

令和4年10月26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3回 今治市空家等対策委員会議事録

1 日 時 令和4年10月26日(水) 午前10時～午前11時

2 場 所 今治市役所 第2別館11階 特別会議室3号

3 議 題 (1) 特定空家等の措置について
(2) 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 星加 敦 様)

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)

都市政策局長 越智 直紀

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、大変お忙しい中をご出席いただきましてありがとうございます。

本日は、建築課長の曾我部が欠席ですので、建築課課長補佐の野村が進めさせていただきます。

1点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発言の際にはマイクの使用をお願いいたします。

本日の委員会ですが、都合により矢野 重典委員が欠席されておりますことをご報告申し上げます。また、愛媛県東予地方局 今治土木事務所所長 坂井 克己委員の代理出席で管理課 主幹 星加 敦 様にご出席いただいております。

只今の出席委員数は9名でございます。従いまして、委員の過半数が出席しておりますので、委員会規則第5条の規定を満たしておりますので、本委員会は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。

また、本日は傍聴人がいませんことを併せてご報告させていただきます。

ここで、建設部 都市政策局長 越智 直紀より皆さまにご挨拶させていただきます。

都市政策局長挨拶

皆さまおはようございます。

都市政策局長の越智でございます。

委員の皆さま方におかれましては、日頃より市政の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。

さて、本日は、「特定空家等の措置」について、引き続きご審議をお願いいただければと思っております。

行政の視点だけでなく、委員の皆さまの視点でのご意見が必要となってまいりますので、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。

最後になりますが、今週週末には「今治クリテリウム」「サイクリングしまなみ」があります。是非とも沿道でのご声援をお願いし、挨拶を終わります。

本日は、よろしくお願いいたします。

建築課長補佐

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、おはようございます。

本日は、朝早くからご多忙中にも関わりませず、令和4年度第3回となります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。

今朝の愛媛新聞をご覧になられた方もおありになろうかと思いますが、今治市空家等対策計画中間見直し案の 35 ページの空家等の発生抑制の部分で今日の愛媛新聞に掲載された内容がありますので、ご報告して挨拶と代えさせていただきたいと思います。

昨日、国土交通省の有識者会議の初会合が開催されまして、愛媛新聞の概要を読み上げますと、空き家有効活用の仕組みを構築への標題で、国土交通省は空き家対策を強化する。地方自治体が民間非営利団体などと連携して空き家の発生を抑え、有効活用を進める仕組みの構築を目指す。ということで有識者会議の初会合が開催されており、来年1月に取りまとめ、空き家対策特別措置法の改正も検討する状況でございます。

これとは別に、社会問題になっております老朽マンション対策の検討会も31日に設置されて、管理や修繕、再生方法などを話し合い、来年の夏頃に集約するというような動きとなっております。

倒壊の危険性や景観悪化が著しい空き家を巡っては、特措法で自治体が主導して撤去する制度を設けているが、空き家は増加する一方で、自治体は人手が不足しているのが現状だそうです。危険性などが高まる前に、民間の力を得て適切な管理や活用を促進する必要があると判断した。具体案として、居住者が亡くなり、遠くに住む人や活用を考えていない人が相続する際や購入・賃貸を希望する人の相談に乗る仕組みを想定する。自治体が所有者を調べやすくする方法も考える。総務省の調査によると1998年に全国で576万戸だった空き家は、2018年には849万戸と1.5倍に増えている。一方、マンションは建物に加え、居住者の高齢化が進む。国土交通省によると、築40年以上のマンションは、21年末時点で116万戸存在し、検討会では、建て替えなど再生の円滑化とともに修繕積立金を安定的に確保して長持ち

させる仕組みなどを議論すると掲載されております。

今治市においては、築40年を超えた分譲マンションはあまり例がなく、まだそこまでいってないので、表立った問題とはなっていませんが、都会では新聞記事のとおり区分所有建物、老朽化した分譲マンションの有効活用が非常に問題となっておりまして、テレビ放送でも特集されていましたが、今後において今治市でも似たようなケースが将来的に生じてくる可能性があるかと思っております。

さて、先日は今治港開港100周年の記念イベント「みなとフェスティバル100」が開催されまして、水軍太鼓や継ぎ獅子、航空自衛隊「ブルーインパルス」による迫力のある見事な展示飛行や帆船「みらいへ」見学、飲食や雑貨のテントが並んだマルシェなどに多くの人が集まりまして大いに賑わいました。また、今度の日曜日の「サイクリングしまなみ2022」など全国各地から集客が見込まれる各種イベントの開催が今治市内で予定されているようでございまして、少しずつ活気が見られるようになってきましたが、まだまだ新型コロナウイルス感染症の予断は許されませんが、社会経済活動が勢いを取り戻して欲しいな、と思っております。

さて、本日の委員会でございますが、今回は特定空家等に対する「勧告」通知の発出について皆様から意見を伺いましたが、今後は、「命令」、「代執行」と法律に基づく措置が控えている段階であり、委員の皆さんには引き続き重要かつ慎重なご審議をいただくこととなります。

