

（目的）

第1条 この条例は、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。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等及び法定外空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、防災、防犯、衛生及び景観等の良好な生活環境を保全するとともに、市民の生命、身体又は財産を保護し、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

【解説】

平成27年5月に全面施行された空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）に定められているもののほか、西脇市の独自の規定として、空家等及び法定外空家等の適正な管理に関して必要な事項を定めることによって、「市民の安全、身体又は財産」の保護「良好な生活環境」の保全及び「安全で安心なまちづくりの推進に寄与すること」を目的としています。

（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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 法定外空家等 長屋及び共同住宅の住戸又はこれに附属する工作物であっ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（立木竹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。
- (3) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (4) 特定法定外空家等 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、適正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良い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法定外空家等をいう。
- (5) 管理不全な状態 次に掲げるいずれかの状態をいう。
 - ア 建築部材等の飛散又は剥落により、市民の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれのある状態
 - イ 不特定の者が容易に侵入できる状態その他火災及び犯罪を誘発するおそれのある状態

ウ 草木等が繁茂し、又は動物、害虫等が繁殖するなど、周辺の生活環境を阻害するおそれのある状態

エ その他前条の目的達成に支障を及ぼすおそれがあると市長が認める状態

(6) 所有者等 所有者又は管理者をいう。

【解説】

<第1号関係 空家等>

法第2条第1項の規定を引用しています。

<第2号関係 法定外空家等>

法第2条第1項において規定されていない、長屋、共同住宅の住戸又はこれに附属する工作物について規定しています。

<第3号関係 特定空家等>

法第2条第2項の規定を引用しています。

<第4号関係 特定法定外空家等>

そのまま放置することが不適切である状態にあると認められる法定外空家等のことをいいます。

<第5号関係 管理不全な状態>

管理不全な状態とは、空家等又は法定外空家等がアからエまでに該当し、市民の良好な生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある状態をいいます。

<第6号関係 所有者等>

所有者等とは、空家等、法定外空家等、特定空家等、特定法定外空家等の所有者、名義人の相続人、不在者財産管理人、相続財産管理人その他の管理権原のある者をいいます。

【参考】

空家等対策の推進に関する特別措置法

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っ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 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。

(所有者等の責務)

第3条 空家等又は法定外空家等の所有者等は、自らの責任において当該空家等又は法定外空家等を適正に管理しなければならない。

【解説】

所有者等は、空家等又は法定外空家等の所有者は適正に管理する責務があることについて定めています。

(市の責務)

第4条 市は、空家等、法定外空家等、特定空家等及び特定法定外空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するよう努めなければならない。

【解説】

市は、空家等対策計画に定めた施策を実施し、市民の生命、身体又は財産を保護し、良好な生活環境を保全する責務があることを定めています。

(市民の役割)

第5条 市民は、市が実施する空家等、特定空家等、法定外空家等及び特定法定外空家等に関する施策に協力し、良好な生活環境の保全に努めるものとする。

2 市民は、適正な管理が行われていない空家等又は法定外空家等を発見したときは、速やかに当該情報を市長に提供するよう努めるものとする。

【解説】

市民の役割について定めています。

<第1項関係>

市民は、市が実施する空家等、特定空家等、法定外空家等及び特定法定外空家等に関する施策に協力して取り組み、良好な生活環境を保全していくよう努めることとしています。

<第2項関係>

市民は、適正に管理されていない空家等又は法定外空家等がある場合は、その情報を市に提供することに努めることとしています。

(実態調査)

第6条 空家等に関する実態調査は、法第9条第1項の規定に定めるところによる。

2 市長は、法定外空家等の所在及び当該法定外空家等の所有者等を

把握するための調査その他法定外空家等に関し、この条例の施行に必要な限度において、実態調査を行うことができる。

【解説】

空家等及び法定外空家等の所在及び所有者を把握するための実態調査に関する事項を定めています。

<第1項関係>

空家等に関する実態調査は、法第9条第1項の定めるところにより行うこととしています。

<第2項関係>

法定外空家等に関する実態調査について、条例の施行に必要な限度でできることとしています。

【参考】

法第9条（立入調査等）

市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

（空家等又は法定外空家等の適正な管理の促進）

第7条 市長は、前条に規定する実態調査により、空家等又は法定外空家等が適正な管理が行われていないと認めるときは、当該空家等又は法定外空家等の所有者等に対し、必要な情報の提供又は助言を行い、所有者等による適正な管理の促進に努めるものとする。

【解説】

実態調査の結果、適正に管理が行われていないと認めるときは、所有者等に対し助言等を行い、適正な管理を促すことで、周辺環境へ影響を与えないように努めることとしています。

