

会 議 録

1 会議名

第1回 上越市空き家等対策協議会

2 議題（公開・非公開の別）

- (1) 上越市空き家等対策協議会設置要領（案）の承認について（公開）
- (2) 会長、副会長の選任について（公開）
- (3) 「上越市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例」について（公開）
- (4) 特定空き家等の認定基準要領（案）の諮問について（公開）

3 開催日時

平成27年10月2日（金）午後1時30分から

4 開催場所

上越市役所木田第1庁舎4階 401会議室

5 傍聴人の数

1人

6 非公開の理由

—

7 出席した者（傍聴人を除く。）氏名（敬称略）

- ・委員： 井部 辰男、大竹 敏一、折笠 正勝、小池 一彦、関 行雄、
田中 隆司、田中 雅博、長谷川 進、廣田 敏郎、渡邊 恵美
- ・事務局： 建築住宅課 服部課長、石澤参事、道場副課長、関根係長、吉村主任、
福田主任

8 発言の内容

【道場副課長】

- ・開会の宣言

【市川部長】

- ・委嘱状の交付、挨拶

【道場副課長】

- ・議題第1号「上越市空き家等対策協議会設置要領（案）の承認について」、議題第2号「会長、副会長の選任について」を提案。
- ・会長が議長を務める旨が「上越市空き家等対策協議会設置要領（案）の承認について」

によって決し、会長の選任は議題第 2 号「会長、副会長の選任について」によって決するため、議題第 1 号、議題第 2 号の審議については、暫定議長を建築住宅課長が務める旨を説明。

【服部課長（暫定議長）】

- ・議題第 1 号「上越市空き家等対策協議会設置要領（案）の承認について」を上程し、事務局の説明を求める。

【道場副課長】

- ・資料 1 により説明。

【服部課長（暫定議長）】

- ・委員より意見質問が無く、議題第 1 号「上越市空き家等対策協議会設置要領（案）の承認について」を承認することに決定。
- ・議題第 2 号「会長、副会長の選任について」を上程し、事務局の説明を求める。

【道場副課長】

- ・議題第 2 号「会長、副会長の選任について」は上越市空き家等対策協議会設置要領第 2 条第 1 項の規定により「委員の互選」によることを説明。

【服部課長（暫定議長）】

- ・正副会長の選出方法を委員に諮ると「事務局一任」の声があり、事務局（案）の説明を求める。

【道場副課長】

- ・田中隆司会長、関行雄副会長の事務局案を説明。

【服部課長（暫定議長）】

- ・委員より異議無しの声があり、議題第 2 号「会長、副会長の選任について」は事務局（案）のとおり選任することに決定。

【田中会長】

- ・挨拶

【関副会長】

- ・挨拶

【道場副課長】

- ・暫定議長から田中会長へ議長交代を宣言。
- ・本日の会議は公開だが、次回以降、議事の内容によっては、空き家等の情報として個人及び法人等の情報を扱うこととなるため、上越市審議会等の会議の公開に関する条

例第7条第2号及び第3号の規定により、非公開とする場合があることを説明。

- ・渡邊委員は他の公務により退席することを説明。

【田中議長】

- ・事務局に本日の出席状況の報告を求める。

【道場副課長】

- ・委員10名の内9名の出席があり、委員の過半数が出席していることを報告

【田中議長】

- ・委員の過半数の出席により、上越市空き家等対策協議会設置要領第3条第2項の規定による「会長及び5人以上の委員が出席」の要件を満たし、本日の協議会の成立を宣言。
- ・議題第3号「上越市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例について」を上程。

【服部課長】

- ・資料2により説明。

【田中議長】

- ・委員から質問がなく「上越市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例」に基づき、今後空き家等に対応することを確認。
- ・議題第4号「特定空き家等の認定基準要領（案）の諮問について」を上程し、事務局の説明を求める。

【服部課長】

- ・田中議長へ諮問書を読み上げ渡す。

【服部課長】

- ・資料3により説明。

【田中委員】

- ・認定基準5の「その他市長が「特定空き家等」として認定することが適当と判断される状態であると認められる場合」については、1から4の認定基準以外でも特定空き家等に指定することができ、弾力的でもあり良いことなのかと思うが、認定基準5については条例、特別措置法にも規定がないため判断基準として差し支えないものか。条例を厳格に判断すれば、認定基準5は当てはまらないのではないかと。
- ・ただし、1から4の認定基準以外の状態があった場合、これから過疎や限界集落などでこの法律が浸透していくと様々な要望が出てくると思われる。そこで1から4の認定基準に該当しない場合でも、特定空き家等として助言、指導、勧告ができれば、認定基

準5はあったほうがいいとも思うが、いかがなものか。

【服部課長】

- ・認定基準5は、1から4の認定基準に想定されない事項が発生する可能性はないとは言いきれないため、最終的に「その他市長が「特定空き家等」として認定することが適当と判断される状態であると認められる場合」により認定できるように設けた。法律には基準はないが、国のガイドラインを参考に事例を想定し、細かく基準を設けた。なお、市長が認定した場合でも、協議会から必要に応じて意見をいただくこともあり得る。

