

審議会等の会議報告

1 会議名	第 14 回津市空家等対策委員会
2 開催日時	令和 3 年 12 月 22 日 (水) 10 時から 11 時 30 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、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 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 14 回津市空家等対策委員会 (1) 津市空家等対策計画 (素案) について (2) 今後のスケジュールについて (3) 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、ご了承のほどよろしくお願い致します。</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いたします。</p>
豊福委員長	<p>本日は、委員の皆様のご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、よろしくご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、委員の皆様のご協力をよろしくお願いいたします。</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> <p>それでは、事項書の「1 津市空家等対策計画（素案）について」の説明をお願いします。</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、津市空家等対策計画（素案）本日お配りしている、</p> <ul style="list-style-type: none">・ 事項書・ パワーポイント資料・ (A3 資料) 津市空家等対策計画（素案）の概要・ (A4 資料) 津市次期空家等対策計画における具体的施策 <p>になります。ご不足はございませんでしょうか。</p> <p>また、事前を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>

本日は空家等対策計画の素案について計画の構成に基づき、説明させていただきます。

お手元の資料「津市空家等対策計画（素案）の概要」をご覧ください。

これまでの本市の経過について抜粋して説明させていただきます。

現計画である津市空家等対策計画を平成 29 年 3 月に策定しました。

平成 29 年度には津市空き家情報バンクを市内全域に拡大し、新たにバンクサイトを作成しました。

次期計画の策定に向け、令和 3 年 1 月から 3 月にかけて空家の所有者、利用希望者にアンケートを実施しました。

続きまして、津市空家等対策計画の現計画からの変更概要を説明させていただきます。

お手元の資料「津市空家等対策計画（素案）の概要（A3 資料）」1 ページの左側、またはパワーポイント資料 2 ページをご覧ください。

第 1 章 空家等対策計画の策定

1. 計画の背景と目的

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成 26 年 11 月公布され、平成 27 年 5 月に全面施行されました。

また、国において、空家等対策計画を策定して対策を進める市町村が活用できる補助制度（空き家対策総合支援事業）を平成 28 年度に創設し、本市も令和 2 年度より活用しております。

パワーポイント資料 3 ページをご覧ください。

本市では平成 29 年 3 月に「津市空家等対策計画」を策定し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に進めてきました。

また、令和 2 年度より空き家対策総合支援事業補助金を活用し、空家等の除却・利活用、空家対策促進事業を行ってきました。

今後も、既存の住宅等の老朽化や、少子高齢化の進行等に伴い、空家等が増加するものと予想されるなか、総合的な空家等対策をより一層促進するため、「津市空家等対策計画」を策定します。

パワーポイント資料 4 ページをご覧ください。

2. 本計画の対象地域・対象とする空家等について説明させていただきます。

対象地域は、本市全域とします。

対象とする空家等は、期間を問わず使用の実態のない建築物とします。

計画の期間は令和 4 年度から令和 8 年度の 5 年間とします。

続きまして、第 2 章 現状分析・課題の整理について説明させていただきます。

パワーポイント資料 5 ページをご覧ください。

1. 人口・世帯と住宅等の状況及び各種調査結果について、第 12 回、第 13 回の空家等対策委員会において統計調査のご説明をさせていただきましたが、令和 2 年度に実施された国勢調査結果が発表され、最新の調査結果を作成しましたので、ご説明させていただきます。

本市の人口は平成 17 年をピークに減少傾向にあり、令和 2 年には 274,537 人と前回調査より 14,001 人、割合として 4.9%減少しています。

パワーポイント資料 6 ページをご覧ください。

所有者アンケートの主な結果として、空家所有者の 77%超が 60 歳以上であり、現在の住まいから空家までの距離が、2 km以内の所有者が多くな

っていますが、高齢者にとって日常的に管理することが難しい 21 km以上ある所有者も 32%を超えました。

パワーポイント資料 7 ページをご覧ください。

所有者アンケートの主な結果として、賃貸・売却を行う上での懸念として、「建物の質が低く希望者が見つからないのではないか」が最も多く、次いで「リフォームや耐震化に費用が掛かるのではないか」、「住宅需要の少ない地域であるため希望者が見つからないのではないか」といった理由が多くなりました。

津市空き家情報バンクを「知らない」と回答した人の割合が 58%ありました。

空家の解体を考えていない所有者が多くなり、その理由として、「解体費が高い」ことが最も多く、また市へ期待することとして、「空家の除却に対する補助制度の充実」が最も多くなりました。

