

平成27年度 第1回 宇都宮市空き家等対策審議会

日時：平成27年7月22日（水）

9時30分～11時30分

場所：宇都宮市議会棟 第2委員会室

会議次第

1 開 会

2 諮 問

3 議 事

(1) 空き家等条例に係る処分基準の改正について

(2) 空き家等対策審議会の役割について

4 閉 会

【資料一覧】

- ◆ 資料1：空き家等条例に係る処分基準の改正について
- ◆ 資料2：空き家等対策審議会の役割について
- ◆ 別紙1：「ガイドライン」と現行「処分基準」の比較
- ◆ 別紙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等に係る処分基準（改正案）
- ◆ 参考1：空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- ◆ 参考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
- ◆ 参考3：基本指針及びガイドラインに係る国の考え方について

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 所属弁護士 【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	おおしま かずお 大島 一夫	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 委員長

(敬称略。区分ごとに氏名五十音順)

空き家等条例に係る処分基準の改正について

◎ 趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の施行に伴う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（以下「条例」という。）の改正について報告するとともに、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（以下「処分基準」という。）の改正について審議するもの

1 経緯

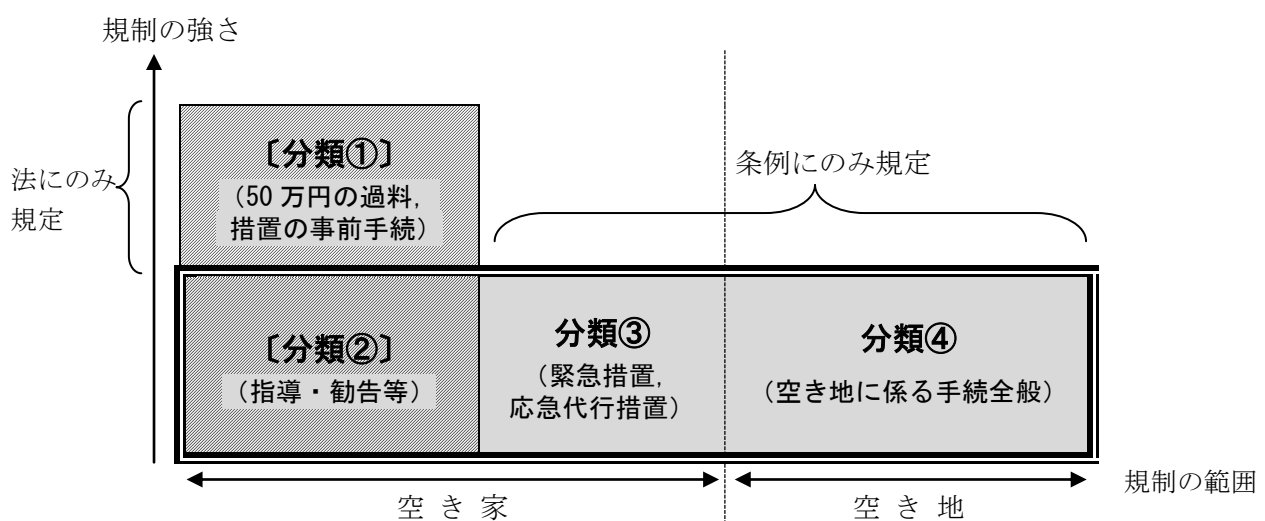
平成26年	3月	条例の制定	
	5月	空き家等対策審議会【処分基準に係る諮問・答申】	
	7月	条例の完全施行	
	11月	法の制定	参考1
平成27年	5月	法の完全施行，ガイドライン公表	



2 条例の改正

本市を含む全国の市町村が既存法や独自の条例に基づき、地域の実情に応じた空き家対策に取り組む中で、多くの課題が存在することを踏まえ、各市町村の取組を支援するために議員立法により制定された経緯がある。

※ 法に矛盾・抵触しない範囲において、地域の実情に応じた条例の規定や、処分基準の設定を許容している

3 法と条例の関係性（イメージ）



※ 法で規定している部分…  , 現行条例で規定している部分… 

4 条例改正の考え方

法に矛盾・抵触する規定はないことや、条例における「空き地」の定義及び「緊急措置」等の独自規定は、本市の実情を反映して規定していることから、条例の改正は、法の規定を踏まえつつ、本市の独自性を確保した改正とした。

〔分類①〕法にのみ規定のある項目は、「法に定めるところによる」ことを条例に追加する

- ・ 「50万円の過料」や「事前手続」（立入調査時の事前通知、命令に係る弁明の機会付与）など、法にのみ規定のある項目については、法の規定による措置であることを明示するため、「法の定めるところによる」ことを条例に追加した。

※ 「空き地」に係る過料は、地方自治法の定めのとおり、上限5万円の過料のままとする。

〔分類②〕法、条例ともに規定のある項目は、法の規定に準拠するよう条例を改正する

- ・ 「指導」や「勧告」など、趣旨等を同じにする項目については、法の適用は条例に優先し、法の規定による措置であることを明示するため、空き家に関する手続等は、「法の定めるところによる」ことを条例に追加した。

〔分類③〕空き家に係る条例の独自規定は、現行の規定を維持する

- ・ 緊急措置及び応急代行措置等の本市独自の項目については、本市の実情に合わせた効果的な取組として、今後も継続していく必要があることから、現行の規定を維持する。

〔分類④〕空き地に係る条例の独自規定は、現行の規定を維持するとともに、空き家と同様の事前手続を追加する

- ・ 空き地については、法の規制の対象外であることから、指導等の手続については、現行の条例の規定を維持した。
- ・ ただし、「空き家」に係る手続との均衡と保つため、「空き地」においても同様の「事前手続」等を条例に追加した。

○空き家等条例改正（案）

項 目	改正（案）	
第1条 目的	—	
第2条 定義	・「空き家」及び「空き地」の定義に「国又は地方公共団体が所有し、又は管理するもの」を除く規定を追加する。	
第3条 基本理念	—	
第4条 所有者等の責務		
第5条 市の責務		
第6条 市民等の役割		
第7条 当事者による解決との関係		
第8条 空き家等の有効活用等		
第9条 調査等		・現行の規定を「空き地」に限った上で、所有者への事前通知の規定を追加する。 ・「空き家」について「法に定めるところによる」旨の確認規定を追加する。
第10条 助言又は指導		・現行の規定を「空き地」に限る。 ・「空き家」について「法に定めるところによる」旨の確認規定を追加する。
第11条 勧告		
第12条 命令	・現行の規定を「空き地」に限る。 ・「空き家」に係る命令及び弁明の手續について「法に定めるところによる」旨の確認規定を追加する。 ・「空き地」について法と同様の弁明の手續に係る規定を追加する。	
第13条 応急代行措置	—	
第14条 公表	・現行の規定を「空き地」に限る。 ・「空き家」について「法に定めるところによる」旨の確認規定を追加する。	
第15条 行政代執行法の適用	—	
第16条 緊急措置		
第17条 空き家等対策審議会		
第18条 専門的知識を有する者からの意見		
第19条 警察その他の関係機関との連携		
第20条 関係法令の適用		
第21条 委任	・現行の規定を「空き地」に限る。 ・「空き家」について「法に定めるところによる」旨の確認規定を追加する。	
第22条 罰則		

※現行の空き家等条例については、参考2参照

5 処分基準の改正

(1) 処分基準見直しの必要性

特定空家等の判断基準となる「国のガイドライン」が公表されたことに伴い、「本市の処分基準」で規定していない新たな視点が示されたことから、一部修正等が必要になっている。

