

令和3年3月24日

今治市空家等対策委員会議事録

今治市都市建設部建築課

令和2年度 第2回今治市空家等対策委員会議事録（概要）

- 1 日 時 令和3年3月24日（水） 午後2時～午後2時50分
- 2 場 所 今治市役所 第2別館11階 特別会議室3号、4号
- 3 議 題 (1) 特定空家等の措置について
(2) 令和2年度老朽危険空家除却事業について
(3) 新たな取り組みについて
- 4 出席者 (委員 五十音順)
- 大野 順作 委員
岡田 博文 委員（代理 末光 圭三 様）
越智 健二 委員
近藤 貞明 委員
龍田三津子 委員
田中 久恵 委員
矢野日出男 委員
山本 一馬 委員
渡辺 正隆 委員
- (事務局)
- | | |
|-----------|-------|
| 都市建設部長 | 瀧本 和浩 |
| 建築課長 | 曾我部光志 |
| 建築課長補佐 | 越智 健治 |
| 建築課長補佐 | 野村 文昭 |
| 建築課空家対策係長 | 丹下 将寿 |
| 建築課指導係主査 | 峯元 貴弘 |

今治市空家等対策委員会

建築課長

只今より令和2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、建築課長の曾我部でございます。

どうぞ、よろしく願いいたします。

会議に入ります前に、当委員会の委員に異動がございましたので、ご紹介をさせていただきます。

愛媛県警察、3月22日付けの人事異動によりまして、今治警察署 生活安全課長さんにご着任されております 矢野 重典委員さんでございます。

なお、本日は急なご公務のために急遽欠席となっております。

それから本日、今治土木事務所長の岡田博文委員さん、ご公務のため代理で今治土木事務所 管理課長 末光 圭三様にご出席をいただいております。

ただいまの出席委員数は9名でございます。

従いまして、今治市空家等対策委員会規則第5条で規定されております、開催に必要な定員、過半数を満たしていることをご報告させていただきます。

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

渡辺会長

皆さま、改めましてこんにちは。

本日は人事異動の真っ最中という、年度末を控えましてご多忙中にも関わりませず、また新型コロナウイルス感染症による影響が続く中、令和2年度第2回目となります、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。

さて、皆さんもご覧になられたことと思いますけれど、愛媛新聞に掲載されておりました、今治市の空き家対策に関するですね、記事をご紹介させていただきたいと思います。

まず、今年の10月でしたか、今治市が島嶼部で始めておられます空き家バンク事業におきまして、第1号となる売買契約が成立し、上浦町甘崎にあった空き家が、現在は一棟の貸し切りの宿として生まれ変わったという記事が出ておりました。

写真入りで出ておりましたけれども、この空き家バンク事業につきましては、

人口の増加等が見込まれ、今治市の活性化につながる事業でもございますので、積極的に進めていただければと思います。

今日のテレビニュースでも、お隣の西条市のユーターン事例が報道されておられましたけれど、西条市は、ついこないだの日本全国のアンケートでですね、一番住みやすいまちというところで、西条市が全国ナンバーワンになったというのを、ちらっと聞いたような気がいたします。

お隣の西条市に負けず、住みたいと思われるような今治市に、是非ともなっただきたいと思っております。

また、昨年11月にはですね、官民で空き家対策を推進するため、空き家の管理や利活用推進の相互連携に関する協定を民間の6団体と締結されたことが新聞等で、これも写真入りで出ておりました。

2018年度の統計資料でございますけれども、全国でなんと215,000件余りですね、相続放棄の事例はそれだけあるようでございまして、当今治地方においても、結構今治の裁判所にそういうふうな手続きがなされているということを知っております。

これを締結と言いますのはですね、官民が一体となった取組でありますので、こちらも積極的に進めていただきたいと思いますところでございます。

以上、愛媛新聞の記事から2点ご紹介させていただきましたけれども、これまでの施策に加えまして、新たな施策が展開されており、誰もが安全で、安心して暮らせるまちづくりのため、なお一層頑張りたいというふうに思っております。

さて、本日はお手元にありますように3つの議題がございますが、「特定空家等の措置について」が大きな議題になろうかと思っております。

昨年6月に開催いたしました第1回目の会合におきましては、特定空家等の判断につきまして、委員の皆さまより様々なご意見をいただき、本委員会といたしましても特定空家等として判断することが適当であるとの結論をいただきました。

鉄骨の柱が変形し、天井骨材が湾曲するなど、非常に危険な状態でありましたが、あれから半年以上が経過しておりますので、現場の状況や周辺住民への影響が気になるころではございますが、現在のところは幸いにも事故等は発生していないように聞いております。

