

宮代町空家等対策協議会 第3回会議録

1 日時・場所

令和5年12月19日（火）10:00～11:40 役場 202 会議室

2 出席者

協議会委員：新井会長、手島副会長、浅利委員、横倉委員、丸山委員、熊川委員、田口委員、大木委員、武井委員、山田委員

事務局：環境資源課：大場課長、小林副課長、田邊主幹、山崎主査、金子主任

3 議題

- (1) 宮代町管理不全空家等の適正管理に関する条例（案）等について

----- 資料1～4

- (2) 条例の制定～施行までの流れ（予定）について ----- 資料5

- (3) その他

資料に基づき、事務局より一括で説明の後、質疑応答。

資料1：宮代町管理不全空家等の適正管理に関する条例（案）及び資料2：宮代町管理不全空家等の適正管理に関する条例施行規則（案）について、説明。

資料4：空家等対策不適正管理対応フローについて、説明。

資料3：宮代町空家等対策協議会条例改正（案）について、説明。

資料5：条例の制定～施行までの流れについて、説明。

質疑・意見等

浅利委員：条例案及び施行規則案については概ねいいと思うが、少しわからない部分があるので質問したい。空家特措法における助言・指導・勧告のタイミングや間隔などはどうなっているのか。例えば1ヶ月おきなのか、3ヶ月おきなのか。

事務局：早急に問題がある状態を解消してもらうためにも、所有者への指導等のタイミングは早い方がいいのは大原則であるが、国が示すガイドラインに従い空家のどの部分に問題があるのかを客観的に指摘しなくてはならない。そのため、適切な確認と資料を添えて、指導等を行いたいと考えているが、具体的なスピード感については事務未経験であるため、見えないところである。例えば1ヶ月以内になるのか、2週間以内になるのか、他の事務との兼ね合いにもよると思われるが、この場で一概にいうことは難しい。いずれにしても、できるだけ早く対応することが大原則ということでご認識いただきたい。

新井会長：指導と指導の間隔についてはどうなのか

事務局：一例として久喜市では、2週間程度を目安にしている模様。国が示したガイドラインには、指導書や勧告書の様式があり、その中で措置の期限が明記されている。通知日から起算

して、2週間程度の中で対応してください、との案内を出して、期限後も状況が変わらなければ、次の措置に移行していく流れとなる。

武井委員：資料1の条例案第2条の(2)の所有者等の定義についてだが、法第5条の見出しは「空家特措法の責務」となっており、条文と一致しないように見えてしまう。

事務局：法第5条をご覧ください、『空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)]という箇所がある。この箇所を部分的に引用していると考えていただきたい。担当レベルではこの表現に問題はないと考えているが、同時並行で文書法規担当による法規審査も行っているため、文言等の微調整は生じるかもしれない。

武井委員：『所有者等』の中には、相続された人なども含まれていると考えてよいのか。また、所有者等に通知する場合、相続者が複数名いた場合は、全ての相続者に通知する、という解釈でよいのか。

事務局：お見込みのとおり。法定相続人の第3順位までを調べた上で、相続人が特定できない場合には、対象者全員に通知する場合もあると思われる。

浅利委員：条例案第5条において、「費用を徴収することができる」となっている。所在がつかめない場合等色々な例があるとは思いますが、このような表現でいいのか。

事務局：徴収することができない場合も当然あるとは思われるが、久喜市の例を挙げると、徴収が見込めないような空家等であっても緊急安全措置が必要な場合は、対応を行っており、宮代町としても同様の対応を想定している。当然、取れる場合には費用を徴収することになる。

丸山委員：資料3の協議会条例改正案第5条の専決処分について。先の話になるかもしれないが、1軒2軒ではなく、もっと多くの空家の判断をしなければならなくなったときに、専決処分を決めてしまってよいのかという問題が生じることが想像できる。例えば、年3回程度の協議会の開催を増やす、というような考えもある。専決処分にしてしまうことで町民には区切りが見えなくなるのでは。

