

神戸市空家空地対策の推進に関する条例

平成28年10月施行。空地等について所有者が不明な場合、所有者の探索に要する情報を個人情報保護条例の適用除外として利用できるようにしたり、危害防止のため緊急の必要がある場合は必要最小限の措置をとることができる等の規定を定めることで、所有者不明の空地等に対して一定の対応ができるようにしている。

1 条例制定の背景

神戸市では、これまでも老朽危険家屋に対して「建築基準法」「神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例」に基づいて、所有者に対する指導・助言、勧告、命令などの措置を行ってきました。ただ、少子高齢化の流れの中で増え続ける空家空地について、敷地内の立木や雑草、ごみ、害虫等に関する課題については既存の法令で対応することができず、効果的な対策をとることが困難な状況が続いていました。

こうした中、適切な管理が行われていない空家等が地域の住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに対応し、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（特措法）」が全面施行されました。これを受けて神戸市では、空家等の様々な課題への総合的・計画的な対策推進を目的として、同法に基づく「神戸市空家等対策計画」を策定しました。

この計画では、空家等対策を総合的に推進するためには、法及び既存の各法令に加え、それらを補完し、行政の支援が必要な課題に対して幅広く対応するための仕組みが不可欠であり、空家空地の適切管理や活用並びに特定空家等に類似した空家への措置及びそれら

の行政手続を明確化した条例の制定が必要であるとされました。

こうした背景の下、市民の生命、身体及び財産を保護し、生活環境を保全するとともに、健全で快適なまちづくりの総合的な推進を図ることを目的として、平成28年6月に「神戸市空家空地対策の推進に関する条例」を制定しました。

条例の制定に当たっては、環境、衛生、景観など、考慮すべき事項が多く、関係部署の意見を取りまとめる必要もあったことから、神戸市空家等対策計画の策定時に引き続き、関係各課で構成される庁内調整会議の場で議論を積み重ね、条例案をまとめていきました。

2 条例の特徴

本市の空家空地条例の特徴としては、①特措法上の空家に該当しない一部が使用されている長屋の空き住戸などを類似空家等として条例の対象としていること、②空家と類似する課題を抱える空地についても空家と同様の措置を規定し、空家空地を一体的に1つの条例で対象としていること、③特措法で規定されている空家の所有者等に関する情報の内部

神戸市住宅都市局
建築指導部
安全対策課

利用と同様に、上記の類似空家や空地についても所有者等に関する情報の内部利用について定めていること、④特措法に定めのない、応急的危険回避措置、⑤市の勧告に従わなかった場合の所有者等の氏名公表、⑥所有者等に対する技術的援助等を規定し、実効性を高めていることなどが挙げられます。

3 条例内容・設計の解説

① 類似空家の定義

本条例における類似空家等とは、「建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるものに準じる状態であるものとして規則で定めるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」と定義しています。

一部使用の長屋は特措法の対象にはなりません。老朽化が進んで周辺へ悪影響を及ぼす点では空家と同じであり、条例の対象とすることで適切管理を促し、改善を図ることができます。

また、特措法では空家の定義をおおむね1年間使用がなされていないこととしています。市では1年未満であっても相当の期間使用されていないければ、類似空家として条例の

対象にしています。

② 空地の定義

空地とは、「現に建築物の敷地でない空地（立木その他の当該土地に定着する物を含む。）」とし、また「これに類する土地であつて規則で定めるもの」としています。

空家と比べると空地の場合はそれほど危険度は高くないと思われませんが、雑草の繁茂を放置するなど適切に管理されていない場合は、通行の支障になったり、虫が発生したり、周辺に悪影響を及ぼすため、かなりの件数の改善要望が寄せられています。

③ 類似空家・空地の所有者等に関する情報の内部利用について

本条例ではこれらの情報について、特措法・条例の施行に必要な限度において内部で利用し、又は提供を求めることができるとしています。この規定により市の個人情報保護条例の目的外利用及び情報の制限については適用除外となります。例えば、空家等の所有者調査のための住民票、戸籍や空家判定の参考とするための水道閉栓情報の内部利用などです。

神戸市ではこれらの調査に加えて、所有者が高齢者であると思われる場合に介護サービスを受けている可能性があることから、福祉

部署への照会を行ったり、対象となる土地・建物が区画整理事業にかかっている場合に担当部署への照会を行ったりするなど、様々な試みを通じて所有者調査に努めています。

④ 応急的危険回避措置について

空家空地について所有者等を確認することができない場合において、市民の生命、身体又は財産へ危害が及ぶことを防止するために緊急の必要があるときは、市長は必要最小限の措置をとることができると定めています。

