新十津川町空き家等対策計画

平成30年４月
（令和５年４月変更）

北　海　道

（新十津川町）

目　　次

１　計画の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
（１）計画の位置付け
（２）計画の目的
（３）計画期間
（４）この計画における用語の定義
２　空き家等に関する対策の対象とする空き家等の種類及び対象とする地区その他の空き家等の対策に関する基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
（１）対象とする空き家等の種類
（２）危険な状態の空き家等の件数
（３）対象地区
（４）その他空き家等の対策に関する基本的な方針
３　空き家等の調査に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
（１）調査方法
（２）実態調査
（３）台帳整備
（４）所有者等が特定できない場合
４　所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項・・・・・・・・・・・５
（１）危険な状態の未然防止
（２）情報提供による支援
（３）情報提供の方法
５　危険な状態の空き家等に対する措置及び助成制度・・・・・・・・・・・・・・・６
（１）危険な状態の空き家等に対する措置
（２）助成制度
６　空き家等に関する相談への対応に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・８
７　空き家等に関する対策の実施体制に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・９
（１）新十津川町空き家等対策審議会の設置
（２）関係機関との連携
８　その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項・・・・・・・・・・・・・10
（１）他法令との連携
（２）利活用可能な空き家等の活用促進
（３）計画に係る効果の検証及び計画の変更

１　計画の趣旨

（１）計画の位置付け

ア　町内の空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な計画です。

イ　空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第６条第１項に基づく計画です。

ウ　計画の推進にあたっては、新十津川町空き家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）との整合性を図るものとします。

（２）計画の目的

ア　法及び条例の趣旨を尊重し、本町としての空き家等対策における責務と責任範囲を明確にした中長期的な方針を示したものです。

イ　管理不全な空き家等が発生することによって生じる防犯、防災、衛生及び倒壊等による事故の問題を解決していくための具体的な対策を示したものです。

（３）計画期間

空き家等対策の実現に向けた中長期的な展望を盛り込む一方で、迅速に取組を進める観点から、計画期間を2023年度から2027年度までの５年間とします。

また、社会情勢の変化に応じ、必要に応じて追加・見直しを行うものとします。

（４）この計画における用語の定義

ア　空き家等

町内に所在する建物その他の工作物（既に倒壊したものを含む。）で常時無人の状態にあるもの及びその敷地をいいます。

イ　危険な状態

（ア）老朽化または台風等の自然災害によって、建物その他の工作物が倒壊し、または当該建物その他の工作物に用いられた建築資材等が飛散し、もしくは剥落することにより、人の生命もしくは身体または財産に害を及ぼすおそれのある状態

（イ）不特定の者が侵入することにより、犯罪、火災等を誘発するおそれのある状態

（ウ）人の生命、身体もしくは財産または周囲の生活環境に害を及ぼすおそれのある有害な動植物または昆虫が相当程度に繁殖している状態

ウ　所有者等

所有者、占有者、相続人、相続放棄者、財産管理人その他の空き家等を管理すべき者をいいます。

２　空き家等に関する対策の対象とする空き家等の種類及び対象とする地区その他の空き家等の対策に関する基本的な方針

（１）対象とする空き家等の種類

本計画で対象とする空き家等の種類は、未管理あるいは管理が不十分で、地域の住民が健康的で安全、安心かつ快適な生活を営むことに支障を及ぼすおそれのある空き家等（危険な状態の空き家等）とします。

なお、町が所有又は管理する空き家等についても、対策上必要な場合は計画の対象とします。

（２）危険な状態の空き家等の件数（令和４年12月末日現在）

（件）

区分 行政区	損壊	窓割れ	無施錠	屋根雪	その他	合計
大和区	1			2	16	19
橋本区	3				3	6
みどり区	2	1			3	6
菊水区	1			3	3	7
青葉区					1	1
中央区		1				1
文京区					6	6
弥生区	1				1	2
花月区	2	1			9	12
総進区					3	3
徳富区	3				4	7
合計	13	3		5	49	70

