

# 神戸市空家空地対策の推進に関する条例 (逐条解説)

平成28年9月 制定

(令和2年8月 一部改正)

(令和5年4月 一部改正)

(令和6年6月 一部改正)

建築住宅局安全対策課

## 目 次

第 1 章 総則	頁
第 1 条 目的	1
第 2 条 定義	2
第 3 条 所有者等の管理義務等	7
第 4 条 市長，市民及び事業者の責務	8
第 2 章 市民等からの情報提供及び調査の実施等	
第 5 条 立入調査等	9
第 6 条 類似空家等又は空地等の所有者等に関する情報の利用等	11
第 7 条 データベースの整備等	13
第 8 条 土地所有者等に対する協力要請	13
第 9 条 関係機関等との連携	14
第 3 章 措置の実施等	
第 10 条 管理不全類似空家等又は管理不全空地等の所有者等に対する 指導及び勧告	16
第 11 条 助言又は指導及び勧告	17
第 12 条 勧告に係る意見陳述及び届出	18
第 13 条 公表	19
第 14 条 命令	20
第 15 条 行政代執行	21
第 16 条 応急的危険回避措置	23
第 17 条 土地所有者への助言又は指導	24
第 4 章 適切な管理の促進，技術的援助及び活用の促進	
第 18 条 適切な管理の促進	25
第 19 条 技術的援助等	26
第 20 条 活用の促進	27
第 5 章 補則	
第 21 条 施行細目の委任	27
第 22 条 過料	28
附 則	29

## (目的)

第1条 この条例は、適切な管理が行われていない空家及び空地が防災、防犯、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを踏まえ、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。）の施行に必要な事項を定めるとともに、空家及び空地の適切な管理、適切に管理されていない空家及び空地に対する措置、空家及び空地の活用の促進等のために必要な事項を定めることにより、市民の生命、身体及び財産を保護し、生活環境を保全するとともに、健全で快適なまちづくりの総合的な推進を図ることを目的とする。

## 【条例制定の趣旨・目的】

1. 本市では、これまでも老朽危険家屋に対して「神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例」や建築基準法に基づき、所有者に対する指導・助言、勧告、命令などの措置を実施してきたが、敷地内の立木等に関する課題については法令や条例に基づく対応ができないため、効果的な対策を進めることが困難であった。
2. こうした中、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が平成27年5月に全面施行され法に基づく措置が可能となったことから、平成28年2月に法に基づく「神戸市空家等対策計画」を策定した。
3. 「神戸市空家等対策計画」では、空家等対策を総合的に推進するために、法及び既存の各法令に加え、それらを補完し、行政の支援が必要な課題に対して幅広く対応するための仕組みづくりとして、空家の適切管理や活用及び特定空家等に類似した空家等への措置及びそれらの行政手続を明確化した条例の制定が必要であるとされていた。
4. 同様の課題を抱える空地についても空家と同様に適切な管理や措置を規定し、総合的な空家空地対策を行い、市民の生命、身体及び財産を保護し、生活環境を保全するとともに、健全で快適なまちづくりの総合的な推進を図るため制定したものである。

(定義)

第2条 この条例において「空家等」、「特定空家等」又は「管理不全空家等」とは、それぞれ法第2条第1項、第2項又は第13条第1項に規定する空家等、特定空家等又は管理不全空家等をいう。

2 この条例において「類似空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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に準じる状態であるものとして規則で定めるもの及びその敷地（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。

3 この条例において「管理不全類似空家等」とは、類似空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類似空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類似空家等をいう。

4 この条例において「特定類似空家等」とは、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の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類似空家等をいう。

5 この条例において「空地等」とは、次に掲げるものをいう。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。

(1) 現に建築物の敷地でない宅地（立木その他の当該土地に定着する物を含む。）

(2) 前号に規定する宅地に類する土地であつて、規則で定めるもの

6 この条例において「管理不全空地等」とは、空地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地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地等をいう。

7 この条例において「特定空地等」とは、そのまま放置すれば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の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地等をいう。

## 【説 明】

1. 本条は、この条例で用いる「空家等」、「管理不全空家等」、「特定空家等」、「類似空家等」、「管理不全類似空家等」、「特定類似空家等」、「空地等」、「管理不全空地等」及び「特定空地等」について、それぞれその定義を定めるものである。
2. 第1項の「空家等」、「特定空家等」は法第2条、「管理不全空家等」は法第13条で以下のように規定されている。

