

平成29年度
第3回 日進市空家等対策協議会

平成30年2月6日

1. 説明会での主な質疑について（1）

○平成29年12月15日に「（仮称）日進市空家等の適正管理に関する条例（案）」及び「日進市特定 空家等判断基準（案）」について、地域代表者である各区長に対し、説明会を開催しました。

【主な質疑】

質問等	回答
特定空家の指導を行っていくことであるが、地域の関わりはどうなるか。	特定空家と判断していく家屋には、屋根の倒壊など明らかに危険な家屋となっているもののみならず、敷地内にごみ又は社会通念上、ごみとみなせる物体等が堆積していること等で周辺への影響を及ぼしている家屋も対象となる。このような影響の判断には、地域の協力が必要である。
特定空家について、現地調査をして認定していくことは、理解できるが、そもそも条例をつくる理由は、どうしてか。そのような空家が存在するのか。法律だけではできないのか。	現実、法律に基づかない空家の対応が必要であるため、条例が必要であると判断している。
条例であるので、罰則規定に近い規定をつくり、対応していくということか。	条例での罰則規定は考えていないが、指導体制を整えるため、条例が必要と判断した。

1. 説明会での主な質疑について（2）

質問等	回答
相続人がいない空家について、市で相続人となりうる者を探してくれるのか。	今でも、市が管理不全の空家の相談を受けた場合、現地確認を行い、管理のお願い文書を送る必要があると判断した空家については、市で所有者を確認し、管理のお願い文書を送っている。条例には代執行までできる規定を考えているため、時間はかかるが、司法書士等の専門家と相談しながら、そのような家屋の相続人となりうる者を特定していくことになってくると考える。
相続人を特定していく間の雑草の繁茂等についての対応は、市か区で行うことになるのか。	市が行うのは、台風等で道路等に影響を与え、緊急対応しなければならないものだけである。個人資産なので、区が対応することも難しいと考える。
条例と空家バンクの関係は、どうなっているか。	今でも、管理のお願い文書に空家バンクに関する資料を沿え、送っている。条例ができれば、同様に、その指導文書に空家バンクに関する資料を沿え、空家バンク登録を促していきたいと考えている。
代執行まで考えているようだが、条例でできるのか。	代執行は、行政代執行法に基づき行うことになる。

2. パブリックコメントで提出された意見について（1）

○平成30年1月4日から平成30年2月2日まで「（仮称）日進市空家等の適正管理に関する条例（案）」及び「日進市特定空家等判断基準（案）」のパブリックコメントを実施しました。

（1）（仮称）日進市空家等の適正管理に関する条例（案）

【提出された意見と市の考え方】※平成30年1月30日現在

	項目	意見の内容	市の考え方(案)
1	全般	放置されている空き家は、色々な弊害を生むことは確かです。放置している状況には、所有者の事情もあると思いますが問題が起きている現状では、強制力ある条例が必要と思います。	条例(案)の趣旨をご理解いただき、ありがとうございます。
2	全般	地域の土地建物について出発点を思い起こせばこの地域で生活をしたいとして、土地を購入し建物を建て生活をスタートしたことです。都市計画に沿って確認許可を得て建物を建て生活が始まりました。事情で、そこでの生活をやめちゃうのであればその土地建物をどう処分するかも決めなくてはならないと思います。空き家になってしまうのは、ここでの方向を定める指針がない事も問題と考えます。許可を得て建物を建てた者は、使用を終わる時にも申請するルールを作ったらどうでしょうか。	ご意見いただきました「使用を終わる時にも申請するルールを作ったらどうでしょうか。」につきましては、まずは、建物所有者に、将来の活用や管理をご家族で話し合っただき、空家とならないような措置をお願いすることを啓発していきたいと考えております。

