

## 第2回 伊予市空家等対策審議会 議事録

日時：平成29年11月28日（火） 10:00～11:40

場所：伊予市役所 4階大会議室

### ■次第

1. 開 会
2. 会長あいさつ
3. 議 事
  - (1) 空家等対策計画の目的・背景
  - (2) 空家等対策の内容（適正管理・利活用・発生抑制等）
  - (3) 特定空家等への対応
  - (4) 計画の推進体制
  - (5) その他
4. 閉 会

### ■議事録

10:00

#### 1. 開会

事務局

- （開会の挨拶）
- 本日は大変お忙しい中、ご出席いただきまして、ありがとうございます。
- 本日の審議会の進行を務めさせていただきます、よろしく願い致します。
- （配布資料の確認）
- 皆さまのお手元にご覧いただけますか。もし、落丁などが見つかりましたら、会議途中でも結構ですので、お知らせください。
- それでは、開会にあたりまして、本審議会会長より、ご挨拶を申し上げます。

#### 2. 会長あいさつ

会長

- みなさんおはようございます。
- もう、なんだか世の中、クリスマスの音がいっぱい聞こえ始めて、もう年末だなという感じもするのですが、年末の忙しいところに、ご参加いただきまして、ありがとうございます。
- 前回9月27日に、第1回目の審議会を開いて、その時には、伊予市の空家の状況を皆さんで、ご確認いただきました。
- 今日は、そういう空家に対してどう対応をしていくのか、どういう体制で進めていくのか、といったような話が、中心になると思います。
- 皆さん、忌憚のないご意見をいただきながら、なおかつ円滑に時間内に収まるように進めていきたいと思っておりますので、皆さん、ご協力を是非、よろしくお願い致します。

事務局

- ありがとうございました。

- ここで、委員の皆様の出欠状況をご報告いたします。
- 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、これより議事に移らせていただきます。
- 審議会条例第6条により、議長は、会長が勤めると規定されていますので、これより先の議事進行は、会長にお願い致します。

### 3. 議事

#### 3-(1). 空家等対策計画の目的・背景

会長

- はい、それでは、よろしく申し上げます。
- それでは、早速なのですが、議事3(1)ですね。今回、空家に対する計画の目的について、事務局から説明をお願いします。

事務局

- 失礼します。資料1をご覧ください。
- 座って説明させていただきます。失礼いたします。
- 「1. 計画策定の背景と目的」では、
- 空家法の制定経緯と、平成28年度に実施しました空家等実態調査の結果を踏まえ、空家等対策は緊急かつ重要な課題であることを鑑み、市民が快適に生活できるまちづくりを推進し、空家等の有効活用による地域の活性化を図るため、「伊予市空家等対策計画」を策定することとしています。
- 「2. 計画の位置づけ」では、
- 第2次伊予市総合計画の施策体系のもと、「伊予市都市計画マスタープラン」や「まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の上位計画、及び「伊予市立地適正化計画」などの関連計画との整合を図り、作成することとしています。
- 「3. 計画の対象」については、
- 「(1) 対象とする地区」は、伊予市全域とします。
- 重点地区については、「立地適正化計画の居住誘導区域」を対象としています。
- 第1回審議会におきまして、会長のご指摘や、E委員・B委員のご意見を踏まえ検討しましたところ、農村地域では、農地に紐付いた空家等が多いことから、農業委員会など関係部署との協力体制を構築し、今後、その対応について検討していきたいと考えています。
- そのため、現在のところ、重点地区を「居住誘導区域」としています。
- 「4. 計画期間」については、
- 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。
- また、4ページには、全国的な事例ですが、特定空家等と判断される事例や、状態を示しています。
- 以上、「空家等対策計画の目的と位置づけ」について説明を終わります。

会長

- はい、ありがとうございました。
- 今、空家等対策の目的と位置付けについて、説明をしていただきました。
- 空家が放置されることによって、防犯、防災、災害に発展性とか、公衆衛生、あるいは、景観とかといったことが問題視されています。空家がどんどん増えていく傾向があるので、非常に深刻な問題なる。そういうことに対して、伊予市が特定空家という、特に悪い影響を起しているものについては、立入り調査とか、助言、指導、勧告、あるいは、代執行という形で除却できるような受け皿の計画を作っておきたいということが、当面の目的としては、あると思います。
- その内容についての説明なのですが、皆さんのほうから、何かご質問とかご意見とかあれば、出していただければと思います。いかがでしょうか。もう少し深く聞きたいということがありますか。
- よろしいですか。また、あとで質問も大丈夫ですので。

### 3-(2). 空家等対策の内容（適正管理・利活用・発生抑制等）

会長

- それでは、次の議事の3(2)、空家等対策の内容について、どういう対策を考えているのか、ということについて、これも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。
- 資料2をご覧ください。
- 「1. 空家等の調査」では、空家等に関する各調査の手順と、その内容を記載しています。
- 伊予市では、現在、1ページの「STEP1の3」まで実施しています。
- 現在、「STEP2の1 所有者等の特定」を進めています。すべての空家等に対して一律的な対応することは現実的でないため、実態調査による老朽度・危険度ランクD・Eの空家等や、市民からの苦情・問合せが来ている空家等を優先し、対応しています。
- 所有者特定の方法につきましては、住民票・戸籍謄本・不動産登記事項証明書などの行政関係資料の調査だけでなく、近隣住民への聞き取り調査等も実施し、進めていきたいと考えています。
- 地域住民への聞き取り調査等に際しては、E委員をはじめ、各広報区長や自治会等に協力をお願いしたいと考えています。
- また、所有者等の特定調査の進捗状況にもよりますが、来年度には「STEP2の2」意向調査の実施を検討しています。
- 「(3) 特定空家等に該当するかを判定するための予備調査」にあたっては、所有者等への意向調査結果を踏まえ、所有者等又はその代理人の立会いのもと、実施することとしています。
- 具体的な方法については、後程、資料3でご説明いたします。
- 「2. 空家等の発生予防」については、
- 管理不全の空家や、空家等が周辺に与える悪影響などと含め、空家等に係る諸問題について、市ホームページや広報いよし、各種パンフレットを通じて、市民へ

の周知を継続していきます。

- 空家等の所有者等に対しては、セミナーや講演会、相談会だけでなく、今後は、意向調査の実施や、固定資産税の納税通知書への同封など、より幅広い手段での広報を盛り込んでいます。
- また、空家等の適正管理の促進を図るため、「木造住宅耐震診断、耐震改修支援事業」など各種補助制度の活用を推進します。
  
- 「3. 空家等の利活用促進」については、
- 未来づくり戦略室が中心となって進めている、移住・定住推進事業と連携し、市独自の空き家バンク制度の開設や、空き家バンクへの登録の推進、または市場流通の活性化を図っていくこととします。
- 第1回審議会におきまして、I委員のご意見にありましたように、現在のところ、伊予市の中古物件や空家情報をとりまとめている部署が庁内にないものの、今年度末には、市独自の空き家バンクが開設される予定ですので、空家等の利活用促進のため、空き家バンクの充実に努めることとします。
  
