

第3回政策形成会議 次第

と き：平成26年7月11日
午後1時30分～
ところ：第3委員会室

- 1 条例(案)の課題整理について
 - (1) 各委員からの指摘事項(資料①)
 - (2) 指摘事項等の検討(資料②)
 - ア 空き家等対策計画
 - イ 立入調査
 - ウ 緊急安全代行措置
 - エ 罰則
 - オ その他

2 その他

【参考】

- 参考資料① 空き家管理条例の運用フロー
- 参考資料② 条文の比較(立入調査、緊急安全措置)
- 参考資料③ 各市の条例(上越市、見附市、京都市、仙台市)
- 参考資料④ 地方自治第788号(平成25年7月発行)

各委員からの指摘事項

内容	分類	提出委員
<p>議員提案で成立した「仙台市空き家等適正管理に関する条例」第6条では、敷地に立ち入らせ調査することとしたが、建物内部への立ち入りまでは職員に権限を与えなかった。何が問題なのか調査する必要がある。</p> <p>一方京都市条例では、「ただし、住居に立ち入る場合においてはあらかじめその居住者の承諾を得なければならない（23条1項）」としている。これは、住宅の用に供されていることが明らかな場合であり、そうでないなら承諾は不要という趣旨なのか確認する必要がある。</p> <p>そこで当市の条例案（13条）の場合、解説では「原則として所有者の同意を得ることを想定しているが、緊急にやむを得ない場合は同意を得ずに調査することも考えられる」としている。しかし、立ち入り調査は、敷地内までなのか建物内部まで可能なのか明らかになっていないように思う。京都市条例第23条のように、条例上明確に規定しておいた方が、実務を行っていくうえで有効だと考える。</p> <p>また、当市条例第7条の実態調査でも解説後段の2行から同じようなことが言えると思う。建物内部に入れるような表現もあるが、条例本文に明確な規定がないのに可能と解釈できるものかどうか、再度確認する必要があるのではないかと。</p> <p>なお、法律(案)では、立ち入り調査については、「助言、指導、勧告」の場合は敷地部分までとし、「命令」になると家屋内部までとなっているという解説もあるが確認する必要がある。</p>	立入調査	笹川座長
<p>第18条（罰則）は、「市長は、第11条の命令に従わず、第12条の規定により公表されてもなお命令に従わない者は、5万円以下の過料に処する。」とする。</p> <p>（理由）</p> <p>「命令」の次に「(命令に従わない場合の) 公表」があるので、命令に従わなかっただけで即、罰則を科す規定では、「公表」の手続きとの関係で不十分である。また、本来「罰則」とは厳格であるべきもので、これを恣意的に行えるようにすることは論理矛盾である。なお、当市の罰則規定を持つ条例は、17本だが、大方（15本）が「処する」、「科する」である。このような標準的な表現を使わずに、もし（中間報告の条例案のように）特例的な表現（「科すことができる」）を使うとすれば、情緒的ではなく、それ相当の理由が必要である。</p>	罰則	石平副座長

内容	分類	提出委員
<p>老朽危険空き家撤去の誘導策としての税制上の措置を「税制上の措置」等の大枠の表現で規定する。</p> <p>具体的には、①「空き家等に対する住宅用地特例の除外」と②「除却後一定期間の固定資産税の減免」を組み合わせたものにする。詳細は、別途要綱か施行規則等で規定する。市税条例も改正する。(第80条(固定資産税の減免)第1項第5号に「(例示) その他市長が特別の事情があると認めたものの所有する固定資産」を追加する。)</p> <p>(理由)</p> <p>税の公平性の観点もあるが、所有者に対する個別限定的な老朽危険空き家除却の誘導策として効果的な選択肢の一つである。①については、実際に上越市として実施しており、条例で追認し法的根拠を持たせるもの、②については、他市の例もあり、市税条例を改正した上で慎重に判断することで対応できる。①と②を組み合わせることにより、より効果的な誘導策となる。</p>	税制上の措置	石平副座長
<p>「空き家等に関する対策についての計画(空き家等対策計画)の策定」を条文に規定(追加)する。</p> <p>具体的には、第5条第2項の「市は、」の次に「空き家等に関する対策についての計画を策定し、」を加える。</p> <p>(理由)</p> <p>空き家対策を総合的計画的に実施するためには、まず計画の策定が必要である。</p>	計画策定	石平副座長
<p>空き家等対策計画を定める規定について検討する必要があるか。</p>	計画策定	内山委員
<p>空き家等対策計画を定めるとした場合、その作成・変更・実施に関する協議を行う組織を定める規定について検討する必要があるか。</p>	計画策定	内山委員

