

洞爺湖町空家等対策計画



平成 29 年 4 月

洞 爺 湖 町

目 次

《背景と目的》	.....	P 1
1. 基本方針	.....	P 2
2. 対象地域	.....	P 3
3. 対象となる空家等の種類	.....	P 3
4. 計画期間	.....	P 3
5. 空家等の調査	.....	P 3
6. 所有者等による適切な管理の促進	.....	P 4
7. 空家等及び除却した空家等の跡地の利活用の促進	.....	P 5
8. 特定空家等に対する措置	.....	P 6
9. 住民等からの空家等に関する相談への対応窓口	.....	P 13
10. 空家等に関する対策の実施体制	.....	P 13
11. その他空家等に関する対策の実施	.....	P 15

■ 資料 空き家アンケート結果報告書

《背景と目的》



近年、急速に進行する少子高齢化の中で、地域における人口減少や既存の住宅等の老朽化や家族構成の変化などに伴い、全国的に空家等が増加しており、適正な管理が行われていない結果として防犯、安全、景観保全等の面で地域住民へ影響がでていることが問題となっています。

そのため国は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家等特別措置法」という）」を平成27年5月26日に施行し、各自治体が空家等対策を取り組むための法整備を行いました。

また、北海道では市町村の空家等対策を積極的に支援するため、平成27年12月に「空き家等対策に関する取組方針」を策定しております。

町では、空き家を増やさず、定住促進を目的に洞爺湖町空き家情報登録制度「空き家バンク」を実施してきましたが、空家等特別措置法の施行に伴い、法の内容を含めた取組を行っていく体制を整える必要があります。

空家等に関する施策について、町としての基本方針を定めるため、平成28年11月「洞爺湖町空家等対策協議会（以下「協議会」という）」を設置し、「洞爺湖町空家等対策計画」を策定しました。

1. 基本方針

空家等（※1）そのものが問題ではありませんが、適正に管理されずに放置されている空家等が問題となります。

空家等は所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が維持管理することが基本となっています。

更に空家等特別措置法では、空家等の所有者等に対して、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めることを責務としています。

崩壊のおそれがあるなど危険な空家等が、周辺住民の生活に影響を与えるおそれがある場合には、空家等特別措置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、協議会の意見を参考に、除却や適正管理など必要な事項を判断し、住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図り、併せて空家等を地域資源として活用する事を促進します。

（※1）空家等特別措置法における空家の定義

第2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、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。

2. 対象地域

平成27年度に実施した空家等の現地調査の結果、空家等は町内全域に点在していることから、計画の対象地域は、町内全域とします。

3. 対象となる空家等の種類

計画の対象となる空家等の種類は、空家等特別措置法第2条第1項で規定する「空家等」及び同条第2項で規定する「特定空家等」とします。

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、社会情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。

5. 空家等の調査

平成27年度に自治会に依頼した空家等の調査結果を参考に、町が実施した外観目視調査の結果をデータベース化したものを基に、空家台帳を作成します。

今後の調査については、自治会や町民からの通報や相談を基に、水道の閉栓状況等を参考に現地調査を実施します。また、現在問題ない空家等であっても、適切に管理されていないことにより、問題となる空家等となる可能性があるものについては、適宜現地調査を実施し、空家台帳の更新を行います。

所有者等については、空家等特別措置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利用し調査を行います。

6. 所有者等による適切な管理の促進

空家等は移住・定住等の促進のための有効な地域資源ですが、適正な管理が行われないまま放置されると、防犯、安全、景観保全等の面で周辺住民の生活に悪影響をおよぼします。

空家等を地域の資源として活用し、特定空家等の状態になることを未然に防ぐため、所有者等に空家等の適正管理を促します。

周辺住民からの情報等により、外観目視調査を実施した結果、適正な管理が行われておらず、周辺住民に悪影響をおよぼしていると判断した場合については、適正な管理を実施するよう文書で通知します。

