

## 平成 30 年度 第 1 回東温市空家等対策協議会 会議録

- 会 議 の 名 称 平成 30 年度 第 1 回東温市空家等対策協議会
- 日 時 平成 30 年 11 月 5 日（月）10:00～11:40
- 場 所 東温市役所 405 会議室
- 出 席 者 委員 11 名（欠席者なし）  
事務局 都市整備課 5 名、企画政策課 1 名、㈱リージョナルデザイン 1 名
- 次 第 及 び 議 題 1. 開 会  
2. 会長あいさつ  
3. 議 事  
(1) 空家所有者へのアンケート案について（資料 1）  
(2) 啓発用リーフレット案について（資料 2）  
(3) その他  
4. 閉 会
- 公開・非公開の別 公開
- 傍 聴 人 4 名

### 【以下協議内容】

#### 1. 開会

事務局： これより、平成 30 年度第 1 回東温市空家等対策協議会を開会する。

#### 2. 会長あいさつ

会 長： <挨拶>

#### 3. 議事

##### (1) 空家所有者へのアンケート案について（資料 1）

事務局： <説明（資料 1）>

会 長： 説明が終わりました。昨年の計画に基づいて今年度、アンケートということでございます。このアンケートにつきましては先ほどのアンケート調査についてのところのご説明で申し出てましたけれども、空家等実態調査によって判明した空家ということで、固定資産台帳、それから所有者及び所有者の住所を抽出して 854 件を今のところアンケートの対象として予定をいたしております。一応本日も協議をいただきまして、設問等ご決定をいただいたならば早速準備を致しまして、12 月 17 日までに開始をしたいというふうに思っております。

設問につきましては先ほど簡単にご説明申し上げましたけれども、調査のお願いから始まって記入方法、そして設問の第 1 から 30 まで設問を設定させていただいております。空家に対するそれぞれの設問にしておるんでございますけれども、一応このアンケートに関して何でも結構ですので設問あるいは日程的なもの等々含めましてご意見をいただければというふうに思います。

委員： 問2の年齢のところなんですけれども、問1は回答される方で、問2は所有されている方のことですね。それで、亡くなっている場合というのが、その他みたいなのがある方がいいのかなど。それと、上と下とつながっていて、ひよっとしたら回答される人の年齢を書かれる可能性が、ちょっと間違えるんじゃないかなっていう、そんな恐れもあるなと思ったので、そこの下線を引くとか所有されているとか、そこをちょっと工夫された方がいいかなと思います。上は回答される方で2は所有者の方の年齢を聞いているので、勘違いされる方がいるかもしれないなと思います。

会長： ありがとうございます。まず本アンケートの回答される方ということで設問1と2があるわけですが、1は当然回答される方の内容になるわけですが、設問2で所有者の、ということでその明記が分かりにくいということですので、対象となる建物を所有されている方、アンダーラインを入れるなりあるいはもうちょっと分かりやすく設問、文言を変えるか。それと不明の部分が⑧にあるんですけれども、死亡されている場合というようなどころがあると、というご意見なんですけど、そのあたり事務局どうですか。

事務局： ご指摘のとおりだと思いますので、死亡している場合とかそういった形でまた追加したいと思います。

委員： たぶん「その他」でいいんじゃないかと思います。下の文言を書いているのも全部「死亡していたため」でもう明らかにそれを想定しているような質問文ですから。

会長： ありがとうございます。その辺りまた調整をしたいと思います。他にご意見ございませんでしょうか。

委員： 細かいことかもしれないんですけれども、問5で、空家になった理由ということなんですけども、①から⑥あたりまではそうだと思うんですけども、⑦ぐらいから、空家になった理由ではないんじゃないか。空家状態が継続して今どういうことをしようとしているかという意味に⑦ぐらいからなっているな、と。

会長： 今ご意見いただきました問5で、空家になっている理由としては①から⑥あたりまでは当然その事由になるわけですが、⑦以降については今後の希望というか、そのような部分が含まれているので今の現状、空家の状態をお聞きする設問内容と、そぐわん感じがあるのかなというご意見なんですけどどうですか。

委員： 空家になっているけどもこれからどうするつもりですか、ということですね。設問18と重なってきますよね。

会長： そうですね。18の今後のどのようにされますかという部分。ストレートに空家になっている今の理由だけをここで聞くということの方が、後の設問と被らん分ができるかもしれない。

