

## 令和 7 年度第 1 回伊賀市空家等対策協議会議事録

日時 令和 7 年 7 月 3 日（木） 午後 2 時 00 分から  
場所 501 会議室  
出席 浅野委員、池澤委員、西委員、前川委員、鈴木委員、庄司委員、  
中井委員、山本委員、古川委員、田邊委員、宮崎委員  
欠席 奥井委員、林委員  
事務局 建設部 岩野部長、榮井次長（建築住宅担当）、  
空き家対策室 田中室長、中山主査、那波主任、市南  
傍聴人 3 人

### 協議事項

1. 開会挨拶 岩野建設部長

2. 報告事項① （説明者田中）

- （1）空き家バンクの状況（資料 1 により説明）
- （2）空き家バンク制度改正及び空き家家財等処分補助金について（資料 2 に  
より説明）
- （3）ワンストップ空き家相談会について（資料 3 により説明）

（会長）それではただ今の資料 1 から 3 に関して委員の方で何か質問はありませんか。

（委員）資料 2－1 の障がい者グループホームへの利用で三重県知事による指定通知書の確認等を行うとなっているが、指定通知書とはどんなものか。

（事務局）三重県のホームページでも、県がグループホームの開始の指定を確認できるので、そちらを確認等する。

（委員）グループホームなどを設置して従前から活動しているところ、指定されているところの認識でよいか。

（事務局）はい。

（委員）資料 1－4 で空き家バンク購入者に外国人世帯がいらっしゃるが、外国人を否定しているわけではないが、購入するのは永住者なのか、いずれ国へ帰る方が少し心配である。空き家に限らず所有権が外国人になると帰国しそのまま放置され帰ると管理が大変になるケースもあるため、注意や認識が必要。

（事務局）空き家バンクの利用者登録時に在留カードは確認しているが、資格が永住かどうかは確認していない。購入された外国人の方は、家庭を持って、新たに住まわれる方が多い傾向があると感じている。それが長期に住んでいただけ

るかどうかまでは保証できないが。なお利用者登録時の本人確認書類は在留カードだけではなく運転免許証を確認している方もいらっしゃる。

(委員) 資料 2－1 空き家バンク制度改正で、A、B 分けており、B は解体等含めた空き家の活用となっているが、購入者によって解体後更地のままでもよいのか、それとも駐車場等で活用するのか、空き家対策室ではどういう活用の想定をしているか。

(事務局) 事業者等が購入し解体等の可能性も含めて売却等していいか、所有者の意向も確認している。解体後新しい家を建てたり、近隣の方が購入して更地にして駐車場で利用するなどを想定しており、基本的に目的があって空き家を購入するので、更地のまま放置されるという想定はしていない。

(委員) 了解。市でどこまで制限が加えられるか気になった。空き家バンクの本来の目的は空き家の利活用だと思う。解体して駐車場や資材置場などいろいろな利用が想定されるが、そんな風になってほしくないと思う。今後の参考にしてほしい。

(委員) 資料 2－2 の空き家等家財処分補助金は、空き家の家財処分はどのくらいかかるのか、補助金 5 万円は少ないと思われるが根拠はあるのか。

(事務局) 家の大きさでも違うし、所有者がある程度片付けてから業務委託したりでも変わるが、だいたい 2、30 万～100 万位かかると聞いているので、確かに 5 万円補助は少ないかもしれない。ただこの補助金は 2 回目の家財処分補助金であり、前は 3 万円だった。近隣の市町では補助額も 5 万～10 万の自治体もある。今後の申請状況を確認しながら、財政部局と協議し、補助額を上げていけるかどうか検討していきたい。

(委員) 申請に要する証明書面は、例えば業者委託する場合は見積書か？自分で処分する場合は領収書か？

(事務局) そうである。

(会長) 資料 1－2 の成約物件の築年数で、平均築年数 36 年となっている、最長築年数は 72 年ということだが、昨年度に限れば戦前に建てられて古い物件は、対象にならないのか。

(事務局) 現在掲載中の物件は戦前の物件もある。成約物件中に築年数不明もあるので、もしかすると戦前の物件も含まれるかもしれない。

(会長) 戦前に造られた良い木材の農家なども積極的に活用していただきたい。それでは資料 4 から 6 の説明の続きをお願いします。

### 3. 報告事項② (説明者田中)

(4) 特定空き家指導状況について (資料 4 により説明)

(5) 特定空き家緊急代執行の状況 (資料 5 により説明)

(6) 城下町ホテル事業について(資料6により説明)

(会長) 以上資料4から6に関して委員の方で何か質問はありませんか。

(委員) 資料4の特定空家等に対する除却補助金があるが、普通の空き家又は除却に対する補助制度はないか。

(事務局) 空き家対策室で補助制度はないが、住宅課で耐震のない家屋の解体に関して補助金はある。

(委員) 補助を使うことは可能か

(事務局) 空き家対策室に相談があった場合住宅課を案内している。件数の把握は空き家対策室ではしていない。

(会長) 資料4、一番上の表中で「令和6年度特定空家等の指導1件・勧告1件」となっているが、今のところ指導・勧告について特に問題なく順調に進められているか。苦情トラブルはないか。

