

## (仮称) 横浜市空家等の適切な管理に関する条例案の骨子に係る 市民意見募集（パブリックコメント）の実施結果について

### 1 市民意見募集（パブリックコメント）の実施結果

令和2年10月1日（木）から令和2年10月30日（金）まで意見募集を実施し、33人の方から77件の御意見をいただきました。

条例を制定し取組を進めることについて反対する御意見は特になく、概ね御賛同をいただきました。

多くの御意見をいただいた項目として、条例の規定については、「条例全般」「所有者等の責務」「市の責務」「危険回避措置」に関するもの、また、空家対策の進め方については、「指導等の対応」「予防・流通・活用」に関するものとなっています。

今後、いただきました御意見も参考にしながら、更に条文案や対策の検討を進めていきます。

大分類	小分類	件数
条例の規定（45件）	ア 条例全般	13
	イ 所有者等の責務	10
	ウ 市の責務	9
	エ 公表（標識設置）	2
	オ 危険回避措置	11
空家対策の進め方（25件）	ア 指導等の対応	9
	イ 予防・流通・活用	9
	ウ その他	7
その他（7件）		7
計		77

## 2 いただいた御意見の概要と本市の考え方

### 【条例の規定】(45件)

法：空家等対策の推進に関する特別措置法

御意見の概要		本市の考え方
ア 条例全般 (13件)		
1	本件の条例制定に賛成します。	<p>条例案の骨子に御賛同いただき、ありがとうございます。</p> <p>今後の予定については、令和3年2月の市会に条例案を提出し、市会の議決を得た後、できるだけ速やかに施行していきます。</p>
2	当該条例は必要だと思料します。	
3	基本的には、概ね同意します。	
4	条例案の骨子・方向性について、是非すすめてください。	
5	管理不全の空家増という現状を直視すると、条例案骨子は一步前進と評価いたします。	
6	他都市ではすでに条例制定されており、一日も早く空家等の適切な管理に関する条例の制定をお願いします。	
7	条例制定を急ぎ、危険な空家について対応策を構じてください。	
8	ほとんどが、努力義務になっており、強制力や罰則が無いため、効果は限定的だと思います。	<p>「適切な管理」などは訓示的であることから、罰則の規定は困難と考えていますが、所有者等の責務の義務化を規定することは、本市の空家の適切な管理に対するスタンスを明確にし、所有者等の当事者意識を高め、自主改善につながると考えています。</p> <p>また、条例案に強制力や罰則はありませんが、法に基づく指導や勧告等を適切に実施し、所有者等による自主改善を促進していきます。</p>
9	「努めます」や「努める」がちりばめられたもので終るのは全く残念に思います。	
10	空家の中に数十年来放置された廃材、蚊の多数発生、ハクビシンの棲みつき等の環境悪化問題が発生し大変困っております。そこで、他都市のように特定空家等に準ずるような「準特定空家」に関する定義を条例に追加し、行政の指導等の対象としてください。	<p>「第2期横浜市空家等対策計画」に基づき、本市では特定空家等の認定を進めておりますが、特定空家等に至らない管理不全な空家等についても、所有者等に対し、改善に向けた働きかけを行っています。</p> <p>所有者等への指導等を強化していくことも含め、条例案においては、市は、管理不全な空家等の防止・解消に努める旨を規定することを考えています。</p>
11	空き家（空き室）は「共同住宅・長屋等」が占める割合も多いため、条例の対象としてください。	<p>「横浜市空家等対策計画」では一戸建の空き家を対象としており、法では、建物1棟の全体が居住または使用されていないものを空家等としています。</p> <p>今後、他法令も含め、国の動向を見ながら、対策の検討を進めていきます。</p>
12	デュープロセスを基本とする姿勢は必要ですが、想定外の緊急事態でも同じ手続きを要するとしたら間に合わないことの周知が必要です。	<p>災害時等、緊急対応が必要な場合には、消防や土木事務所、区役所等と連携し、全市的な対応を行います。</p> <p>本条例の周知等に際し、いただいた御意見も参考にさせていただきます。</p>

