

(仮称) 姫路市老朽危険空家等の対策に関する条例 (案) の
パブリック・コメント募集結果について

(第 4 回資料)

(仮称) 姫路市老朽危険空家等の対策に関する条例(案)の パブリック・コメント募集結果について

1 意見募集の概要

姫路市では、老朽危険空家等の倒壊等を防止し、市民の安全で安心して暮らすことができる生活環境の保全を目的に、空家等対策の推進に関する特別措置法では定められていない項目を追加した「(仮称) 姫路市老朽危険空家等の対策に関する条例(案)」の制定を進めており、この案について市民意見を募集しました。

(1) 公表資料

- ・ (仮称) 姫路市老朽危険空家等の対策に関する条例(案)について

(2) 意見募集期間

平成 28 年 12 月 22 日(木)～平成 29 年 1 月 23 日(月)

(3) 意見提出件数

3 通 1 6 件

(4) 意見の内訳

項目	件数
条例全般	1 件
1 条例の背景と目的	件
2 条例の基本的な考え方	1 件
3 条例の用語の定義	1 件
4 条例の概要	4 件
(1) 所有者等の適正管理義務	(件)
(2) 市民等と所有者等の適正管理に向けた協議	(件)
(3) 姫路市への情報提供	(1 件)
(4) 老朽危険空家等への立ち入り調査等	(件)
(5) 情報の利用等	(件)
(6) 特定老朽危険空家等への措置	(件)
(7) 特定老朽危険空家等の表示	(1 件)
(8) 特定老朽危険空家等の勧告時の公表	(件)
(9) 切迫時の措置を講ずる期間の短縮	(件)
(10) 応急措置	(2 件)
(11) 関係機関との連携	(件)
その他	9 件
合計	1 6 件

(5) 修正箇所

なし

2 市民意見の概要と市の考え方

項目	番号	市民意見の概要	件数	市の考え方
条例全般	1	具体的な実施方法（要綱等の）作成をお願いしたい。条例にその旨を記載してほしい。	1	条例本文に、規則への委任について規定し、別途、規則において具体的な実施方法等を記載するように検討します。
2 条例の基本的な考え方	2	切迫している場合は、付加事項（現地表示、催告時の公表、措置期間の短縮、応急措置）はやむを得ないと判断するが、その場合、直ちに行政代執行に移行できるよう所有者と十分協議を重ねるべきである。	1	空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家特措法」といいます。）では、所有者等に対し、必ず相当の猶予期間を与えた上で段階を踏んで指導を行う必要があるとされており、直ちに行政代執行に移行する旨の条例の規定は、空家特措法の趣旨に反することになり無効となるため、本条例案においては、切迫時の「措置期間の短縮」と、緊急時の「応急措置」を空家特措法の趣旨の範囲内で規定するようにしています。
3 用語の定義	3	「市民等」の定義を明記する必要がある。	1	条例本文に「市民等」の定義を明記します。
4 条例の概要				
(3) 姫路市への情報提供	4	情報提供に関しては、自治会ルートでの情報共有が重要であり、自治会内への情報提供の告知と自治会としての情報受け入れ体制を整える必要がある。	1	ご提案の自治会ルートでの情報共有については、空家等の対策を行う上で重要でありますので、個人情報保護法の規制の範囲内において、情報共有ができるように検討していきます。
(7) 特定老朽危険空家等の表示	5	現地表示に関しては、行政的な表記ではなく、イメージキャラクター等を用いた親しみの持てるものにしてほしい。	1	現地表示については、その様式等を別途、規則で規定するように考えております。 表示の主目的としては、周辺住民の方に危険性を注意喚起することとしておりますので、一定程度は行政的な表記にならざるを得ませんが、極力柔らかい表記となるよう検討します。

