

産業建設常任委員会 記録

1 開会日時 令和5年12月11日（月）午前10時00分開会

2 開会場所 三次市役所本館6階604会議室

3 事 件

議案第116号 三次市空家等対策の推進に関する条例

4 出席委員 弓掛 元，重信好範，新家良和，鈴木深由希，伊藤芳則，新田真一，増田誠宏

5 欠席委員 なし

6 説明のため出席した職員

【建設部】加藤建設部長，熊谷都市建築課長，山田建築指導係長

7 議 事

午前10時00分 開会

○弓掛委員長 ただいまから産業建設常任委員会を開会いたします。ただいまの出席委員数は7名であります。全員出席ですので、委員会は成立しております。本日の日程及び審査の方法につきましては、タブレットの産業建設常任委員会の令和5年12月定例会のフォルダでございます、審査順の通り行いたいと思います。十分な審査を効率的に行っていきたいと思いますので、円滑な進行に皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

それでは初めに、連合審査会の開催についてご協議をお願いいたします。議案第117号「指定管理者の指定について」は総務常任委員会に付託されておりますけれども、教育民生常任委員会と産業建設常任委員会の所管事項に関連するものであり、12月12日（火）に連合審査会を開催したい旨、総務常任委員長から申し入れがありました。本件につきましては、議会運営委員会でも確認された事項であります。お諮りいたします。議案第117号についての連合審査会の開会に同意してよろしいですか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○弓掛委員長 ご異議なしと認め、そのように決定し、同意書を提出させていただきますので、12月12日（火）午前10時に議場へお集まりください。

それでは審査に入ります。資料をタブレットに掲載しておりますので、ご確認ください。議案第116号「三次市空家等対策の推進に関する条例（案）」について、建設部に係る審査を行います。なお、中継の都合上、説明及び答弁は着座のままお願いいたします。提案理由の説明を求めます。

加藤建設部長。

○加藤建設部長 委員の皆さま、おはようございます。それでは議案第116号「三次市空家等対策の推進に関する条例（案）」についてご説明申し上げます。本案は、空家等対策の推進に関する特別措置法、通称空家等対策特別措置法といいますが、の一部が改正されたことに伴い、関係条例である三次市空家等対策の

推進に関する条例の全部を改正しようとするものです。その内容は、法律を補完する形の条例に全部改正し、法律に規定のある手続き等については条例から削除し、また、空家等への緊急安全措置等を規定するものです。本市では平成25年に空家等の適正管理に関する条例を制定し運用していましたが、平成26年に公布された空家等対策特別措置法の施行にあわせ、平成27年に現行の三次市空家等対策の推進に関する条例を新たに制定し、運用をしております。このたびの法律の一部改正にあわせ、指導や勧告、命令によらずとも、保安上著しく危険であり、第三者に影響がある場合の緊急安全措置を追加します。この緊急安全措置は第6条に規定しており、市職員による対応ができる範囲の行為を想定しております。例えばで言いますと、軒先の落下しそうな瓦を一部撤去するとか、垂れ下がった雨樋を飛散しないように固定するということなどを想定しております。所有者にかわり管理行為をなすことについて、法律において、個人の財産権に配慮し、指導や勧告、命令といった慎重な手続きを踏むことが必要とされています。あくまでも、法律に基づく手続きを基本としながらも、緊急性や切迫性を考慮し、必要最小限の対応としております。このほか、第1条の目的に、安全で快適に暮らせるまちづくりを追加し、第4条においては、所有者等の責務に関する表現が法律上改正されているため、現行の適切な管理の努力義務に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務を追加しています。以上で説明を終わります。よろしくご審査いただき、ご承認いただきますようお願い申し上げます。

○弓掛委員長 質疑を願います。

新家委員。

○新家委員 部長から説明いただき、概略を理解したんですが、3点ほど質問をさせていただきます。提案理由として、空家対策の推進に関する特別措置法が一部改正され、これに伴って、本市の条例である三次市空家対策等の推進に関する条例を全部改正しようということですが、先ほどの説明にも少しあったんですけども、本来、上位法が改正されて、一部改正の場合はその大半が、三次市の条例についても一部改正するということが多いというのが実態ですけども、今回はその上位法が一部改正であるのにもかかわらず、本市の条例を全部改正するということなんですけども、その主旨について、もう一度お伺いしたいと思います。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 現条例の大部分が法律に規定する手続きと重複している内容となっているため、法律に規定のある部分は、この度の改正に基づいて削除します。その部分が大半となるため、法制担当部署と協議させていただいた結果、全面改正とすることとしました。この改正がですね、一部改正か全部改正かというところにつきましては、概ね7割8割の変更がある場合に全部改正といった表現を用いるということで協議しました。その結果、今回全部改正とさせていただきました。以上です。

○弓掛委員長 新家委員。

○新家委員 本条例が全部改正になったということについて、今の説明の通りだと思うんですけども、これに関連して、現行条例に関連した三次市空家等対策の推進に関する条例、施行規則、さらには三次市空家対

策等を計画する計画策定協議会規則、これらについても改正をされる予定なんでしょうか。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 この度の条例改正が可決された後に、規則の方の改正を行う予定にしております。協議会の設置規則も併せて改正が必要かどうかは検討させていただきます。以上です。

