

牛久市空家等の適正管理及び活用促進に関する条例【逐条解説】

（目的）

第1条 この条例は、適正な管理が行われていない空家等が市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、空家等の適正な管理及び活用の促進に関し必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、もって地域の活力の向上による魅力ある安心・安全なまちづくりの推進に資することを目的とする。

1.趣旨

本条は、この条例を制定する目的を規定しています。

2.説明

この条例は、適切な管理が行われていない空家等が市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されることから、市内の空家等の適正な管理及び活用を促進するため、法に定められているもの以外に、本市における空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する措置について必要な事項を定めることで、良好な生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、もって地域の活力の向上による魅力ある安心・安全なまちづくりの推進に資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、それぞれ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) 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、本市の区域に所在するものをいう。
- (3) 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。
- (4) 所有者等 所有者又は管理者をいう。
- (5) 市民等 市内に居住若しくは滞在し、又は通勤若しくは通学する者並びに市内で活動する法人及び団体又は個人をいう。
- (6) 関係団体 空家等の流通、法令、利活用等に関する専門的かつ多面的な知識及び技術等を有する団体をいう。

1.趣旨

本条は、この条例で用いる用語について、それぞれの定義を規定しています。

2.説明

(1)第1号～第4号は、「空家等」、「管理不全空家等」、「特定空家等」、「所有者等」について、法の規定を引用し、市内に所在するものを対象にすると定義しています。

<参考>

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つ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。

(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。

(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 略

(2)第5号は「市民等」を定義しています。市民等とは、市内に居住する人や、市内に通勤や通学している人だけでなく、市内で活動している企業等の法人や団体、行政区等を含みます。

(3)第6号は「関係団体」を定義しています。関係団体とは、空家等の流通、法令、活用等に関する専門的かつ多面的な知識や技術等を有する不動産業界団体や法律等の専門家団体等を含みます。

(民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、空家等の所有者等と当該空家等が適正に管理されていないことにより被害を受けるおそれがある者との間で、協議、調停その他の手法による解決を図ることを妨げるものではない。

1.趣旨

本条は、空家等が原因による問題があった場合、当事者同士で問題の解決を図る場合は、この条例をもってその解決を妨げないことを規定しています。

2.説明

空家等が原因で生じた当事者間での紛争の解決に、干渉するものではないことを明示したものです。市は、空家等が市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼす又はそのおそれがあり、公益上必要があると認められる場合に関与をすることから、その他の当事者間の紛争に関与するものではありません。

(空家等の所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等は、自らの社会的責任を自覚し、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう自己の責任において必要な措置を講じ、空家等を適正に管理するとともに、市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。

1.趣旨

本条は、空家等の所有者等が果たすべき務めを規定しています。

2.説明

空家等は所有者等の所有物であり、原則として所有者等には自己の所有物を適正に管理する義務と社会的責任を負っていることから、適正な管理を所有者等自らの責任と負担によって行うことを義務付けるものです。また、市が行う空家等に関する施策にも積極的に協力するよう努めなければならないことを規定しています。

なお、法では、「所有者等の責務」は次のように規定しています。

<参考>

空家等対策の推進に関する特別措置法(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。

(市の責務)

第5条 市は、この条例の目的を達成するため、空家等対策計画を策定し、空家等の発生の抑制並びに活用促進の方策及び管理不全な状態の解消等に必要な施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

2 市は、空家等の所有者等が行う空家等の適切な管理及び活用に関する情報並びに空家流通の円滑化に向けた情報を提供し、又は相談に応じるなどして、必要な支援を行うものとする。

1.趣旨

本条は、市が果たすべき務めを規定しています。

2.説明

(1)第1項は、第1条に掲げた目的を達成するため、法第7条に規定する空家等対策計画を策定し、同計画に基づいた空家等の発生抑制対策を講ずるとともに、万一空家等になったときには空家等の適正管理はもとより空家等の活用等について、総合的かつ計画的に推し進めることを規定しています。

