平成 27 年度　第４回鳥取市空き家等対策協議会　議事録

日時：平成 27 年 8 月 26 日（水）10：00～12：00
場所：鳥取市役所第 2 庁舎 5 階会議室

協議委員　森祥平委員（法律部門）、来田裕子委員（建築部門）、杉本美智子委員（不動産部門）、倉持裕彌（文化部門）村山洋一委員（民間団体）、芦澤喜武委員（景観審議会）、高木章子委員（公募）
事 務 局　鳥取市都市整備部　建築指導課　西尾芳昌課長、森田健建築指導係長、岡垣頼和技師

■　協議会の経過
１　開　会
２　あいさつ
３　議　題
１）　「鳥取市空き家等除却事業」補助申込み建築物の審議について（非公開）
２）　空家法に伴う鳥取市空き家等適正管理に関する条例の改正について
３）　その他
４　閉　会

■議事内容
1　開　会（2　あいさつを含む）
事務局）　おはようございます。時間となりましたので、第 4 回鳥取市空き家等対策協議会を開催いたします。委員の皆様にはご多忙の中にもかかわりませずご参集いただきまして誠にありがとうございます。心配しておりました台風 15 号についてもそんなに影響なかったのかなと安堵しているところでございます。特に危険空き家については風等が吹いた時にはちょっと心配しております。

それでは本日の協議会の成立についてご報告いたします。鳥取市空き家等対策協議会条例第 6 条第 3 項でございますが、協議会は委員の半数以上の者が出席しなければ会議を開くことができないと定められております。本日は、委員全員の出席をいただいておりますので、協議会が成立していることご報告いたします。

そういたしますと、議事日程に従いまして会議を進めさせていただきます。本日の議題は空き家等除却事業の補助申込み審議、国の空家特措法に伴う鳥取市の空き家等適正管理に関する条例改正についてということで 2 件でございます。それでは会長の方へ議事進行等よろしくお願い致します。

３　議　題

１）　「鳥取市空き家等除却事業」補助申込み建築物の審議について

会　長）　皆様おはようございます。本日はお集まりいただきありがとうございます。早速議事の方に入りたいと思いますが、議題 1 の空き家除去の優先順位の関係につきましては、鳥取市の情報公開条例に該当する不開示情報を含むということで非公開とさせていただきたいということですが、委員の皆様よろしいでしょうか。（各委員異議なし）それでは非公開とさせていただきます。

（非公開）

２）　空家法に伴う鳥取市空き家等の適正管理に関する条例の改正について

事務局）　これは、空き家の特措法ができた関係で市の条例を改正しないといけないというところではあるのですが、そもそも特措法が条例を参考にできたようなところがありますので、正直大きな差はございません。2 ページ目に表をつけておりますが、現行条例と法律の違いについては黒い網掛けがしているところが重複部分となっている点からわかりますように、ほとんど同じかと思います。しいて言えば、特措法には代執行が明記されましたので、さらに踏み込んだ対応ができることになったと思います。なので、条例の文言を法律に合わせる整理作業がほとんどになります。そのことで他の自治体においては、条例を廃止にするところもあるとのことですが、本市としましては、法律には緊急安全措置や補助等の規定はございませんので、法律を補完するかたちで条例の改正をはかっていきたいと考えております。

案としましてはまだ骨子の段階で、法制部局や財政部局と協議をしている段階なので、条文としてはお示しすることはできませんが、概要としては 3 ページ目にあるものを考えております。法律に基づいて動く中で、条例で補佐していくことになります。よって、条例にはまず行政支援である緊急安全措置、寄附の受け入れ、助成を残します。さらに、行政にできることがあればと考え、今回、骨子案に入れております。

内容としましては、4 ページ目を見ていただくとおりですが、まずは、防犯については今回の法律制定で警察等が行うことと整理されましたので、条例の目的から削除します。次に準特定空家についてですが、法律にはこの準特定空家という規定はないのですが、市条例ではもう少し丁寧な対応をしていこうと考え、準特定空家というのを設けたところです。何が違うかと言いますと、法律に基づきますと通報があり実態調査をした後、いきなり特定空家に指定され指導することになります。その指導に従わなかったら勧告をして、固定資産税の特例が解除されるという流れになってしまうので、この特定空家の指定、指導については行政に結構なリスクがあ

るかと思います。準特定空家というものを設けて、まずは条例に基づき準特定空家に指定して指導をして、どうしても従っていただけない方は法律に基づき特定空家として指導をして勧告をするというのが行政としても動きやすいのかと思ったところです。

