

平成30年度 第1回知立市空家等対策協議会 会議録（案）

1 日時

平成30年10月15日（月） 14時00分から16時00分まで

2 場所

知立市役所 4階 第6会議室

3 出席者

(1) 委員

海道清信（名城大学 都市情報学部 都市情報学科 教授）、秋田光治（愛知県弁護士会 弁護士）、加藤友亀（愛知県宅地建物取引業協会 碧海支部）、川地英明（愛知県土地家屋調査士会 岡崎支部）、石濱守（愛知県建築士事務所協会 西三河支部）、渡辺久芳（知立市区長会代表）、筒井勇（愛知県安城警察署 生活安全課長）、林郁夫（知立市長）

(2) 事務局

岩瀬建設部長、太田建築課長、建築課（野村、柴田、奥村）

4 傍聴者

なし

5 次第

①開会

②市長あいさつ

③委員紹介

④会長あいさつ

⑤議題

(1) 空家等対策に関する取組と今後の事業予定について

(2) 市内の空家等の現状

(3) 倒壊するおそれがある危険な空家について

(4) 知立市空家等の適切な管理に関する条例について

⑥閉会

6 議事

①開会

事務局

皆様、こんにちは。本日は、大変お忙しい中、お集まりいただき、誠にありがとうございます。秋田副会長は少し遅れるという連絡がございました。定刻となりましたので、ただいまより「平成30年度第1回知立市空家等対策協議会」を開会いたします。私は建設部建築課長の太田でございます。本日の進行役を務めさせていただきます。本日は全委員8名のうち委員8名出席予定です。協議会の開催要件は、委員の半数以上の出席者が必要であり、知立市附属機関の設置に関する条例施行規則第4条第2項にあります。本日はこの要件を満たしたうえでの開催であることをご報告申し上げます。本日の会議時間につきましては、概ね16時終了の予定としておりますので、よろしく申し上げます。所要により、市長が15時30分に退席予定です。また、「資料3 倒壊するおそれがある危険な空家について」の資料と、「資料4-1 知立市空家等の適切な管理に関する条例について」は、閉会時退席される際に回収をさせていただきたいと思っておりますので、ご了承くださいませようお願いします。また、本協議会の会議録につきまして、個人情報にかかる部分は非公開として、ホームページで公開いたしますことを、ご了承くださいませよう願います。（途中副会長入室）

②市長あいさつ

事務局

それでは協議会開催にあたり市長の林郁夫よりごあいさつを申し上げます。

<市長あいさつ>

事務局

それでは、資料の確認をさせていただきます。

<資料確認>

③委員紹介

事務局

知立市空家等対策協議会の委員の任期が2年ですので、昨年度から引き続き委員を務めていただいておりますが、諸団体の代表者の改選と人事異動があり、2名の方に交代がありましたのでご報告させていただきます。区長会代表より渡辺久義様、愛知県安城警察署生活安全課長より筒井勇様に新しく委員になっていただきました。本来、皆様方より自己紹介をお願いするところではございますが、限られた時間でございますので、配席表でご確認をお願いしたいと思います。続きまして、事務局の紹介についても紹介させていただきます。

事務局 議題(2)について資料に基づいて説明（内容省略）

会長 それでは、ただいまの説明にご意見やご質問等はありませんか。

石濱委員 資料 2-2 の通報件数 A の数字合計 59 というのは 4 年間で重複しないんですか。

事務局 はい。

石濱委員 もう一点。通報というのは、通常苦情ということでよろしいでしょうか。

事務局 はい。近隣等からのご相談のものです。

加藤委員 資料 2-1 の解体・撤去により解決されたものというのは、所有者のかたがすべてやられたのか、何か市からやったのか、解体・撤去だけなのか、そのほかに解決された理由はありますか。

事務局 建築物の除却というところで、市の解体補助金が今年の 4 月より始まったわけですが、これを利用したものは含まれておりません。固定資産税課税情報から調査したほか、職員が現地に参りまして解体を確認したものでございます。すべて所有者、相続人などが自主的にされたものです。

加藤委員 市からのあっせんというか、解体してください、と促したのか、気がついたら解体されていたのですか。たとえば市から促されたもので、じゃあ解決しなきゃ、というので浸透していけばいいと思います。

事務局 はい。解体自体を促すことはまずなくて、アンテナの脱落等の防止のための撤去や、バルコニーの屋根材の撤去などで所有者様から自主的に改善され、措置が終わったものですから、そういうものはこの件数に入っております。

