

パブリック・コメント制度による

## 「富士市空家等の適正管理に関する条例(案)」

に対する意見募集について

● 意見募集期間 令和2年11月10日(火)から令和2年12月10日(木)

● 意見の提出方法

直接の場合	富士市役所7階 住宅政策課へ
郵送の場合	〒417-8601 富士市永田町1丁目100番地 富士市都市整備部住宅政策課あて
FAXの場合	0545-57-2828
Eメールの場合	to-juutaku@div.city.fuji.shizuoka.jp
市ウェブサイト	パブリック・コメントコーナーから 専用フォームへ

● 意見の記載方法 様式は問いませんが、  
案件名「富士市空家等の適正管理に関する条例(案)」、  
意見、住所、氏名、電話番号を明記してください。

令和2年11月

富士市 都市整備部 住宅政策課

# 富士市空家等の適正管理に関する条例（案）の概要

## 1 制定の目的

平成26年11月に「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。）」が制定され、本市においては、法及び法第6条第1項の規定に基づき平成30年3月に策定した「富士市空家等対策計画」により、空家等に関する取組を進めてきました。

その中で、法では規定されていない、特定空家等以外の適正管理がなされていない空家等（管理不全空家等）への対応、激甚化する風水害等の危険が切迫した際等を想定した緊急安全措置の実施などを明確に位置づけることにより、特定空家等の発生予防に向けた指導を強化するとともに、管理不全空家等に起因する人の生命、身体、財産への危害を未然に防止するため、新たに法を補完する条例を制定し、空家等の適正管理に関する取組の一層の推進を図るものです。

## 2 条例の位置づけ

法に定めるもののほか、各主体の責務等と、空家等の適正な管理及び特定空家等の発生の予防に関し必要な事項を定めるもので、法とともに本市の空家等に関する取組の基本となるものです。

## 3 条例の内容

### 第1条 目的

この条例は、法に定めるもののほか、市、所有者等、市民等及び事業者の責務等と、空家等の適正管理、特定空家等の発生予防に関し必要な事項を定めるもので、これらにより、生活環境の保全を図り、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的としています。

### 第2条 定義

空家等、特定空家等、管理不全空家等など、条例の中で用いる用語について定義しています。

なお、「管理不全空家等」は、「適正な管理が行われておらずそのまま放置することが不適切となるおそれのある状態にある空家等（特定空家等を除く。）」を指します。

また、本条例における「事業者」とは、「市内で不動産業、建設業など、空家等に関連する事業を営む者」を指しており、その他の事業者は、自治組織その他の団体とともに「市民等」に含まれます。

### 第3条 市の責務

空家等の適正管理、特定空家等の発生予防についての市の責務について規定しています。

#### 第4条 所有者等の責務

所有又は管理する空家等の適正管理、有効活用など、空家等の所有者等の責務を規定しています。

#### 第5条 市民等の役割

市が実施する空家等の適正な管理に関する施策への協力、空家等の情報提供など、市民等の役割を規定しています。

#### 第6条 事業者の役割

市が実施する空家等の適正な管理に関する施策への協力、空家等・空家等の跡地の活用の促進など、事業者の役割を規定しています。

#### 第7条 立入調査等

法第9条第1項、第2項に定める調査のほか条例の施行のために必要な調査、第9条（管理不全空家等に対する助言・指導）、第10条（緊急安全措置）に必要な立入調査等について規定しています。

#### 第8条 特定空家等に対する措置

市長が特定空家等の所有者等に対し行う助言・指導、勧告、命令、代執行については、法第14条によること、措置を講ずるときは必要に応じ空家等対策協議会に意見を聴くことができることなど、特定空家等に対する措置を規定しています。

#### 第9条 管理不全空家等に対する助言又は指導

市長は、管理不全空家等があると認めるときは、所有者等に対し、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よう助言又は指導をすることができること、助言又は指導を行うときは必要に応じ空家等対策協議会に意見を聴くことができることを規定しています。

※特定空家等の所有者等に対する助言・指導、勧告、命令、代執行については、法に基づく措置として第8条に規定しています。

#### 第10条 緊急安全措置

市長は、特定空家等・管理不全空家等の倒壊等により人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときは、これを避けるために必要な最小限度の措置（緊急安全措置）を自ら講ずることができること、緊急安全措置を講じたときは所有者等に対し措置の内容を通知するものとする、措置に要した費用を所有者等から徴収することができること、措置の内容を空家等対策協議会に報告することなど、緊急安全措置の実施及びその手続について規定しています。

