

# 令和4年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

**開催日時** 令和5年3月28日（月曜日） 午前10時30分～正午

**開催場所** 前尾記念クロスワークセンターMIYAZU

## 出席者

委員 10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

一般社団法人京都府建築士会宮津支部 大村利和

宮津市民生児童委員協議会 矢野秀明

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 6人

企画財政部 土井部長、企画課 早川課長、中村担当課長、みやづUI ターンサポートセンター松田会計年度任用職員

## 次第

### 1 開会

### 2 議題

(1) 空家空地対策の令和4年度の取組を踏まえて令和5年度に向けて

◆柱1：発生の抑制 ～地域とともに空家空地にしない～

○ 多様な広報媒体等を活用した啓発（P.3～4）

○ 住まいの終活への支援（P.5）

○ 住み続けるための既存住宅の良質化・長寿命化（P.4）

◆柱2：利活用の促進 ～空家空地进行を放っておかず地域とともに活かす～

○ 適切な管理に向けた調査・働きかけ（P.6）

○ 宮津ファンづくりとファンを関係人口から移住定住へつなげていく窓口機能の強化と関わりの場づくり（P.7）

○ 地域とともに進める全市域での京都府移住促進特別区域の指定（P.8～9）

◆柱3：安全・安心の確保 ～地域とともに安全・安心な住環境を確保する～

○ 管理不全な空家空地の所有者等への対応（P.10）

◆令和5年度予算（P.11～13）

○ 関係人口・魅力・移住創出事業～関係人口から移住定住に向けた新たな人の流れの創出～

○ 定住・空き家対策推進事業

### 3 閉会

# 令和4年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

## 会長挨拶

### 議題（1）空家空地対策の令和4年度を取組を踏まえて令和5年度に向けて

#### （事務局説明）

#### 早川課長 資料1・2「■第2期宮津市空家空地対策計画の実施に向けて」の説明

- ◆柱1：発生の抑制 ～地域とともに空家空地にしない～
  - ◆柱2：利活用の促進 ～空家空地を放っておかずに地域とともに活かす～
  - ◆柱3：安全・安心の確保 ～地域とともに安全・安心な住環境を確保する～
- 2ページの資料で具体的な取組について、記載。着手できている取組、未着手の取組を説明申し上げる。

#### 柱1：発生の抑制 ～地域とともに空家空地にしない～について

- （1）多様な広報媒体等を活用した啓発について、計画2期目もあり、重点的に取り組みを進めた。
- （2）住まいの終活への支援について、2期目計画に新しく採用した取組。今年度はトライアル的に住まいの終活セミナーを行った。今後、取組を深めていく必要があると事務局では認識している。
- （3）住み続けるための既存住宅の良質化・長寿命化については、継続的に実施しているところ。

#### 柱2：利活用の促進 ～空家空地を放っておかずに地域とともに活かす～について

- （1）適切な管理に向けた調査・働きかけについては、毎年調査を行い、空家所有者に対し、適切な管理に向けて、資料も充実しながら勧奨、呼びかけを行った。今後の課題として、令和5年度に制度構築をしていく必要がある。
  - （2）空家空地管理ビジネスの活用については、取組を進めていないので、次年度取組を進めていく必要があると認識。令和6年度開始までに制度構築をしていく必要がある。  
また、本日の会場である「前尾記念クロスワークセンターMIYAZU」と「みやづUIターンスポートセンター」の連携についてであるが、令和4年5月に前尾記念クロスワークセンターMIYAZUを開館した。情報発信の充実については、課題感を持っている。
  - （3）移住者と地域住民とのつながりをフォローするサポート機能強化とネットワークづくりについて、令和6年度から本格運用する予定であるが、令和4年度は準備にとどまっている。
- 地域資源である空家空地の利活用の促進～「地域ならではの特色（カラー）が見える空家空地活用」による移住・定住促進へ～について
- 空き家等情報バンクシステムの充実強化を図ることとしている。バンク物件のオンラインでの相談や動画配信については、今後しっかりと作り上げていく必要があると考えている。
- 地域とともに進める全市域での京都府移住促進特別区域の指定については、今年度特区認定の拡大を図ることができた。

## 令和4年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

空家空地の流動化を促す仕組みの構築について、国の制度と連携した取組になるが、令和4年度は内部での検討レベルにとどまっているため、令和5年度に制度構築を図る必要があると認識している。

