

2. 条例の制定について

(1) 現状

空家等対策の推進に関する特別措置法及び木津川市空家等対策計画に基づき、増加が予想される空家等の発生抑制に向けた施策の推進や所有者等に対する空家等の適切な管理及び利活用を促進するなどの空家等の対策を実施しています。

(2) 制定の背景

一部空住戸のある長屋等の対応や倒壊等による重大な危害が及ぶことを回避する緊急安全措置など、法の規定では対処できない事案の発生に備えるため、法を補完する条例の整備が必要となります。

(3) 条例の概要

①一部空住戸のある長屋等の対応

法の対象である空家等は、複数の住戸がある長屋等はすべての住戸が空いている状態が対象であります。条例では、法の対象とならない長屋及び共同住宅の住戸を対象とします。

②特定空家等及び特定空住戸等の認定

空家等又は空住戸等について調査を行った結果、当該空家等又は当該空住戸等が管理不全状態のいずれかに該当すると認められる場合は、特定空家等又は特定空住戸等に市長が認定することを規定しています。認定に際しては、あらかじめ、木津川市空家等対策協議会の意見を聴くことにより、公平性や客観性を担保します。

③緊急安全措置

空家等又は空住戸等の倒壊等による人の生命、身体又は財産に対する重大な危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要かつ最小限度の措置等である緊急安全措置を講ずることができることとします。この場合において、緊急安全措置に係る費用は、その所有者等から徴収することができることとします。

木津川市空家等及び空住戸等の適切な管理に関する条例（案）

（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、空家等及び空住戸等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、人の安全・安心の確保及び生活環境の保全を図ることを目的とする。

（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 市の区域に所在する法第2条第1項に規定する空家等をいう。

（2） 空住戸等 市の区域に所在する長屋若しくは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 市の区域に所在する法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。

（4） 特定空住戸等 空住戸等であって、次に掲げる状態（以下「管理不全状態」という。）のうちいずれかに該当すると市長が認めるものをいう。

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 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

（5） 長屋 一つの建築物に2以上の住戸があり、各世帯の使用する部分が独立し、各世帯間の往来が内部からは不可能であり、かつ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分がないものをいう。

（6） 共同住宅 一つの建築物に2以上の住戸があり、各世帯の使用する部分が独立し、各世帯間の往来が内部からは不可能であり、かつ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有するものをいう。

（空家等又は空住戸等の所有者等の責務）

第3条 空家等又は空住戸等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、管理不全状態にならないよう、常に自らの責任において、空家等又は空住戸等を適切に管理しなければならない。

2 所有者等は、自ら利用する見込みがない空家等又は空住戸等を有効に活用

するよう努めるものとする。

(市の責務)

第4条 市は、第1条の目的を達成するため、空家等及び空住戸等の適切な管理に関し、必要な施策を講ずるものとする。

2 市は、所有者等による空家等及び空住戸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。

(空住戸等への立入調査等)

第5条 市長は、空住戸等の所在及び当該空住戸等の所有者等を把握するための調査その他空住戸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8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、空住戸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空住戸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、当該空住戸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項の規定により空住戸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。

(空住戸等の所有者等に関する情報の利用等)

第6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って氏名その他の空住戸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、空住戸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。

(特定空家等又は特定空住戸等の認定)

第7条 市長は、空家等又は空住戸等について調査を行った結果、当該空家等又は当該空住戸等が管理不全状態のうちいずれかに該当すると認められる場合は、特定空家等又は特定空住戸等に認定する。

2 市長は、前項の規定により特定空家等又は特定空住戸等に認定する場合は、

あらかじめ、木津川市空家等対策協議会の意見を聴かなければならない。

(特定空住戸等に対する措置)

第8条 市長は、特定空住戸等の所有者等に対し、当該特定空住戸等に関し、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空住戸等については、建築物の除却は除く。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、なお当該特定空住戸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。

3 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とらなかつた場合において、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。

4 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。

5 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。

6 市長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第3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。

7 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3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。

8 第6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。

9 市長は、第3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。

10 市長は、第 3 項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

11 前項の標識は、第 3 項の規定による命令に係る特定空住戸等に設置することができる。この場合においては、当該特定空住戸等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

12 第 3 項の規定による命令については、木津川市行政手続条例(平成 19 年木津川市条例第 5 号) 第 3 章(第 12 条及び第 14 条を除く。)の規定は、適用しない。

(緊急安全措置)

第 9 条 市長は、空家等又は空住戸等の倒壊等による人の生命、身体又は財産に対する重大な危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要かつ最小限度の措置等(以下「緊急安全措置」という。)を自ら行い、又は第三者をして講ずることができる。

2 市長は、緊急安全措置を講じたときは、空家等又は空住戸等の所在地及び当該緊急安全措置の内容を当該空家等又は当該空住戸等の所有者等に通知しなければならない。ただし、過失がなく空家等又は空住戸等の所有者等又はその連絡先を確知することができないときは、当該緊急安全措置を行った旨を公告しなければならない。

3 緊急安全措置を行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

4 市長は、緊急安全措置を講じたときは、空家等又は空住戸等の所有者等から当該緊急安全措置に係る費用を徴収することができる。ただし、特別の理由があると認めるときは、この限りでない。

(関係機関への要請)

第 10 条 市長は、市の区域内を管轄する警察その他の関係機関(以下「関係機関」という。)と連携し、必要があると認めるときは、関係機関の長に対し、情報の提供その他必要な協力を求めることができる。

(委任)

第 11 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

条例を反映した特定空家等及び特定空住戸等の措置に関するフロー図