### 【参考1】空家等対策の推進に関する特別措置法

#### (定義)

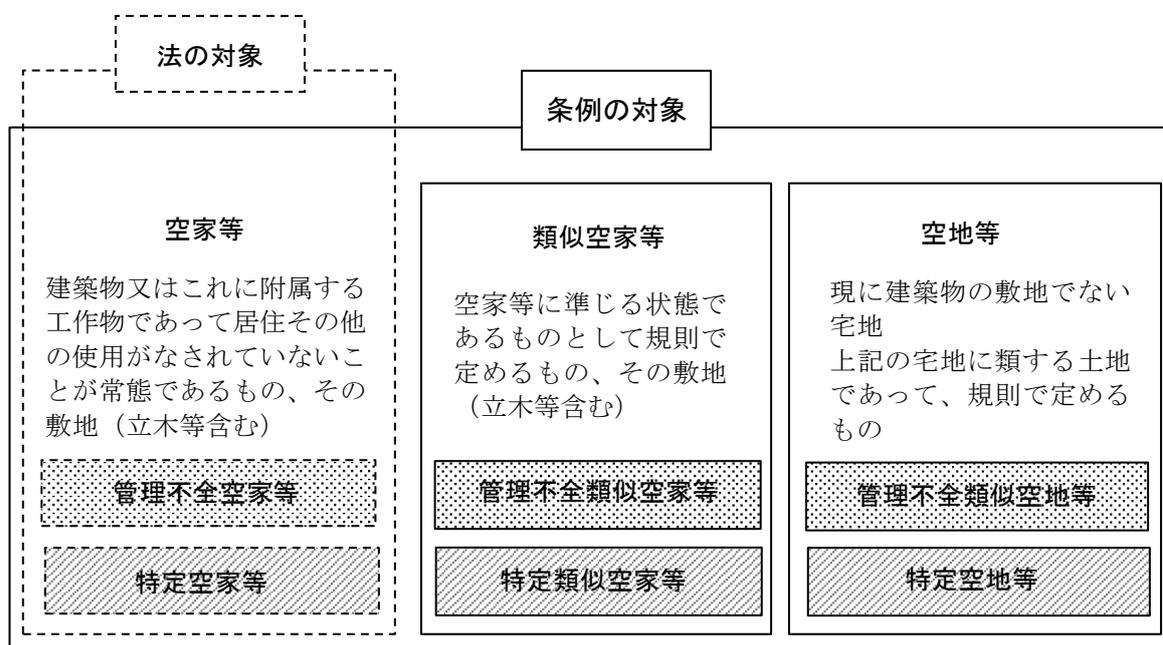
第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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の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家等をいう。

#### (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)

第十三条 市町村長は、空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家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三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。

## 【参考2】法と条例の関係



3. 第2項の「類似空家等」とは、法に定める空家等に該当しないが、これに準じるものとして、規則で以下のように規定されている。

### 【参考3】神戸市空家空地対策の推進に関する規則

（類似空家等）

第2条 条例第2条第2項に規定する規則で定めるものは、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用が相当期間なされていないもの
- (2) 長屋（これに類する形態の建築物を含む。）のうち、居住その他の使用がなされていないことが常態であり、又は当該使用が相当期間なされていない住戸又は区画（次号において「対象住戸等」という。）
- (3) 前号に掲げるもののほか、一の建築物であって、対象住戸等の数又は面積の合計が当該建築物の住戸若しくは区画の総数又は総面積の過半数を占めるもの
- (4) 前3号に掲げるもののほか、建築物又はこれに附属する工作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に準じる状態であると市長が認めるもの

- (1) 規則第2条(1)に該当するものは、盆、正月だけ利用する住宅のように使用頻度が年に数回程度に留まるものや最近空家になったもの等である。
- (2) 規則第2条(2)に該当するものは、一部が使用されている長屋の空家部分や長屋に類する形態の1棟の市場店舗のうち一部が使用されている空店舗部分等である。
- (3) 規則第2条(3)に該当するものは、過半が使用されていない文化住宅（木造賃貸住宅）等である。

4. 第3項の「管理不全類似空家等」とは、法の管理不全空家等と同様に「類似空家等」のうち、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「特定類似空家等」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「類似空家等」である。

