

## 明石市空家等の適正な管理に関する条例

公布：平成 27 年 3 月 31 日 条例第 5 号

改正：令和 5 年 12 月 25 日 条例第 35 号

令和 6 年 12 月 23 日 条例第 35 号

### (目的)

第1条 この条例は、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図ることを目的とする。

### (定義)

第2条 この条例において「市民等」とは、市内に居住する者並びに本市の区域内に滞在する者(通勤、通学等をする者を含む。)及び区域内を通過する者をいう。

2 前項に定めるほか、この条例において使用する用語の意義は、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。)において使用する用語の例による。

### (空家等の所有者等の適正管理義務)

第3条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、その所有し、又は管理する空家等が法第2条第2項において特定空家等の要件として定められている状態(以下「管理不全な状態」という。)にならないよう、常に自らの責任において適正に維持管理しなければならない。

### (空家等対策計画)

第3条の2 市は、法第7条第1項の規定により、空家等対策計画を定めるものとする。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び空家等の跡地の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市は、法第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市は、空家等に関する情勢の変化を勘案し、及び空家等に関する施策の効果に関する評価を踏まえ、必要があると認めるときは、空家等対策計画の見直しを行い、必要な変更を行うものとする。

(調査の申出)

第4条 市民等は、空家等が管理不全な状態にあると思料するときは、市長に対し、その旨を申し出て、必要な調査を行うよう求めることができる。

(立入調査等)

第5条 市長は、前条の申出を受けたとき又は必要があると認めるときは、法第9条第1項の規定により、市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法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、法第9条第2項の規定により、法第22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、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 市長は、法第9条第2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、同条第3項の規定により、その5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 法第9条第2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、同条第4項の規定により、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。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第6条 市長は、法第10条第1項の規定により、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空家等の所有者等に関するものについては、法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、法の施行のために必要があるときは、法第10条第3項の規定により、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。

(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6条の2 市長は、法第13条第1項の規定により、管理不全空家等の所有者等に対し、基本指針(法第6条第2項第3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 市長は、法第13条第1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大きいと認めるときは、同条第2項の規定により、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。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第6条の3 市長は、法第14条第1項の規定により、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治29年法律第89号)第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市長は、法第14条第2項の規定により、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市長は、法第14条第3項の規定により、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

(特定空家等に対する措置)

第7条 市長は、法第22条第1項の規定により、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 市長は、法第22条第1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、同条第2項の規定により、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。

3 市長は、法第22条第2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、同条第3項の規定により、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ずることができる。

4 市長は、法第22条第3項の措置を命じようとする場合においては、同条第4項の規定により、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 法第22条第4項の通知書の交付を受けた者は、同条第5項の規定により、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、法第22条第5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、同条第6項の規定により、同条第3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 市長は、法第22条第6項の規定による意見の聴取を行う場合においては、同条第7項の規定により、同条第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、同条第6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 法第22条第6項に規定する者は、同条第8項の規定により、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、法第22条第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、同条第9項の規定により、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 法第22条第3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、過失がなくて命令対象者を確知することができないとき(過失がなくて同条第1項の助言若しくは指導又は同条第2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同条第3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、市長は、同条第10項の規定により、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者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、市長は、その定めた期間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 市長は、法第22条第11項の規定により、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的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、同条第3項から第8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。
- 12 法第22条第12項の規定により、法第22条第10項及び第11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5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 市長は、法第22条第3項の規定による命令をした場合においては、同条第13項の規定により、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。
- 14 法第22条第13項の標識は、同条第3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。

(管理不全空家等又は特定空家等に対する勧告に関する意見聴取等)

第8条 市長は、法第13条第2項又は法第22条第2項の規定による勧告をしようとするとき

は、あらかじめ、市長が別に定める審議の手続を経るものとする。

- 2 市長は、法第13条第2項又は法第22条第2項の規定による勧告をしようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ、当該勧告に係る管理不全空家等又は特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えるものとする。

(公表及び標識の設置)

第9条 市長は、法第22条第2項の規定による勧告を受けた特定空家等の所有者等が、第3条に規定する義務に違反して、当該勧告に係る措置をとらない場合は、規則で定めるところにより、その事実を公表するとともに、その事実を示した標識を当該特定空家等に設置することができる。

- 2 前条の規定は、前項の規定による公表及び標識の設置について準用する。

- 3 第1項の規定による公表及び標識の設置は、法第22条第3項の規定による命令を行う前に行うものとする。

(命令の基準)

第10条 市長は、次の各号に掲げる事由のいずれかがあると認める場合には、法第22条第3項の規定に基づく命令を行うものとする。

(1) 特定空家等が倒壊し、又は特定空家等の建築資材等が飛散し、若しくは剥落することにより、人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれが高いと認められること。

(2) 特定空家等に草木が著しく繁茂し、又は動物が繁殖することにより、周辺的生活環境に著しい影響を及ぼすおそれが高いと認められること。

(3) 前2号に掲げるもののほか、特定空家等が人の生命、身体又は財産に対して被害を与えるおそれが高いものとして規則で定める状態にあると認められること。

(応急措置)