パワーポイント資料 8 ページをご覧ください。

利用希望者アンケートの主な結果として、利用登録者の 68%超が 50 歳以上であり、また現在の住まいは市内居住者が最も多くなりましたが、県外居住者も 29%以上を占めました。

空家の賃貸・購入を検討する中での懸念としては、「地域の雰囲気や近所づきあいの様子が分からない」が最も多く、次いで「リフォームや耐震化などでどのくらいの費用がかかるか分からない」が多くなりました。

パワーポイント資料 9 ページまたは、津市空家等対策計画（素案）の 26 ページをご覧ください。

前回の委員会後に依頼させていただきました、関係団体アンケート調査の結果を説明させていただきます。

今後（5～10 年後）想定される課題として、各団体から提出された意見を紹介させていただきます。

法務分野の関係団体からは、

- ・ 高齢化、都市部への人口集中により空家等管理者の減少による空家等の増加
 - ・ 各種周知活動による空家等の問題点、危機感及び取組内容の周知が必要
 - ・ 空家等の増加及び高齢化による特定空家等の増加
 - ・ 老朽家屋の解体助成金枠の限度による過疎地における老朽家屋の乱立
 - ・ 老朽家屋の乱立による街全体の景観への影響
 - ・ 津市空き家情報バンク対策の拡充
 - ・ 空き家情報バンクと不動産業者との業際問題
- パワーポイント資料 10 ページをご覧ください。

不動産分野の関係団体からは、

- ・ 高齢化による空家の増加
- ・ 自治会活動の減少
- ・ 空家の老朽化により費用が必要になるため、若年層への売却検討
- ・ 管理不全の空家の増加

建築分野の関係団体からは、

- ・ 単身世帯、老年人口、外国人人口の増加
- ・ 住宅に関する不満率の高い事項である、住環境・防災・生活利便性・治安・耐震性の解決が必要
- ・ 耐震性・環境を考慮した高齢者世帯が住みよい住宅、若年層に配慮し

た住宅、安心安全な住宅を構成する施策

パワーポイント資料 11 ページをご覧ください。

福祉分野の関係団体からは、

- ・身寄りのない人の家屋の放置
- ・相続登記未了や生活困窮状態であるため、住宅除却事業補助金対象外となる空家の放置

という意見がありました。

パワーポイント資料 12 ページをご覧ください。

続きまして、本市の空家等に関する現状や課題をふまえた上で、空家等対策に有効である施策や取組に関する意見として、

法務分野の関係団体からは、

・相続登記・住所等変更登記の義務化、相続人申告登記制度の創設による空家等の所有者等の確認の円滑化

- ・所有者不明土地、建物管理制度の創設による特定空家等対策の活用
- ・空き家情報バンクの更なる周知徹底
- ・特定空家等の相続関係未了解消に対するマニュアル化
- ・私有財産に制限を加える新たな法制度

パワーポイント資料 13 ページをご覧ください。

不動産分野の関係団体からは、

・資産税課データベースを活用し、空家所有者へ相続登記を促す書面の送付

- ・売れない土地建物の市への寄付
- ・相続放棄物件など売却できない空家の検討

建築分野の関係団体からは、

・積極的なリフォーム・リノベーションによる空家の利活用
・利活用・移住・外国人を対象としたモデル地域の形成
・住宅単体でなく地域のまちづくりと連携した交通利便性などの居住環境の構築

パワーポイント資料 14 ページをご覧ください。

福祉分野の関係団体からは、

・住宅、相続などの相談の場づくりなど人生の最期を支える視点からのサポート体制の検討

- ・特定空家等行政代執行の情報開示
 - ・近隣住民の生活や権利を擁護する視点での積極的な取組み
- という意見がありました。

この内容を計画に掲載予定をしておりますので、ご意見があれば後ほど伺いたいと思います。

パワーポイント資料 15 ページ、または津市空家等対策計画（素案）の概要 1 ページ右上をご覧ください。

2. 空家等の課題の整理について、人口・世帯と住宅等の状況及び各種調査結果を踏まえ、本市の空家等の課題を大きく 3 点に整理しました。

1 点目は、空家等の発生と適正管理として、空家等の発生を抑制するため所有者等に対して、空家等がもたらす問題についての周知・啓発を行うほか、適切に管理できるような情報提供を行うとともに、相談できる環境が必要です。