【長谷川委員】

- ・将来的に必要性があることも考え、現在包括的にこのような認定基準5の規定を定めるのはどうかと思う。空き家問題は、財産権の保障との関係により今まで対応できなかったもので、なんとかしようという発想で恐る恐る法律で対応しようとしている。1から4の認定基準以外を必要として認定基準5を設けるならば、考え方として逆ではないか。将来に必要性が出て加えるならば理屈に合っていると思う。

【折笠委員】

- ・市内9,520戸の空き家等は、どのように算出したのか。

【服部課長】

- ・平成25年の住宅土地統計調査による上越市内の一戸建て、共同住宅等を含めた空き家数が9,520戸で、その内一戸建てが3,540戸と推計されている。

【折笠委員】

- ・基準に基づき、現地調査をするのか。

【服部課長】

- ・全体の81,550戸の実態調査は数値的に不可能と考えている。
- ・これまでに特定空き家等であるだろうと思われる建物の報告は900件近くあり、特定空き家等の認定については、この基準に基づき現地調査することになる。

【田中議長】

- ・田中委員と長谷川委員の意見に戻るが、認定基準5により1から4の認定基準が形骸的となると感じた。田中委員から再度発言していただきたい。

【田中委員】

- ・法の目的では、生命・身体・財産を守ることがあるが、私の過去の経験から1から4の認定基準ではできない場合もあるのではないかと思い、認定基準5はあったほ

うがいいとも思う。

- ・法律にも認定基準 5 はないので当協議会が認めると越権行為になるのではないか。また今後認定基準 5 を根拠とした要望が出てくる可能性もある。法律、条例で対応できないところまで、協議会で決めて対応できるのか。その点が疑問に思う。
- ・法律では第 1 条に、「防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている」となっており、「等」が、防災、衛生、景観を含めて地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを網羅しているということになると、認定基準の 4「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」の (4) として認定基準 5 を加えて明示すれば、法令、条例とも整合性がとれると思う。

【田中議長】

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 2 条第 2 項の特定空き家等の定義を受けて、条例第 2 条第 2 項の特定空き家等を定義づけしたのか。

【服部課長】

- ・特別措置法の特定空き家等の定義を条例第 2 条第 2 項にして、1 から 4 の認定基準で具体的な状態を認定基準要領で示した。そこで対象とならないものを認定基準 5 としたが、協議会の審議により削除ということであれば、そのようにさせていただく。

【長谷川委員】

- ・財産権の保障が憲法で規定されていて基本的に行政は何もできなかったため、地方自治体の一部が条例で執行したがリスクが大きすぎることから法律になった経緯があるが、法律自体も恐る恐るの状態で作られている。訴訟で争われたらどうなるかとの議論もある。法律に規定されていないことを条例で規定するのは、なおさらリスクが大きくなる。田中委員が体験したケースを教えてください。

【田中委員】

- ・所有者、相続人もいなく何年も空き家等となっていた敷地内の雪解け用の池に子供が落ちて亡くなったことがあった。このような場合は 1 から 4 の認定基準には当てはまらないので、認定基準 5 を適用して池の埋め立て等を指導できるのではないか。

【服部課長】

- ・建築物に附属する施設としてネオン、塀、看板が該当する。例えば池でいえば、所有者等が適切に管理しない空き家等であり、1 から 4 の認定基準以外で周辺に悪影響を及ぼした場合は、建築物の附属する施設として特定空き家等に該当するのではないかと検討をする。池ではなく、空き家等になったことで周辺に影響を与える状態にな

る恐れがあれば特定空き家等に該当するかもしれないので、あくまでも空き家等であるかないかから特定空き家等の認定が始まるものをご理解願いたい。

【長谷川委員】

- ・池が建築物にあたるかどうかはわからないが、門や塀、擁壁に準じたものとして扱うか、例示に加えれば今の問題は対応できると思う。

【田中議長】

- ・議長は意見を言ってはいけないものか。

【長谷川委員】

- ・議長の発言に関連するが、資料 1 の「上越市空き家等対策協議会設置要領」での会長に事故ある時は副会長が招集できるのか。また、議長は最初の議決には参加できるのか。

【服部課長】

- ・会長に事故ある時は副会長が招集できる。議長の最初の議決については事務局預かりとしたい。

【田中議長】

- ・具体的な議論になると意見を述べたくなると思うが、議長として立场上発言してよいのか。

【服部課長】

- ・意見等は述べていただいてよいのではないか。

【田中議長】

- ・認定基準 5 を単独で入れると、悪く見れば市長が認めれば何でもありと考えられ、良く見ればかなり柔軟性がある認定基準になると思う。結局は所有者等の不適切な管理によって危険性が存在してはいけないことがポイントであると考えられるから、認定基準 4 の「(3) 建築物等の不適切な管理」に加えればと考える。
- ・法律が成立して具体的な問題は山ほど出ると思うが、この認定基準要領を答申するということが、簡単に変更はできないのか。

