

## 第6回東海村空家等対策協議会

開催日時	令和2年3月2日(月) 14:00~15:30	場所	東海村役場 205会議室
出席者	委員/ 6名 事務局/ 5名 欠席/ 5名		

### ○当日の活動・協議内容

#### 1 開会

配布資料の確認

#### 2 会長あいさつ

改めましてこんにちは。新型コロナウイルス感染症により世間が騒がしい中、第6回東海村空家等対策協議会にご出席いただきましてありがとうございます。委員の方が何名かご欠席の中で開催させていただきますが、第5回の協議会が平成30年8月開催ということで、期間が開いてしまい申し訳ございませんでした。

前回の議題にありましたが、村として条例を制定したいということで、庁内の調整がまとまってきましたので、議会に議案として上程する前の案として、皆様のご意見をいただきたいと思います。これまで村は、特措法で対応してきました。条例をつくることでいきなり前へ進むわけではないのですが、他の市町村では特措法でフォローできないところを条例の中に位置づけており、行政側の役割もありますが、所有者である村民の方々にも責任を持っていただきたいということで、条例化することは必要だと思っておりますので、本日その中身をご紹介したいと思います。条例化をする中で、審議会を新しく設置するとか、協議会の役割をどうするかを、事務局も悩み、村の法制的な観点もありますが、まだまだ修正が必要な点があると思います。空家の問題につきましては、東海村の中では緊急対応が必要な案件はない状況ですが、この先どうしてもそういうことが出てくると想定すると、体制を踏まえた条例化が必要で、きちんと対処していく必要があります。

空家が発生してからでは遅いので、発生する前の利用についての取組みも同時にしていけないと、条例を制定しただけでは課題は解決しないと思っています。総合的な対策を講じていかなければこの問題は対処できないという風に思いますので、引き続き皆様方のご意見をいただけますよう、よろしくお願いいたします。

### 3 議事（進行：会長）

#### 【議事(1) 経過報告】

＝経過報告について説明（事務局）＝

#### ●質疑なし

#### 【議事(2) 空き家条例（案）の制定について】

＝空き家条例（案）の制定について説明（事務局）＝

#### ●条例（案）について、皆様のご意見を伺いたと思います。

条例に関して、事務局の方で参考としたものがあつたのですか。（会長）

⇒先進市町村の条例等を参考として作成しています。役場の法令を取り扱う部署とやり取りをする中で、現行法令を補完するものといった位置づけで作成しました。（事務局）

#### 【議事(3) 今後の取組みについて】

＝今後の取組みについて説明（事務局）＝

#### ●議事(2)と議事(3)を併せて説明することになり申し訳ありませんが、条例についてと、審議会を設けて協議会との役割と分けようということについて、皆様のご意見を伺いたと思います。（会長）

#### ●個別の認定案件は審議会で取り扱うこととなりますが、皆さんとの意見交換の場となっている協議会の役割は残したいと考えています。しかし、法定協議会が残っていると、審議会との重複感があり、連絡会議という名称にしてしまうとか、委員会組織にしてしまう方が良いような気もします。正直、私もどういう組織にした方が良いか悩んでいるところではありますが、いずれにしても条例を制定するに当たって審議会をつくり、特措法の理念を活かしながら協議会の平場で皆さんとの意見交換をしたい、あれもこれも全部やりたいという状況です。整理している途中段階ではありますが、皆さんがいろいろ関わっている中で、こういう空家対策を進めていくにはこういう体制でやった方が良いというご意見等あれば、率直にお聞かせ願いたと思います。（会長）

#### ●資料24 12ページのパブリックコメント用資料において、「所有者と村民等と事業者と行政がそれぞれ連携することで対策を推進します」となっていますが、所有者が代行措置を行政に求めることができる点について、図の矢印が抜けているように見え

す。それから、パブリックコメントはホームページなどで告知すると思いますが、空家所有者はこちらに住んでいない人がいるので、そういうところにも情報を送ってあげると、より現実的な考え方を得られるのかなと思います。空家を持たない村民だと、他人事のようなパブコメになってしまう可能性もあるのかなと思いました。（副会長）

⇒1 2 ページのそれぞれの責務の図に代行措置を付け足したらということですが、工夫して入れられるようにしていきたいと思います。遠方の県に住まわれている所有者も含めて、所有者に対しては、年一回程度にはなりますが現況の写真を送付しています。これからパブリックコメントをするに当たりまして所有者にもパブリックコメントをやっているという通知をしたいと思います。（事務局）

