

(仮称) 西宮市空家等緊急安全措置条例 (素案) について

西宮市 環境局 環境総括室 環境衛生課

1. 条例制定の背景

近年、地域における少子高齢化の進展にともなう人口減少や社会的ニーズの変化等により空家等（※P 6用語集参照）が増加し、空家等の中には地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあることから社会問題となっています。

(1) 西宮市の空き家の状況

① 住宅・土地統計調査から見た空き家（※P 6用語集参照）の状況

本市において、空き家数は、平成 30 年で 23,880 戸あり、平成 20 年の 21,130 戸から 2,750 戸増加しており、空き家率は、平成 25 年の 9.4%から平成 30 年の 10.1%と 0.7%増加しています。また、問題が起きやすい、一戸建の空き家（その他の住宅）率は、平成 25 年の 3.6%から平成 30 年は 4.5%と 0.9%増加しています。なお、本市の空き家率を全国の **中核市 60 市間で比較したところ、平成 25 年では最も低く、平成 30 年では下から 5 番目となったものの、依然として本市の空き家の状況は良好な状態と言えます。**

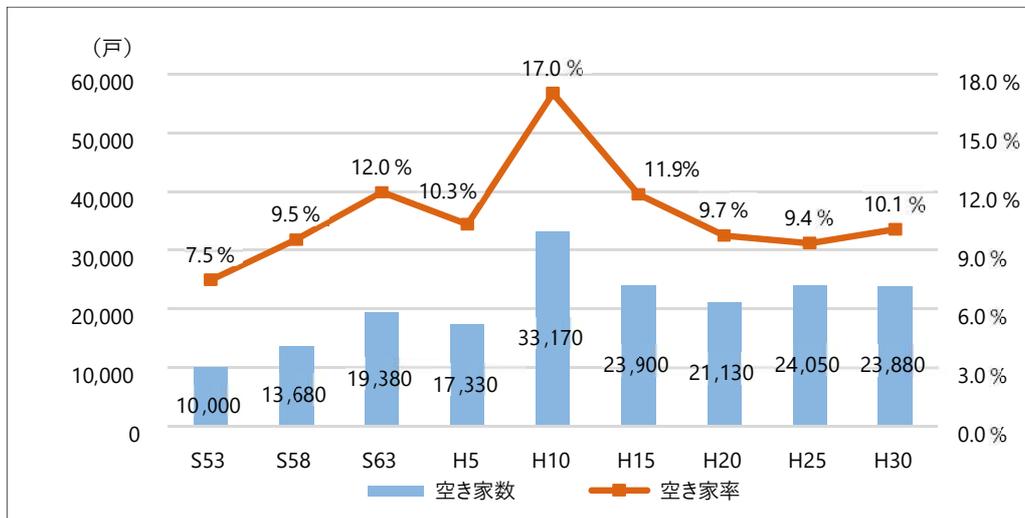


図 本市の空き家数及び空き家率の推移 (資料：住宅・土地統計調査)

	一戸建総数	一戸建の空き家 (その他の住宅)数	一戸建の空き家 (その他の住宅)率
2013 (H25) 年	85,780 戸	3,060 戸	3.6%
2018 (H30) 年	77,770 戸	3,500 戸	4.5%

表 本市の一戸建の空き家 (その他の住宅) 率の変化 (資料：住宅・土地統計調査)

