

北広島市空家等対策計画(案)

平成29年(2017年)9月

北広島市

目 次

第1章 計画策定の背景と趣旨	
1. 策定の目的	1
2. 計画の位置付け	1
第2章 空家等対策に関する基本的方針	
1. 対象とする地区	3
2. 対象とする空家等の種類	3
3. 空家等対策に関する基本的な方針	4
4. 計画期間	4
第3章 空家等の発生抑制	
1. 空家等の調査	5
2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進	10
3. 空家等の発生抑制の取組み	10
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	12
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	13
2. 特定空家等の認定	13
3. 特定空家等に対する措置	13
4. 準特定空家等に対する措置	15
5. 緊急安全措置	15
第6章 空家等対策に関する実施体制の整備	
1. 住民等からの空家等に関する相談への対応	16
2. 空家等に関する対策の実施体制	16

第1章 計画策定の目的と位置付け

1. 策定の目的

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、住宅に対する社会的ニーズの変化に伴い全国的に空き家が増加しており、総務省の住宅・土地統計調査によると、平成20年では、全国で5,759万戸の住宅総数に対して、空き家が757万戸の13.1%が、平成25年では、6,063万戸の住宅総数に対して、空き家が820万戸の13.5%となっています。

北広島市の空き家は、住宅・土地統計調査による推定値ではありますが、平成20年では1,500戸、住宅総数23,430戸に占める割合は6.4%、平成25年では1,960戸、住宅総数24,110戸に占める割合は8.1%となっており、増加傾向にあります。

空き家の中には、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、景観の阻害などの問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空き家が増加すると、問題が一層深刻化することが懸念されています。

このようなことから、国では、地域住民の生活環境の保全を図り、空き家等の活用を促進するため、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を公布し、平成27年2月26日には、法に基づく「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。）が示され、市町村は、必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしています。

また、同年5月26日には、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、「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（ガイドライン）」（以下「ガイドライン」という。）が示され、法の全面施行となりました。

このような背景を踏まえ、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（以下「条例」という。）」及び「北広島市空家等対策推進協議会設置条例」を平成28年4月に制定し、同年12月に学識経験者、法務又は建築に関する専門的な知識経験者の方などからなる「北広島市空家等対策推進協議会（以下「協議会」という。）」を設置し、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ため、「北広島市空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定します。

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、法第5条に規定する国の「基本指針」及び法第14条第14項に規定する「ガイドライン」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、人口減少対策を目的とした「北広島市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、都市づくりに関わる「北広島市都市計

画マスタープラン」や住宅施策の基本計画である「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。

●北広島市総合計画（第5次）改訂版（平成23～32年度）

基本目標の一つに「快適な生活環境のまち（生活・都市基盤）」の主要施策として居住環境の充実があげられ、施策として、リフォーム相談、住み替え支援、空き地や空き家の情報提供、空き家対策の推進などがあげられています。

●北広島市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成27～31年度）

人口減少対策を目的とした施策として、定住促進に向けた多世代住宅取得支援、住み替え支援制度の創設や空き家の流動化促進などがあげられています。

●北広島市都市計画マスタープラン（目標年次平成32年度）

「市街化区域の土地利用の基本方針」で、北広島団地などは住民の高齢化が急速に進行していることから、良好な住環境を損なわないように配慮しながらコミュニティを維持するため、住まい方の多様化による、子育て世代への住み替え誘導を図ることと、少子高齢化社会における市民の多様なニーズに対応した住宅需要に対応するため、市街地内の利用されていない土地の有効利用を図ることなどとしています。

●北広島市住生活基本計画（平成27～33年度）

基本目標の一つに「良質な住宅ストックの形成と有効活用」で、これまで形成されてきた既存住宅を有効に活用し、今後も豊かに暮らし続けられるよう、空き家の活用、中古住宅の流通、リフォームなどを促進します。また、民間事業者と連携した住宅情報の充実などにより、市民、また、市外からの移住者が住宅取得しやすい環境形成を目指しますとしています。

第2章 空家等対策に関する基本的方針

1. 対象とする地区 (法第6条第2項第1号)

計画の対象地区は、重点地区等は設けず、市街化区域、市街化調整区域を問わず北広島市全域とします。

2. 対象とする空家等の種類 (法第6条第2項第1号)

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」及び、空家等の活用や適切な維持管理等の対策については、空き家となることを予防する対策でもあることから、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や空き家となる見込みの住宅等も必要に応じ対象に加えます。

