

第2次寿都町空き家等対策計画

寿 都 町

令和3年3月

寿都町空き家等対策計画

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。以下「空家法」という。）第 6 条第 1 項の規定に基づき、本町における空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、寿都町空き家等対策計画を次のとおり定める。

はじめに

近年、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及び産業構造の変化等に伴い、人が居住しなくなった空き家は年々増加している。総務省の住宅・土地統計調査によると、全国の住宅に占める空き家の割合は平成 25 年 10 月時点で 13.5%、820 万戸に上る。住宅の除去や減築が進まなければ、10 年後の平成 35 年には空き家率が 21.0%に達するという予測もあるなど、空き家は今後ますます増加することが想定される。

使用されず、適切な管理も行われず、長期間放置された住宅や倉庫などの建築物が、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、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているケースが全国的に増えている。空き家等の増加傾向が続くことにより、この問題の一層の深刻化が懸念されている。

本町においても、空き家等の増加及びそれがもたらす問題が顕在化しており、町民の生命・身体・財産の保護や、生活環境の保全のために、空き家等に対する適切な対策・対応が求められている。

このような状況を踏まえ、平成 26 年 11 月 27 日に空家法が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行された。空家法では、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家等を特定空き家等と定義し、市町村長が特定空き家等に対する立入検査、上限・指導、勧告、命令、行政代執行を行うことができるものと定め、命令違反者に対する罰則などとあわせて、空き家等の適切な措置を講ずることとしている。また、市町村は、空き家等に関するデータベースを整備し、空き家等やその跡地の活用を促進することとしている。

本計画は、町民の安全を守り、安心した生活環境を確保するために、空き家等対策に関する町の責務と施策等の実施方針を示すものである。町は、本計画に掲げる施策を、総合的かつ計画的に推進していくこととする。

なお、本計画で用いる用語は、特に記載のない限り空家法の定義によるものである。

目 次

第一 空家法に関する対策の実施に関する基本的な方針	・ ・ ・ 1
1. 所有者等による管理の原則	
2. 特定空家等の増加の抑制	
3. 措置内容等の透明性及び適正性の確保	
4. 計画の実施期間	
第二 空き家等の実態及び計画対象区域	・ ・ ・ 2
1. 本町における空き家等の実態	
2. 空き家等に関する対策を実施する地区	
第三 特定空家等に対する措置	・ ・ ・ 3
1. 実施方針	
2. 特定空家等の認定	
3. 特定空家等に対する措置	
4. 空家法の適用外建築物に対する措置	
第四 空き家等の利活用に対する取組	・ ・ ・ 5
1. 基本的な姿勢	
2. 空き家等の利活用促進体制の整備	
3. 空き家等を利活用する者への支援	
4. 町による空き家等の利活用	
第五 空き家等対策の実施体制	・ ・ ・ 8
1. 寿都町空家等対策協議会	
2. 寿都町空き家等対策検討委員会	
3. 空き家等対策の実施体制	
第六 資料編	・ ・ ・ 9

第一 空き家等に関する対策の実施に関する基本的な方針

1 所有者等による管理の原則

空き家等の管理は、空家法第3条において明記されているとおり、第一義的には空き家等の所有者等が自らの責任により適切に行うことが前提である。財産を所有する者の権利と責任は、憲法及び民法における財産権や所有権により保障されており、したがって空き家等による私人間の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ある。

しかし、空き家等の所有者等が、経済的な事情等から所有する空き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も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、不特定多数の町民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、空き家等に対して適切な措置を講ずることとする。

2 特定空家等の増加の抑制

適切な管理が行われない空き家等が、長期間にわたって放置されることが、周辺環境に悪影響を及ぼす特定空家等の増加につながる。これを防ぐために、町民等に対して、空き家等を適切に管理することの重要性や、管理不全の空き家等が周辺にもたらす諸問題等について、広報すつつやホームページ等による周知を図る。また、固定資産税納税通知書の発送にあわせて、空き家等の管理や利活用等の相談窓口を案内するなど、特定空家等の増加抑制に努める。さらに、町外からの移住希望者に対する効果的な空き家等の情報提供を行うなど、空き家等を地域資源として活用する取組を推進する。

