

(仮称) 三田市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例の概要について

1 背景

三田市では、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という。)が施行されたことを受け、「三田市空家等対策計画(第 2 期)」(令和 5 年 4 月改定)に基づく「管理不全空き家の解消」等の 6 つの方針により、総合的な空家等対策を推進しています。

適切な管理が行われていない空家等(建築物又は建築物に附属する工作物)は、建物の老朽化をはじめ、樹木繁茂や衛生害虫、火災、防犯、ごみなどの多岐に渡る課題により周辺へ悪影響を及ぼすおそれがあるため、所有者等に対し、行政による指導等を行い、改善を促しています。

しかし、所有者不明空き家等で外壁等が破損し、生命・身体に重大な危険が迫っている場合等、行政が応急的に危険を回避する措置について規定する根拠法令が存在しないことが課題となっていることから、法の改正に伴い応急的措置を可能とする根拠条例の制定を図るものです。

2 目的

空家等が危険な状態となることで第三者に被害が及ぶことや、その者の財産の価値が失われることを未然に防止するため、空家等の安全管理に関する事項として、危険周知、緊急危険回避措置及び軽微な措置について定め、誰もが安全、安心して暮らせるまちづくりの推進を図ることを目的とします。

3 概要

(1) 危険の周知(勧告に従わない特定空家の周知)【第 3 条】

■ 周知の対象範囲

特定空家等に対する措置	周知に関する手続き
特定空家等の認定(法第 2 条)	
助言又は指導(法第 14 条第 1 項)	
勧告(法第 14 条第 2 項)	標識の設置・公示(条例第 3 条) ※ 条例にて規定することで周知を担保
命令(法第 14 条第 3 項)	標識の設置・公示(法第 14 条第 11 項、第 12 項) ※ 空家特措法の規定により周知が可能
行政代執行(法第 14 条第 9 項)	
略式行政代執行(法第 14 条第 10 項)	

(2) 応急危険回避措置(特定空家等でない空き家への緊急措置)【第 4 条】

特定空家等	周辺の生活環境を図るため緊急的に必要な措置を市長が行うことができる。(改正)空家特措法第 14 条第 11 項による)
特定空家等でない空き家	条例に規定することで、特定空家でない全ての空き家に対して緊急的な措置を可能とする。(条例第 4 条)

(3) 軽微な措置(草木等の対応を条例に明記)【第5条】

地域、周辺住民等からの要請により、地域の防災、防犯に寄与すると認められるときは、空き家に対する必要最低限となる軽微な措置を行う。

- (例)・ 不特定の者が敷地、建物内に侵入することによる犯罪を防止するための門扉や窓の閉鎖
- ・ 敷地外から見える位置にある放火の原因となる物品の移動
 - ・ 安全な通行の確保のため植栽の繁茂により覆われた道路標識等の周辺の伐採

4 条例の位置づけについて

- ・ 応急危険回避措置 : 「行政上の即時執行」の考えを基礎
 - ― 比例原則 (危険回避が必要不可欠であり、その手段も適正で危険回避措置による取壊し等によって発生する損失が、重大な危険回避により得られる安心で安全な暮らしの確保の利益と均衡が図れること) の考えでやむを得ないと説明できる必要性
- ※ 即時執行 : 行政が緊急の必要のため、行政行為の命令などで一般の人に対して義務付けることをせずに、いきなり実力行使をすること
- ・ 軽微な措置 : 「民法の事務管理」の考えを基礎
 - ― 他人のため(所有者のため)であると説明できる必要性
民法上の他人とは厳密には言えない可能性がある(空き家の適正管理について、法で行政にも一定の責任がある中で、厳密には他人と言えない)