○弓掛委員長 新家委員。

○新家委員 2点目の質問に移りますが、現規定の7割以上が改正に当たるので全面改正という説明があったんですけども、要は法律にある手続き等がすべて今回条例から削除されてます。従って、その改正案の条例が極めてわかりづらい、理解しがたいと思うんですけども、その辺についてはどのようにお考えでしょうか。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 この度の三次市の条例、全部改正についてはですね、基本前回、現条例では平成27年に施行されました国の空家等対策推進特別措置法について、ほとんどそのまま条例化していました。今回の一部条例の改正に伴って、三次市の条例について、あくまでも法に基づくものと、それではない法を補完するものを条例化するよう今回全部改正という形に変更するように考えております。で、今回の法令の内容について大まかに説明させていただきますと、改正のポイントは大きく3点ありまして、空家の活用拡大、これについては空家等活用促進区域の指定ができるようになったこと。また、財産管理人による所有者不在の空家の処分について追加され、これは相続財産清算人等の選任を市区町村が裁判所に請求が可能となります。もう1点、支援法人制度の創出がされます。大きく2点目としまして、管理の確保としまして、特定空家化を未然に防止する管理とですね、所有者把握の円滑化が2点目の大きな改正ポイントになります。3点目としまして特定空家の除却等がポイントとなりまして、これは特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与し、特定空家への勧告、命令等をより円滑に行うことが可能となります。それとですね、代執行の円滑化について特定空家に対して命令等の手続きを経ず代執行を可能とし、迅速な安全の確保が可能となります。それとですね、財産管理人による空家の管理、処分について明記されておりまして、財産管理人の選任請求権は民法上は利害関係人に限定されていますが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認められるときは、市区町村長も裁判所に対して選任請求が可能となります。これが大きな今回の法の改正ポイントとなります。以上です。

○弓掛委員長 加藤建設部長。

○加藤建設部長 先ほど課長の方がポイントを答えましたけども、あわせてですね、今回、国の法改正によりまして所有者責務の強化ということで、責務として国や市町の行う空家対策への協力といった努力義務がですね、新たに追加されております。

○弓掛委員長 新家委員。

○新家委員 今、上位法の法律の改正の主旨について伺ったんですけども、説明を聞いておっても、ほとん

ど理解できません。まずね、条例や規則は我々も含めて見ることはよくあるんですけども、法律まで調べることはまずないです。従って、今の法律にある手続き等はすべて条例から削除されたということで、現行条例の第5条には空家等対策計画がございますね。その中に代執行や特定空家等の記述があるんですよ。ところが今回はそういうものが上位法にあるから、条例から全部抹消したということなんですけども、この新しい条例がですね、そういったような具体的なことが記述されないがために、極めてわかりづらいし理解しづらい。むしろ、そういった今までもいろいろ課題になったような特定空家の問題とか、あるいは代執行の問題であるとか、そういったことは新しい条例にも加えるべきだと思うんですけども、それについてのご見解をお伺いします。

○弓掛委員長 山田建築指導係長。

○山田建築指導係長 代執行や、その代執行に至る前の特定空家等に対する指導や勧告、こういった手続きにつきましては、この度、これまでもありましたが、この度改正されます空家特別措置法で現在、これまで運用していた中で十分対応できると考えております。その代執行等に至るところの判断というのは、これまでも今後も基本的なスタンスは変わらず、法律に基づいて行っていくこととなります。この度の条例改正につきましては、法律で賄えている、法律で表現されている手続きについては、条例から削除して空家対策に対する三次市としての姿勢の部分と、あと説明にもありました法律の方でカバーしきれていない特定空家等以外への措置の部分、緊急的な措置の部分、こちらを規定させていただいたものであります。以上です。

○弓掛委員長 新家委員。

○新家委員 わかるんですよ。法律にそういったことがうたってあるから削除したということで今回全面改正されとるんですが、今までも法律と現行条例との関係で、当然そういう関係は成り立ちますよね。現行条例には、先ほど私が言った、特定空家とか代執行とか、あるいは特定空家等に対する措置が条文で明文化されておるんですよ。従って、これも当然上位法にもある内容が現行は記載されておりながら、新しい全面改正ではそれを全部省略されたから極めてわかりづらいという。条例の解釈上においてわかりづらい。何を言っておるのが見えてこない。その辺について、どのようにお考えか。私はそういったことも、今回の見直しの条例案に記載したほうがいいんじゃないかと思うんですけども、もう一度見解をお伺いします。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 現条例については、旧法律の条項が少なかったこともありますので、そのように現条例も、そのまま法律に基づいて策定していました。今後先、法律の方も一部改正がこの先にも繋がることを想定しまして、法律については削除させてもらって、補完する部分を今回の条例へ記載すると。それでわからない、わかりづらいこともありますので、それはわかりやすくするためにホームページ等で改正内容とかですね、内容については、その情報提供はしていきたいというふうに考えております。以上です。

○弓掛委員長 新家委員。

○新家委員 あまりよく理解できないんですけども次の質問、3点目の質問に移りますが、今回の改正案の

第6条緊急安全措置について先ほど少しご説明をいただいたんですが、職員に空家等の敷地に立ち入り、危険を回避するために必要な最小限の措置を講じさせることができるとありますけども、先ほどの説明では例えば屋根瓦が落下しそうなどときにはその処置ができるといったような説明をいただいたんですが、それ以外に、具体的にはどういったことが想定されるんですか。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 この空家が、人にいろんなところへ、周辺に影響が出ないように措置を行うということで、その想定はいろんなケースバイケースでもあるんですが、植木が道路の方へ出て、道路へ影響があるということもありますし、雨樋が折れて倒れて道路のほうへ影響があると。そこが通学路になっていて、その危険が生じる可能性があるという感じで、その時その時でいろんな状況があると想定しております。以上です。

○弓掛委員長 加藤建設部長。

○加藤建設部長 内容的には、あくまでも職員が対応できるレベルというふうに想定をしておりますので、例えば業者さんへ委託してお願いするような大掛かりなことは想定していませんので、そういったところで、できるだけ費用がかからないものといったような軽易な対応内容ということで考えております。

○弓掛委員長 新家委員。

○新家委員 改正案の第6条の3項に、緊急安全措置を講じたときは、当該空家等の所有者等に対し、当該緊急安全措置の内容を通知するものと記述がありますけども、この文面からすると事後報告という具合に理解するんですけども、現行の条例では立ち入りする時には5日前までに、空家所有者等に通知をしなければならないとなっておりますが、これはあくまでも事後措置であって事前通告はいらぬという解釈でよろしいのでしょうか。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 基本的にはそういう状況が起こって、市の職員が緊急安全措置を行う前には、あくまでも所有者の財産でありますので、所有者の方へ指導は行っております。それでもなかなか対応できないこととか、所有者がわからない、判明しないとか、相続によって多数の所有者がおられるパターンもありますので、そういう場合と、それで緊急性が高い切迫した状況である場合には、先に市の職員で対応して、後日その所有者に対して注意、指導をその措置をしたということを知りやすく通知するよう想定しております。以上です。

