

清水町空家等対策計画



令和 3 年 1 0 月

清 水 町

目 次

第1章 空家等に関する対策の基本的方針	1
1 計画の背景と目的	1
2 空家等対策計画の位置付けと期間	1
3 計画の対象とする空家の種類	2
4 計画の対象とする地区と重点地区	2
5 対策の基本目標と基本方針	3
第2章 空家の現状と課題	4
1 清水町の現状	4
2 空家等の状況	5
3 町の空家対策の課題	7
第3章 空家等の対策	9
1 空家等の調査	9
2 住民等からの空家等に関する相談への対処	9
3 家財道具等の対処	10
4 管理不良な空家等の発生防止・適正管理の推進	11
5 空家等の活用の促進に関する事項	11
6 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項	13
7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	14
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)	15
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)	19
北海道の空き家等対策に関する取組方針(一部抜粋)	21

第1章 空家等に関する対策の基本的方針

1 計画の背景と目的

(1) 計画の背景

近年、人口減少、高齢化等を背景に日本全国で空家が増加しており、放火等防犯や自然災害による倒壊、衛生状態や景観の悪化等、近隣住民や地域全体に深刻な影響をもたらし、町においても空家の問題が顕在化しています。特に放置された管理不全の空家等については、行政として対応が求められています。

このような空家をもたらす問題がある一方、空家を地域の資産として利活用することで、住宅を必要とする様々な利用者の住まいの確保に結びつけていくことが期待されています。

平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立（以下「法」という）し、空家に関する対策計画の策定や実施が市町村の責務として定められました。同責務を果たすためには、まず空家の状況を把握することが前提として必要であり、同法においても、空家に関する情報の把握及びデータベースの整備が市町村の努力義務とされています。

町では空家等対策として、解体費の一部補助や空家・空地情報の提供を行って来ましたが、除却だけではなく、人口減少に伴うコンパクトシティ化と福祉（高齢者・低所得者の住居対策）や移住者対策、リフォームの推進による町内業者の育成等、各々が連携しながら居住地域における空家の利活用等を総合的に展開し、法の内容の取り組みを促進することを目的として、「清水町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定します。

(2) 計画の目的

町民が安全で安心して持続的に暮らせる良好な住環境と住まいの確保を目指して、空家の適正管理と有効活用を推進していくために、法第6条に基づき、空家対策の基本的な方針や取り組みを示すものとして策定します。

2 空家等対策計画の位置付けと期間

(1) 計画の位置付け

本計画の位置づけは、町における空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために、国の基本指針等に即して策定する法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」です。

【国が定めた法律及び指針・ガイドライン等】

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・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）
- ・「特定家屋等に対する措置」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）
- ・空き家等対策に関する取り組み方針（北海道）

(2) 計画の期間

計画期間は令和4年（2022年度）から令和8年度（2026年度）の5年間とします。

また、状況の変化により、必要に応じて追加・見直しを行うものとします。

3 計画の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」（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、空家等の発生状況や町民からの要望等の状況によって、各施策において対象とする空家等を絞り込むことについても検討を行います。

■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。

◇「空家等」に関する補足説明（基本指針などによる国土交通省及び総務省の見解）

(1) 「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

(2) 「長屋」や「集合（共同）住宅」の場合

長屋や集合（共同）住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなる。

4 計画の対象とする地区と重点地区

計画の対象とする地域は町内全域とします。町の空家は、中心部だけでなく、農村地域においても広く分布しており、管理不良な空家も散在しています。また、今後高齢化の進捗とともに、町の全域で空家の増加が予想されることから、まち全体で継続的な空家対策を行う必要性が求められます。

このような現状に鑑み、町における空家等に関する対策の対象とする地区は、3つの日常生活圏を含む町内全域とします。

ただし、中心部の空洞化を避け、危険家屋の除却と空家の有効な利活用を図るためには限られた予算の中で効率的な施策を継続的に実施する必要があるため、現在対象としている市街地を重点的に取り組む必要

があります。今後、中心部を空家対策の重点地区として対策の具体化とともに、日常生活圏別にそれぞれ対策の種類や順番等を検討し、地域に即したきめ細かい取り組みが必要となります。