3. 緊急安全代行措置（第14条関係）

【説明】

- 緊急時の対応として必要な措置を講ずることができるよう整理した（緊急でない通常の場合は、助言から代執行までの過程を経る。）。

（※参考（自治体法務研究2014・春 7ページより））
 第3は、緊急時の対応である、解体命令が不履行の場合には行政代執行法にもとづく代執行となるが、手続に時間を要する。状態が急変して保安上の危険が発生しているような場合には、とりあえずの応急措置が必要になる。この点に関しては、条例の中で即時執行を規定するもの、及び行政の措置に所有者の同意を要求するものがある。同意を要求する条例は、即時執行を条例で規定することに疑義があるからかもしれない。民法698条の緊急事務管理として応急措置をするという方針の自治体もある。

（緊急事務管理） ←

第698条 管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない。

- この場合においても、所有者等が不明、連絡が取れない等の理由により、現行案の第1項では、同意を得ることができない、第2項では、費用の徴収ができないという不具合が考えられる。
- 一方、京都市は、即時執行の規定として整理し、通知（所有者等又はその連絡先を確認することができない場合にあっては、公告）を要件とし、費用については「所有者等の負担において」として、徴収の表現を用いていない。
- なお、条文の位置について、「助言又は指導」から「代執行」までの流れをひとまとまりとし、第9条の前又は第15条の後ろが相応しいのではないか。

現行	修正案①	修正案②
（緊急安全代行措置）	（緊急安全代行措置）	（緊急安全措置）
<p>第14条 市長は、助言、指導、勧告又は命令を行った場合において緊急に危険を回避する必要があると認めるときは</p> <p>____、所有者等の同意を得て、当該危険を回避するために必要と認める最低限度の措置を講ずることができる。</p> <p>2 市長は、前項の措置を講じたときは、所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとする。</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>第●●条 市長は、空き家の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、所有者等の同意を得て、これを____回避するために必要と認める最低限度の措置を講ずることができる。</p> <p>2 市長は、前項の措置を講じたときは、所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>第●●条 市長は、空き家の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、所有者等の負担において、これを回避するために必要と認める最低限度の措置を講ずることができる。</p> <p>2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該空き家の所在地及び当該措置の内容を当該空き家の所有者等に通知（所有者等又はその連絡先を確認することができない場合にあっては、公告）をしなければならない。</p> <p>_____</p>

