

令和6年度第1回志摩市空家等対策協議会 議事録（要約）

日時：令和6年7月29日（月）
午前10時00分～午前12時00分
場所：志摩市役所4階405会議室

1. 会長挨拶

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8名ということで会議は成立

（欠席者：出口委員、小林委員）

3. 議事

（1）特定空家所有者等に対する勧告について

事務局：資料1に基づき説明

（2）空家等実態調査の進捗状況について（報告）

事務局：資料2に基づき説明

（3）令和6年度「まちづくり市民懇談会」について（情報共有）

事務局：口頭で説明

橋爪会長	事項書をご覧くださいと思います。 まず、議事 1 について事務局から説明をお願いします。
事務局	<u>資料 1 に基づき事務局から説明</u>
橋爪会長	それでは議事 1 について何かご意見ご質問があれば、よろしくお願いします。
柴原委員	フローシートで順番にいきます。まず、市で特定空家等の認定が、平成元年から 5 年で 45 件ありまして、本年度 6 件増えると 51 件になります。このうち、空家を取壊した実績があるかどうか。それから、応答あり応答なしで対応が違ってきますので、この内訳を教えて欲しい。これが 1 点。次 2 点目。固定資産税住宅用地特例の除外例がどれぐらいの実績があるか。それから 3 点目。代執行マニュアルに基づく対応のマニュアルがあるのであれば、もらっている記憶がありませんのでいただきたい。それから、前回のときに、写真は、周囲の状況、周囲の影響がわかるようにもう少し広角で欲しいという意見があったんやけど、今回もその対応をしてないのでしてください。
事務局	まず件数につきましては、今年、去年、5 件増やしまして、トータル 40 件。そのうち 10 件解体されております。応答につきましては、応答なしがだいたい半分くらいです。通知が返ってくるのも結構あります。固定資産税につきましては、今回初めて勧告をさせていただきますので実績はありません。代執行マニュアルについては、作成はしていません。現在実態調査を行っております。その上で来年度実施の空家対策計画を見直すときに、代執行マニュアル作成を検討させていただいて、各所の意見を入れて作成していきたいと思います。
柴原委員	浜島地区の地区懇談会で話が出まして、代執行してくださいということで言われましたので、困っとると思います。僕もそのあと見に行きました。浜島の 623 番地のところ、前から見ても危ないし、裏の道は市道なんですけど、上から物が落ちてくるので、通行止めにしてあります。使用できません。こういう建物が建ったら住民の心がすさんでしまうと思います。やっぱり街の元気を取り戻すには、綺麗にしてみらうとありがたい。経済活動については市長が先頭取って、企業の誘致とか事業での連携、宿泊税を導入するようなことも聞いてます。よくやってくれると思いますが、市民の安全を守る、一丁目一番地のことをやっぱりやって欲しいので、言わさしてもらいました。ありがとうございます。頑張ってください。

橋爪会長	ようやく、取りかかれたかなと思います。これまでなかなか取り組みなかった理由が延々と続いてきたお話を聞かせていただいていますんで。ようやくちょっとそういう雰囲気のところへ足を踏み入れることができるような状況に、国、県、市も、あとは町もなったのかなっていう気がしますね。スピード感をもってやらせていただきます。
事務局	個人の持ち物ということで、そこへ税金を使うことからその辺の法的根拠を作りながら、考えていきたいと思いますので、よろしくお願いします。
林委員	増税って書いてあるんですが、何%ぐらい上がるんですか。
事務局	住宅用地特例のおかげで今 6 分の 1 になっている部分につきまして、その軽減税率がなくなる。もろに 6 分の 1 というわけではないんですけど。今回送付するものの中には、軽減がすでにかかってないものもありますので。金額的に言いますとかなり小さなものもあります。それでもこういう罰則があるということを知らせることにもなるので、連絡をして啓発していくような格好で進めたいと思います。
林委員	あまり変わらないっていうとね、特例がなくなるということだけですよね。
事務局	土地の価格になるので。評価的には先ほど浜島の件であればもう評価なしです。適用なしということになります。
林委員	なぜ私がこういうことを言いますと、今年の空き家無料相談会の場で、壊すのは幾らって話もあったのですが、税金がどのぐらい上がるのかということも、相談を受けたわけなんです。私らは何も言えないので。
事務局	来年度からは課税課とも話をして、参加をしていただく方向で進めたいと思います。どうしても税のことなので、個別に聞いてくださいということで営繕室からは回答させていただいています。営繕室の補助金を使って、空き家を壊していただくと、2 年間だけ住宅用地特例の延長を受けられる制度があります。
林委員	最近その無料相談会も解体の相談じゃなしに、もう悩みの相談会の感じがする。もうどうやって答えていいかわからなくなってるんですよ。
橋爪会長	市民の方々の空き家に関するニーズがここ 5 年でかなり変化が起こってると思うんです。それは我々もひしひしと感じてるところです。だ