この件について他の委員さん、何かご意見。設問18 今後の利活用についての設問とちょっと被る部分が出るのかなと思います。

委員： 問5については該当するもの1つになってるんですけど、死亡して、複数回答という形にもなりかねないですね。

複数回答でいいのであれば、ちょっと〇〇さんの話とずれるからアレですけど、それもあるので2つ3つ丸しようと思うようなものが、含まれてしまっているのかなという形になってしまいます。

会長： 他にご意見ないですかね。

委員一同：（意見なし）

会長：ではもう空家になった理由ということで、ストレートにそれだけを設定する内容でも構わないように思いますね。⑦以降については今後の利活用に通ずるような設問内容にもなってますので。その辺りどうですか、他の委員さん。

委員：⑦は「その他」だけでいいのでは。

会長：①から⑥と、⑦をその他にして括弧にしておく。⑦から⑩の回答を除けるということですね。ここでは空家になった理由だけを聞くということで、回答欄を①から⑥までと、⑦に「その他」として括弧書きで、⑦から⑩を除けるという設問の仕方。どうですかね。

①から⑥以外の理由がある場合については「その他」で、括弧書きで記述してもらおうと。⑦から⑩を除ける。よろしいですか。

委員：ケースバイケースで言ってこれは該当するのが1つなんだろうか、というのがありますね。該当するものって2つ3つ該当する人がいるんじゃないかならうかと思えます。今までの案件からすると。

会長：さっき〇〇委員が言われたように複数回答の方が妥当でないかと。これは1つに丸ということにしてますが。

委員：空家になった理由と空家状態が継続している理由、2つあると思います。

委員：該当するものに丸、だけでいいんじゃないか。

委員：設問を変えて、空家になった理由又は空家状態が継続している理由とかですね。問5の⑦以降は空家状態が継続している理由かと思えます。

委員：選択肢を多くした方がいいんじゃないか。今は死亡でまとめてしまってますけど、ひいおばあさんやひいおじいさんからのものもありますし、共有名義のものもありますし、難しいですね。該当するもの1つでいいのか。

会長：実際に亡くなられた方の所有で、相続等の関係でそれがなされてない、相続人が多く存在するという、そういう状況がありますよね。そういう場合に、1つというのは。

委員：括弧書きで書けるように、「その他」で。

会長：それは設問2のところですかね。2の⑧のところを「不明」ということでなく、「その他」で括弧書きで記述と。

委員：その方がいい。いろんな事情がある。

会長：そして、「該当するもの1つ」というのは。

委員：「1つ」というのはやめたらいい。

会長：この括弧書きを除けたらどうか。「該当するものに1つ丸」というものを「お答えください」だけにして。

委員：「該当するものすべてに丸」っていうのが後にあるから、それは「該当するものすべてに丸」っていうのは付けないといけない。

委員：そうすると集計した時に分からなくなる。意味がなくなってしまうような。ないですかね。アンケートの意味が、複数回答をすると、見えてこないような感じに結局なってくる。

委員：それは集計のためのアンケートじゃないと思う。実態調査だと思うんで、集計は集計で考えて、複数回答つけてもらったら。

会長：集計が難しくなるかもしれませんが。

委員： 分析がちょっと難しいですね。

委員： やはり「該当するものすべて」がいい。

会長： 設問2ですが、設問2も「下に該当するものすべてに丸」ということで、⑧を「不明」ではなく「その他」で括弧書きということですかね。「その他」で、状況が違う場合はそこに記述してもらおうと。そういう設問の仕方に改めますがよろしいでしょうか。

委員一同： （異議なし）

会長： 設問3、4は問題ないですかね。でしたら設問5で、ご意見がこのままで複数回答にするか、あるいは、別で今の状態だけを記述するか、ということで、今の案としては⑦から⑩を除けて、①から⑥と、⑦「その他」で括弧に記述という状況。これは「該当するもの1つに丸」になりますよね。

委員： 次のページの間6のところ、今度期間が出てくるんですけども、この期間というのも新たな⑦から⑩というのが少し関連するような気がするんですが。空家になった理由という風に絞るのであれば、間6の空家になった期間は、その理由は何なのかっていうのは、⑦から⑩を工夫して。

