

久喜市空家等の適切な管理に関する条例（素案）

久喜市空き家等の適正管理に関する条例（平成 25 年久喜市条例第 15 号）の全部を改正する。

（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（法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。以下、同じ。）の対策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、もって市民の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。

（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 適切に管理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 空家等を所有し、又は管理する者をいう。
- （5） 市民 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

（所有者等の責務）

第 3 条 所有者等は、特定空家等又は管理不全空家等にならないよう当該空家等を適切に管理しなければならない。

（市の責務）

第 4 条 市は、法第 6 条第 1 項に定める空家等対策計画を策定し、これに基づく

空家等に関する対策を実施しなければならない。

2 市は、この条例の目的を達成するため、必要な措置を適切に講じなければならない。

(情報提供)

第5条 市民は、管理不全空家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(助言又は指導)

第6条 市長は、管理不全空家等（特定空家等を除く。以下、この条において同じ。）になるおそれがあると認められるとき又は管理不全空家等と認めるときは、当該所有者等に対し、修繕、立木の剪定、雑草の除去、防犯上の措置その他周辺の生活環境の保全のために必要な措置を講ずるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第7条 市長は、前条の指導をした場合において、なお当該空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該指導を受けた者に対し、期限を定めて、当該指導に係る措置を講ずるよう勧告することができる。

(緊急安全措置)

第8条 市長は、管理不全空家等又は特定空家等に起因して、地域住民の生命、身体又は財産に重要な危害を及ぼすおそれがあると想定され、かつ、第6条の助言又は指導、若しくは前条の規定による勧告又は法第14条第1項の助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告若しくは同条第3項の規定による命令により所有者等に当該危害を避けるための措置を行わせる時間的余裕がなく緊急に当該措置を行う必要があると認める場合に限り、当該危害を避けるための必要最小限の措置（以下、「緊急安全措置」という。）を自ら行い、又は委任した者に行わせることができる。

2 市長は、緊急安全措置を講じようとするときは、当該空家等の所有者等の同

意を得なければならない。ただし、当該空家等の所在が判明しないときその他のやむを得ない事由により当該空家等の所有者等の同意が得られないときは、この限りでない。

3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置の内容を当該空家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、当該空家等の所有者等を確認することができないとき又は当該空家等の所有者等の所在が判明しないときは、当該通知の内容を公示しなければならない。

4 市長は、第1項の措置に係る費用を支出したときは、当該空家等の所有者等へその費用の償還を請求するものとする。

(立入調査)

第9条 市長は、前条第1項の規定の施行に必要な限度において、当該職員又は委任した者に当該空家等に立ち入り、必要な調査をさせることができる。

2 前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。

(職務権限を示す証明書の携帯等)

第10条 第8条第1項の規定による緊急安全措置又は第9条第1項の規定による立入調査をする職員は、その職務権限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。

(協力の要請)

第11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。

(委任)

第12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、令和3年7月1日から施行する。

久喜市空家等の適切な管理に関する条例 逐条解説（素案）

（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（法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下、同じ。）の対策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、もって市民の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。

【趣旨及び解釈】

この条例は、法に定めるもののほか、法を補足するための必要な事項や、市の空家等に関する対策に関し必要な事項を定め、法の目的に加え防犯のまちづくりを推進し、もって市民の安全で安心な暮らしに寄与することを目的としています。

【参 考】空家等対策の推進に関する特別措置法

（目的）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、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に鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興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、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** 適切に管理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** 空家等を所有し、又は管理する者をいう。
- (5) **市民** 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

【趣旨及び解釈】

この条例で使われる基本的な用語について、その語句の表す意味を定めたものです。

■第3号 管理不全空家等の定義

規則第4条1項

(管理不全空家等)

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

- (1) 老朽化又は自然現象により空家等の全部又は一部が倒壊するおそれのある状態
- (2) 老朽化又は自然現象により空家等の一部が剥離又は飛散し当該敷地外にある者の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれのある状態
- (3) 不特定者の侵入等による火災又は犯罪が誘発されるおそれのある状態
- (4) 敷地内の草木が著しく繁茂し、枝打ち又は除草が必要な状態であり、周囲への生活環境を害するおそれのある状態
- (5) 前各号に掲げるもののほか、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となるおそれのある状態

