洞爺湖町空家等対策計画

(第２期)

令和４年４月

洞 爺 湖 町

目　　次

《背景と目的》　・・・Ｐ１

１．基本方針　・・・Ｐ２

２．対象地域　・・・Ｐ３

３．対象となる空家等の種類　・・・Ｐ３

４．計画期間　・・・Ｐ３

５．空家等の調査　・・・Ｐ３

６．第１期洞爺湖町空家等対策計画における課題等　・・・Ｐ４

７．所有者等による適切な管理の促進　・・・Ｐ５

８．特定空家等に対する措置　・・・Ｐ６
[特定空家等の認定フロー図]　・・・Ｐ７
[特定空家等の措置に関する事務手続きフロー図]　・・・Ｐ１２

９．住民等からの空家等に関する相談への対応窓口　・・・Ｐ１３

10．空家等に関する対策の実施体制　・・・Ｐ１３

《背景と目的》

近年、人口減少や高齢化の進展、居住形態の多様化、社会構造やニーズの変化に伴い、全国的に空き家が増加傾向にあり、安全性、公衆衛生、景観の阻害など多岐にわたる問題も多く、中でも、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）による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影響も及ぼすことが一部の市町村で社会問題となっており、平成 27 年に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「空家法」という。）では、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている※空家等を特定空家等と定義し、空家等の適切な措置のため、市町村長が特定空家等に対する立入調査、助言・指導、勧告、命令、行政代執行を行うことができるようになりました。

当町では、平成 29 年度に策定した「洞爺湖町空家等対策計画」（以下「第 1 期計画」という。）に基づき、空家等の所有者等に対し、これまで通知等による適正な維持管理指導や、空き家バンク・チャレンジショップなどの空き家対策に関する施策を行ってきましたが、今後も、高齢化や核家族化により、空き家の増加が見込まれ、それらがもたらす問題がより一層深刻化することが懸念されることから、空家法第６条第１項の規定に基づき、当町の空家等に関する対策について、引き続き総合的かつ計画的に実施するため、第２期洞爺湖町空家等対策計画を策定します。

※～空家等対策の推進に関する特別措置法における空家の定義～

第２条　この法律において「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、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、そのまま放置すれは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

１． 基本方針

１．所有者等による管理責任

空家等の管理は、空家等の所有者及び相続人(以下「所有者等」という。)が自らの責任により適切に行うことが前提であり、財産を所有する者の権利は、憲法及び民法における財産権や所有権により保障される一方で管理責任を負います。

そのため、空家等に起因する被害にあった場合などのトラブル(民事案件等)についても、当事者により解決を図ることが原則となります。

しかし、空家等の所有者等が、その管理責任を全うしない場合も考えられることから、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、町民に対しての危害等が予測できる場合、町から所有者等に適正な管理を促し、空家等に対する適切な措置を講ずる場合もあります。

２．特定空家等の増加の抑制

適切な管理が行われない空家等が、長期間放置されることが、周辺環境に悪影響を及ぼし、今後、特定空家等の増加につながる可能性が懸念されます。これを防ぐため、固定資産税納税通知書の発送にあわせて、空家等の管理や利活用等の相談窓口、町の施策等を案内するなど、特定空家等の増加抑制に努め、町外からの移住希望者に対する効果的な空家等の情報提供を行うなど、空家等を再活用する取組を推進します。

３．措置内容等の透明性及び適正性の確保

空家法により、町長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、特定空家等の所有者等に対し、適切な措置を講ずることができることとされている一方で、憲法及び民法で保障されている所有者等の権利に対する公権力の行使、その他の町による積極的な介入は、例外的かつ限定的なものでなければならないことから、実施する措置については、個々の事案ごとに、必要かつ合理的な措置の内容等を検討し、洞爺湖町空家等対策協議会の意見を尊重し、判断の透明性及び適正性の確保を図ります。

