

審議会等の会議報告

1 会議名	第3回津市空家等対策委員会
2 開催日時	平成28年12月21日(水) 9時30分から10時40分まで
3 開催場所	津市本庁舎4階 庁議室
4 出席した者の氏名	(津市空家等対策委員会委員) 伊藤祐一、小黒敏克、草深靖志、國分恵之、豊福裕二、 中尾俊一、西浦義樹、田中伸二、藤田伸行、奥山巖、 丹羽啓一郎、田中敬二 (事務局) 都市政策課長 別府敏 都市政策課都市計画・景観担当主幹 清水貴伸 都市政策課都市計画・景観担当 松下裕輔、横田斉也 (委託業者) 株式会社都市環境研究所三重事務所 副所長 西田宗弘
5 内容	1 津市空家等対策計画の素案について
6 公開又は非公開	公開
7 傍聴者の数	0人
8 担当	都市計画部都市政策課都市計画・景観担当 電話番号 059-229-3181 E-mail 229-3177@city.tsu.lg.jp

会議の内容 以下のとおり

- 事務局  
お待たせいたしました。本日は、皆様には大変お忙しい中、ご出席をいただき、誠にありがとうございます。  
ただ今から、第3回津市空家等対策委員会を開催させていただきます。  
まず、本日の資料についてご確認願います。事項書、資料1 津市空家等対策計画（素案）、資料2 津市空家等対策計画（素案）の概要の3種類でございます。不足等はございませんでしょうか。  
それでは、会議を進めさせていただきますが、本会議は津市情報公開条例第23条の規定に基づいて公開し、一般市民の方の傍聴席を設けております。また、会議の結果を、発言者の氏名と共に、ホームページで公表させていただきますので、ご了承のほどよろしくお願い申し上げます。  
さて、本日の会議の議長ですが、津市空家等対策委員会設置要綱第6条第1項の規定によりまして、委員長が務めることになっておりますので豊福委員長よりお願いいたします。
- 豊福委員長  
本日は、委員の皆様のご出席を賜り厚くお礼申し上げます。  
委員各位におかれましては、本日の議事について、よろしくご意見いただきますようお願い申し上げます。  
また、議事運営につきましては、委員各位の格別のご協力、よろしくお願い申し上げます。  
それでは、お手元の事項書のとおり進めたいと思いますが、事務局、本日の傍聴者の状況についてご説明願います。
- 事務局  
本日傍聴者はございませんのでこのまま会議を続けていただきたいと思います。
- 豊福委員長  
本日は傍聴希望者がみえないということですので、そのまま会議を続けさせていただきますと思います。  
それでは、委員会の成立の可否について、事務局から報告お願いいたします。
- 事務局  
それでは、ご報告申し上げます。  
川井委員が欠席ですが、ただいま委員会委員13名中12名の方がご出席いただいておりますので、会議は成立しております。
- 豊福委員長  
会議の成立を認めます。  
それでは、事項書の1「津市空家等対策計画の素案」について、事務局からご説明申し上げます。
- 事務局  
それでは、津市空家等対策計画の素案についてご説明させていただきます。  
まず「資料2 空家等対策計画（素案）の概要」をご覧ください。  
こちらは、「資料1 空家等対策計画（素案）」の内容をまとめたものになっており、こちらの概要を使ってご説明させていただきます。

まず、「1-1 計画の背景と目的」についてご説明します。本冊の対応ページは1ページです。

以前ご説明しましたように、人口減少等により全国的に増加する空家等の中には、適切な管理が行われていないものもあり、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、平成26年11月に空家等対策の推進に関する特別措置法が成立しました。

本市においても、本計画を策定することにより受けられる国の補助制度の活用も含め、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、本計画を策定するものです。

次に、「1-2 これまでの本市の経過」についてご説明します。こちらは「資料1 空家等対策計画(素案)」にはまとめておりませんが、本市の空家等対策の流れをわかりやすくするため、掲載しております。

