

空き家等の除雪、除却等の事例

条例による空き家等管理の事例

①空き家等管理の条例等の制定状況

- 空き家等管理に係る条例等は、ここに掲げた事例以外にも制定事例が見られる。ここでは、「防災・防犯」、「まちづくり」、「景観」の3つに大別して整理した。

目的	防災・防犯	まちづくり	景観
豪雪地帯	○滝川市空き家等の適正管理に関する条例【H24.4.1】 ○横手市空き家等の適正管理に関する条例【H24.1.1】 ○大仙市空き家等の適正管理に関する条例【H24.1.1】 ○美郷町空き家等の適正管理に関する条例【H24.1.1】	○松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進に関する条例【H23.10.1】	○ニセコ町廃屋撤去促進事業補助要綱【H14.8.1】 ○白馬村廃屋対策事業補助金交付要綱【H19.4.1】
非豪雪地帯	○所沢市空き家等の適正管理に関する条例【H22.10.1】 ○ふじみ野市空き家等適正管理に関する条例【H23.4.1】 ○松戸市空き家等の適正管理に関する条例【H24.4.1】 ○足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例【H23.11.1】		○建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例【H24.1.1】(和歌山県)

条例による空き家等管理の事例

②「防災・防犯」目的の空き家等管理条例等の内容

- ・「代執行」を盛り込んでいる自治体は滝川市、大仙市、美郷町である。
- ・「助成(※)」を盛り込んでいる自治体は大仙市と足立区である。 ※助言・指導・勧告に従って措置を講ずるものに補助金を交付

	滝川市	横手市	大仙市	美郷町	所沢市	ふじみ野市	松戸市	足立区
目的	1条	1条	1条	1条	1条	1条	1条	1条
定義	2条	2条	2条	2条	2条	2条	2条	2条
民事による解決との関係			3条					
所有者等の責務/空き家等の適正管理	3条	3条	4条	3条	3条	3条	3条	3条
空き家等の情報提供	4条	4条	5条	4条	4条	4条	4条	
実態調査(立入は行わず、外観等調査)		5条	6条	5条	5条	5条	5条	4条
立ち入り調査	7条	5条	7条	5条	5条	5条	5条	4条
助言	5条	6条	8条	6条	6条	6条	6条	
指導	5条	6条	8条	6条	6条	6条	6条	5条
勧告	5条	6条	9条	6条	6条	6条	7条	5条
助成			10条					6条
公表	8条	8条	11条	8条	8条	8条	9条	
命令	6条	7条	12条	7条	7条	7条	8条	
行政代執行	9条		13条	9条				
関係行政機関等との連携/協力依頼	10条	9条	14条	10条	9条	9条	10条	13条
委任	11条	10条	15条	11条	10条	10条	11条	14条
緊急安全阻措置、足立区老朽家屋等審議会、 審議会の組織、会長の選任及び権限、審議 会の運営、守秘義務								7~12条

除雪

除却

条例による空き家等管理の事例

③空き家管理の実効性を担保する手段

- ・ 空き家等管理の実効性を持たせるため、「氏名公表」や「補助金」、「代執行」が取られている。

氏名公表	補助金	行政代執行
(公表) 第8条 市長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく<u>命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表</u>することができる。 (1) 命令に従わない者の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名) (2) 命令の対象である空き家等の所在地 (3) 命令の内容 (4) その他市長が必要と認める事項 2 市長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。 出典：所沢市空き家等の適正管理に関する条例 ●上記以外の導入市町村例 滝川市、横手市、大仙市、美郷町、ふじみ野市、松戸市	(補助金の交付) 第6条 市は、条例第10条の規定に基づき、大仙市補助金等の適正に関する条例(平成17年大仙市規則第62号)及びこの規則に定めるところにより、条例第8条の助言若しくは指導又は条例第9条の勧告に従って<u>措置を講ずるものに補助金を交付</u>する。ただし、次に掲げる場合はこの限りではない。 (省略：所得制限の記載) 前項の補助金の額は、<u>50万円を限度</u>として、次に掲げる措置に要する費用の2分の1に相当する額とする。 (1) 建物等除去 (2) 廃材等運搬及び処理 (3) 前各号に掲げるもののほか、市長が助言し、指導し、若しくは勧告し、又は特に必要と認めた措置 (後略) 出典：大仙市空き家等の適正管理に関する条例施行規則 ●上記以外の導入市町村例 足立区	(行政代執行) 第9条 市長は、第6条の規定による命令を受けた者がこれを履行しない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)に定めるところにより、<u>自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用を当該命令を受けた者から徴収</u>することができる。 出典：滝川市空き家等の適正管理に関する条例 ●上記以外の導入市町村例 大仙市、美郷町

