

令和5年度第2回志摩市空家等対策協議会 議事録（要約）

日時：令和6年1月29日（月）
午後1時30分～午後3時00分
場所：志摩市役所4階405会議室

1. 会長挨拶

2. 開催要件の確認

志摩市空家等対策協議会設置条例第7条第1項第3号

「協議会の会議は、委員の半数以上の者が出席しなければ、これを開くことができない」

本日10名の委員の内、出席者が8名ということで会議は成立

（欠席者：出口委員、林委員）

3. 議事

（1）令和5年度特定空家等の認定について

事務局：資料1に基づき説明

（2）特定空家等への対応進捗報告について

事務局：資料2に基づき説明

（3）令和5年度空家等対策事業の実績について

事務局：資料3に基づき説明

（4）法改正に伴う空き家の管理の確保について

事務局：資料4に基づき説明

橋爪会長	<p>それでは議事に移っていきたいと思います。</p> <p>事項書をご覧いただければと思います。</p> <p>まず、議事1と議事2につきましては、関連性が強いいため同時に協議を進めたいと思いますので、事務局から一括して説明をお願いします。</p>
事務局	<p><u>資料1・資料2に基づき事務局から説明</u></p>
橋爪会長	<p>それでは議事1及び議事2について、何かご意見ご質問があれば、よろしくお願いいいたします。</p>
事務局（補足）	<p>資料2について補足説明させていただきます。</p> <p>対応進捗状況報告で挙げさせていただきました2件についてですが、現場確認をさせていただいたところ、特定空家の状態からはある程度改善された物件であります。改善はされましたが、敷地内に建屋の一部等が残っている状態です。今回の協議会でご意見をいただきましたら、それを踏まえた上で改善状態を再度確認して、持ち主へ通知等をさせていただくかどうか検討しようと思いますのでよろしくお願います。</p>
橋爪会長	<p>それでは対応進捗報告の補足説明の部分も加味していただき、今後どのような取り扱いをしていくのが妥当であるのかご意見いただければと思います。よろしくお願いいいたします。</p>
橋爪会長	<p>対応については、一応今のままでいきますと対応進捗状況報告の2件については、特定空家としての取り扱いが続くという認識でいいということですね？</p>
事務局	<p>はい。特定空家として勧告までいくとその固定資産税の減免からも外れてしまうということも起こってきます。通知を受けて連絡をいただく方もいるんですが、これらについてはまだ1度も連絡いただいてない状況であったと思われまます。今回の改善について、対応していただいていると判断するということであれば、今後、勧告へ進んでしまうことをストップすることもできます。引き続き特定空家として取り扱っていくということであれば勧告指導の対象になってしまうことになります。</p>
堀口委員	<p>そうしますとまた、今回の2件は、対処してもらっていますが、この画像見てもまだ完全に対応されていないということになり、この状態を維持していくことによって、税制の問題とかが発生してくるってことなんですか？きっちりと対応してもらい、敷地内を片</p>

事務局	<p>付けて、見た目もきれいにした場合は、税制の問題も後に起こってこないということですか？</p> <p>はい。もう一度要綱等に沿って確認させていただき、特定空家の状態でないのであれば、特定空家の認定から外すことも検討できるかなと思っております。周囲に影響を及ぼさない安全な状態であれば、認定から外すこともちょっと考えたんですけども、協議会での意見を聞かせていただいて検討したいと思ひまして、今回挙げさせていただきました。</p> <p>状況としては、一度は片付けてはいただいているので、改善していると解釈したんですけども、一度特定空家に認定したものを解除するところからすると、建物がまだ一部残ってるってところがちょっと引かかりました。以前、安乗の物件で、敷地内に荷物はそのまま残っているけれど、もう建物の状態ではなくなったため、特定空家からは解除した案件もありました。今回、一部残ってるわけですけども、その建物が公道等に面しておらず安全で周囲に影響がない状態であれば、認定からの除外についても考えていいのかなということでも今回上げさせてもらっております。</p>
堀口委員	<p>安全性とか危険ではないという判断がどこまでなのものなのかというところがちょっと気になりました。</p>
岡委員	<p>直接は関係ないんですけど、この2件の所有者あるいは相続人の方はその地元の方なののでしょうか？それとも市外へ出てしまっている人なののでしょうか？</p>
事務局	<p>市外へ出てしまっていると思われます。</p> <p>何度か特定空家の通知を送付してそれで気付いたのか、近所から言われて対応したのかは不明です。私たちも現場確認作業をしていたところ見つけた状態なので、所有者等から連絡は入っておりません。特定空家等の除却の補助金も使っておりません。</p>
柴原委員	<p>住宅地の特例を適用するかしないかということによかったでしょうか？</p>
事務局	<p>そのとおりです。</p>
柴原委員	<p>今は外れているということですか？</p>
事務局	<p>まだ外れていないです。特定空家に認定されてから、何度か指導させ</p>

