

第12回志摩市空家等対策協議会 議事録（要約）

日時：令和4年9月22日（木）

午前10時00分～午前11時30分

場所：志摩市役所4階402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：林委員、前田正典委員）

3. 新任委員の自己紹介
4. 議事
 - (1) 志摩市空家等対策計画の今後について
事務局：資料1に基づき説明
 - (2) 特定空家等への対応進捗について
事務局：資料2に基づき説明
 - (3) 空家所有者等への啓発事業について
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)から(3)まで通してご意見等いかがでしょうか。

東原委員: 資料1の5ページについて、利活用の話だと思いますが、以前会議に出席したときに利活用を推進していくために、別の会議体が市役所に作られたと聞きましたので現状等を教えていただければと思います。

事務局: 今年度から空き家バンクに関して営繕室の空家対策係が所管するようになりまして、その空家等対策に係る会議として、空家等対策推進協議会、もう一つ、空家等利活用推進会議を設けております。

出口委員: 空き家バンクの会議を開いて利活用について検討してきたということですが、テレビ等で先般も和歌山県がやっていました。日進市でも定住移住、空き家対策に取り組んで、人口が10万人に達しました。志摩市の人口が今4万6600人です。できれば、そういったいろんな仕組みができれば商工会として、協力ができればありがたいなと思っています。もう一つは長野県木曾村も定住移住を進めています。いろんな条件が出てきますが、スピーディーに、取り組んでいただいて、商工会としても連携できればありがたいというふうに思いますのでよろしくをお願いします。

事務局: 貴重な意見ありがとうございます。利活用推進会議の方でも施策推進の参考となるご意見をいただいております。現在、移住者支援空き家改修補助金制度を行っており、今年度4件予算を確保し、募集を行いましたところ、14人の方に手を挙げていただいて抽選会に参加していただきました。多くの方に興味を抱いていただいておりますので、今後多少でも枠を増やせたらと考えております。出口委員が言われたとおり、移住してきてからの仕事というのが、大きな課題となっておりますので、商工会と連携させていただき、取り組みを進めていきたいと思っておりますのでよろしくをお願いします。

事務局: 補足となります。空き家バンクですが、今の実態としまして、志摩市の登録件数は15件となっております。そのうち、令和4年度中の8月末まで、3件

成約しております。数字は大きくはありませんが、空き家解消に効果となっております。

前田副会長： 地域コミュニティの管理体制の構築というのは、今の現状はどうか、今後どういうふうに持っていこうとされていますか。教えていただけますか。

事務局： 今回、名古屋工業大学との連携事業として、モデル地区として、波切地区と立神地区で、建物耐震化の重要性について、10月から6月連続で、講座のような形式の耐震たよりを配布させていただきます。地区内のみなさんに知ってもらいたいということで、全戸配布となります。そのようなことを進めながら、自治会とも連携して、空き家の場所や危険な状態など地域に住まわれている方が一番ご存知なので、情報提供や相談をいただきながら、現在対応を進めています。一度にすべての地区を対象に行うのは、なかなか予算的なこともあり難しいので、モデル地区を選定しました。どのような方法で進めたら一番効率的なのかを考えながら進めていきたいと思っておりますので、今後とも連携をさせていただきたいと思えます。

前田副会長： この質問をさせていただいたのは、空き家というのは今からどこでも、今現在急増しとる問題だと思うんですが、その中、相続人がいても、親がいなくなって都市部に住んでる子どもたちが、年配となり、さらにその次の世代に移っていると、もうこちらとは関わりがなく、先ほど説明の中にありましたが、言ってくるなどか、そういうことになってくると思います。そのような中でもやはり地域の方々が、その家庭にお話を直接することもあるわけですが、その相続人である子どもたちに対して、地域を中心として、対策で手助けできる部分もあるときもあろうかと思えます。なかなか難しい部分もあり、お金や相続人が多いと、取り壊すのに、いろんな問題として、親族間で揉めていたりということで、関わりたくないということは、現実にあるわけです。また、1点では立派な、昭和56年以降の建築基準法でできた空き家ですが、鉄筋コンクリートのものを、売りたいんですが、売れなかったと、やむなく、相続人が壊しているという実例があったり、空き家バンクの登録をしていたかどうかは分

