

平成29年11月28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 29 年 11 月 28 日 (火) 午後 3 時 00 分～午後 4 時 40 分

場 所 : 今治市役所 第 2 別館 11 階 特別会議室 1 号

議 案 : 会次第のとおり

(出席委員) (五十音順)

荒木 貴大

大野 順作

越智 健二

近藤 貞明

坂本 俊治
(大西誠委員の代理)

田中 弘

橋田 直久
(青野正人委員の代理)

藤井 信子

渡辺 正隆

以上 9 名

平成29年度 第3回 今治市空家等対策委員会

日時 平成29年11月28日(火)
午後3時00分～

場所 本庁第2別館11階 特別会議室1号

会 次 第

- 1 開 会
- 2 開会挨拶
- 3 議 事
 - (1) 空家等対策計画について
 - (2) その他
- 4 閉 会

都市政策課長

皆様お集まりのようですので、ただいまより、平成 29 年度第 3 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。

本日の委員会ですが、本来ならば都市建設部長が出席すべき所ではありますが、公務の都合により欠席させて頂いております。委員の皆様には、「よろしくお願いいたします。」との事で行いました。

委員会に入ります前に、当委員会の新しい委員をご紹介します。

今治市民生児童委員協議会理事でいらっしゃる 越智健二様でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それから、愛媛県東予地方局 今治土木事務所 所長 青野委員さんは公務のため、欠席でございます。代理としまして、愛媛県東予地方局今治土木事務所 管理課長でいらっしゃる 橋田直久 様にご出席をいただいております。

また、愛媛県今治警察署 生活安全調査官 大西誠様が公務のため欠席となっており、代理として生活安全課の坂本様が代理でご出席いただいております。

なお、服藤委員さんが、ご都合により欠席でございます。

したがって、ただいまの出席委員の数は 9 名でございます。当委員会施行規則にあります開催に必要な定員である過半数を満たしていることを報告いたします。

それでは、渡辺会長から、委員会の開催にあたりまして、一言ご挨拶をいただきたいと存じます。

渡辺会長

本日は、ご多忙中にもかかわらず、平成 29 年度、第 3 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。

早いもので、今年も残すところあとわずかとなっております。

皆様も報道等で、ご存知だと思いますが、今年は、今治市の大きなニュースとして、獣医学部の大学誘致の問題がありました。獣医学部においては、長期間において、様々な議論がなされておりましたが、ようやく認可がおり、来年の 4 月に開学されることとなっております。

今治市においては、この空家問題を含め人口減少による様々な問題が生じておりますが、今回、この大学ができることで、これまで、市外へ流出していた若い人材が今までとは違い、多少なりともこの今治市に留まり、また、市外から大学生や職員等が来られて住むこととなります。こうした人材が、この「まち」を活気づけると共に、今治市の発展に寄与して頂けることを期待しております。

さて、これまで、この委員会は平成27年度から7回開催され、大きな目標である「今治市空家等対策計画」の策定に向け、議論を重ねてまいりました。空家等対策計画は今年度策定予定であり、いよいよ大詰めとなっております。

この計画は、これまで委員会で審議した内容を基に、ようやく計画素案ができあがりしました。本日は、この今治市空家等対策計画の素案について、議論をいただくこととなっております。

委員の皆様には、忌憚のないご意見をいただき、この計画を作成することで、今後の空家対策の推進となるよう、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。それでは議事に移ります。渡辺会長に議事進行をお願い申し上げます。よろしく願いいたします。

渡辺会長

議事に入る前に事務局からのお願いですが、議事録の作成を円滑に進めるため、お手数ですが、発言の際はマイクの使用をお願いいたします。

これより、議事に移らせていただきます。

まず、議事録署名人の指名をいたします。越智委員、荒木委員のご兩名を指名いたします。

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に、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。

(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いたします。

それでは、議題1「空家等対策計画について」でございます。

討議の進行でございますが、各章ごとに区切りながら皆様の意見をお伺いし進めていきたいと思っております。

それでは、事務局に説明を求めます。

事務局

空家対策係長をしております伊藤でございます。よろしくお願いいたします。それでは、目次及び序章について説明させていただきます。

(説明：約7分)

