

審議会等の会議報告

1 会議名	第12回津市空家等対策委員会
2 開催日時	令和3年6月1日(火) 10時00分から11時45分まで
3 開催場所	津市本庁舎8階 大会議室A
4 出席した者の氏名	(津市空家等対策委員会委員) 岸野隆夫、草深知子、國分恵之、塩沢賢史、豊福裕二、 中尾俊一、野田秀敏、橋本尚美、藤田和男、臼井正之、 廣田耕次、井上博之 (事務局) 都市政策課長 草深寿雄 建築指導課空家等対策担当副参事 丹羽啓一郎 建築指導課空家等対策担当主幹 高橋豊人 都市政策課都市計画・景観担当主幹 梅本洋平 都市政策課都市計画・景観担当副主幹 中川裕也 都市政策課都市計画・景観担当主査 神田真澄 都市政策課都市計画・景観担当主事 奥山諒也
5 内容	第12回津市空家等対策委員会 (1) 津市空家等対策計画について (2) 現行空家等対策計画(平成29年度～令和2年度) の評価について (3) 空き家等対策に関するアンケート結果について (4) 次期(令和4年度～令和8年度)津市空家等対策 計画の基本的な考え方について (5) その他
6 公開又は非公開	公開
7 傍聴者の数	0人
8 担当	都市計画部都市政策課都市計画・景観担当 電話番号 059-229-3290 E-mail 229-3177@city.tsu.lg.jp

会議の内容 以下のとおり

事務局 事務局 事務局	<p>【開会】</p> <p>【あいさつ】</p> <p>本会議は津市情報公開条例第23条の規定に基づいて公開し、一般市民の方の傍聴席を設けております。また、会議の結果を、発言者の氏名と共に、ホームページで公表させていただきますので、御了承のほどよろしくお願ひします。</p>
事務局	<p>本日の会議の議長ですが、津市空家等対策委員会設置要綱第6条第1項の規定によりまして、委員長が務めることになっておりますので豊福委員長よろしくお願ひいたします。</p>
豊福委員長	<p>本日は、委員の皆様のお出席を賜り厚くお礼申し上げます。</p> <p>委員各位におかれましては、本日の議事について、よろしく御意見いただきますようお願い申し上げます。</p> <p>また、議事運営につきまして、委員の皆様のお協力をよろしくお願ひいたします。</p> <p>それでは、お手元の事項書のとおり進めたいと思いますが、事務局から本日の傍聴者の状況の説明をお願いします。</p>
事務局	<p>本日は、傍聴者がございませんので、このまま会議を進めていただければと思います。</p>
豊福委員長	<p>本日は、傍聴者がみえないということですので、このまま会議を進めたいと思います。</p> <p>それでは、会議の成立の可否について、事務局より報告してください。</p>
事務局	<p>それでは、御報告申し上げます。</p> <p>ただいま、委員会委員13名中12名の方が御出席いただいておりますので、津市空家等対策委員会設置要綱第6条第2項の規定によりまして、会議は成立しております。</p>
豊福委員長	<p>会議の成立を認めます。</p>
事務局	<p>まず、本日の配布資料についてご確認をお願いします。</p> <p>事前にお配りしておりました、</p> <ul style="list-style-type: none">・事項書・パワーポイントの資料・資料1「施策取組実績」・資料2「所有者アンケート結果」「アンケート用紙」・資料3「利用希望者アンケート結果」「アンケート用紙」 <p>でございます。不足等はございませんでしょうか。</p>
豊福委員長	<p>それでは、事項書の(1)から(4)までの説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、お配りしておりますパワーポイントの資料、もしくはスクリ</p>

ーンをご覧ください。

まずは空家等対策計画について簡単に説明させていただきます。

平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立したことに伴い、法第6条の規定により区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、平成29年3月に「津市空家等対策計画」を策定しました。

計画の策定に向けて、平成27年3月に空き家管理台帳を整備し、平成27年度から環境保全課と9つの総合支所の地域振興課に空き家の相談窓口を設置するとともに、建築指導課に特定空家等を含む危険な空き家に対応する担当を設置しました。

その後、空家等対策計画の策定に向けた基礎資料とするため、平成27年7月からは、市内の空き家の分布とその状態を調査する空き家外観調査を行うとともに、平成28年2月には、空き家となった原因や今後の活用・除却の意向等を把握するため、空き家所有者にアンケートを実施しました。

続いて、平成28年7月には、住宅政策に関する学識経験者や不動産関係団体の代表者など13名で構成する、この津市空家等対策委員会を設置し、委員会において様々なご意見をいただき、平成29年3月にお手元にお配りしております「津市空家等対策計画」を策定し、公表しております。

次に、津市空家等対策計画の概要についてですが、この計画は、空家等対策に関する津市の基本姿勢を明示することで、その全体像を市民が容易に把握できるようにするとともに、国の補助制度の活用も含め、津市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため策定しました。

