

白糠町空家等対策計画

令和7年3月

白糠町



目 次

第1章 計画策定の目的と位置づけ	2
1 計画策定の背景と目的	2
2 計画の位置づけ	3
3 本計画とSDGs(持続可能な開発目標)との関係	3
第2章 空家等の現状と課題	4
1 人口と世帯数の状況	4
2 住宅・土地統計調査による空家等の現状	5
3 白糠町空家等実態調査による空家等の現状	7
4 空家等に関する課題	15
第3章 空家等対策に係る基本的方針	17
1 基本的方針	17
2 対象地区	19
3 対象とする空家等の種類	19
4 計画期間	20
第4章 空家等対策の具体的な取組み	21
1 空家等の発生抑制	21
2 空家等及び空家等除却後の跡地の利活用促進	21
3 空家等の適切な維持管理等の促進	23
4 適切に管理されていない空家等への対策	23
第5章 空家等対策に関する実施体制の整備	29
1 実施体制及び庁内連携	29
2 白糠町空家等対策協議会との協議	30
3 北海道等との連携	30
4 関係団体や民間事業者との連携	30

本計画における用語の定義

用語 1 「空き家」

総務省統計局による「住宅・土地統計調査」や「空き家バンク」など、一般用語として用いる場合に使用する。

用語 2 「空家等」(空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項)

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。第14条第2項において同じ。)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。

用語 3 「空家等」(白糠町空家等除却費補助金交付要綱)

人の住居や店舗として使用されていない(管理だけされているものも含む)、又は今後使用されないことが認められる建築物又はこれに附属する工作物。

用語 4 「特定空家等」(空家等対策の推進に関する特別措置法第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。

用語 5 「管理不全空家等」(空家法第13条第1項)

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

用語 6 「所有者等」(空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項)

所有者、法定相続人、住宅管理人又はそれらのものから除却の委任を受けたものを「所有者等」という。

用語 7 「所有者」

「所有者」は一般用語として用いる場合に使用する。

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や建築物等の老朽化等に伴い、適切な管理が行われていない空家等が安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題を生じさせ、生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

このため、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図り、空家等の活用を促進し、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して平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）」が施行されました。

平成30年の住宅・土地統計調査によると、居住目的のない空き家は、全国で約349万戸あり、今後さらに増加すると見込まれています。こうした空家等が周囲に悪影響を及ぼす「特定空家等」になる前に、有効活用や適切な管理を促す方策を強化する必要があるとして、令和5年12月に空家法の一部を改正する法律が施行されました。

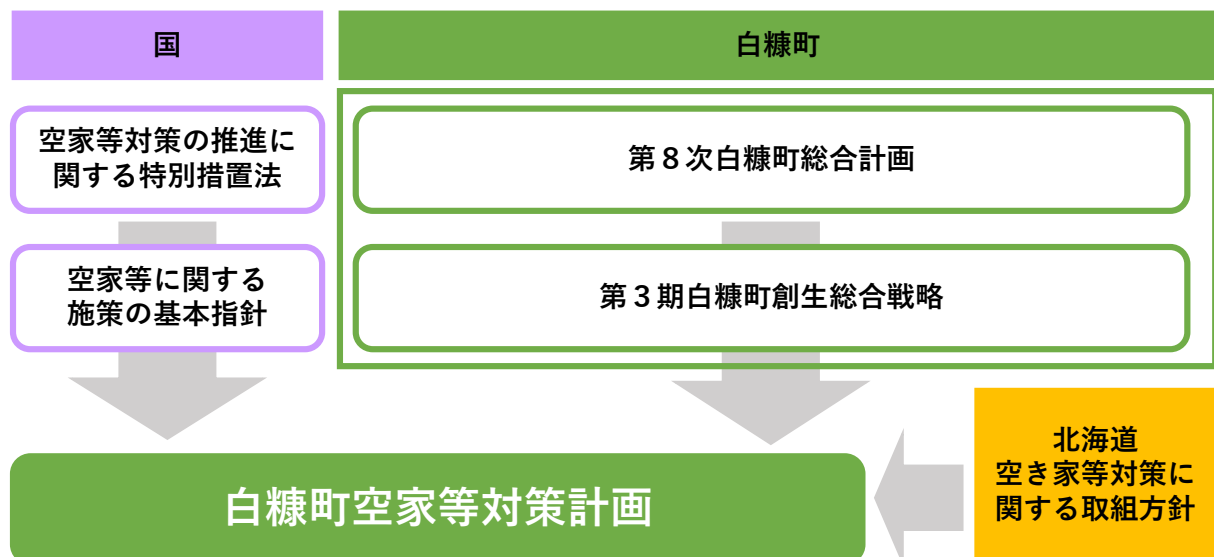
改正された空家法には、所有者等の責務の強化に加え、空家等の利活用に関する制度の拡充、放置すると特定空家等になるおそれのある空家等を「管理不全空家等」と位置づけることなどが新たに盛り込まれました。

本町では平成28年度と令和6年度に「白糠町空家等実態調査」を実施し、空家等の状況把握に努め、空家等は所有者等の責任において適正に維持管理することを原則に、文書等により適正な管理を促してきたところです。しかしながら、全国的な人口減少等により空家等が増加することが予測され、空家等による問題が一層深刻化することが懸念されます。

こうしたことを踏まえ、本町では空家等への対策を総合的かつ計画的に促進するため、「白糠町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定し、本計画に基づいて、住環境の保全及び町民が安全・安心に暮らせるまちづくりを進めてまいります。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法及び国の基本指針に則して策定し、「第8次白糠町総合計画」及び「第3期白糠町創生総合戦略」などの下位計画として、空家等に関する基本的な方針や対策の方向性等を示す計画として位置づけます。



3 本計画と SDGs(持続可能な開発目標)との関係

SDGsとは、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標であり17のゴール（目標）と169のターゲット（具体的な目標）で構成されています。

本計画により空家等の利活用や維持管理を促進し、SDGsを構成する17の目標のうち、「11. 住み続けられるまちづくりを」の達成を目指すとともに、公共施設の新設や一般住宅のリフォーム等には地域材を活用するなど、循環型林産業を進め、「12. つかう責任 つくる責任」の達成を目指していきます。

さらには、本計画により空家等を適正に管理し、サステナブルな住宅環境の実現を目指す「環境に配慮したまちづくり」を推進します。

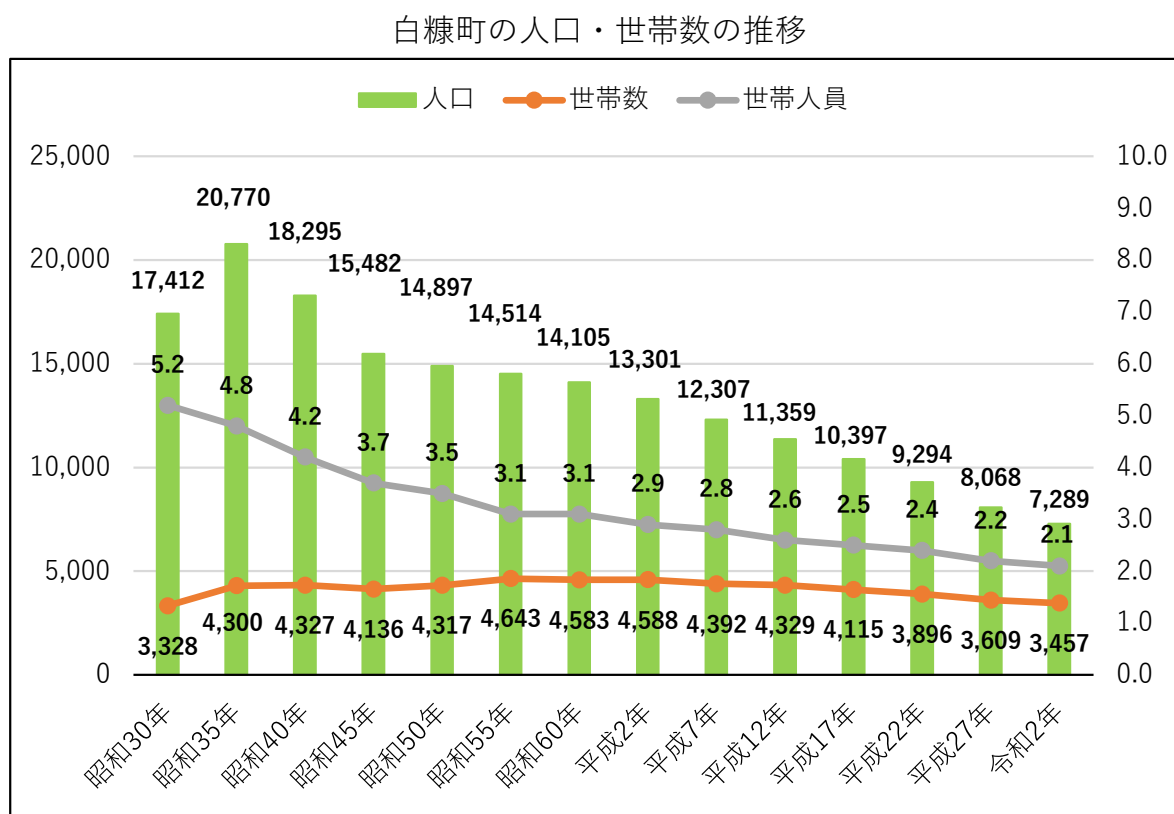


第2章 空家等の現状と課題

1 人口と世帯数の状況

国勢調査によると、町内の人口は昭和35年をピークに減少傾向にあり、直近の令和2年では7,289人と平成2年時点の約6割、昭和35年時点の約4割程度まで減少しています。世帯数については、平成2年をピークに減少傾向にあり、令和2年では3,457世帯となっています。