13	今回の条例案については、遅きに失した感じがします。是非立法化をはかってください。	平成27年に法が施行され、本市では「横浜市空家等対策計画」を策定し、これまで総合的な空家等対策を進めてきました。特に、管理不全な空家等に関しては、特定空家等の認定推進による指導強化などの様々な取組を実施してきました。 今回、さらに一歩進めるため、条例化の制定を目指しています。
イ 所有者等の責務 (10件)		
1	努力規定となっている所有者の管理責務の義務化に大賛成です。	条例案の骨子に御賛同いただき、ありがとうございます。
2	努力規定となっている所有者等の責務を義務化することについて、是非すすめてください。	
3	空家等が適切に管理されていないことは所有者による公序良俗違反行為であること、所有者は地域社会との関係で社会的責任・義務を負うことを総論で明記してください。	所有者等による空家等の適切な管理及び自主的な改善を求める趣旨に御賛同いただき、ありがとうございます。 いただいた御意見の趣旨を踏まえ、条例案では、「適切な管理を行わなければならない」と所有者等の責務を義務化することを考えています。 また、今後の所有者等による自主改善の促進に際し、御意見を参考にさせていただきます。
4	雑草や塀が敷地外へ影響を及ぼしているような空家に対しても、所有者の保全責務の義務化をしてください。	
5	所有者等の責務について、「努力規定」だけでなく、より強い具体策を明記してください。	
6	空家等の管理が行われず、損害などが起きたとき、ハチ、動物による被害など多岐にわたる責任の所在などもはっきり明記してください。	
7	「空家等の適切な管理を〔定期的に〕行わなければならない。」の「〔定期的に〕」の文言が必要だと思えます。その「〔定期的に〕」がなければ行政が何らかの措置を行なってください。	
8	「所有者等」は、家屋等の所有者であって、土地所有者等ではないと解釈しています。土地所有者に家屋等をいじることは、許されていないと思えます。	
9	当町内会は、借地が多く、土地所有者の責務強化が望まれます。	
10	防犯や福祉や医療や納税などの多面的な行政の関わりが必要になると思えます。「空き家」を避けるため、所有者が変わる際には「横浜市への相談」を条例で義務付けてください。	定期的な管理を行うことも「適切な管理」に含まれると考えています。  法において、「空家等」にはその敷地が含まれているため、「所有者等」には、土地所有者も含まれます。ただし、御指摘のとおり、土地所有者が家屋に関して権原を持たない場合は、改善の措置を求めるものではありません。 条例案では、借地の場合などについて、土地所有者が建物所有者に対し、適切な管理を行うよう働きかける、などの努力規定を定め、土地所有者の責務を明確にすることを考えています。  「空き家」は相続を契機に発生することも多いため、引き続き専門家団体と連携し、セミナーやエンディングノートを活用した普及啓発を進め、空家化の予防に努めます。

