

平成30年8月10日

# 今治市空家等対策委員会議事録

都市建設部建築指導課

日 時 : 平成 30 年 8 月 10 日 (金) 午後 1 時 30 分～午後 3 時 20 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

越智 健二

近藤 貞明

田中 弘

橋田 直久

(高瀬 進委員の代理)

日和佐 秀彦  
(大西誠委員の代理)

藤井 信子

渡辺 正隆

以上 9 名

# 平成30年度 第1回 今治市空家等対策委員会

日時 平成30年8月10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) 老朽危険空家除却事業について
  - (2) 空家対策の実施について
  - (3) 特定空家等の検討について
  - (4) その他
- 4 閉 会

## 午後1時30分 開 会

### 建築指導課長

ただいまより、平成30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。

私は建築指導課長の村上です。よろしくお願いいたします。

委員会に入ります前に愛媛県今治警察署 生活安全調査官 大西委員さんでございしますが、本日 公務のため、欠席でございます。代理としまして、愛媛県今治警察署 生活安全課 生活安全上席係長でいらっしゃいます日和佐秀彦様にご出席いただいております。愛媛県東予地方局 今治土木事務所 高瀬委員さんでございしますが、本日は公務のため、欠席でございます。代理といたしまして、愛媛県東予地方局 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ご出席をいただいております。また、服藤委員さんが、ご都合により欠席でございます。

したがいまして、ただいまの出席委員の数は9名でございます。当委員会施行規則にあります開催に必要な定員である過半数を満たしていることを報告させていただきます。

なお、この4月に人事異動や組織改変により事務局に変更がありましたので、紹介させていただきます。

都市建設部長の一色です。

空家対策の担当課については、今年度から都市政策課から建築指導課に変更となっております。

建築指導課長の村上です。

建築指導課 課長補佐の桧垣です

建築指導課 空家対策係の伊藤です。

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

### 渡辺会長

本日は暑い中、また、ご多忙中にもかかわらず、平成30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。

この委員会の大きな目標でありました「今治市空家等対策計画」は、委員の皆様のご協力により、この3月に策定することができました。改めまして、このことについて、お礼を申し上げます。

ご存知のとおり、この計画は、今治市の空家対策の方向性を示すものでありまして、空家対策の実施につきましてはこれからがスタートであり、当委員会

の役割も大きく変わることとなりますが、引き続きご協力をよろしくお願い申し上げます。

このところ、大阪北部での地震や先般の西日本豪雨など全国で災害が続いております。

先の地震では、皆さんご存知のように学校のブロック塀の倒壊により、小学生の尊い人命が失われましたが、老朽危険空家等が倒壊した場合は、これ以上の被害が想定されます。

また、豪雨による被災地では、所有者不明の空家については、現地では手が付けられず対応に苦慮していると聞いております。

今治市の計画では老朽危険空家への対策を第一に進めることとなっておりますが、災害に備えて「安心・安全なまちづくり」というキャッチフレーズを作らせていただきました。そのために、空家対策についてはスピード感を持って進めていくことが必要と思っております。

今回の委員会では、老朽危険空家への対策として、老朽危険空家の除却補助の検討、そして、法律に基づいた特定空家等の措置について検討することとなっております。

委員の皆様には、忌憚のないご意見をいただき、本委員会が空家等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。

#### 建築指導課長

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。よろしくお願いいたします。

#### 渡辺会長

議事に入る前に事務局からのお願いでございますが、議事録の作成を円滑に進めるため、お手数ですけれども、発言の際はマイクの使用をお願いいたします。

それではこれより、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。本日は大野委員、田中委員のご兩名を指名させていただきます。

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」によりまして、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けれども、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1「老朽危険空家除却事業について」でございます。

#### 事務局

空家対策係長をしております伊藤です。よろしくお願いいたします。

議題1の前に本日の議題ですが、事前の案内では「議題3特定空家等の検討について」はございませんでしたが、7月の大雨により1件の空家の状態がかなり危険となりまして、この委員会で特定空家等の検討をしていただきたいと思います。追加しております。

