

『四日市市空き家等の適正管理に関する条例』の概要

1. 目的

この条例は、空き家等の適正管理及び有効活用に関する「所有者等」、「市民等」、「事業者」及び「市」の責務を明らかにするとともに、管理不全な状態にある空き家等に対する措置について定めることで、

- 1) 空き家等が管理不全な状態になることの未然防止
- 2) 空き家等の管理不全な状態の解消

を図り、もって市民の良好な住環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

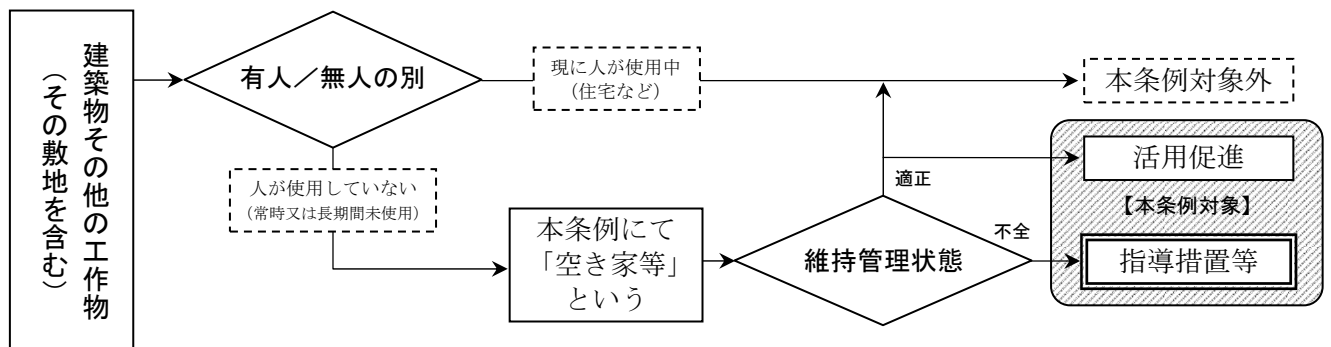
2. 用語の説明

(1) 空き家等

次の全てに該当する場合をいう。

- ①市内にある建築物その他の工作物及びその敷地
- ②常時無人の状態にあるもの

【本条例の対象範囲】



(2) 管理不全な状態

空き家等が、次のいずれかに該当する状態をいう。

- ①老朽化若しくは台風等の自然災害により倒壊するおそれのある状態
- ②老朽化若しくは台風等の自然災害により建築材等が飛散するおそれのある状態
- ③不特定者の侵入により火災又は犯罪が誘発されるおそれのある状態
- ④立木の著しい繁茂又は腐朽により周囲の住環境の保全上支障を生ずるおそれのある状態

(3) 所有者等

所有者以外に、管理者、占有者又は相続人等を含む。

(4) 市民等

次のいずれかに該当する者をいう。

- ①市内に居住する者及びその団体（団体の例：自治会など）
- ②市内に通勤又は通学する者
- ③市内で事業活動を行う者（法人、団体又は個人であることを問わない。）

(5) 事業者

前号における「市内で事業活動を行う法人その他団体若しくは個人」のうち、不動産業、建設業その他関連事業を営む者をいう。

3. 各主体の責務等

所有者等をはじめとする空き家等に関する各主体の責務を次のとおり定める。

(1) 所有者等の責務

- ①空き家等が管理不全な状態にならないよう自己の責任において必要な措置を講じること
- ②建築物その他の工作物及び敷地を常に適正に管理すること

(2) 市民等の責務

- ①空き家等の所有者等の取組に積極的に協力するよう努めること
- ②管理不全な状態にあると思われる空き家等を発見した場合、その情報を市に提供すること

(3) 事業者の責務

- ①空き家等の所有者等及び市民等の取組に積極的に協力すること

(4) 市の責務

- ①空き家等の適正管理に関する意識の啓発を行うこと
- ②空き家対策に係る所有者等、市民等又は事業者の自主的な活動の促進を図ること

4. 空き家等の有効活用

所有者等や事業者が空き家等の有効活用について取り組むべき事項を次のとおり定める。

(1) 空き家等の所有者等

自ら利用する見込みのない場合、空き家等を有効に活用するよう努めること

(2) 事業者

不動産や建築等の専門的知識を有する事業者は、空き家等の所有者等が行う有効活用の取組に協力するよう努めること

(3) 市

所有者等や事業者が行う空き家等の有効活用に関する取組の促進を図ること

5. 調査

(1) 実態調査

市民等から情報提供があった場合や、適正な管理が行われていない空き家等がある場合に、市は、実態調査（登記等による所有状況等の調査、敷地外からの危険状況調査等）を実施する。

(2) 立入調査

市は、適正な管理が行われていない空き家等について、その状況確認のために立入調査が行えることとする。なお、立入調査をする者は、身分証明書を携帯し、提示しなければならない。

6. 助言又は指導

市は、立入調査の結果、空き家等が管理不全な状態である場合、空き家等の所有者等に対して、改善措置を行うよう助言・指導を行えることとする。

7. 勧告

市は、指導等を受けた管理不全な状態の空き家等の所有者等が、正当な理由がないにもかかわらず指導に従わず、その結果、著しく管理不全な状態になった場合には、是正の勧告ができることとする。

