

第 10 回政策形成会議 次第

と き：平成 26 年 11 月 5 日
午後 1 時 30 分～
ところ：第 2 委員会室

(1) 副座長の選任について

(2) 課題の整理について

- ・ 空き地の取扱いについて

- ・ その他

(3) その他

修正の趣旨

該当条項	修正趣旨
第2条第1号本文	建築基準法の建築物の定義に準じて修正した。
第2条第1号ただし書	道路、用水路、河川敷きなどの空き地に生える雑草は、住宅地内の空き地と比較して周囲の生活環境の支障になりにくい。また、国や地方公共団体の土地や建物は、条例で規制するにはなじまないため除外するもの（国の法案においても除外）
第2条解説	
第2条第2号オ	アからエに列記した状態に当てはまらない場合で、想定外の状態に対応するため、規定を追加した。
第5条・第6条（並び）	空き家等の適正管理及び活用促進に当たっては、第1に所有者等の役割が、次いで市民の果たす役割が大きいことから、条文の並びを変更した。
第6条第1項	市の責務について、実際の事務に照らし合わせ、収集した情報の適切な管理という形に整理した。
第6条解説	情報収集する手段として、主として町内会や市民からの情報提供、市が行う実態調査や立入調査を想定していることから、解説に加えた。また、利活用の例示として福祉施設や農家レストランなどを挙げたが、市街化調整区域における用途変更の制限について解説に加えた。
第7条解説	現地における実態調査について、外観目視を原則としつつ、敷地に立ち入らなければ確認できない場合（住宅が連たんしていて前面道路からは確認できない場合や空き地に立ち入って草丈の状況を確認する必要がある場合など）は、立入調査を行う旨を追記した。
第8条第2項本文、解説	管理不全空き家等の認定に当たり、合議体である上越市空き家等対策審議会の意見を聴くことができることとした。「できる」規定としているが、特に、助言・指導に従わなければ速やかに行政処分を行う必要がある状態の空き家等については、原則として審議会の意見を聴いた上で認定を行うことを想定している。
第13条第2項本文、解説	市長は、代執行を行う場合、事前に審議会に諮り、審議会の意見を聴かなければならないこととした。代執行で再度、審議会の同意を得ることとしたのは、個人の財産に対して市が直接手を加える場合、相当慎重な手続が求められると考えたためである。
第16条本文、解説	上越市空き家等対策審議会の設置について定めた。所掌事項として、管理不全空き家等の認定に際し、その認定基準について審議すること、認定の適否について市長に意見を述べること、代執行の要否について市長に意見を述べることとした。そのほか、委員の定数や任期を条例に定めたほか、その他必要な事項は、市長が規則等で別に定めることとした。
第18条解説	税制上の措置を講ずるに当たり、課税の公平性の確保が大前提であることから、確認する意味で解説に追記した。
その他	条ずれ等に伴う文言の整理を行った。

上越市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例（案）

（目的）

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理及び活用促進を図るため、市及び所有者等の責務を明らかにするとともに、必要な事項を定めることにより、防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境を保全し、もって魅力あるまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

【趣旨】

○ この条文は、この条例が規定している内容を概略的に示すとともに、制定目的を定めたものである。

【解説】

○ 条例の目的は、空き家等の適正な管理及び活用促進を図ることにより、防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境を保全し、もって魅力あるまちづくりの推進に寄与することであるとの認識を踏まえて定めたものである。

（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、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 市の区域内に存する建物その他のこれに附属する工作物（以下「建物等」という。）で、その正当な権利を有する者により現に継続して使用されていないもの及びその敷地並びに空き地（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域（以下「用途地域」という。）で建物等が存在しない土地及び用途地域外で建物等が存在しない土地のうち原則として農林業用地を除く土地をいう。）をいう。ただし、国又は公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

(2) 管理不全な状態 次に掲げる状態をいう。

ア 老朽化又は積雪、台風、地震等によって、建物等が倒壊し、建物等に用いられた建築資材等が飛散し、若しくは剥落し、又は建物等から落雪することで、第三者の生命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態

