

芦別市空家等対策計画

令和 2 年 4 月

北海道芦別市

目次

第1章 計画の趣旨

| | |
|-----------------|---|
| 1 計画策定の背景 | 1 |
| 2 計画の位置づけ | 2 |
| 3 計画期間 | 2 |
| 4 計画の対象 | 3 |

第2章 空家等の現状と課題

| | |
|-------------------|----|
| 1 人口と世帯数の推移 | 4 |
| 2 住宅と空家等の現状 | 7 |
| 3 空家等対策の課題 | 13 |

第3章 空家等対策の基本的な方針

| | |
|----------------------|----|
| 1 空家等対策の基本的な方針 | 15 |
|----------------------|----|

第4章 空家等対策の基本的施策

| | |
|------------------|----|
| 1 適切な管理の促進 | 16 |
| 2 空き家の活用 | 17 |
| 3 特定空家等の対策 | 18 |

第5章 空家等の具体的な対策

| | |
|----------------------|----|
| 1 空き家化の予防対策 | 21 |
| 2 空き家に関する相談体制 | 21 |
| 3 空家の流通と活用促進 | 22 |
| 4 管理不全空家の防止と解消 | 23 |

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景

近年、人口の減少や少子高齢化の進行等により、全国的に空き家が増加しています。

特に、適切に管理されていない空き家については、そのままの状態で放置されることにより、保安上、衛生上、景観上等の多岐にわたる問題が生じ、長期間これら問題が放置されることによって周辺環境へ深刻な影響を及ぼす場合もあります。

そのような中、国においては、平成26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「特措法」という。）を公布、平成27年2月26日には、特措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指針を示し、同年5月26日に特措法を完全施行しました。特措法においては、空家等の所有者等が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、実施主体となる市町村の役割として「空家等対策計画」を策定し、これに基づき総合的かつ計画的に空家等対策を実施していくことを位置づけています。

これを受け、芦別市においても平成28年4月に「芦別市空き家等対策条例」（以下「条例」という。）を施行、平成31年2月には同条例を改正施行し、これまで、空き家の所有者の責務を明らかにするとともに、空き家が管理不全になったときなどの措置について必要な事項を定め、その対策と検討を進めてまいりました。

このことから、芦別市では特措法の施行、条例の施行を契機とし、市民の生命、身体及び財産を保護するとともに、安全で安心して暮らすことのできる生活環境を確保するため、空き家問題における施策を総合的かつ計画的に推進することとし、空き家問題に対する基本的な取組の方向性や具体的な施策を示すものとして、「芦別市空家等対策計画」を策定します。

※本計画では、法の表記にならない、「空き家」を固有名詞や既存計画における表記において「空家」と表記することもあります。

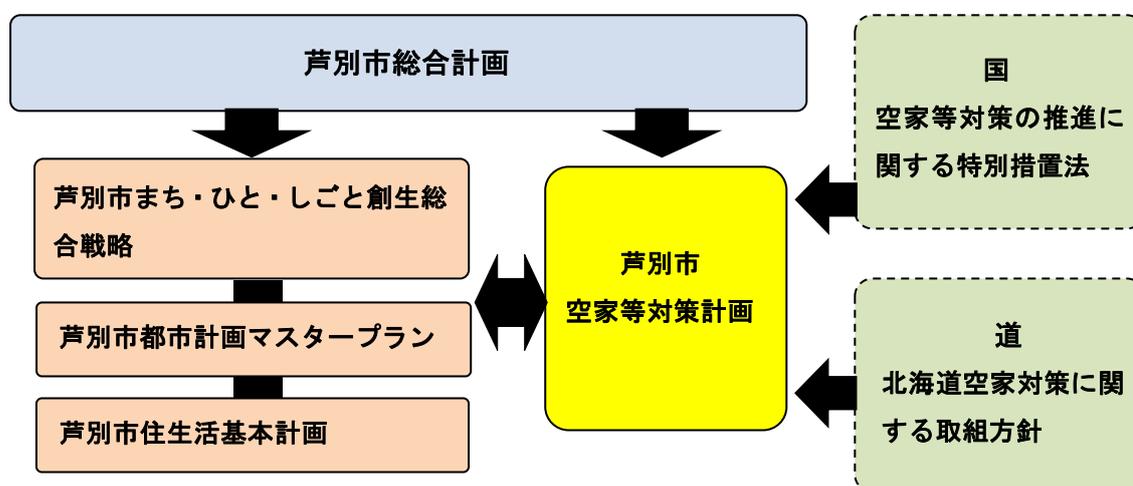
第1章 計画の趣旨

2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項に規定される「空家等対策計画」、特措法第5条に規定する「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。）に即して策定する計画です。

また、「芦別市総合計画」を上位計画として、芦別市が将来にわたって活力ある地域社会を創生するための「芦別市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や、都市計画の基本的方針を示した「芦別市都市計画マスタープラン」、住宅施策の基本計画である「芦別市住生活基本計画」など、関連する計画と連携・整合を図り空家等対策計画を推進していきます。

図一1 計画の位置づけ



3 計画期間

本計画の期間は、令和元年度に策定を行い、令和2年度の運用開始から令和6年度までの5年間とし、以降、国が5年に一度実施する「住宅・土地統計調査（総務省）」との整合を図り見直しを行うこととすることから、5年を計画期間の目安として位置付けます。

図一2 計画期間

| R元年度 (2019年度) | R2年度 (2020年度) | R3年度 (2021年度) | R4年度 (2022年度) | R5年度 (2023年度) | R6年度 (2024年度) | R7年度 (2025年度) | |
|----------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------|-------------|
| 統計調査の結果公表 (結果の検証) | | | | 統計調査年 | 統計調査の結果公表 (結果の検証) | | |
| 計画策定 | 芦別市空家等対策計画の期間（5年） | | | | | 見直し | 見直し後の計画（5年） |

第 1 章 計画の趣旨

4 計画の対象

(1) 対象とする地域

本計画の対象とする地域は、市内全域とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、特措法第 2 条第 1 項で規定する「空家等※1」及び特措法第 2 条第 2 項で規定する「特定空家等※2」とします。

ただし、空家等の予防対策については、空家となる見込みのある住宅など上記に該当しない住宅等も対象とします。

※1 空家等（条例第 2 条第 1 号）

「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又はその敷地（立木その他土地に定着する物を含む。）をいう。

※2 特定空家等（条例第 2 条 2 号）

「適正な管理が行われていない空家等で、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険とされる状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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のもの」をいう。



第2章 空家等の現状と課題

1 人口と世帯数の推移

(1) 総人口の推移

空き家の発生と密接な関わりをもつ芦別市の総人口は、平成27年国勢調査において14,676人であり、平成7年からの20年間で36%の減少を示しています。

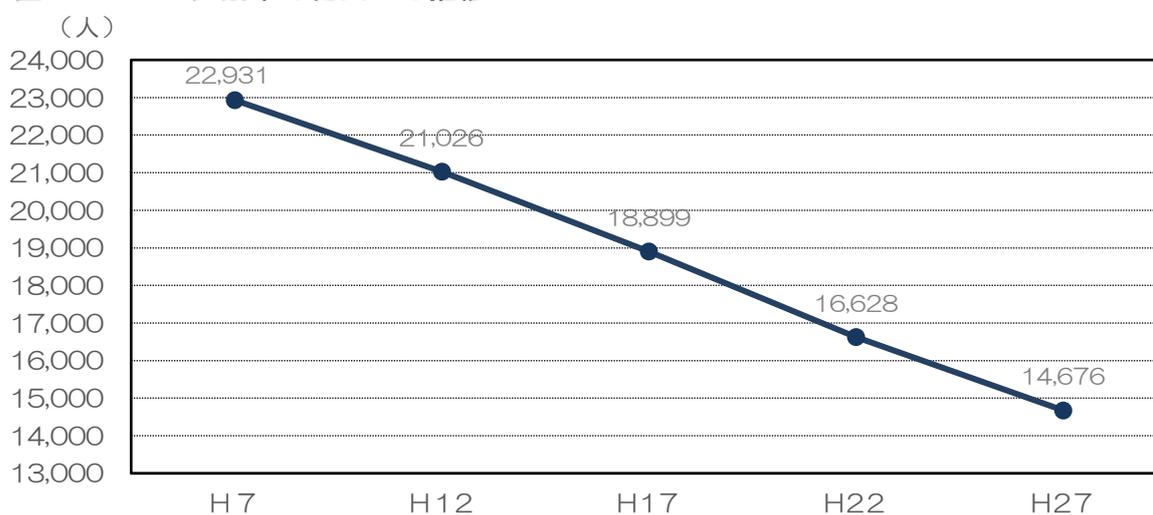
また、過去20年間に於ける5年毎の人口減少率の推移をみると、8%（H7/H12）、10%（H12/H17）、12%（H17/H22）、12%（H22/H27）と人口減少率は増加傾向となっており、近年10年間では約12%となっています。