(事務局) 苦情等はあるが、順調に進んでいると考えている。

(委員) 資料5 代執行は全額504万9千円とのことで所有者の法定相続人へ請求予定となっているが、請求して受領するまでをどこが担当するのか。困難を伴うと思うが。

(事務局) 回収については市の収税課債権管理係に既に移管して、回収にあたる手続きを進めている。

(委員) 事前に法定相続人に内諾を取ってから代執行しているのだろうが、法定相続人に支払の意思があるか聞いているのか。相続放棄はどうなっているか。

(事務局) 面談はしている。回収は困難な可能性があるかもしれない。最終的には収税課で財産調査をして少しでも回収したい。相続放棄はできない状況。

(委員) 行政代執行で市が業者に委託依頼する場合、相見積もりをとったりして金額が適正かどうかは出納局等で判断しているのか。単価は坪24万の解体費で高い。

(事務局) 金額が適正かどうかについての判断はしている。

(委員) 資料6の城下町ホテルは、民間の出資金と補助金のウエイトはどのくらいか。

(事務局) 建物によって違うが、令和7年度の工事は観光庁から補助金1/2で内示がでている。市からは今回補助金が出さない。

(委員) 資料4の空家再生等推進事業補助金の跡地活用除却工事は、例えば駐車場等とあるが、収益性を求めない事業はあるのか。なぜその要件を設けたのか。

(事務局) 今までは収益性を求めず公共性の高いもの、近隣住民や観光客に無料で停める駐車場の実績がある。収益性を求めない理由は、収益性を求める事業なら補助金なしで行うのが前提になるので、この補助金に関しては収益性を求め

ず公共性の高いものとしている。

（委員）観光客が無料で利用できる駐車場としての実績はあるのか。

（事務局）市内のまちなかで、観光客等の利用も含めて1か所ある。

（委員）地域としての利用なら中馬野もある。

（会長）それでは続いて協議事項について事務局から説明をお願いします。

### 3. 協議事項①（説明者田中）

#### （1）第3次空家等対策計画について（資料7により説明）

（会長）ただ今の説明に関して、委員の方で何か意見や質問はありませんか。

（委員）伊賀市として、古民家は何年以上のものを古民家としているか。

（事務局）概念としては50年以上のものを古民家として考えている。

（委員）やっぱり70～80年位、本当の古民家は100年以上と思う。

（委員）登録文化財としては50年以上という基準がある。

（委員）50年以上の木造以外、例えば鉄筋コンクリートは古民家の定義にあたるか。

（事務局）古民家の定義を一度整理させていただきたい。

（会長）今後は鉄骨や鉄筋コンクリートなどはどんどん文化財になっていく。今のところは木造中心だが、伊賀庁舎も指定文化財になっているし、古民家の定義はこれから見直していく必要があるかもしれない。今のところ計画策定のスタートの段階では、登録文化財の定義で50年以上としていたが、計画策定からも時間がたっている。建築基準法に合わせると1950年より前になるし、文化財制度に合わせると築50年とかになる。制度によって定義は変わってくると思われる。もし古民家の定義も見直すなら検討していただきたい。

（事務局）今回検討する。

（委員）古民家鑑定士がいて、それに対する古民家の定義がある。住宅を中心に工法的なものも含めての古民家の定義だったはず。ここにあてはめる古民家をどうするか検討してほしい。

（会長）検討課題としてよろしくお願いします。さて今回第3次計画の目次、構成案が出たのが進展である。伊賀市の1次計画・2次計画は、課題もあるが、国交省の中部地方整備局管内では活用に関してかなりトップクラスにいて、他市の自治体では計画が動いていなく、伊賀の計画は全国的にみてもかなり動いている。国交省の担当者も視察に来ている。3次計画の時に、1次・2次で計画でうまくいっているところはあまり変えず、継承したほうがよいのではないか。目次構成がかなり変わっている。2次計画の評価はできるか。

（事務局）2次計画の評価は次回出す。

（会長）そうすると、ここは成果が出てるが、ここは出ていない等、目次の変更の方向性もみえてくるはず。他市はなかなか成果が出なくて苦しんでいる。伊賀市は良く検討されている。それを念頭に目次をどれくらいかえるか考えていただきたい。資料 7－2 の計画の体系は、これまでなら重点目標、重点施策、重点取組施策という構成だったが、第 3 次では重点施策等の用語をなくし基本方針という言葉で再編成を考えているのか。

（事務局）うえ、した入り混じっていて重複している施策が多々あるので、今回少し整理した形をとった。基本方針や取組という文言などは修正してもよいと考えている。

（会長）了解。細かいところは修正してもよいかもしれない。提案であるが、表現をガラッと変えない方がよい。

（委員）資料 7－2 中、基本方針 1 の（2）で「相続登記の義務化」と記入があるが、来年から所有者の住所変更も過料付きの義務化になる予定。所有者の申請が基本だが、住基ネットと法務局登記が連携するので、登記官が職権でも変更できるようになる。市でも情報収集してほしい。