イ 空き家等に不特定の者が侵入することにより火災若しくは犯罪が生じ、又は生じるおそれがある状態

ウ 空き家等に樹木等が繁茂し、又は動物等が棲みつき、若しくは繁殖すること等により、周囲の衛生を著しく害し、又は景観を著しく損なうおそれがある状態

エ 老朽化又は倒壊した建物等により、周囲の景観を著しく損なうおそれがある状態
 オ アからエまでに掲げるもののほか、周辺の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と市長が認める状態

(3) 所有者等 空き家等を所有し、又は管理する者をいう。

【趣旨】

- この条文は、この条例を解釈する上での共通認識を持つため、重要な用語の意義を明らかにするために定めたものである。

【解説】

- 第1号は、空き家等を、市内に所在する建物その他の工作物で、その正当な権利を有する者により現に継続して使用されていないもの及びその敷地並びに空き地（用途地域で建物等が存在しない土地及び用途地域外で建物等が存在しない土地のうち原則として農林業用地を除く土地）として定めたものである。

なお、用途地域の空き地には農林業用地を含み、用途地域外の空き地には含まないこととした理由は、用途地域は農林業用地の近隣にも住家が存在する可能性や近隣が新たに住宅地となる可能性が高く適正な管理を求める必要性が高いが、用途地域外はその可能性が低く、また、山中の荒廃した農林業用地は対象外とすることが適当と考えたためである。

- 第1号ただし書は、道路や水路、河川敷などの国や地方公共団体、土地改良区などが所有し、管理する空き家等については、この条例の対象外としたものである。

- 第2号は、管理不全な状態を、防災、防犯、衛生、景観上の観点から、それぞれ定義したものである。条例の施行に当たって、さらに詳細な定義が必要な場合は、第20条に基づき市長が規則で定めることとする。

- 第3号は、空き家等の管理に責任を負うべき主体として、所有者又は管理者を所有者等と定義したものである。

- この条例で市民の定義を定めないこととした理由は、市民の定義が、上越市自治基本条例（平成20年上越市条例第3号。以下「自治基本条例」という。）における市民の定義と同一の場合は改めて定義規定を置かないという本市の例規の整備の例にならうこととしたためである。なお、自治基本条例における市民とは、次に掲げるもの及びこれに準ずると認められるものをいう。

- ・市の区域内に居住する個人
- ・市の区域内に事務所又は事業所を有する個人及び法人その他の団体
- ・市の区域内に存する事務所又は事業所に勤務する個人

- ・市の区域内に存する学校に在学する個人

(当事者間における解決との関係)

第3条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空き家等に関する紛争について、当該紛争の当事者間において解決を図ることを妨げない。

【趣旨】

- この条文は、当事者間における解決との関係を定めたものである。

【解説】

- 管理不全な状態にある空き家等の問題は、市民の安全で良好な生活環境に影響を及ぼすことから、公益上の必要があると認め、行政が関与しようとするものであるが、管理不全な状態にある空き家等が原因で生じた紛争について、当事者間が民事裁判等で解決を図ろうとすることまで干渉するものではないことを表明するものである。

(所有者等の責務)

第4条 空き家等の所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないように自らの責任において適正に管理しなければならない。

【趣旨】

- この条文は、空き家等に関する所有者等の基本的な責務を定めたものである。

【解説】

- 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を所有者等の責務として定めたものである。

(市民の役割)

~~第6~~5条 市民は、管理不全な状態にある空き家等の増加防止を図るため、それぞれが協力し、又は一人一人が主体的に安全で良好な生活環境の確保に努めるとともに、市がこの条例に基づき実施する施策に協力するよう努めるものとする。

- 2 管理不全な状態にあると疑われる空き家等を発見した市民は、速やかに市にその情報を提供するよう努めるものとする。

【趣旨】

- この条文は、空き家等の適正管理及び活用促進について、市民の役割を定めたものである。

【解説】

- 第1項は、管理不全な状態にある空き家等の増加防止を図るため、地域で行う見回り活動や、雪下ろしや草刈りが必要な状況にあるときに近隣の住民が所有者等に連絡をとるなど、新たな管理不全空き家等を生じさせないように、地域が協力し、あるいは市民一人一人が主体的に取り組み、安全で良好な生活環境の確保に努めることを市民の役割として規定するとともに、市が条例に基づき行う施策に協力することを努力義務として定めたものである。
- 第2項は、管理不全な状態にあると疑われる空き家等を発見した市民は、速やかに市にその情報を提供することを努力義務として定めたものである。