○弓掛委員長 新家委員。

○新家委員長 ということは、事前通告が原則ということなんですか。この文面からは全く事前通告が必要であるということは何えませんが。事後報告でいいという。ですからその上位法と今回の全面改正案との、その細かいところでのいわゆる齟齬が出てくるんじゃないかという懸念をしておるんですよ。もっと改正法も法律にあることをすべて省略するんじゃなくて、現行条例のように、そういったことも手順を踏んでしとかないと、我々でも理解できんのですから市民に理解できるはずがないですよ。この改正条例案はそういうこ

とで不備があるんじゃないかと思うんですけども、いかがでしょうか。

○弓掛委員長 山田都市建築係長。

○山田都市建築課長 実際の運用としましては、先ほど、当然そういった危険な状態にある空家について事前に市が把握している場合もあります。市へ初めて通報が入って発覚をする場合もございます。事前にですね、所有者がわかっている空家につきましては、当然ながらその所有者の方へ連絡をさせていただいて実際は措置を行うことになると思います。ただ、通報が市の方へ入った時にですね、市が把握していない空家等も想定ができます。こういったものにつきましては今回の緊急安全措置、あくまで緊急です。切迫性と危険性、こういったものを勘案して実施を行います。切迫しているのも所有者がわからない物件につきましては、どうしてもすぐに所有者の方には連絡を取ることができない場合もございます。そういった場合には事後報告といったことになろうかと思えます。そういった法律では、おっしゃっていただきましたように事前の連絡等が必要な、と規定をしてありますが、そういった法律でカバーできないところをカバーしようとする条例でありますので、その補完関係で法律と条例とで安全を守っていきたいと考えております。以上です。

○弓掛委員長 新家委員。

○新家委員 おっしゃることはよくわかるんですよ。私が言いたいことは、例えば特定空家等について事前に市が把握しておるときには、現行条例でも助言とか指導とか勧告とかいろんなことができる手順がありますよね。そういったことは、その法律にあるから今回全く触れませんかよ。そういう内容ではなかなか理解できないんじゃないですかというところを心配してるんです。この条例案で、すべて今までの現行条例も含めてクリアできるということで解釈されとるんでしょうかね。

○弓掛委員長 山田建築指導係長。

○山田建築指導係長 この度の条例改正で条例の中身が大分シンプルな形になって、三次市としての空家の対策についてわかりにくくなったのではないかという点につきましては先ほど課長も申しましたように、ホームページでありますとか、現在三次市では空家等対策計画というものも策定しております。こういった計画のPRでありますとか、ホームページによって三次市の空家に対する基本的な方針でありますとか手順、こういったものについては改めまして丁寧に説明をさせていただきながら、市の空家に対する方針と施策について市民の方にもわかりやすいように、PRは行っていきたいと考えております。

○弓掛委員長 他に質疑はございませんか。

増田委員。

○増田委員 第1条の目的の部分から質問をさせてもらおうと思うんですけど、今回全部改正ということなんですけど、地域の振興や安全で快適な暮らせるまちづくりということを目的として入れてますんで、そういった意味で空家を発生させないことも大事だと思います。今回、危険空家とかの対策っていう部分が全部改正の理由なのかなとは思いますが、その辺り今回の全部改正によって特に危険な空家ですね、その辺の発生をどのように抑止していくのか。この条例改正によって進んでいくのか。そのあたりの考えが入ってる

のか1点目としてお伺いします。2点目として、関連して第4条に空家等の所有者等の責務っていう部分で、国、県または市が実施する空家等に関する施策に協力するように努めなければならないと記載されてますが、具体的に空家等のどのような施策に対して協力しなければならないのかお伺いします。3点目として、第5条の協議会について、現行条例には委員に詳細な指定がありますが今回なくなってるんですが、これどうしてなくなったのかお伺いします。4点目として第7条の関係なんですけど、行政機関との連携の部分で、こういった、この第7条の部分の条例ってのは現行法にもあったのかもこれ追加になったのかお伺いします。以上4点お願いします。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 前後するかわかりませんが、最初の質問は特定空家が生まれる前の予防についてでよろしいでしょうか。これについても今まで通りですね、特定空家に指定する前に、今回そのまま放っとけば特定空家としてなるものについて、管理不全空家として、今まで通りの指導、勧告もできるようになりましたので、特定空家になる前の状態でも、そういう指導勧告をしていきたいというふうに考えております。それと第4条の空家等の所有者等の責務として、今回法の5条に基づきまして、国、県または市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならないということを追加しています。これは今まで空家の所有者がそこまでどういうんですかね、空家として理解をしてなく、そのままほっとけばいいとかいう状況でありましたので今回法も含めてですね、そういう国の施策、その自治体がする施策について協力するということを明示して、所有者の責務を改めて認識してもらうようなことを想定しております。

そして第7条の関係行政機関との連携については、今回の条例で追加したものであります。5条の協議会については現条例についてもうたっておりまして、これについては協議会設置規則、平成28年2月に制定しました三次市空家等対策計画策定等協議会規則に基づいて引き続き進めていきます。以上です。

○弓掛委員長 増田委員。

○増田委員 最初の第1の目的に関してなんですけど、空家対策っていうのは発生抑止ってのも大事なんでこれはちょっと地域振興部の方のになるかもしれないけどその辺り連携を深めてしっかりやっていただきたいと思うんですけど、これに関連して第2条の中に、市の責務のあたりで、先ほど新家委員の方ももう少し条例全体的に具体的に書いていく必要があるんじゃないかご指摘されてましたが、私の方もこの2条あたり、2条じゃない、ごめんなさい3条でした、3条の市の責務あたりで、もう少しこの空家の発生抑止について考えを入れていく必要があったんじゃないかと思うんですけど、そのあたり再度お伺いしたいと思います。4条はわかりました。4条5条についてはわかりました。7条について追加になったということなんですけど、なぜ付け加えられたのか。またこの必要な情報の提供及び協力を求めるのはこれはどのような情報を求めていくのか、再度お伺いします。以上2点ほどお願いします。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 まず3条について、市の責務についてなんですけど、これも委員おっしゃる通り、市の