流れとしましては、平成25年2月に、空家等対策に係る庁内会議を設置し、津市空き家対策条例について検討を行い、平成26年3月に、津市空家等対策条例案をとりまとめましたが、平成26年4月に、議員立法により空家等対策関連法案が提出予定となったため、条例制定を見送り、平成26年11月に空家等対策の推進に関する特別措置法が成立しました。

空家特措法に基づいて空家等対策を進めるため、水道の閉栓状況と住宅地図会社が把握している空家情報をもとに、平成27年3月に空家等管理台帳を作成しました。

平成27年7月～平成28年2月にかけて、空家等管理台帳に登録した空家候補すべてに対し、空家外観調査を実施し、空家等の状態を判定しました。

平成28年2月～3月にかけては、外観調査により空家等と判明した所有者に対し、空家等となった原因や今後の意向等を伺うアンケートを実施しました。

次に「1-3 計画の対象」についてご説明します。本冊の対応ページは、2ページです。本計画の対象とする地域は、市域全体に空家等が存在することから本市全域とします。また、本計画の対象とする空家等は、期間を問わず使用の実態のない建築物とします。

次に、「2-1 現状分析」についてご説明します。まず、【人口・世帯と住宅等の状況】ですが、本冊の対応ページは、4ページです。まず、本市の人口は、国勢調査によると平成17年をピークに減少傾向にあります。

次に本冊の6ページにあたりますが、本市の総住宅数及び空家等数、空家率は、住宅・土地統計調査によると増加傾向にあります。

次に本冊の9ページにあたりますが、本市に寄せられる空家等に係る相談件数は年々増加しており、その大半は近隣住民によるものです。

次に【空家外観調査結果】ですが、本冊の対応ページは、10ページ、11ページです。当該調査による本市の空家等の状態は表のとおりであり、修繕が必要なものを含めると居住可能な判定(A)(B)(C)の合計は90%を超える結果になりました。

次に、【所有者アンケートの主な結果】ですが、本冊の対応ページは、17ページです。空家等所有者については、75%超が60歳以上であり、また現在の住まいから空家等までの距離が遠い人(21km以上)も多く、空家等の適正管理が難しい人が多いことがわかります。

次に「建物の賃貸・売却」についてですが、本冊の対応ページは、20ページ、21ページです。建物の賃貸・売却については、「空家等の賃貸・売却を募集中又は考えている」割合の合計が多くなっています。賃貸・売却を行う上での懸念としては、「建物の質が低く希望者が見つからないのではないか」が最も多く、次いで「リフォームや耐震化に費用が掛かるのではないか」、「住宅需要の少ない地域であるため希望者が見つからないのではないか」といった理由が多くなりました。

次に「建物の解体」についてですが、本冊の対応ページは、22ページ、23ページです。建物の解体については、解体を考えていない人が54%と多く、その理由として、「解体費用が高い」ことが最も多くなり、また空家等の対策について、市へ期待することとして「空家等の除却に対する補助制度」が最も多くなりました。

次に、現状分析を踏まえた「2-2 課題の整理」についてご説明します。本冊の対応ページは、24ページです。空家外観調査や所有者アンケートの結果等を踏まえ、本市の空家等の課題を大きく分けて、「空家等の発生の抑制と適正管理」、「空家等の利活用」、「管理不全な空家等の解消」と整理しました。

まず、空家等の発生の抑制と適正管理については、空家等の発生を抑制するため、空家等がもたらす問題について周知・啓発を行うことが必要です。また、空家等の所有者等に適正管理に係る啓発や情報提供が必要です。

次に空家等の利活用については、空家等となつてからなるべく早い段階での利活用を促進するため、空家等が流通しやすい環境の整備が必要です。

次に、管理不全な空家等の解消については、管理不全な空家等の所有者への啓発や、解体に係る支援、情報提供が必要です。

次に、「2-3 これまでの空家等対策の取組」についてですが、前回お示しした骨子案にてご説明しておりますので省略させていただきます。

次に、「3 基本方針」について、ご説明します。本冊の対応ページは、26ページです。先ほどご説明しました、空家等についての課題の整理を踏まえ、本市の空家等対策をどのように進めていくか、という基本方針として、「空家等の発生の抑制と適正管理の促進」、そして、「空家等の利活用の促進」、そして「管理不全な空家等の解消の促進」について決めました。

