

砂川市空家等対策計画

平成29年1月

北海道砂川市

目次

第1章 計画策定の目的と位置づけ

- 1. 策定の背景と目的 1
- 2. 計画の位置づけ 2
- 3. 計画期間 3

第2章 空家等の現状と課題

- 1. 人口と世帯数の推移 4
- 2. 空き家の状況 4
- 3. 空家等に関する課題 9

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

- 1. 計画の対象 12
- 2. 砂川市のこれまでの取組み 13
- 3. 空家等対策の基本目標 14
- 4. 空家等対策の基本方針 14

第4章 空家等対策に係る取組み

- 1. 空家等の発生の抑制 17
- 2. 空家等の流通・活用の促進 19
- 3. 管理不全な空家等の未然防止・解消 21
- 4. 特定空家等の認定及び措置 22
- 5. 空家等対策に係る実施体制の整備 23

第5章 資料編

- 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 25
- 2. 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 31
- 3. 「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 32
- 4. 北海道「空き家等対策に関する取組方針」 33
- 5. 空き家等調査チェックリスト 35

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1. 策定の背景と目的

- 近年、地域における人口減少や既存住宅の老朽化、住宅に対する社会的ニーズの変化に伴い全国的にも空き家が増加しており、平成25年の住宅・土地統計調査※（総務省）によると、その戸数は、約820万戸で、住宅総数に占める割合は13.5%となっています。
- 砂川市の空き家は、統計による推定値ではありますが、平成10年の住宅・土地統計調査では約620戸、住宅総数に占める割合は7.2%、平成25年の住宅・土地統計調査では約930戸、割合は11.7%となっており、増加傾向にあると推測されます。
- このような空き家の中には、適切に管理されていないことにより、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などの問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空き家が増加すると一層深刻化することが懸念されています。
- こうしたなか、国では、地域住民の生活環境の保全を図り、空き家等の活用を促進するため、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。
さらに、平成27年2月26日には、法に基づく「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」が定められ、市町村は、必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、各地域内の空き家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空き家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしています。
- また、北海道は、市町村の空き家対策を積極的に支援することを目的とし、平成27年12月に「空き家等対策に関する取組方針」を定めました。
- このような背景を踏まえ、本市における今後の空き家等の対策を総合的かつ計画的に進め、また、市の空き家等対策について市民に周知することを目的として、「砂川市空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定します。

※「住宅・土地統計調査」：総務省統計局が調査の基本的な計画を定め、都道府県、市町村を通じて実施。全国の世帯から統計的な方法によって、約1/15の割合で無作為に抽出された約350万の住宅とそこに住む世帯が調査対象。
調査票集計結果に対して市区町村別総人口に合うように一定比率を乗じた推定値を、結果として公表している（国勢調査のような全数調査でなく、抽出した調査対象の集計結果に対して人口に合うよう一定比率を乗じた推定値なので、実数値と誤差が生じる場合があります）。

注）「空家等」：国が公布した法や国が定めた指針に関して記述、表記する場合に使用する。

「空き家」：上記以外の一般的な場合に使用する。

2. 計画の位置づけ

(1) 法的な位置づけ

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第5条に規定する国の基本指針に即して策定する計画です。

(2) 上位・関連計画との連携・整合

ここでは、本計画が連携、整合を図る必要がある上位、関連計画の概要をまとめます。

① 砂川市第6期総合計画（計画期間：平成23～32年度）

砂川市の将来に向けたまちづくりの基本となる計画で、まちづくりの基本理念、めざす都市像を明らかにするとともに、市民と行政が協働のまちづくりを進めていく指針となるものです。

施策の体系のひとつの「都市基盤：やすらぎと豊かさ広がる快適なまち」のうち、「住環境：多様な住宅ニーズに対応できるまちづくり」の「基本事業とねらい」において空き家に係る事項を位置づけています。

[移住定住の促進] 移住定住促進事業の取り組みを通じ、住宅情報の収集や提供の充実に努めるとともに、空き家の利活用や地域の人々の協力を得ながら、定住人口や交流人口の増加に向けた取り組みを進め、新たな住宅需要の喚起を図ります。]

② 砂川市まち・ひと・しごと創生総合戦略（計画期間：平成27～31年度）

砂川市が直面している人口減少と地域経済の縮小を克服し、本市における「まち・ひと・しごと創生」の実現に向け、4つの基本的な柱のもと、今後の目標と具体的な施策を示しています。

4つの基本目標のひとつ「4 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する」のうち、「空き家の利活用等を推進した住宅ストックの強化」において、空き家に係る事項を位置づけています。

[良質な住宅ストックの確保(空き家等の関係分のみ)] 空き家等を活用した住宅整備により、公営住宅法等による入居制限を受けない公的賃貸住宅を供給し、移住定住促進と空き家の有効活用を図る。]

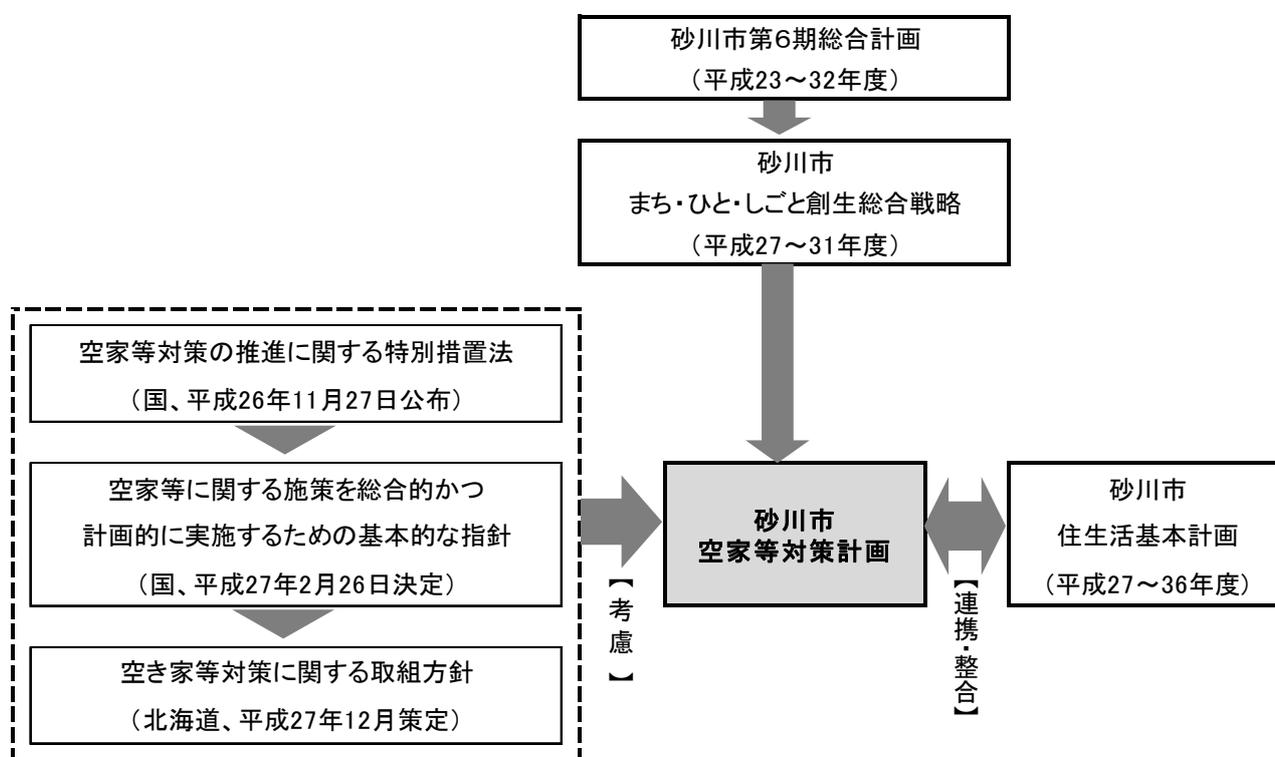
③ 砂川市住生活基本計画（計画期間：平成27～36年度）

砂川市における住生活の安定の確保及び向上の促進を図ることを目的に、住宅施策の基本理念・基本目標を設定するとともに、住宅施策の展開方向や推進施策等について定めた総合的な計画。

6つの推進方針のうちの「移住定住促進に向けた住環境づくり」において、「空き地・空き家の有効活用に向けた情報収集の仕組みづくりの推進」を位置づけています。

また、「環境重視型社会に配慮した住まい・住環境づくり」において、「管理不全な空き家等の対策などによる安全な住環境づくりの推進」を位置づけています。

〈 砂川市空家等対策計画の位置づけ 〉



3. 計画期間

- 計画期間は、平成29年度から平成34年度までの6年間とします。
- 最終年度に推進方策等の検証とともに、計画を見直すことを予定します（「計画の取組期間5年間+検証等1年間」の6年間とします）。
- ただし、状況等の変化により、適宜、見直しを行うこととします。

第2章 空家等の現状と課題

1. 人口と世帯数の推移

- 空き家の発生と密接に関わりを持つ本市の人口は、昭和35年の31,750人をピークに減少を続けており、平成27年には17,649人となっています。
- 世帯数については、昭和60年の8,606世帯をピークに、増減がありながらもその後も8千台でしたが、平成27年には7,858世帯と7千台となりました。
- 今後も人口と世帯数の減少が続くと見込まれています。

表1 人口と世帯数の推移

(単位:人、世帯)

	昭和60年 (1885年)	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)
人口	24,829	23,152	21,722	21,072	20,068	19,056	17,694
前回調査からの増減率	1.00	0.93	0.93	0.97	0.95	0.95	0.93
世帯数	8,606	8,159	8,179	8,448	8,348	8,415	7,858
前回調査からの増減率	1.00	0.95	1.00	1.03	0.99	1.01	0.93

(各年国勢調査)

2. 空き家の状況

(1) 住宅・土地統計調査

① 全国と北海道の空き家数・空き家率の推移

- 住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は増加が続いており、平成10年の約580万戸(11.5%)が平成25年には約820万戸(13.5%)となっています。
- 北海道の空き家数も増加が続いており、平成10年の約27万戸(11.2%)が平成25年には39万戸(14.1%)になっています。

表2 空き家数と空き家率の推移

(単位:戸)

		平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)
全国	空き家数	5,764,100	6,590,000	7,567,900	8,195,600
	空き家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
	H10からの伸び率	1.00%	1.14%	1.31%	1.42%
北海道	空き家数	273,400	303,800	374,400	388,200
	空き家率	11.2%	11.8%	13.1%	14.1%
	H10からの伸び率	1.00%	1.11%	1.37%	1.42%

(各年住宅・土地統計調査)

② 砂川市の空き家の状況

- 砂川市では、平成 28 年に空き家の所在やその状態を把握するために、未利用建築物等の調査を実施しました。市内全ての戸建住宅及び店舗併用住宅などについて、建物や敷地の状況などから空き家か否かを判断し、「空き家等調査チェックリスト」（第 5 章資料編参照）に基づく調査を行いました。
- 未利用建築物等の調査によると、市内の空き家総数 282 戸のうち、住宅系（戸建住宅及び店舗併用住宅）空き家 257 戸、店舗・その他の空き家 25 戸が確認されました。
- 空き家 282 戸のうち、管理不全な状態の空き家 29 戸、現状では利活用が困難と考えられる状態の空き家 101 戸、そのまま利活用できる空き家と適正な修繕・管理の是正で利活用できると考えられる空き家をあわせた数が 152 戸となっています。

