

惠庭市空家等対策計画



平成29年1月

惠庭市生活環境部

はじめに

近年、全国的な人口減少や高齢化の進展に伴い、空家が年々増加傾向にあります。

平成 25 年の住宅土地統計調査によれば、本市の空き家率は 9.7%であり、これは全国の空き家率 13.5%、全道の 14.1%と比べて、低い割合となっていますが、空家は今後ますます増加することが想定されます。

その中でも、特に適切な管理が行なわれず、長期間放置された建築物が、市民生活に悪影響を及ぼしており、空家等の増加傾向が続くことにより、この問題の一層の深刻化が懸念されます。

本市においても、空家等が及ぼす問題が顕在化しており、市に対しても多くの市民から相談が寄せられており、空家等に対する適切な対策や対応が求められています。

国におきましては、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」を公布、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行し、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な状態にある空家等を特定空家等と定義し、市町村長の立入調査、助言・指導、勧告、命令、更には、行政代執行を行なうことができると規定し、適切な措置を講ずることとしています。

本計画は、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方を示すもので、今後の空家等対策の基礎となるもので、この計画に掲げる基本理念「管理不全の解消」、「有効活用」、「連携・協働」を軸に様々な施策を展開し、市民の安全を守り、安心して暮らせる生活環境を確保して参ります。

目 次

第 1 章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置付け	1
3	計画の対象	2
4	計画の期間	2
5	計画の基本的な方針と目標	2

第 2 章 空家等の現状と課題

1	全国の空家の現状	4
2	北海道の空家の現状	4
3	恵庭市の空家の現状	4
4	空家等の調査	5
5	空家等の課題	5

第 3 章 空家等の対策

1	所有者による適切な管理の促進	6
2	相談対応	6
3	関係団体との連携	7
4	空家等に対する措置	7
5	特別措置法適用外建物に対する措置	9
6	空家等の利活用の促進	9
7	協議会の設置	10

資 料

	「空家等対策の推進に関する特別措置法」	11
--	---------------------	----

特別措置法による空家の定義

○「空家等」とは、建築物又はこれに付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。

（2条1項）

○「特定空家等」とは、

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ 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空家等をいう。（2条2項）

空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

『特定空家等』

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1 計画策定の背景と目的

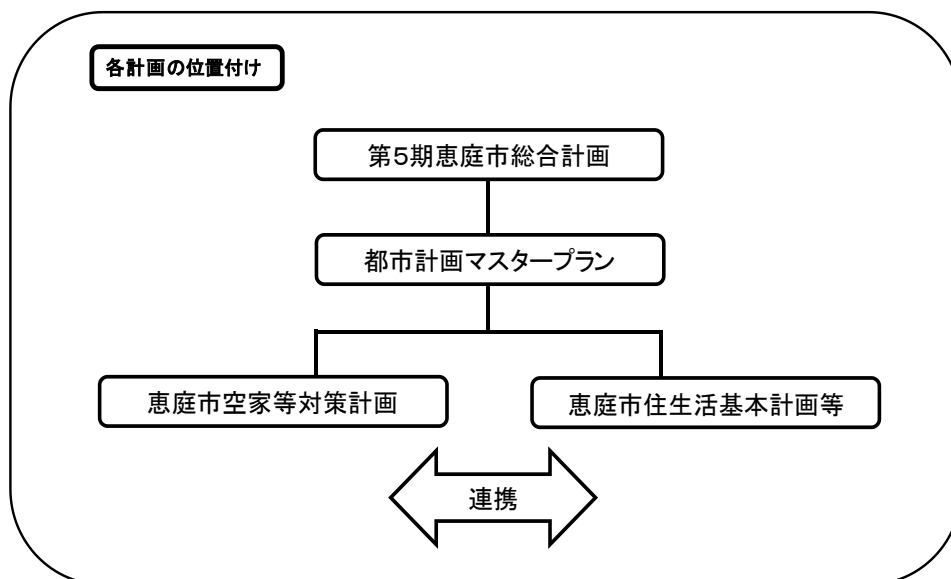
本市では、人口減少、高齢化の進展などにより、適切な管理がなされていない空き家等が増加しており、長期間放置された建築物が安全・環境・防犯・防災・衛生・景観などの面から、地域住民の生活環境に与える影響も大きいことから、適切な対策が重要な課題となっています。

国においては、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」を制定し、市町村が空家等対策に取り組むための法的根拠を整備し、また、「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」を示し、市町村に対し、効果的な「空家等対策計画」の作成を促しております。

本計画は、これらの法令等に基づき、地域住民の生命、身体及び財産を守り、生活環境の保全を図るため、取り組むべき施策等の方針を示すものであり、本市における空家等対策の推進及び空家等の利活用を促進することにより、市民が安全安心に暮らすことができる生活環境を確保するとともに、まちづくり活動の活性化を図ることを目的とします。

