

【第30条（空き地及び空き家の管理）】

（空き地及び空き家の管理）

第30条 空き地の所有者、管理者又は占有者は、当該空き地の枯草等の燃焼のおそれのある物件を除去し、火災の発生のおそれのないよう管理しなければならない。

2 空き家の所有者又は管理者は、当該空き家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

※ 改正経過：制定〔昭和48年条例第34号〕、一部改正〔昭和50年条例第40号〕、一部改正〔平成4年条例第9号〕

【趣旨】

本条は、空き地、空き家等からの出火防止を図るため、空き地については枯草の除去等を、空き家については侵入防止措置等を、それぞれの所有者等に義務付けるため、昭和48年の条例全部改正により本条として空き地の管理について、平成4年の条例改正により空き家の管理について設けたものである。

【解説】

1 空き地の管理（第1項関係）

（1）「空き地」とは、屋外の全ての土地の空間部分のことである。

（2）「枯草等の燃焼のおそれのある物件」とは、次に示すものが想定される。

ア 枯草（枯れた草であり、青草は含まれない。）

イ ダンボール箱等の紙製品

ウ 工作物の除去に伴い生じた可燃性の不要物、廃材等

エ 木くず、紙くず、繊維くず等容易に着火するおそれのある物件

オ 廃プラスチック

カ ゴムくず

（3）空き地の管理については、その義務を履行させる行政上の手段として、法第3条の規定に基づく屋外における措置命令により担保することができる。よって、「火災の発生のおそれのないよう管理」とは、本条が法第3条違反とならないよう空き地の所有者等に枯草等の除去を義務付けたものであるから、法第3条第1項各号に掲げる措置が想定される。

2 空き家の管理（第2項関係）

（1）「空き家」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ものを含む。）をいう。なお、アパートやマンション、長屋等の集合住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家であり、それが常態の場合に初めて「空き家」に該当する。

（2）「火災予防上必要な措置」とは、空き家が出火場所となる火災事例が多いことから、放火、火遊び等による火災を予防するため、空き家の所有者又は管理者に対して、当該空き家にむやみに人が出入りできないよう施錠すること、第一着火物となりやすい可燃性の物品を周囲に放置しないこと、ガス及び電気の確実な遮断、危険物品の除去等を義務付けたものである。

（3）空き家の管理状態から火災予防上危険があるものについては、空き家の所有者又は管理者は、以下の事項に留意する必要がある。

ア 空き家への侵入防止措置について

（ア）空き家の出入口等の開口部は、施錠又は板張り等により当該空き家の所有者、管理者等の関係者等以外の者がみだりに立ち入ることのないよう管理すること。

（イ）空き家に人が出入りできるような破損箇所等がある場合は、内部に立ち入ることができないように修理、修復等を行うこと。

イ 周囲の燃焼のおそれのある物件の除去について

【第30条（空き地及び空き家の管理）】

- (ア) 放火、火遊び等の防止を図るため、空き家の周囲には枯草、ごみ、段ボール箱など容易に着火するおそれのある物件を放置しないこと。
- (イ) 空き家に供給されている電気、ガス等は遮断すること。
- (ウ) 空き家の内部及び周囲には、危険物品を放置しないこと。

【参考】札幌市の空き家対策等

- (1) 平成27年に完全施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第27号。以下、本条【解説】において「空家特措法」という。）では、「空家等」を「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。」として定義している。一般的に「家」としてイメージされる住居専用の住宅、店舗（事務所）併用住宅のほか、事務所や店舗、倉庫等も含まれることになる。
- (2) 札幌市では、空家特措法に基づき、適切に管理されていない空き家（「特定空家等」という。）に対しては、札幌市が現地確認を行った上で、所有者等に対して必要に応じた指導や勧告、命令等を行うこととなっている。また、平成28年3月に「札幌市空家等対策計画」を策定し、空き家対策を進めている。空家特措法では、特定空家等を次のとおり定義している。
 - ア 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ウ 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
 - エ 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
- (3) 特定空家等の認定基準は、下表のとおりである。

