

米原市空家等の発生予防、管理および活用の推進に関する条例
《逐条解説》

条例の構成

前文

第1条 目的

第2条 定義

第3条 基本理念

第4条 市の責務

第5条 市民等の責務

第6条 事業者の責務

第7条 市民自治組織および市民活動団体等の役割

第8条 相互の連携と協力

第9条 基本的な施策

第10条 空家等の発生予防

第11条 空家および跡地の活用

第12条 空家等の適正管理

第13条 情報提供

第14条 特定空家等の所有者等を確知することができない場合の対応

第15条 不在者財産管理人および相続財産管理人の選任申立て

第16条 緊急措置等

第17条 軽微な措置

第18条 関係機関等との連携

第19条 空家等対策協議会の設置

第20条 委任

付則

(前文)

米原市における中山間地域から始まった人口減少は、空家等の発生の誘因となり、その状況は、今や一部の地域にとどまらず全市域に広がっている。

空家等の増加は、防災、防犯、生活環境および景観の保全上多くの問題を招き、集落の将来に不安を与えるなど、地域コミュニティの活力低下に大きな影響を及ぼしている。

一方、水源の里まいばらの暮らしと文化を反映し、今日に引き継がれた建築物群は、地域の魅力を伝える特徴ある景観の一部として評価されている。国の重要文化的景観に選定された「東草野の山村景観」など、管理が十分なされている空家を含め、集落を構成する建築物およびその景観を、地域の活性化の資源として活用することに、今大きな期待が寄せられている。

私たち米原市民は、空家等についての強い問題意識を共有する中で、50年先、100年先の世代に残すべき地域の姿を創造し、空家にしない、させない、ほっとかないを原則とする空家等の発生予防に取り組むとともに、地域ぐるみでその活用等を推進するため、ここに米原市空家等の発生予防、管理および活用の推進に関する条例を制定する。

【解説】

空家の増加は、市民生活に様々な危険を及ぼすことが懸念されると同時に、集落を中心とする地域コミュニティの活力の低下にも大きな影響を及ぼすことが確認されています。

また、住民には、集落の将来不安に対する動揺を与えるなど、心理的な影響も大きいものと考えられます。

一方、地域の暮らしや文化を反映し、現存する集落の建築物は、特徴ある景観の一部として評価され、「東草野の山村景観」の国の重要文化的景観としての選定や、これらを資源とした空家の活用、移住者等の受入れなど、地域の活性化を目指す取組も始まっています。

こうした状況を踏まえ、次世代のために今を生きる私たち市民が果たすべき責務として、本条例を通じ、広く住民に空家の発生予防を促すとともに、空家管理の重要性を明確化し、万一、空家が発生した場合には、地域ぐるみで活用等を推進することにより①安心かつ安全な生活環境の確保②地域コミュニティの活性化③まちづくり活動の促進④地域の良好な景観の保全を目指すこととします。

(目的)

第1条 この条例は、空家等の発生の予防、適正な管理および活用ならびに空家等の跡地の活用（以下「空家等の活用等」という。）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、空家等管理の重要性を明確にするとともに、活用等を総合的に推進し、もって安心かつ安全な生活環境の確保、地域コミュニティの活性化、まちづくりの活動促進および地域の良好な景観の保全に寄与することを目的とする。

【解説】

本条例では、空家等対策の推進に関する特別措置法に定めるもののほか、空家等管理の重要性を明確化するとともに、空家等の発生予防を促し、地域ぐるみで活用等の推進を図るために必要な事項を定め、安心かつ安全な生活環境の確保、地域コミュニティの活性化、まちづくり活動の促進、地域の良好な景観の保全を目指すことを目的とします。

