

令和元年度宮津市空家空地対策協議会 会議録

開催日時 令和元年11月12日（火曜日） 午後1時30分～午後3時20分

開催場所 宮津市役所 別館3階 第5会議室

出席者

委員 8人

福知山公立大学 谷口知弘（会長）

宮津市自治連合協議会 岩田光雄（会長職務代理者）

弁護士法人たんご法律事務所 澤田将樹

京都司法書士会 川上信哉

公益社団法人京都府宅地建物取引業協会 千賀義信

京都土地家屋調査士会 吉岡宗典

一般社団法人京都府建築士会宮津支部 大村利和

宮津市長 城崎雅文

（宮津市民生児童委員協議会及び宮津商工会議所の委員は代理者が出席）

事務局 7人

企画財政部 浅野部長、企画課 松井担当課長、定住・空家対策係 小谷係長、

上柳主査

市民部 宮崎部長、税務・国保課 大上課長、税務係 古澤係長

次第

1 開会

2 市長あいさつ

（2ページに紹介）

3 会長の互選、職務代理者の指名

3 議事

（1）空家空地対策計画の取り組み等について

○平成30年度宮津市空家空地対策協議会

○平成30年度、令和元年度上半期の取り組み

○定住・空家の課題と対策

（2）宮津市議会からの空家空地対策の提言について

○宮津市自治連合協議会及び宅地建物取引業者との連携

○農地取得の下限面積の緩和

○空家の除去に係る固定資産税の減免制度

（3）その他

市長あいさつ

はじめに、10月12日の大型の台風19号及び25日の大雨は、東日本を中心に広い範囲で甚大な被害をもたらしました。お亡くなりになられた方々の御冥福をお祈り申し上げますとともに、全ての被災者の皆さんに心からお見舞いを申し上げます。

本日は、「宮津市空家空地対策協議会」を開催いたしましたところ、委員の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。

また、日頃より、市政の推進に格別のご理解とご協力をいただき、厚く御礼申し上げます。

さて、この空家空地問題ですが、人口減少、産業構造の変化等に伴い、大きな社会問題になっています。

本市においても、空家の増加は地域コミュニティの衰退や本市全体の活力の低下に直結する喫緊の課題であると認識しており、宮津市空家空地対策計画により「地域とともに空家をなくす」を基本方針に、3つの柱である「予防の推進」「利活用の促進」「安全・安心の確保」を掲げ、施策の目標の達成に向けて取り組んでいるところでございます。

そうした中で、本市では、年間約300万人の観光入込客数の観光地に成長しており、また、来年冬に開業予定であるマリOTTグループのホテルが現在建設されており、今後ますます訪日外国人宿泊客が増加するものと考えています。

さらに、来年7月には、明智光秀を主人公とするNHK大河ドラマ「麒麟がくる」が放送されます。大河ドラマは、当地の歴史・文化の魅力発信にもつながるものと大いに期待しているところです。

こうした動きは、先に述べました「空家の利活用の促進」につながる展開と捉え、空家を店舗やゲストハウス、移住者の住居などに活用し、本市のまちづくりに活かすことができる、空家空地対策にとってもまたとない好機と考えております。

本日の議事につきましては、空家空地対策計画の取り組み等と、宮津市議会からの空家空地対策の提言についてのご説明をさせていただきます。

昨今、国においては、観光人口以上、定住人口未満の関係人口の拡大、また、民間においては、多拠点住居という新たなライフスタイルの提案といった動きがみられます。

委員の皆様には、新たな視点も含め忌憚りの無いご意見をいただき、今後の取組の一層の推進につなげていきたいと考えていますので、大変お世話になりますが、どうぞよろしくお願いいたします。

