

# 寝屋川市空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策の推進に関する条例

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この条例は、適正な管理が行われていない空き家等その他の建築物等が防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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。)とあいまって、空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策を推進することにより、市民の生命、身体又は財産の保護及び生活環境の保全を図るとともに、地域の活性化に寄与することを目的とする。

### (基本理念)

第2条 空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策は、次に掲げる事項を基本理念として行われなければならない。

- (1) 建築物等は、安心かつ安全な生活環境の確保と良好な景観の保全の観点から、その利用及び管理が図られること。
- (2) 空き家等及び跡地は、地域の活性化の有用な資源となり得るものであることに鑑みて、積極的に活用が図られること。
- (3) 前条に規定する目的が十分に達成されるよう、空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策について、寝屋川市、空き家等その他の建築物等の所有者等、市民等及び自治組織が、各々の責務又は役割を果たすとともに、相互に協力しながら取り組むこと

### (定義)

第3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) 空き家等 建築物であっ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(以下「空き家」という。)及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)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) 特定空き家等 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き家等をいう。
- (3) 管理不全空き家等 空き家等が適正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き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られる空き家等をいう。
- (4) 老朽危険建築物等 老朽その他の事由により第2号に規定する状態にあると認められる、空き家等以外の建築物等をいう。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。
- (5) 建築物 寝屋川市の区域内にある、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物又はこれに附属する工作物をいう。
- (6) 建築物等 建築物及びその敷地をいう。
- (7) 跡地 空き家の敷地であった土地で、現に建築物が存しないものをいう。
- (8) 空き家等の適正管理等 空き家等の発生の予防、活用及び適正な管理並びに跡地の活用をいう。
- (9) 所有者等 所有者又は管理者をいう。
- (10) 市民 寝屋川市に住み、働き、学び、又は活動する個人、団体及び事業者をいう。
- (11) 市民等 市民及び建築物等(空き家等及び老朽危険建築物等を除く。)の所有者等をいう。
- (12) 自治組織 一定の地域住民等で組織された団体をいう。

(寝屋川市の責務等)

第4条 寝屋川市は、基本理念にのっとり、空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策に関する施策を総合的に推進する責務を有する。

2 寝屋川市は、空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策の推進に当たっては、自治組織が行う地域の活性化を図る取組を尊重するものとする。

(空き家その他の建築物等の所有者等の責務)

第5条 空き家等の所有者等は、基本理念にのっとり、当該空き家等を、適切に活用するとともに、適正に管理しなければならない。

2 空き家等以外の建築物等の所有者等は、基本理念にのっとり、空き家等の発生を予防するとともに、当該建築物等を適正に管理するよう努めなければならない。

3 前2項のほか、空き家等その他の建築物等の所有者等は、基本理念にのっとり、寝屋川市が実施する空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物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。

(市民等の責務)

第6条 市民等は、基本理念にのっとり、寝屋川市が実施する空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物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。

(自治組織の役割)

第7条 自治組織は、基本理念にのっとり、寝屋川市が実施する空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策に関する施策にできるだけ協力するよう努めるものとする。

(空き家等・老朽危険建築物等対策計画)

第8条 市長は、空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策を総合的かつ計画的に実施するため、空き家等・老朽危険建築物等対策計画を定めるものとする。

2 空き家等・老朽危険建築物等対策計画においては、法第7条第2項各号に掲げる事項を定めるほか、同項の例に従い老朽危険建築物等に係る対策に関し必要な事項を定めるものとする。

3 市長は、空き家等・老朽危険建築物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。

(寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会)

第9条 市長の附属機関として、寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 協議会は、空き家等・老朽危険建築物等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行う。

- 3 協議会は、法第8条第2項に規定する者である委員をもって組織する。
- 4 市長以外の協議会の委員は、市長が委嘱する。
- 5 市長は、寝屋川市の職員のうちから指名する者に、当該協議会の委員の職務を行わせることができる。
- 6 協議会の委員は、職務上知ることができ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。
- 7 協議会は、その定めるところにより、部会を置くことができる。
- 8 前各項に定めるもののほか、協議会の組織に関し必要な事項は規則で定め、協議会の運営及び部会に関し必要な事項は協議会が定める。

## 第2章 空き家等の適正管理等

### (空き家等の発生の予防)

第10条 建築物の所有者等は、当該建築物について、老朽その他空き家等の発生の原因となるおそれのある事実があるときは、改修その他空き家等の発生を予防するために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