委員： ④にしても、「現在利用されていますか」。例えば「自分又は家族が住んでいる」。なんか空家じゃないでしょう。売却・譲渡済であるというのも、台帳時の状況なので、突っ込みだしたらなんぼでも出てくるんですね。

委員： 問4そのものが不要では。

委員： 問3も建築時期ですから固定資産税の台帳があったらわからないですか。

委員： 問3については聞いても大丈夫だと思うんですけど、問4は、これは実態調査によってアンケートを送られてきてるので、「外から見てそうかもしれないが、実際はこうですよ」というのを書いてもらう欄で、これでいいんじゃないか。

会長： 問5を⑦から⑩を別の設問を設けるというご意見が先程ありましたが。

①から⑥と⑦「その他」にして、「該当するもの1つ」ということで。

そして問5の⑦から⑩の回答理由を1つの設問として新たに設けて、設問6と7の間に1つ設問をいれるということ、よろしいですか。

委員一同： （異議なし）

会長： 問6は年数ですのでこれでよろしいですね。そして問7、これも大丈夫ですね。

次に、3. 維持管理の状況についてですが1つずつ整理しましょうか。

問8はいかがですか。

委員一同： （異議なし）

委員一同： （問9から問12についても同様に異議なし）

会長： 問13。維持管理を行っている方の年齢。

委員： これは親戚等なら分かるが、業者とかなら年齢が分からないのでは。

会長： 事務局、この質問は。

委員： 将来的にその空家が危険空家になってくるという可能性を見極めるため、年齢を聞いていますと考えると。

会長： 実際に維持管理をしている人の年齢を聞いているのか、依頼している所有者の年齢か。所有者はすでに聞いてはいるが。

事務局： 実際に維持管理している人の年齢という意図です。何年後に危険空家となるかというところを聞きたい。

会 長： その部分を回答でそういう状況が把握できるのか。

委 員： 80歳の人が管理していて亡くなってもその息子が管理することもある。

会 長： 委員さんのご意見を考えると結果があまり期待できないかと。この設問 13 はやめます。問 14、維持管理費。年間どのくらいの維持管理費が必要か、というところですが。常に使える状態にするために管理している人と放っている人と、これでその把握はできると。よろしいですか。

