

審議会等の会議報告（案）

1 会議名	第13回津市空家等対策委員会
2 開催日時	令和3年8月24日（火） 10時00分から11時45分まで
3 開催場所	津リージョンプラザ3階 生活文化情報センター （展示室）
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、國分弓子、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、井上博之、西出智康（委員代理） （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 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13回津市空家等対策委員会 （1）津市空家等対策計画（骨子案）について （2）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資料のほかに、</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・事項書</li><li>・パワーポイントの資料</li></ul> <p>ご不足はございませんでしょうか。</p> <p>また、事前に送付しました資料をお持ちでない方は資料を用意しておりますので、お知らせください。</p>
豊福委員長	<p>それでは、事項書の「1 津市空家等対策計画（骨子案）について」の説明をお願いします。</p>
事務局	<p>本日は空家等対策計画の骨子案について計画の構成に基づき、図のよう</p>

に順を追って説明させていただきます。

では、現状分析について説明します。

お手元の（A3 資料）津市空家等対策計画：現況・課題と対応の方向性（案）、A4 資料「現況」、「パワーポイント資料」またはスライドをご覧ください。

まず、津市の現状についてご説明させていただきます。

国勢調査による津市の人口・世帯数につきまして、令和 2 年度の総人口は 274,759 人となっており、平成 27 年度調査より 1.8%減少しております。

令和 2 年度の世帯数としましては、117,175 世帯となり、平成 27 年度調査より 2.2%増加しており、平均世帯人数は 2.34 人となっています。

人口は減っておりますが、世帯数は増加傾向にあり、住宅需要としては減少していないと考えられます。

住宅・土地統計調査結果によると、本市の平成 30 年の総住宅数は 137,100 戸、空家数は 23,310 戸となっています。空家率については、平成 20 年は 13.9%であり、平成 25 年では 19.0%、平成 30 年では、17.0%となっています。平成 30 年の全国の空家率が 13.6%、三重県の空家率が 15.2%と比較してみると、本市の空家率 17.0%の方が高くなっています。

一方で全国、三重県ともに総住宅数、空家数、空家率とも増加傾向にあります。

本市では総住宅数、空家数の減少に伴い、空家率についても平成 25 年度より減少しております。

平成 29 年は空家等対策計画を策定し、各種対策を進めてきた成果が出ていると見受けられます。

本市の建築時期別住宅数は、建築基準法の改正で新耐震基準の導入以前の昭和 55 年までの建築された住宅が 26,470 戸で 25.2%となっています。

また、10 年間における年平均建築数で比較すると、「平成 23 年～30 年 9 月」は 1,752 戸と建築数の多かった「平成 3 年～12 年」の 2,427 戸から減少傾向にあります。

三重県住宅着工統計資料によると、本市の新築住宅着工戸数の全体は、平成 18 年度の 3,611 戸をピークに平成 24 年度の 1,467 戸まで減少し、平成 25 年度で増加に転じた後、再び減少、増加を繰り返し、令和 2 年度には 1,502 戸となっています。

令和 2 年度の新築着工戸数の内訳をみると、持家が 774 戸と最も多く、次いで貸家が 425 戸となっています。

平成 27 年度から比較すると貸家は減少傾向、分譲住宅は増加傾向となっておりますが、全体的に新築住宅の着工戸数が落ち着きを見せる中、

世帯数の増加傾向からも中古物件を求める需要は一定数あると予想されます。

空家等への関心の高まりを受け、平成 28 年度には急激に相談件数が増加しました。

周知・啓発の成果もあり、近年は高い水準で推移しています。

本市の空家の損壊に関する相談件数は、平成 30 年度に相談件数が増大し 218 件となったものの、改善指導を進めた結果、減少傾向にあり、令和 2 年度は 68 件となっています。

平成 30 年住宅・土地統計調査結果において、空家のうち「腐朽・破損あり」22.4%あり、平成 27 年調査結果の割合と変化がなく、適切に管理が行われていない空家が一定数あることが分かります。

平成 27 年度に実施した空家外観調査において、空家とした 3,924 件がありました。空家等対策を進める中、空家等の除却や空き家情報バンクによる成約等利活用が進んだ結果、令和 3 年 6 月末現在で 3,323 件で約 600 件減少しております。

