

平成 27 年度第 1 回三条市空き家等審議会記録

- ・ 日 時 平成 27 年 11 月 24 日（火）午後 2 時～ 4 時
- ・ 場 所 三条市役所 3 階 第 1 会議室
- ・ 出席委員 今本啓介 平山勝也 大島正則
- ・ 事務局 大平市民部長 渡辺環境課長 小林環境課長補佐 高橋副参事
橋崎主任 建築課神子島主査

- 1 開会 午後 2 時
- 2 市民部長挨拶
- 3 委員の自己紹介
- 4 事務局職員の紹介

5 議題

(1) 会長の選任について

事務局から、会長の選任について、三条市空き家等の適正管理に関する条例施行規則第 8 条の規定により、委員の互選となっていることを説明し、自薦、他薦をお願いしたところ、事務局一任の意見があり、今本委員に会長をお願いしてはどうかと諮った結果、異議なしの声があり、全会一致で今本委員が会長に決まった。

(2) 管理不全な空き家の状況について（報告）

事務局から、資料 No. 3 管理不全空き家一覧表及び資料 No. 4 - 1、2 空き家等の不良度判定・所有者等への対応状況などに基づき説明した。

質疑応答

今本会長	No. 1 と 2 について特に議論するということだが、まずそれ以外の案件で質問等を受けたい。
今本会長	相続放棄の調査は、どのように行うのか。
橋崎主任	家庭裁判所へ照会したいと考えている。
今本会長	具体的な写真がないので想像がつかない。
大平部長	事務局に手持ちの資料はあるので、気になるものがあれば写

真を提示する。

今本会長 何かあれば、後で質問してほしい。では、No.1 と 2 について質問・意見交換を行いたい。

【No. 1 南四日町 1 丁目】

大島委員 外観目視による住宅の不良度判定の手引きは、点が高ければ高いほど危険だということになるのか。

神子島主査 高ければ危険とは一概には言えないが、国の方では、100 点以上で不良住宅と判断できるという基準になっている。

大島委員 国の基準では不良だと言っているだけで、どの程度危険かは述べていないということか。

神子島主査 その通りである。

今本会長 外観目視ということは、あくまでも外観だけの評価なのか。中には入っていないのか。

神子島主査 外観目視のみで判断している。

今本会長 資格のある人が行っているのか。

神子島主査 特に資格の要件はない。

今本会長 点数の基準はあるのか。

神子島主査 マニュアルに則って調査している。

大平部長 建築課の職員に同行してもらい、建築課の職員が点数付けをしている。専門家といえば、専門家である。

大島委員 (資料No.3 について) 赤字部分が前回から変化のある部分ということだが、これはクラックの長さが何cmになったとか、傾きが何度になったかといった細かい資料はあるのか。

橋崎主任 細かいデータはとってない。

大島委員 目視だけでは、専門家が見てもどの程度危険かは言えないようなレベルではある。本件は誰が見ても危険と分かるものだが、危険の程度は分からない。可能であれば、今後どのようになっていくかといった、これまでの変化から将来どのように危険度が変化していくかを予測していくことが必要になる。より踏み込んだ対応を取るかどうかという時に、写真や言葉だけでは判断しかねる。

今本会長 対応状況を見ると、2ページに「10年前から…」とあるように、所有者はあまり深刻に考えていないように思える。

橋崎主任 対応状況に記載の通り、これまで再三指導をしている。この所有者は、11年前の7.13水害時の市の対応に不満を持っていて、自分の立場が悪くなるとこの話を出し、言い逃れしているような状況である。

今本会長 洪水の被害が大きかったところなのか。

橋崎主任 床上浸水をした。現在も泥が上がった状態の場所もある。所有者は、「床上浸水をしたので、市役所に石灰をもらいに行ったが、空き家については石灰を配布しないという対応を取られた。その時に石灰を撒いていれば、ここまで腐食は進まなかった。」との言い分である。

橋崎主任 1年前に所有者立会いの下、現地確認をした。その後、対策案を昨年末に提出してもらった。対策案は、今年の3月までに応急処置を行うといった内容だったが、守られなかった。6月に催促をしたところ、8月までに業者を決定し、応急対策・恒久対策を行うこととなったが、それも守られず、更に老朽化が進んでいる状況である。

