

(仮称) 白馬村空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例【素案】解説書

文書中、「青字」は本条例の条文、「黒字」は解説、「赤字」は参考法令です。

第1条（目的）

第1条 この条例は、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、空家等の適正な管理及び活用の促進に関し必要な事項を定めることにより、村民の安全で安心な暮らし及び良好な生活環境を確保するとともに、空家等を有効活用することで、地域コミュニティの活性化と地域の活力向上に寄与することを目的とする。

【趣旨】

この条例の目的を定めています。

【解説】

この条は、空家等に対する管理・活用のルールを定めることで、村民の安全・安心な暮らしや良好な生活環境を守ること、そして空家等を有効に活用して地域コミュニティの活性化や地域経済の活力向上につなげることを目的としています。国の「空家等対策の推進に関する特別措置法」を踏まえ、村レベルで実効性のある対策を講じるための基本的な考え方を示しています。

第2条（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 法第2条第1項に規定する空家等であって、白馬村内に所在するものをいう。
- (2) 特定空家等 空家等のうち、法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 管理不全空家等 空家等のうち、法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。
- (4) 所有者等 空家等を所有し、又は管理する者をいう。
- (5) 村民等 村内に居住し、滞在し、勤務し、又は在学する者及び村内で事業活動を行う個人若しくは法人その他の団体をいう。

【趣旨】

この条例で使う用語の意味を示しています。

【解説】

条例で使われる用語のうち、明確にしておく必要があるものについて定義づけています。

- ・ 「空家等」は、空家特措法の規定を引用し、村の区域内に存する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物を含む。）とします。
- ・ 「特定空家等」は、倒壊・腐朽・衛生上の著しい問題など、より危険性や周辺への影響が高いものを指します。
- ・ 「管理不全空家等」は、手入れ不足などで周囲に悪影響を及ぼすおそれがある不良な状態の空家を示します。
- ・ 「所有者等」は、空家等の所有者、所有者の相続人、不在者財産管理人、相続財産管理人その他の管理責任のある者を指します。
- ・ 「村民等」は、居住者だけでなく、勤務、通学、事業者など広く村に関わる者を含めると定めています。

第 3 条（村の責務）

第 3 条 村は、この条例の目的を達成するため、法第 7 条第 1 項に規定する空家等対策計画を策定し、空家等の発生抑制、活用の促進及び管理不全な状態の解消に必要な施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

2 村は、空家等の所有者等による空家等の適切な管理及び活用を支援するため、関連する情報の提供、相談への対応その他必要な措置を講ずるものとする。

【趣旨】

村が果たす義務を定めています。

【解説】

村は空家等対策計画を作成し、空家の発生抑制、利活用の促進、管理不全の解消などに向けた施策を総合的かつ計画的に実施する責務を負います。村では令和 6 年 3 月に策定した「白馬村空家対策計画」をこの計画に充てています。

また、所有者等の適切な管理及び活用を支援するために、必要となる情報を提供することや、相談に対応することとしています。

第4条（所有者等の責務）

第4条 所有者等は、その管理すべき空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において適切にこれを管理しなければならない。

2 所有者等は、その管理すべき空家等を有効に活用するよう努めるものとする。

3 所有者等は、村が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるものとする。

【趣旨】

空き家の持ち主や管理する人が果たすべき責任を定めています。

【解説】

所有者等には自らの責任において、放置せず適切に管理する義務があります。また、不用住宅を賃貸や譲渡など活用する努力(利活用の努め)を行うこと、村の調査に協力することも求められます。放置した場合には行政からの指導や勧告、公表、最終的には代執行の対象となる可能性があります。

第5条（村民等の役割）

第5条 村民等は、村民等同士が連携し、若しくは協働し、又は村と協力して空家等の適正な管理及び活用の促進に関する必要な取組の実施に努めるものとする。

2 村民等は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、その情報を村に提供するよう努めるものとする。

【趣旨】

住民や地域に関わる人の協力について定めています。

【解説】

住民や地域の関係者は、地域コミュニティとして空家等の適正な管理・利活用に協力することを定めたものです。例えば、近隣住民同士で目を配り合い、異変(破損、異臭、害獣の侵入、放火や不法侵入の痕跡など)を見つけたら、速やかに村の通報窓口へ情報提供することが重要です。