- 「4. 管理不全な空家等の解消」については、
- 管理不全な空家等とは、適切な管理を行わず、周辺に深刻な影響を与える危険な空家等、特定空家等を示しています。特定空家等については、空家法に基づく措置による解消を図るとともに、老朽危険空き家除却事業などを活用し、危険な状態の解消を支援します。
  
- 「5. 跡地の活用」については、
- 除却後の空き地の適切な管理や利活用を図るため、情報発信や相談体制の充実を図ります。
- 以上、「空家等対策の内容」について説明を終わります。

会長

- はい、ありがとうございました。
- 空家対策の内容、どういうことを今後やっていくのか、ということの内容、説明がありました。
- ひとつは、空家に対する調査。今、外から見るところまでは、調査進んでいることがあるのですが、所有者を特定したり、意向調査をしたりということが入ってきます。
- それから、空家を発生させない対策をどうするか。空家をどう使っていくのか、管理不全な空家をなくしていくためにどうしていくのか。あるいは除却した後の土地の活用をどうするのかという話があったと思います。
- 空家を調査という形で、これには、少し自治会とか近隣住民の方へ、ヒアリングみたいなことをやりながら、という形になるかなと思うのですが、E委員さん、この辺のところは、自治会の対応としては、難しくないというか、そういう情報提供はいかがですか。

E委員

- (情報提供は)難しくないと思いますね。

- 会長
- できますか。
  - そういう情報をうまく出していただけるといいのかなと思われませぬ。
  - 他の委員の皆さん、何かこの辺りで、ご意見とかご質問、あればですが、いかがですか。
- F委員
- ちょっと、確認を。
  - 「5. 跡地の活用」の(2)で、地域等による活用への支援、がありますが、その中で、子どもたちの遊び場や、高齢者の憩いの場、さらには公共に資する防災空地などに対して利用する場合には、空家等の除却や跡地整備への支援を検討しますということになっています。これは、地元のことに関して、憩いの場という形になった場合、管理者であるとか、あと土地の所有者さんには、公共性があっても、税金関係とか、固定資産税ですな。そういった形は、どうなるのかな、というのが、ちょっと気になる場所ではありますので、今、現在で、考えていることがあれば、教えていただきたいなと思っております。
- 会長
- はい、そのあたり、事務局、いかがですか。
- 事務局
- すみません、私のほうからお話をさせていただきます。具体的に、今、現在、事業としてありますのが、「市民のふれあい広場整備事業」という制度がございます。空地等に対して、遊具でありますとか、公園的な要素に、地元が事業主体になるのですけれど、そういう形で、土地について管理をしていくということであれば、遊具設置とか、そういう整備の費用について、助成する制度がございます。
  - その場合につきましては、納税のほうにつきましても、公園的な形になって、税が優遇されるという制度が、今のところ、事業としては、存在しております。以上でございます。
- 会長
- よろしいですか。地元の管理という形が少しあったのですが、これは例えば、ボランティアグループだとか、自治会とか、そういうイメージみたいなのは、あるのですか。
- 事務局
- 基本的には、地元広報区からの申請という形になりまして、そのあとは、広報区から、もうひとつ下の段階へ降りていくという形が、具体的には考えられるかなと思うのですけども。あくまでも、市と自治会、区との協定や申請のやりとりになると思います。
- 会長
- 広報区を通じて、という話になるということでもいいのですな。いかがですか、そのあたり、他の案件でも、
- B委員
- 4の(2)老朽危険空家除却事業の補助金制度があるのですが、具体的に執行されているかどうかを教えてください。
- 事務局
- はい、この事業につきましては、今年度開始した事業であります。予定件数が、初年度なので、3件設定したのですが、何件来るかわからないので、あと対象になるかどうかもわからなかったのが、事前申込みという形で、受け付けさせていただきました。それが、7月末まで申込み期間を受付けたのですが、7件の申込みがありまして。先着順ではなくて、老朽化の激しいものとか、市街地の中にあり、倒壊したときに周辺への影響が大きいと思われるものから、順番に。建築士2名で立ち会って、優先を決めて、案内させていただきました。3件の方が、除却する予定となっています。
- 会長
- これからも増えていく可能性は、ありそうな感じですね。周知がどのくらいでき

るかというのも含めて、そういう状況であるようです。

- 他の委員の皆さん、よろしいですか。
- はい、ありがとうございます。それでは、次の説明に行きたいと思います。

### 3-(3). 特定空家等への対応

会長

- それでは、議事3(3)ですね、特定空家、先程、除却ということもあったのですが、特定空家の対応について、これも事務局から説明をお願いします。

事務局

- はい、失礼します。
- 資料3をご覧ください。
- 本資料では、特定空家等への対応について、とりまとめております。
- 特定空家等とは、資料1の4ページにも記載していますように、
- 空家法上の空家等のうち、
- 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
- 著しく衛生上有害をなるおそれのある状態
- 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- 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のいずれかの状態であることを言います。
- 「1. 特定空家等の判断基準」につきましては、国のガイドライン、及び、県の判定基準案に基づいた「伊予市特定空家等判断基準」を作成し、その基準に該当するか否かを判断することとしています。
- 特定空家等は、個々の空家等の現状を踏まえて判断するものであり、定量的な基準により一律に判断することは困難であるため、判断基準に基づき、総合的な判断をしていきます。
- 判断基準につきましては、本日お配りしております「参考資料2の1」を考えております。
- 「参考資料2の1」の項目に基づき、空家等の建築物に関する保安上の危険性や、周辺への悪影響について判断します。
- 「2. 特定空家等の判定手順」につきまして、
- 特定空家等の判定に関する「立入調査」については、本市職員により調査することとしています。
- 立入調査にあたっては、事前に所有者等に通知を行い、所有者等の立会いのもと立入調査を行います。
- 所有者等が本市以外に居住し、立会いが困難な場合は、基本的には、所有者等が自ら代理人を手配する必要があります。この件について、所有者等から相談があった場合は、愛媛県が空家等対策の一環として推奨している「NPO法人 愛媛県不動産コンサルティング協会」による「空き家相談室」への紹介等により対応していただくことを検討しています。
- 立入調査の内容につきましては、「参考資料2の1」の各項目について、

