平成24年12月25日

1. 出席議員

1 番	中 村	一 堯	9 番	徳 村	博 紀
2 番	稲 富	雅 和	10 番	福 井	正
3 番	勝 屋	弘 貞	11 番	水 頭	喜 弘
4 番	竹 下	勇	12 番	橋 爪	敏
5 番	角 田	一 美	13 番	中 西	裕 司
6 番	伊 東	茂	14 番	松 尾	征 子
7 番	松 本	末 治	15 番	松 尾	勝 利
8 番	光 武	学			

2. 欠席議員

16 番 橋 川 宏 彰

3. 本会議に出席した事務局職員

事 務 局 長	谷 口	秀 男
局 長 補 佐	中 尾	悦 次
管 理 係 長	西 村	正 久

4. 地方自治法第121条により出席した者

市	長	樋	口	久	俊
副	市長	北	村	和	博
教	育長	江	島	秀	隆
総務部長兼総務課長		藤	田	洋	一郎
市民部長		迎		和	泉
産業部長		中	川		宏
建設環境部長		平	石	和	弘
会計管理者兼会計課長		中	村	博	之
企画課長兼選挙管理委員会事務局長		打	上	俊	雄
財政課長		寺	山	靖	久
市民課長		田	中	一	枝
市民課参事		有	森	弘	茂
税務課長		大	代	昌	浩
福祉事務所長		橋	村		勉
保険健康課長		栗	林	雅	彦
農林水産課長兼農業委員会事務局長		中	村	信	昭
農林水産課参事		橋	口		浩
商工観光課長		有	森	滋	樹
まちなみ建設課長		森	田		博
環境下水道課長		福	岡	俊	剛
水道課長		松	本	理	一郎
教育次長兼教育総務課長		中	島		剛
生涯学習課長兼中央公民館長		土	井	正	昭
同和対策課長兼生涯学習課参事		松	浦		勉
監査委員		植	松	治	彦

平成24年12月25日（火）議事日程

開 議（午前10時）

- 日程第1 議案第60号 鹿島市空き家等の適正管理に関する条例の制定について（委員長報告、質疑、討論、採決）
- 日程第2 議案第61号 鹿島市定住促進住宅条例の制定について（委員長報告、質疑、討論、採決）
-

午前10時 開議

○副議長（松尾勝利君）

おはようございます。ただいまから本日の会議を開きます。

本日の日程は、お手元の日程表どおりといたします。

日程第1 議案第60号

○副議長（松尾勝利君）

それでは、日程第1．議案第60号 鹿島市空き家等の適正管理に関する条例の制定についての審議に入ります。

去る12月10日の本会議において、総務建設環境委員会に付託されました議案第60号 鹿島市空き家等の適正管理に関する条例の制定について、総務建設環境委員会の審査結果は、お手元に配付いたしております委員会審査報告書写しのとおりであります。

平成24年12月14日

鹿島市議会

議長 橋 川 宏 彰 様

総務建設環境委員会

委員長 福 井 正

総務建設環境委員会審査報告書

平成24年12月10日の本会議において付託されました議案第60号「鹿島市空き家等の適正管理に関する条例の制定について」は、12月14日に委員会を開き、審査の結果、原案のとおり可決すべきものと決しました。

以上、会議規則第98条の規定により報告します。

委員長の審査経過及び結果の報告を求めます。総務建設環境委員長福井正君。

○総務建設環境委員長（福井 正君）

おはようございます。去る12月10日の本会議において、総務建設環境委員会に付託されました議案第60号 鹿島市空き家等の適正管理に関する条例につきまして、審査状況及び結果について御報告を申し上げます。

まず、議案第60号 鹿島市空き家等の適正管理に関する条例を執行部より次の報告を受けました。

全国の傾向は、平成24年7月1日時点で73市町で制定されている。県内でもほとんどの市町が本年度中に制定の予定。ただ、国の統一されたものが示されていない。先進地を参考に4市4町で勉強会を経て、この案を作成した。

条例内容は次のとおり。

目的。防災、防犯を目的としている。

定義。ア、常時無人の状態にある建物。イ、管理されていない門扉、塀、看板等の工作物、所有者の責務、民法の規定により管理不足のため空き家が危険な状態になり、他人に障害が生じ、損害賠償責任を負うことになった場合、その管理義務は所有者に課せられる。

