

# 調査研究（研修）視察報告書

報告者：加藤 義幸

視 察 日	平成 26 年 5 月 21 日（水）
視 察 内 容	宇都宮市：空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例について
視 察 者	吉口二郎、加藤義幸、築瀬太、鈴木静男

## 【宇都宮市の概要】

東京から約 100 km、県のほぼ中央に位置している。江戸時代には宇都宮藩の城下町として栄えた。

市内を東北新幹線、東北自動車道、鉄道各線が貫通する交通の要衝で、電機・一般機械中心の北関東随一の工業都市。行政・商業・金融機能が集積する北関東最大の都市で中核市。2007 年 3 月に隣接する上河内町・河内町を編入し、北関東初の 50 万人都市に。

平成 20 年 3 月に策定した「第 5 次総合計画」を指針としながら、輝く希望と笑顔にあふれた「みんなが幸せに暮らせるまち」、独自の存在感と風格を備えた「みんなに選ばれるまち」、まちづくりの仕組みが整い、みんなでまちをつくる活力にあふれた「持続的に発展できるまち」の実現に向けて取り組み、平成 25 年 4 月に改定した後期基本計画に基づき、10 の戦略プロジェクトを中心として重点的に進めている。平成 26 年 4 月 1 日現在人口 516,033 人。



## 【宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例】

### 《空き家等問題への取組》

#### (1) 空き家等対策の必要性

- ・空き家等は所有者等による自己管理が原則であるが、適正な管理がされずに市民生活に悪影響を及ぼす空き家等の増加への対応及び市内体制並びに個人財産へ関与する根拠の整備が求められるようになる。

- ・空き家の相談件数も平成 23 年度 84 件が平成 25 年度は 207 件と大幅に増える。

- ・空き家数は平成 20 年において 31,930 戸、空き家率 13.8%。（全国 13.1%）

#### (2) 空き家等問題にかかる総合的な対策方針

- ・「空き家の発生段階」に着目し、その段階ごとの課題に対応した施策を体系的に位置づけるもので、今後の対策への道筋を明らかにする。

### 《空き家実態調査》

#### (1) 調査概要

- ・上下水道が 3 ヶ月以上休止及び使用量が 2 期（4 ヶ月）以上 0 m<sup>3</sup>の水栓データの中から一戸建てを対象を絞り、「水栓住所」を基に GIS のジオコーディング機能を用いて当該場所を決定し空き家候補とした。

- ・抽出した 8,119 箇所について、都市計画基本図 1/2,500 をベースにタブレット端末を用いて現地調査を行なった。

- ・現地調査では、「空き家等判別基準」に基づいて建物の腐朽破損度等について外観目視により調査を行なった。

#### (2) 現地調査結果

- ・現地調査時に発見した、新規調査箇所 509 件を追加し、全 8,628 件調査を行い、4,635 件を空き家として判定。



## ・空き家判定内訳と比率

A・・・売り物件や入居者募集の状態 (看板広告がある) になっているもの	174 件	3.8%
B・・・建物に目立った腐朽破損はないが 空き家の状態になっており、区分 A に該当しないもの	3,021 件	65.2%
C・・・外壁や屋根、窓・玄関に腐朽破損が 認められるが、緊迫性までは認められないもの	1,157 件	25.0%
D・・・建物の傾きが著しく、倒壊の恐れがあるものまた外壁や屋根、 窓・玄関の腐朽破損程度により、緊迫性が認められるもの	247 件	5.3%
A～D 以外・建物の腐朽破損はないが 空き家だと思われるもの	36 件	0.8%

## 《条例制定の背景》

### (1) 空き家の通増傾向を踏まえた対応の必要性

・総世帯数の増加を上回る住宅の供給、単身高齢者世帯の増加等により将来的に利用されない住宅の増加が見込まれ、空き家は今後も増加し続けることが予想されることから、管理不全な空き家が生じることのないよう、所有者等による適正管理を促進するとともに、第三者への貸与、まちづくりに寄与する目的への転用など、空き家の有効活用の促進を図ることが求められている。



### (2) 空き家等問題への対応の限界

・空き家等に関する相談事案が年々増加する一方で、既存の法令等において空き家等の個人財産に対する市の関与を可能とする明確な根拠がなく、市民等に被害を及ぼすおそれがある場合であっても、行政指導にとどまるなど、その対応に限界が生じていることから、より実効性のある手法による空き家等の適正管理の促進が求められている。

## 《制定の目的》

(1) 所有者等が空き家等を自主的に管理し、及び地域の資源として活用することを明確にすることにより、管理責任及び利活用の意識向上を図り、空き家等の発生抑制を図る。

(2) 市が空き家等の個人資産に関与する根拠を明確にし、所有者等に対し管理を義務付けるとともに、違反者に対する制裁措置等を創設し、より一層効果的に適正管理を促進する。