(2) ガイドラインと処分基準との関係性 参考3

ア ガイドライン（国）

特定空家等の「外観状況」を例示しているが、条例とは異なり、特定空家等のうち「命令」の対象となる状態（危険な状態）の詳細な例示はない。

また、「周辺への悪影響」については、明確な基準はない。

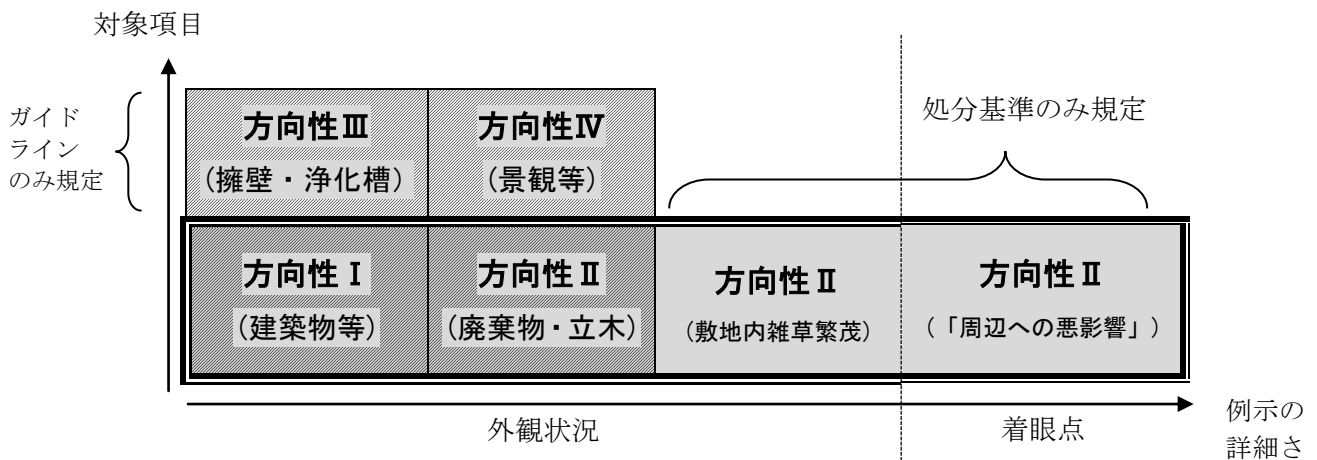
ただし、判断に際しての対象項目は、本市処分基準よりも種類の数が多い。

イ 処分基準（市）

特定空家等の「外観状況」に加え、判断に際しての「着眼点」について例示している。

さらに、「周辺への悪影響」についても、客観的な指標を用いて示している。

なお、判断に際しての具体的な例示は、本市処分基準の方が詳細に規定している。



※ ガイドラインで規定している部分… ，現行処分基準で規定している部分…

(3) 「処分基準」改正の考え方 別紙1

本市の処分基準は、国のガイドラインと矛盾はなく、具体的な判断基準をより詳細に規定しているものであることから、基本的には、新たな視点の追加や表現の修正など，最小限の改正にとどめ、本市の実情が反映された独自性の高い処分基準として維持する。

〔方向性Ⅰ〕 一部改正・追加を行う

法やガイドラインと整合を図るため、表現の修正など、一部改正や内容の追加を行う。

〔方向性Ⅱ〕 改正を行わず、現行の基準をそのまま採用

「趣旨や表現が同じである」又は「ガイドラインより詳細な基準」であることから、本市の独自規定として改正を行わず現行のまま採用する。

〔方向性Ⅲ〕 処分基準を新たに設ける

処分基準にないガイドラインの基準のうち、適正管理の円滑な推進のために必要な基準であることから、新たな観点として基準を設ける。

〔方向性Ⅳ〕 その他（類推適用等）

処分基準にないガイドラインの基準のうち、「客観的指標」の設定が困難であるものは、新たな基準を設けず、他の基準を類推適用や特記事項として対応する。

(4) 処分基準改正（案）

別紙2のとおり

6 協議事項

- 処分基準の改正は案のとおりでよいか

空家等対策の推進に関する特別措置法案の概要

背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、355 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 4 月）

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2条1項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
 にある空家等をいう。（2条2項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への立入調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条） 等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。

このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

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

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適正管理及び有効活用に関し必要な事項を定めることにより、空き家等が周辺の生活環境を害し、及び市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことを防止し、もって市民等の良好な生活環境の保全及び安全で安心な魅力ある地域社会の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

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。

- (1) 空き家 市内に所在する建物及びこれに附属する工作物並びにこれらの敷地であつて、常態として人が使用していないものをいう。
- (2) 空き地 市内に所在する土地であつて、常態として人が使用していないものをいう。
- (3) 空き家等 空き家及び空き地をいう。
- (4) 所有者等 空き家等を所有し、又は管理する者をいう。
- (5) 市民等 市内に居住し、滞在し、勤務し、又は在学する者及び市内に所在する法人その他の団体をいう。
- (6) 管理不全な状態 空き家等が次の各号のいずれかに該当する場合であつて、当該空き家等の周辺の生活環境を害するおそれがある状態をいう。
 - ア 外壁、屋根その他の建築材の一部が剥落し、又は破損している状態
 - イ 窓又は扉が破損し、不特定の者が侵入することができる状態
 - ウ 雑草が繁茂している状態
 - エ 樹木の枝葉又は雑草が、隣地にはみ出している状態又は道路上にはみ出し安全な通行を確保する上での妨げとなっている状態
 - オ ねずみ、はえ、蚊その他の衛生動物又は悪臭が発生している状態
 - カ 廃棄物が投棄されている状態
 - キ アからカまでのいずれかに類するものとして市長が認める状態
- (7) 危険な状態 空き家等が次の各号のいずれかに該当する場合であつて、市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態をいう。
 - ア 老朽化その他の事由により倒壊するおそれがある状態
 - イ 風雨、地震その他の自然現象により建築材が飛散し、又は崩落するおそれがある

状態

ウ ア又はイに掲げるもののほか、管理不全な状態であって周辺的生活環境を著しく害するおそれがあると市長が認める状態

(基本理念)

第3条 空き家等の適正管理及び有効活用は、市、所有者等及び市民等が、管理不全な状態又は危険な状態（以下「管理不全な状態等」という。）となった空き家等が市民等の良好な生活環境並びに地域社会の安全及び安心を脅かす重大な問題であることを認識し、協働又は協力して取り組むことを基本として行わなければならない。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、その社会的責任を自覚し、前条の基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、自らの責任及び負担において空き家等が管理不全な状態等にならないよう、常に適正にこれを管理しなければならない。

2 所有者等は、空き家等の適正管理又は有効活用に関する市又は市民等の取組に協力しなければならない。

(市の責務)

第5条 市は、基本理念にのっとり、空き家等の適正管理及び有効活用に関し、必要な施策を総合的に講じなければならない。

2 市は、空き家等の適正管理又は有効活用に関する所有者等又は市民等の取組に協力し、必要な支援に努めなければならない。

(市民等の役割)

第6条 市民等は、基本理念にのっとり、市民等同士の協力又は連携により、空き家等の適正管理又は有効活用に関する必要な取組の実施に努めるものとする。

2 市民等は、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、市にその情報を提供しよう努めるものとする。

(当事者による解決との関係)

第7条 この条例は、管理不全な状態等にある空き家等の所有者等及び当該空き家等に関する紛争の相手方（以下「当事者」という。）が、当事者同士の合意、訴訟その他の当事者による当該紛争の解決を図ることを妨げるものではない。

(空き家等の有効活用等)

第8条 市及び所有者等は、空き家等が所有者等により使用されること、第三者の居住そ

の他の活動のために貸与されること等により、地域の資源として、居住の促進、良好な生活環境の形成、地域社会の維持等、まちづくりに寄与するものとして有効活用されるよう努めるものとする。

(調査等)

第9条 市長は、空き家等を発見したとき又は市民等から第6条第2項の規定による情報提供を受けたときは、当該空き家等の状態及び所有者等について必要な調査をすることができる。

2 市長は、この条例の施行に必要な限度において、所有者等若しくは市民等に対し、必要な報告を求め、又はその職員に管理不全な状態等の空き家等（空き家の敷地又は空き地に限る。）に立ち入らせ、空き家等の状態及び所有者等を調査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

3 前項の規定により立入調査又は質問をする職員は、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。

4 第2項の規定による立入調査又は質問の権限は、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。

(助言又は指導)

第10条 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、当該空き家等の所有者等に対し、管理不全な状態等を解消するために必要な措置を講ずるよう助言又は指導することができる。

(勧告)

第11条 市長は、前条の規定による助言又は指導を受けた者が、その助言又は指導に係る措置を講じない場合において、当該空き家等がなお管理不全な状態等にあると認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の期限を定めて、管理不全な状態等を解消するために必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第12条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に係る措置を講じない場合において、当該空き家等が危険な状態であると認めるときは、当該勧告を受けた者に対し、相当の期限を定めて、危険な状態を解消するために必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による命令をする場合は、あらかじめ、第17条に規定する宇都

宮市空き家等対策審議会の意見を聴かなければならない。ただし、緊急を要する場合は、この限りでない。

(応急代行措置)

第13条 第10条から前条までの規定による助言、指導、勧告又は命令（以下「指導等」という。）を受けた者は、当該指導等に係る空き家等が危険な状態にあり、かつ、やむを得ない理由により必要な措置を講ずることができないときは、市長に対し、当該措置を市長が代わって講ずるよう申し出ることができる。

2 市長は、前項の規定による申出があった場合において、当該申出に係る空き家等が危険な状態にあり、かつ、当該申出をした者が必要な措置を講ずることができない正当な理由があると認める場合に限り、当該空き家等の危険な状態を応急的に解消するために必要な最低限度の措置（以下「応急代行措置」という。）を当該申出をした者に代わって講ずることができる。