（３）対象地区

町内全体に危険な状態の空き家等が見られ、様々な問題が発生していることから、本計画の対象は、町内全域とします。

ただし、市街地と農村部で空き家率や管理の状態に差異が見られるため、今後、対策の具体化とともに、特に重点的に取り組む必要が生じた場合には、空き家等対策の重点地区を設けることなども検討します。また、重点地区を設けなくても、日常生活圏別にそれぞれ対策の種類や順番等を検討し、地域に即したきめ細かい取り組みを進めます。

（４）その他空き家等の対策に関する基本的な方針

ア　空き家等の管理の原則

（ア）空き家等は、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適正に管理することが原則であり、その権利も責任も保障されています。

（イ）同様に隣家が空き家等を原因として危険や被害にあった場合の民事案件についても、双方の財産権・所有権に基づき解決を図ることが原則となります。

イ　適正管理に向けた対策

危険な状態の空き家等については、町民等と地域の安全安心の確保と生活環境の保全を図るため、町民等や関係機関の協力を得ながら、所有者等に適正管理を行うよう促していきます。

ウ　公平かつ公益的な対応

不特定多数の町民等を危害から守るため、町が危険な状態の空き家等に対し、緊急安全措置の実施が必要と判断した場合は、条例に則り、原因となっている空き家等に必要な措置を講じます。なお、町が行う措置は、公益性に基づく危険排除のための必要最小限の対応であり、個人の私有財産である空き家等の解体を前提とするものではありません。

３　空き家等の調査に関する事項

（１）調査方法

水道使用者情報、地域住民等からの情報提供及び現地調査により、危険な状態の空き家等を特定します。

調査はおおむね１年ごとに行い、行政区や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行います。

また、強風や降雪等の自然環境の変化のたび、随時現地調査を実施します。

（２）実態調査

空き家等が危険な状態にあるとき、または町民等から危険な状態の空き家等の情報提供があったときは、当該空き家等の所有者等及び状態を調査します。

また、空き家等の状態に係る調査は、新十津川町空き家等に対する必要な措置の助言、指導、勧告及び命令に係る判断基準（以下「基準」という。）に基づき実施します。

なお、空き家等に対する措置の判断に必要な調査を実施する場合等に、空き家等の敷地内に立入検査を行います。

（３）台帳整備

実態調査により取得した情報及び当該空き家等対策を行うにあたり必要な情報について台帳を整備し、住民課住民活動グループで管理します。

台帳の情報は以下のとおりとします。

ア　空き家等基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）

イ　現地調査情報（不良度、生活環境に与える影響度）

ウ　所有者等特定情報（建物所有者等の住所、連絡先等）

エ　適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

（４）所有者等が特定できない場合

ア　所有者等不明（相続放棄含む）の確認

（ア）法定相続人に対し相続放棄の事実について調査します。

（イ）法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空き家等とし、台帳に登録します。

イ　所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行うなどの調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、過失なく所有者等を確知できない者と判断し、台帳に登録します。

