

令和5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6月28日（水） 午後2～午後4時

開催場所 防災拠点施設

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 岡田栄三（会長職務代理者）

京都弁護士会 相模祐輔

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 小谷美穂

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、小池担当課長、徳澤係長、安田主査、松田
会計年度任用職員

次第

1 開会

2 議題

(1) 令和4年度 実績報告について

- 移住促進特別区域の指定状況について
- 移住実績、空き家バンクの活用実績 など

(2) 令和5年度からの新しい制度等の報告について

- 結婚世帯、子育て世帯への新しい支援制度
- 「みやづ移住コンシェルジュ」について

(3) 新しい制度に対する助言等について

- 空き家の活用を進めるための「空き家活用モデル事業」の実施に当たっての技術的助言（宮津地区の「移住者受入・活躍応援計画」の採択に伴う新しい事業）
- 空き家情報を活用希望事業者に提供する仕組み「空き家マッチング制度」に対する課題等の助言

(4) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正に係る報告について

- 空家特措法の改正の概要
- 空家特措法の改正に伴い必要となる対応等について

3 閉会

令和5年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

■ 市長挨拶

- 宮津市においては、人口減少が続く中で、特に若者世代の移住・定住促進に向けて、今年度より「選ばれるまち」に向けた総合的な移住定住対策等を強力に進めており、少子化対策・子育て環境の充実、教育の充実、総合的な移住定住対策を一体的に進めている。
- そうした中で、「第2期宮津市空家空地対策計画」に掲げる「地域とともに空家空地を活かす」の基本方針に基づき、空き家を積極的に活かしていくこととし、住環境の充実の一つとして、移住定住にもつなげていきたいと考えている。
- 今年度については、「関係人口から移住定住に向けた新たな人の流れ」を創出していくため、情報発信を強化するとともに、移住コンシェルジュを設置するなど、移住定住に向けた人の流れを作り上げていくこととしている。
- また、「空き家」を活かして移住定住を進めていくため、新たに子育て世帯への住宅リフォーム支援や空き家活用モデル事業の実施などを進めていくこととしており、後ほど紹介をさせていただくとともに、制度の運用に向けた具体的な助言等を委員の皆様にお願ひしたい。
- 今後についても、「第2期宮津市空家空地対策計画」に基づき、様々な角度から空き家の利活用や移住定住を進めるための施策を検討していくこととしており、そのための組織として、この4月に、私を本部長とした「宮津市移住定住対策推進本部」を立ち上げたところであり、しっかりした現状分析に基づき、具体の施策の検討につなげていくこととしている。
- 委員の皆様におかれましても、「選ばれるまちづくり」に御理解・御協力のほど、よろしくお願ひする。

■ 会長挨拶

- 市長からの挨拶にあったとおり、空家活用はまちの環境維持とともに、将来のまちづくりをどのように行っていくか非常に重要な施策であり取組である。
- 昨年度、宮津市街地についても移住特区の認定を受け、取組を進められている。今日の会議では市街地の空家利活用について提案があると聞いているので、委員からは忌憚のない意見を出してほしい。
- 最近、宮津市街地に移住者の方が新しいパン屋を開業されたと聞いて来た。こうした新しい人の流れなど、より良いまちになることを期待する。

議題（1） 令和4年度実績報告について

（事務局説明）

■ 小池担当課長 資料1-1「地域とともに取り組む移住者の受入体制づくりの状況」の説明

- 空家空地計画に基づき、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取り組んでいるところ。
- 令和4年度に吉津地区、日ヶ谷地区、栗田地区、宮津地区の4地区が新たに特区に認定された。全10地区のうち8地区が特区認定され、現在、由良地区と日置地区の特区認定に向けて取り組んでいる。

令和5年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

■ 小池担当課長 資料1-2「移住促進特別区域における支援」等の説明

- 移住特区に認定された際のメリット等について説明（主に朱線部メニュー）。

■ 小池担当課長 資料1-3「空き家等情報バンク利用新規登録者数」等の説明

- 空き家等情報バンク利用新規登録者数について、令和4年度は61人の登録があった。令和3年度はコロナ禍で田園回帰の流れがあり多かったが、令和4年度は落ち着いた。
- 空き家等バンク新規登録件数及び成約件数について、令和4年度は14件の登録があり、成約件数は10件。

■ 小池担当課長 資料1-4「定住支援空き家等改修補助」等の説明

- 令和4年度は7件あり、昨年度より1件増となった。

■ 小池担当課長 資料1-5「空き家等情報バンクを利用したUIターン者の状況」の説明

- 令和4年度は17世帯、23人。単身世帯が増え、世帯数は少し伸びたが、人数については大きな変化はなかった。30～40代が約4割を占める。

(質疑応答)

