

様式第6号(第2条関係)

委員会等の会議録

1 会議名	令和5年度第1回空家等対策協議会	
2 議題	1 愛南町空家等対策計画の変更について 2 その他	
3 開催日時	令和5年6月29日(木) 16時00分から17時00分まで	
4 開催場所	愛南町役場3階 大会議室	
5 傍聴者数	1人	
出席者		
6 委員氏名	清水 雅文(愛南町長) 神坂 環(司法書士) 宮本 英幸(一級建築士) 松下 賀美(宅地建築取引士) 濱田 暁(土地家屋調査士) 沖野 浩次(愛南町行政協力員代表会長) 齋藤 弘文(愛南町民生児童委員協議会長) 土居 章二(防災対策課長) 中川 菊子(保健福祉課長) (欠席委員名)渡部 竜二(愛南警察地域警備課長)	
7 担当所属	所属名	建設課
	担当職員 (職・氏名)	課長 吉村 克己 課長補佐 岡田 恵三 主査 小松 功大
8 その他の 出席職員	所属名	企画財政課
	出席職員 (職・氏名)	課長補佐 桑原 真也
議事内容(次ページから)		

発言者	発言内容
(事務局) 岡田課長補佐	定刻より少し早いですが、皆さんおそろいですので、ただ今から令和5年度第1回空家等対策協議会を開催します。 会に先立ちまして愛南町長清水雅文から一言御挨拶を申し上げます。
清水町長	(開会あいさつ)
(事務局) 岡田課長補佐	本会は、住民参画推進条例に基づき、会議が公開されますとともに、本日の会議録につきましてはホームページにて公表されますので、あらかじめ御了承ください。それでは、第1回目の協議会ですので、委員の皆様の自己紹介を順番にお願いします。
出席者全員	(自己紹介)
(事務局) 岡田課長補佐	それでは、次第の第2、会長選任に移らせていただきます。 愛南町執行機関の附属機関設置条例施行規則第3条第1項の規定により、会長は委員の互選によりこれを定めるとなっています。どなたか立候補、推薦等ございませんでしょうか。
委員一同	(立候補・推薦なし)
(事務局) 岡田課長補佐	ないようでしたら、事務局案を提案させていただいてもよろしいでしょうか。
委員一同	(了承)
(事務局) 岡田課長補佐	それでは、前回の2年間、宮本委員に会長をお願いしていましたので、引き続き宮本委員をお願いしたいと思いますですがよろしいでしょうか。
委員一同	(了承)
(事務局) 岡田課長補佐	では宮本委員、会長席の方に(移動を)お願いします。 これより議事に移らせていただきます。施行規則第4条第1項により会長が議長になると規定されていますので、これより宮本会長をお願いしたいと思います。

発言者	発言内容
宮本会長	<p>それでは、規程の定めに従い、議事の取りまとめをします。議事1「愛南町空家等対策計画の変更について」ですが、内容を二つに分けて説明を求めます。</p> <p>まず、前回の協議会での意見と空家等実態調査の結果について、事務局から説明をお願いします。</p>
(事務局) 岡田課長補佐	<p>(議事1「空家等対策計画について」のうち「前回の協議会での意見と空家等実態調査の結果について」を別添資料1及び別添資料2を用いて説明)</p>
宮本会長	<p>説明が終わりましたが、何か御意見、御質問はありませんか。</p>
委員一同	<p>(意見なし)</p>
宮本会長	<p>続きまして「空家等対策計画案について」、令和5年第1回空家等対策協議会資料を基に事務局から説明をお願いします。</p>
(事務局) 岡田課長補佐	<p>(愛南町空家等対策計画(案)【令和5年度第1回空家等対策協議会資料】を用いて説明)</p>
宮本会長	<p>説明が終わりましたが、何か御意見、御質問はありませんか。</p>
委員一同	<p>(意見なし)</p>
宮本会長	<p>続きまして、議事2「その他」について事務局から説明をお願いします。</p>
(事務局) 岡田課長補佐	<p>その他について、先ほど別添資料1でお話をさせていただきました今後の予定というところですが、今回の愛南町空家等対策計画の変更に関して委員の皆様にご賛同いただいたということですので、この空家等対策計画(案)のパブリックコメントを実施し、町民の皆様に御意見をいただくように考えています。</p> <p>そして、その意見を基に計画案を作成しまして、今後協議会を開催させていただきたいと思っております。</p> <p>事務局からの報告は以上ですが、松下委員から、御意見があるということで本日追加で資料を配らせていただきました。この資料を基にお話を聞かさせていただけたらと思っております。</p>