４　所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項

（１）危険な状態の未然防止

個人の財産である空き家等は、所有者等が自ら管理することが原則であることの理解を促すため、所有者等への意識啓発を進めます。

（２）情報提供による支援

所有者等に対して、除排雪業者、解体業者等の情報を提供します。

（３）情報提供の方法

町ホームページや広報誌等へ掲載し、情報を提供します。

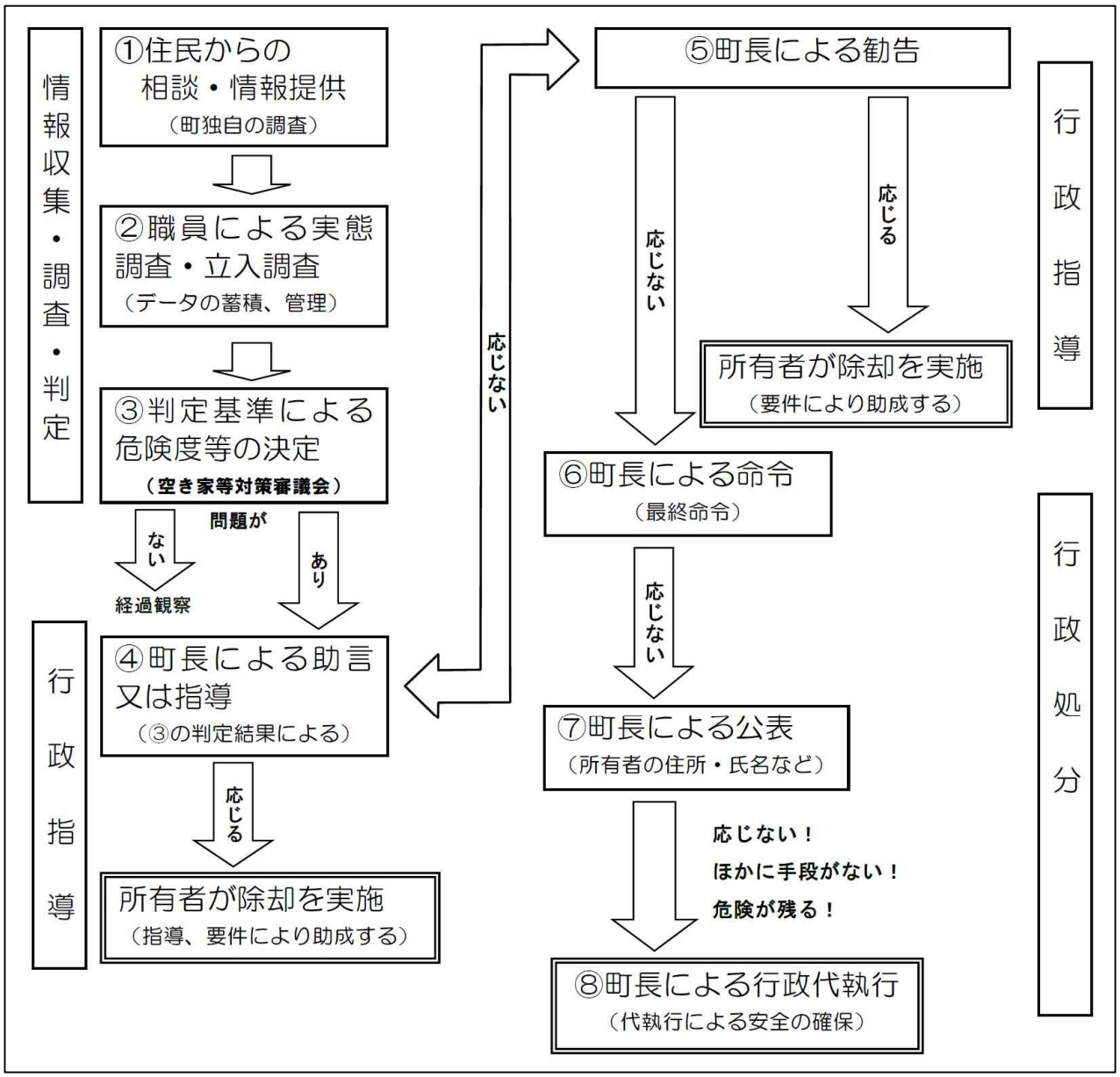
５　危険な状態の空き家等に対する措置及び助成制度

（１）危険な状態の空き家等に対する措置

危険な状態の空き家等は、適切な管理が行われず町民等の生活環境に害を及ぼすおそれがあることから、町長は町民等の生命若しくは身体または財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

危険な状態の空き家等に対する措置については、基準に基づき判断し、新十津川町空き家等対策審議会で意見を求め、町長が決定します。

危険な状態の空き家等に対する措置のフローは以下のとおりです。



※勧告及び命令に定める履行期限は、危険な状態の程度、気象状況による緊急度合い、条例第２条第３号に規定する所有者等の対応力等を勘案し、３年を超えない範囲内で定めるものとします。

