

令和7年度第3回伊賀市空家等対策協議会議事録

日時 令和7年10月17日（金） 午後2時00分から
場所 406会議室
出席 浅野委員、池澤委員、前川委員、奥井委員
中井委員、林委員、古川委員、宮崎委員
欠席 西委員、鈴木委員、庄司委員、山本委員、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、中山主査、那波主任
傍聴人 2人

協議事項

1. 開会挨拶 岩野建設部長
2. 浅野会長挨拶
3. 協議事項 (説明者田中)
(1) 第3次空家対策計画について
第2次計画の進捗及び実績について (資料1-1により説明)

(会長) 前回の委員の方々からいただいたご意見を踏まえ、1つ1つの事業が明確に評価できるよう再点検を実施していただいた。それでは、資料「1-1 評価の結果」について、質問等があればお願いします。

(委員) わかりやすくなつて良いと思う。

協議事項 (説明者田中)

- (1) 第3次空家対策計画について (資料1-3により説明)

(事務局) 前回のご指摘を受けて計画内容の修正を行った。特に大きな変更点は、37ページの「4 伊賀市の空き家対策の課題」において、前回は文章のみで記載していたが、「文章だけでなく箇条書きを入れた方が、今後の基本施策や事業計画の体系につなげやすい」とのご指摘を踏まえ「発生抑制の予防」「利活用」「流通の促進」「空き家の適正管理の対策」など、それぞれの項目ごとに文章の下に箇条書きを追加しまとめた。

(37ページ箇条書き追加部分を説明) このような形でよろしいか。

(会長) みやすくなつたと思う。

協議事項 (説明者田中)

(1) 第3次空き家対策計画について (資料1-3、「参考」により説明)

第3章 計画の基本理念と方針

第4章 空き家対策の取組と推進体制

参考資料

(会長)ただいまの計画本編について質問や意見などいかがでしょうか。

(委員)「(54 ページ)古民家等の再生活用希望者への支援」について、古民家のブランドディング化を進めていくという説明の中で、現在補助金制度はあると思うが、ブランドディング化により規制が増えてリノベーションなどの際により費用がかかる場合には、補助金額の引き上げなど考えているか。

(事務局)まだ骨格も決まっていない。文化財指定などを行う場合には一定の改修費用がかかる。どこまでを伊賀の古民家として認めるか、またどのような基準を設けるかのという基準づくりからしていくところ。今後、「住みたい」「店舗を開きたい」「残して活用したい」といった希望者に対して、なにかしら支援制度の整備なども検討していきたい。財政的な支援を行う場合は財政当局との調整も必要となるため、今後の検討課題として進めていきたい。現時点では、まだ取り組みが始まったばかりの段階である。

(委員)ブランドディング化だけが先行してしまうと、その後の支援が追いつかず、かえって活用が進まないという現状がある。例えば、景観条例の大和街道や伊賀街道などは、景観条例を守ると建築コストが高くなる。それに見合う補助金が十分でない。そのため、通り沿いの土地が敬遠され、空き地のまま駐車場等として残っている状態が現状である。規制緩和も必要であると思うし、景観を整えることが目的であるならば、それに見合うだけの補助金の見直しが必要ではないかと考える。

ブランド化の方針自体は良いと思うが、規制だけが先に進むと、「そこまで費用がかかるならやめておこう」という声が出てしまうおそれがある。こうした点も含めて、今後検討してほしい。

(会長)ほかの方、いかがでしょうか。

(委員) (54 ページ)古民家の定義について、原則として 1950 年以前の建物とされているが、田舎の数寄屋造りの建物だけを指すのか、それとも町家の長屋など例えば明治時代頃に建てられた建物も古民家として扱うのか。その点の取り扱いはどのようにになっているのか。

