

訓子府町空家等対策計画



令和4年3月

訓子府町

目 次

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	2
4 計画の対象	2
(1) 対象とする空家等の種類	
(2) 対象とする区域	

第2章 空家等の現状と課題

1 訓子府町の現状	3
(1) 人口と世帯の状況	
(2) 住宅所有関係別世帯数の現状と推移	
(3) 家族類型別世帯数の現状と推移	
(4) 空家等の状況	
2 空家等に関する課題	8
(1) 所有者等の意識不足	
(2) 情報提供や相談窓口の整備	
(3) 空家等の管理状況を改善する取組み	
(4) 特定空家等に対する取組み	

第3章 空家等の対策

1 空家等の調査	9
(1) 空家の特定	
(2) 実態調査	
(3) 空家等情報のデータベース化	
(4) 所有者が特定できない場合	
2 適切な管理の促進	10
(1) 所有者等の当事者意識の醸成	
(2) 相談体制の整備	
(3) 空家等の除却(解体)	

3 空家等の流通・利活用の促進	11
(1) 空き家バンクの活用	
(2) 修繕等による空家等の活用	
4 特定空家等への対応	11
(1) 特定空家等の認定	
(2) 特定空家等の措置	

第4章 計画の実施体制

1 庁内の組織体制と役割	13
2 関係機関等との連携	14

資料

- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- ・ 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(基本指針)の概要
- ・ 「特定空家に対する措置」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)の概要
- ・ 北海道「空き家等対策に関する取組方針」の概要

※この計画では、法令の表記にならい、「空き家」は、固有名詞を除き、「空家」で表記しています。

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1 計画策定の背景と目的

近年、全国的に少子高齢化や過疎化の進行によって、空家等が増加しており、その中でも適切に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ます。

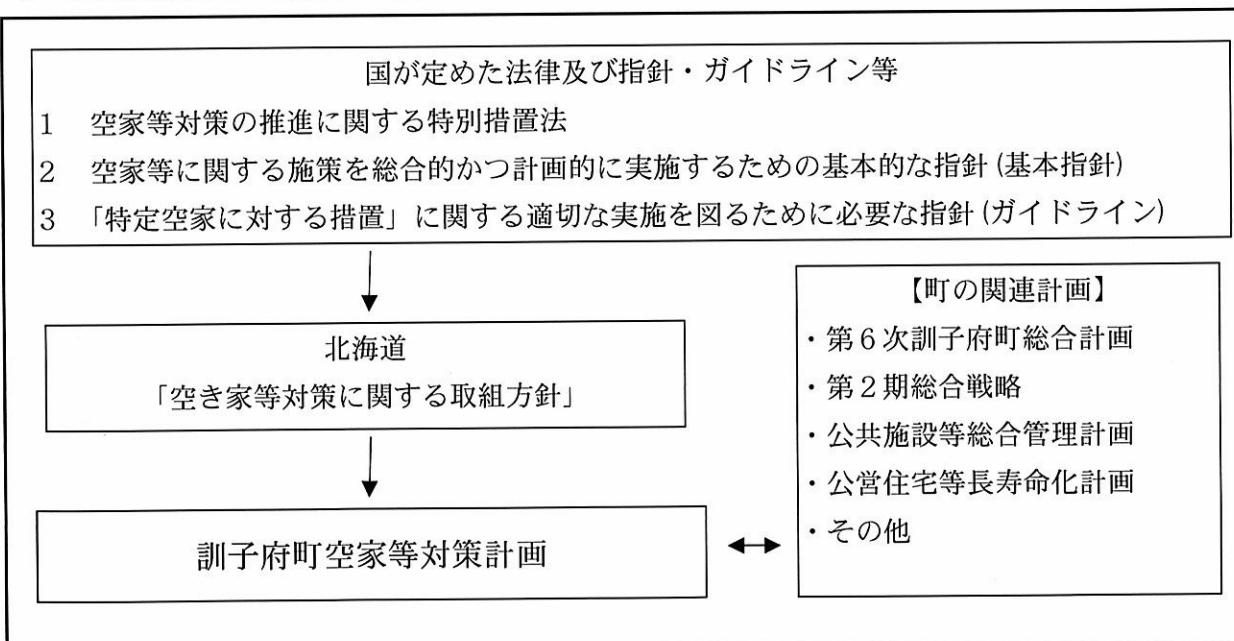
こうしたなか、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全などを目的として、平成26年11月に「空家等の対策の推進に関する特別措置法(以下、「法」という。)」が公布され、平成27年5月に全面施行されました。また、平成27年2月には、同法第5条に基づく「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」が示され、同年5月には、「市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準」及び「特定空家に対する措置」にかかる手続きについてのガイドライン」が示されています。

本町におきましても、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、「訓子府町空家等対策計画(以下「計画」という。)」を策定することとしました。

2 計画の位置づけ

この計画は、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条に規定する國の基本方針に即して策定する計画です。

