

行政視察報告書

平成28年6月1日

呉市議会議長殿

呉市議会議員 谷本誠



1. 視察期日 平成28年5月15日(日)～16日(月)
2. 調査項目 大阪府東大阪市＝空き地・空き家の適正管理について

大阪府東大阪市

■調査項目 空き地・空き家の適正管理について

調査対応者

- ①環境部美化推進課 課長 大谷敏之
- ②環境部美化推進課 現場担当 私市
- ③建築部建築指導室指導監察課 課長 山崎秀真
- ④建築部建築指導室指導監察課 統括主幹 表真章
- ⑤議会事務局 局長 小谷敏行
- ⑥議会事務局議事調査課 熊澤大和
- ⑦議会事務局議事調査課 西口宣孝

調査期日

平成28年5月16日(日) 午前10時～11時45分

東大阪市の概要

人口＝501,000人
世帯数＝221,000世帯

調査目的

呉市にはない空き地適正管理条例を有していたが、その後美化推進条例と統合し、且つ空き家の適正管理も盛り込んだ総合管理条例を制定された。その中には犬の糞放置防止規定も美化推進条例から引き継いで盛り込まれている。特に空き地の雑草対策において、施策を研究し、呉市でも制定を提案したい。

調査内容

【東大阪市からの説明】

1. 空地適正管理条例制定の動機と経緯
 - ①市の管理権限の及ばない空地は所有者自ら適正管理をする責務があり、それを明文化することにした。
 - ②民法上でも管理に瑕疵があることにより他人に損害を与えた場合は、賠償責任が伴うことから、市の権限を付与した。
 - ③昭和50年度に制定
2. 空地適正管理の内容と実績
 - ①空地の活用について地権者と協議できる規定を設けた。
 - ②指導・助言、勧告、措置命令、立入調査規定を設けた。
 - ③代執行規定を設けた。
 - ④罰則規定
命令違反 → 6万円以下の罰金
立入調査拒否 → 2万円以下の罰金
 - ⑤苦情処理件数

処理状況	24年度	25年度	26年度	27年度
取扱件数	59件	60件	82件	56件
解決件数	48件	42件	60件	50件
解決率	81.4%	70.0%	73.2%	89.3%

- ⑥地権者を固定資産税台帳と付き合わせて特定し、現場写真を添付した上で、指導文書を送付、近隣の場合は訪問し、不在の場合は文書を投函
- ⑦雑草繁茂が少なくなった。

3. まちの美化推進条例制定の動機と経緯
 - ①道路、公園、植え込み、花壇等にポイ捨てが多く見られることから、禁止行為を定めた。
 - ①平成9年度に制定
4. 美化推進の内容と実績
 - ①飼い犬のふん放置の防止も盛り込む。
 - ②歩きたばこの禁止規定はない。
 - ③重点区域指定
 - ④勧告、命令、違反内容公表を定めた。
 - ⑤罰則規定なし。
 - ⑥不法投棄防止夜間・休日パトロール
美化推進課職員と一般職非常勤職員とで実施
混在ごみの収集も併せて実施
5. 2本の条例統合の意義と経緯
 - ①美化推進条例と空地適正管理条例を廃止し、みんなで美しく住みよいまちをつくる条例を平成26年10月に施行した。
 - ②空家対策規定がなかったため、これを施策に盛り込み、既存条例を統合して新条例を制定した。
6. 美し条例の骨子
 - ①趣旨＝市、市民等、事業者、所有者等、公共の場所の管理者にそれぞれ責務を課し、協働を推進する。
 - ②規定の分類

対策の種類	対応策等	区域指定	特記
喫煙吸い殻の散乱防止	努力義務	美化推進重点区域指定	
歩きたばこ禁止	事実の通報 立入調査 助言・指導、勧告、命令 事実等の公表 (罰則規定なし)		
ポイ捨て禁止			
回収容器の設置・管理			
飼い犬等の糞放置禁止			
落書き禁止			
不法投棄未然防止・適正処理			
空き地・空き家の適正管理	空地の有効活用 建築基準法対応	指定制度はない	緊急措置

※緊急措置において、権利者通知が原則だが、間に合わない場合はこの限りでない。
(呉市は全て権利者同意が必要)