情報提供。危険な状態にある空き家等については、市長にその情報提供をする。

調査。まず、空き家等及びその所有者等の確認調査、聞き取り調査、現地調査を行う。場合によっては立入調査を行う。

助言または指導。調査後、危険な状態が認められた場合は、所有者に解体、修繕、または防護壁やネットの設置など適正管理の処置の助言等を文書で行う。

勧告。相当期間が経過しても処置がなされない場合は、期限を明示して、文書により勧告する。

助成。行う意思があるが、資力がないために行えない場合などは費用の一部を助成する。

命令。勧告を行い、履行期間が過ぎても処置がなされない場合は、期限を明示して文書で命令する。

公表。命令を行い、履行期間が過ぎても処置がなされない場合は、空き家等に関する情報を告示、広報し、ホームページ等で公表する。

実行処置。不履行をそのままにしておく重大な危険を及ぼし、もしくは著しく公益に反する場合は、審議会へ諮問をし、関係各課の協議を経て実行処置を行う。

審議会。市長の諮問機関（鹿島市空き家等適正管理審議会）を設置し、重要事項について審議する。委員は建築士、土地家屋調査士、弁護士、地区の代表者などを想定している。関係機関との連携、警察、消防、道路管理者など関係機関と連携を行う。

個人情報。市の保有する個人情報（住民基本台帳、戸籍など）を必要な限度において利用できる。

告知方法。所在不明、心神喪失等により通知できないときは民法の規定する公示の方法による。この条例は平成25年4月1日から施行する。

以上の説明の後、審議を行いました。

質問 全国で70市町以上で制定されているが状況は。

答弁 73市町が制定しているが、今現在、県内では4市4町が検討中である。73市町の条文の内容は、勧告65、命令49、公表38、罰則5、代執行16。

質問 鹿島市では罰則はないようだが、罰則はどういう内容か。

答弁 全国では5あるが、鹿島市ではそこまで考えていない。

質問 半壊と完全倒壊とあるが、わかるものがあれば教えてほしい。

答弁 完全倒壊は危険な状態とは考えていない。調査の結果は完全倒壊はほとんど確認できなかった。半壊がほとんどである。個人情報守秘義務があるので、写真は公表できない。

質問 所有者が死亡して相続人が複数いる場合で意見が合わない場合は。

答弁 危険な状態を解消するのが一番の目的であり、最終的に所有者がするために協力のもとに判断をし、助成をする。

質問 例えば、道路等に影響がある場合、強制的にできないのか。

答弁 道路に公益的に被害がある場合は、最終的には実行処置をする場合があるが、なるべくその前に解決するよう努力したい。

質問 全国に代執行が16あるが、どういう内容か。

答弁 それらは代執行法でできるものだが、鹿島市では道路交通法や建築基準法、消防法などに重きを置いて行いたい。他の市町はわからない。

質問 自営業の店の部分も該当するのか。

答弁 該当する。

質問 第15条の2はどういうことをするのか。

答弁 裁判所が認めた場合、裁判所や市役所に公示をすることができる。

質問 所有者が不明の場合、実行処置をするのか。

答弁 そのとおり。

質問 1軒当たりの市の費用はどれくらい。

答弁 助成は1軒500千円を上限、それ以外では調査費用や審議会の費用、1回約25千円。

質問 放置され危険な場合は代執行で撤去するのか。

答弁 その場合、最終的には代執行で撤去をする。その費用は所有者から払ってもらう。ただし、最終手段のため、その前に努力する。法律による罰則規定もあるので、所有者の責任をまず第一に説明し、最後の手段として考えている。また個人からの費用回収も難しいが、危険度の高いものは早急にする必要がある。

質問 本会議で空き家が172戸、そのうち管理不良が81戸あると聞いたが、地区別にわかるか。

答弁 172戸は空き家バンクも含む数。嘱託員の調査によるもので、管理不全の81戸のうち、危険なものが26戸あった。地区は北鹿島12、鹿島19、能古見19、浜9、古枝5、七浦17の計81戸。

質問 市営住宅を待機している人にあっせんできないか。

答弁 空き家の有効活用ということだが、現在、空き家バンクに登録が17件あるが、市営住宅希望者は低所得者なので、所有者と条件が合えばよいが、マッチングが難しい。この提言は担当のまちなみ建設課に伝える。

質問 危険な家屋を調査から撤去まで期間はどれくらいかかるか。

答弁 調査して助言、指導、実行となるが、1つのステップとして30日ぐらいが適当と考える。

質問 パブリックコメントの内容を聞きたい。

答弁 ホームページで掲載されているが、1、敷地内の樹木の制限をしては。2、危険の定義でアとイがあるが、風雨や立ち枯れによる倒木、枝のはみ出し、かび、害虫の衛生面も入れたら。3、判断は誰がするのか。4、空き家の資産の再活用を盛り込めないか。

