

平成28年5月16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 5 月 16 日（月） 午後 1 時 35 分～午後 3 時 00 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

上岡 雅展

大野 順作

近藤 貞明

田中 弘

服藤 竹虎

松本 賢固

渡辺 望

渡辺 正隆

（宮岡等委員の代理）

以上 9 名

平成28年度 第1回 今治市空家等対策委員会

日時 平成28年5月16日（月）
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) 今治市における空家等の動向について
- (2) 今治市特定空家等判定基準について
- (3) 今後のスケジュールについて
- (4) その他

4 閉 会

都市政策課長

お待たせいたしました。

定刻より少し時間が過ぎましたが、ただ今より、平成 28 年度第 1 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ありがとうございます。

私は、都市政策課長の曾我部です。よろしくお願いいたします。

本日の委員会では、愛媛県東予地方局今治土木事務所所長の宮岡委員さんが公務のご都合のため欠席でございます。代理としまして、愛媛県東予地方局今治土木事務所管理課長の松本賢固様が出席されております。また、国際ソロプチミスト今治会長の藤井委員さんが、ご都合により欠席でございます。

従いまして、本日の会議は 9 名のご出席をいただいております。『今治市空家等対策委員会施行規則』第 5 条第 2 項に規定の開催に必要な定員である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思います。

渡辺会長

皆様こんにちは。本日は、大変ご多忙中にも関わりませず、平成 28 年度第 1 回今治市空家等対策委員会にご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

さて、昨年度から数えまして、今回で 3 回目となる当委員会ですが、平成 27 年度の調査結果について、もう少し掘り下げた説明があると聞いています。また、特定空家の判断基準につきましては、概ね方向性が決定したものと思います。ただ、何点か再検討を事務局にお願いしていただきたいと思いますので、本日はその説明をお聞きしたいと考えています。ご存知の通り、4 月 14 日に熊本地方で大きな地震が発生し、何千棟という家屋が倒壊いたしました。この中には老朽化した空家もあったと考えられます。四国でも、近い将来南海トラフによる地震が発生すると想定されています。その際は、残念ながら熊本と同様に大きな被害を想定せざる得ない状況だと考えます。現在放置されている空家について、管理が適切にされていないため、被害が拡大する可能性が十分あります。そのため、老朽化した空家の対策もしっかりしなければならないと感じます。本日も委員の皆様から忌憚の無いご意見を頂き、本委員会が空家対策の推進になるようお願い申し上げまして、開会の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。それではこれより議事に移ります。渡辺会長に議事進行をお願い申し上げます。よろしくお願いいたします。

渡辺会長

議事に入る前に、事務局より事務的な依頼がありました。委員会中では、皆様の発言は聞き取れるのですが、議事録を作る際、録音の音声聞き取りにくいとの事なので、お手数ですが、マイクを机の上に置いています。発言の際はマイクの使用をよろしくお願いいたします。

それでは議事に移らせていただきます。まず議事録署名人の指名をさせていただきます。本日は服藤竹虎委員と渡辺望委員の両名を指名させていただきます。よろしくお願いいたします。次に、議事録の公開について諮りたいと思います。今治市の『付属機関等に関する基本指針』によりまして、議事録は原則公開とさせていただきます。会議終了後、市のホームページに掲載することとなっております。そのため、委員の皆様自由に発言していただくため、発言者の氏名については、従前どおり公表しないこととしたいのですがいかがでしょうか。

(異議なし)

異議なしという事なので、議事録につきましては、発言される方の氏名を伏せて一部公開とさせていただきます。

それではお手元の会次第に沿って進めて参ります。議題 1、『今治市における空家等に動向について』です。これにつきまして、事務局より説明をお願いします。

事務局

都市政策課空家対策係長の伊藤です。よろしくお願いいたします。座ったまま説明させていただきます。

(説明：約 6 分)

渡辺会長

ありがとうございました。以上で事務局からの説明は終わりましたが、何か説明の中でご質問、ご意見はございませんか。

無いようなので、次に議題 2、『今治市特定空家等判定基準について』です。事務局より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断基準について』説明させていただきます。

(説明：約7分)

事務局

影響範囲について説明させていただきました。まだ議題2の途中ですが、ここで一旦説明を切らせていただき、P17～20の中で、影響範囲の考え方についての案が妥当か。またこの他にも意見はないか委員さんに議論していただければと思います。

渡辺会長

ありがとうございました。今後事務的な作業の中で、非常に重要な項目でございます。忌憚りの無い意見を頂ければと思います。案としては、案1、案1-2、案2の中に3種類あり、概ね5つの案が事務局より示されております。委員の皆様のご意見を聞かせていただければと思います。