一方で、新規空家登録件数はあり、実際の総数としては増えており、今後も空家等対策の継続が必要と考えます。

アンケート結果につきましては、前回説明させていただきましたので、省略させていただきます。

続きまして、現行計画における施策の課題についてご説明させていただきます。

お手元の資料で津市空家等対策計画：現況・課題と対応の方向性（案）の現行計画における施策の課題（A3 資料）をご覧ください。

まずは、「空家等の発生の抑制と適正管理の促進」について

現状分析において説明したとおり、H30 年度から相談件数が減少しています。これはこれまでの周知、啓発をしてきた成果でもあると思われます。今後の人口減少及び高齢社会から空家の件数は増加すると思われることから適正に管理されない空家の件数が増加しないためにもこれまでのように今後も継続した周知・啓発は必要であると思われます。

「空家等の利活用の促進」について

空き家情報バンクの利用登録者数に対し、登録物件数が伸びていないことから、登録物件増を目指した取り組みが必要である。

新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、休日相談会、県外での PR 活動、空き家見学会ができない状況にあることから、新たな PR 方法、開催方法の開拓が課題です。

支援制度をより広く知ってもらえるよう周知・啓発方法の検討が必要である。

空き家・空き店舗の中には、改修工事を伴わずに使用できる場合もあり、改装費を伴わない開店にも配慮した補助制度の検討が必要である。

空家等および跡地を利活用できるよう国の補助事業の対象となるような事業の検討が必要である。

「管理不全な空家等の解消の促進」について

改善が困難なケースがあることが課題で、具体的には、相続放棄等で所有者が不存在になったケース、土地と建物の所有者が違うケース、住所地在遠隔地で直接訪問による面談での改善指導が困難なケースや所有者の経済的な理由でなかなか改善に至らないケースなどが有ります。

続きまして、前回委員会においていただきましたご意見となります。

お手元の資料で（A4 資料）第 12 回空家等対策委員会委員意見またはスライドをご覧ください。

- ・空き家情報バンクの周知方法の検討
- ・空家等の利活用におけるソフト面での充実
- ・お試し体験移住の検討
- ・子育て世代への優遇策の検討
- ・市内全域での移住者向けの相談体制の検討
- ・耐震診断制度の周知
- ・空家等利用希望者に対する相談窓口の検討

