

令和6年度 第4回 名張市空家等対策推進協議会 会議録

○会議名：令和6年度 第4回 名張市空家等対策推進協議会

○開催日時：令和7年3月24日（月） 午後2時00分から午後3時35分

○開催場所：市役所2階 庁議室

○職氏名

<協議会委員>

(順不同)	北川 裕之	会長
	森 孝司	副会長
	田畑 純也	委員
	村上 眞吾	委員
	岩田 和恵	委員
	井上 隆稔	委員
	森本 景二	委員
	八木 美由起	委員
	岩見 勝由	委員
	野口 泰弘	委員
	東 敦子	委員

<欠席>

中川 久美子	委員
--------	----

<事務局ほか>

名張市 都市整備部		伊集院 時仁	部長
	住宅室	西岡 啓子	室長
		渡邊 秀樹	係長
		福永 智之	室員

○会議の公開又は非公開の別
公開

○傍聴人の数
0名

○報道機関
0名

○議事

(1) 「(仮称) 第2次 名張市空家等対策計画」の策定に向けた取組について
(報告)

【資料1】

スケジュール (令和6年度 第1回 名張市空家等対策推進協議会
(令和6年5月27日開催) 資料より一部抜粋)

【令和6年度】

令和6年5月：策定スケジュールの説明

8月：現計画の取組・事業の評価、課題等の報告・協議

第2次空き家対策計画構成案の報告・協議

11月：第2次空き家対策計画構成案の協議

令和7年3月：実態調査の結果報告

第2次空き家対策計画素案の報告・協議

①空き家等実態調査 (データに基づく空き家候補の抽出、現地調査)

ア) 調査対象：市内全域

イ) 調査年月：令和6年8月～令和6年10月

ウ) 結果報告：令和7年2月

民間調査会社 → 名張市 都市整備部 住宅室

②構成 (案)

ア) 計画の位置付け

イ) 計画期間

ウ) 目標設定

エ) 「空家等活用促進区域」の設定

(2) 「(仮称) 名張市空家等管理活用支援法人」の指定に向けた取組について
(報告)

【資料2】

スケジュール (令和6年度 第1回 名張市空家等対策推進協議会
(令和6年5月27日開催) 資料より一部抜粋)

○令和6年6月～7月：他市町の動向・状況調査

支援法人の活用等の整理

指定の基準等の整理・基準案等の作成

○令和6年9月～12月：要綱 (案) の作成

○令和7年1月～2月：庁内合議、議会への説明

①支援法人の活用等の整理

②指定の基準等の整理・基準案等の作成

(3) 令和6年度 空家等助成及び取組について (報告) 【資料3】

①助成

ア) 実績等

②取組

ア) イベント関連

○名張市すまいの活用相談会

○建築士と行く名張市空き家見学バスツアー

イ) 固定資産税に係る住宅用地に係る課税標準の特例除外
(地方税法第349条の3の2第1項)

ウ) 名張市における「ふるさと納税」を活用した空家等適正管理の
実施について

3. その他

○会長挨拶

○議事

(1) 「(仮称)第2次 名張市空家等対策計画」の策定に向けた取組について
(報告)

事務局より資料に沿って報告

【質疑応答】

令和6年度に市が株式会社かんこうに委託し行った空き家実態調査の結果について、
いつぐらいに公表するのか。 (委員)

→令和7年5月に「(仮称)第2次 名張市空家等対策計画」(素案)を策定中である。
については、令和7年5月を目途に空き家実態調査の結果に関しては、次回(令和7
年5月開催予定)の協議会において、「(仮称)第2次 名張市空家等対策計画」(素
案)とともに提示を予定している。 (事務局)

空き家実態調査の結果に対して、名張市は、具体的にどのような分析をするのか。
利活用可能な空き家かどうか、旧耐震基準の空き家かどうかなど、空き家の区分に
よって、不動産業界、建築士業界で役に立つ。については、結果数値の公表だけでなく、
名張市の分析結果について、公表をお願いしたい。 (委員)

→実態調査結果を受け、所有者に対しアンケート調査(意思確認)の実施も予定して
いる。したがって、当該アンケート調査結果も含め、次回(令和7年5月開催予定)の

協議会において、「(仮称)第2次 名張市空家等対策計画」(素案)とともに提示を
予定している。 (事務局)

