

平成29年度 第2回東温市空家等対策協議会 会議録

- 会議の名称 平成29年度 第2回東温市空家等対策協議会
○日時 平成29年10月13日(金) 10:00~11:50
○場所 東温市役所 405 会議室
○出席者 委員10名(欠席1名)
事務局 都市整備課4名、企画財政課2名、(株)五星2名
- 次第及び議題 1. 開会
2. 会長あいさつ
3. 議事
(1) 東温市空家等対策計画(案)について(資料1)
(2) その他
4. 閉会
- 公開・非公開の別 公開
○傍聴人 2名(欠席1名)

【以下協議内容】

1. 開会

事務局： これより、平成29年度第2回東温市空家等対策協議会を開会します。

2. 会長あいさつ

会長： <挨拶>

3. 議事

(1) 東温市空家等対策計画(案)について(資料1)

事務局： <説明(資料1)>

会長： 第1回協議会で各委員からの専門的な意見を踏まえ、第1章から第5章の構成で空家等対策計画の素案を作成しました。

まず、第1章について、何か質問等はありませんか？

委員： 意見ではないが、資料9ページの小学校区名に誤りがある。

会長： ご指摘のとおり、訂正をお願いします。1章につきまして、よろしいでしょうか。

各委員： <質問・意見無し>

会長： 無いようですので、続いて第2章について、何か、ございませんでしょうか？

委員： 資料3ページ、5行目の「※」の注釈はどこにあるのか。

事務局： 誤植のため、削除します。

会長： 他に意見等ありませんか？

各委員： <質問・意見無し>

会 長： 無いようですので、続いて第3章、何か質問等はありませんか？

委 員： 資料17ページ「③関係機関・民間団体との連携」の記述や、22ページの図中「売却や賃貸、相続の相談の場合／不動産や相続に関する専門的知識を必要とする場合」における「相互に連携」について、具体的に説明していただきたい。

事務局： 空家等に関係する相談・苦情はさまざまなケースがある。「空家等に該当しないもの」は、一般の建築基準法から助言・指導となることから愛媛県中予地方局建設部を、防犯については愛媛県松山南警察署を、防災では東温市消防本部を専門的な知識を有する機関として、情報収集等で市との連携を考えています。

また、売却や賃貸、相続では、空家等の利活用について、松山宅建協会や愛媛県不動産鑑定士協会をはじめ、各機関との連携を、愛媛県不動産コンサルティング協会には、危険空家や、老朽化した空家等の周辺住民の苦情対応など、市の総合的な相談窓口として助言いただきたいと思います。不動産関係の延長で、境界等のトラブル対応では、愛媛県司法書士会や愛媛県土地家屋調査士会と、木造住宅耐震診断事業など既存住宅の改修等では建築士会と連携し、それぞれ専門的な見地からご意見等をいただきたいと思います。

委 員： 実際に市民からの相談が来ないと、どのような対応となるか分からないと思う。具体的には、東温市又は都市整備課が窓口として相談を受けた後、空家等に該当しないものや防犯・防災に関する案件は、行政が対応する。専門的な知識を必要とする案件では、必要に応じて関係機関と連携し、相談に応じる。協議会は、特定空家等に関することを中心として協議を行う。このような考え方で良いか。

事務局： 今後は、そうなると思います。

委 員： 本文中の「あきや」の表現について、「空き家」と「空家」があるが、どのように使い分けられているのか。また、一般社団法人の略称は「一社」とするのが一般的ではないか。それと、本文中で、不動産業者や宅建業者などの記載がみられるが、いずれも宅地建物取引業法に基づいて業務を行う団体なので、表現を統一する方が良いと思う。

事務局： 「あきや」の表現については、「空き家」が一般的な表現であるが、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく内容については「空家等」と記載している。

事業者等の呼称については、本文中の表現を確認し、統一することとする。

委 員： 空家等に関する問題については、最終的に揉め事になる場合もある。その場合、市は、法律の専門家による体制ができてきているのか。不動産業会等でも、弁護士を抱えて対応している。そのような案件が出てからの対応では、後手に回ってしまうが。

