

## 第 11 回志摩市空家等対策協議会 議事録（要約）

日時：令和 4 年 1 月 21 日（金）

午後 1 時 30 分～午後 3 時 00 分

場所：志摩市役所 6 階 602・603 会議室

### 1. 会長（橋爪市長）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：中西副会長、東原委員）

### 3. 新任委員の自己紹介

### 4. 議事

#### (1) 特定空家等の略式代執行の実施完了について

事務局：資料 1 に基づき説明

#### (2) 特定空家等の認定および認定除外について

事務局：資料 2 に基づき説明

#### (3) 令和 3 年度空家等対策事業実績報告および次年度に向けて

事務局：資料 3 に基づき説明

橋爪会長： それでは、これよりそれぞれの議事について、ご意見ご質問等いただければと思います。

議事 1 特定空家等の略式代執行の実施完了について、ご意見等ございますでしょうか。

北本委員： 今回、志摩市初となる略式代執行をしてみて、事務も煩雑で大変なこともあったという話もありましたが、この協議会は代執行をするかどうか協議する場でもあるので、皆さんで共有してみてもはどうでしょうか。どのような感じであったのかご教授いただければと思います。

事務局： はい。まず法的な事務手続きが必要ですので、それを行うことが必要でした。所有者がいないという状況で、略式代執行ということで、それに持ってくるまでの事務について、牛場副参事と相談して、国・県にいろいろ確認相談しながらしていったということ、まずはその法的なことは複雑さがかなりありました。

次に、写真のような状態で、どのような発注の仕方をするかというところがありました。建物の中に入って確認することが難しい状態で、志摩建設事業協同組合に協力いただきまして、現場で立ち会ってどのような方法で見積もりしたらいいかということで確認しながら進め、設計が難しいということで、現地調査、立ち会いの見積徴収ということでさせていただいたのですが、当初、不調になりまして、それから再度見積徴収をかけさせていただきました。

あとはこの土地については、今、誰の土地でもないという状態になっており、その取り扱いについても今後の課題になってくると考えています。

解体等については、自治会の協力、理解があり、トラブルなく行うことができたことは本当に助かりました。また、隣の土地の方も、快く使用させていただいたので、解体については、思った以上にスムーズに行うことができましたが、やはり解体に持っていくまでの手続きについては、大変なこともありました。

最終的に 5 ページに示しましたように、約 130 万円の費用がかかりました。国と県の補助も受けており、計約 130 万円の公費を使っています。

皆さんご存知であると思いますが、この道路は灯台へ通ずる安乗のメインの道路です。そのため、空き家等を解体して、拡幅して欲しいという地元の意見も長い間ありました。それも含めて、この空き家を代執行へ向けてという考えでいしましたが、先程営繕室長の方から説明しましたとおり、後の処分について、法的な縛りがあって、思うように進んでいきません。道路の位置については、石積みがあり、結構高いです。2m50cmから3mくらいあり、これを拡幅するのに、市としてもお金は必要ですが、拡幅することによって、一時的に待機可能になり

ます。灯台へ行くのは大型車もいるので、拡幅したいのですが、できないという行政サイドのジレンマもありまして、その辺は私たちでは解決が難しいので、法律的なもので解決してもらえればと思います。せっかく解体したので、最終のところまでいきたいというのが市としての思いです。しかし、なかなかそこまで進めることが難しい現状です。

北本委員： その法的な問題について詳しく教えていただきたいです。具体的に法律にどう引っかかったのでしょうか。

事務局： その部分は、資料も含めて、しっかりご説明をさせてもらう方がいいかと思えますので、しっかり時間を取った別の機会に改めて協議会に上げさせていただきますと思います。

橋爪会長： それでは他に、議事 1 について、どうぞ。

前田委員： 代執行の費用の内訳についてですが、国、県、市の負担ということで、これは按分とか法律で決められた金額があるのでしょうか。

事務局： 国、県については空き家対策に係る各市町への補助制度ということで設けておりまして、国費に関しては費用の 4 割、県費については、費用の 4 分の 1 で上限 25 万円が上限となっておりますので、県費については上限まで、国費については 4 割、残りにつきましては、各市町で負担するということが現在の代執行に係る工事費用の負担割合となっております。補助対象外となると、市費での対応となります。

橋爪会長： 議事 2 について何かご意見ご質問等ありましたらお願いします。

北本委員： 認定の方で 5 番の共同住宅についてですが、特定空家等に認定することについて反対しているということではなく、要件に該当しているか検討するのがこの会議であると思いますので、一度確認したいと思います。写真で見る限りでは、階段や通路の腐食が激しいということはよく分かるのですが、特定空家等判断票④の周辺周囲への影響（生活環境面）において、「門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に進入できる状態で放置されている」という項目に該当することになっていますが、これはどのような理由でこの項目に該当するという判断になっているのですか。