議事（１）空家空地対策計画の取り組み等について

（事務局より説明）

（質疑応答、意見）

- 委員 ・建物の下に里道や通路が通っている場合があるが、空家バンクの物件に借主や購入者が決まった後で分かったら、費用負担問題が発生してせっかく進んでいた話が止まってしまうので、そういった物件は空家バンクへ登録するまでにしっかりと調査をしたほうがよい。
- 事務局 ・空家バンクの登録の際には、そういったことのないように、事前に調査はしているが、土地所有者等からの確認や調査も行っていく。
- 委員 ・空家のランク付けの外観調査を行い、評価をしたこととは別に、外観だけではなく、建物の利用価値からのランク付けも考えてはどうか。
・まちなみ景観の視点からは言えば、空家を活用していくための絞り込んだ対策が必要である。
- 事務局 ・空家を活用した起業や新規出店の商いの補助金はどうなっているのか。
・空家を改修して新規出店する事業者への補助金はある。
・まちなかや府中でも例がある。
- 会長 ・空家を使った店舗がまちなかや観光地に貢献することで、家屋の利用価値の向上や地域の活性化に繋がっていく。
- 委員 ・インバウンド対策としては圧倒的に飲食店が少ない。また、食事をするだけではなく、同時に文化も楽しんでもらえる配慮が必要ではないか。
- 会長 ・平らに支援されているのが現状なので、重点化して、例えば、まちなかの観光とか集落の存続に関わる地域、どこに焦点を当てるか難しいが、順番に対策を考えていく必要がある。
- 委員 ・人手不足の問題があり、従業員を確保するための空家を活用した寮整備の支援があるとよい。
・建物やその位置を示す提案型とすることで、出店しやすい環境へと誘導していくことが、空家活用やまちづくりに繋がるのではないかと考える。
- 会長 ・空家の活用について具体的な事例を示していくことはよいことである。
- 委員 ・空家の流動化モデル事業を示し役割を市が行い、空家の活用を促すことを考えてみてもよいのではないか。
- 委員 ・市内では既に、チャレンジショップ的な取組の芽が出てきている。
・提案型プロポーザルによる公募をしており。特に新浜界隈は、行政がある程度誘導ができるのではないかと考える。
・一方、市街地以外の農山村地域では、その地域のやり方があるので、そうしたことも考慮しながら対策をしていきたい。
- 委員 ・制度を利用した新規出店が成功すれば、何かしら市への貢献は必要と考

えるが、市として、人・お金・時間を使ったそのリターンについては、どのように考えるか。

委員 ・所得税であったり、設備投資による固定資産税もあるが、何よりも市内エリアの価値を高めることで良いスパイラルを作り、民間の投資が起きてくるのがよいことである。

・また、これまでの浜町周辺への投資により、そのエリアをブランド化してきたことで、民間投資がどんどん進んでいくことはある意味リターンと考える。

委員 ・空家を使った出店に移住者の雇用が繋がれば、本来の空家対策の趣旨に沿った定住促進となるので、現在の新規出店だけでなく、柔軟に活用できる制度にしてほしい。

会長 ・空家バンクでは想定外と思われるが、事業所の寮などといった新しい空家の活用方法として検討してはどうか。

・外国人労働者との文化的摩擦が出てくることも考えられるので、異文化への理解が進めば先進都市になれるのではないか。

・宮津市における外国人労働者は増えているのか。

委員 ・ある会社では30人。近隣の町では、観光事業に外国人従業員を募集しており、宮津市内においても外国人労働者の採用が増えてくるはず。

会長 ・今後は、外国人労働者の増加を視野に入れた検討が必要となってくる。
・そのような中、現在の空家バンクは、空家になってからの対策となっているが、空家になる前の対策にできないものかと考える。

・2015年の国勢調査では、市内の75歳以上の高齢者が約4,100人であるが、この中に独居老人はどのくらいいるのか。

委員 ・65歳以上が7千何百人、75歳以上は4人に1人で約1,000人ぐらい。

会長 ・約8割が空家になったとして、これから10年15年先に約800件の新たな空家が発生することになり、これから発生していく空家を空家にしないための対策も大切ではないかと考える。

・空家所有者のうち6割以上が市外であり、何かあってから空家の片付けのことを考えるのは難しいので、早めに相続、終活、断捨離に取り組んでおけば、市外の空家所有者への対応も違ってくるのではないか。

委員 ・権利関係が複雑化していたり、未登記物件であったりと問題が後で分かると煩雑になるので、予防の観点から遺言書を作って、早い段階で所有者に権利関係等を考えてもらえるよう、遺言の活用チラシの配布などで対策をするのがよいと考える。

委員 ・一人暮らしの方に成年後見人がついていれば、空家になることも分かるので、空家の予防の意味では、一人暮らしの方とその家族をつなぐ役割を担うことができると考える。

