

## 平成29年度 第1回新居浜市空家等対策協議会 会議録

- 1 日 時 平成29年6月9日（金） 9時30分～10時25分
- 2 場 所 新居浜市役所 3階 応接会議室
- 3 出席者 会 長 1人  
委 員 14人（定数15人）  
事務局 6人
- 4 傍聴者 1人
- 5 議 題 (1) 空家等の対応について  
(2) 緊急措置について  
(3) 新居浜市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（案）について  
(4) 今後のスケジュールについて  
(5) その他

### 5 内 容

|        |  |
|--------|--|
| 事務局    | <p>お待たせいたしました。お時間が参りましたので、只今から、平成29年度第1回新居浜市空家等対策協議会を開催いたします。</p> <p>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。</p> <p>本日の協議会の進行を務めさせていただきます、事務局の建築指導課石川でございます。よろしくお願いたします。</p> <p>それでは、会次第に従いまして進行させていただきます。</p> <p>開会にあたりまして、当協議会会長の新居浜市長 石川 勝行がご挨拶を申し上げます。</p> |
| 会長（市長） | <p>改めまして、おはようございます。</p> <p>平成29年度第1回新居浜市空家等対策協議会の開会にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。</p> <p>本日は、ご多忙中にも関わらず、ご出席を賜りまして誠にありがとうございます。</p> <p>さて、平成28年度の当協議会におきまして、委員の皆様方に熱心なご検討ご協議をいただき、平成29年3月に新居浜市空家等対策計画を策定することができました。心よりお礼申し上げます。今後は、策定されました対策計画に基づき、管理不十分な空き家を生</p>             |

|     |  |
|-----|--|
|     | <p>じさせないための措置や、利活用、発生抑制等の諸施策を実施していくこととなりますが、この問題は一朝一夕には解決できるものではございません。今後とも、委員の皆様方にはお力添えを賜りたいと存じますので、よろしくお願い申し上げます。</p> <p>また、本日は昨年度から検討いただいております、台風や風水害等の災害時に、空家等を起因とした危害を回避する緊急措置についてご意見等をお伺いすることとしております。空家等対策の推進に関する特別措置法には、緊急措置についての規定がないため、新居浜市としてどうするべきかの検討が必要であり、一時的とはいえ、個人の財産に応急措置を施すことから、非常に繊細、かつ、重要な問題でございますので、委員の皆様方にはご検討のほどをよろしくお願い申し上げます。</p> <p>終わりになりますが、今後におきましても、市民の皆様が安心して安全に暮らすことのできる、良好な生活環境の整備に向け、空家等対策を推進してまいりますので、委員の皆様方にはなお一層のご理解ご協力を賜りますようお願い申し上げます、ごあいさつとさせていただきます。</p> <p>よろしくお願いいたします。</p> |
| 事務局 | <p>ありがとうございました。</p> <p>これより先は着座にて進めさせていただきます。</p> <p>ここで、本日お配りしております資料の確認をさせていただきます。</p> <p>まず、本日の「会次第」でございます。</p> <p>それから、「空家等の対応」、「新居浜市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（案）の説明」、「平成29年度 空家等対策スケジュール（案）」でございます。</p> <p>最後に、受付でお配りいたしました「協議会の名簿と配席図」でございます。</p> <p>すべてお揃いでしょうか。資料に不足がございましたら、お申し出くださいますようお願いいたします。</p>   |
| 事務局 | <p>それでは、会を進行させていただきます。</p> <p>次は、新居浜市空家等対策協議会委員のご紹介でございます。</p> <p>平成29年4月1日付けの人事異動によりまして、第3号委員に任命換えがございましたので、せん越ではございますが、名簿の順番に従いまして、委員の皆様をご紹介させていただきます。</p>   |
|     | (各委員紹介)  |
| 事務局 | <p>これより議事に移らせていただきます。</p> <p>協議会設置要綱第4条により会長が議長になると規定されておりますので、これより先の議事進行は、会長である石川市長にお願い</p>   |

