

平成29年8月31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 29 年 8 月 31 日 (木) 午後 1 時 30 分～午後 3 時 10 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

大西 誠

大野 順作

近藤 貞明

田中 弘

橋田 直久

(青野正人委員の代理)

服藤 竹虎

藤井 信子

渡辺 正隆

以上 9 名

# 平成29年度 第2回 今治市空家等対策委員会

日時 平成 29 年 8 月 31 日 (木)  
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) 会長・副会長の選出について
  - (2) アンケート調査について
  - (3) 空家等対策計画について
  - (4) 特定空家等の判定基準について
- 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。ただいまより、平成29年度第2回今治市空家等対策委員会を開催いたします。

私は都市政策課長の曾我部でございます。よろしくお願いいたします。

本日の委員会は、委員の皆様が任期満了に伴いまして改選されて最初の委員会となっております。

会長及び副会長が不在となっておりますので、会長が選出されるまでの間、私が進行を担当させていただきます。

なお、進行につきましては、お手元の資料「今治市空家等対策委員会 会次第」に従いまして進めさせていただきます。

まず初めに、開会にあたり都市建設部長の垣谷より ご挨拶 申し上げます。

### 都市建設部長

本日は、ご多忙中にもかかわらず、平成29年度第2回今治市空家等対策委員会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。

今回は委員会の発足から2年が経過し、任期満了に伴う委員改選後最初の委員会となります。

改選に際しまして、皆様に委嘱申し上げましたところ、快くお引き受けいただきありがとうございます。各界でご活躍されております皆様から貴重なご意見、ご指導をいただきながら、当委員会の運営を進めて参りたいと思っておりますので、どうかよろしくお願い申し上げます。

これまで、この委員会は当初から計6回開催しており空家等対策計画の検討や特定空家等の判定基準など、今治市の空家対策について貴重な意見をいただいております。

特に空家等対策計画は、今年度の策定を予定しており、計画の検討について最終段階となっております。

最近の報道では、国の対策として利活用に向けた報道が多くなっております。しかし、今治市では当初より、空家法の立法趣旨である老朽化して危険な特定空家等の対策を第一に計画を作成しているところでございます。

今回の委員会では、引き続き空家等対策計画の検討を行ってまいります。委員の皆様には忌憚のない意見をいただき、より良い計画を策定してまいりますのでよろしくお願い申し上げます。

### 都市政策課長

ありがとうございました。これより先は着座にて進めさせていただきます。それでは、会の進行に移らせていただきます。

改選後の初会合でございますので、委員の皆様をご紹介させていただきます。  
まず初めに、弁護士 近藤 貞明 様でございます。  
続きまして、不動産鑑定士 渡辺 正隆 様でございます。  
建築士 大野 順作 様でございます。  
今治市連合自治会 副会長 田中 弘 様でございます。  
今治商工会議所 事務局長 服藤 竹虎 様でございます。  
国際ソロプチミスト今治 理事の 藤井 信子 様でございます。  
愛媛県今治警察署 生活安全調査官 大西 誠 様でございます。  
愛媛県東予地方局 今治土木事務所長 青野 正人 様でございます。なお、本日はご公務のため、今治土木事務所 管理課長でいらっしゃいます 橋田 直久様に 代理で ご出席をいただいております。  
次に、公募委員の 荒木 貴大 様でございます。  
なお、今治市 民生児童委員 協議会 理事 越智 健二 様でございますが、本日はご都合により欠席となっております。  
ただいまの出席委員の数は、9名でございます。  
本日の会議は、「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ことを、ご報告させていただきます。  
議事に入る前に、事務局から「お願い」がございます。議事録の作成を円滑に進めるため、発言の際は、マイクの使用をお願いいたします。  
これより、議事に移らせていただきます。議題1「会長、副会長の選出について」でございます。  
これにつきまして、事務局から、説明いたします。

