

「（仮称）練馬区空家等および不良居住建築物等の適正管理に関する条例」（骨子案）

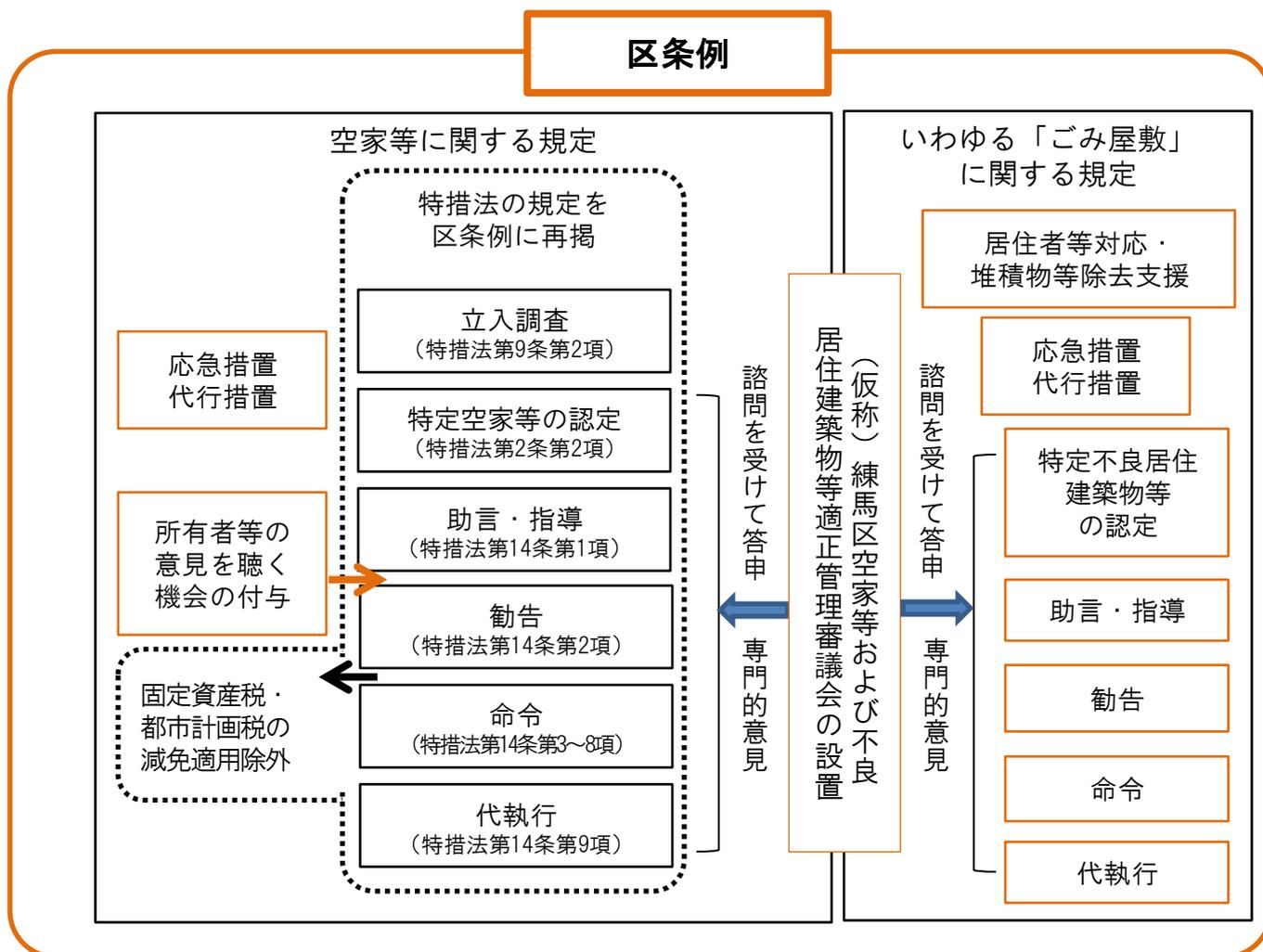
このたび策定した「練馬区空き家等対策計画」に基づく取組を進めるに当たり、「（仮称）練馬区空家等および不良居住建築物等の適正管理に関する条例」の制定に取り組んでいます。

