

平成28年 地方分権改革 に関する情報提供 2

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室

一部が空き家となっている長屋等に関する各地方公共団体の取組事例等について調査しましたのでその結果を情報提供します。

1. 求める措置の具体的内容

管理不全となっている長屋や共同住宅でも、一部に居住実態があれば、空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)の対象とならないことから、法の対象の拡大を求めるものです。

2. 平成28年の地方からの提案等に関する対応方針(平成28年12月20日閣議決定)の記載内容(抜粋)

6【国土交通省】

(18)空家等対策の推進に関する特別措置法(平26法127)

(ii)一部が空き室となっている長屋等への対応については、各地方公共団体の取組事例等の調査を行い、地方公共団体に平成29年中に情報提供を行う。

3. 情報提供の要旨

法令と同一の目的のもとに、法令が規制対象としていない事項について条例を制定することは、空家法に抵触しない限度で有効であることから、空家法の対象外である長屋や共同住宅を措置の対象として規定する条例を定めることは可能です。

そこで、条例に基づき対処している事例等(条例施行後～平成29年3月31日まで)を紹介します。

あわせて、国の補助事業を活用し、所有者等が任意で対処している事例(平成23年度～平成29年)も紹介します。

(いずれも公開の了承をいただいたもののみ)

2. 一部に居住実態がある長屋・共同住宅に関する情報提供

- (1) 条例に基づく事例等について ……P4
- (2) 空き家に係る補助事業で長屋・共同住宅を対象とした事例 ……P21

(1) 条例に基づく事例等について

一部に居住実態がある長屋・共同住宅を対象とする条例について

空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、空家法)の対象とならない「一部に居住実態がある長屋・共同住宅」について、**47市区町村**※1がいわゆる空き家適正管理条例で対象としている。

■市区町村一覧(1/2)

	条例名	最新施行年月日			規定の有無※2					
		年	月	日	勧告	命令	公表	罰則	代執行	
北海道	歌志内市	歌志内市建築物の適正管理に関する条例	H28	4	1	-	-	-	-	-
	沼田町	沼田町あき地及びあき家の管理に関する条例	H28	4	1	○	○	○	-	○
	天塩町	天塩町空き家等の適正管理に関する条例	H28	4	1	○	○	-	○	○
福島県	会津坂下町	会津坂下町空き家等の適正管理に関する条例	H28	1	1	○	○	○	○	○
群馬県	前橋市	前橋市空き家等対策の推進及び空き等の活用の促進に関する条例	H28	12	12	-	-	-	-	-
埼玉県	秩父市	秩父市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例	H25	7	1	○	○	○	-	-
千葉県	鋸南町	鋸南町空き家等の適正管理に関する条例	H26	4	1	○	○	○	-	○
東京都	豊島区	豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例	H26	7	1	○	○	○	-	-
新潟県	新潟市	新潟市建築物の安全性の確保等に関する条例	H28	6	1	○	-	-	-	-
富山県	高岡市	高岡市老朽空き家等の適正な管理に関する条例	H27	6	1	○	○	-	-	○
石川県	内灘町	内灘町環境美化条例	H26	4	1	○	○	○	-	-
長野県	長和町	長和町空き家等の適正管理に関する条例	H25	1	1	○	○	○	-	○
静岡県	掛川市	掛川市空き家等の適正管理に関する条例	H26	4	1	○	○	○	-	○
三重県	名張市	名張市空き家等対策の推進に関する条例	H27	9	30	○	-	-	-	-
	亀山市	亀山市空き家等対策の推進に関する条例	H28	9	30	○	-	-	-	-
滋賀県	大津市	大津市空き家等の適正管理に関する条例	H28	6	1	○	○	○	○	○
	彦根市	彦根市空き家等の適正管理に関する条例	H25	4	1	○	○	○	-	-
京都府	京都市	京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例	H27	12	22	○	○	-	○	-
	綾部市	綾部市空き家等対策の推進に関する条例	H28	4	1	-	-	-	-	-
大阪府	泉大津市	泉大津市環境保全条例	H28	1	1	○	○	-	-	○
	八尾市	八尾市空き家等の適正管理に関する条例	H26	1	1	○	○	○	-	-
	寝屋川市	寝屋川市空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策の推進に関する条例	H29	4	1	○	-	-	-	-
	大東市	大東市環境の保全等の推進に関する条例	H18	6	5	○	○	○	-	-