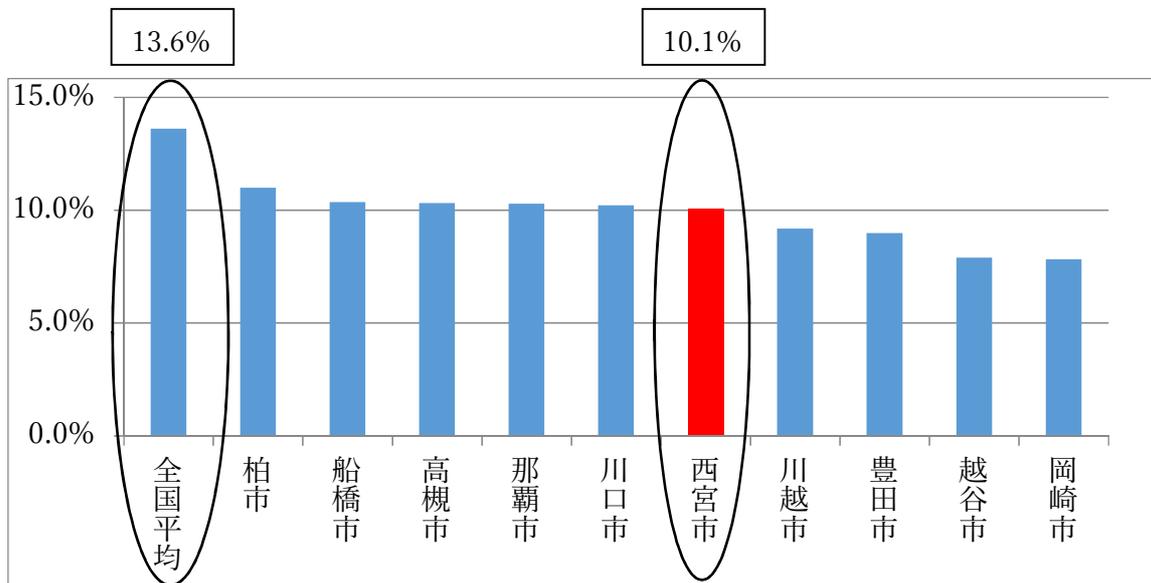


図 全国中核市（60市）の空き家率（低い方から10市）の状況（資料：H30住宅・土地統計調査）

②空家等実態調査(市の実態調査、平成28年度・令和2年度実施)から見た空家の状況

○空家数と平成28年度調査における空家の変化

- ・空家数は1,299戸であり、平成28年度調査時の1,111戸から戸数は増加している。
- ・空家数1,299戸のうち平成28年度調査以降に新たに発生した空家は751戸
- ・平成28年度調査時の空家1,111戸のうち約半数の563戸が空家でなくなっている。

○空家の管理状況

平成28年度調査結果と令和2年度調査結果を比較すると管理不全の空家の数は増えているものの割合は減少している。

総合判定結果	平成28年度空家等実態調査		令和2年度空家等実態調査	
	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)
管理適切	863	77.7	1,042	80.2
管理不全	242	21.8	253	19.5
早急に対応が必要	6	0.5	4	0.3

表 平成28年度と令和2年度総合判定結果の比較（資料：令和2年度空家等実態調査）

## (2) 条例制定の検討

このような中、本市では『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。）に基づき策定した「第二次西宮市空家等対策計画」において、管理不全空家への対応強化として、条例等による緊急措置を検討するとしており、空家法を補完する緊急措置を可能とする条例の検討を進めてきました。

ところが、令和5年に空家法が改正され、「良好な空家等」と周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家等」の中間に、放置すれば特定空家等に移行する「管理不全空家等」が新設され、3区分の空家が定義されるなど条例の再検討が必要となりました。

改正された空家法の趣旨は、所有者の管理に対する責務の強化で、

- ① 活用拡大（空家等活用促進区域や指針等を定め、建て替えなどを促進）
- ② 管理の確保（特定空家化を未然に防止する管理）
- ③ 特定空家の除却等（緊急時の代執行制度）