なお、当該空家等の所有者等の様々な事情を勘案し、通知内容には、必要な措置を講ずるため、以下について具体的に記載します。

- ①現在、当該空家等がどのような状態で、周辺にどのような影響をあたえているか。
- ②特定空家等とはどのようなもので、認定されると、どのような不利益があるか。

空家等の適正な管理は所有者等が行うのが原則ですが、所有者等が死亡または不明な場合もあることから、こうした場合には、空家等特別措置法に基づき、町において調査を実施し、相続人などの空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適正管理を促します。

平成28年2月に実施したアンケート調査では、約4割の所有者等から何の連絡もない状況となっており、こうした当事者意識が希薄な方々が所有している空家等は、長期間放置されるおそれがあります。

このため、所有者等が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

解してもらうことが重要です。

そこで、空家等の所有者等に広報紙や町ホームページ、パンフレットなどを活用して、空家等の適切な維持管理の重要性や所有者等の維持管理責任などを周知していきます。

7. 空家等及び除却した空家等の跡地の利活用の促進

空家等及び除却した空家等の跡地は、所有者等の財産ですので、民間による譲渡や賃貸が基本ですが、町としてもそれらを促進していく施策を検討していきます。

アンケート調査では、住宅を残す場合の、今後の利活用の回答では、売却若しくは貸し出したいとの回答が5割ある他、町で実施している「空き家バンク」の登録希望では、登録希望もしくは検討したいが3割で、わからないが約4割の状況となっています。

移住を希望されている方からの住宅の空き情報の問い合わせも多く、一戸建て住宅の購入、賃貸等についての需要が増えてきている状況であることから、所有者等に対し、「空き家バンク」を利用してもらうための積極的な情報提供を行うとともに、北海道で実施している「空き家情報バンク」とのリンクを図り、幅広く周知できる体制を整えます。

また、空き店舗、空き家の有効活用として、チャレンジショップ支援事業(※2)を実施しており、需要も増えてきているものの、情報提供できるまでの件数が登録されていないことから、これらの登録制度の活用を広く周知し、関係機関などとも連携し登録物件の充実を図ります。

チャレンジショップ支援事業では、平成27年度までに11戸の空き店舗等が活用され、内7件は町外からの転入者が利用しており、移住の促進も図られています。

(※2) チャレンジショップ支援事業

チャレンジショップ支援事業とは、洞爺湖町内における商工業の振興を目的に、空き家・空き店舗を活用して、新たに小売業、サービス業、飲食業など地域に根ざした特色あるショップ開業者、起業者等を支援する事業。

8. 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の認定

特定空家等の認定の判断については、一律のものではなく、立地や環境等、地域の実情を考慮する必要があります。

特定空家等の認定に当たっては、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。）を踏まえ、北海道と北方建築総合研究所が作成した「市町村による特定空家の判断の手引き」を参考に特定空家等の認定基準を作成し、この認定基準に基づき調査を実施し、協議会に諮り町長が認定します。