今後の動向については、現状が継続する限り、人口と世帯数のいずれも減少傾向が続くと予測されます。



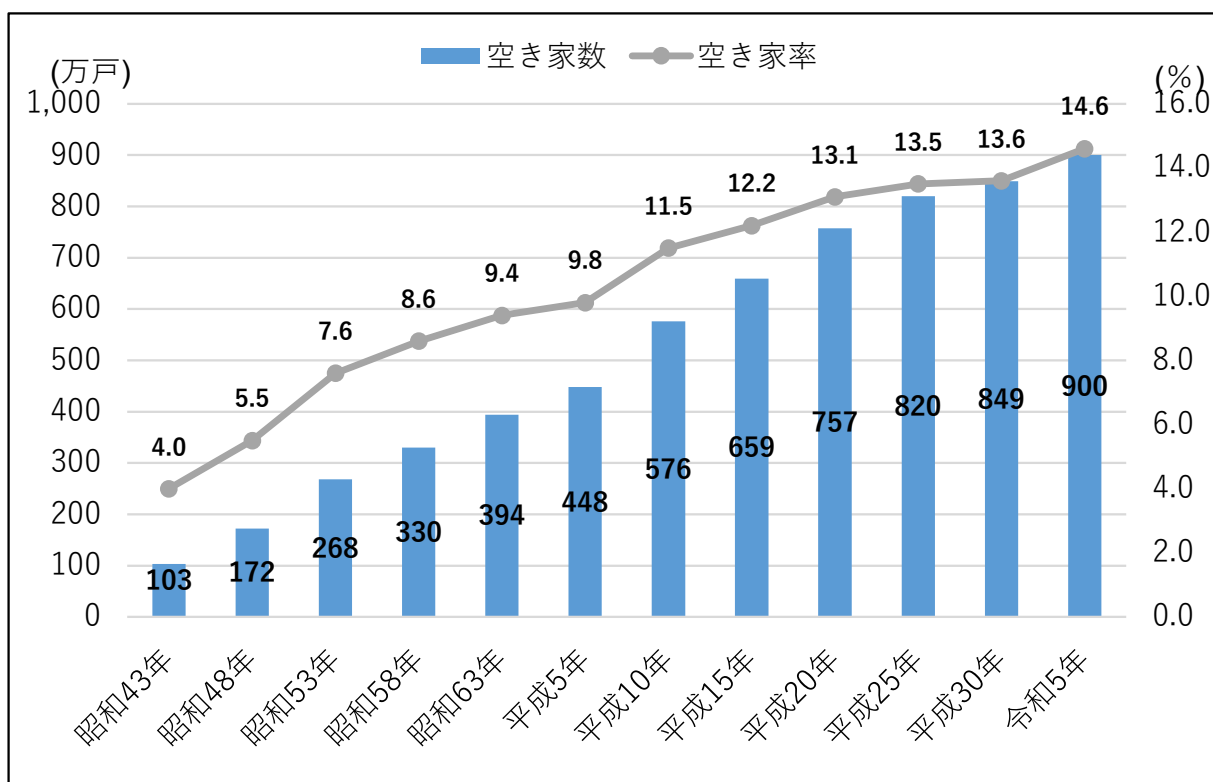
(資料) 国勢調査

2 住宅・土地統計調査による空家等の現状

5年ごとに総務省統計局で行われている「住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家数は年々増加傾向にあり、空き家率も同様に上昇傾向にあります。

地方における人口・世帯の減少加速化の影響を受けて空き家が増加し、全国の空き家率を押し上げる結果になっています。

全国の空き家数及び空き家率の推移

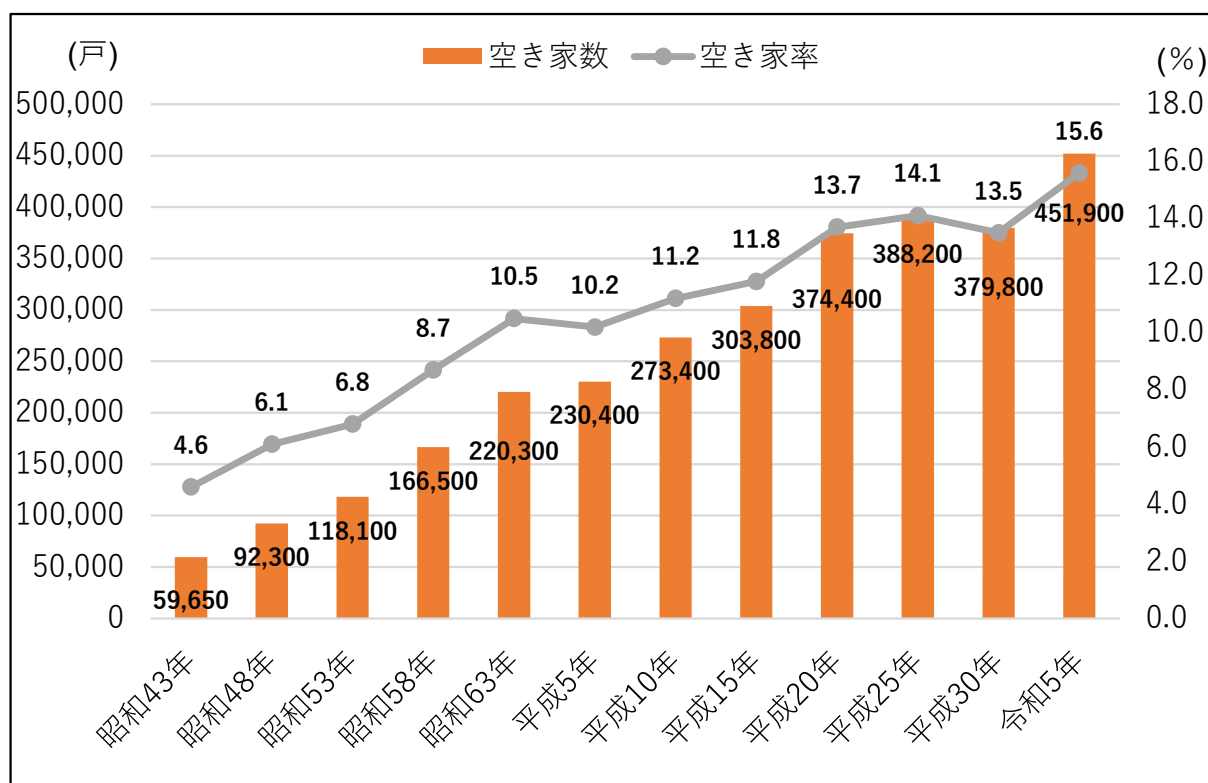


(資料)国土交通省 住宅・土地統計調査

北海道内の空き家数を見ると、全国の傾向と同様に増加傾向にあり、特に空き家率は全国数値よりも高い水準となっています。

本町における今後の空き家数等については、全国的な傾向と同様に、人口減少・少子高齢化等を原因とする空き家の発生増加が懸念されることから、空き家もしくは空き家予備群に対して具体的な策を講じ、その発生を抑制していくことが求められます。

道内の空き家数及び空き家率の推移



(資料)国土交通省 住宅・土地統計調査

3 白糠町空家等実態調査による空家等の現状

白糠町では令和6年度に白糠町全域を対象として「白糠町空家等実態調査」を実施し、町内の空家等の数や分布状況等の現地調査を行いました。さらに、空家等に対して不良度判定を行い、空家等の所有者等に対してアンケート方式で今後の意向などの調査を行いました。これらの調査によって得られた情報に基づき対策を検討しています。

