

# 黒松内町空家等対策計画

北海道黒松内町

平成 30 年 1 0 月 1 7 日

## 黒松内町空家等対策計画

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、黒松内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、黒松内町空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推定される。

適切な管理が行われず、長期間放置された住宅や倉庫などの建築物の安全性が低下し、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加している。

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、地域の財産でもある優れた農村景観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、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空き家等を特定空家等と定義し、市町村長が特定空家等に対する立入検査、助言・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併せて、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とともに地域の財産である農村景観を永く保全するために、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、第 3 次黒松内町総合計画第 1 章 1－4 「移住・定住」、その他関連施策との整合性を図りつつ、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とする。

## 目次

はじめに	・・・ 1
第一 空家法に関する対策の実施に関する基本的な方針	・・・ 3
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	・・・ 4
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対象	
第三 特定空家等に対する措置	・・・ 5
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	・・・ 8
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	・・・ 11
1. 黒松内町空家等対策協議会	
2. 空き家等対策の所管課	
第六 資料編	・・・ 12
1. 空き家等に関する対策の実施に関する基本的な方針	

## **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 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も想定される。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、町民の生命、身体、又は財産を危機から守るために、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、空き家等の所有者に対して、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について、広報やホームページ等による周知を図ることとする。

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窓口を案内するなど特定空家等の増加抑制に努めることとする。加えて、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、空き家等を利活用する取組を推進することとする。

### **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な措置内容を検討することとする。また、黒松内町空家等対策協議会等での協議により、判断の合理性及び透明性の確保を図る。

### **4 計画の実施期間**

本計画の実施期間は、平成30年から平成34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**

### **1 本町における空き家等の実態**

町では、平成 28 年に本町全域を対象とした空き家実態調査（以下「H28 調査」という。）を実施した。調査手法は、従前より実施していた廃屋状況調査をもとに、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 116 件が本町全域に点在することを確認した。

### **2 空家等に関する対策を実施する対象**

#### **(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、本町全体とする。

#### **(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、小中学生の通学路や不特定多数が通行する道路沿線を重点対象地区とする。

#### **(3) 対象空家等**

本計画における対策の対象とする空家等の種類は、空家法第 2 条第 1 項に定める空家等とする。

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、町が所有し、又は管理する、建築物又はこれに付随する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）を含むものとする。

### 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

H28 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、第二の 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、第五の 1 の黒松内町空家等対策協議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、又はその他周辺的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、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、黒松内町空家等対策協議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、所有者等の手による解決を優先することとする。

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、現地での調査等を含め、住民課税務担当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、その勧告に係る措置をとらなかった場合においては、黒松内町空家等対策協議会の意見を踏まえ、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、黒松内町空家等対策協議会の意見を踏まえ、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定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) **景観形成事業奨励金** 空家等のうち、老朽化その他の理由により、本町景観計画に定める景観形成基準に照らして著しく美観を損ねるものに対して、解体費用の一部を補助する。

#### 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込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、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、あるいは適切な改築、改装によって利活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し、良質な住宅ストックの形成を図ることや地域活性化に資する計画的利用を図ることは、空き家対策において優先的に取り組む課題である。

### 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である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。

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再生等推進事業や、空き家対策総合支援事業などの活用を積極的に検討する。

他方、空き家等の管理や利活用に不安を持つ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となることから、町は、空き家等に関する相談に対して積極的に情報を収集することとする。

### 2 空き家等の利活用促進体制の整備

#### (1) 黒松内町空き家バンク等

黒松内町空き家バンクにおいて、町内にある空き家の物件情報を登録・公開し、空き物件の有効活用を図る。また、広範囲な情報公開を求める物件所有者には、しりべし空き家バンクへの物件登録を支援する。

#### (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において、町の魅力を発信する。また、住まい、仕事、暮らし、移住者の声等、移住希望者が求める情報を集約して発信することにより、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、企画環境課に「空家相談窓口」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総合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) 定住コンシェルジュ

町外からの移住・定住を促進することが空き家等の減少及び人口の増加につながることから、移住後の本町での生活イメージをリアルに発信する定住コンシェルジュを配置する。首都圏等における移住・定住希望者との面談により潜在する移住・定住希望者を発掘し、移住後のサポートにより定住者の増加を図る。

#### (2) 補助金の交付

永住を前提として5年以上にわたって本町に居住することを確約できる者に対して次の補助金を交付することにより、空き家等の有効利用を図る。

- ・自家住宅を建築する者（すで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ものを含む。） 自家住宅建築奨励事業補助金
- ・過去において居住の用に供されたことのある住宅を取得する者 自家住宅取得奨励事業補助金
- ・リフォームを行う住宅を所有し、本町の他の制度により自家住宅建築の補助を受けていない者 自家住宅リフォーム奨励事業補助金

#### (3) 空き家等情報登録制度

町内家屋利用希望者に対し、北海道やしりべし空き家 BANK 協議会が実施している空き家バンク事業を周知することにより、利活用を推進する。また、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。

### 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、所有者の事情により効果的な利活用ができないものが存在する。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することにより、地域活性化を図ることができる空き家等は個別に判断することとする。

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

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

### 黒松内町空き家等対策協議会

空き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、学識経験者及びその他特に町長が必要と認める者により、黒松内町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を組織し、町が講ずる空き家等対策について、以下の事項を協議する。

- 黒松内町空き家等対策計画の策定及び変更に関すること
- 特定空き家等の認定に関すること
- 特定空き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

#### 1 空き家等対策の所管課

町民等から空き家等に関する相談は、企画環境課に設置した「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】

- 企画環境課：黒松内町空き家等対策計画、協議会の運営、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、移住・定住対策、特定空き家等の認定、その他全般
- 建設水道課：黒松内町耐震改修促進計画等の各種計画との調整、他機関との連携調整
- 住 民 課：衛生上有害案件対策、情報提供（ごみ屋敷、劣悪環境空き地等）、固定資産税情報の共有

## 第六 資料編

- ・ [概要] 黒松内町空家等対策計画
- ・ 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）
- ・ 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（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）
- ・ 黒松内町ささやか暮らしの支援条例（平成 17 年黒松内町条例第 7 号）
- ・ 黒松内町ふるさと景観条例（平成 20 年黒松内町条例第 27 号）