

令和4年12月19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4回 今治市空家等対策委員会議事録

- 1 日 時 令和4年12月19日(月) 午後2時～午後3時
- 2 場 所 今治市役所 第2別館11階 特別会議室3、4号
- 3 議 題 (1) 特定空家等の措置について
(2) 「今治市空家等対策計画」中間年次見直しについて
- 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
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4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、年末の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、ご都合により矢野 日出男委員、矢野 重典委員が欠席されており、只今の出席委員数は8名でございます。従いまして、委員の過半数が出席されていることから今治市空家等対策委員会規則第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、本日の傍聴人は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

建設部 都市政策局長の越智でございます。よろしくお願いいたします。

委員の皆さま方におかれましては、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、また、お寒い中、今治市空家等対策委員会にご出席いただき、ありがとうございます。

まず、委員の皆さまに事務局の訃報についてこの場をお借りしましてご報告させていただきます。建築課長の曾我部ですが、闘病の甲斐もなく先月11月4日に逝去されました。私どもといたしましても、治療に専念いただき元気な姿で復帰いただけるものと信じていましただけに急な訃報に非常に残念でなりません。

曾我部課長は、空家対策係が発足した平成27年度以降、空家対策に真摯に向き合い、今治市の空家対策におけるバイブルであります「空家等対策計画」の策定から現在の中間年次見直しに至るまで委員の皆さまと共に取り組んできましたが、残念ながら今回の中間年次見直しに伴う改訂を見届けることができず、本人が一番残念がっていることと思います。今後につきましては、私、越智が建築課長を兼務し、計画の改訂、代執行に取り組んでまいりますので、委員の皆さまにおかれましては引き続きご尽力賜りますようお願い申し上げます。

さて、本日の議題は、引き続きご審議いただいております「特定空家等の措置」と「今治市空家等対策計画」中間年次見直しの2点でございます。いずれの議題につきましても、今

年度当初からご審議いただき最終局面を迎えようとしております。

行政の視点だけではなく、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いたします。

最後になりますが、現在、コロナ感染者数がピークに達しようとしています。委員の皆さまにおかれましては感染回避行動をとっていただきますようお願いいたします。

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、こんにちは。

本日は、大変お寒い中、またご多忙中にも関わりませず、令和4年度 第4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。

先程、弔意を表じさせていただきましたが、曾我部前課長の訃報は驚きと共に大変残念でなりません。平成27年7月の空家等対策委員会発足当時から振り返ってみますと、曾我部課長と共に英知を出し合い練り上げた空家等対策計画の策定作業、新規事業である老朽危険空家除却事業の活用開始、また、四国中央市、松山市に次いで愛媛県内では確か3番目に行われました今治市では初の代執行など様々な案件について、今治市より良き将来のために協議を重ねてまいりました委員会活動が昨日のこのように思い出されます。曾我部課長が見届けることが叶わなかった、中間年次改訂及び代執行について最終段階の大詰めとなっており、引き続き委員の皆さまには慎重なご審議をいただけたらと思っています。

さて、本日の委員会でございますが、1点目の特定空家等の措置について、残念ではございますが「命令」並びに「戒告」が発出され行政処分の段階に移行し、引き続き法的措置を進め、年明けには代執行令書の発出により除却工事が執り行われることが確実となりつつあります。今後のスケジュールについて説明があると思います。2点目の空家等対策計画の中間年次見直しにつきましても、今回、最終案をご提示いただけることとなっております。

本日も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して、開会の挨拶とさせていただきます。

よろしくお願いいたします。

建築課長補佐

ありがとうございました。

これより議事となりますが、1点事務局よりお願いがございます。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。

では、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。よろしくお願いいたします。

会 長

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ます。

本日は、越智 健二委員さんと山本 一馬委員さんのご両名を指名させていただきますので、よろしくお願いいたします。

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。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がございました。

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

以上で事務局からの説明は終わりました。何かご質問等はありませんか。
法的な問題について、A委員何かありませんか。

A委員

確認と希望を申し上げさせていただきたいのですが、これまで市が対応を求めてきた関係者側の反応以外に自称関係者を含めた方からの横やりはないのか。今後、代執行による除却工事を妨害されるような事がないよう準備を整えて実施していただきたい。

