

令和 6 年度 第 1 回恵那市空家等対策協議会 会議録

日時：令和 6 年 5 月 27 日（月） 午後 1 時 30 分～

場所：恵那市役所会議棟中会議室

会議の公開又は非公開の別：公開

傍聴者の数：0 人

1. 開会
2. 委嘱書の交付
3. 建設部長あいさつ
4. 委員自己紹介
5. 正副会長の選任について
6. 恵那市空家等対策協議会について 資料 1 資料 2 資料 3
7. 議事審議
 - ・ 恵那市空家等対策計画の策定について 資料 4 資料 5
8. その他
9. 次回審議会開催予定
10. 閉会

1. 開会

2. 委嘱書の交付（机上交付）

3. 建設部長あいさつ

■建設部長

本日は足元の悪い中ご参集いただきありがとうございます。

国交省は平成 27 年度に、空家等対策の推進に関する特別措置法を施行した。これにより、特定空家等に対して行政代執行が可能となった。

恵那市ではこれを受け、平成 27 年度に市内全域を対象に空家調査をしたところ、空き家が 810 件あった。恵那市では危険空家を特定空家と不良空家の 2 種類に分けている。

特定空家は、倒壊すると公共施設などに影響を及ぼすもの。道沿いにあるものは壊れると道に影響があるので、端元先生が会長をされている特定空家審査会の中で特定空家に認定していただいている。不良空家は、田んぼの真ん中にボツンとあるものは、危なくてもどこにも影響しないが、見た目に悪いとか壊してほしいという声があれば、不良空家と認定し、壊していただいている。

実績としては、特定空家は 32 件認定し、昨年度までに 22 件を取り壊した。不良空家は 9 件で、昨年度までに 7 件取り壊されている。

新たな制度として、国では特定空家に認定する前段階で、管理不全空家を指定することになった。これは管理されていない空き家の持ち主に対して、税制措置 6 分の 1 をなくし、満額税金をかけるものである。これは令和 5 年 12 月 13 日から施行されている。

今回皆さんに参集いただいたのは、恵那市は平成 30 年度に恵那市空家等対策計画を作っており、5 年に 1 度の見直しをかけることになっており、管理不全空家を含めて計画の変更を御審議いただくため。

忌憚ない御意見をいただきたい。

4. 委員・事務局 自己紹介

5. 正副会長の選任について

■事務局

恵那市空家等対策協議会設置要綱第 5 条の規定により、会長及び副会長は委員の互選により定めることとなっている。本日初めてお集まりのため互選も難しいと思うので、事務局案をお示ししてもよいか。

〔 「異議なし」の声あり 〕

■事務局

会長に防災士の岩井委員、副会長に岐阜県建築士会東濃支部の水野委員を提案する。

〔 「異議なし」の声あり 〕

■事務局

それでは会長に就任いただく岩井委員にご挨拶をお願いします。

■岩井会長

よろしくお願いします。市内を見ると管理不十分な空き家が多くある。何とかしないといけないと思うが、なかなか進展しない。地域での課題がいろいろあることは認識している。

経年変化で空き家が「き」のない「空家」になってしまう。そうになると、倒壊する可能性がある。不良空家のように田んぼの真ん中なら人に被害はないが、道路や隣家に倒壊する可能性もある。市として安心・安全を担っていく必要がある。国も助成を行っているの、そういうものを活用して市民の安全に努めていきたい。

