

議案第44号

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
上記の議案を提出する。

平成29年6月9日

提出者 練馬区長 前川 燿 男

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

目次

第1章 総則（第1条―第6条）

第2章 空家等の適正な管理（第7条―第15条）

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（第16条―第24条）

第4章 練馬区空家等および不良居住建築物等適正管理審議会（第25条―第33条）

第5章 委任（第34条）

付則

第1章 総則

（目的）

第1条 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（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか必要な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する。

（定義）

第2条 この条例において、つぎ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 練馬区（以下「区」という。）の区域内（以下「区内」という。）に存する法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 管理不全状態 空家等において、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また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な状態をいう。
- (3) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (4) 居住建築物等 区内に存する居住の用に供されている建築物その他の建築物またはこれに付属する工作物およびその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）であって、空家等に該当しないものをいう。ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。
- (5) 堆積物等による不良な状態 居住建築物等において、物品が堆積、散乱等した状態、雑草および立木竹が繁茂した状態等であって、これらにより周辺の生活環境に著しい影響を及ぼし、またはそのおそれのある状態をいう。
- (6) 特定不良居住建築物等 堆積物等による不良な状態にあると認められる居住建築物等をいう。

（所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者または管理者（以下「所有者等」という。）は、つぎに掲げる責務を有する。

- (1) 空家等が管理不全状態にならないよう、常に自らの責任において当該空家等を適正に管理しなければならない。
 - (2) 空家等が管理不全状態になったときは、自らまたは当該空家等の他の所有者等と相互に協力し、管理不全状態を解消するよう努めなければならない。
 - (3) 空家等が管理不全状態になったときは、これを解消するために実施する区の施策等に協力するよう努めなければならない。
- 2 居住建築物等の所有者等は、つぎに掲げる責務を有する。
- (1) 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、常に自らの責任において当該居住建築物等を適正に管理しなければならない。

(2) 居住建築物等が堆積物等による不良な状態になったときは、自らまたは当該居住建築物等の他の所有者等と相互に協力し、堆積物等による不良な状態を解消するよう努めなければならない。

(3) 居住建築物等が堆積物等による不良な状態になったときは、これを解消するために実施する区の施策等に協力するよう努めなければならない。

(区の責務)

第4条 区は、この条例の目的を達成するため、空家等の適正な管理および活用の促進、特定空家等の発生の予防、管理不全状態の解消等、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

2 区は、この条例の目的を達成するため、特定不良居住建築物等の発生の予防および堆積物等による不良な状態の解消に関する施策を総合的かつ計画的に実施するとともに、居住建築物等の所有者等が自ら良好な生活環境を確保できるよう必要な支援を行うものとする。

(関係機関との連携)

第5条 区は、この条例の目的を達成するため、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および地域団体等と連携し、または協力するよう努めるものとする。

(所有者等に関する情報の利用等)

第6条 区長は、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情報であって氏名その他の空家等または居住建築物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、当該目的以外の目的のために利用することができる。

2 区長は、この条例の目的を達成するために収集し、または保有する情報については、この条例の施行のために必要な限度において、前条に規定する関係機関、関係行政機関および事業者に提供することができる。

3 区長は、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その他の者に対して、空家等または居住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。

4 前3項に規定する情報の利用等は、この条例の目的を達成するために必要な

限度において実施しなければならない。

第2章 空家等の適正な管理

(立入調査等)

第7条 区長は、法第9条第1項の規定により、空家等の所在およ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 区長は、法第9条第2項の規定により、法第14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、当該職員また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 区長は、前項に定めるところにより当該職員また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、法第9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 第2項に定めるところ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、法第9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。

5 第2項に定めるところにより行う立入調査の権限は、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。

(予防のための助言または指導)

第8条 区長は、空家等の所有者等に対し、当該空家等が管理不全状態になることを予防するために必要な助言または指導をすることができる。

(特定空家等の認定)

第9条 区長は、空家等が法第2条第2項に規定する状態にあると認めたときは、当該空家等を特定空家等として認定するものとする。

2 区長は、前項の規定により認定をしようとする場合においては、あらかじめ第25条に規定する練馬区空家等および不良居住建築物等適正管理審議会（同条を除き、以下「審議会」という。）に諮問しなければならない。

(助言または指導)

第10条 区長は、法第14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また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。次条第1項において同じ。）をとるよう助言または指導をすることができる。

(勧告)

第11条 区長は、前条に定めるところにより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、法第14条第2項の規定により、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。

2 区長は、前項に定めるところにより勧告をしようとする場合においては、あらかじめ、その勧告をしようとする者に練馬区規則（以下「規則」という。）で定める手続により、意見を述べる機会を与えなければならない。

