

令和2年度 第9回志摩市空家等対策協議会 議事録（要約）

日時：令和2年11月10日（火）

午後1時30分～午後3時30分

場所：志摩市役所6階602会議室

1. 事務局からの挨拶

2. 会長（橋爪市長）の挨拶

3. 開催要件の確認

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2名）

4. 自己紹介（各委員・事務局）

5. 議事

(1) 空き家対策の現状について

事務局：これまでの空き家対策について説明。（詳細省略）

市民からの相談についての対応状況を報告。（詳細省略）

新たな課題の解決に向けた今後の空き家対策について説明。（詳細省略）

会長：ここからは質疑応答に入りたいと思います。意見あればお願いします。

飯田委員：略式代執行について、写真資料で応急措置で外壁等を取り外しているのは、ここは二階部分ということによかったでしょうか。

事務局：おっしゃる通りです。二階部分の壁材や屋根材を外して養生し、写真にあるように敷地内に収めているという状況です。

飯田委員：例えば、一階部分が崩れたりすると、その二階部分の躯体等が市道側に倒れていく恐れもあるような現状ということですか。

事務局：この空き家については、これまでも釘や色々なものが飛散して自動車がパンクを起こすなど、色々と苦情もいただいていたので、合併した平成16年の時から聞いている問題です。しかし当時から、所有者が行方不明ということで、なかなか地元でも手が付けられない状況でありましたが、市の主要な観光施設の周辺ということで、非常に重要なところでもあります。また、地元としても何とかしてほしいという要望もいただいていますので、所有者が相続放棄をされているということで、略式代執行の第1号の候補として選定させていただきました。

飯田委員：わかりました。ありがとうございます。

東原委員：今後の施策の件ですが、危険空き家ではなく、有効活用できる空き家の話がありましたが、利活用推進会議が今年度に設置され、来年度以降に動いていくということでしょうか。

事務局：はい。今年度に設置しましたが、本格始動はこれからになります。

東原委員：資料にある「データベース」と「空き家バンク」はどのように違うのですか。

事務局：「空き家バンク」につきましては、移住メインの施策です。最新の登録件数はわかりませんが、なかなかうまく活用できていない部分もありますので、担当課と連携しながら、やり方を工夫するなど、今後はもう少し軌道に乗っていけばということ考えています。続いて「データベース」につきましては、市が空き家の情報等を管理していくためのシステム構築というイメージになるのですが、空き家に関する色々な情報をデータで入力し、整理、管理していくためのものになります。これまで、私たちは相談ごとに記録簿等を作っているのですが、なかなか整理するのも難しく、多大な量になってきていますので、今後、さらに増えてもわかりやすいようにシステムの空き家情報を管理しようと整備するものです。

東原委員：データベースには「特定空家等」などの危険な空き家だけではなく、空き家そのものもデータベース化していくということですか。

事務局：そうです。ただ、これから内容は詰めていくところで、基本的には危ないものを入れていきたいと思っているのですが、おっしゃるように、使える空き家もデータベース化できれば、利活用も含め、活用しやすい環境になる可能性もありますので、参考意見としていただきたいと思います。

事務局：実態調査による1,166棟には利活用可能な空き家も含まれていますので、それらについても、位置情報の中で落とし込みをして、東原委員が言われたように活用可能な空き家については、今後の流通促進のためのデータとして活用できるものはしていきたいと考えています。

岡委員：略式代執行を検討している建物ですが、応急処置には大体幾らぐらいかかりましたか。それと、例えば、先ほどの相続財産管理人を選任して、その土地を売却してということでしたが、土地を更地してということは、なかなか現実的には難しいと思います。

事務局：応急処置には約30万円という費用がかかりましたが、やはり費用については債権ですので回収していかなければならないということは考えています。ただ、おっしゃるように、この土地が売れるものかどうかというところに関しては、正直なところ売れづらいのではないかといいところもありますので、道路拡幅等の公共的な活用ということも含めて、現在、検討しているという状況です。

