

令和6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6年10月7日（月） 午前 10時00分開会 午前 11時20分閉会
開催場所	海津市役所 東館 4階 4－2会議室
出席者	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 アドバイザー 毛受広志、横山加奈子、吉田雅行 事務局 都市建設部長 伊藤隆八 消防長 平野正久 建設都市計画課長 桑原寛訓 課長補佐 佐野正美 課長補佐 中世古雅也 主事 源馬彰久
要 旨 （議事録）	
事務局	お待たせ致しました。 皆様、改めまして、おはようございます。 本日は、お忙しいところ、ご出席頂きましてありがとうございます。 定刻となりましたので、ただいまより「令和6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。 本日司会を務めさせていただきます、建設都市計画課の中世古と申します。よろしく願いいたします。 なお、近藤委員からは欠席のご報告をいただいております。また、アドバイザーの田原室長の代理として横山技術主査にお越しをいただいておりますので報告いたします。 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。
市 長	本日は海津市空家等対策協議会に開催させていただいたところ委員並びにアドバイザーの皆様には、大変ご多用の中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。 また空家対策のみならず、市政各般にわたりまして平素からご協力いただいておりますことを感謝申し上げます。 まずというところでございますが9月21日能登半島北部を襲った豪雨災害でございすが河川の氾濫、土砂災害によりまして死者の数は14名を数えたというところでございます。大災害となったわけでございます。

司 会	元日に発生いたしました能登半島地震の仮設住宅にも浸水被害が及んだということでございます。震災からの復興に少しずつ光が見えてきたというところその矢先であるだけにこちらの心が痛むところでございます。お亡くなりになりました方々に心から追悼の誠を捧げますとともに、被災された全ての皆様にご見舞いを申し上げたいと思います。市といたしましても、発生いたしました21日の昼過ぎには緊急消防隊といたしまして、5名の消防隊員を現地に派遣をしたところでございます。 輪島市内で被災者等の救助や行方不明者の搜索に当たるなどこれまで14名を送ってきたところでございます。今後避難所運営や罹災証明書の発行などを支援するために職員を派遣するというところでございます。引き続き被災者の支援そして被災地の復興にできる限りの取り組みを行ってまいりたいと思います。 本題に戻りまして、災害によります家屋の倒壊などでございますが、倒壊した家屋の解体撤去に被災した所有者の同意というものが必要であるということでございます。前回のご挨拶の中で申し上げたところでありますが、空家につきましては相続登記が行われていない場合など所有者への連絡に時間を要するということが非常に多い解体撤去がそれほど進んでいないということで、能登半島地震を踏まえて非常に問題になっている課題というところでございます。この点に関しまして、前回の会議でアドバイザーの皆様からいろいろなご助言をいただいたというところでございます。市の状況などもこれまでの間に調査をしておりますので、それについても本日の会議の中でご説明させていただきます。 加えてでございますが、2040年には空家の件数は現在の2倍になるという試算がございます。このような状況を踏まえて、しっかりと空家対策を進めなければならないということで新事業として空家の解体を促す補助金の拡充をしたところでございます。また、空家のリノベーションの促進をして利活用を図っていくということで新たな補助金の創設をしたところです。この二つの補助事業でございますが当初の想定を上回る申請が見込まれているところでございまして先の9月議会で予算総額を増額して対応している状況でございまして今後の空家発生未然防止とともに解体に関するコストを促進していくというところです。本日は空家等対策の特別措置法の一部改正に伴います海津市空家等対策計画の改定、また管理不全空家そして特定空家等の対応マニュアルの策定のご審議をいただくということでございます。効果的な空家対策となりますよう、皆様からご助言・ご意見いただきまして進めてまいりたいと思っております。よろしくお願い申し上げます。 ありがとうございます。 次に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。 会議の次第、席次表、協議会名簿の1枚もの、報告事項（資料）1部、空家等対策
------------	--