渡辺会長

以上で目次及び序章について説明は終わりました。何かご質問、ご意見はございませんか。

A委員

確認をさせていただきますけど、この計画は3月末に作成予定と聞いています。この計画は、今治市の総合計画やマスタープランにも反映されると思いますが、総合計画の見直しのタイミングはいつでしたか。

事務局

第2章で説明予定ですが、今治市総合計画は平成28年から平成37年となっています。空家対策計画についても、この流れを受けて平成30年度から平成37年度と同様の期間とする予定です。

渡辺会長

一応19ページに表が出ておりますので、客観的に流れがわかると思います。

都市政策課長

補足ですが、都市計画のマスタープランですが、現在、愛媛県で都市計画区域マスタープランの見直しの作業中でございます。その中に防災的な視点が組み込まれていまして、こういった空家、老朽危険空家の除却の促進といった項目も書き加わる予定になっており、そういったことを受けて都市計画のマスタープランも順次変わっていくと思いますので、こういった空家対策と連携しながら進めていく形になると思います。

渡辺会長

B委員さん

B委員

目次ですけど、第2章の「空家等に関する基本方針等について」とありますが、下には「について」がなかったりして、この部分が統一していないので、「について」のつけ方を統一した方がいいと思います。

事務局

ありがとうございます。検討させていただきます。

渡辺会長

非常に貴重な意見、細かな体裁まで見ていただいてありがとうございます。

他にございませんでしょうか。

続きまして、「第1章 空家の増加の背景及び原因について」を事務局から説明を求めます。

(説明：約14分)

渡辺会長

ありがとうございました。

空家の現状について把握したうえで、その原因がどこにあるかといった視点で整理していただいております。

第1章について何かお気づきの点はありますか。

B委員

7ページの空家率の違いの原因について計画に書いていますか。

また、下の※印の内容について教えてください。

事務局

実態調査と住宅土地統計調査の空家率の差ですが、計画には記載はしていません。おそらくこの差の原因は、住宅土地統計調査の空家には先ほど説明した二次的住宅、別荘とかその他一時的に使用している住宅が含まれておりまして、これらは空家法での空家、概ね一年以上不使用の空家には該当していない建物となっております。

また、住宅土地統計調査は、戸数でのカウントでありまして、長屋住宅等の空室も空家として数えていますが、実態調査では、長屋住宅では一部でも住んでおれば、空家としてカウントしていないため、空家率の差があるのではないかと思います。

また、住宅・土地統計調査については、サンプル調査ですので、実際に現地調査をした実態調査の方が正確な数字になっていると思います。

※印の内容については、基礎調査は敷地外から調査しており、実際は空家であるか確認しておりません。アンケート調査でも、かなりの数が実際には使用されており、見た目だけでは空家の判断は出来ませんので、実際は空家以外も含まれていることの説明を付け加えています。

B委員

4ページでは住宅総数ということで数字が大きくなっているということによろしいですか。

事務局

住宅・土地統計調査は戸数であり、なおかつサンプル調査であります。市の基礎調査は棟数でして、実際に委託業者が現地確認しておりますので差はあると思います。

渡辺会長

よろしいですか。

B委員

アンケート調査に固定資産税について項目はないのですか。

事務局

固定資産税がかかっているかということですか。

B委員

未納があるか、かかっているかなどです。

事務局

あくまで、空家の視点でのアンケートですので、税金に関する個人的な質問はしておりません。

B委員

固定資産税の項目はアンケートにないのですね。

事務局

空家をそのままにしておく理由として、固定資産税の住宅用地の軽減に関する項目はありましたが、直接固定資産税に対する質問はないです。

ただ、アンケート調査の前提として、所有者情報は固定資産税のデータを利用していますので、アンケート対象者は固定資産税の情報がある人となっています。

渡辺会長

総務省の統計数値とかなりの差があるので、概要の説明を受けたときにこんなにも差があるのかと驚いたところです。

数字としては、今治市の詳細調査の方がより実態に近くなっています。

また、4ページのタイトルですけれど「愛媛県内及び空家の状況」となっていますので、事務局で整理をお願いします。

他にないかありませんか。

C委員

実態調査の結果を含めて計画の一部となりますよね。

先ほど序章のところでは指摘がありましたけれど、計画期間は8年間で中間年次で見直しをするとありました。今はこのデータがあるのは分かりますが、8年間このデータを記載する場合、平成33年に27年、28年のデータが計画の一部として残りますか

