

令和7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7年8月5日（火）

午前10時00分～午前11時15分

場所：志摩市役所6階602・603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人の委員の内、出席者が7人ということで会議は成立

（欠席者：堀口委員、出口委員、田中委員）

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）志摩市空家等対策計画（案）の内容確認について

事務局：資料2に基づき説明

橋爪会長	それでは議事に移ります。議題 1 について協議を進めていきます。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> (説明の概要) ・ 特定空家等の所有者等への勧告を行う上での法的根拠 ・ 勧告を行う上での事務手続きの流れ ・ 令和 7 年度の勧告対象物件（6 件）の紹介 ※添付資料（資料 1）参照
橋爪会長	ありがとうございました。それでは説明のあった議事について、ご意見があればよろしくお願いいたします。
柴原委員	6 件の勧告候補について、空き家の状態が改善されない場合は、固定資産税の住宅用地特例が無くなってしまい、実質的な増税になるわけですが、この 6 件については、納税状況はどのような感じでしょうか？
事務局	納税状況については、面税点未満の案件もあり、様々です。納税状況等を含め税務課と情報共有させていただきながら、対応させていただくことになります。
柴原委員	なぜ聞いたかと言いますと、現実には滞納している方であれば、増税されてもあまり気にしない方もいるかもしれないので。もう少し違った形のペナルティがあればよいかもしれません。また今後の課題として考えてください。以上です。
事務局	委員のおっしゃるとおりで、特定空家等に認定されている家については免税点未満のところはかなり多くて、軽減措置が外されたとしても、税額がほとんど上がらないということも多いです。都会であれば、このことで大きな増税になる場合もあるかと思いますが、そのあたりも加味しながら、進めていきたいと思しますのでよろしくお願いします。
柴原委員	ありがとうございました。
橋爪会長	ありがとうございます。他、何かあれば・・・

林委員	この勧告なんですが、土地の持ち主に行うのですか？それともお家の持ち主にですか？
事務局	土地の持ち主と家屋の持ち主の両方に勧告の通知を行います。 ケースとしては、土地と家屋の持ち主が一緒の方もいらっしゃるんですけども、別々の方もいらっしゃいます。特定空家等への対応ということで、助言・指導の段階から、両方へ通知させていただいております。
林委員	例えば私の家の隣ですが、最近固定資産税の通知が来たので、土地を見に来たんですわ。波切の方へ。家屋が建っていたので、何でうちにこの通知が来たのかなって感じで、今から役所へ聞きに行きますと言ってましたけどね。土地所有者にも家屋所有者にも本来なら出さないといけないと思いますね。土地所有者へもその建物が立っていますということで。そうしてもらえれば助かりますけどね。
事務局	土地の所有者にはその土地の管理の責任があるので、基本的には土地所有者がその土地の管理者になるわけです。よくあるのが、その建物の登記が付けられていないと建物の持ち主がいないということになり、その場合、土地の持ち主に管理依頼がなされる感じです。建物の登記がなされているかいないかで変わってきます。特定空家等の通知については、土地の登記名義人と建物の登記名義人の両方へ通知をしております。税の対応とは違うかもしれませんが、空き家については土地の名義人と家屋の名義人両方へ送っております。
林委員	今回の波切のケースは、相続されていないので、その方が、10人の相続人の中でもかなり薄い端の方なんです。そういう方もいらっしゃるんで。その方は生存されていたので、そうやって見に来たんだと思うんですけどね。他の相続人の方はみんな亡くなっておりますので。
事務局	私たちからも、相続されていない案件については、法定相続人全てに送付しております。そのため、関係性の薄い方へも送付されるので、よく営繕課にも、そういった問い合わせが寄せられます。その人たち法定相続人としての責任が伴ってきますので、責任を持ってもらうという感じです。相続放棄した方から連絡があった場合は、放棄の手続きを行ったことを確認できる書面を市役所へ送付してもらい、それを確認したうえで、次回から送らないということで対応させてもらってます。
林委員	ありがとうございます。

