

平成 29 年度 第 2 回志摩市空家等対策協議会 議事録（要約）

日時：平成 29 年 11 月 21 日（火）

午後 2 時 00 分～午後 3 時 45 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. 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) 第 1 回志摩市空家等対策協議会の振り返り

事務局：第 1 回志摩市空家等対策協議会議事録の確認。

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）

各委員からの主な意見の振り返り。

事務局に対する宿題の確認。

市が実施する空家対策事業について、資料 1 「空家対策シート」に基づき説明（内容省略）。また、「昭和 56 年以前の建物で津波浸水想定区域かつ狭あい道路に面する空家」について、次の「志摩市空家等対策計画（素案）について」で説明。

会長：前回の振り返りについて意見、質問等を伺いたい。

前田委員：空き家バンク制度について、他の市町村においてホームページで案内している。仲介は不動産業者をお願いするとしても、空き家利用の促進のために空き家バンクの運用を考えて頂きたい。

事務局：本市においても既に空き家バンクとしてホームページで空き家の紹介をしている。また、仲介業務は不動産業者をお願いしている。

岡委員：売れない空き家については、調査するだけでも手間がかかり、仕事として

成り立たない。空き家バンク制度も方向性としては良いと思うが、経費面において市からの補助等が必要である。また、農地においては、市なのか農業委員会なのかは不明であるが、仲介し斡旋しているそうである。

事務局：現在、国が空き家バンクをデータベース化して、全国一元化して運用することを検討している。しかし、空き家バンクに載せる物件は、その状況等の調査が必要となることから、関係する業者と費用等も含めて連携して取り組むことを空家対策で検討していきたい。行政としての空き家バンクの運営は、物件の紹介は出来るが、取引等は宅建業法上の制約があることから、お互いに力を合わせて取り組んでいきたい。

会長：空き家の活用について、その価値のあるものは良いが、そうでない物件に対する手立ての検討が必要である。

北本委員：売買に関して、報酬の上限が決められており、それ以上受け取れないことから業務として難しいところがある。

事務局：詳細なところまでは詳しくないことから、関係する方々と一緒に、詳細に協議検討し、より良い方向にしていきたいと考えている。不動産売買は様々なケースがあるので、それぞれのケースごとに対応が必要であることから、専門の方と協議しながら進めていきたい。

会長：様々なケースについて実効性があるか否かの検討が必要である。空き家の活用について、その価値のあるものは良いが、そうでない物件に対する手立ての検討が必要である。

北本委員：不動産業者としては協力したいと考えているが、報酬の上限がネックとなっている。国土交通省には改定を要望している。

会長：改正される可能性はあるか。

北本委員：小額程度の改正の可能性はある。

事務局：個別単体の物件を対象とすると報酬が見合わないが、ゾーンで複数の物件を対象として考える等の検討が必要である。今後、知恵を出し合って検討していきたい。

会長：このことに関しては全国的な課題である。事務局としても検討の必要がある。他に意見、質問等がないので次の議事に移る。

(2) 志摩市空家等対策計画（素案）について

事務局：資料2「志摩市空家等対策計画（素案）」に基づき説明（内容省略）

会長：志摩市空家等対策計画（素案）について意見、質問等を伺いたい。

北本委員：第4章の空き家の管理代行体制の構築で、シルバー人材センターの活用とある。これはこれで良いと考えるが、シルバー人材センター以外に不動産業者も空き家の管理ができることから付け加えていただきたい。また、空

空き家の管理代行体制の構築とあるが、どのような体制をイメージしているのかわからない。

事務局：シルバー人材センターに特化した表現となっているが、民間業者等を活用するとの観点であることから、表現の検討を行う。管理体制の構築について、現段階において事務局として具体的なものはないが、様々な方の力を借りて空き家を管理する方法を検討する考えである。空き家の見回り、管理、火災発生予防、侵入者の防止等についても、その体制を構築していく考えである。

北本委員：納税通知書に管理の必要性を伝えるチラシを同封するところもある。空き家の管理を代行する業者のリストを同封することも考えられる。

事務局：業者の斡旋を市が行うことには問題があるとの考えもあるが、特定の業者を斡旋するのではなく、宅建協会等をとおして斡旋する等は問題無いと思われるので紹介をしていきたい。計画書の表現は検討を行う。

北本委員：市が配布するもので特定の業者を斡旋することには問題があると考えられるので、関係団体の協会において業者のリストを見せ、所有者において選んで頂くことは可能であると考え。また、所有者に空き家の管理について考えて頂くきっかけにもなる。

事務局：志摩市においても、管理代行業者の数等の実態は把握していないが、電柱等に広告があり、管理を代行している業者や個人の方がいるので、所有者に対して適切な方法により情報の提供を行っていく考えである。