表 2-1 総人口の推移の比較

| | H7 | H12 | H17 | H22 | H27 | H27/H7 |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 北海道 | 5,692,321 | 5,683,062 | 5,627,737 | 5,506,419 | 5,381,733 | 0.95 |
| 北海道市部 | 4,249,121 | 4,389,368 | 4,410,600 | 4,449,360 | 4,395,172 | 1.03 |
| 芦別市 | 22,931 | 21,026 | 18,899 | 16,628 | 14,676 | 0.64 |

資料：各年国勢調査

図 2-1 芦別市の総人口の推移

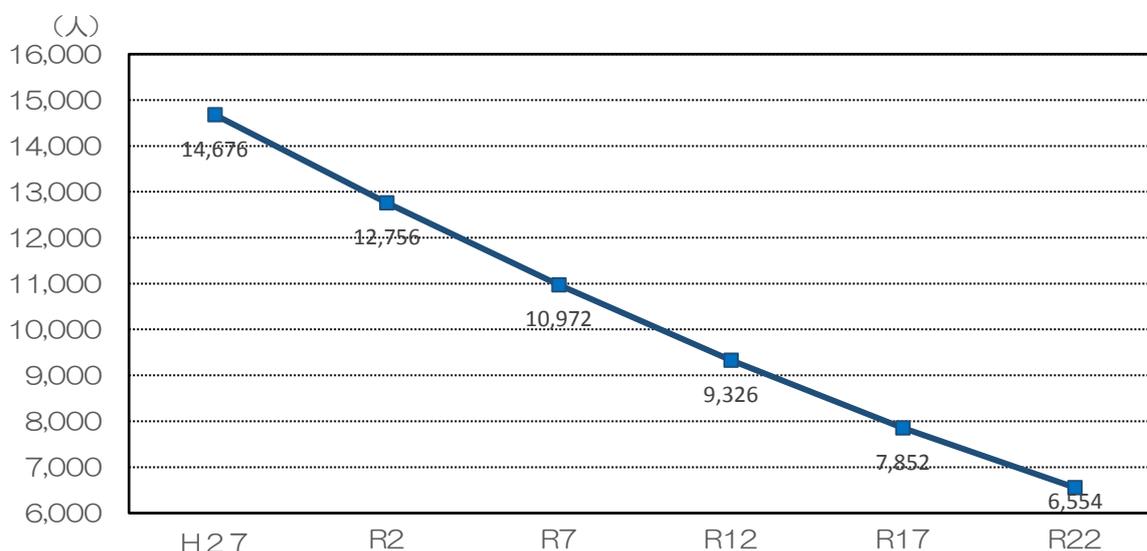


(2) 将来人口の推移

芦別市における将来人口の推移は、国立社会保障・人口問題研究所の推計数値に準拠していますが、この推計に基づくと、令和22年（2040年）における本市の人口は6,554人（平成27年から約55%減少）まで減少すると見込まれています。

第2章 空家等の現状と課題

図 2-2 将来人口の推移



(3) 総世帯数の推移

芦別市における総世帯数については、平成27年国勢調査で6,862世帯であり、過去20年間では約25%減少しています。

また、過去20年間における5年毎の世帯減少率の推移をみると、5% (H12/H7)、5% (H17/H12)、8% (H22/H17)、9% (H27/H22) と、減少率は増加傾向で推移しています。

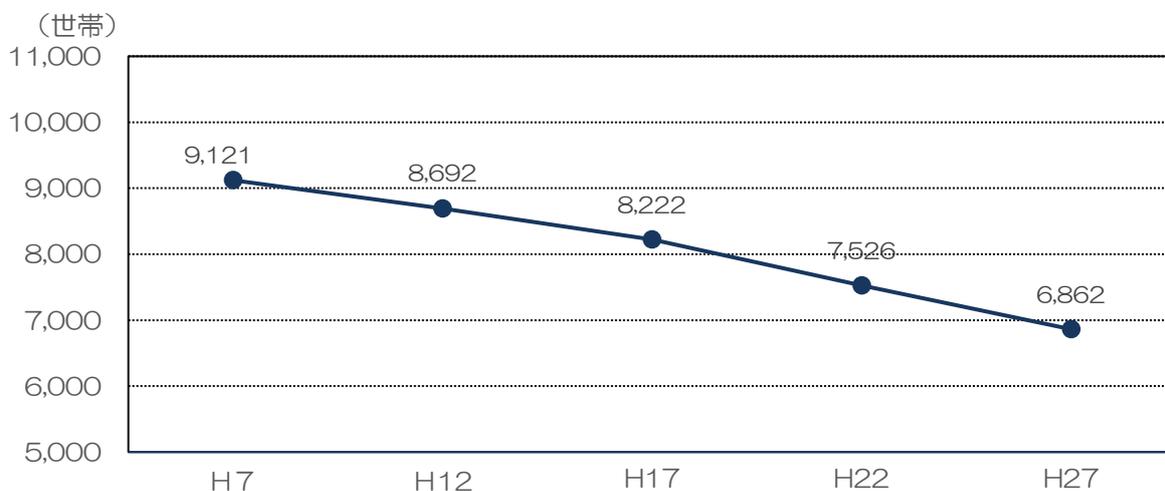
表 2-2 総世帯数の推移の比較

| | H7 | H12 | H17 | H22 | H27 | H27/H7 |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 北海道 | 2,187,000 | 2,306,419 | 2,380,251 | 2,424,317 | 2,444,810 | 1.12 |
| 北海道市部 | 1,678,719 | 1,820,723 | 1,901,288 | 1,989,236 | 2,021,698 | 1.20 |
| 芦別市 | 9,121 | 8,692 | 8,222 | 7,526 | 6,862 | 0.75 |

資料：各年国勢調査

第2章 空家等の現状と課題

図 2-3 総世帯数の推移

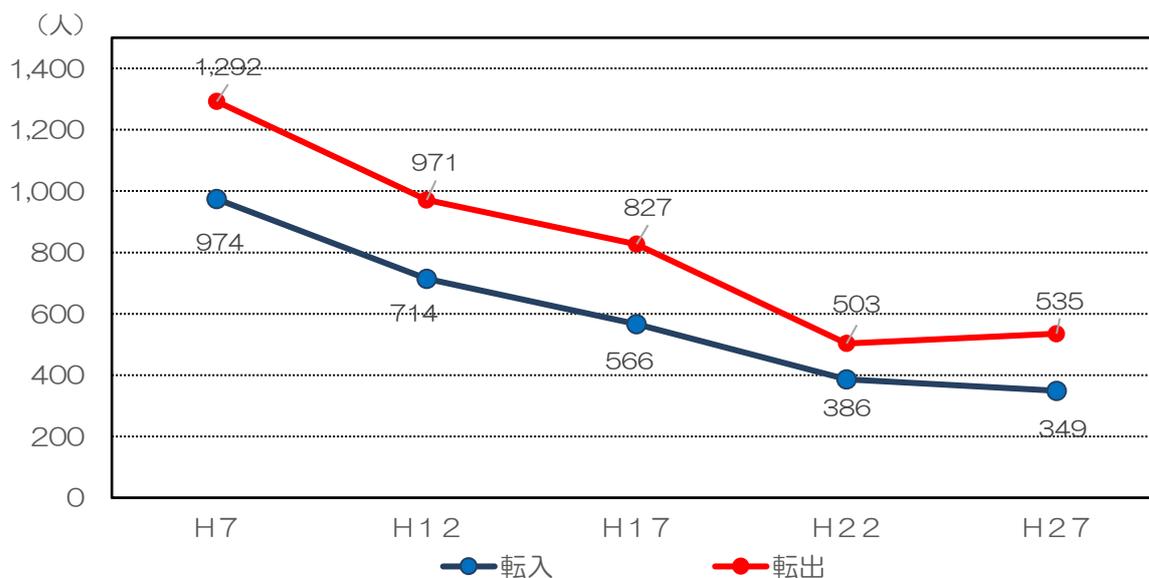


(4) 転入・転出の推移

平成7年以降も一貫して転出者が転入者を上回っています。平成7年から平成27年の20年間では、転出者が757人(約41%)減少し、転入者が625人(約36%)減少となり、転出超過ではありますが、転出と転入の割合は減少しています。

