

美幌町空家等対策計画（素案）

平成30年11月

美幌町総務部まちづくりグループ

目 次

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針	1
1 計画の背景と目的	1
2 計画の位置付け	1
3 計画期間	1
4 計画の対象	1
5 空家等対策の基本的な方針	2
第2章 美幌町の現状	3
1 人口、世帯数の推移	3
第3章 空家等の現状と課題	8
1 空家等の現状	8
2 空家等の課題	18
第4章 空家等の対策	20
1 空家等の発生抑制	20
2 空家等の利活用	21
3 管理不全な空家等の解消	21
4 具体的な施策	22
5 特定空家等の対策	23
第5章 空家等対策の実施体制	25
1 美幌町空家等対策協議会の設置	25
2 美幌町空家等対策庁内連携会議の設置	25
3 相談体制	25
第6章 達成目標	26
1 空き家バンク登録件数	26
2 管理不全な空家等の解消実績数	26

※本計画において、「空き家」と「空家」の記載については、固有名詞及び各種計画で表記されている場合を除き「空家」に統一します。

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1 計画の背景と目的

(1) 背景

近年、少子高齢化や人口減少及び、家族構成の変化や建物の老朽化などに伴い、長期間使用されない「空家等」が増加し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことから、早急な対策が求められています。

国は、この空家問題の解決策として「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5月26日に完全施行しました。

これらを受け、本町において空家等の実態調査を行った結果、危険な空家や長期間利用されていない空家等の存在が判明し、今後、空家等の増加が見込まれることからその対策が必要となっています。

本計画においては、新たな人の流れの創出による地域活性化を目指した空家等の利活用及び適正な維持管理の方向性を示し、総合計画の将来像として定めた「ひとがつながる、みらいへつなげる ここにしかないまち びほろ」の実現を目指すものです。

(2) 目的

計画の策定は、防災や衛生等の生活環境の保全を図るため、空家等の発生の抑制や危険な空家の解消を促すなど、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項に定める「空家等対策計画」であり、国の「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」に即して定める計画です。

なお、計画の策定に当たっては町の最上位計画である「第6期美幌町総合計画」や、「美幌町まち・ひと・しごと創生総合戦略」「美幌町住生活基本計画」などの関連計画及び、北海道の「空き家等対策に関する取組方針」との整合を図るものとします。

3 計画期間

2019年度から2027年度（9年間）までとします。

ただし、状況等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜見直しを行うこととします。

4 計画の対象

(1) 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」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）及び今後空家等となる見込みのある住宅なども対象とします。

(2) 対象とする地区

計画の対象とする地区は、町内全域とします。

5 空家等対策の基本的な方針

空家等の適切な管理により地域の安全確保と生活環境の保全を図り、併せて空家等の利活用を促進するため総合的な空家等対策を推進します。

(1) 住民の安心・安全を確保

(2) 空家等の利活用の促進

(3) 多様な主体との連携

第2章 美幌町の現状

1 人口、世帯数の推移

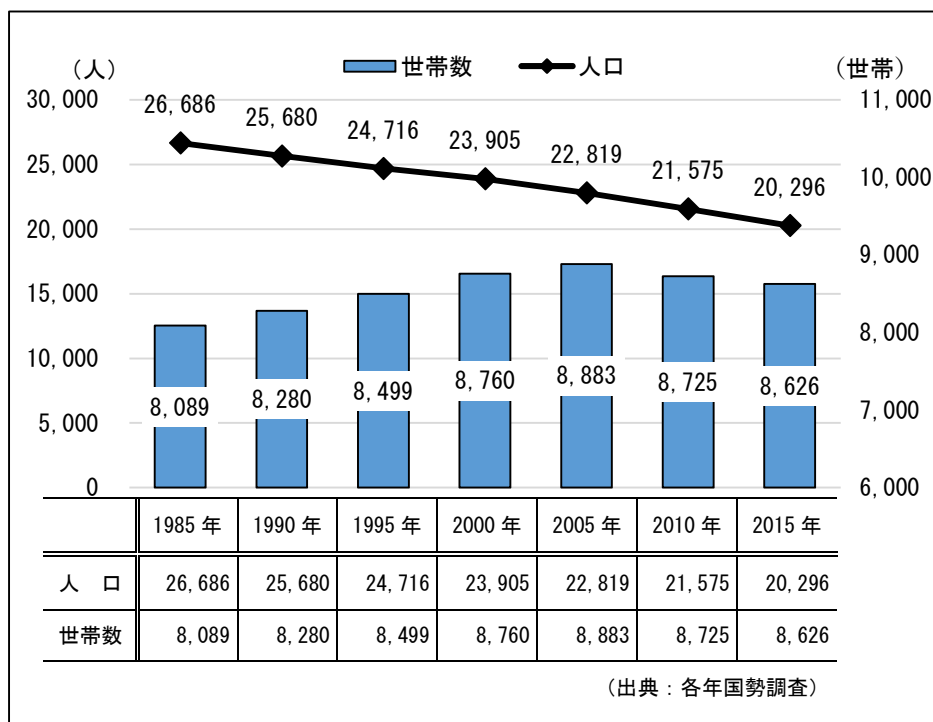
(1) 人口・世帯

国勢調査によると、美幌町の人口は1985年（昭和60年）の26,686人をピークに、その後年々減少しており、2015年（平成27年）には20,296人とピーク時の76%となっています。

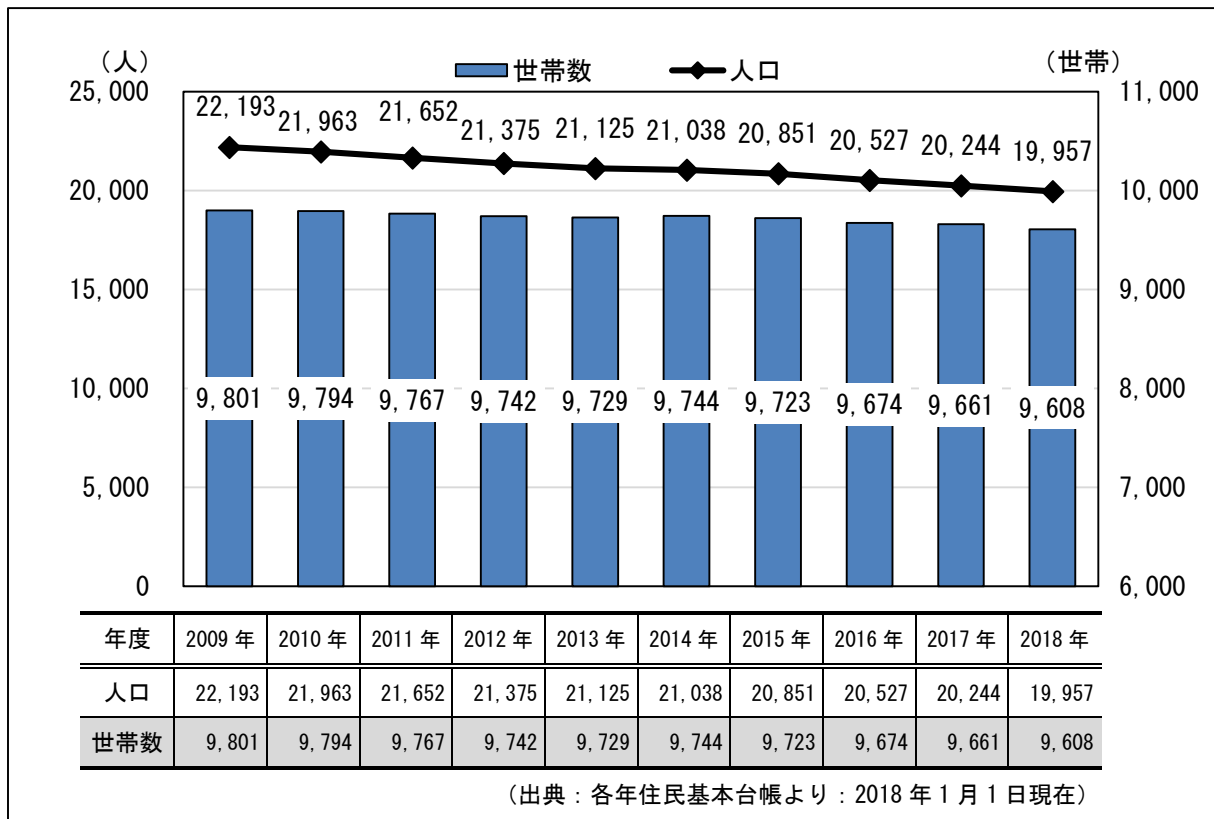
世帯数は2005年（平成17年）の8,883世帯をピークに減少に転じ、2015年（平成27年）では8,626世帯となっています。