ただし、空家等が危険な状態にあり、周辺の建築物や通行人等の安全を確保するため、緊急に措置を講じる必要がある場合はこの限りではありません。

２． 対象地域

平成２７年度に実施した空家等の現地調査の結果、空家等は町内全域に点在していることから、計画の対象地域は、町内全域とします。

３． 対象となる空家等の種類

計画の対象となる空家等の種類は、空家等特別措置法第２条第１項で規定する「空家等」及び同条第２項で規定する「特定空家等」とします。

４． 計画期間

計画の期間は令和４年度から令和８年度までの５年間とします。ただし、社会情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。

５． 空家等の調査

第三者に対する危害を及ぼす懸念のある家屋（特定空家等に準じる家屋）は、第１期計画期間（平成29年度から令和2年度）では見受けられませんでしたが、今後さらなる月日の経過とともに、空家等の家屋は老朽化していくことから、今後も引き続き、平成30年度の空家等の現地調査により作成した基礎台帳を基に、毎年の現地調査による更新を行います。また、新たに発生する空家等についても、自治会や町民からの情報提供を基に、外観目視調査を実施し、水道の閉栓状況等を参考としながら追加の更新を行います。

所有者等の把握については、空家等特別措置法及び個人情報保護法の規定を遵守し、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等を活用し調査を行います。

６． 第１期洞爺湖町空家等対策計画における課題等

当町における第１期計画期間（平成 29 年度から令和２年度）において、平成 27 年に実施したアンケート調査及び毎年実施している現地調査、電話等の苦情・相談内容から、下記の課題に対する施策検討が求められています。

（１）所有者等の当事者意識の改善

空家等は私有財産であり、所有者等が適切な維持管理をする必要がありますが、問題意識や危機意識が低く、周辺への影響も鑑み維持管理を促すための通知を行っても、電話連絡もなく放置されるケースなど、対応していただけない所有者等が多く見受けられました。

○今後の対応

空家等の所有者等に対し、今後も継続して通知を行い、所有者等からの電話連絡に対し、口頭での指導により維持管理を促すように努めます。また、再三にわたる通知を行っても、何ら連絡もなく周囲に危険を及ぼす可能性がある場合は、特定空家等の認定も視野に検討を行います。

（２）適切に管理されていない空家等の予防

管理不全な空家等は、草木の繁茂や衛生上の問題、家屋等の倒壊や屋根材などの飛散による危険性、不審者による火災や犯罪の発生など周辺に悪影響を及ぼす可能性があることから、管理不全な空家等の新たな発生を抑制する必要があります。

○今後の対応

空き家バンクの登録や、※チャレンジショップ支援事業の活用を増やすための仕組みづくりを模索し、関係機関と連携しながら管理不全な空家等を抑制します。

また、空家等の有効利用や、管理不全な空家等の新たな発生の抑制を目的とした支援策を検討します。

※～チャレンジショップ支援事業～

チャレンジショップ支援事業とは、洞爺湖町内における商工業の振興を目的に、空き家・空き店舗を活用して、新たに小売業、サービス業、飲食業など地域に根ざした特色あるショップ開業者、起業者等を支援する事業。

７． 所有者等による適切な管理の促進

空家等は移住・定住等の促進のための有効な地域資源ですが、適正な管理が行われないまま放置されると、防犯、安全、景観保全等の面で周辺住民の生活に悪影響を及ぼします。まずは、所有者等が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。

空家等を地域の資源として活用し、特定空家等の状態になることを未然に防ぐため、所有者等に空家等の適正管理を促します。

周辺住民からの情報等により、外観目視調査を実施した結果、適正な管理が行われておらず、周辺住民に悪影響をおよぼしていると判断した場合については、適正な管理を実施するよう文書で通知します。

なお、当該空家等の所有者等の様々な事情を勘案し、通知内容には、必要な措置を講ずるため、以下について具体的に記載します。

①現在、当該空家等がどのような状態で、周辺にどの様な影響をあたえているか。
②特定空家等とはどのようなもので、認定されると、どのような不利益があるか。

空家等の適正な管理は所有者等が行うのが原則ですが、所有者等が死亡または不明、また未登記家屋である場合もあることから、こうした場合には、空家等特別措置法に基づき、町において調査を実施し、相続人などの空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適正管理を促します。

