

議員と話す出前トーク報告書

開催日時	令和8年7月21日（火） 16 時 30 分 ～ 18 時 00 分	
相手方	（公社）三重県宅地建物取引業協会 松阪支部 青年部	
開催場所	松阪市市民活動センター	
出席議員	① 橘 大介 ② 松本一孝 ③ 久松倫生	
	④ 小川朋子 ⑤ 野呂一平 ⑥ 楠谷さゆり	
	⑦ 米倉芳周 ⑧ ⑨	
	司会進行者	先方（三重県宅地建物取引業協会 松阪支部）
	報告者	米倉 芳周
	記録者	米倉 芳周
参加人数	12 名	
意見・要望等 主な質疑応答	別紙のとおり。	
報告者の所感	別紙のとおり。	

松阪市議会議長 濱口 高志 様

令和 8 年 7 月 23 日

松阪市議会議員と話す出前トーク実施要綱第9条の規定により提出します。

報告者 米倉 芳周

意見交換テーマ

【空き家問題の全体像と課題】

【意見等】

・人口減少、高齢化：相続を背景に空き家相談は年々増加。空き家は防災、防犯、景観、地域コミュニティにも影響を及ぼす地域全体の課題である。

・移住・定住促進：住宅取得支援、働く場の確保、子育て支援（高校生までの医療費無料化は評価）、地域の魅力向上を組み合わせた複合的な施策が重要である。

・教育：大学がないことによる若者流出対策として、耕作放棄地を活用した農業大学等の設立を考えては。

・税制：迷惑空き家への課税強化と、若年・子育て世代への固定資産税の期間限定引き下げなど、メリハリのある税制案があれば。

・施設活用：学校統廃合跡地や予定施設（例：第一小学校）を創業支援や子育てスペースに活用しては。

・一体的支援：企業の採用活動と連携したワンストップ支援や、分かりやすい補助金（例：50 万、100 万）の提供が効果的ではないか。

・管理不全空き家制度：令和 5 年から運用開始。認定→指導→勧告を経て固定資産税の住宅用地特例が解除される。松阪市では勧告まで 4 件の実績があるが、所有者の動きが鈍く、解体などの効果は限定的。税額が低い地域では抑止効果が弱い可能性があるのでは。

・空き家特措法に基づく代執行：費用負担（国か市か）の問題があり、松阪市ではまだ実績がない。

【課題・問題点】（空き家対策等）

●不動産業者の現場では、複雑な相続、所有者の遠方在住、建物の老朽化といった要因で市場流通しない物件が多い。

●行政や議会に相談が来る物件は、買い手がつかない解決困難なケースが多い。例として、議会側からは、車が通れない道に面した「御殿山町の物件」が挙げられた。

●課題として、複雑な相続問題や、解体費用（約 1000 万円かかるケースも）などの金銭的な問題もある。

●1968 年制定の都市計画法が現在の人口減少社会に合致しておらず、区域の線引き（市街化調整区域など）による弊害が現場で生じている。

●建築経緯が不明な古い家屋（農家住宅等）は、農家以外の一般人が購入・居住できない。

●地域医療を担っていた病院が廃業しても、他用途に転用できず所有者が困窮している。

●店舗兼住宅の建築（ケーキ屋の事例）や農地への住宅建築（子育て世代の市外転出事例）が規制により断念されるケースがある。

●過去に家が建っていたことを証明できれば家を建てられる制度があるが、制度の認知度が低く、土地活用を諦めている市民がいる可能性がある。

●現行の都市計画マスタープランや関連制度の見直し、時代に即した柔軟な運用が行政に求められている。制度と実情の乖離が、市民の不利益や人口流出につながっているのではないか。

●土地・建築費高騰により、特に子育て世帯の住宅取得が困難になっている。自治会の負担（会費、行事参加）が移住の障壁になるケースもある。

●飯南・飯高地域では山村留学が人気だが、住まいの確保が最大のネック。賃貸希望者は多いが、所有者不明、売却のみ、修繕負担が不明確といった理由で物件供給が追いついていない。

●玉城町（リフォーム補助約 150 万円）や度会町（移住で約 100 万円）と比較し、松阪市の補助金制度が弱い。新築向け融資が減少し、既存住宅購入＋大型リフォーム向け融資が増加している市場動向。

【解決策】

●修繕、防災、相続など空き家に関する行政の担当部署が分散しており、対応が複雑化している。介護や子育て分野と同様に、窓口を一本化し、情報を集約するシステムづくりが必要である。

・空き家関連の行政窓口一本化に向け、現場の意見を踏まえながら協議を進める必要がある。

●自治会等と連携し、早期に不動産業者が関与できる仕組みづくりが必要である。

●空き家になる前の早い段階から相談できる環境づくりが重要である。

●解決困難な物件をモデルケースとし、新しい制度やシステムを構築する必要がある。

●行政は相続に直接助言しにくいいため、不動産業者が早期に関与できるシステム構築を提案。自治会や住民自治協議会と連携し、早い段階で情報共有があれば対処できるケースが多い。

