

## 令和3年度宮津市空家空地対策協議会（第1回） 会議録

**開催日時** 令和3年11月26日（金曜日） 午後3時～午後4時30分

**開催場所** 宮津市福祉・教育総合プラザ 応接会議室

### 出席者

委員 9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）

京都弁護士会 澤田将樹

京都司法書士会 扇野充啓

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

宮津市民生児童委員協議会 小田原道子

宮津商工会議所女性会 尾崎里花子

宮津市長 城崎雅文

事務局 7人

企画財政部 浅野部長、企画課 早川課長、松井担当課長、定住・地域振興係

中村課長補佐、宮前主査、みやづUI ターンサポートセンター高橋職員

市民部 山根部長

### 次第

#### 1 開会（市長あいさつ）

（2ページに紹介）

#### 2 会長等の選出

#### 3 議題

（1）空家空地対策計画（第1期）の取組状況について

（2）『第2期宮津市空家空地対策計画』策定に向けて

①計画期間について

②基本方針、柱と施策目標について

③施策展開、数値目標について

#### 4 閉会

## 市長あいさつ

本日は、令和3年度の空家空地対策協議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。

皆様には、今年度から2年度にわたって協議会の委員としてお世話になりますが、よろしく願い申し上げます。

日頃から、それぞれのお立場で、移住・定住、そして空家対策にご尽力いただいております。感謝申し上げます。

皆様には、引き続き、お力添えを賜りますようお願い申し上げます。

本市では、今年度から「共に創る みんなが活躍する 豊かなまち みやづ」を10年後の将来像に掲げる第7次の宮津市総合計画をスタートさせ、「関係人口創出・拡大、移住・定住促進、空家対策などの戦略を進め、「利活用が可能な空家を若者や事業者等が新たな視点で有効活用するまちづくり」を目指しているところです。

今年度末で計画期間が終了する平成29年3月策定の宮津市空家空地対策計画に基づき、現在、空家空地対策を展開しているところです。

本市における空家空地は増加を続けており、空家空地が直接起因する問題だけでなく、地域活動の衰退や市全体の活力の低下等にもつながるものと非常に懸念しております。

こうした中、空家空地対策を重点課題に位置付け、地域の皆さんはもとより、地方創生の文脈で言われる産学官金労言士といった様々なステークホルダーの方々と連携をすることが非常に大事だと思っております。

まずは空家空地にしないことが一番大事ですが、これは止められない状況もありますので、安全・安心な住環境を確保していくため、空家空地を放っておかずに活かしていくための新たな仕組みにもチャレンジしていく必要があると考えております。

例えば、このコロナ禍で働き方やライフスタイルが変化しておりますので、そういった変化の風をしっかりと地方で受け止め、モノとしては価値を見出されにくい空家を、住んでいた人の思い出やその人の歴史等をストーリー化、見える化をして新たな付加価値を生み出すような新たなチャレンジにも臨んでいきたいと思っております。