事務局： 門扉が施錠されていないというのは、自由に学生でも入っていけるような状態で、扉の鍵は一応閉まっていますが、ガラスを割ったりした場合、すぐに入っていけるような状態です。そして容易というのは、この階段もそうですが、要は簡単に登れるけど、登ったら事故等になるということで、そのことを加味しました。建物に対しても他の建物から見ると、比較的安全な状態に見えますが、通常、学生の通学路である場所でこの危ない状態ですので、候補に入れさせていただきました。

北本委員： 他の空き家は割ともう外壁等が破れていて中に入れる状態等が多く、そういうものについては明らかであると思いますが、この建物については、門扉はないと思いますが、敷地の中へ入れること及び、階段や2階の廊下へ入れること及び、窓ガラスも割ったら中へ入れるだろうということによろしかったでしょうか。

事務局： この空き家については、地元からの要望もあります。  
小中学校側から、子どもたちがここで悪さをするということが多々あったと聞いています。学校側から、空家等対策の推進に関する特別措置法が策定される以前から、学校の見回りの危険箇所の中で、ここが挙がっていたということも聞いており、そのことも加味しています。風紀上、環境上の面においても悪いということで、周囲への影響ということで、小中学校の子どもたちへ危険だという意味を含めて、特にこの門扉がなくても、自由に出入りできるというところを加味して、特定空家等の候補にさせていただいています。

北本委員： 門扉がない場合であっても、この項目に該当することがあるということですね。門扉が施錠されてないといいますが、門扉がなくて、敷地へ入れる場合についても該当するということですね。

事務局： 容易にその建物に近づけるような状態であればそういう判断をさせていただこうと思います。

北本委員： そういう趣旨の基準ということですね。

堀口委員： 地元ですが、私たちが朝バス停に立って、子どもたちの通学を見守っているのですが、小中学校へはこの道を通って、登校しています。

画面で見ると結構道幅が広く見えるのですが、実際それほど広くないです。実際、2階の階段のところからブロックがいっぱい落ちてきており、今にも崩れそ

うになっています。そしてこの道路は車が結構通ります。道路は狭いので、車を避けるために子どもたちがこの敷地へ入っていきます。そういうことを考えますと防災の面から見ても、もしこれが崩れて、災害時に避難しようとしても、とてもじゃないが通れないというようなことも考えて、かなり危険であると常々認識しています。

画面上では他のところに比べると、それほど大したことないのではないかと思います。うふうに見えますが、築年数も結構古いと思います。

事務局： はい。調べたところ、かなり古かったと記憶しています。

北本委員： 気を付けなければならないのは、そういう危ないという声が以前からあるというのは、特定空家等にすべき必要性ということで、その事実は重要だと思いますが、だからといってこの基準に該当することにしといたらいいいというのは、この基準はあつてないようなものと一緒です。それはそれで必要性を感じつつ、項目に該当するののかということを考える必要があります。そしてこれは、要素1から5のうち3つ以上該当したらAになるが、これは4つ該当しているので、該当しない項目を無理矢理チェックする必要はなく、例えば容易に進入できるに該当しなくとも、その下段の、その他、生活環境の保全を図るために不適切である状態にチェックがあっても良いかもしれないと思います。要は基準として決めておく必要があると思います。該当させる必要があり、危険だからどれか適当にチェックをつけておけば良いというものではないので、合理に考える必要があるということで、一応チェックについて確認しておこうという話です。この項目に該当すること自体に反対ではありません。

事務局： 今回は、市から建築士事務所協会へ委託させていただいて、選任していただいた方に判断をお願いしたのですが、どうしても市から、資料をお渡ししたということは危険なものであるという先入観も多少はあるとは思いますが、そのことも含めて、委託するときには、この中身は重要なものであるということを説明させていただいて、進めさせていただきたいと思います。ご意見ありがとうございました。

橋爪会長： 議事2について他に何かご意見ご質問等いかがでしょうか。

飯田委員： 今の北本委員のところの一つだけ補足ですが、私も北本委員と同様に認定すること自体に反対意見ということではなく、北本委員の意見にちょっと補足ですが、市の方で挙げていく際に考慮していただきたいのが、やはり公平性、平等

性です。こういう事案を特定空家等に認定しますといった際に、客観的に何も知らずに写真だけで見ると、他の案件と比較して、あれっというところはやはりありますので、そうすると多分志摩市内にも同じような状況の建物は多くあると思いますので、こちらは認定してこちらは認定されていないということがないように注意していただければと思います。

事務局： ありがとうございます。

わかりやすい資料とするために、次回からコメントを付けるようなものを作らせていただいて、進めようと思いますので、ありがとうございました。

橋爪会長： はい。ありがとうございます。

議事 2 について、他にありますでしょうか。

よろしいですかね。

それでは議事 2 を閉じさせていただき、続いて議事 3、令和 3 年度空家等対策事業実績報告及び次年度に向けてについて、ご意見、ご質問等があれば、よろしくをお願いします。

北本委員： 空き家の相談会ですね。私も相談員で出席させていただきました。年々、良くなっているのではないかと思います。

前年は、宅建協会から 3、4 人の相談員が出席して、一つのブースの相談員が 2 人とも宅建協会だったブースがありまして、これは明らかに人員の無駄だと思っていましたが、今年は 4 人がそれぞれ別のブースに分かれていましたから、こういう運用がいいのではないかと思います。良くなったと思います。

