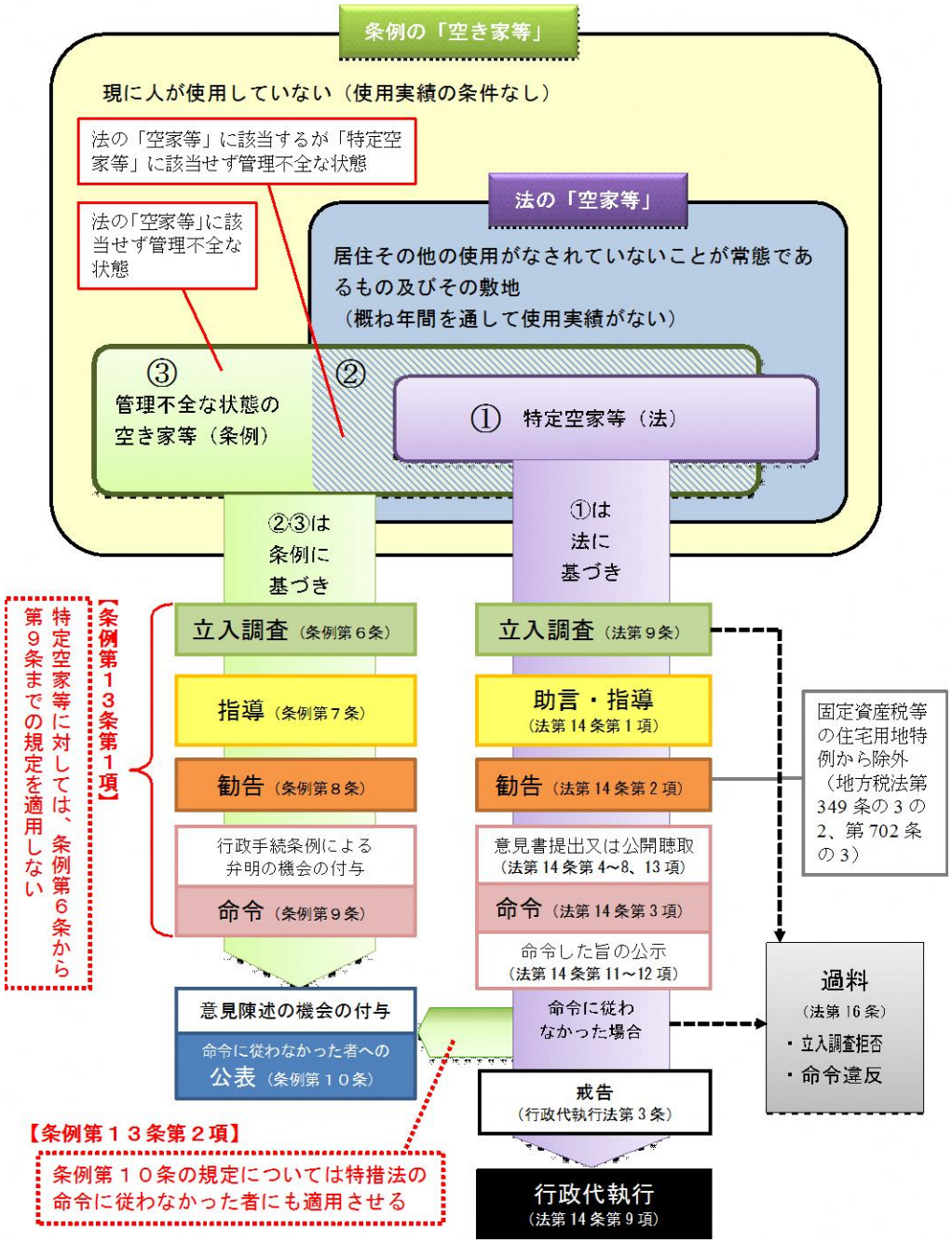
資料3

第9回埼玉県空き家対策連絡会議

# 法と条例の取扱いについて

さいたま市環境局　環境共生部
環境創造政策課

# 法と条例の措置フロー




**◎定　義**

**1　法の「空家等」と条例の「空き家等」**

・法の「空家等」

⇒「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」とし、基本的指針においては、概ね年間を通して使用実績がない建築物等を空家等の目安としている。

・条例の「空き家等」

⇒「現に人が使用していないもの及びその敷地」としている。

**☆条例には使用実績の条件がなく、空き家等を法よりも広く捉えることができる。**

**2　法の「特定空家等」と条例の「管理不全な状態（の空き家等）」**

両者とも、主に４つの要件を規定しており、いずれかに該当すると判断された場合に、法又は条例の措置の対象となる。法については、特定空家等の判断に際して参考となる基準について、更に詳細にガイドラインで示している。

