

平成 29 年度 第 1 回志摩市空家等対策協議会 議事録（要約）

日時：平成 29 年 9 月 25 日（月）

午後 1 時 30 分～午後 3 時 30 分

場所：志摩市役所 6 階 602 会議室

1. 事務局から開会の挨拶。
2. 委嘱状交付
市長から各委員に委嘱状の交付。
3. 会長の選任
志摩市空家等対策協議会設置条例により、市長を会長に選任。
会長の挨拶。
4. 委員自己紹介
各委員、事務局及び委託業者の自己紹介。
(※委託業者：志摩市空家等実態調査及び空家等対策計画策定業務の受託業者)
5. 副会長の選任
志摩市空家等対策協議会設置条例により、会長が柴原宏啓氏を副会長に指名。
委員全員「異議なし」により、副会長を柴原宏啓氏に選任。
副会長の挨拶。
6. 開催要件の確認
志摩市空家等対策協議会設置条例で「この会議は委員の半数以上の者が出席しなければ開くことができない」とあることから、出席者が 10 名ということで、会議は成立。
7. 配布資料の確認
事務局から配布資料の確認。
8. 議事
 - (1) 空家等対策協議会の役割について
事務局：資料 1 「志摩市空家等対策協議会の役割」に基づき説明（内容省略）。
会長：志摩市空家等対策協議会の役割について意見、質問等を伺いたい。
委員：特になし。

(2) 志摩市における空家等実態調査の結果について

委託業者：資料2の志摩市空家等実態調査・調査結果報告書に基づき説明(内容省略)。

会長：実態調査について意見、質問等を伺いたい。

北本委員：門扉などの部分で確認不能とある。門扉は表にあるので確認可能だと思うが、どのような状況において確認が不可能な場合があるか。

受託者：今回の調査は、基本的に公道からの確認である。私道の進入路があり、奥の方に門扉がある場合や、目視できない茂みの中にある建物など、現地で確認できない場合は確認不能としている。

副会長：外から見ただけの調査では不十分であると思うので、自治会長が立ち会えば中に入る等の詳細な調査ができると思う。

事務局：今回の実態調査は、事前調査により、市内全体で2,351棟が調査の対象となり、それを各自治会にお願いすることは非常に難しいと考えた。また、公道からの目視で不十分な部分に関してはアンケート調査も行っている。自治会には、今後、特定空家等になる可能性の特に高い空家となった65棟について、もう一度、現場調査を行う必要があると考えているので、その時には自治会長にご協力をいただきたい。

副会長：各自治会長も身近な問題であることから空き家について心配をしている。以前、孤独死されたおばあさんがいた。その時には警察も来たが身寄りのない方であることから自治会長が立ち会って中に入ったことがあり、立会が必要な場合は自治会長に立会をお願いすることができると思う。

事務局：この協議会の委員の方々は、それぞれ専門分野の方であることから、今後、実務を行う上において現場に入る場合には、皆様のご協力がないと進められないことも多いので、ご協力をお願いしたい。

会長：飯田委員に法律の分野で伺いたい。

飯田委員：所有者が遠方に居住していて、空き家を直接管理していない場合、所有者がいることから、建物に入る場合は住居侵入、建造物侵入等、法に抵触することがあり、法を順守して実施する必要がある。立ち入り調査に関しては、空家等対策の推進に関する特別措置法において、その手続き等も明記されていることから、それに従って実施する必要がある。しかし、自治会等との連携がないと進められないこともあることから、協力いただきたい。