(2) 立入調査

特定空家等に対する措置の事前準備として、現状の把握を目的に、立入調査を実施する場合があります。

立入調査を実施する場合は、ガイドラインの第3章の2の規定に基づき、適切に実施します。

この調査は、町長が必要と認める場合に、空家等特別措置法に基づく助言又は指導、勧告及び命令の措置を取るため必要最小限度の範囲で行います。

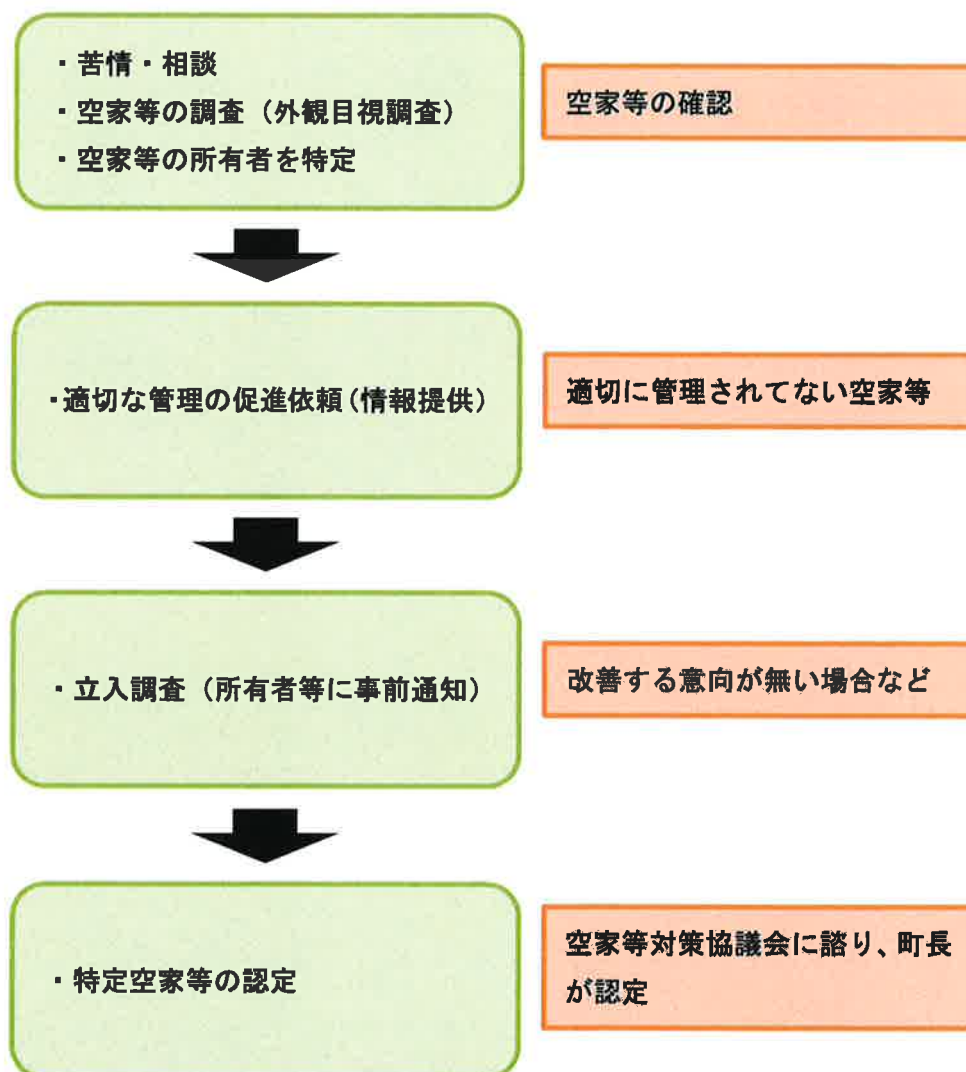
町長は、必要に応じて町の職員又はその委任した者（建築士や土地家屋調

査士等)に、空家等と認められる場所に立ち入って調査の実施を指示します。

この調査を行う場合は、その5日前までに当該空家等の所有者等に対して通知を行います。

又、この調査を行う職員又は委任を受けた者は、関係者からの請求あったときには、提示できるようその身分を示す証明書を携帯します。

【特定空家等の認定フロー図】



(3) 特定空家等に認定された場合

特定空家等の所有者等に対し、除却や修繕、その他周辺環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう、以下の手続きを行います。

- ①助言又は指導
- ②勧告
- ③命令
- ④標識の設置・公示
- ⑤戒告
- ⑥行政代執行

なお、特定空家等であっても、個人の財産であり、命令は所有者等の不利益処分となるため、慎重な手続きを踏む必要があります。

実施する場合はガイドラインの第3章の3から8の規定に基づき、適切に実施します。

<各措置の概要>

①助言又は指導

町長は、当該特定空家等の所有者等に対し、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行います。

②勧告

助言又は指導に対し、所有者等が必要な措置をとらず、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猶予期限を付

けて、除却、修繕、立木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します。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を所有者等に明確に示す観点から、文書で行います。

