

平成24年第1回東大和市議会総務委員会記録

平成24年1月24日（火曜日）

出席委員（8名）

委員長	御殿谷 一彦 君	副委員長	蜂須賀 千雅 君
委員	西川 洋一 君	委員	大后 治雄 君
委員	関田 貢 君	委員	森田 憲二 君
委員	佐竹 康彦 君	委員	中野 志乃夫 君

欠席委員（なし）

委員外議員（7名）

議長	尾崎 信夫 君	4番	実川 圭子 君
6番	和地 仁美 君	8番	二宮 由子 君
13番	関田 正民 君	17番	東口 正美 君
18番	中間 建二 君		

議会事務局職員（4名）

事務局長	石川 和男 君	事務局次長	長島 孝夫 君
議事係長	下村 和郎 君	主事	新井 利恵 君

出席説明員（なし）

会議に付した案件

- (1) 議第8号議案 東大和市空き家等の適正管理に関する条例

午前 9時32分 開議

○委員長（御殿谷一彦君） ただいまから平成24年第1回東大和市議会総務委員会を開会いたします。

○委員長（御殿谷一彦君） 議第8号議案 東大和市空き家等の適正管理に関する条例、本案を議題に供します。

本日は本議案提出者であります中間建二議員、東口正美議員が出席されておりますので御報告いたします。

本案につきましては、既に本会議におきまして提案理由の説明が終了しておりますので直ちに質疑を行います。

御意見ございますか。

○委員（中野志乃夫君） 今回の条例に関しては、必要性和かその目的に関してもよく理解できるところであるし、基本的にはつくる必要があるなど思っています。その上でちょっと現状でどうしても気になるというかどうしても最後はそこがネックになっちゃうのかなと思っています。

それは基本的に勧告ですね。指導を受けた空き家等を正当な理由がなくて指導に従わないとき云々というところの勧告措置とその市長はそれに対して公表ですね、勧告に従わなかった者の氏名及び住所云々ですね、公表するということなんですけども、ちょっとここが本来これであるべきだと思います、私も。ただ現状を考えますと私も市内いくつか空き家でひどい状況になってる相談を以前受けたこともあります。隣の家があるんだかいなんだか実際住んでいるんだけどめっちゃ放置されっぱなしで木が隣の家のところへ——相談受けた方のところに恐らく倒れかかってきて、いくら言っても対処してくれないと。で、そこに住んでいる方は、要は病気の方なんですよ実際精神の方ですね。そういった事例をほかでも私も何件か市内で確認してるんですけどもこういったときに果たしてそれが公表といつかできるのかどうかですね。ちょっとその辺のこともあるし、実際問題恐らくよっぽど悪質な業者が放置してるという例を除けば大半がそれ絡みの問題が多いように見えるんですね。その時の対処の仕方どうするのかですね。だからちょっとその辺のお考えをお聞きたいと思います。

○18番（中間建二君） それでは答えさせていただきます。まず、初めにきょうあいにくの天気の中私ども提案いたしました条例に対しまして御審議いただきまして大変にありがとうございます。

ただいまの御質問でございますけども実はこの今回の東大和市空き家等の適正管理に関する条例を提案するに当たりまして、当然のことながら私なりにこの条例を作成している自治体の状況等についても調査をさせていただきました。また一番先進的な取り組みとして成果効果を上げていると言われてるのが、お隣の所沢市でございます、所沢市の状況等についても所沢市のほうにもお尋ねをいたしまして条例施行後の状況についてもお尋ねをいたしました。

やはりこの公表の規定でございますけれども、勧告やまた条例によっては命令と定めているところもありますけれども、それに応じなかった個人を直ちに公表ということには当然ならないわけですね。この条例の中にも正当な理由なく従わない場合ということで、これは正当な理由なくということがこの公表規定が入っている条文、条例では必ず入っております。ということは当然その所有者の、今中野議員がおっしゃっていただいたように固有の事情によってそもそも所有者に管理する能力がないという場合もあるでしょうし、また例えば相続等の財産分与等で相続関係がそもそも解消していないという事例もあるでしょうし、当然さまざまな固有の事例、事情がありますので勧告や命令に従わないからといって直ちに公表に至るということでは当然ないと、あくまでも個別の事情を十分しんしゃくする必要があるということで、この正当な理由なくということが、やはり規定させていただいているところでもあります。それで所沢市では平成22年10月1日にこの条例が施行され

ておりますので、約1年と三、四カ月たっているわけですが、この間に公表まで至った事例というのは1件もないようであります。というところで1件くらいありそうなものだなと思いながらお尋ねすると、やはり公表規定があることでそこに至る前に所有者のほうで何らかの対処がなされると、もしくはその所有者の意思確認ができることで改善が図られるのか図られないのかそのあたりの様子が市としてもしっかりと確認ができるということで、この公表規定があるがゆえにこの条例の効力が発揮されるというようなことも所沢市のほうではおっしゃってありました。

以上でございます。

○委員（中野志乃夫君） 説明としてはよくわかりますので、そのことに関連で伺いたいのは、その所沢市以外でもどのくらいの市で今実際施行されているのかおわかりであればお聞きしたいのと、その所沢市近くですから一番参考になると思うんですけれどもその事例の中身ですか、実際なぜそういう放置されたような状態になってる実態が——今私が最初言ったようなやっぱしそういう病気関係の方が多くてそうなっているのかですね、そういったことは把握されているのかちょっと具体的などころをお聞きしたいんですけれども。

○18番（中間建二君） 全国的な事例でありますけれども私のほうで確認しておりますのが、まず国の国土交通省の調査で公表されているのを拝見いたしますと全国で空き家に関する維持管理の義務付けを何らかの条例で行っている自治体が137市区町村あるということございまして、その上で何らかの条例ですので、条例の中にこの空き家に関する規定が入っているものが137あるということございまして、そうは言ってもこの空き家等の適正管理ということに絞った条例というのは、昨年の11月の読売新聞の記事を見ますと、読売新聞の調査では全国で18自治体が制定検討に入ってるということで、その報道によりますと制定済みのところが所沢市、ふじみ野市、それから埼玉県川島町、千葉県では柏市、東京都足立区、和歌山県、島根県、高知県、福岡県等々で制定済みになっているという、また検討中のところで秋田県横手市、大仙市、千葉県松戸市、流山市等々が上がっておりますがこれらの自治体は私もインターネット等で調べる限りにおいては昨年の12月定例会で検討中だったところが制定過程まで至っているということも確認をさせていただいております。

以上であります。

○委員（中野志乃夫君） 所沢市のその実態というのかな、わかっているだけでいいのですけれども、実際どういう事例というのかで空き家になっているのかとか、要は把握されているのかどうかですね。

○18番（中間建二君） 所沢市に伺ったときに所沢市の持っている情報で、この条例に基づいて放置された空き家の状況がいかに改善されていったかというようなスライド等を見せていただくことができました。ただ空き家になっている、また放置されている理由というのはまさに千差万別でして、なかなかそれぞれの所有者の個人的な事情なりお考えなりということは当然あるということでもありますので、なかなかその統計的なものというところまでは確認をなされておられませんけれども、しかし所沢市でもはっきりおっしゃってありましたのが、やはり少子高齢化の中で高齢者が何らかの事情で住まなくなったお亡くなりになった後でも、本来的にはそこにはお子さんやお孫さんが住まわれる、もしくは転売されるということが通常一般的だと思いますけれども、やはりそういう実態にはなっていない中で国のほうの調査でもう既に13%が全国的に空き家になっているということでもありますので、そのあたりの所沢市も急速にベッドタウン化した中で急激に人口がふえたそのなごりといいますかその後の状況の中で、急速に放置された空き家がふえ、またそれに対する地域住民やまた間に入る議員等からの苦情要望等も相当ある中で、先進的な取り組みとして条例制定に至っているというようなどころはお伺いしたところであります。

以上です。

○委員（蜂須賀千雅君） 提案者にお伺いいたしますが、一般質問等今も通じてこの条例に関していろいろ思いは伺ってきたところでございますが、東大和市に今必要だということで御提案申し上げていると思うのですが、そのあたりもう一度ちょっとお伺いをさせていただいてよろしいでしょうか。

○18番（中間建二君） この条例をなぜ提案したのかということにもかかわってくるかと思うんですけども、私も議員になりまして9年になりますけれども、この間多くこの放置された空き家に関する苦情なり管理なりということでの御要望を承ってきまして、当然議員個人が対処できるわけではありませんので行政側にその苦情や要望をつなぎ、対処をお願いするというようなことをやってまいりました。そういう中で空き家も当然のことながら個人の財産、所有者がいるわけですから、当然その所有者が処置をしなければいけない。要はその近隣からの苦情があるからといって行政が直接その空き家に対して個人の財産に対して手を下すと言いますか手を出すことは現実的にはできない中で、行政をお願いする中で結局のところ所有者と連絡がついて所有者が何らかの対処をすると、またそういう意思がはっきり示された段階でその事例が解決につながっていくということがありました。それで解決できればいいわけですけども、状況によってまた内容によって所有者とまったく連絡がつかない、もしくは連絡がついても所有者が意図的に放置をする何らかの事情がそれはあるのでしょうかけれども放置をする、そのことによってその空き家を抱えている地域が相当の年月にわたって苦痛を味わっているということを事例として私も御相談を受けながら、またそういう実態をこの9年間の中で実感してまいりましたので、この間行政側にも何らかの条例に基づいた対処ができないかということも提案をしてみましたけれども、なかなか現実そこまで至らない中では、議員としてこの条例の提案も議会議員の権能としてできるわけですから、ではまず議員として職責の一端を果たす意味でも条例案を作成し、ぜひこの東大和市にとってふさわしいのかどうかということを皆さんで御議論いただきたいという思いの中で提案はさせていただいたところであります。