事務局：補足として、現地は市の主要な観光ポイントへのアクセス道路としては非常に狭隘な道であり、地元からも拡幅要望が出ておりますので、建物を撤去した後は、道路での利用ということで、現状として、まずは1番目に考えています。それから2番目として、跡地利用などについては有効活用できるように、地元自治会などと協議して進めていきたいと思っています。ただ、債権回収については、なかなか見込めないかもしれないです。

岡委員：今後、どんどん相続放棄が増えて、おそらくそういう案件も増えると思いますので、かなり例外的な処置というふうにとらえた方がよいと思います。実際にそのようなお客さんも結構みえるのですが、ただ、なかなかそういうわけにはいかないだろうと言って話をするのですが、これについては本当に何とか良い方法で考えていただきたいと思います。

会長：ありがとうございます。他に何かありますでしょうか。

北本委員：米子市の「特定空家等」の資料がありますが、これは「特定空家等」についての支援ということで、「特定空家等」に認定されていれば、構造に関係なく、非木造であろうが支援するというものであり、志摩市もそういう形で考えるということですか。

事務局：おっしゃるように「特定空家等」として市が判断したものであれば構造を問わず、除却補助の対象となるような制度を今は考えています。補助額に関しては、米子市はあくまでも参考資料であり、120万円と非常に高額ですが、現在の木造住宅の事業補助金が上限30万円ですので、それに近いような上限の金額で現在は検討を進めています。

北本委員：今の制度として「特定空家等」になってはいないけど、危険な空き家については支援があると思うのですが、これまでの制度に木造以外の部分を広げて「特定空家等」のものを別でつくるという、そういう感じになるのですか。

事務局：これまでは国の耐震関係の補助事業での除却という制度を活用しており、1件あたり30万円ということで、あくまでも木造住宅の除去ということで、そのように限定していました。今回、それとは別に米子市のように「特定空家等」に類するものについて、非木造の住宅を含んだ「特定空家等」の補助事業として創設し、これまでの木造住宅耐震の補助事業と二本立てで考えていますので、二つの制度を使っていくというところでご理解いただきたいと思っています。

北本委員：「特定空家等」と判断されれば、住宅でなくても活用できますか。

事務局：基本的には住宅がメインとなってくると思います。

北本委員：昨年度に「特定空家等」と判断された物件のうちの一つで、お店だったと思うのですが、そこはどうか。例えば、その場合は対象外となってしまうのですか。

事務局：その物件については、住居併用になりますので対象になります。

事務局： 色々なご意見あると思いますが、行政としましては、まずは住宅をメインにします。やはり、財政的にも厳しい中で、第一義的には空き家の管理は本来、個人の問題になりますので、事業でやられた方については優先順位的には低くなってしまふのは仕方ないと思っています。それと、特に住宅で困っている方々を支援するという事で、木造住宅の耐震制度を利用してきましたが、それだけでは非木造の方々が困るであろうということで、非木造も進めていきたいということです。これについては、部内でも色々と検討していますが、やはり市民に対して、一番平等性のある行政運営をしていくという意味で、私たちだけでは判断しにくい部分もありますので、皆さんの色々なご意見もいただければと思います。なお、今後、空き家の法律がどのように変わっていくかわかりませんが、その中で検討していくこともあるかもしれませんので、今までの色々な会議でいただいたご意見を私たちが吸い上げて良いものを作っていきたいと思っていますので、皆さんにはご協力をお願いしたいと思います。

会長： ありがとうございます。他に何かありますでしょうか。

東原委員： 専門的なことを教えて欲しいのですが、空き家を壊すと固定資産税が上がるというのは、住宅になっていると土地の税が6分の1になるということで、住んでいようが、空き家だろうが、潰れていようが、その制度が適用されると固定資産税が減免されるということなので、壊れていても残しておく方がお得だということになります。そこで、その問題を解決しようということで、壊しても2年間は減免しましょうということで制度が始まったとお伺いしたのですが、そもそも住んでもいない建物というものに、減免制度を継続していることについて、例えば、壊れている場合、制度は活用できないというように、元の1分の1に戻すということは技術的に難しいものなのですか。

事務局： これはやはり制度ということで、住宅がなくなれば6分の1軽減はなくなりますので、それについて、2年間ぐらいはやむを得ないということで、2年を限度に減免を考えているということです。

