

(仮称) 美濃市空家等の適正な管理及び利活用の促進に関する条例(案)の概要

1 条例制定の背景と目的

平成27年5月26日に「空家対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という。)が全面施行されていることに伴い、本市において空家等の適正な管理及び利活用を促進し、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて安心・安全な地域社会と魅力あるまちづくりに寄与することを目的として条例を制定するものです。

2 条例の主な内容

1 目的

この条例は、空家等の適正な管理及び利活用の促進を図るため、市及び所有者等の責務を明らかにするとともに、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。)第4条の規定に基づく空家等に関する対策の実施その他空家等に関する措置について、必要な事項を定めることにより、防災、防犯、衛生、景観等の市民の安心で安全な生活環境の保全をし、もって魅力あるまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

【説明】

- 少子高齢化等により人口の減少が進み、適切に管理されていない空家が増加することにより、防災、防犯、衛生、景観等様々な面で問題になってきています。

空家等の適切な管理及び活用促進をはかることにより、市民の生命、財産を保護するとともに、生活環境を保全し、もって安心で安全な魅力あるまちづくりの推進に寄与することを目的としています。

また、この条例は、空家対策の推進に関する特別措置法の規定に基づき、本市における空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する措置について、法で定められているもののほか必要な事項を定めるものです。

2 用語の定義

- (1) 空家等 市の区域内に存在する建築物（長屋及び共同住宅にあっては、これらの住戸）又はこれに付属する工作物で、人が居住しておらず、若しくは使用していない状態又はこれらに準じる状態にあるもの（以下「空家」という。）及びその敷地（立木その他土地に定着するものを含む。以下同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、管理するものを除く。
- (2) 特定空家等 次のいずれかに該当する状態にあって別に定めるもの（以下「管理不全状態」という。）にあると認められる空家等をいう。
 - ア 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
 - イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ウ 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
 - エ 所有者以外の者が侵入できる状態で、防犯上または青少年の非行防止上支障のある状態
 - オ 交通に支障のある状態
 - カ 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
- (3) 建築物 建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (4) 地域コミュニティ 本市の区域内における地域住民相互のつながりを基礎とする地域社会をいう。
- (5) 自治会等 自治会、その他の地域住民の組織する団体をいう。
- (6) 跡地 空家を除却した後の敷地をいう。
- (7) 所有者等 所有者、管理者又は相続権を有する者をいう。
- (8) 事業者 本市の区域内において不動産業、建設業その他空家等の活用と関連する事業を営むものをいう。
- (9) 市民等 市民及び本市の区域内に存する建築物の所有者等をいう。ただし、空家の所有者等を除く。
- (10) 市民団体等 まちづくりの活動の促進に関わる市民活動団体（ボランティア活動その他の公益的な活動を行うことを目的として市民が組織する団体）、空家対策をすすめる団体及びその他の団体をいう。

【説明】

- この条文で使用されている用語のうち、意味を明確にしておく必要があるものについて規定しています。

3 空家等の活用のための基本理念

- (1) 建築物は、まちを構成する重要な要素として、安心かつ安全な生活環境の確保及び地域の良好な環境の保全をはじめとする公共的価値の実現に大きな役割を担うことに鑑み、その利用及び管理が図られること。
- (2) 空家等は、地域コミュニティの有用な資源として、積極的な活用が図られること。
- (3) 空家等の活用等は、既存の建築物の保全、活用及び流通を促進する見地から推進されること。
- (4) 空家等の発生の予防及び活用並びに跡地の活用は、地域コミュニティの活性化を図る観点から推進されること。

【説明】

- 適切に管理されない空家が増えることにより、良好な住環境や地域社会の安心及び安全が脅かされるおそれがあることから、市、市民及び所有者等の相互の理解と協力のもと、空家の発生を未然に防ぐとともに、空家の適切な管理と有効活用を進める基本的な考え方を示したものです。

4 市の責務

市は特定空家等の発生を未然に防止するとともに、空家等の適切な利用促進がなされるよう、必要な施策を実施するものとする。

【説明】

- 市の責務を定めたものです。空家等の適切な管理及び活用促進について、必要な施策を実施することを規定しています。

5 空家等の所有者等の責務

空家等の所有者等は、自らの責任において、周辺環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理及び有効な活用に努めなければならない。

【説明】

- 空家等に関する所有者等の基本的な責務を定めたものです
建物の所有者は、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼす状態にならないよう、自らの責任において空家を適切に管理するように定めています。