なお、計画の推進にあたっては、「第6次訓子府町総合計画」、「第2期訓子府町総合戦略」及びその他関連計画との整合性を図るものとします。



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和4（2022）年から令和8（2026）年までの5年間とし、社会情勢や本町の状況等の変化に応じて適宜見直しを行うこととします。

4 計画の対象

（1）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。なお、町が所有又は管理する空家等についても、対策上必要な場合は計画の対象とします。

（2）対象とする区域

本計画の対象区域は、町内全域とします。

・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。

・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家屋等をいう。

なお、特定空家等の対象には、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等を含むものである（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）

第2章 空家等の現状と課題

1 訓子府町の現状

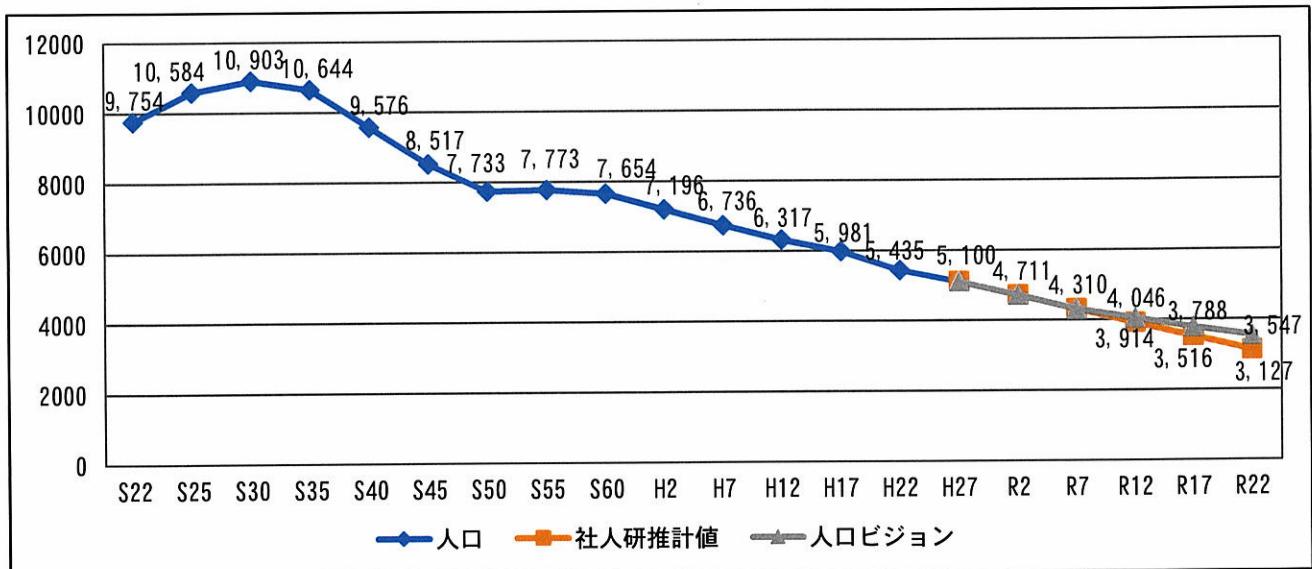
(1) 人口と世帯の状況

本町の総人口は、1955(昭和30)年の10,903人をピークに急激な人口減少を続け、2015(平成27)年には5,100人と約半数まで減少し、令和3年9月30日現在の人口は4,761人となっています。

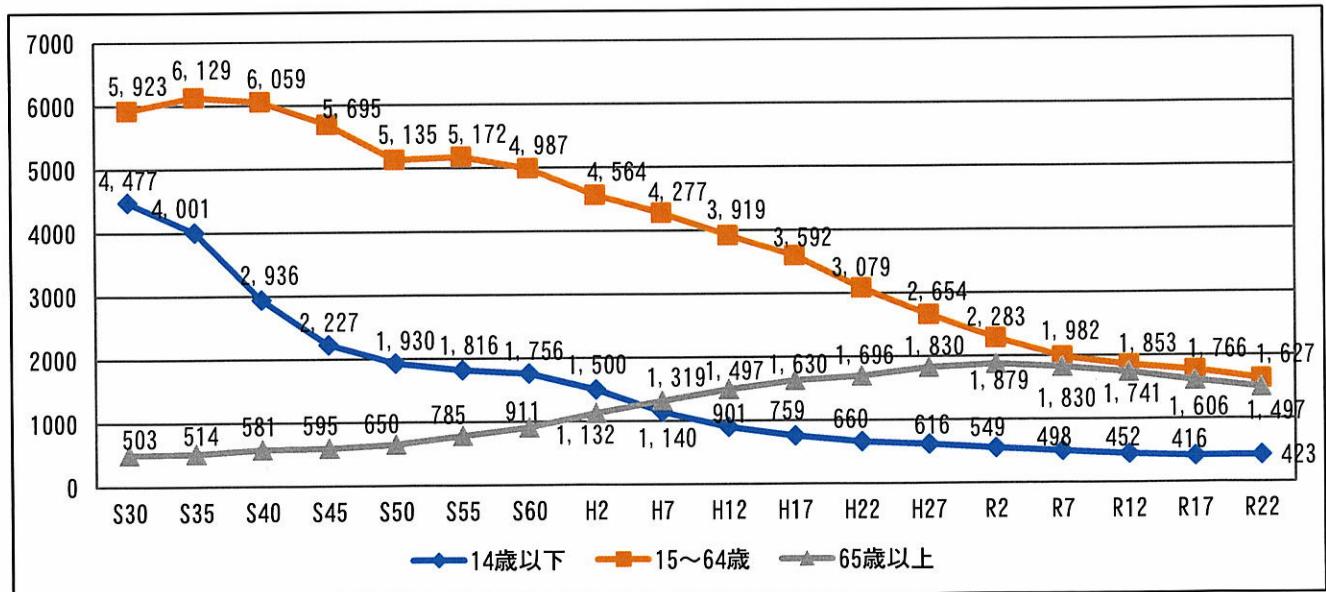
年齢別人口では、高齢者人口(65歳以上)が1990年代に年少人口(15~64歳)を逆転し、以降緩やかに増加を続けており、令和3年9月30日現在の高齢者人口が1,858人で人口に占める割合が39%となっています。