注)本計画における空き家には、適切に管理されている社宅・官舎等の空き家は含みません。

表3 空き家総数と分類

(単位:戸)

分類	住宅系	店舗・その他	合計(戸)
空き家総数	257	25	282
管理不全な状態の空き家	27	2	29
利活用が困難と考えられる状態の空き家	89	12	101
利活用ができると考えられる空き家	141	11	152

(平成 28 年度砂川市未利用建築物等調査 平成 28 年 10 月)

③ 砂川市の空き家率

- 砂川市の住宅地図（ゼンリン、平成 27 年 11 月発行）に基づく家屋総数は 6,758 戸、市内にある空き家総数 282 戸が占める割合（空き家率）は、4.2%になっています。

注)家屋総数には、以下の建物・施設は含まれていません。

- ・官公庁等施設(庁舎、駅舎、学校、病院等)
- ・大規模工場、発電所内施設
- ・住宅等に附帯する車庫、物置

④ 砂川市の空き家の発生する原因と背景

- 砂川市において、空き家が発生する主な原因と背景は、これまでの所有者等との対応や調査結果などから、以下のものがあります。
 - ・所有者が特定できない（所有者が死亡、相続放棄、権利関係が複雑等）
 - ・管理者としての意識が低い（空き家の放置に対して、問題意識・危機意識がない等）
 - ・活用や除却の意向がない（物置にしている、特に困っていない等）
 - ・除却の費用負担等（費用負担ができない、除却すると固定資産税が上がる等）

⑤ 砂川市の空き家分布

- 未利用建築物等調査によると、町内会別の空き家分布は、町内会数 86 のうち、67 の町内会で空き家が確認されており、市内全域に広く分布しています。
- 町内会別の状況としては、10 戸以上の空き家がある町内会は 7 となっています。
(石山団地、新町、北光第 1、朝日、共親、空知太第 1、泉町)

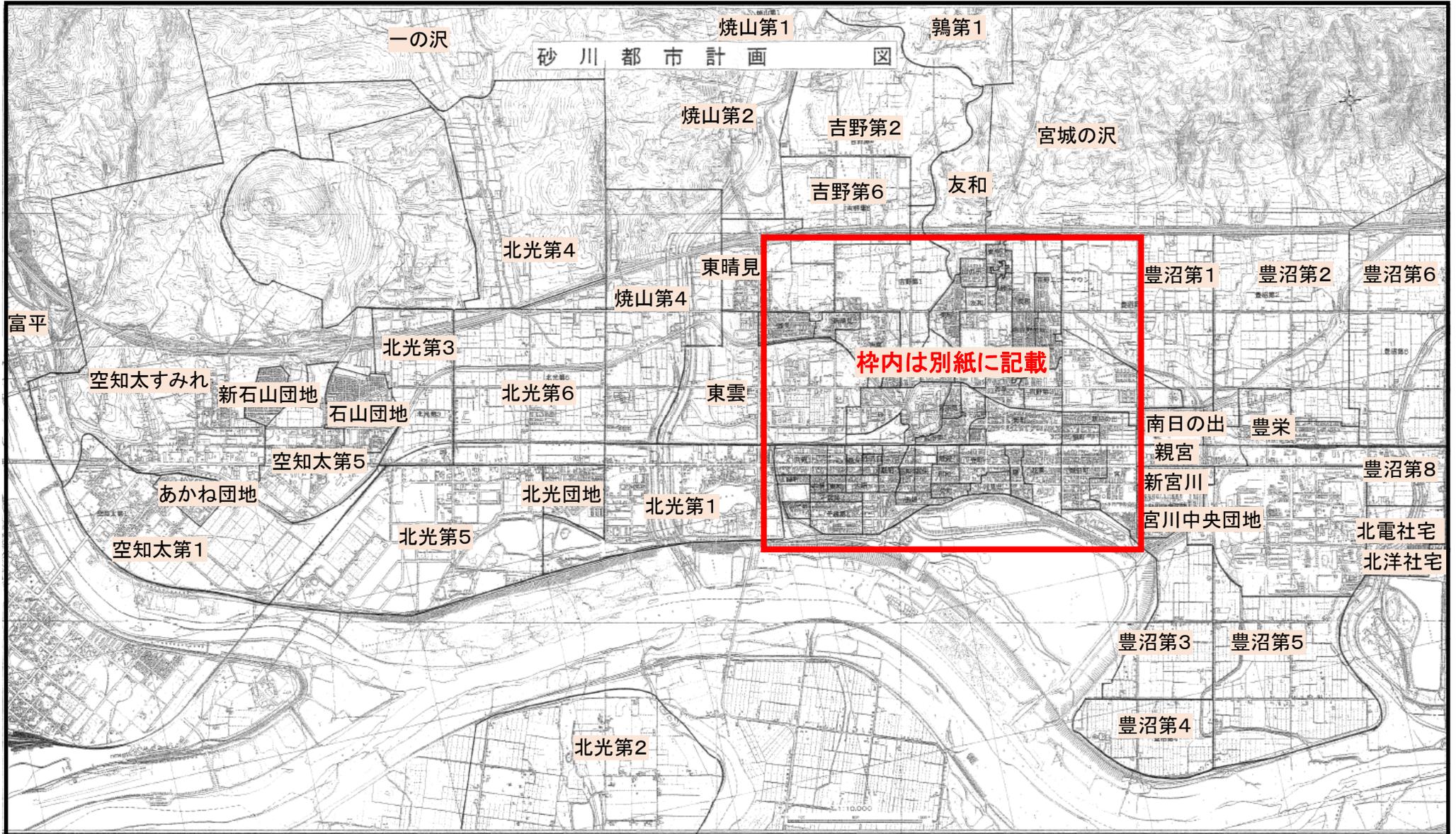
表4 空き家の町内会別一覧

町内会名		戸数	町内会名		戸数	町内会名		戸数
1	石山団地	15	24	若草	4	47	新日の出	2
2	新町	14	25	友和	4	48	豊沼第5	2
3	北光第1	13	26	親宮	4	49	宮川	2
4	朝日	13	27	花園	4	50	月見丘	2
5	共親	12	28	曙	4	51	相和	2
6	空知太第1	11	29	正和	4	52	栄町	2
7	泉町	10	30	舟場	4	53	親友	2
8	南風	9	31	千歳第1	4	54	禄軒	2
9	駅前	9	32	のぞみ	4	55	あかね団地	1
10	吉葉	7	33	東雲	3	56	北光第6	1
11	吉野第1	7	34	南吉野団地	3	57	一の沢	1
12	北光団地	6	35	山の手	3	58	焼山第1	1
13	宮下第2	6	36	宮城の沢	3	59	焼山第2	1
14	宮下元町	6	37	豊沼第2	3	60	焼山第4	1
15	共栄	6	38	寺町	3	61	北吉野南町	1
16	空知太すみれ	5	39	十八日	3	62	宮下第1	1
17	新石山団地	5	40	富平	2	63	豊沼第6	1
18	北光第5	5	41	新晴見	2	64	豊沼第8	1
19	緑ヶ丘	5	42	三砂	2	65	東和	1
20	豊栄	5	43	北吉野西町	2	66	若葉	1
21	豊沼第1	5	44	吉野ニュータウン	2	67	千歳第2	1
22	空知太第5	4	45	東町	2	合 計		282
23	吉野第3	4	46	東幸	2			

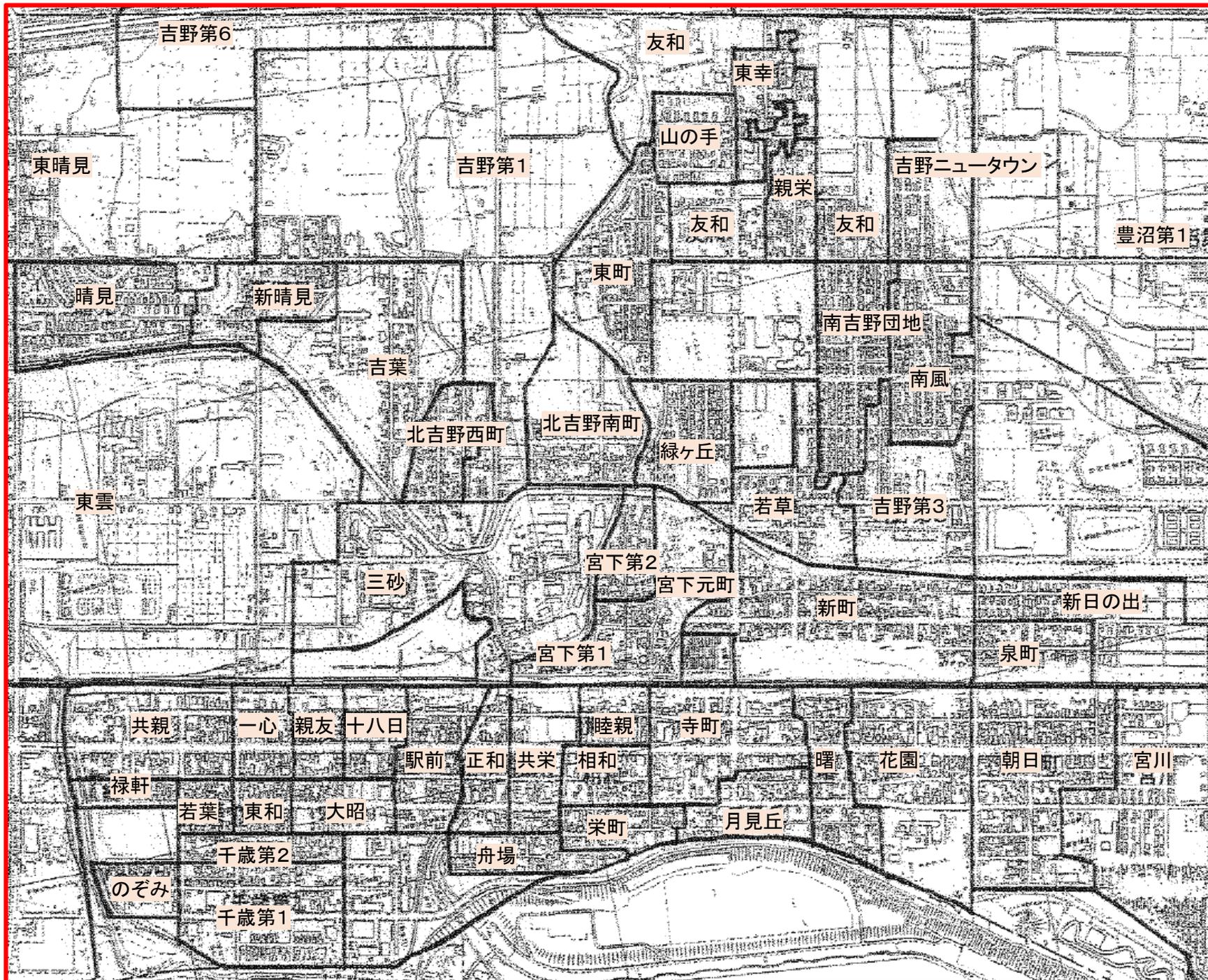
(平成 28 年 10 月末)