発言者	発言内容
松下委員	<p>お時間をいただきまして、ありがとうございます。今回、空家等対策協議会に初めて参加させていただくことになりまして、不動産業者として改めて空き家問題について考える機会をいただきました。</p> <p>空き家対策としての自治体の取組に空き家バンク制度が挙げられると思いますが、弊社に空き家バンク制度を利用し、役場から空き家購入希望者を紹介していただいたというお客様が来店されたことがあります。話を伺ったところ、役場から紹介していただいた後に自身で物件に関する説明や金額の交渉についてとても負担が大きかったということでした。また、相手方とトラブルが起きてしまったので、売却の話自体がなくなってしまったということで、相談に来られました。</p> <p>弊社で改めて依頼をいただきましたので、物件の調査をし、募集をしまして、愛南町の方と売買契約を締結することはできましたが、その時にもっと早く不動産業者という存在を知っていたら良かったというようなお声をいただきましたので、同じように、活用する利用者の中にも不動産業者の存在がまだ身近にないことから、御自身で負担を背負われているという方がいらっしゃるのではないかと思います。今回こういった場をお借りしまして空き家バンク制度の改善の御提案などをさせていただけたらと思って参りました。</p> <p>担当の企画財政課では、今までに空き家バンク制度に関して個人間での不動産の取引のトラブル防止対策等を御検討されたことは、特にはないでしょうか。</p>
(企画財政課) 桑原課長補佐	<p>企画財政課の桑原と申します。よろしく申し上げます。</p> <p>申し訳ございません、私自身4月からではありますが、何件かこの空き家バンク制度の利用の中での両者の話というのは聞いています。</p> <p>その中で、今現在、個人の意見として、不動産業者さんに入ってもらった方が良いというようなことについては、お聞きしておりません。先ほどの話は、破談になりかけた方との再契約ということではないですね。</p>
松下委員	<p>そうことではないです。少しトラブルが発生してしまって、一般の方ですので御自身の持たれている所有物でも知らないことが後から後から出てきて、もめ事になったそうです。</p>

発言者	発言内容
(企画財政課) 桑原課長補佐	<p>空き家バンク自体については、企画財政課が担当しているのはあくまで移住者として愛媛県外から来られる方を対象として、町内の空き家をどうにかしたいという方と住む家をどうにかしたいという県外から移住される方との情報の橋渡しのみを実施しています。</p> <p>そういった話が出たときに「不動産業者を通すのはいけません」というわけではなく、あくまで売り手と買い手の両者間で話をさせていただいて、その中で不動産屋業者が入る場合があります。また、移住に関するこの空き家バンクに登録した上で、町内の不動産業者にも別に紹介をしてもらっているというものが大半であると思っています。</p> <p>(先ほどのお話のような)不安な点がある方については、個人で対応していただくという状態です。以上です。</p>
宮本会長	よろしいでしょうか。
松下委員	ありがとうございます。
宮本会長	ほかにどなたか質問とか御意見ございませんか。
清水町長	町内の宅建業者は、どのくらいいますか。
松下委員	宅建業者は4件くらいで、活動されているのは2件くらいかと思っています。
宮本会長	<p>進行役ですが、意見よろしいでしょうか。</p> <p>今、松下委員の言われた件は前回のときに空き家バンクに登録の建物が建築基準法に則って売買した後のトラブルがあるかないかという話はしましたが、先ほど桑原課長補佐が言われたように、町としては営利の絡むものには入っていかないということを言われていました。ただ、自分の業務として、中古住宅の耐震診断をするときに、町が補助金を出すのに調査に行ったら、違法建築であるために町の補助金が出せないという物件が2、3件ありましたので、その改善を以前お願いしたことがあります。まだその辺りが動いていないという感じです。</p>
松下委員	物件の場所自体を御自身が分かっていないというのも多いので、あっせんという形にはならなくても町内の不動産業者の周知のよ

