

飯塚市空家等の適切な管理に関する条例（案）について

1. 目的

全国的に空家等が増加し、適切に管理さ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いることから、平成 27 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、「特措法」という。）が施行されました。

本市では、緊急性、切迫性がある危険空家等や長屋等についても対応ができるよう、特措法を補完することを目的に「飯塚市空家等の適切な管理に関する条例（案）」（以下「条例」という。）を制定したいと考えています。

2. 背景

本市は空家等の問題を重要な課題と捉え、特措法が施行される以前には空家等に起因する危険や迷惑などの諸問題に総合的な対処を図る法律がなかったことから、平成 25 年に「飯塚市空き家等の適正管理に関する条例」（以下「前条例」という。）を制定し、積極的に空家等対策に取り組んできました。前条例についてはその内容が特措法に規定されていたことから廃止しております。


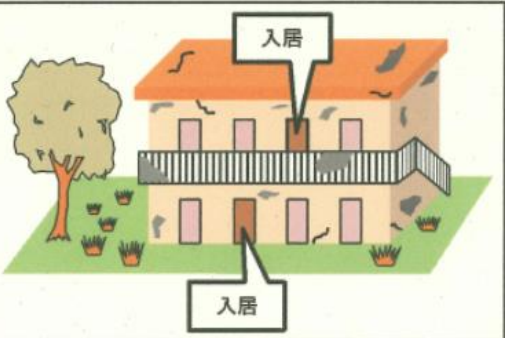


また、特措法に規定に基づき、平成 28 年度には「飯塚市空家等実態調査」（以下「実態調査」という。）を実施し、本市には 3,486 戸の空家等があるという結果になりました。平成 29 年度には実態調査を基礎資料とし、本市の地域の実情に合せ、総合的かつ計画的に実施するための「飯塚市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定し、本年度より本計画に基づいた取り組みを行っております。

しかしながら、空家等対策を効果的かつ効率的に行っていくためには特措法では対応できない 2 つ問題に対応する手段が必要となり、それを可能するためには特措法を補完するための条例制定が必要となります。

3. 条例の概要（特措法の補完ポイント）

(1) 対象となる空家等の範囲の拡大

現行の特措法では、長屋や共同住宅の場合、その一部に居住実態があれば空家等という概念から除外されます。しかしながら、本市において、このような建築物は数多く見受けられることから、長屋若しくは共同住宅の住戸等で居住その他使用がされていない場合を部分空家等と定義し、管理不十分な場合は特定部分空家等に認定し、特措法で言う特定空家等に係る措置のうち、助言・指導、勧告、命令の措置を行えるようにします。

Q4 共同住宅・長屋の空家について 共同住宅・長屋については、建物（1棟）の中に1住戸でも空き室があれば、特措法の対象として指導等を行うことは可能か？	
 <p>長屋の場合</p>	 <p>共同住宅の場合</p>
	
A4 特措法の「対象外」である。（空家等でない）	
<p>上図のとおり、<u>1住戸でも居住されていれば「空家等」には該当しない。</u> 当該建築物のすべての住戸が空家になった場合、法の対象になる。</p>	
<p>参考 建物の一部が使用されている場合は法の対象外であるため、建物に深刻な老朽化がみられる場合も、特措法では指導等の権限はない。 （措置が必要と認められる場合は、他法令による対応を検討する必要がある。）</p>	
出典：愛媛県土木部道路都市局 建築住宅課のホームページより	

(2) 緊急時の対応

現行の特措法では、市民の人命や財産への危機が切迫している際に、危険な状態を回避するための緊急安全措置の規定がありません。そのため、甚大な損害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある場合は、迅速に必要な最小限度の緊急安全措置を行えるようにします。また、緊急安全措置を実施した場合は、空家等の所有者等に要した費用を請求することができるものとします。

Q38 緊急的な措置が必要と認められる特定空家等に対する措置について

例えば、台風が通過して空家等の外壁や屋根材が著しく悪化した状態になれば、周辺への被害防止の観点から、直ちに「命令」の手続に入る必要もあると考えられるかどうか？



A38 特措法に基づいて対応する場合は、助言又は指導、勧告、命令の三段階のステップを必ず踏むこと。

特措法の措置内容は所有者等の財産権を制約する側面があることから、行政としては予防的な時点から、所有者に対しよりソフトな手段かつ段階的なステップを踏んで働きかけを行うことが適切である。

※特措法には応急措置については何ら規定されていない。
(他法令や各市町村の条例の規定により、緊急安全措置を講じることは可能。)



