

令和7年度第2回伊賀市空家等対策協議会議事録

日時 令和7年8月29日（金） 午前10時00分から
場所 201会議室
出席 浅野委員、池澤委員、西委員、前川委員、鈴木委員、
奥井委員、林委員、山本委員、宮崎委員
欠席 庄司委員、中井委員、古川委員、田邊委員
事務局 建設部 岩野部長、榮井次長（建築住宅担当）、
空き家対策室 田中室長、那波主任
傍聴人 0人

協議事項

1. 開会挨拶 岩野建設部長

2. 協議事項①（説明者田中）

- ・第3次空家等対策計画について（資料1-1、1-2、1-3、1-4により説明）
- ・第3次空家等対策計画（案）
第1章 計画の改定にあたって（資料1-7により説明）

（会長）それではただ今の第1章の計画の改定について説明いただきましたが、何かお気づきの点ありますか。

（委員）第3次計画のその次はあるか。

（事務局）5年先のことですが、今後、情勢的には空き家が増え、都市部への集中等で人口減少が進行していく中で、世帯数も減少し、空き家というものに対する計画は必要になってくると思っている。

（委員）空き家バンクの賃貸物件について、修繕の必要な状態で借りる人もいない、管理している会社も少ない。管理するのが難しいと考えているが、いかがか。

（事務局）現在空き家バンクでは2件ある。所有者の中には本当は売りたいが、売却に踏み切れない方もいる。その場合、管理が困難となり、放置すれば建物が老朽化する恐れがある。こうした状況においては、賃貸として活用する方法が有効。また利用を継続する中で将来的に売却へ意向が変わる可能性もある。したがって賃貸は有効な入口として残していきたい。

（委員）対象建築物は空家法に定める「空家等」とする点については、従来の規定と同様であり、変更はないか。

（事務局）変更はない。

（会長）今回の第3次計画は住宅を中心に進めてよいと思うが、第2次計画のときに出ていた「住宅以外（店舗など）もどうするか」という課題については、今回の計画の中に将来の課題として記載しておいた方がよいのではないか。

（事務局）商店街に多い店舗付き住宅は対象にすべきと考えている。一方大規模なビルは別扱い。その線引きを計画していく。

(委員) P2 「その他の使用」とは具体的には何を指すのか。

(事務局) 倉庫など、住んでいない建物も空家法の対象と認識している。

(会長) 実態はほとんどの自治体は住宅中心だが、「その他の使用」も課題としてあり、範囲の明確化について事務局で調査してほしい。

(事務局) ガイドラインを確認します。

(委員) 一棟のアパートが全て空き家になった場合はどうなるのか。

(事務局) その場合は対象になる。

(委員) 半分だけ住んでいて半分空き家の場合は。

(事務局) 一棟としてカウントするなら所有者が管理すべき建物であり、対象ではない。

(委員) 所有者が管理をしていない場合は。

(事務局) 誰も住んでおらず、管理もしていなければ、空家法に基づき指導をする。ただし、入居者がいる場合は、空家法の対象外となる。

(委員) 入居者はいるが管理をしていない場合は。

(事務局) 空家法の対象外ですが、建物が危険な状態であれば建築基準法など他の法律に基づき指導する可能性がある。

(委員) 中間的なケースがあるということか。

(事務局) はい。ただし空き家ではないため、空家法での指導はできない。

協議事項② (説明者田中)

・第3次空家等対策計画(案)

第2章 現状及び課題

1 第2次計画の進捗及び実績

(1) 取組施策の進捗評価(資料1-7、資料1-6により説明)