また、資料1については事前に配布しておりますが、資料2、3それと土木事務所から質問・意見があるとのことで追加の資料を配布させていただいております。

資料2は、老朽危険空家除却事業の事前調査について、資料3は特定空家等の検討資料となっております。この資料については、建物内の写真等がありますので、会議終了後は机の上に残して帰っていただきたいと思います。

それでは、議題1「老朽危険空家除却事業について」説明させていただきます。

(説明：約15分)

#### 渡辺会長

事務局より、老朽危険空家除却事業における補助対象空家の選定の説明で、前面道路の影響などを考慮して優先順位を決めるとありました。全体的に説明をお聞きして、分かりにくい点や順番等についてご意見等があれば遠慮なくお願いいたします。

#### A委員

私の意見ですが、補助対象空家の優先する空家の順序ですが、どれも公益性があるのが前提ですが、中でも公益性が大きい建物から優先するとの観点で考えますと、緊急輸送道路については面での影響がある訳で、場合によっては他の地域にも影響を及ぼすことがあるので公益性が一番高いと思います。ですから、緊急輸送道路を優先とした③(前面道路の種類)①(沿道建物の使用状況)②(前面道路の影響)の順序でいいかと思います。

#### 渡辺会長

ありがとうございました。貴重なマクロ的な視点からお気づきの点を披露していただきました。他の委員さんの中でご意見をお願いします。

#### B 委員

緊急輸送道路を管理する立場から言わせてもらいます。

緊急輸送道路は災害時には非常に大事ですので、項目としては必要と思いません。

また、緊急輸送道路で、沿線の建物が使用中でない道路というのはまずありえませんが、③（前面道路の種類）を上にしていただいたうえで、①（沿道建物の使用状況）を先にするか②（前面道路の影響）を先にするか考えていただいたらと思います。

#### 渡辺会長

ありがとうございました。危険度の判断をする際に事務局では、使用していない建築物しかない場合は、序列が下の方に来るとするのは頭の中であって、建物を利用されている人の生命を重視した考え方で①（沿道建物の使用状況）が1番に来たと思いますが、おっしゃるように緊急輸送道路は説明の中にもありますが、緊急輸送道路で使用していない建物があるということが考えられないということが言えますので③（前面道路の種類）を一番上にして前面道路の種類が緊急輸送道路であることを重要視する意見は非常に納得できると思いますがどうでしょうか。事務局から何か。

#### 事務局

平面でなく立体的な視点で考えた中で、45°ラインだけでなく60°ラインを入れたのは、倒壊した時に45°ラインでぎりぎりの場合は影響が少ないだろうと考えて、以前に木造建物は上の瓦の部分が重たいので、倒れる時はバタンと倒れることは少ないのではないかと意見があり、ある程度道路に近い建物を優先すべきと考えております。そのあたりを考えていただいたらと思います。

#### 渡辺会長

他に意見はありませんか。

#### C 委員

色々な被害を考えますと防災というのが大きな考え方になります。災害時の避難のことを考えますとやはり①番（沿道建物の使用状況）がそのままがいいと思います。すべての空家のことを考えますとこの場合①番（沿道建物の使用状況）が優先されるのではないかと思います。

#### D 委員

失礼します。

順番ですけど、まず緊急輸送道路の入口をまず空けないといけないので、①（図面：緊急輸送道路で前面道路の影響が大きい）と③（図面：緊急輸送道路

で前面道路の影響が小さい) のどちらか優先して、まず、どちらかの入口を空けないといけないと思います

あと2番目は集落を空けるとして、集落の中のどれかを助けないといけないから②(図面:その他の道路、前面道路の影響大、沿道建物使用)ということで、私は①(図面:緊急輸送道路、前面道路の影響大、沿道建物使用)、②(図面:その他の道路、前面道路の影響大、沿道建物使用)の順番でいいと思います。