6 市民等の責務

- (1) 市民等は、空家等並びに特定空家等の増加防止を図るため、一人一人が主体的に、及びそれぞれが協力し、安全で良好な生活環境の確保に努めることとともに、市がこの条例に基づき実施する施策に協力するよう努めるものとする。
- (2) 空家等の活用等については、既存建築物の保全活用及び流通を促進するよう努めるものとする。
- (3) 特定空家等であると疑われる空家等を発見した市民は、速やかに市にその情報を提供するよう努めるものとする。

【説明】

- 市民等の責務を定めたものです。空家等の適切な管理及び活用の促進について、市民の方々にも市が行う施策に協力していただくことや、空家等の情報を市に提供していただくことを定めています。

7 事業者の責務

事業者は、空家等の活用等に協力するとともに、空家等及び跡地の活用及び流通の促進に努めなければならない。

【説明】

- 事業者の責務を定めたものです。空家等の活用等に協力することや、空家等及び跡地の活用及び流通の促進について努めることを定めています。

8 自治会等及び市民団体等の役割

自治会等及び市民団体等は、空家等があるときは、その状況及び所有者等に関する情報の把握その他空家等の活用等の推進の役割を可能な範囲で果たすものとする。

【説明】

- 自治会等、市民団体等の責務を定めたものです。空家等及び所有者等の情報の把握その他空家等の活用等の推進の役割を可能な範囲で果たすことを定めています。

9 相互の協力

市、空家等の所有者等、事業者、市民等、自治会等及び市民団体等は、この条例の目的を達成するために、相互にその果たす役割を理解し、協力するものとする。

【説明】

- 市、空家の所有者等、市民等、事業者及び自治会等全ての関係者は、相互にお互いの役割を理解し、条例の目的を達成するために協力するものとします。

10 民事による当事者間における解決の原則

空家等に関し生ずる紛争は、当該紛争の当事者間において解決を図るものとし、この条例は、双方の合意による当該紛争の自主的解決を妨げるものではない。

【説明】

- 基本的な考え方として、空家等が原因で生じた紛争については、当該紛争当事者間で解決を図ることが原則である旨を規定しています。

11 立入調査等

- (1) 市長は、第6条第3項の情報提供を受けたとき、又は必要があると認めるときは、法第9条第1項の規定により、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必要な調査を行うことができる。
- (2) 市長は、法第9条第2項の規定により、法第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、空家等と認められる場所に立ち入って、必要な調査をさせることができる。
- (3) 第2項の規定により、立入調査又は質問する職員等は、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。
- (4) 第2項の規定による立入調査又は質問の権限は犯罪の捜査のために認められたものと解釈してはならない。

【説明】

- 市民等から空家等に関する情報がよせられた際、当該空家の所有者等又は近隣の住民をはじめとした関係者に当該空家に関する情報を質問する等、必要な

調査を行うことができることを規定しています。

また、敷地外からの調査では現状を確認できない場合等、詳細な調査が必要である場合、空家等への立入調査ができることを規定しています。

1 2 基本的施策

- (1) 市は、空家等の所有者等、事業者及び市民等が空家等の活用等に関する理解を深め、これに自主的に取り組むよう、広報活動、啓発活動その他の必要な措置を講じなければならない。
- (2) 市は、空家等及び跡地の所有者等からの空家等の活用等に関する相談に応じるとともに、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な支援を行わなければならない。
- (3) 市は、自治会等と連携して空家等の活用等に取り組むとともに、自治会等が行う地域コミュニティにおける空家等の活用等に関する取り組みの支援を行わなければならない。
- (4) 市は、空家等の所有者など、事業者、市民等、自治会等及び市民団体等の相互理解が増進され、協力が推進されるよう、交流の促進その他の必要な措置を講じなければならない。
- (5) 市は、空家等の活用等を総合的に推進するために必要な体制を整備しなければならない。

【説明】

- 市民等や所有者等への空家の管理や活用に関する周知、啓発、相談の対応、必要な支援を行うこと、自治会等との連携、空家等の活用等を総合的に推進するために必要な体制の整備等、条例の目的を達成するための基本的な施策について規定したものです。

1 3 空家等の発生の予防

- (1) 建築物の所有者等は、当該建築物の老朽化、未登記その他将来において空家等の発生の原因となるおそれのある事実があるときは、当該建物の改修、登記その他空家等の発生を予防するために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- (2) 市は、良質な住宅の普及の促進を図るとともに、既存の建築物の保全のために必要な支援その他空家等の発生の予防に資する措置を講じるものとする。

【説明】

- 建築物の所有者等は、建築物の管理のために必要な措置を講じ、空家等の発生を予防するための努力義務を定めたものです。
また、市は既存の建築物の保全等空家の発生予防のために必要な支援を行うものとしします。

