

平成 29 年度 第 3 回志摩市空家等対策協議会 議事録（要約）

日時：平成 30 年 2 月 22 日（木）

午前 10 時 00 分～午後 12 時 00 分

場所：志摩市役所 4 階 404 会議室

1. 事務局から開会の挨拶

傍聴席を設けさせていただいたが、傍聴者がいないので、このまま進めさせていただきます。

2. 会長のあいさつ

3. 開催要件の確認

会長から開催要件の確認として、志摩市空家等対策協議会条例に「この会議は委員の半数以上の者が出席しなければ開くことができない」とあり、本日は 10 名の委員の内、出席者が 9 名で半数以上であることから、会議が成立することを報告。

4. 配布資料の確認

事務局から配布資料の確認

5. 議事

事務局：議事(1)に関する資料の準備のため、議事(2)から説明させていただく。

(2) 志摩市空家等対策計画について

事務局：資料 1 に基づき説明（内容省略）

会長：議事(1)の資料が整ったので、議事(1)に移る。

資料 1 についての意見、質問等は後ほど伺う。

(1) 第 2 回志摩市空家等対策協議会の振り返り

事務局：資料に基づき、主な意見や計画案の変更部分等を説明。（内容省略）

後日、前田委員からの個別でいただいた意見について説明。（内容省略）

会長：志摩市空家等対策協議会の振り返りについて意見、質問等を伺う。

意見なし。

次の議題に移る。意見、質問等があれば後ほど伺う。

(2) 志摩市空家等対策計画について

会 長：資料1について意見、質問等を伺う。

意見なし。

資料2、資料3-1、3-2に移る。

事務局：今回の資料は、協議会や市議会の意見等を踏まえて修正等を行った。

また、資料2にあるようにパブリックコメントを行った結果、意見はなかったことから、事務局としては、今回の資料で確定したと考えている。

会 長：今回の資料は、市議会及びパブリックコメントを踏まえたものである。

この計画について意見、質問等を伺う。

向井委員：パブリックコメントで反応がないということは、結局は空き家に関して直接関係ない人は興味が無いということだと思う。

参考として、伊賀市では空き家の問題を知らしめるために、公の機関でパンフレット等を目に付くところに置くようなことを行っている。

このように空き家が進行していることを知らしめる工夫ができると良い。

また、執行した事例として、名張市の協議会で1件だけ行われたそうであり、かなり厳しい状況の建物であったということ。

今後、相続などで問題となる空き家がどんどん増えると思うが、市として5年後、10年後の対応としてはどのように考えているか。

事務局：まずは、資料6「平成30年度に実施予定の空家等対策について」にあるように周知啓発活動を行っていききたい。

参考として、伊勢市が2月10日土曜日に伊勢トピアにおいて、空き家相談会を催したところ92名の参加があり、大盛況であったということ。

志摩市でも平成30年度にこのような空き家の相談会を開催していききたい。

また、空き家を作らないための啓発活動にも力を入れる予定。

それと、資料5にあるような特定空家等になる可能性のある空き家65棟について、その所有者に対して写真や手紙等を送り、現状を伝えた上で、所有者に対応をお願いする予定。65棟とは、計画書12ページの表5「地区別、タイプ別の空家」において、特に危険度が高い分類の65棟のことであり、それについては実際に市職員によって現場踏査し、危険度、周囲への悪影響の状況をチェックした。

今後は、特定空家等になる可能性が高い分類の224棟についても徐々に時間をかけて対応していく予定。

今回の調査基準は、1年以上住んでいない物件、固定資産税の課税台帳にある物件、水道を利用していた物件であることから、長年井戸のみを使用している空き家は正直漏れている。その辺も現場踏査を行って、再調査をかけていきたい。

向井委員：各地域の区長さんなどの代表者が集まる機会が年に数回あると思うので、その時を利用するなど、空き家に対する関心を徐々に広めていくことが大切だと思う。

また、志摩市に1,000件以上の空き家があると言われても、個人にとっては自分の一軒のみで、自分のもの以外は関係ないと言われてたそれまでである。ある事例として、どこかの協会へ相談するのではなく、市の環境課へ相談されたのだと思うが、その後不動産の紹介等をされて、とんとん拍子で進んでいった例もある。

現在は空き家に関して都市計画課が中心となって進んでいると思うが、住民は最初にどの課に相談したら良いかわからず、他の課に相談することもあるので、他の課からの情報を取り入れると良いと思う。

それと、この協議会以外で空き家に関することを最終的に決定する協議会をつくるのか。

事務局：この協議会が最終ということで各専門家の方々にお願いさせていただいている。やはり向井委員のおっしゃるように、住民にとって、自分のところの話は言いづらいが、逆に自分のところが被害を被っているとか、危険を感じるだとか、環境が悪いという方はみえるのだが、市民全体としての意見としては、なかなか出てこないのが、その表れがパブリックコメントだと思う。個人的なことはあるが、全体的なことはないということだと思う。