※1 平成29年3月31日時点 国土交通省・総務省調査 調査対象1,741市区町村、回収数1,741市区町村(回収率100%)

※2 空家法に基づく措置を含む

一部に居住実態がある長屋・共同住宅を対象とする条例について

■市区町村一覧(2/2)

		条例名	最新施行年月日			規定の有無※2				
			年	月	日	勧告	命令	公表	罰則	代執行
兵庫県	神戸市	神戸市空家空地対策の推進に関する条例	H28	6	28	○	○	○	○	○
	尼崎市	尼崎市危険空家等対策に関する条例	H27	10	1	○	○	○	-	○
	相生市	相生市空家等対策の推進に関する条例	H28	4	1	○	○	○	-	-
	加西市	加西市空き家等の適正管理に関する条例	H25	10	1	○	○	○	-	○
	篠山市	篠山市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例	H28	4	1	○	○	○	-	○
	猪名川町	猪名川町危険空家等対策に関する条例	H28	10	1	○	○	○	-	○
奈良県	御所市	御所市空家等の適正管理に関する条例	H28	10	1	○	○	-	-	○
	平群町	平群町空き家等の適正管理に関する条例	H27	10	1	○	○	-	-	○
和歌山県	和歌山市	和歌山市空家等の適正管理に関する条例	H25	4	1	○	○	-	-	-
岡山県	倉敷市	倉敷市空家等対策等の推進に関する条例	H29	4	1	○	○	-	○	○
香川県	土庄町	土庄町美しいまちづくり条例	H27	9	30	○	○	-	-	-
愛媛県	伊予市	伊予市老朽建物等の適正管理に関する条例	H27	6	1	○	○	○	○	○
	上島町	上島町空き家等の適正管理に関する条例	H25	4	1	○	○	○	○	○
高知県	南国市	南国市老朽建物等の適正管理に関する条例	H24	4	1	○	○	○	-	-
福岡県	久留米市	久留米市空き家及び老朽家屋等の適正管理に関する条例	H25	5	1	○	○	○	-	-
	嘉麻市	嘉麻市老朽空家等の適正管理に関する条例	H27	9	18	○	-	-	-	-
	宇美町	宇美町空き地等の環境保全に関する条例	H19	4	1	○	○	-	○	-
	志免町	志免町危険廃屋等の管理に関する条例	H24	8	1	○	○	○	-	-
	須恵町	須恵町空き地等の環境保全に関する条例	H21	4	1	○	○	-	-	-
佐賀県	多久市	多久市空家等の適切な管理に関する条例	H28	4	1	-	-	-	-	-
	大町町	大町町空き家等の適正管理に関する条例	H25	1	1	○	○	○	-	○
長崎県	壱岐市	壱岐市空き家等の適正管理に関する条例	H25	3	19	○	○	○	-	○
熊本県	熊本市	熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例	H27	10	5	○	○	○	-	-
鹿児島県	鹿児島市	鹿児島市空き家等の適正管理に関する条例	H27	7	1	○	○	○	-	○
合計 47市区町村						43	38	27	9	22

※1 平成29年3月31日時点 国土交通省・総務省調査 調査対象1,741市区町村、回収数1,741市区町村(回収率100%)

※2 空家法に基づく措置を含む

一部に居住実態がある長屋・共同住宅について、**5市**において条例に基づく措置の実績がある。※

■実績のある市区町村における措置件数

	勧告	命令	公表	その他
三重県名張市	1	0	0	0
京都府京都市	18	1	0	0
大阪府八尾市	1	0	0	1
兵庫県尼崎市	1	0	1	0
佐賀県多久市	0	0	0	2
合計	21	1	1	3

措置の対象	2軒長屋のうちの1軒
物件の概要	木造2階建 52.88㎡(未登記の為、固定資産家屋課税台帳による)
措置の経緯	隣接している路地等に瓦が落下するなどの状況から、条例に基づく管理不全状態と判断。市は所有者に対し改善を働きかけてきたが、危険状態の放置が続き、このまま放置すると倒壊等により近隣に危害を及ぼすおそれがあるため、条例に基づく措置に至った。
措置の内容	条例に基づき改善を勧告(直近の勧告日:平成29年11月7日)
措置後の対応	所有者が瓦の落下防止ネットを設置(区分所有住宅の一部のみ)
当該長屋に居住している者の同意	除却については協議中
戸境壁の原状回復費用	—
所有形態	区分所有
登記の状況	未登記だが区分所有されている
その他	土地はそれぞれが所有(登記済)