ウ 市の責務（9件）		
1	管理促進に必要な取組みを進め管理不全の空き家の防止解消に努めるとあり、大きな前進になると思われます。	条例案の骨子に御賛同いただき、ありがとうございます。
2	市民は役所が頼りです。特定空家の認定に時間をかけず、問題解決のためにフローを定め、一定の期間改善が見られない場合は次のアクションを起こす期間を定めるなどし、途中で途切れることなく解決まで行動できるような条例にしてください。周囲の住人が何度も相談の連絡をし続けるのは大きなストレスです。より推進力のある条例制定をお願いします。	「第2期横浜市空家等対策計画」に基づき、本市では、特定空家等の認定を大幅に増やし、所有者への働きかけを進めています。 自主改善に向けて、法に基づき指導等を適切に行うことも含め、条例案において、市は、管理不全な空家等の防止・解消に努める旨を規定することを考えています。
3	市の責務について、「努力規定」だけでなく、より強い具体策を明記してください。	法第6条に基づく「第2期 横浜市空家等対策計画」において、本市の具体的な施策を定めており、いただいた御意見については、総合的な空家等対策を推進する上で参考にさせていただきます。
4	次の内容を取り込むことを提案します。 市は、地域住民や自治会・町内会から情報提供を受けた場合、所有者等へ通達すると共に、所有者達にそれらの排除を行わせるように努める。 市は、所有者等が適切な管理を行わず、そのため事故が発生した場合、所有者等は被害者に対して損害賠償が発生する可能性があること等を所有者等に通知する。	本市では、現在、近隣住民や自治会・町内会から管理不全な空家等に関する相談を受けた場合には、速やかに現場調査や所有者調査を行い、法に基づき改善に向けた指導等を行っています。その中で、空家等の管理不全に起因する損害についても必要に応じ、所有者等に伝えていきます。 条例案においては、これらの取組を含め、市は、管理不全な空家等の防止・解消に努める旨を規定することを考えています。 いただいた御意見は、今後の参考にさせていただきます。
5	所有者等による空家等の適切な管理の促進に必要な取組、その内容及び進捗状況、結果など地域住民に知らせる事を盛込み、区局との連携を強くし区局が動き易くなる事を望みます。	空家は地域にとって重要な課題であり、本市の取組状況等については、空家等対策協議会や市会での報告・議論を含め、ホームページや区を通じてお伝えしていきます。今後も、いただいた御意見を参考に、区局連携を進めていきます。
6	積極的に空家の情報を町内会等に告知してください。	なお、個別の進捗などの状況については、個人情報保護の観点からお伝えすることはできませんが、条例案では、勧告しても改善されない場合、空家等の状態を知らせる標識を現地に設置し、地域に周知することを考えています。

7	この条例により自治会、町内会の役員は空き家への立ち入りと作業の応急処置を可能にしてください。	日頃から、自治会・町内会の皆様には、空家等への対応にご尽力いただいているところではあります。個人の財産権を侵害するおそれのある立ち入りや応急措置については、公権力の行使という観点が必要であり、御提案いただいたような自治会・町内会における権限を条例で付与することは困難です。地域での解決のため、民法で認められる範囲で対応をしていただくことが望ましいと考えています。 いただいた御意見も踏まえ、引き続き、地域の皆様や自治会・町内会の皆様とは、所有者等の情報や空家等の状況の共有、所有者等への改善の働きかけなど、様々な場面での連携を図ってまいります。
8	自然災害が発生、空家が近所に被害を及ぼす可能性が知見されたら、近所の住人の判断に処理を託せるようにしてください。	
9	住宅確保要配慮者に対するセーフティネット住宅という観点からも、流通・活用・整備が必要です。 「空き家等」を積極的に「セーフティネット住宅」に載せるための横浜市の努力義務を条例に定めてください。	一戸建の空き家や共同住宅・長屋等の空き室については、横浜市賃貸住宅供給促進計画に基づいて空家等のセーフティネット住宅への活用を促進し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保につながるよう、引き続き制度の普及啓発に取り組んでまいります。
エ 公表（標識設置）（2件）		
1	勧告に従わない場合、所有者にどのように対応するのか。勧告に強制力を持つ内容にすることが大事だと考えます。	法において、勧告に命令のような強制力を持たせることは困難ですが、条例案では、勧告に従わない場合、法の規定より早く標識を設置できるようにすることを考えています。所有者等の当事者意識を高め、自主改善を促進するために、いただいた御意見も参考にさせていただきます。 なお、勧告を受けた空家等は、その敷地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されません。
2	「公表」も標識を出す程度では効果が薄いのではないのでしょうか。	条例案では、法の規定より早く標識を設置できるようにすることを考えており、所有者等の改善意識を高め、地域の皆様への注意喚起による早期の安全確保に対し、一定の効果があると考えています。 今後、運用を検討する際に、いただいた御意見も参考にさせていただきます。
オ 危険回避措置（11件）		
1	当町会にも長年にわたり空屋となっている箇所があり、住民が大変迷惑し、危険です。一日も早く条例が制定され処置がとれるようになることを願っております。	条例案の骨子に御賛同いただき、ありがとうございます。
2	管理不全な空き家等への「行政による確実な解消」は早急な条例化を切にお願いします。現在、当自治会内で、地域住民の生命財産に関わる危機的状況が迫っています。	