広報紙や町ホームページ、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などを周知します。

８． 特定空家等に対する措置

１． 特定空家等の認定

特定空家等の認定の判断については、一律のものではなく、立地や環境等、地域の実情を考慮する必要があります。

特定空家等の認定に当たっては、国から示されている「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）（以下「ガイドライン」という。）を踏まえ、北海道と北方建築総合研究所が作成した「市町村による特定空家の判断の手引き」を参考に特定空家等の認定基準を作成し、この認定基準に基づき調査を実施し、協議会に諮り町長が認定します。

２．立入調査

特定空家等に対する措置の事前準備として、現状の把握を目的に、立入調査を実施する場合があります。立入調査を実施する場合は、ガイドライン第３章の２の規定に基づき、適切に実施します。

この調査は、町長が必要と認める場合に、空家等特別措置法に基づく助言又は指導、勧告及び命令の措置を取るため必要最小限度の範囲で行います。町長は、必要に応じて町の職員又はその委任した者（建築士や土地家屋調査士等）に、空家等と認められる場所に立ち入って調査の実施を指示します。

この調査を行う場合は、その５日前までに当該空家等の所有者等に対して通知を行います。また、この調査を行う職員又は委任を受けた者は、関係者からの請求あったときには、提示できるようその身分を示す証明書を携帯します。

【特定空家等の認定フロー図】

・苦情・相談
・空家等の調査（外観目視調査）
・空家等の所有者を特定

空家等の確認

↓

・適切な管理の促進依頼（情報提供）

適切に管理されてない空家等

↓

・立入調査（所有者等に事前通知）

改善する意向が無い場合など

↓

・特定空家等の認定

空家等対策協議会に諮り、町長が認定

３．特定空家等に認定された場合

特定空家等の所有者等に対し、除却や修繕、その他周辺環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう、以下の手続きを行います。

①助言又は指導
②勧告
③命令
④標識の設置・公示
⑤戒告（再戒告・代執行令書）
⑥行政代執行

なお、特定空家等であっても、個人の財産であり、命令は所有者等の不利益処分となるため、慎重な手続きを踏む必要があります。実施する場合はガイドラインの第３章の３から８の規定に基づき、適切に実施します。

☆各措置の概要☆

①助言又は指導

町長は、当該特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他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。

②勧告

助言又は指導に対し、所有者等が必要な措置をとらず、当該特定空家等の状態が改善されない場合、町長は、当該所有者等に対し相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木の伐採その他周辺の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します。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を所有者等に明確に示す観点から、文書で行います。

③命令

勧告を受けた所有者等が正当な理由なく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講ずることを命じます。

この命令を行う場合は、当該所有者等は意見書を提出するだけでなく、公開による意見の聴取を行うことを請求する権利も保障されていることから、町長は、あらかじめ以下の事項を記載した通知書を交付します。

○命じようとする措置の内容とその事由
○意見書の提出先
○意見書の提出期限

～命令の実施～

事前の通知を示した意見書の提出時限までに意見書提出が無かった場合、事前の通知書の交付を受けた日から５日以内に意見聴取の請求がなかった場合、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、空家等特別措置法第１４条第３項の規定に基づき、当該措置の命令を実施します。

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすることなどの観点から、文書で行います。

当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法第６条の規定により、異議申し立てを行うことができますので、命令には以下の事項を記載します。

○当該処分につき不服申立てをすることができる旨
○不服申立てをすべき行政庁
○不服申立てをすることができる期間

④標識の設置・公示

町長は、命令をした場合、対象となる当該特定空家等に標識を設置し、町の広報紙又は町ホームページへの掲載その他適切な方法で、空家等特別措置法の規定による命令が出ている旨を公示します。