委 員： 要するに、非弁行為のことでしょうか。資料22ページ、17行目で「不利益処分との要否等について審議する」とあるが、これは行政側が判断して処理をするという解釈で良いのか。また、民事の場合で、訴訟になりそうな場合には、弁護士でないと対応できないので、ケアする必要があると思う。

会 長： 今のご意見に関して、資料21ページの図より、まず都市整備課が窓口として総合的に相談を受け、庁内の各担当課と連携し、専門的に対応をし、資料22ページの図より、各団体と相互連携を図りながら、市が主体として対応していきますが、本協議会での協議によっては市の顧問弁護士から意見聴取する場合もあると思います。それも含めて、協議会で方向性を出して

いかなければならないと思いますが、事務局から何かありますか。

事務局： 資料 36 ページ「特定空家等の判定及び行政措置フロー」をご覧ください。

空家等の所有者等、又は相続関係者の方は、空家等の状態を把握していないことも考えられます。所有者等の情報収集にあたり空家法の一部を適用しますが、行政措置として最初から空家法を適用するのではなく、まず、情報提供を行い、改善を促します。

その後、改善されない場合は、必要に応じて立入調査を行い、特定空家等かどうかを本協議会で審議し、空家法に基づき「助言・指導」を行います。助言・指導の内容については、情報提供と概ね同じになると思いますが、この過程では空家法に則した「助言・指導」となります。

さらに改善がされない場合は、「勧告」となり、一定期間を置いた後、勧告が履行されない場合は、「意見書の提出の機会」により所有者等の主張を聞く機会を設け、勧告よりも強制力のある「命令」となり、さらに命令が履行されない場合は、行政代執行となります。空家法では、所有者等が特定できない場合に対応するため「略式代執行」という形で、最終的に対応することができます。

これらの手続きを進めていくにあたり、不動産関係や登記関係の知識、情報等を関係団体から提供していただき、さらに市の顧問弁護士とも相談しながら進めていくことになると考えています。

会長： 最終的には代執行により措置を行うことになるが、空家等は個人の資産のため、権利関係が明確でないと処置できないし、代執行までは、時間も議論も必要だと思いますが、こういう形で進めていこう、というものでございます。よろしいでしょうか。

委員： 了解。

会長： 他にご意見ありませんか？

委員： うちの協会では、愛媛県下の空き家相談を受けている。前回の協議会でも報告しましたが、データを持っている相談 90 件のうち東温市は 1 件だけなので、窓口は何の相談もきていないのかな、と思います。その 90 件のうち、60%以上は各行政を通じて、行政(窓口)や空家相談室からの紹介で、相談・クレームが持ち込まれています。

東温市が 1 件しかないのは、窓口相談がきていないのか、窓口だけで全て処理できているのかは分からないが、当協会は、松山市からの紹介による空家相談が多く、協会が調査した物件には隣家に崩れかかっているような危険空家もあります。そのような危険空家を行政代執行するには、かなりの労力とメンタル的な負担が行政にも出てくると思う。当協会としては、行政代執行になる前に、民間で処理しておきたいと思い、総力を挙げて対応している。

権利関係が難解な場合はどうしようもないですが、権利関係がはっきりしていて、所有者等から「もうどうしようもないから、なんとか助けてくれ」という相談がくる。そのような場合、ほとんどが建物の評価が 0、土地代の評価も 0 が多い。土地代が何千万円の価値があれば、危険空家になる前に処理できたはずだが、ほとんどの土地や建物は、評価がないものになってきている。そのような物件の処理は非常に大変な作業ですが、その中で隣家が危険なため避難するという事例も扱ってきた。

行政の手でなく、なるべく民間の手で処理できた方が良くと思う。県のアドバイスや各種補助制度等を得ながら、できるだけ民間の対応で、できるような方向付けをする必要がある。

空家等のうち、価値のある物件は不動産等の取扱になっているのであって、相談の物件は「道

路がなく、手壊ししなければならない物件」や「道路がない隣接する住宅が危険空家になっている」という相談が多い。近隣に住宅がない、というのであれば問題ないが、近隣に住宅があり、倒壊等により生命、財産に影響を与えるのであれば、近々に処理しなければいけない。そのときに、どれだけ行動できるか、そういう体制を準備しなければいけないと思う。

