

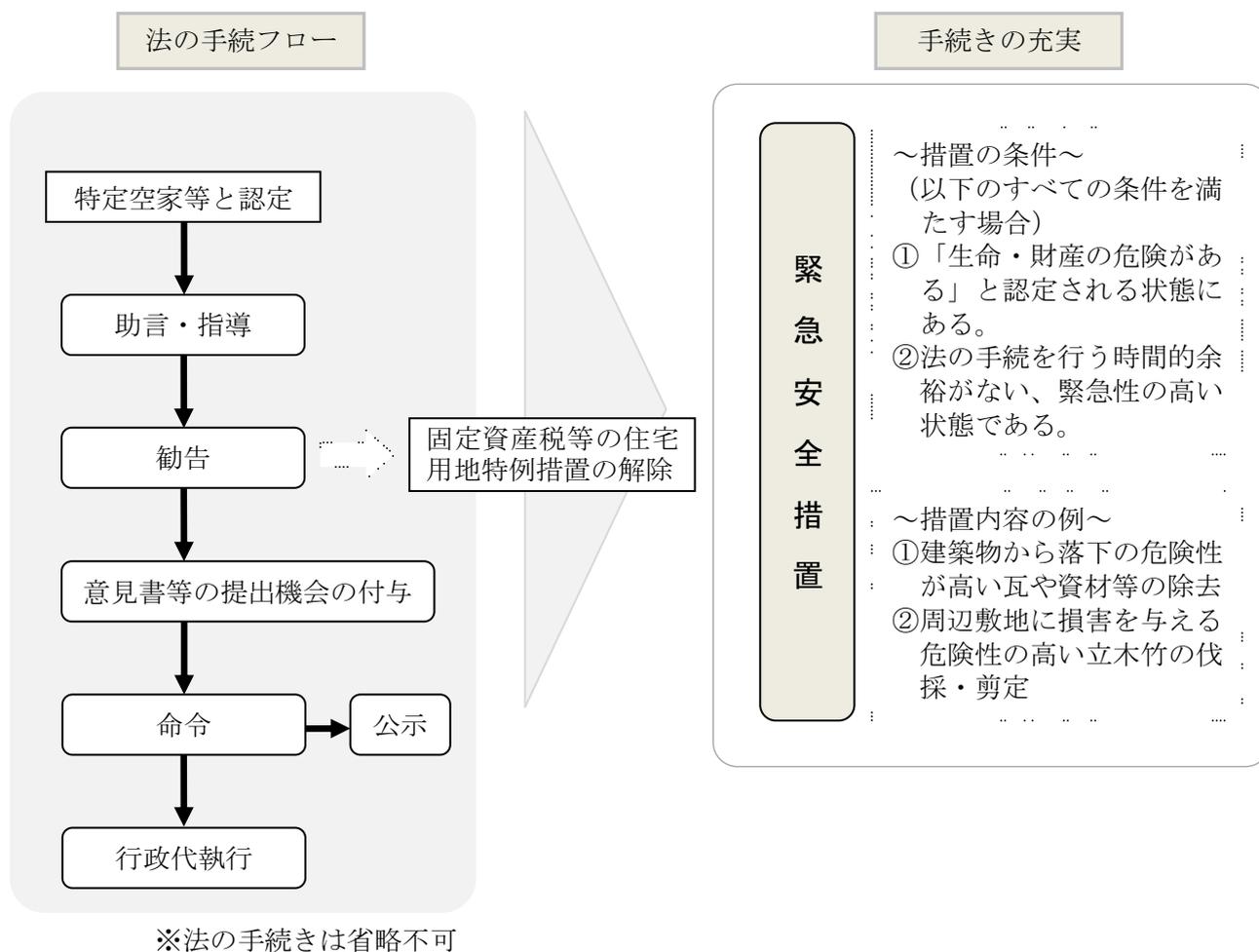
特定空家等に対する市独自制度について

1. 手続の充実

(1) 緊急安全措置

法により、特定空家等に対しては、指導から勧告、措置命令、行政代執行という一連の措置が規定されたものの、台風等の災害による突発的な建築物の損壊など、これらの手続を経る時間的余裕のない、危険が切迫した状態に陥る空家等が発生することが考えられる。

