

## 第3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11月6日（水）

10時～11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2回懇談会について
- ・・・資料1-1  
資料1-2  
資料1-3
- (2)（仮称）宇都宮市空き家等に関する条例（骨子素案）について
- ・・・資料2-1  
資料2-2
- (3) 意見書（案）について
- ・・・資料3

#### 3 閉会

##### 【資料一覧】

- ◆ 資料1-1：第2回（仮称）空き家等に関する条例制定懇談会議事録
- ◆ 資料1-2：第2回懇談会における意見等について
- ◆ 資料1-3：空き家等条例に係る法的論点について
- ◆ 資料2-1：（仮称）宇都宮市空き家等に関する条例について
- ◆ 資料2-2：空き家等に関する条例における対応フロー（案）
- ◆ 資料3：（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（案）
- ◆ 別紙：条例（骨子素案）について
- ◆ 参考：空き家等に関する条例制定懇談会スケジュール（案）

(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 2 回（仮称）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 8 月 2 2 日（木） 9 : 0 0 ~ 1 0 : 3 0
場 所	1 4 A 会議室
出席者	<p>【懇談会委員】</p> <p>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，  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】</p> <p>生活安心課：吉成課長，後藤補佐，高久副主幹，坂井係長，大嶋総括，  伊澤主任</p> <p>【関係課】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：船山課長，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>○ 空き家等に関する条例について</p> <p>（１）条例の対象をどこまでとすべきか</p> <p>① 「空き家」に特定するとなると，どのように空き家と判断するのが重要になるが，条例を運用するには運用マニュアルや調査手法などの内規を作り対応することが必要。</p> <p>② 空き家の定義については，他人に迷惑をかけているというところに焦点をあてるべき。</p> <p>③ 住んでいる住宅で管理不全な状態に対しては，民法など他法令で対応していくべき。</p> <p>④ 「公表」や「罰則」をかけるときに，相続人に対してかけられるのかという問題もあるので，「所有者等」の定義は整理する必要がある。</p> <p>（２）「命令」の履行を確保する措置として適当なもの是何か</p> <p>① 「公表」「罰則」「代執行」の措置について，考えられる手法は全てやるという考え方が基本である。</p> <p>② 不在者財産管理人については，所有者特定のための措置であり，所有者が不明な場合の対応に入れるべき。内部的なルールづくりについては検討すること。</p> <p>③ 5 万円くらいの罰金を払ってでも，最終的に市が代執行で解体してくれるのであれば，そちらのほうがよいという考えを持たれる懸念がある。</p> <p>④ 解体費用補助については限定的な運用とし，自分でお金を払って解体する人たちが損をする形ではいけない。その辺りの道筋も明らかにする必要がある。</p>

<p>主な意見</p>	<p>(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</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 出来るものは厳密に運用していくべきと思うが、所有者が判明している管理不全な状態の場合にも何らかの措置が必要だ。</li> <li>② 所有者が判明しない場合の措置又は判明するまでの措置，あるいは不在者財産管理人の選任等を確定するまでの措置というように，フローを整理する必要がある。</li> <li>③ 条例の対象を広げ，かつ命令履行確保の措置もたくさん入れると，財産権の侵害という問題も出てくるので留意する必要がある。</li> <li>④ 情報収集など，現実的な対応がどこまでできるかだと思うが，代執行を入れると逆に市の不作為が問題になるケースもあるので，入れるかどうかはかなり慎重に考えた方がよい。</li> <li>⑤ 所有者が判明しているが，その人が何もしない時には「事務管理」を事実上どう運用するかを検討があってもいい。判明できない場合は緊急措置というのが間口を広げた条例では現実的だ。</li> <li>⑥ 代執行といった厳しい対応も必要だと思うが，「隣組」的な発想や「共助の精神」など，まちづくりに資する条例とすることも必要。</li> <li>⑦ 地域の方々は，大半が空き家の所有者等のことを知っていることから，どのように地域社会を取り込んでいくかが必要。</li> <li>⑧ 「代執行」については，近隣住民から歓迎される代執行という考え方もあることから，やむにやまれずではなく，むしろ積極的にやっていく代執行という説明のしかたもあると思う。</li> </ol> <p>(4) その他</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 所有者と面談し，なぜ管理不全な状態としているのか，その理由を調査することも必要。</li> <li>② 国の法案の出方を見計らいながら，戻しのないようにスケジュールは調整すること。3回目でパブコメの骨子案を出す，その段階で時期尚早という判断が懇談会でされれば，もう少し時間をとることも選択肢としてある。</li> </ol> <p>≪結論≫</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「定義」については事務局案で了承。</li> <li>・ 「公表」や「罰則」の規定に異論はないが，「代執行」や「緊急措置」については法的な解釈が難しい部分があるので，別途G委員と相談し原案を作成すること。</li> <li>・ 条例は広く捉え検討しておき，国の動きを見計らいながら文言等を調整していくこと。</li> </ul>
-------------	---

## 2 議事

### (1) 第1回懇談会について

会長：資料1-1の「議事録」だが、こちらは委員の皆様の発言を筆記したものを事前に送付し、ご確認いただいているものになる。

会議録についてご意見等はないようなので、配布した議事録で内容を確定したいと思う。なお、確定した議事録は、市のホームページと、市役所1階の行政情報センターで公開されることになるので、ご承知おき願いたい。

また、第1回懇談会における意見等を取りまとめ、条例反映への考え方につき事務局から説明があったが、ご意見等については、次の議題の中で頂きたい。

### (2) 空き家等に関する条例について

会長：協議項目を2つに分けて、委員の皆様からご意見等をいただきたい。まず、「(1) 条例の対象をどこまでとすべきか」について、ご意見等をお願いします。

A委員：国の空き家特別措置法案につき、中間とりまとめが出たところだが、自民党の議員連盟が3月に立ち上げ、これまでに6回のワーキングを行っているようだ。メンバーは各自治体の方や関係者に集まっていたいて、全国的な課題になっているということで、既に条例化しているところの実態の把握もしているという話を伺っている。

この中では、有効活用を図っていくことを組み入れているが、宇都宮市としてどこまでやっていくかだが、有効活用まで図っていくほうが話しが見えやすくなる気がする。さらに関係機関との協議を進めていくとのことであるので、概ね、この筋で法令化するであろうと思うし、こちらの議論とはタイミングがいいと思っている。例えば、市町村協議会を設置するとあるが、市では審議会としている。このような言葉の調整も含めて並行しながら進めていくのがいいだろう。

会長：基本的に国として大きな方針を示しますと。有効活用については各自治体でそれぞれの取り組みが必要でしょうという程度で終わっているということでしょうか。

A委員：田舎にある空き家を有効に活用しようとする主旨の条例もある。条例の制定の主旨が各自治体によって異なるので、例えば観光都市の京都のように町並みを守っていこうという視点のものと、実際に本市のように問題があったものを解決していこうという考え方もあるわけなので、いろんな考え方で作られている。

多くの自治体が課題として抱えているものを国のほうでも対処していこうということで、最小限必要なものは盛り込んでいくというのがこの法案の趣旨であろう。

B委員：別紙の定義の空き家では、人が住んでいる場所は除くということでしょうか。

事務局：当然住んでいる住居においても、管理不全なものはあると認識しているが、今回の条例においては、対応困難な事案へ対処していきたいという部分、又は、条例自体の実効性を高めていきたいということがあるので、一定、対象範囲を絞り込む必要があると考えていることから、現に使用されていないものを対象としたい。

B委員：実際住んでいたり使っている状態で近所迷惑なものはあるが、それは今回は除くということか。

事務局：今回の条例は関係法令を補完するという意味合いを持っているため、住んでいる住居については建築基準法8条の維持保全において指導をするなどの対応ができると考えている。

会長：前回も同様な意見があり、ごみ屋敷をどうするかという話もあったが、全部対象としてしまうと、議論がいろいろなところに散乱してしまうので、少し対象を絞ろうという話になった。

C委員：このような国の法案が通れば、自治体で苦勞しないのだろうが、立入調査や税務情報の部分が規定されれば、法的なバックアップとなるが、私どもの進め方は9月に概ねまとめる予定であるので、先取りして条例に入れ込むくらいの気持ちで進めていくことを意見として申し上げておく。  
それから対象であるが、事務局案にあるとおりの範囲でいいと考えている。

D委員：空き地であるが、きれまち条例との関連性はどうなっているのか確認したい。

事務局：ご指摘のとおりきれまち条例で現在でも空き地は対応できるものになっている。今回空き家条例を制定させて頂く中で、根拠条例が複数あることはよくないということから、きれまち条例も整理をさせて頂いて、こちらの条例に空き家、空き地を集約させていきたいと考えている。

D委員：2つの条例が対象ひとつに対して関わるということはないということでしょうか。

事務局：そのとおり空き家、空き地はこちらの条例で対応させていただく。

E委員：対象に関しては概ねこのような形でいいと思うが、空き家に特定するとなると、どうやって空き家と特定するのかが重要になってくる。それが成立すれば、空き家という括りでよいと思う。