※町内会数 86 のうち、空き家が確認されていない町内会は掲載していません。

町内会位置図



町内会位置図(別紙)



3. 空家等に関する課題

(1) 空き家等が発生する原因・背景

○ 空き家等が発生する原因については、平成 26 年に国土交通省が実施した「空家等実態調査」の集計結果によると、以下の通りとなっています。

1) 人が住まなくなった主な理由

最後に住んでいた人が

- ・死亡した (35.2%)
- ・別の住宅へ転居した (27.9%)
- ・老人ホーム等の施設に入居した (14.0%)
- ・転勤、入院などにより長期不在となった (4.7%)

2) 今後の利用意向を「空き家にしておく」の主な理由 (25%以上の回答を掲載)

- ・物置として必要 (44.9%)
- ・解体費用をかけたくない (39.9%)
- ・特に困っていない (37.7%)
- ・将来、自分や親族が使うかもしれない (36.4%)
- ・好きなときに利用や処分ができなくなる (33.0%)
- ・仏壇など捨てられないものがある (32.8%)
- ・更地にしても使い道がない (31.9%)
- ・取り壊すと固定資産税が高くなる (25.8%)

○ 空き家等が発生する背景について、一般的な指摘として、以下のものが考えられます。

1) 所有者側の背景

所有者等の特定などの問題

- ・所有者等に連絡が取れない。行方不明である
- ・所有者が死亡し、相続人がいない。相続人が相続放棄を主張している
- ・相続人が多数いて、全員の意向を確認することが困難
- ・抵当権が設定されているなどの事情があり、権利関係が複雑である

管理者としての意識が低い

- ・相続や遠方居住などで空き家に住んでいないので、周辺に迷惑をかけていても気にならない
- ・空き家を放置することに対する問題意識や危機意識が低い

活用や除却の意向がない

- ・建物に愛着があり、除却したくない
- ・物置にしている。家財道具の片づけや処分が面倒
- ・将来のため、子どものためにそのままにしている
- ・他人に貸すことへの抵抗感。貸したら、自分の好きな時に利用や処分ができない
- ・特に困っていない。自分の持ち物について他人に口出しされたくない

所有者の高齢化

- ・高齢で判断できない
- ・年金生活なので、除却費用を負担できない

情報・知識不足

- ・相談先がわからない
- ・利用できる制度等に関する知識がない

改修・除却などの費用負担の問題

- ・改修・除却の費用負担をする余裕がない。負担できない
- ・除却すると固定資産税が上がる

2) 地域側の背景

無関心

- ・自分の所有ではない。隣が空き家でないため、関係ない（緊急度が乏しい）

所有者等に働きかけることの難しさ

- ・近所付き合いから問題にしにくい
- ・地域で空き家問題に取り組む体制がない

情報・知識不足

- ・相談先がわからない
- ・地域としてどのように対応してよいのかわからない

3) 市場・法制度面の背景

既存住宅市場における需給のミスマッチ

- ・買い手側のニーズにあった空き家・中古住宅が少ない（価格、立地、規模、間取りなど）
- ・住宅に関する情報不足。劣化・傷みや性能がどうなっているのかわからない

固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない

- ・空き家を除却し空き地にすると固定資産税が上がるため、除却することに抵抗感がある

(2) 空家等対策の必要性

- 建築物の適切な維持管理については、建物の規模の大小に関わらず、民法（第717条）において、事故等で第三者の安全をおびやかしたり、損害が生じた場合には、所有者がその賠償責任を負うこととされているほか、建築基準法（第8条）においても、安全で良好な状態の維持に努める責任があるとされていることから、空き家についても所有者の責任において適切に維持保全されるべきものですが、現実には、その責務が果たされずに放置されているものが少なくありません。
- 適切な管理が行われずに放置されている場合、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題が生じるとともに、建物の腐朽・破損などが進行して、周辺環境に悪影響を与えるような危険な空き家が発生することが考えられます。
今後、空き家全体の増加に比例して危険な空き家の増加も予想され、上記の問題が一層深刻化することが懸念されることから、市民が安全で安心して生活できる環境を保全するために、空家等対策に取り組んでいく必要があります。
- 活用可能な空き家等は、貴重な建物資源であり、新たな居住者の入居や地域の交流拠点等に利用するなどの有効活用を図ることで、空き家等の増加の抑制のためにも空家等対策に取り組む必要があります。

(3) 空家等対策に向けた課題（平成 28 年度、平成 24 年度の調査結果による）

- 市では、平成 24 年度に空き家調査（以下、「平成 24 年度調査」という）を実施しており、平成 24 年度から平成 28 年度の推移に基づいて、課題を整理します。
- 平成 28 年度調査で確認された空き家 282 戸のうち、4 年間で新たに 146 戸の空き家が発生していることから、空き家の発生を抑制する取組みが重要です。
- 平成 28 年度調査で確認された空き家 282 戸のうち、平成 24 年度調査から継続的な空き家と認められたものが 136 戸あったことから、建物の状況等を調査したうえ、所有者等の意向を踏まえながら、除却又は利活用を促す取組みが必要です。
- 平成 24 年度調査の空き家のうち、平成 28 年度調査で利活用されていることが確認されたものが 66 戸あり、今後、空き家の利活用をさらに促進するために「ハートフル住まいる（中古住宅購入補助金、住宅改修補助金）」の継続、拡充について検討が必要です。
- 平成 24 年度調査の空き家のうち、平成 28 年度調査で除却されたものが 63 戸あり、今後、管理不全な空き家の発生の未然防止を促進するために「ハートフル住まいる（老朽住宅除却補助金）」の継続、拡充についても検討が必要です。

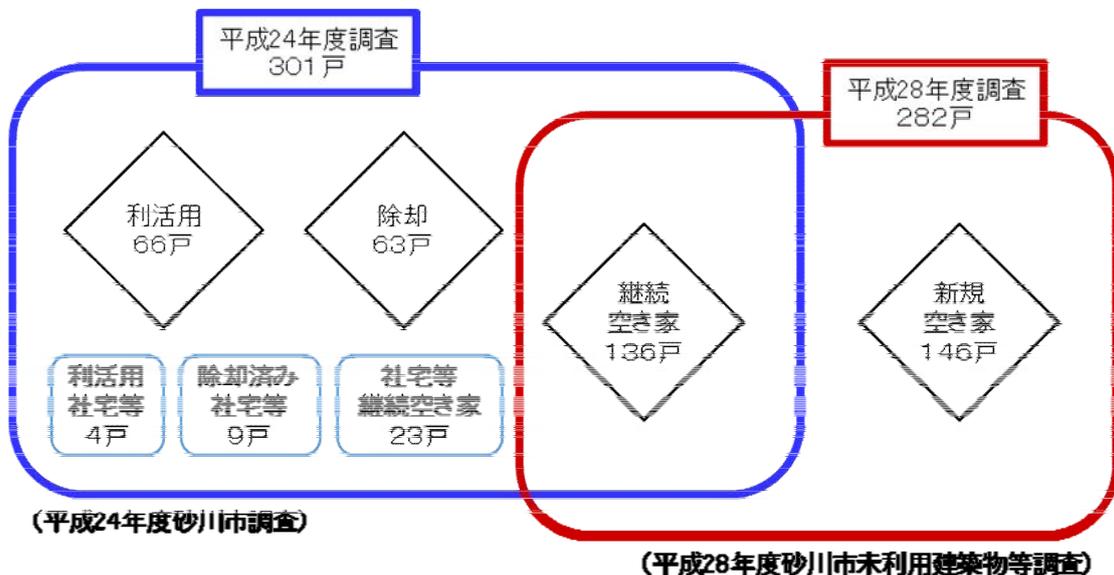
表5 平成24年度の調査以降の状況

区分	戸数 (戸)	割合 (%)
空き家	301	100.0
H28調査時も空き家	136	45.2
H28調査時で利活用	66	21.9
H28調査時で除却済	63	20.9
社宅、官舎等	36	12.0
H28調査時も空き家	23	
H28調査時で利活用	4	
H28調査時で除却済	9	

表6 平成28年度の調査結果

区分	戸数 (戸)	割合 (%)
空き家	282	100.0
H24調査時からの”継続空き家”	136	48.2
H28調査時における”新規空き家”	146	51.8

平成24年度調査と平成28年度調査の空き家戸数の関係



第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 計画の対象

(1) 対象とする空き家等の種類

- 計画の対象とする空き家等の種類は、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。
- ただし、空き家等の活用や適切な維持管理などの対策については、空き家となることを予防する対策でもあることから、法で規定する「空家等」に該当しないものや空き家となる見込みのある建築物等も対象として加えます。
- 本計画においては、適切に管理されている社宅・官舎等は除きます。

※「空家等」(法第2条第1項)

建築物又はこれに附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。

※「特定空家等」(法第2条第2項)

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がある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- ・著しく景観を損なっている状態
- ・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) 対象とする地区

- 計画の対象とする地区は、市内全域とします。

2. 砂川市のこれまでの取組み

年度	月日	市の調査、検討、取組み	市条例・補助金	国・道の動き
平成18年度	4月	すながわ・ハートフル住まいる(空き地・空き家)情報提供事業	ハートフル住まいる助成金(まちなか住まいる、永く住まいる)	
平成22年度	9月	空き家対策の検討(建設部)		
平成23年度	2月	空き家調査(大雪による雪害対策):市内全域		
平成24年度	4月		砂川市老朽住宅除却費補助金	
	6月	空き家対策検討会発足(事務局:市民生活課)8回開催		
	11月	空き家台帳整備委託(空き家調査):市内全域 →空き家の有効活用と危険家屋の把握		
平成25年度	4月	空き家対策検討会発足(事務局:建築住宅課へ移動)4回開催 →各年度不定期開催		
	5月	水道休止届に基づく建物調査・台帳更新		
	12月		「砂川市空き家等の適正管理に関する条例」制定	
平成26年度	4月1日		「砂川市空き家等の適正管理に関する条例」施行	
	5月	水道休止届に基づく建物調査・台帳更新		
	11月27日			国「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」)」公布
	1月	砂川市住生活基本計画策定		
	2月26日			国「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年度	5月	水道休止届に基づく建物調査・台帳更新		
	5月26日			国「法」全面施行 国「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」決定
	10月1日		「砂川市空き家等の適正管理に関する条例」廃止	
	12月			北海道「空き家対策に関する取組方針」
平成28年度	5月	水道休止届に基づく建物調査・台帳更新		
	6月			北海道「市町村における特定空家の判断の手引き」
	4月～	未利用建築物等調査委託		
	4月～	空家等対策計画策定委託		

3. 空家等対策の基本目標

『総合的な空家等対策による、地域の安全確保と、良好な生活環境の保全』

市民が安全・安心に暮らすことができる生活環境の保全と、空家等の活用を促進するため、総合的な空家等対策を推進します。

4. 空家等対策の基本方針

(1) 空家等対策の基本方針

適切な管理が行われずに放置された空家等は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが考えられます。市民が安全で安心して生活できる環境を保全するために、以下の5つの基本方針に基づいて、空家等対策に取り組んでいきます。

