

七尾市空き家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例 (逐条解説)

目次

第1章 総則（第1条—第8条）

第2章 空き家等の適切な管理及び活用の促進に関する施策（第9条—第12条）

第3章 特定空き家等に対する措置（第13条・第14条）

第4章 空き家等対策協議会（第15条—第18条）

第5章 雑則（第19条）

附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適切な管理及び活用の促進のため、市、所有者等、事業者、市民等及び自治組織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。）に基づく施策、その他の空き家等に関する施策の基本となる事項を定めることにより、良好な生活環境の確保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する。

【解説】

- この条例の目的は、空き家等に関する施策の基本となる事項や市、所有者等、事業者、市民等及び自治組織の責務を定め、良好な生活環境を確保し、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することである。
- また、この条例は、平成27年に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、本市における空き家等に関する対策の実施やその他の空き家等に関する措置について、同法の規定の範囲内において必要な事項を定めたものである。

(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 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) 特定空き家等 次のいずれかに該当する状態（以下「管理不全な状態」という。）にある空き家等のうち、市長が認定したものをいう。

ア 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 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 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) 所有者等 空き家等の所有者又は管理者をいう。

(4) 事業者 不動産業、建設業その他の空き家等の管理及び活用に関連する事業を行う者をいう。

(5) 市民等 市内に居住する者又は市内で事業を営む法人若しくは個人をいう。

(6) 自治組織 町会その他地域住民で組織する団体をいう

【解説】

○ 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、明確にすべき用語の意義を明らかにするために定めたものである。

○ 第1号の「空き家等」とは、この条例の対象となる「空き家」及び「空き地」をいう。

○ 第1号の「建築物」とは建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）をいう。また、「これに附属する工作物」は、塀や門扉等をいう。

○ 第1号の「居住その他の使用がなされていないこと」とは、「人の住居や店舗として使用するなど建築物として現に意図をもって使い用いていないこと」をいう。居住していなくても、物置や作業場として使用していれば、空き家とはいえない。

○ 第1号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、概ね年間を通して建築物の使用実態がないことが一つの基準となると考えられる。空き家等から離れて居住していて、（お盆や正月等に帰省するなどしていても）年間を通して使用がなされていなければ、地域住民の生命等の保護やその生活環境の保全等のためには、使用がなされていないことが「常態」であると判断してもよい。

○ 第2号アの「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」とは、建築物の腐朽が進み、壁に亀裂が入っていたり、屋根の一部が剥がれていたりする等の状態のため、建築資材の崩落や飛散に繋がるおそれがあるものをいう。

○ 第2号イの「放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」とは、以下のものをいう。

① 空き家等の敷地内の雑草が一定以上繁茂している状態のため、廃棄物投棄や衛生動物発生の原因に繋がるおそれがあるもの。また、冬場には枯れ草となり、火災が

誘発されるおそれがあるものも含まれる。

- ② 空き家等において、ごみや粗大ごみなど廃棄物が投棄され、一定以上たい積している状態のため、廃棄物の飛散、流出若しくは倒壊又は衛生動物若しくは悪臭の発生等に繋がるなど、住民の生活に悪影響を及ぼすおそれがあるもの。
- 第2号ウの「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」とは、屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたりしたまま放置されている状態のため、住民の生活に悪影響を及ぼすおそれがあるものをいう。
- 第2号エの「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」とは、以下のものをいう。
 - ① 樹木や雑草が隣地や道路などの敷地外にはみ出している状態のため、樹木が近隣周辺の住宅を破損することや交通の妨げになり事故の誘発に繋がるなど、住民の生活に悪影響を及ぼすおそれがあるもの。
 - ② 空き家等において、いわゆる害虫の多量発生や悪臭・異臭が発生している状態のため、住民の生活に悪影響を及ぼすおそれがあるもの。その他、衛生動物としては、蜂、ムカデ、蛾等が挙げられる。
 - ③ 窓や扉が未施錠又は破損しており、不特定の者が容易に侵入できる状態のため、火災など周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのあるもの。
- 第3号の「所有者等」とは、空き家等の所有者、所有者の相続人、不在者財産管理人、相続財産管理人その他の管理責任のある者をいう。
- 第6号の「自治組織」とは、地域づくり協議会や町会などの公的組織のほか、ボランティア団体など任意の組織が含まれる。

(基本理念)

第3条 空き家等の適切な管理及び活用の促進は、市、所有者等、事業者、市民等及び自治組織の相互の理解と協力のもとに行われなければならない。

2 空き家等の適切な管理及び活用の促進は、良好な生活環境を確保し、暮らしやすさを実感できるまちの実現を念頭に行われなければならない。

3 空き家等の適切な管理及び活用の促進は、管理不全な状態にある空き家等の発生が、市民の安全及び安心を脅かす事態につながる可能性が高いことから、その発生を予防することを念頭に行われなければならない。