会長：重要なお指摘だと思う。例えば、一年に一回だけ帰ってきて使っているという主張をされた場合でも、老朽化していて危険な状態というものもある。あまり想定はできないかもしれないが、その辺りの定義はどうするか。

事務局：骨子素案の中では、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という表現にしている。前回の会議でもあったとおり、常時無人と定義するとそれを認定するのはなかなか難しいというご指摘もあったので、それらを踏まえてこのような表現にすることで、年に一回帰ってくるという状態であっても、管理不全な状態が認められればこの条例で対象としていく。

E委員：管理不全な状態でありながら、使用していると主張された場合にこの条例では対象にならないとなると、このような定義では市民感覚では分かりづらい。また、幅広いものをフォローする反面、抜け道も出来てしまうのかなという感じもある。私自身もこの空き家の定義とは何なのかで悩んでいるところではあるが、どう絞る

かは重要であると思うので、細かい想定も含めて、どう調査をしてどう特定していくのかが必要になってくると思うが、その部分は資料になかったので、今日の段階では判断できないと感じた。

会長：条例の骨子素案を議論しているが、仮に条例ができたとして、運用する時には当然運用マニュアルや調査手法などの内規が作られると思うがどうか。

事務局：現段階においても、空き家の現地調査を行う際には判別基準表というものを活用している。そちらでは建物の外観や敷地の状況に加え、近隣住民への聞き取りを行い、住んでいるいないを判断することを行っている。そのようなところは条例制定後も引き続き運用の中で対応していきたいと考えている。

会長：文言に書くということはなかなか難しいことだが、書いていないからいいじゃないかという主張を回避するためには、ある程度裁量権を残しつつ明記していくやり方になると思う。

F委員：空き家の定義については、他人に迷惑をかけているというところに焦点をあてる必要がある。例えば空き家になっても管理してますよと言っても、明らかにこれで管理しているんですかという状態であれば、地域住民に迷惑をかけ続けることになる。将来に向かってその持ち主が管理することが出来ないという状態に絞って対応していくことにすれば、すっきりするのかなと思う。

D委員：一番困っているのが所有者ではなくて、その周りの近隣住民の方々である。例えば、家が傾いてきて、自分の家におつかりそうになっているとか、そういう不安な状態で日常生活を送っているということをもっと無くしていかなければならないということが大きなところだと思う。そこは皆様の共通認識を持って議論していただければ。

E委員：そうするとやはり堂々巡りになってしまうが、空き家なのか住んでいるのかに戻ってしまうのかなと思う。ごみ屋敷であったり、枝がぼうぼうで周りに迷惑をかけているが、人が住んでいると今回の条例が適用されなくてよいのかというのが前回にもあった議論であって、ここは重要なポイントになるのかと考えている。

F委員：住んでいれば管理については義務があるのだから、民法など他法令で対応や規制ができると思う。

G委員：定義で「現に使用されていないもの」とあるが、基本的には人がいないということ想定していると思うが、気になったのが人はいないが物置に使っているとか、自分は住んでいないけれど違う利用をしていると主張された時に、この定義だとどうなのかなど。常時無人とか人という言葉を入れている条例が多いのはそういった意味なのかなと思う。

空き地の方だが、特に人が住んでいるということはないので、何をもって使用されていないかを捉えるのかは、空き家よりも難しいところがあると思う。実態としては廃棄物が積み重なって悪臭がしたりといったことを想定していると思うが、その定義を絞るかどうか。

あと「所有者等」のところだが、相続人とあるが、相続予定者なのか、相続人にな

った者なのか。

事務局：両方を想定している。

G委員：次の「管理する者」も概略的に書いていると思うが、その中に占有者などいろいろな方を想定していると思うが、民法の定義のような中身を想定されているのか。条例と思えないくらいかなり詳細に書いてあるので、このようなところを幅広く捉えているということだろう。

相続人というのが、相続されれば所有者になるので、この相続人の規定は検討が必要かと感じる。

この後の公表とか罰則とかをつけたときに、この相続人に対してかけられるのかというのもあるので、ここの定義ははっきりさせた方がよいだろう。

廃棄物対策課：委員の皆様から住んでいる住んでいないというご意見がありましたが、住んでいる部分については、きれまち条例の中で改正をさせていただきながら整理をしていきたいと考えております。

会長：お話を聞いていて、骨子素案から大きく離れる意見はなかったと思うが、異論がなければ、事務局の素案をベースとして骨子を作っていただくということでしょうか。

委員：異議なし。

会長：続いて「(2)「命令」の履行を確保する措置」及び「(3)所有者が判明しない場合の措置」あとは「(4)その他」を含めて皆様からご意見いただきたい。

A委員：「公表」や「罰則」、「代執行」とあるが、措置について考えられる手法は全てやるという考え方が基本である。国においてもそのような考え方でやられているが、できるものについてはやりましょうということで考えていくのがいいと思う。

C委員：罰則で上限5万円とあるが、この前下野新聞の論説で罰則規定を検討してはどうかという意見があった。私もそれに賛成だが、事務局の説明の中で、罰則を規定していない自治体の話の中に、所有者等による自主的な管理を促すことが主旨というところがある。モラルに訴えようということだと思うが、それであれば実際の対応の中ではきちんと指導していけば足りることだと思うし、過料が低廉で実効性が不十分とあるが、であれば10万や20万にするということではできないのか。市の条例でも罰金として20万円のものがあったと思うが、そのようなことからすれば、過料をいくらにするかはいずれにしても、そのようなところまで考えて罰則は規定していかないと実効性がないと思うので意見として申し上げておく。

F委員：調査の中で立入調査とあるが、なぜ管理不全な状態としているのか、その理由の調査も必要だと感じている。例えば面談をして、資金がないから管理ができないなど、立ち入りだけではなく、本人との接触を図る調査も必要と感じるがどうか。

事務局：ご指摘の調査は必要なものだ認識している。あくまで所有者の方が判明し、



連絡先が分かればそのような対応も可能だと思うが、連絡先が分からない、市外にいる方については難しいと考えるので、全ての方に同じ対応ができるかは分からないが、それ自体は有効な方法として参考とさせていただく。

F委員：先の空き家実態調査の中で見てみると、空き家で所有者が判明できないというのは全体の何割くらいあるのか。

事務局：実態調査の中で約 4,700 戸の空き家の内、約 1,500 戸にアンケートを送付させていただいたが、中には同じ所有者がいるなどもあるが、基本的には戸籍まで追えばある程度分かることになるが、判明しないのは感覚的には1～2割程度ある。

C委員：税務情報であれば分かるのであろうから、分からないというのは法的な縛りがあるから分からないということであろう。この辺りを国がやってくれることを期待している。

F委員：所有者が亡くなって相続人がバラバラになって相続人があっても何年も放置しているのが多く、死んだ3代前の名義であるとか、そうすると相続人が50人くらい出てきてしまって、誰が持っているのか分からないというのがだいたいの現況である。

A委員：不在者財産管理人については、所有者特定のための措置であり、命令履行確保にかかる措置に入れなくて、次の所有者が不明な場合の対応に入れるべき。相続財産管理人も同様だが、手続きの問題で選任の申立を市ができるのか、その法的な根拠があるのかどうかの辺りは確認しなければならない。これは時間がかかることなので、内部的な処理のルールづくりが必要で、不在者については弁護士にやっていただくとか、そこについてはご検討いただきたい。

H委員：先ほどから税務情報だと所有者が分かるとあるが、基本的には 8,000 戸の内 4,700 が空き家で 1,500 戸が判明し、残りの 3,200 戸は分かっているが使えないという状態であるならば、条例を作っても全く意味がないわけではないがこのままでは弱いと思う。法的なもので引っかかっているということであれば、そこを突破できるものが必要なのかなど。分からないでは取り組んでいる意味がなくなってしまうので、その対応を検討してもらいたい。

B委員：建築基準法8条から12条の中で、所有者不在の場合の対応やその後の行政代執行の筋道が書いてあり、これは現行法令に違反しているものに対してになる。もうひとつが著しく危険なものや著しく衛生上有害なものという規定があり、これに対する是正命令の規定があるが、3条2項の既存不適格物件、つまり法律の規定が及ばないものを排除していこうという話だが、この辺りのところをうまく使えばひとつの流れができるものと思う。

会長：前回も議論であったが、建築基準法でできるところは建築基準法でやっていこうと。出来ないような漏れているところがあって、そこは条例でカバーしていこうということになっている。

A委員：建築基準法の手続きで代執行を行っている事例は少ない。実際の運用は非常に

難しい。今回全国的な空き家条例制定の動きがある中で、国においてルール作りがなされて、そういうところで後押しができて、ここはこういう風にあてはめてというようなものができると実際に実効性のある法律になってくる。この空き家条例においても、法律をうまく活用していくというのが重要になると思う。

D委員：罰則では、過料が5万円以下というのが実効性が不十分ということであったが、悪く見ると、5万円くらいの罰金を払っても、最終的に市が代執行で全部解体してくれれば、そちらのほうがよいという悪い考えを持たれるという見方もある。他の都市の職員との話を聞く機会があったが、代執行を待っていれば、行政のほうで処分してくれるから個人としては解体費を払わなくてもよくなるという可能性もある。

