

平成 30 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 30 年度 第 2 回東温市空家等対策協議会
- 日 時 平成 31 年 2 月 15 日（金）10:00～11:10
- 場 所 東温市役所 403 会議室
- 出 席 者 委員 9 名（欠席者 2 名）
事務局 都市整備課 4 名、企画政策課 1 名、㈱リージョナルデザイン 2 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調査結果について（資料 1）
(2) 東温市空家等対策計画の修正（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 なし

【以下協議内容】

1. 開会

事務局： これより、平成 30 年度第 2 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調査結果について（資料 1）

事務局： <説明（資料 1）>

会 長： 昨年末に実施を致しましたアンケートの結果の報告を申し上げました。資料 1-1 では設問に対する回答を集計したものを概略のご説明申し上げ、そしてそれぞれの問いに対する自由記載欄のまとめを資料 1-2 として、ご説明いたしました。このアンケートの結果に対してのご意見等ございましたら何でも結構でございますのでいただけたらと思います。

委 員： 4 ページなんですけど、「現在、建物は利用されていますか」という問いに対して、「売却・譲渡済みである」というところが、1. 1%、たぶん 3 人だと思んですけど、これはもう所有者じゃないということで、登記もまだ完了していないというような方々というかたちで考えてよろしいのでしょうか。

事務局： 平成 28 年度の実態調査の結果を基にアンケートさせていただいているので、時間がずれてしまっているのですが、平成 28 年時点からは売却・譲渡済みという方にも空家として送ってしまった件数がこれだけの件数であったと、はい。

委員： では課税も今の所有者であって、関係ない方になっていますよね。

会長： タイムラグがあったから、平成 28 年に実態調査をして、その対象者に今回のアンケートは実施をしたと。それ以降の状況を把握するのはなかなか難しいということで、その時点での対象者に配布としたらそれ以降に売却、対象外の方になっておるという状況。

委員： その隣の「解体済み」というのも同じですよ。

事務局： はい。

委員： 事情は分かりました。

会長： アンケートを送付する時点で、その時点での該当者に絞ってすれば一番良かったんですが、平成 28 年から 2 年ほど空いておる中で、その間に状況が変わった方もずっと回答に入っておりますので、その分、ちょっと矛盾があるような回答になっております。他にご意見ないですか。

委員： 今回のアンケートの分析でお尋ねしたいんですけど、4 ページで、空き家率 82.4%ということと二次的住宅 43.0%ということなんですけども、空家特措法の中の定義からいくと、二次的住宅は空家には該当しないという風に定義されているとは思いますが、このあたりの分析の中で母数の使い方とか、その辺り注意したところがあるのか。空き家となっていると回答した 110 人で分析しないといけない部分と、この辺を混ぜて分析している分、これはどういう風に区分けしたのかなど、お尋ねしたいんですけど。基本的に利用しよるものについては一応空家として外して、それとも 110 人の中で分析をしないといけないのか、その辺をどういう風に各項目にて分けられたかというのがちょっと曖昧なような感じがしたんで。具体的に設問ごとに言っていけばあるかもしれないんですけど、その辺りどういう風に考えられているか。ひとつの質問としては、この二次的住宅と空家との関係をどのように考えられているかということ、ひとつご質問したいと思います。

会長： 空家率と二次的住宅とのすみわけというか、その辺り。

事務局： 法律の定義と切り離して、一体として空家となっているものとしての二次的住宅も今回こういう風に制作させていただいたんですけど。

委員： 4 ページはこれでいいんですけど、後の分析のところ、使い分けをどういう風にしたらいいかがちょっと。空き家となっているが 110 件ですよ。その中での分析をしないといけない部分があったんじゃないかという風に見える部分があったんでその辺をちょっとどういう風な時にその母数を使い分けたかというのを意識したのかしてないのか。その辺をちょっと気になったものですから。

事務局（委託先）： 回答させていただきます。空家となっている回答者の数が 110 ありまして、問 4 のところで判明いたしました。それ以降の解析につきましては、今回が初めて所有者、地権者の方の実態の意見として把握するものでありましたので、実態として分かったことが、二次的住宅、その他住宅の利用率がわかったという数字で、その後の解析についてはすべて同じ回答者数で解析しておりますので、特に 110 に対して、二次的利用が 43%なので、その分を除外した解析というのは、後の設問では存在はしておりません。

委員： というのが、今回空家、もともと特措法の関係で始まった話でありまして、二次的住宅って時々利用しよるところはもうとりあえずはアンケートとか実態把握としてはもちろん大事なことなんですけど、やっていかないかんのは本当の空家のところの方がこれからどうなっていくかとかいうところなんで、実際時々帰るととかいうことよりも、本当に空家になつとるとい

