

第2回（仮称）宇都宮市空き家等に関する条例制定懇談会

○日時：平成25年8月22日（木）

9時～10時30分

○場所：宇都宮市役所 14A会議室

会議次第

1 開会

2 議事

- (1) 第1回懇談会について . . . 資料1-1
資料1-2
- (2) (仮称) 宇都宮市空き家等に関する条例について . . . 資料2

3 その他

4 閉会

【資料一覧】

- ◆ 資料1-1：第1回（仮称）宇都宮市空き家等に関する条例制定懇談会議事録
- ◆ 資料1-2：第1回懇談会における意見等について
- ◆ 資料2：（仮称）宇都宮市空き家等に関する条例について
- ◆ 別紙：条例の骨子素案について
- ◆ 参考1：空き家等条例に関する他市事例（その2）
- ◆ 参考2：空き家所有者アンケート（速報値）

(仮称) 宇都宮市空き家等に関する条例制定懇談会委員名簿

No.	区 分	氏 名	所 属
1	学識経験者	かめおか ひろたか 亀岡 弘敬	栃木県弁護士会 弁護士
2		もりもと あきのり 森本 章倫 【懇談会 会長】	宇都宮大学大学院 教授
3	関係団体	かねだ さだお 金田 貞夫	宇都宮市自治会連合会 会長
4		くらます あきら 倉益 章	宇都宮市青少年巡回指導員会 会長
5		さかもと やすお 坂本 保夫	宇都宮市地域まちづくり推進協議会 会長
6		はねいし りょういち 羽石 良一	栃木県建築士会 副会長
7	公 募	あさくら みきお 朝倉 美起男	公募委員
8	市議会議員	こばやし のりお 小林 紀夫 【懇談会 副会長】	
9		ほさか ひさし 保坂 寿	

(区分ごと氏名五十音順)

第 1 回（仮称）宇都宮市空き家等に関する条例制定懇談会 議事録

日 時	平成 2 5 年 7 月 3 1 日（水） 1 6 : 0 0 ~ 1 7 : 3 0
場 所	1 4 A 会議室
出席者	<p>【懇談会委員】 栃木県弁護士会弁護士：亀岡委員， 宇都宮大学大学院教授：森本委員（会長） 宇都宮市自治会連合会会長：金田委員， 宇都宮市青少年巡回指導員会会長：倉益委員， 宇都宮市地域まちづくり推進協議会会長：坂本委員， 栃木県建築士会副会長：羽石委員（代理：青木氏）， 公募：朝倉委員， 市議会議員：小林委員（副会長），市議会議員：保坂委員</p> <p>【事務局】福田市民まちづくり部長，斎藤市民まちづくり部次長， 生活安心課：吉成課長，高久副主幹，坂井係長，大嶋総括，伊澤主任 行政経営課：松本係長，廃棄物対策課：町田課長， 土木管理課：塚田浩課長，住宅課：山中課長補佐， 建築指導課：平出課長，消防本部予防課：塚田雄一課長</p>
主な意見	<p>（1）条例の対象物等について</p> <p>① 人が住んでいても管理不全な家があって、空き家であってもきれいな家がある。実際に空き家という括りで対策を検討していくのはどうなのかと感じる。</p> <p>② 空き家の定義で常時無人を認定するのは難しいと感じる。常時無人でないのに市が何等かの措置をしてしまうほうが危惧される。</p> <p>③ 所有者の管理責任を明確化することは必須である。また、命令の履行を確保するため、公表などの対策も必要。</p> <p>④ 条例で対象とする対象物や規定する内容（行政処分、罰則等）はまず広く捉え、他市の事例等を参考としながら取捨選択の議論をすべき。</p> <p>（2）所有者不明について</p> <p>① 所有者が判明できない場合の対応が重要で、分からないから対応できないでは本条例を制定する意味はない。その対応を検討すべき。</p> <p>② 本当になんとかしなければという時には不在者財産管理人の選任申し立てといったことをやってもいい。</p> <p>（3）市民や地域との連携について</p> <p>① 地域や自治会の中で支えていく措置を条例の中で際立たせて作るのかも議論になる。</p> <p>② 地域をうまく活用してもらいたい。行政だけではできない部分も地域ではできることもある。</p> <p>③ 共助によるまちづくりの視点も盛り込んでいただきたい。それに伴い、地域の自主的な活動に対する支援制度もあるといい。</p>

5 議事

(1) 本市空き家等の現状について

会長：今の事務局の説明を受け、条例に係るものは次の議事でご意見を伺うので、現状を中心にご意見を願います。

A委員：近所の空き地に草木が繁茂しており、子どもがソファを置いて遊んでいたりする。以前は市にお願いをし、坪 600 円で代行して草刈りをしてくれたが、今もそのような制度はあるのか。

事務局：現在では代行や仲介は行っていない。所有者に適正な管理をお願いする対応を取っているのみ。

事務局：地域で代行業をやっているところはあるが、行政が橋渡しし、紹介をしているということは行っていない。

B委員：「総合的な対策方針」の中に「地域主体の取組促進」とあるが、7月に行っている環境点検活動のあり方も検討いただき、行政としてより一体的に取り組むことで空き家対策も推進してもらいたい。私の地区では、独自に調査を行い、空き家を全て地図に落とし把握しているが、これをどうするかという対策を講じることが地域ではできない。この環境点検では空き家や不法投棄、交通面の調査に地区内約 300 人規模で取り組んでいるが、もっと地域をうまく活用してもらいたい。行政だけではできない部分も地域ではできることもある。

事務局：環境点検では、教育委員会から子ども部まで様々な部署で連携して取り組んでいる。空き家についても本日出席している関係課を始め、庁内での対策委員会を組織しており、様々な部署が一体となって取り組んでいる。もちろん地域からいろいろな情報が得られれば、庁内が一体となって取り組む体制はできている。

C委員：本年度実施している実態調査では、C、Dランクで 1,000 件を超える空き家があり、思っていたより多いなという印象がある。このC、Dランク、登記簿等で調査しているとのことだが、そもそもどの位所有者に連絡がつくのか、逆につかないケースが多いのか。連絡がついた場合、どのような対応をしていくのか。

事務局：C、Dランク別の集計は手元にはないが、実態調査で把握した空き家約 4,700 件のうち、所有者が判明しアンケートを送付したのが約 1,500 件ある。対応については、アンケートの結果を踏まえ、今後検討を進める。

会長：実態調査に関連し、上水道の閉栓データをもとに空き家の可能性がある住宅約 8,000 件を調査しているが、この水道が停水・休水しているけれど、現地を見ると新しい家が建っていた、居住していたケースがあるとのことだが、これはどのように解釈したらよいか。

事務局：主な理由としては、水道栓のデータと現地確認時にタイムラグがあること。

会長：タイムラグ以外に考えられることは。例えば，データ上は10年20年停水しているのに，現地には家が建っているということがある。停栓したまま別途新たに開栓しているということか。

事務局：水道栓のGISの位置情報が不正確という要因もある。正確に特定ができないため調査すべき住宅がずれる可能性がある。

会長：駐車場にしたまま開栓しているということもあるのか。

事務局：そういうこともある。水道栓の情報が利用者の自己申告であることもそういった不確かな結果となる要因のひとつである。

B委員：空き家の区分のAランクであるが，市で借り上げ住宅にして学生に提供するというのはどうか。私も単身赴任しているときにそのような形で入居したことがある。できるかどうかはひとつの検討だが，そういう方法もあると思う。

会長：今のご発言はこの後の条例や対策事業にも関わってくるものである。

D委員：写真付きで頂いている資料で，ケース6とか空き家である場合は本日の条例の遡上に上がっているが，空き家であれば条例で何等かの対策があつて，人が住んでいる場合にはその対象にならないというのは不公平感が生じるのではないか。人が住んでいてもボロボロの家があつて，空き家であつてもきれいな家がある。実際に空き家という括りで対策を検討していくのは，どうなのかと感ずるので，皆様の見解をいただければ。

会長：後程条例の対象範囲というところで議論すると思うが，今の時点で事務局から説明があるか。

関係課：ケース8のようにトタン屋根が飛散する状況だと空き家であろうが工場であろうが同じ対応をしているので，不公平感についてはないものと考えている。

E委員：資料2-2のフローチャートで所有者が判明できない場合には対応終了となっているが，この所有者が判明できないということが解決できなければ，空き家の対策にはならないと思う。今後の取組では，ここの部分をどう解決しようと考えているのか。

事務局：原則，登記簿，住民基本台帳でしか調査する術を持っていない。課税情報であれば所有者が判明できるという意見もあるが，それは地方税法で禁止されているので，その情報を使うことはできない。よって登記簿等や周辺住民からの聞き取りでも分からない場合は手の打ちようがないので，現段階では，国への要望という形で課税情報も使えるような柔軟な運用を要望していく。

B委員：市では地籍調査を推進しているが，土地の持ち主が分からなければ地籍調査もできないと思うが，私の地区ではほとんど判明している。そのあたりの調査方法も検討してみるとよいかも知れない。

(2) (仮称) 宇都宮市空き家等に関する条例について

会長：次に、宇都宮市空き家等に関する条例について皆様からのご意見を頂きたい。「条例制定の基本的な考え方」から事務局の説明をお願いします。

資料に基づき事務局より説明

F委員：関係法令を整理した資料は分かりやすい。まさにこのような抜け落ちているところをどうするかが、この空き家条例になるのだと思う。資料3-1の冒頭にあるように、所有者の管理責任を明確化するというのが第一義的にあると思う。今土地を持っていても、管理しない人が増えている中で、土地を持っているからには責任があるというのが原則であろうから、管理責任を規定していくことは重要である。

他市では命令をかけ、やらなければ公表するとか、いろいろな方法をとっていると思うが、そのような対策も必要だと考えている。

A委員：先ほどの実態調査での空き家4,700件の内、1,500件は所有者が明らかになったと。その他が判明していないわけだが、所有者は固定資産税を払っているのだからその情報から調べれば判明すると思うが、その情報は法律上公開できないということではよいか。