会 長

事務局から説明をお願いします。

事務局

これまで、建物所有者以外との接触はありませんが、「命令書」の発出前に登記簿謄本から知り得た情報により関係機関に対して空家法に基づき特定空家等に認定し、自主的な改善措置を求めているが措置が講じられない場合には、やむを得ず市が代執行により除却する旨をお知らせしています。

現時点では、建物所有者に対して自主的な措置を講じていただく段階でありますことから近隣の所有者等への接触は実施していませんが、除却工事の作業スペースを確保する必要がありますので、隣接した空き地所有者に対して使用の了承を得ている状況であります。

会 長

有難うございました。工事に関しての手続き、準備が整っているとの説明でした。

気にはなっていましたが、土地と建物の所有者が違っていたと思いますが、その辺りについて土地・建物についての見解がありましたらお聞きしたいのですが、事務局に説明を求めます。

事務局

特定空家等の認定後に「勧告」が発出された場合には、土地に対する税の特例控除が適用されなくなることから、土地所有者に対しても建物の改善を図るよう対応をお願いするものですが、当該家屋が所在する土地と隣家との利用形態により特定空家等に「勧告」発出され

た場合におきましても税の控除が継続されることを税担当課と協議の上、確認しましたが、土地の納税義務者に対しては、通知書により改善への協力を求めました。

会 長

除却後の土地について、固定資産税の住宅用地特例による軽減が継続して適用されるという説明でした。

ここの段階に至っていることから致し方ないのですが、粛々と執行していただくしか今の時点では他に方法がないということです。

続きまして、議題2「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

失礼いたします。

議題2「今治市空家等対策計画の中間年次見直し」について、ご説明させていただきます。

「今治市空家等対策計画」中間年次見直しにつきまして、当委員会の今年度初回におきまして、事務局から方針案の内容につきまして委員の皆さまにご了承をいただき、3回に渡るご審議を重ねていただきました全編について、今回最終案としてご提示させていただきます。

繰返しになりますが、主な見直し内容としましては、各種統計調査及び令和3年度に実施しました空家等実態追跡調査をもとに、新しい数値への変更等や本計画に基づき実施しました取り組みや事業等の事例及び実績等の紹介となっています。

見直し最終案は事前にお配りさせていただき、変更箇所につきましては赤字表記とさせていただきます。

それでは、本編の序章から順に変更点につきまして簡単にご説明させていただきます。

3～5ページをご覧ください。

ここでは、住宅・土地統計調査の最新調査データへの置き換えに伴い文書、グラフ及び表の更新・修正を行っています。

4ページの表で比較してみますと、5年間で空家率が19.1%から23.2%と4.1%増加した結果となっています。

6ページをご覧ください。

令和3年度に実施しました空家等実態追跡調査について追記しています。

10～12ページをご覧ください。

令和3年度に実施しました空家等実態追跡調査の目的、結果表及び空家の分布図を追加しています。

調査結果としまして、平成27年度に実施しました空家等基礎調査時点から空家率が7.4%から9.5%と2.1%増加しており、継続している空家が6,831棟、新規空家が4,325棟発生し、合計11,156棟の空家が確認されました。

また、2,539棟が除却等により空家が解消された結果も得られています。

13、14ページをご覧ください。

ここでは、国勢調査の最新調査データへの置き換えに伴い文書の修正、グラフ及び分布図の追加を行っています。

15、16ページをご覧ください。

住宅土地統計調査の最新調査データにより「住宅ストックと居住世帯のある住宅の割合」についてはグラフに追記し、「全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェア」についてはデータを更新しています。

続きまして、第2章について説明させていただきます。

24ページをご覧ください。

空家等に関する相談体制につきまして、行政組織の改正に伴い名称等の変更及び追記をしています。

25ページをご覧ください。

他の機関や外部関係団体との連携につきましては、「空家等対策の推進に関する協定」締結により連携団体が拡充され、商工関係として今治商工会議所、越智商工会、しまなみ商工会を追加しました。