以上です。

○委員（蜂須賀千雅君） わかりました。会派の中でもこの先当然こういう少子高齢化が進む中で、今でなくても恐らくこの先、長い先のときにはほかの自治体も含めてこの条例っていうのは恐らくできあがってくる傾向はあると思いますので、それで今東大和市に必要かどうかということで、やはりどうしてもうちの会派のほうでひっかかる部分が多々ありまして、それで一般質問の中でも総務部長のほうからいろいろお話があった中で確か五、六件だというお話があった中とそれから部長の答弁の中では今はその所有者が見つかり、所有者の方に例えば木が倒れていたり、雑草が生えていたりということで処理ができているということですので、またその条例をつくることによって氏名公表だということもありますので、それで窓口がふさがれてしまうことの懸念があるということ、ただ提案者のほうにしてみるとやはり10年近い間で長い年月をかけてもそれでも改善できない例があるということで、ぜひこの提案をしたいのだということがあったと思うのですが、実際私の住んでいる地域は特に高齢化が進んで空き家も多いですから、今のところ私が伺っている部分であると所有者が見つかって一応きちんと処理をしていただいているのですが、提案者が伺っているそういった事例もこういう条例を作成することによって改善する方向に向かうのではないかというふうには認識をして今回提案されている中の一つであろうと思うのですが、そのあたりは御自身で抱えている案件も含めて、やはり今必要であるというふうにお考えであるというふうでしょうか。

○18番（中間建二君） 私がこの空き家の問題で、当然議員としてその個別の空き家に対して何かできるわけ

ではありませんので、例えばその空き家の建物や、または道路に面している塀が——去年の3月には大きな地震もありましたけれども——今にも倒れてきそうな状況がある、そこに対して当然道路はいろんな方が通行します、また通学路にもなっている場合もありますので、仮に子供が通っているときに塀が倒れたときに下手をするとけがで済まない命に及ぶ危険性があるような大きな塀があるといった実態があります。そういう中でそこのお宅については、私が申し上げた相当数の年月さまさまな形で所有者等と連携を取りながらも放置をされている。これは繰り返しになりますけれども、所有者がその実態を認識をして何らかの対処をしなければ当然これ道路にその塀が倒れてその通行人に危害が及んだ場合には、当然所有者の過失責任が問われるかと思えますので、民事上の大きな負担、責任にはなるかと思えますけれども、しかしそのことを認識をしているのかしていないのか、いずれにしてもあえて所有者が意図的に放置をしている場合には、実は行政としては何の対処のしようもない、それだけ危険が迫っているということが客観的に事例として認識として明らかになりながら、行政としてはあくまでも個人の財産であるがゆえに所有者の何らかの意思がなければ改善がなされないということが、私もさまざま相談事を行政側と御相談している中で行政側の対応の限界ということも感じてまいりました。そういった意味では、やはり行政が事務を行うためには、また何らかの所有者に対する強制力を働かせるためには明確な根拠条例がなければ物事は進まないということを私なりに実感をしてきたところでもあります。そこで、所有者と連絡がつくかどうかということが、実は一番解決する問題になるわけですが、このあたりを所沢市のほうで確認をしましたところ、実はこの条例ができる前は当然その行政側が苦情があったときに個別に所有者に当たるわけですが、やはり条例ができる前には地域からこういう苦情がある、要望があるので対処できないかという打診をしている中ではやはり相当数の方が当然応じてくれる方もあればやはり意図的に放置をする、通知を送っても反応がないということが多かったそうです。ただこの条例ができてこの条例の条文をつけてこういう条例が所沢市ではできたのでこの条例に基づいて適正な管理をしてもらいたいと、近隣への苦情に配慮した適正な管理をしてもらいたいということを、通知を送ったところ1年3カ月ですけれどもほぼ100%返答がある、直ちに改善ということには100%はありませんけれども、しかしこの条例と条例に基づいた行政側の指導要請を行っているのですよということが市長名の文書で所有者に通知が行く。このことによってほぼ100%何らかの問い合わせ、反応があるということで、そもそも所有者と連絡がつかない、また所有者が意図的に放置をするということがこの空き家の適正管理については一番大きな課題なんですけれども、ここが、条例ができたことによって大きく改善をした前進をした、そのことによって解決につながっていく確率、事例がふえてきているということ、確認をさせていただきました。

そういった意味ではこの意図的に放置をされ、また危険な状態がある事例をやはり解決していくためには根拠条例がなければ進まないのではないかというのが私の実感であります。

以上です。

○委員（蜂須賀千雅君） 議員としては、市内でどれくらいそういった喫緊した——この間の一般質問の中では市としては3,800件くらいというお話がありましたけれども、実態その都営だとか例えばあれは集合住宅、ちょっとその辺調べてないのであれなんですけれど、集合住宅等を抜くといわゆる庭があつて枝、木、庭があつてということになると恐らく戸建て住宅を対象にしている部分がやっぱりあるのかなというふうに思うんですが、そのあたりでこの市で年間どのくらいあるということを感じていらっしゃるのかなというのが、その住んでいる地域性の違いもあるのかもしれませんが、若干その部分が私にはまだひっかかる部分がありますので、どの程度年間にあつて、それで実際その今所沢市ということでお話もいただいていたんですけれど

も、平成20年くらいのときに所沢市世帯数が14万3,000件くらいホームページを見るとあるのですが、所沢市のその空き家条例をつくったときに所沢市の総合政策部の危機管理課防犯対策室の前田さんの文章があるのですけれども、実際には343件の空き家だということに数字が出ているんですが、実際にうちの市でそれに該当するような件数はどのくらいあって、その辺が総務部長とのその話が半分その整合性がつかない部分があると私の中でありますので、その辺はどういうふうに数字的にお考えであられるのかなということだけ最後教えていただけますでしょうか。

○18番（中間建二君） 今おっしゃっていただいたように私の一般質問のときの市側の答弁では、空き家の戸数としては東大和市でも二千いくつとおっしゃったと思いますけれども、いわゆるその全国的空き家率が13%を超えているという状況の中では当市の中でも10%以上の空き家は存在するということがおっしゃっていただいた中で、ただその空き家というのは集合住宅、都営住宅等も含む中で今おっしゃっていただいたような3,800というような数字が出てきたというふうに認識をしております。じゃその個別の実態を議員として私自身がどこまでつかんでいるかということについては申し訳ありませんけれども、詳細な実態調査というところまでは正直なところ至っておりません。ただ私の住んでいる第一光ヶ丘住宅、あそこも東大和市内の中では一番早いと言っていいくらい、いわゆる戸建て住宅の開発が進んだところですので、住宅の老朽化という意味では市内の中でも進んでいるところだと思いますけれども、そういった中で私が歩いた中では確実に10件に1件の割合で空き家が発生しているなという感じはしております。ただおっしゃっているように、その多くの住宅については空き家とはいえ適正に管理をされている、またその近隣に対しての配慮がなされているということもこれ相当当然あるわけでありますので、私が議員になって空き家に対する苦情要望等を受けた件数としては約20件ぐらいだという認識でありますけれども、その中で繰り返しになりますけれども、所有者と連絡がつき所有者が何らかの改善をする意思がある場合には解決をするわけですけれども、現実的に所有者が意図的に放置をするもしくは連絡がついても無視をするという状況の中でこの約10年、私が実は抱えている事例というのは議員になる前からの状況がございましたので、10年以上にわたって近隣に生活環境上の苦痛を与えているという事例が現実存在をしておりますので、この、一般質問でも申し上げましたけれども、当然この件数が何件あるのか多ければ多いほど対処しなければいけないということも当然あるかと思っておりますけれども、しかし一方でこの長年にわたって放置された空き家によって住環境の苦痛を受けているという実態、事例がある中で私なりにこれをどう解決する、どうすればこの所有者にこの改善をしていくためのインセンティブとか気持ちを働かせることができるのかという中で行き当たったのが、この空き家に関する条例でありましたので、私なりにさまざまな空き家条例の実態を調査し、条例案として提案させていただいたというような状況でございます。

○委員（蜂須賀千雅君） 会派の中でも今必要かどうかということでもやっぱり議論が進んでいる部分もありますので、今その提案者が言ってらっしゃるその10年近いところというのは市としてはじゃどのような対策をこの10年やってきて、そこでこの限界があるということが市側としてもその案件に関しては理解をしている、もう手をこまねいてしまつてとまつてしまつている状態なのか、ちょっと個人情報のこともあるので言えないのであればそれはそれでいいと思いますので、その辺最後お答えいただけますでしょうか。

○18番（中間建二君） 10年間さまざまな取り組みをしながら全く応じなかったもしくは連絡がつかなかったものに対して何らかのこの連携というか、連絡がつくようになったということについては情報提供も私も確認をしておりますので、これで改善がなされれば当然いいわけですけれども、しかしこの当然所有者がどう対処