また、計画期間は、住宅・土地統計調査が5年ごとに実施されることを踏まえ、平成29年度から令和3年度の5年間としております。

次に、計画の対象地域については、空き家外観調査において、市内全域に空き家が存在することが判明したことから、市内全域としました。

また、対象とする空家等の種類については、空き家特措法ガイドラインにおいては、概ね年間を通して使用実態のない建築物を「空家等」と定義していますが、実務上は空き家となってから間もない空き家に対する相談もあることから、期間を問わず使用実態のない建築物を対象としております。

計画の基本的な方針としては、空家等の発生の抑制と適正管理の促進、空家等の利活用の促進、管理不全な空家等の解消の促進の3つを柱として取り組んでいます。

それぞれの方針の施策としては、空家等の発生の抑制と適正管理の促進については、所有者、家族、地域への周知・啓発、老人福祉施設等と連携した適正管理に係る周知・啓発、市外転出者に対する空家等がもたらす問題等の周知・啓発を挙げています。

また、空家等の利活用の促進については、空き家情報バンクの市域全域への拡大、空家等の利活用に関する支援の周知・検討、空家等の利活用に関する相談体制の整備を挙げています。

管理不全な空家等の解消の促進に基づく施策については、危険な空家等の現地確認と必要に応じた措置の実施、空家等の解体に関する支援の周知を挙げています。

以上が津市空家等対策計画の概要です。

つづきまして、次期空家等対策計画のスケジュールについて説明させていただきます。

現行計画を継承し切れ目のなく支援するため、令和4年3月の公表を目指し、今年度1年間を策定期間として取り組んでまいります。

2月に全員協議会、3月にパブリックコメントを受けて、策定年度最後の委員会にて最終案を報告するスケジュールとなっております。

それでは、現行の空家等対策計画の平成29年度から令和2年度の実績、評価について各課から説明させていただきます。

評価基準といたしまして、計画策定時に既の実施していた該当施策内容を拡大し継続、または計画期間内に該当施策を実施し、運用を継続している場合はA、計画策定時に既の実施していた内容を継続、または計画期間内に一度実施したが運用を中止した場合はB、計画策定時に既の実施していたが内容を縮小または中止、または計画期間内に実施していない場合はCとしています。

では、空家等の発生の抑制と適正管理の促進の実績、評価を報告させていただきます。環境保全課から臼井委員お願いします。

臼井委員

それでは、空家等の発生の抑制と適正管理の促進において、環境保全課の実績、評価につきまして、ご説明させていただきます。

環境保全課では、空家等の発生の抑制および適正管理の促進をするために、様々なツールを使った啓発を行ってきました。まずは、津市ホームページを使った啓発、また、広報津や環境だよりを使った啓発。環境だよりは環境部が定期的に広報津に織り込んで配布をしているものでありまして、これら定期刊行物を使っての啓発を行いました。また、固定資産税の相続人代表者指定届の案内通知は、固定資産所有者が死亡した場合に、資産税課が送付している通知で、その通知に合わせて空家等の発生の抑制、適正管理の促進に関する啓発チラシを送付して、啓発しました。それから、都市計画部が窓口となっておりますが、NTTのタウンページの全戸配布に併せて、空き家に関するリーフレットを同封させていただいて、啓発を行いました。これらの取組みに関しては、評価はAとさせていただきます。

つづきまして、空家等の所有者へ向けての啓発となりますが、無料相談会を実施しました。専門家団体で構成されている空き家ネットワークみえと連携して、空き家所有者からの相談に対して、実施したものであります。平成29年度から毎年実施しており、参加者からは大変ご好評いただいております。評価につきましては、Aとしました。

つづいて、空き家所有者への啓発となります。固定資産税の納税通知の案内文書に空家等の適正管理に関する文書を空きスペースに記載させていただきます。これにつきましても、評価はAとさせていただきます。

つづいて、老人福祉施設等と連携した適正管理に係る周知・啓発に関して、高齢者入所型施設の施設長の会議に出席させていただきまして、啓発チラシを配布し、施設へのチラシ設置を依頼するとともに、入所者及び入所者の家族など関係者との面談におきまして、空家等の発生抑制と適正管理についてご案内していただくように依頼しました。また、各地域包括センター及び在宅介護支援センターについても同様に啓発チラシを配布し、施設への設置を依頼しました。令和2年度におきましては、新型コロナウイルス感染症のために高齢者入所型施設の施設長会議が開催されなかつ

