

## 登米市空き家等の適正管理に関する条例（逐条解説）

### （目的）

第1条 この条例は、空き家等が放置され、管理不全な状態となることを防止することにより、生活環境の保全並びに防災及び防犯の向上を図り、もって安全に安心して暮らせるやすらぎのあるまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

【説明】 空き家等の適正な管理を促すことにより、管理不全な状態となることを防止するとともに、管理不全な空き家等の早期解消を促すことにより、生活環境の保全と防災・防犯の向上を図り、安全に安心して暮らせるやすらぎのある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) 空き家等 市内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるもの及びその敷地をいう。
- (2) 管理不全な状態 次のいずれかに該当する状態をいう。
  - ア 空き家等が、老朽化若しくは台風等の自然災害により倒壊するおそれがある状態又は建材等の飛散等により、当該空き家等の敷地外において人の生命、身体若しくは財産に被害を与えるおそれのある状態
  - イ 空き家等に不特定の者が侵入することにより、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態
  - ウ 雑草若しくは樹木の繁茂等又は動物等の侵入若しくは害虫等が繁殖することにより、当該空き家等の周囲の生活環境の保全に支障を及ぼしている状態
- (3) 所有者等 空き家等を所有し、又は管理について権原を有する者をいう。
- (4) 市民等 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及び地域の団体の代表等をいう。

【説明】 この条例で使用する用語のうち、明確にしておく必要があるものについて定義付けをしています。

- (1) 「空き家」とは、次の全てに該当する場合をいいます。
  - ・市内に所在する建物その他の工作物及びその敷地
  - ・常時無人の状態
- (2) 「管理不全な状態」とは、空き家等が、次のいずれかに該当する状態をいいます。
  - ア 倒壊若しくは建築材等の飛散等（飛散のほか落下、剥離など建築材等が固定されていない状況）により、当該空き家の敷地外において人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれのある状態
  - イ 不特定の者若しくは人間以外の動植物の侵入による火災又は犯罪を誘発するおそれのある状態
  - ウ 敷地内の草木が著しく繁茂し、周囲の生活環境の保全に支障を及ぼしている状態
- (3) 「所有者等」には、所有者以外に相続人・占有者・管理者が含まれます。

- (4) 「市民等」には、市内居住者以外に滞在者や通勤・通学者及び地域の団体（区・自治会等）の代表等が含まれます。

(市の責務)

第3条 市は、第1条の目的を達成するため、空き家等の適正な管理を促進するために必要な施策を総合的かつ計画的に実施しなければならない。

【説明】 市は、この条例の目的を達成するため、空き家等の適正管理のために必要な施策を実施することを義務付けています。議員提案条例につき、施策は条例制定後執行部で検討することになり、総合的かつ計画的な取り組みが必要になります。

(所有者等の責務)

第4条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならない。

【説明】 空き家等の所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう適切に管理しなければならない責任があることを明記しています。

(情報提供)

第5条 市民等は、管理不全が疑わしい空き家等と認めたときは、市長に対し、その情報を提供しよう努めるものとする。

【説明】 市民等は、市長に対して、管理不全が疑わしい状態である空き家等の情報を提供するものです。情報提供は努力規定であり義務ではありません。情報提供の方法は、書面（任意）、口頭、その他任意の方法で受理することとしており、提供された内容は、記録し、及び管理します。当該情報提供者に対しては、個人情報を除くほか、必要に応じて市の対応状況（行政処分など）をお知らせします。

(調査等)

第6条 市長は、必要に応じ空き家等の状況を調査するものとする。

2 市長は、前条の規定による情報提供があったとき又は管理不全な状態の空き家等があると認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、職員に所有者等の情報その他必要な事項について調査をさせることができるとともに、当該職員を空き家等に立ち入らせ、当該空き家等の調査をさせることができる。

3 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、かつ、関係者の請求があるときは、これを提示しなければならない。

4 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してはならない。

【説明】 市長は、必要に応じ空き家等の有無を調査するとともに、市民等からの情報提供があった場合や管理不全な状態の空き家等があると認めるときは、当該空き家等の調査を行うことができることとしています。

この調査は、職員による当該空き家等の現場確認や所有者等が不明な場合における登記簿、戸籍等による所有者の確認、所有者等への聞き取りをいいます。

調査に当たる職員は、身分証明書を携帯し、関係人から請求があった際には提示することとしています。

(助言又は指導)

第7条 市長は、前条の調査により、当該空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者に対し、管理不全な状態を解消するため必要な措置を講ずるよう助言し、又は指導することができる。

【説明】 市長は、調査の結果、空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導ができるものとしています。「必要な措置」とは、修繕、解体、除去などです。

(勧告)

第8条 市長は、空き家等の所有者等が前条の規定による指導に従わないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

【説明】 市長は、当該所有者等が指導に従わないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告できるものとしています。履行期限は、措置の内容により定めま

(命令)

