

# 余市町空家等対策計画

平成30年（2018年）3月策定

令和5年（2023年）3月改定

余 市 町



# 目 次

## 第1章 計画の背景・概要と位置づけ

1-1	計画の背景	1
1-2	計画の概要と位置づけ	2
1-3	計画の期間	3
1-4	計画の対象	3

## 第2章 空家等の現状と課題

2-1	空き家の現状	4
2-2	空家等に関する課題	8

## 第3章 空家等対策に関する基本方針

3-1	基本的な対策の方針	10
-----	-----------	----

## 第4章 空家等対策の取組

4-1	発生抑制のために	11
4-2	有効活用のために	13
4-3	管理不全な空家等の防止・解消のために	14
4-4	達成目標（成果指標）の設定	16

## ■資料編

○	空家等対策の推進に関する特別措置法	18
○	余市町特定空家等判定基準	24
○	特定空家等に対する措置及び実施内容	29
○	空家所有者アンケートの集計結果	37



# 第1章 計画の背景・概要と位置づけ

## 1-1 計画の背景

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家が増加しており、総務省の住宅・土地統計調査によると、全国の空家は平成20年（2008年）の756万8千戸から平成30年（2018年）の848万9千戸に増加しています。

北海道においても平成20年（2008年）の37.4万戸から平成30年（2018年）の38万戸に増加し、本町においても増加傾向となっております。

空家の中には、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、地域住民の生命、身体、財産及び生活環境等に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家が増加すると、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、空家等の活用を促進するため、平成26年（2014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（2015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」に係る手続きについて、「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。

さらに、「防災基本計画」（令和3年（2021年）5月、中央防災会議）でも、迅速かつ円滑な災害応急対策、災害復旧・復興への備えや、災害の拡大・二次災害・複合災害の防止及び応急復旧に関し、市町村が役割を果たすことを求められています。

このような背景を踏まえ、本町では平成30年（2018年）3月に平成30年度（2018年度）から令和4年度（2022年度）までの5年間を計画期間として、法第6条の規定に基づいた本計画を策定し、本町における地域性等の実情に応じた空家等に関する対策についての方針と方向性を示し、各種施策に取り組んできました。

今後も人口減少や老朽化の進行等にもない、管理不全な空家の増加が予想されることから、総合的な空家等対策のさらなる推進を図るため、本計画を改定します。

※ 本計画では、法の表記にならない、固有名詞を除き「空き家」は「空家」と表記します。

## 1-2 計画の概要と位置づけ

### (1) 計画の概要

令和4年度(2022年度)に策定の「第5次余市町総合計画」や平成26年度(2014年度)に策定の「余市町都市計画マスタープラン」、「余市町住生活基本計画」等の上位、関連計画との連携と整合を図り、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進のため、法第6条第1項の規定に基づき、同条第2項による事項について定めるものです。

### (2) 計画の位置づけ

本計画は、国の「基本指針」及び「ガイドライン」、北海道の「空き家等対策に関する取組方針」に即して、本町における上位計画である「第5次余市町総合計画」及び「余市町都市計画マスタープラン」、「余市町住生活基本計画」、さらには令和3年(2021年)5月25日改正により空家に対する市町村の責務が規定された防災基本計画(中央防災会議)を踏まえ、地域の実情を応じた空家等に対する対策に関する基本的な方針と方向性を示す計画として位置づけます。

#### 【本計画の位置づけ】

##### 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年(2014年)11月27日公布

平成27年(2015年)5月26日全面施行

「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」  
(基本指針) 令和3年(2021年)6月30日改正

「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  
(ガイドライン) 令和3年(2021年)6月30日改正

##### 北海道空き家等対策に関する取組方針

令和3年(2021年)3月見直し

第5次余市町総合計画  
余市町都市計画マスタープラン  
余市町住生活基本計画  
防災基本計画

余市町空家等対策計画

### 1－3 計画の期間 (法第6条第2項第2号)(法第6条第2項第9号)

本町における空家等に関する迅速な対策の実施と中長期的な目標に向けた取り組みを進める観点から、計画期間を令和5年度(2023年度)から令和9年度(2027年度)までの5年間とし、社会情勢等の変化に柔軟に対応するため、必要に応じ見直しを行うものとします。

### 1－4 計画の対象 (法第6条第2項第1号)

#### (1) 計画の対象地区

計画の対象地区は、余市町行政区域全域を対象とします。

ただし、今後、特定空家等が集中的に発生(空家等に関する通報・相談を含む。)した地区が生じた場合などは、良好な地域環境の保全を図るためにも、重点的に対応を進める地区を設けることを検討します。

#### (2) 計画の対象とする空家等

計画の対象は、法第2条第1項に規定される「空家等」<sup>※1※2</sup>及び同条第2項に規定される「特定空家等」<sup>※3</sup>とします。

##### ※1 「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 「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なされていないことが常態である」

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績がないことは1つの基準となると考えられる。

###### 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家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなる。

##### ※3 「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。

## 第2章 空家等の現状と課題

### 2-1 空き家の現状

#### (1) 余市町の人口と世帯数の状況

5年ごとに国が行う「国勢調査」の結果によると、空家の発生と密接な関わりを持つ本町の人口は、昭和35年（1960年）をピークに減少を続け、その傾向は変わらずに近年は人口減少に一層の拍車がかかり、平成22年（2010年）から令和2年（2020年）までの10年間で、人口が3,258人、割合では-15.3%と大きく減少しています。

また、世帯数についても、平成12年（2000年）までは増加傾向にあり9,397世帯でしたが、平成17年（2005年）からは減少に転じ、平成22年から令和2年（2020年）までの10年間で768世帯減少し8,283世帯、割合では-8.5%となっており、今後も人口・世帯数の減少が見込まれています。

表1 人口と世帯数の推移

【単位：人、世帯】

	平成22年（2010年）	平成27年（2015年）	令和2年（2020年）
人口	21,258人	19,607人	18,000人
増減率	100%	92.2%	84.7%
世帯数	9,051世帯	8,769世帯	8,283世帯
増減率	100%	96.9%	91.5%

（出典：国勢調査）

#### (2) 全国の空き家の現状

同じく、5年ごとに国が実施している「住宅・土地統計調査」の結果によると、平成30年（2018年）の集計では、全国の総住宅数は約6,240万7千戸となっている一方、総世帯数は約5,400万1千世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かります。

このうち空き家<sup>\*1</sup>の数は約848万9千戸で、これが全国の総住宅数に占める割合は13.6%となり、5年前と比較すると約29万3千戸増加し、空き家率については0.1ポイント上昇し、空き家数、空き家率共に過去最高となっています。

また、「賃貸用又は売却用の住宅<sup>\*2</sup>」及び「二次的住宅<sup>\*3</sup>」を除いた「その他の住宅<sup>\*4</sup>」に属する空き家の数は約348万7千戸に上っています。これが全国の総住宅数に占める割合は約5.6%ですが、その数は過去20年間で約2倍に増加しています。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※2 住宅・土地統計調査における「賃貸用又は売却用の住宅」とは「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」をいう。

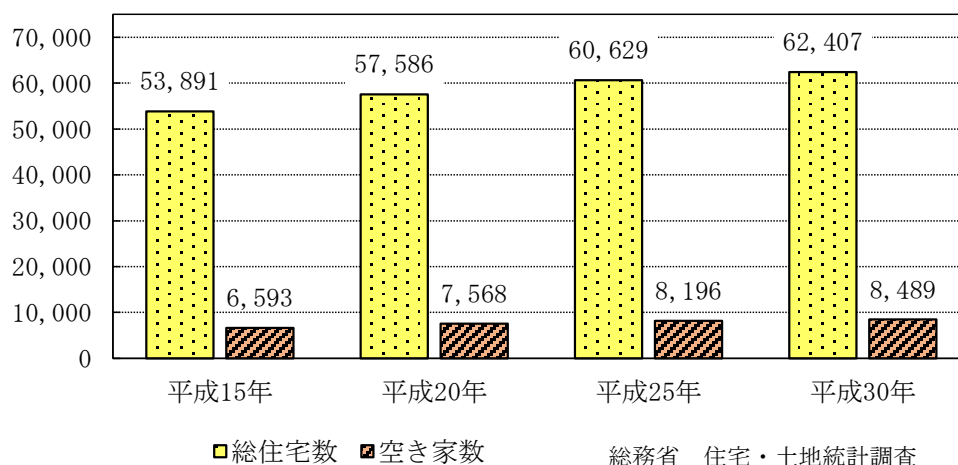


※3 住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。

※4 住宅・土地統計調査における「その他の住宅」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために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う。

図－1

全国の総住宅数・空き家数の推移 【単位：千戸】



空き家は5年前と比較して約29万3千戸増加しましたが、建て方別にその内訳をみると、一戸建の空き家が18.5万戸で63.1%を占め、長屋建が4.2万戸（14.3%）、共同住宅が6.3万戸（21.5%）、その他が0.3万戸（1.0%）と一戸建の空き家の増加が著しいことが分かります。

また、建て方別、空き家の種類別に増減数の内訳をみると、一戸建の空き家は、「賃貸用又は売却用の住宅<sup>※2</sup>」「二次的住宅<sup>※3</sup>」を合わせて約2万8千戸減少した一方で、「その他の住宅<sup>※4</sup>」が約21万3千戸増加しています。