私自身が東温市と繋がりがあったため、東温市からの空家相談について、精一杯、対応したいと考えている。また、松山市や八幡浜市など、空家等対策に相当積極的な自治体については、当協会も手を組んで対応している状況です。

会 長： ○○委員より、協会への相談実績 90 件のうち、東温市は 1 件ということですが、東温市では、年間、何件かの相談はあり、どの程度対応していますか。

事務局： 都市整備課では、今年度だけで 3 件ほど、住民の方から相談があり、空家法では「まずは所有者や相続者が適切な管理を行うべき」と規定されており、所有者等に文書を送っています。3 件については、状況が改善されず再び相談がきたということは、今のところ、ありません。

ただ、2、3 年前から改善されない空家等が 1 件あり、所有者等が県外在住で、なかなか対応できていないことから、協会を紹介して対応を進める必要があると考えています。

会 長： 東温市としては、窓口の相談は、あまり件数がなく、ある程度の助言で対応ができていくケースが多い、という状況であるか？

事務局： 企画財政課は、移住相談窓口や空き家バンク担当課のため、空家等の利活用に関する相談を受けていますが、「空家等」というキーワードから、敷地の雑草や害虫の苦情が、年間相当数寄せられており、それらの苦情は、環境保全課が対応しています。

家屋に関する相談では、滑川地区の移住者に関する案件で、○○委員にもご尽力いただき、現在もお住まいになっており移住の成功事例となっています。また、川内支所裏側の商店街の境界問題については、行政が関与できない専門的な分野のため、○○委員の協会を紹介し、現在、所有者が協会と相談中とみえています。

会 長： 東温市は、現在、空家が山間部に多い状況だが、今後は、都市部の新興住宅における居住者の高齢化により、空家等の問題が徐々に増えてくると思われます。現状は、相談件数も少なく、どうにか窓口対応で落ち着いているようです。

委 員： ○○委員の話から、今後、空家等対策計画を公開することで、相談が増えてくるのが考えられる。22 ページの「相互に連携」について、松山市の場合、相談者から直接相談がある、ということか？

委 員： 松山市の担当から「こういう方から相談が入っているので、対応お願いします」という場合もあれば、市から紹介されたということで、当協会に直接相談に来る方もいる。ただ、松山市は、どのような案件でも協会に対応を任せてくる。行政で対応できる案件もあるため、「行政で対応できる内容は、市が処理して欲しい。」と意見をしたところ、最近は、市が対応している案件もある。

どうしても対応できない案件、県外在住の方で、親から相続した家だが、不要なので市で処理して欲しい、という相談は相当件数ある。そのような相談は、市が対応しないため、協会が引取先などを探しているが、建物や土地の評価がマイナスのため、取壊しが 100 万円以上かかることもあり、貰い手がつかない状況になる。そのような誰も欲しがらない状況の中で、協会が権利関係を調整し、隣地に無償で譲渡するなどの交渉を行い、成立したケースもある。

委員： 今後の心構えと体制を整えるため、具体的なイメージをしておきたい。私たちの会員は、東温市にはいないため、松山市の十数人が対応することになると思うが、私が想像していた体制は、都市整備課が窓口になり、バックアップとして、庁内の各担当課の方と各団体の担当が立会い、相談する場所と時間を設けて、みんなで相談していくというものだった。

しかし、〇〇委員のケースでは、市は相談先を紹介するだけのようと思う。その場合、相談者が殺到すると対応できるかどうか分からない。相談内容によると思うが、当協会の場合、価格に関する相談となるので電話対応はできないと思う。

委員： 新聞に出ていたと思うが、今月から高松市が、空家相談窓口に宅建士も含めた相談員を配置する制度をはじめたと。どこまで対応するかは、聞いていない。松山市の場合は、そこまでは対応していない。空家等の件数が多く、行政で対応できない、ということで、当協会に相談対応を振ってくるケースが現在のところ多いと思う。松山市からの相談件数が非常に多く、我々の事務的な費用など相当費やしているので、経費を請求したいほどである。