パワーポイント資料 16 ページをご覧ください。

2 点目は、空家等の利活用の促進として、津市空き家情報バンクの積極

的なPRや利活用に関する様々な情報の発信と情報を得る機会づくりが必要です。

空家等の所有者等や空き家情報バンク利用登録者に対する新たな支援策等を検討する必要があります。

パワーポイント資料 17 ページをご覧ください。

3点目として、管理不全な空家等の解消として、今後の発生抑制のため、定期的な状況把握のもと、管理不全な空家等の所有者等への啓発、指導等が必要です。

引き続き、解体に係る支援策が必要です。

パワーポイント資料 18 ページをご覧ください。

第3章 空家等対策の基本的な方針として、先ほど説明した3点の課題について、基本的な方針を定めて空家等対策を推進します。

1点目、空家等の発生の抑制と適正管理の促進として、空家等がもたらす問題について、市民や所有者等の理解を深め、空家等の発生の抑制に取り組むとともに、適正管理に向けた啓発や情報提供を行い、空家等の適正管理の促進に努めます。

パワーポイント資料 19 ページをご覧ください。

2点目は空家等の利活用の促進として、所有者等が自ら活用しない空家等をそのまま放置せず、資産価値のあるうちに賃貸や売却を行うなど、利活用を促進するため、啓発及び利活用に係る支援や情報提供を行います。

パワーポイント資料 20 ページをご覧ください。

3点目は管理不全な空家等の解消の促進として、管理不全な空家等については建築物等の現状を把握し、所有者等への適正管理に向けた情報提供や助言、依頼を行うとともに、空家等の解体を促進する啓発及び解体に係る支援や情報提供を行います。

また、管理不全な状態が改善されない場合は、周辺への影響や危険等の切迫性を勘案し、特定空家等に認定した空家等は、その所有者等に対する行政指導や行政処分も念頭に対応します。

パワーポイント資料 21 ページ、または津市空家等対策計画（素案）の概要2ページをご覧ください。

第4章 主体別の役割についてご説明させていただきます。

所有者等の役割は、空家特措法において「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」とし、また、土地利用基本法において、「土地の所有者又は土地を収益する権益を有する者は、土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する」と規定されています。

このことから、空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応するものとしします。

パワーポイント資料 22 ページをご覧ください。

地域の役割は、市や所有者等と相互に連携して、地域内の空家等の情報提供等、空家等の発生及びその放置による管理不全な空家等の発生の抑制に努めるものとしします。

事業者等の役割は、専門的な情報や知識、技術をもって、市や所有者等が行う空家等の対策について情報提供や技術的な支援を行うものとしします。

パワーポイント資料 23 ページをご覧ください。

市の役割は、相談体制や実施体制を関係団体等と連携して整備するとと

もに、市内における空家等の実態把握とその所有者等の特定を行います。

また、本計画の作成を行い、空家等に対する行政としての基本姿勢を示すとともに、空家等の利活用に係る施策についても併せて検討し、加えて地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、必要な措置を講じます。

なお、現行法制度で解決できないような事項が出てきた場合、必要に応じて県や国へ解決に向けた要望を行います。

パワーポイント資料 24 ページをご覧ください。

県・国の役割は、空家特措法において、県は当該市町村に対する情報提供及び技術的助言、市町村相互間の連絡調整、その他必要な援助を行うよう努めなければならないと規定され、また、国及び県は空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとされています。

第 4 章までの説明をさせていただきました。

豊福委員長

事務局より第 4 章までの説明をしていただきました。ここまでに、ご質問、ご意見がございましたらご発言願います。今回新しく加わった情報としましては、第 2 章の関係団体アンケートになります。

野田委員

うちの事務所の事務員の親戚の方が美杉に空家がありまして、バンクを使用して、つい最近、都会の方に売却されたという話を伺いました。ということでバンクの方も役に立っていると思います。事務員経由で色々聞いたところ、空き家情報バンクに辿り着いたきっかけは何かというと、津市のホームページからダイレクトにアクセスしていないようです。他のサイトからリンクをつなげて情報を入手したようです。津市のホームページにダイレクトに検索してもらえるような方策を具体的に検討した方がいいと思います。

事務局

今も津市のホームページからダイレクトに検索していただいても辿り着くようにはなっていますが、検索の仕方が難しかったようですので、我々もバンクを見ていただく、登録していただくことが重要と考えますので、津市のホームページだけに限らず、他のバンク等を利用しながら、バンクの情報を提供させていただきたいと思います。