(会長) 何かご質問などがあればお願いしたいと思います、いかがでしょうか。

(委員) 資料の作成方法で、点数による数値評価より、○△○△のような記号評価の方が、作成・理解ともにわかりやすいのではないか。

(委員) 評価点をつけるときの基準やバックデータはあるのか。点数はどのようにして決めているのか。

(委員) よくできている・まだ途中・全然できなかつた等がわかれれば十分でないか。

(事務局) 5段階評価だが、1つ1つの達成基準が明確ではなく、定量的・定性的が入り混じっている部分もあり、抽象的・感覚的な点数つけの部分がある。

(委員) この評価をもとに第3次計画を進める場合、点数で結果が大きく左右されると思う。点数の付け方を明確に答えられなければ、疑問が生じると思う。

(事務局) 第1次計画では、総事業数102で評価点506、達成率99%と評価。今回評価した77%に下がっており、比較されることになるとは思う。第2次計画も同様に評価が必要であり、計画作成時に基準点や目標を明確に設けておらず、評価は○△×でよいとも考えている。

(委員) 評価を全体 100 とした場合、○△○の割合で示す方がわかりやすい。例えば○の達成割合が多ければ良かったと評価できるが、70 や 67 のような数値では良否が判断しにくい。

(委員) 0 点評価の項目が 3 つあり、特に 13 ページ 54 番は未着手である。未着手の要因や原因を明確に提示すべきで、単に「未着手で 0 点」とだけ言われても理解しにくい。

(事務局) 当該項目は、リフォーム補助金を利用する場合、国の補助金を使うと国交省の指導で耐震改修が必須となるため進捗が遅れている状況である。

(委員) 今後、この項目を削除する方向か。

(事務局) その可能性がある。今後、事業内容自体を見直す必要があると考えている。

(委員) 49 番の窓口フラット 35 案内ですが、実施できていない場合は 0 点になり、削除項目になるのではないか。

(事務局) 計画当初はリフォーム補助金があったため 3 点で評価していましたが、後半は補助金がなくなったこともあります、評価の付け方は難しい。第 2 次計画当初は評価基準が十分整備されておらず、その影響もある。今回の評価は必要に応じて行った。

(委員) 評価が出るのは仕方ないとして、備考欄に記載しておくとよいのではないか。

(委員) リフォーム補助金がなくなったことについて、移住促進の観点で重要なではないか。補助金があることを示せば、移住希望者にとって魅力につながるのではないか。

(事務局) 過去に相談はあったが、リフォーム補助金を利用して耐震改修まで行う場合、購入者に負担が大きい。市の単費では事業が成立しにくく国の補助金をもらいながら事業を行っている。国の補助金を活用する場合、耐震基準を満たさない改修では国から補助金がもらえないため耐震基準は守る必要がある。今後施策を考えていく。

(委員) 評価について、客観性のない評価は問題がある。そうであれば、ABC や ○△× のような形で評価する方がわかりやすいと思う。また、空き家率が 16.8% から 7 ポイント改善したように、計画が目指す大きな KPI として達成目標の数字をまず据えるべき。そのうえで、数字で取れない実績については ○△× などで評価していくのがよいのではないか。5 点評価のような客観的数値は、計画の中で達成数字として設定されていないことが多いと思う。今回作成いただいた資料、第 4 章の取り組み内容にも、どこまで達成するかという KPI 的な数字が入っていない。ここをどう設定するか、第 4 章に KPI を入れるのか、前例を示すのか、といった点も今後の課題になってくる。

(委員) 24 番「一人暮らし老人、老夫婦世帯の実態把握」について実態把握が

できていないということだが、福祉分野でかなり高い精度で把握されているはず。なぜこのような評価結果になったのか。

(事務局) 今後は福祉部と協議し、情報を提供・共有いただけるかどうか検討する必要がある。

(委員) 43 番ふるさと納税による空き家維持管理サービスについて、サービスの主体が自治会や老人クラブなのか、あるいは滋賀の例のようにガス会社が担うのかなど、主体が見えないが実態はどうか。

(事務局) 現在、空き家維持管理サポート支援制度には5~6社の業者が登録しており、草刈りや窓開け、掃除、定期巡回やスポット対応などを行っている。そのうち1社(シルバー人材センター)がふるさと納税制度の事業者に登録されているが、現状ではふるさと納税の返礼品として使われた実績はない。

