

禎瑞校区タウンミーティング開催報告

【日 時】 令和4年12月2日（金）19：00～20：30 【場 所】 禎瑞公民館 2階ホール

【参加者】 禎瑞校区連合自治会長など全11人

市長、公民館長、建設部長

【次 第】 1 開会 2 挨拶（禎瑞校区連合自治会長）

3 市長挨拶・事業説明（別添資料）

4 事業説明：テーマ「空き家対策」

5 まとめ・閉会

概 要

【自治会長挨拶】

今年は「空き家対策」について行政から事業説明いただく。生活する上で衛生面、安全面の諸問題が発生してくる。私たちが具体的な悩みに直面した時、どう解決するかヒントを得て、校区の空き家問題をどうしていくか考えていきたい。

空き家対策

（1） 空き家率の推移

総務省が5年に一度調査している「住宅・土地統計調査」によると、全国的に空き家は増加傾向にあり、平成27年には通称「空家法」が施行され、それ以降空き家対策の取り組みが一斉に加速した。

（2） 西条市の空き家率

平成30年度、西条市の空き家率は18.4%となり、愛媛県の平均を上回った。県内の詳細としては、東予地域が19.65%、中予地域が14.30%、南予地域は22.31%である。本市住宅の10棟に2棟が空き家という状況。

（3） 空家法と西条市空家等対策計画

平成27年5月26日、『空家等対策の推進に関する特別措置法』（通称：空家法）が全面施行。地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用、施策を総合的かつ計画的に推進することを目的としている。

（4） 西条市の空き家対策

空家法を受け、西条市でも法律、不動産、建築等に関する専門家等が委員となり、審議した上で、平成29年6月に『西条市空家等対策計画』を策定した。

この計画に盛り込んだ主な対策の柱は、「除去」、「管理」、「活用」。市が提供するサービスは次の3つがある。

①「老朽危険空家除去事業」

倒壊する危険性のある空き家が、一定の条件に該当した場合は除去費用のうち上限80万円を補助。

②「空き家等管理代行サービス」

所有者が遠方にいるため管理が困難な場合などにシルバー人材センターが管理を代行。

③「空き家バンク」

利活用可能な空き家を売りたい、貸したい場合に登録できる。移住定住の促進も目的としている。

《他自治体の先進的な取り組み紹介》

山形県のNPO法人が行っている『ランド・バンク事業』。小規模で連鎖している土地を区画再編する事業。狭い道路（幅員が4m未満）に面した複数の土地の一部にある空き家の解体に合わせ、道路の幅員を拡げるような取り組み。解体した土地は、隣接する土地に集約する。広い道に面することで、土地の価値を高めることができる。

