

令和6年度第2回志摩市空家等対策協議会 議事録（要約）

日時：令和7年2月28日（金）

午後1時30分～午後2時30分

場所：志摩市役所4階403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3項

「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6名ということで会議は成立

（欠席者：田中委員、岡委員、福岡委員、出口委員）

3. 議事

（1）令和6年度特定空家等の認定・除外について

事務局：資料1に基づき説明

（2）特定空家等への対応進捗報告について

事務局：資料2に基づき説明

（3）令和6年度空家等対策事業の実績について

事務局：資料3に基づき説明

橋爪会長	それでは議事に移っていききたいと思います。 事項書をご覧くださいと思います。 まず、議事 1 につきまして、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、説明があった議事について、何かご意見ご質問あればよろしくお願いいたします。
柴原委員	除外の写真についてですが、除去前と除去後の写真の方向が違うので、土地勘の無い人だとわからないと思います。判断できない部分がありますので、次回からできたら同じ方向で写真を撮ってください。あとは肅々とやってください。
橋爪会長	はい。ありがとうございます。他何かあれば。
林委員	空家の認定ですけどね。持主さんに対して報告か何かされますか？空き家相談ときに、市役所から通知がきたということで、私の方に壊すのをどうしたらいいかという感じで来てくれます。空家を壊すために必要な道路も無く、予算も無いので、自分で壊したいと言うんですよ。建屋を一部壊してそこに積んでおこうかなという相談を受けるわけです。その時に、この写真を見て思ったんですが、敷地の上に、残存物があったとしても、もう、空家等としての指導は関係ないっていうことではないわけなんですよ。その指導はどうしているんですか。
事務局	今回挙げさせてもらったものは、すべて、所有者を調査することになります。ここで意見を聞かせていただいた上で、認定してから、翌年度に通知を送付するような状態となっています。この事例のように自分で解体して廃材等を置いておくことについては、それはいけないということとは言えないんですけども、自分の土地から何か物が飛んで、危害を与えたら責任が伴ってくるので、そういうことは伝えております。また、土地の管理をしっかりとしてくださいということは言っております。特定空家からは除外となる状態になるということです。特定空家につきましては除却の補助金の制度もあるので、連絡のあった人には、その活用も検討していただくよう説明もしております。
林委員	その補助金の制度は除却の見積もりから何%か補助してもらえということでしょうか？
事務局	木造の特定空家で 30 万円、非木造で上限 50 万円となっております。

	棟別であれば、棟別に申請してもらえます。 それと昨年度、特定空家等が危険な状態でなくなればよいということで、基礎を残しても建屋だけ取っていただいたら補助金の対象にするということも伝えさせてもらっています。なるべく危険なものを除去してくださいと。持ち主さんには説明さしてもらっています。
林委員	わかりました。
橋爪会長	ありがとうございます。他にありますでしょうか。
前田委員	例えば、建物の基礎部分が残っていたとしても、建物を除却したものだとする考えなんですか？
橋爪会長	基本的には基礎も取っていただくいただくということです。今年度ぐらいから、上物だけでも取ってもらえればと柔軟に対応しているということです。
事務局	自分の土地に自分の建物の基礎や残材を残しているのは、別に罰則はないですが、そのことを黙って他人に売ったりしたら、法的に問題があると思います。今までの補助金の要件は、基礎まですべて取るということが前提だったので、そのように運用したんですけども、国等にも相談をさせてもらい、やっぱり危険なものを、まず除却してもらい、基礎が残っていても、他に迷惑がからないようにしてくれるのであれば補助対象にしますよという対応に変えたというような状態です。 個人のものであれば基礎が残っても大丈夫だと思います。
事務局	<u>資料2に基づき事務局から説明</u>
橋爪会長	議事2につきまして、今まで志摩市が把握していたと思われていた件数を大幅に上回る件数になったと思います。こういった数字からも、今後計画を立てていけばならないと思いますので、そういった部分を含めて何かご意見いただければと思います。よろしくお願いします。
堀口委員	先ほど、市長からおっしゃっていただいた通り、この数字にはちょっとびっくりはしたんですけど、AランクBランクって部分で、かなり可能性のあるところが残っているというのもすごくいいなと思ったんですね。実際私の周りでも、移住されて、空家バンクを利用されて今住まわれてる方3件ありますね。ということで、かなり若い方が移住されて、空家バンクを利用されて、そこをリフォームされて、そこで畑を作ったりとか、そういうことで頑張ってるので、志摩市はそういった

