

平成28年2月26日

# 今治市空家等対策委員会議事録

都市建設部都市政策課

日 時 : 平成 28 年 2 月 26 日 (金) 午後 1 時 30 分～午後 3 時 25 分

場 所 : 今治市役所 第 2 別館 11 階 特別会議室 3 号

議 案 : 会次第のとおり

(出席委員) (五十音順)

荒木 貴大

大野 順作

近藤 貞明

田中 弘

服藤 竹虎

藤井 信子

松本 堅固

渡辺 望

渡辺 正隆

(宮岡等委員の代理)

以上 9 名

# 平成27年度 第2回 今治市空家等対策委員会

日時 平成 28 年 2 月 26 日 (金)  
午後1時30分～

場所 本庁第2別館11階 特別会議室 3 号

## 会 次 第

- 1 開 会
- 2 開会挨拶
- 3 議 事
  - (1) 今治市空家等基礎調査について
  - (2) 今治市特定空家等判定基準(素案) について
  - (3) 今後のスケジュールについて
  - (4) その他
- 4 閉 会

## 午後1時30分 開 会

### 都市政策課長

お待たせいたしました。定刻が参りましたので、ただ今より、平成27年度第2回今治市空家等対策委員会を開催させていただきます。委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。私は、都市政策課長の曾我部と申します。どうぞよろしくお願ひします。

本日は、愛媛県今治警察署生活安全課課長の上岡委員さんが、業務のご都合により本日ご欠席でございます。また、愛媛県東予地方局今治土木事務所長の宮岡委員さんの代理で、愛媛県東予地方局今治土木事務所、管理課長の松本様のご出席をいただいております。本日の会議は9名ご出席いただいております。本日の会議は9名ご出席いただいております。本日の会議は9名ご出席いただいております。今治市空家等対策委員会規則第5条第2項に規定の開催に必要な定員であります過半数を満たしておりますので、これより委員会を開催いたします。

それでは渡辺会長から、委員会の開催にあたりまして一言ご挨拶をいただきたいと存じます。

### 渡辺会長

皆様こんにちは。本日はご多忙中にも関わらず、第2回の空家等対策委員会にご出席賜りまして、誠にありがとうございます。さて、前回第1回目の会議では、空家等対策の推進に関する特別措置法の説明と、当委員会での方向性を議論し、決定した次第でございます。今回は、今治市全体の空家に関する基礎調査が終了し、その結果報告が事務局よりあると聞いております。その結果を聞きながら、また今日の議題の議事2にありますように、特定空家の判定基準について、ご議論を賜りまして方向性を決定したいと考えています。本日昼のNHKのニュースで、国勢調査の速報が報道されておりましたが、大正時代に一度減って以降初めて日本が人口減少に転じたと聞きました。また、それに関連して、空家に関しても数々の報道が伝えられており、それほど全国的な問題としてクローズアップされております。この今治市におきましても、山間部、島嶼部、そして旧市街地においても、事務局から聞く限りでは、空家が増えているとのことです。空家になれば色々な問題が今後生じてくる可能性があります。そのような空家が1つでも減るような提言が出来ればと思います。本日当委員会発足後、第2回目の会でございます。皆様方から忌憚のないご意見を頂き、それが空家等対策の推進に向けた大きな力となりますようお願い申し上げます。開会のご挨拶とさせていただきます。

### 都市政策課長

ありがとうございました。それでは議事に移ります。渡辺会長に議事進行をお願い申し上げます。よろしくお願ひします。

## 渡辺会長

それでは議事を進めてまいります。

まず、規定によりまして、議事録署名人を指名させていただきます。今回の委員会につきましては、大野委員さん、田中委員さん兩名にお願いします。後日議事録のチェックをお願いします。

次に、議事録の公開についてお諮りいたします。今治市の付属機関等に関する基本指針により、議事録につきましては原則公開といたします。ただ、会議終了後に市のホームページへ掲載としておりますが、委員の皆様には自由な議論をしていただくため、発言者の氏名については公表しないこととしたいと思いますがよろしいでしょうか。

(異議なし)