(市の責務)

~~第5-6条~~ 市は、管理不全な状態にある空き家等に関する情報を収集するとともに、収集した情報を適切に管理するために必要な措置を講ずるものとする。

2 市は、空き家等に関する対策についての計画（以下「空き家等対策計画」という。）を策定し、空き家等が管理不全な状態になることを未然に防止するとともに、適正な管理及び活用促進がなされるよう、空き家等に関する情報を所有者等の同意の下で広く市民等に提供し、必要な施策を実施するものとする。

【趣旨】

- この条文は、空き家等の適正管理及び活用促進について、市の責務を定めたものである。

【解説】

- 第1項は、市が管理不全な状態にある空き家等に関し収集した情報をデータベース化するなどして適切に管理することを定めたものである。

○ 情報収集は、前条第2項の町内会や市民からの情報提供、第7条の実態調査及び第15条の立入調査を想定している。

- 第2項は、市が空き家等に係る対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を策定し、空き家等が管理不全な状態になることを未然に防止するとともに、適正な管理及び活用促進を図るため、空き家等に関する情報を広く市民等に提供し、計画に基づいた施策を実施することを定めたものである。なお、空き家等の活用促進策として、例えば、移住、定住

等の促進を目的に、空き家バンクの創設による移住者の受入れや仕事の場の提供に取り組むことや、福祉施設や農家レストランとして積極的に再利用することなどが想定される。ただし、都市計画法において市街化調整区域を指定している区域にあつては、福祉施設や農家レストランなどへの建築物の用途変更には一定の制限があるため、都市計画法に照らし合わせた運用が前提となるとともに、NPO法人などの民間の活動を促進するなど必要な措置を適切に講ずる必要がある。

(実態調査)

第7条 市長は、前条第5条第2項の情報の提供を受けたとき又は空き家等が管理不全な状態にあると疑われるときは、当該空き家等の所有者等の所在、管理不全な状態の程度等を調査することができる。

【趣旨】

- この条文は、実態調査について定めたものである。

【解説】

- 空き家等の所有者等の所在、管理不全な状態の程度等を調査することができることを定めたもので、第5条第2項の情報の提供を受けたときのほか、管理不全な状態にあると疑われる空き家等を市が発見したときにも調査することができるものとする。具体的な調査方法には、登記簿の調査、市が保有する関係書類の調査のほか、空き家等が所在する現地において危険度や周囲の状況等を目視により調査することを想定している。現地における調査に当たっては、原則として目視による調査を想定しているが、目視によりがたい場合には、第15条の規定による立入調査を行う場合もあり得る。

(管理不全空き家等の認定)

第8条 市長は、前条の規定による調査により空き家等が現に管理不全な状態にあると認めるときは、管理不全空き家等として認定するものとする。

2 市長は、前項の規定により認定をしようとするときは、あらかじめ上越市空き家等対策審議会の意見を聴くことができる。

【趣旨】

- この条文は、管理不全空き家等の認定について定めたものである。

【解説】

○ 実態調査により管理不全な状態にあると認める空き家等を、管理不全空き家等として認定することを定めたものである。

○ 第2項は、管理不全空き家等として認定するに当たり、あらかじめ有識者などで構成する上越市空き家等対策審議会の意見を聴くことができることを定めたものである。これは、管理不全空き家等の認定を受けた空き家等の所有者等は、第9条の指導又は助言に従わずその状態を放置することにより、勧告、命令、公表、代執行などの対象になるが、個人の財産に対して、これらの措置が過度に適用されることのないよう、より慎重な手続を確保する趣旨である。

(助言又は指導)

第9条 市長は、前条の規定により管理不全空き家等として認定した空き家等の所有者等に対し、必要な措置について、助言し、又は指導することができる。

【趣旨】

○ この条文は、助言又は指導について定めたものである。

【解説】

○ 所有者等に対して、管理不全な状態の改善に必要な措置について、第6条第2項及び第17条に基づき市が行う施策の活用などを含め、助言又は指導を行うことができることを定めたものである。

