

令和7年度 第1回 海津市空家等対策協議会 会議録

開催日時	令和8年2月17日(火) 午前 10時00分開会      午前 11時05分開会
開催場所	海津市役所 東館 4階 4-2会議室
出席者	<p>委員            横川真澄(会長)、若山春夫、安藤美智代                   安田忠敬、西脇宣雄</p> <p>アドバイザー   毛受広志、横山加奈子(代理)、大橋卓也                   (一社)全国空き家アドバイザー協議会岐阜県海津支部                   伊藤貴夫、神野広美</p> <p>事務局           都市建設部長 伊藤隆八 消防長 加賀 誠                   建設都市計画課長 桑原寛訓 係長 古川謙治                   主事 前田陸人 主事 源馬彰久</p>
司会	<p>改めまして、皆様、おはようございます。</p> <p>ただいまより、令和7年度第1回海津市空家等対策協議会を開催させていただきます。</p> <p>本日、司会を務めさせていただきます建設都市計画課の源馬と申します。</p> <p>よろしく願いいたします。1点ご報告いたします。アドバイザーであります岐阜県住宅課佐々木室長の代理として、横山技術主査にお越しいただいておりますのでご報告いたします。</p> <p>それでは、お配りしております資料等の確認をさせていただきます。お手元左手になりますけども、会議次第、席次表、協議会の出席者名簿。お手元右手になりますけども、資料1、資料2、資料3を配付させていただきます。ご確認ください、不足等がありましたらお申し出ください。よろしいでしょうか。</p> <p>これより会議に入りますが、当協議会の名簿と会議録につきまして、ホームページにて公開を予定しておりますので、ご理解とご協力のほどお願い申し上げます。</p> <p>また、本日の会議は1時間程度を予定しておりますので、あわせてお願い申し上げます。本日は、委員過半数の出席を得ておりますので、海津市空家等対策協議会設置条例第5条第3項の規定により、会議を開催します。</p> <p>それでは、次第に沿って進めさせていただきます。はじめに、本協議会の会長であります、横川海津市長よりご挨拶を申し上げます。</p>

<p>市長</p>	<p>はい、皆様おはようございます。本日は、空家等対策協議会を開催しましたところ、委員の皆様、またアドバイザーの皆様には大変ご多用の中、ご出席をいただきましたこと感謝申し上げます。</p> <p>また、皆様には、空き家対策のみならず、市政各般にわたりまして格別なるご理解ご協力頂戴しているところでございます。重ねて御礼申し上げます。</p> <p>まず空き家に関しまして昨年を振り返りますと、11月に発生した大分市佐賀関地区の大規模火災が頭に浮かぶのではないかと思います。この大きな火災でございますが、187棟が焼損したわけでございますが、このうち実に4割以上が空き家であったということございまして、そのことが火災の規模をさらに大きくした要因ではないかと言われていたところでもあります。</p> <p>海津市でも、先月の24日に空き家が全焼する火災が発生しております。隣家の家屋が部分的に焼けておりまして、一步間違えたらもっともっと広がった可能性があった火災だった。こういったことを考えると、能登半島地震等で空き家対策がいかに重要だと感じたところですが、火災の観点からも空き家対策しっかりと取り組まなければならないと改めて感じたところでもあります。</p> <p>こういった中で、海津市の空き家対策については、未然防止、利活用の促進、解体の促進の3つを柱にして取り組みを進めているところでもあります。今年度におきまして、未然防止の取り組みといたしまして、個別の相談会を7回開催したところでありまして、空き家の所有者に寄り添った相談対応に努めているところでもあります。利活用の促進として空家をリノベーションしてそのまま住宅や新たに店舗へ利活用していただく補助金を創設しているところです。</p> <p>この空家等改修補助金につきまして、今年度8件交付をして活用をいただいているところです。解体の促進として取り組んでいる、老朽空家等除却補助金につきましては、今年度13件交付をしているところでもあります。それだけの空き家が減少したところではありますが、空き家の実態としては増え続けている。さらに、「未然防止」「利活用の促進」「解体の促進」の3つの柱に取り組みを強めてまいりたいと思っております。</p> <p>そんな中、岐阜県海津支部というものが設立されたのが、一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会ございまして、今日はその支部長様と関係者様も参加され、今後もアドバイザーとして協議会に携わってもらうこととなります。</p> <p>まずはこのアドバイザー協議会の海津支部の皆様と共に空き家の実態調査を行って行こうと考えております。海津市の空家今まで500とか600と言われてきたところですが、これ全く実態に即していないのではないかとということが感じられているところでもあります。1件1件現地を見ていただきながら、空き家の状態見て、これはもう壊さなければいけないとかこれは少しぐらいの手直して利活用を図られる程度の空家なのかそれとも、ちょっと大規模な修繕がいるのかそんな空き家の実態を含めた現地調を行って行きたいと思っております。</p>
-----------	---

