

平成26年度 第2回 宇都宮市空き家等対策審議会

日時：平成26年5月26日（月）

15時30分～17時

場所：宇都宮市議会棟 第2委員会室

会議次第

1 開 会

2 議 事

(1) 第1回空き家等対策審議会について

(2) 答申書（案）について

3 閉 会

【資料一覧】

- ◆ 資料1：第1回宇都宮市空き家等対策審議会会議録
- ◆ 資料2-1：第1回審議会における意見等について
- ◆ 資料2-2：「宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例処分基準等」に係る答申書（案）

宇都宮市空き家等対策審議会委員名簿

区 分	氏 名	所 属
1号委員 建築士	かたしま つねたか 片嶋 常隆	栃木県建築士会宇都宮支部 副支部長
2号委員 弁護士	かめおか ひろたか 亀岡 弘敬	栃木県弁護士会 弁護士 【会長】
3号委員 学識経験者	やすもり あきお 安森 亮雄	宇都宮大学大学院 准教授 【副会長】
4号委員 地域福祉	おかじ かずお 岡地 和男	宇都宮市社会福祉協議会 事務局長
4号委員 樹木医	さいとう けんじ 齋藤 健壽	栃木県造園建設業協同組合 理事
4号委員 建設業	すえなが しゅういち 末長 修一	宇都宮建設業協会 建設委員会 副委員長

(敬称略。区分ごとに氏名五十音順)

平成26年度 第1回宇都宮市空き家等対策審議会会議録

- 1 開催日時 平成26年5月12日（月）午後2時から午後4時
- 2 開催場所 宇都宮市役所14階 14A会議室
- 3 出席者
 - (1) 委員 片嶋常隆委員，亀岡弘敬委員，安森亮雄委員，岡地和男委員，齋藤健壽委員，末長修一委員
 - (2) 事務局 佐藤市長，柴田市民まちづくり部長，伊沢市民まちづくり部次長，秋元生活安心課長補佐，高久生活安心課副主幹，坂井生活安心課係長，大嶋生活安心課総括主査，伊澤生活安心課主任
 - (3) ワザハバ 吉成生活衛生課長，水井環境保全課長，森山廃棄物対策課長，安納土木管理課長補佐，青柳道路保全課長補佐，平出建築指導課長，菊地消防本部予防課長補佐
- 4 公開・非公開の別
 - ・ 公開
 - ・ 傍聴者なし
- 5 諮問
 - ・ 辞令交付後，市長より，審議会に対し「宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例に係る処分基準等の調査審議」について諮問
- 6 会長の互選，副会長の選任
 - ・ 委員の互選により，亀岡委員を会長に選任
 - ・ 亀岡会長の指名により，安森委員を副会長に選任
 - ・ 会議の公開につき，委員了承
 - ・ 議事録作成につき，発言者名を伏せることで委員了承

7 発言の要旨

事務局	<ul style="list-style-type: none">資料に基づき、議事である「空き家等条例にかかる処分基準等の策定について」を説明
会長	<p>事務局から説明がありました。</p> <p>今回の諮問内容の趣旨は、なるべく分かりやすい基準で数値化を試みたい。数値化できなくても、何らかの判断の基準は設けたいというところになる。</p> <p>今回は照会期間を設けているので、会議後、各委員からの回答をとりまとめた上で、審議会としての答申内容を確定したいと思うが、本日は第1回目の会議であるので、回答を作成するにあたっての疑問点などについて、ご質問等を伺いたい。</p> <p>まず、別紙の命令等に係る処分基準からになるが、順を追って、1ページの空き家の外壁及び屋根等からご議論いただきたい。</p>
A委員	<p>空き家の中区分で外壁及び屋根等、建物全体、窓又は扉とあるが、ブロック塀や設備関係でテレビのアンテナ、エアコンの室外機はどこに区分されるのか。</p>
会長	<p>ブロック塀も条例の対象として想定しているが、おっしゃる通りどこかに入れ込むことになるが、事務局案とすると建物全体は本体の話になるので、外壁又は屋根等に区分されるだろう。</p>
B委員	<p>別紙3ページの説明で、広大な敷地のところで建物が傾斜していても、周囲への影響はないことから指導の対象とはしないとあったが、1ページだと、広大な敷地であっても、モルタル等の外壁に亀裂が入っていると指導を行うと文脈からは読めるのだが、その辺りの整合はどうか。</p>
会長	<p>3ページの例で、実際に倒壊しても第三者には被害が生じないのであるから、対象としないということになるが、1ページにおいても考え方としては同様となると考えている。危険性を判断する要素として、周囲への影響というのは当然出てくるだろう。</p>
会長	<p>1ページの危険な状態の基準として、風雨、地震その他の自然現象により建築材が飛散し、又は崩壊するおそれがあるとあり、どのような状態になると危険になるのか判断が難しいと思うが、ここに示されてある着眼点のように、現場に出た人が、一見して客観的に危険な状態であると判断できる着眼</p>