大島委員 石灰を撒けば、腐食が止められるという効果はあるのか。言い訳のように聞こえる。

大平部長 石灰は、保健衛生上の理由から配布している。生活をしている方を対象としているので、空き家だとなかなか対応できない。

大島委員 所有者は、言い訳はするが、計画書を提出したり応急処置を

すると言っているように、何もしない訳ではないように感じる。

橋崎主任

口頭ではそうである。

大島委員

敷地が広く、本人は倒壊しても周りに影響がないといった認識か。自分は事前に現場を見たが、倒壊の危険があるかどうかに関わらず、歩行者へ危害が及ぶ可能性がある。モルタルの部分については、浮いていることが予想され、今後亀裂が大きくなっていく可能性がある。これらを捉えて、緊急だという話をしなければならぬ。隣は第三者の駐車場であるし、人に当たったら大変である。全体でどうこうと言うとハードルが高くなるので、箇所別に具体的な話をして、対応を求めるのも一つの手ではないか。全体だと除却だけで相当な金額になる。そうは言っても、できるところからでも対処してほしいと話をしないと、誰か怪我をしてからでは遅い。

大平部長

我々としては、指導助言を続けている中で言い訳をされて対応が進まない部分があり、次のステップとなると、勧告ということになるが、その判断がなかなかつかない。審議会の中で専門家の方々に御意見をいただきたいと思っている。外観目視で判断をしているので、果たしてそれで勧告に及ぶことができるのか、また、指導助言の在り方について、どの程度指導助言を積み上げた上で勧告に至るのか、他の市の事例なども調査しているが、なかなか難しい。その部分も含めて御意見を頂きたい。

大島委員

勧告については、他市町村の事例を参考にすべきではあるが、本当に誰が見ても危険であり、不特定の人に危害を加える可能性があるものについては、思い切って踏み込むことも重要である。

今本会長

勧告の場合は、必要な措置を指示しなければならないのか。

大平部長

そのとおりである。

今本会長

そうであれば、全部を片付けろと指示していいものか。一番危険度が高いのは公道に接している③であり、苦情主が関係しているのは①②であり、③だけを撤去しろというと苦情主は不満を言うと思う。勧告の出し方について、何か考えはあるのか。

渡辺課長 空家特措法では、勧告をする際の書式についても具体的に示されており、厳しい内容になっている。併せて、具体的に何をどうしなさいといった内容で出すものになるのではないかと思っているが、今三条市としてどうあるかという、条例で規定している程度のもので、そう厳しくはない。

今本会長 必要な措置を書かなければならないと指定されているようなので、勧告を出すとする、それをどうするかをまず議論しなければいけないものとする。

大島委員 これは結果的に除却に行かざるを得ないと思う。結局細かいところを修繕するよりも、除却するしかないという形になると思う。行政として出すからには、できるだけ根拠があった方がよい。

今本会長 勧告に従わない場合は命令が出されるということだが、どちらにも必要な措置がある。この必要な措置は両方とも同じでなければいけないのか。例えば、始めの勧告では3つの建物の除却を指導して、次の命令の段階で、3つは大変だろうということで緊急性の高い③だけの除却を命令するといったようなことは想定しているのか。

大平部長 勧告した後は期限があり、その期限の後は弁明の機会の付与がある。場合によっては、弁明を聞いた中で内容が変わる可能性はあると捉えている。

大島委員 感覚的には勧告を出すということに疑問は持たない。③の写真で建物全体がゆがんでいる写真があるが、前回よりゆがみが大きくなっていないか。前回の写真と重ね合わせてみれば分かると思う。この倒壊が先に起こってしまうと大変だ。それでも所有者は、隣家の方には傾いていないから崩れても問題ないという認識なのか。

