

# 空き家問題等に関する特別委員会報告書

平成25年3月8日

空き家問題等に関する特別委員会

## 空き家問題等に関する特別委員会報告書目次

設置目的	1
協議事項	1
協議経過	1～2
横須賀市視察報告書	3～4
パブリックコメント募集要綱等	5～13
鎌ヶ谷市空き家等の適正管理に関する条例（案）に対する意見の概要及び それに対する特別委員会の考え方	14～17
鎌ヶ谷市空き家等の適正管理に関する条例（案）	18～20

## ○設置目的

世帯の核家族化や少子・高齢化にともない、適正に管理されていない空き家の存在が、景観上の問題や放火、害虫の発生、不法投棄、あるいは防犯、防災上の危険性など、社会問題となっており、鎌ヶ谷市としても、犯罪や災害の発生の誘発を減少させ、安全・安心のまちづくり及び生活環境の保全について検討するとともに、新たな方策の確立を目指して設置した。

## ○協議事項

空き家等の問題に関し、安全・安心のまちづくり及び生活環境の保全の確保に関すること。

## ○協議経過

	開催日時	協議概要
1	平成24年 9月24日(月)	9月定例会最終日に議員発議案として特別委員会の設置
2	10月3日(水) 【第1回】	鎌ヶ谷市における空き家等の現状と課題、対策について ○ 現状と課題 ○ スケジュールの検討
3	10月17日(水) 【第2回】	鎌ヶ谷市における空き家等の現況について ○ 現地調査
4	10月24日(水) 【第3回】	他市の空き家対策についての調査・条例の比較検討 ○ 他市の空き家対策についての調査について ○ 空き家問題等に関する条例の比較検討について
5	11月9日(金) 【第4回】	条例制定の目的、理念、役割の協議 I ○ 「目的」、「定義」の協議
6	11月15日(木) 【第5回】	条例制定の目的、理念、役割の協議 II ○ 条例に盛り込む事項等素案作成のための意見収集

7	11月22日(木) 【第6回】	条例制定の目的、理念、役割の協議 Ⅲ ○ 条例に盛り込む事項等素案作成のための意見収集
8	11月29日(木) 【第7回】	条例素案の条文の協議・決定 ○ 条例の表現方法について
9	12月5日(水) 【第8回】	条例素案の条文の協議・決定
10	12月11日(火) 【第9回】	条例素案の決定 ○ 各会派ともに原案どおりとした。 今後の日程について パブリックコメントについて
11	1月7日(火) 【第10回】	条例素案の公表等協議について パブリックコメントについて ○ 広報2/1号に意見募集の記事を掲載予定、議会だより2/15号に意見募集の記事を掲載予定を報告 先進地視察について
12	1月25日(金) 【行政視察】	先進市視察 ○ 神奈川県横須賀市空き家等の適正管理に関する条例について
13	2月21日(木) 【第11回】	条例案の公表に伴い寄せられた意見についての協議について
14	2月28日(木) 【第12回】	「ホームページに掲載する回答」「議長への報告」「発議案の提出」についての協議について
15	3月8日(金) 【第13回】	「議長への報告」「発議案の提出」についての協議について

平成25年2月1日

鎌ヶ谷市議会議長 土屋裕彦

空き家問題等に関する特別委員会

委員長 勝又勝

### 所管事務調査報告書

調査中の案件について、下記のとおり終了したので報告します。

#### 記

1 日 時 平成25年1月25日(金)

2 視察先 神奈川県横須賀市

3 出席委員

委員長	勝又勝	副委員長	小易和彦
委員	松澤武人	委員	針貝和幸
委員	川原千加子	委員	泉川洋二
委員	芝田裕美	委員	原八郎
委員	谷間保彦		
議長	土屋裕彦		

4 調査項目 横須賀市空き家等の適正管理に関する条例について  
先進市を視察し、鎌ヶ谷市空き家等の適正管理に関する条例制定をするための参考にする

5 調査結果

横須賀市議会委員会室にて午後1時30分より3時30分まで、「横須賀市空き家等の適正管理に関する条例」作成の中心メンバーの青木哲正議員の説明で始まり、会議は、作成するにあたり困ったことや苦勞したことなど織り交ぜて、予め提出しておいた質問事項に合わせて説明がなされた。

横須賀市空き家等の適正管理に関する条例制定は、3会派(21名連名)での議案提出を行い作成にあたっては、鉏路公立大学事務局長名塚昭氏に相談し、アドバイスを頂いたとのこと。(資料⑤)(名塚氏は「廃屋・空き家の現状、対策、課題」等で講演、アドバイザーとして検討会等で活躍)