空家空地を適切に管理するのは、本来は所有者の責務ですが、所有者を確認することができない場合には所有者に必要な改善を求めることができないために、市が限定的に実施することができると定めており、緊急時の措置としては大変有効であると考えています。

なお、市が措置をとった後に所有者が判明した場合は、措置に要した費用を請求することになります。この費用の法的性格は原因者負担金であり、民事訴訟手続に基づいて徴収することになると思われます。

⑤ 所有者等の氏名公表について

勧告を受けた者が、正当な理由がなくてその勧告にかかる措置を採らなかつたときは、その者の氏名、住所等を公表することができ

ると定めています。これは、保安上の危険など周辺に悪影響を及ぼす空家空地があるという事実や、それに対する市による措置の状況を市民に情報提供し、市民が不利益を被ることを防ぐこと、及び適切管理義務を履行しない所有者に対する抑止力となって法や条例の実効性を高めることをねらいとしています。

公表の方法としては、公表内容を記したものを防水処理を施した上で当該物件に直接貼り付けるほか、市のホームページにも掲載しています。一方的な権利の侵害にならないよう、相手方に意見を述べる機会を与えるために、事前告知を行うとともに、公表までに一定期間の猶予を設けています。

⑥ 技術的援助、その他の取組

特措法又は条例による助言・指導に従い空家等の所有者等が必要な措置を採ろうとする場合には、技術的援助や経費の一部助成を行うことができるかと定めています。具体的なメニューとしては、所有者が抱える課題解決を支援するため、弁護士や建築士等を派遣する「専門家派遣制度」、改善指導を受けた勧告相当の空家等の所有者へ自主的な取組を支援するために経費の一部を助成する「剪定伐採補助」「解体除却補助」などです。

特に経費の助成については、平成30年9月

から、経済的生活困窮者を対象にこれまで2分の1であった補助率を最大で100分の95とするなど、制度の拡充を行っています。これらの制度の運用に必要な事項は、要綱で定めています。

また、これは条例で定められた制度ではありませんが、平成29年度から、所有者による空地の適切な管理を促すために、神戸市のふるさと納税の返礼品として、草刈業務の値引きを行っています。具体的な内容としては、市に3万円の寄付を行って市が契約している団体に草刈業務をしてもらうと、費用から9千円の値引きが行われるというものです。多くの方に利用していただけるよう、空地の改善依頼文を送る際にふるさと納税のチラシを同封するなどPRにも努めています。

4 今後の課題や展望

ここまで条例の概要とその主な特徴について説明してきました。所有者自らの取組や市の実施した措置などによって改善が進んだ空家空地も多くあり、一定の成果を得ることができたと考えています。

ただし、全ての施策が問題なく順調に進んでいるかという点、決してそうではなく、中には対応に苦慮するような様々な課題も浮かび上がってきています。これらの課題の多く

は、迷惑な空家空地の改善が進まないことに関わるものです。他の市町村におかれましても共通の課題となるところが多いと思いますので、順に見ていきたいと思えます。

○迷惑な空家等の所有者がわからない

周辺住民からの通報などによって迷惑な空家等の存在を把握し、現地調査を行った後に必要に応じて所有者に対する助言・指導を行い、改善を促すわけですが、その相手が判明しなければスタートラインに立つことができません。特措法の制定によって、同法が規定する空家の場合は所有者に関する固定資産税情報の内部利用が可能になりましたが、特措法で規定されていない類似空家や空地の場合はその情報を利用することができません。これは地方税法第22条の守秘義務規定によるものであり、空家以外の迷惑物件の所有者調査を進める上で大きな制約となっています。神戸市ではこの問題について、制度の拡充など立法的解決を図るために、国に対する要望を継続して行っています。

また、所有者調査の出発点になるのが当該空家等の登記簿情報ですが、これについても事実が正しく反映されていないと調査が行き詰ってしまいます。本人の住所が変わった後に相当期間が経過しており、住所の記録が消

(参考図) 平成29年度末時点で適切に管理されていない空家・空地に関する実施状況

(1) 空家等(老朽危険家屋を含む)の改善件数等

区分	件数	備考
通報等により把握した改善を要する空家等 (平成28年度～平成29年度の累計)	961	平成29年度把握分420件
改善済	331	参考 平成27年度改善件数55件 (老朽危険家屋)
うち平成28年度	156	
うち平成29年度	175	対28年度 19件増
所有者調査等を実施中	325	
改善指導中	305	改善依頼中のものを含む

