

第 1 回 名張市空家等対策推進協議会 会議録

○会 議 名：第 1 回 名張市空家等対策推進協議会

○開催日時：令和元年 5 月 1 3 日（月） 午後 1 時 3 0 分から午後 3 時

○開催場所：名張市役所 2 階 庁議室

○出席した者の職氏名

<協議会委員>

名張市市長（会長）	亀井 利克
地域づくり代表者会議	森本 耕作
三重県司法書士会伊賀支部	村上 眞吾
名張市総務部 副参事	太田 あゆ美
三重県宅地建物取引業協会伊賀支部 幹事	森 孝司
名張中古住宅流通促進協議会 副会長	小林 京美
三重県建築士事務所協会伊賀支部	加納 哲也
名張市社会福祉協議会 地域福祉課長	福井 浩司
名張市子育てサークル連絡協議会 副会長	八木 美由起
名張・まちづくりの会	岩見 勝由
名張市地域環境部 部長	田中 明子
名張市都市整備部 部長	谷本 浩司
名張商工会議所 副会頭	亀井 喜久雄

<事務局>

営繕住宅室 室長	鷺阪 文宣
営繕住宅室 空き家対策担当室長	中嶋 優子
営繕住宅室	中 康真
営繕住宅室	中川 由貴
営繕住宅室	山岡 寛明

○会議の公開又は非公開の別
会議は公開

○傍聴人の数
0 名

○報道機関
読売新聞、毎日新聞、Y O U、伊和新聞

<議事>

- (1) 空家等利活用促進等にかかる取組状況について（報告）
- (2) 名張市空き家対策総合支援事業の実施について（協議）
- (3) 名張市 すまいの活用 無料相談会について（報告）

<配付資料>

- ・資料 1 空き家バンク、リノベーション補助等の状況について
- ・資料 2 平成30年度空き家の適正管理に関する相談状況
- ・資料 3 特定空家等措置状況一覧
- ・資料 4－1 名張市特定空家等及び不良空家除却支援事業について（案）
- ・資料 4－2 除却費補助金申請手順
- ・資料 5－1 名張市空き家対策総合実施計画
- ・資料 5－2 名張市空き家対策総合実施計画 実施地区位置図
- ・資料 6－1 名張市 すまいの活用 無料相談会 来場者数
- ・資料 6－2 すまいの活用無料相談会 相談者アンケート
- ・追加資料 1 「特定空家等」と「不良空家」の違いについて
- ・追加資料 2 三重県の移住促進の取組
- ・追加資料 3 平成30年度県外からの移住者数

○委嘱状の交付

○あいさつ

（会 長） 皆様方には日頃から当協議会の運営並びに事業の推進のために特段のご高配をいただいております、これら事業の実績あるいは成果もあがってきているところで、感謝に堪えない。

国においても空家対策であったり所有者不明の土地であったりが大きなテーマになっている。それは何かというと、安心安全の生活をかなえる、そしてまたそれぞれの公共事業を推進していく中でそういうことがネックになっているので、制度であったり法律の充実に努められている。われわれとしても県、国とも心合せながらそれら施策、事業の充実に努めていきたいので引き続きのご指導、ご支援をお願いしたい。人口減少の中でいかに社会保障制度を持続あるものにしていくのか、地方創生の取組の中で空家を活用するとか都市部の方をお招きするとか定住いただくとかの大きな課題に県と各自治体が提携して取り組んでいる。

※三重県の移住促進の取組、平成30年度の県外からの移住者数について

【追加資料2】【追加資料3】に沿って説明。

昨年、青峰高校の生徒から名張市が抱える課題解決に向けた提案として伊賀市との差別化という話が出たことがあり、名張市としても大きなテーマと考えている。移住者の家族構成を見ると、親と未成年の子が移住してくれている。平成25年から名張市は15歳未満の転入が転出を上回っている。Iターンが圧倒的にUターンより多い。

これからも子育て、教育あるいは住宅の提供の部分はかなり頑張らなければならない。就労についても経済団体と連携しながら発信しなければならない。

○議事

1. 空家等利活用促進等にかかる取組状況について（報告）

- 空き家バンク、空き家リノベーション補助等の状況【資料1】
- 空き家の適正管理に関する相談状況【資料2】
- 特定空家等の措置状況【資料3】

事務局より資料に沿って報告

- （委 員） 代執行された新町の物件で更地になったものは売却の予定をしているのか。
- （事 務 局） 抵当権がある物件で現在競売中である。
- （委 員） その費用で弁済に充てられるのか。
- （事 務 局） 最終的には難しい。
- （会 長） 大きな債権者はどこか。
- （事 務 局） 大阪府中小企業保証協会である。
- （会 長） いただけるようなものはないか。
- （委 員） 所有者本人からしか結局取れないということか。
- （会 長） それは売れてもか。
- （事 務 局） 債権の方が売れた額より上回ると思われるので、難しい。