⑤戒告

町長は、命令をした場合、所有者等が必要な措置をとるべき相当な履行期限を定め、その期限までに必要な措置がとられないときは、代執行をする旨をあらかじめ当該所有者等に対し、文書で戒告します。

・再戒告

町長は、戒告において定められた措置命令の履行期限までに必要な措置がとられない場合は、直ちに代執行令書の通知に移らず、再度戒告を重ねることにより、当該所有者等が自ら必要な措置をとる機会を与えることができることから、どの時点で代執行を実行するかについては、客観的に状況を勘案して判断します。

・代執行令書

町長は、戒告をした場合、所有者等が指定の期限までに必要な措置を履行しないときは、代執行令書により以下の内容を当該所有者等に通知します。

○代執行をなすべき時期
○代執行のために派遣する執行責任者の氏名
○代執行に要する費用の概算による見積額

⑥行政代執行

町長は、命令をした場合、所有者等が必要な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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法に定めるところに従い、特定空家等の所有者等が本来履行しなければならない措置を代執行します。

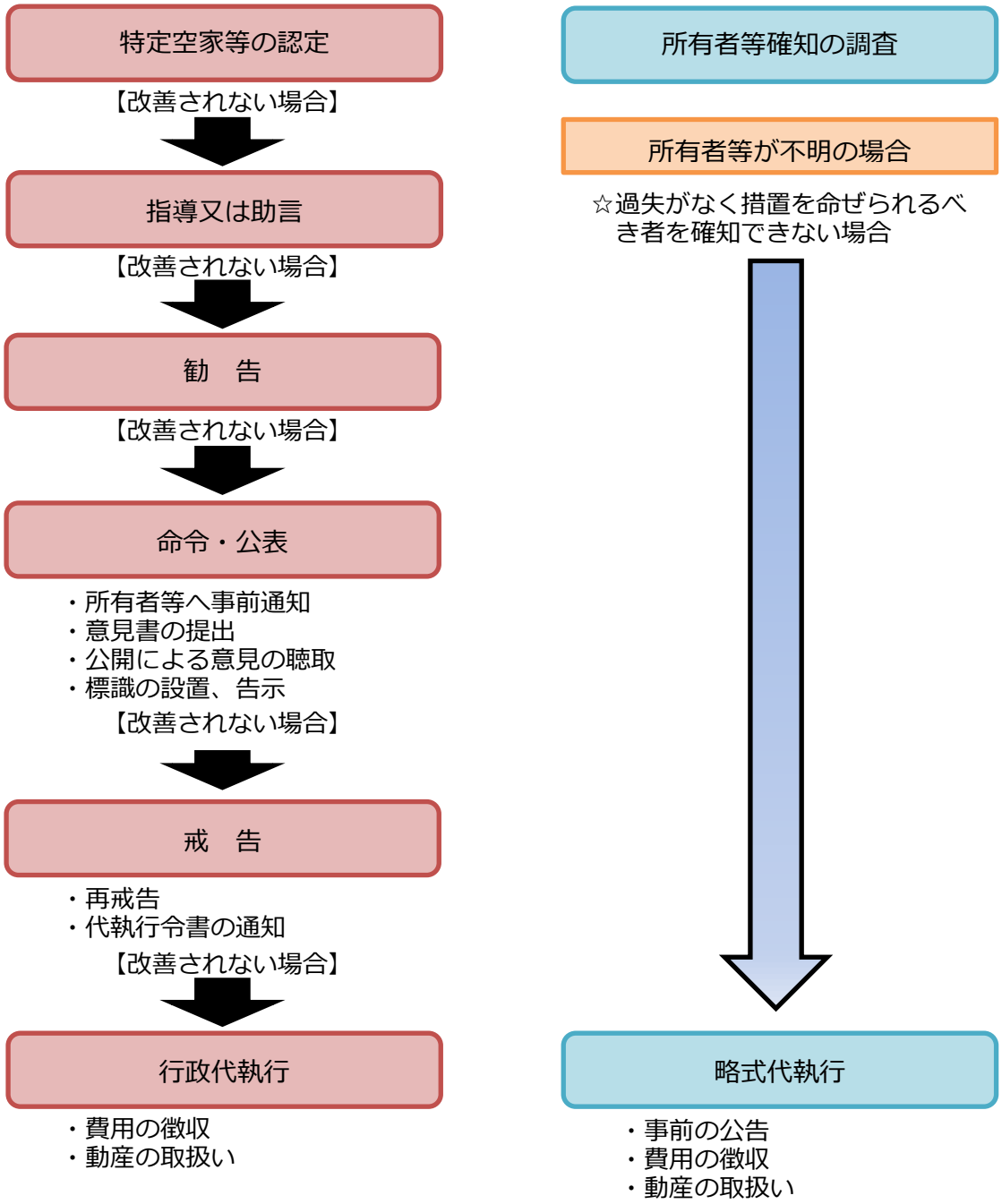
～非常の場合又は危険切迫の場合～

町長は、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手続きをとる暇がないときは、その手続きを経ないで代執行を行います。（行政代執行法第３条第３項）

～過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合～