- ① 空家等の発生の抑制
- ② 空家等の流通・活用の促進
- ③ 管理不全な空家等の未然防止・解消
- ④ 特定空家等の認定及び措置
- ⑤ 空家等対策に係る実施体制の整備

(2) 空家等対策に係る取組み

5つの基本方針を踏まえ、砂川市における空家等対策に係る取組みを定めます。

空家等対策の基本方針	空家等対策に係る取組み
① 空家等の発生の抑制	1. 所有者等による適切な管理の促進 2. 相談体制の継続 3. 空家等情報の整備と適切な管理に関する情報提供 4. 安心して住み続けられる住宅改修の促進
② 空家等の流通・活用の促進	1. 流通（売却や賃貸化）による活用の促進 2. 流通・活用に向けた補助制度の拡充の検討 3. 広域的な連携 4. 地域などによる空家等及び跡地の利活用の検討
③ 管理不全な空家等の未然防止・解消	1. 除却（解体）補助制度等の継続・拡充の検討 2. 除却（解体）費用の融資制度の周知 3. 危険急迫時の措置等
④ 特定空家等の認定及び措置	1. 特定空家等の認定及び措置
⑤ 空家等対策に係る実施体制の整備	1. 町内会等との連携 2. 北海道との連携 3. 市役所内部の連携（関連各部・課） 4. 関係団体・関係機関との連携

(3) 計画の体系

<p>国「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」</p> <p>◆空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項</p> <p>(1)実施体制の整備 (2)空家等の実態把握 (3)空家等に関するデータベースの整備等 (4)空家等対策計画の作成 (5)空家等及びその跡地の活用の促進 (6)特定空家等に対する措置の促進 (7)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</p> <p>◆空家等対策計画に定める事項</p> <p>(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 (2)計画期間 (3)空家等の調査に関する事項 (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処に関する事項 (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 (9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p>
--

<p>北海道「空き家等対策に関する取組方針」</p> <p>◆取組方針、取組事項</p> <p>(1)空き家等の活用の推進</p> <p>①「空き家情報バンク」の開設 ②関係団体などと連携した相談体制の整備</p> <p>(2)市町村への支援</p> <p>①道による支援 ②関係団体などとの連携による支援 ③情報の収集・提供及び調査研究による支援</p> <p>(3)道民への周知・啓発</p> <p>①道による周知・啓発 ②市町村や関係団体などと連携した周知・啓発</p>

空家等対策の基本方針	空家等対策に係る取組み
1. 空家等の発生抑制	<p>①所有者等による適切な管理の促進</p> <p>②相談体制の継続</p> <p>③空家等情報の整備と適切な管理に関する情報提供</p> <p>④安心して住み続けられる住宅改修の促進</p>
2. 空家等の流通・活用の促進	<p>①流通(売却や賃貸)による活用の促進</p> <p>②流通・活用に向けた補助制度の拡充の検討</p> <p>③広域的な連携</p> <p>④地域などによる空家等及び跡地の利活用の検討</p>
3. 管理不全な空家等の未然防止・解消	<p>①除却(解体)補助制度等の継続・拡充の検討</p> <p>②除却(解体)費用の融資制度の周知</p> <p>③危険急迫時の措置等</p>
4. 特定空家等の認定及び措置	<p>①特定空家等の認定及び措置</p>
5. 空家等対策に係る実施体制の整備	<p>①町内会等との連携</p> <p>②北海道との連携</p> <p>③市役所内部の連携(関連各部・課)</p> <p>④関係団体・関係機関との連携</p>

取組みの方向性
<p>①-1 市ホームページ、市広報紙等による所有者等の管理責任の周知・啓発</p> <p>①-2 「住み替え支援協議会」との連携による、空家等の維持管理をサポートする仕組みの検討</p> <p>①-3 相続生前対策、相続登記の促進</p> <p>②-1 所有者等相談窓口及び市民からの情報提供窓口の継続</p> <p>②-2 「住み替え支援協議会」との連携</p> <p>③-1 空家等の実態調査と情報の定期的な更新</p> <p>③-2 実態調査に基づく所有者等の特定と適切な維持管理の要請等</p> <p>④-1 「ハートフル住まいる(住宅改修補助金)」の活用による住宅改修の促進</p> <p>④-2 住宅改修に係る相談窓口の継続と市内関係団体との連携・協力</p>
<p>①-1 「住み替え支援協議会」との連携による流通・活用を促進する仕組み・支援の検討</p> <p>①-2 (一社)移住・住みかえ支援機構「マイホーム借上げ制度」の周知・情報提供の継続</p> <p>①-3 新たな住宅セーフティネット制度(国の施策)の「あんしん入居住宅(仮称)」による活用促進の検討</p> <p>②-1 「ハートフル住まいる(中古住宅購入補助金、住宅改修補助金)」の拡充の検討</p> <p>③-1 「北海道空き家情報バンク」との連携</p> <p>④-1 空家等を町内会やコミュニティ・団体等がサロン、地域防災備蓄庫などで利用することの必要性の調査・研究</p> <p>④-2 空家等跡地の周辺住民向けの利活用の検討</p>
<p>①-1 「ハートフル住まいる(老朽住宅除却費補助金)」の継続・拡充の検討</p> <p>②-1 協定を結んだ金融機関との連携による空家等除却(解体)費用の融資制度(ローン)の周知・情報提供と利用拡大</p> <p>③-1 危険急迫時の措置、手続き</p> <p>③-2 措置、手続きに要した費用の所有者等による負担</p>
<p>①-1 「空き家等調査チェックリスト」の作成</p> <p>①-2 特定空家等の所有者等に対する措置</p>
<p>①-1 空家等に関する会議の設置</p> <p>①-2 空家等及び所有者等による維持管理が難しくなっている住宅等の情報収集するため、町内会連合会等との連携・協力</p> <p>②-1 「北海道空き家情報バンク」との連携(再掲)</p> <p>②-2 専門的な相談内容に対応する体制の整備における北海道との連携</p> <p>③-1 庁内組織の継続</p> <p>③-2 関係部署間による空家等に係る情報の集約</p> <p>④-1 関係団体・関係機関からの空家等に係る情報の集約</p> <p>④-2 関係機関との連携</p>

(4) 空家等対策に係る取組みの概要

空家等対策に係る取組み	取組みの方向性	取組みの概要
<p>【1.空家等の発生の抑制】</p> <p>①所有者等による適切な管理の促進</p> <p>②相談体制の継続</p> <p>③空家等情報の整備と適切な管理に関する情報提供</p> <p>④安心して住み続けられる住宅改修の促進</p>	<p>①-1 市ホームページ、市広報紙等による所有者等の管理責任の周知・啓発</p> <p>①-2 「住み替え支援協議会」との連携による、空家等の維持管理をサポートする仕組みの検討</p> <p>①-3 相続生前対策、相続登記の促進</p> <p>②-1 所有者等相談窓口及び市民からの情報提供窓口の継続</p> <p>②-2 「住み替え支援協議会」との連携</p> <p>③-1 空家等の実態調査と情報の定期的な更新</p> <p>③-2 実態調査に基づく所有者等の特定と適切な維持管理の要請等</p> <p>④-1 「ハートフル住まいる(住宅改修補助金)」の活用による住宅改修の促進</p> <p>④-2 住宅改修に係る相談窓口の継続と市内関係団体との連携・協力</p>	<p>○所有者等が空家等の問題を十分に認識するとともに、所有者等による適切な維持管理の促進のために、市ホームページ、市広報紙等による周知・啓発を行います。</p> <p>○管理不全の空家等の発生を抑制するために、所有者等の希望に応じて維持管理が可能となる仕組みを「住み替え支援協議会」と連携・協力して検討します。</p> <p>○高齢者に、住宅等を適切に引き継ぐ必要性や相続権者等による相続発生時の速やかな登記名義変更の必要性の周知などに努めます。</p> <p>○所有者等からの各種相談及び市民からの空家等に係る情報提供・相談に対応するため、市の相談窓口を継続します。</p> <p>○空家等に係る相談・情報提供の窓口について、「住み替え支援協議会」との連携を図ります。</p> <p>○市による空家等の実態調査に基づく情報のデータベース化と、定期的な調査及び情報更新を行います。</p> <p>○実態調査とデータベース化及びその定期的な更新に基づく空家等の所有者等の特定とともに、所有者等に対する適切な維持管理の要請等を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理不全の空家等の状況に係る情報提供及びび活用意向の確認。 ・適切な維持管理の要請、及び空家等に係る施策・支援などの周知・情報提供。 <p>○空家等の利活用の促進と発生を抑制するために、「ハートフル住まいる(住宅改修補助金)」を周知・情報提供することで住宅改修を促進します。</p> <p>○市の相談窓口を継続するとともに、市内関係団体との連携・協力を図ります。</p>
<p>【2.空家等の流通・活用の促進】</p> <p>①流通(売却や賃貸)による活用の促進</p> <p>②流通・活用に向けた補助制度の拡充の検討</p> <p>③広域的な連携</p> <p>④地域などによる空家等及び跡地の利活用の検討</p>	<p>①-1 「住み替え支援協議会」との連携による流通・活用を促進する仕組み・支援の検討</p> <p>①-2 (一社)移住・住みかえ支援機構「マイホーム借上げ制度」の周知・情報提供の継続</p> <p>①-3 新たな住宅セーフティネット制度(国の施策)の「あんしん入居住宅(仮称)」による活用促進の検討</p> <p>②-1 「ハートフル住まいる(中古住宅購入補助金、住宅改修補助金)」の拡充の検討</p> <p>③-1 「北海道空き家情報バンク」との連携</p> <p>④-1 空家等を町内会やコミュニティ・団体等がサロン、地域防災備蓄庫などで利用することの必要性の調査・研究</p> <p>④-2 空家等跡地の周辺住民向けの利活用の検討</p>	<p>○「住み替え支援協議会」との連携を図り、空家等の流通・活用を促進するための仕組み・支援を検討します。</p> <p>1)市内不動産事業者等との連携による所有者等による空家等の流通の促進</p> <p>2)流通・活用を希望する所有者等及び相続等に係る法律問題等の相談体制の整備</p> <p>3)市内不動産事業者等が事業主体となる空家等の流通・利活用</p> <p>事業例) ・空家等の買取再販事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の買取後の賃貸化事業 ・グループホームやシェアハウス等としての転用 <p>○安定的な自宅借上げ制度の推進を目的とした公的制度である(一社)移住・住みかえ支援機構「マイホーム借上げ制度」の周知・情報提供を継続します。</p> <p>○民間賃貸住宅や空家等を活用した新たな住宅セーフティネット制度(平成29年度創設)による、「あんしん入居住宅(仮称)」の砂川市における有効性や可能性について調査・研究することについて検討します。</p> <p>○「ハートフル住まいる(中古住宅購入補助金、住宅改修補助金)」の拡充を検討します。</p> <p>1)「ハートフル住まいる(中古住宅購入補助金)」の継続と、補助率・補助上限額の拡充の検討。</p> <p>2)自宅や空家等の賃貸化に係る住宅改修に対する補助金制度の創設について検討。</p> <p>○道外からの移住希望者に向けた砂川市に係る情報提供機会の拡大のために、「北海道空き家情報バンク」と連携を図ります。</p> <p>○利活用が進まない空家等を町内会やコミュニティ・団体等がサロン、地域防災備蓄庫などで利用することの必要性等の調査・研究を進めます。</p> <p>○空家等を除却した跡地について、周辺住民向けの利活用の必要性などの調査・研究を進めます(共同の雪捨て場、菜園など)。</p>
<p>【3.管理不全な空家等の未然防止・解消】</p> <p>①除却(解体)補助制度等の継続・拡充の検討</p> <p>②除却(解体)費用の融資制度の周知</p> <p>③危険急迫時の措置等</p>	<p>①-1 「ハートフル住まいる(老朽住宅除却費補助金)」の継続・拡充の検討</p> <p>②-1 協定を結んだ金融機関との連携による空家等除却(解体)費用の融資制度(ローン)の周知・情報提供と利用拡大</p> <p>③-1 危険急迫時の措置、手続き</p> <p>③-2 措置、手続きに要した費用の所有者等による負担</p>	<p>○「ハートフル住まいる(老朽住宅除却費補助金)」の継続と、補助対象条件の拡充及び補助率や補助上限額の拡充を検討します。</p> <p>○協定を締結した金融機関による空家等除却(解体)費用の融資制度(ローン)の周知・情報提供に努めます。</p> <p>○相互協定に基づいて、金融機関においても市の施策・取組みなどの情報提供に努めます。</p> <p>○管理不全な空家等で危険状況が急迫し、緊急に危険回避が必要な場合、関係法令に基づいて、市が必要最低限の応急措置を講じます。</p> <p>○市が応急措置を行った費用は所有者等が責任を持って負担すべきで、関係部署と連携してその費用を回収することに努めます。</p>
<p>【4.特定空家等の認定及び措置】</p> <p>①特定空家等の認定及び措置</p>	<p>①-1 「空き家等調査チェックリスト」の作成</p> <p>①-2 特定空家等の所有者等に対する措置</p>	<p>○「空き家等調査チェックリスト」を作成し、それを用いた調査を通じて、「管理不全な状態の空き家」を抽出し、町内会及び自治会役員、専門家などを構成員とする会議並びに庁内会議において協議し、その協議結果を考慮して、市長が特定空家等を認定します。</p> <p>○市長は、所有者等に対して、法に規定された措置を講ずるかどうかについて、町内会及び自治会役員、専門家などを構成員とする会議並びに庁内会議において協議し、その協議結果を考慮して、必要な措置を講じます。</p>
<p>【5.空家等対策に係る実施体制の整備】</p> <p>①町内会等との連携</p> <p>②北海道との連携</p> <p>③市役所内部の連携(関連各部・課)</p> <p>④関係団体・関係機関との連携</p>	<p>①-1 空家等に関する会議の設置</p> <p>①-2 空家等及び所有者等による維持管理が難しくなっている住宅等の情報収集するため、町内会連合会等との連携・協力</p> <p>②-1 「北海道空き家情報バンク」との連携(再掲)</p> <p>②-2 専門的な相談内容に対応する体制の整備における北海道との連携</p> <p>③-1 庁内組織の継続</p> <p>③-2 関係部署間による空家等に係る情報の集約</p> <p>④-1 関係団体・関係機関からの空家等に係る情報の集約</p> <p>④-2 関係機関との連携</p>	<p>○特定空家等の認定に係る手続きや認定後の措置などについて協議を行う場として、町内会及び自治会役員、不動産関連事業者、専門家などを構成員とする新たな会議を設置します。</p> <p>○空家等及び所有者等による維持管理が難しくなっている住宅等の情報収集のために、町内会連合会等との連携・協力を図ります。</p> <p>○道外からの移住希望者に向けた砂川市に係る情報提供機会の拡大のために、「北海道空き家情報バンク」と連携を図ります(再掲)。</p> <p>○相続、登記など専門的な相談内容に対応する体制の整備については、北海道との連携を図ります。</p> <p>○空家等に係る実態情報や対応経過情報等を共有し、効果的な対応策などの協議を行う場として、庁内で構成する空家等対策に係る会議を継続します。</p> <p>○固定資産税情報や除却届などの各種法令に基づく届出、経過等を集約し、データベースに反映(更新)します。</p> <p>○関係団体が保有する水道閉栓届等の各種届出等の集約とデータベースへの反映(更新)や、電気・ガス等の使用状況等の情報把握について供給事業者との連携・協力を図ります。</p> <p>○防災・防犯のために、必要に応じて、消防・警察と連携・協力を図ります。</p>

