

## 令和4年度第3回琴浦町空家等対策審議会（会議録 テープ起こし全様）

と き：令和5年1月18日

と ころ：琴浦町役場 分庁舎 3階会議室

審議会委員：会長 安谷委員、 副会長 石賀委員、大黒委員、山本委員 （委員）  
中永委員 欠

事務局：建設住宅課 課長 黒田（課）、主査 岡田（担）

### 1. 会長挨拶（会長 安谷委員）

皆さん、こんにちは。寒い中、また足元の悪い中お越しいただきありがとうございます。年末に前回の会を開催してからまだ1ヶ月弱しか経っていないんですが、先回の議案についてご意見があれば第3回までの会議までにとということで、また急遽お集まりいただきましての会議となりますけれども、いろいろ話し合っただけで進めていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひします。

### 2. 第2回審議会への回答について

委) 農地の売買についての規定は1000㎡が正しいです。あと、距離も規定があったと思います。住宅からの接続となっていて、遠いところは除外だったと思います。

担) 確認しまして、委員さんにはメール等を送らせていただきます。大変申し訳ありませんでした。

委) それから、空家の損害賠償については、「はっきり記載されていない」と回答には書いてあるけど、民法に規定があったと思うけれども。民法の720なんぼか。

担) 確認いたしまして、皆様にお知らせいたします。失礼いたしました。

委) 審議会委員に宅建業界の人を追加するということは、要綱を変更するということですね。

担) 現在の審議会委員の要綱が5名となっていますが、変更をします。

課) 前回の審議会では条例と言いましたが、規則でした。規則ですと町長決裁で行いますので、すぐに変更できます。

委) 宅建業界の委員さんは、中部支部から斡旋されるのか、個人を指名されるのか。

課) 支部に照会をかけて、適任者を選出してもらいます。男女共同参画の関係がありますので、女性の方をお願いしようと思っております。

委) 女性の方ってあまりおられないと思います。ヘイセイの松本さんが琴浦ではおられると思います。

課) できれば町内の方が良いと思います。

### 3. 計画案について

- 委) 今日、「計画案の完成です」と言われても、事前に配っておいてもらわないと、「今日見て意見を」と言われてもなかなか…。
- 担) 申し訳ありません。今日ご意見をいただいて、改めて日にちを設けさせていただきます。
- 委) 意見があれば連絡がいただきたいですが、なければそのままですね。
- 委) 会の前に目を通しておきたいということだと思いますので、少し早めに送ってもらったら、それで事足りることだと思います。
- 担) 今日の会以降、少しお考えいただく期間を設けます。失礼いたしました。
- 委) 移住定住者に向けての計画について、例えばリフォームしないと入れない場合は、例えばどこかを準備するとかはできませんか。ここに来てね、いきなりかかれるわけじゃないし、リフォーム費用の負担もでてくるし、そのあたりちょっと考えておかないと。いつリフォームするのか。こっちにきてリフォームするのか、向こうにいるときにリフォームするのか。
- 担) その件については担当課に確認しますが、私の第一感ではありますけれども、リフォームしてからいっちゃるということで、移住される前に琴浦町に住むと決めていただいた時に、リフォームが済むまでの間は、移住前のところにおられるのかなと思います。
- 委) 実際近くにいて確認した方が、納得できるリフォームができると思うので。終わってから来るとなると、契約の関係もなかなか難しいですわな。
- 委) この問題は、私も経験があります。空家ナビで物件を売って、業者を紹介して欲しいと言われて紹介したんですけど、今住んでいるところの家賃も払わないといけないから二重でお金もかかるし、業者は業者で、今は物が入ってこないということもあって、すぐには工事できないし、なかなか引っ越しもままならないというのは実際あるなと思います。子供さんがおられたら転校とかもあるので、確かにちょっと仮住まいでも提供できるようなものがあればいいですよ。
- 委) 町営住宅は、優先的に安く入れるけど。
- 担) 町営住宅となると、法律の絡みもあって。
- 課) 町営住宅だと、所得制限があります。コーポラスですと制限が無いので、仮住まい的なものにも使えるかもしれません。
- 担) コーポラスだと使えなくもないですね。ただ、どうしても入居となると、修繕をしたりだとか、いろいろ手続きが必要です。
- 委) そういうことまでは望んではないですよ。
- 委) 期間的には短いですからね。
- 委) きれいにしたものを提供して、というわけではないです。
- 課) 今までの経験からして、町営住宅を仮住まいで使いたいという相談はですね、利活用の担当課からは相談を受けたことはないです。なので、どのような対応をしているのかは、