一世帯当たりの人員も減少し、世帯の小規模化が進んでいますが、減少傾向は人口より緩やかなものとなっています。

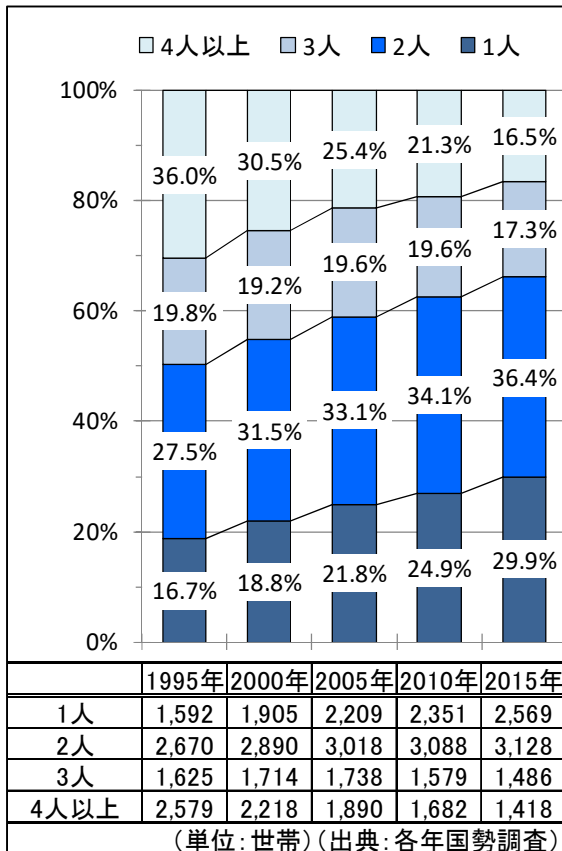
図表1 国勢調査に見る人口・世帯数の推移



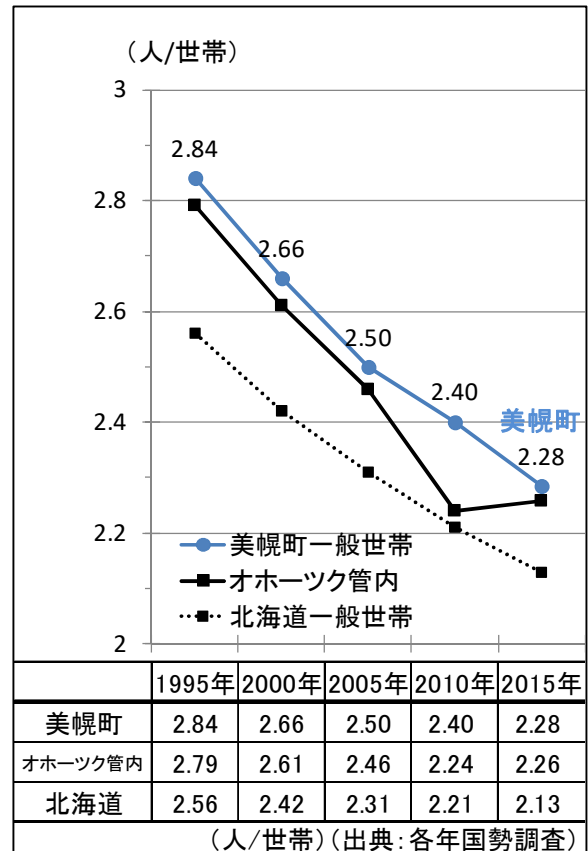
図表2 住民基本台帳に見る人口・世帯数の推移



図表3 世帯人員の推移



図表4 1世帯当たりの人員の推移



(2) 年齢構造

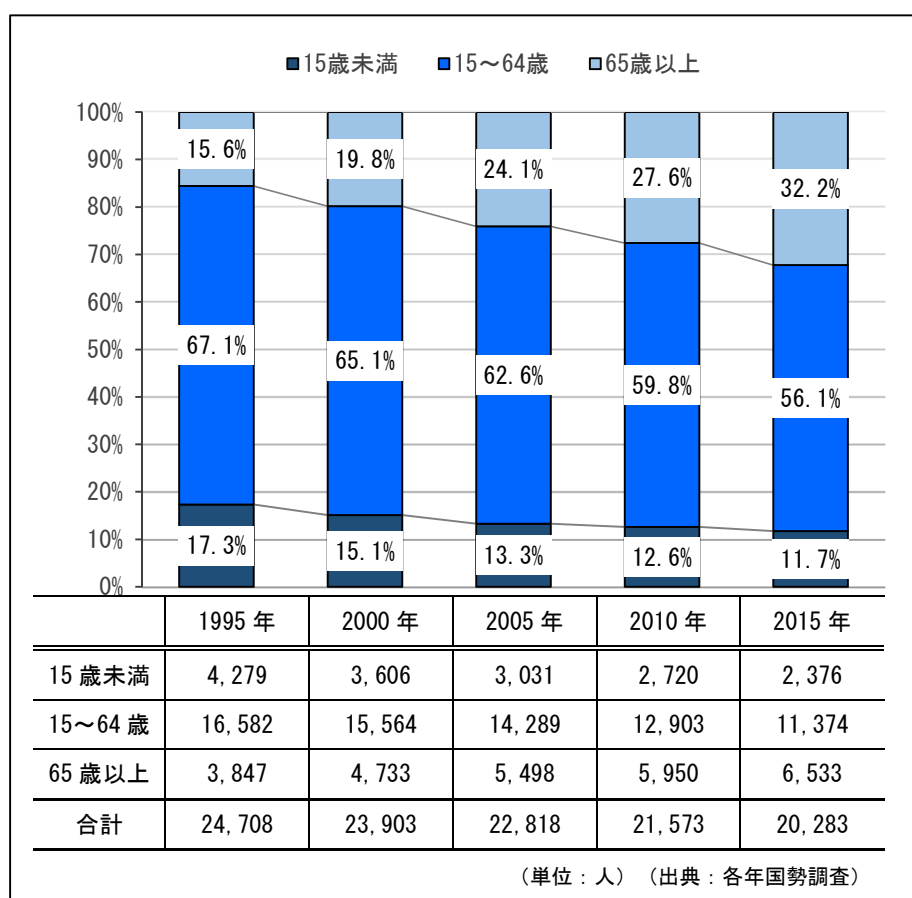
美幌町の人口を3区分の年齢階層別にみると、15歳未満の年少人口はこの15年間で6割程度に減少し、15歳から64歳未満の生産年齢人口は7割程度に減少しています。65歳以上の老年人口はこの15年間で4割近く増加し、老年人口比率は3割を超えています。