まず、「空家等の発生の抑制と適正管理の促進」については、空家等がもたらす問題について、市民や所有者等の理解増進を図り、空家等の発生の抑制に取り組むとともに、適正管理に向けた啓発や情報提供を行い、空家等の適正管理の促進に努めていきます。

次に、「空家等の利活用の促進」については、空家等のまま放置せず、資産価値のあるうちに賃貸や売却を行う、利活用を促進するため、啓発や利活用に係る支援や情報提供を行っていきます。

次に、「管理不全な空家等の解消の促進」については、建築物の詳細な現状を把握し、所有者等への適正管理に向けた注意喚起を行うとともに、必要に応じて相談・指導を行います。状態が改善されない場合は、周辺への影響や危険等の切迫性を勘案し、特定空家等に認定した空家等は、その所有者等に対する行政指導や行政処分も念頭に対応します。

また、所有者等による空家等の解体を促進するため、啓発や解体に係る支援や情報提供を行っていきます。

次に、「4 主体別の役割」についてですが、こちらも前回の骨子案から大きな変更はありませんので省略させていただきます。

次に、空家等対策の基本方針を踏まえた具体的な「施策の展開」について説明します。本冊の対応ページは、28ページです。

まず、「空家等の発生の抑制と適正管理の促進」についてですが、「所有者、家族、地域への周知・啓発」として、空家等の抑制及び適正管理に向けて、本市の広報誌やホームページ等を通じて、空家等がもたらす問題やリスク、特定空家等に認定された際の固定資産税等の特例の除外などについて、市民や空家等の所有者等に向けての周知・啓発を行います。

また、空家等に係る関係団体と連携した無料相談会を開催するなど相談体制の充実に努めます。

次に「高齢者福祉施設等と連携した適正管理に係る周知・啓発」として、高齢者福祉施設等と連携を図り、入所者の家族も含めて適正管理に向けた周知・啓発を行うほか、地域包括支援センターと連携して、住まいを次世代へ適切に引き継ぐことについて啓発を行います。

次に「市外転出者に対する空家等がもたらす問題等の周知・啓発」として、市外転出者に対して、空家等がもたらす問題について周知に努め、また適正管理や利活用について啓発を行います。

次に、「空家等の利活用の促進」についてですが、本冊の対応ページは、29ページです。

まず「空き家情報バンクの市域全域への拡大」として、現在美杉地域において行っている「津市空き家情報バンク」の対象地域を津市全域に拡大するとともに、関係団体等との連携を強化し、空家等の利活用を推進します。

次に「空家等の利活用に関する支援事業の周知・検討」として、国・県・市はもとより、民間事業者が実施する空家等の利活用に係る支援制度の情報を、空家等の所有者だけでなく買い手となり得る市民に広く周知し、空家等の取得及び利活用を促進します。

また、民間事業者が空家等及びその跡地を利活用して事業を行う場合、国の補助制度を活用した支援を検討します。

次に、「管理不全な空家等の解消の促進」についてですが、まず、「危険な空家等の現地確認と必要に応じた措置の実施」として、国のガイドラインに基づき現地確認を行い、必要に応じて所有者等に助言・指導を行います。さらに管理不全な状態が改善されず特定空家等に認定した空家等については、所有者等に対して空家特措法による必要な措置を講じます。

次に「空家等の解体に関する支援事業の周知」として、国・県・市はもとより、民間事業者が実施する空家等の解体支援に係る情報を所有者等に周知し、管理不全な空家等の解体を促進します。

次に、「5-2 具体施策」ですが、先ほどご説明しました「5-1 施策の展開」を「既に実施している又は今後拡大する施策」と「本計画の計画期間内に実施」するものに分けて一覧表にしたもので、本冊の対応ページは、30ページです。

まず、「1 空家等の発生の抑制と適正管理の促進」についての施策

ですが、「所有者、家族、地域への周知・啓発」として、既に実施又は今後拡大する施策としては、「HP・広報津等による空家等に関する周知・啓発」及び「固定資産税の納税通知を通じた空家等の所有者等への適正管理に係る周知・啓発」です。

