

令和5年度第2回桑名市空家等対策協議会  
(全体会)  
【開催記録】

桑名市役所 3階 第2会議室  
令和6年2月15日(木)午後1時30分開催

## 【 事 項 書 】

●議題（１）空家等を活用した公営住宅のあり方について

●報告事項

（１）桑名市空き家・住宅相談会の開催結果について

（２）令和６年度の空き家対策の取り組みについて

●その他

## 【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                   | 備考 |
|--------|---------|-----------------------|----|
| 伊藤 徳宇  | 市町村長    | 桑名市長                  |    |
| 伊藤 実   | 不動産団体役員 | 三重県宅地建物取引業協会 桑名支部 顧問  |    |
| 岩崎 恭典  | 大学教授等   | 四日市大学 学長 総合政策学部 教授    |    |
| 梶 充夫   | 自治会役員   | 桑名市自治会連合会 会長          |    |
| 畔柳 剛   | 法務局職員   | 津地方法務局桑名支局 総務登記官      |    |
| 後藤 恭司  | まちづくり等  | 桑名市商工会議所 青年部 会長       |    |
| 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 理事            |    |
| 水谷 勝哉  | 司法書士    | 三重県司法書士会 桑員支部会員       |    |
| 三好 由里子 | 警察職員    | 三重県桑名警察署 生活安全課長       |    |
| 安田 典生  | 土地家屋調査士 | 三重県土地家屋調査士会 会員        |    |
| 渡邊 功   | 弁護士     | 三重県弁護士会 会員            |    |

## 【 開催状況 】

|             |    |     |     |
|-------------|----|-----|-----|
| 令和5年度第2回全体会 | 委員 | 事務局 | 傍聴者 |
| 会議出席者等人数    | 12 | 6   | 0   |



## 【 開催記録 】

【 事務局 】 委員12名中12名の出席であるため、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、会議として成立している。

【 伊藤会長 】 令和5年度第2回桑名市空家等対策協議会について、桑名市空家等対策協議会要綱第5条第2項の規定に基づき進めることとする。

## 議題（１）空家等を活用した公営住宅のあり方について

【 事務局 】 令和4年度末時点で市営住宅は39団地で構成されており、250棟、管理戸数1106戸、入居者数866人である。一般的な公営住宅は階段での昇降となるため、上層階を募集しても応募がない状態であり、4階以上の階では3割以上が空き室となっている。また、バリアフリーの他、立地等の問題により、応募者は減少傾向で、退去者は増加傾向にあるため、空き室率は増加していく見込みである。一方で、今後も放置される空き家は増加するという国の見方もあるため、このような空き家を有効活用する手段として、空き家を借上型公営住宅として供給することで、空き家の活用を促進させることに繋がり、公営住宅の削減を図ることができるのではないかとこの構想である。

借上型公営住宅のメリットとしては、公営住宅の建替えに対して、多額の初期投資を必要とせず効率的な公営住宅の供給が可能な点、民間住宅の借上げにより広範囲で提供できることが可能な点、期限を区切る借上げを行うことにより公営住宅需要の変化に対応した供給調整が可能な点等が挙げられる。

改正空家法により、空家等管理活用支援法人の指定が新たに創設されたことにより、この支援法人を指定することができれば、借上型公営住宅に関する業務等の補完的役割を担うことができると考えている。

（質疑応答）

【 伊藤会長 】 意見等を求める前に、佐野委員が能登半島の被災地に応急危険度判定士として、活動して頂いたため、現地の状況や感想をお聞かせください。

【 佐野委員 】 石川県の羽咋市と鹿島郡中能登町で応急危険度判定を行った。特に、中能登町では空家率が高いことに比例し、被害も大きかった印象である。普段から使用していないとメンテナンスも行き届かないのだと実感したので、空き家は有効活用してほしいという感想である。

【 伊藤会長 】 空き家対策をしなければ、災害発生時に建物倒壊等による二次被害にもなるので、空き家の活用は重要な位置付けとなる。

空家等を活用した公営住宅のあり方についての話に戻すが、公営住宅の耐用年数が迫っているため、空き家を活用した借上型公営住宅の運営については、今後も協議を重ねる必要がある。

また、支援法人には不動産関係団体が向いていると考えられるが、法人設立の意向はあるか。

【伊藤委員】 法人設立については、協会としても努力したいと考えている。空き家の借り上げの課題として、空き家の耐震性、災害危険度区域等の立地に関する問題、入居者の家賃、コミュニティの問題等が挙げられる。

【事務局】 空き家については、旧耐震基準が多い。また、空き家の所有者への意向調査では、有効な活用方法が分からないとの意見が多いため、桑名市として支援ができれば、解決の糸口になるのではないかと考える。また、令和3年度には、公営住宅等ライフサイクルコスト管理計画を策定し、公営住宅等需給バランスシミュレーションを行ったところ、令和27年度には公営住宅等が若干供給不足になるという結果となったので、空き家を借り上げて公営住宅として補完するのも一つの手段であるため、早い段階で検討する必要がある。