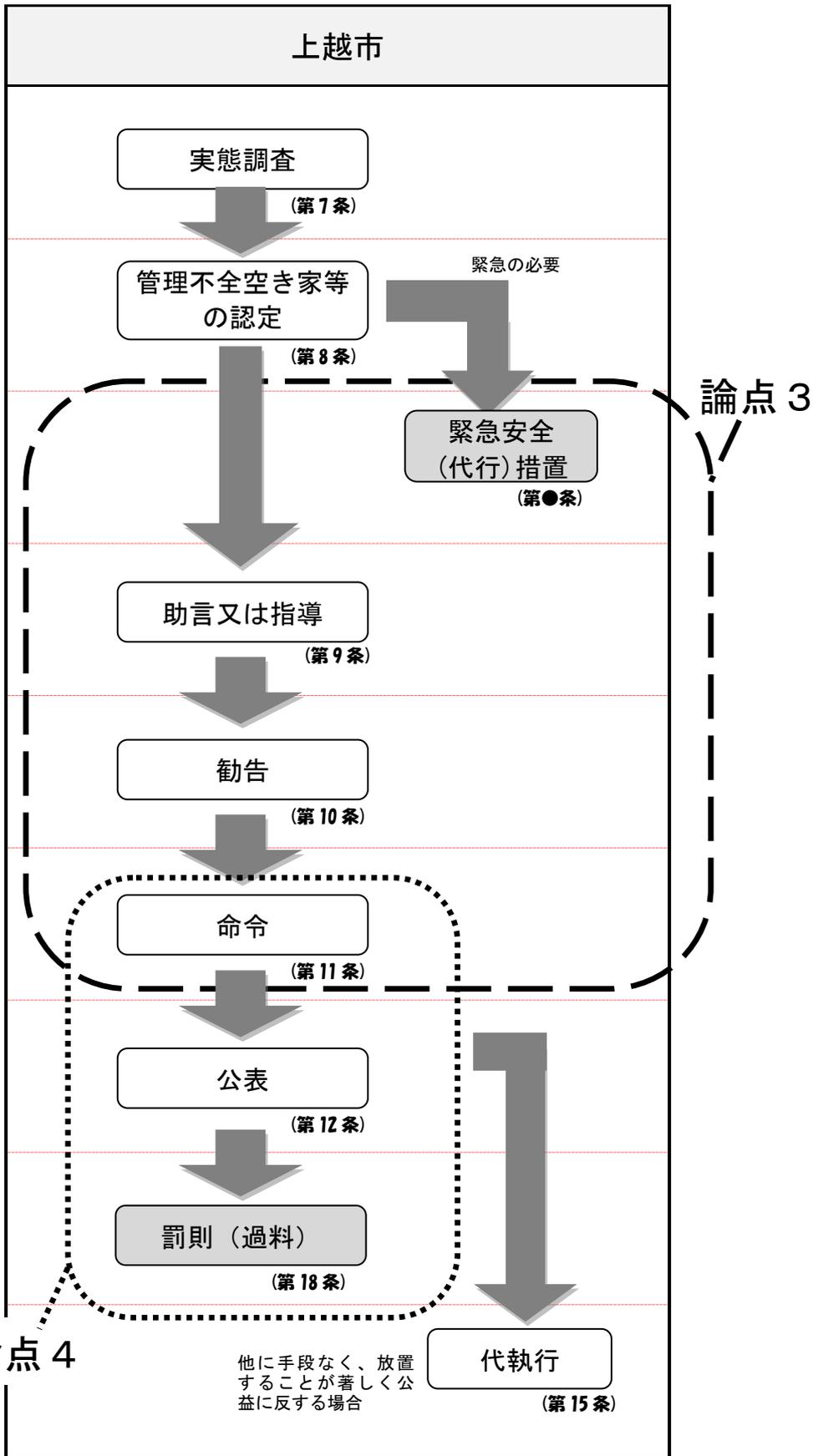
4. 罰則(第18条関係)

【説明】

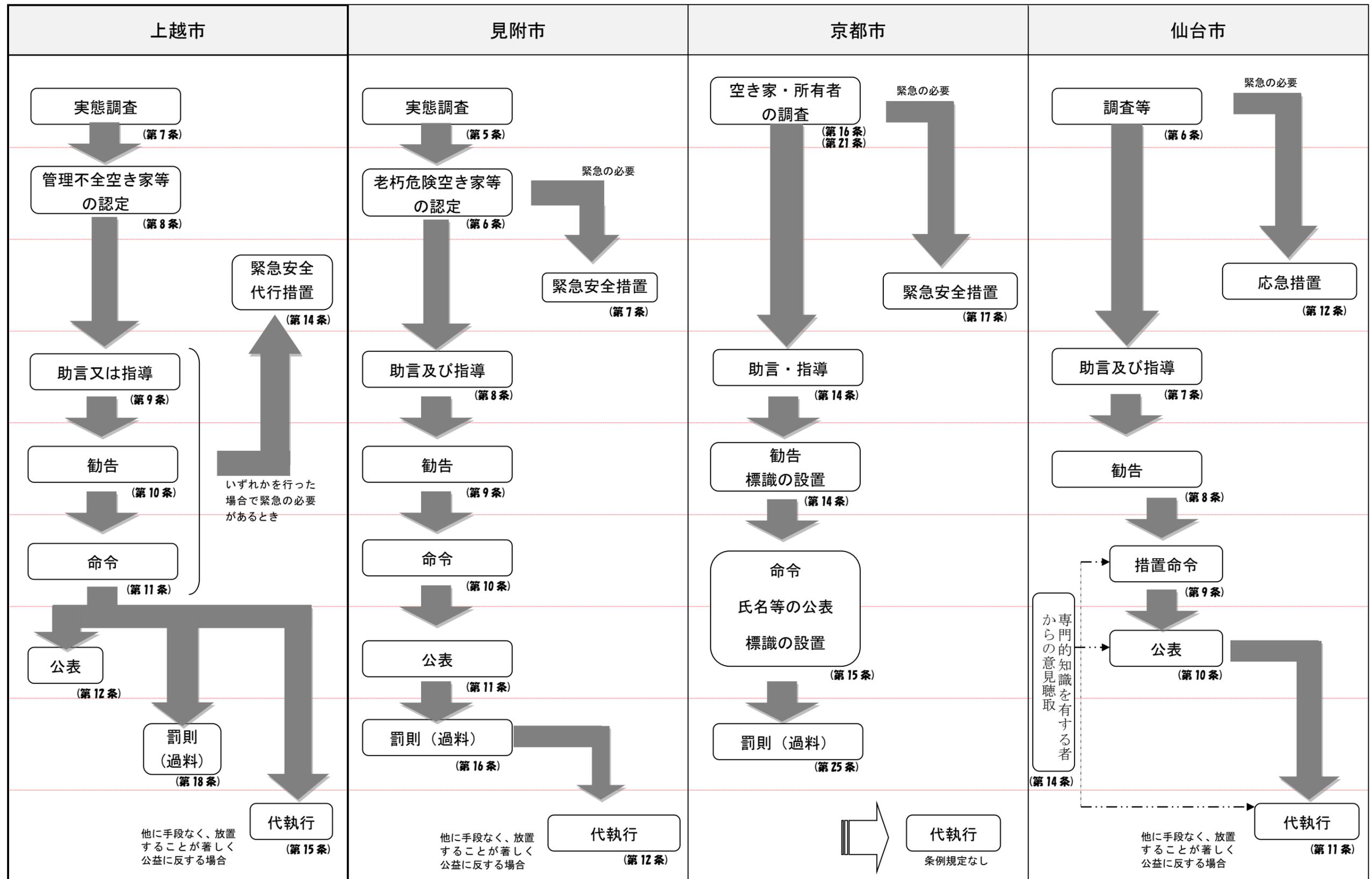
- 過料の徴収は、助言、指導、勧告及び命令を経た上で、なお、命令に従わない場合を要件とするものと整理されたため、取扱が恣意的に働かないよう明確に規定した。

