

第1回 伊予市空家等対策審議会 議事録

日時：平成29年9月27日（水） 10:00～12:00

場所：伊予市役所 4階大会議室

■次第

1. 開 会
2. 委員紹介
3. 議 事
 - (1)会長の選出
 - (2)空家等対策計画
 - (3)空家の現状及び空家増加の背景・原因
 - (4)空家等に関する総合的な対策
 - (5)今後のスケジュール
 - (6)その他
4. 閉 会

■議事録

発言者	内容
事務局	<ul style="list-style-type: none">➤ （開会の挨拶）➤ 本日の審議会は、審議会設置後、初めての会議でございますので、当審議会の会長が選任されますまで、事務局で、会の進行を務めさせていただきます。➤ それでは、お手元配布の会次第に基づきまして、審議会を進めさせていただきます。➤ まず、委員への委嘱状、の交付となりますが、当審議会では、事前に皆様へお渡しさせていただいておりますので、割愛させていただきます。➤ なお、伊予市空家等対策審議会条例第4条の規定により、委員の任期は、委嘱の日から平成31年3月31日までの約2年間となっておりますことを申し添えておきます。➤ （配布資料の確認）➤ では、開会に先立ちまして、産業建設部長が開会の挨拶を申し上げます。
産業建設部長	<ul style="list-style-type: none">➤ どうも失礼いたします。皆さん、改めまして、おはようございます。➤ 開会にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。➤ 委員の皆様方におかれましては、公私共にご多忙の中、本審議会に係る委託を賜りまして、誠にありがとうございます。また、日頃から、市政全般にわたりまして、様々なところで、ご協力を賜っておりますこと、この場をお借り致しまして、重ねてお礼を申し上げます。➤ さて、わが国では、増加する空家のことに対しまして、管理不十分な空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑みて、平成26年11月27

日に、空家等対策の推進に関する特別措置法、いわゆる空家法が公布されまして、27年5月26日に、完全施行されました。

- 空家法第6条第1項の規定により、空家等に関する対策を、総合的、かつ計画的に実施するための計画を定めることができるとともに、空家法第4条の規定により、空家等対策計画の作成、及びこれに基づく空家等に関する対策の実施、その他の空家等に関する必要な措置を、適切に講ずるよう努めるものとされております。
- 本伊予市におきましても、平成28年度、空き家実態調査を行っており、のちほど、
- 事務局より、詳しい説明がございます。
- 建物総数、18,297戸のうち、空家は実に、1,328戸と、空家率は、7.7%となっており、今後も、空家の総数、空家率は、増え続けることが、想定され、空家対策は、重要かつ喫緊の課題であるため、今回、空家等対策計画を策定することといたしました。委員の皆様方におかれましては、今後の審査過程におきまして、ご不明な点もあろうかと思えます。ご質問いただければと思っております。簡単ではございますけれども、開会にあたっての、ご挨拶と代えさせていただきます。どうぞ、本日は、よろしく願いいたします。

事務局

- では、続きまして、会次第2、委員の紹介に入りたいと思います。
- 本日が初めての会議であり、ご出席の委員の皆様は初めてお会いされる方も居られると思いますので、恐れ入りますが、自己紹介をお願いしたいと存じます。簡単に自己紹介をお願いいたします。

委員

- (各委員自己紹介)

事務局

- 皆様、ありがとうございました。続きまして、事務局の紹介をいたします。
- (事務局自己紹介)
- 議事に入ります前に、本日は、全委員9名の皆様にご出席いただいておりますので、伊予市空家等対策審議会条例により、本審議会が成立していることを、ご報告申し上げます。
- それでは、議事に入らせていただきます。
- 会次第3の1、会長の選出については、審議会条例第5条により、委員の互選により定められています。会長の選出について、何かご意見はございませんでしょうか。

B委員

- すみません、B委員ですけれども、事務局的に何かお考えが、ないですか？なければ私としては、A委員をお願いしたら、と思うのですが。

事務局

- 只今、B委員より、A委員を会長に推薦するようご意見をいただきました。皆様、その他ご意見はございませんでしょうか。

(各委員)

- (異議なしとの声あり。)

事務局

- ありがとうございます。
- それでは、ご賛同いただきましたので、会長はA委員にご就任いただきます。
- これからの審議会の運営につきましては、審議会条例第6条により、会長をお願いいたします。
- A会長は、会長席に移動をお願いいたします。

会長

- それでは、改めて、皆さん、おはようございます。皆さんから会長に選出いただきましたAと申します。会長職、不慣れなところもありますので、皆さんの協力を

得ながら、円滑に進めていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

- はい、伊予市も含めてですが、愛媛県、空家率、全国第2位という、かなり空家が多い県のひとつと思ひます。
- 空家を今後どう使っていくのか、ひとつは、危ない空家は除いていきませんか、という話。もうひとつは、空家を、有効に活用するための資源として考えていくのかという二つが、これからの空家対策では重要なポイントと思ひます。
- それでは、伊予市の空家を今後、どういうふうに考えていくのか、という基本的なことが、今回計画の中に盛り込まれていて、具体的な対応が進んでいくことが望まれます。
- 今日は空家について、第1回目ということもありますので、これから作ろうとする計画がどういうものなのか、伊予市の空家の状況はどうかということについて、事務局の説明を聞く時間が長くなるかもしれませんが、そういうテーマで進めていきたいと思ひます。
- それでは、早速、議事に入りたいと思ひます。
- 議事3の(2)、空家等対策計画について、事務局より説明をお願いいたします。
- はい、失礼します。事務局より空家等対策計画について、説明をさせていただきます。
- 座って説明させていただきます。失礼いたします。
- 資料2をご覧ください。
- ご存じの方もいらっしゃると思ひますが、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が交付され、平成27年5月26日に完全施行となりました。
- この法律が制定された経緯としまして、人口減少や少子高齢化、経済状況の変化などを背景として、適切な管理が行われていない空家等が増加し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている事例が多く見られるようになりました。
- 空家等に対しては、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法など既存の法令による対処が考えられてきましたが、これらの法律は、空き家問題に対応する目的で制定されたものではないため、十分に対策を講じることができませんでした。
- そこで、空き家問題に対処するための新たな法の制定が必要であると認識され、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されました。これは、特措法と言われたり空家法と言われたりしますが、本日は、空家法と言う名称で進めさせていただきます。
- まず、1ページ目の中ほど、空家法に規定されている主な事項をご覧ください。
- (1)の、「空家等」と「特定空家等」の定義については、ページ下方に注記として記載しています。
- 空家法上の「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地、立木その他の土地に定着する物を含む、となります。
- また、「特定空家等」とは、空家等のうち、次の4つの状態
- ①そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