### 柱3：空家空地の管理不全対策について

特定空家空地に対する措置について、今年度は該当がなかった。管理不全な空家空地の所有者等への対応について、所有者への周知については工夫を凝らし取り組んだ。後ほど説明申し上げる。

#### (事務局説明) 安田主査

##### ○資料3「広報紙関係」

- 広報みやづ令和4年12月号で、空家を放置した際の事故想定について、損害額等を明示して広報を行った。
- また、空家等情報バンクシステムの案内、住まいの終活について、啓発・周知を行った。木造住宅耐震改修補助制度等について案内した。

##### ○資料4「固定資産税納税通知書同封チラシ」の説明

- 昨年度からの記載変更点として、中段に「空家・空地の管理は持ち主の責任」である旨を強調して広報した。損害額5,630万円を明記し、空家の管理不徹底は深刻な問題であることを啓発した。
- 住まいの終活として、令和6年度からの相続登記申請の義務や、自筆証書遺言書保管制度について、周知した。
- 空家バンク制度と耐震診断・回収支援制度の案内を行った。

##### ○資料4「はじめよう！住まいの将来講座」の説明

- 令和5年3月17日(金)に「はじめよう！住まいの将来講座」を、田村みさ子氏を講師に開催した。参加者15人があった。本講座は試行的な取組として行ったが、参加者からは、将来の自宅の在り方についてよくわからなかったが、有意義な講義になったとの感想があった。令和5年度も取り組んでいく予定であるが、委員からの意見を踏まえ検討したいと考えている。

#### (質疑応答、意見)

- 谷口会長 ・柱1の説明を受け、意見や改善点など、意見交換を行いたい。
- 澤田委員 ・空家管理について、親族が都市部にいるケースがあり、管理が難しい面がある。空家管理を行う業者は(1)どの程度あり、(2)どのように把握しているのか。(3)あわせて、事業者の広報も有効だと考えるがいかがか。
- 中村課長 ・業者について、シルバー人材センターが外観の目視による対応をしている。空家の外観目視に加え、草刈り等も含めて、紹介されている様子。  
・家屋内の残置物の処分等について、当係に問合せがある。現在、調整しているところであるが、存置物の分野ごとに、対応事業者を紹介できるような

## 令和4年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

取組を進めているところ。

- 岩田委員 ・ 本年の正月、空家の管理不全に関する是正策についての新聞報道があった。固定資産税の取扱いなど、こういった制度改正がされるのか情報があれば説明願う。
- 中村課長 ・ 国では法律改正に向けて調整をされているところ。現在、通常国会の衆議院で審議中である。例えば、特定空家になった場合は税の優遇措置がされていたが、さらに踏み込み、管理不全空家についても固定資産税の優遇措置を解除されることで審議中。法案が可決され、6か月以内に施行される予定と伺っている。所有者等に対し、正確に情報を周知するよう努める。
  - ・ 法改正により、空家の活用拡大に向けた内容も改正される見込みで審議中。
  - ・ 次回の協議会で詳細を説明する。
- 谷口会長 ・ 先日、京都市が空家に対して課税をするとの新聞報道があった。
  - ・ 各地方公共団体で取扱いが異なるが、丁寧に議論することが重要。
- 大村委員 ・ 令和6年度からは管理不全空家について、認定のハードル（基準）が下がってくると思われる。今まで特定空家を認定するためには、調査が大変であった。管理不全空家をどう認定するのか基準が不明であるが、管理放棄をされた場合は、全て行政に負担がかかってくると思う。空家を管理不全な状態にする方は金銭的に困難なケースが多いと思う。行政として、対策を考えておかないといけないし、対策に税を投入しては市の財政を圧迫することになり、悪循環が生まれるが、市はどのように考えているのか。
- 早川課長 ・ 空家が管理不全な状態になると、安全性の確保の面で手当てを行う必要があるが、行政だけでは対応困難と考えている。少しでも早いタイミングで空家を管理不全となる前に、個々の事情はあるが、空家になった段階で空家のマッチングができ、流動化が進むことがポイントになると考えている。国も、空家となった早いタイミングで動くような仕組みを取り入れることでの法改正を行っている認識。
  - ・ 固定資産税通知に空家の管理不全による損害は持ち主の責任であることを示したチラシを同封すると一定の効果がある。できるだけ早い段階で空家の利活用を進めることが行政全体として、財政的な面も含めて重要であると考えている。
- 大村委員 ・ 戦略的には空家の利活用を促すということではどうか。空家の解体費についても費用が増嵩傾向にあり、解体が困難なケースもある。活用できる場所や建物自身の老朽具合などの要素を踏まえ、市として戦略をもう少し考えていただき、ランク分けをきっちり行った上で、空家バンクを活用する物件などの整理をすべきと考える。
- 谷口会長 ・ 全国的に、行政代執行が増加傾向にある。動向を踏まえながら、計画を改定する必要があると思う。