委 員： 「維持費には」と書いているが「維持管理費」ではないか。

会 長： では「維持管理費には」という文言に変えます。金額的な分け方はよろしいでしょうか。

委員一同： （異議なし）

委員一同： （問 15 から問 17 まで異議なし）

会 長： では問 18 です。

委 員： ⑧寄付したい人は多くいると思うが、受け取ってくれないだろう。

事務局： 空家の利活用として空家を公共的な施設に使うような事例もあるかというところですか。

委員一同： 受け取ってもらえないのであれば、期待を持たせることになるのでは。

会 長： 今言う理由は別の問題で、この設問の回答欄にはよろしくないかと。⑧は削除。それでよろしいですか。

委員一同： （異議なし）

会 長： 次、問 19 どうですか。

委 員： 文末に句点が抜けている。

会 長： 訂正します。他、ないですか。よろしいですかね。

委員一同： （異議なし）

委員一同： （問 20 から問 22 まで異議なし）

会 長： 次に、問 23 はどうでしょうか。

委 員： 問 22 について、措置法の中の項目を挙げて、アンケート回答者に措置法の内容を教えるような形で回答してもらう方が、効果があるかと思います。

委 員： 解体の補助費についての設問がでていない。

委 員： 問 26 にあるが。

委 員： 東温市の事業ですし、東温市の人に出すのものなので、知らない人に「知らせる」というのは必要だと思います。

会 長： 特措法の項目を回答欄の中に入れるとしたら何項目ぐらいになりますか。

委 員： 空家になっていたら犯罪の温床になる、近隣に迷惑をかける等の問題があるということを項目にしたらどうか。

会 長： 他の委員さんはどうですか。

委 員： 知ってるか知らないかだけならほとんどが知らないと思う。

委 員： 特措法とは切り離さないといけないと思う。

会 長： 問 22 で「知っている」と答えた人は次に設問を設けて、何を知っているかを聞く設問の方法にするか。

委 員： まだ例は少ないですが、「強制撤去ができることをご存知ですか」というような、インパク

トがあるものを入れるのは大事かと思ます。

会 長： ある程度リーフレットとリンクしたような設問をするのもいいかもしれない。

問 22 の後に、内容的なものを何項目か入れて回答してもらうような設問を 1 つ設けるということで検討してみますが、よろしいですか。

委員一同： （異議なし）

会 長： 問 23 についてですが、先程の追加した設問とまとめたほうがいいのかもしいので、調整します。

委員一同： （問 24、25 について異議なし。）

会 長： 問 26 については、問 23 と同じような流れで設問を設ける。

委員一同： （問 27 から 30 について、異議なし。）

会 長： 全体的にご意見があれば。

委 員： 当日用と事前資料とでどこが違うのか。

事務局： 1 ページ目の「アンケート調査のお願い」の文章を変えました。文章のボリュームが多いので減らしました。また、「アンケート票の記入について」のところ、現在は利用されている建物や既に建て替え・解体されている方も調査対象となっている場合を記載し、過去の調査に基づいて抽出しているため、現在の状況と異なると思うので、お断りを追加した。

委 員： 単純に、白丸と黒丸も変わっている。

会 長： 次回からは、事前資料と当日の資料が変更した場合、冒頭で説明するとともに資料にわかりやすく明示するなど行います。

委 員： 両面印刷と片面印刷はどちらにする予定か。

事務局： 片面印刷で行います。

会 長： それでは、アンケートについていろいろとご意見をいただきました。修正をして後日送付し、確認をいただきます。よろしいでしょうか。

お送りしたのものにもし意見があればご連絡いただき、ご連絡が無ければご承認いただいたということで、この内容でアンケートを実施したいと思います。

委員一同： （異議なし）

## （2）啓発用のリーフレット案について（資料 2）

事務局： <説明（資料 2）>

会 長： 啓発用のリーフレットということで、所有者向けと一般向けの 2 種類、パンフレット案としてお示ししていますが、これについてご意見ございませんか。

委 員： 所有者向けのパンフレットと一般向けのパンフレットとを 2 つ作らなくてはならない理由を説明していただきたい。

事務局： 空家の所有者の方は、空家を放置すると周辺に悪影響を及ぼし、その状態が改善されないと強制代執行になるということを特に強調して伝えたかったという部分があり、これから空家となる一般向けの方にこの内容はまだ早いかと思、一般向けの方には適正な管理をしていただきたいということで 2 つ別に分けて作成しました。

委 員： 何か参考にしたもの等はあるのですか。

会 長： 業者の方で素案を作ってもらっています。

委員： 空家対策の目的をもう一度考えて、流動性の促進とか利活用とかいうところで、代執行をするのは特定空家という限られた場合になると思います。それを前面に持ってきて、こうなるから空家を放置してはいけないという持って行き方はどうかと思う。あくまでも特別な手段であり、最終目的ではないので、利活用あるいは中古住宅の流通性を促進することによって、空家をなくそうというような感じではどうか。

会長： 一般向けだけにして、空家をなくそうという啓発用のリーフレットで十分じゃないかというご意見がありました。所有者に対して最終的な代執行のことを強調したパンフレットまでは必要ないんじゃないかというご意見もございますが、どうでしょうか。

委員： アンケートに同封するのであれば、所有者向けのものでもいいと思いますが、ずっと使うのなら一般向けでいいと思います。

事務局： 所有者向けは今回のアンケートに同封するのみで、一般向けは今後、固定資産税の通知に入れる等で使用し、目的が異なります。内容全てに目が届かない場合もあるので、強調するところは強調した方が分かりやすいのではないかと思います作成しました。

委員： 現在の空家に対してはある程度インパクトのあるチラシを入れた方がいいと思うので、これはこれでいいと思います。

会長： ではこの2種類はそういった使い分けをして啓蒙用にするということで、内容的にはご意見等無いですか。

委員： 色が少し暗いので明るくしてはどうか。

事務局： 色については明るい色にすることは可能かと思います。

委員： 参考までにですが、松山市の空家の委員もしていますが、外壁や植木、ブロック塀の倒壊等の外から目に見えて危ないということで近隣の方から出てくることが多いです。そのため、家のことをチェックしてそれぞれ管理する、という意味ではこれでもいいと思いますが、空家のことについて言うてくるのはそういう人の方が多いということがあります。