#### 第 11 条 富士市空家等対策協議会（富士市附属機関設置条例から移行）

市が法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の策定、変更、実施について協議するために法第 7 条第 1 項に規定する協議会として設置する「富士市空家等対策協議会」について規定しています。

協議会については、現在「富士市附属機関設置条例（平成 30 年富士市条例第 7 号）」に基づき設置していますが、本条例の制定に伴い、本条例に移行するものです。

なお、現委員については、本条例の附則において、本条例の規定にかかわらず現在の任期である令和 4 年 4 月 30 日までとすることとします。

#### 第 12 条 関係機関等との連携

市長は、空家等の適正な管理に関し必要と認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関等に対し協力を要請できること、協力要請の場合に関係機関等に対し必要な情報を提供することができることなど、関係機関等との連携について規定しています。

#### 第 13 条 委任

本条例の規定以外に必要な事項については別途規則で定めることを規定する委任規定です。

#### 施行期日

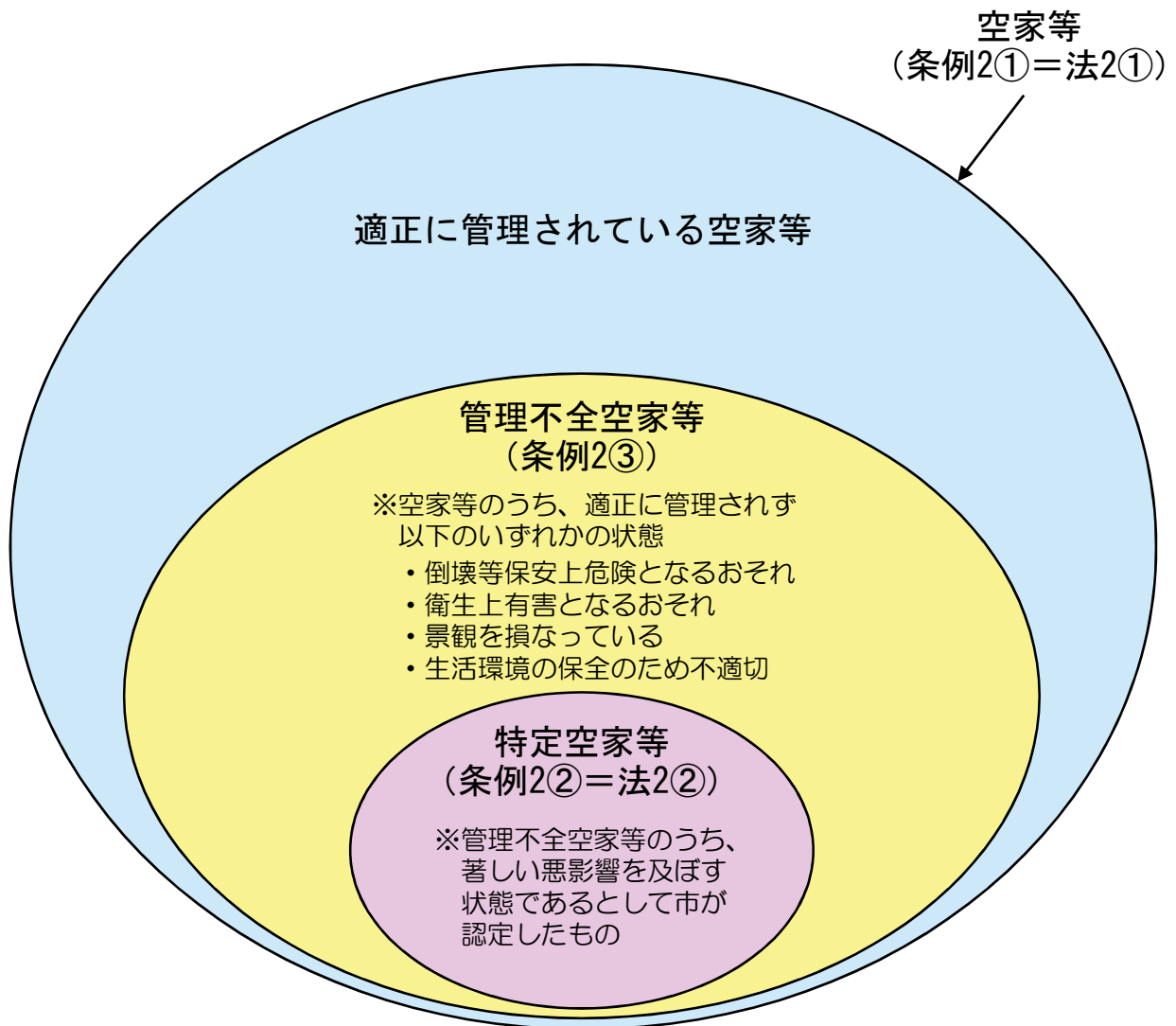
令和 3 年 7 月 1 日

#### 4 意見募集について

本条例は、空家等の適正な管理及び特定空家等の発生の予防について、必要な事項を定めるものです。

自由なご意見をお寄せください。

## 空家等・管理不全空家等・特定空家等の関係



富士市空家等の適正管理に関する条例（案）

令和 年 月 日  
( )  
条 例 第 号

（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、所有者等、市民等及び事業者の責務等並びに空家等の適正な管理及び特定空家等の発生の予防に関し必要な事項を定めることにより、生活環境の保全を図り、もって安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

（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、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つて、本市の区域内に所在するものをいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等であつて、本市の区域内に所在するものをいう。
- (3) 管理不全空家等 適正な管理が行われていない空家等であつて、そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態又は衛生上有害となるおそれのある状態、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となるおそれのある状態にあると認められるもの（特定空家等と市長が認めたものを除く。）をいう。
- (4) 所有者等 法第3条に規定する所有者等をいう。
- (5) 市民等 市内に居住し、滞在し、勤務し、又は通学する者及び市内で事業活動を行う法人その他の団体をいう。
- (6) 事業者 市内で不動産業、建設業その他空家等に関連する事業を営む者をいう。

（市の責務）

第3条 市は、第1条の目的を達成するため、空家等の適正な管理の促進のために必要な施策を策定し、及び実施しなければならない。

