

# 古平町空家等対策計画

令和元年(2019年)10月

古平町

# 目 次

## 第1章 計画策定の背景と趣旨

- 1. 策定の目的 . . . . . 1
- 2. 計画の位置付け . . . . . 1

## 第2章 空家等対策に関する基本的方針

- 1. 対象とする地区 . . . . . 3
- 2. 対象とする空家等 . . . . . 3
- 3. 空家等対策に関する基本的な方針 . . . . . 4
- 4. 計画期間 . . . . . 4

## 第3章 空家等の発生抑制

- 1. 空家等の調査 . . . . . 5
- 2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進 . . . . . 5
- 3. 空家等の発生抑制の取組み . . . . . 5

## 第4章 空家等の利活用の促進

- 1. 空家等の活用の促進 . . . . . 6

## 第5章 管理不全な空家等の防止と解消

- 1. 管理不全な空家等の防止 . . . . . 7
- 2. 特定空家等の認定 . . . . . 7
- 3. 特定空家等に対する措置 . . . . . 7
- 4. 準特定空家等に対する措置 . . . . . 9
- 5. 緊急安全措置 . . . . . 9

## 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への対応 . . . . . 10
- 2. 空家等に関する対策の実施体制 . . . . . 10

## 第1章 計画策定の背景と趣旨

### 1. 策定の目的

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、住宅に対する社会的ニーズの変化に伴い全国的に空家が増加しており、総務省の住宅・土地統計調査によると、平成20年では、全国で5,759万戸の住宅総数に対して、空家が757万戸の13.1%、平成30年では、6,241万戸の住宅総数に対して、空家が849万戸の13.6%となっています。

本町における空家の総数は、平成29年12月現在で115戸であり、地区別の内訳は次のとおりとなっています。

沖 町	3	浜 町	66	本 町	4	新地町	5
歌棄町	0	港 町	7	丸山町	13	郡来町	3
沢江町	9	入船町	4	御崎町	1	計	115

空家の中には、適切に管理されていないことにより、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などの問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家が増加すると、問題が一層深刻化することが懸念されています。

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、法の全面施行となりました。

このような背景を踏まえ、本町においても空家の増加が懸念されることから、平成30年6月に「古平町空家等の適切な管理に関する条例」（以下「条例」という。）を制定したところであり、同条例に基づき、今後の空家等対策を総合的かつ計画的に進めるため、「古平町空家等対策計画」（以下「計画」という。）を策定します。

### 2. 計画の位置付け

本計画は、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条に規定する国の「基本指針」及び法第14条第14項に規定する「ガイドライン」に即して策定する計画です。

また、「古平町総合計画」を最上位計画とし、人口減少対策を目的とした「古平町まち・ひと・しごと創生総合戦略」、都市づくりに関わる「古平町都市計画マスタープラン」や「古平町立地適正化計画」、住宅・住環境づくりに関わる「古平町住生活基本計画」などの関連計画等との連携・整合を図り、空家等対策計画を推進していきます。

●第5次古平町総合計画（平成23～平成32年度（令和2年度））

基本構想の一つ「安心・安全・快適な住みよいまち」の実現に向けて、人口減少や少子高齢化などの社会動向を考慮した町民みんなが快適に生活できるまちを目指して、秩序ある市街地形成に努めることとしています。

●古平町まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成27～平成31年度（令和元年度））

基本目標の一つ「古平町への新しいひとの流れをつくる」の具体的施策として、空き家の利活用（例：「しりべし空き家バンクPR事業」）を掲げています。

●古平町都市計画マスタープラン（平成31年3月策定、計画期間は概ね20年間）

全体構想における住環境・自然環境に係る基本方針の中で、空き地・空き家について、地域のコミュニティづくりや活性化につながる利活用、危険な空き家の解消による安全な住環境の維持に努めることとしています。

●古平町立地適正化計画（平成31年1月策定、計画期間は概ね20年間）

まちづくり方針である「まちなかの賑わい再生と地域資源を生かした経済の再生」に必要な施策として、空き家対策等による住宅地の安全性の向上を掲げています。

●古平町住生活基本計画（平成25年～平成34年度（令和4年度））

基本目標である「安心・安全に住み続けられる住まいづくり」に関連する施策として廃屋対策の検討を、「まちの元気を生み出す住まいづくり」に関連する施策としてしりべし空き家BANK等住情報の充実をそれぞれ掲げています。

## 第2章 空家等対策に関する基本的方針

### 1. 対象とする地区（法第6条第2項第1号）

本計画の対象地区は、重点地区等は設けず、都市計画区域であるか否かに関らず古平町全域とします。

### 2. 対象とする空家等（法第6条第2項第1号）

計画の対象とする空家等については、法第2条第1項で規定する「空家等」と、必要に応じ法に規定する「空家等」に該当しない空家等も対象とします。

#### 【空家等】（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。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）

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。

#### 【準特定空家等】（条例第2条）

- (3) 準特定空家等 特定空家等に該当しない空家等であって、適切な管理が行われていないことにより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態がないことは1つの基準になると考えられる。