本日の会議では、令和4年度からの第2期の計画に向けてご協議をいただくこととしております。

委員の皆様からは忌憚のないご意見をお伺いし、次の計画策定につなげてまいりたいと考えておりますので、よろしく願い申し上げます。

## 議題（１）空家空地対策計画（第１期）の取組状況について

（事務局より説明）

（質疑応答、意見）

- 委員
- ・資料 0-3 の空家改修補助制度について、空き家バンクの登録物件に限定しているため、民間事業者は活用できない。
  - ・当社でも現在 2～3 件の定住者がいるが、民間事業者が活用できない制度はどうか、どういう解釈によるものなのか分からないが、市でも考えて欲しい。
- 事務局
- ・貴社をはじめとする市内の宅建取扱業者のフォローにより空き家を調査していただき、空き家バンクの物件登録を行っている。
  - ・おそらく、空き家所有者は不動産業者にまずアプローチして、スムーズにいけば民間同士でそのままやり取りをされているが、そこで改修等の手を入れないと住めない空家が市の空き家バンクに流れて来ているのが実情。
  - ・空き家バンク登録物件に補助を行う理由は、改修の手を入れないと住めない空家を取り扱っているので、埋め合わせのための支援という考えに基づき、水回りやトイレ等の一定補助をしているもの。
  - ・厳しい財政状況でどこまで支援するのか、いただいたご意見については、関係人口から移住・定住につなげるというところで受け止めさせていただく。
  - ・今後については、移住・定住促進の視点からどういう施策・対応ができるか、どのようなアプローチにつなげていくか、当協議会を含めて検討していきたい。
- 会長
- ・宮津市独自制度ということなので、財源にも限りがあり、ここだけに重点的に配分するというのも…。
  - ・市外からの移住希望者が最初にご覧になるのは空き家バンクが多いので、空き家バンクにできるだけ多くの物件が並んでいるのは大事。
  - ・さっき喫茶店でカレーを食べたが、このテナントをどうやって見つけたか尋ねたら、市役所のサイトで見つけましたとおっしゃっていたので宮津市さんいい仕事をしているなと感じた。
  - ・そういう意味では、不動産事業者等と空き家バンクの連携をより密にしていたら。
- 委員
- ・資料 0-1 の直近の協議会の主な意見等において、「2 利活用の推進に関すること」の中で、「空き家バンク登録の際には建物の下に里道や道路がないか調査確認を十分に行うこと」と記載がある。

- ・本来、建ててはいけない道路上に建てた物件について、時が経つと事情が分からなくなり、売買に問題が生じることがある。
  - ・所有者が建物を建てたら登記、壊したら壊した登記をその都度していたら問題ないが、未了のまま現在に至り、相続時に発覚する事例がある。
  - ・予防の推進のための施策として、権利関係が複雑化する前にチラシ配布等を行うのであれば、相続登記と合わせて、建物登記も必要という内容を次期計画には盛り込んでいただきたい。
- 委員
- ・実際、里道の上に家が建っているのでどう対処をするのかという問題も起きており、地籍調査を行えばよいが、なかなか出来て来ない。
  - ・未登記のままだと売買時に費用もかかるので、簡単といたらおかしいが、あまり費用がかからない方法ができれば。
- 委員
- ・個人の資産に対して行政が介入するのは、法律も関係するので難しい。
- 委員
- ・売り主が登記するとなれば費用が発生するので、いくらか手元にお金が残らないと困るという方の場合は、今みたいな話が出てくる。
  - ・建物を処分できるなら極端な話、0円でもよいという売り主もいれば、安いから買おうと思っているのに、そんな費用まで支払えないと購入に至らない買い主もいる。
  - ・こうした問題が起きると、買い主側から空き家バンクの仲介責任を問われかねないので、相続のタイミングで物件を整理されるよう事前に登記等を促すとよいのではないか。
- 事務局
- ・空き家バンクの物件登録について、事前に登記等を確認した上で登録している。
  - ・登記ができていない物件や権利関係が付随したものは取り扱っておらず、未登記物件等の相談があった場合は所有者に登記を促している状況。
- 委員
- ・司法書士の立場からすると、権利関係は気になるところ。
  - ・今後も相続に伴う登記の問題が多く出てくると思うが、どこに相談するかとなると市の窓口に行かれる方が多いと思うので、対応を用意しておくとうい。
  - ・今から相続登記をしていただければ、賃貸や売買の際、スムーズに次の段階に進めるので、相続に関する啓発を続けられたい。
  - ・一方で、相続放棄される方も増えており、全員が相続放棄して固定資産税を払う方が最終的に誰もいなくなるような事例が宮津でも結構ある。
  - ・所有者が誰もいない場合、近くに住む方が駐車場として取得して使うためには、管理人を申し立てて、裁判所に予納金を払う等かなりのコストがかかってしまうので、空家の場合に限り、宮津市がイニシアティブを取って行えるのかどうか聞きたい。