- 2 市は、前項の規定による施策の実施のために必要な体制の整備に努めなければならない。
- 3 市は、所有者等が行う空家等の適正な管理について必要な支援を行うものとする。

（所有者等の責務）

第4条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、その所有し、又は管理する空家等を適正に管理しなければならない。

- 2 所有者等は、空家等を有効に活用するよう努めるものとする。

3 所有者等は、市が実施する空家等の適正な管理に関する施策に協力するものとする。

(市民等の役割)

第5条 市民等は、市が実施する空家等の適正な管理に関する施策に協力するよう努めるものとする。

2 市民等は、適正な管理が行われていない空家等を発見したときは、その情報を市に提供するよう努めるものとする。

(事業者の役割)

第6条 事業者は、市が実施する空家等の適正な管理に関する施策に協力するよう努めるものとする。

2 事業者は、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に努めるものとする。

(立入調査等)

第7条 市長は、法第9条第1項及び第2項の規定による調査のほか、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、第9条及び第10条の規定の施行に必要な限度において、職員又は委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査（以下「立入調査」という。）をさせることができる。

3 市長は、前項の規定により職員又は委任した者に立入調査をさせようとするときは、その5日前までに、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、所有者等を確知することができないとき、又は所有者等に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行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者から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2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。

(特定空家等に対する措置)

第8条 市長が特定空家等の所有者等に対し行う助言、指導、勧告、命令及び代執行については、法第14条に定めるところによる。

2 市長は、前項の規定による措置を講ずるときは、必要に応じ、第11条に規定する富士市空家等対策協議会に意見を聴くことができる。

(管理不全空家等に対する助言又は指導)

第9条 市長は、管理不全空家等があると認めるときは、当該管理不全空家等の所有者等に対し、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よう助言又は指

導をすることができる。

- 2 市長は、前項の規定による助言又は指導を行うときは、必要に応じ、第11条に規定する富士市空家等対策協議会に意見を聴くことができる。

(緊急安全措置)

第10条 市長は、特定空家等又は管理不全空家等の倒壊等により人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときは、これを避けるために必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を自ら講ずることができる。