事務局

中間年次で見直しを行うということで、住宅・土地統計調査については、平成30年度に実施があり新しいデータが出てきます。また、今治市においても、実態調査のフォローアップ調査を中間年次の前に実施を考えております。計画ができた後の、空家の動向調査は必要と考えておりますので、計画の見直し等の時期に合わせて調査を考えていこうと思っています。

C委員

正式な計画は、調査の結果はこうでした。言われたようにフォローアップということで新たなデータが出てくれば計画の一部ではないけれど載せていくこともありますよね。

事務局

当然見直しをするためには、動向を知る必要があります。

今回、計画を作るため、空家の現状把握の調査をしております。

見直しに関しても調査をやっていく予定であります。

渡辺会長

貴重な税金の予算を使ってということで、計画を作るうえでは、実態の把握と原因を分析することが非常に有用なことであると思いますので、中間的な調査を踏まえた上で、フォローアップしていけばいいかと思います。

D委員さんどうぞ。

D委員

15ページのアンケートが示しておると思います、この中で「空家について困っていることや心配事がありますか」の質問と空家等の問題点の「売買や賃貸をしたいが相手が見つからない」が非常に多い数になっております。今治市においても無料相談会を開いておりますが、相談する方が非常に少ないではない

かと思えます。こういった数が多いことは、空家対策の重点にすべきものではないかと思えます。

だから、空家に特化した無料相談会等をすべきではないかと思いました。

渡辺会長

ありがとうございました。

有効利用の観点からのご提案でございました。これは、また全体の枠組みの中ででてくる項目だと思います。その時に検討していただけたらと思います。

他にございませんでしょうか。

それでは事務局に「第2章 空家等に関する総合的な対策」について説明を求めます。

(説明：約12分)

渡辺会長

ありがとうございました。

第2章についてなにかご意見、ご質問ございますか。

B委員

19ページ中ほどの文章ですが、『対策を優先する空家等の種類は、空家の大部分を占めていることから』とありますが、種類は、構造は木造ということですが、『対策を優先する空家等は、空家の大部分を占めていることから、その種類は、構造は木造とし「用途は」1戸建及び長屋住宅とします。』としたほうがよいと思えます。主語が何か読みにくいので訂正をお願いします。

事務局

この部分の表現について事務局で検討、修正させていただきます

B委員

もう一点は、17ページ、18ページの最後の語尾、「強化します」や「推進します」などの力強い言葉ですが、これで大丈夫でしょうか。

こういった表現は、心配されるので、例えばもっと柔らかく「強化を図る」といった表現でいいのではないか。ちょっと気がついたことを言いました。

渡辺会長

19ページの文章の流れとしては、やはり引っ掛かるので、スムーズに流れる文章に改善を要望いたします。

それと2番目の17ページの表現の強弱についてはどうでしょう。

事務局

今日のこの意見を受けて、この部分の表現を検討させていただきます。

渡辺会長

他にございませんでしょうか。

意見がありませんので、次の「第3章 特定空家等に対する措置」の説明を事務局に求めます。

(説明：約8分)

渡辺会長

ありがとうございました。第3章についてご質問はございませんでしょうか。

E委員

ちょっと教えていただきたいのですが、特定空家等と特定する場合に、例えば立入調査には所有者に通知することになります。住民から通報があつて特定空家となりそうになった場合に、所有者等が特定されない空家、そういった家屋は現実的にあるのでしょうか。