皆さんの見識でこの委員会が成り立っているので、忌憚ない御意見をいただきたい。

■事務局

議事進行は恵那市空家等対策協議会設置要綱第6条第1項の規定により会長にお願いする。

6. 恵那市空家等対策協議会について 資料1 資料2 資料3

■議長（会長）

事務局から説明をお願いします。

〔 事務局説明 〕

■議長（会長）

御質問があればお受けする。

■委員

指導勧告とあるが、既にされているのか。これからするのか。

■事務局

過去に代執行までやった物件は順を追って指導勧告をしたが、それ以外の特定空家ではまだ行っていない。

■委員

指導勧告したときに、「そんなものは俺は知らん」と居直られるのか、「やります」と言うのか。その辺りが気になった。

空家等管理活用支援法人制度というのがあったが、これはNPOとか社団法人に限られるのか？不動産会社とか、一般的な法人は対象にならないのか？

■事務局

活用に向けての取り組みを、例えば企業やNPO法人とのやりとりがまだこれからなので、どの範囲まで企業などに受け入れてもらうのが可能なのかまだ調査してない。

■委員

今回の法改正が管理不全空家に踏み込んで指導勧告していくという改正の趣旨は分かったが、管理不全空家という定義が、窓や壁が破損しているなど管理が不十分な状態とか、放置すれば特定空家になる恐れのある空き家と定義しているが、これは判定が難しいのでは？ 専門家がやるのか？

■事務局

特定空家は空家法で4パターン規定されている。それを我々が現場を見て、端元先生や岩井さんに入ってもらっている特定空家審査会にかけて認定している。管理不全空家は、今後どのように認定していくかまだ決まっていないので、特定空家審査会で認定するのか、その指針もガイドラインも国交省から示されてきたところなので、それを我々で研究して皆さんの意見を聴いて決めていきたい。

■議長（会長）

特定空家を認定する場合、写真や現場を見に行つて、チェックリストがあつて、屋根が朽ちていたりとか、柱が腐っているとこういう観点で審査することになっている。その管理不全空家の方もそういう形で審査していくのではないかと思う。

■委員

自治連の立場から言うと、管理不全空家になりそうな空き家があつた場合に誰が通報するのか、という話は自治連の中でも出てくる。書面で出せとかいろいろあるだろうが。そういうことはこれからか。

■事務局

市民の方からあそこの空き家の窓が割れているとか、草がぼうぼうに生えているなどの話は建築住宅課に電話が来るので、それを職員が見に行つて、固定資産税の関係から所有者を調べ、所有者に適正に管理するよう案内している。感覚的には半分ぐらいの方は草を刈ったりしてくれている。

■委員

自治連でも、事情がある所の木を切つてなどの話を要望事項として建設課に出したがなかなか動いてくれない。何回か言つてやつと切つてくれた。一般市民にしてもそうだが、どこへどうすればいいのかが分かりにくい。その辺をもう少し分かるようにしてほしい。

■事務局

さきほど話があつた指導勧告の例は、5年前に東野で1件あつた。家が壊れそうで危ないという話になったとき指導勧告を出す、そのときは、その場所が学校の通学路のすぐ

横だった。市で関係者を調べたが、親戚などを調べても絶えており、そのときは指導勧告してもそれを受ける人がいなかったのので、その次に法的措置として弁護士にお願いいただき1年ぐらいかけて財産処分の手続きをした。不動産屋さんに評価してもらい代執行の手続きをした。2年ぐらいかかってようやく撤去できた。解体にかかった費用は不動産屋さんに入ってもらい、土地を売却して精算するのだが、時間がかかる。それを少しでも早くするように今回変わる。

■委員

支援法人という話が出たが、この制度と今までの空き家バンクとの関係はどうか。

■事務局

空き家バンクは、恵那市地域振興課移住定住推進室がやっている。空き家バンクと支援法人は直接関わりはないと思うが、空き家バンクをNPOなどが運営するなら、支援法人に認定することはあり得ると思う。そうすることで国から財政的支援が得られる可能性はある。

空き家バンクの方と話をして、一体でできればうまく進むこともあると思う。

■委員 行政が縦割りにならないように連携してほしい。

〔 事務局説明 資料4 〕

■議長（会長）

御質問があればお受けする。

■委員

空家実態調査の表を見ると岩村の数がすごく多い。とりわけ危険度1が多い。4ページを見ると、特定空家等認定の状況は岩村町は3でそんなに多くないが、どうしてか。危険度1が突出しているのはなぜか。そのあたりの分析しているか。