表－1 建て方別空き家数 全国 【単位：千戸】

	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
平成25年 (2013年)	8,196	2,999	455	4,712	30
平成30年 (2018年)	8,489	3,184	497	4,775	33
増加数	293	185 (63.1%)	42 (14.3%)	63 (21.5%)	3 (1.0%)

出典：住宅・土地統計調査

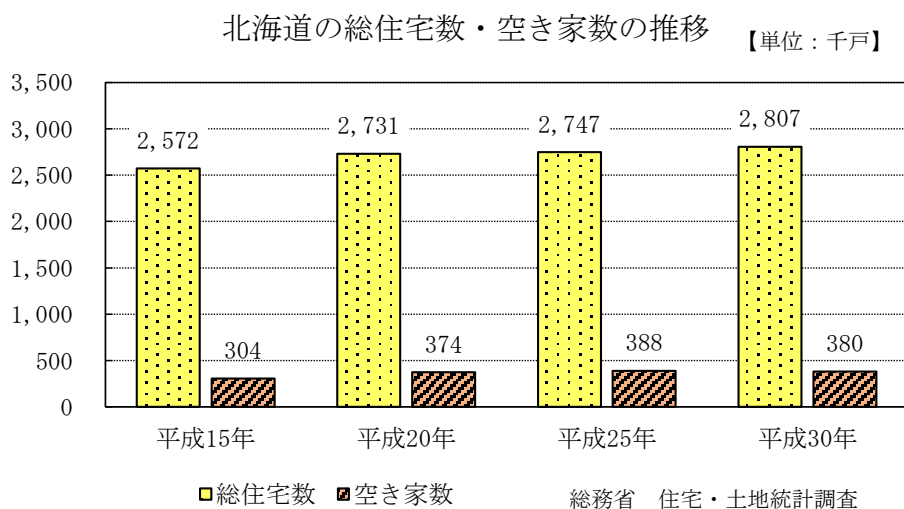
注：（ ）は増加した空き家数に占める割合

### (3) 北海道の空き家の現状

北海道においても、平成30年（2018年）の調査では総住宅数が約280万7千戸となっている一方、総世帯数が約243万9千世帯で、総住宅数が総世帯数を約36万8千戸上回っており、全国と同様に住宅ストックが量的には充足していることが分かります。

また、総住宅数約280万7千戸のうち、空き家の数は約37万9千戸となっており、過去最多だった5年前と比較して約8千戸、約2.1%減少し、総住宅数に占める空き家数の割合（空き家率）は約13.5%と、5年前と比べ約0.6ポイント減少しています。

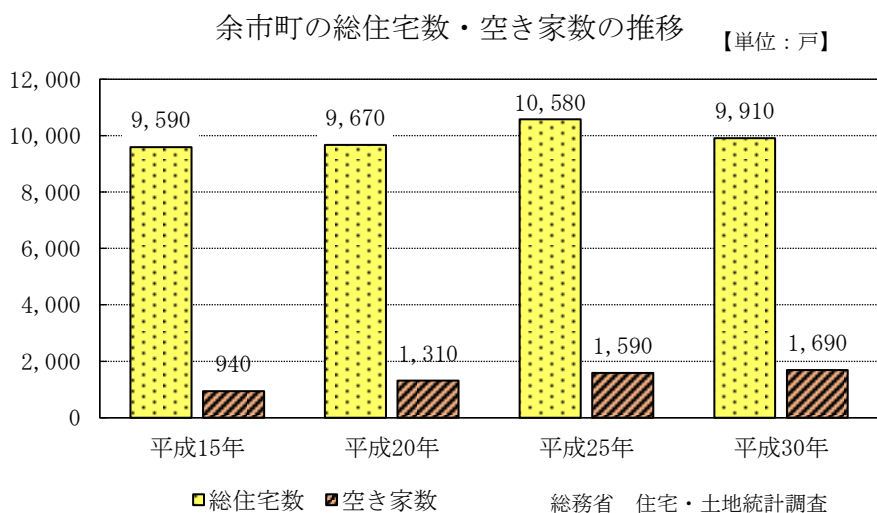
図－2



### (4) 余市町の空き家の現状 (法第6条第2項第3号)

本町における状況としては、平成30年（2018年）の住宅総数は約9,910戸であり、過去最多だった5年前から約670戸減少している一方、空き家数は約1,690戸と、5年前から約100戸増加しており、総住宅数に占める空家の割合（空家率）は約17.1%と、5年前と比べ約2.1ポイント上昇し、空家数、空家率共に過去最高となっております。

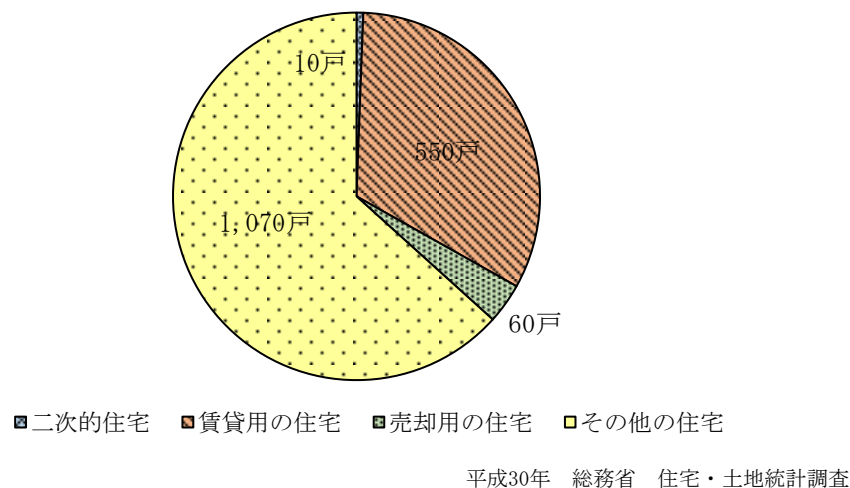
図－3



なお、本町の平成30年（2018年）における空き家約1,690戸を類型別にみると、「二次的住宅」が約10戸、「賃貸用の住宅」が約550戸、「売却用の住宅」が約60戸、「その他の住宅」が約1,070戸となっています。

図-4

### 余市町における類型別の空き家数



また、平成25年度（2013年度）及び令和4年度（2022年度）に実施した「空家実態調査」及び町内の区会からの空家情報の提供やこれまでの目視による現地調査によって取りまとめた空家情報（データベース）における空家の種類別件数は表-2のとおりとなっています。

表-2

空家実態調査等による空家数 【令和5年（2023年）2月末現在】（戸）

空家総数	建物用途			
	戸建住宅	店舗併用住宅	店舗	その他
875	636	60	24	155

こうした二次的住宅や賃貸用・売却用の住宅を除いた、その他の住宅1,070戸のうち大部分が実質的な空家と考えられ、その中には、適正な管理がされないまま放置されることにより、結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の多岐にわたる問題が発生し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなどの状況が潜在している可能性が高く、これらを中心とした空家等対策を推進していくことが必要と考えられます。

## 2-2 空家等に関する課題

### (1) 空家等対策の必要性

- 建築物の適正な維持管理については、建築基準法において所有者の責務として定められているほか、民法においても、それらに起因する他人への損害については、所有者がその責務を負うこととされていることから、空家についても、所有者の責任において適切に維持保全されるべきものですが、実態としてはその責務が果たされずに放置されている空家等があります。

その結果、老朽・破損などが進行し、周辺環境に悪影響を与えるような危険な空家が発生するものであり、また、このような危険な空家等は、今後、空家等全体の増加と比例して増加していくものと予想されることから、町民の安全確保と安心して生活を送ることができる環境を保全していくため、これらの空家等対策に取り組んでいく必要があります。

- 防災基本計画（令和3年（2021年）5月、中央防災会議）では、市町村の役割を次のように定めており、これらへの対応について、本計画で位置付けを行います。

#### 第2編 各災害に共通する対策編

##### 第1章 災害予防

##### 第6節 迅速かつ円滑な災害応急対策，災害復旧・復興への備え

##### 3 災害の拡大・二次災害防止及び応急復旧活動関係

##### (7) 公的機関等の業務継続性の確保

- 市町村は、平常時より、災害による被害が予測される空家等の状況の確認に努めるものとする。

##### 第2章 災害応急対策

##### 第3節 災害の拡大・二次災害・複合災害の防止及び応急復旧活動

##### 1 災害の拡大防止と二次災害の防止活動

- 市町村は、災害時に、適切な管理のなされていない空家等に対し、緊急に安全を確保するための必要最小限の措置として、必要に応じて、外壁等の飛散のおそれのある部分や、応急措置の支障となる空家等の全部又は一部の除却等の措置を行うものとする。