(2)第2項は、所有者等が行う空家等の適正管理、活用や流通の円滑化について、必要な支援(相談の受付、情報提供等)を行うことを規定しています。

なお、法では、「市町村の責務」等は次のように規定しています。

<参考>

空家等対策の推進に関する特別措置法(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 略

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2～14 略

(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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(市民等の責務)

第6条 市民等は、管理不全な状態の空家等があると認めるときは、速やかにその情報を市に提供するとともに、市が実施する空家等に関する施策等に協力するよう努めるものとする。

1.趣旨

本条は、市民等が果たすべき務めを規定しています。

2.説明

市内に居住、通勤、通学している人、市内で活動している企業等の法人や団体、行政区等が、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある管理不全な状態の空家等を発見したときは、速やかにその情報を市へ提供することを定めています。また、市が行う取組にも積極的に協力するよう努めることを規定しています。

(関係団体の役割)

第7条 関係団体は、市及び空家等の所有者等が行う空家等の対策について、情報提供、技術支援等を行うなどして、対策の実施に対する積極的な協力に努めるものとする。

1.趣旨

本条は、関係団体の役割を規定しています。

2.説明

関係団体は、空家等の流通、法令、活用等に関するそれぞれが有する専門的かつ多面

的な知識や技術等を生かして、市や所有者等が行う空家等対策(空家等の発生予防・適正管理のための所有者等への助言等)について、積極的に協力するよう努めることを規定しています。

(相互の協力)

第8条 市、空家等の所有者等、市民等及び関係団体は、この条例の目的を達成するため、相互にその果たす役割を理解し、協力するよう努めるものとする。

1.趣旨

本条は、第1条に掲げた目的を達成するため、市、空家等の所有者等、市民等及び関係団体が相互に果たすべき務めや役割を理解し、協力するよう努めることを規定しています。

2.説明

空家の問題は多種多様にわたります。そのため、単一の主体だけで解決することは困難であるため、相互の協力が不可欠です。第4条から第7条に規定する責務や役割を相互に理解し、本条例の目的を達成するため互いに協力するよう努めることを規定しています。

(空家等対策協議会の設置)

第9条 市長は、法第8条第1項の規定に基づき、牛久市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

(1) 法第7条第1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に関すること。

(2) その他空家等対策の推進に関し必要な事項

3 協議会は、委員15人以内で組織し、委員（市長を除く。以下この条において同じ。）は、法第8条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱する。

4 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠委員の任期は、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ならない。その職を退いた後も同様とする。

6 前各項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関して必要な事項は、市長が別に定める。

1.趣旨

本条は、法第8条第1項に基づく牛久市空家等対策協議会の設置について規定しています。

2.説明

(1)第1項は、法第7条第1項に規定する空家等対策計画の策定、変更、実施及びその他空家等対策の推進に関する事項について協議するため、附属機関として「牛久市空家等対策協議会」を置くことを規定しています。

(2)第2項は、協議会における協議事項について規定しています。

(3)第3項は、協議会は市長及び委員15人以内で組織し、法第8条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱することを規定しています。

(4)第4項は、委員の任期を2年とすること、委員の再任を妨げないこと、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。

(5)第5項は、委員の守秘義務について規定しています。

(6)第6項は、協議会の組織及び運営に関し必要な事項について規則で定めることを規定しています。

なお、「牛久市空家等対策協議会」は、現在、牛久市空家等対策協議会設置要綱(平成28年告示第212号)に基づき設置されていますが、本条例の制定・施行に伴い、本条例に基づき設置する協議会となります。

法では、「協議会」は次のように規定しています。

<参考>

空家等対策の推進に関する特別措置法(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。

(予防のための情報提供又は助言)