(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 建築物またはこれに付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およびその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。
- (2) 空家等の跡地 除却した空家等に係る跡地をいう。ただし、当該土地を販売し、または賃貸する事業を行うものが販売し、または賃貸するために所有し、または管理するものを除く。
- (3) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (4) 地域コミュニティ 本市の区域内における地域住民相互のつながりを基礎とする地域社会をいう。
- (5) 所有者等 所有者または管理者をいう。
- (6) 事業者 本市の区域内において不動産業、建設業その他の空家等の活用等と関連する事業を営む者をいう。
- (7) 市民自治組織 地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2第1項の規定に基づく市長の認可を受けた地縁による団体およびこれに類する組織をいう。
- (8) 市民活動団体等 地域コミュニティの活性化またはまちづくりの活動の促進に関わる市民活動団体および空家等の利活用等の支援を目的に活動する市民活動団体（ボランティア活動その他の公益的な活動を行うことを目的として市民が組織する団体をいう。）その他の団体をいう。
- (9) 市民等 市民および本市の区域内に存する建築物の所有者等をいう。ただし、空家等の所有者等を除く。
- (10) 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または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う。

2 前項各号に定めるもののほか、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。

【解説】

本条例における用語の定義は、関係法令等における用語の意義または解釈を踏まえこれを定めるものとします。

なお、特定空家等に対し行政指導等を行うための具体的な判定基準は、国が法に基づき示すガイドラインに準拠し、別に定めることとします。

(基本理念)

第3条 空家等の活用等は、次に掲げる事項を基本理念として取り組まなければならない。

- (1) 地域内における建築物は、地域の景観と人々の暮らしの文化および地域コミュニティを構成する重要な要素であるとともに、安心安全な生活環境の確保および地域の良い景観の保全をはじめとする重要な公共性を担っていることを鑑み、その利用および管理が図られること。
- (2) 空家等および空家等の跡地（以下「空家および跡地」という。）は地域コミュニティの有用な資源として、積極的な活用が図られること。
- (3) 空家等の活用等は、既存の建築物の保全、活用および流通を促進する見地から推進されること。
- (4) 空家等の活用等は、地域コミュニティの活性化を図るという観点から推進されること。

【解説】

地域内における建築物は、集落を中心とする地域コミュニティと深い結びつきを持ち、所有者等の十分な管理や活用を継続させることこそが、地域内における空家の発生を防ぎ、様々な外部不経済から地域や人を守る最善の策につながるものと考えられます。

しかしながら、この理念を持ってしても、万一、空家が発生した場合には、地域コミュニティの活力を低下させ、更なる空家の発生を助長するという、負の連鎖を招くことが懸念されます。

本条例では、空家にしない、させない、ほっとかないを原則とする中で地域ぐるみでその活用等を推進し、建築物の所有者等に当該建築物の継続的な利用と管理を促します。その上で、空家にさせないという考え方を地域ぐるみで共有することにより、その活用等を地域の魅力づくりに役立てるなど、地域コミュニティの活性化に結びつけながら、空家等の発生予防に取り組み、負の連鎖を断ち切ることを基本理念に掲げています。

(市の責務)

第4条 市は、基本理念にのっとり、空家等の活用等を総合的に推進しなければならない。

2 市は、空家等の活用等を推進するに当たり、所有者等、事業者、市民自治組織、市民

活動団体等の参加および協力を促すとともに、当該所有者等が行う空家等の活用等に関する取組に対し必要な支援を行わなければならない。

3 市は、空家等に関する施策について総合的に調整し、および推進するために必要な措置を講じなければならない。

【解説】

空家は市の全域で増加しており、地域コミュニティの活力を低下させる原因の一つになっています。また、特定空家等は、倒壊や犯罪、火災の発生、落雪の恐れなど、住民の身体や財産、安全安心な暮らしに悪影響を及ぼす可能性があり、これに伴う諸問題の解決に向け、市が総合的な対策を講じていくことは責務であり、その推進のために果たすべき役割を行政の責務として示しています。

(市民等の責務)

第5条 市民等は、基本理念にのっとり、空家等の活用等に協力するとともに、空家等の発生の予防に努めなければならない。

【解説】

市民等は、たとえ自らの建築物(財産)であっても、誰もがこれを空家とする可能性を持ち、更にはこの空家を管理不十分な状態に置き、地域住民の身体や財産、安全安心な暮らしに悪影響を及ぼす可能性を備えていることから、空家の活用等に互助・協力するとともに、空家の発生予防に自ら努めることを市民等の責務としています。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、基本理念にのっとり、空家等の活用等に協力するとともに、空家および跡地の活用および流通の促進に努めなければならない。