もうひとつは、アンケートの中では取り壊しの費用の助成を期待しているというのも回答の上位にある。こういったところも解体費の助成という形の支援と、国の法案でも出ている固定資産税の特例措置の部分というのは、現状どのように考えているのか、考えているのであれば条例のどの辺りに入ってくるのか。

事務局：助成の部分については、市の責務として所有者等に対する支援として記載しているが、その中には金銭的な補助といったものも含んでいると考えている。そこを根拠として、今後アンケートの回答を参考としつつ、解体やリフォーム費用といったものを検討していくのが今年度の作業である。

会長：なかなか難しい話で、結局解体費用を最初から出すと言ったら、行政的には大変なお金になってしまうので、当面「公表」そして「公表」をしても問題が除去できないようなケースでは限定的に運用せざるを得ないのかなと思う。自分でお金を払って解体する真面目な人間が損をするような形ではいけないので、その辺りの道筋も明らかにしておく必要があるだろう。

会長：これまでは命令の履行確保に関する措置として「公表」「罰則」「代執行」について主に議論していただいたが、次の所有者が判明しない場合の措置についてもご意見伺いたい。

E委員：ここが大切だが、出来るものを厳密に運用していくことだと思うが、フロー図にもあるように、所有者が分からない場合で危険な状態の措置はあるが、所有者が判明していて管理不全な状態の場合には勧告までの措置しかないということは、そのまま放置しておくことでよいという判断が事務局でなされたのか。

所有者が判明しない場合があるとのことだが、法的な縛りを突破するために例えば時間がかかっても裁判とか今あるシステムの中で対応すべき。時間や手続きが煩雑になるようなものでもフローで示すべきではないか。

先ほどからある課税情報があれば、所有者云々より誰が管理しているのかが分かり特定できると思うが、その情報を得るのは完全に不可能なのか。裁判所に開示請求することはできないのか。

G委員：税情報というのはかなり強力な権限が与えられているので、基本的には課税でしか使えないとなっている。簡単に流用を認めてしまうと、それはそれで問題にな

ってしまうので、そこはきちんと国のほうで法律で作っていただくのがよい。現状のルートだけでは難しい。

E委員：現状で分からない状態があるので、公表や何か不完全な状態であってもそれなりの罰則をつくるしかないので、納めている人がいる以上は代執行になってくるのか。

A委員：9の項目の立て方が分かりづらいのかもしれない。所有者が判明しない場合の措置又は判明するまでの措置、あるいは不在者財産管理人の選任等を確定するまでの措置というように、中身を大きくする必要はある。先ほど何もしないのかという話もあったが、そこでは緊急措置と少し問題のある事務管理とがある。それを発見するなり判明するなり、それまでは行っておいて、確定した後に命令や代執行等の措置になると思うので、その辺りのフローをきちんとしていただくことで話が分かりやすくなると思う。

あと滞納などがあると、税情報でも分からないものも実際ある。

先ほど出ていたのが緊急措置の方法だが、事務管理というのはあまり表に出さないでやるのだろうが、緊急措置をどうするのが重要なのだろうと思う。

H委員：自民党の法案だが、立入調査を法的に位置づけるとあるが、現にこの権限を持っているのは警察だけか。

G委員：警察官も何も無く空き家というだけで立ち入ることはできない。今回の条例では、これまで空き家に関する情報を得る手段がなかったので、空き家、空き地と対象をなるべく広げて、立入等により実態を知ることが目的としてあるだろう。それを踏まえて措置を見たとき、結局代執行を入れるのかが一番大きな問題として出てくると思うが、なかなか間口を広げて履行確保の措置もたくさんあると、財産権の侵害の程度というのがどうしても出てくるわけで、個人的には今回は間口を広げて情報収集をするなど、現実的なものがどこまでできるかだと思う。代執行を入れると逆に使わなかった時に市の不作為が問題になってくるケースもあるし、現実問題相当ハードルが高いというのもある。入れるかどうかはかなり慎重に考えた方がよい。

そうなった時に所有者が判明しているけど、その人が何もしない時にどうするのかというところで、事務管理を事実上どう運用するかを検討してみてもいいのかもしれない。判明できない場合は緊急措置というのが間口を広げた条例では現実的なのかなと個人的には思っている。

F委員：これは一回では協議し尽せないと思うし、修正を加えながらになると思う。

会長：今頂いた意見を踏まえると、皆様の気持ちの中では「公表」、その後に「過料」や「代執行」まで厳しくやっていただきたいということか。徐々に厳しくなっていくが、できれば代執行を含めた形にしたいのだが、行政上の問題も含めて、そもそも条例の主旨、目的からした時に、ここまで踏み込む必要があるのかということもあると思う。

E委員：代執行といった厳しく対応する部分も必要だと思うが、反面、前回の会議でも出た「隣組」的な発想であったりとか、「共助の精神」であったりとか、宇都宮市は

建物も他の自治体と比較し新しいし、人口ピラミッドも悪くないし、大げさに代執行とかいうほど実態として悪くないと思う。

現実に事務局からも庭木が伸びているとか、その程度の問題が大半であって、建物を取り壊すような議論はあくまで手続き論である。空き家問題は地域性も大きくて宇都宮市はどうしたいのかということ、実際には建物の有効活用、私自身は長寿命化と考えているが、せっかくいい街なのだから、もっときちんと手入れをして長く使っていけば、それが空き家対策であれ、建物の使い方であれ、そのような啓蒙活動を盛り込んでいくことが必要だと思う。

反面、手入れをしなかった場合には厳しいルールがありますよというのがあって、公平性の問題もあると思うが、補助金が壊すためのものではなく、空き家を出さないために活用していただくのも私個人としてはいいのかなと感じている。

そもそも基本的な主旨から見ると、このような手続き上の話が多いが、今後ひどくなるものに対して、宇都宮市のためになる、役に立つ視点も取り入れるような文章を入れた条例であることが私は嬉しい。

会長：先ほどもあった空き家の有効活用、まちづくりに今回の条例がいかん資するかというような話が出てくるとよいのではないかというご提案であった。

C委員：所有者が確定できないとか、そういったものをどうやったらできるかというのものもある。例えば、地域社会の人はその空き家の所有者等のことを大体知っていることが多い。それは税情報ではない。そういった意味では地域社会をどう取り込んでいくのかということも必要と感じる。条例上の話にはならないかもしれないが、その辺りの活用も考えておかないと、条例は作ったが駄目だったとなりがねない。

F委員：地籍調査では30～40%進捗していて、分からないと白地になってしまうので、所有者等を徹底的に探している。私の地区では、半年から一年かかるころもあったが全て判明している。やはりそこでは近隣住民の情報が効果的であった。

A委員：代執行については、何が問題かということ、そこに住んでいる方の権限を侵すということで、立ち退きや収用法による代執行が問題になる。権力の行使ということで批判があるが、今回の空き家については、所有者がいない、利用されていないことが前提となっており、むしろ近隣住民からは歓迎される代執行という考え方になると思う。建築基準法の代執行もそんな問題だったりして、土地収用法の代執行はやっているところもあるが、やはりモノが違うというのもある。そういったところは自民党の法案では円滑に出来る措置も検討しており、その辺りも考慮すると、この条例での代執行は歓迎される代執行という意味合いのほうが強い。やむにやまれずではなく、むしろ積極的にやっていく代執行というほうが説明がしやすい。後は必要な措置を財政措置も含めて、代執行をした時の経費の半額は国が調整しましょうとか、そのようなものも出るような感じがするので、積極的に出来る代執行のようなものがあるんだとすれば、この措置の中には盛り込んでいただいて、代執行という名の緊急措置みたいなものにもなるかと思っている。

B委員：フローの中で管理不全や危険な状態でないと進まないとあるが、それを判定するためにも、建物は外観だけで判断するのは難しく、立入の権限を入れておくべき。

会長：国の法案では立入調査権限を規定していこうとあるが、条例の中で権限を位置づ

けることは可能なのか。

G委員：制定自体は可能だが、結局権利侵害がどうかという話になるので、空き家に限ってということで、立入のときの要件をどうするかとか、入れるのであれば一定のハードルは必要になるだろう。

他市で規定している立入調査というのは、勝手に入ることを想定していないのではないか。それともいないところにも勝手に入ることを想定しているのか。

事務局：原則、勝手に立ち入ることを想定している。

会長：例えば、他市の文言を参考として広く条例は作っておき、国の動きを見計らいながら文言の調整をしていくというのが現実的な対応のようだ。

ここままで、「公表」や「罰則」は問題ないが、「代執行」については、他市の事例も見ながら、原案を作成していただくという流れでよろしいか。頂いた多くの意見を事務局でまとめて、前回のように反映していただきたい。

まとめさせていただくが、本日の議題で「定義」については事務局案で異論はなし。

(2)(3)については、これまでの意見を斟酌し、特に「代執行」や「緊急措置」については法的な解釈が難しい部分があるので、別途G委員と相談いただき、法的に無理がないような文言を確認しつつ、事務局に原案を作成していただくということでいかがか。