ころの分析をもう少し、そこも厳しくやった方がええんかな、という風にちょっと思ったんです。全体的な把握としてはもちろん大事な、大変いいアンケートをされているというのは分かるんですけど、空家特措法のことを考えたときは110人の中の、今後どういう風にするか、もっと言うと、最初に課税かかっていないという部分、今回アンケートから外してるんですけど、これがもう今後、このアンケートとは別の話になりますけど、これらこそがまた実際に、東温市の方で壊さないかんようになったりするような、問題になる空家になってくると思ってるんで。まあそれはちょっと別の話で。とにかくちょっと110人の中をもう少し細かくやっていかれることも大事かなという風に思ったということです。

会 長： はい、ありがとうございます。他にご意見ございますか。

委 員： 最後の方にあります、自由記載のところがありますけど、これが現在空家を持ってらっしゃる方々の真のお声じゃないかなという風に感じているわけなんですけど、その中で利活用を望む方たちも何名かいらっしゃるような記述があります。ですからこういったことに関しましては、もう少し市の方が挙げて空家をお持ちの方にいろいろ今後働きかけていかなければならないんじゃないのかなという気がいたしました。それと11ページの一番下にある、先程事務局の方からもお話がありましたけど、東温市の方に相談に行ったけど適切なアドバイスがいただけなかったというのは、これは非常に残念な話であって、その時にどのような内容の話だったかはわかりませんが、適切な対応をやはりしなくちゃいけないんじゃないかなという風に気が付きましたですね、はい。

会 長： はい、ありがとうございます。自由記載のここでは本当のお声が聞けた状態になっております。当然市の方の周知方法も今後の問題でございますし、当然市の窓口での対応等もここらあたりで実際の声が聞こえてきたというようなことで、今後の対応も検討しなければならないという風になっておるといように思っております。他にご意見ないでしょうか。

委 員： 26ページ27ページのこの、空家特措法についてご存知ですかというアンケートだったんですけど、前回私が言いたかった趣旨とアンケートのとり方がちょっと若干違っとして、問21ということはあんまり思ってなくて、問21の中から認知度のある中で、何を知っているかということを実は聞いてほしいと思ったんじゃないかと、知ってなくても、全員の方にこの特措法の内容をアンケートして聞けたら、その知らない人でもこの項目を聞けたら、知らない人でもこの項目を読むから、それで〇×することによって、特措法のことを周知できるんじゃないかという趣旨でお願いをしたものが、知っている人に知っていることを聞いてもあんまり。その時に思ったこととちょっと違うかたちになってしまったな、という。これはまあ感想ですけど、それだけちょっと付け加えさせてもらいます。同じことが後の老朽化除却事業についても言えるんじゃないかと。感想です。

会 長： 他に。よろしいでしょうか。そうしましたらこのアンケートの調査結果でございますけれども、以上で結果報告を終了いたしたいと思っておりますけれども、なお、この結果については東温市のホームページの方に掲載をして、さらに周知をしたいというような方向でありますので、皆様方またホームページにアップいたしますので、またその辺りのご了承いただきたいと思っております。

(2) 東温市空家等対策計画の修正（案）について（資料2）

会 長： それでは第2点目になりますけれども、東温市の空家等対策計画の修正（案）ということで資料2、今日お配りをいたしました「追補版」ということで、当初資料を事前にお配りをした分については最初の計画の中に、差し込みをしたような形でのお送りをして大変失礼をしたんですけれども、計画は計画として、平成30年の3月で10年計画ということでございますので、その中でのP21のステップ4でのアンケート調査の結果ということでございます。ということで、追補版というかたちで対策計画に追加する準備をさせていただいております。それではこの案についての説明をお願いいたします。

事務局： <説明（資料2）>

会 長： 計画の修正案ということでございますけれども、実施をいたしましたアンケートのポイントをまとめ、そしてそのアンケートから見える東温市の空家の分析結果を11ページに4項目まとめました。そしてその4項目に基づきまして、これからの計画、東温市の取り組むべき10年間の計画の中に、この対策計画に追加をいたしたいということでございます。この件についてご意見をいただきたいと思いますが。

委 員： 今、事務局の方でおっしゃられましたことなんですけど、今後も東温市の方で老朽危険空家の除却については力を入れていきたいということであるわけなんですけど、まずお聞きしたいんですけど、今年度に除却補助を受けた案件というのは5件の内、何件でしたですかね。

