

# 大空町空家等対策計画

令和2年3月 策定  
令和8年1月 改訂

## ■目次

### 第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1. 背景と目的
  - (1) 背景 ..... 1
  - (2) 目的 ..... 1
  - (3) 定義 ..... 1
- 2. 計画の位置づけ ..... 2

### 第2章 空き家等の現状と課題

- 1. 空き家等の現状
  - (1) 全国及び北海道・大空町の現状 ..... 3
  - (2) 人口と世帯数の状況 ..... 4
- 2. 空き家等における課題 ..... 4

### 第3章 空き家等対策における施策

- 1. 対策に関する基本的な方針
  - (1) 所有者等による管理の原則 ..... 7
  - (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み ..... 7
  - (3) 特定空家等の取り組み ..... 7
  - (4) 管理不全空家等の取り組み ..... 7
  - (5) 住民からの相談に対する取り組み ..... 7
- 2. 計画期間 ..... 7
- 3. 対象とする地区 ..... 7
- 4. 対象とする空き家等の種類 ..... 7
- 5. 空き家等の調査 ..... 7
- 6. 空き家等の適切な管理の促進
  - (1) 所有者等の意識の涵養 ..... 8
  - (2) 相談体制の整備等 ..... 8
- 7. 空き家等及び跡地の活用の促進
  - (1) 地域住民からの要望による活用 ..... 8
  - (2) 利活用可能な空き家及び跡地の情報提供 ..... 8
  - (3) 空家等管理活用支援法人の指定 ..... 8
  - (4) 補助金等の活用促進 ..... 8
- 8. 管理不全な空き家等（特定空家等）への対応
  - (1) 特定空家等への対応 ..... 8
  - (2) 特定空家等の判断基準 ..... 9
  - (3) 空き家等への指導 ..... 9
  - (4) 管理不全空家等への助言・指導 ..... 9

(5) 管理不全空家等への勧告	9
(6) 特定空家等への助言・指導	9
(7) 特定空家等への勧告	10
(8) 特定空家等への命令	10
(9) 特定空家等の行政代執行	10
(10) 所有者が特定できない空き家等に対する略式代執行	10
(11) 緊急安全代行措置の検討	10
(12) 所有者等の特定が難しい事案等への対応	11
(13) 空き家等を解体・除却するための支援	11
9. 空き家等対策の実施体制	
(1) 大空町空き家等対策協議会の設置	12
(2) 大空町空き家等対策検討会議の設置	12
(3) 庁内の組織体制及び役割	12
(4) 関係機関等との連携	13
(5) 特定空家等に対する措置等のフロー	14
10. 住民等からの空き家等に関する相談への対応	15
11. その他空き家等対策の実施に関し必要な事項	
(1) 地域での空き家等対策の検討と情報の共有	15
(2) 他法令との連携	15
(3) 計画の検証と見直し	15

※ 資料編（関係法令等）

類似した用語の説明

①空家

平成 27 年 5 月に施行された、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく表現は、当該法律の条文に合致させるため、「空家」の表記を使用します。

例) 空家等対策の推進に関する特別措置法、空家等対策計画、特定空家など

②空き家

可能な限り、読み方を平易な表現とするため、本計画中の表現は「空き家」の表記を使用しています。

なお、北海道が平成 27 年 12 月に策定した「空き家等対策に関する取組方針」も「空き家」の表記を使用しています。

③空家等、空き家等

「空家」、「空き家」の表現については前述のとおりですが、「等」が記載されている理由は、その建物に付属する工作物や土地、また、放置された土地も含めるため、語尾に「等」を記載しています。

例) 空家等対策の推進に関する特別措置法、空家等対策計画、空き家等対策に関する取組方針

# 第 1 章 空家等対策計画の趣旨

## 1. 背景と目的

### (1) 背景

近年、地域における人口の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、長期間使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。

適切な管理が行われなまま放置されている状態の空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空き家問題の抜本的な解決策として平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、その後、令和 5 年 12 月には、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化するため、法を改正しました。

また北海道は、道、道内全市町村及び関係団体が連携して空き家等の対策を総合的に推進していくため、この法施行に併せて「空き家等対策に関する取組方針」（以下、「道取組方針」という。）を平成 27 年 12 月に策定しました。その後、令和 3 年 3 月に居住目的のない空き家の増加や、コロナ禍による社会状況の変化などを踏まえ道取組方針を見直し、さらに令和 6 年 3 月にも法改正による対策の拡充を道内全域で展開されるよう見直しを行いました。