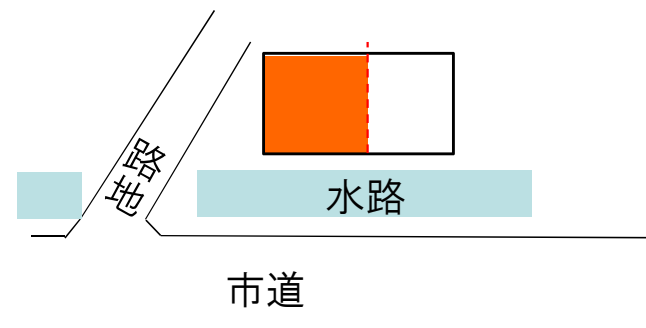
■ 写真



措置前



措置後



(参考)三重県名張市の適用条例(抜粋)

条例の名称	長屋・共同住宅に係る条項（抜粋）
名張市空家等 対策の推進に 関する条例	<p>(定義)</p> <p>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。</p> <p>(1) 空家等 建築物(長屋及び共同住宅にあっては、これらの住戸)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。</p> <p>(空家等の適切な管理)</p> <p>第9条 空家等の所有者等は、当該空家等が次の各号のいずれかに該当する状態(以下「管理不全状態」という。)とならないよう、自らの責任において当該空家等を適切に管理しなければならない。</p> <p>(1) 特定空家等(法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。)となっている状態</p> <p>(2) 建築部材若しくは附属する工作物の脱落、飛散、崩壊等又は立木竹の倒伏により、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある状態(前号に掲げる状態を除く。)</p> <p>(3) 所有者等以外の者が、正当な理由なく、侵入している状態その他犯罪又は青少年の非行行為の防止上支障が生じている状態(第1号に掲げる状態を除く。)</p> <p>(4) 交通の障害となっている状態(第1号に掲げる状態を除く。)</p> <p>(5) 前各号に掲げるもののほか、周辺において生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがある状態</p> <p>(助言、指導、勧告、命令等)</p> <p>第12条 市長は、管理不全状態(第9条第1号に該当する状態に限る。次項から第5項までにおいて同じ。)となっている空家等の所有者等に対し、法第14条第1項に定めるところにより、当該空家等に関し、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をとるよう助言又は指導をすることができる。</p> <p>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、なお管理不全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、法第14条第2項に定めるところにより、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。</p> <p>6 第1項及び第2項の規定は、管理不全状態(第9条第1号に該当する状態を除く。)となっている空家等について準用する。この場合において、第1項中「管理不全状態(第9条第1号に該当する状態に限る。次項から第5項までにおいて同じ。)となっている空家等の所有者等に対し、法第14条第1項に定めるところにより」とあるのは「管理不全状態(第9条第1号に該当する状態を除く。次項において同じ。)となっている空家等の所有者等に対し」と、第2項中「に対し、法第14条第2項に定めるところにより」とあるのは「に対し」と読み替えるものとする。</p>

京都市における条例の規定の概要

条例名称:京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例

- ・長屋の住戸及び共同住宅の住戸が対象となる旨を明定している。
- ・空家法を準用し、助言・指導、勧告、命令の各措置を規定している。
- ・市長は、固定資産税等の情報であって所有者等に関するものを、条例の施行に必要な限度において、自ら利用することができる」と規定している。

■ 勧告事例の詳細(平成29年3月31日時点)