空き家の解体後、土地を売却することがよくあるが、ここでは周辺の土地も含めて土地の価格、利便性を高めており、空洞化の進む市街地や密集地において効果的な手法。

民間の力も借りながら、全国的な課題として空き家の対策に取り組んでいる。

参加者の発言要旨	市の発言要旨（及び対応）
固定資産税の措置	
<p>古くなり、近隣にも影響があるような家屋は除却したいが、除却により固定資産税が高くなる。何か税法上で措置はあるか。</p>	<p>大局的には、家が建っていることで、土地の固定資産税は、6分の1（面積が広ければ3分の1）くらいの額となる。よって、建物を解体すれば、税が6倍（3倍）に上がるイメージ。家を除けたら高くなるというよりも、家が建っていることで本来払うべき税金が抑えられていると考えてほしい。</p> <p>固定資産税が上がるため、古くなっても除却しないケースがあると思うが、除却後も税額を据え置くには法律改正が必要で、西条市だけではできない。空き家の増加は地方都市に共通する課題であり、国に求めていきたい。</p> <p>市独自の取り組みについては、調査研究させていただく。税収の面では、歳入が減ることになるので、本格的に空き家問題の解決に向けた市民の皆様の協力も必要だろう。</p> <p>また、老朽化で放置しておく危険なような空き家を審査し「特定空家」に指定されれば、仮に家が建っていても固定資産税は高くなる場合がある。</p>
<p>どこかの自治体が除却後も固定資産税を引き上げない取り組みを始めたと聞いた。全国的な動きを市で把握しているか。</p>	<p>市独自の取り組みについては、調査研究させていただく。税収の面では、歳入が減ることになるので、本格的に空き家問題の解決に向けた市民の皆様の協力も必要だろう。</p> <p>また、老朽化で放置しておく危険なような空き家を審査し「特定空家」に指定されれば、仮に家が建っていても固定資産税は高くなる場合がある。</p>
家屋の管理（除却）にかかる参考資料	
<p>固定資産の評価額は、相場などで決まると思うが、将来的な財産運用を考えられるように、家屋などはだんだん老朽していくと、どれくらいの評価額になるのかシミュレーションして確認できるようにすると良い。</p> <p>家を撤去するにも、除却費用、固定資産税がかかるし、そのままにしておいても安全上の問題が生じる。</p> <p>先々のことを所有者が亡くなる前に決めておけると良い。そのためにも、材料になる資料がほしい。</p>	<p>市の除却補助実績で言うと、家屋を解体する際はだいたい1㎡あたり12,700円（平均値）の費用がかかるようだ。30坪の建物を解体する場合、約125万7,300円。</p> <p>平均的に解体にかかる費用がどれくらいか、固定資産税はどれくらいになるか、ある程度イメージがつくような資料の作成を考えたい。</p> <p>具体的には、耐用年数や地価など個別に条件が異なるので、一律とは言えないだろうが、ご意見を参考にさせていただく。</p>
<p>固定資産税の納税通知書の中の備考欄などに家が建っていることでこれだけ減免が適用されているという記載があるだけでも、参考になる。</p>	
除却補助事業	
<p>市の除却補助事業は、補助率が決まっているのか。上限の80万円に満たなかった場合の補助額は。</p> <p>また、年間どれほどの応募、実績があるのか。</p>	<p>費用の5分の4を補助し、上限を80万円とする。</p> <p>対象の空き家は、建築士が現場に行って、補助になるかどうか（老朽危険空家に該当するか）を審査している。この審査は、想像するより厳しいもので、周辺に悪影響を及ぼしかねない空き家にものみ、補助している。家は、あくまで所有者が管理すべきもので、税金を投入する以上は厳しく審査する。</p> <p>今年度は26件の応募があり、補助対象は15件であった。毎年15件程度を予定している。</p>
<p>付属する塀や門なども、単体で補助対象になるか。</p> <p>禎瑞にも古いブロック塀がある。家はそのままブロック塀だけを壊す場合、通学路であれば補助対象になると聞いたが、どうか。</p>	<p>塀や門も対象になる場合があり、状況次第であるので、現地を確認した上での判断になる。</p> <p>ブロック塀についても、補助制度（上限30万円）があるが、通学路なら何でも補助しているわけではなく、現場を確認して、通行上の危険性があることが前提となる。</p>

参加者の発言要旨	市の発言要旨（及び対応）
空き家対策の周知	
<p>資料に「所有者等の適正管理により管理不全空き家の解消と抑制」との記載があるが、独居老人などが管理することは、なかなか難しいと思う。いずれ空き家になることが見込まれるので、なるべく早いうちから、アプローチする必要がある。</p>	<p>おっしゃる通り、先を見越して対策しなければならぬ。地域でそのような方がいれば、声をかけていただきたい。 必要な方に早めにアプローチできるよう対策を取っていきたい。</p>
行政代執行	
<p>危険で取り壊さなければならない老朽危険空き家について、本来は所有者が除却することが原則だが、行政が代執行するような考えはあるか。所有者が亡くなり相続がわからない場合やなかなか応じない場合もあるだろうが、実際に周辺で危険を感じている人もいると思う。</p>	<p>南予や四国中央市などで代執行の事例がある。実施にあたっては、法的な手続きとして、「特定空家」に指定される必要があり、第三者の審議会で状況確認し、所有者側と時間をかけて折衝した上で、どうしようもないと判断した場合に「特定空家」となる。 西条市では1件が指定されているが、審議の段階で、まだ代執行までは至っていない。代執行では、周辺に及ぼす危険を安全にできるという反面、撤去にかかった費用を所有者（相続人）から回収できない場合があり、皆さんの税金を使うことから、慎重な対応にならざるを得ない。</p>
<p>慎重に対応することは理解できるが、希望を言うと、周辺の安全確保を考えた時に、特定空家の指定後は、なるべく早く対応いただきたい。</p>	
『ランド・バンク事業』の例	
<p>みなし道路（4m未満）の片側に面する住宅、土地の再編によって、道幅が4mになった場合でも、反対側の住宅に道路後退義務はあるのか。緊急車両が進入できるように、後退義務はあるように思う。</p>	<p>この事例が緊急車両の通行のためか、市道認定を目指してのことか、詳細を確認していないが、4m未満の道路沿線(建築基準法第42条2項道路の場合)に家を建てようとした時に、後退義務が発生するので、片側を整備し路線全部が4m以上となる場合でも、建築基準法上では道路の中心線から2m後退するように求められていることから、当該道路に面する土地所有者等の関係者が片側一方後退を承諾しているなら、反対側には後退義務はなくなると思う。</p>
<p>4m以上の道路になることで、市道になったり、市が管理したりするのか。以前からある（市管理外の）道路の管理を市にお願いしても、なかなか難しいと言われている。 市道認定されるのなら、道路の中心線が移動するため反対側の道路後退義務はなくなるのではないか。</p>	<p>幅員4m以上であっても市道認定は難しい。市道は起点と終点の線で捉えるので、限られた一点の区間だけ認定することはない。 引取り協議を行い、整備いただいた上で寄付を受けて、市管理道として管理することは可能である。市が引き取れる条件での整備が必要となることからハードルは高い。</p>
農道の扱い	
<p>禎瑞には、土地改良区が（表面的に）管理する農道がある。農道沿いに家があり、後退して道幅が4m確保された場合、市道ではなく、農道として農林土木課の方に管理をお願いできるのか。</p>	<p>現状では農林土木課で管理することは難しい。きちんとした基準が決まっていないが、農道の扱いでも家が建つことで生活道路として管理できる場合もある。</p>
その他：交通安全対策	
<p>旧県道（現市道）は追い越し禁止であるが、ラインがほとんど消えており、スピード超過の車もある。引き直しをお願いしたい。</p>	<p>現在の県道（禎瑞バイパス）ができるまでは、交通量が多く、警察が追い越し禁止ラインを引いた。交通量が減っているのなら、禁止を解いて白線にすることも考えられるが、スピードが出ているなら、追い越し禁止ラインの引き直しを県警に要望していく。</p>