岡委員	先ほどのお話にも関連しますが、勧告候補の6件は、相続してない割合はどのくらいなのでしょう？例えば、その土地・建物が相続されていて、その人が他県で暮らしているようなケースで勧告する場合、その人相手に指導できると思います。しかし、土地・建物が放っておかれているような場合。みんな相続したくないということで、親が住んでいて亡くなった際、子どもたちはみんな他所へ出ていて、相続もしないというケース。税務課では最近割ときっちりと相続していない不動産については、相続人を全部特定して、結構文書を送っていると思うんですね。それなので、そういうところは空き家対策の方とも連動して、相続人全員にそういう文書を送ったりしているものなのか、あるいは、誰か地元に住んでいる人だけに送るということなのか、そのあたりはどうなのでしょう？
事務局	委員のおっしゃるとおりで、相続されていない物件も存在します。今回勧告候補としてご紹介させていただいたものの中では、私の記憶の範囲内になりますが、1件を除いて、それ以外は法定相続人へ通知を送付している案件となります。実際の名義人さんが亡くなられていて、相続人調査をさせていただいて、判明した方へ通知を送付させていただいている感じです。それなので、志摩市を離れられた方とも結構おまして、建物の状況とかも、こちらから送付した写真を見て初めて把握された方もいらっしゃいます。
橋爪会長	他に何かご発言のある方、よろしくお願いします。
柴原委員	相続放棄の話が出たんですけれども、確か、持ち主が亡くなってから半年ぐらいで、できなくなってしまうと記憶していますが。
岡委員	事実を知ってから3か月です。
柴原委員	なかなか相続放棄もできないのではないですか？
事務局	相続放棄については、死亡した事実を知ってから3か月以内ということになります。そのあたりは裁判所で決定される部分であるかと思います。基本的には法規上では、知った時から3か月ということになるかと思います。また、営繕課から通知を送付して、それから放棄している方の案件も存在します。それによって、現実に助言・指導の通知を送付しなくなったものも何件かありますので。
橋爪会長	それについて、法的な見解があればご発言いただければと思います。

石田法務監	自分が相続人であることを知ってから3か月なので、亡くなったことを全く知らなかったとか、知っていたけど負の遺産があることを知らなかったような場合が考えられます。市からの通知によって初めて知ることもあるわけで、そういうことであれば、そういった事情を書いて、裁判所に対して、市の通知で知ってから3か月以内に相続放棄の申し立てをすれば、おそらく認められることになるかと思います。
柴原委員	一昨年前だったか、相続の制度が変わって、3年以内に相続しなければ料金が課されるということですが、そのことは進んでいるのでしょうか。
事務局	進んでいるのかどうか何とも言えないですが、空き家バンクなどにおいて、空き家の相談が寄せられる際には、法律が変わったので、相続の手続きをしなければならないということを知っている人は多くなってきたようで、私たちが相談者から話を聞く中では、相続で名義を変えないと法的によろしくないという話も出ます。中には全くそのことを知らない人もおりますが、その情報については、結構広まりつつあるということを感じております。
柴原委員	ありがとうございました。
橋爪会長	他に何かご発言があればよろしくお願いします。よろしいですか？ ありがとうございました。それでは無いようですので、続いて議事2へ進みたいと思います。議事2について事務局から説明をお願いします。
	<u>資料2に基づき事務局から説明</u> (説明の概要) ・志摩市空家等対策計画の概要版の紹介 ・空家等実態調査（不良度別）件数の最終結果について ※前回協議会で報告した数値が速報値であったため、アンケート調査の結果等も反映させ、最終的に対策が必要な空家数について報告 【変更前】2, 591件→【最終】2, 308件 ・次期計画における現行計画からの主な変更点について（主に基本方針の部分で） ・「管理不全空家等」に関する対応の流れ（案） ・利活用可能な空き家に対する取組・方針 ※添付資料（資料2）参照

橋爪会長	ありがとうございました。それでは議事2について、ご発言よろしく お願いいたします。
小川委員	仕事上で、古い建物はご先祖さんのもので、土地の所有者自身もそれが誰のものかわからないようなことがあります。自分のものだと思っ ていて、調べてみたらご先祖さんのものだったということがあるわけ です。他にも、新しく家を建てたいときに、周りの建物を壊したいけ れども、それがご先祖さんのもので、相続人が他にもいるから壊して しまってよいものなのかと悩まれる方も、たまにおります。そういう 方々に対して、どのような対応をしていけばよいのでしょうか。
石田法務監	他に相続人がいる可能性がある以上、現在利用しているからと言っ て、壊したり、立て替えたりしてもよいとは言えませんので。市が関 係しているのであれば相続人調査を、所有者ご本人が動くのであれ ば、司法書士さんへ相続人調査を頼んで、判明した相続人さんたちに 声を掛けて、了解を得てからというご案内はさせてもらっています。
小川委員	空き家無料相談会で、そういう相談を受けたことがありました。相続 人がどれだけ存在するのかわからない建物があって、県が河川の工事 をしているのですが、その手前で止まってしまっているようなことも ありました。そういう事例が結構あるような気がするのですが。
岡委員	相談を受けて、いいですよとは言えないですよ。実際そこに住んで いて、はなれが亡くなったおじいさんの物になっていて、相続されて いないということが分かるとなかなか言えないです。一応権利義務が あるわけですから。きちんとやろうと思えば、当然相続人を調べて、壊 してもよいかどうか、費用負担に関することとか、文章や電話で確認 しないとまずいと思います。ただ、知らないうちに壊してしまったと いうとありますけれども。
小川委員	融資を受けるような場合、敷地上の建物を綺麗にしなければならない ときに、そのような建物に気付く場合があります。その時に相手方か ら壊してしまってよいのかと私たちに聞かれても、何とも言えませ ん。ただ、きれいにはして欲しいんですよ。敷地周りを皆さんで。
事務局	私たちも住民さんからよくそのような相談を受けます。その中で、営 繕課において、上限30万円で解体の補助金を交付する際、名義が変 わってなくて、持ち主が既に亡くなっており、跡を継いでいる人か ら解体の相談を受けた場合、私たちとしては、その人の責任において 解体してもらおうということを一筆書いてもらうことで、申請を受け付