それから空き家バンクの方も積極的に登録をしていただけるようになり、相談に来られても現場を見に行かなければならない時には、協会から後日連絡して、会員が見に行つてということもあるのですが、明らかにもう見に行つても受けることが難しいという物件も実際あったりする中で、空き家バンクの方へ回らせてもらったこともあり、スムーズに進んで、よくなっていっていると思います。

今後もこのような感じで進めていっていただけたらいいかなと思います。

事務局： 相談会はありがとうございました。

来年度から空き家バンクを営繕室で持つということになりまして、また協会さんへ依頼することも多くなると思いますが、なるべく協力し合つて、できることを進めていきたいと思いますので、よろしくをお願いします。

橋爪会長： それでは議事 3 について他にありますでしょうか。

林委員： 私も相談会に参加させてもらったのですが、相談内容としましては、解体費用がどのぐらいかかるのかということと相談を受けたのですが、かなり高額になりますので、この補助金 30 万円がもう少し上がる予定はないでしょうか。例えば、補助金が 50 万円だとすると、解体してくださいと説明をしやすいと思います。相談を受ける中で、解体を諦める人がほとんどでしたので、よろしく願います。

事務局： ご意見としてお聞きしたいと思います。

近隣の市町についても補助金額は大体 30 万円となっています。

これもやはり空き家対策を進めていく上で、例えば 30 万円を 100 万円にすれば、当然解体件数は増えますが、飯田先生がおっしゃられたように、平等性の問題があります。本来の空き家対策というのは、個人がしなければならないものを行政が 30 万円出していますので、そこら辺の兼ね合いもありますので、先ほどの代執行にしても、何にしても、すべて税金で賄っていくということになりますので、そのバランスもあります。空き家対策だけ進めていくのであれば、100 万円、200 万円にしてほしいというのはいいと思いますが、それでは平等性を保てませんので、そのあたりの折り合いを一生懸命考えていきたいと思っています。

ただ、物価も上がっていますし、確かにこの解体費用の中で処分費という目に見えない費用がものすごく高いので、そのことについても、協会、組合、議会からも処理費を安くなるように、行政でも手立てができないかとかいう案もいただいておりますので、追っていろいろ検討して、できるだけ空き家をなくして、空き家の処分をしていくという方向で考えていきたいと思っています。ご理解いただきたいと思っています。

林委員： わかりました。

橋爪会長： 他によろしいでしょうか。

岡委員： その問題に絡んで、先ほど 1 棟当たり 30 万円と言われていました。例えば同一坪の中に建物二つ、建物所有者は全く同じ人という場合でも、30 万円ずつ最大で 60 万円もらえる可能性があるのでしょうか。

事務局： 以前居住していた空き家ということになるので、建物が二つあって一つが倉庫や納屋等であると対象にならないため、居住していたという事実が必要になります。

す。

岡委員： 物置や住居と一体になって使っていた建物であっても、人がそこに住んでいなかった建物については非住居とみなすということによろしかったでしょうか。

事務局： はい。それは住居等という要件を満たさないということです。例えば、二世帯住宅とかそういうことであれば1棟ずつの合計2棟としてみなしますが、住居があって、そこを倉庫として使っていたということになると補助対象とすることは難しい。

岡委員： はい。わかりました。

事務局： 今回の特定空家等の除却事例は、一つの敷地の中に2世帯の別の世帯が住んでいたということです。ただ、敷地が一つの敷地だったということです。

岡委員： わかりました。

橋爪会長： 他に、何かありますでしょうか。

前田委員： 今の関連で、現況が住居として使用していなければならぬという理解でよろしかったでしょうか。

事務局： 過去です。いま空き家になっているということです。過去に住んでいた建物ということになります。

前田委員： なぜかという、古くなって途中で立て替えたりした場合で、以前居住していてそのままにしているというケースだってあるわけです。

事務局： 住居していた事実があれば問題ありません。

耐震診断を無料で受診していただける事業を行っていますが、そちらで、診断者が2棟という判断された場合についてもそれは2棟という判断になりますので見てみて駄目だったという物件ももしかしたらあると思いますが、それは1件1件相談させていただいて進めているような状態です。

橋爪会長： その他何かございますか。よろしいでしょうか。  
それでは予定していた議事については以上となります。

その他事項として事務局から何かありますか。

事務局： 特にありません。

なお、今年度は今回をもちまして予定しておりました協議会は終了となります。1年間どうもありがとうございました。

来年度につきましては、開催は未定でございますが、おおよそ夏頃の開催を想定しています。今後とも、協議会の活動にご協力の程、どうぞよろしくお願いいたします。

以上です。

橋爪会長： はい。

それでは最後に、委員の皆様から何かあれば、ご意見よろしくお願ひします。よろしいですかね。

それでは本日の協議会は以上となります。

貴重なご意見本当にありがとうございました。

一年間ありがとうございました。

以上