(1) 現地調査

① 空家等の戸数

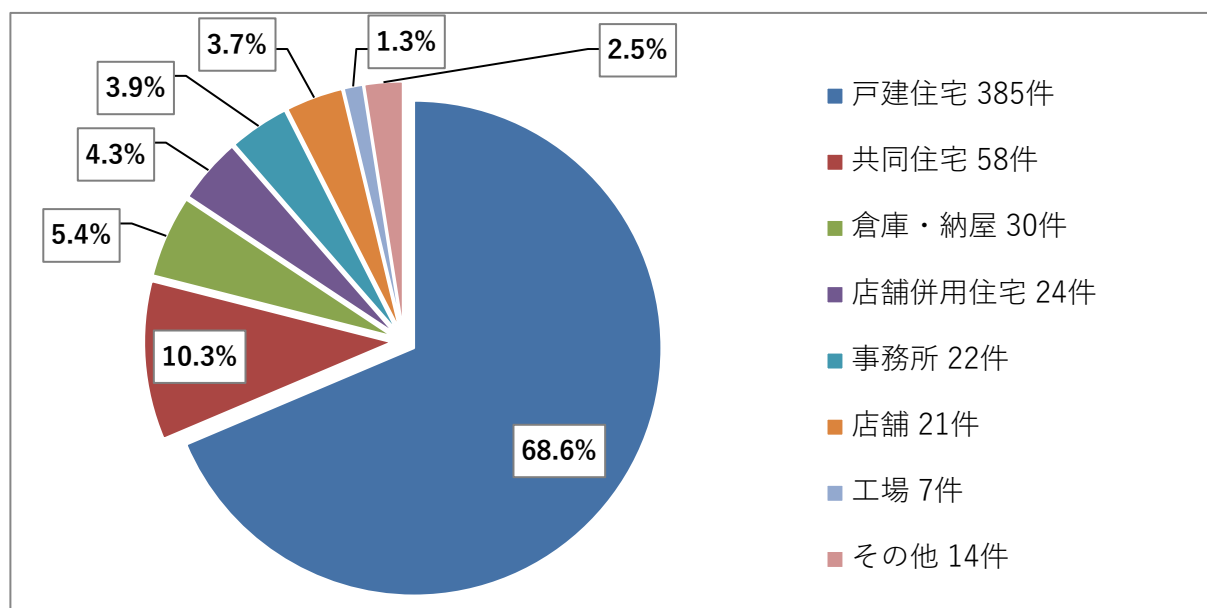
本調査の結果、空家等と推定される建物は561戸確認されました。平成28年度調査からおよそ8年間で104戸減少しています。

【空家等の戸数】

平成28年度	令和6年度	増減数
665戸	561戸	△104戸

② 用途別空家等の戸数

用途別の集計結果をみると、戸建住宅が385戸(全体の68.6%)で最も多く、続いて共同住宅が58戸(同10.3%)、倉庫・納屋が30戸(同5.4%)、店舗併用住宅が24戸(同4.3%)となっています。



③ 地区別空家等の戸数

地区別の空家等の件数を集計すると下表のとおりであり、空き家件数は、白糠市街地で最も多く、次いで西庶路市街地が多い傾向にあります。

また、平成28年度調査との比較では、各地区まんべんなく減少していることが確認できます。なお、山間部と海岸部を比較すると山間部の方が空家等の件数は多い傾向にあります。

【地区別空家等の戸数】

地 区	平成 28 年度	令和 6 年度	増減数
白糠市街地	292 戸	254 戸	△38 戸
白糠海岸部	46 戸	42 戸	△4 戸
白糠山間部	67 戸	91 戸	24 戸
西庶路市街地	137 戸	112 戸	△25 戸
西庶路海岸部	0 戸	0 戸	0 戸
西庶路山間部	3 戸	1 戸	△2 戸
庶路市街地	50 戸	39 戸	△11 戸
庶路海岸部	24 戸	18 戸	△6 戸
庶路山間部	46 戸	4 戸	△42 戸
合 計	665 戸	561 戸	△104 戸

(2) 不良度判定

① 不良度判定の結果

本調査では、空家等561戸について、外観目視による不良度の判定を行い、合計点が低いものから順に4段階（A・B・C・D）に区分しました。

その結果「規模の修繕により再利用が可能」なAランクが35戸（6.2%）、「管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない」Bランクが240戸（42.8%）であり、合わせて全体の約49%を占めています。

また「管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある」Cランクが159戸（28.4%）、「倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い」Dランクが127戸（22.6%）であり、合わせて全体の約51%を占めています。

前回調査との比較では、全体的にはA・Bランクの空家等が保安上危険等とされるC・Dランクへシフトしている傾向がうかがえます。これは、管理不全等により劣化が進行したことが主な原因と考えられます。

このようなことからA・Bランクの空家等を放置させない取り組みが必要です。

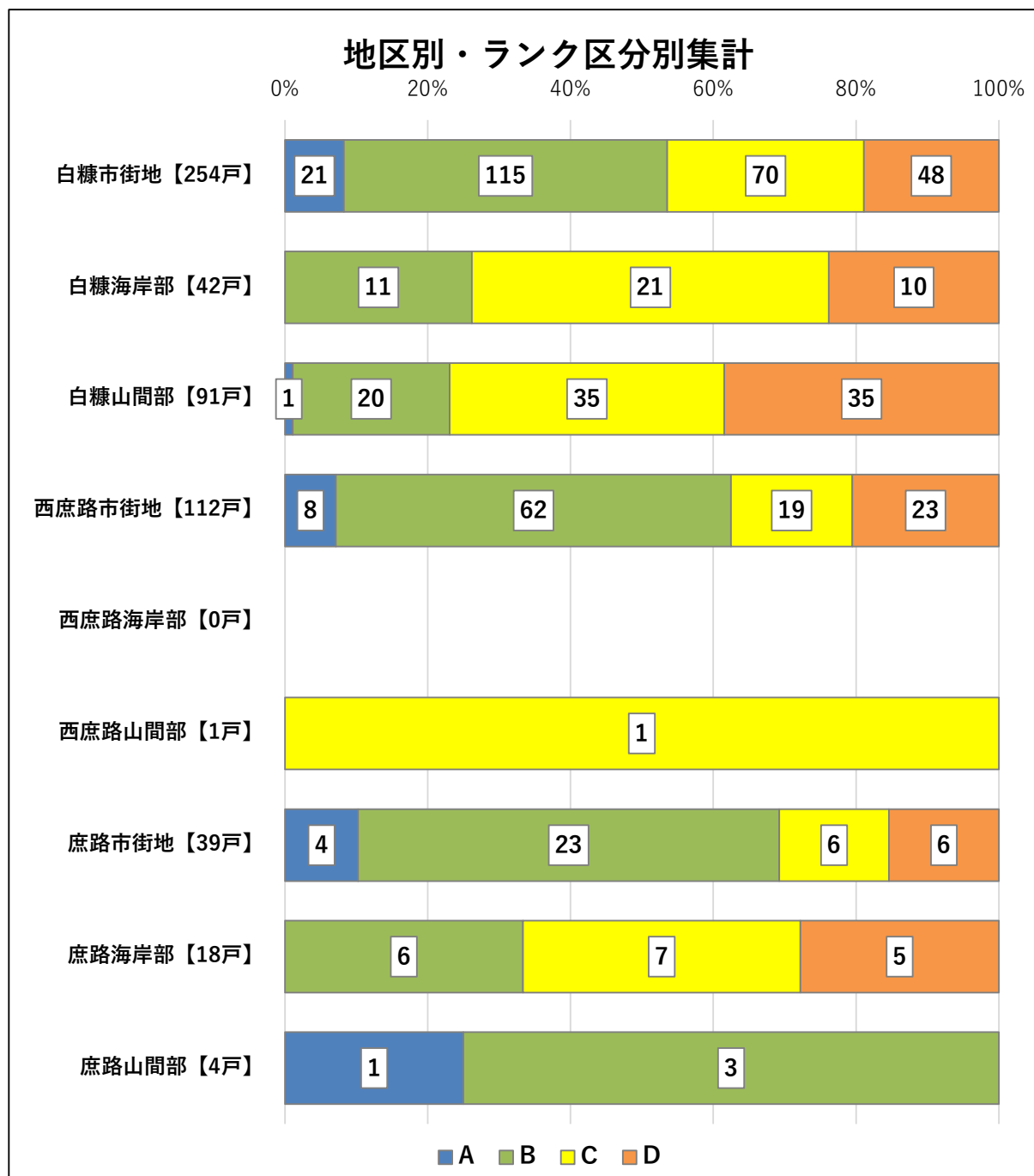
【不良度判定結果】

不良度 ランク	判定内容	平成28年度		令和6年度	
		戸数	割合	戸数	割合
A	小規模の修繕により再利用が可能	99戸	14.9%	35戸	6.2%
B	管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない	262戸	39.4%	240戸	42.8%
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある	108戸	16.2%	159戸	28.4%
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	196戸	29.5%	127戸	22.6%
合 計		665戸	100%	561戸	100%