5. 第4項の「特定類似空家等」とは、法の特定空家等と同様に類似空家等のうち、次の状態にあると認められる「類似空家等」である。

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その他周辺の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

6. 第5項では、「空地等」について定義している。

第5項第1号の「現に建築物の敷地でない宅地」とは、以前に建築物の敷地として供せられていた土地や建築物の敷地として供することができるように整備された土地及び立木、門塀等の土地に定着する物が該当する。

7. 第5項第2号の「前号に規定する宅地に類する土地であって、規則で定めるもの」とは、現在は宅地ではないが、宅地としての機能を有する土地をいい、確認的に規則第3条で山林及び田畑以外の土地と規定している。

従って、宅地としての機能を有さない斜面地、崖地、私道などは「宅地に類する土地」には該当しない。

一方、宅地としての機能を有する土地を駐車場や物置場として使用している場合は「宅地に類する土地」に該当する。

なお、宅地としての機能を有する土地の一部を例えば家庭菜園として使っている場合は、その部分は田畑とみなし、「宅地に類する土地」には該当しない。

**【参考4】神戸市空家空地等対策の推進に関する規則**

(空地等)

第3条 条例第2条第5項第2号に規定する規則で定めるものは、山林及び田畑（市長が特に認めるものを除く。）以外の土地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

8. 「市長が特に認めるもの」は、以下のとおり規定されている。

**【参考5】神戸市空家空地対策の推進に関する規則第3条の市長が特に認めるものを定める件について**

1 (趣旨)

神戸市空家空地対策の推進に関する規則（以下「規則」という。）第3条の市長が特に認めるものについて定めるものである。

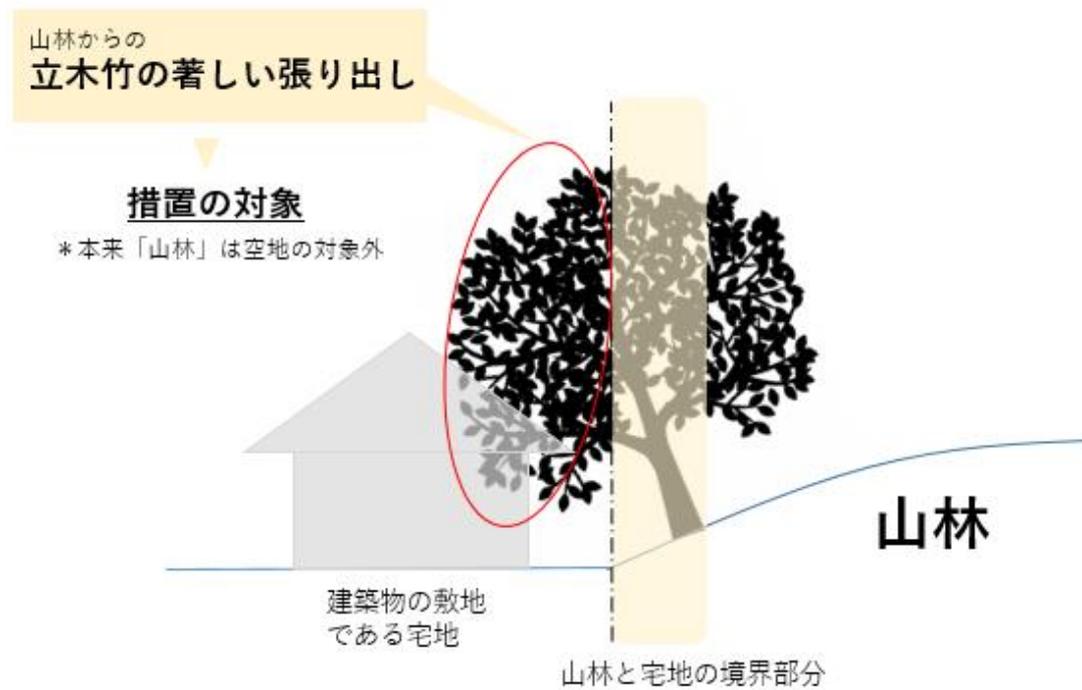
2 (対象)

規則第3条の「市長が特に認めるもの」とは、山林等と建築物の敷地である宅地との境界部分であって、当該宅地側に著しく張り出した立木竹の枝葉等が直接的な原因となり、著しく保安上危険となるおそれのあるもの又は生活環境を害しているものをいう。

