

平成28年8月31日

今治市空家等対策委員会議事録

都市建設部都市政策課

日 時 : 平成 28 年 8 月 31 日 (水) 午後 1 時 30 分～午後 2 時 52 分

場 所 : 今治市役所 第 1 別館 10 階 101 会議室

議 案 : 会次第のとおり

(出席委員) (五十音順)

荒木 貴大 上岡 雅展 大野 順作

近藤 貞明 田中 弘 服藤 竹虎

藤井 信子 松本 賢固 渡辺 望
(宮岡等委員の代理)

渡辺 正隆

以上 10 名

平成28年度 第2回 今治市空家等対策委員会

日時 平成28年8月31日(水)
午後1時30分～

場所 本庁第1別館10階 101会議室

会 次 第

1 開 会

2 開会挨拶

3 議 事

- (1) 空家等詳細調査について
- (2) 今治市における空家等対策計画について
- (3) その他

4 閉 会

午後 1 時 30 分 開 会

都市政策課長

お待たせいたしました。

定刻が参りましたので、ただいまより、平成 28 年度第 2 回今治市空家等対策委員会を開催させていただきます。

委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。私は都市政策課長曾我部でございます。よろしくお願いたします。本日の会でございますが、愛媛県東予地方局今治土木事務所、所長宮岡委員が公務ご都合のため、代理としまして、愛媛県東予地方局今治土木事務所、管理課長松本様にご出席でございます。従いまして、委員 10 名に対しまして 10 名のご出席をいただいております。「今治市空家等対策委員会施行規則」第 5 条第 2 項に規定の、開催に必要な定員である過半数を満たしておりますので、本日の会が成立している事をご報告させていただきます。これより委員会を開催いたします。委員会の開催にあたりまして、渡辺会長様よりご挨拶をいただきたいと思っております。

渡辺会長

本日は、ご多忙中にも関わらず、平成 28 年度第 2 回今治市空家等対策委員会にご出席を賜りまして誠にありがとうございます。昨年度から数えまして 4 回目の委員会となります。前回までは、特定空家等の判断基準の作成について色々ご議論いただきました。その判断基準については概ね最終案のとりまとめが出来ているようなので、事務局より概略説明、再確認が出来たらと思っております。また、今回からは、当委員会での重要な検討項目であり、法第 6 条に規定されている空家等対策計画、これの策定に向けて委員会を進めて参りたいと思っております。さて、最近の報道等によりますと、国の方針が危険空家の対策から有効活用にシフトしているような報道が見受けられます。つい先日も、国交省より若者を対象とした中古住宅の購入及びリフォーム工事、耐震改修工事に補助金を出す案が、秋の臨時国会に上程される予定と聞いています。当委員会としても、利活用について考える必要があると思っておりますが、立法趣旨を考えると、まずは危険な空家にどのように対処するか、そのような方針で進めたいと思っております。現実問題として事務局の調査等によりますと、かなりの数の危険な建物があると思われまますので、まずはこれらをどのように対処していくか。そういう課題について、重点的に議論していただければと思っております。本日も委員の皆様におかれましては、忌憚のないご意見をいただきまして、本委員会が空家等の対策の推進になるようお願い申し上げまして、開会の挨拶とさせていただきます。

都市政策課長

ありがとうございました。それではこれよりの議事進行につきまして、渡辺会長様によりしくお願いいたします。

渡辺会長

議事に入る前に、従前から事務局より要望のありましたが、議事録作成にあたり、聞き取りにくい点があるので、発言の際はマイクの使用をよろしく願います。

それでは議事に移ります。まず、議事録署名人の指名をさせていただきます。藤井 信子委員、荒木 貴大委員のご両名にお願いしたいと思います。

次に、議事録の公開についてお諮りいたします。今治市の「附属機関等に関する基本指針」により、議事録については原則公開とし、会議終了後、市のホームページに掲載することとしておりますが、委員の皆さんに自由に発言していただくため、発言者の氏名については公表しないこととしたいのですが、いかがでございましょうか。

(委員：「異議なし」)

異議なしとのご発声がございました。それでは、議事録については、発言される方の氏名を伏せて、一部公開とさせていただきますことといたします。

それでは、議題1「空家等詳細調査について」でございませう。これにつきまして、事務局から説明をいたします。

事務局

それでは事務局より、議題1『空屋等詳細調査について』説明させていただきます。

(説明：約16分)