2 計画の位置付け

本計画は、第5期恵庭市総合計画、都市計画マスタープランに基づき策定するもので、恵庭市における住生活基本計画など関連諸計画との連携を図ります。



3 計画の対象

本計画の対象とする空家等の種類は、「空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項の「空家等」に加え、活用の促進に係る観点から、「空家等」の跡地についても対象に含めます。また、対象とする地区は市内全域とします。

4 計画の期間

本市の空家等対策の実現に向けた中長期的な展望等を盛り込む一方で、迅速に取り組みを進める観点から、計画期間を平成29年度から平成33年度までの5年間とし、社会情勢等の変化等により、必要に応じて見直しを行います。

5 計画の基本的な方針と目標

(1) 計画の基本的な方針

空家等対策は、施策を展開するにあたり、以下の点を基本方針とします。

① 適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないよう、空家等所有者の管理責任の自覚を促し、また、空家等となることを未然に防ぐように必要な処置を講じます。

② 空家等を地域資源としての活用を促進するため、情報の収集、整理、発信その他の必要な措置を行います。

③ 市、市民、空家等の所有者等及び事業者が相互に密接な連携を図りつつ、協働して取組みます。

(2) 計画の目標

① 良好な環境で快適に暮らせるまち

管理不全な空家等は周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、管理不全な空家等の発生を防止することで、地域の良好な住環境を維持し、誰もが快適に暮らせるまちづくりを目指します。

② 安全・安心が守られるまち

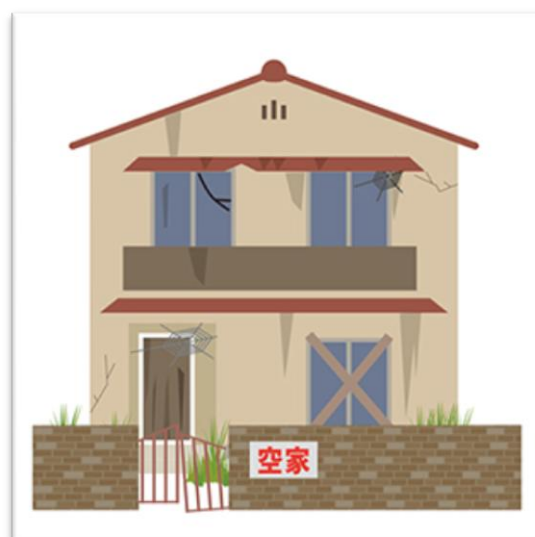
管理不全な空家等は、火災発生など地域住民への危険性が懸念されるため、空家等の適切な管理を推進することにより、地域住民が安全で安心して暮らせるまちづくりを目指します。

③ 災害に強いまち

建物の防災性を高め、老朽化し危険な空家等は除去を誘導するなど、災害に強いまちを目指します。

④ 移住・定住促進により活気あるまち

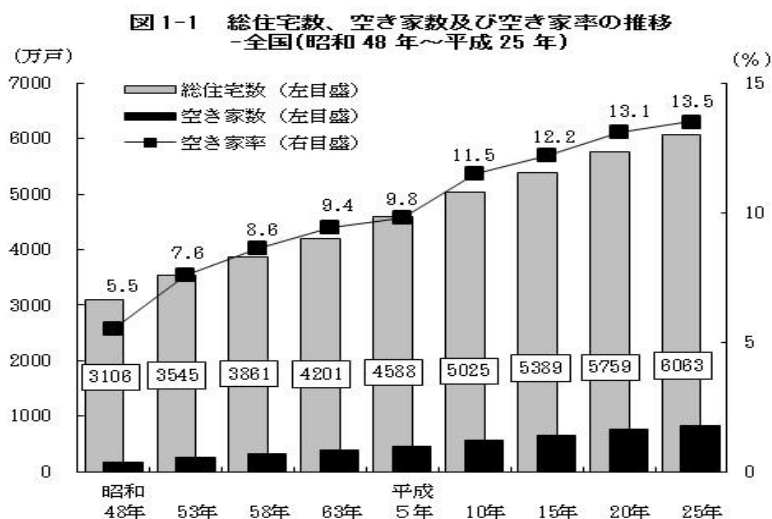
移住に係る情報や居住地のニーズを整理し、相談窓口の一元化など地方都市移住支援施策を推進することや、生活サービス機能の向上、都市機能の集約化などで利便性を向上させ、定住促進を図ることで、活気のあるまちを目指します。



第2章 空家等の現状と課題

1 全国の空家の現状

全国の空家数及び空家率の推移を見ると、昭和48年から空家数及び空家率ともに伸び続けており、平成25年住宅・土地統計調査では、空家は820万戸、空家率は13.5%と、いずれも過去最高となっています。