<p>司 会</p> <p>事務局</p>	<p>おそらくこれによって空家の数は 1000 を超えるのではないかと正直予測しているところですが、空家の数が増えるということが海津市にとってマイナスとは思っていません。この空家を地域資源として、今後の活用を図っていくそのことこそが市の発展につながるのだと思っております。</p> <p>しっかりと現地調査を行って空き家の数と状態の把握をして、今後の取り組みに繋げていきたいと思っております</p> <p>そういった現地調査と併せまして、今後の体制づくりを進めていくのが空家等管理活用支援法人の皆さまと協働して作りあげていきたいと思っております。まずは空家所有者に対する相談会の体制づくり、そして、相談対応の暁には今後の解体や利活用の工事の仲介であったり、その後の工事の行った後の登記の手続きであったり、そういった利活用や解体に向けて、取り組みのすべてをワンストップで担って頂きながら市も一緒になっての体制づくりを急いで構築してまいりたいと思っております。</p> <p>この支援法人としっかりとこの空家対策を一層強化してまいりたいと思っております。</p> <p>そういった状況の中で、今日は今年度の事業の実績や来年度の事業計画とか皆様にご報告申し上げるとともに特定空家の認定のご審議をいただくという事です。効果的な空家対策となりますよう専門家の皆さまには忌憚のないご意見をお願いしたいと思っております。しっかりと海津市の空家対策を強化していくとお誓い申し上げます。本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>続きまして3. 報告事項としまして事務局より説明させていただきます。事務局の建設都市計画課古川と申します。よろしくお願いたします。着座にてご説明させていただきます。</p> <p>それでは報告事項についてご説明いたします。</p> <p>ひとつ目、令和7年度空家等対策事業の報告についてでございます。</p> <p>資料1をお願いします。初めに補助事業についてです。空家等改修補助事業については、対象事業費の1/2上限100万円を補助するものであり、今年度は8件の申請がありました。老朽空家等除却補助事業については、対象事業費の1/2上限50万円を補助するものであります。今年度は13件の申請がありました。特定空家等除却補助事業につきましては、対象事業費の1/3上限70万円を補助するものであります。今年度1件の補助を行っております。</p> <p>これより補助事業で補助した物件をいくつかご紹介いたします。</p> <p>3ページをご覧ください。この物件は市内在住の方が居住を目的に購入され、浴室、トイレ、台所、床や壁の張替などの主に内装工事をされたものです。写真は浴室の着手前と改修後の比較になっております。</p>
-----------------------	--

事務局	<p>続きまして 4 ページをご覧ください。この物件は、愛知県に本社を置く、事業者向けのリフォームなどを行う会社が、事務所として活用する目的で一戸建て住宅を購入され、部屋の床や壁の張替などの内装工事と屋根や外壁の塗装といった外装工事の改修工事を行われたものです。</p> <p>続きまして、5 ページをご覧ください。この物件は、不動産業者が売買の目的で空き家を購入取得され、あらかじめ外壁塗装や屋根補修などの改修工事を行った物件を売りに出し、大垣市の方が購入されたものです。こちらについては、個人ではなく民間事業者が改修を手掛ける物件についても補助対象であることから、1 件の空家が解消された事例になります。</p> <p>今年度の改修補助の実績 8 件のうち 3 件を紹介させていただきましたが、残りの 5 件の物件については、市外の方の購入した物件が 2 件、市内の方の購入が 3 件で、申請者の方々は、居住を目的に購入され、主に内装の改修をされておりまして。</p> <p>続きまして、6 ページから 8 ページは除却補助事業を行った箇所の紹介になります。</p> <p>6 ページの物件は海津町高須町の空家物件になります。7 ページは平田町野寺の空家物件になります。8 ページは南濃町田鶴の空家物件になります。空き家の除却申請者については、補助実績 13 件のうち 8 件が市内の所有者で、市外の所有者が 5 件となっております。</p> <p>続きまして 9 ページは特定空家の除却補助を行った箇所になります。この特定空家は、令和 6 年 2 月に特定空家に認定された物件でありまして、平田町今尾の今尾商店街の主要道路に面していることから、これ以上劣化が進行しますと危険度が増大することになるため、令和 7 年 5 月に県外の所有者のお宅を直接訪問し、積極的な除却を促すために補助金の説明を紹介しながら、除却に向けての交渉を続けた結果、所有者のご理解を得られ、除却工事を行っていただくことになり、今月工事が無事完了いたしました。</p> <p>続きまして、資料の 1 ページに戻っていただきまして、空家バンク事業の報告になります。</p> <p>空家バンク制度は市内にある空家を有効活用し、移住定住を促進する目的で、令和元年 5 月にスタートしました。この制度は、空家の所有者が「売りたい・貸したい」建物の物件情報を市に登録していただき、空家を「買いたい・借りたい」方に、希望に沿った物件を市がホームページで紹介する制度であります。</p> <p>10 ページをご覧ください。こちらは空き家バンクの登録状況一覧になります。これまでに 10 件の成約がありました。</p> <p>現在の空家バンクの登録物件は 4 件あります。内 2 件は今年度の登録物件であります。ホームページに掲載中の物件は 11 ページと 12 ページに掲載されているものになります。物件番号 16 番につきましては、物件番号 11 番と同じ物</p>
-----	--

件になります。こちらは、令和7年4月に賃貸で成約されましたが、11月に借主の方が退去されまして、空家となりましたが再度物件の所有者が登録申請を出されましたので、賃貸物件ということで再登録しております。

