議　事　要　旨

件　名	令和７年度第１回　伊勢市空家等対策協議会	
日　時	令和８年２月 17 日（火）	
会　場	市役所東館　４階　4-2 会議室	
出席者	委　員	伊勢市空家等対策協議会委員　９名 筒井会長、伊藤副会長、内田委員、山口委員、市川委員、中出委員、伊東委員、中村委員、水島委員
	事務局	中村（都市整備部次長）、中村（住宅政策課長） 中山（住宅政策課空家対策係長）、森（住宅政策課）
傍聴者	―	
協議等事項	特定空家等の判断について	

会　議　内　容

◇本会議の中で、「諮問事項」「報告事項（１）」は、個人情報が含まれていることから、非公開とすることを決定。

(1) 審議事項

諮問事項

特定空家等の判断について（非公開）

●諮問番号【7-1】について、事務局より説明。

≪周辺状況≫

・東側：住宅
・西側：宿泊施設（民泊）
・南側：住宅
・北側：道路（市道 W＝5.2m）

≪状況≫

・木造２階建て空家住宅であり、屋根瓦の破損・脱落が進行している。また、外壁材が複数箇所において破損し、２階の一部室内が露出している。周辺状況は、両隣家及び前面道路とも近接しており、保安上危険な状態であり、前面道路は交通量も多く、悪影響の程度と切迫性が高いと考えられる。

≪質疑≫

・令和６年３月以降において相続調査に時間を要しているのはなぜか。また、土地所有者は建物と同じか。

⇒相続放棄等により複雑な関係となっており時間を要している。現在、第３順位の相続人について調査中である。また、土地所有者は建物所有者と同一である。

・土地は財産としてあるが、今後、どうしていく考えか。仮に市が解体する場合、費用の負担はどうなるのか。

⇒土地については、隣地所有者で購入の意思を有する者がいる場合、裁判所への財産管理人選任手続きにより売却が考えられる。建物解体費用について、国補助金があるため、市の負担は1/2となる。

・土地売却について過去に事例はあるか。

⇒現在、裁判所に対して申立てを行っている案件について、隣地所有者で土地の購入意思を有する者はいなかったことから、売却までは難しい状況となっている。

・相続人の特定とは切り離して特定空家等に認定するということか。

⇒そのとおり。

≪協議会の判断≫

・協議の結果、原案通り『特定空家等』の判定で承認。

●諮問番号【7-2】について、事務局より説明。

≪周辺状況≫

・東側：住宅
・西側：住宅（空家）
・南側：道路（県道W＝8m）
・北側：雑種地

≪状況≫

・木造平家建の空家住宅であり、屋根が崩落し、近接する東側住宅へ傾斜しており、保安上危険な状態となっている。倒壊等により東側住宅及び住人に危害を与えるおそれがあり、悪影響の程度と切迫性が高いと考えられる。

≪質疑等≫

・特定空家等への認定のために諮る案件について、考え方や基準などはあるか。また、所有者の対応状況、所有者の有無、予算は関係するか。

⇒建物の状況や今後悪化するか否か、周辺への悪影響の程度等を考えている。また、所有者が対応しない場合などの対応状況も加味しており、所有者の有無は基準としていない。予算については、解体等を公費で行う必要がある場合には、優先について考える必要がある。

・解体等をする場合、ペースはどれくらいになるのか。また、解体の費用はどの程度か。
⇒昨年度１件が裁判所への申立てにより解消、今年度は２件について裁判所へ申立てを行っている状況。300 万円程度は必要と考えられるが、樹木等も管理する必要があればそれ以上費用が必要となる。

・調査している予備軍はいくつぐらいあるのか。
⇒特定空家等になる前の状態である「管理不全空家等」が令和５年の空家法改正によって規定された。現在、この管理不全空家等に 12 件認定している状況であり、予備軍として考えられる。

・特定空家等に認定したもので、所有者等により解体がされたことはあるか。
⇒解体がされたもののほとんどは所有者等の負担で解体がされている。

・下げ振りの写真で 40㎜ 傾いていると記載があるが、下げ元の長さが影響することもあり、また西側・東側どちらで測っているのかでも変わってくるため、記載について注意したほうがよい。
⇒承知した。

