

## 空家等の適切な管理に関する条例（案）について

## (1) - 1 条例の制定

令和3年度第1回吹田市空家等対策協議会（令和3年7月27日実施）においていただいた御意見を踏まえ、次の項目について新たに取り組みを実施し、更なる空家対策を進めるため、条例を制定するものです。

- ① 法定外空家等への対応
- ② 緊急安全措置
- ③ 空家等の発生を抑え、予防から一連の流れで空家対策を実施

## (1) - 2 条例の構成

- ・目的・・・・・・・・・・第1条
  - ・定義・・・・・・・・・・第2条
  - ・責務、発生の予防・・・・・・・・第3～5条
  - ・法定外空家等への対応・・第6～9、11条
  - ・勧告に係る意見陳述・・・・・・・・第10条
  - ・公表・・・・・・・・・・第12条
  - ・緊急安全措置・・・・・・・・第13条
  - ・関係機関との連携・・・・・・・・第14条
  - ・委任・・・・・・・・・・第15条
- ← 検討中

※下線部：令和3年度第1回吹田市空家等対策協議会での御意見

## 空家等の適切な管理に関する条例（案）について

### 1. 目的（第1条）

- ・ 条例の目的を規定します。

#### （目的）

第1条 この条例は、適切な管理が行われていない空家等及び法定外空家等が防災、衛生、景観、防犯等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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に関する施策を推進するために必要な事項を定め、空家等及び法定外空家等の適切な管理を促進することにより、市民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図ることを目的とする。

#### 【説明】

- ・ 平成26年11月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。
- ・ 本市では、令和2年3月に、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、法に基づく「吹田市空家等対策計画2020」を策定しました。
- ・ 本計画においては、法第2条第1項に規定する空家等のほか、法に該当しない法定外空家等（長屋の一部空き住戸等）も対象としています。また、特に注力したい取組例として、長屋の一部空き住戸に対する体制や、危険な空家等又は法定外空家等に対する緊急安全措置が行える体制を整備することを位置付けています。
- ・ このような体制の整備のほか、空家等及び法定外空家等の発生の予防等に関する施策を推進し、法の適切な執行のための手続き、措置の実効性の強化等について定め、市民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために条例を制定しました。

## 2. 定義（第2条）

- ・ 条例に使われている用語の意味を明確にし、解釈に疑義が生じないように規定します。

（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) 長屋 2戸以上の住戸を有する一の建築物であつて、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間において内部で往来することができないもののうち、廊下、階段等の共用部分を有しないものをいう。

(2) 法定外空家等 次のいずれかに該当するもので、本市の区域内に存するもの（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。）をいう。

ア 長屋（全ての住戸におい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を除く。）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又は相当期間なされていないもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）

イ 建築物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相当期間なされていないもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）のうち、法第2条第1項に定める空家等に該当しないもの

(3) 特定法定外空家等 法定外空家等のうち、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ものをいう。

(4) 所有者等 空家等又は法定外空家等を所有し、又は管理する者をいう。

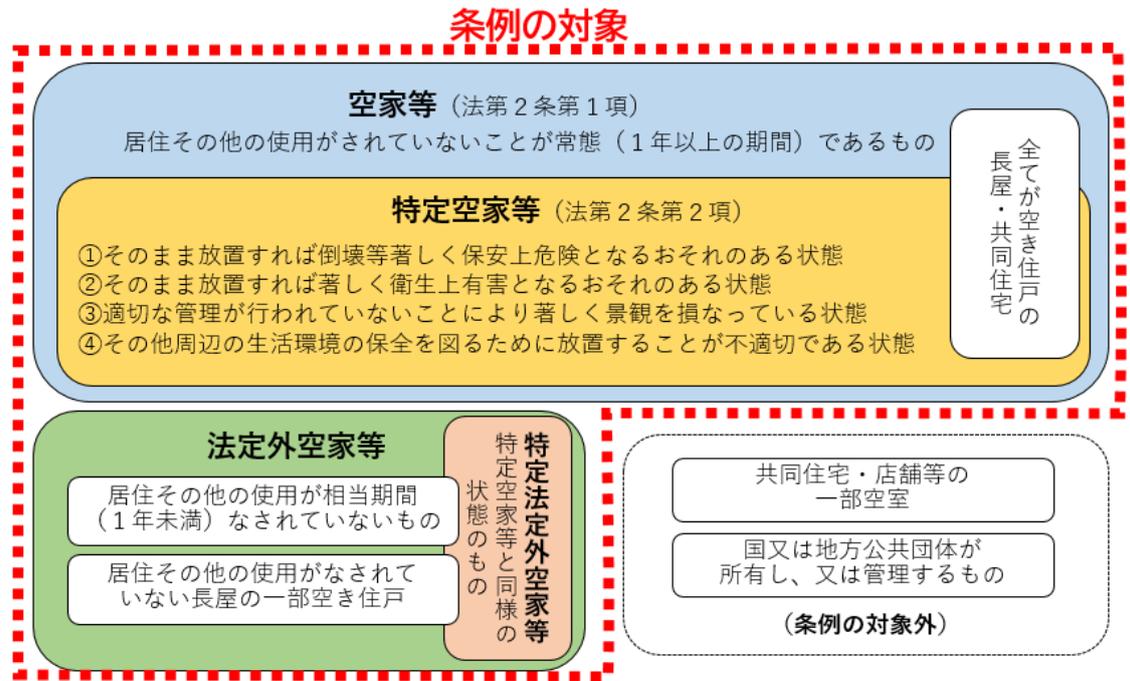
2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語は、法の例による。