② 地区別・不良度判定別の戸数

不良度判定の結果を地区別に集計すると、空家等の戸数が最も多い白糠市街地は、A・B・C・Dランクの割合が全体の傾向と概ね同様であり、特に西庶路市街地では、Bランクの空家等が多くを占めている傾向にあります。

一方で、白糠山間部ではDランクの空家等が多くを占めています。



(3) 所有者等意向アンケート調査

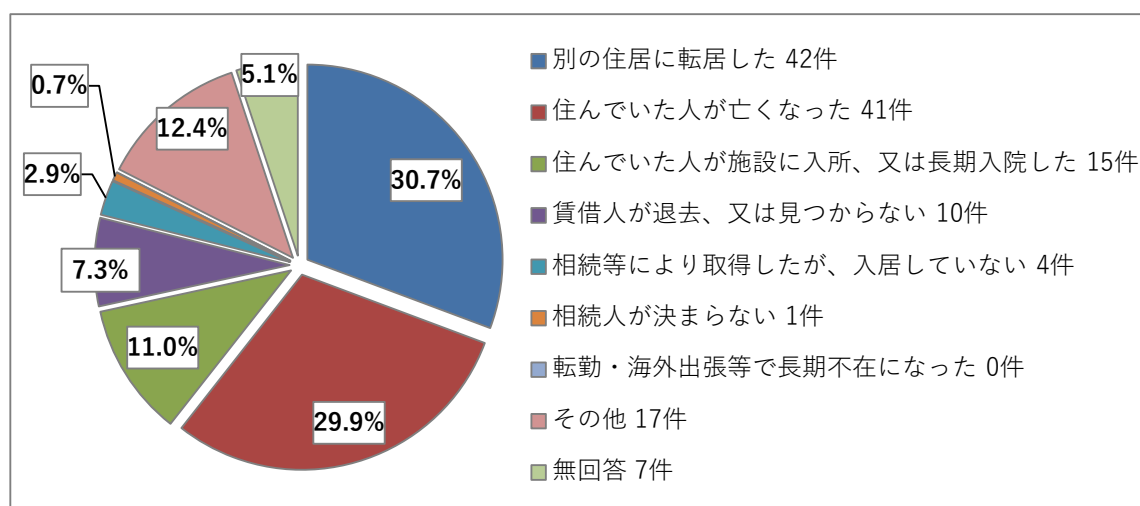
用途地域において空家等と確認した561戸のうち、固定資産台帳等の行政情報により所有者または納税管理人等が特定できた488戸に対し、アンケート調査を行いました。アンケートの設問項目は次のとおり設定しました。

【アンケート調査概要】

アンケート期間	令和6年12月20日～令和7年1月10日
総配布数	488戸
回答数	216戸
回答率	44.3%
アンケートの設問項目	● 建物の所有状況 ● 建物の使用状況 ● 建物の管理状況 ● 今後の活用 ● 白糠町への要望 ● 白糠町空き家バンク制度の認知等

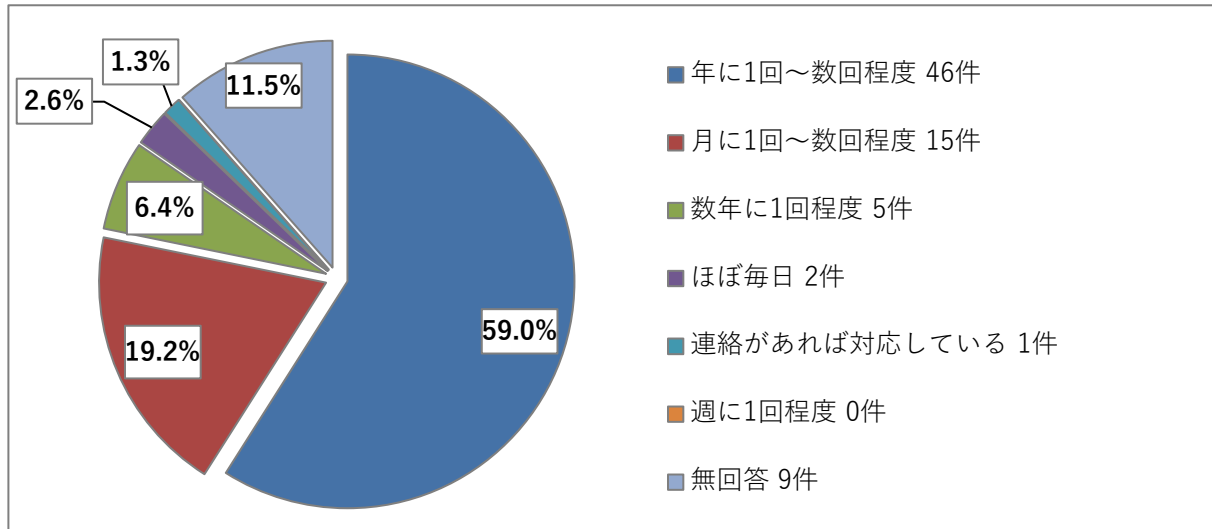
① 空家等になった理由

空き家になった理由については「別の住居に転居した」が全体の30.7%と最も多く、次に「住んでいた人が亡くなった」が29.9%、「住んでいた人が施設に入所、又は長期入院した」が11.0%となっており、居住者の高齢化や相続が原因で空家等となっているケースが多いと考えられます。