・相続の段階で、不動産はいらないという親族もいるので、そういう時は、

成年後見人が空家バンクに登録することも考えられる。

- 委員
 - ・空家の予防の観点からも福祉は空家対策の力になれる。
 - ・空家対策を考えた場合、空家の予防や利活用などをしても、人口が減ればどうしても空家は増えてしまう。
 - ・増加する空家の中には、不良物件もあり問題となっている。
 - ・移住希望者が、海の近くの空地に家を建てたいと思っても制限があり、家を建てられないことがあった。
 - ・移住希望者は海の近くの希望が多い。乱開発ではなく、しっかりとした都市計画により海の近くに家を建てられるよう市に検討してほしいが、すぐに結論が出るものでもない。
- 会長
 - ・宮津に限らず日本全体で人口が減少傾向にある中、地方で人口を取り合う状況であるが、一定数減った中での対策をしていくことが大切である。
- 委員
 - ・市民生活において、地域の気持ちとしては、地域に散在する廃屋を処分してほしい。
 - ・また、これまでの経験の中で、宮津市というまちの知名度が低いことを感じており残念に思っているが、地域を活性化させたい思いから、行政と一緒にやってきた和火（やわらび）を続けている。
 - ・来年の秋には、新しく素泊まり型のホテルができることが決まっているので、ホテルのオープニングに合わせて和火を実施して、外国人観光客に宮津のまちをPRし、外国人観光客から世界に宮津市をPRしてもらえるようにしていかななくてはならない。
- 会長
 - ・宮津のきれいなまちなみなどをPRするために、廃屋などの特定空家になるような建物を何とかしなくてはならない。
- 事務局
 - ・特定空家等になるような建物については、平成30年度であれば、所有者への情報提供などにより20件のうち7件を対処していただいた。今年度に入り5件増えたが、引き続き所有者等への対応を継続している。
 - ・地域から管理不全な空家の通報があれば、現地確認の上、空家所有者等へ対応していきたい。
- 会長
 - ・特定空家等の行政代執行は税金を使用することになるので、行政と地域の連携により、できれば避けたいものである。
- 委員
 - ・空家を使って出店したとしても、外国人観光客を対象にした商売の仕方だけでは成り立たない。
 - ・平日は地域住民や少し遠方から訪れる方を対象にした商売の仕方が必要である。
 - ・空家情報については、広告などでも掲載されているが、市内の一戸建てに住む独居の老人が多くいるので、そういう方たちと不動産会社が上手く連携などできれば、自分の住んでいる建物の次の利用方法について考えることができるようになるのではないか。

- 会長
- ・不動産業者との連携は空家空地対策にとっては非常に大切である。
 - ・不動産業者を育てることがこれから大切になっていくのではないか。

議事（２）宮津市議会からの空家空地対策の提言について

（事務局より説明）

（質疑応答、意見）

- 委員
- ・わずか20～30坪程度の建物の裏に付いているような農地であれば、農地からはずせる特例を設けてもよいのではないか。
- 事務局
- ・ご意見は農業委員会事務局に伝えておく。
- 会長
- ・固定資産税の減免制度自体について、税務担当課としてはあまり効果がないとのことであったが、どのように考えるのか。
- 事務局
- ・シミュレーション等をした結果、建物の所有者と使用者が違う場合や土地が安いなどの理由で、制度単独では期待する効果は得られないのではないかと考える。
 - ・解体補助等の支援制度と減免制度を、一緒に運用するのが効果があるのではないかと考える。
 - ・空家解体補助についての他市町への聞き取りによれば、解体補助による効果はあるものの、更地後に放置され、土地が流動せずに雑草が生え新たな問題となっている。
 - ・解体補助制度があると、家屋が朽ちる前まで放置する所有者がいることも聞き取りにあった。
- 会長
- ・減免制度の効果は得られないということであったが、固定資産税が6倍になるという噂が先行しているので、実際にはそんなことにならないことを市民に伝えることは大切なことではないか。
- 委員
- ・提言書にある空家の除去というのは、空家対策として最後の手段としての対策であるべき。
 - ・例えば予防、活用、除去とそれぞれの専門チームを作り、考えればよい。
- 会長
- ・実務を進めていく上でのワーキング会議を検討してはどうか。
- 委員
- ・空家空地問題がここまでになっているのは日本だけであり、こうした問題は相続制度が影響している。
- 委員
- ・欧米では中古住宅市場が発達しており、新築住宅市場の方が小規模になっている。
 - ・日本では新築住宅市場の方が大きくなっており、将来的に空家が増えてしまうのは当然のこと。
 - ・宮津でも、新築住宅よりも既存の住宅をリノベーションすることに力を入れるべきではないか。

・建物の改修や耐震などに力をいれることが、空家対策に繋がるのではないかと。

- 会長
- ・空家の活用という点においては、人手不足による企業のニーズ、高齢化による介護が必要な老人の増加、それに伴う海外からの専門職員の居住場所など幅広く考えていくことで、課題や時代の流れをつかんでいく必要がある。
 - ・予防の点においては、所有者の相続問題や建物管理への関心が薄いことがうかがえるので、地域住民が早い段階から取り組む自助が大切であり、それに伴っての専門家のサポートが必要になってくる。

議事（3）その他

特になし

【会議の公開・非公開及び傍聴人数】

- ・公開
- ・傍聴者 0人