これで、現状分析、現行計画における施策の課題、前回委員会による意見になります。

ここまでで、ご意見、質疑等ありますでしょうか。

ご意見等がないということで、説明を続けさせていただきます。

現状分析や所有者アンケート、利用希望者アンケート、現行計画における施策の課題、前回の委員意見等を踏まえ、空家等の課題について整理します。

お手元の資料で（A3 資料）津市空家等対策計画（骨子案）またはスライドをご覧ください。

現状分析や所有者アンケート、利用希望者アンケート、現行計画における施策の課題、前回の委員意見等を踏まえ、空家等の課題について整理します。

①空家所有者について、

・60歳以上の所有者の割合が増えており、関係団体、施設等と連携した適正管理に係る継続した周知・啓発が必要である。

・空家をもたらす問題について所有者の認識不足の解消が引き続き必要である。

②空家となった理由として、所有者の転居等による場合から死亡により空家となった割合が多くなっているため、その予防措置が必要である。

③空家の管理について、築35年以上の空家等の割合が増えており、空家の適正管理や老朽化の予防措置の継続した周知・啓発が必要である。

④建物の賃貸・売却について、

・空き家情報バンクにおいて所有者の認知度が低いため、登録物件の増を目指した取り組みが必要である。

・所有者や利用希望者が利活用しやすい空き家情報バンクの充実が必要である。

・空家の利活用を促すための支援制度をより広く周知するための検討が必要である。

・商店街等の空き店舗活用支援の見直しが必要である。

・利用希望者として賃貸・購入の懸念解消のための支援の検討が必要である。

⑤建物の解体について、

・解体を考えていない理由として、「解体費用が高い」という意見が多いことから、解体経費の補助（特定空家等除却補助金制度等）の周知が引き続き必要である。

⑥危険な空家について、

・解体したくてもできない、所有者不存在となっている等で危険な空家がある。

続きまして、空家等対策の基本的な方針についてご説明させていただきます。

お手元の資料で（A3 資料）津市空家等対策計画（骨子案）またはスライドをご覧ください。

①所有者の認識不足の解消の課題に対し、

(1) 空家等の発生抑制

・空家等に関する市民意識の啓発

①空家の適正管理に係る関係団体、施設等と連携した周知・啓発、②空家となった際の予防措置、③空家の適正管理や老朽化の予防措置の周知・啓発の課題に対し、

(2) 空家の適正管理の促進

- ・管理者意識の醸成
- ・適正管理に向けた情報の提供
- ④建物の賃貸・売却の課題に対し、
  - (3) 空家等の利活用の促進
    - ・利活用に向けた情報の提供
    - ・流通による活用の促進・充実
    - ・利活用に係る支援制度の周知、促進
  - ⑤建物の解体経費、⑥危険な空家への対応の課題に対し、
    - (4) 管理不全な空家等の解消の促進
      - ・所有者等へ情報提供・改善依頼
      - ・危険な空家(特定空家等)への迅速な対応
      - ・空家の解体支援制度の周知

をそれぞれの基本的な方針とします。

基本的な方針としては、現行計画において定めている基本的な方針に沿って今後も進めていきます。

続きまして、施策の展開についてご説明させていただきます。

お手元の資料で(A3資料)津市空家等対策計画(骨子案)またはスライドをご覧ください。

(1)から(4)の基本的な方針について、3つの柱に割り振り、施策の展開を見直しました。

「空家等の発生の抑制と適正管理の促進」における施策の展開は、

- 所有者、家族、地域への周知・啓発について
  - ・ホームページ・広報等による空家等に関する周知・啓発
  - ・関係団体等と連携した無料相談会の開発
  - ・納税通知書を通じた適正管理の周知・啓発
- 老人福祉施設等と連携した周知・啓発
- 死亡届の届出者及び市外転出者に対する周知・啓発とします。

「空家等の利活用の促進」における施策の展開は、

- 空き家情報バンクの充実について
  - ・空き家情報バンク物件の建物の質の確保に関する支援の検討
- 空家等の流通および利活用の促進
  - ・リフォーム等の支援に係る情報提供
  - ・商店街等の空家・空き店舗活用支援
  - ・跡地の利活用への支援の検討
- 空家等に係る関係団体等との連携した相談対応とします。

「管理不全な空家等の解消の促進」における施策の展開について、

○危険な空家等の現地確認と必要に応じた空家特措法に基づく措置の実施

- 空家等の解体に関する支援の周知として
    - ・空家等の解体補助
    - ・空家等の所有者等への解体支援の情報提供
- とします。

以上で津市空家等対策計画(骨子案)の説明を終わります。

ただいま空家等対策計画骨子案について説明していただきましたけれども、これについて、委員の皆さまからご意見を伺いたいと思います。

中尾委員

空き家情報バンクの認知度が低いということが課題となっているが、私自身も空き家情報バンクの全体像については分からないし、空き家情報バンクを利用したい場合はまずどこに行ったらいいのか、というところも分からない。具体的に説明していただくとか資料をもらうことはできるか。以前にこのようなお話しをしていただいたのでしょうか。

事務局

空き家情報バンクにつきましては、以前は美杉地域で行っていましたが、平成 29 年度から市内全域に拡大させていただいております。運用、窓口としましては、市の都市政策課及び美杉総合支所地域振興課で行っております。

中尾委員

空き家情報バンクを利用したい場合は都市政策課へ行けばよろしいか。

事務局

概要について担当から説明しましたが、委員が変わられて詳細についてご存知でない委員もお見えになるかと思っておりますので、次回までに空き家情報バンク自体の資料をお送りさせていただきたいと思っております。もう少し概要をとということであれば、この場でももう少し担当から説明させていただきます。

中尾委員

津市内全体で空き家情報バンクに登録したい方が対象ということでしょうか。

事務局

対象となります。

豊福委員長

それに関連して伺いたい。今回、空き家情報バンクの充実ということで掲げられているが、具体的に今どういうところが弱くて、どういうところを充実させていこうとお考えですか。