渡辺会長

ありがとうございました。何かご質問やご意見はございませうか。私からの確認事項で、判定基準案の1ページの1-②空家等についてです。その中に、建築物の屋根が適切に管理されていない等の理由によりなくなった場合や、工事途中で放棄された場合でも空家等とするが、建築物を構成する壁・柱・屋根が著しく欠落しており、明らかに建築物と認められないものは、空家等とはしない。すなわち、潰れているものは空家等や特定空家等の概念には該当しないという理解でよろしいですか。

事務局

国の結論は出ていませんが、事務局として火災等によりすでに建物でない状態での相談がありました。これは空家等ではないという事務局の判断があった中、こういう表現にさせていただいております。最初にある『建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由により無くなった場合や、工事途中で放棄された場合でも空家等とする』とありますが、国が示しているFAQの中に『空家等とする』とあるのでそのまま表記させていただいております。

渡辺会長

他にご質問はありませんか。

A委員

先ほど説明のあった判断基準（案）の12ページですが、使用建築物無しへ流れるフローの箇所です。但書きで判断する項目があるので、判断案の視覚的な事ですが、点線を入れた矢印がカテゴリー2・3へ流れるように、点線の矢印を入れた方が分かりやすいと思います。

事務局

分かりました。検討して内容を訂正させていただきます。

渡辺会長

ありがとうございました。非常に整理しやすくするためのご指摘でした。他にありませんか。

それでは議題2『今治市における空家等対策計画について』です。事務局より内容説明をお願いします。

事務局

それでは事務局より、議題2『今治市における空家等対策計画について』説明させていただきます。

(説明：約17分)

渡辺会長

ありがとうございました。以上で事務局からの説明は終了しましたが、何かご意見、ご質問はありませんか。

B委員

対策の地域分類について伺いたいと思います。対象とする地区は今治市全域で構わないのですが、地域の分類については対策計画に書き込むのですか。書

き込むとなれば地域ごとに対策が違うというのを書き込むのですか。地域ごとに線引きをすると、すごく硬直した計画になるのでは無いかと心配しています。整理しますと、地域分類は対策計画に書くのか。書くのであれば、なぜ分類するのかを分かり易くするため、地域ごとに特徴と対策を記入するという事ですか。

渡辺会長

非常に根幹の部分であると思います。私の理解でも、全域を把握するのですが、B委員の話を23ページで説明しますと、下の欄にある『1. 特定空家等の対策』は今治市全域を対象にし、『2. 空家等の利活用』『3. 空家等の防止』に関しては、地区毎に対応の方策を策定していくという事です。

事務局

先ほど会長が言われたように、特定空家等の対策は当然全地域で行います。ただ、利活用に関しては地域によって特性が違います。島嶼部に関しては、すでにNPO法人が空家バンクを設置しております。また、中心市街地では今治市の商工振興課が活性化に向けて補助金等を用意しています。そのため、利活用については、地域分けをしたらどうかと事務局は考えています。

渡辺会長

ありがとうございました。少し調べてきたのですが、利活用については商工振興課で『今治市住宅リフォーム等支援事業費補助制度』『今治市まちなか移住促進事業費補助金制度』。地域振興課で『移住者住宅改修支援事業補助金制度』等の補助金制度があります。次回までに利用状況の報告をいただければと思います。

事務局

わかりました。次回までに確認しておきます。

渡辺会長

今回が計画策定の初回ですので大きな流れを説明していただきました。内容が多岐に渡るので、策定にはかなりの長時間がかかると思います。

C委員

先ほど会長から話のあった補助金制度ですが、対象地域が市内全域なのか、中心市街地だけなのか。どの地域を対象として補助金を出しているのか、それらを分かりやすく整理して欲しいです。

渡辺会長

そうですね。中心市街地の不動産についての情報提供が9月の広報にありましたが、中心部しか無かったです。市内全域に渡るとなかなか難しいので、現時点での実態と、市で予定している予算の状況が分かれば、大まかな姿が見えるかと思います。

D委員

先ほど言われました広報についてですが、それについては自治会としても関わっていますので、事前に相談を受けました。自治会自身が直接不動産の活性化をするわけではありませんが、情報を提供することはできます。不動産業者は中心市街地の活性化について心配していました。まずは中心市街地の活性化の為には、地域と密着している自治会が、知り得た情報を市の担当部局に報告し、活性化に役立てればと考えています。そのため、まずは中心市街地から対策を進めていくような考えがいいのかなと考えています。

渡辺会長

ありがとうございました。今後は色々な角度から議論を深めていければと思います。

E委員

1つ教えていただきたいのですが、対象とする地域で2.漁港等住宅密集地にある、『道路等が狭く、場所によっては再建築等が困難』とありますが、この困難とは法律上前面道路が狭いので再建築ができないという意味でしょうか。