	からこそ、市長として、指示を出させていただいてるのは空き家になる前に、どうマッチングさせていくか。要はそうなるからの話ではなくて、やはり行政がしっかりと対策に取り組みながら、皆さんとお話をしながらやっていくことが大事ではないかと思います。空き家予備軍と私は勝手に呼んでいたんですけど、そういう部分を調査すべきであるということで、ようやく去年あたりから少しずつですけど取り組み始めたと。空家を持っている方のニーズが年々変化しているのだと思います。我々もさっきお話させていただいた通り、課税課の職員にも、空き家相談会に来ていただいて明確に説明できる機会を作ること大事なのかなと思いますので、ぜひそのあたりは連携して取り組んでいただければと思います。
事務局	ありがとうございます。ここの何人かの委員さんも来ていただいて、いつもご迷惑をかけております。相談にこられて方からは、「安心した」、「ちょっとは気が楽になった」という言葉も聞かせてもらっております。無料相談会をやっていく中で、市民にとっても、よい機会ではあるのかなと思うので、もう少し来ていただけるよう啓発の仕方も考えていきます。一昨年前は自治会の方にも、空家になる前の対応ということで、チラシをまわしていただきました。また今回時期を見て、回覧か各戸配布をできるような形で、啓発のチラシを入れるようにさせていただきます。
橋爪会長	税の件でも、空家相談会の変化も、こちらから起こすことができると思いますので、また情報いただければと思います。
柴原委員	市長が言ったマッチングの件なんやけど。僕のうちはもう 50 年も居酒屋をしているので、よその方が来るんですよ。魚釣りに来たり、商売で来たりして、空き家になる前に、それを買って、別荘地で利用してる方が、4 人ぐらいいます。きれいにしとるんですよ。例えば年寄りばかりで施設に入るとか、子どものところへ行ったら家をよう守らんという人もいます。そういうマッチングをしてもらって、例えば土地付きでただでもらってもらえるようなことをしないとなかなか進まないと思います。志摩市の不動産の価格が高いんですよ。高いもんで、誰も買わないんですよ。津波が来てから、どんどん下がっています。うちの家が津波がくるちょっと前までは、坪 15 万から 25 万しました。今 1 万円でも買いに来ません。そういう実態がある中で、要は空き家になる前に登録して、お金もいらないのでもらってもらえるようなマッチングの制度があれば非常にありがたい。この間年収 10 億の社長から家探してくれって言われたけど、なかなか言いにくいもんで。各町でちょっとリノベーションして使えるところがあって、安価にするようなことがで