#### 渡辺会長

①(沿道建物の使用状況)②(前面道路の影響)③(前面道路の種類)の順で。

#### D委員

ええ、①(図面:緊急輸送道路、前面道路の影響大、沿道建物使用)と③(図面:緊急輸送道路、前面道路の影響小、沿道建物使用)まず、緊急輸送道路を優先して次に集落ということで②(図面:その他の道路、前面道路の影響大、沿道建物使用)にすべきですよ。

#### 渡辺会長

視点を逆に変えて見ますと緊急輸送道路というのは交通量が非常に多いとの観点から見ますと、例えば人命に関する危険度については交通量の多い所は確率の問題ではないですけど生命に及ぼすおそれが高いような気がします。

そういった観点からも考えていく必要があると思います。

非常に微妙な判断を要すると思いますけど、そうゆう観点からいくとやはり緊急輸送道路を1番に持ってきたらいいのではという個人的な意見も感じますが、どのように思いますか。

#### B委員

申し訳ないですが、緊急輸送道路は2車線以上確保されている大きな道路もあります。また、1車線で未改良の緊急輸送道路もあります。その辺で影響度も変わってくると思います。2車線であればたとえ片側車線が潰れたとして、片方通行すれば道路を塞がなくて済みますので、そういった考え方をすれば①(沿道建物の使用状況)②(前面道路の影響)③(前面道路の種類)の順番で構わないと思います。緊急輸送道路でも1車線のところもありますので、そういった所は早く通行できないと非常に問題が大きいので、緊急輸送道路の規格によって若干変わってくると思います。その辺のことも考慮しては。

#### 渡辺会長

ありがとうございました。



1-17ページを見ていただきますと、緊急輸送道路の説明がありましたけれど色がついている部分、国道とかは問題ないのかと気がしますが、B委員さんが言われたように、県道の中でもまだ狭い部分が若干あります。県道でも2車線ではなく1車線だけのところがまだたくさん残っているような気がします。市道の一部も緊急輸送道路となっていますけど、市道はおそらく改良していて幅員があると思います。地図上の緑の線を見る限りではそのように見受けられます。しかし、県道部分については、県の予算もあって、道路の拡幅も相当経費のかかるものですから、まだまだ整備されていない県道も確かに残っております。そういった緊急輸送道路があることを考えますと、いずれかは基準を変える必要がでてくるかも分かりませんが、当面の運用としては緊急輸送道路を優先したほうがいいのではないかと思いますでしょうか

ですから順番としては③（前面道路の種類）①（沿道建物の使用状況）②（前面道路の影響）でいいように思います。

緊急輸送道路を重点的に考えるということ、みなさんよろしいですか。

#### D委員

事務局が倒壊した時のことを考えて45°と60°としています、公道と接近して官民の境で危ない建物を優先すべきというのが常識ですが、緊急輸送道路を優先すべきだと思います。

公道と官民の境の危険度を考慮しないといけないと、私は思いますが、先ほど会長さんが言われたように緊急輸送道路をまず優先するという考え方でいいと思います。

#### 渡辺会長

よろしいですか。順番はそれでいいと。

順番は③（前面道路の種類）①（沿道建物の使用状況）②（前面道路の影響）で異論ありませんか。そのような考え方で修正、運用することによろしいですか。

#### 事務局

確認させていただきますが、緊急輸送道路優先であれば、21ページの図であれば1番目は①（図面：緊急輸送道路、前面道路の影響大、沿道建物使用）は変わりありませんが、2番目が③（図面：緊急輸送道路、前面道路の影響小、沿道建物使用）、②（図面：その他の道路、前面道路の影響大、沿道建物使用）、④（図面：その他の道路、前面道路の影響小、沿道建物使用）の順番になるということによろしいですか。

#### 渡辺会長

先ほど20ページの区分の6つの危険空家の順番としては、A（緊急輸送道路、

前面道路の影響大、沿道建物使用)が1番、C(緊急輸送道路、前面道路の影響小、沿道建物使用)が2番、B(その他の道路、前面道路の影響大、沿道建物使用)が3番、D(その他の道路、前面道路の影響小、沿道建物使用)が4番あとE(その他の道路、前面道路の影響大、沿道建物不使用)、F(その他の道路、前面道路の影響小、沿道建物不使用)の順でよろしいですか。

