

第4回（仮称）空き家等に関する条例制定懇談会 議事録

日 時	平成26年1月20日（月） 15:30～17:00
場 所	第2委員会室
出席者	<p>【懇談会委員】 栃木県弁護士会弁護士：亀岡委員 宇都宮大学大学院教授：森本委員（会長） 宇都宮市自治会連合会会長：金田委員， 宇都宮市青少年巡回指導員会会長：倉益委員， 宇都宮市地域まちづくり推進協議会会長：坂本委員， 栃木県建築士会副会長：羽石委員， 公募：朝倉委員，【欠席】 市議会議員：小林委員（副会長）， 市議会議員：保坂委員</p> <p>【事務局】 市民まちづくり部：福田部長，齋藤次長 生活安心課：吉成課長，後藤補佐，高久副主幹，坂井係長，大嶋総括， 伊澤主任</p> <p>【関係課】 行政経営課：松本係長，廃棄物対策課：磯補佐 土木管理課：塚田浩課長，住宅課：船山課長，建築指導課：平出課長， 消防本部予防課：塚田雄一課長</p>
主な意見	<p>○ 協議事項については了承。主な意見は以下のとおり。</p> <p>（1）条例（素案）について</p> <p>① 原案通りで異議なし。具体的な施策を検討すること。</p> <p>（2）今後求められる空き家対策について</p> <p>① 市民に，条例及び先進事例について十分周知・啓発すること。</p> <p>② 空き家調査など，地域との連携・協働による取り組みも進めていただきたい。</p> <p>③ 解体費用や樹木等の伐採に係る費用への助成を検討して欲しい。</p>
<p>2 議事</p> <p>（1）第3回懇談会について</p> <p>会長：資料1の「第3回懇談会議事録」について，こちらは委員の皆様の発言を筆記し，事前に各委員に確認し修正したもの，委員のお名前を伏せてあるものをお配りしている。これについて修正点などあればご意見をいただきたい。</p> <p>会長：特にないようなので，これについては事務局を信任していただいて，確定という形でよいか。</p> <p>委員：異議なし。</p> <p>会長：では，議事録についてはこれで確定とする。</p>	

(2) (仮称) 宇都宮市空き家等に関する条例について

会長：条例素案について、ご意見をいただきたい。

A委員：別紙3の「定義」の(7)危険な状態について、アからウが定義づけられているが、判定はこの3つの状況に限るのか。また、これらの条件、特に自然災害について詳細な基準を作るのか。

事務局：詳細な基準については、条例の施行までに庁内で作成する。

A委員：地震で倒壊の危険を判定するのであれば、建物内部に入らないと判定は不可能である。外観のみであれば、判定不能ということもある。

事務局：あくまで外観目視で判断する。当然外観では判断できないという場合も考えられる。

B委員：緊急措置や応急代行措置では実費で請求するのか。

事務局：応急代行措置については手法や費用について所有者に同意を得た上で執行する。緊急措置の場合は、まず措置を行い、危険回避を行ったあと、所有者等を特定し費用請求することを徹底していく。

B委員：実費といっても職員が直接やるばかりではないだろうし、業者にお願いをすることもあるのだから、費用請求については整理をしておく必要があるだろう。

会長：いくつかご意見いただいたが、条例素案については原案通り承認でよろしいか。

委員：異議なし

会長：では、条例については原案通りとする。続いて「今後求められる空き家等対策」について、皆様からの自由なご意見をいただきたい。

C委員：39地区で、それぞれ年に1回防犯点検をやっている。自分の地域では空き家を住宅地図に落としている。防犯点検だけでなく、空き家の調査も行うよう促して欲しい。

D委員：空き家の情報は市で持っているだろう。そういった情報を、利用できるよう地域に提供して欲しい。そうするとNPOの活動にも寄与するだろうし、難しい部分もあるだろうが連携を深める意味でも検討してほしい。
草刈などは無償で行っているところもあるわけで、そういった良い事例を他の地域にも周知してほしい。

C委員：地域では改めて空き家を調査しなくてもある程度は把握している。自治会やまちづくり組織をもっと活用してほしい。そうすればこの空き家問題は大きく解決に前進するだろう。