なお、令和元年に策定した人口ビジョンでは、2030(令和12)年の総人口が4,046人、2040(令和22)年には3,547人になると推計しています。

図表 人口の推移(実績と推計値)



図表 年齢3区分別人口の推移(実績と推計値)



(2) 住宅所有関係別世帯数の現状と推移

平成 7 年から平成 27 年までの国勢調査によれば、本町の持ち家世帯数は微減、公営等の借家世帯は横ばいで推移しています。

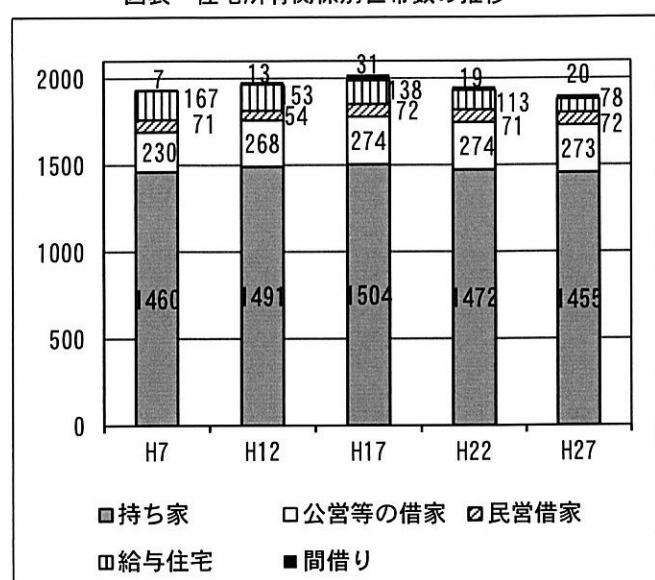
本町の特徴としては、持ち家及び公営等の借家世帯の割合が、北海道、オホーツク管内及びオホーツク管内郡部と比較して高いのに対して、民営借家、給与住宅の割合は低くなっています。

* 公営等の借家…給与住宅ではない公営住宅

* 民営借家…民営の借家

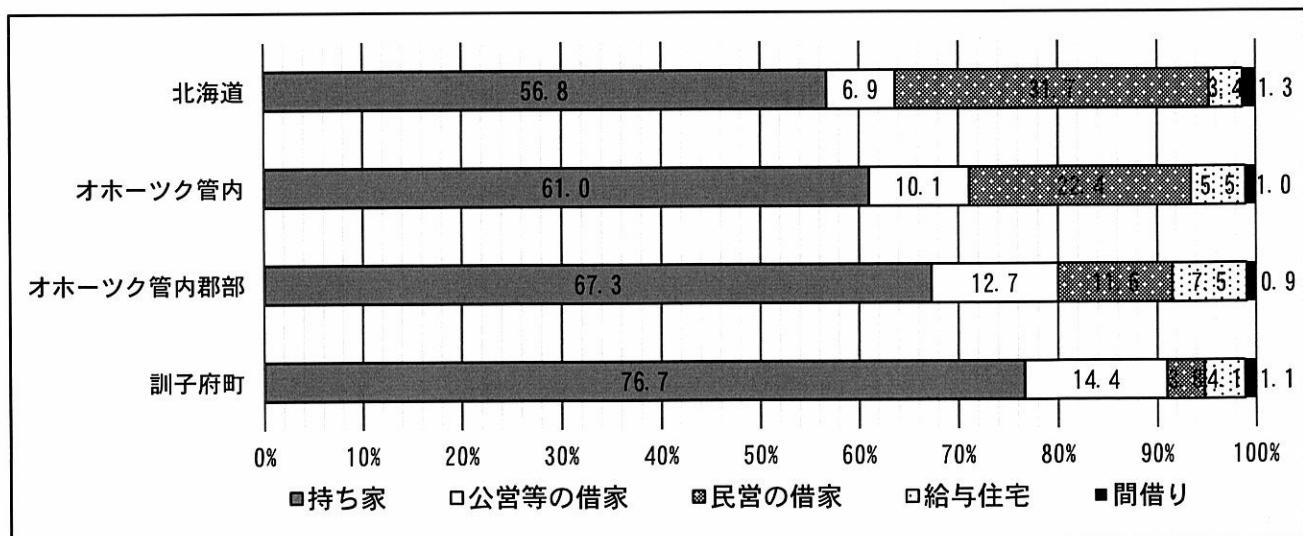
* 給与住宅…勤務先が管理する住宅

図表 住宅所有関係別世帯数の推移



図表 住宅所有関係別世帯数の状況と割合の比較(平成 27 年度国勢調査)