(2) 空地等の改善件数等

区分	件数	備考
通報等により把握した改善を要する空地等 (平成28年度～平成29年度の累計)	574	平成29年度把握分292件
改善済	261	参考 平成27年度改善件数60件 (雑草繁茂)
うち平成28年度	113	
うち平成29年度	148	対28年度 35件増
所有者調査等を実施中	163	
改善指導中	150	改善依頼中のものを含む

除された、あるいは本人が死亡して相続が発生しているにもかかわらず、その登記がなされていない、といったケースです。これについては国においても、相続登記の義務化等を含めて相続を登記に反映させる仕組み、登記

簿と戸籍等の情報連携による所有者情報を円滑に把握する仕組みなどが検討されており、今後の制度改正の動向に大いに期待しているところでは、

さらに、平成30年6月に公布された「所有者不明土地の利用

にこの制度の活用を検討したいと考えています。

○所有者が対応してくれない

者不明土地の利用の円滑化に関する「特別措置法」では、財産管理制度に係る民法の特例により、地方公共団体の長に財産管理人選任の申立権が付与されることとなりました。所有者不明の空家等の略式代執行を行った後、その費用回収を目的として利用されることのある財産管理制度ですが、必ずしも債権回収が可能な案件だけではなく、所有者不在の場合に空地を適切に管理してもらうため

所有者が判明すると、周辺への悪影響の程度と危険度の切迫性の程度に応じて、市が助言・指導、勧告、命令、代執行といった措置を行い、所有者による改善を求めることになります。しかし、全ての所有者が市の求めに従って対応してくれるわけではありません。対応困難な理由は様々です。①所有者が低所得で資産がないなど、改善に必要な費用を負担する経済的な余裕がない場合、②所有者死亡により相続が発生しているが、相続人の間で遺産分割協議が整わず、相続登記がなされていない場合(特に、相続人全員が相続放棄をする所有者不在になってしまします)、③所有者の高齢化に伴う心身の障害により対応できない場合、④資力などの問題がないにもかかわらず、そもそも所有者に改善の意思がない場合、などです。

経済的な問題については、改善費用に対する助成制度の活用を通じて改善を促すこととなりますが、それ以外の場合には、空家空地の適切管理は所有者の責務であり、その負担において対応すべきことであることをしっかりと理解していただくために粘り強く働きか

特集 所有者不明土地をめぐる課題と対策

けていくことが求められます。

時間の経過とともに老朽化が進み、ますます危険度が増す空家、時間の経過とともに雑草が繁茂し、ますます迷惑になる空地、まさにエントロピー増大の法則にかなった事象と言えなくもないですが、これらは適切に管理することでその進行を食い止める、もしくは遅らせることができます。

今後とも、各種制度の普及啓発を行うとともに、空家空地の利活用や流通促進、さらに空家空地を発生させないような取組を進め、安心安全で住みやすいまちの実現に努めていきたいと思えます。

●第54号(2018年8月発売) 定価(本体1,150円+税)

・特集 自治体における歴史的建築物の活用

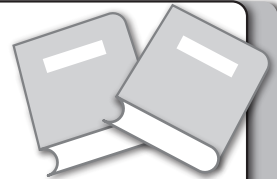
歴史的建築物の活用と地域再生
歴史的資源を活用した観光まちづくり
歴史的建築物の活用に向けた条例の整備
歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドラインの策定
奈良県明日香村 明日香村の空き家を活用した取組
鳥根県津和野町 目指せ!滞在時間の延長 本当の津和野の魅力を伝えたい
石川県金沢市 金澤町家の再生活用に向けた取組
津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例
豊岡市城崎温泉地区における歴史的建築物の保存及び活用に関する条例
萩市伝統的建造物群保存地区保存条例

・CLOSE UP 先進・ユニーク条例

志木市子どもの健やかな成長に向け家庭教育を支援する条例
神戸市遺留金取扱条例

・トピックス

「町村議会のあり方に関する研究会」報告書について



商品に関するご照会・お申込は、

株式会社 ぎょうせい

フリーコール(通話料無料)
受付時間: 月~金 9時から17時

TEL: 0120-953-431
FAX: 0120-953-495

Web
サイト

URL: <https://gyosei.jp>