|        |  |
|--------|--|
|        | いたします。   |
| 会長（市長） | <p>それでは、これより議事を進めさせていただきますので、よろしくお願いたします。</p> <p>まず、議題1「空家等の対応について」でございます。これにつきまして、事務局から説明をお願いします。</p>   |
| 事務局    | <p>それでは、議題1「空家等の対応について」ご説明させていただきます。</p> <p>（説明）</p> <p>簡単ではございますが、説明を終わります。ご審議をよろしくお願いたします。</p>   |
| 会長（市長） | 只今の「空家等の対応について」の説明につきまして、何かご質問等はございませんか。   |
| A委員    | いいですか。   |
| 会長（市長） | どうぞ。   |
| A委員    | <p>空き家等の対応を順番で行うという行政のやり方は分かります。しかし、基本的に我々が考えるのは、物件によるとは思うのですが、対応までにどのくらいの期間がかかるということです。</p> <p>対応はなかなか難しいと思いますが、そういうことは全然考えていないのでしょうか。</p>  |
| 会長（市長） | はい、事務局。  |
| 事務局    | <p>期間的なものにつきましては、恐らく一番時間がかかってくると思われるのは、所有者等の調査となります。土地・建物等が個人お一人でお持ちの場合には、すぐに判明できると思われませんが、亡くなられている場合等は、相続人の調査をし、県外等に移住されている場合は、郵送で戸籍等の調査を行いますので、時間がかかってくると思われます。</p> <p>昨年の相談等があったケースに照らし合わせますと、相続人が多数になるケースですと半年かかることもございます。早ければ1週間で終わる場合もございます。</p> |
| A委員    | はい、わかりました。   |
| 会長（市長） | <p>他にございませんか。</p> <p>特に質問等が無いようであれば、「空家等の対応について」はご承認いただけたものとさせていただきます。</p>   |
| 会長（市長） | 続きまして、議題2「緊急措置について」でございますが、事務局から説明をお願いします。   |
| 事務局    | <p>それでは画面をご覧ください。空家等対策の緊急措置についてご説明させていただきます。</p> <p>（説明）</p> <p>以上でございます。</p>  |

|        |  |
|--------|--|
| 会長（市長） | 議題2「緊急措置について」については、今後慎重に議論を重ねて判断していくということで、その間も、特定空家等の判断や、これまで同様に空家等の所有者等に対して自主的な改善を促していくということでございますが、この点について何かご意見ご質問等ございましたらお願いいたします。                               |
| A委員    | いいですか。   |
| 会長（市長） | はい。  |
| A委員    | 緊急措置について、先程の資料（愛媛県内各市町の空き家対策状況の表）の中では、宇和島市と鬼北町に印がありますが、安全代行措置の対応はできるということでしょうか。  |
| 事務局    | この安全代行措置というのは、所有者等からの申し出によって対応するものです。  |
| A委員    | わかりました。<br>そしてもうひとつお尋ねしたいのは、新居浜市では平成16年災害の時にいろいろなことが起こりましたが、この時には事前に所有者の承諾を得て対応したのか、それとも所有者自身で対応したのかは分かりませんか。<br>あの時も何棟か全壊や土砂等で完全に埋まったところもありますが、どういった措置を行ったかわかりませんか。 |
| 事務局    | 資料を持っていないので、明らかなお答えになるかわかりませんが、平成16年災害の時には水防班、建設協会等を含めていろいろな協力隊ができる中で、水防の判断の中で台風被害が及んでいるときについては、できる限りの対応をしたということではないかと思えます。<br>今おっしゃっているのは災害が行った後の話ですか。              |
| A委員    | そうです。  |
| 事務局    | 災害が起こって全壊になった場合については、建物という取扱いをしていないのではないかと思います。  |
| A委員    | 個人にお金を出したのか、それとも個人に指導しただけで終わったのか。<br>当時、家を建て替えたり壊れたりしたところもあると思うのですが、消防は知っているかもしれませんが。  |
| 事務局    | 基本は個人で行ったものと考えています。  |
| A委員    | 個人が全部されたということですか。市は一切何もしなかったということですか。  |
| 事務局    | 例えば、そこで重機による作業をしていた際には、手伝って欲しいとの要望があったかもしれませんが、原則、所有者の判断でされたと認識しております。   |
| A委員    | 楠崎辺りは、土砂で屋根まで完全に埋まったところもありました  |