**議題 柱2 利活用の促進 ～空家空地进行を放っておかず地域とともに活かす～について**

# 令和4年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

## (事務局より説明) 資料P6 松田会計年度任用職員説明

- 空家の意向調査について、前年度に引き継ぎ意向調査を行った。
- 送付件数 393 件、回答件数 125 件、回答率 31.8%で、昨年度と比較して、回答率はやはり3割台にとどまる。空家に対して、所有者等の関心は低い水準であることがうかがえる。
- 回答内容を見ると、一番下「予定なし」が20件となっており、約16%が空家の利活用について、予定がない。その中で、空家バンク登録希望が10件で8%。10件のうち、空家バンク登録ができるような物件は土地と家屋の登記の相違などの問題や、空家バンク登録希望として回答はしたものの、実際の登録はまだまだ先の予定といったこともあり、現時点で登録できた物件は1件のみ。
- 空家対策空家リストとして増減を示しており、R4当初は805件あり、その後の経過を集計したところ、R4末では791件で把握している。
- 空家の苦情件数であるが、延べ105件あった。令和3年度は92件であり、ほぼ同水準。うち近隣住民等からの苦情は44件で、昨年度は56件。降雪・積雪により空家が倒壊した物件が多かったように認識している。苦情を受けた後、所有者等に情報提供を行っている。市と所有者等のやり取りが49件あった。また、空家の管理についての相談が12件あった。
- 近隣住民等からの苦情の内訳としては、管理不全関係2件、空家関係36件、空地関係3件、空地・空家関係が2件、長屋関係が1件であった。
- 空家関係のみに着目すると38件の苦情があった。主には、立木雑草関係が多く21件あった。次に瓦の崩落が多かった。この2件について、管理を促す必要がある。
- 苦情空家実戸数として29戸あり、令和3年度45件より減少。苦情空家29件のうち、所有者等が対応された物件が16戸で、おおよそ半分の物件が対応していただけた。引き続き、粘り強く所有者等に働きかけを行っている。

## (ファウンディングベース社より説明) 資料P7 筒井氏

### ○前尾記念クロスワークセンター、ファウンディングベース社について概要説明

## (中村担当課長より説明) 資料P8 関連

- **地域とともに取り組む移住者の受入体制づくりの状況（地域とともに進める全市域での京都府移住促進特別区域の指定に向けて）について概要説明**
- 特区の認定状況の報告、移住特区認定のメリットの説明
- 移住者受入・活躍応援計画のメリットの説明

## (中村担当課長より説明) 資料P9 関連

- 地域の空家活用の取組について紹介。上宮津地区において、空き家活用お試し住宅を整備。空家活用する中で、大学生がインターンシップをする中で、空家の利活用について地域とともに取組を進めた。大学生には設計をしてもらい、空き家活用お試し住宅ワークショップも開催した。
- 意見として、空き家を日常的に管理できる仕組みづくり（空き家相談窓口）を地域

