

第5章 管理不全な空家等・特定空家等への対策

管理不全な状態となった空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念され、早期の対応が必要となります。本市では、条例に定める規定に基づき、市民の安全・安心を守るために、市内における管理不全な空家等の状態や周辺への影響の度合い、危険性等を総合的に判断し、必要な措置を講じます。

第1節 管理不全な空家等への対応

(1) 事前調査

市長は、市民等からの情報の提供があったとき、又は適切な管理が行われていない空家等があると認めるときは、市職員に、所有者等の情報等その他必要な事項について事前調査をさせることができます。〔条例第8条〕

事前調査にあたっては、空家等の所有者等を特定するために、法第10条に基づき、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（登記簿謄本、住民票、戸籍謄本、固定資産税の納税者情報等）を利用することができます。〔法第10条第1項〕

(2) 外観調査

市長は、(1)の事前調査によって必要があると認められる場合は、市職員又はその委任した者（以下「職員等」という。）に、敷地内に立ち入らせ、必要な限度において外観の調査を行わせることができます。〔条例第9条第1項〕

上述の外観調査を行う職員等は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、身分証を提示しなければなりません。〔同条第2項〕

(3) 行政指導

市長は、(2)の外観調査によって管理不全な状態を確認した場合は、所有者等に対して改善するための情報提供や助言を行い、空家等の適切な管理を促します。〔法第12条〕

その際に空家等の現状が把握できる写真や専門家の相談先などを提示し、周囲への影響や今後の対応についてイメージできるように努めます。

(4) 立入調査

市長は、条例第 12 条から第 14 条に規定する特定空家等に対する措置の施行に必要な限度において、職員等に、特定空家等と疑われる場所に立ち入って調査をさせることができます。〔条例第 10 条第 1 項〕

上述の立入調査を行う職員等は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、身分証を提示しなければなりません。〔同条第 2 項〕

(5) 特定空家等の認定

市長は、(2) の外観調査又は(4) の立入調査を行い、当該空家等が、周辺に対して著しく悪影響を与えるおそれがある状態と認める場合には、特定空家等として認定するものとします。〔条例第 11 条第 1 項〕

特定空家等か否かの判断については、当該空家等の状況、周辺へ及ぼす悪影響、危険の切迫性、所有者等に対する指導等の経過を踏まえ、後述する石巻市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）の意見をあらかじめ聴いたうえで、総合的に判断します。〔同条第 2 項〕

なお、判断にあたっては、私有財産に対する措置になるため、行政が関与すべき事案かどうかを慎重に検討したうえで決定します。

第 2 節 特定空家等に対する措置

特定空家等と認定した空家等については、所有者等に対し、当該特定空家等の状態を解消するために必要な措置をとるよう、条例に規定された措置（助言及び指導、勧告、命令、代執行）を順次実施していきます。

(1) 助言及び指導

市長は、特定空家等と認定した空家等の所有者等に対し、特定空家等の状態を解消するために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができます。〔条例第 12 条〕

(2) 勧告

市長は、特定空家等の所有者等に(1) の助言又は指導を行ったにもかかわらず、特定空家等の状態が改善されないときは、当該所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとるよう勧告することができます。〔条例第 13 条〕

固定資産税等の住宅用地特例の解除

勧告後は、特定空家等の状態が改善されるまで、固定資産税等の住宅用地に係る特例が解除されます。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸につき 200㎡までの部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	住宅1戸につき 200㎡を超える部分 (家屋面積の10倍まで)	評価額×1/3	評価額×2/3

- ※ 住宅用地特例解除は翌年1月1日から。
- ※ 改善されれば翌年1月1日より住宅用地特例適用再開

(3) 命令

市長は、特定空家等の所有者等が(2)の勧告に応じないときは、当該所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、当該勧告に係る必要な措置をとることを命ずることができます。〔条例第14条第1項〕