また、2000年（平成12年）には老年人口が年少人口を上回り、老年人口が年少人口を逆転しています。

2015年（平成27年）の年少人口比率は11.7%となっています。

美幌町における少子高齢化は近年急激に進み、依然として進行しています。

図表5 年齢別人口・比率の推移

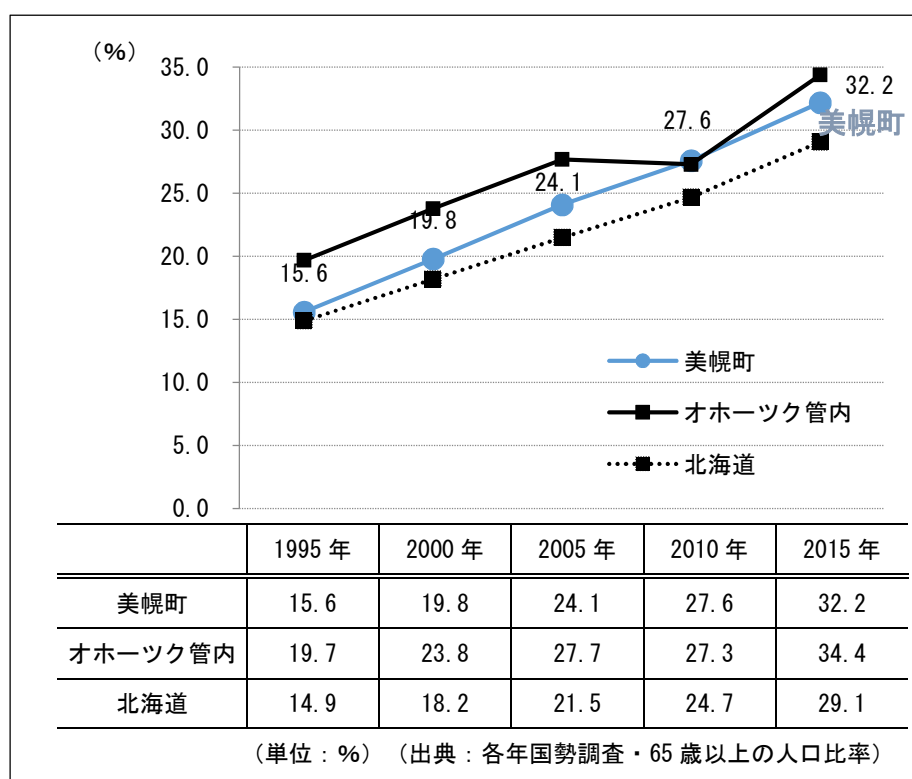


(3) 高齢者人口比率の状況

美幌町における高齢者人口比率は、オホーツク管内の町村比率より低いものの、１９９０年（平成２年）以降、北海道平均より急激に高くなっています。

２０１５年（平成２７年）の老年人口比率は３２．２％であります。年々率が上がっており、２０１８年（平成３０年）７月末の老年人口比率は３４．６％となっています。

図表６ 高齢者人口比率の状況

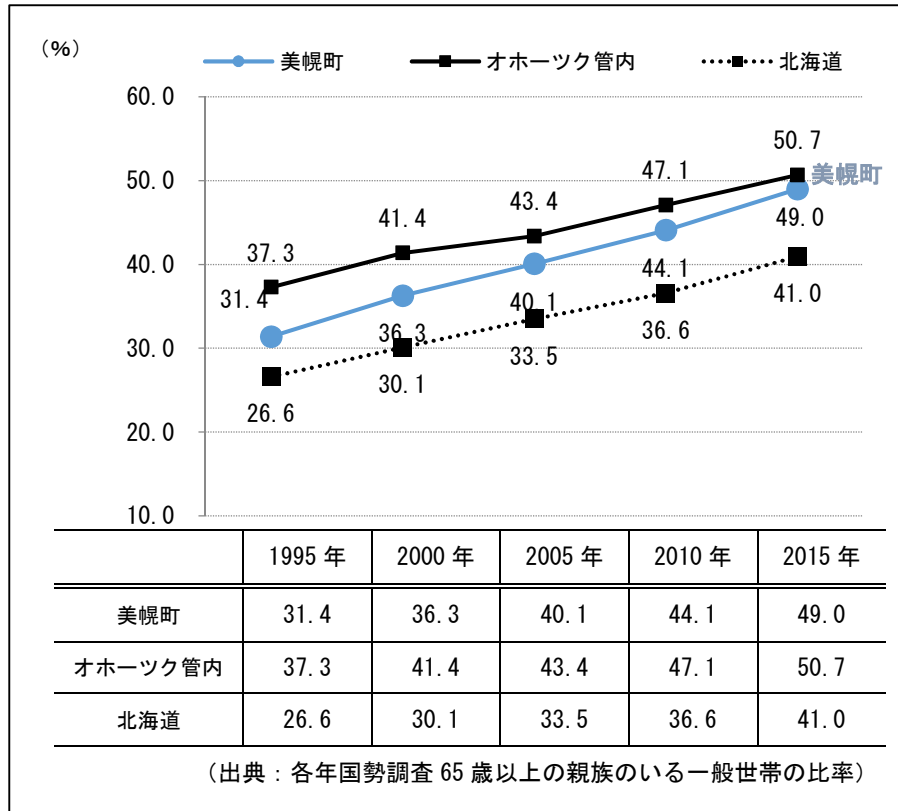


(4) 高齢者のいる世帯比率の推移

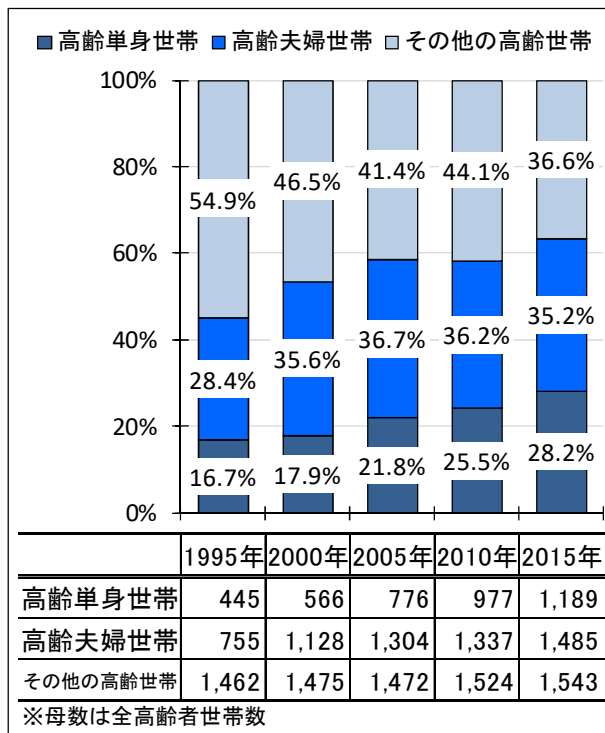
美幌町の65歳以上の高齢者のいる世帯比率は、オホーツク管内より低いものの北海道の比率よりは高く、１９９０年（平成２年）以降急激に増加傾向にあり、２０１５年（平成２７年）には４９．０％まで増加しています。

高齢者のいる世帯のうち、単身・夫婦世帯が占める割合は１９９５年（平成７年）に５割未満だったものが、この２０年間で増加し、２０１５年（平成２７年）には６割を占めています。

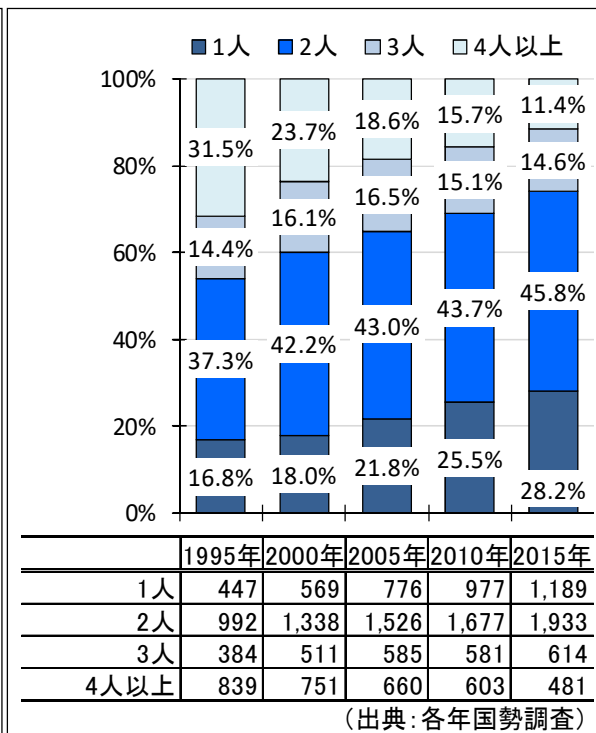
図表7 高齢者のいる世帯比率の推移



図表8 高齢者のいる世帯数の世帯特性別比率の推移



図表9 高齢者のいる世帯数の世帯人員別比率の推移



第3章 空家等の現状と課題

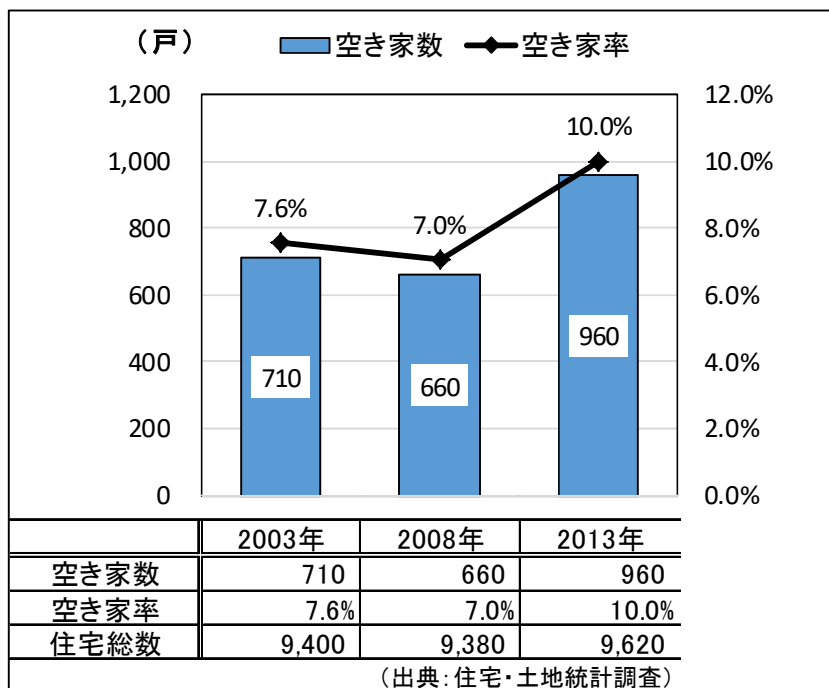
1 空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査

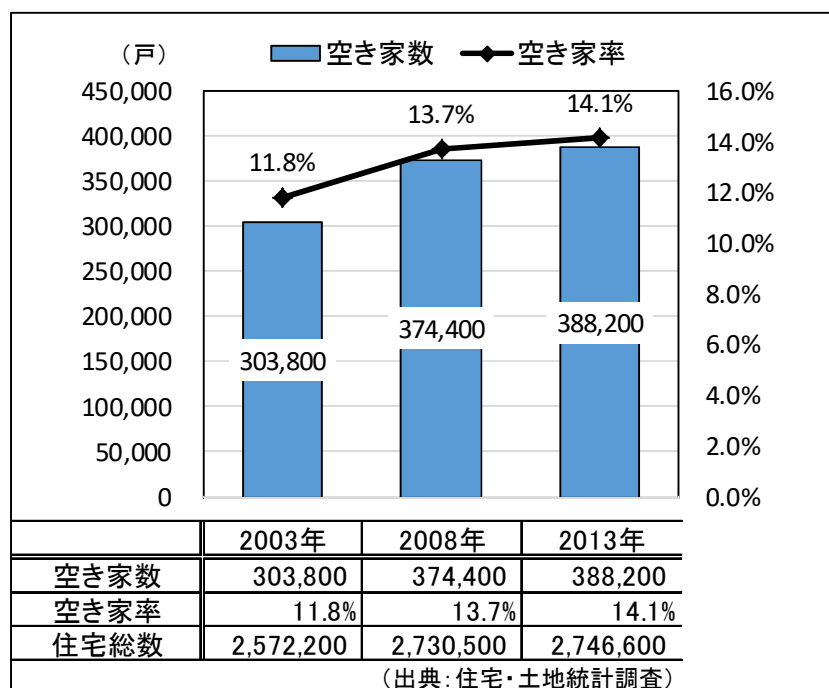
住宅・土地統計調査による美幌町の空家の状況をみると、2013年（平成25年）では空家戸数は960戸、空家率は10%となっており大きく増加しました。

