

行政と空き家等の適正管理及び活用促進に関する政策形成会議
正副座長との意見交換会（記録）

平成 26 年 10 月 7 日（火）
午前 10 時～午前 11 時 45 分
第 2 委員会室

出席者：笹川栄一座長、石平春彦副座長

理事者：都市整備部（建築住宅課、都市整備課）、総務管理部（部長、総務管理課）
自治・市民環境部（生活環境課）、財務部（税務課）

事務局：柴山局長、太田係長、清水主任

1. 意見交換（空き地の取扱いについて）

- ・（笹川座長）空き地については、用途地域内と、用途地域外にあっては宅地のみを対象とした。区域を限定しており、特に市街地の空き地を想定して規定した。実務面での支障はないか。
- ・（建築住宅課長）13 区の所長に確認したところ、空き地に係るトラブルは把握していない。未利用地と空き地の区分が難しいという意見があったほか、農林業用地かどうかの判断も難しい。また、草丈の長さなどの判断基準を設けるのが非常に難しい。
- ・（笹川座長）中山間地では、広い敷地の中でどの部分が空き地と呼べるかという点もある。また、草丈は季節によって随分異なると思う。市街地における苦情の状況はどうか。
- ・（生活環境課長）今年度は、10 月 1 日現在で苦情が 66 件あった。内訳は、草や樹木に関するものが 35 件、ごみに関するものが 19 件、蜂やアメシロに関するものが 12 件であった。対応状況は、29 件が草刈り等の実施により解決し、35 件はお願いしても対応してもらえなかった。苦情を受けての対応は、通報→現地調査（立会い、写真、目視など）→所有者の特定（戸籍等の確認も行う）→文書でお願い という流れで行っている。
- ・（笹川座長）現実に苦情があり、実際にそれに対応しているという状況を条例化するという考えである。条例案の内容も、次から次へと執行するわけではなく、段階を踏んで実施する形としている。条例という根拠があれば実務もやりやすいのではないか。
- ・（生活環境課長）条例化することにより、市に任せればよいという意識が生まれ、地域の力が弱まるのではないかという心配がある。また、今まで地域で解決していたものも市に相談され、相談件数が増加することも懸念している。市内の空き地を市で管理していく労力も相当なものとしており、空き地 1 件当たり 3 時間くらいの労力と想定している。最終的に代執行まで至る場合、費用が市の負担になることも懸念している。また、草が問題になる期間は半年程度あると思われるが、その期間で全ての土地に対応するのは厳しいと思っている。
- ・（石平副座長）議会として条例案を策定した基本的な考え方は、空き家等に関する現状の課題を解決するための総合的な方策を政策法務として考えたいというもの。まず、行政と議会でその点を共有してもらいたい。前向きな姿勢で課題解決のための方策を考えたいという思いで、条文の修正も含め話し合いをしたいと思っている。市の責務については、市の業務量が増える側面はあるが、取り組まないことにより、すぐに行政の不作為に繋がるとは思えない。仮にそうであるならば、表現を変える必要がある。地域に対しても、市民の役割の中で互いに取り組むことをうたっている。また、通報が増えるという点については、考え方によってはありがたいことではないか。
- ・（総務管理部長）行政も基本的には同様の考え方である。空き地については、法律で規定されるのは空き家の部分で、法で補いきれない部分を条例でカバーしようというもの。条例の大きなポイントと認識している。先ほど生活環境課長から通報を受けて未解決のものもあるとの話で

あったが、これは、決して通報を放置するわけではないが、地域の課題として民と民が取り組んできたものに対して行政が関与することになり、市民との利害関係も絡み、厳しい状況に直面することが予想される。現場では業務としてやっていけるかという不安がある。それなりの体制や仕組みが必要になる。市民の意見を聴く会も控えているので、現状を理解してほしい。