- 扇野委員
 - ・ 空き家バンクを活用した方の前住所地は主にどこか。
- 小池担当課長
 - ・ 京都府内が7世帯で約半分、近畿圏内が3世帯3人、関東圏が2世帯2人、その他が2世帯2人。
- 矢野委員
 - ・ 資料1-4の表内の数値の意味について再度説明を求める。
- 小池担当課長
 - ・ 空家改修補助の実績グラフの地区別内訳を示している。
- 千賀委員
 - ・ 移住者は少ないが、20人程度は転入されているとうかがえる。市も頑張って移住定住に取り組んでいることがわかった。
- 谷口会長
 - ・ 平成29～30年度は空家バンク登録者数が伸びている。
- 大村委員
 - ・ 空家バンク活用以外の移住者の人数や、移住者がどういった理由で移住してきたか理由を把握しているか。
- 小池担当課長
 - ・ 様々な理由で移住していると思うが、提示した人数等は市の施策を通じて移住してきた人数を把握している。転入時にアンケート調査をしているが、詳細な移住理由等は手元に資料がない。

令和5年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

○ 大村委員

- ・ どういった理由で宮津に転入してきたか傾向がわかると、より移住定住に繋げていけると思うので、分析等を行うとともに、前尾記念クロスワークセンターの機能ともうまく連携をして移住者獲得に向けて取り組んでほしい。

○ 小池担当課長

- ・ 前尾記念クロスワークセンターに設置する移住コンシェルジュと連携して移住者のニーズやニーズ分析を行い、本市への移住につなげたい。また、移住に向けてアンケートを充実し、より掘り下げてニーズを把握しておくこととしている。結果については当協議会で報告を行う。

○ 谷口会長

- ・ 移住者のニーズ把握や傾向をしっかりと把握した上で取組を進められたい。次回協議会の際には数値やアンケート結果を提示されたい。

議題（2） 令和5年度からの新しい制度等の報告について

- 結婚世帯、子育て世帯への新しい支援制度
- 「みやづ移住コンシェルジュ」について

（事務局説明）

■ 小池担当課長 資料 2-1、2 「「選ばれるまち」に向けた子育て・教育環境の充実、総合的な移住定住対策について」

○ 令和5年度新規の取組について説明

- ・ 出産・子育て応援給付金、託児サービス実施（子育て支援センター「にっこりあ」での託児サービス実施）、中学卒業・夢未来応援金、紙おむつ等無償提供 など
- ・ 新婚世帯対象支援（家賃・引っ越し費用等）、子育て世帯対象住宅リフォーム支援 つつじが丘団地での子育て世帯新築支援、都市部からの移住創出に向けた支援制度 移住コンシェルジュ（総合的な移住相談） など

■ 小池担当課長 資料 2-3 「移住定住に向けた総合案内窓口（移住コンシェルジュ）の設置について」

- 移住コンシェルジュを前尾記念クロスワークセンターに配置し、移住に係る情報の集約や、移住希望者の相談など、

きめ細かに対応をしていく。

- 空家バンクについては、引き続き、市の直営で運営する。

（質疑応答）

○ 吉岡委員

- ・ 資料 2-1 に関して、奨学金制度があるが、活用実績はどのような状況か。丹後地域では進学や就職などにより 18 歳～22 歳の転出が人口減少の大きな要因だと思う。

○ 小池担当課長

- ・ 大学・短期大学・専門学校等への進学希望者に対し、奨学金を貸与し、卒業後、宮津市に戻ってきていただくと奨学金の返還が不要となる制度で、人口減少対策やUター

令和5年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

ンに効果があるものと思っている。制度開始後2年であるが、合計5人の決定をしている。その後、初年度の貸与者がUターンするかどうか注目しているし、期待もしている。

- 谷口会長
 - ・ この制度を活用し、福知山公立大学に進学した後に宮津にUターンしてくれることを期待する。制度を宣伝、PRしてほしい。
- 吉岡委員
 - ・ 会長の発言のとおり一番効率的なUターンだと思う。わざわざお金がかかる大学等に進学して、そのまま都市部で就職するのでは、非常にもったいないし寂しい。
- 大村委員
 - ・ これは新卒者のみの制度か。一度都市部で就職した方は対象外なのか。返済期間は。
- 小池担当課長
 - ・ 10年間の返済期間となる。
- 大村委員
 - ・ Uターン向けの制度はあるが、Iターン者向けの制度はあるか。
- 小池担当課長
 - ・ まずはUターン者向けの制度を設け取り組んでいるところ。今年度中に、より詳しいアンケートを行い、移住につながる効果的な支援について検討していきたい。