3 市長は、前項の応急代行措置を講じたときは、当該応急代行措置に要した費用を当該応急代行措置に係る申出をした者から徴収するものとする。

4 市長は、第2項の応急代行措置を講ずるときは、当該応急代行措置の内容及び前項の規定による費用の徴収その他市長が必要と認める事項について、あらかじめ、当該空き家等の所有者等の同意を得なければならない。

5 市長は、第2項の応急代行措置を講ずるときは、あらかじめ、第17条に規定する宇都宮市空き家等対策審議会の意見を聴かなければならない。ただし、緊急を要する場合は、この限りでない。

(公表)

第14条 市長は、第12条第1項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係る措置を講じない場合は、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 所有者等の氏名及び住所（法人にあつては、主たる事業所の所在地、名称及び代表者の氏名）
- (2) 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、前項の規定により公表をしようとするときは、あらかじめ、当該公表に係る所有者等に対し、弁明の機会を付与しなければならない。

(行政代執行法の適用)

第15条 第12条第1項の規定による命令を受けた者が、当該命令に係る措置を講じない場合における当該措置の履行の確保については、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところによる。

(緊急措置)

第16条 市長は、空き家等が危険な状態にあり、かつ、これを放置することにより市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかである場合であって、所有者等に指導等を行う時間的余裕がないと認めるときに限り、当該空き家等の危険な状態を緊急に回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急措置」という。）を自ら講ずることができる。

2 市長は、前項の緊急措置を講じたときは、当該緊急措置に要した費用を当該緊急措置に係る空き家等の所有者等から徴収することができる。

(空き家等対策審議会)

第17条 市に、宇都宮市空き家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 第12条第1項に規定する命令について、同条第2項の規定に基づき意見を述べること。
- (2) 第13条第1項に規定する応急代行措置について、同条第5項の規定に基づき意見を述べること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項を調査審議すること。

3 審議会は、委員7人以内をもって組織する。

4 前項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営について必要な事項は、市長が定める。

(専門的知識を有する者からの意見)

第18条 市長は、第16条第1項に規定する緊急措置を講ずるときその他この条例の施行に関し必要があると認めるときは、専門的知識を有する者の意見を聴くことができる。

(警察その他の関係機関との連携)

第19条 市長は、この条例の目的を達成するために必要があると認めるときは、警察署その他の関係行政機関に必要な措置を講ずるよう要請することができる。

(関係法令の適用)

第20条 市長は、空き家等の適正管理のために必要があると認めるときは、関係法令を適用し、必要な措置を講ずるものとする。

(委任)

第21条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

(罰則)

第22条 第12条第1項の規定による命令を受けたにもかかわらず、正当な理由なく当該命令に係る措置を講じない者は、50,000円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成26年7月1日から施行する。ただし、第17条の規定は、同年4月1日から施行する。

(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の一部改正)

2 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(平成20年条例第36号)の一部を次のように改正する。

第11条第3項を削る。

基本指針及びガイドラインに係る国の考え方について

国において、基本指針及びガイドライン策定時に各市町村からの意見聞き取り及びパブリックコメントを実施しており、その質問に対する回答が示されたことから、その考え方を要約したものの。

1 基本指針

(1) 本基本指針の背景

- ・ 相続人は、当該空家等の「所有者」及び「管理者」のいずれにもなり得る

(2) 実施体制の整備

- ・ 「空家等対策計画」の策定に際し、協議会の協議を経ることは必須ではない
- ・ 協議会による協議を経た「空家等対策計画」や協議会における「特定空家等」の判断に関する協議がなければ、国及び県の支援を受けることができないということではない
- ・ 法第7条の協議会を設置した上で、その協議会の内部に専門部会等を設置し、同部会等で空家等が特定空家等に該当するか否かの協議の場として活用することは可能
- ・ 各市町村において既に設置している各種協議会を法第7条の「協議会」として活用することは可能
- ・ 空家等の所有者の特定のための弁護士への委託費については、空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金の基幹事業）により財政上の支援を行うことが可能

(3) 空家等の実態把握

- ・ 「住民税課税滞納情報」や「生活保護受給の有無」など所有者等の経済事情について調査の対象とすることは法律の施行のために必要な限度のものではない。なお、「住所地特例」「福祉部局が保有する施設入所の情報」については、「空家等に関しこの法律の施行のために必要」であることを各市町村が説明することができれば、内部利用の対象に含まれる
- ・ 「人の居住の用に供する」家屋であるか否かは、地方税法第349条の3の2（地方税法施行令第52条の11）の要件を満たす家屋であるか否かによる
- ・ 倉庫として使用するなど現に意図をもって使い用いていれば、例え当該建築物等がその周辺の生活環境に悪影響を与えている場合であっても、「特定空家等」には該当しない
- ・ 「過失がない」調査
⇒ 例えば住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産課税情報などの利用に

より調査を尽くした場合

- ・ 法第10条に基づき得た情報を基に、空家等対策担当課が空家等の所有者等に対して、その利活用を促す旨の通知を行うことは可能
- ・ 空家等を「特定空家等」と「ガイドラインに示す基準まで満たない空家等」に分け、「特定空家等」については法律を、それ以外の空家等については条例を適用することは可能か
⇒ 「横出し条例」として定め、運用することも可能

(4) 財政上の措置

- ・ 平成30年度以降、「空き家再生等推進事業」を活用するには、「空家等対策計画」の作成が前提要件となる
- ・ 所有者等が講じるべき必要な措置の内容は、助言又は指導の段階から示していることから、勧告時に設定する「相当の猶予期限」を固定資産税等の住宅用地特例の「解除猶予期間」とする必要はない

(5) 独自条例（空家法との矛盾抵触検討）について

- ・ 既存条例のうち、空家法とその目的を同一にする部分（法と重複する部分）について、
 - ① 同種の措置を規定した空家法の部分がナショナルミニマムを定めたものにすぎず、「地方の実情に応じて別段の規制を施すことを容認する」趣旨である場合は当該条例の規定は有効
 - ② 同種の措置を規定した空家法の部分が「全国一律に同一内容を規制する」趣旨である場合は当該条例の規定は無効
- ・ 空家法は、①基本的に空家等対策に関するナショナルミニマムを定め、地方の実情に応じて別段の規制を容認する趣旨である一方、②法第16条（過料）については、空家法が地方自治法第14条第3項の「特別の定めがある」法令に該当することから、全国一律同一内容の規制を定めているものと解される

《例》

- **ナショナルミニマム**：「特定空家等」に対して市町村長が命令を行う場合に、助言・指導→勧告→命令という3ステップによること
- **別段の規制**：空家法の「特定空家等」とは異なる状態にある建築物等を措置の対象として規定している条例、勧告に違反した者の氏名を公表することとする規定を設けている条例、地方自治法第14条第3項の範囲内で条例において過料を課している条例等

2 ガイドライン

(1) 全般

- ・ 「特定空家等」の認定制度はないが、該当するか否かの判断は市町村
- ・ 法では、条文上「使用」と「管理」と区別し、「使用されていない空家等」との概念を用いていることから明らかなように、単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当する
- ・ 空家法第1条の規定内容から、相隣関係のみの問題に対応しないことは明らかである
- ・ 法には防犯の観点が含まれない。「防犯」については、直接に警察等によって不審者や不良少年に対応する方が適当である。各自治体の条例等において、空き家対策の目的として掲げることは妨げない
- ・ 用益権の権利者は、空家等の管理をする権利をもつ「管理者」として「所有者等」の中に含まれる

(2) 所有者等の特定

- ・ 複数の相続人があり、その一部について行方不明者がいる場合、確知できた相続人（＝所有者等）全員に対して、助言または指導、勧告を行う。命令は、勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合にしかできないので、確知できた相続人だけでは措置をとる権原が無い場合、法第14条第10項に定める手続を踏んだ上で、略式代執行措置を講ずることも考えられる
- ・ 建物所有者と土地所有者が異なる空家等について、助言又は指導を行う場合は、土地所有者にも助言又は指導を行う必要がある。なお、助言又は指導の段階で、「特定空家等」の所有者等に対し、勧告を行った場合には当該「特定空家等」に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることを通知する法的義務はないが、助言又は指導を行う部局はそのような通知を合わせて行うことが望ましい
- ・ 敷地所有者に措置を行う権原がある場合、敷地所有者に対する措置は、助言・指導→勧告→命令→代執行という順になる。敷地所有者に措置を行う権原が無い場合、敷地所有者に助言・指導→勧告のステップを踏んだ上で、空家法第14条第10項に定める手続を建物所有者に対して行った上で、略式代執行を行うことが可能