	対象建物概要	勧告実施年月日	措置の内容	措置後の対応	備考
1	2軒長屋のうちの1軒	2014/7/31	・建物の除却又はこれに相当する修繕	・所有者が建物を解体	法施行前
2	3軒長屋のうちの1軒	2015/9/18	・建物の除却又はこれに相当する修繕	・条例に基づく命令実施(H27.6.13)後、所有者が建物を売却 ・新たな所有者が修繕を実施	
3	長屋のうちの1軒	2016/3/25	・建物の除却又はこれに相当する修繕	・所有者が建物を売却	
4	長屋のうちの1軒	2016/3/25	・建物の除却又はこれに相当する修繕	・所有者が建物を売却	
5	戸建てか長屋か不明	2016/11/30	・樹木の伐採	・所有者が樹木を伐採	
6	戸建てか長屋か不明	2016/11/30	・樹木の伐採	・所有者が樹木を伐採	
7	戸建てか長屋か不明	2016/11/30	・樹木の伐採	・所有者が樹木を伐採	
8	6軒長屋のうちの5軒	2017/1/27	・建物の除却又はこれに相当する修繕	・所有者が建物を解体	
9	長屋のうちの1軒	2015/7/15	・建物の除却又はこれに相当する修繕	・指導継続中	
10	長屋のうちの1軒	2015/9/14	・建物の除却又はこれに相当する修繕	・指導継続中	
11	長屋のうちの1軒	2016/3/25	・建物の除却又はこれに相当する修繕	・指導継続中	
12	長屋のうちの1軒	2016/5/30	・建物の除却又はこれに相当する修繕	・指導継続中	
13	4軒長屋のうちの3軒	2017/1/27	・建物の除却又はこれに相当する修繕	・指導継続中	
14	4軒長屋のうちの1軒	2017/2/23	・建物の除却又はこれに相当する修繕	・指導継続中	
15	長屋のうちの1軒	2017/2/24	・樹木の伐採	・指導継続中	
16	長屋のうちの1軒	2017/2/24	・樹木の伐採	・指導継続中	
17	長屋のうちの1軒	2017/2/24	・樹木の伐採	・指導継続中	
18	長屋のうちの1軒	2017/2/28	・建物の除却又はこれに相当する修繕	・指導継続中	

※長屋の総住戸数が不明であるものは、単に「長屋」と記載している。

(参考)京都市京都市の適用条例(抜粋)①

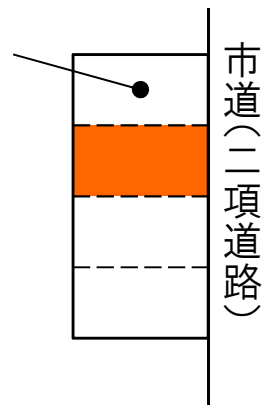
条例の名称	長屋・共同住宅に係る条項（抜粋）
京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例	<p>(定義)</p> <p>第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 空き家等 本市の区域内に存する建築物(長屋及び共同住宅にあっては、これらの住戸)又はこれに付属する工作物で、現に人が居住せず、若しくは使用していない状態又はこれらに準じる状態にあるもの(以下「空き家」という。)及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。以下同じ。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。</p> <p>(2) 特定空き家等 次のいずれかに該当する状態であって別に定めるもの(以下「管理不全状態」という。)にあると認められる空き家等をいう。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>エ 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</p> <p>(法の規定が適用される特定空き家等に対する勧告及び命令に係る標識の設置等)</p> <p>第15条 市長は、法第14条第2項の規定による勧告に係る特定空き家等が、なお管理不全状態にある場合において、標識を設置することによりその旨を周知することが適当であると認めるときは、管理不全状態の内容、勧告の内容その他市長が必要と認める事項を記載した標識を当該特定空き家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空き家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。</p> <p>2 市長は、前項の標識を設置しようとするときは、あらかじめ当該特定空き家等の所有者等にその旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。</p> <p>3 法第14条第11項の規定による公示は、次に掲げる事項をその内容とするものとする。</p> <p>(1) 市長が必要があると認める場合にあつては、命令を受けた者の氏名及び住所(法人にあつては、名称及び代表者名並びに主たる事務所の所在地)</p> <p>(2) 当該特定空き家等の所在地</p> <p>(3) 管理不全状態の内容</p> <p>(4) 命令の内容</p> <p>(5) その他市長が必要と認める事項</p>