するか判断していくかということにかかってきますので、結果としてどうなるかということについては、やはり私としてはまだまだ見えないなということを経験している案件ですのを感じているということと、それから私なりに問題意識を持って当然提案させていただいているわけですが、しかし一方で個別の案件、個人的には個別の案件を解決したいという思いもありながら、しかしこの空き家に関する適正管理というのは当然東大和市にとってもまた全国的にも課題になっている、何としても解決しなければいけない、またその空き家によって苦痛を受けている住民の生活福祉をどう守っていくのかということも当然行政にとっては大きな課題ですので、東大和市にとっても取り組んでいかなければいけない課題ですし、またそういうこともあって全国的にこの空き家条例が注目をされ、全国各地で所沢市の先進事例を参考にしながらこの条例制定が進んできている実態もやはり一方ではあるということですので、その個別の問題が解決したからそれでいいということではもちろん個人的にもなくて、あくまでも市全体が抱える、これはもう東大和市に限らずどこの自治体も抱えるであろうこの空き家の適正管理ということに対してどう行政が対処するのか、またそれぞれ議員として抱えている課題としてどう対処していくのかということの問題意識を持っての御提案ということに対しても、ぜひ御理解いただければありがたいと思います。

○委員（西川洋一君） 対象件数は具体的には全体像をつかんでいないということでしたけれども、私は多い少ないで必要か必要でないかという議論はする必要はないんじゃないかと、やはり迷惑がかかっていけばそれは何とか解決したいという立場でこれは臨む必要があるかなというふうに思います。

それでこの条例の第2条のところで定義があって空き家、これは第1条で目的があって空き家の対策ですよ、で空き家等とこうなってるわけですが、これは極めて限定して空き家、建築物で常時無人の状態にあるもの及びその敷地ですから空き地は関係ないということですよ。それから議会でよく問題になっている迷惑な景観の有人の所、これも対象外とそういうふうにしていったのは何か意図があるのですか。

○18番（中間建二君） まず、1点目の空き地ですが、この空き地については、おっしゃいましたけれども東大和市でも既に条例があるんです。空き地の維持管理に関する条例は、大分古い昭和44年の条例ですが、条例としてはあるので、空き家条例の中で空き地を含む必要はないだろうという判断であります。それから有人ですが、この条例を制定する検討する課題として人が住んでいるものに対しては基本的にはその所有者が明らかであり、またその所有者と何らかの打診、連携がつくという客観的な事実があるということでは、この空き家の特性というのは所有者が不明確になりがち、もしくは所有者がわかっても遠方である場合にはなかなか連絡がつかないという中で、本来の管理責任がある所有者と地域住民が連絡を取りたくても現実的に連絡がつかないまたは居場所がわからないという中でなかなかその解決がしないという事例があるということですので、やはり人が住んでいる所に対してまでこの条例で規制をかけていくということに対しては、なかなか現実的に難しいでしょうし、またそのもちろん景観条例等で詳細に規定をして規制なりをかける条例も実態としてはあるかとは思いますが、空き家の適正管理の趣旨からするとなかなか人が住んでいる所にまでこの条例を当てはめていくのは難しいのかなというふうに感じております。

以上です。

○委員（西川洋一君） その次に管理不完全な状況ってありますよね、これも極めて、いうなら限定しているかなど。人に危害を加えるような状況ですよ、そういうところに対してやっているわけで、こういう極めて限定された中身でその今言った景観だとかそういうことでなくて他人に被害を及ぼす、そういうところに対してやはり何らかの対処が、やはり私は必要だというふうには思います。同じようにそういう考えで、有人のほ

うも考えられるわけですね。人がいるんだけれども、先ほど言われた道路に面するところで危害を加えそうな所もある。一方、空き家でも所有者がわかってもなかなか解決しない。空き家でもね、有人でもいるんだから連絡は取るけど解決しないという状況があるわけですよ。ただ今回の場合は、あえて有人のほうまではいかないでいわゆる空き家、常時無人ということに限定したというところが何か意味があるのかなというふうに思ったんですけれども。特にそう思ったということで、もし話があればね。それから必要な支援をするとなっていますよね、第10条。これは先ほど中野委員のほうからその家のその所有者がなかなか解決できないような状況にある場合はどうするんですかというような意味合いのあれがありましたよね。ですからこの第10条の規定というのも非常に大事ななど。不完全な状態にならないための必要な支援をするというわけですから、この支援についてはどんな内容を考えておられるのか。

○18番(中間建二君) 私がこの空き家に関する苦情要望等で行政側につないだときに、例えば道路に大きく枝がはみ出している、そのことによって車や通行人が非常に道路を利用しづらい客観的事実がある場合にそれを行政側が何らかの対処ができないのかということ、行政側に申し入れをすると行政側としては道路にはみ出している木であってもそれはその個人の私有物、財産であって道路に出ているからといって直ちにそれを伐採すれば、その個人の財産に行政側が手を出したことになる。で、仮に先方からそのことに対して訴訟を起こされれば、行政としてはそういうことで裁判で争えば負けているという事例もあるという中では、なかなか手が出せないということをよく伺っております。そういう中で、しかし一方で所有者が緊急避難的に道路に出ているものに対して処分していただいて結構ですと、所有者がそういう意思表示、所有者の意思が確認できれば行政側としても何らかの対処ができるということが事例としてありました。そういった意味では、例えば本来的には道路にはみ出ている通行の妨げになる枝の状況などは当然管理者、所有者が対処すべき問題でありますけれども、例えば所有者の意思が確認できた段階では緊急避難的に道路の通行、支障阻害になっているものを行政側が対処するというのも現実的にあるのかなと思っております。それからあと他市の事例でこの支援が具体的にどうなっているのかということ伺いますと、一つは本来的には所有者にやってもらわなければいけないので、そういう木の伐採だとかするための器具を貸し出す、それから遠隔地にいる場合に家の住宅の補修だとかまたは塀の倒壊の恐れがある場合にそういうものを未然に防ぐためには工事をしなければいけませんので、そういう工事の見積もりなりを行政側が取ってそれを所有者に提示をして工事の実行のための仲介をするそういうことを具体的な支援として行われているというふうに聞いております。

以上です。

○委員(西川洋一君) 平たく言えばお金がかかる。なかなかそのお金が出せない。だから放置しておくというようなのが多い、大抵なかなか解決しないものにはそういうのが多いのではないかなというふうには思うのですよ。ですからこの第10条でこういうふうにしたということは、そこまで踏み込んで提案者は考えているのかなというふうに思ったのですけれども。よそではこうじゃなくて、この条例ではこうけれども細則ではどうしても困難な方に対しては今技術だとかいろいろ言いましたけれども、財政的な支援も含めて考えているのかなというふうに思ったのですがそこまでまだいってないということですか。

○18番(中間建二君) 最近足立区が条例をつくったそうですけれども、足立区はその個別の空き家の補修に助成金を出して対処するそういう条例になっているようであります。ですから一定の財政も根拠があり、そういう体制が取ればもちろん望ましいわけですが、議員提案として出すものに対してはなかなかそこまでは難しいかなと。ですからこの条例の中でそこまで想定をして行政側に支援を義務付けるというところは、

なかなか難しいのかなというのが率直なところです。あともう一つ、こういう空き家の適正管理に関する条例を作成している自治体では、行政代執行を条例の中に規定をして取り組みをすると。しかし行政代執行もあくまでも所有者にかわって何らかの対処をする、補修をする、でそのお金についてはあくまでも所有者に対して——行政がかわりに補修、修理はするけれども——請求はさせてもらいますと、あくまでも所有者がこのお金は負担してくださいという形態になっていますので、なかなか個人の財産の維持補修に個別の税金が投入されるという形態をとるのは、現実的にはまだまだハードルが高いのかなというのが実感であります。

○委員（西川洋一君） 第10条ではね、支援しなければならぬではなくて、することができるからかなり緩く、その方向で今後つまりその家の家庭の事情で対処ができなくて、しかも他人に迷惑をかけるような状況にあるものについて支援する内容については、今後いろいろ検討はしていく気持ちはあるというふうに言われたんですかね、良心的にとれば。そんな思いで受けとめましたけれどもどうでしょうか。それから公表することによる効果というよりもこの過程での効果ということを先ほど来、盛んに説明されていますけれどもこの条例の目的は、目的と言ってもは何なのですけれども、実効性についてはそのように受けとめればいいのでしょうか。

○18番（中間建二君） 今の1点目の御質問ですけれども、条例の第11条の中にこの条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定めると書かせていただきました。やはり議員提案で条例を検討し提案している中では、なかなかこの実効性の担保ということも考えなければなりませんので、一から十までこの提案者の思いの中だけで条例を作成してもなかなか現実的に行政がどこまで対処されるか、できるかというその実効性の部分も配慮すると一部は抽象的にもならざるを得ないという実態もございます。そういう中で、やはり条例の目的としては第1条に書いてありますとおり、「空き家等が管理不全な状態になることの防止を図り、もって生活環境の保全並びに防犯及び防災のまちづくりの推進に寄与するということ」が目的でありますので、この目的に沿って行政のほうで、この第10条に基づいて何らかの支援をすることが当然望ましい、それをやってもらいたいということが、この提案者としての思いであります。