中尾委員

パワーポイント 12 ページをお願いします。相続登記・住所等変更登記の義務化というところで、今、相続登記のところで改正が行われて、まだ施行はされていないですが、相続登記の今後の見通しとかを副委員長より説明をお願いします。

塩沢副委員長

今現在、分かっている情報としましては、相続登記の義務化等の新しい施策について施行日が決定している状況です。今月の 14 日に閣議決定が行われまして、相続登記の義務化につきましては、令和 6 年 4 月 1 日から施行することが決まっています。土地利用に関する民法も同時に改正されていて、財産管理制度や共有制度、相隣関係、遺産分割の在り方について定めるものですが、これらについては令和 5 年 4 月 1 日から施行することが決められました。相続した土地を国庫に帰属できる制度が創設されることになり、これにつきましては令和 5 年 4 月 27 日から施行すること

が現在決まっています。これらの相続登記義務化に関しまして、随時法務省のホームページで今現在、見直しの情報として順番にアップさせていただいているところです。関係しまして、相続登記が義務化になりましたら、かなりの方が影響されるということで、法務省では周知の方を徹底するよう通知が来ています。早速、ポスターやパンフレットが法務省からきていますので、市町役場や関係機関である司法書士会、土地家屋調査士会などに今後配布する予定になっております。ぜひ、窓口の方に貼り出していただくなり、お客様に手渡ししていただくなりで活用していただけたらと思っております。実際にどのような内容になってくるのかについては、具体的に示されていません。実際義務化になれば、法務局の方に書類が出されることとなりますが、どのような書類が必要となるか、どのように審査するかなど、具体的なところは決まっています。ただ、いつまでにやりますという期限を決めないと、何も進まないということですので、施行期日に向かって制度設計を進めている段階ところです。今後、状況が分かり次第お知らせしていきます。今後、マスコミや新聞紙面等に相続登記の義務化等を明記することになるとお思いますので、施行日が決められましたので、それに向かって法務局サイドとして周知・広報をしていきたいと思っております。

中尾委員

ありがとうございました。

事務局

今回、今まで説明させていただいた内容について、空家等対策計画（素案）26 ページに各関係団体アンケートに新たに付け加えさせていただきました。若干、文言を変えたりしていますが、基本的にはアンケートの意見を掲載させていただいております。今回、初めて見ていただいている形になります。今でなくても結構ですので、分野を分けて掲載させていただいておりますので、文言の変更や意見の不掲載要望などがありましたら、ご意見をいただきますようお願いいたします。

豊福委員長

形式的な文言の話ですが、パワーポイント 15 ページになりますが、計画（素案）の 27 ページにおいて、「空家等の発生の抑制と適正管理」ではないでしょうか。

事務局

ご指摘のとおりです。訂正させていただきます。

豊福委員長

ご意見もほぼ出揃ったようですが、ほかにご質問、ご意見はございませんでしょうか。
それでは、第 5 章からの説明をお願いします。

事務局

では、第 5 章 施策の展開についてご説明させていただきます。
パワーポイント資料 25 ページをご覧ください。
3 点の基本方針、主体別の役割を踏まえ、必要な推進体制を整備し、計画的かつ体系的に空家等に関する施策を進めていきます。
現段階では主な項目を目出しさせていただいておりますが、計画案の作成時には、本日委員の皆さまからいただく意見を踏まえ、現行計画のように文章で記載する予定です。

1 点目 空家等の発生の抑制と適正管理の促進における施策は

- ・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
- とします。

パワーポイント資料 26 ページをご覧ください。

2 点目 空家等の利活用の促進における施策は、

- ・空き家情報バンクの周知、啓発及び更なる充実
 - ・空家等の利活用に関する支援及び周知・啓発
 - ・空家等に関する相談対応及び相談体制の充実
 - ・社会経済情勢を踏まえた空家等の利活用に向けた新たな取組の検討
- とします。

パワーポイント資料 27 ページをご覧ください。

3 点目 管理不全な空家等の解消の促進における施策は、

- ・危険な空家等の現地確認及び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・啓発

とします。

次に、それぞれの施策における具体的な施策についてご説明させていただきます。

計画に直接記載するものではありませんが、事業内容をイメージしていただき易くするため、施策に付随する事業例を紹介させていただきます。

赤字で記載されている事業が今後、検討している事業になります。

パワーポイント資料 28 ページ、またはお手元の A4 資料「次期津市空家等対策計画における具体的施策」をご覧ください。

基本の方針 1：空家等の発生の抑制と適正管理の促進

施策 1：所有者、家族、地域への周知・啓発

における事業例としまして、

- ・市ホームページ、広報津及び地域だよりによる空家等の発生抑制、適正管理の促進に関する啓発
- ・空き家ネットワークと連携した空き家無料相談会の実施
- ・固定資産税の相続人代表者指定届の案内通知に空家等の発生抑制、適正管理の促進に関する啓発チラシ同封
- ・死亡届の届出者への案内文書に空家等の適正管理に関する内容を記載し啓発を行います。

