

南房総市空家等の適切な管理の推進に関する条例（案）

（目的）

第 1 条 この条例は、南房総市（以下「市」という。）における空家等の適切な管理の推進に関し、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、必要な事項を定めることにより、市民等の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、もって安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的とする。

【説明】

空家等の適切な管理の推進に関し、平成 26 年に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」といいます。）が制定され、法では空家等の所有者又は管理者が空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第 4 条第 1 項において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

そこで、市では市内の空家の実態を調査することから始め、平成 27 年度に行政区の協力を得て 1 回目の市内全域の空家の実態調査を実施し、令和 2 年度には業者委託により 2 回目の実態調査を行いました。調査方法が異なるため単純な比較はできませんが、1 回目の調査では 460 件、2 回目の調査では 1227 件の空家が確認されました。そのうち、2 回目の調査後から令和 7 年 5 月末までに、解体されていることを確認した件数が 112 件、管理されていることを確認した件数が 19 件、追加で把握した件数が 43 件あるため、現時点で 1139 件の空家を確認しています。また、近隣の空家に起因する相談は日々寄せられており、令和 6 年度は市に対し 104 件の相談がありました。

これだけ多くの空家が存在し問題視されるものも多数ある中で、法に基づく手続きだけでは空家問題の解決は難しく、現場の保安上の危険等に残り続けることが多かったため、本条例において、市で独自の手続きを定め、生活環境の保全を図り、安全で安心な地域社会の実現の一助にしていこうとするものです。

（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市の区域内（以下「市内」という。）に存するものをいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等で市内に存するものをいう。
- (3) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- (4) 市民等 市内に住所を有する者並びに市内で事業活動を行う個人、法人及び団体をいう。

【説明】

- (1) 空家等 法2条1項に規定する空家等のうち、市内にあるものをこの条例の適用範囲とします。
- (2) 特定空家等 法2条2項に規定する特定空家等のうち、市内にあるものをこの条例の適用範囲とします。
- (3) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいいます。
- (4) 市民等 市内に住所を有する個人並びに市内で事業活動を行う個人、法人及び団体をいいます。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、その所有し、又は管理する空家等の周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、当該空家等の適切な管理を行わなければならない。

- 2 所有者等は、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。

【説明】

第1項は、空家等は私有財産である以上、その管理は所有者等の自由であるのが原則ではありますが、その管理を怠って周囲の生活環境に悪影響を及ぼすことまで許されるものではありません。所有者等は、空家等を適切に管理しなければならない責務があることを記載しています。

第2項は、市が実施する空家等に関する施策に所有者等は協力するよう努めるべき責務があることを記載しています。

(市の責務)

第4条 市は、空家等の適切な管理を推進するために必要な措置等を適切に講ずるものとする。

【説明】

空家等の所有者等が、高齢、遠距離、経済上などの理由から本来自ら行うべき空家等の管理を十分に行うことができないため、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については市が所要の措置を講じるなど、市は空家等に関して必要な措置等を適切に講ずる義務があることを記載しています。

(市民等の役割)

第5条 市民等は、適切な管理が行われていない空家等及び当該空家等の所有者等の情報を市に提供するなど、空家等の適切な管理を推進するために必要な協力に努めるものとする。

【説明】

市民等の皆様には、適切な管理が行われていない空家等及び当該空家等の所有者等の情報を市に提供していただくなど、市とともに空家等の適切な管理の推進に協力するよう努めていただくことを記載しています。

(関係機関との連携)

第6条 市長は、第1条の目的を達成するため、警察、消防その他の関係機関と連携し、協力体制を構築するよう努めなければならない。

【説明】

空家等の適切な管理を推進するために、市は、警察、消防その他の関係機関と連携し、協力体制を構築するよう努めるべき責務があることを記載しています。警察とは空家等の防犯上又は事件捜査上の観点から、消防とは空家等の火災予防の観点から、その他の関係機関として例えば千葉県の出先機関などとそれぞれ連携し、協力体制を構築するよう努めます。

(立入調査等)