第4章 空家等対策に係る取組み

1. 空家等の発生の抑制

(1) 所有者等による適切な管理の促進

① 市ホームページ、市広報紙等による所有者等の管理責任の周知・啓発

空家等は、所有者等の責任において適切に維持管理されるべきものですが、放置されることで安全性の低下や倒壊等の危険性など、周辺へ悪影響を及ぼすことを認識していない所有者等も少なくありません。

所有者等が空家等の問題を十分に認識するとともに、所有者等による適切な維持管理の促進のために、市ホームページや市広報紙等による周知・啓発を行います。

② 「住み替え支援協議会」との連携による、空家等の維持管理をサポートする仕組みの検討

管理不全の空家等の発生を抑制するために、所有者等の高齢化や市内に居住していないなど、空家等を自ら管理できない所有者等に対して、所有者等の希望に応じて維持管理が可能な仕組みを「住み替え支援協議会」と連携・協力して検討します。

※「住み替え支援協議会」

住宅等の維持管理が難しくなった高齢者世帯と、ある程度の広さの住宅に住みたいと考える子育て世帯との間で生じている住宅規模等のミスマッチの解消に向けて、住み替えしやすい環境づくりを目指し、平成28年6月に不動産関連事業者や町内会連合会、高齢者福祉事業者などを会員として発足。

③ 相続生前対策、相続登記の促進

相続手続きが行われずに所有者や管理者が不明確となることも空家等の発生原因のひとつになっています。

住み替え支援協議会や社会福祉協議会、地域包括支援センターなどと連携し、主に高齢者に住宅等を適切に引き継ぐ必要性や相続権者等による相続発生時の速やかな登記名義変更の必要性の周知などに努めます。

(2) 相談体制の継続

① 所有者等相談窓口及び市民からの情報提供窓口の継続

所有者等からの空家等に係る各種の相談及び市民からの空家等に係る情報提供・相談に対応するため、市の相談窓口を継続します。

② 「住み替え支援協議会」との連携

所有者等からの空家等に係る相談や市民からの情報提供の窓口について、相談しやすい体制づくりに向けて「住み替え支援協議会」との連携を図ります。

(3) 空家等情報の整備と適切な管理に関する情報提供

① 空家等の実態調査と情報の定期的な更新

市による空家等の実態調査に基づく情報をデータベース化するとともに、定期的な調査により、情報更新を行います。

1) 実態調査

平成 28 年度に、市内の未利用建築物等調査で、建物や敷地の状況などから空き家か否かを判断し、空き家等調査チェックリスト（第 5 章資料編参照）に基づいた調査を行いました。

今後は、定期的に同様の調査を行います。

2) データベース化

空家等の実態調査による情報及び所在地、所有者等特定情報、所有者等への対応記録などを、平成 28 年度にデータベース化しました。

今後は、定期的な調査により、更新を行います。

② 実態調査に基づく所有者等の特定と適切な維持管理の要請等

実態調査とデータベース化及びその定期的な更新に基づいて空家等の所有者等の特定を行うとともに、所有者等に対する適切な維持管理の要請等を行います。

- ・管理不全な空家等の状況に係る情報提供及び利活用意向の確認
- ・適切な維持管理の要請及び空家等に係る施策・支援などの周知・情報提供

(4) 安心して住み続けられる住宅改修の促進

① 「ハートフル住まいる（住宅改修補助金）」の活用による住宅改修の促進

利活用が進まない空家等も改修することによって、利活用の拡大が図られます。

空家等の利活用の促進と発生を抑制するために、耐震改修やバリアフリー改修等の工事費の一部について助成する「ハートフル住まいる（住宅改修補助金）」を周知・情報提供することで住宅改修を促進します。

※砂川市住生活基本計画に基づく「ハートフル住まいるプロジェクト」

住宅取得や改修等の環境の向上、老朽住宅除却、太陽光発電システム導入を促進するための制度です。

- 1) 高齢者等安心住まいる(住宅改修)補助金
- 2) 永く住まいる(住宅改修)補助金
- 3) まちなか住まいる等(住宅建設又は購入)補助金
- 4) 老朽住宅除却補助金
- 5) 住宅用太陽光発電システム導入費補助金

② 住宅改修に係る相談窓口の継続と市内関係団体との連携・協力

市民からの住宅改修に係る具体的な工事等の相談に対応するため、市の相談窓口を継続するとともに、市内関係団体との連携・協力を図ります。

2. 空家等の流通・活用の促進

(1) 流通（売却や賃貸化）による活用の促進

① 「住み替え支援協議会」との連携による流通・活用を促進する仕組み・支援の検討

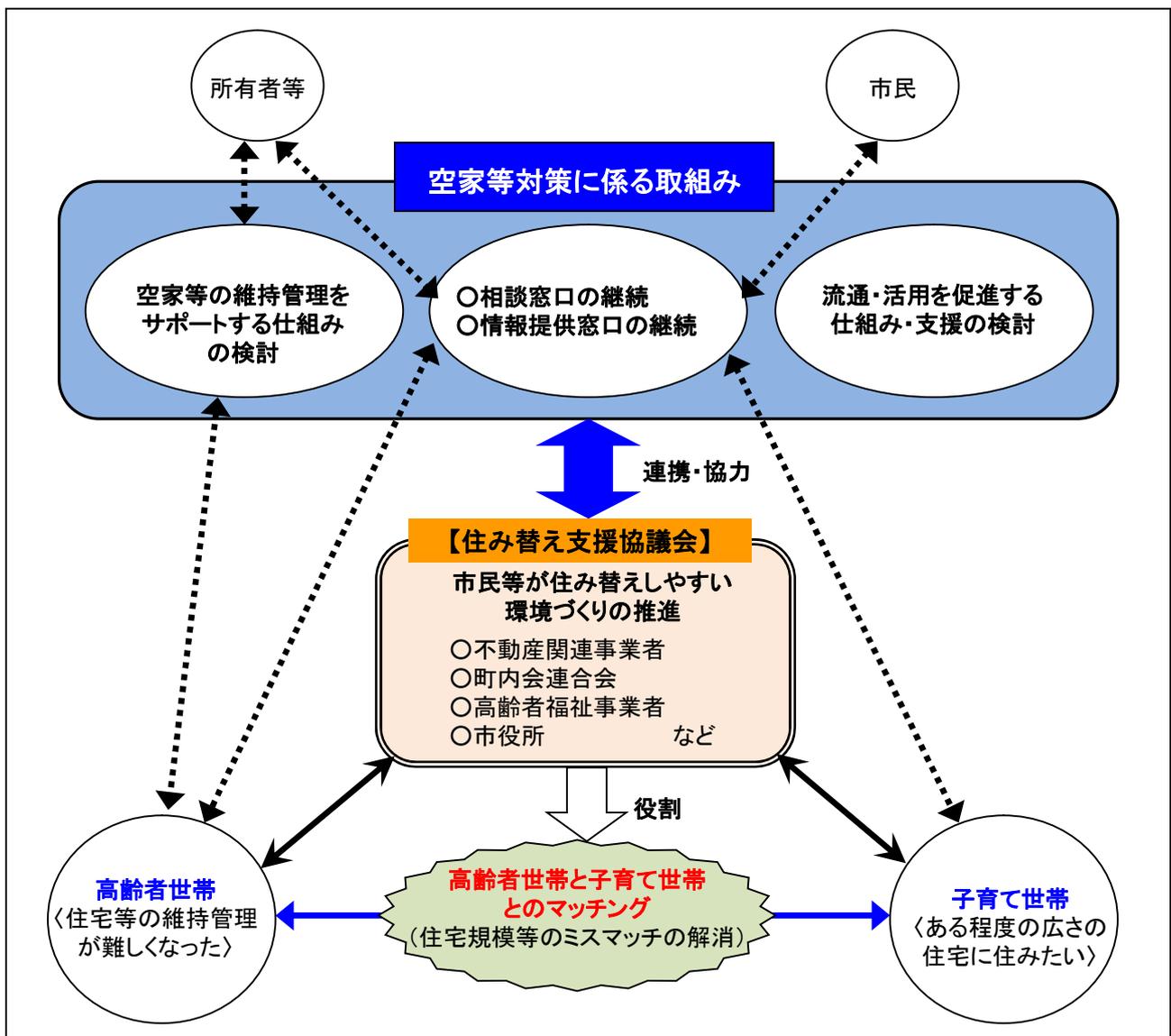
中古住宅・空家等の売却や賃貸は、一般的に不動産事業者の仲介等によって行われていますが、相談先がわからない所有者等もいることから、「住み替え支援協議会」との連携を図り、空家等の流通・活用を促進するための仕組み・支援を検討します。