質問 81戸の持ち主に連絡は。

答弁 現在、まだ調査、審議中であり、緊急性はまだない。

質問 放置すると青少年のたまり場になるので、早く処置をしてほしい。ページ3の2条の3に所有者とあるが、破産勧告をして抵当に入っている場合は。

答弁 基本は所有者から言ってもらうが、市からも円滑にいくよう連絡したい。

質問 田舎の場合は所有者不明が多いが、そこまで拘束力があるのか。

答弁 あくまで危険を解除することを優先したい。

質問 解体後、所有者から文句が出ないのか。また、固定資産税が発生していると思うので、税務課で把握できないか。

答弁 代執行は最終手段と考えている。14条であるように、個人情報税務課より得ることはできる。

質問 制定の法的根拠は。

答弁 根拠より独立の条例として考えている。所有者の責務でまずはお願いする。最終的には自己処置になる。別法律がある場合は、それを吟味しながら審議会の中で検討する。

以上の質疑の後、討論、採決した結果、議案第60号 鹿島市空き家等の適正管理に関する条例は総務建設環境委員会において起立全員で採択されました。

以上、報告を終わります。

○副議長（松尾勝利君）

ただいまの委員長報告に対し、質疑に入ります。質疑ありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○副議長（松尾勝利君）

質疑を終わります。

討論に入ります。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○副議長（松尾勝利君）

討論を終わります。

採決します。議案第60号 鹿島市空き家等の適正管理に関する条例の制定については、委員長の報告は可決であります。本案は委員長報告のとおり決することに賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○副議長（松尾勝利君）

着席ください。起立全員であります。よって、議案第60号は提案のとおり可決されました。

日程第2 議案第61号

○副議長（松尾勝利君）

次に、日程第2. 議案第61号 鹿島市定住促進住宅条例の制定についての審議に入ります。

去る12月10日の本会議において、総務建設環境委員会に付託されました議案第61号 鹿島市定住促進住宅条例の制定について、総務建設環境委員会の審査結果は、お手元に配付いたしております委員会審査報告書写しのとおりであります。

平成24年12月14日

鹿島市議会

議長 橋川宏彰様

総務建設環境委員会

委員長 福井正

総務建設環境委員会審査報告書

平成24年12月10日の本会議において付託されました議案第61号「鹿島市定住促進住宅条例の制定について」は、12月14日に委員会を開き、審査の結果、原案のとおり可決すべきものと決しました。

以上、会議規則第98条の規定により報告します。

委員長の審査経過及び結果の報告を求めます。総務建設環境委員長福井正君。

○総務建設環境委員長（福井正君）

それでは、報告をいたします。

去る12月10日の本会議において、総務建設環境委員会に付託されました議案第61号 鹿島市定住促進住宅条例についての審査状況及び結果について御報告申し上げます。

まず、執行部より次の報告を受けました。

120戸の管理運営に責任の重さを感じている。地域に貢献できる住宅として集会所や遊具等も充実したい。また、市内の企業30社、1,980名に広報をしたい。

条例内容は次のとおり。

目的。市外からの移住及び転入者、子育て世帯等の本市への定住を促進する。なお、市営住宅とはその位置づけは異なる。

定義。公営住宅法による市営住宅とは区分を明確にするため、周辺市営住宅以外のものと定義をしている。収入とは主たる生計者の過去1年間における所得金額を12で除した額をいう。

入居の公募。公募は2以上の方法により実施、春と秋の2期実施する。

公募の例外。火災、自然災害等による被災者の一時受け入れ等のため5室程度確保する。

入居できる条件。税の滞納なし、同居親族あり、暴力団員でない等、収入の額は主たる生計者の一月の所得を家賃の3倍以上としている。

入居の申し込み。市外からの転入者、主に子育て世帯の優遇入居などを規則で定め、入居者を決定する。

補欠入居。入居順位のうち、上位の該当者を補欠決定者とする。

賃貸契約。契約関係は民法及び借地借家法の規定が適用される。

家賃。市営住宅家賃以上の民間住宅家賃以下の範囲で設定。階別で家賃に差をつけた。1、2号棟と3号棟で建設年次が違うので差をつけた。市外の入居者は家賃から3千円減額。また、小学校就学の時期に達する者がある場合は、さらに2千円減額。この優遇措置は入居から2年間。

敷金。家賃の2カ月分。市外からの入居者は免除する。

駐車場の使用。普通自動車1,300円、軽自動車600円。現在、普通自動車1,995円、軽自動車1,365円が徴収されているが、市の歳入は維持し、既存の入居者にとっては負担軽減になる。