北海道平均と比較すると、美幌町の空家率は低くなっていますが、世帯数の減少が予想されることから、今後、空家の増加が見込まれます。

図表10 美幌町の空家の推移



図表11 北海道の空家の推移



(2) 空家等の実態調査の概要

① 現地調査の概要

ア 調査対象建物の抽出

調査区域：美幌町都市計画用途区域内

調査方法：水道閉栓情報、消防等の情報、自治会への協力依頼

調査期間：平成29年3～6月

イ 現地調査

調査方法：調査対象建物の外観を目視により確認

調査対象数：568件（現地調査時に2件追加）

調査内容：建物及び敷地の状況を確認し、その結果に基づきA～Dランクに区分

判定区分：A 管理に問題がない

B 管理が行き届いていないが比較的小規模な修繕で利用可能

C 倒壊等の可能性は低いが、現況のままの利用は困難

D 倒壊・崩壊の可能性が高い

調査期間：平成29年6～9月

② 意向調査の概要

調査対象：442件

発送件数：441件（送付先が確認されなかった1件を除く）

調査期間：平成30年4～5月

調査内容：所有者等の年齢、建物の使用状況、使用していない理由、管理状況、今後の活用方法、困っていること、活用等の要望、自由意見等

回収状況：219件（回収率：49.7%）

(3) 空家等の実態調査結果

① 現地調査結果

調査対象数 568件 空家と推定される建物 442件

図表12 外観による判定別件数

外観による判定	ランク	件数（割合）
管理に問題がない	A	207 (47%)
管理が行き届いていないが比較的小規模な修繕で利用可能	B	142 (32%)
倒壊等の可能性は低いが、現況のままの利用は困難	C	89 (20%)
倒壊・崩壊の可能性が高い	D	4 (1%)

ア 建築年数別棟数

建築年数別では、昭和４３年～昭和５２年に建築された建物が１８３棟、昭和３３年～昭和４２年が１１９棟と多くなっています。

図表１３ 建築年数別棟数

建築年数	棟数	割合	A	B	C	D
～Ｓ３２	34	8%	4	14	15	1
Ｓ３３～４２	119	27%	34	48	35	2
Ｓ４３～５２	183	42%	97	59	27	0
Ｓ５３～６２	68	15%	48	16	4	0
Ｓ６３～Ｈ９	19	4%	15	3	1	0
Ｈ１０～	5	1%	4	0	1	0
不明	14	3%	5	2	6	1
計	442	100%	207	142	89	4

イ 用途別棟数

用途別では、専用住宅が一番多く３５８棟（８１％）となっています。

図表１４ 用途別棟数

用途	棟数	割合	A	B	C	D
専用住宅	358	81%	183	107	64	4
兼用住宅	30	7%	10	15	5	0
集合住宅	10	2%	3	4	3	0
店舗、事務所、工場	26	6%	8	10	8	0
その他	18	4%	3	6	9	0
計	442	100%	207	142	89	4

ウ 構造別棟数

構造別では、木造が一番多く４１５棟（９４％）となっています。

図表１５ 構造別棟数

構造別	棟数	割合	A	B	C	D
木造	415	94%	193	136	82	4
鉄筋コンクリート造	2	0%	2	0	0	0
鉄骨造	7	2%	3	3	1	0
その他・不明	18	4%	9	3	6	0
計	442	100%	207	142	89	4

エ 延べ床面積別棟数

延べ床面積別では、50㎡以上100㎡未満が一番多く195棟(44%)となっています。

図表16 延べ床面積別棟数

延べ床面積別	棟数	割合	A	B	C	D
50㎡未満	107	24%	27	41	39	0
50㎡以上100㎡未満	195	44%	103	59	30	3
100㎡以上150㎡未満	89	20%	56	24	9	0
150㎡以上	37	9%	16	16	5	0
不明	14	3%	5	2	6	1
計	442	100%	207	142	89	4

オ 居住地別所有者数

居住地別の所有者数では、町内が273人と一番多く、管内と道内を合わせると143人、道外が25人となっています。

図表17 居住地別所有者数

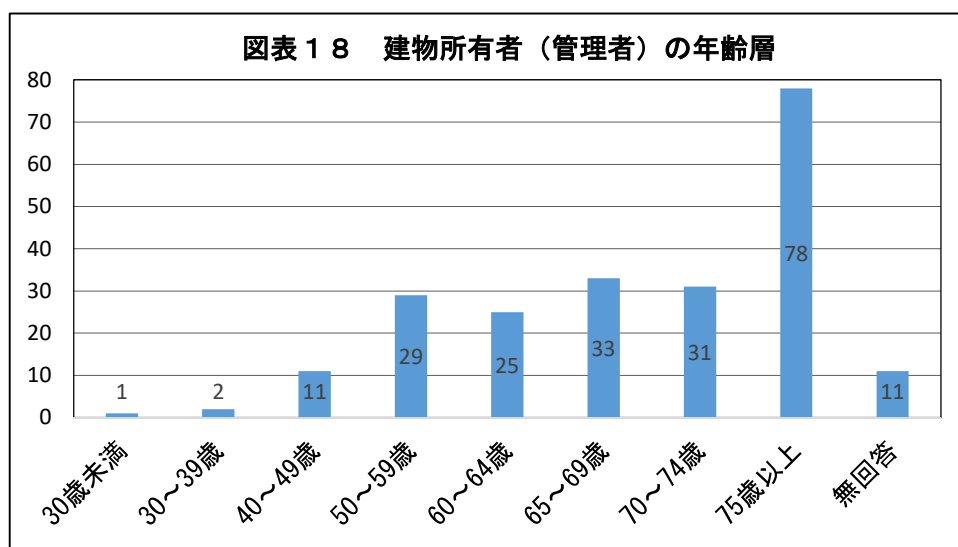
所有者の居住地	人数	割合	A	B	C	D
町内	273	62%	122	93	57	1
管内	68	15%	36	17	14	1
道内	75	17%	37	21	16	1
道外	25	6%	11	11	2	1
不明	1	0%	1	0	0	0
計	442	100%	207	142	89	4