第 6 条（空家等対策協議会の設置）

第 6 条 村長は、空家等に関する対策の実施その他の空き家等に関する必要な措置を適切かつ円滑に講ずるため、法第 8 条第 1 項の規定に基づき、村長の附属機関として、白馬村空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 前項に規定するもののほか、協議会については、別に条例で定める。

【趣旨】

空き家対策のために白馬村空家等対策協議会の設置について定めています。

【解説】

本村では既に「白馬村空家等対策協議会設置要綱(令和5年4月告示第 30 号)」に基づく、「白馬村空家等対策協議会」を設置していますが、条例で規定する附属機関に格上げします。協議会は村長の附属機関として、空家対策を実施するうえでの専門的助言などを行います。

第 7 条（立入調査等）

第 7 条 村長は、法第 9 条第 1 項及び第 2 項の規定による調査のほか、この条例の施行に関し、必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者（以下「職員等」という。）に、空家等と認められる場所に立ち入って調査（以下「立入調査」という。）を行わせることができる。

2 前項の規定により立入調査を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第 1 項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

【趣旨】

必要なときに村が空き家の状態を調査できることを定めています。

【解説】

村長やその委任を受けた職員等は、空家等に関する報告を求めたり、実地での立入調査を行うことができます。立入調査を行う際には、事前に調査の目的や範囲を説明し、職員が携帯する身分証明書の提示を行います。本条で与えられる権限は行政上の調査権であり、刑事捜査のため

の捜査権とは性質が異なります。調査の結果に基づき、管理不全や特定空家等の認定につながります。

第 8 条（管理不全空家等の認定）

第 8 条 村長は、空家等に関し第 5 条第 2 項の情報提供を受けたとき又は管理不全空家等と疑われるときは、前条の規定による調査を行い、当該空家等が現に管理不全空家等であると認めたときは、管理不全空家等として認定するものとする。

2 村長は、前項の規定による認定をしようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴くことができる。

【趣旨】

管理不全空家等の認定について定めています。

【解説】

地域からの情報提供や調査の結果、周囲の生活環境や安全に悪影響を与えるおそれがあると判断される場合、村は当該空家等を管理不全空家等として認定します。認定に当たっては、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)(平成 27 年 5 月 26 日付け国住備第 62 号・総行地第 76 号国土交通省住宅局長・総務省大臣官房地域力創造審議官通知)に示す基準により判断します。管理不全空家等に認定されると、固定資産税の優遇措置が受けられなくなります。

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)(平成 27 年 5 月 26 日付け国住備第 62 号・総行地第 76 号国土交通省住宅局長・総務省大臣官房地域力創造審議官通知)

別紙 1 保安上危険

倒壊の危険(著しい傾斜、屋根全体の変形、構造部材の腐食等)

別紙 2 衛生上有害

石綿(アスベスト)の飛散、汚水の流出、害虫の大量発生、腐敗ごみや糞尿による不衛生状態

別紙 3 景観悪化

屋根や外装材の著しい色あせ・破損、敷地内のごみ散乱など

別紙 4 周辺生活環境への影響

悪臭の発生、立木のはみだしや動物による騒音・侵入など

第 9 条（管理不全空家等に対する措置）

第 9 条 村長が、管理不全空家等の所有者等に対し行う指導及び勧告については、法第 13 条各項に定めるところによる。

2 村長は、前項に規定する勧告をする場合、あらかじめ、その勧告をしようとする者に対し、規則で定める手続により、意見を述べる機会を与えるものとする。

3 村長は、第 1 項の勧告をしようとするときは、必要に応じ、協議会の意見を聴くことができる。

【趣旨】

管理不全空家等への対応方法を定めています。

【解説】

管理不全と認定された空家については、その空家が特定空家等にならないよう、空家特措法第 13 条の規定に基づき、指導や勧告を行います。

勧告は行政手続に基づいて行われ、勧告前に所有者に意見を述べる機会を設けることが規定されています。所有者が指導や勧告に従わない場合は、次の段階としてより強い措置（特定空家等の認定、命令、最終的には代執行）の対象となります。