本日は委員の皆さまから忌憚のない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。

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。

これより先の議事進行は、渡辺会長にお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

会 長

これより議事を進めていきます。

まず、議事録署名人の指名をさせていただきます。

本日は、田中 久恵委員さんと山本 一馬委員さんのご両名を指名させていただきますの

で、よろしく申し上げます。

議事録の公開についてお諮りいたしますが、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、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が、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いますが、いかがでしょうか。

委 員

異議なし。

会 長

異議なしとのご発声ありがとうございました。

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。

それでは、議題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。

残念ながら行政指導から行政処分の段階に移る瀬戸際でございます。何かご質問等はありませんか。

A委員

会長。

会 長

A委員。

A委員

スケジュールの設定理由と所有者側からの言い分はありませんか。

会 長

事務局説明をお願いします。

事務局

(説 明)

会 長

解体の見積りの具体的な内容は把握していますか。

事務局

解体業者からの除却事業に関する問い合わせがあり、費用等は概算で確認しています。除却事業の対象要件は満たした建築物ではありますが、土地・建物の所有者が異なる場合には権利者全ての同意が必要となることをこれまでも所有者に説明していますが、権利者を把握しておらず同意を得られないとお聞きしていますので、自主的な解体を指導しています。

会 長

土地・建物所有者が異なることにより建物の滅失によって建物所有者の借地権がある場合には、消滅してしまう法的な変化の問題が生じてくることから難しい問題が絡んでくると思います。A委員さん、そういう観点から見ても朽廃した建物であるため致し方ないと思われそうですが、ご見解いかがでしょう。

A 委員

「命令」が発出されますとスケジュールどおりに工程が進みますが、現在は、「勧告」の段階であり、持ち主の措置を講じる可能性があればスケジュールに支障が生じるおそれを懸念してお伺いしました。

会 長

空き家になってからかなり長い期間が経過していると思われ、20年以上前から空き家との認識していますが、いつから把握していますか。

事務局

空き家となってからは不明ですが、空き家の損傷等について空家対策係に相談のありましたのは平成27年からです。

会 長

隣接地等からの情報はありましたか。

事務局

これまでの対応状況を時系列によりご説明させていただいたとおり部材、看板の落下のありました平成27年からです。

会 長

状況を見ますと「命令」の発出はやむなしと思われれます。他にありませんか。

B 委員

会長。

会 長

B委員。

B 委員

相当な猶予期限の設定は妥当ですか。

会 長

事務局説明を願います。

事務局

相当な猶予期限は、一律ではなく建築物の規模等により除却に必要な期間として設定しています。

会 長

B委員。

B委員

相当の猶予期限の設定は法律で定められていますか。

会 長

事務局説明を願います。

事務局

国が示すガイドラインでも相当な猶予期限は、一律の定めがなく過去の実績事例は示されており、建築物の構造、規模等を考慮して約1か月が相当な期限として妥当であると判断しています。

会 長

何十年も放置された状況の空き家であることを前提に、前回の委員会後からの短期間で木片の落下が見られることから、緊急を要する案件であると思われます。

C委員

会長。

会 長

C委員。

C委員

11 月末には標識の設置と公告がなされた時点で一般市民に対して具体的な情報が示されると思われますが、標識の内容としてどこまで提示しますか。

事務局

標識の設置における内容につきましては、特定空家等の所在地、建物用途、措置の内容、命ずるに至った事由、命令の責任者及び措置の期限の5項目です。

C委員

氏名は公表されますか。

事務局

氏名は公表しません。

C委員

標識の設置は現地を予定されていますか。

事務局

標識は特定空家等の現地に設置し、公告は市の掲示場を予定しています。

会 長

残念ながら、行政処分の段階へ移行することとなるようでございます。
続きまして、その他について事務局より説明を求めます。

事務局

(説 明)

B委員

会長。

会 長

B委員。

B委員

窓口が建築課でありますのでお伺いしますが、建築確認件数は統計資料として公表されていますが、自主的に解体された建物件数を把握されていますか。

会 長

建築課長補佐、解体件数を把握されていますか。

建築課長補佐

建築基準法ではなく建設リサイクル法により解体届出が延床 80 m²以上に届出義務がありますので、住宅以外も含めた件数は把握し統計資料として数値は把握しております。

会 長

ホームページ等で公表されていますか。

建築課長補佐

公表はしていませんが、統計資料としてデータ管理をしております。

会 長

まちなかのぎわい再生に向けた取組みとの連携における予算措置等が現時点で予定はありますか。

都市政策局長

具体的な内容をご提示できるまでには至っていませんが、多くの意見を集めて今後、精査する中で新しい計画として作成を進めていく状況であり、現段階で皆さまにお示しできる状況ではございませんのでご理解いただけたらと思います。

会 長

我々もまちなかの再生を願っていますので、早期の予算措置等をお願いしたいと思います。
質問等も出尽くしたようですが、事務局より何かありませんか。

事務局

失礼します。

冒頭でもお願いいたしましたとおり、「資料1」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いたします。

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

以上をもちまして本日の議事は全て終了しましたが、全体を通してご意見、ご質問等はいかがでしょうか。

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、ありがとうございました。