議案提出は会派で行い、委員会に付託、質疑、審議、採決され、委員会は4時間にもおよび議員からの質疑に苦慮した。(平成24年6月14日生活環境常任委員会)

条例に盛り込まれている「実態調査」「指導」「勧告」を行うときに所有者を割り出すために壁となる。横須賀市では、税情報の横出しが可能かどうかと言うところで、個人情報審査会で「NO」の回答が出るだろうと都市部が税担当と全く同じプロセスを踏むために税調査のプロセスを担当者に習うことをしている。個人情報保護法の問題があるため、国レベルで解決策を検討してほしいと考えている。

代執行、過料、個人所有の財産である等行政がやりたくない分野の条例であることには間違いないことも含め、今後のしっかりと見ていかなければならない条例である。

パブリックコメントを実施する際には、市のパブリックコメント要綱ではなく、議会運営委員会申し合わせ事項に盛り込むこととし実施した。なお、学識者への意見聴取を行い条例制定した。

青木議員より、鎌ヶ谷市空き家等の適正管理に関する条例の特徴としては、「貸付」であり、市民に優しい条例になっており、横須賀市でも今後の参考にしたいとのコメントをいただいた。

このたびの、視察では議員提出議案であること、市議会でもパブリックコメントを実施した点など同様な点が多くあり、現在行われている鎌ヶ谷市空き家等の適正管理に関する条例(案)に対する市民から出された意見回答、議案提出にむけて参考にしていきたい。

# 鎌ヶ谷市空き家等の適正管理に関する条例（案）に対する

## 意見を募集します

少子高齢化が急速に進み、鎌ヶ谷市内でも空き家が増加傾向となっています。

なかでも、建物の所有者が遠隔地に居住するケースや、経済的事情などの理由により放置された空き家は、建物の一部が破損して飛散が危ぶまれることや、倒木のおそれのある立木等近隣住民を悩ませている実態があります。

このため、鎌ヶ谷市議会では空き家問題等に関する特別委員会で、「鎌ヶ谷市空き家等の適正管理に関する条例」の制定を進めているところです。

条例の目的は、空き家及び敷地内の立木について所有者に適正な管理を求め、犯罪や放火を誘発する要因を除去すること及び空き家等が放置され、管理されなくなることを未然に防止し生活環境を保護することです。

条例制定にあたりまして、市民の皆様のご意見をお寄せいただきたく、意見を募集します。

なお、こちらで実施する市民のみなさまからの意見募集は「鎌ヶ谷市市民パブリックコメント実施要綱」に基づき、市で実施されるパブリックコメントに準じた形で鎌ヶ谷市議会（空き家問題等に関する特別委員会）が実施します。

### 【実施期間】

平成25年1月21日(月)～2月18日(月) (必着)

### 【閲覧場所】

市ホームページ、情報公開コーナー(市役所3階)、まなびいプラザ、各学習センター(公民館)、図書館、各コミュニティセンター

### 【意見を求める内容】

「鎌ヶ谷市空き家等の適正管理に関する条例（案）」

### 【意見の送付方法】

- ①ファックス (047-445-2053)
- ②Eメール [gikaityousa@city.kamagaya.chiba.jp](mailto:gikaityousa@city.kamagaya.chiba.jp)
- ③郵送(〒273-0195 鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷2-6-1)

氏名・住所を明記の上、鎌ヶ谷市役所議会事務局宛てにお願いいたします。

※ お電話など口頭によるご意見や匿名のご意見はパブリックコメントの扱いとなりませんのでご注意ください。

※ いただいたご意見に対する個別の回答は行いませんので、予めご了承ください。市議会の考え方は、すべてのご意見をとりまとめ、ホームページ等で公表いたします。

問い合わせ 議会事務局 047-445-1141 内線 604・605・606

# 鎌ヶ谷市空き家等の適正管理に関する条例（案）に対する

## 意見記入用紙

◇募集期間 平成25年1月21日（月）～2月18日（月）

◇送付方法

- ① F A X 047-445-2053
- ② Eメール [gikaityousa@city.kamagaya.chiba.jp](mailto:gikaityousa@city.kamagaya.chiba.jp)
- ③ 郵送 〒273-0195 鎌ヶ谷市役所 議会事務局宛
- ④ 持参 鎌ヶ谷市役所6階 議会事務局へ