事務局

現在、事務局の方で課題と考えているのが、市内で空き家を買いたい、借りたいという空き家情報バンクの利用登録者数に対し、登録物件数が非常に少なくなっています。その背景として、成約は進んでいるということではありますが、需要と供給のバランスが成り立っていない状態となっております。アンケートにもありましたが、空き家情報バンクの存在を知らない方が多く、周知がされていない状態となっておりますことから、物件の登録数が進んでいないことを課題としております。物件登録数を今後増やすためには、まずは空き家情報バンクの存在を知っていただくことが課題であると感じております。それに向けた施策について、具体的事業としてはまだ決まっていますが、検討していきたいと考えております。

豊福委員長

まずは、登録物件数を増やしていく取組みを進めていくことは分かりました。空き家情報バンクのホームページの使い勝手とか掲載している情報に関して見直し等はお考えですか。

事務局

ホームページにつきましては、今年度のお話になりますが、新型コロナ

ウィルス感染症の拡大防止の観点によりまして、ホームページの見直しの予算を計上させていただいております。その見直し内容としまして、検索機能の充実であったり、お気に入り物件を登録する機能の追加や、物件詳細について、写真を掲載させていただいておりますが、そちらに360度カメラ画像を掲載し、もう少し物件の詳細がわかるように対応し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。

岸野委員

質問も兼ねてですが、パワーポイントの8ページについて、空き地の雑草の相談数について触れていますが、これがますます増えてくると思いますが、相談された案件に対して、どのような対応をされてみえるのか教えていただきたい。それから、空き家の相談窓口をこれからますます充実していく必要があるかと思いますが、担当職員について専門の不動産業者ではないにしろ、ある程度お客さまと話ができるようなレベルアップが必須であると思いますが、今後の取組みについてどのように考えているか。いくら制度が立派になっても、やはり人の問題が最終的には求められると思います。

白井委員

まずは、空き地の雑草の相談でのご質問ですが、津市全体では本庁管内ですと環境保全課空地・空家等連絡調整担当でご相談を受けております。地域管内ですとそれぞれの地域振興課でご相談の受付をしております。ご相談内容を伺いまして、空き家の雑草の相談でありましたら、まず相談内容をもとに所有者を調査します。それと相談のあった現地確認を行います。相談に応じた担当部署に相談内容を連絡し、対応を進めていく流れとなります。空家の状態が悪い時は、建築指導課空家等対策担当に引き継ぎます。雑草の場合でしたら、環境保全課で対応し、所有者の方に文書通知または訪問等して指導していきます。ルールを設けておりまして、1か月後に再度現場に赴き、状況の確認をさせていただいて、改善されていない場合は、再度所有者に連絡をしております。

もう一つ、空家の所有者からの相談に対して、専門的なことについては、窓口の方で内容を聞き取りさせていただいて、空き家ネットワークみえという専門団体8団体で構成している団体へご質問内容を引き継ぎさせていただき、そちらの方から専門的な回答をしていただくという連携をしています。今後につきましても、専門的な質問に対応できる窓口の周知及び関係団体との連携を継続して対応していきたいと考えております。

岸野委員

ありがとうございます。

実効性がないといけないと思いますし、やはり所有者や購入したい方が相談する一番の窓口は市役所の職員になりますので、その辺をお願いしたいと思います。担当職員の受け答えにより随分変わると思いますので、よろしくをお願いします。

橋本委員

今のお話しですが、雑草の処理の相談された方や所有者へ報告はされているのでしょうか。何度か現場に確認に行っていたかと思いますが、その結果について、それぞれどのように伝えていただいているのでしょうか。



臼井委員

相談者からの空地の雑草についての相談ですと、相談者にまずは連絡さしあげましょうかとお聞きしており、ご希望であれば、進捗状況をお伝えさせていただきます。

橋本委員

分かりました。相談者の方にも伝えるということですね。

藤田委員

不動産を販売している中で空き家の所有者を特定してくれとお客様に依頼されるケースがあるのですが、登記簿を見ると前の所有者と変わっていない状況となっており所有者が分からないことがあります。この4月から登記の義務化がされるとのことでお聞きしたいが、今後の物件のことなのか、過去に遡って変わってない登記簿についても調査をしていける内容なのか。死亡届の際に財産が誰のものになるのかは津市の中では把握できると思いますが、津市から働きかけて誰かに売るなり貸すなりを促していただくありがたい。法務局と津市の情報のつながりについて、連絡先が誰とかを分かるシステムをとっていただいて、強いて言えば、役所から働きかけていただいていたとありがたいと不動産業界では考えております。個人情報であり、なかなか取得できない情報について市なら取得できることと思いますので希望しております。法務局さんにそういった流れを教えていただきたい。