●空家問題はそこに住んでいない所有者が原因となっています。無関心な人たちに、どういう強制力をもたせるのか、条例ではできないのでしょうか。（委員）

⇒空家については財産管理ということになり、民法の規定になります。民法を超える条例はつくることができませんので、例えば強制力を持って条例の中で空家を撤去させることは現実として難しいです。村としては、通知を頻繁に送ってお願いすることになります。（事務局）

●東海村の場合は、代執行に向かって進んでいると思っていました。代執行の実施は県内でもまだ数例で、その権限を持たせる審議会の話になると思っていたのですが、今の話を聞くと、それは難しいからできませんということなののでしょうか。（委員）

⇒基本的には、村が壊すのではなくて、民間の力でなんとかできるところまでは対応してほしいという思いがあります。そういった意味では、これから宅建業界さんと連携ないし最終的には協定を結びたいという思惑もありますが、民間市場で対応できる空家は市場に流していくことを基本として今回整理させていただいているところです。（事務局）

●二つの流れがあるということですね。再利用しましょう、貸しましょう、売りましょうという流れと、どうしようもない空家は安全のために壊しましょうという流れです。行政によっては、両方やっているところも、片方はやらないところもあります。自分は今日までは、東海村は、再利用というよりも代執行の権限を明確にしようという流れだと思っていました。再利用も大事な話で、どうでもいいということではありません。（委員）

⇒どうしても残ってしまったものは最終的に代執行をやらざるを得ないという認識は持っていて、そのために条例制定に取り組んでいたところですが、基本的には、代執行に行かない方法をつくっていききたいと思います。（事務局）

⇒資料23 4ページの除却のところに書いてあるように行政代執行をやることもありますが、利活用や民間市場を前面に出しています。ルートとしては除却も、場合によっては代執行もやむを得ないけれど、そればかりに進まないようしたいと思っています。

(会長)

●民間市場を活用する場合、できるだけ早めに手を出す必要があると思います。5年も放っておくと空家が使えなくなってしまいます。(委員)

⇒立地条件にもよるとは思いますが、できるだけ努力はしていきたいと思っています。

(事務局)

●行政としても早めに、所有者にこういう活用がありますよと勧告した方が良いと思います。どうしようもないところは仕方がないのですが、綺麗なうちに手を付けた方が得ですよ、所有者に対する情報として提供すると良いと思います。(委員)

⇒まさにその通りで、早く手放した方が得ですよという考え方を、積極的に発信したいと思っています。空家を早く手放すための選択肢の一つとしての空家バンクの創設ですとか、控除されている税額が更地の状態になると元の税額に戻ってしまうとか、空家を早く手放すべきということが国のスタンスであり、村としてもそれに習うということです。(事務局)

●それを役所がやるのではなく、いろいろ問題があるかもしれませんが、民間企業にデータを流して、今売ったら得ですよ所有者に上手く説明できる会社を使うことを考えるべきではないかと思います。(委員)

⇒宅建業界さんと連携したいという考えがございまして、これから相談したいと考えているところです。例えば先進的な市町村ですと、市のホームページに空家物件を載せていますので、二団体の宅建業界さんと協力関係になりながら、次の展開の中でそういったものに取り組んでいきたいと考えています。(事務局)

⇒理念だけでは駄目で、制度として補助事業を作っていないと多分誘導できないので、所有者が乗っかれそうな民間の売買や、ちょっとした改修の補助金などを併せて制度設計していかないと、実際には事業推進は難しいと思います。これからの衣替えする協議会の中でも、具体的な施策についてはご議論いただこうと思います。(会長)

●審議会と協議会の件について、冒頭に会長からもありましたが、協議会を残して審議会を新たに組織するというところで、どういう位置づけにするかご検討されていると思います。資料26 18ページの協議会の役割と審議会の役割について、追加資料の22ページにあるフローの、今まで協議会だった部分が審議会に代わるようです。一方で他の