たため、チラシの配布が未実施になっているところがございます。評価につきましては、一部令和2年度に未実施のところはありますが、評価はAとさせていただきます。

つづきまして、下段の市外転出者に対する空家等の適正管理に係る周知・啓発の実績といたしましては、市民課の窓口におきまして、市外転出の手続きをされる方に向けて配布する案内文書に空家等の適正管理に関する内容を掲載させていただき、啓発を行いました。転居者、転出者に向けて、引っ越し時期にあたる3月に空家等の適正管理に関する記事を広報津に掲載し、啓発を行いました。評価につきましては、Aとさせていただきます。

環境保全課からは以上です。

事務局

つづきまして、都市政策課から報告させていただきます。

空家等の発生の抑制と適正管理の促進の都市政策課の実績としまして、空き家情報バンク登録物件増を目指し、平成30年度より空き家所有者に空き家情報バンクの啓発チラシや空き家対策パンフレットを送付しました。

固定資産税の納税通知書へも空き家情報バンクの啓発チラシを同封しました。

つづきまして、空家等の利活用の促進における取組実績及び評価を都市政策課から報告させていただきます。

空き家情報バンクの市域全域への拡大につきましては、美杉地域のみを対象としていた空き家情報バンクの対象地域を平成29年7月より市内全域に拡大し、運用を開始しました。

登録物件数は平成29年度から令和2年度までで累計135件です。成約件数は平成29年度から令和2年度までで77件となっております。

空家等のリフォーム等の支援に係る情報提供としまして、津市ホームページやパンフレットを作成し、情報提供を行いました。

令和2年度からは財源として国の空き家対策総合支援事業を活用し、津市移住促進のための空き家リノベーション事業補助金、津市美杉地域空き家情報バンク利用物件改修費補助金、津市美杉地域移住促進のための空き家リノベーション補助金を実施し、津市特定空家等除却補助金とともに実施しました。

最後に、空き家の利活用を促進するために運用している、補助制度の実績です。津市移住促進のための空き家リノベーション支援事業補助金は、市内全域を対象とし、耐震基準を満たした空き家を県外からの転入者が改修する場合や、県外からの転入者に対して売却や賃貸をするために空き家の所有者が改修する場合にその工事費の1/3、上限100万円を補助するものです。

平成30年度は1件、令和元年度は2件、令和2年度は1件の実績がありました。

都市政策課からは以上です。商業振興労政課課長廣田委員お願いします。

廣田委員

商業振興労政課長廣田と申します。よろしくお願いたします。

つづきまして、商業振興労政課より空家等の利活用の促進について説明させていただきます。

まず、この制度の目的ですが、商店街等における空き家・空き店舗等の解消を目指して、商店街等の活性化と商環境の向上を目的といたしまして、商店街振興団体と連携し、商店街の空き家・空き店舗等を新たな店舗として活用する場合に補助金を交付するものです。「商店街等新規創業支援事業」補助金といたしまして、令和2年度につきましては、2件、それ以前としましては、令和元年度3件、平成30年度3件、平成29年度2件、平成28年度5件という数字でございます。この補助につきましては、改装費の部分と家賃の補助という2つの大きな柱で進めさせていただいております。昨年度からは新たな家賃の補助は中止しまして、改装費のみで進めさせていただいておりますが、引き続きさせていただいております。次に、新規創業者の相談に対して、空き家の部分でマッチングを昨年度から対象とさせていただきました。令和元年度までは、空き地、空き店舗の制度でしたが、昨年度からは商店街からの要望もあり、空き家の方も対象としているものの、現実にはまだ空き家において補助の活用はないものの、このような形で商店街と連携し進めさせていただいております。

井上委員

美杉総合支所の井上でございます。

美杉地域におきましては、令和3年3月までで登録物件が17件ございます。初めに美杉地域空き家情報バンク利用物件改修費補助金というのは、水回りの部分でございまして、流し台であるとか、トイレやお風呂の改修工事の補助金です。改修工事経費の1/2を補助し、上限50万円としております。令和2年度におきましては6件で177万7千円の補助をしております。美杉地域移住促進のための空き家リノベーション補助金につきましては、水回り以外の部分の改修工事の補助金でございます。改修工事経費の1/3を補助し、上限100万円としております。令和2年度は4件で182万9千円となっております。

つづきまして、利活用の促進としまして、県が移住相談会を開催する際、市町と合同で相談会を行っていますが、令和2年度は新型コロナウイルス感染拡大の影響により中止となっております。また、第2、第4日曜日の11時から15時まで道の駅美杉で無料移住相談会を開催しております。空き家情報バンクの制度など事務的なことを説明できる要員として市担当職員1名、また自治会関係やその地域特有のことを説明していただくためにアドバイザーを1名の計2名の相談業務を行っていますが、この相談会も新型コロナウイルス感染拡大の影響で令和2年4月から6月、令和3年から現在まで開催を中止しております。一時的に運用を中止したことで、評価をBとしております。以上です。

