

| 事業主体       | 名張中古住宅流通促進協議会  |
|------------|--|
| 対象住宅<br>団地 | 桔梗が丘住宅団地<br>(三重県名張市桔梗が丘1番町～8番町、桔梗が丘南1番町～4番町)   |
| 事業概要       | 相談窓口を運営し、伊賀南部不動産事業協同組合と連携した個別相談会および公民館での無料相談会の実施(49件)、インスペクション実施(24件)、リフォーム工事実施(7件)、生活利便施設整備(2件)を行った。<br>また、流通促進として売買・賃貸契約を目指した活動の結果、売買契約2件、賃貸契約1件、計3件を成約することができた。 |

## 1. 対象住宅団地の概要

桔梗が丘住宅団地は、小学校等公共公益施設や商業施設も充実しており鉄道駅に近接する名張市でもっとも成熟した住宅団地である。名張市は、三重県の北西部に位置し、市域の面積は123.96km<sup>2</sup>で東西に約10.6km、南北に13.1kmの広がりをもっている。また、大阪へは約60km、名古屋市へは約106kmの距離にあり、鉄道を利用すると大阪市へは約60分、名古屋市へは約90分で結ばれるなど、近畿圏と中部圏の両圏域に含まれ、両圏域の結節点に位置している。

桔梗が丘、桔梗が丘南は、平成5年度の12,363人をピークに人口が減少傾向にあり、現在の人口は10,048人、4,367世帯(平成27年10月1日現在)である。

また、65歳以上の高齢者が36.0%を占め、名張市の平均である25.8%を上回る高齢化が進んでいる。特に桔梗が丘1番町から3番町の高齢化率は38.17%と高くなっており、生産者年齢人口は5年間で6%減少している。

住宅戸数規模は戸建て住宅が主体となり約5,600戸、年間の売買戸数は、平成23年度45戸、平成24年度30戸、平成25年度25戸と減少傾向にあり、空き家は338件(空き家率7.5%：平成26年9月調査現在)存在しているが、今後も高齢化に伴い増えつつある。

生活利便施設は、小学校等公共公益施設が充実しているが、顔の見える関係の中で世代交流や高齢者見守りなどの充実した地域活動を行い、気軽に立ち寄り活動できる拠点となる場所が不足している。

## 2. 事業の背景と目的

近畿圏と中部圏の両圏域の結節点に位置する名張市は、大阪市圏のベッドタウンとして、大規模住宅地の開発が進み、人口は1960年代までは約3万人で推移し、1970年代前半より急激な増加傾向を示し、市の人口の約6割がいわゆる団地住民となっていたが、2000年の国勢調査をピークとして既に減少局面を迎えている。今後、加速度的な回復は望めず人口減少社会は現実のものとなり、様々な分野への影響が予想される。特に人口増の先駆けとして開発された桔梗が丘住宅団地での団地再生に係る当事業の取り組みは大変重要である。

桔梗が丘自治連合協議会、伊賀南部不動産事業協同組合及び名張市と連携し、良質な既存住宅の流通・活用を推進し、若年層の呼び込みだけでなく、高齢者になっても安心して住み続けられる街づくりを行う。

また、名張市には住民主体のまちづくり組織が全ての地域に存在し、定期的な活動を行っているの、桔梗が丘団地の取り組み(地元住民組織、地元事業者、行政の三者が一体となった地域再生の取り組み)が見本となり、名張市全地区へ普及する可能性がある。

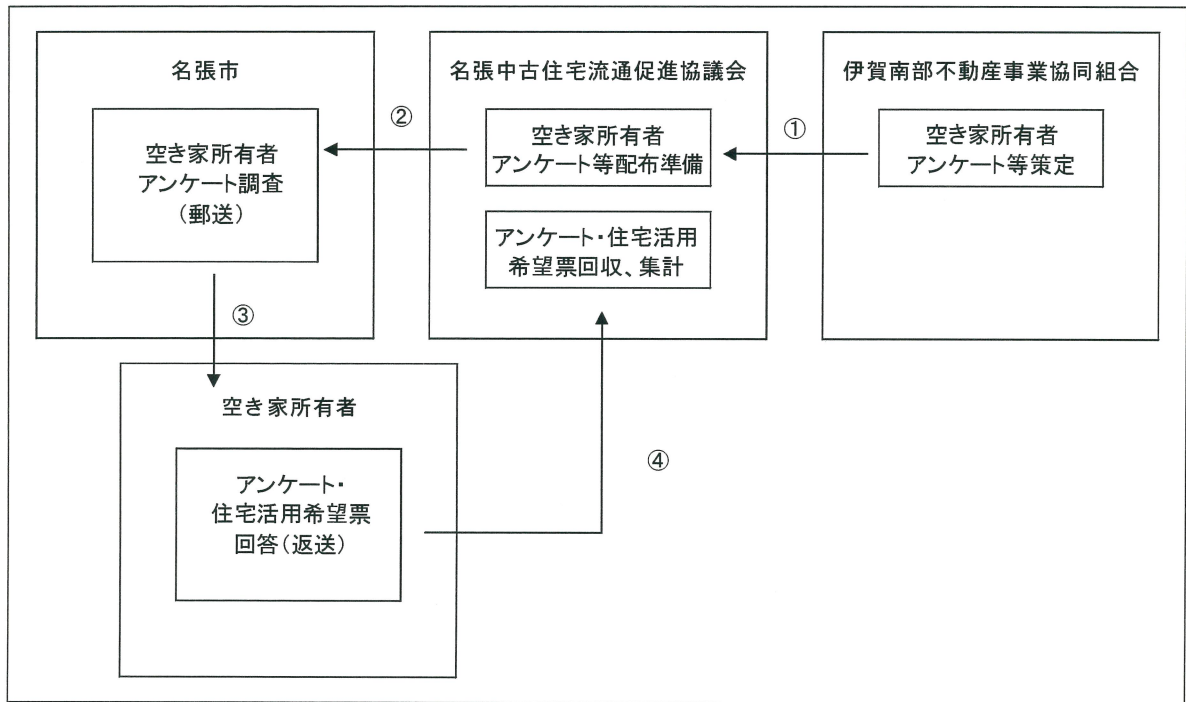
### 3. 事業の内容

#### (1) 事業概要・手順と取組み体制

##### 1) 空き家の利活用意向の把握

平成26年11月から平成27年1月にかけて実施した空き家所有者アンケート調査時に同封した「住宅活用希望票」の回答から、空き家所有者の住宅利活用の意向を確認・把握し、既存住宅の有効活用の足がかりとする。

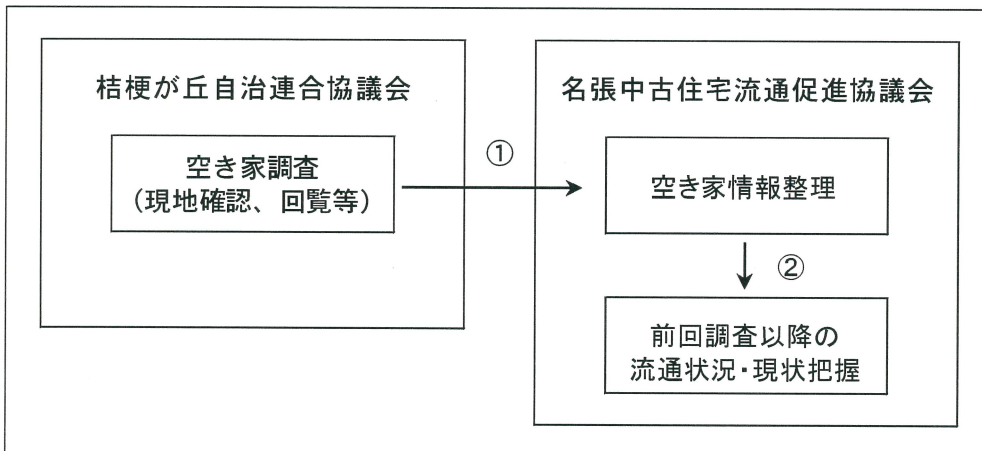
図1 空き家の利活用意向の把握フロー



##### 2) 空き家現況調査

平成26年度に実施した桔梗が丘住宅団地内の空き家調査以降の推移について確認するため、平成27年度空き家調査を実施した。桔梗が丘自治連合協議会が地域住民力を活用し、地区で把握している空き家情報を基に現地確認し、前回調査からの変化と現況を把握する。

