

# 所沢市空き家等の適正管理に関する条例について (生活環境の保全と防犯のまちづくりの推進のために)

所沢市総合政策部危機管理課防犯対策室 前田 広子

## 1 条例制定に至った経緯・背景

所沢市は、武蔵野の雑木林や狭山丘陵などの緑に恵まれながらも住宅地が広がる、自然と都市機能が調和したまちです。

平成22年、市制施行60周年を迎えた本市は、昭和40年代の半ばから西武線沿線の宅地造成により人口が急増しました。そして40年近く経過した現在、当時建設された住宅は老朽化し、所有者の高齢化や遠隔地への居住、または経済的事情などの理由による管理不全な空き家が目立つようになりました。その結果、近隣住民が不審者の侵入や放火などの不安を抱いたり、樹木の繁茂や住宅の破損による飛散などの迷惑を受けたりすることについて、市への相談件数が増えてきました。

年齢階層別人口(各年1月1日)

年次	総人口 (人)	15歳未満 (人)	構成割合 (%)	65歳以上 (人)	構成割合 (%)
S40年	89,346				
S50年	196,870				
S60年	275,168	65,986	24.0	15,335	5.6
H 5年	310,954	53,157	17.1	24,698	7.9
H20年	340,625	45,433	13.3	60,801	17.8
H21年	341,365	45,288	13.3	64,371	18.9
H22年	341,865	44,742	13.1	67,444	19.7

資料:所沢市統計書

## 2 所沢市の空き家の実態

所沢市では、平成21年5月の消防本部の調査で、適正に管理されている13件を含め343件の空き家が存在していることが分かっています。この調査による空き家の状態は、雨戸が外れている、雨どいが

壊れている、屋根の一部が破損しているなどがあります。

これまでは、空き家に関して市民から相談があった場合、雑草や樹木の繁茂なら生活環境課、火災予防上のことなら消防本部予防課、建物に関することなら建築指導課というように、内容によって個別の課で対応していました。

ところが、雑草が生えていて、それが枯れたら放火の危険があるといったように、複数の課に関わる状況の場合など、市民がどこに相談したらよいのか分からない、といったご意見があり、その調整自体がたらい回しの要因になっていたこともありました。

そのような状況を踏まえ、平成21年度の機構改革により、総合政策部危機管理課防犯対策室が空き家の相談についての総合窓口として、関連する部署と連携しながら対応することとなりました。窓口が一本化された後も、法的な根拠がないために所有者の理解が得られにくかったり、個人の財産について何の根拠があって調査し、手紙を送ってくるのかといった反応があるなど、対応に苦慮したこともありました。

防犯対策室では、これまでに70件を超える相談を受けていますが、受けている相談の中には消防本部の調査と重複している空き家はなく、したがって、市内には400件以上の空き家があることが考えられます。

相談内容としては、樹木や雑草の繁茂、住宅の一部破損による飛散、門扉等の無施錠、ガスボンベの放置などがあります。

### 3 条例制定までの検討経過

「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」の策定については、当初、県内でもほとんどの市で制定されていた「防犯のまちづくり推進条例」を所沢市としても制定することとなり、その中に課題である空き家に関する条項も設けた方が良いのではないかと、その意見を基に協議を進めました。

策定に当たっては危機管理課防犯対策室を中心に、空き家関連の対応をしている生活環境課、消防本部予防課、建築指導課などの関連部署や、防犯のまちづくり推進条例の検討から関わっていた教育委員会学校教育課、青少年課、所沢警察署、埼玉県西部地域振興センターなどとも協議を重ね、条例案を策定しました。

空き家に関する条項についての協議では、空き家の定義をどうするか、管理不全な状態をどこまで含めるか、実態調査は敷地内に立ち入ることまで含めるのか、関係機関との連携にはどこまで含めるのか、といった論点を検討しました。

協議を重ねる中で、理念的な条文の「防犯のまちづくり推進条例」の中にペナルティを科すことができる空き家に関する条文がなじまないとの意見や、空き家については防犯上の問題以外にも生活環境保全上や、火災予防上の問題もあるなどの理由を考慮した結果、単独の条例にすることになりました。