パワーポイント資料 29 ページをご覧ください。

基本の方針 1：空家等の発生の抑制と適正管理の促進

施策 2：老人福祉施設等と連携した適正管理に係る周知・啓発

における事業例としまして、

- ・高齢者入所型施設、地域包括支援センター及び在宅介護支援センターと連携した周知・啓発を行います。

パワーポイント資料 30 ページをご覧ください。

基本の方針 1：空家等の発生の抑制と適正管理の促進

施策 3：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

における事業例としまして、

- ・市外転出者向けの配布物に空家等の適正管理に関する内容を記載し啓発を行います。

パワーポイント資料 31 ページをご覧ください。

基本の方針 2：空家等の利活用の促進

施策 1：空き家情報バンクの周知、啓発及び更なる充実における事業例としまして、

- ・津市空き家情報バンクの運用
- ・固定資産税納税通知書への空き家情報バンクの啓発チラシ同封
- ・空き家情報バンク登録物件所有者に無料耐震診断の啓発
- ・空き家情報バンクサイトへの物件の掲載内容（写真等）の充実を行います。

パワーポイント資料 32 ページをご覧ください。

基本の方針 2：空家等の利活用の促進

施策 2：空家等の利活用に関する支援及び周知・啓発における事業例としまして、

- ・ホームページやパンフレット等による情報提供
- ・美杉地域空き家情報バンク利用物件改修費補助金
- ・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
- ・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（市内全域）
- ・木造住宅耐震診断事業
- ・木造住宅耐震補強計画事業
- ・木造住宅耐震補強事業

パワーポイント資料 33 ページをご覧ください。

基本の方針 2：空家等の利活用の促進

施策 3：空家等に関する相談対応及び相談体制の充実における事業例としまして、

- ・相談窓口を周知・啓発し、空家等所有者等の相談に対応
 - ・無料移住相談会の開催
 - ・商店街等を通じた空き店舗のマッチング
- を行います。

パワーポイント資料 34 ページをご覧ください。

基本の方針 2：空家等の利活用の促進

施策 4：社会経済情勢を踏まえた空家等の利活用に向けた取組の検討における事業例としまして、

- ・空き家情報バンクサイトへの物件の動画等の掲載検討
- ・ポストコロナを見据えた空き家見学会を開催手法の検討
- ・リモート形式による移住相談及び移住者を対象とした懇談会の検討
- ・田舎暮らし体験、お試し居住体験の検討
- ・空き家情報バンク物件の登録・成約の増に向けた新たな施策の検討
- ・商店街等新規創業支援事業（補助金）

を行います。

パワーポイント資料 35 ページ、またはお手元の A4 資料「次期津市空家等対策計画における具体的施策」2 ページをご覧ください。

基本の方針 3：管理不全な空家等の解消の促進

施策 1：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

における事業例としまして、

- ・特定空家等の相談受付、現地確認、法 12 条による改善依頼
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置
- ・所有者不存在の特定空家等に対する改善に向けた施策の検討

を行います。

パワーポイント資料 36 ページをご覧ください。

基本的方針 3：管理不全な空家等の解消の促進
施策 2：空家等の解体に関する支援の周知・啓発
における事業例としまして、

- ・特定空家等除却補助金の運用
- ・木造住宅耐震診断事業
- ・木造住宅除却事業補助金
- ・木造住宅耐震化事業における訪問啓発事業の実施

を行います。

パワーポイント資料 37 ページをご覧ください。

第 6 章 計画の進行管理について説明させていただきます。

現計画と同様に津市空家等対策委員会を定期的を開催させていただき、
計画の進行管理を行います。

パワーポイント資料 38 ページをご覧ください。

第 7 章 津市空家等対策委員会について説明させていただきます。

津市空家等対策委員会の役割は、本市の空家等に関する対策の円滑な実施を図るため、本計画の作成及び変更並びに実施に関し、広く意見を聴取することを目的として、住宅施策に関する学識経験者、法務、不動産、建築、福祉、地域住民等の 13 人以内をもって組織し、設置します。