- 「参考資料2の2」の調査票に、対象となる空家等の状況を記録し、
  - 「参考資料2の3」のフロー図に従って、特定空家か否かを判断することとしています。
  - なお、県基準案では、建築物の保安上の危険のみを調査項目としていますが、
  - 第1回審議会で、C委員やD委員のご指摘、及び、敷地内の立木や雑草に関する苦情が多いことを鑑み、伊予市では、特定空家等と判定する指標に「周辺的生活環境に悪影響を与えるもの」を追加しています。
  - この指標により、空家等の建物自体が保安上健全であった場合でも、立木や雑草等の管理不全等による周辺への悪影響が顕著と判断される場合は、空家法に基づく対応が行いやすくなる、とみています。
  - また、「参考資料2の3」のフロー図により、総合判定でAまたはBとなった場合でも、「衛生上有害でないか」や「景観を損なっていないか」等についても評価し、総合的に判断していきます。
  - 第1回審議会で、H委員のご指摘された、防犯的な問題が発生するおそれのある空家等を考慮する、という点については、特定空家等の判断基準に含めていませんが、「衛生上有害でないか」や「景観を損なっていないか」等と同様に、総合的な判断に含めることとします。
  - 総合評価により、特定空家等に該当すると考えられるものについては、本審議会で、委員の皆様にご意見をいただきたいと考えています。その際、特定空家等と判定した後の、指導等の内容や範囲について協議を行います。
  - 審議会での結果を踏まえ、特定空家等か否かについては市長が判断し、特定空家等となった場合、その旨を所有者等に文書で通知します。
- 
- 「3. 特定空家等に対する措置等」につきまして
  - 「(1) 所有者等への助言・改善依頼」は、市民からの苦情や実態調査結果を踏まえ、特定空家等の疑いのある空家等の所有者に対し、優先的に行うこととしています。
  - これらの空家等では、管理不全の状態が続いていることから、所有者等が、当該空家等による周辺への悪影響を認識していない可能性がありますので、まずは、所有者等への情報提供を行います。
  - 「(2) 助言・指導」以降は、特定空家等と判断した後の措置となりますので、空家法に基づき、3ページのフロー図の手順で、所有者等への措置を行います。
  - また、「(3) 勧告」「(4) 命令」「(5) 代執行」では、空家法に規定される所有者等への罰則など、法的な拘束力が強くなるため、これらの措置を実施する場合には、本審議会で、委員の皆様のご意見をいただきたいと考えています。
  - 「(6) 略式代執行」については、特定空家等と判断されたもののうち、所有者等が特定できない場合に、市が必要な措置を講ずることとしています。
  - 「(7) 緊急安全措置」については、瓦の落下や塀等の倒壊など、緊急に危険回避が必要と判断される場合には、「伊予市老朽建物等の適正管理に関する条例」に基づき、緊急安全措置を行うこととします。
  - 緊急安全措置につきましては、屋根材や外壁等の落下の危険に対しシートで覆ったり、防護ネットを設置したりするなど「最小限での応急措置」を想定していま

- す
- 以上、「特定空家等への対応」について説明を終わります。
- 会長
- はい、ありがとうございました。
  - 特定空家の対応について、この審議会でも、役割がいくつか指定されておりますが、そういう内容について、皆さんかご意見があれば、出していただければと思います。
- C委員
- すみません、いいでしょうか。
  - 所有者等が不明な場合は、まず、立入り調査の時には、誰に通知するのですか。敷地の外から調査をするだけですか。
- 事務局
- これについて、他市の例を参考にして、今後どういう対策をとったのか、とか、それから、法律に詳しい顧問弁護士さんとかに相談しながらやっていかなければならないだろうと思っております。
  - こちらの3ページの表でいうと、所有者等が特定できない場合で、緊急性が高いものについては、略式代執行という形になるのだと思うのですが。
  - 顧問弁護士さんと相談しながら、やっていくことになると思います。
- C委員
- 直接、代執行になるということですか。
- 会長
- かなり、ハードランディングがあったりするかな、と思うのですが、所有者が不明な場合は、かなり数が多いと思うのですが。
- F委員
- 審議会の意見を踏まえて、というのが、先程言われたように、何件かあったと思います。審議会は、この会のことだと思うのですが、何回くらい予定が。案件が溜まればすとか、定期的に何回すとか、そういった予定はあるのでしょうか。
- 事務局
- 来年度以降の予定なのですが、一応、年2回程度を考えております。
  - 件数が多ければ、まとめて何件か溜まればすとか、その辺は、流れに応じて対応していきたいと思っております。
- 会長
- 緊急、略式代執行のケースもあるので、これは市がすると思うのですが。会は、その都度開くのではなくて、何件か溜まれば開いて対応するということでもいいのですね。
- 事務局
- はい。
- 会長
- あとは、いかがですか。
  - 現場に入ると、ここで想定される以外のことも、かなり出てくるかなと思うのですが。
- C委員
- 立入り調査は、敷地内だけですか。それとも、建物の中に入って調査もできるのですか。
- 事務局
- この特定空家等の判断に係る立入り調査は、建物の中に入って、調査する権限があります。3ページの特定空家等の立入り調査につきましては、建物の中に入って調査をして、こういう調査結果でありましたので、特定空家と判断してよろしいか。ということで、こちらの審議会に判断を仰ぎたいと思っております。
- 会長
- その場合、特定空家に指定されていない候補の空家には、立入り調査ができるというイメージでいいのですね。

- 事務局
- さらにその辺の候補の選定も含めて、ですね。
  - 補足になりますが、今年度、計画を立てることで進めている今の会については、当然、傍聴もかまいません、ということで、公開させていただいております。
  - しかし、次年度以降、特定空家の判定につきましては、個人情報の関係もありますので、非公開でさせていただく予定となっております。
  - それと、当然、特定空家の判定の場合には、所有者の意向、事前指導等を重ねてからの流れとなっております。
  - また、よろしく申し上げます。
- 会長
- D委員
- はい。他あれば。
  - 空家、特定空家もですが、固定資産税の関係なんですが。例えば、建物を除いた場合に、その土地の価値、固定資産税が何倍かに上がり、高いのに持っているね、と言いかたをされる方もいます。
  - この対象になった場合には、固定資産税は上がるのですか。それとも今まで通りの料金ですか。
- 事務局
- その質問ですが、税務課に問合せしましたら、住宅がある土地は、現実的に土地の評価は、課税が1/6、になるそうです。1/6というの、評価の7掛けの1/6となっていて、平均すると実質1/4くらいに軽減されているという話を聞いております。
  - こちらの場でいきますと、特定空家等と判断された後、3ページの青の勧告というところ、青の勧告をするかどうかというのを、特定空家と判断した後、助言・指導して、それでも改善されない、となった時、勧告をすれば、その固定資産税の低減されている部分が、なくなってしまうと。
  - 勧告すべき物件かどうか、というのは、こちらの審議会で諮って相談させていただいたらと考えております。勧告すれば、その固定資産税の減免がなくなるという形になっております。
  - 建物を壊しても、もう住宅がありませんので、当然、固定資産税の減免はなくなります。勧告をすれば建物を壊した状態になるということです。
- 会長
- 空家が発生した時の対応はそういうことかなと思います。
  - 今のご質問に、関連するかもしれませんが、空家を予防する、危なくなる前に除却をするとしても、固定資産税が高くなるので、建物を残しておくというような動きが出るのかもしれない。
  - 固定資産税が減免されたら、空家も除却して、更地の状態にして、というふうなことにもつながりやすい部分もある。
  - その制度は変わらずに、古くなるまで残しておいて、古くなったら、勧告して除却するというような流れになっていく。その辺の兼ね合いがすごく難しいと思う。
  - そのあたりの予防、空家を出さない、特定空家を作らないやり方の対応も計画の中で考えていく必要があるのかなということを思ったのですが、どうですか、委員の皆さんもそうですけど、何かご意見があれば、
- D委員
- 全くその通りで、その場で、例えば、勧告があるまで放っておく。それが、長引くという。そういうことが懸念される。
- 会長
- そうですね、特定空家、勧告対象になるような空家を増えるような仕組みが、一方であって。でもそうなったら除却、対応しますという前に、それを増やさない