北本委員：市が主体となって特定の管理業者等を斡旋することは問題があるので、例えば宅建協会において業者のリストをとりまとめて所有者に対して紹介をするのが良いと考える。

伊藤委員：空き家の管理を代行するのに免許等は必要がなく、誰でもできると思う。それについて宅建協会が取りまとめるのは如何なものか。

北本委員：誰でもできることから、シルバー人材、不動産関係等、それぞれの関係団体等でまとめれば良いと思う。

伊藤委員：個人の方でも空き家管理の代行をしたい方もいるのではないか。

北本委員：市として、空き家管理代行を行う人や業者を公募すれば良いと思う。それに色々な業界団体等も応募すれば良いと考える。

岡 委員：市で発送するものにおいては、特定の業者等を紹介するのは、責任問題が発生することから行わない方が良い。ただ、空き家の管理を代行する業者があることを紹介するのは問題ないと思う。

北本委員：計画書の中に「シルバー人材センター」と特定団体の表現があり、管理の代行を行う業者等は他にもあることを伝えたかった。

伊藤委員：ここでは高齢者による管理を表現したいのだと受け取った。空き家の管理

について高齢者の活用は、適切であると思う。

山崎委員：空き家の所有者の把握が大変だと考える。

事務局：空き家の所有者の把握には、税による情報、登記簿の情報などにより行う。

山崎委員：土地の所有者と建物の所有者の把握の必要がある。現在日本において、九州と同じ面積の土地が所有者不明であるとの話がある。今後、団塊の世代の土地の相続が起きると、もっと多くの所有者不明の土地が増えるおそれがある。手間はかかるが、所有者の把握が重要であると思う。

事務局：相続放棄された空き地に関する対策も必要であると考えている。

会長：計画素案の「適切な管理に関する周知・啓発」についてはこれで良いと思う。「空き家の管理代行体制の構築」について色々な意見を頂いたので、どのような体制が適切であるかの検討が必要である。

事務局：その件に関しては検討を行う。「地域コミュニティによる空家等の管理」については、志摩市における計画であることから、志摩市における地域コミュニティの主なものは自治会であることから、自治会等と記載する等の検討を行う。

会長：「空家等の防災・防犯対策」も含めて再度検討を願う。

北本委員：「空家等の所有者等からの相談への対応」の項目について、宅地建物取引業協会では行政と連携して相談会を実施している。これまでに伊賀市、津市及び四日市市で開催しており、たくさんの参加者があった。行政の係わりとしては後援、共催、協賛などがあり、津市においては市が主催で、市のブースもあり長い行列ができるほど大変盛況であった。市が主催であることから相談者に安心感があり、多くの参加が得られたと思う。今後、志摩市において開催する場合、市の関わり方が重要であり、広報などでの告知も有用である。相談会において、その場で空き家バンクに登録したいとの所有者もいた。解体に関して、解体に係る費用や補助についての質問があった。また、税金に関する質問もあった。

事務局：計画素案に記載している通り、空き家に関する相談は多岐にわたることから、多方面の関係者と連携して実施していきたい。これは計画であることから、実施については、より深く検討していきたいと考えている。

北本委員：建築士事務所協会、建設業協会、不動産鑑定士協会、司法書士会、土地家屋調査士会、税理士会など関係する様々な団体が参加している。

飯田委員：前回の協議会の資料で、現在対象となり得る件数は少なかったと思うが、行政代執行について、予算等のことまで含めて検討しているか。

事務局：特定空家等が行政代執行に至るまでの措置として、市民等から苦情が有った場合、職員が現地で調査、確認を行い、所有者を特定し、所有者に改善を促す措置を行う。しかし、改善されない場合は、助言・指導、勧告、命

今の段階を踏んだ措置を行い、それでも改善されない物件に対して行政代執行を行う。行政代執行に至るまでのそれぞれの段階で、所有者に対応して頂くように考えている。それでも行政代執行に至った場合は、当初予算での対応は困難であると考えることから、補正予算による対応になると考える。

飯田委員：特定空家等の認定のガイドラインもあるが、行政代執行による解体となると個人財産に関わることであることから、大義名分が必要である。他の地域で実施された行政代執行の理由として、子どもに関する理由を挙げているところが多い。例えば対象となる建物が通学路に面しているなど。前回の協議会において、昭和56年以前の建築であるとか、狭あい道路に接しているとか、津波浸水想定区域内にあることも、判断基準になると思う。以前行政代執行に関わったことがあるが、その時も子どもが通る道路に面しており、好奇心から子どもが建物に入った場合の危険性を一つの指標として行政代執行を行った。個人的見解であるが、子どもの安全性が大きな一つの指標になると思う。

