

宗像市空家等対策の推進に関する条例（案）に関する

市民意見提出手続の意見及びその回答

箇所	意見	対応	回答
その他	<p>「空き家」は全国的な問題であるため、個々の自治体で条例を作らず、国が全国共通のルールを基に解決すべきである。</p>	原案どおり	<p>ご意見をいただきましたとおり、空き家は全国的な課題であるため、国のルールである、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」といいます。）や建築基準法など、空家等に関係する法制度の運用により、空家等への対策を進めていく必要があると考えます。</p> <p>しかしながら法では、特定空家等以外で適正な管理がなされていない空家等への対応や、管理不全な状態の空家等により市民等の生命、身体、財産が危険な状態にさらされている場合に、危険回避のための応急措置を実施できるなどの規定がなく、対応に苦慮する事例がありました。</p> <p>また、他法令に基づいて危険回避のための応急措置を行う場合も、関係機関との調整に時間を要するなど、迅速な対応が取りづらい事例も発生しております。</p> <p>そのため、法施行後の全国での取組状況や、地方公共団体からの要望を踏まえた法改正や運用面の改善が望まれますが、国の制度が整うまでの間については、法を補完する内容の条例を制定することで、本市の実状に応じた、迅速で効果的な対策を推進します。</p>
第2条	<p>法で定義されている「特定空家等」の状態が、概ね条例で規定している「管理不全な状態」になっている。「特定空家等」＝「管理不全な状態」の空家等であるならば、新たな条例を作る必要はないのでは。法の運用で特定空家等の認定を積極的に進め、法に基づく手続きを進めるべきと思う。</p> <p>新たに条例を制定し空家等対策を行うのであれば、「特定空家等」「管理不全な状態」の空家等について、市の実状を踏まえ基準を具体化する必要があるのではないかと。条例にはその違いが明確となるようにもっと具体的に規定するべきと思う。</p> <p>さらに、集合住宅や長屋などで一部の住戸でも利用がある場合空家とならないが、これらを規制対象に加えるような対応も考えられるかどうか。</p>	原案どおり	<p>条例で規定する管理不全な状態にあると認められる空家等には、特定空家等と特定空家等への認定には至らないが、適正な管理がされておらず周辺環境を害する可能性がある空家等が含まれるため、より多くの空家等が管理不全な状態にあると認められる空家等に該当します。空家等を適正に管理する第一義的な義務はその所有者等にあることから、所有者等による自主的な改善を促進するため、法に規定する特定空家等よりも多くの空家等に対し、条例に基づく行政指導を行うことに意義があると考えております。</p> <p>特定空家等については「特定空家等の判断基準」、また管理不全な状態の空家等については「宗像市空家等の対応に係る判断マニュアル」に具体的な判断の基準を定めてまいります。</p> <p>また、平成28年に市全域を対象とした空家等の実態調査の結果や、市に寄せられる空家等に対する要望では、一部の住戸でも利用がある集合住宅や長屋に関する問題がほぼ発生していないことから、これらを本条例の措置の対象とすることは考えておりませんが、問題が発生した場合は、これまでどおり建築基準法に基づく行政指導など、他法令に基づき対応を進めてまいります。</p>

