

鹿沼市空家等対策の推進に関する条例（逐条解説）

（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、空家化の防止、危険な空家等による被害を回避するための措置等に関し必要な事項を定めることにより、本市の空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

【説明】

この条例は、法に定めるもののほか、空家化の防止、危険な空家等による被害を回避するための措置等に関し必要な事項を定めることにより、「市民等の安全で安心な暮らしの実現に寄与すること」を目的とします。

（定義）

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

2 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) 空家化の防止 建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地が空家等となること並びに空家等が特定空家等（不特定の者が建築物又は敷地に侵入することにより犯罪、火災等を誘発するおそれが高い空家等を含む。以下同じ。）となることを防止することをいう。

(2) 空家等対策 空家等（その跡地を含む。以下同じ。）の活用、空家化の防止その他法及びこの条例の規定に基づき市長が実施する空家等に関する対策をいう。

【説明】

この条例に使用する用語の意義は、法に使用される例によります。

(1) 空家化の防止とは、建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地が空家等となること並びに空家等が特定空家等（不特定の者が建築物又は敷地に侵入することにより犯罪、火災等を誘発するおそれが高い空家等を含みます。）となることを防止することをいいます。

(2) 空家等対策とは、空家等（その跡地を含みます。）の活用、空家化の防止その他法及びこの条例の規定に基づき市長が実施する空家等に関する対策をいいます。

(自主的な解決との関係)

第3条 この条例の規定は、空家等の所有者等と当該空家等により被害を受け、又はそのおそれのある者との間で、自主的な解決を図ることを妨げない。

【説明】

危険な空家等に係る問題は、本来、当事者間で解決すべきものであることから、この条例による解決ができる場合でも、民事による事態の解決が図られれば、それを妨げるものではないことを規定します。

(情報の提供)

第4条 何人も空家等対策に資すると認めるときは、市長に対し、空家等に関する情報を提供することができる。

【説明】

市民等から空家等の情報の提供を求めるものです。情報提供は書面の場合、「空家等に関する提供書」により行います。また、電話や口頭でも情報提供を受け付けします。

(空家等対策計画)

第5条 市長は、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項の規定に基づき、鹿沼市空家等対策計画（以下「計画」という。）を定めるものとする。

2 市長は、計画を定めるに当たっては、あらかじめ鹿沼市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴くものとする。

3 市長は、計画を定めたときは、法第6条第3項の規定に基づき、当該計画を一般の閲覧に供するとともに、市のホームページにおいて公表するものとする。

4 前2項の規定は、計画の変更について準用する。

【説明】

法は、空家等対策計画の作成を自治体の判断に委ねていますが、同計画は、本市における総合的かつ計画的な空家対策を推進する上で必要なため、同計画の策定を市長の義務として定めることとします。

計画を定めるときは、鹿沼市空家等対策審議会の意見を聴くものとします。

そのときには、法に基づいて計画を閲覧にするとともに、市のホームページで公表するものとします。

また、計画を変更するときにも、同様の手続きを行うものとします。

(審議会)

第6条 この条例の規定により審議会の意見を聴くこととされた事項及び市長の諮問する空家等対策についての重要事項を調査審議するため、審議会を置く。

2 審議会は、次に掲げる事項について調査審議し、市長に意見を述べることができる。

(1) この条例の規定により審議会の意見を聴くこととされた事項

(2) 前号に掲げる事項のほか、空家等対策に関すること。

3 審議会は、委員5人以内をもって組織する。

4 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 弁護士

(2) 不動産鑑定士

(3) 建築士

(4) 空家等対策に関する知識経験を有する者

5 委員の任期は、2年とし、再任されることを妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

6 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

【説明】

「鹿沼市空家等対策計画」の策定、空家等の所有者等に対する勧告又は命令の必要性等について、外部委員による客観的な調査審議を行うため、市長の附属機関として、審議会を設置することとします。

委員会は、委員5人以内で組織します。

委員は、弁護士、不動産鑑定士、建築士のほか、空家等対策に関する知識経験者等から市長が委嘱します。

委員の任期は、2年として、再任を妨げません。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とします。

審議会の組織及び運営に関し必要な事項については、規則に定めものとします。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第7条 市長は、空家等に関する正確な情報を把握し、空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、法第11条の規定に基づき、空家等に関するデータベースを整備するものとする。

2 市長は、空家等対策に必要な限度において、前項のデータベースに登録された情報を市民、関係機関、関係団体等（次条第2号において「市民等」という。）に提供し、又は市のホームページにおいて公表することができる。

3 市長は、前項の規定により、鹿沼市個人情報保護条例（平成10年鹿沼市条例第28号）第2条第2号に規定する個人情報を提供し、又は公表する場合は、あらかじめ本人の同意を得なければならない。