【空家等】(法第2条第1項)

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)

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。

【準特定空家等】(条例第2条)

(3) 準特定空家等 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。

※「空家等」に関する補足説明(基本指針などによる国土交通省及び総務省の見解)

① 「居住その他の使用がされていないことが状態である」

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実態がないことは1つの基準になると考えられる。

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、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれることとなる。

本市においては、「空家等」に該当するかの判断については、これらの国の見解を踏まえて判断することとなります。

3. 空家等対策に関する基本的な方針 (法第6条第2項第1号)

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法第3条において、「空家等の所有者等は、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ものとする」と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となりますが、空家等の中には、所有者等の意識や経済的な事情などから適切な管理が十分に行われず、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ものもあります。

このため、倒壊等の事故や火災、犯罪等を未然に防止し、市民が安全で安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、地域の活性化を目指し、空家等の状況に応じて、

- ① 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

の四つを柱とした「空家等対策」を推進します。

4. 計画期間 (法第6条第2項第2号)

本計画の計画期間は、本市の最上位計画の「北広島市総合計画（第5次）」の目標年次である平成32年度と連動をさせて、平成29年度から平成32年度までの4年間とし、国の空家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容について必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

第3章 空家等の発生抑制

1. 空家等の調査 (法第6条第2項第3号)

国の基本指針では、「市町村が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、まず市町村の区域内の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」、また、空家等の「居住その他の使用がされていないことが常態であるもの」とは、「建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例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。」としています。

(1) 空き家に関する意向調査

本市では、平成28年度において市上水道の使用状況や固定資産税台帳、住民基本台帳、市内の町内会・自治会に対するアンケート調査を経て、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件の所有者等への「北広島市内の空き家に関する意向調査」を行いました。

意向調査の総送付数389件に対し、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%）となっております。

《北広島市内の空き家に関する意向調査の集計結果》

I この建物について

問1. 現在、建物はどのような状態になっていますか。		
1. 自分または親族が住んでいる	14	回収率が6割を超え所有者等の意向が一定程度把握できたものと思われます。また、別荘的な利用や、倉庫等での利用等空き家以外の件数が回答数の3割に上り、予想以上に多い状況でした。
2. 貸している	10	
3. 売却した	16	
4. 解体した	11	
5. 建物の心当たりがない	1	
その他	22	
6. 現在空き家となっている	165	
問1. で6を選択された方は問2以降に進んで下さい。		
問2. 建物が建築された時期はいつ頃ですか。		
1. 昭和45年以前	25	建築時期は昭和46年から昭和55年が91件と最も多く、昭和45年以前の25件と合わせるといわゆる旧耐震基準での建物が全体の約7割となっております。
2. 昭和46年～昭和55年	91	
3. 昭和56年～平成12年	37	
4. 平成13年～平成22年	4	
5. 平成23年以降	0	
6. 不明	8	
問3. 建物が空き家となった時期はいつ頃ですか。		
1. 平成28年	17	空き家になった時期としては平成25年から平成27年が57経件と最も多いが、既に4年以上
2. 平成25年～平成27年	57	
3. 平成22年～平成24年	40	

4. 平成17年～平成21年	26	経過しているものも約半数以上あります。
5. 平成16年以前	20	
6. 不明	5	
問4. 空き家となった経緯はなんですか。		
1. 住んでいた人が亡くなったため	41	空き家になった経過では、住んでいた人が亡くなった、施設に入所、長期入院した、転居したの三つの理由で約8割を占めています。
2. 住んでいた人が施設へ入所、長期入院したため	45	
3. 住んでいた人が転居したため	43	
4. 転勤等で長期不在のため	8	
5. 取得したが未だ入居していないため	5	
6. 貸していた人が転居し、次のひとが決まらないため	8	
7. 相続したが住む人がいないため	10	
8. その他	5	