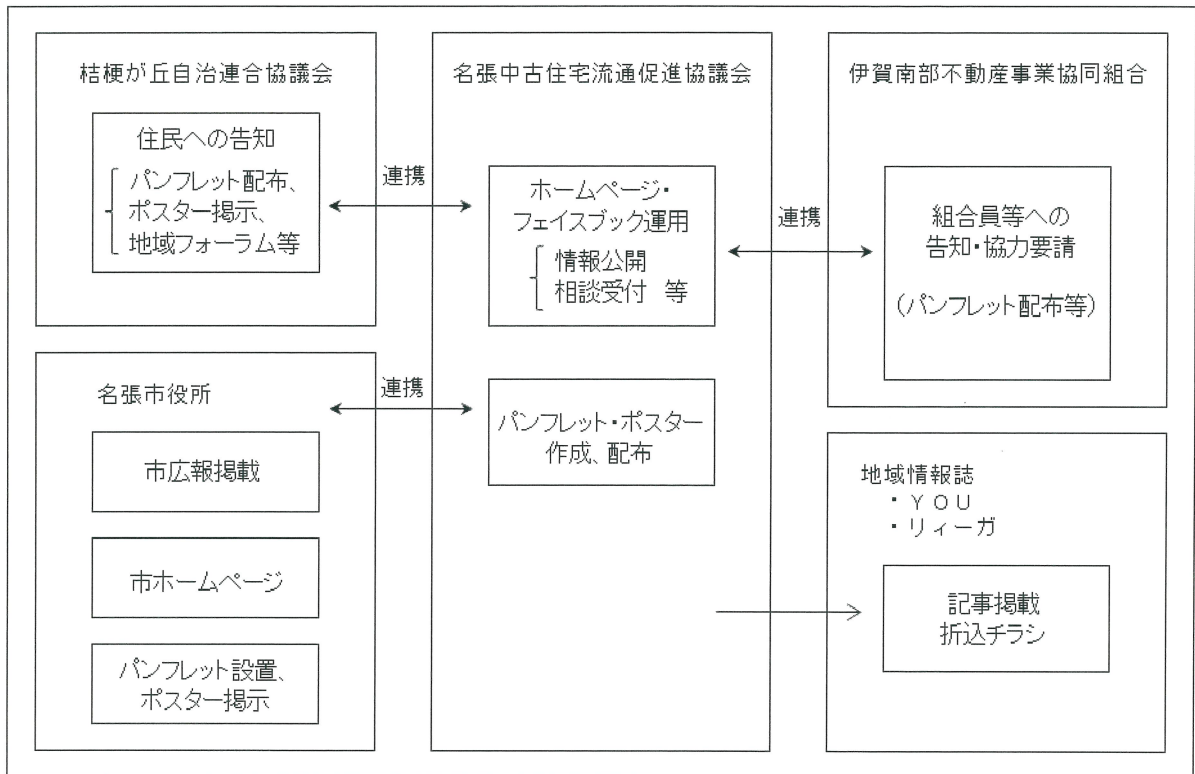
図2 空き家現況調査フロー



### 3) 情報提供、周知活動

パンフレットの配布や回覧、ホームページ運営、フェイスブック開設、市広報や地域情報誌へ記事掲載等の情報提供・周知活動を行うことにより、名張中古住宅流通促進協議会の活動を広く周知し、桔梗が丘住宅団地内の既存住宅の活用を促進する。

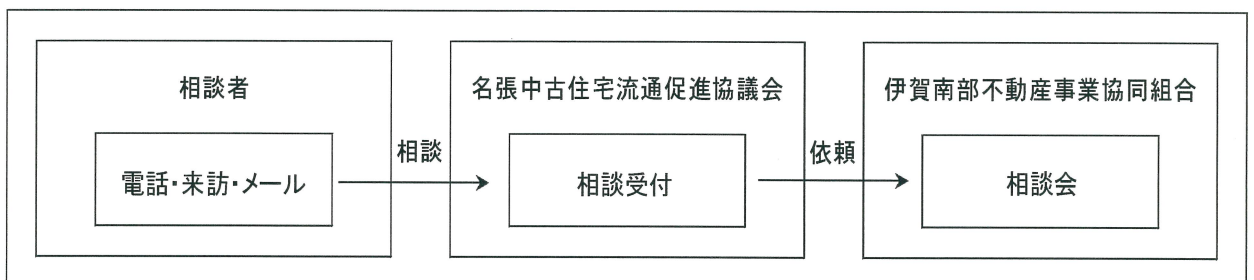
図3 情報提供、周知活動フロー



### 4) 住宅相談窓口対応

住宅相談窓口を運営し、気軽にご相談いただける体制を整え、様々な相談に対し専門知識を有する相談員がアドバイス等を行うことで桔梗が丘住宅団地内の既存住宅の活用を促進する。

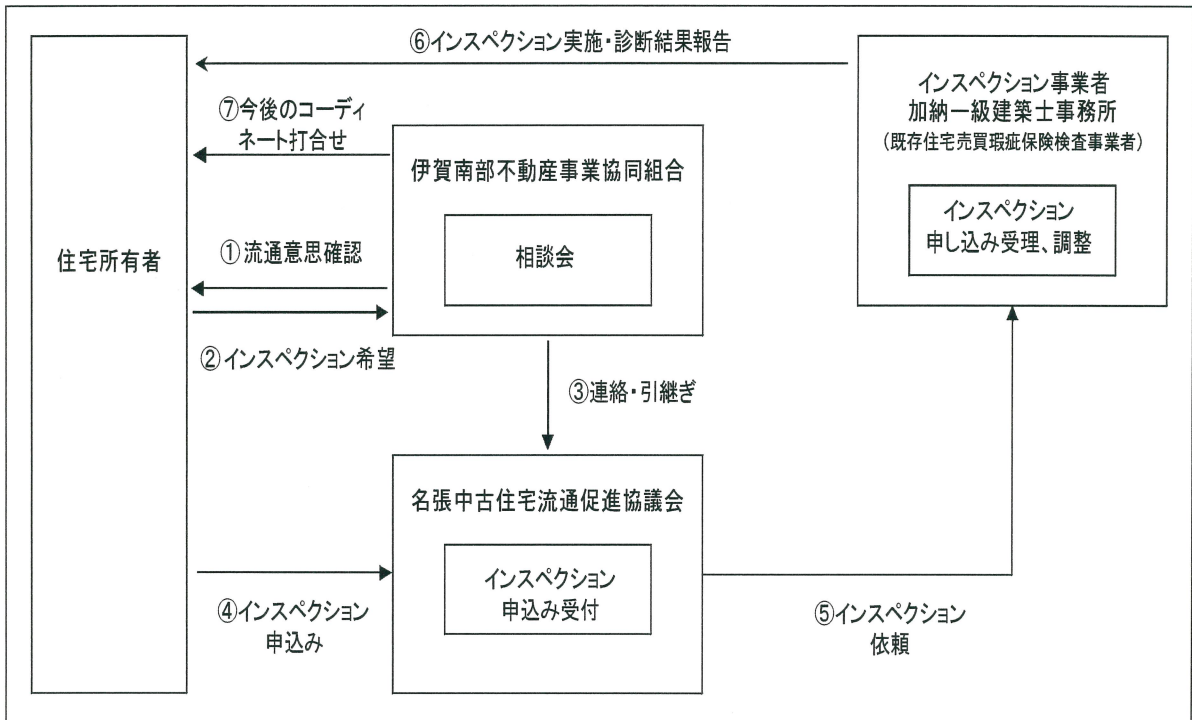
図4 住宅相談対応フロー



### 5) 売買又は賃貸化の意思のある住宅のインスペクションの実施

相談会等で相談者（住宅所有者）に「売買又は賃貸化の意思があるか否か」の確認を行い、意思がある方の住宅についてインスペクションを実施する。

図5 インспекション実施のフロー

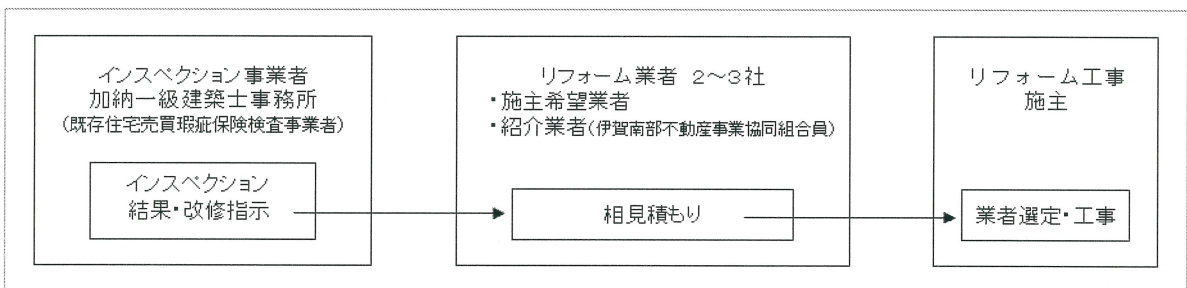


### 6) リフォーム工事の推進

インспекションで指摘された箇所および補助金対象工事を含むリフォーム工事を実施し、安心安全な住宅として住宅価値の向上を図る。

また、工事金額・内容の妥当性を確認するため、相見積もりを取り比較検討してからリフォーム業者を選定するよう推奨する。

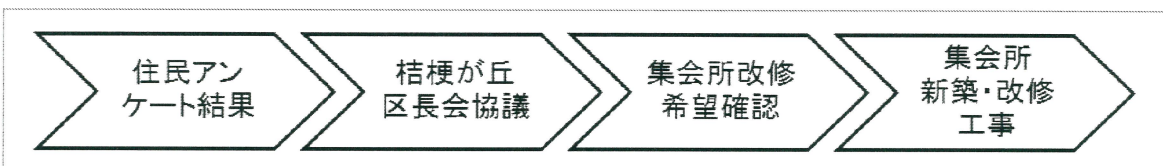
図6 リフォーム工事のフロー



### 7) 生活利便施設の整備

平成26年度「住民アンケート調査」結果から、「気軽に利用でき、交流・活動できる施設」の要望が全体の62%を占め、集会所等の必要性が高い結果となったため、生活利便施設として「集会所」の整備を進める。