## (2) 空家等対策に向けた課題

- 空家等対策にあたっては、次にあげられる要因を解消するための施策の構築や、それを推進していくための体制の整備が必要です。

空家問題の要因	空家等対策上の課題
<b>【所有者のモラル】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 解決の意識がない</li> <li>・ 除却すると土地の固定資産税や都市計画税が高くなる</li> <li>・ そのまま放置しても責任を問われない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所有者等に対する意識啓発</li> </ul>
<b>【管理義務者としての認識】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相続問題のこじれなどにより管理する者が決まっていない</li> <li>・ 相続人が相続放棄をすることで、財産に対する管理責任の所在が分からなくなっている。</li> </ul>	
<b>【所有者の経済的事情など】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 解決の意思はあるが経済的事情により対応できない</li> <li>・ 売却や賃貸などの相談先が分からないなどの情報や知識が不足している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 補助制度や融資制度など金銭的支援</li> <li>・ 情報提供や相談窓口などの体制整備</li> </ul>
<b>【所有者の不在】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所有者の所在が不明または存在しない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行政が直接是正措置を行う仕組みの整備</li> </ul>
<b>【その他】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の所有者等が除却を拒んでいる</li> </ul>	

## 第3章 空家等対策に関する基本方針

### 3-1 基本的な対策の方針 (法第6条第2項第1号)

本町では、現に適正な管理がされていない空家等を原因とした様々な問題が発生しており、この状況はさらなる人口減少と相まって事案の増加、進行が予想されます。

このような本町の地域性に鑑み、町民が安心してくらするまちづくりのために迅速かつ効果的な対策を講じていくため、次の3つの対策を空家等対策の基本方針として計画を運用します。

#### 空家等対策の3つの基本方針

##### 空家等対策の基本方針①

###### ■「空家化の抑制・予防」対策

地域と連携し、空家等の実態把握に努めるとともに、所有者やその家族等に対し、適正管理の基本的な考え方や管理不全による諸問題、相続等による不動産の円滑な継承等にかかる周知を徹底していく中で責任意識の醸成を図りながら、町としての相談窓口の一本化することで空家化の抑制及び予防に努めます。

##### 空家等対策の基本方針②

###### ■「空家の市場流通・活用促進」対策

・「しりべし空き家BANK」への登録案内・周知

売却等の希望がある空き家所有者等や空き家利用希望者に対して空家物件の登録斡旋・情報提供をすることで需要と供給をマッチングする「しりべし空き家BANK」の活用を促進し、本町の移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図ります。

##### 空家等対策の基本方針③

###### ■「管理不全状態にある空家の抑制・解消」対策

管理不全状態にある空家等については、現地調査や所有者確認を行い、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じます。また、所有者に対して本町で実施している「空家住宅除却費補助制度」の周知を図り、管理不全状態にある空家等の除却を推進します。

## 第4章 空家等対策の取組

### 4-1 発生抑制のために

#### (1) 空家等の実態調査 (法第6条第2項第3号)

- ・ 空家等の調査は、平成25年度(2013年度)及び令和4年度(2022年度)に実施した「空家実態調査」の情報をデータベースとして、更新していく方法で進めていきます。
- ・ 調査の対象となる空家等については、「概ね年間を通して使用実績がないもの」が基本となります。
- ・ 調査の方法は、町民からの通報、相談や、各区会からの情報提供、水道の閉栓状況等を基に、現地調査を行います。
- ・ また、空家等の所有者等については、法及び個人情報保護法の規定を遵守しながら不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税課税情報、住民基本台帳ネットワークシステム情報等を活用し、特定に努めます。
- ・ さらに、平常時より、災害による被害が予測される空家等の状況の確認に努めます。

#### (2) 所有者等の当事者意識の啓発 (法第6条第2項第4号)

- ・ 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おり、適切な維持管理が行わ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必要があることから、「広報よいち」や本町ホームページ、パンフレット(北海道「空き家」ガイドブック)などを活用し町民に周知します。
- ・ また、実態調査により判明した空家等の所有者等に対しては、適切な管理のお願い文書を郵送するほか、特定空家等と判定された空家等の所有者等に対しては、今後の意向を確認するほか、必要に応じて指導等の措置を講じていきます。

#### (3) 相談体制の整備 (法第6条第2項第8号)

- ・ 空家等に係る問題は、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。
- ・ このため、町民からの情報提供や所有者等からの相談については、引き続き建設水道部内の空家担当課が初期の相談窓口となり、その内容により具体的に必要とされる措置については、庁内の関係部局で連携して対応します。

### 空家等における状況別の対応方針

(イ) 空家等の除却及び利活用について、所有者等から相談があったもの

(ロ) 管理が不適切な空家等について、地域住民から相談若しくは苦情のあったもの

管理状況	空き家の状態	所有者の意向	区分	対策の内容
適切に管理されている空き家	そのままでも利活用できる状態	利活用等の計画がある。	—	対策の必要なし
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	(イ)	利活用等の助言及び支援
	そのままでは利活用できない状態	利活用等の計画がある。	—	対策の必要なし
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	(イ)	利活用等の助言及び支援
適切な管理がなされていない空き家	地域の生活環境に影響を与えていない状態	利活用等の計画がある。	(イ)	管理指導
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	(イ)	管理指導、利活用等の助言及び支援
		所有者等の特定が困難な状態	(ロ)	所有者等の調査、管理指導
	地域の生活環境に影響を与えている状態	利活用等の計画がある。	(ロ)	除却等の助言及び指導
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	(ロ)	除却及び利活用等の助言及び指導
		所有者等の特定が困難な状態	(ロ)	所有者等の調査、除却等の助言及び指導、勧告、命令、代執行



## 4-2 有効活用のために (法第6条第2項第5号)

### (1) 需要と供給のマッチングの促進

#### 「しりべし空き家BANK」への登録案内・周知

- ・ 住宅を探している方にその空家を使ってもらうことによって、そのような状態を回避することができ、地域の良好な景観や安全・安心な暮らしを守ることにつながって行くことが必要となっています。
- ・ 本町では、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るため、空家等の需要と供給をマッチングする「しりべし空き家BANK」へ平成23年(2011年)11月から参加し、これまで12件が登録され、そのうち11件が制約されています。
- ・ 今後においても所有者からの相談に応じて、売却したい空家、活用してもらいたい空家について「しりべし空き家BANK」へ登録するよう促すとともに、購入等活用できる空家を探している方に対しても「しりべし空き家BANK」の周知を図ります。

### (2) 改修による空家等の再生支援

- ・ 倒壊等の危険性などはないものの、そのままでは居住に適さない状態の空家等の中には、改修することによって再生が可能な場合もあります。
- ・ このように空家を再生し利活用を促進するため、新たに空家を取得または借用してリフォームする場合にその費用の一部を補助することで空家等の有効活用と併せて移住定住や住み替えなどの居住誘導等に繋げる施策について、国の補助制度の拡充状況等の状況を注視しながら制度の構築について検討します。

## 4-3 管理不全な空家等の防止・解消のために

### (1) 特定空家等の解消に向けた対応 (法第6条第2項第9号)

- ・ 倒壊等の危険性のある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。所有者等が置かれている状況は様々であり、なかには除却工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。

そのため町民の安全で安心な生活環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するため、倒壊や建築部材等の飛散などの危険性のある空家等を除却する場合に、良好な環境の形成に資する利用を目的とする国の「空き家再生等推進事業」や「空き家対策総合支援事業」※を活用し、その除却費用の一部を補助する支援制度を平成28年度(2016年度)から行っており、これまで73件の補助実績があります。

なお、令和4年度(2022年度)からは除却の前に義務付けられている石綿(アスベスト)含有建材の事前調査費用についても、その費用の一部を補助対象に加えております。

※「空き家再生等推進事業」「空き家対策総合支援事業」の補助対象となる空家

…不良住宅：構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの(住宅地区改良法第2条第4項)

- ・ 災害時に、適切な管理のなされていない空家等に対し、緊急に安全を確保するための必要最小限の措置として、必要に応じて、外壁等の飛散のおそれのある部分や、応急措置の支障となる空家等の全部又は一部の除却等の措置を行います。

### (2) 特定空家等の対応に係る相談・実施体制の整備 (法第6条第2項第7号) (法第6条第2項第8号)

空家等対策の推進に関し必要な事項について調査協議するため、町長の附属機関として余市町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置しています。

この協議会では、次に掲げる場合においては、協議することとしています。

- ・ 町の空家等対策の推進について
- ・ 特定空家等に該当するか否かの判断について
- ・ 特定空家等の必要な改善命令について
- ・ 必要な改善措置の命令に従わない者の公表について
- ・ 代執行について
- ・ その他空家等対策の推進に関し、町長が特に必要と認める事項について

また、特定空家等の問題は、倒壊や建築部材の飛散のおそ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からみ合っていることから、庁内の関係部局が連携して対応するための「空き家対策検討会議」を設置しています。

しかし、多岐にわたる関係部局が連携して対応する体制は、町民にとっては問題ごとの相談先がわかりにくいなどの課題もあることから、町民にわかりやすい相談体制を築くことが求められています。

このため、本町としては、建設水道部内の空き家担当課が最初の相談受付窓口となり、問題点を整理してからそれぞれの関係部局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。

### (3) 特定空家等の判定及び措置 (法第6条第2項第6号)

特定空家等については、法では具体的な判断の基準を規定していないことから、基本指針では、「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つつ、適宜固有の判断基準を定めること等により、特定空家等に対応することが適当」と示されています。

