

平成 30 年度 第 4 回志摩市空家等対策協議会 議事録（要約）

日時：平成 30 年 6 月 28 日（木）

午後 2 時 30 分～午後 4 時 07 分

場所：志摩市役所 4 階 402・403 会議室

1. 事務局から開会の挨拶

2. 会長のあいさつ

3. 開催要件の確認

志摩市空家等対策協議会設置条例で「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」とあることから、本日は 10 名の委員の内、出席者が 10 名ということで会議は成立。

4. 配布資料の確認

事務局から配布資料の確認

5. 議事

(1) 第 1 回志摩市空家等対策協議会の振り返り

事務局：前回の協議会（平成 30 年 2 月 22 日開催）以降に発生した空家に関する事項として、協議会議事録を送付した中に同封した資料を回顧。

浜島地区における空家建物の一部崩壊について、大王地区における空家の火災について報告を行う。

会長：資料 1 の報告事項①および②について意見、質問等を伺いたい。

北本委員：浜島地区の崩壊については、強風であったなどの理由ではなく、単に老朽化による崩壊なのか。

事務局：老朽化による。

強風注意報が出ているような状況ではなかった。

空家の実態調査では、特に危険な部類に入っている建物であった。

松井委員：大王は立て続けに不審火が続いているため、対策に苦慮している。

過疎化、高齢化等の問題もあるが、今後、啓発活動に取り組み、少しでも被害が出ないような状況を作りたいと考えている。自治会だより等の定期的配布についても検討・準備中である。

空家対策について、行政と協力してやっていきたい。

会 長：ご意見として頂戴しておきます。

(2) 空家等の適正な管理に関する周知啓発について

事務局：資料2に基づき、ホームページ・回覧チラシ・空家所有者への送付文書について説明。(内容省略)

会 長：掲載に関しては各種団体に確認が必要な部分もあると思うので、それも含めて委員の皆様から意見をいただきたい。

事務局：委員の皆様には、各専門部署から来ていただいているので、事務局としても、是非ご意見を頂戴したい。

飯田委員：チラシとホームページの掲載記事の登記と相続の箇所について、岡先生と山崎先生の意見も聞いていただきたいが、権限が分かれている。この書き方だと、登記はすべて土地家屋調査士会ということで、相続もすべて司法書士会ということで少し問題があるのではないか。  
また、相続に関する相談については、三重弁護士会も業務範囲になりますので、司法書士会と並べて入れていただければ良いと思う。

事務局：そのように言っていただけると助かる。他にもこういう分野なら相談に乗れる等あったら、協力をお願いしたい。

岡 委員：私も特に問題ないように思う。

事務局：最終的にどうするか個別に相談する内容もあるかと思うので、そのときはお願いする。

山崎委員：司法書士と同様に相談会をやっている。土地家屋調査士会、連合会としても全国的に進めているところなので掲載等は問題ないと思われる。

北本委員：宅建協会としても特に問題ないと思われる。一点、気になるところは、市のホームページは分かりにくいと思う。何か検索したいときに、知りたいことにすぐにたどり着けない。空家に関する記事も、せっかく掲載しても辿り着けなければ意味がない。もっと工夫していただきたい。

事務局：担当部局に改善を要望したい。

向井委員：回覧チラシは良いと思うが、まずどこへ連絡、相談したら良いのかが分からないのが現状だと思う。この空家をどうしたら良いかと困っている人が、まずここへ連絡くださいという連絡先の掲載が良いと思う。掲載の字数も少なくすると良い。

前田委員：ホームページに関して、検索がうまく機能していない感がある。その点を改善していただけるとありがたい。チラシに関しては、周知の入口なのでそこをきちんとしていただけると良い。先日の大阪の地震があったため、このタイミングでチラシを配布することは、理解していただくのには良い機会と思う。

事務局：その方向で検討したい。チラシのサイズについて、回覧版の都合上A3よりもA4の方が見ていただきやすいという事務局内の意見に基づき、A4両面刷りとなった。ホームページについては、担当部局に要望する。

出口委員：啓発は大事だと思う。商工会でも高齢者に分かりやすい啓発活動は行っていききたい。空家の資料を頂いた後に、60代から70代の人と話をしたが、空家特措法については全く知らないとのことであった。窓口になるところが空家対策として固定資産税の減免に関する件があるが、これも含めて、丁寧に説明対応していただけるとありがたい。空家に関するアンケート結果で、回答者のうち69パーセントの人が空家特措法を知らないということ、対象の方々にご理解いただけるように対応をお願いする。

事務局：チラシに関しては、カラー刷りは厳しいが、年に色々なパターンで、2回から3回啓発できるような体制でやっていきたい。その都度、各団体で取組があると思うので、内容等お聞かせいただき啓発活動を行っていききたい。

伊藤委員：空家管理者は、ほとんどが市内に在住しない。回覧チラシを行う時期を考えないと、効果が薄いのでは。例えば、所有者の子が帰省する時期など。

事務局：市内に在住しない対象者に対する周知について、対応を考えたい。以前北本委員からご提案いただいた、固定資産税納税通知へのチラシ同封、柔らかい文章で周知できるような手法を考えたい。

