

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

<概要>

■背景

- 人口減少による空き家の増加は、今や山間地域に限らず全市的に発生しており、この増加が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る。
- 管理不全の空き家は、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、集落を構成する建築物およびその景観が評価され、地域の活性化の資源としての活用に大きな期待がある。
- 管理不全な空き家等に伴う諸問題の解決に向け、市としての総合的な対策と方針を示す必要がある。

■前文 ー私たち米原市民はー

- 空家等についての強い問題意識を共有。
- 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。
- 地域ぐるみで空家等の活用等を推進する。

■目的（第1条）

- 空家の発生予防、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「空き家の活用等」という。）に関し、必要な事項を定める。
- 空家管理の重要性を明確にするとともに、空き家の活用等を総合的に推進。
 - 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 まちづくりの活動促進
 - ④ 地域の良好な景観の保全への寄与を目指す。

■基本理念（第3条）

- 地域内における建築物の利用と適正な管理を推進する。
- 空き家を地域コミュニティの有用な資源として活用する。
- 既存建築物の保全、活用および流通を促進する観点から空家等の活用等を推進する。
- 地域コミュニティの活性化を図る観点から空家等の活用等を推進する。

■役割と責務（第4条～7条、第10条～12条）

市の責務・・・空家の活用等を総合的に推進。所有者等、事業者、自治組織、市民活動団体等の参加・協力を促進、支援。空家の活用等に係る施策の実施。

市民等の責務・空家の活用等に協力。空家の発生予防に努める。

事業者の責務・空家の活用等に協力。空家等の活用および流通の促進に努める。

自治組織および市民活動団体等の役割

- ・・・空家等の状況および所有者等に関する情報把握。所有者等とのコミュニケーション確保。流通の促進に関わる事業者等への情報提供。空家の活用等の推進に積極的に協力。

所有者等・・・建築物を適正管理し、空家の発生予防に努める。空家等の有効活用に努める。空家等の適正管理に努める。

■基本的な施策（第9条）

- 特別措置法第6条に規定する空家等対策計画の策定。
- 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。
- 空家等の活用等に関する広報、啓発。
- 空家等の活用等に協働で取り組む組織の育成。
- 空家等の活用等に関する相談に応じる総合窓口の設置。
- 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が相互に理解し、協力するための交流機会の提供その他必要な措置。

空家にしない

空家にさせない

空家をほっておかない

■空家等の発生予防
（第10条）

- 建築物の所有者等
 - ・改修、登記、その他空き家の発生を予防するために必要な措置を講じるよう努める。
- 地域景観やコミュニティを構成する建築物の所有者等
 - ・自治組織および市民活動団体等と連携し、保全する見地から管理および空き家の発生予防に取り組まなければならない。
- 市
 - ・地域景観やコミュニティを構成する建築物を保全するための必要な支援。その他空き家の発生予防に資する措置を講ずる。

■空家および跡地活用
（第11条）

- 空き家等の所有者等
 - ・空き家等を利用する見込みがないときは、賃貸、譲渡、その他活用するための取組に努める。
- 事業者、自治組織および市民活動団体等
 - ・空き家等の所有者等の取組に協力する。
- 空き家等の所有者
 - ・取り壊し空き家の建築材を再利用、再資源化に努める。

■空家等の適正管理
（第12条）

- 空き家等の所有者等
 - ・自ら責任において、管理不全状態とならないよう適正に管理しなければならない。
- 空き家等の所有者等
 - ・自ら責任において、管理不全状態にあるときは、直ちに管理不全状態を解消しなければならない。

中間支援等を行う総合窓口機能の設置

空家等の把握・データベース化、空家等対策計画の策定

■広報・啓発

- 地域で取り組む空家対策への支援策・空家の利活用につながる支援策などの検討
- 空家等の活用等を促進する取組（関係者等の情報交換・交流の機会等）など

■管理不全空き家等への対応

●情報提供（第13条）

⇒ 市民等、自治組織および市民活動団体等は管理不全状態の空き家等の情報を市に提供。

●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）

⇒ 市長は管理不全状態の空家等の所有者等または連絡先が確知できない時は、当該空家等の所在地、管理不全等の解消のためにとるべき措置等を公表し、当該事項を記した標識を当該空家等に設置することができる。

●不在者財産管理人および相続財産管理人の選任申立（第15条）

⇒ 市長は空家等の所有者等の所在が特定できない場合で、公益上、当該空家等の不在者財産管理人を選任する必要がある場合、不在者財産管理人の選任を申立てを行う。

⇒ 市長は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、公益上、当該空家等の相続財産管理人を選任する必要がある場合、相続財産管理人の選任の申立てを行う。

●緊急措置等（第16条）

⇒ 市長は空家等の管理不全状態に起因して人命、身体または財産に危害がおよぶことを避けるために緊急の措置が必要と認める場合、所有者等の負担において、必要最小限の措置を行うことができる。

⇒ 市長は緊急措置を講じたときは、その内容等を所有者等に通知。所有者等が確知できないときはその内容を公告しなければならない。

●軽微な措置（第17条）

⇒ 市長は管理不全状態にある空家等について、開放されている窓の閉鎖等の軽微な措置をとることにより防災、防犯等の保全上の支障を除去、軽減できるときは、当該空家等の所有者等の負担において必要最小限の措置を行うことができる。

●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、管理不全状態にある空家等の所在地等の情報を、関係行政機関、自治組織および市民活動団体等に提供し、空家等の解消に向けた協力を要請することができる。

●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、特別措置法が示す指針に準じた米原市空家等対策協議会を設置する。

■付則（施行期日）

●平成27年7月1日

特別措置法は平成27年2月26日に一部施行されましたが、より危険な「特定空家」の判断基準を示すガイドラインが策定され、平成27年5月26日から完全施行されました。これに加え、本条例の規定が、市民等、事業者、空家や空地の所有者等に責務等を課すこととなるため、公布の日から3カ月の周知期間を設け施行。