	計画の改定についての1枚ものを配布させていただいております。また過日配布をさせていただきました第2期海津市空家等対策計画案と見え消しそれぞれ1部。管理不全空家等及び特定空家等対策マニュアル案。参考資料として特定空家等候補判定表になります。ご確認ください不足等ございましたらお申し出ください。 よろしいでしょうか。これより、議題に入らせていただきますが、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させていただきますので、ご理解とご協力をよろしくお願いいたします。また、本日の会議は1時間半程度を予定しておりますので、ご協力いただきますよう併せてよろしくお願いいたします。 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。なお会議につきましては、第5条第1項の規定により、議長を横川会長にお願いいたします。 それでは横川会長、よろしくお願いいたします。
議長	それでは規定ということでございますので、私の方で議長をさせていただきます。議事進行につきまして、皆様のご協力よろしくお願いいたします。 議題に入ります前に、会議録署名につきまして、お二方をお願いをしたいと思います。私のほうから指名をしてもよろしいでしょうか。 【異議なしの声あり】 ありがとうございます。 それでは、安藤委員、安田委員、よろしくお願いいたします。 それでは報告事項につきましてまず事務局の方からお願いいたします。
事務局	海津市建設都市計画課課長補佐の佐野と申します。よろしくお願いいたします。 着座にて説明をさせていただきます。報告事項の一つ目でございます令和5年度第2回海津市空家等対策協議会におけます意見を踏まえた調査結果につきまして、資料につきましては3報告事項の資料の中を見ていただきまして、資料1ということで1ページでございます。 こちらにつきましては、前回ご助言をいただきました事項としまして、まず能登半島地震の災害からということで地震によって倒壊した多くの家屋が未だに手がつけられていない状況の中、公費解体に際しまして所有者の同意が得られておられるのに、時間と労力が拡大しているということでございます。地震が発生した場合において事前に幹線道路や通学路、その周辺について対策を図ることが重要であるということでございます。

	今回の協議会までに調査しその状況を示すこととなっております。 1 ページの資料に緊急輸送道路沿いの空家の棟数ということをお示しさせていただきました。 海津市内の緊急輸送道路沿いおよび主要道路につきまして職員 2 人で調査をさせていただきました。第 1 次緊急輸送道路国道 258 号沿いの空家等につきましては、14 棟ございました。うち空店舗が 11 棟確認できました。その多くは国道から離れた敷地の奥に建てられております。この場合被災した場合の道路上への影響が考えられる空家・空店舗につきましては、ございませんでした。なお調査にしましては、家屋の高さと床敷からの距離ということで確認したものでございます。そのまま倒壊した場合に、道路に影響があるか否かということで調査をさせていただきました。 次に第 2 次緊急輸送道路につきましては、8 路線ございまして、10 棟の空家、空店舗を確認いたしました。被災した場合の道路上への影響が考えられる空家・空店舗につきましては、2 棟確認いたしました。またその他の県道につきましても 10 棟確認いたしまして被災した場合の道路上への影響が考えられる空家・空店舗につきましては 4 棟確認いたしました。県道におけます影響が考えられる家屋の空家・空店舗の所有者につきましては現在確認はできております。次に通学路の空家につきましては机上調査で 154 棟を確認いたしました。多くは集落内のものとなっております。こちら通学路の安全会議におきまして空家の相談はこれまで 5 件ございまして、それに対して対応をしている現状でございます。 5 件につきましては、1 件は問題なし。1 件は解体を検討している。また 1 件は樹木の伐採をしていただきました。そして 1 件は所有者が不明のため、応急措置をいたしました。また 1 件につきましては現場にコーンを設置したところでございます。今後につきましても現地の空家調査をいたしまして、危険な家屋につきまして把握し是正し、抑制してまいりたいと考えております。また市内の空家につきましては、全体の約 80%が市外県外の方で、災害など有事の際に倒壊した家屋等につきましては、固定資産税、国の情報をもとに、所有者の特定を行い連絡していきたいと思っております。以上で説明を終わります。
司 会	ご質問ご意見がございましたら発言をお願いいたします。
事務局	次に資料 2、2 ページから 4 ページについてご説明をいたします。こちらにつきましては 4 月以降の空家等の苦情相談を受けた一覧表となっております。 今年につきましては、現在のところ 33 件寄せられております。昨年につきましては 35 件ということで、ほぼ同数となっております。相談内容につきましては、主に敷地内の庭木とか草というものの繁茂の苦情が多く寄せられました。また隣家へのはみ出しや道路へのはみ出しということがございました。所有者につきまし