松井委員：自治会として、自治会員が減少しているなか、高齢者で施設に入所している方多い。大王町の加入率が約70パーセント、鶴方で約50パーセントという現状の中で、はたして回覧チラシが行き渡るのか。回覧するときの相談先は、ワンストップサービスが良い。ここへ連絡すれば、次はどこへ相談したら良いか教えてもらえる、そのような書き方のほうが良いのではないかと思う。固定資産税の減免についても、実際に特定空家等になり減免措置がなくなった場合に、どれくらい固定資産税があがるのかという例をあげるのも効果的ではないか。少し恐怖感をもっていただいたほうが効果的では。

事務局：固定資産税については、先ほども回答したように納税通知書に同封するのは良いと思う。特定空家等と判断されたあとの固定資産税の取扱については、税務部局と相談しながら対応していきたいと思っている。資料6ページのフロー図の中で、「勧告」までいった案件が固定資産税の軽減措置がなくなるので、参考に申し添える。

出口委員：商店街、店舗住宅の場合はどうなるのか。

事務局：併用住宅でも専用住宅扱いしているものは固定資産税の軽減措置はあると思う。だが、商店街の商店であればない。

- 岡 委員：チラシ等は、行政としては知らせなければならないからするものだと思うが、受け取る住民が見ているかという、見ていないことがほとんどなのではないか。中には注意深く読む人も居るとは思うが、自分の場合は申し訳ないが回覧が来ると、すぐ次に回してしまう。周知をするのであれば、チラシだけではなく、ケーブルテレビで繰り返し放送するのも良いと思う。
- 事務局：これ以外でも媒体を探し、周知啓発を行っていきたい。ケーブルテレビ、行政チャンネルを見ていない人もいるため、色々な手法を考えたい。その手法とは固定資産税の納税通知書や、他に市役所が全戸配布するようなものがあれば、そこへ同封するなど考えたい。市役所の中でも空家等対策推進協議会をもっているの、そこで良い媒体を探し啓発を行いたい。
- 北本委員：チラシはタイミング。困っているとき、興味を持っているときに届くと効果的。どこかの自治体では社協と連携して、施設に入るタイミングが空家になるタイミングになることがあるので、そのタイミングを知る機会があったときで、空家の話が出たときに、チラシを配布しているという事例もあるらしい。
- 松井委員：岡委員が言われたように、回覧は見ずに回すことがあるならば、チラシの全戸配布や広報しまへの掲載を見開きカラーで行うのはどうか。全戸配布するよりも広報しまへの掲載の方が経費を抑えられるのではないかな。
- 事務局：広報しまについては、担当部局と協議し何とか良い場所を押さえ、見開き出大きく掲載したい。施設入所されている方については、実際に施設へ出向き、施設にチラシを置いていただきたいと思います。施設に見舞いに来る家族の方の目に留まれば効果的だと思う。
- 伊藤委員：施設に入るときに、空家の周知啓発のチラシを渡されたらどういう気持ちになるのか考えたほうが良い。もう、家に戻って来られないと言っているようなものではないか。
- 北本委員：言い方について注意する必要があると思う。
- 岡 委員：身元引受人の方にするのは良いのでは。
- 事務局：配布するにせよ施設の了解を得る必要が有る。一度施設に相談したい。

### (3) 防災空地・セットバック用地としての空家等跡地の利活用について

- 事務局：資料3に基づき説明。(詳細省略)
- 会長：狭あい道路のセットバック用地、防災空地の考え方、固定資産税の減免等についてご意見ご質問等あればお伺いしたい。
- 前田委員：防災空地とした場合、その土地は誰が管理するのか。

事務局：維持管理をどうしていくのか、費用対効果も加味しながら場所の選定、他の事例にあるようなポケットパークとしてコンクリートを打ち、管理を簡単にするなど事務局としても考えていきたい。防災空地を近隣住民の駐車場として使用する事例もある。市役所の中でもどこが管理するのか等協議しながらすすめていきたい。

山崎委員：セットバックの関係で分筆費用等が当然発生するが、そのような予算は持つのか。

事務局：それについては、これから考えていく。分筆にあたり多大な費用や、土地の値段よりも測量代の方がかかってしまうようなことがないよう、考えてやっていきたい。本当にその場所がセットバックする必要がある適切な場所なのか、自治会とも全体像も考慮しながら協議したい。

松井委員：波切の狭い道路で救急車が入らないところがあり、土地所有者にお願いしてセットバックし、土地を市に寄付していただいたという事例がある。セットバックするにせよ、一箇所セットバックしても何の意味もない。考え方は良いと思うが選定する場所を考えないと、無駄なお金を使ってしまうことになる。防災空地を駐車場にするなどの案は、民業を圧迫することもある。そのためセットバックは厳しいという気がする。

北本委員：都市計画区域内ではセットバックを前提で土地取引を行っているが、広がれば、周辺の空家の価値、人気も上がると思う。先ほど話にも出た駐車場の民業圧迫の話もあるが、地域全体で見れば良い事だと思う。

