

北広島市空家等対策計画（案）概要

第1章 計画策定の目的と位置付け

1. 策定の目的

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、本市においても空き家が増加傾向にあることから、「北広島市空家等の適切な管理に関する条例」及び「北広島市空家等対策推進協議会設置条例」を制定し、「北広島市空家等対策推進協議会」での意見を踏まえ、今後の空家等対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とします。

2. 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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、国の「基本指針」に即して策定する計画です。

また、「北広島市総合計画（第5次）改訂版」を最上位計画とし、「北広島市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「北広島市都市計画マスタープラン」や「北広島市住生活基本計画」などの関連計画等との連携・整合を図り空家等対策計画を推進していきます。

第2章 空家等対策に関する基本方針

1. 対象とする地区	市街化区域、市街化調整区域を問わず北広島市全域
2. 対象とする空家等の種類	法で規定する「空家等」及び、予防対策等においては、法で規定する「空家等」以外の空家等を含む
3. 空家等対策に関する基本的な方針	①空家等の発生抑制 ②空家等の利活用の促進 ③管理不全な空家等の防止と解消 ④空家等対策に関する実施体制の整備
4. 計画期間	平成29年度から平成32年度までの4年間 「北広島市総合計画（第5次）」の目標年次と連動

第3章 空家等の発生抑制

1. 空家等の調査

国の基本指針では、「空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには既存の統計資料も活用しつつ、空家等の所在やその状態等を把握することが重要である」



市では、平成28年4月1日時点で概ね1年程度以上建物の使用がされていないと思われる戸建て住宅を基本として、総数389件の所有者等へ「北広島市内の空き家に関する意向調査」を行い、送付先不明のものが8件あり、送付数381件に対する回収数は239件（回収率62.7%）。



意向調査の結果、空き家以外が74件で、現在空き家となっているのは165件との回答であるが、未回収の142件と送付先不明の8件を含めた315件を対象として、敷地外からの外観の「現地調査」を行い、空家等に関するデータベースの整備をする。



データベースから、特定空家等となる可能性がある建物に対して、さらに現地調査を行い、「北広島市特定空家等の認定基準」を基に、状態を確認し実態把握に努める。

2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

所有者等が空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらう。



広報紙やホームページ、パンフレットなどによる周知。

3. 空家等の発生抑制の取組み

空家等の増加を抑制するためには、安心して住み続けられる住宅の増加を図り、既存住宅に長く住んでもらうことと、住み替え支援の仕組みができれば、空家等の発生の予防につながる。



「住宅リフォーム支援事業」、「木造住宅耐震診断・改修支援事業」、「住み替え支援事業」

第4章 空家等の利活用の促進

1. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等の中には、適切に管理しているものや、修繕等を行えば活用できるものもあることから、支援事業などの情報提供。



「空き地・空き家バンク」、「空き家流動化促進事業」（空き家解体補助金）

第5章 管理不全な空家等の防止と解消

1. 管理不全な空家等の防止

所有者等が空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらう。



所有者等に対して、助言又は指導の措置を講じ、空家等の状況や各種支援制度の情報提供をし、所有者等の自発的な対応を促す。

2. 特定空家等の認定

国の「ガイドライン」と、道の「市町村による特定空家の判断の手引き」を参考。



「北広島市特定空家等の認定基準」を作成

3. 特定空家等に対する措置

特定空家等と認定された所有者等に対しては、法で段階を追って措置。



「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」

4. 準特定空家等に対する措置

特定空家等に該当しない空家等であって、適切な管理が行われていないことにより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。



「助言又は指導」

5. 緊急安全措置

空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるとき。



「緊急安全措置」として、所有者等に代わって市が回避するために必要な最小限度の措置を講ずる。

第6章 空家等対策に関する実施体制の整備

空家等及び住宅に関連する業務の効率的な行政運営や市民サービスの向上を図ってまいります。

空家等及び住宅に関する窓口

項目	担当部署
空き家対策に関すること	市民課
空き地・空き家バンク	都市計画課
空き家流動化促進事業（空き家解体）	まちづくり担当
住み替え支援事業	企画課、建築課
ファーストマイホーム支援制度	企画課
住宅リフォーム支援事業	商工業振興課、建築課
木造住宅耐震診断・改修支援事業	建築課

北広島市特定空家等の認定基準（調査表）（案）概要

●特定空家等の認定調査表

国の「ガイドライン」で、4つの項目で判断基準が示されており、その基準を基に、北海道で「市町村による特定空家の判断の手引き」が示されています。

北広島市においては、この手引きが、ガイドラインと同じ項目を採用していることと、独自に屋根の落雪に関する項目が追加されていることから、この手引きを基本としております。

I. 建物概要 所在地、用途、構造、階数、建物規模、建設年、空家年数、付属建物と樹木を調査
II. 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の判断 「建築物が倒壊等するおそれがある」の判断については、「空家の立地状況」と「空家の倒壊等による危険性」の判定から、特定空家等に相当する状態であるかの判断をします。 また、「屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある」と「擁壁が老朽化し危険となるおそれがある」の項目に対して判断をします。
III. 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の判断 「建築物・設備等の破損による衛生上の問題」、「ごみ等の放置、不法投棄」と、「水質汚染、土壌汚染」の項目に対して判断をします。
IV. 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の判断 「周囲の景観と著しく不調和な状態」の項目に対して判断をします。
V. 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の判断 「立木等による問題」、「建築物等の不適切な管理」と、「防犯・防火上、放置することが不適切」の項目に対して判断をします。
VI. 総合的判断 2から5の、4つの判断結果と、「建物等が倒壊等するおそれがある」の判断結果と合わせて、特定空家等の総合判断を行います。

●準特定空家等の認定調査表

I. 建物概要 所在地、用途、構造、階数、建物規模、建設年、空家年数、付属建物と樹木を調査
II. 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の判断 「立木等による問題」、「建築物等の不適切な管理」と、「防犯・防火上、放置することが不適切」の項目に対して判断をします。

■今後のスケジュール

時 期	内 容
平成29年 8月7日	庁議（計画素案）
9月	民生常任委員会報告（計画案）
9月上旬～10月上旬	パブリックコメント
11月上旬	北広島市空家等対策推進協議会（計画案審議）
11月	庁議（計画決定）
12月	民生常任委員会報告（計画）・計画の公表