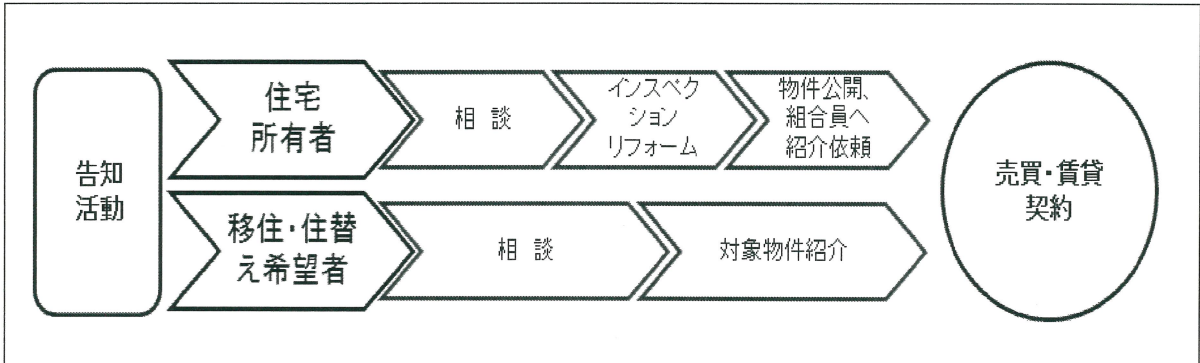
図7 生活利便施設の整備フロー



### 8) 売買・賃貸契約を目指した活動

情報サイトへの物件公開、伊賀南部不動産事業協同組合員への紹介依頼ならびに、空き家所有者、移住・住み替え希望者に対してアプローチを試み、双方のマッチングを図る。

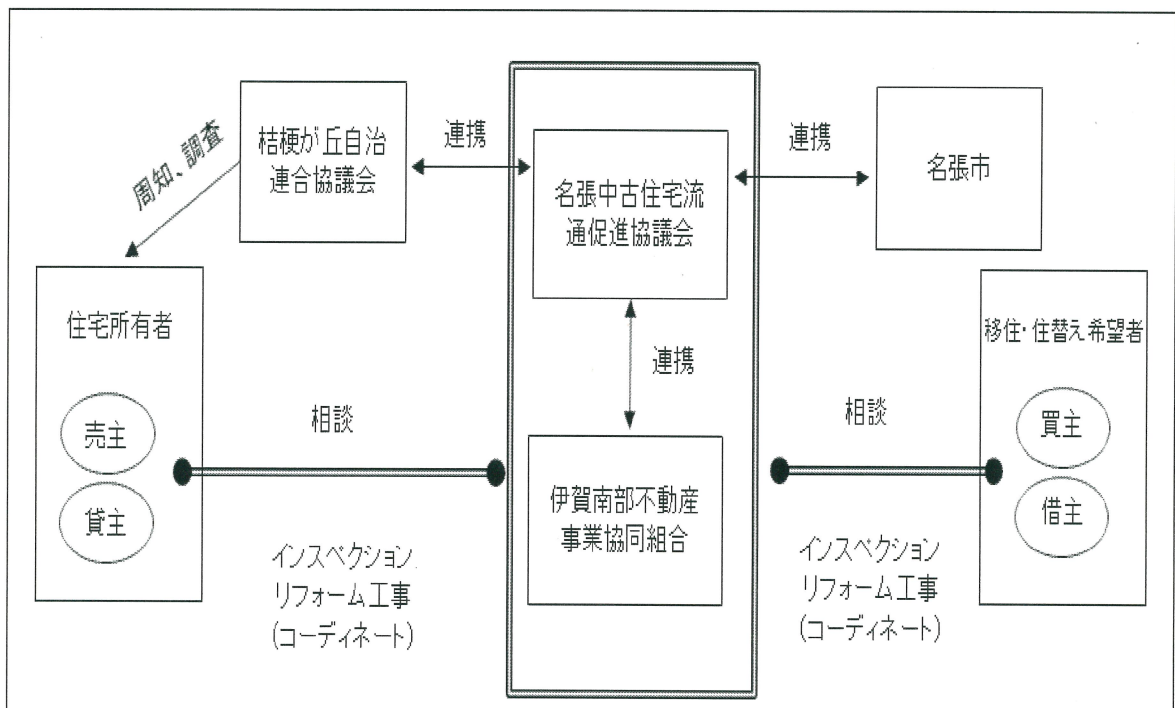
図8 売買・賃貸契約活動フロー



### 9) コーディネート業務の取組み体制

名張中古住宅流通促進協議会が中心となり、桔梗が丘自治連合協議会、伊賀南部不動産事業協同組合、名張市と連携し、売主買主・貸主借主の相談等を通じ、インスペクションの実施やリフォーム工事につなげ、桔梗が丘住宅団地内の既存住宅の流通を促進する。

図9 取組み体制



## (2) 事業の具体的な内容と成果

### 1) 空き家の利活用意向の把握

〔必須事業〕区域内の住宅の利活用実態把握

平成26年度空き家所有者アンケートを集計し、名張中古住宅流通促進協議会のホームページで公開するとともに桔梗が丘公民館等へ設置し、情報提供を行った。

また、空き家所有者アンケート調査時、直接アプローチできる様「住宅活用希望票」を同封したところ、調査対象341件に対し50件の返信があり、住宅活用意向ならびに所在地、所有者連絡先等の情報を得ることができ、情報提供や相談会参加を促す足がかりとなった。

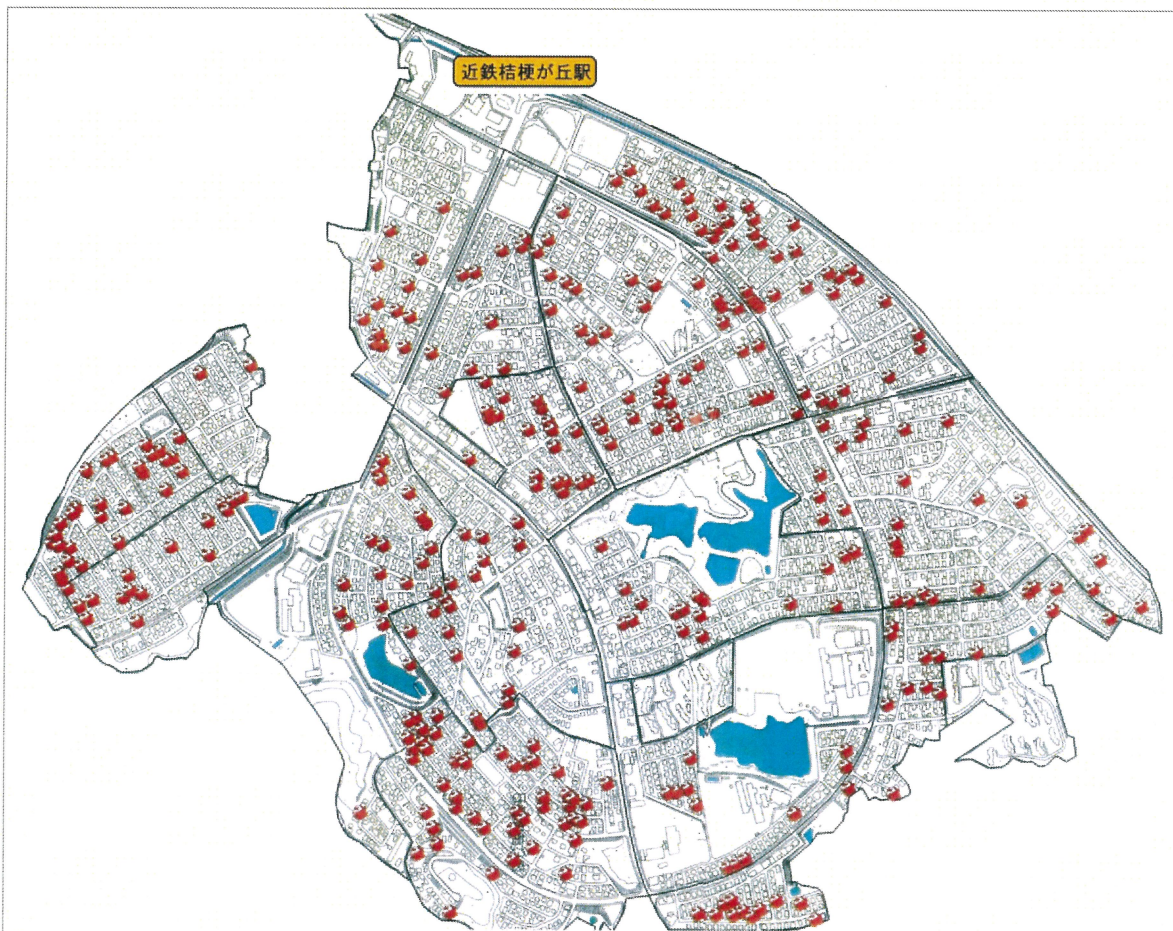
### 2) 空き家現況調査

〔必須事業〕区域内の住宅の利活用実態把握

「平成26年度空き家調査」以降の流通状況等を把握・整理するため、共同提案者の桔梗が丘自治連合協議会に「平成27年度空き家調査」を依頼。地域住民力を活用し、桔梗が丘住宅団地内約5,600戸に対し、地区で把握している空き家情報を基に現地確認を行ったところ「空き家流通、建替え、新たな空き家発生」等の変化があり、計319件の空き家を確認することができた。(前回調査338件)

名張中古住宅流通促進協議会において、空き家調査情報を修正し、効率的に空き家所有者へのアプローチを進めることができた。

図10 平成27年度空き家調査結果プロット



### 3) 情報提供、周知活動

〔必須事業〕住宅流通・活用に関する情報提供・相談対応

名張中古住宅流通促進協議会では、移住・住替え希望者への情報提供に力を入れるため、ホームページの運営およびフェイスブックの開設・運営を通じて、情報発信するとともに、地域みっちゃく生活情報誌「リーダーガ」への記事掲載（名張市内30,000世帯への手配り／①7月号②8月号③2月号）、タウン情報誌「YOU」へのチラシ折り込み（名張市、伊賀市一部52,900世帯への手配り／5月号）、DM案内（桔梗が丘住宅団地4,267世帯および空き家所有者245世帯へハガキ郵送／①8月かもタウン②1月年賀タウン）により情報提供、周知活動を行った。

桔梗が丘自治連合協議会では、パンフレットを公民館に設置するとともに回覧板および地区内にポスターを掲示して情報提供、周知活動を行った。

伊賀南部不動産事業協同組合では、会員事業者へパンフレットを配布し、会議等で説明及び協力を依頼し、情報提供、周知活動を行った。

名張市では、市広報への記事掲載および広告掲載、桔梗が丘住宅団地外へ向けてホームページへの情報掲載・バナー広告等の情報提供、周知活動を行った。

図11-1 名張中古住宅流通促進協議会ホームページ

名張中古住宅流通促進協議会

ニュース 特別内容 対象住宅 協議会概要

お気軽にご相談ください  
0595-41-0800  
【平日8:00~17:00】

桔梗が丘・桔梗が丘南住宅団地が  
「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」の  
対象地域に選ばれました。

