

「村上市空き家等の適正管理に関する条例（案）」の解説

村上市においては、平成 22 年度以降の豪雪により、管理不全の空き家等が積雪によって倒壊の危険が増し、近隣住民から危険排除の要請や相談が多くなった。また、倒壊、資材の飛散等の危険がある空き家などについても増加している傾向にある。

また、当市に限らず、空き家等に関する問題は、人口減少や景気低迷などの社会情勢に伴い、全国的な行政課題となっており、対策を講ずるための条例制定などを行っている市町村も増えてきた。

そもそも民間の空き家等は、市の管理権限の及ばない財産であり、民法上、家屋等の管理者は占有者、所有者等であって、管理に瑕疵があることにより他人に損害を与えたときは、損害を賠償する責任がある。この意味において、法律に明文はないが、管理者は他人に損害を与えないように管理する義務を負うものである。

しかし、空き家等にまつわる問題は、管理者の所在が不明、所有者死亡に伴い相続人が不明、管理者に積極的な管理の意思がないなど、近隣住民が対応に苦慮する事案である場合が多く、また、「柱などが腐朽し家屋が隣家に倒れかかるおそれがある」「トタン等が飛散するおそれがある」など危険性が具体的であることから、村上市としては、事務管理（民法第 697 条）、災害時の応急措置及び応急公用負担（災害対策基本法第 62 条、第 64 条）、違反建築物に対する措置及び保安上危険な建築物等に対する措置（建築基準法第 9 条第 1 項、第 10 条第 3）、非常災害時における土地の一時使用等（道路法第 68 条第 1 項）などの市がとり得る法的措置のほか、空き家等に係る問題に対する市の対策や手続を体系化することにより、倒壊等の事故、犯罪、火災等を防止し、もって市民の生活環境の保全及び安全で安心な暮らしを実現しようとするものである。

（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、空き家等が管理不全な状態となることの防止を図り、もって生活環境の保全及び安全安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

【説明】

高齢化や人口減少によって今後ますます空き家等が増加し、管理不全な状態で放置されると、倒壊等による近隣住民等への被害のほか、不審者の侵入により火災や犯罪が生じるおそれがあります。これらを防止することにより、「生活環境の保全」と「安全安心なまちづくり」に寄与することを本条例の目的とします。

(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 本市の区域内に所在する建物その他の工作物で、正当な権限を有する者の用に現に継続して供されていないもの及びその敷地並びに空き地(原則として農林業用地を除く。以下同じ。)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 老朽化又は積雪、台風、地震等によって、空き家等が倒壊し、又は空き家等に用いられた建築材料が飛散し、若しくははく落することにより、人の生命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態

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生じ、又は生じるおそれが著しく高い状態

ウ ねずみ族、昆虫等が相当程度に繁殖し、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がある状態

(3) 所有者等 本市の区域内に所在する空き家等を所有し、又は管理する者をいう。

【説明】

条例で使われている用語のうち、明確にしておかなければならない用語について定義付をします。

(1)の「正当な権限を有する者の用に現に継続して供されていない。」とは、所有権、賃借権、地上権を有する者等が使用していない状況を言います。

また、主に住宅地の空き地で雑草などが繁茂して放置されているものなども周囲の生活環境に害を及ぼしている場合があることから、空き家等の範疇に含めて条例の対象とします。ただし、空き地については農林業用地まで対象とする合理性に乏しいことから、原則として対象から外しました。

(3)の「所有し、又は管理する者」とは、所有者(民法第180条)、占有者(民法第206条)、相続人(民法第896条)、相続放棄者(民法第940条)、財産(相続財産)管理人(民法第25条及び第952条)、その他の空き家等を管理すべき者です。

(当事者間における解決との関係)

第3条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空き家等に関する紛争について、当該紛争の当事者間において解決を図ることを妨げない。