## 《条例の概要》

### (1) 定義 (第 2 条関係)

#### ア、空き家等

- ・空き家＝常態として人が使用していない建物等及びその敷地
- ・空き地＝常態として人が使用していない土地

#### イ、指導等の対象となる空き家等の状態

- ・管理不全な状態＝周辺的生活環境を害するおそれがある状態
- ・危険な状態＝市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態

### (2) 基本理念 (第 3 条関係)

空き家等が管理不全な状態又は危険な状態となることが市民等の良好な生活環境を害し、又は地域社会の安全及び安心を脅かす重大な問題であることを認識し、市、所有者等及び市民等が協働して適正管理及び有効活用に取り組むこととした。

### (3) 所有者等及び市の責務並びに市民等の役割 (第 4 条～第 6 条関係)

空き家等について所有者等の管理責任を明確にしたうえで、必要な施策や支援を講ずることを市の責務とし、市民相互の連携や協力による適正管理又は有効活用への取組に努めることを市民等の役割とした。

### (4) 空き家等の有効活用 (第 8 条関係)

空き家等を地域の資源として捉え、居住の促進や地域社会の維持等、市の目指すまちづくりに資するよう有効活用に努めることとした。

### (5) 空き家等の適正管理

#### ア、調査権 (第 9 条関係)

空き家等の状態や所有者等を把握するため、必要な調査や敷地内への立入りを行なうことができ

ることとした。

イ. 助言又は指導、勧告（第 10 条～第 11 条関係）

管理不全な状態等の空き家等の所有者等に対し、助言、指導又は勧告を行なうことができることとした。

ウ. 命令（第 12 条関係）

勧告を行なったにもかかわらず、空き家等の危険な状態が解消されないときは、必要な措置を講ずるよう義務付ける命令を行なうことができることとした。

エ. 応急代行措置（第 13 条関係）

空き家等が危険な状態にあり、かつ、所有者等が必要な措置を講ずることができない正当な理由がある場合に限り、市が所有者等の同意を得て応急的な措置を講ずることができることとした。

オ. 公表、罰則及び代執行（第 14 条、第 15 条及び第 22 条関係）

命令を受けた者がその命令に従わないときは、氏名等の公表、5 万円以下の過料処分又は行政代執行法に基づく代執行ができることとした。

カ. 緊急措置（第 16 条関係）

空き家等が危険な状態にあり、かつ、そのまま放置することが出来ない場合であって、指導等を行なう時間的余裕がないときは、市が必要な最低限度の措置を講ずることができることとした。

(6) 宇都宮市空き家等対策審議会（第 17 条関係）

命令等を行なう場合に、あらかじめ、当該命令等の公平性及客観性を確保するための意見を聴取するため、宇都宮市空き家等対策審議会を置くこととした。

(7) 専門的知識を有する者からの意見（第 18 条関係）

緊急措置を行なう場合等、必要に応じて専門的知識を有する者から意見を聴取することができることとした。

### 《施策への反映》

(1) 応急代行措置、緊急措置

条例に規定する危険回避措置

(2) 地域活動費補助制度

地域住民が行なう空き家等の発生防止活動や適正管理活動に対し活動費の一部を補助するもの。補助対象は自治会などの各種団体で構成する「地域まちづくり組織」で対象事業は、「発生防止活動（啓発活動）」、「実態調査活動」、「適正管理活動」で補助金の額は 1 組織 10 万円までで、消耗品費、燃料費等にあてることができる。

(3) 住宅所得補助制度

中心市街地に住宅を取得し、新たに転居する世帯に対して、住宅取得費用の一部を助成するもの。

(4) 若年夫婦・子育て世帯家賃補助制度

中心市街地にある民間賃貸住宅へ転居した、夫婦のいずれもが満 40 歳未満の若年夫婦世帯、または、義務教育終了前の子どもとその親がいる世帯に対して、実質家賃額の一部を助成するもの。

(5) 住宅改修補助制度

現に居住している住宅、または、居住する予定の住宅の改修を行なう際、工事費の一部を補助するもの。

### 《今後の展開、課題等》

(1) 処分基準の策定

行政により恣意的判断を排除し客観性を確保するとともに、故意の不作为を抑制し処分等の公平性を確保することで、条例の適正な運用に資するもの

① 係法令との整合

関係法令と条例の守備範囲を明確化し、相互間の矛盾や抵触を生じないようにするため。

② 行政処分等適用基準の明確化

空き家等を腐朽破損等に応じた状態に区分し、行政処分等を課す対象を峻別するため。

(2) 有効活用を含めた総合相談機能の充実

(3) 空き家新法との整合



## 【感想・岡崎市への反映】

宇都宮市では、国が現在「空き家新法」を制定しようとしている中で、今年3月25日にこの「空き家条例」を制定した。国は国であり、宇都宮市には宇都宮市の課題が差し迫っていて、この条例制定をきっかけに、老朽空き家等の適正管理、及び空き家等の利活用の促進につなげたい考えだ。