【解説】

- 空き家等の問題は多岐に渡り、所有者等の問題に留まらず、地域全体の問題にまで波及することであることから、市、事業者、市民等や自治組織が果たすべきそれぞれの責任と役割を明らかにする。また、事業者、市民等や自治組織の相互の理解と協力のもと、良好な生活環境を確保し、安全で安心なまちづくりを推進するものである。

(市の責務)

第4条 市は、前条に規定する基本理念（以下「基本理念」という。）及び法第6条第1項の規定に基づき、空き家等の適切な管理及び活用の推進に関する総合かつ計画的な施策（以下「空き家等対策計画」という。）を策定し、適切な実施に努めなければならない。

2 市は、前項の規定による施策の実施に当たっては、所有者等、事業者、市民等及び自治組織と連携を図りながら取り組むものとする。

【解説】

- 第1項は、市が法第6条第1項に規定する「空き家等対策計画」を策定し、空き家等に関する必要な措置を適切に実施することを定めたものである。
- 第2項は、市が施策を実施するにあたって、所有者等、事業者、市民等及び自治組織と連携を図りながら取り組むことを定めたものである。

(所有者等の責務)

第5条 所有者等は、基本理念にのっとり、自らが所有し、又は管理する空き家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、常に自らの責任において適切に管理するよう努めなければならない。

2 所有者等は、空き家等を自らが利用する見込みがないときは、賃貸、売買その他の方法により、当該空き家等を積極的に活用するよう努めるものとする。

【解説】

- 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。
- 空き家等は所有者等の所有物であり、所有者等は自己の所有物を適切に管理する義務と社会的責任を負っていることから、自らの責任と負担によって適切に管理すること、又は積極的に活用することを所有者等の責務として定めたものである。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、基本理念にのっとり、空き家等の活用に協力するとともに、跡地の活用及び流通の促進に努めるものとする。

【解説】

- この条文は、空き家等に関する事業者の基本的な責務を定めたものである。
- 空き家等に関する問題の解決は、行政による施策の実施だけでは困難であることから、それぞれの事業者は、空き家等の活用に協力するとともに、跡地の活用及び流通の促進を事業者の責務として定めたものである。

（市民等の責務）

第7条 市民等は、基本理念にのっとり、空き家等の適切な管理及び活用の促進についての理解と関心を深め、市が実施する施策に協力するよう努めるとともに、管理不全な状態にある空き家等があるときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

【解説】

- この条文は、空き家等に関する市民等の基本的な責務を定めたものである。
- 良好な生活環境を確保するには、市が実施する施策への市民の協力は不可欠であることから、市民等の協力について定め、併せて管理不全な状態にある空き家等の情報を提供することを市民等の責務として定めたものである。

（自治組織の責務）

第8条 自治組織は、基本理念にのっとり、空き家等の状況及び所有者等に関する情報の把握、その他空き家等の適切な管理及び活用の促進に積極的な役割を果たすよう努めるものとする。

【解説】

- この条文は、空き家等に関する自治組織の基本的な責務を定めたものである。
- 空き家等に関する問題の解決は、行政による施策の実施だけでは困難であることから、それぞれの自治組織は、空き家等の状況及び所有者等に関する情報の把握をするとともに、空き家等の適切な管理及び活用の促進に積極的な役割を果たすことを自治組織の責務として定めたものである。

第2章 空き家等の適切な管理及び活用の促進に関する施策

（所有者等及び市民等に対する市の施策）

第9条 市は、基本理念を実現するため、次に掲げる空き家等の適切な管理及び活用を促進する施策を実施するものとする。

- (1) 空き家等の適切な管理及び活用について、理解及び関心を深めるための啓発
- (2) 空き家等を購入又は賃貸借しようとする者に対する支援
- (3) 安全及び安心な住環境を形成するための空き家等の除却に対する支援
- (4) その他空き家等の適切な管理及び活用の促進を図るための施策

2 前項に掲げる施策のうち支援に係るものについては、別に定める要件に該当するものについて行うものとする。

【解説】

- この条文は、基本理念を実現するための空き家等の適切な管理及び活用を促進する施策の内容及びその施策の実施について定めたものである。

（空き家等の適切な管理に係る協力要請）

第10条 市長は、空き家等の適切な管理に必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察、消防その他の関係機関に対し、情報の提供その他必要な協力を求めることができる。

【解説】

- 空き家等が原因で、犯罪等の事件性のある場合や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。

（空き家等の活用に係る協力要請）

第11条 市長は、空き家等の活用を促進するため、空き家等について有効な活用の方策が見込まれるときは、所有者等又は事業者に対し、必要な協力を求めることができる。

【解説】

- 空き家等の有効な活用の方策が見込まれる場合は、所有者等又は事業者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。

（応急措置）

第12条 市長は、空き家等について人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、必要な最小限の措置を講ずることができる。

