

令和4年6月8日

# 今治市空家等対策委員会議事録

今治市建設部都市政策局建築課

令和4年度 第1回今治市空家等対策委員会議事録（概要）

- 1 日 時 令和4年6月8日（水） 午後2時～午後3時30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)「今治市空家等対策計画」中間年次見直しについて  
(2) 特定空家等に対する意見について  
(3) その他
- 4 出席者 (委員 五十音順)
- 乾 瑞穂 委員  
大野 順作 委員  
越智 健二 委員  
近藤 貞明 委員  
坂井 克己 委員 (代理 永井 薫 様)  
田中 久恵 委員  
矢野 重典 委員  
矢野日出男 委員  
山本 一馬 委員  
渡辺 正隆 委員
- (事務局)
- 都市政策局長 越智 直紀  
建築課長 曾我部光志  
建築課長補佐 野村 文昭  
建築課長補佐 丹下 将寿  
建築課空家対策係主査 今井 將之

## 今治市空家等対策委員会

### **建築課長補佐**

定刻が参りましたので、只今より令和4年度第1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を賜りありがとうございます。

私は、空家等の総合窓口担当課で、当委員会の庶務担当課であります建築課 課長補佐の野村でございます。

本日は、建設部長と建築課長の2人、公務の都合により欠席させていただいておりますことを報告させていただきます。よろしくお願いたします。

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

お手元の委員名簿をご覧ください。4月1日付けの人事異動によりまして、愛媛県東予地方局今治土木事務所長に就任されております坂井克己委員さんでございます。

なお、本日は坂井委員さん、ご公務のため、代理で今治土木事務所管理課長 永井 薫 様に、ご出席いただいております。

現在、委員さん全員がご出席されております。そのことから、今治市空家等対策委員会が有効に成立しておりますことをご報告させていただきます。

次に、今年度は4月の行政組織の改正と人事異動により事務局に変更がありましたので、ご紹介させていただきます。行政組織の改正により部の名称が建設部となりまして、建設部長には佐伯洋一が着任いたしております。

また、新たに政策局が設置され、建築課は都市政策局に所属しています。ここで都市政策局長の越智より皆さまにご挨拶させていただきます。

### **都市政策局長**

失礼いたします。

皆さま、こんにちは。

建設部 都市政策局長の 越智 でございます。

委員の皆さまにおかれましては、日頃より市政の運営にご尽力を賜っておりますことを、この場をお借りいたしまして厚く御礼申し上げます。

また、本日はご多忙のところ、今治市空家等対策委員会にご出席いただきまして、ありが

とうございます。

本来ならば、建設部長と建築課長の両名が出席すべきところではございますが、6月議会の関係上、本日所要のため欠席させて頂いておりますことを、お詫び申し上げます。建築課長は要件が済み次第、会の途中からにはなりますが、出席する予定とさせて頂いております。

さて、本市は、先程紹介がありましたように「市民が真ん中」の理念のもとに質の高い住民サービスを提供するために迅速かつ着実に政策を推進する組織改正を行いました。

昨年度までは、建築課は都市建設部に所属しておりましたが、今年度からは、建設部となり、また、建設部には建設政策局・都市政策局の2局制を導入し、建築課は都市政策局の所属になっております。

本日は、二つの議題をお願いしております。

一つ目は、空家対策計画について、平成27年の新しい法律の中で実務を積み重ねてまいっておりますが、社会情勢の変化等に応じた効果的なものにしていきたいと考えております。

また、2つ目は、特定空家等の判断については、行政の視点だけではなく、それぞれの委員さんの視点が必要となってまいります。

いずれにつきましても、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます、ご審議のほどよろしくお願ひいたします。

本日はよろしくお願ひいたします。

### **建築課長補佐**

なお、建築課の職員につきましては、課長の曾我部、課長補佐の野村と丹下、空家対策係の今井に変更はございませんので、昨年度同様、引き続きよろしくお願ひいたします。

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

### **会 長**

皆さま、改めましてこんにちは。

本日は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4年度第1回今治市空家等対策委員会にご出席賜りまして、誠にありがとうございます。

さて、先程も市役所行政組織の改正に伴う事務局変更の報告がありました。大幅な行政組織の改正は、平成17年の市町村合併以降最大の人事異動となったと聞いております。新設された課名も多数見られていますが、中でも空き家対策の視点におきましては、しまなみ

地域の様々な地域課題の迅速な解決に取り組まれるために「しまなみ振興局」を新たに新設されており、空き家バンクの活性化、特に島嶼部における空き家の利活用の強化に期待するものであります。