続きまして、資料の1ページに戻っていただき、啓発事業についての報告になります。

一つ目に市報への掲載です。今年度は、空家等改修補助事業及び老朽空家等除却補助事業について、4月号に掲載しました。13ページは市報の記事となります。また、空き家セミナー及び個別相談会開催の案内を5月号、6月号、8月号、10月号、11月号、12月号、1月号に掲載しております。

二つ目に空き家セミナー及び個別相談会の開催です。11月29日に海津総合福祉会館ひまわりにおいて、セミナーと個別相談会を開催しております。参加者は、9名でそのうち4名が個別相談会に参加されました。

また、先ほどの個別相談会とは別で、5月、6月、8月、10月、12月、1月に個別相談会を開催し、8月、10月、12月に各回1名の方が参加されました。5月、6月、1月については、申し込みがありませんでした。14ページに、セミナー・個別相談会の開催案内のチラシを付けさせていただきます。

続きまして、2ページの関連事業でございますが、木造住宅無料耐震診断事業のこちらは、昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅が対象となっております。募集10件に対し、10件の申し込みがありました。耐震シェルター等設置補助事業は、今年度新たに創設した事業になります。木造住宅の耐震診断を実施した結果耐震シェルター等を設置する場合、対象事業費の2/3、上限30万円を補助するものであります。今年度は、1件の申請がありました。

次に関連制度でございますが低未利用地等確認書の発行でございます。制度について少し説明をいたします。

土地や建物を合わせたその価格が500万円以下で譲渡されるもので、譲渡人の保有期間が5年以上で、一定の要件を満たした場合、譲渡所得から100万円を控除するというものでございます。このような土地や建物の利活用の促進を促すための特例措置となっております。今年度は6件の申請がございました。

次に、空き家の発生を抑制するための特例措置3000万円の控除でございますが、こちらの制度は、昭和56年5月31日以前の建築物に限りませんが、例えば被相続人が住んでいた家を、息子さんが相続された場合を想定した場合、譲渡について、空き家を除却または耐震改修をして特例適用の期間までに譲渡した場合、空き家や土地についても譲渡所得から3000万円の控除を受けられる制度になっておりますが、今年度は申請がありませんでした。

続きまして、海津市空家等管理活用支援法人の指定について報告いたします。15ページをご覧ください。

<p>支部長</p>	<p>はじめに、制度の策定の趣旨ですが、令和5年12月13日に施行された、空家等対策推進に関する特別措置法の一部を改正する法律において、新たに空家等管理活用支援法人に係る制度が創設されました。この制度の狙いは、空家等の活用等の業務を適正かつ確実にを行うことができる団体を指定することにより、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくことにあります。</p> <p>本市においては、令和7年12月16日から令和8年2月13日の募集期間内で、1件の申請がありました。</p> <p>申請者は、一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会であり、審査の結果、令和8年2月1日にこの団体を指定したところであります。こちらの団体につきましては、岐阜県海津支部が設立されておりますので、業務の連絡窓口はこちらになります。</p> <p>指定した経緯としまして、本市における空き家対策は、専門的な知見を要する場面が多く、所有者が空家の活用や管理を気軽に相談できる体制が十分に整っているとは言えない状況であります。加えて、現在は、職員が他の業務を兼務しながら空き家対策を進めているのが現状であり、人員等が不足しております。そこで、空家の管理や活用に関する業務を適正かつ確実にを行うためには、支援法人を指定し、市の空家対策業務の補完的な役割を担ってもらう必要があると判断しました。</p> <p>今後、市が支援法人に求める業務といたしましては、所有者及び活用希望者への相談や情報提供、所有者からの委託に基づく空家の活用や管理の支援、空家の活用又は管理に関する普及啓発、市からの委託に基づく定期的な空家等の状態確認や調査などの管理又は活用に必要な事業を行っていただく予定です。</p> <p>指定期間は、令和8年2月1日から令和11年1月31日までの3年間になります。</p> <p>それではここで、指定した法人の全国空き家アドバイザー協議会岐阜県海津支部の支部長様よりご挨拶を頂戴したいと思います。支部長様お願いいたします。</p> <p>改めましてこんにちは。私、一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会岐阜県海津支部の支部長を務めております、伊藤と申します。どうぞよろしくお願いたします。</p> <p>本日は、事務局長の神野と一緒に参加させていただいております。先ほどお話しがありましたように我々が海津市空家等管理活用支援法人にご指定いただきまして、非常に重責ではございますが一生懸命頑張らせていただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願申し上げます。</p>
------------	--

