

小牧市空き家の適切な管理に関する条例(案)の概要

1. 条例制定の背景及び目的

近年、人口減少や少子高齢化、核家族化などを背景に、居住その他の使用がなされていない空家等が増加しています。それらの空家等が適切に管理されない場合、防災、衛生、景観など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすこととなります。

そのような背景から、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。）に定めるほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として、この条例を制定するものとします。

2. 条例の名称

『小牧市空き家の適切な管理に関する条例』

3. 条例の概要

(1) 定義

①空家等とは

法第2条第1項に規定する空家等をいいます。

※建築物又はこれに付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（1年間）であるもの及びその敷地。

②類似空家等（法定外空家）とは

空家等に該当しないが、これに準じる状態であるものをいいます。

③空き家とは

空家等及び類似空家等をいいます。

④所有者等とは

空家等又は類似空家等の所有者又は管理者をいいます。

⑤市民等とは

市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者及び市内に所在する法人その他の団体をいいます。

(2) 責務及び役割

市及び所有者等の責務、市民等の役割をそれぞれ規定し、相互にその責務及び役割理解し、協力するものとします。

①市の責務

- ・空き家に関する必要な措置を適切に講じます。
- ・空き家の適切な管理を促進するため、所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めます。

②所有者の責務

所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家を適切に管理します。

③ 市民等の役割

適切な管理がされていない空き家があると認められるときは、市にその情報を提供するように努めます。

(3) 条例のポイント

①所有者等の責務の義務化

法では、空家等を適切に管理することが、空家等の所有者等の努力義務として規定されていますが、条例により空き家の所有者等に義務化します。また、義務化することにより、所有者等に対して、適切な管理の助言及び指導を行うことができるようにします。

②措置の行使の規定

《緊急安全措置》

空き家が適切に管理されないことにより、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫している場合において、空き家の所有者等がこれを回避するための措置を行う時間的余裕がないと認められるときは、所有者等に代わり、当該危険な状態を回避するために必要な最小限の措置を自ら行い、又は委任した者等に行わせるようにします。

具体例

落下の危険性が高い屋根瓦等の撤去
飛散の恐れのある剥離しかけた外壁等の撤去
スズメバチなどの巣の撤去

《軽微な措置》

地域防犯及び保安上の支障を除去し、又は軽減することができることを認めるときは、必要最小限の措置を職員等に行わせるようにします。

具体例

開放されている扉又は窓の閉鎖
通行の支障となる物の移動
立入禁止のための措置

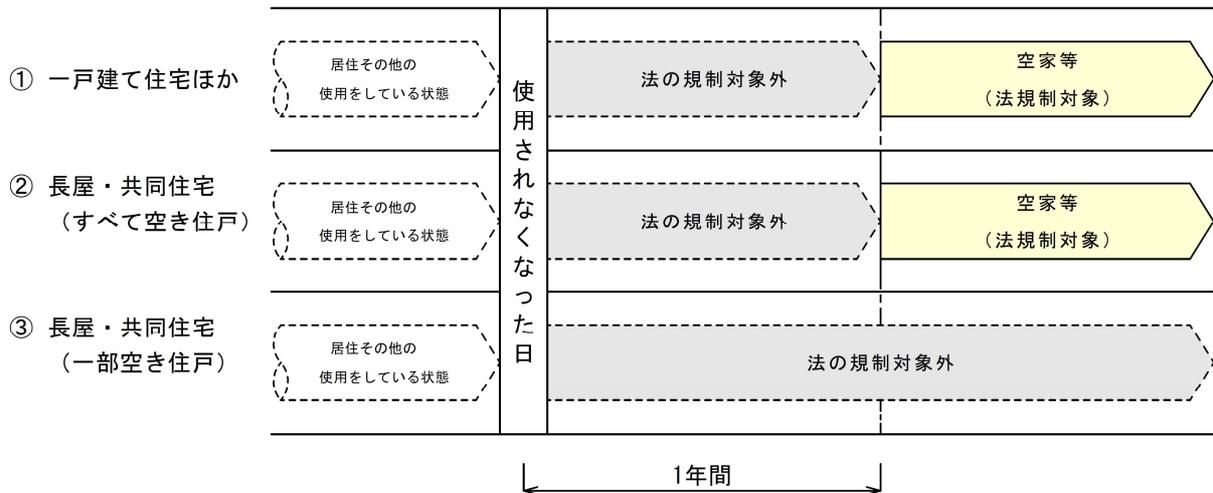
③類似空家等の規定

《概要》

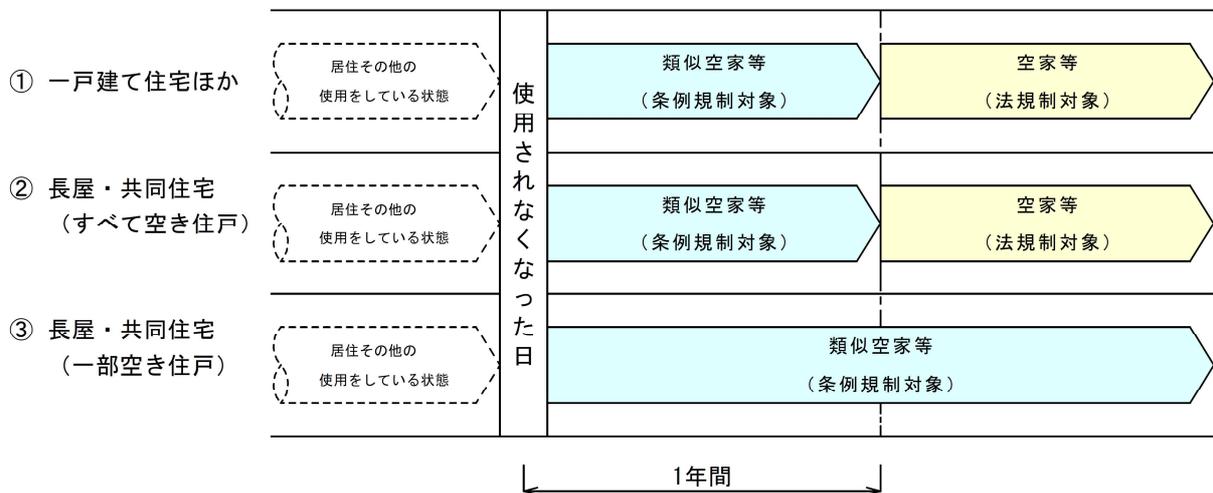
法の対象とならない相当期間使用されていない建築物等（使用頻度が年に数回程度のもの、空家となって1年に満たないもの）、一部が使用されている長屋や共同住宅の空家部分の住戸や区画等を「類似空家等」としてこの条例の対象とします。