岡委員：こういう場合に固定資産税の減免が可能というものを作った方が良い。セットバック時に減免対象となるというのもひとつの方法。減免すると一気に税収が減るように感じるが、そうではない。減免によって本来の固定資産税額が抑えられているということ。

事務局：まちづくりを考えると将来的に幅員 4m以上の道路になるのが理想的だが、一度には難しいので徐々に進めたいと考えている。

飯田委員：前田委員からも質問があったが、誰が管理するのかの部分で、ポケットパークの管理は所有者が管理することを条件に固定資産税の減免を行っている自治体もあったはずなので、参考にしてください。

#### (4) 空家等の解体補助金について

事務局：資料4に基づき説明。(詳細省略)

松井委員：津市の特定空家の解体補助金制度と木造住宅除却事業、これは両方に該当すれば両方補助が受けれるのか。

事務局：津市特定空家等除却補助金交付要綱の第4条（交付の対象）第2項を見ると、他の公的な制度による補助金等の支給を受けている除却工事は対象としない、とあることから両方の補助は受けることができないと考える。

会長：ここで補助金の議題を出し、委員の皆さんに意見を伺おうというのは、どういう意味合いでのことか。

事務局：事務局としては、特定空家等を対象とすると、フロー図の一番下まで行かないと対象とならない。そうかと言って、市内には空家がたくさん点在している。少しでも空家を解体していただきたいというのが、事務局の考え。事務局としては幅広く対象としたいが、個人の財産を平等性という意味で、どこまでの費用をかけて解体を認めるのか、委員のみなさんにご意見をいただきたい。ある程度の制約がないと、平等性にかけるという意味もあり、どのあたりが落としどころなのか、この場でご意見をいただきたい。

会長：市として空家の解体を促進するため、空家の解体補助金を考えているが、こういった方向性が良いかという解釈でご意見伺いたい。

山崎委員：補助金制度を持っている市町は資料4に載っている所だけか。

事務局：県の担当に聞いたところ、津市のみであった。伊賀市にも解体補助金制度があるが、解体後の有効利用活用有りが前提。他市町の傾向として財源的に確保しやすい木耐震を利用した解体補助金が多い。単独の補助は市としても財源確保が難しい。事務局でいくつかのパターンを考え、次回協議会に諮りたい。

#### (5) 特定空家等の判断基準について

事務局：資料5に基づき説明。（詳細省略）

会長：志摩市独自の判断基準について、他に加えるべき基準があれば今回出していただき、今回の意見を踏まえた上で、次回に判断基準を示していただきたい。

北本委員：志摩市には土砂災害警戒区域はありますか。

事務局：イエローゾーン、レッドゾーンそれぞれあります。急傾斜地崩壊危険区域も含めて記載しています。県が順次調査中である。

松井委員：波切地区もレッドゾーンで、地図が赤く塗られている所があります。県と市の担当者が来て調査している。相当数あるのでは。

事務局：重複するが土砂災害警戒区域だけでなく、急傾斜地崩壊危険区域もある。土石流の危険箇所もあり、そのあたりも含めて市内には結構あります。

岡委員：緊急車両が入りにくい場所も対象に入れたほうが良いと思う。

(6) 平成 30 年度協議会スケジュールについて

事務局：資料 6 平成 30 年度協議会スケジュールに基づき説明。(詳細省略)

会長：この件に関して、委員の皆様からのご意見が無いようですので、予定していた議事については以上となります。その他ということで、何かありますでしょうか。

前田委員：空家に関して、何か問合せ保存版のようなものに載せてはどうか。

事務局：「くらしの便利帳」のことでしょうか。うまく活用できたら掲載したい。

前田委員：それなら、見てもらえる機会も多いのでは。

事務局：社会福祉協議会から資料をいただいていますので、説明をお願いします。

前田委員：たまたま福祉新聞を見ていたら、福岡市社協での取り組みが掲載されていたので、せっかくの機会なので情報提供しておきたいと思いました。

会長：こういうことも参考にとということですね。ありがとうございます。

事務局：空家対策を進めていく上で、それぞれの専門知識を活用させていただきたいと思います。事務局からその都度、連絡をさせていただきご協力いただくことも多々ありますので、今後ともよろしくお願いいいたします。特に自治会様におきましては 65 件（8 月に予定の特定空家等になる可能性が特に高い空家等の所有者への依頼文書）の洗い出しやセットバック案件等、ご協力がないと出来ないのも、そのあたりも含めよろしくお願ひします。その他の委員の皆様にも専門的知識をお借りしたいと思ひますのでよろしくお願ひいたします。本日、平成 30 年度版としてファイルを配布させていただいたので、次回の協議会以降もご持参いただくようお願ひいたします。

会長：冒頭でもお話ししたブロック塀に関してですが、現行法に照らして、建築基準法に対して不適合なものに関しては早い時期に、できれば 7 月中に除却等をして行きたいと思っておりますのでよろしくお願ひいたします。それでは本日は以上になります。ありがとうございました。

以上