異議なしとのご発声がありました。それでは、議事録については、発言者の氏名を伏せて、一部公開とさせていただきます。

それでは議題1、『今治市空家等基礎調査について』でございます。その概要について事務局よりご説明をお願いいたします。

## 事務局

事務局の空家対策係、伊藤です。よろしく申し上げます。座ったまま説明させていただきます。

(説明：約8分)

## 渡辺会長

ありがとうございました。今の説明の中で、質問や追加説明が必要な方はいらっしゃいますか。無いようですが、話の途中でフィードバックしながらもう一度確認したい事がありましたらご質問をしてください。

それでは、議題2に移ります。『今治市特定空家等判定基準について』です。一番のキーポイントになると思います。これにつきましても、県の指針が出ているので、その点も併せてご説明をお願いします。

## 事務局

それでは、『今治市特定空家等判定基準について』説明させていただきます。

(説明：約36分)

**渡辺会長**

ありがとうございました。非常に細かい内容を含んでおりますので、私自身も頭の整理をしなくてはならないです。皆様も内容の整理を含めて5分ほど休憩したらと思います。

(休憩：約5分)

**渡辺会長**

それでは、時間となりましたので審議を再開します。事務局より国のガイドラインを受けての県の指針説明がありました。それを踏まえた上で、今治市案が出ております。今までの事務局からの説明で確認したい箇所があれば、ご意見をお願いします。

**A委員**

特定空家であるということは、当然空家であるのですが、特定空家を判断する前に、まずは空家かどうかの判断基準を作成されるのですか。ルール作りとして、仮に特措法に基づいて動き出した際、今回は外観目視で判断していますが、空家かどうかどのように判断したか教えていただきたい。特定空家の判断基準を作っても、年に1回使用していると言われれば空家で無くなってしまいます。空家でなければ特定空家にならないことになるのです。空家かどうかは抜け道になってしまいそうなので、その点について基準を作るか、もしくはあえて基準を作らないか確認させて欲しいです。

**事務局**

空家の判断基準については、委員さんご指摘のとおり1年間放置されている状況が続けば空家となるのですが、年1回使用すれば法律的には空家ではないこととなります。これは難しい問題で、倉庫で使っていても空家にはならないこととなります。これをどこまで空家という基準を法律に基づいて明記し、今治市としての判断基準を作るのかは難しいと思います。

**A委員**

ただ、あえて書かないという方法もあると思うんですよ。法律に明記されていませんので。空家の定義はありますが、年1回使用という明確な記述はありませんので。

**事務局**

また、年に1回というのも本人の意見を鵜呑みにするか否かの問題もありますので、実際に事務局として基準を作るのはなかなか難しいと考えます。

## 事務局

現段階では、空家の定義づけは事務局として難しいと思います。その中で、今治市の特定空家等の判断基準を示しておりますが、県基準より範囲を狭めて、一見して当然住んでないと思われるレベルまで絞って、特定空家に判断したいと考えております。そういう考え方が一部含まれていることを考慮していただければと思います。

## 渡辺会長

現段階で、空家の定義づけについては事務局として難しいのではないかと、話を聞きながらそう思いました。そのため、特定空家の判断基準について、今治市案が県基準より範囲を狭めることによって、誰が見ても住んでいないだろうと思われるレベルまで絞り込んだ家を特定空家にしたいと考えておられる。そういう考え方も確かに一部含まれていると思います。恐らく、今後いずれかの段階で出てくる問題かと思われませんが、レジュメの29ページで、今治市素案は特措法に基づかない『お願い』等で対応となっております。これから作る基準上であっても、猶予措置を設けた上で進めると。先ほどレジュメの8ページですが、これは事務局の伊藤係長達のご努力の結果ですが、相談が78件あり28件対応してくれています。この28件を猶予措置の段階で増やせれば、よりよい空家対策が出来るのではないかと考えております。ただ何も目安がないのは問題があると思います。ある程度期間の指標を委員会でも作るべきだと思います。また、それはこれから徐々に議論をしたらと考えています。

それでは、事務局からいくつかの提案がありました。32ページですが、県の基準より狭めたのが今治市案であると把握しております。その中でカテゴリー1の周囲への影響です。周囲に建築物がない場合、これについて影響範囲をどうするか。集落から離れた家については、特定空家の概念から外してもいいのではないかと事務局案です。特措法の目的も周辺住民へ危害を及ぼさないというのが1つの立法趣旨だと考えます。私は除外しても構わないという意見ですが、皆様どうでしょうか。