これで、津市空家等対策計画素案の概要を説明させていただきました。

ご意見などありましたら、よろしくお願ひいたします。

豊福委員長

ありがとうございました。

ただいま 5 章以降を説明していただきましたけれども、また、具体的な施策を紹介していただき、具体的な事業をまとめた資料の赤色の部分が新しく検討しているということで、このあたりについて、委員の皆さまからご意見、質問等を伺いたいと思います。

塩沢副委員長

パワーポイント 28 ページの事業例の中に空き家ネットワークと連携した空き家無料相談会の実施とありますが、法テラスが法務局と繋がりがあ
るのですが、法テラスにおいて津市で空き家対策として相談会を実施して
いるとお聞きしましたが、空き家ネットワークとはまた別になるというこ
とでよろしいでしょうか。もし、法テラスでも行っているのであれば、こ
ちらに載るものでしょうか。そういった事情をお聞きしたい。

法テラス、正式名称は日本司法支援センターとなります。

臼井委員

空き家ネットワークとは令和元年 5 月 31 日に空き家の対策に関して連
携をする協定を結びました。年 1 回、今年も 11 月 13 日に無料相談会を実
施しまして、今年で 5 回連携をとって年 1 回相談会を実施しているところ
です。協定の中で市役所に相談にみえた方に対しての専門的な対応に関し
ては、ネットワークに相談内容を紹介させていただいて、ネットワークの
専門的な回答を所有者の相談に返してもらっている連携を取っています。
法テラスとは関係していません。

塩沢副委員長

ありがとうございます。

中尾委員

今の話ですが、宅建業協会が取りまとめている空き家ネットワークみえという団体が主になってやっており、司法書士会や土地家屋調査士会、税理士会、行政書士会などの団体が、年1回無料相談会を開催しています。私は司法書士会で担当していますので、毎回相談会に出ています。一応、その形でたくさんの方が相談に来ていただいて盛況にやっていますが、ここ二年ぐらいはコロナの関係で今年も事前予約者だけの相談会でした。私が提案したいのは、なかなか空き家情報バンクが周知されていないところがありまして、いまだに58%が知らないということで、この相談会とかに情報バンクのサイトの動画を大きな画面で流すなどをしたほうがいいのではないのでしょうか。サイトが充実し、360度写真も載せましたとありますが、大体、相談に来られる方は年配者が多いため、サイトを見たりしないと思いますので、相談会とかがあるごとに、情報バンクの紹介動画を上映するとか影響が大きいと思います。納税通知書に案内を同封するにしても隅々まで内容を見る人はなかなか少ないと思われるので、目に訴えるような方策をしてもらったらいいと提案したいと思います。

事務局

ご提案とご意見ありがとうございます。空き家情報バンクについては、委員がおっしゃっていただいたとおり、いろいろと充実するための更新をしていますが、知られていないということがアンケートでも明確となっていますので、まず知っていただくという取組みが大事だと思います。委員のご提案を含めて、具体的な取組みを検討していきたいと思います。基本方針、施策の展開の中でもしっかりと空き家情報バンク自体の周知、PRの項目についても加えていきたいと考えております。

豊福委員長

先ほどもなかなかホームページからダイレクトに空き家情報バンクへアクセスできないという意見もありましたので、普段なかなかサイトを見られない方に対する紙媒体を含めたPRしないと認知されないということは確かにあると思いますので、いろいろと工夫が必要であると思います。

野田委員

パワーポイント28ページにおいて、赤字の部分で死亡届の届出者への案内文書に空家等の適正管理に関する内容を記載し啓発と書いてありますが、土地家屋調査士の仕事柄、よく法務局へ行くのですが、法務局で相続登記を個人でされる方が多くいまして、その際に、この赤字の部分の案内文書を法務局の方に置いてもらうことは可能でしょうか。せっかくやられるのであれば、これも手法かと思いますが。市と法務局では管轄が違うため難しいとは思いますが、いかがでしょうか。

塩沢副委員長

即答は難しいので、持ち帰って確認しなければというところではありますが、全く不可能ということはないと個人的には思っておりますので、持ち帰らせていただきますので、よろしく願いいたします。

臼井委員

死亡届の届出先が市民課になるので、そちらと連携をとって行う施策として考えております。現在、死亡届を出されるときに市民課以外で市役所や市役所以外のことを啓発していただいていると思うのですが、死亡届を出した後の手続きなどを説明するペーパーを市民課でお渡ししている。死亡届を出された方のお家が空き家になる恐れがある方に対して、相談とし

