

平成 30 年度 第 6 回志摩市空家等対策協議会 議事録（要約）

日時：平成 31 年 3 月 12 日（火）

午後 1 時 30 分～午後 2 時 50 分

場所：志摩市役所 4 階 401 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 9 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) 空き家相談会（2/2 開催）の開催結果について（報告）

事務局： 空き家相談会の開催結果について資料 1 に基づき報告。（詳細省略）

会長： それでは議事 1 について、まずは相談会にご協力いただきました委員の皆様感想を聞かせていただきたいと思います。いかがでしょうか。

北本委員： 私に対応した中でという話になるのですが、地元の方だとこれは売れないと思うのですがと言いながら話を始められる方が多かったです。その通りで、あまり良いお答えが出来ないケースもありました。その中でも、相談会に来て良かったとおっしゃる方も多かったので、開催して良かったのではと思います。

山崎委員： 私たちは午前と午後に分かれて対応したが、自分が担当した午前中は 1 件も相談がありませんでした。資料を見ると午後に 1 件合筆の相談、空き家とは違う方向の話があったようです。

向井委員： 1 名だけ相談がありましたが、不便な場所なので空き家を撤去したいという内容で、別ブースに移動していただいた。そのため、相談としてはなかった形です。

岡 委員： 業務で行っていてもそうなのですが、相続の関係で、子や孫に残したくない。自分が生きている間は良いが、他所にいる子や孫に迷惑をかけてしまうことが気がかり。お金がかかっても解体するのは仕方が無いと思うが、解体後の固定資産税が残ってしまうことが困る。末代まで残してしまうことが苦になるという話があった。なので、解体ありきで行くのも難しいのではと思う。壊さないといけないものは別として、何とか活用できればいいと思います。

松井委員： 私は直接は相談を受ける関係にはないのですが、気になったので当日午前中に見に行きました。ただ午前中で相談者も少なく、大丈夫かなと少し心配なまま帰りました。自分が会場に行ったときは、二組ほどお見えになり、市役所ブースにて除却や固定資産税の相談をしていたかと思います。周知に関して、チラシ等していただきましたが、防災無線等の利用も次回開催の際は考えてもいいのではないかと、と思いました。

会 長： こういった意見も踏まえ、事務局いかがでしょうか。

事務局： 皆様にはいろいろご協力いただきありがとうございます。会場的には大きな会場を使用しましたので、人数的には少なく感じましたが、内容的にはいい相談会だったと思います。

先ほどからの話にあったように、北本委員がおっしゃったように、今から特に私たちが危惧しているのは、売れない・利用できない物件を今後どのようにしていくかを検討していきたいと思っています。それと、岡委員がおっしゃられた相続問題ですが、撤去していただければありがたいのですが、私たちが相談を受けているのは、費用的に取り壊しができないというものが多いので、取り壊していただけた場合には、この協議会の下部組織である推進協議会とも密に連携しながら撤去後の税負担の軽減等について勉強したいと思っています。

あと、松井委員からの意見で、周知については色々な方法で取り組んでいけたらと考えています。また、今後皆様にご無理をお願いするかもしれませんが、旧5町の地区別に開催するとか様々な案をもって、相談会は好評でしたので、続けていきたいと思っております。またよろしく願いいたします。

会 長： それでは続いての議事に移りたいと思います。次は平成30年度における空き家対策の実績についてということで、事務局から説明をお願いします。

事務局： 平成30年度における空き家対策の実績について、資料2に基づき説明。
(詳細省略)

会 長： 「平成30年度における空き家対策の実績」についていま事務局から説

明があったところですが、ご質問等ございましたらお願いします。

北本委員： 別紙2の伊賀市との意見交換会ですが、伊賀市では特定空家等については事務局で判断するということですが、志摩市とは組織体制が違うということも同時に分かったということですが、今後志摩市でも同様の対応ができるのか、そのあたりはどのように感じられましたか。

