

## ○白岡市空家等の適切な管理に関する条例 逐条解説（案）

## （目的）

第1条 この条例は、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、空家等の適切な管理及び特定空家等の発生の予防に関し必要な事項を定めることにより、空家等が管理不全な状態になることを防止し、良好な生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進を図り、安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

## 【解説】

空家等については、少子高齢化、人口減少等の社会状況等により、今後も増加することが予想されています。また、老朽化した空家等は、倒壊の危険や衛生面など周辺環境への悪影響をもたらすおそれがあります。

この条例は、平成27年5月26日に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に定められているもののほか、所有者等による「空家等の適切な管理及び特定空家等の発生の予防に関し必要な事項を定める」ことにより、「生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進」を図り、「良好な生活環境の確保及び安全で安心な暮らしの実現に寄与すること」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) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等であって、本市の区域に所在するものをいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等であって、本市の区域に所在するものをいう。
- (3) 管理不全空家等 適切な管理が実施されていない空家等であって、本市の区域に所在するもののうち、規則で定めるものをいう。
- (4) 所有者等 法第3条に規定する所有者等をいう。

## 【解説】

この条例で使用する用語のうち、明確にしておかなければならないものについて、規定しています。

- (1) 空家等とは、法第2条第1項において「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。」と規定されています。

「建築物」には、住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれます。「附属す

る工作物」とは、建物の屋上広告塔、袖看板、物干し台などをいい、「土地に定着する物」には、樹木や雑草のほか、建物とは独立して設置されている広告塔などが含まれます。

なお、「居住その他の使用がなされていないことが常態」とは、人が居住しておらず、かつ今後も居住の用に供される見込みのない状態をいいます。一時的な使用がされていても、継続的に使用されておらず、適切に管理されていない場合は、空家等とみなされます。

- (2) 特定空家等とは、法第2条第2項において規定されているとおり「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」と定義しています。

#### 【参考：空家等対策の推進に関する特別措置法】

(定義)

第2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。）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。

- (3) 管理不全空家等とは、特定空家等に認定されるような状態ではないものの、適切な管理がされていない空家等であつて、規則で定めるものと定義しています。

具体的には、法で定める「特定空家等」の定義から「著しく」という文言を削り、条例に基づく助言又は指導の対象となる範囲を拡大しています。

#### 【参考：白岡市空家等の適切な管理に関する条例施行規則】

(管理不全空家等)

第2条 条例第2条第3号の規則で定めるものは、次の各号のいずれかの状態に該当するものをいう。

- (1) そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態
- (2) そのまま放置すれば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景観を損なうおそれのある状態
- (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となるおそれのある状態

- (4) 所有者等とは、法第3条において、空家等の所有者又は管理者と規定されています。
- 具体的には、空家等の所有者、占有者、所有者の相続人、賃借人、使用借人、不在者財産管理人、相続財産管理人、成年後見人、その他管理責任のある者をいいます。

**(所有者等の責務)**

**第3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、空家等を適切に管理するとともに、これを積極的に活用するよう努めるものとする。

**【解説】**

法第3条において、「空家等の所有者又は管理者（「所有者等」）は、周辺の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ものとする。」となっています。

また、民法では、土地、建物等の維持管理等の問題により他人に損害が生じたときは、所有者等が賠償責任を負うこととされています。

この条例では、管理不全空家等の発生を予防するため、空家等の適切な管理については、所有者等の責務であることを明らかにするとともに、所有者等は、空家等の売却、賃貸などの積極的な活用にも努めるよう規定しています。

**[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3条** 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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ものとする。

**[参考：民法]**

**(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)**

**第717条** 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前2項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者がいるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

**(相続の放棄をした者による管理)**

**第940条** 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

2 **第645条**（受任者による報告）、**第646条**（受任者による受取物の引渡し等）、**第650条**第1項及び第2項（受任者による費用等の償還請求等）並びに**第918条**第2項及び第3項（相続財産の管理）の規定は、前項の場合について準用する。

(市の責務)

第4条 市は、第1条の目的を達成するため、所有者等による空家等の適切な管理及び活用を促進するために必要な施策を適切に講ずるよう努めるものとする。

【解説】

この条例の目的を達成するために、市が実施すべき事項について規定しています。

市は、空家等の所有者等が空家等を適切に管理し、または活用できるような支援を行うため、総合的かつ計画的に空家等に関する施策を推進するものとしています。

[参考：空家等対策の推進に関する特別措置法]