14 空家等の活用

- (1) 空家等の所有者は、当該空家等を利用する見込みがないときは、賃貸、譲渡その他当該空家等を活用するための取り組みを行うよう努めなければならない。
- (2) 事業者は、前項の取り組みに協力するよう努めなければならない。
- (3) 市は、空家等の流通の促進のために必要な環境の整備その他空家等の円滑な活用に資する措置を講ずるものとする。

【説明】

- 空家等の所有者は、空家等が賃貸、譲渡等により有効に利活用されるように努めることとし、事業者はこれに協力するものとしします。
また、市は空家を活用する取組をする者に対し、情報提供等円滑な活用がされるよう支援することを規定しています。

15 空家等の適正な管理

- (1) 空家等の所有者等は、当該空家が管理不全状態とならないように、自らの責任において当該空家等を適正に管理しなければならない。
- (2) 空家等の所有者は、当該空家等が管理不全状態にあるときは、自らの責任において、直ちに当該管理不全状態を解消しなければならない。

【説明】

- 空家等が管理不全状態とならないように、所有者等が自己の責任において空家等を適正に管理することを規定しています。また、空家等が管理不全状態にあるときは、自らの責任において直ちに当該管理不全状態を解消することを定めています。

16 管理不全の予防のための助言又は指導

市長は、空家等が管理不全状態となることを予防するため必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、その予防のために必要な助言又は指導を行うことができる。

【説明】

- 空家が管理不全状態となることを予防するため必要があると認められるときは、所有者等に対し必要な助言又は指導を行うことができる旨を定めています。

17 特定空家等に対する勧告及び命令に係る標識の設置等

- (1) 市長は法第14条第2項の規定による勧告を受けた特定空家等が、なお管理不全の状態にある場合において、標識を設置することによりその旨を周知することが適当であると認めるときは、管理不全の状態の内容、勧告の内容その他市長が必要と認める事項を記載した標識を当該特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- (2) 市長は、前項の標識を設置しようとするときは、あらかじめ当該特定空家等の所有者等にその旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。
- (3) 法第14条第11項の規定による公示は、次に掲げる事項をその内容とするものとする。
 - ア 市長が必要と認める場合にあっては、命令を受けた者の氏名及び住所（法人にあっては、名称及び代表者名並びに主たる事務所の所在地）
 - イ 当該空家等の所在地
 - ウ 管理不全状態の内容
 - エ 命令の内容
 - オ その他市長が必要と認める事項

【説明】

- 法14条第2項に規定する勧告を行った特定空家等の所有者等が勧告に応じず、なお管理不全状態にあるときは、勧告を受けた者の氏名及び住所（法人にあっては、名称及び代表者名並びに主たる事務所の所在地）、当該空家等の所在地、管理不全状態の内容、勧告の内容等を記載した標識を設置することができる旨を規定するものです。標識を設置するにあたっては、当該特定空家等の所有者等に対してその旨を通知し、弁明の機会を付与することを規定しています。

18 法の規定が適用されない特定空家等に対する措置

法第14条第1項から第8項まで及び第11項から第13項まで並びに前条の規定は、特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等を除く。）について準用する。この場合において、法14条第13項中「行政手続法（平成5年法律第88号）」とあるのは「美濃市行政手続条例」と読み替えるものとする。

【説明】

- 法の規定に該当しない特定空家等に対しても、法及び前条を準用して適用することを規定したものです。

19 空家等の所有者等を確知することができない場合等の対応

- (1) 市長は、空家等（法第2条第1項に規定する空家等を除く。第3項において同じ）の所有者等又はその連絡先を確知するために必要な調査を行うことができる。
- (2) 市長は、空家等の所有者等又はその連絡先を確知できないときは、その敷地の所有者等、占有者その他関係者に対し、当該空家等及びその敷地の適正管理に必要な措置について協力を求めることができる。
- (3) 市長は、空家等の所有者等又はその連絡先を確知するために必要があると認めるときは、固定資産税の課税その他空家等の適正な管理に関する事務以外の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについて、この条例の施行に必要な限度において、自ら利用することができる。
- (4) 市長は、特定空家等の所有者等を確知することができないときは、次に掲げる事項を公表するとともに、当該事項（当該空家等の所在地を除く。）を記載した標識を当該特定空家等に設置することができる。この場合において、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
 - ア 当該空家等の所在地
 - イ 管理不全状態の内容
 - ウ 管理不全状態を解消するために採るべき措置
 - エ その他市長が必要と認める事項

【説明】

- 空家等の所有者等を確認できない場合の対応を規定したものです。空家等の所有者等を確認できない場合は、関係者に適正な管理及び必要な措置について協力を求めることができること、所有者等の連絡先等を確認するために必要がある場合は、課税情報等を本条例の施行に必要な限度において利用することができる旨を規定するものです。