II この建物の管理について

問1. この建物の管理について、どのようなことを心配していますか。（複数回答）		
1. 建物の腐朽・破損の進行	113	建建物の管理についての心配事では、建物の腐朽・破損の進行、不審者の侵入、樹木雑草の繁茂が上位を占めています。
2. 地震、豪雪などによる損壊・倒壊	72	
3. 不審者の侵入	95	
4. ゴミの不法投棄	35	
5. 樹木・雑草の繁茂	92	
6. 害虫の発生や野良猫などの集中	24	
7. 地域の景観への悪影響	30	
8. その他	4	
9. 心配事は特にない	17	
問2. 建物は主にどなたが管理していますか。		
1. 所有者もしくは家族	138	空き家の主な管理主体は所有者もしくは家族が138件と最も多く、親戚、知人を加えると約9割の数となっています。
2. 親戚、知人	12	
3. 民間業者	2	
4. その他	3	
5. 誰も管理していない	9	
6. 不明	1	
問3. どのような管理していますか。（複数回答）		
1. 戸締りの確認	109	行っている管理では外周りの清掃、草取り、剪定などの件数が一番となっており、隣近所迷惑への心配が表れているのではないかと思います。
2. 住宅の通風・換気	82	
3. 住宅内の清掃	61	
4. 水回りなどの点検	51	
5. 郵便物、チラシなどの整理・処分	92	
6. 外周りの清掃、草取り、剪定など	114	

7. 傷み、雨漏りなどのチェック・修繕	70	
8. 台風、地震などの後の見回り	51	
9. 除排雪	58	
10. その他	7	
問4. どのくらいの頻度で管理をしていますか。		
1. ほぼ毎日	3	半数以上が月に1回以上の管理を行っているとの回答となっているが、年に1回から数回という回答も43%あります。
2. 週に1回～数回	20	
3. 月に1回～数回	58	
4. 年に1回～数回	66	
5. 数年に1回	6	
問5. 管理に要する費用は年間でおおよそいくらですか。		
1. 費用はかかっていない	31	費用はかかっていないが31件と最も多く年間3万円未満との回答が約5割となっています。
2. 1万円未満	24	
3. 1万円～3万円未満	19	
4. 3万円～5万円未満	25	
5. 5万円～10万円未満	20	
6. 10万円～20万円未満	20	
7. 20万円～50万円未満	5	
8. 50万円以上	1	
9. 不明	8	
問6. 管理をする上で障害や課題がありますか。(複数回答)		
1. 遠方に住んでいるので管理が困難	63	遠方に住んでいるので管理が困難、管理の作業が大変、建物を利用する予定がないので管理が無駄になるの回答が多くなっています。
2. 管理の作業が大変	45	
3. 管理費用の負担が重い	23	
4. 管理を頼める人や業者がない	18	
5. 建物を利用する予定がないので管理が無駄になる	45	
6. その他	14	
7. 障害や課題はない	32	
問7. 専門業者がいれば管理を委託する希望はありますか。		
1. 適当な業者がいれば委託したい	33	委託するつもりはないの回答が91件あり、経費の問題や信用問題が大きいものと思われます。
2. 既に委託している	10	
3. 委託するつもりはない	91	
4. 不明	21	
問7. で1, 2を選んだ方は問7-1、7-2にもお答えください。		
問7-1. どのような管理サービスを希望しますか。既に委託している場合は実際に委託している内容を記入して下さい。		
1. 戸締りの確認	16	先のⅡの問3の回答とも繋がりますが、外回りの清掃、草取り、
2. 住宅の通風・換気	12	

3. 住宅内の清掃	6	剪定などが一番多い回答となっておりここにも隣近所迷惑にならないようにとの思いが感じられます。	
4. 水回りなどの点検	8		
5. 郵便物、チラシなどの整理・処分	17		
6. 外周りの清掃、草取り、剪定など	38		
7. 傷み、雨漏りなどのチェック・修繕	17		
8. 台風、地震などの後の見回り	13		
9. 除排雪	22		
10. その他	1		
問7-2. 管理サービスの月額料金はいくらくらいが適当だと思いますか。既に委託している場合は、実際に払っている月額料金を記入して下さい。			
1. 月額千円くらい	5		一番多い回答は月額3千円くらいであり、それ以下も含めると5割以上の件数となっています。
2. 月額2千円くらい	6		
3. 月額3千円くらい	12		
4. 月額5千円くらい	7		
5. 月額7千円くらい	3		
6. 月額1万円くらい	7		
7. 月額2万円くらい	0		
8. 月額3万円くらい	0		
9. 月額5万円またはそれ以上	1		