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

なお、危険な空家等に係る問題は、本来は被害を受けたかたと所有者等の当事者間で解決すべきものであることから、この条例による解決ができる場合でも、民事による事態の解決が図られれば、それを妨げるものではありません。

(情報の提供)

第5条 市民は、管理不全空家等があると思われるときは、その情報を市に提供するよう努めるものとする。

【解説】

市民のかたの役割として、管理不全空家等を発見したときは、市に情報提供をしていただくことを努力義務としています。

(助言又は指導)

第6条 市長は、管理不全空家等があると認めるときは、当該管理不全空家等の所有者等に対し、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よう助言又は指導をすることができる。

【解説】

法では、特定空家等に認定されない限り、助言又は指導を行うことはできませんが、特定空家等に認定されるような状態ではなくても、市長は、管理不全空家等があると認めるときは、条例に基づく助言又は指導をすることができることを規定しています。

**(緊急安全措置)**

第7条 市長は、特定空家等又は管理不全空家等に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときは、これを避けるために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前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に請求することができる。

**【解説】**

緊急安全措置とは、特定空家等の認定の有無にかかわらず、「建築物又はこれに附属する工作物が倒壊」、「屋根、外壁等が落下し、又は飛散」、「衛生上有害」、「周辺の生活環境を害する」おそれがあるいずれかの状態にあり、人の生命や身体、財産に危害が及ぶおそれがある場合で、かつ、緊急に対応する必要があるために所有者等に指導等を行う時間的余裕がない時、または所有者等に指導等を行ったが所有者等の対応を待っている時間的余裕がない時に、所有者等の同意を待たずに、市が必要最小限の範囲で行う危害を回避する措置のことです。

必要最小限の措置の具体例としては、屋根仕上げ材（瓦、トタン板等）が落下・飛散するおそれのある場合に通行人等に危害を知らせる看板やバリケードを設置すること、建物に防御ネットを設置すること、倒れるおそれのある樹木や落下のおそれがある看板をロープ等で補強することや落下のおそれのある屋根材や雨樋などを取り外し、敷地内に存置すること、市道等に相当程度越境した樹木などを剪定・伐採し、スズメバチ等の巣を撤去することなどを想定しています。

緊急安全措置を講じたときは、措置内容を所有者等に通知します。ただし、所有者等を確知することができない場合や、所有者等に通知することが困難な場合は、文書の通知に代えて市の掲示板に告示するものとします。

なお、緊急安全措置に費用を要した場合は、原則として所有者等に請求するものとします。

緊急安全措置を講じたときは、措置の内容を白岡市空家等対策協議会に報告するものとします。

**[参考：白岡市空家等の適切な管理に関する条例施行規則]**

**(緊急安全措置)**

第3条 条例第7条第1項に規定する緊急の必要があると認めるときとは、空家等が次の各号のいずれかの状態にあるときをいう。

- (1) 建築物又はこれに附属する工作物が倒壊するおそれのある状態
- (2) 屋根、外壁等が落下し、又は飛散するおそれのある状態
- (3) 前2号に掲げるもののほか、衛生上有害となるおそれのある状態又は周辺の生活環境を害するおそれのある状態であって市長が認める状態

2 市長は、条例第7条第1項に規定する緊急安全措置を講じたときは、別記様式の緊急安全措置実施通知書により、空家等の所在地及び措置の内容等について所有者等に

通知をしなければならない。

- 3 前項の規定にかかわらず、市長は、緊急安全措置を講じた場合において、当該緊急安全措置に係る空家等の所有者等を確認することができないときは、空家等の所在地及び措置の内容等を告示するものとする。

**(協力の要請)**

**第8条** 市長は、空家等の適切な管理のために必要があると認めるときは、関係機関に対し、必要な協力を求めることができる。

**【解説】**

本条例の目的を達成するために、市だけでは対応が困難な場合に、警察や消防などの関係機関に必要な協力を求める旨を規定しています。

**(委任)**

**第9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。

**附 則**

この条例は、平成31年4月1日から施行する。

**【解説】**

この条例の運用に関する事務は、市長が行うことになるため、実施の細目については、規則に委任することとするものです。

所有者等に義務等を課す規定があり、周知等の期間も考慮する必要があるため、公布の日から概ね3月経過後の4月1日からの施行とします。