項目	番号	市民意見の概要	件数	市の考え方
(10) 応急措置	6	<p>応急措置について、作業内容、費用見積及び費用負担区分を明示してほしい。</p> <p>また、作業内容の確定と金額見積については公平性を保つために第三者機関にて実施するよう提案したい。</p>	1	<p>作業内容については、現地の状況が老朽危険空家等ごとに様々で、一律的に規定することにより臨機の対応が困難となる恐れがあるため、条例案には明示できませんが、今後、解説書等で例示できるように検討いたします。</p> <p>費用見積については、運用上のことであり、条例案には明示できません。</p> <p>要した費用については、基本的に所有者等に負担を求めるものとし、条例案に明示します。</p> <p>ご提案の第三者機関での実施については、緊急時の対応という性格上、姫路市が直接行う方が望ましいと考えておりますが、他の公共事業と同様に、複数社より見積を徴集する等、適切に運用を行い、公平性の確保に努めてまいります。</p>
	7	<p>応急措置の具体的な作業内容を明記する必要がある。</p>	1	<p>現地の状況が老朽危険空家等ごとに様々であり、応急措置の具体的な作業内容を明記することによって臨機の対応が困難となる恐れがあるため、条例（案）のままとさせていただきます。</p>
その他	8	<p>付加事項を執行する状況まで切迫した事態にさせないよう、所有者と協議を重ねる必要がある。</p>	1	<p>切迫した状態にならないよう、所有者等に適正管理の指導・啓発等を行なっていきます。</p>
	9	<p>空家の状態となる場合は届出の義務を課し、老朽化を未然に防ぐ対策を講じる必要がある。</p>	1	<p>空家等の発生事情は個別に異なる上、所有者等の存在や居住地が様々であり、届出の義務を制度化することは難しいと考えます。</p>
	10	<p>所有者との合意形成が基本であり、付加する事項は所有者・住民・行政の対立を招く恐れがあるので、なるべく行使せずに解体撤去に至る方策を講じる必要がある。</p>	1	<p>所有者等の適正管理義務を規定することとしましたので、まずは所有者等に指導・啓発等を行い、自主的な解体等を促すようにします。</p>

項目	番号	市民意見の概要	件数	市の考え方
その他	11	所有者との合意形成が基本であり、所有者が安全措置をできない原因を所有者の立場に立って所有者とともに分析し、合意形成を図りながらスムーズに解体撤去に至る方策を講じる必要がある。	1	できるだけスムーズに解体撤去等に至れるよう、所有者等に指導・啓発等を行うようにします。
	12	老朽危険空家等が発生する原因を取り除かないと根本的な解決にはならないので、例えば、解体費用等を全額公費負担とし、その代償として土地を寄付し区画整理のための活用地としてストックする等の施策を所有者・住民・行政間で合意形成の上、検討していく必要がある。	1	一般的に、私有財産である老朽危険空家等の解体費用を全額公費でまかなうことは、適正管理を行っておられる所有者等の立場に立てば公平性に欠けるということになるため困難ですし、また、行政目的で使用する予定が明確でない土地の寄付を受けることについても現実的には困難でありますので、まずは既存の解体補助金等の制度を活用しながら適正管理を指導・啓発等していきたいと考えております。
	13	パブリック・コメントの案内に、情報が取れるウェブサイト・アドレスを明記してほしい。	1	できるだけ、わかり易くご案内できるように、改善に努めてまいります。
	14	条例の多言語化（少なくとも英語）をしてほしい。	1	条例本文については、技術的に多言語化が困難ですが、多言語化の要望等の状況に応じて、別途対応を検討したいと考えております。
	15	提出された意見と修正項目の開示をしてほしい。	1	姫路市ホームページにおいて公開をいたします。
	16	近隣に放置された空き地があり、このような空き地については、資産状況を確認の上、小公園等に再整備が出来ないか。	1	空き地についても、様々な問題がありますが、空家特措法及び本条例案の適用範囲外となっており、資産状況等の確認についても個人情報保護法等の規制により困難であります。

(仮称) 姫路市老朽危険空家等の対策に関する条例(案)について

1 条例(案)の背景と目的

近年、急速な少子高齢化と核家族化により、空き家が増加し、放置された空き家は、適正な維持管理がなされないまま老朽化し、周辺の建築物や通行人等に悪影響を及ぼし、全国的に問題となっています。