3 措置内容等の透明性及び適正性の確保

空家法により、町長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、特定空家等の所有者等に対し、適切な措置を講ずることができることとされている。他方、憲法及び民法で保障されている所有者等の権利に対する強い公権力の行使その他の町による積極的な介入は、例外的かつ限定的なものでなければならない。以上のことから、実施する措置については、本計画において示す特定空家等に対する措置に関する基準を踏まえ、個々の事案ごとに、必要かつ合理的な措置の内容等を検討する。また、寿都町空き家等対策検討委員会等での協議により、判断の透明性及び適正性の確保を図る。

4 計画の実施期間

本計画の実施期間は、令和3年から令和7年までの5年間とする。町は、空家法の改正や社会情勢の変化、本計画に基づき実施した対策の検証等を行い、計画の見直しを行うこととする。

第二 空き家等の実態及び計画対象区域

1 本町における空き家等の実態

町では、本町全域を対象とした空き家実態調査（以下「R2 調査」という。）を令和 2 年度に実施した。調査手法は、平成 25 年に実施した調査の家屋情報をもとに、外観目視による調査を行った。その結果、長期不在とみられる家屋、居住には大規模な修繕が必要と思われる家屋、さらには道路に近接するなど第三者への危害を及ぼす懸念がある家屋が全域に存在することを確認した。

空き家になってから日が浅い住宅は、「空き家BANK」や「空き家情報登録制度」に掲載すると問い合わせも多く、成功率が高い傾向である。ただし、多くの空き家は数年以上放置され、大規模なリフォームが必要な物件となるため、いかに早期の段階で新たな所有者を見つけるかが課題となっている。

【前回調査結果】平成 25 年度

空き家（廃屋）件数 348 件

地区別分類表

地区別	政泊	矢追	渡島	新栄	大磯	開進	六条	岩崎	樽岸
件数	13	27	25	31	14	14	7	17	19
地区別	湯別	歌棄	磯谷	計					
件数	20	62	99	348					

【調査結果】令和 3 年 3 月時点

空き家件数 483 件

地区別分類表

地区別	政泊	矢追	渡島	新栄	大磯	開進	六条	岩崎	樽岸
件数	20	46	24	50	24	35	9	25	25
地区別	湯別	歌棄	磯谷	計					
件数	30	79	116	483					

2 空き家等に関する対策を実施する地区

(1) 対象地区

本計画における空き家等に関する対策を実施する対象地区は、原則本町全体及び地域の活性化に資する地域と連携する地域（ニセコエリア）も含むものとする。

(2) 重点対象地区

不特定多数の者に現に重大な危害を加える恐れのある特定空家等に対しては、町による適切な措置が求められる。その一方で、公権力の行使は必要最小限のものでなければならない。以上のことから、空き家等対策を重点的に推進する地区として、危機回避能力が未熟な小中学生が多数通行する通学路等や不特定多数が通行する道路等を重点対象地区とする。

第三 特定空家等に対する措置

特定空家等に該当する建物等は、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている。町は、町民の生命、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るために、必要な措置を講ずるものとする。

1 実施方針

調査により、空き家等の分布が本町全域にわたることが確認されたところであるが、まずは、第二 2. (2) で定めた重点対象地区に存在する特定空家等について、空家法第 9 条第 2 項に基づく立入調査を行った上で、空家法第 14 条に基づく措置を検討することとする。

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る。特に行政代執行又は略式代執行は、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、解体費用を回収できない可能性が高いこと、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、それ以外の手段がなく、真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とする。

なお、特定空家等の認定及び措置については、第五 1 の寿都町空き家等対策検討委員会の意見を踏まえて対応する。

2 特定空家等の認定

空き家等のうち、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、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、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、又は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ものを、特定空家等と認定する。その際の判断は一律のものではなく、当該空き家等の立地環境等地域の特性や、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、子どもの遊び場となる危険性について考慮し、個別に判断する。