委員： 中の図はチェックポイント等を意図していますよね。開いたときに少し分かりにくいので、矢印とかで示す方がよいのでは。

会長： チェック項目の茶色の13個のところを矢印や色を変えて、もう少しインパクトがある形で、ということですかね。

委員： 最近話題となっているブロック塀を強調したらどうか。

委員： 家そのものと外観、内部、すべて色合いを明るくして、また色分けして分類を分けたらどうか。

会長： チェック項目のところの色合いを変えたらどうか。

委員： 「東温市に住宅をお持ちの皆様へ」というタイトルで、将来空家になりそうなものということでしたが、新築の方にも配るのであれば他に適切な言葉があればいいと思います。

あと「空家をそのまま放置しておく・・・」ではなく、放置しておくとうなるかというのを最後まで載せるのはどうか。

空家バンク制度の中の文字がぼやけて見にくい。鮮明にしておかないと。

一般向けの最後に特定空家について書いていて、解体する場合とも書いてあるが、インパクトが弱いので、区切りを入れる等で強調した方がいいのでは。

会長： タイトルについてはどうですか。

- 委員： 良い表現があればいいと思いますが、それが無ければこのままでいいのでは。
- 会長： では、タイトルと、「放置しておく・・・」の部分、それからチェック項目を見やすくする。そして最後のページのいのとんのところを鮮明にする。下の「特定空家等について」と「解体する場合について」を分かりやすく、見やすくする。
- 委員： 根本的に、このパンフレットの目的は、適正な管理をしていないものを綺麗にしましょう、ということなのか、管理をしないとこうなる、ということを知りたいのか。目的だけ参考に聞きたいのですが。
- 会長： 事務局、説明をお願いします。
- このパンフレットから見ると、空家となった家をそのまま持ち続けるなら適正管理で矢印でこうなるよというような。
- 事務局： 行政代執行などになる前に綺麗にさせていただきたいという目的ではあります。
- 委員： 所有者向けの場合はこれでいいと。一般向けの方はどうですか。
- 事務局： 一般向けでは悪影響を及ぼす前に綺麗に保ち続けてほしい、管理し続けてほしいということで書いています。
- 委員： 適正管理の下に「蚊・蜂などの害虫」とあるが、現在はそれ以上に危険な外来の虫なども入ってきているようなので、そういうものを伝える表記は無いのかなと思います。
- 会長： そこは「など」という表記でいけないか。ネズミなどもあるでしょうし。検討できるなら検討するという事。
- 会長： ではご意見いただきましたが、ご指摘いただいた部分を修正致しまして、後日、先程のアンケートと併せてお送りさせていただいて、最終確認をいただくということでよろしいでしょうか。
- 委員一同： （異議なし）
- 会長： よろしくお願ひ致します。

### （3）その他

- 会長： では、以上で1、2については終わりました。最後にその他ですが、それぞれのお立場で、他市の状況であるとか、参考になるご助言をいただければと思いますが。
- 委員： 確認ですが、アンケート用紙とチラシは、来年の固定資産税の納付書と一緒にお送りするのですか。
- 会長： アンケートは早速修正をして出来次第送り、年内12月17日までに投函いただくようにしたいと思っております。
- 委員： 松山市でもアンケートを出しましたが、受け取った方から市の方にいろいろ相談があると思います。空家相談窓口に一斉に相談が来ます。内容は「除却費用が出るか」や「業者を紹介してほしい」「庭木の剪定をしてほしい」というような、細かい問い合わせが来るので、それをどう対応する体制がとれるのか、ということを考えておかなければ大変なことになるかと思ひます。
- その辺りの具体的なところがまだここには出てないので、どこに相談したらよいかの情報を収集しておかないと。業者を紹介しなくては行けないが、どこを紹介したらよいかなど。行政として名前は出せないと思うので、どこに頼み、どういう処理をするかというような流れを考えないと、大変なことになると思ひます。
- 事務局： わかりました。



委員： 今 80 万円の補助を募集していると思いますが、実績はありますか。

事務局： 今は 1 件申請中です。

委員： いつから始まって、予算はどのぐらいなのか。

事務局： 6 月 1 日から受付で、7 月 31 日までを締め切りとしていましたが、1 件しか申請がなかったの  
で、延長しています。予算は 400 万円で、5 件予定で組んでます。