	訓子府町		オホーツク管内郡部		オホーツク管内		北海道	
		%		%		%		%
持ち家	1,455	76.7	31,156	67.3	79,301	61.0	1,365,338	56.8
公営等の借家	273	14.4	5,885	12.7	13,107	10.1	166,252	6.9
民営の借家	72	3.8	5,379	11.6	29,054	22.4	762,401	31.7
給与住宅	78	4.1	3,474	7.5	7,172	5.5	80,805	3.4
間借り	20	1.1	407	0.9	1,285	1.0	30,965	1.3
小計	1,898	100.00	46,301	100.0	129,919	100.0	2,405,761	100.0
住宅以外に住む一般世帯	9	-	797	-	2,307	-	32,441	-
不詳	-	-	-	-	-	-	4	-
計	1,907	-	47,098	-	132,226	-	2,438,206	-



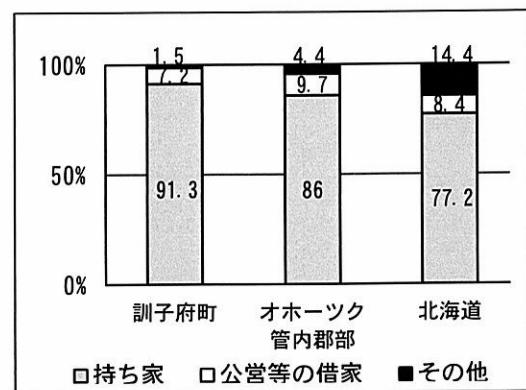
(3) 家族類型別世帯数の現状と推移

65歳以上高齢者のいる世帯の状況を平成27年国勢調査で見ると、本町では計1,132世帯となっています。また、住宅所有関係別世帯数では、持ち家が1,033世帯(91.3%)、公営等の借家は82世帯(7.2%)となっています。なお、北海道およびオホーツク管内郡部との比較では、持ち家に住む高齢者世帯の割合は双方を上回っていますが、公営等の借家は下回っています。

65歳以上高齢者を含む世帯の平均世帯人員の比較では、持ち家は平成7年の4.1人から2.74人に減少しており、高齢者1~2人世帯での入居割合が高いことが伺えます。

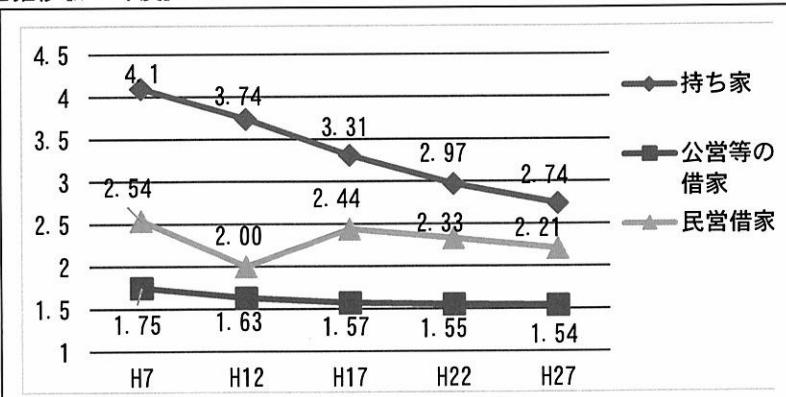
図表 65歳以上高齢者のいる世帯の比較 [H27年度]

	訓子府町		オホーツク管内郡部		北海道	
		%		%		%
持ち家	1,033	91.3	20,453	86.0	767,500	77.2
公営等借家	82	7.2	2,301	9.7	83,423	8.4
民営借家	14	1.2	793	3.3	130,405	13.1
給与住宅	1	0.1	160	0.7	3,222	0.3
間借り	2	0.2	86	0.4	9,346	0.9
計	1,132	100.00	23,793	100.0	993,896	100.0



図表 65歳以上高齢者を含む平均世帯人員の比較と推移 [H27年度]

	訓子府町	オホーツク管内郡部	北海道
持ち家	2.74	2.35	2.19
公営等の借家	1.54	1.48	1.59
民営の借家	2.21	1.68	1.61
給与住宅	2.00	2.07	2.17
間借り	1.5	1.58	1.52



