

(仮称) 盛岡市空き家等の適正管理に関する条例案の概要と今後の進め方について

平成 25 年 8 月 29 日
都 市 整 備 部

1 (仮称) 盛岡市空き家等の適正管理に関する条例案の概要

盛岡市では、空き家等の適正管理に関して、市及び空き家等の所有者等の責務を明らかにし、管理が不全となった空き家等に対しての必要な措置を定めることにより、市民の生活環境の保全及び安全で安心できる暮らしを実現することを目的とした条例の制定を検討しています。

・下記の内容で、パブリックコメントを実施する予定です。

- 1 条例の必要性
- 2 条例の基本的な考え方
- 3 条例案の概要
 - (1) 目的について
 - (2) 用語の定義について
 - (3) 市の責務について
 - (4) 所有者等の責務について
 - (5) 当事者間における解決との関係について
 - (6) 情報提供について
 - (7) 実施調査について
 - (8) 助言又は指導について
 - (9) 勧告について
 - (10) 命令について
 - (11) 公表について
 - (12) 代執行について
 - (13) 立入調査について
 - (14) 応急措置について

2 今後の進め方

- ・ 全員協議会 (平成 25 年 8 月 29 日)
↓
- ・ パブリックコメントの実施予定 (平成 25 年 9 月 10 日から 10 月 9 日まで)
↓
- ・ 条例案の付議予定 (平成 25 年 12 月市議会定例会)
↓
- ・ 条例制定予定 (平成 25 年 12 月末)
↓
- ・ 条例周知予定期間 (平成 26 年 1 月から 3 月末)
↓
- ・ 条例施行予定 (平成 26 年 4 月 1 日)

(仮称) 盛岡市空き家等の適正管理に関する条例案の概要

1 条例の必要性

少子高齢化や人口減少、核家族化などが進む中、管理がなされなくなるなどにより倒壊するおそれがある空き家や雑草が繁茂し害虫が繁殖した空き地のように市民の生活環境に影響を及ぼす空き家等が全国的に増加していることから、それらに対応するための条例を制定する例が多くなっています。

盛岡市においても、管理が不十分な状態の空き家等に関する相談が多く寄せられるため、「空き地・空き家に係る雑草、樹木の管理マニュアル」を策定し、適正な措置を講じるよう所有者等に対して依頼してきたところです。

しかし、現状では市のとり得る対応が空き家等の所有者等に対する依頼にとどまることから、市に相談が寄せられる空き家等の約3割が、所有者等の不在、不明、相続等の権利問題等の理由や所有者等の経済的事情により管理が不十分な状態のまま放置される結果となっており、十分に対応できていない状況になっています。

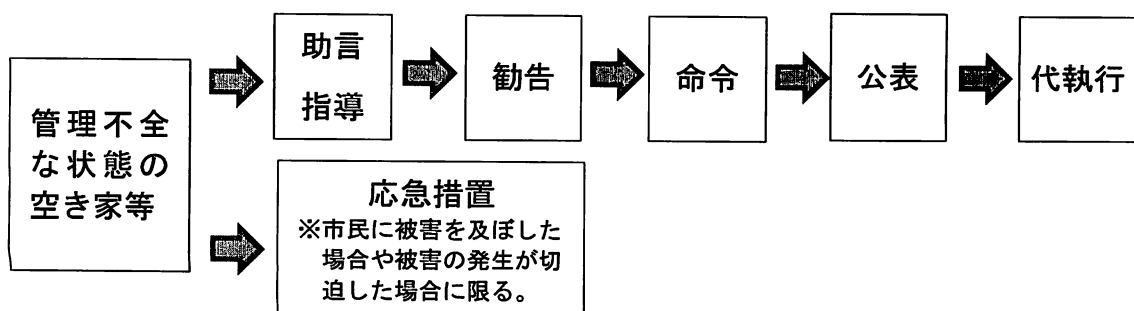
このような状況の中、今後も管理が不十分な状態の空き家等が増加し、市民の生活環境に影響を及ぼすことが予想され、より積極的で実効性のある対策が必要と考えられることから、市民の良好な生活環境の保全及び安全で安心な暮らしの実現に資するために、空き家等の所有者等の管理責任を明確にするとともに、市が強制力を持って措置を行うことができるよう条例を制定しようとするものです。