第 10 条（特定空家等の認定）

第 10 条 村長は、空家等に関し第 5 条第 2 項の情報提供を受けたとき又は特定空家等と疑われるときは、第 7 条第 1 項の規定による立入調査を行い、当該空家等が現に特定空家等であると認めたときは、当該空家等又は管理不全空家等を特定空家等として認定するものとする。

2 村長は、前項の規定による認定をしようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴かなければならない。

【趣旨】

危険性が特に高い空き家を「特定空家等」として認定することを定めています。

【解説】

倒壊の恐れがある、著しい衛生上の問題や火災の危険がある、周辺住民の生命・財産・生活を著しく害するおそれがあるなど、より深刻な事態が見られる空家は「特定空家等」として認定されます。特定空家等に認定する場合は、被害の重大性を踏まえ、原則として白馬村空家等対策協議会の意見を聴くことが義務付けられています。これは、特定空家等の認定を受けた空家等の所有者等は、第 11 条の助言又は指導に従わず、その状態を放置することにより、勧告、命令、公表、代執行などの対象になりますが、個人の財産に対して、これらの措置が過度に適用されることのないよう、より慎重な手続を確保する趣旨です。

第 11 条（特定空家等に対する措置）

第 11 条 村長が、特定空家等の所有者等に対し行う助言、指導、勧告、命令及び代執行については、法第 22 条各項に定めるところによる。

2 村長は、前項の規定による措置を講ずるときは、必要に応じ、協議会の意見を聴くことができる。

【趣旨】

特定空家等への措置を定めています。

【解説】

村長は、特定空家等の所有者に対して、空家特措法第 22 条の規定に沿って、助言、指導、勧告、命令、さらには代執行等の措置を行うことができます。命令を出す場合には、事前に所有者に意見を述べる機会を与えるなど手続の公正性を担保する規定があります。代執行の場合には、村が必要な措置を行った後にかかった費用は行政代執行法第 5 条及び第 6 条の規定により所有者から徴収することができます。

行政代執行法(昭和23年法律第43号)

第5条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもってその納付を命じなければならない。

第6条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ先取特権を有する。

3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

第12条（公表）

第12条 村長は、特定空家等の所有者等が法第22条第3項の規定による命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 所有者等の氏名及び住所(法人にあっては、その名称、代表者及び主たる事務所の所在地)
- (2) 特定空家等の所在地及び種別
- (3) 命令の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、村長が必要と認める事項

2 村長は前項の規定により公表するときは、あらかじめ当該公表に係る所有者等に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

【趣旨】

命令に従わない場合、所有者の氏名や空き家の所在地を公表できることを定めています。

【解説】

所有者が命令に従わない場合、公表を行うことができます。公表の前には所有者に意見を述べる機会を与えることが規定されており、適正な手続が踏まれる運用が求められます。

第13条（代行措置）

第13条 法第22条第2項又は第3項の規定による勧告又は命令（以下「命令等」という。）を受けた所有者等は、やむを得ない理由により命令等に係る必要な措置を履行することができないときは、村長に対し、当該措置を自己の費用負担において代わって講ずるよう申し出ることができる。

2 村長は、前項の規定による申出があった場合において、やむを得ない理由があると認めるときは、当該申出に係る措置を当該所有者等に代わって自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせること（以下「代行措置」という。）ができる。

- 3 村長は、代行措置が完了したときは、当該代行措置を申し出た所有者等から当該代行措置に要した費用を徴収するものとする。
- 4 村長は、代行措置に当たっては、その内容及び費用の徴収に関し、あらかじめ、当該代行措置を申し出た所有者等から同意を得るものとする。

【趣旨】

所有者が自分で対応できないときに、村が代わりに措置を行えることを定めています。

【解説】

所有者が自ら措置を行えない事情がある場合、所有者自身の申し出により村が当該措置を実施することができます。この場合の費用は所有者と事前に確認を行い、同意を得たうえで代行措置を行い、費用を所有者から徴収します。独居高齢者で自ら措置を行うことができる事業者との連絡ができない場合などが想定されます。