前回協議会で〇〇委員の話していたように、松山市が空家等所有者にアンケートを出したところ、県外の方から連絡が非常に増えた。松山市に「帰るつもりがないから、市に取ってほしい」や「誰かにもらって欲しい」と電話してくるケースがあり、松山市からの相談者が多くなっている。

委員： 東温市の空家調査では、空家等の定義として「1年放置状態」としているが、松山市ではアンケート調査を行い、「管理者がいるか、いないか」という調査結果がでていいる。管理については、「年間、どれくらいの頻度で」「今現在、どのように使っているか」を調査し、物置として使っている、という状態は、空家等と言えるかどうかまで、まとめている。

東温市の調査では、その辺が見られないので、空家法に基づく、国や県が指示する内容だけでなく、もう一步踏み込んだ調査内容とデータが必要と思う。実際のところ、行政がみている空家等と、管理している人との認識のズレも考えられ、今回の調査結果には出てきていないように思う。所有者等又は管理者の視点を踏まえて資料作成をしていないと、空家等対策計画(案)だけがひとり歩きして、実態と乖離した内容になるおそれがある。

事務局： この空家等対策計画(案)は、空家等に対する基本的な考え方を取りまとめており、〇〇委員のご意見のように、今後、アンケート調査による意向確認を行っていく予定で、アンケートの内容や調査結果については、協議会に諮っていきたいと考えています。

委員： まだ、入口段階だと？

事務局： 本計画(案)は、基本的な考えを整理したものであり、今後、空家等対策を実施していくうちに計画の修正や変更が必要と考えています。

会長： 資料21ページ、1行目「STEP4：意向調査」に基づいて、内容を詰めたアンケートの実施を？

事務局： アンケート内容についても諮っていきます。

委員： 現在、東温市が実施している空家調査では、所有者等に対するアンケート調査は実施しておらず、現実には空家等になっているものがどれだけあるか、というデータベースと作っている段階であり、新居浜市や松山市では、空家対策の一環として、所有者等に対し「空家になった経緯」や「今後どうするのか」という踏み込んだ内容についてアンケート調査を実施している。どちらの市も空家等が相当数あるため、今後の都市計画を考えて、踏み込んだ内容のアンケート調査を行っている。

東温市で、今後アンケート調査を行うのであれば、先進事例を参考にして、「この空家がこれから先どうなるか」や地図上から見て「空家等が虫食い状態に分散しているかどうか」など考えて、都市計画づくりをしていくべきだと思う。今後の課題としては、まず、そういった踏み込んだところに取り組んでいかなければならない。その先に、この空家等はどうすれば利活用できるか、今ならば利活用できるが5年後には利活用もできなくなる、ということを所有者等に早く認識してもらわないといけない。実際の事例として、相談を受けた中には、もう少し早く相談があれば、ここまで悪い状況にならなかったという案件が相当件数ある。その辺をよく考えていただきたい。

会 長： 意向調査については、本計画に基づき、今後の状況に応じ、所有者等に対して、現在の空家等の使用実態や、今後の利活用の意向等を把握するためのアンケートの実施をするということによろしいか？

事務局： はい。アンケート内容についても、本協議会で審議をお願いしたいと考えています。

会 長： ○○委員と○○委員の意見については、新居浜市や松山市で実施しているアンケート調査を参考とし、本協議会で議論しながら内容等も詰めて実施していく方向とし、○○委員と○○委員の意見については、東温市では、高松市の行っている専門の相談員を配置した窓口対応の体制づくりなどは、現段階では無理だと思われます。

現在のところは、都市整備課で一度相談を受けて、その内容に応じて庁内体制の各担当課と情報を共有し対応をしていき、庁内体制でなかなか対応方針が出ない案件については、外部関係団体との相互連携に基づき、その専門の方のご意見をいただきながら、進めていくこととし、○○委員の意見については、市民からの相談に対して、松山市のように一から十まで協会に対応を任せるのではなく、事務局は、資料 36 ページの行政措置フローに基づいて行政措置を進めていく、という理解でよろしいか？

