

秋田市空き家等の適正管理に 関する条例逐条解説

秋田市総務部防災安全対策課

平成26年4月

【制定理由】

少子・高齢化、人口減少等の社会状況や経済的事実等により、本市においても空き家が増加しています。空き家等が発生し、これらが老朽化すると倒壊の危険や衛生面など周辺環境へ多大な影響をもたらす、様々な問題を生ずることが懸念されます。

こうした状況を踏まえ、市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与するため、この条例を制定します。

（目的）

第1条 この条例は、関係法令に定めるもののほか、空き家等の適正管理に関し必要な事項を定めることにより、所有者等の責務を明らかにするとともに、危険な状態にある空き家等に対する措置を定め、その倒壊等の事故を未然に防止し、もって市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

【解説】

本市では、平成24年度の空き家調査の結果、市内で約3,000件の空き家があることが判明しています。少子高齢化、人口減少等の社会状況や経済的事実等により、今後も空き家が増加することが予想されます。空き家等が発生し、これらが老朽化すると倒壊の危険や衛生面など周辺環境への影響をもたらす恐れがあります。

特に、倒壊や建築資材等の飛散は人の生命に関わるので重大な問題です。

そこで、この条例では、空き家等が放置され、倒壊等の事故が発生することを未然に防止するために必要な事項を定めることにより、市民の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。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 市の区域内に所在する建物その他の工作物（既に倒壊したものを含む。）で常時無人の状態にあるものをいう。
- (2) 危険な状態 老朽化もしくは積雪、台風等の自然災害により、空き家等が倒壊し、又は空き家等に用いられた建築資材等が飛散し、もしくは剥落することにより、人の生命、身体又は財産に害を及ぼすおそれのある状態をいう。
- (3) 所有者等 所有者、占有者その他の当該空き家等を管理すべき者をいう。

【解説】

この条例で使用する用語のうち、明確にしておかなければならないもの（「空き家等」、「危険な状態」および「所有者等」）について規定します。

(民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、危険な状態にある空き家等に係る問題について民事による事態の解決を図ることを妨げないものとする。

【解説】

危険な空き家等に係る問題は、本来、当事者間で解決すべきものであることから、この条例による解決ができる場合でも、民事による事態の解決が図られれば、それを妨げるものではないことを規定します。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、その所有等に係る空き家等が危険な状態にならないよう、常に自らの責任において、当該空き家等を適正に管理しなければならない。

【解説】

家屋等所有物の適正な管理は持ち主の責任となっており、維持管理等に問題があることにより他人に損害が生じたときは、持ち主が賠償責任を負うことが法律で明示されております。

そこで、この条例に適正な管理を所有者等の責務として、その場所に居住していない空き家等の所有者等も、常に空き家等を適正に管理しなければならないことを規定します。

(情報提供)

第5条 市民等は、空き家等が危険な状態であると認めるときは、市長に対し、当該危険な状態にある空き家等に関する情報を提供するよう努めるものとする。

【解説】

市民等による危険な状態にある空き家等の市への情報提供について規定します。

(実態調査)

第6条 市長は、前条の規定による情報の提供があったとき、又は空き家等が危険な状態であると認める場合においては、当該空き家等の所有者等の情報、危険な状態の程度等の調査を行うことができる。

【解説】

情報提供等があったときは、当該空き家等の所在地を確認し、登記簿による所有

者や外観目視による危険な状態の程度等の調査を行うことができることとするものです。

(立入調査)

第7条 市長は、空き家等の適正な管理のために必要な限度において、職員を必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査の権限は、これを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。

【解説】

実態調査により必要と認める場合は、実際に敷地に入り、空き家等を調査することができることを規定するものです。

(助言又は指導)

第8条 市長は、空き家等が危険な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について助言し、又は指導することができる。