市民の安全を確保するために、こうした緊急性の高い事案に対しても、迅速に対応可能な手法を設ける必要がある。



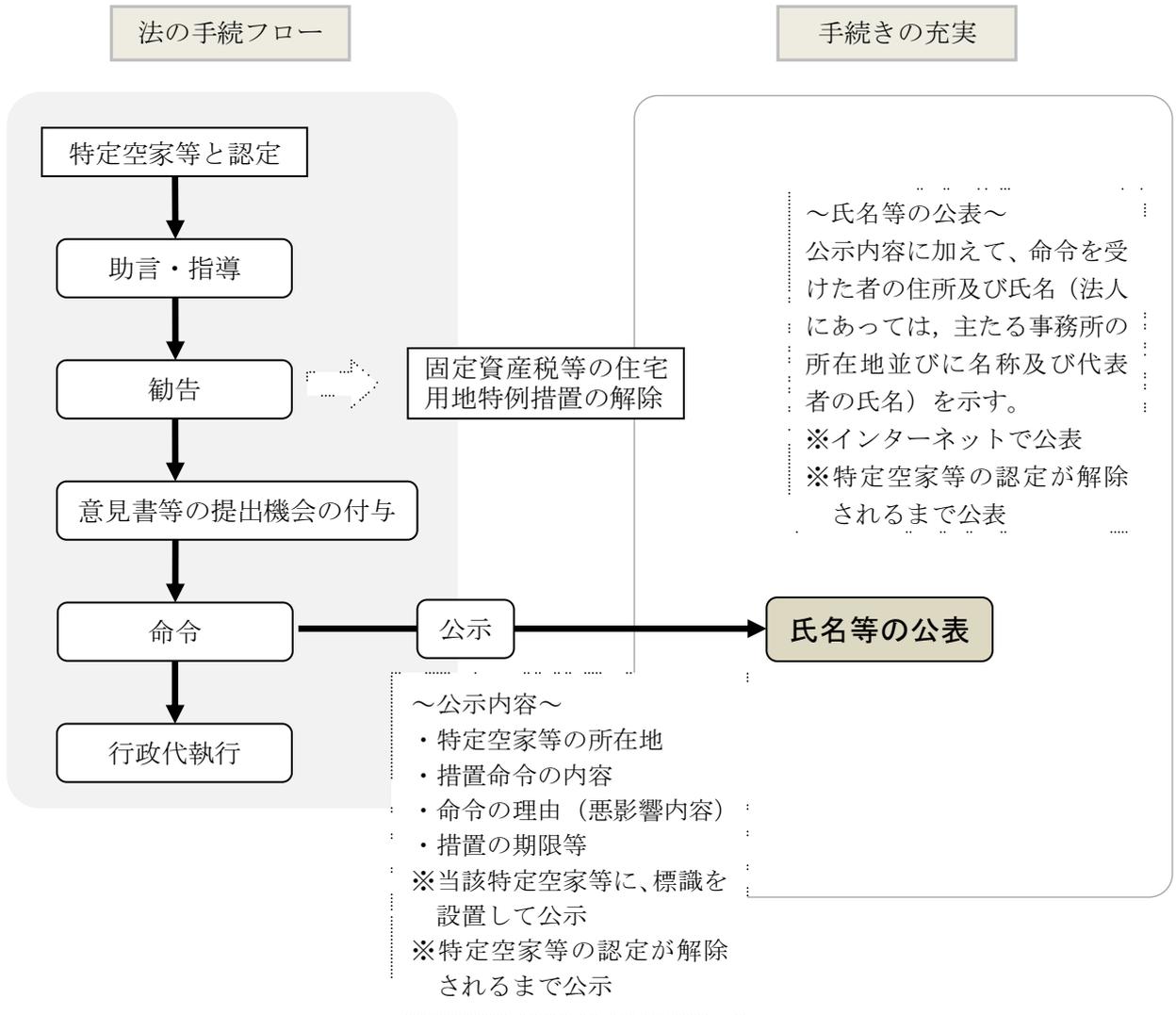
法の規定に基づけば、市が自ら危険を除去する措置は、行政代執行（あるいは所有者不明の場合の略式代執行）に限られます。しかし、ガイドラインにも示されているとおり、法に規定された一連の措置手続を順に行わなければ、行政代執行による措置を行うことはできません。

法にない市独自の手続として緊急安全措置を設置することで、法の手続を経る時間的余裕がない場合には、市による必要最小限の代執行によって、緊急的な対応が可能となります。

(2) 氏名等の公表

特定空家等の対策については、法による行政代執行に至るまでに、所有者等が自主的に対策を講じることが望ましい。

このため、行政代執行に至るまでの手続きについて、その実効性をより高めるための手続きを追加する必要がある。空き家の所有者等が行政からの措置命令に従わない場合に、当該空き家の所有者等の氏名、当該空き家の所在地、措置命令の内容等を公表するという措置が有効であると考えられる。



所有者等の氏名の公表は、措置命令の実効性を担保することを目的に、所有者等への懲罰的な性質を持つ措置として定めるものです。所有者等にとっては氏名等が公表されることは社会的影響が大きく、法に基づく措置命令を履行する要因となります。なお、当該措置は不利益処分となるため、措置命令を前置した手続として規定する必要があります。

