

## 平成 28 年度第 1 回三条市空家等審議会記録

- ・ 日 時 平成 28 年 10 月 13 日（木）午後 1 時 30 分～ 3 時 50 分
- ・ 場 所 三条市役所 4 階 第 3 委員会室
- ・ 出席委員 今本啓介（新潟大学法学部准教授）  
平山勝也（新潟県弁護士会）  
大島正則（新潟県三条地域振興局地域整備部建築課長）
- ・ 事務局 渡辺市民部長 小林環境課長 藤田係長 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) 管理不全空家等の状況について（報告）

事務局から、特に深刻な状況にある 2 件の空家について、昨年 11 月 24 日の審議会以降の所有者等への対応状況等を報告した。

(2) 空家実態調査について（報告）

事務局から、今年度着手した空家実態調査の概要を報告した。

(3) 特定空家等認定基準について

事務局から、特定空家等認定基準について、前回の会議での意見を踏まえて新たに作成した基準案について説明した。

### 質疑応答

今本会長	前回の会議では、住宅の不良度判定基準に基づく認定基準について審議したが、ガイドラインと照らし合わせると空家には相応しくないため継続審議することとしたと思うが、その認識で良いか。
橋崎主任	外観目視による住宅の不良度判定基準では、100 点以上を不良住宅と判定するものだが、外観目視で判定できる項目のみの調査で 100 点以上を特定空家等としていいものか疑問がある。この調査は人が住んでいる住宅の不良度判定基準であるため、特定空家等の認定基準はガイドラインに基づく基準とする方が望ましいとの意見であった。
今本会長	愛媛県の基準を参考にしたとのことだが、その理由は何か。新潟県の基準はないのか。

橋崎主任 愛媛県は、建築住宅課が県内自治体向けにガイドラインをベースにした内容の基準案を作成した。先般、全国の空家担当者研修会に出席した際、愛媛県の基準を紹介いただいた。当市においてもこれをベースにして基準を策定できればと考えている。新潟県は基準を作成していない。

今本会長 新潟市の基準を見たところ、単に基準が例示されているだけで、調査票で点数化することはないようである。

渡辺部長 これまでは、旧条例の中で、管理不全な状態を漠然と定義していた。法の施行を受けて3月に条例を一部改正し、空家については法で対応することにより、勧告した場合の固定資産税特例の解除を可能とした。この時に、漠然とした形で特定空家等と認定するのではなく、しっかりとした客観的なデータで認定しなければならない。本日お示しした基準案は、ガイドラインの内容をしっかりと踏まえた上で、同様の趣旨で取組を行っている先進地の愛媛県の事例や、近所の方々の苦情などを考慮した中で具体的に数値化を試みたところである。

今本会長 では、まず全体像として、ガイドラインに準じて基準を定めることで良いか。

平山委員 よろしい。

大島委員 よろしい。

今本会長 別紙1『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状態』については、カテゴリーⅠからⅢに分けて判定を行って、総合判定がⅩ－3は特定空家等となるが、総合判定はどのように行うのか。

橋崎主任 資料No.3－3、13 ページの判定フローのとおり、周辺への影響がレベル1から3までの3パターンで、建築物及び敷地並びに落下危険物等のレベルに応じて総合判定を行う。

今本会長 レベルは一番大きいものを採用するのか。  
橋崎主任 そのとおりである。

今本会長	愛媛県の基準に対して、国土交通省はどのような反応を示しているのか。固定資産税のことがあるので、この基準が厳しすぎる場合は問題になるのではないか。法律が意図している特定空家等ではないものまで特定空家等と認定してしまうと、市が責任を負うことになる。
橋崎主任	国土交通省の反応は不明である。
小林課長	国は、特定空家等の明確な基準は示していない。ガイドラインを示すのみで、自治体の判断となる。地方税法の中で課税自主権は自治体にあり、指摘のとおり懸念はあるが自治体の判断に委ねられていると考える。
渡辺部長	特定空家等と認定した段階で税特例を解除する訳ではなく、助言・指導を行い、勧告した段階で解除することになる。
大島委員	カテゴリーⅠ「周辺への影響」を最優先に考えているようだが、認定調査票に「倒壊の危険がある」とあり、これは建物が傾いていることが前提なのか。
橋崎主任	敷地内に立ち入って傾斜を測定する。傾斜の程度については、カテゴリーⅡ「建築物及び敷地の調査」の⑧に当てはめて、1/60に満たない場合は傾斜なしとなる。
大島委員	レベル1は「影響が小さい」となっているが、傾斜に関係なく建っている位置で判断するのか、それとも傾斜があり周囲への影響がどの程度なのかという判断なのか。多数の者が使用する施設や避難路等への倒壊のおそれは、距離で判断するのか。全く傾斜がないものはどこに当てはまるのか。
橋崎主任	愛媛県の基準では、建物との距離の関係や、損傷の程度などを写真等を用いて示している。不良度判定の手引きも同様である。本日の資料ではそのあたりの記載がないので、次回の会議までに修正を加え、示したいと考えている。
今本会長	「倒壊の危険がある」の間に対して、レベル1の「影響が小さい」は答えになっていない。
橋崎主任	傾斜がなく、倒壊のおそれがない場合は、(1)にはチェック