2 前項の措置に要した費用は、所有者等から徴収するものとする。

【解説】

- 第1項は、空き家等について人の生命、身体、又は財産に危害が及ぶ恐れのある場合に緊急時の対応として、必要な最小限の措置を講ずることができることを定めたものである。
- 「最小限の措置」とは、例えば、近隣住民等に危険を知らせる看板やバリケードの設置、倒壊の危険のある空き家の敷地内に侵入防止のためのロープを設置することなどを想定している。

- 第2項は、応急措置を講じたときは、当該空き家等の所有者等から、当該応急措置に要した費用を徴収することを定めたものである。

第3章 特定空き家等に対する措置

(特定空き家等の認定)

第13条 市長は、第2条第2号に規定する特定空き家等の認定に当たっては、法第9条第2項の規定に基づく立入調査を行うとともに、空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）の意見を聴かなければならない。

【解説】

- 特定空き家等の認定にあたっては、必要な限度において空き家等と認められる場所に立ち入っての調査を行うことを定めたものである。
- また、特定空き家等に認定するときは、空き家等対策協議会の意見を聴くことを定めたものである。特定空き家等の認定を受けた所有者等は、法第14条の助言、指導に従わず、その状態を放置することにより、勧告、命令、公表又は代執行の対象となるが、個人の財産に対して、これらの措置が過度に適用されることのないよう、より慎重な手続きを確保する趣旨である。

(特定空き家等に対する措置)

第14条 市長は、特定空き家等の所有者等に対し、法第14条第1項から第3項までの規定による助言、指導、勧告、命令又は同条第9項の規定による代執行を行うことができる。

2 市長は、前項の勧告、命令又は代執行を行おうとするときは、協議会の意見を聴かなければならない。

【解説】

- 第1項は、特定空き家等の所有者等に対し、必要な措置について、助言、指導、勧告、命令又は代執行を行うことができることを定めたものである。
- 第2項は、市長が個人の財産に対して、勧告、命令又は代執行を行おうとする際に、より慎重な手続きを確保するため、あらかじめ有識者などで構成する空き家等対策協議会の意見を聴くことを定めたものである。

第4章 空き家等対策協議会

(設置)

第15条 法第7条第1項の規定により、協議会を置く。

【解説】

- 空家等対策の推進に関する特別措置法第7条の規定により、七尾市空き家等対策協議会を置くことを定めたものである。

（協議会の任務）

第16条 協議会は、第13条及び第14条第2項に規定するもののほか、空き家等対策計画の策定、変更及び実施に関する事項について協議する。

【解説】

- 特定空き家等の認定、助言、指導、勧告、命令又は代執行、空き家等対策計画の策定や変更、計画に基づく施策の実施に関することについて、学識経験者の意見などを反映し、より実効性の高いものとするため、協議会で協議することとしたものである。

（組織等）

第17条 協議会は、会長及び委員15人以内で組織する。

2 会長は市長をもって充てる。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

5 委員は法第7条第2項に掲げる者のうちから、市長が任命又は委嘱する。

6 委員の任期は、2年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

【解説】

- 第1項は、協議会の会長及び委員の人数を定めたものである。
- 第2項から第4項は、会長について定めたものである。
- 第5項は、委員の任命又は委嘱することを定めたものである。この協議会では、特定空き家等の認定、特定空き家等の所有者等への措置のほか、慎重な判断が求められる事項を協議するにあたり、より高い公平性や客観性等を確保した組織体制が必要となることから、法第7条2項に掲げる者（市長のほか、地域住民、市議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市長が必要と認める者）より組織することを定めたものである。具体的には、弁護士、司法書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、町会連合会、地域づくり協議会、民生委員、警察職員、消防職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体が考えられる。

- 第6項は、協議会の委員の任期について、また、任期途中において、事情により欠員が生じた場合の取り扱いについて定めたものである。

(会議)

第18条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 会議は、委員の定数の半数以上の委員が出席しなければ、開くことができない。**
3 会長は、必要があると認めるときは、所有者等に対し、必要な書類を提出させ、又は会議への出席を求めて意見若しくは説明を聴くことができる。

【解説】

- 第1項及び第2項は、協議会の会議について基本的な事項を定めたものである。
○ 第3項は、空き家等への処分や措置を行うときに、その必要性を判断するうえで、所有者等から、必要な書類を提出させ、会議への出席を求めることで、意見や説明を聴くことができることを定めたものである。これは、市長が個人の財産に対して、第13条の「認定」及び第14条の「勧告」等を行うこととなるため、より慎重な手続きを確保する趣旨である。

第4章 雑則

(委任)

第19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、市長が別に定める。

【解説】

- この条文は、この条例で規定されていない詳細な事項について、規則その他により市長が定めることとしたものである。

附 則

この条例は、平成31年4月1日から施行する。