この際、名張中古住宅流通促進協議会は、既存住宅の活用・流通の促進を目的とする「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に、三重県名張市桔梗が丘を対象地域とする事業案を提案申請しました。当該事業案が、地域コミュニティ、自治体と連携して高齢者社会を築く施策として採択されることとなった。平成26年7月にモデル事業として採択されました。平成26・27年度の2年間にわたり、桔梗が丘の既存住宅の活用・流通を促進していきます。

桔梗が丘・桔梗が丘南にお住まいの方へ  
診断・先立を前提とした住宅診断・リフォームに関する補助金が受けられます。

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| 住宅診断費用<br>上限 <b>10万円</b> /戸 | リフォーム工事費用<br>上限 <b>100万円</b><br>※補助対象外 |
|-----------------------------|--|

住宅診断・リフォームの流れ

STEP1 お探しの件で「お申し込み」が済んだら「お申し込み」が済んだら

STEP2 「住宅診断」をするステップ1

STEP3 診断結果に基づいて「リフォーム工事」

STEP4 補助金の交付申請・交付の成立

図 1 1 - 2 名張中古住宅流通促進協議会ホームページ

### ニュース

- 15.11.09 [最近物件の掲載を行っています。](#)
- 15.11.06 [住宅流通が盛んになりました!!](#)
- 15.08.04 [<終了いたしました>【規約】無利無損会を開催します!](#)

[ニュース一覧を見る](#)

### 補助金が受けられる今がチャンス!

空き家になっている家が痛み、メンテナンス費用もかかります。賃貸・売却をお考えなら、ぜひ事業のご利用をご検討ください。

■メールでのお問い合わせ [お問い合わせフォーム](#)

■お電話でのお問い合わせ **0595-41-0800** 【平日 9:00-17:00】

#### ■桔梗が丘について

名張市は近鉄電車で大泉都市圏まで約60分で行ける便利さから、昭和38年頃から大規模住宅団地が次々に完成され、大阪のベッドタウンとして人口が急増し、昭和56年には全国一の人口増加率を記録しました。その劇的な人口増の先駆けとして開発されたのが「近鉄桔梗が丘住宅団地」であります。しかし、近年の少子高齢化により、特に当初に開発された桔梗が丘住宅団地においては、高齢化率と空き家率が高くなってきており、今後ますます増加する傾向にあります。当住宅団地は、公共公園施設や高齢施設も充実しており、国道が団地内を縦断し、鉄道駅にも直結する利便性の高い住宅団地でもあります。利便性も兼ね備えた住宅団地をこのまま放っておかぬいで、若い世代が今後も住んでもらえるよう取組みを行っています。

名張市

伊賀南部不動産事業協同組合

桔梗が丘自治連合協議会

### 対象住宅

■対象地域 ● 名張市桔梗が丘 ● 名張市桔梗が丘南

■現在、空き家/居住中に問わず、賃貸や売却の意思があること  
※現在、賃貸中の住宅については、引き続き賃貸するものは対象外となります。（賃貸住宅を改修して売却するものは対象）



図12 名張中古住宅流通促進協議会フェイスブック



図13 地域みっちゃく生活情報誌「リーガ」7月号

名張市桔梗が丘・桔梗が丘南の住宅を  
買いたい方、売りたい方へ  
(借りたい方・貸したい方も対象)

国からうけられる・・・  
**2つの補助金。**

**住宅診断費用**

最大**10**万円 (実質無料)

●建物の不具合等、正しい情報が分かります。

**リフォーム工事費用**

最大**100**万円 (総額の1/3まで)

●快適に暮らすためのリフォーム費用に活用できます。

**住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業**  
空家を減らし、団地の活力維持等を図るための取組に国が費用を補助します。空き家の売買・賃貸化の意思のある住宅が対象です。お申し込みには詳細確認が必要です。まずはお気軽にお電話ください。

**お申し込み・お問い合わせは 0595-41-0800**  
補助金の受付期間は平成27年12月末です。ご相談はお早めに・・・  
※但し予定数に達した時点で終了となります。

～無料相談会開催～  
毎週金曜日(予約制)  
※金曜以外の平日でも電話でお気軽に  
お問い合わせください。

**名張中古住宅流通促進協議会**  
☎0595-41-0800

名張市鴻之台2番地19番地 ☎900～1700  
土・日・祭日定休 <http://nabara.com/>



**☆魅力たっぷりな名張市桔梗が丘で暮らしませんか？**

昔から人気が高い桔梗が丘ですが、選ばれる理由は大きく分けると二つ。一つは近頃桔梗が丘駅に近いという交通の利便性。もう一つは大きな自然公園だけではありません。緑豊かな街であること、子育て世代にやさしい環境、お金のひび成長できる環境が揃っています。二つ目は地域住民のコミュニティの強さです。子どもを守るための登下校時の見守りや放課後子ども教室、地域で繋がるおしゃげや生かすがい作りのためのサークルなどは100以上！ホタル鑑賞会やパレードやランタナ、夏には30年以上続いている夏祭りも各団地で開催されています。これは行政と自治会が連携し、地域住民が積極的に意見参加をする街は全国的にも珍しいほどです。それだけ住みよい街にしようという人が多いのです。そんな桔梗が丘の街で新しい生活を始めてみませんか？

▲上左の順に、緑化活動 ランドセル 桔梗が丘公民館 シンボルの花

図14 地域みっちゃく生活情報誌「リーガ」8月号

名張市桔梗が丘・桔梗が丘南の住宅を  
買いたい方、売りたい方へ  
(借りたい方・貸したい方も対象)

国からうけられる**2つの補助金**

**住宅診断費用** 最大**10**万円 (実質無料)

●建物の不具合等、正しい情報が分かります。

**リフォーム工事費用** 最大**100**万円 (総額の1/3まで)

●快適に暮らすためのリフォーム費用に活用できます。

**住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業**

**無料相談会** 最終

予約制 **9月6日(日) 10:00～16:00**  
桔梗が丘公民館 2階 大会議室

お申し込み・お問い合わせ  
**名張中古住宅流通促進協議会** (名張市鴻之台2-19)  
☎0595-41-0800 受付/平日9:00～17:00

住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業とは！  
空家を減らし、団地の活力維持等を図るための取組に国が費用を補助します。空き家の売買・賃貸化の意思のある住宅が対象です。お申し込みには詳細確認が必要です。まずはお気軽にお電話ください。但し、予定数に達した時点で終了となりますので、お早めにご相談ください。

**「名張市桔梗が丘」の魅力に迫る！**  
住みたい街ランキング1位獲得

昨年のリーガ読者アンケートで住みたい街第一位選ばれた、名張市桔梗が丘。桔梗が丘自治連合協議会の会長に、その魅力を取材してきました。桔梗が丘が、若い世代の方にとっては特に、近鉄桔梗が丘駅が近いことや、大きな自然公園だけでなく、緑豊かな環境に溢れていること、そして地域住民のコミュニティが強いことだと思いを「ます」と会長・桔梗が丘自治連合協議会会長は多岐にわたる。桔梗が丘の魅力を、桔梗が丘の住民の目撃談から探ります。

環境・福祉  
住居・交流  
事業を地域  
ぐるみで取  
り組んでお  
り、その活  
発な活動内  
容や成果  
住民の積極性などが地域内外から評価されています。夏には30年以上続いている桔梗が丘全住民参加の「桔梗が丘まつり」や多くの自治会・区でそれぞれに工夫を凝らした夏祭り開催されています。また、地域住民が繋がるきっかけや生かすがい作りのためのサークルは100以上で、桔梗が丘公民館には毎日多くの人が訪れる活気のある「まち」です。「桔梗が丘の住民は、個人の

価値観や多様性を尊重しつつ、豊かな心で互いに思いやり、世代を超え「人づくり」や「絆づくり」を大切にできる地域社会をこれからも目指していきたいです。何より「桔梗が丘に住んでいる良かった」と感じられるような地域にしていきたいと思っておりますと会長。

こんな魅力的な街「桔梗が丘」と「桔梗が丘南」の住宅街が住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の対象地域に選ばれたことはご存じでしょうか？詳しくは左参照。住宅を次世代へ活用し、流通させることで高齢社会を迎える街を活性化させるための事業です。お得な補助金を活用し、貴方も桔梗が丘に住んでみませんか？





## 桔梗が丘・桔梗が丘南住宅団地の 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業に ご協力いただき、ありがとうございました。



売買・賃貸化の意思のある住宅が対象で、空家を減らし、  
団地の活力維持等を図るための取組に下記のように  
国が費用を補助してくれました。

- 住宅診断費用 最大10万円(実質無料)
- リフォーム工事費用最大100万円(総額の1/3まで)

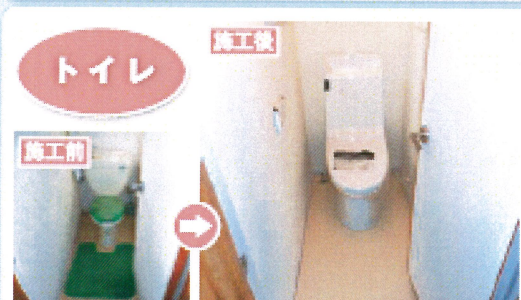
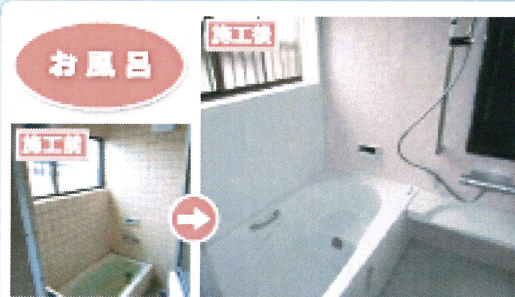
平成26-27年度の2年度にわたり、名張市桔梗が丘・桔梗が丘南住宅団地が  
この住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業に選ばれ、  
今年2月15日に終了致します。(※受付は終了しております)



