

「(仮称)世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」素案について

(付議の要旨)

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の公布・施行を受け、空き家対策として、「(仮称)世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」素案を取りまとめたので報告する。

1 主 旨

空き家対策について、本年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という。)が全面施行されたが、より柔軟な対策を講じるため、区の独自規定を盛り込んだ条例の検討を進めている。

本年4月に「専門家会議」を設置し、会議で出された意見等を踏まえながら、このたび、「(仮称)世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」(以下「条例」という。)素案を取りまとめたので報告する。

なお、空き家対策については、法がすでに全面施行されていることから速やかにその運用を図るために、区長の附属機関として「(仮称)世田谷区空家等対策審査会」(以下「審査会」という。)を設置するため、平成27年第3回区議会定例会に「(仮称)世田谷区空家等対策審査会条例」(以下「審査会条例」という。)を提案する。

2 条例制定の基本的考え方(別紙1参照)

- (1) 本条例が対象とする「空家等」及び「特定空家等」は、法第2条の規定によるものとする。
- (2) 法の上乗せとして、「安全代行措置」と「緊急措置」を規定し、より柔軟な空き家対策を講じる。
- (3) 「安全代行措置」は、審査会に諮問し、意見を聴いて実施する。  
「緊急措置」は、実施後、審査会へ報告する。なお、必要に応じて、実施前に審査会の委員の意見を聴くことができる。

3 条例素案の内容について(別紙2参照)

- (1) 条例の構成
  - ・目的、定義
  - ・所有者等の責務、区の責務
  - ・関係機関等との連携
  - ・調査等
  - ・空家等の所有者等に関する情報の利用等
  - ・安全代行措置
  - ・緊急措置

## (2) 法の上乗せ条例の概要

### ・安全代行措置

特定空家等の所有者等から、やむを得ない事情により措置を講ずることが出来ない旨の申出があった場合、区が所有者等に代わって措置を講じることができる。

### ・緊急措置

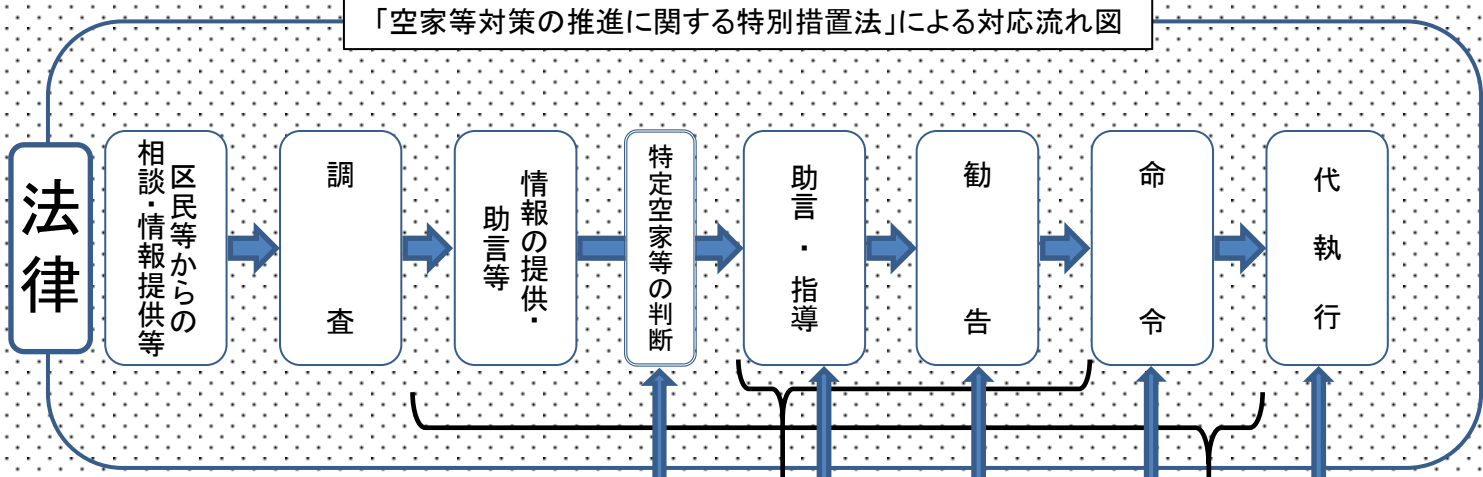
空家等が放置され、道路、公園その他の公共の場所において、区民等の生命、身体又は財産に被害が及ぶ差し迫った危険があり、所有者等に指導等を行う時間的余裕がないと認めるとき、危険回避のために区が必要最小限の措置を講じることができる。

