

蘭越町空家等対策計画



令和2年4月

蘭 越 町

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1. 計画策定の背景 1
- 2. 計画の位置づけ 1

第2章 空家等の現状

- 1. 蘭越町の空家等の現状 2
- 2. 空家等における課題 3

第3章 空家等対策における施策

- 1. 対策に関する基本的な方針 3
- 2. 計画期間 3
- 3. 対象地区 3
- 4. 対象とする空家等の種類
- 5. 空家等の調査
 - (1) 空家等調査方法 4
 - (2) 実態調査 4
 - (3) 空家等情報のデータベース化 5
 - (4) 所有者等が特定できない場合 5
- 6. 空家等の適切な管理の促進
 - (1) 所有者等の意識の涵養 5
 - (2) 相談体制の整備等 5
- 7. 空家等及び跡地の活用の促進
 - (1) 地域住民からの要望による活用 6
 - (2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供 6
 - (3) 補助金の活用促進 6
 - (4) 地域に応じた柔軟な対応の検討 6
 - (5) 関係法令等の遵守 6
- 8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処
 - (1) 措置の方針 7

(2) 措置の実施	7
(3) その他の対処	8
9. 空家等対策の実施体制	
(1) 庁内の組織体制及び役割	8
(2) 関係機関等との連携	8
10. 住民等からの空家等に関する相談への対応	9
11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項	
(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	9
(2) 他法令との連携	9
(3) 計画の変更	9

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 計画策定の背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。本町においても、116棟（平成30年調査）の空家があり、今後も空家は増加すると考えられます。

空家になっているにもかかわらず、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」以下、「法」という。）を施行し、また、北海道は、この法施行に併せて「北海道空き家対策連絡会議」以下「連絡会議」という。）を設立し、道と道内の全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

2. 計画の位置づけ

この「蘭越町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めてもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

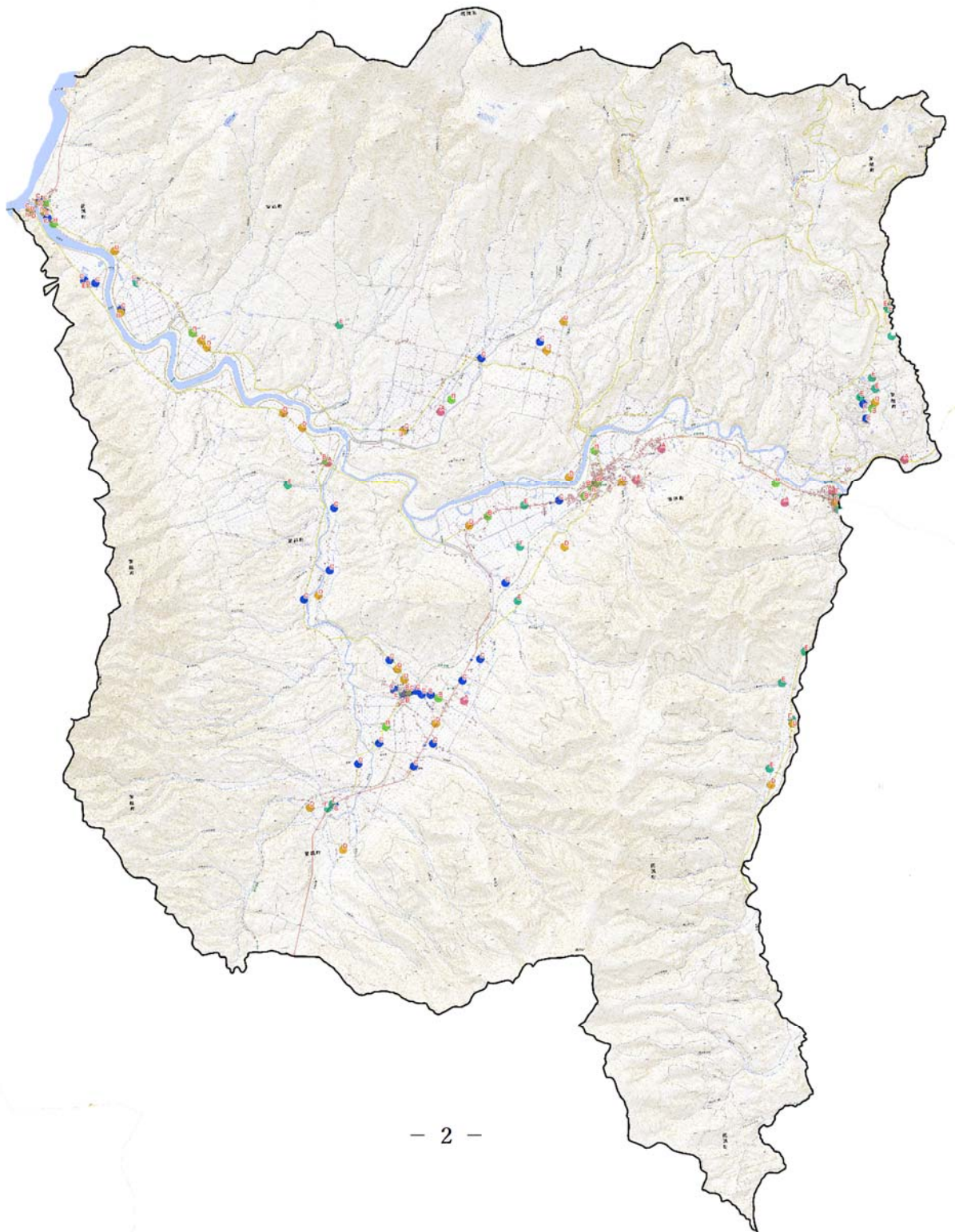
なお、計画の推進にあたっては「第6次蘭越町総合計画」等の関連する町の住宅施策等との連携・整合性を図るものとします。