#### 事務局

都市政策課で課長補佐の馬越でございます。よろしく願いいたします。  
今治市空家等対策委員会の会長並びに副会長の選出につきましては、『今治市空家等対策委員会規則』第4条第2項に、「会長及び副会長は、委員の互選により定める。」と規定されております。以上でございます。

#### 都市政策課長

以上で事務局からの説明は終わりました。会長、副会長の選任につきまして、どなたか ご意見がございましたら、お願いいたします。

#### A委員

現在は、空家等対策計画の作成の途中であり、計画の策定には継続した議論が必要となります。したがって、円滑に会を運営するため、委員改選前と同様に、不動産鑑定士であり土地・建物等について専門的な知識をお持ちの渡辺委員さんを会長に、副会長は、法律の専門家

である近藤委員さんに、引き続きお願いできればと思いますが、いかがでしょうか。

#### 都市政策課長

会長には渡辺正隆委員さんを、副会長には近藤貞明委員さんをとのご推薦をいただきました。

他にご意見はございませんでしょうか。

(異議なし)

渡辺 正隆 委員さんを会長に、近藤 貞明 委員さんを副会長に、選任するということにご賛同いただけます方は、拍手をお願いいたします。

(拍手)

ありがとうございます。

渡辺正隆委員さんが会長に、近藤貞明委員さんが副会長に選出されました。

それでは、渡辺会長さんは、会長席にお移りいただきたいと思えます。

それでは、お二人に就任のご挨拶をいただきたいと存じます。

まず、渡辺会長さんに、お願いいたします。

#### 渡辺会長

皆様、改めましてこんにちは。

季節もようやく暑さが薄らいでまいりました。爽やかな秋の気候に移りつつあるような状況でございます。

先ほど部長さんからご報告がありましたように今回で7回目となります。

委員会でございますが、一番佳境といたしますか、最後の詰めの段階になっているようでございます。引き続いて皆様方の忌憚のない意見を引き出すのが会長の役目、そしてそれを上手にまとめ上げていくのが会長ならびに委員さんの協力というようなところでございますので引き続いてご協力のほどよろしく申し上げます。

会長としての能力は十分ではありませんけれども、近藤弁護士が副会長を就任いただいておりますので、おかしいなと思うところはアドバイスをいただけると期待しながら頑張ってまいりたいと思えます。よろしくお願い申し上げます。

**都市政策課長**

ありがとうございました。

続きまして、近藤副会長さんに、ご挨拶をお願いいたします。

**近藤副会長**

引き続きまして副会長を務めさせていただきます近藤と申します。よろしく申し上げます。

先ほど渡辺会長さんからもご指摘がありましたとおり、空家対策という新しい制度について、来年度から実施に向けてという重大な時期になっている会議だと思っておりますので、その副会長という立場ではありませんけど会長の補佐役として精一杯努めさせていただきたいと思っております。

皆様方におかれましてもご指導ご協力をいただければと思っております。簡単ではありますが挨拶とさせていただきます。よろしく申し上げます。

**都市政策課長**

ありがとうございました。

それでは、これより先の議事進行は、渡辺会長さんをお願いしたいと思っております。渡辺会長さんよろしくをお願いいたします。

**渡辺会長**

それでは早速ですが、これより議事を進めてまいります。

まず、議事録署名人の指名をさせていただきます。大野委員さんと田中委員さんのご兩名を指名いたします。よろしくをお願いいたします。

次に、議事録の公開についてお諮りいたします。今治市の「附属機関等に関する基本指針」により、議事録については原則公開とし、会議終了後、市のホームページに掲載することとしておりますが、委員の皆さんに自由に発言していただくために、発言者の氏名については公表しないこととしたいのですが、いかがでございましょうか。

(異議なし)

異議なしとのご発声がございました。

それでは、議事録については、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こといたします。

それでは、議題2「アンケート調査について」事務局より説明を求めます。

**事務局**

空家対策係長をしております伊藤でございます。よろしくお願いいたします。座ったままで説明させていただきます。

(説明：約 20 分)