2. 名張市空き家対策総合支援事業の実施について（協議）

- 名張市特定空家等及び不良空家除却支援事業の創設【資料4－1、4－2、追加資料1】
- 名張市空き家対策総合実施計画の策定【資料5－1、5－2】

事務局より資料に沿って説明

- （会 長） 名張市特定空家等及び不良空家除却支援事業について、国のマニュアルに沿って作ったと思うが、ここで市として独自のものは補助金額がそれぞれの市によって違うのか。
- （事 務 局） 補助枠と、国の要綱で対象となっているものは不良住宅で法に基づく不良住宅全てが対象になっているが、市では不良住宅のうち空き家を対象としている。
- （会 長） その違いは何か。農具小屋とかはどうか。
- （事 務 局） 店舗や農具小屋等については特定空家になってはじめて除却補助の対象となる。あくまで生業に関しては自己の資金で除却いただきたいという考えである。
- （会 長） 新町は店舗付き住宅というかたちだったと思う。そういう店舗を兼ねた住宅も多いと思うがどうか。
- （事 務 局） 2分の1以上が居住用であれば対応させていただける。
- （委 員） 「空き家」なのか「空家」なのか。
- （事 務 局） 法律の条文では「空家」。基本的には送り仮名なしで使っているが、便宜上使

うときは「空き家」というかたちで「き」を入れて使っている場合もある。

(委 員) 1軒つぶすのにどのくらいかかるか。

(委 員) ものにもよるが100万円はかかる。150～200万円くらいかと思う。

(会 長) 代執行の除却は入札か。

(事 務 局) 随意契約である。

(会 長) 建設の業者はどのくらいあるのか。

(事 務 局) 複数あるが、今回については新町ということで地域性を考慮して名張地域の業者を選定している。

(委 員) 産廃に関してかなり厳しく、引き取らない種類が非常に多くなってきている。

(事 務 局) 産廃で引き取る分、引き取らない分という議論もあるが、火災にあった建物は特に厳しい。今回についてはアスベスト等も見当たらなかったため、今回そういった議論はなかった。

(委 員) 今年度から今まで取ったものでも取らないということもある。

(委 員) つぶすにつぶせない。

(会 長) 廃棄物処理が難しくなっている。

(委 員) 建てるときに廃棄物処理のお金を預かっておく、例えば、3千万円かかるなら3,300万円で300万円は市等が預かっておくような家電みたいな方向になってくるのではないか。そうしないと空家はどんどん増えていく。中古住宅を流通させるにも金融が付かないことが多くなると動かずに動かせないということになってくるのではないか。全国でそういったことまでやっているところは聞いたことがないか。

(会 長) 製造者責任のようなものと思うが、また事務局は研究しておいてほしい。

(委 員) 名張市空き家対策総合実施計画について【資料5-1】3. 空き家の活用と除却に関する事項の空き家対策基本事業に関する事項で除却の活用用途又は跡地の活用が定めなしというようになっているが、定めなしにすると住宅団地内に太陽光パネルを設置する業者などに狙われ、照り返しなどで地域住民が困ることもあるのではないか。現在自分の住む団地でもそのようなことが問題になっているため心配しているが、定めなしで良いのか。

(事 務 局) 最終的に先程おっしゃっていただいたようなもののばかりが除却の対象となるのは考えにくいですが、基本的には特定空家等を除却いただくこと、単体だけでも老朽化が進み、倒壊の恐れがあるものを第一に目的として除却を進めたい。定めを決めてしまうとそういう危険な空き家を早急に除却したいという目的が達しないことも考えられ定めなしにしている。

(委 員) そうなると近隣の人は住宅は無くなってほしいがそういったものは来てほしくないという場合は仕方ないのか。

(委 員) 除去した土地に法的に規制がなければ建てられてしまう。

(事 務 局) 基本的に建物の緊急度合に対して事業補助をするという考えであり、あくまで所有者個人への補助である。

(会 長) 迷惑施設とか法的に規制がなかったら住民から説得していただくしかないの

か。谷本部長どうか。

(委 員) 太陽光については議会でも議論があったが、設置の基準がないので、行政が指導できるものではない。住民の方のパワーということになると思う。

(委 員) 太陽光の計画が出て、自治会で反対決議を出しても法的にな何の拘束力もないと建てられてしまうと、住民は困る。照り返しで迷惑である。太陽光パネルに限らず、周りの住民が望んでないものが建ってしまう可能性もあるということか。

