

令和4年度第2回空家等対策審議会議事録（概要）

開催日時 令和5年1月26日（木） 9：59～11：48

開催場所 西宮市役所本庁舎4階 A442会議室

出席者 委員 岡会長、清水副会長、遠藤委員、才本委員、正野委員

当局 岩崎環境局長、岩田環境総括室長、樋口都市総括室長、
佐藤建築・開発指導部長、日下すまいづくり推進課長、
山岡建築指導課長、谷川環境衛生課長、
上坂環境衛生課係長、小泉環境衛生課主査

欠席 0名

傍聴者 0名

議題 ①西宮市空家対策条例の骨子案について
②その他（特定空家等の判定基準の見直しについて）

1 開会

2 環境局長あいさつ

3 出席委員数の報告

4 議題

(1) 西宮市空家対策条例の骨子案について

事務局：資料に基づき説明

- ・空家対策条例（案）のイメージについて
- ・（国土交通省資料）空き家対策における事例集（抜粋）
- ・（国土交通省資料）平成28年地方分権改革に関する情報提供1（抜粋）
- ・改正空家法案のイメージ
- ・第1回審議会の意見等を踏まえた空家対策条例の基本構成（案）
- ・緊急安全措置規定に係る個別論点について

【市が空家対策条例に盛り込みたいと考えている主な内容】

- ① 特定空家等に至らない管理不全空家の所有者等に対する「助言・指導」規定
- ② 急に発生する空家の周囲への危険に市が即時執行で対応するための「緊急安全措置」規定

※改正空家法案においても①、②が盛り込まれる見込みとなっているが、国から対象の範囲や場面が具体的に示されていないことから、現行の空家法に規定のない①、②について市としてどのように取り組んでいくか西宮市空家対策条例骨子案を基に議論を行っていただいた。

【委員からの意見等】

①、②を中心とした西宮市空家対策条例骨子案の大枠について

- ・ 条例に「助言」「指導」の規定を設けることについて、空家法（法律）にも「指導」「助言」が規定されていることから、法律による「助言」「指導」と条例による「助言」「指導」の棲み分けが明確になるのであれば検討しても良いと思うが、法律ですでに規定されている「助言」「指導」と同じ「助言」「指導」を条例にも規定することには違和感がある。
- ・ 「指導」の他「助言」の規定を条例に設け、現場対応する市職員が管理不全空家の所有者の方に「助言です」と言うことで柔らかく説明できるという意味では「助言」規定に意義はあると思うが、空家法で可能な内容について、条例でも同じ内容を重複して規定してしまうと法律と条例のどちらを根拠としているのか整理が難しくなると思う。
- ・ 条例の内容は、空家法の内容と重複しない規定とした方が良い。

①、②を中心とした西宮市空家対策条例骨子案の詳細（運用面を含む）について

- ・ 緊急安全措置を市職員でやる場合は危険性のない作業のみとしたほうが良いと思う。
- ・ 空き家の所有者・管理者が、自分では管理不全状態の空き家であるのかが分からない人もいるのではないか。市が管理不全空家の所有者等に指導するのであれば、こういった状態であれば管理不全状態の空き家であるか所有者等が理解できるように、簡単なイラストを掲載したものを渡せるように用意したほうがよいと思う。
- ・ 他市の例では敷地外に仮囲いなどを設置して措置しているものがあり、仮囲いのせいで中が見えない上、道路占用許可が毎年必要といった状況となっており、こういった事案を見ると緊急安全措置のやりすぎも良くないと感じている。
- ・ 事案にもよるが、木の枝が大きく常に隣の家に当たっているような場合には、業者委託による対応になるのかなと感じている。
- ・ 緊急安全措置については台風等の「災害時」での実施を想定されていると思うが、例えば、空き家の瓦が通学路に落ちてきそうな災害時以外の場合であっても、この条例における緊急安全措置が実施できればいいと思う。
- ・ 緊急安全措置に「基準」があった方がよいと思う。市職員がケースバイケースで緊急安全措置を実施するかどうかを判断する形では対応しづらいのではないかと思う。
- ・ 緊急安全措置の「基準」を規定すると、緊急安全措置実施の必要がない緊急性が高くないものについても市に通報されることが懸念されるため、近隣住民からの申し出を受け、市職員が現場の空き家を見たらうえて、個別に判断して対応するほうがよいと思う。
- ・ 資料にある「特定空家等の判定基準（見直し案）」での判定の合計点数が100点以上であれば、特定空家の候補としているが、例えば判定の合計点数が70点あれば「特定空家等に至らない管理不全空家」に相当するといった形で目安にされるとよいと思う。
- ・ 特定空家等に至らない管理不全空家の「基準」は、「特定空家等の判定基準（見直し案）」を参考に「内部規定」とするという取り扱いもよいと思う。