本市においては、老朽危険空家等の相談件数の増加が顕著になった平成17年度以降、平成27年度までに合計190件余りの相談等が寄せられており、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「空家特措法」といい、概要を参考資料として添付しています。)が施行された平成27年度は、年間40件以上に急増しております。

空家特措法により老朽危険空家等の対策が定められましたが、法では定められていない項目を本条例の制定により補うことで、倒壊等を防止し、市民の安全で安心して暮らすことができる生活環境の保全を目的としています。

2 条例の基本的な考え方

本条例(案)は、老朽危険空家等の対応にあたり、「空家特措法」には規定されていない項目を市独自の対策として規定することによって、老朽危険空家等への適切な対応が可能となります。

条例に付加する事項のうち、主要な内容は、次の4点です。

- 周辺への早期の注意喚起・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **現 地 表 示**
- 所有者へ早期対応を促す・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **勧告時の公表**
- 倒壊等の危険が切迫している時の対応・・・・・・・・・・ **措置期間の短縮**
- 緊急時の対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **応 急 措 置**

3 条例の用語の定義

『特定老朽危険空家等』とは

空家特措法に規定する「特定空家等」のうち、“倒壊等著しく保安上危険性となるおそれのある状態のもの”をいいます。

『老朽危険空家等』とは

空家特措法に規定する「空家等」のうち、“特定老朽危険空家等”及び“これに準ずるもの”をいいます。

4 条例の概要

本条例(案)の概要は、次の(1)から(11)のとおりです。

なお、空家特措法及び条例による空家等の分類等を別図1、条例施行後の一般的な老朽危険空家等対策の流れを別図2として添付しています。

(1) 所有者等の適正管理義務

空家等を管理すべき者に対し、空家等の適正な管理について規定します。

(2) 市民等と所有者等の適正管理に向けた協議

問題解決の第一歩として、市民等が、居住地に隣接する老朽危険空家等の所有者等と、危険な状態を改善するよう協議に努める旨を規定します。

(3) 姫路市への情報提供

市民等が、姫路市に対し老朽危険空家等に関する情報を提供する旨を規定します。

(4) 老朽危険空家等への立ち入り調査等

市長は、情報提供があった空家等を調査することができる旨を規定します。

また、一般的な調査のみでは空家等の状態の判断が困難な場合に、市長は職員に立ち入り調査を行わせることができる旨を規定します。

(5) 情報の利用等

市長は、所有者等を調査するため、固定資産税の課税情報等を内部利用できる旨を規定します。

(6) 特定老朽危険空家等への措置

市長は、所有者等に対し、除却等の措置を助言・指導、勧告及び命令を行うことができる旨を規定し、市長の行った命令に所有者等が従わず、命令の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場合は、行政代執行法に基づき代執行をすることができる旨を規定します。