また、協議会の下部組織的なものとして、志摩市の中で空家等対策推進会議を組織した。これは市役所の中のほとんどの部署が参加し、都市計画課だけでは把握できないことがあることから、環境課や福祉部局で把握していることなどを吸い上げながら会議を行っている。今後はそういった方面からも空き家対策を行っていきたい。

それと、この協議会については最高決定機関なので、その点はよろしくお願いしたい。

会長：一つ、興味深い事例として資料を配らせていただく。

宅建業者や建設会社、司法書士などの専門家で設けたNPO法人「つるおかランド・バンク」ということで、行政が前に出るとかえって物事が進まなくなるので、関係者の利害を調整する業務をNPOの専門家に委ねているという例がある。それについて、市は総額3,000万円のファンドを設けて、その中から1件30万円を上限にNPOを支援している。

また、国土交通省も低額な空き家の取引を活性化しようと、宅建業者が売主から得る仲介手数料を来年1月から変更し、18万円を上限に通常の手数料に調査費を上乗せできるようにするというような法律の改正もある。

このような NPO 法人が組織されて、実効性があるのであればやっていけばいいと思う。相談会も必要であるがそのような取組も必要である。

事務局：相談会を開催すると同時に、協議会の中で横のつながりを作り、できれば NPO を立ち上げるとか、「つるおかランドバンク」のような「志摩ランドバンク」のような形ができれば良いと思う。今は行政が旗振りをしてもなかなか進まないことが多いので、NPO 法人などを活用して、取り組んでいきたいと考えている。そのためにも、まずは空き家相談会で横のつながりを作っていきたいと事務局としては考えている。

北本委員：良い方法だと思う。

飯田委員：空き家の問題は特定の分野のみでは解決できないことであるので、横のつながりを持つことは有効であると思う。

岡 委員：相談会は良いと思うが、例えば、相談を受けた際に、取り壊し費用が多くなるようなもので、利活用もできないような場合に、市も引き取ってくれないとなると、最終的に相続放棄されてしまう。

また、税金や贈与税、不動産所得税などの問題もあるので、対策が無いと現実的には先に進まないと思う。

北本委員：伊勢市の相談会に出席したが、津も伊勢も同じように色々な団体がブースを構えていて、伊勢市のブースもあり、空き家バンクの相談を受けながら、それぞれの相談内容によって、相談すべきブースに振り分けていた。相談者は税金の問題、解体の問題など、いくつもの問題を抱えており、話の進展によって順に関係するそれぞれのブースを回っていたが、最終的には現場を見ないとわからないものもあった。

相談会では当然、最終的な結論は出ないものであるが、そこで見えてきた問題に対して、例えば不動産に関することであれば、個別の不動産業者は紹介できないので、地元の業者に相談してはどうかとか、あてがなければ宅建協会に相談すれば、業者のリストなどで紹介してもらえるとといったようなアドバイスをした。

事務局：今現在、空き家対策は始まったばかりなので、まずは、取り壊しに対する補助金の制度設計をして、ある程度の補助金を出すとかいう仕組みを事務局で練り、最終的にはこの協議会に諮って結論を出していきたい。

しかし、今はそれができないので、どのような意見、問題があるのか、まずは相談会を開催してみたいと考えている。

また、空き家対策を進めている伊賀市の話を知ると、空き家対策を進めていけばいくほど相続放棄が増えるとのこと。そのような反比例がおきているとのことなので、そのあたりも今後検討を行い、良い方向に進むように考えていきたい。

それと、議会において、計画を策定してもそれを実行できるのかとの質問や、計画があっても空き家が沢山あることから、どのようにしていくのかとの意見もあった。

しかし、一歩ずつでも進めていかないと行政としても解決できないので、皆様の意見を伺いながら、少しずつでも進めていきたいと事務局は考えている。このことから、皆さんのご意見を伺いたい。

会 長：他に意見、質問等は無いか。  
なければ、次の議題（3）に移る。

### （3）志摩市空き家等対策推進会議（庁内会議）設置について

事務局：平成29年11月29日に「志摩市空き家等対策推進会議」を設置。

12月末に第1回目、今年2月20日に第2回目の会議を行った。

第1回目の内容に関して、資料4に基づき説明。（内容省略）

会 長：志摩市空き家等対策推進会議設置について、意見、質問を伺う。

会 長：火事が6件、放火と思われるような案件ということで問題であると思う。

向井委員：空き家バンクの登録件数は、現在何件あるか。

事務局：担当ではないことから、正確な件数は把握していないが、10件に満たない程度である。

向井委員：登録されているものは、耐震性などに関して問題のないものか。

事務局：おそらく、浸水区域だから登録できない、耐震性能が無いから登録できないとの制限はおそらく無い。申請のあったものについては、情報を聞きながら、間に不動産業者に入ってもらって進めている。

