

# (仮称) 西東京市空き家等の対策の推進に関する条例の概要について

## 1 制定の趣旨

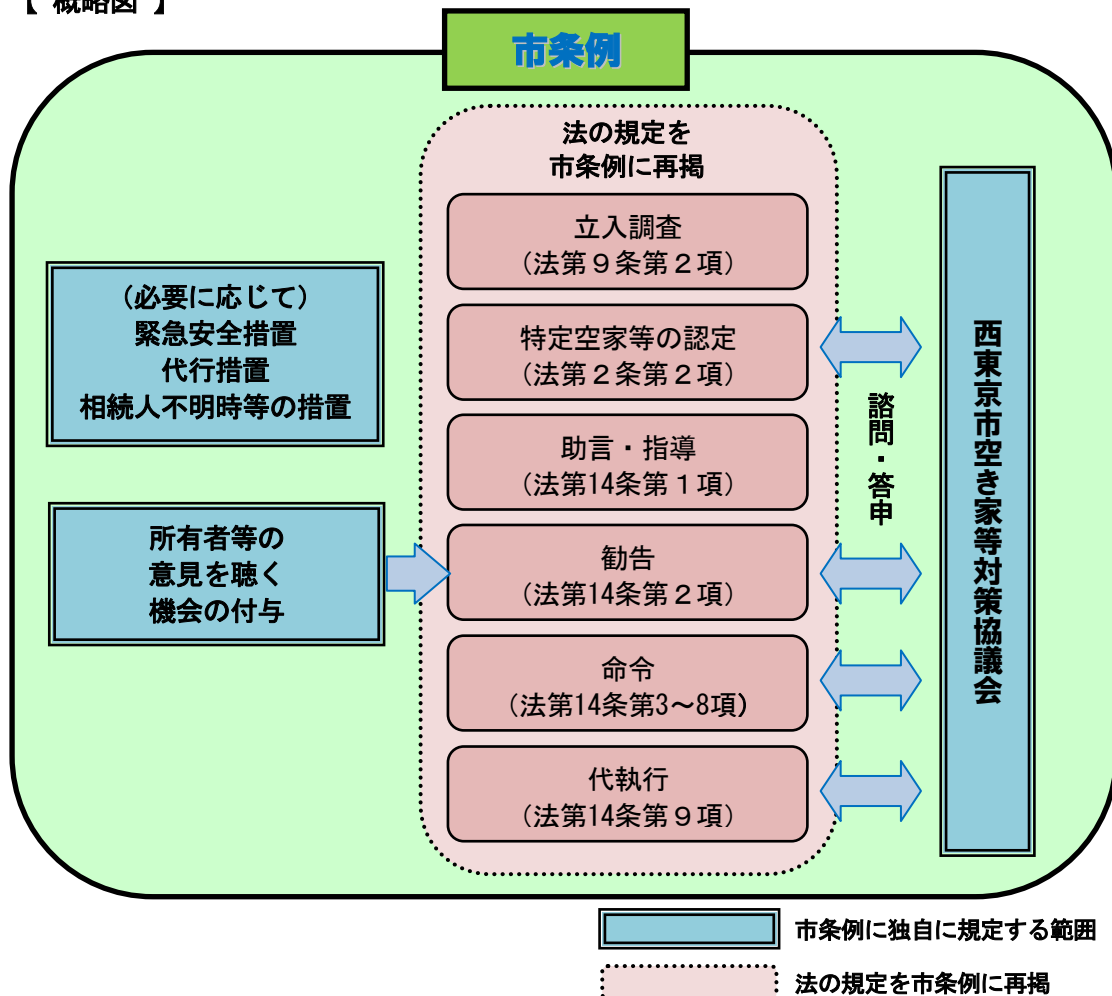
適切な管理が行われていない空き家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、国は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「法」といいます。）を定め、平成27年5月に全面施行しました。

そこで、市では市内の空き家等の所在や状態、所有者の意向などの実態を把握するため、平成29年度に「西東京市空き家実態調査」を実施いたしました。この実態調査の結果を基に、適切に管理されていない空き家等をめぐる問題の解決を図るため、「(仮称) 西東京市空き家等の対策の推進に関する条例」を制定することとします。

## 2 条例の目的

空き家等の適切な管理等に関し、法に定めるもののほか、必要な事項を定めることによって、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その良好な生活環境を確保し、もって安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的とします。

### 【概略図】



### 3 条例において使用する用語

- (1) **空き家等** 市内にある建築物又はこれに付属する工作物で、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。（＝法第2条第1項の「空家等」）
- (2) **管理不全状態** 空き家等における以下の①～④の状態。  
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 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  
③ 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  
④ 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な状態
- (3) **特定空き家等** 空き家等のうち、市長が管理不全状態に該当すると認めたもの。
- (4) **所有者等** 空き家等を所有する者又は管理する者。