流通・活用を促進する仕組み・支援の取組み例

- 1) 市内不動産事業者等との連携による所有者等による空家等の流通の促進
- 2) 流通・活用を希望する所有者等及び相続などの法律問題等に対応する相談体制の整備
- 3) 市内不動産事業者等が事業主体となる空家等の流通・利活用

- 事業例)
- ・空家等の買取再販事業
 - ・空家等の買取後の賃貸化事業
 - ・グループホームやシェアハウス等への転用事業

住み替え支援協議会の位置づけ



② (一社) 移住・住みかえ支援機構「マイホーム借上げ制度」の周知・情報提供の継続

高齢者等が高齢者向け住宅や福祉施設等に転居した場合などに、自宅が空き家になってしまふことが考えられます。自宅を売却することなく賃貸化することで、空き家を予防することができます。

安定的な自宅借上げ制度の推進を目的とした公的制度である(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)「マイホーム借上げ制度」の周知・情報提供を継続します。

※「マイホーム借上げ制度」

国土交通省が支援する(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)が運営する制度。

50歳以上の方の自宅をJTIを経由して第三者に貸すことができ、JTIから終身(最長の場合)にわたって賃料が支払われます。生涯にわたって家賃収入が見込め、住み替えや老後の資金として活用することができます。

③ 新たな住宅セーフティネット制度(国の施策)の「あんしん入居住宅(仮称)」による活用促進の検討

国では平成29年度より、民間賃貸住宅や空家等を活用し、子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の増加に対応するため、新たな住宅セーフティネット制度を創設し、住宅確保要配慮者向けの住宅「あんしん入居住宅(仮称)」の改修や入居者負担の軽減等の支援を行うことを検討しています。

この制度の利用によって子育て世帯等が比較的広い住宅に居住できるとともに、活用可能な空家等の有効活用や高齢者等が維持管理が困難になった住宅について空家等となることの予防対策として有効と考えられるため、砂川市における制度導入の有効性や可能性について調査・研究することについて検討します。

※「あんしん入居住宅(仮称)」

認定あんしん入居住宅(仮称)と登録あんしん入住宅居(仮称)の2種類を検討していて、認定住宅については、国・自治体による家賃低廉化補助や保証料等補助、改修費補助を受けられ、登録住宅(一定の要件を満たすもの)については、国による改修費補助が受けられることを検討しています。

(2) 流通・活用に向けた補助制度の拡充の検討

① 「ハートフル住まいる(中古住宅購入補助金、住宅改修補助金)」の拡充の検討

1) 市では、中古住宅や空き家を購入する場合にその一部を助成する「ハートフル住まいる(中古住宅購入補助金)」を実施しています。

空家等の利活用の促進と発生の抑制のために、制度の継続と周知、情報提供を進めるとともに、購入費補助率や補助上限額の拡充について検討します。

2) 市では、自らが居住する住宅を改修する場合にその費用の一部を助成する補助金制度を実施していますが、賃貸を想定した改修に対する補助金制度がないことから、空家等の利活用の促進と発生の抑制のために、新たな補助金制度の創設についても検討します。

(3) 広域的な連携

① 「北海道空き家情報バンク」との連携

北海道では、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るため、道内全域を対象とする「北海道空き家情報バンク」を平成28年度より開設・運用するとともに、普及・啓発に取り組んでいます。

道外からの移住希望者に向けた砂川市に係る情報提供機会の拡大のために、「北海道空き家情報バンク」と連携を図ります。

(4) 地域などによる空家等及び跡地の利活用の検討

① 空家等を町内会やコミュニティ・団体等がサロン、地域防災備蓄庫などで利用することの必要性の調査・研究

利活用可能な空家等は貴重な建物資源であり、利活用が進まない空家等を町内会やコミュニティ・団体等が利用することも空家等の増加の抑制につながることから、町内会やコミュニティ等がサロン（地域の交流拠点）、地域防災備蓄庫などに利用することについて、調査・研究を進めます。

② 空家等跡地の周辺住民向けの利活用の検討

空家等を除却した跡地について、周辺住民向けの共同の雪捨て場や菜園などとして利活用することの必要性などの調査・研究を進めます。

3. 管理不全な空家等の未然防止・解消

(1) 除却（解体）補助制度等の継続・拡充の検討

① 「ハートフル住まいる（老朽住宅除却費補助金）」の継続・拡充の検討

市では、老朽化等により利活用されない住宅等を除却する場合に、除却（解体）費の一部を補助する「ハートフル住まいる（老朽住宅除却費補助金）」を実施しています。

管理不全な空家等の発生を未然防止するために、制度の継続と補助対象条件の拡充及び補助率や上限額の拡充について検討します。

(2) 除却（解体）費用の融資制度の周知

① 協定を結んだ金融機関との連携による空家等除却（解体）費用の融資制度（ローン）の周知・情報提供と利用拡大

1) 市では、協定を締結した金融機関による空家等除却（解体）費用の融資制度（ローン）の周知・情報提供に努めます。

2) 市と金融機関との相互協定に基づいて、金融機関においても市の施策・取組みなどの情報提供に努めます。

(3) 危険急迫時の措置等

① 危険急迫時の措置、手続き

管理不全な空家等で危険な状況が急迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合は、関係法令に基づく手続きにより、所有者等に代わって市が必要最低限の応急措置を講じます。

なお、この場合は、所有者等の承諾を得ることを原則とします。

○関係法令

- ・民法
- ・災害対策基本法
- ・行政代執行法

② 措置、手続きに要した費用の所有者等による負担

管理不全な空家等であっても個人の財産であり、危険等が生じる、またはその可能性がある場合は、所有者等がそれらを回避する措置等を講じる責任があります。

危険急迫時の市による応急措置及びその手続きに要した費用については、所有者等が責任を持って負担しなければなりません。

市が応急措置を行った場合は、関係部署と連携して所有者等からその費用を回収することに努めます。

4. 特定空家等の認定及び措置

(1) 特定空家等の認定及び措置

① 「空き家等調査チェックリスト」の作成

特定空家等の判断について、国から示されているガイドラインや北海道による「市町村による特定空家の判断の手引き」を考慮しながら、市では「空き家等調査チェックリスト」を作成しました。

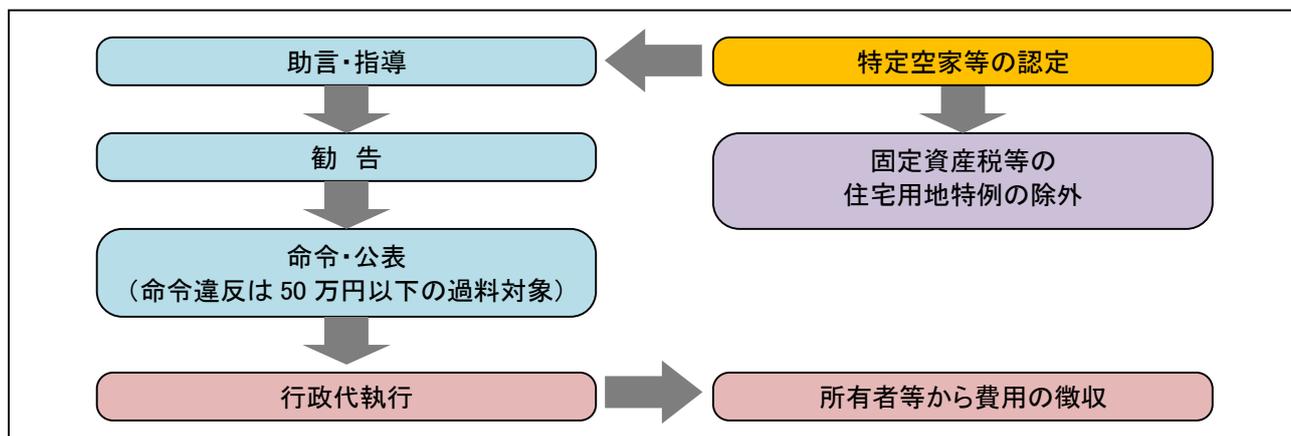
市では、「空き家等調査チェックリスト」を用いた調査を通じて、「管理不全な状態の空き家」を抽出し、町内会及び自治会役員、不動産関連事業者、専門家などを構成員とする会議並びに庁内会議において協議し、その協議結果を考慮して、市長が特定空家等を認定します。

② 特定空家等の所有者等に対する措置

市長は、所有者等に対して、法に規定された措置を講ずるかどうかについて、町内会及び自治会役員、不動産関連事業者、専門家などを構成員とする会議並びに庁内会議において協議し、その協議結果を考慮して、必要な措置を講じます。

以下に「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく、特定空家等に対する措置の流れを整理します。

特定空家等に対する措置の流れ



5. 空家等対策に係る実施体制の整備

(1) 町内会等との連携

① 空家等に関する会議の設置

特定空家等の認定に係る手続きや認定後の措置などについて協議を行う場として、町内会及び自治会役員、不動産関連事業者、専門家などを構成員とする新たな会議を設置します。