- 2 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該特定空家等又は管理不全空家等の所有者等に対し、当該緊急安全措置の内容を通知するものとする。ただし、所有者等を確知することができないとき、又は所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、その費用を所有者等から徴収することができる。
- 4 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置の内容を第11条に規定する富士市空家等対策協議会に報告するものとする。

(富士市空家等対策協議会)

第11条 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の策定及び変更並びに実施について協議するため、法第7条第1項に規定する富士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、市長及び委員11人以内で組織する。
- 3 協議会の委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 公共的団体の代表者等
- (2) 学識経験者
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) 前3号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

- 4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 委員は、再任されることができる。
- 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必要な事項は、規則で定める。

(関係機関等との連携)

第12条 市長は、空家等の適正な管理に関し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（以下「関係機関等」という。）に対し、協力を要請することができる。この場合において、市長は、関係機関等に対し、必要な情報を提供することができる。

(委任)



第13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。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和3年7月1日から施行する。

(富士市附属機関設置条例の一部改正)

2 富士市附属機関設置条例（平成30年富士市条例第7号）の一部を次のように改正する。

別表第1 富士市空家等対策協議会の項を削る。

(経過措置)

3 前項の規定による改正前の富士市附属機関設置条例（以下「旧富士市附属機関設置条例」という。）第2条第1項の規定により置かれた富士市空家等対策協議会は、第11条第1項の規定により置かれた協議会となり、同一性をもって存続するものとする。

4 この条例の施行の際、現に旧富士市附属機関設置条例第4条第2項の規定により委嘱された委員である者は、この条例の施行の日に第11条第3項の規定により委員として委嘱されたものとみなす。この場合において、その委嘱されたものとみなされる者の任期は、同条第4項本文の規定にかかわらず、同日における旧富士市附属機関設置条例第4条第2項の規定により委嘱された委員としての任期の残任期間と同一の期間とする。

## 富士市空家等の適正管理に関する条例(案) 逐条解説

平成26年11月に「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」といいます。）」が制定され、本市では、法及び「富士市空家等対策計画（法第6条第1項の規定に基づく計画。以下「計画」といいます。）」に基づき、空家等に関する取組を進めてきました。

その中で、法では規定されていない、特定空家等以外の適正管理がなされていない空家等（管理不全空家等）への対応、激甚化する風水害等の危険が切迫した際等を想定した緊急安全措置の実施などを明確に位置づけることにより、特定空家等の発生予防に向けた指導を強化するとともに、管理不全空家等に起因する人の生命、身体、財産への危害を未然に防止するため、新たに法を補完する条例を制定し、空家等の適正管理に関する取組の一層の推進を図るものです。

なお、法律の題名が「空家等対策の推進に関する特別措置法」であるのに対し、条例では、題名を「富士市空家等の適正管理に関する条例」としています。

これは、空家等の発生予防、適正管理、活用など、空家等については本来その所有者等が主体的に取り組むべきものであること、空家等の適正管理に関する施策の推進に当たっては所有者等以外の各主体（市民等、事業者）においても主体的な参画が必要不可欠であることを踏まえ、題名に「空家等対策の推進」ではなく「空家等の適正管理」を用いることとするものです。

### （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、所有者等、市民等及び事業者の責務等並びに空家等の適正な管理及び特定空家等の発生の予防に関し必要な事項を定めることにより、生活環境の保全を図り、もって安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

### 【解説】

第1条は、条例の制定の目的について規定しています。

この条例は、法に定めるもののほか、市、所有者等、市民等、事業者の責務等と、空家等の適正な管理、特定空家等の発生の予防について必要な事項を定めるもので、直接的には、生活環境の保全を図ることを目的とし、それを通じて安全で安心なまちづくりの推進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、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、本市の区域内に所在するものをいう。
- (2) 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、本市の区域内に所在するものをいう。
- (3) 管理不全空家等 適正な管理が行われていない空家等であって、そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態又は衛生上有害となるおそれのある状態、景観を損なっている状態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となるおそれのある状態にあると認められるもの（特定空家等と市長が認めたものを除く。）をいう。
- (4) 所有者等 法第3条に規定する所有者等をいう。
- (5) 市民等 市内に居住し、滞在し、勤務し、又は通学する者及び市内で事業活動を行う法人その他の団体をいう。
- (6) 事業者 市内で不動産業、建設業その他空家等に関連する事業を営む者をいう。