橋崎主任 そのとおりである。

今本会長 ③と隣家の間はどれくらいあるのか。

橋崎主任 40～50 cm程度である。しかし、所有者は③の建物については①②側に傾いているので、隣家には倒れないだろうと言っている。

る。

今本会長

隣家にとっては、自分側に倒れてくるかは分からないが、こういう建物が隣にあるということ自体が物騒と感じているだろう。衛生面等についても問題がある可能性がある。空き家条例の定義のアの「人の生命～」という部分の「人」については、利害関係者だけではなく、その他の人にも被害を及ぼす恐れがあると言えるし、ウの「周囲の生活環境に～」という部分にも該当していると言える。勧告の場合は、必要な措置を入れる必要があると思うが、本件は補修ということにはならないと思うが、それでよろしいか。これはどれくらいの期間住んでいない物件なのか。

橋崎主任

少なくとも 11 年前の 7.13 水害時点では空き家であった。その前から空き家だったようだ。

今本会長

勧告と言っても全部ということにはいかないと思う。まず緊急性が高い③から、③→②→①の順番でどうか。勧告が初めてなのでどういう風にするのかといったところが難しいが、市では一括で勧告したいという意図があるのか。

渡辺課長

具体的な勧告内容までは詰めていない。

今本会長

①については、不良度判定で 70 点であるし、瓦は落ちてきてはいるものの、③程は危険でないという印象である。ただ瓦も落ちてきて危ないので、問題は瓦の補修だけでいいのかということ。撤去というのは最終手段としたい。そうであれば、補修でいいのかどうか。

大島委員

補修と言わなくとも、差し迫った危険の除去としては、瓦の撤去やぶら下がった部分の撤去であれば容易にできる。その部分から進めてもよいかと思う。

橋崎主任

昨年 11 月 16 日に現場で所有者と会い、その際に所有者から 3 つの建物について具体的にどのような対策が必要か示してほしいとの要望があったため、当方で作成した応急対策案を渡した。それぞれの建物について、状況説明と講じてほしい処置について説明した。

今本会長 (市で作成した応急対策案では) 全部を解体するという
のではなく、それぞれに応じた指導がされている。勧告では必要
以上のことを言うべきではないので、③は解体、①②は応急措
置を勧告せざるを得ない。まず、勧告自体を出すべきかについ
て御意見を頂きたい。

大島委員 勧告を出すのは反対ではない。対応状況を見ると、所有者の
態度が段々硬くなっているような印象を受ける。担当者との人
間関係の問題はないか。

橋崎主任 特にないと思う。本件については、御指摘のとおり、かなり
厳しく指導をしているが、これくらいでないと応じない相手で
あると認識している。

平山委員 今まで三条市では勧告を一度も出したことがないという理解
でよいか。

渡辺課長 はい。

平山委員 勧告は、助言指導の次のステップだが、制度として勧告を複
数回出すということは想定しているか。

渡辺課長 制度としてはない。勧告をして、一定期間においてなお応じ
ない場合は次のステップとして命令に自動的に進み、最終的に
は代執行となる。

平山委員 繰り返し出すのは助言指導ということになるのか。

渡辺課長 そのとおりである。

平山委員 本人の対応を見ると、お金がないから一度に全部は無理だと
いった様子だが、助言指導から勧告へとステップが上がったこ
とによって、自発的に動いてくれそうな感じはあるか。

橋崎主任 実際に動いてみないと分からないが、それに期待している部
分はある。しかし、この方については見込めないという気はし
ている。

平山委員 市の対応等を言い訳にしているが、対応できない一番の理由

はお金が無いということなのか。それとも、単なる認識が足りず、説得すれば対応してくれるような感じなのか。

渡辺課長 所有者は会社に勤め、それなりの地位にいますので、お金がないという状況ではないと認識しているので厳しい指導助言をしてきた。これまでの経緯からすると、勧告→命令→代執行と進んだからと言って素直に対応してくれることはないような印象を受ける。

平山委員 勧告は、行政法における行政指導の助言指導と変わりがないように思うが、そうではないということでしょうか。

渡辺課長 条例の作り方からすると、命令は勧告に従わない場合とあり、提示した解決策が実行できなくとも、改善する意志が伝われば命令しなくてもいいと考える。

今本会長 勧告に従わない場合は自動的に命令に移るということではなく、命令に移るかどうかは裁量があるということか。

渡辺課長 そのとおりである。

大平部長 特措法の中で、勧告を出した場合は固定資産税の特例解除ということがあるので、所有者の感覚も違ってくると思う。まだ関係部署と協議をしていないので、どういう対応をするか決定はしていないが、法律によれば、特例から除外して、固定資産税の減免が無くなるということである。