### (2) 目的

本町においても、長期間利用されていない空き家等が存在しており、今後、危険な空き家等の増加が懸念されることから、空き家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、空き家等対策の方向性について、基本的な考え方を示した「大空町空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定するものです。

### (3) 定義

本計画における「空家等」、「特定空家等」及び「管理不全空家等」とは、法第 2 条第 1 項、第 2 項及び第 13 条に基づき次のように定義します。

空家等	「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	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
管理不全空家等	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の空家等

表 1-1 特定空家等の定義

## 2. 計画の位置づけ

この「空家等対策計画」は、法第7条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空き家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものであり、本町の空き家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては、「大空町総合計画」や「大空町都市計画マスタープラン」、「大空町住生活基本計画」、「大空町営住宅長寿命化計画」などに定めている空き家関連施策との整合性を図るものとします。

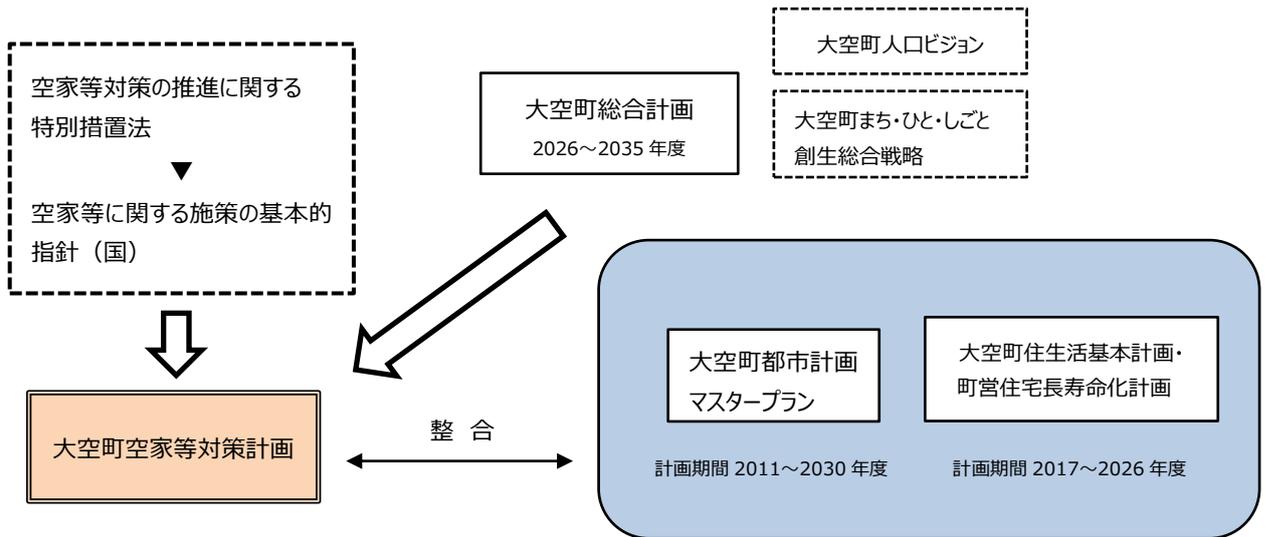


図 1-1 計画の位置づけ

## 第2章 空き家等の現状と課題

### 1. 空き家等の現状

#### (1) 全国及び北海道・大空町の現状

総務省の令和5年住宅・土地統計調査では、全国の住宅総数約6,505万7千戸のうち、空き家数が約900万2千戸あり、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は13.8%と過去最高となっています。

また、北海道では、住宅総数が約288万9千戸、空き家数が約45万2千戸、空き家率は15.6%となり、平成30年の調査に比べて2.1ポイント上昇しました。なお、別荘などの二次的住宅を除いた空き家率は15.3%となっています。

- ※ 住宅・土地統計調査とは、10月1日を基準日とし、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。  
 なお、本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計です。

区分	平成20年			平成25年			平成30年			二次的住宅を除く 空き家率 (%) (H30)
	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	
全国	57,586,000	7,567,900	13.1	60,628,600	8,195,600	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6	13.0
北海道	2,730,500	374,400	13.7	2,746,600	388,200	14.1	2,807,200	379,800	13.5	13.2

区分	令和5年			二次的住宅を除く 空き家率 (%) (H30)
	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	
全国	65,046,700	9,001,600	13.8	13.2
北海道	2,888,500	451,900	15.6	15.3