(4) 空家等の状況

本町の空家等の状況について、平成25年度に調査を実施しました。

<調査方法>

- ・各町内会長・実践会長に調査票を送付し、地域内の情報を集約する。
- ・上記情報を基に所有者等を調査し、空家や敷地の状況は現地調査を行い、下記の判断基準により区分分けを行う。

<判断基準>

区分	ランク	内容
空家の状態	A	小規模の修繕により再利用が可能又は修繕がほとんど必要ない
	B	多少の改修工事により再利用が可能
	C	老朽化が著しく再利用には大規模な改修工事が必要
	D	損傷が激しく解体が必要と思われる
敷地内管理状況	I	良好
	II	おおむね管理されている
	III	放置状態
	IV	敷地内に放置物がある

<町内会地区>

	住宅数	空家数	空家率	空家の状態				敷地管理状況			
				A	B	C	D	I	II	III	IV
東幸町	167	7	4.19	4	1	1	1	3	2	1	1
西幸町	81	5	6.17		3	2		2	1	2	
東町	197	9	4.57	3	3	1	2	6	1	2	
元町	37	5	13.51	1		4		1	3	1	
旭町	99	4	4.04	1		2	1	2	1	1	
大町	58	4	6.90		1	3		1		2	1
仲町	23	4	17.39	1	2	1		1	3		
栄町	81	5	6.17	2		3		1	3	1	
若富町	116	11	9.48	1	5	3	2	4	1	4	2
若葉町	70	3	4.29	2		1		2	1		
末広町	80	0	0.00								
日出町	95	4	4.21		3	1		1	2	1	
計	1,104	61	5.53	15	18	22	6	24	18	15	4

<実践会地区>

	住宅数	空家数	空家率	空家の状態				敷地管理状況			
				A	B	C	D	I	II	III	IV
穂波	86	4	4.65	2		1	1	2	1	1	
柏丘	63	1	1.59				1			1	
日出	56	1	1.79			1					1
大谷	35	1	2.86			1		1			
実郷	32	0	0.00								
緑丘	33	1	3.03			1				1	
協成	17	1	5.88			1				1	
開盛	22	4	18.18	1	3			1	2	1	
常盤・美園	10	1	10.00					1	1		
豊坂	29	3	10.34	1		1	1	2		1	
清住	54	1	1.85				1			1	
西富	45	1	2.22			1			1		
北栄	39	1	2.56		1				1		
駒里	29	1	3.45		1			1			
弥生	38	1	2.63			1				1	
福野	64	5	7.81		2	2	1		1	4	
高園	41	2	4.88	2				1		1	
計	693	29	4.18	6	7	10	6	9	6	13	1

	住宅数	空家数	空家率	空家の状態				敷地管理状況			
				A	B	C	D	I	II	III	IV
合計	1,797	90	5.01	21	25	32	12	33	24	28	5

2 空家等に関する課題

これまで述べた空家等の状況や将来人口の見通しを踏まえ、本町における空家等対策の課題を次のとおり整理します。

(1) 所有者等の意識不足

本町の住宅所有関係別世帯数の状況を見ると、全世代で持ち家の割合が最も高く、今後の少子高齢化や人口減少の進行により、空家等が多く発生する可能性があります。

空家等の管理について、第一義的な責任は所有者等にあり、所有者等が自らの責任で適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要ですが、所有者等が空家等の存在や管理責任について認識していないことが多い、意識不足が課題です。

(2) 情報提供や相談窓口の整備

空家等に関する町民からの苦情や相談は一様ではなく、また、関係法令が多岐にわたっていることから、町の支援策の情報提供や関係機関等への案内など、さまざまな分野の相談に一元的に対応した窓口の整備が課題です。

(3) 空家等の管理状況を改善する取組み

管理が十分になされておらず、老朽化の進行や地域住民への影響など、何らかの問題が予見される空家等については、その状況を改善し、特定空家等となることを防ぐ取組みが必要です。

(4) 特定空家等に対する取組み

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている特定空家等については、法律や関係法令等に基づき適切な処置を行い、所有者等に強く働きかける取組みが必要です。

第3章 空家等の対策

空家等には様々な課題があり、それを解決するためには、個々の状況に応じた対応が必要となります。本計画では、次の4項目の視点で取組を進めることとします。

- 1 空家等の調査
- 2 適切な管理の促進
- 3 流通・利活用の促進
- 4 特定空家等への対応

1 空家等の調査

国の基本指針では、「市町村が空家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を活用しつつ、まず市町村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、以下の(1)～(4)の手順で調査を行うこととします。

(1) 空家の特定

住民票、水道の使用量、建築物の人の出入り状況、地域住民へのヒアリングなどにより空家等を特定する。

特定した空家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民からの情報収集等により所有者を特定し、空家等の所有者等に通知を行い確定する。

(2) 実態調査

- ①空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家等の状態を把握するため、職員又は町長が委託した者(以下、「調査員」という。)により実態調査を実施する。調査は隨時必要に応じて行い、町内会や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行う。
- ②特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、調査員の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行う。アンケート等の送付は、個別に行う他、固定資産税納税通知書など定期的な通知等を活用して行う。
- ③調査員は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合に、空家等の敷地内に立入調査を行う。なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行う。

