

鎌ヶ谷市空き家等の適正管理に関する条例(案)に対する意見の概要及それに対する特別委員会の考え方

番号	項目・意見の概要	意見に対する特別委員会の考え方
1	<p>個人所有であるマンションでも、長期住人不在の室内にて、家財やゴミの放置による、うじ虫の大量発生、高層階部屋内にて蟻の巣ができる、カラスによるベランダのゴミ散乱、鳩糞の堆積等が起き、隣接する部屋の住人に健康被害を及ぼす事態が起きています。被害を受けているこれらの方への救済と、マンション管理組合や空き室所有者への指導、勧告も今回の条項内に含めていただきたいと思ひます。</p>	<p>マンション等全体が廃屋となり、管理不全な状態であると判断される場合ではなく、その内の1室が空き室となっている場合についてはこの条例で定義する空き家等に該当いたしません。マンション等の集合住宅の建物の管理につきましては、管理組合などが管理していることが多いと思ひます。管理組合は、一定のルール(管理規約や使用細則)を定め、そのルールについて理解し、守る努力をすることとなります。よって、マンション等の集合住宅の空き室につきましては、管理組合のルールを優先し、その中で対応していただきたいと考えております。</p>
2	<p>1. 第1条(目的) 「生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与することを目的とする。」と定められているが「生活環境の保全」には、防犯も含まれるのではと思ひます。従って、「生活環境の保全」について定義化し、「生活環境の保全を推進し、安心・安全なまちづくりを推進する。」と表現した方が良いのでは。</p>	<p>条例案の「生活環境の保全」及び「防犯のまちづくり」の推進を、ご意見では「生活環境の保全を推進し」と「安心・安全なまちづくりを推進する」に分けたものであり、意図することは変わらないものと思ひますので、原案通りといたします。</p>
	<p>2. 目的の説明 目的の説明では、「空き家等が破損し、その一部が隣家や公道へ飛散するおそれがあることや、火災や犯罪などを誘発するおそれがあることなどが社会問題…」となっているが、明日にでも発生するだろう地震に対する備えの表現が欠落しているのではないだろうか? 空家の倒壊による他家への影響等についても説明として必要と思ひます。空き家対策が市民への安心安全対策上、必要だと強いメッセージとして伝わるように配慮をお願いしたい。</p>	<p>地震による家屋の倒壊の可能性はあるものと認識しております。条例(案)では、第2条(定義)(2)管理不全な状態【ア】老朽化又は台風等の自然災害により倒壊するおそれがある状態の中に含まれております。今後、条例の説明をするにあたっては地震等の表現も加えていきたいと思ひます。</p>
	<p>3. 第2条(定義) 「(2)イ 建築材料等が飛散するおそれがある状態」の「建築材料等」は、テレビアンテナ等の家屋に付帯する物も含まれると解釈されるならば、明確にその物も含まれる旨を表現する必要があるのでは。第11条(命令代行措置)の説明との関連4. 第4条 所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならない。 【説明】すべての市民はその居住する環境に責任を持って取り組まなければならないことは、誰しもが認めることです。そこで、その場所に居住していない空き家等の所有者等にも、常に空き家等を適正に管理する義務があることを明確にします。下線部分を法的に説明することによって、居住しているといないにかかわらず、法的な管理責任があることを明らかにして、啓蒙の一助とする必要があると思ひます。現に居住している家屋でも極めて不安全な状態が認められる。</p>	<p>条例案の「管理不全な状態」となるものの代表的なものとして建築材料等について挙げたところです。ご意見のとおりテレビアンテナ等の家屋に付帯する物も含まれます。 【説明】建築基準法で建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物に関して常時適法な状態に維持するよう義務づけられています。</p>
	<p>4. 第11条(命令代行措置) 「命令に係る措置ができない旨の申し出があった場合…」とは、具体的にはいかなる申し出だろうか? 説明文を熟読する限りに於いては、本人がお金があるが、業者に修理依頼する事が出来ないような状態(例えば、入院中)を言っているのか、もう少し、分るような説明が必要ではと思ひます。</p>	<p>ご意見のとおり、本人が入院中で修理依頼をすることができないなど、様々なケースが考えられますので、「命令に係る措置ができない旨の申し出」という表現としました。</p>
	<p>5. 全般 全般を通しての所見として、空き屋を放置する理由の一つとしてお金がなく善良な管理が出来ない事例もあると思ひます。問題は、このような空き家に対し、公費で処分する対策が本条例では、明確化されていない。以上、所見を述べさせていただきましたが、表現の幼稚さ故に分らない箇所については、一報いただければと思ひます。中佐津間地区では、火災となり放置された家屋があり何時、倒壊するか不安がる住民が居ることから早急な法案の成立を期待します。</p>	<p>所有者管理が原則ですので、適正な管理を行っていない方に対して公費(補助金)を投入しないことが適当であると思ひました。 第9条の支援の規定で、空き家等の所有者等が指導、勧告に係る措置に必要な資金がない場合は、市はその資金を貸付できることとしています。また、命令を受けた所有者等が命令に係る措置を履行しない場合は、第13条の規定により代執行をすることができるとしています。 この代執行とは、行政上の強制執行の手段の一つであり、行政処分によって命令に従わない人に代わって市が命令の内容を行うものであり、その費用は、所有者から徴収することとしています。</p>