委員：異議なし。

会長：調整の結果については第3回で報告させていただく。

A委員：国の法令との関係だが、どのような調整をするのかということになるが、既に条例を作っている自治体もあるので、国の出方を見計らいながら、若干スケジュールを一ヶ月位ずらすなど、戻しのないように、その辺りは事務局で適切な判断をしていただければと思う。

会長：3回目で骨子案が出てきて、パブコメにかけられる形となるが、その段階でまだ時期尚早という判断が懇談会でされれば、もう少し時間をとりながらやるというようなことも選択肢としてあるということになる。

## 第 2 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) 条例の対象をどこまでとすべきか

	ご意見等	条例反映への考え方
主な意見	<p>① 「空き家」に特定するとなると、どのように空き家と判断するのが重要になるが、条例を運用するには運用マニュアルや調査手法などの内規を作り対応することが必要。</p> <p>② 空き家の定義については、他人に迷惑をかけているというところに焦点をあてるべき。</p> <p>③ 住んでいる住宅で管理不全な状態に対しては、民法など他法令で対応していくべき。</p> <p>④ 「公表」や「罰則」をかけるときに、相続人に対してかけられるのかという問題もあるので、「所有者等」の定義は整理する必要がある。</p>	<p>① ご指摘のとおり、条例の制定と並行して、処分基準等を定める運用マニュアル等については執行部において作成を進めます。</p> <p>② 条例では主に、公益の観点から周辺住民に迷惑をかけている空き家等を対象といたします。</p> <p>③ 関係法令で対応できるもののほか、民民間の問題であれば司法に委ねることを基本と考えております。</p> <p>④ ご指摘のとおり、相続人は削除し、「所有者及び管理者」として修正いたします。</p>

## (2) 「命令」の履行を確保する措置として適当なものは何か

	ご意見等	条例反映への考え方
主な意見	<p>① 「公表」「罰則」「代執行」の措置について、考えられる手法は全てやるという考え方が基本である。</p> <p>② 不在者財産管理人については、所有者特定のための措置であり、所有者が不明な場合の対応に入れるべき。内部的なルールづくりについては検討すること。</p> <p>③ 5万円程度の罰金を払ってでも、最終的に市が代執行で解体してくれるのであれば、そちらのほうがよいという考えを持たれる懸念がある。</p> <p>④ 解体費用補助については限定的な運用とし、自分でお金を払って解体する人たちが損をする形ではいけない。その辺りの道筋も明らかにする必要がある。</p>	<p>① ご指摘のとおり、「公表」「罰則」「代執行」について規定してまいります。</p> <p>② 管理人制度等の民法規定については「対応フロー」にて整理をさせていただきました。</p> <p>③ 安易な代執行とならないよう、義務履行確保措置等について整理いたします。また、代執行費用の回収については、行政代執行法の定めるところにより対応いたします。</p> <p>④ 補助制度については、「まちづくりの考え方」を踏まえ、他計画等とも整合を図ってまいります。</p>

## (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

	ご意見等	条例反映への考え方
主な意見	<p>① 出来るものは厳密に運用していくべきと思うが、所有者が判明している管理不全な状態の場合にも何らかの措置が必要だ。</p> <p>② 所有者が判明しない場合の措置又は判明するまでの措置、あるいは不在者財産管理人の選任等を確定するまでの措置というように、フローを整理する必要がある。</p> <p>③ 条例の対象を広げ、かつ命令履行確保の措置もたくさん入れると、財産権の侵害という問題も出てくるので留意する必要がある。</p> <p>④ 情報収集など、現実的な対応がどこまでできるかだと思うが、代執行を入れると逆に市の不作為が問題になるケースもあるので、入れるかどうかはかなり慎重に考えた方がよい。</p> <p>⑤ 所有者が判明しているが、その人が何もしない時には「事務管理」を事実上どう運用するかを検討があってもいい。判明できない場合は緊急措置というのが間口を広げた条例では現実的だ。</p> <p>⑥ 代執行といった厳しい対応も必要だと思うが、「隣組」的な発想や「共助の精神」など、まちづくりに資する条例とすることも必要。</p> <p>⑦ 地域の方々には、大半が空き家の所有者等のことを知っていることから、どのように地域社会を取り込んでいくかが必要。</p> <p>⑧ 「代執行」については、近隣住民から歓迎される代執行という考え方もあることから、やむにやまれずではなく、むしろ積極的にやっていく代執行という説明のしかたもあると思う。</p>	<p>① 本市における先進地域の取り組み等を参考とし、地域や事業者等の協力による解決も検討いたします。</p> <p>② ご指摘のとおりフローを整理させていただきます。</p> <p>③ 亀岡委員からの意見を参考とし、財産権の侵害に配慮した運用基準を検討いたします。</p> <p>④ 条例として「代執行」を規定するのではなく、「行政代執行法の適用」という表現に改めます。</p> <p>⑤ 「事務管理」を行政が適用することについては課題が多いものと考えことから、積極的な運用は検討いたします。</p> <p>⑥ このような「まちづくりに資する」ために必要な要素等につき、ご意見を賜りたいと存じます。</p> <p>⑦ 地域の方への聞き取りや、地域の方の協力による対応等を検討してまいります。</p> <p>⑧ 他市事例でもあるように、代執行後の敷地の管理を地域が行うなど、市や地域、事業者等の協力体制の構築も必要になると考えます。</p>

## (4) その他

	ご意見等	条例反映への考え方
主な意見	<p>① 所有者と面談し、なぜ管理不全な状態としているのか、その理由を調査することも必要。</p> <p>② 国の法案の出方を見計らいながら、戻しのないようにスケジュールは調整すること。3回目でパブコメの骨子案を出す、その段階で時期尚早という判断が懇談会でされれば、もう少し時間をとることも選択肢としてある。</p>	<p>① ご指摘のとおり、状況に応じ、面談が可能な所有者に対しては聞き取りを行うこととします。</p> <p>② 国の動きが不透明なことから、これまでどおりの年度内制定のスケジュールで進めてまいります。</p>

## 2 意見照会におけるご意見等

### (1) 条例の対象をどこまでとすべきか

委員	ご意見等	条例反映への考え方
A委員	① 事務局提示案でよろしいかと思えます。	① そのとおり規定いたします。
B委員	① 条例の目的としては、「条例の骨子素案について」の「1. 目的」の「骨子素案」欄にある通りで良いと思う。従って、その目的を完遂するために、管理不全な状態及び危険な状態にある建築物等を対象とすればよい。	① そのとおり規定いたします。
C委員	① 対象については「条例の骨子素案について」の2定義で表示された網掛け部分の良いと考えます。(懇談会でも確認しましたが空き地については条例集約することから) ② 空き家の定義には「常時無人の状態」を条文に入れたほうが良いと考えます。 ③ 管理不全な状態の定義は、 ア. 危険性 イ. 防犯 ウ. 生活環境 の観点からまとめられると考えます。	① そのとおり規定いたします。 ② 新法との整合も見据え、修正を図ります。 ③ ご指摘の観点を踏まえ、運用面において具体的な判断ができる基準を作成いたします。
D委員	<u>既存の関連法・条例の実効性を検証したうえで、『使用されていない状態』が『管理不全や危険』である場合</u> ① 何を「使用されていない状態」と判定するかは、実務的に判定スキームが確立されなければ、現行法・新条例の適用自体があいまいになり、新条例そのものが絵に描いた餅になってしまうと危惧いたします。 現行法での対応が難しく、新条例により改善履行を目的とし一定の権限を与える以上、市民主観によるあいまいな判断が骨子案における『管理不全な状態』・『危険な状態』とならないような物件判断根拠が必要だと考えます。 その反面、市街地と農村部などでは判断に違いが出る事が予測できますし、違いが出て当然であると考えます。 空き家条例を【行政が適用する明確な基準】の提示をお願いいたします。	① 何をもって「使用されていない」もしくは「常時無人」と判断するか、また「管理不全な状態」等の詳細な判断基準については、条例施行までに執行部において運用基準を作成いたします。