## 令和4年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

ごとにできるようにしてみてもどうか。ご近所付き合いの延長として管理を含め相談できる場所があれば活用につながるのではないかと。といった意見が出た。

### (質疑応答、意見)

- 岩田委員 ・自治連合協議会の立場から意見を申し上げる。空家特区に関連して、市の助言、指導の下、宮津市街地においては5自治連が構成団体となり、「みやづまち移住促進協議会」を設立し、関係人口創出拠点である「前尾記念クロスワークセンターMIYAZU」の活用を図るとともに、若者定住に向けた住環境の確保等を、地域と連携して進めることとしている。
- ・みやづまち移住促進協議会では宮津の魅力を多くの方に知っていただき、移住者を受け入れていくという”大きな輪”を広げていく趣旨で組織化した。今後、移住定住を進めていくには大きな輪を広げていくことが重要である。ファウンディングベース社も、みやづまち移住促進協議会と一緒に取組を進めていただきたい。空家の利活用、移住者の受入れなど、市民が行動を一にすることで宮津が良くなると考えている。よろしく願います。行政、市民、民間一体となって取り組んでいかなければ衰退する一方で深刻な問題だと思っている。
- 谷口会長 ・空家や移住定住の取組は単位自治会だけでは難しい課題だと思う。行政や地域が一体となって取り組むことが重要。いわゆる「よそ者」であるファウンディングベース社が、外部の知識やつながりを宮津市に取り入れてくれることに、大きな期待を寄せるところ。
- 吉岡委員 ・空家の需給状況を教えてほしい。空家所有者の属性、例えば、高校までは宮津市に住んでいて進学等により転出されたのか、相続したものか、そもそも都市部に住んでいる方が多いのか、データを教えてほしい。元々住民であった方は、愛着もあり、なかなか空家を手放しにくいものと考えている。
- ・ファウンディングベース社の取組の中で、空家DIYツアーの取組は良い取組と思う。地域住民の意識醸成が大事。空家は個々の話になりがちだが、空家の利活用をきっかけに、宮津市のまちづくりが全体として、より計画的に進むのであれば将来的にはよい形になると思う。市の展望を聞かせてほしい。
- 中村課長 ・需給状況について、ここ数年の動きで言うと、コロナ禍による地方回帰の流れで移住相談は増えている。特にR3はこれまでの約2倍近くの相談があった。R4はそうした流れが収まってきているという感覚で、コロナ前の約200件程度の問い合わせにとどまる。供給面での数値目標として、空き家等情報バンク登録件数、年平均30件を目標としている。空家物件の登録が15件程度で目標の半分であり、なかなか進んで進んでいない。空家の所有者等にどのようにアプローチすれば空家バンク登録をしていただけるか、今後の課題であると認識。これまでは書面で空家バンクの登録勧奨をしてきたが、本協議会の委員からもアドバイスをいただきたいと考えている。

## 令和4年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

- 早川課長
- ・これまで大学のゼミで夏季休暇期間にフィールドワークをされてきた。これまでから、地域の課題を大学の知見で解決する取組を進めており、大学の活動経費に対して補助金で支援している。こうした取組をより広げていくために、ファウンディングベース社と官民共創体制で、大学生も呼び込みながら、関係人口から移住定住につながる取組をより一層進めていきたいと考えている。また、クロスワークセンター内に、京都府立大学のサテライトキャンパスも設置していただいたところ。これまでゼミ単位での連携であったが、府立大学は全学レベルでの連携ができると考えている。
  - ・福知山公立大学も含め、本市と包括連携協定を締結した大学と、クロスワークセンターを拠点にして、様々な取組を進めていけたらと考えている。
- 谷口会長
- ・とても良い流れができてきた。大学生の力も生かしながら地域の活性化につながると良いと思う。一方、大学生の取組を、空家問題に焦点を絞り過ぎると、学生の活動に制限が出てしまうと思う。より広い観点でまちづくりを進めていけると良い形になると考える。
- 扇野委員
- ・肌感覚で申し上げる。固定資産税通知の中に種々の通知を同封され、チラシを見た方が市に問合せをしておられると思う。希望があれば空家バンクに登録してもらえが、目標30件に対し、半分の15件程度の登録にとどまっているとのことであった。空家バンク登録の条件が厳しいのではないかと思うがどうか。相続登記が完了していないと空家バンクに登録できないとか、表示登記だけでは登録できないといったことを言われるといった声を聴く。登記に費用をかけたものの、結果として空き家バンクに登録できてなかったということでは、なかなか空き家バンク登録が進まないのではないか。見解をうかがう。
  - ・不動産を取得する際のハードルとして、よく問題になるのは農地があることが障害となるケースがある。空家バンク物件に付随して農地も取引した事例があるのかうかがう。令和5年4月からは法改正により、農地の下限が撤廃される話もある。都市部の方で、本市の空家の購入を希望する際に、自家栽培や小規模農業をする方がおられるが、農地も取得できるのか教えてほしい。
- 中村課長
- ・空家バンクの登録に係る条件について、率直に申し上げるとお見込みのとおりに、相続登記が完了した物件、抵当権等の権利設定がされていない物件でないと登録できないといった条件を付している。空家バンク制度について、市（行政）が実施している取組であることから、ユーザーには信頼性が高い制度と認識されていると考えている。こうしたことで、正直なところ、空家バンク登録には、権利設定の問題や相続登記が完了した物件のみを取り扱うこととしている。ご理解をいただきたい。
  - ・農地付き空家バンク物件について、これまで1件の成約があった。農地法の改正後は、農地法の要件で取扱いをされ、農業委員会での判断に基づくが、希望者側からすると、少し間口が広がるのではないかと思う。