## B委員

集落性という言葉が適切かどうかというのが気になります。少し抽象的な気がします。周囲が公共用地、例えば避難通路や公園等に面している場合は、集落の有無に関係なく、ある程度考慮しなければならないかと思えます。建物の高さや水平距離について、判断が難しいと考えますので、集落という言葉がもう少し具体的なものになればいいなと思えます。

## 渡辺会長

集落性の概念について、B委員さんご自身でどうお考えですか。

#### B委員

集落性の概念は難しいですが、県基準では、周囲への影響を 45 度で規定し、その有無で判断しようと考えていると思います。それではあまりにも対象空家が多くなってしまいます。

#### 渡辺会長

事務局の説明では、県基準を採用すると、旧市街地はすべて対象空家になるのではないのでしょうか。2 階建ての平均高さが 8m 位で、4 方すべて 8m の敷地幅が無ければ対象になります。そのため 45 度というのは少し改善が必要かと思えます。集落性についてはどうでしょうか。市の基準で何か集落性の基準になるものはありますか。例えば 50 戸連たんとか。何か似たような規定があればと思うのですが。

#### C委員

私は距離だけで判断するのは難しいと思います。また、離れている場所でも、倉庫に利用しているなど様々な状況があります。その中で、特にゴミは 1 箇所に集まります。1 度ゴミが捨てられると、次々と増える傾向にあると思います。集落から離れても、何らかの方法で対策をと考えています。倒壊の危険だけでなく、臭いや防火、防災の観点からも空家の場合対応が必要かと思えます。

#### 渡辺会長

ゴミについては、1 度ゴミ置場になると次々と捨てられる危険性があるかと思えます。法の趣旨である周囲の環境に対しても、特定空家の概念にも記載されていますので、非常に難しい判断だと思います。1 点目の影響範囲の設定をどうするかですが、郊外の一軒家でも場合によっては、社会的な影響があるというご意見でした。しかし、それでは島しょ部、山間部すべて指定するようになってしまいます。皆様他にご意見ありますか。

#### A委員

ゴミの話については、ガイドラインの別紙 2 にあります『そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態』とあります。こちらで検討してはいかがでしょうか。現在の議題が別紙 1 の基準作成なので、別紙 2 で検討してはどうでしょうか。私個人としてはある程度、影響範囲を設定しなければしょうがないのかなと考えています。

#### D委員

よろしく申し上げます。私も法律の趣旨を考えると、無理に特定空家にしなくても、柔軟に現場で対応すれば構わないと考えています。まずは、別紙 1 の倒壊に対する対応を考えて、ゴミ等は別紙 2 の検討時に再度検討したらと良



いと思います。

**渡辺会長**

では、物理的な倒壊によつての悪影響は、山間部等であれば原則無しという整理で構いませんか。ただ、B委員より具体的に集落性についての線引きをどうするかという事なのですが。

**D委員**

43 ページで、最終的に今治市における特定空家等の判断について、行き止りの家については外してはどうかとの意見でした。その場合、その後のフォローが出来なくなる心配があったのですが、その際は事務局として柔軟な方向性で考えられているので、43 ページのような整理で構わないと思います。

**B委員**

県の資料 16 ページに、避難場所や学校が近隣にあれば特定空家等に値すると思いますが、隣地が民地である場合は、極論ですが外してもいいのではないかと。ある程度被害が起きて、自己の敷地内で解決するし被害も最小限で済むのではないかと思います。その辺りを考慮してはいかがでしょうか。

**渡辺会長**

つまり、45 度ラインをすべてに適用するのではなく、隣地によっては判断を緩めるということですね。

**B委員**

そうです。すべて 45 度ラインで考えるのではなく、隣地によって基準を変えてはどうかということです。

**渡辺会長**

分かりました。ただ、今の議論は集落との問題で、限界集落に近いような地域では、そもそも角度を考える以前に対象から外すというのが事務局意見です。事務局としてはどのように整理されていますか。

