

第7回鳥羽市空家等対策委員会 議事概要

日時 令和8年5月14日（木）13：30～15：30

場所 鳥羽市役所 西庁舎 3階中会議室

■出席者

浅野委員長、阿部副委員長、飯田委員、澤原委員、中西委員、藤本委員、松本委員、池上オブザーバー

（欠席委員）西川委員、村瀬委員

■議事次第

- 1 開 会
- 2 あいさつ
- 3 報告事項
 - （1）空家実態調査の再精査について
- 4 議 題
 - （1）鳥羽市の空家等を取り巻く現状について
 - （2）鳥羽市空家対策計画改定方針について
 - （3）今後のスケジュールについて
- 5 その他

■討議概要

3 報告事項

（1）空家実態調査の再調査について

委員長：再調査結果については精査中とのことだが、D判定からC判定に変更になったものについて説明いただきたい。

事務局：（資料1）16番、21番、24番、25番については、当初倒壊となっていたが、倒壊が確認できなかったため、点数が変化した。

また、38番については、当初構造部材に問題があるということだったが、構造部材に問題がなかったため、D判定からB判定へと判定が上がっている。

委員長：資料1に載っている物件だけではなく、現在全体的に調査結果を精査しているということで良いか。

事務局：それ以外の物件についても改めて調査を行い、再精査を行っている。

委員長：調査票も修正したとのことだが、修正のポイントはどこか。

事務局：以前の調査票は項目毎の点数表記がなく、どの項目にどれくらい点数がついて総合判定となっているかがわかりにくかった。調査票の1枚目に、各項目の点数および判定を入れ、どの項目に問題があるのか分かりやすく変更をした。建築物及び構造物は点数形式、景観や周囲への影響についてはA～D判定を表記することとし、判定することが出来なかった項目については0を入れている。

A委員：コーンやブルーシートがかかっている物件があるが、これらは行政が対応したということか。

事務局：該当の物件に関しては、通報があったため行政でバリケード設置等を行った。

B委員：バリケードは行政だが、ブルーシートについては所有者自身が設置した。

事務局：該当の物件については、所有者の一部の方は解体を希望しているが、長屋であるため一部だけを解体することが困難である。各地権者の方と話しながら今後の対応を探っている段階である。

A委員：実態調査の点数ありきで特定空家の判定を行うことは勿論だが、このような事情を加味した上で判定を上げることは出来ないのか。

事務局：前面道路との影響を考慮して判定することはできるが、各物件の事情を考慮して判定を上げることはできない。

委員長：調査票の各項目の満点の点数が書いてあると、得点を見たときに点数が高いのか低いのかを判断しやすいのではないか。

4 議 題

(1) 鳥羽市の空家等を取り巻く現状について

オブザーバー：現在空き家バンクの運営を中心となっていて行っている。相談会の実施やセミナーの開催など、出来る範囲で空き家対策に関する情報発信を行っており、坂手島で空き家を活用した事例や、活用できそうな空き家の情報を地元の方から頂くなど、空き家を上手く活用できそうな雰囲気はある。一方でうまくいっていないケースもある。相続で上手くいっていない、気づいたら相続していたなど。地元の方から立ち話的に相談を受けることも多いので、相談会をやっていることが目に入るだけでも効果があるのではないかと考えている。また、現在マンパワーが足りない状況なので、その部分に関しても、委員の皆様の協力を得て、効率良く運営する方法を考えていきたいと思っている。

委員長：空き家相談会で多い相談内容や、現場で困っていることをまとめた資料があると委員会でも議題に上げやすいので、そのような資料を作してほしい。

C委員：空き家対策に関しての周知が上手くいっていないのではないかと。市の広報誌に空き家情報が載っていたとしても、見過ごしてしまう。例えば、広報に空き家対策の実例を紹介するようなコラムを載せると、市民も読んでみようと思えるのではないかと。

A委員：空家等所有者アンケートで空き家バンクに登録したいと回答している人たちへアプローチすることは出来るのか。

事務局：空家等の全件データがあるので、地域おこし協力隊の方とも相談しながら、物件として使える・使えないというところも含めて所有者本人へのアプローチは行っていきたい。

B委員：資料 2-2 p1 「未課税物件への周知」とあるが、これは全体でどれくらいの実績があるのか。

事務局：具体的な件数については税務課に確認する必要がある。

B委員：納税通知書が届いているということは、何らかのやらなければならないということがあるが、これについてはどうしようもないのではないか。物件を解体すると税金がかかってしまうので、所有者にとってはメリットがない。どれくらいの件数があるのかによって対策も変わってくると思うので、具体的な件数を明らかにする必要があるのではないか。

事務局：未課税物件の所有者を絞り込むためにも特定空家の認定が重要となってくる。特定空家に認定されれば、そこから所有者を明らかにすることが出来る。

委員長：今回委員会が立ち上がり、これから毎年、年度の報告があるかと思うが、報告の時はデータをわかりやすく出していただきたい。今回は数年分まとめた報告のため、細かいデータは省略されているが、相談会をいつ行ったのか、空き家バンクの登録数や成約数、どのような条件の物件が成約しやすいかなど、傾向と対策が見えてくると空き家バンクの成約に繋がりやすい地区なども見えてくるのではないかな。今回報告のあった取り組み状況について、年度ごとに報告していただきたい。

