

湯沢町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未然に防止することにより、良好な生活環境を保全し、もって安全・安心で住みよいまちの実現に寄与することを目的とする。

【説明】

この条例は、空き家等の適正な管理に必要な事項を定め、空き家等が管理不全な状態となることの防止を図り、町民の安全で安心な暮らしの実現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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 町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等が飛散し、若しくは剥落することにより、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生じ、又は生じるおそれが著しく高い状態
- (3) 所有者等 町内に所在する空き家等を所有し、又は管理する者をいう。
- (4) 自治組織 町内会、自主防災組織、地域づくり団体等地域のことを自ら決め、それを実行するために形成された団体をいう。

【説明】

この条例で使われている用語のうち、明確にすべき用語について定義付けをします。

第1号の「常時無人の状態にあるもの」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。個人の住宅、店舗、倉庫のほか、事業所の建物も対象となります。

第4号は、自治組織等について規定しています。本条例では、町への空き家等の情報提供や、協働により空き家等が管理不全とならないようにするなど、自治組織等が大きな役割を担っているためです。

(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することを妨げない。

【説明】

管理不全な状態にある空き家等が原因で生じた問題については、あくまで当事者間で解決を図ることが基本となります。

空き家等に起因する問題は、多くの町民に影響を及ぼす場合があることから、公益上の必要があると認めたときに行政が関与するものであり、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とともに、その解決にまで干渉するものではありません。

(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。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。

(町と自治組織等の協働)

第5条 町と自治組織等は、安全・安心なまちづくり及び魅力あるまちづくりに寄与するため、空き家等が管理不全な状態にならないよう協働で取り組むものとする。

【説明】

町づくりの基本は、地域と行政が一体となって成す「協働」です。本条例においても自治組織等との協働で問題等の改善を図ることを規定しています。

協働で取り組むとは具体的には次のことを想定しています。

- ①町への情報提供
- ②空き家等の雪庇処理等
- ③敷地内の草木の除去
- ④建築資材の飛散防止などです。

(情報提供)

第6条 管理不全な状態にある空き家等を発見した者は、速やかに町にその情報を提供するものとする。

【説明】

管理不全な状態で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で、地域の関心が高まり、管理不全な状態の空き家等がそのまま放置されることを防ぐ効果も期待しています。

(実態調査)

第7条 町長は、前条の情報の提供を受けたとき、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】

町長は、情報提供があったときや適正な管理が行われていない空き家等が分かったときに、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、建物等の外観調査、周辺住民からの聞き取り調査、建物等の登記簿調査等があります。

(助言又は指導)

第8条 町長は、前条の規定による調査等により空き家等が現に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】

町長は、空き家等が現に管理不全な状態にあると認めるときは、所有者等に対して助言又は指導を行うことができることを定めています。

(勧告)

第9条 町長は、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。

【説明】

町長は、助言又は指導を行ったにもかかわらず、所有者等が適正な管理を行わず、管理不全な状態が改善されないときは、期限を定めて必要な措置を実施するよう勧告を行うことができることを定めています。

(命令)

第 10 条 町長は、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じるよう命令することができる。

【説明】

町長は、勧告を行ったにもかかわらず、所有者等が適正な管理を行わず、管理不全な状態が改善されないときは、期限を定めて必要な措置を実施するよう命令することができることを定めています。

(公表)

第 11 条 町長は、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、町長が必要と認める事項

2 町長は、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】

町長は、所有者等が期限までに命令に従わないときは、その者の氏名等を公表することができます。町長は、命令に従わない所有者等の氏名等を公表するときは、当該所有者等に対し意見を述べる機会を付与しなければなりません。公表の方法としては、町の掲示板、ホームページ等への掲載を予定しています。

(立入調査)

第 12 条 町長は、第 7 条の規定による調査、第 8 条の規定による助言又は指導、第 9 条の規定による勧告、第 10 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られるときは、当該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。

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、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。

3 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 7 条の実態調査のほか、必要がある場合は、職員に必要な場所に立ち入らせて調査を行うことができることを定めています。

第 3 項では、この立入調査が、原則として任意調査であり、犯罪捜査のために認められたものではないことを明らかにしています。

(緊急安全代行措置)

第 13 条 町長は、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られるときは、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 町長は、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】

空き家等の管理不全な状態が、助言、指導、勧告又は命令を行っても所有者等が必要な措置を講じない、又は講じることができない場合で、緊急に危険を回避する必要があると認められるときは、所有者等の同意を得て、町が必要な措置を代行できることを定めています。

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 14 条 町長は、第 10 条の規定による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自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を当該義務者から徴収することができる。

2 町長は、前項の代執行をしようとするときは、議会の議決を得るものとする。

【説明】

町長は、所有者等が期限までに命令に従わない場合において、他の手段で命令に従わせることが困難であり、かつ、現状のまま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、最終手段として代執行を行うことができることを定めています。

また、代執行に係る費用については、行政代執行法の規定により命令を受けた者から徴収することができます。

代執行については、条例中に規定がなくとも同法に基づき実施できますが、空き家等対

策に関する町の姿勢を明確にするため、条例中に指定しています。

(関係機関との連携)

第 15 条 町長は、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、本町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】

町長は、災害や犯罪を防止するため必要があると認める場合は、警察その他の関係機関に対し、管理不全な状態の空き家等に関する情報を提供するとともに、当該関係機関が必要な措置を講じるよう要請することができます。

(資料の提供等)

第 16 条 町長は、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】

町長は、当該措置を行うにあたり必要な資料の提供又は閲覧を、官公署に対し求めることができます。

(委任)

第 17 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。

附則

この条例は、公布の日から施行する。