条例による空き家等管理の事例

④秋田県大仙市の事例 (1/4)

- 平成22年度の大雪の際に空き家等の除雪の問題が顕在化したことを受けて、平成23年度に空き家等管理の条例(「大仙市空き家等の適正管理に関する条例」)を制定した。空き家管理の問題については「平成18年豪雪」の頃から問題視されており、行政規程によって各種対策が講じられるとともに、条例化に伴う財産権や費用負担の法的解釈に関して、内部検討がなされていたことが、条例化する際に大いに役に立った。今後は空き家管理のデータベースを再度構築し、条例に基づき適正に関していくことが準備されている。

【取組の経緯】

- 平成18年豪雪の頃から空き家等除雪の問題が大きくなり始めた。当時は合併直後で新市の地域防災計画が未策定のため「大仙市雪害対策実施要領」にて空き家等除雪に対応した。実施要領では雪害のみであったが「年間を通じた空き家等管理」、「空き地管理」、「空き家活用」等も含め空き家管理の必要性が高まった。平成22年度に庁内で空き家管理に係る法令解釈の検討を行った。
- 平成22年度冬期の大雪では多数の苦情が寄せられ、議会での質問も相次いだことから、実施要領を廃止し、条例策定を行うこととした。

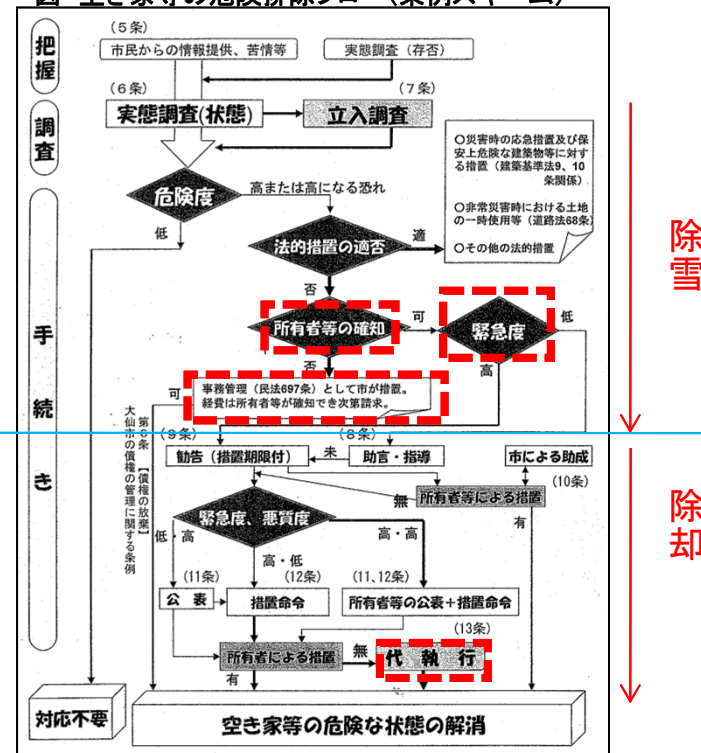
【主な取組と成果】

- 条例では「空き家実態調査」、「立入調査」、「勧告」、「助言・指導」、「公表」、「措置命令」、「代執行」等が盛り込まれている。
- 空き家等除雪の費用負担は代執行によって対応する。代執行によって費用は市が一時立替えておき、所有者が判明した家屋については後日請求する。ただし、所有者不明の場合は市が立替えることとなる。
- 法的措置の根拠としては、「事務管理(民法第697条)」、「災害時の応急措置及び応急公用負担等(災対法第62条、第64条)」、「違反建築物に対する措置及び保安上危険な建築物等に対する措置(建築基準法第9条第1項、第10条第3項)」、「非常災害時における土地の一時使用等(道路法第68条第1項)」にとらえている。

【今後の課題】

- 現在、あまり活用されていない空き家等管理台帳を一新する準備をしている。電子地図とデータベースを組み合わせたシステムで、電子地図には写真や空き家等の破損状態等の情報も付加するイメージである。情報更新等は自治会からの情報に基づくスキームを考えている。空き家管理地図を各町内会館等に張り出し、住民の見える化をはかることで町内会での空き家管理を進めるねらいがある。

図 空き家等の危険排除フロー(条例スキーム)



条例による空き家等管理の事例

④秋田県大仙市の事例（２／４）

大仙市条例第５９号

大仙市空き家等の適正管理に関する条例

平成２３年１２月２６日公布

（目的）

第１条 この条例は、法令に定めるもののほか、空き家等の管理の適正化を図ることにより、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、もって市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