事務局： 対策上専門家の判断を求める場合が出てくると思いますので、志摩市としては、話は違うのですが木造耐震の事業を建築士事務所協会にお願いしていますので、建築士事務所協会にお願いしていくとか、三重県建設技術センターも専門的なことをしていますのでそちらにお願いする。この2団体と協議して専門的な部分において市として対応していかなければならないものは、協力をお願いし対応していかなければならないという考えであります。

松井委員： 空き家の件ですが、昨日ある女性からご相談があって、自分の家の隣が崩壊してきていて非常に危険である。一応、市にもお願いをした。警察にもお願いをした。しかし道路にはみだしているわけではないので、いまのところ手が打てません、との回答であった。

空き家の相続人が放棄していて、行政としては対応できない、となると最終的には自治会に相談がある。自治会でも全く対応できないと説明するが、そのような相談が最近増えています。対応できないことを丁寧に説明するが、ご本人さんの納得がいかず、苦慮しています。市と相談して代執行で解体したとしても費用がかかるので簡単に代執行するわけにもいかない。そういう説明をしてもなかなか納得してもらえない。その辺のところを良いアドバイスがあれば教えてほしい。

事務局： おっしゃられている場所はだいたい目星はつきますが、県としても法律事務所と検討していると聞いておりますし、所有者も調査してるようですが、所有者は行方不明で、法的にどのようなことができるのか、市としても苦慮しているところです。

その辺のことについては、県とも協議し、申し訳ございませんが自治会さんともご相談させていただきたいと考えていますので、よろしく願いします。

会長： 他に何かございますでしょうか。無いようですので次の議事に移りたいと思います。議事3「特定空家等の判断基準について」を事務局から説明をお願いします。

事務局： 特定空家等の判断基準について、資料3に基づき説明。(詳細省略)

会長： それでは事務局から説明のありました議事3についてご意見ご質問等ございましたらお願いします。

北本委員： シミュレーションの3ケースについては特にありませんが、この基準についてお伺いしたい。「③周囲への影響（景観面）」について「・立木等が建築物の前面を覆う程度まで繁茂している」というところで「ぜんめん」が「まえめん」になっているのですが、国のガイドラインでは「全面」となっていて、これはあえて変えているのか、単なる誤字なのか、お伺いします。

事務局： そういう意味ではありませんので、ガイドラインと同じように「全面」とします。

北本委員： わかりました。意味合いが変わってくるので確認しました。

あと、建築物等の状況で「屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある」という部分ですが、これはガイドラインどおりの判断でいくということでしょうか。

事務局： そうです。

北本委員： 前回も少し申し上げたのですが、「⑤周囲への影響（防災面・防犯面）」の判断基準ですが「安心・安全」という基準になっていますが、これが必要な基準であれば残す必要がありますが、そうでなければ変えればよいと思っています。

ほかの①～④までは客観的に危険なのかどうかということの問題にしているので、安全かどうかを問題にしている基準かと思います。

⑤の時には「安全」かどうかという基準だけではなく、「安心」かどうかを別途問題にするのか。

「安全」かどうかを判断したうえで「安心」かどうかを判断しようとしているのか。そういうこともよく理屈を詰めたうえで、安心の基準をつくるべきだと思う。なんとなく入れるのではなく、「安心」の定義をよく考えてからこの文言をいれるべきだと思うが、その辺りはどうお考えですか。

事務局： その辺りはもう一度精査させていただき、考えさせていただきたいと思っています。

北本委員： 実際の事例を当てはめるときに迷うことになると思いますので、きちんとしておいた方がよいと思います。

事務局： わかりました。

あと、「⑤周囲への影響（防災面・防犯面）」ですが、この部分に志摩市バージョン的なもの（「津波浸水～」「小中学校～」）も入れているのですが、これについて委員の方々からの意見をだしていただければと思っています。

