

# 大空町空家等対策計画の概要について

## 1. 計画策定の背景と目的

### (1) 背景

近年、様々な理由により、長期間使用されていない住宅・建築物が増加してきています。適切な管理が行われないうまま放置されている空き家は、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、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。

## 2. 対象とする空き家の種類

本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。

### 【空家等】

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をいう。

### 【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

### 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. 計画期間

本計画の計画期間は、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。

### 5. 空き家の現状把握と調査等

本町における空き家数は、令和5年時点で固定資産台帳上の住宅数と、住民基本台帳の世帯数から約500戸程度と推測しています。

また、実態調査等も実施し、空き家等の実態把握、迅速な対応に努めます。

### 6. 対策に関する基本的な方針

#### 1. 所有者による管理の原則

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・安心な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。

## 7. 空き家等対策における施策

空き家等の問題には、様々な側面があり、それらを解消していくためには、空き家等の状況に応じた対策を取る必要があります。そのため、本計画における個別の対策は、大きく3つに分類し、これら視点の違う施策を組み合わせ、今後の総合的な空き家等対策を推進していきます。

|      |             |            | 空き家等の適切な管理の促進 | 空き家等及び跡地活用の促進 | 管理不全空き家等・特定空き家等への対応 |
|------|-------------|------------|---------------|---------------|---------------------|
| 空き家等 | 適切に管理されていない | 問題はあるが軽微   | 適切な管理の促進      | 空き家等及び跡地活用の促進 |                     |
|      |             | 倒壊等の危険性がない |               |               | 危険の排除を踏まえた対応        |
|      |             | 倒壊等の危険性がある |               |               |                     |

### 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、管理不全な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。

- 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
- 相談体制の整備等
  - ・所有者等が相談できる窓口の設置
  - ・道、関係団体と連携した相談体制の整備
  - ・関係団体と連携した相談会の実施

### 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を検討します。

- 地域住民からの要望による活用
  - ・地域で利活用可能な空き家等の情報提供
  - ・地域住民と協働した活用について検討
- 補助金等の活用促進
  - ・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、国の補助金の積極的活用
- 利活用可能な空き家及び跡地の情報提供
  - ・空き家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バンクへ登録し、利用希望者へ情報提供を行う。
- 空家等管理活用支援法人の指定
  - ・町と連携し、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、その他必要な事業を行う。

### 特定空家等及び管理不全空家等への対応

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。

- 判断調査
  - ・「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、特定空家等・管理不全空家等・その他の空家等のいずれに該当するか判断する。
- 「助言」・「指導」　＜周辺に悪影響を与える恐れがある空き家等＞
  - ・適切に対処するよう「助言」や「指導」を行う。
- 「勧告」　＜特定空家等・管理不全空家等＞
  - ・「助言」や「指導」によっても状態が改善されない場合、相当な猶予期限内に必要な措置を講ずるよう「勧告」を行う。※ 住宅の所有者に対し、「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う。
- 「命令」　＜特定空家等＞
  - ・「勧告」によっても状態が改善されない場合、相当な猶予期限内に必要な措置を講ずるよう「命令」を行う。
- 行政代執行　＜特定空家等＞
  - ・命令期限を過ぎても状態が改善されない空き家等に対し、行政代執行法に定める代執行ができる。
- 所有者が特定できない空き家等に対する略式代執行
- 緊急安全代行措置
  - ・緊急に危険を回避する必要がある場合など、緊急安全代行措置を行う。
- 相続財産管理制度の活用
  - ・所有者の相続人がいない場合や所有者等の所在が不明な空き家等に対し、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検討する。
- 成年後見制度の適用
  - ・認知症等で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する。
- 空き家等を解体・除却するための支援
  - ・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があることから、解体・除却のための支援策を検討する。
  - ・所有者等の関係者と十分な協議の上、代執行による解体を検討する。

## 8. 空き家等対策の実施体制

- 大空町空き家等対策協議会の設置
- 関係機関等との連携

- 大空町空き家等対策検討会議の設置