【解説】

第2条は、この条例中の用語の定義を規定しています。

第1号、第2号及び第4号は、「空家等」、「特定空家等」及び「所有者等」について、法の規定を引用して定義しています。

引用している法の規定については、次のとおりです。

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っ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)

第三条 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ものとする。

第3号は、「管理不全空家等」を定義しています。

「保安上危険となるおそれのある状態」とは、

- ・老朽化その他の事由により倒壊するおそれがある状態
- ・風雨、地震その他の自然現象により建築材が飛散し、又は落下するおそれがある状態
- ・外壁、屋根その他の建築材の一部が剥落し、又は破損している状態 などを、

「衛生上有害となるおそれのある状態」とは、

- ・ねずみ、はえ、蚊その他の衛生動物又は悪臭が発生している状態
- ・廃棄物が投棄されている状態
- ・樹木の枝葉又は雑草が隣地にはみ出している状態
- ・樹木や雑草が繁茂している状態 などを、

「景観を損なっている状態」とは、

・落書き等が放置されている状態

・地域の景観と調和していない状態 などを、

「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となるおそれのある状態」とは、

・樹木の枝葉又は雑草が道路上にはみ出し安全な通行を確保する上での妨げとなっている状態

・窓や扉の破損、未施錠等により不特定の者が侵入することができる状態

などを指します。

第5号は、「市民等」を定義しています。

このうち、「その他の団体」には、町内会（区）、まちづくり協議会や市民活動団体などが含まれます。

第6号は、「事業者」を定義しています。

本条例においては、市内で不動産業、建設業など、空家等に関連する事業を営む者を指します。

#### （市の責務）

第3条 市は、第1条の目的を達成するため、空家等の適正な管理の促進のために必要な施策を策定し、及び実施しなければならない。

2 市は、前項の規定による施策の実施のために必要な体制の整備に努めなければならない。

3 市は、所有者等が行う空家等の適正な管理について必要な支援を行うものとする。

#### 【解説】

第3条は、空家等の適正な管理についての市の責務について規定しています。

第1項は、第1条に掲げた条例の目的を達成するため、空家等の適正な管理の促進のために必要な施策を策定し、実施することを規定しています。

第2項は、施策の実施のために必要な体制を整備することを規定しています。

第3項は、所有者等が行う空家等の適正な管理について、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」及び「所有者等による空家等の適切な管理の促進」として、次のように規定しています。

#### 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

##### （市町村の責務）

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

##### （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。

#### （所有者等の責務）

第4条 所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、その所有し、又は管理する空家等を適正に管理しなければならない。

2 所有者等は、空家等を有効に活用するよう努めるものとする。

3 所有者等は、市が実施する空家等の適正な管理に関する施策に協力するものとする。

#### 【解説】

第4条は、所有者等の責務について規定しています。

第1項は、所有者等自らが、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、所有又は管理する空家等を適正に管理しなければならないことを規定しています。

第2項は、空家等の有効活用に努めることを規定しています。

第3項は、市が実施する空家等の適正な管理に関する施策に協力（空き家バンクへの積極的な登録など）することを規定しています。

なお、法では、「所有者等の責務」として次のように規定しています。

**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）

第三条 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ものとする。

（市民等の役割）

第5条 市民等は、市が実施する空家等の適正な管理に関する施策に協力するよう努めるものとする。

2 市民等は、適正な管理が行われていない空家等を発見したときは、その情報を市に提供するよう努めるものとする。

**【解説】**

第5条は、市民等の役割について規定しています。

第1項は、市が実施する空家等の適正な管理に関する施策に協力（空家等の情報の把握・更新、空家等の発生予防など）するよう努めることを規定しています。

第2項は、適正な管理が行われていない空家等を発見したときは、その情報を市に提供するよう努めることを規定しています。

（事業者の役割）

第6条 事業者は、市が実施する空家等の適正な管理に関する施策に協力するよう努めるものとする。

2 事業者は、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に努めるものとする。

**【解説】**

第6条は、事業者の役割を規定しています。

第1項は、市が実施する空家等の適正な管理に関する施策に協力（空家等の発生予防・適正管理のための所有者等への助言など）するよう努めることを規定しています。

第2項は、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に努めることを規定しています。

(立入調査等)

第7条 市長は、法第9条第1項及び第2項の規定による調査のほか、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、第9条及び第10条の規定の施行に必要な限度において、職員又は委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査（以下「立入調査」という。）をさせることができる。