点は、他に何かあるか。

C委員

外観での判断は難しいと思うが、一見して屋根の瓦が崩れていると見た目
で分かるものもあるが、現場の人間は下から見るわけなので、屋根の上部が
見えないこともある。脚立に上がって見るなど、目視の範囲でどのような調
査をするのかを明確にすることも課題であると感じる。その他にも、揺らい
でいるトタンは見て分かるが、それ以外のものは分かりづらいし、傾きにつ
いてもどこの傾きを見るのかなどもある。

会長

この処分基準は、市民の方にも公表されるという前提なので、ある程度客
観的に判断できる基準がないと、市民の方は分かりづらい。なるべく市民の
方から見ても、これは基準に達していないからしかたない、これは基準に達
しているのをお願いしますという判断ができればよいであろう。

D委員

管理不全な状態の着眼点で、外壁の亀裂や材の落下もしくは飛散の恐れで、
管理不全な状態なのか、次の段階の危険な状態に入るのかの判断は難しい。

事例としては亀裂が多いと思うが、新築でもモルタルの乾燥収縮、いわゆる
クラックで亀裂が入ることもあることから、亀裂だけでは管理不全と言え
ないので、なおかつ、材の一部が落下もしくは飛散するという2つの理由で
捉えればよいと思うが、その基準を設定するのが難しい。

会長

何かひとつでも亀裂や落下物があると該当すると読めるが、その判断に
は主観が入るので、亀裂の範囲の明示や、4分の1とか、3分の1とかの数
値割合などが入ると判断しやすいだろう。

B委員

ここで緊急性のある状態を現に飛散をしている状態と位置づけているの
で、危険な状態の着眼点にある「今後も」飛散するという表現は紛らわしい
かもしれない。差別化を図るためには「今後も」の「も」を入れないことで
区別するといいいのではないか。

会長

ご指摘のとおり、市民の方が見ても分かりやすい表現に工夫をする必要が
あるだろう。

会長

続いて、3ページの建物全体の傾きに入るが、この傾きについて、何か具
体的に数値化できるものはあるだろうか。

A委員 災害時の基準として、危険な傾きが20分の1以上というのがあるが、それが危険な状態なのか、緊急性のある状態なのかに直接適用するのはどうかと思うが、例えば、建物の1階の高さがおおよそ3メートルくらいなので、3メートルの柱が15センチメートル倒れないと20分の1にならない。かなり倒れている状態であるが、このようにはかなり倒れていないと危険な状態とは言えない。地震のときの話だと、中間の基準として要注意というのがあるが、60分の1だったと思うが、5センチメートルくらいの傾きだと、建物が倒れるまでのことはないよという基準がある。

