

# 羽幌町空家等対策計画

羽 幌 町

## 目 次

1	計画の趣旨	1
(1)	計画の位置付け	
(2)	計画の目的	
(3)	空家等が発生することによって生ずる問題や課題	
2	空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類、その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針	2
(1)	対象地区	
(2)	空家等の種類	
(3)	その他空家等に関する対策に関する基本的な方針	
3	計画期間	3
4	空家等の調査に関する事項	3
(1)	現況調査	
(2)	台帳整備	
5	所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項	4
(1)	管理不全状態の未然防止	
(2)	情報提供による支援	
(3)	情報提供の方法	
6	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	4
(1)	空き家バンク事業の活用	
(2)	空き家対策補助金制度の活用	
7	特定空家等に対する措置(法第 14 条各号に掲げる事項)、その他の特定空家等への対処に関する事項	5
(1)	特定空家等の認定	
(2)	助言、指導及び勧告	
(3)	命令	
(4)	公表	
(5)	代執行	
(6)	応急措置	
8	住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項	7
9	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	7
(1)	空家等に関する対策組織	
(2)	関係機関との連携	
10	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	7
(1)	対策に係る効果の検証	
(2)	結果を踏まえた計画の見直し等	

# 1 計画の趣旨

## (1) 計画の位置付け

- ① 町内の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な計画です。
- ② 空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第6条第1項に基づく計画です。

## (2) 計画の目的

- ① 法の趣旨を尊重し、本町としての空家等対策における責務と責任範囲を明確にした中長期的な方針を示すものであります。
- ② 空家等の増加により発生している防災、防犯、衛生、景観等の問題を解決していくための具体的な対策を示すものであります。

## (3) 空家等が発生することによって生じる問題や課題

### ① 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化等）

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。冬期には、屋根の積雪が隣地や道路に落ち、危険性が増大します。

また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄等、近隣の環境悪化を招く原因となります。

### ② 地域全体の悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化等）

放火や不審者の侵入、不法滞在等空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害する等、地域全体へ悪影響を及ぼします。

### ③ 空き家等の増加に伴う地域活力の低下と更なる悪循環（過疎化等）の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。そうすると、更なる人口減少が起こり過疎化に繋がるおそれがあります。

### ④ 空家等の増加に伴う多様な問題の顕在化

空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況もまた異なります。空家が増えた分、防災面、防犯面、環境面、衛生面等多種多様な問題を抱えている状況が顕在化します。

## 2 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類、その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

### (1) 対象地区

本計画の対象は、町内全域とします。

### (2) 空家等の種類(定義。法第2条)

① 「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ものを含む。)をいいます。

② 「特定空家等」とは、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います。

### (3) その他空家等に関する対策に関する基本的な方針

#### ① 空家等の管理の原則

ア 空家等は、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適正に管理することが原則であり、その権利や責任が保障されています。

イ 同様に隣家が空家等を原因として危険や被害にあった場合の民事案件についても、双方の財産権・所有権に基づき解決を図ることを原則とします。

#### ② 適正管理に向けた対策

管理不全な空家等については、町民と地域の安全安心の確保と生活環境の保全を図るため、町民や関係機関の協力を得ながら、所有者等に適正な管理を行うよう促します。

#### ③ 公平かつ公益的な対応

不特定多数の町民を危害から守るため、町が特定空家等に対し、緊急措置や危険排除の実施が必要と判断した場合は、法制度に則り、原因となっている空家等に必要な措置を講じます。なお、町が行う措置は、公益性に基づく危険排除のための必要最小限の対応であり、個人の私有財産である空家等の解体を前提とするものではありません。

#### ④ 空き家再生等推進事業の活用

必要に応じて、空き家再生等推進事業を活用し、空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域において、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資するために、空き家等の除却事業や活用事業を行います。

### 3 計画期間

本計画の計画期間は令和3年度～令和7年度までの5年間とし、社会情勢等の変化に応じ、必要に応じて見直していきます。

### 4 空家等の調査に関する事項

#### (1) 現況調査

##### ① 対象空家等の調査

ア 空家等の状態、敷地現況などから空家か否かを判断します。

イ 空家等所在地や周囲等の情報から所有者等を特定します。

ウ 調査期間は、空家の発生に伴い随時実施します。

##### ② 空家等の外観目視による評価

ア 空家等実態調査・外観調査票（参考資料）に基づき、外観目視による空家等を評価します。

イ 評点に基づき、空家等の管理状況・建物不良度・周囲影響度を分類します。

##### ③ 当該空家等の取扱いに係る意向調査の実施

空家等の所有者等とされる方に対し、所有実態等を確認するほか、利用予定や売却、解体等の意向を調査します。

#### (2) 台帳整備

① (1)の調査結果に基づき空家等に係る台帳を整備します。

② 登録された空家等の再評価は、空家状態が解消されるまで継続します。

## 5 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

### (1) 管理不全状態の未然防止

個人の財産である空家等は、所有者等が自ら管理することが原則であることへの理解を促すため、所有者等への意識啓発を進めます。

### (2) 情報提供による支援（提供の内容）

- ① 管理：雪寄せや雪下ろし業者、解体業者等
- ② 活用：空き家バンク、不動産業者、建設業者等
- ③ 相談：無料法律相談、司法書士等

### (3) 情報提供の方法

固定資産税納付書を送付する際など機会を捉えて、各種情報を記載した文書を同封するほか、町ホームページや広報誌等へ掲載し、情報を提供します。

## 6 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

### (1) 空き家バンク事業の活用

- ① 町ホームページに掲載される「空き家バンク」を紹介し、需要と供給のマッチングを図ります。

### (2) 空き家対策補助金制度の活用

空き家等の利用及び解体等を促進するため、下記の取組を実施します。

#### ① 改修等補助金

ア 空き家等を新たに所有し改修するときは、改修費を補助

イ 所有者等が空き家等を賃借用として改修するとき、又は入居予定者が空き家等を借用し改修するときは、改修費を補助(当該空き家等を借用し改修するときは、所有者等の承諾が必要)