2. パブリックコメントで提出された意見について（2）

	項目	意見の内容	市の考え方(案)
3	全般	<p>現在の空き家について、所有者や相続者等関係者が全く管理できない状況下では市としては強制力のある条例を定めるべきと思います。</p> <p>環境保全、治安防災の面から、地区自治会とも連携して放置状態を解消すべきとおもいます。</p> <p>例えば、整備や活用方として</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、住居として利用予定のないものは、〇年以内に更地にする 2、土地は空き家バンク制度を利用、1、の費用は、2、の収益から返還する 3、公共の利益として活用出来るものは、その事業に、無償で提供してもらう。固定資産税等免除など <p>少子高齢化に向けて、若い人が流入しやすい環境や高齢者福祉にコストのかからない町作りにロウコストで転換活用できる条例を期待します。</p>	<p>ご意見いただきました「強制力のある条例を定めるべきと思います。」につきましては、「空家の適切な管理を所有者の責務として規定する」、「空家等対策の推進に関する特別措置法で規定する助言、指導、勧告等の「特定空家等」に関する措置について、「特定空家等に準ずる家屋」に適用できるよう規定する」、「台風による倒壊等から周辺にお住まいの市民の生命等を守るため、最低限必要となる措置への対応について規定する」などで、対応していると考えております。</p> <p>また、「整備や活用方」に関するご意見につきましては、今後の空家対策の参考とさせていただきます。</p>

2. パブリックコメントで提出された意見について（3）

（2）日進市特定空家等判断基準（案）

【提出された意見と市の考え方】※平成30年1月30日現在

	項目	意見の内容	市の考え方(案)
1	P2 「特定空家等」判断及び認定に関する作業フロー	<p>事案の発生⇒現地・所有者等調査の段階において、所有者とのコンタクトができる場合は、一方的に空家であると行政側で判定し、文書送付による行政指導をするのではなく、その事前ステップとして所有者との面談（相互の現地確認により認識を合わせる）をするという工程を特定空家等判断基準に組み入れて行政として丁寧に対処して頂くように当該フローの中にプロセスとして折り込んで頂くことを望みます。</p>	<p>ご意見を踏まえ、「現地・所有者等調査」をした後の「空家等である」と判断した次の作業フローを「行政指導（文書送付等）」から、「所有者等に連絡・管理の状況確認等（文書送付等）」に変更し、丁寧に対応していきたいと考えます。</p> <p>また、それに伴い「所有者等調査」や「所有者等に連絡」しても所有者等が不明の場合を想定し、その場合の対応として作業フロー欄外に「所有者等を調査又は連絡した結果、所有者不明となった場合は、日進市空家等対策協議会で対応を協議するものとする。」との記載を追加します。</p> <p>なお、ご意見いただきました「所有者との面談（相互の現地確認により認識を合わせる）をするという工程」につきましては、所有者等が県外で面談や相互に現地確認することが実質難しい状況もありますので、作業フローの中には取り入れず、必要に応じ、所有者等に管理の状況等を確認する中で対応していきたいと考えます。</p>

3. これまでの検討を踏まえた修正内容（1）

（1）（仮称）日進市空家等の適正管理に関する条例（案）

条例名の変更 ⇒ 日進市空家の適切な管理に関する条例（案）

【修正理由】

①「空家等」から「空家」に変更した理由

条例の中で、空家の種類を次のとおり定義する予定をしています。

用語	定義
空家等	空家等対策の推進に関する特別措置法第2条1項に規定する空家等をいう。
類似空家等	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相当期間なされていないもの及びその敷地（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。
特定空家等	空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
特定類似空家等	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、 <u>適切な管理</u> が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態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と認められる類似空家等をいう。

3. これまでの検討を踏まえた修正内容（2）

本条例（案）は、空家等対策の推進に関する特別措置法で規定されている「空家等」に該当しない「空家等」も含め、全ての空家を対象としております。そのため、「空家等」から「空家」に変更するものであります。

②「適正管理」から「適切な管理」に変更した理由

本条例（案）は、空家等対策の推進に関する特別措置法の規定を引用する予定であります。参考として、「特定類似空家等」の定義は、「特定空家等」から引用しておりますが、「・・・適切な管理・・・」と定義していることからわかるように、同法では「適正管理」との規定はされておらず、「適切な管理」と規定されております。

そのため、「適正管理」から「適切な管理」に変更するものであります。

3. これまでの検討を踏まえた修正内容（3）

（2）日進市特定空家等判断基準（案）

- A) 前回までの空家等対策協議会での意見を踏まえ、P10からの日進市特定空家等チェックシートをA3サイズからA4サイズに修正
- B) パブリックコメントの意見を踏まえ、P2の作業フローを修正
- C) （仮称）日進市空家の適切な管理に関する条例（案）で規定する「特定類似空家等」の判断についてもこの基準を準拠したいため、P1の基本的な考え方を修正



修正内容の反映は、資料2を参照

※ ただし、（仮称）日進市空家の適切な管理に関する条例が平成30年4月1日までに施行されない場合、C)の修正はしないものとする。