事務局：専決を乱発することで、協議会が骨抜きになってしまうのでは、と心配されていることは理解できた。協議会の開催頻度や専決処分の使い方については、バランスを見極めながらの運用が必要であり、専決処分の乱発という事態に陥らないよう、認識をもって対応していく、としか今の段階では申し上げられない。

熊川委員：条例案第3条の(1)『保安上危険な状態にあると判断され、緊急に周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を取る必要があると認めるとき』について、既に保安上危険な状態にあるのであれば、それは特定空家に該当してしまうのではないか。管理不全空家等へ

の措置を前提としているのならば、この表現では対象物が変わってしまうのでは、という気がしている。

法によれば、「放置すれば特定空家に該当する恐れがあるもの」が管理不全空家等であって、既に「保安上危険な状態にあると判断され」たものは、すなわち特定空家ではないのか。

事務局：この表現では特定空家等と誤認してしまう、というご指摘については了解した。どのような表現に変えれば、適切な表現になるか即答することは難しいが、この条例自体が、管理不全空家等を対象としたものであると考えているため、この部分の表現については、内部で調整し、対応させていただく。

熊川委員：条例案第3条の『災害その他非常の場合において』とあるが、この場合に限定されるという認識でよいのか。緊急安全措置の中でも雑草の除去や悪臭の防止のような柔らかい措置もあるように思う。

災害かそれと類するレベルの場合でなければできない、というのはちょっと条件が厳しすぎるように思うのだが。

事務局：どのような表現を使えば、条例の趣旨と合致するのか、内部で検討させていただく。

熊川委員：原則、協議会が管理不全空家の認定を行い、例外的に専決処分になるのであれば、管理不全空家の認定方法については、協議会条例ではなく適正な管理条例の方でも触れておいた方がよいのではないかと。

事務局：今日の会議を踏まえて法規担当と調整させてもらう。

新井会長：ことば一つとっても表現は難しい。常に保安上危険ということであれば特定空家なのだろうし、災害等で突発的に危険な状態になるのであれば緊急的な措置ということになるのだろうが、そのあたりの整理はするべきと思う。

手島副会長：資料4の対応フローについて。空家等対策協議会の審議にかけるための資料を作るときの立入調査は役場の職員のみを想定しているのか、外部から専門家にサポートしてもらうのか。

事務局：立入検査の部分については、十分に深めきれていないところではあるが、原則は職員が対応することとしている。ただし、条例の中でも職員以外が対応することも規定はしている。今のところはガイドラインと照らし合わせて対応していくことになると思うが、判断に専門性が必要になるのであれば、建築の専門家などから、アドバイスやサポートをいただくことも想定はしている。

熊川委員：同じく対応フローについて。管理不全空家を認定した後に、更に特定空家に認定することを想定してのフローだと趣旨は理解できるのだが、管理不全空家の認定はされても特定空家には認定されないというパターンもありえるはず。この図だと、特定空家の認定までスト

レートに進んでいくように見えてしまうので、その部分は明確にしてほしい。

事務局：これから空家の審査を進めていくに当たって、一足飛びで特定空家に認定されるものもあれば、管理不全空家に認定されるものもある、ということを整理して表現した図となっている。熊川委員の指摘された部分についても認識はある。

横倉委員：会長の専決処分についてだが、専決をしなければならない事項が生じたときに緊急に協議会を開催できる、というような規定はないのか。全てを会長に委ねてしまうことにならないか。

事務局：緊急時の開催という部分も含め、協議会の開催については協議会条例の第6条で規定されていると考えている。通常時であろうと緊急時であろうと、会長が招集して協議会を開くということに変わりはない、ということをご認識いただきたい。先ほどの丸山委員のご指摘にもあったように、専決処分を乱発し、協議会が骨抜きにならないよう対応していきたい。ただ、よくない状態になってしまった空家を緊急にどうにかするということが、周辺の住民にとっては必要なことだと思われるし、今日・明日で協議会を開催して認定、というのも難しいので、緊急招集や専決処分を使い分けて対応していきたい。

