

条例（案）に対する意見内容と市の考え方

No	該当箇所	種別	左の該当箇所に対するご意見内容	市の考え方	反映
1	条例（案）	要望	法の補完するとあるが何が不備で不十分なのか明確にし、条例の制定の必要性を周知して欲しい。	法を補完する主な内容は、次のとおりです。 第2条（定義） 法の対象である空家等は、複数の住戸がある長屋等はすべての住戸が空いている状態が対象であります。条例では、法の対象とならない長屋や共同住宅の住戸を対象とします。 第7条（特定空家等又は特定空住戸等の認定） 空家等又は空住戸等について調査を行った結果、当該空家等又は当該空住戸等が管理不全状態のいずれかに該当すると認められる場合は、特定空家等又は特定空住戸等に市長が認定することを規定しています。認定に際しては、あらかじめ、木津川市空家等対策協議会の意見を聴くことにより、公平性や客観性を担保します。 第9条（緊急安全措置） 空家等又は空住戸等の倒壊等による人の生命、身体又は財産に対する重大な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、これを回避するために必要かつ最小限度の措置等である緊急安全措置を講ずることができることとします。この場合において、緊急安全措置に係る費用は、その所有者等から徴収することができることとします。	-
2		要望	条例でどのようなことを定めるのか。市民の目線でわかりやすい条例にしてください。	本市としては、今後更なる空家等の対策を推進するに当たり、一部空住戸がある長屋等の対応や倒壊等による重大な危害が及ぶことを回避する緊急安全措置など、法の規定では対処できない事案の発生に備える必要があることから、法に定めるもののほか、空家等及び空住戸等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、人の安全・安心の確保及び生活環境の保全を図ることを目的とし、法を補完する条例の制定が必要と考えています。なお、条例制定後に市のホームページ等で周知を図ります。	-
3	第1条（目的）	要望	空家には、地主・持主があり、それぞれの権利と義務がありますので、「問題」にならないように行政の執行できる条例にしてください。	空家等又は空住戸等は、所有者等の負担と責任において管理を行うことが原則であることから、条例第3条に空家等又は空住戸等の所有者等の責務を規定しています。本市としては、所有者等による空家等及び空住戸等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言その他の必要な援助を行うよう努めることを条例第4条第2項に規定しています。 また、条例第7条の規定による特定空家等又は特定空住戸等に市長が認定をした場合は、法第14条又は条例第8条の規定による助言・指導、勧告、命令、行政代執行等の措置を講じます。 特定空住戸等に係る必要な措置について、助言・指導、勧告、命令という3ステップの手続きを踏むこととしたのは、措置内容が所有者等の財産権を制約する側面があるためです。所有者等による任意の履行を期待して、よりソフトな手段による働きかけである助言・指導からはじめ、勧告を経て、命令を行うという慎重な手続きをとることとしています。	-
4		質問	この条例は、法に定めるもののほか、空家等及び空住戸等の適切な管理に関し必要な事項を定めると規定されていますが、具体的に法律と条例の役割分担はどのようになっていますか。	法は、空家等に対する対応及び特定空家等に対する措置を規定しています。 条例は、法の対象外である空住戸等に対する対応及び特定空住戸等に対する措置を規定しています。 なお、条例第7条の特定空家等又は特定空住戸等の認定、条例第9条の緊急安全措置については、法で規定する空家等及び条例で規定する空住戸等を対象としています。	-
5	第2条（定義） 第2号	意見	条文中「常態である」についての解釈は、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）」によると「建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる」とされていますが、明確な定義がありません。 空家等又は空住戸等に該当するか否かを判断する際の重要な部分であるため、どのような状態が、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」と言えるのか、市として明確な判断基準を規定すべきではないでしょうか。	「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物を現に意図をもって使用していないことが、長期間にわたって継続している状態をいい、年間を通して建築物等の使用実績がないことを、本市においても一つの基準としています。 なお、使用実態の有無については、建築物等の状況を現地調査した上で、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から判断します。	-
6		要望	長屋と共同住宅の空住戸等のイメージができません。 わかりやすいイラストを添付してください。	別図をご参照ください。	-

No	該当箇所	種別	左の該当箇所に対するご意見内容	市の考え方	反映
7	第2条（定義） 第5号及び第6号	意見	「長屋」「共同住宅」を当該条項にて定義付けされていますが、「独立」の解釈が不明確であるので、明確にすべきではないでしょうか。	「独立」とは、各世帯の使用する部分が壁等で区切られているものをいいます。	-
8	第9条（緊急安全措置）	意見	法第14条第9項及び第10項並びに条例第8条第9項と条例第9条との違いが不明確です（これらの規定と条例第9条との関連性について何ら触れられていません）。明確にすべきではないでしょうか。	法第14条第9項は、特定空家等の行政代執行を規定しており、法第14条第10項は特定空家等の略式代執行を規定しています。 条例第8条第9項は、特定空住戸等の行政代執行を規定しています。 条例第9条は、空家等又は空住戸等の緊急安全措置を規定しています。	-
9		意見	緊急安全措置と題されている通り、緊急性が伴うものであることが想定されますが、その実施における期日等について何ら触れられていません。これに関して条文中に規定が必要ではないでしょうか。	緊急安全措置は、所有者等に代わって市職員又は第三者である専門業者が実施する場合があります。実施については、危険な状態の程度にもよりますが、可能な限り速やかに行います。	-
10		意見	老朽化した危険な空き家が増加しているなか、解体の代執行を行う時間的余裕がない場合に緊急に対応できる制度ができることに賛成します。台風も大型化していますので、危険な空き家の近隣住民の安全のために必要な条例だと思います。	増加が予測される空家等及び空住戸等の発生抑制に向けた施策の推進や所有者等に空家等及び空住戸等の適切な管理及び利活用を促進するなどの空家等及び空住戸等の対策を実施してまいります。	-
11	第9条（緊急安全措置） 第2項及び第4項	質問	「過失がなく、空家等又は空住戸等の所有者等又はその連絡先を確認することができないとき」について触れられていますが、第4項では触れられていないのはなぜでしょうか。なお、ただし書きにある「特別な理由があると認めるとき」とは、どのような場合を想定されているのでしょうか。	第9条第4項の「特別な理由があると認めるとき」とは、所有者等が不明等で確認できない場合を想定していることから、第4項においては明記しません。	-
12	その他	意見	法第16条では「空家等」における過料を規定していますが、当該条例における「空住戸等」における過料は定めないのででしょうか。	空家等の除却に係る行政代執行を実施した先進地の自治体において、過料を科したことがなく、現実的でないとの意見を頂いています。 空家等及び空住戸等の発生原因には、所有者等の様々な事情もありますことから、過料の徴収については、一定の配慮をする必要があると考えます。	-
13		要望	長い間建物が壊れている状態であるので対応して欲しい。	空家等又は空住戸等は、所有者等の負担と責任において管理を行うことが原則であることから、第3条に空家等又は空住戸等の所有者等の責務を規定しています。本市としては、所有者等による空家等及び空住戸等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言その他の必要な援助を行うよう努めることを第4条第2項に規定しています。 ご要望の内容は、空家等又は空住戸等の所有者等に対して、適切な管理を促進するため、情報の提供、助言その他の必要な援助を行います。	-