

藤枝市空き家等の適切な管理に関する条例の概要について

令和5年7月1日施行

趣旨

平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が制定されたが、法が規定していない事態が生じ、新たな対応が必要となった。

【具体例】

- ◆ 特定空家等（法第2条第2項）以外の適切な管理がなされていない空き家等への対応の必要性
- ◆ 災害時等の緊急安全措置の必要性

空き家等の適切な管理に関する取組を更に推進するため、法を補完する条例を制定することとした。

主な規定事項

- 「準特定空家等」を創設し、特定空家等以外の空き家等も指導・助言の対象にすることとした。
- 「緊急安全措置」及び「軽微な措置」を創設し、近隣住民に危害が差し迫った場合や周辺の防災・生活環境上の必要がある場合（相隣関係のみの問題を除く。）においては、一定の措置を市が行えることとした。
- 空き家等に対する行政処分、行政指導等を適法かつ適切に実施するため、専門的知見を有する者を委員とした、藤枝市特定空家等対策審査会を設置することとした。

1 準特定空家等について(条例第2条第3号)

〔法に規定する「特定空家等」の要件に満たさない空き家等のうち、一定の要件に該当するものは「準特定空家等」として、藤枝市が必要な助言、指導を行うことができる。〕

空き家等

市内に所在する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。）

特定空家等(法第2条第2項)

- ・ 著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・ 著しく景観を損なっている状態
- ・ 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

助言・指導・
勧告・命令・代執行（法第14条）

条例で規定

準特定空家等(条例第2条第3号)

- ・ 保安上危険となるおそれのある状態
- ・ 衛生上有害となるおそれのある状態
- ・ 景観を損なっている状態
- ・ 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

助言・指導（条例第11条）

《内容》

修繕、立木竹の伐採、その他生活環境の保全を図るために必要な措置

2 緊急安全措置・軽微な措置について(条例第12条、第13条)

近隣住民に危害が差し迫った場合や周辺の防災・生活環境上の必要がある場合においては、一定の措置を市が行えることとした。

法に規定なし

(1) 緊急安全措置(条例第12条)

空き家等の適切な管理は、その所有者の責任において行われるものである。しかし、台風の暴風などにより空き家等が破損し、近隣住民の生命、身体又は財産に危害が及ぶ場合もあり得る。そこで、現に危険が差し迫っているような状況においては、必要最小限度の範囲の措置を市が実施できることとした。

緊急安全措置に要した費用については、事後に市が当該所有者等に対して請求する。

【具体例】

飛散するおそれがある屋根材、外壁材、雨どい等の部分撤去や立木の切除など

法に規定なし

(2) 軽微な措置(条例第13条)

空き家等の適切な管理は、その所有者の責任において行われるものである。しかし、所有者等に繰り返し管理を求めても協力が得られない場合において、地域における防災上又は生活環境若しくは景観上の保全上必要があるときは、市は軽微な管理行為を行うことができる。

【具体例】

解放されている門扉等の閉鎖、外壁等の簡易的な養生、樹木の枝打ち、立入禁止のための措置など

※相隣関係のみの問題（隣り合った土地相互の問題）には適用されない。

3 藤枝市特定空家等対策審査会について(条例第15条)

法に規定なし

空き家等に対する行政処分、行政指導等を適法かつ適切に実施するため、専門的知見を有する者を委員とした、藤枝市特定空家等対策審査会を設置することとした。

(1) 意義

空き家等に対する各種措置は、空き家の適正な管理やその周辺的生活環境に資するものであるが、それらは私有財産に対する措置であるため、措置の実施に当たっては、適法性、適切性等を担保する体制が不可欠である。そこで、法務、建築、不動産取引等の専門的知見を有する者を委員とした、藤枝市特定空家等対策審査会を設置することとした。

(2) 委員の構成

弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士、宅地建物取引士

(3) 対象事務

① 諮問を受け答申するもの

- ア 特定空家等、準特定空家等の該当性判定
- イ 特定空家等に対する助言、指導、勧告、命令及び代執行の実施（任意）
- ウ 準特定空家等に対する助言又は指導の実施（任意）

② 報告を受け、必要に応じ意見を述べるもの

- ア 緊急安全措置の実施
- イ 軽微な措置の実施

4 条例の位置づけの整理(参考)