建物の倒壊等による被害者が出ないことを願うばかりであります。

本日も委員の皆さまから忌憚のない闊達なご意見をいただきますようお願い申し上げます。開会の挨拶とさせていただきます。

それでは、よろしく願いいたします。

建築課長

ありがとうございました。

議事に入る前に、事務局よりお願いがございます。

マスク着用しておりますと、どうしても話しにくかったり、声が籠ったりして聞き取りにくい部分があるかと思えます。

議事の進行とか、後の議事録の作成を円滑に進めるために、これより先、発言の際にはマイクのご使用をお願いしたいと存じます。

これより先の議事進行は、渡辺会長様にお願いしたいと存じます。

どうぞよろしく願いいたします。

会長

はい、ありがとうございます。

それでは、これより議事を進めてまいります。

まず、議事録署名人の指名をさせていただきたいと思えます。

本日につきましては、山本一馬委員さんと矢野日出男委員さんのご兩名を指名させていただきましますので、よろしく願いいたします。

また、議事録の公開についてお諮りいたしたいと思えますが、今治市附属機関等の会議録の作成及び公開に関する要綱の規定によりまして、議事録については原則公開といたしますけれど、個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの又は特定の個人を識別することはできないけれども、公にすることによって、なお個人の権利利益を害するおそれがあるものにつきましては非公開といたします。

また、発言者及び発言内容等を市のホームページに掲載することとされておりますけれども、委員の皆さまに率直な意見交換をしていただくため、発言者の氏名は公表しないことといたしたいと思えますが、いかがでございましょうか。

(異議なし)

会長

異議なしとのご発声がありました。

それでは、議事録につきましては、発言者の氏名を伏せた状態で公開させていただきます。

なお、討論等につきましては、事務局にお聞きしますと、個人名のところはAとか、Bとか、そんな記号名で記述されておるようでございまして、忌憚のないご意見をどしどし出していただけたらと思えます。

それでは、議題1の「特定空家等の措置」について、事務局より説明を求めたいと思います。

よろしく申し上げます。

事務局

(説明)

会長

以上で説明は終わりました。

何かご質問等はございますか。

会長

ないようですが、私の方からちょっと。

法的なことなのでA委員にですね、今の市のスキームで、いわゆる除却費用の債権が当然、市にはありはしますけれど、費用の分についての債権の保全の観点からいけば、このスキームで法的には大丈夫でしょうか。

更地になった後、相続財産管理人の選任という形になっておるようでございますけれど、そのあたりご見解をいただければ。

A委員

お役目ですから、回答させていただきます。

一つ質問をしといた方がいいですかね、市の方には。

今回、予定として相続財産管理人の選任となっておりますけども、広く同じような案件が出てきたときに、費用の徴収、回収ですね、をするために例えば、今回で言えば相続財産でしょうけど、例えば更地になりさえすれば、これ結構売れる土地やでっていうような場合であれば。

相続財産管理人って、言葉のとおり相続財産、土地に限らずお金も相続財産ありますかとかって調べないかんのです。

で、結構手続き的には重い。

だから費用の徴収という意味だけであるならば、例えば更地にした土地自体が結構売れるよっていうのであれば、競売かけるだけで回収っていう目的は達成しますから、いわゆる色んな選択肢はご検討された方がいいかなっていうのが一つです。

で、その上で質問に対するお答えになるんですけども、仮に相続財産管理人っていうので費用の回収をするっていうような場合ですと、これ今、ちょうど映されているところの、ちょうど右側の相続財産管理人っていう欄の上から二つ

目の囲みの部分ですね。

相続財産の債権者・受遺者確認の公告っていうのが、これがいわゆる官報に載って、相続財産に対して債権者いませんかっていう官報に掲載する手続きなんですけど、この時ちょっと、これ言葉足らずですけど、この時にもう知れてる債権、今回で言えば市ですね、に対しては格別に管理人の義務として書かれているんですけど、管理人さんは知れている債権者の人には債権届け出してくださいねっていうのを催告しなければならないとなっていますから、その段階で市の方から届け出してくださいっていうことになります。

おそらく管理人の方から催告にいくって流れになります。

会長

はい、ありがとうございました。

ということをお聞きいたしますと、このスキームで特に問題はないというような理解でよろしいですか。

A委員

はい。

会長

ありがとうございました。

他に何かご質問、ございませんでしょうか。

会長

はい、他にご質問がないようでございますので、続きまして議題2の「令和2年度の老朽危険空家除却事業」について、事務局より概要説明をお願いしたいと思います。

事務局

(説明)