第7条 市長は、空家等の所在及び所有者等を把握するための調査、空家等の近隣住民への調査、所有者等の身の調査その他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、次条第1項の条例による提案等、第9条第1項の軽微な措置及び第10条第1項の緊急安全措置の実施に必要な限度において、その職員に、当該措置に係る空家等に立ち入って調査をさせることができる。

3 前項の規定により当該空家等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。

4 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。

【説明】

第1項は、市では法に基づく空家等の所在及び所有者等を把握するための調査のほか、空家等の近隣住民への調査、さらに知人、親戚、自宅の近隣住民への聞き込みなど所有者等の身の調査などを行うことを記載しています。

第2項は、第8条の条例による提案等、第9条第1項の軽微な措置及び第10条第1項の緊急安全措置を行うためには敷地内に立ち入って調査する必要があるため、市で立入調査を行えることを記載しています。

第3項は、空家等への立入調査のため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することを記載しています。

第4項は、第2項の規定による立入調査の権限は、適切な管理が行われていない空家等に対する措置を行う行政目的から必要な限度において認められたものとし、犯罪捜査のための刑事手続として行使することを認められたものではないことを記載しています。

(空家等の適切な管理の提案)

第8条 市長は、適切に管理されていない空家等で周辺の生活環境に軽微な影響を及ぼすものを確認したときは、適切に管理されなくなった事情を把握するとともに、当該空家等の所有者等が空家等を早期かつ適切に管理できるよう、空家等の状況の伝達、提案その他必要な援助（次項において「条例による提案等」という。）を行うことが

できる。

- 2 市長は、法第12条の助言等、法第13条第1項の指導又は法第22条第1項の助言若しくは指導を行う前に条例による提案等を行うものとする。

【説明】

第1項は、適切に管理されていない空家等で周辺の生活環境に軽微な影響を及ぼすものを市で確認したときは、まず、所有者等が空家等を管理しなくなった事情を近隣住民への聞き取りなどで把握することとし、早期かつ適切に空家等を再度管理してもらえるよう、市で所有者等へ空家等の状況の伝達、提案その他必要な援助を行えることを記載しています。

第2項は、第1項の提案等を行う時期を記載しています。法に基づく措置を行う前に提案等を行います。

(軽微な措置)

第9条 市長は、適切な管理が行われていない空家等について、規則で定める軽微な措置を講ずることにより、地域における保安上又は生活環境の支障を除去し、又は軽減することができる場合において、当該空家等の所有者等がやむを得ない事情により自ら軽微な措置を行うことができないと認めるときは、必要最低限の軽微な措置を自ら講じ、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。

- 2 市長は、前項の規定により軽微な措置を行うときは、規則で定めるところにより、あらかじめ、当該空家等の所有者等の同意を得るものとする。ただし、当該空家等の所有者等を確知できないとき又は所有者等の同意を得ることが困難であるときは、この限りでない。

- 3 市長は、第1項の規定により軽微な措置を講じたときは、規則で定めるところにより、その内容を当該軽微な措置に係る所有者等に通知しなければならない。ただし、当該空家等の所有者等を確知できないときその他の通知することが困難であるときは、当該軽微な措置の内容を公告するものとする。

- 4 市長は、第1項の規定により軽微な措置を講じたときは、当該軽微な措置に係る所有者等に対し、当該軽微な措置に要した費用の全部又は一部を負担させることができる。この場合において、その徴収に当たっては、実際に要した費用の額及びその納期

限を定め、所有者等に対し、文書をもって納付を命じなければならない。

【説明】

第1項は、適切な管理が行われていない空家等について、地域における何らかの保安上又は生活環境の支障が生じているにもかかわらず、所有者等がこれらの支障を取り除くために自ら軽微な措置を行うことができないときは市で行うことができることを記載しています。

第2項は、軽微な措置を行うときは、市は所有者等の同意を事前に得るものとします。ただし、所有者等の所在が不明で同意を得ることが困難である場合などは同意を得なくても良いことを記載しています。

第3項は、軽微な措置を行ったときは、市は事後においてその内容を所有者等へ通知することとします。ただし、所有者等の所在が不明である場合などは公告することを記載しています。

