

(仮称) 門真市建築物等の適正管理に関する条例 (案)

(目的)

第1条 この条例は、建築物等の適正な維持管理に関し必要な事項を定めることにより、建築物等の倒壊等による事故等を未然に防止し、もって良好な住環境を確保し、安全で安心なまちづくりに寄与することを目的とする。

【解説】

第1条では、条例の目的を定めています。

適正に管理されないまま老朽化した建物が増加しており、そのまま放置されると、倒壊の恐れなど市民の安全を著しく脅かし、周辺地域に危害が及ぶ恐れがあることから、建築物等の適正な管理についてその責務を明らかにし、適正な管理を促すことにより危険な状態となることを防止するとともに、市・市民等が連携し良好な住環境を確保し、安全で安心なまちづくりに寄与することを目的としています。

(定義)

第2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) 市民等 市内に在住し、若しくは滞在し、又は在勤し、若しくは在学する者をいう。
- (2) 建築物等 本市の区域内に存在する建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1項第1号に規定する建築物及び同法第88条に規定する工作物をいう。
- (3) 所有者等 建築物等の所有者、管理者又は占有者をいう。
- (4) 危険な状態 建築物等の経年劣化により屋根、壁等の建築資材等が飛散、剥落しているもの又は火災若しくは自然災害により罹災し、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があり、人の生命若しくは身体又は財産に害を及ぼし、市民の安全で良好な住環境を阻害するおそれのある状態をいう。
- (5) 空家等 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「空家特措法」という。)第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (6) 特定空家等 空家特措法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。

【解説】

第2条では、本条例で使用される用語のうち、明確にしておかなければならない用語について定義しています。

(所有者等の責務)

第3条 建築物等の所有者等は、建築物等が危険な状態にならないよう、自らの責任において適切な維持管理に努めなければならない。

【解説】

第3条では、建築物等の所有者等の責務について定めています。

建築基準法や空家等対策の推進に関する特別措置法にも規定されているとおり、建築物等の所有者、管理者、占有者は、建築物等を適切に維持管理し危険な状態にならないようにする責任があることを明らかにしています。

(市の責務)

第4条 市は、この条例の目的を達するため建築物等の適正な維持管理に関し、必要な施策を実施するものとする。

【解説】

第4条では、門真市の責務について定めています。

この条例に基づき、良好な住環境を確保し、安全で安心なまちづくりを推進していくために必要な施策を実施することとしています。

(民事による解決との関係)

第5条 この条例の規定は、危険な状態にある建築物等の所有者等と当該建築物等が危険な状態にあることにより害を被るおそれのある者との間で、双方の合意による当該紛争の自主的な解決を図ることを妨げるものではない。

【解説】

第5条では、民事による解決との関係について定めています。

建築物等の適正な維持管理については、所有者等の責務であるため、当該建築物等の所有者等と被害を被るおそれのある者との間において、その当事者間における

問題解決を第一議とするものであります。

(情報提供)

第6条 市民等は、建築物等が危険な状態にあると認めるときは、市長に対し、その情報を提供することができる。

【解説】

第6条では、市民からの情報提供について定めています。

門真市域内の危険な状態にある建築物等について情報提供できることとしています。

(実態調査等)

第7条 市長は、前条の規定による情報提供があったとき又は危険な状態にある建築物等があると認めるときは、当該建築物等の実態調査を行うものとする。この場合において、市長は、必要があると認めるときは、当該建築物等（空家等を除く。）の所有者等を把握するための調査を行うことができる。

【解説】

第7条では、危険な状態にある建築物等の実態調査について定めています。

危険な状態にある建築物等の実態調査、所有者等の把握に必要な調査を行うことができることとしています。

(空家等の立入調査等、所有者等に関する情報の利用等)

第8条 市長は、前条本文の規定による実態調査を行った結果、当該建築物等が空家等であると認められる場合は、空家特措法第9条の規定による立入調査等及び空家特措法第10条の規定による所有者等に関する情報の利用等を行うことができる。

2 市長は、前項の規定により、当該空家等の所有者等が判明した場合は、当該所有者等に対し、空家特措法第12条の規定による情報の提供、助言等を行うよう努めるものとする。

【解説】

第8条では、所有者等による空家等の適切な管理の促進について定めています。

空家等である場合は、空家特措法の規定に基づき課税台帳等により所有者等の把握ができることとしています。

また、所有者等が判明した場合は、空家等の所有者等に対して、情報の提供、助言を行い、当該空家等の適切な維持管理を促進することとしています。

(助言、指導及び勧告)