(勧告)

第10条 市長は、前条の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお、当該空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

【趣旨】

○ この条文は、勧告について定めたものである。

【解説】

○ 前条の助言又は指導にもかかわらず、管理不全な状態の改善を行わなかった場合に、所有者等に対し、是正の勧告を行うことができることを定めたものである。

○ 「期限を定めて」とあるのは、勧告の内容に応じて、改善措置を講ずるために必要な期限を設定する趣旨である。

(命令)

第11条 市長は、当該空き家等の所有者等が正当な理由なく前条の規定による勧告に従わないときは、当該空き家等の所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

【趣旨】

○ この条文は、命令について定めたものである。

【解説】

- 前条の勧告に所有者等が正当な理由なく従わない場合は、勧告よりも拘束力の強い命令を行い、必要な改善措置を義務付けることができることを定めたものである。
- 「正当な理由」とは、例えば、所有者等が入院や施設入所などにより空き家等を管理することができず、かつ、高齢などの理由により、措置を行う業者と交渉を行うことが困難な状態にある場合などを想定している。
- 命令は、不利益処分にあたることから、上越市行政手続条例（平成8年上越市条例第47号）に定める手続に従い行うものである。

(公表)

第12条 市長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該空き家等の所有者等が正当な理由なく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名（法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 命令の対象である空き家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表をしようとするときは、事前にあらかじめ当該公表に係る者に意見を述べる機会を与えなければならない。

【趣旨】

○ この条文は、公表について定めたものである。

【解説】

○ 第1項は、所有者等が正当な理由なく前条の命令にも従わない場合、空き家等の情報を

公表することができることを定めたものである。これは、所有者等への制裁的な措置として、命令の実効性を担保する効果のほか、管理不全な状態にある空き家等の所在地等を公表することにより、市民に注意喚起する目的も含まれている。

- 「正当な理由」とは、前条の解説と同様、所有者等が入院や施設入所などにより空き家等を管理することができず、かつ、高齢などの理由により、措置を行う業者と交渉を行うことが困難な状態にある場合などを想定している。
- 第2項は、公表を行うに当たっては、上越市行政手続条例の規定により、公表の前に意見を述べる機会を所有者等に与えることを義務付けているものである。

(代執行)

第13条 市長は、第11条の規定による命令（他人が代わってなすことができる行為に係る命令に限る。）を受けた者が当該命令に従わない場合において、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自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用を当該義務者から徴収することができる。

2 市長は、前項の規定により代執行をしようとするときは、あらかじめ上越市空き家等対策審議会の意見を聴かなければならない。

【趣旨】

- この条文は、代執行について定めたものである。

【解説】

- 第11条の規定による命令を受けた者が当該命令に従わない場合において、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、行政代執行法に基づいた対応を取ることを示したものである。

- 第2項は、市長が個人の財産に対して行政代執行を行おうとする際に、より慎重な手続を確保するため、あらかじめ有識者などで構成する上越市空き家等対策審議会の意見を聴くことを義務付けたものである。

(緊急安全措置)

第14条 市長は、空き家等の管理不全な状態に起因して、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な最小限度の措置を講ずることができる。

- 2 市長は、前項の措置を講ずるときは、当該空き家等の所在地及び当該措置の内容を当該空き家等の所有者等に通知（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っては、公告）をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

【趣旨】

- この条文は、緊急安全措置について定めたものである。

【解説】

- 第1項は、空き家等の管理不全の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危険が差し迫っているときに、緊急時の対応として必要な最小限度の措置を講ずることができる旨を規定したものである。最小限度の措置とは、例えば、飛散する可能性のある屋根をシートで覆ったり、倒壊の危険のある建物の敷地内に侵入防止のためのロープを設置することなどを想定している。なお、現に危険が差し迫っている状態において、指導、勧告、命令などの手続を経ては、公益を損なう場合が想定されることから、即時執行できるものである。
- 第2項は、措置に当たっては、所有者等に事前に通知した上で執行するが、所有者が不明などの理由で通知出来ない場合にあっては、公告をもって通知に代えることを想定したものである。
- 第2項ただし書は、危険が差し迫っており事前に通知する暇がない場合にあっては、事後の通知や公告による場合があることを規定したものである。

