

令和元年度第1回桑名市空家等対策協議会
(全体会)
【開催記録】

桑名市役所 本庁舎3階第2会議室
令和元年12月18日(水)午前10時00分開催

【 事 項 書 】

1. 議題

- (1) 令和元年度空き家等に関する状況調査について
- (2) 桑名市空家等対策計画について

【桑名市空家等対策協議会委員出席名簿】

(あいうえお順・敬称略)

協議会委員	法告示専門分野	所属等
石田 美穂	行政書士	三重県行政書士会 桑名支部 相談役
伊藤 徳宇	市町村長	桑名市長
伊藤 博子	司法書士	三重県司法書士会 会員
片岡 直也	社会福祉士	三重県社会福祉士会 会員
後藤 哲也	警察職員	三重県桑名警察署 生活安全課長
近 宏樹	法務局職員	津地方法務局桑名支局 表示登記専門官
佐藤 美子	民生委員	桑名市民生委員児童委員協議会連合会 副会長
佐野 功児	一級建築士	三重県建築士会 桑員支部 副支部長
服部 祥子	弁護士	愛知県弁護士会 会員
藤原 隆	自治会役員	桑名市自治会連合会 会長
水谷 忠則	まちづくり等	桑名市商工会議所 青年部 はまぐり会 会長
森田 尚孝	消防職員	桑名市消防本部 予防課長
柳川 美千代	宅地建物取引士	三重県宅地建物取引業協会 会員

【 開催状況 】

令和元年度第1回	委員	事務局	傍聴者
会議出席者等人数	13	7	3



【 開催記録 】

【事務局】本日は、お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。定刻となりましたので、只今から、令和元年度第1回桑名市空家等対策協議会を開催いたします。協議会の運営上必要な司会進行役を務めます、都市整備課の眞柄でございます。どうぞよろしくお願ひ致します。

本日は、委員15名中13名のご出席を頂きましたので、桑名市空家等対策協議会要綱第6条第2項の規定に基づき、会議として成立いたしております。なお、傍聴者は、入室時に配布しました「傍聴に関する注意事項」を守って頂きますようお願い申し上げます。それでは、会議の開催に先立ちまして、市長から一言ご挨拶をお願いいたします。

【市長】改めまして皆様おはようございます。桑名市の伊藤徳宇でございます。本日は令和元年度の第1回空家等対策協議会を開催しましたところ、大変お忙しい中ご出席いただきまして誠に感謝いたします。また、日頃からの空き家の対策のみならず、様々な活動にご協力いただきまして、感謝を申し上げます。さて、日本が人口減少している昨今、様々な課題が発生してきていると思います。毎年9月、10月、11月が国交省へ多くの首長と要望に行く時期にあたりますが、その中で、今年台風15号、19号とかなり大きな災害を受けた地域のある市町の首長さんが、災害を受けたため、復旧に向けて査定をし、予算をつけて欲しいと要望はするけども、実際予算がついたところで、今うちの町では建設業の業者がいなくなってしまうので直す人がいないと、つまりは予算がついても直せないような状況であるということ国交省に対して伝えていられませんでした。人口が減少しているために、いろいろなことが成り立たなくなってくるような時期に入ってきているのかと私もショックを受けましたが、人口が減少していく中で、大きな課題の一つがまさにこの空き家の課題であると感じています。空き家の特別措置法ができて、何年か経ちますが、全国で800万戸以上の空き家があるということです。この対策には様々な観点からの課題がありますので、対策をしていくにあたって、皆様に大変お世話になっているところでございます。今日は、前回から第2回目の空き家調査を、自治会の皆様に大変ご協力いただき、実施させていただきましたので、まずはその報告をさせていただきたいと思っております。その中では、桑名は他の日本の市町と比べますと地理的に優位性が高いところでもあり、空き家は増えていますが新しく住宅が建ってくるために、結果として空き家の率は下がってくるという、なかなか舵取りが難しい状況になっていますが、桑名の現在の状況をお話しさせていただきたいと思っております。また、第1期の計画がこの平成31年度、つまり令和元年度までの計画でして、この次の第2期の計画についての案をご提案させていただきたいと思っております。やはりまだ始まったばかりですし、これから皆様にご協力いただきながら、解決していかねばならないと思っておりますので、今日は、皆様それぞれのお立場から、忌憚のない意見をいただき、この地域の空き家対策の推進に、ぜひともご協力賜りたいと思っております。本日はよろしくお願ひします。

【事務局】ありがとうございました。本日の会議資料につきましては、配布資料一覧によりご確認のうえ、会議中に不足や乱丁など、お気づきになられた点は、事務局までお申し付けいただきますようお願いいたします。それでは、同要綱第5条第2項の規定に基づき、市長が協議会の会長となりますので、事項書の議題から会議の進行を会長にお願ひしたいと思います。

【会長】それでは、ただいま事務局から資料の確認がありましたので、配付されている資料と事項書に基づいて、進めてまいります。まず、事項書の「議題1 空き家等に関する状況調査」について、事務局から報告をお願いします。

【事務局】都市整備課の堀田です。それでは、議題1「令和元年度空き家等に関する状況調査」についてご説明いたします。こちらのスライドの画面をご覧ください。こちらのスライドの写しは、本日配布した資料の中にごございますので、そちらもご活用ください。