8. 公表及び標識の設置

市は、所有者等が勧告に係る措置をとらなかった場合、当該所有者等の住所・氏名、空き家等の所在地、勧告の内容等を公表し、当該事項を記載した標識を設置できることとする。

なお、市が公表を行おうとするときは、事前に所有者等に対し、意見や弁明を述べる機会を与えなければならない。

9. 命令

市は、所有者等が正当な理由がないにもかかわらず勧告に従わない場合、是正の命令ができることとする。

なお、命令の前には、所有者等に対し、意見や弁明を述べる機会を与えなければならない。

10. 緊急安全措置

空き家等に危険な状態が切迫している場合で、所有者等が自ら危険な状態を回避することができない特別な理由があると認めるとき、市は、緊急的に安全措置をとることができることとする。

当該措置に要した費用は、空き家等の所有者等が本来負担すべきものであることから、所有者等は、その経費を負担しなければならない。

この緊急安全措置を行う場合には、空き家等の所有者等の同意を必要とするが、その際に得る同意事項は、緊急安全措置の実施概要、概算費用、所有者等の費用負担等とする。

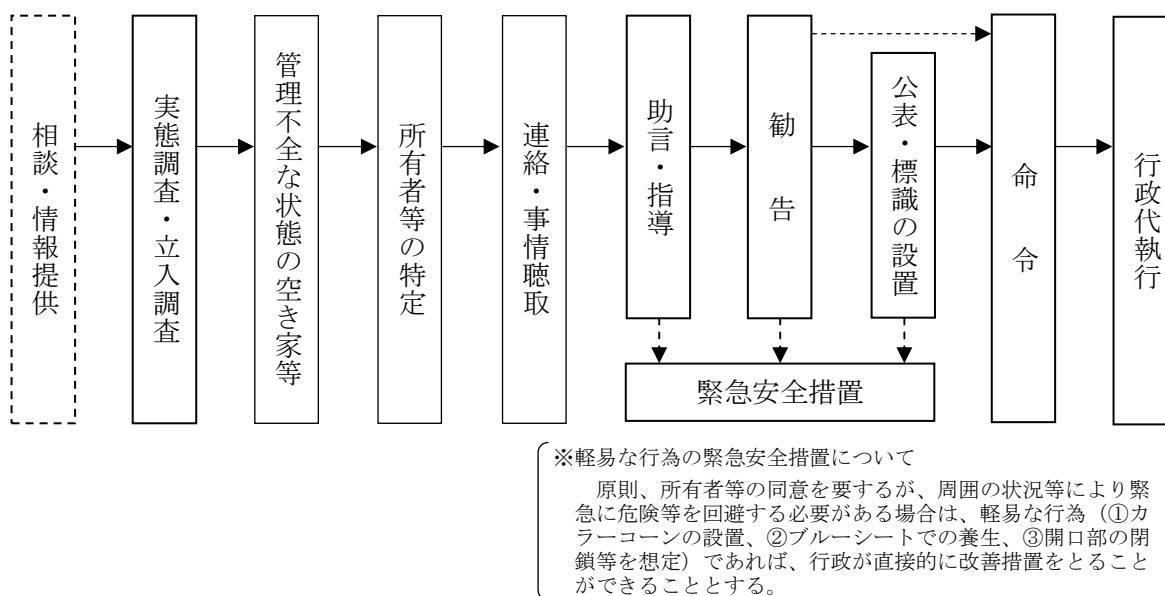
なお、周囲の状況等により緊急に危険等を回避する必要がある場合は、軽易な行為（カラーコーンの設置、ブルーシートでの養生、開口部の閉鎖等を想定）であれば、行政が直接的に改善措置をとることができるようにし、管理不全対策を今まで以上に機動的に進めていく。

1 1. 代執行

命令処分を行っても、これに従わない場合において、他の方法で命令に従わせることが困難であり、かつ、そのままでは周辺環境に深刻な被害を与えるなど、著しく公益に反する場合に、行政代執行法に基づく代執行を行うことができる旨を規定している。

代執行については、条例中に規定がなくとも同法の規定に基づき実施できるが、最終的には代執行も辞さないことを条例上明記することで、空き家等対策に関する市の姿勢を明確に示すものである。しかしながら、代執行は、所有者等の財産に直接市が手を加えるものであるため、その対応は、慎重に行う必要があると考えている。

【市の対応フロー】



1 2. 所有者等が確知できない場合の対応

市は、過失なく、空き家等の所有者等を確知できず、かつ、当該空き家等が著しく管理不全な状態にあると認められるときは、近隣居住者や通行人等に管理不全な建築物等が存することを周知するため、当該空き家等の所在地やその状態などを公表することができる。

1 3. 民事による解決との関係

個々の事情で民事による争議をしている場合、これを否定するものでなく、行政はこれとは別に条例に基づき行政事務を進めていく。

1 4. 関係機関との連携

空き家等が原因で、災害や犯罪が誘発するおそれがある場合や、市だけでは対応が困難な場合には、警察署等の関係機関と協議し、必要に応じて協力を要請するなど連携した対応を行うこととする。