

近江八幡市空家等対策の推進に関する条例（逐条解説）

（趣旨）

第1条 この条例は、本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進することにより、市民等の安全で安心な生活環境を確保し、魅力ある地域社会の実現に寄与するため、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、基本理念並びに空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）、市及び市民等の責務その他必要な事項を定めるものとする。

【解説】

この条例は、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進することにより、市民等の安全で安心な生活環境を確保するとともに、魅力ある地域社会の実現に寄与することを目的としています。このため、空家等に関する対策の基本理念をはじめ、空家等の所有者等、市、市民等の責務を明らかにする等、条例施行に必要な事項を定めることとしています。

（定義）

第2条 この条例において、「市民等」とは、市内に居住する者、市内に通勤し、若しくは通学する者又は市内で事業活動を行う法人、自治会その他の団体若しくは個人をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例における用語の意義は、法の定めるところによる。

【解説】

この条例に使われている用語は、この条文によって定義したものと、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律127号。以下「法」という。）において定められた用語の意義によるものです。

（基本理念）

第3条 空家等の発生予防、活用及び適正管理並びに跡地活用は、地域コミュニティの活性化を図る観点から、所有者等、市及び市民等が相互に連携を図り、協力して取り組まなければならない。

【解説】

空家等対策として、空家等の発生予防、活用、適正管理、跡地活用に取り組むこととなりますが、地域住民相互のつながりを基礎とする地域コミュニティの活性化を図る観点から、空家等の所有者等だけの問題に留まらず、市、市民等がそれぞれ果たすべき役割のもとに協働で取り組みを進めることとしています。

（空家等の所有者等の責務）

第4条 空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等を適正に管理しなければならない。

【解説】

空家等の所有者等は、第一義的な責任を前提に、空家等が周辺の生活環境に悪影響を

及ぼさないよう、自らが適正に管理する責務を明文化しました。

（市の責務）

第5条 市は、空家等の発生予防、活用及び適正管理並びに跡地活用に関する対策を総合的かつ計画的に推進しなければならない。

【解説】

市は、空家等の発生予防対策を講ずるとともに、万一空家等になったときには空家等の適正管理はもとより空家等の活用、空家等の跡地活用について、総合的かつ計画的に推し進めることを市の責務として示しています。

（市民等の責務）

第6条 市民等は、安全で安心な生活環境の確保に努めるとともに、市が実施する空家等に関する対策に協力するよう努めるものとする。

2 市民等は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

【解説】

地域で新たな特定空家等が発生しないか見回りする等、安全で安心な生活環境の確保に努めることを市民等の役割として規定しています。また、空家等問題は防災、衛生、景観等多岐に渡り、地域全体の問題にまで波及する恐れがあることから、市民等は、市が実施する空家等に関する対策への協力、情報提供に努めることとしています。

（立入調査等）

第7条 市長は、適切な管理が行われていない空家等に関する調査を行うため、特に必要があると認めたときは、職員又はその委任した者（以下「職員等」という。）に、空家等の敷地に立ち入らせることができる。

2 市長は前項の規定により職員等を空家等の敷地に立ち入らせようとするときは、事前に当該空家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。

3 第1項の規定により空家等の敷地に立ち入ろうとする職員等は、その身分を示す証明書を携帯し、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。

4 第1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。

【解説】

適切な管理が行われていない空家等に関する調査で必要がある場合は、当該空家等の所有者等に事前に通知し、空家等の敷地に立ち入って調査を行うことができます。立入調査を行う職員等は、証明書を携帯しなければなりません。

（空家等の有効活用）

第8条 空家等の所有者等は、空家等の有効活用に関する取組の実施に努めるものとする。

2 市及び市民等は、空家等の所有者等と連携を図り、協力して空家等が有効活用され

るよう努めるものとする。

【解説】

空家等の所有者等は、空家等を賃貸や譲渡等により有効活用されるよう努めることを規定しています。市、市民等は空家等の所有者等と連携、協力し、地域コミュニティの活性化においての有効活用を検討する等、また不動産業や空家等に関連する事業者は、空家や跡地となった物件の流通促進を図る等、市内の空家を有効に利用し、増加させないよう努めることとします。

（助言、指導等に係る手続）

第9条 市長は、法第14条第1項から第3項までの規定により必要な措置を助言し、若しくは指導し、勧告し、又は命じようとする場合において必要があると認めるときは、次条に規定する審議会の意見を聴くものとする。

【解説】

特定空家等に対する助言、指導、勧告等を行なう場合で、必要なときは近江八幡市空家等対策審議会に意見を聴くことができます。

（審議会の設置）

第10条 前条に定めるもののほか、市長の諮問に応じ、特定空家等に対する措置その他空家等に関する対策について必要な事項を調査及び審議するため、近江八幡市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、委員10名以内をもって組織し、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

（1）法律、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験を有する者

（2）その他市長が必要と認める者

3 審議会の委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。

4 審議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

【解説】

特定空家等に対する措置を行うにあたり、公平性や客観性を確保し慎重に審議する必要があるため、空家等対策審議会に意見を求めることができます。

法律、不動産、建築、福祉、文化の学識経験者等の構成により、専門的見地から幅広い意見が伺え、高度な審議が可能になります。

（緊急安全措置）

第11条 市長は、空家等に関する調査を行い、及び空家等の所有者等に助言等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、当該空家等の所有者等の同意を得て、危険を回避するために必要と認める最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。

2 前項の規定にかかわらず、市長は、空家等に関する調査により空家等の所有者等が判明しない場合において、適切な管理が行われていない空家等で緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、緊急安全措置を講ずることができる。この場合において、市長は、緊急安全措置の内容等を告示するものとする。

3 市長は、前2項の規定により緊急安全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。

【解説】

空家等が人の生命、身体、または財産に危害を及ぼす恐れが明らかであり、緊急に危険を回避する必要があると認められる場合で、所有者等が直ちにそれらの危険な状態を回避することができず、緊急安全措置について所有者等が同意をしたときには、必要最低限の措置を講じることができます。「必要最低限の措置」とは、近隣住民等に危険を知らせる看板やバリケードの設置、建築物への防護ネットの設置や倒れそうな樹木のロープによる補強等の簡易な措置を想定しています。

また、緊急に危険を回避する必要があると認められる空家等で所有者等が判明しない場合であっても、市が最低限度の緊急安全措置を行うことができます。その場合は、緊急安全措置の内容等を告示します。

なお、代替えでおこなった緊急安全措置に係った費用については、所有者等から徴収することを定めています。

（委任）

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

【解説】

この条例に定めるもののほか、この条例を施行するにあたり必要な事項は、規則等で定めます。

付則

この条例は、平成28年9月1日から施行する。

【解説】

この条例の効力を発生させる日（施行期日）は、平成28年9月1日とします。