次に緊急安全措置についてですが、これまで所有者の同意を経て落ちそうな瓦を撤去するであったり、費用をかけて修繕するということにしていたのですが、条例を運用して以降、出てくる案件として所有者の調査に時間を要するケースが多く、所有者を特定して同意を得て緊急安全措置が行なえないものがたくさんありました。なので、できればこの緊急安全措置を所有者の同意を得ずして行えるものとしたいと考えております。これまでもそうでしたが、これは制限を付けて道路に面するものや公共の広場や施設等に面するものとしたいと思います。現行では措置後は所有者に費用徴収をしていますが、道路等公共に面するところに限定しますので市の費用を持ち出して対応することはできるのかと考えております。しかし、第一義的には所有者が対応することですので、後に所有者が明らかとなった場合には、所有者に請求するものと考えております。

あとは、特定空家の勧告に関する事前の意見聴取ですが、国の法律では、命令を行うときに初めて所有者に対して意見聴取をすることになっています。しかし勧告というのは行政の処分行為ではないにもかかわらず、この度の特措法では勧告をすれば固定資産税の住宅特例が解除されてしまいます。処分行為でないにしてもそれに近いものがあるのかと。もう少し条例では丁寧に行うべきではないかと思っております。

最後に空き家対策協議会の位置づけについて、既に空き家対策協議会条例において定めておりますが、この適正管理条例とのリンクについては本条例には記載されておりませんでしたので、この度改めて記載させていただきました。空き家対策協議会条例についても今後改正する必要がありまして、国の法律では空き家対策協議会をつくる場合は市長を入れなさいということが必須事項となっておりますので、これについては年度末ぐらいには改正する予定です。法律に記載されている市議会議員等については、あくまでも参考として書いているだけだという回答を国からいただいておりますので、現状とメンバーを大きく変えることは考えておりません。

その他については、大きな変更はございません。この他に増やした方がいい、修正した方がいいという意見がございましたら、ご提案いただきたいと思います。よろしくお願いします。

会　長）　ありがとうございました。どうでしょうか、皆さんご意見の方は。

委　員）　特定空家等と空家等とあるけれども準をつける必要があるのか。特措法をしっ

かり読んでいただきたい。準と準でないのとを区別することになるとまたその規定をしなくてはいけなのではないか。もう一度じっくり読んで検討してみてください。

それから措置法の 14 条のところに特定空家等の所有者に対して書いてあるが、私もよくわからないところがあるが、景観の問題についてはここには書かれていないと思うが。実際は景観を阻害するものは前面にうたっていないわけでしょ。だから市の条例についても管理不完全な状態の空き家というのがいわゆる特定空家に該当するわけで、その中に著しく景観を損なっている状態、その他生活環境の保全をするために放置をすることが不適切な状態というのを入れてほしい。

事務局）　本日の資料の中に、特定空家の基準というのがありまして、国が作成したガイドラインになるのですが、特定空家の基準として別紙 1 から別紙 4 まであります。その中の別紙 3 に著しく景観を損なった状態が入っております。特措法の 14 条の特定空家について指導するものはこの 4 つとなります。景観についても指導対象になります。条例もこれに基づき指導することになります。

委　員）　というのも鳥取市の景観形成条例においては、不良の建物について排除することが全然うたってない。抜けているというより意識してうたわなかったんだと思う。鳥取県の景観条例には入っている。鳥取市も倉吉も米子も市の景観条例には抜いてある。なので、空き家条例においても景観の問題を入れておいてほしいと思ったわけだ。

事務局）　法律に規定されているので景観も含まれます。

委　員）　そうしないと代執行というのは景観条例ではできない。それともうひとつ、協議会についてだが、協議会条例のなかに景観審議会の会長がつくこととなっているが、審議会のなかから委員を出すようにしてほしい。

事務局）　それについては、協議会条例作成時に景観審議会の事務局と十分な協議ができず、こちらの都合で会長をあててしまったので、協議会条例改正時に修正させていただきます。最初お話いただきました準特定空家の設置についてですが、やっぱり不要でしょうか。所有者から見ればいきなり特定空家に指定されるわけですから、それに対して直ちに指導するというのはかなりリスクがあるのと思うとこです。なので、準特定空家にしてから指導して、特定空家にしていく方がやりやすいかと思ったところですが。