E委員

い仕組みを考えていく必要がある。空家の活用の分も含めて。

- 空家を放っておくと、状態が悪くなっていくが、空家を使うことによって、長持ちするところもあると思う。その辺りの空家の活用等とも絡んでくる話がある。その辺、皆さんからご意見あれば、いかがでしょう。
- 会長が言われる通りだと思います。
- 予防といえば、別に、特定空家のなら、かなりの執行権があると思うのですが、予防は何の手立てもないと思う。
- 予防は、築100年くらいの家が田舎へ行けば、たくさんあるのですが、やはり税金の関係で、建物、柱1本になるまでおいておくと。そういう方が、ものすごく多いのです。それはひとつの税制によっての予防措置になるかと思うのですが、伊予市が、税収が少ないので、ちょっとでもあそこからでも、ここからでも税収を置いておこうというのであれば、こういう活動とは相反するものになってくると、私は思います。
- この間、私の地域でも、高台というか、道の上にある家の瓦が廃屋になっている状況で、市議員と見に行ったのですが。市議員は、やはり票をもらわなければならないから、あまりきついことは、言わない。僕らも地域の人に偉そうには言えませんが、やはり、やってもらうところはやってくださいと。瓦が落ちて怪我でもしたら、おたくの責任、何らかの方法で問われますよ、というようなことも言いました。だけど、壊してしまってもいいような家だけど、そういうことがあるから、壊さない。
- 僕は、伊予市は、空家対策に対して、色んな財政措置をするのですが、こんなことは、もったいないお金だと思うのです。僕ら考えたら。市街地であれば、特に火災とか、人が住めるような家であれば、人が入って、何かすると。青少年のそういう問題でもあまりよろしくないような状況を発生させるようなものであれば、大変なことになるのですが。やはり、僕は、先程対策を言っていたけど、田舎と、郡中の市街地とか、そういう市街地にある空家というのは、順位をつけるというのは、おかしいけど、こっちを早くしていかなければいけないかなと、というようなことも考えなければならぬかなと。田舎を放っておけばいいというのではないのですが。
- 恥ずかしい話、うちら辺りで、山の小屋でも、農業をしなくなった人が山に10坪くらいの農業用倉庫で建てているのですね。それは、農地が放棄地となるのと一緒にそれももう放棄されてしまうのです。もう使用の方法がない。
- 近所では、まじめに、紅マドンナとか、甘平とか、高級オレンジを作っている人もいる。
- そこが、ムササビとか、ハクビシンとか、イノシシとは違うまた小さい害獣の生息場所になっているのです。ハクビシンなんかは家に住むのです。
- そういうような余談になりましたが、生活していた家も住宅ですが、山へ行けば、住宅でない倉庫として立派にみかんの貯蔵庫をやっていたところも、ひとつの空家対策として、考えていかなければならぬかと。
- だけど、やはり都市部の空家が、早急に対策をしていかなければならぬ問題ではないかなと、思っています。
- はい、ありがとうございます。
- 当面の対象区域は、居住誘導区域というどっちかという市街化区域の中で、住

会長

- む場所として、考える区域が当対象になるのかなと思うのですが、固定資産税だけが要因ではないのでは。
- 空家をどう使うかという発想もいる。使い方などもっと柔軟に対応できてるようにすると、除却のコストも少し減って来るかなと思う。
  - 空家活用の考え方とか、こういう使い道があるのでは、具体的なことを含めて、皆さん、ご意見等あれば、出していただけたらいいなど、思うのですが。
- E委員
- 空家の活用ですか、灘町とか湊町というところは、道路に面して、玄関があるところが多くて、例えば、子どものいる家庭には、適していないと思うのです。駐車場もないし。車を止めるところもないし。
  - そういうところが、どんどん空家になっているようです。
- 会長
- なかなかそういう活用の仕方も、限定されていくと思う。
  - どうでしょう。
  - その辺の方向も、少し参考にしていきながらになるかな、と思うのですが、郡中だと、いっぷく亭だとか、来良夢とか言う形で、かなり場所が、少し開き始めたと思います。そういう動きも含めて、街中に必要な機能で使われるようになったらいい。サロンみたいなものも、考えていくことができる。先程、道路の関係で、危ない部分もあるかなというご意見もあるんですけど。
  - 特定空家の話はすごく大事な話だし、そこをどう対応していくのかというのは、重要な話です。そこに至らないようにする対応も考えていくことができれば、いいと思いました。
  - その他特定空家への対応のご意見がなければ、次の説明に移っていただけらと思います。

### 3-(4). 計画の推進体制

- 会長
- 次の議事、3(4)ですね、計画の推進体制ということで、こういうふうな計画をどういう体制で進めていくのか、ということについて、また事務局から説明をお願いします。
- 事務局
- はい、失礼します。
  - 資料4をご覧ください。
  - 伊予市空家等対策計画は、本市のホームページに掲載し、インターネットを介して市民に公表します。
  - また、資料1の3ページ「計画期間」において、本計画は、平成30年度から平成37年度までの8年間を計画期間としておりますので、概ね4年後に、計画の見直しを行います。
  - 見直しに当たっては、PDCAサイクルに基づき、計画の効果や課題を検証し、市民の意見を反映させてまいりたいと思っています。
  - また、計画見直し時期に合わせて、空家の実態調査を行うこととしています。
  - 以上、「計画の推進体制」について説明を終わります。
- 会長
- はい、ありがとうございます。
  - 今、計画の推進体制、どういうふうにしていくかという話があったのですが、その辺りについても、もう少し聞きたいというところがあるでしょうか。

- 実際の執行では、色々な段階に応じて、やるべきことがたくさんありますので。特定空家に至るまでの動きは、市が中心となって色々な啓発をしていくとことがある。空家を防ぐための対策をどう考えていくかということをやっていくようになると思う。
- 特定空家になり始めた時に、この審議会も含めて、少し役割を担いながら、対応していくようになると思います。
- あとは、この場で決定というか、意見を出したものを市が受けて、特定空家等に対するいろいろな対策を具体的に実施していくという形になると思う。
- この計画そのものの周知は、ホームページだとかでやっていく話と。30年から37年度の8年間ですが、4年後に見直しをしていくような流れで、この計画指針を実践していく形で予定を立てています。
- 施策の見直しの時期なので、4年後にもう一度空家の実態調査をして、空家の経年変化等を見ながら、あるいは、特定空家対策の効果だとか、それより以前の啓発、予防に向けての効果の検証していくような流れになっていくかなと思うのですが。その辺の進め方について、皆さんの方からご意見があれば、言っていただけたらと思います。