塩沢委員

具体的な制度設定につきましては、まだ民事局から示されていない状況でして、ただ今おっしゃっていただいた通り、相続登記の義務化の法改正が決まりまして、義務化については3年以内に施行するという事は決まっています。登記官（法務局の職員）が死亡の事実を把握して、職権で行使用するようなどの法改正も同時に行われていますが、具体的に市から情報をもってそれに基づいてどうするかという細かいところまではまだ示されていない状況です。ただ、相続登記が義務化になっているのは確かですし、合わせまして住所変更等についても義務付けがなされていて、更にそれを実行しない場合は過料制裁までは法律上で決まっているという状態です。住所規定につきましてもマイナンバーを活用して、情報をもって連携して行うことは想定されていますが、まだ細かな具体的な内容については示されていません。どのような制度設定になるのかにつきましては、詳細がわかりましたら情報提供はさせていただきます。

事務局

藤田委員がおっしゃっていただいた通り、市役所には必ず死亡届が出されます。他の市町を参考にさせようとして、死亡届の提出の際に渡す手続き一覧表の中に空き家情報バンクの情報などを掲載し、空き家の利活用を促す取組みをされている市町がありますが、こちらから課税情報を見に行くと、死亡により誰に相続されたか等について把握しアプローチすることは、個人情報の問題もありそこまでの権限について空家特措法の中ではできないと認識しております。

藤田委員

そこまでいなくても、死亡者の残ったものを管理する方の連絡先として、空き家の連絡先を自治会長さんに伺うのですが、個人情報のためできないとなったり、管理する方の連絡先まで把握していないと思います。そのため、私どもは空き家情報バンクに聞いてみてくださいと言うしかない

い。個人情報の中でも電話番号だけでも役所の中で把握していただいて、民間に情報を流すまでは難しいと思いますが、通知だけでなく、電話で連絡がとれる情報を把握したほうが良いと思います。

不動産業としては空き家の所有者の特定ができないことに困っております。

塩沢委員

空き家対策とは直接関係しないかもしれませんが、不動産協会様からのお話の中で、不動産登記の所有者が代わっておらず、誰が管理しているかわからないという問題に対して、民法の改正にもなって不動産登記法の改正も行われておりまして、その中で新しい制度として、相続登記を申請するというのは非常に大変な作業になるため、それに代えて、とりあえず、相続人であることを申告する制度が新しくできます。これが周知されていけば、これまでよりも相続登記の負担が若干軽減され、速やかに新しい所有者が誰かととりあえず申し出て、法務局の職員が職権で住所と名前を特定で記すようになっていきます。そういうことがわかれば、多少はやりやすい。正式な相続登記は後程やってもらう必要はありますが、とりあえず、誰が相続人であるかということが付記できます。

空き家対策において検討していただいてもいいのではという点が民法改正の中でありましたのでご紹介させていただきます。三本柱のうちの三本目の「管理不全な空家等の解消の促進」の項目の中で、空家特措法により進めていくということで、法律の内容まで存じ上げませんので、似た制度になるかもしれませんが、民法の改正の中で所有者不明土地建物の管理制度というものが新しくできました。危険な建物について管理者を選んでもらって、その人に管理をしてもらうなり、あるいは処分してもらうなり、そういうことを進めることができる制度であり、その建物に特化した管理を行う。今までの相続財産管理人はその人全部の財産をまとめて管理することになるので、非常に負担が大きく、なかなか引き受け手がなく、また処理にも時間がかかり大変という面がありました。今回の新しい制度はその建物だけに特化して管理人を選ぶことができる制度となっていますので、空き家になっている危険な建物について、相続人がいないとか全員相続放棄してしまっていて引き継ぐ人がいないとか、まさにそういうケースについて管理人を選んで処分していく制度が民法改正で謳われています。今後この制度自体が2年以内の施行というのが決まっているだけです。まだ少し先になるのですが、空家の対策を進める中で今後この制度が使えるかもしれないということで、今後示される制度設計を注目していくのも方法ではないでしょうか。今回の骨子案に入れるには時期的に早いかもしれませんが、今後こういう制度があり、使っていけるかどうかについて検討していただいてもいいと思い、ご紹介させていただきました。これについての詳しい制度設計等分かるようになりましたら、またお知らせしていきたいと思っておりますのでよろしく願いいたします。