臼井委員

つづいて、上段になりますが、環境保全課から報告します。

利活用に関する相談体制の整備ですが、環境保全課の方では、相談窓口は地域のお困りの空き地、空き家の相談を受け付けていましたが、所有者からの相談に対して、明確な回答ができない場合がありますので、ワンストップで対応可能な相談体制を整備するために、空き家ネットワークみえさんと連携をいたしまして、窓口運用の整備を行いました。令和元年5月31日に協定を結び、その後、窓口を所有者の相談に対し運用を行っているところでございます。評価につきましては、Aとさせていただきます。環境保全課からは以上です。

事務局

続きまして、管理不全な空家等の解消の促進について建築指導課丹羽より報告いたします。

空き家が危険な状態にあるという相談に対する、一般的な対応の流れとしては、環境保全課や総合支所の窓口で相談を受け、引き継いだ案件は、建築指導課で、空き家の状態や、道路など周辺に対する、危険な状況の有無などの 現地の確認を実施し、文書や直接訪問により、その所有者へ改善をするよう促します。

未改善の空き家に対しては、特定空家等については3ヶ月毎、特定空家等以外については6ヶ月毎に定期的にパトロールを実施して、現地の改善の進み具合を確認すると共に、面談時などの所有者の改善に対する意欲などを把握し、改善が進まないと見込まれる場合には 「指導」「勧告」等の措置を法に定める手順に従い、段階的に行っていきます。

相談件数802件と外観調査により改善が必要と判明した257件の合計1,059件に対し、改善に向けた対応を行った結果、令和2年度末現在で特定空家等の182件と特定空家等以外の554件の合計736件が 改善がされました。

解体工事に対する補助制度の実績です。

特定空家等解体補助金は、特定空家等を解体する場合に、上限を30万円として費用の2/3を補助する制度で平成29年度4件、平成30年度4件、令和元年度9件、令和2年度12件の実績です。

木造住宅耐震診断事業は、昭和56年以前の木造住宅の耐震性を無料で診断する制度で、耐震事業の入り口となり、判定結果をもとに耐震補強や除却を補助金をうけて実施していく流れになります。

木造住宅除却事業補助金は、その耐震事業における除却補助制度で、同様に上限30万円で解体工事費の一部補助を行いません。主目的は耐震性の無い木造住宅を減らし、母数を減らすことで市全体における耐震化率を上げようとするものですが、結果として将来的な危険空家の発生抑制につながるものです。

一部特定空家等に認定された案件で活用されたケースもあります。

補助制度の周知については、文書送付や訪問により所有者へ改善を働きかけるタイミングで、除却補助制度の周知と制度活用による解体を促しています。

また、耐震事業については、入り口である耐震診断の訪問啓発を実施しています。

令和2年度は、新型コロナ禍の影響により訪問を控えた時期があるため、大きく件数が減少しています。

この減少の影響が、先ほどの耐震診断の実施件数の減少に表れています。

これら建築指導課の取組みは継続して実施していることから、評価をAとしております。

建築指導課からは以上です。

事務局

現行の空家等対策計画は平成29年度から令和2年度までという形で実績と評価をご説明させていただきました。委員長、このまま続けさせていただいていいでしょうか。

豊福委員長	<p>一旦、評価についてご意見を伺います。</p> <p>この4年間の評価を各課からご報告いただきました。これに関しまして委員の方からご質問、ご意見などがありましたらよろしくお願ひいたします。</p>
岸野委員	<p>9ページで関係団体等と連携した無料相談会の開催とありますが、具体的にどのような相談があるのか、ちょっと分かる範囲で教えていただきたい。</p>
臼井委員	<p>昨年度で言いますと、空き家を売却したいという相談がかなり多くて、95件の相談に対して約40件が売却したいというような相談でした。</p> <p>それから、空き家を解体したいという相談が約20件ありました。それが件数の中で多かったものです。</p> <p>その他、相続をどうしたら良いのか、相続の準備はどうしたら良いか、税金はどの位かかるのかなど、そういった質問がありました。</p>
岸野委員	<p>14ページで補助制度の実績という事で、平成30年度から実績はあるが、補助制度の利用をしたいという要望はどれ位あるのか。</p> <p>件数が少ないように思いますので、教えていただきたい。</p>
事務局	<p>津市移住促進のための空き家リノベーション支援事業補助金の実績につきましてですが、こちらの方は実績が少ないのでは、というご意見だったと思います。</p> <p>相談につきましては、もう少しあります。</p> <p>実際に補助金の活用にあたりまして、要件となっております耐震基準を満たした建築である事、県外からの転入者である事という要件が合致せずに、活用を見送られた方が若干数ではありますが、いらっしゃるのが現実です。</p>
岸野委員	<p>ありがとうございます。</p>
中尾委員	<p>12ページの空家等の利活用の促進のところ、美杉地区のみとしていたのを津市全体にしたという事なのですが、この28年度は、登録物件数2件に対して成約物件数8件というのは、これはずっと積み重なっていたものを書いていないだけですか。説明していただきたい。</p>
事務局	<p>ご察しのとおり、新規に登録として挙げたのが2件増えましたという点で、もともと美杉地域で登録されていた物件数の成約も併せますと、成約としては8件という事でこういうズレが生じている現状でございます。</p>
中尾委員	<p>元々美杉地区はどれくらい登録数があったのですか。</p>
井上委員	<p>平成28年度中にどれ位登録があったのか、分からないのですが、令和2年度の3月末では17件あったという事で、多分その当時は20件前後だと思います。</p>
中尾委員	<p>わかりました。</p>

