

第2次新冠町空家等対策推進計画

令和7年6月

新 冠 町

目 次

第1章 計画策定の目的と位置づけ	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2
第2章 新冠町の空家等の状況及び課題	3
1 人口等の推移	3
2 空家等の現状	4
3 これまでの取組み（前計画の取組み実施状況）	5
4 空家等対策における課題	6
第3章 空家等対策の基本方針	8
1 基本方針	8
2 対象地区	8
3 対象とする空家等の種類	8
4 空家等の調査	9
第4章 空家等対策の取組み	15
1 空家等の発生抑制	15
2 相談・実施体制の充実	15
3 空家等の利活用及び支援	17
4 適切に管理されていない空家等への対策	18
第5章 資料編	20

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1 計画策定の背景と目的

(1) 国及び北海道の動向

近年、地域の人口減少と高齢化、既存住宅の老朽化や住宅に対する社会ニーズの変化を背景に、全国的に空き家となった住宅や倉庫など（以下「空家等」という。）が増加しています。

このような空家等の中には、適切に管理されていないことにより安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の疎外などの問題が生じ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものがあります。

国では、地域住民の生活環境の保全を図り、空家等の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」を平成27年に施行し、国・北海道・市町村・所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）それぞれの責務を定め、総合的な対策を推進してきました。また、令和5年には法の一部を改正し、倒壊の危険がある空家等の除却の促進にとどまらず、適切な管理の確保や、その活用拡大に向けて強力に推進する方針を示しています。

北海道では、このような背景を踏まえ、「空き家等対策に関する取り組み方針」を策定し、市町村の空家等対策を積極的に支援しています。

(2) 計画策定の目的

本町でも空家等が増加しており、適切に管理されていない空家等が放置され、倒壊の危険や荒天時の損壊部の飛散、また放火の危惧による安全性の低下、住宅周辺の草木の繁茂やごみの堆積、小動物の棲みつきによる公衆衛生の悪化、景観の疎外など、多岐にわたる問題を生じさせ、町民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしているものがあります。今後もこうした空家等が増加すると、問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような状況を踏まえ、生活環境の保全と住宅ストックの循環利用に向けて、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、安心・安全に暮らせるまちづくりを推進することを目的として、平成30年度に「新冠町空き家等対策推進計画」（以下、「本計画」という。）を策定しました。

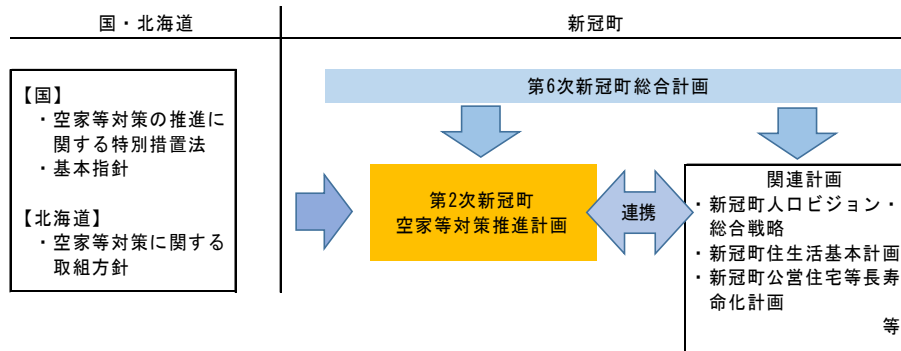
本計画に基づき、空家等対策に係る施策や取り組みを展開してきたところですが、令和4年度をもって計画期間が終了したことから、これまでの取り組みを検証し、新たな課題に対応する施策を位置づけするとともに、空家等対策について町民に周知することを目的として、本計画の改訂を行うものです。

2 計画の位置づけ

本計画は法第7条第1項に規定する空家等対策計画及び住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年4月1日国住市第350号国土交通省事務次官通知）第25条第2項に規定する空き家対策総合実施計画を兼ねるものです。

また、「新冠町総合計画」及び本町の関連する計画との整合性や連携を図ります。

図表 計画の位置づけ



3 計画期間

計画期間は、令和7年度（2025年度）から令和15年度（2033年度）までの9年間とします。

また、計画の内容については中間年となる令和10年度（2028年度）に見直しを行います。なお、計画期間中においても社会情勢の変化や国・北海道の動向、計画の進捗状況により、必要に応じて見直し等を行います。

第2章 新冠町の空家等の状況及び課題

1 人口等の推移

(1) 人口と世帯数の推移

本町の総人口は、1960（昭和35）年の11,166人をピークに減少し、2020（令和2）年の総人口は5,309人で、ピーク時に比べ47.5%減少となっています。

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計によれば、今後も人口は減少を続け、2060（令和42）年における総人口は2,838人になるとされています。また、年齢3区分の人口については、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）は共に減少が見込まれる一方、高齢者人口（65歳以上）は増加が見込まれています。

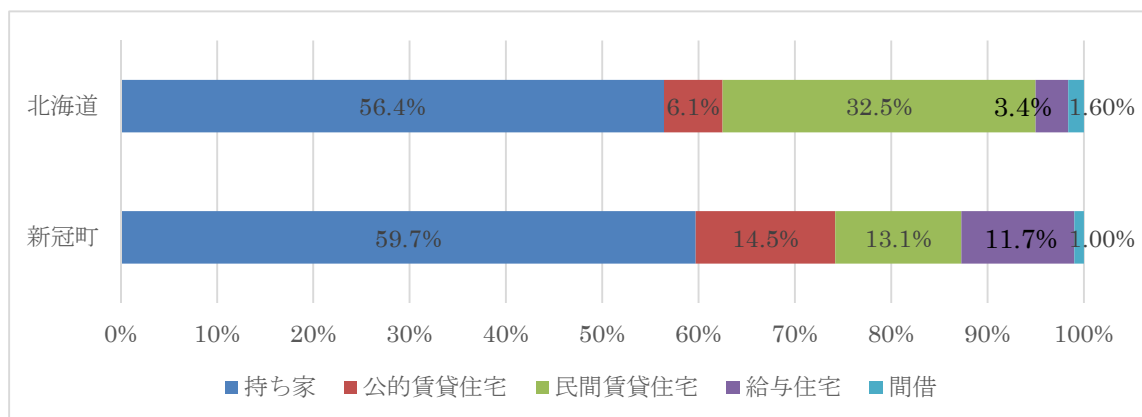
図表 年齢3区分別人口の推移

年 代	1980年(昭和55年)		2020年(令和2年)		2040年(令和22年)		2060年(令和42年)	
総人口	7,634人	100%	5,309人	100%	4,047人	100%	2,838人	100%
年少人口	1,734人	23%	656人	12%	427人	10%	283人	9%
生産年齢人口	5,251人	69%	2,894人	57%	1,951人	50%	1,228人	49%
老年人口	649人	8%	1,759人	33%	1,669人	40%	1,327人	42%