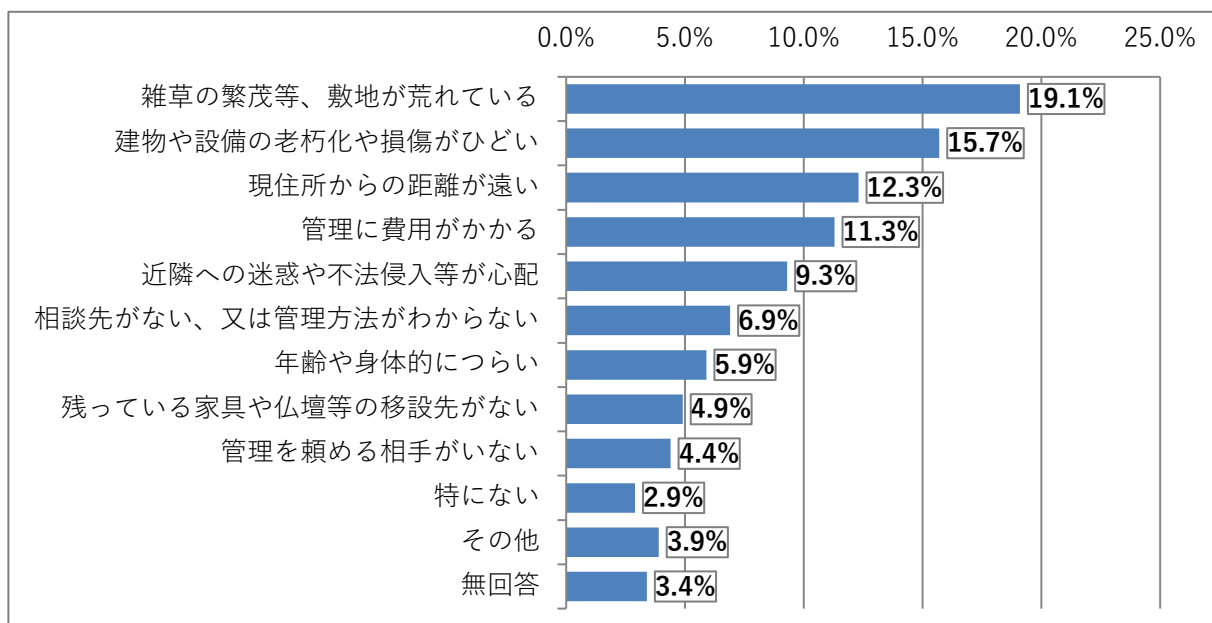
② 空家等の管理

空家等の管理については「年に1回～数回程度」が59.0%であり、次に「月に1回～数回程度」が19.2%となっています。



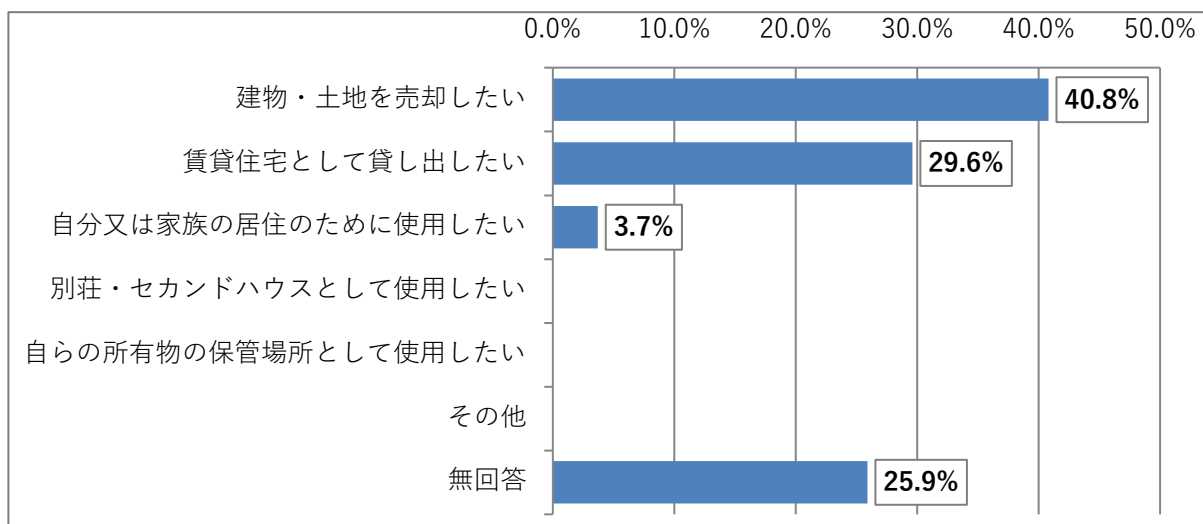
③ 管理を行う上で困っていること

空家等の管理については「雑草の繁茂等、敷地が荒れている」が19.1%と最も多く、次に「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」が15.7%、「現住所からの距離が遠い」が12.3%となっています。



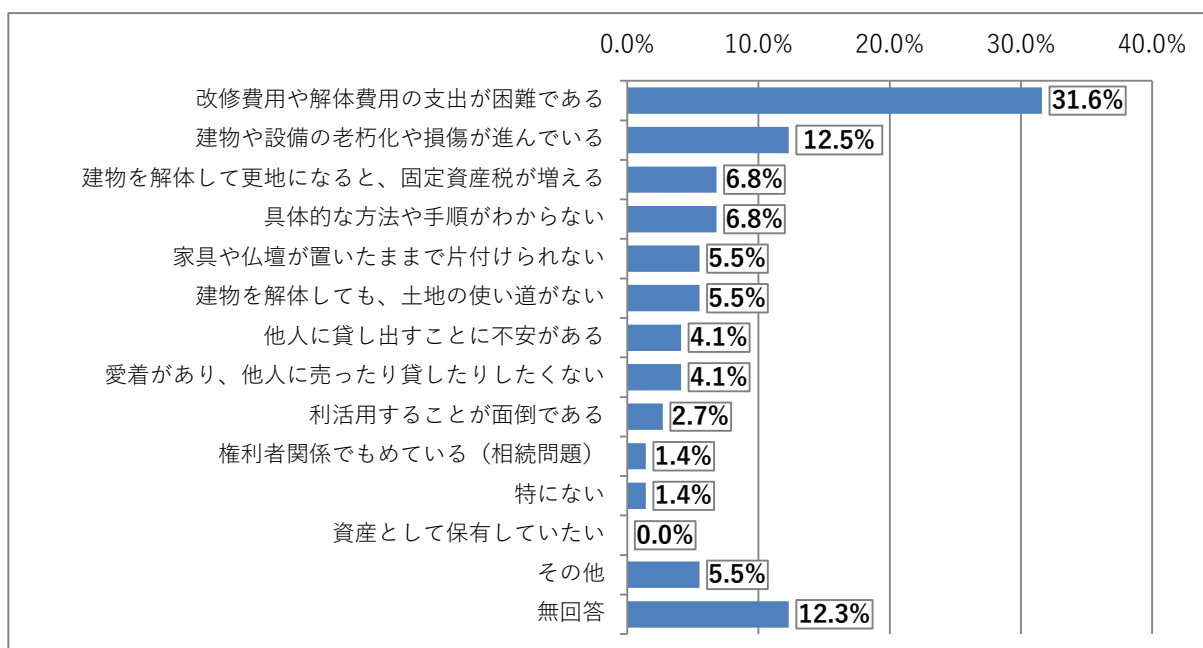
④ 空家等の利活用の内容

空家等の今後の利活用については「建物・土地を売却したい」が40.8%、「賃貸住宅として貸し出したい」が29.6%の回答であり、収益物件として利用する、もしくは売却する内容に回答が集中しています。



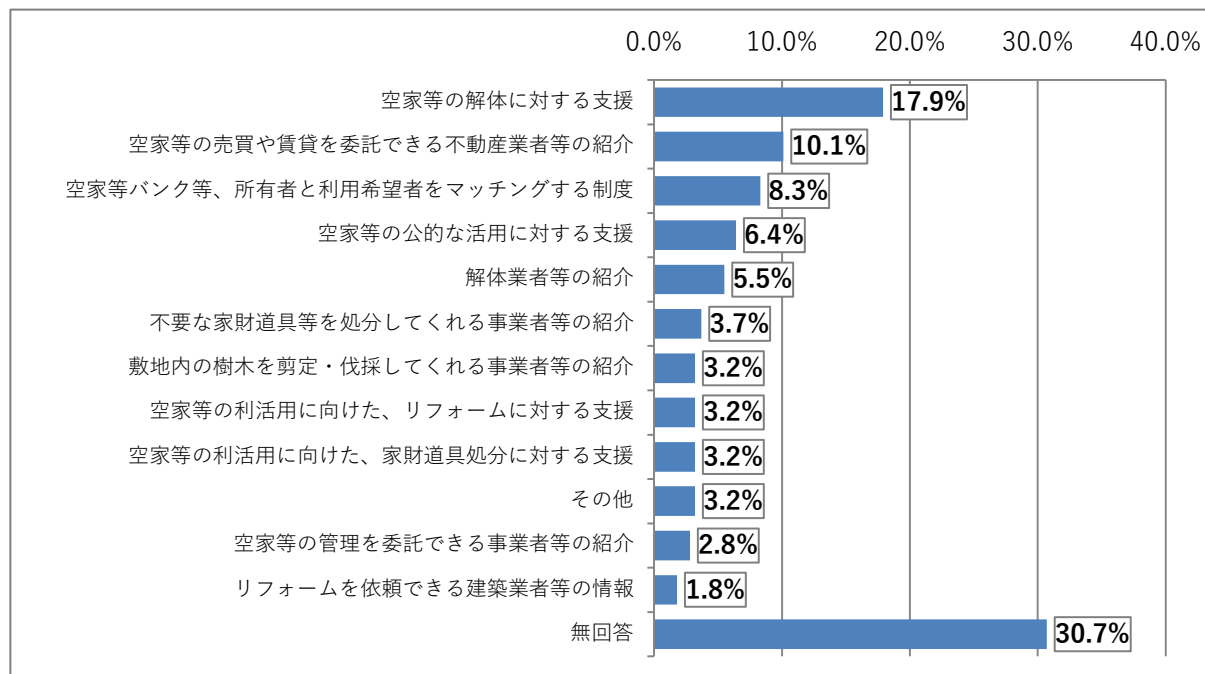
⑤ 空家等の利活用を考えていない理由

空家等の利活用を考えていない理由としては「改修費用や解体費用の支出が困難である」が31.6%と最も多く、費用の拠出に関して所有者等のみでは解決が困難な状況が伺えます。