### 【説明】

- ・ 第1項第2号アの「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」とは、1年以上の期間、居住その他の使用がされていない状態のものが該当します。
- ・ 第1項第2号ア、同号イの「(居住その他の使用が)相当期間なされていないもの」とは、1年未満の期間、居住その他の使用がされていない状態のものが該当します。
- ・ 第1項第2号アは、一部の住戸が居住その他の使用がなされている長屋の空き住戸が該当します。全ての住戸が居住その他の使用がなされていない長屋は、法第2条第1項に規定する「空家等」に該当します。
- ・ 第1項第3号は、法第2条第2項に規定する「特定空家等」の状態にあると認められる「法定外空家等」が該当します。

- 第1項第4号には、土地の所有者又は管理者も含まれます。「管理者」とは、民法上の財産管理人や、管理を委託されている業者等が該当します。

図1 条例で使用する用語のイメージ



【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法

(定義)

第二条 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。

- ※ 法において「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）において、「建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して使用実績がないことは1つの基準になると考えられる」とされています。

### 3. 責務、発生の予防（第3～5条）

- ・ 所有者等（空家等又は法定外空家等）や市の責務を定めるほか、空家等又は法定外空家等の発生を予防するため、建築物の所有者又は管理者の責務を規定します。

（所有者等の責務）

第3条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等又は法定外空家等の適切な管理に努めるものとする。

【説明】

- ・ 第一義的には、空家等又は法定外空家等の所有者等が維持管理責任を負うことが前提となることから、所有者等の責務として定めたものです。

（市の責務）

第4条 市は、法及びこの条例の規定に基づき、空家等及び法定外空家等に関する対策の実施その他空家等及び法定外空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

【説明】

- ・ 住民に最も身近な行政主体である市が空家等及び法定外空家等に関する対策を実施することが重要であることから、市の責務として定めたものです。

（発生の予防）

第5条 建築物の所有者又は管理者は、当該建築物の老朽化、未登記その他将来において空家等又は法定外空家等の発生原因となるおそれがあるときは、当該建築物の改修、除却、登記その他空家等又は法定外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るものとする。

2 市は、空家等及び法定外空家等の発生を予防するため、建築物の所有者又は管理者に対し、情報の提供、助言その他必要な支援を行うよう努めるものとする。

【説明】

- ・ 使用している建築物も、居住している人の死亡や施設への入所等により、突然空家になることがあることから、建築物が次世代に円滑に承継できるよう、所有者又は管理者や市の責務を定めたものです。
- ・ 第1項では、建築物の所有者又は管理者は、老朽化したまま放置されないことがないように適切に改修等を行うことや、現在の所有者が未登記の場合は、円滑に相続手続きができるよう登記を実施することなどの措置を努力義務として規定しています。
- ・ 第2項では、市は、建築物の所有者又は管理者が適切に措置を講ずることができるよう、情報の提供、助言その他必要な支援を行うことを努力義務として規定しています。

#### 4. 法定外空家等への対応（第6～9、11条）

- ・ 空家等について実施可能である以下の調査や措置について、法定外空家等についても実施可能となるよう条例に規定します。

	空家等 (法第2条第1項)	法定外空家等 (条例第2条第1項)
所有者等調査	法第10条	条例第7条
適切な管理のお願い	法第12条	条例第8条
立入調査	法第9条	条例第6条
助言・指導	法第14条第1項	条例第9条第1項
勧告	法第14条第2項	条例第9条第2項
事前の通知 意見書の提出等	法第14条第4～8項	条例第11条第2～6項
命令 公示	法第14条第3項 法第14条第11項	条例第11条第1項 条例第11条第7項
行政代執行	法第14条第9条 (行政代執行法により実施)	行政代執行法により実施