E委員

- ちょっといいですか。都市住宅課の人に聞くんですが。
- 今の伊予市の分譲とか、色々な住宅の建築に対する需要率というか。私、旧の南伊予ですが、宮下に養鶏場をのけて、28戸くらいに分譲をやっているのです。以前やった時は、売れ行きがよかったのですが、今はあまり売れ行きがよくないと、聞いているのですが、実情はわかりませんが。
- ということは、そこは、交通が不便だから、売れないのか。便利なところだったら、もし家を更地にして、新しい分譲を出していく、土地だけを売っていくと。建てていって、今度は相手方が購入していくという。そういう市場はどうですか？

会長

- 住宅のこれからの見込みですか。これはG委員さんに聞いたらいいのかな？見込みとしてはどうですか。

G委員

- そうですね、僕の考えとしては、一言でいうと、衰退はしているような感じはしています。
- 特に、もうはっきり申し上げると、双海・中山地区。さらに、土地を売りたいと言った方でも、逆に買い手の相談もない。むしろ、タダでも、はっきり言って、なかなか難しい、という状況です。
- 先程も言っていた養鶏場、宮下ですかね、あの辺りも当然、当時は、宮下もあの辺り、非常に物件の数も少なかったもので、ここ10何前までは、比較的好く売っていたと思うのです。しかし、ここ最近、住宅の利便性も含めて、子どもも、やはり、ある程度、小学校に近い方がいいとか、買い物に利便性がいいとか、もちろん金額のこととか、色々な要因はあると思うのですが、全体的に見ると伊予市、ここ数年、どんどん衰退しているのかな、と思っています。
- もちろん先程出た、今後また空家も増えてきますし、そういったところから、戸建ての家を売りたいとか、今もそう言った相談も、実際はあるのですが、なかなか買い手が非常にいないというのが、現状、課題と思います。

会長

- なかなか新築ということからすると、需要として、減っている。供給はそんなに変わっていない。だから、空いているところが増えていると思います。

- G委員
- 中古住宅の流通は、あまり見られないですか？
  - そうですね、中古住宅を購入したい方は、比較的まだいるのかなと思います。
  - ただ、中古住宅となってくると、大半、築20年以上、25年、30年、もしくは40年くらい経っている建物だと。次、その建物をリフォームすると、何百万も要ると。そのリフォームをしたところで、例えば、40代、50代の方が、購入したいという話になったとしても、もう建物が築30年40年となってくると、その人が60歳になると、自分の歳と変わらない、60近い築年数になってくる。そうなってくると、もう建物も、当然老朽化した形で、解体しないといけないと。というような話にもなってくるのです。
  - 中古の物件を探している方も実際、今、いるのですが、実際、リフォームとか、購入する年齢とかそういったところから、なかなか、また前に進みにくい部分も現実にはあります。
  - そういう状況ですが、中古住宅を探している方は、いるのはいます。
- 会長
- なかなか活用と言っても、今度、中古住宅流通も結構、厳しい面もあるという感じですね。
- G委員
- 来年から、国も、不動産という形で、中古住宅に対しては、活用していきましようと言う形で、法律も少しずつ変わっていきながら、そういった方向性に向かおうとはしているのですが、果たして、どこまで、現実的にいけるかどうかというのは、まだこれからの話かな、と思います。
- 会長
- まだまだ、不透明な感じですね。
- G委員
- そうですね。
- C委員
- 先程の、中古の話ですけど、中古の5年とか10年以内のなら結構、流通していると思うのですが。
  - ここで問題になってくるような、うちの近所もそうですけど、築40年とか50年とか、そういう中古は、流通していないですよ、実際。
- G委員
- そうですね、限りなく、建物の数としてはゼロの状況です。先程言ったお客様によっては、利便性が高いなら、古くてもいいから。なるべく利便性が高いのであれば、ちょっとリフォームして、自分がそこで、病院や、買い物がもう徒歩圏内だったらそれでいい、と言う方もいるのです。
  - 先程言われていました築3年、5年で売るといような家というのは、これは、例えば、仕事の関係で帰ってこない、海外に行くとか、そういった話であれば、出てくる可能性はあるのですが、そういった物件は、非常に少ないというのが現状で。
  - 今言ったように築40年の建物に関してが、比較的、それと、流通面、相談は多いのですが、現実的に買い手がいない、というのがほとんどですね。
- 会長
- そこは、期待しにくい。
  - どうですか、皆さん。B委員さんは、そういう相談とかあるのですか、リフォームとか。
- B委員
- 空家が増えていく、ということについてなのですけど。結局、この間も、あるところの会で、周辺は、農業衰退が始まった段階で、空家がどんどん増えていった。
  - 結局、農業生産をしても、生活はできない。みかんは、暴落した、お米が出きない、跡取りの息子さんもそこで生活しようと思ったって、生活できない。ということは、どこかへ出て行って仕事をする。そうすると、お父さん、お母さんは、

そこで段々、高齢になって、亡くなって、家が空いてしまうというようなパターンで。

- 結構、伊予市の中山とか双海とかでは、昭和30年代に働いていた人は、農業生産でしっかりした生活ができていた。それが、衰退するほどに、結局、皆さん、生活できないから、出て行って、空家がどんどん増えてきているという、周辺もですね。
- 街中は、まだ逆に商売の関係があって、郊外店舗ができたので、街中のお客様が減ったので、空家が増えてしまっているということなので、その辺り、今後、世の中の生活の形態がどういうふうになっていくか、また、空家がどんどん、増えていく可能性もあるし、その辺りを、うまく考えていけば、逆に空家がどんどん減ってくるというような、農業的なことでうまくいけば、また跡取り。それからそれ以外の農業をやりたい人が、うちの身内が、今から勉強して農業をやりたいということで勉強していますので、そういう人たちが順々に入ってくると空家も減ってくるかなと思うのですが、その辺りの考え方も今後、整理しないといけなかなと思います。

会長

- 現実はかなり厳しい部分があると思います。
- 対策のひとつとして、移住とか、他所から入ってくる人が、ボリュームはたくさんではないですが、増え始めているかなと思いますが、その人たちが、住むための空家を貸してもらえない事情も聞くことがあります。F委員さんは、そういうご相談などを、聞いたことはありますか。

F委員

- ほぼ私たちの仕事で、移住で相談というのは、ないのです。どちらかという、不動産関係の方たちから情報をいただくような形が多いです。

G委員

- 先程の移住の関係なのですが、伊予市でも「まちづくり郡中」だとか、そういったところの団体から、県外の方を呼んできて、物件を見てほしいとか、賃貸でどうですかとか、お店をしたいのでどこかないですかとか、そういったことで、こちらの方に相談に来られることも、2か月に1回、3か月に1回くらい、そんな話はあるのです。ですが、まだなかなか具体的に、その移住者がそこで決まったかという、そういった相談をし始めたのが、「まちづくり郡中」さんから、そういった話が入ってきたのが、ここ2、3年くらい前だと思うのですが。実際、私が知っている限り、そこで成立した話は、1件、2件くらいだったかな、というのが、現実です。

