

民生福祉常任委員会審査日程

日 時 平成29年5月9日(火)
午前10時
場 所 第1委員会室

～審査内容～

- 1 議案第30号 山陽小野田市空家等対策の推進に関する条例の制定について

山陽小野田市空家等対策の推進に関する条例検討事項

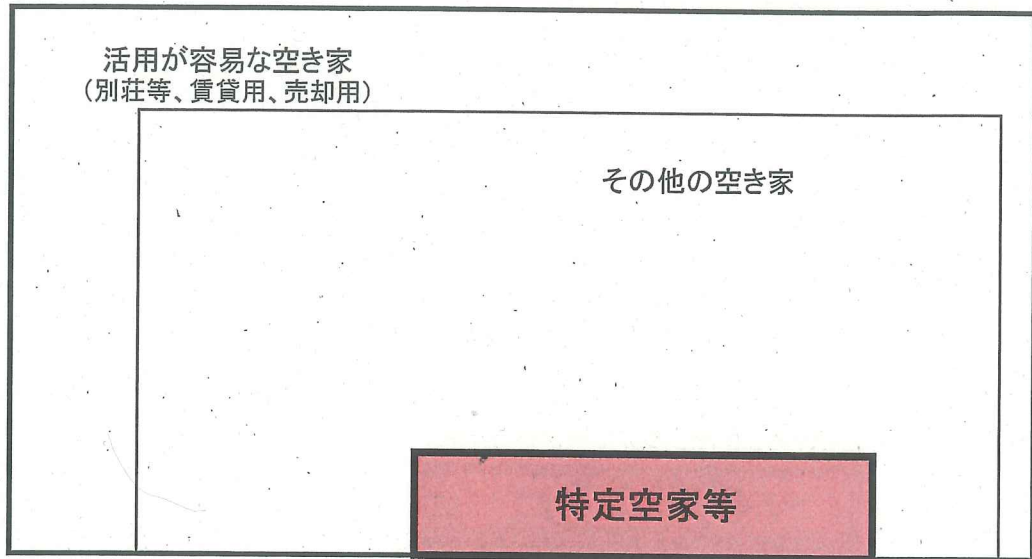
民生福祉常任委員会

第1条	【条例の目的】	
	<ul style="list-style-type: none"> ・新条例の目的「生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与」 ・特措法の目的「空家の適正な管理」に加え、「あわせて空家等の活用を促進するため、…地域の振興に寄与」 	
	検討点	執行部に説明を求める事項
	<ul style="list-style-type: none"> ・新条例の目的が旧条例と変わっていない。 ・特措法では、「空家の利活用」も目的の一つとなっており、新条例の目的に「空家の利活用」を追加する必要があるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・新条例の目的に「空家の利活用」を規定していない理由は何か。
第2条	【定義】	
	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等・・・『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と認められる空家等』 ・管理不適切空家等・・・『周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等（特定空家等を除く）』 	
	検討点	執行部に説明を求める事項
	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不適切空家等とは『周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家』でありながら、『放置することが不適切ではない状態』＝『放置しても問題のない空家』となるのではないか。 ・第9条に管理不適切空家等に対し、情報の提供又は助言若しくは指導とあるが、どのような指導を行うのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等と管理不適切空家等の違いは何か。 ・特定空家等の判断は誰が行うのか。
第8条	【協議会委員の構成】	
	<ul style="list-style-type: none"> ・第2項「法に規定する者のうちから市長が委嘱する」 ・第5項「協議会の組織について必要な事項は規則で定める」 	
	検討点	執行部に説明を求める事項
	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的に規定されていない。ある程度具体的に条例で規定すべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・どのような人を想定しているのか。 ・規則に規定するのか。
	【規則委任】	
	<ul style="list-style-type: none"> ・第5項「協議会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める」 ・特措法第7条第3項「協議会の運営に関し必要な事項は、協議会で定める」 	
	検討点	執行部に説明を求める事項
	<ul style="list-style-type: none"> ・協議会の運営については特措法のとおり協議会で定めるべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・協議会の運営について規則委任しているのはなぜか。
第9条	【情報の提供の時期】	
	<ul style="list-style-type: none"> ・法の規定により空家等の調査をした場合に情報の提供等を行うことができる 	
	検討点	執行部に説明を求める事項
	<ul style="list-style-type: none"> ・実施時期が限定されているが、随時行う必要があるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・法の規定による調査を行った場合以外に情報提供は行わないのか。
	【支援】	
	<ul style="list-style-type: none"> ・旧条例第13条「必要な支援」、特措法第12条「必要な援助」 ・新条例「情報の提供又は助言若しくは指導」 	
	検討点	執行部に説明を求める事項
	<ul style="list-style-type: none"> ・旧条例の「必要な支援」が、新条例では削除されている。市の姿勢として後退しているのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「必要な支援」をなぜ削除したのか。