A委員

旧市内は50戸/3haが多くありますし、島嶼部では10戸/3haが多くあると思いますので、そのあたりを考えると、いますぐ決めるというのは難しいと考えてます。

渡辺会長

ありがとうございました。法律が周囲に悪影響を及ぼさないための概念を考えますと、一番影響度が少ないのは案1-2。50m以上離れていると、周囲に与える影響は少ないという整理になると思います。おそらく案2のうち、10戸/3haであっても、ある程度影響の範囲内に入ってしまう。

B委員

50m範囲の考え方が一番分かりやすいと思います。ただ、影響の有無について、幹線道路に面しているか否かの判断はしなければならないと思います。

渡辺会長

非常に重要な指摘をしていただきました。やはり、公共物に対する影響度。特に言われている避難路の確保の問題については、やはり周辺建物の影響以外にも、公共物の中で、尚且つ重要なインフラについては考えるべきというご提案でした。ただ、それは別途考えることとして、状況的に考えると、案の1-2あたりが事務的にもいいのかなと思います。

C 委員

確認事項なのですが、前回の考え方を進めていくにあたり、別紙 1～4 で話をしたいと思うのですが、今議論しているのは『そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態』をテーマとして話をしていると思います。前にガイドラインの別紙 2～4 について、衛生上、景観上、生活環境上の問題は、ここには入らないで構いませんか。

渡辺会長

環境面は、この後の議論にありますので。

C 委員

あくまでも、今の議論は別紙 1 での判断でよろしいですか。

渡辺会長

その考え方で構いません。他に意見が無いようなので、引き続き事務局より説明をお願いします。

事務局

貴重なご意見ありがとうございました。それでは残りの部分を説明させていただきます。

(説明：約 26 分)

渡辺会長

ありがとうございました。以上で議題 2 の説明が全て終わりましたが、ご意見ございませんか。本日の議論で、今年度の調査範囲を決定しますので、よく議論していただければと思います。

D 委員

1 点確認ですが、レジュメの P42。環境面での悪影響の判断基準ですが、国の定量的な基準が無いとのことでしたが、他法令で措置されていないのですか。臭気や騒音など他法令で措置されていると思いますが。国のガイドラインでは載ってないため、当面特定空家と判断しない。その話は聞いて分かるのですが、別紙 1 に関しては細かな判断基準があるのに対し、環境面は定量的な基準が無いため、特定空家ではなく文書でお願いと言っていました、本当に無いのかなと感じています。将来的には明確な基準が必要になる可能性があると思いますが、いかがでしょうか。

事務局

確かに国のガイドラインによると、定量的な基準が無いのですが、県の基準で臭気に関しては一応示されております。ただその基準が工業系の臭気なので、今回は一般的な家屋が対象となっており、県の基準はそぐわないと考えています。また景観等の環境面では、実際我々が現場を確認する中で、周囲から見ればゴミであっても、本人はゴミではないという主張も当然可能です。誰が見ても落書きであっても、本人はアート、芸術作品だという事案があると思います。環境面で明確な基準が出せるのは、立木のはみだし位しかありません。非常に難しい中で、事務局も今年度詳細な調査を行います。当然1棟ずつ調査しますので、国のガイドラインにある項目については調査しますが、環境面で特定空家にした場合、当然所有者と対立する可能性もあります。そのため、当面の措置とさせていただきます、誰が見ても環境面でアウトの場合は、再度委員会に紹介させていただきます、どうするかの検討をさせていただいたらと考えています。

E 委員

環境という事で話が出ていますが、容易に出入り出来る木造の建物があります。そういう時は市に連絡すると、所有者が取りあえずの応急対応をしてくれるのですが、その際は何回か文章または口頭で指導した後に特定空家へ移行するのですか。何回も修理していると、周囲の住民が不安になるのです。それとも修理等で対応しているので何回も同じように文書で指導するのですか。

事務局

確かにその都度対応するのは仕方がないと思います。根本的な解決をして欲しいのですが相手次第です。ただ、回数だけでなく、空家の程度もあるので、そういったルール作りも実際の運用の中で作成できたらと感じています。まだ空家の法律が出来て1年なので、2~3回指導した経験はあるのですが、何年ものスパンで指導した経験がありません。その点も含めて委員会の中で判断していただければと思います。

F 委員

先ほどの環境面ですが、治安環境についてどうお考えですか。地域の方々の話によると、不審者が住んでいるとか、子供が空家で火を使っているなど、地域住民が不安になっている話を聞いております。衛生環境だけでなく、治安環境についてもどのように考えているか教えていただければと思います。

事務局

治安環境について言いますと、空家に学生が入っているなどの通報があり、対応したケースもあります。しかし、すべての空家に共通する事です、所有者の管理意識に尽きると考えております。言われたように、項目として不特定