かりませんが、関西方面から、2件ほど私の知っているエリアの中でも、古い古民家を買いたいということで、来られた方もおります。その方々は、家財はそのまま置いておくから安くしますということで買われたりされています。ただ、問題点として、やはりその方々がリノベーションをして住みたいと言っても、地域コミュニティにはなかなか入りづらいということがあったりします。そこで一つお願いしたいのが先ほどの空き家バンク等で、可能な範囲で、どこの誰がいつ、車が入ってきて片付けとるとか、情報提供いただけることがあるのであれば、なかなか難しいのは分かっているんですが、ありがたいと思います。

事務局: 副会長が言っていた、空き家が放置されるのは好ましくないという風潮というか空気づくりというのは地域の方にご協力をいただく部分ではすごく大きいと考えております。放置されている空き家が多くなっていけばそれでいいんだっていうふうになってしまい、結果空き家の増加を助長してしまうということが懸念されますので、自治会とも連携させていただいて、もちろん行政は行政で、しっかり啓発は進めてさせていただきたいと思います。なお、ご質問いただいた点についてですけれども、自治会への情報提供ということで、個人情報に関わる場所もありますので、その辺は見極めながらということになります。空き家の所有者や購入者の方に対して、例えば共有させていたっている自治会の連絡先等をお伝えして、一度自治会にもご連絡いただくとよろしいかと思っておりますというような情報提供は、対応できればと思っておりますのでよろしくをお願いします。

前田副会長: この1年で、そのような、家を新しく買われた方が私が知ってる地域の中では5件あります。ですからそういうケースが増えてくる可能性が大いにあると思います。

岡委員: 空き家バンクに15件登録があるとのことですが、どのような物件が登録されてるんですか。例えば、4件成約されたということで若い方が来て、改装すれば何十年間は使用できるんでしょうけど、古い目の建物だと、若い人じ

やなくて、年配となってゆっくり、海の見えるところで生活したいと、そういう方の場合は結構あると思います。最近中古住宅でも、もうタダでもいいから譲りたい。ただ、それをタダにすると贈与税がかかるから、もう10万円でもいいとかそういう売買は結構あり、年配の方が買われることもあります。10年15年過ぎて、気軽に買えたから、気軽にそのまま放置していくというのが先送りみたいな感じのところもあり、なかなか難しい問題です。そういった意味で、空き家バンクに登録されてる物件は少し直せば十分住めるような、特定空き家等にすぐなってしまうような建物ではないということでしょうか。それともう1点、空き家所有者アンケートで100件ぐらいが、そのまま維持するという回答です。売りたいとか、処分したりとかっていう明確な意思が無く、これが100何件ということは、今後Uターンして使うか分からないとか、そういうことになるのか、そのあたりは具体的な内容はどうだったのでしょうか。

事務局: 空き家バンクに登録されてる物件は、一度市で住めるような状態か、危険でないかというのは確認し、その上で登録する流れになります。特定空き家等のような空き家はその段階で除外しています。外観だけでなく、室内も確認しており、これから10年ぐらいは大丈夫と思いますが、またその次の世代となれば、言われるような老朽化はないことはないと思います。空き家バンクで扱う空き家でも様々なタイプの空き家があります。今回国府の登録物件では、値段も手ごろで問い合わせが殺到したような状況があります。100万ということでお盆明けに20件以上問い合わせがありました。今年から宅建協会とも連携し、中の間取り図作成などを業務委託しています。委託によって、事務の煩雑さもなくなって、登録もスムーズに進むようになりました。今後、言われたような多少危ない空き家は、0円で扱うとかは今のところは考えていないですが、今後状況を見ながら考えていきたいと思っています。アンケートの件なんですけども、中身はどうかっていうとちょっと詳しいことはお答えできないんですが、市へ相談いただいたご家族の事例として、電話とかいただいた中で、都会に家族一緒に移住したが、お父さんは取り壊したくないから、子どもに取り壊