## 令和4年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

- 扇野委員 ・登記の実務から見ると、都市部の方は、海が見える物件に対して購入意欲が高いと認識している。不動産事業者も同じような感覚だと感じている。
- 千賀委員 ・仕事柄、これまでとよく似た話を聞いている。人口が一人でも増えないと宮津市は良くなれないと思っている。空家空地対策計画に掲げられた取組は評価する。早川課長から説明があったとおり、空家になる前に早い対策を講じていかないといけない。空家になってから10年も経過した家屋と比較し、空家になった直後に売買等をされる物件では、リフォーム等の費用面でも大きな違いがある。やはり、空家になってから早めの対策を行うことが大事。
- ・宮津市のまちづくりを考えたときに、宮津市は都市計画区域の指定がある。用途変更の見直しや都市計画区域の見直し、現在は天橋立の世界遺産登録に向けた取組を進めているため、実現は困難であるが、さらに大きな視点では、天橋立の国立公園の指定の見直しを行うことも考える必要があると思う。
- ・宮津市は新築家屋が建築しにくい状況にある。宮津市は海があるため、別荘を求める方には大変魅力的。(市長がおられるが)長期的には、海から山にかけて一体感のある別荘地を造っていくことも一考の価値があると思う。人口が一人、二人増えたところで、宮津市は衰退する。もっと多くの家屋の建築が必要だと思う。
- ・宮津市にはたくさんの規制があり、その規制を緩和するには5～10年の年月を要すると思うが、市のトップは今からでも将来を見据えて考えていく必要があると思う。(不動産屋が感じることであるが…)
- 谷口会長 ・大きな話もあったが、市長にもお聞きいただいた。市街地の空家を活用した市街地レポートもあればよいと思う。
- 矢野委員 ・初めて出席した。計画により取組を進めておられることが分かった。宮津市は高齢化が加速しており、40%を超えている状況。日置に居住し、民生委員をしている。昨年だけでも、独居老人がさらに歳を重ね、一人では生活ができないため、施設に入居されたケースが4世帯、4人あった。その世帯はたちまち空家になる。今回の会議で初めて数値も見たが、空家問題が日置地区でも増えてきている状況で、他の地区も増えていると思う。中には、屋根が崩壊している空家もあると認識している。これからも空家が続出する中、今は近隣住民が除草や空家の管理をしているが、もう限界になると思う。行政代執行をされたケースがないとのことであったが、今後は行政代執行もしないといけない物件も多数発生してくる。市の財政も厳しい中で、代執行に要する経費を捻出することは困難だと思う。市も行政代執行を1件実行すれば、その他の特定空家も代執行をする必要があるため、なかなか手出しができないものと思うが、地域住民にすれば大きな心配事であるし、日常生活に不安を抱えている。
- ・日置地区は移住特区に認定されていないが、地域では話もしている一方で、日置地区もいわゆる田舎的な地域で、封建的な考えを持った住民もおられ、なかなか移住者を受け入れることに抵抗感を示す者もいる。

## 令和4年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

- ・日置地区は農業を主産業に発展してきたこともあり、移住者は農業に携わってほしいという思いが強いと感じている。
- ・いつも日置地区の地域振興を議論する際の足かせになるが、日置地区は全域が農業振興区域に該当しており、農業振興地域の見直しもなかなかできない。農業従事者は高齢化が進み、農地は耕作放棄地になることが目に見えている状況。空家対策は早いうちに対策を打たないと、あとは朽ちるのを待つしかない空家対策になるものと危機感を感じる。