	きたらありがたいんですけど。
事務局	今、空き家バンク制度を運営しておりまして、一昨年度からかなり数も多くなっており、今年度は今、36 件登録されています。昨年度は 11 件、今年度は 4 件成約しており、柴原委員が言われているように結構注目されています。今年度から柴原委員が言われたような地域からそういう話も上がるということもあるので、実験的ではあるんですけども、国府地区で空き家バンクの地区版ということで、NPOの力を借りて地区の皆さんと話しながら注目できるようなサービスを考えております。8 月ぐらいから、地区限定の SNS を活用したような活動も始めまして、そのあと、地区や自治会と協力して、(空き家として) 空いているところについては声をかけていくようなことも考えております。
林委員	空き家バンクの登録の規定はあるんですか。
事務局	空き家バンクに出したあとでトラブルが起こることもあるので、市職員で物件の現場確認をして、登録できる物件かどうかを判断します。他の自治体では 0 円住宅とかを実施しているところもありますが、草が生い茂っていて現場へ入れないとか、雨漏りがひどいとか、屋根が落ちてるとか、壁が剥げてるとか、そういうものにつきましては使える空き家ではないと判断し、登録を断らせていただく場合もあります。登録の相談を受けた場合は、事前に 1 度現場に行って、その物件を確認した後に、登録できるものであれば、そのあと登録しています。
林委員	事前相談に対応してもらえるということですね。
事務局	はい、できます。
林委員	私のところにも波切で 2 件ぐらい相談に来ますので、空き家バンクが一番手っ取り早いかなと思うんですけどね。売るにも売れないし、貸すにも貸せないし、そういう部分についてはわかりませんからね。
堀口委員	空き家バンクの登録物件については、ネットとかでは見れるのですか。
事務局	はい。空き家バンクのホームページについては、「移住者サイト」というところから、入ってもらうと見れます。画像もあります。配置図と 360 度カメラで撮影させていただいて、それを見せるような形になっています。
林委員	無料ですよ。

事務局	はい。空き家バンクに登録は無料なんですけども、売買契約が成立した際は、不動産業者さんへ 30 万ぐらいの成功報酬は支払うことになります。部屋の中を見れるような状態にしております。住所は、これには記載していないんですけども、個別の番号を言っていただいて、紹介させていただきます。人気のあるものについては交渉中となっており、10 件ぐらい待っているものもあるんですけども、順番にすすめていかないとはいけませんので。
林委員	賃貸も紹介してくれるんですか。
事務局	賃貸も 1 件あります。
前田委員	リノベーションしているとかそういうのは対象になっているんですか。
事務局	リノベーションとか何もしてないものが多いです。逆に綺麗なものは、不動産屋さんの方で相談してもらった方がよい場合があります。不動産屋さんで載せられないような物件が多いです。中には金額が高いものもあるんですが、媒介業者さんにお支払いする成功報酬が残るぐらいの金額設定のものがほとんどを占めている感じです。リノベーションはその後やってるような感じです。
前田委員	さっき柴原さんが言われたようにリノベーションできるとかね、0 円みたいなのも登録できると、移住とかそういったこともね、週末だけでもええから来てお金を落としてくれるとかそういうことも可能になるんちゃうかなと。結構今、リノベーションはやってるから。逆に楽しんでやってる。1 年ぐらいかけてやる人もおるし、そういう物件も中にはあると、こんなもんあるんやなということで、興味をもってもらえるんちゃうかなと思います。
事務局	またそのあたりは、検討させてもらいます。リノベーションとできないような状態のもので 0 円住宅ということになりますと、やっぱトラブルの元になることもありますので。一応、建物として、ちゃんと使えるようなもので考えさせていただいて、登録さしてもらってます。
橋爪会長	例えば、所有者の方が、0 円でもいいよっていう部分で、表記できるガイドラインを整備するとか、ルールを作ってもらったらいんじゃないか。

事務局	はい。0 円でもいいと言う方もかなり多いんですけども、0 円ですと、マイナスになりますので、契約の成功報酬の支払い額を見込んで、大体 50 万ぐらいが最低に近い金額となっています。
柴原委員	解体費用は木造で平米幾らぐらいですか。
事務局	場所によりますが、平米 10 万円超えています。
柴原委員	そうすると坪 30 万円。
橋爪会長	前田さんが言われた、週末についていうお話、今 2 地域居住ということで国交省からもそういう生活の仕方をバックアップされております。空家問題の解決方法の一つとして提案されていますので、またそういうのも含めて参考にさせていただければと思います。
柴原委員	志摩市所有の土地家屋がなかなか売れへんけど、なんでですか。
橋爪会長	例えば浜島給食センターとか。買い手がつかない。商売人からすると、サイズが中途半端ですよ。ご存じの通り、公共で壊す金額と、民間が壊す金額ちょっと違うと思います。公共が壊すとなると、費用を税金から出すので、非常にバランスが必要な状況になってくると。あと、多分民間の方々が見るのはそのままの状況、要は建物がある状況で使えないかっていうふうに、そこに家を建てて販売しようっていう、多分、不動産屋あまり多分ないですよ。多分そのまま何か使えないとか、貸せないかっていうことが多いと思う。結構サイズの、中途半端な感じなのかなとは思いますが。それでは、議事 1 は、終わりたいと思います。続いて議事 2 について説明をお願いします。
事務局	<u>資料 2 に基づき事務局から説明</u>
橋爪会長	それでは、この事項にご意見あれば、よろしくどうぞ。
事務局	先ほどの資料の 2 ページのスケジュールですが、冬（第 2 回）の対策協議会のときには、空き家の件数が出ると思います。その中でアンケート結果とかそういうものについては説明できないかもしれませんが、1 月か 2 月ぐらいになるかと思いますが、空き家の実態数についてこちらで説明させていただきます。 令和 7 年度の協議会のときには、先ほど説明した志摩市の空家対策計画の冊子の改定ということで、計画案をその場で 1 度提案させていただきます。その中にはアンケート結果とかも含めたような内容で説明で