また、配布資料の別添1を基にご説明いたしますので、お手元にご用意ください。

資料の別添1は、今年度実施した桑名市空き家等状況調査の調査結果となっております。調査対象となる自治会は市内の579の自治会であり、11月末現在で516の

自治会から回答をいただいております。なお、国・県・市などの公営住宅や民間の共同住宅のみで結成している自治会については、本調査の対象外としております。この空き家の調査は、今年6月25日付けの文書で市内の各自治会あてに調査を依頼したもので、各地区の自治会長が調査票を集約して、9月6日までに提出していただくよう依頼をしました。調査票では、空き家の数や位置、また、空き家の管理状況や空き家の活用状況について回答をいただきました。11月末時点では、579の自治会の内、516の自治会から調査票が提出されておりますので、回収率は89.1%となっておりますが、未提出の自治会につきましては、年内まで電話等により提出をお願いし、来年の1月に最終的な集計を行い、調査結果を取り纏めます。別添1の中で、赤字網掛けとなっている数字がありますが、こちらは現時点での集計値であり、今後増減する可能性があるという数値を示しています。本調査の対象となる空き家の定義ですが、「年間を通して人が使用していない住宅、店舗、工場等の建築物」としております。この中で住宅については、共同住宅の空室を除くものとしております。なお、この調査における空き家の定義は、総務省及び国交省がガイドラインで示している「空家等対策の推進に関する特別措置法」における空家等の定義に基づくものとなっております。本調査の11月末時点の集計ですが、調査回答自治会516の空き家等の総数は2,072件となっております。地区別の内訳としては、桑名地区が1,672件、多度地区が174件、長島地区が226件です。前回の平成27年度の状況調査では、最終回答率97.7%で空き家等の総数が2,190件でしたので、前回調査の回答率で計算した空き家等推定数は2,271件となり、前回調査より81件増加するという予測となります。

それでは、続きまして、調査票の項目別の集計数についてご説明いたします。調査票の間1では、自治会における空き家等の有無について回答をいただきました。その結果、「ある」が408件で約70%、「ない」が108件で約19%、未提出による無回答が約11%となっております。地区連合別のグラフを見ますと、数値の大小はあるものの、全ての地区に空き家等があることが分かります。次に、調査票の間2で回答をいただいた自治会の空き家数ですが、先ほども説明させていただきましたが、現在の集計値は2,072件となっております。地区連合別のグラフを見ますと、新興住宅地が主となっている地区は空き家数が少ないものの、50以上の空き家等がある地区連合は多数あることが分かります。自治会に占める空き家等の数は、平均数としては、1つの自治会に対し空き家が3.6件となっております。次に、調査票の間2で回答をいただいた空き家等の管理状況ですが、適正に管理されていないと見受けられる不適正管理空き家は、現在の集計値で602件となっており、全体の3割弱が不適正管理の空き家となっております。地区連合別のグラフを見ますと、比較的新しい住宅地が主となっている地区は不適正管理空き家数が少なくなっており、地区によって差があることが分かります。次に、不適正管理の空き家602件の内、特に危険だと見受けられる空き家は、現在の集計値で123件となっております。この123件は、空き家等数の合計2,072件に占める割合としては5.2%となっております。平成27年度の調査では、危険な空き家等数は173件ありましたので、現時点の集計値では平成27年度より減少している傾向が見られます。次に、調査表問3では空き家等の利活用の状況について回答をいただきました。回答があった225件の内、選択肢1「現在、空き家等を利活用している」と回答した自治会は6件と少数であったものの、選択肢2の「空き家等を利活用して自治会活動の施設として利用したい」と回答した自治会は29件ありました。空き家等を「現在、利活用している」又は「今後、利活用したい」と回答した自治会は、計35の自治会となっており、空き家等の利活用を希望する意見が一定数存在することが分かりました。次に、問4につきましては、空き家等に関する利用用途上の制限についてのアンケートとなっております。こちらのアンケートの趣旨としましては、市街化調整区域など空き家によってはその利用が法令等で制限される場合があることから、そういった制限を緩和することについて自治会の意見を伺ったものです。問4の(1)で、「空き家を様々な用途で利用することが、空き家防止や地域コミュニティの維持に繋がると考える」という回答が、回答全体の3割強ありました。問4の(2)は、(1)の選択理由を選択式で回答していただくものですが、「空き家を減らすだけでも十分に効果的だと考える」との意見が最も多く選

扱われております。最後に、問5については、空き家等の問題についての自由記入欄となっております。自由記入欄の意見については、意見の内容を「防火防犯」や「環境衛生」といった12のテーマに分類し、統計を実施しております。以上、簡単ではございますが、議題1の説明とさせていただきます。

【会 長】この議題につきまして、委員の皆様から何かご意見ありましたら、挙手の上、ご意見お願いしたいと思いますがいかがでしょうか。いろいろアンケートにご協力いただいた自治会を代表して藤原委員いかがでしょうか。

【藤原委員】4年前の数字から空き家は増えているということですが、桑名市としては経済的にどうなのでしょう。

【会 長】はい。では事務局回答をお願いします。

【事務局】はい。空き家の数としましては、先ほどパワーポイントでありましたように、81件増えたとありますが、新築などもありますので、全体の建物数における割合としては減っているということになります。ですので、先ほど市長からもお話がありましたように、日本全国では空き家がどんどん増えているというのが一般論ですが、桑名市においては特徴的なところもありますので、来年度以降予定している所有者への意向調査も踏まえて分析していきたいと思いますが、空き家の割合というものは減っていると感じております。

【会 長】難しいですね。今でも住宅開発の計画は出てきますし、そうすると桑名ですと売れていきます。実質住宅の数は増えていくので、空き家の率は下がるということになって、まさに暮らしている方たちからすると、空き家は増えていっていると感じていると思うのですが、その辺が桑名は課題かと思っております。詳細な検証はこれからしていきますけれども、体感と数字がずれてくるという難しさを感じているところでもあります。ありがとうございます。他に何かご質問等ありましたらいかがでしょうか。