|        |   |
|--------|---|
|        | が、それも全部所有者が対応したということですか。それはないと思いますよ。  |
| 事務局    | 土砂の除去については、当時災害救助法の適用を受けて、市ができる範囲を定められたと思います。それに基づいて市で土砂のけを行った部分はあるかと思います。  |
| A委員    | それでは家は個人でさせたということですか。   |
| 事務局    | 土砂の除去の際に土砂で埋まったものをついでにという話はもしかするとあったかもしれませんが。それは運用の話であって、原則は土砂については市で対応となり、家については、例えば全壊であればいくらかの補助金等があったと思われませんが、その中で個人の責任において対応されたと思います。<br>それについてお手伝い等を行ったこともあるかと思いますが、市が主体となって何か対応をしたということはないかと思います。   |
| A委員    | わかりました。<br>それでは今回の議題はそういうことをどうするかということですか。  |
| 会長（市長） | 今回の緊急措置というのは、被害が起こった後ではなく、被害が起こる恐れがある時にどうするか。   |
| A委員    | わかりませんが、その後はどうなりますか。ここで検討しないのですか。   |
| 会長（市長） | 後のことについての議題はないです。   |
| A委員    | わかりました。   |
| 会長（市長） | もう一度確認ですが、台風や大雨等が来るときに、そのまま放置すると他に被害を及ぼすおそれがあるような場合に、どのように対応するかを条例に定めるのか、それとも規定の中で対応できるのではないかという議論になりますけれども、何かご意見がございましたらお願いします。  |
| A委員    | いいですか。  |
| 会長（市長） | はい。   |
| A委員    | 災害はいつ起こるかかわからないですよ。今にも緊急を要する場合、災害が起こる前に確かに指導しているのでしょうけれども、事務局の話の中では、対応できるのは1週間でできるかもしれないし、中には1年くらいかかるかもしれないということでしたが、我々に言わせてもらえば、1年も2年も放置されると危険がありますので、今から考えていかなければならないと思います。<br>中には完全に崩れている空き家もあり、実際自分の近所にもあるのですが、所有者がいても対応してくれないのです。<br>基本的に近所周りが困っているので、今後も緊急措置ということで、個人的には代行措置も行ってほしい気はします。 |

|        |  |
|--------|--|
| 会長（市長） | そういうご意見もございましたが、皆様何かご意見ございましたらお願いいたします。  |
|        | （意見無し）   |
| 会長（市長） | 特にございませんでしょうか。<br>そうしましたら、ここで条例をつくるつくらないということではなく、当面は特定空家等の判断や、これまで同様に所有者に対し、自主的に改善を促していくという当面の対応を行っていく中で、また新たな問題が発生した場合にはそのようなことも検討するというところで、今回の議題についてはまとめさせていただいてもよろしいでしょうか。 |
|        | （意見無し）   |
| 会長（市長） | 特に意見もないようでございますので、当面はそのようなことで対応をさせていただきたいと思えます。<br>それでは次の議題に移らせていただきます。  |
| 会長（市長） | 続きまして、議題3「新居浜市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（案）について」でございます。事務局から説明をお願いします。  |
| 事務局    | 資料の中の「新居浜市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（案）の説明」をご覧ください。<br>（説明）<br>以上でございます。  |
| 会長（市長） | それでは先程説明のあった、議題3「新居浜市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（案）について」、何かご意見ご質問がございましたらお願いいたします。   |
|        | （意見無し）   |
| 会長（市長） | 特に無いようでございましたら、（案）のとおり決定させていただきたいと思えます。<br>それでは、次の議題に移らせていただきます。   |
| 会長（市長） | 続きまして、議題4「今後のスケジュールについて」でございます。事務局から説明をお願いします。   |
| 事務局    | 資料の中の「平成29年度 空家等対策スケジュール（案）」をご覧ください。<br>（説明）<br>以上でございます。  |
| 会長（市長） | 議題4「今後のスケジュールについて」に関しまして、何かご意見ご質問等がございましたらお願いいたします。  |
| B委員    | ちょっといいですか。   |
| 会長（市長） | どうぞ。   |
| B委員    | 蒸し返すようになって、質問がおかしいかもしれませんが、先程  |