Ⅲ 今後の建物の利用などについて

問1. 今後、建物をどのようにされますか。		
1. 売却したい	44	売却したいが44件で一番多く、次いで解体したいが33件ですが、現状のまま（空き家にしておく）も26件の16%の回答があります。
2. 賃貸したい	10	
3. 自分や家族が住む	20	
4. 自分や家族以外が利用する	1	
5. 子や孫などに活用をまかせる	8	
6. 現状のまま（空き家にしておく）	26	
7. その他	22	
8. 解体したい	33	
問1. で8を選んだ方は問1-1にもお答えください		
問1-1. 解体後の土地をどのように活用されますか。		
1. 売却したい	16	売却したいとの回答が約半数あります。
2. 賃貸したい	0	
3. 更地のまま自分や家族が利用	5	
4. 未定・予定なし	9	
5. その他	3	
問2. 利用をする上で障害や課題がありますか。		

1. リフォームしないと活用できる状況でない	55	一番多い回答が、建物の中に荷物があり、その処分に困っているとあり、経費的な面、法律的な面、思い入れの面等、色々な観点が見て取れます。
2. 建物の中に荷物があり、その処分に困っている	56	
3. 相続等の問題により、自分だけでは対応できない	17	
4. 解体費用を負担できない	17	
5. 所有していたが、管理ができない	9	
6. 建物に愛着があり、手放すか決められない	21	
7. 売却または賃貸したいが、相手先が見つからない	35	
8. どうしたら良いか分からない	18	
9. その他	15	

IV 空き家の活用に対する支援制度について

(「北海道空き家情報バンク」、「北広島市空き家・空き地バンク」など、空き家情報提供サービス)

問1. これらの情報サービスをご存知ですか。		
1. 内容を知っている	18	知らないとの回答が5割以上あります。
2. 名前を聞いたことがある程度	61	
3. 知らない	82	
問2. 今後、これらの情報サービスの活用についてどのようにお考えですか。		
1. 今後活用したい	57	サービスの活用について今後どうするか分からないとの回答が5割あります。
2. 活用するつもりはない	23	
3. 分からない	80	
問2. で2を選んだ方は次の問2-1にもお答えください。		
問2-1. 活用する理由は何ですか。		
1. 建物を今後使用する予定である	10	不安がある(制度がよくわからない)との回答は2件であり問題はないようです。
2. 売却や賃貸する予定がある	4	
3. 不安がある(制度がよくわからない)	2	
4. その他	6	
問3. 今後の建物の管理や活用にあたり、市に対してご要望があれば教えてください。		
1. セミナーや相談会の開催	17	要望の中で一番件数の多いのは空き家の解体に対する資金援助で47件であり、次は売却や賃貸する場合の相手先、仲介業者の情報提供の44件です。
2. 色々な相談窓口の一本化	28	
3. 売却や賃貸する場合の相手先、仲介業者の情報提供	44	
4. 空き家の購入に対する資金援助	5	
5. 空き家の修繕や改修に対する資金援助	26	
6. 空き家の解体に対する資金援助	47	
7. その他	16	
問3. で回答4. 5. 6. に対する希望額		
4. 空き家の購入に対する資金援助額		
1. ～50万円	0	希望額回答2件のみ
2. 51万円～100万円	2	

3. 101万円～200万円	0	
4. 201万円以上	0	
5. 空き家の修繕や改修に対する資金援助額		
1. ～50万円	5	50万円以下との回答が半数あります。
2. 51万円～100万円	3	
3. 101万円～200万円	1	
4. 201万円以上	1	
空き家の解体に対する資金援助額		
1. ～50万円	6	50万円以下との回答が約半数あります。
2. 51万円～100万円	4	
3. 101万円～200万円	2	
4. 201万円以上	1	

(2) 現地調査

意向調査の結果、「住んでいる」、「貸している」、「売却した」、「解体した」などの空き家以外が74件で、「現在空き家となっている」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、敷地外からの建物や敷地の状況を確認する外観の現地調査を行います。

現地調査において、住んでいる状況や解体されている状況を確認した場合は、空家等に該当しないものとして除外し、それ以外のものは、法第11条に規定されている、空家等に関するデータベースの整備を行います。

空家等に関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、法第9条第1項又は第2項に規定する現地調査を行い、「北広島市特定空家等の認定基準」を基に、倒壊等による危険性、保安上の危険、衛生上問題、景観の問題及び周辺的生活環境の保全などの状態を確認し、実態把握に努めます。

また、市民から寄せられた情報や、市役所各部署の情報を基に追加の現地調査などを行い、その都度、データベースの更新を行います。

2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進 (法第6条第2項第4号)

