

令和4年度第2回伊賀市空家等対策協議会議事録

日時 令和5年2月3日（金）午後1時30分から
場所 501会議室
出席 浅野委員、西委員、前川委員、鈴木委員、奥井委員、中川委員、
中井委員、林委員、山本委員、古川委員、田邊委員、大森委員
欠席 池澤委員
事務局 建設部 山本部長、福田次長、
空き家対策室 森口室長、武田主幹、中澤主任、今井主任
傍聴人 0人

協議事項

1. 開会挨拶 建設部 山本部長
空き家等対策協議会 浅野会長

2. 報告事項

- ①空き家相談会の開催状況 [資料1により説明 説明者武田]
- ②特定空家指導状況 [資料2により説明 説明者中澤]
- ③城下町ホテル事業の運営状況と今後の展開 [資料3により説明 説明者森口]

（委員長）報告事項②特定空家指導状況のケースA～Dはいい対応事例と思う。

（事務局）今までは文書での指導のみであったが、「どうしていいのかわからない」という所有者からの声に対して、具体的に業者を斡旋することにより解決につながったケースである。

（委員）市内の特定空家の数は。

（事務局）約130棟

（委員）指導文書と一緒に除却費補助金の案内はしているのか。

（事務局）除却費補助金についても案内している。

（委員）報告事項③城下町ホテル事業について、リノベーション業者は市内業者としているのか。

（事務局）市内業者としている。

（委員）ホテル棟は登録文化財を目指しているのか。そういうのも併せて検討していた方がいいのではないか。

（事務局）KOURAI棟は県指定を目指していく。今後、うまくリノベーションできたところは検討していく。

（委員長）国登録文化財や歴史的風致形成建造物など他の施策とも連携してやっていき、他市よりもワンランク上を目指していくといいと思います。

3. 審議事項

①空き家バンク制度の見直し案について [資料4により説明 説明者今井]

（委員）空き家バンクに登録すれば譲渡控除の対象になるのか。

（事務局）空き家バンクに関わらず、相続による売却は控除の対象になる。

(委員) 空き家バンク物件の売却と賃貸の割合は。

(事務局) 公開している40件のうち賃貸は2件のみ。ほとんどが売却物件である。

(委員) 空き家バンクに登録した物件の管理は不動産会社に任せきりである。管理業者の斡旋の話があったはずだがどうなっているのか。

(事務局) 運用できていない。所有者向けの維持管理業者の制度はあるが、包括的な管理制度のようなものはない。

(委員) 登録制度を検討して下さい。

(委員) 空き家バンクの利用者の市内・市外の割合はどうか。

(事務局) 約4割は市外である。

(委員) 不動産会社の振り分け方はどうなっているのか。

(事務局) 輪番制でお願いしている。

(委員) 移住者が増えれば人口減少に歯止めがかかる。官民連携で取り組んでいかなければならない。

(委員長) 伊賀市の空き家対策は除却と活用を50:50で取り組んできた。他市の場合、特定空家の法律ができたことにより、除却の方向へ向いて行った。

伊賀市の空き家対策室は市民生活部のなかにできた。この部は市民相談など、人と人とのつながりを大事にしているところである。だからこそ除却だけでなく空き家の活用といった方面でも成功しているといえる。

今まで市の職員で行ってきた空き家バンクの内覧について、いきなり不動産会社に任せてしまうのではなく、例えば、市内の人は民間に任せ、市外の方は市で対応する等、半分は今まで通り半分を変えるというようにしてほしい。

(事務局) いきなり方向を変えず市の関わり方を検討していく。

②特定空家対策(略式代執行計画)について [資料5により説明 説明者中澤]

(委員) 特定空家イコール除却するのではなく、活用できるものは活用してほしいと思うので、市も所有者からの相談にはのってあげてほしい。

(事務局) そのように対応する。

(委員) 空家の発生抑制や利活用などに向けた固定資産税の住宅用地特例の解除の法案はどうなっているのか。

(事務局) 国の動向を待っている状態である。

(委員) 子育て世代に提供できるものはないのか。そういうのがあってもいいのではないか。

(委員) 市営住宅について、今後方向を決めて取り組んでいく予定。

(委員) 空き家バンク物件と農地について。

(事務局) 平成28年度から農地法の特例で空き家と農地をセットで販売している。解体した土地と田畑というような土地だけで売却するのは難しくなってくる。

(委員) 現況、農地でないものは雑種地に変更できないのか。

(事務局) 農地法の判断と思われる。

(委員) 農業委員会から非農地証明はほぼ出ないと聞いている。

(委員長) 色々な意見が出ました。今後の参考にしてください。

(委員) 所有者不存在の判定項目に通学路、防犯面のことを追記してほしい。

(事務局) 検討する。

(委員) 略式代執行で建物を取り壊してから財産管理人制度ということであるが、建

物付きではできないのか。

(事務局) 建物付きでも可能。

(委員) そのまま処分するのが一番簡単だと思うが。

(事務局) 買い手があるような物件であれば、建物付きでも可能だと考えてる。解体してから売却するという条件をつけるという方法もある。

(委員) 解体費が回収できない。略式代執行ですするというのは安全面を考慮してということだと思う。

(委員長) ハザードマップ(土地の危険性)も検討してほしい。建物と土地どちらの危険性についても項目を入れてほしい。

事務局案の佐那具の物件が最も優先順位が高いと思われるので、この方向で検討してください。

③地域への啓発 [資料6により説明 説明者森口]

(委員) 猪田の地区民の感触はどうか。

(事務局) 自分事としてはまだまだという感じであり、機運をあげていくことが大事であると考えている。

(委員) 空き家バンクのように活用できる方法があるという理解はどうか

(事務局) このよう家でも売れるのかという事例が出てきている。バンクに登録できる物件数が増加できればと考えている。

(委員) 地域への説明会などは予防策になるはずである。

(委員) 猪田地区の取り組みは、自発的にしようとしたものか。

(事務局) 空き家問題は地区の重点課題としており、課題解決に向け取り組んでいた。

(委員) 座談会など市のかかわりは。

(事務局) ご相談下さい。地区に出向くことも可能です。

(委員) 自治協を通してか、区から直接でもよいのか。

(委員) 横の展開を取りながらになるので地域連携部を通してほしい。

(委員) 農村部への移住は少ないと思う。また、移住しても区の行事に参加しないなどのトラブルもある。

そういうことを考えると、住んでいた人に戻ってきてもらうような施策、方法を探すことも検討してはどうか。

(委員) 自分の住んでいたところがすばらしいと思うしかない。総合的に解決できる方法はないものか。

(委員) タダで使える家の子育て世帯に提供する。

(委員) 若者向けシェアハウスに活用する

(事務局) このような取り組みを地域に促していきたい。

(委員長) 引き続き地域への啓発をお願いします。