

## 第2回村上市空き家等対策計画策定委員会 会議録

- 1 開催日時 平成31年1月29日（火）13:30～14:55
- 2 開催場所 村上市役所 4階 大会議室
- 3 出席委員 瀬賀秀雄、川村寛之、本間薫、会田健次、福本壘  
吉川賢一郎、小田寛三、安藤成、鈴木信之
- 4 欠席委員 小野長昭
- 5 出席職員 尾方課長、佐藤課長補佐、林副参事
- 6 会議次第 別紙のとおり
- 7 会議経過 別紙のとおり

## 第2回村上市空き家等対策計画策定委員会 次第

と き：平成31年1月29日（火）

午後1時30分～

ところ：4階 大会議室

### 1 開 会

### 2 委員長挨拶

### 3 報告

- ・村上市空き家等対策計画（案）へのパブリックコメントの実施について

### 4 議 事

(1) 村上市空き家等対策計画（素案）について・・・資料1

(2) 計画書のデザインについて

### 5 その他

(1) 第3回村上市空き家等対策計画策定委員会の開催日程について

日時：平成31年3月\_\_\_\_日（\_\_\_\_）午\_\_\_\_時\_\_\_\_分～

会場：市役所本庁\_\_\_\_階\_\_\_\_会議室

### 6 閉 会

## 会 議 経 過

### 1 開会 (13:30)

事 務 局； ただ今から第2回村上市空き家等対策計画策定委員会を開催いたします。はじめに委員長からご挨拶をお願いいたします。

### 2 あいさつ

委 員 長； 本年もよろしく申し上げます。10月1日の第1回委員会から、4か月が経とうとしております。その間、皆さまからの前向きなご意見等をお寄せいただきましてありがとうございました。短い期間で、計3回の会議を予定していきまして、その中で、皆さまから実効性のあるご意見をいただくという形で、なかなかスケジュール的にタイトな部分はありますが、本日も前向きな意見をいただければと思います。実際に少子高齢化に伴って、これから空き家の増加が深刻化することが懸念されていますので、頂いた意見にもありましたが、ぜひ実効性のある計画というものを我々で策定していければと思っていますので、本日もよろしく願いいたします。

事 務 局； それでは、議事に入る前に、お手持ちの資料を確認いたします。事前に郵送でお送りしております、本日の次第、資料1「村上市空き家等対策計画（素案）」、資料2「計画書素案修正のポイント」、資料3「村上市特定空き家等判定方法マニュアル」、そして、本日お配りしました、資料4「村上市空き家等対策計画についての意見一覧」、資料5「計画書デザイン案」、参考資料「パブリックコメントの実施」となりますが、ご確認いただき、不足の場合は申し出てください。よろしいでしょうか。

なお、本日の委員会は、委員の半数以上の出席がありますので、「策定委員会設置条例」第6条第2項に基づき成立していることをご報告いたします。

それでは、早速議事に入りますが、設置条例の第6条第1項に基づき、委員長が議長として議事を進めていただくこととなっておりますので、福本委員長よろしく願いいたします。

### 3 報告

#### ・村上市空き家等対策計画（案）へのパブリックコメントの実施について

委 員 長； それでは3の報告に入らせていただきます。（1）村上市空き家等対策計画へのパブリックコメントの実施について説明をお願いいたします。

#### 【「参考資料」により説明】

委 員 長； ただいま事務局から説明のありました件について質疑等ある方は挙手にてお願いいたします。

特にないようですので次の議事に入らせていただきます。

#### 4 議事

(1) 村上市空き家等対策計画（素案）について  
委員長；それでは、(1) 村上市空き家等対策計画（素案）について説明をお願いします。

**【「資料1」「資料2」により計画書（素案）の修正ポイントを説明後、当日配布の「資料4」により、項目ごとに説明し意見を求める】**

**【意見内容】**（12ページ（5）、（6））3. 空き家等における課題の(5). (6)について、この項目はまだ村上市の課題を述べる段階だと思うのだが、(4)までは課題の話しをしているのに(5). (6)で急に「対策を講じて行きます。」「取組んで行きます。」という記載は、統一感がないのではないか。「対策を講じる必要がある。」等の表現なら素直に読めると考えるがどうか。

**【事務局案】**意見のとおりだと思いますので、「対策を講じて行きます。」を「対策を講じていく必要があります。」に訂正いたしますし、「取組んで行きます。」を「取組んでいく必要があります。」に訂正いたします。

**【委員長・副委員長案】**「対策を講じる必要があります。」「取り組む必要があります。」の訂正が適切かと思います。

また、同様に、「検討して行きます」は、「検討し、周知を図る必要があります。」と「課題」に関する記載にすべきだと思います。

**【意見内容】**（25ページ 3. (1)、3）原則として、市が行う措置は費用との兼ね合いもあり、必要最小限の範囲で、解体を前提としないものであるという方針はわかるが、空き家の所有者が「放置しておけば市が何とかしてくれる」という行動を助長しないように（いわゆるモラルハザードの問題）という点も触れたほうが、理解を得られるのではないか。