(3) 立入調査

- ・ 法第9条第2項の立入調査は、所有者等の承諾を要件とするものではない
- ・ 特定空家等がある敷地が塀で囲まれ、門戸が閉まっているとしても、塀を乗り越えて敷地に立ち入ることは、門戸（施錠も含む）や塀を破壊するなどの物理的強制力を用いない限りにおいて許される。施錠されている鍵を業者等に依頼し開錠させることは、物理的強

制力にあたる。なお、既に窓、扉、壁等が破損されている場合に、このような物理的強制力を行使せずに、そこから建物内へ立ち入ることは可能

(4) 指導等

- ・ 指導書等の責任者の役職については市町村の判断
- ・ 「相当の猶予期限」参考；建築基準法に基づく是正措置命令の猶予期限で木造住宅の全部除却命令について 31 日，木造住宅の一部除却等命令について 138 日。また，都市計画法に基づく除却命令の相当の期限について，鉄骨 1 階建ての倉庫（いわゆるコンテナ）3 棟の全部除却命令について 43 日，鉄骨 2 階建ての事務所・工場の全部除却命令について 112 日
- ・ 法第 14 条第 3 項では、「勧告に係る措置をとらなかった場合において，特に必要があると認めるときは」命ずることができることとされており，勧告に係る措置がとられなかった場合に，必ず措置命令以降の進捗に進むものではない
- ・ 「特に必要があると認めるとき」とは，比例原則（公益に反する状態を排除するために必要な場合。目的と手段が比例していること。）を確認的に規定したものであり，対応すべき事由がある場合において的確な権限行使を行うことは当然認められる

(5) 住宅用地特例

- ・ 所有者等が必要な措置を講じない限り，勧告の時点以降の最初の 1 月 1 日を賦課期日とする年度分から住宅用地特例が解除される。したがって，当該勧告をされた年の固定資産税については，変更はない
- ・ 勧告の対象が敷地内の立木等のみの場合でも住宅用地特例から除外される。なお，「特定空家等」の前提となる「空家等」は，建築物等及び立木等を含むその敷地を一体として捉えている
- ・ 勧告した措置がなされた場合，勧告は撤回され，固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については，再度当該特例の適用対象となる。しかし，居住の用に供する家屋とは認められないものについては，特定空家等の勧告の有無にかかわらず，住宅用地特例の対象から除外されるべきと考える

※「ガイドライン」と現行の「処分基準」に差異がある主な箇所については (ゴシック網掛け) で表記する。

	<p style="text-align: center;">ガイドライン (「特定空家等」と判定する基準)</p>	<p style="text-align: center;">現行の処分基準 (「管理不全な状態等」と判定する基準)</p>	<p style="text-align: center;">改正等の考え方 I : 一部改正・追加 II : 改正なし(現行のまま採用) III : 新設 IV : その他(他基準を準用等)</p>
<p>〔別紙1〕 著しく保安上危険</p>	<p>1. 建築物</p> <p>(1)建築物が倒壊等するおそれがある</p> <p>イ 建築物の著しい傾斜 ・部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られる</p> <p>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</p> <p>(イ)基礎及び土台 ・基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生している。腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生している。基礎と土台に大きなずれが発生している。</p> <p>(ロ)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 ・構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生している。腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生している。</p> <p>(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある</p> <p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒 ・全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生している。緊結金具に著しい腐食がある。</p> <p>(ロ) 外壁 ・全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生している。</p> <p>(ハ) 看板、給湯設備 ・転倒が発生している。剥離、破損又は脱落が発生している。</p> <p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー ・全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生している。傾斜が見られる。</p> <p>(ホ) 門又は塀 ・全部又は一部においてひび割れや破損が発生している。傾斜がみられる。</p> <p>2. 擁壁 ・擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。</p>	<p>【第7号 ア (老朽化その他の事由により倒壊するおそれがある状態)】</p> <p>・柱の損傷や土台等と建物のずれが確認できる又は目視で傾斜が確認できるもので、放置しているだけで倒壊する恐れが見込まれ、今後倒壊した場合に、周辺住民、道路の通行者等に被害が及ぶ危険性があるもの</p> <p>【第6号 ア (外壁、屋根その他の建築材の一部が剥落し、又は破損している状態)】</p> <p>・建築材に部分的なひび割れ、正常な状態(位置)からの浮き・離れがあり、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼしているもの</p> <p>・工作物(門、塀、テレビアンテナ、エアコン室外機、看板等)に部分的なひび割れ・腐朽・破損が確認でき、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼしているもの</p> <p>【第7号 イ (風雨、地震その他の自然現象により建築材が飛散し、又は崩落するおそれがある状態)】</p> <p>・飛散する可能性がある固定されていない建築材が屋根上部等に確認できるもので、今後建築材が飛散又は崩落した場合に、周辺住民、道路の通行者等に被害が及ぶ危険性があるもの</p> <p>・工作物に傾斜並びに相当な範囲にわたり腐朽・破損・変形が確認できるもので、今後工作物が飛散又は崩落した場合に、周辺住民、道路の通行者等に被害が及ぶ危険性があるもの</p> <p>新設</p>	<p>I ・「不同沈下」を例示として追加</p> <p>・「構造耐力上主要な部分の損傷等」を外観状況に追加</p> <p>I ・「軒」「緊結器具」を例示として追加</p> <p>・「屋外階段又はバルコニー」を例示として追加</p> <p>III ・「擁壁」に係る基準を新設</p>
<p>〔別紙2〕 著しく衛生上有害</p>	<p>(1)建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある</p> <p>・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である</p> <p>・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている</p> <p>・排水等の流出による臭気の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている</p> <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある</p> <p>・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている</p> <p>・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている</p>	<p>—</p> <p>その他基準を準用 ○「吹付け石綿等」については、「第6号 ア」を類推適用する</p> <p>新設 ○「浄化槽等の放置」「排水等の流出」については、「浄化槽法」と整合を図る ※設備等の破損等が原因で発生する「臭気」については、その要因である設備等の破損等に対する適正管理指導等で対処する(以下「臭気」については同じ。)</p> <p>【第6号 カ (廃棄物が投棄されている状態)】</p> <p>・投棄された廃棄物がたい積し、隣接地に居住している市民等に悪影響を及ぼしているもの</p> <p>【第7号 ウ (廃棄物が投棄されている状態)】</p> <p>・廃棄物の飛散・流出・倒壊が発生し、隣接地に居住する市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性があるもの</p>	<p>IV ・「石綿等」については外壁等の腐朽破損として他基準を準用して対応する。</p> <p>III ・「浄化槽等」に係る基準を新設</p> <p>II ガイドラインと同義で改正等が必要ないため、現行のまま採用</p>

	ガイドライン	現行の処分基準	改正等の方向性
〔別紙3〕著しく景観を損なっている	<p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている 	<p>—</p> <p>その他基準を準用 ○本市においては、「景観法」や地域で定めた景観保全に係る「ルール」に適合しない状態をもって管理不全な状態等と判定することは困難であることから、処分基準へは反映しない。ただし、法との整合を図るため、「景観」についての考え方を「特記事項」において定めることとする。</p>	<p>IV 「景観」は処分基準にない新たな観点となるが、「状態の判定方法」により基準を作成することは困難であることから、「景観」の基準は作成しない。ただし、景観を損なう要因に対しては他基準を準用して対応する。</p>
	<p>(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている 		
〔別紙4〕その他不適切である状態	<p>(1)立木が原因で、以下の状態にある</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている 	<p>【第6号 エ（樹木の枝葉又は雑草が、隣地にはみ出している状態又は道路上にはみ出し安全な通行を確保する上での妨げとなっている状態）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・樹木の枝葉又は雑草が、現認できる境界（フェンスや壁等）から現に隣接地にはみ出し、住居等の正常な利用の妨げになっているもの ・樹木の枝葉又は雑草が、確認できる境界（フェンスや壁等）から現に道路（歩道及び路肩部を含む）上へはみ出し、通行や走行の妨げになっているもの <p>【第7号 ウ（樹木の倒木）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・樹木の幹に損傷若しくは腐朽等が見られ、今後倒木した場合に、隣接地の住居等又は公共物（道路・交通標識・信号機等）を破損する危険性があるもの <p>【第7号 ウ（樹木の枝葉の隣接地への著しいはみ出し）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・枝葉又は幹が隣接地の住居等に侵食等しており、今後さらに侵食等が進んだ場合に、隣接地の住居等又は公共物を破損する危険性があるもの <p>【第7号 ウ（樹木の枝葉又は雑草の道路上への著しいはみ出し）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・はみ出ている枝葉等が歩道や路肩部をふさいでおり、市民等が歩道等を利用できない危険性があるもの ・はみ出ている枝葉等が交通標識等を覆っており、市民等が交通標識等を視認することができない危険性があるもの 	<p>II 「隣接地の住居等又は公共物を破損」「交通標識等を覆う」は、ガイドラインを上回る詳細な基準であることから、<u>現行のまま採用</u></p>
	<p>—</p>	<p>【第6号 ウ（雑草が繁茂している状態）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に雑草が繁茂しており、周辺的生活環境へ悪影響を及ぼしているもの 	<p>※ <u>現行のまま採用（ガイドラインにない固有の基準）</u></p>
	<p>(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある 	<p>【第6号 オ（ねずみ、はえ、蚊その他の衛生動物又は悪臭が発生している状態）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・衛生動物が発生し、隣接地に居住している市民等に悪影響を及ぼしているもの <p>【第7号 ウ（衛生動物の著しい発生）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・衛生動物が多数発生し、隣接地に居住する市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性があるもの <p>その他基準を準用 ○「動物」については、「第6号 イ（不特定の者の侵入）」を類推適用する</p>	<p>II <u>ガイドラインと同義で改正等が必要ないため、現行のまま採用</u></p> <p>IV 「動物」については、建物内へ侵入しないよう他基準を準用して対応する。</p>
	<p>(3)建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている ※法においては、「防犯」の観点は含まない。 ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している 	<p>【第6号 イ（窓又は扉が破損し、不特定の者が侵入することができる状態）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・窓若しくは扉が未施錠又はおおよそ成人が通ることができる貫通穴及び不特定の者の侵入形跡が確認でき、犯罪等の温床となる可能性があるもの <p>その他基準を準用 ○「雪止め」については、豪雪地帯の実情を反映したものであり、本市においては規定しない ○「土砂等」については、関係法令と整合を図る</p>	<p>I 法の制定趣旨及び法との整合を鑑み、表現を一部改正する</p> <p>IV 通行の妨げにならないよう他基準を準用して対応する。</p>