空家等は、法第3条及び条例第4条にも規定されているとおり、所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等を自らの責任において適切に管理しなければならない。空家等の倒壊及び部材の飛散等により、第三者や周辺家屋等に被害を及ぼした場合は、被害者から損害賠償など管理責任を問われることもあります。

このため、所有者等がこうした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必要があることから、空家等に対する適切な維持管理について、広報紙やホームページ、パンフレットなどにより周知を図ります。

3. 空家等の発生抑制の取組み

高齢化の進行により、今後も高齢者人口は増加していくと考えられ、さらには一戸建て持

ち家で暮らす単身高齢者の増加による空家等の予備軍は増加傾向にあると予想されます。

空家等の増加を抑制するためには、新たな空き家を発生させない取り組みが重要となるため、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、空家等の発生を予防することにつながることから、今後も空き家を発生させない施策の取り組みを行う必要があります。

計画策定時において取り組んでいる施策は下記のとおりです。

(1) 安心して住み続けられる支援事業

・住宅リフォーム支援事業

住宅のリフォームに要する費用の一部を助成することにより住宅の改修を促進し、もって快適な住環境の整備並びに市内の建設産業の振興及び雇用の安定を図ることを目的としています。(担当：商工業振興課、建築課)

・木造住宅耐震診断・改修支援事業

木造住宅の耐震診断、耐震改修工事に要する費用について補助金を交付することにより、地震に対する木造住宅の安全性の向上及び災害に強いまちづくりの推進を図ることを目的として、昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅の耐震化促進を図っています。(担当：建築課)

(2) 住み替え支援事業

少子高齢化が著しい北広島団地地区における「住み替え」支援の仕組みを構築し、高齢者の住み替え及び若い世代の北広島団地地区への移住を支援することにより、地区における若い世代の人口割合を高め、北広島団地地区の活性化、ひいては北広島市の活性化を図ることを目的として、平成28年9月に、市、金融機関、都市再生機構、建設業者、不動産業者が連携し、「北広島市住み替え支援協議会」を設置しました。

協議会では、それぞれの専門的見地からの意見交換や住み替えの仕組み構築及び支援方策の検討を行います。(担当：企画課)

また、家族構成の変化や身体能力の低下などから、「家が広すぎて維持管理が大変」、「病院の近くの便利なところへ引っ越したい」など、より利便性の高いところへの住み替え意向をお持ちの高齢者世帯が増えていることから、市では、高齢などで自宅の維持管理が困難になった方の、お住まいの相談を受けています。(担当：建築課)

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 (法第6条第2項第5号)

空家等の中には、適切に管理されているものや、修繕等を行えば活用できるものもあることから、利活用の促進に関する支援事業などの情報提供を行う必要があります。

計画策定時において取り組んでいる施策は下記のとおりです。

(1) 空き地・空き家バンク

土地の有効利用や家屋の再生を地域全体に広め、市内への定住促進と地域の活性化を図るため、市と協定を締結している宅地建物取引業者と連携して「北広島市空き地・空き家バンク」を設置し、市内の不動産の流動化促進を図っております。

この制度は、空き地や空き家を売りたい方や貸したい方と、買いたい方や借りたい方の情報を提供しています。(担当：都市計画課)

また、北海道では、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るため、道内全域を対象区域とする「北海道空き家情報バンク」を開設しています。

(2) 空き家流動化促進事業(空き家解体補助金)

市内において空き家等を解体する者に対しその費用の一部を補助することにより、土地の有効活用を図り、もって定住の促進に寄与することを目的とする。

(担当：まちづくり担当)

1. 管理不全な空家等の防止

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持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、適切な維持管理が行われていない場合があります。

所有者等がこうした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必要があることから、空家等の調査により判明した所有者等に対しては、必要に応じて助言又は指導の措置を講じて、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します。

2. 特定空家等の認定

特定空家等の判断について、「基本方針」では「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映した、適宜固有の判断基準を定めることにより、特定空家等に対応することが適当」とあり、「ガイドライン」で「判断に際して参考となる基準」が示されています。また、北海道による「市町村による特定空家の判断の手引き」が示されており、これらを参考として、市では「北広島市特定空家等の認定基準」を作成します。

この認定基準による調査結果と、条例で「特定空家等の認定」については、北広島市空家等対策審議会において調査審議する事項としており、審議会におけるご意見を伺い判断することとしています。

3. 特定空家等に対する措置 (法第6条第2項第6号)

