

## H 2 8 空き家等対策特別委員会視察日程

○平成28年8月8日（月）から10日（水）

### 1 日程

#### ①8月8日（月）

富山駅 → 上野駅 → 柏駅 → 柏市視察(PM) → 柏市泊

#### ②8月9日（火）

柏駅 → 船橋駅 → 本八幡駅 → 市川市視察(AM)

→ 本八幡駅 → 市川駅 → 逗子駅 → 横須賀駅 → 横須賀市泊

#### ③8月10日（水）

横須賀市視察(AM) → 横須賀駅 → 戸塚駅 → 東京駅

→ 富山駅

### 2 視察項目

- ・空き家等対策に関する条例について

### 3 出張者 15名

#### ①委員 11名

有澤委員長、横野副委員長、成田委員、松尾委員、橋本委員、  
村石委員、鋪田委員、宮前委員、高田委員、丸山委員、村上委員

#### ②執行部 2名

都市整備部 高森部長、中村参事（居住対策課長）

#### ③随行者 2名

議事調査課 柵 副主幹（調査係長）、金井主任

# 平成28年度 空き家等対策特別委員会行政視察報告書

空き家等対策特別委員会  
委員長 有澤 守

1 視察期間 平成28年8月8日(月)から8月10日(水)まで

2 視察先及び視察事項

(1) 8月8日(月) 柏市  
「空き家等対策に関する条例について」

(2) 8月9日(火) 市川市  
「空き家等対策に関する条例について」

(3) 8月10日(水) 横須賀市  
「空き家等対策に関する条例について」

3 視察参加委員

委員長	有澤	守
副委員長	横野	昭
委員	成田	光雄
〃	松尾	茂
〃	橋本	雅雄
〃	村石	篤
〃	鋪田	博紀
〃	宮前	宏司
〃	高田	重信
〃	丸山	治久
〃	村上	和久

4 執行部職員

都市整備部長 高森 長仁  
都市整備部参事(居住対策課長) 中村 雅也

5 随行職員

議事調査課副主幹(調査係長) 柵 伸治  
議事調査課主任 金井 沙織

## 6 視察概要

8月8日（月）柏市 人口 41.1 万人／世帯数 181,195 世帯／面積 114.74k m<sup>2</sup>

（H28.7 月末時点）

### 1. 空き家等対策に関する条例について

#### （1）視察の目的

本特別委員会では、空き家等から市民の良好な生活環境を守るために、必要があれば、措置法の内容に不足している項目を補完するなど、本市独自の条例策定に前向きに取り組むこととしている。柏市では、空家等対策の推進に関する特別措置法が制定される前に議員提案により条例が制定されており、特措法が制定された後には、条例の一部改正が行われている。このため、条例が議員提案された経緯や議会内での議論、また、一部改正を行った経緯や実際の運用状況等について、本市の参考とするため視察を行った。

#### （2）取組みの概要

平成 23 年第 1 回定例会に提出された市民からの請願がきっかけとなり、委員会提出で条例を制定。議員の任期が同年 8 月までだったことから、6 月に上程する必要があり、5 月末までの約 3 ヶ月間で協議会を 6 回、委員会を 1 回開催している。協議会では、委員・執行部ともに対等の立場で意見を言うことを決め、常時 13 名の執行部職員が参加した。その際、強制代執行について規定するかが問題となったが、市の顧問弁護士からの指摘により条例に規定することが見送られた。

平成 25 年度の調査によると、柏市の空き家総数 20,130 戸の内、戸建ての空き家は 4,090 戸あり、これらは将来管理不全な空き家となる予備軍と考えられる。条例に基づく指導・助言の件数（23 年 9 月～28 年 3 月）としては、相談件数が 544 件、所有者への通知を行った対応件数が 387 件で改善件数は 240 件（改善率は 62%）。また、特措法に基づく指導助言（28 年 4 月～28 年 6 月）は 42 件ある。問題解決が困難な空き家対策が課題となっている。具体的には、所有者が死亡し相続人が不在の場合や、所有者に資力がない場合、所有者が無反応な場合には、調査だけで膨大な時間を要することになる。

#### （3）所感

柏市では、市民の要望を委員会が取り上げて、条例制定に向けた検討がなされたのだが、請願を受けて現地視察を行うなど、いろいろな意味で地域コミュニティとの連携の必要性を感じた。特措法が施行された段階で既存条例の内容の見直しが行われたが、緊急安全措置については再度確認し、所有者等との連携が重要であるという観点が必要ではないだろうか。今後のことを検討する上で、柏市として、協議会を設置する必要性についても検討するべきだと思った。

## 1. 空き家等対策に関する条例について

### (1) 視察の目的

市川市では、空き家等対策の推進に関する特別措置法が制定される前に、市長提案により条例が制定されており、特措法制定後に全部改正が行われた。全部改正の際には、法と重複する項目が削除され、また、条例の独自規定についても一部修正や削除が行われている。「市川市空き家等の適切な管理に関する条例」に規定された項目、特に「安全代行措置」の考え方や手続きについて、本市における条例制定の必要性を含めた調査研究の参考とするため、当該条例の運用状況等を視察した。