### 実績報告

■住宅・流通相談…84件 ■流通成立…3件 ■生活利便施設整備…2件  
■住宅診断費補助…35件 ■リフォーム工事費補助…9件

### ●●●● リフォームの例 ●●●●



私たち名張中古住宅流通促進協議会は、モデル事業終了後も  
名張市の中古住宅の流通促進活動を継続して参ります。  
これからもどうぞよろしくお願ひ致します。

名張中古住宅流通促進協議会  
☎0595-41-0800  
名張市津之島公園町19番地/9:00~17:00  
E-mail: info@nabari-ok.com / http://nabari-ok.com

図16 伊賀タウン情報誌「YOU」5月号(表)

マイホームを  
お考えの方も

空き家を  
活用したい方も

**桔梗が丘**  
(桔梗が丘・桔梗が丘南)

**住宅団地型既存住宅  
流通促進モデル事業**

**無料相談会**

**6月20日(土) 10:00-16:00**

桔梗が丘公民館 2階 大会議室

先着8名様までご予約を受け付けます  
※ご予約なしでもご相談は受け付けます。

売りたい、  
貸したい方も

**専門家がご相談に応じます!**

・宅地建物取引士 / 一級建築士 / 三業員住まい改修アドバイザー

モデル事業とは? / 補助金を受けるには?  
 中古住宅の検査について / 中古住宅の不安について  
 安心して住める中古住宅を選ぶポイントは?  
 リフォーム全般、増改築について / 桔梗が丘の不動産流通等について  
 空き家の有効活用について(購入、売却、賃貸、管理等) etc...

※モデル事業にかかわる相談以外は応じかねます



名張市桔梗が丘6番町1地区131-4

**名張中古住宅流通促進協議会** ☎ **0595-41-0800**

Mail: info@nabari-cjr.com HP: http://nabari-cjr.com/ 【受付時間】午前9時から午後5時まで(土・日・祝祭日)

図17 伊賀タウン情報誌「YOU」5月号(裏)

# 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業って何?



**事業の目的** 空き家を減らし、団地の活力維持等を図るための取り組みに国が費用を補助します。

**お申込期間** 平成27年12月末まで ※日し、予定数に達した時点で終了となります

**対象地域** 三重県名張市桔梗が丘・桔梗が丘南

**協議会について** 「名張中古住宅流通促進協議会」は宅地建物取引業、建築業、観光業、コンサルタント業、地元自治会等の代表者で構成された桔梗が丘自治連合協議会、および名張市と協力・連携しながら事業を推進しています。

## 補助内容



**住宅診断の補助金**  
最大10万円(実質負担0円)  
住宅の健康診断に利用できます。専門家の立場から住宅のコンディションをチェックすることで、安心して購入・居住できます。



**リフォーム工事費の補助金**  
最大100万円(総額の1/3まで)  
住宅診断済みの住宅リフォーム工事に利用できます。(規定のリフォーム工事項目あり)

### 補助を受けるためには

- 1 住宅を、買いたい・借りたい方、売りたい・貸したい方
- 2 住宅診断
- 3 リフォーム工事
- 4 かし保険加入
- 5 補助金受領

図18 DM案内①かもタウン：9/6 桔梗が丘公民館最終無料相談会



マイホームを  
あ考えの方へ

空き家を  
活用したい方へ

**桔梗が丘**  
(桔梗が丘・桔梗が丘南)

**最終**  
住宅団地型既存住宅  
流通促進モデル事業

**無料相談会**

日時 **9月6日** 10:00-16:00

会場 **桔梗が丘公民館** 2階大会議室  
名張市桔梗が丘6番町1街区131-4

予約制

売りたい、  
買いたい方へ

住宅診断の補助金 **最大10万円**  
(実費負担0円)  
住宅の健康診断に利用できます。  
専門家が住宅のコンディションをチェック  
することで、安心して購入・居住できます。

リフォーム工事費の補助金 **最大100万円**  
(総額の1/3まで)  
住宅診断済みの住宅リフォーム工事に  
利用できます。  
※建築のリフォーム工事制限あり

名張中古住宅流通促進協議会 TEL.0595-41-0800  
<http://nabari-cjr.com/> 【受付時間】9:00~17:00(土・日・祝祭日)

郵便はがき

〒□□□□□□

名張市桔梗が丘・  
桔梗が丘南に  
お住まいの皆さまへ

特定期間引受  
配達地域指定

暑中お見舞い申し上げます。  
平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます  
「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」最終相談会を開催します。  
●詳しくは裏面をご覧ください。

名張中古住宅流通促進協議会

このはがきは一部古紙を使用しているため、異臭等の見られる場合があります。  
当せん日9月7日 賞品お渡し期間2015年9月8日~2016年1月4日 くじ番号を切り取らずに郵便局へお持ちください

242組 平成27年 921874  
2015

図19 DM案内②年賀タウン：事業協力の御礼および事業実績



謹賀新年

旧年中は当協議会の活動に格別のご理解とご協力を  
賜りまして誠にありがとうございます  
本年が皆さまにとってよい年となりますよう  
心からお祈り申し上げます

平成二十八年一月吉日

住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業実績

住宅・流通相談 84件 流通成立 3件  
住宅診断費補助 35件 生活利便施設整備 2件  
リフォーム工事費補助 9件

郵便はがき

〒□□□□□□

名張市桔梗が丘・  
桔梗が丘南に  
お住まいの皆さまへ

配達地域指定

名張中古住宅流通促進協議会

〒518-0702 三重県名張市鴻之台二番町19番地  
TEL 0595-41-0800 FAX 0595-64-2142

このはがきは一部古紙を使用しているため、異臭等の見られる場合があります。  
当せん日1月18日 お年玉のお渡し期間1月19日~7月21日 くじ番号を切り取らずに郵便局へお持ちください

B0183組 お年玉 636248

図 2 0 名張市役所ホームページ



図 2 1 名張市 広報「なばり」



1-2号 No.1116  
毎月2回発行  
2016年(平成28年) 1月24日発行



〒518-0492 名張市城之内1-1 ☎0595-63-7402 [pr.city.nabari.mie.jp](http://pr.city.nabari.mie.jp) <http://www.city.nabari.lg.jp>

●平成27年消防白書、災害時避難者女性保護策について  
●～●～議会だより  
●2月の二次市議会特号 ●ひまわり

### これまで進めてきた空家対策

#### 空家リノベーション支援事業



県外からの移住を目的として、市内の空家住宅または空き建物の改修工事を実施される場合、予算の範囲内において、移住者に改修費用の3分の1以内(上限100万円)を交付します。  
制度開始から今まで、主に関西方面から申込があり、5件に交付決定をしました。

### 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業

(実施地域：名張中古住宅流通促進協議会)



空家を改装して再流通させ、若い世代への売却・賃貸化を進める国のモデル事業に、格段が正住宅団地(格段が正西条)が採択されました。格段が正住宅団地内の空家を流通するためにリフォームする場合、助成金から3分の1以内(上限100万円)が交付されました。  
この事業では、9件の実績があります。

### 空家等対策の推進に関する条例の施行

市は、平成24年に「名張市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、空家の適正管理を所有者に対して保じていましたが、昨年9月に空家の活用を積極的に推進するとともに、適正に管理しただけでない場合には、代執行を含む措置を行うことを明記した条例を新たに施行しました。

## 空家の有効活用

増えていく空家の課題を解決するために



### 名張市空家等対策計画(素案)

<計画期間> 平成28年度～37年度までの10年間

**市民に対する皆さんのご意見をください**

意見募集期間 1月20日(水)～2月5日(金)

「名張市空家等対策計画」の素案をまとめました。皆さんのご意見を募集します。この素案は、ホームページ、各地区公民館・市民センター、市役所1階案内、2階広報対談室、4階高齢住宅等でご覧いただけます。

＜ご意見の提出方法＞

「名張市空家等対策計画(素案)」に関する意見」と記入し、素案に対する意見、氏名、住所、電話番号を備えて次のいずれかの方法で送付してください。 ※広報対談室でも受け付けます。

◆電子メール ◆ファクス(64-2560)  
◆郵便(〒518-0492 城之内1-1) ◆個別対談

#### 計画の基本方針

市は、空家の活用や危険な空家の解体を推進するとともに、空家の適正管理を促します。また、所有者、事業者、市民、行政が相互連携を図り、若者などが安心して住み、子育てがしやすい住環境の創出とまちづくり活動の促進を目指します。

#### 空家対策の視点

- ▼予防…市民団体の醸成・防災と新たな空家発生抑制
- ▼利活用…空家の魅力を高め、利活用を積極的に推進
- ▼適正管理…所有者などによる自発的な適正管理、対応強化
- ▼解体…老朽化したものは、所有者に自主的な解体を促す
- ▼跡地活用…解体後に公共的な活用をする場合に支援

#### 実施要領

空家の実態を把握し対応にむく対応

- ▼空家などの調査
- ▼データベース化

空家の実態把握に関する調査を開始中 2月中旬まで市から依頼を受けた調査員が、空家の実態を把握する現地調査を実施しています。調査員は胸章1枚を付けて各地域を巡回しています。ご協力をお願いします。調査について詳しくは、問い合わせ先へ

◎ 空家住宅等 ☎ 63-7740

「なばり」は、ポスターなどで配布されています。個人宛に送付する場合は、〒518-0492 名張市城之内1-1 ☎0595-63-7402 までお問い合わせください。



