

# 砂川市空家等対策計画

---

## (素案)

平成28年 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、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、増加傾向にあります。
- 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。]

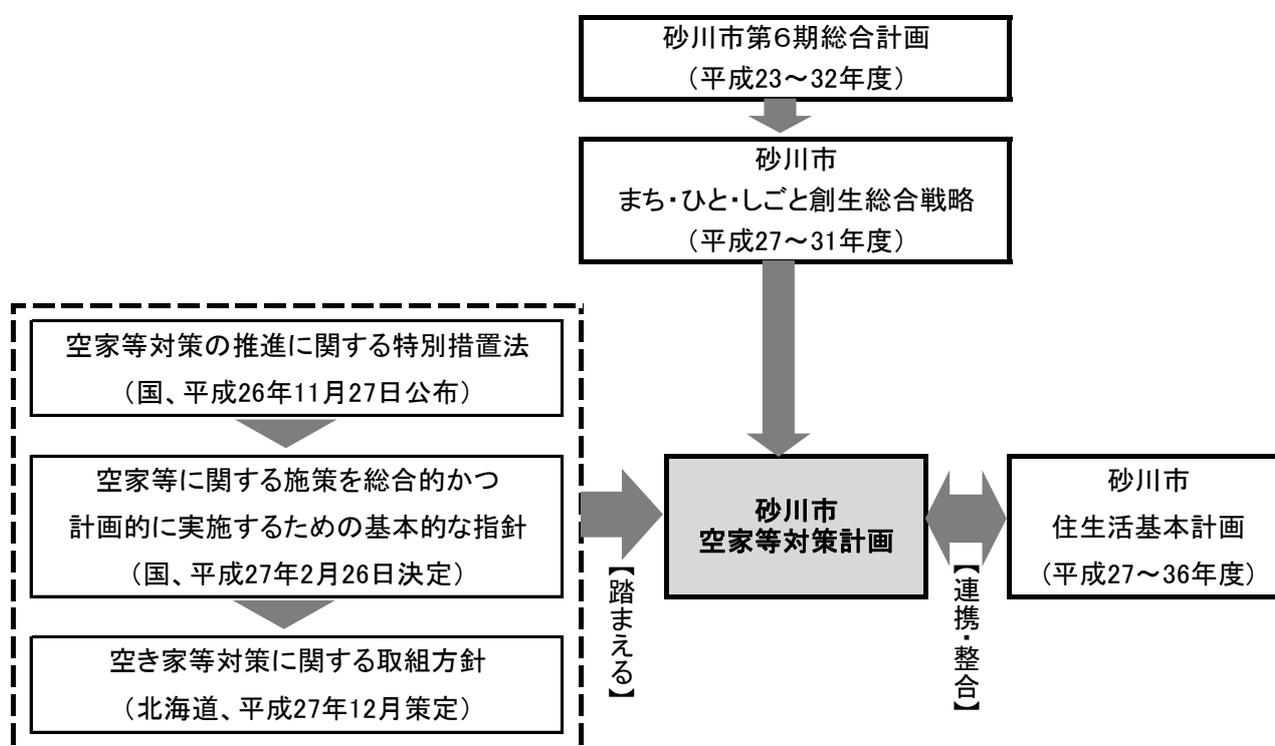
### ③ 砂川市住生活基本計画（計画期間：平成27～36年度）

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」（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 空き家の総数とその分類

(単位:戸)

分類	住宅系	店舗・その他	合計(戸)
<b>空き家総数</b>	<b>257</b>	<b>25</b>	<b>282</b>
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、市内にある空き家の総数 282 戸が占める割合（空き家率）は、4.2%となっています。

