議会報告会での市民意見の報告並びに決算特別委員会での意見・要望に関する回答

【意見・要望】

１．空き地対策については、樹木に関する相談や対策を求める市民からの要望も多いことから、本市のいわゆる草刈条例の対象に加えられないか検討を深められたい。

（回答）

１．大牟田市空き地等の雑草等の除去に関する条例について

本市の空き地等の雑草等の除去に関する条例（以下「本市条例」という。）は、空き地等に繁茂した雑草等の放置を規制することにより、市民の安全な生活環境及び地域の美観の維持に資することを目的として、平成６年６月３０日から施行しています。

なお、本市条例の対象とする内容等及び市民からの相談に対する対応状況は次のとおりです。

（１）本市条例の対象等

① 空き地等の定義

空き地等とは、現に人が使用していない土地及び人が使用していない土地と同様の管理状態にある土地としています。

② 雑草等の定義

雑草等とは、雑草、枯れ草及びこれに類するかん木です。

③ 適用する区域

本市条例の適用する区域は、都市計画法法第７条第２項に定める市街化区域内です。ただし、市街化調整区域であっても、人が居住する家屋に隣接している空き地等については対象としています。

（２）相談に対する対応状況

近年における市民からの相談件数と対応状況をみると相談件数については徐々に増加しています。また、その内訳をみると、公有地、事業地は概ね

横ばい状態ですが、民有地が増加してきている状況です。

なお、空き地等を「現に人が使用していない土地及び人が使用していない土地と同様の管理状態にある土地」と定義しており、空き家等の構築物が存在する場合についても本市条例に基づき対応を行っております。

また、全件数の解決を目指していますが、約１０％程度については未解決の状況であり、現在も土地所有者に適正な管理を根気強くお願いしているところです。

近年における対応件数の実績は以下の表のとおりです。

年度	相談件数	内訳			実績	
		公有地	事業地	民有地	(解決数)	
１６	244	48	38	158	226	
１７	298	65	38	195	275	
１８	277	40	37	200	254	
１９	274	42	40	192	251	
２０	348	44	40	264	317	
２１	337	57	49	231	315	
２２	384	64	35	285	355	
２３	302	43	36	223	272	
２４	323	48	46	229	300	
２５	349	59	41	249	316	
２６	376	71	44	261	337	12 月末

２．樹木等への対応状況について

樹木等については、民法で財産権があり、憲法では、財産権については不可侵の原則が規定されております。このことから、樹木等については現時点において本市条例の対象には規定しておりません。

ただし、樹木等の相談につきましては、雑草等が繁茂している場合には、雑草等の適正な管理の指導と併せ、樹木等についても適正な管理をお願いしてい

るところです。

また、樹木等のみへの対応はできないことから、相談された市民の方に対して、その旨の説明を行い了承いただいているのが現状です。

樹木等に対する相談の実績は以下の表のとおりです。

年度	空き地の樹木等	空き家敷地の樹木等	総計
２４	１０	１２	２２
２５	２９	８	３７
２６	２２	１３	３５

３.「空家等対策の推進に関する特別措置法」について

平成２６年１１月１９日、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が可決成立し、同１１月２７日に公布されました。この法律は、公布の日から３月（一部については６月）を超えない範囲内において政令で定める日から施行することとされています。

なお、法律には次のように規定されています。

（１）空き家等の範囲

第２条の「空家等」の定義において、「「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされてないことが常態であ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。）をいう。」とされ、空き家等の建築物が建っている場合はその敷地の立木つまり樹木等も対象となっており、法律において対応することが可能となっています。

しかしながら、空き家等が建っていない、いわゆる空き地の樹木等についてはこの法律の対象となっていません。

（２）国における基本指針の策定

第５条において、「国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。」とされています。また、第１４条第１４項においては、「国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その

適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。」とされていることから、今後これらの具体的な対応に係る指針が発出されることとなります。