3 区長は、第1項に定めるところにより勧告をしようとする場合においては、あらかじめ審議会に諮問しなければならない。

(命令)

第12条 区長は、前条第1項に定めるところにより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、法第14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。

2 区長は、前項に定めるところにより措置を命じようとする場合においては、法第14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およびその事由ならびに意見書の提出先およ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またはその代理人に意見書およ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。

- 3 前項の通知書の交付を受けた者は、法第14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、区長に対し、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。
- 4 区長は、前項に定めるところにより意見の聴取の請求があった場合においては、法第14条第6項の規定により、第1項の措置を命じようとする者また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。
- 5 区長は、前項に定めるところにより意見の聴取を行う場合においては、法第14条第7項の規定により、第1項に定めるところによって命じようとする措置ならびに意見の聴取の期日および場所を、期日の3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。
- 6 第4項に規定する者は、法第14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。
- 7 区長は、第1項に定めるところによる命令をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 8 前項の標識は、第1項に定めるところ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、または妨げてはならない。
- 9 区長は、第1項に定めるところにより命令をしようとする場合においては、あらかじめ審議会に諮問しなければならない。

(代執行等)

第13条 区長は、前条第1項に定めるところ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また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、法第14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、または第三者をしてこれをさせることができる。

- 2 前条第1項に定めるところにより必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第10条の助言もしくは指導または第11条第1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前条第1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、区長は、法第14条第10項の規定により、その者の負担において、その措置を自ら行い、またはその命じた者もしくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨およびその期限までにその措置を行わないときは、区長またはその命じた者もしくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ告示しなければならない。

- 3 区長は、前2項に定めるところにより代執行等をしようとする場合においては、あらかじめ審議会に諮問しなければならない。

(支援)

第14条 区長は、特定空家等の所有者等がやむを得ない事情により第10条の助言または指導に係る措置を自らとることができないときは、当該所有者等からの依頼に基づき、その措置を代行することができる。この場合において、措置に要する費用は、当該所有者等の負担とする。

- 2 区長は、前項の規定により措置を代行したときは、その措置の内容を審議会に報告するものとする。

(応急措置)

第15条 区長は、特定空家等が法第2条第2項に規定する状態にあると認めたる要因または空家等が同項に規定する状態になるおそれがあると認められる要因により人の生命、身体または財産に危害を及ぼすおそれがある場合において、これを避けるために緊急の必要があると認めるときは、そのために必要な最小限度の応急措置を自ら行い、またはその命じた者もしくは委任した者に行わせることができる。

- 2 前項の規定により応急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。
- 3 区長は、第1項の規定により応急措置を行ったときは、その応急措置の内容を対象となった空家等の所有者等に通知するものとする。ただし、空家等の所有者等を確知することができないときまたは当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、告示するものとする。

- 4 区長は、第1項の規定により応急措置を行ったときは、対象となった空家等の所有者等に対し、応急措置に要した費用の負担を求めることができる。
- 5 区長は、第1項の規定により応急措置を行ったときは、その応急措置の内容を審議会に報告するものとする。

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

(立入調査等)

第16条 区長は、堆積物等による不良な状態になるおそれのある居住建築物等の所在および当該居住建築物等の所有者等を把握するための調査その他居住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 区長は、第19条から第21条までおよび第23条第1項の規定の施行に必要な限度において、当該職員またはその委任した者に、居住建築物等に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 区長は、前項の規定により当該職員またはその委任した者を居住建築物等に立ち入らせようとするときは、あらかじめ当該居住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は、この限りでない。
- 4 第2項の規定により居住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。

(予防のための助言または指導)

第17条 区長は、居住建築物等の所有者等に対し、当該居住建築物等が堆積物等による不良な状態になることを予防するために必要な助言または指導をすることができる。

(特定不良居住建築物等の認定)

第18条 区長は、居住建築物等が堆積物等による不良な状態にあると認めるときは、当該居住建築物等を特定不良居住建築物等として認定するものとする。

- 2 区長は、前項の規定により認定をしようとする場合においては、あらかじめ

審議会に諮問しなければならない。

(助言または指導)

第19条 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、物品の撤去、雑草および立木竹の伐採その他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。

(勧告)

第20条 区長は、前条の規定による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、物品の撤去、雑草および立木竹の伐採その他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。

2 区長は、前項の規定により勧告をしようとする場合においては、あらかじめ審議会に諮問しなければならない。

(命令)

第21条 区長は、前条第1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。

2 前項の規定による命令は、他の法令等により堆積物等による不良な状態を解消できない場合に限り、この条例の目的を達成するために必要な限度において行わなければならない。