その後、条例案のパブリックコメントを実施し、いただいたご意見を踏まえ、市の政策会議や例規審査委員会等で意見聴取を行った上で、平成22年6月議会で議決され、7月1日に制定、10月1日に施行となりました。

### 4 条例制定において工夫した点

最初に、対象とする空き家についての条件の設定について防犯対策室を中心に関係部署及び関係機関で協議を行いました。

まず、「空き家等」の定義をどのようにするかと

いう点で、一戸建だけをいうのか、倉庫やカーポートのようなものも含めるのか、時々帰ってくる場合を含めるのかといった議論の結果、「市内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるものをいう。」と決めました。

また、対象とする「管理不全な状態」をどのように定めるかという点では、なるべく具体的にしたほうが良いということで、さまざまな場合を想定し、「建物その他の工作物が、老朽化若しくは台風等の自然災害により倒壊するおそれがある状態若しくは建築材等の飛散による危険な状態又は不特定者の侵入による火災若しくは犯罪が誘発されるおそれのある状態をいう。」としました。

近隣住民から、これらの空き家に対する情報が提供された際には、市が敷地外から状況を観察及び写真撮影等により現状の調査を行い、法務局で所有者を調べるなどの実態調査ができることとしました。

その上で所有者等に対し、空き家の近隣住民が不安に感じていることや迷惑をこうむっていることについての改善を促すために、適正管理に必要な措置についての助言、指導、勧告等の行政指導を行うことができることとし、順を追ったこうした指導に従わない場合は、一定の期限を定めて改善について命令を行います。

それでも空き家の所有者等が命令に従わない場合は、所有者等へ弁明の機会を与えた上で、所有者等の住所、氏名等を公表できることとしました。

公表の方法としては、市の施設の告示板への掲示や、当該空き家付近の公道などへ看板を設置するなどを考えています。

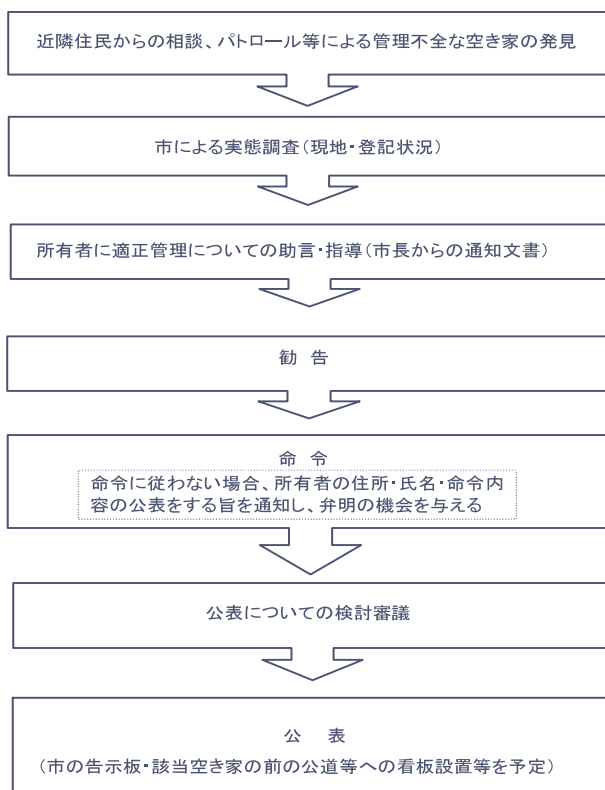
しかしながら、空き家が発生する状況は、個々のケースにより異なることが考えられるため、公表に当たっては、慎重に行う必要があると考えており、条例策定に関わった部署や関係機関により、必要に応じて協議を行い、弁明の内容が適正なものなのか、公表をすべきかすべきではないか等の判断をしてみたいと考えています。