- ②そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- これらのうち、いずれか状態である空家等を「特定空家等」と定義しています。
- 空家等が、前述の4つの状態にあるかどうか、すなわち特定空家等であるかにより、空家法による措置が異なりますので、この区別は非常に重要となります。
- なお、空家法の規定事項のうち、当審議会に直接関係する事項としましては、(4)空家等対策計画に関すること、(5)空家等対策協議会に関すること、(11)特定空家等に対する措置、となります。
- 続きまして2ページ目、空家等対策計画に定める事項をご覧ください。
- 空家法の中で重要な事項である「特定空家等」については、(6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項、で明記するよう規定されています。「特定空家等」を判断するための基準や措置については、次回の審議会でご審議していただく予定です。
- 続いて、空家等対策審議会については、空家法に第7条に基づいた組織であり、地方自治法138条の4、第3項による伊予市の附属機関となります。
- 所掌事務としましては、「空家等対策計画の策定等に関すること」をはじめ、実際に特定空家等への対処に関することと、個々の案件に対して特定空家等に該当するか否かの判断や、特定空家等に対する措置の方針設定などについて、ご審議いただく予定としています。以上、空家等対策計画についての説明を終わります。

会長

- はい、ありがとうございました。今、空家等対策計画についての説明があったのですが、皆さんのほうから、もう少しここを聞きたい、とかいうことがあれば、質問なり、ご意見なり出していただければ、と思いますが、いかがでしょうか。
- いきなりなので、なかなか感覚的につかめない部分があるのかな、と思うのですがいかがでしょうか。
- 空家等対策計画そのものは、伊予市の空家をどういうふう考えていくのか、という基本的な考え方を、少し整理していけばいいというところが、あります。
- それから、あとは、そういうことに関して、所有者や伊予市の役割をどう考えていくのか、ということがあったり、具体的な取組をどうしていくのか、ということも、これから決めていくこととなります。具体的には、コンサルタントの方が、支援しての、事務局から案が出てきて、それを、ここで審議していただくということになる、と思います。
- 特に質問がなければ、議事3の(3)、空家の現状及び空家増加の背景・原因について、事務局より説明をお願いいたします。

事務局

- はい、失礼します。事務局より空家の現状及び空家増加の背景・原因について、説明をさせていただきます。
- 資料3をご覧ください。
- まず1ページは、総務省が公表した住宅・土地統計調査による、全国と愛媛県の空き家の概況でございます。
- 愛媛県の空き家数は、住宅総数とともに昭和63年以降増加し続けています。
- 平成25年における空き家率は、全国では13.5%、愛媛県では17.5%となっております。

空き家数、空き家率ともに過去最高となっています。

- 2ページは、伊予市における住宅・土地統計調査の結果でございます。
- 伊予市におきましても、全国や愛媛県と同様に、空き家数、空き家率、ともに増加傾向となっています。
- 3ページは、伊予市における空き家の種類で、一般住宅が最も多くなっています。
- なお、一般住宅とは、注記にありますように、空き家のうち、賃貸用住宅や売却用住宅、別荘等の二次的住宅を除いた住宅のことを指します。
- 4ページは、伊予市における空き家の建て方別の集計したもので、ご覧のとおり、一戸建住宅が約7割を占めています。
- 5ページは、伊予市の住宅のストック状況でございます。
- 伊予市では、住宅総数が居住世帯数を上回っており、世帯数の増加に対して、「1世帯当たりの住宅数」が増加傾向にあることから、住宅ストックも増加し、量的な充足が進んでいるといえます。
- 6ページからは、伊予市が平成28年度実施しました空家実態調査の結果を集計したものでございます。
- 空家実態調査によると、伊予市の空家総数は1,328件で、空家率は7.7%となっています。
- 6ページ、7ページは、地区別の集計結果となっており、空家数が最も多い地区は中山地区の381件で、空家率が最も高い地区も中山地区で18.8%となっています。
- 8ページ、9ページは、大字別の集計結果となっており、空家数が最も多い地区は中山地区の「出淵」で146件、次いで双海地区の「上灘」で128件、中山地区の「中山」で127件、となっています。
- 空家率をみると、空家率が最も高い地区は大平地区の「鵜崎」で54.5%、次いで大平地区の「平岡」で40.9%、中山地区「栗田」で34.3%となっています。
- 10ページは、伊予市全域における空家の分布状況図で、本市の空家は、市役所や地域事務所の周辺に集中していることがわかります。
- 11ページは、空家の建物用途別の集計結果となっており、「戸建住宅」が約8割を占めています。
- 12ページは、平成28年度空家実態調査で行った「外観目視」による不良度判定調査に基づいて評価した、空家の「老朽度・危険度ランク」の集計結果でございます。
- 調査を行った空家1,328件のうち、不良度判定で評価した空家は1,306件でした。
- 不良度判定によるランク分けにつきましては、12ページの表注記のとおり、AからEの5段階に区分しており、それぞれ、
- Aは、小規模の修繕により、再利用が可能。
- Bは、管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない。
- Cは、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。
- Dは、倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い。
- Eは、倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い。

- という評価となっています。
- いわゆる老朽危険空き家は、老朽度・危険度ランクD・Eに相当するとみなされており、伊予市では162件、12.4%を占めています。
- 13ページは、不良度判定の結果に「倒壊時の周辺への危険性の有無」を組合せたものです。「老朽度・危険度ランクD・E」の空家のうち、倒壊時に周囲への危険性がある空家は146件で、これらの空家が空家法上の特定空家等となる恐れがあります。
- 14ページ、15ページは、不良度判定の結果に、「外観目視の際に老朽度・危険度ランクについて、調査員の主観で判定した結果」を組合せたものです。
- 調査員の主観判定によるランク分けにつきましては、15ページの表注記のとおりAからEの5段階に区分しており、
- Aは、目立った損傷は認められない。
- Bは、部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない。
- Cは、部分的に危険な損傷が認められる。
- Dは、建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる。
- Eは、建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。
- という評価となっています。
- 14ページでは、「不良度判定」におけるランクA、ランクBの空家を抽出し、それぞれ「主観判定」での老朽度・危険度ランクを組合せています。
- 「不良度判定」でランクAの空家は、「主観判定」ではランクABに多く区分され、ランクAが49.5%、ランクBが49.7%となっています。
- 「不良度判定」でランクBの空家は、「主観判定」ではランクBが74.1%で最も多く、次いでランクCが22.9%となっています。
- なお、「不良度判定」ではランクABに区分され、状態がよいと判定されている空家であっても、「主観判定」ではランクC、部分的に危険な損傷ある、と判定された42件の空家については、適切な管理による状態維持の対策が必要とみられます。
- 16ページからは、空家増加の背景及び原因についての考察でございます。
- 16ページは、伊予市の人口推移となっています。
- 国勢調査や伊予市人口ビジョンによりますと、伊予市の人口は、昭和25年の52,614人をピークに減少傾向となっており、これが空家増加の一因であると考えられます。
- 17ページは、国勢調査による世帯総数、人口の推移と、住宅・土地統計調査による住宅総数の推移を組合せたものでございます。人口が減少傾向となっている一方で、核家族世帯の増加により、世帯数が増加しています。
- また、住宅総数が増加傾向にあることから、核家族化により増加した世帯が、既存の住宅の活用よりも、新規住宅を取得する傾向があることがうかがえます。
- 18ページは、国土交通省が実施した「平成26年空家実態調査 集計結果」でございます。
- 空家となっている住宅について、住宅取得は「相続」が約5割、最後に住んでい