それから2点目の公表のところでございますけれども、これも繰り返しになって恐縮ですが、やはり空き家問題はあくまでも所有者が明確に財産として持っている方がいらっしゃいますので、この所有者にどう適正管理させる、または適正管理をしなければいけないというこのインセンティブを働かせるか、適正管理をすることが自分にとっても自分の身を守ることになるという、そういうインセンティブを働かせるという意味では何らかのこの強制力を働かせるための、やはり仕掛けといいますか、効力がなければなかなか理念だけでは進まないということが実態であります。そういった中で先ほど申し上げたようにこの公表規定があることで100%近い方と連絡がつく、今まで放置していた方がこの条例に基づいて管理しなければいけないのですよ。また再三の勧告に応じないで放置した場合には正当な理由がない場合には氏名が公表されるのですよということのやはりこの効力は相当なものがあるというふうに認識をしておりますので、ただ目的はあくまでもこれは公表することが当然目的ではないわけですし、適正な管理をする近隣住民の生活環境を守る、防犯・防災のまちづくりを推進するということが目的ですので、その目的に合致した中では必要な考え方ではないかとこのように理解をしております。

以上です。

○委員（大后治雄君） ちょっと幾つか伺いますが、まず、今回空き家等とされていますけれども第2条の1号のところで、空き家等のこれが定義だと思うのですが「建築物で常時無人の状態にあるもの及びその敷地」、敷地まで含めるので等と入れたという認識でよろしいでしょうか。

○18番（中間建二君） はい。そういう認識でございます。

○委員（大后治雄君） それでまたその1号のところですが、常時無人という逆に言えば定義が必要かなと思うのです。この例えば期間であるとかそういったものに対しての定義というか、そのところを伺いたいと思います。

○18番（中間建二君） 常時という期間がどれぐらいなのかということであろうかと思いますが、これについてはなかなか正直なところ明確に何カ月、何年ということは非常に言いにくいかと思います。しかし例えば所有者が転勤等で地方に行っている、で、1カ月に1回帰って来るもしくはお盆と正月のときには帰って来る様子を見に来るこういう状態まで常時無人と言えるかということなかなかそれは言えないでしょう。しかし一方で1年、2年、3年全く要はそこで生活している実態がないという状態になってくると、常時という言葉に当てはまってくるってことがありますので、正直こういう条例の中で明確に例えば何カ月とか何年とかということまで規定をしてこの常時無人の状態を明らかにしていく、定めていくというのは現実的には難しいのかなというふうに感じております。

以上です。

○委員（大后治雄君） 常時無人の状態にあるということに関して、これを誰が決めていくのかといったところが結構争いになるかなと思うのですがその辺はいかがでしょうか。

○18番（中間建二君） 誰が決めていくのかということに対しては、やはりこの苦情要望を受けた行政側が対処するわけですので、人がここには住んでいない、もしくは管理をしていない管理をされていないということ、一定期間行政側のほうでそういう事実確認があった段階で常時無人だということが言えるのだらうと思いますので、やはりこれも誰が確認をするのかと言われると、この条例に基づいて対処する行政側がこの状態が常時無人なのか、それとも定期的に人が住んでいる状態なのかということに対しては行政側で判断をしていたくしかないかなというふうに思っております。

以上です。

○委員（大后治雄君） その判断をする行政側のその確認する方法というのはどういうふうなことがあるというふうにお考えでしょうか。

○18番（中間建二君） 現実的には当然現地調査をするということとともに、またその現地調査をするに当たっては基本的には近隣住民等の苦情要望等を受けて対処するという前提でありますので、その苦情要望等を行政側にお寄せいただいた方々からの聴取とそれから現実的な実態調査この2つの中で判断をしていくということになるかと思っております。例えば住民票があるとかないかということもあるかと思っておりますけれども、しかし現実的には住民票を置いていながら住んでいないということも当然ありますので、そういう住民票だとか戸籍とかいうよりかは、やはり実態を調査し判断をしていくしかないのかなというふうに感じております。

以上です。

○委員（大后治雄君） 次に第5条の実態調査でありますけれども、当該空き家等の実態調査を行うことができると思いますが、こちらのほうの先ほどおっしゃったような形だろうと思うのですが、これが例えば実効性が上がるような調査ができるのかどうかということなのですが、例えば敷地内に立ち入るということは基本的には不可能であろうかと思うのです。これはいわゆる警察でも令状主義をとっておりますので、捜査令状等がなければむやみに私有地には立ち入れないというような形になっていると思っておりますので、そうした場合に外から確認する、また当該空き家の周辺住民に聞き取り調査をする等の形をとらざるを得ないと思うのです

が、これによってどの程度の実効性が上がるのかということに関してちょっと私は若干疑問かなと思うのですが、もしも、もしそのところで例えば先ほどおっしゃったように1年間の間に例えば盆と正月には帰ってくるというようなところがもしあったとして、ただその盆と正月は近隣住民の方があまりそのところに関心を持たずに自分の家の中にいらっしゃるの、そこに本当に帰ってきているのかどうかわからずずっとそれが長年続いてしまっている状態がもしあったとした場合には、それは常時無人の状態にあるという認識がずれるわけですよね。そうした場合に、その所有者とそれでさらに連絡が取れないとなったときにそれを行政側が空き家と判断してしまうようなおそれが当然出てくるわけです。そうしたそごに対する対策というものは何かお考えですか。

○18番(中間建二君) この条例については、当然空き家を対象にしているわけですが、先ほどの西川委員の御質問ございましたけれども、空き家ではないからといって適正に管理をしなくてもいいということは当然ないわけです。人が住んでいたとしても当然のことながら近隣住民には迷惑をかけないような管理をすることが望ましいわけですが、ただこの条例の中では人が住んでいるところまでは想定できないでしょうということです。それでこの実態調査ですが、本来的に——例えば私中間が特定の第三者の家の状況を調査をするということを考えたときに、調査をされる側としては気持ちが悪いわけですよね。どのような根拠であなたは私の家を見ているのだと、どのような根拠であなたは私の家の様子を調べているのだ、これは一般的な市民感情だと思うのです。ですから行政側が実態調査を行うにも、例えば今は条例がないけれども例えば住民から苦情や要望があったときには行政側はその住民や苦情に対して事実確認は当然されるのだと思いますけれども、しかしその行政側が行う行為に対しては根拠がない、根拠条例がないわけですよ。ですからこの空き家の適正管理ということで、この第1条の目的を果たすためには市側は適正な情報提供があったものに対しては、その実態調査を条例に基づいて行うことができるということは、やはり明確に規定をしておかなければ、逆の意味で財産権の侵害だとかそのプライバシーの範疇だとかに入ってしまうのではないかとということを考えると、この条例できちっとこの実態調査ができるということを書くということがやはり大事ではないかということと、それから今大后委員がおっしゃったように、その実態調査の中で当然毎日24時間その家の様子を見るわけにはいきませんので、そのどこまで効力があるのか、盆と正月帰ってきているということが仮にあったとしたときに、そこが確認できるのかというのは確かに一定の限界限度があることは想定されますけれども、しかし逆に言うとこの実態調査をしなければその家が少なくとも放置をされている、または周りに迷惑をかけているということは調査をしなければ当然これは確認ができませんので、調査をして現場を見に行き、しかしいやいやここは苦情者、提案者、要望者がおっしゃっているような近隣に迷惑をかけているような状態ではありませんよということも当然あるかと思しますので、まずこの実態調査をきちっと条例に基づいて行政側ができるのですよと、またそれをやらなければいけないということをこの条例の中で規定をするということが、やはり大事なのではないかなというふうに理解しております。

以上です。

○委員(大后治雄君) 一つ恐れることはですね、例えば個人のその財産権侵害、先ほどもおっしゃいましたけれどもそのところもあるのですが、あと個人の趣味趣向というところに行政側が踏み込んでくる可能性があるということです。例えば何といいますか放置する権利というのはちょっとそれは権利の濫用に当然なるのですけれども、そうではなくてそれこそ例えば芸術家の方が空き家を買取ったとして、その空き家を本当にさびれた廃屋にすることが芸術だというようなことを言ってしまうればそれは個人の趣味趣向であると。当然こ

の第2条の2号で管理不全な状態であるというふうに該当していれば、そのところでまた不適切だというようなことになるのだらうと思いますけれども、ただそこでやはりこういった条例とその個人の趣味趣向つまりその個人の主義主張のところの、あと内心の自由とかそういったものに関してのせめぎ合いとというものが生じる恐れがあるかなというふうに思うのです。そうした場合にむやみに財産権そういった個人の趣味趣向、主義主張というものをこういった法令等で縛っていくということはかなり慎重にしなければいけないかなというところもあるのですけれども、その辺に関してはどのようにお考えですか。

○18番(中間建二君) そこはもう大后委員がまったく私おっしゃるとおりだと思うのです。当然その個人の財産権というものがあります。またその個人の主義趣向とおっしゃったと思いますけれども当然そのようなものもありますので、行政側がまた第三者が当然立ち入ってはいけない範疇というのは当然あるかと思えます。ただ一方でそういう中で現実的にその放置された空き家による住環境の破壊影響を、これをどう均衡を図っていくのかということが当然課題であろうかと思えますので、そのぎりぎりの均衡を図っていくという意味での考え方で当然この条例が運用されていくべきだろうと思えます。

それでいろいろ私もこの条例を提案するに当たって調べた中で改めて確認したところが、地方自治法の第1条の2項にこういうふうを書いてあるのです、「地方公共団体は、住民の福祉の増進を図ることを基本として、地域における行政を自主的かつ総合的に実施する役割を広く担うものとする。」という言葉がございまして、やはり住民の福祉の増進を図るというこの地方自治法の目的に規定された住民の福祉というものを行政や、またその議会議員がどう判断していくかということにならざるを得ないのかなと思うのです。ですからこの個人の財産権とその住民の福祉を守る、住民の福祉の増進を図るといふことの、この均衡をどう図っていくのかということの一つの対処法としてこういう条例に基づいた所有者の義務づけなり、行政の適正な対処法を明確にすることでその住民の福祉の増進を図るといふことがなされるのではないかなというふうに考えております。