<p>事務局</p>	<p>空家については、非常にいろいろな課題があります。その中で我々が日々講師から勉強しておりますので皆様のお力になればと思っておりますのでよろしくお願ひ申し上げます。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>今後は、支援法人との連携を図りながら、空家の適切な管理の促進や利活用の推進など、実効性のある取り組みを進めてまいります。</p> <p>以上、令和7年度の事業報告になります。</p> <p>続きまして、報告事項の二つ目、令和8年度空家対策事業の計画について説明いたします。資料2をお願いします。</p> <p>はじめに、補助事業としまして、空家等改修補助事業を6件、老朽空家等除却補助事業を18件、特定空家等除却補助事業を1件、申請受付を予定しております。</p> <p>次に、空家バンク事業につきましては、今年度と同様に随時、物件登録及び関係者との連絡調整を行ってまいります。</p> <p>相談事業につきましては、空家の窓口相談や空き家の現地確認などを行います。これらについては、空家等管理活用支援法人と連携して行います。また、管理がなされていない空家等については、適正管理文書の発送等を行ってまいります。</p> <p>次に啓発事業でございますが、今年度同様に市報への掲載、空家セミナー・個別相談会については、昨年度から連携している団体と引き続き行ってまいりたいと思っております。また、空き家情報誌の協働発行ということで、こちらは市と●●●●●との協同事業で空家に関する冊子の作成を行ってまいります。</p> <p>次に調査事業につきましては、空家対策をより効果的に推進するために、市内全域を対象とした空家の実態把握調査を空家等管理活用支援法人に委託します。現在、本市における空き家の把握状況は、個々の物件の「損傷度（劣化状況）」や「危険度」といった詳細な状態が可視化されておらず、効果的な対策の優先順位付けが困難な状況にあります。本事業では、全件調査による現状把握を行い、データに基づいた「未然防止・解体の促進・利活用の推進」の三本柱による効果的な空き家対策に繋げてまいります。</p> <p>次に空家等管理活用支援法人との連携事業について説明いたします。</p> <p>本事業では、空家等管理活用支援法人に業務を担っていただき、民間の専門性や機動力を活かした空家対策を推進してまいります。</p> <p>具体的には、空家に関する各種情報の整理・提供を支援法人が行い、市や自治会等との連携強化を図ります。また、空家に関する問い合わせについても、支援法人が現地確認や管理に関する助言などの対応を行い、所有者への適切な働きかけにつなげてまいります。</p>
------------	---

	<p>さらに、市内全域を対象とした啓発・活用講演会や、自治会単位でのセミナーについても支援法人が主体となって実施し、市民への普及啓発を進めてまいります。加えて、相続登記、解体及び利活用等に関する相談会についても、専門的な知識を活かし、支援法人が中心となって開催する予定です。</p> <p>これらの業務を支援法人に担っていただくことで、行政だけでは対応が難しい部分を補完し、より実効性の高い空家対策を進めてまいります。</p> <p>今後は、市と支援法人が密接に連携し、それぞれの役割を活かしながら、地域と一体となった持続的な空家対策の推進に取り組んでまいります。</p> <p>続きまして、2 ページ目でございます。</p> <p>関連事業と関連制度につきましては、今年度と同様に行ってまいりたいと考えます。</p>
司 会	<p>以上、報告事項の説明を終わります。</p> <p>ご質問ご意見がございましたらご発言お願いします。</p> <p>よろしいでしょうか。</p>
議 長	<p>4. 議題に移りたいと思います。議事進行は、規定によりまして、会長が議長を務めることとなります。横川会長よろしく願いいたします。</p> <p>それでは規定に定められておりますので、私の方で議事の進行を進めさせていただきます。</p> <p>議事運営につきまして、皆様方のご協力よろしく申し上げます。</p> <p>議題に入る前に会議録の署名について、お二方をお願いをしたいと思います。私の方から指名してもよろしいでしょうか。それでは若山委員、そして安田委員、お願いをいたします。それでは、今日の議題は1件でございます。</p> <p>特定空き家の認定につきまして、事務局から説明をいたします。</p>
事務局	<p>それでは資料3をご覧ください。</p> <p>1 ページの上の表は現在の特定空き家の状況でございます。現在4件が特定空き家になっておりますが、先ほどの事業報告で説明しましたとおり、番号の2番につきましては、今年度解体が完了したことから3件となります。</p> <p>次に、下の表の特定空き家等候補につきましては、過年度から引き継がれているものと、新たに1件の候補を掲載させていただいております。</p> <p>2 ページのA3の図面をご覧ください。こちらは特定空き家と特定空き家候補の位置を示しております。</p> <p>今回、新たな特定空き家候補は、特定空き家候補3番になります。平田町今尾地内になります。詳細については次の3ページになります。こちらの物件は、今商店街の主要道路に面した建物で、屋根が既に一部崩れております。</p> <p>また、建物が隣接しているという状況から、このまま放置すれば今以上に崩れ、隣家や道路に飛散するということが懸念されますので、特定空き家候補に挙げさせていただきました。</p>

次に、次 4 ページには、この空き家についてのこれまでの経緯を掲載させていただいております。

こちらは、令和 7 年 5 月 19 日に周辺住民の方より居住者がいるが倒壊しそうな家屋があるという通報を受け、その日に、居住者を訪問し、家屋の倒壊に対する対応及び注意喚起を行いました。ここには、高齢の女性がお一人で暮らして見えました。

5 月 27 日に再度現地確認を行いました。対応がなされていなかったことから、市で注意喚起のバリケードを設置しております。その後、12 月 3 日に居住者が亡くなられて空き家となってしまいました。現在は相続人を把握し、連絡が取れる状況にあります。

倒壊の危険性がある現状については、相続人の方も把握されております。こちらは、今後も積極的な除却を促すために、補助金の説明を紹介しながら、除却に向けての交渉を続けてまいります。このような状況から、この物件は新たな特定空き家候補でございますので、特定空き家を認定する評点をつけたところ、基準となる点数が 100 点以上であったことから、他の候補物件より優先順位が高いと判断し、この物件を特定空き家に認定したいと思っております。