た人は「現在の所有者の親」が約3割、人が住まなくなった理由は（最後に住んでいた人の）「死亡」が約4割で、それぞれ最も高くなっています。

- これらのことから、親から独立した子が、新規住宅等を購入した後、親の死亡などにより住宅を相続するものの、相続した住宅が活用されないことにより、空家となるケースが多いと推測されます。
- 19ページは、国土交通省の「平成25年 中古住宅流通促進・活用に関する研究会」の集計結果でございます。
- 日本は、住宅購入時に新築住宅の優先意識が高く、中古住宅を選択する意識が低くなっています。海外と比較すると、中古住宅の流通シェアが極めて少ないといえます。
- 20ページは、これまでにご説明しました統計資料の分析や実態調査結果をまとめたものでございます。
- 伊予市の現状としましては、人口が減少傾向となる中、住宅総数及び空家ともに増加傾向となっています。空家については、一般住宅で、一戸建のものが多くなっています。
- 空家の状態については、不良度判定からみると、比較的建物の状態が良いランクA Bが697件で、53.4%を占めており、これらは再利用促進が望まれます。
- 不良度判定でランクD Eの空家は、市全体で162件で12.4%となっており、今後、解体等の対策が必要になると考えられます。
- 不良度判定でランクCの空家447件につきましては、今後、ランクD Eへの悪化が懸念されることから、状態が悪化する前に対策を講じる必要があるとみられます。
- また人口推計より、伊予市では65歳以上の老年人口割合が年々増加しており、今後も増加し続けると推計されています。これに加えて核家族化の進展により、子と同居していない「高齢者夫婦のみの世帯」や「高齢者単身世帯」が増加するとみられます。
- このような高齢者世帯が居住する住宅が増えると、現在の居住者の死亡を機に、相続された住宅が活用されないため、伊予市内の住宅が空家化するおそれが高まると予想されます。
- 以上、空家の現状及び空家増加の背景・原因について説明を終わります。
- はい、ありがとうございました。空家の現状や、空家増加の背景、原因などについての説明がありました。先程の説明について、皆さん、ご質問とか、ご意見とかあれば、言っていただければ、と思います。
- かなり、ショッキングなデータが出てきているような気がします。世帯分離で住宅が増えながら、なおかつ空家も増えていっているというふうな状況になっています。そのうち空家を、どう活用していくのかというところが、ひとつのポイントになる部分かなと、今話を聞きながら思いました。
- それから、増えている空家は、まだまだ活用できる空家が多いかなと。ただ、その中でも老朽、あるいは危険な空家予備軍が、結構あつたりするので、そこも少し考えないといけない。そういう問題が、双海、中山に集中している特徴がある。そういうところの対策を、どう考えていくのか、なおかつそういう空家が、これからどんどん増えていく可能性ということが、今の調査結果の概観として、説明されたわけです。

会長

事務局

- 皆さん、何かこういうことについてのご意見等あれば、いかがでしょうか。
- 膨大な資料を一気に説明を受けたので、なかなか、わかりにくい部分もあるかなと思いますが、質問等、していただければいいかな、と。
- じゃ、私のほうから。老朽度の危険度の判定の部分で、もう少し説明をしていただきたいと思いますのですが。老朽度、危険度の判定の基準とか、考え方とか、といったところです。
-
- では、失礼します。伊予市では、市内の空家の実態調査ということで、昨年度、空家実態調査を行いました。
- その空家実態調査につきましては、外観目視による不良判定を行っております。その基準につきましては、住宅地区改良法に規定されている住宅の不良度判定の測定基準というのがありますので、そちらのほうで、行っております。
- AからA、B、C、D、Eの判定で、悪い部分があれば、加点方式になっておりまして、点数が高いほど、老朽化、危険度が高いと判定されます。
- その点数に基づいての判定基準は、
- Aは、10点未満のもの
- Bは、20点以上、40点未満のもの
- Cは、40点以上、100点未満のもの
- Dは、100点以上、135点未満のもの
- Eは、135点以上のもの
- という判断をさせていただいております。
- 一般的に言われるのが、100点以上の建物、つまりDとEのものにつきまして、老朽危険家屋と認定されるというのが、国が示している基準でございます。
- ちなみに、伊予市は、今年度から老朽危険空き家除却事業を開始しております。それは空き家の除却に係る費用について補助をする事業を開始しております。空き家住宅の所有者が除却したいという意志のもと、事前申込をさせていただいて、現地調査の結果、点数をつけていくのですけれども、100点以上の空家に対して、補助が出る制度を、本年度から行っております。昨年度の3件の募集予定に対して7件の受付がありました。7件全部、100点以上になりましたので、点数が高いものから、通知をさせていただいたのですが、その通知をさせていただいて、今2件の方が、申請が終わり解体の工程に入ったところでございます。1件につきましては、今、申請中となっている状態でございます。
- 今年度も、予定件数より応募が多くなっていることと、空き家対象件数が年々増えていくことが想定されますので、来年度も引き続き予算を拡大させながら事業を継続することにより、申込み件数と、空き家除去件数を増やしていけたらと、担当として思っております。

会長

- はい、ありがとうございます。そういう状況に進みつつあるようですが、皆さんいかがでしょうか。身の回りの空家に関して、何かこんなことがあったよ、とか、こういうような様子を見かけたことがあるということでも結構ですので、身近な空家についてお話をください。はい、C委員。

C委員

- すみません、C委員です。私は、この近くに、まさに住んでいるのですが、うちの隣がしばらく空家で、草が、屋根のところまで伸びて、草ってこんなに伸び

るのか、というぐらいまで伸びていた時期があったのですが、それは、建物がそんなに老朽化していなければ、そういう状態でもAランクというふうに対応されるわけですか。建物自体の老朽化で、A、B、C、D、Eは、なっているのですね。

事務局

- 只今の、C委員の質問に対して、お答えさせていただきます。
- 老朽家屋判定というのは、まず、建物を対象としております。空家法第3条にも書かれているのですが、まずは、私の思いでもあるのですが、行政が何か行なうにおいても、本人の意思確認というのが、大切な事項となっております。
- どちらにしても、本人にあたらなといけないという過程を、踏まないといけない、というのがありますので、大きな柱としまして、本人の、本人が亡くなられていけば、直接、本人が対応するのは難しいので、相続人さんを探して、あたっていくことになるのですが、ご本人に、なるべく管理を適切にしていくという啓発を重点的に行うのがひとつの柱、と私は、思っております。
- 次の段階としまして、詳しくは次の(4)、空家等に関する総合的な対策で説明させていただきますが、特定空家と判定されたものに附属する草木については、市が最終的には対応していく、というふうな流れだろうと、思っております。

C委員

- ということは、その空家の段階が、特定空家というのではなくて、その前の単なる空家だとどういった対応になるのでしょうか。

事務局

- 即、現場の対応としては、その建物、土地の所有者を調べ、適切に管理するべき方を探して、その人に対して、お願いをしていく、ということとなると思います。

会長

- 空家を資産として考えるのか、不用のものとして考えるのか、というのがあって、資産として考える時には、そういう空家を維持管理していくことによって、いかに長く使える住宅として、対応できるかどうか、ということが問題だと思います。その時に、今回の計画の中で、行政が除却とかということではなく、行政以外が管理するようになるかもしれないし、行政がそこまでは踏み込めないということもあると思います。そういったことの議論になるかなと思います。事務局の考え方として、そういう方策みたいなのを、今回の計画に盛り込んでいくような考えにがあるかと思うのですが、そのあたり、いかがですか。