●迷惑空き家への課税強化と若年・子育て世代向け税優遇の制度案。

●空き家賃貸促進の課題（所有者不明、修繕負担等）を整理し、大規模修繕に対応可能な支援枠を検討する。

●松阪市のリフォーム補助制度の現況を確認し、拡充を検討する。

●学校跡地の利活用（創業支援・子育てスペース）の可能性を調査する。

●行政と不動産業界団体による定期的な情報共有・協議の場を設ける。

【主な質疑応答・意見等】

問

市議会議員は、市民から空き家についてどのような「生の声」を聞いているか。

答

建設水道委員会などで特に悩ましい問題として認識されている。行政や議会に持ち込まれる物件は、相続人が遠方に住んでいたりと、相続関係が複雑だったり、あるいは車が通れない細い道に面していたりと、買い手がつかない「解決困難な物件」がほとんどである。

また、解体費用が1000万円近くかかるケースもあり、所有者に資金がない場合は行政も手出しができないという金銭的な壁が非常に高いのが現状である。

問

市街化調整区域における建築規制について、1968年に制定された都市計画法が現在の人口減少社会に合致しておらず、現場で弊害が生じているのではないか。

例えば、建築経緯が不明な古い家屋（農家住宅等）は、農家以外の一般人が購入・居住できないケースがある。また、地域医療を支えてきた病院が廃業しても他用途への転用が認められず、所有者が困窮する事例や、子育て世代が親の近くに家を建てようとしても規制により断念せざるを得ない事例がある。

答

「まちづくり計画」制度の「既存宅地の特例」は、過去に家が建っていた証明

ができれば建築可能な制度であるが、認知度が低く、活用を諦めている市民がいる可能性がある。

一方、自治会が計画を策定すれば調整区域でも建築可能になる「まちづくり計画」制度については、50世帯のまとまりや全員の同意といったハードルが高く、機能はしていない。（実績ゼロ）

問

移住・定住促進において、どのような支援や施策があるのか。

答

住宅取得支援だけでなく、働く場の確保や、子育て環境の整備が不可欠である。

特に飯南・飯高地域では山村留学が人気であるが、住まいの確保が最大の課題となっている。

また、近隣自治体（玉城町や度会町など）と比較して、松阪市の補助金制度が弱いという意見もある。

意見

・あと、この質問に対し、「新築住宅への支援だけではなく、既存住宅の購入やリフォームへの支援を強化」することが、今後の移住・定住促進に有効ではないかとの意見が出された。

所感

今回の松阪市宅地建物取引業協会松阪支部との意見交換会を通じて、空き家問題は単なる住宅問題ではなく、人口減少、少子高齢化、地域活力の低下、移住・定住政策、さらには都市計画制度そのものにも関わる極めて重要な行政課題であることを改めて認識した。

特に印象的であったのは、不動産市場で流通する物件よりも、行政や議会に持ち込まれる案件の多くが、相続問題や接道条件、老朽化など複数の課題を抱えた「解決困難な物件」であるという現実である。

現場で日々対応されている不動産事業者の皆様の声からは、制度と現実との間に大きな隔たりがあることが強く伝わってきた。

また、人口減少社会に移行した現在においても、人口増加時代に構築された制度が残り続けていることで、地域の活力維持や移住・定住促進の妨げとなっている事例が少なくないことも認識した。

子育て世代が親の近くに住みたくても住宅が建てられない、地域医療を支えた施設が活用できない、空き家を活用したい人がいても制度上の壁があるといった課題は、今後、さらに深刻化する可能性がある。

一方で、飯南・飯高地区の中山間地域への山村留学のように、地方への関心や移住ニーズは確実に存在する。

しかし、その受け皿となる住宅が不足している現状を見ると、空き家対策と移住・定住政策を別々に考えるのではなく、一体的に進める必要性を強く感じた。

今後は、空き家相談窓口の一本化、不動産業界との連携強化、空き家になる前の早期相談体制の構築、そして現代の実情に即した都市計画制度や土地利用制度の見直しについて、議会としても積極的に提言していきたいと考える。

空き家は放置すれば地域の負担となるが、見方を変えれば地域資源にもなり得る。

人口減少時代だからこそ、既存ストックを有効活用しながら、住み続けたい人、移り住みたい人の双方に選ばれる松阪市を目指し、現場の声を市政に反映していきたい。

最後に、協会の方から聞いた話で、住宅関連の銀行融資状況が、今まで新築への融資が伸びていたが、この物価高騰の折、それが、急降下し、逆に、中古住宅を購入し、リフォームする融資が急激に上昇しているとのこと。その逆転現象とも言えるべき住宅事情の現状に、空き家活用に新しい方法があるのではという思いにもなった。

議員と話す出前トークの様子