新井会長：通常であれば専決処分は生じないのだろうが、台風や台風などの後に対応に変化が生じた場合だと想定する。そのあたりは、しっかりと調整してやっていきたい。

横倉委員：条例案第3条の(1)『保安上危険な状態にあると判断され、』とあるが、危険な状態を発見するのは誰なのか。職員が常に町内の空家の状況を把握しているわけではないと思うので、実際には、近隣住民からの通報などで把握することになるのだと思う。しかし、近隣住民から通報がなければ、危険な状態がずっと続くこともありえるのではないか。

事務局：空家を把握するきっかけはやはり、住民からの通報が一番多いが、一方で、これは町に通報してよいレベルだ、という認識がなければ、そのままになってしまうのではと心配する気持ちは理解する。情報提供をどのように行うのかは難しいところだとは思いますが、町民のみならずさまにご認識いただけるような形は必要だと考えている。ただ、例えば、枝が1本はみ出ていたら通報するのかなというような、空家のレベル感の調整は難しい。バランスを取りながら、丁寧に対応していく。いずれにしても、よろしくない状況が発生していることを町に伝えられることが重要であると考えている。

横倉委員：通報しない点については、関わりたくない、という気持ちがあるのではないか。自分も区長をやっているが、ごみ置き場の問題で同様なことがあった。通報者が分かってしまうのは嫌、ということで、通報できないということがあるのではないか。

事務局：当然、情報源について明らかにすることはしない。その点をご安心いただきたいが、事を荒立てたくないために通報を控えているということは考えられると思っている。空家の迷惑を直接被っている方でなくとも構わないので、町に情報を頂ければ、現地確認に伺う。心配ご

とや不安なことがあったら、適切に相談ができるようご認識いただける方法、空家対策を進めていく。

熊川委員：条例案第3条の条文で「危害を避けるために必要最小限度の措置を～」とあるが、「危害を避けるため」の後に、「規則に定める」というような文言を入れた方が、具体的に何ができるか、規則に定めがあるということが明確になってよいのではないか。また、協議会条例第6条第4項の「前項」という表現は「前3項」ではないか？

事務局：そのように修正させてもらう。

丸山委員：資料2施行規則第3条に、空家の状態として老朽化、害虫、悪臭発生などが書かれているが、空家であることで、人々の目が届かず、たまり場になってしまったり、他のことに使われてしまったり、ということが生じてしまうのでは。犯罪抑制等の観点からの表現があればいいな、抜けているかなと思った。

事務局：空家を悪用しようとする意図があって、不法侵入されるようなケースのことを想定しているのかと思われる。今回の条例は、物理的なエラーで周辺環境に悪影響が及ばないようにしていくものであって、適正な管理を主軸にしている。犯罪抑止や不法侵入の防止など、犯罪等に使われないように、ということであれば、警察等と連携しながら、対応を講じていくことが原則だと考える。

事務局：施行規則第3条第1項第4号では、管理不全空家の判断基準として「不法侵入の発生」という文言を設けており、当然、不法侵入の発生から通報をいただくことも想定している。これで全てを表現できているわけでもないだろうが、このような趣旨も含まれているということでご理解いただきたい。

丸山委員：以前からも言っているが、空家の庭木や草木が大きくなってしまおうと、煙草1本で火事になってしまおう、というような不安もある。そのようなことがこの条文の中に含まれているのであればよい。

事務局：第6条の軽微な措置の条文においても、施錠の確認や立入禁止の表示などを規定している。色々なことを想定して、空家の状態が悪くならないように、ということは想定している。

新井会長：以上で本日の議題は全て終了となります。ありがとうございました。

4 その他

- ・ 次回の協議会は、R6.6月頃を予定。
- ・ 報酬の支払について

5 閉会