#### 4) 住宅相談窓口対応

〔必須事業〕住宅流通・活用に関する情報提供・相談対応

名張中古住宅流通促進協議会において、お問い合わせ等を受け付ける「住宅相談窓口」を運営し、専門知識を有する伊賀南部不動産事業協同組合の相談員が対応する「相談会」へ引き継いだ。

平日 9 時から 17 時では利用者のニーズに応えることが難しかったため、定期的に土・日曜日に相談会を開催し、また、桔梗が丘住宅団地内公民館において無料相談会を 2 回開催した。

伊賀南部不動産事業協同組合では、相談者に応じたアドバイス、所有住宅の活用方法を提案し、住宅価値を向上させ流通を図るためのインスペクションおよびリフォーム工事の推進を行った。

表 1 - 1 相談対応一覧（住宅相談件数：49 件）

| No. | 相談者の概要 |          |         |               | 住宅の内容 | 相談内容等 |     |                             |
|-----|--------|----------|---------|---------------|-------|-------|-----|-----------------------------|
|     | 活用希望   | インスペクション | その後の対応等 |               |       |       |     |                             |
| 1   | 65才以上  | 本人       | 団地外     | 大阪府東大阪市友井     | 一戸建て  | 売却    | 実施  | リフォーム工事しない。                 |
| 2   | 50才代   | 家族       | 団地外     | 奈良県奈良市        | 一戸建て  | 売却    | 辞退  | 補助金利用しない。                   |
| 3   | 50才代   | 本人       | 団地外     | 大阪府門真市江端町     | 一戸建て  | 売却    | 実施  | リフォーム工事しない。                 |
| 4   | 40才代   | 本人       | 団地外     | 大阪府堺市北区       | 一戸建て  | 賃貸    | 実施  | インスペクション、耐震診断結果を提示済み。連絡待ち。  |
| 5   | 40才代   | 本人       | 団地外     | 埼玉県川口市戸塚      | 一戸建て  | 賃貸    | 実施  | リフォーム工事しない。                 |
| 6   | 40才代   | 本人       | 団地内     | 三重県名張市桔梗が丘    | 一戸建て  | 賃貸    | 実施  | リフォーム工事済み。借主募集中。            |
| 7   | 60才代   | 家族       | 団地外     | 三重県名張市緑ヶ丘東    | 一戸建て  | 迷い中   | 未申込 | 補助金利用しない。                   |
| 8   | 30才代   | 本人       | 団地外     | (三重県名張市春日丘)   |       | 購入    |     | 補助金対象となる物件を購入し、リフォーム工事実施済み。 |
| 9   | 60才代   | 本人       | 団地内     | 三重県名張市桔梗が丘    | 店舗付住宅 | 売却    | 実施  | リフォーム工事しない。                 |
| 10  | 65才以上  | 本人       | 団地外     | 東京都三鷹市深大寺     | 一戸建て  | 売却    | 実施  | 売買成立。                       |
| 11  | 30才代   | 本人       | 団地外     | (三重県名張市つつしが丘) |       | 購入    |     | 補助金対象となる物件を案内。              |
| 12  | 60才代   | 本人       | 団地内     | (三重県名張市桔梗が丘)  |       | 借りたい  |     | 不動産業者を紹介。                   |
| 13  | 50才代   | 本人       | 団地内     | 三重県名張市桔梗が丘    | 一戸建て  | 賃貸    | 未申込 | 補助金利用しない。                   |
| 14  | 30才代   | 本人       | 団地外     | (三重県名張市鴻之台)   |       | 購入    |     | 補助金対象となる物件を案内。              |
| 15  | 50才代   | 本人       | 団地外     | 三重県伊賀市上野魚町    | 一戸建て  | 賃貸    | 未申込 | 補助金利用しない。                   |
| 16  | 40才代   | 本人       | 団地内     | 三重県名張市桔梗が丘    | 一戸建て  | 賃貸    | 未申込 | 補助金利用しない。                   |
| 17  | 40才代   | 本人       | 団地内     | 三重県名張市桔梗が丘    | 一戸建て  | 売却    | 辞退  | 補助金利用しない。                   |
| 18  | 60才代   | 本人       | 団地外     | 奈良県北葛城郡広陵町    | 一戸建て  | 迷い中   | 未申込 | 補助金利用しない。                   |
| 19  | 65才以上  | 本人       | 団地外     | 三重県名張市下小波田    | 一戸建て  | 賃貸    | 未申込 | 補助金利用しない。                   |
| 20  | 50才代   | 本人       | 団地外     | 三重県名張市榊町      | 一戸建て  | 売却    | 実施  | リフォーム工事済み。買主募集中。            |

表1-2 相談対応一覧

| No. | 相談者の概要 |    |     |              | 住宅の内容 | 相談内容等 |          |                                 |
|-----|--------|----|-----|--------------|-------|-------|----------|---------------------------------|
|     |        |    |     |              |       | 活用希望  | インスペクション | その後の対応等                         |
| 21  | 30才代   | 本人 | 団地外 | 神奈川県横浜市緑区    | 一戸建て  | 迷い中   | 未申込      | 補助金利用しない。                       |
| 22  | 60才代   | 本人 | 団地内 | 三重県名張市桔梗が丘   | 一戸建て  | 賃貸    | 未申込      | 補助金利用しない。                       |
| 23  | 50才代   | 本人 | 団地外 | 大阪府大阪市東淀川区   | 一戸建て  | 賃貸    | 実施       | 補助金利用しない。                       |
| 24  | 40才代   | 本人 | 団地外 | 大阪府枚方市都丘町    | 一戸建て  | 迷い中   | 未申込      | 補助金利用しない。                       |
| 25  | 60才代   | 本人 | 団地外 | 大阪府交野市私市     | 一戸建て  | 売却    | 実施       | 伊賀南部不動産事業協同組合で媒介契約。買主募集中。       |
| 26  | 60才代   | 本人 | 団地外 | 三重県津市美杉町     | 一戸建て  | 売却    | 未申込      | 補助金利用しない。                       |
| 27  | 40才代   | 本人 | 団地外 | 大阪府豊中市上野西    | 一戸建て  | 迷い中   | 未申込      | 補助金利用しない。                       |
| 28  | 65才以上  | 本人 | 団地内 | (三重県名張市桔梗が丘) | /     | 購入    | /        | 補助金対象となる物件を案内。                  |
| 29  | 40才代   | 家族 | 団地外 | 茨城県つくば市      | 一戸建て  | 売却    | 実施       | 連絡待ち。                           |
| 30  | 40才代   | 本人 | 団地外 | (三重県名張市東田原)  | /     | 購入    | /        | 補助金対象となる物件を案内。                  |
| 31  | 40才代   | 家族 | 団地外 | 三重県松阪市嬉野     | 一戸建て  | 売却    | 実施       | 住宅解体。                           |
| 32  | 50才代   | 本人 | 団地内 | 三重県名張市桔梗が丘   | 一戸建て  | 賃貸    | 実施       | リフォーム工事しない。                     |
| 33  | 65才以上  | 本人 | 団地内 | 三重県名張市桔梗が丘   | 一戸建て  | 迷い中   | 未申込      | 補助金利用しない。                       |
| 34  | 60才代   | 本人 | 団地外 | (奈良県橿原市)     | /     | 借りたい  | /        | 補助金対象となる物件を案内。                  |
| 35  | 60才代   | 本人 | 団地外 | 大阪府東大阪市下小阪   | 一戸建て  | 迷い中   | 未申込      | 補助金利用しない。                       |
| 36  | 65才以上  | 本人 | 団地内 | 三重県名張市桔梗が丘   | 一戸建て  | 賃貸    | 実施       | リフォーム工事済み。借主募集中。                |
| 37  | 60才代   | 本人 | 団地外 | (三重県名張市東田原)  | /     | 借りたい  | /        | 補助金対象となる物件を案内。                  |
| 38  | 65才以上  | 本人 | 団地外 | 三重県名張市緑が丘    | 一戸建て  | 売却    | 未申込      | 補助金利用しない。                       |
| 39  | 40才代   | 本人 | 団地外 | (三重県名張市戴持原出) | /     | 購入    | /        | 土地を探しているため、伊賀南部不動産事業協同組合から情報提供。 |
| 40  | 50才代   | 本人 | 団地外 | (三重県名張市美旗町)  | /     | 購入    | /        | 補助金対象となる物件を案内。                  |
| 41  | 40才代   | 本人 | 団地内 | (三重県名張市桔梗が丘) | /     | 購入    | /        | 補助金対象となる物件を案内。                  |
| 42  | 65才以上  | 本人 | 団地内 | (三重県名張市桔梗が丘) | /     | 借りたい  | /        | 補助金対象となる物件を案内。                  |
| 43  | 65才以上  | 本人 | 団地内 | 三重県名張市桔梗が丘   | 一戸建て  | 売却    | 未申込      | 補助金利用しない。                       |
| 44  | 60才代   | 本人 | 団地外 | 奈良県奈良市月ヶ瀬    | 一戸建て  | 売却    | 実施       | 伊賀南部不動産事業協同組合と媒介契約。買主募集中。       |
| 45  | 50才代   | 本人 | 団地外 | 三重県鈴鹿市岡田     | 一戸建て  | 賃貸    | 実施       | リフォーム工事しない。                     |
| 46  | 50才代   | 本人 | 団地外 | 奈良県奈良市朱雀     | 一戸建て  | 売却    | 未申込      | 補助金利用しない。                       |
| 47  | 40才代   | 家族 | 団地外 | 兵庫県伊丹市西台     | 一戸建て  | 売却    | 実施       | リフォーム工事しない。                     |