事務局

- 次回以降に、個別の案件に対する対応のマニュアルを、作成していこうかと思っております。本年度決めまして、来年度以降、個別の案件について、協議する予定をしております。具体的には個別の事例について、この空き家はどうか判断するのか、ということ、決めていけたら、と思っております。

D委員

- 今、ちょっとご意見を聞かせていただいたのですが、私どもは、いろんな苦情の相談を受けていますが、空家に対しては、やはり敷地と建物を含めたもので、考えていかないと、周りの方にすごく迷惑になっているというのもあるとして、建物だけを対象というのではなくて、そこにある敷地も含めたもので、どうやっていくか、というのも、今回考えていかななくてはならないのではないかと、いうことを、痛感しております。

会長

- はい、ありがとうございます。たぶん、除却だけ考えると、建物の老朽度で評価するという形になるのですが、さっきの資産として考えた時に、この敷地の部分を含めてどう考えていくのかいろんな議論の中で、方向を見つけていくということが必要になるのかな、という気がします。

E委員

- ちょっといいですか。今日、1回目、なのですが、私ども、この今日の審議会に

参加している委員としまして、果たして、今まで、説明いただいた現況ということ、さかのぼった中、人口の話は、将来的に2060年まで出しておりますけれど、そういう状況説明であると思うのですね。

- 資料を読むところに、総合的な対策と、いうことが入っているのですが、我々、どういうことを目的として、この審議会に入っているのかというの、私はわかりにくいところもあるのですが、一応、全部説明していただいて、そして、移住や定住など、そういう問題も出てくるだろうと思うのですが。
- また、土地は、さっきD委員が言われましたように、田舎に行くと、農地とくっついているような住宅の土地もあるのです。そして、街場に行けば、土地と建物が別の地権者、権利者がいる、ということもあって、なかなか難しいところもあるのではなかろうかと思うのです。
- 去年調査した空家対策というのですか、私、広報区長として、確か伊予市は、業者に出して、調べていると思うのです。こういうことを、こういう場で言うことではないかもわかりませんが、伊予市に、50人ですか、区長がいるわけですから。こういう区長にずっと調べさせると。いわゆる市長から委嘱を受けている人間ですから、市の業務は、過酷なこと以外はやると思うのです。そうすると、地域の、もっと区分けした空家がわかるわけなのです。もう全然出てしまっていて、いない、とか、老朽化の問題とか。この家は、空家的になっているけど、老人だけで、奥さんが死んで、ご主人が今、施設に入っていると。将来空家になる可能性がすごく高いとか。そういう格段にわかれた調査が私は、できると思うのです。
- やったことをどうこういうわけではないですけど。そういうやはり出発の仕方からも、私は、もっときめ細かさがないと、ただ、やるだけ、と、審議会もやるだけと、というようなことになっては、進歩がない、と、このように思うのですが。
- ひとつこの点は、また後も聞かせていただいて、意見を述べさせていただこうかなと。このように思っております。

会長

- はい、ありがとうございます。
- 空家調査のやり方も含めて、いろいろ根拠となる数字なので、大事なところだと思います。たぶん、実際に、そういう対策をしようとする時になると、たぶん区長さんのご協力も、たくさん要るのかな、という感じもします。
- 今は、具体的などころに入っておりますので、伊予市空家対策、総合的な対策を、どう考えているのか、ということ、次の項目について、事務局から少し説明をいただいた上で、後の議論に進めていけたらと思っています。事務局の説明をお願いできたらと思います。
- それでは、議事3の(4)、空家等に関する総合的な対策について、事務局より説明をお願いいたします。

事務局

- はい、失礼します。事務局より空家等に関する総合的な対策について、説明をさせていただきます。
- 資料4をご覧ください。
- まず1ページは、伊予市の空家等対策における方針として、
- ①所有者等による適正管理の促進、
②地域住民との協働、
③関係機関や民間団体との連携、

④移住定住の促進に向けた空家等の有効活用

⑤管理不全空家等への的確な対応

⑥施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保

という、6つの基本理念を掲げています。

- ①「所有者等による適正管理の促進」は、空家法第3条の規定より、空家等の管理責任は、第一義的に所有者等が前提であることを踏まえ、市は、所有者等自らによる適正管理を促進するため、意識啓発等に取り組みます。
- ②「地域住民との協働」は、空家等対策について、これまで行政だけでは十分な施策の実施ができていなかったことを鑑み、地域住民との連携強化を図ります。
- ③「関係機関や民間団体との連携」は、空家等対策の実施には空家法以外にもさまざまな法令が関係することから、専門的知識を有する関係機関や民間団体との協力体制の整備を図ります。
- ④「移住定住の促進に向けた空家等の有効活用」は、まち・ひと・しごと創生総合戦略に掲げる「移住定住の促進」の施策を踏まえ、移住者の住まい確保の一つとして、空家等の利活用促進を図ります。
- ⑤「管理不全空家等への的確な対応」は、空家実態調査による不良度判定ランクDEの空家など、地域の生活環境に悪影響を与える空家等について、法に基づいた確かつ早急な対応を図ります。
- ⑥「施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保」は、本審議会の開催や、審議会の内容の開示等、空家等対策に関する情報発信を行います。
- 2ページは、本計画の対象地域、対象となる空家の種類、空家等施策の方針を示しています。
- 本計画の対象地域は「伊予市全域」で、現在、策定を進めている「伊予市立地適正化計画」で定められる居住誘導区域を、重点地区に位置づけています。
- 空家等対策の対象は、空家法第2条第1項において、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地、立木その他の土地に定着する物を含む」、と規定されている「空家等」としています。
- また、「倒壊等著しく保安上危険があるもの」「著しく衛生上有害となるもの」「著しく景観を損なっているもの」「その他周辺の生活環境に悪影響のあるもの」を「特定空家等」と位置付け、積極的に関与していきます。
- 本市の空家等対策は、実態調査により把握した、老朽度危険度ランクに応じ、「空家等の相談」「適正管理」「除却」「利活用」「発生抑制」の5つを基本とすることとしています。
- 空家等対策と、老朽度危険度ランクとの関係は、表のとおりです。
- 3ページ、4ページは、本計画の計画期間と、空家等調査の流れを示しています。
- 本計画の期間は、平成30年度から平成37年度までの8年間とし、概ね4年ごとに計画見直しを行う予定です。
- 3、空家等の調査は、空家等の状態を把握するための調査の流れを示しており、「所在地」「外観目視による不良度判定」「所有者等の特定」「所有者への意向調査」「特定空家等と判定するための立入調査」の順に実施することとしています。