【説明】

管理不全な状態にある空き家等が原因で生じた紛争について、当事者間が民事裁判等で解決を図ろうとすることを妨げないことを明らかにしています。管理不全な状態にある空き家等の問題は、多くの市民の生活環境等に影響を及ぼすことから、公益上の必要があると認め、行政が関与しようとするものであり、民事による解決にまで干渉するものではありません。

なお、問題解決に際し、費用のかかるものについて、市がこれを負担することは、管理放棄の助長につながるおそれもあるため、避けるものとします。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、その所有し、又は管理する空き家等が管理不全な状態にならないように自らの責任において適正な管理をしなければならない。

【説明】

所有者等は、周辺の生活環境に配慮し、常に空き家等を適正に管理する責任と義務があることを明文化したものです。

そもそも民間の空き家等は、市の管理権限の及ばない財産であり、民法上、家屋等の管理者は占有者、所有者等であって、管理に瑕疵があることにより他人に損害を与えたときは、損害を賠償する責任があります。

転居、転出、施設入所、土地の購入などにより空き家等となる場合、所有者等は近隣住民との連絡を密にするなどし、適正な管理が行われていることを伝えることも大切です。

(市民等の役割)

第5条 市民等は、管理不全な状態にある空き家等があると認めるときは、速やかに本市にその情報を提供するものとする。

2 市民等は、地域の良好な生活環境の保全に努めるとともに、前項に規定する情報に基づき市が実施する必要な措置に協力するものとする。

【説明】

管理不全な状態にある空き家等の情報の提供を促すものとして規定するものです。また、情報提供を求めること、身の回りの生活環境に関心を持っていただくことで、地域の関心が高まり、管理不全な状態の空き家等が漫然と放置されることを防ぐ効果も期待しています。

情報提供の方法は、電話等の口頭によるものだけでなく、例えば空き家等が管理不全な状態であることを識別できる写真等の提供によることも可能とします。

また、市が実施する措置に対しても市民等の協力が欠かせないものと考えています。

(実態調査)

第6条 市長は、前条第1項の規定による情報の提供を受け、又は空き家等が管理不全な状態にあると推測されるときは、当該所有者等の所在、管理不全な状態の程度等を調査することができる。

【説明】

市長は、空き家等の適正管理の指導等のために必要な実態調査を行うことができることを定めています。

実態調査は、外観等の観察、周辺住民からの聞き取り調査、建物等の登記簿調査、市が保有する関係書類の調査等があります。

なお、管理不全な状態にあるかどうかを判断するため、必要な場合は、第11条の規定により、敷地内への立入調査も実施します。

(助言又は指導)

第7条 市長は、前条の規定による調査等により、当該空き家等が管理不全な状態にあると認めるとき、又は管理不全な状態になるおそれが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、助言し、又は指導することができる。

【説明】

この条及び次条では、空き家等が管理不全な状態となることを未然に防止するため、市長は所有者等に対して行政指導（指導、勧告、助言その他の行為）（村上市行政手続条例第2条第9号）を行うことができることを定めています。

本条では、市長はまず空き家等の所有者に対して改善措置を行うよう助言又は指導を行うことができることを定めています。

また、空き家等の状態により、空き家バンクへの登録などその活用についても助言します。

(勧告)

第8条 市長は、前条の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお、当該空き家等が管理不全な状態にあるときは、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。

2 市長は、空き家等が現に危険な状態にあると認めるときは、前条の規定による助言又は指導を行わずに、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、前条の指導にもかかわらず、所有者等が適正な管理を行わなかった場合は、相当の期限を設けて是正の勧告を行うことができることを定めています。

空き家等が危険な状態にあるときは、前条の助言又は指導を行わずに勧告を行う場合があります。

(命令)

第9条 市長は、前条の規定による勧告に応じないときは、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することができる。

【説明】

市長は、所有者等が勧告に従わない場合は、行政対応として最も重い命令処分を行うことができることを定め、対策の実効性を確保しようとするものです。

命令は、不利益処分に該当することから、村上市行政手続条例に従って行います。

また、命令は、命令書により行い、命令に従わない場合は、所有者等の住所・氏名等を公表する旨を通知します。

(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当該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) 命令に従わない者の住所及び氏名(法人その他の団体にあつては、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をするときは、事前に当該公表に係る者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、所有者等が命令にも従わない場合、その住所・氏名等を公表することができることを定めています。この場合市報及び市ホームページ等に掲載して公表するものとします。