この条例では、所有者等の責務や区の責務、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「特措法」といいます。）に定める措置等を進める手続のほか、堆積物等による不良な状態にある居住建築物等（いわゆる「ごみ屋敷」）への対応について規定します。

具体例として、特措法で定める勧告、命令、代執行などに当たっての、（仮称）練馬区空家等および不良居住建築物等適正管理審議会の設置と関与の手続や、勧告に当たって所有者等の意見を聴く機会を付与します。

また、いわゆる「ごみ屋敷」への立入調査や、特定不良居住建築物等として認定した上での勧告、命令、代執行などの措置を可能にします。

【特措法と区条例の関係】



第1章 総則

目的

この条例は、空家等の適正な管理に関し空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」といいます。）に定めるもののほか必要な事項と、居住建築物等における堆積物等による不良な状態（いわゆる「ごみ屋敷」と呼ばれる状態です。）の解消に関し必要な事項を定めることにより、区民の生命、身体また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ています。

用語	定義
空家等	区内にある建築物また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およびその敷地。（＝特措法第2条第1項の「空家等」）
管理不全状態	空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 その他周辺的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
特定空家等	空家等のうち、区長が管理不全状態に該当すると認めたもの。
居住建築物等	区内にある建築物またはこれに付属する工作物およびその敷地で、空家等に該当しないもの。
堆積物等による不良な状態	居住建築物等において、物品、繁茂した雑草、樹木等が堆積または散乱した状態で、その堆積または散乱した物品等が崩落、流出、飛散した状態（それらのおそれのある状態を含む。）またはその堆積物等からの悪臭や害虫、ねずみの発生等により周辺的生活環境に著しい影響を及ぼしている状態（及ぼすおそれのある状態を含む。）。
特定不良居住建築物等	居住建築物等のうち、区長が堆積物等による不良な状態に該当すると認めたもの。
所有者等	空家等または居住建築物等を所有する者または管理する者（居住する者を含む。）。

所有者等の責務

所有者等には、空家等が管理不全状態にならないよう、また、居住建築物等が堆積物等による不良な状態にならないよう適正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、自らまた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。

区の責務

区には、空家等の適正管理や活用の促進、特定空家等の発生予防、特定空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。

また、特定不良居住建築物等の発生予防や堆積物等による不良な状態を解消するための施策を総合的かつ計画的に実施する責務があることなどを定めます。

関係機関との連携

区は、保健、医療、福祉等に係る関係機関、警察、消防その他の関係行政機関、電気、ガス、水道等に係る事業者（以下「関係機関等」といいます。）および地域団体等と連携し、または協力するよう努めることを定めます。

所有者等に関する情報の利用等

区長は、この条例の施行のために必要な限度において、関係機関等に所有者等の情報を提供できることを定めます。

また、この条例の施行のために必要な限度において、住民記録事務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利用し、または関係機関等に提供できることを定めます。

第2章 空家等の適正な管理

管理不全状態にある空家等について、状況の改善がなされない場合などは、下記のとおり対応します（白抜きの項目は、特措法に定めている内容をもとに条例にも規定します。）。

立入調査等

区長は、特措法の規定により、空家等の所在およ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。

予防のための助言または指導

区長は、特定空家等に該当するおそれがある空家等の所有者等に対し、適正な管理に関する助言または指導を行うことができることを定めます。

特定空家等の認定

区長は、審議会（☞第4章参照）に諮問し、答申を受けた上で特定空家等の認定を行うことを定めます。

助言または指導

区長は、特措法の規定により、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または指導をすることができることを定めます。