5 対策の基本目標と基本方針

(1) 基本目標

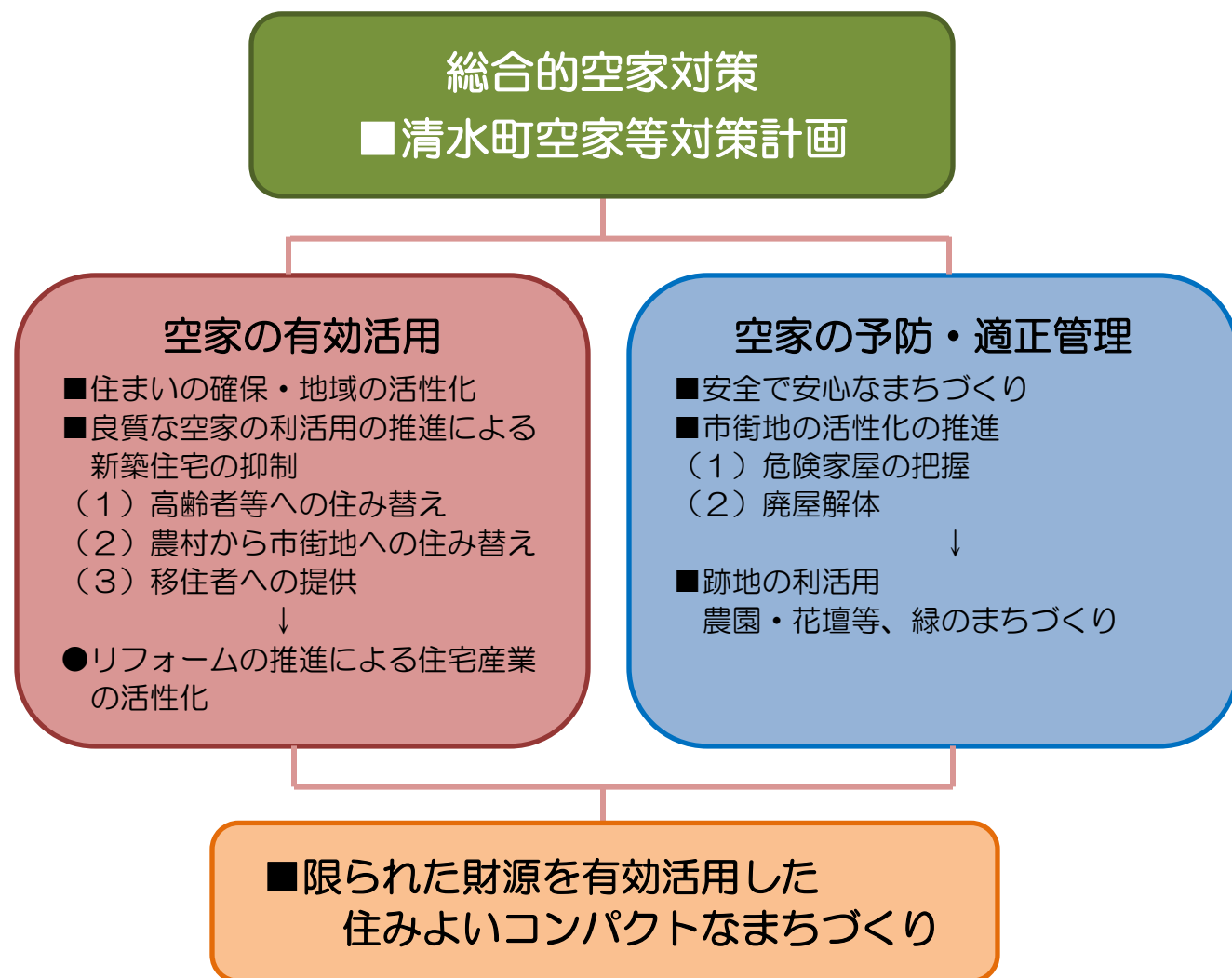
空家の利活用と適正な管理について、地域力を活かしたまちぐるみの取り組みを促進していくため、空家の所有者と行政の間だけではなく、地域の力を活かし、民間事業者や専門家等との連携を図った総合的かつ持続的な空家対策を推進します。

