

たつの市空家等対策に関する条例
(逐条解説)

令和7年4月

都市政策部まちづくり推進課

目次

第1条 目的	2
第2条 定義	3
第3条 市の責務	5
第4条 所有者等の責務	5
第5条 市民等の責務	6
第6条 立入調査等	6
第7条 所有者等に関する情報の利用等	8
第8条 関係機関等との連携	9
第9条 所有者等による法定外空家等の適切な管理の促進	10
第10条 管理不全法定外空家等に対する措置	10
第11条 特定法定外空家等に対する措置	12
第12条 緊急安全措置	19
第13条 委任	20
第14条 過料	20

第1条 目的

(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、空家等及び法定外空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定め、適切な管理を促進することにより、市民の生命、身体及び財産を保護し、その生活環境の保全を図ることを目的とする。

【条例制定の趣旨・目的】

本市においては、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進するため、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）及びたつの市空き家等対策の推進に関する要綱（以下「要綱」という。）により、空き家等対策を推進してきた。

総務省の実施した平成30年住宅・土地統計調査によると、使用目的のない空き家（空き家のうち、二次的住宅並びに賃貸用及び売却用の住宅を除いたものをいう。）は約350万戸あり、今後もその数は増加することが見込まれており（前回の調査、平成25年から約30万戸増加）、当該状況にあたっては、本市においても例外ではない（2,680戸（第2期たつの市空き家等対策計画の平成30年の数値より）あり、前回調査（平成25年）から280戸増加）。

こうした状況を踏まえ、空家法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）が、令和5年12月13日（令和5年6月14日に公布）に施行され、所有者等の責務強化、管理不全空家等の規定、特定空家等の所有者等に対する報告徴収権の付与、緊急代執行制度の創設など、行政指導等の強化が図られたが、各自治体において、従前からの課題ともされている、「長屋及び共同住宅の取扱い」及び「緊急時の措置」については、規定されていない。そのため空家法を補完する形の条例を制定している自治体もある。

本市においては、各自治体が課題としている「長屋等の取扱い」については、要綱に規定した上で、空き家等の指導等を実施してきたものであるが、一方、条例を制定する上で必置規定ともされている「緊急時の措置」については、現在、実施する根拠規定がないことから対応に苦慮してきたところである。

については、本市においても、更なる空き家等対策の推進を図るとともに地域住民の安全・安心の確保のため制定したものである。

第2条 定義

(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) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等であつて、市内に存するものをいう。
- (2) 法定外空家等 長屋及び共同住宅の住戸又はこれに附属する工作物であつ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（立木竹その他の土地に定着する物を含む。）であつて、市内に存するものをいう。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。
- (3) 特定法定外空家等 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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺の良い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にあると認められる法定外空家等をいう。
- (4) 管理不全法定外空家等 適切な管理が行われないことによりそのまま放置すれば特定法定外空家等に該当することとなるおそれがある状態にあると認められる法定外空家等をいう。
- (5) 所有者等 所有者又は管理について権原を有する者をいう。
- (6) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在する者（通学し、又は通勤する者等を含む。）又は市内で事業活動を行う法人その他の団体をいう。

【説明】

- 1 この条例において使われている用語のうち、明確にすべき用語について、定義を定めている。
- 2 第1号の「空家等」とは、空家法第2条で以下のように規定されている。

【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。第十四条第二項において同じ。）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。

- 2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

- 3 第2号の「法定外空家等」とは、空家法に定める空家等に該当しないが、これに準じるものとして定めている。

空家法上、「空家等」というためには、対象とする建築物全体において、何らの使用もされていない状態である必要があるため、長屋及び共同住宅にあたっては、すべての部屋が空き住戸となっている状態でなければ空家等と判断されない。

そのため、当該建築物にあたっては、行政指導等に該当するに等しい状態になったとしても、空家法では対処できないことから、当該建築物にあたっては、居住その他の使用がなされていないことが常態であり、又は当該使用が相当期間なされていない住戸又は区画とする。

なお、「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、人の居住や出入りが無く、継続的使用がされていない状態のもの、及び使用頻度が年に数回程度に留まる状態のものをいう。

- 4 第3号の「特定法定外空家等」とは、空家法の特定空家等と同様に法定外空家等のうち、次の状態にあると認められる「法定外空家等」をいう。

- (1) 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
- (2) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (3) 適正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
- (4) その他周辺の良好な生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態

- 5 第4号の「管理不全法定外空家等」とは、空家法の管理不全空家等と同様に法定外空家等のうち、適正な管理が行われないうことによりそのまま放置すれば「特定法定外空家等」に該当することとなるおそれがある状態にあると認められる「法定外空家等」をいう。