- この資料の中で、資料2、5ページの空家等の利用についてなのですが、先程言っていた今年ですか、今年度の開設で、伊予市でも、空家バンクの窓口を設置するといったことになっていますが。簡単に見ると、次の②のところ、どちらかという、次の買主さん、借り手側に対して、色々そういった空家の改修費用や、引越し費用ですか、道具の搬出搬入費用など。そういったものを、具体的にこれは、今後、空家バンクの窓口を設けた形で、完全に登録して行って、またインターネット等で告知していきながら、県外の方に勧めていくようなものになるのでしょうか。

- ちょっと、いまひとつ、窓口というのが、具体的に、色々なサービスと連携と書いているのですが、おおまかな流れとして、単純に登録だけで終わってしまったのでは意味がない話なので、その後、どういった流れで進めていくのかなと思いまして。

会長

- 事務局のほう、その辺りは、説明できる材料があればですが。

事務局

- 利活用の担当部署が、未来づくり戦略室なので、私は、あまり詳しくないのですが。知っている限りでいいますと、「いよりん」のほうで、今年度中に、移住の方対象として、限定で、空家バンクの窓口を開設する予定のようです。
- 2番目の住宅改修支援については、移住されてくる方に対して、すでに制度があると聞いております。
- 空き家バンクは今年度中には、完成予定ということですよ。

会長

- 空き家バンク、データベースを、どう作るかという話と、郡中、商店街だと、「まちづくり郡中」だったか、助成事業をやったこともあります。住んでもらうと改修に対して助成しますとかいうのはありますね。
- 「いよりん」自体が、そういうところをどこまで取り込んでいけるか、は、担当課に聞いてみないと、わからない部分があるかもしれないですね。その辺は、確認いただけたらいいと思うのですが。

事務局

- 先週の土曜日だったと思います。「いよりん」の代表と、8人ばかりの「まちづくり郡中」の面々と、実は静岡県から来られた親子さんと、もう1組、ご夫婦の方が見えられまして、伊予市、中山、双海と順番に、伊予市の良さというところを、見てまわったのです。帰って来られて、そのいよ温泉があるところに、プリンスホテルに泊まって、翌日は、郡中の街並みを見てまわったわけです。
- しかしながら、その後に、移住体験ツアーとして取り組む中で、じゃ、こういった空家を利活用して、こちらへ来てもらうことはできませんか？というところまで、一歩踏み込めていない、というのが私の聞いた内容です。

0

- こういった非常に温暖な伊予市、交通の便は、愛媛県内でもトップクラスであると私は、自負しております。
- この郡中の中で、住むのはいかがですか？というところまではいっても、空家へはまだサポートというのは、できていないのかなと思っています。
- 先程、土地利用という話もございました伊予市の市街地475ヘクタールぐらいあるかと思うのですが、北新川地区の土地造成とか、五色姫郵便局、あのあたりとか、银杏通り辺り、それぞれ、倉庫とか農地とか、いろんなものが、現在、大きく住宅地へ様変わりしていきました。
- 先程、B委員が言われましたように、農家の方々も、非常に苦しい経営の中、やっていけない農地もたくさん住宅地へ変わってきておるようでございます。10年間で、手放していく農地というのは、今後、かなり増えてくるだろうと私は思っております。
- 先程、E委員さんから、かなり多くの宮下でも造成されているということで、市街化の中では、かなり住宅が建ってきているのが現実でありまして。鳥ノ木駅辺りに、今から30年近く前ですか、コーポも建ってきておりまして、かなり空家が増えてきている。少しそのようなところに住まいの方が、1戸建ての住宅に移っているのかな、という感想を私自身は持っております。以上です。

会長

- はい、ありがとうございます。
- 移住など、それほどボリュームがあるわけではないのですが、定期的に、そういう問合せみたいなものも、きているのではないかと思います。
- 他所の地区から、起業したい人たちが集まってくるという傾向は、全国的にも広まりつつあるのかなというのがあります。
- 先月か、鳥取市で鹿野町という、人口でいうと伊予市より少ないところがあるの

ですが。そこに行ったときに、町が、まち並み景観整備事業といって、まちをすごくきれいに整備をしていて、居心地のいい空間にして人が来始めたところがあります。具体的には12～13件くらい、空家、空き店舗がうまってきているようです。

- まちの魅力を発信すると同時に、そういう人たちを受け入れて、家主さんと相談して、入ってもらふ応援をする人たちが、間に入って、やっていました。
- 空家対策だけで、なんとかしようという話ではないので、別の形で街を活性化していくことが必要になってくるのではないかと思います。
- そういうふうな動きが、地域おこし協力隊の導入を契機に、少しずつ増え始めてきている部分もあって、たぶんそういう移住・定住という目でみると、そういう対応もやっけていながら、地区のイメージをアップしていくような効果も出てくるかもしれないですね。
- 「いよりん」というところが、中心となって、郡中、双海と佐礼谷のほうで小さなボリュームで、波及効果が高いようなやり方もある部分も見えてくるという気がします。
- はい、少し活用の部分も含めてなのですが、そういうふうな動きを、今回の計画を契機に進めていけたらいいかな、ということ、少し思いました。

### 3-(5). その他

会長

- あと、皆さん、計画全般に対して、今までのいろんな意見を聞いてみて、当然、こんな理想的な話ばかりしてもだめよね、ということも含めて、また皆さんからご意見いただけたらいいかなと思うのですけど。

- H委員、今までの話を聞いていて、感想を・・・。

H委員

- 今までの話と、ちょっと違うかもしれないのですが、手続き的なことで、確認です。
- 審議会ですべきことなのですが、
- まずは、特定空家等にあたるかどうかを診断することについて意見を出すということ、勧告、命令、代執行についての意見を出すこと。これがメインということでしょうか。

事務局

- その通りです。

H委員

- 先程、特定空家等についての診断については、個人情報の問題があるので、非公開というふうにおっしゃっていたのですが、勧告、命令、代執行の部分については、公開ということではないですか。

事務局

- 非公開を予定しています。

H委員

- それも非公開ということですね。
- それと、緊急安全措置、市が緊急な時に必要な措置を講じたという場合は、事後報告がこちらの方にあるということになるのですか。その事後報告に対して、その対する意見を出すということはないのですか、例えば、適当ではなかったとか、そういうものは、ないのですか。