（立入調査）

第15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。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。

- 2 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。

- 3 第1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。

- 4 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。

【趣旨】

○ この条文は、立入調査について定めたものである。

【解説】

- 第1項は、この条例の施行に必要な場合、必要な限度において立入調査をすることができることを定めたものである。
- 第1項ただし書は、憲法で保障されている住居不可侵の原則から、住居に立ち入る場合は居住者の承諾が必要である旨を確認する意味で規定したものである。
- 第2項は、立入りの際に、建築士や土地家屋調査士などの専門家を同行させ、意見を求めることができることを定めたものである。
- 第3項は、立入調査をする職員は、必ず身分証明書を携帯するとともに、所有者等の求めに応じて証明書を提示しなければならないことを義務付けたものである。
- 第4項は、この立入調査は任意の調査であり、犯罪捜査のために認められたものではないことを明らかにするものである。

(上越市空き家等対策審議会)

第16条 管理不全な空き家等の適正管理に関し、市長の諮問に応じて必要な事項を審議するため、上越市空き家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会の所掌事項は、次のとおりとする。

(1) 第8条第1項の規定による管理不全空き家等の認定に係る認定基準について、諮問に応じ審議すること。

(2) 第8条第1項の規定による管理不全空き家等の認定について、同条第2項の規定により意見を述べること。

(3) 第13条第1項の規定による代執行について、同条第2項の規定により意見を述べること。

(4) その他市長が必要と認めること。

3 審議会は、市長が委嘱する○人以内の委員をもって組織する。

4 審議会の委員の任期は、○年とし、再任は妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 前各項に定めるもののほか、審議会に関し必要な事項は、市長が別に定める。

【趣旨】

○ この条文は、上越市空き家等対策審議会について定めたものである。

【解説】

○ 第1項は、上越市空き家等対策審議会の設置について定めたものである。

○ 第2項は、審議会の所掌事項を定めたものである。

○ 審議会の所掌事項を管理不全空き家等の認定や代執行に当たって、事前に市長に意見を述べることとしたのは、管理不全空き家等として認定されると、命令や公表などの強制力を伴う措置に繋がり、また、行政代執行は、個人の財産に直接手を加えるもので、それぞれ、行政による強い権限の発動が伴う措置であることから、過度に発動されることのないよう、合議体である審議会の意見を聴いた上で市長が決定することとしたものである。

○ 第3項は、審議会の委員数を定めたものである。

○ 第4項は、審議会の委員の任期を定めたものである。

○ 第5項は、第1項から第4項までに定めるもののほか、必要な事項は、市長が規則等で定めることとしたものである。

(所有者等に対する支援)

第17条 市は、所有者等がこの条例の目的を達成するために取り組むことに関し、必要な支援を行うことができる。

【趣旨】

○ この条文は、市民に対する支援について定めたものである。

【解説】

○ 第1条で規定した目的を達成するために所有者等が行う取り組みについて、必要な支援を行うことができることを定めたものである。具体的には、老朽危険空き家の除却費用の一部補助や、市が必要とする土地については所有者等から空き家等の譲渡を受けて建物等を除却し、土地を活用する事業などを想定している。

(税制上の措置)

第18条 市長は、空き家等対策計画に基づく空き家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置を講ずるものとする。

【趣旨】

- この条文は、空き家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するために必要な税制上の措置について定めたものである。

【解説】

- 空き家対策が進まない要因の一つとして、固定資産税の課税標準の特例措置に係る運用上の課題が指摘されている。つまり、専ら人の居住の用に供する家屋等の敷地に係る固定資産税の課税標準の特例措置の適用において、現に居住の実態がないにもかかわらず特例措置の対象と認められている家屋の中には、管理不全な状態にある空き家等もあり、特例措置の継続を理由に、空き家等の撤去解体等が進まない点がある。
- 市では、地方税法上の措置を適切に運用し、専ら人の居住の用に供すると認められない家屋等の敷地については、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置の解除を実施しているが、この取組が管理不全な空き家等の増加防止に一定程度の効果をもたらすことが期待されることから、空き家対策の一つとして税制面の規定を盛り込んだものである。
- 現に行っているこのような取組に加え、この条例施行後の地方税法の改正等により、又は地方団体の裁量が認められる範囲内において実施する措置により、管理不全な空き家等の増加防止等に寄与すると認められる場合にあつては、市長は、課税の公平性の確保を十分に考慮した上で、それらの措置を主体的に推進することを定めたものである。

