



本別町空家等対策計画

令和3年3月

本別町

目 次

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の目的	1
3. 本計画の位置付け	2
4. 計画の期間	3
5. 対象とする空家等の種類	3
6. 対象とする地区	4
7. 対策の基本目標と基本方針	5
第2章 空家等の現状と課題	6
1. 本別町の現状	6
2. 人口・世帯数の推移	6
3. 空き家の状況	7
4. 空家等の調査	8
5. 町の空家対策の課題	8
第3章 空家等の対策	10
1. 空き家の調査に関する事項	10
2. 住民等からの空き家に関する相談への対処	10
3. 家財道具等の対処	13
4. 管理不良な空き家の発生防止・適正管理の推進	13
5. 空き家・空家跡地の活用の促進に関する事項	14
6. 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項	15
7. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	19
8. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	20
資料編	23
資料① 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要	24
資料② 空家等対策の推進に関する特別措置法・ガイドライン等（抜粋）	25
資料③ 特定空家等の判定チェックシート	34
資料④ 相談・要望・苦情 受付票	35

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1. 計画策定の背景

近年、人口と世帯の減少、高齢化等を背景に、全国規模で空き家問題が深刻化しています。空き家は、放火、不審者の侵入、自然災害による倒壊、衛生状態や景観の悪化等、近隣住民や地域全体に深刻な影響をもたらしており、本町においても危険性を有する空き家の問題が顕在化し、特に放置された管理不全の空家等については、行政として積極的に対応する必要性が高まっています。このような空き家もたらす問題がある一方で、空き家を地域の資産として活用することで、住宅を必要とする様々な利用者の住まいの確保に結び付けていくことが期待されています。

こうしたなか、地域住民の生命・身体・財産保護、生活環境の保全などを目的として、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、平成27年5月に全面施行されました。また、平成27年2月には、同法第5条に基づく「空家等に関する施策を総合的に実施するための基本的な指針」が示され、同年5月には、「市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準」及び「特定空家に対する措置」にかかる手続きについてのガイドライン」が示されています。

本町においても、人口減少（過疎化）と少子高齢化が進展しており、管理不全な空家等に対する対策の要望も地域から出ています。

町では、地域福祉計画策定を機に、平成18年3月に町民全体で福祉を推進するため「福祉でまちづくり」宣言を行い、福祉を切り口としたまちづくりに取り組んでいます。平成26年から平成28年には厚生労働省の「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を実施し、地域介護基盤の整備や住民相互の仕組みづくりと合わせて、全国に先駆けて福祉の観点から地域の空き家の利活用に向けた取組を進めてきました。平成28年2月には「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく居住支援協議会を全国の町村で初めて設立し、本町の空き家に関する問題について、この居住支援協議会の枠組みのなかで検討を行い、空家対策の推進に必要な事項について協議を進めています。

2. 計画の目的

本町ならではのまちぐるみの支え合いの仕組みづくりと、住民が安全・安心して継続的に暮らせる良好な住環境と住まいの確保を目指して、空き家の適正管理と有効活用を推進していくために、法第6条に基づき、空家対策の基本的な方針や取組を示すものとして策定します。

※用語の定義

法：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）

基本指針：空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年2月26日）

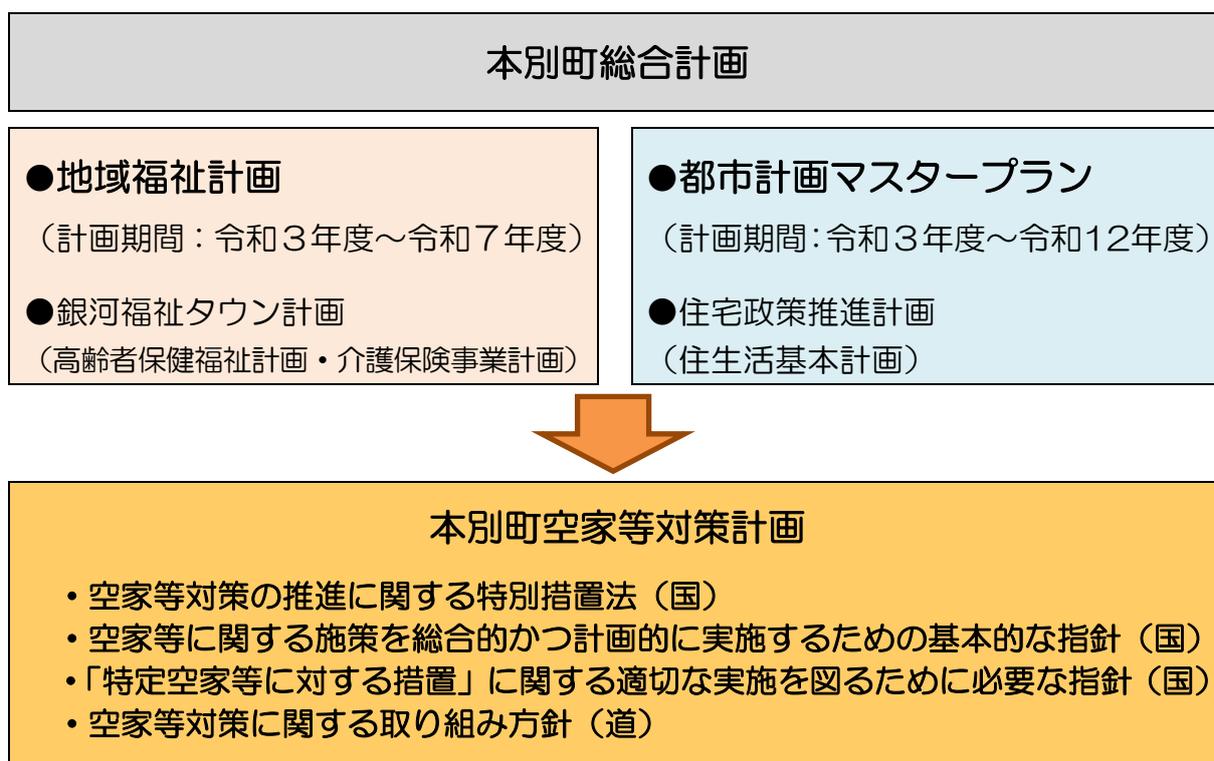
ガイドライン：「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（平成27年5月26日）

3. 本計画の位置付け

(1) 法的な位置付けと他計画との関係

この計画は、本町における空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために、法第5条に規定する国の基本指針に即して策定する法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」です。

町の上位計画としては、令和3年に策定された「第7次本別町総合計画」があります。また、関連する町の計画等としては「本別町都市計画マスタープラン」、「住宅政策推進計画」、「地域福祉計画」、「銀河福祉タウン計画」等があります。本計画は、これらの関連する計画と連携・整合性を図ります。



(2) SDGsとの関係

SDGs（Sustainable Development Goals：エスディー・ジーズ）とは、経済・社会・環境など幅広い分野において持続可能な社会を世界レベルで実現するために、平成27年9月に国連で合意された世界共通の目標で、令和12年までに解決すべき17の「ゴール」を目標に掲げ、目標を成し遂げるための169の「ターゲット」（達成目標）を設定しています。

第7次本別町総合計画では、前期基本計画の「⑩住宅環境の充実」において下記のSDGsの目標を関連付けており、この目標の実現を目指すための計画として本計画を位置付けます。



4. 計画の期間

本計画の計画期間は、町の総合計画や地域福祉計画等の関連する諸計画との整合性を図るため、令和3年度（2021年度）から令和7年度（2025年度）の5年間とし、社会情勢や本町の状況等の変化に応じて追加・見直しを行うものとします。