- まず、既存の空家資料や、市民の皆様からの相談(苦情)・通報を踏まえ、空家等の候補を抽出します。
- 抽出した空家情報を基に「全戸調査」を行い、伊予市内における空家等の分布状況を把握するとともに、外観目視により不良度判定を行います。
- 平成28年度に実施した「空家等実態調査」は、この工程に位置しており、不良度判定の結果、「3ページの表」の評点区分により、老朽度危険度ランクAからEを割り当てました。
- 実態調査で把握した空家等については、現在、固定資産税の課税台帳等に基づき、所有者等の特定を進めようとしており、その後、アンケート調査による「所有者等への意向調査」を予定しています。
- なお、空家等全件の所有者特定には時間がかかるため、周囲に悪影響を及ぼす危険性が高い「老朽度危険度ランクDE」の物件から優先的に取り組むこととしています。
- 空家等に関する情報は、実態調査の際に整備したGISと組み合わせ、データベースにより一元管理することとしており、「現況」や「所有者等」に関する情報だけでなく、空き家バンクへの登録など、空家対策の実施状況も併せて、情報の整理や更新等を行います。
- 特定空家等の判断については、空家法第9条に基づく立入調査により、外観目視だけでは分からない、空家等の詳細情報を収集し、その後判断することとしています。
- 詳しい内容は、次回、第2回審議会の際にご説明する予定です。
- なお、「特定空家等に該当するか否かの判断」や「措置の方針」などについては、本審議会でご協議していただく予定としています。
- 5ページから7ページは、空家等対策の実施体制を示しています。
- まず、伊予市空家等対策審議会、本審議会の組織と所掌事務は、5ページ①②のとおりとなっています。
- 空家等に関する庁内体制は、都市住宅課が総合窓口として、市民の皆様との相談(苦情)・通報や、所有者等の相談に対応することとします。相談内容により、担当課に情報提供・共有し、迅速な対策の実施を推進します。
- 6ページには、空家等に関する庁内体制図を示しています。
- 7ページは、空家等に関する相談への対応や空家等対策の実施にあたり、「相続」や「賃貸借・売却」など専門的な知識を必要とすることから、庁内の関係機関や民間団体との連携体制を示しています。
- 本審議会に参画しておられます「建築士会」「土地家屋調査士会」「司法書士会」を含め、さまざまな関係団体と協力し、横断的な対応を行うこととしています。
- 以上、空家等に関する総合的な対策について説明を終わります。
- はい、ありがとうございます。少し踏み込んだところの説明をしていただいたかなと思います。
- 今後の対応を含めて、総合的な対策について、今、説明があったようなことを、市としても、考えておられるということなのですが、皆さん、今の説明を聞いて、先程の議論をふまえながら、ご意見等あれば、出していただければ、と思います。
- いかがですか。

会長

➤ すみません、私のほうから1件。2ページのところの、「対象とする地区及び対象とする空家等の種類」という項目がありますが、その対象とする地区があつて、「本計画で定める施策の対象とする地区は、伊予市全域とします」とあるのですが、ただ、本計画で、「伊予市立地適正化計画」は、立地適正化計画というのは、都市にいるどんな機能を集めていくのかということを決めるような計画なんです。それで、生活に必要な商店とか、公共施設とか、そういうのをどこにどこに集めていくのか、という話と、もう一つは居住誘導とって、住む場所、ここに住んだらいいですよ、という居住誘導地区を決めるというようなことがあるのですが、そこについては、居住誘導区域について、重点地区を図るというようなことが、書いてある。これは、人口密度上、市街地に、いろんな人たちが住んでもらうということを前提としているのですけど。

➤ 今回の事案でいうと、実は、中山とか双海とか、そういうところの空家が結構多くて、問題になっている。その辺を重点地区として、扱っていかないと、空家解決に繋がらない、考え方として、現状データから見たら、やはりそういうところが大事なと思うのですがいかがでしょうか。今すぐ答えるのは難しいかもしれませんが、考え方としては、そういう双海、中山地区が、逆に重点地区として、あってもいいかなと思ったのですが、いかがですか。

C委員

➤ いいでしょうか。確かに双海とか中山に行ったら、空家が多いのは、わかるのですけど、郡中地区も多いです。うちの近所も多いです。

会長

➤ 街中も結構多いのです。そういう意味で、街中も重点地区のひとつでもいいな、と思えます。

C委員

➤ たぶん、理由が違うとは思いますが。

会長

➤ 発生の原因がですね。そのあたりの事務局の考えはいかがでしょうか？

事務局

➤ 失礼します。今回、事務局の考え方としまして、「伊予市立地適正化計画」で、定められている居住誘導区域を重点地区とした、という注記なのですが、今後の利活用を考えた時に、どこがいいか、という観点で見た時に、居住誘導区域がいいのではないかと、というところから、事務局側として、作らせていただいたという経緯がございます。

➤ 只今のところを、もう少し補足させていただきます。基本的には、方針につきましては、先程申しましたように、居住誘導区域、市街化区域の中の、住居区域の中を、重点的に対策をしていくのですけど、先程、会長さんがおっしゃったように、双海、中山、及び、また南伊予地区につきましても、それぞれ抱えている課題は同じでございます。

➤ その部分についても、やはり利活用でありますとか、危険な空家の対策というのは、伊予市全体で、していかなければならないと思っておりますので、その点を踏まえて、今後は、取り組むような計画を立てたいと思っております。以上でございます。

会長

➤ はい、ありがとうございます。今後の検討材料として、そのところを考えていただいたらと思えました。あと他、皆さん、ないですか。

E委員

➤ 私は、八倉です。4年位前農家の住宅地300坪を区画整理して8軒の家が建ちました。交通の不便、小・中学校まで3.6キロありますが、安いということで完売しました。

➤ また、宮下は養鶏場が多く、昭和42年頃のその建物は宅地なのです。この間も1棟が取り壊され、未だ1棟残っておりますが、宅地として区画して売り出されて

います。南伊予の中では今、市街化区域に近い区域であります、下三谷の人口が段々減っています。一方上野地区は上野団地という160余の戸数があり戸数・人口とも増えています。

- 空き家率が高い郡中地区は圧倒的に戸数が集中しており、それは市街化地域面積が多いということで、いくら田園地帯に家を持ちたいと思っても、農地には家は建たない。どうしてもという人は空き家や、既存宅地に家を建てる方法をとります。しかし、農村地区へ1戸だけで入るのは嫌う人が多いですが、5～10戸であれば苦にならないようです。又、昔ながらの習慣が町に住んでいた人には面倒くさいことであり、空き家再生ということは町場とは違い進みにくいと思います。
- 空き家の実態調査も細かい点に入ると、塀からはみ出している庭木の枝も許可をえなければ切れませんのでなかなか大変だろうと思います。空き家の所有者が大坂や東京のみでなく、外国へ行っているなどという例もあり、当事者とすぐ会えない現状もあります。そのような方と果たしてどのようにしていくかというようなことも問題です。