向井委員：災害時の避難経路において空き家が点在している場合、塀の倒壊などにより、安全な避難に問題となる。このことから塀などの状況も重要であると思う。

事務局：地震発生時にはブロック塀等が倒壊し、避難に支障をきたすおそれがある

ことから、空き家対策は建物のみでなく敷地単位で検討していく考えである。

会 長：他に意見、質問等があれば、後ほど伺いたい。

(3) 志摩市空き家等対策計画（案）について

事務局：資料3「志摩市空き家等対策計画（案）」に基づき説明（内容省略）。

会 長：志摩市空き家等対策計画（案）について意見、質問等を伺いたい。

北本委員：第4章に空き家等に関する対策があるが、現在行っている対策はあるか。

事務局：空き家の利活用について市と不動産業者が連携した空き家バンク制度がある。他には市外にお住まいの方が市内に移住するために空き家を購入し、建物を改修する際にその費用を補助する志摩市移住促進空き家改修支援事業を平成27年度から行っている。また、適切な管理に関するものとして、特定空き家等に相当する空き家に対する相談を都市計画課で受けしており、職員が現状を調査し、登記情報や課税情報等を利用して所有者を調べ、所有者に対して写真や手紙で空き家の状況を報告し、近隣住民が迷惑していることを伝えて、対応をお願いしている。その結果、取り壊した空き家や改修等の対応をしていただいた空き家もある。さらに防災関係の対策もあると思うが、それらに関しては計画を策定していく上で、現在行われている事業等を把握し、見直しが必要なところは見直しをする等、検討しながら進めていく予定である。

会 長：この協議会の次回開催予定はいつか。

事務局：11月の予定である。

会 長：その時に志摩市が現在行っている空き家に関する事業等の報告を願う。

事務局：承知した。計画の中にも記載する予定である。

会 長：上位関連計画との整合を図ることを願う。

事務局：承知した。

山崎委員：浜島地区や志摩地区においては、津波想定区域に立地する空き家がそれぞれの地区の空き家全体の90%弱を占めている。このような地区は他の地区とは別に対策を検討するのか。市全体を対象にして検討を行うのか。また、そのような危険な地区に移住を誘致してもよいのか。

会 長：そのような状況を考えると高台への移住の誘致等を協議する必要がある。

事務局：誘致については安全に居住できる地域があるので、今後、この協議会で議論できればと考えている。また、浸水区域があることから一律に考えることには問題があり、利活用を考えた場合には耐震性も問題となるので、しっかり精査していきたい。さらには、浸水区域以外にも急傾斜地崩壊区域等もあることから、危険性のない空き家の利活用等を総合的に検討

する必要があると考える。

前田委員：リノベーションに関して保養地としての活用を考えているのか。

事務局：空き家のリノベーションについては、県の事業に参画して行っていることから移住者を対象としている。また、建物に耐震性があることが条件となり、耐震診断を行い、耐震改修を行ったものが対象となる。ただし、昭和56年以降の新耐震基準の建物に関しては、耐震性能があるとして耐震改修の必要はない。

前田委員：計画において、空き家を解消し、空き家率を低くすることを第一の目標とするのか。地域の活性化を目標とするのか。法律を順守して進めるのか。目標、目的を明確にした計画づくりを行っていく必要があると思う。また、空き家に関して、適正に管理されているものや、空き家に見えても実際には空き家でないもの等、空き家の管理状況にはさまざまなケースがあるが、実態調査においては考慮されているか。

事務局：実態調査においては、まずは空き家か否かの調査を行い、管理されているか否かの調査も行った。その結果、危険な空き家で特定空家等と見なしえる空き家が65件あり、それに関しては取り壊しの方向で考えている。一方、空き家のみを考えるのではなく、まちづくりの一環として空き家を考える必要がある。そのため、この協議会では、いろいろな分野の方にご意見をいただき、空き家がキーワードではあるが、最終的には志摩市のまちづくりに繋がるものとして、総合的なまちづくりの中で、空き家をどうするかという概念で、空家等対策計画をつくっていきたいと考えている。

前田委員：植木等が道路に出てきているが、手が付けられないものがあると思う。まちの景観やまちづくりの観点から対応していく必要があると思う。

事務局：現実の問題として、私権があることから、相談を受けても行政として道路に出た枝を切ることもできない。そのあたりが問題であり、この協議会でご検討いただき、より良いまちづくりができる計画としたい。また、建物撤去後の空き地が適切に管理されず、新たな問題が起きる可能性もあり、それらの問題も含めて総合的に検討しないといけないと考えている。さらに、市民集会において、市としては、狭あい道路に接する空き家を撤去した空き地を寄付していただき、防災空地として利用するなどの考えもあることから、これらのことに関しても協議会で検討していただきたい。