次に、5 ページからはその他の特定空き家候補の写真でございます。5 ページの物件は、海津町高須町の空き家で、前面道路の屋根が少し歪んでいる状況と、側面の土壁が、落ちている状況でございます。

6 ページをご覧ください。こちらは、海津町沼新田でございます。こちらは敷地が広いということもありますが、敷地の中の母屋や離れの一部が少し写真では見づらいくすけれども、倒壊している状況であります。こちらにつきましては、現在●●●●がされている状況で、市の方で固定資産税情報などから所有者の特定をしておりますが、なかなか解決に至っておらず、所有者が特定され次第、またこちらも対応してまいりたいと思っております。

次に、7 ページは南濃町庭田地内でございます。こちらにつきましては、写真では見にくいところですが、西側の屋根が一部倒壊している状況でございます。こちらも広い敷地の中でのことでございますので、現在のところ影響がない状況です。

8 ページにつきましては、こちらも南濃町庭田地内になります。屋根を養生するためのブルーシートが剥がれており、一部屋根が倒壊している状況でございます。写真には写っておりませんが、市の方で三角コーン等を置いて注意喚起をしている状況です。

以上が特定空き家候補となっております。先ほどご説明した通り、今回は 3 番目の平田町今尾地内の空き家を特定空き家として認定を考えております。以上で説明を終わります。

議 長	ただ今の事務局からの説明につきまして、ご意見ご質問等ございましたら発言をお願いいたします。
委員 1	<p>特定空き家の説明ありましたが、6 ページ目の今の状況ですと、写真の写し方が全く悪い。本当に壊れかけとるのはこの木の中にある方だと思うのですが、隣に隣家があつて、そちらの方に影響あるのかないのか。</p> <p>これはかなり屋根が壊れて、以前は隣にあげるとかあげないとかっていう話もあったと思うのですが、この写真では全く何もわかりません。本当に悪いところ全然写ってないです。平田の物件は隣の間挟まったところですけど、これもっとひどい状況ですよ。</p> <p>もう早くから問題になつたと思うのですが、結構無視しとるような状況に思います</p>
事務局	<p>こちらは、先ほどもご説明させていただきましたが、所有者の方が●●●●をされてしまっておりまして、今はこちらから相談する相手がいない状況でございます。現在、税務の方と一緒に管理人とかそういうのを探しているところでございます。こちらも所有者がいれば何かしらの対応とかお話ができるのですが、どうしても今、相手がいないということで、こちらは大変苦慮している物件になっております。</p>
委員 1	その辺はわかりましたが、隣家は大丈夫ですか。
事務局	<p>委員がおっしゃっているのは西側の隣家かと思いますが、西側の隣家の方が以前 2 ヶ月、3 ヶ月ほど前だったと思いますが、海津市役所の方に来ていただきまして、空家が倒れそうっていうのを直接お話をいただいておりまして、私も現地確認の方をさせていただいており、大変危険な状態であることは海津市の方も把握しております。また、適正な対策ができるように努めてまいりますので、ご理解とご協力をよろしく申し上げます。</p>
委員 1	<p>例えば事前に何かで引っ張って倒れないようにするか、引っ張って倒れてしまふか何かしないと。あれ、隣の隣に倒れるよ。そういう意味では、この先ほどの順番のポイントの中で、特定空き家候補 3 をまず特定空き家に認定することだったけれども、これはどうなの？</p> <p>ポイントはこれを特定空き家にまず認定するって必要なのでは。</p>
事務局	<p>まずは、直接道路の方に面していないということで、道路面の方に倒壊することがないというところをまず 1 つのポイントとして考えております。</p> <p>今尾の方は、もう直接前面道路の方に面しておりますので、倒れれば道路の方に倒れ通行に支障が出るということで、そこをポイントで判断させていただいております。</p>
委員 1	ポイントがおかしいのではないか。認定するうえで相手がわからないのはダメなのかという話です。
事務局	認定するにも相手がいないと、こちらはまず通知とか、そういうことをしな