市長は、上述の措置を命じようとする場合には、あらかじめ、その措置を命じようとする所有者等に対し、弁明の機会を与えなければなりません。〔同第14条第2項〕

(4) 公示

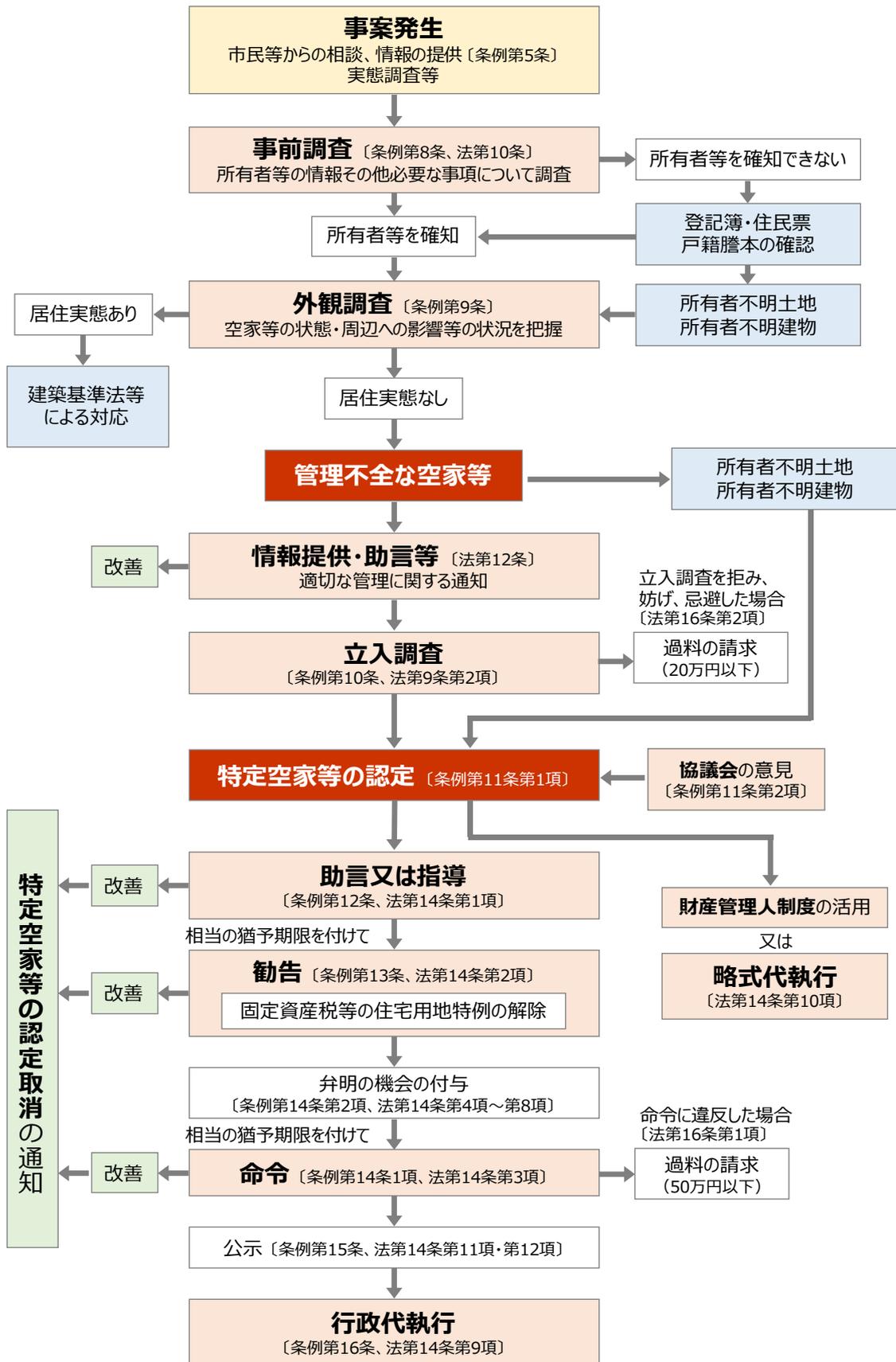
市長は、(3)の命令を行った場合において、標識の設置その他の規則で定める方法により、その旨を公示しなければなりません。〔条例第15条第1項〕

上述の標識は、(3)の命令に係る特定空家等に設置することができます。この場合において、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはなりません。〔同第15条第2項〕

(5) 代執行

市長は、(3)により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところにより、代執行を行うことができます。〔条例第16条〕

【図-24】 管理不全の空家等への対応のフロー



(6) 応急措置

市長は、空家等が市民等の生命、身体及び財産に被害を及ぼすおそれがある状態で、かつ、条例第 12 条から第 14 条及び第 16 条の規定による特定空家等に対する措置をとる暇がないと認めるときは、急迫した現在の危険を避けるため、必要な最小限度の措置を講ずることができます。〔条例第 17 条第 1 項〕

市長は、上述の応急措置を講じたときは、所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができます。〔同第 17 条第 2 項〕