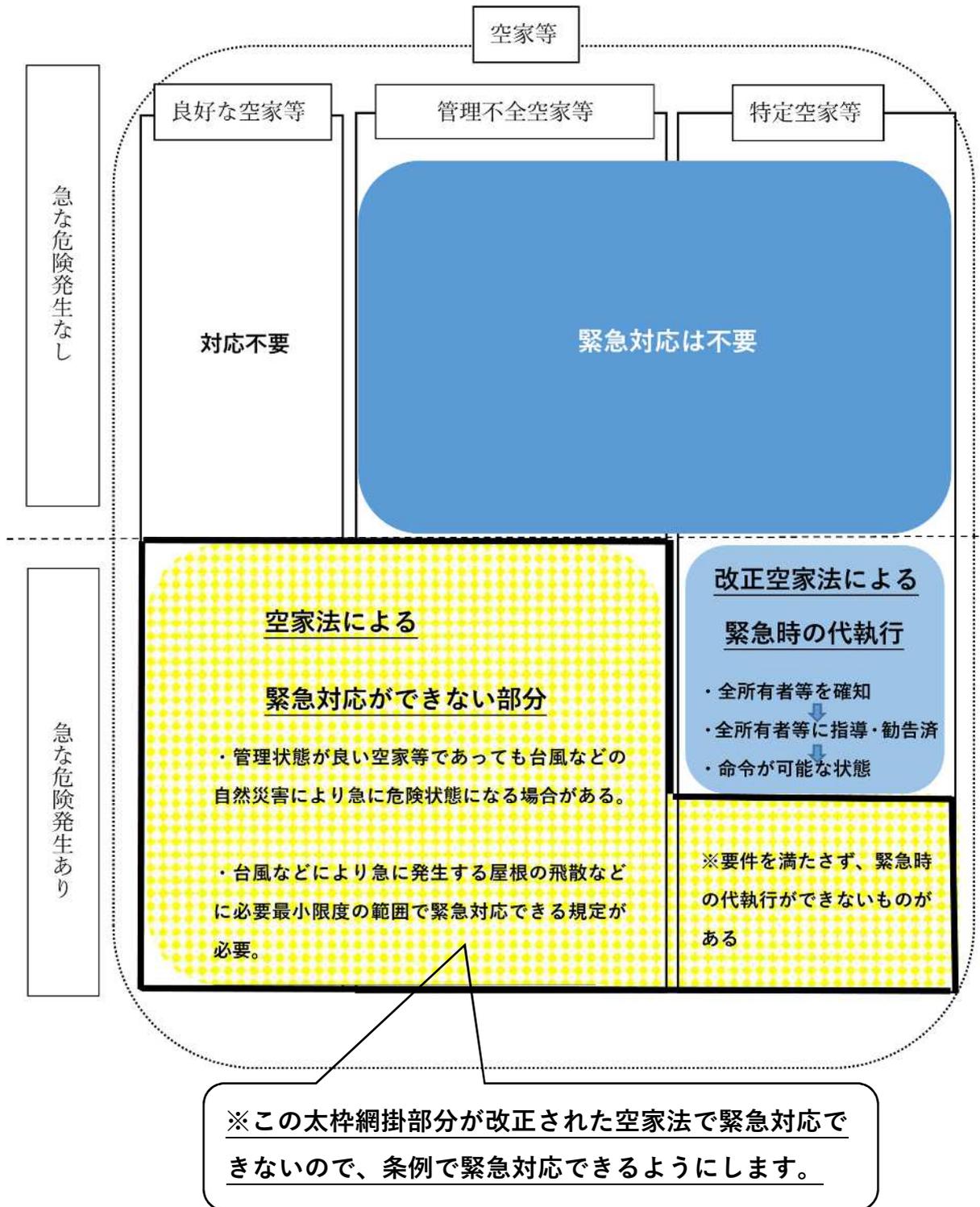
などが定められました。

これにともない、改正前の空家法では所有者等に対する情報提供で自主的な改善を促すのみであった「管理不全空家等」について所有者等に対する「指導」、「勧告」が可能となりました。「勧告」がなされると、固定資産税の住宅用地特例が解除となることで税額が上がることから所有者等の対応促進が図られることが見込まれます。

また、特定空家等については、緊急時の代執行制度（所有者確定で、指導、勧告済などが条件）が創設されたことにより、危険を回避するための緊急対応が可能となりました。しかしながら、改正された空家法による緊急代執行は、その対象が「特定空家等」に限定されている上、一定の手続きを経ていなければならないなど、台風などで空家等が危険になった場合に市民の安全を守るために緊急対応する規定としては不十分なものとなっています。

<改正された空家法による緊急時の代執行で対応できる部分と対応できない部分>

- ・ 改正された空家法により緊急対応できない部分（下図網掛太枠部分）が存在するため、緊急安全措置できるよう条例で補完する必要があると考えている。



## 2. 条例の概要

目的	この条例は、空家法第2条第1項に規定する空家等に対する緊急の措置に関し、必要な事項を定めることにより、市民の生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図ることを目的とします。
立入権限	市長は、緊急安全措置の規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所の敷地内に立ち入って調査及び作業をさせることができます。
緊急安全措置の対象	市内に所在する空家等（※）を対象とします。 （※）空家法第2条第1項に規定する空家等
緊急安全措置を実施する場面	市民の生命、身体又は財産に対し危険な状態が切迫している場面において、当該空家等の所有者又は管理者にこれを回避するための措置を行わせるための時間的な余裕がなく、緊急の必要があると認めるときとします。
緊急安全措置の実施範囲	市長は、危害が及ぶことを防止するための必要最小限の措置を自ら行い、又はその委任した者に行わせることができるとします。
空家法に基づく緊急時の代執行と緊急安全措置の関係	空家法第22条第11項に基づく緊急時の代執行が適用できる場合には、条例に基づく緊急安全措置の適用はないものとします。（空家法に基づく緊急時の代執行を適用します。）
緊急安全措置を実施する場合の通知	市長は、緊急安全措置後に空家等の所有者又は管理者に通知しなければならないとします。ただし、通知することが困難であるときは、この限りではありません。
緊急安全措置費用の徴収	市長は、緊急安全措置を行ったときは、当該措置に要した費用を当該措置に係る空家等の所有者又は管理者から徴収することができるものとします。ただし、当該費用を徴収しないことについて合理的な理由があるときは、この限りではありません。

