

立川市特定空家等の適正管理に関する条例の逐条解説

(目的)

第1条 この条例は、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、市内に所在する空家等及び特定空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、事故、火災、犯罪等の発生を防止するとともに、市民の良好な生活環境の確保を図り、もって市民が安全で安心して生活することができる地域社会の実現に資することを目的とする。

【趣旨】

本条は、本条例の制定目的を規定するものです。

【解説】

空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

本条例は、法に定められている事項以外に、本市が独自に空家等及び特定空家等の適正な管理に対して必要な事項を定めることにより、市民の良好な生活環境を確保することを目的としています。

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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 建築物（共同住宅及び長屋にあつては、これらの住戸）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。）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) 特定空家等 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。

【趣旨】

本条は、本条例における用語について、その意味を明確にし、解釈に疑義が生じないよう定めたものです。

【解説】

この条例で使用する用語の意義は、法第2条の定義するものに加え、法では対象としていない共同住宅及び長屋の空き住戸を対象としていることを示しています。

空家等：空家等とは、法第2条第1項で規定する空家等で立川市（以下「市」という。）の区域内に所在するものをいいます。建物等だけでなく、門、塀、ネオン看板等、その敷地、敷地内に植えられている樹木等も含まれます。また、令和2年6月に、共同住宅及び長屋の空き住戸についても対象とするよう条例改正を行いました。

特定空家等：特定空家等とは、空家等のうちそのまま放置すれば建築物が保安上著しく危険となるおそれがある、不法投棄等による臭気や小動物等の発生により近隣住民の日常生活に著しい支障がある、屋根や外壁等が外見上大きく汚れたり傷んだまま放置されている等、放置することが不適切と思われるものをいいます。

【参考】

(定義)

法第2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。）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。

(市の責務)

第3条 市は、空家等の適正な管理に関する知識の普及及び意識の啓発に取り組むとともに、空家等に関する必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

【趣旨】

本条は、空家等の適正管理のために市が行う責務について明らかにしたものです。

【解説】

市は、法第12条「所有者等による空家等の適切な管理の促進」のため、所有者等への情報の提供、助言その他必要な援助、また、法第22条「特定空家等に対する措置」に基づく措置を行っていく責務があることを示しています。

【参考】

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

法第12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。

(特定空家等に対する措置)

法第22条

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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になり特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置

を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 4 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 5 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 6 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 7 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、当該空家等が特定空家等にならないよう、常に適正に維持管理しなければならない。

2 所有者等は、当該空家等が特定空家等に該当するときは、自らの責任において、その状態を解消しなければならない。

【趣旨】

本条は、空家等の適正管理のために所有者等が担う責務について明らかにしたものです。

【解説】

法第5条で、空家等の所有者等に空家等の適切な管理についての第一義的な責任があることが規定されています。所有者等は当該空家等が特定空家等にならないように適正に維持管理するとともに、もし、当該空家等が特定空家等に該当することになった際には、所有者等自らのその状態を解消する責任があることを示しています。

【参考】

(空家等の所有者等の責務)

法第5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。

(立入調査等)

第4条の2 市長は、市内の空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、この条例の施行に必要な限度において、市長が指定する職員又は委任する者（以下「職員等」という。）に、空家等と認められる場所に立ち入り、その状況を調査させることができる。

3 市長は、前項の規定により、職員等を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により立入調査をする職員等は、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。

(所有者等への要請)

第5条 前条に規定する調査により所有者等を確認したときは、当該所有者等に対し、当該空家等を適正に管理するように求めるとともに、情報の提供、助言その他必要な援助を行うものとする。

【趣旨】

第4条の2及び第5条は、空家等の所有者等に対して適正管理を求めるとともに、所有者等による空家等の適切な管理を促進するために必要な情報提供等をするを明らかにしたものです。

【解説】

市が管理不全な空家等を把握し、法第9条又は条例第4条の2の調査により当該空家等の所有者等を確認できた場合は、法第22条（P3参照）で規定される措置を命じる前に、所有者等に対し適正管理を求めていくとともに、法第12条（P2参照）で規定されている情報の提供、助言その他必要な援助を行っていきます。法では対象としていない共同住宅及び長屋の空き住戸に関する手続きの根拠を明確にするため、条例第4条の2で立入調査等について改めて規定しています。

【参考】

(立入調査等)

法第9条

市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、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。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、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。

(特定空家等認定審査会の設置)