ウ 町内に住所を有する地域おこし団体が地域住民の交流の場を設けることを目的に空き家を改修するときは、改修費を補助（当該空き家を借用し改修するときは、所有者等の承諾が必要）

#### ② 解体補助金

空き家等を解体するときは、解体費を補助

## 7 特定空家等に対する措置(法第 14 条各号に掲げる事項)、その他の特定空家等への対処に関する事項

### (1) 特定空家等の認定

特定空家等の認定にあたっては、立地環境等地域の特性や実情に応じて個別に判断するものとします。特定空家等の認定にあたっては、建築士の資格を有する者を含む複数の町職員が「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）を抜粋した空家等実態調査・外観調査票（特定空家等関係）に基づき立入調査を行うものとします。

この調査により、特定空家等に認定される可能性のあるものについて、羽幌町政策会議等の意見を踏まえて、町長が認定します。

### (2) 助言、指導及び勧告(第 1 項及び第 2 項)

- ① 実態調査及び立入調査により、空家等が除却、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(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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。)を講じるよう所有者等に対し助言又は指導を行うものとします。
- ② ①による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないものと認めるときは、当該所有者等に対し、相当な猶予期限を設けて、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講じることを勧告するものとします。

### (3) 命令(第 3 項)

(2)-②による勧告を受けた所有者等が、正当な理由がなく、その勧告に係る措置を講じなかった場合、特に必要があると認めるときは、当該所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、勧告に係る措置を講じることを命ずるものとします。

### (4) 公表(第 11 項)

(3)による命令を行った場合においては、標識を設置するほか、空家等に関する特別措置法及び羽幌町空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則第 5 条の規定により、次に掲げる事項を羽幌町公告式条例の規定によるもののほか、その他適切な方法により公表するものとします。

#### (公表事項)

- ① 当該所有者等の氏名及び住所(法人にあつては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)
- ② 対象となる特定空家等の所在地及び用途

- ③ 措置の内容
- ④ 命令するに至った経緯
- ⑤ 命令の責任者
- ⑥ 措置の期限

#### (5) 代執行

命令を受けた者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用は当該命令を受けた者から徴収するものとします(行政代執行法第 2 条)。

#### (6) 応急措置

空家等は個人の財産であり、危険等が生じる、又はその可能性がある場合については、所有者等が自らそれらを回避する措置等を講じることが原則であります。所有者等の確知、当該空家等の状況及び手続の進捗状況によっては、各関係法令に基づき次のような応急措置を講じるものとします。

##### ① 災害時(災害対策基本法第 62 条及び第 64 条)

地域に災害が発生、又は発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害発生の防御、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置を速やかに実施するものとします(第 62 条抜粋)。また、応急措置を実施する必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用するものとします(第 64 条抜粋)。

##### ② 平常時

ア 命令により必要な措置を行わせようとする場合に、過失がなくその措置を命ずる者を確知できないときは、当該者の負担において、その措置を行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせるものとします(法第 14 条第 10 項)。

イ 非常の場合又は危険切迫の場合、通常の代執行に係る手続をとる暇がないときは、当該手続を経ないで代執行するものとします(行政代執行法第 3 条第 3 項)。なお、この場合は、当該空家等の所有者等に対し命令を行うものとします。

## 8 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

空家等の対策に係る相談窓口を、町民課町民生活係に設置します（相談は随時受付）。

## 9 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等の対策は、空家等に至った背景や所有者等の現況、その他当該空家等の所在地や周辺に与える影響など、個々の案件によってその対策が異なります。このため、当該空家等の状態を総合的に判断し、対策を講じるための連携を図っていきます。

### (1) 空家等に関する対策組織

羽幌町では、空家等に関する課題及び情報共有、空家等の適正管理及び活用の推進に関する事項、管理不全な状態にある空家等の措置に関する事項その他空家等に関する総合的な対応方針について、北留萌消防組合羽幌消防署長を加えた庁内会議（羽幌町政策会議）において調査審議を行います。

また、当該会議では、必要に応じて学識経験者等の意見を踏まえるなど、慎重にその対策を協議検討していきます。

### (2) 関係機関との連携

- ・ 建設業者：空家等の解体や改修の相談、空家等に係る利活用相談
- ・ 町内会等：空家等の情報提供、空家等解体後の跡地の利活用の検討
- ・ 警察署：危険回避のための措置
- ・ 消防署：危険回避のための措置
- ・ 国及び道：関係部署との連携

## 10 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- (1) 対策に係る効果の検証
- (2) 結果を踏まえた計画の見直し等

## 参考資料

### 空家等の戸数(令和3年4月1日現在)

区分	市街	天売	焼尻	計	評価区分
A 評価	16	2	0	18	建物に目立った腐朽破損は無く、空き家の状態で、今後の利活用が見込まれる。
B 評価	34	6	5	45	外壁や屋根、窓等に腐朽破損があるが、一部修繕により利活用が見込まれる。
C 評価	28	11	23	62	外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽があり、利活用には大規模改修が見込まれる。
D 評価	3	13	16	32	建物の傾き、外壁、屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められる。
E 評価	2	16	15	33	上記Dで、かつ倒壊した場合、隣接する建物に影響がある、又は、前面道路の通行に影響がある。
合計	83	48	59	190	