

新得町空家等対策計画

平成28年4月

新得町

目次

第1章 計画の方針

1 背景と目的	…	1 P
2 基本方針		
3 対象地域		
4 計画期間		
5 対象とする空家等の種類	…	2 P
6 空家等対策の目標値		
7 計画の公表		

第2章 空家等の対策

1 空家等の調査	…	3 P
2 所有者等による空家等の適切な管理の促進		
3 空家等の活用及び跡地（解体後）の活用の促進	…	4 P
4 特定空家等に対する措置について		
5 その他特定空家等への対処に関すること	…	5 P

第3章 計画を進めるための体制

1 空家等に関する相談体制	…	7 P
2 空家等に関する対策の実施体制		
3 その他空家等に関する対策の実施に関すること	…	8 P

添付資料

1 「特定空家等」となる基準表	…	1 P
2 空家等に関する町の相談窓口一覧	…	8 P

参考資料

- 新得都市計画区域図
- 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）
- 「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）

第1章 計画の方針

1 背景と目的

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などに伴い、全国的に空家等が増加しており、環境、安全、防犯等の面で地域住民へ影響が出ていることが問題化されています。

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「法」という。）」を制定、公布（平成26年11月27日）し、各市町村が空家等対策を取り組むための法整備を行いました。

町では、空家等対策として、平成12年度から解体費の一部補助、平成24年度から空き家を活用するための改修に対する補助、また、空き家・空き地情報の町ホームページへの掲載等、町独自の施策を行ってきましたが、法の施行に伴い、あらためて法の内容を含めた取組を行っていく体制を整えました。

今までそれぞれの担当課で行っていた空家等対策について、横断的な連絡体制として庁舎内検討会議を設置、平成27年10月には法に則り、「新得町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」を設置しました。

これらの実績をふまえ、地域の安全確保と生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進することを目的として、このたび、「新得町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定しました。

2 基本方針

利用されなくなった空家等は所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）により維持管理されるのが基本ですが、崩壊のおそれのある危険な空家等は、地域住民の生活に影響を与える恐れがあるため、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、協議会において除却や適正管理など必要な事項を判断し、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、併せて空家等の地域資源としての活用を促進します。

3 対象地域

計画の対象とする地域は町内全域とします。ただし、住民への影響が大きいと考えられる都市計画区域内（参考資料参照）の対策を優先的に進めていきます。

また、今後、特定空家等が集中的に発生する地域が生じた場合は、重点的に対応を進める地区を設けることを検討します。

4 計画期間

計画の期間は平成28年度から平成32年度までの5年間とします。

ただし、社会環境や町内情勢の変化等により、見直しが必要になった場合は適宜見直しを行います。

5 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」、同条第2項で規定する「特定空家等」とします。ただし、空家等の利活用、予防対策などの対策については、将来的に空家等になる可能性のある住宅についても対象になります。

※「空家等」（法第2条第1項）

建築物又はこれに付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ものを含む。）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空家等をいう。

6 空家等対策の目標値

新得町第8期総合計画において、町内の空家等の数を平成37年度までに66件（平成26年度時点の空家等の数132件の半数）にすることを目標値としています。

この計画の期間は平成28年度から平成32年度までの5年間であることから、空家等対策計画の平成32年度までに空家等の数を99件とすることを目標値とします。

今後は空家等の中から管理が不十分な空き家（特定空家等を含む）の数も明らかになっていくことから、必要に応じてそれらの目標値も定めていきます。

7 計画の公表

計画策定時、又は計画を変更したときは、町広報、ホームページ等により公表します。

第2章 空家等の対策

1 空家等の調査

空家等の調査は平成27年度に実施した「空き家実態調査」の情報をデータベースとして、更新していく方法で進めていきます。

調査の対象となる空家等については、「概ね年間を通して使用実績がないもの」が基本となりますが、利活用や予防の対策で必要な情報として「最近人が住まなくなった住宅」や、「これから空き家になる可能性がある住宅」等も調査範囲とします。

調査の方法は、町民からの通報、相談や、町内会からの情報提供、水道の閉栓状況等を基に、現地調査を行います。

また、空家等の所有者等については、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活用し、調査を行っていきます。