会長 逆にその60分の1の範囲だと危険な状態とまでは言えないということか。
今のように20分の1や60分の1のような数値は他にもあるのか。

A委員 地震のときに出てくる数値はこれくらいである。

会長 このような災害のときの基準を空き家の判断の基準に流用するという考えはどうだろうか。

A委員 ある程度の参考にはなると思う。

会長 続いて、5ページの窓・扉に入りたい。

E委員 柱や窓枠だと、建築年数がどのくらい経っているか、また、窓枠だと木製なのかアルミ製なのか、建築後何年までなら強度的に問題がないのかなどを考慮することが必要だろう。
建築年数の基準は、管理の状態によっても異なってくると思うが、一応の目安になるのではないか。

C委員 ガラス等が破れていれば、誰かが入り込むだろうというのは容易に想像ができる。空き家の築年数は見ただけでは判断がしづらい。木製やアルミ窓では耐久性も違うし、単に窓が割れているものと、変形しているものであれば建物自体の傾きとも関係してくる。

会長 あくまでも総合的に判断する必要があるということ。
その他ありますでしょうか。
続いて7ページの雑草の敷地内繁茂に移りたい。

- 会長** 管理不全な状態では、草丈が概ね70センチという具体的な数値が示されているが、このような数値の部分について、合理性があるのかまたは違う数値があるのかご意見いただきたい。
- B委員** この70センチメートルというのは、根拠は何であるか。子どもの背丈か。
- 事務局** 当初は膝丈以上など、表現に苦慮していたが、可能な限り数値化に努めるということから、防犯上茂みに子どもを連れ込まれるおそれがあるという相談もあったことなどを勘案し、70センチを設定した。しかし、その根拠については子どもの平均身長等といった裏づけはまだない。
- B委員** 一番恐いのは、雑草の繁茂や空き家内に子どもが侵入するということである。子どもが侵入した場合に誰が責任を取るのかといえば、親の監督責任となってしまう。逆に子どもと表現すると難しいので、このような70センチという表現にしたのかと思った。
- 子どもの遊びを含め、普通に人が入ることができる状態が予測されるというのを着眼点に入れることができないか。
- 所有者から子どもが勝手に入ったのだから、所有者に責任はないと言われると反論できない。かといって、このような状況を放置しておくことは地域環境にはよくないから、せめて子どもなどが容易に入ることができないようにすることは所有者に管理責任があるということ。そのようなことから、70センチメートルと書くにしても、子どもという解釈を追記するのがよいのではないか。
- 会長** 事務局案だと、(2)に雑草の繁茂の具体的な悪影響の要素を書いているが、その中の不審者等の隠れる場所という辺りで多少その辺りを意識して書かれていると思う。
- E委員** 公園管理課など他の部署の懇談会にも参加させていただいているが、今公園管理課からご指導いただいているのは、70センチというものはないが、不審者が隠れるということで見通しをよくするため、下草をきれいにしろというのがある。次の項目で道路の話も出てくると思うが、自動車に乗っている方が、高さ1メートルくらいのところに草が生えていると見えづらいというのはある。

- 会長 この70センチというような数値で、他の管理などの基準で示されているものはあるのか。
- E委員 数値的なものはないが、見通しを確保するといった要素を守れば、その辺りの判断は現場に任されている。
- 会長 70センチではなく、1メートル前後でもいいのではないかと思うが、そのような要素を加えれば、数値として基準を示すことは問題ないか。
- E委員 問題はないと思う。
- 会長 続いて7ページの樹木の枝葉又は雑草の隣接地へのはみ出しに入るが、この危険な状態の基準は樹木の倒木になるが、この辺りで明確な基準というものを出すことは可能であるか。
- E委員 今回は樹木医として参加させていただいているが、例えば一本の木があって、3分の1腐っているからすぐ倒れるというものでもなく、腐っている部分が少なくても樹木の上部が茂っていて風圧が強いと倒れるし、健全に見えるが根元が腐っていれば倒れる。傾きから見ればどうみてもおかしいというのはあるが、なかなか基準を定めるのは難しいかもしれない。
- 会長 素人が見て普通の木だと思っても、いきなり倒れるということもあるのか。
- E委員 一般的には、3分の1腐っていれば危ないというのはある。
- 会長 そういうものは傾いてしばらくすると倒れるのか、それとも一気に倒れるものなのか。
- E委員 ここのところ、他市の公共施設でも木が倒れて被害者が出たという話がある。普段の観察だけでは難しいところがあり、台風が来ても倒れなかったものが、たまたま枝が折れたという例もあるように判断の基準は難しい。これだから大丈夫だという保障はできない。
- 会長 これは明らかに対応しなければならないという基準もないのか。
- E委員 まずは敷地外にはみ出しているというところから対応すればいいと思う。