	方たちにとっては、すごくいい場所と認識されてるんじゃないかと思います。もっともっとそういったことのアピールができれば、移住者も増えてくるんじゃないかなっていう、ちょっと安心したところがありました。ありがとうございます。こういったデータって自治会とかで共有してるんですかね？
事務局	実態調査のデータにつきましては、ホームページにも掲載する予定です。自治会の方へは、個人情報等の関係もあるため、実名等ですべて提供できるわけではありませんが、支所等へは、なるべく今の新しいデータが完成したら共有する方向で検討しています。自治会の方に尋ねられた際にすぐ対応できるような体制で考えております。
柴原委員	26 ページ、空家バンクの価格ですけど、とても買えないような値段がついていたものがあるんやけど、値段設定はどうされてるんですか？市も関わっているのですか？
事務局	空家バンクの値段について、市は関知していません。これくらいなら売れますよとかもあんまり言えないので。
柴原委員	前から言っとるんやけど、いいなと思うところがあるんですが高いです。500 万するものも、1,800 万のものもあるんやけど、確かにすごく高いものもあるんです。
事務局	やっぱり都会の方が持っている感覚での値段設定が、こちらの人間とは違うところもあります。それと住んでいた方もやっぱり離れるときに、なかなか難しいところもある中で協議していたりします。希望の金額があったとしても、そこから少し減らすことも、協議しながら決めているところもあります。
柴原委員	売買実例もあるんですか？
事務局	実績の方で何件か説明させてもらいますので、そのときに、詳しいことを説明させてもらいます。
小川委員	移住とか、結構脚光浴びておるんですけども、安易に移住されて、その人が一人世帯で来て、その人がおらへんようになつたらまた同じようなことが起こってくる。何て言うのか、土地に定着して代々土地を受け継いで、生活しているってことがなくなってきてるじゃないですか。特に海岸部。仕事がないってこともあるかと思いますが、子供等相続人が全部あちらこちらへ出て行って、空家としては立派な空家がある

	けれども、都会に出ていったから要らなくなるわけです。国庫帰属制度ができたんですけども、それでお金をかけるよりは、放っておいた方がいいみたいな感じの風潮があるように思うんですよ。A ランク、B ランクの空き家は今は立派な建物かもしれませんが、10 年ぐらい経ってきたらC ランク、D ランクになってくると思います。こういうことを言っても仕方がないんですが、すごく危険な状態になっていると感じてはおります。仕事や勤め先もない地域については。私は志摩町出身なんですけど、親が亡くなって、土地や家はあるんですけど、家屋敷を要らんっていう人が多いような気がします。
橋爪会長	「(家や土地を) 市にあげたい」というアンケートの回答が多いです。それはできないんですが、そういう声もありますね。
事務局	今回調査においてアンケートをする中で、やっぱり 1 回登記をしっかりとつけてもらうのが一番大事なのかなと思いました。地震が起こった際、今、能登とかで壊せないのは、やっぱり所有者がわからない部分が一番の問題になっています。そういう対応もあるので、アンケートを送って返ってきた情報についてはしっかり管理することと、土地や建物についても、登記をしっかりとつけていただく。それが何かあったときの一番の対策かなと考えておるところです。空き家バンクで買ってもらう物件につきましては絶対名義を変えるので、登記をつけていただくということでそこで所有者がはっきりとします。他にも、うちの移住の補助金を使っていた場合は、対象物件に登記をつけていただいて自分のものにしたものについて、補助金出せるということになっております。そういう面で、今あるものを活用することも大事なんですけども、持ち主を明確にするということを今後も考えていきたいなと思ってます。
小川委員	私、土地家屋調査士という仕事をしておりまして、境界確認などで立ち会いをします。そのときに、隣接の所有者に立ち会いしてもらわなアカンけども、登記簿上の住所に所有者がいなくて連絡がつかないというパターンも結構ある。そのときに、一番助かるのは、周りの人たちが所有者と仲良くしておいてくれることです。親族がどこにおるはずだよとかいう話を聞かせてもらう。自治会さんの役割もすごく大きい気がするんです。墓なんかでもそうだと思いますが、誰がどこにいるのかということを、自治会さんが頑張ってくれてうまくまとめてくれていてすごく助かります。
柴原委員	自治会は頑張っております。僕は浜島ですが、浜島ですと、墓地が 1,500 区画あります。もう何十人とどんなに調べても住所がわからないとこ