坂下委員：津波想定区域内、かつ4m未満の道路に接し、かつ昭和56年以前のこの三つの条件に該当する空き家を整理していただきたい。その条件に該当する空き家を特定空家等に指定し、取り壊しを行うなど、防災対策等にも

なると思う。

事務局：整理させていただく。

坂下委員：空き家バンクの登録においても、この条件に合うものは危険であることから登録できないものとするなど、この条件の整理が必要であると思う。また、空き家バンクはかなり利用されていると思うが実際はどうか。

事務局：どの市町も同様だが、空き家バンク登録物件が少ないとか優良物件が少ないことや、また、仲介する不動産業者の折り合いがつかないことが多く、志摩市の場合は不動産業者が多いので、不動産業者に委ねることが多い。

坂下委員：市のリノベーションについてはどのように調べればわかるか。

事務局：都市計画課が窓口であり、相談していただければ対応する。また、事務局の案であるが、空き家対策をした人には税制面における優遇措置が必要であると考えている。さらに、市長との協議が必要であるが、取り壊しに対しても費用の補助を考えており、事務局から提案したいと考えている。

会長：空き家バンクも含めて、全体的な制度設計の提案の必要がある。協議会での意見も含めて事務局からの案を整理して、具体的なものを提案した方が議論しやすい。

事務局：空き家対策に関しては、福祉、税制、防災等に関する取り組みが必要となることから、事務局としては市役所全体からなる全庁型で空き家対策を行っていくことを考えている。

坂下委員：空き家対策で空き家を取り壊すことにより税金が上がる問題がある。

事務局：空き家対策として取り壊しを行ったものに対する税制面での対応も考えていきたいと思っている。

坂下委員：狭い道路に接道し、なおかつ昭和 56 年以前の建物であることから利活用できない空き家は取り壊すしか仕方がないことになるが、費用がかかり、その上税金が上がることから、そのままにしておこうとなってしまう。

会長：そのような場合に対する制度設計が必要となる。それに関して、アンケートでは空き家の今後の利活用の意向として「売却したい、または売却してもよい」と「賃貸したい、または賃貸してもよい」との回答が 5 割あることから、この中には例えば無償譲渡しても良いとする人がいると思う。そのようなことも制度設計の中に盛り込まないと実効性のないものになるので、事務局において制度設計を行う場合にさまざまな要素を考慮していただきたい。

北本委員：不動産業務を行っている時の実感として、売りたい、貸したいとの問い合わせが多くある。しかし、4 m 未満の道路に接するものがたくさんあり、車で入っていけない、駐車場がないものであり、志摩市の中では商品価値が厳しいものになる。また、そのような条件を満たしている物件でも、

志摩市には売りたい、貸したい物件が多くあることから、その物件を選んでいただくことは難しい。

副会長：浜島地区に所有者の所在が不明な空き家があり、以前に台風などによりはがれたトタンでケガをしたりする被害も発生した。その際に行政に相談したが、当時の事なので行政は個人の持ち物なので対応できないとのことであった。しかし、そのままでは近隣住民が安全に生活できないことから、近隣住民で費用を出し合って、解体可能なところは解体をした。当時所有者に連絡がつかないことから、親戚の方に談判して、了解をいただき、危険な建物を放置できないことから親戚と自治会が責任をもって対処したケースだが、今後このようなケースが発生した場合、空き家に関する措置法ができたことにより、そのような問題は解消されるのか。

会長：具体的なことに関しては、ケースとして今後検討していきたい。

事務局：その件に関しては承知している。

会長：定刻になりましたので終了させていただきます。

(4) その他

事務局：事務局で議事録をまとめたい。また、ホームページに委員名簿とともに公開することを了承願いたい。

各委員：特に問題なし。

以上