以上です。

○委員(大后治雄君) その2項の住民の福祉というのは、憲法で言うところの公共の福祉に置きかえてもよろしいかと思うのですけれども、ただあまり公共の福祉ばかりに逆に言えばとられ過ぎて個人一人一人の財産権また個人一人一人の考え方を何と言うのか狭めていくということに関してはちょっと危険性が正直あるかなというふうに思うのです。ちょっと言葉はここには当てはまりませんが、いわゆる全体主義とかそういうところにもつながりかねない話に当然なってくると思う部分があるのでちょっとそこは怖いなど正直思うのです。あと第8条のところ公表ということがうたわれておりますけれども、この公表の方法はどういった形をとるのでしょうか。

○18番(中間建二君) 公表の具体的な方法については条例の中では書いておりませんが、この11条に基づいて市のほうで定めていただくべきかと思えますが、ただ想定される方法としては、一つは市報での掲載、それからあと市の掲示板による掲載、また市のホームページ、インターネット等による掲載が考えられるかと思えます。

以上です。

○委員(大后治雄君) その公表をもした場合は基本的には実効性の問題が当然ここで生じてくると思うのですけれども、先ほど中間議員はその公表までには至らないであろうというようなことで転ばぬ先のつえ的な考え方で、こういった条例をおつくりになるというようなお考えを披瀝されましたけれども、万が一公表するという形になってしまった場合のところなのだと思いますけれども、そこでの実効性というところにも私疑問がありまし

て、例えば現実にはいわゆる空き家としてもそれこそいろんなひどい状態であるというようなところがあったとして、現実にはその空き家を持っていて所有してそういうふうになっているということは、もう基本的に世間体を気にされる方ではないのではないのかなと思うのです、そもそもが。とすると公表したとしてもそれこそカエルの面に何とかで、全く気にされる方ではないのかなと。だからどうぞどうぞ公表してくださいと。実際にやっぱりその基本的に東大和市に住んでいらっしやらない方が、多くそういうものを所有されているのではないかなと思うのですよ。そうするとこの公表の方法、ホームページだとちょっと全国、世界的にさらされてしまう形になるのですけれども、例えば市内だけの公表に例えば限ったとしてそれが果たして実効性があるのかどうかということにもちょっと私疑問があるのですけれども。そのところは実効性としてどういうふう担保するかっていうところをどのようにお考えでしょうか。

○18番（中間建二君） 公表規定ですけれども、私も少しこの空き家条例とまたその他の条例も調べてみましたが、いろんなところでこの公表規定は入っております。やはりこの当然一定の罰則に近い考え方ですので、条例では罰金ということもあろうかと思えますけれども、しかしさまざまな条例、東京都の環境確保条例ですとか、いろいろ調べてみた中でこの空き家条例はほとんどそうですけれども、やはりこの公表規定が入っていることで一定の罰則に近い考え方、所有者にインセンティブを働かせていくということです。実はその大后委員がおっしゃっていただいたように、人によっては全く気にしてないのではないかと、開き直ってどうぞどうぞと言う人がいるのではないかと、これ私も当初検討する段階ではそのように思いました。しかし一方で先ほど申し上げたように、既に実施している実行している所沢市に実態を伺いますと、やはり今まで電話なり手紙なりの対応要望に対して全く応じなかった無視をしていた相当数の方々が、条例ができてこの公表規定が入ったことでやはり敏感に反応する。この公表はどのような状態になったら公表されるのか、また自分の管理物件、自分の財産がどういう問題があるのかということに対して先方のほうから積極的に問い合わせがくるという状況になった。それは所沢市の担当者に言わせると、明確に市が所有者の公表規定を条例の中で設けたことによって所有者が対処しなければいけないというインセンティブが大きく働いたということは明確に間違いないということをはっきりとおっしゃっておりましたので、世の中にはいろんな方がおりますので、大后委員がおっしゃっているように全く反応しない方も中には100人中1人か2人はいるかと思えますけれども、しかし99%に近い確率で所沢市のほうでは反応がある、今まで全く市の電話、手紙に反応しなかった方が反応されるということです、やはりここは実効性としては非常に大きいのかなと。それであともう1点ですけれども、何度も申し上げているように、本来的には所有者が対処しなければいけない、所有者が何らかの意思表示をしなければこの空き家に関する問題は解決しませんので、基本的に公表に至る公表してしまえばその段階でその物件、その空き家に対してはそれ以上全く改善される見込みがほぼゼロになってしまうということも一方では言えるかと思えますので、決してこれ公表するからいいとか公表したらいいじゃないかということではなくて、逆にこの条例に基づいて対応する行政の側も公表に至らないように、公表しなくてもいいようにどこまで先方と交渉していくのかということが課題になってくるかと思えますので、あくまでも公表ありきではないし、また繰り返しになるけれども公表するためにはそれなりの手順もあり、また正当な理由がなくということでありますので本人の管理能力がない、また何らかの正当な理由がある場合には当然対処なさらなくても公表されないわけですからそこも配慮する必要があるのかなと考えております。

以上です。

○委員（大后治雄君） その正当な理由ということですが、もちろんその正当な理由というものも、

やはり市のほうが提議していくのだらうと思うのですが、それもやはり例えば市長が別に定めるという第11条ではありますが、そのところは細則なり規則なりが必要になってくるかと思うのですが、そういう形で決めていかれるという内容なのでしょうか。

○18番（中間建二君） この正当な理由もこれもなかなか文章で書くのがなかなか難しいのかなど。要はコンクリートしてしまうとそれ以外の部分が弾力的に運用できなくなりますので、よくこの条例の中ではその他市長が必要と認めるときとか、その他市長が対処が必要と認めるときとか、その他規定の中で設けることがありますけれども、仮にその規則や要綱等を定めた場合でもそういういくつかの事例は挙げられると思いますけれども、やはりその他規定の運用は必要にはなってくるのかなということと、それからあとやはり一番大きな問題は所有者に管理能力がない、判断能力がないそれは身体的な問題もあるでしょうし、財産的な問題もあろうかと思えますけれども、こういう状態は一番その管理がしたくてもできないという正当な理由には当然当たるのではないかなというふうに感じておりますし、ただ一方で所有者とそのような状態が確認できて、所有者が何らかの形で適正管理をしたいという意思表示ができれば、今度は条例に基づいた第10条の中で行政側が何らかの支援もできるかと思えますので。要はやりたくてもできないというその確認ができるということは、事象を解決していくためには大きな前進ではないかなというふうに感じております。

○委員（大后治雄君） 今回のこの条例案の御提議でありますけれども、これに関して基本的にはその例えばさまざま市が提案している、現実に決まっている条例とかには基本的には国のほうとか都のほうの条例、国のほうの法律であるとか都のほうの条例とかでいわゆる法令の上位法的なものがあるのですけれども、今回御提案されたこの条例に関して上位法と考えられるものというのは何かありますか。

○18番（中間建二君） この条例の上位というかこの条例が附属すると考えられる法律というものは私の認識は持っておりません。特段どのような法律に関わるかということに対しては持っておりません。ただ条例を提案をするというか、この調整をする中では議会事務局の法規担当に御努力、御協力をいただきまして条例の形態を整えさせていただいたところでございます。

以上です。

○委員（大后治雄君） 上位法が例えばあったとして、それに関して下位に属する条例をつくらなくなったときに基本的には上位の法令の上乗せとか横出しとかという形をするというのが、基本的な条例の形に今まではなっていたと思うのです。今回の場合のように上位法の規定がないものに関しては、それこそ腹くくってですね、東大和市またわれわれ議会がこれを決めたときには、本当にわれわれ自身がゼロからすべて責任をとらなければいけないという形になってきます。そのところの、そこまで腹くくれるかなと正直思うのです。あともう一度第8条に戻りますけれども、公表された場合に公表の事実そのものが名誉毀損であるというふうなことで訴えられる可能性も当然出てくるかなと思うのです。そういったところも非常に危惧される部分かなと、もちろんいろいろ考え方にそごが生じた場合のこととなりますし、私も仮定の話ばかりさせていただいて恐縮ですが、そういった危惧がいくつかあると昨日もA瀬先生からいろんな論点・争点は出せという話もありますので、全部出しているわけなのですが、そういったことに関してリスクはヘッジしなければいけないかなと思っているのです、そのところのあらかじめそういうふうにならないためにどのように対処すべきかなといったところを、御提案者に何うというのもどうかと思うのですけれども、一応御提案者に伺いたいと思います。

○18番（中間建二君） 実はこの空き家に関する条例は、私の認識では上位法はないはずなのです。なぜかという、上位法があればその上位法に基づいて実は処理ができるはずなのです。空き家に関する問題はですね。