事務局：そのとおり。地方税法第22条により知り得ることができない。

A委員：そうすると所有者が分からないとなってしまう。いや、分かっているが法律上言えないというわけだ。それでは先に進まないではないか。そこをどうするかを考えないといけないし、そこがないとただのきれいごとの条例になってしまう。法律に関わることだから難しいが、国にお願いするだけではなく、そこへの対応をこれからしっかり議論していただきたい。

会長：おっしゃる通り。それはこの後の議題にも関わってくるが、皆様のご意見をお伺いする限り、議事の枠を取り払って自由にご議論いただいた方がよい。まず事務局で残りの資料を一通り説明いただきたい。

資料に基づき事務局より説明

G委員：条例の効力はどの程度まで及ぶのか。

事務局：大きく分けると行政指導と行政処分がある。行政指導については条例においてもお願いの範疇となるが、法的拘束力を持つ行政処分を条例でどこまで位置づけるかだと思う。他市条例を見ると「命令」ということで管理を義務づけるものが多い。こちらはかない強い強制力を持つものになると思うが、この「命令」が本市でも条例の柱になると考えている。その他、「命令」の履行を担保する措置として「公表」や「代執行」等が他市からは見て取れる。

G委員：罰金のような処分はあるのか。

事務局：設けている自治体はある。

C委員：一番実効性のあるものとなると「代執行」を入れるか入れないかが議論の中心になると思うが、命令に従わない場合に行政が代わりに執行してしまうと。そこまでの強制力を持たせるかが一番のポイントになるのだろうと思う。

F委員：罰金を取っているところもあるが、まずは広く検討する必要があると思う。行政処分を検討していく中で、何を条例に盛り込んでいくかが基本であるが、本日も紹介いただいた実態調査や苦情対応等では、ありとあらゆる事案の相談がきており、すべてに対応できればそれに越したことはない。それが住民の希望でもあると思う。そういったことから、対象は最初広げておいて、議論しながら他市の事例も見ながら、これはできる、できないという整理をしていく作業が分かりやすいと思う。

会長：本日の議論の中心となる「検討の視点」だが、資料3-1の2にあるがこれはあくまでも空き家等を対象としたものであり、先ほどのご意見のようにごみ屋敷のようなものも含めるのかどうか、あくまでも人がいないことを前提にして議論を進めるのかどうか大きな分かれ目で、空き家等のみとする場合には、橋や鉄塔などの工作物がある場合や耕作放棄地のような農地を条例の枠組に入れるのかを詰めていかなければならないと思っている。皆様のご意見を伺う。

E委員：今言われたごみ屋敷では、空き家でも粗大ごみが不法投棄されている場合には市の「みんなでごみのないきれいなまちをつくる条例」でも対応できると思う。空き地についてもこの条例で規定しており、空き地もごみが出る可能性があるし、草木の繁茂という視点でもこの条例が適用できる。この条例では重点地区で違反すると2,000円という過料があるので、既存のこの条例でも対応できる対象物はあると思う。それを除けば、それ以外の建物でごみはないけれども廃墟に近い状態というものが対象になってくると思う。

G委員：橋と鉄塔は公的なもので対象にしてもよいのか。橋が壊れているから条例の対象とはならないだろう。

会長：橋は公共管理だが、鉄塔や電柱となると事業者という可能性もある。

F委員：個人所有の橋もあり危ないものもある。道路もそうである。

D委員：ここは条例の大前提になる重要な部分だと思う。いわゆる公共の福祉と個人の財産権が干渉する部分がこの空き家問題であって、先ほどのごみ屋敷や雑草においても一緒であるが、管理不全であることで周囲に与える影響がどうか空き家の問題であると思っている。

部分的に空き家に対応できる関係法令は多くあると思うが、鉄塔等を含めた工作物までを対象とするのかの判断は、公共の福祉と財産権との関係の捉え方で変わってくると思う。財産権を放棄したような管理されていない状況かどうかで判断すると、電柱であっても橋であっても周囲に影響を与えているものは対象になる

のかなと思うが、通常、公共物であれば行政等により管理されていると思うので、実質的には運用されることはないと思うのだが。

B委員：空き家の区分でAからDランクまでであるが、条例はどこに重点を置くのか。Aは流通しているので問題はないと思うが、CやDあたりになってくるのだと思うが。

事務局：皆様からのご意見を伺いながら検討していくので、この場でどこということはないが、資料2-1にある「空き家の発生段階」の中で適正に管理されているサイクルから抜け落ちてくるのが、市としても問題な空き家であると捉えている。

C委員：今回の条例は空き家に限定する条例なのだと思うが、空き家という縛りを入れていない他市事例はあるのか。

事務局：足立区では「空き家」ではなく「老朽家屋」という表現をしている。それは空き家ではなく、住んでいるところでも危険であれば対応するということでそのような表現にしている。

C委員：他市の条例を見てみると、常時無人と定義しているところがあるが、常時無人を認定するのは難しいと感じる。逆に言うと常時無人ではないのに市が何等かの措置をしてしまう危険性のほうが危惧される。そもそも空き家という要件を入れる意義はあるのかが疑問に思っているので、皆様のご意見を伺いたい。

会長：正に我々が議論しようとしている条例の定義をどう定めるかの部分だと思う。幅広く定めるという考え方もあるが、広くすればするほど措置の規定がかなり複雑になるという問題もある。また、対象が限定的になるが、絞れば絞るほど厳格な運用ができるようになる。それぞれ一長一短があると思う。

C委員：所有者の捉え方だが、先ほどの実態調査で所有者が判明できないケースがあった。登記簿上で形式的な名義はあるが連絡がつかないということで判明できないということなのか、そもそも登記簿がないとか。

事務局：登記自体がないこともあるし、登記があっても所有者の方が亡くなっているケースもある。その後の相続の整理がついていない、登記変更の手続きをしていない等様々な状況があり、そのような理由から特定ができないことが多い。

C委員：実際の問題とすると、管理している人が事実上いなくて誰も何もしない状態で残っている家をどうするか。どうやって所有者を認定するか、中には明治時代から登記をいじっていないものもありまして、相続人が33人もいるとかというケースも時々ある。どこまでを所有者と認定していくのか、調査方法は登記簿だけなのか、それとも違った形でアプローチするのか。そのあたりが問題として出てくると思う。所有者の認定で事務局の考えはあるか。

事務局：やはり調査手法は登記簿と住民基本台帳のみしかないが、所有者が不明な場合、所有者以外では相続人や親族までを現行では指導の対象として捉えている。条例でどこまで捉えていくのかは皆様からアドバイスいただきたい。

C委員：他市のケースでも、所有者以外に管理者や占有者を保険として入れているところがあるが、その場合、占有者に対して何等かの措置をしてしまうが、所有者には何もしないということもあり、それでいいのかという難しい問題もある。

G委員：条例でもウェートの大きい植栽の繁茂の件だが、所有者に指導をして刈ってもらうのが理想だが、予算もなく切らないよとなった場合に、行政として費用は出せるのか。それともまったくゼロということか。条例を作る中で行政として木を切る費用を負担できるのか、あるいは所有者と按分する形でもとれるのか。空き家のクレームの中でもウェートが大きいので確認をしておきたい。また、スズメバチの場合は、巣を取る業者を頼むことになると思うが、その費用の問題もある。行政としての考えはどうか。

事務局：基本は所有者責任が第一義的にあるので、あとは危険の緊迫性によって行政が負担すべきかどうかになると思う。行政が税金を投入する場合には、その先に公共の福祉につながる道筋が見えているかが重要であり、そうでないと税金であるので、納税者の理解が得られない。あくまで基本は所有者で、どうしても危険回避が必要なら行政、場合によっては代執行によって行政が代わりにやって、あとで費用を請求するというのが基本になる。

会長：本日の議案事項の採決を取りたい。資料3-1の条例検討に際しての「基本的な考え方」で1点目として、所有者の管理責任を明確化するとともに、行政が関わることの根拠とすること。2点目が市民協働ということを大前提とすること。3点目が関係法令の中で出来ないところを補完していくものとする。この3つの考え方についていかがか。

全委員：異議なし。

会長：では、この3つの考え方で条例制定は進めるということでご了解いただいたということで進めてまいりたい。2の(1)の対象物の部分では、様々は意見があり、広くとるべきというご意見やここまで入れてしまうのはどうかという意見があった。他市の事例も踏まえ、次回事務局案を出して頂きたい。実現不可能なものを出してしまってもいけないので、その原案をもとにもう一度議論するという流れでよろしいか。

全委員：異議なし。

会長：ありがとうございます。先ほどから出ているように、2の(2)の所有者等の管理責任についてであるが、これについて追加で質問はあるか。

B委員：所有者や管理者が分からない、遠方にいるとか、問題点はそこだと思う。うちの地区でも空き家は把握しているが問題はすべてこれだ。所有者が分からないでは、この空き家問題は解決できない。所有者をいかに探していくか、近くにいる人は定期的に管理に来るが、親が死んで子どもが遠方にいるというのうちの地区で数件あるが、それが一番問題になっている。今言ったように、所有者が分

からないから打ち切ってしまうではこの条例を作っても意味はない。ここをしつかりしないと絵に描いた餅になってしまう。

F委員：所有者自体がないということはないのだと思う。不在者だったら不在者財産管理人の選任を申し立てればよく、最終的には国庫に帰属することになる。そこまでやることのできるのだから、管理者がない土地はない。そこをしかけるなりをして所有者を確定していきたい。課税情報を使うのは法律上できないということなので、本当になんとかしなければという時に財産の管理人を申し立てて、財産管理人の了解を得てやるとか、そういったことをやってもいい。それが条例でできるかは検討だが、そこまでできるとよい。

会長：大変重要なお話だと思う。今のは2の「所有者」の話と「市民・地域はどうあるべきか」の話になるが、先ほどの話は地域の住民は極めて深く地域に根ざしているから、いろいろな情報を把握されていると。その情報をいかにうまく行政の情報とリンクさせて、所有者の管理の問題を解いていくのかがひとつの落としどころだと思うし、条例に行政の対応をきちぎちに詰めていくのがいいのか、少し地域の中で、自治会の中で支えていく措置を条例の中で際立たせて作るのか、この辺りの議論になるかなと思う。

A委員：いずれにしても所有者の特定が一番だ。法的な問題があるにしてもそれを乗り越え、いろいろな情報を集めるようなことをやっていって、他市が聞きに来る位の条例にすべき。

