

## (仮称) 荒川区空家等対策の推進に関する条例の骨子素案

### 1 条例の目的

(仮称) 荒川区空家等対策の推進に関する条例(以下「条例」)は、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「特措法」)に規定するもののほか、荒川区が総合的かつ計画的な空家等に関する対策を推進していくうえで必要な事項を定めることにより、区民の生命、身体、財産の保護、良好な生活環境の保全、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ます。

### 2 用語の定義

条例において用いる用語の定義は、特措法の例によるもののほか、以下のとおり定めます。

#### (1) 空家等

建築物又はこれに附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であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含みます。)とします。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

特措法第2条第1項で定義する「空家等」と同じです。

#### (2) 特定空家等

次のいずれかの状態にある空家等とします。

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

著しく衛生上有害となるおそれのある状態

適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

特措法第2条第2項で定義する「特定空家等」と同じです。

### ( 3 ) 使用建築物

居住実態・使用実態のある建築物とします。

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていることが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）とします。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

### 3 条例の対象とする建築物

条例において対象とする建築物は、特措法で定義する「空家等」とします。

ただし、空家等対策は、現在空家等ではない建築物が将来も空家等にならないように予防することも重要ですので、使用建築物についても、その所有者等が適正な管理に努める規定に限って対象とします。

### 4 責務規定

#### ( 1 ) 所有者等の責務

空家等又は使用建築物の所有者等（所有者又は管理者をいいます。）は、空家等が周辺の生活環境に悪影響及ぼす状態にならないよう、常に自らの責任において適正な管理に努めることを、所有者等の責務として定めます。

#### ( 2 ) 区民等の責務

区民等（区内に在住し、滞在し、通勤し、又は通学する者をいいます。）は、適正な管理が行われていない空家等の情報について、区への提供に努めることを、区民等の責務として定めます。

#### ( 3 ) 区の責務

特措法における区の責務をより明確化するとともに、特措法では努力義務とされていることを、条例では義務規定として定めます。

その内容としては、所有者等による空家等の適正な管理、活用の促進、特定空家等の解消や発生の予防に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを定めます。

## 5 荒川区独自の規定

特措法に基づく空家等対策をより一層推進するため、荒川区独自の規定を設けます。

### (1) 立入調査の範囲の拡大

特措法では、助言又は指導、勧告、命令の際に必要な限度において立入調査ができるとなっておりますが、条例では、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすと思われる空家等を発見した場合や空家等に関する情報の提供を受けたときにおいても、区長は必要に応じて、立入調査ができることを定めます。

### (2) 関係機関等との連携

区は警察、消防その他の関係機関、電気、ガス、水道等の事業者と連携し、協力体制を構築するよう努めることを規定して、特定空家等に対する措置の実効性の確保を図ります。

### (3) 空家等に対する残置物等の保管及び処分代行措置

空家等の所有者が除却等の必要な措置を講じる意向があっても、かつて住んでいた借家人が家財等を残置したままで失踪して行方が分からない状態にあるなど、除却等の必要な措置を講じることができない事例が生じています。

このため、区の空家等対策としてやむを得ない理由(\*)があると認められた場合には、借家人の残置物を建物所有者に代わって区がその残置物を保管し、一定期間を過ぎても引き取りに応じない場合には、区が処分するとともに、その処分費用を借家人に請求できることを定めます。

#### \* : やむを得ない理由

借家人が家財等を残置したままで失踪して行方が分からない場合など、建物所有者が借家人と直接交渉することが困難であること等

#### (4) 空家等に対する緊急安全措置

適切に管理されていない空家等が放置された結果、台風等での建築材の飛散や崩落によって、道路や公園その他の不特定の方々が利用する公共の場所において、区民等の生命、身体、財産に被害が及ぶ差し迫った危険があり、所有者等に指導等の措置を行う、又は所有者等の対応を待っている時間的余裕がないと認められる場合には、所有者等の同意がなくても、危険を回避するために、区が必要な最小限の措置(\*)を講じることができることを定めます。

その他、周辺的生活環境の著しい悪化や人体への被害等が及ぶ差し迫った危険がある場合においても、同様に所有者等の同意がなくても、危険を回避するために、区が必要な最小限の措置(\*)を講じることができることを定めます。

\*：必要な最小限の措置とは

- ・ 近隣住民等に危険を知らせる看板やバリケードの設置
- ・ 建物への防御ネットの設置や倒れそうな樹木のロープによる補強等
- ・ スズメバチ等の巣の撤去、蚊の発生源となる水たまり等の解消等

#### (5) (仮称) 荒川区特定空家等対策審査会の設置

特措法に基づいて、特定空家等の判定をはじめ、特定空家等に対する措置の実施に係る審議を行うとともに、その審議に当たって警察、消防の関係行政機関、建築、法律等に関する専門家等に意見を聴取するため、(仮称) 荒川区特定空家等対策審査会を設置することを規定します。