- 会長** 次の11ページの空き地における樹木等の隣接地のはみ出しは、事務局から説明があったとおり、空き家の敷地からのはみ出しと同様なので割愛する。
- 続いて13ページの道路上へのはみ出しであるが、事例にある樹木が歩道をふさいでいるものや道路標識を覆ってしまっているなど、公共の危険が生じていることが見受けられるが、この辺りでも明確な基準や分かりやすい基準につきご意見をいただきたい。
- D委員** ここでの数値的な基準は難しいが、事務局案にあるとおり通行上支障があるというのが着眼点となると思う。
- 樹木のことでは、防犯、安全性というのも大切だが、一方で景観的なことを考えて見てみると、良好な景観の保全という方向に働く場合もあるので、安全、景観の両方の視点から考える必要もあると思う。通行の妨げになるというのがひとつの境界線、基準になるのは間違いないと思う。
- B委員** 信号、交通標識が見えないのは危険な状態として間違いないが、例えば、標識のない交差点において樹木が繁茂していて、視界が本当に悪い、道路の中心に寄らないと見えないという状態であると、交差点の場合、事故危険性が高まるのではないかと考える。通常の見通しのつく道路と、交差点での繁茂は少し危険度の違いを考慮する必要があるのではないか。
- 会長** ある意味交通標識を覆っているより、交差点においては危険な場合があるということ。
- 会長** 続いて15ページの衛生動物又は悪臭に移りたい。
- D委員** 今書いてあるところでよいのではないか。
- A委員** スズメバチに限っていいのか、他の危険な蜂はどのように取り扱うか。
- 会長** ご指摘のとおり、スズメバチ以外の危険な蜂を含め表現は工夫する。
- 会長** 続いて17ページの廃棄物について伺いたい。
- いわゆるごみ屋敷を想定していると思うが、それがどのような危険性を発生するものなのかというのが基準になると思う。

C委員	<p>ごみの量により判断するという事なのか。</p> <p>事例の絵だと分かりづらいが、管理不全な状態であっても嫌な人は危険だと言ってくると思うので、高さが崩れそうなので危険なのか、置いてあるごみが有毒ガスを発生するので危険なのか、ごみが少ないからいいという話しでもないように感じる。</p>
会長	<p>最後に、19ページの正当な理由の判断基準についてご意見伺いたい。</p>
B委員	<p>基本的にこれでいいのではないかと思う。</p> <p>命令の免除となる正当な理由にあるように、これは例示なので、実績を重ねることによって例示を増やしていくというスタンスでよいのではないか。現時点では私の経験ではだいたい網羅されていると思う。</p>
会長	<p>命令の正当な理由の(3)に高齢者等の理由があるが、免除をしない方との公平性をどうするかという問題がある。例えば高齢者や身体障がい者であれば業者に依頼すればできるのではないかとか、そのような考え方も出てくると思うが。</p>
B委員	<p>(3)の前半だけの理由だとそういう話も出てくるかもしれないが、後半部分の管理を代行できる親族や後見人がいないということになれば、これはやむを得ないのではないかと考える。自身で交渉ができないというのはやはり対応が難しいだろう。</p>
D委員	<p>まちの景観形成からも考えて、今回空き家などの古い建物が対象となるが、古くて価値のある建物、街並み形成上価値のあるものもその中にはあると思う。</p> <p>そのような建物を簡単に壊さないという観点も必要であると考えていて、例えば、大谷石の蔵とか塀とか、震災のときに倒壊の危険になる場合もあるが、一方で宇都宮市の地域を代表する景観を作っているという観点もあると思うので、もちろん文化財となっているものは、その枠組みでの保護となるが、それ以外でも歴史上、景観形成上重要な建物は免除するという観点があってもいいのかなと思う。</p>
会長	<p>歴史上由緒ある建物という観点も盛り込むということ。</p> <p>ほかにこの正当な理由として何かあるか。</p>