ところでは、勧告してもいいかと判定をするところと、全体的に協議会に助言を求めるところと、要は二重チェックを行っていることがあるようです。審議会が上なのか協議会が上なのかというところはあると思いますが、協議会は10名で、警察や自治会の方のように学識経験者だけではなくて、自治的などところ、環境的などところもよく分かっている方がいて、小さいものを専門家が決めて、それに意見を求めて、トータルオクレーにするのか、または逆なのか、そういったイメージを持っていました。今の案だと、条例の変更とかそういったものは協議会になりますという話ですが、ソフトのところ少し違和感があります。もう一つ、こういった条例が制定されると、村の方でも相談会などを実施するようになるかと思えます。その時に、各分野における学識経験者の方々も相談会に出席したり、業務提携で協力することも出てくるかと思えます。その際に、協議会のメンバーは条例をつくったり変更したりすることと、そういう相談も協力することとなるのか、それが審議会の方に行くのか分からないですが、業務の中に村民に対する相談をサポートする業務も入れておいた方がいいのかなと思えます。そうでないと、相談会をやるので出席してくださいと村の方から言われた時に、どちらの業務なのかと疑問が出るのが考えられます。(副会長)

⇒正直に言いますと非常に迷っているところです。やはり今言われたとおり、相談業務もどちらかの組織が携わるというのも良いのかなと今聞いていて思いましたし、もう少し内部で協議させていただきたいと思えます。(事務局)

●ひたちなか市の場合は、独立した組織の空家対策室を市民生活部の中に設けて職員が対応しています。空家等対策協議会は、東海村のように人は多くありませんし、殆ど専門職で、それに自治会の代表者と社協が入っています。すべて協議会の中で決めて、特定空家に認定するのも、1件の行政代執行もやりました。私のような建築士と、宅建というより不動産鑑定士もいますので、壊しても費用を回収する目的があり、評価を基にしました。命を守るということが大前提なので、たまたまそこは通学路に面していて、子供たちが毎日歩くのに危ないということで、苦肉の策でやりました。しかし、そこはすべて相続放棄をしてしまった土地で、回収しようとしても回収できない、壊す費用よりも、売っても、裁判所に予納金を支払うと逆にとんでもない赤字になってしまいます。役割分担としては、我々が特定空家とか代執行と判断をして、首長が執行するという形になります。私は行政側として安全第一でやるには最悪代執行まで進まなければならないと思っています。東海村はそこまで進めていないと思えますが、代替措置として緊急安全措置だけはやらなければならない部分もあると思えます。庭に生えている植木が倒れそうというときには、最終的には所有者が分かっていたら請求できますが、相続が放棄されていたり判断能力がなくなっていたり県外に行っていたり、これから色々な問題が出てくると思えます。それに対応するために、すべて網羅したような条例をつくる必要があると思えます。費用を回収できないので、代執行は避けたいのですが。(委員)

●ひたちなか市は協議会だけなのですか。(副会長)

●ひたちなか市の場合は、協議会だけであり、審議会の役割も兼ねています。(委員)

⇒事務局としては、条例の下に協議会ないし審議会のどちらか一つだけがぶら下がり、それ一本でいければ良いと考えていましたが、法制を担当している部署とやりとりしている過程の中で、審議会については村の附属機関として位置づけましょうという整理がされてしまったために、二つの組織に相互関係はないという状態になっています。どちらが上とか横並びとかの関係は全くなく、片方は法律に基づいているものであり、もう片方は条例の制定に伴って附属機関として位置づけしたものであるという形になっています。

(事務局)

●法律に基づいて設置することが決まっている協議会を外して、審議会のみをこのフローの中に入れていたようです。フローに協議会がない状態ですが、どのように位置づけられるのですか。(副会長)

⇒協議会については、法律に素直な協議会になります。法律では、計画に対して協議をする場ということで謳われており、それ以外の、例えば個別案件については、これを議論できるように要綱を作成させていただいて、この場があるわけです。これからは、そういった個別の部分を取り除いてしまう。つまり、法律に純粋な協議会という形になるので、そういった意味ではただ単に普通に返るといった認識でいるところです。(事務局)

●最初に東海村の方で出した空家等対策計画は協議会となっていますが、特に問題ないのでしょうか。(副会長)

⇒そちらも見直しをされていくということになります。(事務局)

●そういう位置づけですか。これを見ていると、協議会は一般論で審議会は実行機関かと思っていました。(委員)

⇒そういう意味合いもあります。(事務局)

●性格を分けた方がいいのではないのでしょうか。審議会は実行機関ですから法律とかに詳しい人で、協議会は法律には多少疎くても一般論の問題を吸い上げる、そういう位置づけでいいと思います。(委員)

