

「(仮称) 宇都宮市空き家等に関する条例」
制定にかかる意見書

平成25年11月21日

「(仮称) 宇都宮市空き家等に関する条例」制定懇談会

目次

はじめに	1
I 条例の対象物について	2
1 対象物.....	2
2 公益的視点.....	2
II 所有者等の自己管理の徹底について	2
1 所有者等責務の明記.....	2
2 命令の義務履行確保措置の規定.....	3
3 所有者が不明の場合の対応.....	3
III 地域による解決の促進について	3
1 まちづくりの理念の反映.....	4
2 所有者等と地域等との連携強化.....	4
IV 行政による支援について	4
1 危険回避への対応.....	4
2 空き家の解消及び活用を促進する補助制度の創設.....	4
V 条例の制定と運用に向けて	5
1 公正な判断基準の設定.....	5
2 空き家新法等との整合.....	5
VI 「(仮称) 宇都宮市空き家等に関する条例」制定懇談会での協議経過 ...	6

はじめに

当懇談会は、市が新たに「(仮称)宇都宮市空き家等に関する条例」を制定するにあたり、専門的な見地から提言するものであります。

当懇談会は、平成25年7月31日の平成25年度第1回会議以降、3回の会議を開催し、様々な議論を重ねてきたところであります。

本市においては、空き家所有者の高齢化や住宅ストック数と世帯数の乖離などの社会的要因を背景に空き家等は増加傾向にあり、管理不全に伴う雑草や樹木の繁茂、建物の倒壊危険など、周辺住民に様々な悪影響を及ぼし、良好な生活環境を阻害するものとなっています。

こうした中、所有者における徹底した自己管理を基本としつつ、空き家等を地域の貴重な資源として有効活用を図ることで、本市のまちづくりに資する条例とすることが重要であります。

また、本条例において所有者の責務である“自己解決の原則”を明らかにするとともに、地域や事業者、行政の協力・連携により、空き家等対策が効果的に推進される必要があります。

このため、当懇談会は、『所有者の自己管理の徹底』『地域による解決の促進』及び『行政による支援』が欠かすことの出来ない要素であるとの認識のもと、この提言をまとめたところであります。

市におかれましては、「(仮称)宇都宮市空き家等に関する条例」を制定するにあたり、この提言の趣旨を十分に反映するとともに、条例運用にあたっては、国における空き家等対策の立法や補助金制度等の動向も十分に勘案し、この条例が本市の空き家等対策の中軸となるよう、市民、地域、事業者及び行政が連携し、条例の適正かつ効果的な運用と各種施策事業の総合的な推進が図られることを期待いたします。

平成25年11月

「(仮称)宇都宮市空き家等に関する条例」制定懇談会
会 長 森 本 章 倫

I 条例の対象物について

本条例で定義する対象物については、本市における空き家等の相談実績や対応に苦慮している事案など、実態を踏まえた上で規定することが重要です。

1 対象物

条例の対象物については、「空き家」のほか、指導実績のある「空き地」や店舗など「住宅以外」についても対象とする必要があります。

また、既存の条例との重複を避け、以下に示す公益的視点も踏まえ「現に人が使用していないことが常態」である対象物に限定する必要があります。

なお、常時無人ではない物件に対して、市が措置を行うことの無いよう、「現に人が使用していないことが常態」であることの認定については、客観的な判断を可能とする基準や運用マニュアル等の作成が必要です。

2 公益的視点

行政は、特定の個人のためではなく、公益的な観点から、広く市民等のために空き家等問題に対処すべきであると考えます。

このため、基本的には、法と条例の範囲内における対応を基本とし、民間の問題については、司法に委ねる必要があります。

II 所有者等の自己管理の徹底について

本条例の制定に伴い、空き家等にまつわる問題の全てを行政が解決するとの誤解を回避し、基本は自己管理の責任である旨を周知することが重要です。

1 所有者等責務の明記

空き家等の管理責任は行政ではなく所有者等にあり、基本は所有者等の個人により解決すべきものであるという「責務」を明記する必要があります。

2 命令の義務履行確保措置の規定

義務履行を確保するための措置としては、考えられる手段は可能な限り行うべきであるとの認識のもと、検討を重ねた「公表」「罰則」「代執行」を規定する必要があると考えます。

また、これらの公平な運用を図るために専門家の意見を聴取するとともに、自己管理の基本に基づく危険回避の対応など、行政による代執行などに安易に対応を委ねないための方策を講じる必要があります。