計画期間内に新たに実施する施策としては、「関係団体と共催の無料相談会」を考えており、適正管理のほか、利活用に関しても、関係団体の皆さまのご協力をいただき開催していきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

次に「高齢者福祉施設等と連携した適正管理に係る周知・啓発」については、既に実施しており、今後も継続して行っています。

また「市外転出者に対する空家等がもたらす問題等の周知・啓発」については、転出届の提出時等、機会を捉えて空家等がもたらす問題の周知や適正管理の啓発を新たに行っています。

次に、「2 空家等の利活用の促進」についての施策ですが、まず「空き家情報バンクの市域全域への拡大」を来年度中に実施します。

次に「空家等の利活用に関する支援事業の周知・検討」について、既に実施又は今後拡大する施策としては、「旧耐震基準の建築物の耐震補強」や、過疎対策として美杉地域で行っている「空家等のリフォームの支援」に係る情報発信や、商店街の空き店舗を、新たな店舗や集客に役立つ施設等として活用する場合に、その経費の一部を補助を行う「商店街等の空き店舗活用支援」がございします。

計画期間内に新たに実施する施策としては、先ほども説明した「関係団体等と共催の無料相談会」のほか、空家等対策計画を策定して対策を進める市町村が活用できる補助制度を、国が今年度に創設したことから、「民間事業者等が空家等及びその跡地を利活用して事業を行う場合の国の補助制度を活用した支援」についても計画期間内に検討していきます。

最後に、「管理不全な空家等の解消の促進」についての施策ですが、既に実施又は今後拡大する施策として、「危険な空家等の現地確認と必要に応じた措置の実施」がございします。

市民からの相談等に対してはもちろんのこと、平成27年度に実施した空家外観調査において、状態が悪いと判定を行ったD判定の空家等についても、既に建築士の資格を持つ職員により詳細な調査を行っており、本市の特定空家等の認定基準による認定も行っています。特定空家等と認定したものについては、空家等特措法に基づいて必要な措置を行っております。

次に「空家等の解体に関する支援事業の周知」として、既に実施又は今後拡大する施策として、「空家等の除却補助」がございします。

具体的には、旧耐震基準の木造住宅の除却補助事業は現在も行っており、いますが、今後、木造に限らない、空家等の除却の補助事業についても検討しております。

また、計画期間内に新たに拡大する施策としては、「空家等の所有者への解体の支援に係る情報提供」を考えております。

具体的には、先ほどご説明した本市の補助の周知のほか、銀行が実施する空家解体ローンなどについても周知を図っていきます。

次に、「6 計画の進行管理」についてご説明します。本冊の対応ページは、33ページです。

今後、当該委員会で各種施策の実施結果を検証し、計画の進行状況や、評価を行い、必要に応じて本計画の見直しを行っていきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

最後に、今後のスケジュールについて説明します。

本日、空家等対策計画の素案に対して皆さまからご意見をいただき、そのご意見を踏まえた素案について、平成29年2月に津市議会への報告を行い、その後パブリックコメントを行います。

その後、パブリックコメントでいただいたご意見を踏まえ計画案を確定し、3月下旬に本委員会を開催し、委員の皆さまにご確認いただき、その後公表することを予定しております。

空家等対策計画（素案）についてのご説明は以上です。

豊福委員長

ありがとうございました。

それでは素案全体について、ご意見ご質問等いただければと思います。

國分委員

既に市の認定基準に基づいて特定空家等に認定されているということでしたが、どのようなガイドラインを参照されているのかお尋ねしたいのですが。

丹羽委員

国交省のガイドラインに基づいて判定表を作成し、それを基に現場調査を行い、特定空家等に該当するか判定しております。

國分委員

私ども建築士事務所協会は、各市町で特定空家等の認定に対しての調査業務、インスペクション等をさせていただき、その結果を行政に提出し、行政で判定していただくというお手伝いをさせていただいております。その業務を行う中で、各市町で基準がまちまちですが、津市は国交省のガイドラインに基づいて作成した認定基準を持ってみえるということでしょうか。