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報についてデータベースを整備し、建設課において管理する。また、データベースの情報は庁舎内関係部局で共有する。

(4) 所有者が特定できない場合

①所有者不明(相続放棄含む)の確認

ア 法定相続各人に對し相続放棄の事實についての調査

イ 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有等不明の空家等とし、データベースに登録する。

②所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便物が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在不明な場合には、「過失なく所有者等を特定できないもの」と判断し、データベースに登録する。

2 適切な管理の促進

(1) 所有者等の当事者意識の醸成

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理するべきものです。しかし、現状では、放置された空家等の腐朽・破損が進行し、周囲へ悪影響を及ぼしていることを所有者等が理解していない場合や、相談等により所有者等が町内に在住しておらず現状を把握していない場合もあります。また、相続、転勤等により全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを周知することも必要です。

本町では、所有者等に空家等の適切な管理を行ってもらうため、パンフレットの配布やホームページなどにより、空家や今後空家になる可能性のある住宅所有者等に対して管理の方法や、特定空家にならないための利活用方法等を紹介するなどして、自ら適正に管理していただくよう、啓発活動を推進します。

(2) 相談体制の整備

空家等の問題は多岐にわたることから、相談窓口を建設課に設置し、道、関係団体、庁内関係各課等と連携した相談体制の整備を行います。

(3) 空家等の除却(解体)

近隣への悪影響が懸念される空家等については、国の事業や様々な補助金の仕組みを利用して、空家等の除却(解体)する取組を推進します。

空家等は所有者の財産であり、所有者等が責任をもって対応するのが原則ですが、所有者等が置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、空家等の除却費用の一部を助成する制度を検討します。

3 空家等の流通・利活用の促進

適正な管理された活用可能な空家等は、貴重な地域資源として、利活用を促進することが必要となることから、次の取り組みを行います。

(1) 空き家バンクの活用

町では、平成27年7月から「空き家バンク制度」を開始しました。空家等を利活用する主体は所有者等に限られないことから、空家所有者等に対して「空き家バンク」への登録を案内し、また、活用できる空家等を探している方に対して「空き家バンク」を紹介することで、需要と供給のマッチングを図ります。

(2) 修繕等による空家等の活用

修繕や改修等により利活用が可能な空家等については、地域における最適な利活用方法について検討を行い、国の事業や様々な補助金の仕組みを利用して、空家等を再生させる取組を推進します。

4 特定空家等への対応

特定空家等は、適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。町民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、所有者等に発生している問題を、所有者等に認識し是正してもらう必要があることから、次の取組を進めます。

(1) 特定空家等の認定

特定空家等の認定基準は、基本方針で「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映した、適宜固有の判断基準を定めることにより、特定空家等に対応することが適當」とされています。

北海道及び道総研建築研究本部より、特定空家等を判断するための基準の数値化に加え、北海道特有の積雪寒冷地を考慮した参考基準が示されており、本町ではこれを特定空家等認定基準とします。

認定調査は、調査員が現地調査を行い、その結果に基づき認定するかどうかを判断し、訓子府町空家等対策委員会の意見を踏まえて、町長が認定します。

(2) 特定空家等の措置

認定された特定空家等の所有者等に対しては、法では「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置をとることができます。また、これらの措置を講ずるかどうかについて、国のガイドラインでは、まず「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすか否か」等を判断し、あると判断した場合、「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等によって判断するとされています。

以上のガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じ、どのような措置が必

要になるのか個別に判断して対応していきます。特に「勧告」「命令」や「代執行」といった処分性の高い措置を行う場合には、訓子府町空家等対策委員会の意見を踏まえて判断していきます。

第4章 計画の実施体制

1 庁内の組織体制と役割

法において市町村は空家等対策計画の作成及び変更並びに実施について、市町村の判断の下で行われるものとされており、これらに関する協議を行う協議会を組織することができるとされています。本町では協議会に代わる「訓子府町空家等対策委員会」を庁舎内に設置し、空家等対策に関係する各課が連携して取り組みを進めます。委員は下記の図表のとおり構成し、委員長に副町長、副委員長に教育長を充てることとします。

また、所掌事務については次のとおりとします。

<空家等対策委員会の所掌事務>

- ① 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
- ② 空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- ③ 特定空家等の措置に関する協議
- ④ 町長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

図表 訓子府町空家等対策委員会構成員と各課の役割分担

構成員 (各課は課長職が当る)	役割
副町長	委員長(委員会の総括)
教育長	副委員長(委員長の職務代理、補佐)
建設課	<ul style="list-style-type: none">・空家等に関する相談窓口・特定空家等に係る認定調査・措置・空家等の調査・適切な管理の推進・空家等及び跡地の利活用促進・空家等対策計画の推進
総務課	<ul style="list-style-type: none">・災害避難時における空家等情報の活用
企画財政課	<ul style="list-style-type: none">・諸計画との企画調整・財政計画
町民課	<ul style="list-style-type: none">・法第10条第1項に基づく固定資産台帳等の情報提供・交通安全・防犯活動に関すること・公害、ごみ処理、不法投棄に関すること・町内会・実践会からの空家等の情報提供