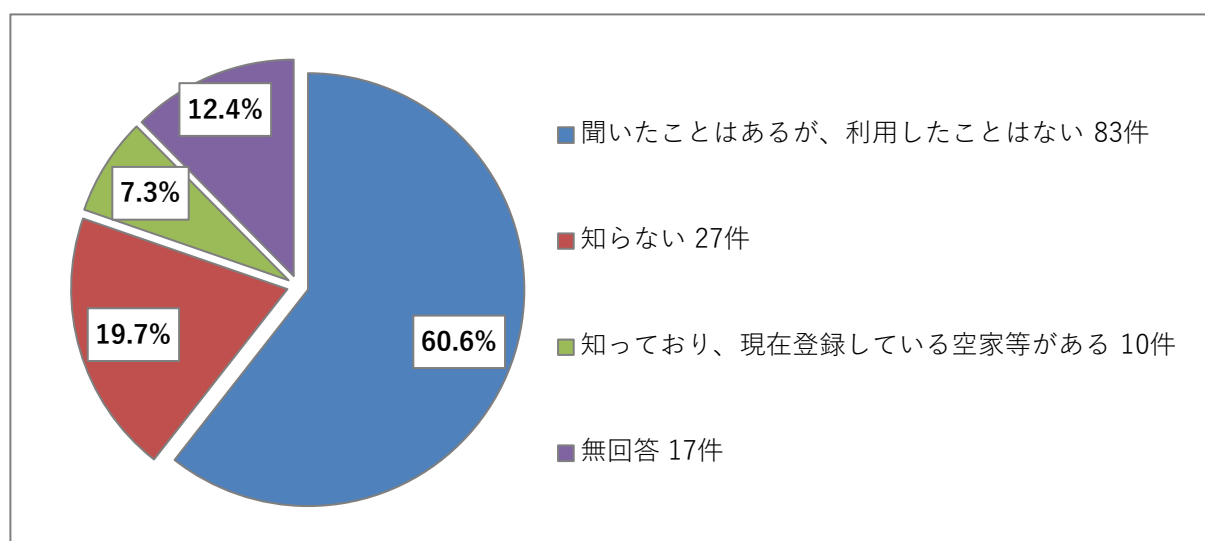
⑥ 白糠町に期待する対策や支援

今後の管理や活用にあたっては「空家等の解体支援」や「相談窓口の設置」、「各種業者の紹介」を要望する回答が多くありました。

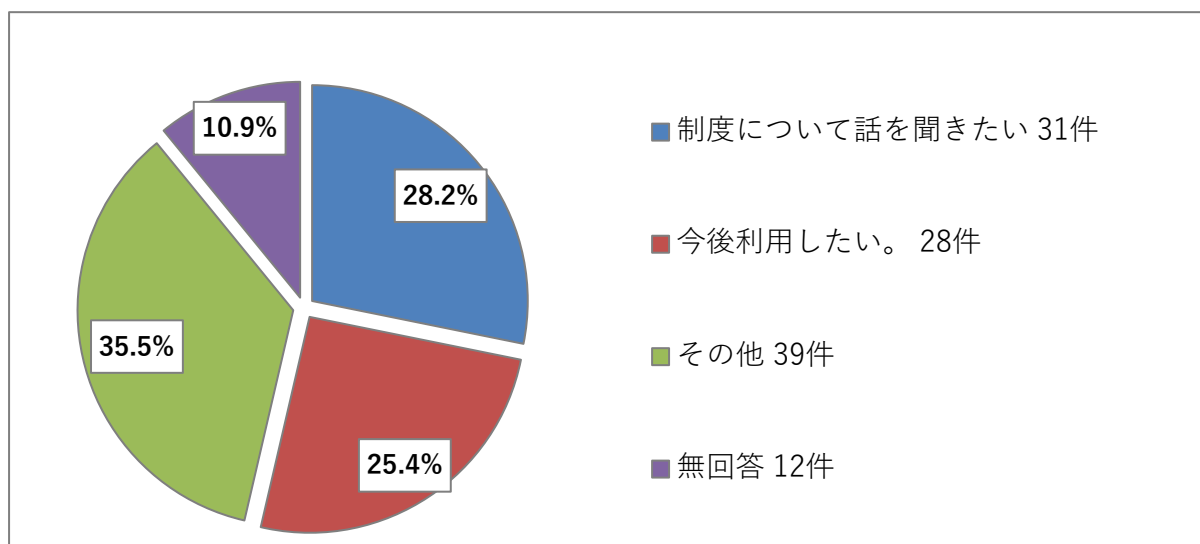


⑦ 「白糠町空き家バンク」制度について

町の空き家バンク制度の認知度については「聞いたことはあるが、利用したことはない」が全体の 60.6%と最も多く、「知っており、現在登録している空家等がある」の 19.7%と合わせると全体の約 8 割が認知している結果となりました。



空き家バンク制度の活用については「今後利用したい」又は「制度についてもっと詳しく知りたい」が全体の 53.6%と、活用について前向きな回答が比較的多く見られました。



4 空家等に関する課題

(1) 相続による空家等の発生

本町が実施した所有者等意向アンケート調査では、「住んでいた人が亡くなった」、「相続等で取得したが居住していない」、「相続人が決まらない」など、相続に関する回答が多い結果となりました。

相続の発生時には、既に相続人が生活の拠点を確保されていることが多いことから、相続によって取得した住宅はそのまま放置されるケースが見受けられ、相続と空家等の問題は密接な関係であると推察されます。

(2) 所有者等としての当事者意識の希薄さ

所有者等意向アンケート調査では、空家等の所有者等の約4割が空家等の維持管理について「行っていない」と回答しており、所有者等が空家等の問題を認識していないことから、長期間にわたって放置されるおそれがあります。このため、このような方に所有者等としての当事者意識を持ってもらうことが課題であり、当事者意識を醸成していくための対策が必要となっています。

(3) 空家等に関する情報の浸透不足

所有者等意向アンケート調査では、本町で実施している空き家バンク等のマッチングに対する支援のほか、空家等の解体支援、不動産業者等の紹介及び窓口設置に対する要望などが多く寄せられており、各種の情報が空家等の所有者に十分に浸透していないものと見受けられます。

このことから、空家等に関する情報提供の仕組みを工夫する必要があります。

(4) 空家等への早期対策及び適切に管理されていない空家等への対策

所有者等意向アンケート調査の結果では、空家等の維持管理について「行っていない」という回答が多くありました。

現状において修繕の必要がない空家等であっても、適切な維持管理がなされなければ時間の経過とともに老朽化等が進み、近隣に迷惑をかける危険な空家等となります。

本町は、これまで緊急性が高いと思われる空家等に対し重点的に対策を講じてきたところですが、空家等の所有者等の意向を再確認し、早期の対策に努めるとともに、適切な管理がなされていない空家等には空家法の内容を踏まえ、必要な対策を講じていかなければなりません。

第3章 空家等対策に係る基本的方針

1 基本的方針

空家法第5条では、「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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されており、空家等を適切に管理する責任は第一義的に所有者等にあります。

しかしながら、空家等の中には所有者等の意識や経済的な事情などから適切な管理が十分に行われず、防災、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあります。

このようなことから、住環境の保全及び倒壊等による被害を未然に防止し、市民が安全・安心に暮らせるまちづくりを目的に、次の4つを本計画の基本方針とします。

基本方針1 空家等の発生抑制

現在居住している住宅が放置された空家等となる前から、空家等がもたらす問題・地域社会への影響など、空家等に係る問題意識を醸成するとともに、所有者等の責務、相続手続きの必要性や空家等となった後の適切な管理、利活用、処分等について啓発や情報提供を行い、空家等の発生の予防を目指します。

また、現在居住している住宅に、安全で安心して暮らし続けられるよう、耐震改修に対する支援制度を設け、空家を減らしサステナブルな住宅環境の実現を目指します。

主な取組み

- (1) 相談窓口の体制充実及び周知
- (2) 所有者等への啓発・情報提供
- (3) 庁内連携の強化
- (4) 相続登記の促進
- (5) 耐震改修の促進

基本方針 2 空家等及び空家等除却後の跡地の利活用促進

空家等の所有者等には、売却等の意欲が高い方がいる一方で、相談先が分からない、知識・情報が不足している方々が少なくありません。

そこで、空家等の利活用を推進するための支援や空き家バンクの紹介など、空家等及び空家等の除却後の跡地の利活用の検討に必要な情報が得られる機会を創出します。

また、空き店舗等を活用した起業者への支援制度の拡充や、事業継続のための環境整備等に対する支援制度を創設し、空き店舗等の改修や解消とともに、地域の活性化を目指します。

主な取組み

- (1) 空家等などの利活用に関する情報提供
- (2) 空家等の利活用に関する支援（補助要件は別途定める。）
- (3) 空き家バンクの活用によるマッチング支援
- (4) 空き店舗等を活用した起業者への支援
- (5) 空家等活用促進区域の検討
- (6) 空家等管理活用支援法人の検討

基本方針 3 空家等の適切な維持管理等の促進

空家等の適切な管理は、第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行わなければなりません。所有者等に対する管理意識の啓発や、適切な管理のための情報提供を行い、管理不全な空家等の発生の予防を目指します。また、所有者等が除却の意向を示すのであれば、除却費の一部を支援します。