だけれども現実的にはそれができない。御存じのように本来的には法治国家ですから、すべての行政側がとり行う事務は法律に基づくべきでありますし、それから私ども東大和市議会ではこの例規集がございませけれども、すべてこの本来的には条例に基づいて事務執行が行われなければいけないのが、自治体運営の大原則だと思うのです。だけれども現実的に今世の中10%以上が空き家になっている中で、この空き家に関する適正な事務執行を行うための根拠条例が今ない、そのことのほうが逆に私は条例がないことのほうが本来問題であって、本来は条例に基づいて空き家の適正管理ということを行政がどう図っていくのか、地域の住民の福祉を図っていくのかということを取り組むことが、本来的には行政に求められている。根拠条例がない事務執行を行っている状態のほうが、私は本来的には望ましくないという考え方なのです。大后委員は大変お詳しいと思いますけれども、行政指導という考え方があるかと思いますが、いわゆるその行政の裁量の中で事務執行を行う、根拠条例がないけれどもいわゆるグレーゾーンだけれども一定の目的を持って行政として対処しているのですよ。ただこれが無限に拡大していくことのほうが行政の権力の濫用にむしろつながっていってしまうので、この明確に根拠を持った根拠条例がある中で事務執行をとり行うことのほうが、行政にとってもまた住民にとっても望ましいのではないかという考え方を私なりに整理をしているところでございます。

それからあともう1点、名誉毀損のことですけれども、これも根拠条例がなく応じないから公表すれば当然これは名誉毀損になろうかと思いますが、自治体の意思として条例を制定し、また公表に至るまでの当然過程がありますから、いきなり公表すればそれは名誉毀損だと思いますけれども、一定の過程を踏み助言・指導・勧告それから期限を定める、なおかつ応じない、また応じないことの正当な理由を述べる機会も保障するそういう中でそれでもやらなかった場合に対するの公表ですから、その過程を踏んでいく中での取り組み結果としての公表が名誉毀損に当たるということは恐らく裁判判例でもないのではないかなというふうに理解をしております。

以上です。

○委員（大后治雄君） ちょっと長くなって恐縮ですけれども、この空き家に関してこの条例だけではないと思いますけれども判例というものは何かありますか。

○18番（中間建二君） 空き家に関する判例は入手できなかったんですけれども、ただこの個人の財産に対して行政側がどこまで制限がかけられるか対処できるのかという中で調べた判例として、奈良県ため池条例事件というのが出てまいりました。御存じでございますか。この判例を見ますと、条例に基づいて個人の財産権に対して制約をかけることはこれは許されているという最高裁の判例があるということでございますので、この空き家の適正管理につきましてもこのような判例を踏まえれば、決してこの条例に基づいた事務執行が、違法性があるというところには至らないのではないかなというふうに感じております。

○委員（大后治雄君） 最後になるのですけれども、これもっとも危惧される場所ですけれども、先ほど蜂須賀委員と中間議員のやりとりの中で中間議員のお住まいの地域のところで1件10年以上にわたり非常に御苦労されているお宅があるというようなお話がありまして、それがこれを考える発端になったのだというふうに私は理解をしたのですけれども、非常にお困りの状態があるということは、私もいろいろ伺っているところではあります。ただ一つやはり危惧されるのは先ほどやりとりの中で、連絡がつくようになったというような情報提供があったと伺ったのですが、今ようやく十数年たって連絡がつくようになって行政側がやっと着手できるような状態になったときに、この条例が提案されてこれが可決されてこれが公布されましたというようになったときにその所有者の方が例えばこの条例があるということを知ったときに、この条例はおれをねらい

撃ちたのではないかと思われるのではないかなと思うので、そうした場合に今までそれこそ天の岩戸ではないですけども、ずっとこじあげようとして全然あかなくて一生懸命やって十数年にもわたって一生懸命やってようやくこじあげた天の岩戸がまたここで閉じてしまうのではないかと、そうするとまた今度はまた十数年、下手をすれば未来永劫閉ざされたままになってしまっていて、放置というのが全く手つかずの状態になってしまうという危惧が正直生じるかなと思うのです。そのこのところが一番怖いかなと思うのです。その1軒のお宅の、ちょっと言葉はあれですけども、ねらい撃ち的な形でこういった条例がつくられる可能性があるというように、なところも危惧されますし、また何というのか個別具体的な事例一つ一つの事例のためだけに条例を制定するというのは、ちょっと行き過ぎの感もあるかなと。中間議員が一般質問の中で個人の財産権と公共の福祉というそのバランスがあるというふうなことがありましたけれども、またもちろん議員には条例制定権がありますが、逆に言えばその条例制定権を使うことによってそれが逆向きに働いてしまう可能性も正直今回の場合はあるかなと、もうちょっと行政の対処を待って提案されても遅くはないのではないかなというふうなことを考えるんですけども、そこが私一番怖いかなと思うのですよ。そのこのところに関してはいかがでしょうか。

○18番(中間建二君) 大后委員のおっしゃっている意味もよく理解できるのですけれども、ただ繰り返しくなりすけれども、私が抱えている問題で一番大きな課題進まない問題として10年以上放置されているものがあるというその事象、事例はもちろん取り上げましたけれども、問題意識としては当然その1件だけが解決すればいいというわけではないわけですし、先ほど蜂須賀委員の質疑の中でも、その1件がどうなのかということに対しての認識も私も大后委員と今おっしゃっていただいたような状況だということは認識はしているのですけれども、この1件だけのために決して条例を提案しているわけではなくて、こういう事例がどこでも起こり得る、もしくは抱えている課題はそれぞれ地域ごとにあるかと思っておりますので、いずれにしても何らかの形でこのような条例がなければ空き家の適正管理というのは果たされない状況になっている。去年、おとしは無縁社会ということで随分言われましたけれども、まさにそういう状態になりつつある、本来的には地域コミュニティがしっかりしていれば住民同士、地域の連携、お互い顔の見える中で解決できる問題が、それが現実的にはそうならない世の中、社会事象というのがもう現実に明らかになっているわけですから、私の問題意識としてはもちろん個別事例はありますけれども、しかしこれが解決すればいいという程度のもちろん問題意識ではなくて、あくまでも今東大和市が抱えている空き家の状況、それから今後さらに国の調査では5年単位でとっているようですけども飛躍的に右肩上がりにこの空き家の戸数が増えている中で、これがある意味では東大和市のあちらこちらにもうその管理不全な空き家がたくさん出てきてもう手がつけられないということになる前に、そういう状態にならないために市としてしっかり取り組む、また管理者、所有者にも義務を課す責任を果たしてもらおうということ、やはり着手する時期に私はもう既にきているというふうに思っておりますので、このタイミングを見て御提案をさせていただいたということでありまして、また、たまたまた大后委員がおっしゃったように今10年来抱えているところが、全く連絡がつかなかったところが、連絡がつくようになったという情報は受けておりますけれども、これはあくまでもたまたま今事実としてそうなので、また誤解があってははいけませんので決して特定のところをねらい撃ちしているということは全くございませんので、あくまでも一つの事象、事例としてそういう実態があるということは例として御提示はしましたし、あれですけども特定のところをねらい撃ちにしているということでは決してないということはぜひ御理解をいただきたいと思っております。

○委員長(御殿谷一彦君) ここで10分間休憩いたします。

午前11時 2分 休憩

午前11時12分 開議

○委員長（御殿谷一彦君） 休憩前に引き続き、会議を開きます。

御意見、御質問ある方いらっしゃいますでしょうか。

○委員（森田憲二君） 中身に入る前にちょっと聞きたいのですけれども、条例を出すということをこれは別に委員会でも何でも出せるのが今の状況なのですけれども、これが、結果がどうであれ仮にまとまったとしたときには議員全員が責任を負うわけです。まず、その辺の認識はどういうふうに関後されていくのか。そこをお聞かせください。

○18番（中間建二君） 当然条例は議会の議決を経て成立するわけですから、議会の責任であるということは当然だと思っております。

○委員（森田憲二君） それは手続上の流れであって、今回の場合議員提出議案で出るということは審議もさることながら事前というかそういった流れの中で、全議員が当然すべてこれ市から出た条例ではありませんから議員提出議案ですから——その辺の今までの条例、新設条例、全部委員会でこれ行政側から出た問題であります。今回の議員提出議案ということに関して言えば、22人全員が同じ意識にならなくては、ちょっとこれ賛成反対は別にしましてあるのではないかなと。その辺の流れというのはどのようにお考えなのかお示してください。

○18番（中間建二君） 条例の提案なり審議については、森田委員が一番詳しいと思いますけれども、この東大和市の会議規則等に基づいて提案の手法だとか審議のやり方が全部決まっているわけですね。ですから、これは市側の提案であろうが議員提案であろうが本会議において提案理由の説明をし、質疑を受け、新設については委員会付託を経て議論をなされるということで当市の場合は決まっているというふうに関認識しておりますので、その会議規則等に基づいて手順、あくまでもルールにのっとって審議がなされているというふうに関思っております。おっしゃっている意味は、そういうルール以外のところで全議員に対して説明をすべきではないかという御意見にも受け止められるわけですが、ある意味ではきのうのA瀬先生のお話ではありませんけれども、公開の場できちっと議案が明らかになり、議論がなされる、またこういう形で皆さんに御審議いただいたものは記録として明確に残るわけですので、やり方として私としては東大和市議会のルールに基づいた審議の進め方だと思っておりますが、ただ今後活発に議員提出議案がまた議員の提案する条例がなされることは当然望ましい方向だと思っておりますので、そういうことを考えたときに今後そういうものを別途、本会議に提案する前にどういう議論を議会として議論するのかということについては検討があってもいいかと思っておりますが、今の審議のあり方についてはルールに基づいた、また開かれた場での議論なので私としては望ましいやり方なのかなというふうに関理解をしております。

