

品川区空家等および非空家等の適正管理等に関する条例

平成26年11月25日

条例第43号

(目的)

第1条 この条例は、空家等および非空家等の適正な管理に関し、区および所有者等の責務ならびに区民等の役割を明らかにするとともに、適正な管理を図るための措置および支援を行うほか、空家等および空き地の有効活用を促進することにより、区民の生活環境の向上を図り、もって安心して生活することができる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、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 区の区域内に存する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。）第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空家等 区の区域内に存する法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 管理不全空家等 区の区域内に存する法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。
- (4) 空き地 区の区域内に存する土地（建築物（これに附属する工作物を含む。以下同じ。）の敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。次号において同じ。）を除く。）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) 非空家等 区の区域内に存する空家等以外の建築物およびその敷地（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。）ならびに空き地をいう。
- (6) 特定非空家等 廃棄物等に起因する管理不全状態にあると認められる非空家等をいう。
- (7) 区民等 区内に住所を有する者ならびに区内で事業活動を行う法人その他の団体および個人をいう。
- (8) 所有者等 空家等または非空家等を所有し、占有し、または管理する者をいう。
- (9) 廃棄物等に起因する管理不全状態 次のいずれかに掲げる状態をいう。

ア みだりに放置された廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第1項に規定する廃棄物をいう。以下「放置廃棄物」という。）に起因して火災を発生させ、または放置廃棄物が飛散するおそれがある状態

イ 放置廃棄物に起因する悪臭、ねずみ、害虫等の発生または草木の著しい繁茂もしくは枯死により、周辺住民の生活環境に著しい障害を及ぼし、または及ぼすおそれがある状態

(品川区空家等および非空家等対策計画)

第2条の2 区長は、空家等および非空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、品川区空家等および非空家等対策計画（以下「対策計画」という。）を定めるものとする。

2 区長は、定期的に対策計画を見直し、必要に応じて対策計画を変更するよう努めるものとする。

3 区長は、対策計画を定め、また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。

(区の責務)

第3条 区は、必要に応じて警察、消防その他の関係行政機関、町会、自治会等と連携

し、対策計画に基づく空家等および非空家等に関する対策の実施その他の空家等および非空家等に関して必要な措置を適切に講ずるものとする。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、その所有し、占有し、または管理する空家等または非空家等の適切な管理に努めるとともに、区が実施する空家等または非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。

(区民等の役割)

第5条 区民等は、その居住している地域または事業活動を行っている地域に存する空家等が特定空家等に該当することとなることおよび非空家等が特定非空家等に該当することとなることのないよう近隣の区民等と相互に協力するよう努めるものとする。

(空家等の立入調査等)

第6条 区長は、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および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9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、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、またはその職員もしくはその委任した者（以下「職員等」という。）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、前項の規定により職員等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職員等は、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。

(特定空家等および管理不全空家等の認定)

第7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られるときは、当該空家等を特定空家等として認定することができる。

2 区長は、空家等が法第13条第1項に規定する状態にあると認められるときは、当該空家等を管理不全空家等として認定することができる。

(管理不全空家等の所有者等に対する措置)

第8条 区長は、法第13条第1項の規定により、管理不全空家等の所有者等に対し、法第6条第1項の基本指針（同条第2項第3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 区長は、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、法第13条第2項の規定により、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をすることができる。

3 区長は、前項の規定による勧告をしようとする場合は、あらかじめ、その勧告をしようとする者に対し、弁明の機会を与えることができる。

(特定空家等に対する措置)

第9条 区長は、法第22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。

- 2 区長は、前項の規定による助言または指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、法第22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。
- 3 区長は、前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、法第22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。
- 4 区長は、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。
- 5 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による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 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3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。
- 7 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3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、当該期日の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。
- 8 第6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。
- 9 区長は、第3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22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。以下「代執行法」という。）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。
- 10 第3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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項および次項において「特定空家等に係る命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言もしくは指導または第2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3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22条第10項の規定により、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、または職員等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、区長は、その定めた期限内に特定空家等に係る命令対象者におい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職員等がその措置を行い、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。
- 11 区長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認める場合であって、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの

規定にかかわらず、法第22条第11項の規定により、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、または職員等に行わせることができる。

- 12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、代執行法第5条および第6条の規定を準用する。
- 13 区長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置および空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省、国土交通省令第1号。第12条第12項において「省令」という。）第2条に規定する方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第3項の規定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。