#### 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」に含まれることとなる。

本町においては、「空家等」に該当するかの判断については、これらの国の見解を踏まえて判断することとなります。

### 3. 空家等対策に関する基本的な方針（法第6条第2項第1号）

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法第3条において、「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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」と規定されているように、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が、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、景観等の面から地域住民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。

このため、倒壊等の事故や火災、犯罪等を未然に防止し、町民が安全で安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、地域の活性化を目指し、空家等の状況に応じて、

- ① 空家等の発生抑制
- ② 空家等の利活用の促進
- ③ 管理不全な空家等の防止と解消
- ④ 空家等対策に関する実施体制の整備

の四つを柱とした「空家等対策」を推進します。

### 4. 計画期間（法第6条第2項第2号）

本計画の計画期間は、令和元年度から令和5年度までの5年間とし、国の空家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容について必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

## 第3章 空家等の発生抑制

### 1. 空家等の調査（法第6条第2項第3号）

国の「基本指針」では、「市町村が空家等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も活用しつつ、まず市町村の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である」、また、空家等の「居住その他の使用がされていないことが常態であるもの」とは、「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。」としています。

町では、町民から寄せられた情報や町役場各課の情報を基に必要に応じて建物の外観や敷地の状況を確認する現地調査を行い、法第11条に規定されている、空家等に関するデータベースの整備・更新を行います。なお、現地調査の結果、居住の状況や解体されている状況を確認した場合は、空家等に該当しないものとしてデータベースから除外します。

空家等に関するデータベースから、特定空家等となる可能性がある建物に対して、法第9条第1項又は第2項に規定する現地調査を行い、「古平町特定空家等の認定基準」を基に、倒壊等による危険性、保安上の危険、衛生上の問題、景観の問題及び周辺的生活環境の保全などの状態を確認し、実態把握に努めます。

### 2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進（法第6条第2項第4号）

法第3条及び条例第4条にも規定されているとおり、空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において適切に管理しなければならないと、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及ぼした場合は、被害者から損害賠償など管理責任を問われることもあります。

このため、所有者等がこうした空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらう必要があることから、空家等に対しての適切な維持管理について、ホームページなどにより周知を図ります。

### 3. 空家等の発生抑制の取組み

高齢化の進行により、今後も高齢者人口は増加していくと考えられ、さらには一戸建て持ち家で暮らす単身高齢者の増加に伴い空家等の予備軍は増加すると予測されます。

安心して住み続けられる住宅の増加を図り、既存住宅に長く住んでもらうための仕組みができれば、空家等の発生を予防することにつながることから、今後も空家を発生させない取り組みを行う必要があります。

計画策定時において取り組んでいる施策は次のとおりです。

#### ○住宅リフォーム補助

住宅のリフォームに要する費用の一部を補助することにより、既存住宅に長く住むことができる環境の整備を図ります。

#### ○中古住宅取得費補助

移住者、若年者及び子育て世帯を対象として、中古住宅の取得に要する費用の一部を補助することにより移住・定住を促進し、もって空家等の増加抑制を図ります。

## 第4章 空家等の利活用の促進

### 1. 空家等の利活用の促進（法第6条第2項第5号）

空家等の中には、適切に管理されているものや、修繕等を行えば活用できるものもあることから、利活用の促進に関する支援事業などの情報提供を行う必要があります。

なお、空家等及び空家等を除却した跡地の利活用に関しては、国が所管する「空き家対策総合支援事業」などの活用を積極的に検討します。

計画策定時において取り組んでいる施策は次のとおりです。

#### (1) 「古平町空き家情報バンク」における情報発信

町内における空家の有効活用を通して、地域の活性化及び住み替えによる住環境の改善を図ることを目的として「古平町空き家情報バンク」を設置し、登録の申し込みがあった空家の情報を町のホームページにより広く紹介します。

#### (2) 「しりべし空き家BANK」における情報発信

上記(1)の取組に加えて、町は「しりべし空き家BANK協議会」に加盟しており、登録の申し込みがあった空家に関する情報が協議会のホームページで公開される仕組みとなっています。当該協議会では、建築、不動産の専門家の団体と後志管内市町村が連携して、空家を売りたい方や貸したい方と、買いたい方や借りたい方とのマッチングをサポートしています。

また、北海道では、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るため、道内全域を対象区域とする「北海道空き家情報バンク」を開設しています。

## 第5章 管理不全な空家等の防止と解消

### 1. 管理不全な空家等の防止

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べきものです。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などを認識していない所有者等もあり、適切な維持管理が行われていない場合があります。

所有者等がこうした空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらう必要があることから、空家等の調査により判明した所有者等に対しては、必要に応じて助言又は指導の措置を講じて、空家等の状況や各種支援制度の情報提供をし、所有者等の自発的な対応を促します。

### 2. 特定空家等の認定

特定空家等の判断について、「基本方針」では「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当」とあり、「ガイドライン」で「判断に際して参考となる基準」が示されています。また、北海道作成の「市町村による特定空家の判断の手引き」が示されており、これらを参考として、「古平町特定空家等の認定基準」を作成します。