○委員（森田憲二君） おっしゃるとおりで別にルール上間違っているとか、違っているとかいう話ではなくてこれはもうそのままだというふうには理解をしております。ただこれは請願・陳情を審査するわけではありませんし、あくまでも条例として出てくる以上、これはそれぞれの会派間の関係、それから今後の流れにしてもただ単に新設条例だから委員会に付託して委員会の中で可否をとればいいのだよという話ではなくて、これは市民全体にかかわってくる、いろんな条例すべてがそうなのですけれども、初めてのケースであるから今までやったことはすべて正しいというふうに関私は認識しております。ただその出し方というか今後について云々で

はなくて、初めての議員提出議案の条例なもので、どうなのかなというものがちょっと考え方として必要なというのが一つあります。それから所沢市、所沢市とほかの市のことをかなり事例としておっしやっていますけれども、所沢市の場合は議員提出議案なのかそれとも行政側から出たのかどちらでしょうか。

○18番（中間建二君） 行政側からの条例案だというふうに聞いております。

○委員（森田憲二君） それで苦節9年、10年というような話もあつたのですけれども、ならば行政側が動かなかつたと、要は。その理由というか何か行政側が出さなかつたから出したのだと思うのですよ。動かなかつたから。それはどのような見解でしょうか。

○18番（中間建二君） 執行機関としての行政が、その所管する問題について問題意識を持ち、政策課題を解決するために条例案を策定し議会に諮ると。議会の議決を経て条例が成立をされるということが一つの流れですけれども、しかし一方で議員の側にもそれぞれに条例を制定するまた提案をする権利なり権能がすべての議員に保障されているわけです。ですから、これは考え方ですけれども100%我々も一般質問で市に対してこういう条例をつくつたらどうか、こういう問題を解決するために理念条例、基本条例をつくつたらどうかということは提案をしますけれども、しかしそれでも行政が動かない、または対処されないもしくは提案者の考えとは違う条例が出てくることだって当然あるわけです。そういう中では議員として課題解決のために条例案を、策定をし提案をし、こうして委員会の中で議論いただくということは私としては大事な取り組みではないかなというふうに認識しております。

○委員（森田憲二君） 第何条の第何項とかそのような話ではなくて総体的にちょっとお聞きしたいと思います。先ほどの質疑の中でいろいろと気になったということもあります。これは空き家の人を支援するのが先なのか、要は。それからいろんな事情、ケースバイケースいろいろとあろうかと思えますけれども、逆にその辺どちらが正しいか悪いのかという話ではなくて、その支援という言葉の中でこれは持ち主がいるわけですから、逆にそれを支援という言葉の中で見積もりというような話も出ました。行政側が一不動産屋の手先機関になる必要はないと。そこまで立ちこんだ場合、要するに道具を貸すとか云々だとかは結構だと思うのですよ。いろいろ今の苦情から始まってあるわけですから。ですけれどもそこまでやってしまった場合に、では持ち主ができなかった場合——仮のケースだと思うのですけれども重箱の隅をつつく気はさらさらないのですけれども——言ったとき行政側が不動産屋の片棒を担いでそれは相見つにしてくださいと持ち主が。そこまで行政側ができるのかどうか。それから枝がどうしても切れませんよと言って、それでは紹介しますよと。それでも切ってくれなかつたと。いろいろと条件があると思うのですよ。だけどそこまで行政側が入っているのかという部分はどうでしょう。

○18番（中間建二君） 条例の目的は空き家の所有者の支援が目的ではなくて、目的についてはあくまでも空き家の適正管理を図ることによって生活環境の保全、防犯・防災に努めるということが条例としては目的となっている。それから支援のところは、それはあくまでも私が想定する例として申し上げたことであつて、この条例の中では支援の中身までは書いていないわけです。ですから、森田委員がおっしやるような考え方でも一方ではあろうかと思えますので、そのあたりを主としてこの支援、条例に基づいてどこまで支援していくのかということについては、これは市側の裁量にある程度ゆだねなければならないところはあろうかと思えます。問題はその生活環境の保全、防犯・防災という目的を果たすために行政がどういう役割を果たしていくのか、支援をしていくのかということでありますので、この目的にかなう範疇であれば私としてはできる限りの、不動産屋さんの片棒云々ということではなくて、できる限りの所有者の事情に応じた支援をやることでこの環境

の改善が図れる目的、防犯・防災のまちづくりが推進できるという目的が果たされればいいわけですので、その支援の具体的な中身についてはちょっと申し上げにくいのかなというふうに思っております。

○委員（森田憲二君） あと市のほうの空き地の維持管理に関する条例の条項の中には職員の立ち入りが入っています。これは第5条の中で実態調査とあるのですが、これはあくまでも先ほどの議論されていた中でもどこまでできるのか範囲がね。これがまた附則だとか細則だとか出てくると思うのですけれども、そのところの実態調査というのは普段から実態調査をやっていると思うのです。その中の納税の関係だとか所有者も持っているから税がかかるわけですから遠い近いとかいう話ではなくて、それはもう当然のことではないかなと。実態調査ではなくてもっと深めた立ち入り調査とかその辺でなければ意味がないのかなと。これはあくまでも議員提出議案だからという話も出ました。ですけれども、条例を出す以上議員提出議案であろうと何であろうとこれはきちんとしたもので出さなくてはならないと。ですから、出すとなれば個人の利害関係はなくて全体的な問題としてとらえたときにはそういう言葉じりになってしまうかもわかりませんが、踏み込んだ話も当然出てくると思うのです。その辺のあとはつくって出せば、あとは行政側がやりますよというのはちょっとおかしいのではないかなと。個人的には考えているのですけれども、その辺はどうでしょう。

○18番（中間建二君） 議員提案で出す以上、この我々は執行機関ではないわけですから私が市長であれば別ですけれどもそうではないわけですから、条例に基づいてやはり執行するのは市長の責任ですから100%条例に書き込むということはやはり現実的には不可能ではないかと思っております。それからもう1点空き地の立ち入りのことですが、実態調査、空き地のほうは、立ち入りはできると。しかし身分証明書を携帯する。ここで私が空き家条例の中で必要とされる実態調査というのは、いわゆる所有者はそこにいないわけですから、多くの事例がその自分の持っている空き家の実態が今どうなっているのかということ認識していない。1年、2年、3年、4年そこに行っていない、実態を見ていないがために自分の持っている物件が、今どういう状態なのかということをもともと所有者自身が認識していないという事例が多いのです。ですから具体的に敷地の中に入ってとか建物の中に入ってとかということではなくて、その空き家があることで客観的に近隣住民に対する何らかの生活環境への影響なり防犯・防災上の問題があるのかどうか、ここを苦情があった場合には行政側がきちっと実態調査をするということとともに、あともう一つは住民ではなかなか知り得えないのがその所有者のその物件の所有関係です。誰が所有しているのか住んでいた人はお亡くなりになっていなくなったけれども建物は残っている、誰が所有している、それは家族なのか、それとも転売されたのか、それとも何らの事情で競売等にかかっているのか、その所有関係もなかなか近隣住民ではわからない中でどういう所有の実態になっているのかということに対して行政側がきちっと調査をするという意味での実態調査ですので、その建物の管理不全な状態それから所有の状態を、実態を調査することによって初めて次のステップに所有者にその状態をお知らせをする、近隣への影響があるということをお知らせするということになりますのでそのための実態調査というふうに御理解いただきたいと思っております。

○委員（森田憲二君） 今の答弁の中で近隣住民がわからないという話が出ました。近隣住民になぜわかる必要があるの。近隣住民が確かに空き家ですよと、これが今競売なのかAなのか、Bなのか、Cさんなのかかわからないと。その近隣住民が所有者のこれを特定しなくてはいけないということがあるのですか。

○18番（中間建二君） 近隣住民が特定をするというのは、例えば具体的に所有者が明らかであれば一々市を介さなくてもその近隣住民が所有者を知っていれば、その方に対してお宅の物件で迷惑を受けているので対処してもらいたい、これ住民が直接やることだってできるわけです。だけれども物件によっては所有者が明らか

でないがゆえに住民としては迷惑を受けているのだけれども、対処のしようがないという事例が現実的にはある。またそういう物件がふえてきているのではないかということで、またそれはもう一つ言うと行政が調べたことを知り得た情報を、住民に教えるということでは決してないです、これは。あくまでもその実態に基づいて行政側として所有者に適正な管理をお願いするということであって、行政が調べてこの物件は所有者が誰でもどこにいます、などということの個人情報明らかにするということでは決してないというふうに認識しております。

○委員（森田憲二君） くどいようですが、これはいろんな苦情の中で直接今住民から空き家の持ち主がわかればという話だったのだけれども、これは絶対誰もわからないと思うのです。今の状況の中ではね。直接というのは絶対に私はないと思っています。苦情だから。必ず行政側に来ます、要は。今まで何もできていないからこういう条例を出したのですよということもよくわかります。それでも今の状況の中で実態として現状としてそういった苦情が出たときに行政側のほうの対応の仕方がまずいということですか。

○18番（中間建二君） 行政の対応がまずいということは今の状態では言えないと思うのです。というのは根拠条例もない中で、限られた制約の中で行政としては個別の苦情や要望に対して誠実に努力しているとは思いますが。ただ問題は所有者がなかなか明らかにならない、また所有者と仮に連絡がついても、明らかになり所有者と連絡がついても所有者が意図的に放置、住環境に相当の防犯・防災上の影響を与える懸念があるにもかかわらず意図的に放置している場合には、それ以上の対処が現状的には現実的には事務執行ができない、条例がないがゆえに事務執行ができないというのが実態ですので、そこを乗り越えるためには条例が必要であるということでもあります。