議題（3）新しい制度に対する助言等について

- 空き家の活用を進めるための「空き家活用モデル事業」の実施に当たっての技術的助言（宮津地区の「移住者受入・活躍応援計画」の採択に伴う新しい事業）
- 空き家情報を活用希望事業者に提供する仕組み「空き家マッチング制度」に対する課題等の助言

■ 小池担当課長 資料3-1「移住者受入・活躍応援計画について」の説明

- 「京都府移住の促進のための空家及び耕作放棄地等活躍条例」に基づくもの。
- 移住促進特別区域のうち、市町村が地域の特性に応じて行う移住促進や移住された方が活躍できる地域づくりにつながる事業について計画を作成した場合、この計画を「移住者受入・活躍応援計画」として京都府が認定するもの。移住者が輝いている姿を見せることで移住者が移住者を呼び込むような取組にしていきたい。
- 京都府は、認定を受けた市町村事業や計画の実施に関わる事業者に対して、支援を行うもの。
- 宮津地区は、移住者受入・活躍応援計画がR5.3.22に認定された。宮津地区については、既に拠点（前尾記念クロスワークセンターMIYAZU）が設置され、地域と連携しながら関係人口づくり等の取組を進めるなどの基盤があることから、「当該拠点のさらなる活用」を図るためのソフト中心の計画としているもの。
- 計画で、Uターン・孫ターン促進住宅整備支援（孫ターン等に向けた住宅改修支援）、若者定住促進住宅整備支援事業（つつじが丘団地新築支援）、未利用の空家の流動化を促進するための取組があり、後ほど議論をお願いしたい。

令和5年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

■ 小池担当課長 資料3-2「令和5年度6月補正予算【追加提案分】 空き家の利活用促進と子育て世帯へのすまい確保支援の充実」の説明

- まちなか空き家の利活用促進に向けた活用モデルの構築 10,000千円
未利用の空き家の利活用の促進による「すまい確保」につなげるため、2つの「空き家活用モデル」の構築を支援し、空き家の利活用の推進につなげるもの。
 - ① 空き家優良活用モデル事業
空き家を活用した優良な活用事例モデルの構築
 - ② サブリース方式を活用した空き家活用モデル事業
サブリース方式の普及に向けた活用事例モデルの構築
- 支援額（上記①、②それぞれの支援額）
1/2 補助（上限：5,000千円）

■ 小池担当課長 資料3-3、4「未利用の空家の流動化に向けた活用モデルの構築について」の説明

- 空家に係る現状について、空き家バンクの状況について、空き家バンクの利用者登録と空き家バンク活用の状況について説明。
- 移住希望者のニーズは「賃貸物件」が大半だが、空き家バンクは「売買」が大半であり、ミスマッチを起こしている状況。
- 空き家バンクの利用者登録と空き家バンク活用の状況、不動産取引に係る調査結果、不動産事業者へのヒアリング結果（市街地では、ほとんどの物件が埋まっている（空き部屋がほとんどない。賃貸物件の建設も他市町と比べて少なく、供給が少ない。）、土地取引の状況、事業者の声（市内の複数の事業者の声）として、空家の情報がなく、物件を探しているので紹介してほしいとの要望。
- こうした現状を踏まえ、空家の活用を進める上での課題分析と、対応策の検討＝仮説を立て、空家の利活用を進めるためにサブリース方式を活用した空き家活用モデル事業を進めたい。

■ 小池担当課長 資料3-5、6「空き家活用モデル事業における「主な公募条件等」について」の説明

- 「文化的景観」の視点から見た当該地の景観特性について(メモ)について補足説明。
周辺の景観との調和について、審査会の中で審査していただく。
- 構築した「空き家活用モデル」を周知し、今後の空き家活用につなげるため、情報発信方法について下記の取組を検討。
 - ・物件のオープン化（地域への内覧や情報発信）
 - ・市の主催するモデルプロジェクト報告会（仮称）での発表
 - ・事業者による継続的な情報発信（完成後の利活用の状況も含め）
 - ・「活用事例集」の作成 など
- 資料3-9を例に、活用事例集の事例紹介

令和5年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

(質疑応答)