③命令

勧告を受けた所有者等が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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講ずることを命じます。

この命令を行う場合は、当該所有者等は意見書を提出するだけでなく、公開による意見の聴取を行うことを請求する権利も保障されていることから、町長は、あらかじめ以下の事項を記載した通知書を交付します。

- ・命じようとする措置の内容とその事由
- ・意見書の提出先
- ・意見書の提出期限

<命令の実施>

事前の通知を示した意見書の提出時限までに意見書提出が無かつた場合、事前の通知書の交付を受けた日から5日以内に意見聴取の請求がなかつた場合、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、空家等特別措置法第14条第3項の規定に基づき、当該措置の命令を実施します。

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすることなどの観点から、文書で行います。

当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法第6条の規定により、

異議申し立てを行うことができますので、命令には以下の事項を記載します。

- ・当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・不服申立てをすべき行政庁
- ・不服申立てをすることができる期間

④標識の設置・公示

町長は、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、町の広報紙又は町ホームページへの掲載その他適切な方法で、空家等特別措置法の規定による命令が出ている旨を公示します。

⑤戒告

町長は、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限を定め、その期限までに必要な措置がとられないときは、代執行を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。

イ. 再戒告

町長は、戒告において定められた措置命令の履行期限までに必要措置がとられない場合は、直ちに代執行令書の通知に移らず、再度戒告を重ね、当該所有者等自ら必要な措置をとる機会を与えることができることから、どの時点で代執行を実行するかについては、客観的に状況を勘案して判断します。

ロ. 代執行令書

町長は、戒告をした場合、所有者等が指定の期限までに必要な措置を履行しないときは、代執行令書により以下の内容を当該所有者等に通知します。

- ・代執行をなすべき時期
- ・代執行のために派遣する執行責任者の氏名
- ・代執行に要する費用の概算による見積額

⑥行政代執行

町長は、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、行政代執行法に定めるところに従い、特定空家等の所有者等が本来履行しなければならない措置を代執行します。