主な取組み

- (1) 所有者等への啓発・情報提供
- (2) 白糠町空家等除却費補助金対策要綱に定める「空家等」の除却費の一部を支援

基本方針4 適切に管理されていない空家等への対策

適切に管理されていない空家等は、時間の経過とともに「管理不全空家等」となり、最終的に周辺へ悪影響を及ぼす「特定空家等」となる可能性があります。

このような問題のある空家等の発生を未然に防止するため、より早期の段階から所有者等に対して様々な制度の紹介やリスクの周知などの働きかけを行うとともに、空家法に基づき「管理不全空家等」「特定空家等」の問題解決に向けた対策に努めます。

主な取組み

- (1) 空家等の調査
- (2) 空家等の所有者等に対する指導・助言
- (3) 所有者等が不明・不在の空家等への対応
- (4) 「管理不全空家等」に対する措置
- (5) 「特定空家等」に対する措置



2 対象地区

本町は、まち全体が「イオル」（伝統的生活空間）であるという考えの下、「ウレシパ」（互いに育む）の意識で、町民一体となってまちづくりを進めていることから、本計画における空家等対策の対象地区は、町内全域とします。

3 対象とする空家等の種類

本計画の対象となる空家等の種類は、空家法第2条第1項で規定する「空家等」及び白糠町空家等除却費補助金交付要綱で定める「空家等」、空家法第2条第2項で規定する「特定空家等」、及び空家法第13条第1項で規定する「管理不全空家等」とします。

4 計画期間

計画期間は令和7年度から令和11年度までの5年間とします。

なお、計画の内容については、国や北海道による新たな施策の実施や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

第4章 空家等対策の具体的な取組み

1 空家等の発生抑制

(1) 相談窓口の体制充実及び周知

空家等の相談は、企画財政課地域振興係を総合窓口とし、必要に応じて弁護士など専門の相談先を紹介できるよう、引き続き体制の充実を図ります。

また、相談窓口については、本町ホームページや広報などの様々な手法を活用して積極的な発信に努めます。



(2) 所有者等への啓発・情報提供

相続に関する意思表示の重要性、空家等に関する責務や放置することで発生する問題等について、所有者等をはじめ広く町民に対し啓発や情報提供を行います。

(3) 庁内連携の強化

設置されている庁内連絡会議の関係部局と連携して対策を進めます。

(4) 相続登記の促進

不動産登記法の改正（令和6年4月1日施行）による相続登記申請の義務化に関して、町民への周知を通して、相続登記の申請を促進します。

(5) 耐震改修の促進

現在居住している住宅に、安全で安心して暮らし続けられるよう、「白糠町既存住宅耐震改修等補助金交付要綱」に基づき、耐震改修工事及び減災対策工事費用の一部を支援します。空家を減らしサステナブルな住宅環境の実現を目指します。

2 空家等及び空家等除却後の跡地の利活用促進

(1) 空家等などの利活用に関する情報提供

利用可能な空家等の所有者等に対して、利活用に関する情報提供を行い、流通の意識醸成を図るとともに促進に努めます。

(2) 空家等の利活用に関する支援

空家等の利活用を推進するため、地域材を利用したリフォーム・リノベーションに係る支援「太陽のまち定住奨励助成事業」を進めるとともに、利活用希望者のニーズに応じた支援策について検討していきます。

(3) 空き家バンクの活用によるマッチング支援

空家等及び空家等除却後の跡地の利活用を通して、移住及び定住を促進し、空家等の解消と地域の活性化を図るため「空き家バンク」と連携しながら、需要と供給のマッチングを支援していきます。

(4) 空き店舗等を活用した起業家への支援

空き店舗等を活用した起業家への支援制度の拡充や、事業を継続するため、店舗内の改修するなど、環境整備等に対する支援制度を創設し、空き店舗等の改修や解消とともに、地域の活性化を目指します。

(5) 空家等活用促進区域の検討

中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等、本町が区域と活用指針を定める「空家等活用促進区域」の指定について検討を行います。

この空家等活用促進区域では、建築基準法上の接道に係る前面道路の幅員規制の合理化（安全確保等が前提）、用途規制等の合理化などが図られ、また、所有者等に対して指針に合った活用を要請することが可能となります。

当該区域の検討にあたっては、総合戦略や都市計画マスタープラン等との整合性を図りながら慎重に検討を行い、本町の有する課題解決に資するものとするのが前提となります。

(6) 空家等管理活用支援法人の検討

空家等管理活用支援法人とは、空家等の管理・活用に取り組むNPO法人や社団法人などの団体に対して市町村長が指定する法人であり、空家等の管理や活用における本町の人員や知識、経験等の不足を補い、専門的知見やネットワークを活かして、所有者等や空家等の活用希望者に対する相談対応、普及啓発等を担うことが期待される機関です。

空家等管理活用支援法人の指定については、本町の状況等を十分に把握したうえで、慎重に検討します。

3 空家等の適切な維持管理等の促進

(1) 所有者等への啓発・情報提供

空家等の所有者等は、自らの責任で適切に管理する必要があるのみならず、空家等の管理不備により損害を与えた場合に賠償責任が生じる可能性があることや、本町が実施する空家等に関する施策に協力する必要があることなどについて、本町ホームページなど様々な手法を活用し、啓発や情報提供を行います。

(2) 空家等の除却に関する支援

空家等は所有者等の財産であり、所有者等が責任をもって対応するのが原則ですが、所有者等がおかれている状況は様々であり、中には除却（解体）工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。

そのため本町では町民の安全で安心な生活環境を確保し、所有者の自発的な除却を促進するため、「白糠町空家等除却費補助金交付要綱」に定める「空家等」の除却費の一部を支援します。

4 適切に管理されていない空家等への対策

(1) 空家等の調査

空家等の調査は、令和6年度に実施した「白糠町空家等実態調査」を一定の時期に行い、町民から寄せられた通報や相談と併せて、関係機関とも連携を図りながら実態把握に努めます。また、把握した実態については、情報をデータベース化し、関係部局と情報共有できる環境を整備します。



(2) 空家等の所有者等に対する指導・助言

維持管理が適切に行われておらず、周囲に悪影響を及ぼしている、又は及ぼすおそれのある空家等の所有者等を特定し、維持管理に関する指導や助言を行い、適切な維持管理の促進による問題解決を図ります。

(3) 所有者等が不明・不在の空家等への対応

維持管理が適切に行われておらず、周囲に悪影響を及ぼしている、又は及ぼすおそれのある空家等の所有者等や相続人が不明である場合には、相続財産管理人制度等の活用も視野に入れ、専門家に意見聴取を行ったうえで具体的な手続き等

を明確にします。また、電力会社等に所有者等に関する情報提供を要請するなど、所有者等把握の円滑化を図ります。

(4) 「管理不全空家等」に対する措置

放置すると特定空家等になるおそれがある管理されていない空家等に対して、本町は所有者等に対して状態の改善に向けた指導を行います。

指導等にもかかわらず、改善されない場合は、必要に応じて「管理不全空家等」と認定し、指導、勧告などの対応を行います。

なお、緊急的に空家等の危険を排除する必要がある場合は、関係する規定に基づき当該空家等に対し必要最小限の措置を講じ、安全性の確保に努めます。

① 管理不全空家等の判断基準

空家等が管理不全空家等に該当するか否かを判断する基準は「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」の別紙1～別紙4に定める内容を参考とし、空家等の損壊の程度や周辺の生活環境に及ぼす影響の程度を勘案のうえ策定します。

② 管理不全空家等に関する措置の流れ

管理不全空家等に関する措置の流れは以下のとおりとします。

本町は、空家法の規定を適用し、所有者等に必要な措置をとるよう求める場合には、まず指導を行います。

指導をしてもなお、管理不全空家等の状況が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれ大きい場合は、所有者等に対して相当の猶予期限を付して、具体的な措置を講じるよう勧告書を送付します。

勧告を行うと、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

なお「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味し、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とします。

(5) 「特定空家等」に対する措置

① 特定空家等に対する基本的な考え方

特定空家等とは、

- a. 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
 - b. 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
 - c. 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
 - d. 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
- のいずれかに該当するものと「空家法」第2条第2項に定義されています。

基本的な進め方としては、空家等の所有者等に対して指導等を行うことにより、特定空家等の解消に努めるものとします。ここで、指導等にもかかわらず、適切な管理等が行われない場合には、町民の安全・安心な生活環境に深刻な影響を及ぼすことが想定されるため、必要な措置等を講ずることとします。

② 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、前記「管理不全空家等の判断基準」と同様に「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に定める内容を参考とし、空家等の損壊の程度や周辺の生活環境に及ぼす影響の程度を勘案のうえ策定します。