② 意向調査結果

アンケートの発送数は441件で、回収状況は219件（回収率49.7%）となっています。

ア 建築物所有者(管理者)の年齢層

「75歳以上」が78名(35%)と一番多く、次いで「65～69歳」が33名(15%)となっています。

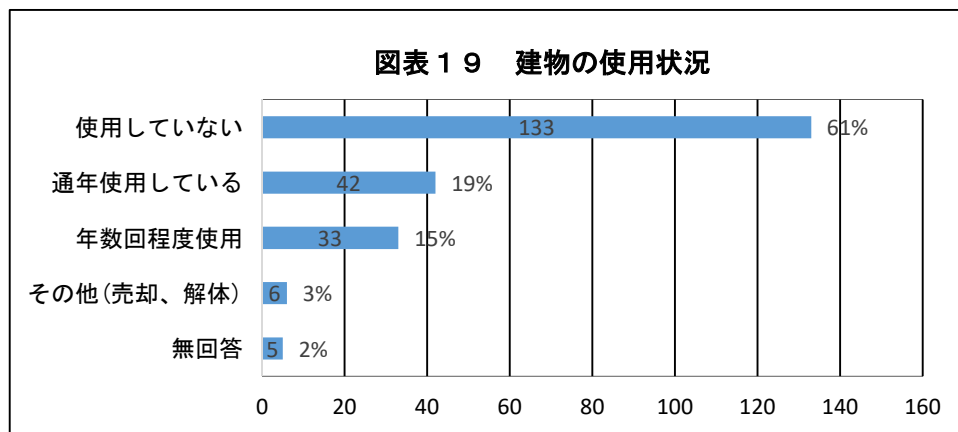


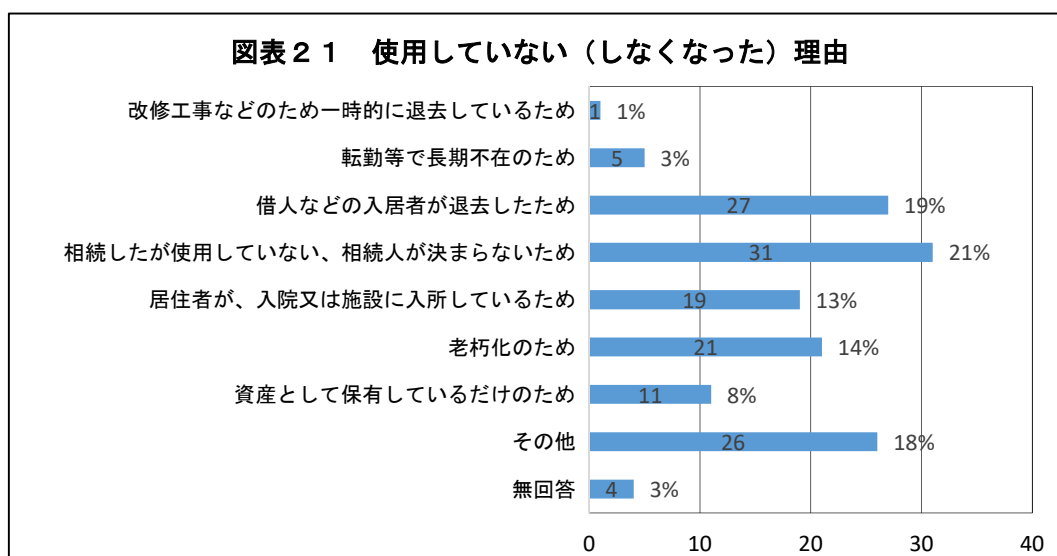
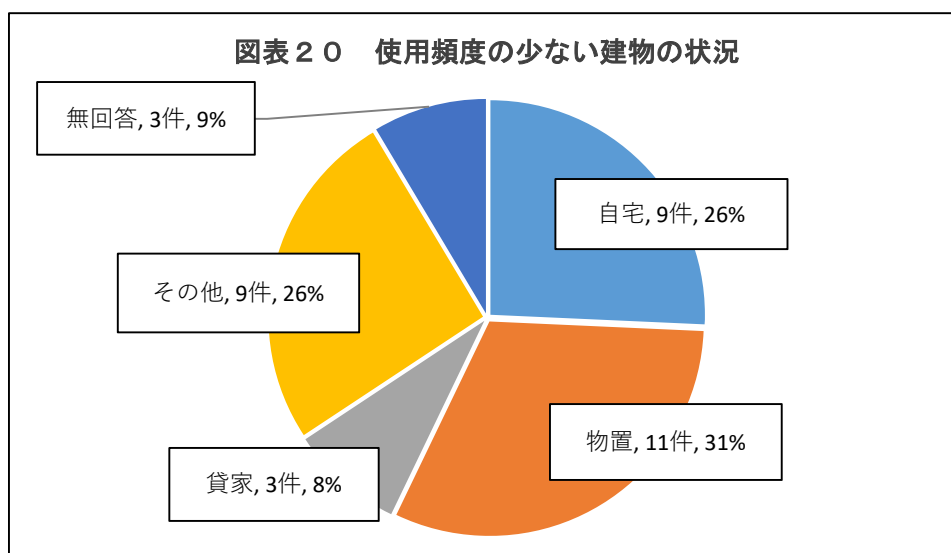
イ 建物の使用状況

「使用していない(しなくなった)」が133件(61%)、「通年使用している」が42件(19%)となっています。

「年数回程度使用」の建物の使用状況は、主に物置、自宅として使用されています。

「使用していない(しなくなった)理由」は、「相続で取得又は相続人が決まらない」が31件(21%)で、次いで「賃借人などの入居者が退去したため」が27件(19%)となっています。





ウ 日頃の管理状況

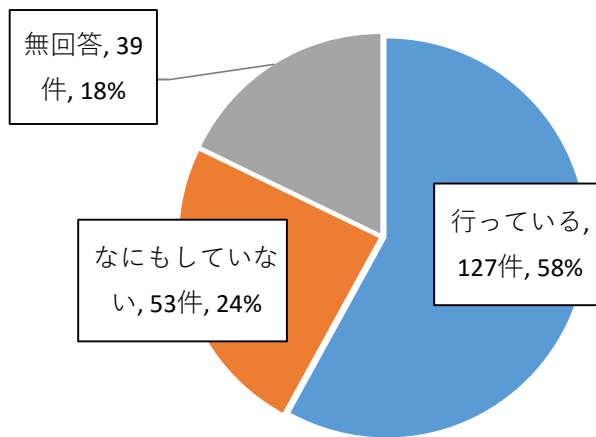
「行っている」が127件(58%)、「なにもしていない」が53件(24%)となっています。

「行っている」との回答のうち、管理を行っている人は「自分」が78件(56%)、「子供や親族」が33件(24%)となっています。

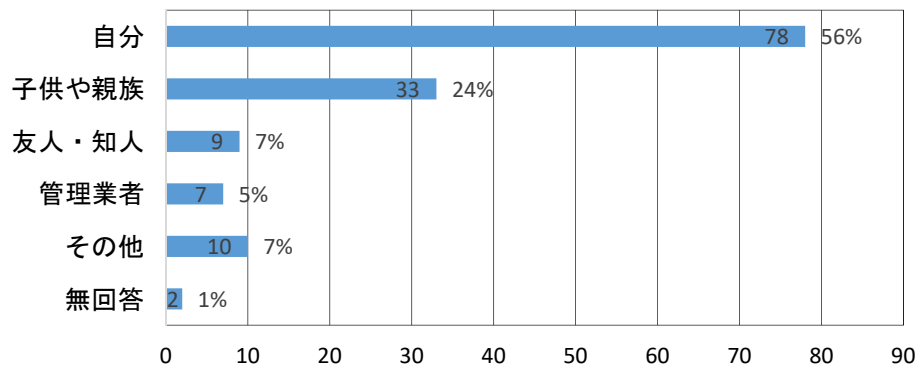
管理内容は「庭の手入れ、草刈、剪定」が93件(38%)、「建物内外の清掃」が66件(27%)となっています。