公表の規定は、制裁的な措置として、命令の実効性を担保する効果を期待しています。

第 2 項では、公表を行うに当たっては、村上市行政手続条例の規定に準じて、所有者等に意見を述べる機会を公表の前に与えることを義務付けています。

(立入調査)

第 11 条 市長は、第 6 条の規定による調査、第 7 条の規定による助言若しくは指導、第 8 条の規定による勧告、第 9 条の規定による命令又は前条の規定による公表を行う場合において必要があると認めるときは、当該必要の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。

2 前項の立入調査には、専門的な知識を有する者を同行させ、客観的な判断を求めることができる。

3 第 1 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、所有者等その他の関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

4 第 1 項の規定による立入調査は、これを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。

【説明】

第 6 条で、市長は、必要な調査を行うことができることを定めていますが、この条では、危険な状態であるか否かの判断を行うために、必要がある場合は、当該空き家等に立入って調査ができることを定めています。

第 4 項では、この条で規定する立入調査の権限が犯罪捜査等のために認められたものではなく、条例目的実現のための必要最低限の行政調査であることを明らかにしています。

(緊急安全代行措置)

第 12 条 市長は、助言、指導、勧告又は命令を行った場合において緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、所有者等の同意を得て、当該危険を回避するために必要と認める最低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ものとする。

【説明】

市長は、所有者等が自ら措置を講じるよう第 8 条から第 10 条までの行政指導及び命令を行いますが、所有者等が自ら措置を講じない、または講じることができない場合で、市長が緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、所有者等の同意を得て、市が必要最小限の措置を代行できることを定めています。(飛散防止ネットなど)

第 2 項では、当該措置に係る費用は、所有者等から徴収することを定めています。

(代執行)

第 13 条 市長は、第 9 条の規定による命令(他人が代わってなすことのできる行為に係る命令に限る。)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、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空き家等の所有者等から徴収することができる。

【説明】

市長は、当該空き家の所有者等が前条の命令に従わない場合には、当該空き家等の所有者等に対して、行政代執行の手段を講ずることができることを規定したものです。

行政代執行を行使する要件としては、「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、その履行しないこと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」に限ります。

「他の手段」及び「著しく公益に反する」とは、行政代執行法第 2 条の規定を引用したものです。

しかし、日本国憲法第 29 条では、「財産権は、これを侵してはならない。」と規定していることから、代執行を行う場合には、慎重に判断したうえで行うこととします。

また、代執行に要した費用は、命令を受けた空き家等の所有者等から徴収することとします。

なお、代執行については、条例中に規定がなくとも行政代執行法に基づき実施できますが、空き家対策に関する市の姿勢を明確にするため、条例中に明記しています。

(関係機関との連携)

第 14 条 市長は、管理不全な状態にある空き家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、本市の区域を管轄する国若しくは県の機関又は警察署その他の関係機関に必要な協力を要請することができる。

【説明】

市長は、犯罪や火災等の防止、その他緊急を要すると判断される場合は、関係機関に必要な措置を講ずるよう、協力を要請することができることを定めています。

関係機関とは、警察、消防、あるいは国県道の交通に支障がある場合の国、県の機関などです。

(資料の提供等)

第 15 条 市長は、この条例の施行において必要があると認めるときは、官公署に対し、必要な資料の提供又は閲覧を求めることができる。

【説明】

市長は、この条例に基き空き家等の適正管理を図るには所有者等を特定することが必須であることから、特にそれらの情報を収集するために、法務局や他自治体へ必要な資料の提供や閲覧を求めることができることを定めています。

(委任)

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、別に定める。

【説明】

この条例以外に必要な事項は、規則等に委任のうえ必要な措置を講ずることを定めています。