そのため、本町では、余市町空家等対策協議会の意見を聴取し、国のガイドラインや北海道が作成した「市町村による特定空家の判断の手引き」を踏まえて「余市町特定空家等判定基準」(以下「町判定基準」という。)を定めます。

この「町判定基準」は、法第2条第2項に定める特定空家等の定義に基づく4項目の視点から13の調査項目によって判定することになります。

特定空家等と判定された場合、その所有者等に連絡を取る必要があることから、まずは、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税情報などを活用して所有者等の調査を行います。

調査等により判明した特定空家等の所有者等に対しては、法では段階を追って「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置を取ることができると規定されています。

これらの措置を講ずるかどうかについては、国のガイドラインにおいて、まず「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす恐れがあるか否か」等を判断することになります。

悪影響をもたらす恐れがあると判断された場合には、「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、「悪影響をもたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等の判断が必要であり、国のガイドラインで示された観点を踏まえて町として特定空家等の状況に応じて緊急度の判定を行い対応することになります。

これらの措置の中でも特に「命令」や「代執行」といった処分性の強い措置(行政処分)を行う場合については、余市町空家等対策協議会の意見を聴取し実施の是非について判断します。

しかし、これらの行政処分については、公費による費用負担の回収の困難性の問題もあり、実施に当たっては個別案件ごとの状況把握等、慎重な判断が求められます。

なお、空家等の現地調査により、特定空家等に該当しないと判断された空家等であっても、その所有者等に対して適切な維持管理を促すなど、法に基づく措置以外の対応を必要に応じて実施します。

## 4-4 達成目標（成果指標）の設定

計画期間 令和5年度（2023年度） ～ 令和9年度（2027年度）

指 標	目標値	詳 細
(1) 特定空家等、不良住宅の除却（解体）件数	50件	年間10件×5年
(2) 相談を受けた空家等が是正された件数	25件	年間 5件×5年

- (1) 特定空家等や不良住宅は除却（解体）されることが望ましく、本町で実施している空家住宅除却費補助制度を活用し除却（解体）した件数を成果指標として設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。
- (2) 本町に寄せられる空家等の相談の多くは、近隣住民からのものであり、相談内容は空家からの落雪や建材飛散、害虫発生等多岐にわたっております。  
本町では法に基づき空家所有者の特定を行い、所有者に対して是正（雪止め設置や補修等の実施）を行うよう働きかけを行っており、これにより是正された件数を成果指標として設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。

## ■資料編

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法	18
○ 余市町特定空家等判定基準	24
○ 特定空家等に対する措置及び実施内容	29
1 特定空家等に対する措置等のフロー	29
2 特定空家等に対する具体的実施内容	
空家等の情報処理	
① 空家等の実態調査	30
② 住民等からの情報提供	30
③ 所有者等や居所の特定	30
④ 空家等情報のデータベース	30
⑤ 関係機関への情報提供	31
空家等の措置	
⑥ 助言および指導	31
⑦ 勧告	31
⑧ 措置命令	31
⑨ 標識の設置および公示	32
⑩ 代執行	32
⑪ 代執行等実施時の家財等の処理	32
⑫ 措置の代行	33
⑬ 関係機関への要請	33
⑭ 固定資産税等の住宅用地特例適用除外	34
⑮ 無主の空家等に対する措置	34
空家等の緊急対応	
⑯ 緊急時の管理行為	34
⑰ 緊急時の応急対応体制	35
空家等の改善	
⑱ 必要な措置が講じられた場合の対応	35
周辺に悪影響を及ぼしてる空家等の措置対応のイメージフロー	36
○ 空家所有者アンケートの集計結果	37

## ○ 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年(2014年)11月27日法律第127号)

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、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ことに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物また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、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。

2 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また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。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者または管理者（以下「所有者等」という。）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。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、またはこれを変更しようとするとき

は、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、またはこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令または同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、またはこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、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うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこ

の法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員またはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員またはその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、または賃貸する事業を行う者が販売し、または賃貸するために所有し、または管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に



関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、または賃貸する事業を行う者が販売し、または賃貸するために所有し、または管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言または指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言または指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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ことを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による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、特に必要があると認めるときは、その者に対し、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る。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、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なければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、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る。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の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わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、または第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導または第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、またはその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長またはその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、または妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、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を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。
- （財政上の措置及び税制上の措置等）
- 第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、または忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## ○ 余市町特定空家等判定基準

### (1) 特定空家等の判定

特定空家等に相当する状態	該当項目	「特定空家等に相当する状態」に該当	
	(イ) 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	ある	ない
(ロ) 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	ある	ない	
(ハ) 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	ある	ない	
(ニ) 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	ある	ない	

判定結果：「特定空家等に相当する状態」のいずれかに該当する場合は特定空家等に判定する。

### (2) 緊急度の判定

特定空家等による周辺への影響	調査項目	緊急度が高い	緊急度がある	緊急度がない
	学校・保育園等	隣接している	周辺にある	周辺にない
	幹線道路・通学路	面している	近接している	近接していない
	公共施設等（不特定多数が利用する施設）	隣接している	周辺にある	周辺にない
	建物の密集状況	高い	中	低い
	その他事項（ ）	高い	中	低い

判定結果：①「緊急度が高い」が1以上で行政指導および緊急な対応（必要に応じて）

②「緊急度がある」が2以上で行政指導

③「緊急度がある」が1以下で経過観察

※ただし、③であっても個別の状況により行政指導等を行う場合あり

◎特定空家等の項目別判定

(イ) 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

(イ)-1 空き家の立地状況

立地状況	該当項目	立地状況による危険性	
	都市計画区域内にある場合、または、道路もしくは隣地と空き家の距離が空き家の高さよりも短い状況	ある	ない

(イ)-2 空き家（主たる建物）の倒壊等による危険性

調査項目		著しく危険	危険	危険なし
建築物の倒壊	倒壊等の危険	住宅の不良度高い (100点以上)		住宅の不良度低い (100点未満)
	不良度_____点 (別表)空き家の不良度判定表による			
外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある	全体的	部分的	ない
	外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地が見える	全体的	部分的	ない
	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている	全体的	部分的	ない
屋根・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある	全体的	部分的	ない
	屋根ふき材が破損、剥離している	全体的	部分的	ない
	軒が変形、破損している	全体的	部分的	ない
附属設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食	全体的	部分的	ない
	屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している	全体的	部分的	ない
	門、塀に傾斜、ひび割れが発生している	全体的	部分的	ない
敷地内の土地・擁壁等	擁壁表面にひび割れが発生している	全体的	部分的	ない
	敷地内に地割れがある	全体的	部分的	ない
	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある	全体的	部分的	ない
過去の調査との比較	前回の調査時より変形している	全体的	部分的	ない
	前回の調査時よりも壊れている	全体的	部分的	ない
その他	その他事項 ( )	全体的	部分的	ない

判定結果： 空き家の立地状況による危険性がある場合で以下の状態の場合、「特定空家等に相当する状態である」と判定

- ① 建築物の倒壊項目で「住宅の不良度高い」場合
- ② 「住宅の不良度低い」場合であってもその他の項目で、「著しく危険」が1以上ある場合、または「危険」が2以上ある場合

(ロ) 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

調査項目		衛生上有害となるおそれ	
建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性	ある	ない
	浄化槽等の放置、破損等による汚物等の流出、臭気の発生	ある	ない
	排水等の流出による臭気の発生	ある	ない
ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、がれき等の放置、不法投棄	ある	ない
	ごみ等の放置による臭気の発生	ある	ない
	ねずみ、はえ、蚊等の発生	ある	ない
水質汚染、土壌汚染	水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が放置	ある	ない
	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損による漏出	ある	ない
その他	その他事項( )	ある	ない

判定結果：「衛生上有害」が1以上ある場合、「特定空家等に相当する状態である」と判定

(ハ) 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

調査項目		景観を損なう状態	
周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で痛んだり汚れたまま放置	ある	ない
	窓ガラスが割れたまま放置	ある	ない
	看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損・汚損したまま放置	ある	ない
	立木等が建物の全面を覆う程度まで繁茂	ある	ない
	敷地内にがれき、ごみ等が散乱、山積したまま放置	ある	ない
その他	その他事項( )	ある	ない

判定結果：「景観を損なう」が1以上ある場合、「特定空家等に相当する状態である」と判定

(二) 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

調 査 項 目		不適切である状態	
立木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散乱	ある	ない
	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活に支障	ある	ない
建築物等の不適切な管理	空き家からの落雪や飛散物等により歩行者等の被害が生じるおそれ	ある	ない
	放置すると隣地への落雪や飛散物等により被害が生じるおそれ	ある	ない
	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出	ある	ない
防犯・防火上、放置することが不適切	外部から不特定多数の者が容易に建物に侵入できる状態	ある	ない
	灯油、ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態	ある	ない
そ の 他	その他事項 ( )	ある	ない

判定結果：「不適切」が1以上ある場合、「特定空家等に相当する状態である」と判定

(別表) 空き家の不良度判定表

住宅地区改良法による「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」(外観目視により判断できる項目)による判定