表2-1 全国、北海道の現状（平成20年、平成25年、平成30年、令和5年）出典：住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査における「空き家」は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「二次的住宅（別荘等）」の4つに分類されます。「その他の住宅」については、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいいます。

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
賃貸用の空き家	賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の空き家	売却のために空き家になっている住宅
二次的空き家	別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅 その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

表2-2 空き家の種類

	住宅総数 (戸)	空き家総数		賃貸・売却用及 び二次的住宅を 除く空き家 (戸)	賃貸用の 空き家数 (戸)	売却用の 空き家数 (戸)	二次的住宅の 空き家数 (戸)
		空き家数 (戸)	空き家率 (%)				
全 国	65,046,700	9,001,600	13.8	3,856,000	4,435,800	326,200	383,500
北 海 道	2,888,500	451,900	15.6	163,000	258,700	19,600	10,700

※端数処理の都合上、空き家数と内訳の合計値が合わない場合があります。

表 2-3 空き家の種類、戸数（令和 5 年） 出典：住宅・土地統計調査

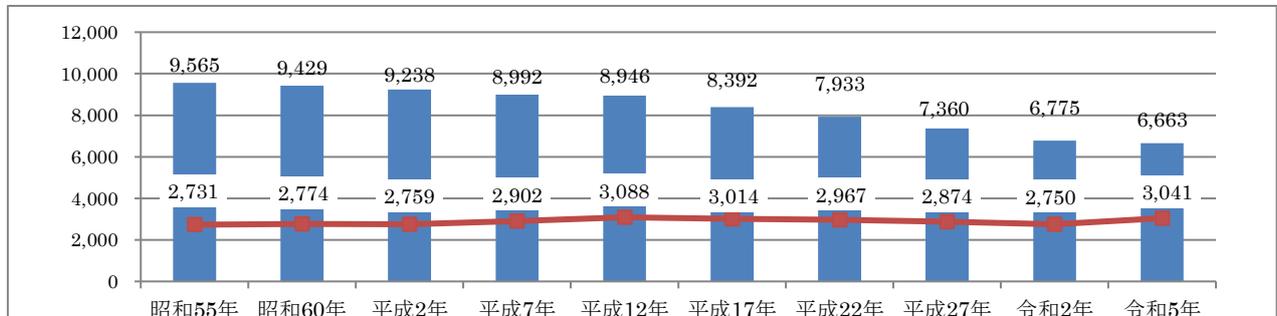
本町においては、固定資産台帳上の家屋が令和 5 年時点で約 6,400 棟（非課税分を含む）あり、そのうち住宅戸数は約 3,500 戸となっています。

一方、令和 5 年の総世帯数は 3,041 世帯（住民基本台帳）で、住宅戸数との差約 500 戸に二次的住宅や売却用の住宅、賃貸用で入居者待ちの状態になっているアパートなどのほか、管理されていない空き家が相当数含まれていると考えられることから、同数程度を空き家総数と推測しています。

## （2）人口と世帯数の状況

本町における空き家の発生と密接な関係がある人口は、昭和 55 年の 9,565 人から、自然動態、社会動態ともに減少傾向が続き、令和 5 年には、6,663 人まで減少しています。

一方、世帯数は、昭和 55 年以降、人口に反して増加傾向にあり、令和 5 年には 3,041 世帯となっていますが、これには核家族化と高齢化に伴い、単身高齢世帯が増加している背景があります。



※ 令和 2 年までは、総務省「国勢調査」の実績値

※ 令和 5 年（2023 年）は、令和 5 年 9 月 30 日現在の住民基本台帳の人口及び世帯数

図 2-1 大空町の人口・世帯数

## 2. 空き家等における課題

空き家等対策を進めていく上での課題としては、次のような事項が考えられます。

### ① 所有権・相続に関すること

- ・所有権を相続しても、遠隔地居住・疎遠等で相続人である認識が低い又は無く、周辺環境への影響に対する問題意識が希薄である。
- ・単身高齢世帯が増加傾向にあり、施設への入所などにより、住宅所有者が不在となる。
- ・相続登記がされていないため、所有者の特定に時間がかかる。責任の所在が明確にならない。
- ・相続人が多数おり、権利関係の整理が難しい。