附則

(施行期日)

平成28年10月1日から施行する。



9. 第6項の「管理不全空地等」とは、法の管理不全空家等と同様に「空地等」のうち、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「特定空地等」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「空地等」である。
10. 第7項の「特定空地等」とは、法の特定空家等と同様に「空地等」のうち、次の状態にあると認められる「空地等」である。
- ①そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ②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その他周辺の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

**(所有者等の管理義務等)**

第3条 空家等、類似空家等又は空地等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等、類似空家等又は空地等を適切に管理しなければならない。

2 所有者等は、市が実施する空家等、類似空家等又は空地等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

3 空家等若しくは類似空家等の敷地の所有者又は空地等の所有者（第8条、第17条及び第19条第2項において「土地所有者」という。）は、当該敷地又は空地等を他人に使用させている場合は、当該敷地又は空地等に存する建築物、工作物、立木その他の物の所有者等に対してこれらを適切に管理させるよう努めなければならない。

**【説明】**

1. 法第5条では、所有者等に対して「空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と努力義務を規定しているが、本条では第1項で「空家等、類似空家等又は空地等を適切に管理しなければならない」と義務を規定し、第2項で「市が実施する空家等、類似空家等又は空地等に関する施策に協力するよう」努力義務を規定している。
2. 法に規定はないが、土地所有者に対して、当該敷地又は空地等を他人に使用させている場合は、建築物等の所有者等に対して適切に管理させるように努力義務を規定している。

**【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法**

**(空家等の所有者等の責務)**

第五条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

**(市長、市民及び事業者の責務)**

- 第4条 市長は、空家等、類似空家等及び空地等に関する対策を計画的に実施するとともに、市民、事業者及び所有者等に対して意識の啓発を行うものとする。
- 2 市長は、管理不全空家等、特定空家等、管理不全類似空家等、特定類似空家等、管理不全空地等又は特定空地等の所有者等による適切な管理の促進を図るために必要な措置を講じるものとする。
- 3 市長は、空家等、類似空家等及び空地等に対する必要な施策を適切に講じるため、市民、事業者、専門家、専門的な知識及び経験を有する団体、地域団体等と連携を図るよう努めるものとする。
- 4 市民は、空家等、類似空家等及び空地等が市民生活に及ぼす影響を理解するとともに、市の施策に協力するよう努めるものとする。
- 5 事業者は、空家等、類似空家等及び空地等が市民生活に及ぼす影響を理解し、市の施策に協力するとともに、自らの事業活動を通じて、必要な対策を講じるよう努めるものとする。

**【説明】**

1. 本条は、市長は、市民・事業者と共に空家空地対策を実施することを規定している。
2. 市長は、市民、事業者、所有者等に所有者による適切管理の意識の啓発を行うとともに、所有者等による適切な管理の促進を図り、市民、事業者、専門家、地域団体等との連携を図るように努めると規定している。
3. また、市民、事業者に対しても、市の施策に協力するように努めると規定している。

**【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法**

**(地方公共団体の責務)**

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

### (立入調査等)

- 第5条 市長は、類似空家等又は空地等の所在及び当該類似空家等又は空地等の所有者等を把握するための調査その他類似空家等又は空地等に関し、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11条から第14条までの規定の施行に必要な限度において、類似空家等若しくは空地等の所有者等に対し、当該類似空家等若しくは当該空地等に関する事項に関し報告させ、又は当該職員若しくはその委任した者に、類似空家等若しくは空地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、前項の規定により当該職員又はその委任した者を類似空家等又は空地等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該類似空家等又は空地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項の規定により類似空家等又は空地等を立入調査する者は、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。

### 【説明】

1. 「空家等」については法第9条において法第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報告徴収及び立入調査ができると定められているが、「類似空家等」「空地等」についても第11条から第14条までの規定の施行に必要な限度において同様の報告徴収及び調査を行うことができるよう規定している。

**【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法**

**(立入調査等)**

第九条 市町村長は、当該市町村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この法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二条第一項から第三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 市町村長は、前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、その五日前までに、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 第二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、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 第二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。

**(類似空家等又は空地等の所有者等に関する情報の利用等)**

第6条 市長は、市が行う事務又は事業において保有する情報であって、類似空家等又は空地等の所有者等に関する情報について、法及びこの条例の施行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、内部で利用し、又は提供を求めることができる。