事務局： 現在、1件申請中で、結局今年度は2件になる予定になっています。

委 員： それは査定もされて危険空家になったということで、5件の内の2件なのね、やるっていうのが。これをこの場で議論するところかどうかといたらよくわからないんですけどね、愛媛県下20市町の内、5市町だけが老朽危険空家を除却してその後1年間は有効利用もしてはいけない売却もしてはいけないという枷をかけているのは5市町だけなんよ。それはご存知ですかね。

事務局： はい。

委 員： まずどういう理由でそれを東温市が1年間売却も有効活用もしてはいけないという理由付けしたのかわからないんですけど、この件については僕も県の方に確認もとって見たんですけど、県の方は全くそういう指導はしてないということと、県の方の担当の方にお話しても、確かにこの制度を悪用して出てくる人がいるかもしれない。取り壊して自分の家を建てましたというようなのがもしかしたら出るかもわからない。ほやけどそれよりもまずやっぱり老朽危険空家を除却する方が優先するだろうということで、県の方はこの条件をどうも外したらしいですよ。で、他市町もほとんど外してるわけですよ。まあ1町だけね、伊方町は取り壊して3年間は利活用してはいけない。それ以外の4市町は、1年間はしてはいけないよというかたちを作っているわけなんです。これはね、僕がいろいろ空家の相談を受けて今まで除却した中で、やっぱりこれは外した方がいいんじゃないかなという気がするんですよ。で、この老朽空家で相談に来る人たちっていうのは、たびたびお話してますけど、とにかく財源が無い方が多いわけなんです。で、少なくとも80万では除却は出来ません。まあほぼできないです。120~130万は要るし、私どもが扱った中では300万超えた案件もあります。その残ったお金を相続人さん達がなけなしのお金を払って、業者さんにお支払いしているわけなんです。で、売却できた例もあるわけなんです。でも売却できたって言っても田舎のことですからね、坪1万ですよ。50万60万のお金でも、それでも皆さんの負担からは少なくて済みますからね。やっぱりそういうことを考えれ

ば、こういう点では外すのがいいんじゃないかなという気はするんですよね。だからそれが現れないかもわからないけど、現に現れたケースっていうのが我々の中でもありますから、やっぱりこの東温市の田舎の空家っていうのはほとんど価値のないところが多いと思うんですよね。その補てんをするべきなのは、もしかしたらお隣の人が「安かったら買ったげよう。」というのがでてくるかもわからないし、「無償でもらってもいいよ。」という人もいるわけです。ただ無償でもこれは売却できないっていうことになるわけですから、そうなるちょっとこの制度もなんかは考えないとかんのかなという気はするんですよね。

会 長： はい、ありがとうございます。県下で5市町。で、伊方が3年であとがうち含めて1年制約をかけると。これについては事務局もいろいろ補助の関係で検討もした経過があると思うけど、何かあれば。補助要綱を制定する場合にその辺り十分検討もして……。県は途中から外されとんですかね。

委 員： いやいや最初から。県の担当者も僕知ってますけど、その人に聞いたんですけど、その方は趣旨としては老朽危険空家をなくすっていうことが趣旨だから、税金を使ってそういったことをする人も出るだろうというのはやっぱり上の方からも話があったらしいんですよね。それはどうなんだっていうことで担当者も言われたらしいんですけど、いや、そんな人達っていうのは、あの、いや、それよりもむしろこういう老朽危険空家の方を除却してしまう方が優先するんじゃないですかっていうことで、そういう上司の方たちを説得されたっていう経緯を僕は、これ作ったとき知ってるんですよね。で、できたら東温市と、あと参考に言うと、八幡浜市、西条市、上島町、それから伊方町ですね。で、東温市。5市町ですね。

会 長： そのあたり事務局また今のご意見もして今後の検討事項ということで、はい。

委 員： これ、県の方をお願いして、どうなのって聞いてみたら、県の方は把握できてなかったね、東温市のこと。でもまあそういう縛りをやっているところの方が少ないわけであって、現実を受けてるのを見ると、やはりそれは外した方がいいんじゃないかなというのが、実感ですね。

会 長： はい、ありがとうございます。今後除却の補助をやっていくわけですがけれども、その辺り含めてですね、ちょっと変かなという気は、まあ全国にもこういう補助要綱はあると思いますのでその辺り十分また調査して、また検討をするように。まあ本来の優先順位というか、除却することが目的じゃけん、それすると、制約をかけるとなかなかそっちの方が難しいという状況に。ちょっと私も詳しいことは分かりませんが。その辺りまた研究してみてください。