【服部課長】

- ・例えば削除する部分を答申いただければ、その通りとし、今後事務局で不都合が生じてきた場合は変更について再び諮問することも適当と考える。

【井部委員】

- ・今諮問を受けたが、今日ここで答申するという運びを事務局として考えているのか。

- ・認定基準 5 についてどのような状態を想定しているのか。これを設置した背景についても伺う。町内会の大きな課題は空き家問題であり、想定外のいろいろな事例があるのも事実である。

【服部課長】

- ・答申は本日いただければいただきたい。その理由は、特定空き家等の認定はこの基準に基づいて現地調査を行い判定するので、本日いただきたいと考えている。
- ・認定基準 5 を設置した背景は、国が示したガイドラインは全国標準的なもので、その土地や地域にあっているかどうかまでは示されていない。例えば雪については基準がないので事務局案として認定基準に掲載した。これから事務を進める中でこの基準以外の状況も出てくると考えられ、国ではその状況に応じて対応すべきと示しているため、認定基準 5 を設けたものである。
- ・町内会長が空き家等に苦慮していることは承知しているので、できるだけ早く利活用を含めた空き家等対策を進めていきたい。しかし、協議会において答申を後日検討されるのであれば、ご議論をお願いしたい。

【井部委員】

- ・町内会としては空き家等対策を早急に対応してほしいので、できれば本日答申できるように進めてほしい。

【田中議長】

- ・実際の現地調査により、この基準に該当しない場合も想像できるため、認定基準 5 により一括して想定外に対応できる事務局案としたものとするが、協議会で認定基準 5 が必要ないという答申でもよいのか。

【服部課長】

- ・協議会の答申のとおりお受けする。認定基準 5 を除いたことで 1 から 4 の認定基準に該当しない事例は協議会に意見を求めることもできるので、そのように対応したい。
- ・事務局も特定空き家等に認定することで最終的には代執行まで可能となるが、他の自治体では代執行で 600 万円ほど費用がかかったが、歳入として戻ってきたのが 3 万円ほどという現実がある。特定空き家等の所有者等には勧告等を行う前に助言指導、更にそれ以前に依頼をして改善措置を行っていただきたいと考えている。
- ・2 年前に制度化された老朽危険空き家は現在 140 戸あり、この実態調査により認定基準に不足が生じれば、基準項目の追加、変更を協議会に再び諮問したい。

【長谷川委員】

- ・認定基準 4 の「(3) 建築物等の不適切な管理」の次に (4) として、その他不適切に管理により人の生命、身体、財産等に被害を生ずるようなケースに対応する項目を入れてはどうか。

【井部委員】

- ・ただいまの意見に賛成。

【田中議長】

- ・認定基準 5 の「市長」を削除し、認定基準 4 の「(3) 建築物等の不適切な管理」の次に (4) として掲載してはどうか。

【田中委員】

- ・ただいまの意見に賛成。法令、条例には認定基準は 4 項目しかないので、認定基準 5 を 4 項目の認定基準の中に入れれば整合性があると考えます。

【井部委員】

- ・答申の文言は事務局に任せ、この基準以外の事案が出た場合は協議会にかけることでどうか。

【田中議長】

- ・十分ご意見をいただいたので、認定基準 5 の文言を正副会長と事務局で協議のうえ作成し、認定基準 4 の「(3) 建築物等の不適切な管理」の次に (4) として加えることで答申することとしてよいか。
- ・（「異議なし」の声あり）
- ・議題第 4 号「特定空き家等の認定基準要領（案）の諮問について」は、認定基準 5 の文言を正副会長と事務局で協議のうえ作成し、認定基準 4 の「(3) 建築物等の不適切な管理」の次に (4) として加えることで答申することに決定。
- ・その他として委員、事務局からの発言を求める。

【廣田委員】

- ・直接議事には関係ないが、先日新聞で空き家改修シェアハウスが報道されたが、この件について伺う。

【服部課長】

- ・まち中（なか）に学生を呼び込み、学生の力を借りて地域を活性化する目的で、空き家等を活用しシェアハウスに改修して学生から居住していただくもので、建築住宅課で事務を行っている。市内にある 2 つの大学の学生を中心市街地に呼び込み、まちを活性化する試みである。

【田中議長】

- ・上越市はシェアハウスについて慎重に取り組んでいると伺っているが、都会では悪徳業者により空き家等がシェアハウスに利用され、生活保護者を住ませ家賃を搾取している例がある。
- ・また、空き家率が30%を超えると自治体が崩壊するとの話もあるので、今後この協議会は大事な位置づけにあると考える。

【服部課長】

- ・今後の予定として、老朽危険空き家の実態調査を進め、協議会から必要に応じて意見をいただく。併せて空き家等対策計画を策定するので協議会から意見をいただく。

【田中議長】

- ・年度内の開催予定数は

【服部課長】

- ・2回から3回を予定している。

【田中議長】

- ・閉会を宣言

9 問合せ先

都市整備部建築住宅課住宅係 TEL：025-526-5111（内線1343）

E-mail：kenjuu@city.joetsu.lg.jp

10 その他

別添の会議資料も併せてご覧ください。