（定義）

第２条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （１） 空き家等 市の区域内に所在する建物その他の工作物（既に倒壊したものを含む。）で常時無人の状態にあるもの及びその敷地並びに空き地（原則として農林業用地を除く。）をいう。
- （２） 危険な状態 次に掲げる状態をいう。
 - ア 老朽化若しくは台風等の自然災害により、建物その他の工作物が倒壊し、又は当該建物その他の工作物に用いられた建築資材等が飛散し、若しくは剥落することにより、人の生命若しくは身体又は財産に害を及ぼすおそれのある状態
 - イ 不特定の者に建物その他の工作物若しくはその敷地に侵入され、犯罪、火災等を誘発するおそれのある状態
 - ウ ねずみ族、昆虫等が相当程度に繁殖し、人の生命、身体若しくは財産又は周囲の生活環境に害を及ぼすおそれのある状態
- （３） 所有者等 所有者、占有者、相続人、相続放棄者、財産管理人その他の空き家等を管理すべき者をいう。

（民事による解決との関係）

第３条 この条例の規定は、危険な状態にある空き家等の所有者等と当該空き家等が危険な状態にあることにより害を被るおそれのある者との間で、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

（所有者等の責務）

第４条 所有者等は、所有等に係る空き家等が危険な状態にならないように自らの責務において当該空き家等を管理しなければならない。

（情報提供）

第５条 何人も、空き家等が危険な状態であると認めるときは、市長に対し、当該危険な状態に関する情報を提供することができる。

（実態調査）

第６条 市長は、必要に応じ、空き家等の有無を調査するものとする。

２ 市長は、前条の情報提供を受け、又は空き家等が危険な状態にあると思料するときは、当該空き家等の所有者等の所在、危険な状態の程度等を調査することができる。

（立入調査）

第７条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。

２ 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

３ 第１項の規定による立入調査は、これを犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（助言又は指導）

第８条 市長は、空き家等が現に危険な状態にあり、又は危険な状態になるおそれがあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について、助言し、又は指導することができる。

条例による空き家等管理の事例

④秋田県大仙市の事例（3／4）

（勧告）

第9条 市長は、空き家等が現に危険な状態にあり、かつ、当該危険な状態が相当程度であると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

（助成）

第10条 市長は、第8条の助言若しくは指導又は前条の勧告に従って措置を講ずる者に対し、別に定めるところにより助成することができる。

（公表）

第11条 市長は、空き家等の所有者等が第9条の勧告に基づく措置を期限までに講じないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- （1）所有者等の氏名及び住所（法人の場合にあっては、その名称、代表者及び主たる事務所の所在地）
- （2）空き家等の所在地及び種別
- （3）勧告の内容
- （4）前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

（命令）

第12条 市長は、第9条の勧告に従わない者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

（代執行）

第13条 市長は、前条の命令を受けた者が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより代執行を行うことができる。

（関係機関との調整）

第14条 市長は、緊急を要する場合は、市の区域を管轄する警察その他の関係機関と必要な措置について競技することができる。

（委託）

第15条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成24年1月1日から施行する。

条例による空き家等管理の事例

④秋田県大仙市の事例 （4／4）

・大仙市では、空き家等管理条例に基づき、空き家の解体を進めている。

【空き家等の解体の概要】

秋田県大仙市では、H24年1月1日から施行された「大仙市空き家等の適正管理に関する条例」に基づき、H24年3月5日から30日までの間で、行政代執行により、空き家5棟の解体を進めている。

3月12日現在、5棟のうち4棟までの解体が終了しており、残り1棟は3月13日から15日にかけて解体し、その後は廃材の撤去等を進める予定である。

解体撤去費用の概算額178万5千円は、4月以降に所有者に請求する。

【空き家等の概要】

- 空き家等の種類：元事務所、物置、車庫等の5棟
- 所有者：1名
- 場所：小学校に隣接した場所

大仙市総務部総合防災課ヒアリング結果より作成

【行政代執行の手続きの流れ】

H24.2.22	行政代執行戒告(1週間)
H24.3.1	行政代執行令書(本人手渡し)
H24.3.5～3.30	行政代執行実施
H24.3.30	解体撤去費用確定
H24.4以降	所有者への費用請求



代執行宣言



解体工事着手



解体工事中



解体終了

(参考)空き家等に関連する通知文書

①除雪作業中の事故防止対策等について(関係道府県知事 宛)

府政防第1242号
平成23年12月9日

関係道府県知事 宛

内閣府政策統括官(防災担当)

除雪作業中の事故防止対策等について

本年も降積雪期を迎えて、平成23年12月9日付けで中央防災会議会長(内閣総理大臣)から「降積雪期における防災態勢の強化等について」(中防消第47号)通知されたところであるが、除雪作業中の事故防止対策等に関し、下記の点に留意した取組について、貴管下関係機関及び市町村に対し、周知徹底をお願いする。なお、この通知については、消防庁と協議済みであることを申し添える。