（３）市町村における空き家等対策計画の策定

第６条において、「市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。」と規定されており、国の指針を見たうえで本市の対応について検討することとなります。

４．条例の見直しについて

今回「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、空き家等が建っている場合は、その敷地の樹木等についても法の対象とされたこと、市民からの相談の状況、さらには他都市における状況等を考慮しますと、空き地の樹木等についても条例の対象とすることにより対応を図っていく必要があるものと考えております。

なお、「空き地等の雑草等の除去に関する条例」での対応の内容については、空き家等の敷地にある樹木等への対応内容との整合を図る必要があると考えられることから、条例の見直しにつきましては、今後、特別措置法に関して施行される政令、国の基本指針等の内容を精査し、空き家等対策に係る条例化の検討と併せて行っていくこととします。

【意見・要望】

2．空き家・老朽危険家屋については、多くの市民から相談・苦情が寄せられており、適正な管理を規定する条例の制定を早急に検討されたい。 　また、老朽危険家屋等除却促進事業については、予算の拡充を図られるとともに、自己資金の都合がつかない人にも配慮した事業にならないか検討されたい。

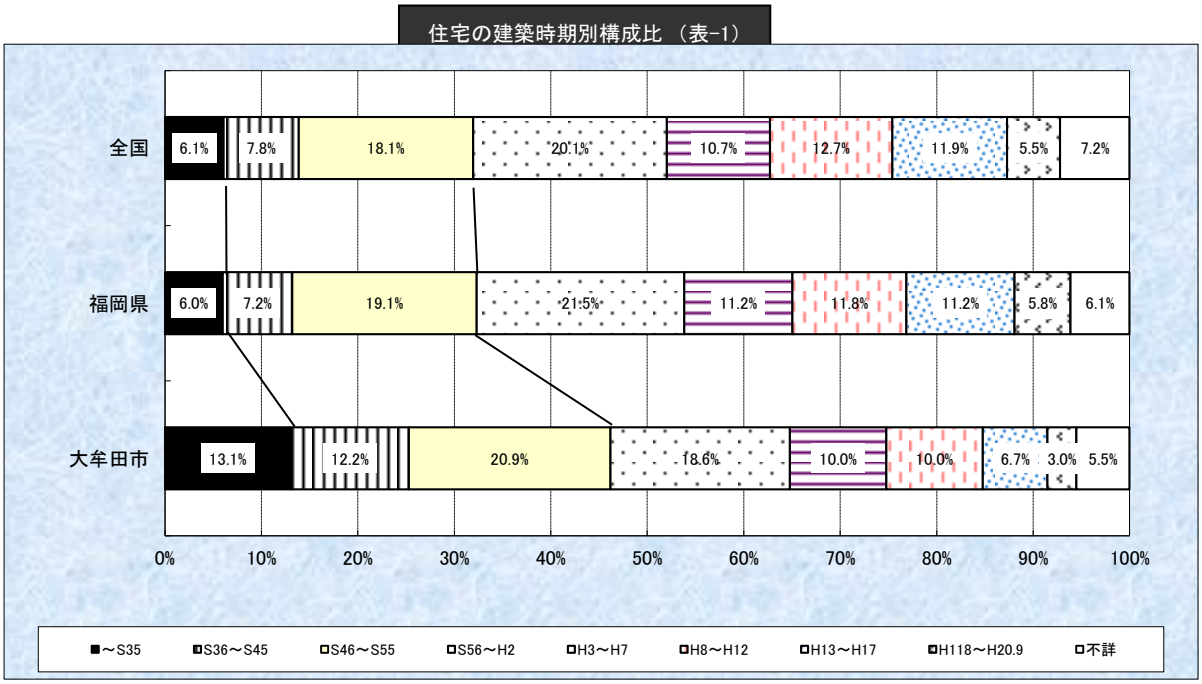
（回答）

1．空き家の実態について

総務省が実施しました平成25年度住宅･土地統計調査の速報値によりますと、全国では全住宅数の13.5%にあたる820万戸の空き家があり、5年前より63万戸増加しています。