事務局： はい。○○委員の示した事例のように、実際に相談を受けていく中で、「売りたい」「処分したい」という話が出てくると、協会にお願いすることになると考えています。

会 長： 協会に対応をお願いする案件は、ケースバイケースでの判断となるが、ある程度の状況については、窓口及び庁内体制での対応を第一とし、内容に応じて、外部関係団体等に相談しなければならない場合は、その都度対応し、問題解決に繋げていくということでお願いします。

委 員： アンケートについて、松山市での事例だが、所有者の所在が不明である土地というのは、結構、リンクした形で出てくると。空家等の場合でも、所有者等の所在が不明でアンケートが返ってくる。そこで初めて、所有者不明の空家等が確認され、通知できないことが明らかになる。個々に対応していくことで所有者不明問題にもリンクしてくる。

会 長： はい、ありがとうございます。

委 員： 日本経済新聞に、法務省が、2018 年度から、相続の手続きが行えず、所有者がわからなくなった土地の本格的な調査に乗り出すにあたり、全国の司法書士に調査を委託し、登記簿などから使用者が活着ているかどうか調べるような、そういった手続きを本省で率先してやるという記事が出ている。問題は、相続登記されていない、未登記のものが相当多いことで、資料収集などお金がかかるので、我々では当然できない。本人に取得してほしいと言うが、本人も、もう何代にも渡ったら、相当な量になるため、司法書士にお願いして、相続関係を調べていると思う。

委員： 基本的に、お金がかかる。去年から今年にかけて、伊方で2件ほど相続の仕事があったが、いずれも百万以上の報酬が発生するくらいの大がかりな話だった。明治の末くらいから放置された山が、たくさんある。この案件は、空家等とか関係ないが、ソーラー発電や風力発電の関係で、山林を買う業者に費用を負担してもらい、ようやくできた。土地自体の売値が数十万の土地で、手続きに百万以上かけることは、所有者には、絶対できない。放置しているというのは理由があり、法務省が推進すると言っても、難しいと思う。本人又は所有者の依頼がないと勝手にはできないので、お金がない以上、どうしようもない。

会長： 個人の財産なので、当然、相続が発生する。日が経てば経つほど、難しくなる。

委員： 役所で書類とかを集めてくれるのは、買収する場合くらいではないかと思う。

会長： はい、ありがとうございます。

第3章については、こういう形でよろしいでしょうか？

各委員： はい。

会長： 続いて第4章について、何か意見等はありませんか？

委員： 特定空家の判断は、市の職員が現地調査をして評価するのか。

事務局： 資料31ページの判断基準に基づき、市職員が現地調査を行い、評価の結果を協議会で審議し、承認をいただく、という手順を考えています。

委員： 資料に詳しく判定手法が掲載しているが、この基準で判断するためには、ある程度、建築に対する知識がないと難しいと思う。基準に基づいて判断する調査員には、適切な知識がある方に対応してもらわないと、判断基準が「・・・思われる」という曖昧なものになり、後々影響してくるのでは、と思う。うちの会では、講習を受けて認定された「既存住宅状況調査技術者」という資格、これは空家だけでなく、不動産取引にも関与し、基礎の建物についての住居調査を行うということを認めている認定制度がある。先日、県のシルバー人材センターを統括している部署の方から、一般の方を使って調査をしたいという相談があった。調査項目の一覧表や、調査員への講習の実施について、現在、資料を作成している。もし、市職員の中で、調査員となる方のうち、建築にあまり携わっていない方がいればレクチャーしたいと思う。是非相談していただきたい。

事務局： 実際、今年から老朽危険空き家の除却作業があり、これについても現地で評価をしますが、事務局としても、初めてのことで、今年度は件数が少なかったため集中して評価でき、建築の知識のある方に色々確認しながら、評価しました。特定空家等になると、さらに評価項目が広がるため、色々教えていただきながら、また講習会も開催されるようなら是非参加し、知識を得たいと思います。