	<p>ていただいて、勧告をさせていただいたときに、それに答えがない場合は、課税課と協議をしたうえで、特例を外してもらう措置に移ろうというところです。このまま連絡もない状態が続いていくと、特例から外れることとなります。</p>
柴原委員	<p>ありがとうございます。</p>
橋爪委員	<p>他はいかがでしょうか？</p>
橋爪委員	<p>それでは、一度事務方で現地確認をさせていただいて、所有者さんとのコンタクトをとっていただいてからの方が、議論できるのかなという気はするんですけど、そういう形でいかがでしょうか？</p>
委員一同	<p>はい。</p>
橋爪委員	<p>よろしいですか。 もう一度現場確認をするとともに所有者さんとのコンタクトをとるということで、次回協議会のときに報告してもらうということでしょうか？</p>
事務局	<p>今回、もう一度、建築士さんに依頼してる部分に関して考えさせていただいて、その状態を、次回、協議会の方に報告させていただき、もう一度協議していただくということで。次回の協議会まで、この2件については特定空家の認定が継続ということでよろしくお願いします。</p>
橋爪委員	<p>よろしいでしょうか？</p>
岡委員	<p>資料2の浜島の空き家についてです。 木造部分が解体されてるけど、鉄筋構造部門がまだ残っています。これは崩落の恐れとかはどうなんですか？</p>
事務局	<p>かなり古いもので、構造物がブロックやモルタルで作られている状態なので、100%崩落しないとは言えませんが、道からは、多少入ってるということもありまして、敷地内で、落ちてもらえればというところもあります。もう一度その部分についても確認させていただいて、崩れた場合でも、敷地内で収まるのかということも確認していきます。</p>
岡委員	<p>隣家に影響を及ぼさないかどうかだけですわね。 それと、資料1の方で大王町名田の空家ですけれども、これも鉄筋の部分がありますよね？これは上の木造部分と繋がってるんですよね？</p>

	<p>そうなってくると、上の部分を取り払っても出入りが可能になってしまわないでしょうか？</p>
事務局	<p>これについては、下の構造部分についてもかなり老朽化しております、その上、道沿いになるということで危険と判断して全体について特定空家に認定することを考えております。</p>
岡委員	<p>ありがとうございました。</p>
原委員	<p>今までに、特定空家に一度認定されると、それがどういう状況で特定空家でなくなるのでしょうか？建物ではなくなったからという事例しかないのでしょうか？</p>
事務局	<p>今までの事例としては、市の除却の補助金使っていただいて、除却したものと、自分たちで壊して廃材等を固めて置いてあるという状況のパターンがあります。他にも所有者たちで解体した物件もあるんですけども、建物として存在していない状態になったということで解除しているということになります。</p>
原委員	<p>例えば、それに関して他の市町がどんなふうに対応しているのかというガイドラインとかそういったものはあるんですか？</p>
事務局	<p>他の市町村にも確認させていただきますけども、明確なガイドラインはございません。まず、建物があるかないか、建物があれば、周囲にあるブロック、それらも「空家等」という扱いになるんですけども、建物がなくなると、ブロック単体であるということで建物じゃないという判断となります。そのあたりがケースバイケースの状態になっております。</p>
原委員	<p>ありがとうございました。</p>
橋爪委員	<p>ガイドラインのことも含めて、所有者とコンタクトを取って、現場も確認していただいて、次回、また改めて情報を出していただいて、精査していただくということで、よろしいでしょうか。</p>
橋爪委員	<p>それでは続きまして、議事3について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p><u>資料3に基づき事務局から説明</u></p>
橋爪委員	<p>それでは、議事3について、ご意見ありましたらよろしくお願いま</p>

<p>事務局（補足）</p>	<p>す。令和6年度の事業の説明がありましたが、予算が通るまではあくまで予定ということになりますので、よろしくをお願いします。</p> <p>先ほどもお伝えさせてもらいましたが、秋の無料相談会では本当にありがとうございました。</p> <p>前年度よりはかなり人数は減ったんですけども、志摩市の行事がかなり重なっておりまして、また次の日は別の会場において行政書士会による無料相談会も実施されたようです。来場していただいた皆さんには大変喜んでいただいて、満足したというアンケート結果も多かったもので、今後も続けていきたいと思っております。</p> <p>先の説明でもあったんですけども、昔は耐震補強をすることについて中心的に考えられたものが、木造家屋等の老朽化がかなり進んでいるということで、除却へ重点が移っている現状となっております。来年度の予算が通れば今年度と同じように40件ほどで続けていきたいと考えております。</p> <p>空き家バンクにつきましては、テレビ等メディアでもかなり大きく扱われてまして、志摩市におきましても、問い合わせ等がほぼ毎日のように寄せられている状態です。古い家であっても、利活用可能であれば、資源と考えることができますので、何かありましたらよろしくをお願いします。</p> <p>来年度予定している事業につきましては、前回の会議でも説明させていただきました空き家等実態調査事業があります。令和5年度の水道閉栓情報などから、前回調査時の3倍ぐらいの空き家の数が見込まれます。そのような状態でありますので、現状をしっかりと捉えまして、今後の対策につなげていきたいと思っております。来年度の2月ぐらいには、調査結果が出ているかと思っておりますので、年度末のこの会議に向けて、こちらから説明できるように準備させていただきたいと考えております。</p> <p>あとは、産官学連携事業ということで、利活用の会議の方とも協力させていただいて、民間事業者と学生と行政との連携を通して、何か空き家を利用して、大きな活動の拠点とか、そういうものを構築できるような事業に進めていきたいと思っております。またその時は相談等させていただきたく思いますのでよろしくをお願いします。</p>
<p>橋爪委員</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>何か議事3について、ご意見どうぞ。</p>
<p>柴原委員</p>	<p>自治会の立場からお話しさせていただきます。</p> <p>大王町と浜島町の全域で65歳以上の人口が50%を超えております。磯部町の一部もなっております。志摩市全体では40%ほどが高</p>

