

平成 28 年度第 2 回三条市空家等審議会記録

- ・ 日 時 平成 28 年 12 月 5 日 (月) 午後 1 時 30 分～3 時 20 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 五十嵐環境課長補佐 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) 特定空家等認定基準について

事務局から、前回の会議での意見を踏まえて修正を加えた特定空家等認定基準について、11 月 9 日付けで委員へ依頼した事前確認における意見を反映させるとともに、事務局で再度見直しを行い修正を加えた基準案について説明した。

質疑応答

- | | |
|------|---|
| 大島委員 | 再確認だが、ガイドラインの
・別紙 2 の 3 項目中 1 つ以上該当
・別紙 3 の 2 項目中 1 つ以上該当
・別紙 4 の 3 項目中 1 つ以上該当
この場合は該当数「3」として特定空家等に認定するのか。 |
| 橋崎主任 | そのとおりである。 |
| 大島委員 | 3 ページの 45° ラインだが、どの方向から見てラインを引き面積比率を出すのか。前面道路等から見るのか。 |
| 橋崎主任 | 横から見てラインを引く。図で言えば、見ている場所が隣家の敷地内の場合もあれば道路の場合もある。 |
| 平山委員 | ガイドラインでは、特定空家等に該当するか否かの話と、特定空家等に対して措置を講ずるか否かの話を分けて記述している。三条市では、この 2 つをまとめて行い、特定空家等と認定したら措置を講ずるという理解で良いか。 |

- 橋崎主任 そのとおりである。
- 平山委員 特措法第2条の定義を見ると、4パターンが載っている。ガイドライン別紙1から4を参考に判断するとのことだが、例えば別紙2、3、4だけでも特定空家等に該当すると思う。認定基準案19ページでは、該当数が「1」及び「2」は空家等とし、特定空家等に認定しないということか。
- 橋崎主任 当市ではこのような基準にしたいということである。
- 平山委員 ガイドラインとは異なる認定の仕方をするということか。条文の作りでは倒壊をメインにしているので別紙1を優先する考え方は良いと思う。しかし、4パターンのいずれかに該当すれば認定して良いという定義である。
- 小林課長 法はそのような趣旨で作られていると思う。基準案は前回の会議での意見を基に加除や軽重を加えたが、本日の意見も取り入れたい。
- 大島委員 条文の作りに関係なく、建築面での見方をすれば、倒壊は即人命にかかわるので最重要だと思う。その他の衛生面などは即人命にかかわることは少ないので、強弱を付けて判断するのは良いと思う。
- 平山委員 まず認定をして、実際に措置を講ずるか判断する際に、住民への危険性がある即措置を講ずるものと、衛生面で問題はあるが即措置を講じないものがあるかもしれない。三条市がどうしてもこの基準でなければならない理由があるなら理解できる。
- 小林課長 今回審議いただいた内容で当市における認定基準を策定したいが、即措置を講ずるかについては行政裁量が入ってくると思う。他の自治体でも取り組んでいることであり、札幌市などの先進事例も出てきている。即措置を講ずるかは「できる規定」と考えており、これについては更に審議が必要である。
- 今本会長 第2条条文の「又は」の位置を見ると、別紙1から4は完全な並列ではないのではないのか。逐条解説にもそのような記載があ

る。

平山委員 「そのまま放置すれば～」は、次の「著しく衛生上有害～」などにもかかっている。

今本会長 確かに、別紙2から4のどれかに該当すれば良いと読み取れる。別紙1を先に判断するのは良いが、それに当てはまらない場合に別紙2から4でまとめて判断することが正しいかどうか。法では特定空家等を広く解している可能性がある。この認定基準案が、特定空家等に助言・指導をするか否かの判断基準なのか、単なる特定空家等というカテゴリーで定める基準なのかがはっきりせず話が進んでいる。法第14条の規定は「できる規定」であり、特定空家等に必ずしも措置を講じる必要はなく、酷い状態のものだけ講じれば良いと思う。実際に助言・指導する場合は、個別に判断するためにこの基準案が意味を成す。

小林課長 当市では、把握している空家の中で、特に危険なものを特定空家等に認定しようといった理念があるが、他方で、法では特定空家等を広く解している。法の趣旨に則ることはできるが、次は勧告の基準の話になってくるのではないかと思う。どちらの考え方も正解ではないか。一定の基準の中で、特に危険なものを第一に考えて、それ以外のものについても対等だが軽重を付けたい。