### (空き家等の活用)

第11条 空き家等の所有者等は、当該空き家等について、自治組織から地域の活性化に資すると認められる取組に活用することについて協力の求めがあったときは、これにできるだけ協力するよう努めなければならない。

### (空き家等の適正な管理)

第12条 空き家等の所有者等は、当該空き家等について、管理不全の状態(第3条第2号又は第3号に規定する状態をいう。以下この章において同じ。)にならないように、自らの責任において、適正に管理しなければならない。

2 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全の状態にあると認められるときは、自らの責任において、直ちに当該管理不全の状態を改善しなければならない。

### (跡地の活用)

第13条 空き家の敷地の所有者等は、空き家が除却されたときは、跡地を適切に活用するよう努めなければならない。この場合においては、第11条の規定を準用する。

### (空き家等の適正管理等に関する措置)

第 14 条 市長は、空き家等の適正管理等に関し、空き家等の所有者等及び市民等の理解を深めるために必要な広報活動その他の措置を講ずるものとする。

2 市長は、空き家等の適正管理等に関し、空き家等の所有者等又は市民等からの相談に応じるとともに、これらの者に対し、市長において必要と認める情報の提供及び助言を行うものとする。

3 市長は、空き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き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、認められる空き家等（以下「管理不全空き家等」という。）の所有者等に対し、当該管理不全空き家等が特定空き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法第 13 条第 1 項による指導をすることができる。

4 市長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空き家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空き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き家等が特定空き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法第 13 条第 2 項の規定による勧告をすることができる。

（管理不全の状態を予防するための助言又は指導）

第 15 条 市長は、空き家等が管理不全の状態になることを予防するため必要があると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、その予防のために必要な助言又は指導をすることができる。

（調査の要求）

第 16 条 市民等は、空き家等が管理不全の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、当該空き家等に関し法及びこの条例の施行のために必要な調査を行うよう求めることができる。

（調査）

第 17 条 市長は、前条の規定による申出を受けた場合において当該申出が相当であると認めるとき、又は必要があると認めるときは、法第 9 条第 1 項及び第 2 項の規定による調査を行うことができるほか、空き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。

(情報の提供の求め)

第 18 条 市長は、法第 10 条第 1 項の規定による情報の利用及び同条第 3 項の規定による情報の提供の求めをすることができるほか、この条例の施行のために必要があると認めるときは、関係する地方公共団体の長、空き家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空き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。

(空き家等に関するデータベースの整備等)

第 19 条 市長は、空き家等(建築物を販売し又は賃貸する事業を行う者が、販売し又は賃貸するために所有し又は管理するもの(周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適正に管理されているものに限る。))を除く。以下この条において同じ。)に関するデータベースの整備その他空き家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(特定空き家等に対する措置)

第 20 条 市長は、特定空き家等に関し、法第 22 条第 1 項の規定による助言若しくは指導、同条第 2 項の規定による勧告、同条第 3 項の規定による命令又は同条第 9 項、第 10 項若しくは第 11 項の規定による代執行をするものとする。この場合において、同条第 3 項の規定による命令を行うに当たっては、同条第 4 項の規定により意見書及び証拠を提出する機会を与え、又は同条第 6 項の規定により公開による意見の聴取を行わなければならない。

(管理不全空き家等に対する措置)

第 21 条 市長は、管理不全空き家等に関し、法第 13 条第 1 項の規定による指導又は同条第 2 項の規定による勧告をするものとする。

(緊急危険防止措置)

第 22 条 市長は、特定空き家等の管理不全の状態による市民の生命、身体又は財産に対する危険を防止するため緊急の必要があると認めるとき(法第 22 条第 11 項の規定による措置をとるときを除く。)は、当該特定空き家等の所有者等の負担において、その危険を防止するための必要最小限の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

2 市長は、前項の規定により同項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に行わせたときは、当該措置の内容を当該特定空き家等の所有者等に

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、当該措置の内容を公告するものとする。

3 第1項の規定により同項の措置を行おうとする者は、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。

(関係行政機関等に対する協力の要請)

第23条 市長は、必要があると認めるときは、関係行政機関、自治組織等に対し、特定空き家等又は管理不全空き家等に関する情報を提供して、管理不全の状態を改善するために必要な協力を要請することができる。