事務局	ては、適正管理の文書を送付し、その現状の写真またシルバー人材センターへの依頼文書等、また建設協会様が可能な作業の紹介をした一覧表を同封しております。道路へのはみ出した草等につきましては視界等が悪いため事故等の危険性があるところにつきましては、緊急性を要するということで建設都市計画課の方で緊急性を持って除却をしております。 次に 5 ページ、6 ページでございます。こちらは 4 月以降、空家相談に関係した資料となっております。多くは空家の除却で今年度から補助をしております関係上、そういった相談や空家バンクへの登録や利用者が登録したいというものがございました。こちらにつきましては市報への補助制度、またホームページ等を見て問い合わせがなされたものでございます。資料の 3 をご覧ください。7 ページでございます。こちらは 9 月末現在の空家バンクにつきましてホームページ上に掲載しているものでございますが網掛けになっているものは既に終わっているものでございまして、2 番、8 番、11 番、12 番につきまして、ホームページに掲載をしております。11 番、12 番につきましては、今年度 2 件登録したものでありますが 12 番の物件につきましては 10 番と同じ物件でございますがこちらは賃貸から売却にしたいと移行したものでございます。また 11 番の物件につきましては、現在利用登録者との交渉をしている状況でございます。これ以外につきましても現在 2 件の登録を予定しておるところでございますが、現在家財の整理をしているということでございまして、それが済みましたら、調査し、ホームページに掲載していきたいと思っております。4 件の物件につきましては、8 ページ、9 ページそれぞれ掲載したもので表しております。空家バンクにつきましては、以上でございます。 続きまして 10 ページ資料 4 になります。 こちらは令和 6 年度空家等対策の取り組み内容ということで上半期のものがございます。まず一つ目支援事業といたしまして、特定空家除却補助事業、今年度 1 件処理をしております。現在特定空家につきましては昨年度末で 4 件の認定物件がございましたが、今年度 1 件、補助事業として申請がなされまして終了したところでございます。なお、この事業におきましては、解体事業費の 3 分の 1 を補助いたしまして補助の上限を 70 万円としているものでございます。 二つ目の老朽空家等除却補助事業でございます。こちらは新設事業でございます。こちらは 5 件のうち 4 件が終了しておりますが、5 月に 5 件の募集をし 5 件の申請があったものでございます。解体費につきましては事業費の 2 分の 1 を補助し、上限を 50 万円としたものでございます。こちらにつきましては、住まなくなった空家の期間が 5 年以上、旧耐震の建物であるということになっております。今週でございますが 10 月の 9 日より追加募集分 5 件の募集を開始いたすところでございます。なお募集期間は、12 月 27 日までを予定しているところでございます。
-----	---

事務局	三つ目の空家等改修補助事業でございます。 こちらは現在 3 件申請中 1 件が終了したもので、ございます。 こちら 5 月に募集を 3 件開始いたしまして 3 件の申請があったというものでございます。改修につきましては事業費の 1/2 を補助し、上限 100 万円とするものでございます。こちらは 1 年以上空家となったもので改修につきましては、所有者もしくは入居者、入居予定者が行うものでございます。資料につきましては 13 ページからになっております。一つ目の 13 ページは特定空家の除却したものでございます。14 ページ 15 ページ 16 ページ 17 ページにつきましては老朽空家の除却。18 ページにつきましては、改修補助事業で改修されたものでございます。なお改修につきましては、1 件が事業所の事務所。もう 1 件は民泊を予定しているものであります。もう 1 件は居住用の住居でございます。10 ページにお戻りください。 次に啓発事業でございます。空家セミナー・相談会の開催ということです。1 番から 3 番になりますが、まず一つ目の一番こちらは令和 6 年 8 月 10 日土曜日午後から開催を既に終わっているものでございます。場所は福祉会館ひまわりで行いましてテーマにつきましては、我が家の将来を考えるというテーマで行いました。講師は●●様にお願いいたしました。当日は参加者が 20 名。相談会につきましては事前予約ということで、4 組の相談を行いました。 二つ目は今週でございます 10 月 12 日土曜日 13 時から OCT 文化センターにて開催を予定するものでございます。テーマにつきましては相続登記の義務化・我が家の健康診断というテーマで開催をいたします。講師は、●●様にお願いしております。現在のところ相談会につきましては 7 組を予定しているところでございます。 三つ目こちらは年末における開催を予定しております。12 月 21 日土曜日午後からでございます。こちらにつきましては福祉会館のひまわりでございます。内容については、現在詰めているところでございます。なお開催に際しまして自治会への回覧をさせていただき周知を図ったものでございます。 四つ目の市報への掲載ということで適正管理、支援事業、空家バンク、セミナー・相談会について掲載をしたところでございます。資料は 19 ページから 25 ページになります。19 ページはすでに終わっているものでございまして、チラシを掲載させていただきました。20 ページにつきましては、今週土曜日こちらにつきましては、海津会場、高山会場、各務原会場ということでそれぞれ 3 ヶ所で行う予定しているものでございます。21 ページ、これは市報であります、5 月号ということで、空家のリフォーム、解体についての補助の紹介をさせていただいております。22 ページにつきましては、これも 5 月号ですが、建築物の耐震診断補助事業について、掲載をさせていただいております。 23 ページは 6 月号になります空家等の適正管理維持をお願いするということ
-----	--

