

「(仮称) 中野区空家等の適切な管理の推進に関する条例」  
に盛り込むべき基本的な考え方(素案)について

中野区空家等対策審議会における議論や答申に基づき、「(仮称) 中野区空家等の適切な管理の推進に関する条例」に盛り込むべき基本的な考え方(素案)を取りまとめたので、以下のとおり報告する。

1 条例制定の目的

適切な管理が行われていない空家等の存在が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に影響を及ぼしていることから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空家法」という。)に定める規定を前提とした上で、区独自の空家等に対する対策規定を定め、区の実情に応じた空家等対策の推進を図る。

2 条例制定の効果

空家法とともに、本条例を適切に運用することにより、空家等が管理不全な状態のまま放置されることを防止し、区民の生命、身体及び財産の保護並びに良好な地域社会の実現が図られるなど、効果的・効率的な空家等対策の実施が可能となる。

3 条例に盛り込むべき主な項目と基本的な考え方(素案)について  
別紙のとおり

4 特定空家等に係る対応について

特定空家等に係る措置を適切かつ慎重に実施するため、庁内関係部署の職員で構成する「庁内検討会議」を設置し、対象案件ごとに措置の実施に係る検討を行う。

5 区民との意見交換会の開催予定

5月25日(金)	19時～21時	鷺宮区民活動センター
5月29日(火)	19時～21時	南中野区民活動センター
5月30日(水)	14時～16時	区役所7階第8会議室
5月31日(木)	19時～21時	中野区商工会館

6 今後のスケジュール（予定）

- 平成30年6月 条例に盛り込むべき基本的な考え方（案）のとりまとめ
- 7月 「区民との意見交換会」の結果について建設委員会報告  
パブリック・コメント実施（7月下旬～8月上旬）
- 8月 パブリック・コメント実施結果について建設委員会報告
- 9月 条例（案）の議案提出（第3回定例会）
- 10月 条例制定

## 「(仮称) 中野区空家等の適切な管理の推進に関する条例」 に盛り込むべき主な項目と基本的な考え方(素案)

### 1 目的

空家等の適切な管理に関し、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律127号。以下「法」という。)に定めるものの他に必要な事項を定めることにより、区民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、もって安全な地域社会の実現に寄与することを目的とします。

#### 【考え方】

平成27年5月の法の全面施行により、空家等の適切な管理に向けた効果的な対策の実施が可能となりました。

法は市町村が空家対策にあたって実施する行政処分の権限を与えるなど空家対策における具体的な対策規定を置いていることから、この条例の規定整備の方向性としては、法の規定を前提としたうえで区が独自に行うべき対策等を条例に盛り込むこととします。

### 2 定義

この条例において使用する用語の意義を明らかにすることにより、条例の適用範囲を明確にします。

#### 【考え方】

この条例において使用する用語の意義は以下のとおりです。

「空家等」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。)として法に定められています。

「建築物等」は、建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)とします。

「事業者等」は、区内において不動産業、建設業若しくは保健福祉関係事業その他空家対策に関連する事業を営む個人、法人又は団体とします。

### 3 所有者等の責務

区内に存する空家等の所有者等は、空家等が周辺の生活環境に悪影響をおよぼさないよう適切な管理を行う責務を負うことを規定します。

#### 【考え方】

空家等の所有者等が空家等の不適切な管理により、他人に財産上の損害を与えた場合には、民法上の土地工作物責任を負うなど思わぬ不利益を及ぼすことがあります。更に不適切管理状態の空家等の存在は周辺の生活環境に悪影響を及ぼす可能性があります。

こうしたことから、条例では区内に存する空家等の所有者又は管理者は、当該空家等に対して適切な管理を行う責務を負うことを明確に規定します。

### 4 区の責務

区は、区内に存する空家等の所有者等によるその適切な管理、建築物等の所有者等によるその利用及び活用を促進する為に必要な対策を適切に講ずるものとします。

#### 【考え方】

適切な管理が行われていない空家等の存在は、地域の生活環境に及ぼす影響が大きいため、区は、空家等の所有者又は管理者による適切な管理を推進すると共に、空家等を含む建築物等の所有者等による利用及び活用を促進する為に必要な対策を適切に講ずるものとします。

このため、区は、空家等の適切な管理促進に向けた対応を進めるとともに、空家等の発生を予防し、空家等を住宅ストックとして捉えその有効利用を促進するための計画として空家等対策基本計画を策定します。この計画は平成30年度(2018年度)から平成39年度(2027年度)までの10年間を計画期間とします。