第9条 市長は、第7条本文の規定による実態調査を行った結果、当該建築物等が危険な状態にあると認めるとき又はそのまま放置すれば危険な状態になるおそれがあると認めるときは、当該建築物等の所有者等に対し、その適正な管理のために必要な措置について助言又は指導（当該建築物等が特定空家等である場合は、空家特措法第14条第1項の規定による助言若しくは指導）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行った場合において、なお当該建築物等が危険な状態にあると認めるときは、当該建築物等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう勧告（当該建築物等が特定空家等である場合は、空家特措法第14条第2項の規定による勧告）をすることができる。

3 市長は、空家特措法第14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、当該勧告に係る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。

【解説】

第9条では、所有者等に対する助言、指導又は勧告について定めています。

危険な状態又はそのおそれのある建築物等の所有者等に対して、適正な維持管理のために必要な措置を講ずるよう助言又は指導を行います。また、助言又は指導を行ったにもかかわらず、当該建築物等が危険な状態にあると認めるときは、所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう勧告することができるとしています。

また、空家特措法第14条の規定により勧告された所有者等には、その土地にかかる住宅用地特例が廃止されることにより間接的に不利益が及ぶことから、勧告をする際に、行政手続法13条第1項に基づいて、意見を述べる機会を設けています。

(緊急安全措施)

第10条 市長は、危険な状態にある建築物等について、第8条第1項の規定による助言若しくは指導又は同条第2項の規定による勧告を行った場合に、道路、広場その他の公共の場所において、緊急に危険を回避する必要があると認められ、所有者等が自ら当該建築物の危険な状態の解消をすることができないとの申出があり、当該申出が適当と認められる場合は、危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置（以下この条において「緊急安全措施」という。）を行うことができる。

2 市長は、前項に規定する緊急安全措施を行う場合は、所有者等の同意を得て行うものとする。

3 前項の規定により同意した所有者等は、緊急安全措施に要した費用を負担しなければならない。

【解説】

第10条では、所有者が判明している場合の緊急安全措施について定めています。

市長は、危険な状態にある建築物等について、助言、指導又は勧告を行った場合で、当該建築物等が、道路、広場その他の公共の場所に面し、早急に所有者等が自ら危険な状態の解消をすることができない特段の事情があると認められる場合に限り、所有者等からの申出を受けて危険な状態を回避するために、ネットを設置するなど必要な最低限度の安全対策に係る措置を一時的にすることができるとしています。

措置にかかった費用については、所有者等より徴収することと定めていますので、所有者等の同意のもと、措置を行うことを定めています。

(応急措置)

第11条 市長は、建築物等の所有者等が不明な場合において、当該建築物等の危険な状態が切迫し、これにより道路、広場その他の公共の場所において、市民等の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを防止するために緊急の必要があると認められるときは、その危害の防止のために必要最低限の措置（以下この条において「応急措置」という。）を行うことができる。

2 市長は、所有者等が判明したときには、前項の応急措置を行った際に要した費用を当該所有者等から徴収することができる。

【解説】

第11条は、所有者等が不明な場合の応急措置について定めています。

市長は、建築物等が危険な状態にあり、道路、広場その他の公共の場所に面し、市民の生命、身体又は財産に危害が及ぶおそれがあり緊急の対応の必要がある場合は、危害の防止のために、ネットを設置するなど必要最低限の安全対策に係る措置を一時的に講ずることができることとしています。

また、応急措置にかかった費用については、所有者等が判明した場合に徴収することができることとしています。

(関係機関への要請)

第12条 市長は、必要があると認める場合は、関係機関に対し、危険な状態の解消について協力を要請することができる。

【解説】

第12条は、関係機関への要請について定めています。

建物の倒壊及び建築材の剥落等によって、市民の安全を著しく損なうと判断される場合に、関係機関に必要な協力を要請することができることを定めています。

(助成)

第13条 市長は、第9条第1項の規定による助言又は指導若しくは同条第2項の規定による勧告に従って措置を行う者に対し、別に定めるところにより助成をすることができる。

【解説】

第13条は、市の助成について定めています。

市では、危険な状態にある建築物等の除却に対して、判定基準を定めた補助制度を設けております。

附 則

この条例は、平成28年〇月〇日から施行する。