**☆条例にある雑草の繁茂等については、法のガイドラインに明示されていない。**

**☆法には、条例にない景観の視点が加わっている。**

# 特措法と条例の整合性についての考察

## 1　法と条例の関係

地方公共団体は、①法律の範囲内で（憲法第 94 条）、②法令に違反しない限りにおいて（地方自治法第 14 条）条例を制定することができる。

**法の範囲内かどうか**

## 2　条例制定の可否に係る最高裁判例（昭和 50 年最高裁大法廷判例　徳島市公安条例事件）

条例が国の法令に違反する場合には効力を有しないことは明らかであるが、違反するかどうかは、両者の対象事項と規定文言を対比するのみでなく、**それぞれの趣旨、目的、内容及び効果を比較し、両者の間に矛盾抵触があるかどうか**によって決しなければならない。（法律専占理論から実質的判断説へ）

例えば、

○ある事項について、法の規定がない（条例にしか規定が存在しない）場合

法律が、特に当該事項についていかなる規制をも施すことなく放置すべきものとする趣旨であると解される場合は、条例の規定は法律に違反（それ以外は違反しない）。

○特定事項につき、**法律と条例が併存**する場合

条例が法律とは別の目的
⇒　条例の適用によって法律の目的と効果を阻害しない場合、条例は法律に違反しない。

**条例と法律が同一の目的**
⇒　法律が全国一律に同一内容の規制を施す趣旨ではなく、地方の実情に応じて別段の規制を容認する趣旨である場合、条例は法律に違反しない。

**特措法は**

## 3　国の見解（空家特措法の場合）

特措法は、①基本的に空家等対策に関するナショナルミニマムを定め、地方の実情に応じて別段の規制を容認する主旨である一方、②第 16 条（過料）については、特措法が地方自治法第 14 条第 3 項の「特別の定めがある」法令に該当することから、全国一律に同一内容の規制を定めているものと解される。

○**無効**な規定の例

特定空家等の所有者等の権利保障の観点から、最低限踏むべき手続きとしてナショナルミニマムを満たしていないもの。

- 立入調査を行う際の事前通知の規定がない[I]又は日数が短い
- 命令を行う際に、助言又は指導⇒勧告⇒命令というステップを踏まない
- 命令前の弁明手続きを法律よりも緩く規定[II]している

○**有効**な規定の例

地方の実情に応じて別段の規制を定めているもの。

- 勧告や命令に違反した者の氏名等を公表[III]することと規定している（上乗せ）　など

**本市条例は**

## 4　考察

本市条例を特措法の特定空家等に適用することとした場合

I　第 6 条（調査等）については、立入調査を行う際の所有者等への事前通知の規定がなく、その部分は**無効**と思料される。

II　第 9 条（命令）については、本市行政手続条例に基づく弁明の機会の付与（第 27 条～第 29 条）の手続きは、特措法の弁明手続きと比較すると緩い規定とみなされ、**無効**と思料される。

III　第 10 条（公表）については、特措法には規定がないが、地方の実情に応じて別段の規制を定めたものであり、**有効**と思料される。

## ◎条例改正の内容（平成28年3月）

**１　特定空家等に対しては、第６条（調査等）から第９条（命令）までの規定を適用しないこととする。**

・第６条（調査等）と第９条（命令）が無効である状態では、第７条（指導）、第８条（勧告）の実効性が損なわれることから、当該２条も併せて適用しないこととする。

・第６条（調査等）から第９条（命令）までの条例の規定は、特定空家等を除く管理不全な空き家等に対し、適用することとする。

**２　第１０条（公表）の規定については、特措法の命令に従わなかった者にも適用させる。**

・特措法に規定していない公表について、特定空家等に対しても適用させることとする。

## ◎運用上の取扱い

◆空き家等の状態が、法の対象となる「特定空家等」に該当する場合は、法に基づき対応する。

※「特定空家等対策庁内検討委員会」において、特定空家等の判定及び指導内容の検討等を実施。

◆「特定空家等」には該当しないが、条例の対象となる「管理不全な状態」に該当する場合は、条例に基づき対応する。

【例１】建築物には目立った損傷は認められないが、敷地内の雑草が繁茂し、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている（及ぼすおそれがある）と認められる場合。

【例２】空き家状態である期間が１年未満であるが、適正な管理がなされておらず「管理不全な状態」に該当すると認められる場合。

**⇒　法と条例の併用により、特定空家等に対しては、法の権限をもって対応できるとともに、特定空家等に該当しない管理不全な空き家等に対しても、条例での対応が可能**

**⇒　より幅広い状態の空き家等へ対応することで、市民の良好な生活環境を確保**