特定空家等の認定にあたっては、まず、建築士資格を有する町職員が「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。以下「ガイドライン」という。）の別紙 1 から別紙 4 をもとに、ガイドライン第 3 章 2.（1）の手続により空家法第 9 条第 2 項に基づく立入調査を行う。この調査により、特定空家等に認定される可能性が見出されたものについて、寿都町空き家等対策検討委員会の意見を踏まえて、町長が認定する。

3 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する空家法第 14 条に規定する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の措置の程度については、所有者等による措置状況を見定めながら個別に判断する。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、所有者等の手による解決を最大限目指すこととする。

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するものとする。

（1）助言又は指導及び勧告

町長は、認定された特定空家等について、適切な管理が必要と判断した場合は、ガイドライン第 3 章 3 に記載する手続により、その所有者等に対し空家法第 14 条第 1 項に基づく助言又は指導を速やかに行うものとする。

助言又は指導を行った特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、ガイドライン第 3 章 4 に記載する手続により、その所有者等に対し空家法第 14 条第 2 項に基づく勧告を行うものとする。

なお、勧告の対象となる特定空家等の用途が住宅である場合、その敷地については地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 に基づき、住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなることから、老朽住宅認定基準（平成 26 年 3 月 1 日付け立税第 111 号）の運用との整合を図りつつ、現地での調査等を含め、総務財政課との情報共有を徹底する。

（2）命令及び行政代執行

勧告を受けた者が正当な理由がなくてその間国に係る措置をとらなかった場合においては、寿都町空き家等対策検討委員会の意見を踏まえ、その者に対し、ガイドライン第 3 章 5 に記載する手続により、空家法第 14 条第 3 項に基づく命令を行うものとする。

上記命令を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、ガイドライン第 3 章 6 に記載する手続により、空家法第 14 条第 9 項に基づく代執行

を行うものとする。

なお、特定空家等の除却を行政代執行又は略式代執行により実施した際に発生する動産に係る処置については、行政代執行法上の位置づけはない。裁判例においては、「行政庁は、事務管理者として要求される程度の注意義務をもって、保管・管理する義務がある」（さいたま地判平 16. 3. 17）との判示があること等を踏まえつつ、個々の案件における動産の取扱いに関する所有者等への対応については、寿都町空き家等対策検討委員会の意見を踏まえ、適切に行うこととする。

（３）略式代執行

空家法第 14 条第 3 項に基づく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は、ガイドライン第 3 章 7 に記載する手続により、空家法第 14 条第 10 項に基づく略式代執行を行うものとする。

4 空家法の適用外建築物に対する措置

居住その他の使用がなされている建築物については、空家法による措置を講ずることはできない。しかしながら、建築物の老朽化が著しく放置することにより倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、又は敷地内に廃棄物をためこむなど著しく衛生上有害となるおそれがある状態と認められるものの、現に使用されている建築物が周辺の生活環境に悪影響を及ぼしていることが、本町においても問題となっている。このような案件に対しては、当該建築物の所有者等に適切な管理を求めつつ、他の法令に基づき、必要な措置を講ずることとする。

第四 空き家等の利活用に対する取組

本町に存在する空き家等の中には、現状のままで、あるいは多少手を加えることによって使用できるものが多数存在する。そもそも特定空家等と認められる状態は、かつて使用可能だった空き家等が長期間にわたって放置された結果であることから、使用可能な空き家等の利活用を推進することは、空き家等対策における本質的な取組であると言える。

1 基本的な姿勢

空き家等とは、所有者等が保有しているが使用されていない状態にある財産である。また、街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など、地域が保有する財産としての側面もある。

町は、所有者等が空き家等を積極的に利活用する体制を整備するとともに所有者等及び所有者等以外のものに対する必要な支援により、空き家等の利活用の推進を図る。また、公共の福祉の増進を図る観点から、町による直接的