丹羽委員

その通りです。

藤田委員

素案の中で、老人ホームという表現と、高齢者福祉施設という表現がありますので、例えば老人福祉法に規定する老人福祉施設など、適切な表現に統一された方がいいと思います。また、資料2の5-1施策の展開の「高齢者福祉施設等と連携した適正管理に係る周知・啓発」の記載について、「地域包括支援センターと連携して、住まいを次世代へ適切に引き継ぐことについて啓発を行います」と書いてありますが、それに限ることではないので、提案として「高齢者の相談窓口である地域包括支援センター等と連携し、空家等の発生の予防や適正管理などについて、相談対応に努めます」という表現の方が良いのではないかと思います。

事務局

藤田委員の環境保全課の方でメインに取り組んでおりますので、表現を修正させていただきます。

中尾委員

資料1のP12から始まる空家の分布図ですが、地図が小さく見えに

くいため、拡大する等もう少し見えやすいように工夫できませんか。

事務局 確かに地図が小さいため見えにくいですが、全体的な空家の分布の傾向を把握するために掲載しております。市では空家等管理台帳で空家の詳細な位置を把握しておりますが、計画の中で空家の分布を拡大すると、その位置が特定される恐れがあるためこのような形にしております。

中尾委員 資料1のP15では、都市計画区域が赤い線で示されており、D判定の空家は赤い点で示されているため、わかりにくい。

事務局 見やすいように修正させていただきます。

中尾委員 資料1のP28の施策の展開に、「市外転出者に対する空家等がもたらす問題等の周知・啓発」とありますが、どのような手段で行うのでしょうか。高齢者福祉施設等は、施設でパンフレットを配布するなど、啓発を行いやすいと思いますが、市外転出者に対して具体的にどのような方法で啓発を行うのでしょうか。

事務局 市民が市外へ転出する際に転出届が提出されるため、そのタイミングで窓口で空家等の問題の周知・啓発を行うことを考えております。具体的には、市外へ転出されるということは、今まで住まれていた家が空家になる可能性が高いため、気を付けていただくこと等の周知・啓発を行っていきます。

中尾委員 転出届を提出される方に対して、個別に行っていくということですね。

事務局 具体的な啓発方法はこれからですが、転出届提出時が、市として転出される方へ啓発を行うタイミングですので、それを捉えて行っていきます。

中尾委員 わかりました。ただ、これから転出される方には啓発を行えますが、これまでに市外へ転出された方もたくさんいらっしゃるわけで、そういった方々の空家について、どのように周知・啓発を行っていくかが課題だと思います。

事務局 空家等の所有者に対して、固定資産税の納税通知の中に周知・啓発の情報を入れさせていただきます。

藤田委員 先ほどの事務局の発言の訂正ですが、既に市外転出者に対しては、空家等を適切に管理するよう啓発を行うチラシを配布しております。転出届の提出の多い本庁においては、空家等の適正管理に関するチラシを配布すると事務の煩雑化を招くので、以前から転出時にご注意いただくことをまとめた文書を配布しており、その中の一項目として空家等の適正管理についての啓発文を記載しております。

また固定資産税の納税通知と一緒に、空家等の適正管理についてと、



空き家情報バンクのお知らせについての文書をお送りしております。

中尾委員

わかりました。

それからもう1つ、所有者アンケートの結果によると空家等の除却補助を求める声が多いようですが、市として補助は行っていくのでしょうか。

丹羽委員

現在、耐震性のない木造住宅については、除却補助を行っておりますが、それだけではフォローできない非木造建築物や、非住宅についても来年度以降除却補助を行えるように予算要求しております。

豊福委員長

他いかがでしょうか。

私の方からよろしいでしょうか。

いくつかありますが、まず相談窓口は環境保全課でしょうか。

事務局

最初の窓口は環境保全課及び各総合支所の地域振興課となっております。まずはそちらに相談いただいて、相談内容によって担当課に割り振っております。

豊福委員長

そこで窓口が一本化され、ワンストップ窓口になっているわけですね。

所有者アンケートによると、空家の賃貸又は売却する際の懸念として、建物の質が低く希望者が見つからないのではないかとといったことや、リフォーム費用にどれだけ必要となるのか等が挙げられていますが、そういったことに関する相談もその窓口でできるのでしょうか。