管理の頻度としては、「2～3ヶ月に1回程度」が29件(23%)に次いで、「不定期」が24件(19%)となっています。

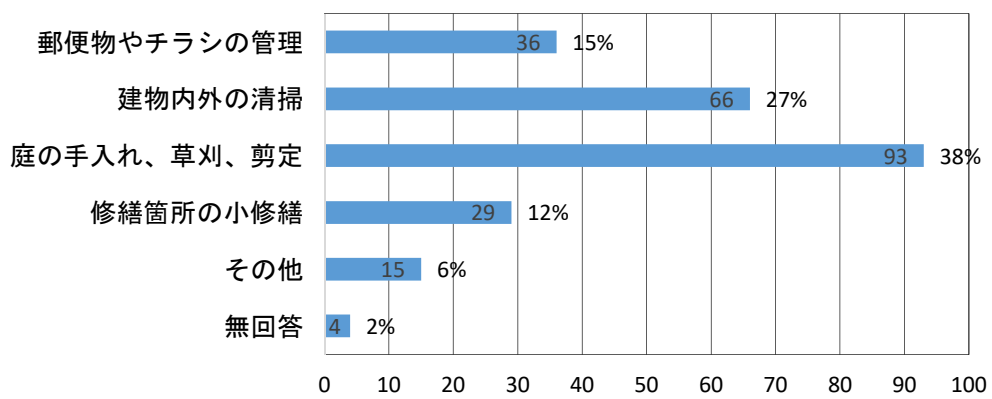
図表 2 2 日頃の管理状況

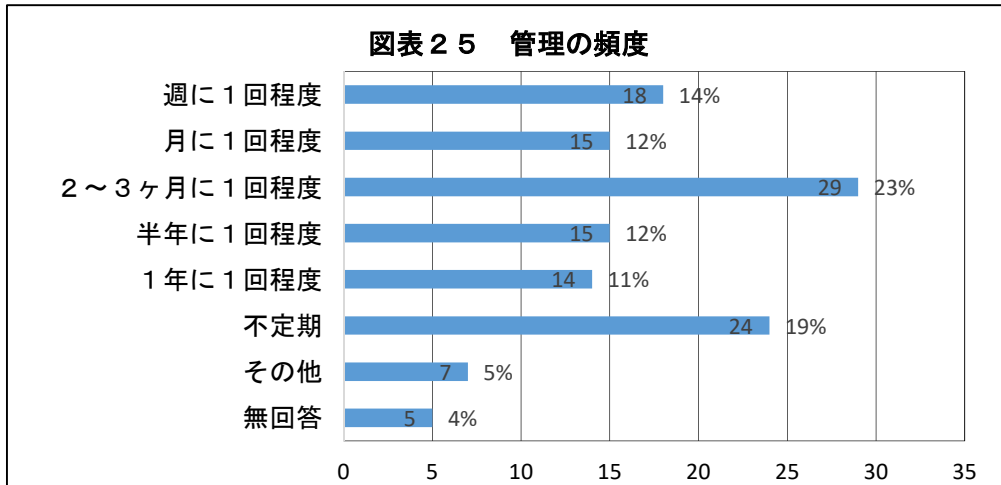


図表 2 3 管理を行っている人



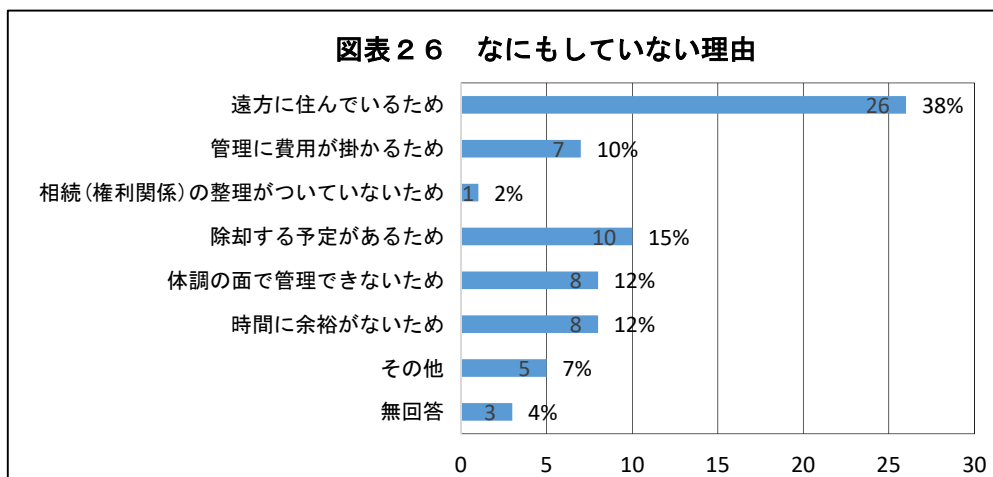
図表 2 4 管理の内容





なにもしていない理由

「なにもしていない」理由は、「遠方に住んでいる」26件(38%)、「除却する予定があるため」10件(15%)となっています。

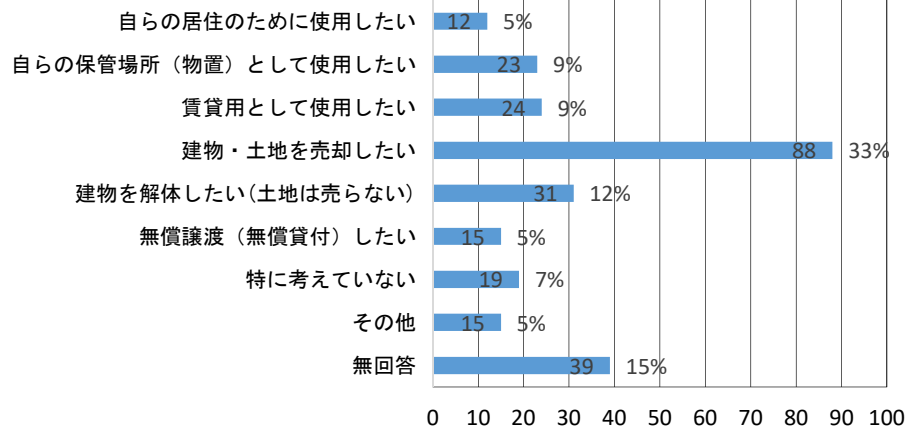


エ 今後の活用方法

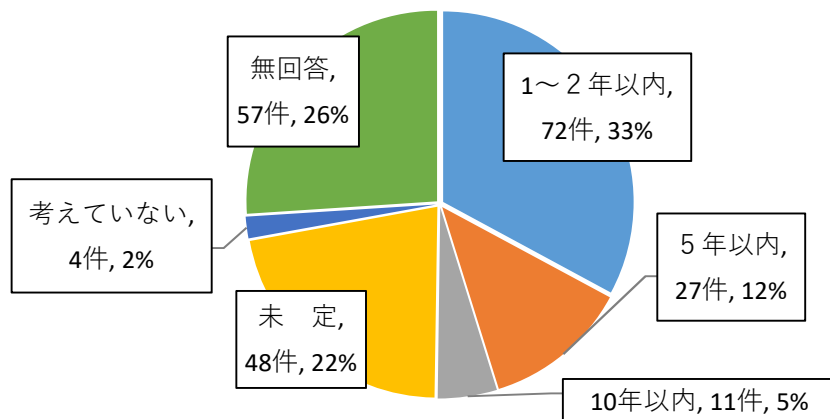
「建物・土地を売却したい」が88件(33%)、「建物を解体したい(土地は売却しない)」が31件(12%)となっています。

活用の時期は、「1～2年以内」が72件(33%)、「未定」が48件(22%)となっています。

図表 2 7 今後の活用方法



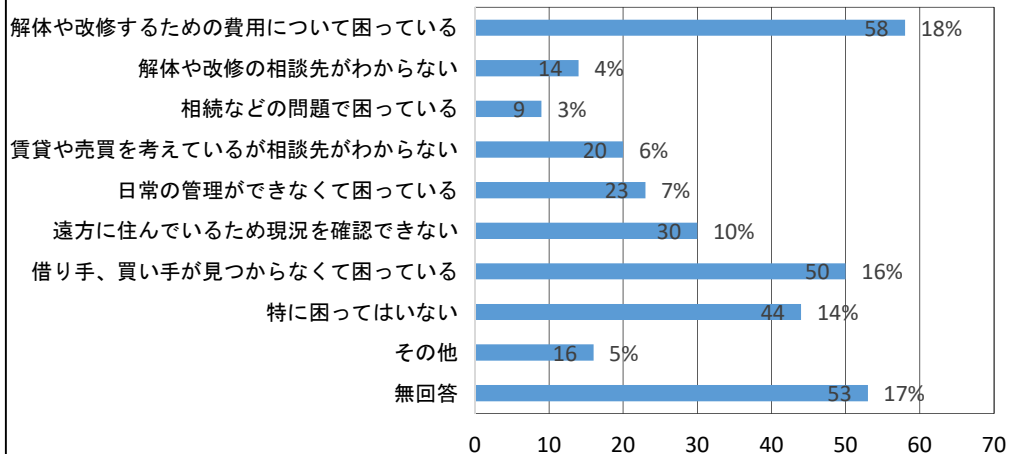
図表 2 8 活用の時期



オ 建物について困っていること

「解体や改修するための費用について困っている」が58件（18%）、「借り手、買い手が見つからなくて困っている」が50件（16%）となっています。

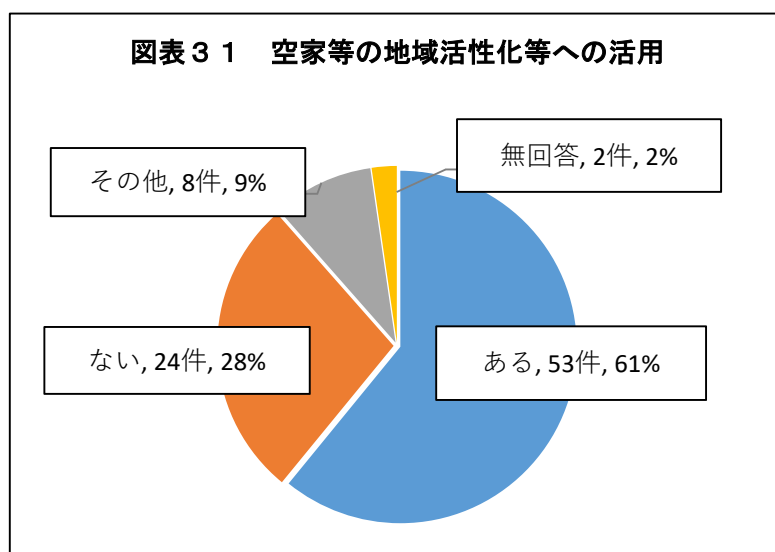
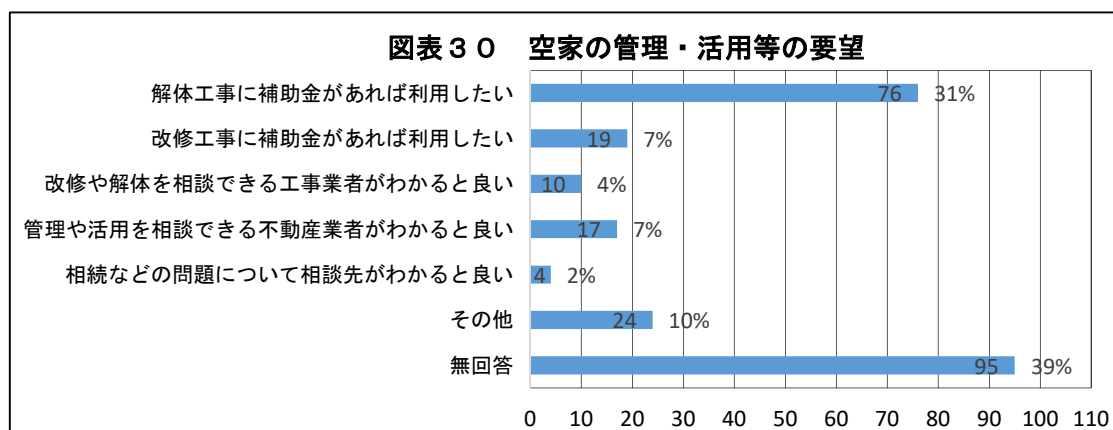
図表 2 9 建物について困っていること



カ 空家の管理・活用等の要望

「解体工事に補助金があれば利用したい」が76件(31%)、「改修工事に補助金があれば利用したい」が19件(7%)となっています。また、「解体工事・改修工事に補助金があれば利用したい」と回答があったうち、地域活性化等への活用の考えが「ある」が53件(61%)、「ない」が24件(28%)となっています。

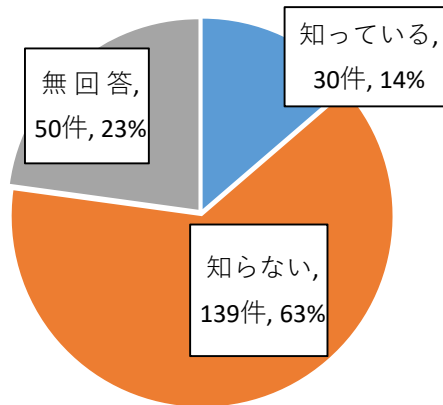
「その他」については、「金銭的余裕がない」、「家族がいらないため何とも言えない」等の意見がありました。



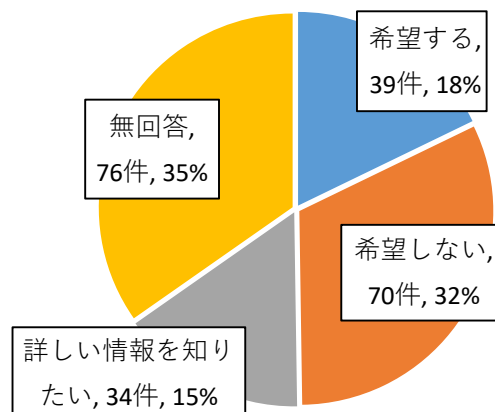
キ 北海道空き家情報バンク制度について

「知っている」が30件(14%)、「知らない」が139件(63%)となっており、この制度の登録について「希望する」は39件(18%)、「希望しない」は70件(32%)となっています。