5. 対象とする空家等の種類

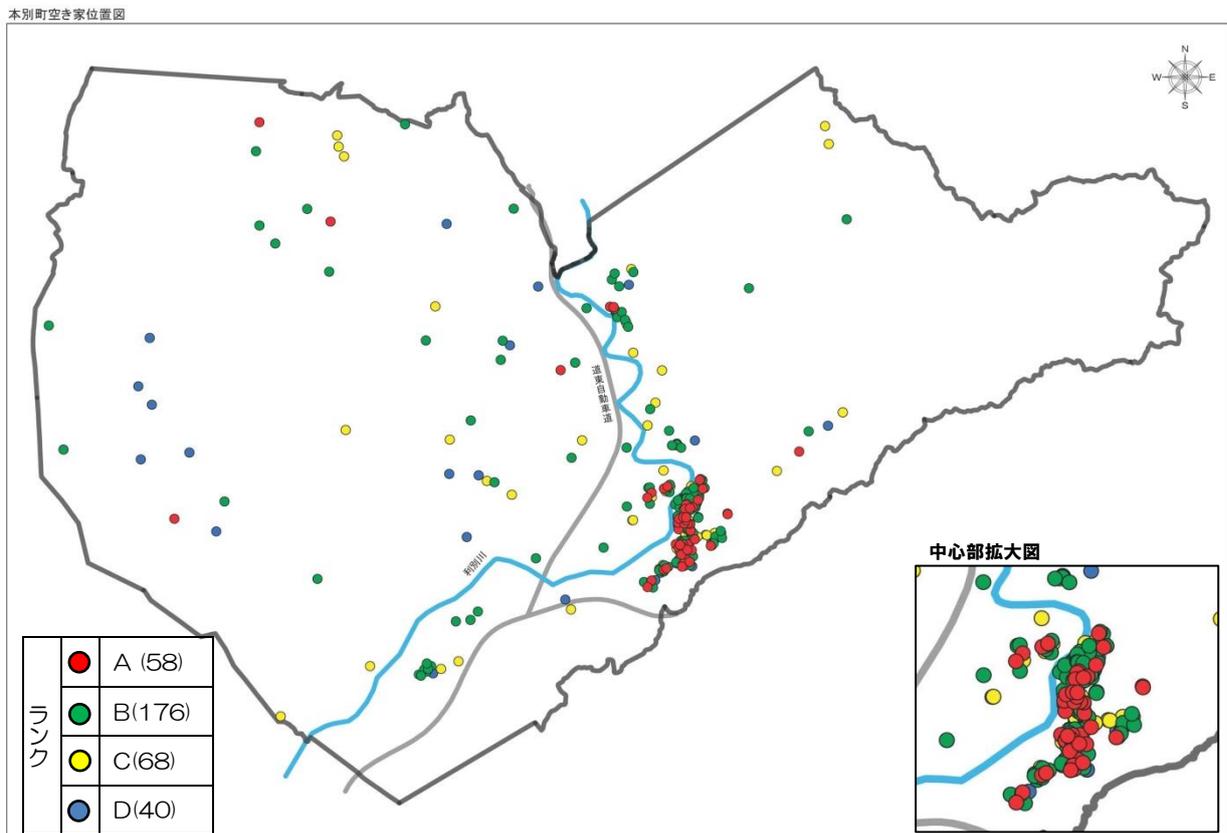
本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

6. 対象とする地区

本町の空き家は、中心部だけでなく、郊外部においても広く分布しており、管理不良な空き家も散在しています。また、今後高齢化の進捗とともに、町の全域で空き家の増加が予想されることから、まちぐるみで継続的な空家対策を行う必要性が認められます。

このような状況に鑑み、本町における空家等に関する対策の対象とする区域は、町内全域とします。ただし、現状でも、中心部と郊外部等で、空家率や管理の状態に差異がみられるため、今後、対策の具体化とともに、特に必要があると判断した場合には、空家対策の重点地区を設けること等も検討します。また、重点地区を設けなくても、地域別にそれぞれの対策の種類や順番等を検討し、地域に即したきめ細かな取組を推進することとします。

■管理の状態別空き家の分布（A・B・C・Dランク）



A・B・C・Dランクは町が行った管理の不良度判定結果。詳細は下記参照。

外観による建物等の管理状態	ランク	件数 (割合)
管理に問題がない	A	58(17%)
管理が行き届いていないが比較的小規模な修繕で利用可能	B	176(51%)
倒壊等の可能性は少ないが、現状のままの利用は困難	C	68(20%)
倒壊・崩壊の可能性が高い	D	40(12%)

7. 対策の基本目標と基本方針

(1) 基本目標

「福祉でまちづくり」と連携した空き家の利活用と適正な管理について、地域力を活かしたまちぐるみの取組を促進するため、空き家の所有者と行政の間だけではなく、地域力を活かし、民間事業者や専門家等との連携を図った総合的かつ持続的な空家対策を推進します。

(2) 基本方針

- ① 空き家を活用した住まいの確保と地域の活性化
- ② 安全で安心なまちづくり

■ 本町の空家対策に向けた基本目標



第2章 空家等の現状と課題

1. 本別町の現状

本町では、住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるように、地域福祉計画における日常生活圏域として、「本別地区」「勇足地区」「仙美里地区」の3圏域を設定し、地域密着型サービスの福祉基盤整備を進めています。このうち「本別地区」は市街地から形成され、「勇足地区」と「仙美里地区」は農家住宅を中心とする農村地区に位置しています。

本町における空家対策の取組では、これまでの積み重ねてきた本町ならではの「まちぐるみの支え合いの仕組み」を活かしながら進めていくことが重要となるため、本計画においても、この日常生活圏を基盤として地域に根ざした空家対策を行っていきます。

2. 人口・世帯数の推移

本町の人口は減少を続けており、令和2年9月末の住民基本台帳による総人口は6,758人となっています。

総世帯数は平成27年の3,729世帯から減少が続いており、令和2年には3,600世帯となっています。総人口と総世帯数から求められる世帯あたり人員は、平成27年の2.03人から令和2年には1.88人まで減少しており、核家族化が進行しています。

■人口等の推移

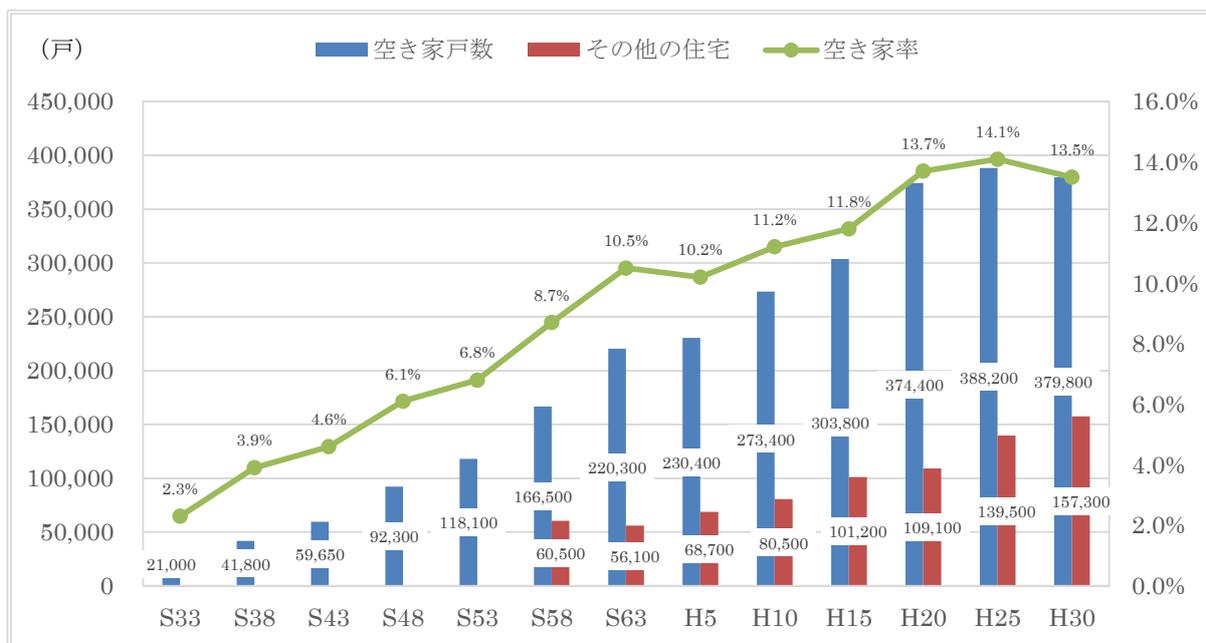
区分		平成 27年	平成 28年	平成 29年	平成 30年	令和 元年	令和 2年
総人口	人	7,571	7,426	7,300	7,112	6,936	6,758
世帯数	世帯	3,729	3,715	3,715	3,684	3,637	3,600
1世帯あたり人員	人	2.03	2.00	1.97	1.93	1.91	1.88

資料：住民基本台帳（各年9月末現在）

3. 空き家の状況

5年ごとに全国で行われている住宅・土地統計調査（総務省）によると、北海道内の空き家は以下のとおり微減しましたが、賃貸や売買用として市場に流通していない空き家（その他の住宅※）は引き続き高い割合で増加傾向にあります。

