

令和5年度第1回三田市空家等対策協議会議 議事録

| | |
|----------|---|
| 日時 | 令和5年9月22日（金）午後2：00～ |
| 場所 | 三田市役所 本庁舎 3階 303会議室 |
| 出席委員 | 角野委員、水野委員、藤原委員、小谷委員、味岡委員、小出委員、古川委員、山添委員（田村委員の代理出席） |
| 欠席委員 | なし |
| 公開・非公開の別 | 【公開】報告事項・意見聴取1 【非公開】協議事項・意見聴取2 |
| 傍聴人の数 | 0名 |
| 議事 | 協議事項1 会長の選出について 協議事項2 職務代理者の選出について 報告事項 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について 意見聴取1 (仮称)空き家等の適正管理に関する条例の制定について 意見聴取2 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空家等の認定について |

| 会議の記録（概要） | |
|-----------|---|
| 発言者 | 発言内容等 |
| 【非公開部分】 | |
| | 会長に角野委員、職務代理者に水野委員で決定 |
| 【公開部分】 | |
| 報告事項 | 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について |
| 事務局 | （事務局説明） |
| 委員 | （1）空家等活用促進区域について、兵庫県空家特区条例について案内したと説明がありましたが、年何回、どのように行ったのですか。 |
| 事務局 | 区・自治会連合会総会において、全区長に案内の文書をお渡ししており、ホームページにおいても制度の周知を行っております。 これら周知を行っておりますが、現時点ではお問合わせ等もいただいておりませんので、どのような周知が効果的なのか、今後の検討課題として認識しております。 |
| 委員 | 区・自治会連合会の方も委員として参加されているので、どのような周知方法が効果的なか、意見を伺うのも一つの方法ではないかと感じました。 |
| 会長 | 私からも一点。地域の区長のみへの案内だけでよいのかという点です。 空き家を活用して商売をしたいという起点があり、空き家所有者と商売をされたい方が話をして、用途変更を行うために、空家特区制度を活用する。という場合もあるのではないのでしょうか。その話の中で、区長に話を通していき、そういったアプローチについても検討するのも一つの方法だと感じました。 |
| 委員 | 会長の話に加えて、その空家特区制度は、個別の建物の話なのではないでしょうか、一定のエリアを指定するものなのではないでしょうか。 |
| 事務局 | 少し省略して説明していたので、空家特区制度について、改めて説明いたします。 空家特区制度は、個別の空き家に関する制度ではなく、エリアを指定するものとなっております。面積に関しては細かな条件などはございませんが、エリアを指定する |