	があります。規模が大きい自治会ですと、なかなかそういう細かい配慮までできません。少ないところだと自治会に入っている人が 50%のところもあるんですよ。志摩市全体では 69%ぐらいかな。70%弱ですもんで、全部網羅するのは難しいです。だんだん近所の交流が少なくなっている現状があります。自治会にいろいろと頼み事が寄せられて、僕らも頑張っておるんですけど、限度があります。でも、やっぱり自治会は大切だと思います。みんなで頑張っておりますので、またご協力をお願いします。
橋爪会長	実態を明るみにするのは、正直、行政側としては非常にしたくないことです。しかし、実態を把握しないと解決へ向けてのスイッチが入らないので、扉を開けてスタートを切っていくという作業が大事ななと思ひまして、令和 6 年度に調査をさせていただきました。ご存じの通り、当初 1,166 件でしたよね。これまでは 1,166 件であろうと言っていたのが 2,565 件ということです。1,400 件増えたということなので、非常に厳しい数字だと思います。先ほど堀口さんがおっしゃたこともそうですし、皆さんおっしゃたことも、本当にいろんな切り口、考え方、見え方から、今後の計画策定についても、しっかりと我々がやっていくことが重要なのかなということを思い知らされた数字でしたので、ぜひまた皆さんいろいろなご意見をいただければと思います。
事務局	<u>資料 3 に基づき事務局から説明</u>
橋爪会長	それでは、議事 3 について、何かご意見、ご質問あればよろしく願ひします。
柴原委員	6 ページの成約実績があるんですけど、例えば令和 5 年が 11 件、令和 6 年が 7 件あるんですけど、移住のために買った方がこのうちどれぐらいあるんですか。
事務局	移住の方というのが、ちょっと正直わからない。移住の人は補助金を使うのでよくわかるんですけども、セカンドハウスとして活用する人が多いのと、地元の方も見て購入される方がいます。
柴原委員	住むために買うっていうことがそんなにないんですね。30%ぐらいかな。
事務局	そうですね。
橋爪会長	補足すると最近国も二拠点居住ということで、週の内の 3 日間を田舎