事務局： 研究させていただきます。

委 員： 追加ですけど、松山市なんかはもう10月から初めて20件の除却の予算を組んだんですけど、すべて消化したということ。砥部町なんかも、5件やって5件とも消化したというように聞いておりますし。他市町がどういようなかたちでやっとなるかかわからないんですけど、やはりもう少しこちらの方も積極的にそういったかたちで取り組む必要があるんじゃないかなという気はしますよね。

会 長： その辺り含めてまずは県内の状況。実際に補助を受けた件数調べやその要綱等も、まあ調べておると思うけれどもその後変更もあったかもわからん。実情をもう一回調査をし直して、そしてまた今後の検討材料に。

事務局： はい。

会 長： はい、他に。アンケートからの今回修正というか、追補版というかたちでこれを計画に追加

するわけでございますけれども、対策のスケジュール、発生予防それから利活用、除却ということで、リーフレットを公共施設やコンビニ 90 箇所に配布しての周知に努める。それから市民への情報発信ということで、広報やホームページは今まで以上に掲載もして行って周知を図る。そして講習会等につきましてはまたご出席は専門家の先生方をまたお迎えをしてですね、講習会をします。それから、利活用の推進ということでは、空き家バンクそれから個別の相談会。まあこの相談会もまた専門的なご意見も必要だと思いますので、また専門家の皆様のご協力も必要やという風に思っております。それから継続してこの除却事業の推進をしていくということで、なお、先ほどご意見のあった部分についてはなお研究が必要というようなことになろうかと思っておりますけれども、他に。

委員： 先程の質問と重複するんですけど、11 ページのアンケートの分析結果の中で、四角の 3 つ目で、二次的住宅の適切な管理が難しいという。これは分析としてはそういうことになろうかと思うんで、やっぱりその一応使いよるもんは使いよる住宅と、全く使っていない空家、いわゆるその純粋な、空家特措法の中で言われている空家というものと、ここがちょっと混在しとるような、混乱しとるような風にちょっと見えるんで、そこらは区分けして分析される方がいいのかなど。また対策も違ってくるのかなという風に思いましたので。

事務局： ちょっと表現が足りんと。

委員： 表現というか、純粋に空家っていうものの中は本当に使わないからこれがどんどん老朽化して行って、代執行とかになっていく可能性がある空家ですよ、特定空家になるやもしれないと。でも二次的利用のやつは一応空家特措法での空家の定義に外れるということでもありますけども、それについては今後それが空家としての問題として発生するという空家なので、やり方が違うのかな、という風にちょっと思うんですよね。そこも検討して。

会長： ありがとうございます。他に、ご意見。

委員： 9 ページで、今後建物をどうするのかっていうことで、「売りたい」が 24%で「貸したい」が 4.3%という方がいらっしゃる中で、なかなか実現できないというのが実情やと思うんですけど、その中で、先ほどアンケートを送られた 3 人の方は既に売却・譲渡された方で、実際に貸してらっしゃる方もいらっしゃるわけで、そういった、逆に希望が実現できた方々がどういった状況で売れたのかとか貸せたのかとか、そういったことが実例として生の声みたいな感じで上がってくれば、今持っている方がヒントになるんじゃないかなと思ひまして。今あるこのアンケートの趣旨は当然今の空家の所有者に対して出されてるんでしょうけども、もしできるようであればまた、貸している方とか、今の所有者に対して、どんな状況で、どんな理由で買われたのかとか、ということも、もしできれば何かヒントになるんじゃないかなという風に思ひました。

会長： ありがとうございます。その辺り、自由記載のところ辺りにはあまり読み取れない今回のアンケートの結果でもあり、また今後の検討課題のところで。そういう風な実際に動かされた方のご意見があると、今後の方の参考になるというようなことで、それもひとつ、今後の検討にさせていただいたらと思います。他に、ご意見。

委員： 生の声で、11 ページの窓口で冷たい対応を受けたという。これ〇〇委員からも出たように、結局県も要は解決を望んどんで、早くその対応をなささいということなんだから、結局その今言よった 5 市町、それがネックになつとるようなところは全部解除して、窓口で対応しよいような体制をとらんと。結局、1 年間だめですよって言ったら住民の方は冷ややかに感じるんですね、

ああいうのをね。だからあらゆることで協力しますという風な対応をせんと。なら色んなお金の借り方もいろいろありますよ、とかね、そこ辺まで対応せんと、なかなか動かんと思いますよ。