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等に係る処分基準（改正案）

（目的）

第1 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（以下「条例」という。）及び空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の適正な運用を図るため、条例第2条第6号に規定する「管理不全な状態」、同条第7号に規定する「危険な状態」、法第2条第2項に規定する「特定空き家等」並びに条例第16条第1項に規定する「緊急措置」を適用する状態の判定基準及び条例第12条第1項に規定する「命令」、第13条第2項に規定する「応急代行措置」、第14条第2項に規定する「公表」並びに第22条に規定する「罰則」に係る「正当な理由」の認定基準について、条例、条例施行規則及び法に定めるもののほか、本基準において定める。

（状態の判定基準）

第2 条例第2条第6号及び第7号に規定する状態の判定は、別表1（i）欄の判定基準によるほか、同表（ii）欄の着眼点を例示とし、その他季節並びに気象及び第三者行為による影響等を勘案した上で、総合的に判断するものとする。

2 条例第2条第6号ア及び第7号（但し、ウにおいては樹木の倒木に限る。）における周囲への影響度は、別表2により評価するものとする。

3 法第2条第2項に規定する特定空き家等の判定の基準については、前2項の基準（空き家に関するものに限る。）を準用する。

4 条例第16条第1項に規定する「緊急措置」については、危険な状態の進行度及び周囲への影響度を考慮し、指導等を行う時間的余裕がない状態であるかを判断するものとする。

（正当な理由の認定基準）

第3 条例第12条第2項に規定する「命令」、第13条第2項に規定する「応急代行措置」、第14条第2項に規定する「公表」及び第22条第2項に規定する「罰則」に係る正当な理由の認定は、別表3（i）欄の認定基準によるほか、同表（ii）欄の着眼点を例示とし、適用する措置の内容及び所有者等の生活状況等を勘案した上で、総合的に判断するものとする。

2 法第14条第3項に規定する命令に係る正当な理由の認定基準については、前項の基準（条例第12条第2項に規定する命令に関するものに限る。）を準用する。

附則

この基準は、平成26年7月1日から実施する。

附則

この基準は、平成27年 月 日から実施する。

別表1（第2第1項関係）

項目		判定基準（i）	着眼点（ii）
条例第2条	区分	※空き家等の状況・周囲への影響度	※判定するための具体的な例示
第6号 ア	外壁及び屋根等の腐朽・破損	(1) 建築材に部分的なひび割れ、正常な状態（位置）からの浮き・離れがあり、周辺的生活環境へ悪影響を及ぼしているもの	(1) 外壁，屋根等を固定している釘等がはずれており，明らかに浮き・離れがあるもの (2) 既にはずれた瓦や金属屋根，その付属物等が屋根上部に確認できるもの (3) 屋外階段，バルコニーが破損，腐朽しているもの (4) 周辺的生活環境への悪影響を及ぼすもの ア 腐朽・破損が進行することで落下等のおそれがある イ 周囲への影響が注視されるもの（※別表2）
	建築物に付属する工作物の腐朽・破損	(1) 工作物（門，塀，テレビアンテナ，エアコン室外機，看板等）に部分的なひび割れ・腐朽・破損が確認でき，周辺的生活環境へ悪影響を及ぼしているもの	(1) 門，塀その他の一部に損傷・劣化の進みが確認できるもの (2) テレビアンテナ，エアコン室外機，看板その他を固定している支持金物等に錆び・腐食が確認できるもの (3) 周辺的生活環境へ悪影響を及ぼすもの ア 腐朽・破損が進行することで落下等のおそれがある イ 周囲への影響が注視されるもの（※別表2）
	設備等の破損等	(1) <u>浄化槽等の放置，破損等による汚物の流出等があり，周辺的生活環境へ悪影響を及ぼしているもの</u>	(1) <u>浄化槽等のマンホール蓋に破損・開口が確認できるもの（浄化槽法等で対応するものを除く。）</u> (2) <u>周辺的生活環境へ悪影響を及ぼすもの</u> ア <u>衛生動物発生のおそれがあるもの</u> イ <u>悪臭発生のおそれがあるもの</u>
第6号 イ	窓又は扉の破損（開口部）	(1) 窓若しくは扉が未施錠又はおおよそ成人が通ることができる貫通穴及び不特定の者の侵入形跡が確認でき， 犯罪等の温床となる可能性があるもの周辺的生活環境へ悪影響を及ぼしているもの	(1) 概ね直径60cm以上の破損箇所若しくは概ね0.3㎡以上の貫通穴があるもの (2) 侵入形跡が確認できるもの ア 空き家内にペットボトル，弁当の容器等があり，飲食の形跡があるもの イ 空き家内に煙草の吸殻，花火・マッチ類のごみがあるもの
第6号 ウ	雑草の敷地内繁茂	(1) 敷地内に雑草が繁茂しており，周辺的生活環境へ悪影響を及ぼしているもの	(1) 敷地内の相当程度の面積で生い茂り，草丈が概ね1m以上あるもの (2) 宅地化された土地において，周辺的生活環境へ悪影響を及ぼすもの ア 衛生動物発生のおそれがあるもの イ 悪臭発生のおそれがあるもの ウ 廃棄物投棄のおそれがあるもの エ 不審者や子ども等の隠れる場所となるおそれがあるもの
第6号 エ	樹木の枝葉又は雑草の隣接地へのはみ出し	(1) 樹木の枝葉又は雑草が，現認できる境界（フェンスや壁等）から現に隣接地にはみ出し，住居等の正常な利用の妨げになっているもの	(1) はみ出していることにより，隣接地の住居等の正常な利用を妨げるもの（但し，道路上への影響があるものを除く。） ア 雨どい又は窓その他住居の一部に損傷を与えるおそれがあるもの イ 枝葉や蔦等の雑草が住居や構造物にからまっているもの ウ 落下した枝葉又は果実等が腐敗しているもの エ 防犯灯又は電線等に樹木の枝葉や雑草がからまっているもの
	樹木の枝葉又は雑草の道路上へのはみ出し	(1) 樹木の枝葉又は雑草が，現認できる境界（フェンスや壁等）から現に道路（歩道及び路肩部を含む）上へはみ出し，通行や走行の妨げになっているもの	(1) 現状の状態を放置していることにより，道路の通行や走行を妨げるもの ア 樹木の枝葉の繁茂により，車道部で路面から概ね4.5m，歩道部で路面から概ね2.5mの高さを確保できないもの イ はみ出している枝葉等により，交通標識や信号機等が視認しづらいもの ウ 枝葉又は果実等の落下が道路上に確認できる又は道路上への落下が予想できるもの
第6号 オ	衛生動物の発生	(1) 衛生動物が発生し，隣接地に居住している市民等に悪影響を及ぼしているもの	(1) 空き家又は空き地に，スズメバチ（ハチ目スズメバチ科スズメバチ亜科に属するいわゆるスズメバチ類をいう。以下同じ。）が営巣を始めているもの (2) 空き家又は空き地に，ねずみ・はえ・蚊等の衛生動物（鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律，狂犬病予防法，動物の愛護及び管理に関する法律等，他法令で対応するものを除く。）が多数発生しているもの
第6号 カ	廃棄物の投棄	(1) 投棄された廃棄物がたい積し，隣接地に居住している市民等に悪影響を及ぼしているもの	(1) 廃棄物がたい積していることにより，隣接地に居住している市民等に悪影響を及ぼすもの（但し，道路上への影響があるものを除く。） ア 廃棄物が飛散，流出又は倒壊するおそれがあるもの イ 衛生動物発生のおそれがあるもの ウ 悪臭発生のおそれがあるもの