	<p>齢者人口となっていると記憶しております。空き家対策につきましては、市民の安全安心を考える一番大事なことだと思いますので、SDGsとの展開、それと移住を含んだ立体的な対策を練っていただき、持続的に取り組んでほしいと思います。</p> <p>なぜかといいますと、官民連携と言っておりますけど、以前立命館大学でいろいろやっておりましたけれども、最近聞かないので、持続的に取り組んでください。それが希望です以上です。</p>
橋爪委員	ありがとうございます。どうぞ。
事務局	官民連携ということで進めていく中で、民間や学生の意見を十分に取入れて活動をしたいと思っておりますので、自治会の方へもいろいろとご迷惑かけるとは思いますがよろしくをお願いします。
橋爪委員	他、何かございますか。
橋爪委員	それでは無いようですので次に移りたいと思います。続きまして議事4について、事務局から説明をお願いします。
事務局	<u>資料4に基づき事務局から説明。</u>
橋爪委員	議事4について説明をさせていただいております。何かご意見ありますか。
事務局（補足）	<p>管理不全空家のことに触れさせていただいたんですけども、今回管理不全空家ということで出たんですが、ここではガイドラインについて書いてあるんですけども、県下では、まだ管理不全空家がどのようなものなのか細かい定義付けができていない市町も多い状態で、今回のこの会議の裏で、県主催の空き家会議でも協議されてるところです。この中で、勧告により住宅用地特例が解除されてしまうペナルティもあることから、そこについては、しっかりと定義付けして慎重に進めていきたいと考えております。先ほども触れた実態調査で、市内全域の空き家の調査を行う予定ですが、その中で、どのようなものを管理不全空家としていくかということと、管理不全の空き家がどのような影響を及ぼしているのかということを加味しながら、勧告の対象となるようなものについてはどうすべきかという具体的な方策を一度考えさせていただき、また次回の会議の議題に挙げさせていただけたらと考えております。例えば、隣家の空家から草木が伸びてくるなどの事例でも管理不全空家になるという取り扱いもあつたりします。そういう事例に対しては、持ち主に対して木を切るように、と通知を送付し</p>

	<p>て指導したりしているのですが、それに対して何も応答がなかったような場合、最終的に勧告をすることとなって住宅用地特例が解除されるようなことも起こり得ますので、注意して考えていきたいと思っております。</p>
橋爪委員	<p>ありがとうございます。何かご意見ありましたらよろしくお願いたします。</p>
堀口委員	<p>防災の方からなんですけれども、先日私たち地域の自治会が開催しました「マイマッププラン」という、自分が自宅からその避難所まで避難するときのルートを自分たちで確認するという勉強会がありました。以前に地域のまち歩きもやったんですね。その時に一番大きな障害となったのが、避難経路の中に倒壊するような家がたくさんあるということでした。そういうところを通ることが不可能になると、逃げ場がないという現実を突きつけられて、じゃあどういう方法があるんだろうということはこの間話していたんですけど、倒壊しそうな家屋に対して撤去等もう少し早く進めていただければ、経路が確保できるという意見も挙がってきました。今回の法律の改正に伴う管理の指針というところで、そういったことも加味して、調べていただけたらどうかと思います。</p>
橋爪委員	<p>ありがとうございました。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。またどのようなところがあったかの教えていただいて、参考とさせていただきます。あとは今回の調査の中で、本当に空き家となっているところと住んでるところが出てくると思います。この対策でいうと住んでいるところについては法的に対応できないということがあるので、住んでいない空家についてマッチングさせていくとどのような状態になっているのかということについても協議させていただいて進めていきたいと思っております。</p> <p>よろしくお願いたします。</p>
橋爪委員	<p>ありがとうございます。マイマッププランと防災ところと連携を組めば情報入ると思いますよね。</p>
橋爪委員	<p>他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、予定していた議事については以上となります。</p> <p>事項書の3その他で何か皆さんご発言はありますか。</p>

事務局	<u>三重県空き家対策セミナー及び上映会開催に係る情報提供</u>
橋爪委員	ありがとうございます。他にいかがでしょうか。よろしいですか。 それでは、ご意見もないようなので、これをもちまして、終了とさせていただきます。貴重なご意見ありがとうございました。