

邑南町空き家等の適正管理に関する条例逐条解説

条例（案）	逐条解説
<p>（目的）</p> <p>第1条 この条例は、空き家等の管理の適正化を図ることにより、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、もって町民の安全で安心な暮らしの実現と良好な景観の確保に寄与することを目的とする。</p>	<p>本条は、条例の目的を規定しています。</p> <p>町内では既に空き家等が通学路沿いにあり倒壊のおそれがある場合や、過去には空き屋等で不審火のあったこともあります。このため、空き家等の倒壊等の事故や空き家等での犯罪、火災等を未然に防止し、町民の安全で安心な暮らしの実現と良好な景観の確保に寄与することを目的としています。</p>
<p>（定義）</p> <p>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。</p> <p>(1) 空き家等 町の区域内に所在する建物で常時無人の状態にあるもの及び付随する工作物並びにその敷地をいう。</p> <p>(2) 危険な状態 次に掲げる状態を総合していう。</p> <p>ア 老朽化若しくは自然災害により、建物その他の工作物が倒壊し、又は当該建物その他の工作物に用いられた建築資材等が飛散し、若しくは剥落すること等により、人の生命若しくは身体又は財産に害を及ぼすおそれのある状態</p> <p>イ 不特定の者が建物その他の工作物若しくはその敷地に侵入することにより、犯罪、火災等を誘発するおそれのある状態</p> <p>ウ 人の生命、身体若しくは財産又は周囲の生活環境に害を及ぼすおそれのある状態</p> <p>(3) 所有者等 空き家等を所有し、又は管理する者をいう。</p>	<p>本条は、条例の中で使われる用語の意味を説明しています。</p> <p>第1号の「常時無人の状態」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。</p> <p>付随する工作物は、コンクリート塀、看板、アンテナ等をいいます。</p> <p>敷地については、石垣の崩壊の危険性も想定したものです。</p> <p>第2号の危険な状態は、アからウのように防災、防犯、防火及び生活環境に害を及ぼす状況から総合判断をします。</p> <p>2号のアの状態では、特に通行に利用する道路に面している場合には、危険状態が高いと判断します。また、敷地にある立木が倒木する危険がある場合も含みます。</p> <p>第2号のウは、ごみの放置や病虫害の発生、動物の繁殖の場となるおそれのある状態をいいます。（例 野犬、猫、こうもり、ねずみ、昆虫、蜂の巣 等）</p> <p>第3号の「所有者等」は、所有者、占有者、相続放棄者、財産管理人その他の空き家等を管理すべき者をいいます。</p>
<p>（所有者等の責務）</p> <p>第3条 所有者等は、空き家等が危険な状態にならないよう自ら</p>	<p>本条は、所有者等に空き家等を適正に管理する義務があることを規定しています。民法では、管理に瑕疵があることで他人に損害を</p>

邑南町空き家等の適正管理に関する条例逐条解説

条例（案）	逐条解説
<p>の責任において当該空き家等を管理しなければならない。</p> <p>（情報提供）</p> <p>第4条 何人も、空き家等が危険な状態であると認めるときは、町長に対し当該危険な状態に関する情報を提供することができる。</p>	<p>与えたときは、損害を賠償する責任があるとしています。</p> <p>町も空き家等の情報把握に努めますが、町内の集落は216集落にも及ぶことから広範に町民からの情報を得ることも必要です。また、空き家等については、町民の皆さんと一緒にこの問題を考え、解決を図ることが必要と考えています。尚、情報提供者に不利益が生じないよう規則で配慮していきます。</p> <p>情報提供は規則で、書面によるほか口頭その他適宜の方法でできるとします。</p>
<p>（実態調査）</p> <p>第5条 町長は、必要に応じ、空き家等の状況を調査するものとする。</p> <p>2 町長は、前条の情報提供を受け、又は空き家等が危険な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等の所在、危険な状態の程度を調査することができる。</p>	<p>第1項では、町も空き家等の情報を把握することを規定しています。</p> <p>第2項では、町は情報提供を受けた場合のほか町の判断で、実態調査することができるとしています。危険な状態の程度の調査は原則敷地外からの外観調査になります。</p>
<p>（立入調査）</p> <p>第6条 町長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。</p> <p>2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。</p>	<p>第1項では、前条による実態調査で状況が把握できない場合、調査した現行のデータに加え、改めて空き家等の状況を把握し判断の一助とする必要がある場合、敷地内へ職員が立入り調査できるとしています。立入調査は規則で、あらかじめ所有者等に対して通知し立入調査の趣旨及び内容を十分説明してから実施するものとしします。</p> <p>第2項の身分証明書は、邑南町服務規程第5条によるものとしします。</p>
<p>（指導）</p> <p>第7条 町長は、空き家等が現に危険な状態にあり、又は危険な状</p>	<p>実態調査や立入調査の結果、空き家等が現に危険な状態にある等と認めるときは、所有者等に対し必要な措置について指導すること</p>