【解説】

地域の建築物等は集落を中心とする地域コミュニティとの深い結びつきを持っており、その促進を図るためには、行政、市民、所有者等および事業者が連携して、それぞれの責務を果たすことが重要であるものと考えます。しかしながら、空家等は法が保障する個人の財産であり、その活用等については、本来、専門的な知識や経験、資格を有する民間事業者等が企業活動等によって提供する「公共サービス」の中でその促進が図られることが重要であると考えられ、その上で事業者の役割を責務として示しています。

(市民自治組織および市民活動団体等の役割)

第7条 市民自治組織および市民活動団体等は、空家および跡地が地域コミュニティの有用な資源であることを踏まえ、その状況および所有者等に関する情報の把握ならびに所

有者等とのコミュニケーションの確保に努め、流通の促進に関わる事業者への情報の提供等、空家等の活用等の推進に積極的に協力するものとする。

【解説】

空家等の所有者等の多くが当該空家等の所在する集落外、もしくは市外・県外の居住者であり、また、移住を目的に空家等を求める希望者も同様で、空家等の所在自治会や事業者を含めこれら当事者間での調整等を支援するなどの仲立ちとなる新しい公共を支える機能（役割）の存在が必要となっています。その上で、今後、自治組織や空家の活用等支援を目的に活動する市民活動団体等の役割は重要になるものと考えており、空家等が地域コミュニティの有用な資源であることを共有しながら、活用等の推進を図ることとしています。

(相互の連携と協力)

第8条 市、市民等、空家等の所有者等、事業者、市民自治組織および市民活動団体等は、この条例の目的を達成するため、相互にその役割を理解し、連携し、および協力するものとする。

【解説】

本条例の目的を達成するために、市、市民等、空家等の所有者等、事業者、自治組織および市民活動団体等の連携と協力による新たな公共を支える体制を構築し、その推進を図るものとします。なお、その理念は米原市自治基本条例を尊重するものとします。

(基本的な施策)

第9条 市は、空家等の活用等を推進するため、次に掲げる基本的な施策を実施する。

- (1) 法第6条に規定する空家等対策計画の策定
- (2) 空家等に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置
- (3) 空家等の活用等に関する広報および啓発
- (4) 空家等の活用等に協働で取り組む組織の育成
- (5) 空家等の活用等に関する相談に応じる総合窓口の設置
- (6) 市民等、空家等の所有者等、事業者、市民自治組織および市民活動団体等が相互に理解し、および協力するための交流の機会の提供その他必要な措置

【解説】

空家等の活用等を総合的に推進するため、市は法に基づき空家等対策計画を策定するとともに、本条例に基づく施策を展開し、その実効性を高めることとします。

その上で、市は地域における空家等の実態の把握に努めるとともに、本条例の理念や空家等の活用等の必要性についての市民等の理解を広め、意識の変革による自発的な行動を促す

ことに取り組みます。

あわせて、米原市自治基本条例の理念を尊重し、あらゆる主体の連携と協力による新たな公共を支える体制を構築し、空家等の活用等の促進に関わる関係者等の活動の中間支援や、市民等や所有者等の相談等のワンストップ窓口の設置など、今後総合的かつ安定的な対策を講じる上で欠かせない組織（機能）づくりに取り組みます。

また、本条例の目的を実現するには、あらゆる主体の連携と協力が必要であり、地域における空家等の実態や活用等の取組の状況等についての情報の交換など、相互の理解と協力が推進されるよう、積極的な交流の機会を設けることとします。

（空家等の発生予防）

第10条 建築物の所有者等は、当該建築物の老朽化、未登記その他将来において空家等の発生原因となるおそれがあるときは、当該建築物の改修、除却および登記その他空家等の発生を予防するために必要な措置を講じなければならない。

2 地域の景観およびコミュニティを構成する重要な要素となっている建築物の所有者等は、当該建築物の所在する市民自治組織および市民活動団体等と連携し、保全する見地から、当該建築物の管理および空家等の発生の予防に取り組まなければならない。