東原委員： それはいいのですが、住んでもいない、壊れている建物の税金を安くしているっていうのはどうかということです。

事務局：それについては、今から「特定空家等」を判断していただきますが「特定空家等」に判断した場合、逆に、課税を強化できるということもあります。ただ、勧告までいかないとそれ適用はできません。

東原委員：そういうことですね。それをするために、このメンバーで「特定空家等」だから壊せとか、税金を上げようというような話を、この審議会で認めるということですね。

事務局：そういうことです。最終決定の場になってきます。

会長：ありがとうございます。

岡委員：税に関してですが、以前からの問題として、建物を壊しても、その跡地の利用が何もない場合には、所有者や相続した子どもや孫たちは固定資産税だけを支払っていく必要があるということで、そこがネックになり、除却に進まないということがあります。そこで、それを何とかしようということで制度を作ってくれたと思うのですが、この2年間の減免っていうのは、無いよりは良いという感じは受けます。ただ、そういうのは良いのですが、空き家の多くが、接道している道が狭隘であったり、宅地と言っても、崖の下に昔建てられたようなものであっても一応は宅地ですから、どうしても固定資産がかかってきます。そのような場合について、税法上の問題があるので何ともできないものなのか、何の活用もできない宅地を例えば原野みたいな形に認定をしてもらおうというのはどうなのかなと思います。

事務局：その点については、やはり本来は税法上の税の平等性から言いますと、この減免制度自体もあまりよろしくないような部分もありますので、別の形で、先ほどの説明にあったように空家等利活用推進会議という外部会議をつくっていますので、そちらの方で将来を見据えて、例えば、壊した土地の銀行みたいな形で「ランドバンク」という制度ができればと思っています。そこで、岡委員が言われたような案件を束ねていき、一つの屋敷では利用価値はないけど、それが3軒、4軒合わさって、一つのゾーンになった場合に、逆に利用価値も出てくるというような考え方のもとで、そういうようなことも考えています。

会長：ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

前田委員：皆さんそうですが、子どもに負の財産を残したくないという想いで、私たちも空き家を取り壊しているのですが、今度は壊したまま放置しておく、私の土地もそうですが、まちなかの住宅地の中で、草がたくさん生えて、一部が山状態になってきています。そのような中、法律の趣旨は十分に理解をしていますが、この先を考えた場合にどういう形が一番良いのかについていうことについては、2年間の減免だけで本当に良いのかどうかという部分も含めて、もう少し考慮すべき点があるのではないかなと思っています。それと先ほど、空き家バンクの登録が現在1件だけということをお聞きしましたが、志摩市も移住促進をしているのであれば、もう少しデータをたくさん集め、市のホームページで周知することで、人口減少していく中でも人を増やすという意味で、移住者にどんどん来てもらえるようにしておくということも必要だと思います。今度の新しい会議の中での話になるかもしれませんが。

事務局：まず1点目の税の問題ですが、やはりこれは税法上の問題も考えた上で、今後の利活用の会議等でも検討していき、行政だけで担いきれない部分は、地元と協議しながら、色々な対応策をとっていきたいと思っています。特に高台の空き家で壊したところについては、以前から言っていますように、災害時の一時避難場所としての利用や、まちなかであっても、ポケットパークというような小さな公園に利用するなど、色々な活用方法を考えていきたいと思います。それと2点目ですが、志摩市には登録できるような空き家がなかなか見当たらないということで、不動産業者が取り扱っていただけるような物件が少ないということもあります。さらに、志摩市の場合、いくつかの不動産業者がありますので、流通できる物件については既に不動産業者により流通していただいております。そのような中で、老朽化が著しく、活用の見込みが少ない空き家が登録されても、なかなか空き家の解消には繋がりませんので、いわゆる古民家という希少価値のあるような空き家であれば、価値があり、採算がとれるのですが、なかなかそういう建物もなく、空き家バンクも思うようにいかないというのが志摩市の実情です。