3 所有者が不明の場合の対応

所有者が分からず問題に対応できないのでは、本条例の目的を達成することは困難であると思われれます。

このため、所有者の特定にあたっては、市保有の情報共有をはじめ、地域が把握する情報収集に努めるとともに、財産管理人制度の活用など、調査の徹底を図る必要があります。

さらには、所有者の特定が困難な状況の場合には、現に建物を管理している者など、一定の管理責任者に対する措置も検討すべきであると考えます。

Ⅲ 地域による解決の促進について

行政のみでは対応が困難な場合であっても、地域において効果的な対応が可能な場合もあることから、地域や自治会の中で支える共助によるまちづくりの視点を盛り込むことが重要です。

また、本条例の趣旨に鑑みると、「命令」や「代執行」といった厳しい行政処分も必要となりますが、その一方で、地域で出来ることは地域で解決する「隣組」的な発想や「共助の精神」など、地域の底力に期待する内容を盛り込むことを望みます。

1 まちづくりの理念の反映

本条例が、市民に窮屈な制限を加えるのみとの誤解をされないためにも、「基本理念」等において『宇都宮市が目指す社会や理念』を盛り込む必要があります。この理念を受けて、市は有効活用を図るための施策事業を講じ、市民や地域は適正管理を怠らず有効活用に努め、市と市民等が協働、協力したまちづくりを実現する必要があります。

2 所有者等と地域等との連携強化

空き家等であっても、除草等の適正な管理がされていれば、また、所有者等と地域において、十分なコミュニケーションがとられていれば、近隣住民の迷惑にはなりにくいと思われれます。

このため、適正管理がなされない空き家の発生自体を抑制する有効な手段として、所有者等が何らかの事情で管理が困難な場合、草刈りなど軽微な作業等を近隣で行えるような仕組みの構築が必要です。

IV 行政による支援について

所有者等の個人や地域等において対応ができない場合であっても、危険回避については、行政の責任における速やかな対応が重要です。

1 危険回避への対応

緊急性や危険性の高い空き家等については、市民等の安全確保を最優先し、所有者等の判明に関わらず、行政の判断により対応する必要があります。

2 空き家の解消及び活用を促進する補助制度の創設

空き家の除却に際しては、費用捻出の問題や固定資産税の住宅用地特例による軽減措置が無くなることなどを背景として、空き家の解体が進まないとの見解があります。

また、空き家等の利活用に際しても、修繕や住宅用途以外への転用等を図り、既存ストックを活用する観点も求められます。

このため、金銭的な助成や税制面の優遇措置などの支援を講じる必要があります。

V 条例の制定と運用に向けて

条例の制定と適正な運用に際しては、以下の点に留意することが重要です。

1 公正な判断基準の設定

本条例に基づく行政の対応は、個人財産への関与など、様々なリスクが想定されることから、管理不全な状態等である空き家等の「認定」や命令等の措置の「適用」に際しては、専門家の見地・視点を踏まえた客観的な「判断基準」を作成し、これに基づき適切に運用する必要があります。

また、「協働」して空き家等問題の解決を図っていくためには、市民等にとっては、地域等で解決すべきものと、行政が対応すべきものとを明確にする基準が必要となります。

2 空き家新法等との整合

空き家等対策は新法を含め、法に基づく対応が原則となりますが、新法に規定されない対象物やこれまで解決困難であった事案については、本市の実態を踏まえた本条例に基づき、適正に対応する必要があります。

また、新法が制定されることで、本条例の規定内容が修正されることが想定されますが、本懇談会における意見が最大限反映されますよう、配慮をお願いいたします。

VI 「(仮称)宇都宮市空き家等に関する条例」制定懇談会での協議経過

【第1回】

開催日時	平成25年7月31日(木) 16:00~17:30
協議内容	(1) 何を条例の対象とすべきか (2) 管理責任者(所有者等)はどうあるべきか (3) 市は現状で対応が困難な事案に対して、どのような対応をしていくべきか (4) 市民や地域はどうあるべきか

【第2回】

開催日時	平成25年8月22日(木) 9:00~10:30
協議内容	(1) 条例の対象をどこまでとすべきか (2) 「命令」の履行を確保する措置として適当なもの是何か (3) 所有者が判明しない場合の措置として適当なものは何か

【第3回】

開催日時	平成25年11月6日(水) 10:00~11:30
協議内容	(1) 「有効活用」を実現するためには何が必要か (2) 条例(骨子素案)について (3) 意見書(案)について

「(仮称) 宇都宮市空き家等に関する条例」制定懇談会委員

会 長 森 本 章 倫

副会長 小 林 紀 夫

委 員 朝 倉 美起男

委 員 金 田 貞 夫

委 員 亀 岡 弘 敬

委 員 倉 益 章

委 員 坂 本 保 夫

委 員 羽 石 良 一

委 員 保 坂 寿

(委員 五十音順)