(参考)京都市京都市の適用条例(抜粋)②

条例の名称	長屋・共同住宅に係る条項（抜粋）
京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例	<p>(法の規定が適用されない特定空き家等に対する措置)</p> <p>第16条 <u>法第14条第1項から第8項まで及び第11項から第13項まで並びに前条の規定は、特定空き家等(法第2条第2項に規定する特定空家等を除く。)</u>について準用する。この場合において、法第14条第13項中「行政手続法(平成5年法律第88号)」とあるのは「京都市行政手続条例」と、「第12条及び第14条」とあるのは「第13条及び第15条」と読み替えるものとする。</p> <p>(著しい管理不全状態にある特定空き家等に対する措置)</p> <p>第17条 市長は、特定空き家等が著しい管理不全状態にあるときは、当該特定空き家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、当該管理不全状態を解消するために必要な措置を採ることを命じることができる。</p> <p>2 法第14条第4項から第8項まで及び第11項から第13項まで並びにこの条例第15条第3項の規定は、前項の規定による命令について準用する。この場合において、法第14条第13項中「行政手続法(平成5年法律第88号)」とあるのは「京都市行政手続条例」と、「第12条及び第14条」とあるのは「第13条及び第15条」と読み替えるものとする。</p> <p>(空き家等の所有者等を確認することができない場合等の対応)</p> <p>第18条 市長は、<u>空き家等(法第2条第1項に規定する空家等を除く。第3項において同じ。)</u>の所有者等又はその連絡先を<u>確認するために必要な調査を行うことができる。</u></p> <p>2 市長は、空き家の所有者等又はその連絡先を確認することができないときは、その敷地の所有者等、占有者その他の関係者に対し、当該空き家及びその敷地の適正な管理に必要な措置について協力を求めることができる。</p> <p>3 市長は、空き家等の所有者等又はその連絡先を確認するために必要があると認めるときは、固定資産税の課税その他の空き家の適正な管理に関する事務以外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き家等の所有者等に関するものについては、この条例の施行に必要な限度において、自ら利用することができる。</p> <p>4 市長は、特定空き家等の所有者等を確認することができないときは、次に掲げる事項を公表するとともに、当該事項(第1号に掲げる事項を除く。)を記載した標識を当該特定空き家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空き家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 当該特定空き家等の所在地 (2) 管理不全状態の内容 (3) 管理不全状態を解消するために採るべき措置 (4) その他市長が必要と認める事項

措置の対象	4軒長屋のうちの1軒
物件の概要	木造2階建 44.17㎡(登記面積)
措置の経緯	壁の剥落やベランダの落下のおそれ等老朽化が進行しているため、市は所有者に対し改善を働きかけてきたが、危険状態の放置が続いた。このまま放置すると倒壊等により近隣に危害を及ぼすおそれがあるため、条例に基づく措置に至った。
措置の内容	条例に基づき建築物の倒壊防止措置(除却を含む)を勧告(平成26年5月22日)
措置後の対応	所有者は隣接住戸の法人所有者に土地・建物の所有権を譲渡。譲渡を受けた隣接住戸の所有者が自己の建物と同時に除却。
当該長屋に居住している者の同意	両隣とも除却に同意
隔壁の原状回復費用	詳細不明
所有形態	区分所有
登記の状況	区分ごとに登記あり。
その他	

法人所有空き家



(参考)大阪府八尾市の適用条例(抜粋)

条例の名称	長屋・共同住宅に係る条項(抜粋)
八尾市空家等の適正管理に関する条例	<p>(定義)</p> <p>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。</p> <p>(1) 空き家等 市内に存する建築物(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物をいう。)その他の工作物(既に倒壊したものを含む。)で現に相当期間使用されていないと認められるもの及びその敷地をいう。</p> <p>(2) 管理不良な状態 次のいずれかに掲げる状態をいう。</p> <p>ア 火災若しくは自然災害により罹り災した、又は著しく老朽化した空き家等が倒壊することにより、その敷地外において人の生命身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態</p> <p>イ 空き家等に用いられた建築資材等が飛散し、又は剥落することにより、その敷地外において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態</p> <p>ウ 空き家等に相当程度に草木等が繁茂し、又は廃棄物が散乱し、火災により人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態</p> <p>エ 空き家等に相当程度に害虫、ねずみ等が繁殖し、周囲の健全な生活環境を著しく阻害するおそれがある状態</p> <p>オ 空き家等に不特定の者が侵入することにより、火災又は犯罪を誘発するおそれがある状態</p> <p>カ 空き家等に存する樹木等により周囲の交通に著しく支障が生じている状態</p> <p>(助言、指導及び勧告)</p> <p>第8条 市長は、前2条の規定による調査により、空き家等が管理不良な状態にあると認めるとき、又は管理不良な状態になるおそれがあると認めるときは、当該所有者等に対し、その適正な管理のために必要な措置について助言し、又は指導することができる。</p> <p>2 市長は、前項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良な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、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。</p> <p>(命令)</p> <p>第9条 市長は、前条第2項の規定による勧告を受けた所有者等が当該勧告に応じないとき、又は空き家等が著しく管理不良な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。</p> <p>(公表等)</p> <p>第10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、当該所有者等が正当な理由なくその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。</p> <p>(1) 当該命令に従わない所有者等の住所及び氏名(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)</p> <p>(2) 当該命令の対象である空き家等の所在地</p> <p>(3) 当該命令の内容</p> <p>(4) その他市長が必要と認める事項</p> <p>2 市長は、前項に規定する公表をする場合には、当該空き家等に同項各号に掲げる事項を記載した標示をすることができる。</p> <p>3 市長は、前2項の規定により公表又は標示(以下この条において「公表等」という。)をするときは、当該公表等に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。</p>