※ お電話など口頭によるご意見や匿名のご意見はパブリックコメントの扱いとなりませんのでご注意ください。

※ いただいたご意見に対する個別の回答は行いませんので、予めご了承ください。市の考え方は、すべてのご意見をとりまとめ、ホームページ等で公表いたします。

氏 名

住 所

◇意見の内容

◇問い合わせ 議会事務局 047-445-1141 （内線）604・605・606



## 鎌ヶ谷市空き家等の適正管理に関する条例（案）

### （目的）

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、管理不全な状態の空き家等が放置されることを防止し、生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

#### 【説明】

高齢化や、所有者等の経済的事情などの理由により空き家等が増加傾向となっています。空き家等が管理不全な状態で放置されると、空き家等が破損し、その一部が隣家や公道へ飛散するおそれがあることや、火災や犯罪などを誘発するおそれがあることなどが社会問題となっています。この条例は、これらの問題を防ぐため、空き家等の所有者等に適正な管理を求めることなどを定めて、管理不全な空き家等や倒木のおそれのある立木が放置されることを防止し、生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与することを目的としています。

### （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) 空き家等 市内に所在する建築物及び工作物（その敷地に所在する立木を含む。以下同じ。）で、常時無人の状態にあるものをいう。
- (2) 管理不全な状態 次に掲げるいずれかの状態をいう。
  - ア 老朽化又は台風等の自然災害により倒壊するおそれがある状態
  - イ 建築材料等が飛散するおそれがある状態
  - ウ 不特定の者が侵入することにより火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態
- (3) 所有者等 空き家等を所有し、又は管理する者をいう。

#### 【説明】

条例で用いる用語の意味を定義します。

(市の責務)

第3条 市は、この条例の目的を達成するため、空き家等が管理不全な状態となることを未然に防止するために必要な措置を講ずるものとする。

2 市は、自治会等その他関係機関と連携し、空き家等の適正な管理に関する市民等の意識の啓発を行うものとする。

【説明】

この条例の目的を達成するために市が行うことを明確にします。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならない。

【説明】

すべての市民はその居住する環境に責任を持って取り組まなければならないことは、誰しものが認めるところです。そこで、その場所に居住していない空き家等の所有者等にも、常に空き家等を適正に管理する義務があることを明確にします。

(実態調査)

第5条 市長は、空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

【説明】

空き家等の適正管理の指導等のために必要な実態調査を行うことができることを定めることとします。実態調査は、周辺住民からの聞き取り調査、建物等の登記簿調査、市が保有する関係書類の調査等があります。

### (立入調査)

第6条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査は、これを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。

#### 【説明】

第5条で、実態調査ができることを定めていますが、実態調査には限界があります。したがって、危険度等をより詳しく調査するために管理不全な空き家等の敷地内調査ができることとします。

### (助言又は指導)

第7条 市長は、空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、その所有者等に対し、その適正な管理を行うための必要な措置について、助言し、又は指導することができる。

#### 【説明】

管理不全な状態の空き家等の所有者等に対し、適正な管理を行うために必要な措置を求める指導等を行うことができることとします。

### (勧告)

第8条 市長は、前条の規定による助言又は指導（以下「指導等」という。）を行ったにもかかわらず、なお指導等に係る空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、その所有者等に対し、期限を定めて、当該空き家等の管理不全な状態を是正するために必要な措置を講ずることを勧告することができる。

#### 【説明】

指導等が行われたにもかかわらず、空き家等の所有者等が適正な管理を行わなかった場合は、期限を定めて是正の勧告することができることとします。

(支援)

第9条 市長は、指導等又は前条の規定による勧告（以下「勧告」という。）に係る措置を講ずる所有者等に対し、当該措置に必要な資金を貸し付けることができる。

【説明】

空き家等の所有者等が指導や勧告に従って、除却などを行う場合、市がその費用の一部を貸付けすることができることとします。

(命令)

第10条 市長は、所有者等が勧告に係る措置を履行しない場合において、空き家等が著しく管理不全な状態であると認めるときは、期限を定めて、勧告に係る措置を講ずることを命令することができる。

【説明】

指導や勧告に従わない場合は、命令を行うことができることとします。

(命令代行措置)

第11条 市長は、前条の規定による命令（以下「命令」という。）を受けた所有者等から命令に係る措置を履行することができない旨の申出があった場合において、当該申出の理由がやむを得ないものであり、かつ、緊急に命令に係る措置を講ずる必要があると認めるときは、当該所有者等の要請に基づき、当該所有者等に代わり命令に係る措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定により命令に係る措置を講ずるときは、あらかじめ当該措置に要する費用を所有者等が負担することの同意を得るものとする。

