

## 上越市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例（案）

### （目的）

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理及び活用促進を図るため、市及び所有者等の責務を明らかにするとともに、必要な事項を定めることにより、安全で良好な住環境及び景観を確保し、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。

### 【趣旨】

○ この条文は、この条例が規定している内容を概略的に示すとともに、制定目的を定めたものである。

### 【解説】

○ 条例の最終的な目的は、空き家等の適正な管理及び活用促進を図ることにより、安全で良好な住環境及び景観を確保し、もって魅力あるまちづくりの推進に寄与することであるとの認識を踏まえて定めたものである。

### （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) 空き家等 市内に所在する建物その他の工作物（以下「建物等」という。）で、その正当な権利を有する者により現に継続して使用されていないもの及びその敷地並びに空き地（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域（以下「用途地域」という。）で建物等が存在しない土地及び用途地域外で建物等が存在しない土地のうち原則として農林業用地を除く土地をいう。）をいう。

(2) 管理不全な状態 次に掲げる状態をいう。

ア 老朽化又は積雪、台風、地震等によって、建物等が倒壊し、建物等に用いられた建築資材等が飛散し、若しくは剥落し、又は建物等から落雪することで、第三者の生命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態

イ 空き家等に不特定の者が侵入することにより火災若しくは犯罪が生じ、又は生じるおそれがある状態

ウ 老朽化又は倒壊した建物等により、周囲の景観を著しく損なうおそれがある状態

エ 空き家等に樹木等が繁茂し、又は動物等が棲みつき、若しくは繁殖することにより、周囲の生活環境及び景観を著しく損なうおそれがある状態

(3) 所有者等 市内に所在する空き家等を所有し、又は管理する者をいう。

### 【趣旨】

- この条文は、この条例を解釈する上での共通認識を持つため、重要な用語の意義を明らかにするために定めたものである。

### 【解説】

- 第1号は、空き家等を、市内に所在する建物その他の工作物で、その正当な権利を有する者により現に継続して使用されていないもの及びその敷地並びに空き地（用途地域で建物等が存在しない土地及び用途地域外で建物等が存在しない土地のうち原則として農林業用地を除く土地）として定めたものである。

なお、用途地域の空き地には農林業用地を含み、用途地域外の空き地には含まないこととした理由は、用途地域は農林業用地の近隣にも住家が存在する可能性や近隣が新たに住宅地となる可能性が高く適正な管理を求める必要性が高いが、用途地域外はその可能性が低く、また、山中の荒廃した農林業用地は対象外とすることが適当と考えたためである。

- 第2号は、空き家等の管理不全な状態を定めたもので、条例の施行に当たってさらに詳細な定義が必要な場合は、第17条に基づき市長が別に定めることを想定している。
- 第3号は、所有者等を定めたものである。
- この条例で市民の定義を定めなかったこととした理由は、市民の定義が、上越市自治基本条例における市民の定義と同一の場合は改めて定義規定を置かないという本市の例規の整備の例にならうこととしたためである。

（当事者間における解決との関係）

第3条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空き家等に関する紛争について、当該紛争の当事者間において解決を図ることを妨げない。

### 【趣旨】

- この条文は、当事者間における解決との関係を定めたものである。

### 【解説】

- 管理不全な状態にある空き家等の問題は、市民の安全で良好な住環境等に影響を及ぼすことから、公益上の必要があると認め、行政が関与しようとするものであるが、管理不全な状態にある空き家等が原因で生じた紛争について、当事者間が民事裁判等で解決を図ろうとすることまで干渉するものではないことを表明するものである。

(所有者等の責務)

第4条 空き家等の所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないように自らの責任において適正に管理しなければならない。

【趣旨】

- この条文は、空き家等に関する所有者等の基本的な責務を定めたものである。

【解説】

- 空き家等が管理不全な状態にならないよう、適正に管理することを所有者等の責務として定めたものである。

(市の責務)