(立入調査等)

第6条 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のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、第9条及び第11条第1項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。

【説明】

- ・ 空家等については、法第9条において立入調査等が定められています。空家等の所在及び所有者等について法の施行のために必要な調査を行えるほか、特定空家等への助言又は指導、勧告、命令を行うために必要な限度において、当該空家等の所有者等に事前に通知し、空家等の敷地に立ち入って調査を行うことができます。
- ・ 本条は、法定外空家等についても同様の調査を行うことができるよう規定しています。

(法定外空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第7条 市長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の法定外空家等の所有者等に関するものについては、この条例の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 市長は、この条例の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、法定外空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

【説明】

- ・ 空家等の所有者等の氏名等必要な情報については、法第10条各項の規定により、固定資産税の税情報、住民票、水道閉栓情報等の目的外利用や、市長が他の地方公共団体の長などに対して必要な情報の提供を求めることができると定められています。
- ・ 本条では、法定外空家等についても空家等と同様に利用等ができるよう規定しています。

(所有者等による法定外空家等の適切な管理の促進)

第8条 市は、所有者等による法定外空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

【説明】

- ・ 空家等については、法第12条の規定により、市が所有者等に対し、適切な管理を促進するための情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めることとされています。
- ・ 本条では、法定外空家等についても、空家等と同様に、市が所有者等に対し、適切な管理を促進するための情報の提供、助言その他必要な援助を行うことを努力義務として規定しています。

(助言又は指導及び勧告)

第9条 市長は、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。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 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の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

#### 【説明】

- ・ 特定空家等については、市が所有者等に対し、法第14条第1項の規定により助言又は指導、同条第2項の規定により勧告をすることができるものと定められています。
- ・ 本条は、特定法定外空家等についても同様の措置を行うことができるよう規定しています。
- ・ 第2項の「相当の猶予期限」とは、状態の改善に通常要すると思われる期間を意味し、具体的には物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間の合計として、一般的な戸建住宅の除却の場合、2.5か月程度としています。第11条第1項（特定法定外空家等への命令）や特定空家等に対する法の措置の場合でも、同様の期間としています。

#### (命令)

- 第11条 市長は、第9条第2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とらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、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とることを命ずることができる。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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1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。
- 5 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1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。
- 6 第4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。
- 7 市長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他適切な方法

により、その旨を公示しなければならない。

【説明】

- ・ 特定空家等については、勧告を受けた者が正当な理由がなくて措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定により、市が所有者等へ命令をすることができると定められています。
- ・ 第1項は、特定法定外空家等についても同様の措置を行うことができるよう規定しています。第2項から第6項までは、法と同様に命令に関する必要な手続きを規定しています。
- ・ 第1項の「正当な理由」とは、所有者等が有する権限を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等（例：自然災害等により当該特定空家等が滅失し、措置を講ずる必要がなくなってしまった場合）が該当します。必要な金銭がないことは、「正当な理由」に該当しません。

※大阪府「空家対策に係る技術的助言（管理不全空家対策に係る各種制度等運用マニュアルより）」

- ・ 本条の命令と並行して行政代執行法第3条の規定による戒告を行い、命令及び戒告の履行期限（相当の猶予期限）までに措置が履行されない場合は、行政代執行法第2条の規定により代執行を行い、その費用を所有者等から徴収することができます。
- ・ 所有者不確知の場合、特定空家等については法第14条第10項に基づき略式代執行が可能ですが、行政代執行法第1条の規定により、条例に基づく略式代執行はできません。

【参考】

- ・ 行政代執行法  
第1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、この法律の定めるところによる。

## 5. 勧告に係る意見陳述（第10条）

- ・ 勧告により固定資産税等が増額する場合があるため、事前に意見陳述の機会を与えることを規定します。

（勧告に係る意見陳述）

第10条 市長は、法第14条第2項の勧告を行おうとするときは、あらかじめ、当該勧告に係る者に意見を述べる機会を与えなければならない。

### 【説明】

- ・ 法第14条第2項の規定による勧告を行った特定空家等の敷地については、地方税法の規定により、次年度以降の固定資産税等にかかる住宅用地特例の適用対象から除外する場合があります、不利益処分とみなされるおそれがあるため、法に規定のない意見陳述の機会を与えることと規定しています。
- ・ 条例に基づく特定法定外空家等への勧告では、住宅用地特例の適用対象から除外しないため、同様の規定は設けていません。