会長 資料 2-1 と資料 2-2 の関係で数字がわかりにくいので、次回以降、施策の結果、どれくらい件数が減ったとか、あるいはどれくらい増えたとか、もう少しわかりやすくデータを整理していただけるといいと思います。加藤さんが言われるように、市の姿勢により、できれば所有者のかたが自発的に対策するのが増えてくるといいかなと思います。そのへんのデータの整理をわかりやすくしていただくといいと思います。

副会長 資料 2-2 の通報件数の通報というのはどういうことですか。空家だよ、という通報があったのか、苦情の相談があったという意味なのか、何をもって通報としてピックアップしていますか。

事務局 基本、寄せられた苦情です。

副会長 空家というのでなく、苦情があるということで市に言ってきたものを全部拾っている？苦情の内容が市として面倒みなくてはいけないかどうかに関係なく、とにかく苦情であがってきたものは全部拾っているということですか。

- 事務局 基本、隣が誰もいないということで隣接の方からの相談が多いんですけど、空家の定義にのったものだけの数で計上しています。
- 副会長 空家に関する苦情という、的なる相談があれば、苦情の内容が相当であろうがなかろうがピックアップしている、そういうことですね。
- 事務局 空家であればそうです。
- 会長 ここは空家等の対策なんですけれども、ある地域で、人が住んでいても管理不全、例えばごみ屋敷の問題があるので、空家を含めた住宅に伴う近隣に対する迷惑、そういうのも今後対応が必要になっていくかもしれないかと思えます。空家等については法律ができたので、いろいろな措置ができますが、それ以外でも近隣に対する迷惑は、どこで線をひくかなかなか難しい部分があるかもしれません。あと、資料 2-2 の指導件数の指導というのは、口頭の指導ですか。
- 事務局 すべて文書指導ですが、状況に応じ、面談で所有者と接触した件もございます。
- 会長 指導したものは解決していますか。
- 事務局 6 件中所有者と接触できたものが半数の 3 件。指導期限を 11 月末までできていますので、残りの 3 件は経過をみております。
- 会長 それでは、ほかによろしいでしょうか。
- (意見なし)

「(3) 倒壊するおそれがある危険な空家について」は、実際の空家等に関するものであり、個人情報に関わることから非公開

(4) 知立市空家等の適切な管理に関する条例について

- 事務局 議題(4)について資料に基づいて説明 (内容省略) (途中市長退席)
- 会長 当初の案では資料 4-2 からすると厳しいというのか、重たいというのか。緊急措置というと、所有者同意についてとらなくていいとあるのは、緊急だからいいのではないかという考えですか。
- 事務局 このあたりの表現は例規部門と協議すると二転三転するところです。あくまで同意は原則必要ですが、危険が差し迫ってとることができないときはそうでもない、という表現にしました。
- 会長 原則とただし書き。
- 石濱委員 特別措置法とほとんど内容がかぶっている。10 条の緊急安全措置に関しては特別措置法には表現がなかった。そのほか、7 条の特定空家等の認定は、特別措置法のなかでも決まっていますし、対策計画にも具体的

にいただいているし、9条の公表も公告とか条文等に出ていますし、所有者の責務も市の責務も、特別措置法の条文にも規定がある。緊急安全措置のところだけが必要かなという印象を持つわけですが、どこまで条例として決めていくのか。措置法との関連、位置づけをもう少し考えていただいてもいい。条例でなければできない、というのがどれだけあるのか少し疑問です。

- 会長 10条の緊急安全措置は特定空家等であろうとなかろうと対処できますか。
- 事務局 対象が特別措置法の空家等です。
- 副会長 本来、特措法では枠が決められている。憲法に反しない範囲で、それからそれぞれの自治体の判断によって具体的な執行方法を条例で定める。そこで、本来の期待されていることは、国で大枠を決めているから、自治体の特定空家等の認定にしても、除却の要件にしても、それらを細かく決めるのが本来ですけれども、自治体がどこまで先走っていかがあるかもしれない。最終的に抽象的にこういう形で国民に権利を制限してもいいよ、というふうに国が法律を作った。その枠の判断で、最終的には自治体が具体的にどういう場合に当てはめるかを条例で決めていかなくてもいけないけれども、そもそも難しい案件だから、条例でも決めにくいから抽象的なところでとどまっているのが実態なのかな。そうすると運用の問題になってしまって、ある意味危ないから、そのへんは意識してつくらないといけないし、運用のときも気をつけなくてはいいけない。
- 石濱委員 たとえばいろいろな措置なり、特定空家等の認定をはじめようとする、事前に条例がいるという認識でいいでしょうか。
- 副会長 そうだと思います。
- 石濱委員 そうすると、昨年度、対策計画や判断基準を作ったわけですが、それがひょっとしたら。
- 副会長 具体的に進行するための、知立市の法律として条例を制定しよう、ということではないですか。たぶん。
- 石濱委員 結局、条例が決まってはじめて生かされる資料だったということに結果的になりますか。
- 副会長 そうではないですか。具体的に執行しようと思うと。調査なら別ですよ。
- 石濱委員 はい。
- 副会長 代執行の費用は、できる規定に基づいて回収していますか。
- 事務局 聞いたなかで、一市は実際、徴収を分割で始めているようです。ただ、一市については、対象者が自己破産申請中で、その取り扱いについて困