**事務局**

今回提案させていただいているのは、我々が現場を見る中で、10 年以上放置されている危険な物件も多数ある中で、誰からも苦情がない山奥の空家まで特定空家等に認定する必要があるかと思い、提案させていただきました。方向性として、こういった周囲に悪影響の少ないものは、特定空家から除外したいと考えています。当然苦情があれば、所有者への手紙等で柔軟に対応したいと考えています。

#### 渡辺会長

先ほどB委員が提案されていた集落性の判断については、次回までに事務局で具体的な素案をご検討願えればと思います。色々な要素を加味して考えなければならぬと思います。例えば今盛んに指定されている土砂災害の絡みがあると思います。土砂災害の法律等で対応出来る範囲もあるので、整合性を取った上で提案していただければと思います。基本的には、あまり影響のない山間部等の一軒家については、対象から外してはどうかという方向性で次回具体的な案を出していただければと思います。

では次に、34 ページです。落下物に対する影響範囲です。先ほどB委員から話がありましたように、45度は厳しいのではという意見でした。ここで事務局からの素案では、特殊建築物等定期調査業務基準をベースにした考え方です。軒の高さの2分の1の水平面を影響範囲と設定してはとの素案です。これについてご意見を伺えればと思います。

#### E委員

2階建てで考えて、高さが8mなら影響範囲が4mと言うことですね。完全な安全を考えればキリが無いので、この辺が妥当ではないでしょうか。

#### A委員

45度ラインと特殊建築物等定期調査業務基準、どちらが合理的なのかで判断すればいいと思います。建築的な事なので難しいですが、特措法以外の分野で現在運用しており、支障が無いのであれば45度にしなくても事務局案で構わないと思います。

#### F委員

先ほどの意見と同じような意見です。倒壊と落下物で角度が変更されているのですが、変更する理由について説明して欲しいのですが。

#### B委員

倒壊と落下物の違いですが、倒壊にある45度の定義は、建物がそのまま横に倒れるのを規定しています。落下物は放物線を描いて落下しますので、2分の1になっているのだと思います。

#### 渡辺会長

台湾で最近ビルが倒壊しましたが、具体的に高さ8mあれば、水平方向へ8m倒れる事由はありますか。

#### B委員

その可能性はゼロではありません。阪神淡路大震災では、基礎ごと倒れる事例もありました。しかし、今回の空家については、老朽化しているものでありえないと思います。木造自体が45度で倒れることはまず無いと思います。

#### 事務局

B委員さんがおっしゃる通り、木造の場合は屋根に重量があるので、柱が倒れても屋根は下に落下するため、45度で倒れる事は無いと思います。先ほどB委員がおっしゃった通りだと思います。今回は33ページの軽量物と重量物の仕分けをしたいので、特殊建築物等定期調査業務基準を事務局として提案させていただいた次第です。市街地では、老朽家屋が多数あります。すべて落下物の影響範囲を確認すると、かなり多くの空家を調査することになります。そのため山間部等の離れた空家について、落下物に関しては影響範囲を考える中で、トタンが飛んだ場合はかなり遠くまで飛んでしまいますので、それを全部調査するのは難しい。そのため、目安として2分の1という基準を事務局としては採用したいと考えています。

#### 渡辺会長

あくまで木造の基準ですので、それを踏まえて考えていただければと思います。事務局の考え方は、2分の1を影響範囲に設定したいという意見ですが。

#### G委員

基本的な考え方は、皆様が言われたとおりで構わないと思います。その際、45度と2分の1では、対象家屋の数字がどの程度違うのですか。

#### 事務局

今年度の調査で把握しているのは、不良空家の数と、それらが住宅地図上でどこにあるかの把握です。1件ごとの詳細な調査は出来ておりません。来年度に不良空家1139件に対して、今回ご検討する基準を当てはめて、それぞれどのような状況なのかを調査することが、来年度の調査事項であると考えております。ただ具体的な個々の案件については、やはり詳細な調査をしなければ分からないので、その点ご理解をいただければと思います。

#### 渡辺会長

それでは、落下物に対する影響範囲は2分の1を採用して進めていくということでは構いませんか。

(異議なし)

ありがとうございます。3 点目ですが、35 ページです。空家の周囲が通常全くと関わりの無い農地、山林である場合は、影響範囲にしないで構わないという意見ですが、皆様どうでしょうか。