北本委員：空き家バンクの話や、その物件を誰が扱うのかという話もありましたので、少しだけ申し上げると、確かに不動産業者というのは、現地を調査し、流通に乗せてということで、当然、経費はかかるのですが、報酬は成約するまでは一銭ももらえないというシステムになっています。業者によっては、その程度も色々あると思うのですが、多かれ少なかれ、成約の見込みがある程度ない場合には、やはり受けることが難しいというところがあります。特に志

摩市では、空き家は、例えば御座や安乗など、志摩半島の中でも端の方に多い傾向があり、中心地から遠いということでも扱うのが難しいということで、どの業者も一緒だと思います。そうすると誰もやらないのですが、最近の話で「空き家相談会」や、協会を通じての相談、直接の相談などでお断りをせざるを得ない物件が異様に増えていまして、非常に毎回毎回心苦しい状況になっています。私も断るのが嬉しくて断っておりませんので、結局、そのような所有者さんは、途方にくれるしかなくなってしまうので、非常にいつも困りつつやっております。そこで、私が最近思うのは、誰がやるのかという話になったときには、そこは「空き家バンク」で良いのではないかという気が何となくしています。市の方の負担のお話もありますので、やってくれとは言いませんけれども、民間の業者が出来ない部分について、流通の見込みはゼロと言っているわけではなく、受けられる程の見込みが立たないと言っているだけで、空き家バンクには載せるだけ載せてあげても良いのではないかと思います。あとは、志摩市に不動産業者が多く、流通するものは大抵流通しているのですが、全国の移住希望者が不動産業者で探すよりは、まずは全国の空き家バンクの方を先に探す人もいるということで、空き家バンクへの登録を考えている方もおられますので、そういう意味では、全国版の空き家バンクで見やすいポータルサイトがあったり、色々で見やすくなっていますので、不動産業者に頼むのとは別の積極的な意義を見出して、そういう方を積極的に載せてあげたらいいのではないかっていうのがあります。また、津波や土砂災害など、いくつかの危険な区域として重なって指定されていても、もしかしたら「別につぶれてもいいよ。何かの時に崩れるようなところでも釣りの拠点ぐらいにしか使わないから。」という考えの方もいたりしますので、流通の見込みはゼロではないので、載せてあげてもいいのではないかと思います。そういう意味では、今のところ、どこでも断られて流通に載せられなくて困っている人の受け皿になるので、そこは市の方で、あまり見込みを重視せずに、来る者を拒まずとまではいかないですけども、ある程度広く門を開いてあげられれば、所有者さんに対しての救いになるのではないかなと思います。もしかしたらいくつかは成約するかもしれませんが、もっと積極的に載せてあげてもいいのではないかなと思います。

会 長 : ありがとうございます。

事 務 局 : その件につきましては、また相談させていただいて、参考として、反映できるものは反映していきたいと思います。

出口委員： 判定調査の中で一つ聞きたいことがあるのですが、今後は住宅をメインということでお話をいただいたのですが、ある空き家について、非常に危険で、景観も悪いということで、ここは専用住宅ではございませんが、所有者が、貸していて、借りた人がそのまま放置し、ずっとそのような状態が過去から続いておりまして、そこを何とかしていただきたいと思っているところです。高校生のスクールゾーンにもなりますし、何かあると大変なことになる可能性もありますので。

会 長： 事務局どうでしょうか。

事 務 局： 今、言われた空き家については、去年の「特定空家等」18件の中で認定しておりますので、そこで認定したということは、市の方の手続きとして、粛々と進めており、指導や勧告まで持っていくというような流れで、市としてできることはしていますので、それはご了承いただきたいと思います。

会 長： ありがとうございます。

副 会 長： 建物除却後の固定資産税の件になりますが、高台にあるところであれば避難場所、密集地であれば退避所にするなど、色々な利用も考えられるということで、そういうところを認定すると、固定資産税がもとに戻るという意味ですか。それとも減免へは繋がらないのですか。

事 務 局： そこは繋げるという意味です。セットバックしてもおそらく全部が全部になりませんが、高台で避難場所や防災空地などとして認定させていただければ、所有者に了解をいただき、個人所有の公衆用道路の扱いとして公共的なものということで進めていきたいと思っています。これは今までの市民集会でも説明させていただいています。