○委員（森田憲二君） 条例がないから事務執行ができないと。その事務執行というのはここに掲げてある、逆にあとから第10条の支援だとかそういったことができないということに解釈していいのですか。

○18番（中間建二君） 何らかの所有者に対する支援も今も全くやっていないことはないと思うのです。ただ先ほど大后委員の御質問にもお答えいたしましたけれども、その支援を行うための根拠条例がない、今ないので。根拠条例がない支援を行政側が行うということが、これは本来的には決して望ましい状態ではない。行政指導、行政の裁量にゆだねている根拠条例がない事務執行をどんどん行いなさい、行っていいのですよということは決して議会、条例を制定していく議会としても議員としてもそれを推し進めるということは決していい状態ではない。条例に基づいて根拠条例を持って対処されるということが本来の法治国家であり地方自治体の運営であるべきはずであるという認識であります。

○委員（西川洋一君） ちょっと確認したいのですが、先ほど大后委員のほうから所有者の考え方、言うなら思想信条への侵害だとか財産権への侵害はこの条例においてあり得るのかというような中身での質疑があったと思うのですが、この辺は目的と第2条の定義のところ、ここのところ見ると、それでこの条例では管理不全な状態にある場合の制裁としては勧告、公表までいくわけですけど、言うなら知られたくもない名前を公表されるということである意味では制裁になると思います。だけれどもそれは空き家だからといって制裁される、制裁、こういう言い方していいのかどうか、制裁されるわけではないとそういうことですよ。空き家であって管理不全な状態にあるもの、しかもこの管理不全な状態というのはア・イ・ウで示されているように、全部読まないとして例えば建物倒壊、建築材料の飛散、剥落等において他人に被害を与えるおそれがある状態、それからイでは不特定の者が侵入することによりいろんなことが起こることの危険性、ウは樹木などの繁茂で周辺環境に影響を与えるとそういう場合にのみ一番最初に限定されていますねというふうに言った

のですけれども、そういう場合にのみこの条例が発動されていくということですよ。それに基づいて市が事業を行っていくと。そういう状況にあるのかどうかということを確認するための実態調査、実態調査においては立ち入り検査しなければこの管理不全な状態というのは確認できないのかどうか。これは目視、立ち入りしなくても周辺で見るということで私はできるのではないかと。そういう意味ではあえて裁判所の許可を受けて立ち入り調査する、そういうものまでする必要はなくて調査できるのではないかと。ただ他人の家を何人かで来てじろじろと見られて調査されているというのを不当にもされているということになればそれは当然抗議するわけで、しかしそういう状況にあるということの報告や状況があるということによって来ていますよということ、この条例でそれは許すということですので、財産権の侵害というところまでいくのかどうかという点ではそれほどではないかなと。

それから思想信条、その人は先ほどの例ではこの廃屋にしていくことに価値があるということもあるだろうと。それは確かにあると思うのですけれども、しかしその廃屋からちょっとした風で物が飛んで周辺に迷惑をかける状況にあると確認される場合に、やはりそれは改善を所有者に求めていくというのは極めて当然かなと。そういうことを行政がやっていいのではないかとという点では、私は許されるのではないかなというふうには思うのです。ただそれは本人と意見が違いますよということだってありますよね。その場合に勧告をし話合ってから公表する前には意見を述べてもらうということですから、ここでかなりの調整期間があつてできるという、あくまでも本人が知らないうちにすべてが進んでいってしまうということではなくて、そういう経過を通じて結果として公表に至らないまでも管理不全な状態になることの防止ができるのではないかと意図を持っていますよというふうな受け止めたのですけれども、それでいいのかどうかということですよ。ですから、ただ実態調査、目視だけでわからないのは、先ほども話のあった市が知り得る情報、この土地は誰の所有であつてこれは行政がすべてについてつかんでいるわけです。ですから、こういうことをわかった上で本人の居所を探すととなつたらそれは大変なことかもしれないけれども、そういう調査もやっていいですよということですので、その範囲ならば許されるのかなと。ただこれが実際にどれだけ効果があるのかということについては公表という範囲ですから、するならしてもいいよと言う人もいて改善しない人もいるかもしれないけれども、そういう経過を通じて改善が望まれるということであればということではないかと思うのですけれども。総括的に何か言っているみたいで申し訳ないですけれどもそんな判断でいいのでしょうか。

○18番（中間建二君） 基本的にはもう今私も西川委員がおっしゃっていただいたとおりの認識でございまして、そういう趣旨で条例の構成を考え御提案をさせていただいているものでありまして、財産権の侵害に当たらない範疇の中で全調査をしていく。また個人の財産権を侵害しない範疇の中で近隣の住民の生活環境の保全と防犯・防災のまちづくりを推進していくという大前提があろうかと思います。

それからもう1点この条例の目的というか効果としてちょっと言い忘れたことがございまして、実は先進事例はどうしても所沢市なものですから所沢市でお尋ねしたところ、この条例ができた予想もしていなかった効果が1つあるとおっしゃるのです。何かと言うと不動産住宅の回転が確実に早くなった。物件の動きが出てきたと言うのです。やはりそれは市として適正な良好なまちづくり住環境を守るとする市の意思表示とともに所有者に対して適正な管理を、お願いするということが物件を持っていつか処分すればいいと思っていた人が、この条例ができたことできちっと管理が義務づけられているのだから、なるべくなら転売しよう人に住んでもらおうと、こういうインセンティブが確実に働いているというようなこともおっしゃっておりましてこれは条例をつくるねらいではなかったわけですが、結果的にはまちの活性化、住宅不動産の流通の活性化

にもつながっているということは、はっきりおっしゃっていただきましたので、そういった意味での市としての住環境、良好な住環境を守っていく、また防犯防災のまちづくりを推進するというこの市の一つの意味表示、まちづくりのあり方、市の意思ということにもつながっていくということも想定されるのではないかと考えております。

以上です。

○委員（中野志乃夫君） 確認の意味で再度お聞きしたいのですけれども、基本的にこの条例に関して言えば私もよく——具体的に言えば消防団員の方とか、よく火の用心という形で回っていてこの家明らかに危ないけれども、だけれども手の施しようがない、どう対処したらいいのかわからないと。そういったときにこの条例があつてそういう形になれば大変プラス面大きいと思うのです。その意味で私も大変いい条例だろうと思っています。ただちょっと私も今論議を聞いた中で、ちょっと勘違いしたところがあつて、空き家等の内容の中で完全の空き家、無人の場合だけの想定をしているということのお答えでした。私がちょっと勘違いしていたのは、実は住んでいるか住んでいないかあいまいだけれども、基本的には人が住んでいるようだ。そういった方のところでも私も何回か相談を受けた事例があつたのです。つまりそれこそ木が倒れそうだと、塀が壊れそうであまりにもひどいので、その近隣の方は結局引越しまでせざる終えなくなる。そういう事例もあつたわけです。ただその場合は本人がある面いる、夜中になると戻ってきて生活をしているようだという実態もあつて、そういった実は相談苦情のことを考えると、そこまで今回はやはり厳密に完全に空き家だけを想定しているというのは何かしらそういう分けざる、そういうところまで限定したほうがいいような意味合いがあつたのか。私からすれば、実は実際多少住んでいる形跡がある可能性がある人も含めてこういうことをしたほうが、実際いろいろ住民にとっても近隣の不安を持っている住民にとってもプラスになるのではないかとということがちょっと感じられたので、その点はどうかということちょっとお聞きしたいです。

○18番（中間建二君） おっしゃっているようにそのような事例にも解消できれば望ましいわけですが、しかし一方でこの人が住居に用している物件である場合に、その住居形態を条例で制限をする制約をする、ここはなかなか現実的には難しいというふうに聞いております。あくまでも住んでいる場合には、住民で個人間の交渉の中で解消していくしかないというふうに聞いておまして、この空き家というものに対しては住宅の用に供してないがために、その所有者が一つはその実態を認識をしないということと、ある意味で仮にひどい状態があつたときには、これはその住宅を所有している住んでいる人と近隣とがその被害を共有する形になるわけです。その中でどう住民で解消していくかということになろうかと思うのですが、空き家の場合はそこに住んでいないがゆえにその放置されている状態の被害・苦情というのは、一方的に近隣住民にその影響が及ぶという考え方のもとで空き家に対してはこの一定の制約をかけていくべきではないかという考え方の中で条例が検討され、また私もそうすべきであるというふうに考えております。

以上です。

○委員長（御殿谷一彦君） ここで暫時休憩いたします。

午前11時46分 休憩

午前11時53分 開議

○委員長（御殿谷一彦君） 休憩前に引き続き、会議を開きます。

○委員（森田憲二君） この際動議の提出をしたいと思っております。ただいま上程されております東大和市空き家等

の適正管理に関する条例についてでありますけれども、この問題につきましては会派に持ち帰り議員提出議案であるということの重みを踏まえた上で継続審査としての動議を提出したいと思います。委員長においてはよろしくお取り計らいのほどをお願い申し上げます。

○委員長（御殿谷一彦君） ただいま森田憲二委員から本案を継続審査されたいとの動議が提出されました。お諮りいたします。

本動議のとおり決することに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（御殿谷一彦君） 御異議ないものと認め、よって本案を継続審査と決します。

○委員長（御殿谷一彦君） これをもって、平成24年第1回東大和市議会総務委員会を散会いたします。

午前11時55分 散会

東大和市議会委員会条例第30条第1項の規定により、ここに署名する。

委 員 長 御 殿 谷 一 彦