	<p>くってはいけないので、どなたにこれを言っていていいかっていうところが今苦慮しています。</p>
委員 1 事務局	<p>それはわかるが、隣の家に倒壊してしまったらどうするのか。</p> <p>そこを市の方で、無断でやっていていいかっていうところが問題でありまして、その辺の判断が難しいのです。</p>
委員 1 事務局	<p>無断でもやらないと。隣の家を補償を市に求められたら市はどう対処する。</p> <p>その点はまず市には補償を求められないということです。</p> <p>これが今の法制度なのです。だからそれをどうしていいかっていうのがこの協議会だと思います。行政代執行っていうところに行けるまでも、それはどんな手続きが必要か、その辺なんかも調べていかなければいけないと思いますし、今時点でこれがそれに踏み切れるかっていうと、そうではないということなのかなと思います。やはり相続放棄されて管理する人がいないので、例えばその財産管理人とか、そういう方を立てていただいて、その方に対して行政代執行とかっていう風に持っていくことはできるかもしれないですけども、まだそこまで何もなされておられませんので、今すぐ何か対応っていうのは難しい状況にあります。</p>
議 長 アドバイザー3	<p>その他、ご質問等ございませんでしょうか。</p> <p>特定空き家の候補が何件かということには分かったのですが、管理不全空き家という法改正で新たにできたものに対しては、協議会等で認定されていくような、今後方針とか教えていただければと思います。</p>
事務局	<p>こちらは来年度、実態把握調査を行いますので、まずそちらで、損傷度とかを区分しまして、その中で倒壊等の恐れがあるのをまずピックアップして、そちらを候補にするといったように来年度考えていきたいと思っています。</p> <p>まず調査をしてからではないと、全体にどこにどれだけあるかっていうのがまだ把握しきれれておられませんので、来年度調査適時次第行って考えていきたいと思っています。</p>
アドバイザー3	<p>わかりました。続けまして、今回候補に挙がっている特定空き家の候補なのですが、これに対しては管理不全空き家等にはもうならないというご判断で挙げてらっしゃるのでしょうか。</p>
事務局	<p>こちらについても一度しっかり、把握調査の中で、私たちだけの目ではなく、その空き家管理支援法人の方でもしっかり見ていただいて、危険度というレベルを付けて、改めて、そのような管理不全空き家になるのかを判断して対応の方をしていきたいと思っています。</p>
アドバイザー3	<p>わかりました。</p>
議 長	<p>ありがとうございます。間違いなく管理不全空き家に該当するのでしょうか、手続きとしては一括して市内全体を来年度行うということでご理解いただきたいなと思います。</p>

	<p>その他いかがでしょうか。それでは、ご意見ご質問等ございませんので、閉会をさせていただきたいと思えます。</p> <p>事務局から説明をいたしました、特定空家候補の件、番号の3番であります、平田町今尾地内のこの案件につきまして、特定空家に認定をすることに御異議ございませんでしょうか。</p>
<p>委員 議長</p>	<p>【はい。の発言】</p> <p>ありがとうございます。この件、番号の3番につきましては、特定空家に認定をいたしました。</p>
	<p>今日の協議事項はこの一件でございます。後ほどまた皆様から、ご意見をいただく場面作りたいと思っておりますので、この議題につきましては、ここで終わらせていただきたいと思います。</p>
<p>司会</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>せっかくの機会となりますので、本日アドバイザーの皆様から空き家等に関する取り組みだとか、アドバイスなどございましたらお願いします。もしよろしければ毛受様からお願いできますでしょうか。</p>
<p>アドバイザー1</p>	<p>岐阜地方法務局大垣支局の毛受と申します。よろしく申し上げます。</p> <p>特定空家において、非常に関連が強い相続について、相続発生と空き家問題が切っても切り離せない問題だと認識しております。</p> <p>すでに相続登記の義務化も始まっております。さらに、今年の4月からは住所の変更時も義務化されます。所有者が登記をそのまま放置されていると、所有者がわからない、そういったことがありまして、いろいろ苦勞することが、多々あるかと思えます。</p> <p>海津市の皆さんも非常に大変な思いをして調査されているかと思えます。そういったこともありまして、2月から新しく始まった制度の方をご紹介したいと思います。こういったパンフレットができております。所有不動産記録証明制度、これが2月2日から制度が始まりまして、どういった制度かということをお簡単に申し上げますと、全国の不動産所有者の一覧表としてリストアップしたものが、証明書として発行できるという制度です。制度が始まったばかりで、まだまだあまりこう周知されてないところもありますので、この機会にてお知らせしたいと思います。</p> <p>相続登記をするにあたって、相続人の方がその相続物件をすべて把握していれば、まだその相続登記の漏れがないと思うんですけども、なかなか相続人の方も被相続人の方の所有物件を全部把握できているとは限らないという側面がありまして、遺産分割協議などされたとしても、どうしてもその相続漏れ、把握しきれてない物件というのがないと、相続登記の漏れがどうしても防げないものですから、何年か経ってからこの物件が、あの漏れていたということで、改めて相続登記を出されるというケースが少なからずあります。</p>

<p>事務局</p> <p>アドバイザー2</p>	<p>そういったことがどうして起こるかという、住んでいる物件だけならすぐわかると思いますが、例えば全国にたくさん物件を持ってらっしゃったりしますと、なかなか把握できないことがあると思います。</p> <p>海津市にお住まいの方で、海津の物件だけならすぐに納税通知書で把握できると思いますが、これが例えば北海道とか九州とかにその方が物件を持ってらっしゃると、どうしてもそういった物件、遠方の物件について把握できていない、そういったことが起こりうるということです。</p> <p>そこで所有不動産記録証明制度を利用していただくことによって、全国の物件が一覧表の形で証明として出せるということが2月からできました。例えば海津市だったら海津市内だけではなくて、全国で検索してリスト化したものが出せるようになりました。</p> <p>ただ、手数料がそれなりに高額というのがありまして、こういった検索をするかという、基本的には、相続人の方、個人、法人でも利用できます。個人の場合だと相続人の方、承継された方になります。</p> <p>例えば、お父さんが亡くなって、お父さんの持っている物件がどこにあるのかなど。全国にたくさん持っていたけど、具体的にどこにあるのかわからない、そういったことがあった場合に、被相続人の方の住所とか氏名、こういったものを検索条件に指定いただいて、その検索条件に合致した物件を引っ張ってくるということです。</p> <p>また、例えば住所などが変更していると、その前の住所のままの物件が引っ張ってこられないため、そういうのを逐一検索条件に指定していただかないといけない、そうやって検索条件に指定していただいて、そこで検索条件に合致した物件を一覧表にし、証明としてお渡りする。</p> <p>検索条件に引っかからない場合にも手数料がかかってしまうということがありますので、利用にあたってはご理解いただきたいです。このような便利な制度ができましたので、市の広報などでも機会があれば周知していただければ、空家対策の一環として利用いただけるのかなと思います。</p> <p>以上です。</p> <p>ありがとうございました。海津警察署の大橋様よろしいでしょうか。お願いします。</p> <p>海津警察署の地域課長大橋と申します。よろしくお願いいたします。</p> <p>警察の方からは、防犯についてお話しさせていただきたいと思います。</p> <p>これは確定値ではないので、正確にはお伝えできないんですけども、海津市内の空き家に対する侵入窃盗とって、空き家の中に入って物を盗んでいくっていう犯罪が、実は令和7年度は、今わかっている範囲で36件あります。</p> <p>これは昨年も同じような統計を取っているんですけども、単純に24件増えているという状況です。ただし、空き家ですので、長期間管理されている方が被</p>
---------------------------	--

