

## 第3回 五泉市空き家等対策検討委員会 会議録（要旨）

五泉市空き家等対策検討委員会事務局  
（環境保全課）

### 1. 日時

平成26年12月25日（木）13:30～15:00

### 2. 場所

福祉会館 2階会議室

### 3. 出席者

- 五泉市空き家等対策検討委員 7名  
（欠席4：河野委員、塚野委員、佐藤委員、権平委員）
- アドバイザー 1名
- 事務局

### 4. 議事内容

- （事務局より）前回の第2回検討委員会において「五泉市空き家等の適正管理に関する条例（原案）」（以下、「旧案」と記載。）をご議論いただいたが、その後、国会において「空家等対策の推進に関する特別措置法案」（以下、「特措法」と記載。）が可決・成立した。

旧案の内容は、ほぼ、特措法に盛り込まれており、盛り込まれていないのは「公表（旧案第10条）」「応急措置（旧案第12条）」の2点で、このためだけに横出し条例（※1）として条例を制定するのは得策ではないと考える。

特措法では、市町村は、空き家対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議会を組織することができる（特措法第7条）としているので、旧案を、特措法にいう「協議会」の組織・運営について定める条例（以下、「本案」と記載。）として練り直した。今回は、本案についてご議論いただきたい。

- 今まで、条例の制定を目指して検討委員会において議論していたが、今回特措法が成立したとのこと。特措法の成立により、空き家対策に関する見方・認識・考え方が変わったもの、又は変えなければならないもの

はあるか。

⇒元々、条例の制定を目指した背景は、空き家に対する国の対策がなく、また、当市としても空き家に関する相談が増えていたことを受け、独自にでも空き家対策をしていかなければならないということがそもそものスタートであった。今回、特措法の成立で、国としても空き家に関する対策がスタートし、現段階では、その方向性が想定していたものとかげ離れたものではないと考える。したがって、特別、今までと考え方を必要はないものと考えている。しいて言えば、ここまで検討していた条例が法律に包含されているため、独自での条例制定の必要がなくなったことが挙げられる。

- 本案について。ポイントを説明いただければ。

⇒協議会の運営に関して法令で定めるもののほかは、協議会で定めることとなっている。現段階では、これを条例で定めてはどうかと検討し(法律に抵触しないかを照会中) ているところであるが、解釈上「条例で定めることは認められない」ということとなれば、本案は「要綱・規約」等となっていくということをまず前提としてご理解いただきたい。

内容についていえば、協議会は、本案第2条にいう「実施」に関連して、「勧告・命令・代執行」のプロセスのあり方についてご審議いただくこととなるだろう。また、本案第4条には「専門委員」を設けている。これは先述の「実施」にあたり、知見を有する者(弁護士、建築士、司法書士等)から意見を徴する必要があるだろう、とのことから設けた規定である。

- 協議会の会議は、定例であるか。随時であるか。

⇒年1回か、又は複数回。いずれにしても定例をイメージしている。

⇒空き家問題は、「空き家が増える→資産価値が下がる→固定資産税が減る→財政が苦しくなる」と大きな問題となっていく。果たして少ない回数でいいのか。

⇒国は協議会を定めるとしているが、どのようなイメージであるかは定まっていない。国が示すガイドライン(※2)で明らかになるのはいいか。

- この協議会は、常設の相談窓口を設ける等、協議会が空き家対策を実施していくのか。

⇒イメージとしては、協議会は、空き家対策計画の策定・変更・実施のあり方について議論し、市の空き家対策の進め方について方向性を打ち

出してもらおうものと理解している。実際には市の関係各課で、その方向性に沿う施策を実施していくことになると思われる。

- 特措法では、第2条に「特定空家等」と危険と認められる空き家を定義しているが、実際、だれが「危険」と認定するのかがまだはっきりしていない。ガイドラインにおいて定めるのか、税制によるのか、協議会の役割となるのか、ここも論点になる。
- 空き家の適正管理に関連して、宅建協会では、空き家の管理契約を進めていこうという動きがある。
- この先、空き家は増える。が、新築は減らない。しかし、空き家対策のために、新築件数を減らすとなると景気に悪影響がでてしまう。そういった点もあってなかなか難しい問題だ。
- 一戸建ての空き家（貸家）のニーズがある。五泉市は、アパートが多いという感じを受けるが、一方でプライバシー等の理由により、貸家のニーズもある。
- 合同相談会の開催等、空き家を持っている人が相談できることは大事だ。市役所に空き家について相談はあったときはどうしているか。  
⇒相談がきたときは、今は宅建協会を紹介している。今後の方向としては、法律相談のように相談会のイベントを用意することが考えられる。
- 老朽空き家対策の補助金の検討をしてはどうか。  
⇒助成制度の創設にあたっては、一定のルールを作る必要があると考える。放っておけば行政がやってくれるというようなモラル崩壊をおこしてもらっては困る。先行している市では、市民税が非課税である方を対象としたり、所得制限等を課したりしている例がある。
- 仏壇がある家だと、貸家として利用するのはなかなか難しいという話を聞く。
- 空き家対策については、受け身でやるのか、能動的にやるのかが非常に大きな違いが出てくるように考えられる。聞いた話だが、空き家の対策に細かく施策を設けたある自治体では、入居希望者が殺到して過疎化が解消したとのことだ。PRをもっと大々的にしていただきたい。
- 大手の不動産業者だと月額を定めて空き家の管理（草取り等の実費は別）をする契約をしているという情報がある。

- 毎年東京で開催されている五泉応援団（※3）の集会等で、空き家対策の施策をPRしてはどうか。故郷に帰りたい人や、帰りたくても帰れない人に対して情報発信が期待できる。
- 人の数だけいろいろ事情がある。それぞれの事情に応じたきめ細やかな対処法を用意する必要があるのでは。
- 県内市町村同士の情報交換会等はあるのか。他自治体を参考に施策を展開させていく必要がある。  
⇒北陸地方整備局主催の情報交換会、宅建協会のセミナー等がある。
- 一人住まいのお年寄りが施設に入所する際に、空き家になるケースが多いと思われる。それに対応するための施策を用意する必要があるのでは。
- （事務局より）次回の会合をとりまとめとしたい。検討委員として、「空き家対策はこうした方がいいのでは」という要望があれば次回までに頂戴したい。それを次回お示しするので、それを基にご議論いただければ。
- 今回、空き家の調査をしたが、これからも空き家情報のアップデートをしていく必要がある。今回と同様に、全庁的に職員を派遣して調査する方法を続けていくのはなかなか難しい。空き家の発生を知りうるのは地域の人たちで、そういった意味では町内会長さんとの協力体制・パイプを作っていく必要がある。

**※1 横出し条例**・・・法令と条例が同一の目的で規制を行う場合で、法令で規制がされていない事項について規制する条例を「横出し条例」といいます。法令と条例のそれぞれの趣旨、目的、内容および効力を比較し、両者の間に矛盾抵触がない場合に認められます。

**※2 ガイドライン**・・・特措法の成立を受け、国交省は、(1) 特定空家等の具体的な判断基準や、(2) 特定空家等の所有者等への助言や指導、撤去命令などの手続きの進め方などを盛り込んだガイドラインを5月末までに作成することとしている。

**※3 五泉応援団**・・・首都圏などに在住している五泉市出身の方々の親睦や、郷土愛に根づいた「人」「物」「情報」の交流を深めることを目的とした会。毎年、首都圏で総会や「五泉フェア」等が開催されている。

以上