■北海道内における空き家の現状



※「その他住宅」とは、住宅・土地統計調査における空き家の区分の一つで、別荘や賃貸・売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅とされています。例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅をいいます。

総務省の住宅・土地統計調査が行われていない本町における独自の空き家の実態調査でも、空き家は以下のとおり平成29年の348件から、令和2年には345件と微減の傾向にありますが、市場に流通していない（できない）空き家が増加しており、管理が行き届いていない実態が明らかになっています。

そこで、本計画では、このような流通していない（できない）空き家を対象に、町として取り組む方針を示していきます。

■本別町内における空家数の推移

	A	B	C	D	判定不可	未記入	合計
平成29年度	69	168	62	47	2	0	348
平成30年度	71	175	59	41	2	2	350
令和元年度	62	171	66	39	2	1	341
令和2年度	58	176	68	40	2	1	345

※A・B・C・D ランクは町が行った管理の不良度判定結果。詳細は3頁参照

4. 空家等の調査

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには既存の統計資料も活用しつつ、まず市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要」とされています。

本町では、アンケート調査や空家等の実態調査等を継続的に行うほか、自治会長、民生委員児童委員からの情報提供を有効活用し、空家等の所在やその状態の把握に努めています。

5. 町の空家対策の課題

空き家の対策にあたっては、空き家が発生する原因や課題を把握することが必要となります。その内容を整理すると、以下のようなことがあげられます。

(1) 所有者や地域に関する課題

- ・相続によって所有したことや遠方に居住していることにより、空き家を放置することの問題意識が高まらない。
- ・空き家に関して取り組む体制や機会がなく、問題が隣近所等の狭い範囲にとどまっており、相談先がわからない。
- ・利活用や除却等をしたくても、高齢化や情報不足等により困難である。
- ・改修、除却に必要な費用を負担する経済的な余裕がない。
- ・権利関係が複雑で所有者が死亡するなど、管理が不明確な状態にある。

(2) 市場に関する課題

- ・住宅市場が活発でないことに加え、需要者側に既存の空き家に関する情報の不足があり、流通に必要な市場の機能が十分に働いていない。
- ・価格や賃料、建築規模、間取り、立地等について需要と供給のミスマッチがある。
※例えば、持ち家に住む高齢者世帯は、子どもが独立して世帯分離することにより夫婦又は単身で大きな住宅に居住しているケースも多いと考えられます。一方、子育て世帯では、経済的な問題等から比較的規模の小さな住宅に住んでいることも考えられます。

(3) 空家等の適正管理に関する課題

- ・町内の高齢化の現状から今後も空き家の増加が懸念されることから、所有者と町との間にとどまらず、地域に根ざしたまちぐるみで空き家に対する適切な管理についての意識を高めていく必要があります。
- ・単身高齢者や遠方の所有者等の管理能力・ノウハウが不足していると推測されることから、相談窓口や専門家・関連業者の紹介等を通じた情報提供が必要となります。

- 維持管理、除却、利活用等に向けた所有者等の費用面への支援（補助金、税金の減免等）の更なる検討が必要です。
- 継続的な実態調査により、倒壊等の危険があると推定される空き家や、適正管理が必要と推定される空き家は把握できており、今後も管理不全の空き家は更に増えると予想されることから、所有者等に対して空き家の状態に関する情報を提供するとともに、必要な措置を直接促していくことが必要となります。

（４）空家等の利活用に関する課題

- 売却・賃貸等の利活用を希望する所有者は相当数あることから、流通の促進、市場とのマッチングと高齢者等への住み替え支援の促進が課題となっています。
- 今後は住宅需要の停滞が予想されることから、住み替え需要や域外からの移転も視野に入れ、空き家バンクの充実や情報の積極的な開示など空き家の流通促進を図るとともに、本町における空家需要を喚起する仕組みづくりを更に進める必要があります。
- 空き家の利活用については、空き家の所有者に対して有効活用の意識を高めていくことが必要です。また、利活用が可能な空き家の内部の状態や適正な不動産価値を適切に把握し、良質な空き家を選別し市場に流通させていくことが必要となります。そのまま利活用が可能ではない物件に対しては、市場や地域のニーズに合わせて必要な修繕・リフォーム等により価値を高めていくことも必要です。さらに、このような空き家の物的な状態に基づく対策と同時に、地域の特性に合った活用方法を提供するためのアイデアや専門家によるコーディネート等が必要となります。
- 空き家の所有者に対して利活用の意識を高めていくにあたっては、売却・賃貸等に関わる様々な不安を払拭していくことが必要となります。例えば、高齢者の住み替えを円滑に行うためには、高齢者に身元引き受け等のリスクに対する入居に伴う家主の不安を軽減することが重要です。そのため、家主の経済的な不安を解消する方法として、民間の保険商品や公的機関等による家賃債務保証事業を活用していくことが必要となります。
- 空家利活用の需要面では、子育て世帯等の空き家を必要とする需要者を幅広く発掘するとともに、家賃や地域における生活支援等の利用者の観点から、需要者の不安を解決していくことが求められます。また、需要者のニーズにきめ細かく応えていくためには、地元の不動産業者等の協力も重要となります。

第3章 空家等の対策

本町の現状や空き家に関する課題、対策に取り組むにあたって基本となる方針を踏まえ、町が空家対策で進めていく対策は以下のとおりです。

1. 空き家の調査に関する事項

(1) 継続的な空き家の実態調査

前章のとおり、町では空家等実態調査を行って町内の空き家の実態を把握しています。しかし、住まいの状態の変化に伴い、現在居住中の住宅等が空家化し、現在ある空き家の管理不全の状態が継続することによって、町による対策が必要な空き家は今後も発生し続けることが予想されます。そのため、新たに発生する空き家を捕捉するための実態調査を継続するとともに、データの管理・更新及び活用を推進する体制を構築することが必要となります。

町では、今後も空家対策の一つとして前章の調査を継続的に行い、将来にわたって町の空き家の実態把握と空家問題の解消に努めていきます。

(2) 利活用のための空家調査

町では、空き家の利活用に向けた対策として、空家実態調査で把握された利活用の可能性がある空家等を対象に、利活用のための詳細調査を継続的に行う予定です。

利活用のための空家調査では、利便施設等からの距離や周辺環境など、調査対象とする空き家の立地の分析を踏まえて、利活用の可能性を判断するための必要な条件を整理します。また、建物の内部の状態から修繕・リフォーム等の必要性等を把握するため、必要に応じて内覧調査を行います。

(3) 利活用のための空き家の需要調査

空き家の利活用のためには、空き家に住まいを求める需要者の掘り起こしと、空き家のマッチングが必要となります。町では、住み替え希望を持つ町民等に対してアンケートを実施することにより、需要のタイプや希望される立地・家賃・間取り等の諸条件を把握するための調査を継続的に行います。