	きるよう、今進めております。そして先ほど柴原委員から言われた代執行の件につきましても、今は勧告、命令、代執行にというルートはあるんですけども、それに至るまでの細かい内容というのはしっかりしたものがありませんので、そのことも含めた内容で説明できるよう進めたいと思います。
橋爪会長	それを踏まえて、何かご意見あればよろしくお願いします。
福岡委員	4 ページの水道閉栓件数の件ですが、1 年前の令和 5 年 4 月 1 日現在の資料を持っているんですけども、浜島町、志摩町、磯部地区はほぼ横並びなんですけども、大王町が 100 何十件増えてるのと、阿児地区は逆に 200 件ぐらい減ってるんです。これは何かあるのでしょうか。大王町は空家が増えて、阿児町は空家が減ったのか、何かこう改善されたのか。
事務局	こちらは閉栓状況になるので、水道課から情報してもらったものになります。閉栓してアパートとかそういうものがあると、閉栓して開栓していくとその場所で増えてくると思われます。阿児町ではそういう影響もあると思います。大王町につきましては空き家が増えている状況ももしかしたらあるかと思います。ゼンリンが実態調査の契約業者なんですけども、ゼンリンの空家の情報とマッチングさせながら、4000 件ぐらい抽出しまして、その傾向を見ております。この数字では、あくまでもその水道の開栓閉栓の情報でありまして、昔から残っているものも含まれておりますので、何とも言えないところもありますが、この情報をもとに、うちの空家の情報や委託業者が持つてくる情報をマッチングさせて、最終的に件数を確定することになります。これは、あくまでも委託業者へ提供した数字ということなので、閉開栓の詳細な内容については把握しておりません。
橋爪会長	他にございますか。
委員一同	ないです。
橋爪会長	それではないようですので、議事 2 を閉じさせていただきます。続いて、議事 3 について事務局から説明をお願いします。
事務局	<u>事務局から説明</u>
橋爪会長	それでは事項 3 について、何か意見があればよろしくお願いします。

林委員	空家の苦情なんですけど、どんな苦情があるか。この間の間崎の苦情もありましたので。
事務局	実際に住んでおられる方の隣の空家のことでした。そこにブロック塀があり、その下に道路があるという状況でした。そのブロック塀にヒビが入っており、地震とかで倒れてくる可能性もあるので何とかして欲しい、という話だったんです。「空家等」ということでブロック塀も含まれますので、そのような相談を受けた場合、私たちは現場写真を行って、所有者へ現場写真を同封して、きちんと管理してもらうよう手紙を送っています。
林委員	苦情の中には立木の苦情とかはありますか。
事務局	今の時期はほとんど立木の苦情となっています。家が建っている土地につきましては、私たちにも調べる権限がありますので、調査をして、こちらから連絡させてもらっている状況です。
林委員	空家になっていますもんで、連絡のしようがないという話を私はよく聞くんですわ。
事務局	そういうようなことがあれば、相談者から営繕室に連絡していただいて、私たちの方で調査して、相手方へ通知するという対応をしております。どうしても連絡が取りたいということであれば、その手紙の中に、相談者の連絡先を表記したり、営繕室へ相手方から電話がかかってきた際に相談者へ連絡先を教えてよいかどうか確認したうえで、相談者へ教えたりするなどの対応をしております。
事務局	日本国憲法 29 条に、財産権の不可侵で何人も個人の土地に関しての財産というものをおかしてはならない、と定められております。改正民法によって地上 4 メーターぐらい高さのところから出てきた樹木を切ってもいいよとなっております。基本的には、個人さんで管理してもらうということが第一義的な話なんですけれども、なかなか連絡が取れない方も多いので、その場合は、市の方から連絡をしたりします。なかなか連絡が取れない場合に、行政で切ったりする際、そのかかった経費については個人さんに請求しなさいってというような法律があるんですけれども、請求したところでお金入れていただけるかどうかというようなこともありますので、なやましい話です。
事務局	空家から自分ところに木がかかってきているので切ってくれという相談を受けることもあります。個人の土地にかかってきている部分に