（非空家等の立入調査等）

- 第10条 区長は、非空家等の所在および当該非空家等の所有者等を把握するための調査その他非空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。
- 2 区長は、第12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、職員等に、非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、前項の規定により職員等を、非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5日前までに、当該非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項の規定により非空家等と認められる場所に立ち入ろうとする職員等は、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。

（特定非空家等の認定）

- 第11条 区長は、非空家等が廃棄物等に起因する管理不全状態にあると認められるときは、当該非空家等を特定非空家等として認定することができる。

（特定非空家等に対する措置）

- 第12条 区長は、特定非空家等の所有者等に対し、当該特定非空家等に関し、廃棄物等に起因する管理不全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。
- 2 区長は、前項の規定による助言または指導をした場合において、なお当該特定非空家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、廃棄物等に起因する管理不全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。
- 3 区長は、前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じることができる。
- 4 区長は、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。
- 5 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による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 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3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。

- 7 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3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、当該期日の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。
- 8 第6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。
- 9 区長は、第3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、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。
- 10 第3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（以下この項において「特定非空家等に係る命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言もしくは指導または第2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3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、当該特定非空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、または職員等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、区長は、その定めた期限内に特定非空家等に係る命令対象者におい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職員等がその措置を行い、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。
- 11 前項の規定により負担させる費用の徴収については、代執行法第5条および第6条の規定を準用する。
- 12 区長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置および省令第2条に規定する方法により、その旨を公示しなければならない。
- 13 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定非空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定非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。
- 14 第3項の規定による命令については、品川区行政手続条例（平成10年品川区条例第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。

（緊急安全措置）

- 第12条の2** 区長は、空家等または特定非空家等が、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られるときは、当該空家等または特定非空家等の所有者等の負担において、これを避けるために必要最小限の措置を自ら行い、または職員等に行わせることができる。
- 2 区長は、前項の措置を講じたときは、当該空家等または特定非空家等の所在地および当該措置の内容を当該空家等または特定非空家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、所有者等を確知できない場合においては、その旨を公告することをもってこれに代えることができる。
- 3 第1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には、これを提示しなければならない。

（支援）

- 第13条** 区長は、空家等または非空家等の所有者等に対し、当該空家等または非空家等を適正に管理するために必要な支援をすることができる。

（有効活用）

- 第14条** 区長は、空家等または空き地の所有者等に対し、当該空家等または空き地の有効活用を促進するため、区が実施する事業への協力を求めることができる。

(品川区空家等および非空家等適正管理審議会)

第 15 条 空家等および非空家等の適正な管理に関する重要な事項を調査審議するため、区長の附属機関として、品川区空家等および非空家等適正管理審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 区長は、次に掲げる事項をしようとするときは、審議会に意見を聴かなければならない。

- (1) 第 7 条第 1 項および第 11 条の認定
- (2) 第 8 条第 2 項および第 9 条第 2 項の勧告
- (3) 第 9 条第 9 項および第 10 項ならびに第 12 条第 9 項および第 10 項の規定による代執行
- (4) その他区長が必要と認める事項

3 審議会は、区長の諮問に応じ、前項各号に掲げる事項について調査審議を行い、区長に意見を述べることができる。

4 審議会は、区長が委嘱する委員16人以内をもって組織する。

5 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

6 審議会の組織および運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(委任)

第 16 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に、改正前の品川区空き家等の適正管理等に関する条例（以下「改正前の条例」という。）第 8 条の規定による助言および指導を受けた空き家の所有者等は、改正後の品川区空家等および非空家等の適正管理等に関する条例（以下「改正後の条例」という。）第 9 条第 1 項の規定による助言または指導を受けた特定空家等の所有者等とみなす。

3 施行日前に、改正前の条例第 9 条の規定による勧告を受けた空き家の所有者等は、改正後の条例第 9 条第 2 項の規定による勧告を受けた特定空家等の所有者等とみなす。

4 施行日前に、改正前の条例第 10 条第 1 項の規定による命令を受けた空き家の所有者等は、改正後の条例第 9 条第 3 項の規定による命令を受けた特定空家等の所有者等とみなす。

(品川区附属機関の構成員の報酬および費用弁償に関する条例の一部改正)

5 品川区附属機関の構成員の報酬および費用弁償に関する条例(昭和 29 年品川区条例第 7 号)の一部を次のように改正する。

(次のよう略)