

# 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 (通称：景観支障防止条例) 及び施行規則の改正の方針について

## ■改正の趣旨

景観支障防止条例は施行後3年が経過しましたが、一定の空き家等に関しては、5月26日に全面施行予定の国の「空き家対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空き家法」)によっても対応が可能となっていることから、手続き等について同法との整合を図るため所要の改正を行います。

## ○条例の改正点

	検討項目	理由等
①	既存不適格への損失補償付き命令制度の廃止	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 施行から3年が経過し、<u>適切な管理がなされていない建築物の劣化はさらに進行。</u></li><li>・ 空き家法が制定されるなど、<u>空き家の適正管理の社会的コンセンサスは更に高まっている。</u></li></ul>
②	建築物等所有者等に対する指導規定の追加	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家法と同様に明記する。</li><li>・ 命令を行う際には、所有者に意見書の提出による弁明の機会を付与するだけではなく、請求により公開の意見聴取の機会を設ける。</li></ul>
③	意見の述べる機会に代える公開による意見聴取の請求の追加	
④	命令措置の公表規定の追加	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 実効性の確保のため必要。</li><li>・ 公表により第三者への不測の損害の発生を防止。</li></ul>
⑤	自治体間の所有者等の情報提供規定の追加	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 実効性の確保のため必要。 (関係市町村等に対しての情報提供依頼)</li></ul>

## ①既存不適格建築物への損失補償付き命令制度の廃止

### ◆改正の方針

条例は、状態規制として景観支障状態の制限を行うことから、条例施行時点で既に景観支障状態となっている建築物等については、その状態規制について遡及適用はしないとし、このような建築物に対し、景観支障除去措置を命じる場合は、それにより通常生ずる損失を補償する制度としました。

しかしながら、条例施行から3年が経過しましたが、景観支障状態の改善の見られない建築物が更に悪化している実態や、全国各地の自治体で空き家対策条例が制定され、国においても空き家法が施行されるなど、まず建築物所有者の責務として空き家を適正

に管理する必要性が全国的に求められています。

こういった社会変化、空き家の適正管理に対する社会的コンセンサスの高まりを踏まえ、既存不適格建築物に対する命令時の損失補償制度を廃止します。

## ②建築物所有者等に対する指導規定の追加

### ◆改正の方針

条例では、景観支障状態となっている建築物等の周辺住民等からの要請を受けたうえで、知事は、建築物所有者等に対し勧告や命令ができるとしています。

一方で、国の空き家法では、問題のある空き家に対し、まず建築物所有者等に対し、指導・助言を行うことを明記しており、指導・助言を行ったうえで改善が見られない場合に勧告、勧告に従わない場合に命令を行う制度としています。

このため、景観支障防止条例では、勧告前には建築物所有者等に対し指導を行っているところですが、その指導について法と同様に明記します。

## ③意見を述べる機会の付与に代える公開による意見聴取の請求の追加

### ◆改正の方針

条例では、景観支障状態となっている建築物の所有者等に対し、知事が景観支障除去措置をとることを命じることができると規定しています。このとき所有者等に命令に対する弁明の機会が与えられます。弁明は書面により行いますが、②と同様により丁寧に手続きを行うために、所有者等は弁明のための意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを県に請求できるとします。

## ④命令措置の公表規定の追加

### ◆改正の方針

知事が景観支障除去措置を命じたことを公表することで、命令の実効性を確保するとともに、善意の第三者に不測の損害を与えることを防止するため、命令時にその命令の内容を公表する規定を追加します。

## ⑤自治体間の所有者等の情報提供規定の追加

### ◆改正の方針

建築物の所有者は、相続手続きがなされていない場合など、場合によって現在の所有者の所在を確認できない場合がありますが、所有者等への指導等には、個人の氏名、住所等の情報が必要となります。また、条例の要請要件となる周辺住民等の確認にあっても、その総数や居住状況等の情報が必要となります。以上から、条例の実効性を確保するため、景観支障状態にある建築物所有者等の住民票や戸籍等の情報、また周辺住民等の要請確認のため必要となる情報の提供を自治体に求めます。