

土浦市空き家等の適正管理に関する条例(案) (逐条解説)

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、空き家等の所有者等の責務を明確にするとともに、空き家等が管理不全な状態になることを防止し、もって市民の安全で安心な生活の確保及び良好な生活環境の保全を図ることを目的とする。

[解説]

この条例は、空き家等が放置され管理不全な状態にならないよう空き家等の所有者等の責務と市の対策を規定し、「市民の安全で安心な生活の確保」と「良好な生活環境の保全を図ること」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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 市内に所在する常時無人の状態にある建物及びこれに付随する工作物並びに立木をいう。

(2) 管理不全な状態 次に掲げる状態をいう。

ア 空き家等が老朽化又は台風等の自然災害により倒壊・倒木又は建築材等の飛散により当該空き家等の敷地外において人の生命、身体及び財産に危害が及ぶおそれがある状態

イ 不特定者の侵入による火災又は犯罪が誘発されるおそれのある状態

(3) 所有者等 市内に所在する空き家等又はこれらの敷地を所有し、又は管理する者をいう。

(4) 市民 市内に居住し、滞在し、通勤し又は通学する者をいう。

[解説]

この条例に使われている用語を説明しています。

(1) 空き家等の説明の中で「常時無人の状態にある」とはおおむね1年以上人の居住や出入りが無く放置されている状態をいいます。

建物とは「戸建住宅」「共同住宅」「店舗兼住宅」及びこれに類するものをいい、付随する工作物とは、「物置」「塀」「門扉」「カーポート」等をいいます。

立木は、同一敷地内にあるおおむね3 m以上の樹木をいいます。

(2) 管理不全な状態とは、

ア 老朽化が進んだ空き家等の柱や梁等が傾斜・腐朽により台風等の自然災害で倒壊や朽ちた立木の倒木若しくは外壁等の建築材の飛散等により周辺の人の生命、身体、財産に危害が及ぶおそれがあるにもかかわらず修理・解体・除去等せず放置している状態をいいます。

イ 空き家等の出入り口の鍵が壊れている、あるいは窓ガラスが割れている等内部に出入りが自由で、不特定の者の侵入により火災若しくは犯罪が誘発されるおそれがある状態をいいます。

(3) 所有者等とは、建物又は当該敷地の所有者、占有者、管理人、所有者の相続人、相続財産管理人をいいます。

(4) 市民とは、市内に居住若しくは滞在又は通勤若しくは通学する者をいいます。

(空き家等の所有者等の責務)

第3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自らの責任において、当該空き家等の敷地に所在する資材等の整理整頓、立木の剪定を行う等、適正な管理を行わなければならない。

[解説]

個人財産であることから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管理する義務と責任があり、周囲の安全と生活環境の保全のため、倒壊の危険を防止する措置、敷地内にある資材等が飛散等しないように整理整頓、朽ちた立木の伐採、立木の枝葉が隣家に及ばないように剪定する等適正な管理を行うことを規定したものです。

(情報提供)

第4条 市民は、管理不全な状態である空き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ものとする。

[解説]

地域のことを良く知る市民から管理不全な状態である空き家等の情報の提供を積極的に求めるものです。情報提供は空き家等に関する情報提供書により書面で行います。(電話又は口頭でも受理します。)

(実態調査)

第5条 市長は、第3条に規定する空き家等の適正管理が行われていないと認めるときは、前条の規定による情報提供があったときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

2 市長は、前項の実態調査のために立入調査を実施する必要があると認めるときは、専門的知識を有する者に調査させることができる。

3 立入調査を実施する際は、必ず立会人を確保するとともに、身分証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

[解説]

適正管理が行われていない空き家等を認めたとき、又は情報提供があったときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる旨を規定しています。

実態調査とは、当該空き家及び敷地に関する現地調査、所有者をあきらかにするための登記簿調査等、その他必要な調査を実施します。調査結果については、実態調査報告書を作成し、空き家の実態を資料化します。

2 倒壊の危険等を判定するため立ち入り調査を実施する必要があると認めるときは、所有者に立入調査実施通知書を送付し、立入調査には専門的知識を有する者に調査させることができる旨を規定しています。

専門的知識を有する者とは、建築士、災害判定士等をいいます。

倒壊の危険については、空き家の危険度判定調査票をもとに実施します。

3 立入調査は、所有者等立会のもと、関係者に身分証明書を提示して実施する旨を規定しています。

(助言及び指導)

第6条 市長は、前条の実態調査により、空き家等が管理不全な状態になるおそれがあると認めるとき、又は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、当該空き家等の適正な管理に必要な措置について助言し、又は指導することができる。

[解説]

実態調査により、空き家等が管理不全な状態やこのまま放置すれば管理不全な状態になるおそれがあるときは、所有者等に対し、空き家等の管理に必要な措置について、市が助言又は指導することができる旨を規定しています。

必要な措置とは、案件により異なりますが、「修繕・解体・除去」等です。

助言は口頭で行い、指導は土浦市空き家等適正管理に関する指導書によりおこないます。

(勧告)

第7条 市長は、前条の助言又は指導を受けた当該空き家等の所有者等が正当な理由が無く当該助言又は指導に従わない場合で、かつ、当該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、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。

[解説]