担当課に聞いてみます。

- 委) 個人的には相談したことがあります。自分の家を建て替える時に、住むところがなくて。近所のアパートも全部いっぱい。今、空家の賃貸で出している物件があるんですが、人伝に聞いて、そこを借りました。建て替える人も、住むところが無いんですよ。その時はね、役場に聞きましたけど、町営住宅に入れなかったです。1年くらいですけど。
- 担) 所得制限ですね。世帯で計算しますのですね。コーポラスは3LDKですが、そこは所得制限が無いです。
- 委) 今となったらと思うけど、そこはちょっと狭くてね。確かに、工事する期間に人が住むところが無いなというのは思います。
- 課) 移住者以外でもそうなんです。
- 委) 地元の人でもそうです。
- 委) 私が成年後見で補佐している人が施設に入っていて、家は処分で、古民家が欲しいという人がいるんですけど、かなりのリフォーム代がいるんです。2月頃には来たいと言っておられるけれども、今からリフォームは間に合わんじね。
- 担) そういったところが障害になっているのかもしれないですね。
- 委) この方の場合ね。
- 委) 他に何かありますか。
- 委) ここにずっと住みたいと思ってリフォームをするのに、耐震とかシロアリとか、何かトラブルになりそうなことがあったりね。屋根とか壁とかは、塗り替えたりで対応はできるかもしれないけど、土台はそういうわけにはいかないなと思って。そういうことは、調査してから売りに出すということをされていますか。
- 委) ここは私が専門なので、私が。売買の契約書の中に、雨漏りとか、都市計画区域のどこに入っているとか、そういうようなことを記載するんです。それと、家の今の状態については、瑕疵があったとしても請求しないというのを絶対に入れているので、シロアリが発生しても、雨漏りがあっても、それは自己責任ということになります。それがないと、空家って、直したとしても傷む可能性はあります。
- 課) リフォームした時に、リフォーム助成金の中に、シロアリ駆除も補助対象にあれば利用しやすいかなと思うんですけども、そこまでは確認していないので分かりませんが。
- 委) よけいなトラブルがないように、入った人の自己責任となればそれでもいいし、ちゃんと契約書に書いてあるのであれば。トラブル防止のために、そういうのが想定されるかなと思って。土台は入れ替えるのが難しいのですね。
- 担) 所有者の方も悪気もなく、知らない状態で、後で分かるということもありますね。
- 委) シロアリって被害が広がると、駆除するところも広がるので、シロアリに補助金が加わっていたらいいですよ。シロアリって死なないんですよ。駆除したらその場所に来なくなるだけで、他の場所に行くんです。でも一回しておくとも半永久的なのでもう来ないんですけど。

課) ちなみに、昨年度、今年もですが、移住定住とかとは別に、うちの事業でリフォーム助成事業をしたのですが、シロアリの駆除も対象に入れていました。ただ、された家は1件くらいしかなかったように思います。ただ、そういったこともしました。空家の利活用の方で対象になっているかは分からないので、確認してみます。

委) 補助金の上限はあるのですか。

担) 詳しくは調べていなくて申し訳ありませんが、上限はあると思います。リフォームすると、とても大きなお金がかかりますので、補助金があります。

委) 屋根を塗った時は10万円でした。

担) それはうちの事業ですね。これは10万円上限でした。

委) 空家のリフォームに関する助成金は、以前は町内業者に限定でしたけど、今も変わらず町内業者に限定ですか。

課) おそらく限定していると思います。

委) 町の補助だから、町内業者ということですね。

委) 空家を売るときに、古い家になればなるほど駐車場が無いので、価格を下げないといけなないと思うことがあります。今は車社会なので、駐車場が無い家だと、なかなか売れないんですよ。だから、価格を下げないといけなないんです。壊してしまった土地とか、町が持っている土地とか、駐車場として提供できないかと思ってみたりするんですよ。例えば、代執行で町が管理する土地が仮にあったとしたら、無料とは言わないかもしれないけれど、地域の人駐車場に提供するとか。本当にね、狭い道路に入ったところの家というのは非常に多くて、そこで空家が出たら、駐車場が無いところが割とあるんですよ。