向井委員：そうすると、今言ったものをそのまま提供するという姿勢であるのか、それとも空き家の状態が耐震性の問題等、条件としてある程度80%ぐらいのものでオッケーということで紹介するのか、微妙なところである。相手が満足であればそれで良いのですが、公の機関が関与するのであれば、条件に関して100%のものでないといけなくなる。

坂下委員：空き家バンクの物件で過去に4件携わったことがある。利用者が市に登録して、こちらはそれに対応し、直接話し合いをしながら3ヵ月以内に解決するという事になっているのだが、その期間中に利用者が個々に対応をされた場合、その情報がこちらに来ないことがある。そのような物件が2件あった。こちらは一生懸命、無料で現地調査を行ったり、購入相手等を探していても、利用者が空き家バンク以外の方法で相手を探していた場合その情報は入ってこない。これは市でも同様の状況だと思うが、状況を利用者に問い合わせると、他の方法で既に売却したとのことがあった。熱心に動いてもそんなことがある。空き家バンクのあり方をもう一度検

討する必要がある。

事務局：空き家バンクの担当によると、志摩市の場合、空き家バンクもあるが不動産業者が多くあることから、市としては、まずは不動産業者に相談して頂く方針とのことである。

坂下委員：不動産業者としても空き家バンクに登録した物件に対しては、地元でもあることから、何とかしようと熱心に対応しても、他の知らないところで決まってしまう現状がある。

事務局：そのような状況については、再度、空き家バンクの担当とチェックを行い、業務をどのように構築していくかの検討を行いたい。また、志摩市においては不動産業者が多くあり、一つ一つの不動産業者がしっかりしていることから、不動産業者に依頼すれば良いことで、空き家バンクの業務は必要ないような面もある。

坂下委員：利用者は、空き家バンクは無料であると思っている。

北本委員：無料で、市が積極的にお客探しまで不動産業者のように動いてくれると思っている。

会長：空き家バンクを設置しているだけではいけないとのことである。  
先ほどのようなNPO等、仕組みを再構築の方が実効性はあるかもしれない。

飯田委員：これまで空き家バンクが成功したところは空き家バンク制度創設時期でUターン、Iターンが多いところであった。その後、空き家バンクの制度もだんだん変わってきており、市としての介入方法を検討する時期がきているのではないかと思うので、坂下委員や北本委員から良い意見があったことから空き家バンクの制度を見直す機会になると思う。

向井委員：空き家バンクに市が介入するメリットはどこにあるのか。  
せっかく良いと思って整備されたもので、成功しているところもそうでないところもあるかもしれないが、利用者にとって優秀な不動産業者があったとしても、市が行うことによる安心感が一番だと思うので、空き家バンクを廃止することはできるのか。

事務局：既にある空き家バンクをすぐに廃止することは難しいが、空き家バンクの方向性と制度設計は見直すべきだと思う。

ただ、行政として他のところにある制度をしないことは難しく、他所から来る利用者は志摩市には空き家バンクがなぜ無いのかの問い合わせが必ずあると思うので、制度の再構築の検討が必要であると思う。

他には、メリットとして、どちらかという、空家対策よりも移住施策が主になっており、移住相談会等では問い合わせもあるらしいので、現段階では移住者に対する窓口にはなっている。

向井委員：耐震診断の状況は。

事務局：旧町の時から耐震診断は実施している。しかし、志摩市全体の耐震診断の状況は現在記憶していないが、まだ半分以下だと思う。また、耐震診断を行い、耐震性がないとの診断結果が出された後に、耐震補強工事に至った割合はほんのわずかである。

向井委員：そのような状況の原因は関心が無いことによるものか。

事務局：市が行う耐震診断は木造の建物に対する診断で、鉄筋コンクリート造や鉄骨造の建物は対象となっていない。波切地区などは鉄筋コンクリートの建物が多くあるので、そのような国の耐震診断等の制度が木造の建物しか対象としていないということもあると思う。

向井委員：三重県でも1、2件みたいなので、無いに等しいということで、少し外れるかもしれないが、この空き家対策で、これはまだいけるという空き家の目安には構造的な耐震診断が必要だと思うのだが、あまりにも空き家の件数が多いことから空き家バンク系統と解体系統に区分けするのも良いと思う。空き家バンクを続けていくのであれば。

山崎委員：空き家については、倒壊しそうな空き家もあり、また、利活用可能な空き家もある。どちらに重点を置くかは分からないが、利活用可能な空き家は不動産業者に御厄介になると思うが、所有者も分からない、危険度も高い空き家に対して市としてどのように対応していくのか。