今本会長 今ほどの固定資産税の件は、特措法 15 条のことか。

橋崎主任 そのとおりで、「税制上の措置」が住宅用地の特例解除のことである。

今本会長 それは何かの法律に定められているのか。

橋崎主任 地方税法に規定されている。本年 4 月に改正された。

今本会長 撤去しない理由として、固定資産税の問題もあるのではないかと。

橋崎主任 それは分からないが、税金の滞納が相当あるため、税金が上がることについてはそう気にしていないように思う。

今本会長 特例解除は勧告に従わない場合でよいか。

橋崎主任 勧告を出した時点で特例が解除になる。

渡辺課長 特定空き家になった段階ではなく、特定空き家になって勧告を出した段階である。

今本会長 本件は特定空き家なのか。

大平部長 管理不全の空き家と特定空き家はイコールではない。特定空き家は、ガイドラインの中で指針が明確にされている。条例では漠然とした部分しかないため、一つの拠り所として先程点数を示した国土交通省の手引きによる部分を適用している。

今本会長 特定空き家に指定するためには立入調査が必要か。

大平部長 必要である。その具体的な基準が示されている。

今本会長 では、今回条例に基づく勧告を出したとしても、特例解除はならない可能性があるということか。

大平部長 可能性はある。

今本会長 特定空き家かどうかの調査は改めてすることになるのか。

大平部長 まずは条例の整理だと考えている。いずれは条例を改正しなければならないと思うが、今の条例のままで特定空き家と読み替えて特例解除ができるかは、協議が必要と考えている。さらに、今は目視による調査結果の中で勧告をしようとしているので、果たしてそれが大丈夫かどうか疑問である。先進的な市町村であれば、条例の中で明確に管理不全・特定空き家の認定の基準を設けているところもある。

今本会長 目視レベルで勧告、同時に特例解除を定めているところはないか。

大平部長 ないと思われる。

今本会長 立入調査をして、特定空き家かどうかを判断する人というのは、何か資格等があるのか。

大平部長 資格等は明記されていないが、規準はきっちりと定められている。恐らく、この基準を基に各市町村が条例を作るとというのが前提のような気もしている。

今本会長 条例制定は考えているか。

大平部長 法施行から検討はしている。今回特に、管理不全空き家の勧告まで動こうとしているので、内部的にも条例改正は必要と考えている。

渡辺課長 条例上の管理不全と、法律上の特定空き家が必ずしもイコールではないため、整合性を取る必要がある。

大平部長 法律は、日本全国一律的な考え方があるので、特にこの雪国においては、判断基準はかなり違っていると思われる。それを踏まえて、三条市の条例を今のものよりもきつく改正し、認定基準を明確にしたいと考えている。

今本会長 ということは、今回勧告を出しても特例解除にはならないため、国で想定している勧告よりは軽いものと考えられる。

渡辺課長 行き着くところは代執行なので、その点については同様である。ただし、勧告をして、勧告に基づいて適正に管理してもらえするという動機付けが今の条例の中で働くかと言うと、はっきりとは言えない状況である。