豊福委員長

今回の法改正により所有者がいたとしても、きちんと管理できていないものに対しては管理人を設定できるようになったのではないかと思います。それで間違いはないですか。

塩沢委員

その通りです。

豊福委員	<p>管理されていない土地、家屋について管理人制度という新しい展開が増えてくる可能性もあるので、その点も空家対策に活用できるのではないかと思います。まだ制度設計が明らかでないため分かりませんが。</p> <p>ところで、今回、この事前にお送りいただいた資料の骨子案で一番右にある施策の展開のところで、アンダーラインを引いていただいているところが、新しく盛り込んだ施策と理解してよろしいですか。</p>
事務局	アンダーラインの部分が追加、変更部分となります。
中尾委員	施策の展開ですが、色分けで3つに分けていただいておりますが、これを今後14回15回の委員会において検討するということですか。
事務局	そのように予定しております。
中尾委員	<p>例えば、この中で、すでに実施している事業や今後にどのようなことを予定しているのかということが次回には教えていただけるのか。</p> <p>例えば、「老人福祉施設等と連携した周知・啓発」とは具体的にどのようなことをするのかとか、「死亡届の届出者及び市外転出者に対する周知・啓発」についても、死亡届者が必ずしも住所地に出すわけではないので、空き家の所有者ではないと思いますし、そのことを含めて具体的にどういうことをしようと思っているかを次回は検討していったらいいと思いますが、いかがですか。</p>
事務局	次回、具体的にお示しさせていただきたいと思います。
中尾委員	よろしくをお願いします。
事務局	<p>ただいまのご質問ですが、基本的に今回お示しした骨子案は、大体計画ものを作る際に、施策の展開としてどのような方向性でというところまでを計画に書かせていただいて、具体的なそれに伴う事業につきましては、それぞれ進めていくこととなりますが、今回、計画そのものの議論をいただくのは、次回ぐらいに計画となった素案を見ていただきまして、具体的に議論をしていただくと考えています。行政の場合は施策の展開までを示すと、イメージが沸きますが、施策一つ一つの中に様々な事業、委員が言っていた具体的な事業が出てくるということでございますので、次回お示しさせていただくときに、この施策の展開として、今までの事業内容の部分と、今後想定しているものがあれば、具体的な例を挙げて、結びつけて考えていただけるような形で説明させていただきたいと思います。ご了解いただければと思います。</p>
豊福委員長	次回お願いしたいと思います。今回、この施策の展開は骨子ということにはなりますが、このレベルでもう少し盛り込んだ方がいいというご意見があればと思いますし、あるいは具体的にイメージしているかご質問していただいても結構です。ご発言いただければと思います。
國分(恵)委員	大分古い資料になりますが、平成31年3月19日の第8回空家等対策委員会のときの資料において、空き家情報バンク登録物件一覧という資料が

ございます。37件ぐらいの登録物件の写真や内容が記載された資料ですが、その資料の中には建物の築年数等を記していますが、当然昭和56年（1981年）に法改正されて、新耐震基準が定められました。それ以前の建物について、耐震診断をなされているかどうかの有無などの記載がされていませんが、平成31年の委員会以降は是正された部分はあるのでしょうか。私自身で登録物件の確認はしていませんが、耐震診断の評価について記載されているものがありますでしょうか。市が登録している物件ということでご覧になっている人も多いと思いますので、安心安全としてそのような形で評価をして登録をされているのか教えていただきたい。安心安全に対して、売り手側、買い手側の信用に関連しております。

