

「尼崎市危険空家等対策に関する条例」

— 平成 27 年 10 月 1 日施行 —

近年、増加している空家等の中には、所有者等による適切な管理が行われていない結果として倒壊、放火、ごみの不法投棄などの様々な問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

このような状況から国においては空家等の総合的な取り組みを推進するための「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、平成27年5月26日より施行されています。尼崎市においても、市民からの老朽危険空家等の相談が増加傾向にあり、市が所有者等に指導を行おうにも、指導根拠が不明確であるなど様々な問題がありました。そこで、特別措置法に定めるもののほか、必要な事項を定め、市民等の生命、身体及び財産の保護を図ることを目的に「尼崎市危険空家等対策に関する条例」を制定しました。

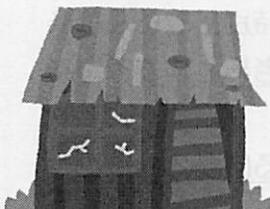
国が制定した「空家等対策の推進に関する特別措置法」とは？

適切な管理が行われておらず、保安、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等を「特定空家等」とし、それに対する措置を規定しています。また、国による空家等の基本指針の策定や市町村による計画の策定、空家等の情報収集など空家等に関する施策を総合的に推進することとしています。



特別措置法が制定されたのに、なぜ市の条例が必要なのか？

国の特別措置法の「特定空家等」には、防犯上問題がある空家や建築物の要件を満たさないものなどは含まれていないため、対応できない状況になっています。そこで、尼崎市ではこれらの案件に対応できるようにするために、条例を制定し、「危険空家等」として位置づけ、対応できる規定を定めました。また、緊急対応が必要な老朽危険空家等に対して実施する「応急措置」についても、併せて定めています。



特別措置法や条例における「特定空家等」や「危険空家等」とは?

「特定空家等」や「危険空家等」とは、居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物又は、これに付属する工作物及びその敷地で、次のいずれかに掲げる状態にあるものをいいます。（法第2条第2項、条例第2条第1項第2号）



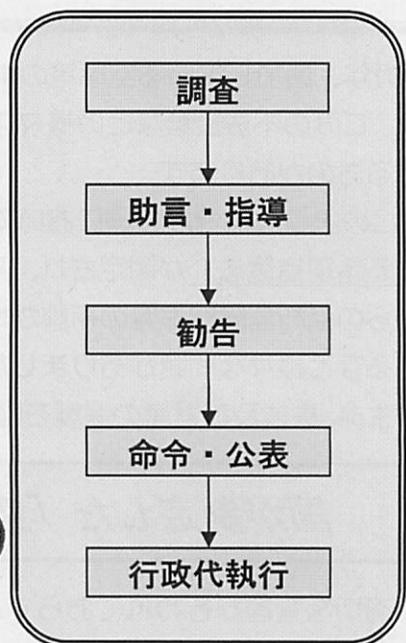
- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれがある状態
 - ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ 不特定の者が容易に侵入・使用できることにより犯罪行為を誘発するおそれがある状態
 - ⑤ その他生活環境の保全等を図るために放置することが不適切である状態

「特定空家等」、「危険空家等」に対して市はどのような対応をするのか？

老朽危険空家等について、市は所有者等の調査を行い、所有者等が判明すれば、その建物及び土地所有者に助言、指導を行います。そして、指導を行っても状態が改善されない場合は、勧告を行うこととなります。この勧告が実施されると、翌年から土地の固定資産税等の住宅用地特例が外れ、軽減措置を受けられなくなります。また、全体的な対応の流れとして、市は、右図のような対応を行っていくことになります。

*固定資産税等の住宅用地特例とは、住宅が建っている土地の面積が200m²までは土地の固定資産税の課税標準価格を6分の1に、200m²を超える部分は3分の1に軽減する制度です。

*行政代執行となった場合は、原則、建物所有者等へその費用を請求します。



現在、空家等をお持ちの所有者の皆様へ！！

本来、空家等の管理についてはすべて所有者等の責任において行うべきものです。特別措置法及び条例においても、所有者等の責務として、「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、老朽危険空家等を適正に管理しなければならない」と規定しています。

空家等は利用せず、放置しておくと老朽化が進み、倒壊や火災などの発生につながるほか、地域の生活環境に悪影響を及ぼします。

また、万が一、建物の倒壊や建築部材の脱落・飛散により通行人や近隣の家屋に被害を与えた場合には、その建物の所有者等は被害者等から管理責任を問われ、損害賠償などを請求される場合があります。

所有者等の皆様は自己の所有する空家等について、定期的な点検や補修を行うなど、近隣の方々の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適正な管理に努めてください！！



〔空家等のご相談・お問い合わせ窓口〕

尼崎市都市整備局 都市計画部 建築安全担当

TEL：06-6489-6647 / FAX：06-6489-6597

E-mail：ama-kenchikuanzen@city.amagasaki.hyogo.jp