7. 管理不全な空き家に係る緊急措置協力業者登録制度

- (1) 趣旨
美し条例による緊急措置が必要な場合に、実行する建設業者を事前登録する。
- (2) 登録要件
 - ①入札参加有資格者名簿（業種：建築）に登録
 - ②市内業者（市内に本店）
 - ③1時間以内に現場到着が可能
- (3) 登録申請
 - ①受付開始＝平成26年9月から→まだ実績はない。
 - ②受付期間＝毎月1日～15日（閉庁日を除く）
 - ③申請方法＝緊急措置協力業者登録申請書を指導監察課へ提出
 - ④資格発行＝翌月1日から（緊急措置協力業者登録証を交付）
- (4) 緊急措置の費用負担
 - ①要した費用は市が支払う。
 - ②市が所有者に負担を求める。
- (5) 実施の際の注意事項
 - ①実施依頼があった場合は速やかに着手
 - ②実施中に二次災害の危険が生じた場合は工事を中断し、作業従事者、付近住民への危険回避措置を行い、指導監察課に連絡、指示を仰ぐ。
 - ③措置を完了した時は、緊急措置完了届、位置図、記録写真（着手前、作業中、完了）、仕様に定める書類を提出

【質疑応答】

1. 空地条例には罰金刑があったが、統合後の美し条例では罰金を廃し、氏名公表に止めたのは何故か？

【答弁】

理由は不明だが、美化推進条例では内容公表に止めていたことから、それに合わせ、且つその方が実質的な抑止効果があると判断したのではないかと。

2. 美し条例制定直後に空家対策推進特別措置法が制定され、指導・助言、勧告、命令が条例と重複。また法では罰金刑、条例では公表に止まっているが、これらの整合性は？

【答弁】

空家に係る条項を分離して条例を制定する等の検討を行っている。
特措法に基づき、平成28年度に空家対策計画を策定する予定である。

3. 雑草は一度指導に従い、地権者が刈っても、毎年繁茂するが、指導の追い駆けっこにならないか？

【答弁】

雑草を刈って頂いたら、御礼の挨拶に伺い、礼状を渡す。
その結果、同一箇所での苦情は半分以下となっている。

4. 地権者が遠方在住の場合の割合は？

【答弁】

年間、5件程度に止まっている。文書郵送後、電話で依頼する。
帰って来られない場合は、シルバーや造園組合を紹介し、民民契約に移行
自治会が草刈りを協力する場合もある。その場合ボランティア袋を職員が処理

5. 建物が崩落して、隣接市道や農道等に悪影響が出た場合、美し条例ができるまで、市が負担して瓦礫を撤去していたのか？（呉市では公費負担で処理していた。）

【答弁】

条例制定以前から、原因者負担の原則で、後日家主に支払いを求めて来た。
割賦払いはこれまでなかったが、支払い能力に応じて行う可能性はある。

6. 歩きたばこの禁止（努力義務）を、初めて美し条例に盛り込んだ理由は？

【答弁】

健康部食品衛生課でも議論した結果、美し条例は不法投棄がメインなので、市民の声も反映し、盛り込むことになった。
美化推進条例においても、美し条例においても、是正指導はない。

7. まちの美化推進重点区域は、空き地・空き家にも該当するのか？

【答弁】

空き地・空き家は対象外である。
重点区域は、本庁舎周辺と北部のJR鴻池駅周辺の2箇所を指定している。

8. パトロール体制での一般職非常勤職員の位置付けは？

呉市では非常勤は一般職は採用せず、特別職（嘱託員）であって、報酬が安価である。

【答弁】

車両は3台ある。
地公法第17条（任用採用）職員であり、清掃職員も非常勤非常勤職員がいる。

9. 空き地の雑草対策は農地保全の位置付けもあるのか？また、ごみ屋敷対策は可能か？

【答弁】

農地保全の位置付けはない。市民の声を反映し、雑草対策が主である。
ごみ屋敷対策は、本条例は対象外

10. 緊急措置協力業者登録制度は他市にもあるのか？

【答弁】

山口市の災害時緊急措置制度を参考にした。
本市では災害時との位置付けはないが、建築基準法と連携して対応する。

11. 空き地・空き家への廃棄物投棄への対策は？

【答弁】

地権者が自らの土地に投棄する場合はそれが有価物と主張されたら踏み込めないが、
第三者が不法投棄した場合、権利者に適切管理義務を課し、不法投棄の未然防止も美
し条例で初めて義務付けた。（第15条）

【呉市での展開の可能性】

1. 呉市は空家適切管理条例があるが、空地も同様の趣旨で条例制定すればよい。
空家対策推進特措法がなければ、空地・空家を一括して条例化できるが、空地対策法がないため、別々に条例化した方がよい。
その場合、空家特措法に罰則規定があり、呉市空き家対策条例にも改正前に明記していたことに合わせて、罰則規定を設けた方が解り易い。
2. ポイ捨て条例に、これまでなかった犬の糞放置防止、動物（野良猫、鳩等）への餌やり禁止、歩きたばこの禁止を盛り込み、条例改正すべきである。
3. 有人の不衛生住宅、いわゆるごみ屋敷対策も条例化するとよい。既に足立区や豊田市ではごみ屋敷条例（別称）を制定して対処している。