事務局

市の方では空家の価値等がわかりませんが、その空家の状態によって、来年度以降に市全域へ拡大を予定している空き家情報バンクへの登録を進めたり、除却補助制度の紹介を行います。できれば専門知識を有する民間事業者の方にも相談に乗っていただけたらと考えています。

豊福委員長

宅建協会さんや全日本不動産協会さんとの協力体制は構築できているという認識でよろしいですか。

事務局

空き家情報バンクの拡大について、宅建協会さんと全日本不動産協会さんにご相談させていただいているところであり、物件の仲介をお願いすることになりますが、そういったところから協力体制を築いていければと思っています。

豊福委員長

空き家情報バンクにはどういった物件を登録するつもりですか。現在美杉地域で、登録物件を買われた方に対してリフォーム助成を行う制度があると思いますが、所有者がそれなりのリフォームを行えば市場ベースに乗るようなものを、市がバンクに登録し、リフォーム補助を行っていただければお金があっても足りないと思います。まずは、利活用については市場に乗せられるものは乗せるようにしないといけないと思います。所有者がリフォーム等を行っても買い手が見つからない場合は、バンクに登録して、そういった物件でも買ってリフォームして使っても

いいという人を募集するのならわかりますが、何でもかんでもバンクに登録していたらきりが無いと思います。そのところを峻別する必要があります。率直な印象としては、利活用についての具体策が乏しいと思います。外観調査結果によると 90%以上がまだ手を入れれば使える空家なわけですし、まずは所有者が一定のお金をかけて修繕することが必要だと思います。そういうものに対して、しっかり情報提供を行えば、もしかしたら買い手はいなくても借り手がいる物件はあると思うので、できるだけ市場に乗せられるものは乗せていかなければいけないと思います。そのための体制として、民間事業者と協力した相談窓口の構築に関する具体策がないので、これから作っていくということなのか、素案でどこまでそれを盛り込むのかお聞かせいただきたい。他市町の空家等対策計画と比較しても、そのあたりの表現が非常に抽象的だと思います。

事務局

計画に個別の具体策までは記載せず、大枠を記載しておりますが、先ほど委員長がおっしゃったことについては、記載できると思いますので、利活用に関する体制の整備に努める旨を記載させていただきます。

豊福委員長

具体的な計画がこれからだということでしたら、わかりました。

国交省が新たに家賃補助やリフォーム補助の制度を設けるという話があり、今どういう状況か把握しておりませんが、例えば少し不便な立地でも、家賃補助があるのなら借りたいと思う方もいるかもしれませんよね。またマイホーム借り上げ制度につなげていくなど、賃貸でなおかつ家賃補助があれば活用が見込めるので、津市だけでなく、国の補助も活用すべきだと思いますので、そういったところを盛り込んだ方がいいと思います。特定空家等になる前の段階の、利活用の促進についてもうちよっと踏み込んで記載したほうがいいというのが率直な意見です。

また、他市町の計画では、空家を住宅として使うのは難しいので、地域の住民が活動拠点として活用する、公共的な利用というやり方もありますので、多様な使い方を考えていかないと空家は埋まっていけないと思います。そういったことも含めて利活用の多様なパターンを計画に盛り込んでもいいのではないかと思います。

小黒委員

相談窓口についてですが、空家に関する問題は、土地や建物、上下水道や税金など色々なことが絡んでいるので、1つの総合的な窓口にしていただかないと、相談に行ってもあちこち行くはめになります。

事務局

小黒委員が言われたように、色々な問題が絡みますが、それを1つの窓口にするというのはなかなか難しいところがあります。平成27年度に機構改革を行い、空家に関する相談窓口はまずは環境保全課か各総合支所の地域振興課とし、空家に関する担当も作りましたが、実際に業務を行う私自身も、この計画を作るのにあちこち意見を聞かないといけないので、まだ組織に問題があるのかなと思います。そこは行政の課題だと思っております。