② 空家等及び所有者等による維持管理が難しくなっている住宅等の情報収集するため、町内会連合会等との連携・協力

市による調査のみならず、空家等及び所有者等による維持管理が難しくなっている住宅等の情報収集のために、町内会連合会等と連携・協力を図ります。

(2) 北海道との連携

① 「北海道空き家情報バンク」との連携（再掲）

道外からの移住希望者に向けた砂川市に係る情報提供機会の拡大のために、「北海道空き家情報バンク」と連携を図ります（再掲）。

② 専門的な相談内容に対応する体制の整備における北海道との連携

空家等の所有者等が利活用を考えても、相続などの法律等の問題によって進めることができない場合も少なくありません。所有者等が相談できる環境づくりが必要であり、相続、登記など専門的な相談内容に対応する体制の整備については、北海道との連携を図ります。

(3) 市役所内部の連携（関連各部・課）

① 庁内組織の継続

空家等対策は、防災、衛生、景観等の多岐にわたることから、庁内の関連部署がそれぞれの役割に基づいて連携し、横断的・総合的に取組みを進める必要があります。

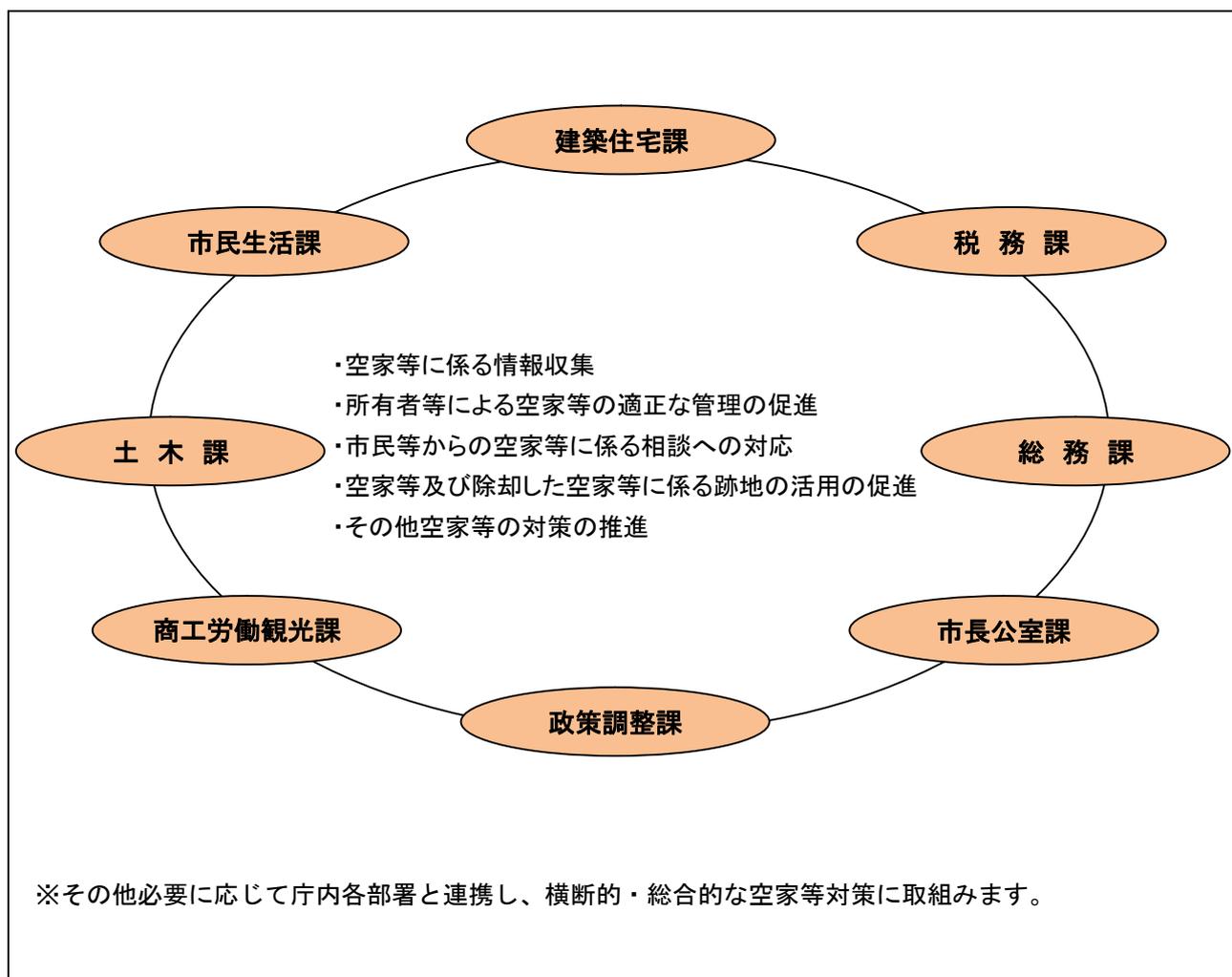
空家等に係る実態情報や対応経過情報等を共有し、効果的な対応策などについて協議を行う場として、庁内で構成する空家等対策に係る会議を継続します。

② 関係部署間による空家等に係る情報の集約

空家等の情報については、市の関係部署が連携して対応する必要があります。

固定資産税情報や除却届などの各種法令に基づく届出、経過等を集約し、データベースに反映（更新）します。

庁内の協力実施体制



(4) 関係団体・関係機関との連携

① 関係団体・関係機関からの空家等に係る情報の集約

空家等の情報については、関係団体・関係機関と連携して対応する必要があります。

市の関係団体が保有する水道閉栓届等の各種届出・記録等の集約とそれら情報をデータベースに反映（更新）します。

また、空家等の電気・ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の把握について、電気・ガス等の供給事業者との連携・協力を図ります。

② 関係機関との連携

適切に管理されていない空家等は、放火の危険や不法侵入などの犯罪の温床になることも考えられることから、防災・防犯のために、必要に応じて、消防・警察と連携・協力を図ります。

第 5 章

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年 11 月 27 日公布)

(目的)

第 1 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 10 条第 2 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 2 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 3 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 4 条 市町村は、第 6 条第 1 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 5 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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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 6 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。

- (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
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (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（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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
 - (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
 - (9) 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7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2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8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9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14条第1項から第3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5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2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2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10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つ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、その保有に当たつ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つて、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11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13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12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13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14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の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の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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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、過失がなくて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（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第三章（第12条及び第14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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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）

2. 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 日決定)の概要

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【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 等
 - 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

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処に関する事項
- (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かつ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

3. 「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 日決定)の概要

「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. 具体的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、物理的強制力を行使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動産の取扱い
 - (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) 「過失がなくて」「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に、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動産の取扱い
 - (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) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - 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、飛散等するおそれがある。
 - ・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
2. 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) 空家等にす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。

4. 北海道「空き家等対策に関する取組方針」(平成 27 年 12 月)の概要(その1)

空き家等対策に関する取組方針【概要】

1 目的

住宅ストックの循環利用や生活環境の保全に向けて、空き家等の有効な活用などに取組むとともに、市町村の空き家等対策を積極的に支援することを目的とする。

2 空き家等を取りまく現状・課題

(1) 現状

- ① 道内における空き家は、年々増加傾向にあり、平成 25 年の国の調査によると、空き家の戸数は約 388 千戸、住宅総数に占める割合は 14.1%と推計
- ② 道内 40 市町村で空き家等対策に係る条例を制定
- ③ 平成 27 年 5 月「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行

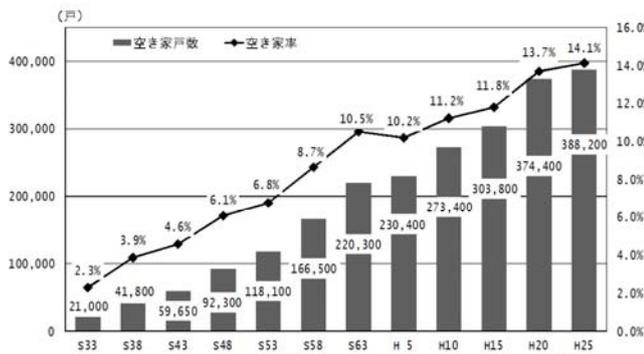


図 道内における空き家の推移
(住宅・土地統計調査：総務省)

「空家等対策の推進に関する特別措置法」

(平成 26 年 11 月 27 日公布 平成 27 年 5 月 26 日全面施行)

【目的】 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、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進する。

【都道府県による援助】 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に努める(第 8 条)。

(2) 課題

- ① 老朽化した空き家が適切に管理されないことにより、防災、防犯、景観などの地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしている。
- ② 地方では、宅地建物取引業者などの事業者が少なく、空き家等の流通が進みにくい。
- ③ 技術職員が不足している市町村では、対応に苦慮している。



老朽化した
空き家

3 取組に関する基本的な考え方

- (1) 広域自治体としての施策の推進 道外からの移住・定住の促進や全道規模での対応といった広域的な取組の推進
- (2) 市町村の主体的な取組を支援 技術職員が不足している市町村への支援
- (3) 協働による効果的な取組の推進 市町村、関係団体及び道民と連携した空き家等対策の推進

4 取組方針

- | | |
|----------------|---|
| (1) 空き家等の活用の推進 | 空き家等の活用に向けて、全道規模での情報発信や相談対応などの取組を推進 |
| (2) 市町村への支援 | 市町村が行う空き家等対策の円滑な推進に向けて、的確な人的支援や技術的助言、きめ細かな情報提供などにより積極的に市町村を支援 |
| (3) 道民への周知・啓発 | 空き家の適正管理を促すため、空き家等の活用方法や放置空き家による影響などを道民へ周知・啓発 |

5 取組事項

(1) 空き家等の活用の推進

- | | |
|----------------------|---|
| ① 「空き家情報バンク」の開設 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 道内全域を対象とする「空き家情報バンク」の開設 ・ 市町村や関係団体との連携による運用と普及・啓発 ・ 「しごと」、「暮らし」など移住関連情報との連携 |
| ② 関係団体などと連携した相談体制の整備 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 市町村に対する相談体制の整備 ・ 所有者からの相談に対するワンストップ窓口の整備 |

(2) 市町村への支援

- | | |
|-----------------------|--|
| ① 道による支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 技術職員が不足している市町村に対する技術的な助言 ・ 法の運用状況や国の事業の動向などの情報提供 |
| ② 関係団体などとの連携による支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 関係団体などと連携した専門的な知識を有する人材の紹介・アドバイザーの派遣 |
| ③ 情報の収集・提供及び調査研究による支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 道内外の先進的な取組などの情報収集及び提供 ・ 積雪寒冷といった北海道の地域特性を反映した特定空家等の判断基準の検討（北方建築総合研究所と連携） ・ その他、施策の推進に必要な調査研究及び情報提供（北方建築総合研究所と連携） |

(3) 道民への周知・啓発

- | | |
|------------------------|--|
| ① 道による周知・啓発 | <ul style="list-style-type: none"> ・ ホームページや広報誌の利用や、道民向けリーフレットの作成などにより、法の趣旨や空き家等の活用方法、放置空き家による地域住民の生活への影響などを周知・啓発 |
| ② 市町村や関係団体などと連携した周知・啓発 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 市町村や関係団体などと連携し、それぞれが所有する媒体を活用した周知・啓発 |