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)。

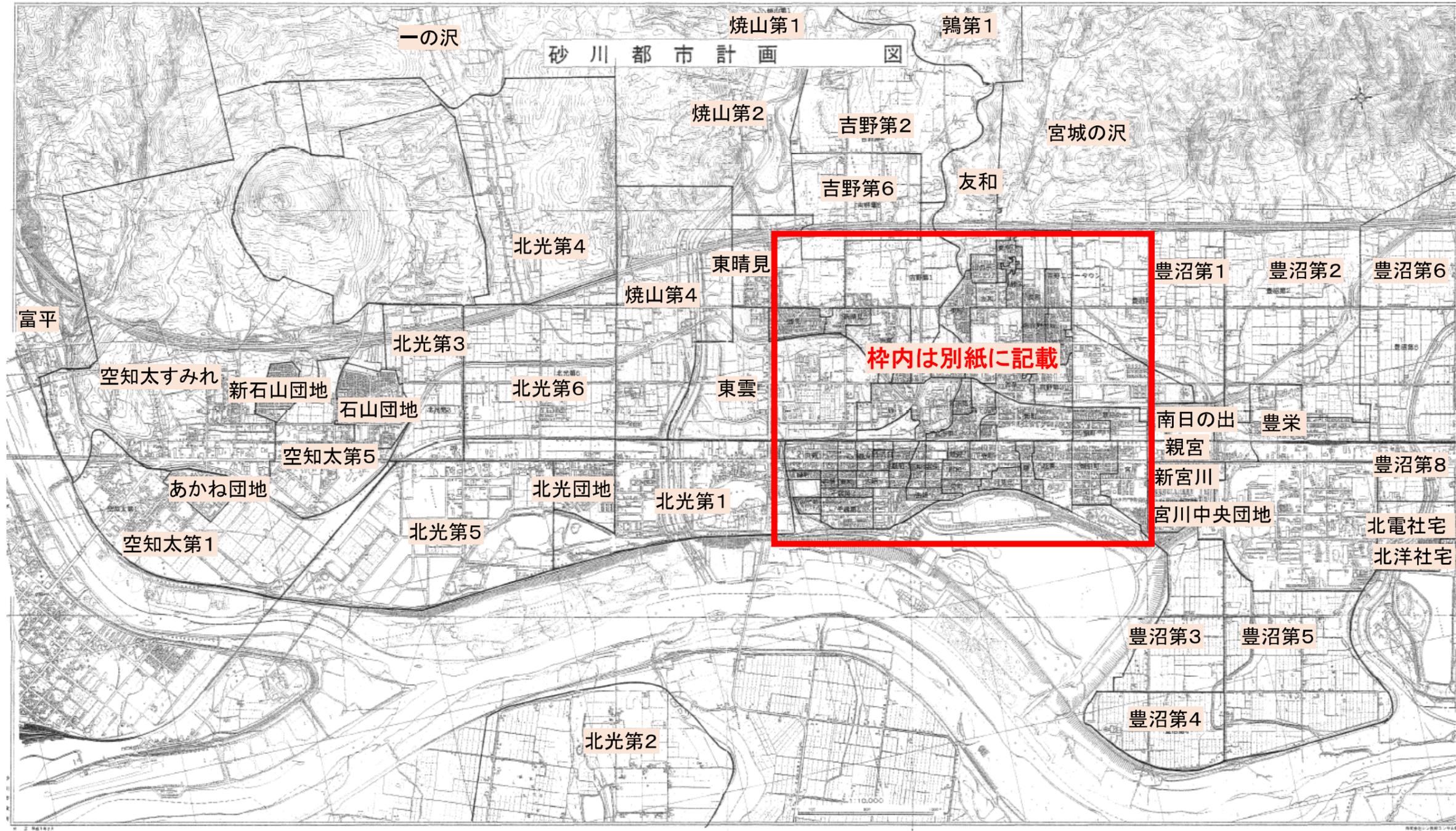
表4 空き家の町内会別一覧

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			

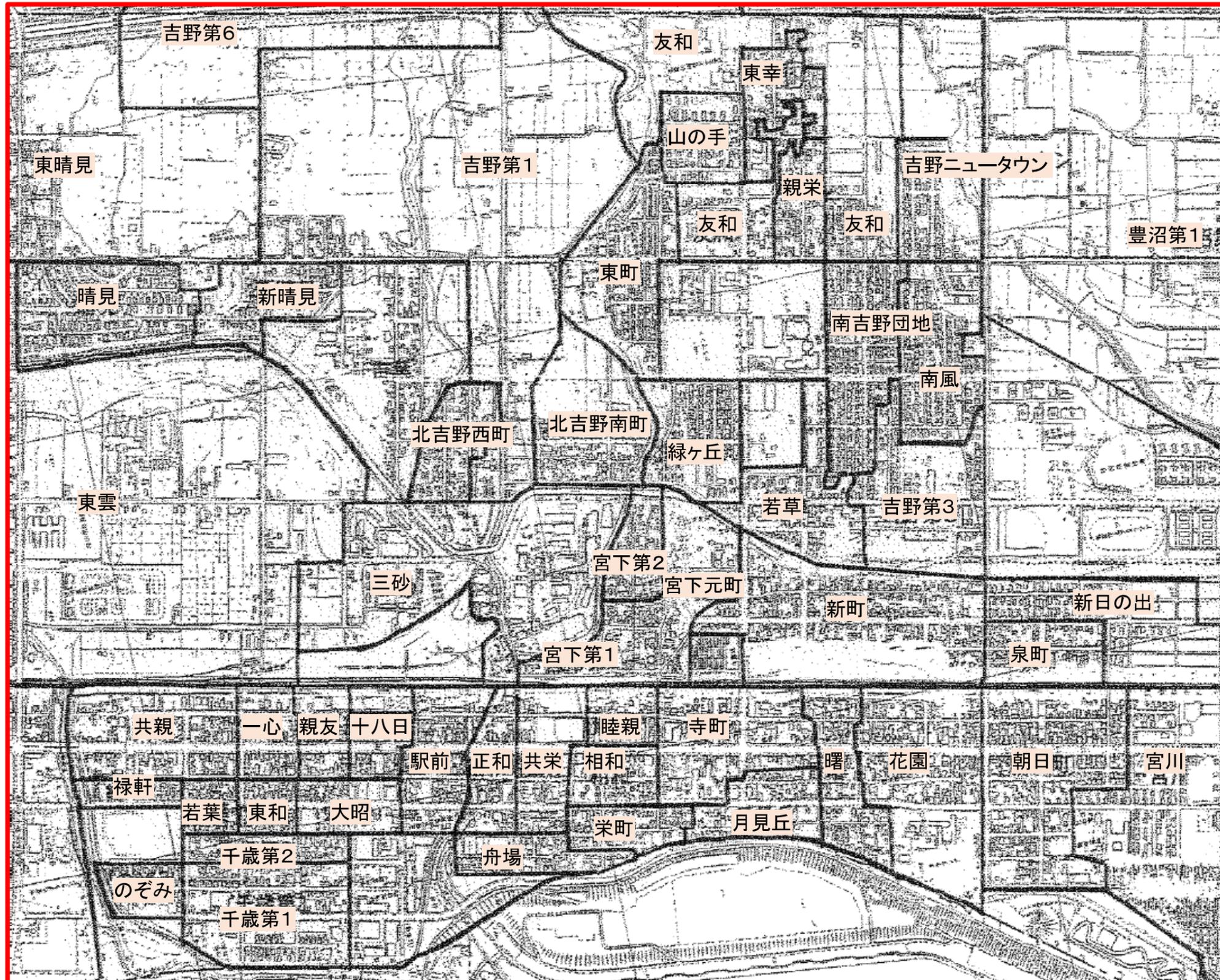
(平成 28 年 10 月末)

※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。

# 空き家等分布図(市内町内会単位)



# 空き家等分布図(市内町内会単位)(別紙)



### 3. 空家等に関する課題

#### (1) 空家等が発生する原因・背景

○ 空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
- 固定資産税の住宅地用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。