C委員：(3)の市はどうするべきかに関してだが、Dランクの中でここ一週間、一か月くらいで倒壊するとか市民に危害が及ぶことが予想されるような事案の相談はあるのか。

事務局：現在はそこまでのレベルの相談はない。

C委員：本当にそこまでのレベルのものがあれば、事務管理を適用するかという議論を別にしなければと思ったので。

会長：現状でも年間100件を超える相談がきており、そこにDランクでも緊迫性の高いものがあるならば、そこは早急に対応しなければならないと思う。今現在そこがゼロだとは確定できないと思うが。

F委員：(4)市民や地域はどうあるべき、であるが、条例の考え方にも入れ込んでいただきたいが、昔は隣組だとか、この家はお年寄りしかいないから近所で草を刈ってあげるよというのもあったりして、うちの近所なんかは田舎なので代わりにやってあげて、ジュースをもらうとか、そんな風にして現実にやっているところもある。そういった考え方も市民協働の推進というのであれば入れ込んでもらい、さらに地域の自主的な活動といったものに対する支援制度もあっていいと思う。行政が草を刈ることはできないが、地域の方々がやったりすると助成するのいいのかなど。他市でもあまりないと思うので。市民の力、隣近所の力も使って問題をなるべく小さくする、地域の狭い範囲でも十分対応解決ができれば、大ご

とにならなくて済むわけだし，そういったまちづくりを進めていきたいので，そのような視点でも是非ご検討いただきたい。

会長：豪雪地帯では共助の精神が働いていて，協力して雪下ろしをするようなところはたくさんある。そのような考え方が条例の中に少しでも盛り込めるとすればよいことだ。

会長：最後にとりまとめるが，本日の議事の「基本的な考え方」をご了解いただいたこと。「検討の視点」では，条例の対象範囲などについて，次回，事務局案を出していただき，本日の皆様のご意見を踏まえてさらに深く議論するということよろしいか。

全委員：異議なし。

会長：では本日の懇談会はこれにて終了する。

第 1 回懇談会における意見等について

1 会議内でのご意見

(1) 条例の対象物等について

	ご意見等	条例反映への考え方
主な意見	<p>① 人が住んでいても管理不全な家があって、空き家であってもきれいな家がある。実際に空き家という括りで対策を検討していくのはどうなのかと感じる。</p> <p>② 空き家の定義で常時無人を認定するのは難しいと感じる。常時無人でないのに市が何等かの措置をしてしまうほうが危惧される。</p> <p>③ 所有者の管理責任を明確化することは必須である。また、命令の履行を確保するため、公表などの対策も必要。</p> <p>④ 条例で対象とする対象物や規定する内容（行政処分、罰則等）はまず広く捉え、他市の事例等を参考としながら取捨選択の議論をすべき。</p>	<p>①② 条例で対象とするものは、一定、範囲を絞ることで実効性を高めることができると考えますことから、「現に使用されていない状態」を基本として考えてまいります。</p> <p>③ ご指摘のとおり管理者責任を明確化します。また、命令の履行を確保する対策については、案をご呈示いたします。</p> <p>④ ご指摘のとおり、他市事例等を踏まえながら、まずは対象を広く捉えた形で案をご呈示いたします。</p>

(2) 所有者不明について

	ご意見等	条例反映への考え方
主な意見	<p>① 所有者が判明できない場合の対応が重要で、分からないから対応できないでは本条例を制定する意味はない。その対応を検討すべき。</p> <p>② 本当になんとかしなければという時には不在者財産管理人の選任申し立てといったことをやってもいい。</p>	<p>① ご指摘のとおり、所有者が不明な場合の対応につき、案をご呈示いたします。</p> <p>② 上記同様、不明な場合の対応のひとつとして案をご呈示いたします。</p>

(3) 市民や地域との連携について

	ご意見等	条例反映への考え方
主な意見	<p>① 地域や自治会の中で支えていく措置を条例の中で際立たせて作るのかも議論になる。</p> <p>② 地域をうまく活用してもらいたい。行政だけではできない部分も地域ではできることもある。</p> <p>③ 共助によるまちづくりの視点も盛り込んでいただきたい。それに伴い、地域の自主的な活動に対する支援制度もあるといい。</p>	<p>①②③ 「基本理念」の中に協働の考え方を盛り込むことを考えてまいります。</p> <p>③空き家等問題の解消に、地域の自主的な活動は大変重要なものであると考えておりますことから、支援制度については、引き続き検討を進めてまいります。</p>

2 意見照会におけるご意見等

(1) 何を条例の対象とすべきか

委員	ご意見等	条例反映への考え方
H委員	<p>① 現時点では、建築物（付属する工作物を含む）に限定すべきと考えております。後述するとおり、(2)の管理責任者については、ある程度幅を持たせる必要があるため、バランス上、条例の対象については一定の範囲に限る必要があると思います。</p>	<p>① ご指摘のとおり、管理責任者に対する責務を明確化するため、一定の範囲に限ることも考えてまいります。</p>
I委員	<p>① 基本的には、案の通りと考えるが、他の条例（きれまち条例等）との関連は精査の上、重複は避けるべきと考える。</p> <p>② 建築物以外の項目は（個人が所有する橋、鉄塔、電柱等）とした方が市民に分かりやすいのではないかと。</p>	<p>① ご指摘のとおり、きれまち条例など、他の条例とは重複を避け整理してまいります。</p> <p>② 橋や電柱等は行政および事業者管理が多数を占めると考えることから、これらが管理不全な状態となった場合には、条例に基づく行政からの指導等ではなく、事業者等と連絡・連携を図ることで迅速な対応を図っていくことも考えてまいります。</p>
J委員	<p>① 持ち主の特定が第一条件。そのために何をすべきか。 ア. 第1回の会議で出た「地籍調査グループ」とのタイアップをする。 イ. 罰則（代執行）の検討</p>	<p>①ア. 登記簿、住民基本台帳を基本に、周辺住民への聞き取りなど、その他の方法も検討し、持ち主の特定に努めてまいります。</p> <p>①イ. 持ち主の自己管理を促す手法として、代執行を含め、案を呈示させていただきます。</p>

委員	ご意見等	条例反映への考え方
K委員	① 工作物および空き地を対象とすべき。他は外の条例で実施。	① 「空き地」についても、本市においては市民から多くの相談が寄せられており、対応に苦慮しているため、対象候補として考えてまいります。
L委員	① 想定できる全ての事象を対象とすべき。しかしながら、検討の過程で絞っていくことで、多くの方々の理解が得られるようになると思われる。	① 対象物は広く捉え、事務局案としてご呈示いたしますが、他法令等で対応が可能なものについては、範囲から除外するという考え方を取りたいと考えております。
M委員	① 「資料3-1」対象物の区分から「工作物（以下、その敷地を含む）」を対象とすべきと考える。 ② 空き地は「宇都宮市みんなでごみのないきれいなまちをつくる条例」で対応可能。山林、平地林なども対応可能。 ③ 農地は「農業委員会」での対応になる。	① 他委員のご意見も踏まえ、事務局案をご呈示いたします。 ② 空き地についてはご指摘のとおりです。 ③ ご指摘のとおり、農地法を所管する農業委員会において対応が可能なものと考えております。
N委員	・空き家だけという「くくり」では本質に迫らない ① 将来悪化すると思われる空き家等の状況を懸案しつつ、実質的に【何に対して、どのように】【予防・適正管理・関与・調査】していくのかは、次項目以降にも関連すると思われませんが、個人的には人口減という変化した社会構造全体を念頭においた条例であって欲しいと願いますが、非常に広範囲になってしまうので現実的ではないと思います。しかし「個人・住宅・戸建・空き家等」の各項に限定する場合であっても、その他の事案においても包括的に対処できる基本理念のような根拠が必要になるのではと考えます。当然、物理的な事以外にも、防犯・防災・安全等について宇都宮市として一元的視点で示すのが適切であると考えます。 ② また、行政が関与すべき「管理不全という状態」を明確にする必要もあると考えます。	① 「防犯・防災・安全等」についての一元的な視点については、「目的」や「基本理念」において参考とさせていただきます。 ② ご指摘のとおり「管理不全な状態」については、定義をしてみたいと考えております。

(2) 管理責任者（所有者等）は、どうあるべきか

委員	ご意見等	条例反映への考え方
H委員	① 原則としては所有者に限るべきと思いますが、現実問題として、市において所有者の捕捉が困難ということであれば、現に建物を占有している者など、一定の管理責任者にも規制を及ぼすべきと考えます。	① ご指摘のとおり、所有者の特定が困難なときは、親族や管理責任者に対しても指導を行うことを検討します。
I委員	① 地域において、市民は迷惑を被っており、所有者は責任をもって対応すべきものと考えます。	① ご指摘のとおり所有者の管理責任を明確化します。
J委員	① きちんと整理して環境を整え、管理してもらう。 ・修理整備をして貸し出す ・解体して更地に戻す	① 条例においては、所有者の管理責任を明確化します。
K委員	①空き家とする場合（した場合）、行政に通知する責務を定める。	① 空き家とする場合に所有者からその旨をお知らせいただくことは、管理不全な空き家の発生を抑制する有効な手段と考えますので、施策事業における参考とさせていただきます。
L委員	① 所有者の管理責任を改めて明確にすべき。 ② 所有者の確定についても議論して、条例に記載できるものについては、記載する方向で。	① ご指摘のとおり明確にします。 ② 懇談会においてご意見賜れば幸いです。
M委員	① 管理不全な状態にならないように常に適正に維持管理しなければならない。	① ご指摘のような内容で条例への規定を検討してまいります。
N委員	・「公共の福祉」の責任を全うする管理者 ① 【所有権】において「自由に使用できる」という民法原則に対するものとして、「管理者」という地位をもって【公共の福祉】を害さないという考え方が成立できる可能性があるのではと考えています。 個人所有物においてほとんどは所有者と管理者は同じであると考えられますが、空き	① ご指摘のとおり相続や経済的理由等の様々な要因により管理がなされない空き家で、所有者の特定が難しい場合には、周辺住民や関係者等からも聞き取りを行うことを検討してまいります。