\* 条例内容は、パブリックコメントの実施後、条例案の審査を行う関係上、その趣旨を改変しない範囲で表現の修正を行う場合があります。

### 3. 条例（素案）作成に係る西宮市空家等対策審議会での検討状況

①令和4年11月16日

- ・条例の検討について（市で検討している条例の大枠について）

②令和5年1月26日

- ・条例骨子案について（条例の基本構成と個別論点について）

③令和6年1月25日

- ・条例素案について（空家法の改正を踏まえた条例素案について）

### 4. 条例制定に向けた今後のスケジュール

- ・令和6年6月市議会定例会で条例案を上程（予定）
- ・令和6年9月1日施行（予定）

#### <用語集>

##### 空家等

・・・建築物又はこれに附属する工作物であつ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む。）をいう。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く。

##### 空家

- ・・・空家等の建物を指す。

##### 空き家

- ・・・国が行っている住宅・土地統計調査における定義（以下の分類による）

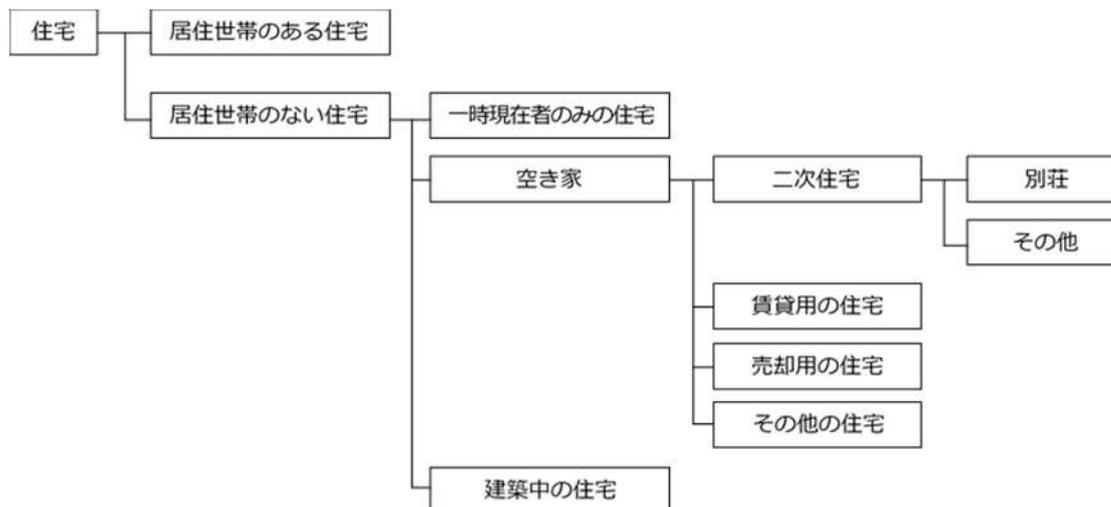


図 住宅の分類

## 固定資産税の住宅用地特例

・・・住宅用地（専ら人の居住の用に供する家屋の敷地）については、評価額に一定の「特例率」を乗じて得た額を課税標準額とします。これは、固定資産税の賦課期日である1月1日現在において、居住用家屋の敷地として利用されている土地に適用される特例措置で、適用のない土地に比べ税額が大幅に軽減されます。

## 代執行

・・・行政上の義務が履行されない場合に、行政庁みずからが義務者のなすべき行為を行い、又は第三者に行わせて、義務者からその費用を徴収すること。

## <参考条文>

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（抜粋）

（略）

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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む。第14条第2項において同じ。）をいう。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く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は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にあると認められる空家等をいう。

（略）

## 第22条

（1～10略）

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

## 条例における緊急安全措置のイメージ

条例における**緊急安全措置**は、急に発生した空家等の危険から市民の生命・身体・財産を守るための**必要最小限の措置**です。

※空家全体の解体などは想定していません。