会長： そうですね。全体的にあいまいな部分が多いですね。「深刻な影響を及

ばすおそれがある」とありますが、どこまでが「深刻」であるかという判断はどうするのか、ということですね。委員の皆さんどうでしょうか。

北本委員： 会長のおっしゃったとおりですが、結局具体的なものを当てはめるときに基準が漠然としていたり、言い回しが抽象的であるがために、迷う結果になります。

結局、結論が先にありきとなって、これは特定空家にしようという結果になりかねないので、私もこの内容の言わんとすることは分かっている、まったく否定する気はありません。

しかし、国のガイドラインを見ると基準が示されている部分については、その具体的な例が記載されている。「深刻な影響」についての具体的な例をいくつかあげておいて、実際に当てはめるときにぶれの無いよう、迷わなくていいようにしておいたほうが良いと思います。

事務局： その点については、判断基準で迷うことがないように、再度国のガイドラインとも照らし合わせて、再チェックしたいと思います。具体的な基準をある程度例をあげて示していくようになります。

北本委員： 基準として明確にしておいたほうが良い。例えば、志摩市独自の⑤を作ろうとした時に、「狭あい道路に接していて、災害時の倒壊等により」危ないものは特定空家等にした方が良いとかの考えがあって、この項目が作られたと思う。どういうものを想定したいのか、どの程度になったら「深刻」と言いたいのか、どの程度で「安心・安全」と言いたいのか、どう判断したいのか、考えた方が良いでしょう。

前田委員： ケース1ですが、ここ最近また倒壊が進んでいるように思われます。これは前面の方には住宅はありませんが、奥の方に住宅や車があったりした場合に倒壊した場合に被害がでてくるので、先ほど全面という話があったが四方も考慮したもののほうがいいのではないかと。あと、景観でいうとこの間、鵜方駅の近くで取り壊した家で鵜方駅から奥の空家が丸見えになる、このようなものについてはいかがなものか、と思います。前の家を壊したら後ろの家がすごいことになっています。

事務局： その空家については相談は受けており、調査中です。

山崎委員： ケース3ですが、どこまでを空家として認めるかですが、こんな状態となっても空家として対応しなければいけないのか。こうなると、工作物ですよね。どこまで空家対策として対応していくべきなのか、その辺りはいかがですか。

事務局： このようなケースで相談をうけているものは他にもたくさんありますので、再度精査して対策する空家の基準というものを確認しておきます。市民の方から相談があれば、受けるしかないのかという所で受けてい

ます。なかなか線引きが難しいのが事実です。

建築基準法上の建築物といえ、建物の呈を成しているものであれば、当然空家として相談をうえていますが、例えば漁具倉庫、海女小屋等についても苦情や相談が来た場合には、空家としての相談・苦情は受け付けています。

前田委員： 固定資産税を払っている以上は、対応せざるを得ないのではないのでしょうか。固定資産の評価に上がっている限りは。

事務局： 固定資産税の評価にも至らない物件もございます。そのような物件についても都市計画課に相談があるため、相続関係等の追跡調査を行い対応している状況です。

会長： 他に何かございますか。

資料3については⑤の周囲への影響についての部分ですが、基準等をもう少し精査すること、何か所かあるのですが、市では「安全・安心」の準で統一しているので、統一したいと思います。

それでは、次に議事4「平成31年度の空き家対策について」事務局から説明をお願いします。

事務局： 平成31年度の空き家対策について資料4に基づき説明。（詳細省略）

会長： 議事4について、何か質問がありましたらお願いします。

よろしいですか。それでは、予定していた議事については以上となりますが、その他、事務局から何かございますか。

事務局： 情報提供です。先ほど前田委員から資料をいただいたのですが、所有者不明の土地の問題についての資料です。空き家のことではないですが参考としてください。

会長： 最後に委員の皆様から、何かございますか。無ければ、本日の会議は終了します。

本会議は飯田弁護士にご参加をいただいているのですが、平成31年度から弁護士資格をもった任期期限付職員を採用します。今後も飯田弁護士と連携をとりながら、より実効性のある空き家等対策を行っていきたいと考えています。よろしくをお願いします。本日はありがとうございました。

以上