会長： 他に、無いでしょうか？

各委員： <質問・意見無し>

会長： 無いようですので、続いて第5章について、何かご意見等はありませんか？

委員： 空家ということが取り上げられた原因の一つは、地震時の倒壊で避難路が確保できないというところだと思う。空家法が施行され、今後、周辺的生活環境の保全が難しく、空家等の状況が改善されない場合には、行政代執行で除却していくということなので、山の中にある住居も

対象になる。しかし、まずは、地震時の避難路に関して、その経路上にある老朽危険空き家を優先的に対処してほしい。計画上も有効になると思うので、検討していただきたい。

会 長： 貴重なご意見、ありがとうございます。

事務局の考えは？

事務局： ○○委員の意見のとおり、防災の面からみると、市の空家の除却事業もその観点から重要視しています。老朽危険度の評価とは別の要件として、「避難路に隣接し、倒壊等により避難路を塞いでしまう空家等」や「避難路でなくても、その道の先に住宅があり迂回路が確保できない場合、倒壊等により導線を塞いでしまう空家等」に対しては、除却事業の対象として助成しています。空家等対策は、一義的に所有者等の責任で行うことが前提だが、行政としても、防災等の面から、言い方は悪いかもしれないがアメとムチを使い分けるような形で助成を行っていき、また、防災を重点に置き助成事業を実施していくことは、ひとつの考え方ではあります。

会 長： 行政の対応として、空家対策で窓口に来られた方に、補助制度も勧奨しながら、この問題を徐々に解決していく、ということでございます。

2、3日前、空家等の取壊しにあたり、建築物、構造物、土塀等が、防災の支障になるということも報道されていた。大規模災害時に避難路になるところで空家等が倒壊すると、避難に支障をきたし、大きな影響を与えることにもなるので、窓口でも、勧奨していただきたい。

他に、ご意見はありませんか？

委 員： 住所不明の場合の措置について書いてくれていて、よかったと思う。先程言いたかったのは、空家等対策をもう少し広げた形で、もし防災で、行ったとしても、地域の再開発という問題も出てくるし、空家等のことだけでないということを重点的に言いたかった。アンケートを出したときにも、どれくらい母数があるのか、ということが、東温市でなんとなくイメージとして分かると思うので、広げた形でも活用していけば、市の政策としては良いと思う。

委 員： 資料 11 ページ、小学校区内で、非常に危険度の高い空家（老朽度・危険度ランク E）が 9 件ある。この 9 件に対して、市は、何らかの対応はしているか。所有者等に対し、何らかの啓発・指導はしているか？

事務局： 現在のところは対応していない。現地を確認し、倒壊しても老朽危険空家除却事業に該当するものは、ほぼなかったと認識しています。

委 員： この一番危険度の高い E ランクでも、除却補助の 80 万には該当しないのか。

事務局： そこは、沿道要件の話だけであり、実際は、評価して 100 点の評価は、中に入らないとできないため、それはできない。外観調査では、これら 9 件の空家等は避難路に隣接しておらず、少し細い道の奥にある空家等が多かった。

会 長： それは、公の道路が隣接していない、又は隣に家がなく、倒壊しても、あまり周囲に影響がない状況が多かったということか？

委 員： 周囲に危険を及ぼす空家が 9 件ある。周囲に危険を及ぼすのがあっても、そのまま見過ごすというのはどうか。細い道だから、そのまま放っておくというのか。放っておいても、隣近所に誰もいない一軒家ならば構わないが、資料 12 ページ「周囲に危険を及ぼす可能性がある空家」が 9 件もあり、それを何もしないというのは、いかがかということ。それが評点に入らないというのは、何か、どこかでずれているのでは、という気がする。

事務局： 先程、会長も言いましたように、山の奥に 1 件ぽつんとあるような事例で、例えば、隣接す

る農地などに対し、倒壊時に敷地を越境するということを「周辺に影響がある」と評価をしているとみている。

委員： これについては、隣が畑かもしれないが、ということで出していて、私どもが経験したような、隣家のガラスをぶち破り、水が雨漏りしているような空家等ではない、ということか。