すのを止めてくれと言ってほしい。一方で子どもさんは壊したいという双方からの相談がありました。また、こちらに住んでいた方で、地域にいつかは戻ってというような感じの人もおられるのは確かにおられると思うんですけども、すべての空き家が管理してないわけでもなく、都会にいてもちゃんと月1回ぐらい管理していただいている方もおられます。副会長が言われた通り、その次の世代になれば、管理が続けていけなくなる可能性もありますので、家族間できちんと引き継がれているものが全てでないというのが今の状況です。

事務局: 空き家バンク制度の趣旨というのは空き家の利活用促進となります。市の考え方としては、志摩市内の宅建事業者が現在も活発に物件を流通していただいておりますが、事業者がなかなか扱づらい物件が存在するというのも事実でして、扱づらい物件で、なおかつ、まだ活用できる物件というのを行政が空き家バンクでカバーするという住み分けで、進めているというのが現状です。そのような中、沿岸地域や、あとは具体的に言いますと志摩町、大王町の登録物件が多いというのが現状です。道路が狭くて、海沿いにあるという物件の登録が今現在多いというのが実情となっております。

飯田委員: 空き家所有者の啓発事業というところに関してなんですけれども、冒頭で副会長からも、相続人の把握が課題になっているというところもあって、相続人調査を司法書士会に委託されているということだったんですけれども、この観点で今後相続登記が義務化されます。どこまで実効性があるか見えない部分もありますが、一応罰則があるということで、啓発に合わせて相続登記が義務化されるタイミング前後で、あわせて相続登記、義務化されますよという周知も一緒に図って行って、そして、もし相続登記を少しでもされる方がいらっしゃれば、おそらく志摩市さんの負担も軽くなるかなと思うので、啓発事業の中にその観点も入れていただくといいのかなと、いうふうに思います。

事務局: タイミングとして、固定資産税納税通知書の同封チラシで啓発するのが一番いいのかなと思います。意見を大事にさせていただいて進めていきたいと思っております。

東原委員: 固定資産税の話出ましたけれども、住まいが住宅であると、固定資産税が安くなるっていう制度があるかと思えますけども、住んでなくても、住まいだとそのまま安い空き家であっても、お得なまま残ってるので、建物を壊すよりも、建物が建ってる方が税金が安いっていうのが現状としてあるんですが、特定空家等の場合には、減免みたいなものはどんなふうな扱いになってるんですか。

事務局: 特定空家等の住宅用地特例、固定資産税として住宅が建っておれば、土地の固定資産税が軽減されるという特例があるんですけどもその扱いのことかと思うんですけども、現状、特定空家等に認定されたからすぐに住宅用地特例が解除されるという扱いではないんですが、措置が進んでいって、勧告という段階までいったときに、担当窓口は課税課になるんですが、情報共有をし、住宅用地特例を解除する。つまり、固定資産税が上がるという措置は現在も存在しています。

東原委員: 現実にはそういうことってあるんですか。

事務局: 実際志摩市の例をお伝えすると、勧告までいったというのは、現状まだないというのが、今の状況なんですけども、今後所有者との対話の中で、対応意識に欠けるであるとか、かなり緊急性が高くなってきてるとかっていう状況があればその状況を踏まえて、勧告というのを行っていかなきゃいけないというのは事務局としては考えておりますし、もうそれに近いような空き家は正直出てきているというのが現状ですので、そういうふうな措置は、粛々と進めていきたいというふうに考えております。

東原委員: わかりました。

事務局: 勧告につきましては、どの手続きで、どのようにすすめるか基準を検討してるとこなんですけども、基準を決めさせていただいて、まず、この協議会に上げさせていただいて、その後、来年度ぐらいからは、勧告も送っていかないといけないのかなということを考えております。そのあと続いてくるのが命令に

なりまして最後、行政代執行ということになっていくんですけども、行政代執行といいますと、市の負担をしてからそれを、当事者に請求するという形になるんですけども、その場合基本、先ほど事務局から説明させていただいた中で金銭的な余裕がないということで、壊さないという方が多い中、行政代執行を行った時の、その辺の負担とかそういうがあるので、そこはちょっと吟味しながら、進めていきたいと思います。そうは言っても危険なものについて対応を考えていくのも、行政の仕事だと思いますので、それを含めながら慎重に、勧告が終わりじゃなく、勧告以降、行政代執行というのがずっと念頭にあるということがありますので、そこだけちょっと今慎重に検討している状況です。