農林商工課	・新規就農者・町外労働者のうち住宅を必要とする者への空き家の情報提供
福祉保健課	・施設入所等による空家となる住宅の情報共有 ・住み替えを希望する高齢者・障害者の情報提供 ・介護住宅改修
上下水道課	・水道の使用量による空家情報の提供
元気なまちづくり推進室	・空き家バンクの運営 ・空き家活用定住対策補助金に関すること ・移住定住施策への空家情報の活用
農業委員会	・離農により空家となる住宅の情報共有 ・農業担い手対策への空家情報の活用 ・体験実習生の受け入れにおける空家情報の活用
教育委員会 ・管理課 ・子ども未来課 ・社会教育課	・園児、児童生徒への安全教育、通学路の安全点検 ・子ども安全パトロールによる安全点検 ・住宅を必要とする子育て世帯への情報提供
北見地区消防組合訓子府支署	・火災予防上の指導助言

2 関係機関等との連携

空家等に関する対策の効果的な実施のため、必要に応じて、関係する各機関等との連携協力を行います。

弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士	・相続相談及び調査、財産所有権移転手続き等
宅地建物取引事業者	・所有者等の空家等利活用相談
建設業者	・空家等の解体
商工会	・住宅改修(リフォーム)に関する相談
金融機関	・解体、改修等の資金面での相談
警察	・防犯、公安上の対応
町内会	・空家等情報の提供

資料

- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- ・ 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(基本指針)の概要
- ・ 「特定空家に対する措置」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)の概要
- ・ 北海道「空き家等対策に関する取組方針」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、国の大指針に即した、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）

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

- ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が予見される空家等を含め、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

・他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

・重点対象地区的設定、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

災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等

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。

R13.30
改正版

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

・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

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

(1)所有者等の特定に係る調査方法等

(2)国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

(3)所有者等の所在を特定できない場合等の措置

(4)具体的な調査方法等に係る留意事項

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)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)「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

①周辺の建築物や通行人等に対する影響をもたらすおそれがあるか否か

・周辺への被害が顕在化していないなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。

②悪影響の程度と危険等の切迫性

・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。

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することはできない。

・空家等を相談させるようなことのない範囲内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)特定空家等に關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わなければならない。

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

・非常の場合又は危急切迫の場合

・執行責任者の証票の携帯及び呈示

(5)動産等の取扱い

(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)動産等の取扱い

(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2)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がある。

【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. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1)建築物の倒壊等

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
- 等

【参考となる考え方】

- (a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20を超える傾斜が認められる状態 等

- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 等

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
- 等

【参考となる考え方】

- (a)「基礎及び上台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、上台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態 等

- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや上台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている 等

(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等

- ・屋根が変形している
- ・屋根ふき材が剥落している
- ・外壁の仕上材料が剥落等している
- ・看板、給湯設備等が転倒している
- 等

【参考となる考え方】

- (a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 等

- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落、剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態 等

2. 塵壁の状態

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している
- 等

【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。

(a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴発する可能性が高い

- ・浄化槽等の放置、放置等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴発する可能性は低いが使用が目視により確認できる

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、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

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」の例

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

ガイドライン【別紙3】～【別紙5】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がある。

【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

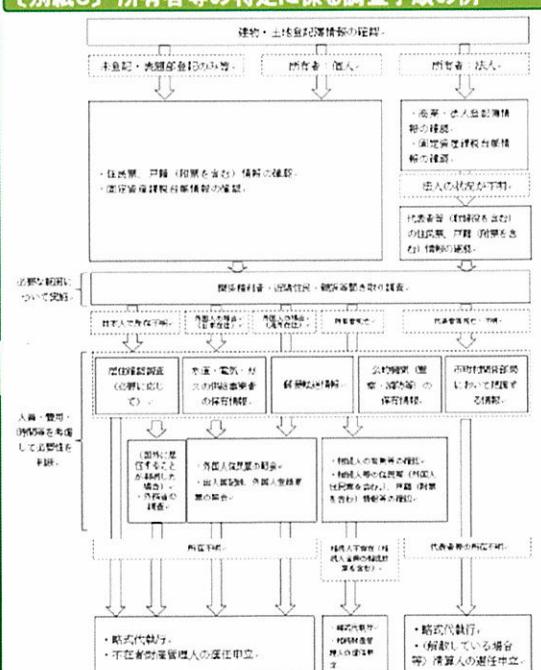
(1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・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5】所有者等の特定に係る調査手順の例