平成22年と平成27年の比較では、転入者は減少しているのに対して、転出者は増加しています。

図 2-4 転入・転出の推移



資料：市市民課統計書

第2章 空家等の現状と課題

2 住宅と空家等の現状

(1) 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数は、平成27年国勢調査において、「持ち家」65.8%、「公営借家」18.4%、「民営借家」12.4%、「給与住宅」2.3%、「間借り」1.1%となっています。

全道、市部と比較すると、持ち家率が最も高くなっており、公営借家率は全道、市部と比較すると約3倍多く、民営借家率は全道、市部と比較すると半分以下と低い状況になっています。

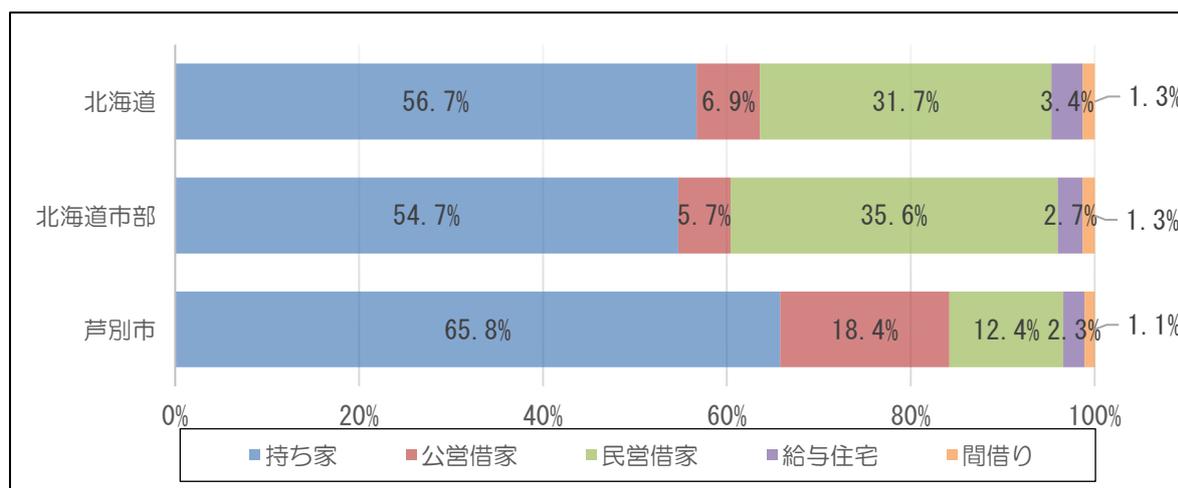
表 2-3 住宅所有関係別世帯数の比較

(単位：戸)

| | 持ち家 | 公営借家 | 民営借家 | 給与住宅 | 間借り | 住宅に住む一般世帯 |
|-------|-----------|---------|---------|--------|--------|-----------|
| 北海道 | 1,365,338 | 166,252 | 762,401 | 80,805 | 30,965 | 2,405,761 |
| | 56.8% | 6.9% | 31.7% | 3.4% | 1.3% | 100.0% |
| 北海道市部 | 1,091,366 | 114,012 | 708,629 | 54,157 | 26,353 | 1,994,517 |
| | 54.7% | 5.7% | 35.5% | 2.7% | 1.3% | 100.0% |
| 芦別市 | 4,423 | 1,234 | 834 | 151 | 75 | 6,717 |
| | 65.8% | 18.4% | 12.4% | 2.3% | 1.1% | 100.0% |

資料：平成27年国勢調査

図 2-5 住宅所有関係別世帯数の比較



第2章 空家等の現状と課題

平成12年～27年(15年間)までの芦別市の住宅所有関係別世帯数の推移をみると、持ち家は増加傾向にあり、公営借家、給与住宅及び間借りは減少傾向となっています。

民営借家は、平成17年までは増加傾向にありますが、平成22年以降では減少傾向となっています。

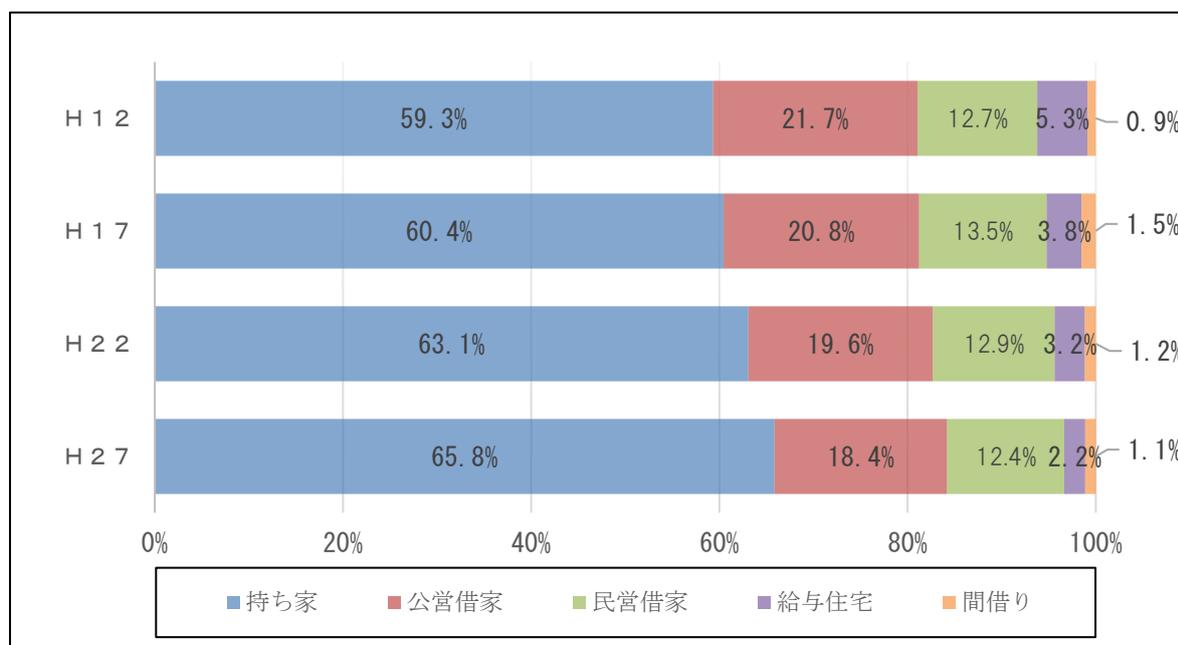
表 2-4 住宅所有関係別世帯数の推移

(単位：戸)

| 芦別市 | 持ち家 | 公営借家 | 民営借家 | 給与住宅 | 間借り | 住宅に住む一般世帯 |
|-----|-------|-------|-------|------|------|-----------|
| H12 | 5,126 | 1,879 | 1,098 | 462 | 76 | 8,641 |
| | 59.3% | 21.7% | 12.7% | 5.3% | 0.9% | 100.0% |
| H17 | 4,922 | 1,693 | 1,101 | 306 | 121 | 8,143 |
| | 60.4% | 20.8% | 13.5% | 3.8% | 1.5% | 100.0% |
| H22 | 4,689 | 1,457 | 962 | 239 | 86 | 7,433 |
| | 63.1% | 19.6% | 12.9% | 3.2% | 1.2% | 100.0% |
| H27 | 4,423 | 1,234 | 834 | 151 | 75 | 6,717 |
| | 65.8% | 18.4% | 12.4% | 2.2% | 1.1% | 100.0% |

資料：各年国勢調査

図 2-6 住宅所有関係別世帯構成比の推移



第2章 空家等の現状と課題

(2) 公営賃貸住宅

平成31年3月末現在、芦別市には市営住宅（公営住宅、改良住宅、寡婦住宅、特定公共賃貸住宅）が22団地、1,779戸あり、そのうち公営住宅1,067戸における政策空家を除く入居率は82.7%、改良住宅では660戸のうち政策空家を除く入居率は40.4%、寡婦住宅では0.0%、特定公共賃貸住宅では68.8%となっており、改良住宅と寡婦住宅の入居率が低い状況となっています。