（立入調査）

第8条 空家等に関する立入調査は、法第9条第2項から第5項までの規定に定めるところによる。

2 市長は、第10条第2項から第4項まで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、法定外空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を法定外空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該法定外空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

- 4 第2項の規定により、法定外空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、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。

【解説】

市の職員又はその調査を委任された者が、空家等及び法定外空家等を、国土交通省の判定基準を用いて、空家等及び法定外空家等の老朽度判定を実施するために、敷地内に立入調査できることとしています。

＜第1項関係＞

空家等に関する立入調査は、法第9条第2項から第5項までの規定に定めるところにより行います。

＜第2項関係＞

法定外空家等に関する立入調査は、法第9条第2項から第5項までの規定を準用し行います。

＜第3項関係＞

立入調査を行う日の5日前までに、調査を行う法定外空家等の所有者等にその旨を通知することとしています。ただし、所有者等に通知することが困難である場合は、通知を行うことなく立入調査を行います。

＜第4項関係＞

立入調査を行う者は、身分証明書を携帯し、関係者から身分証明書を求められた場合は、これを提示することを義務付けています。

＜第5項関係＞

立入調査の権限は、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ことを明らかにしています。

【参考】

法第9条

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項まで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、空き家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったとき

は、これを提示しなければならない。

- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、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。

(特定空家等又は特定法定外空家等の認定)

第9条 市長は、前条に規定する立入調査を行い、当該空家等又は法定外空家等が管理不全な状態であると認めるときは、これらをそれぞれ特定空家等又は特定法定外空家等として認定するものとする。

【解説】

立入調査の結果、特定空家等又は特定法定外空家等に認定できることを定めています。

(特定空家等又は特定法定外空家等に対する措置)

第10条 前条の規定により認定した特定空家等の所有者等に対する措置は、法第14条の規定に定めるところによる。

- 2 市長は、前条の規定により認定した特定法定外空家等の所有者等に対し、当該特定法定外空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的良好な生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定法定外空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）を講ずるよう助言又は指導をすることができる。
- 3 市長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定法定外空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的良好な生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
- 4 市長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置を講じなかった場合において、特に必要と認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置を講ずるよう命ずることができる。
- 5 市長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 6 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取

を行うことを請求することができる。

- 7 市長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第4項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 8 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第4項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 9 第7項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 10 市長は、第4項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 11 第4項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第2項の助言若しくは指導又は第3項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第4項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

【解説】

特定空家等及び特定法定外空家等に対する措置に関する事項について定めています。

<第1項関係>

特定空家等の所有者等に関する措置は、法第14条の規定により行うこととしています。

<第2項関係 助言又は指導>

特定法定外空家等の所有者等に対して、建築物の除却や修繕、敷地内の立木竹の伐採、その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を講じるよう助言又は指導することができることとしています。ただし、特定法定外空家等が、そのまま放置しても倒壊等の危険がない場合、又は衛生上著しく有害となるおそれがない場合に対して、その建築物の除却を促す助言又は指導は行わないものとしています。

< 第3項関係 勧告 >

前項の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、特定法定外空家等の状態が改善されていない場合は、助言又は指導を受けた者に対して、相当の期限を定めて、問題を解消するための必要な措置を講じるよう勧告することができることとしています。

履行を求める「相当の期限」は、必要な措置の内容を勘案し、定めることとします。

< 第4項関係 命令 >

前項の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なくその勧告に応じないときは、相当の期限を定め、問題を解消するための必要な措置を講じるよう命令することができることとしています。このとき、西脇市空家等対策協議会を開催し、意見聴取を行うことを第13条第1項に規定しています。

ここでいう「正当な理由」とは、やむを得ない理由として、施設入所や入院、又は管理を代行できる親族及び後見人等がないことなどにより、法定外空家等を管理することができず、かつ、高齢などの理由により、措置を行う業者と交渉することが困難な状態にあることを想定しています。業者に発注する手続が面倒又は忙しい等の理由は、「正当な理由」として認められません。