| | |
|-----|--|
| | <p>必要がございます。例えば、空家特区制度を利用して、カフェを行う場合、地域内の道路往来が増えます。そういった問題が発生してもよいのか、という観点から、まずは地域の区長向けに周知を図っている状況です。</p> <p>また、会長の発言にもあった空き家を活用されたい方を起点とした、空家特区制度の検討も一つの方法ではあると感じました。具体的にどういった周知を行うか、現時点でアイデアはございませんが、参考にさせていただきます。</p> |
| 委員 | <p>空家特区制度について、三田市では活用希望がないと伺っておりますが、他市ではどのような周知をおこなっているかご存知でしょうか。</p> <p>また、どういった地域が手をあげているのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>特区制度は、令和4年度からスタートした制度であり、他市の動きは兵庫県から連絡を受けておりません。</p> <p>現在兵庫県内で指定されたのは2件です。西脇市と赤穂市で指定されています。これらの地域については、制度開始以前より兵庫県に指定の要望等をされていたようで、純粋に制度開始から周知を行って指定された地域はないと考えられます。</p> |
| 委員 | <p>いままで、どういった方法で地域に周知したのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>A3見開きの説明パンフレットと、興味をお持ちの地域があれば説明に伺う旨の書面をお渡ししています。</p> |
| 委員 | <p>文書については見ていない可能性があります。</p> <p>区・自治会連合会の10地域の代表者が集まる機会がありますので、その際に資料を用いて説明を行う機会を設けることや、さらに言えば、その10地域それぞれでも会がありますので、その際の周知も一つの方法だと考えられます。</p> |
| 事務局 | <p>ご意見ありがとうございます。</p> |
| 委員 | <p>指定された区域では、どのようなことが出来るようになったのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>西脇市について、国道175号線沿いの農村地域にて指定されています。</p> <p>全域で建て住宅が出来るとともに、併用住宅として、地区の中心部や幹線沿いでは、西脇産の土産物の販売店や学習塾、ホテル、旅館への用途変更、その他に地域活性化に資すると市長が認めたものへの用途変更が可能となっております。あくまで、空き家が対象となっており、地域内で新たに建築物を建てられるようになったものではありません。</p> <p>赤穂市は坂越地区を中心として複数の地域を一体として指定されております。海産物を中心として栄えている地域ですので、寄宿舍や下宿のほかに、土産物や地場産品の販売店、事務所、地域の景観を活用したアトリエ、休憩所、交流体験施設といった施設が可能となっております。</p> |
| 委員 | <p>すでに指定されている地域は観光地としてポテンシャルがある地域であると感じました。三田で考えなければいけない空き家は人の少ない地域になるので、空家特区の区域指定以外の方法で何か方策を考えていく必要があるのではないかと感じました。</p> |
| 委員 | <p>最初の挨拶で、三田市は空き家の発生を抑制していく必要があり、重点的に取り組んでいくという話がありました。空家特区指定の話について、ボトムアップで声をあげてもらおう話となっておりますが、それでは既に空き家になっている物件にしか声が上がらず、今後発生するものについてどうするかとは少しずれた話だと感じました。</p> |

| | |
|----------------------------------|--|
| | 今回資料についての説明なので、他に方策が出てくるのかもしれませんが。 |
| 会長 | <p>今回の報告は空家特措法の取扱いがどうなっているのか、それを受けて三田市としてはどう取り組むのかという報告であったと思います。</p> <p>次は条例の制定について、協議会の意見を求められていますので、事務局から説明をお願いいたします。</p> |
| 意見聴取1 (仮称)空き家等の適正管理に関する条例の制定について | |
| 事務局 | (事務局説明) |
| 委員 | <p>条例を策定したことで踏み込んだ取り組みが出来るようになった印象はありますが、煮え切らない印象もあります。安全を言うのであれば、もう少し強い実行が市で出来るようになりませんか。</p> |
| 事務局 | <p>まず前提としてご理解いただきたいのは財産権があり、基本的には守られるものであるということです。しかし、公共のためで、法律に位置付けられている場合、その権利を越えることができるというのが憲法で定められております。家が倒れそうな場合やがけ崩れが起きているのに財産権があるから行政は何も出来ない、といったことになれば本末転倒なので、個別の法律で、こういった場合は緊急で対応できると定めることになっております。</p> <p>しかし、緊急回避措置については、財産権を超えることになるので、行政としては慎重にならざるを得ないと考えます。空家特措法の改正で特定空家に関しては緊急回避措置がとれるようになったので、方向性は法の趣旨と一致しているだろうと考えますが、条例については、一步踏み込んで訴訟となるリスクもありますが、特定空家に認定していない物件についても緊急回避措置を行うとしております。</p> |
| 委員 | <p>財産権は分かるが、命の方が大事だと考えます。想定外のことが起きたとき、財産権を盾に何も出来ないということになるのは違和感があります。</p> |
| 委員 | <p>特定空家になっていない空き家でも措置が出来る条例の意図は大きいと思いますが、その判断はどこで行うのでしょうか？ どういった物件を対象とするのか、どこまで介入するのか、難しい部分もあるかと思いますが、どういった体制で考えているのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>現在の想定で回答します。協議会で審議することが望ましいと思いますが、緊急性のあるものについては、審議会の開催に時間を要するため、行政内部での意思決定にならざるを得ないと考えております。</p> <p>運用にあたっては、政策法務相談を行っている弁護士とも連携し、庁内で意思決定を進めていく形になると思われま。</p> |
| 委員 | <p>当初の空き家の発覚については、地域からの相談や通報がスタートになるのでしょうか。また、日ごろから空き家の状態を把握し、危険な空き家を予見していくことで、所有者の情報を知っておくことが重要ではないかと感じました。</p> |
| 事務局 | <p>令和4年度の三田市空家等対策計画の策定時に空き家実態調査を行い、全件把握しています。その中で、危険度の高い空き家については、市でも目視等により確認を行っています。</p> <p>そのため、実態調査で見落とした空き家や急激に悪化する可能性がないわけではないが、全く予見していない緊急性の高い空き家が発覚する可能性は低いと考えていま</p> |