豊福委員長

16ページで新規事業者の相談に対して、それまでは空き地と空き店舗だったのが、空き家を加えたという事ですが、それは店舗としては使われていないけれども、空き家になっているという所が対象になったということか、説明をお願いします。

廣田委員

具体例を申し上げますと、一身田の商工振興会からの声で、大昔には店舗だったかも知れないですけども、直近としては住宅として使っているような空き家でも対象にしてほしいという事でした。一身田はご存知のとおり商店が並んでいる所でもありますし、昨年度から空き家も対象に加えた次第であります。

豊福委員長

ありがとうございます。
その他委員の皆さまからございませんでしょうか。
では、この4年間の評価についてはここまでにさせていただきます。
つきまして、事項書の(3)について事務局の方から説明をお願いいたします。

事務局

事項書(3)空き家等対策に関するアンケート結果について説明させていただきます。

次期空家等対策計画策定にあたり、現状把握とニーズ調査の参考資料とするため、令和2年度末に空き家所有者約500件、空き家利用登録者約500件に対し、空き家等対策に関するアンケート調査を行いました。

空き家所有者につきましては、空き家台帳に登録のある空き家の各地域の分布比率及び平成27年に実施した空き家外観調査の判定結果A~Dの件数比率から各地域での抽出数を割り出し、空き家台帳の登録空き家を無作為に抽出しました。また、美杉地域につきましては、空き家情報バンク登録物件も対象としました。

空き家所有者アンケートにつきましては、令和3年2月3日から令和3年3月31日までの期間行いました。

対象として、空き家台帳に登録する空き家所有者4337人から無作為抽出し、また空き家情報バンク登録物件所有者のうち美杉地域15人の合計503人へアンケートを送付しました。

249人の方から回答があり、あて所に住所なしとして返送された以外の送付数における回収率が55%となっております。

アンケート結果について、お手元のアンケート結果のうち、抜粋してご報告させていただきます。

空き家所有者アンケートについて、空き家となる建物の所有者の年齢につきましては、70代が39%と最も多く、次いで60代が31%となっており、60歳以上の割合が78%と非常に多くなっています。

前回の平成27年度に行いました空き家所有者アンケートでの60歳以上の割合が75.2%であり、5年経過して所有者の高齢化の割合が高くなっております。

所有者の現在の住まいからその建物までの距離については「2km以内」が28%と最も多くなっています。また、「21km~100km」と「101km以上」をあわせた遠距離の人の割合は32%となっています。

前回の平成27年度に行いました空き家所有者アンケートでの遠距離の人の割合が26.8%であり、遠距離の方が所有する割合についても増加しております。

空き家の築年数については、10年以上35年未満が9%、35年以上が70%、不明が18%で、35年以上が最も多くなっています。

空き家となった理由については、「居住者が亡くなったため」が39%と最も多く、次いで転勤や子どもの就学、家族との同居等、理由は様々ですが、転居をきっかけに空き家となったものは合計で37%と多くなっております。

空き家になってからの期間については「10年以上」経過している割合が59%と最も多く、次いで「10年未満」が26%を占めています。

平成27年度アンケートにおいては、「10年以上」経過している割合が33.1%でしたが、5年経過すると割合が倍となり、空き家である期間が長い物件が増加しております。