(2) 国勢調査からみた住宅所有の状況

2020（令和2）年の国勢調査によると、本町の住宅の所有状況は、持ち家に住む世帯の割合は59.7%と最も多く、次が公営住宅を中心とする公営借家14.5%、続いて民間借家13.1%、給与住宅（社宅や官舎）11.7%、間借り1.0%となっています。本町の特徴として、持ち家率が高いことがあげられます。

図表 住宅所有関係別世帯構成の比較



2 空家等の現状

本町では、前計画の策定にあたり、国土交通省の『地方公共団体における空家調査手引き ver.1』の「住宅の不良度の判定基準」を参考に、町内の空家等の実地確認及び危険度調査を実施し、その後も定期調査や所有者等からの要請に基づき随時調査を実施し状況把握に努めてきました。

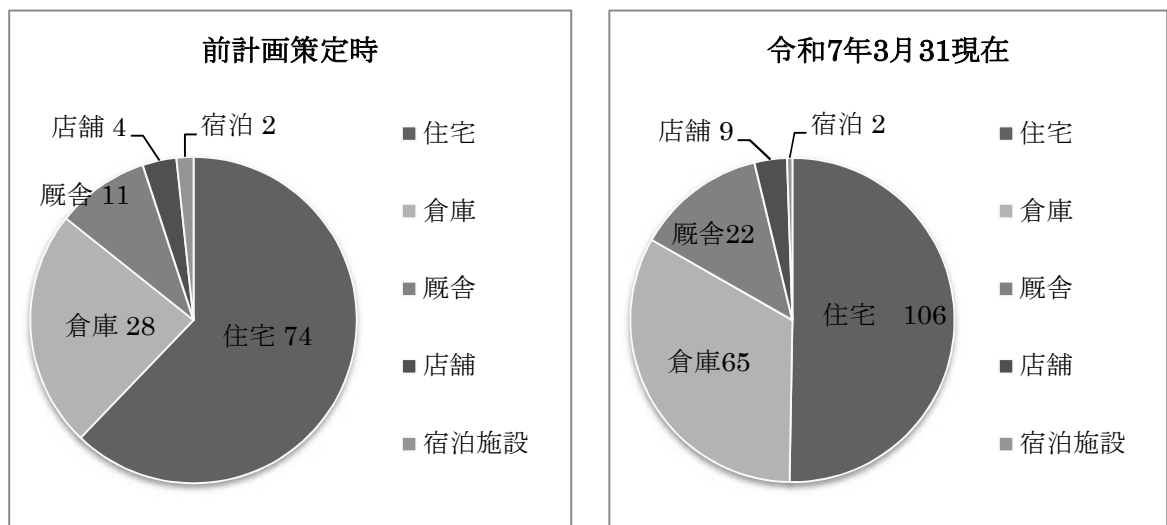
(1) 空家等の戸数

本町における空家等と推計される建物は、前計画策定時は119棟でしたが、令和6年度末では、町内全域で204棟を確認しており85棟増加しています。

建物の用途割合は専用住宅が約5割を占めており、住宅に係る空家等件数を集計すると106棟になります。

町内全域の空家等件数を分子として、町内全域の課税家屋数4,469棟（総務省の2024年（令和6年度）固定資産の価格等の概要調書による）に対する割合は4.0％であり、前計画策定時と比較すると1.25％増加しています。

図表 建物種別件数及び割合の比較

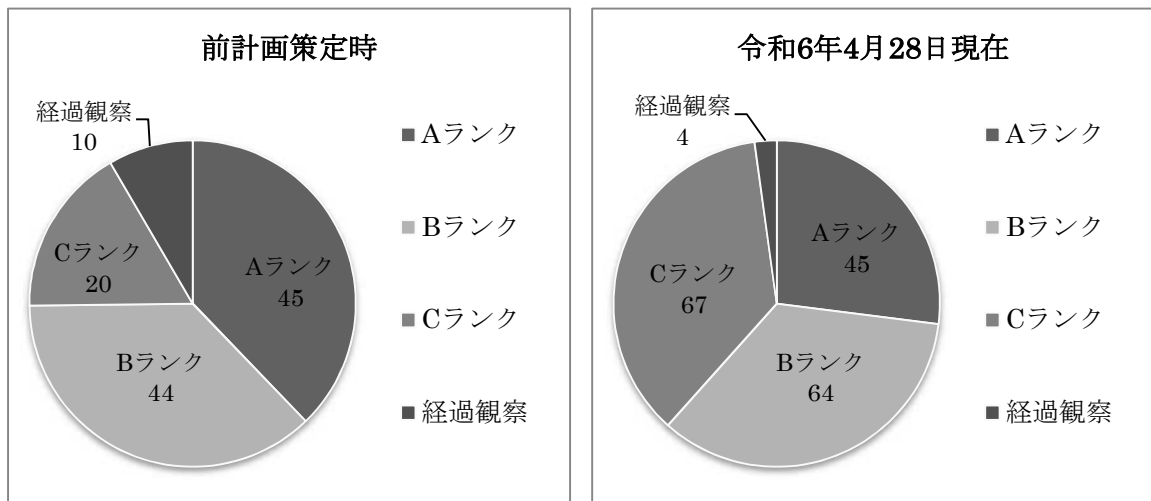


(2) 町内全域危険度別空家等の件数

本町では、空家等の状態からAランク（安全）、Bランク（要注意）、Cランク（危険）、経過観察（空家予備軍）に区分し危険度を判定してきました。

法第2条第2項で定められている「特定空家等」に認定した建物はありませんが、該当する物件は町内には数件程度あるものと認識していますし、年月の経過により、外壁や屋根に破損がある空家等や建物の基礎が朽ちているCランクに該当する空家等も増加しています。