入居者の費用負担義務。し尿くみ取り費用は年2回程度実施の浄化槽の汚泥くみ取りを想定。

定住促進住宅管理人。市と入居者の連絡調整を行う管理人を置く。手当を年30千円から40千円支給する。

修繕費用の負担。施設の老朽化に伴う修繕は市の負担。居室の電球、ガラスの破損、故意による破損については入居者の負担。

退去。退去予定者に対し、修繕指導を行う。30日前までの届け出期間を定めている。
過料。詐欺、その他不正行為で家賃を免れた者は過料を科す。

既存入居者に係る特例。現在、入居されている55戸の方は引き続き入居可能とする。

以上の説明の後、審議を行いました。

質問 ページ8の4の意味がよくわからないが。

答弁 市外の居住、入居者について、新婚の単身入居で後からもう一人の方が来られる場合でも優遇措置（入居してから2年間5千円を上限）を受けられる。

質問 半年後に入居してきた場合、最初の1人のときか半年後か。

答弁 残りの1人が半年後に市外から入居された月から措置を受ける。

質問 ページ4の6条に、市長が特に必要と認める者とあるが、例えば、DV被害を受けた人たちも入居できるのか。

答弁 いろいろなケースに対応できるように、あえてそのようにしている。

質問 その人たちの家賃の免除等は。

答弁 第17条に減免または猶予があり、第6条の1項によりできる。

質問 4月で抽せんに漏れた人たちは。

答弁 年2回公募するが、次の公募まで補欠となる。途中で空き室が出た場合、その補欠の順番で入居できる。

質問 今50戸が入居中だが、入居条件に当てはまらない人は出ていくのか。

答弁 4月時点ではオーケー。その後、該当しない人が出た場合は市営を勧める。

質問 4月にすぐ出ていくのか。

答弁 平成25年はそのままよい。その後、面談をして、猶予を与えて探してもらおう。

質問 平成23年に定住促進条例の委員会をつくったが、その条例との整合性はとれているのか。

答弁 今回は雇用促進住宅に関する条例であり、定住促進条例は市全域にわたるものと思う。今回試してみて効果があるのか見きわめていきたい。

質問 そのときの条例は生きているのか。

答弁 県内では多久市があり、目的は市外から入ってきて長年住んでもらうことである。市全域を考えたら、子育てなどを組み合わせて効果が出るよう、他の市町も見ながら、条例でなく要綱をつくって検討していく。市の魅力や効果が出るようなものにしていきたい。条例は設置しない。

質問 ページ13の25条の退去後は業者が入って清掃等をするのか。

答弁 清掃も修繕も市内の業者とする予定。

質問 家賃金額を安くしたら居住者がふえるのでは。

答弁 家賃について議論したが、民間との兼ね合いがあり、まずはこの設定でスタートさ

せてもらいたい。その後、状況を見ていきたい。

質問 同居の方が来られる場合、例えば、養子もオーケーなのか。

答弁 市外から来られたらオーケーである。

質問 入居者の確認は。

答弁 入居の際に住民票を出してもらう。

質問 4月以降、所得の少ない人の猶予期間は。

答弁 期間は設けていない。要件に合わない場合は逆に市営に合うので、市営を勧める。

ただし、空き室がない場合があるので、期限を設定できない。

質問 何年か後、子供が出ていった場合は。

答弁 夫婦と子供の場合は2人残るのでオーケー。母子家庭のときはできれば市営を勧める。

質問 年をとって収入が減った場合もあるが。

答弁 同じである。

質問 1階にバリアフリーがあるが、何戸あるのか。

答弁 2戸。

質問 それはあいているのか。

答弁 現在あいている。

質問 家賃は同じか。

答弁 同じ。ただ、そこまで完全なバリアフリーにはなっていない。

以上の質疑の後、討論、採決した結果、議案第61号 鹿島市定住促進住宅条例は、総務建設環境委員会において起立全員で採択されました。

以上、委員長報告を終わります。

○副議長（松尾勝利君）

ただいまの委員長報告に対し、質疑に入ります。質疑ありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○副議長（松尾勝利君）

質疑を終わります。

討論に入ります。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○副議長（松尾勝利君）

討論を終わります。

採決します。議案第61号 鹿島市定住促進住宅条例の制定については、委員長の報告は可決であります。本案は委員長報告のとおり決することに賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○副議長（松尾勝利君）

着席ください。起立全員であります。よって、議案第61号は提案のとおり可決されました。
よって、今期定例会は本日をもって閉会といたします。お疲れさまでした。

午前10時23分 閉会

以上、会議の次第を記載し、内容については正当なることを認め、ここに署名する。

平成 年 月 日

鹿島市議会副議長 松尾勝利

会議録署名議員 10番 福井正

同 上 11番 水頭喜弘

同 上 12番 橋爪敏