出典：愛媛県土木部道路都市局 建築住宅課のホームページより

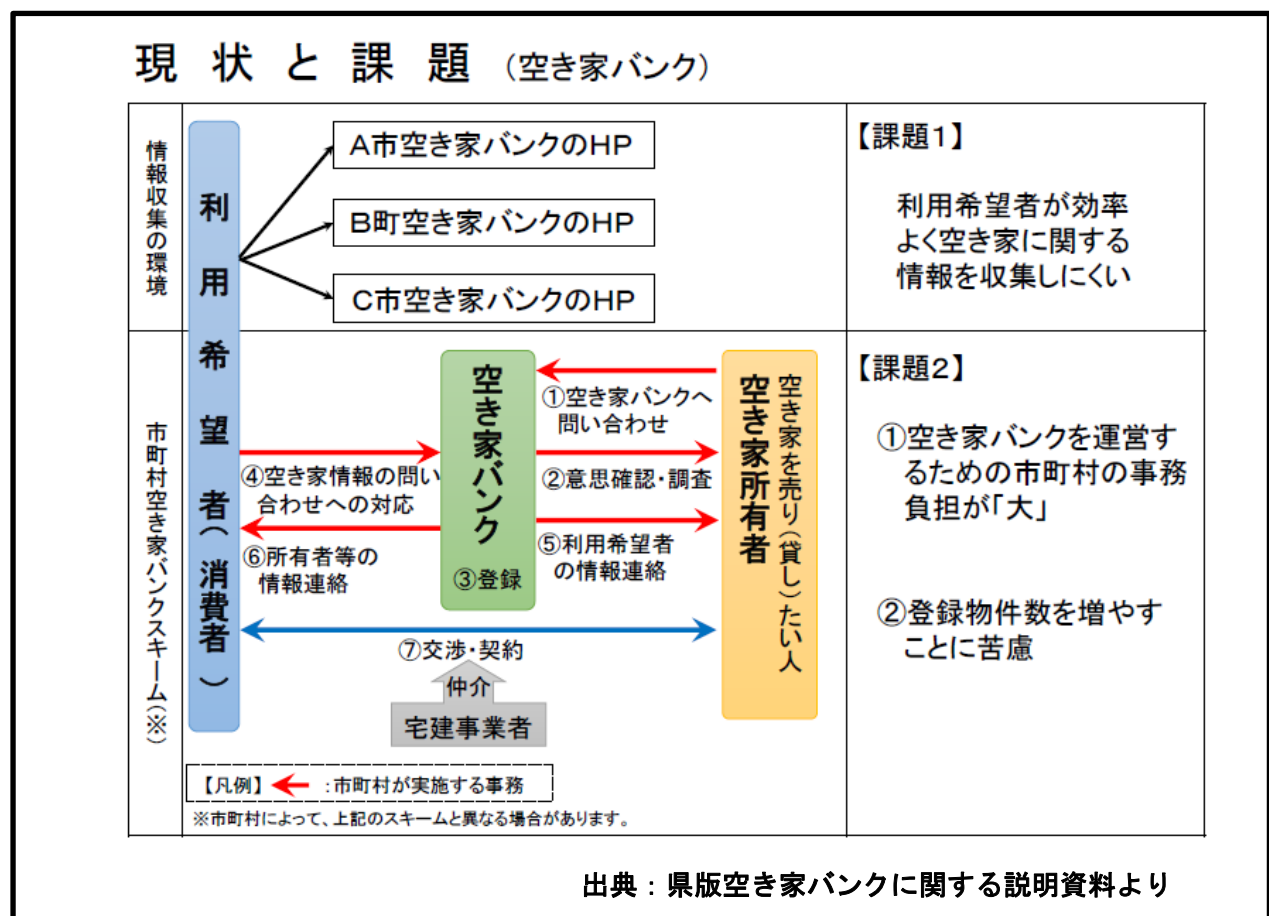
飯塚市版空き家バンクの骨子（案）について

1. 概要

近年、売却等により空き家問題を解決する手法として、全国各地の自治体で実施されている施策に「空き家バンク」があり、福岡県内では、平成 30 年 3 月末現在で 32 市町村が空き家バンクを開設しており、本市についても、本年 3 月に策定しました「飯塚市空家等対策計画」において空家等対策の具体的な取り組みの一つに、「空き家バンクの活用」を掲げています。

このような中、福岡県（以下「県」という。）は県版空き家バンクを本年 8 月中に開設する予定です。県は県内の市町村が単独で空き家バンクを開設している状況を分析した結果、「利用希望者が効率よく空き家に関する情報を収集しにくい」、「空き家バンクを運営するための市町村の事務負担が大きい等」の課題があると理解し、それを解消することを開設目的としています。