町長は、命令をしようとする場合において、過失がなくて必要な措置を命ぜられるべき所有者等を確知することができないときは、相当の期限を定めて事前に告示した上で、当該所有者等の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせます。（いわゆる略式代執行）

【特定空家等の措置に関する事務手続きフロー図】



～必要な措置がとられた場合～

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は「特定空家等」ではなくなりますので、勧告又は命令している場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、速やかに庁内の関係部署に情報提供を行います。

９．住民等からの空家等に関する相談への対応窓口

○総合的な相談窓口

相談の内容が複数の部署にまたがる場合もあるため、町では空家等の相談窓口を環境課へ一元化を図るとともに、関係する部署が連携して対応していきます。

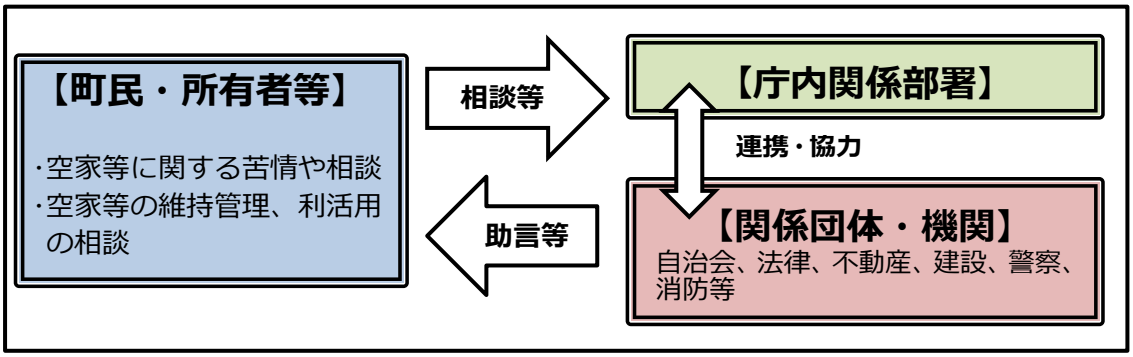
担　当　分　野	部　署　名
固定資産税の取扱いに関する事	税務財政課
特定空家等の認定基準に関する事	建　設　課
空き家の利活用の支援策に関する事 移住定住・空き家バンクに関する事	産業振興課

１０．空家等に関する対策の実施体制

１．空家等対策協議会

副町長ほか、住民、有識者等で構成し、町の空家等対策の基本方針を定める計画の作成・変更及び実施の他、特定空家等の認定に関する事項の協議を行います。

２．関係機関との連携

機　関　名	連　携　内　容
弁護士、司法書士、行政書士	相続に関する相談及び調査
警察署	防犯等危険回避に関する措置
消防署	災害等危険回避に関する措置
建設業者	解体、改修に関する相談等
自治会	空家等に関する情報提供等
国及び道	関係部署との連携

３．空家等に関する対策の実施体制イメージ