会長	<p>時間でもあるので、この辺りにさせていただくが、本日の議事については、皆様から照会のご回答をいただくが、私のほうで案をまとめさせていただき、次回の審議会に答申案としてご審議いただくということによろしいか。</p>
委員	<p>異議なし。</p>
会長	<p>議事は以上となる。事務局から何かあるか。</p>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日の議事についての照会事項の説明 ・ 次回審議会開催のお知らせ <p>以上で審議会を閉会する。</p>

第 1 回審議会における意見等について

I 会議内でのご意見

※「II 各委員からの答申案（意見照会）」と重複するご意見は除く。

1 処分基準

(1) 外壁及び屋根等

ご意見	ご意見に対する事務局の考え方
<ul style="list-style-type: none"> 広大な敷地のところで建物が傾斜していても、周囲への影響はないことから指導の対象とはしないとあるが、広大な敷地であっても、モルタル等の外壁に亀裂が入っていると指導を行うのか。 	⇒外壁以外にも、すべての対象物において、周囲への影響を考慮いたします。
<ul style="list-style-type: none"> 一見して屋根の瓦が崩れていると見た目で見えるものもあるが、現場では屋根の上部が見えないこともある。脚立に上がって見るなど、目視の範囲でどのような調査をするのかを明確にすることも課題である。 	⇒ご指摘のとおり、案件によって調査の差が生じないよう、現地調査の手法について検討します。

(2) 衛生動物

ご意見	ご意見に対する事務局の考え方
<ul style="list-style-type: none"> スズメバチに限っていいのか、他の危険な蜂はどのように取り扱うか。 	⇒攻撃性等を考慮し、スズメバチに限定したところでは。その他の蜂については、「その他衛生動物」として対応します。

2 正当な理由

ご意見	ご意見に対する事務局の考え方
<ul style="list-style-type: none"> 基本的に事務局案でいいのではないかと思う。実績を重ねることによって例示を増やしていくというスタンスでよいのではないか。 	⇒ご指摘のとおり、着眼点においては例示として示す形とします。
<ul style="list-style-type: none"> 管理を代行できる親族や後見人がいないことも勘案し、高齢等により自身で交渉ができないというのは正当な理由としてやむを得ないのではないか。 	⇒ご指摘のとおり承ります。

II 各委員からの答申案（意見照会）

1 処分基準

(1) 外壁及び屋根等

項目	各委員からの答申案	各委員からの答申案の取扱い
管理不全な状態	<ul style="list-style-type: none"> 管理不全な状態を判断する着眼点として、「付帯設備（テレビアンテナ、エアコン室外機等）の状態」、「外構塀（ブロック塀等）の状態」を追記すべきと考えます。理由として、付帯設備や塀等も、外壁屋根と同様に状態によっては近隣等に及ぼす危険性があるからです。 	※「答申書（案）1(3)」に反映いたしました。
危険な状態	<ul style="list-style-type: none"> 建築材の飛散及び崩落を判断する指標として「材料が正常な状態（位置）からどの位の浮き・離れがあるか」があります。数センチの浮き・離れがあると、危険な状態と考えられます。釘等がはずれ、剥落・飛散のおそれがある建築材の周辺から雨水が進入している状態（下地材等の腐食により飛散しやすくなっている）管理不全な状態で、その状態の部分の敷地境界からの距離が短い場合は、危険な状態と考える。（軒先または外壁から 1 m 以内程度） 	※「答申書（案）1(1)」に反映いたしました。
緊急性のある状態	<ul style="list-style-type: none"> 10 センチ以上の浮き・離れがあると、緊急性のある状態と考えられます。危険な状態で、その状態の部分の敷地境界からの距離が短い場合は、緊急性のある状態と考える。（軒先または外壁から 1 m 以内程度） 	※「答申書（案）1(1)」に反映いたしました。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 外壁にあっても、トタン板などは釘・ビスの錆の程度によっては耐久性もなく飛散状況確認が困難なケースもある。 	※「答申書（案）1(1)」に反映いたしました。