委員	ご意見等	条例反映への考え方
	<p>家問題に発展するケースでは、その権利と責任がバランスよく実行されていない事が多いと考えます。</p> <p>特に相続による共有名義・相続者不明・登記していない・移転登記をしていない・所有者の遠方移住・所有者の体調不良・所有者の高齢化・所有者の経済的理由等により、物件管理に著しく支障をきたす場合には、知人や行政紹介等から所有者が管理者を特定することで、【公共の福祉】を実行すべきと考えます。</p>	

(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

委員	ご意見等	条例反映への考え方
H委員	① 明白かつ現実的な危険があるケースを除き、条例制定前においては、対応は差し控えるべきと思います。条例が制定されないまま、事実上の対応ケースを広げてしまうと、公平の観点から、他の同種のケースでも対応しなければならない状況に陥る可能性があり、条例により一定のルールを定めないと、かえって市の対応範囲について混乱が生じる可能性があると思われまます。	① ご指摘のとおり、法的根拠のない現行体制において、ケースにあるような事案に対してはこれまでの対応に留めてまいります。
I委員	① 現状が困難であっても、市民や所有者に対して責任をもって対応すべきと考える。これは地域全体が求めているものと思うと同時に、毅然たる対応も求められていると思う。	① 現行の体制で取れる措置（所有者や親族等に粘り強く指導を行う）で適切に対応してまいります。
K委員	① 所有者の管理責任を明確にする。	① ご指摘のとおり、所有者の自己管理が前提の上で、市として取れる対応を検討してまいります。
L委員	① 条例制定を見越して、所有者の確定等の作業を事前に進めていくことも重要である。	① ご指摘のとおり、条例の制定と並行して所有者等の確定作業や処分基準の策定等にも取り組んでまいります。
M委員	<p>① 解体費用の助成 代執行を行っても費用回収できない事例を聞いており、全額市負担になってしまうのであれば、解体費用の助成を行い残額回収したほうが良いと考える。（代執行は裁判所手続き等で時間も要してしまう）</p> <p>② 固定資産税の住宅用地特例継続 解体してしまうと固定資産税の優遇措置が受けられないことから、管理不全な状態になっても手を付けていないことが予想される。税制面での助成も必要と考える。</p>	<p>①② 危険な状態を回避する手立てのひとつとして代執行や公表等があり、解体費用の助成もそれらを促進する事業の手法として選択肢にあると考えます。条例内での規定については委員の皆様からご意見いただきたいと考えております。</p> <p>解体費用の助成や固定資産税等に係る施策事業については、引き続き検討を進めてまいります。</p>
N委員	<p>・条例制定により市民不利益排除の権限強化</p> <p>① 特に民事において解決を図る事は難しいので、公共の福祉という観点においてのみ市の問題解決権限を強化することは必要だと考えます。</p> <p>② 問題となる固定資産の納税調査は所有者等の特定に役立ちますので、裁判所からの許可を得るといった方法等の【調査手法の検討】が必要ではないでしょうか。</p> <p>③ また、【問題解決補助金の創設】や【代執行・強制執行の実施】を踏まえた枠組みも必要だと考えます。</p> <p>④ また、先述の通り管理者を特定する事は有効な手段であると考えられることから、【「建物を所有する責任」についての啓蒙活動】に取り組む事は「ゴミ分別」で一定の成果が出たように、根本的な市民の意識改革に結び付くように感じています。</p> <p>⑤ 空き家発生の遠因として住宅用地の固定資産減税が考えられますが、こちらについて事務局はどの様にお考えでしょうか。</p>	<p>① ご指摘のとおり、条例では「公共の福祉」にかかる事案についてのみを対象とすることを考えてまいります。</p> <p>② 地方税法第22条による規定があり、ご提案の手法については難しいものと考えておりますが、国の動向などを見据え、引き続き検討を進めてまいります。</p> <p>③ 「代執行・強制執行の実施」については、第2回懇談会の中で案としてご呈示いたします。</p> <p>④ 条例制定後の周知啓発活動と併せ、実施を検討してまいります。</p> <p>⑤ 特例措置の取扱いについては、取り扱うことの可能性も含め、調査・研究してまいります。</p>

(4) 市民や地域は、どうあるべきか

委員	ご意見等	条例反映への考え方
H委員	① 理想的なことは、市民や地域が十分にコミュニケーションをとり、空き家の発生自体を抑制することと思いますが、現実的には、空き家に関する情報（所有者、占有者、空き家の状況等）が、早期に市に伝わる程度に、市民や地域が一定のコミュニケーションを保つ必要があると考えます。	① ご指摘のとおり、市民や地域による空き家の発生抑制や空き家の市への情報提供については、「基本理念」や「責務」において、考え方を規定してまいりたいと考えております。

委員	ご意見等	条例反映への考え方
I委員	① 市民や地域は市の対応を見守っていると考え。当然のことながら、市民や地域はこれに協力体制を取っていくべきであり、市民団体は市の対応をバックアップするべきと考える。	① ご指摘のとおり、市民や地域、市民団体の皆様と協力体制を築いて空き家等問題に取り組む考え方を「基本理念」に規定してまいりたいと考えております。
J委員	① 市役所（市民センター）に空き家に関する情報窓口か投稿箱を設置する。→情報の収集	① 空き家の情報を収集する手法のひとつとして参考とさせていただきます。
K委員	① 空き家の所有者と自治会等との連携を図るべき。	① ご指摘のとおり、地域内での連携は空き家等問題を解決する上で有効な手段のひとつでありますので、考え方を「基本理念」にも盛り込んでまいります。
L委員	① 所有者が何らかの事情で管理が困難な場合、近隣の方々の協力を得られるような仕組みを構築すべき。	① ご指摘のとおり、管理不全な空き家の発生抑制には有効な手段と考えますので、協力することの考え方は「基本理念」に規定してまいりたいと考えております。
M委員	① 市民や地域は空き家になっていても除草等管理していれば日常生活に支障が出る事はない。地域内パトロールを実施しても空き家なのか留守にしているだけなのか判断がつかない。管理不全な状態になってから、空き家になっていることが分かり、不安になってしまうと考える。 管理不全な状態になったと思われた時に情報提供することになると考える。	① ご指摘のとおり、近隣住民の方が迷惑や不安に感じた際には市に情報提供いただきたいと考えております。
N委員	・自治会機能の強化 ① 空き家問題は広義での【公共の福祉】の問題にあたるかと考えています。問題提起は市民や地域から起こされるべきと考えますが、単なる個人的問題として取り扱うのではなく、地域の問題としてそこで生活する市民の多数の意見として問題提起されたものを行政が取り組むべき事案となる事が望ましいと考えます。 当然、高齢者の多い地域や定住者が少ない地域などの特性があり、地域によって異なる様々な問題点や要求が想定されますが、第一にはその地域自身がどのような事を問題視するかどうか重要ではないでしょうか。 自治会が主体的に活動することでコミュニケーションや相互理解により空き家等の発生を大きく予防できると考えますし、そこに住む人々の人間模様も理解されやすく、単に物理的な問題では無い側面があぶりだされるように考えています。人と人のつながりが解決の一助になるように考えています。 ② また、自治会に参加しない理由や自治会がうまく機能しない事象等のネガティブ情報には、空き家問題の遠因にも考えられる要点もあるかと思しますので、興味があります。 様々な選択肢がある現代では、主旨を外さぬ程度に柔軟な活動を描いても良い気がします。しかし、そこには予算の限界もあると思われるので、商店街振興のように自治会の自主提案企画に補助金を交付するといった行政関与は考えられるでしょうか？ ③ 本題の空き家問題については、【自治会住民の問題提起・自治会による対策協議・自治会決議・行政報告】といった手順により地域の問題として空き家等を考えていただくあり方が良いのではと思います。	① ご指摘のとおり、行政が取り扱う事案は「公共の福祉」に係るものに限定し、個人的な問題のものについては、条例の対象から除外することも考えてまいります。また、「人と人のつながりが解決の一助になる」ことは「総合的な対策方針」でも同様の主旨で捉えていることから、条例においても基本的な考え方として取り入れてまいりたいと考えております。 ② 自治会等の自主的活動に対する補助等については、今後施策事業の構築の中で検討してまいります。 ③ 既に独自で空き家の調査や空き地の草刈り受託を行われている自治会もございますので、その取り組みを参考としつつ、全市域へ広げていくよう検討してまいります。

(5) その他

委員	ご意見等	条例反映への考え方
I委員	① 所有者の確定が基本であり、法的なものを市、地域が一体となって解決すべきと思う。	① 所有者の確定については、国の動きも見据えながら引き続き検討を進めます。
J委員	① 39自治会ごとが良いのか、又は25中学校区ごとが良いのか？ ② 「空き家対策グループ」を組織して（人数は検討）地区の環境点検を年何回か実施して行政に報告するシステムを作る（現在は年1回） ③ 街中の空き家と周辺郊外部のそれとでは対応も違ってくると思う。	① 調査や施策事業等を実施する際には39連合自治会単位を想定しています。 ② 環境点検との有り方についての考え方は今後の参考とさせていただきます。 ③ ご指摘のとおり、施策事業の構築にあたっては、本市のまちづくりの考え方と整合を図る必要があると考えております。