	で住んで、週の内の 4 日間を都会でお仕事するという方もおります。実はそのような働き方も、補助を出したりしながら、進めていこうとしているところがあります。人口が東京しか増えない状況で、少しでも東京から人を出すための方法について、国も考えながらやっておりますので、定住というよりは、二拠点居住から、そして定住につなげていくというのも 1 つ方法としてはあるのかなと思います。やはり一旦土地や建物を取得してもらうのが一つのきっかけになれば、ありがたいかなと思っております。
林委員	私よく聞かれるんですけどね。空家バンクって何ですか、という感じで。志摩市が主にやっていることですね。
事務局	空家バンク自体は、志摩市で紹介してるような状態です。そして売り主と買い主がいて、その間に媒介業者を別で立ててやってるような状態です。不動産屋さんが広告を出しているような部分を、志摩市の名前で出しているようなイメージです。しかし、その媒介業者さんに関して、販売どうこうということについては個人同士の話になるので、私たちとしては、空家バンク載せるものは、最低限住める程度ということを条件としています。他の自治体では 0 円住宅なども載せているところがありますが、トラブルになる可能性もあり、0 円ということではいろんな人が飛びついて、煩雑になることも考えられるので、基本的には市職員が確認して、それを住める状態であれば登録してもらい、その後媒介業者さんに入ってもらいか個人でやり取りするかを選択してもらいます。基本的には媒介業者を選出していただいて、その人に間に入ってもらって、紹介しており、紹介するときも電話を市にいただいて、一緒に見に行っているような状態となっています。
林委員	志摩市に相談をかけてくれるのが一番いいわけですね。
事務局	はい。
林委員	空家バンクで買った家について、よそから来た人で空き家を利用する人がおまして、その物件について耐震的にどうかなのかと言われることがよくあるんですよ。だから昭和 56 年以前の建物は、耐震性がない場合が多いので診断を受けてくださいっていうことがありますやんか。
事務局	登録カードですか。耐震性あるなしは書いてありますが、基本的に昭和 56 年以前のもので、耐震補強してあるかどうかでも書くことが多いです。昭和 56 年以前のは、耐震性がないということが前提じゃな

	いですか。
林委員	はい。実際は、地震がきて傾いたら誰が責任を持つのかという感じになってきますので。
事務局	先ほど言ったように個人同士の売買になるので、責任については当人同士の責任ということです。
林委員	その辺りをよく宣伝してください。
事務局	説明して理解してもらうようにします。空き家バンクに載っているものについては、それについても、登録していただくときには、こちらに載っていれば、不動産には出しませんよってということは言わせてもらってます。
柴原委員	空家バンクで物件を買った人はその物件をそれなりに利用はしてるんですか。というのは、僕の周りに空き家がたくさんあって、京都の会社の人がきたとか、鈴鹿の車屋さんが買ったというのがあって。私はたまたま居酒屋をしているので、そういう方が来るんやけど、来なくなってしまうのを見るのが多いんですよ。買っても買ったまま。最初の1年2年は海も綺麗やし、魚釣りもできて、こちらへ来るんやけど、その後住まへん。そこまで追跡していませんか？
事務局	追跡はしておりません。結構そういう利用目的について耳にします。魚釣りとかサーフィンをしたいとかいうことで、相談が多いですし、移住してくる人は移住の補助金とか、経済課からの話で来る人も多いんですけども、直接空家バンクで物件を買ってそのまま。購入後は当人同士のやりとりなので、それ以上は追跡してないような状態です。アンケートには協力してもらっていますが。
小川委員	空家バンクの利用者についてですが、地元の方が買われるとか、転居を希望される事例は、どの程度あるんですか？
事務局	10%ぐらいいる。ほとんどは市外からだと思います。
小川委員	よその方が多いと思います。最近周りの話を聞いていると、子がいなくなって、相続したくないということをよく聞くんですよ。昔だったら土地はこれだけ分けてほしい、と言っていた時代があったんですよ。最近、農地と宅地は取得できるようになったじゃないですか。土地などは求めやすくなってるけど、なぜ、地元の人が、欲しがっていないの