事務局	で、掲載をさせていただきました。24 ページにつきましても、これは 8 月号でございますが空家等の適切な維持管理のお願いと空家セミナーの開催をいたしますということで紹介をさせていただいております。 25 ページにつきましては 9 月号になりますが、こちら海津市の空家バンク制度について紹介をさせていただき、問い合わせがあったというものでございます。11 ページにお戻りいただきたいと思ひます。次に空家情報誌の協働発行についてです。こちらにつきましては昨年度に引き続きまして、空家対策における発生の抑制が必要ということで、適切な管理についてわかりやすく伝えるために、空き家情報誌「あなたの空き家大丈夫ですか？」を官民共同で、今現在、発行に準備をしております。発行事業者につきましては●●。発行部数は 500 部。納品予定は 12 月 9 日を予定しております。主な取り扱いとしましては、適正管理の文書送付時、窓口相談時各公共機関施設へ配架を検討しております。こちらは 25 年度版でございますので、令和 7 年 1 月から 1 年間使用するものでございます。情報誌の発行にあたっては、7 月 30 日に協定を締結し、費用につきましては、協賛企業の協力を得まして作るものでございます。 次に、あいおいニッセイ同和損保の協定ということで、今年度協定しております。こちらは空家セミナーに関することにつきまして、資料につきましては 26 ページ、27 ページになります。26 ページにつきましては空家対策セミナーのご紹介ということで、事業者向けになります。主に内容といたしましては、空家に関する基礎知識・空家の有効活用するためのポイント・全国の事例等についてのオンラインのセミナーなどとなっております。こちらにつきましては来年度に予定したいと思っております。27 ページは空家の所有者向けでございます。こちらにつきましてセミナー内容は所有者が掲げる様々な諸問題について、全国各地の対策事例などをオンラインで予定したいと思っております。11 ページにお戻りください。関連事業といたしまして二つ目は木造住宅の無料耐震診断、こちらを 5 月の市報に載せまして、8 件の募集に対し 8 件の申請がございまして、現在終了しております。なお、2 回目追加募集といたしまして 11 月に募集をかけたいと思っております。こちらにつきましては旧耐震構造のもので住宅に対しまして、建築士が診断をいたします。 二つ目の建築物の耐震補強工事でございますが、1 件の募集に対しまして申請 1 件ございまして現在、施工中でございます。こちらにつきましては耐震診断の結果、1 点以上。倒れない状況のものということで耐震補強をするものでございます。 三つ目の宅地造成支援補助事業、こちらでございますが、こちらは申請が 1 件ございました。内容といたしましては、定住の人口増加を図るものということを目的といたしまして、開発を行う。事業者が土地を取得いたしまして 2 区画以上の住宅用地を造成するというものでございます。なお 1 区画につきましては、35 万
-----	---

事務局	円補助するものでございます。 四つ目の集合住宅建設支援補助事業でございますが現在のところ申請はございません。こちらにつきましては4戸以上の集合住宅を建設する個人または法人が、建物を建てる場合に1戸当たり25平米以上になるもの、平米あたり1万円を補助するという事で上限1戸あたり50万円を補助するものということでございます。こちらは10年以上集合住宅に使用することが要件となっております。 次に12ページになります。こちらは関連ということでございますが、今現在、低未利用地等の確認書を2件発行しております。後ほどご説明いたします。二つ目の空家等の発生を抑制するための特例措置確認書の発行でございますが現在のところございませんでした。資料につきましては28ページ、29ページになります。国の概要でございますが少し説明をさせていただきます。一番上の黒い文字でございますが低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の金額から100万円を控除することで土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生の防止予防を図るというものでございまして、資料の中ほどでございますが海津市については市街化区域等はございませんので、下側のちよぼでございますが、これを利用した場合の控除でございますが、こちらは物件としましては500万円以下の物件というものでございます。ですので、500万以下で要件を満たすものでございます。一番下の特例適用のイメージになりますが、大枠につきましては、譲渡価格の全体の価格でございますがこれに要する取得費、譲渡費用を差し引いたところが譲渡所得になりますが、右側を見ていただき、適用いたしますと100万円の特別控除が出され、これに対する税額も減ってくるというものでございます。こちらが低未利用土地の特例措置となります。 次に29ページこちらにつきましては制度の概要でございますが、空家の発生を抑制するための特例措置3,000万円特別控除になります。制度につきましては相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに被相続人の住まいを相続した相続人がその家屋または敷地の譲渡にあたり、一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を控除するものでございます。真ん中ほどにイメージございますが、今まで住んでいた方が亡くなりまして、その相続人が空家を所有したというお話でございますが、相続人が売却もしくは除却もしくは耐震改修いたしまして、売却した場合一定の要件のもとで譲渡所得から3,000万円を控除するものでございます。説明については以上でございます。
司 会	ご質問ご意見がございましたらご発言をお願いいたします。 以上、報告事項を終わります議長へ進行を戻します。