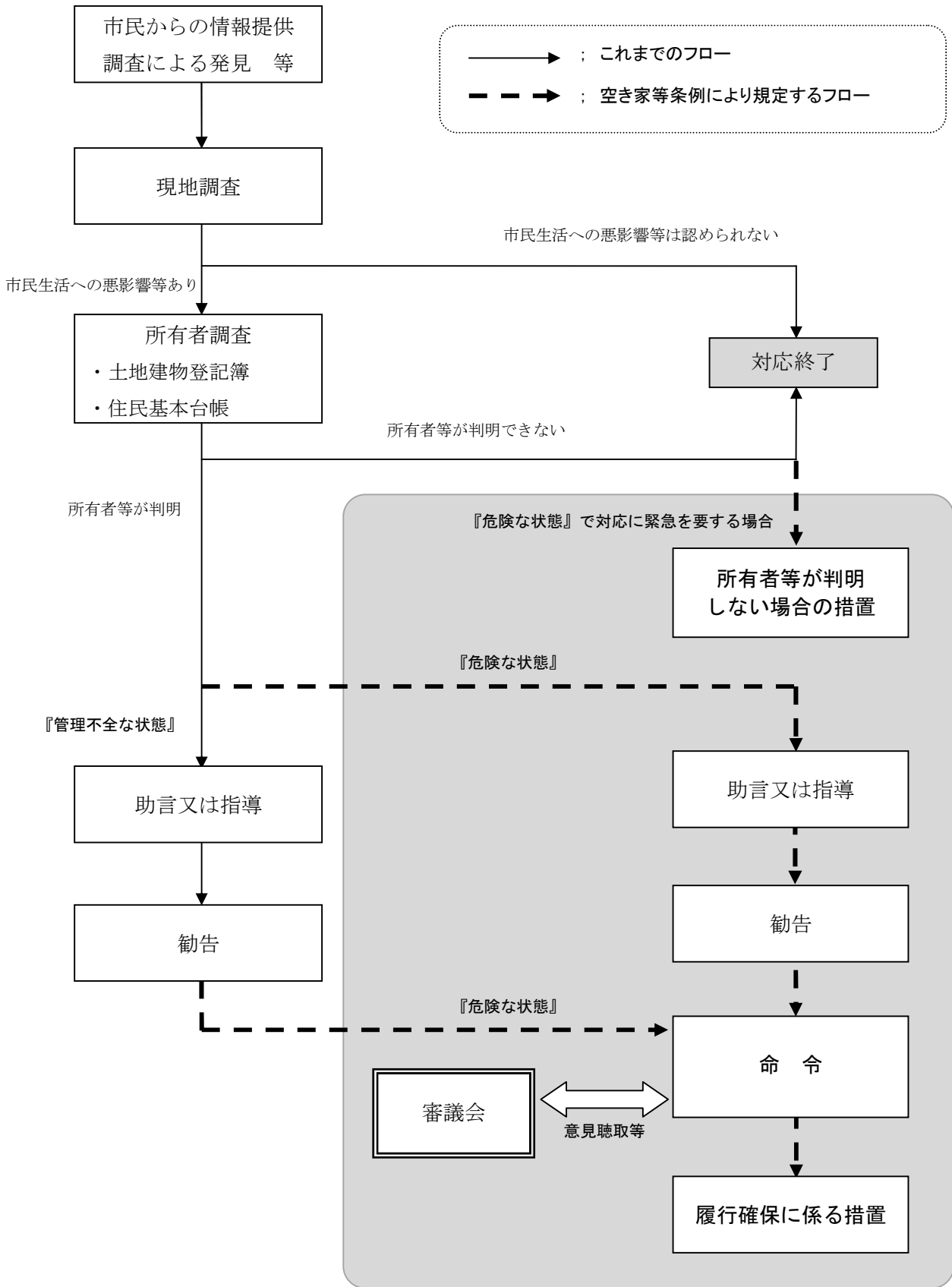
L委員	① 国の動向を注視すべき	① ご指摘のとおり、国の補助事業メニューの活用や特別措置法提案の動きなどに注視してまいります。
M委員	① 優先順位として、 i 管理不全な状態になっている空き家等の現物処理 ii 管理不全な状態にならないための施策 iii 空き家等の利活用	① 総合的な対策方針でも示すとおり、「発生抑制」「管理不全解消」「活用促進」の観点から、総合的に対策を講じてまいります。
N委員	<p>・柔軟に確実に実行するために 「総合的な対策方針」に示されている通り、発生抑制・管理不全解消・活用促進の3区分からのアプローチは大切ですが、制度をどれだけ利用してもらうかが重要なのは言うまでもありません。</p> <p>① 発生抑制 建物の管理者責任と地域への影響というような啓蒙を【自治会に対してセミナーや討論形式による（書面提供では無い）懇談会】や建物を長く使ってもらえるように【住宅メンテナンスセミナー】の開催はいかがでしょうか？（講師確保が課題） また、住民個々の状況をよく知る自治会が管理不全になる前から、所有者の動向により第三者の管理が必要なケースを発見する【見回り機能強化】を行政が推奨してはいかがでしょうか？（実施してもらえるかが問題）</p> <p>② 管理不全解消 i 条例で規定していく部分ではあると思いますが、【相談窓口を一本化したうえでの庁内連携、行政が関与する事案の明確化】をしたうえで、【所有者等を調べる際の法的手続き、所有者に立ち入る際の法的手続き、代執行の際の経理基準、強制執行の手続きや判断基準、条例が機能するための関連制度、関連制度が活用されるための補助金の創設、事業評価をするための庁内基準、事業評価による継続的な改正、類似政策の整理・一本化】あたりは検討されるべきであると思われます。 ii また、所有者不明の物件に対して【管理者として行政が関与する手続き】【所有者不明土地建物を一方的に有利な賃貸契約を結ぶ手続き】という実行的な行動の可否や【土地収用や取得時効の適用】の可能性についても御教示賜れますと幸いです。（現行法より強い根拠を条例が規定できるかが問題） iii そして所有者が判明しない物件は【空き家管理データベース（新規構築）】を使い行政として防災・防犯・安全面から経過を観察することも有効ではないでしょうか？（プライバシー等の規制との兼ね合いが問題）</p> <p>③ 活用促進 i 主に民間事業者が行動すべき分野だと思いますが、行政においては関与する再利用可能な案件に対して何等かの補助金を適用する場合には登録が必須な【空き家バンク】を構築し、所有者が仲介者を選択しやすいようなシステムを作ることで再利用を促したり、市民活用ができる施設への転用を促したりすることを目的としてりする窓口を創設し、また【すまい再生ネットワーク】といった枠組みにより、市内金融機関をはじめとする関連事業者の協力を得ながら、リバースモーゲージやリースバックといった金融商品の開発を促し、新しい所有者が古い物件に対してリフォームなどに積極的に取り組み物件活用（再利用）をしやすくするための仕組みを作ってみてはいかがでしょうか。 ii また、活用促進するためには建物の健全な長寿命化が必要であり、築10年～15年程度のサイクルで所有者にメンテナンス意識を持ってもらうための【住宅劣化診断（補助金対象）】の活用を促してはいかがでしょうか？ iii 空き家対策としての活用促進には、最初に【建物を長く使う】という考え方が重要だと思います。そのために物件を【点検・修繕・ライフスタイルの適合】という建物のライフサイクルに対して行政が推奨・応援をしていくことは大切であり、また高齢化社会の進行により、既存建物の若年層による需要創出・再利用を促す【健全な中古住宅流通市場】を推進することは欠かせないはずです。 iv 予防・不全解消とは異なるかもしれませんが、【建物を循環させやすい社会】にするための問題点に対して行政の関与も望まれています。</p>	<p>① 発生抑制に関して、ご指摘の観点は非常に重要なものと捉えておりますので、事業構築の上で参考とさせていただきます。</p> <p>② i ご指摘のとおり、条例において規定する予定の立入調査や強制執行等の手続き等においては、規則や処理基準等を別途策定する必要があると考えております。</p> <p>② ii 法律で規定する措置を超えるものを規定することは条例ではできませんが、抜け落ちている部分について条例で補完するというのが原則です。ご提案のものについては、引き続き調査・研究してまいります。</p> <p>② iii ご指摘のとおり、管理不全な空き家の発生抑制対策として、初期の段階で空き家を把握しておくことは必要であると考えておりますので、施策事業の構築の参考とさせていただきます。</p> <p>③ ご指摘のとおり、「活用促進」においては、民間事業者の協力が欠かせないものと考えておりますので、今後の施策事業構築の中で参考とさせていただきます。</p>

(仮称)宇都宮市空き家等に関する条例について

1 条例の構成について

区 分	項 目	概 要
目的・基本理念	目的	本市としての目指すべき姿
	定義	用語の定義, 条例で対象とする範囲
	基本理念	市民協働やまちづくりの考え方
責務等	市の責務	市として必要な措置を講じること
	所有者等の責務	所有者等管理の原則と義務
	市民等の役割	空き家等の情報の提供に努めること
行政指導	調査	立入調査権限等
	助言又は指導	口頭や文書による助言又は指導
	勧告	指導をしても改善しない場合に行う措置
行政処分等	命令	危険な状態にある場合に行う法的拘束力を持つ措置
	履行確保に係る措置	命令の履行を確保するために行う措置
	所有者等が判明しない場合の措置	所有者等が判明しない場合に, 行政が例外的に行う危険回避措置
関係機関	空き家等対策審議会	命令や行政の支援等を行う際の公平性, 客観性等の意見を聞く場

