

「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」の処分基準等に係る答申書

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

- ・ 建築物の壁や柱の傾斜が概ね1/20以上の場合、危険な状態と考えられる。
- ・ 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	9～11	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)