適正管理については、当該空き家がどのような時に、どのような処分が可能なのかを、条文化しており、その運用についても、平等性を確保することを前提にしており、今後適正管理が進むものと期待している。

又、空き家等の利活用についても、中心市街地を中心として空洞化を抑制策として補助金を交付することにより活用促進を促している。そして今後は、都市間競争になると思うが、流入人口の増加、定住人口の増加等市の活性化のために、市が行なわなければならないことも条文化し、積極的な施策を展開していることが伺える。

課題等もあるようであるが、新しい施策を打てば課題があるのもあたりまえで、今後は、その課題の解決に向けても積極的に取り組んでいく姿勢も伺える。

岡崎市においても、他都市同様に抱える問題は同じである。空き家等適正管理だけすればよい問題ではない。管理に発生する料金だけが支出されるが、なにも生み出してはもらえない。適正管理と利活用はセットで考えなければいけない。

国の「空き家新法」の動向を見守っている自治体もあるのが現状のようであるが、本市においては、国の動向を見守るのも一つの選択枝ではあるとおもうが、条例制定等、他力本願ではなく、空き家等の問題に積極的に関わっていくという意思表示を示すことも大切ではないか。とにかく、今後においては、他市の施策等参考にしながら、空き家等の適正管理及び利活用について、そのノウハウ等構築する必要がある。

# 調査研究（研修）視察報告書

報告者：自民清風会 築瀬 太

視 察 日	平成26年5月22日	場 所	東京都 東京ビッグサイト
視 察 内 容	自治体総合フェア2014 自治体トピックスセミナー「議会改革セミナー」		
視 察 者	吉口 二郎、加藤 義幸、築瀬 太、鈴木 静男		

## 「自治体総合フェア2014」

「自治体総合フェア2014」では、厳しい社会状況の中で、自治体がめざす「安心と活力ある地域社会」に向けて、「協働・情報・減災」を正面から見据えた戦略を展開し、課題解決に対峙しなければならない時代と考え、前回に引き続き『安心と活力ある地域社会の実現～協働・情報・減災～』をテーマとしています。

本フェアの『展示構成』は、「電子行政・地域情報化エリア」「災害対策・危機管理エリア」「健康・福祉・介護エリア」「環境・エネルギーエリア」「地域活力・まちづくりエリア」と、課題解決や最適技術を提案する「特別展示」「自治体トピックスエリア」を設置した内容豊富なものとなっています。

「行政展示」では、官庁・自治体より施策や取り組みの発表があり、また、『特別企画』として、「第6回協働まちづくり表彰」を募り、会期中に本賞表彰式と発表フォーラムが実施されました。

さらに、『自治体カンファレンス・セミナー』として、記念講演・基調講演・特別講演・フォーラムによる「自治体カンファレンス」、自治体の緊急課題の解決を目的とした「自治体トピックスセミナー」、出展者・団体による「出展自治体発表、出展者セミナー、出展者ワークショップ」を実施するなど、充実した内容になっています。

また、本市も出店している「企業立地フェア2014」を西3ホールにて同時開催し、交流と連携を図ることとしています。



## 自治体トピックスセミナー「議会改革セミナー」

日時：2014年5月22日（木）  
10:30-12:00

会場：東京ビッグサイト  
西3ホール展示会/B会場

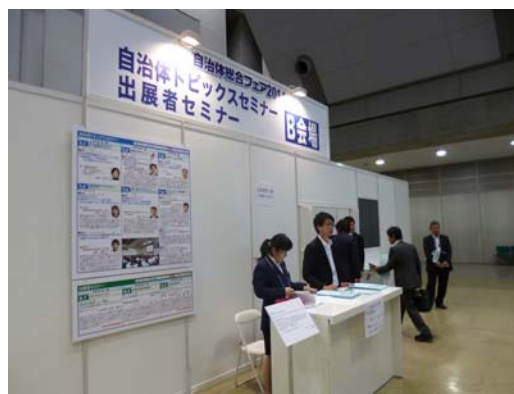
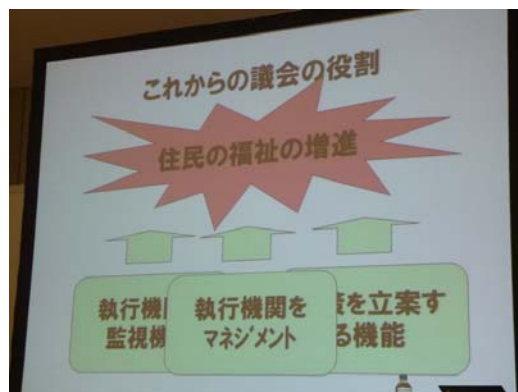
内容：講演・質疑応答  
「議会改革の3視点  
～何のために議会を改革するのか～」