課) 町有地でもですね、空いたままになっているところが、あるのはあるんですよ。確かに駐車場が無いところはあると思いますので、町有財産の担当は財政が担当になるのですが、こういった意見が出ていますということで話はしてみます。遊ばせておくより、有効活用していただいた方が、町もありがたいと思います。

委) 検討してもらったら嬉しいです。

委) 赤碕は空地だらけですけどね。空地と空家と。

課) 聞いたところによると、地区公民館のあたりは移住者が増えているらしいですね。

委) 2～3件ありますね。

委) まなタンのすぐ近くの空家も、これから空家ナビに出すところなんですけれども、駐車場が無いので、価格を下げるんですけど話があります。

担) 確かに駐車場って無いですね。海岸線の方は、海側に止めているとは聞きますけども。

委) 他に何かありますか。

委) P6の表なんですけどね、この表の文言が、左と右がそぐってなくて。2015年と2022年と。これは、統一できませんかね。どれとどれが一緒なのかなと思ってしまう。対比がしにくいというのと、色だけの判断でいくと、空家ってこの7年間で絶対に増え

ているはずなのに、なんで危険な空家がかなり減ったの、と思うのですけれども。見方が違うのかな。

課) 前回危険空家に判定されたものが、今どうなっているかは確認したいと思います。精査しまして、この数字は見直すということ。

委) 絶対他の人も、ここはついてくると思います。

委) 空家以外とは、どういうものですか。

担) 倉庫とか納屋とか、住居以外のものです。附属屋という言い方をするみたいですね。

委) 確かに空家以外だと分かりづらいので、舎宅とするか、あるいは住宅とするか。

課) 表現をですか。

担) 分かりました、空家以外というところは、分かりやすい表現に変えさせていただきます。

委) 計画には関係無いことですが、琴浦町が住みたい町で全国1位になったみたいですね。それは何が魅力だったのかご存じ無いですか。空家からの移住も、まあまああったんですね。

課) アンケートがあったんですね。宝島社から、各市町村に。そのアンケートというのは、子育てとか、いろいろな行政の施策に対するアンケートなんですけれども、真剣に回答するというか、そういうことをすると評価が上がるみたいなんです。ですので、質問への回答を親身にしたことが、結果につながっているのかなと思いますけれども。そういう話をチラッと聞いたことがあります。

委) 赤碕のAコープが無くなるということで、これまで歩いて買い物していたんだけど、それができなくなるけ他所に行かないといけなくて困ってる人いますからね。何か行政の方で対策しないとね。

課) 今度、Aコープが無くなるにあたって、内容は分からないですけども、アンケートを取ると聞きましたけれども。赤碕地区全体にアンケートをとって、意向調査して、今後の施策に反映するとは言っていました。

委) 車に乗る人はいいですけども、歩いていく人は、アプトは遠すぎますよ。

委) 東伯の方のAコープもなくなるそうですね。でも、やっぱり無いと困るなと思いますね。

委) 行政の方で支援策がないと。

課) 撤退はもう決まった話なので、確実におられなくなりますので、跡の施設を活用して何かするの、新たに業者さんに入ってもらって斡旋していくのか、そのへんはちょっと分からないですけども。ただ、町の方もそのへんは考えているというようなことで今、動いています。

委) もう決定していることなんですね。赤碕の人は、住みやすい町ではなくなってしまいましたね。

委) 消防法のこと、P13(4)の延焼防止とありますが、こういうことが決まっているんですね。建築基準法は当然いろいろあるんですが、これって例えば、赤碕とか逢束とかの密集しているようなところが該当しているということですかね。