- ・土地所有者と建物所有者が異なっており、互いに疎遠になっている。
- ② 売買に関すること
  - ・中古住宅の流通が十分に図られていない。
  - ・中古住宅として売買や賃貸等、他の用途に使用する施設への活用に関するノウハウがない。
  - ・郊外地区など、立地条件により建物を除却しても土地が売却困難である。
  - ・相続人が多数おり、売買契約・所有権移転登記等の手続きが困難である。
- ③ 管理に関すること
  - ・遠隔地に居住しているため、空き家等の状態を把握できていない。
  - ・住宅所有者や相続人が遠方におり、定期的な維持管理が難しい。
- ④ 建物の解体に関すること
  - ・高齢化や低所得等により解体費用の捻出が困難である。
  - ・住宅を解体すると土地の固定資産税の住宅用地特例がなくなるので、費用をかけて解体したくない。
  - ・建物の解体後、土地利用や売却の見込みがない場合、解体したくても費用がかかるため実行に移すのが困難である。
- ⑤ その他
  - ・問題解決のための専門知識や適切な相談先の情報が不足している。
  - ・地域コミュニティが衰退し、空き家所有者の連絡先がわからない。
  - ・空き家等に関する制度や法律など、様々な情報が十分浸透していない。

①～⑤の課題をまとめると、次のようなことが考えられます。

(ア) 建物所有者・管理者の意識に関する課題

- ・所有者に対し、空き家等の適正な管理を行う重要性、管理不全の空き家等が近隣住民の生活環境に及ぼす影響等についての周知・啓発など、空き家の発生を抑制する取り組みが必要です。
- ・単身高齢世帯が増加傾向にあり、相続時に空き家等となることが多くなっています。相続登記や相続協議がされない場合や相続放棄される場合もあることから、空き家等となる前に、日ごろから将来の土地、建物の利用方法について家族等で話し合いをしておくことが重要です。

(イ) 空き家等の利活用の促進

- ・町民が、既存住宅の維持管理やリフォームなどを安心して行える環境の整備や中古住宅の流通を活性化させる取り組みを進める必要があります。

(ウ) 管理不全空き家等の解体・除却への対応

- ・利活用や適正な管理がされない状態が長期化すると、建物の劣化や損傷等が進み、特定空き家等になってしまいます。解体・除却費用が負担となり、そのまま放置されてしまうことを防ぐため、解体・除却への支援策や費用を抑える工夫について検討する必要があります。

(エ) 立地条件に応じた対策の推進

- ・郊外地区と市街地では、立地条件や市場性、周囲への影響度などに違いが見られ、利活用や解体に対する考え方も異なってくる場合があります。それぞれの立地条件に応じた取り組みを行う必要があります。

(オ) 相談窓口の周知や情報発信

- ・町民、近隣住民、空き家所有者が誰に相談してよいか分からず、そのまま放置されている現状を踏まえて、わかりやすい相談窓口や空き家等に関する様々な情報を発信できる機会などを増やしていくことが必要です。
- ・空き家等所有者の個々の課題に対応するため、専門家による助言を受けやすくする環境が必要です。

## 第3章 空き家等対策における施策

### 1. 対策に関する基本的な方針

#### (1) 所有者等による管理の原則

法第5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。」と規定されており、空き家等の管理責任は、第一義的に所有者等にあることになります。

このため、所有者等による空き家等の適正な管理と利活用の意識付けを行うことが重要であることから、このことについて、周知・啓発を進めていきます。

#### (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空き家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空き家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

#### (3) 特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に対応・措置に取り組んでいきます。

#### (4) 管理不全空家等の取り組み

特定空家等の増加を防止するため、特定空家等と合わせて優先的に対応・措置に取り組んでいきます。

#### (5) 住民からの相談に対する取り組み

空き家等の所有者等に対し、空き家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空き家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために相談体制を構築します。

### 2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和8年4月から令和13年3月までの5年間としますが、社会情勢等の変化により、必要に応じて、適宜計画の見直しを行います。

### 3. 対象とする地区

本計画の対象地区は大空町内全域とします。

### 4. 対象とする空き家等の種類

空家等対策計画の対象とする空き家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」及び法第13条で規定する「適切な管理が行われていない空家等」（管理不全空家等）を含む。）とします。