(事務局)基本的には、1950 年以前に建てられた建物を基準として古民家としたいと考えている。ただし、地域周辺の融合といった点も踏まえて、総合的に判断したい。

「これは違う」と線引きするのは難しい部分である。

(委員)ファジーに考えていくということか。

(事務局)一律に定義を決めるのは難しいが、一般的には築 50 年程度の建物を古民家とする法律がある。しかしそれではやや新しい建物も含まれてしまうため、本市として

は建築基準法制定以前に建てられた建物を目安としたい。前回作成した「古民家再生指針」においても同様の考え方で決めており、その方針に沿って一定の基準にしたいと思う。

(委員)町屋も古民家に入ってるということか。

(事務局)はい。

(委員)例えば街中にあるような長屋で、何軒も連なった建物についても古民家もよいのか。

(事務局)そうした長屋についても古民家に含めてよいと考える。

(会長)最近、長屋も古民家として扱い、リニューアルして活用している市町村もある。1950 年の法改正以降は、建物の基礎をコンクリートなどでつくれないといけなくなった。それ以前に建てられた建物であれば、町屋、農家、長屋のいずれであっても、個々の建物として価値が認められる場合には古民家の対象として考えてよいと思う。

(委員)はい。

(会長)他に、委員の方から質問、意見ありませんか。

(会長)私からよろしいか。考え方としては、これでよいと思う。

37 ページの③「空き家の適正管理の対策」と①「発生抑制」の箇所で、最後を短い文章でまとめていいと思う。ただし、「増加」と名詞で止まっているため、動詞を入れ文末を整えてほしい。

(事務局)はい。

(会長)47 ページの「空家等活用促進区域の指定」について、この制度は新しく創設されたもので、全国的にもまだ活用事例は多くないが今後は拡大していくと考えられる。国土交通省としても、自治体が空家等活用促進区域を明確に設定した場合には、その区域内での空き家のリノベーション等に対し、国の補助事業を活用して後押しする考え方も出てきている。国の動きとも連動するが、条件が整えば積極的に指定を検討してほしい。特に伊賀市の場合、上野城下町はすでに歴まちや景観計画の重点区域になっており、基準を満たしやすい状況にある。条件が整えば指定を進め、支援を受けられる体制を整えることが望ましい。今後の第 3 次計画の中でも目玉になる可能性がある。他の自治体ではまだ区域指定が難しい状況の中で、伊賀市では城下町区域を中心に面的な整備が進み、複数の町家が活用されている。そのため、三重県内でも区域指定を進めやすい地域の一つとしていえるのではないかと思う。今後、機会があれば、ぜひ進めていただきたい。

(会長)他の方はいかがでしょうか。

(委員)会長からも話がありましたが、「空家等活用促進区域」として指定を受けると、どのようなインセンティブがあるのか。資料には「所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能」と記載されているが、具体的にどのようなものなのか、現時点でわかっている範囲で説明をお願いしたい。

(事務局)他の指定地域において具体的にどこまで規制緩和が行われているかは把握できていないが、例えば、狭い道路(前面道路が4メートル未満)に接する敷地で従来は再建築不可とされていたものが、規制緩和により再建築が可能となる場合がある。ただし、その際には防火基準を強化する等など、一定の条件を満たす必要があり、県の事務局等との連携が必要になる。つまり、規制緩和によって建築が可能になる一方で、規制が厳しくなるということもある。現時点では、実際に他の指定地域でどこまで実施されているかまでは確認できていないが、大きな改正点としては、狭い道路における再建築が主な内容と考えている。

(委員)これまで繰り返し申し上げてきた狭い道路の件について、他市では規制緩和が進んでいる事例も多く見られる。伊賀市では以前よりこの件の進捗が遅く、議会でもなかなか議題として取り上げられない状況が続き反応が乏しいのが現状。今回の議題に関連して、改めて意見として述べたい。