●村には審議会が色々あり、まとめて別な条例で管理しているので、今回も審議会を置くとしたら、審議会組織というのは別の条例に委ねることになります。本当は空家条例の中に位置づけて、協議会との役割も全部条例の中に書ければ良いのですが、そうすると

他の審議会も個別の条例で書くことになり、そちらを直せないで、現行にあるやり方をするしかない。それは技術的な話なので、表に出すときには、どの根拠条例だろうが、審議会でどういう議論をして、何を決めて、協議会は協議会で名称も含めてどういふことをやっていくか、全体は協議会が把握していなければならないけれど、技術的なところで審査してもらうのが審議会だという情報は分かっているのではないかと思いますが。その整理については、本当はパブコメに出す前に皆さんのご意見を伺い、そして最終版でパブコメに出さなければなりません、今日もいろいろとご意見があったので、出し方を検討したいと思います。条例にこれ以上書き込むのは技術的には難しく、これで6月議会に出さざるを得ないと思うので、皆さんにご意見をいただいたものについては、もう少し分かりやすく図式したもので村民の方々にはご意見をもらうようにしたいと思います。事務局から説明された時に私も腑に落ちないところもあり、その状態で皆さんに出していることは申し訳ありませんが、事務局も相当悩んでいるし、事務的な整理も思ったようにいかないところもあります。今日は今日でご意見をいただき、最終的には事務局の方で整理をして、パブコメを出す前にはこういった形で整理したもので住民の方に意見をもらいますということで、後日皆様にお知らせしたいと思います。今日は個別の話ではないので抽象的な話が多いのですが、ご意見等あればお伺いします。（会長）

●住民として困っているのは、建物の倒壊よりも樹木の問題です。（委員）

⇒その辺りは民法の話になってしまいます。例えば民間の境界で、空家の方からお困りのお宅の方に木の枝が出てしまいました、あとは木の根っこやタケノコが向こう側に行ってしまうというときに、それぞれ対応が違います。例えば木の枝が出てしまった場合については、民法上それは相手の承諾なしに切ることができません。地下から生えてきたものについては切ることができます。この法律の壁を超えることは、条例ではできないということになります。（事務局）

●同じような案件がひたちなか市にもあります。例えば木もそうですが、草も近所の方が許可されれば刈りたいと行政に相談がありました。対策室は現況を見て、どこに住んでいるかわからないという場合には、行政が全部調べて、そこへ連絡を取り、こういう状況になっているから何とかしてと要請し、さらに、なんともできないのであれば近隣の人たちが整備したいということを説明するのです。承諾をもらった上で、地域住民に整備してもらったところもあります。民法上、勝手にやることは問題なので、火事になりそうとか、危険性がある場合は行政も協力して、当然空家の関係ばかりではなくて、公園緑地課であったり、環境保全課であったり、建築指導課も混ざったりして、連携をとりながら承諾を得ることになります。住民の人が調べても限界があります。行政が整備してくださいと通知して、それでもできない場合は承諾をもらえばできますから、そういった形でやっている場合もありますよね。東海村は兼務だから、なかなか大変だといつも思いますが。（委員）

⇒それにつきましては、住民の方から相談があれば、すぐに行って写真を撮り、通知を送っています。しかし、反応して電話をいただける方は稀で、そういった方につきましては少しずつ改善していくのですが、連絡をいただかず先に進めないことが実際あります。（事務局）

●ひたちなか市の場合、緊急性がある場合は行政が立ち入ります。ひたちなか市では、壁が崩れそうなどときには足場を組んで囲うところまでは対応しています。人命に損傷を及ぼすようなときには、苦情が来ている物件に関しては行政の責任になってしまいます。（委員）

●生命と財産を守ることは役場の使命ですので、最後のところは村がやらざるを得ないと思います。4月からのパブコメに向けて、今日いただいたご意見を整理して、委員の皆様方には最終的にパブコメに出す資料についてお配りさせていただきます。その上でパブコメの結果と、皆様のご意見をもう一回いただいて、最終的には6月議会に向けて対応していきたいと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。（会長）

⇒3月で任期が切れることから、3月中に各団体の方に推薦いただきたいと思います。4月になりましたら改めまして、第7回の協議会を始める前に委員さんを決めて進めていきたいと思いますのでよろしくお願ひいたします。（事務局）

#### 4 閉会