(2) 基本方針

空家を活用した住まいの確保と地域の活性化

安全で安心なまちづくり

上記の基本方針を図式で表すと以下のとおりとなります。



第2章 空家の現状と課題

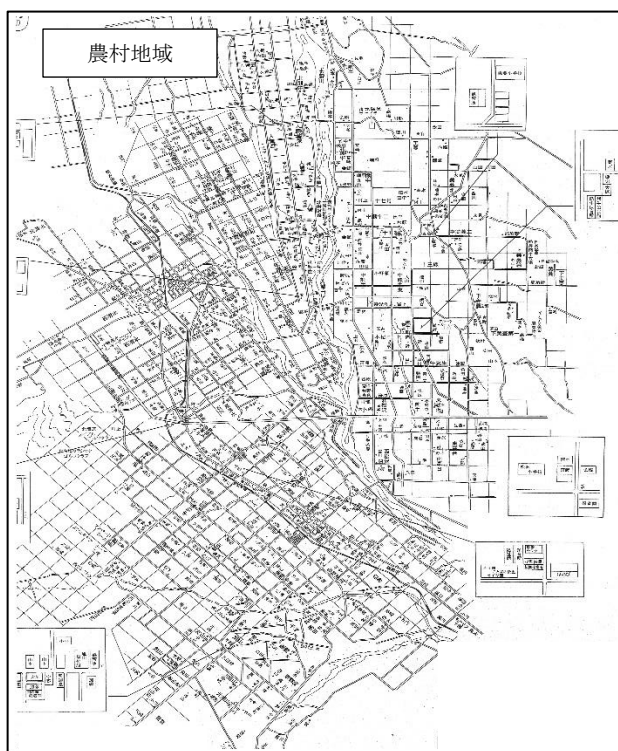
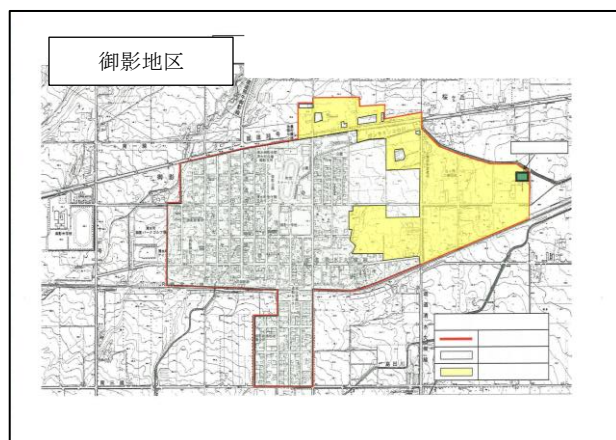
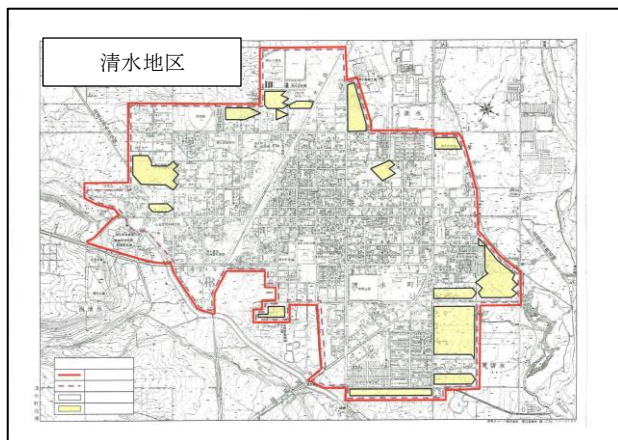
1 清水町の現状

(1) 日常生活圏

町では、住み慣れた地域で安心して暮らし続けることを基本に、「清水地区」（下水道認可計画区域）及び「御影地区」（御影集落排水処理計画区域）（以下「市街地」という。）、それ以外の「農村地域」の3圏域を基本に計画を進めていきます。このうち「清水地区」「御影地区」は市街地から形成され、「農村地域」は市街地以外の地域に位置しています。

町における空家対策の取り組みでは、この日常生活圏を基盤として地域に根ざした空家対策を行っていきます。

■清水町の日常生活圏域（清水地区、御影地区、農村地域）



(2) 人口・世帯数の推移

平成27年の国勢調査による町の人口は9,559人で、前回調査に比べ、362人減少しています。世帯数は4,131戸で前回調査から比べ、34戸増加しています。単身世帯の増加や核家族化の進行により、1世帯当たりの世帯員数は減少しています。

■人口等の推移（単位：人、世帯）

区 分		平成 7年	平成 12年	平成 17年	平成 22年	平成 27年
総人口	人	11,325	10,988	10,464	9,961	9,559
世帯数	世帯	3,898	4,072	4,122	4,097	4,131
1世帯あたり人員	人	2.91	2.70	2.54	2.43	2.32