## 4 今後の予定

平成27年9月	上旬	環境・空き家等対策特別委員会 (条例素案の報告、審査会条例案の報告)
9月	中旬	平成27年第3回区議会定例会(審査会条例を上程)
9月	中旬	条例素案にかかるパブリックコメントの実施
平成28年1月14日		政策会議(条例案報告)
2月	上旬	環境・空き家等対策特別委員会 (条例案報告、パブリックコメント結果報告)
2月	下旬	平成28年第1回区議会定例会(条例を上程)

# 「(仮称)世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」素案について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」による対応流れ図



## 「空家等」対策について

空家等の適正な管理に関し、空家等対策の推進に関する特別措置法に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その良好な生活環境の保全を図り、もって安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的とし、この条例を整備する。

## 「所有者等の責務」

空家等の所有者又は管理者は、その所有し、又は管理する空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、常に自らの責任において適正な管理に努めなければならない。

## 「区の責務」

区は、所有者等による空家等の適正な管理及び活用の促進並びに特定空家等の発生の予防に関し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

## 条例

### 安全代行措置とは

所有者等は、やむを得ない事情により助言・指導等に対応できないときは、区長に対し、自己の負担において当該措置の代行を依頼することができる。

安全代行措置

### 緊急措置とは

区長は、空家等に起因して、人の生命等に対する危害が道路、公園その他の公共の場所において生ずるおそれがある場合で、危害を回避するための措置を講じさせる時間的余裕がないと認めるときは、危害を回避するための必要な措置を講じることができる。  
また、緊急措置を講じるときは、必要に応じて、審査会の委員の意見を聴くことができる。

緊急措置

空家等対策審査会  
(別途定める審査会条例による)

(報告)

「(仮称)世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」素案に基づく取り組み

「(仮称) 世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」素案

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適正な管理に関し、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「法」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その良好な生活環境の保全を図り、もって安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、その所有し、又は管理する空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、常に自らの責任において適正な管理に努めなければならない。

(区の責務)

第4条 区は、第1条の目的を達成するため、所有者等による空家等の適正な管理及び活用の促進並びに特定空家等の発生の予防に関し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(関係機関等との連携)

第5条 区長は、第1条の目的を達成するため、警察、消防その他の関係機関及び電気、ガス、水道等の事業者（以下「関係機関等」という。）と連携し、協力体制を構築するよう努めなければならない。

(調査等)

第6条 区長は、空家等を発見し、又は空家等に関する情報の提供を受けたときは、当該空家等について法第9条第1項の規定により必要な調査を行い、又は同条第2項の規定により当該職員若しくはその委任した者に立入調査をさせるものとする。

2 区長は、前項の規定による必要な調査を行い、又は同項の立入調査をさせた場合において当該空家等が特定空家等に該当すると思料するときは、必要に応じ、当該空家等の所有者等に対し、法第12条の規定による当該空家等の適正な管理の促進に係る情報の提供又は助言を行うものとする。

- 3 区長は、前項の規定により情報の提供又は助言を行うときは、必要に応じ、(仮称)世田谷区空家等対策審査会条例(平成〇年〇月世田谷区条例第〇号)第1条に規定する(仮称)世田谷区空家等対策審査会(以下「審査会」という。)に諮問し、意見を聴くことができる。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第7条 区長は、住民登録事務その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この条例の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために利用し、又は関係機関等に提供することができる。

(安全代行措置)

- 第8条 特定空家等の所有者等は、やむを得ない事情により法第14条第1項の規定による助言又は指導に係る必要な措置を講じることができないときは、区長に対し、自己の負担において当該必要な措置を依頼することができる。
- 2 区長は、前項の規定による依頼を受けた場合において必要があると認めるときは、同項の措置を代行することができる。
  - 3 区長は、前項の規定により第1項の措置を代行するときは、あらかじめ審査会に諮問し、意見を聴くものとする。