記

1. 除雪作業中の事故防止に向けた住民に対する普及啓発、注意喚起

最近の事故の特徴である「除雪作業中、特に屋根からの転落が多い」、「65歳以上の高齢者の事故が多い」、「一人での作業中の事故が多い」などを踏まえ、国民の目線に立ち、「具体的に何が出来ていれば犠牲が避けられたのか」という観点から、複数人での作業実施、携帯電話の携帯、命綱・ヘルメットの着用、はしごの固定等の実践的な留意点について普及啓発・注意喚起を行うことにより、除雪作業中の安全対策の徹底を図ること。

このような観点から、内閣府及び国土交通省では昨冬期の大雪による被害を踏まえて、除雪作業中の事故防止策について整理を行い、内閣府(防災担当)及び国土交通省のホームページに「よくある除雪作業中の事故の原因と対応」という啓発資料を掲載したので、必要に応じ活用すること。

[内閣府(防災担当)ホームページ]

<http://www.bousai.go.jp/fusuigai/setugai/04/201112josetuleaflet.pdf>

[国土交通省ホームページ]

http://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/chisei/crd_chisei_tk_000010.html

2. 空き家等の雪下ろし対応等

空き家等の雪下ろしについては、市町村において平時から所有者を特定し、当該所有者の責任において実施させる取組を行う必要がある。そのような取組にも関わらず、所有者が不明である等の理由で空き家等の雪下ろしを行う必要がある場合には、関係機関の協力の下に、市町村が主体となって、空き家等の雪下ろし対策等が円滑に実施されるよう、次の点について周知を行うこと。

- (1) 空き家等の除雪が必要となった場合には、災害対策基本法第64条第1項(応急公用負担等)に基づいて、災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、市町村長の判断で雪下ろしのために当該空き家等に立ち入ることが可能であること。
- (2) ただし、雪下ろしは、所有者等の責任で行われることが原則であり、同規定によって市町村が対応するのは、危険を防ぐための緊急避難措置として必要な場合に行われるものであることに注意すること。

(参考) 災害対策基本法第64条第1項(応急公用負担等)

市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

以上

②今冬期の大雪に係る災害救助法による障害物の除却について

社援総発0217第1号

平成24年 2月17日

各都道府県災害救助担当主管部（局）長 殿

厚生労働省社会・援護局総務課長



今冬期の大雪に係る災害救助法による障害物の除去について

標記については、降雪により、これを放置すれば住宅の倒壊等より多数の者の生命及び身体に危害を受ける恐れが生じるなどの状態が発生した場合には、災害救助法を適用し、障害物の除去などの応急救助を実施しているところです。

今般、災害救助法による障害物の除去の留意事項について、下記のとおり取り急ぎ整理しましたので、必要に応じて適切な措置を講じられるよう特段の配慮をお願いするとともに、管内市町村に対して周知していただきますよう願います。

記

1 災害救助法による障害物の除去について

(1) 障害物の除去の対象について

災害救助法による障害物の除去は、住民の生命又は身体に危害を受けるおそれがあり、被災者が現に応急救助を必要とする場合などに、日常生活への著しい支障を除去するために行われるものです。

このため、短期間に集中的な降雪があり、そのまま放置すれば危害を受けるおそれがある場合であって、要援護世帯（自らの能力及び労力によっては除雪を行うことができない高齢者や障害者など、実施主体が地域の実情に応じて援護を必要と認める世帯）に対しては、住宅の除雪（雪下ろし等）の実施が可能です。

(2) 救助の期間について

災害救助法に基づく障害物の除去による救助期間については、除雪を開始してから10日以内とされています。

この期間内に救助を完了することができない場合は、当職に協議の上、期間の延長をすることができます。

なお、この期間の延長は、原則として10日ですが、予めそれを超えることが予想される場合には、その期間に応じて定めることが可能です。

(3) 基準額について

障害物の除去の基準額については、1世帯あたり134,200円以内（平成23年度）とされています。

この基準額は、個々の世帯に応じて、実際に除雪にかかる経費が異なることから、都道府県内の災害救助法を適用した市町村における障害物の除去を実施した世帯全体の平均額が、この基準額以内に収まればよいという趣旨であり、この基準額を上回る場合には、当職あて相談願います。

2 空き家等の除雪について

空き家の管理者が不明であったり、管理者自らの資力では除雪を行えないなどにより、倒壊して隣接する住家に被害が生じるおそれがある場合で、住民の生命又は身体に危害が生じるおそれがある場合には、災害救助法に基づく障害物の除去として除雪を行うことができます。

なお、後日、空き家の所有者が判明した場合には、所有者に対して、除雪に要した経費を請求することを原則とします。