講師：法政大学大学院 公共政策研究科兼任講師  
一般財団法人地域開発研究所  
主任研究員 牧瀬 稔 氏



### 講演内容のポイント

- ①議会改革とは何か
- ②議会基本条例とは何か
- ③議員提案条例の効果を高める規定
- ④これからの議会基本条例



## 〔所感・岡崎市への提言〕

今回の自治体総合フェアでは、牧瀬稔講師による「議会改革の3視点 ～何のために議会を改革するのか～」の聴講を中心に、その他出展ブースの見学をしてきました。

各ブースでは、IT技術を活用した官民コラボレーション事業などの提案が多く、講演が始まるまでのわずかな時間でしたが、たいへん興味深く見学してきました。



さて、自治体トピックスセミナー「議会改革セミナー」ですが、パーティションで仕切られた会場の一角にて、定刻どおり開催されました。

地方議会のアドバイザーとしての経験から具体的な事例を示しながら、それを抽象化した一般論として示され、たいへんわかりやすく、またすぐにでも参考になる実践的な講義でした。



まず、「議会改革とは何か？」という根源的な問いに対して、地方自治法など法的根拠を明示し、議会改革の最終的な目的は「住民の福祉の増進」であり、議会が住民の福祉の増進を実現していくために①執行機関の監視機能、②政策を立案する機能が求められており、政策立案機能の拡充と監視機能の強化の取り組みが、議会改革の本質であるとのことでした。

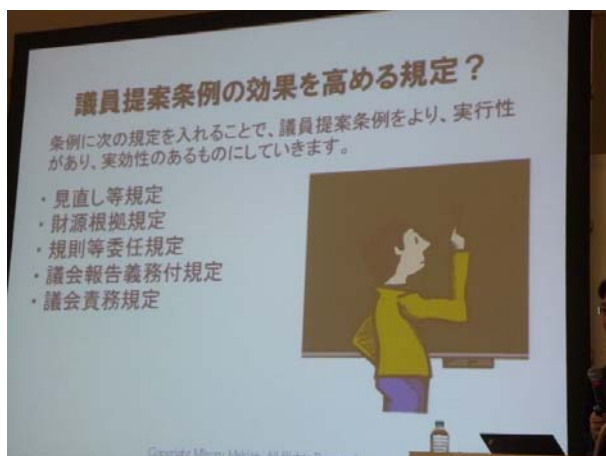
つまり議会改革とは、①と②の視点からの取り組みに他ならず、単に議会基本条例を設置しましたなどということは議会改革ではない。例えば議会基本条例を策定するならば、その各条項が①または②に資するものであるかという視点で議論されなければならない。そのように考えていけば、自ずと必要なものが浮かび上がってくるはずである。最近、議会改革というブームに流されているような議会が多いとの指摘もありました。

そして具体的な事例を挙げて、このようなことは「あり」か「なし」か、と会場と対話的に講義を進めていただき、たいへんわかりやすく納得をしました。

基本的なことではあるが、現実の議会活動の中で、ただなんとなく漠然としたイメージで議会改革を語っていたことに改めて気づかされた思いであります。

また、議会の執行監視と政策立案機能を進めていくと、それは管理マネジメント機能と捉えることができるとのことである。そして、管理マネジメント機能を推進するためにはどうすればよいか、さまざま示唆に富んだ話をいただきました。

例として、各条例の策定にあたり「見直し等規定」「財源根拠規定」「規則等委任規定」「議会報告義務付規定」「議会責務規定」などを効果的に入れることで、より実効性、実行性のある政策にすることができるとのこと、それぞれ具体的に説明いただくとともに、条例・規則と要綱は、ルールとマニュアルであり、作り方は違うものであることが良く分かりました。



現在、本市議会においても空家等対策検討特別委員会等、政策検討が行われており、条例の策定も視野に入れた政策立案のよい参考になりました。

地方議会において、条例によるマネジメントの重要さと、議員には、マネジメントのための（根拠となる）条例策定のスキルが求められており、それを補完するための議会事務局の充実が一つのポイントとなってくるであろう。そのための案もいただくことができ、今後の議会運営に大いに役立つ、充実した講義でした。

また、同会場で併催された「企業誘致フェア2014」には、岡崎市・西尾市・幸田町の地域連携ブースが出展されており、本市商工労政課職員も懸命に来場者（企業関係者）に売り込みをしている姿が印象的でした。