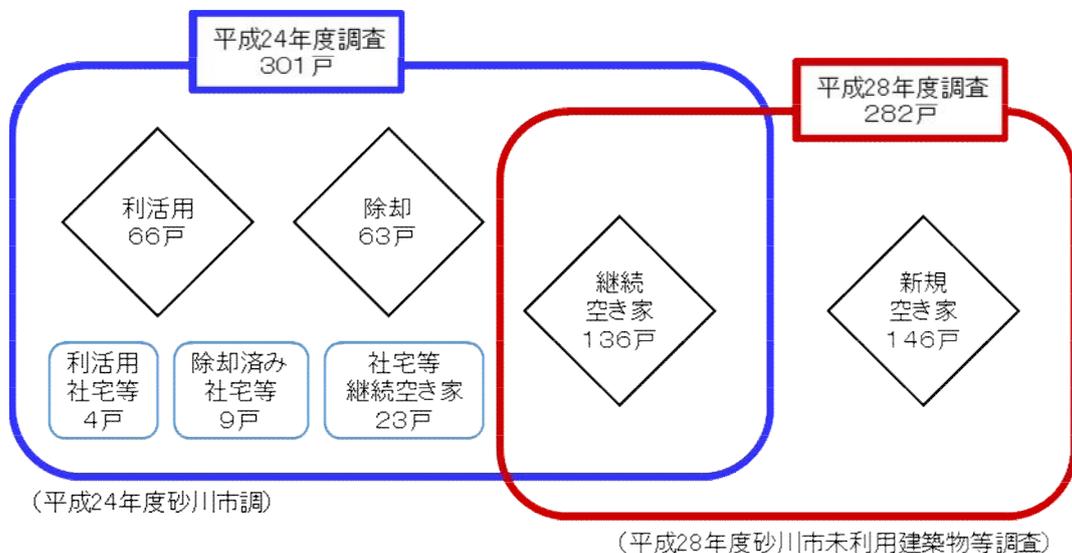
表5 平成24年度の調査以降の状況

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	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	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」に該当しない住宅や空き家となる見込みのある住宅なども対象として加えます。
- 本計画においては、企業や国又は地方公共団体等が所有している、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(立木その後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	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><b>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」</b></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><b>北海道「空き家等対策に関する取組方針」</b></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. 空家等の発生の抑制	<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(売却や賃貸化)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、空家等情報の定期的な更新</p> <p>③-2 実態調査に基づく所有者の特定と、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)」の継続及び拡充の検討</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 空家等に関する協議会の設置</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の情報収集をするための、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><b>【1.空家等の発生の抑制】</b></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、空家等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抑制のために、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、住宅を適切に引き継ぐ必要性や相続権者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、定期的な調査及びデータベースの更新を行います。</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などを行います。</p> <p>・管理不全の空家等の状況の情報提供及び利活用意向の確認。</p> <p>・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> <p>○空家等の利活用促進と発生抑制のために、「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>○市による相談窓口の継続とともに、市内関係団体との連携・協力を図ります。</p>
<p><b>【2.空家等の流通・活用の促進】</b></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者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> <p>・空家等の買取後の賃貸化事業</p> <p>・グループホームやシェアハウス等としての転用</p> <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(国が今後、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><b>【3.管理不全な空家等の未然防止・解消】</b></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)」の継続及び拡充の検討</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、利用拡大を図ります。</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><b>【4.特定空家等の認定及び措置】</b></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、町内会役員、専門家などを構成員とする新たな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、町内会役員、専門家などを構成員とする新たな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><b>【5.空家等対策に係る実施体制の整備】</b></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 空家等に関する協議会の設置</p> <p>①-2 空家等及び所有者による維持管理が難しくなっている住宅の情報収集のため、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の情報収集をするための、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おいては、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などの共有化を図り、効果的な対応策などに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届・記録等の集約とそれら情報を空家等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などの各種届出等の集約と空家等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」

戸建住宅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、データベースの更新を行います。

##### 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（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、所有者特定情報、所有者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基づいて、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などを行います。

- ・管理不全な空家等の状況の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」

市民の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などの促進のために、市による5つの補助制度からなります。