■事務局

具体的な分析結果は把握していないが、岩村には伝統的建造物保存地区があるのでそれが要因として考えられる。

■委員

あの本通りの中に結構空き家があるということか。

■事務局

ある。空き家の実態は、今年度再度調査をして、空家等対策計画に反映したい。

■委員

これは市でやった調査か。

笠置も空き家がたくさんある。移住定住委員会で、笠置単独で毎年自治会長と協力して空家調査をやっている。現在約70件ほど空き家がある。

相続人が出ていって、2、3 カ月に 1 回来て草を刈っているので空き家じゃないと言われているところも空き家と見なしている。なぜかという、移住をしてもらおうと思うと、朽ちてからでは手遅れなので、新しいうちに家主、固定資産税を払っている人をお願いして、パンフレットを配って、空き家バンクに登録するよう案内している。そのおかげでここ数年で 10 件程度移住してもらった。昨年から今年にかけて 5、6 件。特に若い人を対象にしている。3 人の子供がいる家族など。市の補助金制度で改修工事をして入っている。あと、自治会の活動、祭りや草刈りにも参加していただく条件で。地元の付き合いをしていただくと楽しいと言われる。移住した人がその友達を連れてきたりする。一番大事なことで。

相続ができていないのがほとんど。90%以上がそうだ。農地に建ててあって売買できないものもあり難儀している。相続は今年から法律が変わって、代表者だけでできるように簡単になった。それを活用すれば相続が楽になると期待している。

■事務局

地域でそういう活動をしていくのは空き家を減らす有効な手だ。市としても皆さんの意見を聞きながら計画の改定を行なっていきたい。

■委員

移住定住の関係でときどき恵那市のホームページを見ていると、グッドローカル恵那という移住支援ポータルサイトがあり、恵那市が東海地区の 5 万人以下の都市で住みたい田舎 1 位になっていた。中身を見ると、かなり横の連携がされていて、学ぶことから働くことからさまざまな活動についてワンストップで何でも情報が入手できるように仕上がっているといういい印象を持つ。残念なのは、代執行しなければならないような特定空家の状況が認知されていないと思うことだ。代執行に至るまでに空き家を解体した跡地利用についてうまくポータルサイトの中にリンクさせるといい。お金をかけて壊して、跡地が有効に使えることまで絡めて、危険な建物を円滑に所有者も納得できる仕組みを制度設計しながら進められるといい。希望する人はそれを納得すれば入手すると思う。いいコンテンツがあるのでそこへうまく載せるともっとみんなに知ってもらえる。市内の周知にも繋がる。

■議長（会長）

跡地利用について、東野の事例はどうだったか。

■事務局

東野は、先ほど言ったような形で解体まで進んだ。その後、不動産屋さんが入り、建て売りをしている会社がそこを購入して、今はそこに新しい家が建ち、すでに人が住んでいる。そこはいい活用ができた。

■委員

所有者の同意が必要だと思うが、空き家を解体した跡地の活用について、それをポータルサイトに組み込めれば機能し出すと思う。ほかの自治体ではそこまでやっているところはないと思う。恵那市が率先してやることを期待する。

■委員

今の空き家バンク制度は、恵那市に移住定住する人に空き家を紹介して改修費を補助する制度だが、市内での移住には出ないのか。三郷町内の人が三郷町のほかの空き家に入るとか。僕らの世代が親と同居していると、嫁姑の仲が悪くて出ていきたいが子供の学校は変えたくないという話を聞いたことがある。そういうものに対する支援はないのか。