委) そうです。隣の家までの距離が無かったり、繋がっているような家屋の密集地域というのは、防火帯とか防火壁だとか空地を設けて延焼をくい止めようという考え方があるんです。

委) 空家からの火災もありますか。

委) もちろん。

委) 何が原因で火災になるんですか。

委) 子どもとか、犬とかが住みついてとか、都会ではあります。子どもの火遊びも、もちろんありますし。

委) じゃあ、何もなかったら、燃えるものがないから、燃えないですか。

委) まあそうですね。ただ、例えば油が染みついた雑巾とかが置いてあったら、微生物の反応熱で火災になったとか、そういうことも稀にはあります。

委) では、まったく無いというわけではないんですね。

委) そうですね。

課) 空家の火災ってちょこちょこありますよね。ニュースで火災のことをしていて、出火元が空家だったとか、たまに聞きます。

委) 子どもが悪さするとかね。

課) やっぱり子供が多いんですね。そういった防止にもなるので、空家対策はしていかないといけないですね。

委) 見回りといっても、そのことまではできんでしょうね。

委) そうですね。

委) 空家のことはおいておいて、火災の一番多い原因は、住宅からだって聞いておりますけれども。

委) このへんはやっぱり野焼きとか、それが一番になってきますけれども、都会に行くほど放火とか放火の疑いが多くなってきます。そのへんは土地柄だと思います。

委) いろいろなことを含めて、荒廃していくと町も汚いし、対策を進めていかないけんということですね。

委) 意見がある場合は、いつまでに言ったらいいですか。

担) いくらいまで期間を設けさせていただいたらよろしいでしょうか。

課) 今週いっぱいにはさせてもらっては。

担) それでは、1/23 までをお願いします。計画案をご一読いただいて、もちろん誤字脱字は見直しますし、内容的なところですね、ご意見やご質問があれば、1/23 までに、メールまたは電話でですね、担当にお知らせください。

委) 連絡が無かったら、無いということですね。

担) その時までには連絡が無かったら、無しということで、関係課にも確認いたしまして、パブリックコメントに向かっていきたいと思いますので、よろしくお願いします。

## 4. その他

### ① 今年度の代執行について

担) 今現在、令和5年度の予算要求時期でして、令和5年度の事業として要求しているのが、代執行、これはですね、前回の会で勧告書を出してよろしいかという伺いをしました、下市の空家になります。これは、勧告を3月までの期限といたしまして、2月に命令をして、行政代執行に向かいたいと思います。

それから、略式代執行を1件、八橋6区にあるのですが、これを予定しております。この2件を予算要求中です。

委) 八反田の危険空家は、予算要求には入らないんですね。

担) 今回は諸事情があって、令和6年度以降になります。

課) 事業費があまりにも大きすぎて、町の持ち出しもありますので、財政と協議していく中で、やはり厳しいと。できれば、複数年に分けることを考えられないかとう中で、令和5年度については、予算ができなかったということです。

担) 調査している時に、地元の人には危ないと言っていたんですよ。自分ちにくるとか言っておられたので、木も大きくなって倒れてくると言っていたので、せめて部分的にでも対応できませんか。全部するのではなくて。

課) 部分的な対応の予算は確保をしまして、応急的にする必要があるんですね、そういったものを使って対応しようかなと思います。今年一番危ないところって、水路に面しているところが崩れてきているところがあったので、それはもう倒しちゃったんですけども。

委) じゃあ、本当に危ないところはちょこちょこことする感じですね。分かりました。

### ② 特定空家の認定について

担) これまでの審議会でも説明しましたように、空家の実態調査で、業者さんの目視の調査が昨年末で終わりました。これから、区長さんに対しての2次調査、自治会で空家がこの結果でよろしいでしょうかという確認をさせていただきます。それが2月の作業です。それで、確定という形でさせていただいて、危険空家をひろいます。先ほど、平成27年度と令和4年度の差が激しいということでしたので、確認いたしまして、皆様に特定空家の認定をしていただきたいと思います。それが、今年の4月を予定しております。なので、皆様に次にお集まりいただくのは、4月の予定ですので、よろしく願います。

## 5. 閉会（副会長 石賀委員）

今日はお疲れ様でした。