- ・（石平副座長）市民の意見を聴く会については、明らかな間違いは修正したうえで、素案として市民に示す予定である。中身の議論というよりは、市民の要望を受け止めるというスタイルになると思う。心配な点については、仕事量を抑えながら、物事を前へ進めるための方策を、実務面から、行政の皆さんに考えていただき、教えてもらいたい。例えば、宇都宮市では施行規則のほかに処分基準を定めている。基準を定める際のひとつの参考になるのではないか。他市でやっているのに当市で進められないことはないと思う。きちんと体制を整えたうえで業務を行いたいという姿勢は評価できるが、是非とも前向きに検討を進めてもらいたい。
- ・（生活環境課長）今は、共助の考えの中で管理されている部分がかかなりある。条例に明文化されることで、市が一層厳しい立場に立たされる可能性がある。
- ・（笹川座長）それは、空き地に限らず、空き家も同様と言える。通報後に解決されなかった35件は、そのまま放ってしまうということか。
- ・（生活環境課長）そういうことになる。
- ・（総務管理部長）空き家の問題は、防犯、防災、景観などの観点で以前から課題となっており、国も対策にのり出した。一方、空き地は、現在は町内会などの地域が、一定程度相談の受け皿となっていた。条例化により、これまで行政が関与してこなかったレベルのものまで市に直接相談することになると思われる。現状は苦情というレベルへの対応であるが、行政がどこまで主体的に関わるのかが一つのポイントである。
- ・（笹川座長）まずは、地域で解決してほしいということの大前提にしながら、所有者が分からないようなケースは市が面倒をみるという考えもある。
- ・（総務管理部長）空き家の場合は誰が見ても危険な状態が明らかに把握できるが、同じレベルで空き地を特定するのは、現実的には困難である。
- ・（笹川座長）66件の苦情がきている。市民の皆さんが困っている状況を放置するわけにはいかない。
- ・（石平副座長）空き家について、市民からの通報に基づいて把握していると聞いた。通報以外にも独自に調査しているか。
- ・（都市整備課長）基本的には、市民の方や町内会長からの通報を受けてから調査しているが、場合によっては、パトロールの中で把握することもある。空き地について、考えていること、感じていることは我々も同じだが、市街化区域内の空き地も相当あり、その多くは農用地としてきれいに管理されている。市の責務の中で情報収集をうたっており、人によっては市で把握していないのかという苦情も想定される。代執行を望む声も当然出てくると思われ、空き地は、空き家と違って一度除却しても、毎年続いていくことも考えられる。対象が増えるほど、対応が困難になっていく。代執行の段階で足踏みしていれば、なぜ行政はやらないのかという批判が当然出てくる。条例に規定がある以上、行政はその批判に対して答えることができない。
- ・（石平副座長）代執行は特別な状況に至ってからの話であり、そのような状況に至るのを未然に防ぐために、条例を根拠にして対応することになる。基準の定め方によるが、相当特別な状況になったら市が動くという形で定め方を工夫できないか。また、条例制定をきっかけに、地域力で管理しようという意識付けをすることもできるのではないか。
- ・（総務管理部長）空き地を対象とすることについて、行政には届いていない潜在的な部分も含めて、どの程度まで必要性があるのか、計りかねている状況である。
- ・（石平副座長）市の責務としての情報収集をどのように捉えるか。全てに網をかけるのではなく、収集方法をあらかじめ限定して設定することもできるのではないか。

- ・(笹川座長) 法律には空き地は含まれておらず、空き家とその敷地までが対象である。
- ・(都市整備課長) このまま空き地を入れるのであれば、合併前上越市の市街化区域は非常に広く設定されているため、用途地域の農林業用地も同様に除外できないか。
- ・(笹川座長) 絞り込めるのであれば絞り込んだ方が良いと思うので、後日、具体的に修正案を提示してもらいたい。
- ・(建築住宅課副課長) これまで実務を行う中で制度がないために忸怩たる思いもしてきた。法律が整備され、条例も制定されれば、財産権も含めて動けるようになると認識している。空き地については、空き家と同列に扱ったときに、最終的に代執行まで行わなければならないが、空き地に対する代執行は現実的には難しいと考えている。そういった意味では、空き家と空き地を分けて体系的に整理する考え方もできるのではないか。
- ・(石平副座長) それは、条例ではなく規則などのより下位のもので整理できるというのが、議会の考えである。
- ・(笹川座長) 空き家と空き地を分けて整理する案も示してほしい。代執行については、実際にそこまでいく例は稀だと思っている。
- ・(総務管理部長) 草刈りをしてほしいのに市が動かないという批判は市民から出てくると思う。空き家とは違ったレベルでの現実的な問題が空き地にはある。
- ・(石平副座長) 住民からの要望が増えるという点については、そういう面もあると思うが、仕切りをきちんと設ける中で、市が動く範囲を限定できるのではないか。現場の運用、行政の裁量でやるよりも、物差しを決めて業務に当たる方が、むしろやり易いのではないか。
- ・(建築住宅課長) きっちりした物差しを決めるのが難しい。あちらのケースとこちらのケースで何が違うのか、誰が決めたのかという話になる。
- ・(石平副座長) 現場のことは経験していないので、分からないところであるが、現場での難しさという点では気持ちは分かる。しかし、条例ができたから難しくなるのではなく、むしろ、現状ではカバーできない部分を、条例で強制力をもって対処することができるのではないか。
- ・(都市整備課長) 条例ができることにより、行政の責任が増える。市民の役割をそれぞれがどれだけ認識するかという点もある。実効性という点では、空き地については代執行までは行なわないということであれば、現状のままがよいのではないか。
- ・(石平副座長) 代執行を行わないのではなく、最終的には、公益を著しく損ない、執行する能力のない場合は行なうこともあると思う。相当限定されたケースという認識である。
- ・(総務管理部長) 再度、内部で意見交換をしたうえで、空き地に係る苦情の実例を示したい。
- ・(笹川座長) 空き地についても所有者を特定できないケースがあるか。
- ・(生活環境課長) 相続人が不明で確認できないケースはある。
- ・(笹川座長) 個人情報観点での問題はないか。
- ・(税務課長) 法律が通らないと、税法上は提供できない。また、資料の中で、税制上の措置の表現を解説では工夫してもらっているが、概要資料については簡略化されている。再度見直してほしい。
- ・(石平副座長) 意見を聴く会の資料はこのままとさせてもらいたい。考え方は承知しているので、説明の中で対応させていただく。
- ・(笹川座長) 提案を3月議会に延期したが、12月下旬にはパブリックコメントにかけたいと思っているので、今後、意見交換を重ね、12月上旬までに成案を得たい。