平成28年2月1日現在 町内空き家数

新得市街	屈足市街	農村地域	合計
63件	36件	22件	121件

2 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等の適切な管理は所有者等が、所有者等が死亡している場合はその相続人が行うのが原則です。そこで、所有者等の適切な管理を促すために町や国などの空家等対策施策の

情報を提供し、支援していきます。

町の基本的な考え方を「利活用できる空家等については利活用し、できないものについては除却する」とし、所有者等の意向を確認しながら支援を行っていきます。

それに先立ち、平成27年11月に空き家実態調査で判明した所有者等に対して、今後の維持管理に対する意向調査を行いました。

その中で、今後の活用について「売却を考えている」が46%、「賃貸を考えている」が12%、「解体を考えている」が35%という結果が出ました。これは町外に居住している所有者等が多いことから、空家等を処分したい（手放したい）考えが表れていると言えます。

このように意向調査によって所有者等の傾向が現れてくることから、今後は、未回答の所有者等や、新たに発生した空家等の所有者等に対して、意向調査を行い、空家等の管理についてのそれぞれの意向を確認するとともに、全体のニーズの傾向を把握し、これからの対策につなげていきます。また、意向調査で所有者等のニーズが判明した空家等から順次対応していきます。

3 空家等の利活用及び跡地（解体後）の利活用の促進

空家等及びその跡地の利活用については、民間による賃貸、譲渡を基本とし、町の施策としてはそれらを促進していく方向性で進めていきます。

また、町としての活用策についても、関係各課の情報共有を図り検討していきます。

空家等の利活用について、町の施策として次のものがあります。

i) 空き家活用促進制度

町内の空き家について、改修に必要な費用の一部を補助するもの

ii) 空き家、空き地、空き部屋情報の町ホームページへの掲載

所有者等の要望があった場合に、町のホームページに情報を掲載している

これらの施策については、周知を図るとともに、意向調査で売却や賃貸の意向が判明した所有者等に対して情報提供を行っていきます。

また、北海道が開設予定の「空き家情報バンク(仮)」については、登録に向けて対応していきます。

解体後の跡地利用については、所有者等の意向の把握に努めながら、町ホームページへの情報掲載を進めていきます。

4 特定空家等に対する措置について

(1) 特定空家等の認定基準

別紙基準表を用いて判定し、その判定結果を協議会に諮った上で、町が認定します。

判定基準については、新得町の住宅状況、気象状況、生活環境を考慮した上で、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。）（20～25ページ）に示された判定項目を採用します。また、危険度の判定基準については、北海道が定める「応急危険度判定」を基に作成しています。

(2) 立入調査

建築物等の現状把握と周辺の生活環境の保全に必要な措置を検討するために立入調査をする場合があります。立入調査をする際はガイドライン（6～7ページ）に基づき実施します。

(3) 特定空家等に認定された場合

「特定空家等」に認定された場合の措置について、以下の手続きを行い、所有者等による管理を促します。

- i) 「指導・助言」
- ii) 「勧告」
- iii) 「命令」
- iv) 「行政代執行」

それぞれの手続きについては、ガイドライン（8～19ページ）に基づき実施していきます。また、必要に応じて庁舎内検討会議及び協議会に諮り進めていきます。

※各措置の留意点

- i) 「指導・助言」

指導・助言は書面で行うこととし、当該助言又は指導の内容及びその事由を明確に示すこととします。また、次に示す事項をあらかじめ所有者等に提示し、所有者等自らの改善を促すようにします。

- ・ 助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく報告すること
- ・ 助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が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、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること

ii) 「勧告」

勧告は書面で行うこととし、当該勧告に係る措置の内容及び事由を明確に示すこととします。また次に示す事項をあらかじめ所有者等に提示します。

- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく報告すること
- ・ 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、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

iii) 「命令」「行政代執行」

命令及び行政代執行については、ガイドライン（11～19ページ）に基づき、各種法令に則って手続きを進めることとします。

5 その他特定空家等への対処に関する事

空家等の所有者等の中には、遠方に居住している方や、相続により取得したものを自らが所有者等と認識していない方がいると考えられます。そのような中で、まずは所有者等と連絡を取り、今後の改善方法に対する考えや、処分や活用等についての意向などを把握する必要があります。その上で、町の「住みよい環境づくり条例」や建築基準法、道路法等の他の法令に照らして必要な措置をとるように所有者等と話し合いをしていき、その経過によって法に基づいた措置を検討していきます。