〔非常の場合又は危険切迫の場合〕

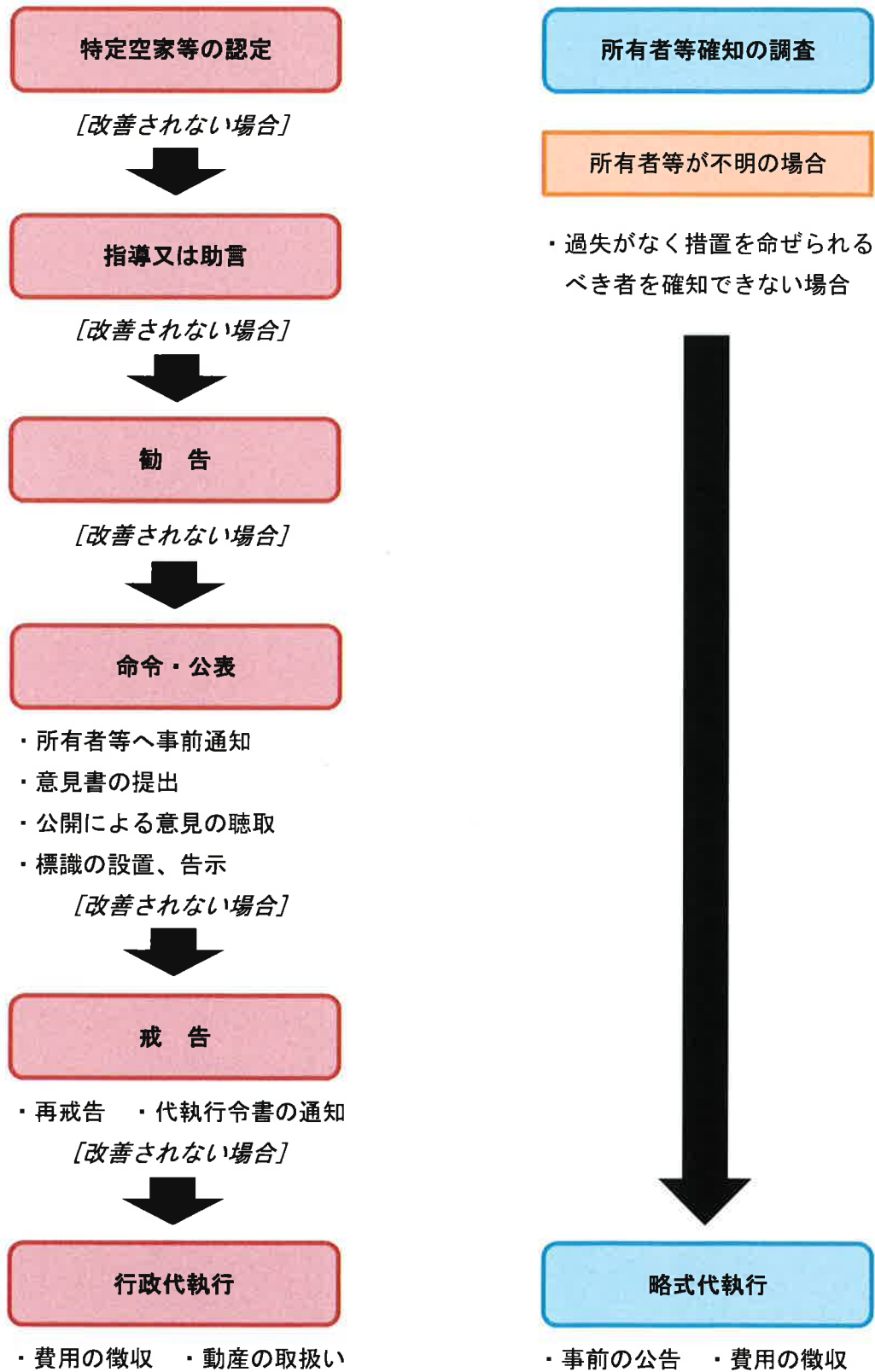
町長は、非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、戒告及び代執行令書による通知の手続きをとる暇がないときは、その手続きを経ないで代執行を行います。（行政代執行法第3条第3項）

〔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〕

町長は、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、相当の期限を定めて事前に告示した上で、当該所有者等の負担において、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ます。（いわゆる略式代執行）



【特定空家等の措置に関する事務手続きフロー図】



＜必要な措置がとられた場合の対応＞

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は「特定空家等」ではなくなりますので、勧告又は命令している場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、速やかに関係内部部局に情報提供を行います。

9. 住民等からの空家等に関する相談への対応窓口

〔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を環境課へ一元化を図るとともに、関係する部署が連携して対応していきます。

担 当 分 野	部 署 名
固定資産税の取扱いに関する事	税務財政課
特定空家等の認定基準に関する事	建 設 課
空き家の利活用及び町独自の支援策に関する事 移住定住・空き家バンクに関する事	産 業 振 興 課