第5条 市は、管理不全な状態にある空き家等及び管理不全な状態になるおそれがある空き家等に関する情報を収集するとともに、収集した情報を適切に管理するために必要な措置を講ずるものとする。

2 市は、空き家等が管理不全な状態になることを未然に防止するとともに、適正な管理及び活用促進がなされるよう、前項で把握した情報を所有者等の同意のもとで広く市民等に提供し、空き家等の活用を促すなど、必要な施策を実施するものとする。

3 市は、所有者等がこの条例の目的を達成するために取り組むことに関し、必要な支援を行うことができる。

【趣旨】

- この条文は、空き家等の適正管理及び活用促進について、市の責務を定めたものである。

【解説】

- 第1項は、管理不全な状態にある空き家等及び管理不全な状態になるおそれがある空き家等に関する情報を収集し、データベース化するなどして適切に管理することを定めたものである。

- 第2項は、空き家等が管理不全な状態になることを未然に防止するとともに、適正な管理及び活用促進を図るため、前項で把握した情報を広く市民等に提供し、空き家等の活用を促すなどの施策を実施することを定めたものである。

- 第3項は、第1条で規定した目的を達成するために所有者等が行う取り組みについて、必要な支援を行うことができることを定めたものであり、老朽危険空き家の除却費用の一部補助や、市が必要とする土地については所有者等から空き家等の譲渡を受けて建物等を

除却し、土地を活用する事業などを想定している。

(市民の役割)

第6条 市民は、安全で良好な住環境及び景観の確保に努めるとともに、市がこの条例に基づき実施する施策に協力するものとする。

2 管理不全な状態と認められる空き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ものとする。

**【趣旨】**

○ この条文は、空き家等の適正管理及び活用促進について、市民の役割を定めたものである。

**【解説】**

○ 第1項は、安全で良好な住環境及び景観の確保に努めることなど、市が行う施策に協力することを定めたものである。

○ 第2項は、管理不全な状態と認められる空き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ことを定めたものである。

(実態調査)

第7条 市長は、前条第2項の情報の提供を受けたとき、空き家等が管理不全な状態にあると認めるとき、又は空き家等が管理不全な状態になるおそれがあると認めるときは、当該空き家等の所有者等の所在、管理不全な状態の程度等を調査することができる。

**【趣旨】**

○ この条文は、実態調査について定めたものである。

**【解説】**

○ 空き家等の所有者等の所在、管理不全な状態の程度等を調査できることを定めたもので、前条第2項の情報の提供を受けたときのほか、管理不全な状態にある、又は管理不全な状態になるおそれがある空き家等を市が発見したときにも調査することができるものとする。具体的には、登記簿の調査、市が保有する関係書類の調査及び空き家等が所在する現地において危険度や周囲の状況等を調査することを想定している。

なお、現地における調査は、原則として空き家等には立ち入らないことを想定しているが、必要に応じて空き家等に立ち入ることも考えられる。

(管理不全空き家等の認定)

第8条 市長は、前条の規定による調査により空き家等が現に管理不全な状態にあると認めるときは、管理不全空き家等として認定するものとする。

**【趣旨】**

- この条文は、管理不全空き家等の認定について定めたものである。

**【解説】**

- 実態調査により管理不全な状態にあると認める空き家等を、管理不全空き家等として認定することを定めたものである。

(助言又は指導)

第9条 市長は、第7条の規定による調査等により空き家等が現に管理不全な状態にあると認めるとき、又は管理不全な状態になるおそれがあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について、助言し、又は指導することができる。

**【趣旨】**

- この条文は、助言又は指導について定めたものである。

**【解説】**

- 所有者等に対して、管理不全な状態の改善及び管理不全な状態にしないための措置について、第5条第2項及び同条第3項に基づき市が行う施策の活用などを含め、助言又は指導を行うことができることを定めたものである。

(勧告)

第10条 市長は、前条の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお、当該空き家等が管理不全な状態にあるときは、当該空き家等の所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