あるいは間接的な空き家等の利活用について検討することとする。

他方、空き家等の管理や利活用に悩む所有者等からの相談は、特定空き家等の発生を未然に防ぐための重要なきっかけであることから、町は、空き家等に関する相談に対して積極的に耳を傾けることとする。

2 空き家等の利活用促進体制の整備

(1) 寿都町空き家等情報登録制度

寿都町空き家等情報登録制度（以下「空き家バンク」という。）において、町内にある空き家や空き地の物件情報を登録・公開し、空き物件の有効活用を図る。空き家バンクの設置効果を上げるには、登録数の底上げが重要であることから、町ホームページや広報すつつによる周知のほか、他機関のホームページや出版物等の媒体の活用、固定資産税納税通知にあわせた空き家バンク制度の周知等を図る。

(2) 移住・定住ホームページ

移住・定住希望者向けのホームページを作成し、町の魅力を発信する。本町の紹介から住まい、仕事、暮らし、移住者の声等、希望者が求める情報を集約することにより、移住・定住対策と連動して空き家等の有効活用を図る。

(3) 空き家相談窓口

空き家等の管理や利活用に困っている所有者等や、空き家等を探している者、空き家等の所在地の周辺住民等からの空き家等に関する相談を受けるワンストップ窓口として、施設課に「空き家相談窓口」を設置する。相談や要望、意見等を集約することにより、空き家等に関する施策の俯瞰的かつ効果的な推進を図る。

3 空き家等を利活用する者への支援

(1) 自家住宅建築奨励事業補助金

定住を確約できる者で、自家住宅を建築する者（既に建築された住宅で、過去において居住の用に供されたことのない住宅を取得する者を含む。）に対して助成

(2) 賃貸共同住宅建築奨励事業補助金

自己所有の住宅用地又は借地に、賃貸住宅を新築し、その所有者となる個人又は法人に対して助成

※1棟につき、8戸以上であること。

※各戸に便所、浴室、台所及び物置が設置されていることなど。

(3) 自家住宅取得奨励事業補助金及びリフォーム助成事業補助金

既存住宅の購入やリフォームに対し、3年以上本町での生活をするなどの条件はあるが、補助することにより、空き家等の有効利用を図る。

- ・ 空き家取得奨励事業補助金は、住宅取得に要した費用に対して助成
- ・ リフォーム助成事業補助金は、リフォームに要した費用に対して助成

(4) 木造住宅耐震診断・改修支援

空き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となることが想定されていることから、昭和56年5月以前に着工した木造住宅の耐震改修をしようとする者や耐震診断をしようとする者に対しても規模に応じた支援を行う。

(5) 空き家等情報登録制度

町内に存在する空き家等の有効活用を通し、町民と都市住民の交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図るため、利用希望者に既存の空き家等の情報を発信する。

(6) 空き家家財道具等処分費補助金

空き家等情報登録制度により、登録された物件の所有者等に対し、登録物件の家財道具等を処分するための費用を支援することにより、情報登録への促進や登録物件の有効活用を図る。

処分費補助金は、対象経費に対して助成

(7) 空き家有効活用等事業補助金

空き家等情報登録物件及びしりべし空き家バンク登録物件を有効活用して、賃貸住宅・宿泊施設を整備し、定住の促進、人口の増加及び地域の活性化を図る。

(1) 空き家有効活用（取得）事業補助金

登録物件を購入する者に対し、取得に要した経費に対して助成

(2) 空き家有効活用（改修）事業補助金

登録物件を改修する者に対し、改修に要した経費に対して助成

(8) 空き家等除去事業補助金

町民の安心安全なまちづくりの推進を図るとともに、今後の空き家等の廃屋化を防ぐことを目的とする。

空き家除去推進事業補助金は、空き家等情報登録制度に登録できないものなどを対象とし、除去に要した費用に対して助成

4 町による空き家等の利活用

空き家等の利活用は、適正な管理と同様、第一義的にはその所有者等によることが前提であるが、所有者等の事情により効果的な利活用ができないものが現実的に存在する。これらの中には、公共の福祉の増進を図る観点から、町による利活用を検討できるケースが想定される。