邑南町空き家等の適正管理に関する条例逐条解説

条例（案）	逐条解説
<p>態になるおそれがあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について指導することができる。</p>	<p>ができるとしています。危険な状態等にあるという認定や必要な措置の決定は関係課の協議に基づき決定しますが、必要に応じ条例第15条に基づき専門家の意見を聞き判断します。</p> <p>指導は規則で定める様式をもって文書で行いますが、適切な措置のための助言等も真摯にしていきます。</p>
<p>（勧告） 第8条 町長は、空き家等が現に危険な状態にあり、かつ、当該危険な状態が相当程度で緊急性のあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、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。</p> <p>2 勧告は、前条の指導を行わずにすることを妨げない。</p>	<p>指導に従わない場合や緊急度が高い場合は、所有者等に対し期限を定めて必要な措置をとるよう勧告することができるとしています。この場合の判断は、危険な状態にあり、かつ、当該危険な状態が相当程度であると認めるときで、期限は、準備や工事期間を考えると3月くらいが妥当と考えますが、危険度のこともありますのであくまで基準です。</p> <p>この場合、指導を行わずに勧告することを妨げません。</p> <p>勧告は規則で定める様式をもって文書で行います。</p>
<p>（命令） 第9条 町長は、第8条の勧告に従わない者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。</p>	<p>勧告を受けた所有者等が、正当な理由が無く、勧告に従わない場合は、所有者等に対し期限を定めて必要な措置をとるよう命令することができるとしている。</p> <p>命令は規則で定める様式をもって文書で行います。</p>
<p>（公表） 第10条 町長は、空き家等の所有者等が前条の命令に基づく措置を期限までに講じないときは、次に掲げる事項を公表することができる。</p> <p>(1) 所有者等の氏名及び住所(法人の場合にあっては、その名称、代表者及び主たる事務所の所在地)</p> <p>(2) 空き家等の所在地及び種別</p>	<p>所有者等が正当な理由が無く命令に従わない場合は、危険な状態にある空き屋等を放置している所有者等の社会的責任を求める手段として、氏名、住所、空き家等の所在地等を公表できるとしています。第2号の種別は、住宅、車庫、土蔵等の区分です。</p> <p>公表は規則で、空き家等の敷地に看板を設置するほか、邑南町公告式条例を準用し町の掲示板に掲示するものとします。</p>

邑南町空き家等の適正管理に関する条例逐条解説

条例（案）	逐条解説
<p>(3) 命令の内容 (4) 前3号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項</p>	
<p>(代執行) 第11条 町長は、第9条の命令を受けた者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、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。</p>	<p>所有者等が命令に従わない場合、町は行政代執行法に基づき代執行を行うことができるとしています。代執行に要した費用はあらかじめ所有者等に見積額を示した上で負担を求めることとなります。 規則で代執行に必要な「戒告書」「代執行令書」等の様式を定めます。</p>
<p>(緊急措置) 第12条 町長は、空き家等の危険な状態が切迫している場合であって、その所有者等が直ちに危険な状態を解消するための措置を講ずることができない特別の事情があると認めるときは、当該危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急措置」という。）を講ずることができる。 2 町長は、前項の規定により緊急措置を講ずるときは、所有者等の同意を得て実施するものとする。 3 町長は、第1項の規定により緊急措置を講じたときは、それに要した費用を所有者等に請求するものとする。</p>	<p>空き家等の危険な状態が切迫している場合、町は緊急措置の手続をとることができるとしています。緊急措置の必要性や内容は関係課の協議に基づき決定しますが、必要に応じ条例第15条に基づき専門家の意見を聞き判断します。 第2項で所有者等に同意を得る事項は、緊急措置の実施概要、概算費用、所有者等の費用負担等です。町は、前項に規定する事項について所有者等と同意したときは、緊急措置の実施に係る同意書を締結することとします。</p>
<p>(民事による解決との関係) 第13条 この条例の規定は、危険な状態にある空き家等の所有者等と当該空き家等が危険な状態にあることにより害を被るおそれのある者との間で、民事による事態の解決を図ることを妨げない。</p>	<p>個々の事情で民事による争議をしている場合、これを否定するものでなく、行政はこれとは別に条例に基づき行政事務をすすめていくこととなります。</p>
<p>(関係機関との連携)</p>	<p>関係機関とは国、県、警察、消防、自治会、民生委員等です。</p>

邑南町空き家等の適正管理に関する条例逐条解説

条例（案）	逐条解説
<p>第14条 町長は、必要に応じて、関係機関と連携を図るとともに協議することができる。</p>	<p>これは、全国的には代執行に対してのトラブルもあるようで、場合によっては警察への相談も考えられます。また、空き家等の所有者等についての情報など自治会長さんや民生委員さんも頼りになる存在です。尚、地域で一緒になって空き家等の対策を講ずることなどは、大いに意義あることで推奨したいと思います。</p>
<p>(専門家の意見及び助言) 第15条 町長は、必要に応じて専門家の意見及び助言を求めることができる。</p>	<p>専門家は建築士や弁護士を想定しています。 特に代執行に及ぶ時、その根拠は「まさに危険な空き家」が前提となりますが、その判断における建築士による（町の一級建築士の職員を含む）助言や、代執行の行為そのもの或いは代執行後国税滞納処分の例による場合の訴訟の可能性も想定し、町の顧問弁護士事務所などへの相談も必要と考えています。</p>
<p>(委任) 第16条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。</p>	<p>様式等も含め必要事項を規則で定めます。</p>
<p>附 則 この条例は、平成25年7月1日から施行する。</p>	<p>義務等を課す規定がありますので、所有者等への周知等の準備期間も考慮する必要があります。このため公布の日から3月経過後の7月1日からの施行とします。</p>