今本会長 これらを踏まえて、No.1については今日結論を出した方が良いのか。

渡辺課長 No.1と2について、本日結論をいただこうとは考えていない。

今本会長 では、勧告を出すかどうかは、次回結論を出そうと思う。

【No.2 本町1丁目】

- 今本会長 議員から電話とあるが、何か関係のある方なのか。
- 渡辺課長 議員の後援会の方が近くに住んでいて、議員を経由して市へ連絡があった。
- 今本会長 この物件は競売物件ということで、複雑になっている。要するに、勝手に何かすることができない。
- 平山委員 補修の範囲であれば問題はないと思うが、除却となると物件がなくなるので、その辺は確認する必要がある。
- 今本会長 除却となると、価値を毀損することになる。
- 平山委員 除却する場合、担保権者の了解を得なければ何もできないが、建物の価値はほとんどないと思われるので、きちんとした手順さえ踏めば問題ないかと思う。
- 今本会長 本来は所有者が管理すべきことだが、所有者が破産状態ということでよいか。その場合に、もしも代執行をしたとして、誰から費用を徴収するのか。
- 渡辺課長 所有者になるが、実質支払い能力が無ければ、請求しても入ってこないということになる。
- 橋崎主任 対応記録にもあるが、国のガイドライン（P.8）に基づき、担保権者に対応をお願いしていたが、権利がなくなかなか難しいとの回答があり、対応に苦慮している。今後、所有者にも訪問し、改善をお願いするつもりだが、難しいと思う。
- 今本会長 所有者と抵当権者で対処してほしいと言っても、難しいと思う。
- 橋崎主任 仮に代執行しても、誰に請求するかといったところははっきりしたものがないので、もっと調べる必要がある。
- 平山委員 所有者は破産されているため、全くお金がないと思われる。

橋崎主任 2年前の時点では、市外の市営住宅に住んでおり、税金も滞納している。この対応からして、経済面では厳しいと思う。もう一度面談などをして確認する必要がある。

小林補佐 これは給与債権の差押さえは難しいか。生活給与であれば25%を差し押さえることができたが、この場合は租税公課の方が優先順位が高いため難しいか。

平山委員 恐らくそうである。
市の方としても、まだ本人の話を十分に聞くことができていない状況なので、すぐに勧告というよりも引き続きコンタクトを取って、まずは話を聞くという位置づけと理解してよいか。

橋崎主任 軒先が市道に出ているので、通行人に危険な状態である。この冬を越せるかどうかという不安もある。

小林補佐 市が管理不全と認められると思われる物件で通行人が怪我をした場合、行政の不作為は問われるか。

平山委員 第一義的には所有者の方が責任を負うかと思うが、これだけ空き家等の問題がクローズアップされてきている中で、きちんとした行政指導も含めて何もしていなかったとなると、その辺を指摘されることは考えられるが、具体的にどの程度市の方で責任を問われるかという点、即答しづらい。

小林補佐 今回のケースで通行人が損害賠償訴訟を起こす場合は、市ではなくてむしろ当事者でよいか。

平山委員 第一義的には当事者であるが、市道にせり出しているのであれば、市としては市道の管理の一環として、そのような状況がなくなるような方策をとるべきであったという意味では、何らかの責任を問われる可能性はゼロとはいえない。

小林補佐 改善の申し出や何らかの手续をとっていた場合は、免れるといたことはあるか。

平山委員 それも考えられるが、通常行政に期待されているような手続をとっていたかどうか、後できちんと説明がつくことをやっていたかどうか、漫然と放置していたことと、助言指導から入っ

て次に勧告の手続を踏んでいる途中で事故が起こってしまった場合とでは違ってくる。ある程度リスクは考えておく必要がある。

今本会長 道路の場合は基本的には無過失責任であり、市道に何か落ちてきてそれが放置されていて事故が起きたとなると、何らかの責任を問われる可能性はある。本件は、ガラスなどが落ちてきたということが現にあるので、そういう状況があったにも関わらず何もしていなかったとなると、行政が責任を問われる可能性は十分にあり得る。

渡辺課長 本件については、所有者との接触が薄いということもあり、次回勧告をするか否かも含めた議論、現地確認の機会を設けたいと考えている。それまでには当方も鋭意本人と話合いの場を設け、その内容等を次回報告させていただきたい。その内容をみて、どうあるべきか指導させていただきたい。

今本会長 了解した。

大島委員 今後、少しでも空き家に変化があったら、カラーコーンを置くなどして注意喚起した方がいい。

今本会長 本件は破産等の問題もあるので、次回もう少し検討したい。

今本会長 では、No.1と2について、次回の会議で勧告を出すか、出すとすればどういう勧告を出すかについて検討したいと思う。本日の会議はこれで終了する。

(3) その他

事務局から、次回の審議会を来年1月中に開催する旨説明。

6 閉会 午後4時