事務局

- そちらにつきましては、その行った次の会の審議会の時に、事後報告という形でさせていただきたいと今は考えています。

- H委員
- わかりました。とりあえずは、報告という形になっているのですね。
  - あとは、特定空家と診断、代執行、いずれについてもですが、基本は過半数で決めて、可否同数の時は、議長が決めるということで、よろしいですか。
- 事務局
- 審議会の方で、ご意見をいただいて、特定空家等の最終的な判断というのは、審議会が責任を持たないといけないと思いますので、
- H委員
- この審議会の中で、意見を一つ出す時は、多数決で・・・、
- 事務局
- その、多数決にするか、2/3以上にするか、というのは、またこの審議会で決めさせてもらったらとは思いますが。
  - 第1回の個別の事例の協議会の時に決めさせていただいたらと思います。私がここで、過半数で決定というのは、ちょっと言えないような気がします。事務局として提案は、させていただきますが。
- H委員
- 前回の資料の、伊予市空家等対策審議会条例というのだと、過半数で決すとなっている。だから、特定空家等診断、たぶん、勧告、命令、代執行については、会として、意見をひとつにまとめないと話にはならないと思うのですが、特定空家等診断の時も、会として意見をひとつにまとめるということになるのですかね。
  - そうすると、さっきの条例では、過半数で決すとなっていて、可否同数の時は、議長の決による、ということになっているので、その特定空家等にあたるかどうかを判断する、勧告、命令、代執行ということに対する意見を出すという時も、基本的には、そのルールでやっていいということになるのでしょうか。
- 事務局
- すみません、先程の回答を訂正させていただきます。
  - 伊予市空家等対策審議会条例によりまして、審議会議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決すところによる、という決まり事がありますので、その空家になるかどうか、そういう措置をするかどうかは、議事にあたると思われますので、こちらの決まり事のように、出席委員の過半数で決し、可否同数のときには、議長の決すところによるというところを、他の委員さんのご意見がなければ採用したいと考えております。
- H委員
- そして、あと一点だけですが、空家法によって、命令の措置を講ずる前に、告知聴聞機関の付与ということで、その所有者に対して、弁明の機会を与えて、公開による意見の聴取を行うこととします、と書いてあるのですが、それは、この審議会に呼ぶということですか、そうではない？
- 事務局
- 事務局からお答え致します。
  - 参考資料の1、51ページ、こちらに特定空家等の判定及び措置の対応ということで、資料3より若干詳しいフロー図を掲載しております。
  - こちらでいうと、今回いただきましたご意見は、勧告と命令の間、事前通知と意見資料の提出ですね。こちらのほうにあたる質問かと思えます。
  - 公開というのは、公開した事例をふまえますと、協議会または審議会での公開ではなくて、一般公開ということで、他の自治体では、諮っております。こちらの内容については、審議会での公開ではなく、一般公開という形でされるものとみております。
- H委員
- すみません、ありがとうございました。
- 会長
- はい、今の見解で、質問など、いいですか。
  - B委員さん、何か今までの意見をふまえて、ご意見があれば、

- B委員  
事務局
- 特定空家の関係で、この審議会として、現地確認というのはあるのですか。
  - 市職員の建築士が、その審議会に諮る前に立ち入り調査で、写真などを撮り、ここの部分がこうなっているから、ここの点数はこうなっているという説明できるようにしたいと思っています。いかがでしょうか。
  - もう一度、その審議会の場で、やはり全員で行く、もしくは少数で行って、見ておくべきだという意見が出れば、当然行くようにすればいいかな、と思っております。
- B委員  
事務局
- 物件的に、やはり、百聞は一見に如かずで、写真で見るよりは、現実を目の前で見て、するのが、確認ができるのではないかなと思うのですけど。
  - 松山市の事例になるのですが、松山市は、協議と、協議会とは別に、特定空家の認定協議会というものがありまして、そちらのほうでは、例えば、宅建業者ですか、建築士会の方が、在籍しておりまして、一緒に立入調査に行っているようです。
  - ただ、その際、特定空家の疑いのあるものが、かなり老朽化しているということで、立入りにかなり危険が伴う、ということなので、専門の方なら、おそらく注意する点等がわかっていると思うのですが、伊予市では、公募の方を含めて、建築関係の専門の方が、あまり多くいらっしゃらないので、危険を伴いますので、あまりおすすめできるものではないかなと。
  - ご希望で、例えば市の職員、建築士会の方や、土地家屋調査士の、B委員やH委員の方も一緒に行っていたら、判定のほうでも、評価ができますので、その際には市の方から、願うような形で一緒に行っていたらいいかと思えます。
- 会長
- はい、この場で少し意見を出すという意味では、皆さんの共通認識みたいなものが、多少、生まれてきたかなという気もします。現場の体験というのは、安全性に配慮しながら、ということになるかと思うのですが、常にということではないかもしれないが、何回に一回は、特に初動期のところでは、一緒にやれたらいいな、というのが、私の感想です。
  - 他に皆さん、今の件に関してでもあればですが、いいですか。
  - はい、ありがとうございます。じゃ、H委員さん、よろしいですか。
- F委員
- そうですね、あと、特定空家について、色々出てきた中で、特に私たちが審議会として活動する中で、実際、あと1回くらい審議会はあるのですかね？
  - これが終わった後に、実際、特定空家の認定の協議などの会も開かれる形になるのですか。
  - 今は予備の段階で、私たちも、正直、そんなに空家に対して詳しいわけではないので、こういった審議会を重ねて勉強しながら、また実際のことを判断しながら、一緒に協議できたらいいかなと思います。感想ですが。
- 会長
- はい、ありがとうございます。情報共有が、しっかりできればいいかなと思います。
  - C委員さん、
- C委員
- そうですね、空家バンクに関してなのですが、結構5年くらい前にはなるのですが、とある方から、自分の今住んでいる家は、文化財になるような立派な柱等、そういうのを使っているの、自分が亡くなったら、後に活用する方法はないの

- だろうか、という相談を受けたことがあるのですが。
- 会長
- 今の所有者が亡くなった後に、相続人が誰も住まないということが、わかっている場合に、こういう空家バンクに登録する方法を、何か考えていただけたらな、というのは、思いました。
  - はい、ありがとうございます。
  - 今、空いている所だけではなくて、住んでいる所も、今後の活用を考えた時に、何か相談に乗れるようなことができればいいかなと。そういうデータベースも含めて、考えられたらいいかな、ということだとは思のですが。
  - これは、事務局は、今すぐには答えられないですよ。
- C委員
- ちょっと個人名は出せませんが、田舎の方で、家とか、立派な木材とか、つくりの家が多いので。その方の家は、ゆくゆくは、相続人はもう、法定相続人はいらっしやらないので、空家になるので、そういうことをすごく心配されていました。
- 事務局
- 今日説明した内容にもなるのですが、空家バンクの活用の促進をしていくと考えておりますので、どこからやるかは、ちょっとまだわかりませんが、そういう本人の意向調査をした結果、是非、公表するのはかまわないし、その有効な活用を考えてほしいという意見が返ってきたら、空家バンクの方に、掲載させていただいて。もうひとつ、全国空家バンクという全国規模のものもありますので、それと連動させていけたらいいかなと、そういうイメージは持っております。
- 会長
- 是非、空き家バンクを、空家になったところだけの対応ではなくて、予備軍も含めた対応が業務内容として盛り込まれていくように思います。
  - そうすれば、予防ということも含めて、考えていけるようになる。あるいは、建物の価値、文化財的な価値みたいことを、どう見出していくのかとかいったことも。
  - それは、横の文化財の教育委員会がやるべき話なのか、空家バンクがやるべき話なのか、というのは議論があると思います。そうところは連携しながらやっていると、より空家バンクが充実していくようなイメージがあります。
  - 是非、また考えてもらったらいいかなと。
  - G委員さんどうですか、今までのこと、
- G委員
- 今のところは、次から特定空家等の判断ということで、実際に、ここに上がってくるこれからの空家等の判断というのは、おそらく、おおむねもう建物が傷んでいるとか、何かしら現象がおきているのでこの議題に上がってくる物件かと思うのです。
  - 今後その中で、この審議の中で、いやこれはまだ大丈夫だろう、いやこれは大丈夫じゃない、というそういった判断基準というものが、また非常に難しくなってくるのだろうなと思っています。
  - 先程出た現場の写真を見たりとか、この評価の中での先程見た一覧表のレベルの判断であったりとか、そういったところでしか判断できないものにはなってくるのですが。
  - 実際、それはやってみないと、なかなかわからないところがあり、そういったところが、これからの、またさらにいろいろと議題にはあがってくるような内容になってくると思っています。
- 会長
- はい、ありがとうございます。