**【事務局案】**意見のとおり、モラルハザードについて付け加えたいと考えます。追記については、25ページの「3. 地域住民・民間事業者と連携した対策」の6行目「空き家等については、あくまでも個人の財産であることが前提でありますので、」の後に、「仮に行政が解体・撤去等をしたとすると『放って置けば、いつか行政が片付けてくれる』という、モラルハザードを起こしかねない事態になりうるため、」を追記いたします。

**【委員長・副委員長案】**意見のとおり、モラルハザードについて付け加えたいと考えます。追記については、25ページの「3. 地域住民・民間事業者と連携した対策」の6行目「空き家等については、あくまでも個人の財産であることが前提でありますので、」の後に、「仮に行政が解体・撤去等をしたとすると『放って置けば、いつか行政が片付けてくれる』という、モラルハザードを起こしかねない事態になりうるため、」を追記いたします。

**【意見内容】**（25ページ 3.（1）、1『概要』の2行目）末尾「行っております。」という表現が、今現在進めているのか完了したのか、わかりづらい。

**【事務局案】**意見のとおり、わかりづらいと思いますので、「行っております。」を「完了しております。」に訂正いたします。

**【委員長・副委員長案】**「行いました。」「実施しました。」「特定が完了しました。」等の表現が適切と思います。

**【意見内容】**（28ページ（3）. 1）行政代執行のような市が費用を全額負担して行う建物の取り壊しは、中々踏み切れないとしても、所有者が費用を一部負担し、国からの交付金や市の補助金等も利用して取り壊しする方法（51ページから54ページの資料の内容）に関しては、28ページの(3)空き家等に対する措置の項目あたりで、その制度の記載もした方が良いのではないかと。市民から見て進めて欲しい要望が多くありそうな論点であるため。

**【事務局案】**【資料編】の6.市・県・国等の補助支援事業一覧で、制度の概要を掲載しておりますが、意見のとおり、関心のある事項のため28ページの(3)で、おおまかな制度の概要を記載いたします。

**【意見内容】**（30ページ）表の中の字が、黒に変更されているが、見づらいので白抜きの方の方が良かったのではと感じる。

**【事務局案】**意見のとおり、見づらいと思いますが、白文字に修正するのではなく、表の中の背景を薄くして黒文字をはっきり見えるように修正いたします。

**【意見内容】**（計画書（素案）全般を通して）人口減少と少子高齢化が予想を超えるスピードで進み、このことが空き家等の喫緊の課題であることは誰もが思うことであります。このことと相まっての空き家の増加につながっており、この度の「空き家等対策計画」の施策が絵に描いた餅とならないように、スピード感をもって実効性のある推進を期待するものであります。

**【事務局案】**ご意見のとおり、計画書を作成して終わりではなく、その後の計画書に沿った対応が重要と考えておりますので、絵に描いた餅とならないよう、実効性のある対応を心掛けて参ります。

**【委員長・副委員長案】**実効性のある対応として、計画実施の進捗及び成果の確認・検証方法を明確にする必要があります。（P32（5）の部分）

委員長； ご説明ありがとうございました。ただいま事務局から説明のありました件について質疑等ある方は挙手にてお願いします。

委員； 23ページの【空き家バンク登録件数・成約件数】の表のことですが、私も仕事として空き家バンク事業に携わっていますが、結構、市内の方が興味を示すケースもありまして、その場合は一旦登録を取り下げて、

購入するということがあります。この表にはそれもカウントされているのでしょうか。また、「※成約者の地域別は、東京、神奈川、埼玉、栃木などの関東圏が、全体の6割近く占めている。」とありますが、これも円グラフ等で表すとわかりやすいと思いますがいかがでしょうか。

事務局； 1点目ですが、この表の中に市内在住の購入者が含まれているかとのことですが、空き家バンク制度は市外、県外を対象としていますので、市内購入者はカウントしていません。2点目ですが、ここでは、関東圏が6割を占めるという表記でしかありませんが、全ての都道府県別成約をグラフで表すことはできますので、掲載することといたします。

委員長； ご意見ありがとうございました。少し補足いたしますが、市内在住の取り引きは含まれていないというのを記述することは可能ですか。

事務局； 可能です。

委員長； では、それを検討いただきたいのと、円グラフを使う場合は、「イエス、ノー」などの2択だとすごく分かりやすいのですが、6つも7つもあるとよく分からなくなるので、棒グラフの方がいいと思いますので検討願います。他にご意見ございますか。