さて、本日の議題は2件ございますが、空家等対策計画の中間年次見直しと特定空家等に対する意見についてご審議いただくことになろうかと思えます。

まず、空家等対策計画は、お手元にもありますけれども、平成30年3月に策定されておりましたが、平成27年8月から委員さんでずっと継続されている方もいらっしゃいますが、平成30年2月までに9回に渡る委員会開催によりまして当時の委員さんにご審議をいただき練り上げてできあがった計画となっています。今回の中間年次の見直しにつきましては、最新のデータや取り組み事例などを用いて見直しを進めていくとの事でございますので、委員会としましても委員の皆さんのご意見を頂戴しながら中間年次の見直しに取り組みたいと思っております。

また、特定空家等に対する意見につきましては、今治市では確か、3例目になる新たな事案でございますので、現在2例目の措置と平行いたしまして委員の皆さんのご意見をいただき、慎重審議の上、適切な意見を委員会として答申できたらと思っております。

本日は、委員の皆さまから忌憚のないご意見をどしどしいただきまして、開会の挨拶とさせていただきます。長丁場になると思いますが、よろしく願いいたします。

### **建築課長補佐**

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。

マスクを着用しておりますと、どうしても聞き取りにくい、話しにくい部分がございます。

議事の進行や議事録の作成を円滑に進めるために、これより先の発言の際にはマイクの使用をお願いいたします。

では、これより先の議事進行につきましては、渡辺会長をお願いしたいと思います。

渡辺会長、よろしくお願いいたします。

< 議 事 >

### **会 長**

誠に僭越ですが、着座したまま、会を進行させていただきます。

まず、議事録署名人の指名をさせていただきます。

本日は、越智健二委員さんと矢野日出男委員さんのご両名を指名させていただいたと思います。後日よろしく願いいたします。

次に、議事録の公開についてお諮りいたします。今治市附属機関等に関する基本指針によりまして、議事録につきましては原則公開といたしますが、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、公にすることにより、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、会議終了後、市のホームページに掲載することとなっており、委員の皆さま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いたしたいと思いますが、いかがでございましょうか。

## **委 員**

異議なし。

## **会 長**

異議なしとのご意見を伺いました。

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

議題1「今治市空家等対策計画の中間年次見直し」について事務局より説明を求めます。

## **事務局**

( 説 明 )

## **会 長**

以上で事務局からの説明は、一通り終わったようでございますが、事務局からの大まかな方針案について、特にご意見がありましたらお願いいたします。目からウロコが落ちるような提案でもいただければうれしいなと思っております。当初の計画では、中間年度である4年目の見直し案でございますので、大きな変更はないと思っております。

最近に移住の話がよくテレビ・新聞等で放送されますけれども、コロナの影響が逆に地方の過疎化している地域にとっては少しプラス要素となっているような気がいたします。我々にとってはうれしいなと思えます。大三島などでは結構新しい移住者が来られており、生業もされながらということなので、活気が徐々に加わってきているのが見て取れます。何か、

A委員さんどうですか。

**A委員**

失礼します。この修正案でよろしいかと思えます。

国の方針で変更があれば対応する必要があると思われていますが、その点はいかがでしょう。

また、年号の西暦や和暦（平成、令和）表記が混在しており、資料整理に際しては、比較するために西暦表記を併記してはいかがでしょう。

**会 長**

まず、国の方の大きな方針変更とか追加された項目について、事務局で把握されている事例はありませんか。あまり大幅な変更はないと思われていますが。

**事務局**

当初計画における基本方針で、老朽危険空家の対策を重点対策として、空家等の利活用及び空家等の発生抑制への取り組みとして当初作成しているため方針変更はありません。

**会 長**

資料の整理の仕方ですが、改元がされている期間が含まれますと、年の比較が分かりづらいので、できるならば併記といいますか、字数の問題もあるかも分りませんが、併記していただければなお分りやすい気がします。

**事務局**

過去及び直近の数値を表す場合につきましては、和暦表記とし、社人研等の将来数値につきましては西暦表記とさせていただきたいと思いますので、ご理解ください。

**会 長**

ありがとうございました。

A委員さん、よろしいでしょうか。

**A委員**

はい。

**会 長**

ありがとうございました。

中間見直しということなので、4年の経過の中で新たに気がついた事がございましたらご意見いただければと思いますが、特にございませんか。計画案の見直しの議題であり、3年間かけて練り上げた当初計画なので大まかな変更はないと思われます。ただ、最初は8年間で、色々な年次計画に合わせるためその後は10年間の計画という形に変わろうかと思ひます。

**局 長**

よろしいでしょうか。

**会 長**

どうぞ。

**局 長**

先程いただきました年号の表記につきましては、できるだけ併記できるような形で今回の見直しの中で対応していきたいと考えております。以上でございます。

**会 長**

前向きな回答ありがとうございます。あくまでも見る者の側に立って分かりやすいことが基本的なのでそのようにお願いします。

他にございませんでしょうか。

では、事務局からの大まかな説明いただきました方針案で了承することでよろしいでしょうか。

**委 員**

異議なし。

**会 長**

ありがとうございます。

引き続きまして事務局より今後の開催予定について説明を求めます。



**事務局**

( 説 明 )