3 市は、前項の既存建築物の保全のために必要な支援その他空家等の発生の予防に資する措置を講じるものとする。

【解説】

特定空家等への対策として、本条例では、まずは地域における建築物を空家とさせないことが重要であると位置づけており、その上で空家等の発生予防に対する所有者等の理解と努力が強く求められます。具体的には、建築物の老朽化を要因として将来空家とならないよう努めていただくことや、使わなくなった建築物を所有し続けることについての考えの見直し、建築物を確実に相続等するための登記の実施などの措置を講じていただくことが重要であると考えます。

また、地域には、その土地の歴史や文化を反映し、地域の景観やコミュニティを構成する重要な要素となっている建築物が存在します。こうした建築物は、当該地域の活性化に役立つ有用な資源となる可能性を備えており、当該建築物が空家となる前に所有者は自治組織および市民活動団体等と連携または協力し、当該建築物を保全するという見地から管理および空家等の発生予防に取り組むことが必要と考えます。その上で、市は当該取組の公共性に鑑み、これを支援し、空家等の発生予防に資する措置を講じていくこととします。

（空家および跡地の活用）

第11条 空家および跡地の所有者等は、当該空家および跡地を利用する見込みがないときは、賃貸、譲渡その他これを活用するための取組を行うよう努めなければならない。

2 事業者、市民自治組織および市民活動団体等は、前項の取組に協力するよう努めな

ればならない。

- 3 空家等の所有者等は、その利用の見込みがなく取り壊す空家等から発生する建築材の再利用および再資源化に努めるものとする。

【解説】

空家および跡地の積極的な活用は、当該空家等が管理不全な状態に陥ることを未然に防止し、①安心かつ安全な生活環境の確保②地域コミュニティの活性化③まちづくり活動の促進④地域の良好な景観の保全を目指すことに結びつけなければならないものと考えます。

一般的に空家等は、単に建築物としての価値、評価だけでなく、周辺環境や地域での暮らしやすさ、まちの雰囲気や将来性などの総合的な価値が評価される中で、その流通の促進が図られており、この総合的な評価を高めることが、結果として空家等の活用の促進につながるものと考えられます。

その上で、空家および跡地の所有者等、事業者、自治組織および市民活動団体等は、各々の責任と役割を果たしていただくことが重要で、既に、交流の場等として地域で活用されている事例もあり、地域コミュニティの活性化に資するものとして認められる空家および跡地の活用の取組に対して、市は必要な支援等を講じていく必要があると考えます。

一方、将来にわたりその利用の見込みがない空家を、その補修、改修等に係る費用対効果等の総合的な判断の下で取り壊されることは、当該空家を管理不全状態になることを防止し、跡地の流通、再利用を促進する上で有効と考えられます。これにより、当該空家を取り壊し発生する建築材、とりわけ木材については、今日の再利用、再資源化技術等の進展や市民意識の変化など、資源としての注目の高まりもあり、空家の間接的な利用という側面から、市はその推進を図ることとします。

(空家等の適正管理)

第12条 空家等の所有者等は、当該空家等が特定空家等となることにより地域住民の生活環境や景観に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において次に掲げる事項に取り組まなければならない。

- (1) 空家等が特定空家等とならないよう、適正に管理すること。
- (2) 空家等が特定空家等にあるときは、直ちにその状態を解消すること。

【解説】

空家等によりもたらされる地域への外部不経済は、建築物、空家および跡地の所有者等の予防、活用、管理に対する理解と責任に大きく起因するものであり、地域コミュニティとのつながりの中で、その責任を果たすことを所有者等に義務づける必要があると考えます。本条例では、この責任を全うできないような状況に陥る恐れのある所有者等を支援し、所有者等の当該責任放棄の抑止を促すこととします。

(情報提供)

第 13 条 市民等、市民自治組織および市民活動団体等は、特定空家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

【解説】

本条例の実効性を高め、特定空家等による被害等を未然に防止するためには、市はあらかじめその状況を把握し、迅速に対策を講じる必要があることから、市民等、市民自治組織および市民活動団体等は、地域における空家等の状況を把握し、当該空家等が特定空家等に該当するものと認められる時には、市にその情報を提供するものとします。

(特定空家等の所有者等を確知することができない場合の対応)

第 14 条 市長は、特定空家等の所有者等またはその連絡先を確知することができない場合は、当該特定空家等の所在地、特定空家等と認められるその状態を解消するために執るべき措置その他市長が必要と認める事項を公表するとともに、当該事項を記載した標識を当該特定空家等に設置することができる。

