

当別町空家等対策計画
(案)

令和 年 月

当別町

目 次

第1章 計画策定の目的と位置づけ	1
1. 計画策定の背景と目的	
2. 計画の位置づけ	
第2章 空家等対策に係る基本的な方針	3
1. 基本的な方針	
2. 対象とする地域	
3. 対象とする空家等の種類	
4. 計画の期間	
第3章 所有者等による空家等の適切な管理の促進	5
1. 相互の連携と協力	
2. 空家等の調査	
3. 所有者による空家等の適正な管理の促進	
4. 空家等の発生抑制	
第4章 空家等の利活用の促進	6
1. 空家等の基本的な考え方	
2. 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進	
第5章 管理不全な空家等の抑制と解消	7
1. 管理不全な空家等の抑制	
2. 特定空家等の認定	
3. 特定空家等に対する措置	
4. 他の法令との関係	
第6章 空家等対策に関する実施体制の整備	11
1. 住民等からの空家等に関する相談体制の整備	
2. 空家等に関する対策の実施体制	
3. 当別町空家等対策協議会の設置	

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、全国的な人口減少や少子化による家族構成の変化、既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化等により空家等が年々増加しています。なかには使用されないまま適切な管理が行われず、長期間放置された住宅や倉庫等の建築物は、結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

本町においても、空家等の増加及びそれがもたらす様々な問題が発生している現状を踏まえ、町民の生命・身体・財産の保護や、生活環境の保全のために、空家等に対する適切な対策・対応が求められています。

このようなことから、国では、地域住民の生活環境の保全を図り、空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。)を公布し、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」(以下「基本指針」という。)が示され、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。

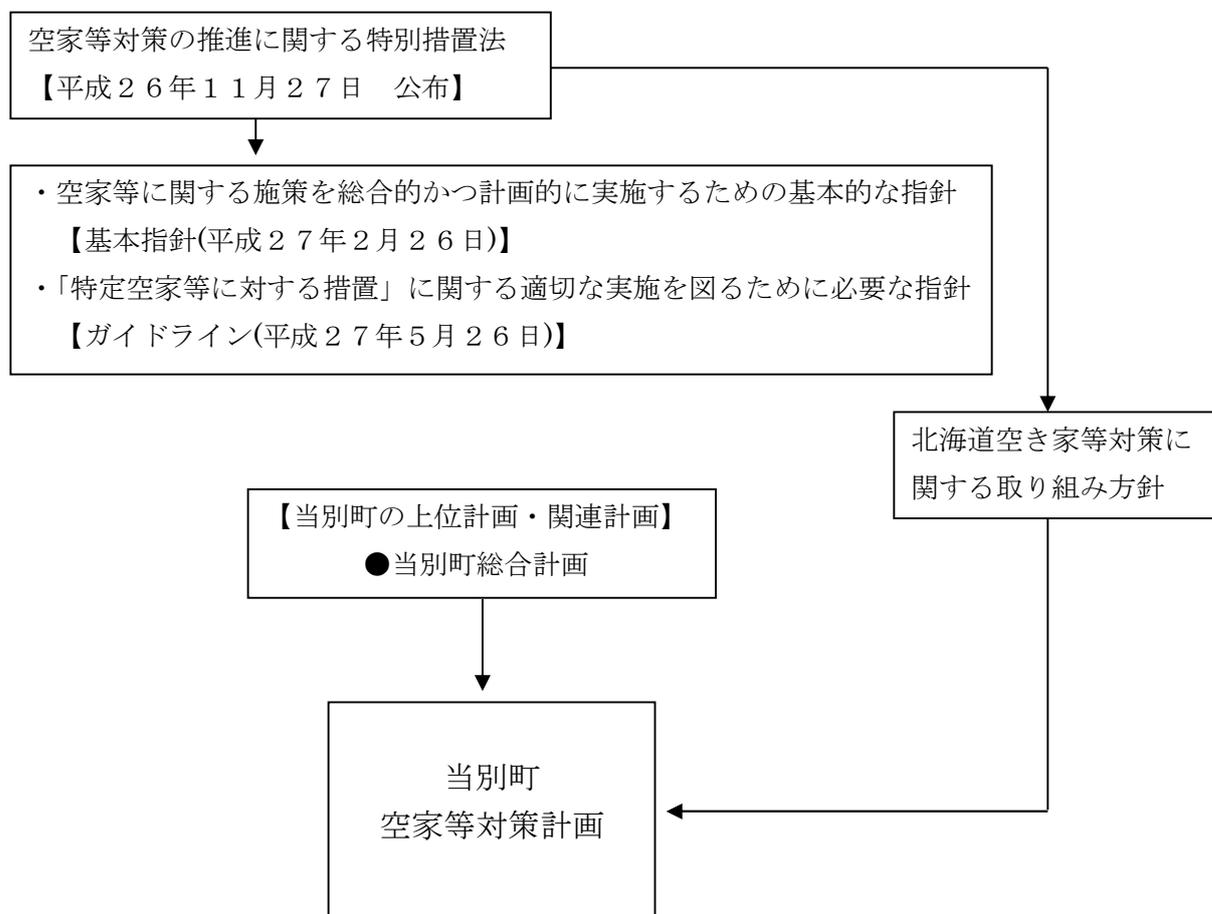
また、同年5月26日には、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続きについて、「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」(以下「ガイドライン」という。)が示され、法が全面施行されています。