資料1-4の「現在の住環境について、生涯、安心して快適に暮らすことができると思
う市民の割合」について、令和5年度実績が63.7%となっているが、残りの36.3%
は安心して快適に暮らせていないことになる。

快適に暮らせていない人が住む住宅は、空き家になる可能性が他より高いと考える
ので、是非その方々に目を向けて欲しい。 (委員)

→名張市が実施している、「名張市市民意識調査」においては、原則、各施策に対して、
選択肢より回答をお願いすることとしている。また、回答者が、名張市へのさまざま
な意見を記載いただけるよう、「自由意見」欄を設けている。このことにより、例
年、多数の自由意見が寄せられている。ご意見をいただいた、「残りの 36.3%は
安心して快適に暮らせていないことになる。」という結果については、寄せられた
自由意見に注視し、可能な事項から対応していくことで、当該比率の減少につなげ
ていきたい。 (事務局)

→幅広く多数の自由意見をいただいているので、各部局に対応するよう伝えている
ところだ。 (会長)

資料1-4「(仮称)第2次 名張市空家等対策計画」の成果指標について、現時点で、
既に成果指標としている項目とともに、他自治体の状況(資料1-4中、「3.」)によ
り、提示しているところである。については、成果指標として、追加等に関しても協議等
をお願いしたい。 (事務局)

3. 他自治体の成果指標 (一例)

- ① 管理不全空き家の改善割合：(改修・解体(除却)された件数) / (通報件数)
- ② 空き家相談会参加件数

→管理不全空き家に関して、何らかの形でその件数は公表して欲しい。

また、空き家相談会の相談件数はこの成果指標には適切でないとする。

(委員)

→「管理不全空き家の改善割合」について、通報件数は+複数寄せられる可能性があ
る。分母は指導数にしてはどうか。 (委員)

→頂戴しました助言内容を参考といたしたい。

(事務局)

頂戴しました助言内容に基づき、「(仮称)第2次 名張市空家等対策計画」内で、成果
指標とする項目に関しては、「事務局一任」によりお願いしたい。 (会長)

<資料1-5>

<空家等活用促進区域>

(例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

○市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進

⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化

⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化

○市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

資料1-5で、指針に合った活用を要請するとあるが、指針はどのように決めるのか。地域に任せるより、市として考え方があった方がまとまると考える。(委員)

→資料1-5中の「指針」に関しては、資料1-2の名張市都市マスタープランに基づきながら、市内15地域の「思い」をまとめた「地域別計画」を最大限尊重した中で、地域の実情に即したものである必要があると考えている。したがって、今後、「空家等活用促進区域」に対して、希望する(関心がある)と回答のあった7地域と協議を行う中で、それぞれの指針を定め、空家等活用促進区域の設定に向け、国や三重県への申請手続きを進めていきたいと考えている。(事務局)

資料1-5の空家等活用促進区域について、地域から空家等活用促進区域指定の要望が無ければ、候補地にはならないのか。地域の要望以外に市として候補地の基準はないのか。(委員)

→空家等活用促進区域の指定に関して、国が策定した、「空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン」において、期限を設けていないという認識である。また、現在、内容の精査を行っている、「空き家等実態調査」の結果を確認した後に、空家等活用促進区域への「手上げ」を検討していきたくして、現時点(令和7年3月現在)では、回答を「保留」している地域も一部実在するところである。以上を踏まえ、地域の意向に沿いながら、空家等活用促進区域の設定に向け、地域から「手上げ」の意思表示があった場合は、国や三重県への申請手続きを進めていきたいと考えている。(事務局)

(2)「(仮称)名張市空家等管理活用支援法人」の指定に向けた取組について(報告)

事務局より資料に沿って報告

【質疑応答】

支援法人指定にあたり、申請書類として提出が必要な資料として、「過去5年以内に名張市と連携して空家等対策に取り組んだ実績又はこれに類するものとして市長が認める活動実績」があることとしている。このことについて、「活動実績」とはどういったものを想定しているか。 (委員)

→空き家見学ツアーや空き家相談会などの活動として、申請する法人「独自でのもの」、または、市と申請する法人と「協同で行ったもの」を「活動実績」として、想定している。支援法人の指定の審査においては、公平性及び説明責任の観点から、名張市の関係部局長により構成する「名張市空家等管理活用支援法人等審査委員会」において、空き家対策の活動も含め、名張市空家等対策の推進に関する条例施行規則(平成27年規則第35号)第9条の規定に基づき、提出のあった書類内容に対して、審査を行っていく。 (事務局)