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

#### 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、市による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

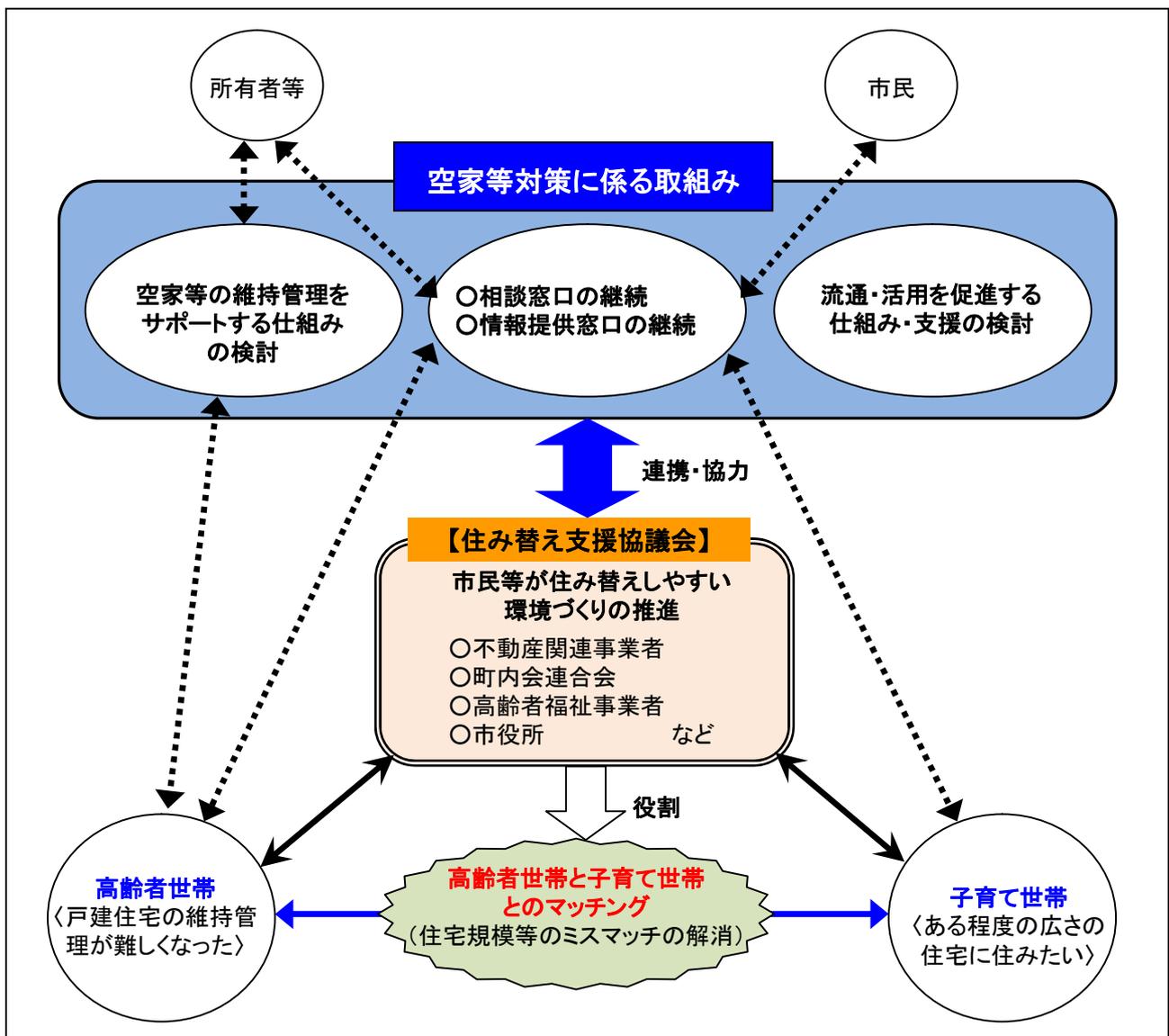
中古住宅・空家等の売却や賃貸は、一般的に不動産事業者の仲介等によって行われていますが、相談先がわからない所有者等もいることから、「住み替え支援協議会」との連携を図り、空家等の流通・活用を促進するための仕組み・支援を検討します。

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

図2 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）」の継続及び拡充の検討

市では、老朽化等の理由で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。

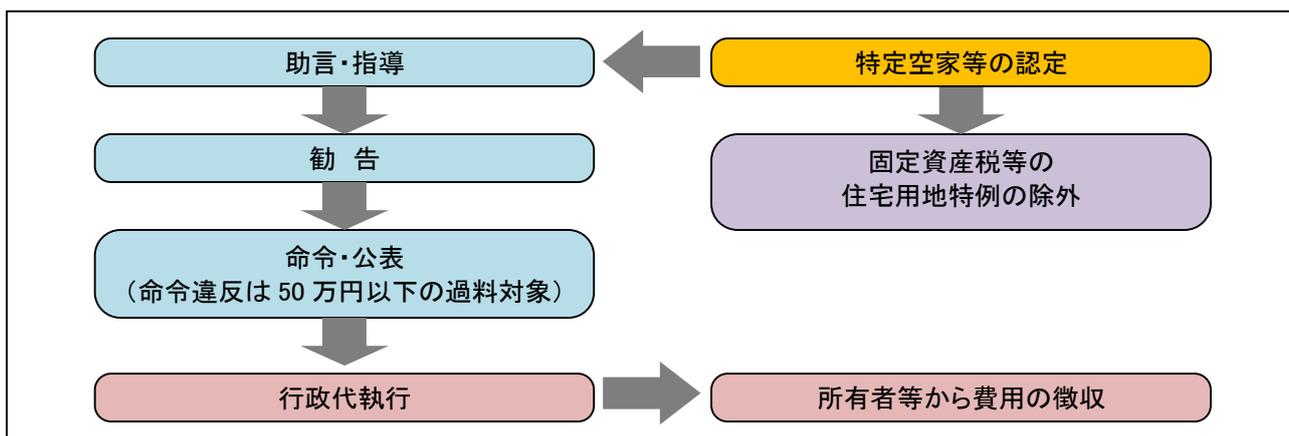
市では、「空き家等調査チェックリスト」を用いた調査を通じて、「管理不全な状態の空き家」を抽出し、町内会及び自治会役員、不動産関連事業者、専門家などを構成員とする会議並びに庁内会議において協議し、その協議結果を考慮して、市長が特定空家等を認定します。

