空家対策特措法と自治体条例の関係について

伊藤久雄（NPO まちぽっと理事）

空家対策推進特別措置法（以下、空家対策特措法）が施行され、これまで全国各地の自治体がすすめてきた空き家等適正管理条例などとの関係が課題になっている。北村喜宣氏（上智大学法科大学院長）は次のように述べている（『都市自治体と空き家－課題･対策･展望－』（2015 年 3 月、公益財団法人日本都市センター））。

▽　▽　▽

確かに空家対策特措法は、市町村に対して「武器」を与えた。しかし、自治体の空き家対策としては、なお完結的・最適的な内容を持っていない。市町村は、同法を実施する法律実施条例、および、独自対応を規定する独立条例を制定する必要性はなくならないのではないだろうか。今後の条例のひとつのモデルは、多重規制となる不合理を排しつつ、法律規定、法律実施条例、独立条例の三本柱を包括する「総合的空き家対策推進条例」ではないだろうか 。

総合的空き家対策推進条例のイメージ

総合的空き家対策推進条例		
①法律規定の再掲・確定規定	②法律規定の詳細化規定 （法律実施条例）	③市町村独自の規定 （独自条例）

△　△　△

現在条例を持っている自治体がどのように対応するかも課題であるが、新たに条例を策定する場合にどうするか、左記の北村案（イメージ）は大いに参考になると思われる。都内自治体の条例策定状況は 103～104 ページのとおりであるが、世田谷区の「（仮称）世田谷区空き家等の対策の推進に関する条例」素案も 1 つの参考になるものである（なお、北村教授は世田谷区における管理不全な状態にある建築物等の対策等に関する専門家会議の委員を務められた）。世田谷区の条例素案は以下のような内容を持っている。

■世田谷区空き家等の対策の推進に関する条例素案の内容について

（1）条例の構成

・目的、定義
・所有者等の責務、区の責務
・関係機関等との連携
・調査等
・空家等の所有者等に関する情報の利用等
・安全代行措置
・緊急措置

（2）法の上乗せ条例の概要

・安全代行措置－特定空家等の所有者等から、やむを得ない事情により措置を講ずることが出来ない旨の申出があった場合、区が所有者等に代わって措置を講じることができる。

・緊急措置－空家等が放置され、道路、公園その他の公共の場所において、区民等の生命、身体又は財産に被害が及ぶ差し迫った危険があり、所有者等に指導等を行う時間的余裕がないと認めるとき、危険回避のために区が必要最小限の措置を講じることができる。

また同時に、（仮称）世田谷区空家等対策審査会条例と、いわゆるごみ屋敷に対応する「（仮称）世田谷区良好な生活環境の保全に関する条例も提案する。ただし世田谷区は、空き家活用に関する事業は展開しているものの、条例化に関しては考え方を示していない。なお世田谷区は条例素案とともに、空家対策特措法による「対応流れ図」も示している。今後の参考になると思われるので次ページに掲載する。

・・・・・・・

今後の条例は、空き家等の活用も盛り込んだ「総合的空き家対策推進条例」であると思われる。その際、参考にすべきは京都市の取り組みである。京都市は 2014 年 4 月に「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」を施行し、多彩な取組みを行っている。条例にもとづき、2015 年 6 月には「管理不全空き家」に対する代執行も行っている。

条例の構成は以下のとおり。

■京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例

＜空き家の活用等＞

1　基本的施策
2　空き家の発生の予防
3　空き家の活用
4　空き家の適正な管理
5　跡地の活用

京都市の取り組みはホームページをご覧いただきたい。

■京都市ホームページ―空き家対策

http://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/56-6-0-0-0-0-0-0-0-0-0.html

「仮称）世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」素案について

空家等」対策について

空家等の適正な管理に関し、空家等対策の推進に関する特別措置法に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その良好な生活環境の保全を図り、もって安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的とし、この条例を整備する。

所有者等の責務」

空家等の所有者又は管理者は、その所有し、又は管理する空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、常に自らの責任において適正な管理に努めなければならない。

区の責務」

区は、所有者等による空家等の適正な管理及び活用の促進並びに特定空家等の発生の予防に関し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。