いすみ市空家等の適切な管理に関する条例（案）の概要

いすみ市

いすみ市空家等の適切な管理に関する条例（案）

（目的）

第１条　この条例は、空家等の適切な管理に関し、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、地域住民の生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

【概要】

本条は、この条例の目的を定めるものです。

空家等の管理に関しては、法において基本的な事項が定められていますが、本条例は、法に定めるもののほか、市として必要な事項を定めるものです。

適切な管理が行われていない空家等による倒壊、部材の飛散、雑草の繁茂等から地域住民の生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進することにより、公共の福祉の増進及び地域の振興に寄与することを目的としています。

（定義）

第２条　この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

【概要】

本条は、この条例において使用する用語の定義を定めるものです。

「空家等」、「所有者等」、「管理不全空家等」、「特定空家等」等の用語は、法において使用する用語の例によることとし、法と本条例との間で用語の解釈に差異が生じないようにしています。

（参考）主な用語の意義

・空家等：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。）をいいます。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きます。（法第２条第１項）
・所有者等：空家等の所有者又は管理者をいいます。（法第５条）
・管理不全空家等：空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいいます。（法第13条第１項）
・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、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います。（法第２条第２項）

（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が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、かつ、管理不全空家等又は特定空家等とならないよう、自らの責任において適切な管理に努めるとともに、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。

【概要】

本条は、空家等の所有者等の責務を定めるものです。

空家等の管理は、まずは所有者等が自らの責任において行うべきものです（法第５条）。本条では、所有者等は、その所有し又は管理する空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、また、管理不全空家等又は特定空家等とならないよう、適切な管理に努めるとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるべきことを定めています。

（市の責務）

第４条　市は、空家等が管理不全空家等又は特定空家等とならないよう、所有者等による空家等の適切な管理の促進、空家等の活用の促進その他の空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

２　市は、空家等に関する施策を実施するために必要な体制を整備するよう努めるものとする。

３　市は、空家等及び空家等の跡地の活用を促進するため、情報の提供、相談体制の整備その他必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

【概要】

本条は、市の責務を定めるものです。

第１項は、空家等が管理不全空家等又は特定空家等とならないよう、適切な管理の促進、空家等の活用の促進その他の空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施することを定めています。市では、いすみ市空家等対策計画に基づきこれらの施策を進めます。

第２項は、前項の施策を実施するため、庁内関係部署及び関係機関との連携体制の整備に努めることを定めています。

第３項は、空家等及び空家等の跡地の活用を促進するため、情報の提供、相談体制の整備等に努めることを定めています。

（情報提供）

第５条　何人も、適切な管理が行われていない空家等があると認めるときは、市にその情報を提供することができる。

２　市長は、前項の規定により情報の提供を受けたときは、必要な調査を行い、その結果を法第 11 条の規定により整備する空家等に関するデータベースに記録するものとする。

【概要】

本条は、空家等に関する情報の提供について定めるものです。

第１項は、何人も、適切な管理が行われていない空家等に関する情報を市に提供することができることを定めています。地域住民等からの情報は、空家等の状況を早期に把握するきっかけとなるものです。

第２項は、市長が情報の提供を受けたときは、現地確認等の必要な調査を行い、その結果を法第 11 条の規定により整備する空家等に関するデータベースに記録することを定めています。これにより、空家等の状況を継続的に把握し、所有者等への働きかけ等の早期の対応につなげるものです。

（協議会）

第６条　法第８条第１項の規定により、いすみ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、次に掲げる事項について協議する。

（１）　法第７条第１項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項

（２）　法第 13 条第１項に規定する管理不全空家等の判断及び当該管理不全空家等に対する措置に関する事項

（３）　法第２条第２項に規定する特定空家等の判断及び当該特定空家等に対する措置に関する事項

（４）　前３号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

３　協議会は、市長及び委員 10 人以内をもって組織する。

４　委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

（１）　市議会議員

（２）　法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者

（３）　地域住民

（４）　その他市長が必要と認める者

５　委員の任期は、２年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

６　委員は、職務上知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために利用してはならない。その職を退いた後も、同様とする。

【概要】

本条は、いすみ市空家等対策協議会について定めるものです。

協議会は、従前、いすみ市空家等対策協議会設置条例（令和７年いすみ市条例第 19 号）により設置していますが、空家等対策に関する規定を一つの条例に集約するため、本条例に統合するものです（同条例は附則第２項により廃止します。）。