現行	修正案
（罰則）	（罰則）
<p>第18条 市長は、第11条の命令に従わない者に対して</p> <p>____、5万円以下の過料を科すことができる。</p>	<p>第18条 _____第11条の命令に従わず、第12条の規定により公表されてもなお命令に従わない者は、5万円以下の過料に処する_____。</p>

修正後のフロー



空き家管理条例の運用フロー（案）



条文の比較

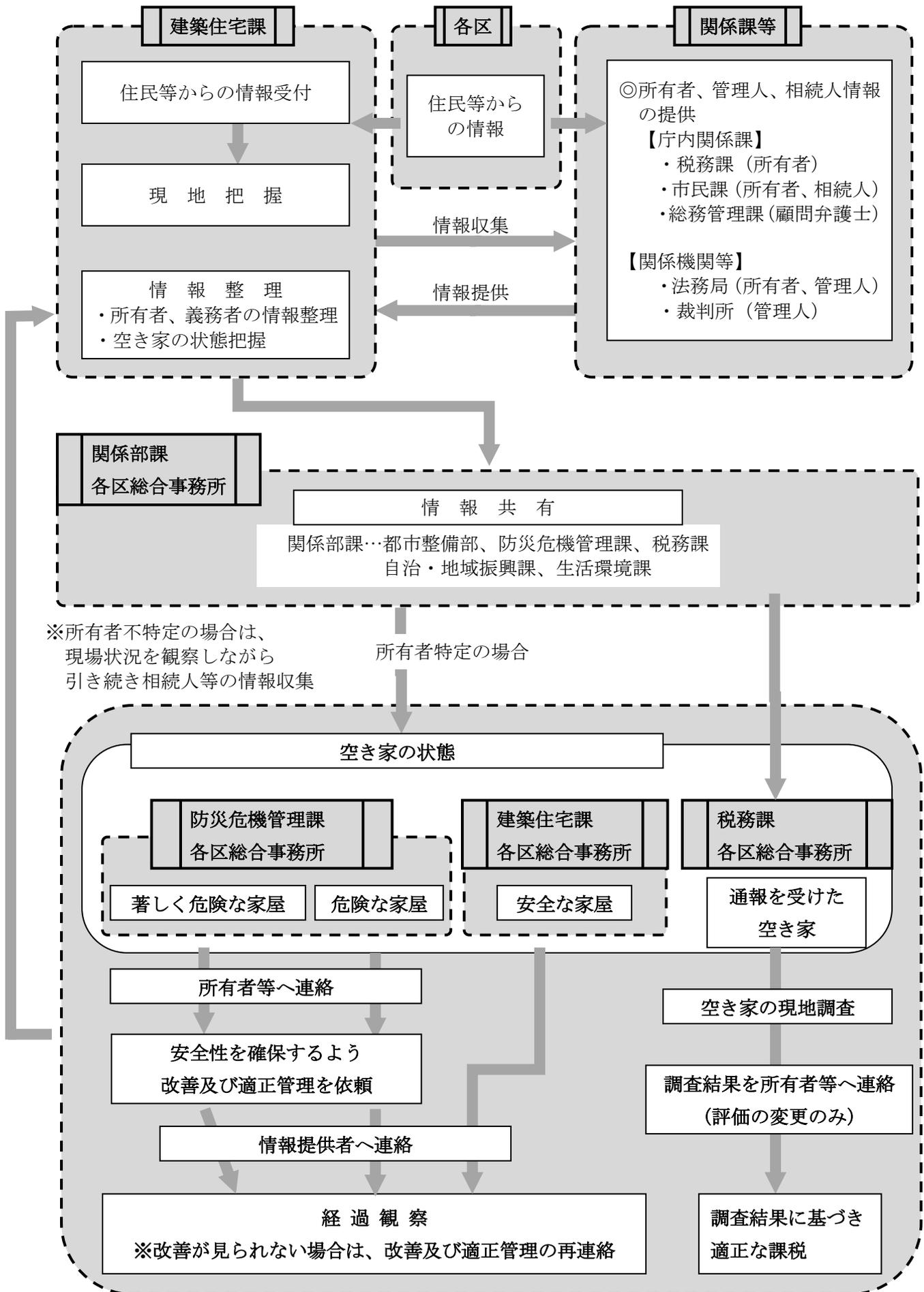
① 立入調査

	種別	条項	条件等	範囲	条文
1	法律案	第9条	「助言又は指導」 「勧告」 「措置命令」 の施行に必要な限度	空家等と認められる場所	<p>(立入調査等)</p> <p>第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。</p> <p>2 市町村長は、<u>第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において</u>、当該職員又はその委任した者に、<u>空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。</u></p> <p>※<u>第14条第1項から第3項まで</u>・・・第1項（助言又は指導）、第2項（勧告）、第3項（措置命令）</p> <p>3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。</p> <p>4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。</p> <p>5 第2項の規定による立入調査の権限は、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。</p>
2	上越市	第13条	条例の施行に必要な限度	必要な場所	<p>(立入調査)</p> <p>第13条 市長は、<u>この条例の施行に必要な限度において</u>、職員に<u>必要な場所に立ち入らせ</u>、必要な調査をさせることができる。この場合において、市長は、必要があると認めるときは、専門的な知識を有する者その他必要な者を同行させ、意見を求めることができる。</p> <p>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、所有者等その他の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。</p> <p>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。</p>
3	見附市	規定なし			
4	京都市	第23条	<p>条例の施行に必要な限度</p> <p>居住者の承諾 ←</p>	<p>建築物等</p> <p>住居の場合</p>	<p>(立入調査等)</p> <p>第23条 市長は、<u>この条例の施行に必要な限度において</u>、市長が指定する職員に、<u>建築物等に立ち入り</u>、その状況を調査させ、又は関係者に質問させることができる。ただし、<u>住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。</u></p> <p>2 前項の規定により立入調査又は質問をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。</p> <p>3 第1項の規定による立入調査又は質問の権限は、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。</p>
5	仙台市	第6条	条例の施行に必要な限度	空き家の敷地	<p>(調査等)</p> <p>第6条 市長は、空き家等が管理不全な状態にあると疑うに足る事実があるとき又は前条第2項の規定による市民からの情報の提供があったときは、<u>この条例の施行に必要な限度において</u>、職員に所有者等の情報その他必要な事項について調査をさせることができるとともに、当該空き家等の状態について<u>当該空き家の敷地に立ち入らせ</u>、調査をさせることができる。</p> <p>2 前項の立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、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。</p> <p>3 第1項の規定による調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。</p>