評定区分		評定項目	調査項目	基準点	評点	最高評点
1	構造一般の程度	① 基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		② 外壁	外壁の構造が粗悪なもの ※	25		
2	構造の腐朽または破損の程度	③ 基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台または柱が腐朽し、または破損しているもの等小修理を要するもの	25		100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、または破損しているもの、土台または柱の数ヶ所に腐朽または破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			ハ 基礎、土台、柱またははりの腐朽、破損または変形が著しく下地が露出しているもの	100		
		④ 外壁 ※	イ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽または破損により、下地が露出しているもの ※	15		
			ロ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽または破損により、著しく下地の露出しているものまたは壁体を貫通する穴を生じているもの ※	25		
		⑤ 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落またはずれがあり、雨もりのあるもの	15		
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したものまたは軒のたれ下ったもの	25		
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
		3	防火上または避難上の構造の程度	⑥ 外壁		
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20					
⑦ 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10		

備考) 1の評定項目につき該当評定内容が2または3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

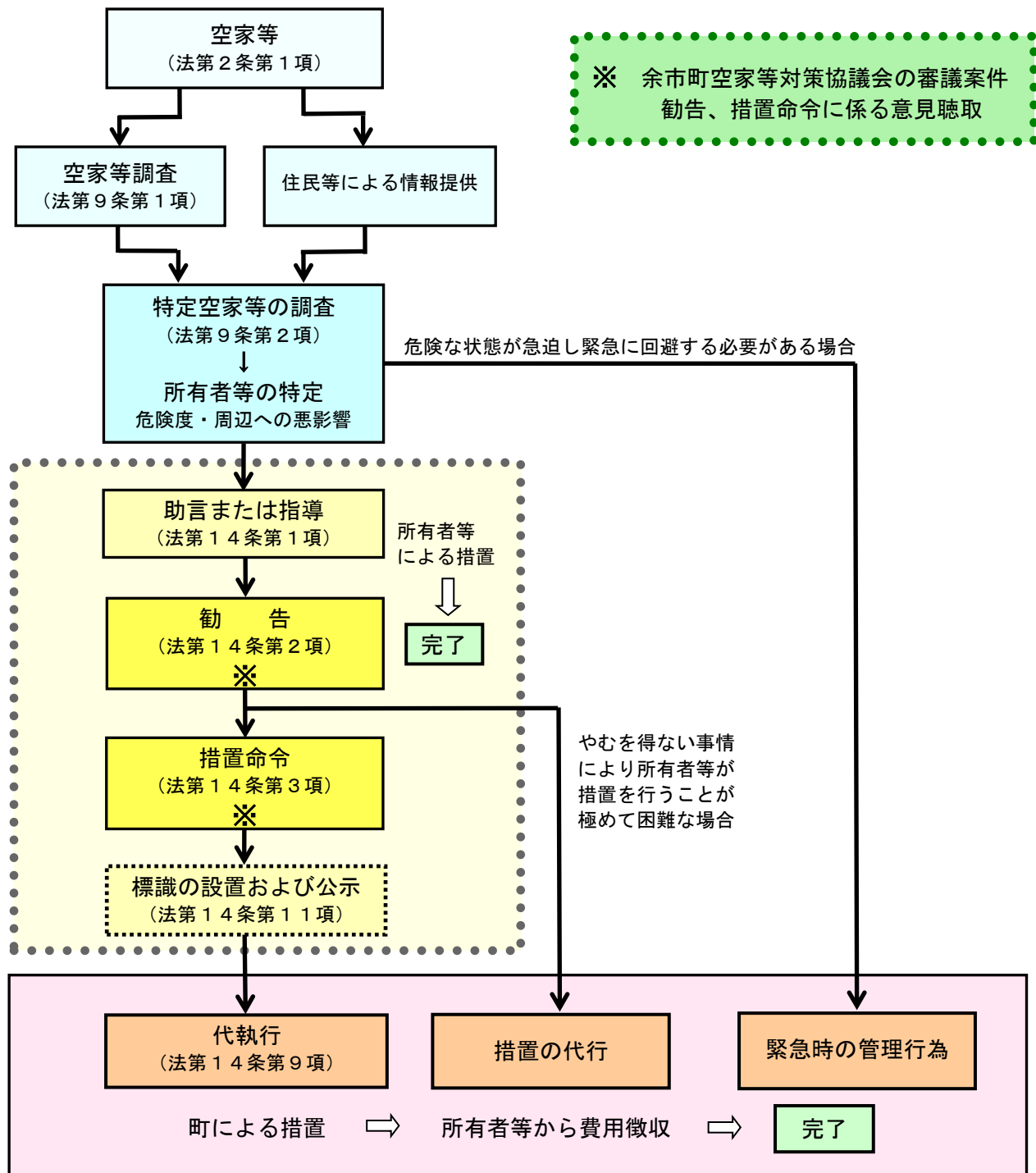
※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定出来ないため、対象としない。

合計	点
----	---



# ○ 特定空家等に対する措置及び実施内容

## 1 特定空家等に対する措置等のフロー



上記の措置や地域の安全確保に必要な範囲で、警察署等の関係機関や町内会等地域の関係団体などへの情報提供を行うほか、危険な状態が急迫している場合などは、必要に応じて、警察署等の関係機関に必要な措置の要請を行う。

## 2 特定空家等に対する具体的実施内容

### 特定空家等の情報処理

#### ① 空家等の実態調査

- ・ 庁内関係部局において調査・パトロール等で確認した空家等の情報を余市町空家等対策協議会事務局（以下「事務局」という。）に引き継ぎ、事務局は、その情報をもとに現地調査を実施し、空家等の状態や危険度などを確認する。
- ・ 所有者等および建物等の情報については、税務部局に照会するとともに、必要に応じて登記情報の確認を行う。
- ・ 個々の空家等情報は、空家等情報データベース④に登録し、事務局が一元管理を行う。

#### ② 住民等からの情報提供

- ・ 情報提供を受けた部局は、空家等情報の内容（所在地、状況、情報提供者など）を詳細に確認したうえで、事務局に情報を引き継ぐ。
- ・ 事務局は、引き継いだ情報をもとに現地調査を実施し、空家等の状態や危険度などを確認する。
- ・ 情報提供者への対応経過等の報告が必要な場合は、事務局から情報提供者への報告を行うとともに、空家等の情報および対応等の経過は、空家等情報データベースに登録し、事務局が一元管理を行う。

#### ③ 所有者等や居所の特定

- ・ 新たに所有者等の調査を行う場合は、税務部局の課税台帳の閲覧により所有者基本情報を取得、詳細情報については、登記事項証明、戸籍謄本、住民票その他の事務のために利用する目的で保有する情報などで確認し、併せて、隣家など近隣住民への聞き取り調査を行い、管理の状況や所有者等の情報、関係者情報などを確認する。
- ・ 所有者等に注意喚起文書等を送付し、確認した住所等に居住しているかどうかの確認を行う。
- ・ 危険な状態が急迫しているなど、早急に所有者等を特定し連絡する必要がある場合は、税務部局に所有者情報の提供を依頼する。

#### ④ 空家等情報のデータベース

- ・ 庁内各部局が保有する空家等の情報を集約し、空家等情報データベースとして一元管理を行う。
- ・ 空家等実態調査や住民等からの情報提供により新たに把握した空家等の情報については、随時データベースに追加していく。
- ・ 危険な状態の空家等については、所有者等の所在や対応履歴など詳細に記録する。

## ⑤ 関係機関への情報提供

- ・地域の安全確保のため必要な場合は、特定空家等の情報を警察署、道路管理者など関係機関に提供し、各々の権限に基づく調査・措置などの対応を促進する。
- ・上記と同様に、町内会、商店街、地域の安全活動に関わる市民団体などの地域関係者や学校、保育所などに情報提供を行い、注意喚起を促す。
- ・提供する情報は、上記措置や注意喚起に必要な情報とし、基本的には空家等の所在、状況等とするが、各関係機関の権限に基づく措置等に必要な場合は、所有者等情報についても所有者等の同意を得て提供するものとする。

## 空家等の措置

### ⑥ 助言および指導

- ・特定空家等判定基準に該当するものの、危険性が低く、即座に周辺に悪影響を及ぼす可能性が低いと判断される空家等については、適正な維持管理に必要な事項などについて口頭または文書（様式指定なし）で助言を行う。
- ・特定空家等判定基準に該当するもので、今後、周辺に悪影響を及ぼす可能性が高いと判断される空家等については、特定空家等を解消するために必要な措置などについて相当の猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう指導を行う。
- ・なお、危険な状態が著しく、早急に措置を講ずる必要がある場合は指導を経ずに勧告⑦を行うこととし、現に周辺に重大な危害を及ぼしているなど緊急に危険を回避する必要がある場合は緊急時の管理行為⑩を行う。
- ・上記の危険性や周辺への影響などの判断は、事案ごとに事務局と関係部局とで協議のうえ個別に判断する。
- ・助言、指導に係る空家所有者等への対応などの実務は関係部局と協議し事務局が行う。

### ⑦ 勧告

- ・指導⑥した措置が履行されないときは、繰り返し指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきか検討し、より強い行政指導が必要と判断した場合は、空家等対策協議会に諮り、相当の猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告を行う。
- ・所有者等が、やむを得ない事情により、勧告された措置を行うことが極めて困難と想定される場合は、措置の代行⑫の手続きについて案内する。
- ・勧告に係る空家所有者等への対応などの実務は関係部局と協議し事務局が行う。