第2章 空家等の現状

1. 蘭越町の空家等の現状

本町では、空家の状況を把握するため、平成27年度に町内全域を調査し、平成30年度、改めて現状把握の調査を行いました。

平成30年度の町内における空家の棟数は116棟あり、平成27年度から解体や売却された物件も見られるが、依然多くの空家が存在しているため、空家等の適正管理の啓発や利活用促進等の対策が急務と考えます。



2. 空家等における課題

総面積が約 460 km²ある本町の広大な土地では、道路から離れた私有地内に、まだ空家にカウントされていない物件があると推測されます。

また、空家になってから日が浅い住宅は、「空き家BANK」や「空家利活用情報」に掲載すると即、問い合わせも多く、成約率が高い傾向です。ただし、多くの空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カギとなります。

第3章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針

(1) 所有者等による管理の原則

空家等の管理は、法第3条において「空家等の所有者等は、周辺的生活環境を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されており、空家等の管理責任は、第一義的に所有者等にあることとなります。

このため、所有者等による空家等の適正な管理と利活用の意識付けを行うことが重要であることからこのことについて、周知・啓発を進めていきます。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取組み

空家等の問題は、地域的生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題として捉え、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

(3) 特定空家等の取組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいきます。

(4) 住民からの相談に対する取組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等から空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築します。

2. 計画期間

空家等対策計画は、令和2年4月から令和7年3月までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとします。

3. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は蘭越町全域とします。

4. 対象とする空家等の種類

空家等対策に取り組みを進めるにあたって、町内の空家等の実態とその所有者等について把握する必要があります。平成30年度に実施した調査では空家等は116棟であり、空家等の所有者等を調査し特定する必要があります。

このため、不動産登記情報や住民票、戸籍情報、固定資産税情報などを活用し、所有者等の特定を進めるとともに、現地調査や近隣住民への聞き取りなどにより空家等の管理状態や周辺環境への影響などの把握に努めます。