(関係機関との連携)

第19条 市長は、管理不全な状態にある空き家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、本市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、必要な協力を要請することができる。

【趣旨】

- この条文は、関係機関との連携について定めたものである。

【解説】

- 管理不全な状態にある空き家等が原因で、犯罪又は火災等の危険が生じると判断される場合は、警察又は消防等の関係機関に必要な措置を講ずるよう、協力を要請することができることを定めたものである。

(委任)

第20条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

【趣旨】

- この条文は、委任について定めたものである。

【解説】

- この条例の運用に関する実務は執行機関である市長が行うことになるため、実施の細目は規則に委任することにしたものである。

(罰則)

第21条 第11条の規定による命令に従わず、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。

【趣旨】

- この条文は、罰則について定めたものである。

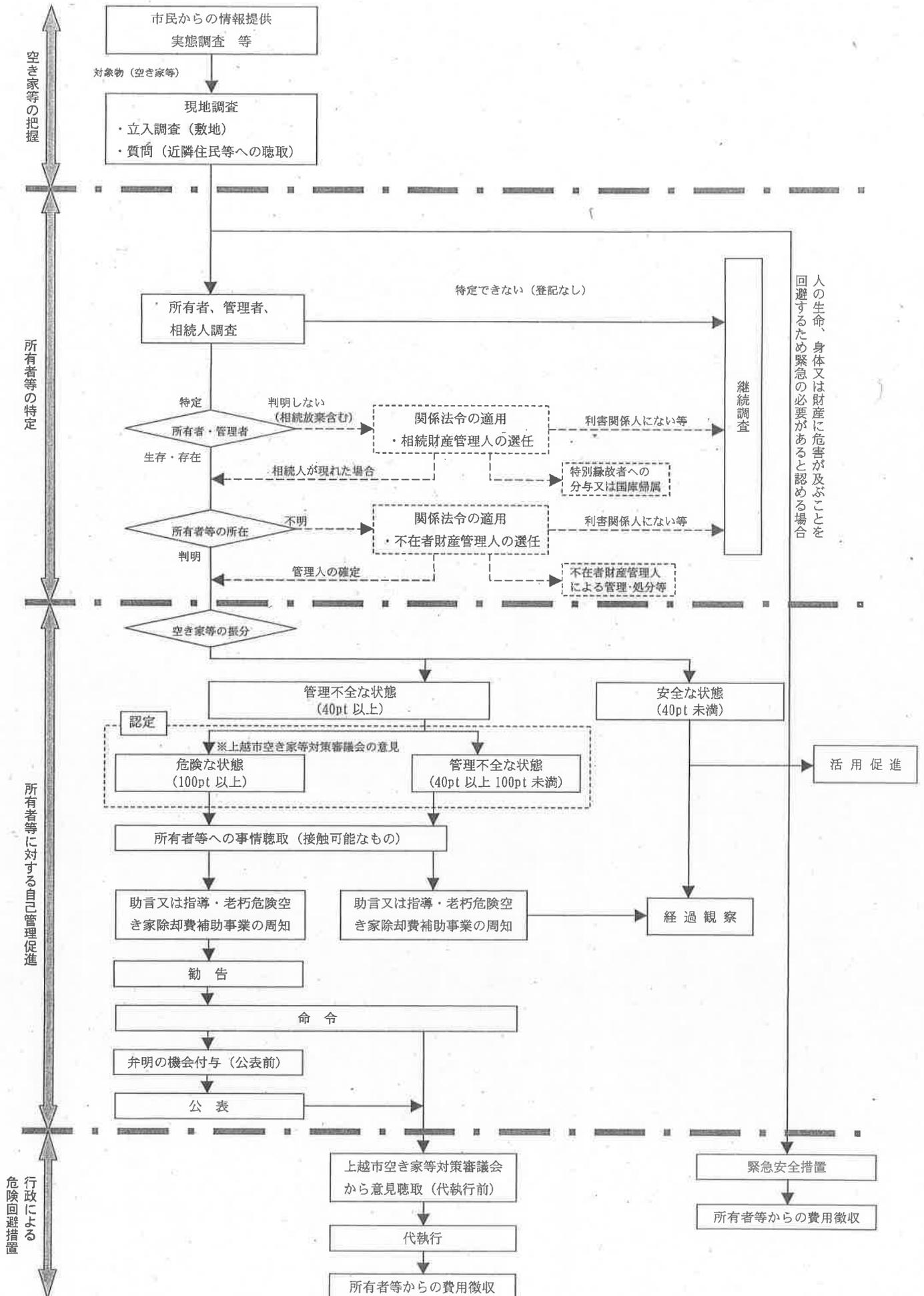
【解説】

- 命令の実効性を担保するため、公表してもなお命令に従わない場合には、5万円以下の過料に処するとしたものである。

附 則

この条例は、平成27年〇月〇〇日から施行する。

上越市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例における対応フロー（案）



上越市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例（案）に対する意見

【対象件数】

条例では全市域が対象となっており、該当する土地の筆数は、固定資産税概要調書により推計すると住宅用地以外の宅地が約 48,277 筆、雑種地 37,121 筆、原野 101,580 筆、田・畑・山林が 29,595 筆で合計 216,573 筆となっている。

（住宅用地以外の土地は店舗や倉庫等が建っている土地を含む。田、畑、山林は用途地域内の筆数として、全体の 5%として推計した。）

