

第13回志摩市空家等対策協議会 議事録（要約）

日時：令和5年1月30日（月）
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. 会長挨拶

会長欠席のため省略。

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9名ということで会議は成立

（欠席者：橋爪会長）

3. 議事

（1）令和4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および認定除外について

事務局：資料2に基づき説明

（3）特定空家等への勧告等について

事務局：資料3に基づき説明

（4）令和4年度空家等対策事業の実績について

事務局：資料4に基づき説明

事務局	それでは、志摩市空家等対策協議会設置条例第6条第3項により、会長が不在の場合は副会長が職務代理すると規定されておりますので、進行は前田副会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いします。
前田副会長	はい。それでは改めて皆さんこんにちは。事項書をご覧いただいて、まず議事(1)についてですが、次の議事(2)と関連性が強いため、同時に協議を進めたいと考えておりますので、事務局から一括して説明を行いますのでよろしくお願いします。
事務局	<u>資料1、資料2に基づき事務局から説明</u>
前田副会長	今事務局から、それぞれ、議事(1)が資料1に基づいて、議事(2)が資料2に基づいて説明がありました。これらについて、皆さんから意見を求めたいと思いますので挙手をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。
東原委員	補助金を活用されてる案件とそうでない案件があるようですねけれども、これは持ち主が、補助金をいらないよということですか。
事務局	所有者の申請があってから対応します。先に解体し、こちらがそれを見つけたところもありますし、指導通知を出して、市に連絡無く、所有者自ら壊しているものも存在します。基本は、こちらから通知させていただく時には、こういう補助金があるので活用をお願いいたしますという通知は送っています。
前田副会長	他の委員の皆様方いかがでしょうか。
林委員	(今回提案があった特定空家等候補については)まだ正式に認定されていないんですね。
事務局	はい。
林委員	できたら、台風の前になるべく早くしていただきたいなと思っています。それでまた、波切では4、5年前から放火があるんですね。それにも対応しないといけないんですが、なるべく早く除却をお願いしたいと思います。
前田副会長	今のご意見について、時間軸の問題があると思いますのでそのあたりの説明、考えを回答として出してください。

事務局	今回の協議会を経まして、意見を集約し、市として認定という流れになります。その後市から指導通知を送ります。通知を送って返答があるかどうかは、なんとも言えないところもありますが、できる調査を行い、通知を送付することになります。
前田副会長	今のようなスケジュールになってきますが、それでよろしいですか。
林委員	はい。
福岡委員	資料 1 の 25 ページ。(特定空家等候補の) 写真があるんですけども、認定を受けるのはこの手前の建物だけということでもよろしいですか。
事務局	敷地も含めたすべてについてです。
前田副会長	敷地にすべてにある建物が対象だという回答ですのでそれでよろしいですか。
福岡委員	ありがとうございます。
出口委員	資料 1 番のところ、新しく特定空家等の認定候補が出てきたと。資料 2 の認定除外をこれからしていくということで、これは(特定空家等の所在地の概要)ということでも理解してもよろしいでしょうか。
事務局	お見込みのとおりです。
出口委員	やっとですね 4 年も私はこの会に入らせていただいて 4 年 5 年ぶりですかね。解体がなかなか実行できなかった。非常に景観も悪いし、通学路にもなっておりますし、早く早くと思ってようやくですね、これが認定除外をされると、大変ありがたく思っておりますし、できればこの 6 件(特定空家等候補)ですかね。非常に危険をはらんでおるところもたくさんありますので早急に、持ち主との相談を早くしていただいて認定除外をしていただきたいと思っております。
前田副会長	続いてですね、議事 (3) に入らせていただきますので、よろしく願いしたいと思います。事務局、説明をお願いします。
事務局	<u>議事 (3) について資料 3 に基づき説明</u>