事務局

進入路が他人の敷地内を通っている建物や、建築基準法上接道がないため再建築が困難な場所もあります。また、仮に接道が取れていても道が狭いため、機械の搬入が難しく建て替えが進まないという意味です。

E委員

ありがとうございました。という事は、法的にこの地域では新築ができないということですか。

事務局

そういう宅地も存在していると考えております。

E委員

こういう漁港区域の住宅密集地では、例え特定空家等にしても、将来の再利用が認められない地域に対して、1軒の空家を壊しても後の見込みが無いということになります。ということは、この地域では道を広げなければ使い道がありません。それならば、空家1軒を狙うより地域の再開発を考えたほうが将来性があるのかなと思います。

渡辺会長

ありがとうございました。根幹の話をいただいたのですが、この法律でそこまで進める事ができません。再開発事業は残念ながら特措法から離れ、地区区画整理事業や再開発事業の法律があります。そのため、再開発事業は、それぞれの担当部局で対応するのが行政上は基本的な対応になると考えます。ご指摘のとおり、難しい問題ではありますが、この委員会でもより良い方向性を考えればと思います。

事務局

先ほどの補足を少しさせていただければと思います。大きな視点で考えると、再開発や区画整理などの方法もあります。ただ部分的に除却することによって、例えば周辺から火災があった場合の延焼防止や、一時的な避難スペースとしての空間利用が出来る可能性があります。区画整理等の大規模な方法もありますが、小さな利活用であるという事をイメージしていただければと思います。

また別の視点ですが、昔、住環境整備事業というのがありまして、宅地全部もしくは一部を提供してもらい、より良い住環境にする都市計画の手法がありました。しかしこの事業は家を減らすという作業が非常に難しい。ただ時代が変わり空家が多くなっており、特定空家等を地主が壊して更地が増えていくに従って、地域が虫食い状態になるのであれば、地域全体で自分達の町並みを見直そうという方向性が出てきます。住環境整備事業という新しい活路が見えてくるのではないかと思います。他にも、今住んでいる家が狭いが、隣接地が更地になれば購入することによって敷地が広がり、新たな家を新築する事が可能となります。このような利活用もありますので、地域毎の対策によって我々が行おうとしている特定空家等に対する対策が、将来的には地域の活性化に繋がるとは思いませんかと考えております。

渡辺会長

ありがとうございました。先ほどのE委員が小さな空地では効果が小さいという話もありました。事務局の話にもありましたが、松前町ではそれに近い観点で、更地を狭小な公園として自分達の環境を良くしよう、地域住民で管理運営しようという方法もあります。それが大きな流れになれば先ほどの住環境整備事業になる可能性もありますので、意味のある危険な空家の除却にも繋がる

と理解しております。

F 委員

P. 20 にあります『空家等の管理は、空家等の所有者等が自ら行う』とあり、それを適切な管理を促すように行政が進めるのはその通りです。私の地域にも20年以上も放置された大きな敷地があり、樹木も大きく、塀が崩れそうになっている物件があります。地震などがあつた際、隣接する塀が崩れる危険があります。現在、代表者は分かるのですが、所有者が多数いるため身動きが取れない状況であると伺っています。確かに行政が手を出すことが出来ないのは分かるのですが、促すだけでは難しい案件もあると思います。そういうのにはどのように対応されますか。

事務局

先ほどのご発言があつた件ですが、現在空家として問題となっているのは、空家になって相続されていない物件や、登記が行われていないなど、相続権者が確定されないのが問題だと思っております。国もそういう視点を踏まえ、一定の要件はあるのですが、相続権者が適切な管理をする。もしくは解体をする際に所得税の優遇をする法律が出来ております。その辺りが広く浸透していけば、相続物件の適切な対応をしてくれるのではと考えております。他にも会長から話のありました商工振興課より空家対策のために再利用やリフォームに補助を出すなど、色々な視点で進めております。またその辺りをまとめて計画を策定したい。あくまでも我々は特定空家に対する対応をきちんと作り上げたいと考えております。

G 委員

空家と言っても状況によって担当部署も変わるとは思いますが、特定空家等の判断基準について、②に『建築物を構成する壁・柱・屋根が著しく・・・』とあるのですが、著しくとはどの程度のことを言うのか。また屋根・柱・壁にはあまり問題が無いが、環境問題や景観阻害について悪影響のある可能性があります。色々な状況がありますが、その際に著しくという所の運用解釈を作る予定はありますか。

事務局

ここで著しくという表現は、今回の詳細調査の中で事例が多数出てくるとは思います。今は正確な見解は申し上げ難いのですが、実態を確認し、委員会の中で色々な事例を確認しながら判断を仰ぎたいと考えております。