そのため、本市は県の開設目的の趣旨を理解し、県版空き家バンクへの参加し、空き家バンク事業を実施したいと考えています。



2. 県版空き家バンクの概要

(1) 県版空き家バンク制度のポイント

- ①官民連携による協業体制を整え、市町村が掘り起こした物件を宅建事業者が仲介し、一般市場へ流通することに特化したこと。
- ②利用希望者が効率よく空き家に関する情報を取得できること。
- ③現状の空き家バンクを運営する市町村の事務負担を軽減すること。

図1 制度概要図

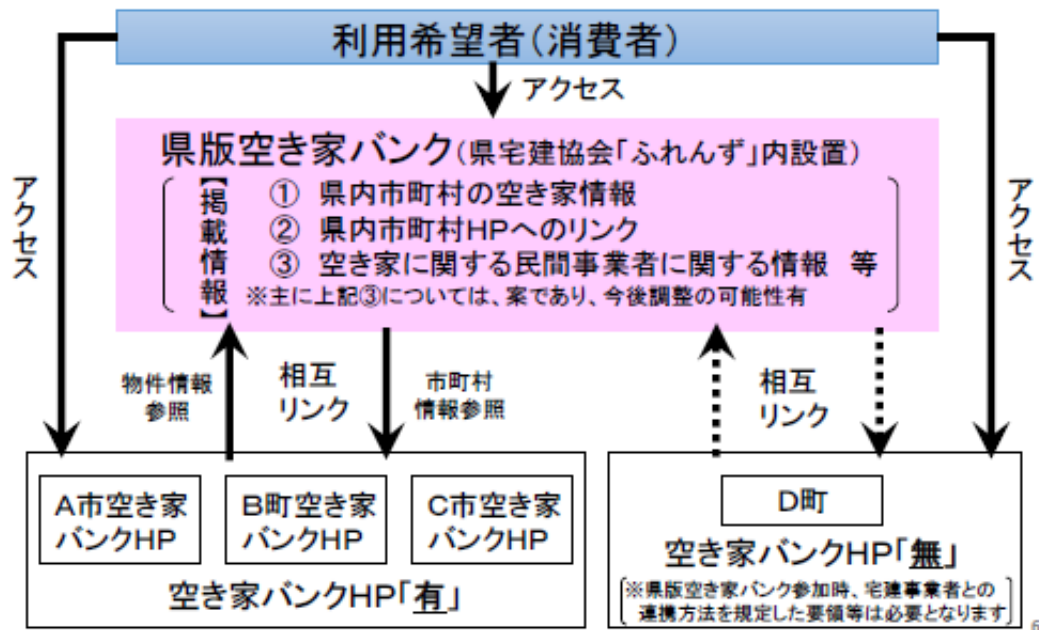
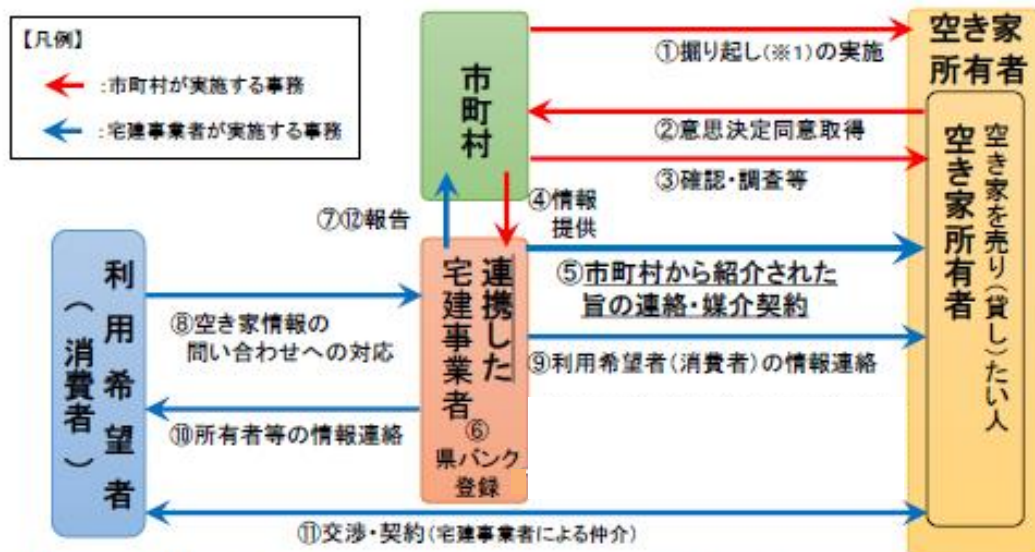


図2 制度詳細図



(※1)掘り起し: 市町村が空き家所有者に対し、空き家バンクの紹介やアンケートの実施等による「空き家利活用に関する所有者への働きかけ」

出典: 県版空き家バンクに関する説明資料より