【水谷委員】 この資料では、戸建ての空き家が対象となっているが、民間の共同住宅の空き室も対象とはならないのか。

【事務局】 民間の共同住宅の空き室も対象となると想定はしているが、空き家対策とは直接繋がらないと考えている。ただし、公営住宅を削減していくといった観点からは、有効であると考えている。

【後藤委員】 空き家の借り上げが可能となった場合、利用する人が入退去を繰り返すので、放置されている空き家は減少する可能性があるが、空き家の延命措置をしているだけのように感じる。

【伊藤会長】 借り上げ期間満了後に再度空き家にならない仕組み作りが重要である。

## 報告事項（１）桑名市空き家・住宅相談会の開催結果について

【事務局】 令和5年11月26日に桑名市役所5階大会議室で空き家・住宅相談会を開催した。関係団体数を15団体に増やした他、新たな試みとして、来場者の満足度調査を行った。来場者の合計人数は16組28名となり、過去最高の来場者数となった。

満足度調査の結果は、丁寧に対応して頂いたとの理由で、ほぼ全ての方が満足という結果になった。空き家の維持管理や除却順序、税金、制度等が参考となったという意見を頂いたが、介護や銀行ローンや田・畑の相談も一体的な形で相談を受けたいとの要望も頂いたので、次回の相談会では、これらの要望を踏まえて、開催をしたいと考えている。

(質疑応答)

【伊藤委員】 アンケート結果には13人の回答が反映されているが、組としての回答なのか教えて頂きたい。

【事務局】 組としての回答のため、3組の回答が得られなかった。

【伊藤会長】 回答しやすいアンケートの作成をお願いしたい。

## 報告事項（２）令和６年度の空き家対策の取り組みについて

【事務局】 令和６年度の空き家対策の取り組みは、特定空家等除却補助事業、移住促進空家等リフォーム補助事業、空き家・住宅相談会、空家等実態調査及び第三期空家等対策計画の策定、空家等を活用した公営住宅のあり方についての５つを主な事業として検討している。

令和５年度の特定空家等除却補助事業実績は予算５件分１５０万円に対して、全て交付決定を行うことができた。約３ヶ月で受付終了したが、その後も問い合わせがあったことから、令和６年度は事業を拡大し、予算８件分２４０万円を計上している。

令和６年２月１日現在、２６件の市外在住者が移住促進に空家等リフォーム補助事業を活用したいとLoGoフォームで回答しているため、人口減少対策の一つとなればと期待している。１件当たり最大１００万円補助し、最大１５件１５００万円分の予算を計上しているため、人口減少対策の一つとなればと期待している。

空き家・住宅相談会については報告事項（１）にて説明しているため、割愛させて頂く。

次に、令和６年度に第二期桑名市空家等対策計画が終了することに伴い、第三期桑名市空家等対策計画策定の基礎資料とするため、自治会の協力のもと、空家等実態調査を実施する。実態調査は前回と同様とし、６月から１０月頃までを調査期間として設定する予定である。各自治会の負担が大きくならないように配慮していきたいので、ご協力をお願いしたい。

空家等を活用した公営住宅のあり方については議題（１）にて協議しているため、割愛させて頂く。

(質疑応答)

【伊藤委員】 旧耐震基準で建築された木造住宅で、耐震性のない空き家の解体補助金は２０万７千円で特定空家等の解体の補助金は３０万円であることから、特定空家等になるまで、解体を延期するという事態になり兼ねないのではないか。また、解体された特定空家等の跡地はどのようなになったか。

- 【 事 務 局 】 特定空家等になるまで放っておくとなると本末転倒となるため、このような事態にならないよう空き家の放置は、リスクが伴うことを引き続き啓発していきたい。また、解体した特定空家等の跡地は、現時点では更地のままであるが、今後の利活用に期待したい。
- 【 伊 藤 委 員 】 桑名市に空き家を所有しており、市外から市内に移住する際に、その空き家をリフォームする場合は、移住促進空家等リフォーム補助金事業対象となるのか。
- 【 事 務 局 】 市外に居住している方が市内の空家を購入し、リフォームを行う場合が対象であるため、自己所有の空き家をリフォームする場合は対象外である。
- 【 岩 崎 委 員 】 令和6年度は第三期桑名市空家等対策計画の見直しの年度となるので、今までの空家等対策を振り返り、評価を行ったうえで、改善された新たな計画を作成してほしい。

## その他 株式会社クラッソーネとの業務連携の結果報告について

- 【 事 務 局 】 空き家解体シミュレーションを Web で行えるサービスについて、株式会社クラッソーネから桑名市と協定を結びたいと打診があり、三重県建設業協会に加盟することで、桑名市との業務連携を考えていたが、株式会社クラッソーネは、市内事業者でも、県内事業者でもないことから、建設業協会へ加盟すること自体が不可能であった。以上のことから、株式会社クラッソーネから提案のあった業務連携については、辞退することになった。
- 桑名市ホームページより株式会社クラッソーネの解体費用シミュレーションを利用することができないが、直接株式会社クラッソーネのホームページから解体費用シミュレーションを利用することができるので、特に問題ないと考えている。
- 【 事 務 局 】 以上をもって、令和5年度第2回桑名市空家等対策協議会(全体会)を閉会する。

閉会