今本会長 助言・指導の裁量基準として、優先順位を付けるということであれば意味を成す。

平山委員 法に則って対応するのであれば、認定と措置を分けて考えた方がシンプルであり、法律との整合性がとれるため、後々の問題が起きにくくなる。殆どが特定空家等に該当しても、それを踏まえてどう適切に対応していくかは引き続き検討が必要と考える。

小林課長 そのとおりであるが、「特措法の解説」の書籍を見ると、ガイドラインは市町村が法を執行して特定空家等に対処するに当たっての基本的な考え方を示すものであるが、実施に当たっては地域の実情や措置の緊急性などを踏まえて行うものであり、今後事例の集積等の知見を踏まえて必要に応じて適宜見直していくことが予定されているとの記載がある。また、どういうものが特定空家等に該当するかについては各市町村においてガイドラインを参考にして判断することになるとの記載もあり、自治体の判断

に委ねられている。

- 今本会長 「空家対策の実務」の書籍には、基準の形式として、ガイドラインをそのまま引用する場合は法的措置の対象になるかについて別途判断基準を定めることが望ましいこと、空家等の物的状態に加えてそれがもたらす周辺への影響についても定めること、認定後の法的措置の方針に直接繋がることといった記載がある。法律をそのまま読めば並列型になると思うが、別で何かを定める必要があるということか。今回審議している内容は、恐らくその別で定める部分だと思う。特定空家等に認定して、措置を講じない特定空家等はあるのか。
- 小林課長 様々な懸念があるが、審議会を経て基準が設けられれば、基本的には認定したら措置を講じる。所有者等の事情によって助言・指導を一旦止めるケースもある。
- 大島委員 別紙2、3、4のそれぞれで認定されるとした場合、どの程度の特定空家等があるのか。
- 橋崎主任 苦情を受けてから調査をすることが多いため、ほぼ100%特定空家等となる。量で順番を付けるなら、別紙4の樹木・雑草繁茂が一番多く、次に別紙2、別紙3の順となる。ただし、別紙3の景観の苦情はほぼ無い。
- 大島委員 実務的には、認定数が多いと行政で常に何かしらの対応に追われる感覚になると思う。
- 今本会長 認定をして何も措置を講じなかった場合で、仮に空家等が倒壊して第三者に被害が及んだ場合、故意・過失の判断にもよるが国家賠償法に問われる可能性はある。害虫が沢山発生しているのに何もしなかった場合も該当するおそれはある。そういう意味では認定数が増えるのはどうかと思う。
- 平山委員 別紙4に関する苦情があった場合、市は現時点でどういう対応をしているのか。
- 橋崎主任 例えば雑草が1m以上伸びて道路の見通しが悪化しているような場合、現時点では特定空家等の認定手続を省略して、旧条例でいう管理不全な状態と認めて助言・指導を行っている。なお、空家は法律、空地は条例に基づく対応である。

今本会長	特定空家等ではなく、ただの空家等でも行政指導は可能である。固定資産税特例解除は勧告した場合であり、特定空家等の認定時点で法的効果はない。勧告の場合の基準も必要と考える。データベースを作る中で特定空家等に分類することは意味があるが、そもそも認定手続は必要なのか。情報公開請求があっても個人情報があるため公開しなくてもいい部分であるし、行政で助言・指導をするか否かの線引きをすればいいのではないか。例えば別紙4に該当して特定空家等に認定しても優先順位を下げて経過観察し、別紙1に該当したら倒壊の恐れがあるので必ず助言・指導をするという整理をすればいいと思う。
渡辺部長	本日の資料は、「助言・指導の基準」とすればいいか。
今本会長	そのとおりである。ガイドラインに一つでも該当したら特定空家等に認定し、その後、この資料に基づく調査を行って別紙2から4の場合は全てに該当したら助言・指導するということである。たくさんある特定空家等の中から抽出して措置を講じればいい。
小林課長	認定による行政の不作為を問われるおそれについてはどうか。
今本会長	認定自体の法的効果はなく、認定の取消しを求められても却下されると思う。助言・指導についてもおそらく却下となる。勧告まで進むと処分性があり、不作為を問われるおそれはある。実質、効果があるのは勧告の基準であり、今後それを作るかどうかである。
小林課長	本日の審議を踏まえて、この資料の取扱いについて検討したい。

(2) その他

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。

3 閉会 午後3時20分