建物の管理者については「自分又は同居している親族」が73%と最も多くなっております。「誰も管理していない」は7%を占めております。

平成27年度でのアンケートでは「自分又は同居している親族」が57.9%であり、自分又は同居している親族が管理している空き家が増加しております。

建物の賃貸又は売却意向については、賃貸・売却を募集中及び考えている割合を合わせると49%を占めております。

建物の賃貸・売却を考えていない理由については、家財道具等の置き場所であるため、現状のままで特に困っていないと回答する人が多くなっております。

賃貸又は売却する上での懸念については、古い、狭いなど建物の質が低い、リフォームや耐震化の資金が必要ではないかということ懸念する人が多くなっております。

建物の解体意向については、解体を「考えている」が33%に対して「考えていない」が58%となっており、解体を考えている人を上回っています。

津市空き家情報バンクについて「知らない」と回答したのが63%となっており、空き家所有者の半数以上がご存知ない状況でした。

続きまして、空き家利用希望者のアンケートについてご報告させていただきます。

令和3年1月27日から令和3年3月31日の期間にてアンケートを実施しました。

対象は津市空き家情報バンク利用登録者にうち、平成30年3月以降に登録された個人の利用登録者497人へアンケートを送付しました。

150人の方から回答があり、あて所に住所なしとして返送された以外の送付数における回収率が33.7%となっております。

アンケート結果について、お手元のアンケート結果のうち、抜粋してご報告させていただきます。

津市空き家情報バンク利用登録者について、50代が34%と最も多く、次いで60代が19%となっております。

津市空き家情報バンク利用登録者の現在のお住まいについて、市内の方が一番多く、次に愛知県が多くなっております。少数ではありますが、関東、関西方面の方も登録されております。

空き家の利用目的は定住が52%と最も多くなっています。次に別荘で20%となっています。

移住を考え始めたきっかけは「定年後に地方でのんびりしたい」が最も多く28%、次いで「趣味に興じたい」が20%となっています。

希望する物件について、物件の希望地域は、津地域が25%と最も多くなっております。次いで久居地域13%、美杉地域12%となっております。

空き家の賃貸又は購入を検討する中での懸念について、地域の雰囲気や近所付き合いなどの様子が分からない、リフォームや耐震化などでどのくらい費用がかかるのか分からないという懸念が多くありました。

空き家の賃貸又は購入を検討する中で市へ期待することについて、「空き家のリフォーム補助等、修繕や改修に対する補助制度を充実してほしい」が最も多く、次いで「津市空き家情報バンクの登録物件を増やしてほしい」が多くなっています。

以上で事項(3)空き家等対策に関するアンケート結果でございます。

豊福委員長

ありがとうございました。

それでは、このアンケート結果につきまして、ご質問、ご意見等がありましたらよろしくお願いたします。

藤田委員

アンケートの送付について、あて所に住所なしというのがありますが、このフォローというのは、何かされていますか。

固定資産税台帳か何かで追っているのでしょうか。

不動産業をやっていると、登記簿であると住所が変わっていてわからないことがあるのですが、固定資産税の納税通知の宛先でアンケートを出していただいたらどうか。

事務局

今回は、基本的には登記簿の住所に送っております。

藤田委員

我々不動産業者も登記簿を見ても住所がわからないことが多いのですが、こういう場合は固定資産税の納税義務者に送付したほうが確実に届くのではないかと。

事務局

今回、登記を基に進めさせてもらったので、こういった形になってきたのですが、今回のご意見を踏まえまして、納税通知書等確実に届ける方法も考えていきたいと思っております。

藤田委員

ありがとうございます。

豊福委員長

この所有者アンケートですが、今後もう少し突っ込んだ分析をされるのですか。

例えば、物件所在地によって特徴がある等、何かありますか。

事務局

今回のご質問のアンケート結果ですが、前回から継続的に追えるようにという事で、今回追加したのも若干あるんですが、基本ベースのご質問は前回のアンケートと一緒にしております。今回見ていただいたのは、生のアンケート結果となります。

また、委員会の中で、クロス集計などもう少し分析が必要であるというご意見をいただいたので、分析をやらせていただきたいと考えております。

豊福委員長

ありがとうございます。
続きまして、事項書（４）の説明をお願いいたします。

事務局

つづきまして、令和４年度～令和８年度の次期津市空家等対策計画について説明させていただきます。

現計画の空家等対策の基本的な方針としては、空家等の発生の抑制と適正管理の促進、空家等の利活用の促進、管理不全な空家等の解消の促進の３つを柱として取り組んでいます。

次期計画につきましても引き続き空き家対策の方針としての柱は変えず、この３つの柱をもとに、コロナ等の社会情勢も踏まえ、これまでの取り組みの評価や課題、意見等から追加、または重点的に行っていく取り組みを導きだし、新たな施策として次期計画に加えていきたいと考えております。

これまで（１）津市空家等対策計画について、（２）津市空家等対策計画（平成２９年度～令和２年度）の評価について、（３）空き家等対策に関するアンケート結果について、（４）次期（令和４年度～令和８年度）の津市空家等対策計画についてのご説明をさせていただきましたが、委員の皆様からのご意見等ありましたらよろしく願いいたします

豊福委員長

令和４年度から新しい５か年計画になるということで、施策としてこれまでのものを継続しつつ、新たな施策というところを盛り込んでいけたらということですので、ぜひ委員の皆様からこれまでの取り組みを踏まえて、もっとうまいことをやってはどうかというご意見があれば発言いただければと思います。次回はそれを踏まえて改めて事務局からたたき台的なものを提示したいということですので、ぜひそこに盛り込めるような形でご意見をいただければと思います。これまでの評価やアンケート結果も踏まえながらご意見をいただければと思います。よろしく願いいたします。