事務局：行政代執行に至るまでには、チェックリスト等による判断や、この協議会での協議、意見聴取などを行う考えである。

岡委員：既に老朽化して危険な空き家は当然だが、現時点では危険でなくても今後将来老朽化して危険となる可能性のある空家も対象とするのか。空き家を取り壊して更地にすると、税金が上がることを知っていて、取り壊しをしないお客さんがいる。空き家を取り壊しても税率を据え置く等の措置が必要である。その場合、建物の築年数で対応する等の必要がある。

事務局：庁内連携体制として、横断的な取組みを図るために、庁内において「志摩市空家等対策推進会議」を組織し、メンバーは副市長を会長とし、会員を各関係課長としている。その中には課税の関係、ゴミ対策の関係、介護の関係などの部署も含まれている。この推進会議において、税制に関することも含め、空き家に関する多方面にわたる検討を行う考えである。また、空家等対策の推進に関する特別措置法において、市町において税制措置ができることとなったので、検討したいと考えている。市民集会において市長が発言したように、狭あい道路に関してセットバックをして頂くとか、防災空地として提供して頂くとかされた所有者に対して、税制措置を検討する考えである。

前田委員：一つの敷地に複数の建物を建てたが、高齢化をむかえ、現在はその内の一棟しか使用していないことが多い。我が家においても子どもに負の遺産を残さないために、老朽化した建物を解体せざるを得ない状況である。税制上の評価として更地のみでなく、老朽化した古い建築物に対する措置

も考える必要があり、老朽化した建築物を解体した場合は税金を免除する等の措置が必要である。実際には一つの敷地において住んでいる建物が一つあり、その他の建物について、以前は必要であったが老朽化により負の遺産となる場合は解体の必要がある。また、一定規模以上の空き家等は地域等に寄付して頂き、地域で活用することも空き家対策に必要なことであると考え。

事務局：そのようなことも志摩市空家等対策推進会議で検討していく。推進会議は空家対策に特化していますが、会議のメンバーは担当部署に戻ればそれぞれの部署であることから、その部署でやるべきことはその部署で対応することになる。

前田委員：各課に持ち帰ることはいいが、それが実行されないことが懸念される。

事務局：そのようなことが無いように推進会議を組織した。この会議で頂く意見に関しても推進会議において検討し、この協議会で報告する予定である。

会長：計画のための計画で終わらないことを望む。

事務局：そのことに関して、事務局においても感じている。

事務局：この素案は、空き家となつてからの対策であり、空き家にならないための対策が必要ではないかと感じている。そのため、空き家を作らないためのセミナー等を開催する等の対策が必要と考える。適切な相続手続きの必要性の啓発や水際からの対策がベストである。

会長：具体的な施策があれば良いと思うが、答えは現場にあって、危険家屋等がそこに存在している。空き家は明らかに現場に存在している。事務局において議論、検討を願う。

会長：志摩市にも水産高校があるが、全国的に水産高校の生徒数が減っており、県の行う統廃合の対象になる可能性があり、高校の活性化を考える委員会も立上げられている。また、水産高校では県外の生徒の受け入れが行われているが、寮が廃止されていることから、下宿先がない状況である。このことについて、空き家が増えていることから空き家の活用が考えられる。

前田委員：そのようなことに対して市がマッチングを行うといい。

会長：市が全体的にコーディネートをしていく。志摩市内におけるリノベーションの例や、その他、空家活用の良い事例のビフォーアフターを示すと良いと考える。

事務局：志摩市における空き家のリノベーションは28年度と29年度にそれぞれ2件、合計4件ある。事例としては、本人の承諾が必要なので検討を行う。

前田委員：若い人を取り込んでいくことが必要である。人口が減少している中で、志摩市の中にも安全で安心な場所もあり、そこにある空き家を活用する必

要がある。

会 長：古い建物を大工さん、地元の人が改修して、有形登録文化財となった例もある。若い人の中には、古い住宅が良いという人がいる。古い欄間などに価値を感じる若い人がいる。古い建物を安く供給して、リノベーションをして住んで頂く。

飯田委員：京都の町家では、若者を募ってリノベーションを行っている。あえて古いことを売りにしている。

北本委員：古い建物は良いが、接客をしている側として、トイレは水洗でないと敬遠される傾向があるので、その点については留意が必要になる。

会 長：他に意見、質問等はないか。今後意見等があれば事務局に連絡を願いたい。事務局からの連絡等はあるか。

事務局：自治会連合会より市に、地域にある適切に管理されていない空き家への早期対応の要望があった。これに対して、皆さんの今日の意見等を活かして対応する。また、本日の素案は修正等を行い、委員の皆様の内容の確認をしていただく。

会 長：これにて閉会とする。

以上