図表3-2 北海道空き家情報バンク制度について



図表3-3 今後、この制度への登録について



ク 空家等の対策についての意見及び要望

意見や要望としては、「町で解体して利用して欲しい」「固定資産税対策のため現状のまま」「どうしていいかわからない」等がありました。

※意向調査等の結果から判明した事項

- ・改修・撤去費用が捻出できない。
- ・所有者に高齢者が多い。
- ・遠方に住んでいるため相談できない。
- ・固定資産税対策のため。
- ・特に考えはない。
- ・相続人が決まらない。
- ・売却したいが買い手がない。
- ・貸したいが借り手がない。
- ・手立てがなく悩んでいる。

2 空家等の課題

意向調査等の結果から、空家等対策の課題と考えられる事項を整理すると、次のような課題が挙げられます。

(1) 所有者等の意識啓発

意向調査では、61%が使用していない建物と回答しており、また、24%の方が建物の管理について「何もしていない」と回答しています。

このような建物は、長期間にわたって放置され老朽化が進む可能性が高いことから、所有者等に対して、適切な管理の重要性や、管理不全となった空家等が及ぼす周辺地域への悪影響について認識してもらうような意識啓発が必要です。

また、相続等により突然、空家等の所有者等になるケースもあることから、現在の所有者等だけでなく、多くの町民に空家等に関する問題を認識してもらう必要があります。

（２）支援や相談窓口等の不足

意向調査では、「空家の撤去費用が捻出できない」という経済的な問題や、「手立てがなく悩んでいる」という情報・知識不足などの問題が挙げられています。こうした悩みを抱えた所有者は、管理義務者としての認識はあると思われるため、悩みの根源となる課題が解消されれば、空家等の売却や有効活用に踏み込んでもらえる可能性もあります。

そのため、悩みを抱える空家等の所有者に対し問題を解決するための支援や適切な相談先などの情報提供を行う必要がありますが、現在はこれらの支援や情報提供が不足していることが課題となっています。

（３）管理不全な空家等の解消

老朽化した空家等は、建物の倒壊や建築部材の飛散、不特定者の侵入による火災や犯罪が発生するおそれや、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す可能性があります。

このような空家等が及ぼす悪影響に関する通報は、多数寄せられており、多くの町民が適切に管理されていない空家等に対して不安を感じていることがわかります。

こうした町民の空家等に対する不安を解消するためには、適切に管理されていない空家等を解消していくことが課題であり、是正を進めるための対策が必要となります。

第4章 空家等の対策

空家等の問題には様々な課題があり、それらの課題を解消していくためには、空家等の状況に応じて対策を推進していく必要があります。そのため、本計画では「総合的な空家等対策」を進めることとし、個別の対策では、「空家等の発生抑制」「空家等の利活用」「管理不全な空家等の解消」という、大きく3つのカテゴリーに分類することができます。

1 空家等の発生抑制

(1) 適切な維持管理等の情報発信

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。しかしながら、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、適切な維持管理がなされていない場合があります。

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ことが重要となります。

これらの情報については、広報紙やホームページ、パンフレットなどを活用して、空家等の適切な維持管理の重要性や所有者等の維持管理責任、賃貸・売買等の利活用や解体に関することなどを周知し、所有者等の意識の醸成を図り空家等の発生抑制に取り組みます。

(2) 相談体制の充実

空家等自体の発生を抑制するためには、適切な維持管理だけではなく、所有している空家等や住まなくなる予定のある住宅を将来どうするかという見通しや対応について考えてもらうことも必要です。

そのため、所有者等が使用しなくなった住宅等の処分や利活用について、居住・使用中から様々な分野の相談に対応できる体制の整備に取り組みます。

特に近年は、単身高齢者世帯が増加していることもあり、自分の住宅を将来どうするかという具体的な見通しや対応をしておかないと、将来的に自宅が空家となって放置されてしまう可能性が高くなります。そうした事態を防ぐためには、高齢者と接する機会が多く様々な相談を受けることがある団体や組織などに、適切な相談先につないでもらったり、こちらから相談を働きかけたりすることが効果的です。

町では、こうした団体や組織などと連携した相談体制の整備や「まち育出前講座」も活用して、空家等に関する相談に対応します。

(3) 住宅及び店舗改修の促進

町では、町民が安心・安全・快適に暮らすための住宅リフォーム費用の一部を補助する「住宅リフォーム促進助成事業」や、耐震改修工事に要する費用の一部を補助する「住宅耐震改修助成事業」や、店舗の機能維持や向上、経営力強化のための店舗改修等の費用の一部を補助する「店舗リフォーム促進支援事業」に取り組んでいます。

こうした施策により、既存住宅及び店舗の改修を進めることで安全性や機能性が向上され、長く利用することができれば、空家等の発生を予防することにも繋がるため、既存補助制度の積極的な周知や、各種支援等の検討・見直しを行い住宅及び店舗改修の促進を図ります。

2 空家等の利活用

使われないまま放置された空家等は、周囲への悪影響を発生させるといったマイナス面が大きくなりますが、一方で活用可能な空家等は地域の貴重な資源であり、空家等の活用を一層進めていくことが望まれます。

(1) 空家等の流通・活用の促進

使用されない空家等は老朽化が進み、周辺環境を悪化させてしまいます。活用可能な空家等は地域の貴重な資源と捉え、利活用を一層進めることが重要となります。利用しない空家等の売却・賃貸などを進めるために、不動産業界団体等と連携し、空家等の中古住宅市場への流通の促進を図ります。

また、町では、空き店舗を活用した事業者への家賃の一部を補助する「空き店舗活用事業」による空き店舗の利活用促進に取り組んでいますが、既存補助制度のほか、空家等や空家等除却後の跡地について、移住定住及び観光施策、地域活動等への利活用促進に向けた支援策等を検討します。

(2) 北海道空き家情報バンクの活用・登録

北海道内の空家等の有効活用を通して、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図ることを目的とした、北海道が運営している「北海道空き家情報バンク」への登録促進を図り、空家等の活用を促進していきます。

また、関係機関と協力し、美幌町独自の「空き家情報バンク」の創設について検討します。

3 管理不全な空家等の解消

(1) 所有者等への注意喚起

空家等の管理が行き届いていない場合は、所有者等に対し口頭又は文書で適正管理について注意喚起を行うとともに、管理不全な空家等になるのを未然に防ぐため、除却や利活用、維持管理に関することなどの各種情報を提供し、所有者等の意識の醸成に努めます。

(2) 庁内連携による対応

管理不全な空家等の問題は、倒壊や建築部材の飛散の恐れなどの危険性のほか、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、町の各所管部署が連携して対応するため「美幌町空家等対策庁内連携会議」を設置します。

また、町内の空家等の情報をデータベース化し、所管部署間で所有者等の情報などを共有することで、より連携を深め、効果的な対応を進めていきます。

(3) 特定空家等の解消の促進

特定空家等は、危険性や周囲への悪影響が発生している又は発生する恐れが高い空家等であり、町民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に発生している問題を是正してもらう必要があります。そのため、所有者等への法に基づく指導等の措置を行うほか、所有者等による自主的な除却を促していきます。

また、倒壊等の危険性のある建物であっても、空家等は私有財産であり所有者等に管理責任がありますが、除却するための費用負担が問題となって、除却が進まない場合があること

から、近隣住民の安全で安心な住環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するための支援策について検討します。

4 具体的な施策

本町では空家等の課題等に対して、「空家等の発生抑制」「空家等の利活用」「管理不全な空家等の解消」という、大きく3つのカテゴリーに分類して、効果的かつ計画的に進めるため、短期・中長期の期間で対策における優先度をつけて、下表の取組みを実施します。