【柳川委員】分譲とか開発されて住宅が増えていっても大丈夫なのですか。

【会 長】売れるから開発されるということで、私たちも市街化区域内の開発であれば当然許可しますし、今でも北別所や蓮華寺では、宅地開発をして家を作ると売れていくということで、古い市街地からそちらへ移っていく場合や、名古屋でお勤めの方やいなべのデンソーさんなどが購入される場合もありますが、市内からそちらへ移ると、まさに今まで住んでいた家は、先程藤原委員がおっしゃっていただいたように、空き家になってしまいます。ただし、我々としては、市街化区域の開発はなかなか不許可と言います。その点がちょっと日本の他の市町と違う傾向にあるということになります。

【柳川委員】名古屋に通う人がいるからということですか。

【会 長】やはり働き口があるということかと思えます。

【近 委員】前回調査した時の回答率は97.7%で、今回の回答率が89.1%ということですが、未回答の自治会について、例えば新興住宅地の自治会が未回答ということですが、回答いただいてもあまりこの結果が変わることはないと思えますし、未回答が分散しているか、または、どこかに固まっているか把握していますか。

【会 長】エリア的な偏りがあるかないか事務局として把握していますか。

【事務局】どこの自治会が未回答かというのは把握していますが、委員がおっしゃっていただいたように、新興住宅か、旧市街地かということについては把握していません。

【会 長】締め切りは過ぎているのですか。

【事務局】締め切りは過ぎており、9月6日です。そして、10月末、11月末に、電話等で自治会長さんにフォローアップをしておりますが、区切りとして年内中を目途としたいと思えます。

【会 長】実際の数字が出たところで、もう一度お示ししたいと思えます。ご指摘ありがとうございます。他にご意見いかがでしょうか。

【服部委員】住んでいる方にとっては危険な空き家が心配されると思えますが、平成27年度には173件あったものが123件に減っているのは、空き家対策が行われているから数が減っているのか、数字的に50件の減少となっている原因を教えてください。

【会 長】危険な空き家がなぜ減ったかという分析はしていますか。事務局をお願いします。

【事務局】前回の調査以来、建築開発課、今年度から都市整備課が窓口になり取り組んでおりますが、通報などに対して、空家法で所有者を特定できるようになりましたので、市内に住んでいる方だけでなく、遠くに住んでいる方などで空き家の現在の状況を知らない

方にもお知らせできるようになりました。それによって、所有者が気づいて対応して頂いたことによって危険な空き家が減っていると考えています。実際に空き家の指導件数としても80件行っておりますので、所有者へ注意喚起をした結果と思っております。

【会 長】指導することによる効果があったと捉えているということですね。

【事務局】それだけではないと思いますが、一役買っていると思っております。

【会 長】ありがとうございます。

【水谷委員】先ほど、空き家の比率という話をされていましたが、住民としては、陽だまりとかで売れていないだけと捉えている場所もありますが、大山田とか団地自体が高齢化して空き家が増えていっているように、いくら新築物件を開発で増やしても、同じようにどんどん団地が高齢化して、空き家の個数が増えてしまうので、高齢化した、若しくは、していく団地で、空き家を増やさないようにすることが、今後の対応すべきことだろうと思います。また、資料の中の不適正空家の件数について、多度と長島地区については空き家の割合が高いということですが、これはたぶん市街化調整区域だからだと思いますが、その辺の流通を上手にできればいいなと思うところです。

【会 長】やはり、率よりも実数が大事というご意見と、調整区域の空き家の利用、活用をどういう風に考えていくかが課題ということですね。そのあたりについて、事務局から何かありますか。

【事務局】危険な空き家が減っていますというのがありますが、その前段階として、空き家を作らないようにすることも大切だと思いますので、この後の議題でご説明させていただきますが、空家等対策計画において、危険であったり、不適正な空き家になってしまう前に、いかに流通させていくかを計画の中に盛り込んでおりますので、後程ご説明いたします。貴重なご意見ありがとうございます。確かにその辺りを踏まえて対応していかなければならないと思っております。まずは、空き家を作らない、住める状態のものをいかに流通させるかを対策計画の中の一つに盛り込んでいますし、調整区域の空き家については、調整区域は市街化を抑制する区域ですので難しいところもありますが、国も既存ストックについての考え方も出していますので、国の取り組みとかその辺りを踏まえながら、対応できるものは対応していこうとしていますのでご理解をお願いします。

【会 長】はい。他にございませんか。無いようですので、いただいた貴重なご意見を踏まえて、検討して今後の対応に反映して活かしていただきたいと思っております。それでは、次の「議題(2) 桑名市空家等対策計画の改定」について、事務局から報告をお願いします。