| | |
|-----|---|
| | <p>す。また、固定資産税通知の際に住宅所有者全体への周知、年1回は全ての空き家所有者向けの通知を行うとともに、危険度の高い空き家に対しては、個別に年1回は周知を行って行く中で、悪化する前の対応を求めている状況である。</p> |
| 委員 | <p>対象が空き家となっているが、危険な状態で住み続けている場合や、住んでいると主張される場合はどうなるのですか。</p> |
| 事務局 | <p>この条例は空き家が対象となっているので、空き家でないと対応できません。</p> |
| 委員 | <p>モニュメントは該当するのでしょうか。空き家等と記載されているので対象となるのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>空家特措法の対象となるのは、空き家及び空き家に付属する工作物（倉庫など）、またその敷地となっております。</p> |
| 委員 | <p>以前にニュースにもなっていたような巨大な仏像やモニュメントなどは三田市にないと思いますが、もしあった場合は対応に困ると思う。仏像は建築物で、今回の条例の対象になるのではないのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>建築物は屋根及び柱もしくは壁を有する物となっており、仏像などは工作物に該当します。そのため、モニュメント等は今回の空家条例の対象にはなりません。</p> |
| 委員 | <p>条例について、命か財産かという話となっていますが、本当に命を脅かす財産があれば、行政代執行の対象となります。条例の趣旨は、そういったものが出来る前に何とかしようという話であると感じています。これまでは効果的な措置が取れなかったもので、条例で効果的な措置を取れるよというの、未然の防止につながるという視点から考えられている。この条例は、命か財産かという話でなく、むしろ、スピード感を重視しています。スピード感を重視すると、手段としての強さについては抑制的にならざるを得ないと考えています。抑制的であったとしても、スピード感をもって実行できることに意味があります。</p> <p>今回の条例案は一つのバランスをとった条例であると考えています。はたして手段がどれほど有効なのかは、やってみないと分からないところではあると感じています。</p> |
| 委員 | <p>資料5の「3 概要（1）危険の周知」について、法第14条とあるが、資料2の条例を見ると特定空家等の措置は第22条となっている。この条数の違いは何なのでしょう。</p> |
| 事務局 | <p>資料2の法文は改正後の内容となっておりますが、まだ現時点では施行前であることから、資料5については現行法文と照らし合わせた条例を記載しております。</p> <p>今後、パブリックコメント等では混乱のないように資料の工夫を行いたいと考えています。</p> |
| 会長 | <p>本議案は意見を求められています。今までは意見ではなく、質問が中心でした。</p> <p>資料を見ると、応急危険回避措置の認定の方法と必要最小限ということについては、スピード感を求められているので、市の担当者に任せるということは理解しました。そのことについて、ご意見はなかったと考えています。協議会としては、条例について意見はないということによいでしょうか。</p> |
| 委員 | <p>財政権があるので慎重にならざるを得ない。しかし、迅速にやらなくてははいけないという状況は理解しました。</p> <p>市役所は担当者の異動により、体制が変わることがあります。その中で、最終決定</p> |

