

条例について

■条例制定の背景

近年、全国的に「空き家」が大きな社会問題となっています。居住者が高齢化し、子供の家や施設に移ったり、親から家を相続したが居住しなかったり、地方ばかりでなく都市部でも老朽化した空き家が顕在化してきました。

本市においても、相続等の事情により人が住まなくなった建物等、このまま放置すれば確実に老朽化が進むと考えられる空き家が散在しています。周辺にお住まいの方々に不安や心配を招いている事案もあり、老朽化空き家に端を発する事案は、数は少なくとも、1件1件の問題は深刻な状況へ刻々と変化しています。

不審者が侵入して住み着くのではないか、誰かに放火されるのではないか、といった漠然とした不安やおそれ、街の印象、生活環境や治安の悪化といった将来への懸念、人がいないことによって醸し出される得体の知れない不気味さ。空き家の存在は、周辺に様々な影響を及ぼします。空き家が老朽化すれば、その問題はさらに深刻となります。

とりわけ早急に対処しなければならないことは、老朽化が進行する空き家そのものへの危惧や不安です。

人の住まなくなった建物は急速に老朽化が進むことから、外見上問題がないように見えても、どの程度安全であるかは計り知れません。地震が発生したら倒壊するのではないか、台風等により外壁が剥落するのではないか、といった不安は拭いきれず、当然、空き家の所有者等へは建物の安全性を確保するための対応が求められます。

建築後、相当の年数が経過し使われなくなっていたとしても、建物は、その場所に建っている限り自ら構造上の安全性を確保していなければなりません。老朽化による建物の傷み具合によっては、安全措置を講じることも必要です。また、安全措置を講じることが不可能くらい老朽化が進み、傷み具合も著しく再利用が不可能な状態であれば、建物そのものを解体、除却を検討する必要があります。

空き家の老朽化が深刻な事態に至らぬ前に、所有者等は然るべき自己責任を果たさなければなりません。

本市では、老朽化した空き家の問題を解決すべき防災上の喫緊の課題と捉え、その対策を講じることは、良好な生活環境の保全、安心で安全なまちづくりを進めていくうえで欠かせないものと判断し、老朽化した空き家等の倒壊等による第三者への被害を未然に防止すること等を目的に、老朽化した空き家等の安全性の確保を図る「蕨市老朽空き家等の安全管理に関する条例（案）」の制定の準備を進めることといたしました。

本条例案は、老朽空き家等の「所有者等の責務」を明確にするとともに「空き家等の安全管理」を促すものです。

■条例素案の概要

本条例案は、空き家の状態をそのまま放置すれば、老朽化等により著しく危険な状態となるおそれがある建物に対して、「建物の安全を確保する」という所有者等の当然の責務を果たすよう促すものです。

空き家又は敷地等の所有者、管理者、法定相続人又は財産管理人を対象に、市長が相当の猶予期限を付けて、修繕や補強、又は解体撤去等、周辺の安全を確保するために必要な措置を講じるよう「助言又は指導」、「勧告」及び「命令」を行うことができると規定するとともに、早期の措置を促すため、解体に要する費用の補助制度を設けています。

・対象者

本条例の対象者は、当該空き家又はその敷地等の所有者、管理者、相続人又は財産管理人で、「所有者等」と定義しています。

・法定相続人がいない場合

所有者等が亡くなっていて財産相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含みます）、市が相続財産管理人の選任の申出を家庭裁判所へ行います。

相続財産管理人が選任された後は、その方を「所有者等」として対応を図ります。

・所有者等の責務

空き家等の周辺にお住まいの方々へ、不安を抱かせたり迷惑をかけたりすることがないよう元々の良好な近隣関係を堅持していただくことが大切であり、空き家等の所有者等へは、空き家等を危険な状態としないために「適正に安全管理を遂行する」という当然の自己責任を確実に果たすことを求めています。

・空き家等の調査

市は、情報提供や苦情を受け、あるいは市内パトロール等により空き家の存在を知り、現地の状況を見定めたくうえでその管理が不十分と判断される場合は、必要に応じて建物の実態や所有権に係る調査ができる旨を規定しています。

建物の外見から得られる情報が限られていて、損傷、腐食の進行状態を近くで観察する必要があるとき、敷地外からでは見えない部位を確認する必要があるときは、適宜、敷地内へ立ち入り調査できることも併せて規定しています。

・応急措置

空き家等が危険な状態となるおそれがあり、早急に安全を確保する措置を講じなければならないときで、所有者等が亡くなっていて法定相続人の存在が明らかとならない

場合、必要に応じて市が予防のための然るべき応急措置を講じる旨を規定しています。

- ・所有者等への助言、指導、勧告及び命令

実態調査によって、空き家等が危険な状態になるおそれがあると認めるときは、市は当該空き家等の所有者等に対して、必要な措置に関する助言又は指導することができる旨を規定しています。

所有者等による具体的な安全措置が講じられない場合、時間経過や状況の変化に応じて、相当の期限を設けて必要な措置を講じるよう勧告を行います。

勧告を受けたにも係わらず、所有者等が具体的な安全措置を講じない場合、相当の期限を設けて必要な措置を講じるよう命令を発します。

- ・補助

市から助言又は指導を受け、所有者等が建物を除却する措置を講じるとき、その措置が公益上有益であると認められる場合、市は解体費用に一定の補助金の交付を行うことができる旨を規定しています。

手続き等、補助金の交付に必要な具体的事項は、別途、要綱に定めます。

- ・情報の提供、公表

所有者等へ助言又は指導を行っている段階で、第三者より空き家等に関する情報の開示を求められたとき、所有者等の了解を得た場合に限り、情報の提供を行うことができる旨を規定しています。

所有者等が助言又は指導に応じず、勧告を行った後も正当な理由なく必要な措置を講じないときは、空き家等に関する情報を公表することができる旨を規定しています。所有者等の意見を聞いたうえで、空き家等の状況、諸事情を勘案し、周辺にお住まいの方々を含め広く情報を公表する必要があると判断した場合に、所有者等の住所、氏名、連絡先、勧告の内容等を公表します。

所有者等の連絡先、現時点で検討されている措置の内容等を知ることによって、周辺の住民の方々等の不安や心配解消の一助となるものと考えています。

- ・行政代執行

命令に従わず、空き家等が危険な状態になるおそれが切迫する段階を迎え、そのまま放置することで自然災害に起因する事故等、不測の事態が予見される場合、建物の安全を確保するために必要な措置を講ずることは、対象が個人の財産であっても、公共の福祉の維持を図るうえでやむを得ないことであることから、行政代執行を行うことができる旨を規定しています。

- ・ 関係機関との連携

空き家等の調査、状況変化、又は課題解決までの一連の経過において、緊急事態や不測の事態の発生に供え、必要に応じて警察等関係機関との連携を図るべく、協力を求める旨を規定しています。