10. 空家等に関する対策の実施体制

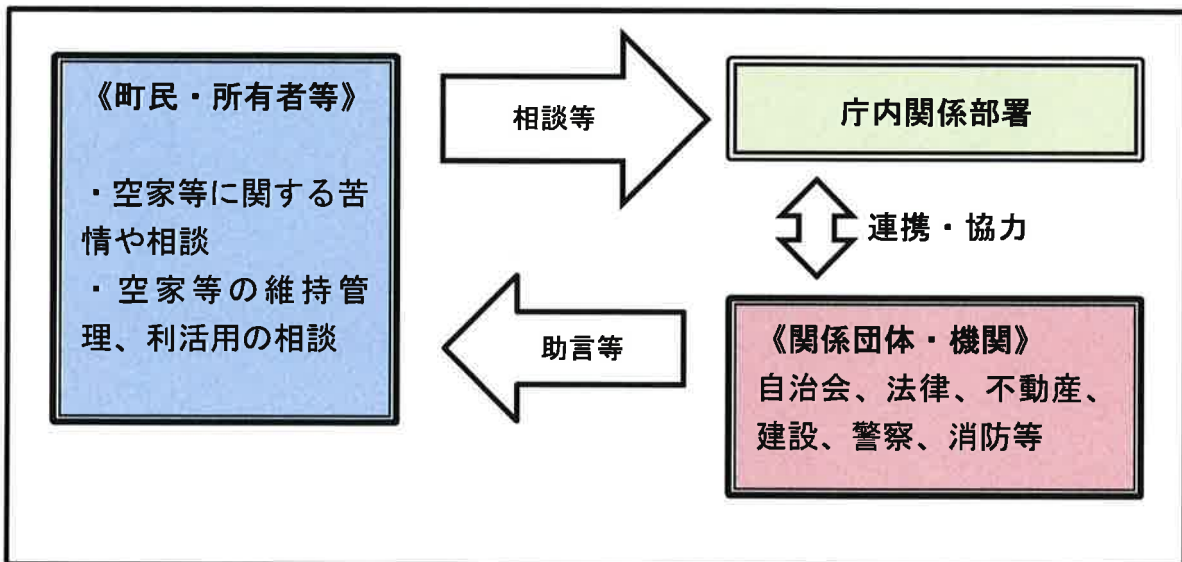
(1) 空家等対策協議会

副町長ほか、住民、有識者等で構成し、町の空家等対策の基本方針を定める計画の作成・変更及び実施の他、特定空家等の認定に関する事項の協議を行います。

(2) 関係機関との連携

機 関 名	連 携 内 容
弁護士、司法書士、行政書士	相続に関する相談及び調査
警察署	防犯等危険回避に関する措置
消防署	災害等危険回避に関する措置
建設業者	解体、改修に関する相談等
自治会	空家等に関する情報提供等
国及び道	関係部署との連携

【空家等に関する対策の実施体制イメージ図】



11. その他空家等に関する対策の実施

空家等は、移住定住を推進するうえでも有効な地域資源であり、特定空家等に認定される状況になる前に利活用を促進し、特定空家等を増やさない方策が必要です。

そのためには、空き家バンクやチャレンジショップ支援事業が有効な手段ですが、空き家バンクに登録したくても、建物の改修や家財道具が置きっぱなしである等の理由から、現状のままでは利用できないと判断し、登録を見送っている物件が多数ある状況です。

また、この先の利活用が見込めないと判断した空家等の所有者に対しては、防犯、安全確保、景観保全等の観点から、当該空家等の解体費の一部を支援し、自発的に解体を促すことも検討課題のひとつです。

これらの状況を総合的に判断し、緊急性や公益性等を十分に考慮したうえで補助対象者の絞り込みを行い、特定空家等を増やさないための支援策として有効な補助事業の創設を検討します。

資料

空き家アンケート 結果報告書

○はじめに

自治会等からの情報を基に、空家と思われる家屋を選定し、平成27年10月～11月に外観目視の現地調査を実施しました。その結果、空家と思われる89件に対し、平成28年2月にアンケート調査を実施しました。

○アンケート内容

アンケートの内容は、今後の空き家対策の施策策定の一助とするため、当該空き家の利用頻度・目的、今後の活用や空き家バンクへの登録の意向を把握する内容となっております。