- I委員
- 運営上、すべてが新しい検討事案になっていく可能性はあるかなということで、その辺りは、やりながら、という話になると思いますね、ありがとうございます。
  - I委員さん、
  - 伊予市に住み始めて5年くらいになるのですが、やはり歩いていると、ここは空家なのかな、というところが、目に付くのです。ただ、やはり5年くらいでは、なかなかわからないことも多くて、もともと長く住んでいる方とかの情報がとても大事だなというのが実際のところですよ。
  - やはり犯罪の温床になるような環境になることは、防ぎたいというのが、住んでいると、色んな事件が起きると思うので、やはり周辺の生活環境の保全のために、放置できないようなところは、情報に基づいて適切にやっていくというのが、必要かなと思います。
  - 利活用については、空家バンクとかを見てみるのですが、そこまでに到達するまでのハードルが高いな、というのがちょっと思ったりしたところですよ。
  - 中古物件を購入したときに、その所有者は、家財道具を全部出すのが難しく、県外の方からも、かなり引き合いがあったのですが、県外の方は、家財道具をきれいに整理してから、購入希望という方が何件もあり、所有者は、それができないから、こちらにまわってきた形だったのです。
  - この補助についても、やはり所有者とかニーズに合わせたものを、情報をうまく検討していきながら進めていけたらいいなと思いました。
- 会長
- はい、ありがとうございました。
  - 空家の活用に向けては、荷物とか仏壇のことが常に問題になってくる部分はあると思いますね、
  - じゃ、E委員さんは、
- E委員
- はい、僕は広報区長の代表として、出席させていただいているのですが、田舎育ちで、田舎ばかりで、都市行くのも、街場の空家も、こういう空家対策的な目で見るとは、はっきり言ってあまりないのです。やはり、そういう目でもう一度見直して。
  - それと同時に、これは、田舎、都市部関係なく、地権者の人の考えによるところがものすごく大きく左右させると思う。そういう地権者の意見を地域に反映させるのは、農村部はそういう意向は大きく、地域の意向が地権者に対して浸透するものもあるのですが、果たして街場は、どうなのだろうと。
  - 住宅も、人口もだんだん減っていく中で、住宅がさっき言っていた通り、どんどん増えることは、これからはないと思います。だから、愛媛県知事さんも、松前、伊予市を市街化区域には、そう簡単には、しないと思うのです。ですから空家をいかに利用していくかというのは、地権者と自治体、審議会の責任が大きいようなのですが、そういうところにかかってくるのではないかと考えております。
- 会長
- はい、ありがとうございました。
  - この審議会の役割は、ずいぶんあると思いますが、
  - D委員さん、
- D委員
- 独居の方の支援は、先程の空家対策の予防ということもあるのですが、調査の段階でも、空家だけでなく、その空家になっている周辺の方が、今どういう状態か、ということも、できればやって、もうこの人も、この代で終わりで、次は

空き家になるよ、という情報も必要になって来るのではないかと思います。

- これによって、どういう対策でいくか、というのは、また次の段階ですが、考えていかなければいけないということで、その空家周辺の状況も、わかればあわせて調査できるといいなと思っています。
- あと、今言われましたように、特定空家になる前に、どう対策するかというのが課題になるのではないかと思います。
- そこをどうしたらいいのかというところは、私ちょっと見当たらないところもあるのですが、なるべくなら、利用したいという人がいれば、一番いいのですが。
- そういう人が減少する中での空家をどう利用するか、やはり地域ごとに、地域を作っていくということも、考えた対策、そういうのも入れ込んでいく必要があるのではないかと感じました。

会長

- はい、ありがとうございました。

事務局

- 今のいろんな皆さんのご意見を聞いて、事務局からは、どうでしょうか。
- やはり、今後増えていこう空家対策について、事前に防げるというのは、当然大事なことだと思います。
- その対策として、考えているのが、前回の審議会で、説明させていただいたことぐらいなのですが。リーフレットを作成したりとか、固定資産の納付書と一緒に、万一、空家になるようなのであれば、事前にご相談をしてくださいというパンフレットを入れたりとかの対策が、これでいいのかなと、当然、委員の方にも相談をして、連携して動いていくことが大事だろうとは考えております。

会長

- はい、ありがとうございます。
- 今日の会の流れとしては、空家が発生する、あるいは発生した時にどうするか、という対応、そういう意味で、空家の発生をいかにおさえていくかという観点があります。もしそういう空家が発生して、特定空家となった時に、どんな対応をしていくのかという観点もあります。この審議会の役割として、具体的に特定空家に対してどうするかみたいなのに対して意見をまとめて市の方に出していかなければいけないことが問われてくるかなと思いました。
- そうした時に一律の基準がこうこうで、ここに書かれているいろんな判断基準はすごく大事なことだと思うのですが、先程、D委員さんが言われたように、周辺の状況とか、利活用の動きを含めながら、総合的な判断をしていかないといけない部分も出てくるかもしれない。
- そういうことに関する情報も是非収集していき、出していただきながら、空家の物理的な状況がどうかということと、別のそういう情報も是非提供していただきながら、この場で判断、意見をまとめていくことができたらいいかないかなと思いました。是非、そういう形のことも考えて、検討していただけたらいいかなと思います。
- 皆さんから、多くの意見をいただきました。内容については、少し整理をしていただいて、また次回は、2月頃になると思いますが、その頃に調整しながら皆さんにご案内させていただけたらと思います。
- 本日は、本当に長時間に渡りまして、皆さん、ご意見をいただきまして、ありがとうございました。今後も空家対策の計画、まずは計画づくりに向けて、皆さんの立場で、ご協力いただければと思っています。これからの進行を事務局にお返ししたいと思います。

- 大変皆さん、ご協力ありがとうございました。

#### 4. 閉会

事務局

- 失礼します。
- 委員の皆様、お忙しいところ、ご出席と、貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございました。
- 以上で本日の審議会は、終了させていただきます。
- 次回の予定なのですが、ホームページでパブリックコメントを得まして、修正して、審議いただくように考えております。
- 長時間に渡りまして、ありがとうございました。