- 事務局
- ・現在空家のワンストップ窓口を設けて取り組みを進めているが、実際、管理不全な空家等の対応をしても、権利関係が複雑だと実際の動きまで非常に時間がかかると実感している。
  - ・住まいの終活等、早めのアプローチが大事なので、現在は法務局とも連携しながら、そうした機会を啓発しているところ。
  - ・次の議論の時にも申し上げようと思っていたが、早め早めに対応を考えていただけるような機会をまずは作っていきたい。
  - ・先ほど市長も申し上げたように、行政が個人の資産にまで踏み込むのは難しいので、この4年間の取り組みを踏まえ、行政ができることとしてまずは相続登記等を考えてもらう機会を作っていくようなアプローチを今より増やしていくということは必要であり、次に向けての1つの大きなポイントと考える。

## 議題（2）『第2期宮津市空家空地対策計画』策定に向けて

### ① 計画期間について

（事務局より説明）

（質疑応答、意見）

- 会長
- ・現行計画の期間は5年だったが、第2期では10年と少し先を見据えて腰を据えて取り組んでいくという提案。
  - ・空家空地対策計画の上位計画である総合計画についても、10年の計画期間を前期と後期に分け、前期の5年で見直しがなされる。
  - ・社会は非常に速いスピードで変わっていくので、10年の計画を作った上で、総合計画の見直しに合わず形で大胆な計画の見直しを恐れずやっていくこととし、本計画は10年間という形で策定する。

### ② 基本方針、柱と施策目標について

（事務局より説明）

（質疑応答、意見）

- 会長
- ・第1期と大きく変わらないが、市民に分かりやすく、共に計画を推進していくというスタンス。
- 委員
- ・お三方から話が合ったように、やはり複雑な権利関係になってしまった不動産が一番頭を悩ませるところ。
  - ・売りたいけれども名義が先々代になっている、相続人がいない、そもそも売る人がいない等、空家を解決したいけれども手が付けられないとい

う物件の権利関係の整備について、手助けをするニュアンスがあってもよいのではないか。

- 事務局
  - ・例えば、京丹後市では、相続人がいない不動産については、不動産の買い手を探して、買い手が見つければ京丹後市が相続財産管理人選任の申し立てをする等、権利関係の解消も含めた空家の処理を考えているので、そうした権利関係にも配慮するような施策があってもよい。
  - ・空家にしないために早いアプローチをするという視点から、次ページの施策展開で、今いただいたご意見の内容をいかに発信していけるかを考えている。
- 会長
  - ・次の施策の展開、数値目標も一緒に考えていただく方がよいと思われるので、③について説明された上で、基本方針も含めて意見を伺う。

### ③ 施策展開、数値目標について

(事務局より説明)

(質疑応答、意見)

- 会長
  - ・抱える問題やこんなことをしたらというアイデアを含めて提案していただいた意見を、次回までに事務局で集約・収れん・精査していただく。
- 委員
  - ・自治連の立場から、地域の生活者の環境について意見すると、宮津市の街並みの現状として、直そうにもどうしようもないまでに老朽化した家屋、隣家から瓦が落ちて来る、立木が越境するといった苦情が地域においては日常茶飯事。
  - ・空家対策に積極的に前向きに取り組むという方向性は理解しており、空家の流動化支援といった施策もあるが、市内の現状を理解していただいた上で、人が住めない老朽化した家屋の対応についても取り組みを進めていただきたい。
- 会長
  - ・まさに現場の声だが、自治会に相談があったらどうするのか。
  - ・瓦が落ちてくるは主に空家なのか、それとも居住者がいる家なのか。
- 委員
  - ・居住者がいる場合は別だが、空家の場合は市に相談している。
  - ・これから先も空家がどんどん増えていくので、行政としてそういう相談についても積極的に対応してもらわないと困る。
- 事務局
  - ・安全・安心な住環境を確保する取り組みとして、地域の皆様にフォローしていただきながら、相談があれば現地に行き、状況確認を行った上で必要に応じて三角コーン等の対処や空家の権利関係を含めて調査し、所有者に対応をお願いしている状況。
  - ・この4年間で管理不全な空家空地の対処率が約50%で、早く解決できる