このため町では、空家等対策の取り組むべき方向性についての基本的な考え方を示し、空家等対策を総合的かつ計画的に実施することを目的とし、法第6条第1項に基づき「当別町空家等対策計画」(以下「計画」という。)を策定するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に基づき、国が定める基本指針に即して、本町の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の計画として策定するもので、まちづくりにおける上位計画である「当別町総合計画」との整合を図ります。

図1：計画の位置づけ



第2章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本的な方針

空家等の管理は、第一義的には空家等の所有者または管理者(以下、「所有者等」という。)が自らの責任により適切に行うことが前提です(法第3条)。財産を所有する者の権利は、憲法および民法における財産権や所有権により保障されており、またその財産についての責任を負うこととなります。同様に空家等によるトラブルについても、当事者により解決を図ることが原則です。

しかし、空家等の所有者等が、経済的な事情等から所有する空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等においては、所有者等による第一義的な責任を前提にしながらも、不特定多数の人々を危険から守るために、町から所有者等に適正な管理を促すなど、空家等に対して適切な措置を講じていきます。

2. 対象とする地域

本計画における空家等に関する対策を実施する対象地域は、本町全域とします。

また、対策を進めていく上で重点的に対策を推進すべき重点対象地域への指定が必要であると判断した場合は、適宜指定します。

3. 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1項に規定する「空家等」(法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む。)とします。

空家等は、「問題のある空家等」とそれ以外の「問題のない空家等」に分かれますが、町は、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下や公衆衛生の悪化等を生じさせている「問題のある空家等」について、所有者等の意識調査を実施し、問題の解決に向け共に取り組みます。

また、「問題のない空家等」で、放置されている空家等と適正に管理されている空家等で今後の管理が厳しくなっている空家等が「問題のある空家等」にならないように、所有者等の意向を確認しながら活用・売却・除去等の支援を検討します。

※法第2条第1項

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。

※法第2条第2項(特定空家等)

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」、「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、「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

4. 計画の期間

本計画は、令和元年度に策定する「当別町第6次総合計画」との計画期間との整合性を図るため、令和2年度から令和11年度までの10年間とします。

なお、計画の内容については、社会情勢の変化や達成状況の検証を踏まえ、適宜見直しを行うこととします。

第3章 所有者等による空家等の適切な管理の促進

1. 相互の連携と協力

空家等の問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となります。

しかしながら、空家等の問題は町内全体にわたり、事案ごとの内容も多岐にわたることから、所有者等による自らの管理責任を全うしていくことが困難または不可能なケースもあります。

そうした状況の中、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすものがあるため、所有者等の責任を前提としながら、町内会、町民、事業者および各種関係団体等と相互に協働・連携・補完を図りながら取り組むこととします。

2. 空家等の調査

空家等の調査については、町内各地域の空家等の実態を把握し、空家等対策計画の策定ための基礎資料としてデータ化するために、平成27年度に独自に町内会長への聞き取りや地域住民からの情報提供等と基に台帳にまとめましたが、町全体の空家等を全て把握しているとは言い難く、継続した調査が必要です。