が付かず、周辺への影響がないということになる。

- 今本会長 危険の有無の問なので、「倒壊の危険がない」なら分かる。  
(1)全体で見れば、影響の有無なので「影響が小さい」でも分かるが、ここだけ浮いているように感じる。レベル3の「避難路等の前面道路」と、問の前面道路の違いは。避難路ではない道路はどういう道路か。
- 橋崎主任 愛媛県の基準では具体的に示されていると思うので、それを参考にして次回の会議で示したい。
- 大島委員 まずは傾斜を測定して、傾斜がある場合は隣地等との距離を考慮して周辺への影響度を出すのが一般的かと思う。
- 今本会長 「倒壊」は大きな概念であり、カテゴリⅡの「一見して危険と判断される空家等の調査」が最初だと思う。しかし、実際に勧告となると慎重にならざるを得ないため、この「一見して」が基準として適切なのかどうか疑問がある。
- 小林課長 認定調査票の(2)に、「一見して危険と判断されるもの」として建築物の傾斜も示しており、ここでカバーできると考えられる。
- 今本会長 (2)の③から⑥のいずれかにチェックが入るとレベル3なのか。
- 小林課長 そのとおりである。
- 今本会長 ここにチェックが入って、即勧告となると、それでいいのか疑問に思う。一見して危険がどういう感じなのか。見る人から見れば一見して危険となったりならなかったりして、範囲が分からない。
- 小林課長 (3)の調査で建築物の客観的な数字が出るのに、「※一見して危険と判断されるものに該当する場合は調査不要」となっていることが問題か。
- 今本会長 そのとおりである。

渡辺部長 御指摘のとおりである。確かに、今回明確な基準を作ろうとしているところ、「一見して」というのは曖昧な表現である。

今本会長 ガイドライン別紙1では「一見して」の表現がない。恐らくガイドライン自体がこれを排除するために作られたものと考えられる。

小林課長 今回の意見を踏まえて、次回お示ししたい。

大島委員 総合判定でX-1と2の違いは何か。次のガイドライン別紙2から4の調査に影響はあるのか。別紙1の結果はリセットされるのか。

橋崎主任 特にX-1と2の違いはない。ガイドライン別紙2から4の調査にも影響はなく、別紙1の結果はリセットされる。

今本会長 ガイドライン別紙1から4は、並列である。まず別紙1に基づく基準を審査する意図は何か。要するに、衛生面よりもまずは建物ということだと思うが、著しく衛生上有害となるおそれがあっても特定空家等となり得る。愛媛県はどのように考えているか。

橋崎主任 その点については未確認である。参考までに、愛媛県内では現時点で認定基準を策定した自治体はなく、今後、この基準を基に策定する方向で議論中と聞いている。

今本会長 倒壊を第一基準にするのは、自分としては問題ないと思う。ただし、衛生面でも特定空家等となり得るのであれば、その理由を明記する必要があると思う。再度、条文を読み返したところ、「倒壊または衛生上など」という記載なので、別紙1と、別紙2から4の2つに分けて考えることは正しい。

小林課長 法の作りからすれば、第三者の生命、財産に危険を及ぼすものを最初に記載したのだと思う。いずれかに該当すれば特定空家等と認定できると思うが、基準を作ることは、市が訴えられた時に客観性を担保することが肝なのかと考えている。法第8条で、都道府県による援助の規定があるが、当市としても現状を鑑みて先進地を参考に取り組んでいるところだが、地方分権とは言うものの、例えば隣の燕市や加茂市の取扱いと大きく異なる場合に県民が困るのではないか。県の見解をお聞きしたい。

- 大島委員 新潟県では、本庁の建築住宅課が所管であり、積極的に動いているという話は聞いていない。適宜、情報が入れば提供するとともに、対応できる部分は対応していきたいと考えている。
- 小林課長 加茂市では、倒壊のおそれがある空家の除却を行うと聞いている。約 160 万円ほど経費がかかるようだが、法定相続人 3 人の内、1 人が法定相続分の 40 万円ほどを負担して、残りを市が負担する。加茂市の見解では、空家は個別にケースバイケースで対応していくとのことだ。それを踏まえると、各自治体の主体的な判断を否定するものではないが、他方で施策や基準にばらつきがあることは好ましくないのではないかと思う。やはり、新潟県の基準があって、三条市もそれに照らし合わせてカスタマイズしていくのが望ましいのではないかと考える。
- 今本会長 三条市の基準を著しく厳しすぎると、勧告を出した際に訴訟のリスクもあると考えられる。できれば新潟県にも積極的に動いてもらいたい。
- 大島委員 建築住宅課に伝えたい。
- 平山委員 別紙 2 から 4 の認定調査票で、「該当」及び「苦情」の両方にチェックがある場合は「1」でカウントすると記載があるが、苦情を 1 でカウントするのは必須と理解していいか。
- 橋崎主任 管理不全空家の把握については、苦情から始まることが多い。前回の会議での御意見も踏まえて、苦情欄を設けた。調査に際しては、苦情があるから調査するというスタンスではなく、まずは該当の有無を確認し、該当しない場合は苦情があれば周囲の生活環境を損なっていると判断して該当させるという作りとなっている。認定調査票では、両方にチェックしても「1」としてカウントする。
- 今本会長 別紙 2 から 4 の全てに該当したら特定空家等と認定するのか。
- 橋崎主任 別紙 2 から 4 は 3 パターンあるため、総合判定では全てに該当したら該当数「3」とし、特定空家等と認定する。この基準を緩めて「どれか一つに該当」などとすると、安全で立派な空家でも例えば雑草繁茂により特定空家等と認定することになり、利活用

が進まなくなる。

今本会長 苦情の有無は、例えば近隣トラブルでその家主を排除したいから市に申し立てる場合もあると思うがどうか。

橋崎主任 調査では、1人の苦情だけで判断せず、複数の近隣住民の意見も聞き取って判断する。

今本会長 本日の会議はこの程度で閉会し、次回の会議で特定空家等認定基準の修正版について再度審議したい。

3 閉会 午後3時50分