表 2-5 団地別入居世帯数と入居率

(単位：戸)

| 区分 | 団地名 | ①戸数 | ②政策空家 | ①-② ③政策空家を 除く戸数 | ④入居 世帯数 | ④/① 入居率 | ④/③ 入居率 (政策空家を 除く) |
|-------|----------|-------|-------|-----------------------|------------|------------|-----------------------------|
| 公営住宅 | すみれ団地 | 76 | 48 | 28 | 28 | 36.8% | 100.0% |
| | すみれ第二団地 | 40 | | 40 | 26 | 65.0% | 65.0% |
| | ことぶき団地 | 104 | 34 | 70 | 70 | 67.3% | 100.0% |
| | あけぼの団地 | 160 | | 160 | 150 | 93.8% | 93.8% |
| | やよい団地 | 80 | | 80 | 58 | 72.5% | 72.5% |
| | みずほ団地 | 96 | | 96 | 79 | 82.3% | 82.3% |
| | ライラック | 24 | 9 | 15 | 12 | 50.0% | 80.0% |
| | あかつき団地 | 24 | | 24 | 20 | 83.3% | 83.3% |
| | あかつき第二団地 | 24 | | 24 | 20 | 83.3% | 83.3% |
| | ひばり団地 | 60 | | 60 | 52 | 86.7% | 86.7% |
| | ひばり第二団地 | 122 | | 122 | 78 | 63.9% | 63.9% |
| | 緑ヶ丘団地 | 102 | | 102 | 99 | 97.1% | 97.1% |
| | 上芦別団地 | 49 | | 49 | 30 | 61.2% | 61.2% |
| | さつき団地 | 58 | | 58 | 58 | 100.0% | 100.0% |
| | 啓南団地 | 48 | | 48 | 27 | 56.3% | 56.3% |
| | 小計 | 1,067 | 91 | 976 | 807 | 75.6% | 82.7% |
| 改良住宅 | 西芦別団地 | 100 | 100 | 0 | 0 | 0.0% | 0.0% |
| | 青葉団地 | 232 | 112 | 120 | 40 | 17.2% | 33.3% |
| | 青葉第二団地 | 200 | | 200 | 90 | 45.0% | 45.0% |
| | 頼城団地 | 56 | | 56 | 18 | 32.1% | 32.1% |
| | 頼城第二団地 | 72 | | 72 | 33 | 45.8% | 45.8% |
| | | 小計 | 660 | 212 | 448 | 181 | 27.4% |
| 寡婦住宅 | ことぶき団地 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0.0% | 0.0% |
| 特公賃住宅 | 溪水団地 | 48 | | 48 | 33 | 68.8% | 68.8% |
| | 合計 | 1,779 | 307 | 1,472 | 1,021 | 57.4% | 69.4% |

資料：平成31年3月末日現在、市都市建設課

第2章 空家等の現状と課題

(3) 空き家率の比較

住宅・土地統計調査における「空き家」は、建設中などの住宅を除く居住世帯のない住宅や共同住宅等の空き室で、別荘などの「①二次的住宅」、アパートなどの「②賃貸用の住宅」、マンションや建売住宅などの「③売却用の住宅」、「④その他の住宅」の4つに分類されます。

「④その他の住宅」については、①～③以外の方が住んでいない住宅で、転勤や入院などにより居住世帯が長期にわたり不在であったり、建て替え等のため解体を予定している住宅などの「空き家」をいいます。

空き家率は、平成25年と平成30年の比較で、全国、北海道においては住宅総数が増加している中、空き家率は全国が0.1%の増加、北海道では0.1%の減少となっています。芦別市においては、住宅総数が減少する一方で、空き家率は6.3%と大幅な増加を示しています。

表 2-5 空き家率の比較

| | H25調査 | | H30調査 | | H25とH30比較 | |
|-----|------------|-----------|------------|-----------|-----------|---------|
| | 住宅総数 | 空き家 | 住宅総数 | 空き家 | 住宅総数 | 空き家 |
| 全国 | 60,628,600 | 8,195,600 | 62,407,400 | 8,488,600 | 1,778,800 | 293,000 |
| | 100.0% | 13.5% | 100.0% | 13.6% | 2.9% | 0.1% |
| 北海道 | 2,746,600 | 388,200 | 2,807,200 | 379,800 | 60,600 | -8,400 |
| | 100.0% | 14.1% | 100.0% | 13.5% | 2.2% | -0.6% |
| 芦別市 | 9,500 | 1,900 | 8,560 | 2,250 | -940 | 350 |
| | 100.0% | 20.0% | 100.0% | 26.3% | -9.9% | 6.3% |

資料：住宅・土地統計調査

(4) 空き家実態現地調査

芦別市における空き家数を把握するため、平成25年、平成28年及び令和元年において、水道メータ検針員による、外観目視などによる現地調査を行いました。

対象は、市が管理する建物（市営住宅等）を除き、戸建て住宅、アパート・長屋、店舗、事務所、空き地及び納屋・車庫とし、居住または利用されていない建物としました。

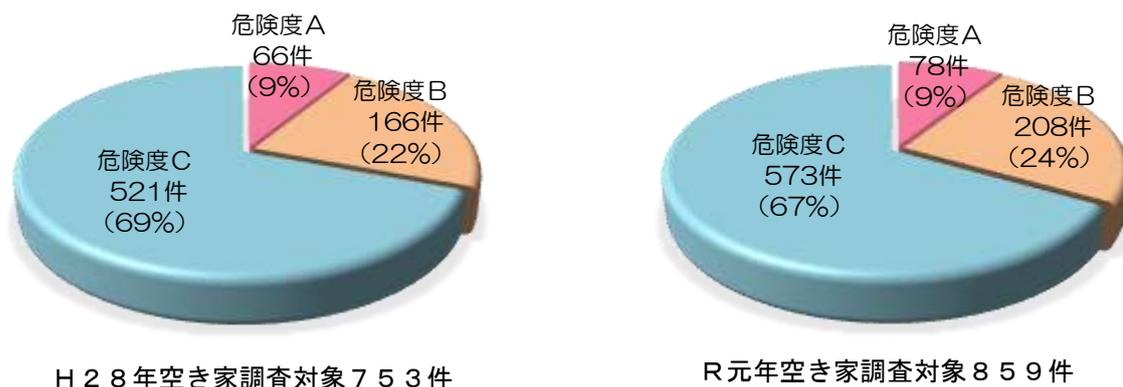
危険度の判定は調査票により3段階で判定し、まったく管理されず危険なものは「A」、管理不足で危険となる可能性があるものを「B」、管理されていて問題ないものを「C」として地区別に集計しました。

第2章 空家等の現状と課題

① 空き家件数

空き家件数は、調査対象から「空き地」を除き、平成28年調査においては753件、令和元年調査では859件となり、3年間で106件の増となっておりますが、各危険度別の構成比率では、各ランクともほぼ横ばいとなっております。

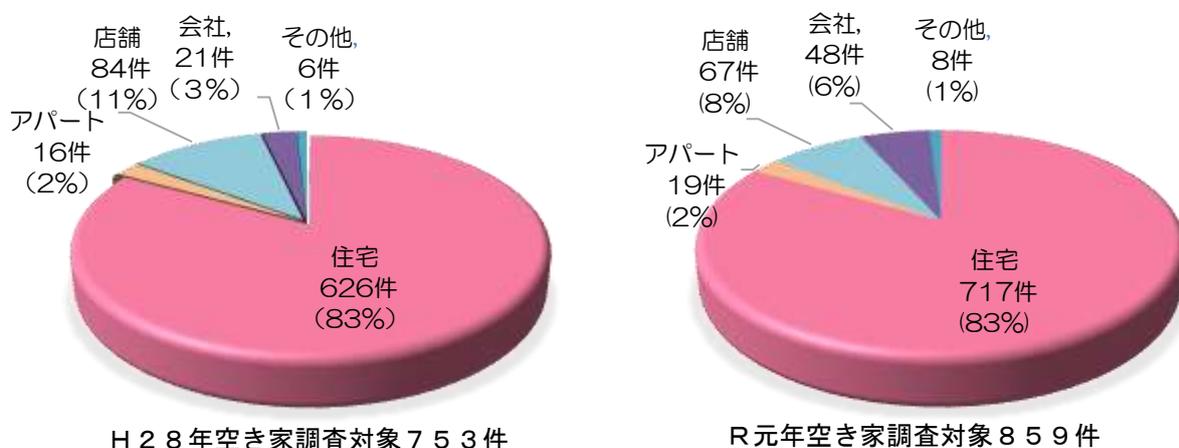
図 2-7 空き家の危険度別件数と割合



② 空き家の分類別件数

空き家を「住宅」（長屋を含む）、「アパート」、「店舗」、「会社」、「その他」の5分類に区分した結果、「住宅」が全体の8割以上を占めています。また、平成28年調査と令和元年調査を比較すると、「店舗」が17件減少する一方、「住宅」が91件、「会社」が27件、「アパート」が3件増加しており、「住宅」においては平成28年調査からの3年間で約1割増となっております。