| | |
|-----|--|
| | <p>が変わってしまうことは問題だと考えます。条例にするならば、何か工夫は必要なのではないでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>委員の指摘はごもっともだと思います。事務局としても可能であれば、ガイドラインのようなものを作成したいと考え、弁護士とも相談しましたが、ケースバイケースにならざるを得ないという結論となりました。</p> <p>例えば、瓦一枚であったとしても通学路沿いに落ちそうな場合は対処していく必要があると思います。そのため、程度の大小ではないと考えます。</p> <p>また、ベランダが落下しそうな場合、ベランダを撤去し、悪化しないように養生していく処理をしていくこととなります。一方、建物が半分倒壊している場合、建物を半分撤去し、残りを養生処置していくよりも、建物すべてを撤去する方が合理的な処置となります。そのように個々で判断するため、措置の内容についても、ガイドラインを作成することは難しいと考えます。</p> <p>そういった経緯から、ガイドラインや基準を作成するのは難しいと考えている状態です。</p> |
| 委員 | <p>ガイドラインのないことが揉める原因になるのではないかと懸念しています。例えば地域住民の通報件数とか判断基準となるような、何か量的なものがあってもいいのではないかと考えます。</p> |
| 委員 | <p>揉めるというのは、この条例に基づいて行政が動いてくれるかどうかという話でしょうか。私どもの一般的な考えとしては、揉めるというのは何らかの措置を取ったときに、措置を行われた所有者と行政が揉めるということを想定します。</p> <p>委員のおっしゃっているのは、担当者の方のフットワークが軽いと措置を行って来て、そうでないとなかなか措置を行わないということでしょうか。</p> |
| 委員 | <p>あの時はやって来て、別の時はやってくれないとなったら、市民が戸惑うのではないのでしょうか。</p> |
| 会長 | <p>この場で具体的なことを決めるのはケースバイケースなので極めて難しい。</p> <p>本日は意見を求められているので、判断基準と必要最小限の措置については、出来る限り地域の意見を確認することと、担当者の慎重かつ的確な判断を依頼するという意見を出したいと考えていますが、よろしいでしょうか。</p> |
| 委員 | <p>措置の部分を明確に出来るのであれば良いのではないのでしょうか。技術的な部分について、数値的な基準をもうけられないのでしょうか。</p> |
| 会長 | <p>現実には数値をどのように設定するのか検証を行うことも難しく、厳密にするのは難しい。</p> |
| 委員 | <p>専門家の方もいらっしゃるのので、参考になることはないのでしょうか。</p> |
| 会長 | <p>特定空家の認定基準を策定する際も、その基準を議論するのは難しかった。今回の条例は、特定空家に至らないものなので、さらに難しいと思います。</p> |
| 事務局 | <p>補足としまして、条例の検討するに際して、政策法務の弁護士に確認を行いました。</p> <p>条例に基づいた措置について、行き過ぎた場合、三田市も訴えられる可能性がある。そういった中で、措置を行った際に行き過ぎた行為と判断された事例があるのか確認しましたが、そのような事例はありませんでした。どうしても、行政としてもリスクを抱えることになるので、慎重にならざるを得ない。</p> |

| | |
|---|--|
| | 担当者によって判断が変わるのは問題ではないかという委員の意見はごもっともで、事例によって判断に差異が生じないようにしていきたいと考えておりますが、具体的な基準を示せないことはご理解いただきたいと思ひます。 |
| 会長 | 本協議会の懸念として、必要最小限の措置などについて、客観的な事例や指標、地域の判断を基準になるようにしてくださいというニュアンスを事務局に伝えるということにし、その文面については、私と事務局で相談して進めるという形でよいでしょうか。 |
| | (意義なし) |
| 【非公開部分】 | |
| 意見聴取2 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空家等の認定について | |
| | 〈非公開案件〉 特定空家等認定について、「意見なし」で合意した。 |