前田副会長	<p>行政代執行を行うまでの命令、そしてそれに行くまでの勧告という内容での説明がございました。この資料に書いてあります通り、法的な問題、あるいはすべて書いてございますが、現実にとすると、生身の人間同士での対応というところも出てきますので、民法上の問題も多々出て参ります。それらも含めて、今の説明にすべてが網羅されているものと思いますが、これについてのご意見を皆さんからいただきたいと思います。ご意見ある方は挙手でよろしく申し上げます。</p>
出口委員	<p>助言、指導、勧告、大変難しいところがあるんですが先般の1月23日の新聞に、空き家活用促進区域の設定というようなことが国会の方に改正案が出されたということでございまして、これは促進区域を市町村が設定し、カフェや宿泊施設へ転用しやすくするという法施行のことが書かれておりました。その中でいろいろ難しいことも書いてあるんですが、一部手続きを省いて、撤去することができるというような最終のところも書かれておりました。これとこの勧告とはですね、同時に同じような形で、今後進めていくのか、これはまだ決定はされておられませんけれども将来こういった法改正がなされるということですからその辺のところちょっとお話しただければありがたい。</p>
前田副会長	<p>今のご意見に対してですね、法律上の関連、それから今後の流れについて説明をお願いしたいと思います。</p>
事務局	<p>促進地域の設定というところで、政府が言ってるものにつきましては、用途地域指定をしてある地区が対象となります。志摩市については、第1種住居地域等の指定はしていません。現状でも、志摩市は空き家をカフェに変えるとか、そういうことは全然問題ありません。全然問題なくできるので、これについては、促進地域というのが、住宅地とかそういう都会で進めて、用途地域を設定してる箇所は緩和するというような法律となっております。そのためにということはないんですけども、法律の中で、空き家について先ほど説明しました、勧告すると、土地の固定資産税の特例除外ということになります。この法律では、空き家についても優遇をなくしていくみたいな法律案となっているところだと思います。国から法案が通れば詳しいことが、市にも降りてくると思いますので、また分かり次第次回以降の協議会で、詳しいことは説明させていただけたらと思います。</p>
前田副会長	<p>改正案等の内容について現在分かる範囲での説明がありました。今のようなご説明でよろしいですか。</p>
出口委員	<p>ありがとうございます。</p>

前田副会長	他の委員の方、いかがでしょうか。
東原委員	特定空家等の認定っていうのはこの会議で行うものでよろしかったでしょうか。この会議はその認定する機関ということですよ。
事務局	協議会で意見聴取をいたしまして、認定については市でします。ここで決定ということではないです。
東原委員	協議会で認定じゃなく、広くまず意見を聞いて、そうですねということで、市で決めていくということですね、そこで助言指導が始まればですが、この認定がされる前の調査の段階での助言とか指導とかっていうのは、実際にはないんですかね。
事務局	空家対策特別措置法に基づく特定空家等の助言指導というのは、特定空家等に認定されてから始まるんですが、それ以前の簡略化した指導というのは、すでに行っております。ただ、特措法で特定空家等に認定し、法律に乗せて進めていく方が最終的には強制力というか相手に対する是正指導の力も強いので、特に除却して欲しいとか、進めていかなければならないというものは指導を進めていながらも、さらに強い指導として特定空家等に認定した上での指導を行っていくというような流れです。
東原委員	そこから勧告へ行くのはこの手続きを踏まえて粛々と勧告まで進んでいって、それでも、埒が明かないがときに、またここへ諮って、こんな命令をしますがどうですかっていう、そのような手続きということではよかったですか。
事務局	おっしゃる通りで、勧告までは粛々と市で行うのですが、命令につきましては、代執行を見据えることとなります。その中で公費を使うということになります。なぜこれが今代執行に進むのかという部分で意見をもらいつつ進めたいと考えており、協議会に諮らせていただきたいと考えております。
東原委員	分かりました。ありがとうございました。
事務局	空家等につきましては、自治会や近隣の住民さんから苦情が入った場合については、市で現地確認を含めて調査を行い、所有者の住所が分かれば連絡したり、不明な時は、判明した相続人に通知したりということ、どの案件についても現在行っております。