【説明】

例えば、家を取り壊すだけではなく、そのドアが壊れて不審者が侵入してしまったり防犯上問題があるとか、アンテナがぶら下がっていて危険である等、緊急に危険を回避する必要があると認められ、かつ、所有者等から措置に係る費用を徴収すること等の同意を得た場合に限り、市がその措置を代行することができることとします。

(公表)

第12条 市長は、命令を受けた所有者等が正当な理由なく命令に係る措置を履行しないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に係る措置を履行しない所有者等の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 命令に係る空き家等の所在地
- (3) 命令に係る措置の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

【説明】

正当な理由がなく、命令に従わない場合、命令に従わない者の住所・氏名・空き家等の所在地・命令の内容などを公表することができることとします。

(代執行)

第13条 市長は、命令を受けた所有者等が命令に係る措置を履行しない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認めるときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより、代執行をすることができる。

2 市長は、前項の規定による代執行をしようとするときは、あらかじめ鎌ヶ谷市管理不全空き家等審議会の意見を聴くものとする。ただし、緊急を要するときは、この限りでない。

【説明】

命令に従わない場合、著しく公益に反する場合に限り、行政代執行が行えることとします。

代執行は、命令に従わない人に代わって市が命令の内容を行うものであり、その費用は、所有者等から徴収することができものです。

(鎌ヶ谷市管理不全空き家等審議会)

- 第14条 管理不全な状態である空き家等に対する措置に関する事項を審議するため、鎌ヶ谷市管理不全空き家等審議会（以下「審議会」という。）を置く。
- 2 審議会は、市長の諮問に応じ、管理不全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いて審議する。
  - 3 審議会は、委員〇人以内をもって組織する。
  - 4 委員は、市長が委嘱し、その任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。
  - 5 前項の委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
  - 6 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

【説明】

管理不全な状態となった空き家等の状況及び対応方針について審議する第三者委員会を設置します。

(協力要請)

- 第15条 市長は、空き家等が管理不全な状態であることに起因する火災、犯罪等を防止するため必要があると認めるときは、本市の区域を管轄する警察署の長その他関係機関（以下「関係機関」という。）に必要な措置を講ずることを要請することができる。
- 2 市長は、前項の規定による要請に際し、必要な範囲の情報を関係機関に提供することができる。

【説明】

空き家等が管理不全な状態であることによる犯罪・火災を防止するため、関係機関に必要な措置を講ずるよう、要請することができることとします。

(委任)

第16条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

【説明】

この条例以外に必要な事項は、規則等に委任します。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成25年〇月1日から施行する。  
(鎌ヶ谷市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)
- 2 鎌ヶ谷市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年鎌ヶ谷市条例第9号）の一部を次のように改正する。  
別表第1中犯罪のない安全で安心なまちづくり推進協議会委員の項の次に次のように加える。