**渡辺会長**

はい、ありがとうございました。事務局の方で詳細な資料の分析をしていただきまして、現在の今治市の空家の状況が概ね分かるようなアンケート結果であったと思っております。

議題というよりアンケート結果の報告でございますけど、今までの説明の中で何かご質問、ご意見等ございませんか。

意見がないようでしたら、私のほうから質問します。

回収したアンケートの内、宛名不明等が97通あるということで、おそらくこれが法律でいう本来のターゲットになるべき性格をもったものなのかなと思うわけでありまして、97通の地域的偏向性みたいなものはありますか。

**事務局**

時間の都合上まだ宛名不明で返ってきたのものについて集計等は行っていない状況です。

**渡辺会長**

はい、わかりました。今後この97通がどういう状況なのかが問題になる可能性が高いと思うので、そのフォローをきっちりしていただければよろしいのではないかと思います。

他にございませんでしょうか。

続きまして、議題3「空家等対策計画について」事務局より説明を求めます。

**事務局**

それでは、議題3「空家等対策計画について」説明させていただきます。

(説明：約 18 分)

**渡辺会長**

はい、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



ましたけれど、説明の内容等について何かご質問ご意見等ございましたでしょうか。

**B 委員**

13ページの外部関係団体と相互に連携を図るということですが、具体的にどのような形で連携をするのか教えてほしい。

**事務局**

現在のところ、具体的にどういった形で連携するかは、今後の関係団体との協議によりますが、空家の相談等に関しては市だけでは回答できる範囲は限られています。それぞれの専門分野の方と連絡や相談体制の構築や将来的な活用については、計画策定後に模索していくということにしております。

あと、今治市だけではなく県単位でもこういった他の機関と連携し、空家対策を進めようという流れがあります。そういった動向を見ながら、連携体制を進めていけたらと思います。

**渡辺会長**

ありがとうございました。B委員さんよろしいでしょうか。

**B 委員**

はい。

**渡辺会長**

各団体とも空家等の対策につきましては積極的に協力していこうという姿勢は持っていると思いますが、何せまだ動き出したところといいますかどういう問題点があるのか、どういう協力ができるのかということ自身もつかみながら対応していく段階ですので、時とともに熟成化していくというか体制ができあがっていくのではないかなと思っております。行政サイドからその辺りに関して何かありませんか。

**C 委員**

空家対策につきましては、私共も非常に重要であると認識しておりまして、個別の案件はあると思いますが、連携して取り組んでいきたいと考えております。

特に私供は、蒼社川の不法占有地の空家の除却ということで進めておりまして、その辺については今治市さんと連携しながら少しずつ前に進んでおりますので、今後もいろいろな連携をしながら取り組んでいきたいと考えております。

#### 渡辺会長

はい。ありがとうございました。

すでに具体的な事案もあるようでございます。

現在、全国的にも830万戸というような膨大な空家があると言われておりますけど、今治市も今回のアンケート調査をする中で、空家の数自身の捉え方も少しずつ精度が上がってきているのではないかと思います。色々な記事等を見ますと空家が本当に830万戸もあるのか、ちょっと多過ぎるとの意見も見たりしますので、実態が把握できるに従って少しずつ対処の仕方も変わっていくのではと考えております。

今後ともその辺りについては試行錯誤しながら進めていって、今度できる計画が100%だとは思わないので、状況に合わせて変化や改正をするという姿勢は必要ではないかなと基本的には思っています。

他にご意見等ございませんか。

#### D委員

資料の17ページの特定空家の措置のところですか。本日法令の原文を持ってきていないので確認したいのですが、第1段落で段階的にまず指導、勧告をします、それでだめなら不利益処分をします。