姿勢としてこれから積極的に対応を行うかどうかについてはですね、空家対策の基本的な方針については、これまでと変わるものではありませんが、法律の改正に合わせて条例を改正し、国の法改正とともに足並みをそろえて対策を進めていこうとするものでございます。その中で具体的というか表現なんですが、法の4条では、必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならないという表現なんですが、市の条例案については、措置を適切に講ずるものとするというふうにもっと強い言い方にしております。

○弓掛委員長 増田委員。

○増田委員 7条に関して、必要な情報の提供及び協力を求めることができるという文言が入ったんですけど、これなぜ追加になったのかっていう部分でお伺いしたいと思うんですけど。それと併せて情報提供という部分で規定があるんですが、先般、委員会として行った三条市の視察では、自治会ですね、三条市では自治会と言っていました、三次でっていうと住民自治組織とか、そういった部分で空家把握をしてもらったりとかそういうそういったどういう空家があつて危険になってるのかというのを、住民の方から提供していただく。例えば住民自治組織とかから提供していただいているんですが。例えばこの第7条の行政機関との連携の中に住民自治組織なんで行政機関ではないですが、そういった部分から情報提供いただくっていう考えがないのか、また、その情報提供例えば今後住民自治組織から情報をいただくにあたって、個人情報等の問題、個人情報の提供という部分もあると思うんで、そういった部分で条例に明記しておく必要はないのか、その辺りちょっと最後にお伺いしたいと思います。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 議員おっしゃる通り、関係機関との行政機関という表現にしておりますが、これも地域の振興に関わることでありますので、住民自治組織とかですね、集落支援員さんもおられますので、そこについては市よりも詳しく空家の状態を把握されている場合もありますので、現在のところ平成28年度の当初の空家調査時に空家らしき家屋の位置などを共有し、調査を実施して、その調査結果について可能な範囲で協議させていただいた経緯もあります。これも引き続き、そういう地域の持たれている情報との連携については、市としても課題として認識しておりますので、今後先も、どのような形で連携していけるかどうかを検討しながら、関係課とともに検討していきたいと考えております。以上です。

○弓掛委員長 他に質疑ございませんか。

新田委員。

○新田委員 それでは私はちょっと条文に関わって細かい部分を何点かお聞きしたいと思います。まず、今回のポイントというのは、やっぱり第6条の緊急安全措置を取れるということになったことではないかと思うんですが、まず1つはその緊急安全措置をとらなくてはいけない、危険な状況にあるための空家の把握、今もちょっと平成28年の自治会からの情報だとか県の調査だとかいうお話があつたと思うんですが、これは現状、毎年か2年に1回かわかりませんが、市としての今、危険空家、県の調査はAからDまでランクがあつて、老朽危険空家ですか、Dランクというか厳しい評価のそれが更新されている情報も今ちょっとありま

したけども、現状三次市として、把握している、こういう形で把握しているっていうのを、まず知りたいと。先ほど措置に至るまでは、まず市民からの通報というのもありましたよね。それから職員が市が把握しているものとあったけど、これを生命、身体、財産に被害が生じる恐れがあると判断されるのは、どこがどのようなシステムというか判断されるのか。住民自治組織が危ないよって言われたって大丈夫じゃっちゃうのがありますよね。わかりませんが、誰がどこで判断されるのか。そうなるこの次にその措置をとるという場合に、もちろん職員ができる範囲だから業者に頼むまでもないというか、業者でないと無理っていうその判断ですよ。あと、条文の4を読むと、費用を生じた場合には所有者に請求できると。職員のみで行って費用が生じるというようなケースっていうのはあるんだろうか。あるかもしれませんがどのようなものか。でね、ちょっとごめんなさいね。もう1点。生命、身体、財産に被害が生じる恐れがある。だけど職員では対応できないということになるとまた元の、いわゆる勧告をして通知を出して、いわゆる代執行というような手続きに進まざるをえないっていうのは、今ある部分の手続きに移るとのことなんですけども、でも緊急安全措置をここに銘打ったら、まさに緊急安全措置なんだから職員では無理、業者をお願いせにゃいけん、だったらどうするかというみたいなものはあるのかという、ちょっと細かい部分なんですけれどもお願いします。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 まず、何をもって命の危険か。それを判断、誰がするのかという点については、あくまでも三次市として判断していきます。それで緊急安全措置が必要かどうかも三次市として判断して、職員で対応できるものについては、そのように対応していきたいと思っております。この費用についてはですね、職員が普通の日常できる範囲ではありますが、それに関わる消耗品とかですね、実際にはいろんなケースがあると思うんですが、ネットを張るとかですね。それがどこまでできるかどうかは、その時その時で違いは出ると思うんですが、その行為に関わって発生する費用というのは消耗品とかを想定しております。あくまでも命に関わる緊急的なものですね、それまでも法に基づいて勧告したり、命令したりする過程は今まで通りしていきたいと思っております。あくまでも緊急性があり、切迫して手を加えなければいけないことが起きましたら、緊急安全措置として市の職員で対応していく、そのように考えております。以上です。

○弓掛委員長 加藤建設部長。

○加藤建設部長 補足をしますけども、例えば現行であれば、瓦が落ちそうな状態ということであれば、例えば道路にですね、落ちないとその撤去等ができなかったということが、そういった緊急が予測される場合、例えば通行に支障を来すととか、そういった可能性がある場合に限ってを想定してますんで、やたらめつたらに危険だから処置をするということではありません。あくまでも例えば道路であったりとか、隣の家とかそういったのに迷惑をかける場合ということを想定してます。費用についても先ほど課長が言いましたように、職員がするので、人件費は実際請求することはないかと思うんですが、何らかの道具であったりとか、ネットであったりとか、そういった費用をですね、請求することができるということで、必ずしも請求するというふうには限りませんので、ケースバイケースでそこは請求するかどうかというのは、当然市の方で判断