	けるようにはしています。その代わりに、後で揉め事になった時には当事者同士で解決するという事で理解をしてもらってから、補助金を交付するという流れになります。個人の持ち物になるわけなので、所有者本人の名前でないと解体できないということであると、なかなか進みません。よく、所有者等が施設に入所していて、書類等も書けないので、代理で申請に来ましたということもありますが、その際には、一筆書いていただくよう説明をしてから補助金を交付しています。それと、民法が改正されたことで、裁判所に対するその辺の手続きも、多少はやりやすくなったのでしょうか？
石田法務監	不明な土地・建物については、法律改正により多少は手続きを取れるようになってきました。それなので、行き詰まるということはないんですけども、それなり労力は必要となってくるかと思われます。
事務局	何かしら費用がかかるものしかないということですね。 費用をかければ、先ほどの所有者等を探す方法や裁判所に申し立てをする方法があるのかなと思います。
橋爪会長	法の解釈も含めて、うまく前に進められるかなというのはありますね。
前田委員	何年も前から他人の土地でも実質的に所有している場合、取得できるという制度はまだ存在しているのですか？
石田法務監	時効で取得するということはありえます。
前田委員	だから、実際にその人が全部維持管理をして、自分が所有している、自分のものだとして信じてやっていたということになれば、それは可能なんですよ。建物の取り壊しとか。
石田法務監	はい。無難に進めようとするなら20年。
前田委員	今も大体変わらないですね。僕が以前関わっていた時もそうだったので。
柴原委員	法定相続人の場合でも時効取得できるんですか？ 他人だったら10年で時効取得できますけど。法定相続人が時効所得できるのでしょうか？

石田法務監	そのことは裁判の論点になったことがあって、相続があったことを一つのスタート地点として認めようという判例が出てます。 ただし、ちゃんと自分が固定資産税を支払っていたとか、そういう所有の意思があったということを証明できることが前提となります。
橋爪会長	よろしいですか?他に何かあれば・・・
福岡委員	空き家バンクの登録期間は2年だったのでしょうか?
事務局	3年間です。更新も可能です。
福岡委員	3年経過した際、相手方へ伺いを立てて確認するということでしょうか?
事務局	。 こちらから確認させていただいて、継続するかやめるかということを確認させていただきます。
福岡委員	3年経過した方に対してですね?
事務局	。 そうですね。途中の段階でもやめたいという方もおりますので。
橋爪会長	よろしいでしょうか?どうぞ。
林委員	無料相談会の件ですが、今年は6月28日に行われました。相談件数が今年はものすごく少なかったです。相談を希望される人が個々に市役所等へ聞きに行っているのか、相談される人自体が少なくなっているのか、どちらなのでしょう。
事務局	今年は本当少なかったんですけども、イベントや気候の影響によって、かなり落差があります。相談に来られた方は、これだけ専門家が揃っている環境で相談することができるので、大変喜んでいただいております。結構相談会のことを知ってる人もいますけれども、今回もイベントが重なったりしていました。空き家の解体の相談も多く寄せられているので、今年はちょっと早めの時期に開催して、解体の補助金があるうちに相談してもらえばよいのではないかと考えたことと、予算の補正もできる6月を考えたんですけども、なかなか人が来なかったという悩みもあります。
林委員	今年の相談件数は何件だったのでしょうか?