助言又は指導したにもかかわらず、正当な理由が無く管理不全な状態が継続していると認めるときは、必要な措置を講ずるよう勧告することができる旨を規定しています。

勧告は、土浦市空き家等適正管理に関する勧告書によりおこないます。

(命令)

第8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応じないとき、又は空き家等が著しく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、履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命ずることができる。

[解説]

空き家等の所有者等が勧告に応じないとき、又は措置を講じたが継続して管理不全な状態であると認めるときは、必要な措置を講ずるよう命ずることができる旨を規定しています。

命令は、土浦市空き家等適正管理に関する命令書により行います。

(応急措置)

第9条 市長は、第5条の実態調査の結果、管理不全な状態が明らかな場合で、かつ、緊急を要するとき又は所有者等が判明しないときは、管理不全な状態を改善するため応急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後に空き家等の所有者等が判明したときは、その所有者等に当該措置に係る費用を請求することができる。

3 市長は、空き家等の所有者等から自ら管理不全な状態を解消することができない旨の申出があったときは、所有者等の同意を得て、管理不全な状態を解消するため応急の措置を執ることができる。この場合において、当該応急措置に係る費用は、所有者等の負担とする。

[解説]

前条までの手続きの間に、台風の接近等により、当該空き家倒壊、建築材の飛散等により周囲の人の生命、身体及び財産に危害を及ぼすおそれがあるなど緊急の措置を講じる必要が生じた場合又は所有者等が判明しないとき応急の措置を講ずる必要が生じた場合、危険防止に必要な応急の措置ができる旨を規定しています。

- 2 当該措置に要した費用は、所有者等に請求できる旨を規定しています。応急措置実施通知書により所有者に当該措置を講じた内容を通知するとともに、当該措置に要した費用を請求します。
- 3 所有者等から申し出があった場合、必要な措置並びに費用は所有者負担であることを所有者等同意のもと、市又は市から依頼された業者が応急の措置ができる旨を規定したものです。所有者等は、空き家等に関する応急措置依頼書にて必要な措置を依頼します。

(公表)

第 10 条 市長は、第 8 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) 命令に従わない所有者等の住所及び氏名（法人にあつては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 命令の対象である空き家等の所在地
- (3) 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、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。

[解説]

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、「命令に従わない者の氏名・住所・対象空き家等の所在地・命令の内容」等を公表することができる旨を規定しています。

公表の方法は、土浦市広告式条例（平成 2 年土浦市条例第 14 号）第 2 条第 2 項に規定する市役所掲示場への掲示、市のホームページへの掲載し公表することとしています。

- 2 公表するときは、当該公表に係る所有者等に公表に係る意見機会付与通知書を送付し、意見を述べる機会を与え、空き家等の適正管理に関する意見書を提出し、意見を述べることができる旨を規定しています。

(代執行)

第 11 条 市長は、第 8 条の措置を命じた場合において、その措置を命じられた者がその措置を履行しないとき又は履行しても改善が見られない場合であって、管理不全な状態を放置することが著しく公益に反し、空き家等が倒壊等により市民の生命、身体及び財産に危害を及ぼす危険な状態と認められるときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）に定めるところに従い、自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用を当該命令を受けた者から徴収することができる。

- 2 前項の危険が切迫している場合であって、直ちに措置を講じる緊急の必要があり、かつ、代執行に必要な手続をとるいとまがないときは、当該手続を経ずに代執行することができる。

[解説]

命令を受けた者が、期日をすぎても必要な措置を講ぜず、空き家等が倒壊等することにより公道や公共建物等において、市民の生命・身体・財産に危害を及ぼす危険な状態と認められるときは、代執行できる旨を規定しています。手続きには戒告書、代執行令書を通知して実施します。

- 2 危険切迫の場合で、代執行にかかる手続きをとる暇がないときは、かかる手続きを経ないで代執行することができる旨を規定しています。

(土浦市空き家等審議会)

第 12 条 この条例の適正な運用を図るため、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 138 条の 4 第 3 項の規定により土浦市空き家等審議会（以下審議会という。）を設置する。

2 審議会は、第 9 条から前条までの運用に関する審議を行うものとする。ただし、第 9 条第 1 項の緊急を要するときを除く。

3 審議会は、市長が委嘱する委員（以下この条において「委員」という。） 7 人をもって組織する。

4 委員の任期は 2 年とし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはいけない。委員の職を退いた後も同様である。

[解説]

この条例の適正な運用を図るために土浦市空き家等審議会を設置し、第 9 条に規定する応急措置で緊急のときを除く、第 9 条の応急措置（緊急の場合を除く）から第 11 条の代執行について審議する旨を規定しています。

審議員の委員は弁護士、建築士、学識経験者、住民代表等、7 人以内の委員で組織します。

(関係機関への要請)

第 13 条 市長は、緊急を要する場合には、市の区域を管轄する警察署その他の関係機関に必要な措置を要請することができる。

[解説]

これまでの過程において、侵入者の発見や犯罪、火災の誘発を引き起こすおそれがある等、市だけでは対応が困難な場合に、警察署や消防署等その他関係機関に必要な協力を要請できる旨を規定しています。

(委任)

第 14 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，市規則で定める。

[解説]

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や様式等については，土浦市空き家等適正管理に関する条例施行規則で規定しています。