|        |  |
|--------|--|
|        | の特別措置法施行細則の3条に「特定空家等は別に定める基準のいずれかに該当する場合に市長が認定する」となっていますが、別に定める基準というのはどこに記載がありますか。   |
| 事務局    | 先程ご説明させていただきましたが、昨年の協議会の中でご協議いただきまして、今日お手元にある対策計画の中に掲載させていただいています。   |
| B委員    | そうですか。<br>その基準を専門部会で作るのでなく、その基準に基づいて判定していくということについて、最終判断のお助けをするということですか。   |
| 事務局    | 専門部会で意見を求めて、その意見を基に判断していくことになります。  |
| B委員    | はい。どうもすみません。   |
| 会長（市長） | 他にございませんか。   |
|        | （意見無し）   |
| 会長（市長） | 特に他にございませんでしょうか。<br>無いようでしたら、スケジュールについては記載のとおりとさせていただきます。  |
| 会長（市長） | 続きまして、議題5「その他」でございます。<br>折角の機会でございますので、皆様から何かご意見等ございましたら、どうかよろしく願いいたします。   |
| A委員    | いいですか。   |
| 会長（市長） | どうぞ。   |
| A委員    | 先程の大島と別子山の調査で、基本的には大体、新居浜市全体は終わったのですよね。  |
| 事務局    | 今回別子山と大島に行きましたのは、特定空家等の判断のための調査でございまして、前回の協議会でもご説明しましたが、空き家で認識している中で最も危険であると判定されている部分の建物について、状況を確認して調査したものでございまして、別子山地区で10件程度、大島地区においても10件弱ぐらいの建物について調査をして参りました。       |
| A委員    | それで大体新居浜市の調査が終わるということですね。  |
| 事務局    | いえ。まずは時期的、天候的なものもございましたので、市内から遠方の部分である別子山地区と大島地区を先行して調査させていただいておりまして、今後、場所を決めながら、例えば川西地区、川東地区、上部地区というように場所を限定しながら、1日に何件も調査することもできないので、職員の事務の状況を見ながら、順次調査をして参るようにしています。 |
| A委員    | はい。  |