【国勢調査、第6期清水町総合計画】

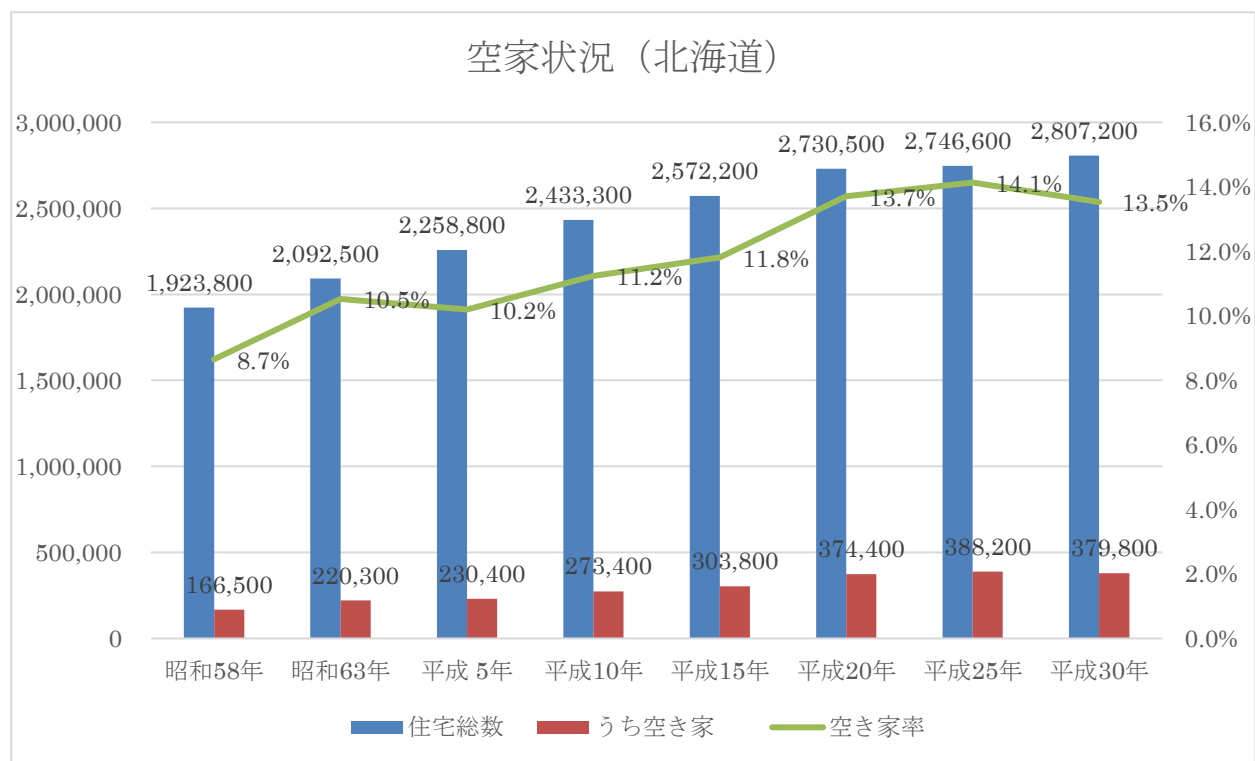
2 空家の状況

(1) 北海道内の空家の現状

5年ごとに行われている国の住宅・土地統計調査（総務省）によれば、道内の空家戸数は、平成30年で379,800戸となっており、平成25年の調査と比較すると8,400戸減少しています。

また、住宅総数に占める空家の割合（空家率）についても平成30年は13.5%で25年の調査と比較すると0.6ポイント減少しています。

■北海道内における空家の現状



【平成30年住宅・土地統計調査、空き家等対策に関する取組方針（北海道）】

(2) 町内の空家の現状

町では、総務省の住宅・土地統計調査は行われていませんが、町が独自に実施した町内の空家の実態調査（空家の現地調査）においても、管理が行き届いていない実態が明らかになっています。

そのことから、本計画ではこのような空家を対象に、町として取り組む方針を示していきます。

(3) 高齢化率と空家の関係

全国の空家と高齢化率との関係を調べた分析によると、空家率と高齢化率には高い相関関係があります。その理由として、単身高齢者の施設入居や長期入院、または親の死亡により相続した家が空家の発生要因になっていることがあります。また、高齢の方は、自身で十分に空家を管理することが難しいため、管理不全の空家が増加することが見込まれます。

高齢化率の上昇とともに、空家の増加も予測されるため、今後5年・10年先を見据えた持続的な空家対策の仕組みを作っていくことが重要となります。

■高齢化率（単位：人、世帯）

区 分		平成 7年	平成 12年	平成 17年	平成 22年	平成 27年
総人口	人	11,325	10,988	10,464	9,961	9,599
65歳以上人口	人	2,234	2,650	2,909	3,077	3,330
高齢化率	%	19.72	24.11	27.80	30.89	34.69