・案件における経過として、最初に相続人に管理依頼を行った際に、相続順が後の者にも一緒に伝えたほうが市として手間が省けるのではないか。
⇒調査した相続人に管理依頼を行った際に、所有者のことを全く知らないなど相続放棄を選択する場合も多くあり、その後に相続人調査を行うこととなる。

・相続の順位はどうなるか。
⇒第一順位は子、第二順位は親、第三順位はきょうだい、きょうだいが亡くなっている場合は甥姪となり、どんどん関係が薄くなる。

・特定空家を市の費用で解体したとして、後の土地は市の財産になるのか。
⇒民地となるため、隣地の方に購入意思があれば、裁判によって売却となることが可能と考える。しかし、実際は隣地の方に購入意思があることは非常に少ないと考える。また、そういった場合、所有者不明の土地となり、権利・義務者のいない土地になってしまうこともあり、非常に難しい問題である。自動的に市や国のものになるということはない。

・所有者がいない土地について何かしようとすると、裁判所へ相続財産管理人の申立てを行い、管理人を通じて任意売却ができなければ最終的に国庫に帰属する。市が勝手に取得することはできない。

・任意売却ができた場合、売却金額は解体の費用に充てられるのか。
⇒解体費用と清算することは可能と考えている。

≪協議会の判断≫
・協議の結果、原案通り『特定空家等』の判定で承認。

(2) 報告事項

（１）認定済特定空家等への対応経過について（非公開）

≪説明≫

特定空家等としてこれまでに 16 件を認定、現在までに 12 件が解決済みとなった。認定中の２件は裁判所へ民法の所有者不明建物管理命令申立済であり、今後、選任される管理人による解体見込み。１件は引続き指導を行っており、残り１件は所有者不明建物であり、管理命令申立てについて調査中の状況。

≪質疑等≫

・解除済みの案件は、裁判所への申立て手続きによるものか、または相続人による解体か。

⇒１件は裁判所への申立てで解体となり、それ以外は相続人や所有者による解体である。

・裁判所への所有者不明建物管理命令申立ての予納金はいくらか。

⇒解体費用相当額と登記費用及び管理人報酬の 30～40 万円程度が必要と裁判所から聞いている。

（２）認定済管理不全空家等への対応経過について

≪説明≫

令和５年 12 月空家法の一部改正において、特定空家等の予防のため、新たに「管理不全空家等」が規定された。市は管理不全空家等として令和６年度に 12 件を認定。所有者等に対して指導を行い、現在までに４件が除却により認定解除となっている。認定中の８件について、今後、改善されない場合は勧告を行うことも考えている。市から勧告を受けると、住宅の場合、特定空家等と同様に固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなり、土地の税額が上昇することとなる。

≪質疑等≫

・指導中となっているものは、進捗がないということか。

⇒改善がなされていない状況である。

・市内の住宅戸数と空家戸数はいくつか。

⇒市内全体戸数としては把握していないが、空家件数は 2,500 件弱を把握している状況。

・市の空家率はどれくらいか。

⇒市の空家率としては把握していないが、三重県全体では 10～15％程度となっている。

・感覚として空家は公表されている数字より多い気がする。
⇒市で把握している空家件数においても、管理依頼の申出や解体により主に増減を把握しているが、新規発生した空家できちんと管理されているなど、苦情がないものについては把握が難しいため、空家の実数はもっと多いことが考えられる。

・管理がされていない空家の率は他市と比べてどうか。
⇒比較はしていないが、県の南の方は空家率も高いと考えられ、またこれに伴い管理不全な空家率も高いことが考えられる。

・今後、空家が増加していくが、特定空家等の解体を市が行うと費用がかかる。これを抑えるためにどういった方向性で動いているのか。
⇒管理不全な状態となる前に手を打つこと、また予防が必要と考えている。予防について、エンディングノートを活用し、関係者間で事前に話し合いをしてもらい、速やかな解消に繋げる。また、市として空家バンクにおいて利活用を促している。

（３）空家バンク制度の運用状況及び空家関連補助制度の活用状況について
≪説明≫
●空家バンクの運用状況〔R8 年 1 月末現在〕
・登録物件　43 件　（内交渉中 4 件）
・購入・賃貸借希望者（利用者）　422 件
・内見数　73 件
・バンク成約件数　　14 件（累計 105 件）
・バンク外成約件数　 7 件