法に基づいた措置は個人の財産に対して不利益処分になる可能性があることから、その取り扱いについては慎重に検討していきます。

第3章 計画を進めるための体制

1 空家等に関する相談体制

空家等に関する総合相談窓口は町民課とします。

相談を受けた場合は、相談内容を町民課で整理し、その内容によって担当する課へ連絡、対応にあたります。

2 空家等に関する対策の実施体制

(1) 空家等対策協議会

町長ほか、町内関係団体の代表で構成し、計画の作成・変更、特定空家に係る判断、空家等施策にかかる方向性について協議します。

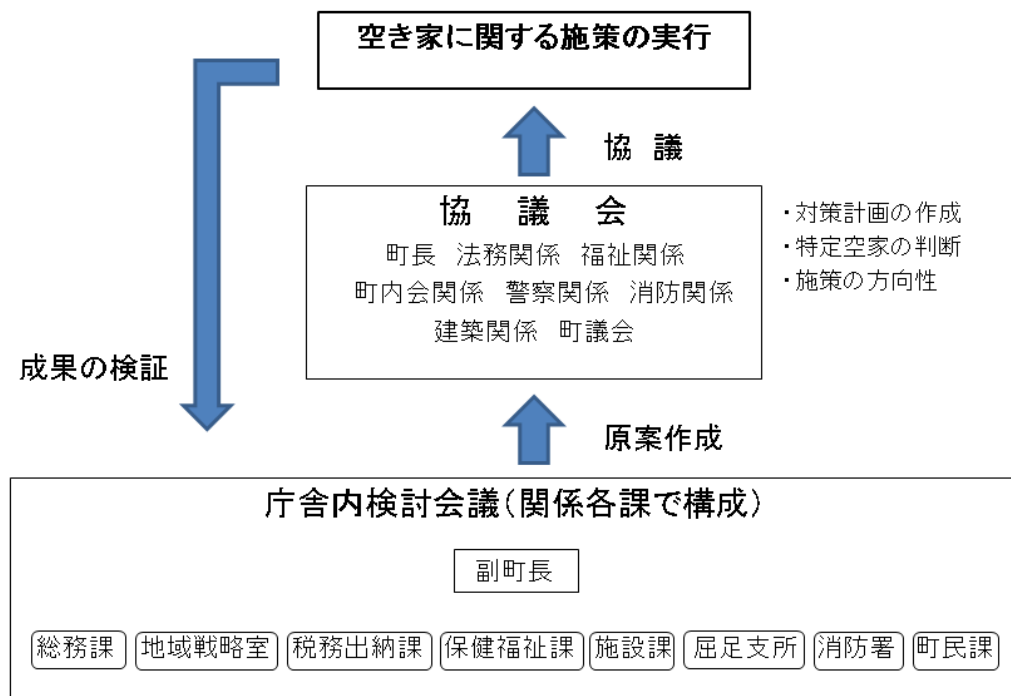
(2) 庁舎内検討会議

副町長のほか、関係各課担当で構成し、空家等施策に対する横断的な連携及び懸案事項の検討を行います。

各課の主な主幹業務

○空家等の利活用に関すること（活用促進・情報提供）	…	地域戦略室
○空家等の除却に関すること（解体撤去）	…	町民課
○空家等を除却した後の土地に関すること	…	町民課、総務課
○空家等の税制に関すること（固定資産税など）	…	税務出納課
○空家等の建築技術、地籍に関すること	…	施設課

空家等対策協議会フロー図



3 その他空家等に関する対策の実施に関すること

「利活用できるものは利活用する」という基本的な考え方があるものの、老朽化等により利活用が難しいものや、所有者等の取り壊したいという意向が強い場合は、空家等を解体撤去することで、安全確保を図ることになります。

町では平成 12 年度より、解体費の一部を補助する「廃屋解体撤去事業補助」を行っており、空家等の解体撤去を希望する所有者等に対して、これらの情報を提供していきます。

法の施行に伴い、空家等対策について国及び道は市町村に対して支援を行うことになっており、今後の支援策について情報を入手しながら活用できるものは積極的に活用していきます。