所有者等を確認することができない場合、当該空家等の所在地、管理不全状態の内容、管理不全状態を解消するために採るべき措置を公表すること及び必要と認められる事項を記載した標識を設置することができる旨を規定しています。

20 緊急安全措置

- (1) 市長は、特定空家等の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及びことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、当該特定空家等の所有者等の負担において、これを避けるために必要最低限の措置を自ら行い、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。
- (2) 市長は、前項の措置を講じたときは、当該特定空家等の所在地及び当該措置の内容を当該特定空家等の所有者等に通知（所有者等又はその連絡先を確認することができない場合にあっては、公告）をしなければならない。
- (3) 第1項の措置を行おうとする者は、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。

【説明】

- 特定空家等の管理不全状態に起因して市民の生命、財産等に危害が及びことを避けるため、緊急の措置が必要であると認められるときは、当該特定空家等の所有者等の負担により必要最低限の措置を市長が行うことができる旨を規定しています。また、措置を行う者はその身分を示す証明書を携帯し、必要に応じて提示しなければならない旨を規定しています。

市長が行った措置は所有者に通知しなければならないものとしします。

21 軽微な措置

前条（第2項を除く。）の規定は、市長が特定空家等について、開放されている窓その他の開口部の閉鎖、草刈りその他これらと同程度の措置で市長が認める措置を講ずることにより、地域における防災上、防犯上又は生活環境若しくは景観の保全上の支障を除去し、又は軽減することができる旨を認めるときについて準用する。

【説明】

- 前条の規定する措置の具体的な内容について規定したものです。

特定空家等について、開放されている開口部の閉鎖、草刈り等の軽微な措置を行うことにより、地域における防災、防犯、生活環境、景観の保全上の支障が除去又は軽減できるときに準用することができる旨を規定しています。

22 安全代行措置

- (1) 法第14条第1項の規定による助言若しくは指導又は同条第2項の規定による勧告を受けた所有者等は、やむを得ない理由によりこれらにかかる必要な措置を履行することができないときは、市長に対し、当該措置を自己の費用負担において代わって講ずるよう申し出ることができる。
- (2) 市長は、前項の規定による申し出があった場合において、やむを得ない理由があると認めるときは、費用の負担など所有者等の同意を得て、当該措置を行うことができる。
- (3) 市長は、前項の措置をとったときは、所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとする。
- (4) 第2項の措置を行おうとする者は、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。

【説明】

- 特定空家等について助言、指導、勧告等を受けた所有者等が入院中等やむを得ない理由により必要な措置をとることができない場合は、市長に対し、自己の費用負担により必要な措置を講じるよう申し出ることができる旨を規定するものです。

市長は、申し出があった場合、費用負担を含め本人の同意を得たうえで所有者等に代わり措置を行うことができるものとします。

代行措置を講じた場合は、所有者等から措置の履行に要した費用を徴収することを規定しています。

23 関係機関等との連携

市長は必要があると認めるときは、特定空家等の所在地及び管理不全状態の内容に関する情報を警察その他の関係機関に情報提供し、必要な協力を要請することができる。

【説明】

- 市だけでは対応が困難な場合に、必要に応じて警察その他関係機関に協力を求め、連携して対応することができることについて規定しています。

24 跡地の活用

空家等の敷地の所有者等は、当該空家等が除却されたときは、跡地を活用するよう努めなければならない。

【説明】

- 所有者等が空家等の除去後の跡地について、有効に活用されるよう努力義務を定めたものです。

25 空家対策協議会

- (1) 法第7条第1項に規定する協議会として、美濃市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。
- (2) 協議会は、委員15人以内をもって組織する。
- (3) 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は前任者の残任期間とする。
- (4) 委員は再任されることができる。
- (5) 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはいけない。また、その職を退いた後も、同様とする。

【説明】

- 法の規定に基づき、空家対策協議会を設置することを義務付けた規定です。協議会の委員の人数、任期及び再任、守秘義務について規定したものです。

26 雑則

市長は第20条第1項に定めるもののほか、この条例の施行に必要な限度において、建築物及びその敷地の所有者等又はその連絡先を確知するために必要な調査をすることができる。

【説明】

- 条例の施行に必要な範囲で建築物及びその敷地の所有者等又はその連絡先を確知するために必要な調査を行うことができる旨を規定したものです。

27 報告の徴収

市長は、この条例の施行に必要な限度において、建物等の所有者等に対し、当該建築物等の使用及び管理の状況について報告を求めることができる。

【説明】

- 空家等及び特定空家等の発生を予防するため、建物等の所有者等に対し当該建築物等の使用状況、管理状況について報告を求めることができる旨を規定するものです。

28 委任

この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

【説明】

- この条例に定めるもののほか、条例の施行に関し必要な事項は規則で定めることとします。