図 2-8 空き家の分類別件数と割合



※ その他は、建築物の対象となる納屋及び車庫など

第2章 空家等の現状と課題

③ 空き家の危険度・地区別件数の推移

空き家の危険度別による地区別件数の推移は、平成28年に対し、危険度「A」の空き家は12件、危険度「B」が42件、危険度「C」では、52件増加しています。

ア. 危険度「A」は、旭、頼城、玉川地区で減少しているものの、本町南地区では9件の増加、その他の地区では微増となっています。

イ. 危険度「B」は、常盤・西芦別、頼城地区で減少しているものの、市街地区である本町北、本町南、上芦別地区で増加の幅は大きくなっています。

ウ. 危険度「C」は、新城、桂沢、西芦別地区が減少しているものの、それ以外の地区では増加しており、特に本町北地区及び上芦別地区では大幅に増加しています。

表 2-6 空き家の危険度・地区別件数

| | 危険度 A | | | 危険度 B | | | 危険度 C | | |
|---------|-------|-----|----|-------|-----|----|-------|-----|----|
| | H 2 8 | R 元 | 増減 | H 2 8 | R 元 | 増減 | H 2 8 | R 元 | 増減 |
| 本町北地区 | 8 | 9 | 1 | 31 | 43 | 12 | 162 | 179 | 17 |
| 本町南地区 | 1 | 10 | 9 | 5 | 18 | 13 | 97 | 98 | 1 |
| 本町三角山地区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17 | 23 | 6 |
| 常盤地区 | 3 | 3 | 0 | 6 | 4 | ▲2 | 5 | 7 | 2 |
| 福住地区 | — | 0 | 0 | — | 0 | 0 | — | 1 | 1 |
| 黄金地区 | — | 3 | 3 | — | 0 | 0 | — | 0 | 0 |
| 新城地区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 8 | 5 | ▲3 |
| 旭地区 | 2 | 1 | ▲1 | 1 | 4 | 3 | 6 | 10 | 4 |
| 旭油谷地区 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 3 | 3 | 0 |
| 上芦別地区 | 29 | 31 | 2 | 89 | 104 | 15 | 171 | 192 | 21 |
| 野花南地区 | 3 | 4 | 1 | 8 | 12 | 4 | 13 | 16 | 3 |
| 桂沢地区 | 1 | 1 | 0 | 0 | 2 | 2 | 2 | 1 | ▲1 |
| 西芦別地区 | 6 | 7 | 1 | 17 | 13 | ▲4 | 16 | 14 | ▲2 |
| 頼城地区 | 10 | 9 | ▲1 | 8 | 6 | ▲2 | 19 | 21 | 2 |
| 玉川地区 | 3 | 0 | ▲3 | 0 | 0 | 0 | 2 | 3 | 1 |
| 市街地区 | 38 | 50 | 12 | 125 | 165 | 40 | 447 | 492 | 45 |
| 郊外地区 | 28 | 28 | 0 | 41 | 43 | 2 | 74 | 80 | 7 |
| 合 計 | 66 | 78 | 12 | 166 | 208 | 42 | 521 | 573 | 52 |

※ は、市街地区を示します。

第2章 空家等の現状と課題

3 空家等対策の課題

(1) 住宅事情からみた課題

芦別市の人口及び世帯数は年々減少しており、今後も減少が続くと予想されていることから、空家の増加が懸念されます。また、転入・転出の状況をみると、総対数は減少しているものの、転出超過が続いている状況です。

居住が持ち家の率は約66%で全道や全道市部と比較して約10%以上高く、公営借家も約18%で全道や全道市部と比較して約3倍高い一方で、民営借家の割合は約12%と少ない状況となっています。また、住宅所有関係別世帯数の推移においては、持ち家に居住する世帯が増加傾向となっている反面、公営借家は平成30年度末の政策空き家を除いた市営住宅の入居率は約69%と年々減少しているほか、民営借家に居住する世帯も減少傾向となっています。

[課題]

- ① 人口減少による持ち家空家の増加
- ② 高齢単身世帯の持ち家率の増加

(2) 空家等の現状からみた課題

空き家率は平成30年の住宅・土地統計調査では全国や北海道が13%台となっていますが、芦別市では約26%と高く、調査年ごとに増加している状況です。

また、芦別市が実施した空き家調査においては、危険度の高い「A」は横ばいとなっていますが、危険度「B」・「C」の「住宅」空き家は増加傾向にあります。特に危険度「B」については増加率が高く、危険度「A」の予備軍が増えていることがうかがえ、将来に向けて懸念される状況となっています。

このことから、所有者が空き家を適切に維持管理していただくための啓蒙のほか、劣化を防ぐ対策を図るとともに、空き家所有者及び近隣住民が空き家に関して気軽に相談できる体制の整備が求められています。

[課題]

- ③ 空家等の所有者が適切な維持管理をするための対策
- ④ 空家等に関する相談体制の確立
- ⑤ 空家等の修繕や除却費用の負担と特定空家対策

第2章 空家等の現状と課題

(3) 空家等の所有者意向からみた課題

空き家となっている住宅の取得経緯は、「相続した」が全体の52%を占めており、次に「購入したもの（新築した・新築を購入した・中古を購入した）」が40%となっています（平成26年空家実態調査【国土交通省】）。また、空き家となった理由からみると、最後に住んでいた人が「死亡した」が全体の35%と最も多く、次に「別の住宅に転居した」が28%となっています。

このことから、住宅に最後に住んでいた親族が死亡し相続をした住宅が空き家となっているケースが最も多く、次に新築等の住み替えにより、それまで住んでいた住宅が空き家となったケースが多い状況となっています。

いずれもその後の十分な管理や活用がされてないことから、空き家の腐朽や破損が進行しているものと考えられます。

以上のことから、空き家の相続等による所有者移転時に住み替えを促進できるよう対策を進めるとともに、「芦別市空き家・空き地情報バンク」を活用した中古住宅の売買や貸借が促進されるよう、情報の提供を含めた対策が必要です。

[課題]

- ⑥ 所有者移転時等の住み替えを促進させるための対策
- ⑦ 「空き家情報バンク」の周知と利用促進に向けた対策
- ⑧ 空き家所有者の管理者としての意識改革

(4) 法制度の要因による課題

古くからの市街地などで接道義務（※1）を満たさない敷地など、再建築が難しく法的な制約から活用が図られない住居が存在します。

また、空き家となっている住宅を除却し更地にすると、固定資産税等の特例（※2）が解除されるなどの理由から除却が進まないほか、全ての法定相続人が相続を放棄することにより、実質的な所有者が不在となり除却や修繕等が進まない空き家もあります。

[課題]

- ⑨ 法的な制約による空き家の対応対策
- ⑩ 相続放棄による所有者・管理者が不在となる空き家の対策

※1 接道義務とは、建築基準法第43条の規定により、建築物の敷地は、道路に2m以上接していなければならないとされています。

※2 住宅等の敷地として利用されている土地は、特例措置によって固定資産税が軽減されます。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1 空家等対策の基本方針

図 3-1 空家等対策の3つの方針



(1) 空家等の発生抑制・予防

空家等については、憲法で規定する財産権、民法で規定する所有権に基づき所有者等が適切に管理することが原則であり、その権利と責任が保障されています。

特措法第3条においては、「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に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。」と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適正な管理に努めることが原則となります。

これらのことを前提に、所有者等の意識の向上を図り、空き家の発生を抑制・予防します。また、地域等と連携し、空き家の実態把握に努めるとともに、所有者等に対し、建築物等の適切な維持管理や財産の適切な継承の重要性等について、周知・啓発を図ることで空き家化の抑制・予防に努めます。