	ついて、行政では絶対に切れないので。
前田委員	市道で、50 cmくらい除草してくれますよね。だけどその上が全然なっていないという話を聞くこともあります。もう覆いかぶさっていてそこ通りたくないと言っている市民もいるようです。市の方では草木が何メートル以上伸びたら切るとかそういう基準はあるのですか。
事務局	草刈については、今回のまちづくりの中でも年3回刈るということで、予算立てをしてます。立木については年1回伐採する方向で計画しております。市道に関しては、ちょっと危険だなと思うところについては伐採します。ただ、先ほど申しましたように、そこが個人さんの土地であるならば、やっぱり財産権の侵害ということもありますので、地上で高さ4メートルぐらい、うろ覚えですけども、そこから上は切ってもよいことにはなっておるんです。切った部分の費用については、個人さんに請求しなさいというところがあります。やはり第一義的には個人さんに管理をしていただく必要があります。しかし、そこにはなかなか応じていただけない方もみえますので、その辺は、お互いの話し合いの中で進めていかざるを得ないところがあります。
前田委員	切ってくれへんかって言われますけど、市道の上を覆いかぶさってきているようなところに僕らが行って、勝手にするわけにいかないですよ。この前そういう相談を受けましたので。
柴原委員	僕は自治会で市民の代表ですので。改正民法 233 条では、枝木が出ている場合は、出た側が市であったら、市が切ってもいいというプロセスになっています。道路助成の草刈の経費が市は幾ら持ってると思いますか、年間経費 8,050 万です。これでは足りないと思います。もっと予算あげてください。自治会へもその手の苦情が多いです。まちづくり記録帖を作る中で挙がってくるのは草刈と側溝の修繕ばかりなんです。浜島町だけではなく、志摩市全域がそういう状態なので、草刈り等の予算を増やしていただくようお願いします。
前田委員	除草のスケジュールはわかってるんですか。
橋爪会長	大体決まってますよね。
事務局	ゴールデンウィーク後伸び始め、伸びてきてからですけども、盆までに2回刈ります。盆以降に1回刈ります。
前田委員	うちの畑のまわりの農道だけど、僕も年に何回も刈ってるんだけど、

	他の人も通るんでね、車も通るので。
柴原委員	幹線は刈ってくれるけど、農道とか小さい道とか、なかなか刈ってくれない。
前田委員	市民も通るんですよ、車が通るから。バイパスができて、側道になってしまったんですが、今では頻繁に通るもんで。
橋爪会長	除草についても、県の道路もありますので、県ともいろいろ協議をしながら、やらせていただいております。あと、令和５年から６年で除草の経費を１０００万上乘せのしたのですが、令和５年より６年のほうがすごく草木が伸びたりとかもしました。年々気候も変わっている状況で、たちごっこ的なところもあります。あと、やはり刈っていただく方も少なくなっております。志摩市における建設業の求人倍率３．７倍とか非常に高いです。いろいろ工夫しながら、私たちも考えていかなければと思います。またいろいろな情報があれば、教えていただきたく思いますのでよろしくお願いします。
橋爪会長	他にいかがでしょう。よろしいですか。それでは、事項３を閉じます。本日予定していた議事は以上となります。その他で何かご発言のある方、よろしくお願いします。事務局どうですか。
事務局	今回の開催は、２月ぐらいの開催を予定しております。特定空家は今年についても増えると思われます。また実態調査の状況を報告させていただきます。
橋爪会長	ありがとうございます。それでは本日の協議は以上となります。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お願いいたします。