○谷口会長 ・柱3の話題もあったので、事務局から柱3について説明願う。

### 議題 柱3 安全・安心の確保 ～地域とともに安全・安心な住環境を確保する～について (事務局より説明) 資料P10 中村担当課長説明

- 管理不全な空家の所有者等への対応について説明
- 令和4年度当初に17件で把握。解体・活用による解消4件で、内訳として不動産事業者の仲介による跡地活用で1件、解体による更地化で2件、屋根瓦の応急修繕で1件であった。
- 令和4年度末で13件の管理不全空家が残存する。解決できない主な理由として、委員からも話があったが、経済的な理由、権利設定、人間関係（兄弟姉妹間など）の問題がある。
- その後の対応としては、こまめに状況確認を行い、所有者等へ情報提供を行う。文書のみならず、電話による勧奨などの対応を進める。粘り強く、根気強く対応を行い、管理不全な家屋で、生命、財産に被害を及ぼすと大きな損害が発生することも周知していく。

○谷口会長 ・先ほど矢野委員から指摘があったが、市としてどのように対応されるのか認識等について説明を願う。

○早川課長 ・第2期空家空地対策計画については、管理不全空家になる前にいかに手当てが打てるかが重要なポイントであると認識している。市民の安全安心を確保することが最重要であり、管理不全空家に該当するものについては、所有者等に粘り強く対応を求めていくことで、行政としてしっかりと取り組んでいく。

・委員からも話が出ているが、地域ごとに行政と住民、関係者が一緒になって空家に対策に取り組んでいく体制づくり、仕組みづくりを構築してすることが市として優先的に取り組んでいくことと考えている。

○谷口会長 ・空家対策は行政だけで対応することは困難。行政、住民、事業者一体となって取り組んでいくことが重要。矢野委員から指摘があったが、市民全員が危機感を持つことが重要であると思う。

・空家対策に関して、住民の意識を高めていくことが重要である。行政は丁寧に情報を伝えていくことが必要だと考える。

○??委員 ・不動産はよく「負」動産という話になり、すぐ相続放棄の話が出る。相続放棄

## 令和4年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

をされると管理不全な状態に陥る。ケースによっては無償でいいから引き取ってほしいといった声も出ている。

○谷口会長 ・ 令和5年度予算について事務局から説明を願う。

### 議題 年度予算について

#### (事務局より説明) 資料P11 早川課長説明

○関係人口・魅力・移住創出事業～関係人口から移住定住に向けた「新たな人の流れ」の創出～について

○東京圏からの新しい人の流れの創出（関係人口・魅力・移住創出事業）について

○定住・空き家対策推進事業について

■地域とともに取り組む移住・定住人口の増加に向けた対応 4,000千円

移住定住に向けたPR動画の制作 3,000千円【新規】

■移住者の受入体制の強化に向けた調査等 675千円【新規】

今後の移住定住政策検討に向けたニーズ調査等 500千円

・市内外の若者や社会人等に対する意見交換会・アンケートの実施など市街地内の宅地化促進に向けた研究 175千円

・未利用土地の利活用に向けた現状や課題の把握、宅地化を促進するための対応の検討

○結婚・子育て世帯へのすまい確保支援～若者定住の「節目」を捉えた重点的な定住支援策の実施～（定住・空き家対策推進事業）について

○みやづUIターンサポートセンターの現状、令和5年度からのみやづUIターンサポートセンターについて

○??委員 ・ 矢野委員から指摘があったように、一人暮らし高齢者が施設に入居されるケースが増えていく中で、空家を管理していくタイミングは相続のときだけではなく、高齢者が施設に入居するときも空家になるタイミングであると思う。千賀委員から話があったが、不動産価値の観点からも、高齢者が施設に入居するタイミングで施設の職員から家族に対して空家を考えてほしい旨を促してもらい仕組みも検討すべきであり、高齢者福祉施設との連携も重要ではないかと思う。

○矢野委員 ・ 高齢者施設での対応も然りであるが、高齢者の施設入居は市の高齢者福祉所管が認定をしているので、市の内部での連携をとればよいと思う。

・ 兄弟姉妹、子がいるケースはまだ空家管理を考える方がいるが、成年後見人を立てた際に相続放棄を申し立てるケースがある。空家となった家屋は借地といったケースがあり、対応困難な場合もある。