会長： 延長はいつまでか。

事務局： 随時としていますが、工事は 2 月末までに終わるようにしていただくようにしています。

委員： 同じ規模だと思いますが、砥部町も余裕があると言っていました。砥部町も 5 件と言っていま  
したが、あまり一般の方に周知されていないんじゃないか。今治市はすでに締め切って来年の申請  
にするようにしていますし、松山市は今月から 20 件分の申請が始まるということですが、今年  
度中に 20 件を必ずしなければならない、ということで力を入れている。

委員： 松山市のパンフレットを宅建協会の会員全員に市からの依頼で配りました。20 件分の予算で  
11 月 1 日から受付し、工事完了が 2 月 20 日まで。そして、来年の予算が 40 件としている。お  
そらく補助の基準が高いので、集まらないのではないかと。件数が少ない理由は、そこにもあるの  
ではないか。

委員： 松山の場合は除却してすぐ売却してもよい。そういう条件を外さないと申請に来ないと。東温  
市では除却後 1 年間は売ったり貸したりをしてはいけないようにしているので、そこで来ないの  
ではないか。砥部町もそうなっていると思うので、あるところないところで差が出てくると思  
います。来年度はそういうところを考えた方がいいと思います。

砥部町の場合、業者は砥部町の指名業者でなくてもよい。あまり規制をしていない。建物の  
相続手続きがされていない場合、基本的に相続人の承諾をとるようになると思うが、相続人全員  
の承諾をとるのは難しい場合がある。砥部町では全員ではなくある程度の人数にして、申請した。  
松山市の場合、承諾をとるのは申請人で責任をもって行うという念書のようなものを出す。そう  
してハードルを下げないと申請は来ないと思います。

委員： 申請自体はあったのですか。

事務局： 問合せは数件ありましたが、その内で 1 件だけ該当したような形です。

委員： 問合せに対して要件等を説明し、他の方は断念すると。

委員： 例えば建物の中にゴミなどの残置物があって、業者はそれを含めて見積もりをする。それは明  
細に載るが、家財道具は対象にならない。そこで見積もりのつくり方もあると思うが、受付時に、  
そこまで突っ込んだ指導も必要かと思います。

委員： 取り壊したい人はたくさんいると思います。ただ、そのハードルがあるので断念している方は  
何人かいると思います。そのところもアンケートを取りながらや、問合せに対応の際にニュア  
ンスを聞きながら、改善すべきところは改善しなければならないと思います。

会長： 貴重なご意見ありがとうございます。アンケートを出すとそのような問合せがあるということ  
で、担当課の方で誰が受けても対応できるようにしなくてはならない。補助についても他市町の  
動向も見ながら今後の方向性を出すように。貴重なご意見ありがとうございます。他にありませ  
んか。

委員： 宇和島市へ住家被害認定の調査に行ったが、今は落ち着いているように見えて、復興が進まな  
い理由として、業者がいないことや、金額が高くなることもある。解体費用も、り災証明があれ

ば補助は出るが、それでもハードルが同様に高い。時期がそれとも重なるので、そこは大丈夫なのか。松山市は業者が足りないなんてことはなく、きちんと回っているのか。

委員： 松山で発注していますが、順調にいつている。

委員： 足りないことはないと思うが、値段の差は激しいと思う。その調整が大変。

委員： 残置物は手が付けられない。ボランティアの手を借りないと。まだまだ、長引く。

委員： 解体に限らず、補修についても、南予の方にアドバイスしたが、自分の知っている業者じゃないとだめとって、わざと待っていたりする。本人の人間性も関係してくる。

委員： 事務局は本当に大変だと思います。なのできちんとした形で受け入れを考えておかないと、いろんなことが発生すると思います。

会長： 貴重なご意見ありがとうございました。委員の皆様方のご意見を参考に、今後事務局の業務に役立てたいと思います。今後ともいろいろと忌憚のないご意見をいただければありがたいと思います。進行を事務局にお返しします。

#### 4. 閉会

事務局： 以上で、平成 30 年度第 1 回東温市空家等対策協議会を閉会する。