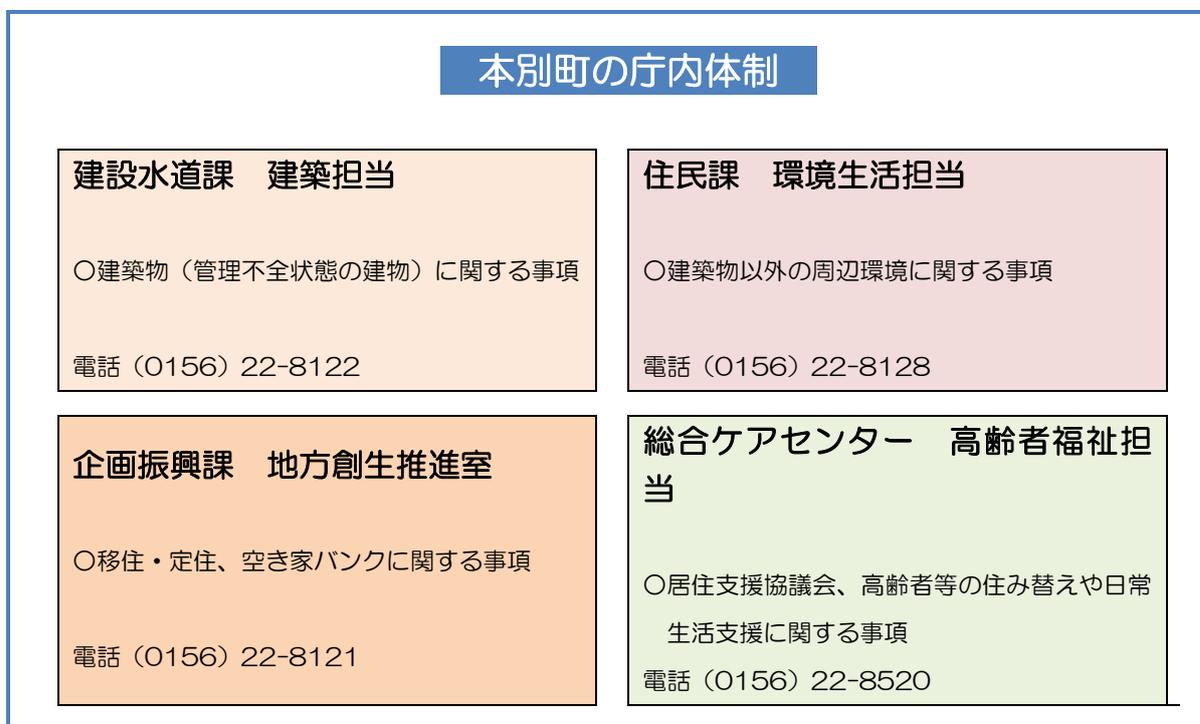
2. 住民等からの空き家に関する相談への対処

空き家の発生、維持管理に関する問題及び利活用に関する問題は、町の高齢化の現状や不動産流通市場の問題が根底にあります。また、空き家の所有者等の状況によって多様なケースが考えられることから、地域と連携したまちぐるみで問題解決のサポートを行う必要があります。

そこで、町では、庁内関係部局による空家問題の相談体制を確立するとともに、居住支援協議会の仕組みを活用して外部の関係団体と連携し、町内事業者や専門家等の協力による相談体制の構築を推進します。

(1) 市内における空き家の相談体制

町では、現在、町民や空家等の所有者等から市内関係部署に寄せられる空家等の適正管理や利活用に関する相談・要望・苦情に対して、受付票（資料編36頁参照）を用いて、市内における情報共有を図っています。



担当分野	部署名
建築物（管理不全状態の建物）	建設水道課 建築担当
建築物以外の周辺環境	住民課 環境生活担当
移住定住・空き家バンク	企画振興課 地方創生推進室
居住支援協議会（空家対策協議会）事務・住み替え等	総合ケアセンター 高齢者福祉担当

【総合的な窓口の設置について】

相談の内容が複数の部署にまたがる場合もあるため、町では空き家の相談窓口の一元化を図るとともに、関係する部署が連携して対応を行います。

■ 空き家の総合的な窓口：建設水道課 連絡先：0156-22-8122

(2) 関係団体との連携による相談体制の構築

本別町居住支援協議会の委員は、町内の不動産業者や法律・建築等の各種専門家等から構成されていることから、本別町居住支援協議会内部に専門的な相談体制を構築するとともに、窓口寄せられた様々な問題について協議を行っています。

本別町居住支援協議会では、以下の専門的な相談会の開催を検討します。

- ・弁護士・司法書士による相続や成年後見制度、相続後の空家化予防等
- ・不動産業者等による売却・賃貸や必要な手続き等
- ・建築業者等による空き家の修繕・リフォーム・解体等に必要な手続き、概算費用等

(3) 適正管理のための相談体制の整備

空家等に関する問題は、建物の老朽化による倒壊の危険や草木の繁茂、相続の複雑化など多種多様なものが存在するため、関係事業者団体や専門家等と連携した相談体制を構築し、空家等の所有者等による適切な管理を支援しています。

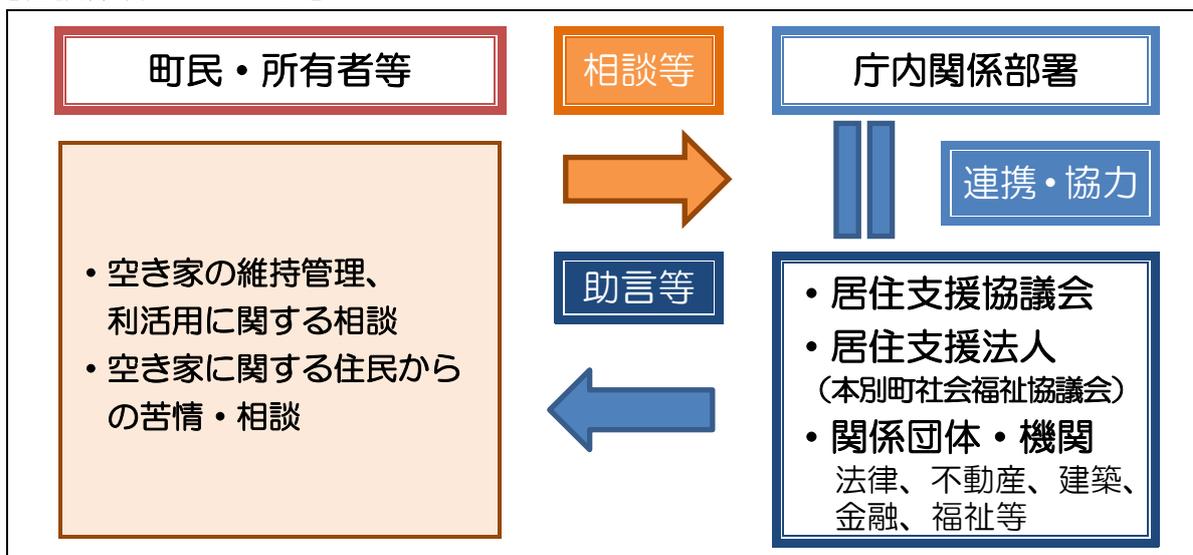
(4) 空き家の利活用に向けた情報提供・相談体制の整備

町内の利活用可能な空き家の所有者に向けて、まちぐるみで空き家の利活用の意識を醸成し、権利関係の整理や空き家の流通促進に向けた技術的な支援を行うため、居住支援協議会、居住支援法人[※]（本別町社会福祉協議会）、関係業界団体や専門家等と連携して、必要な情報の提供と相談体制の整備を推進します。

地域での働きかけを通じて空き家の利活用に関する情報を広く共有し、活用意向の掘り起こしや動機付けを促進します。

また、地域の不動産業者等と連携して、利活用可能な空き家の流通促進のための相談対応を推進します。

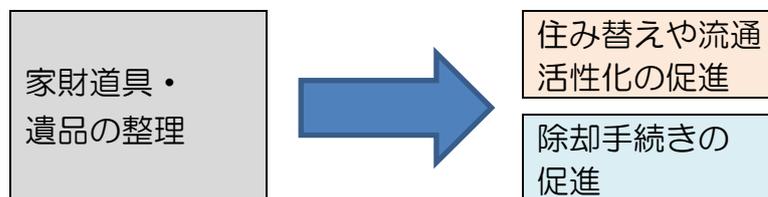
【相談体制のイメージ】



※「居住支援法人」とは、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人をいいます。

3. 家財道具等の対処

空き家の利活用や除却が進まない原因として、空き家に家財等が置いたままになっていることがあります。そこで、遺品整理や家財整理に関するサービスの活用方法等についての検討を進め、空き家の流通化や除却手続きの促進を図ります。



4. 管理不良な空き家の発生防止・適正管理の推進

空家等は所有者自らが適切に管理することが原則ですが、経済的な事情や、遠方に居住しているため空家等の状況を把握していないなどの理由により、自らの管理責任を全うしていない場合も考えられます。そのため、町において以下の対策を講ずることによって空家等の問題解決を図ります。

(1) 予防対策（所有者等による管理意識の啓発）

空家等は、放置された建物の老朽化や草木の繁茂が進むほど、除却等に要するコストが増大し、また、放置年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。

そのため、所有者等への空家等のリスクに関する意識啓発を目的とした情報提供に努め、危険な空家等の発生予防対策を推進します。

(2) 適正管理の促進（所有者等への情報提供・助言）

空家が発生して、管理不全の状態になるまでには一定期間があることから、まず、管理不良な空き家の発生を防止するために、所有者等に対して空家等の状態に応じた適切な情報提供を行うとともに助言・相談等の支援を行います。

(3) 措置の実施（行政指導等、代執行）

特定空家等は、防災、衛生、景観などの様々な面において周辺的生活環境に悪影響を生じさせることから、所有者等に対して法に則した所定の措置を講ずることで特定空家等の解消に努めます。また、危険度の高い特定空家等については、危険の排除と公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討をしたうえで、行政代執行による解決を図ることとしています。