本市におきましては、平成20年度住宅・土地統計調査によると、全住宅戸数60,110戸の15.6%にあたる9,360戸が空き家となっています。住宅の建築時期で福岡県及び全国と比較すると、本市は古い住宅の割合が高く、特に建築後50年以上経過した住宅の割合は13.1%と福岡県や全国平均の2倍以上となっています。（表－1：平成20年度住宅・土地統計調査）

こうしたことから相当数の老朽化した空き家が存在すると思われます。



なお、平成 25 年度に大牟田市居住支援協議会が中心に行った調査によりますと、市内には“戸建て”の空き家が 2,853 戸あり、外部からの目視調査ではありますが、そのうち“損傷が著しく倒壊などの危険がある家屋”が 405 戸存在するとの結果が報告されています。

また、平成 16 年度から平成 25 年度における空き家等に対する相談件数は表－2 のとおりです。そのうち、周辺の住環境に悪影響を及ぼす場合や通行人等の第三者に危害が及ぶ恐れのある場合については、所有者等に対して安全対策の要請を行っていますが、対応されないケースも多く、その理由としては「資金的な問題」、「権利関係の複雑化」、「建築物に対する関心の希薄さ」が目立っています。

年度別相談件数（表－2）

年度	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
件数	3	13	11	7	13	16	15	72	64	56

２．空家等対策の推進に関する特別措置法について

平成 26 年 11 月 27 日、空き家を対象とした初めての法律である『空家等対策の推進に関する特別措置法』が公布されました。

適正な管理がされていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進するため、空き家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空き家等対策計画の作成その他の空き家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的としています。（第 1 条）

この法律では、空き家の所有者及び市町村の責務（第 3 条、第 4 条）のほか、市町村長の立入調査権限に関する規定（第 9 条）など、自治体が個別に制定しておりました空き家条例のほとんどを包含し、さらに空き家等対策計画の策定（第 6 条）や課税情報の利用（第 10 条）並びに財政及び税制上の措置（第 15

条）に言及した内容となっています。（別紙参考資料）

また、放置すれば周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家の所有者等に対して、市町村長は必要な措置をとるよう助言・指導・勧告･命令すること（第 14 条）や、さらには行政代執行（同条 9 項）や過料に関する規定（第 16 条）が設けられています。

なお、施行は公布から 3 ヶ月以内となっていますが、空き家でそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等である「特定空き家」の認定基準を示すガイドライン等の一部の規定は公布から 6 ヶ月以内となっています。

３．大牟田市老朽危険家屋等除却促進事業の概要と実績

周辺住環境を悪化させ放置されている木造若しくは軽量鉄骨造の住宅又はその部分で、大牟田市が定める判定基準を満たしたもの（＝老朽危険家屋等）について、45 万円を上限とし、その除却及び処分に要する費用の 1/2 を補助しています。なお、平成 23 年度から平成 26 年 12 月末時点での実績は下表のとおりです。（表－3）

大牟田市老朽危険家屋等除却促進事業の実績①（表－3）

年度	判定（棟）	補助申請（棟）	除却（棟）	予算額（万円）	執行額（万円）
23	19	14	14	520	494.3
24	15	11	11	450	450
25	19	12	12	450	441
26	9	9	9（予定）	450	412.7
計	62	46	46	1,870	1,798