【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。
- 等

(2)空家等に住みつけた動物等が原因で、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。
- 等

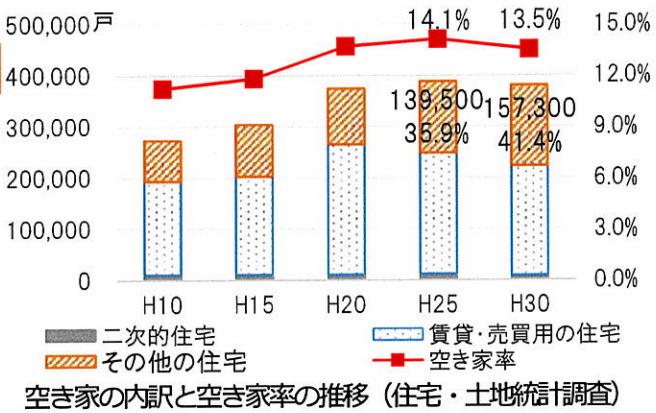
空き家等対策に関する取組方針【概要】

1 策定の目的

本道における空き家等対策の現状や新たな課題を踏まえ、平成27年に策定した本方針を見直し、道における今後の空き家等対策の取組の方向性と内容を定める。

2 現状と課題

- 空き家総数は減少に転じたものの、住宅市場に流通しない空き家は一貫して増加している。
- 将来空き家になる可能性が高い、いわゆる「空き家予備軍」は増加する傾向にある。
- これまでの取組



取組	内容や成果	今後の課題
北海道空き家情報バンクの開設、運営	取扱・成約件数は増加、道外からのアクセスが多い	空き家等のニーズとのマッチングや、掲載情報の拡充
モデル市町村の支援	空き家等対策計画策定モデル市町村に専門家を派遣	市町村で不足する専門的知識等に対する支援が必要
空き家等対策の手引き等の作成	空き家等対策の手引き等を作成し、市町村に配布	市町村で不足する専門的知識等に対する支援が必要
空き家相談会の開催	遠隔地に居住する所有者等と市町村、専門家の相談会	貴重な相談の機会であり、継続して開催が必要
空き家等対策連絡会議の開催	空き家等対策に関する情報を市町村や関係団体と共有	取組事例などを市町村と共有するため継続して開催
大規模空き建築物に関する意見交換会の開催	大規模空き建築物対策に取り組む市町村が意見交換	対策等の情報を市町村と共有するため継続して開催
空き家ガイドブックの作成、配布	所有者向けの意識啓発資料として作成し配布	いわゆる「空き家予備軍」の意識啓発などのため継続

- 市町村における取組状況等の調査では、所有者等の責任意識の低さ、人員・予算や専門的知識の不足、専門家等との連携などが課題として認識されている。
- 新たな課題に対応した取組事例として、
 - ・いわゆる「空き家予備軍」の増加への対応として、所有者等の意識の向上や相談などのための人材の育成
 - ・サテライトオフィスなど幅広い用途での活用や古民家の活用

などが取り組まれている一方、大規模空き建築物への対応では、複雑な権利関係や除却費等の増嵩、費用回収の困難さなどが課題となっている。



空き家を活用したサテライトオフィス
(徳島県神山町)

3 取組の方向性

- 継続して取り組むものとして、
 - ・市町村空き家等対策計画の策定促進
 - ・危険な状態にある空き家等の除却の促進 など
- 新たな課題に対応した取組として、
 - ・所有者等の意識啓発や調査・相談への対応など、「増加する空き家や、いわゆる『空き家予備軍』への対応」
 - ・空き家のニーズの募集とマッチング、性能向上リフォームなどの推進、幅広い用途での活用など、「さらなる空き家等の活用の促進と人材等の育成」
 - ・大規模空き建築物に関する取組事例などの情報収集と市町村との共有、国に対する制度拡充の要望・提案など、「大規模空き建築物の対策」

4 道の役割

- 空き家等対策に関する情報収集や会議等を通じた情報共有など、市町村の支援
- 道内全域を対象とする取組や市町村間の調整など、広域自治体としての役割
- 国、他都府県・道外地域、関係団体等との調整、連携

5 具体的な取組

項目	取組	概要
空き家等の活用の促進	北海道空き家情報バンクの運営	掲載情報の拡充やニーズの募集、マッチングなど 拡充
	住宅ストックとしての活用の促進	流通するための調査や性能向上リフォームなどの推進 拡充
	住宅以外の幅広い用途での活用の促進、古民家の活用の促進	サテライトオフィスなど幅広い用途での活用事例や古民家の活用事例などの情報収集と共有 拡充
市町村への支援	人材・担い手の育成の支援	空き家の相談・調査に対応するマニュアルの作成と研修会等の開催 新規
	空き家相談会の開催	都市部での空き家相談会の開催
	市町村空き家等対策相談会の開催	市町村が対応に苦慮している問題に対し専門家等と連携して助言 新規
	空き家等対策連絡会議の開催	市町村等を参考した会議の開催
	大規模空き建築物対策の支援	対策事例などの情報収集と共有、国への提案・要望 拡充
	継続する取組	市町村空き家等対策計画の策定促進、危険な状態にある空き家等の除却促進、国への予算要望、制度提案
道民への周知・啓発	所有者等に対する意識啓発	所有者等に対する効果的な意識啓発のための広報資料などの開発 新規
	ガイドブックの作成・更新、配布	ガイドブックの作成・更新、配布