第10条 市長は、空家等の所有者等に対し、当該空家等が管理不全空家等になることを予防するために必要な情報提供又は助言をすることができる。

1.趣旨

本条は、空家等が法第13条第1項に規定する管理不全空家等になることを予防するために、当該空家等の所有者等に対する改善措置に係る情報提供又は助言について規定しています。

2.説明

管理不全空家等になるおそれのある空家等の所有者等に対して、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を行うよう、情報提供又は助言することができる旨を規定しています。本条は、管理不全空家等に該当しない初期段階の管理不全な状態の空家等の所有者等に対し改善を促すことを想定しています。

(管理不全空家等の認定及び取消し)

第11条 市長は、空家等が適切な管理が行われていないことにより法第13条第1項に規定する状態にあると認めたときは、当該空家等を管理不全空家等として認定することができる。

2 市長は、管理不全空家等が管理又は除却により前項の適切な管理が行われていない状態を解消したと認めるときは、当該管理不全空家等の認定を取り消すものとする。

1.趣旨

本条は、管理不全空家等の認定及び取消しについて規定しています。

2.説明

(1)第1項は、空家等が市が定めた管理不全空家等判断基準に該当すると思慮する時は、市長が認定することができる旨を規定しています。

- (2)第2項は、管理不全空家等の所有者等が、市が示した措置内容を実施したとき、又は除却した場合であって、当該管理不全空家等の管理不全な状態が解消したと認められるときは、第1項の認定を取り消すことができる旨を規定しています。

(特定空家等の認定及び取消し)

第12条 市長は、空家等が適切な管理が行われていないことにより法第2条第2項に規定する状態にあると認めたときは、当該空家等を特定空家等として認定することができる。

2 市長は、特定空家等が管理又は除却により前項の適切な管理が行われていない状態を解消したと認めるときは、当該特定空家等の認定を取り消すものとする。

1.趣旨

本条は、特定空家等の認定及び取消しについて規定しています。

2.説明

(1)第1項は、空家等が市が定めた特定空家等判断基準に該当すると思慮する時は、庁内関係課長級で構成された牛久市特定空家等判定委員会での審議や、第9条に規定する牛久市空家等対策協議会での意見聴取を経て市長が認定することができる旨を規定しています。

(2)第2項は、特定空家等の所有者等が、市が示した措置内容を実施したとき、又は除却した場合であって、当該特定空家等の管理不全な状態が解消したと認められるときは、第1項の認定を取り消すことができる旨を規定しています。

(関係機関との連携)

第13条 市長は、空家等対策に関して必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、必要な協力を求めることができる。その場合において、市長は、関係機関に対し、必要な情報を提供することができる。

1.趣旨

本条は、関係機関に対し必要な協力を求めること、その場合において関係機関に対して必要な情報を提供することができる旨を規定しています。

2.説明

空家等対策を進めるなかで犯罪を誘発するおそれがあるときや、市のみでの対応が困難な場合に、警察署、消防署、国又は県等の関係機関に対して、必要な協力を求めることができる旨を規定しています。

(緊急安全措置)

- 第14条 市長は、災害その他非常の場合において、空家等に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が生じる危険が切迫し、緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、当該危険を回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。
- 2 市長は、前項の規定により緊急安全措置を講ずるときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知（市の過失なく所有者等を確知することができない場合にあっては公告）をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。
- 3 緊急安全措置を行おうとする者は、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。
- 4 市長は、第1項の規定により緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置に要した費用を当該緊急安全措置に係る空家等の所有者等から徴収するものとする。