委員； 54ページに建物を取り壊す時に、補助金を使って取り壊すことについてですが、この計画ができたあとに、これを利用できる状態になっているのか気になったのですが、村上市は要件を満たしていますか。

事務局； ここに掲載している国県の補助制度ですが、計画を策定したあとに受けられるものだけを載せています。

委員； そうすると、要件の中に都市再生整備計画や居住誘導区域に該当しているかありますが、村上市は該当しているということでしょうか。

事務局； はい。これに関しては計画策定すれば受けられます。ただ、条件があって、壊した後にその場所に公共の場として活用するなどの縛りはありますが、それをクリアすれば可能です。

委員長； ご意見ありがとうございました。他にありますか。

委員； 28ページの“(3) 空き家等に対する措置”から30ページのフロー図までのところで、我々、住民にとっては、“措置”というのが一番注目する部分になります。現実的に周り近所に空き家がたくさんあるわけで、日々危険を感じている区民がたくさんいます。29ページの【村上市特定空き家等認定基準】で1、2、3、4とありますが、これは劣化頻度を指している順番なのでしょうか。つまり、ここははっきりしないので、例えば一般住民の方は、ぱっと見て隣の家は、この項目から1なのか2なのか3なのか4なのかどこに当たるのだろうというところが、目で見てわかるような表にさせていただいて、やはり1が一番酷い状態だと見ているのですか。それとも単に並べているだけですか。

事務局； 1から4の数字がありますが、これは順位をつけているのではなく、この4項目に該当するものに関しては、特定空き家に分類されるという基準のことを示しています。本日配布しました資料3、村上市の特定空き家等判定マニュアルに詳細が掲載されています。

委員； 29ページで1から4までの番号をつけていますが、30ページのフ

ロー図の中のどこにリンクするのか、関連しにくいので、つまり一般の方が見ても分かるようにうまい具合にはいきませんか。

事務局； 基本的に、この4項目は、こういう条件があればということを示してありまして、30ページのフロー図につながっていくのですが、主観的に見て、4項目にあてはまるのがあれば、資料3のマニュアル沿って、埋めていって、その判定基準が特定空き家だというふうに判定された場合、法に乗っ取って、行政指導などの処分に移っていくという流れになります。

委員長； ご意見ありがとうございます。今頂いた意見は非常に重要だと思いますので、私からも補足させてください。まず、空き家等認定基準の1から4の記述については、併記にするのであれば、シンプルに箇条書きでいいのかと思いますので、そういった検討が可能かということが一つです。もう一つはフロー図に、これらに対応する場合、このフロー図のインプットとなる一番最初の“市民や関係機関への情報提供等による把握”の基準としての4つの項目になるとと思いますので、リンク付けというよりは、入り口の部分を指し示すということが分かるような図にするように検討するのがいいと思います。その他ご意見ありませんでしょうか。

委員； 7ページの表が見つらいので、何とか工夫できませんか。

事務局； 最終的に見易くなるよう修正いたします。

委員； 29ページの4. 特定空き家等に対する措置 1) では助言、指導、勧告、命令の文言がありますが、24ページの基本施策(3)で、“指導、勧告、命令”ですが、ここでは助言は入らないのでしょうか。

事務局； 24ページにも助言を付け加えます。

委員長； ご意見ありがとうございます。他にありませんでしょうか。

委員； 11ページの3. 空き家等における課題の(1)を読んでいくと、“等”とつく文言がいっぱい出てきますが、空き家等とは、一くくりにして指し示しているために、このような言い方をしているのでしょうか。

事務局； 言われるとおり、等、等と連続するので読みにくいと思います。法律では空き家に空き地は関係ありませんが、条例では空き地も含んだ解釈としていますので、計画を作るときに、空き家だけでなく、空き地に関しても含めなければいけなかったのが、空き家等と表記しています。所有者等というのは、登記上では所有者というのですが、空き家を管理している人もいますので、所有者等としています。

委員； そうであれば、リノベーションとか一般の人あまりピンとこないような文言を含めて、注釈で説明すると親切だと思いますがいかがでしょうか。

事務局； それでは、分かりにくい文言には注釈をいれるように検討します。

委員長； ご意見ありがとうございます。他にありませんでしょうか。無ければ私の方から検討していただきたいことがありますので、三つほど意見を述べさせていただきます。一つ目は、今回の空き家等対策計画の基本施策を説明する上で、どういうふうに、どのフェーズで、どんなことがこの計画によってできるのかという概念図を簡単に示してほしいと思い

