

三島市空家等の適切な管理等に関する条例 逐条解説

平成26年11月に「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」といいます。）」が制定され、本市では、法及び「三島市空家等対策計画（法第6条第1項の規定に基づく計画。以下「計画」といいます。）」に基づき、空家等に関する取組を進めてきました。

その中で、特定空家等又は管理不全空家等への対応、激甚化する風水害等の危険が切迫した際等を想定した緊急安全措置の実施などを明確に位置づけることにより、特定空家等の発生予防に向けた指導を強化するとともに、特定空家等又は管理不全空家等に起因する人の生命、身体、財産への危害を未然に防止するため、新たに法を補完する条例を制定し、空家等の適切な管理等に関する取組の一層の推進を図るものです。

なお、法律の題名が「空家等対策の推進に関する特別措置法」であるのに対し、条例では、題名を「三島市空家等の適切な管理等に関する条例」としています。

これは、空家等の発生予防、適切な管理、活用など、空家等については本来その所有者等が主体的に取り組むべきものであること、空家等の適切な管理に関する施策の推進に当たっては所有者等以外の各主体においても主体的な参画が必要不可欠であることを踏まえ、題名に「空家等対策の推進」ではなく「空家等の適切な管理」を用いることとするものです。

（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、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、空家等の適切な管理等に関し必要な事項を定めることにより、生活環境の保全を図り、もって安全なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

【解説】

第1条は、条例の制定の目的について規定しています。

この条例は、法に定めるもののほか、市、所有者等、市民等の責務等と、空家等の適切な管理、特定空家等又は管理不全空家等に関する措置に対し必要な事項を定めるもので、直接的には、生活環境の保全を図ることを目的とし、それを通じて安全なまちづくりの推進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、市の区域内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、市の区域内に所在するものをいう。
- (3) 管理不全空家等 法第13条第1項に規定する管理不全空家等であって、市の区域内に所在するものをいう。
- (4) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- (5) 市民等 市内に居住し、又は勤務する者及び市内で事業を行う法人その他の団体をいう。

【解説】

第2条は、この条例中の用語の定義を規定しています。

第1号、第2号、第3号及び第4号は、「空家等」、「特定空家等」、「管理不全空家」及び「所有者等」について、法の規定を引用して定義しています。

引用している法の規定については、次のとおりです。

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） 抜粋

(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。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。

(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。

(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。

第5号は、「市民等」を定義しています。

このうち、「その他の団体」には、自治会や市民活動団体などが含まれます。

(市の責務)

第3条 市は、第1条の目的を達成するため、法第7条第1項に規定する空家等対策計画を作成し、空家等の適切な管理に関する施策を実施しなければならない。

【解説】

第3条は、空家等の適切な管理についての市の責務について規定しています。

第1条に掲げた条例の目的を達成するため、空家等の適切な管理の促進のために「三島市空家等対策計画」を作成し、必要な施策を策定し、実施することを規定しています。

なお、法では、「地方公共団体の責務」及び「所有者等による空家等の適切な管理の促進」として、次のように規定しています。

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） 抜粋

(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。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 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。

(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、空家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の適切な管理に関する施策に協力しなければならない。

【解説】

第4条は、所有者等の責務について規定しています。

第1項は、所有者等自らが、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、所有又は管理する空家等を適切に管理しなければならないことを規定しています。

第2項は、市が実施する空家等の適切な管理に関する施策に協力することを規定しています。

なお、法では、「空家等の所有者等の責務」として次のように規定しています。

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） 抜粋

(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。

(市民等の役割)

第5条 市民等は、市が実施する空家等の適切な管理に関する施策に協力するよう努めるものとする。

2 市民等は、空家等が明らかに適切な管理が行われていないと思料するときは、その情報を市に提供するよう努めるものとする。

【解説】

第5条は、市民等の役割について規定しています。

第1項は、市が実施する空家等の適切な管理に関する施策に協力（空家等の情報の把握・更新、空家等の発生予防など）するよう努めることを規定しています。

第2項は、適切な管理が行われていないと思料するときは、その情報を市に提供するよう努めることを規定しています。

(特定空家等に対する措置)

第6条 市長は、法第22条の規定による勧告、命令及び代執行（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）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をいう。）を行おうとするときは、三島市空家等対策協議会（第9条第1項を除き、以下「協議会」という。）に意見を聴くものとする。

【解説】

第6条は、市長が法に基づき特定空家等の所有者等に対して行う措置を規定しています。

助言、指導、勧告、命令及び代執行については、法第22条に定めるところにより行うことを規定しています。また、第6条の措置を講ずるときは、三島市空家等対策協議会に意見を聴くものとすることを規定しています。

なお、法では、特定空家等に対する措置について次のように規定されています。

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） 抜粋

第五章 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。

3 市町村長は、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ずることができる。

- 4 市町村長は、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。
- 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五日以内に、市町村長に対し、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 市町村長は、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、第三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。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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 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、過失がなくて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。）を確認することができないとき（過失がなくて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認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。
- 11 市町村長は、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的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ときで、第三項から第八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、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、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 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。
- 14 前項の標識は、第三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、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