(緊急措置)

- 第9条 区長は、空家等に起因する人の生命、身体又は財産に対する危害が道路、公園その他の公共の場所において生ずるおそれがある場合において、当該空家等の所有者等に当該危害を回避するための措置を講じさせる時間的余裕がないと認めるときは、当該危害を回避するための必要な措置を講じることができる。
- 2 区長は、前項の規定により必要な措置を講じるときは、必要に応じ、審査会の委員の意見を聴くことができる。
  - 3 区長は、第1項の規定により必要な措置を講じたときは、当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。ただし、当該空家等の所有者等を確知することができないとき又は当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
  - 4 区長は、第1項の規定により必要な措置を講じたときは、当該措置の内容を審査会に報告するものとする。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

# 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）の概要

## 背景

公布日：平成26年11月27日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

## 定義

- 「空家等」とは、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。）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。（2条1項）
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
  - ④ その他周辺の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にある空家等をいう。（2条2項）

### 空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

### 特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

## 施策の概要

### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

### 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
  - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

### 特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

### 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。

このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

「(仮称) 世田谷区空家等対策審査会条例」案について

1 主旨

空き家の対策については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という。)が本年5月26日に全面施行された。

速やかな法の運用が求められており、より適正な運用にあたっては、第三者機関が必要となると考えることから、区長の附属機関として「(仮称) 世田谷区空家等対策審査会」を設置する。

2 条例概要等

(1) 条例の名称

(仮称) 世田谷区空家等対策審査会条例

(2) 審査会の所掌事項

- ・ 空家等が法第2条第2項に規定する状態(特定空家等)にあるか否かを審査すること
- ・ 法第14条の規定における措置(助言・指導、勧告、命令、行政代執行)に関して意見を述べること
- ・ その他、区長が必要と認める事項

(3) 審査会の構成委員

- ・ 建築、法律等に関する学識経験を有する者
- ・ 関係行政機関(警察、消防)の職員
- ・ その他、区長が必要と認める者

3 「(仮称) 世田谷区空家等対策審査会条例」案 別紙のとおり

※法第2条2項

「特定空家等」とは、①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、④その他周辺の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、にある空家等をいう。

※法第14条

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令ができる。さらに、命じた措置が履行されない場合は、行政代執行により強制執行ができる。

(仮称) 世田谷区空家等対策審査会条例

(設置)

第1条 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「法」という。）の適正かつ円滑な運用を図るため、区長の諮問に応じて答申する附属機関として、世田谷区空家等対策審査会（以下「審査会」という。）を置く。

(所掌事項)

第2条 審査会の所掌事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 区内に存する空家等（法第2条第1項に規定する空家等をいう。）が同条第2項に規定する状態にあるか否かを審査すること。
- (2) 法第14条第1項又は第2項の規定により区長がしようとする助言、指導又は勧告について意見を述べること。
- (3) 法第14条第3項の規定により区長がしようとする命令について意見を述べること。
- (4) 法第14条第9項の規定により行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、区長が自らしようとし、又は第三者をしてさせようとする行為について意見を述べること。
- (5) 法第14条第10項の規定により区長が自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせようとする措置について意見を述べること。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、法の適正かつ円滑な運用を図るため、区長が必要と認める事項

(組織)

第3条 審査会は、委員7人以内をもって組織する。

- 2 委員は、建築、法律等に関する学識経験を有する者、関係行政機関の職員その他必要と認める者のうちから、区長が委嘱する。

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 審査会に会長及び副会長各1人を置き、それぞれ委員の互選によりこれを定



める。

2 会長は、審査会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

4 会長及び副会長の双方に事故があるとき、又はその双方が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員が会長の職務を代理する。

(招集)

第6条 審査会は、区長が招集する。

(会議)

第7条 審査会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

2 審査会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(意見聴取等)

第8条 審査会は、審査のため必要があると認めたときは、委員以外の者の出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又はこれらの者から必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第9条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、区長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。