また、実態の把握には膨大な時間を費やすことが想定されるため、迅速な対応が求められます。このことから、既存住宅地図等のデータを所有し、独自調査を実施している民間業者の協力を得ながら調査を行うことも想定されます。

なお、調査したデータベースについては、空家等の把握を行うことは基より、関係部局と情報共有できる環境を整備します。

3. 所有者による空家等の適正な管理の促進

空家等の所有者は、自らの責任において管理を行わなければなりません。しかし、放置された空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響等を認識していない所有者等もあり、空家等の倒壊及び部材の飛散等により、第三者や周辺家屋等に被害を与える可能性もあり、その結果として被害者から損害賠償などの責任問題を問われることが想定されます。

このため、所有者等が空家等の問題に対する認識を持つことが重要であり、適切な維持管理を促すために、町広報やホームページ、出前講座等により周知を図ります。

4. 空家等の発生抑制

本町でも高齢化が進んでいるなかで、一戸建て持ち家で暮らす単身高齢者も増加傾向にあり、新たな空家等が発生する可能性が高まっています。

空家等の発生を少しでも抑制していくため、既存住宅が可能な限り住み続けられるよう、住み替えや新たな所有者等への引き継ぎがスムーズに行えるような取り組みを行う必要があります。

第4章 空家等の利活用の促進

1. 空家等の基本的な考え方

空家等は、所有者等が保有、あるいは不明で使用されていない状態にある財産です。また、まちの景観を形成する役割や、第三者の利活用による地域貢献の可能性もあり、地域が保有する資源であるとも言えます。

そのため、所有者等が明確な空家等を対象に積極的に利活用する体制を整備するとともに、所有者等および所有者等以外の者に対する必要な支援により、空家等の利活用の推進を図ります。

また、空家等の管理や利活用に悩む所有者等からの相談は、特定空家等の発生を未然に防ぐための重要なきっかけにもなることから、相談に対して適正に対応します。

2. 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等の中には、適切に管理されているもの、修繕等を行えば一般流通が可能なものがあるため、その空家等の利活用を促進させる仕組みを検討します。

なお、計画策定時において取り組んでいる施策は下記のとおりです。

- ・「当別町空き家情報」、「北海道空き家情報バンク」
町内の物件を管理している不動産管理会社のホームページをリンクし、既存にある不動産の流通化を図っています。
- ・木造住宅耐震診断支援
空家等の耐震性が不十分であることが、利活用を阻害する要因になることが想定されることから、昭和56年5月以前に着工した木造住宅の耐震診断を行う者に対し、耐震診断費用の3分の2以内(上限2万円)を補助しています。

第5章 管理不全な空家等の抑制と解消

1. 管理不全な空家等の抑制

適切な管理が行われていない特定空家等に該当する建築物等は、結果として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性が高いことから、町は、町民の生命、身体または財産の保護・生活環境の保全を図るために必要な措置を講じます。

特に、特定空家等に該当する可能性が高い空家等について、法第9条第2項に基づく立入調査を行ったうえで、法第14条に基づく措置を検討します。

これらの措置は、いずれも特定空家等の所有者等にとって強い公権力の行使を伴う行為であることに留意する必要があります。特に行政代執行または略式代執行は、

- ① 長期間の事務対応と税負担という公益性・公平性に関する問題があること
- ② 解体費用を回収できない可能性が高いこと
- ③ 所有者等の責務たる財産の管理責任の放棄を助長する恐れがあること

等を考慮し、個別の事案に応じて、それ以外の手段が無く、真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とします。

なお、特定空家等の認定および措置については、当別町空家等対策協議会の意見を踏まえ実施します。

2. 特定空家等の認定(法第2条第2項)

特定空家等を認定するにあたっては、以下の状態にあるものを特定空家等とします。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態
- 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、また、その他の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

認定の判断は一律のものではなく、当該空家等の立地環境等の地域特性や、気候条件等地域の実情に応じ、特に犯罪の温床となる可能性や、子どもたちの遊び場となる危険性について考慮し、個別に判断します。

特定空家等の認定にあたっては、法第9条第2項に基づく立入調査を行い、認定される可能性があるものについて、当別町空家等対策協議会に当該空家等の情報を報告し、その意見を踏まえて、町長が当該空家等を特定空家等に認定します。

