

米子市空き家等の適正管理に関する条例（骨子）

寄せられた意見及び市の考え方

平成24年10月17日（水）から同月31日（水）までの期間に実施した「米子市空き家等の適正管理に関する条例（骨子）」に対する意見募集について、貴重なご意見をいただき誠にありがとうございました。

お寄せいただいたご意見とそれに対する市の考え方を次のとおり公表します。

1 意見提出者数 …………… 21名

2 意見の総数 …………… 28件

(1) 提出方法別内訳

ア 郵送 …………… 3件

イ ファクシミリ …… 10件

ウ 電子メール ……… 3件

エ 窓口提出 …………… 12件

(2) 類型別内訳

ア 意見 …………… 18件

イ 賛成の意思表示 …… 10件

3 寄せられた意見の内容及び市の考え方

	項目	意見	市の考え方
1	定義	居住がある危険家屋は対象とならないか。	本条例は、相隣関係による解決が困難な空き家に特化したものであり、居住実態がある危険家屋については、通常は他の法令で対応することとなりますが、居住者本人にも危険がある場合には、転居指導の上、本条例の対象とすることも想定されます。
2	定義	空き家の敷地の立木、雑草、ゴミ、	危険な状態となった空き家に付随する環境問題であれば、本条例と併せて、環境保全条例による対応が考えられます。
3		猫の棲息等の環境問題もこの条例で	
4		対処してほしい。（類似意見3件）	

	項目	意見	市の考え方
5	定義	管理不全な空き地も対象とならないか。	本条例の対象とせず、環境保全条例で対応します。
6	定義	対象となる建物等に、井戸を含めてほしい。	危険な状態となった空き家に付随するものであれば、工作物として本条例の対象とします。
7	所有者等の責務	所有者生存の場合でも、将来法定相続人となるべき者にも責任を負わせるべき	本条例における「所有者等」とは、空き家等の所有者、占有者その他空き家等について権原を有する者を想定しており、将来法定相続人となるべき者が、現にその空き家を占有しているなど、何らかの権原を有していれば、その者は「所有者等」となりますが、将来法定相続人になるということのみでは、何らかの権原を有しているとは言えないものと考えます。
8	所有者等の責務	担保権者がある場合、連帯して責任を負わせるべき	担保権者は、その担保権の目的物に金銭的価値を見出しているに過ぎず、その目的物を直接的に占有し、又は使用するものではありませんので、「所有者等」には含めません。
9	所有者等の責務	代執行費用回収に係る強制執行のため、相続人の責任を明確にしておくべき	本条例における所有者等とは、空き家等の所有者、占有者その他空き家等について権原を有する者を想定しており、所有者死亡の場合は、当然相続人に責任が及ぶものと解されます。
10	所有者等の責務	将来法定相続人となるべき者及び担保権者に対し、雑草やゴミにかかる責任も負わせるべき	雑草やゴミに係る問題は、本条例の対象とせず、環境保全条例で対応します。
11	調査	建築士等による調査を行い、危険度のランク付けをし、その結果を自治会長に通知してはどうか。	対象となる空き家の危険な状態の判断は、国土交通省の定める住宅不良度判定表をもとにした評点方式により、本市の建築技師が行います。問題解決のため、必要に応じて結果を自治会長にお知らせすることも想定されます。

	項目	意見	市の考え方
12	調査	年に一度、自治会を対象に空き家の実態調査をしてはどうか。	現在のところ自治会を対象とした空き家の実態調査は予定しておりませんが、危険な状態の空き家があれば市に情報提供いただくようお願いしたいと考えております。
13	調査	調査の際には、地域住民の代表（自治会長、民生委員等）の意見を聴くべき	調査の内容としては、空き家の状態のほか、所有者に関する情報や、空き家が周辺環境に与えている影響も含まれることから、地域住民の代表又は近隣住民等への聴取り等、ご協力をお願いする場合も想定されます。
14	助言・指導 勧告・命令 公表	具体的な処理期間を定めて、できるだけ早期に解決を図るべき	一律に処理期間を定めることは適切ではないと考えます。案件ごとに事情を勘案して、最適な処理期間を定め、早期解決を図ります。
15	助言・指導 勧告・命令 公表	勧告1回目は2か月、勧告2回目は1か月とし、命令は2回（各3か月）しても改善されない場合、強制執行	一律に処理期間を定めることは適切ではないと考えます。案件ごとに処理期間を設定する際の参考とさせていただきます。
16	助言・指導 勧告・命令 公表	指導のプロセスが多すぎる。公表などは省略し、処理期間を少しでも短縮するべき	個人の財産権に制限をかけるには、十分な行政指導が必要と考えます。案件ごとに事情を勘案して、最適な処理期間を定め、早期解決を図ります。
17	代執行	公益に反するかどうかの認定は、どの機関が行うのか。	最終的な認定は市が行いますが、第三者機関である審議会を設置し、建築や法律の専門分野からの意見を聴くこととします。
18	代執行	条例化には賛成だが、代執行に係る公費投入には反対である。代執行費用の回収ができない場合には、敷地を公共利用するなどして、その使用料を代執行費用に充ててはどうか。	行政代執行法第6条第1項の規定により、代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができることとされており、市の公費負担とならないよう、所有者等からの徴収に努めます。なお、当該費用は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有することとされております。

■米子市空き家等の適正管理に関する条例骨子

項目	内 容
目 的	この条例は、空き家等の適正な管理についてその所有者等の責務を定めるとともに、適正な管理が行われていない空き家等に対して市が講ずる措置を定めることにより、空き家等の倒壊等による事故及び空き家等が犯罪又は火災を誘発するものとなることを防止し、安全で安心な市民生活に寄与することを目的とします。
定 義	この条例で使用する用語について、次のとおり規定します。 (1) 空き家等 市内に所在する建物その他の工作物で、無人の常況にあるもの (2) 危険な状態 ・老朽化等により、倒壊し、又はその建築材等が飛散するおそれがある状態 ・不特定の者が侵入し、犯罪又は火災を誘発するものとなり得るおそれがある状態
所有者等の責務	所有者等の責務として、空き家等の所有者等は、空き家等が危険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こととします。
調 査	適正な管理が行われていない空き家等について調査を行うことができることとします。
助言・指導	適正な管理が行われていない空き家等の調査により、その空き家等が危険な状態にあると認めるときは、空き家等の所有者等に対し、危険な状態の改善について助言又は指導することができることとします。
勸 告	危険な状態の改善について指導したにもかかわらず、その空き家等がなお危険な状態にあると認めるときは、期限を定めて、必要な措置をとるべきことを勧告することができることとします。
命 令	勧告を受けた者が、必要な措置をとらなかったときは、その者に対し、期限を定めて、当該勧告に係る措置をとるべきことを命ずることができることとします。
公 表	命令を受けた者が、正当な理由なく当該命令に従わなかったときは、命令を受けた者の住所、氏名、空き家等の所在地及び命令の内容等を公表することができることとします。
代執行	命令を受けた者が当該命令に係る措置をとらず、かつ、当該措置をとらないことが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法の定めるところにより、市が必要な措置をし、その費用を当該命令を受けた者から徴収することができることとします。
関係機関との連携	この条例の施行に関し必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に協力を求めることができることとします。
委 任	この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定めます。