参加者の発言要旨	市の発言要旨（及び対応）
<p>朝の通勤時間帯に、八幡の土手沿いから高丸を通り抜け、産業道路（新居浜方面）に合流する車両があり、スピードも出ている。通学路にもなっており、通学中の児童と対向する地点（高丸地区内）にカーブミラーを設置していただきたい。</p> <p>一旦停止の規制がない所も危険である。</p>	<p>現地を確認させていただく。</p> <p>通学路の安全対策には力を入れていこうとしている。関係機関と連携を図りながら対策を講じていきたい。</p> <p>⇒（後日対応）<u>今年度中にカーブミラーを設置する予定。</u></p>
<p>その他：学校運営（統合）の方針、災害対策</p>	
<p>禎瑞小学校の児童数が減っている（現在65人）。県立高校は統合の計画案が出ているが、市内小学校では、禎瑞、氷見、橘の統合など、何か動きはあるのか。</p> <p>先日、防災訓練の際に市長から、禎瑞小学校の位置は災害（津波）が発生すれば、危険であるとの発言があった。そのような点も含めて、どのような計画を考えているのか。</p> <p>地域づくりの観点からは、小学校を存続してほしいとの声もある。少ない人数で児童一人ひとりに目が届きやすい反面、子ども同士の繋がりを考えると、子どもにとって少ない児童数が良いのかどうか、それぞれの目線から考えていただきたい。</p>	<p>現役の保護者世代からは、良い環境で子ども達を教育してほしいという声がある。望ましい教育環境（学校の規模など）について、子ども、保護者、教員へアンケートを取っており、今後のあるべき姿を創出していきたい。</p> <p>防災訓練の時に言った禎瑞小学校の位置について、子どもを守る環境かどうかを頭をよぎる。例えば、西部公園の位置に「西条西小学校」（禎瑞、氷見、橘の統合）を建てるのはどうかという考えも浮かぶ。</p> <p>災害関係では、今後も地域と連携しながら対応したい。</p>
<p>【まとめ】</p>	
<p><市長> 空き家問題は、地方都市が抱える実態。子どもの人数の話もあったが、地域が衰退しないようにする瀬戸際にある。先送りしてきた課題を解決しようとする時、不満を抱かれることもあると思うが、ここで方向を定めなければ、次世代にバトンタッチができないという思いで判断していく。</p> <p><連合自治会長> 先日は、防災訓練もあり、「防災」そして「空き家」、「人口減少」というような課題がある。校区内の組織の皆さんの協力、ご意見を得ながら、市と協働し、よりよい禎瑞にしていきたい。</p> <p><当日の様子></p>	