第9条 市長は、空き家等の所有者等が前条の規定による勧告に従わないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による命令をしようとするときは、あらかじめ当該命令の対象となる所有者等に対し、弁明の機会を与えなければならない。

【説明】 市長は、当該所有者等が勧告に従わないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令できるものとしています。当該命令は、行政処分です。命令は、条例第13条の規定により専門家の意見を聴きます。事前に所有者等に当該命令への意見を述べる機会の付与が必要です。

(公表)

第10条 市長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 当該命令に従わない所有者等の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名）
- (2) 当該命令の対象である空き家等の所在地
- (3) 当該命令の内容
- (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、前項の規定により公表するときは、あらかじめ当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

【説明】 市長は、当該所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、以下の事項について公表できるものとしています。

- ・ 命令に従わない所有者等の住所及び氏名（法人の場合は、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名）
- ・ 命令の対象である空き家等の所在地
- ・ 命令の内容
- ・ 市長が必要と認める事項

公表の方法は、登米市公告式条例に定める「市役所前掲示場」に掲示するほか、市ホームページに掲載します。

(代執行)

第 11 条 市長は、第 9 条の規定による命令を受けた空き家等の所有者等が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、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、議会の議決を経て、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところにより、代執行を行うことができる。

【説明】 市長は、当該所有者等が命令に従わない場合において、他の手段では命令の履行を確保することが困難であり、かつ、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るときは、議会の議決を経て、行政代執行法の定めるところにより、代執行を行うことができるものとしています。

代執行は、法に定められた手続により、戒告書及び代執行令書を所有者等に通知し、代執行を行うとともに、要した費用を所有者等に請求します。議決は、地方自治法第 96 条第 2 項の規定に基づくものです（条例等に規定する議決案件）。

(応急措置)

第 12 条 市長は、管理不全な状態にある空き家等が、市民等の生命、身体若しくは財産に被害を及ぼすおそれがある状態で、かつ、第 7 条から第 9 条までの規定及び前条の規定による措置をとる暇がないと認めるときは、急迫した現在の危険を避けるため、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、所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。

【説明】 市長は、空き家等の倒壊など切迫した危険な状態を回避する場合は、必要最小限の応急措置（屋根瓦をはずす、落下防止ネットを取り付けるなど）を所有者不明の空き家等についても実施できることとしています。

市長は、応急措置に要した費用は、所有者等に請求できることとしています。当該行為の根拠は、民法第 698 条に規定される「緊急事務管理」、費用請求は、民法第 702 条に規定される「費用償還請求」です。緊急的事務管理は、事案の急迫性から所有者等の了解を得ないで行

うこともできますが、争い（損害賠償請求）になる場合もあることから、所有者等が不明な場合を除き所有者等の同意を必須条件とします。

（専門的知識を有する者からの意見聴取）

第 13 条 市長は、第 9 条から第 11 条までの規定による命令、公表又は代執行をしようとするときは、当該空き家等の管理不全な状態について専門的な見地から客観的に判断するため、専門的知識を有する者の意見を聴かなければならない。

2 市長は、前項に規定する場合のほか、空き家等の適正な管理の促進のため必要があると認めるときは、専門的知識を有する者の意見を聴くことができる。

【説明】 市長が、命令、公表又は代執行を行うときは、当該空き家等の管理不全な状態について専門的かつ客観的に判断するため、専門的知識を有する者からの意見を聴かなければならないこととしています。

また、空き家等の適正管理のため必要があると認めるときは、専門的知識を有する者からの意見を聴くことができることとしています。

専門的知識を有する者とは、事案により相対的です。権利関係に争いが生じそうな場合は、弁護士や司法書士、建築物の構造などに争いが生じそうな場合は、建築士などを想定しています（木造及び軽量鉄骨など簡易な非木造の場合は、二級建築士、その他の非木造の場合は、一級建築士）。その他、事案に応じ適宜専門的知識を有する者を選任し、意見を聴取します。

（警察署その他の関係機関との連携）

第 14 条 市長は、第 1 条の目的を達成するため必要があると認めるときは、当該空き家等が所在する地域を管轄する警察署その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

【説明】 市長は、管理不全な空き家等について、犯罪など市だけでは対応が困難と判断したときは、警察署等の関係機関に対し、必要な協力を求めることができるものとしています。

具体的には、警察署、消防署、宮城県、区・自治会などに協議や協力、助言を要請し、又は共同で空き家に立ち入るなどを行います。

（委任）

第 15 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。

【説明】 この条例の施行にあたっての具体的な手続等については、条例施行規則で定めることにしています。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

（検討）

2 市は、この条例の施行後において、この条例の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この条例の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるもの

とする。

【説明】 市民等の皆さんに、この条例の内容や趣旨をご理解いただき、空き家等の適正管理にご協力いただくために、周知期間が必要であると考えています。

平成 26 年 12 月の条例制定後、3 カ月程度の周知期間を経て、平成 27 年 4 月 1 日に施行することとしています。