名張市が指定した、名張市空家等管理活用支援法人が、業務を行う中で空家所有者等との間で契約した内容に関して、トラブルが発生した場合、相談窓口やトラブルに対する責任の所在はどうなるのか。 (委員)

→原則、名張市空家等管理活用支援法人と空家所有者との間での協議事項となる。一方、本協議により解決が見られない可能性がある場合は、名張市への相談をお願いしたい。名張市空家等管理活用支援法人は、審査基準に照らし合わせた中で、名張市が指定する法人であることも含め、相談内容に即した対応をいたしたい。 (事務局)

→公的責任として市が負うもの、業務責任として法人が負うものなど、ケースによって変わる。市は相談窓口としての役割を果たすことになると思う。 (委員)

→名張市空家等管理活用支援法人内においても法務担当など相談先があると思う。当該相談により解決がみられない可能性がある場合、名張市への相談となると考える。 (委員)

空家等管理活用支援法人に提供した個人情報暴力団に横流しされないか心配だ。他市の事例だが、暴力団員が民生委員となり、市が保有する個人情報が暴力団に流出した事件があるとニュースで知った。

名張市空家等管理活用支援法人の指定の際は、指定の段階だけではなく、指定した後も継続的に名張市空家等管理活用支援法人として適当かを審査して欲しい。

(委員)

→国が示している、「空家等管理活用支援法人への情報提供」については、「利用目的を確認し、所有者本人の同意を得られた場合にのみ提供する。」としている。

このことから、業務内容に関しても、定期的の実績報告書の提出を求め、問題が見受

けられると改善指導も行う。慎重に審査を行うために名張市空家等管理活用支援法人審査委員会も設置し、厳格な審査を行うこととしていくことから、当該危険性は回避出来ると考えている。 (事務局)

(3) 令和6年度 空家等助成及び取組について (報告)

事務局より資料に沿って報告

【質疑応答】

名張市に移住して5年以内の子育て世帯も対象としたリノベーション支援事業が申請件数「0(ゼロ)」となり、結果につながらなかった。他の有効な補助要件を整備するなどの方策が必要であると考えている。 (会長)

補助要件の一つである、移住者の条件として、「移住して5年以内」としたことも、申請件数が少ないという結果となった理由の一つだと考える。現在の社会情勢を鑑みた時に、結婚後も経済的な事情などで、「移住して5年以内」で、補助金を申請可能となるような経済的に状況変化が見られる可能性が高くないことから、比較的長く夫婦の状態を継続せざるを得ない生活である傾向がある。 (委員)

→委員からのご指摘と同様に、「建築士と行く名張市空き家見学バスツアー」において、実施したアンケート調査においても、「移住して5年以内」という補助条件に対するご意見も頂戴していることから、今後の参考とさせていただく。 (事務局)

移住者の定義に関して、教えて欲しい。また、住民票を異動させることが、補助要件としているのであれば、セカンドハウスのような利用が補助対象外となる。このことも、申請件数が伸びない要因となっているのではないかと。 (委員)

→移住者の定義としては、「名張市以外に継続して1年以上住んでいる方」としている。またこのことと、「名張市に住民票を移す」ことに加え、更に、「10年間は居住を続ける」ことを補助条件となっている。 (事務局)

現行の補助金に関しては、国・県の補助金も活用(財源と)していることから、移住を必須要件としている市単独の予算であれば、柔軟な対応も可能だが、財源的な問題があり、現状において、困難ではあるが引き続き、可能な事項より取り組んでいきたい。 (会長)

移住者に外国人は含まれるのか。現在海外に居住している方の申請も考えられる。補助金の案内に際しては、多言語による案内なども検討してはどうか。 (委員)

これまでの補助事例はない状況である。しかしながら、空き家の解消、人口増加を目的としていることから、補助条件として、認められる可能性がある。意見のあった、補助金の案内に際して、多言語によるものも検討していきたい。 (事務局)

その他、全体を通じて意見等あるか。

特に無いようなら協議事項は以上といたしたい。

なお、残余に関して、事務局より説明等願いたい。 (会長)

では令和6年度第4回名張市空家等対策推進協議会を終了といたしたい。

本日は、大変お忙しい中ご出席賜り、ご協議頂き、感謝申し上げます。 (事務局)

— 閉会 —