(委員) 空き家維持管理サポート支援の登録業者の申請・選定基準はあるのか。

(事務局) 要綱に基づき、会社の定款などを提出いただき内容を確認した上で登録している。

(委員) 維持管理・修繕なども含めて管理会社的に手配してもらえるのか。

(事務局) 基本は草刈り、掃除、見回り、草木の剪定などに限られ、改修までは対象に入っていない。

(委員) 今後、高齢者や遠方の所有者にとって修繕や改修が必要になる場面は多い。実際、相談に来られる方もいる。その際、市役所に相談してみるよう促しているが、修繕の手配は現状難しいということか。

(事務局) 修繕については、市内で1事業者のみ対応。基本は敷地見回りや草刈りなどの維持管理が中心。

(委員) 今後は修繕も必要になってくると思うので体制を整えてほしい。

(事務局) 相談があれば建設業者一覧を案内している。今後は改修・修繕まで含めて登録サービスの充実を検討したい。

(会長) 1次計画でも進捗率は出している。ポイントは進捗率にしているということである。1つ1つの数値目標はあげてはないので数値目標に対する評価ではない。新しい施策は今後どんどん出てくると思うので、市が着手しているかどうかを市民にわかりやすく示すため、進捗率の表現は維持してほしい。評価方法は数値点では誤解されやすいので、◎○△やABC評価などを活用していく。最終的には数値換算して進捗率を数値で出していくのはどうか。

基準は「未着手=0点」「政策変更で廃止=評価対象外」「着手して成果あり=評価対象」「複数成果で高評価」とするのはどうか。評価を簡素化してはどうか。

(事務局) わかりました。

(会長) 進捗していない他市町村は数値化が難しいが、伊賀市は空き家バンクやNIPPONIAHOTEL、除却の取り組みなど具体的な成果が出ており、数値で市民に説明できる状況にある。

1次計画でも進捗率で成果を示すことに同意されていた。今回も同様に、基準を明確にした上で進捗率として市民に示すべき。個別に5点や4点をつけると誤解される恐れがあるため、わかりやすい表現で、最終的に合計点で進捗率を算出する方法が適切。

市として全事業の着手率を市民にわかりやすくアピールする。今日の意見を踏まえ修正案を作成し、次回確認いただく形で進めたい。

協議事項③ (説明者田中)

・第3次空き家等対策計画 (案)

第2章 現状及び課題

1 第2次計画の進捗及び実績

(2) 取組施策の実績 から

4 伊賀市の空き家対策の課題 まで (資料1-7により説明)

(会長) 2次計画は行政代執行の実績や視察や国会議員の来訪など評価も得られている。こうした成果のデータは本編の資料に入れるべき。例えば視察の受け入れ先や国から注目され講演に呼ばれるなどの実績は、市民に知ってもらいたい。

(事務局) どの団体が来られたかや、どういったところで講演したかを表記する。

(会長) 補助金活用の実績も、表形式だけでなく写真などを用いて、よりわかりやすくアピールすべき。

第2章のまとめ35ページに示された課題は、第3章以降の基本方針につながる重要な部分。現在の記入の仕方は、発生予防、活用流通など一般的。83事業の進捗評価を踏まえ、具体的な課題を箇条書きで細かく整理すべき。35ページの課題を拡大させることで、第3章の方針につながる。今後、検討をお願いしたい。

4. その他事項 (資料なし)

(事務局) 今回の協議内容をもとに資料の修正を行う。事前に資料を送付したいと考えている。お目通しいただいてから次回の協議会を開催させていただきたいと思っている。よろしくお願ひいたします。

(会長) 次回は10月17日。今日いただいたご意見をもとに修正した内容を委員の皆さんに確認をしていただければ幸いです。

それでは、以上で第2回の空き家対策協議会を終了させていただきます。

どうもありがとうございました。