副 会 長： 私の古い空き家も、道の一番狭いところにあって、大半は壊したけど一部だけ残っており、その空き地について、辺りに土地がないので、今までであれば駐車場によく使ってもらったりしているわけですが、やはりそういう地区で利用できるような空き地については、利用目的は重要ですが、申し出があれば、そういう対象になってくる可能性があるということですね。

事務局：都市計画の視点で検討させていただきたいですが、これも行政のことですので、やはり高台の防災空地については、想定される津波の高さ以上の場所でないとは駄目とかいうこともありますので、その辺の制約はあります。ただ、そのような高台の防災空地というところを3年ぐらい探しているのですが、なかなか見つからないような状況です。ですので、危険なところは、行政としては避難区域にはできませんので、そういう面では苦しい面がありますが、都市計画に相談していただければ結構です。

事務局：補足としまして、自治会からということで、そういったところを私たちが気にしながら色々やっていますが、聞いたところによりますと、なかなか指定避難路などもはっきり指定されていなかったり、防災空地なども、自治会によっては十分にあるところもありますので、例えば、自治会からそういうところで困っているような地区があれば、情報提供いただければと思います。それに対し、事務局としても相談がある中で、無料でも良いのでもらってもらえないかという意見もありますので、そこと上手く繋ぐこともできる可能性はあります。

事務局：もう一点、補足としまして、空き家の除却補助金の活用をされた方に対しては「意向調査」のアンケートにご協力いただいています。その項目の中で跡地の公共的な利活用に関する内容も記載させていただき、所有者の意向を伺っています。そこで、地域のニーズと立地条件等が合致すれば、その所有者の方に対してご相談させていただき、先ほどから話が出ているような防災空地等の公共的な活用という部分で上手く繋ぐことも可能ですので、今後はそのようなことも考えております。

前田委員：公共的に活用する場合、日常管理については誰が責任を持つのですか。例えば、避難場所などの場合はどうですか。

事務局：ここは申し訳ないですが、地元委ねるという形になります。地主の方や地元で利用するコミュニティの方ということです。行政は直接やらないということになりますので、草刈なども地元をお願いするというところで、今の段階ではそういう考え方です。

会長：他によろしいでしょうか。
それでは次の議事に移りたいと思います。

(2) 令和2年度「特定空家等」の判断について

事務局：令和2年度に「特定空家等」と判断する候補10件について報告。

- ・①～③を基に候補を選定
 - ①空き家の実態調査
 - ②各自治会に抽出してもらった危険空き家の情報
 - ③事務局への日常的な相談
- ・危険性、安全面、防犯面、防火面、衛生面、景観面などで、特に周囲に影響を与えているものを抽出。
- ・現地調査では、市内の建築士にも同行いただき、専門的な意見を反映。

<候補空家①>

- ・建築年は昭和51年。
- ・全体的に老朽化している。
- ・以前に火災があり、燃えた内部はそのまま放置されている。
- ・瓦の破損が著しく、一部が前面道路に落下する被害も出ている。
- ・建具が外れたまま放置されている。
- ・容易に入っていけるような状態になっており、生活環境面でも良くない。
- ・樋が破損し、雨水が大量に流れ出し、日頃から周囲の方が迷惑している。
- ・自治会からの要望あり。
- ・狭隘な道路に接し、密集した市街地に立地している。
- ・津波の浸水想定区域に該当。

<候補空家②>

- ・建築年は不明だが、かなり古い。全体的に老朽化し、すでに半壊状態である。
- ・色々な箇所が破損しており、部材の飛散、落下の恐れがある。
- ・建物内部の老朽化が著しい。
- ・附属建物も倒壊している。
- ・景観的に周囲に影響を与えている。
- ・以前に子どもが中に入って遊んでいた。（※周囲への聴き取り）
- ・狭隘な道路に接し、密集した市街地に立地している。
- ・近くに小学校があり、子どもたちに危険を及ぼす可能性がある。