て環境保全課へ来てくださいという案内をしているところです。市民課が現在死亡届が出される際の手続き等の案内を検討しているところです。そちらの方で空き家に関する案内ができないか市民課と協議していきます。まだ具体的ではありませんが、松阪市や鈴鹿市がガイドブックを出しているの、そういうものでありましたら、市民課と協議して、法務局との連携についても検討していきたいと思います。

野田委員

ありがとうございます。

岸野委員

パワーポイント 28 ページの赤字部分について、死亡届の届出や転出届の届出の際に空き家に対する意向調査みたいな、今後どうされますかというようなアンケートやチェックリスト的なものを一緒に書いてもらって、空き家になってからの追跡調査するための連絡先を取得しておくことはどうでしょうか。

臼井委員

現在、転出届を出される市民の方に対しても空き家になる恐れがありますので、手続き時に渡している一覧表の中に空き家になる恐れがある方はご相談くださいという案内文を入れています。具体的なことは市民課との協議が必要ですが、委員がおっしゃられるとおり、もう少し具体的な何かができないかどうか検討させていただきます。

岸野委員

空き家情報バンクに登録していただける物件が少ないというのが現状です。先に送ってもらったアンケートでもありましたように物置として利用していたり、お盆や正月に帰るのに家財道具を置いておきたいとかいう意向を持ってみえる方が結構多いです。ただし、大きな台風とかがくれば、近隣に迷惑をかけるのが心配という方もみえます。空き家情報バンクがあるのは分かっているが、踏み切れないという相談を受けています。もう少し分かりやすい手法が取れないかと思っています。

事務局

ご意見ありがとうございます。

おっしゃられたとおり、アンケート結果でもよく聞くご意見としまして、空き家情報バンクを知っていても登録まではしないという声を聞きます。資産価値として持っておきたいという方には、適切な管理をしてくださいとお願いするところですが、家財道具の倉庫になっていたり、亡くなった親族の思い出の品があるためなかなか片付けられないということもあります。我々もそういった部分を片付けて、空き家情報バンクの登録だけではなく、片付けることによって空き家が利活用されるような施策を考えたいと思います。これから、基本の方針の空き家の利活用の促進における、具体的な施策の事業例として、空き家情報バンク物件の登録・成約の増に向けた新たな施策の検討と記述させていただいておりますが、予算の件もありいつからできるかまだ言えませんが、具体的に検討しておりますのが、空き家の家財道具の処分する費用に対する補助・支援を検討させていただいております。全額補助は難しいですが、片付ける際の費用に補助があるならば、片付けて空き家情報バンクに登録しようかと考えていただける施策を検討したいと考えております。

中尾委員

解体を要するような建物について、解体しない理由の中に解体すると固

定資産税が上がるからという回答が3番目ぐらいにあるのですが、この辺は何とかならないですか。結局、建物が建っていたら、転出届を出していても変更はありません。更地にして5年以内なら固定資産税は上がりません、といったような何かはありますでしょうか。

事務局

私どももアンケートの中でこの回答が多くなっていたことで調べました。実際に壊してしまうと、固定資産税が上がる税制の形となっています。広く調査をしています。市によっては税の部分の補てんするところもあるような、ないようなことを聞いています。税制の場合は税の公平性の担保があり、行政が関与していいのかという議論もあります。本来はまずは税制の調査をして、そこが何とかならない場合は県・国へ要望をしていくことが大事と思っております。今回の基本方針と施策の展開において、制度の調査検討を行い、必要な改正をしていくことも記述していきたいと考えております。また、他市で市ができることがあればその調査をして、みなさんにご相談させていただいて、取組みにつながればと考えております。

豊福委員長

パワーポイント 35 ページの赤字部分の所有者不存在の特定空家等に対する改善に向けた施策の検討について、具体的にはどういったことを想定していますか。

事務局

主な手法は2つ考えられます。1つは市が利害関係者として裁判所に申し立てを行いまして、財産管理人を選任して土地建物の処分をする中で解体につなげる手法です。問題点としましては、当該土地が市街地から離れていたり、密集地で道路が狭く利便性が悪い場合は、公売に出しても売れないという状況となり予納金が浪費されるだけで、最終的に解体されないというケースがあります。もう1つは略式代執行で市が解体を行う手法です。所有者がいないことが明らかな場合で解体費用が回収できないということになりますので、市民の税金を使って解体を行うこととなります。また、乱発すると、相続放棄してしまえば、市が解体してくれるという考えになりモラルハザードになってしまいますので、慎重な取組みが必要となります。