中尾委員

３５ページで、空き家情報バンクを知らない人が６３パーセントもあり、空き家等利活用の促進の中に、何か今までと違うものを１つ付け加えていかないと、折角空き家情報バンクが津市全域に拡大したけれども、空き家情報バンクさえ知らないという事になりますので、何とか周知を考えていかないといけないと思います。

事務局

空き家情報バンクサイトについて、結構な費用を使って改造構築をしまして、今年度は更に、コロナの関係で補助金をいただきまして、３６０度カメラを購入しまして、この写真を見ていただいたらぐると全体が把握できるような形に変える予定をしております、充実させていただいております。

ただ、これは知っていただかないとどうしようもないので、次期計画では、このような課題について対応していきたいと考えております。

中尾委員

よろしく申し上げます。

岸野委員

先ほどアンケートの中で、地域とのつながりが心配とありました。ソフト面での充実、美杉ではアドバイザーを置いています、やはりそういった対策も同時に考えていかないと、やはり移住者が増えたとしても、実際、地域と上手くできない人も見えます。

移住者の移住目的というのが、本当にいろいろあり、中には、都会での生活が、人間関係が煩わしいから田舎へ来たいとか、そういった方も多く見えますので、そこも含めて、ソフト面でのケアの充実もお願いしたいと思っております。

市長との地域懇談会でもよく申し上げるのですけれども、移住希望者がお試して田舎暮らしを体験できるような空き家の提供、他の市町ではやっている所もあるようですけど、いきなり高価な買い物をして田舎に移住というのもなかなか難しいところもありますので、お試し体験移住というのができたらと思っています。

アンケートの方で、若者が子育ての関係で移住したいというのが、少なかったか、全く無かったと思います。移住者としては、若者をターゲットにしたいという本音もありますので、若者の移住者に対する優遇策なり子育て対策も考えていければ、若者の移住に対する関心も増えてくるのではないのでしょうか。

アンケートで、交通が不便なので売れないのではないかと、古いので売れないのではないかと、とか思い込みの部分もあるかと思われそうですが、先ほども言いましたが、購入者はいろんなニーズや購入目的を持ってみえるので、その辺もソフト的に啓発していってもらったら、良いのかなと思いました。

事務局

いただいた意見につきましては、課題として計画に反映できるかできないかも含め、検討させていただきます。

地域と上手くやっていけるかどうか懸念されていると思いますが、移住を考えて見える方は非常に気になるところでございますし、二地域居住や別荘みたいに使われる方とか、田舎暮らしがしたいという方、逆に津市の中でも比較的都市部に住みたいという方で、ニーズも異なってくると思いますので、そういった部分も意識をしながら、特に美杉みたいな地域に移住したいという人は特に気になる傾向があると思われま。美杉では先進事例をたくさん持っていますし、そういうアドバイザー的な事もしていますので、そういった事をソフト施策として考えて参りたいと思います。お試し居住や子育て世代への施策につきましては、先進地の事例というのを勉強しており、実施している市町があるのも把握しています。ただ、財源に限りがあるという事もございますので、津市の空き家対策としてどういった所にターゲットを絞っていくのか、正に委員の皆様からご意見をいただきながら考えていこうと思っております。今いただいた意見につきましては、先進事例等もお示ししながら、課題として整理をして皆さまにご協議いただけるようなものを出していただけたらと思っております。

岸野委員

よろしく申し上げます。

豊福委員長 大変貴重なご意見だったと思います。関連した質問として、移住した後の地域の雰囲気であるとか子育ての環境であるとかソフトな部分で、美杉地区では移住相談とかされていると思うのですが、他の地区に関しては、ないという現状でしたか。

事務局 相談会とかそういったものは、東京へ行かせていただいたり、大阪へ行かせていただいたりして、市域全体の事を説明させていただいているのですが、美杉地域の場合は移住に対して取り組みが早くて、制度としてそうなっているかという点と別といたしまして、割と地域の方が住んでいただくにあたって、相談に乗っていただくという体制ができていると聞いています。

豊福委員長 全域に展開する必要があるかどうかと言うのはあると思うのですが、田舎暮らしじゃないニーズがあると思いますが、そういったところでも、住む地域の雰囲気を知りたいとか、そういったニーズもあるかと思うので、どのように対応していくかを検討していただいてもいいと思いました。

事務局 その辺も含めて相談体制というか、対策を検討させていただきます。

豊福委員長 体験移住ができないかという意見があったと思いますが、いかがでしょうか。

事務局 今、私共が把握しているのが、松阪市、飯南町において、やり方としてケースバイケースあるのですが、空き家を数年間借り上げて、そこを仕事ができるような貸しルームにしている取り組みをされている所もございます。
ただ、課題もいろいろお聞きしておりまして、所有者さんの借り上げ、自己所有の所謂財産を借り上げするときの手続きであったりとか、常時入られる方がどれくらいいるかとか、その辺で課題があると聞いてます。
結構、費用が掛かってくると思いますので、一度事例も含めてご紹介できたらと思っております。