第２項は、協議会の協議事項として、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項並びに管理不全空家等及び特定空家等の判断及び措置に関する事項等を定めています。管理不全空家等及び特定空家等の判断に当たっては、法務、建築等の専門的知見を有する委員の意見を踏まえることにより、判断の客観性及び公平性を確保するものです。

第３項及び第４項は、協議会の組織及び委員の構成を定めています。委員の構成は、法第８条第２項の規定に準じたものです。

第５項は委員の任期を、第６項は委員の守秘義務を定めています。協議会においては所有者等の個人情報等を取り扱うことから、退任後を含め守秘義務を課すものです。

なお、会長の選任、会議の運営その他協議会の運営に関し必要な事項は、規則で定めることとしています。

（緊急安全措置）

第７条　市長は、法第 22 条第 11 項の規定による場合のほか、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するために緊急の必要があると認めるときは、これを回避す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。）を講ずることができる。ただし、緊急安全措置は、危険を回避するために必要な応急の措置に限るものとし、建築物の全部の除却その他当該空家等の原状の回復が困難となる措置を含まない。

２　市長は、緊急安全措置を講ずるときは、当該空家等の所在地及び措置の内容を所有者等へ通知しなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められる場合又は所有者等を確知することができない場合は、この限りでない。

３　市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全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。

【概要】

本条は、緊急安全措置について定めるものです。

法第 22 条第 11 項に規定する緊急時の代執行は、同条第２項の勧告を受けた特定空家等に限り適用されるものです。本条は、台風等により屋根材等が飛散するおそれがある場合や外壁等が道路に崩落するおそれがある場合等、空家等の状態に起因して人の生命、身体又は財産に危害が及ぶおそれがあり、緊急の必要があるときに、特定空家等に該当しない空家等を含め、市長が必要最小限度の措置を講ずることができるよう、条例独自に定めるものです。

緊急安全措置は、危険を回避するために必要な応急措置に限るものとし、建築物の全部の除却その他、原状の回復が困難となる措置は含まないこととしています。

第２項は、緊急安全措置を講ずるときは、当該空家等の所在地及び措置の内容を所有者等に通知することを定めています。ただし、緊急かつやむを得ないと認められる場合、または所有者等を確知することができない場合は、この限りではありません。

第３項は、空家等の管理は所有者等の責任において行うべきもののため、緊急安全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と定めています。

（民事による解決との関係）

第８条　この条例の規定は、適切な管理が行われていない空家等の所有者等と当該空家等が適切に管理されていないことにより被害を受けるおそれがある者との間において、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

【概要】

本条は、民事による解決との関係について定めるものです。

空家等の管理不全に起因する問題には、周辺の生活環境の保全の観点から行政による対応が必要となるもののほか、当事者間の権利義務に関わる民事上の問題も含まれます。

本条は、本条例に基づき市が関与する場合であっても、当事者間の協議、損害賠償請求等の民事上の手段による解決を図ることが妨げられるものではないことを確認的に定めるものです。

（関係機関との連携）

第９条　市長は、空家等の適切な管理のために必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察、消防その他の関係機関に対し、当該空家等に関する情報を提供し、必要な協力を求めることができる。

【概要】

本条は、関係機関との連携について定めるものです。

空家等への不審者の侵入や放火のおそれがある場合、緊急安全措置を講ずる場合等、空家等の適切な管理のために必要があると認めるときは、市長は、警察、消防その他の関係機関に対し、当該空家等に関する情報を提供し、必要な協力を求めることができることを定めています。個人情報は、個人情報保護法などの法令に従って取り扱います。

（委任）

第 10 条　この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

【概要】

本条は、規則への委任について定めるものです。

手続、様式、協議会の運営等、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定めることとしています。

附　則

（施行期日）

１　この条例は、令和９年４月１日から施行する。

（いすみ市空家等対策協議会設置条例の廃止）

２　いすみ市空家等対策協議会設置条例（令和７年いすみ市条例第 19 号）は、廃止する。

【概要】

附則第１項は、この条例の施行期日を定めています。

附則第２項は、協議会に関する規定を本条例に統合することに伴い、いすみ市空家等対策協議会設置条例（令和７年いすみ市条例第 19 号）を廃止することを定めています。