6 第5号の「所有者等」とは、空家等、法定外空家等、特定空家等、特定法定外空家等、管理不全空家等、管理不全法定外空家等の所有者、所有者の相続人、不在者財産管理人、相続財産清算人その他の管理責任のある者をいう。

第3条 市の責務

(市の責務)

第3条 市は、法定外空家等の適切な管理の促進に関する施策を実施するため、必要な措置を講ずるよう努める。

【説明】

- 1 市は、行政指導や行政処分等の適切な管理を行うとともに、発生抑制や有効活用に係る空き家等対策を総合的に実施することを規定している。

第4条 所有者等の責務

(所有者等の責務)

- 第4条 法定外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、法定外空家等の適切な管理に努めなければならない。
- 2 法定外空家等の所有者等は、市が実施する法定外空家等に係る対策に関する施策に協力するよう努めなければならない。

【説明】

- 1 空家法第5条では、所有者等に対して「空家等の適切な管理に努める」、「地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう」と努力義務を課している。本条では、「法定外空家等」についても同様に「適正な管理に努め」、「市が実施する空家等対策に関する施策に協力するよう」努力義務を規定している。

【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

第5条 市民等の責務

(市民等の責務)

第5条 市民等は、相隣関係にある空家等又は法定外空家等の管理に関する問題が生じた場合において、当該空家等又は法定外空家等の所有者等を確認しているときは、当事者間で解決するよう努めなければならない。

2 市民等は、適切な管理が行われていないと思料する空家等又は法定外空家等を発見したときは、市に当該空家等又は法定外空家等の情報を提供するよう努めなければならない。

【説明】

1 空家等又は法定外空家等が原因で生じた当事者間での紛争の解決に干渉するものではないことを明示している。なお、空家等若しくは法定外空家等が周辺的生活環境を害するおそれ又は市民の生命、身体及び財産に危害を及ぼすおそれがあり、公益上、必要があると認められる場合には関与するものである。

2 空家等又は法定外空家等が管理不全な状態にある場合には、その情報を市に提供していただくことを規定している。なお、情報の提供にあたっては、その手法は問わないものとする。

第6条 立入調査等

(立入調査等)

第6条 市長は、法第9条第1項の規定に準じて法定外空家等の所在及び当該法定外空家等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。

2 市長は、第11条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、法定外空家等の所有者等に対し、当該法定外空家等に関する事項に関し報告させ、又は当該職員若しくはその委任した者（以下「職員等」という。）に、法定外空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市長は、前項の規定により職員等を法定外空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該法定外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。

4 第2項の規定により法定外空家等と認められる場所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、関係者の請求があったと

きは、これを提示しなければならない。

- 5 第2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。

【説明】

- 1 空家等については、空家法第9条において立入調査等が規定されているが、「法定外空家等」についても同様の調査を行うことができるよう規定している。

なお、調査等とは、市民等又は自治会等から空家等又は法定外空家等を把握するために必要な情報の入手、空家等又は法定外空家等の状態を把握するための現地調査、所有者等を特定するための登記簿及び戸籍調査、近隣住民からの聞き取り調査等をいう。また、現地調査にあたっては、空家等又は法定外空家等の状態等を判定するため、必要な限度において当該空家等又は法定外空家等の敷地内に立ち入ることができることとする。

なお、その際には、当該所有者等に対し5日前までに通知するとともに、現地調査の際には身分証明書を携帯しなければならない。また、立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものではないことを明示している。

【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、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。

- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

- 5 第二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。

第7条 所有者等に関する情報の利用等

(所有者等に関する情報の利用等)

第7条 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あって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。

2 市長は、この条例の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、法定外空家等に工作物を設置している者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を求めることができる。

【説明】

1 本条は、空家法第10条においても規定されているもので、法定外空家等の所有者等に関する情報についても内部で利用することができるよう規定したものである。

2 本条の規定により、個人情報保護法の目的外利用及び情報の制限について適用除外とするものである。

(例) 空家等の所有者等の調査に必要な住民票等

水道閉栓情報

日本郵便株式会社の郵便の転送情報

一般送配電事業者又は一般ガス導管事業者の保有情報

3 空家法で規定される空家等については、所有者等に関する固定資産税情報の内部利用は可能であるほか、条例で規定する法定外空家等についても、平成31年3月7日衆議院総務委員会における総務省自治税務局長の答弁より、空家法と同様に固定資産税情報の内部利用が可能とされている。

【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、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あつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつ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。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

第8条 関係機関等との連携

（関係機関等との連携）

第8条 市長は、警察その他の関係機関（以下「関係機関」という。）と連携し、必要があると認めるときは、関係機関の長に対し、空家等又は法定外空家等の情報の提供その他必要な協力を求めることができる。