(4) 除却・解体補助制度

老朽化した空き家の除却・解体についても、あくまで所有者が自主的に行うことが原則ですが、意向調査の結果、経済的な事情等から除却が進まない実態が明らかになっています。そのため、町では老朽化した空き家の除却・解体についての補助

を、国の再生事業や様々な補助の仕組みを活用しながら、各年3件程度実施します。
なお、補助の対象となる条件等については、今後、町の空家対策に効果的な施策となるように十分な検討を行います。

5. 空き家・空家跡地の活用の促進に関する事項

町では市場環境の整備のために必要な調査や、これまで町が取り組んできた高齢者等の「住まいの確保」の推進等、町内に住まいを求める様々なニーズに応えていくための施策に取り組んでいきます。

(1) 空き家の利活用に関する意識の向上

- ・町の広報や地域を単位としたきめ細かな啓発活動を通じて、空家問題に対する意識をまちぐるみで共有することを促進します。
- ・高齢者等に対しては、地域活動の機会を活用して住宅の住み替えや相続に伴う整理等に関する情報提供・相談対応を行います。

(2) 住み替え・市場でのマッチングの支援

① 空き家の利活用に向けた情報の収集・蓄積・提供

町が行う調査等によって新たな需要と供給を掘り起こし、町が取得した空き家の情報を、空家所有者の方と空き家に住まいを求める方へ橋渡しを行うことで市場環境の整備を行います。

- ・実態調査によって把握した町内の利活用可能な空き家の情報を蓄積し、本町に住まいを求める需要者に対して情報提供等の支援を行います。
- ・空き家の供給と需要のミスマッチを解消するために、需要者に関するアンケート調査等を実施し、町内における様々な空き家の需要の姿を探るとともに、潜在的な住まいの需要の発掘を促進します。
- ・調査の結果、得られた空き家の情報は町でデータベース化し、空き家の活用・流通のための環境整備に活用します。

② 不動産業者・金融機関等との連携による流通活性化の仕組みを検討

住宅の流通に係る関係団体等と連携して、利用希望者が安心して入居できる住まいの調査、修繕・リフォーム、資金調達等の市場が機能しやすいような流通活性化促進のための様々な仕組みの活用を検討します。

③ 高齢者等の住み替えを支援

これまでの町の福祉の取組を継続するとともに、居住支援法人（本別町社会福祉協議会）とも連携を図りながら、国が行っている住宅確保要配慮者の居住の安定確保のための仕組み等を積極的に活用します。また、住み替え促進支援として、住み替えだけでなく、住み替え後のケアも含めた様々な施策を検討・推進します。

- 住み替えの支援：遺品整理・家財整理に関するサービス、住宅改修支援（支援チームに対する研修会）の促進等、入居契約支援、家賃債務保証制度の普及等、住宅確保要配慮者に関する事業の実施・上乘せ支援策（補助金）等の検討・推進をします。
- 住み替え後の支援：金銭管理、地域の見守りによる日常生活支援サービスの提供等を推進します。
- 福祉や地域活性化施設、子育て支援のための利活用の促進等を検討します。

④空き家バンクの充実

- 空き家を地域活動の拠点のための有効な資源として活用するための支援や、本町の魅力を広く伝え域外から居住希望者を呼び込むために、空き家バンクシステムの充実や共同運営（道・広域連携）等を推進します。
- 町のホームページで開設している空き家バンクや道・地域連携の空き家バンクへの登録案内・周知を進めることによって、広域的に本町に住まいを求める需要を発掘します。

（3）改修等による空き家の再生

修繕することによって利活用が可能な空き家については、町民の方々や専門家等から意見を集め、地域における最適な利活用の方法について検討を行い、国の再生事業や様々な補助の仕組みを活用して、地域のために空き家を再生させる事業の推進を検討します。

（4）空き家を除却した跡地の活用の促進

空き家を除却した跡地は、所有者の財産であるとともに、活用方法によっては地域の活性化につながる有効な資産となるため、町では空き家を除却した跡地の活用につながる施策について、専門家や事業者等と連携しながら検討を行い、土地の所有者等に対して有効活用や市場流通を促していきます。

6. 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項

管理不良な空家等に対する対策の一環として、特定空家等の対策が位置付けられるため、特定空家等に該当すると考えられる場合にあっては、直ちに法第9条第2項に基づく立入調査や法第14条第1項に基づく指導等の手続きを開始するのではなく、まず、空家等の所有者等に情報を提供し、所有者等の事情を勘案したうえで対応方法を検討します。

一方で、危険が切迫している等、周辺的生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、町長は所定の手続きを経つつも法第14条の勧告、命令又は行政代執行に係る措置を迅速に講ずる必要があります。そのため、管理不良度が高く、対策の必要性が高い空家等に対しては、町の判断基準及び法第14条の手続きに即して迅速な措置を行います。

そのため、本町では現地調査で把握した空き家の管理の状態に関する情報や町民の方々からの情報に基づき、緊急性の高い物件から、特定空家等として認定を行うかどうかの検討を進めていきます。また、実際に措置の判断を行う場合には、立入調査を含めた詳細な調査を検討します。

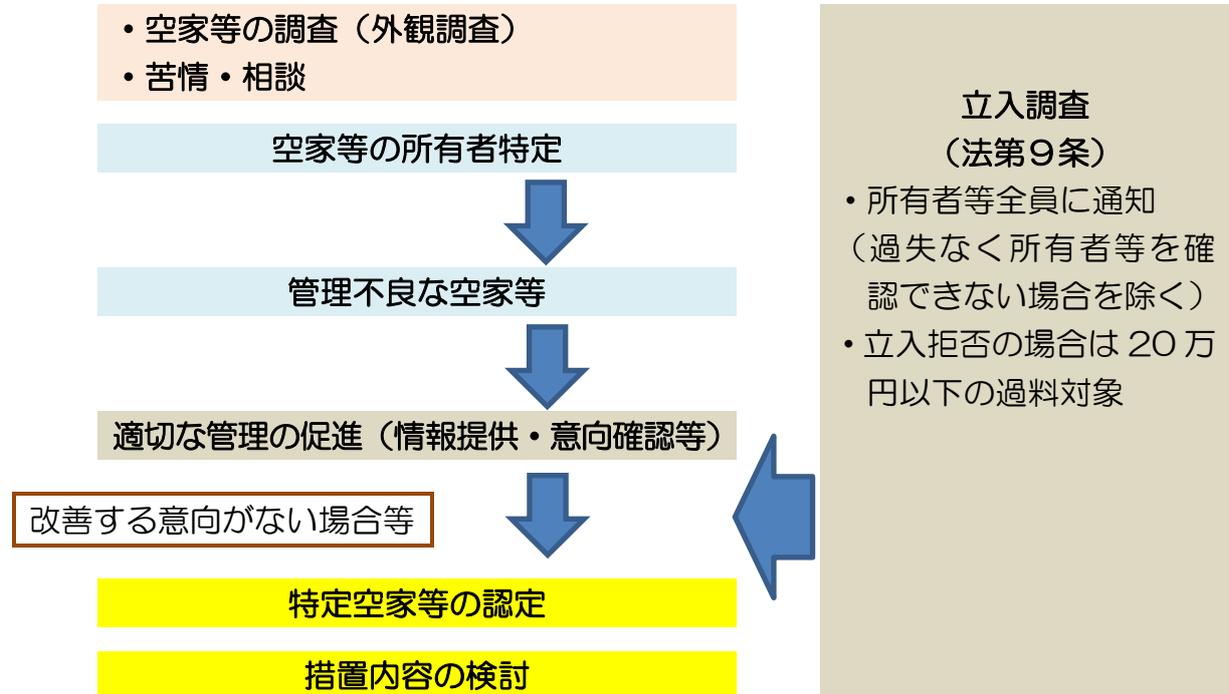
特定空家等の判定にあたっては、空家対策における協議会等の意見を聞きながら行うものとし、立入調査等の結果から得られた情報から、特定空家等の判定を行うための基準に基づいて判断します。この基準作成にあたっては、空家対策で連携する周辺自治体とも協議のうえ、北海道の方針との整合性も図りながら、本町の地域特性にあった基準とします。

【特定空家等を判断する際の考え方】

特定空家等は、法第2条第2項において、以下の状態にあると認められる空家等とされています。

- ①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
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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

■ 特定空家等の認定フロー



【空家等対策特別措置法に基づく特定空家等の対策】

空き家の調査、相談・要望・苦情によって町が把握した管理不良な空き家について、まず、所有者等を特定する調査を行い、所有者等に対して町が把握した空き家の状況についての情報提供、意向の確認、適切な管理の促進に関する助言を行います。

