

平成 27 年度第 2 回三条市空き家等審議会記録

- ・ 日 時 平成 28 年 1 月 28 日 (木) 午後 1 時 30 分～ 3 時 45 分
- ・ 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 高橋副参事 橋崎主任
建築課神子島主査

1 開会 午後 1 時 30 分

2 議題

(1) 管理不全な空き家等の状況について (現地視察)

質疑応答

今本会長 事務局から、この後 (第 1 回審議会資料 No. 4-1 及び 4-2 の空き家の) 現地確認を行う旨の説明があった。本日は、当初の勧告を出すか否かの議論ではなく、法律に基づく条例改正を行った後、勧告を出すか審議する方向で考えていきたいが、意見はあるか。

大島委員 条例改正すると、法律と同等に勧告の判断ができるということか。

渡辺課長 資料 No. 1 について、今現在、不適切な空き家に対する措置については、条例と法律が同じ内容で規制するいわゆる二重規制の状態になっている。今回予定している条例改正で、法律で規定する空き家対策については法律に委ね、法律で規定していない空き地や審議会については今までどおり条例で担保していくという考えになっている。したがって、勧告については法による勧告という位置づけを条例の中でとっていく。今回、仮に勧告を出す答申を頂いても固定資産税の特例解除ができないので、条例改正により法律に基づく勧告を行いたいと考えている。

大島委員 条例の中に法律に委ねるという文言を加え、実質的には法律に基づく勧告を行うという認識でいいか。

渡辺課長 そのとおりである。

今本会長	「空家特措法に基づく勧告を行う」という文言になるのか。
渡辺課長	基本的には法律を前面に出し、「法に定めるもののほか」という形になる予定である。
今本会長	法律には特定空家という概念があり、空き家の中でも特定空家だけを対象にしているが、これらは概念的な違いなので、そこは国に寄った方がいいという立場なのか。
渡辺課長	空き家に対する措置として、勧告、命令、行政代執行というプロセスがあるが、条例にも法律にも規定してあるので、法律に基づく方がわかりやすいということもあるし、特例解除の権限も法律に基づかなければ代替はできないとされているので、法律に委ねる方がよいという考え方である。
今本会長	条例では、勧告が代執行の対象となるという定め方だが、法律はそうではなく、命令を出すときに特に必要がある場合に代執行としているので、その部分については一步後退になるという懸念がある。
渡辺課長	法の趣旨としては、代執行までのプロセスを慎重かつ丁寧に行うというものである。
今本会長	よく言えば慎重になるということ、悪く言えば一步後退で今までよりも効果がなくなる可能性がある。

午後 1 時 45 分から現地視察

(2) 特定空家等判断基準について

事務局から、資料No. 1、資料No. 2、参考 1、参考 2 について説明。

質疑応答

今本会長	「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」について 49 ページの表 2 について、例えば排水設備の項目で言えば、「雨樋がないもの」の評点が 10 点となっているが、最高評点が 30 点になっているのはどういうことか。
橋崎主任	裏面 48 ページの表 1 の項目の内、外観目視で判定できるものが太字になっており、それを抜粋したものが表 2 である。最高

評点については、国の誤りの可能性がある。

- 今本会長 最高評点の付け方についても疑問がある。
これは住宅地区改良法施行規則に基づくものだが、特定空家の認定にこの基準を用いることとされているのか。
- 大平部長 その決まりはない。他市町村の事例を調べたところ、これを用いて点数付けをしている。国のガイドラインで示されている項目とほぼ同じ内容である。
- 大島委員 100点以上のものが不良住宅となっているが、これは人が住んでいる住宅が前提で100点としたもので、空き家を対象にしているものではないと思われる。避難に必要な設備の項目もあり、これらの項目を単に除くことに疑問がある。
- 大平部長 特定空家の認定に表2を用いて100点以上とすることは適当ではないか。
- 大島委員 そう思うが、どこかで割り切る必要もある。
- 今本会長 表1は規則別表第一にあるが、表2は規則で定められているか。もしくは通達や行政内部の訓令のようなもので出されているか。
- 大平部長 現時点では不明である。
- 今本会長 47ページの書き方では、表2は恐らく手引きレベルで訓令になっておらず、参考程度と思われる。そうであれば最高評点がこのように示されていることが分からない。
国のガイドラインの基準は、別紙1から4しか示されていないのか。
- 渡辺課長 そのとおりである。これをベースにして、地方公共団体の実情に応じて定めるのが望ましいという指導である。
- 今本会長 手引きでは、例えばガイドライン別紙1のイで示されている「建築物の著しい傾斜」であれば③から読み取れると思うが、全ての項目を読み取ることは不可能である。別紙4には「空家等に住みついた動物等」とあるが、人が住んでいる家に動物が住みつくことはほぼない。したがって、ガイドラインと手引き