【説明】

市長は、空家等やその敷地に関する正確な情報を把握して、空家等対策を効果的かつ効率的に行うため、法に基づき、空家等に関するデータベースの整備を行うものとします。

市長は、空家等対策に必要な限度において、データベースに登録された情報を市民、関係機関、関係団体等に提供し、または市のホームページにおいて公表できると定めます。

市長は、情報の提供する場合、鹿沼市個人情報保護条例第2条第2号に規定する個人情報を提供し、または公表する場合は、あらかじめ本人の同意を得なければならないと定めます。

(空家化の防止)

第8条 市長は、空家化の防止を促進するため、次に掲げる対策を講ずるものとする。

(1) 空家化の防止の促進に必要な調査研究及び情報収集を行うこと。

(2) 前号の調査研究及び情報収集により得られた情報を市民等に提供すること。

【説明】

市長は、建築物等が空家や空き地となることを防止するため、次に掲げる措置を講ずるものとします。

建築物等が空家や空き地となることの防止の促進に必要な調査研究及び情報収集を行うこととします。

また、調査研究や情報収集により得られた情報を市民等に提供することとします。

(空家等の活用)

第9条 市長は、空家等の活用を促進するため、法第13条の規定に基づき、次に掲げる対策を講ずるものとする。

- (1) 空家等に関する情報及び空家等の活用に必要な情報の収集を行うこと。
- (2) 空家等を活用しようとする者に対して、前号の規定により収集した情報を提供すること。
- (3) 所有者等と空家等を活用しようとする者との間の連絡調整を行うこと。

【説明】

市長は、空家等及びその跡地の活用を促進するため、法に基づいて空家等及びその跡地の活用に必要な情報の収集を行うための対策を講じるものとします。

空家等及びその跡地を活用しようとする者に対して、収集した情報を提供するものとします。

所有者等と空家等を活用しようとする者との間の連絡調整を行うこととします。

(特定空家等に対する措置に係る意見聴取)

第10条 市長は、次に掲げる措置を講じようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。

- (1) 法第14条第2項の規定による勧告
- (2) 法第14条第3項の規定による命令
- (3) 法第14条第9項又は第10項の規定による代執行

【説明】

市長は、法に基づいて勧告、命令、代執行又は略式代執行の措置を講じようとするときは、事前に審議会の意見を聴かなければならないと定めます。

法第14条第2項に基づいて、勧告を受けた所有者等が特定空家等を除却又は勧告措置を履行しない場合は、特定空家等に係る土地を固定資産税及び都市計画税の課税標準の住宅用地特例の対象から除外されることとなったことにより、所有者等にとっては不利益処分にあたるため、事前に審議会の意見を聴かなければならないと定めます。

法第14条第3項の規定に基づいて、命令措置を行う前に、勧告を受けた所有者等が勧告を履行又は改善が見られない場合、公正な事務手続きを進めるため事前に審議会の意見を聴かなければならないと定めます。

法第14条第9項に基づいて代執行、法第14条第10項に基づいて略式代執行を行う前に、命令を受けた所有者等が命令を履行又は改善が見られない場合、公正な事務手続きを進めるため事前に審議会の意見を聴かなければならないと定めます。

(緊急安全措置)

- 第11条 市長は、空家等が市民の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかな場合であって、緊急に当該被害の発生を防止する必要があると認めるときは、当該被害を回避するための必要最小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（次項及び第3項において「緊急安全措置」という。）ができる。
- 2 市長は、緊急安全措置を行った場合は、規則で定める事項を当該緊急安全措置に係る所有者等に通知するものとする。この場合において、市長は、当該所有者等又はその所在を確知できないときは、当該事項を告示するものとする。
- 3 市長は、緊急安全措置を行った場合は、当該緊急安全措置に要した費用を当該緊急安全措置に係る所有者等から徴収しなければならない。
- 4 市長は、経済的困難その他特別の理由があると認めるときは、規則で定めるところにより、前項の費用の一部又は全部に相当する額を免除することができる。

【説明】

管理が不全な特定空家等に対する措置命令が履行されない場合は、法は、行政代執行により市町村長が当該特定空家等の除却等を行うことができる旨を定めていますが、行政代執行の実施には、手続的に長い時間を要します。そのため、周囲の居住者や通行人等に被害を与える可能性が高く、かつ、緊急に措置を講ずべき空家等については、市長が条例を根拠に、当該被害を防止するための最小限の措置を講ずることができる旨を定めることとします。

なお、当該空家等の所有者等にかわって市長が措置を講ずるため、市長は、当該措置に要した費用を空家等の所有者等に請求することとします。

また、市長が所有者等に経済的困難その他特別の理由があると認めるときは、規則で定められた事項により、緊急安全措置の費用の一部又は全部に相当する額を免除すると減免の規定を定めます。

(委任)

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

【説明】

この条例の施行に関して必要な事項は、規則に定めることとします。

(施行期日)

- 1 この条例は、平成28年10月1日から施行する。ただし、第11条の規定は、平成29年4月1日から施行する。

【説明】

第11条に規定する緊急安全措置を実施する場合は、市長が市民の財産の一部を一方的に取り除くなど、所有者等に不利益を与えるため、周知の期間を設けます。

その適用は、平成29年4月1日からとします。