### 4 条例で規定する主な内容

（仮称）西東京市空き家等の対策の推進に関する条例で規定する主な内容は、次のとおりです。

#### (1) 所有者等の責務

所有者等には、空き家等が管理不全状態にならないよう適切に管理する責務があること、そのような状態になったときは、自ら又は他の所有者等と相互に協力して、そのような状態を解消するよう努める責務があることなどを定めます。

#### (2) 市の責務

市には、空き家等の適切な管理や活用の促進、特定空き家等の発生予防、特定空き家等に係る管理不全状態の解消等の施策を総合的かつ計画的に実施する責務があることを定めます。

#### (3) 関係機関等との連携

市は、この条例の目的を達成するため、警察、消防その他の関係機関、電気、ガス、水道などの事業者、建築、不動産、福祉等に係る関係団体及び地域団体等と連携し、又は協力するものとします。

#### (4) 所有者等に関する情報の利用等

市長は、この条例の施行のために必要な限度において、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所有者等の情報をその目的外で内部で利用することができることを定めます。

**(5) 立入調査等 【法の規定を市条例に再掲】**

市長は、法の規定により、空き家等の所在及び所有者等を把握するための調査等のほか、助言・指導、勧告、命令に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調査をすることができることを定めます。

**(6) 予防のための助言又は指導**

市長は、特定空き家等に該当するおそれがある空き家等の所有者等に対し、適切な管理に関する助言又は指導を行うことができることを定めます。

**(7) 特定空き家等の認定 (※協議会へ事前に諮問)**

市長は、あらかじめ西東京市空き家等対策協議会（以下「協議会」といいます。）に諮問し、答申を受けた上で特定空き家等の認定を行うことを定めます。

**(8) 助言又は指導 【法の規定を市条例に再掲】**

市長は、法の規定により、特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等に関し、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ことを定めます。

**(9) 勧告 【法の規定を市条例に再掲】 (※協議会へ事前に諮問)**

市長は、助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き家等の状態が改善されないと認めるときは、法の規定により、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ことなどを定めます。

※ 勧告を受けると、固定資産税等の住宅用地特例による減免の適用が除外され、税額が高くなる可能性があることから、あらかじめ所有者等に意見を述べる機会を設けます。

**(10) 命令 【法の規定を市条例に再掲】 (※協議会へ事前に諮問)**

市長は、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、法の規定により、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令することができることなどを定めます。

なお、命令する前に、あらかじめ所有者等に意見を述べる機会について通知します。

**(11) 代執行等 【法の規定を市条例に再掲】 (※協議会へ事前に諮問)**

市長は、命令を受け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期限までに完了する見込みがないときは、法の規定により、行政代執行法の定めに従って代執行をすることができることなどを定めます。

また、所有者等が不明な場合も、これに準じた対応ができることを定めます。

## (12) 支援 (※協議会へ事後報告)

特定空き家等の所有者等が、やむを得ない事情により、助言又は指導に係る必要な措置を自ら講じることができないときは、市長がその必要な措置を代行することができることなどを定めます（措置に要する費用は、所有者等が負担します。）。

## (13) 緊急安全措置 (※協議会へ事後報告)

市長は、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、これを避けるために必要最小限の措置を行うことができることとし、措置を行った場合にはその措置の内容を所有者等に通知することなどを定めます。

また、措置に要した費用については、所有者等に負担を求めることができることを定めます。

## (14) 相続人不明時等の措置

空き家等の相続人の所在が不明などで、管理不全となっている状態を改善できるように、市長は、当該空き家等の関係者に民法に規定する財産の管理に係る手続又は相続財産の管理人の選任手続に関する情報提供や助言などを行うなど必要な対策を講ずるよう努めるものとします。

## (15) 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用等 【法の規定を市条例に再掲】

空き家等の中には、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在することから、市長は、その跡地も含めた空き家等に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとします。

## (16) 西東京市空き家等対策協議会

空き家等の適切な管理等について協議するため、市長の附属機関として、西東京市空き家等対策協議会を置くことなどを定めます。

協議会は、法律、建築、不動産、福祉等に関して優れた識見を有する者、警察職員、消防職員、市職員その他市長が必要と認める者のうちから、市長が委嘱する委員15人以内をもって組織します。委員の任期は2年で、退任後も含め、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない旨の守秘義務規定を設けます。

なお、協議会の主な役割は以下の①～③です。

- ① 特定空き家等の認定ならびに特定空き家等に係る勧告、命令及び代執行等に関する事項について市長の諮問に応じて協議し、答申すること。
- ② 西東京市空き家等対策計画の策定及び変更に関する事項について市長の諮問に応じて協議し、答申すること。

- ③ 空き家等の適切な管理等に関する事項について、専門的な見地から市長に意見を述べること。

## 5 今後のスケジュール（予定）

平成31年 3月 （仮称）西東京市空き家等の対策の推進に関する条例を議会に上程

平成31年 4月 条例一部施行

- ※ 「緊急安全措置」及び「西東京市空き家等対策協議会」に関する規定を、一部施行します。

平成31年（2019年）10月 条例全面施行

- ※ 「緊急安全措置」及び「西東京市空き家等対策協議会」に関する規定以外については、周知期間を設けた上で施行します。