会長
事務局

- はい、かなり難しい話になりますが、事務局のほういかがですか。
- 私は、去年、平成28年9月に、異動してきました、それから7か月くらい経つのですが、古くなっている空家があるから、なんとかしてほしいとかいう要望が個人だったり、地域の方が、地域の方にあたっていただいた上で、役所の方に困って、訪ねてきて、何かしないといけないと、作業を進めるのですが。
- まずは、誰に対して行くか、というところから考えなければなりません。所有者が誰であるか、というのを、まずつきとめて動くようになります。
- 所有者が、いらっしゃれば、すぐあたれるのですけれども、所有者が亡くなられていて、尋ねてまわれば、建物の税金を払っているのが誰か、とか、というところをお聞きして、その方に、あたると。あたれば、いいですけど、あたれない物件も多少は、残っています。いざ、動きますとなかなか所有者の特定が困難だなと感じております。
- 所有者の特定、所有者もしくは管理者の特定ができれば、その方に啓発し、適正な維持管理をお願いするということで、文書なり、口頭なりで説明し、お願いするとその方は動いてくれるケースが多いというのが、実情となっております。
- 一応この計画の中でも、役所が動くためには、先程、説明しましたとおり、まず、場所の確認。空家であると、いうところから入らせていただきます。そのあと、外観目視によって、本当に悪いかどうか、そのあと所有者等を確認し、所有者の意向調査を行い、特定空家と判断するか、立入り調査という過程を踏んでから法的な手続き、指導、命令、最終的には、行政代執行、と進んでいくのですが。
- なかなかちょっと、除却で行政代執行まで行くとなると、支出も伴いますし、それまでに、基本的に公共財産でなく個人財産でありますので問題の無いようにひとつひとつ過程をクリアしていかなければいけないものもありますので、基本計画の中で、そのあたりの流れをこういうふうに行っていくよというような形作りさせていただいて、個別の案件に来年度以降、進んでいけたらとは思っていますので、またよろしく願います。

会長

- はい、ありがとうございます。実務的なところでいうと、先程の特定空家という

のを決めて、いかに除却してなくしていくか、というための、方法ですよ。権利者がわかれば、そこと話をして済むけども、権利者が見つからなかったとか、あるいは、相続上の問題で、そこが不明のときにどうするか、とかいったようなことは、この計画の中で、決めていかななくてはいけない。

もうひとつは、中古の集合住宅の空家の流通の話になって、空家を活用していく流れをどうしていくのか、というのは、少し気運を高めないといけない部分もある。じゃ、その気運を、その計画の中で、どう高めていくのか、あるいは、そこを活用していく上での考え方とか、というのを、もう少し整理をしながら、どういう空家ならを使ってもらえるかといったような環境づくりができたらい。

僕も少し双海に関わったことがあるのですが、双海の場合は、農地がついていて、農地の売買がやはり難しいから、農地の売買の基準が下がっていかないと、買えない、借りられないという話になったりするのですが、そのような使いたくても農地などの関係の中で売買できないというの、聞いたりしています。そういうところを、どう改善していくのかを、流通上の課題を、整理しながら、今回の計画の中に位置付けていけたらいいのかなとは思っています。

- これから、空家に関する現状というのは、今、事務局から説明していただいた内容ですと、みなさんが、周囲から聞かれている内容も含めて、これから議論をしながら、進めていけたらいいのかなと思います。
- それぞれの皆さんの立場からの、ご意見があるかな、と思うのですが、今日、1回目ですので、まだご発言いただいてない方も、少し、今回のことについて、どう思うか、とか、今まで聞いた感想を含めて、少しご発言いただけたらいいかな、というふうに思いますので・・・、あ、いいですか？
- F委員
➤ いろいろ話聞いた中で、当然今は、空家がどういった状況になっているかというのが当然必要なことだと思います。それをわかった上で、あとは何をするか、という話なのですが、今、資料4に書いてあるとおり、いろんな方法があると思います。実際、できる、できない、非常に難しい話だと思います。
- 先程言われたように、市街化調整区域は、なかなか家が建たないという問題もありまして、西条とか、東予地域は、線引きを廃止して、どこでも家が建つような状況にはなっております。それが、良いか悪いかは、別として、ただ、新しく線引きを廃止することによって、やはり、いろんなところに家が建つことになると、そこには家は建つのですけれども、たぶん新しく移住してくれば、それはいいのですけど。
- 結局、地元の方が、親元を離れてそこに住むという形になって、結局親元の住宅は引き継いでもらえない。結局、また空家になるという。またそういった悪循環もどうしても、出てこようかと思えます。その辺の対策をこれから検討しているのか、というところだと思うのですけれども。
- 今、実際に、伊予市さんの抱えている状況を、今、こういった問題がある、ということ、具体例でちょっと、例文という形で表してもらったら、今後、他の市町村もあると思うのですけれども、わかりやすく、議論もしやすくなっていくのではないかと、思っています。ある程度具体例を一覧にして、あげてもらったら、こちらのほうも、検討しやすいかなと思います。以上です。

会長

- ありがとうございます。次回から、具体的な話に入っていくと思いますので、そのあたりを配慮していただけたらいいかなと思います。

G委員

- 今回、こういったお話を聞かせていただきまして、私も先程ありました不動産の

お話で、いろいろ現状として、なかなか権利関係、今よくある事例としては、空家になっている問題というのは、やはり、資産を売ると言ったときに、実際にそれを処分する、建物を解体するのであったり、登記の関係だったりとか、当然いろんな処分するにも費用がかかってきます。

- ▶ ただ、今、伊予市の現状としては、その土地の資産というバランスと、処分する費用のバランスを考えたときに、非常に資産としては低いわけですね。なので、実際にそうなれば、相続人も含めて、処分をますますしなくなる現状が、今も非常に多いです。
 - ▶ 先程言われた、細かい話、草刈りも含めて、じゃ、その費用は誰が出すのか、相続人、誰が出すのか、そんな話で結果、前へ全く進まない。処分するにも費用が必要になって来るので、それもしない。
 - ▶ まだ所有者が特定できるのであれば、まだいい話なのですが、今、他の愛媛県内で、先程言われた通り、所有者がわからない、もうこうなってしまうと、なかなか手立てがないと。実際に行政レベルだけで、所有者がわからない、相続人がどこにいるかわからないとか、今後そういうことが、もっともって出てくるかとは思いますが。
 - ▶ 非常に今回、空家のこういった対策で、なかなかひとつの答えというのは非常に難しいかとは、思うのですが、先程言われたとおり、今から、各方面からの事例であったりとか、今後、法律ができて、非常に浅い、というのがあるのですが。今後そういった何かいろいろな事例を取り入れながら、そういった事例をふまえて、何かいいことを取り入れていくとか、そういったことができればな、と思っております。以上です
- 会長 ▶ ありがとうございます。今後のこの審議会、運営、進め方についても提供していただきました。ありがとうございます。
- H委員 ▶ 資料4を読んで、2ページ、下の対象等の表があって、③除却という対策については、DとかEとかいうランクのものを今考えているというように、書いてあるのです。
- ▶ この除却というのが、一番、劇的な対策で、もちろん影響も大きい、そういう対策だと思うのですが、そうすると、Cに入るのか、Dに入るのか、というのは、非常に大きな問題になるし、あるいは、BとEでやはり、優先度が違ったりするので、C、D、Eあたり危険度ランクの判定というのは、結構大事になるのかなと思うのです。
 - ▶ もちろん、言葉では、わかるのですが、Cはこういうもの、Dはこういうもの、Eはこういうもので、件数もあるので、そういう説明はわかるのですが。具体的に何か写真で、この家屋はC、この家屋はDみたいな具体的な写真を、もちろん今日は無理だと思うのですが、もし、事務局サイドで、見させていただけたら、イメージが湧きやすいのかな、というふうに、思って、お願いしたいなと思います。
 - ▶ あと、これは、地域によって問題になるかどうかかもしれないので、伊予市でこれが問題になっているのかどうかは、私にはわからないのですが、空家という問題の中で、例えば、空家に、非行少年が、たむろしたり、覚せい剤というような違法な薬物の取引場所にされたりというようなことがあります。ただ、伊予市でその問題になっている事例が、もしかしたらないのかな、とも思いますが。
 - ▶ もしそういうこともあるのであれば、そういう防犯的な問題には、家屋の危険度