委　員）　結局ね、市としては所有者に対して優しすぎるところがる。補助金を出してあ

げることもそうだが。国の施策では個人に対してどうこうしてあげようということが頭にないわけだから。準というのは無にしてもいいと思う。

事務局）　どうでしょうか。

委　員）　大いに指導や勧告をどんどんやって、自主的に壊してもらうという所有者の努力も一つの方法かと思う。

委　員）　特定空家等となると、所有者が知るすべとしては指導が最初となるということですか。それでは鳥取市では遅すぎるということで、先んじて準というものを作って対応していこうじゃないかという考えだと思うのですけど、今回の補助審議している建物はどれも特定空家等には当たらないのですよね。

事務局）　いえ、あたります。特定空家等というのは国の法律で定められていますが、厳しい基準でそれを認定していくわけではなく、わりとそのへんにあるような空き家であっても該当してしまいます。構造が問題なく庭木においても手入れされた管理の行き届いた空き家であれば該当しませんが、庭木が繁茂しただけでも特定空家等になってしまいます。

委　員）　問題のない空き家については建築基準法を適応しなさいということだな。特措法は特定空家等に対しての法律になるんだな。

事務局）　そうです。一番怖いのは、特定空家等になってしまって勧告すれば固定資産税が上がってしまう。なので、庭木が繁茂しただけでも特定空家等になってしまって固定資産税が上がることにもつながる。

委　員）　それなら、準特定空家等はいらないように思いますね。入れると逆にややこしくなるし、線引きがわかりにくくなる。

事務局）　なるほど、わかりました。

委　員）　庭木と建物が連動しているというわけか。

事務局）　そうです。なので、庭木が少しでも茂っただけで特定空家等になってしまう。庭木を伐らないので勧告するというのは所有者にとってもつらいものがあるのかなと思い、準特定空家等を検討したわけですが。

事務局）　庭木なんかは、年間を通じて管理されていないという状態があった場合だろ。

事務局）　その辺はなんとも。基準としては１年を通じて管理されていないということなのでそうなると思いますが。

事務局）　繁茂している時期もあるし、管理されている時期もあるしというのは特定空家等にならないと思うのだが。

事務局）　管理されている時期があればいいのでしょうけど。

委　員）　庭木を伐るというのは一番シビアなところですね。

委　員）　だけど助成金を出して壊していくというのは、私は続かないと思っている。どれぐらいかかると思っているのか。すごい額だ。鳥取は特に速度が速いと思う。こんなことに税金を投入するというのはいつか問題が起きる。続かないと思う。

委　員）　緊急安全措置の話ですが、これはそんなに変な話をしているわけではないと思います。正当防衛や緊急回避とかそんな大がかりなことまで考えなくても。

事務局）　逆に今これについては、措置するから後で請求しますよということにしているのですけれども、請求根拠があるのかなと思いまして。

委　員）　だとしたら事務管理でいいのではないでしょうか。事務管理の方がわかりやすい。例えば会長のお家が長期出張中で、窓ガラスが割れていて雨が吹き込む状態で。僕が代わりに窓ガラスを貼ってあげたとして、契約も何もしていないですが窓ガラス修理代は請求はできますからね。ここに書いてあることはシートで覆うとか落下の恐れがあるものを撤去するだとか、そんな過大行為ではないので。

事務局）　事務管理は行政がやってもいいことなのかなというのが論点になっていたりするのですが。どうでしょうか。

委　員）　正当防衛という過大行為をやるというからには、非常に大がかりなことをやるのかというイメージなので。

事務局）　お隣さん同士であれば事務管理というのは成り立つと思うのですが。

委　員）　そこに緊急性が入ってくるのであれば問題はないかと。

事務局）　ひとつとしては、いままでは同意を必要としていたのですが他の都市においても同意をとる暇もないということで、事務管理であったり正当防衛で対応していけないかということで。所有者の同意なしに措置を講じて、あとで報告して場合によっては費用を請求するという流れですが。

委　員）　それにつては、特に問題はないかなと。

事務局）　よかったです。そのへんの解釈がどうかと思っていたので助かります。

会　長）　連絡がつく場合はいいとして、つかない場合のものは。

事務局）　連絡がつかないものは多いです。はっきり言って。連絡がついたら対処してもらうように通知しているところですが。通知文を無視する方もいますし、本当に連絡先がわからないものもあります。夜逃げのようなものもありますし、現住所におられない方もいるので、正直困っています。なので、緊急安全措置という項目を改正していきたいなと思っています。