管理不全空き家等審議会委員	日額	6,800円
---------------	----	--------

この条例は、平成 年 月 日から施行する。

鎌ヶ谷市空き家等の適正管理に関する条例(案)に対する意見の概要及びそれに対する特別委員会の考え方

番号	項目・意見の概要	意見に対する特別委員会の考え方
1	<p>個人所有であるマンションでも、長期住人不在の室内にて、家財やゴミの放置による、うじ虫の大量発生、高層階部屋内にて蟻の巣ができる、カラスによるベランダのゴミ散乱、鳩糞の堆積等が起き、隣接する部屋の住人に健康被害を及ぼす事態が起きています。被害を受けているこれらの方への救済と、マンション管理組合や空き室所有者への指導、勧告も今回の条項内に含めていただきたいと思ひます。</p>	<p>マンション等全体が廃屋となり、管理不全な状態であると判断される場合ではなく、その内の1室が空き室となっている場合についてはこの条例で定義する空き家等に該当いたしません。マンション等の集合住宅の建物の管理につきましては、管理組合などが管理していることが多いと思ひます。管理組合は、一定のルール(管理規約や使用細則)を定め、そのルールについて理解し、守る努力をすることとなります。よって、マンション等の集合住宅の空き室につきましては、管理組合のルールを優先し、その中で対応していただきたいと考えております。</p>
	<p>1. 第1条(目的)</p> <p>「生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与することを目的とする。」と定められているが「生活環境の保全」には、防犯も含まれるのではと思う。従って、「生活環境の保全」について定義化し、「生活環境の保全を推進し、安心・安全なまちづくりを推進する。」と表現した方が良いのでは。</p>	<p>条例案の「生活環境の保全」及び「防犯のまちづくり」の推進を、ご意見では「生活環境の保全を推進し」と「安心・安全なまちづくりを推進する」に分けたものであり、意図することは変わらないものと考えますので、原案通りといたします。</p>
	<p>2. 目的の説明</p> <p>目的の説明では、「空き家等が破損し、その一部が隣家や公道へ飛散するおそれがあることや、火災や犯罪などを誘発するおそれがあることなどが社会問題…」となっているが、明日にでも発生するであろう地震に対する備えの表現が欠落しているのではないだろうか? 空家の倒壊による他家への影響等についても説明として必要と思う。空き家対策が市民への安心安全対策上、必要だとの強いメッセージとして伝わるように配慮をお願いしたい。</p>	<p>地震による家屋の倒壊の可能性はあるものと認識しております。条例(案)では、第2条(定義)(2)管理不全な状態【ア】老朽化又は台風等の自然災害により倒壊するおそれがある状態の中に含まれております。今後、条例の説明をするにあたっては地震等の表現も加えていきたいと思ひます。</p>
2	<p>3. 第2条(定義)</p> <p>「(2) イ 建築材料等が飛散するおそれがある状態」の「建築材料等」は、テレビアンテナ等の家屋に付帯する物も含まれると解釈されるならば、明確にその物も含まれる旨を表現する必要があるのでは。第11条(命令代行措置)の説明との関連4. 第4条 所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならない。</p> <p>【説明】すべての市民はその居住する環境に責任を持って取り組まなければならないことは、誰しもが認めることです。そこで、その場所に居住していない空き家等の所有者等にも、<u>常に空き家等を適正に管理する義務があることを明確にします</u>。下線部分を法的に説明することによって、居住しているといないにかかわらず、法的な管理責任があることを明らかにして、啓蒙の一助とする必要があると思う。現に居住している家屋でも極めて不安全な状態が認められる。</p>	<p>条例案の「管理不全な状態」となるものの代表的なものとして建築材料等について挙げたところです。ご意見のとおりテレビアンテナ等の家屋に付帯する物も含まれます。</p> <p>【説明】建築基準法で建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物に関して常時適法な状態に維持するよう義務づけられています。</p>
	<p>4. 第11条(命令代行措置)</p> <p>「命令に係る措置ができない旨の申し出があった場合…」とは、具体的にはいかなる申し出だろうか? 説明文を熟読する限りに於いては、本人がお金があるが、業者に修理依頼する事が出来ないような状態(例えば、入院中)を言っているのか、もう少し、分るような説明が必要ではと思う。</p>	<p>ご意見のとおり、本人が入院中で修理依頼をすることができないなど、様々なケースが考えられますので、「命令に係る措置ができない旨の申し出」という表現としました。</p>
	<p>5. 全般</p> <p>全般を通しての所見として、空き屋を放置する理由の一つとしてお金がなく善良な管理が出来ない事例もあると思う。問題は、このような空き家に対し、公費で処分する対策が本条例では、明確化されていない。以上、所見を述べさせていただきましたが、表現の幼稚さ故に分らない箇所については、一報いただければと思ひます。中佐津間地区では、火災となり放置された家屋があり何時、倒壊するか不安がる住民が居ることから早急な法案の成立を期待します。</p>	<p>所有者管理が原則ですので、適正な管理を行っていない方に対して公費(補助金)を投入しないことが適当であると考えました。</p> <p>第9条の支援の規定で、空き家等の所有者等が指導、勧告に係る措置に必要な資金がない場合は、市はその資金を貸付できることとしています。また、命令を受けた所有者等が命令に係る措置を履行しない場合は、第13条の規定により代執行をすることができるとしています。</p> <p>この代執行とは、行政上の強制執行の手段の一つであり、行政処分によって命令に従わない人に代わって市が命令の内容を行うものであり、その費用は、所有者から徴収することとしています。</p>



