

令和 6 年度 第 3 回東温市空家等対策協議会 会議録

- 会 議 の 名 称 令和 6 年度 第 3 回東温市空家等対策協議会
- 日 時 令和 7 年 2 月 12 日（水）10:00～11:15
- 場 所 東温市役所 大会議室
- 出 席 者 委員 9 名（欠席者 2 名）
事務局 8 名
- 次 第 及 び 議 題 1 開 会
2 議 事
(1) 空家等対策計画の改訂案について
(2) その他
3 閉 会
- 公開・非公開の別 公開
- 傍 聴 人 なし

【協議内容】

1 開会

事務局：只今から、令和 6 年度第 3 回東温市空家等対策協議会を開会する。

2 議事

会長：議事（1）について、事務局から説明を求める。

事務局：＜説明＞

東温市空家等対策計画改訂案について、前回から内容変更や追記のあった部分を説明する。

目次については、章立てに見直した。

20 頁から 25 頁には、令和 5 年住宅・土地統計調査の結果を記載し、24 頁から 25 頁では本市の状況を記載している。

本年度、地域おこし協力隊が主となり実施した実態把握調査の結果を集計したものを、26 頁から 31 頁に記載している。

28 頁では、老朽度・危険度ランクとして、A～E を付け、さらに、修繕の必要がなく活用が可能と思われる質の高い状態にある空き家を AA ランク、倒壊状態にあり除却が必要と思われるものを EE ランクとするなど、今後の実務で絞り込みを行いやすいようにした。

また、建物だけではなく敷地全体の管理状態を判定する総合判定も行い、二つの判定をクロス集計したものが、31 頁の表となる。

今後、この調査結果によりターゲットを絞って調査を進め、空き家バンクへの登録のお勧めや除却に向けたヒアリングなど、個別アプローチをしていきたい。

32 頁と 33 頁では、平成 30 年度に実施した空き家所有者へのアンケート調査を抜粋して記載している。平成 31 年 3 月に追補版として公表しているが、5 年程度で所有者の意向が大きく変わることは考えられないことから、今回の改訂に合わせて新たにアンケート調査は実施していない。よって引き続き、本市の空き家の傾向を示す参考資料として活用する。

52 頁から 55 頁にかけて、国が示した空家等の管理指針を転記している。この指針に沿った管理を本市としては推奨していくことになり、指針に沿った管理がされていない空き家は、広い意味に

においては管理不全空家等と考えられるため、周知啓発の際にも管理指導の際にも、一つのものさしとなる。

60 頁から 61 頁で、管理不全空家等の判断基準、絞り込みの運用基準をまとめ直した。

概ね 3 年以内に特定空家等になることが想定される、言い換えれば、特定空家等に近い状態のかなり状態の悪い空き家に絞り込んで、管理不全空家等と判断するとの方針である。

75 頁に、空き家対策に関する地域連携体制のイメージ図を入れている。現在の空家等対策協議会を政策形成の場として位置付け、その右の空き家・空き地対策推進会議というのはあくまで仮称であるが、民間主体での体制ができることが理想と考えている。

76 頁からは、本市の空き家対策の取組方針を、具体的な 11 の取組に落とし込み、工程表的に示したものを新たに記載している。

取組 1、空き家の把握・データベース化は、今年度から地域おこし協力隊が主となり、民間企業の提供する調査システムを活用して進めており、今後も毎年度、少なくとも空き家として把握した 1,039 件は継続して調査し、データベースを更新していきたい。協力隊については来年度から 2 名体制とし、スキル向上や自立に向けた支援を進めていく。

取組 2 は、取組 1 で構築したデータベースを活用し、状態の良い空き家、状態の悪い空き家などを絞りこみ、空き家バンク登録のお勧めや除却の意向調査など、個別アプローチを試みていく。

取組 3 は、当面は、空家等管理活用支援法人と連携して空き家のワンストップ相談窓口を試行していき、その検証を踏まえながら、将来的には地域の各種団体、企業や専門家などの連携体制を構築し、相談対応から具体的な取引までをトータルで支援できるような仕組みを模索していきたい。

取組 4 の空き家バンクは、取組 2 の個別アプローチや取組 3 の相談対応を通して、状態の良い空き家の登録を増やし、ホームページの改善も進める。また、転入検討者だけではなく、居住支援が必要な市民への紹介機能の強化にも繋げていきたい。

取組 5 の空家活用促進区域は、都市計画マスタープランや立地適正化計画と連動させながら、特定行政庁である愛媛県との協議や住民意見の反映を経て、令和 9 年度に促進区域を設定し、市街化調整区域などの既存集落の維持、市街化区域などでの重点的な空き家活用の促進により、転入者受入れの受け皿づくりに繋げたい。

取組 6 は、まちづくり推進型の補助金として、取組 5 の空家等活用促進区域を設定した後、その範囲内の空き家については老朽度や危険度に注目するのではなく、誘導用途の土地利用や本市が目指すまちづくりの推進に繋がる除却工事を対象とした補助金制度を検討したい。

取組 7 は、防災安全型として、現在も実施している老朽危険空家除却事業補助金については、市内全域で防災の重要性は変わらないため、引き続き全域を対象として継続したい。

取組 8 は、移住促進型として、現在も実施している空き家等活用定住支援事業補助金を市の空き家対策の一環として改めて位置付けて、他の制度との整合を図るなど、より活用されるように改善を図りながら継続していきたい。