② 緊急安全措置

	種別	条項	適用条件等	同意の要否	範囲	条文
1	上越市	第14条	助言、指導、勧告又は命令を行った場合で、緊急に危険を回避する必要があるとき	所有者の同意	危険を回避するために必要と認める最低限度の措置	<p>(緊急安全代行措置)</p> <p>第14条 市長は、助言、指導、勧告又は命令を行った場合において緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、所有者等の同意を得て、当該危険を回避するために必要と認める最低限度の措置を講ずることができる。</p> <p>2 市長は、前項の措置を講じたときは、所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとする。</p>
2	見附市	第7条	空き家等の危険な状態が切迫しているとき	管理義務者の同意	危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置	<p>(緊急安全措置)</p> <p>第7条 市長は、空き家等の危険な状態が切迫している場合と認められるときは、危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置をとることができる。</p> <p>2 市長は、前項に規定する緊急安全措置を実施する場合は、当該管理義務者の同意を得て実施するものとする。</p>
3	京都市	第17条	空き家の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるとき	(事後に)所在地及び措置の内容を当該空き家の所有者等に通知(所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあつては、公告)	人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるために必要最小限の措置	<p>(緊急安全措置)</p> <p>第17条 市長は、空き家の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、当該空き家の所有者等の負担において、これを避けるために必要最小限の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。</p> <p>2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該空き家の所在地及び当該措置の内容を当該空き家の所有者等に通知(所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあつては、公告)をしなければならない。</p> <p>3 第1項の措置を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。</p>
		第18条	地域における防災上、防犯上又は生活環境若しくは景観の保全上の支障を除去し、又は軽減することができることを認めるとき	同上	解放されている窓の閉鎖、草刈りその他の別に定める軽微な措置	<p>(軽微な措置)</p> <p>第18条 前条(第2項を除く。)の規定は、市長が管理不全状態にある空き家について、開放されている窓の閉鎖、草刈りその他の別に定める軽微な措置を採ることにより地域における防災上、防犯上又は生活環境若しくは景観の保全上の支障を除去し、又は軽減することができることを認めるときについて準用する。</p>
4	仙台市	第12条	倒壊等により人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫しているとき	(事後に)措置に要した費用を所有者等から徴収することができる	その危険な状態を回避するため、必要最小限度の措置	<p>(応急措置)</p> <p>第12条 市長は、空き家の老朽化等による倒壊等により人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫しているとき、その危険な状態を回避するため、必要最小限度の措置を講ずることができる。</p> <p>2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。</p>

空き家に係る対応について



危険空き家把握数

H26.7.10現在

	H25.5.13時点 把握数	補助事業開始後		合計	解体済	危険空き家把握総数		
		老朽危険空き家除却 促進事業の相談で新 たに把握した数	危険空き家SOS相 談窓口での把握数				所有者 等判明	所有者 等不明
合計	87	24	30	141	26	115	106	9
合併前上越市	33	12	28	73	16	57	52	5
13区	54	12	2	68	10	58	54	4
安塚区	3	0	0	3	0	3	3	0
浦川原区	12	1	0	13	2	11	11	0
大島区	4	0	1	5	0	5	5	0
牧区	2	1	0	3	1	2	2	0
柿崎区	3	5	1	9	3	6	6	0
大潟区	0	1	0	1	1	0	0	0
頸城区	3	0	0	3	0	3	3	0
吉川区	2	1	0	3	1	2	2	0
中郷区	12	0	0	12	0	12	8	4
板倉区	3	0	0	3	0	3	3	0
清里区	5	2	0	7	2	5	5	0
三和区	5	0	0	5	0	5	5	0
名立区	0	1	0	1	0	1	1	0

老朽危険空き家除却費補助事業実施状況

H26. 7. 10現在

	相談件数	現地調査により補助要件に該当する空き家				申請合計
			補助事業申請済件数		今後申請見込数	
				解体撤去済		
合計	44	26	12	12	6	12
合併前上越市	24	13	6	6	3	6
1 3 区	20	13	6	6	3	6
安塚区	3	0	0	0	0	0
浦川原区	1	1	0	0	1	0
大島区	0	0	0	0	0	0
牧区	2	1	1	1	0	1
柿崎区	8	6	4	4	1	4
大潟区	2	1	1	1	0	1
頸城区	0	0	0	0	0	0
吉川区	1	1	0	0	0	0
中郷区	0	0	0	0	0	0
板倉区	0	0	0	0	0	0
清里区	2	2	0	0	1	0
三和区	0	0	0	0	0	0
名立区	1	1	0	0	0	0