もう一点、空き家対策事業に伊賀市が人的・財政的な資源を投じている意義はどこにあるかを意識したい。まずは財政。空き家を放置すれば固定資産税、市税収が減少する。人口減少により住民税も減るため、自治体の力が弱まる。こうしたことは、理念の中に書くことが出来ないが、私は常に意識しておくべきことだと思う。なぜこの空き家対策事業をここまで各地域で進めているのかということを、私は委員として基軸をおきたいと思う。理念として掲げられている内容は非常に素晴らしい、基本的にはその通りだと思う。ただ、頭の片隅にそういうことを置いておきたいと思う。市民としてはやはり伊賀市の財政が豊かになってほしいという思いがある。そのために空き家を減らしていくことは、人口減少の抑制や少子化対策にもつながる。建物が残り、利活用が進むことで経済活動につながり、結果的に固定資産税などの安定した市税収入にもつながる。こういった思いがあるので、意見の参考にしてほしい。

(事務局)ありがとうございます。

(会長)ご意見ありがとうございます。富山市では全面的に市民に説明しており、人口減少による市民税の減少がどのような影響を及ぼすか、与えられた税収の中で、広範囲に住む住民の環境整備をどのように行うかというのは、非常に難しい課題。そのため対策を進めながら、中心市街地の空き家活用を重点的に進めていくことが言われている。今ご指摘いただいた考え方は、行政側としては言いにくい部分ではあるが、非常に重要な意見であると思う。

協議事項 (説明者田中)

(2) 管理不全空き家及び特定空き家などの連携等について (資料2、2-1、2-2、2-3、2-4により説明)

(会長)前回の意見をもとに、資料2-4のポイントについて説明をしていただきましたが、委員の方から質問はいかがでしょうか。

(委員) いいと思う。

(会長) それではこの資料の 2-4 をベースに進めていくということでお願いしたい。

(事務局) ありがとうございます。

4. その他事項 (資料なし)

(事務局) 今回いただいたご意見を再度計画に反映させ、11 月の市議会の全員協議会に報告、その後パブリックコメントを募集予定である。最終的に、ご意見をもとに修正したものをメールで送付したいと考えている。紙ベースを希望される方は別途対応する。

次回の第 4 回伊賀市空家等対策協議会は、令和 8 年 2 月 5 日 (木) 13 時から、市役所で開催したいと考えている。年度末の忙しい時期だが、最終案を確認していただく予定。

11 月 2 日 (日) 13 時から 15 時まで「伊賀市の景観シンポジウム 私たちの大事な景色」が開催される。会長と事務局 1 名が登壇予定。また参加いただければと思う。

(委員) 次回 2 月 5 日は 13 時ジャストからとなっているが、後の時間に制限があるということか。

(事務局) 後の時間に制限がある。

(委員) わかりました。13 時からお願いします。

(会長) では次回は 13 時からということでお願いしたい。

(会長) 先ほど事務局から説明のあった景観シンポジウムは、世界遺産にかかわった先生が来られ、坂倉準三氏が設計した旧市庁舎等がイコモスの日本の 20 世紀遺産 20 選に選ばれ、その時に審査をされた先生から、普段は聞けないような話をしていただける予定である。事務局からは、城下町のまちづくりとして NIPPONIA HOTEL について話していただけると聞いている。

(会長) 本日の協議事項、審議事項は以上だが、委員の方から何か補足のコメントはありますでしょうか。事務局も以上でよろしいか。

(事務局) はい。

(会長) 本日は長時間にわたりご協議いただきましてありがとうございます。特に今年度は、第 3 次計画の策定ということで委員の皆様には大変熱心に意見をいただいた。評価の見直しや、次の計画で重点的に取り組むべき項目も明確になった。先ほど案内のあった通り、市議会への報告、パブリックコメントの実施、2 月の協議会で最終確認というスケジュールで進めていく。第 3 次の計画の成案に向け、引き続きよろしくお願いします。事務局に進行をお返します。

(事務局) 貴重なご意見ありがとうございました。今後、議会に向け最終調整を

行う。今後ともよろしくお願ひいたします。本日はどうもありがとうございました。

(委員) ありがとうございました。