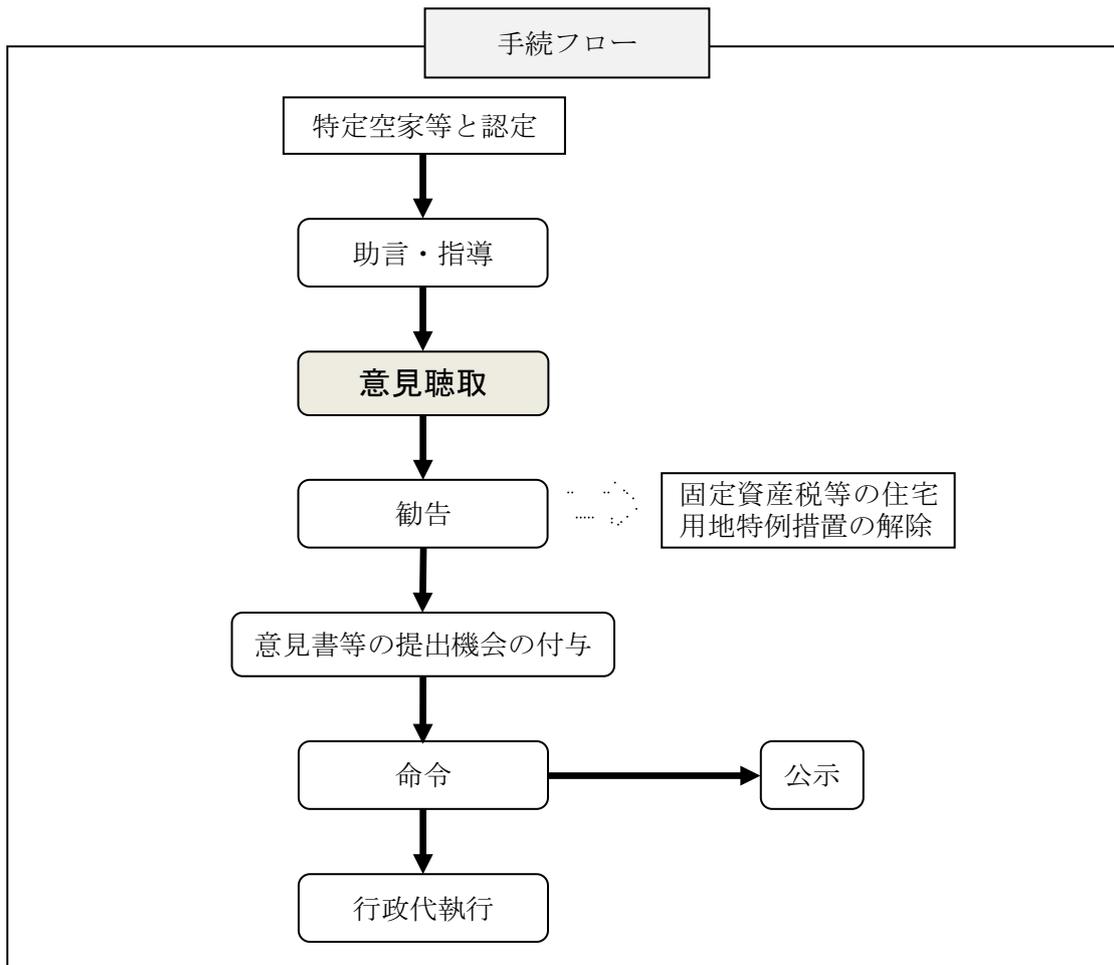
また、法においては、措置命令を行った際にその旨を公示するとともに、当該特定空家等に標識の設置を行います。これは周辺住民に危険を周知するための行為であり、氏名の公表とは、目的を異にするものです。

(3) 勧告に際しての意見聴取

法第 14 条第 3 項の規定による措置命令を行う場合は、同条第 4 項により、あらかじめ、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を設けなければならないと規定されている。

一方、法第 14 条第 2 項の規定による措置の勧告については、勧告がなされることにより、固定資産税等の住宅用地特例による減額措置が解除されることとなるものの、国土交通省の見解では、勧告内容の不履行による懲罰的な措置ではないため不利益処分に該当しないとされ、こうした機会は設けられていない。