(2) 建物全体

項目	各委員からの答申案	各委員からの答申案の取扱い
危険な状態	・ 建物の著しい傾斜とは、1/20以上の傾きがある場合と考えられます。「地震による被災建物応急危険度判定の(危険)ランクの基準」基礎・土台の損傷及び地盤の沈下等で床等のレベル差が1/20以上の場合、危険な状態と考えられます。	※「答申書(案)1(2)」に反映いたしました。
緊急性のある状態	・ 建物の著しい傾斜があり、外壁・屋根等の剥落・損傷が大きい場合、また、外壁・屋根等の劣化が著しい場合は、緊急性のある状態と考えられます。危険な状態で、建物と敷地境界との距離が短い場合は、緊急性のある状態と考えられます。	※「答申書(案)1(2)」に反映いたしました。
その他	・ 震災時の基準適合を参考に数値を検討する。	※「答申書(案)1(2)」に反映いたしました。

(3) 窓又は扉

項目	各委員からの答申案	各委員からの答申案の取扱い
その他	・ 窓枠自体の対応年数に違いがある。(木製・アルミ製)	※「答申書(案)1(1)」に反映いたしました。
	・ ガラスが割れている場合にあっては、火災など不審火を考えると、基準が分けづらいのでは。	⇒不審火等の火災予防上対応が必要なものについては、消防と連携を図ってまいります。

(4) 樹木の枝葉及び雑草

項目	各委員からの答申案	各委員からの答申案の取扱い
管理不全な状態	・ 雑草の高さが70cmが適かかは判断が難しい。隣地・道路、特に交差点などでの繁茂の判定をどの段階にするかを決め早急に対応しないと雑草がすぐ伸びてしまう。	※「答申書(案)1(4)」に反映いたしました。
危険な状態	・ 樹木の倒木を判断する目安は、幹の円周の1/3以上で腐朽箇所が確認できることで、これによって危険性を判断することができる。	※「答申書(案)1(5)」に反映いたしました。
緊急性のある状態	・ 目安として設定した1/3の腐朽部が進行し、1/2となった場合には、緊急性があると判断できる。	※「答申書(案)1(5)」に反映いたしました。

(5) 廃棄物

項目	各委員からの答申案	各委員からの答申案の取扱い
その他	・ 廃棄物の量は当然であるが、危険物などがあれば基準を上げる必要がある。(ガスボンベ・塗料・油など)	⇒消防法上規定のある危険物等においては、消防法での対応になります。

2 正当な理由

項目	各委員からの答申案	各委員からの答申案の取扱い
命令・応急代行措置・公表及び罰則	<p>・ 「命令」を免除する「正当な理由」の着眼点として「景観形成や地域活性化の観点から歴史的価値等があり保存活用すべき建物や構築物であること」を追記すべきと考えます。その理由として、「空き家等条例」の第8条に「市及び所有者等は、空き家等が…地域の有効資源として…有効活用されるよう努めるものとする。」とあり、宇都宮市の景観形成や地域活性化において、有効な資源が活用されるべきであるためです。</p> <p>また、平成26年4月1日付で国土交通省住宅局建築指導課長より、「古民家等の歴史的建築物の保存活用に向け、制度の円滑化を図る」観点から、「建築基準法第3条第1項第3号の規定の運用等について(技術的助言)」が通知され、国家戦略として歴史的建築物の保存活用が促されていることとの整合性を図る必要があります。</p> <p>宇都宮市における具体例としては、大谷石蔵、大谷石堀、明治・大正期等の古民家等が挙げられ、審議会での総合的な判断が必要と思われれます。</p>	※「答申書(案)3」に反映いたしました。

「宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用
に関する条例処分基準等」に係る答申書
(案)

平成 26 年 5 月 26 日

宇都宮市空き家等対策審議会

目次

はじめに	1
1 条例第 12 条第 1 項の命令及び第 13 条第 2 項の応急代行措置の適用要件となる「危険な状態」等の処分基準について	2
2 条例第 12 条第 1 項の命令，第 13 条第 2 項の応急代行措置，第 14 条第 1 項の公表及び第 22 条の罰則に係る判断の考え方について	4
3 処分基準等設定上の留意点	5

はじめに

本答申書は、市長の諮問に応じ、「宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例に係る処分基準等」について、答申するものであります。

当審議会は、平成26年5月12日の平成26年度第1回審議会以降、2回の会議を開催し、議論を重ねてまいりました。

平成26年7月から施行される「宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」においては、所有者等に行政処分を課すことや、義務の履行を図るために罰則等を規定するなど、所有者等における自己管理を徹底する条例となっております。

そのため、相手方に不利益な処分を下すにあたっては、条例の目的からの逸脱や、行政若しくは市民等の主観を排除し、客観性や公平性が確保された処分基準等とすることが重要となります。

当審議会においては、条例の運用にあたり、公共の利益を確保する一方で、空き家等が個人財産であることを十分に考慮し、この答申をまとめたところであります。

市におかれましては、「宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」を施行するにあたり、この答申の趣旨を十分に斟酌いただき、条例の適正かつ効果的な運用を図られることを期待いたします。

平成26年5月26日

宇都宮市空き家等対策審議会
会長 亀岡 弘 敬

1 条例第12条第1項の命令及び第13条第2項の応急代行措置の適用要件となる「危険な状態」等の処分基準について

「命令」及び「応急代行措置」の適用要件となる条例第2条第6号の「管理不全な状態」及び同第2条第7号の「危険な状態」等を判断する着眼点等につき、以下のとおり提言する。

(1) 外壁及び屋根等

- ・ 建築材の飛散及び崩落を判断する指標として「材料が正常な状態（位置）からの浮き・離れ」がある。その程度は概ね10cmを基準とし、外壁等の材質等その他要因を総合的に判断する必要がある。建築材の釘等がはずれ、周辺から雨水が進入することで、下地材等の腐食により飛散しやすくなることが考えられる。
- ・ 「管理不全な状態」における「一部」の解釈については、主観を排除する必要があることから、「部分的なひび割れ、又は材料が正常な状態（位置）から浮き・離れが概ね10cm確認できる」とすべきである。
- ・ 危険な状態や緊急性のある状態の判断として、該当部分の敷地境界からの距離（軒先または外壁から1m以内程度等）を考慮する必要がある。
- ・ 建築材の腐朽等の判断にあっては、釘・ビス等の錆の程度や窓枠の耐用年数などを考慮する必要がある。

(2) 建物の傾斜

- ・ 基礎・土台の損傷及び地盤の沈下等で床等のレベル差が概ね1/20以上の場合、危険な状態と考えられる。
- ・ 危険な状態で、外壁・屋根等の剥落・損傷や劣化が著しい場合は、建物と敷地境界との距離など、周囲への影響を考慮した上で、緊急性のある状態と判断することが必要である。

※ 「地震による被災建物応急危険度判定の（危険）ランクの基準」を参考に数値の設定を検討すること。

(3) 付帯設備等

- ・ 「付帯設備（テレビアンテナ，エアコン室外機等）の状態」，「外構塀（ブロック塀等）の状態」を追記すべき。付帯設備や塀等も，外壁屋根と同様に，落下するおそれがある状態では，近隣等に危険が及ぶため。

(4) 樹木の枝葉又は雑草の繁茂

- ・ 雑草が繁茂している基準としての草丈は「概ね1 m」が適当と考える。設定の根拠として，下記の指標を参考とした。

ア 幼稚園に通うなど，小さな子どもが外に出始める年齢として「5歳児」を想定し，文部科学省「平成25年度 学校保健統計調査」を参考に，その平均身長をひとつの指標として考慮すべきと考える。