議 長	はい、それでは 4 協議事項に移らせていただきたいと思います。協議事項につきましては私の方で進行してまいります。それではまず議題の 1、空家等対策計画の改定につきまして事務局より説明を行います。
事務局	はい、事務局の佐野でございます。資料につきましては過日お配りさせていただいたものでございましてその中の修正版という見え消しのないもので少し説明させていただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。その前にまず 1 枚ものの海津市空家等対策の推進に関する特別措置法等の一部改正に伴う海津市空家等対策計画の改定についてというものでございます。一番の概要でございますが、法の改正がございました。これによりまして、海津市空家等対策計画でございますが、前回の改正が令和 5 年 3 月ということでございまして改正前のものとなっております。今回この計画を改定するものでございます。なお県の空家等対策協議会におかれましても空家等対策に係る指針および管理不全空家等及び特定空家等対応マニュアルについて海津市におきましても並行して進めさせているものでございますのでよろしくお願いいたします。 主な改正点につきましては、一つ目は、管理不全空家というものが創設されました。こちらはそのまま放置いたしますと特定空家等に至る家屋でございます。レベルとしましては、空家の発生、次に管理不全空家等というものになりまして、放置いたしますと特定空家となるものでございます。 二つ目の空家等管理活用法人の創設ということです。これについても指定が可能になったというものでございます。市に代わりまして業務の実施ということで、業務内容としましては、相談業務とか計画業務、所有者の探索等が委託等によって可能になるというものです。市がその指定法人の認定をいたしまして行うものでございます。 三つ目につきましては、空家等活用促進区域の創設でございまして指定が可能になるというものでございます。市の重点的な空家等の活用を図るエリアを定めまして、それぞれ建築規制の合理化を措置することが可能になるというものでございます。今後の対応でございますが、一つ目の管理不全空家の創設に伴いまして、管理不全空家等及び特定空家等対応マニュアルの作成をして判断基準を定めていきたいと思っております。なお、特定空家につきましては評点が 100 点以上管理不全空家等は 70 点以上 100 点未満を考えております。 二つ目の活用法人につきましては、現在の状況でございますが市内の事業者による全国空家アドバイザー協議会海津支部の設立を準備している委員会ということでこの 11 月 13 日に開催を予定しているというところでございます。 三つ目の空家等活用促進区域につきましては、海津市におきましてはまだ用途指定等決まっておりません。また市が定める、市の中心部の活性化観光振興区域の指定がございませんので、今後そういったものがなされてきましたら選定を検討していきたいと思っております。