#### H委員

これに関しては、影響範囲にはしないでいいと思います。ただ、1つ気にかかっているのですが、32 ページのような一軒家をどうするかという話です。友人が実家を解体しました。理由は他人が住む可能性がある。それと火が出たら問題になるのが怖い。その 2 点で解体しました。山頂の家も同じだと思うので、特定空家でないので対応しないではなく、住民からの苦情があれば、市は対応します。こういう文言が入っていればいいのかと思いました。

#### 渡辺会長

8 ページにもありますが、今まで市として対応した実績もありますので、最終的な案を作る際、どこかに明示できるように出来たらと思います。ちなみに特定空家の判断も委員会で行うのですか。

#### 事務局

容易に判断できるものは事務局で対応したいと考えています。色々と判断が難しい案件がありますので、その際は委員会に諮りたいと考えております。

#### 渡辺会長

わかりました。一軒家であっても、特殊なケースがあるので、その補足については事務局で考えていただければと思います。それでは周囲が農地や山林の場合は、影響範囲としないという整理でよろしいですか。

(異議なし)

ありがとうございました。4 点目ですが、36 ページです。『多数の者が使用する施設等』と『避難路等重要な道路』の取り扱いです。県基準では両方影響が大きいのでレベル 3 とされています。多数の者が使用する施設等とは学校、病院、大規模店舗を想定していると思います。これらの施設は比較的敷地面積が広いと考えられるので、空家等対策以外で対応出来るという表現になっております。空家等対策以外とは、具体的にどのようなものを考えていますか。

#### 事務局

空家対策以外としては、学校、病院、店舗などは、危険な場合は、各々が法律施行前からそれぞれの所有者自体が働きかけを行いますし、隣接物件から落下物等があるのであれば、フェンス等で自己防衛的な措置を行うと思います。

空家だからすべてこの法律で対応するのではなく、こういった施設は広いので影響が少ないのではないかと思います。施設によってではなく、影響の有無で判断する提案をさせていただきました。

**A委員**

県の方は明確な基準を定め、広く対象範囲を設定しているのだと思います。ただ、使い勝手が悪くなければ、多数の者が使用する施設や重要な道路以外を別で判断し、使い勝手がいい素案にすれば構わないと思います。

**渡辺会長**

周囲の施設まで検討するのであれば、かなりの広い範囲を議論しなければならないので、先ほどの発言のとおり影響の有無で判断してはどうかとの意見でしたが、いかがでしょうか。

(異議なし)

ありがとうございます。範囲が際限なく広がるのも防止しなければなりませんし、使い勝手のいい基準作りの観点から考えても、このような素案の整理を進めて参ります。

**D委員**

不良空家 1139 件のうち、何件が特定空家の対象になるか分からないのですが、将来 1139 件の順位付けも考える上で、施設の用途も考慮する必要性が生じる可能性があると思います。今対応することではないのですが、参考までにお話させていただきました。

**A委員**

特定空家の判断ではなく、特定空家内の優先度をつけるということですね。

**D委員**

そうです。特定空家内でも順位付けが必要になる可能性があります。その際には、多数の人が使う施設の方が優先されるのかと。将来の運営上必要になる可能性があるのではないかとの思いです。

**渡辺会長**

恐らく、学校、病院、店舗等ならば、事業者等が対策を講じている可能性が高いので、その辺りも基準作りの中に入れていくという事を追加で考えていければと思います。

今までの議論で、来年度については詳細調査を行うなどの事業を進めていく

と思いますが、議題の3について事務局の説明をお願いします。

**事務局**

それでは『今後のスケジュールについて』説明させていただきます。

(説明：約3分)

**渡辺会長**

今後のスケジュールとして、平成30年の計画策定に向けて時間は少ないですが、平成28年度の詳細な調査を待った上で皆様と議論を進めたいと思います。

また、今回の議題の中で保護すべき個人情報には特に無かった認識していますが、いかがでしょうか。

**事務局**

今回はございません。

**渡辺会長**

それでは、他にご意見は無いようなので、本日の議事を終了させていただきます。円滑で尚且つ活発な議論をしていただきましてありがとうございました。長時間に渡りご協力いただきありがとうございました。また、次回もよろしくをお願いします。

午後3時25分 閉会