【解説】

市長は、空家等の活用等を推進するため、法に定める手続等により、特定空家等の所有者等を確知し、当該特定空家等の状態を解消するために必要な措置をとるよう助言または指導することとしています。しかし万一、当該所有者等またはその連絡先を確知できない場合には、当該特定空家等に係る助言または指導等の内容を公表し、その内容を記載した標識を当該特定空家等に設置することとします。

(不在者財産管理人および相続財産管理人の選任申立て)

第 15 条 市長は、特定空家等の所有者等の所在が特定できない場合であって、公益上当該特定空家等の不在者財産管理人を選任する必要があると認めるときは、民法（明治 29 年法律第 89 号）の規定により不在者財産管理人の選任の申立てを行うものとする。

2 市長は、特定空家等の所有者等の相続人のあることが明らかでない場合であって、当該特定空家等の相続財産管理人を選任する公益上の必要があると認めるときは、民法の規定により相続財産管理人の選任の申立てを行うものとする。

【解説】

前条の規定によっても、所有者等の所在が特定できない場合、または相続人が存在しないと思われる場合で、かつ公益上その確知が必要と認められる時は、市長は、民法に定める方法により不在者財産管理人および相続財産管理人の選任の申立ての手続を行い、これを確知することができるものとします。

(緊急措置等)

第 16 条 市長は、特定空家等に起因して人命、身体または財産に危害が及ぶことを避けるために緊急の措置が必要であると認めるときは、当該特定空家等の所有者等の負担において、これを避けるために必要最小限の措置を自ら行い、またはその命じた者に行わせることができる。

2 市長は、前項の緊急措置を講じたときは、当該特定空家等の所在地および当該措置の内容を当該特定空家等の所有者等に通知し、または所有者等の連絡先を確認することができない場合にあっては、これを公告しなければならない。

【解説】

市長は、特定空家等が、人命、身体または財産に危害を及ぼす恐れがあり、緊急の措置が必要なときは、法に定める手続等を経ずとも、必要最小限の措置を講じることができるものとします。なお、当該措置に係る費用等は、所有者等が負担することとします。

(軽微な措置)

第 17 条 市長は、特定空家等について、開放されている窓の閉鎖、扉の施錠、草刈等の軽微な措置を執ることにより地域における防災上、防犯上または生活環境もしくは景観の保全上の支障を除去し、または軽減することができることを認めるときは、当該特定空家等の所有者等の負担において、必要最小限の措置を自ら行い、またはその命じた者に行わせることができる。

【解説】

市長は、特定空家等に対し、軽微な措置を執ることによって、地域における防災上、防犯上または生活環境もしくは景観の保全上の支障を除去し、または軽減することができることを認めるときは、必要最小限の措置を講じることができるものとします。なお、当該措置に係る費用等は、所有者等が負担することとします。

(関係機関等との連携)

第 18 条 市長は、必要があると認めるときは特定空家等の所在地およびその内容に関する情報を、関係する行政機関、市民自治組織および市民活動団体等に提供し、当該特定空家等を適正に管理するため必要な協力を要請することができる。

【解説】

市長は、特定空家等を適正に管理するために必要があると認めるときは、当該特定空家等に関する情報を消防、警察等の関係行政機関のほか、市民自治組織および市民活動団体等に提供し、必要な協力を要請することができるものとします。

(空家等対策協議会の設置)

第 19 条 市は、第 9 条第 1 号に規定する空家等対策計画の策定、特定空家等に対する措置
その他空家の活用等の施策の推進について審議するため、米原市空家等対策協議会を置
く。

【解説】

空家等対策の推進に関する特別措置法第 7 条の規定に基づき、空家等対策計画の策定や実施
に関する審議を行うための機関として、空家等対策協議会の設置することとします。

(委任)

第 20 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、平成 27 年 7 月 1 日から施行する。

【解説】

法および政令等に基づく市が執るべき具体の措置は、当該法令の施行によりその効力を持ち、
また、本条例の規定は、市民等、事業者、空家および空地の所有者等に責務等を課すこととな
るため、条例の内容を広く周知し、公布の日から一定の期間を置き、施行するものとします。