

# 江田島市空家等対策条例の概要

## 1 条例の目的

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「特措法」という。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めるとともに、空家等に関する対策を推進することにより、誰もが安全・安心で快適に住み続けられる生活環境の保全及び地域の活性化を図り、もって市に住み続けたい、又は住んでみたいと思える良好な住環境の維持及び形成に寄与することを目的とする。

## 2 背景・課題等

### (1) 本市の主な取組状況

- ・平成19年 空き家バンクの開設
- ・平成20年 危険家屋所有者等に対する通知（安全対策措置通知）の開始
- ・平成25年 危険家屋除却補助の開始
- ・平成27年 空き家相談窓口の開設
- ・平成29年 空家等対策計画の策定（H29～H33（R3）の5年間）
- ・平成30年 空き家等対策推進補助の開始
- ・令和元年 空き家活用モデル事業の開始
- ・令和3年 移住・定住ポータルサイト「h o d o h o d o（ほどほど）」の開設

### (2) 問題点

ア 空家等（※1）の増加と適切な管理が行われない空家等に関する相談の増加

イ 所有者等（※2）が不確定の場合など対応が困難な空家等の増加

ウ 市民等（※3）に危険が及ぶおそれのある切迫した状況で、所有者等の同意なく市が行う緊急安全措置（即時強制（※4））について、特措法等の関連法規には明確な定めがない。

※1 空家等・・・建築物又はこれに附属する工作物であつ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。（特措法第2条第1項）

※2 所有者等・・・空き家の所有者又は管理者（相続人等）

※3 市民等・・・市内に居住する者並びに市内の事業所及び事業所に勤務する者

※4 即時強制・・・義務を課して履行を促す時間的余裕がない場合や、義務を命ずることでは目的を達成しがたい場合に、相手方に個別的義務を課すことなく、行政が直接に国民の財産・身体に実力を加えて、行政目的の実現を図る作用。個人に義務を課し、又は権利を制限する性質の行為であるため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第14条第2項の規定により条例によるものでなければならない。また、その内容についても、公共の福祉に反していないもの（地域住民の生命等を守るための規定）であり、国の法令に反する事項でなく、かつ、必要最小限度のものである必要がある。

### (3) 課題

所有者等・市・市民等の連携の強化

地域住民の安全を守るため緊急時における措置を可能にするための規定の整備

### (4) 課題解決のための条例整備

本条例では、所有者等・市・市民等の役割・責務を明確化するとともに、人の安全を守るために必要な、緊急時における必要最小限度の措置について規定する。

### 3 条例の概要

#### (1) 条例の基本的な考え方

ア 空家等は、良好な住環境を形成する地域の有用な資源の一つ

イ 所有者等・市・市民等が連携し、空家等の発生抑制、適切な管理や利活用を促進

#### (2) 規定内容

条・見出し	規定内容
第1条 目的	空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めるとともに、空家等に関する対策を推進することにより、良好な住環境の維持及び形成への寄与
第2条 定義	条例において使用する用語は、特措法において使用する用語の例によることとし、「管理不全な状態」について、空家等が次に掲げるいずれかの状態にあるものと定義 (1) 老朽化又は地震等の自然災害により、倒壊するおそれのある状態 (2) 建築資材等が飛散し、又ははく落することにより、人の生命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれのある状態
第3条 基本理念	空家等の所有者等・市・市民等が相互に連携及び協力し、空家等の発生予防、適切な管理及び利活用の促進並びに特定空家等に対する措置の促進に主体的に取り組み、快適な住みよい環境づくりを実施
第4条 所有者等の責務	空家等の定期的な状況把握と <b>適切な管理の義務</b> 利用見込みがない場合の空家等の利活用の努力
第5条 市の責務	対策計画に基づく総合的かつ計画的な <b>対策の実施</b> 利活用の促進等のための広報、啓発等 相談への対応、情報提供等
第6条 市民等の役割	空家施策への協力と <b>発生抑制</b> 管理不全な空家等を発見した際の市への情報提供
第7条 緊急安全措置	管理不全な状態の空家等が、著しく危険な状態で、次の要件をいずれも満たす場合、 <b>危険回避のため必要な最小限度の措置（緊急安全措置）を実施</b> (1) 地域住民の生命・身体又は財産に対する <b>重大な危険が切迫し、緊急に防止措置が必要</b> なとき。 (2) <u>所有者等を確知できない又は所有者等に改善を講じさせる時間的余裕がない等</u> のとき。 措置を講じたときは、所有者等に通知 特措法第7条第1項に規定の協議会に報告 措置を講じたときは、 <b>所有者等に費用を請求可能</b>
第8条 関係行政機関との連携	市の区域を管轄する関係行政機関に対し、特措法及び条例に基づき講ずる措置に必要な情報の提供及び協力を要請可能
第9条 委任	条例の施行に関し必要な事項は、規則で規定

### 4 施行期日

令和4年4月1日