なお、町が所有又は管理する空家等についても、除却後の跡地又は増改築等の後の建築物を地域活性化のために計画的に利用する場合は、計画の対象とします。

### 5. 空き家等の調査

空き家等対策の取り組みを進めるにあたって、町内の空き家等の実態とその所有者等について把握する必要があります。

このため、不動産登記情報や住民票、戸籍情報、固定資産税課税情報などを活用し、所有者等の特定

を進めるとともに、現地調査や近隣住民への聞き取りなどにより、空き家等の管理状態や周辺環境への影響などの把握に努めます。（実態調査）

また、自治会や近隣の住民から寄せられる空き家等の情報、相談については、適切で迅速な対応に努めるとともに、実態調査で得た情報を加え、データベースの充実を図ります。

## 6. 空き家等の適切な管理の促進

個人の財産である空き家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則となります。

このため、空き家等の適正な管理を行う重要性、管理不全の空き家等が近隣住民の生活環境に及ぼす影響等について、以下の取り組みを実施し、空き家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

### (1) 所有者等の意識の涵養

・所有者等への啓発、空き家等対策に関する情報提供

広報誌やホームページ等を活用し、空き家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めるとともに、様々な情報の提供に努めます。

### (2) 相談体制の整備等

空き家等に係る問題は、多岐にわたることから所有者等が相談できる窓口を設置し、道、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

また、関係団体と連携した相談会の実施について検討します。

## 7. 空き家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空き家等の利活用を促すとともに、所有者等への意向調査を実施し、利活用の提案や自治会等の地域との連携による活用などについて検討します。

### (1) 地域住民からの要望による活用

地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域で利活用可能な空き家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報提供します。

また、移住のためのお試し住宅としての活用や跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協働した活用について検討します。

### (2) 利活用可能な空き家及び跡地の情報提供

所有者等から売買等の希望のある空き家等及び空き地の情報を大空町空き家等情報登録制度や北海道空き家情報バンクに登録し、これらの利用を希望する方へ提供します。

### (3) 空家等管理活用支援法人の指定

空き家等の管理又は活用の方法に関する情報提供や相談の受付、その他空き家等の適切な管理、必要な事業又は事務を行います。

### (4) 補助金等の活用促進

空き家等対策を行うにあたり、町の「住み替え促進助成金」や「空き家等解体撤去補助金」の他、国の「空き家再生等推進事業」、「空き家対策総合支援事業」等や道の補助金を積極的に活用し、空き家等の解消を推進します。

## 8. 空き家等の管理状況に対する措置

### (1) 特定空家等への対応

町民等からの通報や実態調査により把握した、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている、または、及ぼすおそれがある空き家等について、地域住民等の健全な生活環境の保全を図るため、現地調査や所有者等の特定を進め、文書の送付などにより、所有者等に空き家等の現状を伝え適切な対処を求めるとともに、売却や賃貸、除却、相続などに関する相談窓口などの情報提供を行います。

## (2) 特定空家等の判断基準

「大空町管理不全空家等及び特定空家等の判断基準」に基づき、個別に現地調査を行い、特定空家等の認定を行います。

※ 特定空家等と認められる状態

- 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がある状態
- 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

## (3) 空き家等への指導

町民等からの通報や実態調査により把握した空き家等で、管理不全空家等または特定空家等と認定されないが、周辺に悪影響を与えるおそれがある空き家については、現地調査や所有者等の特定を進め、文書の送付などにより、所有者等に空き家等の現状を伝えるとともに適切な対処を求め、売却や賃貸、除却、相続などに関する相談窓口などの情報提供を行います。

## (4) 管理不全空家等への助言・指導

管理不全空家等に認定された空き家等について、地域住民の生活環境への影響の程度を勘案し、法による措置が必要なものは、法第 13 条にもとづき、適切に対処するよう助言や指導を行います。

また、助言・指導にあたり、管理不全空家等の状態が改善されず勧告を受けた場合は、固定資産税の住宅用地特例措置が除外されることについて周知します。

なお、管理不全空家等と認定された空き家等のうち、周囲の状況から直ちに必要な措置を講ずるに至らないものについては、特定空家等の対応に移行する必要があることを周知します。

## (5) 管理不全空家等への勧告

助言や指導によっても管理不全空家等の状態が改善されない場合は、相当な猶予期限内に必要な措置を講ずるよう勧告を行い、合わせて改善に必要な情報提供などの助言等を行います。

勧告にあたっては、必要に応じて、大空町空き家等対策検討会議において、猶予期限や勧告内容について協議を行います。

また、住宅の所有者等に対し、勧告を行った場合は、固定資産税の住宅用地特例の除外を行います。

## (6) 特定空家等への助言・指導

特定空家等に認定された空き家等について、地域住民の生活環境への影響の程度を勘案し、法による措置が必要なものは、法第 22 条にもとづき、適切に対処するよう助言や指導を行います。