年齢	男	女
5歳	110.4cm	109.6cm

イ 交差点における樹木又は雑草の繁茂は，特に自動車運転者からの見通しを妨げることから，事故危険性が高まると考えられる。そのため，『道路運送車両の保安基準』を参考とし，座席に着座した状態での目の位置（基準アイポイント；股関節から垂直上方63.5cmの高さ。路面からの距離を含めると概ね110～130cm）をひとつの指標として考慮すべきと考える。

《参考》空き地等に主に繁茂する「イネ科」及び「キク科」の中で草丈のある雑草

イネ科	ススキ	100cm～200cm
	チガヤ	30cm～80cm
	イヌビエ	60cm～100cm
キク科	ハルジオン	50cm～80cm
	オナモミ	50cm～200cm
	オオブタクサ	300cm程度

(5) 樹木の倒木

- ・ 倒木の危険性を判断する着眼点として、「損傷若しくは腐朽が幹周の 1/3 程度の広がり」をひとつの目安として考えることができる。

また、倒木の危険を総合的に判断する指標として、以下の 3 つの項目から「点数化による総合評価」を図ることを提言する。

【項目 1】対象樹木が位置する場所（樹高と敷地境の距離）

【項目 2】対象がある場所の周囲の状況（通学等恒常的な利用の有無等）

【項目 3】樹木の欠陥部位の大きさ（幹周の損傷・腐朽，幹の大きさ等）

各項目を点数で配分し，合計値を求める。

〔例〕各項目を 1～4 点で配分した場合

点数	3～8	10～11	12
状態	経過観察・要注意	危険度が高い	危険度が非常に高い

※ 『「樹木医必携 応用編」(一社)日本樹木医会』を参考とした

※ 但し，倒木の確実性の判断は，この総合評価のほか，専門的な樹木診断等が必要となる場合もある。

2 条例第 12 条第 1 項の命令，第 13 条第 2 項の応急代行措置，第 14 条第 1 項の公表及び第 22 条の罰則に係る判断の考え方について

「命令」「応急代行措置」「公表」「罰則」の適用要件のひとつである「正当な理由」と判断する着眼点については，事務局案の考え方が適当であると考ええる。

ただし，「正当な理由」設定については，以下につきご配慮いただきたい。

- ・ 「正当な理由」に該当しない所有者等との公平性を図るため，事務局案の考え方は例示とし，適用する措置の内容及び所有者等の生活状況等を踏まえ，総合的に判断すべきものと考ええる。

3 処分基準等設定上の留意点

これまでの提言に加え，処分基準等を設定するにあたっては，以下の点につき留意されることを期待する。

- ・ 処分基準の設定にあたっては，客観性のある基準に加え，周囲への影響（外壁・付帯設備等が直下に落下した場合や樹木が腐食箇所から折れた場合の隣地への影響など）を踏まえ，総合的に勘案した上で判断すること。
- ・ 本答申においては，指標の設定にあたり，数値設定の拠所を明らかにしたところである。他法令等における基準又は統計的数値を準用するなど，客観的指標を設定するにあたっては，可能な限りその根拠を示すこと。
- ・ 本市の景観形成や地域活性化の観点から，大谷石蔵や大谷石塀などについては，条例において定義する有効活用の視点を踏まえ，地域の貴重な資源として活用が図られること。

そのため，処分基準等の着眼点として，「歴史的価値等があり，保存活用すべき建物や構造物」を考慮すること。

※「建築基準法第3条第1項第3号の規定の運用等について（技術的助言）」（平成26年4月1日国土交通省住宅局建築指導課長通知）においても，歴史的建築物の保存活用が促されている。

宇都宮市空き家等対策審議会委員

会 長 亀 岡 弘 敬

副会長 安 森 亮 雄

委 員 岡 地 和 男

委 員 片 嶋 常 隆

委 員 齋 藤 健 壽

委 員 末 長 修 一

(委員 五十音順)