豊福委員長

ありがとうございます。

野田委員

パワーポイント 13 ページの関係団体アンケートの調査結果の項目の空家等に関する現状や課題をふまえた上での、空家等対策に有効である施策や取組の不動産分野の意見として、売れない土地建物の市への寄附という要望がありますが、土地家屋調査士の仕事柄、土地に関してはすでに宅地の一部が道路に取り込まれている部分を境界確定して土地を分割して市へ寄附する仕事の依頼がよくあります。建物についても寄附の記載がありますが、要望があったということで、具体的に何か施策を考えていないということよろしいですか。

事務局

ご質問の関係団体アンケート調査結果につきましては、団体からの課題に対して、ご提案というより意見という形でお聞きし、記載させていただいております。市として何かするというものではありません。団体からの

意見をそのまま記載させていただいております。この結果も含めて、最終的に課題、基本方針、具体的施策へと結びつけていくこととなります。

豊福委員長

実際に寄附は難しいですか。

事務局

具体的な施策として書いていく形になります。現実的に可能性がゼロではないが、極端なことでいえば、空き家の部分が都市計画道路にかかっている場合は、本来は市が買い取るべきところをもらってくれと言われれば、可能性としてはあります。しかしながら、市としても使っていない公有財産を売却している傾向にありますので、一般的に何の用途もなく寄附を受けるのは難しい状況であります。

豊福委員長

ありがとうございました。

ご意見もほぼ出揃ったようですが、ほかにご質問、ご意見はございませんでしょうか。

それでは、事項書の「2 今後のスケジュールについて」説明をお願いします。

事務局

今後のスケジュールについて説明させていただきます。

パワーポイント 39 ページをご覧ください。

本日の委員会において、委員のみなさまからいただいたご意見などを取り入れ、第 2 期津市空家等対策計画（案）を作成させていただきます。

1 月下旬の第 15 回津市空家等対策委員会において、案として出させていただきます。パワーポイント資料の修正をお願いします。「全員協議会」とありますが、「津市議会」と修正してください。あくまで予定でございますが、2 月の中旬から下旬ぐらいになりますが、津市議会にて前回の計画の手続きを参考にしますと、津市議会で協議し、その後市民の方へのパブリックコメントを制度に則って、手続きをさせていただきます。最終、津市議会、パブリックコメントでいただいた意見を踏まえて、最終計画案として作成させていただきます。令和 4 年 3 月に策定・公表となっておりますが、この段階で、皆さまにお集まりいただき、最終ご意見を伺うという流れとなっておりますので、よろしく願いいたします。

来年の年始で申し訳ありませんが、第 15 回空家等対策委員会を 1 月 26 日に開催を予定しております。また、通知等は改めて送付させていただきますが、ひと月しかございませんので、ご出席いただければと思いますのでよろしく願いいたします。

お忙しい中で申し訳ございませんが、ご出席の程、よろしく願いいたします。

施策の展開というのは具体的なイメージをしていただきやすいように事業例として A4 資料でまとめさせていただきました。計画素案となるものについては、事業例として記載はしません。この計画においても記載の予定はございません。箇条書きや文書によるイメージで分かるような表現となります。5 年間の計画となるため、特に国補助事業として計画の記載内容によって事業が限定されてしまいますので、それ以外の事業については補助対象外となる可能性があります。5 年間の間はなるべく広くみなさんの意見を聞いて、事業や取組みについては充実していけるように計画の段階では広く表現させていただきます。ただし、次回の委員会の際には、

事業例についても具体的に分かりやすく、本日いただいた意見を踏まえて作成させていただきます。

豊福委員長

ありがとうございます。ただいま事務局から、今後のスケジュールについて説明がありましたが、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言願います。

最後に事項書3その他についてありますでしょうか。

事務局

その他について特にございません。

豊福委員長

それでは、本日の議事は全て終了となります。

その他事項として何かありますでしょうか。

それでは、事務局にお返しいたします。

事務局

本日は長時間にわたり、ご意見等いただきまして誠にありがとうございました。

委員会で聞き忘れた、言い忘れたことがございましたら事務局の方へご連絡いただければと存じます。

以上を持ちまして終了となりますので、お気をつけてお帰りください。

ありがとうございました。

【閉会】