### 課題

- ・ 勧告を行政手続法上の不利益処分として整理するならば、条例に定めなくても行政手続法に基づき、弁明の機会の付与を行う必要があります。行政指導として整理するが、手厚く対応するために行うという考え方もあります。
- ・ 空家法制定時の国の見解では、勧告は行政指導に該当する（不利益処分ではない）とされていますが、空家法の制定後に地方税法が改正され、勧告が固定資産税等へ影響することになったということは、空家法の制定時には、勧告が不利益処分にあたるという想定がされていなかった可能性があります。実際に裁判となった場合、不利益処分と判断される可能性があります。

⇒ 条文の必要性について検討中

（今後他市の事例等を鑑みながら、規定するかを検討）

## 6. 公表（第12条）

- ・ 命令に従わない所有者等に対しての制裁的な措置として、実効性を確保するために規定します。

（公表）

第12条 市長は、法第14条第3項又は前条第1項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命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- （1）命令に従わない所有者等の氏名及び住所（法人にあつては、名称、主たる事業所の所在地及び代表者の氏名）
- （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事前に与えなければならない。

【説明】

- ・ 命令を受けた所有者等が、正当な理由なしに命令に係る措置をとらなかったときに、氏名等の公表を行うことができる旨を規定しています。

課 題

- ・ 公示できる内容は何なのか、法律で禁止していないという解釈から条例で公表を規定するのか、整理が必要です。
- ・ 所有者が多数でそのうち一人が反対している場合や、支払い能力がない場合など、悪意がないと思われる所有者の情報も公表するかの判断が必要になります。

⇒ 条文の必要性について検討中

【参考】

- ・ 空家法第14条11項（命令時に実施する公示）では、第三者への損害を防ぐため、標識、インターネット等により、命令の対象である特定空家等の所在地及び用途、命令の内容、命ずるに至った事由、命令の責任者、措置の期限を公示します（国土交通省：「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に掲載された参考様式による）。

## 7. 緊急安全措置（第13条）

- ・ 緊急時に市が必要な最小限度の措置を講ずることができることを規定します。

（緊急安全措置）

第13条 市長は、空家等又は法定外空家等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被害を及ぼすことが明らかであり、かつ、所有者等に指導等を行う時間的余裕がないと認める場合は、その危険な状態を緊急的に回避するために必要な最低限度の措置を講ずることができる。

- 2 市長は、前項の措置を講じたときは、措置を講じた空家等又は法定外空家等の所有者等に対し当該措置に係る費用を請求することができる。

【説明】

- ・ 空家等や法定外空家等の適正な管理については、本来、所有者等が行うべきことですが、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを緊急的に避けるために、市長が必要な最小限度の措置を講ずることができることを規定しています。
- ・ 「必要最低限の措置」とは、以下のような軽易な措置を想定しています。
  - ・ 近隣住民等に危険を知らせる看板やバリケードを設置する
  - ・ 建築物に防護ネットを設置する
  - ・ 落下のおそれがある看板等をロープ等で補強する
  - ・ 落下のおそれがある屋根材や雨樋等を取り外し、敷地内に存置する

課 題

- ・ 財産権や所有権を侵害する措置にならないか、慎重な検討が必要です。
- ・ 枝打ちは代執行でないとできないとされています。道路に越境していても、市が切除することはできず、道路法又は代執行法の適用による代執行を検討することになります。
- ・ 落下の恐れのある屋根材等の撤去も難しい可能性があります。他市の状況では、落下の恐れのある屋根材等の撤去や固定を行う市は多いですが、処分は行わない市が多いです。
- ・ 行政がやってくれるというモラルハザードを引き起こさないよう、実施にあたっては慎重な判断が必要です。
- ・ 市が外注で実施すると一般的な工事費よりも高くなるが多いため、費用請求時にトラブルになる可能性があります。

⇒ 条文は必須

## 8. 関係機関との連携（第14条）

- ・ 警察等の関係機関に必要な協力を求めることができることを規定します。

（関係機関との連携）

第14条 市長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に対して、必要な協力を求めることができる。

【説明】

- ・ 犯罪の危険性がある場合は警察に、火災の危険性がある場合は消防等の関係機関に協力してもらうため、必要があると認める場合に、関係機関に必要な措置を要請することができることを規定しています。

## 9. 委任（第15条）

- ・ 条例の施行に関し必要な事項は、市長が定めることを規定します。

（委任）

第15条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

【説明】

- ・ この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定めることを規定しています。