(2) 空家等の活用・流通の促進

利活用可能な空き家については、所有者に「芦別市空き家・空き地情報バンク」への登録を推奨するとともに、利用希望者には空き家情報の提供を図るほか、住宅リフォームに活用できる「芦別市住宅改修促進助成」事業のほか、雇用対策や交通対策など各種施策の横断的な取組を通じて本市の魅力を上向きさせ、移住定住の促進につながるよう努めます。

また、空き家を適切に維持管理することの必要性を周知し、所有者等からの相談等に対応することにより、空き家の活用や流通の促進が図られるよう支援いたします。

(3) 空家等の管理不全の解消

空き家の管理責任は所有者等にあることから、市民や地域からの情報提供・相談などを通じて、長期に渡る居住者不在住宅や空き家の所有者等を調査し、適正管理に向けた注意喚起を図るとともに、各種問題に関する相談窓口などの情報提供も行います。

注意喚起によっても管理不全な状態が改善されず、「特定空家等」に認定された物件については、周辺への影響や危険性等を勘案し、法に基づいた必要な措置を講じます。

第4章 空家等対策の基本的施策

1 適切な管理の促進

(1) 空き家所有者等への意識啓発

特措法第3条では、所有者が適切な管理に努めるものとされていることから、市広報紙や啓発チラシ、市ホームページ等により所有者等の管理意識の醸成を図るだけでなく、今後の空き家発生予防のために広く市民への普及啓発に努めます。

また、空き家活用の一つとして売却や貸家の方法もあることなどから、今後、相談窓口での対応を行っていることについても広く市民に周知を図ります。

(2) 空き家の発生抑制に向けた支援・取組

住居として所有する住宅の改修費用の一部を「芦別市住宅改修促進助成」事業で補助することにより、住宅改修の促進が図られ、住宅ストックの質向上と既存住宅に長く居住することが期待されるほか、空き家となり売却する場合においても良質な住宅として需要が高くなることが期待でき、空家等における発生の抑制に繋げることができます。

また、市内の公営住宅、民営アパート等に居住する市民や、市外から市内に転居を予定されている方、また、中古住宅の取得を希望している子育て世帯に対し、「芦別市住宅取得奨励金制度」を紹介し、戸建て空き家の取得を推奨することで、移住定住の促進と住替え支援の推進に繋がります。

(3) 空き家情報台帳の整備

平成25年度から3年に1回行っている「空き家実態調査」を継続実施し、調査結果をもとに位置情報、所有者情報、現況記録（写真）、評価区分からなる「空き家情報台帳」をデータベースとして整備します。

また、空き家の位置情報は地理情報システム（GIS）に取り込み、空き家分布図を作成するなど、どこに、どのような空き家があるのかを簡単に分かりやすく整理し、新たに市民等から寄せられた空き家情報や市が調査を行った物件については、随時、データを更新します。

データベース化した「空き家情報台帳」等は、庁内の関係各課で共有できる仕組みとし、近隣に迷惑を及ぼす空き家については、連携して対策に取り組みます。

(4) 管理会社等とのマッチング

民間の管理を行える企業との連携等により、遠方に住んでいる空き家の所有者等や高齢で維持管理が難しくなった空き家の所有者等と管理を行える企業とのマッチングを支援することにより、適切な空き家管理の促進に努めます。

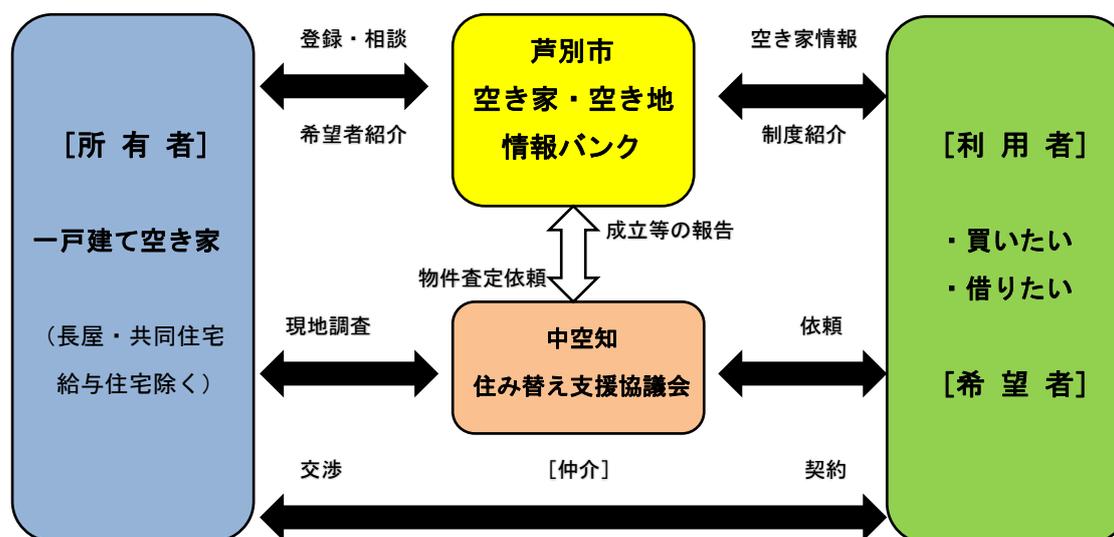
第4章 空家等対策の基本的施策

2 空き家の活用

(1) 空き家の利活用・流通促進に向けた情報発信

空き家の利活用・流通の取り組みとして、「芦別市空き家・空き地情報バンク」を活用し空き家情報の提供を積極的に行います。

図 4-1 「芦別市空き家・空き地情報バンク」



(2) 中古住宅の流通促進に向けた支援

「芦別市空き家・空き地情報バンク」を利用して中古住宅を取得した方へは奨励金制度を紹介します。また、空き家の所有者等が気軽に相談できる体制を構築するほか、「中空知住み替え支援協議会」の仲介による不動産関係団体との連携を図り、中古物件の流通促進に努めます。

(3) 空き家・跡地の活用に関する支援

空き家・跡地を地域のために活用する場合に支援する仕組みや、空き家の除却に係る助成制度については、国の補助制度の活用を視野に入れ、本市の財政状況・費用対効果を勘案しながら、導入が図れるよう取り組みを進めます。

第4章 空家等対策の基本的施策

3 特定空家等の対策

(1) 特定空家等の調査

行政指導や行政処分の対象となる「特定空家等の調査については、3年に1回市が実施する空き家調査の結果や、市民からの通報による現地調査などにより状況を把握するほか、所有者や相続人等に対し今後の意向確認や助言・指導等の措置を行うため、不動産登記簿情報、住民票、戸籍、固定資産税情報などを活用し所有者等の調査を行います。

(2) 特定空家等の措置

所有者等は、空家等の適切な管理において第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第14条各項において、市町村長は特定空家等の所有者に対して措置を講ずることができると規定されています。

これらの措置においては、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、芦別市においては、自ら除却する人との公平性や市民の安全と安心な暮らしを確保することを目的に、「芦別市空家等対策条例」を施行しています。

今後、同条例や特措法、行政代執行法の規定に基づき、「指導及び勧告」「命令」「緊急安全措置」「代執行」等に係る適切な判断を行いながら措置を講じていきます。

(3) 特定空家等の認定

「特定空家等」に該当の判断は、空家等の状態及び周辺への悪影響や危険性について、指導経過や空き家所有者等の管理の状況を踏まえ、周辺住民の生命、財産、生活環境に著しく影響を及ぼす恐れが高いと総合的に判断される空家等を「特定空家等」に認定します。

認定に当たっては、国が示すガイドラインを参考にするとともに、積雪寒冷地であることや強風による被害など、芦別市の特性を踏まえた「特定空家等認定基準」を判断基準とし、該当となる空家等は「芦別市空家等対策協議会」の意見を踏まえ、市長が「特定空家等」として認定します。

(4) 特定空家等の判断基準

① 判定表Ⅰ（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険になる恐れのある状態）

空家等の建物の状態については、「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」の外観目視により判定できる項目（国土交通省住宅局 平成23年度）により、建物の倒壊等・障害等の程度とその悪影響が及ぶ範囲に応じて「点数」で評価します。

② 判定表Ⅱ（そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態及び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）