【参照条文】
浄化槽法施行規則第2条15項

項目		判定基準 (i) ※空き家等の状況・周囲への影響度	着眼点 (ii) ※判定するための具体的な例示
条例第2条	区分		
第7号 ア	建物全体の傾き	(1) 柱の損傷や土台等と建物のずれ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 が確認できる又は目視で傾斜が確認できるもので、放置しているだけで倒壊する恐れが見込まれ、今後倒壊した場合に、周辺住民、道路の通行者等に被害が及ぶ危険性があるもの	(1) 基礎・土台の損傷及び 基礎の不同沈下又は建築物の壁や柱の傾斜が概ね1/20以上あるもの (2) 基礎・土台の損傷又は基礎と土台にずれが発生しているもの (3) 緊結金物が著しく腐食している (4) 倒壊した場合に、周囲への危険性が認められるもの(※別表2)
第7号 イ	外壁及び屋根等の飛散・崩落	(1) 飛散する可能性がある固定されていない建築材が屋根上部等に確認できるもので、今後建築材が飛散又は崩落した場合に、周辺住民、道路の通行者等に被害が及ぶ危険性があるもの	(1) 外壁及び屋根が明らかに破損している (2) 軒や雨どいが垂れ下がっている (3) 屋外階段、バルコニーが破損、腐朽、脱落又は傾斜している (4) 建築材が地震、風雨その他の自然現象により飛散又は崩落した場合に、周囲への危険性が認められるもの(※別表2)
	建築物に付属する工作物の飛散・崩落	(1) 工作物に傾斜並びに相当な範囲にわたり腐朽・破損・変形が確認できるもので、今後工作物が飛散又は崩落した場合に、周辺住民、道路の通行者等に被害が及ぶ危険性があるもの	(1) 門、塀が一部傾斜又は明らかな破損が見られるもの (2) テレビアンテナ、エアコン室外機、看板その他を固定している支持金物等が破損しているもの (3) エアコン室外機、看板、屋上水槽その他が破損、脱落又は転倒しているもの (4) 工作物が崩落又は直下に落下した場合に、周囲への危険性が認められるもの(※別表2)
第7号 ウ	擁壁の老朽化	(1) 擁壁に破損等が確認できるもので、今後放置しているだけで崩壊する恐れが見込まれ、今後崩壊した場合に、周辺住民、道路の通行者等に被害が及ぶ危険性があるもの	(1) 擁壁表面に水がしみ出し流出している (2) 水抜き穴のつまりが生じている (3) ひび割れが発生している 【参照文献】 「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課) ⇒「5.3.4 障害状況(1)排水施設の障害」より引用
	樹木の倒木	(1) 樹木の幹に損傷若しくは腐朽等が見られ、今後倒木した場合に、隣接地の住居等又は公共物(道路・交通標識・信号機等)を破損する危険性があるもの	(1) 周囲の他の樹木等と比較し、不自然な傾きがあるもの (2) 損傷若しくは腐朽が幹周の1/3程度確認できるもの (3) 敷地外に倒木した場合に、周囲への危険性が認められるもの(※別表2)
	樹木の枝葉の隣接地への著しいはみ出し	(1) 枝葉又は幹が隣接地の住居等に侵食等しており、今後さらに侵食等が進んだ場合に、隣接地の住居等又は公共物を破損する危険性があるもの	(1) 枝葉又は幹の一部が、住居等又は公共物にめり込む又は侵食しているもの (2) 今後さらにめり込む又は侵食することで、隣接地の住居等又は公共物が破損することが明らかなもの
	樹木の枝葉又は雑草の道路上への著しいはみ出し	(1) はみ出ている枝葉等が歩道や路肩部をふさいでおり、市民等が歩道等を利用できない危険性があるもの (2) はみ出ている枝葉等が交通標識等を覆っており、市民等が交通標識等を視認することができない危険性があるもの	(1) 繁茂した樹木等により、歩道や路肩部を迂回して車道を通らなければならないもの (2) 交通標識(「規制標識」「案内標識」等)が樹木等に過半以上覆われているもの (3) 歩道等をふさぐ又は交通標識が覆われていることで、事故の誘発につながるおそれがあるもの
	衛生動物の著しい発生	(1) 衛生動物が多数発生し、隣接地に居住する市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性があるもの	(1) 空き家又は空き地にできた巣からスズメバチが発生しており、そのまま放置すれば近隣住民等の身体等に被害を与えるおそれがあるもの (2) 衛生動物が多数発生して分散し、近隣住宅等に侵入するなど、そのまま発生を放置すれば近隣住民等の身体等に被害を与えるおそれがあるもの
	廃棄物の投棄	(1) 廃棄物の飛散・流出・倒壊が発生し、隣接地に居住する市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性があるもの	(1) 廃棄物が相当の高さにまでたい積しており、廃棄物が飛散、流出又は倒壊することで、隣接地の住居等又は通行者等に被害を及ぼすおそれがあるもの

【特記事項】

別表1に掲げる「状態の判定」のほか、配慮すべき判断基準の考え方を示す。

※建築物全体の傾斜については、木造の場合を示す。その他RC構造等の場合は、本基準を準用し、個々の状況に応じ判断する。

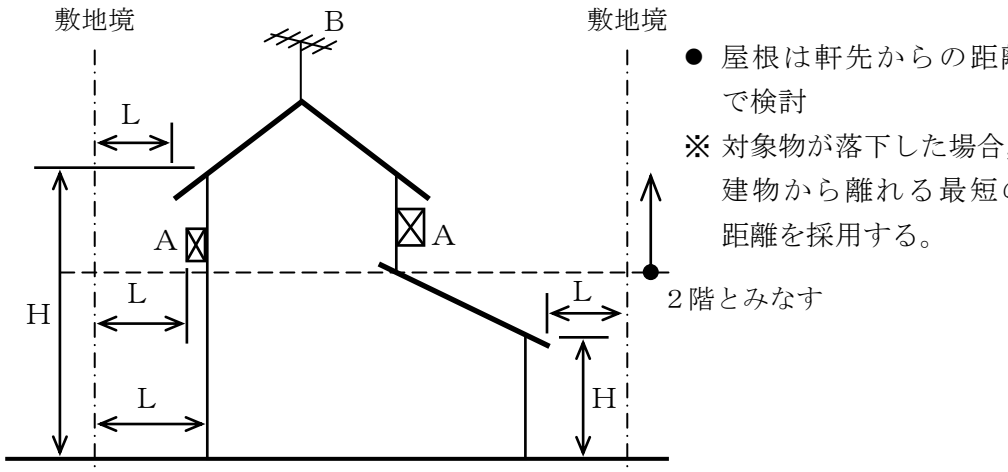
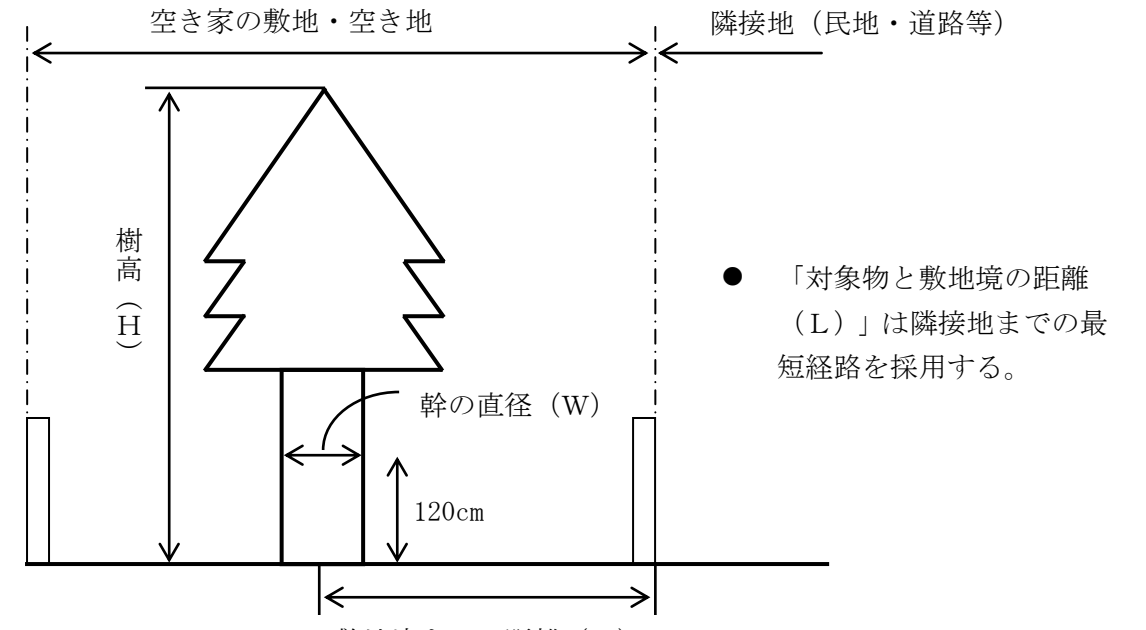
※擁壁の老朽化については、擁壁の種類に応じて、老朽化の危険度を総合的に判断する。