また、特定空家等の所有者等に対し、勧告や行政処分である除却などの命令を行う場合においても、協議会の意見を聴取したうえで判断します。

③ 特定空家等に関する措置の流れ

特定空家等に関する措置の流れは、以下のとおりとします。

A. 調査

地域住民等からの情報提供に応じて、所有者等の調査、外観調査、改善依頼・助言及び立入調査を行います。

B. 判断

特定空家等に該当するかどうかの判断を行います。判断に当たっては、多角的な観点から判断する必要があることから、協議会の意見等を踏まえ、総合的に判断します。

C. 助言・指導

特定空家等と判断された場合は、所有者等に対して助言又は指導の措置に関する文書を送付し、改善を促します。

D. 勧告

助言又は指導を行ったうえでも特定空家等の状況が改善されない場合は、所有者等に対して「相当の猶予期限」を付して必要な措置を講ずるよう勧告書を送付します。

「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、周辺的生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味し、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とします。

なお、「D. 勧告」から「F. 代執行」までの措置を講ずるか否かについては、協議会に意見聴取したうえで判断します。また、勧告を行うことで固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

E. 命令

正当な理由なく、勧告に係る措置をとらなかった場合は、命令に係る事前通知を行い、意見書の提出等があった場合は協議会に報告し、命令の実施について協議を行ったうえで手続きを行います。

命令に関する手続きについては、まず命令に係る事前の通知書を交付します。その後、通知書に示した意見書が提出期限までに提出されなかった場合、または通知書の交付日から5日以内に意見聴取の請求がなかった場合には、命令書を送付します。

F. 代執行

命令を行っても、なお所有者等が命令にかかる措置を履行しない又は期限までに完了する見込みがない場合は、行政代執行法の定めるところに従い「行政代執行」を行います。

代執行に関する手続きについては、代執行を行う旨及び内容等を記述した戒告書を送付し、戒告書を送付しても措置が履行されない場合は、代執行令書による通知を行ったうえで行政代執行を行います。

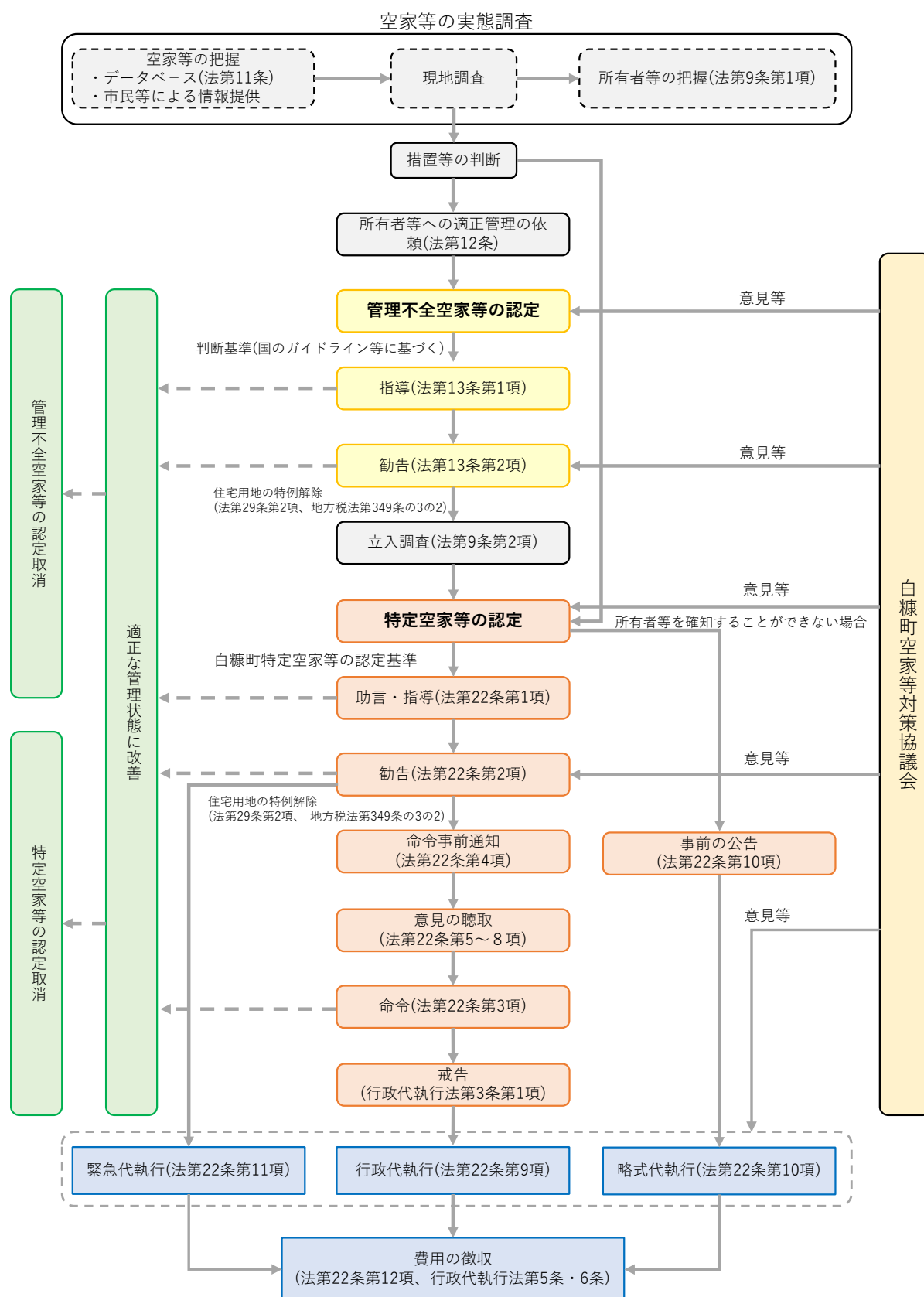
なお、措置の命令を受けるべき者が不明である場合は、空家法に従い一部手続きを省略した「略式代執行」を行うことができます。

さらに、災害その他の非常の場合において、特定空家等が著しく危険な状態にあるなど、緊急に除却・修繕等の安全確保や生活環境の保全のために必要な措置をとる必要があると認められる場合で、通常の手続きを行う時間的猶予がない場合は、「緊急代執行」を行うことができます。

④ その他の措置

特定空家等に関する措置については、先に記載した「③ 特定空家等に関する措置の流れ」によるものですが、この他の措置を講じる場合は別に定めることとします。

【管理不全空家等及び特定空家等に対する措置フロー】



※ その他重要事案の検討の際は適宜協議会からの意見聴取を行う。

※ 空家等の調査に対する立ち入り調査を必要に応じて行う。

第5章 空家等対策に関する実施体制の整備

1 実施体制及び庁内連携

空家等の問題は、防災、衛生、景観等の多岐にわたることから、庁内で空家等に関する課題や情報を共有するため関係部局と協力体制を整え、空家等対策を推進していきます。

【空家等対策に係る関係部局の役割分担】

関係部局	担当事項
企画財政課	・ 空家等の総合窓口 ・ 空家等対策計画の策定・変更に関すること ・ 空家等対策協議会の運営に関すること ・ 空家等の除却に関すること ・ 町内会との連携に関すること ・ 移住・定住の促進に関すること
危機対策課	・ 地域防災に関すること ・ 消防機関との連携調整に関すること ・ 高齢者、一人暮らし世帯の情報に関すること
税務課	・ 固定資産税情報の提供に関すること ・ 特定空き家等に対する勧告に基づく住宅用特例の解除に関すること ・ 滞納整理機構との調整に関すること
町民サービス課	・ 空家等の所有者等に係る戸籍・住民基本台帳の情報提供に関すること ・ 空家等に関する不法投棄に関すること ・ 空家等に関する臭気、騒音等に関すること ・ 空家等に関するハチの巣に関すること
介護福祉課	・ 高齢者、一人暮らし世帯、要介護認定者、障がい者、生活保護者の情報に関すること
経済課	・ 太陽のまち定住奨励助成事業に関すること ・ 空き家バンクの運営への支援に関すること ・ 空き店舗等に関すること
建設課	・ 空家等の不良度判定に関すること ・ 空家等の状況の確認に関すること
水道課	・ 空家等の水道使用状況に係る情報提供に関すること

2 白糠町空家等対策協議会との協議

「白糠町空家等対策計画」の策定及び変更並びに実施のほか、その他空家等に関する施策を実施するために必要な事項に関しては、協議会と適宜協議を行い、意見を聴取します。

3 北海道等との連携

空家等対策を総合的かつ効率的に推進するため、引き続き北海道等と連携を図るほか、専門的な知識を有する機関との連携を図ります。

4 関係団体や民間事業者との連携

空家等の適正管理、売買・賃貸、除却、相続等の幅広いニーズに対応するため、関係団体や民間事業者等との連携を図ります。