(7) 特定老朽危険空家等の表示

市長は、老朽危険空家等が、特定老朽危険空家等と認める場合は、周辺への注意喚起のため、特定老朽危険空家等である旨の表示板を設置できる旨を規定します。

(8) 特定老朽危険空家等の勧告時の公表

市長が行った勧告等に、特定老朽危険空家等の所有者等が正当な理由なく措置を講じない場合は、規則で定める範囲で、公表することができる旨を規定します。

(9) 切迫時の措置を講ずる期間の短縮

市長は、特定老朽危険空家等に倒壊等の危険が切迫している場合については、措置を講ずる期間を短縮できる旨を規定します。

また、この場合、上記(8)の規定を適用せずに速やかに命令の手続きに移行できる旨を規定します。

(10) 応急措置

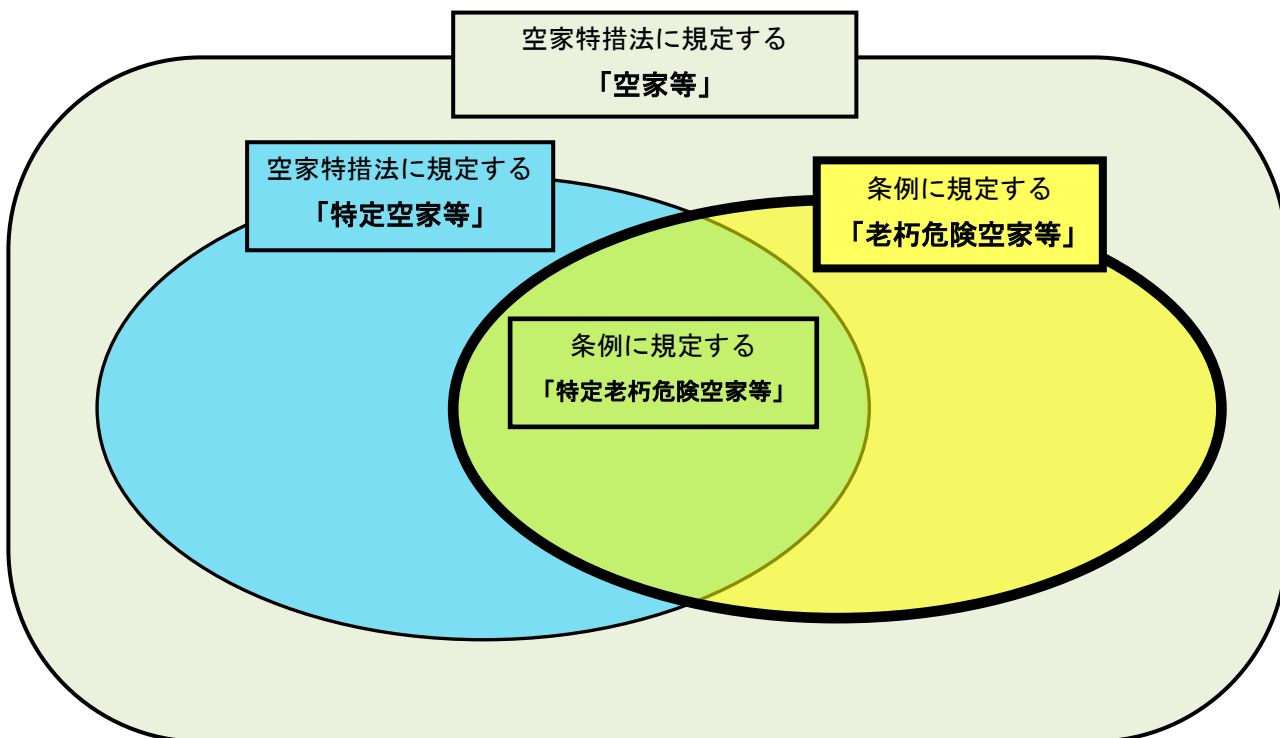
市長は、特定老朽危険空家等が危険な状態で被害等を防ぐ緊急の必要があるときは、必要最小限の直接的予防措置を講ずることができる旨を規定します。