### 5 区民等の責務

区内に存する建築物等についてその適切な利用及び活用が促進されるよう、区民及び区内に存する建築物等の所有者等は、相互に協力し良好な生活環境の維持保全に努めるものとします。

#### 【考え方】

本条例の目的である安全な地域社会の実現のため、区民及び区内に存する建築物等の所有者又は管理者の一般的な努力義務として、空家等を含む建築物等の適切な利用及び活用が促進され、それらが将来的に管理不全と認められる状態に至らないよう相

互に協力しながら、良好な生活環境の維持保全に努める役割を担うものとします。

## 6 関係機関との協力

空家等について適切な管理が行われていない状態を改善する為に必要と認めるときは、区は、警察署、消防署その他関係機関に協力を求めることができるものとします。

### 【考え方】

安全な地域社会の実現のため、これまでも区は警察署や消防署等関係機関と連携を進めながらさまざまな施策を実施してきました。空家等対策についてもこれまでの協力関係を基礎として、適切な管理が行われていない状態を改善する為に必要と認める場合は、区は、警察署、消防署その他関係機関に協力を求めることができるものとします。

## 7 事業者等との連携

区は、区内に存する建築物等の利用及び活用を促進する為、所有者等及び区民を対象とした相談事業、啓発活動又は広報活動その他必要な対策を事業者等と連携して推進するものとします。

また、必要と認めるときは、区内に存する空家等に関する情報を、区は空家等の所有者等の同意を得て事業者等に提供することができるものとします。

### 【考え方】

空家等対策にあたっては、区内に存する空家等を含む建築物等の利用及び活用を効果的に推進することが必要です。

このため区は、所有者等や区民を対象とした相談事業、啓発活動又は広報活動その他必要な対策を事業者等と連携して推進するものとします。

また、事業推進の為に必要と認めるときは、区は、区内に存する空家等に関する情報を空家等の所有者等の同意を得て事業者等に提供することができるものとします。

## 8 緊急安全措置

空家等の管理不全状態に起因して人の生命、身体又は財産に対する危害が道路、公園その他公共の場所において生ずる急迫した状況があった場合に、区が当該危害を回避するための必要最小限の措置を出来るものとします。

### 【考え方】

空家等において管理不全状態を解消するには、法に基づき「助言及び指導」等のステップを踏みながら所有者等に改善を求めていくのが原則です。

(次頁「法に基づく特定空家等対策」参照。)

しかし、所有者等の特定が困難なケースにおいても、空家の管理不全状態に緊急に対応しなければならない場合も考えられます。

この為、このような空家等の管理不全状態に起因して人の生命、身体又は財産に対する危害が道路、公園その他公共の場所において生ずる急迫した状況があった場合に、区が当該危害を回避するための必要最小限の措置を出来るものとします。

こうした応急措置の実施は、私有財産に直接影響を与えることから、実際の運用にあたっては緊急性を考慮した上で必要かつ相当と認められる範囲内において具体的な措置を行うこととなります。

このような措置の実施にあたっては、当該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を除き、原則として当該空家所有者等に通知するものとします。

## 〈参考〉

### ○中野区空家等対策審議会答申（平成30年3月）（抜粋）

「空家法の規定を前提としたうえで、空家等の適切な管理推進に必要な区独自の規定整備を検討すべきである。

この中で、空家等の管理不全状態に起因して危害が及ぶことを避けるため緊急の必要がある場合に、必要最小限度の応急措置を区自ら行うことができる措置（緊急安全措置）を規定することで、空家等の管理不全に起因する区民等の生命、身体又は財産に危害が及ぶ急迫した状況下であっても、危害を回避するための適切な対応を行うことが可能となる。」

### ○空家法第14条に基づく特定空家等<sup>※</sup>対策

条 項	内 容
助言及び指導	区長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木の伐採等の助言及び指導ができる。
勧告	区長は、助言・指導による改善が見られない場合に勧告を行う。勧告の実施により固定資産税の住宅用地特例が不適用となる不利益が所有者に課せられる。
命令	区長は、所有者等が正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかった場合、必要に応じてその者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
代執行	区長は、猶予期限内に命令が履行されない場合、または履行しても十分でない場合に、行政代執行法の規定による代執行を行うことができる。

※「特定空家等」は、①そのまま放置すれば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として、法第2条第2項に定められている。