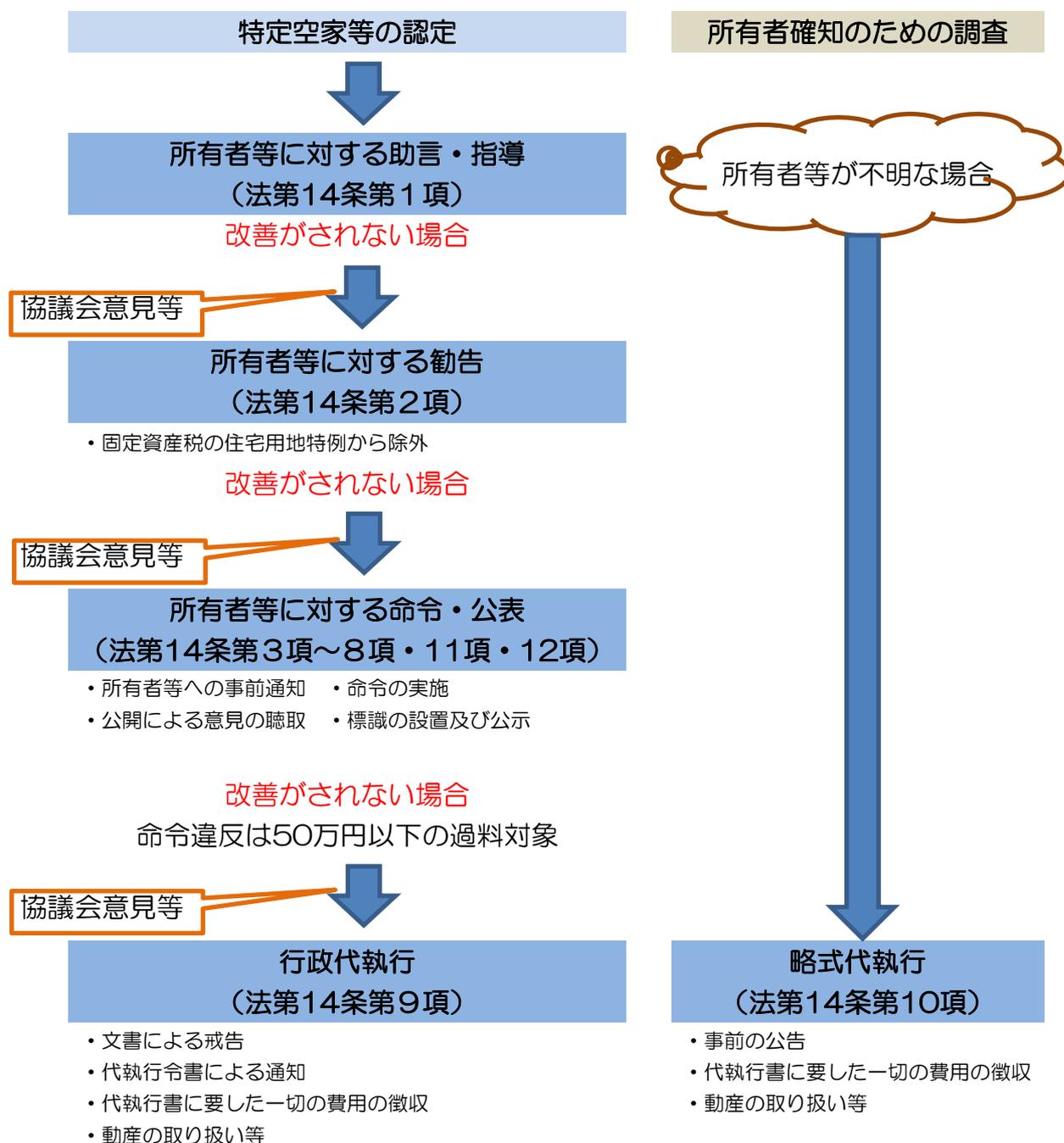
所有者によって改善する意向がない場合、必要に応じて特定空家等の認定に係る調査（立入調査を含む）を行い、十分な検討を踏まえて措置を行います。

【緊急時の一時的な対応】

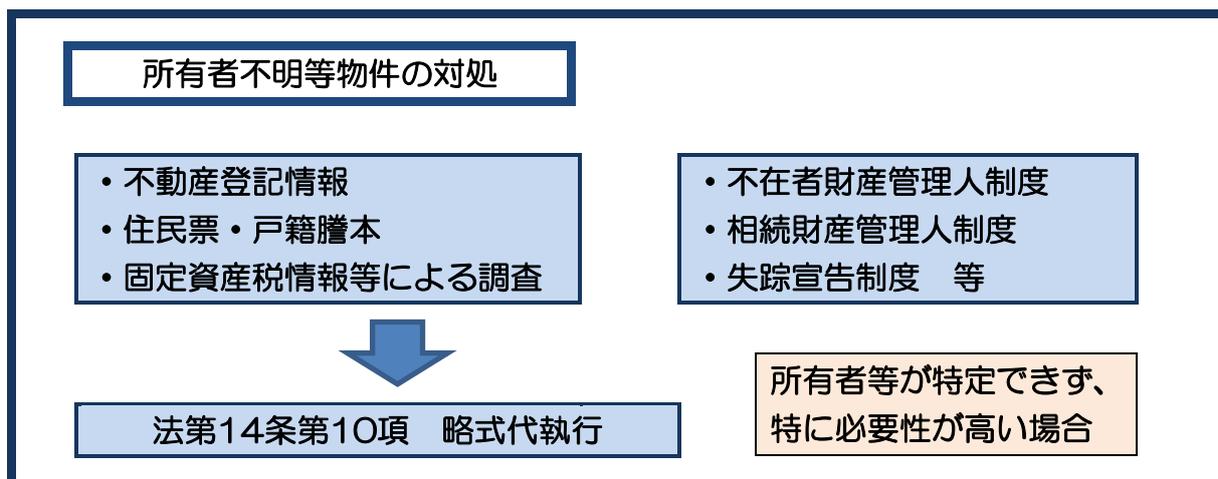
緊急時における応急措置が必要な場合、建築基準法や道路法、消防法に基づく対応も視野に入れながら、町民の安全確保のための対応を実施し、安全性の確保に努めます。

例えば町では、空き家の屋根の飛散など緊急的な措置が必要な場合に、防護ネット敷設等の一時的な措置を行ったケースがあります。

■ 特定空家等の措置に関する事務手続きのフロー



■所有者等が不明な場合についての町の対応



特定空家等の対策にあたって、空家等の所有者等を特定するために、町では、不動産登記情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否・所在確認、土地所有者や近隣住民の方への聞き取り調査、法第10条第1項の規定に基づく固定資産税情報の所有者等に関する情報の利用を行います。

ただし、こうした調査を行っても、所有者等が特定できない場合が考えられます。その場合において、特に必要性が高い場合の対処方法として、以下の場合等には、法第14条第10条の規定による「過失なく措置を命ぜられるべき者を知ることができない」場合と考え、所有者が不明な空家等として略式代執行を行うことを検討します。

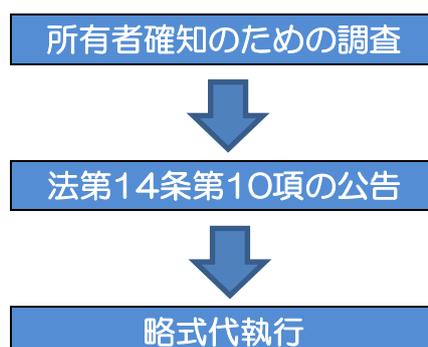
(1) 所有者等が不明な場合

- ・固定資産税情報でも所有者等を確定できない場合

(2) 相続人全員が相続放棄をした場合

- ・固定資産税情報により法定相続に全員の相続放棄の事実を確認します。また、家庭裁判所に照会して相続放棄の事実を確認します。法定相続人全員の相続放棄が確認された場合には、所有者が存在しないと考えます。

