

## 令和6年度第2回 伊賀市空家等対策協議会議事録

日時 令和7年2月6日(木) 午前10時30分から  
場所 庁議室  
出席 浅野委員、池澤委員、西委員、前川委員、鈴木委員、奥井委員、庄司委員、  
中井委員、林委員、山本委員、古川委員、田邊委員、宮崎委員  
事務局 建設部 岩野部長、前川住宅政策監、  
空き家対策室 田中室長、武田主幹、中山主査、那波主任  
傍聴人 2人

### 協議事項

1. 開会挨拶  
岩野建設部長
2. 委員紹介
3. 会長、副会長の選任について  
会長 浅野委員  
副会長 宮崎委員
4. 報告事項
  - (1) 管理不全・特定空家の指導状況について (資料1)
  - (2) 財産制度について (資料2)
  - (3) 空家等管理活用支援法人について (資料3)
  - (4) 古民家再生事業(城下町ホテル事業)について (資料4)
  - (5) 空き家相談の結果について (資料5)
  - (6) 令和7年度の予定事業について

(委員) 古民家再生事業について。ホテルとして改修されている建物には文化財になっているものもあり、観光まちづくりとしての宿泊施設というのも重要だと感じるが、これらの施設を一般に公開または展示施設として活用できる機会があればいいと思う。

(事務局) NIPPONIA HOTELは視察なども受け入れているので対応可能かと思うが、一度、運営事業者に相談してみる。

(委員長) 登録文化財は一部市民に公開することも大切だと思う。

(事務局) 一度相談してみる。

(委員) 財産管理人制度について。2件は売却済ということで代執行の工事費を回収でき、努力されていると感じている。

現在、売却手続き中の2件について、代執行の工事費は売却金額に充当するのか、または、予定価格を決めて公売という形になるのか。

(事務局) 財産管理人により工事費と税の滞納分があれば優先的に充当される。

(委員) 本年度の財産管理人制度の申立て案件について、所有者不明ということ

であるが、土地家屋調査士会と司法書士会は法務局から「所有者不明探索委員」の委嘱を受けている。市といい関係でやっていければと思う。これからは専門家をどんどん活用していけばよいと思う。

(事務局) 今後、相続人不明の案件が増加してくると思うので、活用させていただきたい。

(委員) それぞれの支部長を通じて話をしてみてください。

(事務局) 相談させていただく機会を設けたい。

(委員) 市の空き家数と管理不全空家・特定空家の件数は分かったが、所有者の有無、相続放棄の有無は分かるのか。

(事務局) 市内の空き家数は約 2,000 件。特定空家及び管理不全空家の所有者等には、指導文書等を送った際に、相続放棄をしていることが判明する場合もあるが、多くは反応もないため分からない。

(委員) 簡単に相続放棄しているのか調べる方法はないのか。

(事務局) 納税管理人は税の部署で把握しているので、一旦、納税管理人に指導文書を送付している。

(委員) 納税しているのか教えてもらえるのか。

(事務局) 納税の状況は教えてもらえない。税の部署では、相続放棄の情報を持っている場合もあるので、今後は情報共有できるよう連携を行ってきたい。

(委員) 相続放棄の確認はしているのか。

(事務局) 裁判所に確認又は本人に放棄したという文書の写しをもらっている。

(委員) 相続放棄と口で言っているだけの場合もあるので、事務局で裏を取っているのであればよいと思う。

(委員) 財産管理人を活用する理由「行政が建物を取り壊す場合、費用が 2~4 割高騰する」とあるがこの根拠は何か。

また、事務手続きに時間を要するとあるがこの場合、入札はしないということか。その場合どのように業者決定をするのか。

(事務局) 公的機関が発注すると工事費が高くなると聞いている。

(委員) 別の地区の案件だが、行政は工事費込みで予納金を納めるが、実際の工事費が安く済むというのは実際あること。

(委員) 安ければいいという話ではないと思う。管理をしっかりとしているのか疑問を感じる。

(事務局) 業者選定の方法は、財産管理人にすべて任せている。

(委員) 最終裁判所に書類を提出する必要があるなので、それなりの経験値のある業者をお願いしている。

(委員) 空き家バンク購入者から、荷物が多くあり整理が大変、または、雨漏りして困っているという苦情を聞く。

(事務局) 荷物の整理については、基本片づけをしてもらってから空き家バンクに掲載するようにしている。また、雨漏りなどの家屋の状態については、ホームページに掲載するようにしている。

(委員) 先日空き家バンクの媒介事業者の意見交換会があり、特定空家などについても積極的に空き家バンクで取り扱っていかばどうかとの意見があった。輪番制でどんどん回していけばいいと思う。そのような物件には、解体の補助金等を積極的に当てていくようにすればどうか。