【事務局】それでは、議題2「桑名市空家等対策計画の改定」についてご説明いたします。引き続き、こちらのスライドの画面をご覧ください。また、配布資料では、別添2-1及び別添2-2を基に説明しますので、お手元にご用意ください。まず、今回の説明におきましては、桑名市空家等対策計画は「対策計画」と省略して説明させていただきます。対策計画は平成29年度に策定され、当初の計画期間は、平成29年度から平成31年度の3年間と設定されました。このたび最終年度を迎えたため、対策計画を改定することとなりました。まず、次期対策計画の期間としては、桑名市総合計画の基本計画後期との連携を図り、令和2年度から令和6年度までの5年間とします。改定後の計画名は「第2期 桑名市空家等対策計画」となります。次に、改定のスケジュールについてですが、まず、先ほどの議題1で取り上げました今年度の空き家等状況調査の取り纏めを10月より開始しており、この調査結果を対策計画に反映させることとします。また、先月の11月28日には、庁内の空家等対策ワーキング会議を開催し、対策計画の改訂素案を説明しております。そして、本日開催の当協議会で同じく対策計画改定素案の説明を行い、ご意見を伺いたいと考えています。さらに、来年の1月にはパブリックコメントで意見募集を実施し、最終的には来年2月に開催予定であります令和元年度第2回の当協議会で最終的な改定案を報告させていただく予定としております。今年度内には対策計画の改訂作業を完了し、来年度の4月より第2期対策計画を公表します。それでは、対策計画で改正する内容についてですが、別添2-2の対策計画改定素案をご覧ください。本文中に赤字で記載された箇所が改正する部分です。まず、1ページの1-3の計画期間は、さきほども説明しましたように、令和2年度から令和6年度の5年間で第2期計画期間と設定し、追記をしています。次に、2ページと3ページは平成30年度の住宅・土地統計調査の結果を基に、平成

25年から5年間の住宅数等の推移についてまとめたものを修正追記しております。住宅・土地統計調査によりますと、桑名市内の住宅総数は5年間で約3,500戸増加し、空き家数は5年間で200戸の増加となっておりますが、分母の住宅総数が増加しているため、空き家率としては0.4%減少し、11%となっております。次に、3ページ下段の(2)は、住宅総数と世帯数及び人口数をまとめたものを修正追記したものです。住宅総数は住宅・土地統計調査による数値で、世帯数と人口は桑名市人口統計の数値となります。平成25年から平成30年までの5年間で、住宅総数は約3,500戸増加し、世帯数は約3,300世帯増加しています。世帯数の59,245に対し、住宅総数は61,190であり、住宅総数が世帯数を約2,000上回る状況となっております。次に、4ページと5ページは今年度実施した空き家等状況調査の結果を基に、修正追記しております。さきほどの議題1の資料別添1と同様に、網掛け部分は現時点の集計値であり、今後増減する可能性があります。現時点の集計ですと、市内の空き家数は2,072件となっております。5ページの表6は平成27年度と今年度の空き家等状況調査の結果比較となります。6ページから13ページにつきましては、内容の大きな改正点はありませんが、文言の加筆修正等を行っています。それでは続いて、対策計画の14ページをご覧ください。14ページから17ページまでは、対策計画第4章として具体的な4つの施策が規定されています。ひとつ目に予防の促進、ふたつ目に流通の促進、みつつ目に解消の促進、よつつ目に活用の促進です。この4つの施策につきまして、「市」・「空き家所有者等」・「地域住民」そして「専門家団体」の4者それぞれの役割が規定されています。今回の対策計画の改訂では、4-1から4-4までの4つの施策について、それぞれ拡充する取り組みを追加する案を作成しました。4-1の予防の促進については、空き家相談会の実施など、協定締結団体等と連携した相談体制の強化の取り組みを追加しています。4-2の流通の促進については、空き家バンク登録制度を使用した空き家登録や、空き家所有者と利用希望者とのマッチングなど、流通の促進への取り組みを追加しています。4-3の解消の促進については、木造住宅に関する耐震支援制度による空き家の補強工事や除却工事の取り組みを追加しています。4-4の活用の促進については、空き家の活用マニュアルの整備などによる普及啓発活動の取り組みを追加しています。それでは、14ページの4-1の改正について内容を補足してご説明いたします。予防の促進に関する取り組みとしましては、平成29年度から平成30年度に10の専門家団体と空き家等の推進に関する協定を締結したことを踏まえ、協定締結団体との連携を具体的に規定しました。また、今年度より空き家や居住支援に関する相談窓口として「住まいの相談会」の開催を開始しており、協定締結団体の皆様にも参加をいただいております。初回となる今年度の「住まいの相談会」は11月30日の土曜日に市役所5階で実施しました。次に、15ページの4-2についてですが、流通の促進に関する取り組みとしましては、平成30年度より開始した空き家バンク登録制度を具体的に記載しています。空き家バンクにつきましては、アットホームとライフールという二社の全国版空き家バンクホームページに、市内の空き家が現在5件登録されております。また、今年度より市のホームページに空き家利用希望者の登録を開始しており、空き家の所有者と空き家利用希望者のマッチングを促進しておりますので、こちらについても対策計画に記載しました。次に、16ページの4-3についてですが、解消の促進に関する取り組みとしましては、平成30年度より木造住宅に関する耐震支援制度において、除却工事を新設しておりますので、この制度を活用した空き家等の除却工事や補強工事について具体的に規定しました。また、平成30年度には一般社団法人三重県建設業協会と協定を締結しており、空き家の解体などに関する相談窓口を整備しています。次に、17ページの4-4についてですが、活用の促進に関する取り組みとしましては、現在、全国的に空き家等の利活用事例が増えており、国県等の研修会も開催されておりますので、こういった研修会等を基に、空き家の活用マニュアルなどを整備することで普及啓発活動の推進に取り組むことを追加しました。また、平成29年度に空き家等の位置や情報をデータベース化したAiMAPという地図データを整備しており、市内で情報共有出来るようになっております。以上が対策計画の改訂内容です。18ページ以降は巻末資料となっておりますが、こちらについては時間の都合も