発言者	発言内容
(企画財政課) 桑原課長補佐	<p>うな形で情報の提供ができるようにはならないのでしょうか。不動産業者が町内にはあるので、個人間でのトラブル防止にということ御紹介とかはしていただけないのでしょうか。</p> <p>実際には、例えばこの資料にある建物に関してはリフォームが必要か否かというような部分について個人の費用の関係等も出てくるかと思います。</p> <p>また、町では県と協力して、先ほど宮本会長がおっしゃられたような内容の住宅改修の補助金制度もあります。</p> <p>そういったものをどこで落ちつかせるかということについては、せっかくこういう御意見がありましたので、松下委員と相談させていただきながら進めていけたらと思っています。</p>
宮本会長	<p>ほかに何か御質問、御意見ないでしょうか。</p>
濱田委員	<p>今回の法律の改正に伴って、土地家屋調査士会から連絡がありました。その中で、今、補助金で解体する事業については順番待ちがいっぱいあると聞きましたが、解体する順番について、「災害対策と空き家対策の連携方策について検討を進めること」という附帯決議がされていますので、できれば、災害対策も見据えて、例えば解体家屋があるところを避難道にするとか、そのような計画があればそこを優先的に後から道をつくる等も考えて、避難場所を設置するという施策を考えてみたらどうかと提案します。</p>
(事務局) 岡田課長補佐	<p>はい、おっしゃるとおりだと思いますが、愛南町では津波等の一時避難場所というのが各地域に点在しています。当然、一時避難所までに行く道がここで言われている避難道というわけではありませんが、地区要望等で避難路の整備をしてくださいというような要望が出てきています。</p> <p>そういったところを重点的にやっていけたらなどは考えていますが、老朽危険空き家の除却事業の現状ですが、現在、待機者の方が137名いらっしゃいます。今年度30軒程度を補助する予定ですので、100軒強待っていただいている状況です。</p> <p>137軒のうち不良度判定の調査済みが76軒、未調査が61軒です。未調査については業務が追いついていない状況ですので、少しでも改善していこうと考えています。調査済の空き家に関しても、非該当が25軒あります。該当51軒の中でも解体費用や相続人間の諸事</p>

発言者	発言内容
	<p>情により該当しているが保留希望者が8名います。</p> <p>県下の他市町では、今年度は空き家除却補助を実施するので、期間を区切って申請を募集し、優先度を勘案して決定し、来年度は来年度で募集するという自治体もあります。</p> <p>愛南町は平成27年度からこの事業を行っていますが、空き家を取り壊す意思のある方はなるべく拾い上げておこうという形で実施しています。というのが、不良度判定調査に実際に行ってみたら非該当となるような比較的新しい空き家であっても、その人との連絡を断ってしまうと、そのままその空き家が放置されることにより老朽化し、いずれ特定空家と近いような状態になってしまいます。そのようなことから空き家の除却補助の相談を受けた場合、不良度判定非該当であっても順番待ちとして残していますので待機者数が多いようには見えますが、実際、非該当の空き家もあります。</p> <p>また、未調査も多くあるので、そこが実際避難路になっているのか、どのような道に対して接し、どのような影響を及ぼしているのかというところが全体として把握できていない状況でありますので、業務を改善しながら濱田委員の言われたとおり必要性の高い空き家を重点的に補助することもできるのではと思います。その際は、町として判断するのではなくて、年に1回程度本協議会を開催して大まかな順番等を検討していく方法が良いのではないかと思います。ただ、現状では待機者の申込順どおりに補助を実施するしかないと考えています。</p> <p>以上です。</p>
宮本会長	<p>よろしいでしょうか。</p> <p>今、濱田委員さんの言われたのは、この計画案の14ページに町の方針として書いてある「保安上危険と思われる状態の空き家、地域の防災力の低下を招く空き家、安心安全な生活に影響を空き家、それらに対するの除去事業を活用します」ということなので、順番制ではなくそれら判断の仕方を今から検討されるということで解釈してよろしいでしょうか。</p>
(事務局) 岡田課長補佐	<p>はい、今後検討していきます。</p> <p>先ほど申したとおり、相談を受けた空き家の調査が全てできているわけではありません。何とか業務を追いつかせるように考えていますが、全体の調査ができさえすれば、こういった会に披露させていただいているいろいろ検討ができると思いますが、また相談を受けて</p>