っているようです。

副会長 同意があればいいけど、同意がないと回収は難しいかもしれないね。お金を持っていればいいけど。これってなんだろう。私債権なのか。私債権的な色彩が強いような気がする。

会長 本人が払えなかったとしたら子供が払わないといけない、というわけですか。

副会長 私債権にしたら相続の問題が起きるから相続すればだけど。全員が相続放棄すれば。

会長 なくなっちゃうのですか。

副会長 全員相続放棄すれば。全員をあたってみて全員が相続放棄した場合、なお財産があったり債務があつて処理の必要があれば、相続財産管理人を選任するなりして、どう整理するかは家庭裁判所が関与する。回収は期待できないのが普通ではないですかね。なんとなくそんな気がする。

川地委員 代執行費用は、相続人すべてに請求するのですか。

副会長 どこまでも追及するのがほんとうに妥当かどうかという問題もある。

事務局 代執行費用ではないですが、市営住宅の使用料ですと、法定相続枠の3親等、兄弟が亡くなっていればその下までは追跡しています。

会長 生活保護を受けていたら、生活保護から差し引くということはないんですか。

事務局 おそらく差し引きは無理ですけど、本人の意思で出すというなら。

加藤委員 差し押さえはないということですよ。明らかに状況を見れば、倒壊のおそれとか緊急性があるように見た目では感じるので、初めて施行されれば代執行もあるのかなと思うのですが。徴収できる、できない、を置いてですね。

会長 これは、この協議会で認定するのですか。第10条は行政判断ですか。

事務局 台風ごとに協議会の先生方に集まっていただくのもどうかと。

川地委員 それで8条のほうですか。協議会の意見を聴くだけなんですか。

事務局 聴かなければならないと。

石濱委員 対策計画では、空家等対策協議会に協議を依頼して、結果通知を受けるという表現になっていますけど。

事務局 条例に明記することで、必ずこの手続きを経ないと認定できないということですか。

石濱委員 対策計画の49ページのフロー図に載っていれば必ずそうしなくてはならないということではないですか。条例で書くと、なるほどこういう形になるのですね、という確認をしたわけですか。この対策計画はどのくらいの位置づけだったのかと、逆にわからなくなった。法律的になると秋

田先生の言われたように、あくまで条例で定めるべきだ、ということに関しては、なるほどと今日知りました。

会長 計画と条例の関係ということですね。

石濱委員 その前にある特措法との条例の関係ですね。どう位置付けていくか。条例ですので、市の側のスタンスの問題もあると思いますけど、どこまでさかのぼってそのことを判断していくかは、少し整理しないといけな
いのかなと少し思いました。

副会長 計画というのは、知立市のつくった計画であるならば、知立市としては
こういうふうな企画で業務を進めていくという、そういう案であって、それは市民を直接規制するものではない。具体的に市が執行するためには、条例を定めて条例に基づいて市長が執行する形になる。計画を定めたから計画に書いてあるから、それに基づいて市民を規制できるんだよという問題ではないと思うんです。ある意味でサービスの面が印象に強いかもしれないけれど、実際は市民の権利制限の法令だと思うんです。そのへんの認識の問題ではないかと思うんですけどね。

会長 被害を受ける立場なのか、加害者という立場。

副会長 両方、市としてはあるわけで、そのバランスを考えなくてはいけない。そこで、空家の所有者の私権、市民としての権利をないがしろにはできないわけですから。どの範囲でどの場合に制約できるかということを考えなくてはいけない。

会長 今日は条例案についてどのへんまで。

事務局 ここに書いてある規定がそもそも法令違反か過剰か、なにかしら内容にご意見等がいただければ、それを反映してまた条例のなかに。

会長 条例案をここで承認する必要はないということですね。あくまでご意見
いただければいいと。

事務局 はい。ご意見いただき、こうでしたと、例規の会議に示して、今後の手
続きを進めていけたらと。

副会長 きちんと法律と照らし合わせて検討していないから申し訳ないけど、法律
自体がかなり抽象的に書いてあって、過剰な制約をしている面もあるんじゃないかと思うので、それをさらにはみ出してしまうような規制はしないようにしてもらったほうがいい。本当は、具体的な制約をするなら基準規定を定めるべきだけれど、それをなかなか書きにくいところについては、制約されるほうの権利を意識して、できるだけ。市民の権利を規制できる根拠は公共の危険しかないと思うんです。そのへんを意識して明文にするのが一番いいんだけど、そのへんはわざわざ曖昧になって、法律も曖昧になって、条例も曖昧になっている。その