合計の 216,573 筆について、管理不全であるかどうかの調査は到底行えるものではない。

【地域コミュニティの希薄化】

条例の制定によって、空き地の問題についてはこれまで当事者間や町内会で解決していた問題も市にまかせればよいという風潮になってしまい、住民自身による自助、地域コミュニティ等における共助、自発性の精神が低下してしまうのではないかと懸念される。

【基本理念】

市と市民が協働して生活環境の改善に取り組む条例であるが、この条例は空き家と空き地が同等に扱われ、空き地についても代執行まで行われることとなっている。

しかし、代執行で草を刈っても草はまた生えてくるので、代執行が根本的な解決にならない。

【市民負担の増加】

管理不全な空き地の一因は土地所有者の高齢化があげられる。高齢者世帯が介護施設に入りそのまま放置していたり、子世代に相続されないままだったり、相続しても所有者意識が乏しく権利関係が複雑になり管理されなくなるケースが増えている。また、財産破産をし、相続人が不在となるケースも多くあり、対応が困難となっている。

それらの管理不全な土地に対して代執行を行った場合、代執行の費用の徴収は難しく、市民負担の増加は避けられない。

【業務の増加】

栃木県宇都宮市は 26 年 7 月に条例制定後、苦情の件数が倍増し、前年までの約 400 件/年の苦情が、条例制定後 1,000 件を超えたほか、三重県名張市では平成 20 年度の条例改定後（行政代執行を追加）に改正前の 4 倍の 1,400 件の苦情に対応している。

地域の中で問題化意識を持ち対応してきたものが条例制定後は行政の業務ととらえられ、市に対し苦情件数が大幅に増えることが予想される。

上越市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例検討資料

1 空き地対策、現在の対応状況

26年度の空き地の苦情対応について、現在68件。内訳は空き地の草等35件、空き家の草等19件、その他スズメバチやアメシロの苦情、悪臭や管理の悪い畑の苦情等が14件となっている。13区では柿崎2件、大潟14件、頸城3件、三和1件となっており、他の区に空き地の苦情は寄せられていない。

68件について、対応した結果、31件が草刈りなどを実施済で34件が依頼したが未実施となっている。未実施となっている34件は、8件が市外の所有者で通知は届くが無反応、その他は所有者が高齢者であるなどの理由により未実施となっている。