豊福委員長 ありがとうございます。

野田委員 利用者のアンケートの件ですが、リフォームとか耐震診断を不安に思っておられる回答も多いですが、例えばコロナで耐震診断が進んでいないという状況もあると思いますが、確か津市で7月と2月に弁護士とか司法書士とか税理士とかワンストップ無料相談会をされていると思うのですが。
私も支部の役員していた時は何回か相談会へ行かさせていただいたのですが、こういうものも活用して耐震診断とかアピールしていただいたらどうかと思っております。メンバーの中に建築士さん入ってなかったと思うのですが、こういったものも活用して耐震診断のアピールもやってみたらどうかと思いますけどいかがでしょうか。

事務局 地域連携課が主催している合同相談会の事かなと思います。
今、環境保全課の相談会でさせていただいていますが、今言われた相談会も含めて、そのような多様な機会を含めて、PRさせていただこうと心

がけて参りたいなと思います。

また、PR方法もどのようにしていくか、次期計画で課題としてお示しできたらと思います。

豊福委員長

今言われたのは、所有者さんの相談ということですか。

一方で利用希望者からすると、リフォームとか耐震化の費用がどれくらいかかるか分からないみたいな、そういった事が上位にあがってはいますが、そういったものを相談するような仕組みがあるのですか。

事務局

環境保全課での相談会でも、相談もしていただいております、専門家の方が集まっておりますが、現実的に窓口として直接建築指導課や都市政策課でご相談いただければ、丁寧にご説明させていただきますが、それ以外でという事ですと、相談会位になるというのが現状でございます。

豊福委員長

例えば空き家情報バンクの物件を見ていて、リフォームしたらいくらかかるか分からないというのがネックになって、それから中々進んでいかないみたいな事も結構あるかもしれないと思いますが、この場合はどこに相談したらよいか。

そういった事も相談できますとは空き家情報バンクに書かれてないんですか。

事務局

耐震診断関係の事を補足でお話しさせていただきますと、無料診断を受けることができるのですが、受けた方を対象にして、その後解体するのとか、補強するのとか、技術的な部分とかの相談というのは各総合支所で年1回ずつ程度耐震の部局の方が主催で、相談会をしますので、診断を受けられた方はお見えになります。

臼井委員

それと色々な空き家に対しての相談で市役所の方に来られますが、地域のお困りの相談については、どこの部署で対応するというのを市役所内で連携しまして、それに対応します。

所有者さんの耐震診断、例えばいくらかかるという事、売却にいくらかかるだろうという相談に関しては、市役所の方では具体的な専門的な事が分かりませんので、今年度までの計画の中で空き家ネットワークみえさんと連携して、窓口に来ていただいた所は環境部から相談を受けまして、その内容聞き取りをしまして、専門的な判断があるような内容でありましたら、空き家ネットワークみえさんと連携して、その内容を伝えさせていただいて、ネットワークさんから所有者さんに電話にて、専門家から内容に応じた対応をいただくよう相談窓口として整備させていただいております。

豊福委員長

ありがとうございます。

次回、具体的に計画のたたき台がでてくるとと思いますので、皆さまの積極的なご意見をお伺いできたらと思います。

事項書（5）その他についてご説明をお願いいたします。

事務局

今後の進め方についてご説明させていただきます。

最初にも申し上げましたように現計画は平成29年度から令和3年度までの計画となっております。来年度から新しい計画となります。今年度中に次期計画を策定しまして、来年度から次期計画に基づいて新たに空き家対策をやっていきたいと考えております。次期計画に向けた検討としまして、次の第13回空家等対策委員会にて計画案の検討と書いてありますが、本日いただいた意見、我々が考えている課題や宿題を整理させていただきました。こちらからこんなことをやりたいというイメージでお示しできたらと考えております。次の第14回空家等対策委員会では第13回で意見をいただいたものを踏まえ、計画素案を出させていただくイメージとなります。第15回空家等対策委員会は2月または3月になりますが、最終の計画案で確定させていただいて、ご報告させていただくという内容のスケジュールとなります。本日いろいろご意見をいただきましたが、本日は初めての委員もみえますので、アンケートを今回初めて配布させていただきましたのもございますので、ご意見やお気づきの点がありましたら、ご意見等いただければと思います。よろしく願いいたします。

豊福委員長

今後の進め方についてご説明いただきましたが、これについて何かご意見等ございますでしょうか。

このような進め方でよろしいでしょうか。

その他委員の皆様からはよろしいでしょうか。

それでは御意見も出揃ったようですので、本日の議事は全て終了となりますので、事務局にお返しいたします。

【閉会】