害を確認していない部分がありますので、令和7年度に被害に遭ったかどうかというのは判然しないものであります。

他の市町村に比べても、かなり多い数字となっています。海津は、皆さんご承知の通り、三重県ですとか愛知県とかに隣接しておりまして、ちょっと悪いものが来やすいという、土地柄になっていまして、いろいろ詳しくは言えないんですけど、三重県警さんとか、愛知県警さんがよく来て、悪いものを捕まえてくれているというのがありますので、結構他県から悪いことをしに来てるというのが実情であります。

ただ、警察としても、そのようなことを看過しているわけにはいきませんので、一応警察としては、いろいろ広報とかさせていただいています。あと皆さん、耳に届いていない可能性もありますので、説明させていただきたいと思えます。

防犯では、4原則というものがあまして、まず光。センサーライトとか、そういったものを設置していただいて、物理的に、管理してるよってわかるようにしていただくというのがまず大事です。次に音です。なかなかお金がかかることですが、防犯砂利っていうのをご存知かと思いますが、砂利とか、そういったものを敷いていただいて、歩く時に音がするというような、近所の方でもわかるようなものを敷いていただくと、またこれも抑止につながります。

続いては、時間です。いろんな統計を取っているのですが、大体、5分以上侵入にかかると、泥棒は悪いことしないっていう統計が取れてます。なので、補助錠を付けていただくとか、窓に防犯フィルムを貼っていただいて、すぐに侵入ができないような措置を取ってもらくと、これはかなり大きな効果が得られます。

最後はこれが一番大事だと思うんですけど、目っていうものがあります。これは何かと言いますと、近所の方の目ということで、これはよく住民の方もご協力いただいているんですけども、よく不審者がいると思うんですけど、普段この住宅街にこのサラリーマンとかいないはずなのに不審な者がいると言って通報していただくと良いと思えます。

そういったものが積み重なっていくと、実はその人が悪い人だったっていうのは結構ありますので、これは通報していただきたいなと思えます。泥棒というのはその狙っている家があるんですけども、いきなり来るものもありますが、下見をしてから来るっていうのが実情でありますので、何回もやってきて失敗しないために来ています。そういう不審なものが来れば、また情報を共有していただければ、警察の方も、そういう分析をして、捕まえることもできますし、あとこれもまたお願いしたいんですが、結構、空き家が多いですが、実は被害に遭ってても警察の方に、こんなこと言わなくていいやということで連絡されない方が多くいますが、実は、鑑識活動と言いまして、足の足跡ですとか指の

<p>事務局</p> <p>アドバイザー3</p>	<p>指紋とか、取るのですが、そういったものが蓄積していくと、犯人を捕まえることができたりします。</p> <p>犯人は、なかなか捕まらないように、いろんな工夫をしてやるんですけど、例えば 10 回やって 1 回でも失敗したものが取れば、私たちはそれを捕まえることができるので、なるべく多い資料を集めたいと思っています。</p> <p>被害に遭って恥ずかしいということで通報されない方がいますが、そういったものは教えていただきたいなと思いますので、協力いただければと思います。</p> <p>また今日は、空き家の関係について、いろいろ情報共有していただきましたので、また警察の方にも、いろんな意見ですとか来ていますので、また市の方と協力していろいろ連携していきたいと思っていますので、よろしく願いいたします。</p> <p>以上です。</p> <p>大橋様ありがとうございました。よろしければ岐阜県住宅課横山様よろしいでしょうか。お願いします。</p> <p>県住宅課の横山です。本日代理で来ておりますので、よろしくお願いします。</p> <p>個人的な思いになるんですけど、私 2 年間空き家対策の係をやっております、報道とか新聞とかを見ると、空き家を活用することがすごく取り上げられているような感覚を覚えています。</p> <p>実際、空き家を活用できるものは、私の中では結構一部ではないかと思っています。割とその報道とかで、空き家がいいものに活用されたっていう例を見ると、ちゃんと収益が出るようなものに活用されていたりするので、もしかしてそれってあの空き家対策しなくてもできていたことなのかなって思うことがよくありました。</p> <p>行政がやる空き家対策って何だろうなと思うと、やっぱり収益が出ないものを放っておいても誰も手をつけなさそうな空き家を何とかするとか、活用できなさそうな空き家を何とかするとか、そっちの方にもうちょっと本来の重きを置くべきなのかなと個人的には思うところがあります。</p> <p>ただ、空き家の活用っていうと、ちょっといい事例があると、眠っていた空き家が資産みたいな感覚も覚えて、地域の活性化とかそういうものにつながるって思うと、もちろん取り組むべきだとは思いますが、結構民間でできるものは民間に任せてしまって、民間で収益が出なくてできないものを行政がやっていく必要があるんじゃないかなと、ここ 2 年間で思うようになっていきます。</p> <p>もちろん市町村さんによっても考え方がそれぞれあるかなと思うんですけど、活用できる空き家は少ないっていうのは、全国空き家アドバイザー協議会の皆さんいらっしゃってるんで、私の感覚はいかがなものでしょうかということをちょっとお伺いしたいです。ご意見いただけますとありがたいです。</p>
---------------------------	---