### ⑧ 措置命令

- ・履行期限までに勧告⑦した措置が履行されない場合は、空家等対策協議会において措置命令の要否について諮り、その内容を踏まえて事務局と関係部局とで協議のうえ、措置命令を行うかどうか判断する。

- ・措置命令が必要と判断した場合、特措法第14条第4項に基づき、事前の通知書を送付する。
- ・提出期限までに意見書の提出がない場合、又は意見書の提出があったものの、斟酌すべき事情と認められない場合は、相当の猶予期限を定めて措置命令を行う。
- ・意見書の提出により斟酌すべき事情が認められる場合は、措置の代行<sup>⑫</sup>を含め、必要な対応について空家所有者等と協議を行う。
- ・措置命令に係る空家所有者等への対応などの実務は関係部局と協議し事務局が行う。

## ⑨ 標識の設置および公示

- ・空家所有者等に措置命令<sup>⑧</sup>を行った場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、特定空家等に標識を設置し、その旨を公示する。
- ・標識の設置等に係る空家所有者等への対応などの実務は関係部局と協議し事務局が行う。

## ⑩ 代執行

- ・履行期限までに命令した措置が履行されない場合、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定に基づき戒告書により戒告を行う。（履行期限は14日間～1ヶ月程度で状況により判断。）
- ・期限までに措置が履行されない場合は、行政代執行法第3条第2項による代執行令書により、必要事項の通知を行う。（郵送の場合は概ね10日前までに発送、手渡しの場合は遅くとも3日前までを目途とする。）
- ・代執行の実施にあたっては、建設水道部空家担当課長が執行責任者として、現場での監督・指示を行うこととし、その際には行政代執行法第4条による執行責任者証を携帯する。
- ・代執行の完了後、行政代執行法第5条により納付命令書（様式指定なし）および納付書を発行し、費用の請求を行う。
- ・代執行に係る業者への発注、納付書の発行および費用徴収、空家所有者等への対応などの実務は関係部局と協議し事務局が行う。

## ⑪ 代執行等実施時の家財等の処理

- ・事務局は、特定空家等で家財や屋外の放置物、建築資材等の散乱物を確認した場合は、環境部局に情報提供する。
- ・環境部局は、現地調査を行い、家財等の廃棄物の該当性やその処理方法を検討し、必要な措置等について事務局と協議する。
- ・代執行または緊急時の管理行為により空家等の解体が決定し、かつ、空家等の家財等の移設等が必要と認められた場合は、事務局は、家財等の移設等を行うよう期限を定めて所有者等に通知する。

・町の通知にも拘わらず、空家等の所有者等が家財等の移設等を行わなかった場合は、事務局は当該家財等を移設・保管し、一定期間経過後に処分する。なお、廃棄物に該当するものは、環境保全面を勧奨したうえで、空家等の解体等の際に処分する。

・事務局が家財等の移設・保管を行った場合は、所有者等に当該措置に要した費用の請求を行う。

## ⑫ 措置の代行

・所有者等が、やむを得ない理由により、勧告を受けた措置を履行することが極めて困難な場合は、措置の代行に関する申出書により町に申出を行う。

・やむを得ない理由とは、入院や施設入所、海外等の遠方居住など、所有者等自らが措置の履行または履行に係る手配等を行うことが出来ない場合、およびこれらに準ずる状態をいう。

・町は、上記申出の理由が正当であり、町による措置の代行が必要と判断した場合は、措置の代行に関する通知書により、措置の代行が可能な旨を所有者等に通知する。その際には、措置の代行に関する通知に係る同意書を同封する。

・申出の理由が正当と認められない場合、または町による措置の代行の必要が無いと判断した場合は、その旨を通知する。

・所有者等から上記同意書の提出があった場合は、その内容に基づき詳細の事項について協定書を締結する。

・上記協定書に基づき、事務局が措置を実施し、費用の請求を行う。

・措置の代行に係る業者への発注、納付書の発行、空家所有者等への対応などの実務は関係部局と協議し事務局行う。

## ⑬ 関係機関への要請

・空家等の危険な状態が急迫している場合や緊急時の管理行為などの実施に必要な場合は、警察署、道路管理者などの関係機関に必要な措置の要請を行う。

・措置の要請にあたっては、対象となる関係機関と協議調整のうえ、それらの措置が必要かどうかの判断を行う。

### [危険な状態等の事例]

- ・倒壊等の恐れがあり付近住民や通行者・通行車両等の安全確保が必要な場合
  - ⇒道路等の通行止め…………… 警察署
  - ⇒道路等の一部立入禁止措置…………… 道路管理者（国道、道道、町道）
  - ⇒空家等への立入禁止表示…………… 警察署
  - ⇒付近住民等の避難誘導等…………… 警察署、消防署、防災担当課
  
- ・道路に面する無主空家等からの落雪の危険が迫っている場合
  - ⇒道路等の一部立入禁止措置…………… 道路管理者（国道、道道、町道）
  - ⇒道路に堆積した落雪の除排雪…………… 道路管理者（国道、道道、町道）

#### ⑭ 固定資産税等の住宅用地特例適用除外

・事務局は、空家等を特定空家等と認定し、特措法に基づく勧告を行った場合、所在情報を税務部局に報告する。また、措置期限までに措置が履行されなかったことを確認した場合、税務部局に報告する。

・税務部局は、報告を受けた情報に基づき、事前に所有者等に通知したうえで次年度の土地の課税に反映する。

#### ⑮ 無主の空家等に対する措置

・法定相続人が存在しない、又は相続人全員が相続放棄した空家等で、町税等の債権を有している場合は、町が家庭裁判所に利害関係者の請求による申立を行い、相続財産管理人の選任（民法952条）を受け、財産の管理・清算等を行うことを検討する。

・申立にあたっては、家事予納金の納付が必要となる。

・相続財産管理人の選任により、同管理人に管理義務が生じるほか、財産処分のため空家等の解体・売却が進められ、適切な管理および解体が促進される。

・家事予納金および町の債権については、財産処分の配当により回収する。ただし、上位債権者の存在により町の債権が劣後する場合や、換価資産が家事予納金に満たない場合は、債権の回収だけではなく、家事予納金の回収が出来ない場合も想定されることから、当該申立にあたっては、少なくとも換価資産が家事予納金以上となることが最低条件であり、かつ、債権の一部でも回収できる見込みがある場合でなければ実施は難しい。

#### 空家等の緊急対応

#### ⑯ 緊急時の管理行為

・空家等の危険な状態が急迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合は、事務局と関係部局とで協議のうえ、危険を回避するための必要最低限の措置を行う。

・措置のレベルは、個々の状態により判断することとし、あくまでも周辺に悪影響を及ぼす危険な状態を回避するための必要最低限の措置となるが、例えば危険を回避する手段が解体しかない場合は解体を行うこととなる。

・措置の完了後、必要な措置を行った旨、遅滞なく所有者等に通知（様式指定なし）することとし、通知文書には①回避すべき危険な状態、②講じた措置、③措置の日時、④措置に要した費用、⑤措置の支払い方法などの必要事項を記載するほか、以後の管理を適切に行うよう指導を行うとともに、費用の請求を行う。