○空き家の状況

自治会等からの情報数 149件(付属家を合わせると180件)
現地調査数(外観目視) 142件(当初134件)
空き家と思われる家屋数 89件

○調査概要

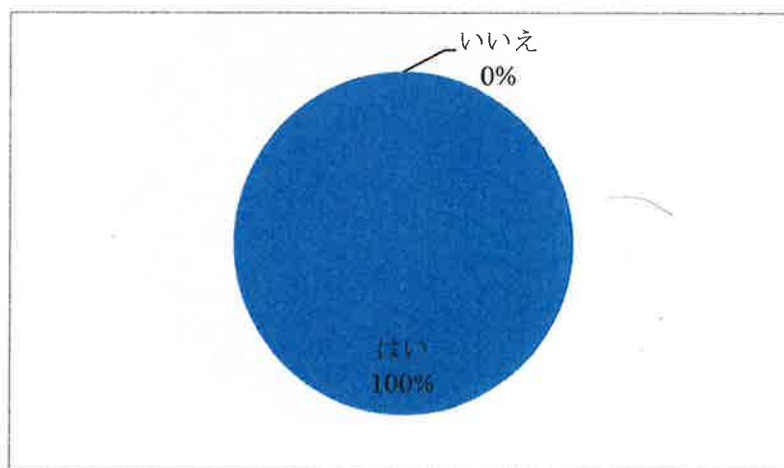
開始時期 1月下旬
回答期日 平成28年2月28日
発送数 89件(内宛先不明返送数2件)
回収数 51件(内1名電話で回答)
回収率 57.3%