これは分かりますが、第3段落で緊急な場合には委員会とかの意見を省略します。

これも分かりますが、そういう緊急の必要があるときは、法令では不利益処分の前の指導、勧告も省略できますか。

#### 事務局

国の方針として基本指針等では空家等は所有権があるものですから、この段階をとばすことは今のところこの法律ではできないということです。

#### D委員

それでは、自然災害などの突発的な事象で緊急に措置を行う必要がある場合に、委員会の意見を求めることは省略できるにしても、その前段階の指導勧告はしないとイケないということですが、イレギュラーの時以外は段階的な措置の方がいいに決まっています。

だけどせっかく例外規定を設けているのだったら、この手順も省略できる法令になっていたかと思ったので。原文を見ていないので確認したかったので。

#### 渡辺会長

原文はありますか。

#### 事務局

この議論に関しましては法律ができた時から、各自治体からいろいろな意見が出ていて、国が出している『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るための必要な指針（ガイドライン）』があります。その中で特定空家等に対する措置の手順というのを読ませていただきます。

法に定める「特定空家等」として、法の規定を適用する場合は、法第14条に基づく助言又は指導、勧告、命令の手続を、順を経て行う必要がある。緊急事態において応急措置を講ずる必要がある場合であっても、法により対応しようとするのであれば同様である。これは、「特定空家等」の定義が「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある…と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、当該「特定空家等」の所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続を踏む趣旨である。

とあるので、基本的にはとばすことはできません。ただ、そういった危険な空家の対応は空家法だけが全てではないので、空家法以外の法律により緊急の対応を行なう必要があると感じております。

#### D委員

つまり他の法令で適用できる分に関しては適用して、それでおそらくカバーできるだろうということか。

#### 事務局

今の段階での国の見解はそういう形ですね。

#### D委員

今の質問のそもそもの着地点は先ほどのアンケートの結果で97件が行方不明になっている人たちがいるということです。

例えば地震などの突発的な事象が起こった時にその97件に対して誰に指導勧告するのかと思ったので。

免税点以下だから相続もされておらず、固定資産担当課も調査して

いないので、固定資産の所有名義人もはっきりわからず、登記は昔の名義人のままになっていると思います。そんな場合、指導勧告はとばせばいいじゃないかと思ったので。

#### 渡辺会長

ありがとうございます。非常にマニアックではないですが、おそらく全国的に一番問題になるご指摘ではないかなと思います。聞くところによると所有者不明の土地が日本全国で既に1割くらいあるのではないかとされています。そんなにあるのかなと思いますけど事実1割くらい登記ができてない状態のいわゆる田舎のほうにいった山林や畑、おそらく住宅もそうなのだろうと思うのですが。そういうことになるとうちの97件のうちの1つに起こりうることだなというふうに感じております。だからその辺の対応の仕方を市町村サイドあるいは特定空家の対応についても注視して対処しておかないといざという時に困るなというふうに私も思います。

名案が見つければいいのですが。それに伴って所有権移転に関してはかなり簡略化するような法制度の整備、改正が進んでいるように聞いていますのでその辺りも含めて国もいろいろと考えていくのではないかと考えています。D委員よろしいでしょうか。

#### D委員

はい。

#### 渡辺会長

他にご意見ありますか。

#### C委員

空家対策からだど踏み込みにくい話かもしれないのですが、発生抑制対策の話のところですけど、アンケートの5ページで空家となった理由ということで、住んでいた人の死亡や施設入所、転居があるのですが、これらは高齢者の一人世帯が含まれているのかと思います。

つまり高齢者独居世帯が空家の予備軍になっていまして、例えば突然そういう事態になった場合は、すぐに空家の問題が発生して、場合によっては即特定空家になるような家屋に住んでいる方も当然いらっしやるのだろうなと思っています。

発生抑制の面から特に財産権のことで、そういう事象になった場合は、非常に言いにくい話なので踏み込みにくい話だと十分認識していますが、そういう高齢者世帯の家屋について、例えばここに発生抑制に対するリフォームに対する助成などについて、「ご家族の中で話し