図表 危険度別件数及び割合の比較



※現在、令和6年度調査における危険度判定作業中のため、令和6年4月28日現在の状況と比較しています。

3 これまでの取組み（前計画の取組み実施状況）

前計画では、住宅の所有者等における各段階に応じた効果的な対策を検討し、6つの視点に立って町内全域を対象地域とし空家等対策に取り組むことを方針化して実施してきました。

（1）予防及び（2）管理の視点

居住段階の所有者等である町民に対し、空家等の将来設計、適切な管理を促すため、空家等対策に係る支援制度の周知等を行い、空家等教育を推進してきました。

（3）活用の視点

空家等の活用と流動化を図るため、定住・移住対策、子育て世帯等への支援制度により対策を進めてきました。

・「空地・空家情報」の登録件数及び契約件数

	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度
空家登録件数	2	1	2	2	1	4	3
内契約済	(1)	(0)	(2)	(1)	(1)	(3)	(0)
空地登録件数	2	1	0	0	2	2	0
内契約済	(2)	(0)	(0)	(0)	(1)	(0)	(0)

・「まちの不動産屋さん」中古住宅流通交付金件数

	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度
交付金件数	3	0	2	2	4	3	5

(4) 除却の視点

活用が困難な空家等については、地域周辺の環境等に悪影響を及ぼすおそれがあることから、速やかな除却が必要となります。本町では除却に対する支援制度により対策を進めてきました。

・危険空き家の除却件数

	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度
除却件数	3	5	5	5	6	4	3

(5) 跡地利用の推進の視点

空家等の除却を進めることは、空地の増加をもたらす別の問題を生み出す可能性があり、関係団体との連携により跡地の有効方策の検討を進めることにしていましたが、この間、具体的な取組みは行っていません。

(6) 特定空家等に対する措置の視点

所有者等に対する空家等の適正な管理を促すため、法的措置の適正な対応を行うことにしていましたが、所有者等に対する指導・助言に留まり、勧告等の措置は行っていません。

(7) 総合的な取組みの視点

町民生活課に総合窓口を設置し、関係課が連携し、町内で発生する空家等の問題に対応してきました。

4 空家等対策における課題

空家等の現状や調査の結果、空家等、管理不全空家等いずれの戸数も増加傾向にあります。本町の人口減少や少子高齢化は今後も続く見込みであり、この空家等の増加傾向は続くことが予想されます。そのため、現状やこれまでの取組みを踏まえ、空家等の問題解決に向けて、次のとおり課題を整理しました。

(1) 所有者等の把握

未登記や相続登記が行われていない物件は所有者等を把握することが困難となり、対策を進める上で支障を来すことから、定期的な台帳整備を図り最新の所有者等の把握に努める必要があります。

(2) 所有者等としての当事者意識の向上

空家等の管理は、第一義的には所有者等の責任により管理することになります。所有者等の中には、適正管理の意識が低く、空家等の倒壊及び建築資材の飛散等により第三者や周辺家屋等に被害を及ぼした場合、被害者から損害賠償など管理責任を問われるリ

スクがあることを理解していない方もいることから、周知方法や情報提供の充実が必要です。

また、相続手続が行われていない空家等があることから、相続手続の必要性についても周知が必要です。

(3) 中古住宅流通政策との連携

中古住宅の取得ニーズは、新築住宅の建築費高騰を背景に一定程度存在していることから、流通市場に乗せることが空家等の増加を抑制すると考えられ、空家等施策と定住・移住施策における中古住宅流通政策の連携が必要となります。

(4) 特定空家等の解消に向けた相談、情報提供及び支援等の充実

空家等の所有者等の中には、売却や解体などを行いたいけどどのように進めたらよいのか分からない方や、所有権の移転・相続登記をどうしたらよいのか分からないという悩みを抱えている方もいます。

これらの相談に対して、専門的知識を有する関係団体等と連携して対応していくことが不可欠です。

また、空家等の除却費用が工面できない、又は費用をかけたくないなどの経済的な理由から適切な管理を怠り特定空家等となる空家等もあることから、その所有者等へ除却補助制度の充実を図るなどして除却を促していくことが必要です。

(5) 特定空家等への措置対応

適切に管理されず周囲に悪影響を及ぼしている特定空家等の所有者等に対しては、法の規定による助言又は指導等を行い、所有者等による自主的な改善を促していくことが重要です。

また、町に寄せられる空家等に関する相談は、建築資材等の飛散や建築物の倒壊のおそれに関する内容のほか、病虫害の発生や雑草の繁茂など多岐に渡っており、問題解決に向けて、町の関係課がそれぞれ情報を共有し、連携して対応していくことが不可欠です。

(6) 老朽化した空家等に関する課題

老朽化した空家等は、様々な理由によって建物の倒壊や建築資材の飛散、不特定者の侵入による火災や犯罪のおそれ、草木の繁茂やごみの散乱等により、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼしています。

また、空家等があることの不安要因は様々なことから、所有者等に適切に管理されるよう助言や指導、緊急安全措置、行政代執行等の法令等の適切な運用が必要です。

第3章 空家等対策の基本方針

1 基本方針

空家等の管理については、第一義的には所有者等が自らの責任において、適切に管理することが原則となります。

しかしながら、所有者等の高齢化や所有者不明の空家等の増加により、倒壊や建築資材の飛散、不特定者の侵入による火災や犯罪のおそれや草木の繁茂など、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしています。