事務局: 少し補足なんですけども、固定資産税で、特定空家等を除却していただいた後ですね、更地になってしまいますので、すぐに住宅用地特例が解除されるということじゃなくて、2年間を限度に減免できる制度を設けています。

東原委員: 壊すと損をするよってということではないよということですね。

事務局: 県内 29 市町で、1 市 3 町が今その適用を導入している。そのうち志摩市もやっているということです。

福岡委員: 議題とはずれるかもわからないんですけど。市外の人が志摩市に移住されて、安価な空き家を購入して、今度それを修繕するとき補助金があると思います。多分締め切られていると思いますが、何件申し込みがあるか教えてください。

事務局: 移住者向けの補助金ということで、1 件当たり 100 万円が上限というふうになってます。今年度は、予算が 4 件分で 400 万。応募が 14 件ありました。そのうち 4 件の方が、抽選で対象者となっております。4 件の方が、市外近いところから来られている方もいらっしゃいますが、移住で来られてる方が 4 件です。周知期間を長くとったこと、今のコロナの状況もありながら、かなりこの辺の興味を抱いてもらったのも今あるような状況です。

福岡委員: 本当に多いんですね。私どももコロナ渦になってから、問い合わせも、移住したいというお客さんが多くてですね、移住するにあたって何か補助金が使えないかなという問い合わせもあります。

東原委員: 移住対策は何課がやってらっしゃるんでしょうか。移住促進っていう。

事務局: 政策推進部です。

事務局: おっしゃっていただきました通り、昨今メディアの方で地方移住の特集等もよく報道されておる状況もあって、コロナ渦でライフスタイルの多様性が起きているということで、地方に行っても都市部にいるのと同じように仕事ができたりであるとか、趣味と仕事をミックスさせたようなワーケーションというものが生まれている中、生き方が多様化し、志摩市の地域性にすごく興味を持っていただいて、志摩市へ移り住みたいというような、空き家バンクへの問い合わせを受ける機会が今年度すごく多いなというのは、私ども実務者の立場からも感じているところです。そういったニーズを逃さないように取り組んでいきたいです。空き家の登録があってこそその空き家バンクということですので、積極的に空き家バンクへの登録をお考えくださいといった、情報提供も行っていきたいと考えております。

橋爪会長: それでは他ないようですので、予定した議事については以上となります。それでは最後にこの際ですが皆さん何かご発言ありましたら、よろしく願います。

橋爪会長: それでは、ほかに何か最後の発言があれば。

前田副会長: 空家等対策協議会の、今までの議事の中で話しすることはできませんので、少しですね、この空き家について懸念材料も当然出てくると思いますが。都市部ですと、当然のこといっぱいあると思うんですが、志摩市エリアでもですね、こういう事態が起こっておるとい実例をちょっと言わせていただきますが、空き家を手放したくても手放せない方が、何とかその家を利用したいということでですね、人材派遣の方にお譲りをすると、そしてそれは外国の

方がお住まいになってですね、そこから各地域に行くというような実例が、もう少しあったんですが、途中で止まりましたが、そういうことも増えてくると思うんですね。それで、その空き家対策で、プラスの側もあるんですがこういうマイナス側として犯罪というところも出てくると思いますので、懸念材料としてですね、こういう状況が今からまた出てくるんじゃないかということで、発言させていただくのがいいのかどうか思いましたが、やはり出てくる可能性はありますので、あえて発言させていただきました。

橋爪会長： 他よろしいでしょうか。

各委員： はい。

橋爪会長： それでは最後に私から一言だけ、皆さんご存知だと思いますがG7 交通大臣会合が志摩市に決定をされまして、ぜひ、空家等対策協議会の皆さんにおいても、引き続きお力をお貸しいただければと思いますのでよろしく願いいたします。ありがとうございました。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。引き続きよろしく願いいたします。ありがとうございました。

以上