ます。フローチャートと整合性を取っていただきたいのですが、要は、空き家等の発生を予防するという話と、そういった通告なり何か意見があったときに、その場所を発見し特定していく。そして適切な指導だったり助言だったりしていくというフェーズ。最終的な案として、解体等を含んだ対処をするというフェーズがあるよということを示して、それらがどこで説明されるのかということ、冒頭や基本施策の解説の後に付けていただくと読んでいて困らないじゃないかとか、もしくは、自分が今、どこを見れば自分のプラスになるのかということ、読みやすくなるのかと思います。その際に、予防というものを概念図に含めるとするならば、基本施策の中で5つ項目がある中に、予防という項目が無いので、これについては独立させてもいいのではと思います。三つ目は意見書の最後に、実効性のある対応という話を、本当に具体的に計画に落とししていく際には、どうやって検証、効果の確認していくのかを具体的に定める必要があります。この三つについては、今日がパブリックコメント前の最後の委員会になりますので、どのようにしていくかという方針について少し回答いただければと思います。

事務局； 委員長がおっしゃるとおり、その方が確かに見やすく分かりやすくなってくると思いますので、事務局で案を作成しますので確認いただきたいと思います。

委員長； ご意見多数いただきましてありがとうございます。本日がパブリックコメント前の最終の意見を提示していただく場ということですが、これ以降、パブリックコメントを開始する前に、今日出た意見の修正だとか、誤字脱字、レイアウト、用語の統一等、確認することがありますが、それらについては、事務局と委員長、副委員長で対応していきたいと思いますので、御一任いただけますでしょうか。（「はい」と返事有）

## （2）計画書のデザインについて

委員長； それでは、（2）計画書のデザインについて説明をお願いします。

### 【「資料5」により説明 ※案①、②、③を候補にする】

委員長； 説明ありがとうございます。こういった計画というのは公平性を期すという意味と、内容をしっかり伝えていくという使命がありますのでイラストの扱いは、結構、先入観を植え付けさせてしまうということで、少し、扱いには配慮を要します。なので、案①か②で選んだ方がいいと考えています。全国の計画を見て、イラストの効果についての特徴を述べますと、紙面の場合はあまり差はありませんが、インターネット上で見たときに、案②の方が圧倒的に多いんですよ。なので、市章のようなものが入っていたほうが目を引くという意味はあると思います。決め方は皆さんに、どっちがいいか聞いたほうがよろしいでしょうか。

事務局； そうしていただければありがたいですが、後は事務局に一任ということであれば、それで。



委員長； それでは、事務局に一任ということでもよろしいでしょうか。

（「はい」と返事有）

本日の議題は、以上ですが、他に委員の皆様から、何かご意見等はございませんでしょうか。他、特に無いようでしたら、議事を閉じます。皆さんからの慎重審議により、進行させていただきました。ご協力ありがとうございました。

## 5 その他

事務局； スムーズな議事進行ありがとうございました。それでは、6のその他に移ります。事務局から連絡がありますのでよろしくお願いします。

### 【次回会議日程、今後のスケジュール】

事務局； 事務局からは以上ですが、委員の皆様から何かご意見等あればお受けいたしますが。それではこれで、本日の審議内容は全て終了しましたので、最後に副委員長から閉会のごあいさつをお願いいたします。

副委員長； お忙しいところお集まりいただきありがとうございました。私はこの週末に岩手県盛岡市に行っていました。何をしに行ったかという、デザインの審査会に行っていました。そこでも話題になったのは、公共機関でのデザインの必要性でした。今日も事務局のほうでデザインを作ってもらって、なるほどと思うところもありつつ、感心していたのですが、グラフひとつにしても、やはりそのグラフが何のグラフなのか分かるものが必要なんです。すごくデザインされすぎていることではなくて、ちゃんとその情報が伝わっていくという重要性が今すごく求められています。表紙に関しても、絵のセレクトによって、何が伝わっていきやすいのか、情報が正確に伝わっていくのかというのが重要になってくるので、市役所のような公共機関だからこそ、デザインの重要性をぜひ認識していただいて、デザイン作成にも予算を組んでいただけたらと思っています。

今日の話しの中心はやはり、実効性のある計画ということで、これがどれだけ実行できるか、その検証と内容の分かりやすさというところが大事だと、皆さんからもご意見をいただきましたし、これから事務局と委員長、副委員長の方でも、もう一回、落とさないように、パブリックコメントに向けて精査して行かなければと思います。また引き続き3月に皆さまにご意見いただくことで、最終的に、本当に実効性のある計画として答申できるようによろしくお願いします。

## 7 閉会 (14:55)