このため、倒壊等の事故や火災、犯罪等を未然に防止し、町民が安全で安心できる生活環境の保全と空家等の活用を促進するため、総合的な空家等対策を推進します。

2 対象地区

空家等は町内全域に分布していることから、本計画の対象地区は町内全域とします。

3 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」及び法第13条第1項で規定する「管理不全空家等」を含む。）とします。

○空家等《法第2条第1項》

建築物又はこれに附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物を含む。）をいう。ただし国、地方公共団体が所有し管理しているものを除く。

※（除外規定《法第11条第1項》）建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）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。

○管理不全空家等 《法第13条第1項》

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる恐れのある状態にあると認められる空家等をいう。

「空家等」に関する補足説明《基本指針等による国の見解》

①「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」

建築物等が長期間に渡って使用されていない状態をいい、たとえば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

②「長屋」や「集合（共同）住宅」の場合

「長屋」や「集合（共同）住宅」については、当該住宅内全ての住戸が空家となった場合に、当該住宅は、「空家等」に含まれ得ることになる。

4 空家等の調査

空家等対策を円滑に行うため、空家等の所在や所有者等を記載した台帳（データベース）を作成し基礎資料とします。

（1）実施期間

所有者等からの調査要請や町民からの苦情等で空家等が判明した場合は、随時調査を行います。

既存データも含め、基本的に3年に1回、一斉調査を行います。

（2）調査の内容及び方法等

○現況調査

①調査の内容

- i) 空家等の所在地や状態、敷地現況などを記載した台帳を整備。
 - ・日時 ・位置 ・所有者又は管理者（空家等及びその土地）
 - ・空家等の状況（規模、構造、仕様、周囲への影響程度）
 - ・所有者等との調整事項記録 ・登記簿等情報
 - ・評点等 ・処分等の経過記録
- ii) 3年に1回再評価も含め調査を行い、現状を台帳の情報を整備します。
- iii) 台帳の整備や更新は、空家等状態が解消されるまで継続します。

②外観目視による評価

- i) 「管理不全空家等・特定空家等判断調査」に基づき外観目視による空家等の評価を行います。
- ii) 評価から確認できた空家等の管理状況・建物不良度・周囲影響度から、利活用の可能なものかどうか分類し、空家等の施策の推進に資するものとします。

○立入調査（詳細な判断が必要な場合に実施します。）

- i) 空家等の敷地に立ち入り必要な調査を行います。
- ii) 所有者や関係者に質問し必要な報告を求めます。
- iii) 予防対策として取組む現況調査時は、敷地に立ち入らないこととします。

○所有者等の確認

- i) 空家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行います。
- ii) 住民票情報・戸籍情報、登記簿情報などで事実確認を行います。
- iii) i) 及び ii) により該当所有者等に通知し所有者等を確定します。

[illegible]

新冠町【管理不全空家等・特定空家等判断調査表】

整理番号		調査年月日	
調査員			

■建物の概要

(1)所在地	新冠町字	(4)階数	☐ 平屋 ☐ 2階建 ☐ その他（ ）
(2)用途	☐ 戸建住宅 ☐ 店舗 ☐ 店舗兼住宅 ☐ その他（ ）	(5)建築面積	m ² （不明の場合は概算面積）
		(6)建築年	年（判明した場合のみ）
(3)構造	☐ 木造 ☐ 鉄骨造 ☐ RC造 ☐ その他（ ） ☐ 不明	(7)空き家年数	年（判明した場合のみ）
		(8)付属建物	☐ 物置（ 棟） ☐ 車庫（ 棟） ☐ その他（ ）

【調査1】

1. 空家等の周辺の状況

☐ ①	住宅が密集している地域にある
☐ ②	住宅が密集していないが隣地に住宅や道路があり、空家等との距離も近い
☐ ③	「①」「②」には該当していないが、空家等が倒壊した場合や屋根からの落雪等により、周辺に危険が生じることが予想される。

・【調査1】において、いずれも該当しない場合は、「管理不全空家等」及び「特定空家等」に該当しない。

・該当する場合、該当しない場合でも、国の補助制度を活用する場合は、【調査2】へ

【調査2】

1. 不良度判定調査

不良度判定調査表（木造の場合）

判定区分	評価項目	判定内容	評点	最高評点
1 構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
2 構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理要するもの	25	100
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
	④外壁*	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの*	15	
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの*	25	
	⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25	
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
3 防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
	⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
4 排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	10

備考) 一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評点は、該当評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため対象としない。
※ 木造以外の建築物の場合は別の調査表を使用する。

合計	点
----	---

2. リスク調査

リスク区分	判断項目	状 態	判断 緊急対応必要
保安上危険となる リスク	全体・構造	建物が傾斜している	
		柱や梁、基礎に半損があることが確認できる	
	外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある	
		外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地がみえる	
		モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている	
	屋根・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある	
		屋根ふき材が破損、剥離している	
	付属設備等	軒が変形、破損している	
		外部の設備機器・煙突・看板等が破損、脱落、腐食している	
		屋外階段・バルコニー等が破損、脱落している	
敷地内の土砂・擁壁	門・塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている		
	擁壁表面にひび割れが発生している		
	敷地内地割れがある		
その他	敷地内に崩壊・土砂流出の恐れのある斜面がある		
	【内容を具体的に記載】		
合計			個
衛生上有害となる リスク	破損による衛生上の問題	吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性がある	
		浄化槽等の破損により臭気の発生がある	
		排水等の流出による臭気の発生がある	
	ごみ等の放置	ごみや瓦礫等の放置、不法投棄がある	
		ごみ等の放置による臭気の発生がある	
	水質・土壌の汚染	ねずみや蠅・蚊等の害虫の発生がある	
		水質汚染、土壌汚染につながる有害物質等が放置されている	
その他	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる		
	【内容を具体的に記載】		
合計			個
景観を損なうリスク 【空家等の立地】 周辺の景観に影響を及ぼす位置にあるのみチェックする。	破損による衛生上の問題	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり、汚れたりしたまま放置されている	
		窓ガラスが割れたまま放置されている	
		看板等原型を留めず本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている	
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで生い茂っている	
		敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている	
	その他	【内容を具体的に記載】	
合計			個
周辺の生活環境となるリスク	立木等の問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている	
		立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている	
	不適切な管理	空き家からの落雪により歩行者等への被害が生じる恐れがある ※注記参照	
		放置すると隣地へ落雪する恐れがある ※注記参照	
	防犯・防犯上の問題	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している	
		外部から不特定多数のものが容易に建物内に侵入できる状態にある	
	動物の問題	灯油・ガソリン等の燃焼危険物のある物品が放置されている状態にある	
その他	動物が住みついている恐れがある		
	【内容を具体的に記載】		
合計			個