|        |  |
|--------|--|
| 会長（市長） | 大島と別子山の調査が終わったものについて、特定空家等の指定はいつごろ考えていますか。   |
| 事務局    | 現在、調査した内容を判定フロー等により、専門部会にかける特定空家等と判断すべきものなのかどうかというものについて、検討を進めているところでございまして、それができたら、特定空家等の候補が何件分かということで専門部会に意見を求めていくことになります。   |
| 会長（市長） | それは今年中にはできるのですか。   |
| 事務局    | 先程スケジュールの中でも言いましたが、今後の専門部会を5回予定しておりますが、その中で意見を求めていくことになります。  |
| 会長（市長） | はい、他にございせんか。   |
| B委員    | よろしいですか。   |
| 会長（市長） | どうぞ。   |
| B委員    | 最初にA委員から質問もあったのですが、空家等への対応のフロー図で、例えば空き家等対応でクレームがあるときに、所有権等を確認するには、かかるときは6ヶ月くらいかかると、早いときにはすぐにできるかもしれないというご報告があったのですが、それから先の代執行まではどれくらいかかるのでしょうか。<br>それによって、今、他市ではしていますが、特別措置等を行えばならないかどうかを、空家法の第14条で対応ができない部分が具体的にあるのかどうか、第14条でいくと、カリキュラムでいくとどのくらいかかってしまうのかという想定はしているのですか。    |
| 事務局    | 実際のところ、物件によりますので、所有者等の調査が始まってから最悪のケースでステップが進んでいって、代執行を行うというところまで、何年かかる等のスケジュールは我々でも想定つきかねます。そのケースによりまして、助言又は指導、勧告、命令と手続きを踏んで参りますので、その物件がどの範囲で改善ができる内容なのかによりまして、期間が変わって参ります。最終的には代執行という形で除却するようになると思いますが、代執行を行う前に市の予算措置が必要になりますので、今年事案が上がったからといって、来年代執行ができるというものではないかと思われまます。 |
| B委員    | 今日の議題の2の「緊急措置について」というのは、法第14条では賄えない部分が考えられる余地があるから、それに対してどう対応していくかを条例でつくってくということでしょう。  |
| 事務局    | 先程も説明の中でありましたが、災害等が発生することが予見される場合に建物から瓦等が飛散して被害が及ぶ危険性がある場合に、そのものを除却するあるいは飛ばないように、例えばロープで固定する等そういった軽微なことをやるかどうかとなります。   |

|        |  |
|--------|--|
| B 委員   | それは法第 14 条で指導できるのではないですか。  |
| 事務局    | <p>法第 14 条は特定空家等、これは状態がひどいもの、認定されたものに対しましての、指導等を行う措置となります。</p> <p>建物の状態がさほどひどくない場合でも、例えば外壁が一部めくれ上がっていて、風が吹いて道路に飛びそうな場合に、かつ所有者の方が対応できない状態にある場合にどうするかという問題になってこようかと思います。</p>   |
| B 委員   | そういう分野に対しての緊急措置についての必要性ですか。  |
| 事務局    | 先程ご説明させていただいたとおり、飛びそうなものについては、普段からご近所周りの方だと存じ上げていると思いますので、市の方にご相談していただければ、緊急事態に陥る前に所有者等に連絡して対応できる部分があるのではないかとということもございます。  |
| B 委員   | スケジュールのことでお聞きしますが、そうすると、今、新居浜市内全域について、特定空家等の調査を今大島地区とか別子山地区とかを順次やっているとのことですが、この計画は、いつぐらいに市全体の調査が終わる予定なのですか。  |
| 事務局    | 所有者等の調査について、先程申したとおり、状態がひどいものにつきましてもは相続が発生しているケースが多数ございます。相続人が少なければ期間も早く済みますので、現地調査も早く行くことができますが、所有者等の調査に時間がかかっている案件もございますので、いつごろに何件、このぐらいに何件かということをはっきり申し上げられないです。  |
| B 委員   | 例えば、今から半年間は何地区をやる等、そういう計画は特にないのですか。市民の方が言ってこられて、この地区を調べるということですか。  |
| 事務局    | <p>前回、前々回にも申し上げましたが、我々の方で空家等と判断している中で最も危険であると思われるような特定空家等の候補で考えている候補は、平成 23 年度の調査の 118 件について順次調査を進めていくことにしております。</p> <p>先日行いましたのが、その中の 118 件のうち別子山地区と大島地区の 10 件弱ずつぐらいを調査したところであります。</p> <p>この後、空き家の所在地をまとめて、これから大体のエリアを決めて調査に入っていくようにしています。ただ、118 件の中でも既に所有者等の方から理解を得られて、除却の方向に進んでいるものもございますので、調査件数は若干減っているようです。</p> |
| B 委員   | 途中欠席気味でしたので、知識が少し飛んでおりましたので、すみませんでした。  |
| 会長（市長） | 今、B 委員からご指摘がありましたが、スケジュールなのですが、  |