【解説】

空き家等については、建築基準法をはじめとした各種法令でも、所有者に対する指導や命令等の規定があります。しかし、これらの法令を実際に適用するには、それぞれの所管する範囲や対象物の状態など、一定の条件に該当する必要があるため、危険な状態にある全ての空き家等が対象となる訳ではありません。そのため、この条例では、これらの法令が対象としない危険な空き家等についても必要な措置について、所有者等に対し助言又は指導を行うことができることとするものです。

(勧告)

第9条 市長は、前条の規定による助言又は指導にもかかわらず空き家等が危険な状態であると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、期限を定めて当該危険な状態を解消するために必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

【解説】

前条の助言又は指導が行われたにもかかわらず、空き家等の所有者等が適正管理を行わなかった場合は、相当の期限を設けて是正のための措置を講ずるよう勧告することとします。この場合の相当の期限とは、社会通念上3箇月～4箇月の期限を想定しています。

(措置命令)

第10条 市長は、前条の規定による勧告に従わない者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

【解説】

前条の勧告に従わない場合は、必要な措置の命令をすることとします。この場合に定める期限は、勧告と同様の期限とします。

(公表)

第11条 市長は、空き家等の所有者等が、前条の規定による命令に基づく措置を期限までに講じないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 所有者等の氏名および住所（法人の場合にあっては、その名称、代表者の氏名および主たる事務所の所在地）
- (2) 空き家等の所在地および種別
- (3) 命令の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る所有者等に対し、事前に意見を述べる機会を与えなければならない。

【解説】

前条の命令に従わない場合は、所有者等の氏名、住所、空き家等の所在地および種別、命令の内容等を公表することを規定します。公表の方法としては、掲示場への掲示や秋田市ホームページ等への掲載を予定しています。

(緊急安全措置)

第12条 市長は、空き家等について緊急に危険を回避しなければならない状態にあり、これを放置することが公益に反すると認めるときは、当該危険な状態を回避するための必要な最小限の措置を講ずることができる。

【解説】

第8条から第10条までにおいて、危険な空き家等の所有者等に対する指導、命令等について規定していますが、実際には周囲の状況や災害等により、緊急に危険を回避する必要がある場合も考えられます。そのような場合を想定し、必要最小限の応急措置を行うことができることとします。これにより、所有者等が不明で、その同意が得られない場合などでも迅速な対応ができるものと考えます。

なお、条例に規定する事項ではありませんが、「必要最小限の応急措置」とは、空き家の屋根材や外壁等の落下・飛散により、道路や公園等を利用する市民に危害

を及ぼすおそれがある場合に行うシートでの覆い、防護ネット措置等の軽易な措置を想定し、別に定めることとして検討しています。

(所有者等の特定)

第13条 市長は、第6条に規定する実態調査により、空き家等が危険な状態にあることが確認され、所有者等が不明であって、かつ、第8条から前条までの規定による助言もしくは指導、勧告、命令又は緊急安全措置が必要と認める場合は、必要な限度において所有者等を特定するための調査を行うことができる。

【解説】

第6条の実態調査により、空き家等が危険な状態にあることが確認された場合、その後の対応のために、空き家の所有者等の特定が不可欠です。そのため、市で把握している情報による所有者調査や、近隣住民からの聞き取り情報により、所有者等を特定することができることを規定します。

(関係機関との連携)

第14条 市長は、緊急を要する場合は、市の区域を管轄する警察その他の関係機関と協議し、必要な措置を要請することができる。

【解説】

犯罪の危険性がある場合は警察に、火災の危険性がある場合は消防等の関係機関に協力してもらう必要があります。そのため、こうした犯罪・火災その他の緊急を要すると判断されることがあった場合は、関係機関に必要な措置を要請することができることを規定します。

(委任)

第15条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

【解説】

この条例を適正に施行していくために定めるべき細目については、市長が規則で定めることとします。

附則

この条例は、平成26年4月1日から施行する。

【解説】

この条例の効力を発生させる日（施行期日）は、平成26年4月1日とします。