事務局：先ほどお話したように、特別措置法が出来た経緯は、特定空き家等を判断し、環境面、危険面等の観点から対応することが特別措置法の目的であることから、一番の対応は危険な空き家を解体していくことである。

また、特定空き家等の発生を防ぐために、空き家バンクや跡地利用などで、その発生を水際で防ぐ対策も行っていきたい。

例えば、通学路に倒壊寸前の空き家があり、子どもの安全な通学に支障をきたす空き家で、また、景観的にも環境的にも良くない空き家をこの協議会で「特定空き家等」として、決めていただき、その後、法的措置を行う、これがこの協議会の一番の趣旨である。相談会等は副次的なものであり、主眼は危険な建物を撤去することがこの特別措置法の目的である。

会長：人口減少を含めて、空き家が増えてきている状況において、志摩市においては美観の問題や南海トラフ等による地震時の避難路の問題、あるいは防火の問題も含めて、特別措置法の趣旨を踏まえて対応を行っていく。空き家バンクに関しては移住対策の目的もあるが、空き家対策になる制度としての再構築も行っていくとのことである。  
次の議題（4）に移る。

(4) 志摩市における空家等の現状について

事務局：資料5に基づき説明。(内容省略)

会長：空家等の現状について意見、質問等を伺う。

前田委員：資料にある空き家について所有者はわかっているか。

事務局：数件不明のものもあるがほとんどわかっている。

岡委員：空き家を取り壊してくれたら土地を市が貰ってあげるということは難しいか。コンクリートをするなど、ある程度の基準が必要であると思うが。

事務局：普通財産として市での取得については管財契約課が担当しており、今までに問い合わせたことはあるが、志摩市はそのような土地は取得しない方針とのことである。このことに関しては今後、検討した方が良いのではないかとは思っている。

会長：このことは、セットバック等を含めた防災上の面や、あるいは固定資産税の減免の話になるが、災害時の避難路の確保や、狭あい道路の解消、そして防災上の観点から、取り壊した後の更地については、防災空地や狭あい道路のセットバック部分として土地を無償で貸与していただいた時には固定資産税を減免するなどのことは考えており、今後取組んでいく方針である。特に住宅密集地においては、そのような施策が必要であると考えているので、しっかり取組んでいきたい。ただ、周りに何も無いようなところで市が取得するには支障のある土地は別であるが。

岡委員：空き家に対する相談の中で、空き家を200万円かけて取り壊しを行った場合、その後どうなるのか、といった相談がある。特に近くに住んでいない場合、そのまま残しておくのは大変だということで、お金をかけて取り壊しをしたいが、その後、税金が上がってしまうので、自分が住んでいた土地であることから、周辺の住民に対して迷惑をかけるはいけないとの思いはあるが、一度お金をかけて壊しても、その後、ずっとお金がかかるのであればと考え込んでしまう。

会長：現実問題としてそのようなことはあると思う。

事務局：その件に関しては市長から指示を受けており、防災空地やセットバックに役立つ土地については平成30年度に何とか対応したいと考えている。ただし、懸案事項として、どこの土地でも良いというわけではないので、市民が納得できる選別のルール作りが大変難しい。それについてはしっかり検討を行い、選別のルールは最終的にはこの協議会で検討していただきたいと考えている。市民から山奥の一軒家をどうかとの話が多々あるが、市として不の財産を取得するわけにはいけないし、また、取得後は管理のための費用もかかることから、市にとって有効な土地は取得した



いとの意思はあるので、今後、取得する物件と、取得しない物件のルール作りを行う考えである。

会 長：他に質問、意見は無いか。  
無いことから次の議題（５）に移る。

（５）平成 30 年度のスケジュールについて

事 務 局：資料 6 に基づき説明。（内容省略）

資料 7 に基づき説明。（内容省略）

会 長：説明の内容について意見、質問等を伺う。

北本委員：資料 6、周知啓発活動の②の文面で、「三重県宅建業組合」ではなく、「三重県宅建業協会」である。

それと、伊勢市の相談会は大盛況であったということは正にそのとおりで、宅建業協会の相談員は昼抜きで対応した程であった。また、伊勢市は相談会の開催の勉強のため、その前にあった津の相談会に、宅建協会の伊勢志摩支部のメンバーと一緒に見学に行った。伊勢市の職員は話を聞きメモを取るなど熱心であった。そのような下地もあって大盛況であったのかと思う。盛況にするためのコツのようなものも津市の方に聞いていたかもしれないので、志摩市が今後行う相談会も盛況になると良いと思うので、そのためには情報の収集が必要であると思う。

事 務 局：今後、そのような情報があれば、都市計画課にお教えいただきたい。

会 長：その他、意見、質問等を伺う。なければこれで閉会とする。

以上