第11条 市長は、特定空家等が前条第1号に定める状態にあることが明らかであり、人の生命、身体又は財産に対する重大な被害を防ぐため緊急の必要があると認めるときは、当該被害を防ぐため必要な最小限度の応急措置を講ずることができる。

- 2 前項の応急措置に要した費用は、当該特定空家等の所有者等に負担させるものとする。

(関係機関への要請)

第12条 市長は、市の区域を管轄する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、情報の提供その他必要な協力を求めることができる。

(過料)

第13条 法第22条第3項の規定による市長の命令に違反した者は、法第30条第1項の規定により、50万円以下の過料に処する。

- 2 法第9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は、法第30条第2項の規定により、20万円以下の過料に処する。

(委任)

第14条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第5条第2項から第4項まで、第7条から第10条まで及び第13条の規定は、法附則第1項ただし書に規定する日から施行する。

附 則(令和5年12月25日条例第35号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(令和6年12月23日条例第35号)

この条例は、公布の日から施行する。

## 明石市空家等の適正な管理に関する条例施行規則

施行：平成27年3月31日規則第29号

改正：令和5年12月25日規則第43号

令和6年12月19日規則第35号

(趣旨)

第1条 この規則は、明石市空家等の適正な管理に関する条例(平成27年条例第5号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

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

(特定空家等に対する勧告に関する意見聴取等)

第3条 市長は、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。)第13条第2項又は第22条第2項の規定による勧告をしようとするときは、条例第8条第1項の規定により、あらかじめ、明石市空家等審議会(以下「審議会」という。)の意見を聴くものとする。

2 市長は、条例第8条第2項に規定する意見を述べる機会を与えようとするときは、意見陳述機会付与通知書(様式第1号)により当該管理不全空家等又は特定空家等の所有者等に通知するものとする。

3 前項の規定による通知を受けて意見を述べようとする者は、意見陳述書(様式第2号)により、市長の指定する期日までに意見を述べなければならない。

4 前項の意見陳述書の提出に代えて口頭で意見を述べることを希望する者は、第2項の規定による通知を受けた日から5日以内に、市長に対しその旨を請求することができる。

5 市長は、前項の請求があった場合は、当該管理不全空家等若しくは特定空家等の所有者等又はその代理人の出頭を求めて、意見の聴取を行うものとする。

(公表及び標識の設置)

第4条 条例第9条第1項の規定による公表は、明石市公告式条例(昭和25年条例第10号)に規定する掲示場に次に掲げる事項を掲示して行う。

(1) 空家等の所有者等の氏名及び住所

(2) 空家等の所在地及び種別

(3) 公表の理由

2 条例第9条第1項に規定する標識の様式は、様式第3号のとおりとする。

3 前条の規定は、条例第9条第1項の規定による公表及び標識の設置について準用する。

(命令の基準)

第5条 条例第10条第3号に規定する規則で定める状態とは、特定空家等の建築物又はこれに附属する工作物(以下「家屋等」という。)が不良であると認められる状態をいう。

2 前項に規定する状態にある特定空家等の家屋等とは、別表に定めるところにより算定した家屋等の不良度の評点の合計が100以上であるものをいう。

(応急措置)

第6条 市長は、条例第11条第1項の規定による応急措置を行ったときは、応急措置実施通知書(様式第4号)により当該特定空家等の所有者等に通知するものとする。

2 市長は、条例第11条第2項の規定により応急措置に要した費用を当該特定空家等の所有者等に負担させるときは、応急措置費用請求書(様式第5号)により当該特定空家等の所有者等に請求するものとする。

(審議会の設置)

第7条 空家等に関する対策を適切に実施するため、審議会を設置する。

2 審議会は、次に掲げる事項を検討し、その結果を市長に報告する。

(1) 法第13条第2項又は法第22条第2項に規定する勧告に関する事項

(2) 条例第9条第1項に規定する公表及び標識の設置に関する事項

(3) 前2号に掲げるもののほか、空家等の適正な管理に関し市長が必要と認める事項

3 審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(補則)

第8条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。ただし、第3条から第5条までの規定は、平成27年5月26日から施行する。

附 則(令和5年12月25日規則第43号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(令和6年12月23日規則第35号)

この規則は、公布の日から施行する。

別表(第5条関係)

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点
構造一般の程度	基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45
		(2) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	外壁	(1) 外壁の構造が粗悪なもの	25	
構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱又ははり	(1) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修繕を要するもの	25	100
		(2) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		(3) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの	100	
	外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
		(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
	屋根	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
		(2) 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
		(3) 屋根が著しく変形したもの	50	
	防火上又は避難上の構造の程度	外壁	(1) 延焼のおそれのある外壁があるもの	
(2) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの			20	
屋根		(1) 屋根が可燃性材料でふかされているもの	10	
排水設備	雨水	(1) 雨樋がないもの	10	10

## 備考

1 家屋等の不良度は、評定項目につき評定内容に応じた評点を評点区分ごとに合計した評点(その合計した評点が当該評定区分ごとの最高評点を超えるときは、その最高評点)を合算することによって測定する。

2 一の評定項目につき該当評定内容が2以上あるときは、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。