第6条 市長の諮問に応じ、特定空家等の適正管理に必要な事項を審査するため、立川市特定空家等認定審査会（以下「審査会」という。）を置く。

【趣旨】

第7条第1項に規定する特定空家等の認定、法第22条第9項、同条第10項（P3～4参照）の規定による市が行う措置を審査するための審査会を設置する旨を定めたものです。

【解説】

審査会の委員は、建築、法務等に関する学識経験を有する者、自治会等の構成員、市職員のうちから、市長が委嘱します。行政外部の意見を参考にすることにより、公平性や客観性を担保します。

(特定空家等の認定)

第7条 市長は、第4条の2に規定する調査を行った空家等が別に定める基準による特定空家等の要件に該当すると認めるときは、当該空家等を特定空家等と認定する。

2 市長は、前項の規定により特定空家等の認定をするときは、あらかじめ審査会に諮問するものとする。

【趣旨】

空家等が特定空家等に該当すると思慮する時は、第6条で規定する審査会の審査を経て市長が認定することを規定しています。

【解説】

特定空家等の態様は様々であり、周辺の状況もそれぞれ異なります。特定空家等の認定は所有者等の権利義務に直接の影響を与えることから、認定に際しては公平性や客観性が求められます。審査会の設置により、公平性や客観性を担保します。

国が示している『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針』では、特定空家等は次の状態にあると認められる「空家等」と定義されています。

- (イ) 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
- (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 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
- (ニ) その他周辺の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

(事前手続)

第8条 市長は、法第22条第9項若しくは第10項の規定又は第11条において準用する法第22条第9項若しくは第10項の規定による措置を行おうとするときは、あらかじめ審査会に諮問するものとする。

【趣旨】

特定空家等への行政代執行等の措置は、審査会の審査を経て実施する旨を規定したものです。

【解説】

法第22条第9項、同条第10項の規定による市が行う措置は、事前に当該審査会の審査を経ることとしています。

市長が特定空家等に対して実施する行政代執行及び略式代執行の措置の実施に際しては公平性や客観性が求められます。審査会の審査を経ることでこれらを担保します。

(応急措置)

第9条 市長は、空家等の管理不全な状態に起因して、人の生命、身体又は財産に対する重大な被害を防ぐため緊急の必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等の負担において、当該被害を防ぐため必要な最小限度の応急措置を講ずることができる。

2 市長は、前項に規定する応急措置を講じたときは、当該空家等の所在地及び当該応急措置の内容を当該空家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、所有者等又はその連絡先を確知することができないときは、告示するものとする。

【趣旨】

管理不全な空家等について、緊急に危険を回避する必要があるときは、市が必要最小限度の対策を行うことができる旨を規定したものです。

【解説】

特定空家等の認定の有無にかかわらず、近隣住民や通行人等の生命、身体又は財産に対し重大な被害がおよぶおそれがあり、それを防ぐために緊急に対応する必要があると市が判断した場合は、法に定める手続きによらず、市が必要最低限の対策をおこないます。この場合の費用は当該空家等の所有者の負担とします。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この条例の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

【趣旨】

管理不全な空家等について、所有者等を調査するために課税情報等を内部利用できる旨を規定したものです。

【解説】

法 10 条では、市町村長は空家等の所有者等に関する情報を内部利用できると規定されています。この規定により、登記簿等の情報だけでは確知することが難しい所有者等の居所について確知しやすくなり、管理不全空家等の改善につながります。

【参考】

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

法第 10 条第 1 項

市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

法第 10 条第 3 項

前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(法の規定が適用されない特定空家等に対する措置)

第11条 法第22条第 1 項から第10項まで及び第15項の規定は、特定空家等（法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等を除く。）について準用する。この場合において、法第22条第15項中「行政手続法（平成 5 年法律第88号）」とあるのは「立川市行政手続条例（平成 8 年立川市条例第43号）」と読み替えるものとする。

【趣旨】

法では対象としていない共同住宅及び長屋の空き住戸に関して、法を準用して条例を根拠として措置を行う旨の規定です。

【解説】

共同住宅及び長屋の空き住戸に関して、法に基づく措置を行うことができないため、条例でその旨を規定し、それを根拠に措置を行うことを示しています。

(委任)

第12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。

【趣旨】

本条は、本条例の施行について必要な事項は、別に定めることを明らかにしたものです。

【解説】

本条例の施行について必要な事項は、「立川市特定空家等の適正管理に関する条例施行規則」で定めることを示しています。