・所有者等が所在不明の場合や無主空家の場合は、公示送達にて所有者等への通知を行うこととし、費用の請求については、所有者等の居所が判明するまで留保する。

・当該措置に係る業者への発注、納付書の発行、空家所有者等への対応などの実務は関係部局と協議し事務局が行う。

## ⑰ 緊急時の応急対応体制

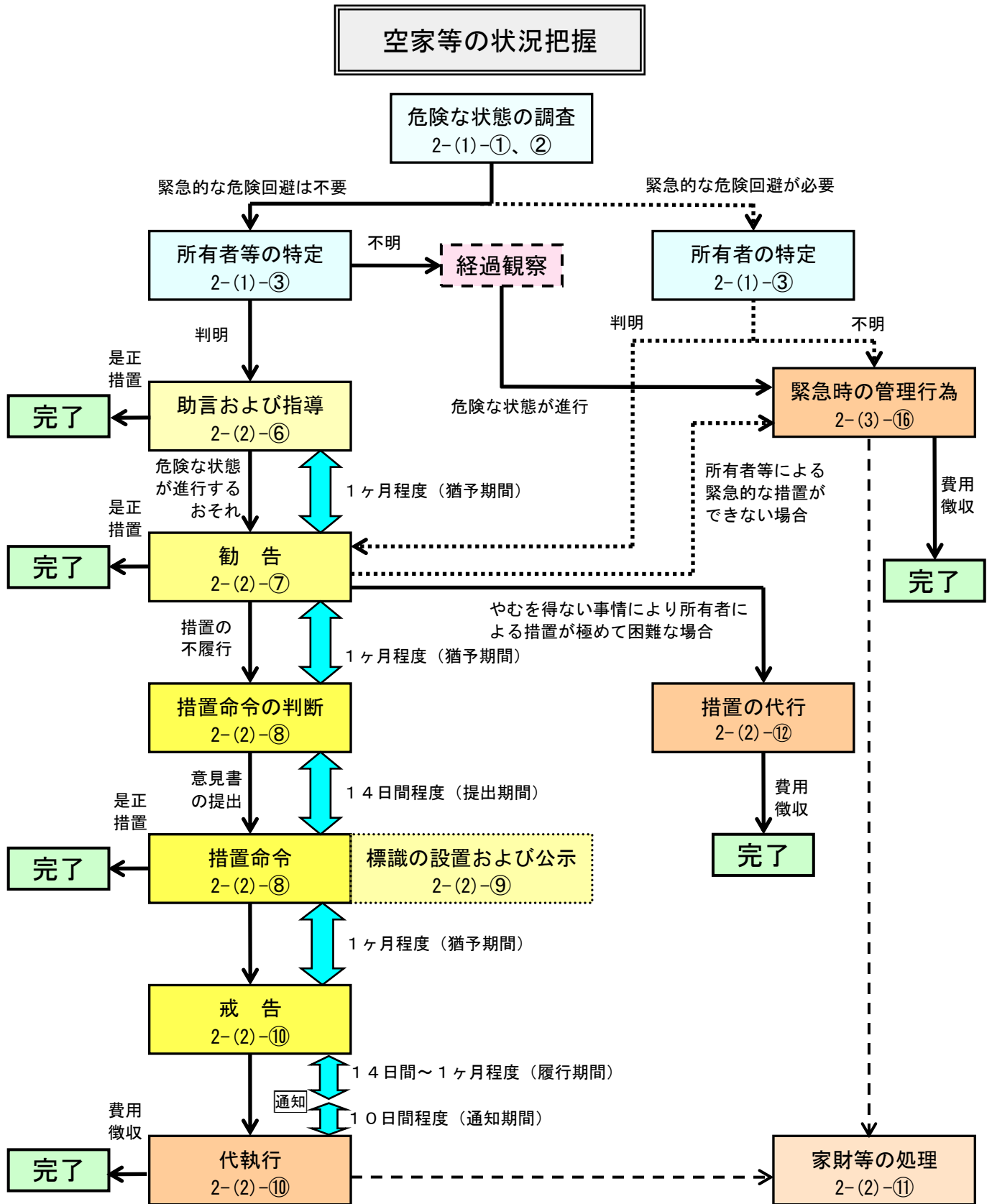
- ・危険な状態が急迫している空家等の情報提供を受けた部局は、空家等情報（所在地、情報提供者など）および周辺の被害状況を詳細に確認したうえで事務局に情報を引き継ぎ、事務局は必要に応じて消防署に出動要請を行う。
- ・消防署が通報を受けた場合は、上記同様、事務局に情報を引き継ぎ、必要に応じて現場に出動する。
- ・事務局は、消防署と共同で現地調査を実施し被害状況等を確認するとともに、所有者等の特定と連絡を行う。
- ・事務局は、必要に応じて警察署等関係機関への要請を行う。
- ・現地の状況に応じて、緊急時の管理行為による措置を行う。
- ・現地の状況について事務局と消防署とで協議し、人命に危険が及ぶおそれがあると判断した場合は、防災担当部局に避難場所の確保を要請する。
- ・防災担当部局は、避難場所を確保し、その情報を基に住民への広報を実施する。
- ・情報提供者への対応経過等の報告が必要な場合は、事務局から報告を行う。
- ・特殊事象が発生した場合は、庁内空家対策検討会議で対応を協議する。

## 空家等の改善

### ⑱ 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告または命令に係る措置を実施したことが確認された場合、特定空家等に該当しなくなることから町が勧告または命令をしている場合にはこれを撤回するとともに講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係部局に情報提供する。

(5) 周辺に悪影響を及ぼして居る空家等の措置対応のイメージフロー





## ○ 空家所有者アンケートの集計結果

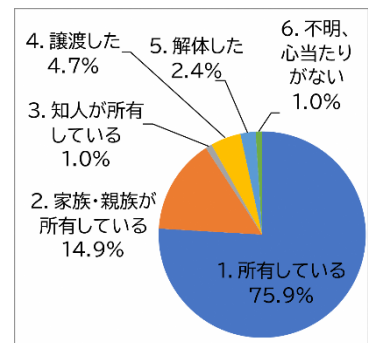
対象数： 1,009 件（令和4年7月に現地調査を行い空家と判断した建物の数）  
 発送数： 783 通（対象空家の所有者等の住所を特定できた数）  
 回答数： 352 件（対象空家の所有者等に発送し、回収した数）  
 回収率： 45.0%

### 1. 回答者についてお聞きします。

【問1】あなたの氏名・住所・連絡先・年齢・性別をお答えください。（略）

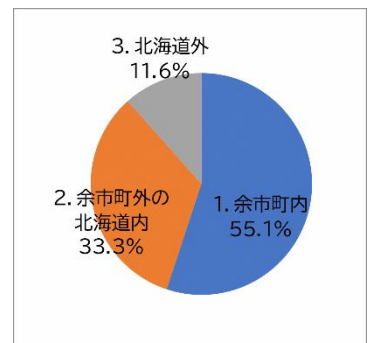
【問2】当該の対象建物は、あなたが所有していますか。  
 （1つに○）

- ・回答者の8割が、アンケート対象者が所有
- ・1割強は家族・親族が所有



【問3】あなた以外が所有者の場合、その方のお住まいについて、あてはまるものをお選びください。（1つに○）

- ・アンケート対象者以外の所有者は、6割弱が町内在住
- ・3割強が道内在住

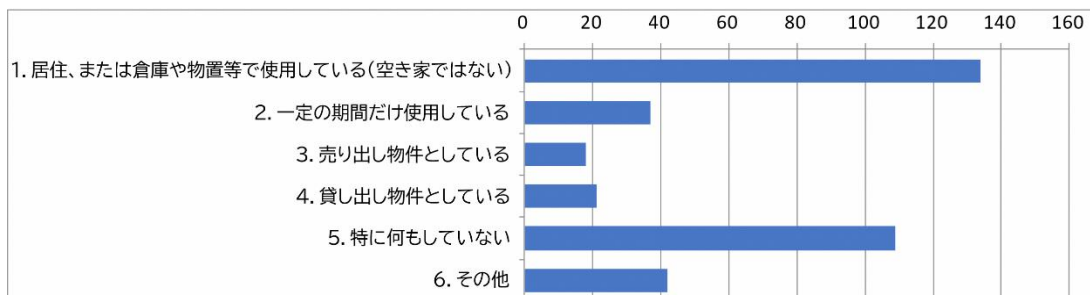


【問4】教えていただくことが可能であれば、問3の所有者の氏名・住所・連絡先をご記入ください。（略）

### 2. 空き家と思われる建物の現状についてお聞きします。

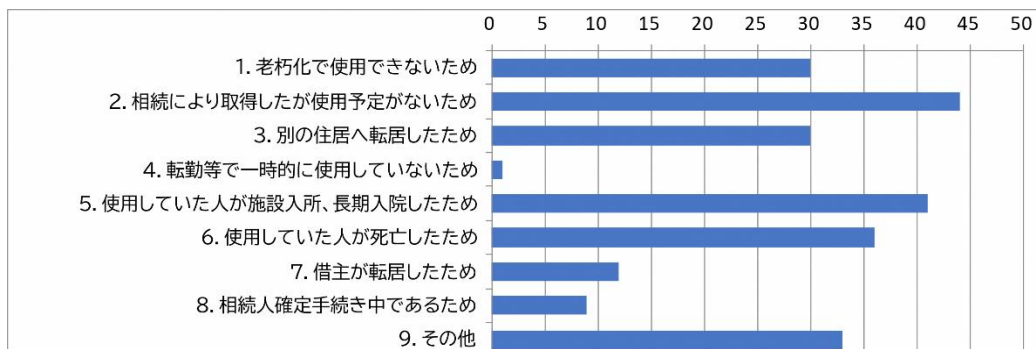
【問5】現在、対象建物はどのような状況となっていますか。（複数選択可）

- ・「居住、倉庫、物置等で使用」「特に何もしていない」が多い



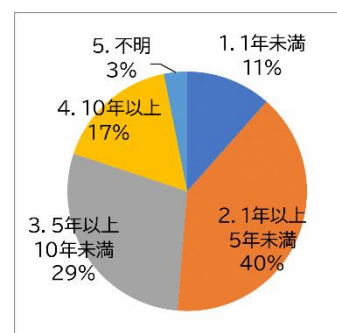
【問6】対象建物を使用していない場合、その理由はどれですか。（複数選択可）

- ・「老朽化」「相続取得後、使用予定なし」「転居」「使用者が入所・入院」「使用者死亡」の理由が多い



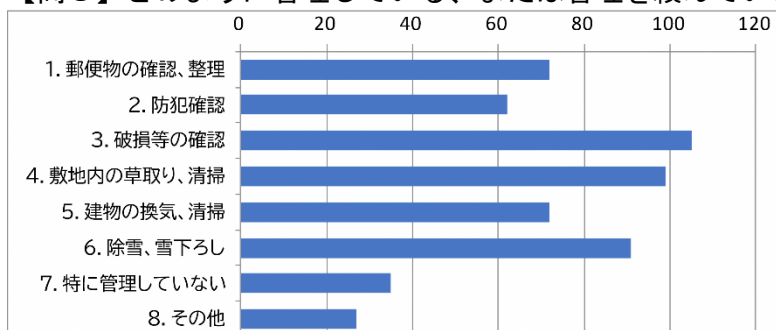
【問7】対象建物が使用されなくなってからどのくらい経過していますか。（1つに○）

