

令和元年度 第7回志摩市空家等対策協議会 議事録（要約）

日時：令和元年7月29日（月）

午後3時30分～午後5時00分

場所：志摩市役所6階 601会議室

1. 事務局から開会の挨拶

2. 会長のあいさつ

3. 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、本日は10名の委員の内、出席者が8名ということで会議は成立。

4. 配布資料の確認

事務局から配布資料の確認

5. 議事

(1) 特定空家等の判断作業の実施に向けて

事務局： 特定空家等の判断実施について資料1に基づき報告。（詳細省略）

会長： それでは議事1について、委員の皆様にご意見を伺いたいと思います。
いかがでしょうか。

伊藤委員： 特定空家を選定するときに、どの町がというのではなく、志摩市全体で考えるべきであり、町ごとというのはどうなのでしょうか。

事務局： 地区により空き家が固まっている地区もあります。「特に危険」と判断された65件のうち、磯部町の場合は2件ということもある。このように微妙なところもあるので、市全体で15件ということで考えさせていただきます。旧町ごとに必ず3件ということではないので、また相談をしながら進めて行きたいと思います。

事務局： 先ほど担当から説明もありましたが、一応の目安として旧町単位で3件ずつ、まずは進めて行きたい。正直申しまして、初めてであり、いきなり各町10件や20件判断することは難しい。そのため、まず旧町単位で3件ずつ位を目途にさせていただく。15件という件数にもこだわりはありま

せん。当然甲乙つけ難い空き家も出てくると思うので、あくまでも目安としての 15 件位をまず最初に判断していきたいと考えています。

松井委員： 私は波切ですが、波切は特定空家等の候補だらけの状況です。判断する際に、近隣に何軒くらい人が住んでいるのかということも問題だと思います。実際自分が歩いている途中でも、見晴らしの良い場所なのに、屋根が飛んでしまったり、ボロボロの空き家が 3 軒くらい続いている場所もあります。おそらく持ち主も分からないと思います。また、狭い道路際で今にも倒れそうな空き家を特定空家等とするのか、他の住民に影響が出そうな所を優先的に特定空家等にするのか、という所を事務局が見て自治会に意見を仰ぐというイメージで良いですか。

事務局： まずたたき台を作り自治会と相談して、優先順位等と一緒に考えて行きたい。その中で、何度も言いますが、5 町でばらつきがあるといけませんので、再度調整をさせていただきたいと考えていますのでよろしく願いします。

会長： それでは、続いての議事に移りたいと思います。

議事 2「令和元年度における空き家対策の現状について」ということで、事務局から説明をお願いします。

事務局： 令和元年度における空き家対策の現状について、資料 2, 3, 4 に基づき説明。(詳細省略)

会長： それでは、議事 2 につきまして委員の皆様から、ご意見ご質問などがあればお願いします。この空家等対策協議会では、皆様に様々なご意見をいただいて、そしてまた議論した部分を施策的に実施した部分も含めて、一定の成果は出ていると思います。ご意見ご質問等あればお願いします。

松井委員： 空き家対策は木造と言う事で、進められています。確かに木造で、というのも分かります。波切地区は台風の関係で、鉄筋コンクリート造りが数多く見受けられます。そして建ててから 60 年以上経過している所も多く、潮風の影響を受け、鉄筋等が劣化し剝落して道路に落ちてきている、そういう事例も何件かあります。将来的には、木造空き家だけではなく、そういう所まである程度広げられるのか。予算的に非常に厳しい中で、難しいというのもあるかと思います。先ほど説明にもあったように、年金生活でお金に余裕が無いということもあると思います。波切地内でも、最近解体工事も多く見受けられます。今年に入ってからでも、5~6 軒は解体工事を行っています。

私の知り合いでも、母親が 90 歳を越えており、最近亡くなりました。一人っ子で跡継ぎもない。大きな家が 2 軒ある、どうしたら良いのかという事例もあります。今は親戚の人が管理しているようだが、将来的にその