※悪臭は、特定できた発生原因への対応を図ることで対処する。

※別表1に掲げる各号の区分の状態には、「**景観を損ねている**」要因となるものを含む。

※その他条例第2条第7号ウに規定する管理不全な状態であって周辺の生活環境を著しく害するおそれがあるものについては、本基準を勘案し、総合的に判断するものとする。

別表2 (第2第2項関係)

項目	条例第2条第6号 ア 条例第2条第7号 ア, イ	条例第2条第7号 ウ (樹木の倒木のみ)		
①対象物が位置する場所	対象物の敷地境との距離 (L) と建築物の危険部分の高さ (H) ※崩落等が考えられる最も近い敷地境 (屋根は軒先からの距離) ※Hは2mを超える部分とする	樹高 (H) と敷地境の距離 (L) ※基準点は地上高120cmの幹の中心 ※樹高 (H) と距離 (L) の比較は概算による場合もある		
	$H/2 \leq L$	1	$H < L$	1
	$1m \leq L < H/2$	2	$H = L$	2
	$0m < L < 1m$	3	$H > L$	3
	$L \leq 0m$	4	$L \leq 0m$	4
②敷地等がある場所の周辺の状況	周辺敷地等の利用頻度		周辺敷地等の利用頻度	
	間欠的な利用 (田, 畑, 空き地等)	2	臨時的な利用 (ジョギング・サイクリング用の道路等)	1
	恒常的な利用 (道路, 上記以外の敷地等)	4	間欠的な利用 (日中だけ使用する駐車場等)	2
			頻繁な利用 (常用の倉庫・生活道路等)	3
③対象物の程度 (大きさ)	落下・崩落する建築材・工作物の大きさ等		幹の直径 (W) ※地上高120cmの幹の直径	
	部分的な建築材・外壁や小規模な工作物 (アンテナ等)	1	$W < 15cm$	1
	地上2階以上に位置する小規模な工作物	2	$15cm \leq W < 45cm$	2
	相当面積ある建築材・外壁や大規模な工作物 (エアコンの室外機等)	3	$45cm \leq W < 75cm$	3
	地上2階以上に位置する大規模な工作物	4	$75cm \leq W$	4
総合点数評価 (合計点)	経過観察・周囲への影響を注視すべきもの	4~8	経過観察・周囲への影響を注視すべきもの	3~8
	周囲への影響度 (危険性) が高い	9~12	周囲への影響度 (危険性) が高い	9~11
	周囲への影響度 (危険性) が非常に高い	9~12	周囲への影響度 (危険性) が非常に高い	12
<p>《参考》 対象物と敷地境の距離</p>	 <p>敷地境</p> <p>敷地境</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 屋根は軒先からの距離で検討 ※ 対象物が落下した場合, 建物から離れる最短の距離を採用する。 ● 2階とみなす <p>A: 大規模な工作物 (室外機等) B: 小規模な工作物 (アンテナ等)</p>		 <p>空き家の敷地・空き地</p> <p>隣接地 (民地・道路等)</p> <p>樹高 (H)</p> <p>幹の直径 (W)</p> <p>120cm</p> <p>敷地境までの距離 (L)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「対象物と敷地境の距離 (L)」は隣接地までの最短経路を採用する。 	

別表3（第3関係）

項目		認定基準（i）	着眼点（ii）
条例	区分		※認定するための具体的な例示
条例第12条第2項	命令	<p>免除となる正当な理由と認定するもの</p> <p>(1) 勧告を受けた者が、危険な状態を解消するための必要な措置を講ずる実行性のないことが明らかである</p>	<p>(1) 高齢及び身体障がい等により、空き家等を自ら管理することができず、かつ、業者と直接交渉を行うことが困難な者で、管理を代行できる親族及び後見人等がない又は疎遠であること</p> <p>(2) 相続に関し訴訟等を行っていること</p> <p>(3) 病院や社会福祉施設への長期入院等により、拘束されていること</p>
条例第13条第2項	応急代行措置	<p>申出を認める正当な理由と認定するもの</p> <p>(1) 指導等を受けた者が、危険な状態を解消するための必要な措置を講ずる実行性のないことが明らかであり、かつ、必要な措置の内容及び費用徴収等につき同意がある</p>	<p>(1) 高齢及び身体障がい等により、空き家等を自ら管理することができず、かつ、業者と直接交渉を行うことが困難な者で、管理を代行できる親族及び後見人等がない又は疎遠であること</p> <p>※ 手続きが面倒、多忙である等の理由は認められない。</p>
条例第14条第2項	公表	<p>免除となる正当な理由と認定するもの</p> <p>(1) 命令を受けた者が、命令に係る措置を講ずる実行性のないことが明らかとなった場合</p>	<p>(1) 所有者等から、命令が免除となる正当な理由と同様の理由で、必要な措置を講ずることができない旨の申出があること</p> <p>(2) 所有者等が自ら定める期限内に必要な措置を講ずると書面で申出があること</p>
条例第22条第2項	罰則	<p>(2) 命令を受けた者から申出があり、命令に係る措置を講ずることを確約している</p>	

空き家等対策審議会の役割について

◎ 趣旨

今後の宇都宮市空き家等対策審議会（以下「審議会」という。）の役割について協議するもの

1 条例における位置づけ（条例第17条）

- (1) 「命令」を講ずる際に意見を述べること
- (2) 「応急代行措置」を講ずる際に意見を述べること
- (3) 「条例の施行」に関し必要な事項を調査審議すること

【これまでの審議会の主な役割】

「処分性の高い措置の実施」や「公費負担の必要性」等につき、「客観性」や「公平性」を確保するために意見を聴取するもの

2 審議会に関する法令の規定

(1) 協議会（空家等特措法第7条）

ア 法における位置づけ

- ・ 空き家対策を総合的かつ計画的に実施するための「空家等対策計画」の作成や「特定空家等」に該当するか否かの判断等につき協議を行うため組織することができる

イ 基本指針における国の考え方

- ・ 協議会による協議を経た「空家等対策計画」でなければ、国及び県の支援を受けることができないということではない。
- ・ 各市町村において既に設置している協議会などを法第7条の「協議会」として活用することは可能である。

(2) 固定資産税等の住宅用地特例の撤廃（地方税法349条の3の2）

- ・ 法に基づく「勧告」に従わない場合、固定資産税等に係る住宅用地特例の軽減措置を撤廃し、もとの税率に戻すもの【**処分性の高い措置**】

3 協議事項

○ 今後の審議会の役割は以下のとおりでよいか

「条例の施行に関し必要な事項を調査審議する機関」として、従前の役割に加え、処分性の高い措置を伴う勧告時において意見を伺うなど、必要に応じて柔軟に開催するものとする。