#### D委員

私は①(沿道建物の使用状況)②(前面道路の影響)③(前面道路の種類)の順だと思います。緊急輸送道路を優先するのもいいですが、順番でいったら①(沿道建物の使用状況)②(前面道路の影響)③(前面道路の種類)の順になる。危険度からいったら。緊急輸送道路を優先するといってもC(緊急輸送道路、前面道路の影響小、沿道建物使用)の方はまだ敷地に余裕があり危険度でいったらB(その他の道路、前面道路の影響大、沿道建物使用)のほうが上になる。

#### 渡辺会長

図では非常に分かりやすく描いていただいているのでC(緊急輸送道路、前面道路の影響小、沿道建物使用)は何も問題ないのではないかとといったイメージを受けますが、補助対象空家の順番ですからあくまでもC(緊急輸送道路、前面道路の影響小、沿道建物使用)も道路に影響があるという前提ですよ

#### 事務局

そうですね。補助対象となることには変わりないのですが、公費を投入する場合にどちらを先に選んだほうがこの補助事業で公共性が高いかというイメージではあります。

ただ、事務局としては、より道路に近い物を先に選んで、その次に道路の種類を考えおきます。そして、今議論となっているのがB(その他の道路、前面道路の影響大、沿道建物使用)とC(緊急輸送道路、前面道路の影響小、沿道建物使用)の順位付けだと思います

沿道に使用している建物がないというのは、災害時の影響は少ないだろうとして、問題となっているのは道路の種類として緊急輸送道路と建物の近接性の組み合わせをどうするかが問題となっていると思います。

緊急輸送道路というのはインパクトが大きいイメージがありますが、その他の道路であっても、建物が倒れることで避難等に困るような道路もたくさんありますから、事務局では道路への影響が大きい建物を先に選んで、次に種類を選ぶといった考え方をしております。

その中で、緊急輸送道路が最優先されるのであれば順番がA(緊急輸送道路、前面道路の影響大、沿道建物使用)、B(その他の道路、前面道路の影響大、沿道建物使用)、C(緊急輸送道路、前面道路の影響小、沿道建物使用)、D(そ

の他の道路、前面道路の影響小、沿道建物使用)の順になります。

#### 渡辺会長

頭の中の整理も進んでおるとは思いますが、いわゆる広域的な観点を重要視するか。もちろん微妙な判断を要するところではありますがどうでしょうか。税金を使う以上は広域性からとの観点からすれば、緊急輸送道路を優先と思います。

#### B委員

緊急輸送道路の管理者から申しますとB(その他の道路、前面道路の影響大、沿道建物使用)とC(緊急輸送道路、前面道路の影響小、沿道建物使用)が問題になりますが、たぶんこの図はすべての緊急輸送道路を考えていると思います。これは建物が倒壊した場合に45°で影響があるかの問題があります。

1車線の道路でない場合はB(その他の道路、前面道路の影響大、沿道建物使用)を優先していただいて問題ないですし、狭隘な緊急輸送道路で建物が倒壊することにより全面通行止めとなる確立が高い場合は緊急輸送道路を優先していただくといった、ケースバイケースの部分が出てくる感じがします。

#### 渡辺会長

わかりました。

優先順位をつける項目の中に今言われたような県道も多くあるというイメージが強くありましたが、そうではなくて緊急輸送道路でも幅員の基準を加えれば、それぞれの問題は若干クリアすると思いますが。

それについて事務局から何かありますか。

例えば、1車線しかないような緊急輸送道路の場合を優先するといった。

#### 事務局

その区分を明確に示した資料があれば、そういった順位付けも可能と思いますが、県道も幅員が広がることありますし、今言われたような狭隘な道路が把握できるかといったことが難しいといった感じを受けております。

#### B委員

未改良区間の道路区間については整理できていますので、未改良区間で対応することを考えていただけたらと思います。また、見た中で市道についてはこの範囲で未改良区間はないと思います。緊急輸送道路の未改良区間について考えていただけたらと思います。