していくようになろうかと思えます。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 これまで老朽空家の調査等々の情報については、まずは地域とかですね、所有者の方からの相談が一番多いケースでした。今ですね都市建築課において、この間も三次町の方でも崩壊したということもありまして、もう一度今回三次町限定にして今、実際空家がどういう状況かというところをパトロールしてですね、情報を集めているところではあります。なかなかすべてを職員で調査することが難しいので、これについては地域の方とか、自治連とか支所とかですね、関係機関からの情報が頼りになることが多々あると思えます。今後もどういう形でそういう情報の提供を受けながら、うちの方も情報を集めていくかについては、今後の課題だと認識しております。以上です。

○弓掛委員長 新田委員。

○新田委員 第2期三次市空家等対策計画、令和4年3月に出された分について、三次市の老朽空家戸数ランクD、いわゆる最も危険であるっていうのが118って記されています。これは多分、平成30年に実施された調査だと思いますが、空家はどんどん増えてますよね。そして老朽化も進んでいるし、今の所有者なり、自治組織からなので、これ現在、いわゆるランクDというふうに老朽空家戸数ってなんぼあるんでしょうか。三次市内で。把握されている数で結構ですから。それと、先ほど部長の方から安全措置を講じるための道具とか費用というのはあったんですが、条文には第6条の2は危険を回避するために必要最小限の措置とこういう文言が最小限の措置という文言がありますが、その最小限を何をもって最小限とかというのものもあるんですけど、私ちょっと思うのは瓦が割れて落ちそうだと。落ちて措置するんじゃない。もう落ちそうなことで危険だから、それに手を加えていくっていうのがこの主旨だということの、それはよくわかるんですが、いや、取るだけでいいのかと。例えばですよ。取ることによって、板張りの屋根が野ざらしになり、雨が降りこむことによって、より危険度が増すなら最低限度は瓦が落ちて、シートを張るまでせんといけんとかいうようなそんな今たとえですけど、先ほど判断は市だとざっくり言われましたけど、ガイドラインとか、基準とか、そんなものを何か準備する予定があるか否かかっていうのをお願いします。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 今ありました空家の老朽化の数ですが、今現在うちの方で思っている数字がですね、空家には約1,500件ぐらいだと考えております。その中で特定空家に関するものについては、今のところは28件把握しております。それで今の緊急安全措置についての最小限の対応ですが、もういろんなパターンがあると思えます。先ほどありました、瓦も落ちそうな感じ。ただその落ちそうなところの瓦を撤去するだけでいいのか。その取ったことによってどんどん上からまた瓦がずれてくるということもありますので、これについては、いろんなその時その時の状況を勘案して対応していきたいというふうに考えておりまして、その基準については、まずはいろんなパターンもあるので、それは情報をいろいろ持ちながら内部によって判定基準等々、ガイドライン、内規を作っていかなければいけないというふうに考えております。以上です。

○弓掛委員長 新田委員。

○新田委員 市民の皆さんにとっては、そういった部分がどんなんだったらなるんだろうかっていうのを、やっぱり具体的に示していただくことが、空家対策等の主旨というか中身をお伝えできることになるんじゃないかと思います。条文のいろんな細かい部分はあるんですが、それよりも特定空家という言われ方を今して28って言われましたけど、この計画によるとAからDランクまで、これ三次市が平成30年の数字ですよ。1402件、空家戸数合計が。そん中でA B C Dで、要するに度数によって分けて数字が示してあるんですが、それが28っちゅうのはどれを言われたんですかね。老朽空家、危険老朽空家ランクD118って書いてあるんですけど。これは28まで対策等もあって、執行も進んで随分減ったという状況なんでしょうか。

○弓掛委員長 山田建築指導係長。

○山田建築指導係長 空家等対策計画の方に掲げさせていただいている件数につきましては、平成28年に実態調査をした時の件数になります。その実態調査をしたときの基準の中でA B C Dと分けておりますので、今のイコール特定空家ではない点はちょっとご承知おきください。それとこのランクDが今、何件あるのかといったところは現在ちょっと数字を持ち合わせておりませんので、ちょっとこちらでお答えすることができません。

○弓掛委員長 新田委員。

○新田委員 特定空家というのは、だからどういう定義がされているのかというと、ごめんなさい。最初に聞けばよかった。28件というのは。

○弓掛委員長 山田建築指導係長。

○山田建築指導係長 特定空家等につきましては、中で点数化を行っております老朽度の程度と近隣への影響、こういったところを総合的に判断して一定の点数以上上がっているものを特定空家等に該当するものとして現在把握しております。以上です。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 補足になるんですが、先ほどもありました特定緊急措置について、いろいろ市民も情報をいうことでしたが、あくまでも私的財産でありまして、その所有者が空家の管理をしていくというのが前提でありますので、それをもとに所有者がわからない、判明しないとかですね、対応ができないとか、そういうことを基づいて行うのが緊急安全措置として市の職員が行うことを考えております。以上です。

○弓掛委員長 新田委員。

○新田委員 市民への影響がある、老朽化が進んでいる、所有者が特定できないという基準の戸数が28と解釈していいですか。現在。

○弓掛委員長 山田建築指導係長。

○山田建築指導係長 28件についてすべてが現在切迫しているとかいう状態にあるかどうかはイコールではございません。あくまでも一定の老朽化が進んでいるものが28件程度把握していると。28件把握していると