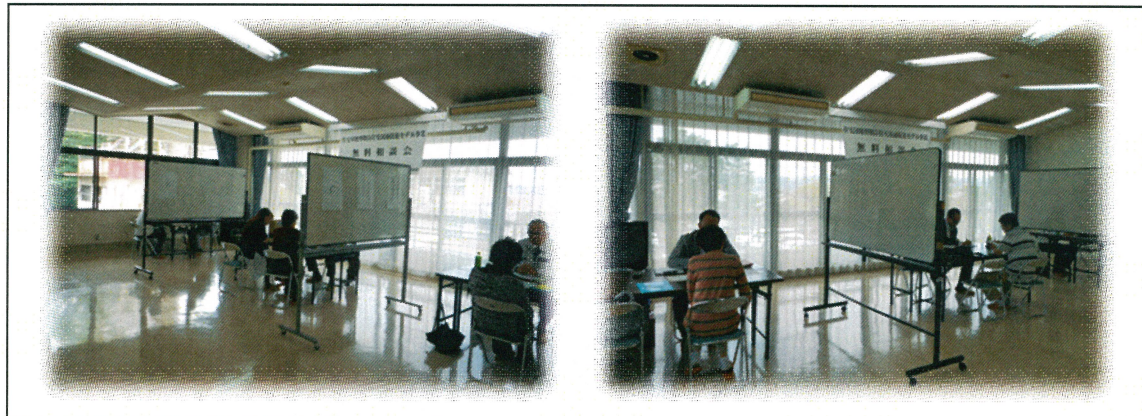
表1-3 相談対応一覧

| No. | 相談者の概要 |    |     |            | 住宅の内容 | 相談内容等 |          |                             |
|-----|--------|----|-----|------------|-------|-------|----------|-----------------------------|
|     |        |    |     |            |       | 活用希望  | インスペクション | その後の対応等                     |
| 48  | 30才代   | 本人 | 団地外 | (三重県松阪市)   |       | 購入    |          | 補助金対象となる物件を購入し、リフォーム工事実施済み。 |
| 49  | 65才以上  | 家族 | 団地外 | 兵庫県尼崎市東園田町 | 一戸建て  | 賃貸    | 実施       | リフォーム工事しない。                 |

写真1 相談会の様子（名張中古住宅流通促進協議会事務所於）



写真2 無料相談会の様子（桔梗が丘団地内公民館於）



## 5) 売買又は賃貸化の意思のある住宅のインスペクションの実施

〔必須事業〕住宅流通・活用に関する情報提供・相談対応

伊賀南部不動産事業協同組合が対応する相談会において、売買又は賃貸化の意思を確認し、意思確認できた相談者を名張中古住宅流通促進協議会に引き継ぐ。また、相談時に「売却するか賃貸するか」流通方法の判断がついていない相談者や、所有住宅が旧耐震基準住宅である相談者には、インスペクションの結果を今後の判断材料とするようアドバイスし、インスペクションを推奨した。

名張中古住宅流通促進協議会は、引き継いだ相談者からインスペクションの申込みを受け付け、加納一級建築士事務所（既存住宅売買瑕疵保険検査事業者）へ、依頼・実施した。

伊賀南部不動産事業協同組合は、インスペクション実施前の現地確認を行い、インスペクション診断結果報告後の依頼者の意向を聞き取り、今後の住宅流通について打合せを行った。

表2 インспекション実施概要（実施件数 24 件：平成 27 年度目標 30 件、達成率 80%）

| No. | インспекション<br>実施日 | 依頼者の概要    |    |     |              |      | インспекション対象住宅の概要 |        |
|-----|------------------|-----------|----|-----|--------------|------|------------------|--------|
|     |                  | 年齢        | 関係 | 団地  | 所在地          | 希望   | 住所               | 戸数     |
| 1   | 2月25日            | 65才<br>以上 | 本人 | 団地外 | 大阪府大阪市港区弁天   | 売却希望 | 桔梗が丘7番町1街区       | 一戸建て   |
| 2   | 3月3日             | 65才<br>以上 | 本人 | 団地外 | 大阪府東大阪市友井    | 売却希望 | 桔梗が丘5番町8街区       | 一戸建て   |
| 3   | 3月14日            | 30才<br>代  | 本人 | 団地外 | 東京都世田谷区代田    | 賃貸希望 | 桔梗が丘2番町1街区       | 一戸建て   |
| 4   | 3月15日            | 50才<br>代  | 本人 | 団地外 | 三重県名張市新田     | 賃貸希望 | 桔梗が丘8番町5街区       | 一戸建て   |
| 5   | 3月23日            | 50才<br>代  | 本人 | 団地外 | 大阪府門真市江端町    | 売却希望 | 桔梗が丘南2番町2街区      | 一戸建て   |
| 6   | 4月4日             | 50才<br>代  | 本人 | 団地外 | 奈良県奈良市西大寺東町  | 賃貸希望 | 桔梗が丘3番町1街区       | 一戸建て   |
| 7   | 4月23日            | 40才<br>代  | 本人 | 団地外 | 神奈川県埼玉県川口市戸塚 | 賃貸希望 | 桔梗が丘6番町1街区       | 一戸建て   |
| 8   | 4月28日            | 65才<br>以上 | 本人 | 団地外 | 奈良県生駒市あすか野北  | 売却希望 | 桔梗が丘5番町3街区       | 一戸建て   |
| 9   | 5月4日             | 40才<br>代  | 本人 | 団地外 | 大阪府堺市北区新堀町   | 賃貸希望 | 桔梗が丘1番町4街区       | 一戸建て   |
| 10  | 5月13日            | 65才<br>以上 | 本人 | 団地外 | 大阪府大阪市浪速区浪速西 | 売却希望 | 桔梗が丘4番町6街区       | 一戸建て   |
| 11  | 6月19日            | 65才<br>以上 | 本人 | 団地外 | 東京都三鷹市深大寺    | 売却希望 | 桔梗が丘1番町4街区       | 一戸建て   |
| 12  | 6月27日            | 40才<br>代  | 本人 | 団地内 | 三重県名張市桔梗が丘   | 賃貸希望 | 桔梗が丘南2番町2街区      | 一戸建て   |
| 13  | 6月29日            | 60才<br>代  | 本人 | 団地内 | 三重県名張市桔梗が丘   | 売却希望 | 桔梗が丘1番町4街区       | 店舗併用住宅 |
| 14  | 7月11日            | 50才<br>代  | 本人 | 団地外 | 大阪府大阪市東淀川区   | 賃貸希望 | 桔梗が丘南3番町2街区      | 一戸建て   |
| 15  | 7月13日            | 40才<br>代  | 家族 | 団地外 | 茨城県つくば市吾妻    | 売却希望 | 桔梗が丘南2番町2街区      | 一戸建て   |
| 16  | 7月27日            | 50才<br>代  | 本人 | 団地外 | 三重県名張市禰町     | 売却希望 | 桔梗が丘3番町4街区       | 共同住宅   |
| 17  | 7月29日            | 40才<br>代  | 家族 | 団地外 | 三重県松阪市嬉野     | 売却希望 | 桔梗が丘2番町5街区       | 一戸建て   |
| 18  | 8月10日            | 50才<br>代  | 本人 | 団地内 | 三重県名張市桔梗が丘   | 賃貸希望 | 桔梗が丘6番町1街区       | 一戸建て   |
| 19  | 8月17日            | 60才<br>代  | 本人 | 団地外 | 大阪府交野市私市山手   | 売却希望 | 桔梗が丘5番町9街区       | 一戸建て   |
| 20  | 9月2日             | 65才<br>以上 | 本人 | 団地内 | 三重県名張市桔梗が丘   | 賃貸希望 | 桔梗が丘3番町4街区       | 一戸建て   |
| 21  | 9月10日            | 60才<br>代  | 本人 | 団地外 | 奈良県奈良市月ヶ瀬石打  | 売却希望 | 桔梗が丘5番町4街区       | 一戸建て   |
| 22  | 9月13日            | 50才<br>代  | 本人 | 団地外 | 三重県鈴鹿市岡田     | 賃貸希望 | 桔梗が丘2番町5街区       | 一戸建て   |
| 23  | 10月11日           | 65才<br>以上 | 家族 | 団地外 | 兵庫県尼崎市東園田町   | 賃貸希望 | 桔梗が丘5番町8街区       | 一戸建て   |
| 24  | 11月28日           | 40才<br>代  | 家族 | 団地外 | 兵庫県伊丹市西台     | 売却希望 | 桔梗が丘8番町3街区       | 一戸建て   |

## 6) リフォーム工事の推進

インスペクション結果を検討し、リフォーム工事を希望された依頼者に対して工事金額・内容の妥当性を検証するため相見積もりを推奨し、比較検討してからリフォーム業者を選定するよう助言する等のコーディネートを行った。

依頼者は、希望業者および伊賀南部不動産事業協同組合員の中から数社を選定。リフォーム業者に対し、インスペクションを実施した加納一級建築士（既存住宅売買瑕疵保険検査事業者）からインスペクション結果説明の上、指摘箇所および補助金対象工事を含む相見積もりを依頼。依頼者は見積もりを比較検討した上でリフォーム業者を決定し、安心安全な住宅として住宅価値の向上を図ることができた。

表3 リフォーム工事業者一覧（伊賀南部不動産事業協同組合員）

| No. | 事務所名                 | 住所           | t e l   | 加入保険法人         |
|-----|----------------------|--------------|---------|----------------|
| 1   | 株式会社 大道建設            | 名張市松崎町1428   | 63-7717 | 株式会社日本住宅保証検査機構 |
| 2   | 株式会社 パナホーム伊賀         | 〃 美旗町池の台東6   | 65-2155 | 住宅保証機構株式会社     |
| 3   | 株式会社 三浦不動産           | 〃 百合が丘西1-146 | 61-0021 | 株式会社日本住宅保証検査機構 |
| 4   | 株式会社 近畿不動産販売         | 〃 百合が丘東1-17  | 62-7722 | ハウスプラス住宅保証株式会社 |
| 5   | 株式会社 テラカド            | 〃 つつじが丘北2-45 | 68-6888 | 住宅保証機構株式会社     |
| 6   | 株式会社 丸栄建設            | 〃 松崎町1440-1  | 63-2155 | 住宅保証機構株式会社     |
| 7   | 株式会社 R e ・ S u m a i | 〃 百合が丘東1-7   | 62-2555 | ハウスプラス住宅保証株式会社 |