【説明】

1 本条は、この条例の施行のために必要があると認める場合には、市長は警察その他の関係機関に対し、空家等又は法定外空家等の情報の提供及び協力を要請できることを規定している。

【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

第9条 所有者等による法定外空家等の適切な管理の促進

(所有者等による法定外空家等の適切な管理の促進)

第9条 市長は、第6条第1項の調査により、第4条第1項に規定する適切な管理が行われていないと認めるときは、法定外空家等の所有者等に対し、必要な情報の提供又は助言を行い、適切な管理の促進に努めるものとする。

【説明】

- 1 原則、外観目視による実態調査を実施した結果、適切な管理が行われていないと認めるときは、所有者等に対し助言等を行い、適正な管理を促すことで、周辺環境へ影響を与えないよう努めるものとする。
- 2 「助言」とは、所有者等に対し、自己管理を促すため、例えば、時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行う。また、日頃から管理することが困難な場合には、適切に管理する役務を提供する専門業者（シルバー人材センターなど）に関する情報を提供したりすることをいう。

【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

第10条 管理不全法定外空家等に対する措置

(管理不全法定外空家等に対する措置)

- 第10条 市長は、法定外空家等が管理不全法定外空家等に該当すると認めるときは、管理不全法定外空家等の所有者等に対し、特定法定外空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。
- 2 市長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全法定外空家等の状態が改善されず、特定法定外空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の特定法定外空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

【説明】

- 1 管理不全空家等については、空家法第13条において指導及び勧告が定められているが、「管理不全法定外空家等」についても同様の措置を規定している。
- 2 第1項の「必要な措置」とは、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全な状態を解消することをいう。
- 3 空家法第13条第2項に基づく勧告を行った場合、地方税法（第349条の3の2又は同法第702条の3）により、次年度以降の住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外されるが、条例で定義された「管理不全法定外空家等」については、適用しない。（法定根拠がないため。）

【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

【参考】地方税法

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十一項を除く。）の規定の適用を受けるもの並びに空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百

十七号)第十三条第二項の規定により所有者等(同法第五条に規定する所有者等をいう。以下この項において同じ。)に対し勧告がされた同法第十三条第一項に規定する管理不全空家等及び同法第二十二条第二項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。)に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十一項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

(住宅用地等に対する都市計画税の課税標準の特例)

第七百二条の三 第三百四十九条の三の二第一項又は第三百四十九条の三の三第一項(同条第二項において準用する場合及び同条第三項(同条第四項において準用する場合を含む。))の規定により読み替えて適用される場合を含む。次項において同じ。)の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第七百二条第一項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の三分の二の額とする。

2 第三百四十九条の三の二第二項の規定又は第三百四十九条の三の三第一項の規定により読み替えて適用される第三百四十九条の三の二第二項の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第七百二条第一項及び前項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

第11条 特定法定外空家等に対する措置

第11条 市長は、法定外空家等が特定法定外空家等に該当すると認めるときは、特定法定外空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定法定外空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

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、なお当該特定法定外空家等の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した者に対し、相当の猶予期限を定めて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の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。

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がなくその勧

告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を定めて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市長は、前項の措置を命じようとするときは、あらかじめ、その措置を命ぜられる者（以下「命令予定者」という。）に対し、その命じようとする措置及びその理由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、命令予定者又はその代理人（以下「命令予定者等」という。）に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その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。
- 6 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わなければならない。
- 7 市長は、前項の規定による意見の聴取を行うときは、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する命令予定者等に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する命令予定者等は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 市長は、第3項の規定による命令をしたときは、法第22条第13項の例により、その事実を公示するとともに、当該事実を示した標識を当該特定法定外空家等に設置するものとする。
- 11 第3項の規定による命令については、たつの市行政手続条例（平成17年条例第11号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

【説明】

- 1 特定空家等については、空家法第22条第1項及び第2項において助言

又は指導及び勧告が定められているが、「特定法定外空家等」についても同様の措置を規定している。

- 2 空家法第22条第2項に基づく勧告を行った場合、地方税法（第349条の3の2又は同法第702条の3）により、次年度以降の住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外されるが、条例で定義された「特定法定外空家等」については、適用しない。（法定根拠がないため。）
- 3 第2項及び第3項の「相当の猶予期限」とは、状態の改善に通常要すると思われる期間であり、物件を整理するための期間及び工事の施工に要する期間の合計を目安にする。
- 4 特定空家等については、空家法第22条第3項において命令が定められているが、「特定法定外空家等」についても勧告を受けた者が正当な理由がなくて措置をとらなかった場合は、空家法と同様に勧告よりも拘束力の強い命令を行い、必要な改善措置を義務付けることができるよう規定している。
- 5 第3項の「正当な理由」とは、やむを得ない理由として、施設入所や入院などにより、法定外空家等を管理することができず、かつ、高齢などにより業者と直接交渉を行うことが困難な状態にあることを想定している。
なお、必要な金銭がないことは該当しないものとする。
- 6 第3項の規定による「命令」は文書において行うが、文書の教示中の「処分の通知を受けた日」は「処分があったことを知った日」と解釈するものとする。また、文書を発出する場合は配達証明又は内容証明郵便にて行う。
- 7 第4項から第8項までは、空家法と同様に命令に関する必要な手続きを規定している。なお、第6項に規定する「公開による意見の聴取」については、空家等対策担当課において実施し、当該徴取内容において疑義が生じた場合には、必要に応じて「空家等対策調整会議」において協議するほか、「空家等対策検討委員会」に対応方針を諮問することとする。
- 8 特定空家等については、空家法第22条第9項において行政代執行が定

