

(仮称) 新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態
にある土地等の適正管理に関する条例 骨子 (案)

全国では、長期にわたって不在の住宅などの「居住目的のない空き家」がこの20年で約1.9倍(349万戸)に増加しており、除去等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要がある。空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「特措法」という。)は、こうした背景や必要性のもと、令和5年に改正、施行された。改正特措法では、新たに「管理不全空家等」について、「適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」と定義され、特定空家化を未然に防ぐために、自治体は指導・勧告ができることとなり、さらに、勧告を受けた管理不全空家に対して、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除することなどが規定された。

こうした特措法の規定に加えて、特措法では対象としていない長屋の空き住戸や居住者のいるごみ屋敷にも対応していくために、現行の新宿区空き家等の適正管理に関する条例を廃止し、新たな条例を制定する。

記

1 新条例の目的

本条例は、特措法が対象とする空家等、特定空家等及び管理不全空家等に加え、長屋の空き住戸、廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等(いわゆるごみ屋敷)の適正な管理に関し必要な事項を定める。

2 定義

(1) 空家等

建築物(長屋にあつては、これらの住戸)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。

(2) 特定空家等

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の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。

(3) 管理不全空家等

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

(4) 廃棄物に起因する管理不全状態 次に掲げる状態をいう。

- ア 土地又は建物にみだりに放置された廃棄物(以下「放置廃棄物」という。)に起因して火災を発生させ、又は放置廃棄物が飛散するおそれがある状態
- イ 放置廃棄物に起因する悪臭又は害虫の発生等により、周辺住民の生活環境に著しい障害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある状態

(5) 土地等

区内に存する土地又は建物(空家等に該当するものを除く。)をいう。

3 各主体の責務

(1) 区の責務

- ア 警察署、消防署その他関係行政機関及び町会、自治会等の地域団体と連携し、空家等に関する必要な措置、ごみ屋敷の管理不全状態の解消に向けた対応や防止に努める。
- イ 空家等及びごみ屋敷の適正な管理に関する知識の普及、啓発への取り組み

(2) 所有者又は管理者の責務

- ア 空家等の適切な管理に努め、国、東京都又は区が実施する空家等に関する施策へ協力する。
- イ 当該空家等が特定空家等又は管理不全空家等に該当するときは、自らの責任において、その状態を解消する。
- ウ 土地等の所有者又は管理者は、土地等の適切な管理に努め、国、東京都又は区が実施する土地等に関する施策に協力する。
- エ ごみ屋敷の所有者又は管理者は、自らの責任において、その状態を解消する。

4 調査

- ア 区長は、区内にある空家等や廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の所有者又は管理者を把握するため、その他この条例の施行のために必要な調査を行うことができる。
- イ 区長は、この条例の施行に必要な限度において、特定空家等若しくは廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等と認められる場所に立ち入って調査することができる。

5 所有者又は管理者への要請

空家等及びごみ屋敷の所有者又は管理者に対し、適正に管理するように求めるとともに、情報の提供、助言その他必要な援助を行う。

6 長屋における空き住戸にかかる特定空家等並びに管理不全空家等に対する措置

- ア 特定空家化した長屋における空き住戸については、特措法における特定空家等にかかる規定と同様の規定（略式代執行及び強制代執行にかかる規定を除く）を定め、措置を行う。
- イ 管理不全空家化した長屋における空き住戸については、特措法における管理不全空家等にかかる規定と同様の規定を定め、措置を行う。

7 ごみ屋敷に対する措置

- ア 土地等が廃棄物に起因する管理不全状態にあると認めるときは、その所有者等に対し、管理不全状態を解消するために必要な措置を講ずるよう助言及び指導を行う。
- イ 助言及び指導に従わない者に対し、期間を定めて、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
- ウ 勧告に正当な理由なく従わない者に対し、期間を定めて、必要な措置を講ずるよう命ずることができる。
- エ 代執行は、行政代執行法に基づき実施する。

8 空家等適正管理審査会の設置及び所掌事務

空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正な管理について調査審議するため、区長の附属機関として、新宿区空家等適正管理審査会を設置する。

以下の諮問に応じ、調査審議し答申する。

ア 特定空家の認定・解除、勧告・解除、代執行・解除

イ 管理不全空家の勧告・解除

ウ ごみ屋敷の認定・解除、勧告・解除、代執行・解除

エ 空家等管理活用支援法人の指定

その他、特定空家等、管理不全空家等、ごみ屋敷の適正管理について、区長に意見を述べるができる。