事務局： 隣接する土地の建物の有無にかかわらず、所有者の違う土地に、「倒壊した空家等が越境する」ことを、隣接地に影響があるとしています。

委員： 隣の土地に危険性があるのでは？この辺が僕、よくできていないと思う。この9件というのが、隣に家があるのか、それとも田んぼだけ、それとも畑だけ、隣の畑に倒れるから、これは危険であるということで9件にしているのか、というのがよくわからない。

委員： この9件の現状の写真があればいいのだが。

委員： 私が松山で対応した空家は、本当の危険空家だった。1件は、隣家のガラスを割る被害を与えた案件。もう1件では、前面の道路がこれまでの通学路だったが、倒壊の危険が高まったため通学路からはずす事態になった空家だった。この経験から、これら9件の空家等に対し、行政が見て見ぬふりしているのではと疑問を感じる。

隣の畑や田んぼに落ちるのであれば構わないと思うが、この9件の内の1件でも隣の家にくっついているというのであれば、それは、早めに対応すべきだと思う。この9件がどんな状態なのか、よくわからないが、もう隣の家にも雨漏りがし始めて、隣の家が避難し始めて、どうしてくれるんだ、って喧嘩になってからでは、もう遅いですよ、と言いたい。

会長： この9件の状況というのが、倒壊した空家等が、隣接する他人の土地だけに迷惑かけるのか、又は、隣接する家屋に影響があるのかどうかというのは、この表では、調査した状況がわかりにくく、判断しかねる。

集計としては「周囲に危険を及ぼす可能性がある」としているので、〇〇委員が言われたように「老朽危険空家除却事業の要件を満たしていないため対応していない」では、「周囲への影響」という点が評価されておらず、納得できないだろうと思う。「倒壊による周囲への影響」が認められる場合は、行政として、適切に対応しておかないといけない。

また、今後、所有者等に対してアンケート調査を行う場合は、アンケートの内容について事務局案を作成し、所有者等の実態がつかめるような内容に詰めていくため、本協議会でのご協力をいただきたい。

委員： P.11の注意書き、誤字では？

会長： これは訂正をお願いします。

事務局： 先程の9件は、市職員による現場確認をしているが、空家等の状況について所有者等への情報提供を行っていないことから、今後、情報提供等の対応を検討する。なお、周囲への影響について緊急性を考慮し、対応していきたい。

委員： 最終的に、行政代執行となる可能性のある空家について、事前にチェックしているか。

事務局： 危険度の高いものについてはチェックしています。

委員： 松山市での相談は、所有者がわからないため、周辺の住民からの相談がほとんどとなっている。

委員： 松山市での空家相談の場合、地域の人からの相談がほとんどです。地域の人が松山市に相談し、私どもに連絡がきて、所有者等に面会し対応しているが、既に周辺に悪影響が出ていたり

する。先程、除却した事例を紹介したが、その案件は、所有者等と話し合っている3ヶ月の間に隣家のガラスを破損して大騒ぎになった。そこで、急遽、所有者等に取壊しを打診し、除却した。除却するといっても、所有者等にお金がないわけです。お金がない人に対して除却費用の徴収をしないといけませんが、抛出する方法がなく、いろんな方法を考え除却しなければならない。隣家の住人は生命の危険があるため、引っ越し、それで、所有者と喧嘩になる案件が多い。

委員： 例えば、道路や通学路等に影響を及ぼす場合で、極端な話だが、その両側の隣接する土地の所有者等が「倒れてもかまわないですよ」という見解を持っているときは、この特定空家等になった場合でも強制的に措置を執行できるかどうか。倒壊した空家等がその敷地内だけに留まり越境することがない場合や、たとえ隣接する敷地に越境する場合でも、その所有者等が倒壊による悪影響を許容する場合には、どういう扱いになるのか。

委員： 特定空家の認定自体が、公道に面しているなどの細かい規定があるので、潰れてしまっていて、それほど危険性がないものに対しては、おそらく、措置は実施しないのではないかと思う。

委員： 私と〇〇委員は、松山市の特定空家認定審議会のメンバーで、現地視察も行ってきた。一度に複数の空家等を処理できないので、まず1例として、特定空家等の認定にあたり、所有者等に確認したところ、「解体します」となり、空家等を除却することになった。特定空家等への判定は、そういう効果もある。