G 委員

我々も色々な法律を扱う際、このように曖昧な言葉がある時に、どこまでが

適法違法の判断を迫られる事があります。こういう曖昧な部分があると、判断が必要な時に説明しきれない状況になる可能性があります。そのような問題が発生する可能性がある事項については、運用解釈などを整備しておかないと前に向いて対策が進まないのかなと感じました。

渡辺会長

貴重なご意見ありがとうございました。恐らく長期的に対策を行わなければならないので、1度たたき台を作り改善しながら運用する。そういう方向性で進めていくのが事務局の考え方だと思います。ご指摘の部分は非常に難しいと考えておりますが、より良い物になるよう務めていきたいと思っております。

H委員

空家対策の方向性で、P.23 の下の部分にあります。1番目が特定空家等への対策。2番目が空家等の利活用。最後に3.空家等の防止。この3段階で進めていこうと考えていると思っております。今年度詳細調査を行い、来年度対策計画を策定する流れになると思っております。そうすると、利活用はいつからするのかと思っております。3段階で進めるのは分かるのですが、同時に進めないと、特定空家等の対策をした物件より新たに特定空家等になる物件の方が多ければ、対策が追いつかないで解決しないのではと思っております。他の部署でも対策を行っているのは分かるのですが、将来的にはどの位の空家の増加率を想定していますか。

事務局

対策については3段階で予定していますが、当然特定空家等の対策だけでなく、やはり計画が出来れば、それに基づき利活用の部分もオーバーラップしながら進めたいと考えております。今治市では初めて空家の調査を行いましたので、これから数年おきに調査を行いたいと考えております。ただ、現在空家の情報が昨年行った基礎調査のデータしかありません。今後の調査は長いスパンになると思っておりますが、特定空家等の分析を行い、増加率等も加味した上で計画等に反映したいと思っております。

また基本的に木造住宅が特定空家等に指定される状況になるには、ある程度の年月が必要になると思っております。確かに人が住まなくなったら傷みが早いと言いますが、それでも1年、2年で急激にダメになる状況では無いと思われれます。そのため、今年度詳しい実態調査を行った特定空家が数年経過したら倍になるとは考えておりません。逆に他課が行っている空家に対する利活用が進む事を大いに期待している所でございます。色々な補助制度によって、市内の空家が少しでも利活用され、将来的に特定空家等になる物件が減っていくように、希望的観測ですがそのように考えております。

渡辺会長

国の方も、日本は諸外国等に比べ建物の寿命が短いと考えています。特に木造について焦点を当て、建物の延命措置を国交省が検討しているそうです。それによって特定空家等が増えないように考えていくべきだと考えています。この最初の空家対策計画の大まかなアウトラインの説明を聞ききましたが、他に何かありませんか。無ければ次に移ります。

それでは、議題3「その他」についてですが、事務局から何かございますか。

事務局

私どもの業務の中で、『特定空家等』とは何かという質問がよくあります。そこで、特定空家等という名称が、危険や悪影響があるというイメージを持ちにくいのかと思います。そこで、今後の計画では読み替えを行い、『特定空家等』を『老朽危険空家等』と表現したらと思い提案させていただいております。特定空家等を『老朽危険空家等』と誰が見ても危ないと分かるイメージの表記の方が、内容が伝わるのではないかと考えております。これは計画の中で、特措法上の『特定空家等』は今治市での『老朽危険空家等』と表現したらと考えておりますので、委員の皆様のご意見を頂ければと思います。

渡辺会長

法律上は読み替えても問題無いのですか。

事務局

あくまで今治市の計画内でのみ使用します。読み替え規定として考えております。県にも再度確認しておきます。

渡辺会長

確かに特定空家等とは、一般の人が聞いても分からないと思います。市の提案は法律上問題なければよいと思います。県の方には確認をお願いします。

事務局

すでに対策計画を策定している自治体もありますが、特定空家ではなく老朽空家や危険空家と読み替えて表現されている自治体もありますので、出来ればそういう表現をしたいと思います。

渡辺会長

委員の皆様、何か意見はございませんか。

(異議なし)

それでは『老朽危険空家等』で表現したいと思います。ありがとうございました。それでは今日の議事はすべて終了しました。個人情報については、今回は無かったと思いますが。

事務局

特にありません。

渡辺会長

ありがとうございました。本日は活発な意見をいただき、また円滑な議事運営にご協力いただきありがとうございました。以上で本日の会議は終了とさせていただきます。長時間に渡りご協力いただきましてありがとうございました。また次回もよろしく願いいたします。

午後 2 時 52 分 閉 会