### (2) 「命令」の履行を確保する措置として適当なものは何か

委員	ご意見等	条例反映への考え方
A委員	① 公表、罰則（過料）については条例に入れてもよろしいかと思えますが、代執行については、現時点では入れるべきではないと考えております。 同様の条例で代執行がなされた例が少ないことからすれば、運用の際の実施のハードルはかなり高いと思われ、実際に運用に至るケースはほとんどないと考えられます。 その反面、代執行の規定を設けてしまうと、宇都宮市に、代執行に及ばなかったという不作為について、責任が追及されるリスクが発生しますので、実際に運用に至る可能性が低いのであれば、敢えてかかるリスクをとる必要はないのではないかと思います。 また、この点については、立法の動きもあるとのことですので、代執行の規定を入れるとしても、立法の動きを踏まえて検討するべきと思えます。	① 「代執行」の規定については、表現を含め調整いたします。
C委員	① 条項の「命令」まで盛り込まなくて良いのではないかと考えます。その前の段階で助成や支援（解体費の一部助成や税制面での支援等）が可能な条文にすれば良いかと考えます。	① 支援による空き家等の解消も有効な手段のひとつと考えておりますので、条文上にも規定いたします。 また、「所有者管理の原則」にのっとり、管理を義務付ける「命令」を規定し、その履行確保措置として公表や罰則を規定するなど、行政として強い姿勢で自己管理を促してまいります。
D委員	<u>最終的には「排除」が出来る枠組み</u> ① 市民からの苦情を発端にした事案では、市民不安の起因となるような「地域の問題」的なものが多いと思えますし、スピーディーな解決が望まれていると考えます。 空き家条例が対応すべき事案は、骨子案によれば確実に市民に不利益が発生している事案であると考えられますので、これまでの市民苦情のうち、何件程度が骨子案に基づく「空き家条例事案」であり、その他の事案はどの既存法により対応可能であったのかを、参考資料として御提示いただければ「宇都宮市」の現状を把握しやすいと思えます。 ② 空き家条例では「指導」や「公表」等を確実に実施したうえで、後の命令に従わなかった場合には、手続きを踏まえて「代執行等の強権」を行える枠組みが重要だと考えます。その枠組みの中には、代執行等の実施までに必要な緊急避難措置の方法も講じる必要があると思えます。そして、その枠組みこそが条例制定による最大の抑止力となり、「空き家を発生させない宇都宮」としての役割となるのではないのでしょうか。 手続き論のみならず、時間がかかるならかかるの【現実的なスキームと対処方法】の提示をお願いいたします。	① 第1回懇談会資料2-2にあるとおり、生活安心課対応分が「空き家条例」、建築指導課対応分が「建築基準法」、環境保全課対応分が「きれまち条例」となります。 【参考】空き家等の相談件数（平成24年度） （生安）181件 （建指）9件 （環保）474件 ② 代執行のほかにも、所有者の同意を得て危険を除去する方策や、災害時などに対応する緊急措置の考え方についても条文上規定してまいります。 また、スキーム及び対処方法については「対応フロー」にてお示しいたします。
E委員	① 罰則（過料）が適当と考えます。	① ご意見のとおり過料を規定します。

(3) 所有者が判明しない場合の措置として適当なものはいくつか

委員	ご意見等	条例反映への考え方
A委員	① 緊急措置については、条例に入れてもよろしいかと思えます。 ② 相続財産管理人の選任については、民法952条において、管理人の選任申立ての主体である「利害関係人」に市が含まれるか、という点と、かかる点について、条例の規定の有無で差が生じるか、という点を検討するべきと思料いたします。	① そのとおり規定いたします。 ② ご指摘について法的論点を含め検討いたします。
E委員	① 判明する方法があるのならば法改正も考えて具体的に動ける様にする。 ② 前回は書きましたが、「地籍調査グループ」の資料を使用する。	① ご指摘のとおり、所有者を判明する手法として税情報の活用は有効であると考えますことから、新法の動向を見計らい、対応を検討いたします。
B委員	① 当然乍ら、法は人のためのものであるから、先ず、税法上の縛りを限定的にでも解除して所有者を確知できるようにすべきであろう。どうしても確知できない場合は建基法第9条第11項の公告規定を援用して定めておくことでどうか。	
C委員	① 部署間の連携として地籍調査情報により所有者を特定していく。 ② 法整備されれば税務情報の利用を可能にする。	
D委員	<u>国有化されていないのなら、必ず納税者がいる</u> ① 使用されていないものへの現在の調査手法では限界があるものの、私有地であるのなら必ず誰かが納税しているはずですが。しかし、法的な所有者とは異なる事は十分にあり得ると考えます。 新条例では条例が定める「管理者」の定義を明確にし、納税者にも条例が定める管理者として責任を与えても良いと思えます。 例えば、行政指導等は法律上の「所有者」に行うものの、その責任は「管理者」にも及び、行政が緊急避難的に対応(軽度な代執行)した費用も積み上げていき、時間をかけて判明した「管理者」に清算を求めるといような、実効性を主体とした解決策を考えます。 現時点で行政が法的・費用的に大きくリスクを負うような事案はかなり少ないと考えられますので、現時点ではハードルの高いこの部分にはっきりと踏み込むことは、後の大きなメリットを生み出すと考えます。 将来の空き家抑制・市民への啓蒙の本質・そして条例を機能させるための【「管理者責任」という位置づけと特定手順】を明確に示していただけますようお願いいたします。	① ご指摘のとおり、「管理者責任」については、所有者及び管理者にあると考えます。

(4) その他、骨子素案に係る意見

委員	ご意見等	条例反映への考え方
E委員	① 罰則(過料)について ・基本的には実費弁済とする。	① 命令に従わないことに対する制裁となり、過料を科すことで直接的に危険を排除するものではありません。
B委員	① 納得したつもりが良く考えると「空き家」を謳うことがどうしても気になる。(1)で記した目的の文言にも「空き家」はないし、その目的達成のために「空き家」であることを定義したり確定することに如何程の意味があるのかわからない。 8/22 会議の答弁で、よく聞き取れなかったが、確か、人が住んでいる場合は対応する条例があるとの話であったが、そうであれば、その条例を補完する作業で十分ではないのか。「空き家」は、条例に基づく作業フロー中の分岐事象の一つとして、(3)に記した措置でよいのではないか。 ② 本案の議論として最も重要であるのは、「管理不全な状態」及び「危険な状態」を認定するための調査権限であると思う。更に、その調査は専門的知見に基づく的確な判定能力が求められるであろう。 ③ 空き家の有効活用などのテーマは別次元の話ではないか。	① 近隣住民が民法上の占有の訴え(民法198条から200条)を起こすにしても、自治会として共助の観点から管理をするにしても、「所有者が誰か分からない」から対応に苦慮しているとともに、行政としても「管理する者がいない」ことが、空き家等が放置され市民生活に悪影響を及ぼす直接的な原因であるとの認識から「空き家等」を対象とするものであります。 なお、住んでいる家屋が建築基準法上問題があるのであれば建築基準法で対応し、民間のトラブルであれば司法に委ねることを原則として考えております。 ② 家屋の老朽具合等については、専門的知見に基づく判断が必要であると考えておりますので、ご指摘については運用基準において反映してまいります。 ③ 管理不全な空き家等の解消は、適正管理のみならず有効な活用という視点が欠かせないことから、一体的に捉える必要があると考えます。
C委員	① 「4責務」において、市の責務は条例全体を順守し運用していくことから、条例に「市の責務」は盛り込む必要は無いと考えます。 ② 市民の役割は条文に明記する必要があると考えます。	① ご指摘のとおり、市が主体となる取り組みについては条例自体を順守することになりますが、所有者や地域の取組を支援する考え方についても示す必要があることから、「市の責務」も規定してまいります。 ② ご指摘のとおり「市民の役割」についても規定してまいります。



委員	ご意見等	条例反映への考え方
D委員	<p><u>「宇都宮市」としての理念を強く盛り込む</u></p> <p>① 空き家問題は物理的な「廃屋問題」として考えられていることが多いのですが、実際には社会構造の問題が多く指摘されています。</p> <p>特に宇都宮市は過去に条例を制定した多くの行政に比べ、幸いにも「問題解決」よりも「予防」的活動を推進することで空き家問題を顕著化させない土壌があると感じています。</p> <p>なにかと、これまでの価値観から考えると厳しい条文のみが羅列されやすいこの問題ではあり、市民には窮屈な制限を受けるような錯覚を与えてしまうかもしれません。</p> <p>今後急激に加速する空き家問題を広く市民に認知・理解していただく為にも、「目的や基本理念」には【宇都宮市が目指す社会や想い、そして得られる市民利益】を力強く盛り込んでいただきたいと思います。</p>	<p>① ご指摘のとおり、行政による強権的な対応のみではなく、所有者自身や地域での解決を促進する考え方や空き家等対策を講じることで「まちづくり」に資するという考え方も規定をする必要があると考えます。</p>

(5) その他

委員	ご意見等	条例反映への考え方
E委員	<p>① 各地域毎に、「隣組」の様な組織を作って、簡単な作業等は協力して行っていく。(草刈り・植栽の伐採等)</p>	<p>① ご指摘のとおり、地域において簡単な作業等を行っていただくことは、管理不全な空き家等の予防の観点からも有効であると考えますので、そのような取組を支援できる仕組みを検討してまいります。</p>
B委員	<p>① 他市のものを見て気になるのは、要点がずれていたり、ピンボケであったり、視野が狭すぎたり・・・(あくまで私見)・・・で、最初から参考にはしない方が良いと思います。</p>	<p>① 他市事例はあくまで参考とし、本市に実態に即した条例として制定を進めてまいります。</p>
C委員	<p>① 本年5月から9月末頃まで空き家実態調査が行われていますが、状況を次回の懇談会で説明して頂きたい。</p>	<p>① 会議の中で状況を報告いたします。</p>