藤田委員

相談窓口は、言い方はきついですが、所有者ではなく苦情をもってみえる方に対して相談窓口を一元化したものです。

豊福委員長	<p>周辺の困っていらっしゃる方を対象としているということですよ。所有者が空家をどのように活用したらいいのかという相談のパターンもあると思いますので、それを1つの窓口にとすることは難しいかもしれませんが、関係団体との連携を密にすることが必要だと思います。</p> <p>先ほど市外転出者の話がありましたが、他県に住んでいる方が三重県に引っ越してくる際に、もともと住んでいた家をどう処分するか、どこに相談したらいいかわからないという事例がありました。その時にどこに相談したらいいかわかっていればいいですが、わからないとそのまま放置してしまうこともあると思いますので、そういった相談の内容によってどこの民間事業者と相談するという連携の取れた窓口があればいいと思います。</p>
小黒委員	<p>1つの事例として、空家が火事になって、消火した状態のままもう4、5年放置されています。所有者に言ってもお金がないとのことでどうしようもない状態です。そういった事例はどこに相談すればいいのか教えていただきたい。</p>
藤田委員	<p>所有者にお金がないという話は置いておいて、火事が原因で空家となったものは別ですが、もともと空家だったものが火事になったものについては、河芸地域は河芸総合支所の地域振興課にご相談ください。</p> <p>所有者にお金がないとなると非常に難しい問題になるんですが、本庁でもこの間同じような事例がありました。その際は自治会と環境保全課で協力して対応させていただきました。</p>
小黒委員	<p>今でもその空家は残っているので一度現地を見てください。</p>
藤田委員	<p>どこまでできるかは個々の案件によりますので、既に行かれているかもしれませんが、あくまでも河芸地域でのご相談の窓口は河芸総合支所の地域振興課ですので、そちらにお願いいたします。</p>
事務局	<p>そういった場合は特定空家等になり得るのでしょうか。</p>
丹羽委員	<p>なる可能性はあります。</p>
事務局	<p>そうなる最終的には代執行もあり得るということですか。</p>
丹羽委員	<p>そうですね。</p>
小黒委員	<p>自治会としてはきれいな更地にしてやりたいと思います。</p>
丹羽委員	<p>ただ所有者がわかっている場合は代執行までなかなか行わないですが。</p>
豊福委員	<p>その他いかがでしょうか。 今後のスケジュールをもう一度教えてください。</p>

事務局	<p>空家等対策計画の素案に対して皆さまからご意見をいただき、そのご意見を踏まえた素案について、平成29年2月に津市議会への報告を行い、その後パブリックコメントを行います。その後、パブリックコメントでいただいたご意見を踏まえ計画案を確定し、3月下旬に本委員会を開催し、委員の皆さまにご確認いただき、その後公表することを予定しております。</p>
豊福委員長	<p>そのようなスケジュールを踏まえて、ご意見等ございませんか。</p>
中尾委員	<p>前回の委員会でも申し上げましたが、資料1のP6の空家率について、平成20年度と平成25年度の津市の空家率について、なぜ5.1%も増加しているのでしょうか。三重県では2.3%の増加、全国では0.4%の増加となっており、津市は何か空家が増える要因があったのでしょうか。</p>
事務局	<p>前回ご意見いただいて調べたんですが、これという要因はありませんでした。空家率は住宅・土地統計調査の結果ですが、全国と三重県と津市の空家数の推移を調べたところ、津市では賃貸用の住宅が増加しており、その増加幅が大きいために、結果として空家率を押し上げていることがわかりました。前回の委員会で、中尾委員がその発言をおっしゃったときに、豊福委員長が、相続税対策で賃貸用の住宅の供給が増えているのではないかとおっしゃっていましたが、実際にどれだけ増えているという数字はわかりませんが、賃貸が増えているという話は私どもも伺うことがありますので、そのあたりが賃貸用の住宅が増加している要因の1つではないかと思えます。住宅・土地統計調査では、空室も空家としてカウントしますが、全国ですと平成20年の賃貸用の住宅の割合が54.5%で、平成25年は52.4%と空家の種類のうち賃貸用の住宅が占める割合は減っています。同様に三重県では、平成20年と平成25年ではほとんど横ばいです。ただ津市については、平成20年の45.7%が、平成25年には58.1%と増加しており、戸数では平成20年の8,230戸から、平成25年には15,730戸に増加しており、それが津市の空家率を押し上げております。</p>
豊福委員長	<p>資料1のP8にも、新築住宅着工戸数のグラフが掲載されており、貸家だけが伸びていますよね。</p>
中尾委員	<p>一口で言うと、津市が中途半端な都市なわけで、賃貸住宅をたくさん作っても借り手がなかったということですよ。そんな風に思います。津市は県庁所在地でありながら、これだけ空家が増えるということは不思議ですが、今のお話を聞かせていただくと、賃貸物件の空家が膨大に増えたということですね。</p>
事務局	<p>空家というより空室だと思います。他の種類の空家も増えたり減ったりしておりますが、賃貸用の住宅が極端に増加している状況です。</p>
藤田委員	<p>あくまで増えているのは空室で、この計画で問題となる一戸建ての賃貸物件は平成20年から平成25年で減少しています。</p>