3	<p>今般、広報「かまがや」(NO.1104)にて掲題の条例(案)制定に伴う意見募集の知らせを見て、やっと鎌ヶ谷市もこの問題を取り上げて解決に向かう姿勢を明らかにしたことを評価したいと思います。</p> <p>近年、放置されっ放しの空き家や廃屋問題がメディアにも大きく取り扱われて各自治体が条例化や強い指導等によりその対策や問題解決を図っています。</p> <p>我が家の隣にも町内地区にも、もう十数年(もっと長いかもしれません)放置された空き家がお化け屋敷同然に住宅地の中に放置されています。</p> <p>我が家の隣の場合は屋根瓦や外壁、戸口や窓は朽ち果て雑草が覆い、市の担当者や市議員の方にも現場を見て貰ったり、近くの交番からは巡回見守りをお願いしたこともあります。</p> <p>環境衛生上の問題は勿論ですが犯罪や火災、倒壊など事件・事故のもとになりはしないかととても不安です。</p> <p>この問題に触れる時、関係者の方々は個人財産だから…、個人情報の壁があるから…難しい、との話をします。</p> <p>しかしよく考えてみると、色々な理由や事情があるにせよ適正な管理がされぬまま長期間放置され、そのために住民や地域が直接、間接の被害や不安を受け続ける構図は理不尽でおかしいのです。</p> <p>「かまがや」にも記載ある通りあくまでもこの目的は犯罪などを誘発する要因を除去すること、生活環境を保護すること、にあると思います。</p> <p>どうか、実効を伴う条例や強い行政指導の一日も早い制定をお願い致します。</p>	<p>ご意見を踏まえ、条例の早期制定に努めるとともに、市民の方々のご理解を得て、生活環境の保全などの防犯のまちづくりを推進して参ります。</p>
4	<p>空き家等の管理という概念には、別世帯を構えた二世・三世たちが、肉親亡き後の管理をしていくことが「出来るか」「出来ないか」がかかわってくる様に思います。条例を策定するに当たっては、費用の徴収が難しい「出来ない」場合を重視すべきであり、これから更に増えることを想定していくことも必要かと思われます。</p> <p>追加・追文の記載</p> <p>第3条第2項 市は、自治会・民生委員等その他……</p> <p>第8条第2項を追加 再三の勧告にもかかわらず、空き家等の管理責任を放棄し、改善が見られない場合、鎌ヶ谷市不全空き家等審議会に図り、審議においては、競売物件として市に帰属することもあり得る。</p> <p>第13条 ……文章の最後に 第8条第2項に準ずるものとする</p>	<p>この条例は、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、管理不全な状態の空き家等が放置されることを防止し、生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与することを目的としております。所有者管理が原則である中で、適正な管理を行っていない方に対して公費(補助金)を投入しないことが適当であると考えました。空き家等の所有者等が取り壊しなどに必要な資金がない場合は、市はその資金の一部を貸付できることとしています。</p> <p>民生委員を追加したらというご意見ですが、民生委員は、厚生労働大臣が委嘱し、その職務は、福祉サービスや社会福祉に関するもので、空き家等の適正管理につきましては馴染まないものと考え、原案どおりといたします。</p> <p>条例の中では、助言又は指導、勧告の後に支援、命令、命令代行措置と行政代執行に至るまでに段階を踏んでおります。空き家は、あくまでも個人財産であるため、勧告に従わないということを理由として、所有権を侵害することはできないものと考えます。</p> <p>条例の中では、助言又は指導、勧告の後に支援、命令、命令代行措置と行政代執行に至るまでに段階を踏んでおります。所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう適正に管理することが前提であり、代執行で要した費用については、法令の定めに従って徴収することとしております。</p>
5	<p>南面の空き家の屋根のアンテナは倒れそう、雨樋は破損して水が散り、雪の日にはドサッと重厚な雪が屋根から滑り落ちます。家の戸の木端が飛び散り、屋根の瓦も何枚も落ちてきています。危険の極みです。</p>	<p>この条例は、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、管理不全な状態の空き家等が放置されることを防止し、生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与することを目的としております。ご意見を踏まえ、条例の早期制定に努めるとともに、市民の方々のご理解を得ながら、生活環境の保全及び防犯のまちづくりを推進して参ります。</p>
6	<p>隣家が、先の東日本大震災の時を同じくして、会社が倒産し、足かけ2年空き家になっています。幸いの中に誰も居ない事はわかっています。今、わかっているのは、瓦が地上に落下して非常に危険な状態になっています。そこで空き家専門の課を設置してはどうかと提案します。</p>	<p>管理不全な状態にある空き家等につきましては、空き家専門の課ではありませんが、市民生活部安全対策課が、対応することとしております。</p>