ということですので、今この緊急安全措置が必要なものが28件ということではございません。

○弓掛委員長 他に質疑ございませんか。

鈴木委員。

○鈴木委員 2点ほどお伺いいたします。この条文がわかりにくいとか、先ほども意見が出てるんですけど、今までの法律が改正されて、この度の結局、所有者の責務っていうものを強化、私はここを一番目的とされてると理解をしました。それに対して行政が踏み込むことができる、そのところも明言化されたんじゃないかなと思ってんですけど、この条文の3から4のところ。市が、市の責務というところは、それから協議会に関しては、市は空家等対策計画の云々とかいうふうに書いてあるんですね。今度、緊急安全措置に入りまして第6条以降は市長は、となってます。要は市は、っていうところは市がそれぞれ各部局が事務分掌されてて、計画にもありますけど、庁内関係部局が11部局あります。そして、今度は庁外関係団体というのが関わる団体ですね、5団体というふうにこういう計画にもあるんですけど、この庁内関係部局等の分野を横断した推進体制の整備の検討をするっていうのが最初平成29年の計画にも明記されてるんですけど、これを今まで積み重ねてきて今回条文を整理して、特に所有者の義務責務っていうものをあれするときに、この縦割り、分かれてしまってる分野、部局、事務分掌に関する調整、整理を今後条文が通った後、考えてらっしゃるのか。最初の委員の質問にもこれに関する質問があったんですけど、もう一度確認させていただきたいなど。例えば市民が相談したときに、わからないこと、建設部が答える。また、相談窓口、各支所はもちろんなんですけど身近な、それから市民課が答えたり、それぞれの多分ポイントで、また窓口が移動され移されたりしてるのかなと思うんですけど、そこらあたり市民の立場に立って、市民の協力も必要になると思います。情報提供とか、そのときのこの庁内のやっばり、役割っていうものをもう少し整理していただけるか、市民にわかりやすくしていただけたらいいなど。逆にもう庁内で分かれてるけど、わかりきってるからっていうんでわかりきってるんだからって言ってさっと話が通るならいいんですけど。そこらあたりを今後どういうふうに検討されていかれるのかなっていうのが1つと、それから自治連、今までのこの協議会で、三次市空家等対策計画策定等協議会、これが設置されてずっと年間3回から4回の会議が開かれています。それでその構成員ですけど、自治連とか、今の庁外関係団体の方も参加されてますけど、庁内は大体建設部等が主体となって参加されているようなんですけど、ちょっと議事録とか読ましてもらって、これが今度、所有者の責務の強化に関して強化するための必要な協議が加わってくると思うんです。そういったときにこの構成員も、どういうふうこのままでいかれるのか。多少、専門の方とかの加入もいるのかなと思って、自治連をもっと参加を増やすのかとか、そこらはもうどういうふう今後考えてらっしゃるかお聞かせください。

○弓掛委員長 加藤建設部長。

○加藤建設部長 対策計画等協議会、これにつきましては現在も規則で定めております。今回の改正によってですね、ちょっと精査は必要かと思うんですが、精査をさせていただいて必要があればですね、この規則

も改定していこうというふうには考えております。現在で言えば組織は、学識経験並びに専門知識を有する者、民間団体に属するもの、公募によるもの、というふうに組織の委員としてはありますけども、ここらも踏まえてですね、ちょっと検討していきたいというふうには思っております。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 庁内の連携についてなんですが、実際のところ一応空家に関する相談窓口として都市建築課が代表して行っているところでもあります。これについて、今のまた活用という面でその空き家バンクとかですね、そういうものがありましたら、その担当課の方へと一緒に協議してもらおうというふうになっているので、今後は庁内連携をどうすれば円滑にできるかというところは課題ではありますので、今後先、どのようにしていくかというのは、また検討していきたいと思っております。以上です。

○弓掛委員長 鈴木委員。

○鈴木委員 全般的なことはもちろんですけど、この度特に緊急安全措置が一番重要なことだとは思いますが、この市長は、今度は空家等の状態に対して云々とか、市長は緊急安全措置を講じたときは、市長が内容を通知するとか、全部主語が市長になっていますけど、ここへはもう市長がすべての権限と責任を持つというふうに解釈していいんですか。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 緊急安全措置を行った時とかですね、いろんな勧告する場合というのは、市長名で文書通知しているわけなので、市長としての書き方としております。市の責務なんですけど、これも市長含めて全体の市の役割として責務をうたっておりますして、計画等については、三次市としての計画を策定するというふうに考えております。以上です。

○弓掛委員長 加藤建設部長。

○加藤建設部長 この度の市は、というのと、市長は、というについてはですね、法の表現によってちょっと合わささせていただいてるところがありますので、ご理解いただきたいと思っております。

○弓掛委員長 鈴木委員。

○鈴木委員 ありがとうございます。市民にわかりやすく周知もお願いします。

○弓掛委員長 他に質問はございませんか。

伊藤委員。

○伊藤委員 1つ聞かせてください。1つはですね、いろいろ条例とか作ったとしてもですね、三次市のそれを執行するための体制がどうなんかっていうのは非常に不安なんですけども、1つは市の職員が空家の敷地内に入って作業すると、例えば屋根の上に上がるとかいうようなことも含めて出てくるとは思うんですけど、例えば職員さんは鳶の資格があるとか、そういうものがあるのかどうか、それ任せでいいのかどうかという問題。それからやっぱりそういうものになれば資格を持った業者さんに依頼するしかないんじゃないかなというふうにちょっと非常に思うんです。そういうところはどのように考えられるのかということと、あ

と市全体の中で、そのさっきの窓口で言えば都市建築課ということなんですけども、職員のおそらく兼務で何かいろいろやっておられるんじゃないかと思うんですけども、例えば所有者に連絡するとかそういうところがいろいろ仕事とすれば出てくると思うんですけど、そこの職員体制がどのようになっていくのかっていうこともちょっとお聞きしたいんですが。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 緊急安全措置について、屋根の上に出るとかという危険が生じることについては想定しておりません。市の職員もそういう鳶の資格があるわけではありませんし、梯子で行ける範囲で自宅でもやっている程度のことを考えております。それで危険も伴うときに業者への委託とかいうことにつきましては、今はそういう想定はしてませんが、そういうことが必要となる場合は、その時も検討はしますが、そういうこともあるかもしれないと。業者に委託して、その作業をすることもあった場合に、費用の請求とかありますのでその時には全部請求という形になるパターンもあると考えております。