また、助言・指導にあたり、特定空家等の状態が改善されず勧告を受けた場合は、改善に必要な情報提供などの助言を行うとともに、その特定空家等が住宅である場合は、固定資産税の住宅用地特例措置が除外されることについて周知します。

なお、特定空家等と認定された空き家等のうち、周囲の状況から直ちに必要な措置を講ずるに至らないものについては、定期的に助言等を行い、特定空家等の解消に努めます。

#### (7) 特定空家等への勧告

助言や指導によっても特定空家等の状態が改善されない場合は、大空町空き家等対策検討会議で検討のうえ、所有者等に対し、相当な猶予期限内に必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

勧告にあたっては、必要に応じて、大空町空き家等対策検討会議において、猶予期限や勧告内容について協議を行います。

また、勧告の際には、猶予期限を過ぎても特定空家等の状態が改善されない場合、命令を受ける場合があることを周知するとともに、改善に必要な情報提供などの助言等を行います。

住宅の所有者等に対し、勧告を行った場合は、固定資産税の住宅用地特例の除外を行います。

#### (8) 特定空家等への命令

勧告によっても特定空家等の状態が改善されない場合は、大空町空き家等対策検討会議で検討のうえ、相当な猶予期限内に必要な措置を講ずるよう命令を行います。

命令にあたっては、大空町空き家等対策検討会議において、措置期限や命令内容等、また命令を実施するか否かについて慎重に協議を行います。

#### (9) 特定空家等の行政代執行

命令期限を過ぎても特定空家等の状態が改善されない空き家等に対し、行政代執行法の定めるところにより代執行ができることとしています。

行政代執行を実施するには、次の要件を満たす必要があります。

- ア 命令した行為が他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- イ 義務の不履行があること
- ウ 他の手段（事前に行政指導など）によって履行を確保することが困難であること
- エ その不履行を放置することが著しく公益に反すること

命令によっても特定空家等の状態が改善されない空き家等の所有者等に対し、大空町空き家等対策検討会議で検討のうえ、相当な猶予期限内に必要な措置が講じられない場合、代執行をなすべき旨の戒告を行います。

また、戒告において定められた履行期限内に必要な措置が講じられない場合は、措置の猶予可能状況を判断し、再度戒告を行い、所有者等に必要な措置を講ずるよう促します。

戒告にあたっては、大空町空き家等対策検討会議において、履行期限や代執行の内容等、また戒告を実施するか否かについて慎重に協議を行います。

なお、戒告（再度戒告）によっても必要な措置が講じられない場合は、行政代執行を行います。

#### (10) 所有者が特定できない空き家等に対する略式代執行

所有者等が特定できない空き家等で、道路や線路等への屋根材等の飛散や倒壊のおそれがあるなど、緊急度・周辺への影響度が著しく高い場合は、通行者等への危険を防止するため、略式代執行により必要な安全措置を行います。

#### (11) 緊急安全代行措置の検討

所有者が判明している空き家等で、道路や線路等への屋根材等の飛散や倒壊のおそれがあり、緊急に危険を回避する必要がある場合など、指導や勧告を行う時間的猶予がない場合は、所有者等に連絡のうえ、緊急安全代行措置を行います。

## (1 2) 所有者等の特定が難しい事案等への対応

特定空き家等に判断された空き家等について、所有者の相続人がいない場合や調査によっても所有者等の所在が不明な空き家等に対し、大空町空き家等対策検討会議において、相続財産管理制度や不在者財産管理制度の活用について個別に検討します。

また、認知症などにより所有者等の判断能力が不十分な場合など、成年後見制度等の適用について検討します。

### ○相続財産管理制度

相続人がいない場合や相続人全員が相続放棄した場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が財産の管理清算を行う制度

### ○不在者財産管理制度

土地所有者が不在者である場合、家庭裁判所が選任した不在者財産管理人が財産の管理清算を行う制度（家庭裁判所の許可を得たうえで、遺産の分割や売却を行うこともできる）

### ○成年後見制度

認知症などにより判断能力が不十分な方が不利益を被らないよう、家庭裁判所から選任された後見人が財産の管理等を支援する制度

## (1 3) 空き家等を解体・除却するための支援

所有者等が、危険な状態や周辺への影響を認識しており、解体の意思があっても経済的な理由などにより解体に着手できない場合や、町外に居住しているなどの理由で工事業者等がわからないなどの事情もあることから、解体・除却のための支援策を検討します。