【所有者が不明な場合の略式代執行のフロー】

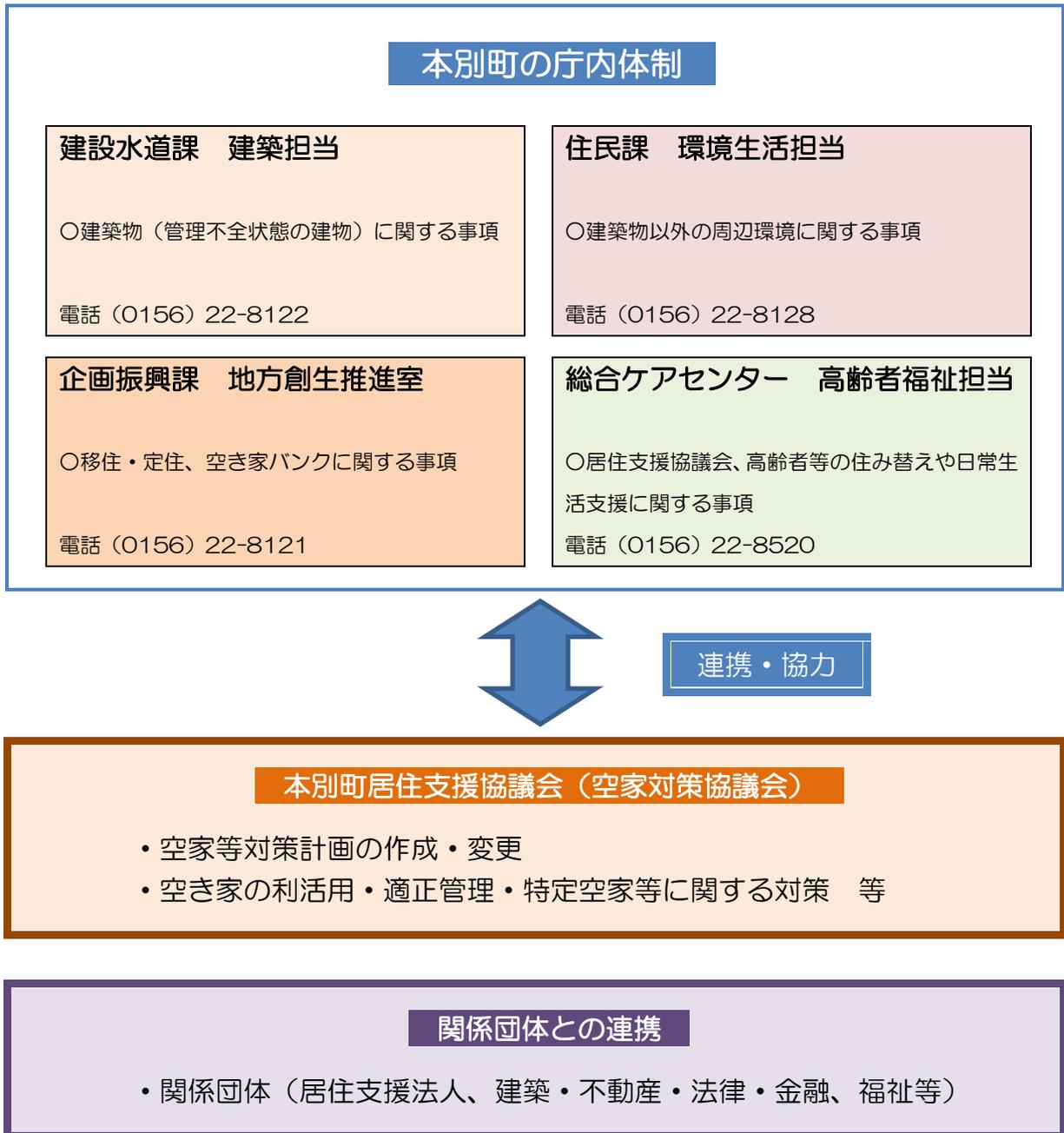


7. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空き家のもたらし問題は多岐にわたるため、空家対策の推進にあたって、本町では今後も庁内関係部署が連携し、協力できる体制を構築していきます。

また、町民の皆様から寄せられる空家等に関する通報・相談等に迅速に対処するため、空き家に関する相談窓口の一元化を図り、関係する部署が連携して対応を行います。

■本別町空家等対策関係図



8. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 本別町居住支援協議会の構成・役割

本町では、平成28年2月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」第10条に基づく居住支援協議会を全国の町村で初めて設立しました。

本町の空き家に関する問題について、この居住支援協議会の枠組みの中で検討を行い、空き家対策の推進に必要な事項について協議を進めていきます。

①本別町居住支援協議会の概要

■設立目的

- (1) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年7月6日法律第112号）に基づく、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を必要とする者（以下「住宅確保要配慮者」という。）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進。
- (2) 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）に基づく、空家等の適正管理及び有効活用、管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている特定空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施。
- (3) その他、「住宅」と「福祉」に関係する団体のネットワーク化及び連携による「地域包括ケアシステム」の向上、いつまでも安心して暮らし続けることのできる地域づくり。

■組織概要

本町の空家対策を推進するにあたり、地域に根ざした視点及び専門的な視点からの多角的な議論を行う必要があるため、本協議会は以下の構成団体により組織しています。

構成団体	団体（事業所）名
不動産関係団体	本別建設業協会、本別建築士会、本別金融協会、平田不動産連絡所
居住支援関係団体	社会福祉法人 本別町社会福祉協議会、本別町自治会連合会、本別ひまわり基金法律事務所
行政（◎事務局）	本別町（建設水道課、企画振興課、住民課、◎総合ケアセンター）
オブザーバー	北海道建設部住宅局建築指導課、一般財団法人 高齢者住宅財団、一般社団法人 全国住宅産業協会、一般社団法人 家財整理相談窓口 一般財団法人 日本不動産研究所、株式会社 ゼンリン旭川営業所

②本別町居住支援協議会の主な活動内容

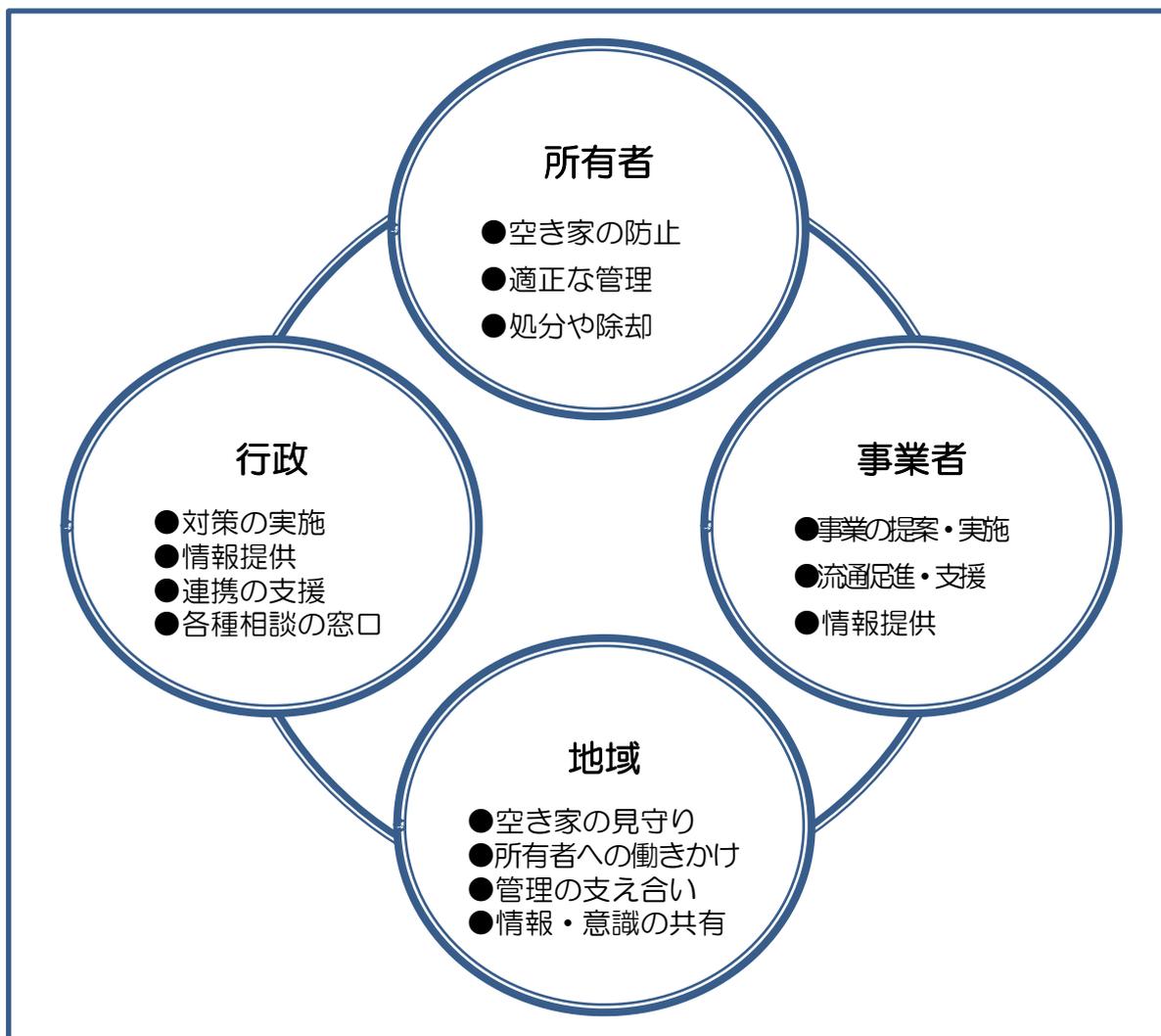
- 住宅確保要配慮者等に対する情報の提供等に関すること
 - ・居住支援協議会活動内容に関するチラシ等の作成、「空き家バンク」に関するシステムの検討及び共同運用、「家賃債務保証制度」の普及等
- 住宅確保要配慮者等に対する相談対応に関すること
 - ・本別社協「あんしんサポートセンター」と町内不動産事業者等の連携による相談対応システムの検討、「住まいの相談会」の開催等
- 住宅確保要配慮者等の円滑な入居の促進及び居住の安定方策に関すること
 - ・本別社協「あんしんサポートセンター」による入居契約支援、金銭管理及び日常生活支援サービスの提供、本別社協「あんしんサポートセンター」と町内事業者の連携による遺品整理、家財整理等に関するサービスの検討・実施
 - ・国土交通省が実施する「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の実施に向けた検討及び、本事業に対する本別町の上乗せ支援策（補助金）の検討
- 空家等の利活用・適正管理、特定空家等に関する対策に関すること
 - ・空家等対策計画の策定及び変更、空家等の適正管理にあたって必要な施策の検討、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断（特定空家等判断基準）、空家等の調査及び特定空家等に対する立入調査の方針、特定空家等に対する措置の方針
 - ・空家等の利活用に向けて必要な調査・施策の検討等
- 「住宅」と「福祉」に関係する団体のネットワーク化及び連携による「地域包括ケアシステム」の向上に関すること
 - ・本別町住宅改修支援チームに対する研修会の開催等