**【説明】**

1. 本条は、法第10条においても規定されている所有者等に関する情報の内部利用等について定めたものである。
2. 例えば、空家の所有者調査のための住民票、空家判定の参考とする水道閉栓情報の内部利用等が該当する。
3. 法で規定される空家等については、所有者等に関する固定資産税情報の内部利用は可能であるほか、条例で規定する類似空家等又は空地等についても、平成31年3月7日衆議院総務委員会における総務省自治税務局長の答弁により、法と同様に固定資産税情報の内部利用が可能とされている。

**【参考1】空家等対策の推進に関する特別措置法**

**(空家等の所有者等に関する情報の利用等)**

第十条 市町村長は、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、この法律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 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律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、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。

### **【参考2】 地方税法**

#### **(秘密漏えいに関する罪)**

第二十二條 地方税に関する調査(不服申立てに係る事件の審理のための調査及び地方税の犯則事件の調査を含む。)若しくは租税条約等の実施に伴う所得税法、法人税法及び地方税法の特例等に関する法律(昭和四十四年法律第四十六号)の規定に基づいて行う情報の提供のための調査に関する事務又は地方税の徴収に関する事務に従事している者又は従事していた者は、これらの事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用した場合には、二年以下の懲役又は百万円以下の罰金に処する。

### **【参考3】 長屋等の所有者に関する情報の内部利用について**

平成31年3月7日付総務省自治税務局固定資産税課 事務連絡「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する長屋等の所有者に関する情報の内部利用について」(別紙)における総務省自治税務局長の答弁により、本市では、神戸市空家空地対策の推進に関する条例第6条に基づき、固定資産税情報の内部利用をすることができる。

**(データベースの整備等)**

第7条 市長は、管理不全空家等、特定空家等、管理不全類似空家等、特定類似空家等、管理不全空地等及び特定空地等に関するデータベースの整備その他これら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。

**【説明】**

1. 本条は、データベースの整備等について規定したものである。

**(土地所有者等に対する協力要請)**

第8条 市長は、土地所有者、地域住民、自治会その他の者に対し、空家等、類似空家等又は空地等の所有者等の情報の提供その他市長が特に必要があると認める事項について協力を求めることができる。

- 2 前項の土地所有者、地域住民、自治会その他の者は、市長に対して必要な情報を提供し、及びその他の協力を行うよう努めるものとする。

**【説明】**

1. 本条は、土地所有者、地域住民、自治会その他の者に対する協力要請について、規定したものである。

**(関係機関等との連携)**

第9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、警察その他の関係機関に対して、空家等、類似空家等又は空地等の所有者等の情報の提供等その他市長が特に必要があると認める事項について協力を求めることができる。

2 市長は、法第10条第3項の規定に基づく提供又は前項の規定に基づく協力を得るために、次に掲げる情報を提供することができる。

(1) 法第9条の規定による調査により得られた情報

(2) 法第13条第1項の規定による指導の内容又は同条第2項の規定による勧告の内容

(3) 法第22条第1項の規定による助言若しくは指導の内容又は同条第2項の規定による勧告の内容

(4) 第5条第1項又は第2項の規定による調査により得られた情報

(5) 次条第1項の規定による指導の内容及び同条第2項の規定による勧告の内容

(6) 第11条第1項の規定による助言若しくは指導の内容及び同条第2項の規定による勧告の内容

**【説明】**

1. 本条は、この条例の施行のために必要があると認める場合に、市長は所有者等の情報提供や協力を求めることができると規定するとともに、警察等の関係機関の協力を得るために、警察等への情報提供ができると規定している。

**【参考1】空家等対策の推進に関する特別措置法**

**(空家等の所有者等に関する情報の利用等)**

**第十条**

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律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、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。

## 【参考2】空家等対策の推進に関する特別措置法

### (立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村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この法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第二十二条第一項から第三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 市町村長は、前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、その五日前までに、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 第二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、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 第二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。

## 【参考3】空家等対策の推進に関する特別措置法

### (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)

第十三条 市町村長は、空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家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三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 市町村長は、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。

**【参考4】空家等対策の推進に関する特別措置法**

**(特定空家等に対する措置)**

第二十二條 市町村長は、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(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 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等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。