26年度管理不全な空き地等の苦情対応状況一覧

地区名	空き家の草、ごみの苦情	空き地の草、樹木の苦情	空き地のスズメバチ苦情	空き地のアメシロ苦情	その他空き地以外の草や悪臭の相談	計	うち実施済み(解決済)	依頼したが、未実施、連絡なし(様子見)	所有者不明連絡つかず
合併前上越市	10	25	4	3	6	48	21	24	3
安塚区						0			
浦川原区						0			
大島区						0			
牧区						0			
柿崎区		1			1	2		2	
大潟区	5	9				14	10	4	
頸城区	3					3		3	
吉川区						0			
中郷区						0			
板倉区						0			
清里区						0			
三和区	1					1		1	
名立区						0			
計	19	35	4	3	7	68	31	34	3

受付内容等

苦情内容	68件受付。空き地の草35件、空き家の草や管理不全19件、空き地等のハチ4件、アメシロ3件、その他害虫の相談、悪臭の相談など
地目	68件中、54件が宅地となっている。そのほかは道路敷地2、水路(排水路)敷地2、畑、田、雑種地、市有地となっている。
地積	空き地の苦情 平均面積 約280㎡
草丈	空き地の苦情 平均草丈 約1.3m
土地所有者	68件のうち12件は 市外の所有者となっている
所有者不明	68件のうち3件は相続人不在や県外所有者等で、郵便が届かず、連絡がとれない状態。
解決数	68件のうち31件は、草刈り等を実施し、解決している。そのほか34件は依頼したが未実施で、連絡がない状況。
受付月	5月-4件、6月-6件、7月-15件、8月-19件、9月-15件 10月-5件

2 他自治体の事例

栃木県宇都宮市(面積416Km² 人口517千人)の事例では26年7月に条例制定後、苦情の件数が倍増し、前年までの約400件/年の苦情が、条例制定後、半年で1,000件を超えている状況となっている。職員数も件数に対応できる人員を配置している。

三重県名張市(面積129Km² 人口78千人)の事例では平成20年の条例改正後、空き地の代執行を実施している。年間1,200件ほどの苦情を受け付け、そのうち指導は500件、勧告を300件実施している。平成21年度から25年度まで13件の代執行を実施。代執行の基準は10年間放置されている空き地としている。対象は宅地造成地と限定している。

3 提案されている条例の実務比較

項目	現 状	条例制定後の想定
定義や情報収集について 2条、5条	市民、町内会から情報提供、苦情を受け付けている。	管理不全の空き地の情報収集が市の責務となっており、市内の土地全部の調査が必要となる。固定資産税概要調査により推計すると、条例の対象となる土地が、宅地(非住宅用地)48,277筆、雑種地37,121筆、原野101,580筆、田等29,595筆、計216,573筆となっている。
苦情受付件数について 5条	平成26年度は68件の苦情を受け付けている。	これまで当事者が主体となっていた空き地の管理が市の責務となるため、相当数の管理不全の空き地の苦情が市に寄せられると思われる。
実態調査 7条	現地で通報者と立ち会い、空き地の経緯や所有者の情報を収集。	条例に基づき立ち入り調査ができる。
地域のつながり 4条、6条	町内会で協力し、不在地主への適正な管理依頼などを行っている。	当事者間や町内会で解決していた問題も市にまかせればよいという風潮になってしまう。コミュニティカの低下。管理不全な土地の助長。
管理不全な空き地の定義 2条	定義や基準を設けていない。すべて受け付けている。	今まで苦情があれば、すべての案件について対応していたが、条例により管理不全の定義を設けると対応に制限がかかる。
助言・指導 9条	所有者への依頼文の送付。電話による依頼をしている。	草の状況は日々変わるため、管理不全な空き地の認定後に、助言又は指導について、スピード感を無くさないよう、実務ができるか課題となる。
勧告、命令、代執行 13条	—	草は刈っても生えてくるため代執行の実施は困難。
市の体制	職員3名が他の業務と兼務し、対応している。空き地の苦情1件あたり平均、約3時間の業務量となっている。	管理不全な土地を全体の10%とすると、宅地だけでも約2,400件の対応が必要となる。 48,277×50%(店舗等を除く)×10%=2,400件 2,400件×3h=7,200h 7,200h÷8h=900日 ※住宅用地以外の宅地48,277筆は店舗や倉庫等の用地を含む。