また、町内会や近隣の住民から寄せられる空家等の情報、相談については、適切で迅速な対応に努めるとともに、「空家等の実態調査」を行い現状把握に努めます。

5. 空家等の調査

(1) 空家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への出入り状況、周辺住民のヒアリングなどにより空家等を特定します。

特定した空家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定します。

特定した空家等の所有者等に通知を行い確定します。

(2) 実態調査

- ① 空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、職員又は町長が委任した建築士若しくは土地家屋調査士等（以下「職員等」という。）により実態調査を実施します。また、調査はおおむね2年毎に行い、町内会や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行います。
- ② 特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行います。
- ③ 職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合、空家等の敷地内に立入調査を行います。なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行います（通知が困難な場合は除く）。

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、総務課において管理します。

データベースの情報は以下のとおりとします。

- ① 空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ② 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ③ 所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④ 所有者の意向調査
- ⑤ 利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥ 適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

(4) 所有者等が特定できない場合

① 所有者等不明(相続放棄含む)の確認

i 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査。

ii 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録。

② 所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には「過失なく所有者等を確認できない」者と判断し、データベースに登録。

6. 空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等の意識の涵養

・所有者等へ啓発、空家等対策に関する情報提供

広報紙やホームページ等を活用し、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めるとともに、様々な情報の提供に努めます。

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから所有者等が相談できる窓口を設置し、道、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

7. 空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向の調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や町内会等の地域との連携による活用などを実施します。

(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。また、町において修繕を実施し、移住のためのお試しハウスとしての活用や跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協同した活用について検討します。

(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

■空き家BANK事業等の活用

所有者等の同意を得たうえで、空き家BANK事業に登録し、希望者に提供します。また、空き家BANKに協力している不動産仲介業者等の関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施します。なお、空家についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行います。

(3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり「社会資本整備総合交付金」等の国及び北海道の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進します。

(4) 地域に応じた柔軟な対応の検討

他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、シェアハウスや農産物加工所、地域の駐車場など柔軟な対応を検討します。

(5) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行います。

8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断については、「特定空家判定方法（基準）」に基づき、町長が決定します。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れがある空家等又は法による指導が

困難である空家等については、蘭越町空き家等の適正管理に関する要綱により、指導等の措置を実施します。また、関係機関と連携した指導の実施を検討します。

(1) 措置の方針

① 措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

② 措置内容の検討

- ・特定空家等に対する措置を行うために、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。
- ・調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。

(2) 措置の実施

① 助言・指導

町長は、8(1)②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

② 勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

③ 命令

町長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認められた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

町長は、命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施します。

④ 行政代執行

町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に行政代執行法(昭和23年法律第43号)の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施します。

(3) その他の対処

台風の接近などにより、トタン等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じます。

9. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

課 名	役 割
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害対策及び災害時の応急措置等 ・ 空家等の調査 ・ 空家等及び跡地の活用促進 ・ 関係機関との連絡、調整 ・ 土地の占有者に対する勧告等
建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の危険度判定 ・ 道路交通安全確保等 ・ 上下水道の現状確認
教育委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 通学路の安全確保 ・ その他児童及び生徒の危険防止
住民福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 衛生上有害な空家への対策 ・ 防犯対策
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 固定資産税台帳等の情報提供 ・ 固定生産税等の住宅用地特例に対する対応
商工労働観光課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き店舗の対策

(2) 関係機関等との連携

空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

所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等

- 建設業者
空家等の解体、回収の相談及び対応等
- 建築士
空家等の修繕、改善、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
- 羊蹄山ろく消防組合蘭越支署
災害対策、災害時の応急措置等
- 自治会
空家等情報の提供、跡地の利活用等

1 0. 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を総務課内に設置し、同課職員が対応します。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び連絡会議、関係団体と連携し、相談し、対応します。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有します。

1 1. その他空家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、庁内の関係部署との検討状況や空家の情報に関し、必要に応じ公開します。

(2) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図ります。

(3) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法律や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更します。