3 市長は、前項の規定により職員又は委任した者に立入調査をさせようとするときは、その5日前までに、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、所有者等を確知することができないとき、又は所有者等に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行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者から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2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。

#### 【解説】

第7条は、市長が行う立入調査等について規定しています。

第1項は、法第9条第1項、第2項の調査のほか、条例の施行のために必要な調査を行うことができることを規定しています。

なお、法では、調査について次のとおり規定されています。

#### 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

(立入調査等)

第九条 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、第十四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、当該職員又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。

第2項は、第9条（管理不全空家等の所有者等に対する助言又は指導）、第10条（特定空家等又は管理不全空家等に対する緊急安全措置）の規定の施行に必要な限度において立入調査を行うことができることを規定しています。

第3項は、第2項の立入調査を行おうとするときは、その5日前までに所有者等にその旨を通知すること、所有者等を確知できないとき又は所有者等に通知することが困難であるときはこの限りでないことを規定しています。

第4項は、第2項の立入調査を行う者は、身分証明書を携帯し、関係者から請求があったときは提示することを規定しています。

第5項は、第2項の立入調査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ことを規定しています。

なお、第2項から第5項までの規定については、法が全面施行となった平成27年5月26日に国土交通省が決定・公表した『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

(ガイドライン)」では、「立入調査結果が、必ずしも法第14条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があると認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確かめようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される」と示されていますが、本市においては「管理不全空家等」という独自の概念を採用しており、管理不全空家等に対する立入調査の取扱いを明確化するため、改めて条例に規定しているものです。

**「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（ガイドライン） 抜粋**

第3章 特定空家等に対する措置

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）

市町村長は、法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又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（法第9条第2項）。この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、立入調査結果が、必ずしも法第14条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があると認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確かめようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。

(特定空家等に対する措置)

第8条 市長が特定空家等の所有者等に対し行う助言、指導、勧告、命令及び代執行については、法第14条に定めるところによる。

2 市長は、前項の規定による措置を講ずるときは、必要に応じ、第11条に規定する富士市空家等対策協議会に意見を聴くことができる。

**【解説】**

第8条は、市長が法に基づき特定空家等の所有者等に対して行う措置を規定しています。

第1項は、助言、指導、勧告、命令及び代執行については、法第14条に定めるところにより行うことを規定しています。

第2項は、第1項の措置を講ずるときは、必要に応じ富士市空家等対策協議会に意見を聴くことができることを規定しています。

なお、法では、特定空家等に対する措置について次のように規定されています。

**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**

(特定空家等に対する措置)

第十四条 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の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い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（過失がなくて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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。
- 14 及び 15 省略

ここで、法第14条の規定のうち、第4項（第3項の措置を命じようとする場合の所有者等に対する通知書の交付、意見書・証拠の提出機会の付与）、第5項（公開による意見聴取の請求）、第6項（第5項の請求があった場合の意見聴取の実施）、第7項（公開による意見聴取の通知・公告）、第8項（意見聴取時の証人の出席、証拠の提出）、第11項（第3項の命令をした場合の標識の設置等による公示）、第12項（標識の設置）、第13項（行政手続法の適用除外）については規定していません。

これらについては、法第14条第3項の「勧告に係る措置の命令」という具体的な行政処分に付随する手続であることから本条例では規定していないものの、法に基づく命令を行う場合には当然に実施するものです。



(管理不全空家等に対する助言又は指導)

第9条 市長は、管理不全空家等があると認めるときは、当該管理不全空家等の所有者等に対し、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よう助言又は指導をすることができる。

2 市長は、前項の規定による助言又は指導を行うときは、必要に応じ、第11条に規定する富士市空家等対策協議会に意見を聴くことができる。

**【解説】**

第9条は、管理不全空家等の所有者等に対する助言又は指導について規定しています。

第1項は、修繕、立木竹の伐採その他生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行うことを規定しています。

第2項は、第1項の助言又は指導を行うときは、必要に応じ富士市空家等対策協議会に意見を聴くことができることを規定しています。

なお、再三の助言、指導にもかかわらず、所有者等により適正な管理が行われず特定空家等に該当する状況に至った場合には、特定空家等に認定し、法第14条の規定に基づく助言又は指導、勧告、命令等の措置に進んでいくこととなります。

(緊急安全措置)