合われませんか」といった呼びかけのようなこともできるのではないのかなと思います。

その辺り実際問題どこまで踏み込めるかというのは、非常に微妙なところがあってなかなか厳しいとは思いますが。例えば市内の連絡体制の中に福祉部門の方も入っていただくとか、そういうようなことで情報交換をしながら、例えば高齢単身世帯、独居でいわゆる個別の一戸建てに住まわれている方などの情報もあれば、比較的話がしやすくなるのかなと思います。

空家となって1年か2年経ってどうしようもなくなってから話に来る。もしくは斡旋ないですかという話に来るよりは、事前に対応できるのでは。

空家対策としては、亡くなることが前提となるから非常に言いにくいのですが、市全体としてとにかく空家対策をやっていかないといけないので、そういう斡旋に対する支援も行いますし、住み続けるためのリフォームに対する支援へのPR活動に対して、こういったところをターゲットに考えることもできるのではないのかというふうに思います。

どこまで書き込めるのかどこまで連携できるかは非常に微妙なところがあるのですがその辺ご検討されたらいいかなと思います。

#### 渡辺会長

ありがとうございます。空家の利活用というか有効活用、空家になると技術的にこのあと話されますけど特定空家に該当してしまう確率が大きくなるということになりますので、有効利用の促進等につきましても法律でも謳われておりますので、今後全国的にその辺のネットワークなんかもできてくるのではないかというふうには思っております。

他に特定空家の技術的なものにつきましてもこの後説明がありますが、空家等対策計画全体の流れについて今のご説明の範囲内で何かご質問等ございますでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、続きまして、議題4「特定空家等の判定基準について」事務局より説明を求めます。

#### 事務局

それでは、議題4「特定空家等の判定基準について」説明させていただきます。

(説明：約20分)

#### 渡辺会長

はい。ありがとうございました。以上で事務局の説明は終わりましたけれども今の説明の中で質問等ございましたら忌憚のない意見をいただけたらと思います。

一番肝心の物理的な部分なのでE委員さん補足的なチェック等はありませんか。

#### E委員

判定基準のことなのですがレベル1、2、3の度合いといいますかひとつでもレベル3というふうに判断されればこれは危険としてみなされるという考え方でいいのですか。いろいろ調査項目が何点かあるのですがこの中に一つでもレベル3に該当する建物はレベル3という考え方でよろしいでしょうか。

#### 事務局

県の基準も一番高い判定を採用するとあります。何かその一項目でもレベル3になれば、その建物はレベル3となります。基本的にはこの判断基準というのは県の基準を参考にして作成しておりますのでそういった形になっております。

#### E委員

判定調査項目も最終的には点数は付けるのでしょうけど、意外と目視での判断いわゆる調査員の印象的なものがかなり入ってくるので、わりとレベル1、2、3の判定が難しいのが現実的にあるのではないかと思います。その辺が一つでもあるとなかなか難しいのかなと感じます。

一見してちょっとこれ倒れそうだなと思った建物であればレベル3に該当するのではないかと思うが、アンケートを見させてもらった中で、意外と私たちが一見して危険な空家だと思っても、実際所有している方管理されている方はそんなに思われていない方が比較的多いかと感じるところがあります。

特定空家の判断基準において、その辺のギャップが判定する方と管理者側との設定が見つかりにくいと思います。

#### 渡辺会長

田舎の家で盆と正月には帰ってこられるような方は、やっぱり使っているという認識を持っています。

使っている以上は特定空家にはならないから問題はないのかもわかりませんが、物理的に言えばちょっと危険度は高いかもわかり

ませんが。

#### 事務局

この判定基準ですが、昨年度の詳細調査で実際に使用した結果、危険なものは、一見して危険と判定されます。

特定空家候補となるのは、個別の判定というよりは、一見して危険であるかどうか、次の段階での外観目視の部分ですね。9ページの表で点数をつけて積み上げになったものが重要となる結果になっております。