2 条例における対応フロー（イメージ）



3 主な協議項目

(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是何か

(4) その他、骨子素案に係る意見

条例の骨子素案について

項目	内容の考え方	反映した意見・他市事例等	骨子素案
1 目的	<p>○ これまでの相談事案や空き家実態調査を踏まえ、市民生活等に悪影響を及ぼしている状態や空き家等の問題が解消された、本市のあるべき姿を目的として設定する必要がある。</p>	<p>[委員からの意見] N委員(1)-①</p>	<p>目的</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理不全な状態による市民生活への悪影響，危険な状態による市民等の生命，身体，財産への被害防止 良好な生活環境の保全，安全安心な魅力ある地域社会の実現
2 定義	<p>○ 市民生活に悪影響を及ぼす管理不全な状態は、現に使用されている建築物等においても発生するものの、現に使用されていない空き家等が大勢を占める中、条例の実効性を高める上においても、一定、対象範囲を限定すべき必要がある。</p> <p>※前提条件として、現に利用されていないものを対象物とする</p> <p>・ 空き家等の状態に応じた対応を図る上で、市民生活に悪影響（近所迷惑相当）を及ぼす状態（『管理不全な状態』）と、放置することで市民等の生命若しくは身体又は財産に被害が及ぶおそれがある状態（『危険な状態』）と区分する必要がある。</p> <p>・ 『管理不全な状態』 → 行政指導（助言又は指導，勧告・・・これまでの対応） ・ 『危険な状態』 → 行政指導及び行政処分等（命令等・・・新たな対応）</p>	<p>[委員からの意見] 主な意見(1)-①，②，④ H委員(1)-① I委員(1)-①，② K委員(1)-① L委員(1)-① M委員(1)-①，②，③ N委員(1)-①，②</p> <p>※対象とするもの（第1回懇談会資料2-2より）</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅…ケース1，2，3，4，5 住宅以外…ケース7，8 建築物に附属する工作物…ケース6 空き地，平地林等…ケース4，5 <p>※対象外とするもの</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築物以外…行政，事業者管理 山林…本条例での目的との整合 農地…農地法による対応 	<p>定義</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家 建築物（附属する工作物を含む）及びその敷地で、現に使用されていないもの又はこれに類する状態にあるもの 空き地等 空き地（宅地化された状態の土地）で、現に使用されていないもの若しくはこれに類する状態にあるもの又は平地林等（原則として農林業用地を除く） 空き家等 空き家及び空き地等 所有者等 空き家等を所有する者及びその相続人並びに管理する者 市民等 市内に居住し，滞在し，通勤し若しくは通学する者又は地域活動団体やその他の団体・法人 管理不全な状態 <ul style="list-style-type: none"> ア 空き家の外壁及び屋根等の一部剥落又は破損 イ 空き家の窓及び扉が破損（不特定者が侵入可能） ウ 雑草の繁茂（平地林等を除く） エ 雑草及び樹木の隣地又は道路等へのはみ出し（交通に支障あり） オ 衛生害虫等又は悪臭の発生 カ 廃棄物の投棄 危険な状態 <ul style="list-style-type: none"> ア 老朽化等による倒壊のおそれ イ 建材等の飛散または崩落のおそれ

項目	内容の考え方	反映した意見・他市事例等	骨子素案
3 基本理念	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空き家等の問題は多岐に渡り、所有者だけの問題に留まらず、地域全体の問題にも波及することから、行政や市民等がそれぞれの責任と役割を果たす必要がある。 ○ 行政のみでは対応が困難なことや、地域ならではの対応が可能な場合があることから、協働の考え方を盛り込む必要がある。 	<p>[委員からの意見]</p> <p>主な意見(3)-③</p> <p>N委員(1)-①, (4)-①</p> <p>H委員(4)-①</p> <p>I委員(4)-①</p> <p>K委員(4)-①</p> <p>L委員(4)-①</p>	<p>基本理念</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の管理不全な状態は、良好な生活環境を阻害し、引いては地域の魅力低下につながると認識すること ・ 各々の責務や役割を果たすこと ・ 協働して、良好な生活環境の保全、安全安心な魅力ある地域社会の実現に努めること
4 責務等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 市・所有者等・市民等のそれぞれの対応について、果たすべき責務や役割を明確化する必要がある。 	<p>[委員からの意見]</p> <p>主な意見(1)-③, (3)-①, (3)-③</p> <p>I委員(2)-①</p> <p>J委員(2)-①</p> <p>L委員(2)-①</p> <p>M委員(1)-①, (4)-①</p> <p>K委員(3)-①</p> <p>H委員(4)-①</p>	<p>市の責務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 必要な施策の総合的な実施 ・ 市民等又は所有者等の取組に対する支援 <p>所有者等の責務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自らの責任と負担による適正管理の徹底 ・ 市又は市民等の取組への積極的な協力 <p>市民等の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の良好な生活環境の保全 ・ 市と協働した必要な取組の実施 ・ 管理不全な空き家等に関する市への情報提供
5 調査	<ul style="list-style-type: none"> ○ 使用状況や倒壊の危険性などの把握に際して、状況に応じて敷地内への立ち入りが必要となる。 ○ 市民等からの情報提供等や現に近隣住民へ被害に迷惑が及ぶ状況など、安易な敷地内への立ち入りを制限するための条件を設定する必要がある。 ○ 市民等からの相談のほか、市としても継続的に空き家であることの調査を行う必要がある。 	<p>[委員からの意見]</p> <p>J委員(1)-①ア</p> <p>N委員(2)-①</p>	<p>調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 職員の立入調査（空き家等の敷地への立ち入り） ・ 空き家把握のための必要な調査
6 助言又は指導、勧告	<ul style="list-style-type: none"> ○ 管理不全な状態等への対応としては、まず、所有者等の自己管理を促す口頭による「助言」や文書による「指導」を行う必要がある。 ○ 次に、正当な理由なく「指導」に応じない場合の措置として、「勧告」を規定する必要がある。（相当の期限を定め必要な措置を講ずるよう文書により通知） 	<p>[委員からの意見]</p> <p>H委員(2)-①</p>	<p>助言又は指導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理不全な状態等である空き家等の所有者等に対して助言又は指導するもの <p>勧告（指導を経ても管理不全な状態等にある場合の措置）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 相当の期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告するもの
7 命令（勧告を経ても、なお危険な状態である場合の措置）	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「指導」や「勧告」に応じない場合には、さらに一歩踏み込んだ強い姿勢で自己管理を促すため、所有者等に対して法的拘束力を持つ「命令」を規定し、管理を義務づける必要がある。 		<p>命令（勧告を経ても、なお危険な状態である場合の措置）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 適正に管理するための必要な措置を講ずるよう命ずるもの ・ あらかじめ当該命令に係る所有者等に意見を述べる機会を与える ・ 審議会（外部組織）からの命令の妥当性等に係る意見聴取

項目	内容の考え方	反映した意見・他市事例等	骨子素案															
8 履行確保に係る措置	<p>○ 「命令」により所有者等に管理義務を負わせる上で、併せてその確実な履行を確保する手段を講じる必要がある。</p> <p><主な手段></p> <p><u>ア.「公表」</u></p> <p>氏名等を対外的に公表することで、所有者の不作為を抑制し自己管理を促すもの。</p> <p><u>イ.「罰則」(過料)</u></p> <p>制裁的な過料の支払いを義務付け、所有者の不作為を抑制し自己管理を促すもの。</p> <p><u>ウ.「代執行」</u></p> <p>命令を行うことで、『行政代執行法』に基づき執行が可能となるが、「他の手段によってその履行を確保することが困難」な場合等に限り運用可能。(先ずは他の手段による義務履行確保が求められている。)</p> <p><u>エ.「不在者財産管理人の選任」(民法第25条)</u></p> <p>不在者の親族や債権者等の利害関係人又は検察官の請求に基づいて家庭裁判所が財産の管理について必要な処理をとることができるもの。本人が行方不明もしくは生死不明の状態にあるかどうかにかかわらず、親族や債権者等がこの制度を利用できる。</p>	<p>[委員からの意見]</p> <p>主な意見(2)-② , J委員(1)-①イ , N委員(3)-③</p> <p>[他市事例] 所沢市, 市川市, 下関市, 足利市, 蕨市, 妙高市等</p> <p>[効果等]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事実を公表することにより、命令の実効性を担保する効果がある。所沢市では、公表による抑止力の効果があったとの報告がある。 <table border="1" data-bbox="1320 609 2151 751"> <thead> <tr> <th>所沢市</th> <th>相談件数</th> <th>内, 解決</th> <th>解決率(%)</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>条例施行前</td> <td>56</td> <td>25</td> <td>44.6</td> <td>H21.4~H22.10</td> </tr> <tr> <td>条例施行後</td> <td>204</td> <td>150</td> <td>73.5</td> <td>H22.10~H24.12</td> </tr> </tbody> </table> <p>※条例施行後・・・勧告18件, 命令3件, 公表0件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・氏名等の公表のみであり、管理不全な状態を直接排除できるものではない。 <p>[他市事例] 松江市, 貝塚市, 妙高市等</p> <p>[効果等]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政罰を加えることにより、命令の実効性を確保 ⇒ 危険な状態となることの抑止力が期待 ・罰則を科しても危険な状態が残るため、さらなる措置の検討が必要 <p>※ 規定していない自治体</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等による自主的な適正管理を促すことが趣旨 ・過料額が低廉(5万円上限)であるため、実効性が不十分 <p>[他市事例] 市川市, 松江市, 貝塚市, 蕨市, 妙高市等</p> <p>[効果等]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・危険回避に直接的な効果が認められる。 ・豪雪地帯の大仙市が唯一の実施例であり、実際の運用には高いハードルがある。 <p>[他市事例] なし</p> <p>[効果等]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家所有者に対しての適用につき、法的解釈の整理が必要。 	所沢市	相談件数	内, 解決	解決率(%)	備考	条例施行前	56	25	44.6	H21.4~H22.10	条例施行後	204	150	73.5	H22.10~H24.12	<p><u>履行確保に係る措置</u></p> <p>(命令を受けた者が正当な理由なくその命令に従わない場合の措置)</p>
所沢市	相談件数	内, 解決	解決率(%)	備考														
条例施行前	56	25	44.6	H21.4~H22.10														
条例施行後	204	150	73.5	H22.10~H24.12														

項目	内容の考え方	反映した意見・他市事例等	骨子素案
9 所有者等が判明しない場合の措置	<p>○ 空き家等が「危険な状態」で市民等に被害を及ぼすことが明らかであり、緊急性が高い状況であっても、所有者等が判明しない場合は、何ら措置を行うことができなかつた。このような場合に限っては、行政が必要最小限の範囲で危険を回避する必要がある。</p> <p><主な手段></p> <p>ア.「緊急措置」</p> <p>所有者等の同意を得ることなく、行政の判断により、必要最小限の範囲で危険を回避するための措置を講じるもの。</p> <p>イ.「相続財産管理人の選任」(民法第952条)</p> <p>相続人がいない場合、家庭裁判所に管理人を選任し、遺産の整理手続きをさせるもの。結局、相続人が現れないときは、特別縁故者に分与されるか、国有財産になる。</p> <p>ウ.「事務管理」(民法第697条)</p> <p>別に契約したわけではなく、また特に頼まれもしないのに、他人の仕事を行うことをいう。</p>	<p>[委員からの意見]</p> <p>主な意見(2)-① 主な意見(2)-②</p> <p>[他市事例] 足利市, 蕨市 [効果等]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・危険回避のための即時性および実効性が高い。 ・根拠を「条例」におくことが可能であり、所有者への命令が必要ないことから、問題の解決に迅速な対応を図ることができる。 ・措置の度合いによっては、個人財産を侵害するおそれがあり、実施には慎重な対応が求められる。 <p>[他市事例] 蕨市 [効果等]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本条文の適用にあたっては、実効性を含めた効果等について複合的に判断する必要がある。 <p>[他市事例] なし</p> <p>※条文への規定はないが、行政が個人財産に関わる上での根拠規定とする自治体はある。</p> <p>[効果等]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・危険回避のための実効性が高い。 ・その他人の最も利益になる方法で行うこと、管理を継続して行わなければならないなど、運用面での課題がある。 ・「私法」である民法を行政が積極的に運用することに異論もある。 	<p>所有者等が判明しない場合の措置</p> <p>(所有者等が判明せず、市民等の生命等に被害を及ぼす場合の措置)</p>
10 空き家等対策審議会	<p>○ 所有者等に管理義務を課すことで不利益処分となる「命令」を行う際には、公平性や客観性等を慎重に考慮する必要がある。</p> <p>○ 特定の個人財産へと関与していく際の判断の仕組みとして、学識経験者、弁護士等により構成する審議会を設置し、諮問・答申の形式を経て意見を聴く必要がある。</p>		<p>審議会の設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・危険な状態への措置に関する意見聴取