事務局	その他としましては空家バンクに空地バンクを追加していきたいと思っております。また、計画期間におきまして目標値を設定していきたいと思っております。空家の除却については、年 8 棟。改修につきましては、年 5 棟。空家・空地バンクの登録は年 5 件というところを計画に盛り込みたいと思っております。 次に、冊子の修正したものについて少し述べていきたいと思っております。開いていただきまして目次になりますが第 6 章に管理不全空家に対する措置その他の対処ということで項目を追加させていただいております。 次に 1 ページになります。こちら序章ということで、真ん中あたりに今回の法改正が行われましてその背景について、追加をさせていただきました。3 ページになりますが、用語の定義の中で、下側の方ですが、管理不全空家についての定義を追加させていただいております。 次に 5 ページでございます。こちら、表の中の市の欄の中に管理不全空家等及び特定空家等の対応マニュアルを追加するものでございます。6 ページは、計画期間を表で表しております。 10 ページお願いします。10 ページにつきましては下段の方の空家総数こちらは令和 6 年 3 月 1 日に、更新をしたものでございます。 次に 18 ページ下段の所有者等による空家等の適切な管理の普及啓発でございますが今年度よりセミナー相談会を開催しておりましてこれらを追加しております。 次に 19 ページでございます。こちらにつきましては、これまで県の「空き家・すまい総合相談室」がございましたが、令和 6 年 3 月 31 日をもって、閉室ということになりましてこれに向けまして、この文言を削除し、代わりに今後相談室に代わる受け皿として、空家等管理活用法人等と連携した活用を図っていくというところについて追加したものでございます。 次に 21 ページをお願いします。空家バンクに空地を創設するものでございます。 22 ページには、真ん中辺でございますが、空家の活用施設として例示を追加させていただいております。下段に空家改修につきまして、年度別に改修目標を追加させていただいております。 23 ページこちらにつきましては除却について目標棟数を追加したものでございます。23 ページから 24 ページにつきましては、空家・空地バンク登録についての目標件数を追加させていただいております。下段について今年度より補助事業を活用したいということで文言を追加させていただいております。 25 ページ、先ほどもちょっと説明いたしましたが、空家等活用促進区域および空家等活用促進支援に関する事項を加えております。 26 ページにつきましては管理不全空家等に対する措置を、26 ページから 28 ページにかけて追加をさせていただいております。なお管理不全空家等の認定につ
-----	--

事務局	きましては、当協議会で諮り、決定していきたいというものでございます。改訂内容につきまして、主なものは以上となっております。
議長	はい。ただいまの事務局の説明に対し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。 アドバイザーの皆様、ご意見等ございましたら、お願いいたします。 ご意見等ないようでございますのでお諮りをいたします。 ただいまの海津市空家等対策計画の改定につきまして、原案の通り決することにご異議ございませんでしょうか？ 【異議なしの声あり】 はい、ありがとうございます。
事務局	議長すみません。 今後ですね、岐阜県空家等対策協議会の指針等またマニュアルが決定されてくるかと思いますが、今並行的にこの空家等対策計画マニュアルを作成している状況でございます。また岐阜県におきまして大きな改正点がなされた場合には、当然市の計画等も見直す必要があろうかと思いますが小さな修正等につきましては事務局に一任をお願いしたいということで、お諮りいただきたいと思います。 以上です。
議長	はい、ただいま事務局から報告のありました通り、県の計画におきまして、更なる改定があれば、県からは原案が示されている段階で、今回の市の計画の策定をしておりますが、これが本番の改定となった際に、何か追加した改定などございましたら、軽微な事項については事務局にて反映をさせていただくということについて、原案通り決したいと思います。 ご異議ございますでしょうか？ 【異議なしの声あり】 はい、ありがとうございます。 それでは協議事項の 1、空家等対策計画の改定につきましては原案の通り決することに決定をいたしました。 それでは協議事項の議題の 2、管理不全空家等および特定空家等対応マニュアルの策定につきまして、事務局より説明をお願いします。

事務局	はい、こちら冊子の方でございますが説明させていただきます。こちらも岐阜県空家対策協議会におけるマニュアルを基に、改定し作成をしていきたいと思っております。中身につきまして、8 ページ 9 ページをお願いいたします。 8 ページ 6 番管理不全空家等及び特定空家等の判断ということでございます。その判断につきましては 9 ページ国のガイドラインに示す四つございますがそのまま放置すれば倒壊等の著しい保安上の危険となるものが特定空家。管理不全空家はそのまま放置すると特定空家になるものを示すものでございます。以下三つにつきましても同じような状況を示させていただいております。次に 14 ページでございます。こちら 8 番管理不全空家に対する措置の準備ということで、管理不全空家につきましては、指導から勧告までの措置となります。勧告を受けますと住宅用地の特例が適用されないということになってきます。こちらにつきましては 9 番の法に基づく措置、指導からですね、15 ページの勧告になる手続き等文言を示させていただいております。16 ページにつきましては 10 番の特定空家、こちらに対するものでございます。こちらにつきましては指導から行政代執行までを示したものでございます。こちらも勧告以上は住宅用地の特例が適用されないというものになってきます。管理不全空家等との違いについては、勧告までのものと大執行までに至ることということになっていきます。 27 ページからは様式になっていきますけれども、33 ページをご覧ください。33 ページから 38 ページにかけまして先ほどの管理不全空家等および特定空家の判定調査のチェックリストとなっています。また県のガイドラインにおきまして特定空家というものの状態。管理不全空家とはこういうものであるという状態を示したものでございますがなかなか判定難しいというところでございます最終ページになりますが、38 ページこちら最後のところでございますが、星印。判定にあたってはですね、参考資料こちら別冊、特定空家等候補判定表。住宅地区改良法の 2 つにおかれまして 100 点以上になるもの、また 70 点以上 100 点未満につきましての分類をいわゆる管理状況とか場所の状態とか総合的に判断し、管理不全空家、特定空家というふうな認定を示すための判定表としていきたいと思っております。この判定表というものを少し見ていただきたいと思います。判定表が 1 ページと 2 ページ、先ほど言いましたように、判定表が二つになりますけれども 2 ページ目の住宅地区改良法の規則を見ますと内部につきましてはの状態も確認する必要があることからなかなか内部まで確認できない状況もあることがございますので、基本的に住宅地区改良法に基づく規則を見つつ、できない場合につきましては、戻っていただきまして、この判定表に基づきまして、評点を計算していきたいと思っております。その上で今後管理不全空家に対する物件について協議会に諮って認定をしていきたいというふうに考えております。 説明は簡単でございますが、以上でございます。
-----	---