ありますので、今回は省略させていただきます。以上で議題2の説明を終わります。

【会 長】 只今、事務局から説明がありましたこの議題について、委員の皆様のご意見を伺いたいと思いますので、率直な意見を一人ずつお願いしたいと思います。それでは石田委員から順にお願いします。

【石田委員】 11月30日に行われた住まいの相談会ですが、私どもも相談ブースをご用意いただいて、参加させていただいたのですが、その時の相談件数を教えていただきたいです。

【会 長】 では事務局お願いします。

【事務局】 住まいの相談会ですが、相談件数は合計24件でした。内容としましては、空き家に関する相談が22件、耐震対策に関する相談が1件、居住支援に関する相談が1件でした。空き家についての相談としては、空き家を所有しているがどうしたらいいか教えて欲しいという漠然とした相談から、住宅密集地の隣地境界線にあるブロック積みについて、また、空き家の解体やその後の流通方法について、さらに、空き家の名義についてのことなど様々なご相談がありました。

【石田委員】 その時の市民の皆さんへの周知方法というのはどういった形で行われたのでしょうか。

【事務局】 周知方法としましては、空き家に関するご相談の周知として平成28年度に行った意向調査の中で、利活用したいという意向を示された方345名、耐震対策については、耐震診断をされた方のうち未だ耐震補強を実施されていないと思われる76名の方に相談会の一か月前に文書通知を行っています。その他の周知方法としましては、市と県のホームページに掲載し、さらに市の広報11月号にも掲載して周知しております。

【石田委員】 ありがとうございます。私も相談会を拝見しに行きましたが、この建物の5階で行われていまして、感想としては、11月の終わりということで、市内各地でイベントの多い時期ではありますが、通りがかりのみなさんでも目にできるような場所で、例えば市民会館やメディアライブなどでの開催とか、土曜日の開催でしたので、市役所がお休みの中5階での開催ということもありましたので、今後開催するのであれば、そういうところも考えていただくといいかなと思いました。

【会 長】 やはりせっかくやっているの、見せるというのが大事でしょうね。続いて伊藤委員お願いします。

【伊藤委員】 住まいの相談会ですが、相談者数が10時から16時でしたが、全体的に低調に思えましたので、自治会の回覧板とかで周知していただくと、皆さん結構見ているので、集客に繋がるのではないかと思いますのと、題名が住まいの相談会と漠然としているため、わかりやすい題名にされたらどうかと思いました。また、耐震対策についても補助制度があるということですが、設計士から聞いた情報では、桑名の場合は耐震補強の申請をされる方が非常に少ないということで、四日市とかと比べると、人口が違うのもありますが、それにしても非常に少ないということで、周知が足りないから知られていないのか、工事費用がリフォームなどを含めるとすごく高いので、それなら大山田とか陽だまりに移った方がとか、特殊な桑名事情というのがあるのかもしれませんが、耐震補強の予算とか取り壊しにも補助ができることについては、四日市の設計士の方は知らなかったのもうちょっと古いおうちを持っている方に周知された方がいいと思いました。そしてもう一つ、多度や長島の調整区域のおうちは、そこだけの話ではないですが、通常農地の取得には5反必要というのがありますが、川越町はそれを減らしているし、四日市は調整区域でも集落のようなおうちが固まっているようなところを地区指定して、開発許可を必要としなくても住めるというような形をとっています。だから、戸建ての話ばかりで恐縮ですが、桑名市も市町で面積や区域を決めることができるはずなので、川越町や四日市並みの基準にすることで、名古屋の郊外だから住みたいという方が来てくれると思います。

【会 長】 住まいの相談会の周知の方法について、名前を変えるのも含めてどうしていくのかと、耐震診断をして補強工事に至っていないのはなにか桑名独特の理由があるのかと、調整区域のご意見については、農業行政と都市行政との兼ね合いというのもあるとあって、その部分は桑名として解消することができないのかという3つだと思いますけども、事務局でそれぞれ答えられることがあれば教えてください。

【事務局】 耐震について、四日市と比べて少ないということは、他市町の状況を把握していませんので調べたいと思います。また、四日市で地区指定をして開発許可を不要とする手法については四日市に聞き取りをして検討していますが、すぐにとまでは至っておりません

ので、研究していきたいと思っております。そして、先ほどの農地の件につきましては、市内の連携の話でもありますので、担当部署と話をさせていただきたいと思っております。やはり、最初のお話でもありましたが、桑名市は魅力があり、人が集まってきていただけたところでもありますので、民間の開発が行われています。それについては、桑名市でもコンパクトシティの考え方の中で誘導地域を設定して、その地域に人を集めようとしていますので、それにあつたような形で開発も行うように誘導しています。委員が言われるように直すのにお金がかかるのであれば、新しく開発されたところに住もうというのも、家を買われる方にとっての理由としてあるのかという漠然とした個人の感想ではありますが思いました。いただいた意見については一度市内や近隣市町に聞き取りしたいと思っております。

【会 長】住まいの相談会はどうすればもっと人が来るかという点はどうですか。

【事務局】住まいの相談会も今年初めてさせていただいたということで、いろいろ工夫していくことになると思っております。今年来ていただいた24件というのも多いのか少ないのかというのがありますが、ご意見を踏まえて、人が集まりやすいように団体さんとの調整をしたうえで、名称や場所、自治会の回覧による周知を含め、来やすい時間、来やすい場所など、来年以降相談会を開催するまでに検討していきたいと思っております。