**(管理不全類似空家等又は管理不全空地等の所有者等に対する指導及び勧告)**

第10条 市長は、管理不全類似空家等又は管理不全空地等の所有者等に対し、管理不全類似空家等又は管理不全空地等が特定類似空家等又は特定空地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、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全類似空家等又は当該管理不全空地等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定類似空家等又は特定空地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、当該指導を受けた者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全類似空家等又は当該管理不全空地等が特定類似空家等又は特定空地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。

**【説明】**

1. 管理不全空家等については、法第13条において指導及び勧告が定められているが、「管理不全類似空家等」「管理不全空地等」についても同様の措置を規定している。

**【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法**

**(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)**

第十三条 市町村長は、空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家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三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 市町村長は、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。

**(特定類似空家等又は特定空地等の所有者等に対する助言又は指導及び勧告)**

第11条 市長は、特定類似空家等又は特定空地等の所有者等で市長が必要と認める者に対し、当該特定類似空家等又は特定空地等に関し、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類似空家等については、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、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定類似空家等又は特定空地等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。

**【説明】**

1. 特定空家等については法第22条において助言又は指導及び勧告が定められているが、「特定類似空家」「特定空地」についても同様の措置を規定している。
2. 第2項の「相当の猶予期限」とは、状態の改善に通常要すると思われる期間を意味し、具体的には物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間の合計が目安になる。

**【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法**

**(特定空家等に対する措置)**

第二十二條 市町村長は、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 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等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。

### (勧告に係る意見陳述及び届出)

- 第12条 市長は、法第13条第2項又は法第22条第2項の勧告を行おうとするときは、あらかじめ、当該勧告に係る者に意見を述べる機会を与えなければならない。
- 2 法第13条第2項又は法第22条第2項の勧告を受けた者が当該管理不全空家等又は特定空家等の状態を改善したときには、速やかに市長にその旨を届け出なければならない。

### 【説明】

1. 本条は、法第13条第2項又は法第22条第2項で定める勧告は、助言又は指導と同様に行政指導であるが、法に基づく勧告を行った管理不全空家等又は特定空家等の敷地については、地方税法(第349条の3の2第1項)により、次年度以降の固定資産税等にかかる住宅用地特例の適用対象から除外する場合があることから、法に規定のない意見陳述の機会を与えなければならないと規定している。
2. また、状態を改善したときには、再び、住宅用地特例の適用対象となる場合があることから、市がその状態の変化を把握するため所有者等に改善した旨を届け出る義務を課している。
3. なお、条例に基づく勧告では、住宅用地特例の適用対象から除外しないため、同様の規定は設けていない。

### 【参考】地方税法

#### (住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの(前条(第十一項を除く。))の規定の適用を受けるもの並びに空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第十三条第二項の規定により所有者等(同法第五条に規定する所有者等をいう。以下この項において同じ。)に対し勧告がされた同法第十三条第一項に規定する管理不全空家等及び同法第二十二條第二項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。)に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十一項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

### (公表)

第13条 市長は、法第22条第2項又は第11条第2項の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ときは、その旨及び次に掲げる事項をインターネットの利用その他の方法により公表することができる。

(1) 勧告に従わない者の氏名及び住所（法人その他の団体にあつては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）

(2) 勧告に係る特定空家等、特定類似空家等又は特定空地等の所在地

(3) 勧告によりとるべきものとされた必要な措置の内容

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表を行おうとするときは、あらかじめ当該公表に係る者に意見を述べる機会を与えなければならない。

### 【説明】

1. 本条は、特定空家等、特定類似空家等又は特定空地等について勧告を受けた者が、正当な理由なしに勧告に係る措置をとらなかったときに、当該所在地等の公表を行うことができる旨を規定したものである。
2. この制度の目的は、保安上危険など周辺に悪影響を及ぼす空家空地があるという事実や、それらに対する市による措置の状況を市民に情報提供し、市民が不利益を被ることを防ぐこと等である。
3. 必要な金銭がないことは「正当な理由」に該当しない。

### (命令)

- 第14条 市長は、第11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 市長は、前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。
- 3 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、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。
- 4 市長は、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。
- 5 市長は、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、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、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 市長は、第1項の規定による命令をした場合においては、法第22条第13項の例によりその旨を公示しなければならない。

### 【説明】

1. 空家等については法第22条第3項において命令が定められているが、「特定類似空家等」「特定空地等」についても勧告を受けた者が正当な理由がなくて措置をとらなかった場合は、法と同様に勧告よりも拘束力の強い命令を行い、必要な改善措置を義務付けることができることを定めたものである。
2. 第2項から第6項までは、法と同様に命令に関する必要な手続きを定めたものである。