事務局

今回の現状分析の中で旧耐震基準の物件が増えてくることは想定されます。その中で市建築指導課において耐震診断を無料で受けていただける制度がございますので、そういった物件には耐震診断を紹介させていただいております。ただ、その後の耐震診断を受けられて、耐震基準を満たさなくなった場合に、またお金をかけて耐震補強計画を作って、耐震補強工事をしてから売りに出すという方はなかなかいらっしゃらない状態です。安心安全な物件を売るという意味では、そういう制度の周知が必要ですが、安い物件を求められて利用登録希望される方が多い中、わざわざ売りに出すために付加価値として耐震補強した方は、空き家情報バンクを活用していない方も見えますので、そういったことが課題となっております。他の市町の例ですが、耐震補強工事に対しても、空き家事業から補助を出している場合もありますから、そのあたりにおいて新たな補助制度として検討できたらと考えております。

豊福委員長

空き家情報バンクのサイトを見てみましたが、確かに耐震診断をやっているかどうかの情報は出ています。耐震診断が必要かどうかということと、診断をやったかどうかということの情報は見ることができました。逆に空き家情報バンクサイトに市の耐震診断に関するページへのリンクはなかったと思います。買った人が耐震診断を含めて、行わないといけないので、無料で耐震診断ができるという情報は、そこに載せておいた方がよいと思います。リフォーム等他の補助金のサイトのリンクはありましたが、耐震診断のリンクはついていなかったもので、空き家情報バンクのサイトページに関連する情報はすべてリンクしておいてほうがよいので、リンク先の内容も含めて検討していただいてもいいと思います。

商店街の空き家活用支援のところで、事前の送付資料の中で現行計画における施策の課題として、「商店街等の空き家店舗活用事業」の課題として、「挙証資料の真正性の確保」といった文言がありました。その意味するところについて、詳しく説明をお願いします。

西出（委員代理）

補助金につきましては、かなり複雑になっておりまして、この補助金につきましては、商店街を通して事業者を補助する形となります。その中で事業者と工事を施工する業者と商店街の中で、内容の相違等がありまして、うまく調整が取れていないこともありまして、また、補助対象かどうかについても微妙なところがありまして、分かりやすくなるように、使い勝手の良い補助金になるように検討していく必要があると考えております。

	す。
豊福委員長	そこを改善したいということですね。分かりました。
事務局	<p>インターネットにつながまして、参考に空き家情報バンクを実際にご覧いただきたいと思います。</p> <p>こちらが空き家情報バンクのホームページのトップページとなります。トップページには新着情報と関連リンクを掲載させていただいております。買いたい・借りたい方のページに移りますと、物件検索画面となります。価格、エリア、間取り等を検索することができます。検索していただくか物件一覧を選ぶと、交渉方法、エリア、面積、価格等を掲載した物件の一覧を見ることができます。物件詳細画面に移りますと、写真、間取りを大きく見ることができます。PDF形式になりますが、より詳しい情報を掲載させていただいております、その中に耐震診断の項目も設けております。</p> <p>こういった情報を一件一件掲載させていただいております。</p>
國分（恵）委員	<p>ありがとうございます。この中で物件の情報について掲載していただいておりますが、昭和 56 年以前の建物が耐震診断後に補強工事なしということはまずありません。空き家情報バンクの掲載の中で、売買価格において、それ以外の必要な費用についても掲載した方がよい。詳細までいかないと耐震診断の内容が分からないので、始めの画面の段階で耐震診断の内容が記載されていた方が、別途お金がかかることが示した方がよいのではないかと。</p>
豊福委員長	<p>物件を買って、自分が住める段階までいくらかかるかどうかの目安が分かりづらいので、サイトに掲載できないにしても、どこに相談したらよいかなども併せて検討した方がよいと思います。</p> <p>かなり詳しい情報は見ることはできる印象はあります。</p> <p>物件情報については、利用登録をしなくても見られる情報になりますか。</p>
事務局	ホームページの情報はどうなっても見ることができます。
岸野委員	私の感覚として去年のコロナウィルス感染症拡大以来、田舎に来たいという人も増えていると思うのですが、空き家情報バンクの成約の実績とか教えていただきたい。
井上委員	美杉地域の物件につきましては、令和 2 年度は成約 15 件となっております。令和 3 年度になってからの成約件数としましては、6 件となっております。平年と比較して、かなり多い件数となっております。
岸野委員	市内全域においても同じような感じでしょうか。
事務局	物件の成約数につきましては、近年右肩上がりとなっております。コロナウィルス感染症拡大の影響かどうかについては結び付けられるか確認はできていませんが、成約件数は増加しております。それに加えて利用登