【会 長】住まいの相談会というのは家を買う人のための相談会にイメージされてしまうので一考の余地があると思っております。自治会の回覧でいいなと思ったのが、自治会としても所有者に対して言いやすいのではと思っております。近所から、周りからも言いやすいと思っておりますし、ありではないかと思っておりますので、参考にさせていただきたいと思っております。

【伊藤委員】住まいの相談会の時に耐震補助に関するブースというのを打ち出すと、みなさんお金に関心があるのでいいのではと思っております。

【会 長】そうですね。お金の部分を特出しして、リフォームか壊すか悩んでいる方に背中を押すことができるように、そういったことも含めて、相談会を考えてもらえればと思っております。では片岡委員お願いします。

【片岡委員】自治会で空き家を調査したということで、自治会長さんが苦労しているところが想像できます。結果として、在良地区がずば抜けて空き家が多いということですが、自治会の会長さんがどれだけ頑張って調査をしたかによるバラツキもあるのではないかと疑問を抱きました。また、住まいの相談会について、私は高齢者の方の家を訪問することがありますが、二世帯や三世帯住宅でも素晴らしくきれいな家がありますが、利活用でいうならば、リフォームでこんな家がこんな風になるよというメリットなどをアピールすることができればいいと思っております。お話があつたような市街化調整区域の空き家について、桑名市としてそこまで対応を広げていく必要があるのかと思っておりますが、調整区域にある村の維持もどうしていくのかと思いました。

【会 長】まず調査の結果が、地区別に凸凹があるということですが、それは分析されているかと、空き家を利活用していく中でリフォームする価値をどうつけていくかと、市街化区域と調整区域の空き家対策を同時並行して対応していくかということについて、非常に難しい問題かと思っておりますが、事務局からお願いします。

【事務局】現在市としても、調査の集計作業をしている段階ですので、分析については今後していくこととなります。また、来年度所有者に対しての意向調査を行う予定ですので、その中で各地区の傾向がわかってくるかと思っておりますが、現在は集計を優先しているため分析までは至っておりません。また、リフォームの価値については、ビフォーアフターというものをアピールできるものがあるのかも含めて、関係団体さんにご相談させていただき、魅力を伝える場を設けられたらいいなど、リフォームにしても大変すばらしいものがあるということで、その辺の魅力を伝えていければいいなと思っておりますが、それを市が発信していくというのは難しい部分もありますのでご理解いただきたいと思っております。そして、市街化区域と市街化調整区域についての問題は非常に難しい問題で、都市計画においては市街化を促進する区域と、抑制する区域となっておりますので、分けて考えていくことになり、空き家の観点においても、市街化の空き家はある程度用途に規制されませんが、市街化調整区域は規制も多いです。国の方からその辺は情報が発信されていますので、それを踏まえて検討していきたいと思っております。

【会 長】これは都市政策という部分と地域コミュニティという部分の兼ね合いをどうしていくかという非常に大きな課題というか、国としても大きな課題と思っておりますので、

我々もこれを注視しながら桑名市としてどうするのが一番いいか検討していきたいと思います。次に後藤委員お願いします。

【後藤委員】危険な空き家をお持ちの方に接触されたこともあるかと思いますが、その方たちはどういう意向を示されていますか。空き家をどうしたいかというのをわかっていたら、それによって対策の仕方も変わってくるかと思いますが。例えば、売のために更地にしたいが解体するお金がないからできないという方が多いのであれば、壊すのにかかる費用を市が立て替えて、売れたときに返してくださいとかそういった対応もできるのではないかと考えられるので、所有者がどういった考えを持っているかを教えていただきたい。

【会 長】はい。では事務局お願いします。

【事務局】来年度以降に意向調査を予定しておりますので、前回平成28年度に行った意向調査の回答をご紹介させていただきますと、解体や名義変更するのに費用がかかるので困っているとか、解体すると住宅用地特例が無くなり、土地の固定資産税が上がるので難しいとか、更地にするために援助があると助かるという意見があり、やはり資金面での問題が前回の意向調査では多くみられました。

【会 長】やはりお金ですね。

【後藤委員】空き家は持っていたいということですか。

【事務局】持っていたいということです。持っていたいので、周りに危険が及ぶような状況であれば、迷惑はかけたくないので最低限は対処するという意向があり、他に解体して更地にして売りたいという意向があっても解体するまでのお金はないのでできないということもあります。

【会 長】持っていたいか、売りたいか意向調査の仕方を検討した方がいいですね。後藤委員のお話で、売ろうとしているのであれば、市が費用を負担して後で返してもらうというの也被考えられるかと思いますが。では近委員お願いします。

【近 委員】法務局では、土地や建物の権利証を作っています。それを交付するのが仕事ですが、土地については全てどこの何番地はだれの所有と記載されて登記されていますが、建物は登記していなかったとしても、誰かにとられることはないため、相続登記されていないケースがあります。担保にあれば必ず登記されていると思いますが、そういった時に昔の登記簿が残っていてその相続人が誰かわからない。相続人の方がわからないまま空き家になってしまっているということで、特に危険な空き家についてはそういった傾向があります。そういった中で法務局では相続登記を推進していきましようという取り組みを行っています。これによって所有者がどなたかということが、法務局ではっきりわかるようになっていけば、所有者に対して、この空き家が危険ですとか、連絡するときもスムーズになると思います。

【会 長】市としても大きな課題として、所有者不明の空き家については、対応が止まってしまうということになり、対策の問題になっていましたのでいい取り組みだと思います。我々も一緒になって普及啓発に取り組んでいけるように、空き家対策の一番大事な部分であると思いますので、今後ともご協力をお願いします。では次に佐藤委員お願いします。