第4項は、軽微な措置に要した費用について、市は所有者等に負担させることができるものとします。この場合、実際に要した費用の額、納期限を定め、市は文書にて所有者等に納付を命じることを記載しています。

(緊急安全措置)

第10条 市長は、空家等の適切な管理が行われていないことに起因して人の生命、身体又は財産に対する危険が生ずるおそれのある急迫した状況に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の規則で定める措置（以下「緊急安全措置」という。）を自ら講じ、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。

2 市長は、前項の規定により緊急安全措置を講じたときは、規則で定めるところにより、その旨を当該緊急安全措置に係る所有者等に対し通知しなければならない。ただし、当該空家等の所有者等を確知できないときその他の通知することが困難であるときは、当該緊急安全措置の内容を公告するものとする。

3 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係る所有者等に対し、当該緊急安全措置に要した費用の全部又は一部を負担させることができる。この場合において、その徴収に当たっては、実際に要した費用の額及びそ

の納期限を定め、所有者等に対し、文書をもって納付を命じなければならない。

【説明】

第1項は、空家等の適切な管理が行われていないことに起因して人の生命、身体又は財産に対する危険が生ずるおそれのある急迫した状況においては、市はその危険を回避するために必要な最低限の措置を講じることができることを記載しています。

第2項は、緊急安全措置を講じたときは、市は所有者等に対しその旨を通知するものとします。ただし、所有者等の所在が不明である場合などは緊急安全措置の内容を公告することを記載しています。

第3項は、緊急安全措置に要した費用について、市は所有者等に負担させることができるものとします。この場合、実際に要した費用の額、納期限を定め、市は文書にて所有者等に納付を命じることを記載しています。

(勧告等の公表及び標識の設置)

第11条 市長は、法第22条第2項の規定による勧告を受けた特定空家等の所有者等が、正当な理由がなく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、規則で定めるところにより、その事実を公表するとともに、その事実を示した標識を当該特定空家等に設置（以下この条において「勧告の公表及び標識の設置」という。）することができる。

2 市長は、前項の規定により勧告の公表及び標識の設置を行うときは、規則で定めるところにより、あらかじめ、当該勧告を受けた者に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

3 市長は、前項の規定により意見の提出があったときは、規則で定める審議の手続きを経た上で、勧告の公表及び標識の設置の可否を判断するものとする。

4 市長は、法第22条第3項の規定による命令を行う前に勧告の公表及び標識の設置を行うものとする。

5 市長は、法第22条第3項の規定による命令を受けた特定空家等の所有者等が、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、規則で定めるところにより、その事実を公表するとともに、その事実を示した標識を当該特定空家等に設置することができる。

【説明】

第1項は、法第22条第2項の規定による勧告を受けた特定空家等の所有者等において、措置がとられなかったことについて正当な理由を付した意見の提出もなく、かつ、公表する必要があると認めるときは市でその事実を公表し、その事実を示した標識を特定空家等に設置することができることを記載しています。

第2項は、勧告の公表及び標識の設置を行うときは、あらかじめ、市は勧告を受けた者に対し本人の利益を保護するため意見を述べる機会を与えることを記載しています。

第3項は、意見の提出があったときは、審議の手続きを経た上で、市は勧告の公表及び標識の設置の可否を判断することを記載しています。

第4項は、勧告の公表及び標識の設定を行う時期について、市は法第22条第3項の規定による命令を行う前に行うことを記載しています。

第5項は、所有者等に対し法第22条第3項の規定による命令を行ったときで所有者等が期限までに命令に係る措置を履行しないときなどは、市はその事実を公表するとともに、その事実を示した標識を特定空家等に設置することができることを記載しています。

(民事による解決との関係)

第12条 この条例の規定は、適切に管理されていない空家等の所有者等と当該空家等により被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げない。

【説明】

適切に管理されていない空家等の所有者等と当該空家等により被害を受けるおそれがある者との間で当事者同士での民事上の解決を図ろうとする場合に、本条例の規定がそれを妨げるものではないことを記載しています。

(委任)

第13条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

【説明】

本条例の施行に関し必要な事項は、規則で定めることを記載しています。