26ページをご覧ください。

令和2年11月25日に締結しました空家等対策の推進に関する協定の締結内容・イメージ図を追加しました。

続きまして、第3章について説明させていただきます。

31、32ページをご覧ください。

目次にも追加しました取組み実績につきまして、年度別の相談件数、老朽危険空家の解消状況、除却補助事業実績及び特定空家等の認定及び除却実績を追加させていただきました。

なお、32ページの特定空家等認定及び除却実績における除却の実績表につきましては現在、特定空家等に認定しています建築物の年度内の措置の進捗状況により追記を予定しています。

続きまして、第4章について説明させていただきます。

33 から 35 ページをご覧ください。

ここでは、利活用の促進に関する新たな取り組みとして、令和2年12月に開設した今治市移住・定住・交流ポータルサイト「いまばり暮らし」の紹介や今治版「空家バンク」による登録・成約件数等の実績等を紹介しています。

以上が本編の変更点等の説明となります。

続きまして、資料編の説明をさせていただきます。

資料編につきましては、令和3年度に実施しました空家等実態追跡調査結果により小学校別、町丁目別の表を91から102ページに追加させていただきました。

103ページをご覧ください。

本編の26ページで紹介させていただきました「空家等対策の推進に関する協定書」を追加させていただきました。

以上で全編の説明となります。

会 長

以上で事務局からの説明は終わりましたが、何か意見はございませんか。

B 委員

会長。

会 長

B 委員。

B 委員

31ページの除却補助事業実績において、要件における道路に関し、空家の分布図を確認すると県道や市道以外の農道等に接している空家も多く見られますが取りこぼしはないのか。また、建物の構造について当面の間、木造が主な対象と思われるが、愛媛県における構造の対象について変更の有無と地震に備えるためにも家屋だけでなく付属工作物であるブロック塀への対策も必要ではないかと思いますが何か対策ははなされているのか。

会 長

事務局に説明を求めます。

事務局

1点目の除却事業による道路種別による制限につきましては、県道、市道問わず農道等につきましても利用している建物が複数建ち並んでいる要件を満たしている場合には対象となります。

2点目の対象構造は、今治市では木造と鉄骨造を対象としていますが、愛媛県では鉄筋コンクリート造を含めて対象としています。引き続き木造と鉄骨造を対象として外観目視で評価する不良度判定の実施として取り組みます。

3点目のブロック塀への対策につきましては、既に撤去やフェンス等の新設等に対する補助事業を空家に限らず居住家屋につきましても実施しています。

会 長

他に何かありませんか。

B委員

会長。

会 長

B委員。

B委員

21ページの空家等対策の基本方針について、基本方針2の利活用と基本方針3の発生抑制の考え方を再確認したい。

会 長

利活用は、空家になっているものの危険な空家まで老朽化が進行していない利用可能な空家の利活用を促進し、発生抑制は、空家となる前に耐震補強等を実施して健全な家屋として引き続き利用することで新たな空家の発生を抑制する。との解釈でよろしいでしょうか。事務局に説明を求めます。

事務局

そのとおりです。

B委員

会長。

会 長

B委員。

B委員

「空家」と「空家等」の表現方法について、ご確認いただきたい。

事務局

確認します。

会 長

他にご意見ありませんか。

意見も出尽くしたようですので、事務局で確認をいただくということで「今治市空家等対策計画」中間年次見直し最終案について、委員会として了承してよろしいでしょうか。

委 員

異議なし。

会 長

事務局から何か報告等ありませんか。

事務局

今回の「今治市空家等対策計画」中間年次見直し最終案をご承認いただけた場合には、方針案を提示しました第1回の当委員会におきましてもご説明しましたとおり中間年次での見直しでございますので、計画の基本方針につきまして変更や修正をするものではないため、パブリックコメントは実施せず、委員会としての答申をいただき、市の決裁を経て令和5年

3月の改訂を予定させていただきます。

会 長

それでは、「今治市空家等対策計画」中間年次見直し最終案については、文書等の整理をした上で、委員会として答申いたします。よろしいでしょうか。

委 員

異議なし。

会 長

有難うございました。

事務局から注意事項はありませんか。

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

以上で本日の議事は全て終了しましたが、全体を通してご意見、ご質問等はございましたか。

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。