**会 長**

それでは、少なくともあと2回ほどは委員会が開催されるということですので、次回は見直し部分の原案を示していただくよう、事務局にお願いをいたします。

続きまして、議題2「特定空家等に対する意見」について、事務局より説明を求めます。

**事務局**

( 説 明 )

**会 長**

以上で概略の説明は終わったようでございますが、ご質問等がありましたらお願いいたします。

小学校の通学路に指定されている部分だと思われまますので、朝7時、7時30分頃突如として崩壊してしまうと大変危険なことが推測されますので、早めの対処が必要であると思われまます。何かご意見等ありませんか。

**B委員**

はい。

**会 長**

B委員

**B委員**

失礼します。

意見の前に事実関係の2点をお尋ねしたいのですが。

1点目は、C委員さんの分野と思われまますが、危険なのは素人が見ても分りまます、危険の程度を教えてください。つまり、上から物が落ちて来ることが当然危険であると思われまます、壁として建っている物が強風の日であるとか台風等シーズンになれば倒れてきても

おかしくないような状態に到達しているのか危険の程度をお聞きしたい。

2点目は、令和元年時点では、修繕等を含めたの改善の意思を持ち主から確認されているが、最近市からの改善依頼に対してどのようなことを仰っているのか、信用できるかどうかは別にして持ち主から回答が得られているのか。以上2点です。

#### **会 長**

B委員より質問がございましたが、C委員さん現場が地元ですので見られていると思われ  
ますが、専門家としてのご意見はいかがでしょうか。

#### **C委員**

この現場は、頻繁に前を通りますのでよく見えています。

危ないか危なくないかと言われればもちろん危ない。直ぐに壊れるかどうかについては、  
大きな外力がかからない限りは、隣地若しくは道路に保安上危険な状態になることは一定の  
期間はないとは思いますが。ただ、一刻も早く解体するに超したことはない。地震若しくは台  
風が一番怖いので、いつ影響を受けるか分かりませんので、その点については所有者に対して  
お願いしていかなければならないと思われま

#### **会 長**

ありがとうございます。

概ね何時壊れてもおかしくない見解であると思われま

#### **事務局**

( 説 明 )

#### **会 長**

B委員さん、今の説明でよろしいでしょうか。

#### **B委員**

はい。

## 会 長

当初、気持ちの上では何とかしたい思いはあったけれども、写真のとおり修繕、補修等が具体的にできる合理性がある物理的な状況にないという考え方でC委員さんよろしいでしょうか。

## C委員

火事で例えれば、棟木が落ちているので全焼扱いとなり、復元することはあり得ない。一刻も早く撤去という形が一番良いと思います。

## 会 長

ありがとうございます。

以上のような実情だそうでございます。

逼迫した状況が感じられますけれども、行政的な手続きでは、今後、半年、1年を要することが予想されますことから、その間に潰れそうな気がするので、ちょっと不安が残ります。

委員会としましては、粛々と手続きに則った形でしなければならないので、本件について、委員会意見として空家法第2条に規定する特定空家等とすることが適当であると認めることでよろしいでしょうか

## 委 員

異議なし。

## 会 長

異議なしというご返答をいただきました。

ご審議いただきました、本案件の当該空家等について、空家法第2条に規定する特定空家等とすることが適当であると空家対策委員会として意見することといたします。

続いて、報告1「特定空家等の措置」について、事務局より説明を求めます。

## 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せんか。

**C委員**

会長

**会 長**

C委員

**C委員**

解体後の写真を見ていただいて一点ほど気になる点があり、隣接の建物が解体によって外壁の一部が露わになった場合、通常、解体した側が何らかの措置をすることが一般的であると思われ、法律的には分りませんが、隣地から了解がいただけているということによろしいでしょうか。

**会 長**

事務局よりご質問に対して説明を求めます。

**事務局**

事前、事後の調査をもって所有者等の方と現地において状況調査で確認いただき、現状で構わないと了承をいただいております。

**C委員**

了解済みと言うことによろしいでしょうか。

**事務局**

はい。

**会 長**

解体時における振動等によって隣接、周辺の建物に対しての損傷がなかったということと、C委員さんが言われたように中心市街地においては、非常に境界線が狭く事実上、外壁の施

工ができない場合に隣の外壁が見苦しい状態で残った際には、解体した側がいくらかの補修をするというのが義務的なことでしょうか、法律的に認められたことでしょうか。

#### **B 委員**

慣習的には原因を作った解体側が手当てするのが人道的な気分であるが、法令上の義務はありません。今回は、公により執行された工事であり、経過は分りませんが、現状で了承いただけたのかと思われまます。