【佐藤委員】私は活動を行う中で、高齢者の方と触れ合う機会が多くありますが、空き家をみていると大概施設に入っている方のものであり、施設に入っていて、家を使っていないと空き家ということになりますが、遠くへ行かれた家族の方は交通の便が悪いということで、帰ってこないし、見にも来ない。施設に入れたら、施設へお金だけ入れて、家は管理しない。本人たちは施設にいますのでどうにかするにもできない状況です。そこで、外国の方もたくさん入ってきているので、そういった方に借りていただいて、手を入れていただければ家も長持ちすると思いますので、そういう手続き方法をどうするか、外国の方たちに少し安く、所有者は固定資産税を払いながら、代わりに住む方に掃除をしてもらえればいいのですから、お家賃を安くして住んでもらえばいいと考えます。

【会 長】その辺のことは、対策として取れそうですか。事務局お願いします。

【事務局】場所にもよりますが、市街化調整区域では、外国の方だと住宅を持つ要件を満たすことが難しいと思います。そうすると、空き家の用途を賃貸にしたりということも考えられますが、第三者の方がみえて地域コミュニティが壊れてしまうということも考えられますので、その辺相互に理解が得られる環境にあって、地域コミュニティのためにといったような要件にしたいなと考えたことはありますが、検討しきれていないところです。

【佐藤委員】外国人の方が1軒借りて、そこに3、4人同居という形で住んでいます。私の家の前を

通って行かれるのですが、すごく礼儀正しいです。だからそういう方が、もちろんそういう方ばかりではないとも思いますけども、入っていただけたらいいと思います。何かあった時に高齢者の方も助かると思います。

【会 長】ぜひその部分も考えていってもらえると、私は佐藤委員の話聞いて思ったのですが、エンディングノートというのが流行っているかと思いますが、自分に万が一のことがあった時のことを考えて先に書いておくというのが流行ってきているので、そういうのをきちんと自分の持っている資産とか不動産の部分もどうするかというのを、書いておいてもらった方がいいかもしれません。施設に入っている方にもう帰ってこないからこの家いらないでしょとは言えないですね。そういうものがあると早めに考えておこうとなるかもしれませんね。では次に佐野委員お願いします。

【佐野委員】耐震の件について、行政の方を前にして言うのはあれですが、とにかく予算が少ないです。早い者勝ちということになってしまうのですが、下手すると6月、7月にはもう予算がないとか、そうすると次の年まで待たなければならないとなってしまいます。そして、私は建築士会でまちなみの分野を担当しており、神戸や堺や静岡とか、いわゆる先進地があると思いますが、そういったところに職員に視察していただいて、こういう場で報告をしてもらうと、活用といった面で協議できるではと思います。どうしても委員さんは各々仕事している中で、先進地へ行きづらい面もありますが、そういった先進地の事例も知りたい、見る観点も違うかもしれませんし、いろいろな事例を参考に検討できると思います。市の議員さんでも活動報告の中で先進地の報告をされているのをみたことがあるのですが、できればそういったところへ行かれた方の感想を聞かせていただきたいと思います。切羽詰まっている市町もあると思いますし、参考になると思います。

【会 長】佐野委員が言われたのは、神戸や堺や静岡というのはまちなみ政策の中での空き家の先進地になりますか。

【佐野委員】まちなみづくりを行っていますので、まちなみづくりをする中での空き家の利活用の先進地になるかと思えます。

【会 長】空き家対策にはいろんな観点での先進地がありますので、ここはこういった面での先進地でこうしているところがみえてれば、桑名市としても参考にできるかもしれませんね。事務局は先進地視察を行っていますか。

【事務局】空き家対策をする前に長浜市などを視察しています。ヒアリングですが、まちなみづくりも含めて行っています。

【会 長】まちなみという観点だとそうなりますよね。おそらく、次に除却や名古屋なんかと繋げる先進地とかいろいろあると思いますので、それは改めて研究していくようにしてください。それでは服部委員お願いします。

【服部委員】最近では相続登記の相談が増えていると感じています。借金が多いから相続放棄するというのがこれまででしたが、空き家を壊すのにお金かかるから放棄したいといった相談が増えました。そうすると、順番にみなさん相続放棄して、次に誰が管理するのかといった問題になってしまうので、相続財産管理人を選定して対応しなければならないといったように、皆さんの考え方が、自分が住んでいるところ以外の土地や建物は関係ないといった考え方になりつつあります。大きな社会として考えると、社会的な資産として利用できるといった大きな流れが必要なはずですが、そういう考え方ではない方が増えてきていると感じています。空き家の予防でも、住まいの相談会に来られる方は、少なくともなんとかしようという意識のある方だと思いますが、余分なことはなんとか降りかからないように何とかしようという考えの方もいますので、家ってみんな守っていくというのがすばらしいことなんだよというメッセージ性のあるようなそういう視点の政策も大事だと思います。

【会 長】個人の財産というだけではないということはどう伝えていくかという話ですね。そのあたりは行政としてどこまで踏み込めるか。事務局どうですか。

【事務局】出前トークとかそういった自治会などから申し出ただけければ、私どもも空き家対策についてお話したいと思っています。その中で親族が持っていたものを相続放棄するところなるよとかご説明できる機会があればいいとも思いますし、そういう場に専門の団体の方にもご協力いただいて、一緒に疑問に答えていただくという場も設定した方がいいかとも思います。