## 空き家等条例に係る法的論点について

## 1 趣旨

第2回懇談会での指示を受け、条例案の法的論点につき亀岡委員より意見を伺うもの

## 2 日時

平成25年10月22日（火）18:00～20:00

## 3 法的論点

## (1) 定義について

- ① 「空き家等」…「常時無人の状態」を加えたほうがよいか

## 【回答】

- ・ 常時いないことの証明が難しいと考えるが、松江市や貝塚市と同様に「現に人が使用していない」と主語を入れるとよいのではないか。

- ② 「所有者等」…「相続人」の規定は残したほうがよいか

## 【回答】

- ・ 所有者が亡くなれば相続人が発生するので、所有者と管理者のみでカバーできる。

- ③ 住んでいる住宅（民民間の問題）も対象とすべきか

## 【回答】

- ・ 基本的には、法と条例の範囲でしか出来ないとの姿勢で、行政は民民間の問題に手を出さないほうがよい。

## (2) 義務履行確保措置

- ① 「公表」「罰則」を規定するにあたっての表現について

## 【回答】

- ・ 「公表」「罰則」は原案の表現で問題ない。
- ・ 公平な運用が出来るよう、例えばどれだけの雨量や風速になると危険があるなど、専門家の客観的な判断基準があるのが望ましい。

- ② 処分前に「意見聴取機関」から意見を聞くことで公平性や客観性を主張することができるか。

## 【回答】

- ・ もちろん手続きだけを経ているならば免責されることはなく、その意見の内容による。裁判官にとっては、市の顧問弁護士のみ意見より、様々な見地を持つ複数の専門家の意見のほうが信頼性が高いと捉える。空き家を放置すると物理的・技術的にどのような問題があるのかは裁判官は分からないので、建築物の専門家の意見などからその裏づけが取れるのは大きい。

③ 「代執行」の条例への規定について

【回答】

- ・ 原案の表現であれば不作為といったこともないので問題ないだろう。

(3) 所有者不明時の対応

① 「財産管理人制度」を適用するにあたり、行政が「利害関係者」となりうるか。

【回答】

- ・ 本制度を利用するには、現に金銭の出費（債権）が必要。他市では固定資産税の滞納を理由に適用しているところもあるようだが、税務上の理由で動いていること。空き家問題として積極的に活用するのは難しく、あくまで税の問題における運用上の適用とすべき。
- ・ 債権回収の余地があっても、この制度を利用しないことで空き家等対策として不作為を問われることはない。
- ・ 対応策としては、自治会・周辺住民の出費で管理を行い、その出費をもって財産管理人の選任を申し立て、処分、費用の回収を行う途が現実的ではないか。

② 「緊急措置」の規定について法的問題はないか。

【回答】

- ・ 即時強制の考え方で問題ない。
- ・ 費用の回収について、民事執行法では裁判所の仮処分の執行が必要だが、理屈上は可能。

③ 「応急代行措置」は所有者同意のもと行う行為であり、法的根拠は必要ないか。

【回答】

- ・ 法的根拠は必要ないが、公金の支出の根拠が必要なので、その根拠として条例に基づいてやっていますと言うことができる。

(4) その他

① 空き家等が管理不全により他人に損害や危害を与えたとき、行政に何らかの責任・不作為等は生じるか。（危害が発生する前に相談を受けていた事案も含む。）

【回答】

- ・ 条文で「措置を講じなければならない」というように、条例上に規定をしておいて措置を取らなかった場合には不作為というものは論じられるが、事前に情報を把握していたことを理由として、直ちに行政の不作為が問われることはない。

## (仮称) 宇都宮市空き家等に関する条例について

## 1 条例構成 (案)

区分	項目	概要
基本理念 目的・	目的	良好な生活環境等の実現を図ること
	定義	用語の定義, 条例で対象とする範囲
	基本理念	空き家等問題への認識, 協働などの考え方
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	所有者等による管理の原則
	市民等の役割	市への空き家等の情報提供 市民同士の連携に努めること
	民事による解決との関係	民事による解決を妨げるものではないこと
	空き家等の有効活用	空き家等の有効活用が, 本市のまちづくりに資すること
行政指導	調査	立入調査を行うことができること
	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・履行確保 に係る措置	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
	公表	命令に従わない場合に所有者等の氏名等を公表するもの
	罰則	命令に従わない場合に所有者等に過料を科すもの
	代執行	行政代執行法に基づく強制執行
措置 危険回避	緊急措置	災害時など, 命令の暇が無い場合に限り, 行政が例外的に行う危険回避措置
	応急代行措置	正当な理由がある場合に限り, 所有者等同意のもと行政が行う危険回避措置
関係機関等	意見聴取機関	命令や行政による支援等を行う際に, 公平性や客観性等の意見を聞くもの
	関係機関との連携	警察署その他の関係機関へ協力を要請するもの
	関係法令の適用	民法や民事執行法など, 空き家等対策を推進する上で必要な関係法令を適用するもの