便槽の放置、破損やゴミなどの放置、不法投棄による臭気の発生や立木等の倒壊などの状態と、その悪影響が及ぶ範囲に応じて評価します。

第4章 空家等対策の基本的施策

③ 判定表Ⅲ（適切な管理が行われなにより、著しく景観を損なっている状態）

屋根や外壁等が、汚物や落書き等で汚れたままの状態や、多数の窓ガラスが割れたまま放置されている建物、また、立木等が建築物の全面を覆う程度まで生い茂っているなど景観を損ねる状況に応じて関連する景観計画等に照らし合わせて評価します。

判定表Ⅰ～Ⅲの結果を基に「特定空家等」該当の判断を検討しますが、「特定空家等」の候補に該当しない空家等についても、条例第9条に基づく助言等を書面で送付するなど、将来的に「特定空家等」にならないための予防策を講じていくこととします。

表 4-1 特定空家等該当の判断表

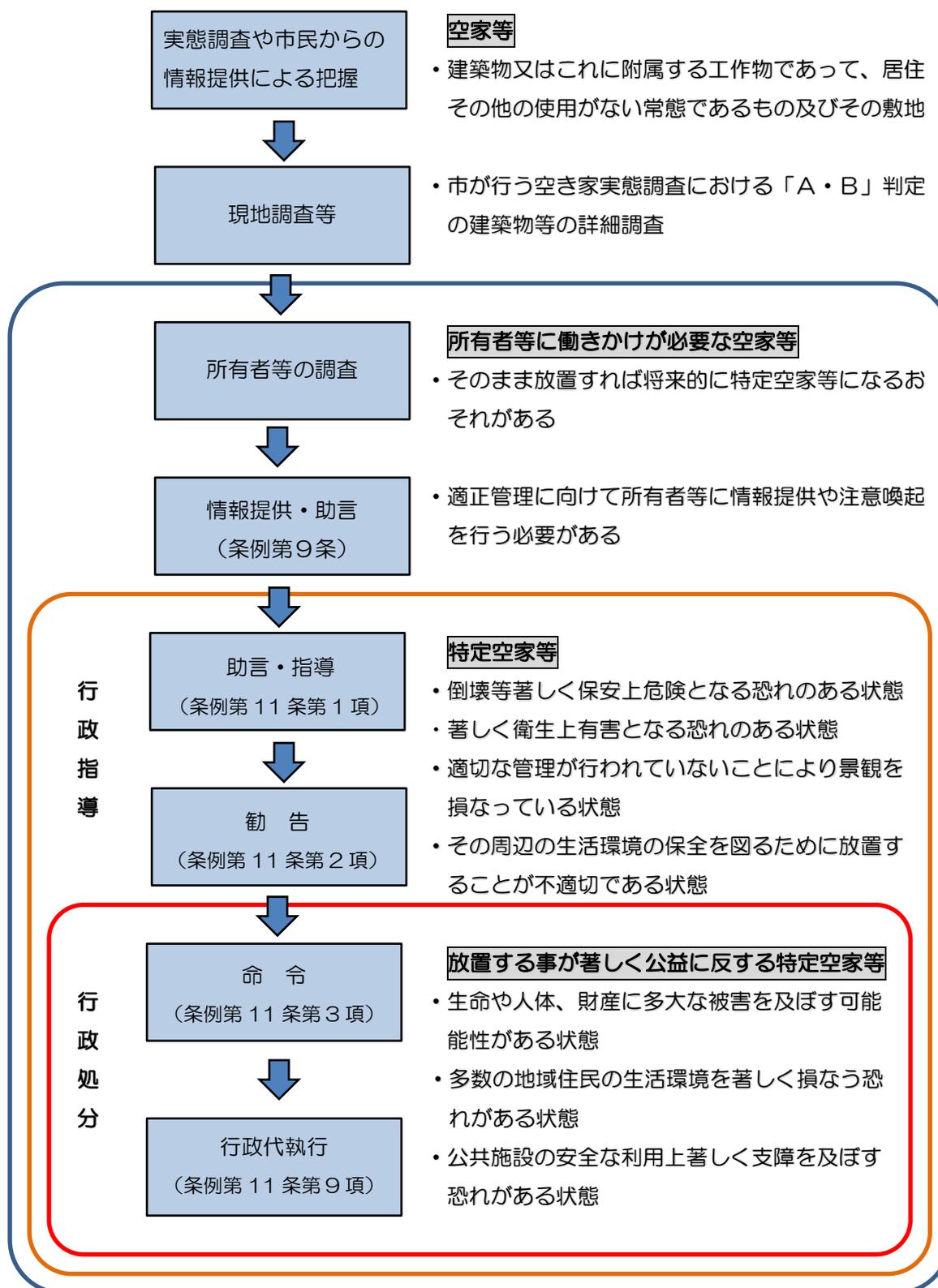
| 保安上危険 [判定表Ⅰ] | | 衛生上有害・その他放置不適切 [判定表Ⅱ] | | |
|-----------------|-------------------|---|-------------------------|-----------------------------------|
| | | 悪影響の範囲 | | |
| | | (大) 今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い又は既に及ぼしている | (中) 敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い | (小) 山間部等にあり敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い |
| 100点以上 | 倒壊・崩落等の危険性が高い | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 特定空家等候補 (条例第11条による指導検討) </div> | | |
| 80点以上 100点未満 | 将来的に倒壊・崩落等の可能性がある | | | |
| 80点未満 | 当面は倒壊・崩落等の危険性は低い | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 空家等 (条例第9条による助言) </div> | | |

※保安上危険の点数は、外観目視による住宅の不良判定を基準とします。

※条例第9条による助言の該当となった空家等については、[判定表Ⅲ（別途）]の影響度を合わせて評価します。

第4章 空家等対策の基本的施策

(5) 特定空家等に対する措置イメージ



第5章 空家等の具体的な対策

1 空き家化の予防対策

(1) 納税通知等による啓発

固定資産税の納税通知書や転出届を扱う窓口にて、空家の適正管理を促すチラシや、「空き家・空き地バンク制度」など芦別市の取り組みについての情報提供を継続して実施することにより、所有者への意識啓発に努めます。

(2) 空家等の適正管理に向けた周知

空家の所有者等に対し、周辺に悪影響を及ぼさないように適正管理に努める義務と責任があることや、利活用に向けて必要となる情報を、広報やホームページに掲載、公共施設の窓口などで配布することで、適正管理に向けた所有者意識の涵養を図ります。

2 空き家に関する相談体制

(1) 相談窓口の一元化

空き家に関する問い合わせ先については、総合的な窓口として都市建設課が担います。

また、都市建設課は、相談内容に応じて関係する担当部署への引継ぎや、必要に応じて他の関係機関・団体等の紹介を行います。

| 担当部署 | 項目 |
|-----------------|---|
| [総合窓口] 都市建設課 | ○空家等のデータベース整備、特定空家等に対する措置（助言・指導・勧告）、「空き家・空き地情報バンク」、「住宅取得奨励金制度」、空き家の適正管理に関すること |
| | ○「芦別市空家等対策協議会」の運営に関すること |
| | ○空き家の除却、「住宅改修促進助成事業」に関すること |
| | ○公道・公園利用等に危険又は支障を及ぼすものに関すること |
| 商工観光課 | ○空き店舗対策に関すること |
| 市民課 | ○防犯、雑草・樹木の繁茂、衛生害虫、異臭、ゴミに関すること |
| 税務課 | ○固定資産税の住宅用地特例措置、税情報に関すること |
| 企画政策課 | ○空き家を活用した移住定住に関すること |
| 芦別消防署 | ○火災・防火等に関すること |

第5章 空家等の具体的な対策

(2) 空き家対策検討部会等

空き家対策については、様々な角度から空家等対策に取り組むため、関係する部署で構成する「芦別市空家等対策庁内検討部会」を設置し、情報の共有・施策の協議を行います。

3 空家の流通と活用促進

(1) 空き家・空き地情報バンク制度の活用

「芦別市空き家・空き地情報バンク」により、空き家や空き地を売却・賃貸したい所有者等と、居住するために建物や土地を購入・貸借したい希望者とのマッチングを図ります。また、「中空知住み替え支援協議会」では、媒介等を行なうことにより、安心して不動産の活用が図れる仕組みを運用しています。