3	<p>今般、広報「かまがや」(NO.1104)にて掲題の条例(案)制定に伴う意見募集の知らせを見て、やっと鎌ヶ谷市もこの問題を取り上げて解決に向かう姿勢を明らかにしたことを評価したいと思います。</p> <p>近年、放置されっ放しの空家や廃屋問題がメディアにも大きく取り扱われて各自治体が条例化や強い指導等によりその対策や問題解決を図っています。</p> <p>我が家の隣にも町内地区にも、もう十数年(もっと長いかもしれません)放置された空き家がお化け屋敷同然に住宅地の中に放置されています。</p> <p>我が家の隣の場合は屋根瓦や外壁、戸口や窓は朽ち果て雑草が覆い、市の担当者や市会議員の方にも現場を見て貰ったり、近くの交番からは巡回見守りをお願いしたこともあります。</p> <p>環境衛生上の問題は勿論ですが犯罪や火災、倒壊など事件・事故のもとになりはしないかととても不安です。</p> <p>この問題に触れる時、関係者の方々は個人財産だから…、個人情報があるから…難しい、との話をします。</p> <p>しかしよく考えてみると、色々な理由や事情があるにせよ適正な管理がされぬまま長期間放置され、そのために住民や地域が直接、間接の被害や不安を受け続ける構図は理不尽でおかしいのです。</p> <p>「かまがや」にも記載ある通りあくまでもこの目的は犯罪などを誘発する要因を除去すること、生活環境を保護すること、にあると思います。</p> <p>どうか、実効を伴う条例や強い行政指導の一日も早い制定をお願い致します。</p>	<p>ご意見を踏まえ、条例の早期制定に努めるとともに、市民の方々のご理解を得て、生活環境の保全などの防犯のまちづくりを推進して参ります。</p>
4	<p>空き家等の管理という概念には、別世帯を構えた二世・三世たちが、肉親亡き後の管理をしていくことが「出来るか」「出来ないか」がかかわってくる様に思います。条例を策定するに当たっては、費用の徴収が難しい「出来ない」場合を重視すべきであり、これから更に増えることを想定していくことも必要かと思われます。</p> <p>追加・追文の記載</p> <p>第3条第2項</p> <p>市は、自治会・民生委員等その他……</p> <p>第8条第2項を追加</p> <p>再三の勧告にもかかわらず、空き家等の管理責任を放棄し、改善が見られない場合、鎌ヶ谷市不全空き家等審議会に図り、審議においては、競売物件として市に帰属することもあり得る。</p> <p>第13条</p> <p>……文章の最後に 第8条第2項に準ずるものとする</p>	<p>この条例は、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、管理不全な状態の空き家等が放置されることを防止し、生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与することを目的としております。所有者管理が原則である中で、適正な管理を行っていない方に対して公費(補助金)を投入しないことが適当であると考えました。空き家等の所有者等が取り壊しなどに必要な資金がない場合は、市はその資金の一部を貸付できることとしています。</p> <p>民生委員を追加したらというご意見ですが、民生委員は、厚生労働大臣が委嘱し、その職務は、福祉サービスや社会福祉に関するもので、空き家等の適正管理につきましては馴染まないものと考え、原案どおりといたします。</p> <p>条例の中では、助言又は指導、勧告の後に支援、命令、命令代行措置と行政代執行に至るまでに段階を踏んでおります。空き家は、あくまでも個人財産であるため、勧告に従わないということを理由として、所有権を侵害することはできないものと考えます。</p> <p>条例の中では、助言又は指導、勧告の後に支援、命令、命令代行措置と行政代執行に至るまでに段階を踏んでおります。所有者等は、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が前提であり、代執行で要した費用については、法令の定めに従って徴収することとしております。</p>
5	<p>南面の空き家の屋根のアンテナは倒れそう、雨樋は破損して水が散り、雪の日はドサッと重厚な雪が屋根から滑り落ちます。家の戸の木端が飛び散り、屋根の瓦も何枚も落ちてきています。危険の極みです。</p>	<p>この条例は、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、管理不全な状態の空き家等が放置されることを防止し、生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与することを目的としております。ご意見を踏まえ、条例の早期制定に努めるとともに、市民の方々のご理解を得ながら、生活環境の保全及び防犯のまちづくりを推進して参ります。</p>
6	<p>隣家が、先の東日本大震災の時を同じくして、会社が倒産し、足かけ2年空き家になっています。幸いに中に誰も居ない事はわかっています。今、わかっているのは、瓦が地上に落下して非常に危険な状態になっています。そこで空き家専門の課を設置してはどうかと提案します。</p>	<p>管理不全な状態にある空き家等につきましては、空き家専門の課ではありませんが、市民生活部安全対策課が、対応することとしております。</p>