※注記

落雪に関する項目については、雪のない状況では判断が困難な場合、雪のある時期に再度調査し判断することとする。

管理不全空家等・特定空家等の総合的判断

1. 調査2の①の判定区分

判定区分	段階	評点	不良状況	破損状況	建物状態
A (安全)	1	0	良好	良好	老朽化が全く進んでおらず、修繕の必要がない建物
	2	10	利用可能	ほぼ良好	老朽化は進んでいないが、基礎や屋根等、一部に支障がある建物
	3	11～50	再生可能	一部破損	老朽化は進んでいないが、基礎や屋根等、一部に支障がある建物
B (注意)	4	51～80	老朽	部分損壊	老朽化が進み外壁や屋根等破損が目立ち一部修理が必要な建物
	5	81～99			老朽化が進み部材飛散の恐れがあるため外壁や屋根等修理が必要な建物
C (危険)	6	100～	危険	全・半壊	老朽化が著しく、倒壊の可能性がある建物及び全半壊状態で放置され部材等の飛散の恐れがある建物

2. 【調査2】の2の○の数

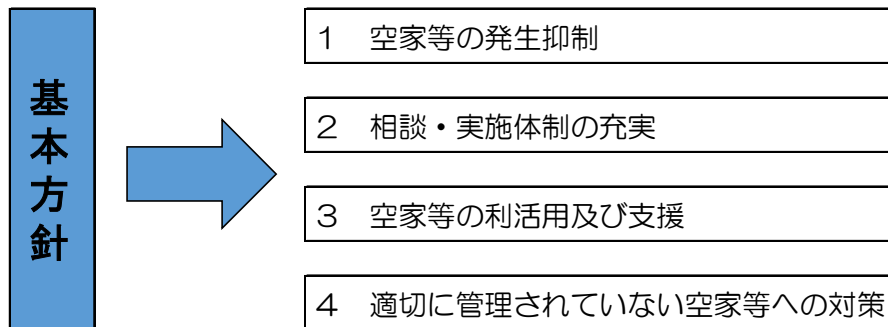
該当項目	判断結果
	「緊急の対応が必要」の○の数
保安上危険となるリスク	
衛生上危険となるリスク	
景観を損なうリスク	
周辺の生活環境を損なうリスク	

3. 判断結果による認定処理

管理不全空家等の認定	特定空家等の認定
判定段階4以上	判定段階6
※認定空家等の認定を受けていないもの	(調査2の2に緊急の対応が必要に○があるもの)

第4章 空家等対策の取組み

基本方針に基づき、町民が安全で安心できる生活環境の保全と空家等の活用を促進するため、本町における空家等対策の取組みとして、4つの柱を定めます。



1 空家等の発生抑制

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に管理すべきものです。しかし、放置された空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もあり、適切な管理が行われていない場合があります。

このため、空家等の問題を認識し、適切な管理の重要性を十分理解してもらうため、所有者等に対して、助言や指導の徹底を図るとともに、町民に対しては、空家等の予防や将来に向けての利活用などについて、広報やホームページなどを通じて周知・啓発します。

2 相談・実施体制の充実

(1) 相談体制の整備

空家等に係る相談内容は、所有者等による適切な管理や活用の方法等に関するものから、周辺に悪影響を及ぼしている空家等に関する周辺住民の苦情まで、幅広くあります。

こうした各種相談等については、町民生活課が総合窓口となり、関係部署と連携して対応するとともに民事上の問題（相隣関係のトラブル等）については、法律相談センターなども紹介し、相談体制の充実に努めます。

また、町として効率的な対策を推進するためには民間の活用も1つであることから、全国規模で空き家相談に応じる民間業者との連携協定や、令和5年法改正により創設された「空家等管理活用支援法人」の活用について検討していきます。

相談区分	窓口	内容
総合窓口	町民生活課	
適切な管理に関する相談など	町民生活課	・破損や倒壊による周辺への影響 ・雑草・樹木の繁茂など ・空家等の解体、除却など ・すずめ蜂の巣の営巣など
活用に関する相談等	企画課 建設水道課	・空家等の利活用など
その他の相談	税務課	・固定資産税情報など

(2)関係団体・機関等との連携

空家等については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応方法も状況によって異なるため、関係団体・機関等が連携して対応する必要があります。そこで、目的に応じた連携体制がとれるよう総合窓口を中心に連携して対応します。

① 警察との連携

法の目的規定には、「防犯」の記載はありませんが、適切に管理されていない空家等は、犯罪の温床となり、犯罪を誘発する危険性があります。

このため、防犯の観点から必要な限度において警察と空家等に関する情報を共有するなど相互に協力するものとします。

② 消防との連携

適切な管理が行われていない空家等への放火や、敷地に繁茂している草等が枯れ、枯れ草が火などにより燃える危険も予想されます。

このことから、防災の観点から、必要な限度において、消防と空家等に関する情報を共有する等、相互に共有するものとします。

③ 自治会との連携

地元を良く知る自治会の協力なしでは空家等の問題は、解決しません。

町は、自治会から寄せられた空家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努める必要があります。

④ その他の関係団体との連携

弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会、建設協会及び経済団体等の関係団体には、町が実施する空家等対策事業に対する支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら空家等の問題に取り組む必要があります。

