

# 飯山市空き家等の適正管理に関する条例（案）の基本方針

## I 条例制定の背景及び必要性

少子高齢化や厳しい経済情勢等により、飯山市内では空き家が年々増加しています。またそれに伴い、適正に管理がされていない空き家等において、屋根に積もった雪の重みで倒壊する事例が発生しております。また積雪による倒壊のみでなく、地震や台風などの自然災害による倒壊の危険性の他、火災や放火、害虫の発生、不法投棄などを引き起こす恐れもあります。

本来、建物や敷地の管理は、所有者又は管理者が適正に維持管理すべきものではありますが、所有者が不明な場合や、所有者が適正な管理をしていただけないなどの相談も市に多く寄せられています。

このような状況のなか、市民の安全・安心の確保と良好な生活環境の保全等の観点から、市としても空き家等の適正な管理に関与していく必要性が生じています。

空き家といえども個人の財産であり、適正な管理に市が関与していくうえで、条例の整備が必要です。

## II 条例（案）に盛り込む事柄の内容

### 1 定義

#### (1) 空き家等

市内にある建物、その他の工作物（敷地内にある立木等も含みます。）で常時無人の状態にあるもの

#### (2) 管理不全な状態

① 老朽化や積雪、台風などにより、建物などが倒壊（建物などの建築資材の飛散なども含む。）し、人の生命、身体、財産に害を及ぼす恐れのある状態。

② 空き家等からの落雪により、人の生命・身体・財産に害を及ぼす恐れのある状態

③ 不特定の者の進入による火災、犯罪を誘発するおそれのある状態

◇ 条例では、「空き家等」のうち「管理不全な状態」にあるものについて、市が対応していくこととしています。

#### (3) 管理義務者

所有者、相続人、財産管理者等、空き家等を管理すべき者を管理義務者として規定します。

## 2 市の対応

### (1) 情報の提供の呼びかけ

管理不全な空き家等の情報提供について、市民への呼びかけを行います。

◇ 「管理不全な状態の空き家等」については、地域のことをよく知る市民の皆様からの情報提供が重要であり、情報提供の呼びかけを行うものです。

### (2) 実態調査・立入調査

寄せられた情報をもとに、空き家等の実態調査や必要に応じて立入調査を行います。

◇ 情報が寄せられた場合、具体的な状況把握を行う必要があり、現地確認や所有者等の状況、権利関係等の調査を行います。  
また、敷地外からだけでは、把握が難しい場合、敷地内へ職員が立入り、調査できることとしています。

### (3) 緊急安全措置

緊急を要するとの判断がなされた場合は、必要最低限の安全措置を行うことができます。

◇ 空き家等の状態が著しく危険な状態で、安全確保のため緊急に対応が必要な場合、市が必要最小限の対応をとることができるものとします。(費用は後日回収)

### (4) 危険空き家等の認定

実態調査・立入調査により適正管理がなされていない場合は「危険空き家等」として認定します。

◇ 認定にあたっては、建築士など、市職員以外の方の意見等も参考として認定する予定です。  
また、「危険空き家等」を認定した場合は、台帳を作成します。

### (5) 助言、指導

管理不全な状態になるおそれ又は管理不全な状態であると認めるときは、管理義務者に対し、必要な措置について助言、指導を行います。

### (6) 勧告

助言または指導を受けた管理義務者が、正当な理由が無く指導に従わない場合は、管理義務者に対し期限を定めて必要な措置をとるよう勧告することとします。

### (7) 支援

助言、指導、勧告に従って適正な管理のための措置を行う管理義務者に対しては、支援等を行う予定です。

#### (8) 命令

管理義務者が、助言、指導、勧告をうけたにもかかわらず、正当な理由もなく必要な措置をとらないときには、期限を定めて必要な措置とるよう命ずることができません。

◇ 助言・指導・勧告に従わない場合は、行政対応として最も重い命令処分を行うものとします。

#### (9) 公表

管理義務者が正当な理由もなく命令に従わないときは、住所、氏名、所在地を公表することができるものとします。

◇ 公表をする前には、公表にかかる管理義務者に対し、意見を述べる機会を与えるものとします。

なお、公表については、市の掲示板に掲示するほか、市のホームページ等で公表することを検討しています。

#### (10) 行政代執行

管理義務者が命令に従わない場合であって、そのまま放置することが著しく公益に反すると認められるときは、市は行政代執行法に基づき、代執行を行うことができます。

◇ 代執行に要した経費については、行政代執行法の規定に基づき、徴収します。