多数の者が侵入できるという項目はあるのですが、大きな項目の中の1つであり、言われた部分で十分対応出来るかどうかは分かりません。対応出来るかどうかは分からないのですが、そのような空家の情報があれば市としても対応を検討していきたいと考えてます。ただ、そういう物件に関しては、所有者が特定出来ない事が多々あります。

C 委員

これは要望ですが、地図を見ても蒼社川沿いにも多くの空家があります。河川区域は別として、その周囲にも多くの空家があります。そのあたりの対策を行っていただければと考えています。

渡辺会長

ありがとうございました。色々な議論をしていただきましたが、まず頭の中に入れておかなければならないのは、P15 にあります空家の定義があります。また、臭気の問題についても、私個人の意見ですが、そこで誰も生活していない場合、臭気は発生しにくいと思います。逆に人がいれば臭気が発生すると感じております。1年以上空家になっていると、臭気の発生のしようがないと。動物の死骸でもあれば別ですが。それと、P28 を見ていただきたいのですが、影響の範囲は『周辺に使用建築物等がなく、特に影響が認められない場合は、特定空家等に判断しない』となっています。幹線道路等があれば、特に影響があるという概念で進めていけばと考えています。また環境問題が多いと思いますが、『ただし、住民からの通報等により個別に悪影響が確認された場合は、特定空家等の判断を行うこと』となっていますので。

G 委員

環境面で悪影響の項目を設けたというのは、このデータを集めるにあたって、これらが空家予備軍だと事務局が認識し易くするためかなと考えてます。その上で、今後運用上でのデータベースとして持っておき、C判定ならば、所有者へ管理を促すような感じでよろしいですか。

事務局

はい、基本的には、そのような感じで考えております。今回は1棟毎に詳細な調査を行います。こういった機会を逃すと、次に調査をすれば別途費用が発生しますので、雑草などは1年以上経過すると状況は変わりますが、せっかく調査を行うので国のガイドライン程度は調査したいと考えております。

H 委員

建物の危険と、環境面での考え方ですが、建物に関しては、そのままで構わないと思います。環境面で何かあった時に特定空家にするかどうかですね。建

物からの特定空家と、環境面からの特定空家にする判断基準が難しいですね。建物としては空家でも問題ないが、その敷地内のゴミ等や人の出入りなどの判断基準が難しいと思います。今後その調査結果について教えていただければと思います。

渡辺会長

あくまでも、空家に関する特措法では、1年以上不使用の場合に限って網がかかるので、仮にもそこで生活している以上は、どんなに悪影響を及ぼしてもこの法律ではカバー出来ない。そのためこの法律では制約があるということです。むしろハードルが高くなっていると思います。

E 委員

調査につきましては、総合的な判断をすると思いますが、今のこのような時代なので、防災の面からもよく考えていただければと思います。熊本の状況を見ても倒壊等の危険が多々ありましたので、防災の面からも考えていただければと思います。

渡辺会長

おそらく法律の目的も防災を念頭に置きながら作っていると思います。そこは問題ないかと思います。それでは 2 号議案については、色々な意見を貰いました。影響範囲については案 1-2 を採用し、半径 50m 以内に使用建築物があるかどうかとします。これで、今後事務局が調査をするための行動指針が出来たのかなと思います。事務局の方からは何かありませんか。

事務局

先ほどから十分なお意見をいただいております。環境面については、非常に難しい判断になると想定されます。ただ、今回の調査項目について、P40 にも示していますが、細かな定量的な数値がありませんので、直感的に判断する部分の中でレベル 1～3 が出てくるとと思います。その調査を踏まえ、来年度計画策定の中で、そういった調査結果を基にご議論させていただければと思います。

渡辺会長

他にご意見ございませんか。無ければ 3 号議案に移らせていただければと思います。今後のスケジュールということなので、事務局より説明させていただきます。

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。

(約4分)

渡辺会長

ありがとうございました。空家等対策計画という事なので、物理的な対策と、既存空家の有効活用という2つの対策項目があると思います。最近の動向を見てみると、この特措法が出来てわずか1年ですが、国は地域振興の意味合いを兼ねて法律の改正の動きまで出ていると聞いております。そのため範囲が広がっていくような雰囲気を感じております。有効活用面についても、この委員会で協議しなければならないのかなと感じております。

それでは、以上をもちまして本日の議事は終了いたしました。本当にありがとうございました。最後に個人情報の有無の確認ですが、事務局どうでしょうか。

事務局

今回はございません。

渡辺会長

無いようなので、これにて議事を終了いたします。活発な議事進行へのご協力ありがとうございました。それでは進行を事務局へお返しします。以上で本日の会議は終了します。長時間に渡りご協力いただきありがとうございました。

事務局

本日はありがとうございました。長時間のご議論いただきました。結果を基に、今後の調査、検討事項に生かして参りたいと思いますので、引き続きご協力よろしくお願いします。

午後3時00分 閉 会