(3)空家等対策協議会

法第8条では、地域のニーズをくみ取り専門性や公平性を高め、地域全体で空家等対策計画に取り組む協議会を設置できることが規定されています。協議会は、国の補助事業である「空き家対策総合支援事業（特定空家等の除却）」の該当要件になっていることや、法的措置を講じる際に、参考となる専門的意見を得られることから、設置について検討します。

3 空家等の利活用及び支援

(1)流通（売却や賃貸化など）による活用の促進【窓口：企画課】

北海道が運営する「空き家情報バンク」への登録や新冠町ホームページ「定住・移住サポート情報」に空地・空家住宅情報（空き家バンク）を掲載するほか、流通を促進するための助成事業を実施することにより、空家等の利活用促進を図ります。

①新冠町中古住宅流通事業

町内にある自己所有の中古住宅を売却する者に対して助成金を交付します。

(2)住宅取得に係る支援【窓口：企画課】

町外から移住し、町内に自ら居住する中古住宅を購入する方に助成金を交付する事業を実施します。

①新冠町定住・移住促進住宅取得奨励金事業

移住対策の一環として、町内に自己の住宅を取得し居住するものに対して、取得費用の一部を奨励金として交付します。

②新冠町定住・移住促進住宅取得資金利子補給事業

移住対策の一環として、町内に自己の居住する住宅を取得するために、資金の融資を受けた者に対して、当該資金に係る利子補給を行います。

③定住移住促進子育て世代住宅取得支援金事業

移住対策の一環として、住宅を取得した者に中学生以下の扶養親族がいる場合、固定資産税の一部又は全部を補助金として交付します。

(3)改修による空家等の再生支援【窓口：企画課・建設水道課】

空家等の中には、そのまま居住や利用が可能なものもありますが、長期間空家の状態で劣化が進み、利活用が難しくなるものもでてきます。

このため、空家の利活用が図れるようリノベーションやリフォームに対する補助事業を実施します。

①新冠町中古住宅取得物件リフォーム補助金事業（企画課）

空家等の利活用を目的に、自ら居住するための中古住宅を改修する者に対して、改修費用の一部を助成します。

②新冠町住宅リフォーム助成金交付事業（建設水道課）

居住環境の向上及び長寿命化を図ることを目的に、自らが居住するための住宅をリフォームする者に対して、改修費用の一部を助成します。

(4)特定空家等の除却（解体）の支援【窓口：町民生活課】

倒壊等の危険性のある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。しかし、所有者等が置かれている状況は様々であり、除却（解体）工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。

そのため、町民が安全で安心できる生活環境の確保と所有者等の自発的な除却（解体）を促すため、国の補助事業を活用した支援制度を実施するとともに、事業の拡充について検討します。