第10条 市長は、特定空家等又は管理不全空家等の倒壊等により人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときは、これを避けるために必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を自ら講ずることができる。

2 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該特定空家等又は管理不全空家等の所有者等に対し、当該緊急安全措置の内容を通知するものとする。ただし、所有者等を確知することができないとき、又は所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。

3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、その費用を所有者等から徴収することができる。

4 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置の内容を第11条に規定する富士市空家等対策協議会に報告するものとする。

**【解説】**

第10条は、市長が行う緊急安全措置について規定しています。

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ことではあるものの、特定空家等、管理不全空家等の倒壊等により人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときは、危害が及ぶことを避けるために必要な最小限度の措置を講ずることができることを規定しています。

具体的な措置としては、計画で想定している「近隣住民等に危険を知らせる看板やバリケードの設置、建築物等への防護ネットの設置や倒れそうな樹木のロープによる補強等」の所有者等の財産に大きく手を加えることのない軽易な措置のほか、条例の制定に伴い、近年、台風等に伴う風水害が激甚化する一方であることを鑑み、落下・飛散しそうな屋根材、外壁材、雨どい等の部分撤去、立木の切除等の、所有者等の財産に直接手を加える措置についても、必要最小限度の範囲において実施することを想定しています。

なお、現に危険が差し迫っている状況において、管理不全空家等を特定空家等に認定し、また、特定空家等に対し法に基づき助言・指導、勧告、命令等を行うといった一連の手続を経ては、著しく公益を損なう場合が想定されることから、即時執行（即時強制）できることとするものです。

第2項は、緊急安全措置を講じたときは、所有者等に対し措置の内容を通知すること、所有者等を確知できないとき又は所有者等に通知することが困難であるときはこの限りでないことを規定しています。

第3項は、緊急安全措置を講じたときは、措置に要した費用を所有者等から徴収することができることを規定しています。

費用の徴収については、事後に民事徴収することを想定しています。

第4項は、緊急安全措置を講じたときは、措置の内容を富士市空家等対策協議会に報告することを規定しています。

なお、緊急安全措置については、所有者等に対し命令による義務付けを行うことなく、緊急の危険回避を目的として、直接必要最低限の措置を講ずる「即時強制（即時執行）」であることから、その対象を特定空家等、管理不全空家等に限定するとともに、措置の内容も必要最小限度とするものです。

（富士市空家等対策協議会）

第11条 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の策定及び変更並びに実施について協議するため、法第7条第1項に規定する富士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、市長及び委員11人以内で組織する。

3 協議会の委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

(1) 公共的団体の代表者等

(2) 学識経験者

(3) 関係行政機関の職員

(4) 前3号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

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必要な事項は、規則で定める。

【解説】

第11条は、富士市空家等対策協議会について規定しています。

協議会は、法第7条第1項に規定する協議会として設置するものです。

第1項は、法第6条第1項に規定する空家等対策計画の策定、変更、実施について協議するために、附属機関として「富士市空家等対策協議会」を置くことを規定しています。

第2項は、協議会は市長及び委員11人以内で組織することを規定しています。

第3項は、協議会の委員は、公共的団体の代表者等（第1号）、学識経験者（第2号）、関係行政機関の職員（第3号）、その他市長が必要と認める者（第4号）のうちから市長が委嘱することを規定しています。

第4項は、委員の任期を2年とすること、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。

第5項は、委員の再任について規定しています。

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、「富士市空家等対策協議会」は、現在、富士市附属機関設置条例（平成30年富士市条例第7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（本条例の附則で規定）。

**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）

第七条 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。

（関係機関等との連携）

第12条 市長は、空家等の適正な管理に関し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（以下「関係機関等」という。）に対し、協力を要請することができる。この場合において、市長は、関係機関等に対し、必要な情報を提供することができる。

**【解説】**

第12条は、空家等の適正な管理について必要な場合に、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し協力を要請すること、その場合に関係機関等に対し必要な情報を提供することを規定しています。

犯罪の危険性がある場合には警察、火災の危険性がある場合には消防、登記簿等調査においては法務局など、関係機関に対し必要な協力を要請していくことを想定しています。

（委任）

第13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。

**【解説】**

第13条は、本条例の規定以外に必要な事項は規則で定めることを規定する委任規定です。

この条例は、令和3年7月1日から施行する予定です。