

## (仮称) 宇都宮市空き家等に関する条例（骨子素案）について

### 1 条例制定の背景

本市においては、世帯あたり人員の減少、高齢化の進行による単身高齢者数の増加や住宅ストックと世帯数との乖離など、様々な社会的要因を背景に今後も空き家等は増加傾向にあります。

こうした中、空き家等における管理不全な状況は、雑草や樹木の繁茂、倒壊の危険など、周囲に様々な悪影響を及ぼし、市民の良好な生活環境を阻害することが懸念されます。

このため、本市においては、空き家等の所有者等に対し、適正な管理を指導してまいりましたが、法的な拘束力がないことなどから、対応が図られない場合もありました。

また、関係法令の適用においても、行政の個人財産への関与に関する根拠が不明瞭であること、適用に係る条件が厳しいことなどから、事実上、運用は困難となっています。

一方で、一部の地域では自主的な空き家の見回り活動や所有者からの依頼に基づく草刈りの受託活動、さらに民間事業者における空き家等の管理業務など、市民による空き家等の発生抑制、適正管理活動が行われている実態があります。

このようなことから、本市においては、行政、所有者等、市民等が一体となり、管理不全な空き家等の発生抑制や被害の防止、有効活用を図ること等により、安全・安心で魅力的な地域社会の実現を目指す「(仮称) 宇都宮市空き家等に関する条例」の制定に着手したところであります。

なお、この条例（骨子素案）は本年7月に設置した「(仮称) 宇都宮市空き家等に関する条例」制定懇談会（会長 森本章倫 宇都宮大学大学院教授）の意見も参考として作成しております。

### 2 空き家等の実態

#### (1) 空き家等の相談状況

市民等からの「空き家」「空き地」に関する相談件数の推移は以下のとおりです。空き家等を取り巻く市民意識の高まり等から、相談件数は増加傾向にあります。

区分	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度
空き家	90 件	84 件	181 件
空き地	435 件	440 件	474 件

#### (2) 空き家件数（平成 25 年度 空き家実態調査より）

##### ① 調査概要

水道栓の停水・休止情報等をもとに、市内全域から「空き家候補」を抽出のうえ、現地踏査を実施しました。現地では市が作成した判別基準をもとに、建物の腐朽破損程度や敷地の状況等を外観目視により調査しました。

## ② 調査結果

全体では4,635戸の空き家を確認し、その建物の腐朽程度となる判定内訳については、A区分が174戸、B区分が3,021戸、C区分が1,157戸、D区分が247戸となっており、建物自体の腐朽程度が低いB区分が約65%を占める状況となっています。

### ■ 全体の内訳

項目	件数	比率
全調査箇所	8,628	100.00%
空き家判定	4,635	53.72%

### ■ 空き家判定内訳と比率

空き家判定内訳	件数	比率
A	174	3.75%
B	3,021	65.18%
C	1,157	24.96%
D	247	5.33%
A～D以外のもの	36	0.78%
計	4,635	100.00%

注) 判定の内容について

A判定・・・売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

B判定・・・建物に目立った腐朽破損はないが、空き家の状態となっており、区分Aに該当しないもの

C判定・・・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

D判定・・・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

A～D以外のもの・・・敷地内に立ち入れず建築物が確認できない等の理由により、調査不能なもの

## 3 条例制定の方向性

### (1) 期待する効果

#### ① 所有者等における管理・利活用意識の向上

空き家等に関する管理や利活用意識の啓発を強化し、所有者等の自らの責任による適正な維持管理や修繕等を促す必要があります。

そのため、条例において所有者等の管理責任を明確化すること等により、管理や利活用意識の向上が図られ、発生抑制につながるものと期待されます。

## ② 空き家等の適正管理対策の徹底

空き家等の適正管理に関して対策を推進する上で、個人財産への関与やより効果的な指導等を可能とするため、根拠の明確化が必要となります。

そのため、所有者等に管理を義務付けることや違反者に対する罰則等を条例に規定することで、より一層効果的な適正管理が促進されるものと期待されます。

## (2) 基本的な考え方

### ① 緊急事態への対応

災害時などの緊急性を勘案した上で、周辺住民へ危険が差し迫る緊急事態が発生した場合には、『危険を回避する措置』を講じる考え方を盛り込みます。

### ② 適正な義務履行の確保

所有者等における自主的な管理を促進するため、管理を義務づける『命令』を規定するとともに、『命令違反に対する措置』も併せて講じる考え方を盛り込みます。

### ③ まちづくりの考え方の反映

本市の目指すまちづくりとの整合を図るため、市全域における統一的な「適正管理の指導」及び「既存ストックの活用等」と併せて、居住の促進など、空き家等のより一層の活用促進を図る考え方を盛り込みます。

### ④ 市民協働の推進

地域における自主的な活動促進や助け合い等、行政や地域、事業者等との連携・協力による取組も有効であることから、『市民協働』の考え方を盛り込みます。

### ⑤ 空き家等問題に対する対応の強化

本市において最も多い相談事案は、空き家及び空き地の雑草・樹木の繁茂等であり、また、工場・店舗等の住宅以外でも防犯・防災・衛生など、対応すべき問題が多岐にわたることから、庁内連携の下、総合的に対応強化を図る考え方を盛り込みます。

## 4 関係法令との整合

本条例の制定にあたっては、関連のある法律及び条例と整合を図りながら検討を進めています。