【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、又は管理する者を除く。

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。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、特定空家等又は管理不全空家等にならないよう当該空家等を適切に管理しなければならない。

【趣旨及び解釈】

所有者等の責務を規定しています。法では努力規定ですが、**条例では義務規定**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

(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。

(市の責務)

第4条 市は、法第6条第1項に定める空家等対策計画を策定し、これに基づく空家等に関する対策を実施しなければならない。

2 市は、この条例の目的を達成するため、必要な措置を適切に講じなければならない。

【趣旨及び解釈】

空家等対策計画に基づき、空家等に関する施策を実施しなければならないことを規定しています。併せて、この条例の目的を達成するため、市が実施すべき責務を規定しています。法では努力規定ですが、**条例では義務規定**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、法第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。

(情報提供)

第5条 市民は、管理不全空家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するよう努めるものとする。

【趣旨及び解釈】

市民の役割として、管理不全空き家等を発見したときは、市に情報提供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（特定空家等を除く。以下、この条において同じ。）になるおそれがあると認められるとき又は管理不全空家等と認めるときは、当該所有者等に対し、修繕、立木の剪定、雑草の除去、防犯上の措置その他周辺的生活環境の保全のために必要な措置を講ずるよう助言又は指導**をすることができる。**

【趣旨及び解釈】

管理不全空家等の所有者等に対し、空家等が管理不全な状態になることを防止するため、また、管理不全な状態の改善を促すため、行政指導である助言又は指導をすることができると規定しています。

法では、第14条において、特定空家等の措置として助言、指導、勧告、命令を規定しており、特定空家等の所有者等の権利保障の観点から最低限踏むべき手続きとして定められていることから、条例においても、管理不全な状態の改善を促すために、「助言又は指導」から規定する必要があります。

※ 法は、空家等対策に関し最低限の規定を定め、地方の実情に応じて別段の規制を容認する趣旨であると解されています。

そのため、地方独自の施策を条例に盛り込むことは、法に反しない範囲内で規定することが可能です。

(勧告)

第7条 市長は、前条の指導をした場合において、なお当該空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該指導を受けた者に対し、期限を定めて、**当該指導に係る措置を講ずるよう勧告**することができる。

【趣旨及び解釈】

「指導」した所有者等が、当該空家等の状態を改善しない場合、当該指導に係る措置を講ずるよう「勧告」できるとした規定です。

「**当該指導に係る措置**」とは、**指導した内容を是正するための措置**となります。

(緊急安全措置)

第8条 市長は、**管理不全空家等又は特定空家等に起因して、地域住民の生命、身体又は財産に重要な危害を及ぼすおそれがあると想定され、かつ、第6条の助言又は指導、若しくは前条の規定による勧告又は法第14条第1項の助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告若しくは同条第3項の規定による命令により所有者等に当該危害を避けるための措置を行わせる時間的余裕がなく緊急に当該措置を行う必要があると認める場合**に限り、当該危害を避けるための必要最小限の措置（以下、「緊急安全措置」という。）を自ら行い、又は委任した者に行わせることができる。

2 市長は、緊急安全措置を講じようとするときは、**当該空家等の所有者等の同意を得なければならない。ただし、当該空家等の所有者等の所在が判明しないときその他のやむを得ない事由により当該空家等の所有者等の同意が得られないときは、この限りでない。**

3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置の内容を当該空家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、当該空家等の所有者等を確認することができないとき又は当該空家等の所有者等の所在が判明しないときは、当該通知の内容を公示しなければならない。