(2) 外部の関係団体・地域の連携について

空家対策の推進にあたっては、空き家の利活用が可能かどうかや特定空家等の判断、中古住宅の流通や修繕・リフォーム、維持管理等、相続等、不動産屋法律に関する幅広い視点からの専門的な協議が必要となります。

そこで、本別町居住支援協議会では、こうした専門団体からの意見を聞きながら対策にあたっての検討を進め、対策の実効性を担保するために関係団体との積極的な連携を図っていきます。

■外部の関係団体・地域の連携による空家対策の実践



資料編

- 資料① 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- 資料② 空家等対策の推進に関する特別措置法・ガイドライン等（抜粋）
- 資料③ 特定空家等の判定チェックシート
- 資料④ 相談・要望・苦情 受付票

資料① 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「空家等」とは、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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われなかったことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ 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空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。

このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

出典：国土交通省 HP

資料② 空家等対策の推進に関する特別措置法・ガイドライン等（抜粋）

空家等対策の推進に関する特別措置法

（平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号）

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又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。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、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。

5 第二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。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）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を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う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、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う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、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

空家等に関する施策を総合的に実施するための計画的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

「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）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
(1) 空家等の現状
(2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施等
- 2 実施体制の整備
(1) 市町村内の関係部局による連携体制
(2) 協議会の組織
(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
(1) 市町村内の空家等の所在等の把握
(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用等
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
(1) 財政上の措置
(2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示等
- (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保等
- (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載等
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針等
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的に計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

2. 具体の事案に対する措置の検討

- (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 行政関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
- ### 3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
 - (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
 - (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

- (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
 - (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
- ### 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
- (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

- (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
- (2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

- (1) 所有者等への事前の通知
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
 - (3) 公開による意見の聴取
 - (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
 - (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
- ### 6. 特定空家等に係る代執行
- (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合

- (4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示
- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の財産の取扱い
- (6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
 - (2) 事前の公告
 - (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の財産の取扱い
 - (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
- ### 8. 必要な措置が講じられた場合の対応
- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙1〕 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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等著しくおそれがある。

- イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
- ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等著しくおそれがある。

- ・屋根が変形している
- ・屋根ふき材が剥落している
- ・壁体を貫通する穴が生じている
- ・看板、給湯設備等が転倒している
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
- ・擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙3〕 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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙4〕 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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

資料③ 特定空家等の判定チェックシート

特定空家等の判定チェックシート

整理番号 _____
 調査日時 令和 ____ 年 ____ 月 ____ 日
 時調査者氏名 _____

建築物概要

1. 建築物名称 _____
 2. 建築物所在地 _____
 3. 建物用途 _____ 4. 構造形式 _____ 5. 階数 地上 ____ 階 地下 ____ 階
 6. 建物規模 1階寸法 約 ____ m × 約 ____ m

調査方法

1. 外観調査のみ実施 2. 内観調査も併せて実施

【1】建築物の崩壊・傾斜	家屋の著しい崩壊・落階	無し	0	有り	100
	建築物の傾斜	1/20以下	0	1/20超	100

※【1】の項目にて100点以上の場合 → 【2】～【5】の検査を省略し、【6】の判定へ

【2】構造耐力上主要な部分の損傷等	不同沈下による基礎・土台の浮き・傾斜	無し	0	有り	75
	基礎の破損・ひび割れ(外周)	有り(50%未満)	25	有り(50%以上)	50
	土台の腐朽・破損	有り(50%未満)	25	有り(50%以上)	50
	基礎と土台のずれ	無し	0	有り	50
	柱・梁・筋交いの亀裂・ひび割れ・腐朽・破損・変形 柱と梁のずれ	有り(50%未満) 無し	25 0	有り(50%以上) 有り	50 50

【3】屋根の脱落・飛散等	屋根の崩れ、変形、破損	有り(50%未満)	25	有り(50%以上)	50
	屋根葺き材の剥落・飛散のおそれ	有り(50%未満)	25	有り(50%以上)	50
	ひさし・軒・雨樋の垂れ下がり	有り(50%以下)	5	有り(50%以上)	10
【4】外壁の脱落・飛散等	外壁の穴・ひび	無し	0	有り	25
	外壁のふくらみ	有り(50%未満)	25	有り(50%以上)	50
	外壁の剥落・腐朽・破損による下地の露出	有り(50%未満)	25	有り(50%以上)	50
【5】その他の破損・傾斜等	看板・アンテナ等の破損・脱落のおそれ	わずかな傾斜	5	落下のおそれ有り	10
	門塀・フェンス等の破損・傾斜	傾斜1/60～1/20 破損無し	5	傾斜1/20超又は破損有り	10
	窓枠・窓ガラス・玄関ドア	歪み・ひび割れ有り	10	落下のおそれ有り	25
	バルコニーの破損・脱落	無し	0	破損又は脱落のおそれ有り	25
	倉庫・車庫等の破損・傾斜	無し	0	有り	10

【6】周辺への悪影響の有無	【a】	隣接している建物がある	該当	非該当
		周辺に建物が多い	該当	非該当
		通行量の多い道路に面している	該当	非該当
	【b】	建物の高さ÷敷地境界までの距離≥1.0	該当	非該当

【a】かつ【b】に該当	1	【D】
【a】又は【b】に該当、【a】【b】共に該当しない	0	
【A】の点数 又は【B】【C】いずれか大きい方の点数		【E】

【E】×【D】 = _____ 点

【所見】 (加減点する事案が特にある場合等に記入)	点数

【合計】 _____ 点

【総合判定】 _____

合計が 99点以下 ○ 100点以上 ×

【総合判定】が × の場合、特定空家等の検討対象に認定される場合があります。

本別町空家等対策計画

令和3年4月～令和8年3月
令和3年3月発行

発行	本別町
編集	本別町総合ケアセンター
住所	〒089-3325 北海道中川郡本別町西美里別 6-15
電話	0156-22-8520
FAX	0156-22-6811
E-mail	kourei@town.honbetsu.hokkaido.jp
URL	http://www.town.honbetsu.hokkaido.jp/