1.趣旨

本条は、緊急安全措置について規定しています。

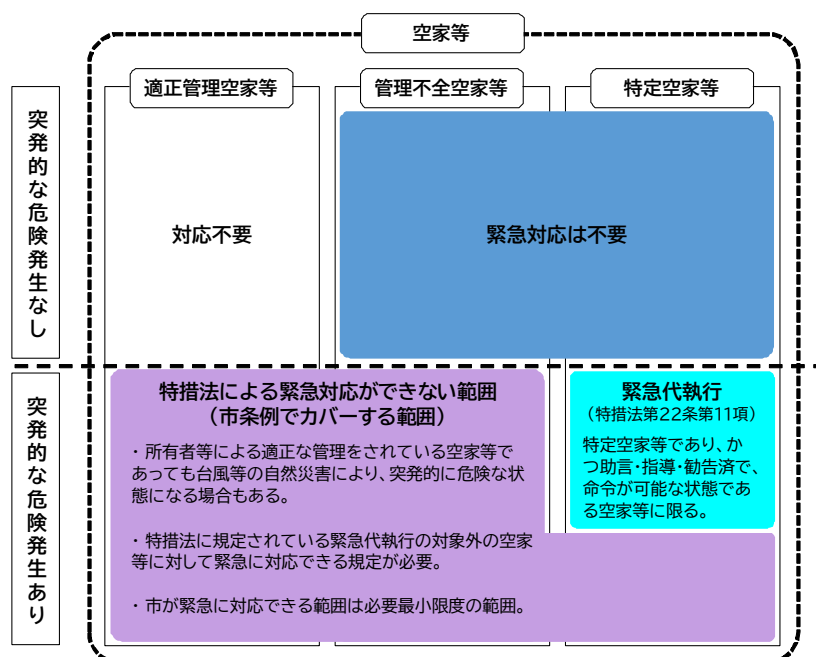
2.説明

- (1)第1項は、空家等の適正な管理については、本来、所有者等が行うべきものではありませんが、台風などの災害等により空家等が人の生命、身体、または財産に危害を及ぼすおそれが明らかであり、緊急に危険を回避する必要があると認められる場合は、必要最低限の措置を講じることができる旨を規定しています。

※「必要な最低限度の措置」とは、近隣住民等に危険を知らせる看板やバリケードの設置、建物への防御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軽易な行為を想定しています。現に危険が差し迫っている状態において、著しく公益を損なう場合に限り即時執行できるものです。

また、措置の実施にあたっては、必要に応じて各種専門家等の意見を伺いながら実施することを想定しています。

図：突発的な危険発生時の特措法と市条例の適用範囲



前項の図は、特措法第 22 条第 11 項に規定されている緊急代執行と市条例の緊急安全措置の適用範囲を表したものになります。緊急代執行は、特定空家等であり、勧告までの措置が実施されている空家等が対象となるため、それ以外の空家等に適用することができません。しかし、所有者等による適正な管理がされている空家等であっても、台風などの自然災害により突発的に危険な状態になることがあることから、特措法の対象外の部分を補完するため、緊急安全措置を規定しました。

(2)第2項は、緊急安全措置を講じる場合は、空家等の所有者等に対し措置内容等を知ること、所有者等が不明などの理由で通知出来ない場合にあっては、公告をもって通知に代えることを規定しています。ただし、緊急かつやむを得ないときはこの限りでないことを規定しています。

(3)第3項は、緊急安全措置を行おうとする者は、身分を示す証明書を携帯します。関係者から身分を尋ねる請求があった場合は、証明書を提示することを規定しています。

(4)第4項は、緊急安全措置に要した費用は、空家等の所有者等から事後に徴収することができる旨を規定しています。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第 15 条 市長は、法第 15 条の規定に基づき、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）の活用促進のために必要な措置を講ずるものとする。

1.趣旨

本条は、空家等及び空家等の跡地の活用等について規定しています。

2.説明

市長は、空家等及び空家等の跡地の円滑な活用促進に資する必要な対策を講ずるよう規定しています。

<参考>【再掲】

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(その他)

第 16 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。

1.趣旨

本条は、委任について規定しています。

2.説明

本条例の施行について必要な事項は、「牛久市空家等の適正管理及び活用促進に関する条例施行規則」で定めることを示しています。