○ 大村委員

- ・ 移住希望者に対して、空家情報をはじめ移住相談をしっかりとできる仕組みを構築していく必要があると思う。資料の記載で「オシャレな内装改修」とあったが、ワードにやや違和感がある。建築士会も協力するので専門家を入れて議論した方がより良い取組になる。景観に携わる者などチーム制を敷き、どういう空き家活用モデルがいいのかきっちり議論した方がよいし、そうすることでもって補助金を支出する意味がある。

○ 小池担当課長

- ・ 空き家バンク登録物件自体を増やしていく必要があるし、バリエーションに富んだ空家を増やしていきたい。空家を利活用するためには空家所有者に物件を提供していただく必要があり、今回の取組はそのPR素材として活用したい。これをきっかけに空家所有者が自身の物件を活用してみようかと思ってもらえるような取組にしていきたい。専門家の目線も非常に重要であることから、審査会を設置し、内装改修や周辺景観との調和等について審査いただきたい。空家利活用の優良なモデルケースにしたい。

○ 大村委員

- ・ 本件について審査会を設置することは理解した。しかし、これまで市の中で景観審議会、デザイン協議会等、様々な会議体があるが、バラバラで一体感に欠けリンクしていないのが懸念される。たまたま自身は全ての会議に所属しているが、同じような議論をしていることも散見される。各部署ごとに審議会等を設置されるが、市全体としてデザインや景観等のチームを作り、議論をした方がいい。
- ・ 宮津市はSDGsに取り組んでいる。もっとSDGsの取組を前面に出していく方が良い。昔からの宮津らしさも大事であるが、未来に向かった宮津らしさもアピールしていくべき。
- ・ 前尾記念クロスワークセンターの管理運営者は4人とも移住者と聞いている。彼らのような移住者と一緒になって取組を進めることで、より良い移住施策が展開できると思う。

○ 千賀委員

- ・ 不動産屋としては、日々の業務に追われ、この空き家活用モデル事業には参画できない。

○ 谷口会長

- ・ 尾道のNPOの取組の事例紹介。応募資格にもあるが、今後のまちづくりを進める中で、空き家活用に取り組むNPO等と連携することを条件に入れてもよいのではないか。

○ 岡田委員

- ・ 地域からは空家問題をよく聞くし、空家の相談をどこに相談をすればよいのかわからない。

令和5年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

■ 小池担当課長 資料4「空家活用に向けた所有者と事業者のマッチング制度の検討について」の説明

- 市場（空き家バンク含む）に「流通していない空家」や「借り手のつかない空家等」の活用を図るため、空家の所有者や、空家を活用した事業展開や地域の活性化等を行いたい事業者をつなぐことにより、空家の利活用を進めるシステムを検討。
- 民間不動産事業者が扱う物件や市の空き家バンク物件以外の、大規模な修繕等が必要な物件や片付け等が困難な現状有姿物件等、いわゆる三軍物件をマッチング対象の物件と考えている。
- 空き家所有者、空き家活用事業者とも市に登録し、協議の場を設置するイメージ。そこで基本合意が得られれば、契約を締結する。ここには課題が多くあると思うので、助言をいただきたい。

(質疑応答)

- 大村委員
 - ・ ここでいうと特定空家は「4軍物件」という理解でよいか。管理不全空家の対応状況は。
- 小池担当課長
 - ・ そのとおり。管理不全空家17件のうち、4件は所有者等で対応していただいた。13件については、粘り強く空家の適正管理を促しているところ。
- 相模委員
 - ・ 管理不全空家の対応を求めている所有者は実体法上の所有者であるのか、固定資産税の納税義務者かどちらか。大規模修繕が必要となる前に対策を取らないと大変なことになると思う。
- 松田会計年度任用職員
 - ・ 基本的には登記簿上の所有者。法定相続人を調査し、対応を求めているところ。
- 矢野委員
 - ・ このマッチング制度は空家のみ検討されているのか。家屋と土地、田畑含めて処分したいというケースがある。また、借地の上に家屋が建っているケースがあり、その所有者が高齢者施設に入所して解決困難なケースも出てきている。
- 小池担当課長
 - ・ 基本的には空家である当該家屋とその敷地が対象。農地については農地法の改正があり、取引しやすくなったと聞いている。住まいの終活という取組を進めているので、こうした啓発機会を活用して空家にならないような仕組みを検討したい。
- 岡田委員
 - ・ どの自治会も空家問題は抱えていると思う。
- 大村委員
 - ・ 都市部住民にとって宮津は魅力的だそう。農地があるから移住したいというケースもあるので、家屋と田畑をセットでうまく取引できるような仕組みづくりを検討されたい。