【国勢調査、第6期清水町総合計画】

(4) 清水町における空家実態調査の概要

本計画の策定にあたって、町では平成29年及び令和3年にかけて、計2回下記のとおり空家等の実態把握のための調査を実施しました。

■空家調査の実施

調査対象 清水市街地・御影市街地・農村地域の3地域に分けて調査を実施

調査月日 平成29年6月13、14日、7月6、9日（清水市街地、御影市街地、農村地域）

令和3年1月14日、3月4日、9日（清水市街地、御影市街地）

調査方法 目視による簡易調査

①種別：専用住宅・店舗等

②階層：平屋・2階建等

③破損状況の有無

④附属屋の有無

⑤利活用の可能性

⑥住所、所有者等

⑦写真

⑧地図（配置図）

■調査結果

空家件数	清水市街	99 件	
	御影市街	25 件	
	農村地域	40 件	計 164 件

3 町の空家対策の課題

空家の対策にあたっては、空家や管理不良な空家の発生する背景を把握することが必要となります。空家が発生する原因や課題を整理すると、以下のようなことがあげられます。

（１）所有者や地域に関する課題

- ・相続によって所有したことや遠方に居住していることにより、空家を放置することの問題意識が高まらない。
- ・地域で空家に取り組む体制や機会がなく、問題が隣近所等の狭い範囲にとどまっており、相談先がわからない。
- ・利活用や除却等をしたくても、高齢や情報・制度の不足から困難である。
- ・改修・除却に必要な費用を負担する経済的な余裕がない。
- ・権利関係が複雑で所有者が死亡するなど、管理が不明確な状態にある。

（２）市場に関する課題

- ・住宅市場が活発でないことと、需要者側に既存の空家に関する情報の不足があり流通に必要な市場の機能が十分に働いていない。
- ・価格や賃料、建築規模、間取り、立地等について需要と供給のミスマッチがある。

（３）空家等の適正管理に関する課題

- ・町内の高齢化の現状から今後も空家の増加が懸念され、所有者と町との間にとどまらず、地域に根ざしたまちぐるみで空家に対する適切な管理についての意識を高めていくことが求められます。
- ・単身高齢者や遠方の所有者等の管理能力・ノウハウが不足していると推測されることから相談窓口の設置や専門家・関連業者の紹介等を通じた情報提供が求められます。
- ・維持管理・除却等・利活用等のための所有者等の費用面への支援（補助金・税金の減免等）の検討が求められます。
- ・実態調査の結果、倒壊等の危険等があると推定される空家も現状で数件みられ、適正管理が必要と推定される空家も一定度が把握できました。潜在的には管理不全の空家はさらに増えると予想されることから、所有者等に対して空家の状態について情報を提供するとともに、必要な措置を直接促して

いくことが求められます。

(4) 空家等の利活用に関する課題

- ・売却・賃貸等の利活用を希望する所有者のため、流通の促進・市場とのマッチングと高齢者等への住み替え支援の促進が課題となります。
- ・住み替え需要や域外からの移転も視野にいて、空家情報バンクの活用や情報の積極的な開示等、空家流通化の支援と、空家需要を喚起する仕組みづくりについて検討が必要となります。
- ・空家の利活用については、供給面では、まず、空家の所有者に対して有効活用の意識を高めていくことが必要です。また、利活用が可能な空家の内部の状態や適正な経済価値を適切に把握し、良質な空家を選別し市場に流通させていくことが必要となります。さらに、そのまま利活用が可能ではない物件に対しては、市場や地域のニーズに合わせて必要な修繕・リフォーム等により価値を高めていくことも必要です。

また、このような空家の物的な状態に基づく対策と同時に、地域の特性に合った活用方法を提供するためのアイデアや専門家によるコーディネート等が必要となります。

- ・空家の所有者に対して利活用の意識を高めていくにあたっては、賃貸・売買に関わる様々な不安を払拭していくことが必要となります。具体には高齢者の住み替えを円滑に行うため、高齢者の身元引き受け等のリスクや家主の経済的な不安を解消する方法として、家賃債務保証事業を活用する検討も必要です。
- ・需要面では、子育て世帯等、空家を必要とする利用者を幅広く発掘するとともに、家賃や地域における生活支援等の利用者の観点からの不安を解決していくことが求められます。需要者のニーズにきめ細かく応えていくためには、地元の不動産業者等の協力も重要となります。

第3章 空家等の対策

町の現状や空家等に関する課題・対策に取り組むにあたって基本となる方針を踏まえ、町が空家対策で進めていく対策は、以下のとおりです。

1 空家等の調査

(1) 継続的な空家等の実態調査

前章のとおり、町では全域の空家等の実態調査を行って町内の空家等の実態を把握しています。しかし、住まいの状態の変化に伴い、現在居住中の住宅等が空家化し、現在ある空家の管理不全の状態が継続することによって、町が対策を行う空家等は今後も発生し続けることが予想されます。そのため、新たに発生する空家等を補足するための継続的な実態調査やデータの管理・更新、データの活用体制を整備することが必要となります。

町では、今後も空家対策の一つとして、前章の調査を継続的に行い、将来にわたって町の空家等の実態把握と空家問題の解消に努めていきます。

(2) 利活用のための空家等調査

空家の抑制・利活用に向けた町の空家対策では、調査で把握された利活用の可能性がある空家等を対象に、今後、利活用のための詳細調査を行う必要があります。

今後は、利活用の可能性を判断するための必要な条件を整理し、また、建物の内部の状態から修繕・リフォーム等の必要性等を把握するために、必要に応じて内覧調査を行います。