（２）鳥羽市空家対策計画改定方針について

オブザーバー：この計画はいつから施行するのか。

事務局：令和9年度から施行する。

オブザーバー：現在、空き家バンクの運営は私が中心となって行っているが、地域おこし協力隊の任期があと2年で終了する。任期終了が空家等対策計画の計画期間と被るため、私の任期が終了した後に空き家バンクをどのように運営していくかということも検討していく必要があると考えている。例えば、市の職員が対応するのか、地域おこし協力隊の後任を採用するのかなど。

オブザーバー：持続可能という意味では、外部の力を借りて運営することが良いのではないかな。空き家に強い不動産会社の力を借りるというのも良い手なのではないかな。

委員長：空き家バンクの運営は空き家の活用を担う大切な柱となるため、秋頃までに池上オブザーバーと市で話し合いを進めていただければと思います。

委員長：計画の骨格を引き継ぐのはいいと思うが、現在の章立てでは除却に重きを置いて章立てをしている。空き家対策は予防・活用・除却の3本柱だが、これからは予防と活用も重要であるため、予防と活用についてもそれぞれ章立てをしたらどうか。例えば第4章は考え方のみを記載し、その後除却・予防・活用それぞれに章立てをして、わかりやすいよう記載すると良いのではないかな。

また、本計画以外に空き家のガイドラインや手引きはあるのか。作成する予定はあるのか。

事務局：ガイドラインや手引きは現時点では作成していない。

委員長：空家等活用のためのガイドラインを作っても良いのではないかな。除却に関しては、個人情報伏せて実例を載せても良いのではないかな。

D委員：空き家バンクのHPには実例が載っていますよね。

委員長：そのような実例を空家等対策計画に関連付けられると、市民に広く周知出来るのか

などと思う。例えば、伊賀市は古民家活用に関するガイドラインを作成している。このようなガイドラインはオプションにはなるが、鳥羽市もプラスアルファの努力があると良いと思う。

C委員：市民の方への周知という話があったが、本計画の概要版は作成されるのか。先ほど話のあった、予防・活用・除却についてだけでも市民に知らせることができれば良いと思う。

事務局：概要版は作成予定だが、周知はHPへの掲載のみを考えていた。他のツールも活用した周知の仕方を考えていきたい。

E委員：除却については、解体費用を助成する等で進めていくと思うが、活用はどのように進めていくのかを考えていくべきではないか。空き家所有者が法的に問題を抱えているという点で、ここは行政がどれだけ頑張ってもどうにもならない。司法書士や弁護士に繋いでいくのかというところも課題になってくるのではないか。例えば市役所での法律相談などがあるが、そういうところにどのようにして繋げていくかというのも課題の一つになってくるのではないか。

D委員：空き家の家財除去の補助金が新たに出来たとのことだが、これは現所有者が助成を受けられるものなのか。

オブザーバー：対象が空き家バンクに登録している物件、または空き家バンクに登録しようとしている物件になるので、現所有者が助成を受けることが出来る。元々は空き家の購入者向けの補助金だったが、残置物の除去が必要な物件はそもそも誰も買わないのではないかと、ということでこのような形になった。また、空き家バンクは3年間掲載が可能なため、残置物の多い状態で空き家バンクに掲載することで、結果的に対策が遅れてしまうことを防ぐためにも、残置物の多い物件は最初から掲載をしない選択を取り、家財の処分を所有者に行ってもらう方向で考えている。

また、鳥羽市はごみの捨て方がわかりにくいといった問題もあるため、そのようなことも考えていく必要がある。

委員長：計画案については、11月頃開催予定の委員会で報告いただくとのことなので、その際に計画案を見て頂ければと思います。

5 その他

オブザーバー：活動を行う中で、危険な空き家に悩んでいるという市民は沢山いると感じるが、明確な相談先がないことを問題に感じている。例えば、危険な空き家相談窓口といった明確な窓口を設置することで、市民が空き家の通報がしやすくなるのではないかと。また、通報のあった物件が特定空家であった場合は肅々と対応を進め、前回調査から時間が経ち新たに問題となっている空き家であれば、行政が調査を行い必要であれば特定空家への認定を考えるとといった状況に合わせた対応も可能になる。呉市ではこのような窓口を設置しており、市民が空き家で困った際、どこに相談すれば良いかが明確である。鳥羽市にもこのような窓口を設置してはどうか。

オブザーバー：鳥羽市内ではこれから空き家バンクに登録される物件の多くが旧耐震となるため、耐震基準を満たしていない物件を空き家バンクに掲載し、居住を促しても良

いのだろうかという懸念がある。現時点で考えられる対応として、無料の耐震診断を受けてもらい、空き家バンクに登録する際にスコアを表示し、耐震基準を満たしていない旨を記載することが考えられるが、果たしてこれで良いのだろうかということを考えている。これから1年かけて計画を策定していくが、他自治体の取り組みや委員の皆様の考えなども参考にしながら、このようなことも計画に反映出来ると、この先の鳥羽市が良い方向に動いていくのではないかと考えている。

委員長：司法書士や宅建協会の方などと相談しながら空き家バンクの運営をしている自治体が多いが、鳥羽市ではそのようなことはしていないですね。

オブザーバー：そうですね。「空き家ネットワークみえ」に繋ぐことは出来るので、専門家への相談も出来るが、やはりもっと近いところで相談が出来ると良いのではないかと考えている。空き家に特化して窓口があった方が、市民の空き家に対する意識も変わってくるのではないかと考えている。

B委員：鳥羽市は窓口が町内会長になっていて、各地区の町内会長も苦勞している。このことから、町内会長の負担が大きく、成り手が少ないという問題や、町内会長によって対応が全く異なるといった問題点もある。

委員長：空き家バンクの改良点を計画内に入れられると良いですね。

以上