①新冠町不良空家等除却補助金（国の空き家再生等推進事業を活用）

空家等の除却を目的に、不良住宅を除却する所有者等に対して、工事費用の一部を助成します。

4 適切に管理されていない空家等への対策

(1)特定空家等の判定

「管理不全空家等」や「特定空家等」の認定については、国のガイドラインを踏まえ、「新冠町管理不全空家等及び特定空家等の判断基準」に基づき、判定を行います。

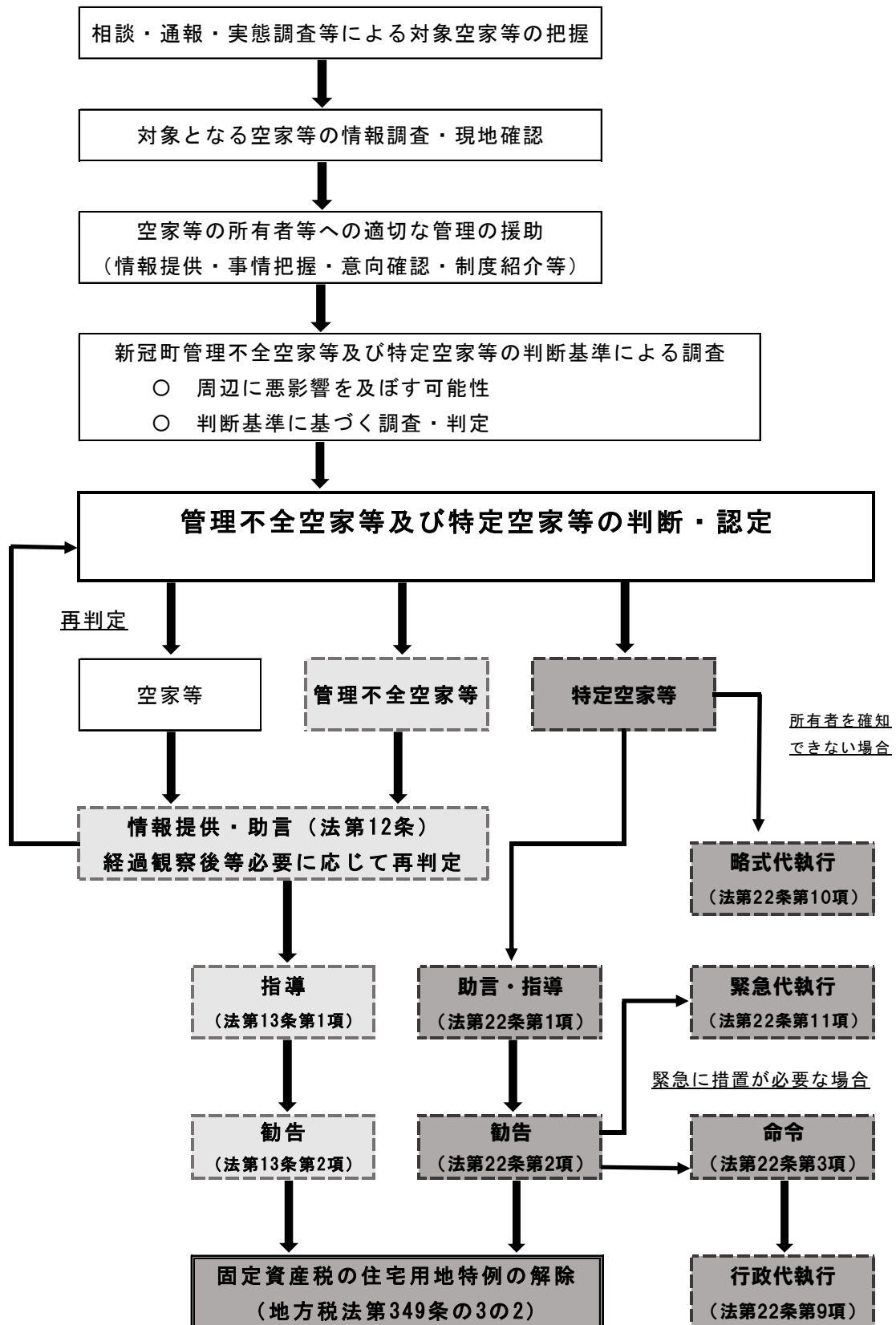
(2)所有者等への助言・指導等

「管理不全空家等」又は「特定空家等」と判定した場合は、その所有者等に対して法に基づく「助言または指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」と段階を追ってこれらの措置を講じていきます。

また、調査を実施したにも関わらず所有者等を確知できない特定空家等は、法に基づく「略式代執行」の措置を講じていきます。

さらに、台風や大雪等の自然災害により緊急の対応が必要な時は、関係機関と連携し、迅速な対応を行うとともに、近隣住民に重大な危害が及ぶおれがあるときは、町が必要な措置を講じられるよう検討します。

■ 管理不全空家等及び特定空家等の判断・措置フロー



第5章 資料編

1 関係法令等

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- 空き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【概要】
- 「特定空き家等に対する措置」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)【概要】
- 北海道空き家等対策に関する取組方針の概要

○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）

第1章 総則

（目的）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（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。第十四条第二項において同じ。）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。

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。

（国の責務）

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第4条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（空家等の所有者等の責務）

第5条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第6条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第7条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 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
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 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
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第5号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地

- 二 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
 - 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。）について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項（第1号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
 - 6 前項の第17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件（第9項及び第17条第1項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員1.8メートル以上4メートル未満の道（同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。）に2メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
 - 7 市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
 - 8 市町村（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。）は、第3項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。）は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。
- （協議会）
- 第8条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第2章 空家等の調査

（立入調査等）

- 第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく

はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

- 第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

- 第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第15条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第3章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

- 第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

- 第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空

家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大いだと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。

- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

第4章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第15条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第16条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第7条第4項第2号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第17条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準

法第43条第2項第1号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第百217号）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第1項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第2項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第12項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

- 第18条 都道府県知事は、第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第4条第10項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和27年法律第229号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

- 第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委

託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び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）第19条第1項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第20条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第5章 特定空家等に対する措置

第22条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的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。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的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することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が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とることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第3項の

措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられ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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確認することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確認することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を

図るために必要な指針を定めることができる。

- 1 7 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第6章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第25条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

らない。

(情報の提供等)

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第27条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第28条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第14条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第1項の規定による要請があった場合において、第14条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第7章 雑則

第29条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第8章 罰則

第30条 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則(平成27年総務省・国土交通省令第1号)

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)第14条第11項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

(経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第7条第3項第5号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 地域再生法(平成17年法律第24号)第5条第4項第7号に規定する商店街活性化促進区域
- 二 地域再生法第五条第四項第十二号に規定する農村地域等移住促進区域
- 三 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律(平成20年法律第39号)第2条第2項に規定する滞在促進地区
- 四 前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村(特別区を含む。以下同じ。)が認める区域

(公示の方法)

第2条 法第22条第13項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

(空家等対策計画の作成等の提案)

第3条 法第27条第1項の規定により空家等対策計画の作成又は変更の提案を行おうとする空家等管理活用支援法人は、その名称又は商号及び主たる事務所の所在地を記載した提案書に当該提案に係る空家等対策計画の素案を添えて、市町村に提出しなければならない。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第1項ただし書に規定する規定の施行の日(平成27年5月26日)から施行する。

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【概要】

「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）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 基本指針の背景
(1) 空家等の現状
(2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・ 所有者等に第一義的な管理責任
 - ・ 住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・ 空家等対策の体制整備
 - ・ 空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・ 空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・ 特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・ 必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・ 固定資産税情報の内部利用 等
 - 4 空家等に関するデータベースの整備等
 - 5 空家等対策計画の作成
 - 6 空家等及びその跡地の活用促進
 - 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・ 市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (1) 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
 - ・ 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・ 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・ 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (4) 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
 - (5) 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
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (7) 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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・ 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・ 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

三 その他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に必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等」に対する措置に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

2. 具体的事案に対する措置の検討

(1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

- ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

(2) 行政関与の要否の判断

(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

- ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査

- ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
- ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。

(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供

- ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
- (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

(1) 特定空家等の所有者等への告知

(2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

(1) 勧告の実施

- ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
- ・勧告は書面で行う。
- ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

(2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

(1) 所有者等への事前の通知

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

(3) 公開による意見の聴取

(4) 命令の実施

- ・命令は書面で行う。

(5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令

で定める方法による公示

6. 特定空家等に係る代執行

(1) 実体的要件の明確化

(2) 手続的要件

(3) 非常の場合又は危険切迫の場合

(4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示

(5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

(6) 費用の徴収

7. 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

(1) 「過失がなく」「確知することができない」場合

- ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。

(2) 事前の公告

(3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

(4) 費用の徴収

- ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙1〕 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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある
- ・柱が傾斜している

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・基礎が破損又は変形している
- ・土台が腐朽又は破損している

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している
- ・屋根ふき材が剥落している
- ・壁体を貫通する穴が生じている
- ・看板、給湯設備等が転倒している
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
- ・擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙3〕 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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙4〕 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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

北海道空き家等対策に関する取組方針の概要

第1章 背景と目的

1 策定の目的

- 法改正を踏まえ、効果的な空き家対策が道内全域で着実に展開されるよう、「空き家等対策に関する取組方針」(H27.12策定)を見直し。

2 空き家等対策の推進に関する特別措置法の改正 (R5.6公布、R5.12施行)