## 2 対応フロー

資料 2 - 2 参照

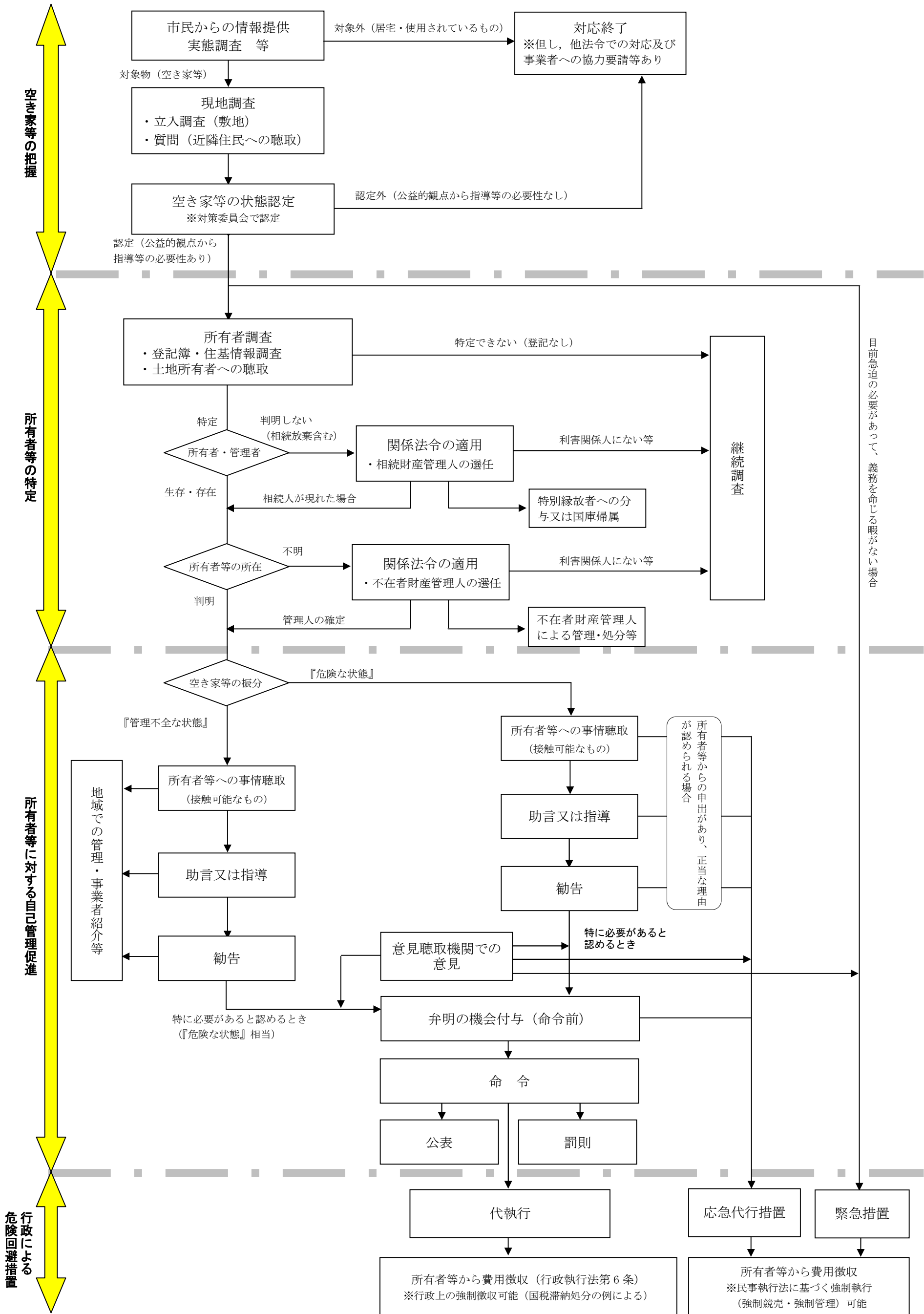
### 3 主な協議項目

(1) 「有効活用」を実現するためには何が必要か

(2) 上記以外の条例に盛り込むべき項目は「条例（骨子素案）」のとおりでよいか

(3) 意見書（案）について

空き家等に関する条例における対応フロー（案）



条例（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	条例（骨子素案）【パブコメ用（案）】
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〕 主な意見(1)-②</p>	<p>1 条例の目的 この条例は、空き家等の適正管理や有効活用に関し必要な事項を定めることにより、市民等の生命若しくは身体又は財産への被害を防止し、良好な生活環境の保全及び安全安心な魅力ある地域社会の実現に寄与するものとします。</p>
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。 ※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>対象物</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>工作物 (以下、その敷地を含む)             <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物                     <ul style="list-style-type: none"> <li>建物 (屋根及び柱若しくは壁を有するもの)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>戸建住宅</li> <li>共同住宅等</li> </ul> </li> <li>住宅以外(工場・倉庫等)</li> </ul> </li> <li>建築物に附属する工作物(門・塀等)</li> </ul> </li> <li>建築物以外(橋・鉄塔・電柱等)</li> </ul> </li> <li>空き地等(空き地及び宅地に隣接する平地林)</li> <li>山林</li> <li>農地(田・畑)</li> <li>その他(墓地, 境内地, 公園等)</li> </ul> <p>■ : 条例で対象とする範囲 (現に使用されていないものに限る)</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)-③, ④ A委員(1)-① B委員(1)-① C委員(1)-①, ② 法(1)-①, ②, ③</p>	<p>2 用語の定義 (1)空き家 市内に所在する建築物（附属する工作物を含む。）及びその敷地で、現に人が使用していないことが常態であるもの又はこれに類する状態にあるものをいう。 (2)空き地等 市内に所在する空き地（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。）をいう。 (3)空き家等 空き家及び空き地等をいう。 (4)所有者等 空き家等を所有する者及び管理する者をいう。 (5)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・法人をいう。 (6)管理不全な状態 市民生活に悪影響を及ぼす次に掲げる状態をいう。 ア 空き家の外壁及び屋根等の一部が剥落又は破損している状態 イ 空き家の窓及び扉が破損し、不特定者の侵入が可能な状態 ウ 空き家等（平地林等を除く。）において雑草が繁茂している状態 エ 空き家等から繁茂した雑草及び樹木が隣地にはみ出している状態又は道路等にはみ出して交通に支障がある状態 オ 空き家等から衛生害虫等又は悪臭が発生している状態 カ 空き家等に廃棄物が投棄されている状態 キ その他市民生活へ悪影響を及ぼすことが明らかであると市長が認める状態 (7)危険な状態 管理不全な状態が悪化し又は次に掲げる状態が認められ、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のある状態をいう。 ア 空き家が老朽化等により、倒壊のおそれのある状態 イ 風雨、地震等の自然現象により、空き家に用いられた建材等が飛散または崩落するおそれのある状態 ウ その他市民等の生命若しくは身体又は財産に被害が及ぶ事態が発生していることが明らかであると市長が認める状態</p>
基本理念	<p>○ 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。</p> <p>○ 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>	<p>〔委員からの意見〕 D委員(4)-①</p>	<p>3 基本理念 市、所有者等及び市民等は、空き家等が管理不全な状態や危険な状態になることが、地域住民の良好な生活環境や景観を阻害し、安全安心を妨げ、引いては地域の魅力の低下を招く重大な問題であるということを認識し、各々が協働により、空き家等の適正管理や有効活用に取り組み、良好な生活環境の保全及び安全安心な魅力ある地域社会の実現に努めるものとします。</p>

項目	内容の考え方	反映した意見・他市事例等	条例（骨子素案）【パブコメ用（案）】
市の責務	○ 市として空き家等対策の総合的な取り組みを実施すること及び市民等の活動を積極的に支援することを規定する必要がある。	〔委員からの意見〕 C委員(2)-①, (4)-①	4 市の責務 市は、管理不全な状態等の空き家等の防止及び解消並びに有効活用に関する施策を実施するとともに、市民等又は所有者等に対し、必要な支援を行うこととします。
所有者等の責務	○ 適正な管理を所有者自らの責任と負担によって行うことの義務付け及び市・市民等が行う施策に協力することを規定する必要がある。	〔委員からの意見〕 D委員(3)-①	5 所有者等の責務 所有者等は、自らの責任と負担において、空き家等を管理不全な状態等にならないよう、適正に管理しなければならないこととします。
市民等の役割	○ 地域における自主的な活動促進やご近所同士で協力すること及び管理不全な空き家等の情報を市に提供することを規定する必要がある。	〔委員からの意見〕 C委員(4)-② E委員(5)-①	6 市民等の役割 市民等は、市民同士の連携・協力により、空き家等の適正管理や有効活用に取り組むとともに、管理不全な状態等である空き家等があると認めるときは、市に情報提供できるよう努めるものとします。
民事による解決との関係	○ 民間の紛争は当事者間で解決することが原則であるため、この条例がその当事者間の紛争の解決を妨げるものではないことを確認事項として規定する必要がある。		7 民事による解決との関係 この条例は、管理不全な状態等である空き家等の問題につき、民事による解決を図ることを妨げるものではありません。
空き家等の有効活用	○ 本市の「目指すべき都市の姿」と整合を図り、まちづくりの一貫性を確保するためには、市全域における統一的な「適正管理の指導」及び「既存ストックの活用等」と併せて、「居住の集積」など、空き家等のより一層の活用促進を図る必要がある。 ○ 「目的」において規定する「有効活用」を実現するためには、条文上にも具体策に係る表現を規定する必要がある。	〔委員からの意見〕 主な意見(3)-⑥  〔他市事例〕 松江市, 小松市, 砺波市	8 空き家等の有効活用等（案） ・ 市は、空き家等の活用を促進し、これからの社会潮流に見合った居住の集積を図ることで、本市の目指すまちづくりに資するよう努めるものとします。 ・ 所有者等は、自ら使用し、又は第三者に貸与して、空き家等を居住若しくは地域社会のため、積極的に有効活用するよう努めるものとします。
調査	○ 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。		9 調査 市長は、市民等から情報提供があったとき、又は管理不全な状態等と認められるときは、空き家等の現況把握並びに所有者等の特定のために必要な調査を行うことができるものとします。 また、この場合、職員を空き家等に立入調査をさせることができるものとします。
助言又は指導	○ 管理不全な状態等への対応としては、先ず、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。 ○ 可能な限り、指導等の前には所有者と面談し、なぜ管理不全な状態としているのか、その理由を確認・調査することで、問題の迅速な解決に努める必要がある。		10 助言又は指導 市長は、空き家等が管理不全な状態等であると認めるときは、所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導することができるものとします。
勧告	○ 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）		11 勧告 市長は、指導に従わない者に対し、期限を定めて必要な措置を講じるよう勧告することができるものとします。
命令	○ 「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。		12 命令 市長は、勧告を受けた者が従わないときは、期限を定めて、必要な措置を講じるよう命ずることができるものとします。



項目	内容の考え方	反映した意見・他市事例等	条例（骨子素案）【パブコメ用（案）】												
履行確保に係る措置	○ 管理を義務付ける命令を行う前提として、所有者に関する調査の徹底や命令要件の明確化及び客観性の確保を図るとともに、所有者による管理の徹底を図るため、命令違反に対する『制裁措置』を講じる必要がある。	〔委員からの意見〕 主な意見(2)-①, ③      A委員(2)-① 主な意見(3)-④, ⑧      E委員(2)-① 法(2)-①, ③													
	<b>ア. 「公表」</b> 空き家等条例においては、管理を怠り周囲に迷惑を及ぼしている者として事業者や個人の氏名等を公表するものであり、その性質から社会的信用の失墜が大きく、社会的制裁の度合いが強いものである。	〔他市事例〕 前橋市、船橋市、大分市等（中核市制定 12 市のうち 11 市が規定） ・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"> <thead> <tr> <th></th> <th>施行前</th> <th>施行後 (H22. 10～H24. 12)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>相談件数</td> <td>56</td> <td>204</td> </tr> <tr> <td>解決件数</td> <td>25</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>解決率</td> <td>44. 6%</td> <td>73. 5%</td> </tr> </tbody> </table> ※条例施行後・・・勧告 18 件、命令 3 件、公表 0 件		施行前	施行後 (H22. 10～H24. 12)	相談件数	56	204	解決件数	25	150	解決率	44. 6%	73. 5%	1 3 公表 市長は、命令を受けた者が正当な理由なくその命令に従わないときは、所有者等の氏名及び住所等を公表することができるものとします。
		施行前	施行後 (H22. 10～H24. 12)												
相談件数	56	204													
解決件数	25	150													
解決率	44. 6%	73. 5%													
<b>イ. 「罰則」(過料)</b> 5 万円以下の過料を科すことで行政上の義務履行を威嚇的效果により間接的に強制し実現を図るものであり、義務の不履行に対して科される制裁的意味合いを持つことから、行政としての強い姿勢を示すものである。 常に適正な管理を行っていけば防ぐことができる義務の懈怠に対して科す過料として、本市における苦情・相談内容としてもっとも多い「雑草・樹木の繁茂」や「建築材の飛散」などに効果を期待する。	〔他市事例〕松江市、貝塚市、横須賀市、鶴岡市、栃木市、見附市等  ※ 「罰金」と「過料」 罰則には、法令で「禁止」されている行為を許可等無く行った者に科す「罰金」等と「作為義務」を怠った者や自治体独自の基準等に違反した者に科す「過料」の大きく 2 種類がある。 <参考>「罰金」を科すと「前科」がつくことになる。	1 4 罰則 市長は、命令を受けた所有者等が正当な理由なくその命令に従わないときは、5 万円以下の過料を科すことができるものとします。													
<b>ウ. 「代執行」</b> 「命令」に対する不履行に対し、『行政代執行法』に基づく代執行を行うことができる。	〔他市事例〕市川市、松江市、貝塚市、蕨市、妙高市等	1 5 代執行 市長は、命令を受けた者が必要な措置を講じないときは、行政代執行法に基づく代執行を行うことができるものとします。													