#### 渡辺会長

貴重なご意見ありがとうございます。このように基準が明確に出るそうです。

**事務局**

分かりました。そうしたら、資料をいただいた中で、これまでの協議内容を反映した基準づくりを事務局で検討して頂きますので、今年度から補助の優先順位を決定したいと思います。よろしくお願いします。

**渡辺会長**

まことに貴重な意見ありがとうございました。

もう一度皆さん、未改良の緊急輸送道路を考慮したうえで、事務局で考えていただくということによろしいですか。

**A委員**

今年度の補助に対して間に合いますか。既に申請が出ていると思いますけど。

**事務局**

今年度の補助の選定に関しては後ほど説明しますが、13件の応募がありまして、そのうち補助対象が7棟ありました。その補助対象の中で今年度に関しては緊急輸送道路に面した建物はありませんでした。

先ほどの基準でいきましたら、7棟のうち6棟がB判定となりまして、結果的には外観での老朽度の点数での順位付けとなっています。

また、残りの1棟は沿道に使用建物がないE判定となっております。

したがって、今年度に関しては先ほどの優先順位を決める3つの基準で実施する場合は、優先順位に変動がありませんので結果的に問題はありません。

ただし、来年度以降も補助事業を予定しておりますので、ルールづくりは必要となりますので、もう一度事務局で基準を作成して、次回の委員会で決定していきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

**渡辺会長**

ありがとうございました。他にご意見ございませんか。

ないようでしたら、続きまして、先ほどお話がありましたな老朽危険空家除却事業の応募状況等について事務局から説明をお願いいたします。

(説明：約15分)

**渡辺会長**

ありがとうございました。

今年度の補助対象の予算は5件分ということで、順位をつける中で1から5番目の方々を補助対象に、もし辞退等があった場合には6番目、7番目が補助対象となっていくという理解でよろしいですね。

事務局

はい。

渡辺会長

何か質問等があればお願いします。

A委員

今年度もそうですけど、今後の申請もそうですが、補助とならない人つまり、申請されたのが補助対象であるけれど予算の関係で今年は漏れたとの説明はどうされますか。

あるいは審査で補助対象外だったんですよ、だから来年も事情が変わらない限り無駄になるといった説明をしてあげないと来年は補助対象として応募される方も出てくると思いますが。

渡辺会長

そのあたり事務局から。

事務局

申請者に対しての通知は2段階で、まず空家が補助対象かどうかの通知をします。補助対象にならない物件は、どの項目で対象外となったか、沿道要件、倒壊の影響、建物の不良度のどれが対象外となったか、点数などの細かい部分はないですけど補助の3要素のうちどれが対象とならなかったか分かる内容となっています。

空家が補助対象に該当する5件は、補助対象であり補助申請が必要なことを通知する文書を送ります。また、繰り上げの対象の物件は繰り上げ順位を通知する文書を送付します。

昨年度も同じように繰り上げの順位を通知しています。同様に、補助対象ではありますが、本年度は予算の関係で繰り上げとなったことを通知します。

渡辺会長

C委員さん。

C委員

補助対象となった時の金額は、市の補助金と個人の負担はどのくらいですか。

事務局

補助対象の金額は、あくまでも建物の除却工事費ですので、動産などを除いた建物除却の金額、工事費の8割で工事費の上限が100万ですから最大80万円の補助が受けられます。したがって、100万円を超えた場合は自己負担

となります。

また、建物除却費用は130から140万円程度と聞いていますから、たとえば140万円費用がかかった場合は40万円と20万円を足して60万円の自己負担となっています。

渡辺会長

他に意見はございますか。

それでは、議題3 特定空家等の検討について事務局から説明をお願いします。

(説明：約7分)

ありがとうございました。

残念ながら、努力の甲斐がないようでして、法第2条に該当する特定空家等に指定せざるを得ないような状況になっているようです。委員の皆様方ご意見お伺いしたいと思いますがいかがでしょうか。