事務局

実際に、何件かそういった空家は把握しております。また、所有者が分かつていても、相続放棄をしていて対応が困難な物件もあります。

E委員

その場合は、例えば所有者が分かれば、助言や勧告といった手続きとなりますか。いない場合はどういった手続きをとりますか。

事務局

所有者等が確知できない場合は、24ページの下にあります。略式代執行という手続きが、空家法では出来ることとなっております。

ただ、これは市の税金を使ってやることですから、なかなか実施は難しいのかと思います。ただ法律上の手続きとしては略式代執行というのがあります。

E委員

それはあくまで、市の予算でやるものですか。

事務局

そうですね、所有者がわかれば、所有者に対し請求できますが、この略式代

執行については、基本的に相手がないという前提ですから、全て税金で実施することになります。

渡辺会長

こういうケースが増えてくると、何年か何十年先に問題となる可能性はあります。

他にございませんでしょうか。

A委員

助言・指導、勧告という流れがあります。助言・指導、勧告まではあくまで行政指導ということで問題ないと思いますが、勧告になれば税務当局に情報提供します。そうなれば不利益処分につながっていきます。

その場合、税務当局が実施することとなるのですが、不利益処分にもつながりかねないので、これについて指導などはしておいたほうが良いと思います。助言・指導の間に何かワンクッションがあったほうが良いような気がします。

都市政策課長

先ほどの不利益処分の関係は、おっしゃるとおりだと思います。空家法以外の法律でも不利益処分を行う場合には、一つ手前の段階で行政指導の段階で、この後の手続きで、「こういった条文に基づいて不利益処分が想定される」というような注意喚起をするケース、教示は行うことにしておりますので、様式を確認しながらそういった必要な教示していくということを検討させていただきます。

それから25ページのフローのところですが、これは、前回までの委員会でご討議しているフローをそのまま付けていますが、作りながら違和感があったのは、自主的な改善措置というところが、勧告、命令になれば不利益処分となるので、自主的な改善措置でよろしいか、ご意見をお伺いしたいと思います。よろしく申し上げます。

渡辺会長

その左から2番目の「自主的な改善措置」の長さがちょっと長すぎるのではないかとご提案ですけれど。

C委員さんどうでしょう。

C委員

法律としては、こういった時に令状がいるか要らないか、刑事事件と同じように考えて、強制処分はここまでと決まっているので、それ以外は自主的、任意捜査といいます。したがって、どう見ても任意ではなくても、事実上抗えな

くても、任意捜査という言い方しますので、違和感はないです。

逆に言えば、皆さん方の意見をお聞きしたいと思います。これは自主的ではないだろうといった。計画は一般の方が見られるので、法律での感覚は信用されないとしますので、お返しします。

渡辺会長

確かに、勧告や命令となると自主的な改善措置ではないように思いますけれど、そのあたりF委員さんどうでしょうか。

F委員

勧告の場合は、不利益処分もありますよといったことを、あらかじめお知らせするということです。

そして、命令に関しても相当な猶予期間を設けて措置を命じますとの文言があります。

相当な猶予期間ということで、自主的な判断が働くと思いますので、私はこれでいいと思います。

渡辺会長

明快なご意見ありがとうございます。他に意見はございますか。

勧告から命令に至るまでにも改善する余地があるという趣旨でございましたので、私も同意見だと思います。

皆さんご意見どうでしょう。よろしいですか。

それでは、原案のままということで委員会としては決議したいと思います。

他に意見はございますか。

それでは、他にご意見ないようですので、「第4章 適正管理・利活用・発生抑制対策」の説明を事務局に求めます

(説明：約7分)

以上第4章について、何か質問意見等はございますでしょうか。

D委員

質問ではないですが、今治市の自治会としまして、2年間連続して「災害に強いまちづくり」をモットーとして活動しております。

その中で、最近防災の中で、耐震化構造について専門家の方の説明を受けました。非常に好評でありました。

また、28ページにありますけど補助金制度についても初めて聞いたとの意見がありましたので、なかなか知られていないと思います。

防災の面からも空家対策の面からも耐震化についてのPRが必要ではないか

と思われました。

渡辺会長

ありがとうございました。

一般市民に対しての広報といいますか、周知徹底することの大切さを強調されたと思います。そのあたりは、各部署との連携強化をうまく意思疎通を図っていただければと思います。

