

浦河町空家等対策計画

平成29年3月

平成29年4月機構改革により訂正

浦 河 町

目次

第1章 計画の方針

- 1 背景と目的 ... 1 P
- 2 基本方針
- 3 対象地域
- 4 計画期間 ... 2 P
- 5 対象とする空家等の種類
- 6 空家等対策の目標値
- 7 計画の公表 ... 3 P

第2章 空家等の対策

- 1 空家等の調査 ... 3 P
- 2 所有者等による空家等の適切な管理の促進
- 3 空家等の活用及び跡地（解体後）の活用の促進 ... 4 P
- 4 特定空家等に対する措置について
- 5 その他特定空家等への対処に関する事 ... 5 P

第3章 計画を進めるための体制

- 1 空家等に関する相談体制 ... 6 P
- 2 空家等に関する対策の実施体制 ... 7 P
- 3 その他空家等に関する対策の実施に関する事 ... 8 P

添付資料

- 1 特定空家等判断基準表
- 2 空家等に関する町の相談窓口一覧

参考資料

- 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）
- 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日付け総務省・国土交通省告示第1号）
- 「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）

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

第1章 計画の方針

1 背景と目的

近年、急激に進行する少子高齢化社会のなかで地域における人口減少や既存の住宅、建築物の老朽化、社会的ニーズの変化などに伴い、全国的に空家等が増加しており、防災、防犯、安全、環境等の面で地域住民へ悪影響を及ぼしており、早期解決が求められている。

そのため国は、この空家問題の解決策として「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を施行し、危険な放置空家について、各自治体に立入調査等の権限を付与し、空家所有者に環境保全・修繕・撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることを定めた。

町では、空家等対策として、平成17年度から空き地・空き家バンクを整備し、平成27年度から空家を活用するための改修に対する補助、また、空き家バンクの町のホームページへの掲載等、町独自の施策を行ってきました。

今までそれぞれの担当課で行っていた空家等対策について、横断的な連絡体制として庁舎内で浦河町空家等対策検討委員会（以下「委員会」という。）を設置し、地域の安全確保と生活環境の保全を図り、併せて空家等の利活用を促進することを目的として、このたび、「浦河町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定する。

2 基本方針

利用されなくなった空家等は所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）により維持管理されるのが基本ですが、倒壊のおそれのある危険な空家等は、地域住民の生活に影響を与える恐れがあるため、法に則った手続きにより解決を図ります。

空家等の実態調査を基に、検討会議において除却や適正管理など必要な事項を判断し、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、併せて空家等の地域資源としての活用を促進します。

3 対象地域

計画の対象とする地域は町内全域とします。ただし、住民への影響が大きいと考えられる都市計画区域内（参考資料参照）の対策を優先的に進めていきます。

また、今後、特定空家等が集中的に発生する地域が生じた場合は、重点的に対応を進める地区を設けることを検討します。

4 計画期間

計画の期間は平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

ただし、社会環境や町内情勢の変化等により、見直しが必要になった場合は適宜見直しを行います。

5 対象とする空家等の種類

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※」、同条第2項で規定する「特定空家等※」とします。ただし、空家等の利活用、予防対策などの対策については、将来的に空家等になる可能性のある住宅についても対象になります。

※「空家等」(法第2条第1項)～建築物又はこれに付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ものを含む。)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的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。

6 空家等対策の目標値

浦河町第7期総合計画において、町内の空家等の数を平成33年度までに50件(平成27年度時点の空家等の数100件の半数)にすることを目標値としています。

この計画の期間は平成29年度から平成33年度までの5年間であることから、空家等対策計画と同じく、平成33年度までに空家等の数を50件とすることを目標値とします。

今後は空家等の中から管理が不十分な空家（特定空家等を含む）の数も明らかになっていくことから、必要に応じてそれらの目標値も定めていきます。

7 計画の公表

計画策定時、又は計画を変更したときは、町広報、ホームページ等により公表します。

第2章 空家等の対策

1 空家等の調査

空家等の調査は平成27年度に実施した「空家等実態調査」の情報をデータベースとして、更新していく方法で進めていきます。

調査の対象となる空家等については、「概ね年間を通して使用実績がないもの」が基本となりますが、利活用や予防の対策に必要な情報として「最近人が住まなくなった住宅」や、「これから空家になる可能性がある住宅」等も調査します。

調査の方法は、町民からの通報、相談や、自治会からの情報提供、水道の閉栓状況等を基に、現地調査を行います。

また、空家等の所有者等については、法及び個人情報保護法の規定を遵守しながら、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税課税情報等を活用し、調査を行っていきます。

平成28年3月31日現在 町内空家数（平成27年度空家等実態調査）

荻伏地区	堺町地区	市街地区	東部地区	合計
荻伏、東栄、富里、瑞穂、姉茶、野深	絵笛、井寒台、堺町、向別、向が丘、緑町	昌平町、築地、潮見町、大通、浜町、入船町、旭町、常盤町	東町、月寒、白泉、西幌別、東幌別、西舎、杵臼	
24件	25件	22件	29件	100件

2 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等の適切な管理は所有者等が、所有者等が死亡している場合はその相続人が行うのが原則です。そこで、所有者等の適切な管理を促すために町や国などの空家等対策施策の情報を提供し、支援していきます。