は性質が違うように思える。

大島委員 47 ページの不良住宅の定義を見ると、「居住の用に供することが著しく不適当なもの」とあり、人に住んでもらっては困るような不良住宅かを判断する手引きであって、周りに被害が及んでは困るような空き家を判断するものではない。

今本会長 ガイドラインに従って基準を決めるしかないのではないか。しかし、重み付けがとても難しい。例えば、「建物の著しい傾斜」とあるが、今日（現地視察で）見たようなレベルを想定するのかどうか。仮に傾斜レベルを5段階に分けたとして、一番酷いレベルなら特定空家にして良いと思うが、3番目のレベルならそれ一つで特定空家にはならないと思う。このような重み付けを慎重にやらなければならない。

大島委員 他市町村で、手引きを用いて特定空家かどうかを判断しているところがあるか。

橋崎主任 横手市、函館市、燕市、柏崎市などがある。

大島委員 三条市（案）の調査票を用いると、ガイドライン別紙4のような空き家があっても、この調査表では該当しない。つまり、ガイドラインでは特定空家とされるものでも、三条市の基準では特定空家とされないことになってしまう。

今本会長 逆も考えられて、住宅不良度測定基準では不良住宅になるが、ガイドラインではならないこともあり得る。それが一番大変で、そのときに特定空家としていいのかという問題が生じ、特定空家でなければ固定資産税の特例解除ができない。例えば地方税条例で、勧告を出したものについて特例解除することはできるか。

大平部長 それを条例で規定すれば可能だと思うが、それが現実的かどうかは分からない。

では、認定基準について、別紙1から4をそのまま用いる中で、より具体性が持てる点数付けか、評価の重み付けをすることがベストであるか。

今本会長 そのように思える。

- 大平部長 確かにガイドラインと手引きで違いがあるのは間違いない。恐らく先行自治体は、国のガイドラインが示される前に基準を作成したため、手引きが拠り所であったと思う。事務局で検討した際には、別紙1については手引きを当てはめて、別紙2から4についてはどのような判断をするか、また雪国の特性を踏まえての加算をどのようにするのが今後の検討課題となっていた。
- 今本会長 先程も申し上げたとおり、重み付けが難しい。不良住宅の基準で言えば、別紙1と2の内容は重なる部分があるが、ごみの放置などは項目にない。むしろ空き家に関しては、ごみの問題や夏場に臭いを出していることが問題になることが多い。
- 大平部長 倒壊のみならず、ごみの不法投棄などで周辺に迷惑がかかることもあるので、別紙2の部分は重要になってくる。
- 渡辺課長 雪国の落雪等の事情については、別紙4の基準に加えることは可能かもしれない。他にも盛り込むべき内容があるかもしれない。「適切な管理が行われていない空き家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること」から、これを是正するために法律が施行されたので、建物の傾斜などが特化されたり特徴付けられているが、そこに不法投棄がなされて悪臭を発生して地域住民の生活環境に影響を与えるようなことを断ち切るということも趣旨なので、建物がしっかりしていても指導することもある。
- 大平部長 別紙1から4を踏まえて特定空家を判断するのは非常に難しいことだが、それを作らなければ先生方も判断できないと思うので、今回頂いた御意見を踏まえてもう一度素案を作り、再度御指導いただきたい。
- 今本会長 特例解除があり、権利義務に関わってくるので慎重にならなければならない。
- 大島委員 ガイドラインに沿ったとしても、点数付けは難しいと思う。
- 渡辺課長 例えば「悪臭」について点数付けは難しい。仮に基準を作ったとしても、人それぞれの判断であり、その人が悪臭であると感じれば公害になってしまう。その地域を代表する方から苦情があれば、それは特定空家に認定すべきかもしれない。

今本会長	我々が現地に行って確認する必要もあるかもしれないが、臭いは季節によって違うこともある。 勧告に対する異議申し立てをされた場合、大変になるかもしれない。取消し訴訟が認められるかどうかはわからないが、固定資産税のことがあるため、いい加減な判断はできない。勧告より、固定資産税の賦課処分に対して異議申し立てがある可能性はある。
渡辺課長	その場合、何をもって特定空家としたかが問題になる。
大平部長	明確な点数付けをしない方が良いかもしれない。
渡辺課長	苦情が一つでもあれば、地域住民の生活環境に支障を及ぼしているとも判断できるので、そういう基準でどうか。
今本会長	今日の（現地視察の）物件のように、隣地に瓦が落ちてきて水害の後そのまま放置しているような場合は、衛生の問題もあるので特定空家にはなりそうな気がする。
渡辺課長	では、本日頂戴した御意見を踏まえて、改めて基準の在り方について精査させていただきたい。

(3) その他

3月定例会において、空き家条例の一部改正を上程する予定である。したがって、今回の2件の空き家を勧告するか否かについては、条例改正後に決めることになる。次回の開催は来年度に入ってからを予定している。

3 閉会 午後3時45分