#### **C 委員**

今後の問題として、例えば大雨が降って外壁から漏水の発生が隣接の建物に起きた場合、原因がこちら側にあるとなると、ややこしい問題にならないようには何か周辺の承諾が取れているかということが気になっています。

#### **課 長**

会長

#### **会 長**

課長

#### **課 長**

( 説 明 )

#### **会 長**

ありがとうございます。

隣は空き家でしょうか。居住者や事業等を行っているような状況ではないでしょうか。

#### **事務局**

両隣空き家になっております。

#### **会 長**

ありがとうございました。

C委員さんのご提案は、今後何か特定空家等を解体する場合には配慮し、慎重に施工するようとの提案であり、確かに後で事業損失というようなトラブルになって、不要な費用が発生することのないように慎重な対処が必要であると思われます。よろしくをお願いします。

次に、報告2の今治市老朽危険空家除却事業の説明を求めます。

#### **事務局**

( 説 明 )

#### **会 長**

除却事業の結果報告と言うことでございましたが、説明の中でご質問や意見はございませんか。

以上をもちまして、本日の議事は予定のものは終了しましたが、全体を通しましてお気づきの点や、ご意見やご質問等がございましたらお伺いします。

#### **A委員**

失礼します。

空家等とは敷地を含んでいると思われるが、空き家は家だけで土地と家を一体で管理されているのか。市役所に申請があった場合に、建物に土地も含めたが調査事項になっているのか。課税等、土地に対しても調査項目に含まれているかお尋ねしたい。

#### **事務局**

業務の中で、空き家の苦情等がございます。土地と建物の所有者を調査して、まずは建物所有者に対して適正管理をお願いしていますが、建物所有者で対応が難しい場合には、土地の所有者に対してもお力添えいただくような対応をお願いしている。

#### **A委員**

課税はゼロでしょうか。

#### **事務局**

空き家の情報につきましては、税の情報から調査を行い、相続登記等がなされていない場

合には戸籍調査を行って、所有者等を特定しています。

## 会 長

固定資産税につきましては、総務省の所管ではありますが、固定資産の評価基準に則って建物の評価がされており、ゼロ評価は残念ながらないようです。建物が存在している以上は、幾ばくかの数字の計上はなされている。経済的にはマイナスの方が大きいのではないかと思われ、問題となっている解体工事費用を考えるとマイナスの経済価値という考え方が普通なんでしょうけれども、課税基準、評価基準では立脚点には立っていない。物理的にある以上は何らかのご負担をお願いするというのが基本的な固定資産税の評価の考え方のようなので、よろしいでしょうか。

## A委員

ありがとうございました。

## 会 長

他に何かございませんか。

## 課 長

よろしいでしょうか。

## 会 長

課長

## 課 長

本日は、遅れての出席で申し訳ございませんでした。

委員の皆さまには長時間に渡っての委員会でのご意見、大変ありがとうございました。本日の議題にもあります空家等対策計画を策定する際を思い出しましたが、平成27年度から3年間で9回の空家等対策委員会を開催いただいております。

当時の実態調査は、外部委託をしましたが、それ以外の、アンケートも含めて計画の素案・原案を職員の手で作成し、委員の皆さまの意見を頂戴しながら、手作りでまっさらな状態から練り上げた計画でございます。

当時は、施行されたばかりの法律で社会的関心も非常に高く、委員会の全般に渡って、委員の皆さまの議論がすごく活発だったと記憶しております。

今回の計画の見直しは、直近の最新データや事例などの更新が主な内容となる予定でございます。

また、議題2の特定空家の議題は、急遽に追加させていただきました。この後は、市議会への協議を予定しております。議会の意見や本日の委員会の意見を踏まえて特定空家の判断をいたしますが、皆さまの貴重なご意見を活かせるように取り組んでまいります。

計画の見直しや、危険空家への対応に関しまして、引き続き皆さまから沢山の貴重なご意見を頂戴したいと思いますので、よろしく願いいたします。本日はありがとうございました。

## **会 長**

ありがとうございました。

特定空家等の認定については、国道沿いであり通学路でもあることを考えるとなるべくスピードアップしていただいて、事件が起きる前に対処する必要があると思われまますので、事務局にはネジを巻いていただいて対応を急ぐことができたらと思います。

他にありませんか。

## **事務局**

「資料2」「資料3」「資料5」「追加資料2」の資料でございますが、経緯や対応記録、空き家の写真などがありますため、個人情報につながる可能性がございますのでお持ち帰らずそのまま席に残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した。以上で、本日の会議は終了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。

(終 了)