第 14 条（緊急安全措置）

- 第 14 条 村長は、法第 22 条第 11 項に規定するもののほか、管理不全空家等又は特定空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害を与え、若しくは与えるおそれがあると認められる場合であって、かつ、これらの保護のために緊急に措置を行う必要があると認められるときは、法令に違反しない限りにおいて、その損害を予防し、若しくはその拡大を防ぐために必要な最小限度の措置を自ら行い、又は当該職員若しくはその委任した者に行わせること（以下「緊急安全措置」という。）ができる。
- 2 緊急安全措置を講じようとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者から請求があったときは、これを提示しなければならない。
 - 3 村長は、緊急安全措置を講じたときは、当該管理不全空家等又は特定空家等の所在地及び当該措置の内容を当該所有者等に通知するものとする。ただし、当該所有者等を確知することができない場合にあっては、公告するものとする。
 - 4 村長は、緊急安全措置が完了したときは、当該措置に要した費用を当該所有者等から徴収することができる。

【趣旨】

人命や財産に危険がある場合、村が緊急の対応を取れることを定めています。

【解説】

台風や豪雪などの自然災害により、崩落や倒壊等により差し迫った危険があると村が判断した場合には、法令に反しない範囲で必要最低限の応急措置を直ちに実施できます。緊急措置は事後に所有者へ通知(連絡が取れない場合は公告)されますが、事態が緊急でやむを得ないと判断される場合には事前通知を行わないことがあります。措置により発生する費用は所有者に徴収可能としています。

第 15 条（軽微な措置）

第 15 条 前条の規定は、村長が管理不全空家等又は特定空家等について、法令に違反していない限りにおいて規則で定める軽微な措置を講ずることにより、地域における防災上、防犯上又は生活環境若しくは景観の保全上の支障を除去し、又は軽減することができるものと認めるときについて準用する。この場合において、「緊急安全措置」とあるのは、「軽微な措置」と読み替えるものとする。

【趣旨】

比較的軽い対応を村長が命令できることを定めています。

【解説】

地域における防災、防犯、生活環境、景観保全などの観点から、窓や門の閉鎖、除草、枝打ち、物品の移動など、法令に反しない範囲で比較的簡易な措置を講ずることができます。手続については、第 14 条の緊急安全措置の内容を準用します。

第 16 条（関係機関との連携）

第 16 条 村長は、必要があると認めるときは、警察、消防その他の関係機関に対し、必要な協力を求めるものとする。

【趣旨】

村が警察や消防などと協力できることを定めています。

【解説】

空家等に関わる事案は、防火・防災・治安・衛生など複数の行政分野や関係機関の協力が必要となることが多く、村は必要に応じて警察や消防、保健所、行政区などに協力を求められます。連携により迅速な対応や専門的支援が可能となります。

第 17 条（空家等の有効活用）

第 17 条 村長は、空家等の有効活用を促進するため、その所有者等に必要な情報を提供し、協力を求めることができる。

【趣旨】

空き家を活用するための仕組みを定めています。

【解説】

空家等を単に解消するのではなく、地域ニーズに合った利活用を進めることで、地域の活性化や移住定住の促進を図ります。村は所有者に対して改修や利活用の事例、補助制度、マッチング情報(空き家バンクやさかさまバンクの利活用)などを提供します。

第 18 条（補助金の交付）

第 18 条 村長は、第 3 条第 1 項に規定する空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、予算の範囲内において補助金を交付することができる。

【趣旨】

必要に応じて補助金を交付することができることを定めています。

【解説】

村長は空家対策計画に基づき、空家管理や利活用を促進するため予算の範囲内で補助金を交付できることとしています。

第 19 条（自主的解決との関係）

第 19 条 この条例の規定は、空家等に関する紛争の当事者間による自主的な解決を図ることを妨げるものではない。

【趣旨】

当事者同士での自主的な解決を妨げないことを定めています。

【解説】

所有者と近隣住民の間で話し合いによる合意形成(売買・賃貸・管理委託・家族内整理など)は尊重され、自治体の措置は当事者間の自主的な解決を妨げるものではありません。

第 20 条（委任）

第 20 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

【趣旨】

この条例の施行について必要な事項は、（仮称）白馬村空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例等施行規則で定めます。

【解説】

条例で定めきれない手続の詳細（通報の方法、立入調査の手順、勧告や命令の様式、補助金交付基準、費用徴収の計算方法、協議会の運営要領など）は、別途規則で定めることになります。規則を整備することで柔軟な運用が可能となり、実務上必要な書式や申請手続を明確化できます。