ここで、法第 22 条の規定のうち、第 4 項（第 3 項の措置を命じようとする場合の所有者等に対する通知書の交付、意見書・証拠の提出機会の付与）、第 5 項（公開による意見聴取の請求）、第 6 項（第 5 項の請求があった場合の意見聴取の実施）、第 7 項（公開による意見聴取の通知・公告）、第 8 項（意見聴取時の証人の出席、証拠の提出）、第 13 項（第 3 項の命令をした場合の標識の設置等による公示）、第 14 項（標識の設置）、第 15 項（行政手続法の適用除外）については規定していません。これらについては、法第 22 条第 3 項の「勧告に係る措置の命令」という具体的な行政処分に付随する手続であることから本条例では規定していないものの、法に基づく命令を行う場合には当然に実施するものです。

（管理不全空家等に対する措置）

第 7 条 市長は、法第 13 条の規定による勧告を行おうとするときは、協議会に意見を聴くものとする。

【解説】

第 7 条は、市長が法に基づき管理不全空家等の所有者等に対して行う措置を規定しています。

第 7 条の措置を講ずるときは、三島市空家等対策協議会に意見を聴くものとすることを規定していません。

なお、法では、管理不全空家等に対する措置について次のように規定されています。

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） 抜粋

（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をすることができる。

(緊急安全措置)

第8条 市長は、緊急の必要があると認めるときは、特定空家等又は管理不全空家等の倒壊等により市民等の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を自ら行い、又はその委任した者に行わせることができる。

2 市長は、緊急安全措置を行おうとするときは、その旨を当該措置に係る特定空家等又は管理不全空家等の所有者等に通知（所有者等を確認することができない場合又は所有者等の住所及び居所が明らかでない場合にあつては、告示）するものとする。ただし、緊急やむを得ない場合にあつては、この限りでない。

3 市長は、緊急安全措置を行ったときは、その内容を当該措置に係る特定空家等又は管理不全空家等の所有者等に通知（所有者等を確認することができない場合又は所有者等の住所及び居所が明らかでない場合にあつては、告示）し、協議会に報告するものとする。

4 緊急安全措置に関して支出した費用は、特定空家等又は管理不全空家等の当該措置に係る部分の所有者等の負担とする。

【解説】

第8条は、市長が行う緊急安全措置について規定しています。

第1項は、空家等の適切な管理については、本来、所有者等が行うべきことではあるものの、特定空家等、管理不全空家等の倒壊等により人の生命、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、危害が及ぶことを避けるために必要な最小限度の措置を行うことができることを規定しています。

具体的な措置としては、「近隣住民等に危険を知らせる看板やバリケードの設置、建築物等への防護ネットの設置や倒れそうな樹木のロープによる補強等」の所有者等の財産に大きく手を加えることのない軽易な措置として、近年、台風等に伴う風水害が激甚化する一方であることを鑑み、落下・飛散しそうな屋根材、外壁材、雨どい等の部分撤去、立木（幹）の切除の、所有者等の財産に直接手を加える措置についても、必要最小限度の範囲において実施することを想定しています。なお、現に危険が差し迫っている状況において、管理不全空家等を特定空家等に認定し、また、特定空家等に対し、法に基づき助言・指導、勧告、命令等を行うといった一連の手続を経ては、著しく公益を損なう場合が想定されることから、本条例により即時執行（即時強制）できることとするものです。

第2項は、緊急安全措置を行おうとするときは、所有者等に対しその旨を知らせるため通知すること、所有者等を確認できないとき又は緊急やむを得ない場合はこの限りでないことを規定しています。

第3項は、緊急安全措置を行ったときは、所有者等に対しその内容を周知するため通知し、協議会へ報告することを想定しています。

第4項は、措置に要した費用を所有者等が負担することを規定しています。

なお、緊急安全措置については、所有者等に対し命令による義務付けを行うことなく、緊急の危険回避を目的として、直接必要最低限の措置を講ずる「即時強制（即時執行）」であることから、その対象を特定空家等、管理不全空家等に限定するとともに、措置の内容及び要する費用も必要最小限度とするものです。

(三島市空家等対策協議会)

第9条 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、三島市空家等対策協議会を置く。

2 協議会は、市長及び10人以内の委員をもって組織する。

3 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

(1) 地域団体を代表する者

(2) 学識経験者

(3) 関係行政機関の職員

(4) その他市長が必要と認める者

4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

6 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。

【解説】

第9条は、三島市空家等対策協議会について規定しています。

協議会は、法第8条第1項の規定による協議会として設置するものです。

第1項は、法第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成、変更、実施について協議するために、附属機関として「三島市空家等対策協議会」を置くことを規定しています。

第2項は、協議会は市長及び委員10人以内で組織することを規定しています。

第3項は、協議会の委員は、公共的団体の代表者等（第1号）、学識経験者（第2号）、関係行政機関の職員（第3号）、前3号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者（第4号）のうちから市長が委嘱することを規定しています。

第4項は、委員の任期を2年とすること、補欠の委員の任期を前任者の残任期間とすることを規定しています。

第5項は、委員の再任について規定しています。

第6項は、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ことについて規定しています。

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） 抜粋

（協議会）

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

【解説】

第10条は、本条例の規定以外に必要な事項は別に定めることを規定する委任規定です。