**【趣旨】**

- この条文は、勧告について定めたものである。

**【解説】**

- 前条の助言又は指導にもかかわらず、改善を行わなかった場合、是正の勧告を行うことができることを定めたものである。

(命令)

第11条 市長は、当該空き家等の所有者等が前条の規定による勧告に応じないときは、当該空き家等の所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

【趣旨】

○ この条文は、命令について定めたものである。

【解説】

○ 前条の勧告に所有者等が従わない場合、命令を行うことができることを定めたものである。

(公表)

第12条 市長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該空き家等の所有者等が正当な理由なく当該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) 命令に従わない者の住所及び氏名（法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 命令の対象である空き家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、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をするときは、事前に当該公表に係る者に意見を述べる機会を与えなければならない。

【趣旨】

○ この条文は、公表について定めたものである。

【解説】

○ 第1項は、所有者等が命令にも従わない場合、空き家等の情報を公表することができることを定めたものである。これは、所有者等への制裁的な措置として、命令の実効性を担保する効果のほか、管理不全な状態にある空き家等の所在地等を公表することにより、市民に注意喚起する目的も含まれている。

○ 第2項は、公表を行うに当たっては、上越市行政手続条例の規定により、公表の前に意見を述べる機会を所有者等に与えることを義務付けているものである。

(立入調査)

第13条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。この場合において、市長は、必要があると認めるときは、専門的な知識を有する者その他必要な者を同行させ、意見を求めることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、所有者等その他の関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査は、これを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。

**【趣旨】**

○ この条文は、立入調査について定めたものである。

**【解説】**

○ 第1項は、この条例の施行に必要な場合、立入調査をすることができることを定めたもので、その際は原則として所有者等の同意を得ることを想定しているが、緊急にやむを得ない場合等は同意を得ずに調査することも考えられる。

(緊急安全代行措置)

第14条 市長は、助言、指導、勧告又は命令を行った場合において緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、所有者等の同意を得て、当該危険を回避するために必要と認める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、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。

**【趣旨】**

○ この条文は、緊急安全代行措置について定めたものである。

**【解説】**

○ 第1項は、助言、指導、勧告又は命令を行った上で、緊急に危険を回避する必要がある場合、所有者等の同意を得て、当該危険を回避するために必要と認める最低限度の措置を講ずることができることを定めたものである。

(代執行)

第15条 市長は、第11条の規定による命令（他人が代わってなすことができる行為に係

る命令に限る)を受けた者が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、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るときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところにより自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用を当該義務者から徴収することができる。

**【趣旨】**

- この条文は、代執行について定めたものである。

**【解説】**

- 代執行の実施及び代執行に係る費用の徴収を定めたものであるが、費用の徴収について、前条では徴収するものとするとし、本条では徴収することができるとした理由は、本来は本条も徴収するものとするのが適当と考えるものの、行政代執行法では徴収することができる規定されていることから、それにならうこととしたためである。

(関係機関との連携)

第16条 市長は、管理不全な状態にある空き家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、本市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、必要な協力を要請することができる。

**【趣旨】**

- この条文は、関係機関との連携について定めたものである。

**【解説】**

- 管理不全な状態にある空き家等が原因で、犯罪又は火災等の危険が生じると判断される場合は、警察又は消防等の関係機関に必要な措置を講ずるよう、協力を要請することができることを定めたものである。

(委任)

第17条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

**【趣旨】**

- この条文は、委任について定めたものである。

**【解説】**



- この条例の運用に関する実務は執行機関である市長が行うことになるため、実施の細目は市長に委任することにしたものである。

(罰則)

第18条 市長は、第11条の命令に従わない者に対して、5万円以下の過料を科することができる。

**【趣旨】**

- この条文は、罰則について定めたものである。

**【解説】**

- 命令の実効性を担保するため、5万円以下の過料を科することができることを定めたものである。

附 則

この条例は、平成○年○月○日から施行する。