|        |  |
|--------|--|
|        | <p>別子と大島というところで、限られたところで特定空家等の調査に入っているということで、これは時間的に同じようにしていると市内全域でいつまでかかるかわからないということも考えられるので、早急に特定空家等の洗い出しを早くすることを考えたいと思います。</p> <p>その中で、それ以外でどうするか等の問題が出た際には条例等の制定も考えていきたいと思います。それでよろしいでしょうか。</p> <p>他にございませんか。</p>  |
| A 委員   | もう一度いいですか。   |
| 会長（市長） | どうぞ。   |
| A 委員   | <p>今、B 委員や会長も言われたとおり、当用は対応できるとは思いますが、順番を踏まないといけないため、代執行までに何年もかかる可能性があります。</p> <p>そういった状況で、隣近所の方が一番心配されているのは、隣近所が軒並み引っ付いている状態が多くて、そして所有者が分かっているにもかかわらず対応しなかったり、相続等で所有者のことを知らない場合で、現在でも崩れていたり、自分達の敷地にどんどん物が入っているという状況の中で、何かの拍子で建物が崩れた場合に自分の家に被害が及ぶおそれがあることに心配される方が結構いて、それを何とかしてくれないかという話をよく聞きます。そして、今、空き家対策で対応しているのだから、もう少し辛抱して欲しいと話しています。</p> <p>特定空家等の対応に何年もかかるということは分かるのですが、その時にこの空家の方で何とかできるのだろうかという心配があるのですが、それはどう思っておりますか。</p> |
| 事務局    | あくまで個人の所有物でありますから、行政が手出しすることはできません。根気強く所有者あるいは相続人の方に対しまして、倒壊したり、隣近所あるいは道路等に被害及ぼす前には、我々としましても損害賠償のケース等を例示しながら理解を求めております。今後も同じように文書、あるいは特に住所が近い方については会って話すのが一番ですので、面談をして理解を深めるようにしています。  |
| A 委員   | それもわからないことはないですが、皆さんが期待をしているのですよ。  |
| 会長（市長） | A 委員が言われた、市民同士の問題も特定空家等として指定する可能性はありますか。   |
| 事務局    | <p>建物の状況もそうなのですが、例えば、崩れかけている物件が山の中に1軒家としてある場合、これは特定空家等に該当いたしません。</p> <p>住宅が密集していたり、あるいは道路に倒壊のおそれがあること、</p>   |

|        |   |
|--------|---|
|        | それと建物の不良度等を測定させていただきまして、基準の点数が付くようなもの、あるいは周辺の状況等を勘案して特定空家等の判定を行わせていただくようにしています。   |
| 会長（市長） | やはり早く調査をして、特定空家等にするかしないかをまず決めないと。<br>ということでよろしいでしょうか。   |
| A委員    | 隣近所の方は切実に思っています。自分たちが夜寝ているときに倒壊して、自分たちも一緒に死んでしまうのかなと思われる方もいらっしゃると思います。  |
| 会長（市長） | 今後の状況を見ながら判断させていただければと思います。他にございませんか。   |
|        | （意見無し）  |
| 会長（市長） | それでは特にないようでございますので、本日の議事を終了させていただきます。円滑な議事進行にご協力をいただき、ありがとうございました。<br>これで終わらせていただきます。ありがとうございました。                                   |
| 事務局    | 委員の皆様、非常に貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。第2回の開催日程につきましては、改めてご案内いたしますのでよろしくお願いいたします。<br>以上で本日の会は終了させていただきます。長時間にわたりお疲れさまでございました。ありがとうございました。 |