会 長： はい、この補助については当然行政が行う場合にはいろいろな要綱で制約もかかってくるわけですが、先ほど言われた、5市町が制約をかけておるといようなこともございますけれどその辺り、今後研究をさせていただいてですね、今度のまた除却の補助事業に向けての検討を進めてまいりたいという風に思います。

委 員： 余談ですけど、除却ローンっていうのが各金融機関で設けておりますので、それはもう窓口でそのようなところはもしお金が無いんやったらローンの方は出してありますよ、というように、ご紹介されるのも大事な事かなと思います。

会 長： はい、ありがとうございます。その辺りもまた調べたりして、窓口である程度の情報をやっぱり提供してあげて、そして、それからその金融機関の方にシフトしてそちらの方での専門的な相談は、詳細はしていただくというように、ある程度の概要は窓口で対応してあげることの方が望ましいと思いますので、その辺りの対応をまた今後するよう検討してみてください。他にございませんでしょうか。

いろいろと貴重なご意見ありがとうございました。それでは一応平成30年の3月に計画を致しましたこの10年計画に、今回のアンケートの結果に基づいた、今資料2でご説明致しました対策スケジュールを一応追補、これに追加をした計画というようにすることとするということでの、皆様方のご承認をいただきたいと思いますが、ご承認いただけますでしょうか。

委員一同： （異議なし）

会 長： ありがとうございます。そしたらこの最初の対策計画に、本日のアンケート結果の部分を追加して、計画で進めてまいりたいという風に思っております。

(3) その他

会 長： それでは、次にその他でございますが、せっきくの機会でございます。いろいろとまた貴重なご意見をいただければと。何でも結構ですので、専門家の皆様方、何でもご指導いただいているようなご用件があればありがたいと思うんですが、何でも結構ですので。

委 員： あの、東温市の中では少ないのかもわからないんですけど、去年の暮れに愛媛新聞の方にちょっと出たんですけど、砥部町の方で、特定空家の略式代執行というのが議会で承認されたということで、今月その取り壊しが行われたそうです。これは今問題になっている、所有者が行方不明になっていて対象の人がいないものですから、こういうかたちをとられたということなんですけど、未然に事故のないようなかたちをとらなければいけないんじゃないかなとは思いますが、たまたまこの略式代執行をやられた場所がですね、前お話ししたかもわからんですけど、砥部町の除却補助事業をいただいて除却をした、私どもが担当してやったちょうど目の前のお家だったものですから、調査行ったときにご近所の方が「あんたらそんなこの家なんかまだもつんやけど目の前見ておみや、倒れかかるところがね。」っていうんで、お隣の家にもうもたれかかっているわけなんですよね。で、砥部町の方にいろいろと働きかけたりして、私どももお話もしていただいたんですけど、略式代執行をなされたということで、こういった方法もあるわけですから、未然にリスクのある危険空家につきましては、防がなくちゃいけないんじゃないかなと思いますね。

会 長： ありがとうございます。

委 員： うちの方に相談あったのが、最近は 2～3 人東温市の空家の方がご相談ありました。たぶんアンケートをお配りしたからその方から連絡がきたのだと思いますけど、1 件はたぶんもうこちらの方で調査されて、老朽危険空家でないということと言われましたってということで後からまたその方から連絡ありましたけれども、住んでないわけですし、将来的には危ないかなというようなやつですね。それとあの家要らないから、補助金もらえないだろうかというようなご相談もあって、現場も見に行っただんですけど、これは僕が判断しても難しいですよってことでお答えして、「あ、そう、じゃしょうがないね。」ってことでそのままになってるんじゃないかなと思いますけど。このアンケートをすることによって、少しは皆さんの方にも、何とかしなくちゃいけない、という気持ちが起こったんじゃないかなということですから、結果的には良かったんじゃないかなとは思いますがね。

事務局： はい、ありがとうございます。他に、何か。

会 長： 特にないようでございますので、先ほども申し上げましたけれども、なお周知をしてですね、そして窓口もなるべくオープンにして対応を十分できるような窓口体制をして、専門的な部分については専門家の方にお任せをするというようなことで、先ほど言いましたように取り壊しのローンの関係の金融機関の方にもそういう書類もあるようでございますので、その辺りも研究して、窓口である程度のアドバイスはしてあげるというようなことの対応にも努めてまいりたいという風に思っておりますので、今後ともまたいろいろご協力よろしくお願ひ申し上げます。そして事務局の方にお返しをいたします。

4. 閉会

事務局： 以上で、平成 30 年度第 2 回東温市空家等対策協議会を閉会する。