したがって、個別判定の一個というよりも、危険な空家は複合的に危険となっていて、結果的には一見して危険もしくは外観目視での点数で積み上げていって特定空家の対象となるケースが多くなっております。

#### 渡辺会長

ありがとうございました。

#### 都市建設部長

先ほどE委員さんからご指摘がありましたように、完全に棟が落ちているとか、柱が何本か腐って目視でも傾いていると極端に言ったら横から押したら倒れそうであるといった、その時点で誰が見ても危険なレベルがあると思います。その後、先ほど係長が説明しましたように客観的にも点数判断ということで、9ページの表にあてはめて積み上げて100点以上であればレベル3ですよということで判断をしていきたいと。実際に判定すると100点を超えないケースが多いです。

専門家じゃなくてもこの家の床を歩きたくないなというような建物はレベル3ですが、そうでない家は100点を超えないケースが多いという状況になっています。

#### 渡辺会長

はい。ありがとうございました。この場でお話していかちよつとわからないですけど、今朝非常にショッキングな事案に調査で当たって、あらつというように目から鱗みたいな話を今からちよつとさせてもらったらと思います。

この4ページカテゴリー1の周囲への影響の図を見ていただいたらと思うのですが、まさにこのようなケースでした。調査対象の空家がある敷地が300坪くらいあって大きかったのだからこういうこともありうるのかなと思いました。

母屋と納屋があったのですが、所有者は納屋が道路側に傾いて危な

いので、迷惑をかけたらいけないから何とかしないといけないとずっと考えられていたようです。経済的に余裕もないというようなことで、緊急避難的にやった行動は何かといいますと、影響のない北西方向に向けて自らが引っ張って倒したということでした。

倒壊させた場合は、もう倒壊の危険はないわけなので。いざとなればこのような方法もあるのだなということを経験いたしました。

たしか倒壊してしまうと、特定空家の概念から消えますよね。緊急避難的にはこのようなこともありえるということは我々念頭に置いておくべきと感じたところであります。

当然敷地が広くて自分自身で壊しても北西方向なら誰にも迷惑をかけないことからというような条件が揃っていたということは言えると思います。自ら壊すことに関しては行政サイドからはいけないということは、C委員さん言えないのですよね。

#### C委員

言えないですね。

#### 渡辺会長

非常に目から鱗が落ちたというようなケースを経験したので披露させていただきました。だから費用的には非常にほとんどいらなないといえますか。ご自身も緊急避難というような認識は持つておられたようでございますけど。

他にご意見等ございませんでしょうか。

はいどうぞ。

#### D委員

今回は素人的な質問です。これは判断基準になるのですよね。案ですから。具体例があるのは有り難いのですが、この画像や住宅地図は載せても大丈夫ですか。これ私の家じゃないかということはないですよ。

#### 事務局

地図については都市計画図を使っているので、ゼンリンの著作権等はありません。写真に載せている空家は危険であったため、こちらの指導等によって既に壊されたもので今はない建物です。

現在は、これ以外に職員の関係者等で危険な空家の写真がありますので、所有者の方の承諾をいただいた写真を考えています。

#### 渡辺会長



はい。今事務局からも説明がありましたけども、今後この委員会も運営していく上では先ほどありましたように、空家等に関する個人情報がいまいろいろと聞き及ぶことがあるのではないかとお思いますけどもくれぐれも個人情報については最近非常に厳しいので漏洩することのないように十分注意していただきたいとお思います。他にないようでしたら以上をもちまして本日の議事は全て終了いたしました。特に今日ご発言の機会がなかったF委員さん、G委員さん特にご意見はございませんか。

**F委員**

はい。

**G委員**

はい。

**渡辺会長**

それではこれで議事を終了いたします。円滑な議事進行へのご協力ありがとうございました。

以上で、本日の会議は終了いたします。長時間に渡りご協力いただきましてありがとうございました。

午後3時20分 閉会