○弓掛委員長 加藤建設部長。

○加藤建設部長 業者をお願いしてですね、するようなことにつきましては、事前に所有者の方へいろいろと通知を行っておりますので、そういった中で対応すべきものというふうには考えております。あくまでも切迫とか緊急性があるというところに限ってですね、職員ができることは限られておりますので、その判断は当然ながらさせていただきますし、先ほど上に上がってとかいうようなことですけど、ある程度下からですね、その瓦をつついて棒とかで落とせるぐらい、その程度のことはできないと思いますので、基本的には先ほどから申し上げておりますように所有者の責務においてですね、やっぱりそういった状態にならないようにですね、やっぱり管理を住まれてなくてもですね、管理していただくというのが基本だろうと思いますので、そういったところを今後ですね、周知等させていただければというふうに思っております。あくまでも所有者さんの責務の中で対応していくということは明確にさせていただければというふうに思います。

○弓掛委員長 伊藤委員。

○伊藤委員 職員体制ですよ。そこのところがちょっとあるんですけど、1つはやっぱりその特定空家に行き着く前にやっぱり処理ができる体制っていうのを市全体の中で作っていく必要があると思うんです。そのための市の職員体制っていうのは重要になってくると思いますよね。その辺はどのように考えておられるのか。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 特定空家になるまでの体制ですが、もうあくまでも所有者の責務において、空家の対応をしていってもらわなければいけません。そのために指導とかですね、勧告について都市建築の方から、まずは所有者を特定する作業が結構、これは時間かかります。すべてが課税課の方でわかるわけではないので、市外についても照会をかけて所有者の特定を行っております。これは今は都市建築課の方で行っております。以上です。

○弓掛委員長 伊藤委員。

○伊藤委員 それはそれでいいと思うんですけど、先ほどもちょっと報告があったんですが、三条市に視察行ったんですけど、そこはいろんな団体との協力のもとで体制を作ってますね、例えば専門家、司法書士であったり不動産屋さんとかとの連携、それから建築工事の関係の人からここはこうしたらこうすると、解体するなら解体業者さんも解体すればこれくらいかかりますよってというようなことも含めてね、指導ができるんじゃないかなというふうに思うんですが、そういう体制を是非とも作っていただけたらというふうに思います。以上です。

○弓掛委員長 他に質疑はございませんか。

新家議員。

○新家委員 今いろいろ質疑を含めて議論をさせてもらったんですけども、空家の問題は当然三次市だけじゃなくて、全国どこの自治体でも大変な問題になっております。それらを踏まえての今回措置法の特措法の改定だったのかなとも思うんですけども、今までの議論、質疑を踏まえて感じたことは、まず1点はですね、三次市行政が三次市の空家の実態を把握されておられない。実は3、4年前に私の住居しております十日市東4丁目の一部、5丁目6丁目、ここらあたりの空家数を調べて都市建築課に相談したことがあるんですけども、その時都市建築課がとらまえておる空家戸数と、倍半分の違いがあったんですよ。ですから、今捕まえておる情報はおそらく随分増加しておると思います。従って今後ですね、その空家の実態把握をするためのシステムをまず確立して欲しいと議論の中に出ましたけれども、例えば住民自治組織を使うとか、あるいはもっと末端の常会組織を使うとか、いろいろ方法あると思うんですけども、空家の実態把握をしておかないと、空き家バンクの紹介とかその次のステップに最終的には危険空家までの次のステップに進むのに、まず実態把握必要だと。そのシステム化を作って欲しいということをお願いしたいけども考え方を伺いたいのと、もう1つですね、今回の条例の全面改正に伴って、私たちが地域の皆さんからよく意見として伺う、あるいは苦情として伺うのは特定危険空家の処置なんですよ。例えば、行政代執行であるとか、略式代執行してでも、そういったことを早く解決して欲しいというような意見を聞くんですけども、今回の条例改正案からそれが全く見受けられない。従って今回の改正は、現行条例よりも、その空家対策に対する推進、課題に対する処置、その辺がより積極的かつ効率的にできるような条例文になっているのか否か、これを伺いたいと思います。

○弓掛委員長 山田建築指導係長。

○山田建築指導係長 空家の実態の把握についてですが、おっしゃるように現在把握している三次市の空家は、三次市全体の空家を反映したものではありません。特に集落支援員さんがいらっしゃらない市街地帯にありますとか、住民自治、自治組織単位、こういったものについてはなかなか把握しきれていないのが現状です。現在、先ほど課長の方も申しましたように、三次町をちょっとターゲット、モデルにしてですね、職員でどの程度の時間をかけて、どの程度の労力で空家の実態把握ができるかといったところも試行的にです

ね、三次町をベースに今、空家の実態調査を行っているところです。どのような労力とか時間がかかるかというところもありますが、その結果を踏まえて、また現在把握が進んでいないエリアをどのように把握していくかといったのは研究をしていきたいと思っております。併せて、ご提案いただきましたように、住民自治組織さん等との連携というものは重要だと考えておりますので、こちらについても関係する部局、地域振興課等々連携して、システム化、どういった情報の共有ができるか、できる情報できない情報ありますので、そういったところを整理して共有を図っていきたいと考えております。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 今回の代執行とが略式代執行についての手続きについてですが、あくまでも空家も知的財産でありまして、その所有者のものであります。行政が本当に危険で切迫して、もう取り壊さなければいけないことになれば、その代執行、所有者がわからない場合は略式代執行という手続きがあります。これは最終手段として考えておりまして、これを視野に入れて、その流れとして必要な指導をして、勧告して、命令してという手続きは進めていって、この代執行については慎重に手続きを行いたいという考えでおります。以上です。

○弓掛委員長 新家委員。

○新家委員 確かに所有者の責任ということと、所有者がおれば、なかなか取り組みづらいということはわかるんですけども、現行条例に比べて、今度の改正条例がそういったことに対しても、今までよりは積極的、効率的に取り組めるようになったのかどうか。あるいは現行条例と全く変わりません、今まで通りですよというのか。その辺についてももう一度確認させてください。