事務局）　生きているのはわかっているけれども連絡先がわからない。居場所がわからないというのがけっこうありますね。

会　長）　住民票を見ていくしかないですね。できることとしては。

事務局）　そうですね。ただ市が肩代わりをずっとしていくのも問題なので、連絡先がわかった時点で費用徴収をしていこうと思っております。そうでもしなければ、財政部局もうんとは言ってくれないでしょう。

委　員）　ただ、どんどん緊急安全措置をやっていきましょうというわけではないでしょう。

事務局）　そのとおりです。大きな話はこれぐらいですが、もし他に何か意見があれば。利活用については法律の方に記載がありますので、検討をしていくわけですけれども。条例の方も空き家の施策の検討というのは残していきますので、引き続きよろしくお願いします。ただ、どうしても今のところ危険空き家を優先的に話している

ところがあるのですが。

この流れで改正をしていくということでよろしいでしょうか。準特定空家等は設けないということでご意見をいただきましたたが。

会　長）　それは、法律に基づいて行うということで。

事務局）　はい。法律に基づいて特定空家等の指定をして指導していきます。あとは、特定空家等については勧告するときには所有者に意見聴取をするのですけれども。それはどうでしょう。

委　員）　それは法律家的にはあった方がいいでしょう。

事務局）　怖いのは、特定空家等を勧告するときや命令するときにこちらの協議会で承認をとることになるので、命令をした時点で意見聴取をしてはもう遅いんじゃないかと。もし、固定資産税が上がってしまって所有者が訴えてきた場合、鳥取市もですし、協議会も巻き込まれてしまう場合があります。もうちょっとここことは丁寧にしたほうがいいかと思います。

特定空家等の指定に関しては協議会を通さなくてもいいというのが国の考えなので、そこまでする考えはありません。仮に特定空家等の指定を協議会の承認を得ることにしますと、恐ろしい数の案件と資料を皆さんにお送りすることになるのかなと。また、特定空家等に指定されたことで、所有者一件一件が訴えてこられても皆さんに迷惑がかかるかと思いますので。そこはしない方向で考えています。ただその分、勧告については丁寧にしていこうと思います。

委　員）　さっきの通知と同じ問題があって、意見聴取するにもどこに意見聴取すればいいのかというのが出てきますけれども、なにかしら立法技術でなんとかやっていけるのかなと。それはぜひやっていただいたほうが。

会　長）　いただいた資料のガイドラインの 27 ページの勧告の様式において、貴殿に対して対策を講じるように指導してきたところでありますがとありますが、特措法でも指導があって所有者とのやりとりがあった上で、改善の傾向が見られないから勧告するという流れが十分見て取れるような気がするのですが、それをあえて民事化するというかワンクッションを条例で作ってあげるというのは。特措法というのは裁量が行政にまかされるというわけではなく。

事務局）　条例に盛り込むのは、勧告を出す前に意見聴取をすることになるのですが。

会　長）　ですよね。で、ここには一応あなたには対策を講じるように再三指導してきただけど改善が認められないという、これまでの成り行きを書くところがあるんですけれども、それがあるのであれば既に言ってみれば意見聴取をしているように受け取れるんですが。これは、参考様式の方が本来条例にないとうか双方にないものを書き込んでいるのかなと。行政の裁量によるものを期待して書いているのか、それとも条例に書き加えないとなかなか動かないものなのかと思いまして。

事務局）　おそらくこの勧告書については裁量を含んでいることとは思いますが、ただ指導をしている間に所有者の事情というのを伺うわけですが、きっちりとした機会として設ける方がいいのかなと。ただ電話でお金がないから、親族がいないからと言われても。お金がないというのは理由にはならないというのが国の考えだそうですが、そういう事情というのはきっちりとした場で言ってもらった方がいいかなと。

会　長）　正式な手続きの会を経てということですね。

事務局）　そうですね。指導の段階で事情を伺っていますが、きっちりとあなたの意見というものをこの場で言ってくださいという場を設けた方がいいのかなと。

委　員）　もう理由はわかっているんだけれども、そういう意味合いというのもあるんでしょうね。わかりました。

会　長）　他いかがでしょうか。（意見なし）それでは、議題 2 で出た意見をまとめることと、ご意見を反映させる作業については事務局の方で進めてください。

事務局）　ありがとうございます。

会　長）　それでは特にないということなので事務局のほうへ。

事務局）　はい。その他の議事については特にございませんので、この度は長い時間ありがとうございました。今日いただいたご意見をもとに条例等を改正していきたいと思っております。ありがとうございました。

以上