取組 9、空家等管理活用支援法人については、既に 2 法人を指定しているが、事前協議を必ず行い、申請者の提案が本計画の趣旨・目的や目指す目標をともにするもので、本市の空き家所有者にとって具体的なメリットがあり、本市にとっても業務の効率化等のメリットが認められる提案があった際に、受け付ける方針で運用していきたい。

取組 10、特定空家等及び管理不全空家等については、本市の空き家対策において最も取組を進め

てこれなかった部分となるため、その判断・運用のプロセスを本計画で見直し、令和7年度から順次、管理不全空家等の判断を行いながら、不良空き家の早期解消、ノウハウの蓄積を図りたい。

取組11の広報、啓発についても、この工程に基づき毎年度検証しながら、効果的な発信を進めたい。

関連する取組1として、防災・減災対策として木造住宅の耐震化支援を実施しているが、建物の価値を維持し、中古住宅としての流通を促進するなど、空き家対策の観点からも大変重要な取組と位置付けて継続したい。

関連する取組2として、住宅金融支援機構などの金融機関も、空き家の発生抑制に役立つ制度を設けられているので、こちらについても周知を図りたい。

実施体制は、本市が「第5次東温市行政改革大綱・実施プラン」に掲げるとおり、「チーム東温」による横串型の業務推進体制の構築を目指している。

空き家対策においても、都市整備課と地域活力創出課がチーム体制を構築し、ともにプロジェクトを進めている。今後も各分野とも連携を密にしながら各取組を効果的・効率的に推進したい。

次に、81頁からは、第4章として、東温市所有者不明土地対策計画を追加している。

19頁に記載しているとおり、空き家対策と所有者不明土地等対策は密接な関係性にあり、両者を一体的・総合的に推進することが求められている。

そこで、国からの技術的助言で示されている方法として、本計画の改訂に合わせ、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第45条第1項に規定される所有者不明土地対策計画の内容を盛り込むこととした。

本市においては、所有者不明土地や低未利用土地が大きな政策課題となっている状況までには至っていないと考えているが、この計画を策定しておくことで、低未利用地を譲渡した場合の税制上の特例条件が緩和されるなど、低未利用地の利活用促進を後押しできることから、今回は、所有者不明土地や低未利用土地に関する基本的な事項を記載するにとどめ、今後、課題の顕在化の程度に応じて追加していきたい。

会長：只今の説明内容について、各委員に意見を求める。

委員：29頁の空き家総数であるが、都市計画区域内外や市街化区域、市街化調整区域ごとに分類した表を追加できないか。

事務局：手作業での仕分けとなるため、工程的に年度内が間に合わない場合は、次年度に小規模改訂で追加できる。若しくは、本会の資料としていつでも使えるようにはできる。

委員：都市計画区域外は大字でわかるはずなので、残りを分類すればできないことはないのでは。

事務局：試みてみたい。

委員：日々相談を受けていると、市街化調整区域の分家住宅や農家住宅などの相談が多い。許認可機関に聞いてみると、10年経てば、審査会にかければ建て替えは可能、ただし賃貸は不可という解釈とのことであるが、これをどうにかできないか、検討を要望している。また、改訂案にある二地域居住事業の促進を図る際にも、区域別の検討が必要になる。

事務局：都市計画の制限緩和については、松山広域都市計画区域としての考え方の統一が必要になるため、本市独断では難しい。県としては、空家等活用促進区域を東温市として考えるなら、用途の緩和などの考え方についても協議に応じ、その結果を尊重して運用するというスタンスである。

東温市としては、改訂計画の期間内に指定に取り組みたいと考えている。ただし、国が示している区域設定ガイドラインでは、市街化調整区域全域の指定はできないので、区域を絞り込む必要はある。このため、地域住民間の不公平感が出ないように、納得感のある区域設定を行うことが課題となる。

委員：そのような根拠のある区域設定を検討するためにも、都市計画の区域ごとの空き家数の分類を要望したい。

事務局：都市計画による緩和と空家法による緩和、両面から研究・検討したい。

委員：促進区域については、調整区域全域は無理とのことであるが、なるべく広い区域を指定できるようになればと思うので、ぜひ検討をお願いしたい。また、空家等管理活用支援法人として、現在、空き家活用株式会社を指定されているが、どのような内容か。

事務局：空き家の所有者からの相談対応に多くの労力がかかっているが、この相談対応を民間の専門企業の立場から担うということで今年度から連携している。

委員：近隣市町では、支援法人の指定はまだ様子見段階のようである。相談対応についても東京の企業にできることもあるが、我々だと現場にすぐ行って確認できるので、地元の優位性もあると思う。

会長：他になれば、本日の意見をもとに、最終案の作成やパブリックコメントなどを進めていただければと考える。本年度の協議会は計３回実施しており、各委員の意見は概ね聴けていると思う。よって今後、最終案が出来上がったら各委員に送っていただき、それで特に意見がなければ、市長の最終判断で成案にさせていただく流れで各委員、よろしいか。

委員一同：意義なし。

会長：その他として、今後のスケジュールの説明を求める。

事務局：今後、２月下旬からパブリックコメントを実施したいと考えている。そこで意見があれば修正を行い、年度内に改訂・公表できればと考えているので、引き続き協力をお願いしたい。

3 閉会

事務局：以上で、令和６年度第３回東温市空家等対策協議会を閉会する。