なお、市が強制力をもって行う措置は、憲法第29条による財産権の保障を制限するものですが、憲法第12条による公共の福祉の実現の観点から市民の生命、身体及び財産の保護のためにやむを得ないものとする考えです。

2 条例の基本的な考え方

個人の財産は、所有者等が責任を持って適正に管理することが原則であり、空き家等についても、所有者等が適正な管理をしていれば生活環境に影響を及ぼすことはありません。

そのため、この条例では、空き家等の所有者等の管理責任を明示し、適正な管理を自主的に行うよう所有者等に求めるとともに、所有者等が適正な管理を行わない場合に市が行うことができる措置を次のように定めることとしています。



3 条例案の概要

(1) 目的について

この条例では、空き家等の適正管理に関し、市及び空き家等の所有者等の責務を明らかにするとともに、管理不全となった空き家等に対する措置について必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とします。

(2) 用語の定義について

この条例における用語の意義を次のとおり規定します。

ア 「空き家等」は、市の区域内に所在する建物その他の工作物（既に倒壊したのも含む。）で常時無人の状態にあるもの及びその敷地並びに現に人が使用していない土地とします。

イ 「管理不全な状態」は、次のいずれかに該当する状態とします。

(ア) 老朽化若しくは風雨、降雪その他の自然現象によって、建物その他工作物が倒壊し、又は建物その他工作物の一部が飛散し、若しくは剥落することにより、人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態

(イ) 空き家等に不特定の者が侵入することにより火災又は犯罪が生じ、又は生じるおそれが著しく高い状態

(ウ) 樹木若しくは雑草が適正に管理されず、又はねずみ族、昆虫等が相当程度に繁殖することにより人の生命、身体若しくは財産又は周囲の生活環境に被害を及ぼすおそれのある状態

ウ 「所有者等」は、空き家等の所有者又は管理について権原を有する者とします。

(3) 市の責務について

市は、空き家等の適正管理を実現するために必要な施策を策定し、及び実施する責務を有するものとします。

(4) 所有者等の責務について

所有者等は、その所有し、又は管理する空き家等が管理不全な状態にならないように自らの責任において適正な管理をしなければならないものとします。

(5) 当事者間における解決との関係について

この条例の規定は、管理不全な状態にある空き家等の所有者等と当該空き家等が管理不全な状態であることにより被害を受けるおそれのある者との間で民事による解決を図ることを妨げないものとします。

(6) 情報提供について

管理不全な状態の空き家等に該当するおそれのあるものを発見した者は、市にその情報を提供できるものとします。

(7) 実態調査について

市長は、情報提供を受けたとき又は管理不全な状態の空き家等に該当するおそれのあるものを発見したときは、当該空き家等の所有者等の所在、当該空き家等の状態その他必要な事項について調査するものとします。

(8) 助言又は指導について

市長は、実態調査により空き家等が現に管理不全な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置について、助言し、又は指導することができるものとします。

(9) 勧告について

市長は、助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお、当該空き家等が管理不全な状態にあるときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができるものとします。

(10) 命令について

市長は、勧告に従わないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて当該空き家等の管理不全な状態の改善に必要な措置を講ずるよう命令することができるものとします。

(11) 公表について

市長は、当該所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができるものとします。

- ア 命令に従わない者の住所及び氏名（法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- イ 命令の対象である空き家等の所在地
- ウ 命令の内容
- エ その他市長が必要と認める事項

(12) 代執行について

市長は、命令を受けた所有者等が、当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところにより、自ら当該所有者等のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を当該所有者等から徴収することができるものとします。

(13) 立入調査について

市長は、実態調査、助言若しくは指導、勧告、命令又は公表に必要な限度において、その職員に空き家等に立ち入らせ、必要な調査をさせることができるものとします。また、立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、所有者等その他の関係人の請求があつたときは、提示しなければならないこととします。

なお、立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない

こととします。

(14) 応急措置について

市長は、管理不全な状態の空き家等が人の生命、身体若しくは財産に対する被害を及ぼし、又は当該被害の発生が切迫した場合に、当該被害の拡大を防止し、又は当該被害を予防するため、必要と認める限度の措置を講ずることができるものとします。また、市長は、措置を講じたときは、所有者等から当該措置に要した費用を徴収するものとします。