3	所有者の有無にかかわらず、危険物除去は当然です。	所有者等による自主改善が原則であるにもかかわらず、所有者等に代わって危険回避措置をした場合には、「行政に任せてしまえばよい」といった責任意識の低下、いわゆるモラルハザードを招くことにつながり、放置される空家等が増えることが危惧されます。 そこで、条例案では、所有者等の適切な管理の義務化や法の規定より早い段階での標識設置を考慮しており、指導や支援策を通じて、自主改善を促進していきます。
4	所有者等で改善意思がない場合は対象としないのでしょうか。	
5	応急的危険回避措置は、害虫（ハチ等）、動物（ハクビシン等）の棲みつき等への対応も含めるべきではないでしょうか。	行政による危険回避措置は、公権力の行使といった観点から、地域住民の生命・身体への危険が大きい場合に限定すべきと考えており、老朽化した建物への措置を想定しています。 害虫や動物といった周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、引き続き、関係部署と連携し、自主改善に向けた指導等を行います。 いただいた御意見は、今後の参考にさせていただきます。
6	人や動物が入らないような囲いをするなど、「周辺の生活環境保全」のため危険回避措置を講じられるよう希望します。	
7	行政による危険回避措置は良いと思います。ただ、生命、身体への重大な危険だけでなく、保安上危険、衛生上有害となっている、景観を損なっている場合なども含めるべきと思います。	
8	所有者への費用負担は当然です。	所有者等が不明又は不存在である場合は、徴収する相手方がいないため、措置にかかった費用を徴収することは想定していません。しかし、措置をした後に所有者等を確知した場合や、所有者等がいても特別な事情により措置を行う場合には、費用を徴収することを考えています。 費用が支払われない場合には、債権回収に関する法令等に基づき、督促や催告等を実施します。
9	措置にかかった費用の項に関しては、危険回避措置が「所有者が不明または不存在、自主的な改善が困難である所有者」であることが前提なので、不要と考えます。	
10	措置にかかった費用は徴収するのは当然ですが、実際問題として徴収は困難であると感じます。	
11	特定空家等における危険回避措置を講じる基準を明確にすべきです。	本条例に基づく危険回避措置を講じる判断指標は、今後、策定していきます。