町の基本的な考え方を「利活用できる空家等については利活用し、できないものについては除却する」とし、所有者等の意向を確認しながら支援を行っていきます。

平成29年度には、空家等実態調査で判明した空家の所有者等を調査し、今後の維持管理に対する意向調査を行い、全体のニーズの傾向を把握し、これからの対策につなげていきます。また、意向調査で所有者等のニーズが判明した空家等から順次、利活用等に対応していきます。

3 空家等の利活用及び跡地（解体後）の利活用の促進

空家等及びその跡地の利活用については、民間による賃貸、譲渡を基本とし、町の施策としては、それらを促進していく方向性で進めていきます。

また、町としての活用策についても、関係各課、自治会等との情報共有を図りながら検討していきます。

空家等の利活用について、町の施策として次のものがあります。

i) 空家リフォーム補助金制度

町内の空家について、改修に必要な費用の一部を補助し、一定の条件で賃貸していただくもの

ii) 空き家バンク等の町ホームページへの掲載

所有者等の要望があった場合に、町のホームページに情報を掲載

これらの施策については、周知を図るとともに、意向調査で売却や賃貸の意向が判明した所有者等に対して情報提供を行っていきます。

また、北海道が開設している「空家情報バンク」については、今後も相互の協力体制で対応していきます。

解体後の跡地利用については、所有者等の意向の把握に努めながら、自治会等と協議し、利活用の道を探ります。

4 特定空家等に対する措置について

特定空家等の認定基準

別紙基準表を用いて判定し、その判定結果を検討会議に諮った上で、町が認定します。

判定基準については、浦河町の住宅状況、気象状況、生活環境を考慮した上で、国から示されている「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）（以下「ガイドライン」という。）（20～25ページ）に示された判定項目を採用します。また、危険度の判定基準については、北海道が定める「応急危険度判定」を基に作成しています。

（1）立入調査

建築物等の現状把握と周辺的生活環境の保全に必要な措置を検討するために立入調査をする場合があります。立入調査をする際はガイドライン（6～7ページ）に基づき実施します。

（2）特定空家等に認定された場合

「特定空家等」に認定された場合の措置について、以下の手続きを行い、所有者等による管理を促します。

- i) 「指導・助言」
- ii) 「勧告」
- iii) 「命令」
- iv) 「行政代執行」

それぞれの手続きについては、ガイドライン（8～19ページ）に基づき実施していきます。また、必要に応じて検討会議に諮り進めていきます。

※各措置の留意点

i) 「指導・助言」

指導・助言は書面で行うこととし、当該助言又は指導の内容及びその事由を明確に示すこととします。また、次に示す事項をあらかじめ所有者等に提示し、所有者等自らの改善を促すようにします。

- ・ 助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく報告すること

- ・ 助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること
- ・ 勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること

ii) 「勧告」

勧告は書面で行うこととし、当該勧告に係る措置の内容及び事由を明確に示すこととします。また次に示す事項をあらかじめ所有者等に提示します。

- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく報告すること
- ・ 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、命令を行う可能性があること
- ・ 地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

iii) 「命令」「行政代執行」

命令及び行政代執行については、ガイドライン(11～19ページ)に基づき、各種法令に則って手続きを進めることとします。

5 その他特定空家等への対処に関する事

空家等の所有者等の中には、遠方に居住している方や、相続により取得したものを自らが所有者等と認識していない方がいることも考えられます。そのような中で、まずは所有者等と連絡を取り、今後の改善方法に対する考えや、処分や活用等についての意向などを把握する必要があります。その上で、町の「さわやかな環境を守り育む条例」や建築基準法、道路法等の他の法令に照らして必要な措置をとるように所有者等と話し合いをしていき、その経過によって法に基づいた措置を検討していきます。

法に基づいた措置は個人の財産に対して不利益処分になる可能性があることから、その取り扱いについては慎重に検討していきます。

第3章 計画を進めるための体制

1 空家等に関する相談体制

空家等に関する総合相談窓口は町民課とします。

相談を受けた場合は、相談内容を町民課で整理し、その内容によって担当する課へ連絡、対応にあたります。

2 空家等に関する対策の実施体制

浦河町空家等対策検討委員会

副町長のほか、関係各課担当で構成し、計画の作成・変更、特定空家に係る判断、空家等施策にかかる方向性について協議します。

各課の主な所管事項

所 管 事 項	所 管 課
空家等の利活用に関すること (空き家バンク・移住・定住対策、活用促進・情報提供)	商工観光課
空家等の実態調査、空家台帳等データ管理、所有者情報 (ごみ屋敷・劣悪環境空地等の現況調査、空家等情報の管理)	町民課、税務課、 保健福祉課
空家等の除却に関すること (解体撤去)	町民課
空家等を除却した後の土地に関すること	町民課、商工観光課
空家等の税制に関すること (固定資産税など)	税務課
空家等の建築技術、地籍に関すること	建設課
空家等の防災対策	総務課
空家等の災害対策	消防署

浦河町空家等対策検討委員会のイメージ図



浦河町空家等対策検討委員会（関係各課で構成）

副町長

総務課

商工観光課

税務課

町民課

保健福祉課

建設課

消防署

3 その他空家等に関する対策の実施に関すること

「利活用できるものは利活用する」という基本的な考え方があるものの、老朽化等により利活用が難しいものや、所有者等の取り壊したいという意向が強い場合は、空家等を解体撤去することで、安全確保を図ることになります。

法の施行に伴い、空家等対策について国及び道は市町村に対して支援を行うことになっており、今後の支援策について情報を入手しながら活用できるものは積極的に活用していきます。