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。

図3 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 空き家及び所有者等による維持管理が難しくなっている住宅の情報収集するための、連携・協力

市による調査のみならず、空き家の情報収集のため、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売却などを考えていても、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。所有者等など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おいては、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。

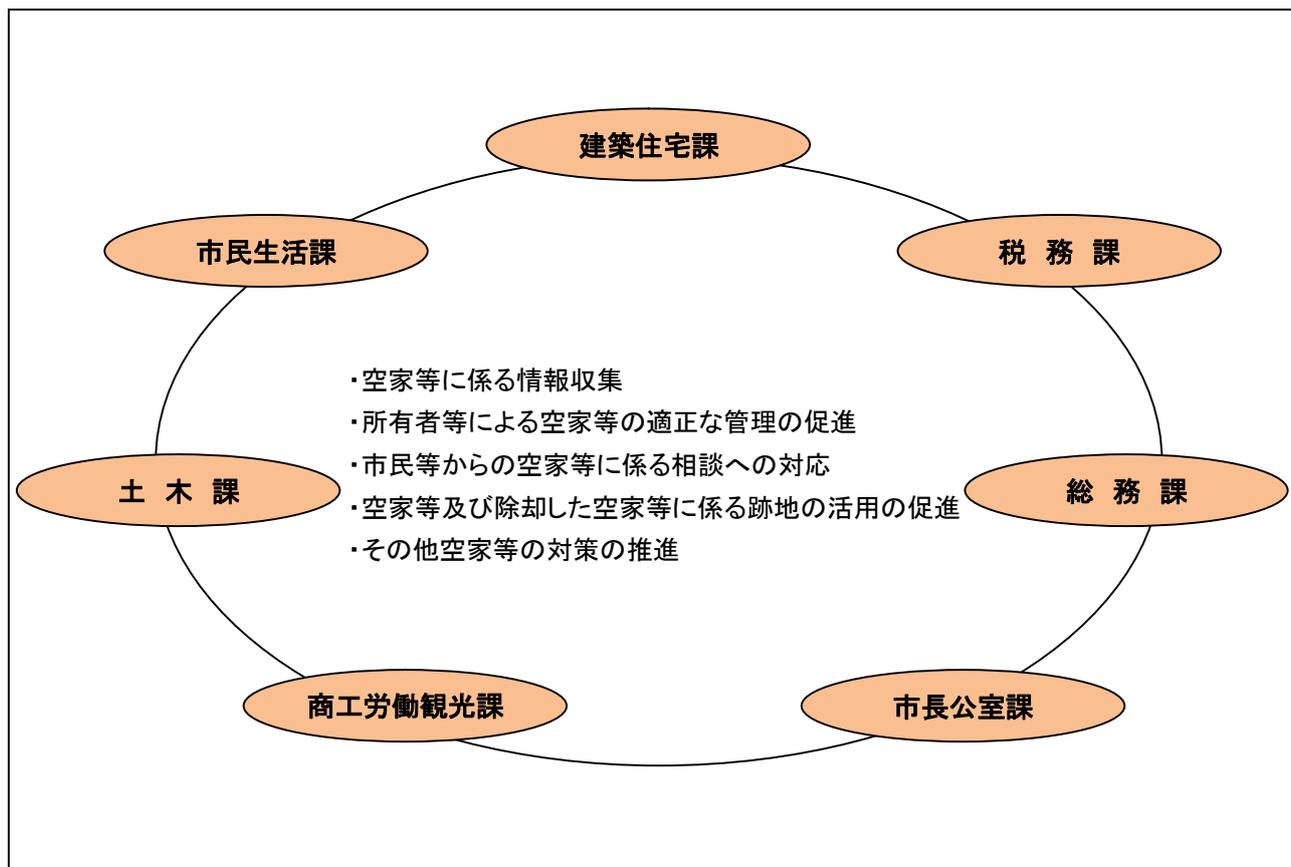
空家等に係る実態情報や対応経過情報等を共有し、効果的な対応策などについて協議を行う場として、庁内で構成する空家等対策に係る会議を継続します。

#### 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届出・記録等の集約とそれら情報を空家等データベースに反映（更新）します。

図4 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空家等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。