※なお、「空き家等対策計画」を作成する場合、「審議会」から意見を述べていただくことも想定する。

空家等対策計画の法定項目と総合的な対策方針との比較

法定項目（法第6条第2項）	総合的な対策方針
<p>一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針</p> <p>①対策の取組方針</p> <p>②対象地区，対象とする空家等の種類</p>	<p>①「取組方針」は設定済</p> <p>②「<u>対象地区</u>」を設定していない</p> <p>※国における「空家等再生推進事業」の補助要件として「対象地区」の設定がある</p>
<p>二 計画期間</p> <p>①計画期間の設定</p>	<p>①施策の当面の実施スケジュールを設定しているが、<u>明確な期間は設定していない</u></p>
<p>三 空家等の調査に関する事項</p> <p>①実態調査（実施主体・対象地区・調査期間等）</p>	<p>①平成 25 年度に実施済であり，法定要件は満たしている</p>
<p>四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項</p> <p>①相談体制の整備方針</p> <p>②所有者と利活用希望者のマッチング</p> <p>③意識の涵養や理解促進に関すること</p>	<p>①「相談体制」は「空き家窓口の一本化」として整備済</p> <p>②「<u>マッチング</u>」に係る事業はない</p> <p>③施策として各種意識啓発を実施</p>
<p>五 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項</p> <p>①空き家バンク等の空家情報を提供するサービス</p> <p>②集会所等の多用途への活用の具体的な方針や手段について</p>	<p>①県の「住生活支援協議会」において一部実施済</p> <p>②<u>《方針3》として施策の方向性は示しているが，具体的な事業の構築はできていない</u></p>
<p>六 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項</p> <p>①「特定空家等」と判断する際の基本的な考え方</p> <p>②指導等の具体的な手続き等</p>	<p>①「処分基準」を作成済</p> <p>②事務処理要領など，具体的な手続きはマニュアル化を図っている</p>
<p>七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項</p> <p>①相談体制の内容や相談窓口の連絡先</p>	<p>①相談体制は一定整備しているものの，有効活用まで含めた体制は未整備</p>
<p>八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <p>①各内部部局の部署名，連絡先等</p> <p>②協議会や外部関係団体等との連携</p>	<p>①②推進体制や外部団体との連携について記載済</p>

空き家等対策の必要性

空き家等対策は所有者管理が原則であり、行政の管理権限が及ばないが、市民生活に悪影響をおよぼす空き家等に対しては、公共の福祉の観点から一刻も早い解決が市民から求められている。

§ 1 空き家等の現状と問題点

1 空き家戸数と空き家率

○空き家の総戸数31,930戸のうち「賃貸・売却用」で74%

○「その他の空き家」で約8,000戸

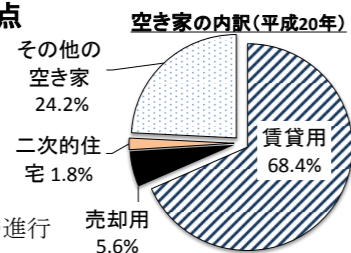
2 空き家発生背景

○世帯あたり人員の減少、高齢化の進行による単身高齢者世帯の増加

○総住宅数の7割強が昭和56年以降に建築

3 本市空き家等の特徴と傾向

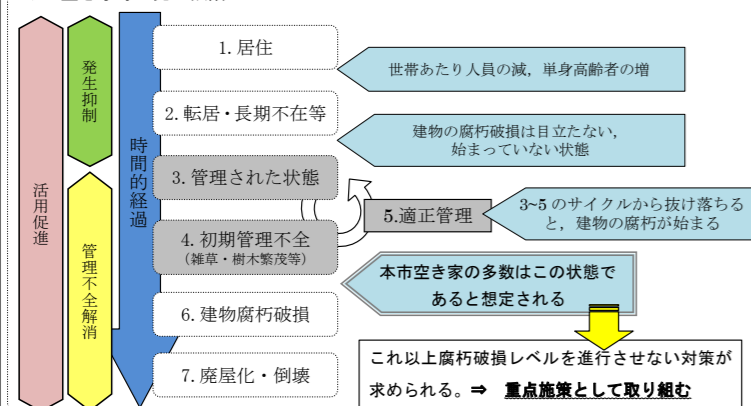
- 相談事案の殆どは雑草・樹木の繁茂に関するもの
- 空き家の所在および空き家等にかかる相談事案は市街化区域に集中
- 相談にあがってこない「潜在的空き家」が存在する



本市空き家等の問題点

- 顕在化している空き家等の場合
 - ・ 空き家等の管理不全が近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼしている。(雑草・樹木の繁茂、放火や不審者などの危険性)
- 潜在的な空き家等の場合
 - ・ 行政として空き家予備軍の把握および予防対策や腐朽破損度に応じた対応が不十分。

◆ 空き家等の発生段階



§ 2 これまでの取組

1 地域の取組

- 空き家等にかかる相談・・・地区の見回り活動や住民からの相談を市へ提供
- 市民総ぐるみ環境点検活動・・・市内39地区の地域まちづくり組織による地域の生活環境改善を図るための巡回活動

2 行政の取組

- 適正管理指導・・・所有者等を調査し、適正な管理をお願いする「行政指導」
- 市内連携体制の強化 【※平成24年度の取組】
 - ・ 「空き家等判別基準」
 - ・ 「空き家等管理システム」
 - ・ 「空き家等の適正管理に関する要綱」
 - ・ 空き家窓口の一本化（生活安心課）

§ 3 空き家等の発生段階に応じた課題の整理

1 発生抑制

- 所有者等における管理意識の向上
- 空き家等に関する知識・情報の取得
- 予防対策の充実

2 管理不全解消

- 経済的事情など対応困難事由の回避
- 所有者等が特定できない場合の対応
- 関係法令における類推適用基準の明確化
- 個人財産への関与

3 活用促進

- 管理不全状態から利活用可能状態への改善
- 固定資産税特例措置の対応
- 跡地活用方策の構築
- 空き家情報の収集・提供の仕組みの構築

4 推進方策の構築

- 市内体制の充実
- 空き家の実態把握
- 調査権限や適正管理への強制力付与
- 市民協働による取組の推進

○空き家等の発生段階区分の課題に対応した施策の位置づけ

区分	所有者確認	所有者不明
発生抑制	居宅	
	A	① 管理不全予防対策
管理不全解消	B	⑤ 既存ストック流通促進対策
	C	③ 地域主体の取組促進対策
	D	② 適正管理対策
		⑥ 活用対策
	④ 支援対策	

注) 腐朽破損程度に応じ、空き家をランク分け(A~D)している。

§ 4 総合的な対策方針

○基本的な考え方

所有者等個人による管理を原則としつつ、地域と行政が協力・連携した『市民協働』により、推進するものとする。

○施策展開(平成25年度以降取り組むもの)

1 発生抑制 <<方針1>>

※利用状態の居宅、初期管理不全の空き家【区分:居宅、A、Bの一部】

①管理不全予防対策

- 所有者等に対する管理意識の啓発活動
- まちづくり施策や維持管理に関する情報提供 等

3 活用促進 <<方針3>>

※全区分のうち、利活用可能な建物・土地

⑤既存ストックの流通促進対策

- 官民協働による情報提供の仕組みの構築等

⑥活用対策

- 空き家再生方策の構築
- 空き家除却後の跡地や空き地の管理・活用方策の構築 等

○対策方針

- <<方針1>> 空き家等の発生・増加を抑制する
- <<方針2>> 空き家等の管理不全の解消を促進する
- <<方針3>> 空き家等の有効活用を促進する

2 管理不全解消 <<方針2>>

※管理不全な状態【区分:Bの一部、C、D】

②適正管理対策

- 所有者等に対する適正な維持管理要請の徹底
- 支援の相談など窓口機能の充実
- 地域と連携した情報収集体制の構築
- 民法規定の事務管理や応急措置の考え方に基づく措置の実施
- 空き家等への立入調査等に係る根拠の明確化
- 危険回避など緊急性の高い状態への対応検討等

③地域主体の取組促進対策

- 地域の実情に応じた主体的な活動の促進
- 地域における活動実績の周知活動
- 地域への助言の実施や活動支援事業等の構築等

④支援対策

- 所有者等の自己管理（除却や地域の居場所づくり等）を促進する支援事業の構築 等

§ 5 推進方策等

1 推進体制の整備

- 空き家等対策委員会【市内】 [H24.8設置]
 - ・ 利活用・適正管理にかかる総合的な対策の検討・決定。
- 空き家等連絡会議【市外(地域)】
 - ・ 地域との意見交換の場。主に地域と行政により構成する。
- 審議会【第三者機関】
 - ・ 「行政処分」等を行う際の意見聴取等を行う。主に弁護士や学識経験者等で構成する。

2 情報の収集

- 空き家実態調査【平成25年度実施】
 - ・ 空き家の老朽度合いや所有者の活用意向等を把握する。
- 空き家等管理システム
 - ・ 空き家等情報を一元管理するデータベースの活用。
- 地域見回り活動等
 - ・ 地域の自主的な見回り活動等からの情報提供。

3 制度整備

- 空き家等に関する条例の制定【平成25年度内制定】
 - ・ 所有者の自己管理意識の啓発や行政が空き家等問題に取り組む上で有効な方策となるもの。
- 国・県への措置要望
 - ・ 全国市長会等を通し、法整備や財政措置に関する措置を要望する。

○推進体制イメージ