《アンケート集計結果》

問1 住宅の所有者について

「あなたは、この住宅の所有者若しくは親族の方ですか？」

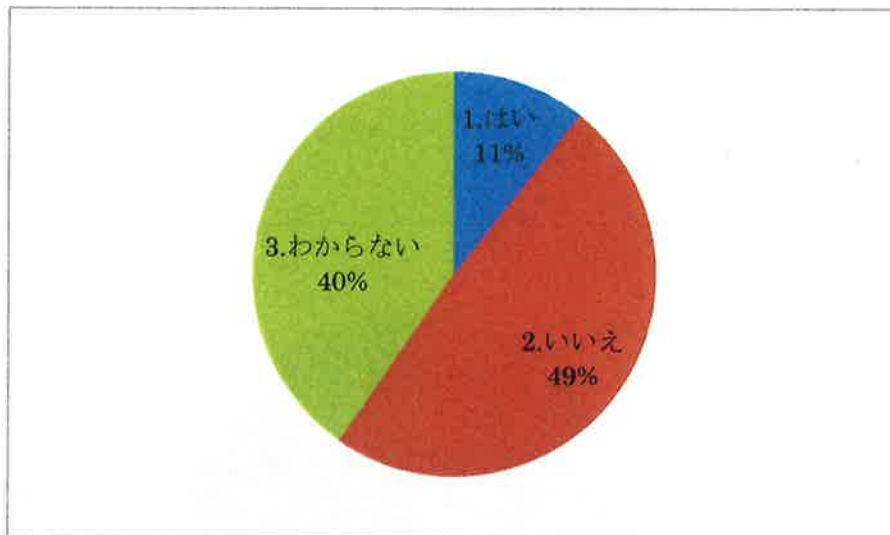
●回答者は全て、所有者もしくは親族の方となっている。



問2-3 今後の居住予定について（関係者含む）

「今後、あなた（若しくは関係者の方）が居住する予定はありますか？」

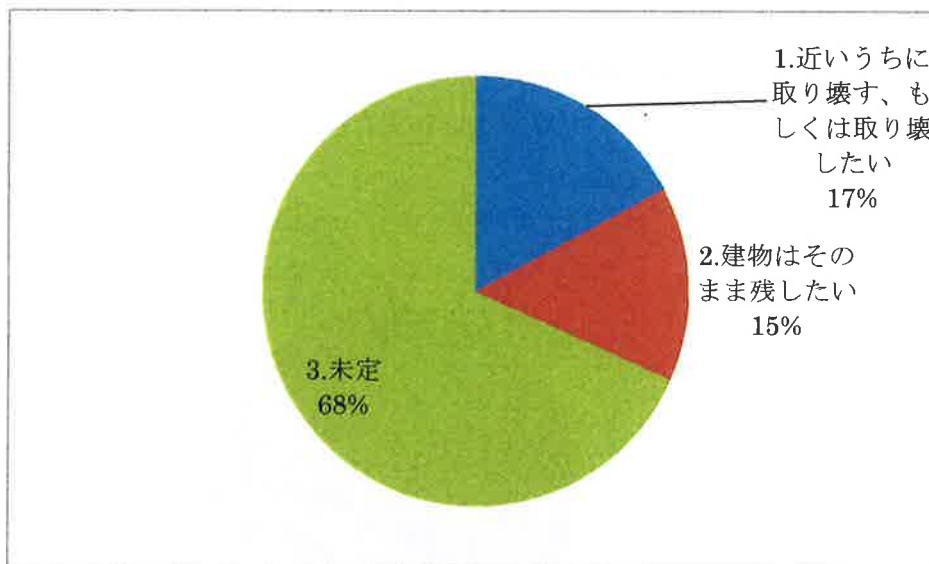
●居住予定がないとわからないを合わせると、90%弱となっている。



問2-4 居住予定がない住宅の、今後の予定について

「今後、居住する予定がない場合、この住宅はどのようにする予定ですか？」

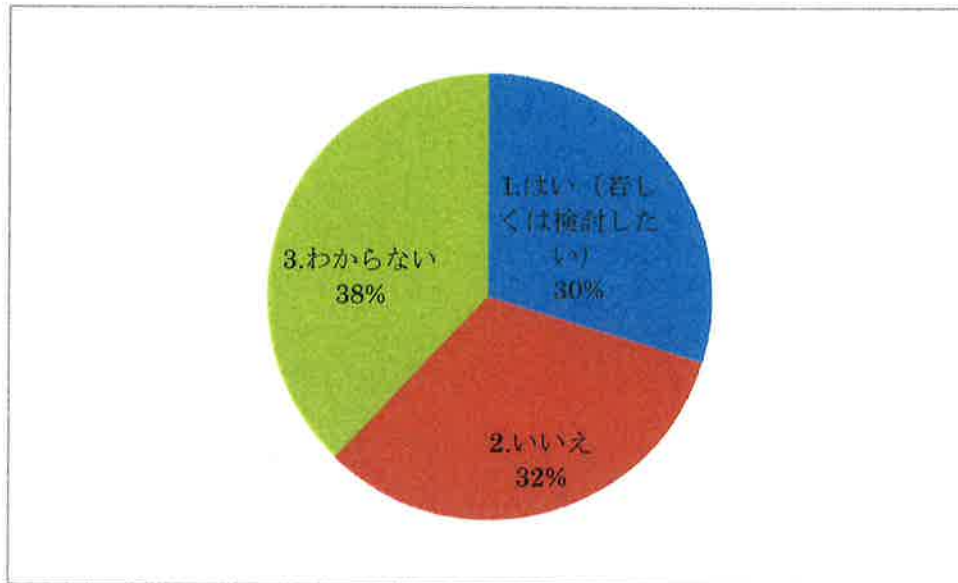
- 未定が70%弱となっている。
- 取り壊したいが、資金がないが2件



問3-1 「空き家バンク」の登録希望について

「現在、当町で実施されている「空き家バンク」に、この住宅の登録を希望しますか？」

●登録希望（検討を含む）が30%となっている。



〈自由意見〉

- 相続が済んでいないため、現在、空き家となっているが、今後（相続関係について）、進展する予定であるので、意向を伝えることができると思う。
- 空き家になっているのは、個々それぞれ理由があるはずであるので、通り一遍のアンケートだけで終わらせることなく、それぞれの事情を考慮し、ヒアリングすべき。
- 空き家のまま残します。誰にも貸したりしません。アンケートも迷惑です。

〈分析結果〉

- ・回答のあった51件中、現在居住している件数は2件
- ・今後も当該住宅を利用する予定件数は11件
- ・取壊し予定が3件

他35件について、居住予定がなく、利用予定も未定が7割弱あり、今後空き家として放置される可能性が高いと思われる。

利用が未定だが、売却・貸付け希望が5割あるが、「空き家バンク」の登録希望が3割弱であるので、空家を増やさない方策の一環として、「空き家バンク」利用促進が必要と思われる。