### (2) 取組みの概要

市川市では、平成 25 年に建築基準法第 10 条を活用した条例を制定し、窓口の一元化を図るなど、空き家対策を進めてきた。特措法の全面施行に伴い、条例に規定する立入調査や所有者への指導、勧告等の措置など、法と規定が重複する部分について削除し、勧告内容の公表や緊急安全代行措置といった法に規定がないものについては、条例に規定することで対応が可能であるため、条例の全部改正を行い、法と併せて運用している。新条例に定めた「安全代行措置」とは、市から助言・指導、または勧告を受けた場合で、所有者等が高齢であるなどの理由により、是正措置を直接履行することが困難な場合に、所有者等の申し出を受け、市が代行して措置を行うものである（費用は後日回収）。指導により解体・是正される案件がある一方で、相続にかかわるものや財産管理人の申し立てが必要なもの、貸主と借主間にトラブルがあるものや成年後見人を立てる必要があるものについては、対応が長期化している。相続関係者が多数いる場合に措置までの期間を短縮することや、自主除却を促すことが今後の課題であり、空き家にならないための予防や空き家のさらなる活用についても取り組んでいく必要がある。

### (3) 所感

市川市での条例の制定から、特措法が施行されたことに伴う全部改正の経緯について説明を受け、内容的にしっかりとした取り組みであると感じた。特に、空き家等の所有者・管理者に対してチラシを配布するなど、所有者の責務の重要性をアピールしていることに感心した。また、空き家等の現場調査票も事細かく提示してあり、それに基づきランク付けをしているなど、いろいろな事例とともに紹介され、わかりやすかった。

## 1. 空き家等対策に関する条例について

### (1) 視察の目的

横須賀市では、空き家等対策の推進に関する特別措置法が制定される前に、議員提案により条例が制定されており、本年、一部改正（7月1日施行）をしている。また、平成27年10月に、全国で初めて、特措法に基づく行政代執行が行われた。このことから、議員提案された際の経緯や議論、行政代執行に至るまでの経緯や代執行が行われた後の措置状況等について、参考とするため視察を行った。

### (2) 取組みの概要

横須賀市の人口は平成2年をピークに減少している一方で、条例が議員提案された時点（平成24年）で約2万戸の空き家が存在すると考えられていた。街中に存在する空き家が適正に管理されずに放置されることは、安全安心の街づくりの大きな妨げになることから、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することを目的に条例が制定された。制定時にはパブリックコメントが実施され、期間中には8人の提出者から41の意見が寄せられた。（一部改正時には意見は何も寄せられなかった）

空き家等に対する対応は、関係8課（建築指導課・環境管理課・資源循環推進課・保健所生活衛生課・自然環境共生課・消防局予防課・地域安全課・道路維持課）がそれぞれ内容に応じて行っている。窓口の一元化は現時点では考えられていない。この他、空き家の利活用は都市計画課が担当している。

特措法に基づき行政代執行を行った事例については、建物の状態が保安上危険であることから、2年前にも建築基準法に基づき行政代執行を検討したが、その際には、税情報が取得できないため断念した経緯がある。また、建物を除却した後の空き地の管理については、市は所有者ではないことから、積極的に行うことはできない。

### (3) 所感

街中に存在する空き家が適正に管理されずに放置することを防ぐために、独自の条例を制定された。その際はパブリックコメントを実施し、それも参考に制定されたとのことで、市民の声を条例に取り入れることも重要であると確信した。

特措法が制定され、条例の一部改正が行われたことにより、平成24年から懸案であった所有者不明の空き家について、17回の現地調査を踏まえて行政代執行により除却を実施した。除却後の土地の管理について質問したが、明確な回答はなかった。これについては今後の課題であると感じた。また、「軽微な措置」の法的な効力については疑問に感じた。その一方で、街中の空き家は活用したいが、山手の空き家は勾配がきつく再利用が難しいので自然に返したいとの発言があり驚いた。それぞれの立地条件の違いだ

と認識した。

#### 全体を通して

柏市、市川市、横須賀市の空き家等の適正管理に関する条例とその運用状況等を視察し、条例で所有者の責務としての空き家の管理や、市の責務としての空き家対策について、市民へ啓発し、明確化することも重要であると感じた。今後、議会として条例を制定する場合には、空き家等の除却や活用に対して補助金等を交付することを明記することは難しいが、市当局としてはそのことについて検討してほしい。また、富山市で現在取り組んでいるコンパクトシティ政策にあった空き家等の活用や、「団子と串」の都市構造をめざすという観点から、地域の拠点である「団子」周辺と、それ以外の地域での活用の違いについても検討するべきではないだろうか。

それぞれの市の説明を聞く中で、空き家への対応や対策を進めるには、窓口は一本化する方向で進める必要があると思った。また、自治振興会等（各自治会等）との連携が重要である。さらに、特定空家の判断基準を設けることは、実際に事務を進める上では不可欠であるように思う。

一方で、横須賀市のように、所有者不明の危険空き家を除却したが、その後の土地の管理について、市の方針が定まっていないということもあるため、その後の土地の管理、権利については明確にしていくべきであると感じた。除草や雨水対策も検討しながら、公平の原則から、将来的に市で処分できるようにすることも必要ではないかと思った。

今回の視察により、本市においても特措法を補完する目的で条例を制定し、当局においては、早期に空家等対策計画を策定するべきだという思いを改めて持った。

平成28年8月8日（月）柏市



平成28年8月9日（火）市川市



平成28年8月10日（水）横須賀市