### 第3章 老朽危険建築物等に係る対策

(建築物等の適正な管理)

第24条 建築物等(空き家等を除く。以下この章において同じ。)の所有者等は、当該建築物等について、管理不全の状態(第3条第4号に規定する状態をいう。以下この章において同じ。)にならないように、自らの責任において、適正に管理しなければならない。

2 建築物等の所有者等は、当該建築物等が管理不全の状態にあると認められるときは、自らの責任において、直ちに当該管理不全の状態を改善しなければならない。

(老朽危険建築物等に係る対策に関する措置)

第25条 市長は、老朽危険建築物等に係る対策に関し、建築物等の所有者等及び市民等の理解を深めるために必要な広報活動その他の措置を講ずるものとする。

2 市長は、老朽危険建築物等に係る対策に関し、老朽危険建築物等の所有者等又は市民等からの相談に応じるとともに、これらの者に対し、市長において必要と認める情報の提供及び助言を行うものとする。

(管理不全の状態を予防するための助言又は指導)

第26条 市長は、建築物等が管理不全の状態になることを予防するため必要があると認めるときは、当該建築物等の所有者等に対し、その予防のために必要な助言又は指導をすることができる。

(調査の要求)

第 27 条 市民等は、建築物等が管理不全の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、当該建築物等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うよう求めることができる。

(調査)

第 28 条 市長は、前条の規定による申出を受けた場合において当該申出が相当であると認めるとき、又は必要があると認めるときは、建築物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 31 条第 1 項及び第 2 項並びに第 32 条第 1 項の規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、当該建築物等に立ち入って調査をさせることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

3 市長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を建築物等に立ち入らせようとするときは、その 5 日前までに、当該建築物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、又は老朽危険建築物等の管理不全の状態による市民の生命、身体若しくは財産に対する危険を防止するため緊急の必要があると認めるときは、この限りでない。

4 第 2 項の規定により建築物等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 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。

(情報の提供の求め)

第 29 条 市長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、老朽危険建築物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。

(老朽危険建築物等に関するデータベースの整備等)

第 30 条 市長は、老朽危険建築物等に関するデータベースの整備その他老朽危険建築物等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(老朽危険建築物等に対する措置)

第 31 条 市長は、老朽危険建築物等の所有者等に対し、当該老朽危険建築物等に関し、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老朽危険建築物等については、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、なお当該管理不全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。

(緊急危険防止措置)

第 32 条 市長は、老朽危険建築物等の管理不全の状態による市民の生命、身体又は財産に対する危険を防止するため緊急の必要があると認めるときは、当該老朽危険建築物等の所有者等の負担において、その危険を防止するための必要最小限の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

2 市長は、前項の規定により同項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に行わせたときは、当該措置の内容を当該老朽危険建築物等の所有者等(現に当該老朽危険建築物等を使用している者を含む。以下この項において同じ。)に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、当該措置の内容を公告するものとする。

3 第 1 項の規定により同項の措置を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

(関係行政機関等に対する協力の要請)

第 33 条 市長は、必要があると認めるときは、関係行政機関、自治組織等に対し、老朽危険建築物等に関する情報を提供して、管理不全の状態を改善するために必要な協力を要請することができる。

第 4 章 雑則

(報告の徴収)

第 34 条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、空き家等その他の建築物等の所有者等に対し、当該建築物の使用及び管理の状況に関し報告をさせることができる。

(財政上の措置)

第 35 条 寝屋川市は、空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策を推進するために必要な財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

(自主的解決との関係)

第 36 条 この条例の規定は、空き家等又は老朽危険建築物等に関して生じた問題について、その当事者が自主的な解決を図ることを妨げるものではない。

(委任)

第 37 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

## 第 5 章 罰則

(過料)

第 38 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、500,000 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、200,000 円以下の過料に処する。

3 第 28 条第 2 項による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、50,000 円以下の過料に処する。

## 附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

(検討)

2 市長は、この条例の施行後 5 年以内に、法及びこの条例の施行状況、社会経済情勢の変化等を勘案し、空き家等及び老朽危険建築物等に係る対策の在り方について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(寝屋川市美しいまちづくり条例の一部改正)

3 寝屋川市美しいまちづくり条例(平成 17 年寝屋川市条例第 7 号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(罰則に関する経過措置)

2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。