項目	内容の考え方	条例（骨子素案）【パブコメ用（案）】	
		反映した意見・他市事例等	
所有者等が判明しない場合の措置	<p>○ そのまま放置すれば市民等の生命等に危険が及ぶことが明らかであっても、所有者管理の原則及び個人財産への関与等の問題から、行政として危険回避措置を講じることが困難であったが、行政が周辺住民の安全を確保するため、必要最小限の範囲で危険回避措置を講じる必要がある。</p> <p><b>・「緊急措置」</b></p> <p>災害等により危険が差し迫り命令を行う暇がないなど、一定の条件のもと、所有者等の同意がなくても行政の判断により、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>[委員からの意見]</p> <p>A委員(3)-① 法(3)-②</p> <p>[他市事例] 足利市, 蕨市, 長崎市</p>	<p>16 緊急措置</p> <p>市長は、空き家等が危険な状態で、対応に緊急を要する場合であり、所有者等に対し命令を行う暇がなく、かつ、公益的観点から危険を回避するためにやむを得ないと認めるときに限り、必要最小限の範囲で、その危険を回避するための措置を講ずることができるものとします。</p> <p>また、この場合、所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとします。</p>
応急代行措置	<p>○ 所有者等が判明している場合でも、様々な理由により対応が困難な事案もあることから、所有者同意のもと、正当な理由が認められる場合に限り、行政が代替的に必要最小限の範囲で危険回避を行うことができることを規定する必要がある。</p>	<p>[委員からの意見]</p> <p>主な意見(3)-①</p> <p>D委員(2)-②</p> <p>法(3)-③</p> <p>[他市事例] 足立区, 千葉市, 見附市, 市川市, つくば市等</p>	<p>17 応急代行措置</p> <p>市長は、空き家等が危険な状態で、指導等を受けた所有者等から正当な理由の申出があった場合、同意を得た上で、必要最小限の措置を所有者等に代わって行うことができるものとします。</p> <p>また、この場合、所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとします。</p>
意見聴取機関	<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意見聴取機関を設置し、意見を聴く必要がある。</p>	<p>[委員からの意見]</p> <p>法(2)-②</p>	<p>18 意見聴取機関</p> <p>市長は、危険な状態となった空き家等に対する措置に関する事項につき、意見を聴取する機関を設置することができることとします。</p>
関係機関との連携	<p>○ 事件性のある場合には警察に協力を仰ぐことや、所有者等に代理人等が設定されている場合には司法書士法人に協力を要請するなど、関係機関と連携を図り空き家等の問題に取り組むことを規定する。</p>		<p>19 関係機関との連携</p> <p>市長は、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必要な措置を要請することができることとします。</p>
関係法令の適用	<p>○ 所有者等を特定するための手立てとして民法に定めのある相続財産管理人制度等を活用するなど、本条例の実効性を高めるため、関係法令を適正に運用することを明記する必要がある。</p> <p><b>ア.「相続財産管理人の選任」(民法第952条)</b></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><b>イ.「不在者財産管理人の選任」(民法第25条)</b></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>法(3)-①</p> <p>[他市事例] 蕨市</p>	<p>20 関係法令の適用</p> <p>市長は、必要があると認めるときは、本条例の目的の範囲内で関係法令を適用し、必要な措置を講じることができることとします。</p>

(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

(案)

平成 25 年 11 月 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 条例での対象物について.....	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.....	2
(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.....	3
(2) 所有者等と地域等との連携強化.....	3
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 条例の制定に向けて.....	4
(1) 公正判断基準の設定.....	4
(2) 空き家新法との整合.....	4
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.....	5
(仮称) 宇都宮市空き家等に関する条例制定懇談会委員.....	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。

こうした中で、所有者における徹底した自己管理とともに、空き家等を地域の貴重な資源として捉え、有効に活用を図ることで、本市のまちづくりに資する条例とすることも必要であると考えます。

そのためには、本条例において所有者の責務と自己解決の原則を明記するとともに、地域や事業者、行政の協力・連携のもと、空き家等対策を推進していくことが求められております。

当懇談会は、このような認識のもとに、『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』が欠かせない要素であると考え、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、条例制定にあたっては、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、条例の適正な執行及び各種施策事業の総合的・効果的な推進がなさ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 条例での対象物について

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必要です。

### (1) 対象物

条例の対象物については、「空き家」のほか、本市の実態を踏まえ、指導実績のある「空き地」や「住宅以外」についても対象とすると考えます。また、他の条例との重複は避けるとともに、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」であるものに限る必要もあります。

その際、常時無人でないのに市が何等かの措置をしてしまうことのないよう、「現に人が使用していないことが常態」であることの認定基準については、客観的判断が可能となる運用マニュアルなどを作成することが望まれます。

### (2) 公益的視点

行政は特定の個人のためではなく、公益的観点から市民等のために空き家等問題に対処すべきと考えることから、基本的には、法と条例の範囲内のものだけを対象とするとの姿勢を取り、民民間の問題については司法に委ねるべきと考えます。

## II 所有者等の自己管理の徹底について

本条例が制定されることで、管理不全な空き家等の管理はすべて行政が対応すると誤解されないことが必要です。

### (1) 所有者等責務の明記

空き家等を管理するのは行政ではなく、あくまで所有者等であることから、まずは所有者等個人が解決すべきものであるという責務を明記することが必要であると考えます。

### (2) 命令の義務履行確保措置の規定

義務履行確保措置として検討をしてきた「公表」「罰則」「代執行」について、それぞれ整理していただいた考え方をもとに規定することが望まれます。

また、公平な運用を可能とするため、これらの判断においては専門家の意見を聴取することも有効であるとともに、安易な代執行とならないよう必要な危険回避措置等の方策も講じることも有効であると考えます。

### (3) 所有者が不明の場合の対応

所有者が分からないから対応できないでは、本条例の目的を達成することは困難となることから、所有者特定のため、財産管理人制度の活用や庁内で保有する情報の共有、さらには地域が把握している情報の収集を行うなど、徹底した調査を図ることが必要であると考えます。

また、所有者の特定が困難ということであれば、現に建物を管理している者など、一定の管理責任者にも規制を及ぼすべきと考えます。

## Ⅲ 地域による解決の促進について

行政だけではできないことも、地域ではできることもあることから、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も盛り込むことが必要であると考えます。

本条例の趣旨に鑑み、「命令」や「代執行」といった厳しい対応は必要であると考えますが、地域で出来ることは地域で解決することを基本とし、「隣組」的な発想や「共助の精神」などについても規定される条例であることを望みます。

### (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ものと誤解されないためにも、「基本理念」等において『宇都宮市が目指す社会や理念』を力強く盛り込んでいただくことを望みます。

当然のことながら、市民や地域はその理念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ます。

### (2) 所有者等と地域等との連携強化

空き家になっていても、除草等の管理がされていれば日常生活に支障が出る事はないことから、所有者等と市民や地域が十分なコミュニケーションを取ることが、空き家の発生自体を抑制する有効な手段であると考えます。

そのために、所有者が何らかの事情で管理が困難な場合、草刈りなど簡単な作業等であれば近隣の方々の協力を得られるような仕組みを構築することが望まれます。

## IV 行政による支援について

所有者等の自己管理を促進する取り組みや、地域等では対応できない危険回避措置については、行政の責任のもと対応されることが必要です。

### (1) 危険回避への対応

所有者等の有無に関わらず、緊急性や危険性の高い空き家等については、地域等での解決は困難であることから、市民等の安全確保を最優先すべき事案については、行政において危険を回避する措置を講じていただくことが望まれます。

### (2) 空き家の解消及び活用を促進する補助制度の創設

空き家を除却するにあたり、費用捻出の問題や固定資産税の住宅用地特例が外れることなどが課題となり、空き家の解体が進まない実態があることから、金銭的な助成や税制面の観点からの支援を講じていただくことが必要であると考えます。

## V 条例の制定に向けて

条例の制定や適正な運用のために、以下の点に留意して取り組むことが必要です。

### (1) 公正判断基準の設定

本条例に基づく行政の対応は、個人財産の侵害や行政不介入事案への関与など、様々なリスクも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「適用基準」については、専門家の見地・視点を踏まえた客観的な判断基準を設定することが望まれます。

市民等にとっても、どこまでが地域等で解決すべきもので、どこからが行政が対応すべきものかの基準が明確化されることは、「協働」における空き家等問題への解決に欠かせないものであると考えます。

### (2) 空き家新法との整合

新法が制定されれば、法における対応が原則となりますが、本市の実態を踏まえ、新法において規定されない対象物やこれまで解決困難であった事案への対応については、本条例において適正に執行されることを望みます。

また、新法が制定されることで、本条例自体への影響が出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)