○弓掛委員長 熊谷都市建築課長。

○熊谷都市建築課長 今回の法改正によりまして、代執行の円滑化というものが追加されております。これはですね、現行で特定空家の除却等の代執行を行うためには、緊急時でも命令等得る必要があり、迅速な対応が困難というのが現行の法律でありました。これに基づいて改正法でいきますと、緊急時において除却等が必要な特定空家に対して、命令等の手続きを経ず代執行を可能とし、迅速な安全確保が可能となりました。これについては、通常の代執行でいきますと命令が必要であったのが、それなしで緊急時には代執行ができるということになりました。命令の他、命令に付随する意見書の提出や、公開の意見聴取等が不要になるが、命令前の指導、助言、勧告は、これは今まで通り必要となっておりますので、これによって手続き上は命令は必要、緊急時には不要になりましたことが今回の改正の大きなポイントだと思っております。そのために代執行費用につきましても、略式代執行や緊急代執行においても、行政代執行法に定める国税滞納処分の場合によって、強制的な費用徴収が可能になったことも、今回の改正法のポイントとなりました。市としては先ほどもあったように、あくまでも最終手段、もう所有者がほっといても市が解体してくれるという思いにならないように、所有者の責務は十分にこれからもうたっぴいこうという考えでおります。以上です。

○弓掛委員長 新家委員。

○新家委員 わかりました。わかりますけど、市として、今までよりもやりやすくなったのか。今まで通りなのか。そこだけ端的にお答えください。

○弓掛委員長 加藤建設部長。

○加藤建設部長 手続き上のことを考えればですね、短縮、やりやすくなるというふうな法改正になってるかと思いますんで、市としても同様に考えていきたい。本来であれば、所有者または管理者の方で、そういったかなりの老朽がいつてるのは除却をしていただいた方がいいかと思うんですけど、やっぱり費用の面が問題になってくるんだと思うんです。それが略式代執行であったり緊急代執行であり、行政としてですね、行った場合でも費用請求の面は変わりませんので、できるだけそういったことを考えればですね、所有者あるいは管理人さんの方で、そこは判断された方がいいと思うんで、行政がやったからお金がかからないといったことはありませんので、その辺のところも含めてですね、今後いろいろところで周知の方もしていきたい。ただ、行政として代執行するのが、緊急時でもできるということになったということで、その判断については慎重に考えていく必要があるかと思います。

○弓掛委員長 他に質疑ございませんか。

では、私から1点ほどお願いします。三次町の方ですね、過去1年間で2件ほど、道路の方に崩壊したという事象があったんですけども、もしこの条例がですね、1年前に施行されていた場合ですね、これは未然に防げたかどうか、その辺の見解をちょっとお願いしたいんですが。

○弓掛委員長 山田建築指導係長。

○山田建築指導係長 ケースによる対応となるのでなかなか言及はできませんが、例えばこの度三次町の方で倒壊がありました1件につきましては、事象が起こるまでにあまり道路に面した部分について、明確な何かが落ちてきたといったようなことを市としては把握しておりませんでした。それを支えている看板のような建物前面の壁がそのまま倒れたといったような状況がありました。こういうケースにつきまして今回の緊急安全措置で事前に何かできたかといったところは、ちょっとタラレバの話になるんですが、なかなか難しかったのかなと思います。ただ今回の条例改正によってこの2件につかずとも、事前に早い段階で措置を行ったり、所有者の方へ連絡を行うきっかけといいますか、把握するきっかけにはつながろうかと思いますので、法律の改正とあわせて、早期に市が把握していないところで倒壊して危害が加わるといったようなことがないようにですね、運用を進めていきたいと思います。

○弓掛委員長 市民の安全をしっかりと確保していただくようお願いしまして質問を終わりますけど、他に質問ございませんか。

ないようでしたら以上で議案第116号の建設部に係る審査を終わります。建設部の皆様、ありがとうございました。

(執行部退室)

○弓掛委員長 それでは委員会審査報告書に沿って、議案の討論採決を行います。これより議案第116号「三

次市空家等対策の推進に関する条例（案）」について討論を行います。討論願います。

（「なし」と呼ぶ者あり）

○弓掛委員長 討論なしと認め、これをもって討論を終結いたします。これより議案第116号を採決いたします。本案を原案の通り決することにご異議ありませんか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○弓掛委員長 ご異議なしと認め、本案は原案の通り可決すべきものと決しました。以上で採決を終わります。次に委員長報告ですが、今回の議案の報告に付すべき意見があればお願いします。なお、ご意見は議案審査に関係するものとしてください。

○弓掛委員長 新田委員。

○新田委員 実態調査をやはり市として責任を持って進めていただきたいという主旨の中身をお願いしたい。特に三次町モデルとして取り組んでおられるという状況ですね。ぜひ職員体制に係る課題も大きいとは思いますが、やっぱり実態把握を。併せて中でも意見ありましたけど、いろんな関係団体からそういった情報が集まるということも大事な事かと思えます。以上です。

○弓掛委員長 他にございませんか。

新家委員。

○新家委員 さっきも質問しましたが、やっぱりね、条例そのものがすごく理解できにくいんですよ。だから今回は全面改正でこういうことになっておるんでしょうけども、市民への親切な説明と、今後上位法の改正等に伴って、できる限りわかりやすい条例にし直して欲しいということと、さっき新田委員から出たように、やっぱり実態調査、空家の実態調査、職員がするっていうのも限度があるんで、やっぱりそのシステム化を図って欲しいんですよ。いつでも最新版、アップデートされた空家の情報がわかるような。少なくとも1年に1回ぐらいのシステム的な見直しができるようなことを是非とも。ただ調査するだけじゃなくてね。システム化を図って欲しい。お願いします。

○弓掛委員長 はい。2つ承りました。他にございませんか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

○弓掛委員長 それではお諮りいたします。委員長報告の案文作成につきましては、正副委員長にご一任いただけますか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○弓掛委員長 ではそのようにさせていただきます、後日タブレットへ入れて入れさせていただきますのでよろしく願いいたします。

以上で本日の予定はすべて終了いたしました。これにて、産業建設常任委員会を閉会とします。

委員の皆様、ご苦労さまでした。

午後0時10分 終了

三次市議会委員会条例第28条第1項の規定により、ここに署名する。

令和5年12月11日

産業建設常任委員会

委員長 弓 掛 元