会長

以上で説明は終わったようでございますが、何かご質問等はございますか。

会長

ございませんですかね。

会長

私の方からちょっと確認ということで、お聞かせ願ったら思うんですけど、年度ごとに認められた案件に対して、補助数値が確か70%程度くらい、毎年そんな執行率みたいですけど、去年残った方の案件と、今年度の案件とのバランスと言いますか、残された分は優先的にあげられているのか、その年度の基準に再度基づいて対処されておられるのか、その辺りちょっと確認させていただいたらと思うんですが。

事務局

失礼します。

老朽危険空家の申込みにつきましては、単年度の事業として申込みの順位を決めさせていただいております。

改めて次年度に申込みされる方については、次年度の新規の申込みとして、その年度に申し込みされた方の中での順位付けをさせていただいておりますので、翌年度に必ずしも補助が受けられるという保証はございません。

会長

はい、一年毎の仕切りで、残った場合は、次年度にもう一度申込みをしなければいけないという扱いですね。

はい、ありがとうございました。

他にご質問等はございませんか。

会長

ないようでしたら、続きまして、議題3の「新たな取り組み」について、事務局より説明をいただいたらと思います。

事務局

(説明)

会長

ありがとうございました。

今の議題3について、何かご質問等はございませんでしょうか。

会長

ぱっと思いつくことでも結構ですし。

会長

ございませんか。

ぱっと私が思いついたのはですね、今のポータルサイトのアクセス状況とい
いますか、所管は違うかも分かりませんが、実績といえますか、どれだけ皆
さん関心があるのか、具体的な数値がお分かりでしたら、ちょっと発表いただ
ければと思います。

分かりますかね。

事務局

はい、失礼いたします。

現在、売却、賃貸、そういった相談件数といたしまして、今治市内全域で 38
件、うち 6 件が成約しているということを、3 月 5 日付け現在で確認しており
ます。

また、買いたいという相談につきまして 11 件、うち 2 件が成約をしておる
という情報を聞いております。

会長

ありがとうございます。

活発に、既に動かれているということで、ちょっと安心いたしました。

どしどしと人口が増えるような施策をですね、積極的に取り組んでいただ
いたらと思います。

やはり、人の頭数というのが経済のバックボーンになりますので、地盤沈下し
ないように一生懸命皆さんで頑張ってくださいただけたらと思っている次第で
あります。

質問等も今までのところ出つくした言うても、私だけが発言ばかりして恐縮
なんですけど、事務局から何か他にありませんでしょうか。

事務局

失礼します。

冒頭でもお願いいたしましたとおり、個人情報が含まれます議題 1 の追加資
料につきましては、このまま席に残してご退席いただきますようお願いしま
す。

また、個人情報の取り扱いにつきましては、十分に注意していただきますよ
うお願いいたします。

会長

はい、ありがとうございます。

以上をもちまして、本日の議事は一応全て終了いたしました。全体を通じて何か、何でもいいですからご質問等ありましたら。

ご意見でも結構です。

B委員

包括協定のことは画期的なことだと思いますけども、素朴な質問ですけど、これは利活用ということで、老朽した空き家はどうかということ、例えば人間でいうたら健康寿命から普通の死亡に通じるような、どうにもならんような家のことをどうするかというのを、この中には反映されてはないと思うんですよね。

それは、どうなるんですかね。

やっぱり、あくまでも相談受けて、調査に行くという手法しかないんですかね。

その包括の中には、ある程度利活用できるような家の包括じゃ思うんですよ。

ほて、一番困るのは、老朽化してどうにもならんような空き家をどうするかいうのも、これ包括に含まれとんですか。

はっきりしないんで。

人間でいうたら、平均寿命があつて、健康寿命があつて、その間くらいですよね。

手入れのされてない空き家をどうするかいうのを、一番困るんじゃけど、それをどうするか、ちょっと行政は難しいと思うんですけど、何か案があつたら教えてください。

分かりましたか、言うこと。

会長

はい、ありがとうございました。

事務局

B委員さん言われるとおり、非常にこの包括協定で全てを網羅できたらいいいんですけど、そういった意味で包括協定とさせていただきます。

お手元の12ページにもありますように連携事項の3条で、管理不全な空家等への対策に関する事とすることは謳っておりますので、いうたら健全なのから、どうしようもない死亡寸前のあいなかの、今回議題1で取り上げましたような空き家も包括の対象には載っておりますが。