- ・使用されなくなってから「1～5年」が4割、「5～10年」が3割
- ・5年未満が過半数



3. 空き家と思われる建物の管理についてお聞きします。

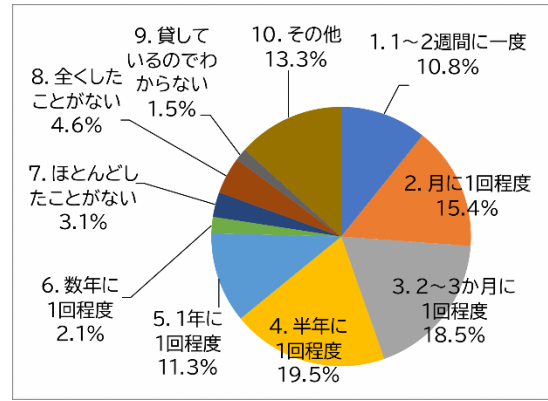
【問8】どのように管理している、または管理を頼んでいますか。（複数選択可）



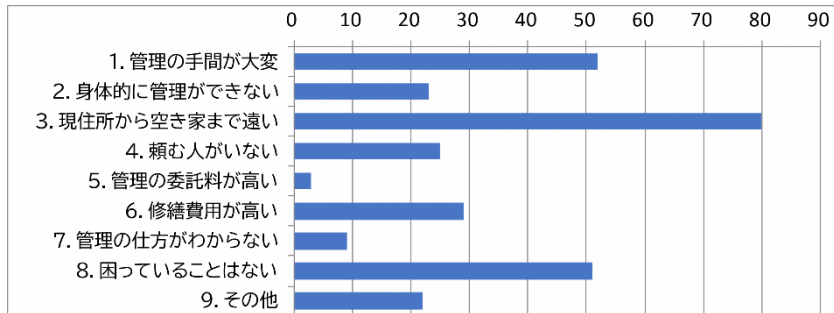
- ・空家の管理内容は、「破損等の確認」「敷地内の草取り、清掃」「除雪、雪下ろし」が多い
- ・次いで、「郵便物の確認、整理」「防犯確認」「建物の換気、清掃」が多い

【問9】管理はどのくらいの割合で行っていますか。(1つに○)

- ・管理の頻度は「半年に1回程度」「2～3か月に1回程度」が2割
- ・半年以内の頻度が半数を超えている



【問10】管理している上で、困っていることはありますか。(複数選択可)



- ・管理上困っていることは「現住所から空き家まで遠い」が最多、次いで「管理の手間が大変」
- ・「困っていることはない」も多い
- ・「その他」に、「家財等の片付け・処分」「冬期間の対応」について回答あり

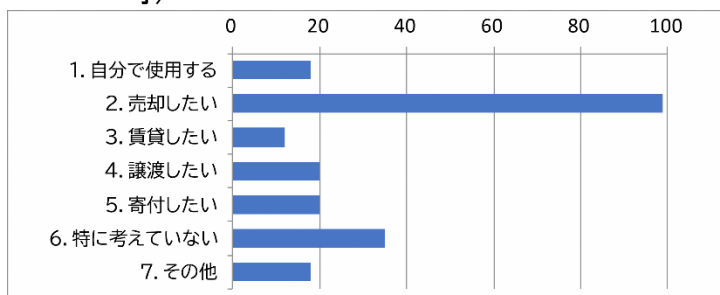
4. 空き家と思われる建物の活用についてお聞きします。

【問11】今後の活用についてどのようにお考えですか。(複数選択可)



- ・今後の建物の活用としては「売却したい」、次いで「解体したい」が多い
- ・「その他」に、「夏季のみ」「ギャラリー」等の用途について回答あり

【問 12】解体する場合、解体後の土地の使用についてどのようにお考えですか。（複数選択可）



・解体後の土地は「売却したい」が他の選択肢よりも大幅に多い

【問 13】建物の今後の活用について、困っていることや心配なことはありますか。（複数選択可）

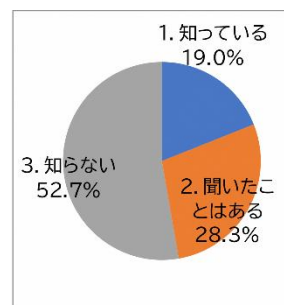


・建物活用で困っていることとして「解体費用」が最多、次いで「売却・賃貸相手が見つからない」「家財道具の処分」「特にない」が多い

5. 空き家に対する取り組みについてお聞きします。

【問 14】余市町では「空家住宅除却費補助制度」を行っており、余市町の広報やホームページ等で周知を図っています。この制度をご存じですか。（1つに○）

・制度について「知らない」が5割、「聞いたことはある」が3割、「知っている」が2割



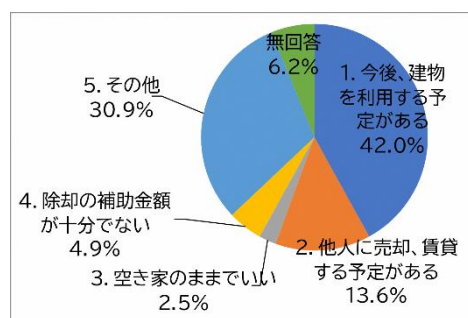
【問 15】「空家住宅除却費補助制度」を利用したいと思いませんか。（1つに○）

・制度の利用について「わからない」が5割弱、「今後利用したい」「利用は考えていない」が3割弱



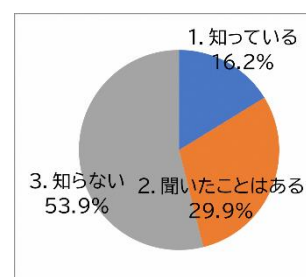
【問 16】 問 15 で「2. 利用は考えていない」と答えた方にお聞きします。その理由は何ですか。(1つに○)

- ・「今後、建物を利用する予定がある」が4割で最多
- ・「その他」は、「使用中」「売却済み」など



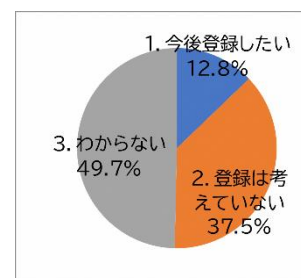
【問 17】 余市町を含む後志管内では、空き家の有効活用を通して、移住・定住促進、住宅ストックの活用や循環利用促進、良好な景観形成及び地域の活性化を図ることを目的として、平成 23 年度に「しりべし空き家 BANK」が設立され、余市町のホームページにも掲載しております。「しりべし空き家 BANK」をご存じですか。(1つに○)

- ・「しりべし空き家 BANK」について「知っている」が2割弱、「知らない」が5割強、「聞いたことはある」が3割



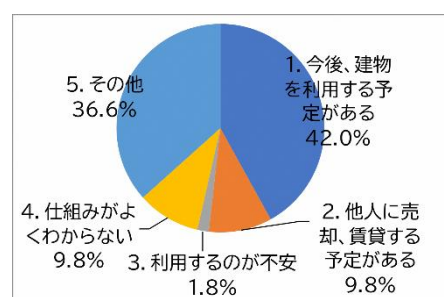
【問 18】 「しりべし空き家 BANK」に登録したいと思いますか。(1つに○)

- ・「しりべし空き家 BANK」登録の意向は、「わからない」が5割、「登録は考えていない」が4割弱、「今後登録したい」が1割強

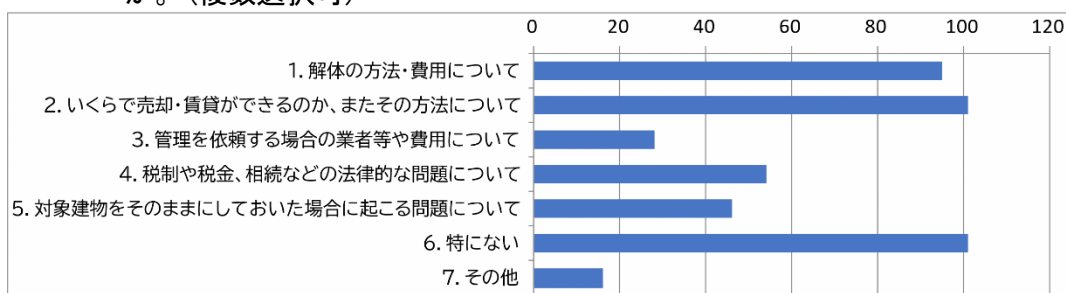


【問 19】 問 18 で「2. 登録は考えていない」と答えた方にお聞きします。その理由は何ですか。(1つに○)

- ・「しりべし空き家 BANK」への登録を考えていない理由として、「今後、建物を利用する予定がある」が4割で最多
- ・「その他」は「老朽化」「解体予定」「使用している」など



【問 20】 あなたが所有する対象建物等に関し、どのようなことを相談してみたいと思いますか。(複数選択可)



- ・相談内容について「特にない」が最多、次いで「売却・賃貸の価格や方法」