しかし、所有者等への影響が大きな措置であることから、勧告を行う場合にも、慎重な手続が必要であると考えられる。



措置の勧告の手続は、直ちに固定資産税の減額措置の解除につながることから、所有者等に与える不利益が非常に大きなものと考えられます。

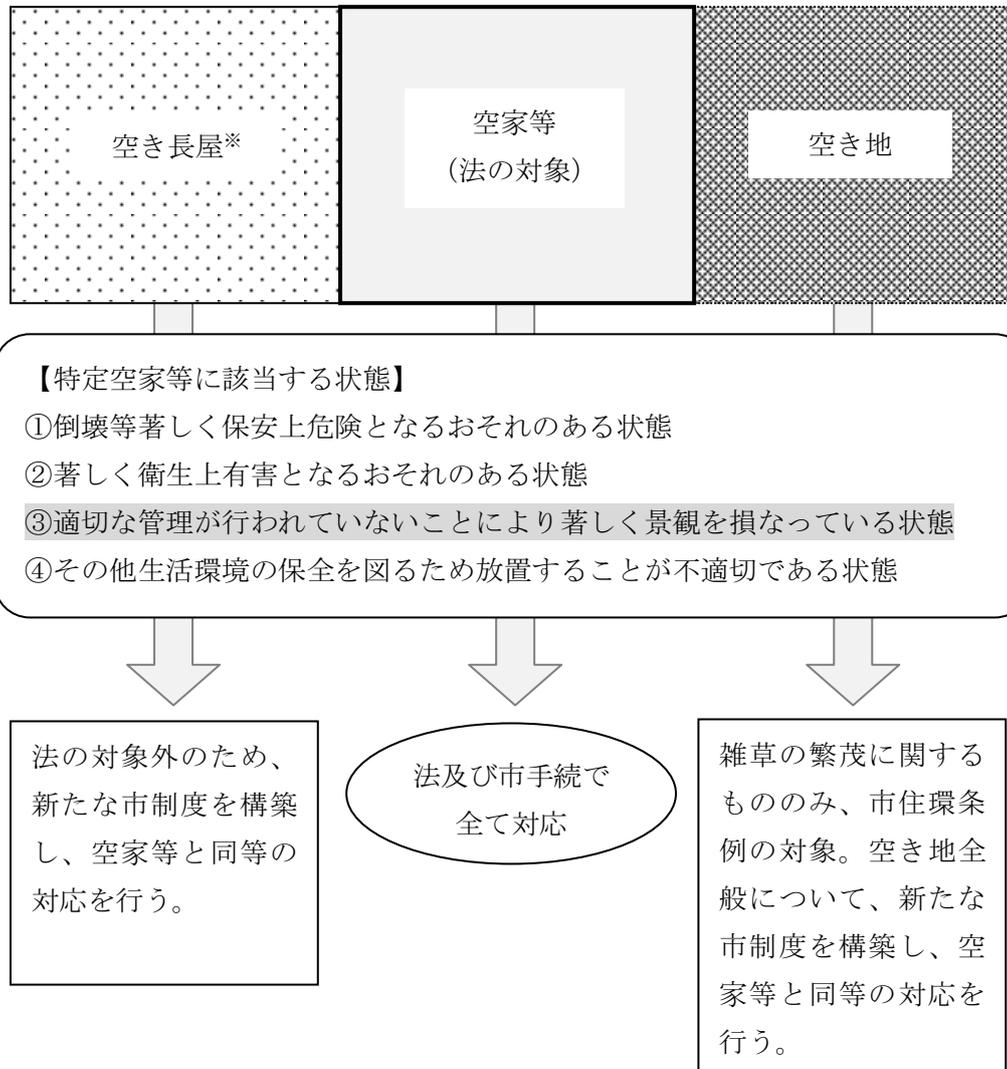
国のガイドラインにおいても、特定空家等への措置にあたっては、所有者等の事情等を把握しながら、慎重を期すべき旨が示されています。

そのため、法に基づく勧告を行う場合にも、措置にあたって、所有者等に意見聴取を行う手続を前置し、所有者等の財産権に配慮した慎重な手続の確保を図ります。

2. 対象の拡大

法で定義する「空家等」については一連の措置が規定されたが、空家等以外にも、同種の問題が生じており多くの相談が寄せられている。本市では、制度の対象を拡大して対応すべきと考える。

～対象イメージ～



※空き長屋とは、2戸以上の家屋が壁を共有して1棟となった建築物である「長屋」のうち、一部のみ使用実態がなくなったものを指す。なお、全体の使用実態がなければ、空家等に該当する。

法で規定される特定空家等に該当する状態は、「空き長屋」及び「空き地」においても、同様に発生するおそれがあり、これまでも多くの相談が市民から寄せられています。

しかし、これらは法で定義する空家等に該当しないため法の対象とならず、また対応の根拠となり得る他法令も現在ありません。

本市においては、法の規定に準じた対応を独自に設定し、これらの物件から生じる周辺生活環境への悪影響にも対処を図るものです。