6 推進体制

- | | |
|------------------|-------------------|
| (1) 市町村・関係団体との連携 | 市町村・関係団体との連絡会議の設置 |
| (2) 庁内連携 | 空き家対策連絡会議の効果的な運用 |

5. 空き家等調査チェックリスト

1 基本情報

(1)調査番号	※「新規」以外の場合、前回の調査番号を入力
(2)調査実施日	年 月 日
(3)調査員名	
(4)町内会	
(5)住所	
(6)用途	1 戸建住宅
	2 店舗
	3 店舗併用住宅
	4 社宅、官舎等
	5 その他(回答を入力)
(7)構造	1 木造
	2 CB造
	3 RC造
	4 S造
	5 その他(回答を入力)
	6 不明
(8)階数	1 平屋
	2 2階建
	3 3階建
	4 その他(回答を入力)
(9)延床面積	※都市計画基礎調査データなどから転記
(10)付属建物 ※該当全て選ぶ	1 物置
	2 車庫
	3 その他(回答を入力)
(11)樹木 ※一番大きなもの1つ選ぶ	1 高木(樹高3m以上)
	2 中木(樹高1m以上3m未満)
	3 低木(樹高1m未満)
(12)緯度、経度	北緯: 東経:
(13)新築年	※都市計画基礎調査データなどから転記
(14)状況の確認	1 新規
	2 継続
	3 利活用
	4 除却

2 空き家チェック項目(空き家であることの確認)

※該当全て選ぶ

1	電気メーターが完全に止まっている(取外されている)
2	周辺聞き取りにより空き家と判断できる
3	不動産等の管理者の告知(看板・ポスター等)がある
4	ポストが封鎖(チラシ等が滞留)している
5	その他、空家と判断した理由等 (回答を入力)
6	空家に見えるが、目視(現地調査)だけでは空家と判断(断定)できない

3 建築物が倒壊等するおそれがある

(1)空家の立地状況 ※該当全て選ぶ	1	都市計画区域内の住居等がまとまって存在する区域にある
	2	道路もしくは隣地と空家の距離が空家の高さより短い
	3	多雪地域(建築基準法施行令第86条3に基づく垂直積雪量が1.0以上の区域)にある
	4	空家の立地場所は1、2、3に該当しない
(2)空家(主たる建物)の倒壊等による危険性	1	建物全部が倒壊、もしくは建物の一部の階が全部倒壊している
(3)基礎 (損傷度)	1	一部に目立つ傷みがある
	2	中破
	3	大破
	4	倒壊
	5	いずれにも該当しない
	6	目視では判断できない
(4)軸組 (損傷度)	1	一部に目立つ傷みがある
	2	中破
	3	大破
	4	倒壊
	5	いずれにも該当しない
	6	目視では判断できない
(5)耐力壁(1階) (損傷度)	1	一部に目立つ傷みがある
	2	中破
	3	大破
	4	倒壊
	5	いずれにも該当しない
	6	目視では判断できない
(6)仕上材(外壁仕上面) (損傷度)	1	一部に目立つ傷みがある
	2	中破
	3	大破
	4	倒壊
	5	いずれにも該当しない
	6	目視では判断できない
(7)屋根 (損傷度)	1	一部に目立つ傷みがある
	2	中破
	3	大破
	4	倒壊
	5	いずれにも該当しない
	6	目視では判断できない
(8)利活用する上での再調査必要性	1	再調査必要あり
	2	再調査必要なし
(9)メモ ※再調査要否判断の補足意見 ※所有者特定に資する情報 等があれば記載		

4 保安上に係る状態の判断(そのまま放置すれば倒壊等のおそれがある)

		左記の状態にない	一部で左記の状態にある	全体的に左記の状態にある(状態が著しい)	周辺への悪影響がある	対応の緊急性がある
1-1 外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある					
1-2 外壁・外装材	外壁の仕上げ材が剥落、破損し、下地がみえる					
1-3 外壁・外装材	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている					
2-1 屋根・軒	屋根の変形や破損(穴、下地の露出等)がある					
2-2 屋根・軒	屋根ふき材が破損、剥離している					
2-3 屋根・軒	軒が変形、破損している					
3-1 附属設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食している					
3-2 附属設備等	屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している					
3-3 附属設備等	門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている					
4-1 敷地内の土地・擁壁等	擁壁表面にひび割れが発生している					
4-2 敷地内の土地・擁壁等	敷地内に地割れがある					
4-3 敷地内の土地・擁壁等	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある					
5-1 過去調査との比較	前回の調査時より変形している					
5-2 過去調査との比較	前回の調査時よりも壊れている					
6-1 その他	内容を具体的に記載					

5 衛生上に係る状態の判断(そのまま放置すれば著しく衛生上有害のおそれがある)

		左記の状態にない	一部で左記の状態にある	全体的に左記の状態にある(状態が著しい)	周辺への悪影響がある	対応の緊急性がある
1-1 建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹きつけ石綿等が飛散し暴露する可能性がある					
1-2 建築物・設備等の破損による衛生上の問題	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある					
1-3 建築物・設備等の破損による衛生上の問題	排水等の流出による臭気の発生がある					
2-1 ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある					
2-2 ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置による臭気の発生がある					
2-3 ごみ等の放置、不法投棄	ねずみ、はえ、蚊等の発生がある					
3-1 水質汚染、土壌汚染	水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が放置されている					
3-2 水質汚染、土壌汚染	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる					
4-1 その他	内容を具体的に記載					

6 景観に係る状態の判断(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)

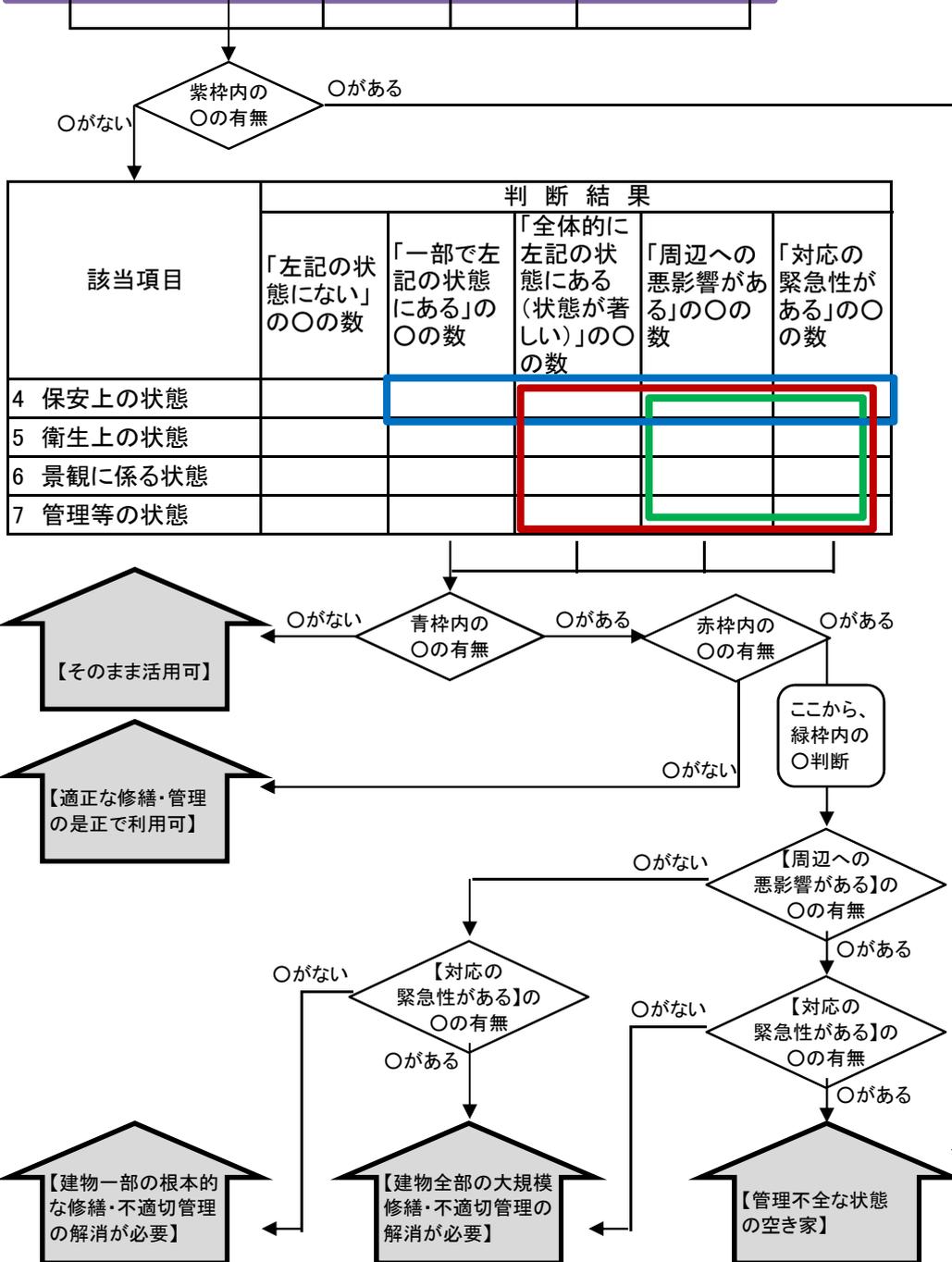
		左記の状態にない	一部で左記の状態にある	全体的に左記の状態にある(状態が著しい)	周辺への悪影響がある	対応の緊急性がある
1-1	周辺の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり汚れたまま放置されている				
1-2	周辺の景観と著しく不調和な状態	窓ガラスが割れたまま放置されている				
1-3	周辺の景観と著しく不調和な状態	看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている				
1-4	周辺の景観と著しく不調和な状態	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している				
1-5	周辺の景観と著しく不調和な状態	敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている				
2-1	その他	内容を具体的に記載				

7 管理等の状態の判断(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)

		左記の状態にない	一部で左記の状態にある	全体的に左記の状態にある(状態が著しい)	周辺への悪影響がある	対応の緊急性がある
1-1	立木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折り等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている				
1-2	立木等による問題	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている				
2-1	建築物等の不適切な管理	空家から落雪により歩行者等の被害が生じるおそれがある ※冬期の状況で判断				
2-2	建築物等の不適切な管理	放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※冬期の状況で判断				
2-3	建築物等の不適切な管理	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している				
3-1	防犯・防火上、放置することが不適切	外部から不特定多数の者が容易に建物内に侵入できる状態にある				
3-2	防犯・防火上、放置することが不適切	灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある				
4-1	その他	内容を具体的に記載				

★各項目について、判断結果の○の有無を下記の表に記入し、フローに従って総合的判断を行う。

3 建築物の倒壊等に関する判定					
(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
建物全部が倒壊、もしくは建物の一部の階が全部倒壊している	基礎の損傷度	軸組の損傷度	耐力壁(1階)の損傷度	仕上材(外壁仕上面)の損傷度	屋根の損傷度
該当する場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○



砂川市空家等対策計画（平成29年1月）

発行：北海道砂川市建設部建築住宅課

住所：〒073-0195 北海道砂川市西6条北3丁目1-1

TEL：0125-54-2121

FAX：0125-54-2568

ホームページ：<http://www.city.sunagawa.hokkaido.jp/>