7	<p>一定の要件を満たす団体（個人）に対して放置されている土地・家屋の管理をすることを条件に貸出をする制度を創設してはどうかと考えます。</p> <p>◎貸出とは、有償、無償、固定資産税の一部負担などの方法が考えられます。</p> <p>◎一定の条件とは、火災保険の加入、市内在住者に限るなどが考えられます。</p> <p>◎行政（市）は、所有者（地権者）との連絡窓口、仲介役として機能する。</p> <p>※効果としては、市側の管理コストの軽減、犯罪抑制、行き場のない家財道具の保管で困っている団体（市民）のニーズに応えることができる。</p>	<p>今回の条例は、管理不全な状態にある空き家等を対象にしており、ご意見の空き家等は管理不全な状態にあるものではないと考えられ、本条例としては対象しておりません。</p>
8	<p>1. 廃屋の危険事例</p> <p>10数年前、隣地戸建て家屋の賃借人が引越しその後、雑草に覆われ廃屋化してきた。雑草や枯れ草は時に近隣住民で処理していたが家屋は時間とともに壁面の羽目板が一部腐って風で吹き飛び、部屋内が見えるはじめる。次に屋根瓦が一部落下する事件が置き、接道は学童や幼稚園児を乗せた自転車の通路になっていたため急遽、近隣住民、地元の市議、町内会長等が危険性を行政に通報し、所有者に対し廃屋管理の喚起を要望した。ところが行政担当部署と所有者との交渉は進まず、その間ネズミ、猫、蛇の住みかになり、周辺住人に被害が及んできたため都度、行政に催促を繰り返した。最も心配したのは屋根瓦の落下だが、強風で倒壊の危険も増してきた。行政の再三の注意喚起で所有者の娘の主人が動いてくれ取り壊して解決したが、解決まで約5年を要した。この間、被害者が出なかったのは幸いだったが、万が一ケガ人等の被害が生じた場合、誰が責任を負うかという問題もあり不安な生活を強いられた。</p> <p>2. 早期条例制定の必要性</p> <p>行政の交渉が長期化したのは所有者が認知症施設に入所され、後見人選定はなされておらず、管理者は遠方で固定資産税支払いのみと主張したためであった。この廃屋の対応で障害になったのは、私有権侵害からずであり、行政が所有者への廃屋管理交渉の法的根拠がないことが原因の一つ所有者の許可なく危険回避行動が出来ないことだ。無断立入りは刑法上家屋侵入罪が適用されるから民事裁判を提起することになるが時間と費用がかかる。解決策は強制力はないものの早期に市条例を作り、行政が所有者や相続人、後見人等に建物管理や危険回避等を勧告できる法的根拠を明確にすること早期に必要な。</p> <p>3. 空き家対策は行政と関係団体との連携</p> <p>空き家は所有者が高齢で施設に入所したり、子どもに引き取られたり、死亡したりと多様であるが東中沢3丁目だけでも空き家は10軒を下らない。</p> <p>空き家は放置すれば、防災・防犯上の問題のみならず凶器にもなりうる危険をはらんでいる。また、近隣景観を著しく阻害し、不動産価値の低下を招く。行政は積極的に空き家情報を自治会等から収集し対応することが地域の活性化上も望ましい。但し行政に新たな空き家管理部署を設置するのは行政コスト削減の折でもあり避けるべきで、実務は市シルバー人材センターや宅地建物取引業支部と提携する必要がある。</p> <p>4. 制度の運用提案</p> <p>空き家は売却希望以外、貸家にして活用してもらうことを勧めることが管理上も有効だ。実務的には空き家情報収集や所有者に対する喚起・勧告・交渉、借主仲介、物件管理を含め提携先に委託することが望ましい。行政の役割は提携先を時々監査することで足りよう。また、生活困窮者への家屋提供も考えられる。出来ることなら所有者と借主の直契約ではなく、市シルバー人材センター等提携先にサブリースさせれば、賃貸トラブルも避けられスムーズに運用できる。その際必要なリフォーム費用について低利貸し付けなど行政で制度化して欲しい。</p>	<p>ご意見のありました空き家等の活用については、本条例は対象しておりません。</p> <p>なお、ご要望のありましたとおり早期の条例制定に努めてまいります。</p>

9	<p>近所に空き家になって7～8年の所があります。はじめのうちは3～4カ月に1回位手入れに通われていたのですが、先金は1年近く顔を見られませんが、樹木の影響が大きく隣家への雨樋のつまり、毛虫などの繁殖による被害、また、秋から冬にかけての落ち葉の処理等頭を悩ましています。都度、木を切って欲しいなど要望はしてきましたが、受け入れてもらえず、限界を感じています。そこで、市の方に権限が持てるようになれば所有者も動いてくれるのではないかと期待します。市民の要望を市で受け止めて頂き、実態調査をやって、その上で所有者に助言、指導をして頂きたいと思います。例えば、自分で管理出来ない場合はシルバー人材センターや業者の紹介など。所有者がこれに従わない場合は行政が代わりに樹木を切るなど執行できるようにしてほしい。費用については、所有者から後日回収という形をとったらどうでしょうか。</p>	<p>今回の条例で対象としている立木は、老朽化又は台風等の自然災害により倒壊するおそれがある状態と(定義)第2条の(2)アで規定していることから、ご意見にございます樹木は対象外となりますので、ご理解願います。</p>
---	--	--