には関係なく、Aの家屋であっても、それに対する対策が必要となると思います。そのような防犯的な問題が空家に関して生じているのかどうか、というのが、どうなのか、疑問に思ったので、もしおわかりでしたら、教えていただきたいと思いました。

会長 ▶ はい、ありがとうございます。今の時点でお答えできることはありますか。それとも、次回にしたほうがいいですか。

事務局 ▶ 最近問合せをいただきました空家情報の中で、2、3件、空家となっていて、出入口が、窓ガラスが割れているということで、窓ガラスもしくは壁が破損していて、子どもたちが入って、何か悪いことをしたらいけないから、なんとか市のほうが、動いていただけないかというお話がありました。

▶ それで、そちらの物件につきましては、所有者をたどれましたので、所有者の方に、住所のところ行ってお願いをしたところ、壁の修繕、もしくは窓ガラスの取替えをしていただけました。

▶ 次回の会までには、写真、個別の建物の写真とか、去年の実態調査で、収集ができていますのでけれども、それを提示するのは、個人情報の関係で、いいのかどうか、調べた上で、提示できるものは提示し、具体例を示せるものは示していきたいと考えております。

会長 ▶ ありがとうございます。

B委員 ▶ 空家でも、結構しっかりした建物が、たくさんあると思います。伊予市、結構、所有者も増えているのではないかと思います。特に数が多い中山、双海地区の空家でしたら、造りのしっかりしたものがあるかと思しますので、所有者の中でも、そのような住宅に住みたいという方もいるかもしれないので、今後、調査のときに、状態の調査も、ある程度しっかりするのも必要ではないかと思います。特に街中でも、そういう建物がたくさんあるらしいので、ランクづけがAからEまでありますが、その中で実際に使うとなれば、どうかな、というところの出方も考えて、調査をする必要があるのではないかと思います。

会長 ▶ はい、ありがとうございます。今後の活用によって、そういう空家も使っていくことになるのかなと思います。

B委員 ▶ 先程、事務局から説明があったときに、聞きもらったかもしれませんが、伊予市に申請が何件か出ていて、補助が出るという話があったと思うのですが、具体的に何に対してどのような補助がでるかということを、教えていただきたいのが1件と、

▶ あと、先程も言ったように、本人が見つければ、本人に、なんらかの措置、と、おっしゃっているような話だったと思うのですが、実際、なかなか相続人が見つからないだとか、行方不明だとか、そういった案件がやはり一番大変かな、と思うのです。全体的にそういった方は、何パーセントくらい、わからない方がいるのか、わかれば教えていただきたいと思います。

会長 ▶ はい、事務局のほう、回答できれば、

事務局 ▶ まず、建物の除却の補助についてですが、空家で、壊したいという意志を持たれている方を、7月末まで受け付けます、ということで、受け付けました。

▶ そのあと現地調査をしまして、ここでいう100点以上、先程、点数つけ方の基準については、「住宅地区改良法」に規定される住宅等の不良度判定というのがあります。そちらの基準に基づいて、点数をつけて、100点以上、加点方式で、

悪いほうが、点数が増えるような形にはなっています。100点以上になったもので、点数の高いものから、順番に案内させていただいて、除去するという制度になっております。

➤ 金額につきましては、建物の除却に対する費用で、中の家具の処分費については除くと、というような形になっております。かかった費用の5分の4以内の金額かつ、80万円以内の金額の補助を行う、という形になっております。

➤ 所有者がわからないケースがどのくらいあるか、というご質問なのですが、そちらについては数字的なものなので、また次回に、正確に、ある程度のパーセンテージを調べて、お答えさせていただけたらと思っております。

会長

➤ ありがとうございます。

C委員

➤ 確かに仕事をしていて、所有者がわからない、相続人が山のようにいて、戸籍を集めるだけでも何十万もかかってしまうよ、と言われてたら、という建物は、けっこうありますし、そういう話も聞いたことがあります。それは、相続登記が、そこまでするのは、結局、法律でも変わらないと、もう不可能だという段階にきている建物も結構ないですか？

➤ もうその中には、先程の発言でも、そういうふうにおっしゃっていたケースもありますし、

➤ 法定相続人が何人もいて、所有者が、特定できない建物でも、処分することができるとような法律とか条例を作らないと、もう対処のしようがない、という建物もかなりあると思います。

会長

➤ 何か事務局ありますか。このご意見に対して。

事務局

➤ 先程、ご説明しましたように、特定空家と認定しないと、市では、最終的に行政代執行という流れまでいけないとなっている中で、特定空家と認定するためには、まず所有者の意思確認というのがありますので、伊予市単独ではなかなかハードルが高いと思います。

C委員

➤ それで、税金だけ払っている人もおりますよね。相続もできないし。

事務局

➤ 僕も法律的に、そこまで詳しいわけではありませんので、何か対策を教えていただければという気持ちも、あるのはあります。

会長

➤ 事例をどうしていくのか、というのは、やはりどうしてもついてまわるので、他所の都市の事例などを含めて、精査しながら、法律の解釈をどう考えていくのか、ということもあるし、最終的に難しかったら、国に対して対策を求めるということも必要かもしれない。

事務局

➤ 失礼します。今の話しに追加ではないですけども、除却する場合もそういうケースになるのですが、今度、利活用する場合に、こういった情報提供をする場合、個人情報というのがありますので、必ず本人の意思確認をとらなければならない。

➤ すべての空家について、所有者の意向を、調査して、その情報を出していい、と言われた場合にのみ、その情報が提供できる、という今の法的な考え方としては、そういうことになっていますので、そのあたりをふまえた形で、今後利活用する上で、一番そこがネックになるのではないかと、情報提供の仕方ということにおいては、その辺についても、今後どのような方針でいったらいいのかというあたりも審議をして進めていけたらと思っております、以上です。

会長

➤ かなり難しい議論をしないといけないということが、なんとなく見えてきたな

D委員

- と。
- ▶ 特には、ないのですが、利活用、今、ちょっと話が出ていましたけど、その利活用については、すごく難しいところがありまして、
 - ▶ 先程、中山・双海というところについては、後継者がいない、ということで、あとは、全然、家を使う見込みがないということで、その地域によっては、どう利活用して、どう生かすかというのが大変難しいことではないかな、と思います。
 - ▶ なかなか移住というのもそういう田舎で、団体で、先程もちょっとE委員さんが言われましたけど、ひとりふたりで来てくださいというのは、なかなか難しいので、団体で何かできる方法というのがあれば、なんとかいけるのかな、という、そこもなかなか難しいので、非常にあるのはわかっているのですが、あと、もう全然そこに住む方がいらっしやらないというところに対しての考え方というところも、非常に難しいところがあるのではないかと思います。
 - ▶ あと、郡中地区については、今の傾向としては、若い方、古い家のところには、(入らなくて) なかなか新しくできたところには、若い方もどんどん入っていくという形になるので、ますます今は空家ができていく状態なので、そこらあたりについても、どう考えていくのかというのを検討が必要かなと。