特定空家等と認定された所有者等に対しては、法第14条で段階を追って「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置をとることができることが規定されています。

また、これらの措置を講ずるかどうかについて、「ガイドライン」では、まず「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」等を判断し、あると判断された場合、「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等によって判断するとなっており、特定空家等の状況に応じどのような措置が必要になるか個別に判断して対応していきます。

なお、「代執行」の措置については、条例で北広島市空家等対策審議会において調査審議する事項としており、審議会におけるご意見を伺い判断することとしています。

(1) 助言又は指導 (法第14条第1項)

助言又は指導による告知する事項は、特定空家等の所有者等に対して、助言又は指導の内容及びその事由、助言又は指導の責任者を明確に示すとともに、助言又は指導をしたにも関わらず、相当の猶予期限が経過した後もなお、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、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について示し、所有者等自らの改善を促します。

相当の猶予期限とは、助言又は指導を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とする。（勧告以降の措置も同じ）

助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。

（２）勧告 （法第１４条第２項）

助言又は指導をした場合において、なお特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができ、勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、勧告に係る措置の内容及びその事由、勧告の責任者を明確に示すとともに、勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく勧告の責任者に報告すること、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、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についても示し、所有者等自らの改善を促します。

（３）命令 （法第１４条第３項～第８項）

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、特定空家等の所有者等に対し、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、そ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る。

この通知書の交付を受けた者は、市長に対し、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、市長は、意見の聴取の請求があった場合においては、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う。

事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出又は意見聴取の請求がなかった場合、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお命令措置が不当でない認められた場合は、措置を命令することができ、その措置の内容は明確に示すとともに、特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、所有者等が理解できるように措置の事由を提示する。

また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法第６条の規定により市長に異議申立てを行うことができことから、同法第５７条第１項の規定に基づき、当該処分につき不服申立てをすることができる旨について示します。

（４）代執行 （法第１４条第９項）

上記の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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行をすることができる。

行政代執行法に基づく代執行の手続は戒告に始まり、相当の履行期限を定め、その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をする旨を、戒告しなければならない。

また、戒告を行う際には、命令と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示します。

相当の履行期限とは、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであるから、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限とする。

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも考えられ、どの時点で代執行を実行するかについては、客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待されるのか等の状況を勘案して判断します。

義務者が戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書をもって、代執行をなすべき時期、代執行責任者の氏名、代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

なお、代執行令書を通知する際には、命令を行う際と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示します。

代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収する。その徴収すべき金額は、実際に代執行に要した費用で、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等が含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。

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条例により、準特定空家等と規定しております。

また、準特定空家等の所有者等に対し、当該準特定空家等に関し、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をとるよう助言又は指導をすることができるとしています。

このことから、特定空家等に該当しない管理不全な空家等の所有者等に対しても、適切な管理をお願いする助言又は指導をして、自発的な対応を促します。

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は、条例の「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ことができ、その費用を当該空家等の所有者等に請求することができるように規定しています。

第6章 空家等対策に関する実施体制の整備

1. 住民等からの空家等に関する相談への対応 (法第6条第2項第7号)

空家等に関する相談の内容は、所有者等自らによる空家等の今後の活用方針に関するものから、老朽化等による倒壊の危険性のほか、防犯上や放火等の火災発生の危険、ごみの不法投棄や雑草・害虫の発生など、様々な要因があるため、解決に必要な措置や対応が多岐にわたります。

空家等及び住宅関連の施策については、所有者等からの住み替え支援に関することは、企画課、建築課が窓口で、空家等及び住宅関連の活用に関することについては、企画課、まちづくり担当、都市計画課、商工業振興課、建築課などが窓口となっており、市民からの情報提供については、市民課が初期の窓口となり、必要に応じ関係部局と連携して対応をします。

2. 空家等に関する対策の実施体制 (法第6条第2項第8号)

本市では、空き地や空き家が起因する問題に、円滑に対応するために、市の関係部局による「空き地・空き家の適正管理に関する検討会議」を設置し、関係部局の役割や連携、情報共有など、空き地・空き家対策に取り組んできました。

空家等に関わる問題は、倒壊の危険性などのほか、生活環境、防災、防犯など多くの問題が複合的に絡み合っていることから、市の関係部局が連携して対応するため、寄せられた情報については、データベース化し、対応経過などの記録を共有するとともに、効果的な施策の検討を進めていきます。

また、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