会長：外見だけでは建物の状態を把握できないというご意見もあったが、地域による情報もプラスアルファして総合的に判断するという考えもあるだろう。

E委員：国の法案が成立すれば、建物内への立ち入り調査が出来るようになるのか。

事務局：そうなると考えている。

E委員：固定資産税が、建物が建っているより空き地にした方が高いと聞いた。国の法案が成立すればこういった問題も解決するのではないか。

会長：都市計画区域内の宅地で200㎡までは1/6になるという規定がある。これが運用されているので、空き家がなかなか空き地にならないという実情があるようだ。これについては、自民党の提出した法案に税制上の措置（更地にした場合の減税）についても盛り込まれていたがそこがネックになって法案が通過しなかったと聞いた。なぜかという、まじめに税金を払っている人との不公平感があるからだということ。

会長：私も個人的な意見を言わせていただくと、空き家を建てたままのほうが得をするという状況は改善が必要だろう。周囲に迷惑をかけ、この条例で命令や罰則をかけてそれでも解決しない場合は、これを住居として認めず、税金の特例は外しますよと。現段階では難しいと思うが、すでに人が住むことが不可能で、条例に基づく全ての措置をしても対応しないときは、減免をする必然性はないと思う。

B委員：建物として認められるかという課題もあるだろう。人が住めなければ住居ということにもならないだろう。そういう理論の整理をすれば違ってくる。

会長：全てのものについて適用するというのは行政上難しいと思うので、個々に危険だと判定されたものについては判断をしていくというのが私見である。

C委員：住める状態であれば分かるが、住めなければ減免の意味も無いだろう。

F委員：先日も地元の方から、空き家の持ち主が亡くなり相続人も無く、国有化されても家屋が撤去されないのが、倒壊などが不安という話を聞いた。条例では、空き家をすぐに貸し出し等ができる住める空き家、リフォームなど手入れの必要な空き家、倒壊などの危険のある空き家の3つに分かれると思うが、中でも問題になるのは、周囲の住民の方が安心して暮らすことができない危険なものを何とかしなければならぬことだと思う。

議員から条例案を出したときも、撤去の助成を取り上げたのだが、今回の条例でもこのフローの中のどこでどういう支援を行うのか。適正管理だけではなく、支援により解決していくという流れもフローの中で見るともっと分かりやすいと思う。

会長：条例の運用開始はいつになるのか。それまでに庁内で取り組みを考えるとということが良いか。

事務局：周知期間をとって7月1日施行と考えている。処分基準と併せて、支援に関する具体的な取り組みについては現段階でも検討を進めている。

F委員：下野新聞に日光市では取り壊しに助成を出すという記事があった。そういった予算化についても検討して欲しい。

会長：51万都市であるので、予算の関係もありどの案件にもというわけにもいかないだろうから、個別の見極めが今後の課題の一つだろう。

D委員：本市においては、雑草や庭木の繁茂に関する苦情が7割ほどであるが、これが解決すればかなりの比重で減るだろう。例えば地域で管理をすることで、チェーンソーなどを使う燃料費等の費用がかかる。そこに補助をいただいて、その中で地域が自由に使える助成というものを考えていただければ。予算も厳しいとは思いますが、地域で活動する場合の、仮に5万円でも10万円でも最低限必要なものは確保していただきたい。

C委員：協働地域づくり包括補助金は全市一斉清掃や環境点検に使っているが、空き家までとなると反対の声も出てくるだろう。ごみ処理まですると費用もかかる。ごみ処理は市に協力していただくなどの協力があれば、理解も得られるのではないかな。

D委員：撤去費用等の助成についても、所得制限をかけるなどして、無制限にはならないようにしないとイケない。

福田部長：まだ平成26年度予算も議会を通過していない状況ではあるが、まずは条例の周知啓発が一番で、他都市でも条例制定を認識することで効果があったと聞いている。今も委員からあった除却に関することや地域の活動に対する支援などについても、空き家をその後地域への活用に供する場合に限るなど、限定的な助成になると思う。何よりもまずは市民の不安感の払拭が一番であると考えている。