資料：平成25年住宅・土地統計調査

2 北海道の空家の現状

北海道の空家も増加を続けており、平成25年統計調査では、空家388,200戸、空家率は14.1%となっています。

3 恵庭市の空家の現状

本市の空家は、平成25年統計調査では、2,890戸で、空家率は9.7%となっており、空家の類型別に見ると、賃貸用2,030戸、売却用50戸、二次的住宅（別荘等の住宅で、普段は人が住んでいない住宅）20戸、その他の住宅が790戸となっています。賃貸用、売却用、二次的住宅は、ある程度の管理はされていると思われませんが、その他の住宅において、対策が必要なものもあると考えられます。

平成25年度 恵庭市内空家状況数

単位 (戸)

全戸数 29,740	市内空家数 2,890	内訳			
		賃貸	売却	二次的住宅	その他
		2,030	50	20	790

資料：平成25年住宅・土地統計調査

4 空家等の調査

平成27年度に町内会へ、適切な管理が行われていない空家等について情報提供を依頼したところ、21の町内会より、屋根等の飛散、雑草の繁茂、生物の発生等問題のある空家等36件の情報が寄せられました。翌28年度、報告を受けた空家とみられる家屋等の情報と水道部の水道データ約20件（1年以上水道を使用していない家屋）を基に調査を行い、長期不在と思われる家屋等、さらには地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす懸念がある家屋が市内に点在することを確認しました。

町内会から寄せられた空家等の問題点

(戸)

問題点	倒壊・飛散等	衛生	防犯	景観	雑草等
件数	6	12	5	3	17

5 空家等の課題

- 近隣への悪影響（倒壊の危険、衛生状態・環境悪化）
- 地域全体への悪影響（防災・防犯、景観悪化）
- 私有財産であり、行政としての対応の限界
- 地域の活力の低下（過疎化、空洞化）
- 人口減等による、さらなる空家の増加による問題の増大



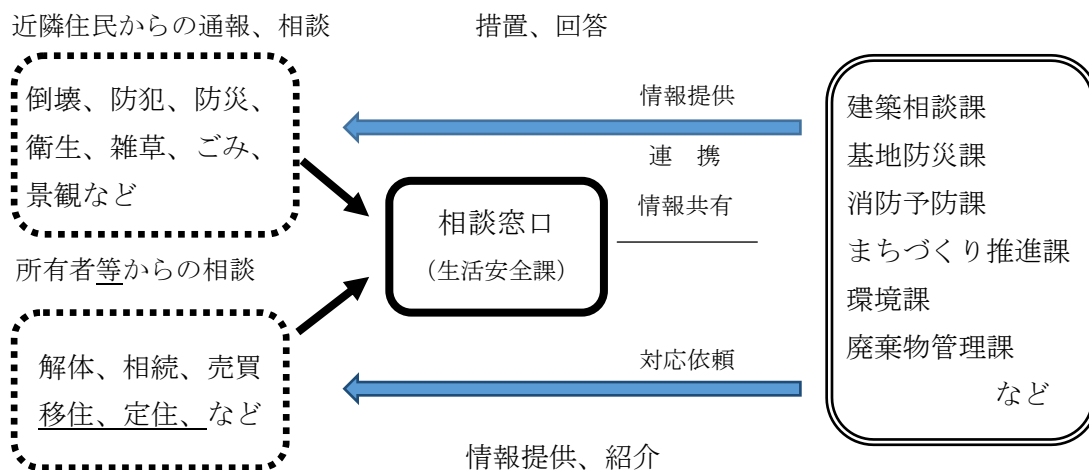
第3章 空家等の対策

1 所有者による適切な管理の促進

空家等の管理は、特別措置法第3条（空家等の所有者等の責務）に規定されているとおり、所有者等において適正な管理に努める義務があります。市は、所有者に対し、適切な管理が行なわれるよう、次の支援を行ないます。

- (1) 経済的事実等から管理が十分に行えない場合、適切な管理を行うため必要な情報を提供します。
- (2) 今後、空家等になることを未然に防ぐため、解体、売買等に関する、その具体的方法や手続き、必要資金の調達など、案件ごとに必要な情報提供を行い、助言・指導を行うなどし、空家等の抑制を行います。
- (3) 所有者等が死亡又は不明な場合、相続人等適切な管理を行う義務者を特定し、明確な助言・指導を行います。
- (4) 適切な管理を行う義務者が不在の場合、法に基づく行政代執行を含め危険性の除去の検討など、適切な措置を講じます。