< 第5項関係 意見書の提出機会の付与 >

前項の規定による命令を実施する場合は、あらかじめ命じようとする者に対し、命令の内容を記載した通知書を交付して、弁明の機会を与えることとしています。

< 第6項関係 公開意見聴取の請求 >

前項の通知書の交付を受けた者は、公開での意見聴取を行うよう市長に請求することができることとしています。

< 第7項関係 公開による意見聴取の実施 >

前項の請求を受けた場合は、命令の対象者又はその代理人を出頭させ、公開による意見聴取を行うこととしています。

< 第8項関係 意見聴取日の通知 >

前項の規定による意見聴取を実施する場合は、その旨を命令の対象者又はその代理人に意見聴取日の3日前までに通知しなければならないこととしています。

< 第9項関係 証人の出席 >

命令の対象者又はその代理人は、意見聴取の際、証人を出席させることができることとしています。

< 第10項関係 行政代執行 >

第4項の規定による命令を行ったにもかかわらず、特定法定外空家等の状態が改善されていない場合は、行政代執行を行うことができる

こととしています。

<第11項関係 略式代執行>

第4項の規定による命令を行おうとする場合において、特定法定外空家等の所有者等を確認することができないときは、略式代執行を行うことができることとしています。このとき、相当の期限を定めて、措置の内容等を公告することとしています。

【参考】

行政代執行法

〔適用〕

第一条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律で定めるところによる。

〔代執行〕

第二条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且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、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

〔戒告・代執行令書〕

第三条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

② 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

③ 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

〔証票の携帯〕

第四条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

〔費用の徴収〕

第五条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を

命じなければならない。

第六条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

② 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ優位の先取特権を有する。

③ 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

(公表)

第11条 市長は、前条第4項又は法第14条第3項の規定による命令を受けた者が、正当な理由がなく当該命令に係る措置を講じない場合は、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 命令に従わない者の住所及び氏名（法人等にあつては、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名）

(2) 命令の対象である特定空家等又は特定法定外空家等の所在地

(3) 命令に係る措置の内容

(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、あらかじめ、当該公表に係る者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

【解説】

市長が行うことができる特定空家等又は特定法定外空家等の所有者等に対する公表に関する事項について定めています。

<第1項関係>

法第14条第3項の規定による命令を受けた者が、正当な理由なくその命令に従わないときは、その者の氏名や住所等を公表することができることを定めています。

<第2項関係>

公表する場合は、あらかじめ、公表の対象者に対し、弁明の機会を与えることとしています。

(緊急安全措置)

第12条 市長は、空家等又は法定外空家等が著しく管理不全な状態にあり、その状態を放置することにより、人の生命、身体又は財産に重大な危害が及ぶおそれがあると認めるときは、当該管理不全な状態を解消するための必要最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。

2 市長は、前項の緊急安全措置を講ずるときは、当該緊急安全措置

の内容を当該空家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるとき又は当該所有者等の特定に至らないときは、この限りでない。

- 3 市長は、第1項の規定による緊急安全措置を講じたときは、その費用を当該所有者等から徴収することができる。

【解説】

市長が行うことができる緊急安全措置に関する事項について定めています。

<第1項関係>

そのまま放置すると通行人や近隣住民に被害を及ぼすことが明らかな場合は、その状態を解消するために必要最低限度の措置を行うことができることとしています。

<第2項関係>

前項の規定による緊急安全措置は、所有者等の同意を得て実施することとしていますが、緊急に対応する必要がある、所有者等に通知する時間的余裕がない場合等は、通知なしに緊急安全措置を行うことができることとしています。

<第3項関係>

第1項及び前項の規定による緊急安全措置に要した費用は、所有者等から徴収することができることとしています。

(協議会)

第13条 市長は、第10条第4項又は法第14条第3項の規定による措置を命じようとするときは、あらかじめ、西脇市空家等対策協議会の意見を聴くものとする。ただし、市長が緊急の必要があると認めるときは、この限りでない。

【解説】

西脇市空家等対策協議会に関する事項について定めています。

法第14条第3項又は第10条第4項に規定する措置を行うときは、あらかじめ、西脇市空家等対策協議会の意見を聴くこととしていますが、緊急に対応する必要がある場合はこの限りではありません。

(警察その他の関係機関との連携)

第14条 市長は、必要があると認めるときは、警察その他の関係機関と連携を図るとともに、当該関係機関の長に対して、情報の提供その他必要な協力を要請することができる。

【解説】

空家等又は法定外空家等の問題解消において、関係機関と連携して取り組むことを定めています。

(自治会その他の団体との連携)

第15条 市長は、自治会その他の団体と連携して、空家等、法定外空家等、特定空家等及び特定法定外空家等に関する施策を行うものとする。

【解説】

空き家問題を解決するために、市は地域と一体となり連携して取り組むことを定めています。

(その他)

第16条 この条例の施行に関し、必要な事項は、規則で定める。

【解説】

条例施行に関し必要な事項については、規則により定めることとしています。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

【解説】

この条例の効力がいつから発生するかを定めています。