F委員

申し訳ないのですけれど、表現が引っかかった所がありまして、例えば27ページの下から3分の1くらいの所で、「永く使用し続けられるよう建物の質の向上に努めます」とありますが、建物自体は個人さんが持つておられる訳です。したがって、質の向上は個人が努めますので、市が実施することではないと思います。

従いまして28ページのところの「利活用を促す」とありますので促すといった言葉を、使っていただけたらと思います。

同じ事で、28ページの(3)空家等の発生抑制ですけれど、ここの2行目、質の向上を図るとありますが、図るのは個人が図るので、ここについても促すか何かに変えていただけたらと思います。

渡辺会長

今のご指摘の件、確かに気付きにくいところではありますが、あくまでも主体は所有者ということで、計画としては促すというのが正しいように思いますので、事務局のほうご配慮よろしくお願いします。

事務局

検討させていただきます。

渡辺会長

他に第4章についてお気づきの点がありますか。よろしいですか。

F委員

計画期間の表があると思います。それと2ページの図がありますが、今治市空家等対策計画の上位計画として今治市総合計画があります。

そうしますと、19ページに移りまして、空家等対策計画は中間年で見直しということとなっています。総合計画は国勢調査に併せて改訂しますが、上位計画に総合計画があつて、下に空家等対策計画があつた場合に、空家対策に関する世の中の動きは変わり易いと思います。その場合上と下で齟齬が起きる場合はないでしょうか

渡辺会長

非常に将来予測を踏まえた提案だったのですが、事務局どうですか、時間的な流れを含めて齟齬ができるかどうかはなかなか難しいです

都市政策課長

総合計画や都市計画のマスタープランなどは、いわゆるビジョン的な位置付けの計画でして、大きな方向性を示す計画となっております。

この空家等対策計画は、もう一つ踏み込んだ具体的な施策を踏み込んだ計画となっております。

そういった意味からすれば、総合計画のビジョンから外れていなければ、そのビジョンの中に納まっていけば、大きな方向性から外れることはないという考え方で進めさせていただいています

渡辺会長

上位計画というのは説明がありましたように、大きなビジョンでの大括りといえますか、その中で今回討議しているのは、細かな具体的内容です。この計画は、特定空家というのをターゲットにしていますので、大きなビジョンからは外れることがないという気がします。しかし、先ほど言いましたが相続放棄が増えて誰が責任を取るのか分からない状況になった場合には、大きな総合計画の中で見直していく形にならざるを得ないのではないかと思います。

B委員

1ページの中の図ですけれど、気にはなっていたのですが、周囲への悪影響ですが、空家は無人ですので火事などが怖いと思います。特定空家の定義の中に、保安上危険という言葉がありますので、それを入れたほうがよく分かると思います。

無人だから物騒、危ないといったイメージがあるので、火事やこういったことを想定して保安上危険をいれるのはいかかでしょうか。

事務局

保安上危険等の記入について事務局で検討させていただきます。

渡辺会長

非常に細かいところにご気付き頂きありがとうございました。

確かに無人であれば火災の可能性も高くなるのではというご指摘でございました。

他に気づいた点はございませんでしょうか

この対策計画は、将来的にはホームページに載せますよね。先ほどの話では

パブリックコメントをしたうえでとりましたが、パブリックコメントはどのぐらいの期間を想定されていますか。

事務局

スケジュール的なことはこの後の議題2 その他で説明する予定ですが、パブリックコメントは、12月18日から来年の1月9日の期間を予定しております。

渡辺会長

次の議題で説明の予定でした。

それでは続きまして、議題2その他に移りたいと思います。事務局に説明を求めます

(議題2その他 説明：約7分)

渡辺会長

ありがとうございました

全体を通して何かご意見等あるいは質問ありますか。よろしいですか。

以上を持ちまして、全ての議事が終了しましたが、個人情報の有無について確認したいと思います。

事務局

今回は、個人情報の内容はありません。

渡辺会長

それでは、これで議事を終了させていただきます。円滑な議事進行へのご協力、また、活発なご意見ありがとうございました。

午後4時40分 閉会