措置の対象	4軒長屋のうちの1軒
物件の概要	木造2階建 64㎡(登記面積)
措置の経緯	屋根と外壁の一部が崩落していたため、市は所有者に対し改善を働きかけてきたが、危険状態の放置が続いた。このまま放置すると倒壊等により近隣に危害を及ぼすおそれがあるため、条例に基づく措置に至った。
措置の内容	条例に基づき建築物の除却を勧告(平成28年2月1日)
措置後の対応	所有者が土地・建物を不動産業者に売却し、建築物は同業者が除却
当該長屋に居住している者の同意	売却を受けた不動産業者が同意を取り付けた。
戸境壁の原状回復費用	除却を行った不動産業者が負担。
所有形態	区分所有
登記の状況	区分所有で登記を行っている。
その他	当初、土地の所有が建物所有者全員の共有名義となっていた。その後、一戸分を取得した不動産業者が全員の同意を取り、分筆した。【市より指導が入る旨の話を受けて】

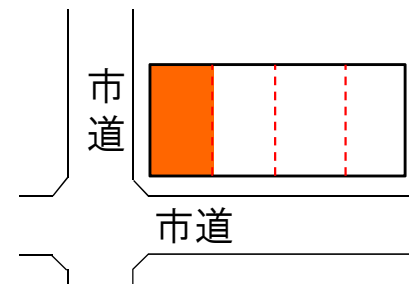
■写真



措置前



措置後



(参考)兵庫県尼崎市の適用条例(抜粋)①

条例の名称	長屋・共同住宅に係る条項(抜粋)
尼崎市危険空家等対策に関する条例	<p>(定義)</p> <p>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。</p> <p>(1) 法定外空家等 建築物若しくはこれに類するもの又はこれらに付属する工作物(これらの従物である工作物を含み、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。以下「建築物等」という。)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(立木その他土地に定着するものを含む。)のうち<u>法その他の法令の規定によって生活環境の保全等を図るために必要な措置を講ずべきことを命ずることができないもの</u>をいう。</p> <p>(2) 危険空家等 <u>法定外空家等</u>で次のいずれかに掲げる状態にあるものをいう。</p> <p>ア そのまま放置すれば倒壊し、その他著しく保安上危険となるおそれがある状態</p> <p>イ 著しく衛生上有害となるおそれがある状態</p> <p>ウ 不特定の者が容易に内部に侵入し、又は使用することができることにより犯罪行為を誘発するおそれがある状態</p> <p>エ その他生活環境の保全等を図るために放置することが不相当であると市長が認める状態</p> <p>(3) 市民等 本市内に居住し、若しくは滞在している者又は本市内に存する建築物等若しくは土地(これに定着するものを含む。)の所有者等をいう。</p>
	<p>(実態調査等)</p> <p>第6条 市長は、<u>本市内に存する法定外空家等の所在及びそ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。</u></p> <p>2 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、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その他必要な協力を求めることができる。</p> <p>3 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。</p> <p>(危険空家等に対する助言又は指導等)</p> <p>第8条 市長は、危険空家等の所有者等に対し、当該危険空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他生活環境の保全等を図るために必要な措置(第2条第1項第2号ア又はイに掲げる状態にない危険空家等にあつては、建築物等の除却を除く。)を講ずるよう<u>助言又は指導をすることができる。</u></p> <p>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、なお当該危険空家等の状態が改善されてい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、相当の期限を定めて、当該助言又は指導に係る措置を講ずべきことを<u>勧告することができる。</u></p> <p>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なく当該勧告に係る措置を講じなかった場合において、特に必要があると認めるときは、当該者に対し、相当の期限を定めて、当該勧告に係る措置を講ずべきことを<u>命ずることができる。</u></p>

