

令和5年度第1回伊賀市空家等対策協議会議事録

日時 令和5年8月3日（木）午前10時から
場所 202・203会議室
出席 浅野委員、池澤委員、前川委員、鈴木委員、奥井委員、
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 西委員、中川委員
事務局 建設部 山本部長、前川住宅政策監、
空き家対策室 森口室長、武田主幹、中山主任
傍聴人 1人

協議事項

1. 開会挨拶 山本建設部長

2. 報告事項

- (1) 空き家対策計画の進捗状況について（資料1により説明 説明者武田）
- (2) 特定空家指導状況について（資料2により説明 説明者中山）
- (3) 城下町ホテル事業について（資料3により説明 説明者森口）
- (4) 空き家相談会の開催状況（資料4により説明 説明者武田）
- (5) 田舎暮らしの本Web掲載について（資料5により説明 説明者武田）

（委員長）以上報告事項について何か質問はありませんか。

（委員）略式代執行の工事費及び入札方法について

（事務局）工事費については公共工事の積算基準を用いて積算しており、業者選定は一般競争入札により決定している。工事費の2/5は国庫補助、残りの3/5は市負担となっている。今後、財産管理制度を活用して土地を売却し、工事費の回収を目指している。

（委員）寺町の略式代執行の工事費は面積に対して坪単価が高くないか。

（事務局）敷地内の高木の撤去、家電・瓦礫類等の処分量の増加に伴い、工事費が増額した。

（委員）城下町ホテル事業の事業計画に忍者体験道場があるが、市のPFI事業「忍者体験施設」で整備するのではないか。

（委員）事業計画に宿泊施設でないものも多いが、このとおり整備していくのか。

（事務局）所有者から活用意向のあった物件を地図上に落としこみ、城下町に宿泊施設や体験施設などが点在するよう、一旦イメージ図として挙げてあるものである。具体的に決まったものではなく、今後検討していく予定をしている。

（委員）稼働している3棟と本年度着手する2棟の物件選定はどのように行ったのか。また、宿泊者1名あたりどれぐらい市に落としてくれているのか、経済効果について聞きたい。

（事務局）物件の選定は、広報等で募集を行い活用意向のあった約30件をリスト化し、個々に検討を行っている。経済効果は、1期開発後3年間ではまだ見られないが、今後、波及していくのがこの事業の狙いである。宿泊費だけで言え

ば、1人1泊平均35,000円、今まで3,000人以上の方が宿泊している。

(委員長) 海外の方はどうか。

(事務局) 宿泊者のうち約1割が海外の方である。しかし、京都では海外の方の割合が5割となっている。今後、関西万博に向けインバウンドをどう伸ばしていくのが課題となっている。

(委員長) 今は中高年の富裕者層をターゲットとし成功しているが、今後20年30年後、若い世代も利用しやすいように料金設定の見直しが必要になってくると思う。また、海外の富裕者層の呼び込み方も検討していく必要があると思う。

(副委員長) 2月参議院国土交通委員会の視察があった。目的は城下町ホテル事業の視察と、空家法の改正があり調査も兼ねて現地を視察された。城下町ホテル事業は他の自治体からも注目をいただいている事業である。議会の視察等どれぐらいの方がお越しにいただいているのか。

(事務局) 次回の協議会で公表させていただく。

3. 審議事項

(1) 空き家バンク事業の制度改正等について

(資料6により説明 説明者森口)

(委員長) 空き家バンク事業の今後の制度改正について説明がありました。③の福祉事業に関する居住支援についてはいかがでしょうか。

(委員) 空き家対策とは別に福祉事業では居住支援の取り組みがある。居住支援は県にしかない枠組みであり、今後、伊賀市でも枠組みを創ったらどうかということで検討を行っている。

福祉人材の住まいや低所得者向けの住まいの確保等が必要になっている。そのため、家を新たに建てるよりも空き家を活用することにより、早く住まいを確保できるというメリットがある。また、家賃が高いため払えないという方には、空き家物件であれば安価に提供できるメリットもある。

家を有意義に使ってもらえるよう繋ぎ合わせていくというのが大切だと思う。門扉を広げると様々な問題も考えられ事務局が心配するのはごもっとも、一定の枠組みが必要。今後も、居住支援の取り組みと連動、さらには広げていくことが大事と思う。