（事務局）情報提供ありがとうございます。

（委員）先ほどの古民家だが、都会の人は農家づくりの家を古民家と考える人が多いが、長屋とか 50 年前の小さい建売もある。その判断基準をどうするか定義する方がよい。

（事務局）古民家を市独自の定義にするのか、法律上のこともあるので、いろいろ確認して今回の計画で古民家を定義づけしたい。

（会長）今の伊賀の古民家再生の指針は、NIPPONIA HOTEL の事業を前提に作成した。良好な町家・伝統工法でいい木材使っている。スタートの時点では活用できる良好な町家を念頭において当時指針を作成した。次の 3 次計画でどこまで拡大するか検討していただきたい。

（委員）全国古民家再生協会で定義されているので読み上げる。「古民家の定義は登録有形文化財制度に合わせて、築 50 年を経過する木造軸組構法の伝統構法、または在来工法の住宅とされておりますが、この古民家再生協会での「古民家」の定義は、昭和 25 年の建築基準法の制定時に既に建てられていた「伝統的建造物の住宅」すなわち伝統構法としています。」基本木造の住宅と考えている。これをどう扱うか検討していただきたい。

（会長）今出していただいた意見をもとに、次回事務局案を出していただきたい。

### 3. 協議事項②（説明者田中）

（2）管理不全空家及び特定空家等の認定等について（資料 8 により説明）

(会長) ただ今の説明に関して、委員の方で何か意見や質問はありませんか。

(委員) 専門委員会は空家等対策協議会と同日に開会するとなっているので、協議会の委員と専門委員会の委員が同じと主に想定しているのか。まったく別の人を委嘱するのか。

(事務局) 今いらっしゃる委員さんはそれぞれの協会へお願いして委嘱している。専門委員もそれぞれの協会へ依頼を出させていただく。

(委員) 5名以内の根拠はあるのか。欠席等考慮すると組織は成り立つか。

(事務局) 人数は再度検討する。

(委員) 既に販売をかけている場合も、特定空家に適用するのか。

(事務局) 1年以上居住の実態がない、管理されていない家が特定空家の対象になるので、流通にのった時点で一定管理されているとみなすので、流通にのった時点で特定空家等から外す可能性はある。

(委員) 天井があいている等の家をいくつか扱っている。解体するのに1千万かかるといわれ、このまま売れるなら売りたいという方がいる。本当に危ないなら解体する必要があるとは思いますが。

(事務局) 市では不動産で流通にのっているか確認できないので、もし情報をいただけたら特定空家かどうか再検討が必要になる。

(委員) ではその専門委員には不動産業者も必要ではないか。レイنزで確認もできる場合もある。

(事務局) 再度検討する。

(委員) 専門委員が利害関係人となる場合は、どうなるのか。例えば仕事上取り扱っている物件が、特定空家の認定審議の物件になった場合など。

(会長) 特定空家等の認定するプロセスはもう確定していて、委員会は特定空家に承認するかどうかの判断を行う場である。伊賀は1次計画では委員会があつて、途中で委員会を省略化している。他市でも協議会で一緒にする場合もあれば、専門委員会を立ち上げているところもある。おそらく関係者も入っているはず。市の認定プロセスが間違っていないかどうかを確認する場なので、他市でも個人の事情は入らない仕組みになっている。当然利害関係が入る可能性はあり、複合人数の合議体にして、認定プロセスが確認でき、個人の事情が反映されない仕組みになっているはず。方向性は異論なしなので再度検討してください。

(事務局) 検討する。

#### 4. その他事項 (資料なし)

(事務局) 所有者不明管理不全空家等の協力依頼についてだが、3月の協議会で委員さんより所有者不明土地建物の委員会が国の方で土地家屋調査士と司法書士で立ち上がると情報提供いただいたが、その後の進展があれば教えていただ

きたい。

（委員）進展はないが、委員の任命はあった。土地家屋調査士会で所有者不明土地探索委員。某委員が法務局からの依頼に基づいて、エリアの集中的な探索を行っている。どういった経緯で不明になっているか、個人情報があるので市の戸籍までは確認しないが、どんな土地が不明地になっているかの傾向を委員が調査している。

（事務局）市では、所有者不明土地建物に対して近隣で困っている方がいる中で、土地を何とかするため財産管理人制度の活用を考えている人がいるなら、市として協力できないかと考えている。その時協力していただきたい。

（委員）奉仕的要素があるのでまた相談してほしい。

（会長）第2次計画が今年度で最終年度になる。次回第3次計画策定について協議したい。

（事務局）会長からございました通り、今年度は第3次計画の策定の年である。例年は2回開催だが、今年度は本日を含めて3回協議会を予定している。次回は8月29日（金）午前10時からで、内容は空家等対策基本計画の素案の協議である。委員の皆様には申し訳ございませんが、ご協力の程よろしく願いいたします。これをもちまして、第1回空家等対策協議会を閉会します。