B委員：有効活用も課題のひとつ。大谷石蔵の再利用や中心市街地の活性化もそうだが、空き家や空きスペースを資源と捉えてどう活用するかが問題。行政としては広報活動で良い事例を紹介・提案することで、地域でも手軽にできるということを知ってもらうなど、事例を紹介するだけでも効果的であると考えているので、市民の役割の中でもあるように有効活用の幅を広げていただくと市民の意識も高まると思う。

E委員：活用の事例第1号などは新聞社にも協力してもらって報道して欲しい。

G委員：これまで本市で、税金を滞納して物件を差し押さえて税金等を回収したという事例はあるのか。

事務局：差し押さえをしている物件は何件かある。不在者財産管理人制度を活用した事例も過去にあると聞いている。

G委員：どうにもならないものを最終的に条例で処分するのは難しいだろう。条例が制定されれば、実務上は空き家の相談件数は増えるだろうし、緊急まではいかないがかなり危険で判断が難しいものもあるだろうから、法律による対応ルートも必要だろう。採算性の問題もあるので、滞納税金以外の撤去費用も含めて回収できるのかどうか、それだけの資産価値があるのかどうか、そこまで考えておかないといけない。

C委員：市民からの情報提供とあるが、情報提供を待たず、より積極的に対応できないか。環境点検の点検項目に盛り込んで、どんどん情報があがってくるようにするべき。自治会連合会などの地域組織から情報を収集するやり方も必要だ。

G委員：自治会と協定書を交わすなどして協力体制を作ってはどうか。また、提供する情報にも基準があると情報収集がしやすいのでは。

C委員：市民からの苦情だけではなく、地域との提携も含めて何らかの形を作るべき。この懇談会には連合自治会長と地域まちづくり協議会長がいるのだから、いい意味でもっと活用して欲しいし、協力していきたい。

F委員：環境点検の中でやるとか、その期間地域には空き家に特化していただくとか、何かしらチェックシートのようなものがあって、環境点検とは別に空き家に関するもの調査を行っていただければどうか。周囲の人はそこが国有地になっているという細かい情報まで知った上で情報提供してくれるので、そういう情報をシートにして提出していただいた方が処理しやすいだろう。

会長：まちづくり組織でも条例の周知にご協力いただきたい。その上で地域でどういうことができるのかも検討していただければ。

C委員：もちろん周知もするが、こういう問題は地域でやらないとだめだ。これは地域のための安全安心だからぜひ推進していきたい。それが市民協働型のまちづくりだろう。

会長：他市の事例を見ても、行政と住民の二極構造になると大体失敗しているので、自治会や地域のコミュニティが入って、全体のコーディネートにならないとまちづくりまではいかない。いい条例ができたので、あとはこれに心を吹き込むだけだと思う。

B委員：財産管理人に誰がなるのかも難しい問題だ。手続きも非常に面倒で長期に渡るので、空き家対策の中身が分かっている方でないと対応が難しいと思う。弁護士会でも話題に取り上げて欲しい。財産管理人制度は件数自体も少ないし、やり方が煩雑なので一部手続きを簡素化してもらおうとか、そういう方向も考えていただければ。

福田部長：7月から皆様にご協力いただき感謝申し上げます。本市の特徴として危険回避や市民協働、有効活用などを盛り込んだ条例素案が出来た。議会でご承認いただければ、7月までに具体的な施策も検討し、また市民への啓発も進めて、地域

の取り組みも支援できるようにしていきたい。専門家からの助言も今後も引き続き必要になると思うので、皆様にご支援、ご協力いただきたい。

会長：活発な議論をいただき、内容の濃い、他市に負けない条例が出来たと思う。たくさんご意見をいただいたので、事務局はこれを十分咀嚼し、実行できるよう進めて欲しい。

実際には、先行事例を作って周知を行い、いい事例がいい事例を生み出していくようにすべきだろう。51万都市であるので、一気に全部いい取り組みをとるのは大変なので、いいものから順次広げていく発想でもいいだろう。

以上で、本日の議事は終了する。