(3) 利活用のための空家の需要の調査

空家の利活用のためには、空家に住まいを求める方の掘り起こしと、空家のマッチングが必要となります。町では、今後、住み替え希望を持つ方等に対してアンケート等を実施し、需要のタイプや希望される立地・家賃・間取り等の諸条件を把握するための調査を検討します。

2 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等の発生・維持管理に関する問題・利活用に関する問題は、町の高齢化の現状や不動産流通市場の問題が根底にあり、また、空家等の所有者等の状況によって多様なケースが考えられることから、地域と連携したまちぐるみで問題解決のサポートを行う必要性があります。

そこで、町では、庁内関係課による空家問題の検討体制を構築するとともに、外部の関係団体と連携し、町内事業者や専門家等との相談体制の構築を推進します。

(1) 庁内における空家等の相談体制

町では、現在、町民や空家等の所有者等から庁内関係部署に寄せられる空家等の適正管理や利活用に
関する相談・要望・苦情に対して情報共有を図っています。

【担当分野 部署名】

- | | |
|------------------|--------------|
| ・ 建築物（管理不全状態な建物） | 町民生活課生活環境係 |
| ・ 建築物以外の周辺環境 | 町民生活課生活環境係 |
| ・ 移住定住 | 商工観光課移住定住促進係 |
| ・ 空家バンク | 建設課住宅都市係 |

【総合的な窓口の設置について】

相談の内容が複数の部署にまたがる場合もあるため、町では空家等の相談窓口の一元化を図るととも
に、関係する部署が連携して対応を行います。

■空家等の総合的な窓口（連絡先） 町民生活課生活環境係 0156-62-1151

(2) 関係団体との連携による相談体制の構築

- ・ 弁護士・司法書士による相続や成年後見人制度、相続後の空家化予防等
- ・ 不動産業者等による売却・賃貸や必要な手続き等
- ・ 建築業者等による空家の修繕・リフォーム・解体等に必要な手続き、概算費用等

(3) 適正管理のための相談体制の整備

空家等に関する問題は、建物の老朽化による倒壊の危険や草木の繁茂、相続の複雑化など多種多様な
ものが存在するため、所有者等が空家等の適切な管理を行うにあたってどこに相談や依頼をすればよい
のか分からないといったことも考えられます。関係事業者団体や専門家等と連携した相談体制を整備
し、空家等の所有者等による適切な管理を支援しています。

(4) 空家等の利活用に向けた情報提供・相談体制の整備

町内の利活用可能な空家等の所有者に向けて、まちぐるみで空家等の利活用の意識を醸成し、権利関
係の整理・流通化に向けた技術的な支援を行うために、関係業界団体や専門家等と連携し必要な情報の
提供と相談体制の整備を推進します。

空家等の利活用に関する情報を広く共有し、活用意向の掘り起こしや動機付けを促進します。

地域の不動産業者と連携して、利活用可能な空家等の流通促進のための相談対応を検討します。

3 家財道具等の対処

空家等の利活用や除却が進まない原因として、空家に遺品や家財が置いたままになっていることがあ
ります。そこで、遺品整理や家財整理に関するサービスを活用し、空家等の流動化の促進や除却手続き
の促進を図ります。

4 管理不良な空家等の発生防止・適正管理の推進

空家等は所有者自らが適切に管理することが原則ですが、経済的な事情や、遠方に居住しているため空家等の状況を把握していないなどの理由により、自らの管理責任を全うしていない場合も考えられます。そのような場合においては、町において以下の対策を講ずることによって空家等の問題解決を図ります。

(1) 予防対策（所有者等による管理意識の啓発）

空家等は、放置された建物の老朽化や草木の繁茂が進むほど、除却等に要するコストが増大し、また、放置年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。そのため、所有者等への空家等のリスクに関する意識啓発を目的とした情報提供に努め、今後、危険な空家等の発生予防策を推進します。

(2) 適正管理の促進（所有者等への情報提供・助言）

空家等が発生して、管理不良の状態になるまでには一定期間があることから、まず、管理不良な空家等の発生を防止するために、所有者等に対して、空家等の状態に応じた所有者への適切な情報提供を行い、管理不全の状態に応じて所有者等への情報提供・助言・相談等の支援を行います。

(3) 措置の実施（行政指導等、代執行）

特定空家等は、防災、衛生、景観などのさまざまな面において周辺的生活環境に悪影響を生じさせることから、所有者等に対し、法に則した所定の措置を講ずることによって、特定空家等の解消に努めます。また、危険度の高い特定空家等については、危険の排除と公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討をしたうえで、行政代執行による解決を図ることとします。