橋爪会長	かなと思うんですけど。 私から少しお答えさしてもらえればと思うんですけど、実は私、個人的にホテルもらってくれへんかと言われたことあるんですよ。旅館とか民宿さんとかじゃなくて、営業してるホテルを。持ち主さんがご高齢なんで、もう個人的にあなたが運営してくれないかって市長になった時に言われたんですけど、もちろん無理ですって言うとお断りしました。持ち主さん自身で責任の取れる範囲というものに限りを感じられてる方がいて、年齢問わず、我々の世代など、もっと若い世代でも、世の中が「終活」って言葉のように、どういうふうに人生を納めていくかということが話題に上りやすくなっているように思います。自分がそうになったら、どういうことになるのかということを想定しながら。そうすると、例えば土地を求めないとか、そちらに意識が向いているような気がします。これは、田舎だけではなくて、都会でもそうだと思います。一方で、なぜマンションが売れるのかとか、投資目的で、なぜ体1つしかないのにマンション10個持つのかという話と同じで、やはり資産としてまだ価値のある形で、分け与えられるからということで、マンションに住まなくても人気が向いているのかなという気がしてますね。
小川委員	昔だったら本当次男、三男が、田んぼ、畑、山を分けてよって言っていたのが、もう長男であっても自分の作るとこだけしか要らない。
柴原委員	資料2の6ページ目。浜島、越賀、和具、布施田、片田、船越、波切、安乗。これみんな漁業のとこなんですよ。うちも漁業のところなんですけど、漁業で食べていけないって時代がやってきて、第一次産業でもってしっかり生活していけるように、市長も頑張ってくれとるんやけど、磯焼けや乱獲等があって、なかなか戻らない状況です。もう一つ国が地震の危険性があるって志摩地域で住めないっていう方がものすごく多いと聞きます。浜島で家を買おうかと思ったけれど、地震きたら怖いとか、よそから働きに来る人が、例えばアパート住むのに、鶴方に来ればと言われる。浜島危ない言うて。津波来たら、嫁や子供が危ないということで。市長が中心になって頑張ってくれているんやけど、非常に難しいと思います。もう1点だけよろしいですか。相続登記の制度が変わって、3年以内に所有権移転しないと罰則規定ができたと思うんですけど、その影響で多少何か変わってきてますか？
事務局	制度が変わってから、こちらから指導するときに登記をつけないと違反になるということを言いやすくなりました。それと、(相続したことを) 知ったときから3ヶ月以内にそういう処理をしないとかんよとい

	うことも。放棄であったとしても。相続人で最終残った人は、放棄できないような状態になってくるので。(指導の通知を送る際は) こちらも何人も相続人がいて、なるべく一遍には送ろうとは思いますが、判明した方から送るようなときもあります。そういうことで相続したことが分かった際、登記をしてもらうことが必要ですよというのは、前よりはかなり、言いやすくなりました。そのことに対する意識も、皆さん結構持っているみたいです。
柴原委員	自治会代表ですので聞かしてほしいですけど、市民の安全安心の面から、例えば、空き家を壊したんやけど、廃材などが飛んでしまうようなことがあると思うんですよ。台風も非常に風が強いし、雨も今までの想像以上のものが来るし、災害が大きくなったもんで。もし、僕らが市に対応を依頼した場合、どこまで市はできるんか？
橋爪会長	基本的には個人の所有物なので、「ノー」にはなるんですけどね。
柴原委員	もう 1 点、廃材などが飛んできた場合に、所有者がわかっていたら、その方が、他人に損害を与えた場合、どんな罰則があるんですか？
橋爪会長	多分、保険屋さんが見るんだと思うんですけど。受けた側の保険屋さんが。例えば、私の実家で、お隣さんの瓦バラバラって飛んできてガラス全部割れたことがありますけど、自分の火災保険で直しました。
堀口委員	例えば道歩いてて。何か建物からそのときは？
橋爪会長	そうすると大体建物から落ちたことがわかるので、その建物の所有者の保険だと思います。車と一緒に、保険に入っていない車がぶつかってきたときにはその人の責任。台風で飛んできたときは、自分の保険。
事務局	私も何か飛んできて、自分の車にあたったことあるんですけども、自分の車の保険で修理しました。
堀口委員	その持ち主がなかなか判明しないし、なかなか直してくれないし、危ないんですよ。
事務局	特定空家とかであれば故意のところが出てくるというのは、もう情報が入ってっていうことですね。何も知らないうちなら自然災害になると思うんですけど。特定空家の所有者には、崩れたら、その責任がいきますよということを説明させていただいてます。管理責任ということで。今回管理不全空家の制度ができたので、それをまた今度どうい

橋爪会長	う扱いにするのか考えていきます。またそこで所有者の責任が増えるのかなということを思っております。 ありがとうございます。他にいかがでしょうか。よろしいですか。それでは、ご意見もないようなので、これをもちまして、終了とさせていただきます。貴重なご意見ありがとうございました。
-------------	--