町では、この認定基準による調査結果を踏まえて特定空家等の認定を行うこととします。

### 3. 特定空家等に対する措置（法第6条第2項第6号）

特定空家等の所有者等に対しては、法第14条において段階を追って「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置をとることができることが規定されています。

また、これらの措置を講ずるかどうかについて、「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おそれがあるか否か」等を判断し、おそれがあると判断された場合、「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、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こととされており、町は、特定空家等の状況に応じどのような措置が必要になるか個別に判断し対応していきます。

#### （1）助言又は指導（法第14条第1項）

助言又は指導により告知する事項は、特定空家等の所有者等に対して、助言又は指導の内容及びその事由、助言又は指導の責任者を明確に示すとともに、助言又は指導をしたにも関わらず、相当の猶予期限が経過した後もなお、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、特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることについて示し、所有者等自らの改善を促します。

相当の猶予期限とは、助言又は指導を受けた者が当該措置を行うことにより、その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ます。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なりますが、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（勧告以降の措置も同じ）。

助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討します。

## (2) 勧告（法第14条第2項）

助言又は指導をした場合において、なお特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができ、勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、勧告に係る措置の内容及びその事由、勧告の責任者を明確に示すとともに、勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく勧告の責任者に報告すること、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、特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることについても示し、所有者等自らの改善を促します。

## (3) 命令（法第14条第3項～第8項）

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、特定空家等の所有者等に対し、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、そ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、その措置を命ぜられ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るものとします。

この通知書の交付を受けた者は、町長に対し、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、町長は、意見の聴取の請求があった場合においては、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います。

事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出又は意見聴取の請求がなかった場合、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお命令措置が不当でないと認められた場合は、措置を命令することができ、その措置の内容は明確に示すとともに、特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、所有者等が理解できるように措置の事由を提示します。

また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法第6条第1項の規定により町長に異義申立てを行うことができることから、同法第57条の規定に基づき、当該処分につき不服申立てをすることができる旨について示します。

なお、命令を受けた者が正当な理由なく命令に従わないときは、町長は、次に掲げる事項を公表することができると条例に規定しています。

- ①命令に従わない者の氏名及び住所（法人にあっては、名称、主たる事務所の所在地及び代表者氏名）
- ②命令の対象である空家等の所在地
- ③命令の内容
- ④その他町長が必要と認める事項

## (4) 代執行（法第14条第9項）

上記の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い、代執行をすることができるとされています。

代執行にあたっては、相当の履行期限を定め、その期限までに義務の履行がなされないと

きは、代執行をする旨を戒告しなければなりません。

また、戒告を行う際には、命令と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示します。

相当の履行期限とは、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであるから、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限となります。

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも考えられ、どの時点で代執行を実行するかについては、客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待されるのか等の状況を勘案して判断します。

義務者が戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書をもって、代執行をなすべき時期、代執行責任者の氏名、代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知します。

なお、代執行令書を通知する際には、命令を行う際と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示します。

代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収します。その徴収すべき金額は、実際に代執行に要した費用で、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等が含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれません。

#### (5) 略式代執行（法第14条第10項）

法第14条第3項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知できないとき（過失がなく助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため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とされています（行政代執行法によらない、いわゆる略式代執行）。

略式代執行にあたっては、国が定めた「ガイドライン」に基づき、必要な手続きを行うものとします。

#### 4. 準特定空家等に対する措置

特定空家等に該当しない空家等であって、適切な管理が行われていないことにより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条例において、準特定空家等と規定しています。

また、準特定空家等の所有者等に対し、当該準特定空家等に関し、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をとるよう助言又は指導をすることができるとしています。

このことから、特定空家等に該当しない管理不全な空家等の所有者等に対しても、適切な管理をお願いするなど、自発的な対応を促します。

#### 5. 緊急安全措置

空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の

必要があると認めるときは、「緊急安全措置」として、所有者等に代わって、町が危害を回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができ、その費用を当該空家等の所有者等に請求することができる」と条例に規定しています。

## 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への対応（法第6条第2項第7号）

空家等に関する相談内容は、所有者等が自ら検討する今後の活用方針のほか、老朽化等による倒壊の危険、防犯上の問題や放火等による火災発生危険、ごみの不法投棄や雑草・害虫の発生など、様々な要因があるため、解決に必要な措置や対応は多岐にわたります。このため、住民等からの相談や情報提供については、総務課が初期の窓口となり、必要に応じ関係課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（法第6条第2項第8号）

空家等対策全般に関することを検討するため、町長のほか、地域住民、町議会議員、有識者及びその他特に町長が必要と認める者により、古平町空家等対策協議会を組織し、町が講ずる空家等対策に関し次の事項を協議します。

- (1) 古平町空家等対策計画の策定及び変更に関する事
- (2) 特定空家等に対する代執行、略式代執行に関する事
- (3) その他、空家等対策に関して必要と認められる事項