(事務局) 昨年度、生活困窮者向け住宅として、空き家バンク物件を福祉団体が購入。改修後に貸付を行った事例がある。また、最近は個人でも生活困窮者向けの事業を行いたいという問い合わせが増加している。居住支援の協議会と連携協定を図るなどを行い検討していきたい。

(委員長) 市が進めている居住支援施策と主旨が一致するのであれば、空き家バンクの制度を活用していけばいいと思います。空き家対策の趣旨に合うのでいいのではないかと思います。実現するようであれば、市と社会福祉協議会と話を詰めていくようにしてください。

(委員) 補修箇所が多い状態の悪い物件(特定空家を含む)について、空き家バンクで流通させるのは、空き家バンク事業とは異なるような気がする。仕組みやリスクを明確にしておかなければいけない。

また、最近は古材を求めている人が多い。解体の際、解体業者から古材を求めている人へ古材が流れるようなしくみがあればいいが。

(事務局) 古材の流通に市がどこまで関われるのかという点はある。逆に民間事業者間でできないのかお聞きしたい。

(委員) 基本的なデーターを市から提供してもらえれば、状態の悪い物件であっても不動産業者の流通に乗せることは可能。空き家バンクのように輪番制で回してみてもどうか。バンク事業にのせるのが良いのか悪いのかの判断はできないが、市はこの問題から手を引いてはいけないと思う。放置された空き家が増えるだけで解決していくことはないだろう。

(委員) 前日の相談会で、今後空き家になる見込みの方からの相談があった。数年前に相談に来られた際には、空き家になってからでないとバンク登録できないとの回答があったようだ。

空き家バンク候補者物件としてリストを作る等、独居老人に対する事前対策について検討してほしい。

(委員長) ご意見、情報提供ありがとうございます。

(2) 所有者不存在空き家の対応について

(資料7により説明 説明者中山)

(委員) 市で所有者不明者の確知調査はできるのか。また、固定資産の税情報は共有できているのか。

(事務局) 空家法で所有者の調査を行うことができる。固定資産税の情報は納税管理人の情報のみであり、納付状況については税法上教えてもらうことはできない。

(委員) それが課題だと感じる。納税管理人だけでなく共有者の情報も教えてもらえるよう今後の法整備の改正を望む。

(3) 官民連携の空き家対策 (資料8により説明 説明者森口)

(委員) 土地家屋調査士は現場に出向き調査を行っていることから、現場のことを熟知している。空き家を活用したいが方法がわからないという所有者に対し、市と連携して取り組んでいけると思う。また、売却するためには土地の境界の話もついてくるのでうまく連携できればと思う。協会本部と一度話をしてみてください。

(委員) 現在も官民連携して空き家対策に取り組んでいる。新たな仕組みの構築ということだが、やっていることは今と変わらないような気がする。もう少し明確な話でないと何ともいえない。

(委員長) 今後の見通しのようなものはあるのか。

(事務局) 昨年の猪田地区での取り組み(空き家バンクにも登録できず、また除却することなく長年、放置されていた空き家について地元不動産会社の協力により売却に繋がった取り組みについて)横展開していくような仕組みができないかと考えている。それぞれの団体でどんな取り組みができるのかご意見をいただき、今後、検討していきたいと考えている。

(委員長) 今後、関係者の方のご意見もお聞きしながら進めてください。

(委員長) 協議事項は以上となります。続いてその他、事務局からお願いします。

(事務局) 空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)等の改正について
(資料9により説明 説明者武田)

(委員長) 空家法の改正により所有者の責務が強化された。国、自治体の施策に協力する努力義務が加えられたわけですね。

(委員長) 委員のみなさん他に何かありますか。

(委員) 空き家対策は専門性のあるものも多く、なかなか意見を申し上げることができなかったが、空き家バンクの成約数について、今後50件、100件と伸ばして欲しいと思う。そのためには物件の掘り起こしが大変になると思うが。また、まちなかでは空き家のほかに空き店舗問題も深刻になってきている。

(委員長) それでは委員のみなさま大変貴重なお意見をいただきありがとうございます。以上をもちまして令和5年度第1回空家等対策協議会を終了します。