### 【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法

#### (特定空家等に対する措置)

#### 第二十二條

- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、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。

### (行政代執行)

第15条 市長は、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、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。

#### 【説明】

1. 特定空家については法第22条第9項において行政代執行が定められているが、「特定類似空家」「特定空地」についても同様に行政代執行を行うことができるよう規定している。
2. 所有者不確知の場合、法で定義された特定空家等については法第22条第10項に基づき略式代執行が可能であるが、条例で定義された特定類似空家等及び特定空地等については、略式代執行はできない。

#### 【参考1】空家等対策の推進に関する特別措置法

##### 第二十二條

- 9 市町村長は、第三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、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二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第三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、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）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、市町村長は、その定めた期限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町村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。

## 【参考2】行政代執行法

第一条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第二条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且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、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第三条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

② 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

③ 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第四条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第五条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第六条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

② 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

③ 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

**(応急的危険回避措置)**

第16条 市長は、特定空家等、特定類似空家等又は特定空地等について、市民の生命、身体又は財産へ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るときは、当該特定空家等、特定類似空家等又は特定空地等に対して、その危害の防止のために必要最小限の措置をとることができる。

2 市長は、前項の措置を講じるときは、当該特定空家等、特定類似空家等又は特定空地等の所在地及び当該措置の内容を所有者等に、あらかじめ通知（所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあつては、公告）をしなければならない。

3 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等の負担とすることができる。

**【説明】**

1. 本条は、法に定めのない、応急的危険回避措置について定めたものである。
2. 空家・空地等を適切に管理するのは、本来は所有者の責務であり、応急的危険回避措置も所有者が行うべきであるが、風水害の発生により急激に状態が悪化し早急な対応が必要な場合や、所有者による速やかな対応が見込めない場合等においては、市民の安全・安心の確保のため、市が限定的に実施することができるものと規定している。
3. 所有者の手續保障のため、確知している所有者に対し事前に措置内容等を通知し、不確知の所有者に対しては公告を実施する。なお、所有者が判明していても連絡先（電話番号、メールアドレス等）が不明である場合は、必要に応じて、公告により当該措置の実施が可能である。

(令和5年4月1日施行 条例一部改正)

**<所有者が判明している場合にも応急的危険回避措置を実施する場合の具体例>**

- ・ 風水害等により急激に空家等の状態が悪化した場合
- ・ 複数の所有者がおり、一部の所有者が不明になっている場合
- ・ 所有者が意思表示を行うことができない特別の事情がある場合 等

かつ

真に危険が切迫している場合

**【参考】神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例**

**(応急的危険回避措置)**

第 61 条 市長は、危険な状態にある建築物について、市民の生命、身体又は財産へ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るときは、当該建築物に対して、その危害の防止のために必要最小限の措置をとることができる。

2 市長は、前項の措置を講じるときは、当該建築物の所在地及び当該措置の内容を、所有者等にあらかじめ通知（所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告）をしなければならない。

3 市長は、第 1 項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等の負担とすることができる。

**(土地所有者への助言又は指導)**

第17条 市長は、土地所有者が他人に当該土地を使用させている場合において、当該土地所有者に対して、土地の適正管理及び危険防止その他周辺的生活環境の保全のために必要な措置をとるよう、又は当該土地に存する特定空家等、特定類似空家等その他の物の所有者等に対し必要な措置をとることを要請するよう、助言又は指導することができる。

**【説明】**

1. 市長は、土地所有者に対して借地人に対する土地の適正管理等の必要な措置をとること、又は、当該土地に存する特定空家等、特定類似空家等その他の所有者等に対し必要な措置をとることを要請するよう助言又は指導することができる規定を定めたものである。

**【参考1】空家等対策の推進に関する特別措置法**

**(定義)**

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。)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 この法律において「特定空家等」とは、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である状態にあると認められる空家等をいう。

**【参考2】空家等対策の推進に関する特別措置法**

**(空家等の所有者等の責務)**

第五条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

**【参考3】空家等対策の推進に関する特別措置法**

**(特定空家等に対する措置)**

第二十二條 市町村長は、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(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。

**(適切な管理の促進)**

第18條 市長は、所有者等による空家等、類似空家等又は空地等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うことができる。