なお、町による空き家等の利活用は、町民福祉に対する貢献度や、私有財産に対する公費投入の正当性などに対する慎重な判断が前提となるものである。

(1) 町の施策に資する空き家等の利活用

人口減対策のための移住・定住促進施策や、地域活性化（本町及び連携による圏域の地域活性化に資するものを含む。）のためのまちづくり施策等において、空き家等の利活用等を町が積極的に実施することが適当と判断した場合は、当該空き家等の利活用を検討する。

(2) 空き家等の利活用に資する取組を行う者に対する支援

NPO 法人や町内会など、空き家等の所有者等以外の第三者が、その活動目的にあわせて空き家等を利活用することにより、空き家等が新しい価値を生み出す可能性が考えられる。そのような場合において、町が当該第三者と連携することがふさわしいと判断した場合は、所有者等の同意を得たうえで、当該第三者に対する空き家等の情報提供等の協力を行う。あわせて、特に必要と認める場合は、取組に対する支援等について実施するものとする。

第五 空き家等対策の実施体制

1 寿都町空家等対策協議会

特措法第7条第1項において「協議会を組織することができる」とあり、迅速かつスムーズに事務を処理するために、協議会を組織せずに検討委員会を組織し、特措法第6条に定める事項を委任している。

2 寿都町空き家等対策検討委員会

空き家等対策全般に関することを検討するため、副町長を委員長とした町職員等からなる寿都町空き家等対策検討委員会（以下「委員会」という。）を設置し、町が講ずる空き家等対策について、以下の事項に関する検討を行う。

- 寿都町空き家等対策計画の策定及び変更に関すること
- 特定空家等の認定に関すること
- 特定空家等に対する措置に関すること
- その他、空き家等対策に関して必要と認められる事項

3 空き家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

町民等から空き家等に関する相談は、施設課に設置した「空き家相談窓口」において受け付けたうえで、相談内容に応じて所管課が密接に対応する。

【所管課及び所管事項】

- 施設課： 寿都町空き家等対策計画、検討委員会の運営、特定空き家等に対する措置、空き家等の相談受付、空き家バンク、その他全般
- 企画課： 移住・定住対策、防犯対策、他団体との連携
- 町民課： 衛生上有害案件対策（ごみ屋敷、劣悪環境空き地等）生活困窮者対策
- 総務財政課： 固定資産税
- 産業振興課： 地域産業の活性化、観光振興

(2) 関連機関等との連携

空き家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空き家等対策を実施します。

- 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- 不動産業者
所有者の空き家等利活用相談、空き家バンクの充実等
- 建設業者
空き家の解体、回収の相談及び対応等
- 建築士
空き家の修繕、改築、耐震診断などの技術的な対応等
- 警察
危険回避のための対応等
- 岩内・寿都地方消防組合寿都支署
災害対策、災害時の応急措置等
- 町内会
空き家等情報の提供、跡地の利活用等

第六 資料編

- ・[概要] 寿都町空き家等対策計画
- ・空き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）
- ・空き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）

- ・固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について（平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 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（平成 27 年 5 月 26 日付け国住備第 62 号・総行地第 76 号）
- ・寿都町住宅建築等促進支援要綱（平成 31 年寿都町要綱）
- ・寿都町空き家等対策検討委員会設置要綱（平成 28 年寿都町要綱）
- ・寿都町空き家等情報登録制度要綱（平成 28 年寿都町要綱）
- ・寿都町既存住宅耐震診断及び耐震改修補助金交付要綱（平成 24 年寿都町要綱）
- ・寿都町空き家家財道具等処分費補助金交付要綱（平成 28 年寿都町要綱）
- ・寿都町空き家有効活用事業実施要綱（平成 28 年寿都町要綱）
- ・寿都町空き家等除去事業実施要綱（平成 28 年寿都町要綱）