令和5年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

- ・ 相談窓口について、前尾記念クロスワークセンターと合同で空家相談や建築相談など、総合的な相談会を年に数回開催してはどうかと考えているので、ぜひ検討を。相談内容によっては士業の方にお世話になり、相談していただくことになると思う。建築士会としても全面的に協力する。2か月に1回の開催でもよいと思う。また、移住希望者のニーズ把握も可能となる。

○ 早川企画課長

- ・ 提案のあった相談会を開催できるよう調整する。協力をお願いする。

○ 谷口会長（まとめ）

- ・ 空家活用モデル事業については、どうしたら空家活用ができるのか、また、どうしたら空家の利活用を進めるプレイヤーを育成できるのかといった宮津ならではの仕組みづくり、制度設計をお願いする。
- ・ 様々な関係者にも意見を聴きながら進められたい。

■ 小池担当課長 資料5「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」の説明

- 6月の通常国会で成立し、市の空家空地推進計画の改定も必要になってくる。
- 法改正では、1.活用拡大について、空家等活用促進区域を市町村が定めることができるようになる。2.管理の確保について、特定空家化を未然に防止する管理として、放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告できる。勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除できるようになる。3.特定空家の除却等について、市町村長が財産管理人による空家の管理・処分ができるようになる。

■ 小池担当課長 資料5-2～5「第2期空家空地対策計画の改定」の概要説明

- 法改正を踏まえた管理不全空家の内容を計画に反映していくことになる。

■ 小池担当課長 資料5-6「空家空地対策計画の改正に向けたスケジュール等」の概要説明

- 「空き家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が成立し、6か月以内に施行される予定であることから、今後、市の「空家空地対策計画」の改正が必要。一方、現時点では、国からガイドライン等が示されておらず、基準の内容や改正が必要な範囲、スケジュール等は不明であるが、現時点で想定しているスケジュールは以下のとおり。
- R05.06.07 空家特措法改正案の成立
- R05.夏頃 ガイドライン等の提示（国→地方公共団体）
※ ガイドラインの提示があるか否かも含めて現時点では不明
- R05.夏～冬 管理不全空家の認定基準、市の実施する措置等の内容の検討
- R05.冬頃 空家特措法改正案の施行
- R06.01～ パブリックコメント等の実施

令和5年度第1回 宮津市空家空地対策協議会議事録

- R06. 春頃 「空家空地対策の推進に関する条例」の改正議案の議会上程
「空家空地対策計画」の改正
- R06. 春～ 周知期間
- R06. 夏頃 施行
- 計画改正等の審議等を当協議会で実施していただくこととなるため、今年度については、複数回の協議会開催を見込んでいる。協力をお願いする。

(クロージングに向けて委員全員コメント)

- 相模委員
 - ・ 空家問題について、日々相談対応を行い、苦勞している。財産管理人としても実務を行っているが、改善に向けて尽力する。
- 扇野委員
 - ・ 空家活用モデル事業について期待。
- 千賀委員
 - ・ 空家問題への対応は大変で、マンパワー不足を感じる。宅建業者として空家問題と一緒に取り組んでいきたい。
- 吉岡委員
 - ・ 丹後の若者がUターンできたり、移住につながるような取組を進められていることに共感する。宮津らしさを出しながら移住施策と一緒に取り組んでいけたらと思う。
- 小谷委員
 - ・ 須津地区でも空家問題は地域の大きな課題となっている。都会の方が空家物件を見学に来られるケースがあり、少し不安はある。今後高齢化が進み、ますます空家が増えていく中で、いかに空家の利活用を進めていくかが重要。家と田畑をセットで売却できるような仕組みも必要。引き続きよろしく願いたい。
- 矢野委員
 - ・ 市は移住定住施策や空家問題に積極的に取り組んでいる。地域では、移住者の受入れに難色を示す方も多いが、地域の維持存続のためにはそうも言ってもらえないと思う。今後も高齢化が40%を超えていく。空き家にならないような仕組みを作っていく必要がある。
- 岡田委員
 - ・ 新聞報道で移住等について取り上げられている。ここ10年間で勝負だと思う。
- 大村委員
 - ・ 全国的に空家、移住対策が進められている中で、いかに宮津らしさを打ち出しているかが重要。宮津の魅力に引かれて移住してくれる方もいると思っている。

■ 城崎市長閉会挨拶

- 多くの点についてご意見をいただき感謝申し上げます。空家の利活用について、提案をさせていただいた。国も法改正により、空家にならないための仕組みづくりを進めている。空家対策については正解がない。市としては色々なチャレンジを行い、トライ＆エラーを繰り返しながら進めていきたい。委員にはご理解とご協力をお願いする。