※平成 23 年度は当初予算 300 万＋9 月補正 220 万

４．大牟田市老朽危険家屋等除却促進事業の課題

解体棟数及び意識啓発等に一定の効果をあげている本市の補助事業ですが、平成 23 年度の創設年度より、予算不足による積み残し物件が生じています。（表

－4）

この積み残し物件が次年度に補助申請されるために、次年度予算が圧迫され老朽危険家屋に判定したものの補助申請が行えない状況が毎年続いています。

大牟田市老朽危険家屋等除却促進事業の実績②（表－4）

年度	①判定（棟）	②補助申請（棟）				積み残し（棟）		
			当年度判定分③	過年度分の補助申請		①-③	次年度以降の申請	未申請
				H23	H24			
23	19	14	14	―	―	5	2	3
24	15	11	10	1	―	5	2	3
25	19	12	9	1	2	10	5	5
計	53	37	33	2	2	20	9	11

５．他都市における除却促進事例

福岡県内で、老朽危険家屋の解体について、その費用の一部を補助する制度を設けている市町は本市を含め県内に 10 市町あります。（表－5：平成 27 年 1 月調査）

本市は県内の自治体に先駆けて、平成 23 年度に『老朽危険家屋等除却促進事業』を創設しました。この補助制度を活用し、年間 10 棟を超えるペースで老朽化した空き家が解体されています。

特に、この事業に取り組んだ平成 23 年度から老朽危険家屋に対する相談件数が跳ね上がっていることをみると、空き家の適正管理に対する啓発や動機付けにも一定

福岡県内の状況（表－5）

		補助率	上限額
1	久留米市	1／2	75 万
2	飯塚市	1／2	50 万
3	田川市	1／2	50 万
4	柳川市	1／2	45 万
5	芦屋町	1／2	50 万
6	築上町	1／2	30 万
7	北九州市	1／3	50 万
8	大川市	1／3	30 万
9	豊前市	1／3	30 万
10	大牟田市	1／2	45 万

の効果があったと考えられます。(表－2)

報道によれば、全国的には空き家の解消に向けて解体費の負担が課題だという認識は共通する一方で、個人への公費支出に慎重な自治体も多いとされています。

補助制度を創設した自治体は、公平性を原則としながら、公益性を優先して除却に対する支援を行っていますが、あくまでも老朽危険家屋の管理責任は所有者が負うことから、県内において補助率が 1/2 を超える自治体はありません。

６．条例の制定及び予算の拡充等について

適正な管理が行われていない空き家が、全国的に大きな問題となっていることから『空家等対策の推進に関する特別措置法』が公布されましたが、政令や基本指針が示されていないため、この法律だけで十分なのか、条例で補強する必要があるか、現段階では判然としません。今後、示される政令等の内容を精査し、条例化の検討を行いたいと考えております。

また、平成 23 年度から取り組んでおります老朽危険家屋等除却促進事業に係る予算につきましては、過去 3 年間、毎年 450 万円を計上しておりますが、申し込まれる方が多く、年度途中で予算を使い切る状況でありますことから、来年度予算につきましては拡充いたします。

なお、自己資金の都合のつかない人に対する配慮につきましては、現在、老朽危険家屋の除却に要する費用の２分の１（上限 45 万円）を補助しておりますが、家屋等の管理責任は、その家屋等の所有者又は管理者にあり、様々な事情があるとはいえ、その責任を免れないことから、公費による補助につきましても、本人の負担額を超えて補助することは適当ではないと考えております。

参考資料

空家の対策推進に関する特別措置法案の概要

背　景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要（１条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、355 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 4 月）

定　義

○　『空家等』とは、建築物又はこれに附属する工作物であっ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及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（２条１項）

○　『特定空家等』とは、

①　倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
②　著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③　適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
④　その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

にある空家等をいう。（２条２項）

空家等

・市町村による空家等対策計画の策定
・空家等の所在や所有者の調査
・固定資産税情報の内部利用等
・データベースの整備等
・適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

・措置の実施のための立入調査
・指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

○　国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（５条）
○　市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（６条）・協議会を設置（７条）
○　都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（８条）

空家等についての情報収集

○　市町村長は
　・　法律で規定する限度において、空家等への立入調査（９条）
　・　空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）　等が可能
○　市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能
さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条１項）
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条２項）