(7) 関係機関との連携

市長は、条例第 1 条の目的を達成するため必要があると認めるときは、特定空家等が所在する地域を管轄する警察署その他の関係機関に必要な協力を求めることができます。〔条例第 18 条〕

(8) 他の法令による規制

管理不全な空家等については、条例や法に限らず、他の法令により必要な措置を講じる場合も考えられます。それぞれの法令の目的に沿って適切な措置を講じ、その際、必要に応じて庁内関係部署と連携して対応に当たります。

消防法に基づく火災の予防のための措置

【制度根拠】 消防法第 3 条、第 4 条、第 5 条、第 5 条の 3、第 9 条

- 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。
- 消防長又は消防署長は、火災予防に必要があるときは、資料提出を命じ、若しくは報告を求め、消防職員等に、物件の立入検査をさせることができる。ただし、個人の住居は、関係者の承諾を得た場合又は特に緊急の必要がある場合に限る。
- 消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。
- 火災の予防のために必要な事項は、政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。

石巻地区広域行政事務組合火災予防条例（抜粋）

（空地及び空家の管理）

- 第 24 条 空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。
- 2 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置

【制度根拠】 建築基準法第9条の4、第10条

- ①特定行政庁は、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがある既存不適格建築物等について、必要な指導及び助言をすることができる。
- ②特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、当該措置がとられなかった場合で特に必要と認めるときは命令をすることができる。
- ③特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令することができる。
- ④上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行ができる。

道路法に基づく禁止行為等に対する措置

【制度根拠】 道路法第43条、第44条、第47条の11・第48条、
第71条第1項・第3項

- 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務
 - 道路保全立体区域内の制限
 - 道路管理者等の監督処分
- ⇒ 空家の敷地内の立木や工作物等が道路施設内に越境し、交通に支障を及ぼしている場合等における適用が想定される。

災害救助法に基づく救助

【制度根拠】 災害救助法第4条第10号、災害救助法施行令第2条第2号

- 災害救助法に基づく救助として、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものを除去することができる。
- ⇒ 例えば、都道府県知事は、当該市町村に災害救助法を適用した場合で、空家の管理者が不明であったり、管理者自らの資力では除雪を行えない等により、倒壊して隣接する住家に被害が生じるおそれがある場合、災害救助法に基づく障害物の除去として除雪することが想定される。ただし、後日、空家等の所有者が判明した場合は、所有者に除雪に要した経費を請求することが原則。

災害対策基本法に基づく応急公用負担等

【制度根拠】 災害対策基本法第64条

- 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は物件を使用し、若しくは収用することができる。
- 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去等を行うことができる。

参考：国土交通省・総務省「空家等対策に係る関連施策等（個票）」

石巻市環境美化の促進に関する条例（抜粋）

第1章 総則

（市民等の基本的責務）

第3条 市民等は、自ら快適な生活環境の確保に努めなければならない。

2 市民等は、身近な地域における環境美化の促進に関する実践活動に積極的に参加するとともに、市が実施する環境美化の促進に関する施策に協力しなければならない。

（市の基本的責務）

第5条 市は、快適な生活環境を確保するため、総合的な環境美化の促進に関する施策を策定し、これを実施するものとする。

2 市は、前項の施策の実施に当たって、市民等、事業者、土地所有者等及び空き地所有者等に対し、啓発及び意識の高揚を図るとともに、必要な指導又は協力要請を行うものとする。

第2章 ごみの散乱防止

（市民等の責務）

第7条

3 土地所有者等は、土地又は建物におけるごみの散乱を防止するため、土地又は建物の利用者の啓発を行うとともに、散乱しているごみの清掃を行うなど環境整備に必要な措置を講じなければならない。

（空き地の管理）

第10条 空き地所有者等は、当該空き地が不良な状態にならないよう適正に維持管理しなければならない。

（土地所有者等に対する勧告）

第16条 市長は、ごみが著しく散乱している土地がある場合において、当該土地の所有者等が散乱しているごみの清掃その他の環境美化の促進に必要な措置を容易に講ずることができるにもかかわらず、これを行っていないと認めるときは、当該土地所有者等に対し、期限を定めて、当該措置を講ずべきことを勧告することができる。

（空き地所有者等に対する指導及び勧告）

第18条 市長は、不良な状態の空き地があるときは、当該空き地所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう指導することができる。

2 市長は、前項の規定による指導を受けた者がその指導に従わないときは、その者に対し、期限を定めて、当該措置を講ずるよう勧告することができる。

（命令）

第19条 市長は、勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その者に対し、期限を定めて、その勧告に従うべきことを命ずることができる。