

# 越谷市空き家等の適正管理に関する条例の一部改正(案)の概要

## 1 改正(案)の目的

本市の空家対策については、「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。)」及び「越谷市空き家等の適正管理に関する条例(以下「空き家条例」という。)」に基づき取組みを行っています。

そのような中、所有者等が判明せず、危険となることが切迫している空家等に対しては、市が空き家条例第8条の規定(応急措置)に基づき、必要な措置を講じています。昨今、自然災害等により、より一層の緊急的な対応の必要性が高まっている中、近隣住民等の第三者の生命、財産への危害を未然に防止するため、空き家条例に基づく措置の対象を所有者等が判明しない空家等からすべての空家等に拡大する(緊急安全措置)とともに、管理不全な状態に起因する近隣住民等の生活環境への悪影響を軽減するための措置が可能となる規定(軽微な措置)を新設することで、さらなる適正管理の促進に取り組むことを目的に改正するものです。

また、本改正に併せて、空家法や民法と空き家条例の関係規定の整備も行います。

## 2 主な改正(案)の内容

### (1) 「軽微な措置」の規定の新設

空家等は、所有者等が適正な管理を行うべきものですが、適正な管理が行われていない空家等については、市が空家法や空き家条例に基づき指導等を行い、所有者等による改善を求めています。しかしながら、市の指導等に応じない場合や所有者等の居住地が遠方などのため対応に時間を要することで、改善がされない空家等が増加しています。

それらの空家等の中には、危険な状態が切迫するほどではないものの、近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあるため、市が現地や周辺の状況等を踏まえたうえで、管理不全な状態の軽減を図ることができると判断した場合には、軽微な措置を行うことができる規定を新たに設けます。

#### <軽微な措置の例>

- 開放された門扉や窓等から不特定の者が敷地内や建物に侵入することで、放火や犯罪につながるおそれがある場合の門扉や窓等の閉鎖
- 道路に越境している立木の枝葉が道路標識を覆い隠していることで、安全な通行の支障となっている場合の枝葉の切除
- 敷地内の残置物が道路から見えやすい位置に散在していることで、放火等のおそれがある場合の敷地内での残置物の移動や養生

## (2) 「応急措置」から「緊急安全措置」の規定に改正

現在、空家等の所有者等が判明しない場合で、かつ、危険な状態が切迫している場合は、市が空き家条例(第8条)に基づき、危険な状態となることを予防するための措置(応急措置)を実施しています。そのような中、全国的に自然災害等による、建物の部材の飛散や崩落などにより、近隣住民等に被害を及ぼす事例が増えています。

緊急的に、災害等に起因する危険を回避するためであっても、空家等の所有者等の存在・不存在等を確認するため、登記簿謄本や戸籍等による調査を行う必要があります。また、調査の結果、所有者等が存在している場合は、空家法に基づく一連の手続きを経る必要があります、それらの手続きにはそれぞれ一定の期間を要しています。

このことから、空家等が近隣住民等の生命、身体又は財産に危害が及ぶおそれがあり、早急に危険を回避するための対応をする必要があると判断される場合に、所有者等の存在・不存在にかかわらず、市が必要最小限の緊急安全措置をすることができる規定へ改正します。

### <緊急安全措置の例>

- 飛散のおそれがある建物の部材の固定や撤去
- 崩落のおそれがある建物の部分の補強や防護措置
- 倒木のおそれがある立木の伐採

## (3) 空家法等との整理

空家法に規定する「空家」に用語の表現を統一します。また、空き家条例の施行後に施行された空家法や民法と重複する規定については、条文整理を行います。

## 3 施行予定日

令和5年(2023年)4月1日(予定)

【参考】空き家条例(現行及び改正(案))と空家法の比較表

一部改正 の分類	現行 空き家条例	空き家条例 改正(案)	空家法(抜粋)
▲	第1条 目的	第1条 目的	第1条 目的
▲	第2条 定義	第2条 定義	第2条 定義
－	第3条 市の責務	第3条 市の責務	
▲	第4条 所有者等の責務	第4条 所有者等の責務	第3条 空家等の所有者等の責務
			(略)
－	第5条 情報提供	第5条 情報提供	
▲	第6条 実態調査	第6条 立入調査等	第9条 立入調査等
×	第7条 立入調査		
			(略)
◎		第7条 軽微な措置	
◎	第8条 応急措置	第8条 緊急安全措置	
－	第9条 助言又は指導	第9条 助言又は指導	
×	第10条 勧告		第14条 特定空家等 に対する措置
×	第11条 命令及びその基準		
×	第12条 命令代行措置		
×	第13条 公表及び標識の設置		
×	第14条 行政代執行		
▲	第15条 管理不全空き家等 審査会の設置	第10条 管理不全空家等 審査会の設置	
			(略)
－	第16条 協力要請	第11条 協力要請	
－	第17条 空き家等の有効活用	第12条 空家等の有効活用	
×	第18条 相続財産管理人の 選任の申立て		(民法第 952 条 に規定)
－	第19条 自主的解決との関係	第13条 自主的解決との関係	
－	第20条 委任	第14条 委任	

【凡例】 ◎：市が行うことができる措置に関する条例独自の規定の新設もしくは改正

▲：空家法との重複による条文整理及び本改正に伴う条文整理

×

－：改正等の対象外