- ものもあれば、どうしても時間がかかるものもある。
- ・解決できていない部分もアプローチはしているが、権利関係が非常に複雑化している等の状況があり、地域の方にフォローしていただきながらお世話になっているところ。
  - ・なかなか一気に解決できるアイデアというものはないが、行政として粘り強くやっていかないといけない、やっていく必要があると考えている。
- 会長
- ・地域での問題が市役所に情報集約されるネットワークやつながりが出来ているということがまずは大事なこと。
  - ・そこから先は、行政だけでなくいろんな民間の方とも連携しながら、少しでも早く速やかに対応していければ。
- 委員
- ・以前から比べると、宮津の商店街もシャッターの下りた店舗がたくさんあり、本当に寂しいが、マリオットのようなホテルも新しく建っている。
  - ・新浜周辺の空家にもたくさん誘致していただいて、飲食関係の店舗ができて人が来れば働く人も増える。
  - ・普段から空家の活用がもっと地域の活性化につながればよいと思っているが、誘致に際して、空家を安価で、無償に近いような金額で貸すという事はされているのか。
- 委員
- ・人口が減ると空家になるので、当社でも安くても無償でも使って欲しいという物件もあるが、店舗は宮津では特に難しい。
  - ・住宅については、宮津は地価も高く、宮津は十分やっていけるが、店舗となると話が違ってくる。
  - ・これは市長に頼まないといけないが、宮津市に住むといいなあというものを持ってくれば別荘を建てるような人が自然と集まるので、非常に難しいことだが、頑張らないといけないと思う。
- 会長
- ・空家対策と商業振興とをセットで進めていくことが総合計画にも示されているが、移住・定住者が小さな商いを始められる支援等もあればよい。
- 事務局
- ・今年度から総合計画も新たにスタートし、新たなチャレンジへの商業支援施策として、創業等をするためのソフト部分の準備経費として 50 万円、空き店舗を活用する場合は 150 万円を支援する制度をスタートさせたところで、新たなチャレンジが起き始めている。
- 委員
- ・民生委員の現場から言いますと、お年寄りからの庭木の越境の相談が非常に多く、自治会長に伝えているところ。
  - ・成年後見人について、選任してから亡くなられた方もいるが、制度が理解できず怖いのか、お年寄りの方で強く避けられる傾向がある。
  - ・成年後見人の制度について、分かりやすく伝えるような支援がほしい。
  - ・地域に帰って来られた近所の方で、土地を手に入れようとして 200 人か

- ら判子をもらわないといけないと言われ、諦めた事例もある。
- ・もう少し簡単に手続きができるような法律、宮津市の条例ができたらもっと楽になると思う。
- 委員
- ・成年後見人制度は、国でも利用推奨し取り組まれているところだが、全然知らない人が成年後見人になって自分の財産を全部預けるというのは不安だと思う。
  - ・そうした不安を解消するための任意後見人制度もあり、元気うちから財産管理をしてもらって、認知症になったらそのままスライドして後見人になってもらうことができる。
  - ・成年後見人についても、候補者がある程度挙げておき、この人を後見人にして欲しいという要望等を伝えれば、割と融通を利かせてくれる。
  - ・全くよく分からないけど任せるということではなく、司法書士や弁護士を回ってもらって、いかに信頼できる財産管理人を見つけるかがポイント。
  - ・民間でも成年後見人をされており、研修を受けておられる方もいる。
  - ・50人や100人を相手に、判子をもらうのは絶対に無理なので、そうした場合は、20年間占有したので時効だから所有権をくださいという裁判を100人を相手に起こす。
  - ・大体の場合は相手方に書面が届くが、人によっては行方不明で届かない場合がある。東北大震災で行方不明等、送達に困ったケースもあったが、ただ地道にやっていくしかない。
- 委員
- ・増えれば増えるほど費用がかかるのか。
- 委員
- ・その辺の事情は分かっているので配慮しており、べらぼうな金額を請求することはなく、公益的な責務としてやらせてもらっているところもあるので、まずは一旦相談されたい。
- 委員
- ・お年寄りに分かりやすく伝えて欲しい。
- 委員
- ・所有者不明土地法の改正があり、間もなく施行されていくと思う。
  - ・そうした法改正も、使えるところはどんどん使って、もう少し簡単に整理していけたらよい。
- 会長
- ・法律を変えるのは大変なので、今も相談の場を作っていると思うが、まずは専門家と悩みを抱えた方が出会える機会、相談する機会をよりスムーズに作っていくことができればよい。
  - ・宮津はやはり歴史が古い、土地が古いだけにそういった問題が多いのかもしれない。
- 委員
- ・資料3の利活用の促進について、「ワーケーションやSNSなどを活用した宮津のファンづくり」の記載がある。