会長

E委員

- ▶ はい、ありがとうございます。ほんとうにそこは、大事な問題だと思いますので。
- ▶ 先日、境界の立会いに行きました。昭和57年に県道を拡張した場所で、結局相続がきちんと出来ていなく、30数年前の事で道路に売却した土地が正式登記されていないようでした。その上、その伊予川内線工事頃なくなっていたおじいさんの名前が今も生きていた、相続が出来ていなかったのです。その上、昔は7名から8名の兄弟がいる家庭も多く、手続きにはさっき言われたように難しい問題に突き当たると思います。
- ▶ 私の職、仕事として責任として耕作放牧地対策の仕事をしていますが、空き家の問題と似たところがあります。空き家と比べたらその数量は格段な違いで放棄地は多いですが、昔地主であった家が放棄地も出す、空き家にもしている事例が多くあります。森林と思ったら、地目が畑であったり宅地の一部だったりします。
- ▶ 私は下水道の審議会にも入っています。市の財政がひっ迫している中で果たしてどうしていくか。人口減が今後も続くと予測される中で合併浄化槽推進という意見、それは下水道敷設には費用対効果という問題がでてきます。移住者用として久万町は家を建て安価で貸す。伊予市においても改修費用等を負担する補助制度を打ち出している。下水道と空き家とを並べたのは、今回の計画が20年先、30年先を考えてこの計画を策定し、投資するのであれば目先の損特だけではなく、次代との整合性をもたせるべきものとなるよう考えなければならぬのではないかと思います。

会長

I委員

- ▶ はい、今後、そのあたりも整理しながら、また難しい議論になっていきますが、やっていけたらと思います。
- ▶ 私は、宮下に、築25年の中古住宅を購入して、リフォームして、住み始めて3年経つのですが、それはインターネットで中古住宅を、ずっと、探していて。松前とか。でもとても少なく、見に行った物件は、やはり土地も広いし、建物もしっかりして、その売っている方が、情報をちゃんと発信していますけど。
- ▶ そういので伊予市だったら、土地があつて、造りもちゃんとして、交通のこととかもいろいろ考えて、探す方は、たぶんいると思いますけど、その情報を本人が絶対いるし、そこにいろんなものがついてくるので、その情報を、増やせてい

- ける過程が、利活用があったらいいなと思う反面、老朽化のランクCが447件もあるので、やはり危険度で利活用できないものに対しての、対策は、すごく大事なことだと、感想になってしまいますけど、思いました。
- 会長 ▶ はい、ありがとうございました。その2つは、これからの議論のテーマになったら、
- G委員 ▶ ほんとに考えることが多すぎて、なかなかそういうことで、まとまらない話だと思うのですが、先程、全体的な法律の改正がないと、抜本的な、こういう問題は解決しないということも、よくわかっていますし、ただその中でも、少しでも、1件でも減るような形で、何かしら、空家というものが、うまく利活用できる方法があればとは思っているのですけど。
- ▶ 以前、文献を見ていたのが、直接的に関係あるかどうかかわからないですけど、地元の取組とか、いろいろとあると思うのですけど、そこでひとつの組合を作る形で、認可地縁団体というのがあって、ここ最近松山でもそういったものが、ホームページを見たのですが、ある程度、地元のひとつの権限を与えるような形で、先程、権利関係、なかなか個人では難しいと。そういった部分で、うまくそういった認可地縁団体を活用できないかと。そんなことも、ちらっと見ていたのですけど。
- ▶ そういった具体的な話を、今後は少しずつ盛り込みながら、できる、できないはまた別として、当然予算の関係だとか、権利関係だとか、いろいろな諸問題があると思うのですが、そういったいろいろな方向性からもっと議論できればと思っています。以上です。
- 会長 ▶ ありがとうございます。それぞれ皆さんの立場から、この計画に対しての要望とか議論しないといけない要点だとかという話があったかと思います。そういうことに対して、いろいろな都市の事例も含めて、調査しながら、現場の建物の様子も、できれば皆さんと共有しながら、議論を進めていければいいと思います。
- ▶ 第1回目なので、いろんな形で、皆さんお話をいただきましたけど、そういう皆さんに頂いたご意見を集約しながら、これからの議論の中身を、明確にして、議論しやすい環境にしていけたらいいかなと思います。
- 会長 ▶ それでは、次に、スケジュールについて、事務局より説明をお願いいたします。
- 事務局 ▶ はい、失礼します。事務局より今後のスケジュールについて、説明をさせていただきます。
- ▶ 資料5をご覧ください。
- ▶ 次回の審議会の開催は、11月下旬を予定しています。
- ▶ 次回の審議会では、特定空家等の判断基準や、空家等の適正管理・利活用・発生抑制等の対策などを盛り込んだ計画素案について、ご審議していただく予定でございます。
- ▶ 次回までには、写真等、空家対策の具体例を含めた資料も準備させていただこうと思っております。
- ▶ その後、ご提言いただきました内容に基づきまして、計画素案を修正し、年末から年明けにかけてパブリックコメントを実施する予定としています。
- ▶ 2月上旬には、パブリックコメントを踏まえた計画最終案について、委員の皆様にご確認いただき、3月には成案を公表したいと考えています。

- 会長
- 以上、今後のスケジュールについて説明を終わります。
 - はい、今の説明、皆さんのほうから、ご質問があるでしょうか。
 - かなり急いだハードスケジュールになると、思うのですが。
 - そういうスケジュールで、進めていただければいいかなと、思います
 - 他に、質問がなければ・・・。
 - 事務局のほうは、その他、用意されていますか。
- 事務局
会長
- その他は、ございません。
 - はい、皆さん、よろしいですか。
 - それでは、皆さんからいただいた議論を基に、進めていければいいかな、と思います。
 - 次回までに今日出てきた意見等についても、資料等を整理していただき、日程については、事務局と調整させていただいて、また皆さんにご案内させていただければと思います。
 - 本日は、初回の審議会にもかかわらず、かなり細かな点を含めて、皆さんからご意見いただきまして、ありがとうございます。今後、それぞれの立場の中で、この計画の策定に向けて、ご助力いただければ、ありがたいかなと思います。
 - それでは、進行を事務局にお返しいたします。
- 事務局
- 委員の皆様、貴重なご意見をいただきましてありがとうございます。市民にとりまして、よい計画になりますよう検討が必要なものは検討し修正を加え、作成したいと思っております。
 - なお、本日の議事録は、事務局が作成ののち、会長、発言者にご確認いただきまして、委員の皆さまにお送りし、また、ホームページ上に公開いたします。
 - 以上で本日の審議会は、終了させていただきます。
 - 長時間にわたり、お疲れ様でした。
 - どうも、ありがとうございます。
- F委員
事務局
- 次の開催日は、だいたいいつぐらいになりますか。
 - 次のスケジュールなのですが、仮に、11月29日、最後の水曜日、同じ時間で、ご都合の悪い方いらっしゃいますか？
 - それでは、一週間前の22日水曜日はいかがですか？会長がご都合悪いですか？
 - 28日、午前中なら大丈夫ですか。今の段階で、皆さん、大丈夫ですか。
 - それでは、正式には、また文書を資料と揃えて、送付させていただきますが、この場では11月28日午前中ということで決めさせていただきます。
 - よろしくをお願いします。