発言者	発言内容
宮本会長	<p>いる段階で調査が済んでいないような空き家も多々ありますし、順番を待っておられる町民もいらっしゃいます。除却の補助を待っている空き家が、危険だから補助の申込みをしているものと、除却費用に少しでも補助金を活用したいがために申込みをしているものがありますので、うまくマッチングをさせないといけないと思いますが、空き家を除却したいという意欲のある方にはなるべく補助金を活用しながらでも除却していただくというのが町のためにもなると考えています。</p> <p>ただ、先ほどから申し上げているとおり、優先順位をつけるのであれば公平性を考えると全体の把握ができていないと問題があると思いますので、その辺は今後、そういった方向でやっていけたらなというふうに考えています。</p> <p>ほかに何か質問、御意見、ないでしょうか。</p> <p>議事進行役ですが、意見述べてさせてもらってよろしいでしょうか。</p> <p>空き家対策に対しての町の方針で、補助事業があります。それに関して、IターンUターンの方の空き家に対しては200万円や400万円出ます。</p> <p>ただ、町の住民が中古住宅を買って補修するには20万円(が上限)です。町の住民が20万円で空き家を買って補修する意欲が湧くかという疑問があります。</p> <p>その辺も対策としてやってほしいなというのと、今、空家等対策の委員が集まって実際に空き家を活用しようとする方もおられるはずです。</p> <p>今、テレビ等でいっぱい出ている漁村の民泊、四国の接待場所等いろいろな活用方法があるので、そういったNPO等活動されている方も招いて、どういうものがあるかという意見をいっぱいいただくようにしないと後に進めようがないと思います。</p> <p>ただ、今回の場合は「変わったらこうしようと思います」というだけで、必要性を感じている方の意見が一切出ていないので、それから始めていかないと何か絵にかいた餅ばかり並ぶというような感じがします。その辺、次回のときに合わせるようにしていただきたいなと思います。</p> <p>すみません、私の意見です。</p>



発言者	発言内容
(事務局) 岡田課長補佐	<p>御意見として当然だと思います。</p> <p>計画の中では取って付けたような形にはなっていますが、愛南町の住宅新築・リフォーム補助金は町内全域で新築の場合にも活用できるような補助金になっていますし、特に中古住宅の利活用というところに重点を置いているものではないので、その辺も町全体のバランスを見ながら、財源が町単独というところもあったりするので活用できる補助金がないかというところも考えながら改善していかなければならないと考えています。</p> <p>以上です。</p>
宮本会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>ほかに何か御意見、御質問はないでしょうか。</p> <p>特にないようでしたら本日の議事を終了させていただきたいと思います。</p> <p>円滑な議事進行に御協力いただきまして、ありがとうございました。それでは事務局にお戻しします。</p>
(事務局) 岡田課長補佐	<p>長い間ありがとうございました。</p> <p>以上をもちまして令和5年度第1回空家等対策協議会を終了します。</p> <p>本日は誠にありがとうございました。</p>