美幌町空家等対策		短期 (本計画策定後1～2年以内に実施・着手)	中・長期 (実施に向けた継続検討課題)
1 空家等の発生抑制	①適切な維持管理等の情報発信	・空家等対策の周知・啓発（広報、ホームページ、パンフレット）	・効果的な周知方法の検証、検討
	②相談体制の充実	・相談窓口の設置	・高齢者の住宅資産の活用や住み替えに関する検討
	③住宅及び店舗改修の促進	・各種制度の積極的な情報提供 ・出前講座の実施 ・住宅リフォーム補助の実施 ・住宅耐震改修補助の実施 ・店舗リフォーム促進事業補助との連携	・民間関係団体との空家等対策への連携強化 ・住宅リフォーム補助制度の拡充支援検討 ・民間借家のリフォーム支援等の検討 ・国や道の活用可能な補助制度の検討、検証
2 空家等の利活用	①空家等の流通・活用の促進	・北海道空き家情報バンクの活用 ・マイホーム借上げ制度の周知、案内	・関係部局と協議し、具体的取り組みへの支援等を検討
	②北海道空き家情報バンクの活用・登録	・空家等の「ちょっと暮らし体験事業」への活用促進 ・美幌町空き家情報バンクの創設の検討 ・庁内関係部局や民間関係団体との連携 ・相談窓口の設置 ・空き店舗活用事業補助の周知・実施	・国や道、先進自治体の事例を踏まえた施策の検討 ・民間関係団体との空家等対策への連携強化 ・民泊等、観光資源化への利活用の検討 ・「移住定住」「二地域居住」の促進に向けた空家等の利活用の検討 ・新たな住宅セーフティネット制度による活用促進の検討 ・高齢者・障がい者等の福祉施策充実のための空家等の有効活用の検討
	③特定空家等の解消の促進	・適正管理についての注意喚起、自主的な適正管理または除却を促進 ・管理不全空家等の所有者等の意向調査の実施 ・空家管理業務の普及・促進 ・相談窓口の設置 ・庁内関係部局、警察、自治会等との連携 ・特定空家等基準の策定 ・特定空家等の認定及び指導 ・空家等データベースへの整備	・民間関係団体との空家等対策への連携強化 ・意向調査、指導助言等を行った空家等に対する経過確認や是正措置の検証 ・庁内関係部局等への情報共有や連携の強化 ・国や道、先進自治体の事例を踏まえた施策の検討 ・除却費用に対する補助制度創設の検討
3 管理不全な空家等の解消	①所有者等への注意喚起	・適正管理についての注意喚起、自主的な適正管理または除却を促進	・民間関係団体との空家等対策への連携強化
	②庁内連携による対応	・管理不全空家等の所有者等の意向調査の実施	・意向調査、指導助言等を行った空家等に対する経過確認や是正措置の検証
	③特定空家等の解消の促進	・空家管理業務の普及・促進	・庁内関係部局等への情報共有や連携の強化
		・相談窓口の設置	・国や道、先進自治体の事例を踏まえた施策の検討
		・庁内関係部局、警察、自治会等との連携	・除却費用に対する補助制度創設の検討
		・特定空家等基準の策定	
		・特定空家等の認定及び指導	
		・空家等データベースへの整備	

5 特定空家等の対策

国の基本指針では、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空家等を市町村長が特定空家等として認定すると定められています。

特定空家等と認定した場合には、所有者等が問題を是正するように促すため、法に基づく指導等を行います。

(1) 特定空家等の判断基準の作成

老朽化が進み、特定空家等に該当するおそれのあるものに対して、町では国が平成27年5月に示した『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。）や、北海道の「市町村による特定空家の判断の手引き」を踏まえて、「特定空家等」として対策が必要かどうかを判断するための「特定空家等判断基準」を作成するため、町の実情に合った判断基準と運用のあり方を検討します。

★参考：特定空家等と認められる状態（ガイドラインより抜粋）

- 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
- 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
- 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
- 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

(2) 特定空家等に対する認定及び措置

① 認定

特定空家等の認定は、保安上危険、衛生上有害、著しく景観を損ねている等周辺環境の保全を図るために放置することが不適切であると判断される場合は、庁内関係部署、美幌町空家等対策協議会の協議を経て「特定空家等」として認定します。

なお、特定空家等の認定にあたっては、現地調査において判定区分Cの内状態が悪いもの及び判定区分Dの空家等を対象に調査を行うこととします。

② 助言・指導

特定空家等として認定した建物の所有者等に対し、除却、修繕、立木の伐採等周辺の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行います。

③ 勧告

助言又は指導によっても特定空家等の状況が改善されない場合は、相当の猶予期限※を設けて勧告を行います。

※相当の猶予期限

対象となる特定空家等の規模や措置の内容によりますが、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とします。

④ 命令

勧告を受けた所有者等が、正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかった場合は、相当の

猶予期限を設けて勧告に係る措置をとるよう命じます。

⑤ 行政代執行

命令を受けた所有者等が、適切な措置を履行しないとき、あるいは履行しても不十分、期限までに完了する見込みがない等、特定空家等を放置することにより周辺住民や環境に被害が拡大すると判断される場合は、行政代執行を行います。

また、行政代執行法では、非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、戒告及び代執行令書による通知の時間の時間がないときは、その手続きを経ないで代執行ができると規定されています。このような場合、状況に応じて関係部署と連携を図り、法令に基づいて対応します。

⑥ 略式代執行

所有者等の特定に努めたものの、助言・指導、勧告、命令を行うべき所有者等が確知できない場合で、特定空家等を放置することにより周辺住民、環境に被害が拡大すると判断される場合は、略式代執行を行います。

(3) 緊急に対応しなければならない場合の措置

強風等で空家等が倒壊又は建材が飛散する等、近隣住民の安全を脅かす事態が発生した場合で所有者等が対応するまでの緊急措置として、速やかに必要最小限の措置を行います。その後、緊急措置の内容を所有者等へ通知し、以後の適切な管理について指導します。

第5章 空家等対策の実施体制

1 美幌町空家等対策協議会の設置

本町では、平成30年8月に法第7条に基づき設置した「美幌町空家等対策協議会」で、「美幌町空家等対策計画」の作成及び変更並びに実施に関する協議を行います。また、特定空家等の認定及び措置に関して意見を聞くこととします。

2 美幌町空家等対策庁内連携会議の設置

空家等がもたらす問題等は、防災、防犯、衛生、景観等多岐にわたることから、庁内で横断的に対応するため、平成30年7月に設置した「美幌町空家等対策庁内連携会議」（以下「連携会議」という。）を中心として、空家等に係る情報の共有や効果的な対応策などの協議を行います。

3 相談体制

（1）相談窓口の一元化

空家等については、関係法令が多岐にわたり、町民等から寄せられる苦情や相談の対応のあり方も状況によって異なるため、町民に分かりやすい相談体制を築くことが求められます。

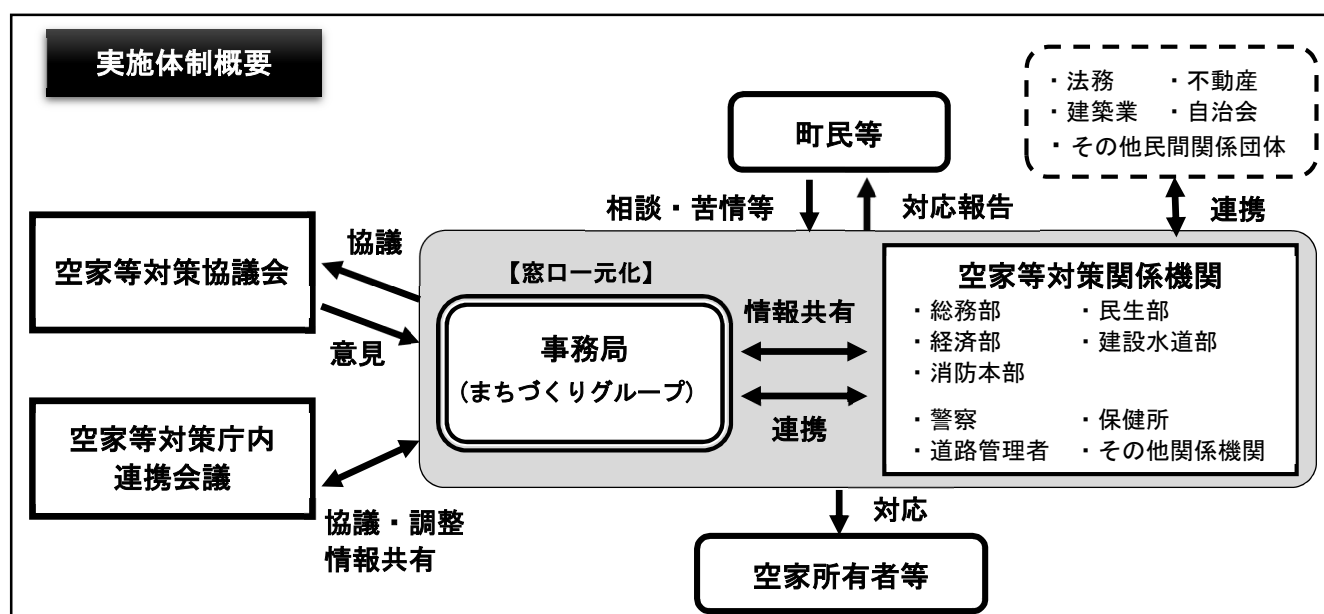
そこで、最初の相談受付窓口として、連携会議の事務局である総務部まちづくりグループに一元化された窓口を設置して、問題点などを整理してから各所管部署に伝える体制を築き、町民サービスの向上と業務効率化を同時に進めていきます。

（2）横断的に対応するための連携体制の構築

町民等からの相談や苦情等について、総括して対応にあたる総務部まちづくりグループと庁内関係部署が横断的に対応するために連携体制を構築します。

（3）民間関係団体との連携の検討

所有者等の様々な分野の相談に対応するため、法務、不動産、建築業、自治会その他の関係団体等との連携について検討し、幅広い空家等の対策促進を行います。



第6章 達成目標

空家等対策の推進のために具体的な達成目標（成果目標）を設定し、空家等対策に取り組みます。

1 北海道空き家情報バンク登録件数

北海道空き家情報バンクについての制度の周知を図り、計画期間において10件の登録を目標とします。（年間1件×9年）

●北海道空き家情報バンクへの登録数

1件  10件

2 管理不全な空家等の解消実績数

本町で把握している「管理不全な空家等」について、助言や指導の強化、支援制度の周知等を図り、計画期間において18件の解消を目標とします。（年間2件×9年）

●管理不全な空家等が、除却などで解消（是正）された件数

18件