B委員

前面道路は市道ですか。

事務局

そうですね。市道となっております。

渡辺会長

道路の幅員はどのくらいですか。

事務局

空家は角地にありまして、2方の道路に面しております。片側については4m以上の幅員はありますが、もう一方は狭くなっております、測定はしていませんが約3mの幅員となっております。

渡辺会長

見るからにいつ崩れておかしくないような状況だと思いますが、E委員さん。

E委員

いつ倒れても、明日倒れてもおかしくない状況だと思います。

渡辺会長

建物の場所のはっきりと分かりませんが、市街地の中心部ですね。けっこう人通りも車両の通行もあるような。

**事務局**

人の通行はありますので、危険度としてはかなり高いと認識しております。

**渡辺会長**

どちらに倒れるか分かりませんですから隣に倒れる可能性もあります。

**E 委員**

店舗かなんかだったのですね。角の柱一本で支えています。この柱が無くなることを考えたら、どうなるかは想像が付きません。

**渡辺会長**

D 委員さん。

**D 委員**

私の地元の建物なので、良く知っています。豪雨の前から順々に建物が悪くなってきていました。

所有者は空家で放置していますので、土地も要らないのかということですね。手をつけず空家で放置していますから、土地も要らないのであったら、この場所でしたら将来的に寄付してもらったらいいいと思います。理想だとは思いますが、せつかくお金使うのであれば空家を除けた後の土地を使えるように。隅切りといった。だから所有者がどう思っているのか確認したうえで税金を使ってもらったらいいいと思います。

**F 委員**

これまでの経緯として平成27年から始まっていますね。3年間この持ち主の方は全然やる気もなにもなく今に至っているというような経緯がはっきりと分かります。それでも除却に関する補助を市がしなければならぬのか、もちろん危ないから早く除けてもらいたいのは分かりますが、このあたりの経緯が真面目な市民からするとどうなのかと思うことがあります。以上です。

**事務局**

まず、D 委員さんの寄付の話ですが、今まで所有者に対応のお願いをしている状況の中で、所有者は空家への対応はしませんが、土地が要らないとか寄付をしたいといった雰囲気はありません。したがって、寄付は相手からの申出がなければ成り立ちませんので、難しいと感じております。今後、特定空家の措置を助言・指導から始めて勧告、命令となって仮に最終的な代執行をした時は本人の費用ということで解体費用の徴収を市が行います。その場合に費用の支払いがない場合は、税金と同じで差し押さえ等となって、公売するといった形

にはなりません。しかし、今の所は寄付するといった考えはないようです。

F委員さんが言ったように、このような物件でも申請があれば補助金を出すのかということですが、先ほど言ったように措置が進んで、代執行で市が除却工事をするよりは、補助金を出してでも、本人の意思で除却することが必要と思っています。

ただし、措置が進んでいって勧告の次の段階では、補助の対象となりませんので、命令を受けた場合は補助の対象となりません。勧告の段階までで申請があった場合は補助の対象となります。

また、補助をするにしても一般の方を考慮して年に1回の応募となりますので、今回は応募もなかったので、補助を利用した除却の意思がないとして、措置を進めることとなります。

#### 渡辺会長

一応、命令までの期間ですけど、いつ倒れてもおかしくない危険な状態ですのでタイムリーに対応する必要があります。委員会としても話をしている間に壊れては困るといった気がしていますが、その辺の流れとしてどのくらいの期間、例えば勧告までに至る期間はどのくらいの期間を要しますか。

#### 事務局

やはり、特定空家等に対する措置はケースバイケースということで考える必要がありますが、今回のケースは緊急性が非常に高いということで勧告まではある程度の期間で進めざるを得ないのかとは思いますが、ただし、措置を進めていけば最終的に代執行ということになります。代執行となれば市の予算を使うこととなりますので、議会に諮ったりする必要もあります。また、命令をするにしても、意見の提出等の手続きもありますので、勧告以降の手続きに関してはその辺りを含めてスケジュールを調整する必要があります。