また、別の事例では、現地写真があるものの、写真だけではわからないということから現地を視察し、実際に道を歩いて、建物の状況を見て、特定空家等の判定を行うことになった。現地に行くと、危険な状態だったため、ロープを張り「危険」と、市が事前に対応している。それを見て、このような処理の仕方をする行政代執行は、言われたとおり、大変だと思う。審議員による現地確認だけでなく、空家等の所有者等を特定するため、権利者をずっと辿っていくような作業が伴ってくる。

先程の〇〇委員の事例のように、負の財産になっているため、その土地は資産価値がない、なかなか難しい土地で、解体費用も出ない。これが、現実だと思う。

本協議会で特定空家等の認定するにあたり、メンバーも追加しなければならない場合も出てくると思う。

会長： 他に、ご意見ありませんか？

委員： 移住者補助の手続きについてお伺いしたい。移住者は、その手続きのために、わざわざ東温市まで来ないといけないのか。

事務局： 補助金申請の対象者は、移住してきてくれた方で、1年以内の方としている。申請は、郵送でも許可している。手続きについては、本人が行うこととしているが、本人名義で申請すれば代行も可能です。

会長： ご意見も出尽くしたでしょうか。他に質問等はありませんか？

事務局、これは計画書だから根拠法令を添付した方がいいのでは。その辺り、検討願います。全体を通して何かご意見があれば、いただきたいと思いますが。

各委員： <質問・意見無し>

会長： 無いようですので、今回は、本日いただいた訂正事項、又はご意見いただいた部分の補正を

し、最終的なものを説明して計画の決定をいただきたいと思います。その後、パブリックコメントを、年末から年明けにかけて行い、最終的な方向ということにしたいと思います。前回協議会のスケジュール説明の際に、12月20日を予備日と説明しましたが、12月は各委員ともにお忙しい時期にもなることから、11月末に第3回協議会開催を提案しますが、事務局、修正できますか？

事務局： はい、11月末までには修正します。

会 長： 委員のみなさん、いかがでしょう。空家等対策計画(案)は、大きな変更はなかったと思いますが、いただいたご意見を反映し、修正したものに目を通していただき、11月末の第3回目の協議会で決定をいただくような形で進めたいと思います。

事務局： 次回協議会は、11月29日(水)、午前10時からよろしいでしょうか。

各委員： <質問・意見無し>

会 長： 11月29日に第3回協議会開催の予定をお願いし、それまでに本日いただいたご意見等を踏まえ、本計画書を修正し、最終的にこの計画の決定に方向性を出していただければありがたいと思っていますが、よろしいでしょうか？

各委員： <質問・意見無し>

委 員： 確認だが、空家法は、資料編に掲載しないのか。

会 長： 計画書には、根拠法令を付けたほうが良いと思います。

事務局： わかりました。

(2) その他

会 長： その他、せっかくの機会でございますので、何かありませんか？

委 員： 私どもの協会は、現在、松山市、東温市、砥部町、久万高原町の4自治体の管轄になっている。私は、渉外業務委員会に所属し、様々な取組をする委員会の委員長を兼ねているが、現在、各行政との意見交換会の開催に向けて調整している。

先日、委員会において、委員会と行政との意見交換会であれば、一定のテーマに基づいた意見交換をすることとし、テーマのひとつは、空家等対策について、もうひとつは、宅建協会の会員が公的委員会に参画できるようなことである。それ以外のテーマがあればということで、今月末までに、全会員にアンケート調査をして、絞り込んでいこうとしている。国レベルでの話や、県レベルでの話、市レベルでの話に分け、市レベルでの話のタイトルについて、申込みを年末まで行いたいという気持ちがある。そういうスケジュールがあるので、市レベルでの意見交換会で取り上げたいタイトルがあれば、対応をお願いしたい。

会 長： 他に質問等はありませんか？

各委員： <質問・意見無し>

会 長： 次回の協議会は、11月29日(水)となっており、空家等対策計画(案)を修正し、案内をお送りする。

それでは、進行を事務局にお返します。

4. 閉会

事務局： 以上で、平成29年度2回東温市空家等対策協議会を閉会します。