2 相談対応



空家等に関する相談内容は多岐にわたり、相談窓口だけでは対応が困難な場合があるため、その内容に応じて関係部署への情報提供、連携により対応します。

3 関係団体との連携

空家等対策の推進のため、建築士会、不動産事業者、土地家屋調査士会、司法書士会、税理士会、金融機関等、関係団体と連携を図り、空家等問題に取り組めます。

4 空家等に対する措置

(1) 特定空家等の認定

特定空家等の認定については、民法上の所有権に基づき保障されている物件等に対し、所有者の責務を問い、罰則を与える行為であることから、慎重な取扱いが必要となり、慎重な現地調査と空家等対策協議会での議論を行い、付近の環境に相当の悪影響があると判断された場合に、市が認定します。

(2) 調査

① 現地調査

特定空家等の認定を行う前には、必ず市職員等が現地を確認し、建物の概観及び付近の住民に被害が及ぶ可能性があるかどうかを確認します。

現地調査を行う際には、特措法に基づき、市から任命された職員等が行い立入検査を行う必要がある場合は、国の示した「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」（以下、「ガイドライン」という）に基づき行います。

② 所有者調査

特定空家等にも所有者が存在し、所有権があるとともに、所有者責任が存在しています。このことから、まず所有者の確認を行い、空家等に対して適切な管理を行うよう促します。ただ、特定空家等に当たる物件に関しては、相続手続未済などにより、所有者の所在不明である事例が多く見られますが、特定空家等の認定を行い、勧告・命令等が出された場合は、特措法において罰則等もあるため、所有者の慎重な調査を行うこととします。

(3) 指導・助言

特定空家等の所有者の調査が完了し、協議会で議論の上、市が特定空家等の認定を行った場合は、その所有者に対し、指導・助言を行うこととし、指導・助言に従わない場合、勧告の可能性があること、勧告の場合は固定資産税等の住宅用地特例から外れることも明記し、所有者自らが対処するよう促します。

(4) 勧告

指導・助言を行った上で、理由も無く指導・助言に従わない場合、または理由があったとしても、特定空家等と認定した物件等が第3者に被害を与えることが明確、もしくは既に被害を与えており、その被害の内容が看過できないと判断される場合は、「協議会」で審議の上、市が所有者に対し、勧告を行います。

また、勧告を行う際には、是正すべき内容、固定資産税等の住宅用地特例から外れることを明示し、税務課と協同のうえ対処します。なお、勧告を行う際は、国のガイドラインに従い執行します。

(5) 命令

勧告を行った後、正当な理由も無く勧告に従わない場合は、市の判断において、命令を行います。なお、金銭的な問題等については、正当な理由にはなりません。

命令を行う場合は、是正すべき内容等を明示し、命令に従わない場合の罰則等についても記載します。

なお、命令の際の手続き等については、特措法及びガイドラインに基づいて執行します。

(6) 行政代執行

命令を行った後、罰則等の措置を受けながら、改善が図られない場合、または所有者が特定されず、公示等により所有者を探したにもかかわらず、所有者が現れない等の場合に、市は行政代執行により特定空家等の排除等改善を行なうことができます。

ただし、この場合においても、協議会で行政代執行を行わざるを得ないと判断し、さらに市長も同様の判断を行った場合に限り、特措法及びガイドラインに基づいて執行します。

5 特措法適用除外建物に対する措置

住居その他使用がなされている建築物については、特措法による措置を講ずることはできません。しかしながら、建物の老朽化が著しく、放置することにより倒壊等保安上危険となる恐れのある状態又は敷地内に廃棄物をため込み、著しく衛生上有害となるおそれのある状態と認められるなど、現に使用されている建築物が周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているといった案件に関しては、当該建築物の所有者等に適切な管理を求めつつ、関連する条例、その他の法令に基づき、必要な措置を講ずることとします。

6 空家等の利活用の促進

地域の資源である利用可能な空家等については、積極的に有効活用することで、建物の継続利用、住替え促進を図り、住みやすい活気のあるまちづくりを行います。

(1) 移住・定住促進

市ホームページにおいて、移住・定住希望者向けに「えにわ暮らし」の魅力や楽しみ方、イベント、住民インタビューなど、希望者の求める情報を発信することにより、移住・定住対策と連携して空き家等の有効活用を図ります。

(2) 第三者による利活用

NPO 法人や自治会など、空家等の所有者以外の第三者がその活動目的にあわせて空家等を利活用することにより、空家等が新しい価値を生み出す可能性があり、そのような場合において、所有者等の同意を得た上で、当該第三者に対する空家等の情報提供等の協力を行います。

(3) 跡地の利活用

空家等が解体されることにより、空地が発生することがありますが、こうした空地についても、安全で安心なまちづくり観点から有効な利活用がなされるよう検討を行います。

7 協議会の設置

特別措置法第7条1項に基づき、市長のほか、地域住民、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者等により構成する恵庭市空家等対策協議会を設置し、市が講じる空家等対策について、以下の事項に関する協議を行います。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 特定空家等の認定に関すること
- (3) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針
- (4) 特定空家等に対する措置に関すること
- (5) その他協議会において必要と認められる事項