分類	項目	認定の視点
1 建築物等	1-1 倒壊・建築部材等の飛散等 (図1参照)	建築物総体として、保安上の危険性が認められる状態（判定表により判定）
	1-2 衛生設備の破損等	配管設備の破損等や吹付け石綿等の飛散により、付近住民や通行者に衛生上の被害が及ぶ危険性がある状態
	1-3 塀・擁壁等及び立木の腐朽・破損等（図2参照）	塀・擁壁等及び立木に明らかな腐朽・破損等が生じており、当該空家等の周囲において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性がある状態
	1-4 防火（放火）・防犯 (図3参照)	玄関等の無施錠又は貫通穴が存在するなど、外部から不特定の者が容易に侵入できる状態
2 生活環境	2-1 ごみの散乱・不法投棄等 (図4参照)	ごみや物品等が大量に散乱又は堆積しており、悪臭などの発生により周辺の生活環境が著しく損なわれている状態
	2-2 燃焼物の放置・散乱（火災発生の危険性） (図4参照)	周囲の燃焼の危険性のある物件が散乱・放置されているなど、火災発生の危険性がある状態
	2-3 雑草・立木等の繁茂	雑草・立木等の繁茂により、生活衛生上の問題が生じており、清潔が保たれていない状態
	2-4 衛生動物の発生	ハチ類の営巣、ドクガ等の衛生動物の大量発生等により、敷地外に悪影響を及ぼしている状態
	2-5 落雪	落雪により、当該空家等の周囲において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性がある状態（ただし、道路上への影響があるものについては、2-6による。）

【第30条（空き地及び空き家の管理）】

	2-6 道路通行・走行の支障 (図5参照)	空家等から発生する事象（ごみや物品等の散乱・堆積、雑草・立木等の繁茂、落雪等）により、道路の通行や走行を妨げている状態又はその危険性がある状態
--	--------------------------	---

※ その他本基準を勘案し、総合的な観点から特に市長が危険性等があると判断した空き家等については、「特定空家等」として認定することができる。

(4) これらの特定空家等に対しては、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により対応することとされているため、札幌市では、「札幌市空家対策検討委員会」の意見等を踏まえて、(3)のとおり「特定空家等の認定基準」を定めた。この認定基準のいずれかの項目に該当する空家等が「特定空家等」と認められ、指導等の対象となる。

(5) 特定空家等の具体例は、以下のとおりである。

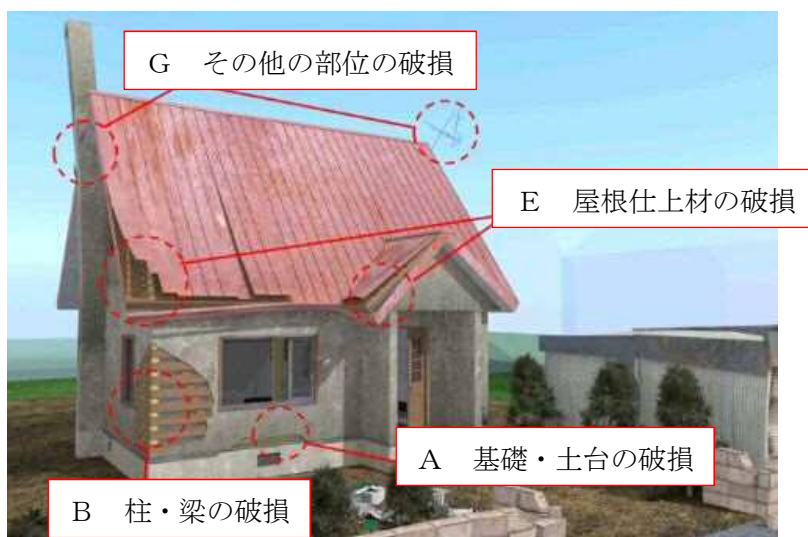


図1 倒壊・建築部材の飛散等

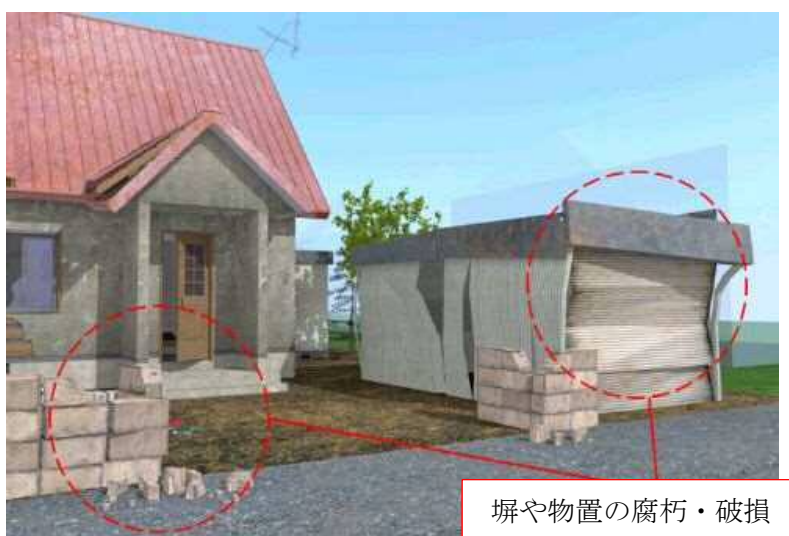


図2 塀・擁壁等及び立木の腐朽・破損等



図3 防火（放火）・防犯



図4 ごみの散乱・不法投棄／燃焼物の放置・散乱



図5 道路通行・走行の支障