空き家等条例に関する他市事例（その2）

類 型	所沢市タイプ		
自治体	足利市	埼玉県蕨市	新潟県妙高市
人口 (H22 国調)	154, 530	71, 502	35, 457
条例名	足利市空き家等の安全な管理に関する条例	蕨市老朽空き家等の安全管理に関する条例	妙高市空き家等の適正管理に関する条例
施行日	平成 25 年 6 月 1 日	平成 25 年 4 月 1 日	平成 25 年 7 月 1 日
目的	<p>(目的)</p> <p>第 1 条 この条例は、空き家等の安全な管理について、所有者等の責務を明らかにするとともに、空き家等に係る事故、犯罪、火災等を未然に防止し、及び良好な生活環境を保持することを図り、もって市民の安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。</p>	<p>(目的)</p> <p>第 1 条 この条例は、老朽化した空き家等の安全な管理を図ることにより、倒壊等による第三者への被害を未然に防止し、もって良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。</p>	<p>(目的)</p> <p>第 1 条 この条例は、空き家等が適正に管理されないことにより、周辺環境に悪影響を及ぼすことにかんがみ、当該空き家等の管理義務者に適正な管理を促すことにより、市民の安全な生活環境を確保するとともに、良好な景観を保全し、もって安全・安心なまちづくり及び魅力あるまちづくりの推進に寄与することを目的とする。</p>
定義	<p>(定義)</p> <p>第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 空き家等 市の区域内に所在する建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 2 条第 1 号の建築物その他の工作物(次号においてこれらを「建物等」という。)で、常時無人の状態にあるもの及びその敷地をいう。</p> <p>(2) 危険な状態 次のいずれかに該当する状態をいう。</p> <p>ア 建物等が倒壊又は破損し、当該建物等の敷地外において人の生命若しくは身体又は財産に被害を与える危険がある状態</p> <p>イ 建物等の破損により不特定の者が侵入し、犯罪又は火災が誘発される危険がある状態</p> <p>ウ 建物等の敷地内において、樹木等の繁茂、害虫の発生等により、当該敷地周辺の生活環境の保持に著しく支障を及ぼしている状態</p> <p>(3) 所有者等 空き家等を所有する者又はその相続人、相続放棄者、相続財産管理人、不在者財産管理人その他の空き家等を管理する者をいう。</p> <p>(4) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在する者又は市内を通過する者をいう。</p>	<p>(定義)</p> <p>第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 空き家等 市内に所在し、建築又は築造をした時より相当の年月を経過している一の敷地内に建つ建物その他の工作物で、現に使用されず、常時無人の状態にあるものをいう。</p> <p>(2) 危険な状態 老朽化のために空き家等が倒壊し、又は空き家等の建築材等が飛散し、若しくは剥落することにより、第三者又は第三者の財産に害を及ぼす危険がある状態をいう。</p> <p>(3) 所有者等 空き家等の所有者、管理者、相続人又は財産管理人をいう。</p>	<p>(定義)</p> <p>第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 空き家等 市内に所在する建物その他の工作物等で常時無人の状態にあるものをいう。</p> <p>(2) 管理不全な状態 次のいずれかに掲げる状態をいう。</p> <p>ア 老朽化若しくは積雪、台風等の自然災害によって、建物その他の工作物等が倒壊し、建物その他の工作物等に用いられた建築資材等が飛散し、若しくは剥落し(以下「倒壊等」という。)、又は建物その他の工作物等から落雪することで、第三者の生命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態</p> <p>イ 建物その他の工作物等に不特定の者が侵入することにより火災若しくは犯罪が生じ、又は生じるおそれがある状態</p> <p>ウ 建物その他の工作物等の倒壊等により、良好な景観を著しく損なうおそれがある状態</p> <p>(3) 管理義務者 所有者、占有者、相続人、相続財産放棄者(相続財産放棄によって相続人が決まり相続財産の管理を始めるまでの間に限る。)、財産管理人(相続財産管理人を含む。)及び建物その他の工作物等を管理すべき者をいう。</p> <p>(4) 自治組織等 町内会、地域づくり団体、NPO 法人等地域のことを自ら決め、それを実行するために形成された団体をいう。</p>

類型	所沢市タイプ		
自治体	足利市	埼玉県蕨市	新潟県妙高市
市の責務			(市の責務) 第4条 市は、この条例の目的を達成するため、空き家等が管理不全な状態となることを未然に防止するために必要な施策を実施するものとする。 2 市は、自治組織等がこの条例の目的達成のために取り組むことに関し、必要な支援を行うよう努めるものとする。
市民等の責務・役割 情報提供	(情報提供) 第4条 市民等は、空き家等が危険な状態であると認めるときは、市長に対し、その情報を提供することができる。	(情報の提供) 第10条 市長は、第8条の助言又は指導を行った者の情報の提供についてその者の承諾を得たときは、空き家等及び所有者等に係る情報を必要とする正当な理由があると認められる者に対し、次に掲げる事項の情報を提供することができる。 (1) 所有者等の氏名、住所及び連絡先(法人の場合にあっては、その名称、代表者及び主たる事務所の所在地) (2) 空き家等の所在地 (3) 助言又は指導の内容 (4) その他市長が必要と認める事項	(市と自治組織等の協働) 第5条 市と自治組織等は、安全・安心なまちづくり及び魅力あるまちづくりに寄与するため、空き家等が管理不全な状態とならないよう協働で取り組むものとする。 (情報提供) 第6条 管理不全な状態と認められる空き家等を発見した者は、速やかに市にその情報を提供するものとする。
所有者等の責務 空き家等の管理	(所有者等の責務) 第3条 所有者等は、当該空き家等が危険な状態にならないように自らの責任において、常に安全な管理を行わなければならない。	(所有者等の責務) 第3条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が危険な状態にならないよう自己の責任において常に安全に管理しなければならない。	(管理義務者の責務) 第3条 空き家等の管理義務者は、当該空き家等が管理不全な状態にならないように自らの責任において適正な管理をしなければならない。
実態調査 立入調査	(実態調査) 第5条 市長は、前条の規定により情報提供があったとき又は空き家等が危険な状態であるおそれがあると認めるときは、当該空き家等に係る所有者等の所在、危険な状態の程度等に関する実態調査をすることができる。 2 前項の場合において、市長は、必要があると認めるときは、当該空き家等に係る所有者等の氏名、住所その他の事項について、官公署に対し必要な文書の閲覧又は資料の提供を求めることができる。 (立入調査) 第6条 市長は、空き家等の危険な状態を調査するため必要があると認めるときは、市長の指定する者に当該空き家等の必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせ、又は関係者に質問させることができる。	(実態調査) 第4条 市長は、前条の規定による管理が行われていないと認める空き家等があるときは、当該空き家等に関する調査（以下「実態調査」という。）を行うことができる。 (立入調査) 第5条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に当該空き家等又は当該空き家等の敷地に立ち入らせ、必要な調査をさせ、又は関係者に質問をさせることができる。 2 前項の規定による立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。 3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。	(実態調査) 第7条 市長は、前条の情報提供を受けたとき又は空き家等が管理不全な状態であると認められるときは、当該空き家等の管理義務者の所在、管理不全な状態の程度等を調査することができる。 (認定) 第8条 市長は、前条に規定する実態調査で管理不全な状態であることが明らかになったときは、管理不全な状態にある空き家等として認定する。 2 前項の認定する場合において、市長が必要であると認めるときは、専門家の意見を聴取するため妙高市管理不全な空き家等認定調査会を設置する。

類型	所沢市タイプ		
自治体	足利市	埼玉県蕨市	新潟県妙高市
	2 前項の規定により立入調査をする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。		
助言・指導	(指導及び助言) 第8条 市長は、第5条第1項の実態調査又は第6条第1項に規定する立入調査により、空き家等が危険な状態であると認めるときは、規則で定めるところにより、当該所有者等に対し必要な措置について指導することができる。 2 市長は、前項の規定による指導を行うときは、空き家等の所有者等に対し必要な措置について助言することができる。	(助言又は指導) 第8条 市長は、実態調査又は第5条の規定による立入調査により、空き家等が危険な状態となるおそれがあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導をすることができる。	(助言又は指導) 第9条 市長は、前条により認定された空き家等の管理義務者に対し、必要な措置について、助言又は指導することができる。
勧告	(勧告) 第9条 市長は、前条の規定による指導を受けたにもかかわらず、当該指導に従わないとき又は第5条第1項の実態調査若しくは第6条第1項に規定する立入調査により空き家等が著しく危険な状態であると認めるときは、規則で定める勧告書により、当該所有者等に対して期限を定め必要な措置を講ずるよう勧告することができる。	(勧告) 第11条 市長は、第8条の助言又は指導を受けた所有者等が正当な理由なくその助言又は指導に係る措置をとらなかった場合において、空き家等が危険な状態となるおそれが明らかであると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、相当の期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。	(勧告) 第10条 市長は、前条の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお、当該空き家等が管理不全な状態にあるときは、当該管理義務者に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
命令	(命令) 第10条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に従わないときは、規則で定める命令書により、その者に対し期限を定め必要な措置を講ずるよう命令することができる。	(命令) 第13条 市長は、第11条の規定による勧告に従わない者に対し、相当の期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。	(命令) 第11条 市長は、前条の勧告に応じないときは、当該管理義務者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。 2 市長は、空き家等の危険な状態が切迫し緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、前2条の助言、指導又は勧告することなく命令することができる。
公表 意見陳述	(公表) 第11条 市長は、前条の規定による命令を受けた者が、正当な理由なく当該命令に従わないときは、規則で定める方法により、次に掲げる事項を公表することができる。 (1) 命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名） (2) 命令の対象である空き家等の所在地 (3) 命令の内容 (4) その他市長が必要と認める事項 2 市長は、前項の規定による公表を行おうとするときは、当該公表の対象となるべき者に対し、あらか	(公表) 第12条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。 (1) 所有者等の氏名、住所及び連絡先（法人の場合にあっては、その名称、代表者及び主たる事務所の所在地） (2) 空き家等の所在地 (3) 勧告の内容 (4) その他市長が必要と認める事項 2 市長は、前項の規定により公表するときは、あらかじめ、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。ただ	(公表) 第12条 市長は、前条の命令を行ったにもかかわらず、当該管理義務者が正当な理由なく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。 (1) 命令に従わない者の住所及び氏名（法人その他の団体にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名） (2) 命令の対象である空き家等の所在地 (3) 命令の内容 (4) 前3号に掲げるもののほか市長が必要と認める事項 2 市長は、前項の公表をするときは、事前に当該公表に係る者に意