3 区長は、第1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およびその事由ならびに意見書の提出先およ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またはその代理人に意見書およ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。

4 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、区長に対し、意見書の提出に代えて公開または非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。

- 5 区長は、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1項の措置を命じようとする者またはその代理人の出頭を求めて、公開または非公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 6 区長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定によって命じようとする措置ならびに意見の聴取の期日および場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、公開による意見の聴取を行うときはこれを公告しなければならない。
- 7 第5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。
- 8 第1項の規定による命令については、練馬区行政手続条例（平成7年3月練馬区条例第2号）第3章（第12条および第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 9 区長は、第1項の規定により命令をしようとする場合においては、あらかじめ審議会に諮問しなければならない。

（代執行）

第22条 区長は、前条第1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正当な理由がなくてその措置を履行せず、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るところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、または第三者をしてこれをさせることができる。

- 2 区長は、前項の規定により代執行をしようとする場合においては、あらかじめ審議会に諮問しなければならない。

（支援）

第23条 区長は、特定不良居住建築物等の所有者等から堆積物等による不良な状態を解消するために必要な支援を希望する旨の申出があった場合において、当該所有者等がやむを得ない事情により堆積物等による不良な状態を自ら解消することが困難であると認めるときは、当該所有者等に対し、そのために必要な

支援を行うことができる。ただし、当該所有者等が第21条第1項の規定による命令を受けた者であって、正当な理由がなくてその命令に従わないときは、この限りでない。

2 区長は、前項の規定により支援をしようとする場合においては、あらかじめ審議会に諮問しなければならない。

3 区長は、特定不良居住建築物等または堆積物等による不良な状態になるおそれの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またはそのおそれを解消するために必要な措置を自らとることができないときは、当該所有者等からの依頼に基づき、その措置を代行することができる。この場合において、措置に要する費用は、当該所有者等の負担とする。

4 区長は、前項の規定により措置を代行したときは、その措置の内容を審議会に報告するものとする。

(応急措置)

第24条 区長は、特定居住建築物等が堆積物等による不良な状態にあると認めた要因または居住建築物等が堆積物等による不良な状態になるおそれがあると認められる要因により周辺の人の生命、身体または財産に危害を及ぼすおそれがある場合において、これを避けるために緊急の必要があると認めるときは、そのために必要な最小限度の応急措置を自ら行い、またはその命じた者もしくは委任した者に行わせることができる。

2 前項の規定により応急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。

3 区長は、第1項の規定により応急措置を行ったときは、その応急措置の内容を対象となった居住建築物等の所有者等に通知するものとする。ただし、居住建築物等の所有者等を確知することができないときまたは当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、告示するものとする。

4 区長は、第1項の規定により応急措置を行ったときは、対象となった居住建築物等の所有者等に対し、応急措置に要した費用の負担を求めることができる。

5 区長は、第1項の規定により応急措置を行ったときは、その応急措置の内容を審議会に報告するものとする。

第4章 練馬区空家等および不良居住建築物等適正管理審議会

(設置)

第25条 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について審議するため、区長の附属機関として、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。

(所掌事項)

第26条 審議会は、つぎに掲げる事項について、区長の諮問に応じて審議し、答申する。

- (1) 特定空家等の認定ならびに特定空家等に係る勧告、命令および代執行等に関する事項
- (2) 特定不良居住建築物等の認定、特定不良居住建築物等に係る勧告、命令および代執行ならびに特定不良居住建築物等の所有者等に対する支援に関する事項

2 審議会は、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について、専門的な見地から区長に意見を述べることができる。

(組織)

第27条 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する。

(任期)

第28条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、区長が必要と認めるときは、2年を超えない範囲内で別に任期を定めることができる。

2 前項の規定にかかわらず、委員に欠員が生じた場合における補充委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長および副会長)

第29条 審議会に会長および副会長を置き、それぞれ委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときまたは会長が欠けたときは、

その職務を代理する。

- 4 会長および副会長が、ともに事故があるときまたは欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員が、会長の職務を代理する。

(会議)

第30条 審議会の会議は、会長が招集しその議長となる。

- 2 審議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

- 3 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見聴取等)

第31条 審議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、必要な資料を提出させ、意見を聴き、または説明を求めることができる。

(会議の非公開)

第32条 審議会の会議は、非公開とする。

(守秘義務)

第33条 審議会の委員は、職務上知り得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。

第5章 委任

第34条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第15条および第3章（第16条第1項および第17条の規定を除く。）の規定は、平成29年10月1日から施行する。