前田副会長	<p>詳細な手続きフローの説明とそれから決定に至るまでのことも詳しく説明いただきました。ほかに意見はありませんか。</p>
堀口委員	<p>助言指導のところなんですけど、応答がある場合は何らかの形で、そこからまた進めていくということですけど、応答がない場合はそういったことを何度かした結果、応答がないということで、そこで勧告するかどうかというのを、おそらくこの中で決めていくんだと思うんですけど、ただその場合、実際どういう事例なのかというのが見えてないところまでその勧告に進めるかみたいなことの意見がしづらいんじゃないかなと思います。私が少し関係しましたところの建物に関して、所有者が転々と変わって、しかもその持ち主に関して、厳しい指導をするにしても、応答がないとか、持ち主がそのような状況になってるということです。そのような中で、この勧告をどういうふうに進めていくかというのは、かなり難しいところもあると思うんですけど、例えば建物が、地域にとってどういうふうな存在であって、またその危険度っていうのがどれほど大きいかによっても、この勧告をする度合いっていうのも大きくなってくんじゃないかなと思います。実際の事例なんですけど、実は小学校中学校の通学路の途中がそのような状況になってます。毎日本当に子供たちはどうでしょうか、50人ぐらい通るんですかね。朝でもそれぐらいの人数で、午後も通るってことになる、それに一般の車で通る。ここでもしその建物の倒壊とかで、例えばその建物が倒れたということで、それが落ちてきて、けがをするとか、そういうことになった場合に、その責任っていうのはどのような形で、誰が取るんでしょうか。そういうことを考えると、その勧告に至って、その先、代執行というの、もしこれが責任について、例えばこのような対策を進めている中で、市がもう少し進めていかなかったら、市の責任ということも考えられるのでしょうか。もしそういうことであれば、このような勧告というのは益々進めていかないとっと大きな意味での被害になるんじゃないかなと思いますが、いかがでしょうか。</p>
前田副会長	<p>法的な問題点、それから実例等についての意見がございましたので、その回答をお願いしたいと思います。事務局の部分とそれから法律の専門の方からの意見をいただければと思います。まず事務局からお願いします。</p>

事務局	<p>先ほど説明させていただきましたとおり、勧告につきまして、所有者から応答があった場合、所有者と交渉を行ったうえで、対応意思がない場合については3回送付し、その後勧告に移行します。応答がない場合は、3回送付した後に、勧告に移行するという事です。次の段階である命令になれば、協議会で意見聴取をさせていただくというのが今回の案です。委員が言われる、一次的な責任については持ち主の責任というのが基本です。ただし、公共施設に倒れてきたりする危険性等で市の責任が考えられるのではというところかと思いますが、市としては可能な範囲で近づかないでくださいなどの注意喚起をさせていただいて、所有者へは安全になるように対応してくださいと、警告を出し、対応を進めています。</p>
前田副会長	<p>法律的なこともございますので、飯田委員から意見いただければと思います。</p>
飯田委員	<p>事務局の方からもありましたけど、まず堀口委員からの誰が責任を負うのかっていうところに関してなんですけれども、基本的には事務局から説明いただいた通り、持ち主、所有者責任の原則っていうのがありますので、行政の方が一概に責任を負うってことは基本的には可能性は低いと思います。ただし一応理屈上としては、この勧告するかどうか命令するかどうか、代執行するかどうかというのは行政側に裁量とって、するかしないかの自由があるというふうにされています。これが明らかに、もうこれほっといたらもうすぐにでも倒れそうで、住民さんとかに危険が生じるというのにあえて志摩市の方が、放置した、言葉悪いですけども、何もしなかったっていうことになりまして、不作為っていうんですけれども、何もしない、何もしなかったことについての責任というのが、理屈上出てくるということになります。ただ、過去から考えるとその不作為で違法になるかと言えば裁量がある分野に関しては可能性としては低いのかなと思います。ただ法律的な責任とは別で、やはり倒れてしまったときに、行政がもっと早く対応してればというふうな形で苦情だったりとかっていうことが出てくる恐れがありますので、勧告も、この命令も、年間何件するかというところもあるかと思うんですけども、危険性に即して、優先順位、順番というのを作っていくのが、現実的にそうなるのかなと思います。</p>
前田副会長	<p>他にご意見ございませんでしょうか。</p>