さらに、こうした指導に合わせ、空き家の状況に応じて、緊急を要する場合に警察・消防、その他の関係機関と連携をしながら緊急対応を行うことができることとしました。

条例が制定されたことに伴い、空き家の所有者等に対し、現状及び改善点の通知文とともに条例文を同封したことで、所有者等からの連絡が多く来るようになったり、連絡は来ないものの改善が図られたりするなどの効果が現れています。現在はまだ公表に至る事例はありませんが、適正に管理しなければ、氏名や所在等が公表されてしまうという内容は、空き家を管理する責任がある方にとっては適正管理に向けての行動を起こさせるきっかけになっていることは間違いないと考えています。

## 5 事務手続きの流れ

### 事務手続きの流れ



空き家に関する事務手続きの流れは、上図のとおりですが、この手続きの段階の途中で、適正管理が行なわれた場合には、その時点で手続きを終了とします。

## 6 今後の展望について

空き家は、あくまでも所有者の財産であり、空き家があるということだけで問題にすることはできません。

この空き家に関する条例により市では、管理不全な空き家により、近隣住民等を感じる不安や受ける迷惑を、できる限り迅速に調査することを心がけています。

また、空き家は“縦割り行政”になりがちな課題ではありますが、個々の状況により「自分の課でできないこと」としてとらえるのではなく、関連課が共に「自分の課で何ができるのか」というスタンスに立ち、こまめに連携を取りながら進めていくように努力しています。

空き家でもっとも問題となることは、近隣住民が所有者が不明で適正に管理されていない家屋が近くにあり、今後の管理状況の予測がつかめない点に不安を感じていることです。

この問題を根本的に解決するためには、普段から地域のコミュニケーションを円滑にし、不在となる所有者が「何かあったらここへ連絡してください」という意思を近隣住民に伝えられる環境を作っておくことが大切であると考えます。

今後、ますます進んでいく高齢化や少子化により、管理不全な空き家は増えていくことが懸念されます。こうした状況を踏まえ、市は空き家の改善方法を指導するだけでなく、所有者の理解・協力のもと、地域活性化のために空き家を子育て世代に安く貸すための仕組みづくりや、福祉を目的に空き家を地域の高齢者の憩いの場などに活用できる方法を検討することも必要であると考えます。

この空き家に関する条例を周知することにより、自分の所有している空き家の様子を定期的に見る、自分で管理できない場合は業者等に依頼する等、所有者としての責任を果たすことを心がけていただく方が増えることを願っています。

## 参考資料

### 所沢市空き家等の適正管理に関する条例

#### (目的)

第1条 この条例は、空き家等が放置され、管理不全な状態となることを防止することにより、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。

#### (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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 市内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるものをいう。
- (2) 管理不全な状態 建物その他の工作物が、老朽化若しくは台風等の自然災害により倒壊するおそれがある状態若しくは建築材等の飛散による危険な状態又は不特定者の侵入による火災若しくは犯罪が誘発されるおそれのある状態をいう。
- (3) 所有者等 市内に所在する建物その他の工作物を所有し、又は管理する者をいう。
- (4) 市民 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

#### (空き家等の適正管理)

第3条 空き家等の所有者等は、当該空き家等の敷地に所在する資材等の整理整頓を行うとともに、当該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。

#### (情報提供)

第4条 市民は、管理不全な状態である空き家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

#### (実態調査)

第5条 市長は、前条の規定による情報提供があったとき、又は第3条に規定する管理が行われていないと認めるときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

#### (助言、指導及び勧告)

第6条 市長は、前条の実態調査により、空き家等が管理不全な状態になるおそれがあると認めるとき、又は管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の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きは、当該所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

#### (命令)

第7条 市長は、空き家等の所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じないとき、又は空き家等が著しく管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者等に対し、履行期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

#### (公表)

第8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、当該所有者等が正当な理由なく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（法人にあっては、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) その他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するときは、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与え

なければならない。

(警察その他の関係機関との連携)

第9条 市長は、緊急を要する場合は、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な措置を要請することができる。

(その他)

第10条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成22年10月1日から施行する。