(事務局) この件は、協議事項にあるので後ほどとさせていただきます。

(委員長) 空き家対策の計画運用当初は、特定空家の件数も多かったが、空き家所有者が積極的に処分してきたため、特定空家の件数が減少した。これは継続して取り組みを行っている成果だと感じる。

財産管理人制度の活用については、運用に着手している自治体は少なく、今後はこの制度を有効活用してほしい。

活用の部分で、城下町ホテル(NIPPONIA HOTEL)事業は稼働率も高く、今後はさらに2棟増えるということで、ここが伊賀の観光交流機能として来街者が増え地域再生がプラスされると期待する。

空き家の相談会は今週開催されるということで、関係団体の皆さんよろしくをお願いします。

## 5. 協議事項

### (1) 第3次空き家対策計画の策定について (資料6)

(委員) 空家等管理活用支援法人は現在2団体。随時募集はしているのか。

(事務局) そのとおり。

(委員長) 伊賀市は中部地方圏内ですごくいい実績を上げてきているので、今の状況が崩れないように維持していくとともに継続してやってほしい。

法改正により新しくできた制度をプラスし計画を考えていただき、原案ができれば委員の皆さんに意見をいただき修正という流れでお願いしたい。

### (2) 空き家バンク制度の改正について (資料7)

(委員) 空き家の家財処分についてのハードルが高いと感じるが補助金はあるのか。

(事務局) 現在はないが検討している。

(委員) 狭あい道路の補助金制度、桑名市・四日市市・鈴鹿市・津市では補助金の事例もあるが伊賀市ではまだ実現されていない。狭あい道路を解消す

るためのセットバックに対する補助金は伊賀市では中活エリアが該当すると思うが制度の活用予定はあるのか。

(事務局) 課題であると認識しているが、補助の検討はしていない。

(委員) 今後、検討してほしい。このことにより狭あい道路問題が解決すると考える。

(委員長) 空き家バンクの立ち上げから関わっているが、伊賀市の空き家バンクは市が運営しているため信頼性があり、バンク登録されている物件は安全性が配慮されているという点でも高い評価をされていると思っている。

また、報告にもあったが、年間30件を超える成約が毎年続いているというのも、第3者からみて信頼性が高い証拠だと思っている。

より多くの物件を流通にのせていきたいという事務局の意見には賛成。家財の未処分の緩和については、建物の構造的な部分に直接関係していないこと。また、家財の処分ができずに流通できないという空き家の件数が多いということからも緩和してもいいと思う。

ただし、狭あい道路問題は市のまちづくりにも関わってくる。市の空き家バンクで購入した後、制約があるというのは市の信頼性にも関わってくる。

まずは、家財の未処분을緩和していくこととし、狭あい道路問題については、今後の検討とし、制度対応が充実してきたら緩和について検討を行うことにしてはどうか。

(事務局) 家財の未処分で流通できていない物件は100件程度ある。まずは家財の未処分の緩和、狭あい道路問題についてのご意見は理解した。

(委員) 狭あい道路問題、必ずしも4mなくてもいい路地があってもいいのではないかと思う。路地景観の緩和も考えながら検討しなくてはいけないことであり、まちづくりにも関わってくることだと思うが。

(委員長) 委員提案のようなことをしようとする、「まちなみ誘導型地区計画制度」を導入するとか「連単建築物設計制度」を導入するということになり、まちづくりの制度設計をしっかりとやっていくことが必要となってくる。

伊賀市ではその設計はまだである。このようなことをやっていくのはハイレベルのことだと感じる。京都で導入している。狭あい道路については問題が奥深いので、都市計画部局と検討をし、まちづくりの制度ができてからとしてください。

(委員) 制度設計は大事だと思う。昨年、建築学会賞を受賞した建物は京都にある4m未満の道路に面した建物だったが建築許可が降りた。これは制度設計がされていた為実現した例だと思う。

(事務局) 法改正で空き家活用促進区域が指定できるようになった。都市計画課や中心市街地推進課と検討を行っていき、進めていけるようであれば進

めていきたい。

(委員長) 国が想定しているのか京都の祇園や東京の月島だと思う。伊賀でこの制度を活用するのはかなり難しいと思う。京都の祇園では防火の規定はかなり厳しくそれをクリアしないといけない。

来年は第3次空き家対策計画を策定しなければいけない。バージョンアップしたものができるよう委員の皆さんもよろしくお願いします。

昨年、NHKのひむバスで空き家の見学ツアーをしていた。コンシェルジェがいい対応をしていたので、今後の協議会でコンシェルジェの意見を聞く機会がほしい。

(事務局) 次年度は、第3次空き家対策計画を策定するために協議会を3回開催する予定をしているのでよろしくお願いします。