事務局	14組でした。
林委員	その時にアンケート取ってもらったと思いますが、相談内容は何が1番多かったんですか？
事務局	空き家バンクや相続の関係が多かったと思います。
林委員	私も対応させてもらいましたが、建物や土地を市で引き取ってもらえないかという相談も寄せられていました。そういうことから空き家バンクを紹介させてもらったんですけどね。 土地や建物をもういないという人も多かったです。建物を壊した後の草刈りとか、そういう管理が出てくるので、それがどうにもならないということで、もう年も取ってしまっていて管理できないということでした。
橋爪会長	営業しているホテル等で利益が出ていたとしても、所有者が高齢で跡継ぎがいないので誰かにもらってほしいという意見もたまに聞くことがあります。
小川委員	空き家無料相談会に何度か相談員として参加したことがあります。まず、件数の話ですが、おととしくらいの年の件数が多かった気がします。私を感じたのは、コロナの影響で他の相談会等が全然開催されなかった。志摩市では開催されていたんですね。それと、法務省から相続登記の義務化について打ち出されたので、その関係もあったのかなと思います。相談者が多かった時は相続登記の話が多かったように感じました。最近になって、所有している土地が何とかならないか、売る方法はないのか、自分では管理も何もできないので、市に引き取ってほしいという感じで、ちょっと相談内容が変わってきているような気がします。
事務局	令和4年度が35件あって、令和5年が19件、去年が24件、今年が14件ということです。35件の年は、コロナの時期ということもあったんですけど、その頃は空き家をどうしようということで、具体的な相談があまりありませんでした。最近の相談の流れとしては、空き家バンクに関する相談が結構あったことと、固定資産税に関する相談も寄せられていたので、今回から税務課にも協力してもらったんですが、そちらの方に相談がほぼなかったという状況でした。 毎年色々と試行錯誤して考えているのですが、やはりその時の状況で相談内容は変わってきます。空き家バンクの相談については顕著に増えてるような状態ですね。開催時期についても去年から6月に変えま

	した。補助金の予算もある時期ですので、この時期がよいかなと思いましたが、相談件数が減ってしまったので、これでよかったのかと今検討しているところです。できれば補助金の予算があるうちに、相談会での相談の結果、補助金を活用してもらおうということがよいのかなと考えております。来年度も開催予定ですので、そういうことも踏まえながら、日程を考えていきたいと思っています。
橋爪会長	他にいかがでしょうか？
前田委員	一筆の土地に本来の家屋がある場合、例えばお子さんが別棟を建てて、母屋が老朽化してきてるからそのまま放置したままになっているというケースが多分どんどん増えてくと思います。そういった時に市としてどういう対策を考えていくのか。昔で言うと、別棟や納屋などがあるって、母屋はちゃんと管理しているけれど、別棟や納屋はそのまま放置しているケースもたくさん志摩市内にもあると思います。そういうことを管理していかないと、いざ地震とかが発生したとき、そういうものが全部倒壊して、道路を塞いだりするようなことが起こったら大変なことになると思います。そういったことに対する対策・対応については今どのように考えてるんですか？
事務局	空き家の定義がありまして、この空き家対策の中で、「空き家」という定義に入らないと対策関係の補助金等が活用できません。要は個人さんの一つの土地の中に家があって、そこに住んでいて、同一敷地に別の家や小屋があるような場合ですが、それが倒壊しそうな状態であったとしても、空家等対策として、そこを「空き家」として言えないことがあります。その人が空き家であると認めれば、空家等対策として指導することもできますが、個人の持ち物で、壊れかけたものに対して、ということは建築基準法の範囲内で個人の責任における対応になるかと思われます。空き家対策はあくまでも空き家になったものしか適用できないというところがあります。
橋爪会長	ありがとうございます。他に何かあればよろしくお願いします。よろしいでしょうか？ご発言が無いようなので議事2を閉めたいと思います。それでは予定をしておりました議事については以上となります。その他として何かあれば、よろしくお願いします。事務局からどうぞ。
事務局	事務連絡となりますが、今年度計画の策定の業務に取り組んでおります。例年ですと対策協議会が2回、この夏の時期と冬の時期と開催させていただいてるんですけれども、今年度は計画書の素案についてパ

橋爪会長	ブリックコメントを募集させていただく前に、対策協議会を開催させていただけたらと思っております。そのため、今年度は合計で3回の対策協議会を予定させてもらっています。次回第2回対策協議会は10月頃の開催を予定しております。詳細な日程が決まりましたら、正式に委員の皆さまへご案内させていただければと思いますので、よろしくお願いします。 ありがとうございます。それでは、本日の協議会は終了となります。貴重なご意見ありがとうございました。
------	--