家を2軒解体しなければならない、となった時にアドバイス等、除却するためにはいくら位かかるのか、どうしたら良いのか、市でも空き家相談会の時だけでなく、もう少し柔軟にできる体制作りをしていく必要があると思います。これだけ空き家が増えて、古い家が沢山ある状況になっているので、空家等対策協議会としても、何とか知恵を出し合って、もう一歩前に進めていくことが必要だと思っています。

会 長： 今、松井委員がおっしゃったように、資料2（町別特定空家候補件数のグラフを見て）では、大王が17件、阿児26件、志摩10件という状況の中、資料3の町別管理苦情相談件数（グラフ）は、大王が45件と圧倒的に多い。

今の松井委員のご意見、そして大王が管理苦情相談で45件という、その内容も踏まえて、どういうご相談、苦情があるのか、そしてご質問の回答も含めて事務局から説明をお願いします。

事務局： 大王町におけるご相談は、管理においても苦情においても、かなり頻繁にいただいております。管理相談の場合ですが、解体をしたいという相談をいただく場合に、前面道路が狭いがために重機が入らず、手作業になり費用がかさむということで、費用面でどうしたら良いのかという相談が多いです。苦情相談に関しては、大王町に限らず、瓦の落下等や老朽化により隣地へ建物が傾いている等の内容が多いです。

管理相談で、解体費用がかさむという内容が大王町の管理相談の目立った内容になると対応していて感じる所です。

松井委員： 確かにそうです。波切自治会コミュニティの辺りに、去年の台風で被害を受けたところがあり、そこは階段を上らなければ行けない場所。その持ち主の方は、1年くらいかけて手作業で、自分で解体も搬出も行い、今は更地のような状態になった。業者に聞いたらクレーンを使い、解体後の資材を下ろさなければならないということと、そのクレーンを置くための駐車場を何ヶ月か借りる必要もある、という事であったと聞いています。金額は通常解体費用の倍くらいかかる様子。事務局から説明があったように、波切は狭い道路、狭いところが沢山あり、非常にお金がかかると思います。

過去には、解体後にセットバックをして、という話もあったが、一軒や二軒セットバックしたところで、意味が無いので、その道路全体でセットバックしなければ意味が無いと思うということを、以前発言させてもらったこともあります。しかし、港町で坂の多いところでは、実際には難しいとは思っています。

会 長： 一件ごとの相談を受けているのでは、なかなか解決ができない。ランド

バンクと言う形で、面的に対応している自治体もあるということなので、事務局、どうでしょうか。

事務局： まず一点目は補助金制度からお話します。今回は木造住宅、これは住宅に限ります。本来は木造住宅の耐震化を進めるというのが目的であり、その中で分母を減らすという意味で除却制度を活用し、除却の補助金制度を創設しました。今後は、自治会長が言われた通り、木造だけではなく、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、そして住宅だけではなく店舗や旅館、ホテルなど、そういった所まで範囲を広げて補助金制度を構築していきたいと考えています。階段の上にある建物の解体は当然費用がかさみます。その辺りも加味して補助金の補助率等の整備は考えていきたい。しかし、考え様によっては、個人の財産でありどこまで公費を費やしていいのかという所は懸念材料ではあります。今後その辺りも含めて十分検討をしていきたいと考えております。

二点目は、解体費用の相談につきましては、相談会もしておりますが、常時相談できるシステムは構築したいと考えています。これにつきましては、建設業協会と協議をしており、見積もり等については建設業協会でお願ひするというので、協会とは共有しております。今は見積もり代がかかるが、特殊な場合を除いて、通常の見積もり費用は無料ということでお願ひはしています。こういった形で、解体の見積もり相談の際は建設業協会へ、というような流れ、ルートは構築していきたいと思ひます。

そして、会長がおっしゃられましたトータル的な、一戸一戸ではなく、ゾーンで解体をし、町並みを変えていくという様な形で、ランドバンクがやっているところもあります。その辺りについても、私どもも研究して、ランドバンクというものも活用して、何か出来ないか考えていきます。

また会長の冒頭の挨拶でもありましたが、田辺市は色々な施策を打ち、市職員が直接空き家の隣地住民の所へ出向き、簡単に言ひますと、隣地空き家を解体するので、その敷地を買ってくれないかと交渉を行ない、買ってくれるのであれば、土地代で解体費用を賄えるという手法をとっています。その辺りも参考に、トータル的に施策を打って行きたいと思ひます。