表4 リフォーム工事実施概要（リフォーム工事計7件：貸主施主5件、買主施主2件）

| No. | 工事施主概要 |       |     | 工事住宅概要      |        | 補助対象工事     |
|-----|--------|-------|-----|-------------|--------|------------|
|     | 貸主     | 50才代  | 団地外 | 桔梗が丘8番町5街区  | 一戸建て   |            |
| 1   | 貸主     | 50才代  | 団地外 | 桔梗が丘8番町5街区  | 一戸建て   | 省エネルギー改修工事 |
| 2   | 貸主     | 40才代  | 団地内 | 桔梗が丘3番町1街区  | 店舗併用住宅 | 耐震・防水改修工事  |
| 3   | 貸主     | 65才以上 | 団地外 | 桔梗が丘南2番町1街区 | 一戸建て   | 耐震・防水改修工事  |
| 4   | 貸主     | 40才代  | 団地内 | 桔梗が丘南2番町2街区 | 一戸建て   | 省エネルギー改修工事 |
| 5   | 買主     | 30才代  | 団地外 | 桔梗が丘1番町4街区  | 一戸建て   | 省エネルギー改修工事 |
| 6   | 買主     | 30才代  | 団地外 | 桔梗が丘7番町1街区  | 一戸建て   | 省エネルギー改修工事 |
| 7   | 貸主     | 65才以上 | 団地内 | 桔梗が丘3番町4街区  | 一戸建て   | 省エネルギー改修工事 |

## 7) 生活利便施設の整備

平成26年度住民アンケート調査の結果、「気軽に利用でき、交流・活動できる施設」の要望が全体の62%を占め、集会所等の必要性が高い結果となったため「集会所整備」を進めた。

桔梗が丘自治連合協議会において、集会所整備の要望を集約・協議し、その中から住民の同意や資金面の調整がついた2件について整備を決定。桔梗が丘1番町集会所改修工事、桔梗が丘2番町第一区集会所新築工事を行った。

## 8) 売買・賃貸契約を目指した活動

相談会において、移住・住替え希望者に対象物件を紹介するとともに、情報サイト等で物件を広く公開。併せて、伊賀南部不動産事業協同組合の組合員24社に対して売買・賃貸紹介を働きかけることで早期流通を図った。

その結果、相談者の売却希望者と移住・住替え希望者とがマッチングし、売買契約を2件成約することができた。また、伊賀南部不動産事業協同組合員の媒介で賃貸契約も1件成約することができ、計3件の流通成約に至った。

表5 伊賀南部不動産事業協同組合 組合員一覧

| No. | 免許番号      | 商 社 名             | 住 所           | t e l   |
|-----|-----------|-------------------|---------------|---------|
| 1   | 知事(14)89  | 名 張 不 動 産 ㈱       | 名張市平尾2980-26  | 63-1081 |
| 2   | "(11)1020 | ㈱ 大 道 建 設         | " 松崎町1428     | 63-7717 |
| 3   | "(11)1028 | 中 西 不 動 産         | 伊賀市青山羽根489-7  | 52-1035 |
| 4   | "(10)1100 | 平 安 住 宅 ㈱         | 名張市赤目町丈六435-3 | 63-5181 |
| 5   | "(10)1244 | 富 永 不 動 産         | " 夏見94-9      | 63-3277 |
| 6   | "(10)1317 | ㈱ 坂 本 不 動 産       | " 百合が丘西1-151  | 63-5226 |
| 7   | "(9)1344  | ㈱ パ ナ ホ ー ム 伊 賀   | " 美旗町池の台東6    | 65-2155 |
| 8   | "(7)1740  | ㈱ 井 上 不 動 産       | " 桔梗が丘1-4-86  | 65-5727 |
| 9   | "(6)2058  | ㈱ 三 浦 不 動 産       | " 百合が丘西1-146  | 61-0021 |
| 10  | "(6)1978  | ㈱ コ ス モ           | " 平尾2740-19   | 63-9201 |
| 11  | "(6)2178  | 中 野 不 動 産         | " 鴻之台1-38     | 63-8923 |
| 12  | "(6)2239  | ㈱ サ ン ラ イ フ       | " 平尾2980-39   | 66-0001 |
| 13  | "(5)2272  | ㈱ 近 畿 不 動 産 販 売   | " 百合が丘東1-17   | 62-7722 |
| 14  | "(5)2488  | 名 阪 不 動 産         | " 桔梗が丘1-1-2-1 | 65-5108 |
| 15  | "(4)2571  | ㈱ ユ ウ キ ホ ー ム     | " 桔梗が丘西3-1-29 | 66-1555 |
| 16  | "(4)2593  | ㈱ 大 道 住 宅 販 売     | " 平尾3225-8    | 63-5430 |
| 17  | "(4)2634  | ㈱ 富 永 不 動 産       | " 夏見94-9      | 63-3281 |
| 18  | "(4)2705  | ㈱ テ ラ カ ド         | " つつじが丘北2-45  | 68-6888 |
| 19  | "(2)2936  | ㈱ セ カ ン ド ハ ウ ス   | " 蔵持町原出1270-3 | 66-0323 |
| 20  | "(2)2951  | ㈱ ヤ マ ト ホ ー ム     | " 平尾3174      | 62-1380 |
| 21  | "(2)2961  | ㈱ 丸 栄 建 設         | " 松崎町1440-1   | 63-2155 |
| 22  | "(2)2965  | ㈱ ヤ マ タ ケ         | " 桔梗が丘7-1-3   | 65-7433 |
| 23  | "(2)2988  | 勝 島 不 動 産 ㈱       | " 桔梗が丘2-7-14  | 67-0777 |
| 24  | "(1)3202  | ㈱ R e ・ S u m a i | " 百合が丘東1-7    | 62-2555 |

#### 4. 今後の取組み課題

##### (1) 空き家の利活用意向の把握

空き家所有者にアプローチするには登記簿情報だけでは不十分であり、行政が管理する課税台帳の活用等、行政にしかできない取組がある。法規制が多い中、如何に行政と連携・協力していけるかが今後の課題となる。

##### (2) 空き家現況調査

地域の自治体と協力体制をとることで、スムーズに調査を実施することができた。平成26年度、平成27年度と2度調査したが、空き家戸数の変化があまりみられず、前回確認した空き家が流通していても新たな空き家が発生している状態。

空き家となった理由については、空き家所有者アンケート調査から「子世帯と同居」「施設へ入所」、「相続」等、大半が「高齢に伴う理由」によることが分かった。高齢化率に相関する状況を加味し、空き家の流通促進だけでなく、空き家を発生させない仕組み作りも課題となる。

##### (3) 情報提供、周知活動

名張市内、住宅団地内への事業周知は図れているが、市外・県外への情報発信が充分ではなかった。桔梗が丘住宅団地を知らない方への興味付けには、団地の魅力情報の発信がより必要であった。

##### (4) 住宅相談窓口対応

平日ではご相談いただけない方が参加しやすいよう、休日や団地内公民館を利用した相談会を開催し多くの相談者が参加された。今後もこの取り組みを継続していく。

##### (5) 売買又は賃貸化の意思のある住宅のインスペクションの実施

##### (6) リフォーム工事の推進

インスペクションで住宅の価値を評価し、リフォーム工事で住宅価値を高めて流通につなげていけるよう取組む中で「旧耐震基準住宅の流通停滞」が課題となった。

多くの所有者が、旧耐震基準住宅であるため希望のリフォーム工事に加え、耐震診断費用・耐震補強費用がかさんでしまうため、資金的に厳しくなり、住宅価値を高めて流通させることを断念。

「旧耐震基準住宅の流通停滞」に対して「費用をかけて“インスペクション・リフォーム”することで住宅の価値を向上させ流通を図る」のか、「費用をかけてまで住宅価値を向上させることはせず、除却を含めた“土地”としての流通を図る」のか、これらの見極めや判断等十分な検討が必要である。

##### (7) 生活利便施設の整備

住民アンケートの結果から集会所整備を進めてきたが、集会所改修希望があっても資金面で調整がつかない等タイミングが合わないケースもあり、長期的な計画が必要である。

## (8) 売買・賃貸契約を目指した活動

伊賀南部不動産事業協同組合員が物件の仲介業者となった場合、伊賀南部不動産事業協同組合がバックアップする体制を整えることで効率的に活動することができたが、組合員以外の業者が仲介をする場合、バックアップ体制がとれず、その業者に一任することとなった。組合員以外でも流通をバックアップできるような体制を検討したい。

また、移住・住替え希望者に対して案内できる物件が少なく、安心安全な住宅として流通させることができる住宅を如何に増やしていくのかも課題となる。

## 5. 次年度の展開

名張市及び（公益社団法人）三重県宅地建物取引業協会と協働・連携し、「空き家対策」等に貢献して参ります。

| ■事業主体の概要・連絡先 |   |              |                      |
|--------------|---|--------------|----------------------|
| 設立時期         | 平成 26 年 4 月   |              |                      |
| 代表者名         | 会 長 森 孝 司   |              |                      |
| 連絡先担当者名      | 山村 さち   |              |                      |
| 連絡先          | 住所  | 〒518-0702    | 三重県名張市鴻之台 2 番町 19 番地 |
|              | 電話  | 0595-41-0800 |                      |
| ホームページ       | <a href="http://www.nabari-cjr.com">http://www.nabari-cjr.com</a> |              |                      |