## 鎌ヶ谷市空き家等の適正管理に関する条例（案）

### （目的）

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、管理不全な状態の空き家等が放置されることを防止し、生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進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） 空き家等 市内に所在する建築物及び工作物（その敷地に所在する立木を含む。以下同じ。）で、常時無人の状態にあるものをいう。
- （2） 管理不全な状態 次に掲げるいずれかの状態をいう。
  - ア 老朽化又は台風等の自然災害により倒壊するおそれがある状態
  - イ 建築材料等が飛散するおそれがある状態
  - ウ 不特定の者が侵入することにより火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態
- （3） 所有者等 空き家等を所有し、又は管理する者をいう。

### （市の責務）

第3条 市は、この条例の目的を達成するため、空き家等が管理不全な状態となることを未然に防止するために必要な措置を講ずるものとする。

2 市は、自治会等その他関係機関と連携し、空き家等の適正な管理に関する市民等の意識の啓発を行うものとする。

### （所有者等の責務）

第4条 所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならない。

### （実態調査）

第5条 市長は、空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

### （立入調査）

第6条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査は、これを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。

### （助言及び指導）

第7条 市長は、空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、その所有者等

に対し、その適正な管理を行うための必要な措置について、助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第8条 市長は、前条の規定による助言又は指導（以下「指導等」という。）を行ったにもかかわらず、なお指導等に係る空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、その所有者等に対し、期限を定めて、当該空き家等の管理不全な状態を是正するために必要な措置を講ずることを勧告することができる。

(支援)

第9条 市長は、指導等又は前条の規定による勧告（以下「勧告」という。）に係る措置を講ずる所有者等に対し、当該措置に必要な資金を貸し付けることができる。

(命令)

第10条 市長は、所有者等が勧告に係る措置を履行しない場合において、空き家等が著しく管理不全な状態であると認めるときは、期限を定めて、勧告に係る措置を講ずることを命令することができる。

(命令代行措置)

第11条 市長は、前条の規定による命令（以下「命令」という。）を受けた所有者等から命令に係る措置を履行することができない旨の申出があった場合において、当該申出の理由がやむを得ないものであり、かつ、緊急に命令に係る措置を講ずる必要があると認めるときは、当該所有者等の要請に基づき、当該所有者等に代わり命令に係る措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定により命令に係る措置を講ずるときは、あらかじめ当該措置に要する費用を所有者等が負担することの同意を得るものとする。

(公表)

第12条 市長は、命令を受けた所有者等が正当な理由なく命令に係る措置を履行しないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に係る措置を履行しない所有者等の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 命令に係る空き家等の所在地
- (3) 命令に係る措置の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

(代執行)

第13条 市長は、命令を受けた所有者等が命令に係る措置を履行しない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認めるときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより、代執行をすることができる。

2 市長は、前項の規定による代執行を行うときは、あらかじめ鎌ヶ谷市管理不全

空き家等審査会の意見を聴くものとする。ただし、緊急を要するときは、この限りでない。

(鎌ヶ谷市管理不全空き家等審査会)

第14条 前条第1項の規定による代執行をすることの適否を審査するため、鎌ヶ谷市管理不全空き家等審査会（以下「審査会」という。）を置く。

2 審査会は、市長の求めに応じ、前条第1項の規定による代執行をすることの適否を審査する。

3 審査会は、委員5人以内をもって組織する。

4 委員は、市長が委嘱し、その任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

5 前項の委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

6 前各項に定めるもののほか、審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(協力要請)

第15条 市長は、空き家等が管理不全な状態であることに起因する火災、犯罪等を防止するため必要があると認めるときは、本市の区域を管轄する警察署の長その他関係機関（以下「関係機関」という。）に必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 市長は、前項の規定による要請に際し、必要な範囲の情報を関係機関に提供することができる。

(委任)

第16条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

## 附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成25年10月1日から施行する。

(鎌ヶ谷市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 鎌ヶ谷市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年鎌ヶ谷市条例第9号）の一部を次のように改正する。

別表第1 犯罪のない安全で安心なまちづくり推進協議会委員の項の次に次のように加える。

管理不全空き家等審査会委員	日額	6,800円
---------------	----	--------