ただし、特定空家等として措置をする以上は、順次進めていく必要があることを認識しております。

#### 渡辺会長

最終的には代執行もあるとの覚悟のうえで、その途中の段階、F委員さんにとっては補助金を出していいのかとの考えもおありでしょうが、途中の段階で周囲の意見を聞くなりしてご自身で手を上げられる方が市としても予算をあまり使わなくて済む、代執行ということになればかなり経費がかかってくるという面もありますので。

本委員会としては、先ほどの市の提案どおり本件においては特定空家等として認定しても構わないとして対処していきたいと思えます。よろしいですか。

#### A委員



こういったことはないと思いますが、所有者の方はご高齢で、例えば認知症といった、内容が分かっていないということはありませんね。

**事務局**

所有者の方と話をするうえで、会話は成立しておりますのでそういったことはないと思います。

会話の中で受け答えについてはきちんとされておりますので、A委員さんが心配されたような状態ではないと思います。

**渡辺会長**

認知症ではないということですね。ご家族とかそういった方はおられますか。

**事務局**

所有者の奥さんとは話をしたことがありますが、あくまで所有者であるご主人さんと話をしています。その他の家族については、現在のところは調査しておりません。仮に子供がいたとしても相続人の候補でしかありませんので、財産の処分は出来ませんので、対応は所有者にしております。

**C委員**

収入といったことは把握していますか。

**事務局**

現在のところは、適切な管理をお願いしている状態です。収入までは調査していません。

**渡辺会長**

最悪の事態を考慮して、今の状態であれば委員会として特定空家等として指定するという段階を踏む必要があると思います。特定空家等としてよろしいですか。

(異議なし)

それでは、委員会としての意見は特定空家等とするのは仕方のないという結論としましたので、よろしく申し上げます。

他にないようでしたら第4号議案「その他」に移りたいと思います。  
B委員さんからご提案がありますのでよろしく申し上げます。

**B委員**

お手元に資料を配布させていただきました。空家の影響により県道を3ヶ月ほど通行止めにしたせざるを得なかった事例がありましたので、紹介及び問題提起させていただきます。

場所は大三島の上浦町の井口の主要地方道の大三島環状線の沿道です。

写真を見ていただいて、分かりにくいですが、元ビリヤード場だったそうですが建物の外壁の看板部分が剥落しまして、真下に落ちればよかったです、緑と黄色の庇のような部分がありますが、その庇に当たって道路の真ん中ぐらまで跳ねていきました。道が狭いですが県道ですので、緊急避難道路の改良できていない区間となっています。大きい破片が、道路の真ん中ぐらまで落ちていった次第です。

最初の地図に戻っていただくと、近くに上浦小学校、大三島中学校がある中で、特に小学校の通学路に指定されていますから、いつまた剥落して、道路の真ん中まで落ちるといってもあり得ますので、安全性を考慮して、たまたま周りに迂回できる市道がありましたので、当面通行止めにしても支障がないだろうということで、全面通行止めとしました。

また、持ち主の方に建物の確認をして頂きました。4月から私共は一級建築士の技術職の職員が配置になりまして、建物を確認しましたが、鉄筋コンクリートの建物でありまして、いわゆる建物自体の倒壊のおそれはないということでした。しかし、道に面した部分の外壁の部分だけが危ない状態、モルタルを塗っており、かなり重たいものでしたので、人に当たったら怪我をするようなものでした。

建物の所有者ですが、県外在住の方でご本人さんは寝たきりで意思能力もない方でしたが、息子さんと話を進めていた状況です。最初は、息子さんも何とかしなければいけないと言っていました、危ない部分だけでも撤去するとすると数十万円の費用がかかるということで、そんなお金を出せないと言われ、また、負の遺産だから相続放棄するとか、私は所有者でないので親に言ってくれとか言われまして、非常に厳しい交渉の状況もありましたけど、幸い県道の通行止めということで総代さんからも息子さんに働きかけをしていただいた中で、何とか低予算でできるのであればやってあげようということとなりました。したがって、今回は所有者の息子さんの負担でこの白い外壁のところ全部剥離撤去しまして、物が落ちてこない状態にしまして、つい2・3週間前に通行止めが解除できる状態となりました。