<候補空家③>

- ・ 建築年が昭和17年ということでかなり古い。
- ・ 全体的に老朽化し、トタンも剥がれている状態。
- ・ 建物裏側は、庇等が壊れている状態で、部材も散らばっている状況。
- ・ 瓦の破損が著しく、一部が前面道路に落下する被害も出ている。
- ・ 自治会からの要望あり。
- ・ ごみの不法投棄をしている方がいる。（※周囲への聴き取り）
- ・ 動物が住んでいる。（※周囲への聴き取り）
- ・ 狭隘な道路に接し、密集した市街地に立地している。
- ・ 津波の浸水想定区域に該当。
- ・ 今年の10月には台風によりトタンが剥がれ、道路被害を与えている。

<候補空家④>

- ・ 建築年が大正13年ということでかなり古い。（※正確な情報ではない）
- ・ 全体的に老朽化し、すでに半壊状態である。
- ・ 景観的に周囲に影響を与えている。
- ・ 狭隘な道路に接し、密集した市街地に立地している。
- ・ 津波の浸水想定区域に該当。
- ・ 令和元年度と令和2年度に建物の一部が崩れ、道路被害を与えている。

<候補空家⑤>

- ・ 建築年は不明だが、かなり古い。
- ・ 全体的に老朽化し、すでに半壊状態である。
- ・ 景観的に周囲に影響を与えている。
- ・ 狭隘な道路に接し、密集した市街地に立地している。
- ・ 津波の浸水想定区域に該当。
- ・ 令和2年度に建物の一部が崩れ、道路被害を与えている。
- ・ 既に所有者には行政指導をしているが、若干の対応意思を示されている。

<候補空家⑥>

- ・ 全体的に老朽化しており、傾きを測ったところ、少し傾いている状況。
- ・ 建物内部が老朽化しており、擁壁にもひび割れがある。
- ・ 以前に安全対策をした形跡があるが、今は用をなさない状態である。
- ・ 景観的に周囲に影響を与えている。
- ・ 狭隘な道路に接し、津波の浸水想定区域にも立地。
- ・ 平成30年度に建物の一部が崩れ、道路被害を与えている。

<候補空家⑦>

- ・実態調査で「特定空家等」になる可能性が「特に高い」物件。
- ・建築年は不明だが、大きな建物でかなり老朽化している。
- ・景観的に周囲に影響を与えている。
- ・以前に子どもが中に入って遊んでいた。（※周囲への聴き取り）
- ・狭隘な道路に接している。

<候補空家⑧>

- ・建築年は不明、未登記物件。
- ・屋根が波打っているような状況で、いつ倒壊してもおかしくない状況。
- ・瓦の破損が著しく、一部が隣地や前面道路に落下する被害も出ている。
- ・景観的に周囲に影響を与えている。
- ・狭隘な道路に接し、津波の浸水想定区域にも該当。
- ・今年5月にガラスが割れて道路に飛び散るなど、道路被害を与えている。

<候補空家⑨>

- ・建築年は不明だが、かなり古い。
- ・全体的に老朽化しており、既に一部が崩れた形跡がある。
- ・ブロック塀について、控え壁もなく、今の基準では危険なものである。
- ・瓦の破損が著しく、一部が前面道路に落下する被害も出ている。
- ・狭隘な道路に接し、密集した市街地に立地している。
- ・平成30年度に建物の一部が崩れ、道路被害を与えている。
- ・既に所有者には行政指導をしているが、対応意思は全くないようす。

<候補空家⑩>

- ・旧タクシー待機所であり、一部が併用住宅となっている。
- ・建築年は不明だが、かなり古い。
- ・車庫は昭和37年の建物である。
- ・全体的に老朽化しており、古い支柱も傾いていて危ない状況。
- ・壊れた部材が放置され、内部にも物が散らばっている。
- ・自治会の要望あり。
- ・景観的に周囲に影響を与えている。

会 長 : ありがとうございます。
この件につきまして、何かございますでしょうか。

事 務 局 : 最後に留めなおしとして、今回の10件を「特定空家等」と判断することについての問題はないでしょうか。

会 長 : それでは異議などはございますでしょうか。

各 委 員 : (異議なし)

会 長 : ありがとうございます。
それでは最後に、委員の皆様から何かありますでしょうか。

会 長 : それでは本日の会議は以上になります。
貴重なご意見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。

以上