7	<p>一定の要件を満たす団体（個人）に対して放置されている土地・家屋の管理をすることを条件に貸出をする制度を創設してはどうかと考えます。</p> <p>◎貸出とは、有償、無償、固定資産税の一部負担などの方法が考えられます。</p> <p>◎一定の条件とは、火災保険の加入、市内在住者に限るなどが考えられます。</p> <p>◎行政（市）は、所有者（地権者）との連絡窓口、仲介役として機能する。</p> <p>※効果としては、市側の管理コストの軽減、犯罪抑制、行き場のない家財道具の保管で困っている団体（市民）のニーズに応えることができる。</p>	<p>今回の条例は、管理不全な状態にある空き家等を対象としております。ご意見の空き家等は管理不全な状態にあるものではないと考えられ、本条例としては対象にしておりません。</p>
8	<p>1. 廃屋の危険実例 10数年前、隣地戸建て家屋の賃借人が引越その後、雑草に覆われ廃屋化してきた。雑草や枯れ草は時に近隣住民で処理していたが家屋は時間とともに壁面の羽目板が一部腐って風で吹き飛び、部屋内が見えるはじめる。次に屋根瓦が一部落下する事件が置き、接道は学童や幼稚園児を乗せた自転車の通路になっていたため急遽、近隣住民、地元の市議、町内会長等が危険性を行政に通報し、所有者に対し廃屋管理の喚起を要望した。ところが行政担当部署と所有者との交渉は進まず、その間ネズミ、猫、蛇の住みかになり、周辺住人に被害が及んできたため都度、行政に催促を繰り返した。最も心配したのは屋根瓦の落下だが、強風で倒壊の危険も増してきた。行政の再三の注意喚起で所有者の娘の主人が動いてくれ取り壊して解決したが、解決まで約5年を要した。この間、被害者が出なかったのは幸いだったが、万一ケガ人等人的被害が生じた場合、誰が責任を負うかという問題もあり不安な生活を強いられた。</p> <p>2. 早期条例制定の必要性 行政の交渉が長期化したのは所有者が認知症施設に入所され、後見人選定はなされておらず、管理者は遠方で固定資産税支払いのみだと主張したためであった。この廃屋の対応で障害になったのは、私有権侵しべからずであり、行政が所有者への廃屋管理交渉の法的根拠がないことが原因の一つ所有者の許可なく危険回避行動が出来ないことだ。無断立入りは刑法上家屋侵入罪が適用されるから民事裁判を提起することになるが時間と費用がかかる。解決策は強制力はないものの早期に市条例を作り、行政が所有者や相続人、後見人等に建物管理や危険回避等を勧告できる法的根拠を明確にすること早期に必要なだ。</p> <p>3. 空き家対策は行政と関係団体との連携 空き家は所有者が老齢で施設に入所したり、子どもに引き取られたり、死亡したりと多様であるが東中沢3丁目だけでも空き家は10軒を下らない。空き家は放置すれば、防災・防犯上の問題のみならず凶器にもなりうる危険をはらんでいる。また、近隣景観を著しく阻害し、不動産価値の低下を招く。行政は積極的に空き家情報を自治会等から収集し対応することが地域の活性化上も望ましい。但し行政に新たな空き家管理部署を設置するのは行政コスト削減の折でもあり避けるべきで、実務は市シルバー人材センターや宅地建物取引業支部と提携する必要がある。</p> <p>4. 制度の運用提案 空き家は売却希望以外、貸家にして活用してもらうことを勧めることが管理上も有効だ。実務的には空き家情報収集や所有者に対する喚起・勧告・交渉、借主仲介、物件管理を含め提携先に委託することが望ましい。行政の役割は提携先を時々監査することで足りよう。また、生活困窮者への家屋提供も考えられる。出来ることなら所有者と借主の直契約ではなく、市シルバー人材センター等提携先にサブリースさせれば、賃貸トラブルも避けられスムーズに運用できる。その際必要なリフォーム費用について低利貸し付けなど行政で制度化して欲しい。</p>	<p>ご意見のありました空き家等の活用については、本条例は対象としておりません。なお、ご要望のありましたとおり早期の条例制定に努めてまいります。</p>

9	<p>近所に空き家になって7～8年の所があります。はじめのうちは3～4カ月に1回位手入れに通われていたのですが、先金は1年近く顔を見られません。樹木の影響が大きく隣家への雨樋のつまり、毛虫などの繁殖による被害、また、秋から冬にかけての落ち葉の処理等頭を悩ましています。都度、木を切って欲しいなど要望はしてきましたが、受け入れてもらえず、限界を感じています。そこで、市の方に権限が持てるようになれば所有者も動いてくれるのではないかと期待します。市民の要望を市で受け止めて頂き、実態調査をやって、その上で所有者に助言、指導をして頂きたいと思います。例えば、自分で管理出来ない場合はシルバー人材センターや業者の紹介など。所有者がこれに従わない場合は行政が代わりに樹木を切るなど執行できるようにしてほしい。費用については、所有者から後日回収という形をとったらどうでしょうか。</p>	<p>今回の条例で対象としている立木は、老朽化又は台風等の自然災害により倒壊するおそれがある状態と(定義)第2条の(2)アで規定していることから、ご意見にございます樹木は対象外となりますので、ご理解願います。</p>
---	---	--