりやりやすくなつた。空き家バンクへの登録は「保存行為」といって「管理行為」にすらならず、「建物を保持していくために必要な行為」という形になり、相続人全員の合意が得られなくても、一人だけで空き家バンクへの登録ができると思う。</p>

ただ代表者1人だけで空き家バンク登録をすると、その人が矢面になってしまって、責任も取らなければならないから、手を挙げづらいことはあると思う。でも空き家は遺産物件でも負の物件だ。空き家バンクの登録レベルであれば、「負の遺産を処分できるかもしれない」と合意のハンコを押していただけると思う。へそ曲がりがいなければ話だが。

管理がされずに残ってしまった空き家で相続人が不明の物件については、行政にも頑張ってもらって、散っている相続人を特定するとよい。このきっかけが特定空家の前段階の管理不全空家の制度になってくるかもしれない。「管理不全空家になりますよ」という形で声掛けをして、「処分のためにも空き家バンクに登録しませんか?」ということを伝え、登録に結びつけていってみては、と思う。

平林委員

計画26ページのところに、空き家の活用に向けて、もう少しどのように推進していくかを2~3行記載したら、「ちゃんと登録件数増やして推進していくんだな」とわかる。できなかつた場合「できませんでした」で終わってしまう。

岩井委員

どうやると増えるかという手立てを記載するといい。

串原でも、口頭ではあるが一生懸命勧めている。でも増えない。残しておきたいとか言われてしまう。

佐伯委員

伊藤アドバイザーが述べたようなことを、所有者がわかっていない。「どうしよう」で止まっていると思う。未知だと思う。だから登録にたどり着けないのでないか。何かの方法で伝われば、ちょっと前に進むかもしれない。

小池委員

以前に空き家活用のことについて、笠置町で講習会を行った。名古屋から先生を招いた。将来空き家になるだろうと思う人を対象に…と思ったが、集まったのは5~6人だった。興味がなかったのかもしれない。「年に兄弟が1・2回集まるからまだ…」という理由で残されている空き家もあるから。

佐伯委員

伝え方かもしれない。わかりやすいフライヤーを作るとか。「こんなに簡単にできますよ」と伝わるといい。

伊藤アドバイザー

一度空き家バンクの要綱や要件を確認した方がよい。

佐伯委員

ただ、市役所がつくるフライヤーは堅苦しい。漫画のようなものが良い。

事務局(西尾)

承知した。

西尾委員

山岡町に住んでいるが、今まで空き家をよく把握していなかった。
計画案の中にある、「住宅・土地統計調査」の空き家件数は、所有者がいるものといないものがあるのか。それはどのくらいか。

事務局(西尾)

「住宅・土地統計調査」で出された空き家の件数は、私たちでは把握できていないため、答えることが難しい。

事務局(岩谷)

我々のところに苦情が寄せられる空き家の中で、所有者不明のものはほとんどなかった。そのくらいのものと思っていただければよいと思う。

水野副会長

空き家バンクを探したいという方は結構いる。しかし、その人たちが要望するような空き家が見当たらない。そもそも空き家バンクに登録している物件が少ないからと思う。空き家バンクを活用したいけど件数がないのは、それだけ需要がないということを皆言っている。それを思うと登録物件をもっと増やす方向でいたほうがいいと思う。

佐伯委員	数字だけ追わずに、空き家をどうするのかをしっかり考えてほしい。 先日駅前交番の方と話していたら、空き家の泥棒が多いと聞いたが、現状どうか。
横山委員	大井でも空き巣被害があったが、市内全体でみると恵南地域が多い。3~4カ月ぶりに草刈をするために戻ってみたら窓ガラスが割れていた、というものがあった。空き家なので金目の物がないから被害が少なく済んでいる。
岩井会長	たくさん意見が出ました。最後に佐伯委員質問はいかがですか。
佐伯委員	先ほども述べたが、数字を追いかけるのではなく、本当にやらなければいけないことをやるべきと思う。 本当に困っているけれど、誰に連絡したらいいのかわからない空き家がある。行政からもどうにかできないかと思う。
小池委員	私もそれを問題だと思っていた。何とか関係する人に連絡しようと思って税務課に行つたが、個人情報だから教えてくれない。
事務局(岩谷)	その場合は建築住宅課へ相談いただければ情報照会ができる。先ほど説明したとおり所有者を調べて12条通知という手紙を送ることができる。いつでも相談いただきたい。
岩井会長	意見が出揃ったようなので、以上で議事を終了とする。

進行を事務局へ移し、今後の予定について説明を行った。

次回協議会開催予定について 事務局(西尾)	(次回協議会開催予定について) 説明
--------------------------	--------------------

閉会

水野副会長から閉会の言葉。	
岩井副会長	お疲れ様でした。ありがとうございました。