録者数も右肩上がりとなっております。

実績につきまして、市内全域に拡大した平成 29 年度につきましては、美杉地域も含めまして 6 件、平成 30 年度は 15 件、令和元年度は 18 件、令和 2 年度は 38 件ということで、令和元年度に比べて倍以上の増加となっております。令和 3 年度は最新データではないのですが、5 月末で 10 件成約がありました。登録物件の中でいい物件ですとすぐ売れてしまう状態となっております。空き家情報バンクの登録物件数が少ないというのが課題となっております。コロナウィルス感染症拡大との関係については、去年から相談の際に理由をお聞きするのですが、直接的にコロナが理由でということ是一件あったかないかぐらいで、外出自粛など家にいる方が多くなった影響で日ごろから二地域居住や移住を考えている方々がいろいろなサイトで探されて、空き家情報バンクサイトのアクセス数が伸びた影響があるのではと分析しております。

岸野委員

ありがとうございます。

津だけではなく、全国的に空き家情報バンクを設置する市町村が増えていきますし、競争も激しくなってくると思いますので、よろしく願いいたします。

草深委員

コロナウィルス感染症における融資の政策があったため、不動産業界はコロナに関わらず、売れました。飲食店の方が飲食店だけだと不安定のため、アパート経営した方がという相談が結構あり、無利子の制度で買われた方が多かったです。家を買われる方も多くあり、物件がなくなるくらい不動産業界では動いたが、景気が悪いことには変わらず、売り上げが減少している。預かっている物件は売りつくしてしまった傾向はあります。

豊福委員長

成約に至っている物件が増えているということですが、やはり旧耐震よりも新耐震という物件が売れるのか、それにかかわらず、耐震補強やリフォームした上で契約に至るのかなど、特徴とかはありますか。こういった物件が売れやすいということはあるでしょうか。

事務局

基本的には新耐震ということよりも安い物件に注目が集まっています。リフォーム等以外ではなるべく安くということで探されている方も多いです。

豊福委員長

立地についてはどのあたりが人気というのはありますか。

事務局

立地については、探されている方は様々で、海の方がみえれば、山の方がいいという方もみえます。

豊福委員長

登録物件数を増やす場合、旧耐震に関わらず売れるということですね。試しに出してみたら意外に成約に至ったといった成功例なども宣伝して、諦めずに空き家情報バンクに登録していただくと周知していてもいいと思います。

國分(弓)委員

社会福祉協議会の方では、サロンの啓発を行っていますが、地域の皆さんが集まる場所がないという相談を受けます。津市内で探されています。

空き家を利用してできないかというご相談もあります。直接の窓口をしているのが、福祉課になっているので、空き家があってもなかなか紹介ができない。ご相談として、個人の相談が多いのか、地域からの相談が多いのか。また、地域交流のために利用したいといった相談はありますか。

事務局

空き家情報バンクについて、基本的には個人の方だけではなく、法人の方の登録は可能となります。利用用途として、空き家を利用することになります。空き家をまた貸したり売ったりする目的では利用できない。

國分（弓）委員

地域の方からのご相談はありますか。

事務局

1～2年の間にはなりますが、地域の方からの相談は聞いていません。

國分（弓）委員

ありがとうございました。

豊福委員長

大体皆さまからご意見をいただいたかと思えます。次回に具体的に計画案を示していただくということですので、そこに具体的な事業内容なども盛り込んでいただければと思えます。そこでまた、委員の皆さまからのご意見をいただければと思えます。

それでは、事項書の2その他について、事務局から説明をお願いします。

事務局

その他につきまして、今後の進め方についてご説明させていただきます。本日の委員会では、計画の骨子案をお示しさせていただき、先ほどいただいた意見を参考にさせていただき、計画素案の作成を進めさせていただきます。次回第14回委員会において、計画書の形として素案をお示しさせていただきたいと思えます。

豊福委員長

なにかご質問などございますでしょうか。

中尾委員

この年度内に第14回、第15回は開催されるのですか。

事務局

第14回、第15回は今年度内に開催を予定しております。

中尾委員

次回の開催時期はいつぐらいになるのか。

事務局

次回につきましては、11月下旬から12月上旬を予定しております。

豊福委員長

その他委員の皆様からはよろしいでしょうか。

それでは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】