●空家関連補助制度の活用状況　〔R8 年 1 月末現在〕
・木造住宅除却（解体）補助金　159 件
・老朽危険空家除却(解体）補助金　0 件
・空家リフォーム促進事業補助金　2 件
・空家購入促進事業補助金　11 件

※空家リフォーム促進事業補助金と空家購入促進事業補助金について、新年度から一部を国補助金の対象とするため、条件等を変更する補助金交付要綱の改正を現在行っている。

≪質疑等≫
・補助金は国の補助金の対象となっているか。市の単独か。
⇒２つの除却補助金について、国の補助率１/２で 50％が市の負担。空家リフォーム補助金と購入補助金は現在、市の単独の補助金であるが、国の補助制度を利用するものについて、市の負担は１/２となる。

・四日市市では空家バンク以外に空地バンクがあるが、伊勢市では空地バンクの考えはあるか。
⇒空家の解消を優先として考えている。また、空家バンクにおいて物件を買いたい・借りたい方の登録数より物件数がかなり少ないため、まずは空家バンクの登録物件数を増やすことが必要と考えている。

・空地バンクをもしやるとしたら、どの課が担当することとなるか。
⇒土地の苦情などで関係している課は、宅地の場合は環境課、農地の場合は農業委員会事務局となっているが、もしやる場合は検討をすることとなる。

・土地の後見人として、預貯金が少ない中で草刈りなどの管理が必要となることが多い。

（４）第２期空家等対策計画の延長について
≪説明≫
令和４年度から８年度を計画期間としている第２期空家等対策計画について、住宅政策課実施、耐震啓発の戸別訪問において空家を把握していること、また戸別訪問の完了が２年前倒しする見込みであることから、この空家情報を活用し、市内空家の実態を把握した上で、令和９年度に次期計画を策定することとするため、令和９年度は第２期空家等対策計画を１年延長して対応したいと考えている。

≪質疑等≫
・市営住宅が老朽化していることが多いため、空家を借りるなど市営住宅としての活用することなどはあるか。
⇒市営住宅は約 980 戸あるが、修繕して募集をかけても全部埋まらない状況が続いている。一方で、老朽化が進んでいるため、使えるものは修繕して使うが、無理なものは順次、解体を進めて 680 程度まで減らしたいと考えており、市営住宅として使うことは難しいと考えている。ただ、空家化を防止する必要があることから、一つの手段として、空家バンクを考えていただき利活用を進めていくことを現在、市として行っている。

・空家バンクのニーズはどのような状況か。
⇒市内で家を探している方、近隣の市町で伊勢市に移住を考えている方、県外から移住を考えている方、民泊などの活用を考えている方となっている。

・遷宮もあり、民泊などの物件を探している方が多いと聞く。空家バンクの物件はどのようにして見られているのか。
⇒インターネットで市や全国の空家バンクを見ることができるようになっており、空家バンクの情報を常に見ている方もいる。やはり安価な物件が人気となることが多いが、立地はあまり影響していないと感じるほど、様々な場所の物件が動いている。

(3) その他

・事務局からは特になし。

≪質疑等≫

・市内のまちづくりの会など、どういった組織がどれくらいの規模で空家対策をしているのか知りたい。

⇒自治会では難しいような地域課題などに取り組んでいる「まちづくり協議会」がある。街中の地域である厚生のまちづくり協議会は、空家に関連する知識を持った方々がグループになり空家対策に取り組んでいる。一方で、伊勢市の山あいの地区である沼木地区のまちづくり協議会においては、人口減少と空家対策が大きな課題となっており、以前から空家の調査を行い、リスト化するなどをしていたが、予防することについても大事と考え、移住する方の呼び込みを行っている。先日、移住する方のための空家を協議会関係者が地区内で探し、所有者と交渉も行い、移住者へ紹介したといった例がある。現在、この２つの団体が熱心に取り組んでいるが、他の地域で具体的に成果があるというような活動の話は入ってきていない状況。しかし、課題は共有できる部分があるため、これらの事例を広めながら、いろんな地域で住民の方主導で空家対策に取り組んでいただく事例を増やす必要があると考え、また連携して取り組んでいきたいと考えている。

・空家対策で民間の取り組みの先進事例などについて、情報共有をできる機会の場を設けてもらえると良いと考える。

・商店街の空き店舗について、市から補助金が出ており、出店がしばしばある。一方で、空き店舗であっても２階に居住しており貸せないなど、思うように進まないこともある。