勧告

審議会へ事前に諮問

区長は、助言また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、特措法の規定により、当該助言また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ります。特措法には定めがありませんが、条例ではあらかじめ所有者等に意見を述べる機会を設けます。

命令

審議会へ事前に諮問

区長は、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、特措法の規定により、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。

代執行等

審議会へ事前に諮問

区長は、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または履行しても期限までに完了する見込みがないときは、特措法の規定により、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。

支援

審議会へ事後報告

特定空家等の所有者等が、やむを得ない事情により、助言また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、区長が当該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。）。

応急措置

審議会へ事後報告

区長は、人の生命、身体また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。

第3章 居住建築物等における堆積物等による不良な状態の解消

堆積物等による不良な状態にある居住建築物等（いわゆる「ごみ屋敷」）について、状況の改善がなされない場合などは、下記のとおり対応します。

立入調査等

区長は、特定不良居住建築物等に該当するおそれがある居住建築物等の所在およ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、命令等に必要の限度において、特定不良居住建築物等に該当すると見込まれる居住建築物等に立ち入って調査をすることができることを定めます。

予防のための助言または指導

区長は、特定不良居住建築物等に該当するおそれがある居住建築物等の所有者等に対し、堆積物等による不良な状態となることを予防するための助言または指導を行うことができることを定めます。

特定不良居住建築物等の認定

区長は、審議会（☞第4章参照）に諮問し、答申を受けた上で特定不良居住建築物等の認定を行うことを定めます。

助言または指導

区長は、特定不良居住建築物等の所有者等に対し、当該特定不良居住建築物等に関し、堆積物等による不良な状態を解消するために必要な措置をとるよう助言または指導をすることができることを定めます。

勧告

審議会へ事前に諮問

区長は、助言または指導をした場合において、なお当該特定不良居住建築物等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言または指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、堆積物等による不良な状態を解消す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を定めます。

命令

審議会へ事前に諮問

区長は、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、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、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書を述べる機会について通知します。

代執行

審議会へ事前に諮問

区長は、命令を受けた所有者等が正当な理由なくその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られるときは、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。

支援

① 審議会へ事前に諮問

② 審議会へ事後報告

① 特定不良居住建築物等により周辺の生活環境が著しく損なわれており、かつ、当該所有者等がやむを得ない事情により自ら堆積物等による不良な状態を解消することが困難であるときは、区長は、当該所有者等に対し、堆積物等による不良な状態の解消のために必要な支援を行うことができることなどを定めます。

② 特定不良居住建築物等および特定不良居住建築物等に該当するおそれがある居住建築物等の所有者等が、堆積物等による不良な状態を解消すること等必要な措置を自ら講じることができないときは、区長が当該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。）。

応急措置

審議会へ事後報告

区長は、周辺の人の生命、身体また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。

第4章 （仮称）練馬区空家等および不良居住建築物等適正管理審議会

（仮称）練馬区空家等および不良居住建築物等適正管理審議会

空家等の適正な管理および居住建築物等における堆積物等による不良な状態の解消等について審議するため、区長の附属機関として、（仮称）練馬区空家等および不良居住建築物等適正管理審議会を置くことなどを定めます。

審議会は、法律、建築、医療、福祉等に関して優れた識見を有する者のうちから、区長が委嘱する委員10人以内をもって組織します。委員の任期は原則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、審議会の主な役割は以下の①～③です。

- ① 特定空家等の認定ならびに特定空家等に係る勧告、命令および代執行に関する事項について区長の諮問に応じて審議し、答申すること。
- ② 特定不良居住建築物等の認定ならびに特定不良居住建築物等に係る勧告、命令、代執行および支援に関する事項について区長の諮問に応じて審議し、答申すること。
- ③ 空家等の適正な管理に関する事項および居住建築物等における堆積物等による不良な状態の解消に関する事項ならびにこれらに係る施策等について、専門的な見地から区長に意見を述べること。