■事務局

空き家バンクの補助金は原則、市外からの移住定住になっている。

■委員

子育て支援課などに相談が上がってくるのかもしれないが、そういう話をよく聞く。そういうところも目を向けて、市民も大切にしてほしい。

■事務局

参考にする。移住定住の方とも相談してみる。

■委員

危険度1というのはわりと住める状態なのか。

■事務局

危険度1はまだそれほど手を加えなくてもいい。3はかなり手を加えないといけない。1は窓ガラスが割れているとか庭の草木が荒れているという程度。

■委員

市営住宅は順番待ちになっているのか。

■事務局

今は募集しても余るぐらい。ちょっと昔だと抽選することもあったが、4カ月に1回ぐらいずつ募集するが、最近は募集をオーバーすることはない。

■委員

私は移住定住推進室がやっている暮らしサポートセンターの委員にもなっている。そこらは空き家バンクを所管する企画部がやっている。こちらでは危険空家を担当していると思う。今のこの委員の議論としては、両方やってもいいのか、危険空家の議論をすべきなのか。両方合わせてやるなら両課にいていただけると質問にも回答ができると思うが。

■事務局

言われた通りだと思う。というのは、我々は壊す方の頭ばかりで活用はあまり考えてなかった。活用のことを議論するならこの会議にも移住定住担当が来るべきだと思う。そう

いう目線は必要だ。「朽ちて来たので壊すためにはどうしよう、手続きに入らないと」とそこにばかり目が行っている。どうせ調査するなら、活用を検討しつつ、重要なのは皆さんから情報を上げていただくこと。例えば隣に誰も住んでないけどどうすればいいとか。そうすればその人にお知らせができる。

■議長（会長）

空き家も2千件ぐらいあると聞いている。皆さんからまず空き家の情報をあげてもらい、それを自治連とかでまとめてもいい。それからどうするんだというところで、皆さんがおっしゃったように、壊すだけでなく、移住定住も考える必要がある。

先ほどの市内での移住の話も、市外に引っ越されることを考えるとそれも価値があると思う。それも新しい目線だと思う。

■委員

市民からの通報でいうと、実際うちの自治会にも1件空き家があるが、所有者が誰かは分かっているので、あまり勝手なこともできない。もう何年か空き家だが壊れてはいない。そういったところは、自治会長経由でそういう空き家を書面を出してくださいというのが年に1回ぐらいあるといいと思う。今要望の時期なので、そういうときに書面が出るいいと思う。

今年になってからテレビで見たが、大きな家に老夫婦が2人だけとか、1人でのではなく、気の合った何人かがそこを借りて改修して住むということをやっていた。田んぼの中の家でやっていたので都会ではないと思う。そういう活用もできればいいと思う。自分も一人になったらその方がいい。

■事務局

公営住宅もかなり余っている。その利活用をどうしようという話がある。それを含めて、活用方法をどうするかを議論する必要があると思う。

7. 議事審議

・恵那市空家等対策計画の策定について 資料5

〔事務局説明〕

■議長（会長）

今の資料5については、資料4の表紙から3ページ目に説明がある。これは23年ということなので、25年まで延ばすということ。

■委員

本日の会議の目的は、この対策計画を2年間延長することか。法改正によって計画の中身を変えてそれをこの委員会で検討していくということではないのか。

■事務局

今後検討していただくということ。今日に関しては2年間延長するというのが目的。

■議長（会長）

まず延期することのお願いをしたい。内容はその後審議いただく。

賛成の人は挙手をお願いしたい。

[全員挙手]

■議長（会長）

全員賛成していただいた。

慎重審議いただき、新しい御意見も頂いた。担当課では本日の意見を審議の上、計画の参考とするよう願う。

8. その他

■事務局（進行） ほかに何かご意見ある方みえますか。

[発言する者なし]

9. 次回審議会開催予定

■事務局

今年度は空家実態把握調査をする。それがまとまり次第次回を行う。早くても3月か4月になると思う。また開催1月前頃に日程調整を行う。

■議長（会長）

なるべく年度内がいい。

■事務局（進行）

なるべく早くやって年度内にやる。

10. 閉会

[閉 会]