東原委員	確認なんですけど、指導助言を年 1 回ペースですると、意思や返答がない場合には、3 回送付後に勧告へ移行というのは、要するに 3 年間かけて、通知を行っていくのを基本とするという。緊急性があった場合にはもっと早いペースでやるかもっていう。そんなことでいいですよ。
事務局	指導助言を 3 年間は行うんですけども、もうすでに令和元年度から、特定空家等を認定をしていますので、3 回以上すでに送っているものもあります。
東原委員	もう 3 回送ったものが出てくるから勧告へ移るタイミングが来ているということですね。
事務局	年度が変わりましたら、できれば勧告を送りたいなということで考えています。今回新たに認定されたものは今後方針に沿ってということなんですけども、そのあたりの基準がまだ明確になっていなかったもので、3 年経って、4 年経ってくるので、この機会に明確にしていきたいということで今回提案させていただきました。
前田副会長	今、回答がございましたように、皆さんのよくわかっていただいた通り勧告へ移る手順に入ってきてるということでございますので、このような回答でよろしいですか。
東原委員	はい。
前田副会長	他にご意見ございませんか。もしなければ、この議事 (3) はこれで閉じさせていただきます。では続いてですね、議事 (4) に入らせていただきますので、事務局から説明をお願いいたします。
事務局	<u>議事 (4) について資料 4 に基づき説明</u>
前田副会長	意見がございましたらよろしく申し上げます。
東原委員	今年度の補助金の話ですが改修支援事業の 14 件の事前申請があって、4 件の方が抽選で取られたと。10 件の方は、補助金はいただけなかったと。その方々はまた来年度の 8 件分の募集に相談とかされてきてるんですか。

事務局	今回 14 名の方で、2 名ほど途中で辞退された方がいらっしゃいました。それで繰り越しが 2 名になったんですけども、それ以外の方で 8 名おられ、その中で、来年度の活用について相談される方もいます。またそれらの方以外からも、電話で問い合わせ等もありまして、12 月議会で補正予算を認めていただいたので、1 月から広報として、ホームページに載せております。それを見られての問い合わせとなっています。
東原委員	令和 5 年度の予算ということは、この 4 月から応募が始まるということですね。
事務局	はい。4 月中旬から 5 月中旬までの 1 ヶ月間募集期間を設け、もし多いようでしたら、抽選というような、そのような進め方をします。
東原委員	それでまたびっくりするぐらい応募があると。また、令和 6 年度は予算増やせないかというような交渉があるということですかね。
事務局	交渉は当然行っていくつもりですが、8 件というのは相応の件数で 800 万円を国が半分を補助し、市としては 400 万を負担する事業ですので、移住していただき、人口が増えるのは本当にありがたいことなんですけども、予算の兼ね合いがあるので、総合的に考えた結果として、来年度の協議会で状況は答えさせていただけると思います。
前田副会長	それでは、他の方々どうぞ。
前田委員	さっき 4 名中 2 名辞退されましたっていうことなんですけど、辞退された人たちのその後はどうなってるんですか。
事務局	個人的な事情で詳しいことは言えないんですけども、辞退された方は移住を辞めたということです。
前田委員	わかりました。
林委員	空家除却工事の補助金の件数なんですけど、令和 4 年は 30 件、令和 3 年は 38 件。この違いはどうか。

事務局	<p>9月に補正予算で10件追加させていただき、40件の予算を組んでいたんですけども、7月8月頃に無料耐震診断を実施した人に対して、除却の意向はありますかと意向確認をしたうえで、補正対応を行いました。その中でやはり、工事が金額的に合わなかったり、2月中か3月の初めまでには、完了しないと補助金交付できないため、業者もかなり今年度忙しい状況のようで、間に合わない事情から中止となってしまったものも、2、3件ありました。</p>
林委員	<p>今後除却に対しては、値段も上がってくるし、アスベストの問題もあるし、個人として対応が難しくなってくると思います。無くすものにはやはりお金をかけたくないという心情もあると思います。今年度は、補助金は何件ぐらいあるんですか。</p>
事務局	<p>今年度につきましては交付見込みが30件、あと10件については現在余裕があります。今1月30日ということで、これから手続きしていただいて、交付申請を2月15日ぐらいにおりたとしても、1ヶ月間に壊せる業者がいるかどうかということで、その辺の手続き等もあるとなるとやはり、これ以上は難しいのかなという現状です。今から始めているところもあるんですけども。</p>
林委員	<p>ありがとうございました。</p>
東原委員	<p>年度を跨ぐことはできないってことなんですね、現状ルールでは。</p>
事務局	<p>はい。</p>
前田副会長	<p>他にございませんでしょうか。ないようでしたら予定しておりました議事についてはこれで以上となります。本日の協議会については、これで閉じさせていただきますが、非常に活発で専門的なご意見をいただきましてありがとうございました。</p>
一同	<p>ありがとうございました。</p>