3. 特定空家等に対する措置

町長が特定空家等に認定した場合は、当該特定空家等について法に基づく措置を行えるようになります。具体的には、法及び「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)(平成27年5月26日付け国住備第62号・総行地第76号。)に基づいて手続きを行います。

特定空家等に対する措置の程度については、所有者等に措置状況を見定めながら個

別に判断します。措置を講ずるにあたっては、事前に特定空家等の所有者等に連絡を取り、その危険性等の現状を詳しく伝えるとともに、改善方策や所有者等の主張等を十分に把握するなど、所有者等の自力による解決を最大限目指します。

また、措置の内容については、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定します。

(1) 助言または指導(法第14条第1項)

特定空家等と認定した場合、町長は、その所有者等に対し、当該特定空家等に関して、除去、修繕、立木の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるような助言または指導をします。

(2) 勧告(法第14条第2項)

法第14条第1項に規定する助言または指導に対し、所有者等が適切な措置をとらず、当該特定空家等の状態が改善されない場合、町長は、当該所有者等に対し相当の執行猶予を付けて除去、修繕、立木の伐採その他周辺的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します。

(3) 命令(法第14条第3項)

法第14条第2項に規定する勧告を受けた所有者等が不当な理由なくその勧告に沿って適切な措置をとらなかった場合、町長は、特に必要があると認めるときは、当該所有者等に対し相当の執行猶予を付けて、その勧告に沿った措置をとることを命じます。

なお、この命令を行う場合は、町長は、あらかじめ当該所有者等に対し意見等を提出する機会を与え、または当該所有者等の請求により意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行います。

(4) 標識の設置・公示(法第14条第11項)

町長は、法第14条第3項の規定による命令をした場合、対象となる当該特定空家等に標識を設置し、町の広報紙への掲載その他の適切な方法によって法の規定による命令が出ている旨を公示します。

(5) 戒告(行政代執行法第3条第1項)

町長は、法第14条第3項の規定による命令をした場合、所有者等が必要な措置をとるべき相当な履行期間を定め、その期限までに必要な措置がとられないときは代執行する旨をあらかじめ当該所有者等に対し、文書で戒告します。

(6) 代執行令書(行政代執行法第3条第2項)

町長は、行政代執行法第3条第1項の規定による戒告をした場合、所有者等が指定の期日までにその義務を履行しないときは、代執行令書により代執行をなすべき時期等を所有者等に通知します。

(7) 行政代執行(法第14条第9項、行政代執行法第2条)

町長は、法第14条第3項の規定による命令をした場合、所有者等が必要な措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、または履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従って、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。

(8) 略式代執行・公告(法第14条第10項)