(参考)兵庫県尼崎市の適用条例(抜粋)②

条例の名称	長屋・共同住宅に係る条項(抜粋)
尼崎市危険空家等対策に関する条例	<p>(措置命令に係る事前手続等)</p> <p>第9条</p> <p>2 前項の規定による通知書の交付を受けた者は、当該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。</p> <p>3 市長は、前項の規定による意見の聴取の請求があったときは、当該請求に係る命令予定者等の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行うものとする。</p> <p>4 市長は、前項の規定により意見の聴取を行おうとするときは、前条第3項の規定により命じようとする措置の内容並びに前項の規定による意見の聴取(以下「意見聴取」という。)の期日及び場所を、当該期日の3日前までに、命令予定者等に通知するとともに、これを公告するものとする。</p> <p>5 命令予定者等は、意見聴取に際して、自己に有利な証言をする証人を出席させ、及び自己に有利な証拠を提出することができる。</p> <p>6 市長は、<u>措置命令をしたときは、標識の設置その他市長が別に定める方法により、その旨を公示するものとする。</u></p> <p>7 前項の標識は、措置命令に係る危険空家等に設置することができる。この場合においては、当該危険空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。</p> <p>8 措置命令については、尼崎市行政手続条例(平成8年尼崎市条例第1号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。</p>
	<p>(空家等措置命令に係る手続等)</p> <p>第10条 市長は、法第14条第3項の規定による命令又は措置命令(以下「空家等措置命令」という。)をしようとするときは、あらかじめ、尼崎市危険空家等対策審議会の意見を聴かななければならない。</p> <p>2 市長は、<u>空家等措置命令を受けた者が正当な理由なく当該空家等措置命令に従わないときは、公告その他市長が適当と認める方法により、次の各号に掲げる事項を公表することができる。</u></p> <p>(1) 当該空家等措置命令を受けた者の氏名及び住所(法人にあっては、名称及び主たる事務所の所在地並びにその代表者の氏名)</p> <p>(2) 当該空家等措置命令に係る特定空家等又は危険空家等の所在地</p> <p>(3) 当該空家等措置命令の内容</p> <p>(4) その他市長が必要と認める事項</p> <p>(行政代執行)</p> <p>第11条 市長は、措置命令を受けた者が当該措置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、自ら当該措置命令に係る措置を講じ、又は第三者をして当該措置を講じさせることができる。17</p>

措置の対象	3軒長屋のうちの1軒
物件の概要	木造平屋建（建床面積不明）
措置の経緯	長屋の東端の家が空き家となり、倒壊しそうである。同じ長屋の家の中では、畳のゆがみなどが生じているとのことで指導・助言の要望書の提出あり。空き家等の適正管理に関する条例に基づく措置に至った。
措置の内容	所有者死亡のため条例に基づき法定相続人14名へ建築物の適正管理を文書指導(平成25年10月24日)
措置後の対応	所有者が除却
当該長屋に居住している者の同意	当初より同意
戸境壁の原状回復費用	不明
所有形態	区分所有
登記の状況	区分所有だが建物の未登記のため土地所有者(相続人)に対し指導
その他	

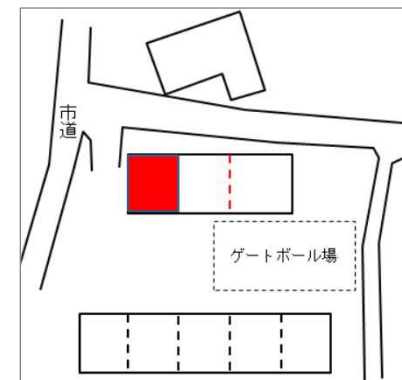
■写真



措置前



措置後

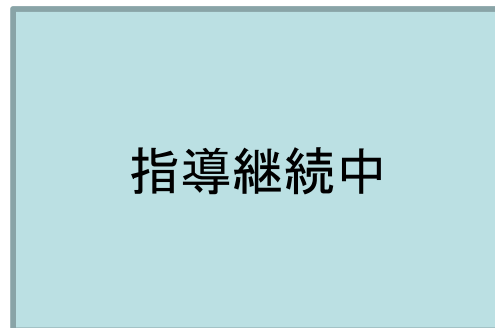


措置の対象	2軒長屋のうちの1軒
物件の概要	木造平屋建 64.26㎡(登記面積:付属家含む)
措置の経緯	屋根の崩落等老朽化が進行しているため、倒壊の恐れがあることから市で対応ができないかとの相談が隣人よりあったことから、所有者に対し改善を働きかけてきたが、対応されないままの放置の状態が続いた。このまま放置すると倒壊等により近隣に危害を及ぼすおそれがあるため、条例に基づく措置に至った。
措置の内容	条例に基づき建築物の適正管理を文書指導(平成27年7月27日)
措置後の対応	福祉部門と連携し、指導を継続中
当該長屋に居住している者の同意	—
戸境壁の原状回復費用	—
所有形態	区分所有
登記の状況	—
その他	