議 長	はい。ただいまの事務局の説明に対し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。よろしいでしょうか？ご意見ご質問等もないようですのでお諮りをいたします。 議題の 2 管理不全空家等及び空家等対応マニュアルの策定につきまして。
事務局	すみません、こちらも同じように今後の修正等に基づいた部分につきましては、こちらも対応していきたいと思いますので事務局に一任いただければと思います。以上です。
議 長	はい。今説明ありました通りこのマニュアルにつきましても県の方から案をお示しいただいておるところでございます。それに基づいて策定をした今回の市のマニュアルでございますが、今後正式な決定に際して、何か軽微な変更等ありましたらですね、事務局の方で訂正修正をしてみたいと思います。その上で、今回のバージョンにつきましては、原案の通り決することにご異議ございませんでしょうか？ 【異議なしの声あり】 はいありがとうございます。それでは議題の 2 管理不全空家等及び特定空家等対応マニュアルにつきまして、原案の通り決することに決定をいたしました。 それでは予定をしておりました協議事項につきましてはこの 2 点審議を終了いたしましたので、進行を事務局の方にお返しをいたします。 続きまして 5 その他につきまして事務局の説明を求めます。
事務局	はい。その他ということで報告事項につきましてご説明いたしましたけれども、今週の土曜日午後 1 時からセミナーを開催したいと思っておりますのでご都合が良ければご参加のほどお待ちをしたいと思います。また 3 回目につきましては 12 月 21 日土曜日を予定しておりますので、合わせてご案内申し上げたいと思っております。以上でございます。
司 会	ご質問ご意見がございましたら、ご発言をお願いいたします。
委 員	本日の協議内容とは違いますが、ちょっとお尋ねです。 西江地区のところの土地を差し上げる、差し上げないの話。もうかなりひどい状況になってきていますが、進捗状況どうでしょうか。

事務局	対象空家につきましては、沼新田地内かと思います。 こちらにつきましては前担当から引き継いでおります。以前は施設に伺おうかというところまでは来ておったかと思いますが、春頃に相続人であるお子さんがご相談にお見えになりました。というのは、その方はお亡くなりになられてということを初めてお子さんから聞いたということだったのでこちらにつきまして今後どうしていくというところのご説明をしたいということで、先方の方から相談がございましてお見えになりました。その際につきまして●●したいということをお伺いいたしました。もちろんこちらにつきましては固定資産税にも影響するところがございまして先に固定資産税係に行ってからこちらに来たというところでその手続きをしていきたいというふうで伺いました。市としましても当然管理をする上では、相続人の決定がなされるまでは●●をしたからといって、管理を放棄するわけにはいかないというところまではご説明し、次の相続人が決定するところに税務課と協議しまして今進めているところでございます。 以上です。
委 員	わかりました。ちょっと危ない状況だと思います。
事務局	県道の歩道にかかるまず樹木でございしますが、通学上に支障のする状況になってきた場合市の方で少し対応していきたいというのはそうですが、お隣の方のお話だと思いますが私も現地に幾度か行きましたが、離れになるかと思いますが屋根の瓦のほとんどが落ちているようなところだと思います。おそらくその前回の担当の段階でその屋根の瓦を少し取られたかと思いますが、そういった措置をしたのかなというところで倒壊の恐れがあるところまで現状いつてないのですが、今委員が言われるのは、その土地が今後どうなっていくかというところを心配していると思うんです。
委 員	倒壊も結構心配です。
事務局	もちろん経過的には見ていきたいと思いますが、相続人が現在のところ宙ぶらりんになっているという状況がございますので、早くその代表者とまた協議していきたいと思っております。以上でございます。 その他ご意見ご質問等ございますでしょうか？
司 会	アドバイザーの方。ご助言等ございましたらお願いします。