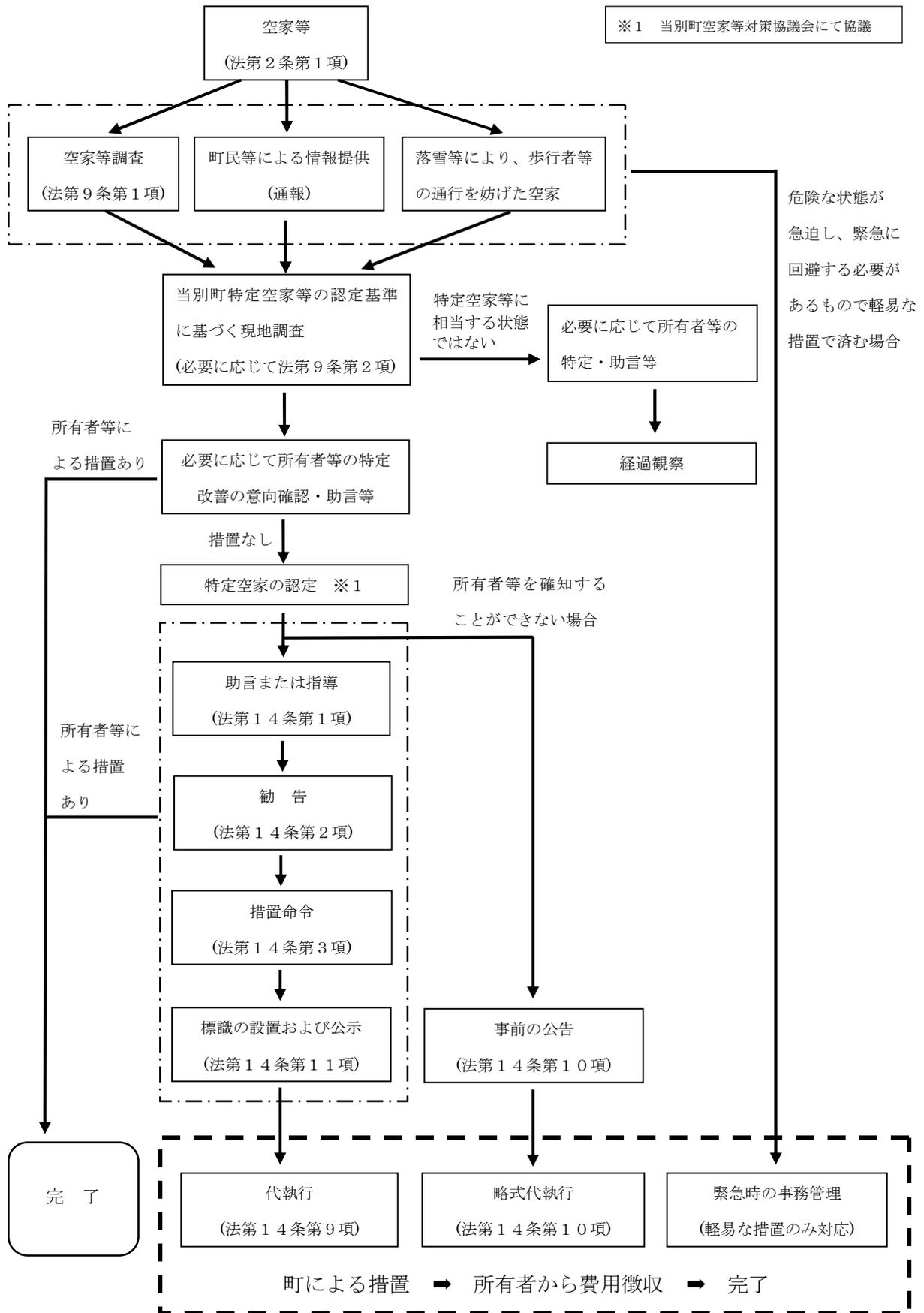
町長は、法第14条第3項の規定による命令をしようとする場合において、過失がなく必要な措置を命ぜられるべき所有者等を確知することができないときは、事前に広告したうえで、当該所有者等の負担においてその措置を自ら行い、またはその命じた者もしくは委任した者に行わせます。

4. 他の法令との関係

適切な管理が行われていない空家等に対する対応は法に限定されず、他の法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられます。

具体的には、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく措置、火災予防の観点からの消防法(昭和23年法律第186号)に基づく措置、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法(昭和27年法律第180号)に基づく措置、災害における障害物の除去の観点から災害救助法(昭和22年法律第118号)に基づく措置等があり、状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせることも考えられます。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象および内容、実施主体が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断していきます。

図：2 特定空家等の措置の流れ



第6章 空家等対策に関する実施体制の整備

1. 住民等からの空家等に関する相談体制の整備

空家等に関する相談の内容は、所有者等自らによる空家等の今後の活用や、空家等により周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民等からの苦情まで幅広いため、環境生活課が初期の窓口となり、必要に応じて関係部局と連携して対応します。

2. 空家等に関する対策の実施体制

空家等の問題は、生活環境、防災、衛生、景観等の多くの問題が絡み合うため、町の関係部局の連携して対応するため情報をデータベース化し、対応経過の記録を随時更新するとともに、より効果的な施策の検討を進めていきます。

【空家等及び住宅に関する窓口】

項目	担当課
空家対策に関すること	環境生活課
移住促進に関すること	企画課
商店街空き店舗対策に関すること	商工課
空家等の所有者等に関すること	住民課、税務課
空家等の建物に関すること	建設課、上下水道課
防災対策に関すること	総務課

3. 当別町空家等対策協議会の設置

法第7条第1項に基づき、法務、不動産等に関する学識経験者等により構成する当別町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置し、町が講ずる空家等対策について、以下の事項に関する協議を行います。

- ① 空家等対策計画の作成および変更に関すること
- ② 特定空家等に対する認定および措置に関すること
- ③ その他空家等対策の推進に関し、協議会において必要と認めること