特に、経済的な理由で解体に着手できない場合は、解体を受注できる工事業者の確保も困難であることが予想されることから、所得状況に応じた支援策を講じるとともに、所有者等関係者と十分な協議の上、町の代執行による解体も検討します。

9. 空き家等対策の実施体制

(1) 大空町空き家等対策協議会の設置

本計画の実施にあたり、法第8条に基づく協議会を設置します。

(2) 大空町空き家等対策検討会議の設置

空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するにあたり、具体的な施策に対する協議及び検討を行うため、関係部署により大空町空き家等対策検討会議を設置します。

【構成】

委員長 副町長

委員 委員長が指名する課長職にある者

(3) 庁内の組織体制及び役割

課名	役割
総務課 (地域振興課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の情報に関すること</li> <li>・災害対策、災害時の応急措置連携活動等に関すること</li> </ul>
まちづくり推進室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画に関すること</li> <li>・空き家等対策協議会に関すること</li> <li>・空き家等対策検討会議に関すること</li> <li>・庁内及び関係機関との総合調整に関すること</li> <li>・空き家等の調査に関すること</li> <li>・空き家等の所有者情報の収集に関すること</li> <li>・空き家等の利活用に係る町民相談に関すること</li> <li>・移住、定住促進に関すること</li> <li>・空き家バンクに関すること</li> <li>・空き家等の利活用に係る支援制度に関すること</li> </ul>
住民課 (住民福祉課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画に関すること</li> <li>・空き家等対策協議会に関すること</li> <li>・空き家等対策検討会議に関すること</li> <li>・庁内及び関係機関との総合調整に関すること</li> <li>・空き家等の調査に関すること</li> <li>・空き家等の適正な管理の促進に関すること</li> <li>・空き家等の所有者に対する措置及び対処の実施に関すること</li> <li>・空き家等の所有者情報の収集に関すること</li> <li>・空き家等の解体・除却に係る町民相談に関すること</li> <li>・大空町廃棄物の処理及び清掃に関する条例に基づいた土地の所有者等に対する指導等に関すること</li> <li>・危険空き家等の応急措置に関すること</li> <li>・空き家等の解体・除却に係る支援制度に関すること</li> <li>・特定空家等の税法上の取り扱いに関すること</li> </ul>
福祉課 (住民福祉課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の情報に関すること</li> <li>・民生委員に対する情報提供に関すること</li> </ul>