ただし、今回協定を結ばせていただいた6つの団体さんにつきましては、それが即、受けれる体制のある団体ではないという認識はっております。

場合によっては、商工会議所関係の会員の方にはお力添えをいただく場合も

あるかと思うんですけど、いきなり商工会議所さん、お願いしますという訳にはまいらないんだろなという気はしております。

そういったところで、今このイメージ、6団体としておる以外にですね、もちろん法律的な観点も出てまいりますから、司法書士さん、行政書士さん、土地家屋調査士さんの団体、この委員会の中にもおります弁護士さんの団体であったり、不動産鑑定士さんのところへん、もちろん建築士さんのところともご相談をさせていただく。

こういった形をとってはまいりたいと思いますけども、協定を結んでおる団体と直接のやりとり、団体との協定というところまでは、まだ至っておりませんが、いずれそういったところのお話が、相談が増えてきて、協定結んだ方が円滑にいけるよねっていう事態になってまいりましたら、そういったところのご相談も、それぞれの団体に仰いでいきたいなど。

まずは、むちゃくちゃになってからは、とりあえず市の方で責任を持って対応する、そうなる手前のものを、ならんように、予備軍を減していこうというのが、この今回、大きな協定の内容になっておるかと思しますので、そういったご理解をいただけたらと思います。

会長

はい、ありがとうございます。

B委員さん、よろしいですか。

B委員

ええ。

会長

はい、ありがとうございます。

皆さん、全員でもって、出来ることからこつこつという方針で臨まなければ、なかなか難しい問題ですので。

C委員

失礼します。

せっかく委員として参加させていただいておりますので、一言。

市の方で一生懸命取り組んでいただいておりますので、移住者が非常に喜んでおるという件のご披露をしておいたらと思います。

大島なんですけれども、近年県外から空き家、ちょうど私が家庭菜園しておる

ところから 200 メーターくらい離れたとこの空き家。

70 代後半の方が購入して、県外ナンバーの大きい車で行き来しておるので、どしたんかなと思ったら、その方がその空き家を買ったと。

その空き家は 10 年くらい人が住んでなかった、平屋の本妻なんですけど。

改修してお一人で住んでおったんですが、息子さんが 40 代の方が、またこちらへ移住して。

ですから、お父さんが来ていいところじゃということで、買い物あたりは 1 キロ以内で全て揃う人らがたくさんいますんで。

特に、先日話とったのが、ここはいいとこですね、雪が降らんのでと。

雪除けをしなくてもいいと。

でも大変でしょう、ここは山際の南向けのいいとこなんですけど、猪が入って大変でしょう。

島の方はなかなか大変なんですよ言ったら、いえいえ、猪くらい大丈夫ですよ、雪除けのこと考えたり、まして今、コロナの関係でも買い物に行くときだけマスクしたら、後のことはもうしなくてもいいと。

非常に空気はいいし、気候が温暖で、雪除けの労力がないのと、近くで買い物ができる。

ただ一ついかんことは、今治に来るときに橋代がかかる。

これは、新しい市長さんの方で、どうもお考えいただいとるようすけども、そのようなことで喜んでおる、市の方で一生懸命取り組んでおることで、身近な例を一つご披露をしておいたらと思います。

失礼しました。

会長

ありがとうございます。

非常にこう、明るいですね、お話をいただきまして、皆さん参考になったんではないかと思えます。

やはり、今治のいいところをですね、全国にアピールしていく。

これは、みんな揃って頑張りましょうと、こつこつとやっていきましょうというのが、基本的な姿勢じゃないかなあとお思います。

これからもどうか皆さん、頑張っていきましょう。

会長

他に自由トーク等。

都市建設部長

都市建設部長です。

それでは最後に、一言お礼を申し上げます。

委員の皆さま方におかれましては、年度末の大変お忙しいところ、本委員会を開催していただきまして、誠にありがとうございました。

また、委員の皆さま方には、闊達なご議論をいただき、大変参考になりました。

本日、皆さま方から頂戴いたしました貴重なご意見は、今後の空家対策に活かしてまいりたいと考えております。

令和3年度は、特定空家への対応といった大きな課題を抱えておりますが、しっかりと空家対策に取り組んでまいりたいと考えておりますので、引き続き皆さま方のお力添えをお願い申し上げ、ご挨拶とさせていただきます。

本日は、誠にありがとうございました。

会長

それでは、これで議事を終了いたします。

円滑な議事進行へのご協力、誠にありがとうございました。

また、よろしく願いいたします。