(4) 除却・解体補助制度

老朽化した空家の除却・解体についても、あくまで所有者が自主的に行うことが原則ですが、経済的な事情等から除却が進まない状況があります。

そのため、町で実施している廃屋解体撤去事業を推進し、国の補助制度も活用していきます。

なお、補助の対象となる条件等については、今後、町の空家対策に効果的な施策となるように十分な検討を行います。

5 空家等の活用促進に関する事項

町では市場環境の整備のために必要な調査や、これまで町が取り組んできた移住・定住施策の推進等、町内に住まいを求める様々なニーズに応えていくための施策に取り組んでいきます。

(1) 空家等の利活用に関する意識の向上

空家問題に対する意識をまちぐるみで共有

今後発生する空家等を抑制し、空家等の利活用を促進するためには、町全体で空家等に対する意識を高める必要があります。

- ・広報等地域を単位としたきめ細かな啓発活動を通じて、空家問題に対する意識をまちぐるみで共有することを促進します。
- ・高齢者等に対しては地域活動の機会等を活用し、住宅の住み替えや相続に伴う整理等に関する情報提供・相談対応を行います。

(2) 住み替え・市場でのマッチングの支援

① 空家等の利活用に向けた情報の収集・蓄積・提供

町が行う調査等によって、新たな供給と需要を掘り起こし、町が取得した空家の情報を、空家所有者の方と空家に住まいを求める方へ受け渡しを行うことで市場環境の整備を行います。

- ・実態調査によって把握した町内の利活用可能な空家の情報を蓄積し、町に住まいを求める需要者に対して情報提供等の支援を行います。
- ・空家の供給と需要のミスマッチを解消するために、需要者に関するアンケート調査等を実施し、町内における様々な空家の需要の姿を探るとともに、潜在的な住まいの需要の発掘を促進します。
- ・調査の結果得られた空家の情報は町でデータベース化し、空家の活用・流通のための環境整備のために活用します。

② 不動産業者・金融機関等との連携による流通活性化の仕組みを検討

住宅の流通に係る関係団体等と連携して、利用希望者が安心して入居できる住まいの調査、修繕リフォーム、資金調達等の市場が機能しやすいような流通化促進のための様々な仕組みの活用を検討します。

③ 高齢者等の住み替えを支援

これまでの町の福祉の取り組みを継続するとともに、国が行っている住宅確保要配慮者の居住の安定確保のための仕組み等を積極的に活用します。また、住み替え促進支援として、住み替え時だけでなく、住み替え後のケアも含めた様々な施策を検討・推進します。

- ・住み替えの支援：住宅改修支援、家賃債務保証制度、住宅要確保配慮者あんしん居住推進事業等住み替え支援策等の推進。
- ・住み替え後の支援：金銭管理、地域のみまもりによる日常生活支援サービスの提供等。
- ・福祉や地域活性化施設としての利活用、子育て支援のための利活用の促進等を検討します。

④ 空家情報バンクの充実化を推進

- ・空家を地域活動の拠点ための有効な資源として活用するための支援や、町の魅力を広く伝え域外からの居住希望者を呼び込むために、空家バンクシステムの充実化や共同運営（道・広域連携）等を推進

します。

- ・町で紹介している空家情報や道・地域連携の空家情報バンクへの登録案内・周知を進めることによって、広域的に町に住まいを求める需要を発掘します。

（３）改修等による空家の再生

修繕することによって利活用が可能な空家については、町民や専門家等から意見を集め、地域における最適な利活用の方法について検討を行い、国の再生事業や様々な補助の仕組みを活用して、地域のために空家を再生させる事業の推進を検討します。

（４）空家を除却した跡地の活用の促進

空家を除却した跡地は、所有者の財産であるとともに、活用方法によっては地域の活性化につながる有効な資産となります。

そこで、町では空家を除却した跡地の活用につながる施策について、専門家や事業者等と連携しながら検討を行い、土地の所有者等に対して有効活用や市場流通を促していきます。

６ 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項

管理不良な空家等に対する対策の一環として、特定空家等の対策が位置づけられるため、「特定空家等」に該当すると考えられる場合にあっては、直ちに法第9条第2項に基づく立入調査や法第14条第1項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、まず、空家等の所有者等に情報を提供し、所有者等の事情を勘案したうえで対応方法を検討します。

一方で、危険が切迫している等、周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合、町は所定の手続を経つつも法第14条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずる必要があります。そのため、管理不良度が高く、対策の必要性が高い空家等に対しては、町の判断基準及び法第14条の手続きに則して迅速な措置を行います。

【特定空家等を判断する際の考え方】

特定空家等は、法第2条第2項において、以下の状態にあると認められる空家等とされています。

- 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てい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