その他	【基本理念】	
	<ul style="list-style-type: none"> ・新条例は、特措法に規定されていない管理不適切空家等の取扱いや努力義務を義務規定にするなど、一部上乗せし、改正しているが、上乗せをする理由が明記されていない。 ・他市では、空家対策に関する基本理念を条例に規定しているところもある。 	
	検討点	執行部に説明を求める事項
	<ul style="list-style-type: none"> ・本市も基本理念を規定すべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・空家対策に関して、市に基本理念はあるのか。
【空家の利活用について】		
<ul style="list-style-type: none"> ・協議会は空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行う。 ・市長は空家対策計画を定め、市の講ずる空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施する。 		
検討点	執行部に説明を求める事項	
<ul style="list-style-type: none"> ・空家の利活用については協議会で議論するというような答弁が多く、空家の利活用に対する市の基本姿勢、方向性が分からない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の利活用について、市の方向性や考えはあるのか。 	

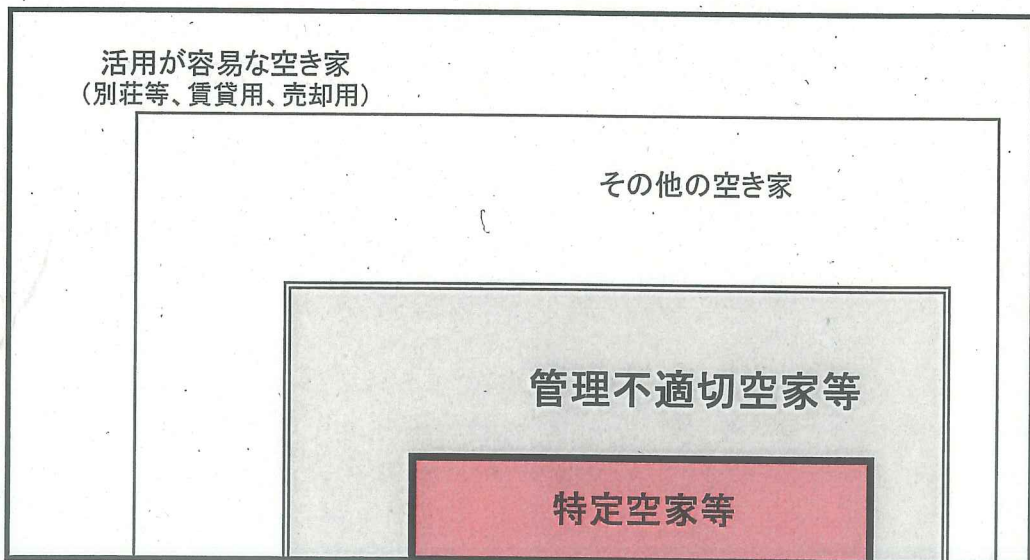
空き家等対策の推進に関する特別措置法

空 家 等



空き家等対策の推進に関する特別措置法と
山陽小野田市空き家対策の推進に関する条例

空 家 等



空家等 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ものを含む。)

特定空家等 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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態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と認められる空家等

管理不適切空 所有者等が空家等を適切に管理する第一義的な義務を負うが、適切な管理がされておらず、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等(特定空家等であるものを除く。)

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（国土交通省）

〔別紙1〕 「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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1.（1）若しくは（2）又は2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 <ul style="list-style-type: none"> ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会) ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 <ul style="list-style-type: none"> ※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会) 	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p>	
<p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p>	
<p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ロ) 外壁</p>	
<p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p>	
<p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	
<p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</p>	
<p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基</p>	

に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

[別紙2] 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

[別紙3] 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

山陽小野田市空家等対策協議会委員（案）

	市長（必須）
議会	市議会議員
地域住民	自治会役員
	民生委員
	市民（公募）
法務	弁護士
	司法書士
	法務局職員
不動産	宅地建物取引業者
	不動産鑑定士
	土地家屋調査士
建築	建築士
福祉	社会福祉士の資格を有して地域の福祉に携わる者
文化等に関する学識経験者等	郷土史研究家
	大学教授
	教員等
その他	警察職員
	消防職員
	道路管理者等公物管理者
	まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体
合計	

*上記協議会委員は、「空家等対策の推進に関する特別特措法」第7条及び「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」（総務省・国土交通省）で協議会の構成員として考えられる者として示されているものです。