類 型	所沢市タイプ		
自治体	足利市	埼玉県蕨市	新潟県妙高市
	じめ意見を述べる機会を与えなければならない。	し、その者が正当な理由なく意見の聴取に応じないときは、この限りでない。	見を述べる機会を与えなければならない。
代執行		(行政代執行) 第14条 市長は、前条の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命じられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても前条の期限までに完了する見込みがないときであつて、空き家等が危険な状態となることが切迫し、その安全性を確保せずに放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところにより、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。	(代執行) 第13条 市長は、第11条の命令(他人が代わってなすことのできる行為に係る命令に限る。)を受けた者が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)で定めるところにより代執行することができる。 2 市長は、前項の代執行をしようとするときは、地方自治法第96条第2項の規定による議会の議決すべき事件を定める条例(平成21年妙高市条例第28号)の規定に基づき、議会の議決を得るものとする。
応急措置	(応急措置) 第7条 市長は、第5条第1項の実態調査又は前条第1項に規定する立入調査により、空き家等が著しく危険な状態であることが明らかであり、かつ、その所有者等が判明しないときは、著しく危険な状態を回避するために必要な最低限度の応急の措置を講ずることができる。 2 市長は、前項の措置を講じた後に空き家等の所有者等が判明したときは、その所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。	(応急措置) 第6条 市長は、実態調査又は前条の規定による立入調査により、空き家等が危険な状態となることが切迫し、かつ、その所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを予防するために必要な応急の措置を講ずることができる。 2 市長は、前項の措置を講じた後に空き家等の所有者等が判明したときは、その所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。	
支援		(補助) 第9条 市長は、前条の助言又は指導に従って措置を講ずる者に対し、公益上の必要があると認めるときは、当該措置に要する費用について別に定めるところにより補助することができる。	
関係機関との連携	(警察署その他の関係機関に対する協力依頼) 第12条 市長は、緊急の必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察署その他の関係機関に対し、必要な措置について協力を求めることができる。	(情報の提供) 第10条 市長は、第8条の助言又は指導を行った者の情報の提供についてその者の承諾を得たときは、空き家等及び所有者等に係る情報を必要とする正当な理由があると認められる者に対し、次に掲げる事項の情報を提供することができる。 (1) 所有者等の氏名、住所及び連絡	(関係機関との連携) 第14条 市長は、管理不全な状態にある空き家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、本市の区域を管轄する国若しくは県の機関又は警察署その他の関係機関に必要な協力を要請することができる。

類 型	所沢市タイプ		
自治体	足利市	埼玉県蕨市	新潟県妙高市
		先(法人の場合にあっては、その名称、代表者及び主たる事務所の所在地) (2) 空き家等の所在地 (3) 助言又は指導の内容 (4) その他市長が必要と認める事項 (関係行政機関等との連携) 第15条 市長は、緊急を要すると認めるときは、警察その他の関係行政機関等に必要な措置を求めることができる。	
罰則			(罰則) 第16条 市長は、第11条の命令に従わない者に対して、5万円以下の過料を科すことができる。
相続財産管理人の選任の申立て		(相続財産管理人の選任の申立て) 第7条 市長は、空き家等の相続人のあることが明らかでない場合であって、当該空き家等の相続財産管理人を選任する公益上の必要があると認めるときは、民法(明治29年法律第89号)の定めにより相続財産管理人の選任の申立てを行うことができる。	

空き家所有者アンケート回答集計（速報値）【H25. 7. 24 現在】

○有効回答

区分	アンケート送付数	アンケート未達	回答件数	回答率
B	1,058	26	444	43.02%
C	271	8	100	38.02%
D	182	13	64	37.87%
合計	1,511	47	608	41.53%

○空き家ではない

区分	空き家ではない
B	155
C	34
D	20
合計	209

○問 1. 空き家となったのはいつからですか

区分	昭和	平成
B	2	291
C	2	68
D	3	37
合計	7	396

○問 2. 空き家となった理由を教えてください

設問	B	C	D	計
賃借人等の入居者が退去したため	96	38	23	157
居住していた親族が亡くなったため	68	7	6	81
自分が別の住居に転居したため	53	9	6	68
自分が老人ホーム等高齢者施設に入居したため	16	2	2	20
自分が転勤等による長期不在のため	19	0	0	19
居住していた親族が転居したため	13	3	2	18
売りに出しているが買い手がつかないため	10	2	1	13
たまにしか利用しないため	7	1	0	8
その他	25	10	6	41

○問 3. 空き家となった住宅が建ったのはいつ頃ですか

設問	B	C	D	計
昭和 46 年～昭和 56 年	118	31	14	163
昭和 57 年～平成 12 年	99	2	5	106
昭和 45 年以前	52	30	23	105
平成 13 年～平成 20 年	19	2	0	21
平成 21 年以降	6	0	0	6
わからない	4	6	2	12

○問4. その空き家が建っている「土地」は、どなたのものですか

設問	B	C	D	計
自己所有地	275	57	40	372
親族の土地	19	4	2	25
他人の土地（借りている）	3	6	1	10
その他	5	3	0	8

○問5. 空き家の管理（主に清掃・草刈り）を行っていますか

設問	B	C	D	計
不定期だが、自ら行っている	107	23	24	154
定期的に自ら行っている	86	18	5	109
専門業者をお願いしている	49	6	5	60
親族をお願いしている	34	9	3	46
何もしていない	20	8	4	32
その他	18	7	3	28

○問6. 空き家の改修（建物本体の工事等）を行ったことがありますか

設問	B	C	D	計
ない（今後も改修予定はなし）	125	35	26	186
ある	110	25	16	151
ない（今後は改修予定がある）	25	4	0	29
分からない	22	3	3	28
その他	20	4	1	25

○問7. 空き家について困っていることや感じていることはありますか

設問	B	C	D	計
不法侵入や放火がないか心配	115	28	20	163
近所に迷惑をかけていないか心配	104	21	18	143
貸したり売却したりする相手が見つからない	85	15	10	110
更地にすることで固定資産税が高くなる	52	21	16	89
遠方に住んでおり管理が難しい	65	9	11	85
特に困っていることはない	66	10	6	82
掃除や草刈りをするにもお金がかかってしまう	55	14	8	77
取り壊したいが費用が不足している	44	17	15	76
リフォームをしたいが費用が不足している	21	5	6	32

困っていることを誰かに相談したらいいかわからない	16	3	3	22
できれば管理を誰かに任せたいと思っている	17	1	1	19
家屋や土地の権利問題が解決できない	8	1	1	10
法的規制等により建替えができない	4	2	2	8
その他	33	9	4	46

○問 8. 今後、空き家をどのようにしたいとお考えですか

設問	B	C	D	計
賃貸住宅として貸し出したい	91	12	8	111
建物を売却したい	80	13	8	101
現状のまま保有したい	62	15	13	90
自らの居住のために使用したい	40	4	3	47
更地にして貸し出したい	22	9	7	38
自らの物置や倉庫として使用したい	20	11	2	33
更地にして自らの駐車場などに利用したい	22	6	5	33
ボランティアや地域活動のために貸し出したい	11	3	0	14
商店・事業所として貸し出したい	5	3	1	9
寄付したい	2	0	0	2
その他	66	23	11	100

○問 9. 空き家の管理や利活用のために、どのような支援を期待しますか

設問	B	C	D	計
特にない	89	23	15	127
取り壊しの費用助成	76	23	21	120
利用したい人（買ったり借りたい人）への空き家情報の紹介	70	13	7	90
信頼できる団体などによる空き家の仲介や借り上げ	54	8	2	64
空き家について困ったことを相談できる専門家（建築士・不動産業者・弁護士など）の紹介	37	5	10	52
リフォームの費用助成	37	8	1	46
代わりに清掃や草刈りなどの管理をしてくれる事業者等の紹介	30	6	3	39
その他	12	6	4	22

○問10. あなたの「年齢」はおいくつですか

設問	B	C	D	計
70歳以上	114	32	25	171
60～69歳	107	25	14	146
50～59歳	47	7	4	58
40～49歳	23	5	1	29
30～39歳	7	1	0	8
30歳未満	1	1	0	2

○問11. あなたの「職業」をお答えください

設問	B	C	D	計
無職（年金受給者など）	144	37	26	207
会社員	68	10	3	81
自営業	48	15	9	72
アルバイト・パート	13	2	2	17
公務員	9	2	0	11
その他	17	4	4	25

○問12. あなたの「世帯」についてお答えください

設問	B	C	D	計
夫婦のみ	83	22	14	119
夫婦と子ども	95	13	11	119
二世帯で同居	50	19	10	79
一人暮らし	39	8	5	52
その他	34	8	2	44