このような状態にある空家等については、周辺への悪影響の程度や危険等の切迫性を、地域の状況に応じて判断のうえ必要な場合に法第14条の措置を行うこととされています。

そこで、町では、現地調査で把握した空家の管理の状態に関する情報や町民の皆様からの情報に基づき、緊急性の高い物件から、特定空家等として認定を行うかどうかの検討を進めていきます。また、実

際に措置の判断を行う場合には、立入調査を含めた詳細な調査を検討します。

特定空家等の判定にあたっては、空家対策における庁内関係部署の意見を聞きながら行うものとし、立入調査等の結果得られた情報から、特定空家等の判定を行うための基準に基づいて判断します。

■所有者等が不明な場合についての町の対処

特定空家等の対策にあたって、空家等の所有者等を特定するために、町では、不動産登記情報による登記名義人の確認、住民基本台帳や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否・所在確認、土地所有者や近隣住民の方への聞き取り調査、法第10条第1項の規定に基づく固定資産税情報の所有者等に関する情報の利用を行います。ただし、こうした調査を行っても、所有者等が特定できない場合が考えられます。その場合において、特に必要性が高い場合の対処方法として、以下の場合等には、法第14条第10項の規定による「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」場合と考え、所有者が不明な空家等と判断して略式代執行を行うことを検討します。

(1) 所有者等が不明な場合

- ・固定資産税情報でも所有者等を確定できない場合

(2) 相続人全員が相続放棄をした場合

- ・固定資産税情報により法定相続人全員の相続放棄の事実を確認します。また、家庭裁判所に照会して相続放棄の事実を確認します。法定相続人全員の相続放棄が確認された場合には、所有者が存在しないと考えます。

7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 今後の実施体制

空家のもたらす問題は多岐にわたるため、空家対策の推進にあたって、町では今後も庁内関係部署が連携した体制を構築していきます。

また、町民の皆様から寄せられる空家等に関する通報・相談等に迅速に対処するため、空家に関する相談窓口の一元化を図り、関係する部署が連携して対応を行います。

(2) 外部の関係団体・地域の連携について

空家対策の推進にあたっては、空家等の利活用が可能かどうかや特定空家等の判断、中古住宅の流通や、修繕・リフォーム、維持管理等、相続等、不動産や法律に関する幅広い視点からの専門的な協議が必要となります。

そこで、町では、こうした専門団体からの意見を聞きながら対策にあたっての検討を進め、対策の実効性を担保するために、関係団体との積極的な連携を図っていきます。

資 料

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）

（目的）

第一条 この法律は、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いることに鑑み、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって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する。

（定義）

第二条 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。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 この法律において「特定空家等」とは、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。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 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ものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 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

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 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
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、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を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又

は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の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することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が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において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項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(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、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り、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、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を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対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そ

の他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

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（概要）

（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）

一 空家等に関する施策の実施に基本的な事項

1 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

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）空家等の所有者及び周辺住民から相談体制の整備

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、「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・税務上の措置

（１）財政上の措置

（２）税務上の措置

- ・空家等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
 - ・その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、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に係る跡地の活用の促進に関する事項
 - (5) 空家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
- 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醸成と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規則等
- 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

北海道の空き家等対策に関する取組方針（一部抜粋） （平成27年12月）

（１）空き家等の活用の推進

空き家等の増加を抑制するためには、所有者自らが適正な管理を行うことが困難な空き家や、建物の状態が良い十分に活用できる空き家などについては、賃貸や売却などにより積極的に活用することが必要と考えられます。

このため道では、空き家等の活用に向けて、全道規模での空き家等の情報発信や相談対応などの取組を推進することとします。

【取組事項】

- ① 「空家情報バンク」の開設
- ② 関係団体などと連携した相談体制の整備

（２）市町村への支援

市町村では、空き家等に関する対策の実施を進めてきていますが、技術職員が不足しているため十分な体制がとれないことや、必要な情報が不足しているなどの課題があります。

また、市町村によっては地域に必要な専門家が少ないという課題もあります。このため道では、市町村が行う空き家等対策の円滑な推進に向けて、的確な人的支援や技術的助言、きめ細やか情報提供などにより積極的に市町村を支援します。

【取組事項】

- ① 道による支援
- ② 関係団体などと連携したによる支援
- ③ 情報の収集・提供及び調査研究による支援

（３）道民への周知・啓発

空き家等への取組にあたっては、道民一人ひとりが、空き家等の適切な管理や活用の重要性、方法などに関する情報を知ることが重要です。また、空き家の所有者には、管理不全によりもたらされる事故などで周囲に損失を与えた場合に、所有者責任があることなどについても理解することが必要です。

このため道では、道民が空き家等に関する情報を理解し、空き家等の活用や適正管理が進むよう、空き家等の活用方法や放置空き地による影響などについて、周知・啓発を進めることとします。

【取組事項】

- 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