<p>条例全般</p>	<p>空家等対策に関する全体スキーム、法と条例との関係性や優先順位が明確ではない。条例全体をとおして、法を利用しながら独自の規制を規定しているのか、又は規制を厳格化しているのかが良く判断できない。</p> <p>単に即時強制手法＝緊急安全措置を規定しただけのように思え、新たに条例を制定する意義を見出せない。</p>	<p>原案どおり</p>	<p>条例の施行も含め、空家等の適正な管理を促進するための施策や、空家等及び空家等の跡地の活用を促進するための施策について、今年度から来年度にかけて策定する宗像市空家等対策計画に定め、空家等への対策を総合的かつ計画的に進めてまいります。</p> <p>条例は、法で規定されていない管理不全な状態にある空家等への対応や、空家等が市民等の生命、身体、財産に重大な被害を及ぼすおそれがある場合等に、危険回避のために講ずる応急措置などを規定しており、法を補完し、本市の実状に応じた、迅速で効果的な空家等対策の推進を図るものです。</p>
<p>第7条</p>	<p>即時強制が必要とされる場面としては、例えば法の下では「特定空家等」に認定されておらず、かつ当該空家等に災害対策基本法上の応急公用負担の適用もないが、現に自然災害などが原因となって空家等の状態が一気に悪化するような場合になると考えられるが、そのような事例がどの程度存在するのか、市として把握しているか。</p> <p>どのような問題が発生するか の想定や検討はどのように行ったのか、具体的に教示されたい。</p> <p>また、即時強制手法は義務を課さずに実力行使することから、「必要な最低限度の措置」はもちろんのこと、「ほかに適当な手段がない場合に限る」との要件も追加すべきでは。</p> <p>条例では、緊急安全措置の対象はすべての空家等と読み取ることができ、非常に不適切な規定となっている。基本的に空家等の管理不全が原因で、市民の生命や財産などに被害や損害を与えた場合、当該空家等の所有者又は管理者などがその被害や損害を補償するものであることから、緊急安全措置の対象となる空家等は特に限定すべきではないか。単なる空家等は対象とならないと理解してよいか。条例第6条に規定する「助言又は指導」又は「勧告」を受けている「管理不全な状態」の空家等は対象にならないと理解してよいか。</p>	<p>原案どおり</p>	<p>条例に規定する緊急安全措置は、経年劣化や突発的な事故、自然災害等の何らかの原因により、空家等について倒壊や建築資材の飛散等の危険な状態が切迫し、市民等の生命、身体、財産に重大な被害を及ぼす、又はそのおそれがある場合に実施するものです。そのため、空家等が適正に管理されているか否かが措置の実施の可否に関わるものではなく、「適切に管理されている空家等」や『助言又は指導』又は『勧告』を受けている管理不全な状態の空家等も含め、全ての空家等が対象となることから、ご意見いただいた事例がどの程度存在するのかの調査は行っておりません。</p> <p>緊急安全措置の対象とする空家等の判断や措置内容を検討する際の手順については、外部の有識者や関係行政機関、市民代表によって組織された、附属機関である「宗像市空家等対策の推進に関する条例検討審議会」において検討した後、「宗像市空家等の対応に係る判断マニュアル」に定めておりますが、対象の一例として、敷地外の道路への瓦の落下や割れた窓ガラスの飛散、塀や看板等の倒壊等の事案を想定しています。</p> <p>また緊急安全措置は、他法令の規定では対応できない、もしくは迅速な対応が取りづらい場合においてのみ実施するものであることから、ご意見いただきました要件の追加は行いません。</p>

<p>第6条</p>	<p>法では「特定空家等」の所有者等に対して、「助言又は指導」「勧告」「命令」という三段階の手法が置かれている。しかし条例では、「管理不全な状態」の空家等に対して「助言又は指導」「勧告」までの規定としており、行政指導として、相手方に対し任意の協力を得て行政目的を達成するというものであり、法的拘束力を有しない。しかし、果たしてそれで条例の目的を達成することができるのか、実効性を確保できるのか非常に疑問である。</p> <p>空家等対策に関連する全体スキーム、法と条例との関係性や優先順位を明確にしたうえで、（また、「管理不全な状態の空家等」と「特定空家等」とは違う状態であるとの前提で）「管理不全な状態」の空家等を「特定空家等」に的確に移行させる手続きを規定することも必要ではないか。</p>	<p>原案どおり</p>	<p>ご指摘のとおり、条例に規定する助言又は指導及び勧告については法的拘束力はありませんが、条例を制定すること及び条例制定にあたり、その内容について周知活動を行うことで、空家等の所有者等の適正な管理に対する意識を啓発し、条例の目的達成に寄与すると考えています。</p> <p>また、管理不全な状態にある空家等は、そのまま放置すると特定空家等になる可能性を有していることから、条例による助言又は指導及び勧告に応じず、当該空家等の状態が悪化した際は「特定空家等の判断基準」に従い当該空家等が特定空家等に該当するか判断し、該当する場合は、法に基づく行政指導や行政処分を行います。</p>
------------	---	--------------	--