**【説明】**

1. 本条は、情報の提供、助言その他必要な援助を、法第12条において規定されている空家の所有者等だけでなく類似空家等又は空地等の所有者等についても行うことができる旨を定めたものである。

**【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法**

**(所有者等による空家等の適切な管理の促進)**

第十二條 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

**(技術的援助等)**

第19条 市長は、法第13条第1項若しくは第10条第1項の指導、法第22条第1項の助言若しくは指導又は第11条第1項の助言若しくは指導に従って管理不全空家等、特定空家等、管理不全類似空家等、特定類似空家等、管理不全空地等又は特定空地等の所有者等が必要な措置その他の措置をとろうとする場合において、必要な技術的援助を行い、又はこれに要する経費の一部を助成することができる。

2 市長は、特定空家等又は特定類似空家等の所有者等（土地所有者を除く。）がとるべき必要な措置をとらない場合又はこれらの所有者等を確知できない場合において、これらの土地所有者が自ら必要な措置をとろうとするときは、当該土地所有者に対して、必要な技術的援助を行い、又はこれに要する経費の一部を助成することができる。

**【説明】**

1. 本条では、技術的援助等の実施について規定している。

**【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法**

**(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)**

第十三条 市町村長は、空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家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三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。

**(特定空家等に対する措置)**

第二十二條 市町村長は、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（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。

**(活用の促進)**

第20条 市長は、空家等及び類似空家等並びに空家等又は類似空家等を除却した跡地及び空地等（土地を販売し、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、占有し、又は管理するものを除く。）について、所有者等、市民、事業者、自治会その他の地域団体、専門家、専門的な知識及び経験を有する団体等と連携し、これらに関する情報の提供その他これらの活用のために必要な施策を講ずるよう努めるものとする。

**【説明】**

1. 本条では、空家等や類似空家等又はそれらを除却した跡地及び空地等に関する情報の提供その他これらの活用のために市長が必要な施策を講ずる努力義務を規定したものである。

**【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法**

**(空家等及び空家等の跡地の活用等)**

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、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、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

**(施行細目の委任)**

第21条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

**【説明】**

1. 本条は、この条例の施行に関し必要な事項は規則で定めることを定めたものである。

**(過料)**

第 22 条 次の各号のいずれかに該当する者については、5 万円以下の過料に処する。

- (1) 法第 22 条第 13 項の規定により設置した標識を毀損した者
- (2) 第 5 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
- (3) 第 14 条第 1 項の規定による市長の命令に違反した者

**【説明】**

1. 法第 30 条において過料が定められているが、「類似空家等」「空地等」にも同様の措置を規定している。
2. 法に規定はないが、法の命令により設置した標識の毀損という違反行為に対しても、同様に過料に処すものである。
3. 過料の金額等は、過料処分基準にて規定している。

**【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法**

**(過料)**

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二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、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

## 附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第3章（第12条を除く。）並びに附則第2項及び第3項の規定は、平成28年10月1日から施行する。  
(廃棄物の適正処理、再利用及び環境美化に関する条例の一部改正)
- 2 神戸市廃棄物の適正処理、再利用及び環境美化に関する条例（平成5年3月条例第57号）の一部を次のように改正する。  
目次中「第3節 空地の管理（第47条・第48条）」を「第3節 削除」に改める。  
第4章第3節を次のように改める。  
第3節 削除  
第47条及び第48条 削除  
第59条第1号中「又は第48条第2項」を削る。  
(建築物の安全性の確保等に関する条例の一部改正)
- 3 神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（平成20年4月条例第1号）の一部を次のように改正する。  
第74条の次に次の1条を加える。  
第75条 第62条第1項第3号の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、5万円以下の過料に処する。  
(経過措置)
- 4 この条例による改正前の神戸市廃棄物の適正処理、再利用及び環境美化に関する条例第48条第1項の規定によりなされた勧告及び同条第2項の規定によりなされた命令で、この条例の施行の際現に効力を有するものは、それぞれこの条例第11条第2項の規定によりなされた勧告及び第14条の規定によりなされた命令とみなす。

## 【説 明】

本条例の制定に伴い、廃棄物の適正処理、再利用及び環境美化に関する条例（平成5年3月条例57号）の「空地の管理（第47条・第48条）」を削除し、空家空地条例で総合的な対策を行うものである。