中尾委員	個人的な感想ですが、県庁所在地でありながらなぜこんなにも空家が多いのかと思いましたが、空室ということでしたらわかりました。
小黒委員	空家の売却についてですが、自分で建てた家を売るというのは相当の決心が必要だと思いますが、そんな簡単に売却できるのでしょうか。
事務局	空き家情報バンクは、空家の売買だけでなく、賃貸についても行っております。
小黒委員	新しく団地を造るとどんどん売れていきますが、旧集落は空家となっていきます。それと、高齢者が施設へ入所すると、それまで住んでいた家が空家になってしまいます。先ほど入所の時に適正管理の啓発を行うとおっしゃってみえましたが、そんなにうまくいくのでしょうか。
藤田委員	おっしゃるように、なかなか自分の家を手放すということができないというのは国の統計にもあります。ただ、そこを何とか啓発や補助なりで促していかないと、結果的に空家となった場合にそのまま放置される方が多いという国の統計もあります。そうすると家が傷んでいきますので、いざ売却したい、賃貸したいと思っても、修繕しなければ売れないということになります。そういう状況がありますので、私ども環境保全課では主に適正管理の啓発を行っておりますので、なかなかストレートにお伝えすることは難しいですが、生前のときから次世代へ家を引き継いでくださいという啓発を行っております。
小黒委員	人口が減少していきますので、どうしても家が余ってくるのは仕方ありませんよね。いっそのこと更地にしていただけたらいいんですが、家を残したまま放置されるので困りますよね。
豊福委員長	それは津市に限った問題ではないですよ。
小黒委員	そうですね。社会的な問題だと思います。 それともう1つ、売却を促すということですが、市の方で買い上げていただけますか。
豊福委員長	それは難しいのではないですか。
事務局	現在、市の方で公共施設等総合管理計画という計画を策定中です。ご存じのとおり人口が減少しており、若い生産世代も減少しているので、市の体力もなくなっていくと思います。これまでは人口の増加や景気が上昇する中で施設の整備を行ってきましたが、これからはこれ以上施設を増やさないので、どうやって施設数を縮小していくかについての計画を、津市だけでなく全国的に策定する流れとなっておりますので、津市から積極的に施設数を増やすことは、全体的な方針としてありません。
豊福委員長	売買ではなく、無償で譲渡いただいてもその管理が困りますよね。その他いかがでしょうか。だいたいよろしいのでしょうか。では本日の

事務局

意見を踏まえて素案を練っていただいて、議会でも議論いただいて、パブリックコメントを踏まえてまたご提示いただければと思います。それでは議事は全て終了となりますので、事務局にお返しします。

ご意見いただきましてありがとうございました。素案を修正したうえで、次回はパブリックコメント後の3月に開催を予定しておりますので、また詳細が決まりましたらご案内させていただきたいと思います。ありがとうございました。