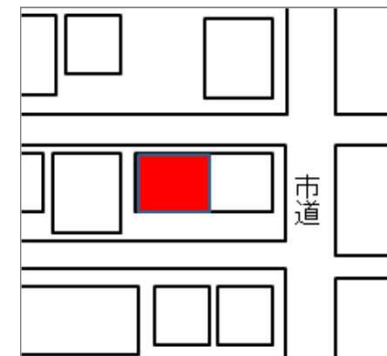
■ 写真



措置前



措置後



(参考)佐賀県多久市の適用条例(抜粋)

条例の名称	長屋・共同住宅に係る条項(抜粋)
多久市空家等 対策の適切な 管理に関する 条例	<p>(定義)</p> <p>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、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等並びに一棟の建物を区分しそれぞれ独立した住戸としたもので、その一部住戸が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をいう。</p> <p>(2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。</p> <p>(3) 管理不全な状態 法第2条第2項に規定する状態又は不特定者の侵入による火災若しくは犯罪が誘発される恐れがある状態をいう。</p> <p>(4) 所有者等 市内に所在する空家等を所有し、又は管理する者をいう。</p> <p>(5) 市民 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤若しくは通学する者をいう。</p> <p>(助言及び指導)</p> <p>第6条 市長は、空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又は管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置について助言及び指導を行うことができる。この場合において、特定空家等は、法第14条の規定による措置を講ずるものとする。</p>

(2) 空き家に係る補助事業で長屋 ・共同住宅を対象とした事例

- ・区分所有の2軒長屋のうち1軒を不良住宅として除却。
- ・平成28年7月に空き家再生等推進事業(基幹事業)の直接補助により実施。



除却前



除却後

- ・平成28年12月に3軒長屋のうち2軒を除却
- ・除却した2軒のうち1軒は空き家再生等推進事業(間接補助)により不良住宅として除却、もう1軒は所有者負担により除却



除却前



除却後

- ・区分所有の4軒長屋のうち1軒を不良住宅として除却。
- ・平成28年9月に空き家対策総合支援事業(基本事業)の間接補助により実施。



除却前



除却後

- ・区分所有の3軒長屋のうち1軒を不良住宅として除却。
- ・平成28年10月に空き家対策総合支援事業(基本事業)の間接補助により実施。



除却前



除却後

- ・区分所有の5軒長屋のうち1軒を不良住宅として除却。
- ・平成26年9月に空き家再生等推進事業(基幹事業)の間接補助により実施。



除却前



除却後

- ・区分所有の2軒長屋のうち1軒を不良住宅として除却。
- ・平成27年8月に空き家再生等推進事業(基幹事業)の間接補助により実施。



除却前



除却後

- ・区分所有の2軒長屋のうち1軒を不良住宅として除却。
- ・平成29年10月に空き家再生等推進事業(基幹事業)の間接補助により実施。



除却前



除却後

- ・区分所有の2軒長屋のうち1軒を不良住宅として除却。
- ・平成29年11月に空き家再生等推進事業(基幹事業)の間接補助により実施。



除却前



除却後

- ・区分所有の2軒長屋のうち1軒を不良住宅として除却。
- ・平成28年7月に空き家再生等推進事業(基幹事業)の間接補助により実施。



除却前



除却後

- ・2軒長屋のうち1軒を不良住宅として除却
- ・平成29年2月に空き家再生等推進事業(基幹事業)の間接補助により実施。



除却前



除却後

- ・区分所有の2軒長屋のうち1軒を不良住宅として除却。
- ・平成26年8月に空き家再生等推進事業(基幹事業)の間接補助により実施。



除却前



除却後

- ・区分所有の4軒長屋のうち1軒を不良住宅として除却。
- ・平成26年1月に空き家再生等推進事業(基幹事業)の間接補助により実施。



除却前



除却後

- ・区分所有の4軒長屋のうち1軒を不良住宅として除却。
- ・平成26年1月に空き家再生等推進事業(基幹事業)の間接補助により実施。



除却前



除却後

- ・区分所有の5軒長屋のうち1軒を不良住宅として除却。
- ・平成28年10月に空き家再生等推進事業(基幹事業)の間接補助により実施。



除却前



除却後

- ・区分所有の2軒長屋のうち1軒を不良住宅として補助対象となり除却。
- ・平成27年10月に空き家再生等推進事業(基幹事業)の間接補助により実施。



除却前



除却後