- 法改正により、市町村はより積極的な対応が可能となった。

3 北海道住生活基本計画での位置づけ

- 道では、「北海道住生活基本計画」を策定し、空き家対策に関して、「地域の活性化につながる空き家の解消」という「目標」と基本的な施策を定めている。
- 「住生活基本計画」を踏まえ、「取組方針」を定める。

主な法改正の内容

所有者の責務強化	・所有者が国、自治体の施策に協力する努力義務
活用の拡大	・空き家等活用促進区域の指定 ・空き家等管理活用支援法人の指定
管理の確保	・管理不全空き家の指導・勧告
特定空き家の除却等	・代執行の円滑化 ・財産管理人選任の円滑化



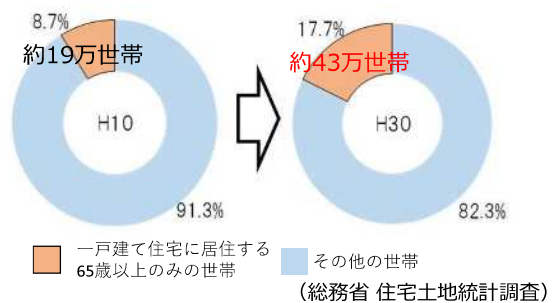
第2章 現状と課題

1 空き家等の現状・動向

- 道内の空き家総数は減少に転じているが、「居住目的のない空き家」は増加。



- 高齢者のみが居住し、将来住み替え等により、空き家になる可能性が高い、いわゆる「空き家予備軍」も増加。



2 これまでの取組

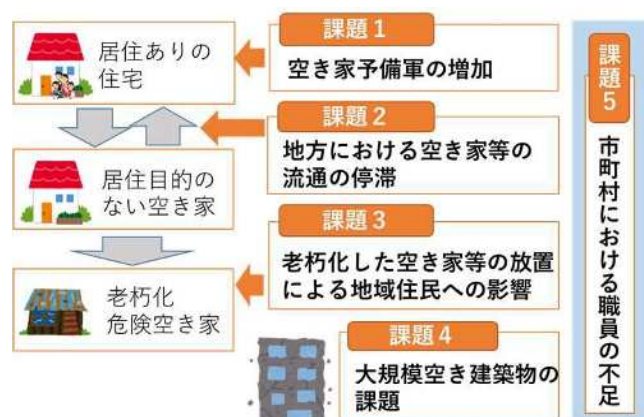
(1) 北海道における取組

- 北海道空き家情報バンクの運営などによる空き家等の活用の促進
- 人材・担い手の育成の支援など市町村への支援
- 所有者等に対する意識啓発など道民への周知・啓発

(2) 市町村における取組

- 除却や活用への補助制度や所有者への指導助言、空き家活用や適切な管理について、パンフレット・広報誌での周知など

3 空き家対策における課題



第3章 空き家対策における各主体の役割

1 所有者の責務

- 空家等の適切な管理に加え、空家に関する施策に協力するよう努める。

2 国の役割

- 空き家に関する施策を総合的に策定・実施。
- 地方公共団体への情報提供、支援。
- 空き家の適切な管理や活用について、国民の理解を深める。

3 市町村の役割

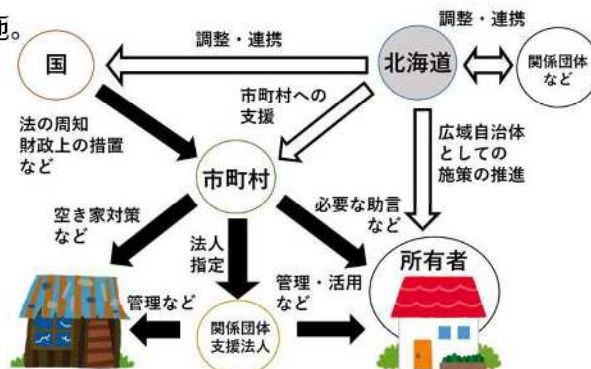
- 空家等対策計画の作成及び空家等に関する対策、その他必要な措置の実施。

4 関係団体・支援法人の役割

- 市町村等と連携し空き家対策に努める。

5 道の役割

- 国や他都府県などとの調整・連携を行うほか、市町村への支援を行うとともに、広域自治体としての施策の推進。



第4章 取組方針

- 「課題」や「道の役割」を踏まえ、道が実施すべき施策の「取組方針」を定める。

取組方針

- 1 空き家等の活用の促進
- 2 市町村への支援
- 3 道民への周知啓発

第5章 施策の展開

- 第4章の「取組方針」に基づき、次のとおり施策を展開する。

1 空き家等の活用の促進

- 地域資源としての空き家の活用やリフォームの普及、幅広い用途での活用の促進

2 市町村への支援

- 市町村が円滑に空き家等対策を講じられるように支援

3 道民への周知啓発

- 生前から住まいの対処方針を決めておく「住まいの終活」の普及や早期の空き家対策に向けた周知啓発
- 住宅市場で流通しやすくすくなるよう良質な住宅の普及

項目	施策
1	北海道空き家情報バンクの運営
空き家等の活用の促進	住宅ストックとしての活用の促進 幅広い用途での活用の促進
2	人材・担い手の育成の支援 拡充 ・ <u>手引きの改訂</u> 拡充 ・ <u>空家等活用促進区域制度</u> ・ <u>空家等管理活用支援法人制度</u> ・ <u>管理不全空家制度</u> など ・ <u>市町村向け研修会の開催</u>
市町村への支援	空き家対策推進に係る技術的な支援 拡充 ・ <u>空家等活用促進区域導入支援</u> ・ <u>空家等管理活用支援法人指定に向けた支援</u> など 大規模空き建築物対策の支援 市町村等相互の連絡調整
3	所有者等に対する意識啓発 拡充 ・ <u>ガイドブックの改訂（責務強化の対応など）</u> 良質な住宅の普及
道民への周知啓発	