【空家対策の進め方】（25 件）

御意見の概要		本市の考え方
ア 指導等の対応（9 件）		
1	所有者不明・不在の場合でも、できるだけ早く、調査し、処分していただきたいです。夜間は、その周辺が暗く危険です。	所有者等が不明または不存在の場合は、民法による財産管理人制度を活用し、空家の解体につながる取組を進めています。さらに、条例案では、局所的な危険に対し、行政による危険回避措置を講じていくことを考えています。
2	空き家の所有者等の等の範囲は何か。空家の所有者が入院し、別居している家族に連絡しても対応してくれないケースがあります。 周囲に著しい悪影響を及ぼすおそれの著しいとはどの程度からをいうのでしょうか。 特定空家等の認定から行政代執行までの日数をどの程度と考えているのでしょうか。あまり長いと近隣の住民はその間我慢をしなければなりません。	空家の所有者等とは、法第3条に定義されており、空家等の所有者又は管理者をいいます。なお、所有者等のご家族に適切な管理を依頼することも考えられます。 周囲に著しい悪影響を及ぼすおそれのある空家等については、空家等の状態や周辺環境の状況から特定空家等と判断しています。例えば、建物の老朽化等については、定量的な基準を定めており、建物が1/20以上傾斜していることや、2階の外壁が1/4以上にわたって剥離していることなどにより、道路や隣家に影響がある空家等を指します。 特定空家等の認定から、その後の指導、勧告、命令、行政代執行の実施の要否及びその内容や期間については、個別の空家の状況に応じて判断しています。
3	特定空家等の認定のプロセスをわかり易くしてください。なかなか認定されませんが、長期に渡って管理不十分な状況を考えて頂きたいです。 市が特定空家等に認定してからの次への段階に入るまでの期間をはっきり明記してください。	「第2期横浜市空家等対策計画」では、特定空家等の認定推進や指導強化を定めており、所有者等による自主改善に向けて、個別の状況に応じ、指導等を進めています。 また、措置の実施までの期限等の考え方については、その間放置しても良いといったモラルハザードを招くおそれがあり、他への指導の影響も懸念されることから、公表していません。
4	所有者が判れば、期限付処置の義務づけも必要です。	所有者等による処置の期限については、個別の状況に応じて、改善期限を定め、指導を実施しています。
5	税の公平負担原則に鑑み特別措置法上の「特定空家」の認定を迅速に行い、法第14条第2項を速やかに実施してください。	老朽化が進行し周辺に著しい悪影響を及ぼすおそれがある空家に対しては、法に基づき、特定空家等への認定推進や必要な法的措置を行っており、法第14条第2項に基づく勧告の実施については、特定空家等の状態や周辺にもたらす悪影響の程度などを勘案して実施します。
6	破損の進行、草花の放置等々から環境が悪化し周辺の風紀にも影響があるので、対応する事も検討してください。ゴミ放置などにも広がりかねません。	建物の老朽化以外の周辺の生活環境や防犯面などに関する御相談について、関係部署と連携し、改善に向けた働きかけを実施していますが、いただいた御意見も参考に、今後も対応していきます。
7	スクールゾーンに隣接する空き家は防犯の観点で対応を迅速に行う必要があると思います。	

8	<p>雑草等が公道にせり出し歩行が阻害され、又、落葉等が放置されて危険にさらされる場合、法第14条2項を省略して第3項を運用し、応急的に危険を回避する最小限の措置を採れるようにしてください。</p>	<p>空家等の樹木が公道へ悪影響を及ぼす場合には、関係部署と連携し、適切な維持管理を指導しています。</p> <p>また、法第14条に基づく措置は、順に行わなければならない、御指摘のように省略した場合は、同条第3項の措置は無効とされます。</p>
9	<p>空家の状況把握を時系列にわかるよう「空家カルテ」のようなものを作成し、市が特定空家の認定に役立ててはいかがでしょうか。</p>	<p>市民の方からご相談いただいた管理不全な空家の状況については、法第11条に基づきデータベースを整備し、指導経過等も含めた情報の一元化を図っており、特定空家等の認定にも活用しています。</p> <p>いただいた御意見も参考に、今後、より一層、担当部署間での連携を進めていきます。</p>
イ 予防・流通・活用（9件）		
1	<p>相続時に登記も同時に行わなかった事が、一部の要因になっていると思う。法改正も進んでいると聞いています。後は更地にした時の税制をどうするか。</p>	<p>相続時の登記の義務化については、法改正が検討されているところであり、本市としても空家の相続時に必要とされる手続き等の啓発を行うなど、セミナー等を活用し、空家等の適切な維持管理について、専門家団体と連携し、普及啓発に努めてまいります。</p>
2	<p>住人が死亡又は転居し空家になった時、行政は空家を管理する人を速やかに把握してください。</p>	<p>税制については、関係部局間において、今後の検討の参考にさせていただきます。</p>
3	<p>空き家となる状況が発生する場合は、届出を義務化し、行政は管理者等の連絡先や取り壊し予定などの情報管理を強化する必要があります。</p>	<p>空家の活用については、住居以外の活用方法も考えられます。</p> <p>空家化の予防、流通・活用の促進について、専門家団体と連携し、普及啓発に努めてまいります。</p>
4	<p>住居として活用していない場合は、行政は管理することを命令できることが望ましいです。 管理とは住居として利用することです。 住居として管理できない場合は処分するなど適切に対応しなければなりません。</p>	<p>さらに、管理不全に至る前の空家については、空家を活用した地域の活動施設やコワーキングスペースなどの設置を促進するため、改修費用の補助など総合的な支援策の検討を進めてまいります。</p>
5	<p>昨今の働き方改革により、テレワークが促進されており、空き家を利用した有効利用なども、対策の一案かと思えます。</p>	
6	<p>空家を利用するためのマッチング制度や、使える土地にするための解体促進策として、解体費用の補助や税控除、菜園など住宅用途以外への活用、オフィス化、太陽光発電基地など、将来の活力ある街づくりを進める観点から、条例の制定を進めてください。</p>	
7	<p>空き家問題への意識啓発や防犯や福祉の向上にもつながり、収入増・固定資産税負担軽減のため、所有者にも喜ばれると思えます。 空き家に住んだ方が除草すること及び地域の除草を行うことを条件に、ホームレスやネットカフェ難民などの住居確保要配慮者に対して、貸す仕組みを作ってはどうか。</p>	
8	<p>横浜市の空家について「猫付き物件としてリノベーション物件」したり、「保護猫譲渡会用カフェ」、「猫付きワークスペース」等にするなどはできないでしょうか。</p>	

