

江田島市空家等対策条例（案）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します。

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 空家等の増加と適切な管理が行われていない空家等に関する相談件数の増加
（所有者等に第一義的な管理責任があるため、市は情報提供・助言等を行います。）

イ 所有者等（※1）が不確定の場合など対応が困難な空家等の増加
（相続放棄や経済的困窮など所有者等のみでは解決できない問題があります。）

ウ 市民等（※2）に危険が及ぶ切迫した状況等であっても、現状は所有者等の同意なく市が措置することが困難

（関係法令には、空家等に対し緊急時に危険回避に必要な措置を講じる明確な規定の定めがなく、特措法に基づく「特定空家等」への法的措置には時間を要します。）

※1 所有者等・・・空き家の所有者又は管理者（相続人等）

※2 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

(3) 課題

市民等・所有者等・市が、連携を強めていく必要性

市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根拠の整備

(4) 課題解決のための条例整備

この条例では、市民等・所有者等・市の役割・責務を明確化するとともに、市民の安全を守るため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します。

3 条例(案)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、適切な管理や活用を促進

(2) 条例の主な内容

| 条・見出し | 規定内容 | | | | | | |
|----------------|---|------|---|-------|--|------|------------------------|
| 第4条 所有者等の責務 | <ul style="list-style-type: none"> 空家等の定期的な状況把握と適切な管理の義務 利用見込みがない場合の空家等の利活用の努力 | | | | | | |
| 第6条 市民等の役割 | <ul style="list-style-type: none"> 空家施策への協力と発生予防の努力 管理不全な空家等を発見した際の市への情報提供の努力 | | | | | | |
| 第5条 市の責務 | <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画に基づく総合的かつ計画的な対策の実施 空家等の発生抑制・利活用の促進等のための広報，啓発等 空家等の相談への対応，情報提供等 | | | | | | |
| 第7条 緊急安全措置 | <ul style="list-style-type: none"> 管理不全な状態（※3）の空家等が、要件をいずれも満たす場合、危険回避のため必要な最小限度の措置（緊急安全措置（※4））を実施 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">[要件]</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> (1) 地域住民の生命・身体又は財産に対する重大な危険が切迫し、緊急に防止措置が必要なとき。 (2) 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とき等 </td> </tr> <tr> <td>[通知等]</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>[費用]</td> <td>措置を講じたときは、所有者等に費用を請求可能</td> </tr> </table> | [要件] | <ul style="list-style-type: none"> (1) 地域住民の生命・身体又は財産に対する重大な危険が切迫し、緊急に防止措置が必要なとき。 (2) 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とき等 | [通知等] | 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 | [費用] | 措置を講じたときは、所有者等に費用を請求可能 |
| [要件] | <ul style="list-style-type: none"> (1) 地域住民の生命・身体又は財産に対する重大な危険が切迫し、緊急に防止措置が必要なとき。 (2) 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とき等 | | | | | | |
| [通知等] | 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 | | | | | | |
| [費用] | 措置を講じたときは、所有者等に費用を請求可能 | | | | | | |

※3 管理不全な状態・・・空家等が、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、又ははく落等することにより、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、のいずれかの状態にあるものです。

※4 緊急安全措置・・・特措法に基づく「特定空家等」に対する法的措置の前段階で、市が所有者等に成り代わって行うこととします。具体的には、瓦等の建材の落下防止のためブルーシート・ネット等による被覆・防護柵の設置等を想定しています。なお、緊急安全措置については、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項に規定のとおり、「法令に特別の定めがある場合を除くほか、条例によらなければならない」とされており、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ため、これに配慮した規定としました。

4 今後のスケジュール

令和3年12月 江田島市空家等対策条例(案)を議会提出