○澤田委員 ・ 成年後見人の場合、居住物件を処分する場合は裁判所の許可が必要でハードルが高い。似たような制度で財産管理人という制度があり、亡くなった場合、借地で対応困難なケースの場合、地権者に無償で引き取ってもらったことがある。法律の専門家に相談することで解決することもあるので、相談いただ

## 令和4年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

きたい。

- 谷口委員 ・ 弁護士等に相談することで解決するケースもあるため、専門家のアドバイスは重要。一緒になって空家対策を進めていく必要がある。
- 尾崎委員 ・ 令和5年度予算の説明の中で、新婚世帯を対象にした支援制度を新設されたとのことであった。若い子育て世帯と話をすることで、子ども数が増えてくるとやはり賃貸物件では手狭になるケースがあり、空家がもっと住みやすい物件で、もっとたくさんあれば空家を借りたいという声も聴く。若い世代は経済的な側面から、新築するにはまだハードルがまだ高いが、空家を少しリフォームして子育て世帯が住めるような仕組みがあればいい。空家バンク物件をはじめ、もっと身近にも空家があるという情報を知ることができるようにすればよいと思う。
  - ・ 話は変わるが、去年は旧上宮津小学校で、地域の方が主体となったイベントが開催されており、とても良いと思った。本市でも今後、廃校が増えていく中、福知山市では廃校を活用して、いちご狩りができるような取組もある。廃校の跡地活用もしながらまちの活性化につながると期待する。
  - ・ 宮津にも多くの空家があり、活用すればもっとよくなるし、まだまだ捨てたものではないと思っている。
- 谷口会長 ・ 子育て世帯がリノベーションした空家に賃貸で住むことができるような仕組みを探っていただきたい。
- 大村委員 ・ 今後、人口は減少していくし、空家も増加する。日本全体として、高度経済成長期には新築した物件がどんどん老朽化する。宮津市はSDGsにも積極的に取り組んでおられると認識している。これからの基本的な考え方として、新築が全くいけないというわけではないが、新築物件を単に増やすのではなく、賦存する物件をいかに活用するかという考え方が重要ではないかと考えている。山など自然を切り開いて宅地造成するというより、既にあるものをどう生かすかといった考え方を根本に据えることが重要だと思う。そういった考え方でないと、今後、数十年経っても同じことが起きる。こうした中で、関係人口をいかに創出拡大していくかが大事。宮津には自然もあり、ロケーションも魅力がある。
- 谷口会長 ・ 第2期計画もまだ9年ある。今日の議論を基に、新しい考え方や視点も取り入れながら取組を進めていきたいと思う。
- 城崎市長 ・ 谷口先生をはじめ、委員の皆様には、ご多忙のところ出席いただき、それぞれ専門的な見地から貴重なご意見を賜り、心より感謝申し上げます。
  - ・ 様々な課題があることを認識した。
  - ・ 令和5年度当初予算において「選ばれるまちづくり」に向けて「新たな人の流れの創出」、「住環境・子育て環境・教育環境の充実」、「魅力ある働く場づくり」の3つを柱にした「総合的な移住定住対策等の充実」を強力に推進していくための新規・充実事業などの予算を提案しているところ。
  - ・ この総合的な移住定住対策を充実していくに当たり、前尾記念クロスワークセンターを拠点に、FoundingBase との官民共創体制も敷きながら、地域と

## 令和4年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

一緒になって、令和5年度からの新たな取組と「みやづUIターンサポートセンター」等の既存の取組を一体的に展開し、移住者増加や定住促進に向けた動きをしっかりと進めていきたい。とりわけ、市街地においては、1件でも2件でも空家の利活用を進めていきたいと考えている。

- ・令和5年度から、私を本部長とする『移住定住対策推進本部』を設置し、一つのセクションだけではなく、福祉部局も含めた全庁を挙げた体制のもと、一体的な事業展開をしっかりと行っていきたいと考えている。
- ・行政はプラットフォームを作ることはできるが、実際に活躍するのは市民や事業者であると思っており、しっかりと連携を図り、役割分担をしながら、一つ一つ課題を解決していくことが重要。引き継ぎ、委員のお力添えを賜りたい。よろしく願います。

### 閉会 事務局説明 早川課長

- 新年度に入り、宮津市空家空地対策協議会の委嘱依頼をする。
- 早い段階での空家対策が重要。令和5年度については、上半期に第1回目の協議会の開催をする。出席をお願いします。