- へんを意識した条例にすべきじゃないかなと僕は思うし、そのほうが今後の運用でついつい先走ってしまったり、ムードに走ってしまう危険性があると思うんですよね。運用する人が意識できるように規定したほうが安全だろうと思う。
- 事務局 例規の担当が、この空家法の書きぶりについてひっかかるみたいで、根本は行政代執行法で、あくまで「公益に反すると認められた場合」というのが他市の条例にはこういう文言、表現は出てこないんです。
- 副会長 ほかのところも先走ってしまっていると思うんですよね。それに追隨してきたところも大丈夫か。たぶん実際は大丈夫だろうけれども、やはり良識を考えてやってもらったほうが僕はいいと思う。
- 会長 ほかの市町の条例のなかでは、特措法が26年11月に制定されて、施行が27年の5月ではないかと。それで、所有者同意のところで行くと、蒲郡や半田は特措法以前。美浜だけが特措法以降に条例ができて、原則必要ということなんですけど、特措法制定前と後で、なにか表現とか条文が違っているとかそういうのはないですか。
- 事務局 明確にはしっかりつぶしていないですが、特措法ができる以前は法律に書かれている特定空家等の手順が細かく書かれていて、法律制定後はそこらへんを改修した形跡が条文にあります。法律制定後に条例制定したところを見ると、法律の上乗せで緊急安全措置を載せたいがために、法律には載っていない条項でやられているのが、稲沢市さんあたりがそういう感じで作られているんですけど、なかには日進市さんみたいに、特定空家等の定義に追加されて、一年以上の空家等と、それ以外を類似空家等と定義して、それぞれの手続き。それが法律に則っていないものなので、法律と同じものを全部羅列されている。
- 会長 特措法ができてから条例を改正したところは県内ではないですか。
- 事務局 名古屋市さんとか蒲郡市さんとかは、法律以上の規定は全部削除されていたのかなと。
- 川地委員 8条で、知立市空家等対策協議会の意見を聴かなければならないと書いてありますが、案件があるとその都度会合があるんですか。
- 会長 そう思いますけどね。聴いて従わなければならない、とは書いていない。そこまで権限はないですけど。あくまで助言。聴き方としてはいろいろあると思いますけどね。簡単なものであれば文書で回していくかもしれない。さすがに代執行になると、さすがにきちんと協議会を開かないと。勧告は、事後報告みたいなものがあるかもしれない。
- 副会長 緊急安全措置で他市がすでにやったような事案は、除却でなくとりあえずの保全なんですよ。それだったらわりと認められやすい。安全の

ため、その程度だったら通りやすいと思うけれど、除却の場合は権利に対する非常に強い制約になってしまうから、慎重にやらなきゃいけない。そういう意味で、協議会審議でしっかり決めなくてはいけないんじゃないか。

会長 県に代執行の認定の委員会がありますよね。そこで承認をもらわないといけないんじゃないか。

事務局 特措法の代執行は特措法でやれるよと。

会長 公共事業の代執行とはまた違う。

事務局 ただ、行政主導で一方向的に進めていくのは危険なので、こういった専門家の皆様の集まる協議会で諮る形に。

事務局 特措法ができる前が、基準法とかで危険建築物の除却とか、そういう条項があったと思いますが、段階進むごとに、それ相応の日数を設けていますので、今のところ、年に2回程度の開催の想定だとそれぞれの段階で。あとは緊急安全措置でのげればなと考えております。

会長 時間になりましたけれど、あとなにかご意見ありますか。

(意見なし)

事務局 議題3でありました建物についての立入調査ですが、市の内部で立入調査があるかないか再度検討しまして、必要であれば特定空家等の判断基準のもうちょっとさらに詳しいものを検討しまして、次回の協議会に方向性を示せたらと考えております。また、適正管理条例について条例案は個別になにかあれば意見をいただけたらと思います。市の例規審査委員会、また市の庁議等に向け、年明け前後のパブリックコメント。市民に対して条例案の意見を聴く形をとれたらと考えております。最終的には3月の市議会に上程しまして、可決されましたら、4月1日からの条例施行を考えております。

⑥開会

会長 いま災害が多いので、さきほどの件なんかをみていると、市が放置するほうが、何もしないほうが、市民からの非難を受ける気が。やっぱり緊急性が高いさきほどの案件みたいなのは、何かの対策をうったほうがいいと私は思います。以上で本日の協議会を閉会します。