これらの仕組みを活用して空家等の再利用や有効活用の促進を図ります。

(2) 住宅取得奨励金制度による住宅ストックの循環

「芦別市住宅取得奨励金制度」は、中古住宅取得費用の一部に奨励金を支給する制度となっていることから、この制度の活用をもって住宅の取得希望者を支援していくことにより、戸建て住宅の取得意欲の向上と住宅ストックの循環利用の促進を図ります。

(3) 住宅改修促進助成事業による住宅ストックの優良化

空家所有者や空家を取得し居住する市民を対象に、住宅の性能や価値を高めるためのリフォーム工事費用に対する助成制度の活用から、空家所有者や取得希望者を支援し、中古住宅の優良化と空家の流通促進を図ります。

第5章 空家等の具体的な対策

4 管理不全空家の防止と解消

(1) 窓口等での啓発

市内での転居や市外への転出手続きを行う窓口のほか、老人ホームや入所型介護施設に、空家の適正管理を促すチラシの配布や、「空き家・空き地情報バンク制度」などの取組における情報提供を行うことから、所有者意識の涵養と空家化の予防、活用促進を図ります。

(2) 民間企業と連携した空家等の維持管理

特定空家等の所有者が改善に向けた対応を支援する仕組みとして、修繕や解体に係る費用の見積もり依頼や、遠隔地に住む空家等の所有者等に代わり空家等の維持管理を依頼できるような体制づくりを専門団体や企業と連携して進めます。

(3) 特定空家等活用推進に向けた制度の検討

特定空家の除却の推進と安全安心な生活環境の促進を図るため、特定空家に認定された空家を新たに取得し活用できるような制度や支援を、先進地の事例を参照にし研究を進めていきます。

また、除却後の跡地についても、駐車場や雪堆積場など、地域に必要な公共の場として利用した場合の制度などについて検討を加えます。



空家除却後の跡地を駐車場として利用

資 料

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 芦別市空家等対策条例
- 芦別市空家等対策協議会委員名簿

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 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。第十条第二項を除き、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)

第二条 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つ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。

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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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)

第四条 市町村は、第六条第一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)

第五条 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 次条第一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、又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、又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)

第六条 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（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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、又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)

第七条 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 前二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)

第八条 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)

第九条 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、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又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又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、その五日前までに、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 第二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 第二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)

第十条 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)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（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。以下第十三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)

第十二条 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)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又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)

第十四条 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で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又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、当該助言又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五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 10 第三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、過失がなくて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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、又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、市町村長又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、第三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、第三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、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）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）

第十五条 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）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五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。

○芦別市空家等対策条例

平成31年 2月 7日

条例第 1号

芦別市空き家等対策条例（平成25年条例第29号）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この条例は、空家等の適正な管理に関し、市及び所有者等の責務を明らかにするとともに、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「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民の安全と安心な暮らしを確保することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （1）空家等 市内に所在する建築物又はこれに附属する工作物であつ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、又は管理する物を除く。
- （2）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。
- （3）所有者等 空家等を所有し、又は管理する者をいう。
- （4）市民等 市内に居住し、滞在し、通勤し又は通学する者をいう。

（市の責務）

第3条 市は、第1条の目的を達成するため、空家等の適切な管理の促進のために必要な施策を策定し、及び実施しなければならない。

（所有者等の責務）

第4条 所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が特定空家等にならないよう、自らの責任において適正に管理しなければならない。

（情報提供）

第5条 市民等は、特定空家等があると認められるときは、速やかに市長にその情報を提供するものとする。

（立入調査等）

第6条 市長は、前条の規定による情報提供があつたとき又は必要があると認めるときは、法第9条第1項の規定により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法の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、法第9条第2項の規定により法第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、職員又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 市長は、法第9条第2項の規定により当該職員又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、同条第3項の規定により、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 法第9条第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、同条第4項の規定により、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 法第9条第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7条 市長は、法第10条第1項の規定により、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つ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、法の施行のために必要な限度において、その保有に当たつ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 市長は、法の施行のために必要があるときは、法第10条第3項の規定により、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8条 市は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（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。以下この条から第10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9条 市は、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、情報の提供及び助言を行うものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第10条 市は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又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ものとする。

(特定空家等に対する措置)

第11条 市長は、法第14条第1項の規定により、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の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 市長は、法第14条第1項の規定による助言又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、同条第2項の規定により、当該助言又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 市長は、法第14条第2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、同条第3項の規定により、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 市長は、法第14条第3項の措置を命じようとする場合においては、同条第4項の規定により、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 法第14条第4項の通知書の交付を受けた者は、同条第5項の規定により、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、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 市長は、法第14条第5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、同条第6項の規定により、同条第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 市長は、法第14条第6項の規定による意見の聴取を行う場合においては、同条第7項の規定により、同条第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、同条第6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 法第14条第6項に規定する者は、同条第8項の規定により、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 市長は、法第14条第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、同条第9項の規定により、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、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 法第14条第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、過失がなくて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（過失がなくて同条第1項の助言若しくは指導又は同条第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同条第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、市長は、同条第10項の規定に

より、その者の負担において、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、市長又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 市長は、法第14条第3項の規定による命令をした場合においては、同条第11項の規定によ
り、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 法第14条第11項の標識は、同条第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、又は妨
げてはならない。

(緊急安全措置)

第12条 市長は、空家等が第6条第2項の規定による立入調査の結果、特定空家等であることが
明らかな場合で、かつ、緊急を要するとき又は所有者等を確知することができないときは、当
該特定空家等の状態を改善するため応急の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずること
ができる。

2 市長は、前項の緊急安全措置を講じた後に空家等の所有者等を確知したときは、その所有者
等に当該緊急安全措置に係る費用を請求することができる。

3 市長は、空家等の所有者等から自ら特定空家等の状態を改善することができない旨の申出があ
ったときは、所有者等の合意を得て、その状態を改善するため緊急安全措置をとることがで
きる。この場合において、当該緊急安全措置に係る費用は、所有者等の負担とする。

(空家等対策協議会の設置)

第13条 法第7条第1項の規定に基づき、芦別市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）
を置く。

(所掌事務)

第14条 協議会は、法第6条第1項に規定する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。

2 協議会は、前項に定めるほか、次に掲げる事項を調査審議する。

(1) 第11条第9項に規定する代執行に関する事項

(2) その他空家等の対策に関する事項

(組織)

第15条 協議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、市長のほか、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 市議会議員

(2) 学識経験者

(3) 公共的団体の代表者

(4) 公募に応じた市民

3 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第16条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総括する。

4 副会長は、委員の互選により選出する。

5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(議事)

第17条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長には会長が当たる。

2 協議会の会議は、委員の過半数以上の出席がなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第18条 会長は、協議会の運営上必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第19条 協議会の庶務は、経済建設部都市建設課において行う。

(守秘義務)

第20条 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(関係機関との連携)

第21条 市長は、必要があると認められるときは、所轄の警察署その他の関係行政機関に協力を求めることができる。

(過料)

第22条 第11条第3項の規定による市長の命令に違反した者は、法第16条第1項の規定により50万円以下の過料に処する。

2 第6条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第16条第2項の規定により、20万円以下の過料に処する。

(委任)

第23条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第13条から第20条までの規定は、平成31年4月

1日から施行する。

芦別市空家等対策協議会委員名簿

任期：令和元年7月1日～令和3年6月30日

| 構成区分 | | 職 名 | 氏 名 | 備考 |
|--------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|-----|
| 芦 別 市 | | 芦別市長 | 荻 原 貢 | 会 長 |
| 市議会議員 | | 社会産業常任委員会 委員長 | おお はし じ ろう 大 橋 二 朗 | |
| 学 識 経 験 者 | 市長が必要 と認めるもの | 芦別商工会議所 専務理事 | おお した むつ お 大 下 睦 夫 | 副会長 |
| | 法 務 | 司法書士 | しげ いずみ あき ひと 繁 泉 昭 仁 | |
| | 不 動 産 | 土地家屋調査士 | こ いずみ ひさし 小 泉 久 | |
| | 建 築 | 芦別建設業協会 労働安全委員会委員長 | た だ こう じ 多 田 康 司 | |
| 公共的 団 体 | 地 域 住 民 | 芦別市町内会連合会 会長 | なか しま たか よし 中 島 隆 義 | |
| | 福 祉 | 芦別市社会福祉協議会 会長 | たけ はら つかさ 竹 原 司 | |