4 市長は、第1項の措置に係る**費用を支出したときは、当該空家等の所有者等へその費用の償還を請求するものとする。**

【趣旨及び解釈】

法には規定されていない「緊急安全措置」の実施について規定したものです。

■第1項（緊急安全措置の対象と要件）

- ・緊急安全措置の対象は、「管理不全空家等」だけでなく、「特定空家等」も含まれます。
- ・緊急安全措置の要件は、地域住民の生命、身体又は財産に重要な危害を及ぼすおそれがあると想定され、当該空家等の所有者等に法第14条又は条例に基づく措置により危害を避けるための措置を行わせる時間的余裕がなく、緊急に危険を回避する必要がある場合を要件としています。
- ・緊急安全措置は、市及び市が委任した者が行うことができます。

【緊急安全措置の内容】規則第4条1項

- 1 施錠の確認、開放されている扉、窓、門扉の閉鎖
- 2 空家等の著しく破損した部分の養生
- 3 空家等の一部の落下又は飛散防止措置
- 4 草刈り
- 5 樹木の枝打ち
- 6 動物、害虫の駆除
- 7 空家等への出入りが禁止であることの表示又は空家等へ近寄ることが危険であることの注意喚起の表示
- 8 全各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める場合

■第2項（実施前の所有者への同意）

- ・緊急安全措置を実施するときは、あらかじめ当該所有者等の同意を得るものとし、緊急安全措置実施同意書により行うものとします。
- ・当該空家等の所有者等が判明しないときや、所有者等の調査に相当の時間を要する場合など、やむを得ない場合は、同意を得ずに実施することができます。

【緊急安全措置の規定について（法に関する国Q&Aより）】

（国土交通省及び総務省の考え方）

法は応急措置について何ら規定をしていませんが、これは、所有者等の同意を得て緊急安全措置を実施する旨の規定を有する条例を各団体が有することを妨げるものではなく、緊急事態にそれぞれの条例に基づいて手続きを行っていただくことは他法令に反しなければ可能と考えます。

■第3項（実施後の所有者への通知と公示）

- ・緊急安全措置を実施したときは、その措置の内容等を所有者等へ通知します。
- ・当該所有者等が確知することができないとき、又は所有者等の所在が判明しないときは通知に代えて公示しなければなりません。

公示の方法は、「久喜市公告式条例」による掲示板への掲示、市ホームページへの掲載で行います。

■第4項（措置費用の請求）

- ・緊急安全措置の費用は、当該所有者等へ請求します。支払わない場合は、「久喜市債権管理条例」に基づき督促等を行います。

(立入調査)

第9条 市長は、前条第1項の規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、当該空家等に立ち入り、必要な調査をさせることができる。

2 前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。

【趣旨及び解釈】

緊急安全措置を実施するための立入調査について規定しています。

■第1項（緊急安全措置実施における立入調査）

- ・緊急安全措置を実施するにあたり、空家等の敷地に立ち入り、調査が必要な場合は、最小限度の範囲で立入調査を行うことができます。

■第2項（行政権の行使）

- ・この立入調査は、行政権の行使としてなされるものであり、刑事手続きとは異なることを規定しています。

【参 考】空家等対策の推進に関する特別措置法

(立入調査等)

第9条 市長村長は、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 市長村長は、第14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、当該職員又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 市長村長は、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。

(職務権限を示す証明書の携帯等)

第10条 第8条第1項の規定による緊急安全措置又は第9条第1項の規定による立入調査をする職員は、その職務権限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。

【趣旨及び解釈】

緊急安全措置の実施又は立入調査を行う職員は、その職務権限を示す証明書の携帯とその提示を義務付けたものです。

(協力の要請)

第11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。

【趣旨及び解釈】

空家等の適切な管理のために必要があると認めるとき、市だけでは対応が困難と判断する場合には、関係機関の権限に基づく措置の実施等、協力を求めることができます。

参考例：消防法（命令）

第5条 抜粋

消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める場合などに、当該防火対象物の改修、移転、除却等の必要な措置を命令できる。

(委任)

第12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。

【趣旨及び解釈】

この条例で規定されていない詳細な事項については、規則で定めることとします。

附則（施行期日）

1 この条例は、令和3年7月1日から施行する。

【趣旨及び解釈】

施行日は、交付から約3か月の周知期間を設け、令和3年7月1日とします。