（空地及び空家の管理）

第23条　空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等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。 ２　空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の延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。

【解釈及び運用】

１　本条は、空地、空家等からの出火防止を図るため、空地については、枯れ草の除去等を、空家については侵入防止措置等をそれぞれ所有者等に義務付けたものである。

２　「空地」とは、屋外のすべての土地の空間部分のことである。本条は、火災の発生又は延焼の危険が大きい市街地等における空地に枯れ草等の燃焼のおそれのある物件が放置されている場合に限定して運用するものとする。

　したがって、鉄道の軌道敷地内、河川敷、公園は含まれない。しかし、その実態からみて火災予防上必要のあるものは、本条の趣旨から必要な措置を指導することが望ましい。

３　「枯れ草等延焼のおそれのある物件」とは、次の（１）から（６）に示すものが考えられる。

(1)　枯れ草（枯れた草であり、青草は含まれない。）

(2)　ダンボール箱等の紙製品

(3)　工作物の除去に伴って生じた可燃性の不要物、廃材等

(4)　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

(5)　廃プラスチック

(6)　ゴムくず

４　空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。

　したがって「火災予防上必要な措置」とは、本条が法第３条の裏がえしに空地の所有者等に枯れ草の除去を義務付けたものであるから、その義務を履行させる行政上の手段としては法第３条第１項各号に掲げる措置が該当する。

　なお、空地の枯れ草等燃焼のおそれのある物件については、除去以外の方法として、次に掲げる措置を講じたときは、火災予防上安全な措置を講じたものとみなす。

(1)　土砂等で埋める。

(2)　ブロック塀（高さ２ｍ以上）等により完全に周囲を囲う。

(3)　柵を周囲に設け、柵の内側部分について幅５ｍの可燃物を除去又は土で覆う等の処置を行う。

５　第２項の規定は、空家が出火場所である火災事例が多いことから、放火、火遊び等による火災を防止するため、空家の所有者又は管理者に対して、当該空家にむやみに人が出入りできないよう施錠すること、第一着火物となり易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、空家における火災を防止する上で必要な措置を講じることを定めたものである。

(1)　「空家」とは、一定の期間、継続して使用しない状態におかれた建物をいい、現に人の住んでいない住宅や使用されていない事務所、工場等の建物のほか、居住者が長期にわたって不在の住宅、建替えなどのため取り壊すことになっている建物なども、ここでの「空家」に該当する。なお、共同住宅の１室が空部屋となっているような場合には、他の部屋には人が居住しており、当該建物としては使用状態にあるのであれば、ここでいう「空家」には該当しない。

(2)　指導方法

ア　所有者及び管理者が不明の場合

空家に対する指導方法としては、当該建築物の所有者及び管理者等に対し必要な措置を講じさせる必要がある。

しかしながら、建築物の所有者及び管理者が不明（あるいは、その所在が不明）というケースには、火災発生の危険性に応じ、付近住民の協力を得つつ重点的に警戒を行うこと、警察、電力会社、ガス会社等をはじめとする関係機関との連携を密にして必要な協力を得ることに等により、出火原因となり得る要素を除去し、当該空家からの出火を防止することが必要である。

イ　所有者及び管理者による是正が図られない場合

空家からの出火防止のための措置については、火災による公共の危険を排除する観点から欠かせないというだけでなく、所有者及び管理者にとっても、その財産を保全するうえで講じるべき当然の事項を内容とするものであるから、所有者及び管理者を十分に指導し、説得して、必要な措置を講じさせるよう努めることが肝要である。

ウ　法第５条防火対象物に対する措置命令との関連

条例第 23 条第２項は、「火災予防上必要な措置」を要求しており、これを怠っていることにより「防火対象物の管理の状況について火災の予防上必要があると認められる」場合には、法令上は法第５条の規定による措置命令の対象となり得る。ただし、この命令は、具体的な火災危険性が迫っている場合に、当該危険の実態を十分に把握したうえで、命令する措置の内容との権衡に配慮し、過大な措置となることのないように行う必要がある。そこで、実際の運用としては、所有者及び管理者への指導等を通じて火災予防上安全な管理を徹底させることにより、火災予防の実を挙げるよう努める必要がある。