9	除却補助制度の導入が促進策に入っていますが、是非解体費の一部補助の創設をしてください。	除却補助制度については、横浜市住宅除却補助事業や横浜市建築物不燃化推進事業により、建築物本体の除却工事費の一部の補助を行っています。
ウ その他（7件）		
1	区役所の部署に担当窓口を設けて地域連携をはかってもらいたいです。	空家の近隣住民の方などからの御相談については、その内容に応じ、区役所の担当部署において御相談を受け付けており、内容が多岐にわたる場合には、関係区局が連携し、対応しています。 今後いただいた御意見を参考にしながら、関係区局の連携をより一層進めていきます。
2	この条例を推進するには、専門の担当部、担当者を区役所に置く必要があります。	
3	区役所で全体を受入れる窓口がありません。「窓口」の設置を強くお願いします。空家問題は、より強力な行政指導がないと、自治会・町内会は解決の推進ができません。	
4	近隣の空家について、市に相談をしていますが、進展が見られません。早く解決してください。（同様の個別案件への御要望、他に3件）	個別の御相談については、その状況に応じ、関係区局と連携しながら、指導等をしてまいります。

### 【その他】（7件）

御意見の概要		本市の考え方
1	土地については、公共財としての面を十分に発揮できるような法環境が必要だと思います。	土地については、令和2年3月に土地基本法が改正され、土地所有者等の土地の適正な「利用」「管理」に関する責務が明確化されました。 その他、所有者不明土地に対する対策など、法改正や国の動向を注視しながら、今後の施策検討を行っていきます。 空き地についていただきました御意見は、今後の施策検討の参考とさせていただきます。
2	空き地の管理について、管理義務の強化をしてください。	
3	他都市ですでに条例を制定して実施しているように、空き地に対する措置を可能としてください。	
4	所有者が空家を寮として貸出し、ゴミの不法投棄など非常に困っています。このような空家の活用なら空家のままがまだ良いです。行政指導はできないでしょうか。	
5	空家になる前から、道路に張り出した樹木が通行の妨げになっています。日頃より行政から改善指導し、空家になったら新条例によって速やかに対処してください。	
6	歯抜けのように存在する「空き家」をそのままにしては、市街地のコンパクト化は進みません。「市街化調整区域化」を徐々に進めていくべきだと思います。	
7	現在計画中の横浜市の大型テーマパークでも保護猫・犬の譲渡会をするカフェや保護動物のテーマパーク等を開きたいです。	