アドバイザー	法務局大垣支局の毛受と申します。すいません形式的なところなのですが先ほどご説明いただきました海津市空家等対策計画の案の章がずれていると思うのですが。新たに第 6 章を追加しましたからそういうことだと思うのですが 7 章以降がずれています。これって今ホームページに載せている認識でしたけれど。
事務局	はい、ご指摘ありがとうございます。今ホームページに掲載しているものは今回改訂前の状況のものが掲載されていますので今回の改正が固まりましたら皆様に、改訂版をお渡ししたいと思っております、併せて改訂版のものをホームページに載せていきますので、今後の修正を事務局でしていきたいと思えます。以上でございます。
司 会	本日アドバイザーの方で空き家に関する業務等で取り組みやアドバイスがございましたらお願いいたします。
アドバイザー	すみません。法務局大垣支局の毛受と申します。 空家問題っていうのは相続問題と切っても切り離せない部分もあるかと思えます。法務局の宣伝になってしまうかもしれないので、ちょっと恐縮なのですが相続登記がこの 4 月から義務化されたということがご承知かもしれませんが、法務局では相続に関するいろんな制度施策を行っております。例えば相続問題と空家問題っていうのは相続後の財産の管理をどうしたらいいかっていう問題と密接に関係してくると思えます。遺言書であらかじめ誰に相続させるとか、そういったことを決めることによって所有者の誰が相続するかいつまでたっても決まらないとか、そういったことを防ぐために有効な手立てだと思いますのでそのための制度として遺言書の保管制度だとか、やっておりますし、最近ですと相続土地の国庫帰属制度などがあります。あと相続登記の義務化がされてはおりますが、なかなか相続人の間で誰が相続するかっていうのが決まらない。そういったこともあろうかと思えます。相続の申告登記っていう制度が 4 月からできております。 なかなか市民の皆様ご存知ない方もいらっしゃるかと思えますので、是非こういった制度があるよっていうことを何かの機会がありましたら、周知していただければ、相続問題、空家問題解決の方向に少しでも役に立つかもしれないかなと思えますので、どうぞよろしくお願いいたします。以上です。
事務局	相続登記につきましては海津市におきまして市民課で亡くなられた方の手続きをいたします。その際に、各課に回っていただく際の、財産につきましては税務課の固定資産も回ります。そうしたときに今おっしゃられましたように相続登記の義務化が今年度から始まりましたので、併せて行っている状況でございますのでよろしくお願いいたします。以上です。

司 会	その他よろしいでしょうか？ 県の方から何かございませんでしょうか。
アドバイザー	計画案を作っていただいて、内容を見させていただいたのですが、改定が県のほうは進んでないということもありまして、詳細を今後もう少し詰めさせていただければと思います。またよろしくお願いします。
アドバイザー	海津署の地域課長の吉田と申します。警察の立場からすると空家がお話をした通り増えているとは感じます。私も 4 月から海津署にきて空家に対する侵入等、空き巣ですね。やっぱりどこの地域も多いと思います。海津署管内ですと普通に住んでみえるご家庭に対する泥棒よりも空家に対しての泥棒の方が多いなって感じるぐらいそういう事件が多いかなと思います。少し前ですけど、大阪の方で留置所から逃走した方が空家に潜んでいたということがありました。そこまではなかなかないと思うのですが、普段住んでみえる住民の方が、不審者とか見かけない車とかいつもと変わった様子だな、なんかちょっとドアの感じもいつもと違うなそういうなんかいつもと違った違和感を感じたときにはまたそういう意味でも情報共有とか今後していければなと思います。以上です。
事務局	ありがとうございました。 最後になりますけれども、この協議会におきまして次回でございしますが、日程は固めておりませんが、2 月の開催を予定しておりますのでまたよろしくお願いします。以上でございます。 以上をもちまして、令和 6 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。お疲れ様でございました。