所有者等の確知が出来ていない場合でも、応急措置は可能です。

(11) 関係機関との連携

必要に応じて警察や消防等への協力を要請することができる旨を規定します。

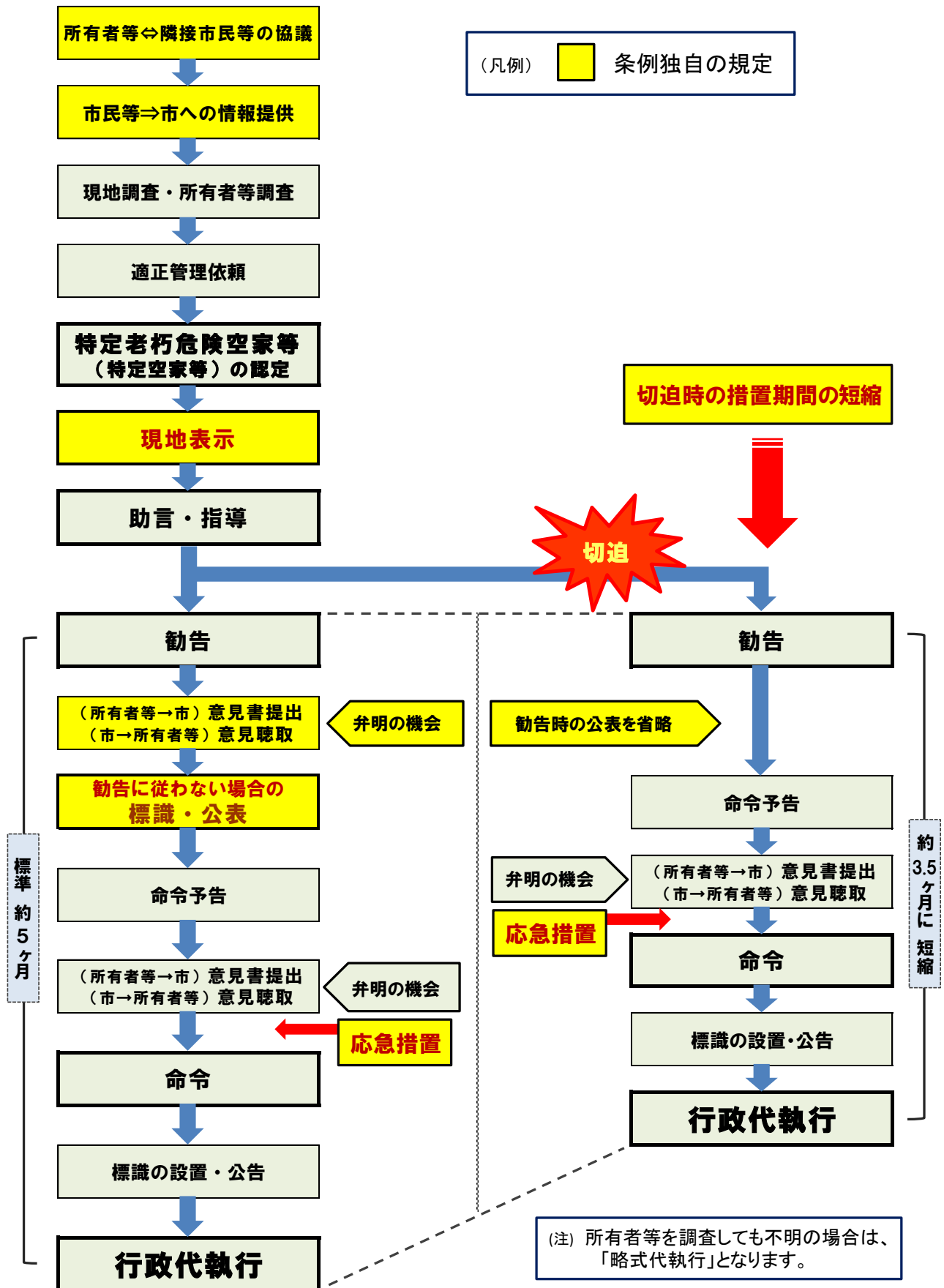
■空家特措法及び条例による空家等の分類



■条例の規定内容一覧

	規定の内容	備考
法規定により可能	● 所有者等の適正管理義務	空家特措法では努力義務
	● 老朽危険空家等への立入り調査等	条例で「老朽危険空家等」を規定
	● 情報の利用等	
	● 特定老朽危険空家等（特定空家等）への措置 助言・指導→ 勧告→ 命令予告→ 命令→ 公表→ 行政代執行	条例で「特定老朽危険空家等」を規定 空家特措法では命令後に公表
条例で新たに制定	○ 市民等と所有者等の適正管理の協議	
	○ 姫路市への情報提供	
	○ 特定老朽危険空家等（特定空家等）の表示	認定時に現地表示
	○ 勧告時の公表	勧告に従わない場合に公表
	○ 措置期間の短縮	勧告から代執行までの標準期間 (約5月⇒約3.5月)
	○ 応急措置	急速に悪化した場合に実施
	○ 関係機関との連携	

■老朽危険空家等対策の流れ



【国土交通省住宅局による資料】

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 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 その他周辺の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）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）