問題といたしまして、私共もこの委員会で倒壊のおそれのある木造家屋を中心として、この委員会で話を進めてきましたけど、躯体に問題がない場合、倒壊のおそれがない場合でも、外壁その他で影響がある事例というものが、今後出てくると思います。

こういったものに対しては、今後検討を進めていかなければいけないというのがまず一点、それと今回のような県外在住で意識もない、今回は、ご本人が言葉をしゃべれなかったですが、ご健在であったので所有者が明確でしたが、

相続人が相続放棄した状態となった場合、たしか民法上の管理責任は残るのだとは思いますが、その管理責任はどこまでその方にあるのかといった、色々な問題が非常に多く出てくるかと思えます。

今後こういった事例が多くなることが予想されておりますので、この場で今後議論を進めることができると考えておりますので、今回事例の紹介という形でお話をさせていただきました。

以上でございます。

#### 渡辺会長

はい、ありがとうございました。

日本全国この空家問題については頭を抱えているといった状況でございますやはり、人命に関わるようなことがあってはならないと思えますので、やらなければならない部分で、当委員会においても検討していくべきだと思っております。こういった点を踏まえたうえで、今後事務局のほうで今回の事例に限らず、また、派生的な部分もあるんじゃないかと思われまますので今後検討していくべきだと思っております。事務局よろしくお願ひします。

その他全体的な面でご質問等がありますか。

今日ご発言のなかったG委員さん何かありますか。

#### G委員

一つあるとすれば、先ほどの特定空家に対して適切な管理のお願いは3年間やり続けないと次のステップに進めないのかということです。その他の案件もある中で、同時進行で進んでいるとは思いますが、何年間もかかったうえで更に代執行について期間が必要とのことでした。危険と認識して5年もかかるのであれば、その辺の時間の経過はどんな対応となっているのか、依頼して何も反応がない場合は、何回も接触して、建物を確認するにも時間もかかりますので、税金投入以前に人件費もかかっている。今後、これらは短縮されるのでしょうか。

#### 事務局

指摘のあったとおり、今回の件に関して対応している期間が長いといった批判もあると思えますが、最初の相談のあった平成27年は空家対策係ができたばかりで計画も何もない状態でありました。

当時も何とかしなければと思って動いておりましたが、計画や特定空家の判断基準といった準備が出来ていなかった部分もありました。

しかし、今現在は計画ができて特定空家等の判断基準もありますので、今後同じようなケースがあった場合には、この物件の期間より早い段階で特定空家等での措置の動きになると思えます。

そういったタイミングもある中で、法律的な部分での動きとして昨年度は建

築基準法での対応をしておりました。

こうした中、今年度に関しては空家法の準備ができましたので、空家法で動いているところです。

今後、同じようなケースがあった場合は、この期間より短縮されると思います。

渡辺会長

ありがとうございました。G委員さんよろしいですか。

G委員

はい。

渡辺会長

他にご意見、ご質問ございますか

ないようでしたら、これで本日の議題は全て終了いたします。

全体を通して非常に闊達な意見をいただきまして、良かったのではないかと  
思っております。

個人情報取り扱いについて、再確認をしたいと思いますけど、資料2と3は  
机の上に残して帰ってくださいとのことでした。

それ以外に何かありますか。

事務局

今回は、議題1「老朽危険空家除却事業」及び議題3の「特定空家等の検討  
について」の本日配布した資料2、3があります。これらについては建物の内  
部の写真や場合によっては建物の特定ができる可能もありますので、この資料  
については、このまま席に残して帰ってくださいますようお願いいたします。

また、特に特定空家等に関する協議については、所有者の特定や周囲の方に  
対する問題がでてくる場合もありますので、個人情報の取り扱いについて十分  
な配慮をお願いいたします。よろしく申し上げます。

渡辺会長

それでは、議事を終了いたします。

円滑な議事進行のご協力ありがとうございました。

午後3時20分 閉会