められているが、「特定法定外空家等」についても同様の措置を規定している。

9 特定空家等については、空家法第22条第10項において略式代執行が定められているが、条例で定義された「特定法定外空家等」については、略式代執行はできない。（条例に準用する法定根拠がないため。）

10 特定空家等については、空家法第22条第11項において緊急代執行が定められているが、条例で定義された「特定法定外空家等」については、緊急代執行はできない。（条例に準用する法定根拠がないため。）

11 第10項に規定する「公示」は市広報やホームページ等で行うものとする。また標識を設置する場所は、命令がされた旨を公示するという目的を達する上で最も適切な場所とする。

【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法

第二十二條 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の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、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の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。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、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。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置

実施者に行わせることができる。

- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 4 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定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。
- 1 5 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 6 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 7 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

【参考】地方税法

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十一項を除く。）の規定の適用を受けるもの並びに空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百七十七号）第十三条第二項の規定により所有者等（同法第五条に規定する所有者等をいう。以下この項において同じ。）に対し勧告がされた同法第十三条第一項に規定する管理不全空家等及び同法第二十二条第二項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十一項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

（住宅用地等に対する都市計画税の課税標準の特例）

第七百二条の三 第三百四十九条の三の二第一項又は第三百四十九条の三の三第一項（同条第二項において準用する場合及び同条第三項（同条第四項において準用する場合を含む。）の規定により読み替えて適用される場合

を含む。次項において同じ。)の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第七百二条第一項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の三分の二の額とする。

- 2 第三百四十九条の三の二第二項の規定又は第三百四十九条の三の三第一項の規定により読み替えて適用される第三百四十九条の三の二第二項の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第七百二条第一項及び前項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

【参考】行政代執行法

第一条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第二条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且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られるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第三条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

② 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

③ 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第四条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第五条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第六条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収する

- ことができる。
- ② 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。
- ③ 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

第 12 条 緊急安全措置

- 第 12 条 市長は、空家等又は法定外空家等が著しく管理不全な状態にあり、その状態を放置することにより、市民の生命、身体及び財産に重大な危害が及ぶおそれがあると認めるときは、当該被害を防ぐために必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。
- 2 市長は、前項の規定により緊急安全措置を講ずるために、安全確保等の措置が必要な場合においては、関係機関に協力を要請することができる。
- 3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該措置の内容を当該空家等又は法定外空家等の所有者等に通知しなければならない。この場合において、市長は、当該空家等又は法定外空家等の所有者等を確認することができないときは、当該措置の内容を公告するものとする。
- 4 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

【説明】

- 1 本条は、空家法に定めのない、緊急安全措置について定めたものである。
- 2 空家等・法定外空家等を適切に管理するのは、本来は所有者等の責務であり、緊急安全措置も所有者等が行うべきであるが、風水害の発生により急激に状態が悪化し早急な対応が必要な場合や、所有者等による速やかな対応が見込めない場合等においては、市民の安心・安全の確保のため、所有者等の同意がなくても、市が限定的に実施できると規定している。
- 3 空家等又は法定外空家等の問題解消において、関係機関と連携して取り組むことを規定している。
- 4 第 1 項の規定による緊急安全措置を講じたときは、所有者等に当該措置内容等を通知する。所有者等を確認できない場合又は所有者等が判明して

いても連絡先が不明である場合は公告を実施する。

第 13 条 委任

第 13 条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、規則で定める。

【説明】

- 1 本条は、この条例の施行に関し必要な事項は規則で定めることを規定している。

第 14 条 過料

第 14 条 次の各号のいずれかに該当する者については、5 万円以下の過料を科する。

- (1) 第 6 条第 2 項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者
- (2) 第 11 条第 3 項の規定による市長の命令に違反した者

【説明】

- 1 過料については空家法第 30 条において命令に違反した者、立入調査を拒んだ者等に過料を科することが規定されているが、「法定外空家等」にも同様に過料を科すことを定めたものである。

【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。