(委 員) 昨年太陽光パネルの照り返しで裁判があったはずである。

(会 長) 他に意見はないか。

(委 員) 空き家対策の実施計画について、利活用をもっと議論していくようなことはこの協議会では必要がないのか。

(事 務 局) 今日の議題項目として特にあげているわけではないが事業内容自体の議論もやぶさかではない。

(委 員) 市の広報で若者チャレンジ創業支援の記事が載っていたが、民泊や農泊等の利活用に関する補助事業は市外からの移住者にはあるが、市内在住の方で空き家を利活用したいという方への支援も考えてもらいたい。

(事 務 局) 基本的に移住促進の視点で持っている補助金はあるが、市内も含めて空き家の利活用に関しては今後の課題である。

(委 員) 人口を増やすという観点からは現在の事業も必要ではあるが、税金を納めている市民がすることには補助がないといういびつさを考えてほしい。

(会 長) 民泊についても地域の方の合意も大事にはなってくる。トラブルもあったりするが、名張の場合は出ていない。観光客と生活者のトラブルはそこかしこで起きている。ポイントは地域が支援しているかどうかである。

(委 員) 所有者がまちの方に相談していくにあたっての窓口はどこか。

(事 務 局) 居住者支援については総合企画政策室で相談を受けている。

(委 員) 一応窓口は県になっているが、市でも総合的な受付の窓口を設けてほしい。

(事 務 局) 移住定住についてはコンシェルジュを置いて対応し、チャレンジ支援については商工経済室で対応している。

(会 長) 総合企画政策室に言ってもらえたらそれぞれに振り分けられる。

(委 員) できるかぎりワンストップの窓口でお願いしたい。

(会 長) 他に意見はないか。

(委 員) 集合住宅（アパート）と一戸建てに住むのでは定着率や地域のコミュニティへの入り方も違う。集合住宅では住民票を移さない人もいると聞いた。集合住宅から一戸建て中古への移住してもらったときのインセンティブを考えてもらえたらと思う。定住の施策として市内から市内への移動に対しての支援策も考えてほしい。

3. 名張市すまいの活用 無料相談会について（報告）【資料6－1、6－2】

事務局より資料に沿って報告

○その他

- (委 員) 小委員会で特定空家に認定妥当としたものの解体等の経過報告を委員に連絡していただきたい。
- (会 長) 個人情報のために抵触しない範囲の中での情報提供は良いと思うが、どうか。
- (委 員) しばらく委員会が開催されていなかったが、今後協議会や小委員会を設けていただいてその中で報告していただくことはこれからは可能か。
- (事 務 局) 今年度については適切な時期に開催をしていきたい。小委員会についても、指導のレベルが上がるものに関しては報告もさせていただきたい。
- (会 長) 事務局には抜かりない対応をお願いしたい。
他にどうか。
- (委 員) 資料６－２のアンケートについて、公共交通を利用してくるにはやや遠いと感じたという感想があるが、市民にとっては防災センターは中央にあって便利と思うかもしれないが、遠方の方にとっては遠い。送迎は無理かもしれないが、遠方で空き家を気にしている方も来やすい条件を考えていただけたらより充実したものになると思う。たくさんの方がアクセスしやすいようにお願いしたい。
- (事 務 局) 会場設定についても検討していきたい。
- (会 長) 福祉センター（ふれあい）が良いのではないか。
他に意見はないか。
- (委 員) 相談会はきっかけとして良いことだと思う。継続的な開催をお願いしたい。
- (会 長) 他にどうか。
- (委 員) 空き家対策事業の中で公益性の高い団体に対して貸していただくような取組はどうか。地域でのサロンとか地域づくりが何か企画されるときに住人の方が寄りやすい場所としての提供であったり、社会福祉法人であっても市内で何か事業を始めるときに情報を知らせていただける。もちろん建物の維持管理は団体が行う。所有者に対しては固定資産税の減税とか、可能かはわからないが公益的な部分に使わせていただくのでそういった配慮をしていただけるのであれば、発生する空き家の利活用を市民が使っていただくことで促進できると思った。
- (委 員) 今でも桔梗が丘８番町や桔梗が丘小学校の前ではやっていて、固定資産税も免除になっていると思うので、そういうのをもっとＰＲしていけば良いと思う。
- (事 務 局) 何か活用したいのでどこかないかという話であれば名張中古住宅流通促進協議会と連携して情報提供できればと思う。基本的には福祉法人への課税については非課税になっているので、それに類するところに対応できるのであれば、最終的には市長の判断ということになろうと思うが、検討していきたい。
- (会 長) サロン事業は責任をもってやっていただける人がいるかどうかが問題である。増やしていても良いと思う。

— 閉会 —