会長： 他、よろしいでしょうか。

北本委員： 資料7のシルバー人材センターとの連携についてですが、連携の内容についてもう少し詳しく教えてください。

事務局： 実際、センターに直接話を伺いに出向き、どういったことが出来るのか確認しました。資料7にもありますが、チラシも作っていただきました。市では管理依頼の通知を送る際に、空き家を適正に管理してくださいという依頼の文書、現場の写真や所在の分かる地図を同封しているが、ここ

へシルバー人材センター作成のチラシも同封する、といった形で活用させていただきます。そして人材センターの良い所は、見積もり費が無料であるということです。今まで管理をお願いできるところがなかなか無かったが、シルバー人材センターを依頼先として提案できるようになりました。それと、最近では、市内でも空き家の管理をするといった内容の業者の看板も見受けられるようになり、今後はそのような所へも、管理を検討されている方は、相談が可能になると思います。

シルバー人材センターの業務内容で気になった所は、他業への圧迫ですが、その辺りは圧迫しないよう注意し業務を行っていることを確認しました。

会 長： それでは、続いての議事に移りたいと思います。議事3「空家等対策推進会議（庁内会議）の開催結果について」事務局からお願いします。

事 務 局： 空家等対策推進会議（庁内会議）の開催結果について、資料9に基づき説明。（詳細省略）

会 長： それでは議事3について、ご意見ご質問があればお願いします。

事 務 局： これはお願いなのですが、牛場弁護士からの話にもありますように、司法書士等への所有者調査に関しまして、個別にはなりますが岡委員と協議をさせていただいて、司法書士協会の中でどのような委託になるのかは分かりませんが、市としては出来るだけ安価な状態で契約させていただいて、業務に慣れた司法書士の方をお願いしたいと思っておりますのでよろしくをお願いします。

岡 委員： 伊勢支部を通じての話になります。伊勢市も支部と契約して行なっております。

事 務 局： 旧町時代ですが、所有権移転に関し、安価な状態で司法書士の方にやっていただいた経緯があります。時代は違いますが、できるだけ安価な値段でお願いしたいと思います。

それと、環境課からも意見が出ていますが、解体した建物の廃材が敷地内に積み残されているという問題。これは建設業協会等にも聞いている所ですが、話だけのレベルですが、産廃の費用が高い、解体するまでは良いが、その後の処理費用が高すぎるので、その辺についても、市も考えて欲しい。個人の持込であれば一般廃棄物なので、一般廃棄物としてエコセンターで処理できれば、費用が安く済む。

そして、これは邪道なのですが、火災ゴミ等は、処理できる物はエコセンターでも無料で対応しているので、特定空家等の解体廃材等に限って、そういうことも出来ないか、検討させていただき今後協議会の場でお知らせさせていただきたいので、よろしくをお願いします。

岡 委員： 課税課が検討している固定資産税の減免の話は、是非進めていただきたい。相談を受けているお客さんからもテレビの影響なのか、ほとんどこの話が出ます。自分たちが住んでいる間は仕方がないが、子どもたちの代に固定資産税を負わせていくのはどうか、ということをおっしゃられます。早く壊した人に固定資産税がかかり、これから壊す人にはかからないなど、その辺の整合性のお話もあるのですが。

事務局： その辺りは、十分、課税課と協議しながら進めたいと思います。

会 長： それでは予定していた議事については、以上になりますが、その他事務局から何かありますでしょうか。

事務局： この協議会の委員のメンバーなのですが、発足当時から皆様にご協力いただき進めさせていただいたのですが、任期が今年の9月24日で切れまします。おそらく次回の協議会は11月頃開催の予定ですが、委嘱換えが必要になります。中には、役職を降りますということで相談を受けている方もお見えになります。また改めて相談をさせていただきますので、引き続きやっていただける方につきましては、よろしく願いいたします。今までご協力いただきました方におかれましては、今後も色々な場面でご協力いただきたいと思いますのでよろしく願いいたします。

会 長： よろしいでしょうか。それでは、本日の会議は以上になります。本日はありがとうございました。

以上