- ・いきなり住んでもらうだけでなく、外の方に雇用等の関係でも発信して欲しい。
  - ・新しく民泊をしようという方もおられ、宮津は観光産業や資源も多いので、今後も人は増えてくる。
  - ・魅力発信の中で、Instagram や TikTok、Youtuber とのコラボ等、いろいろな SNS を活用されると思うが、伊根等の旅行動画も綺麗に撮られていたので、若年層に後押しできる方法もあるとよい。
- 会長
- ・宮津市のシティプロモーションについて、市 HP を更新したり、動画配信等いろいろと努力されていると思うが、空家もそのネタの一つとして、今後のいろいろな取り組みにすごく効果的ではないか。
  - ・ワーケーションという言葉は、ワークとバケーションで仕事と休暇の掛け算を指す造語だが、今、観光庁では「ブレジャー」の普及・促進に取り組んでいる。
  - ・ブレジャーとは、ビジネスとレジャーを組み合わせた造語で、出張に行った先で長居をする等の新しい旅のスタイルを指す。
  - ・宮津に来なくても、仕事で舞鶴に来た人が宮津で一泊遊ぶなどもある。私も出来るだけ福知山から電車で来て帰りに宮津で一杯飲んで帰るとい、ささやかなブレジャーを楽しんでいるが、これは宮津でもできるのではないか。
- 委員
- ・コロナ禍で 500 万円、600 万円の別荘の取り扱いが大きくなっている。
  - ・宮津は日本三景もあるとてもよい町で、海が見えるところを大事にしていった方がいい。
- 会長  
委員
- ・小さな空き家なら、取得費用はいくら程度なのか。
  - ・空家に住むということになったら、水回りの整備に 200 万円～300 万円の費用がかかるのが問題。
  - ・下水道の来ていないところは浄化槽を設置しないといけないので、市の補助はあるが、絶対に水回りはリフォームしないといけない。
  - ・綺麗な空家はあまりないので、補助金があればよいが。
- 会長
- ・予算が潤沢にあれば、定住に限らず、高齢者の住宅をユニバーサルデザインに改修する制度が使えると空き家になった時にローコストでよいかもしれない。
  - ・大きな基本方針等は提案の内容でよかったか。
- (了 承)
- 会長
- ・施策を進めるうえで、実際に誰がこの計画を進めていくのか、動く連携をどのように作っていくのかについて、宮津の方々のネットワークや知恵を集め、今回の計画でしっかり作っていく必要がある。

- ・宮津は、日本三景の天橋立があつて、宮津の市街地も城下町で北前船の歴史もある、資源が豊富で他の市町から羨まれる地域。
- ・もっと魅力がいっぱいあるだろうから、繁盛していないというのは語弊があるが、繁盛していないのがおかしい、右肩上がりになるはず。
- ・本日いただいたご意見を第2回の協議会に向けて事務局で整理をし、次回ご提案いただき、その後はパブリックコメントに入っていく。
- ・計画の方向性等、市民の方に提案する内容を1月の第2回の協議会で打ち合わせていくことになるので、後日にでも大事だと思ったことがあれば、事務局に伝えて欲しい。

事務局

- ・今後の予定について、今日いただいたご意見を今後の素案として整え、年明けに日程調整し、1月に第2回の協議会を開催したい。
- ・第2回の協議会で計画案を固めていただき、パブリックコメントを実施、3月に最終の協議会を開催し、今年度内に次の計画をスタートする方向で進めたい。
- ・谷口先生からも説明がございましたように、どう動かしていくかという仕組みづくりについて、専門家の皆さん等のご意見をいただきながら、計画づくりと併せて事務局で考えていくので引き続きお世話になりたい。

#### 【会議の公開・非公開及び傍聴人数】

- ・公開
- ・傍聴者 1人