<p>アドバイザー4</p>	<p>先般、県知事とお会いして、知事がおっしゃってみえたのが、南海トラフを想定した場合、海津市は水没する可能性が高いのですけれど、岐阜県は標高の高い地域も多いということで、この仮設住宅を作って、その仮設住宅に住む、住んでいただくっていうことは、愚かなことというか、わざわざ作ってまた壊すということじゃなくて、空き家を利活用することで、その被災者の住める形をやっていきたいっていうことで、県としてどういう方策が取れるか、前向きに検討していきたいという、知事のお言葉がございました。</p> <p>なので、その県としては、今後の方向性として、その空き家を何らかの形で、海津市もそうなんですけど、何年も放置した空き家を何とかしようっていうのは、すごく費用的にもかかりますが、空き家になってすぐその対策に手を打つということができれば、ある意味、町おこしというか、地域活性化に必ず繋がる、こういう言い方は失礼ですけど、空家の鮮度が高いうちに対策に手を打っていけば、必ず地域活性化の原動力に活用できる、そういう対策を打っていないといけないという部分で、そういう意味合いで、この空き家アドバイザー協議会も地域、まちおこしに近い形で結束させていただきましたので、後ろ向きじゃなくて、どっちかっていうと前向きに地域の活性化につなげていく空き家対策という風に活動できたらいいなと思っておりますので、また今後ともご指導よろしく願いいたします。</p>
<p>アドバイザー3</p>	<p>アドバイザー協議会さんの活動を否定しているわけではなく、もちろん活用は必要なことだと思ってるんですけど、実際その活用できそうな空き家っていうのはどの程度あるのかなというか、割合的にどんな肌感覚でいらっしゃるかをお伺いしたくて。</p>
<p>アドバイザー4</p>	<p>それを海津市さんの方で来年度こういう調査の予算を出していただいて、その現実的な調査をしていければ、実態把握ができるかなというふうに思っています。調査次第という部分で、空き家もランク付けっていうか、その対策できる物件なのか、その解体する方向で検討していく物件なのかっていう、その段階を持って振り分けていくっていうことが必要になってくると思いますけど、そういったまず実態調査をシビアにさせていただければっていうふうに思っております。</p>
<p>アドバイザー3 委員 1 事務局</p>	<p>ありがとうございます。調査結果楽しみにしています。</p> <p>空き家の物件に売りたいということで値段をつけられています、あれは売りたいという人がこの値段で売りたいという金額をつけているのですか。</p> <p>空き家バンクに登録してある物件につきましては、本人さんの希望と、宅建協会さんに所属している不動産業者さんと一緒に、とりあえず建物の調査をさせていただいて、参考に価格の方は所有者さんにお伝えするんです。それを基に所有者さんが、不動産屋さんのおっしゃられた値段にするのか、そこは高す</p>

<p>委員 1</p>	<p>ざるから自分でもっと安くてもいいから安くということで決められる。基本的に所有者本人さんの希望の額で載せております。</p> <p>結構高そうな金額が載っているような気がするんですけど、ちらっと聞いたところでは、もう本当に処分したいので、不動産屋さんに 1 万円で全部買ってもらったというような人もいますよね。</p> <p>そういったところから、ここにも載っていましたが、500 万とかいう金額は高いんじゃないかなと思います。それで本当にあの空き家を何とかしようという人たちが多んじゃないのかなと思っております。その売りたい方の気持ちはわかるが、あまりにも高い金額がつきすぎていると思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>あくまでも個人所有者さんの希望ですので、こちらがもっと下げた方がいいようですとかという、アドバイスは現在しておりませんので、ご理解いただきたいと思います。</p>
<p>司 会</p>	<p>それではアドバイザーの皆様ありがとうございました。最後に、事務局より連絡をさせていただきます。</p>
<p>事務局</p>	<p>本日の本協議会ですけども、今年度はこれ一回でございます。</p> <p>来年度は同じように、この対策協議会の開催をさせていただきたいと思しますので、また日程等が決まりましたら、改めてご案内させていただきたいと思しますので、よろしく申し上げます。</p>
<p>司 会</p>	<p>以上をもちまして、令和 7 年度第 1 回海津市空家等対策協議会を終了させていただきます。本日はありがとうございました。</p>