- ・緊急安全措置が実施されると、緊急安全措置を実施された空き家の所有者の費用負担が大きくなると思うので、出来るかぎり、緊急安全措置を実施する前の段階で、市から通知できる機会があるのであれば、積極的に事前に通知をして、空き家の所有者に早期の対応を促されていくのがよいと思う。
- ・西宮市には、緊急安全措置の実施が必要となるような空き家はあまりないと思っていて、苦情の例としては玄関の扉の開けっ放しや樹木の枝が風が吹くと隣家に当たるといったものをよく聞いているので、こういったものを点数化しても点数が低くなる。特定空家等もない状況なので基準と言わないまでも「特定空家等の判定基準」を、緊急安全措置の「目安」にするのはありだと思う。
- ・立入調査と作業に関する部分の参考条文案について、「当該空家と認められる場所」までという表現のところで、これは敷地までなのか、建物内までの立入までを想定したものなのか明確なのであれば、明確に分かるような表現にしたほうがよいと思う。
- ・「助言・指導」部分の参考条文案について、通常、こういった条文は、「要件」があって、その後に「効果」が続くというのが一般的な書き方であるが、最初に「効果」があり、要件の中に「効果」が含まれている書き方となっているので、書き方を検討したほうがよいと思う。
- ・参考条文案の「助言・指導」部分について、特定空家等につながっていく管理不全空家に対し、事前指導したくても緊急安全措置をしなければ、助言・指導ができないという書き方になっていると思うので、特定空家等につながっていくような管理不全空家に対して、事前指導できるような形の構成で書かれたほうがよい。

(2) その他について

事務局 : 資料に基づき説明

- ・特定空家等の判定基準（見直し案）
- ・（補足）（図）周辺の影響の判断基準（案）

【委員からの意見等】

- ・特定空家等の判定基準（見直し案）に「既存の景観に関するルールに著しく不適合」等の項目があるが、地域の景観ルールに反している空き家だからといって、解体するのはやりすぎだと思う。
- ・特定空家等になってしまうような空家等であっても、歴史的文化的価値が高い可能性があり、歴史的文化的価値が高いことを誰が判断するかを判断することは難しいが、その価値があると認められた空家等は、保存・再生できるようなことを盛り込んでもらえたらと思う。
- ・西宮市には特定空家等や勧告した事案がないという状況のため、管理不全にならないようにケアすることについての紹介などの取組のほうが大事だと思う。今回検討している条例や緊急対応というのは重要な話ではあるが、特定空家等や管理不全空家にならないような状況をつくっていくとか、そういうシステムをつくるといったところに、西宮市は重点をおくのがいいと思う。

〈今後の予定〉

- ・次回の西宮市空家等対策審議会は、令和5年5月頃に開催する予定であったが、国の空家法改正の動きが具体化しているため、一旦、白紙とし、国の空家法改正の動きを見ながら、審議いただく内容、スケジュールを再度提示する。

5. 閉会

(以上)