【会 長】こういったテーマは桑名市単独でできるかということ、桑名市は小さいし難しいですね。

昔は家というと公共財的に縁側はみんなが集まるところといったイメージがありましたが、今はそういう感じが全く無くなり、正に個人の家という感じになって、外から見えないようにしようとなってきたので、いかにその意識を変えられるかということになります。おっしゃったようにそれがなくとどんどんそっちに進んでいってしまうと感じましたので、私も市長会など活動の方法があるので、それらを通じて、国に対して社会的合意形成が必要ではないかというところに持っていかれたらと思います。桑名市としてもやりますけれども、貴重なご意見をいただきましてありがとうございます。では藤原委員をお願いします。

【藤原委員】15ページなどに地域住民の役割とありますが、空き家を管理しないと不審者と放火、そして空き家があることで景観を損なうといった問題もある。老人会でも空き家を使っていましたが、来年は使わなくなるということでどうしたらいいかと検討していたところ、劇団すなおさんに相談したら、10年間借りるといってもらえて、空き家対策にとって大きなことかなと、地主は壊してもらえないかというのが意向でしたが、協定を結んで10年間は壊さずに借りるということになりました。また、自治会では空き家を一軒借りまして、月に一回程度そこで住民が集まって相談だったりするというように使っています。

【会長】地域の人にとっては空き家になるのが一番の問題で、その前になんとかするということが大事だと思いますので、すごくいいことだと思います。そういうことを参考にしながら、計画に盛り込んでいければと思います。ありがとうございます。次に水谷委員をお願いします。

【水谷委員】新規創業される方に空き家を上手に使っていただけたらと思います。資料の44Pの意見欄にあるように、所有者側としては処分をしたいと考えているので、例えば1年間、2年間は家賃を無料にして貸す代わりに処分をお願いしますというような、マッチングの仕方など、ケースバイケースでお互いウィンウィンになるようなマッチングがあるといいと思います。あともう一点、調整区域の件がありましたけれども、市街化の開発にしても山林での開発の場合に、当然ながら山を削るため、獣害や洪水の問題が発生します。住宅を増やすのはいいですが、山林を削るのは抑制した方がいいと思います。まあ、魅力ある都市なので、市街化区域や駅の周辺の空き家を使えるようにすればいいと思います。山林を削ると弊害がありますので、そういうことも検討した方がいいと思います。

【会長】空き家の流通では、資金も関係しているのではないかとということと、桑名に立地している企業の方に聞くと、朝の交通渋滞が非常に厳しいので、弥富とか愛西から雇っている人に来てもらっている場合に、空き家を社宅みたいな感じで、集合住宅として使うのではなく、一つずつを社宅として利用できないかとか考えている方もいるので、マッチングの在り方を考えていければと思います。また、山林の件で難しいのは、桑名の他の町との違う部分でもありますが、市街化区域に入ってしまった山林については、山林ですが価値があるという面があり、他の面では開発すると獣害が出るということもありますので、この市街化区域、調整区域の部分は引き続きしっかり考えていきますので、今後ともご指導のほどお願いしたいと思います。では森田委員をお願いします。

【森田委員】私からは調査の件で、平成27年に引き続き、自治会長に自治会内の空き家の状況を調査していただいたということで、とてもご苦労されただろうなと思います。今後は3年毎か、5年毎に行う予定かわかりませんが、その辺の調査のタイミングも見図りながら、桑名市独自の状況もあるようですので、しっかり検討していく必要があると思います。もう一点は、活用促進ということで、住宅から飲食店などにする場合には、消防設備が必要であるなど消防法の手続き対象となることがありますので、空き家の利用において用途変更する場合などの相談があった場合には、消防本部へもご連絡いただければと思います。新築の場合などは通常消防本部へも相談されますが、住宅であったものを飲食店にする場合などに必要な使用開始届についてご存じない方が多く、届出なく飲食店になっていることがあります。法令改正で、10月1日から消火器の設置義務というのが発生していますので、そういうことも周知しながら、進めていく必要があると思います。

【会長】そこはうまく連携できるようになればいいですね。そして、次の調査はいつ頃にするか事務局として予定は決まっていますか。計画の期間は3年から5年に長くするということですが、調査も5年後ですか。

【事務局】次回の調査を5年後という少し長い気はしますが、自治会長さんの負担にもなります

ので、その辺を相談させていただきながら、検討していきたいと考えています。

【会 長】また、その時は藤原委員にご相談させていただくことになると思いますので、よろしくお願ひしいます。

【藤原委員】3年に一度なら負担にならないと思いますので大丈夫です。5年に一度だと間隔として長いと感じます。

【会 長】では柳川委員お願ひします。

【柳川委員】壊れかけた空き家は以前より少なくなった気がしています。矢田礮を歩いているときれないなうちが割合増えたと感じております。

【会 長】ありがとうございます。そういう意味では危険な空き家は、やはり指導すると減っていると思えますし、益生エリアなどは街並みが変わってきたとも思ひます。指導には効果があると思ひますので継続して行っていくますが、引き続き空き家にならないように皆さんと協議していきたいと思ひます。以上で委員の皆様全員からご意見をいただきましたが、他にご意見等よろしいでしょうか。無いようですね。それでは、たくさん貴重なご意見をいただきましたので、これをしっかりと計画に反映するというのもありますし、できることをやっていくとことで事務局の方はお願ひしたいと思ひます

【事務局】わかりました。

【会 長】それでは、以後の進行は事務局にお返しいたします。

【事務局】ありがとうございました。本日の会議はこれもちまして終了いたします。委員の皆様には、ご熱心にご審議いただき、無事終了いたしましたことにお礼申し上げます。今後とも当協議会におきまして、委員の皆様にはご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。本日は、ありがとうございました。