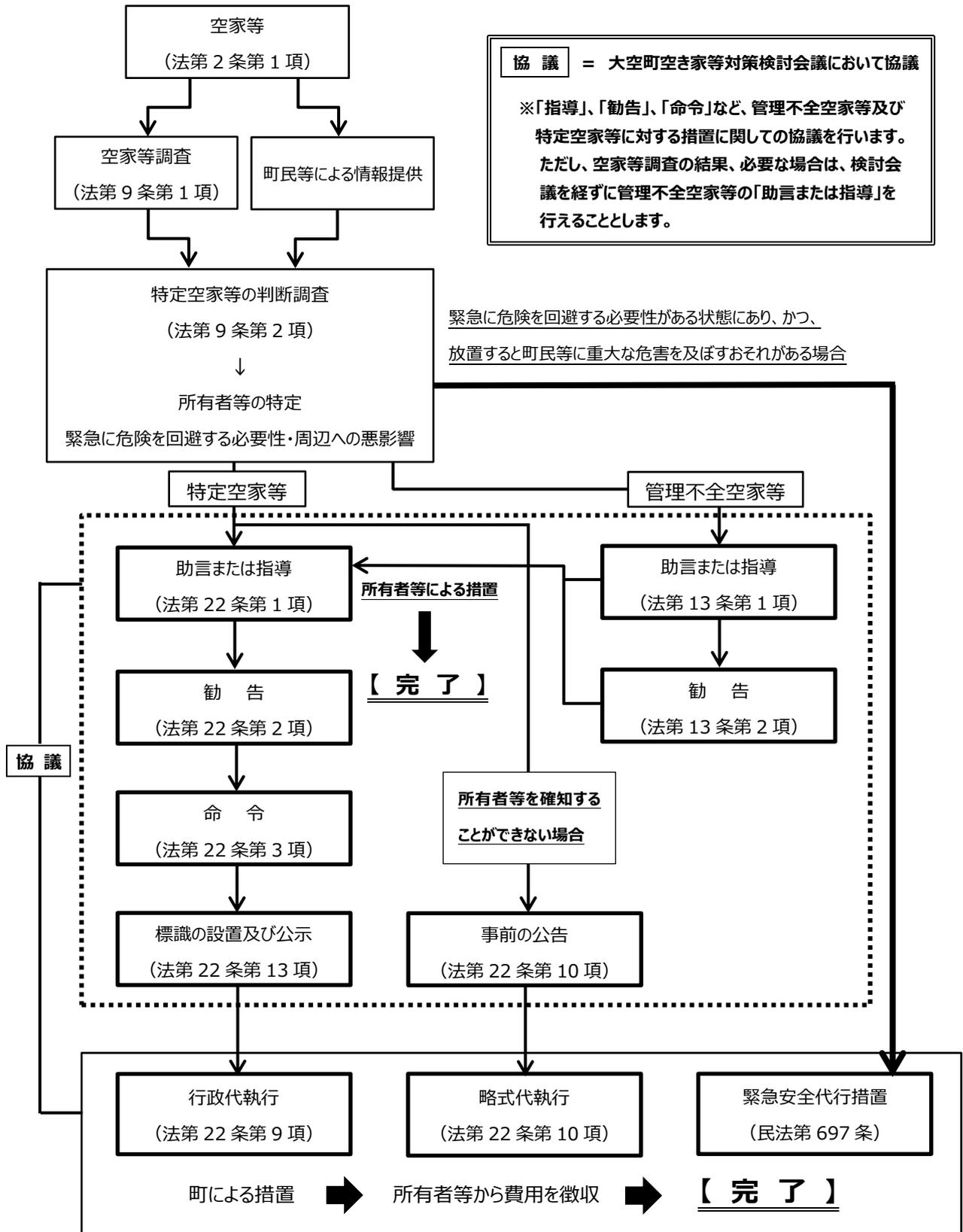
産業課 (地域振興課)	・空き家等の情報に関すること ・空き店舗（商店街、商店等）に関すること
建設課 (建設課分室)	・空き家等の調査に関すること ・空き家等の応急措置や解体等技術的な指導に関すること ・空き家等に係る道路管理上の安全確保等に関すること ・危険空き家等の応急措置支援活動に関すること
生涯学習課	・空き家等の情報に関すること ・通学路の安全確保に関すること ・その他児童及び生徒の危険防止に関すること
大空消防署	・危険空き家等の応急措置支援活動に関すること ・災害対策、災害時の応急措置連携活動等に関すること

#### (4) 関係機関等との連携

空き家等に関する相談に適切に対応するため、必要の都度、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空き家等対策を実施する。

- 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士  
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- 不動産業者  
所有者の空き家等利活用相談、空き家バンクの充実等
- 建設業者  
空き家等の解体、改修の相談及び対応等
- 空家等管理活用支援法人  
空き家の管理・活用、またそのために必要な事業等
- 建築士  
空き家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
- 警察  
危険回避のための対応等
- 社会福祉関係団体  
空き家等情報の収集及び提供
- 民生委員  
空き家等情報の提供
- 自治会  
空き家等情報の提供、跡地の利活用等

(5) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等のフロー



上記の措置や周辺地域の安全確保に必要な範囲で、緊急に危険を回避する必要性がある場合などは、必要に応じて、警察署や消防署その他の関係行政機関等に必要な連携及び協力を求める。

## 1 0. 住民等からの空き家等に関する相談への対応

空き家等に関する相談窓口を設置します。

なお、空き家に関する利活用についてはまちづくり推進室、解体・除却や環境影響苦情、危険防止措置については住民課（住民福祉課）、解体等技術的な観点に関する相談は建設課が担当します。

また、空き家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び関係団体と連携、相談し、対応します。対応内容については、経過等について記録し、関係部署で共有します。

## 1 1. その他空き家等対策の実施に関し必要な事項

### (1) 地域での空き家等対策の検討と情報の共有

空き家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であります。地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、大空町空き家等対策検討会議での検討状況や空き家の情報に関し、必要に応じ広く公開します。

### (2) 他法令との連携

空き家等の対策は、空家等対策に関する特別措置法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空き家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空き家等の情報については、内部部局で共有し、密に連携を図ります。

### (3) 計画の検証と見直し

本計画は、総務省の住宅・土地統計調査などの統計調査の結果や取り組み状況、実績及び社会情勢等の変化により、必要に応じて、適宜計画の見直しを行います。