

津山市空家等の適切な管理及び 活用の促進に関する条例

逐条解説書

平成28年1月

津山市

津山市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理及び活用の促進に関し、所有者等及び市の責務を明らかにするとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めることにより、市民の生活環境を保全し、もって魅力ある住みよいまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

【解説】 この条例は、平成27年5月に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）に基づき、所有者等、市の責務、及び法に定めるもののほかに必要な事項について定めたものです。

(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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが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物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- (2) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- (3) 市民 市内に住所を有する者及び市内に勤務し、在学し、又は滞在する者をいう。
- (4) 市民等 市民及び市内において事業活動を行う事業者をいう。
- (5) 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的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をいう。

【解説】 「空家等」の用語は、法第2条第1項に規定する「空家等」の定義を掲げています。「所有者等」の用語は、法第3条に規定する「所有者等」の定義を掲げています。また、「特定空家等」の用語は、法第2条第2項に規定する「特定空家等」の定義を掲げていません。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを自覚し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理及び活用に努めるとともに、市の空家等に関する対策に協力しなければならない。

【解説】 空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼす状態にならないよう、空家等の適切な管理及び活用に努めるとともに、市の空家等に関する対策に協力することを、所有者等の責務として定めたものです。

(市の責務)

第4条 市は、空家等の適切な管理及び活用の促進がなされるよう、必要な施策を実施するものとする。

【解説】 市の施策として、空家等を町内会やNPO法人などの民間の活用を促す施策を実施することになります。国が定めた基本指針において、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居、空家等跡地の集落の狭隘な地区における駐車場などとして活用することが示されています。ただし、都市計画法、景観法など関係法令・条例に適合した活用が前提となります。

(情報提供)

第5条 市民等は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、速やかに、その情報を市に提供するよう努めるものとする。

【解説】 市民等の努力義務規定であり、新たな特定空家等の発生を生じさせないためにも、速やかな情報の提供を定めたものです。

(空家等対策計画)

第6条 市長は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項に規定する空家等対策計画(次項において「空家等対策計画」という。)を定めるものとする。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な指針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置(法第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

【解説】 第1項は、市長に対し、空家等対策計画を定めることを義務付けたものです。
第2項は、空家等対策計画に定める事項であり、法第6条第2項に規定する事項を掲げています。

(協議会)

第7条 法第7条第1項の規定に基づき、津山市空家等対策協議会(次項において「協議会」という。)を置く。

- 2 協議会は、委員10人以内をもって組織し、法第7条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱する。
- 3 委員の任期は2年とし、補欠委員の任期は前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

【解説】 協議会は、空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行います。このほか、国の定めた基本指針において、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行う場として活用することが示されており、協議会の意見を聴いて、市長がこれらの決定することになります。

協議会の運営に関し必要な事項は、協議会において定めることとなります。

(緊急安全措置)

第8条 市長は、特定空家等に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が生じる危険が切迫しており、かつ、当該特定空家等の所有者等が必要な措置を講ずることができない特別の事情があると認めるときは、その危険な状態を回避するために必要な最小限度の措置を自ら行い、又は委任した者に行わせることができる。

- 2 市長は、前項の措置(以下この条において「緊急安全措置」という。)を行い、又は行わせるに当たっては、当該特定空家等の所有者等の同意を得なければならない。ただし、過失がなく緊急安全措置を講じようとする空家等の所有者等を確知することができないときは、この限りでない。
- 3 前項ただし書の場合においては、市長は、緊急安全措置を行う旨をあらかじめ公告するものとする。
- 4 市長は、緊急安全措置を講じたときは、それに要した費用を当該緊急安全措置を講じた特定空家等の所有者等から徴収することができる。

【解説】 特定空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危険が差し迫っており、所有者等が必要な措置を講ずることができない特別の事情があると認めるときに、必要最小限の措置(保存行為)を講じるものです。

保存行為は、代理により行う行為であり、所有者等の同意を要するものです。ただし、所有者等を確知することができないときは、公告をもって措置するものです。また、措置は、津山市空家等対策協議会の意見を聴いて、講じるものです。

必要最小限の措置とは、落下する可能性のあるエアコン室外機をロープで固定すること、倒壊の危険のある建物の敷地内に侵入防止の簡易な柵を設置することなどを想定しています。

所有者等の特別の事情とは、施設に入所している場合、管理人（相続人）等が遠方において状況が分からない場合などを想定しています。

また、措置に要した費用（市長が委任した者に行わせた措置に係るもの）は、事後に所有者等から徴収します。

（支援）

第9条 市長は、空家等の適切な管理及び活用の促進のため必要があると認めるときは、所有者等に対し、空家等についての改修、除却その他必要な支援を行うことができる。

【解説】 空家等対策計画に盛り込まれた、空家等に関する対策を実施するため、改修、除却などに係る補助事業による支援について定めたものです。

（関係機関との連携）

第10条 市長は、法及びこの条例の施行のため必要があると認めるときは、必要な情報を提供し、警察その他の関係機関に協力を求めることができる。

【解説】 法又は条例に基づく調査、措置を行うときに、警察その他の関係機関に所有者等に係る情報を提供して、協力を求めることができることを定めたものです。

（委任）

第11条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

【解説】 この条例の運用に関して必要な事項は、規則に委任することを定めたものです。