※3 ページのイメージ図参照

規制対象イメージ（現行）



規制対象イメージ（条例制定後）



《所有者等に関する情報の利用の拡大》

固定資産税の課税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所有者等に関するものについては、法では、「空家等」が対象であるが、「類似空家等」にも利用できるようにします。

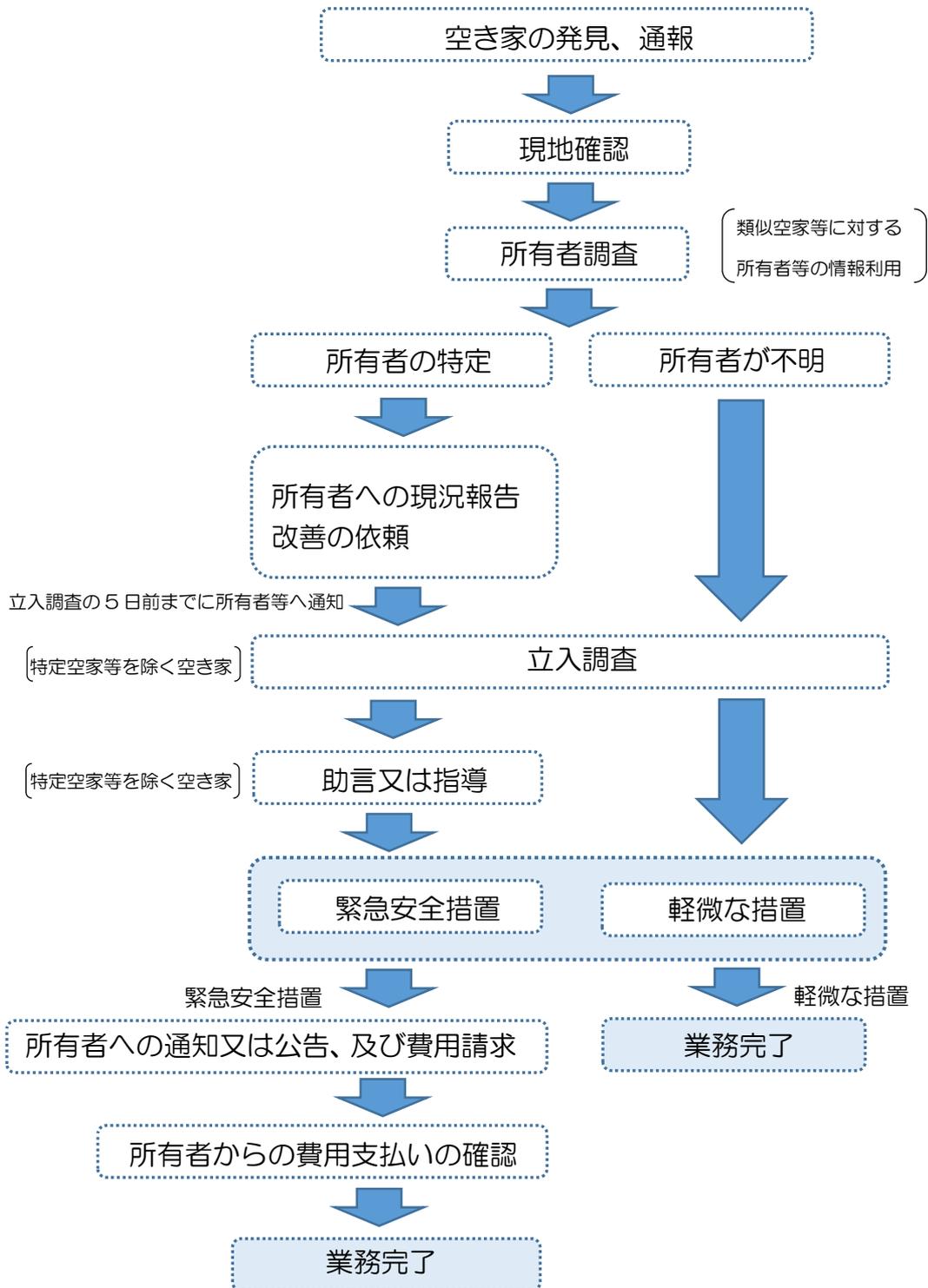
④立入調査の対象拡充

類似空家等に関し、下記措置の施行に必要な限度において、職員等に立入調査をさせることができるようにします。

空き家の所有者等に対する助言又は指導
緊急安全措置
軽微な措置

※職員等に立ち入らせようとするときは、その5日前までに所有者等に通知をすることとします。

4. 条例の行使の流れ



※ただし、時間的余裕がないと認められるときは、立入調査後、助言又は指導を省き、緊急安全措置を講じます。
(例えば、落下の危険性が非常に高い屋根瓦等の撤去、スズメバチの巣の撤去など)