※空き家等の危険な状態が切迫し、かつ、その危険な箇所が建物または国道、道道及び町道に隣接している場合において、当該状態を回避するために必要な最低限度の措置を講じます。

なお、緊急安全措置を講ずるときは、当該空き家等の所有者等の同意を得るものとします。

また、緊急安全措置を講じたときは、当該空き家等の所有者等から当該措置に係る費用を徴収します。

（２）助成制度

空き家等は所有者等の財産であり、所有者等が責任をもって対応するのが原則ですが、所有者等が置かれている状況は様々であり、中には除却（解体）工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。

そこで本町では、指導または勧告に従って措置を講ずる所有者等（新十津川町空き家等の適正管理に関する条例施行規則（以下「規則」という。）第10条第１項第１号から第５号に該当する者を除く。）に対し、国の事業や様々な補助制度を活用して補助金を交付し、空き家等の解消を推進します。

補助金の額は、30万円を限度として、規則第10条第２項第１号から第３号に掲げる措置に要する費用のうち、国または北海道から交付を受けた補助金の額を控除した額の５分の１に相当する額を補助します。

○規則第10条第１項第１号から第５号

（１）補助金の交付申請をしようとする所有者等（以下この条において「交付申請者」という。）が属する世帯（事実上同一世帯と認められる場合を含む。以下同じ。）の構成員が所有する資産の合計金額が700万円以上である場合

（２）交付申請者が属する世帯の主たる生計維持者の前年の所得金額（１月から５月までの間に申請があった場合については、前々年の所得金額）が300万円以上である場合

（３）交付申請者が法人であるときは、消費税及び地方消費税に係る課税事業者である場合

（４）交付申請者が新十津川町の公租公課を滞納している場合（個人にあっては、交付申請者が属する世帯の構成員を含む。）

（５）補助金の対象となる空き家等が、新十津川町住宅耐震化等促進条例（平成24年新十津川町条例第２号）第３条の規定による助成に係る措置の対象となっている場合

○規則第10条第２項第１号から第３号

（１）建物等除却

（２）廃材等運搬及び処理

（３）前２号に掲げるもののほか、町長が必要と認めた措置

６　空き家等に関する相談への対応に関する事項

部署名	役割	電話
住民課 住民活動グループ	・空き家等の調査 ・空き家等の適切な管理の促進 ・措置及び対処の実施 ・新十津川町空き家等対策審議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・その他の施策全般	0125-76-2130
住民課 町税グループ	・固定資産税課税台帳等の情報を住民課住民活動グループに提供 ・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応	
総務課 企画調整グループ	・移住定住 ・空き家等情報バンク	0125-76-2131
災害対策事務局	・災害対策及び災害時の応急措置等	
建設課 土木グループ	・道路交通安全確保等	0125-76-2139
教育委員会 学校教育グループ	・通学路の安全確保 ・その他児童及び生徒の危険防止	0125-76-4233

7　空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

（１）新十津川町空き家等対策審議会の設置

ア　趣旨

空き家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため有識者等による新十津川町空き家等対策審議会を設置します。

イ　所掌事務

（ア）空き家等対策計画に関する協議

（イ）危険な状態の空き家等の措置に関する協議

（ウ）その他町長が必要と認める事項に関する協議

ウ　構成

協議会の構成については、弁護士（法律）、建築士（建築）、消防職員（防火）、警察職員（防犯）、行政区長（住民代表）及び学識経験者（学識）、その他特に町長が審議を進める上で適任と認める者のうちから、町長が委嘱する６人以内の委員をもって組織します。

（２）関係機関との連携

空き家等に関する相談に適切に対応するため、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します。

関係機関・団体名	役割
建設業者	空き家等の解体や改修の相談、空き家等に係る利活用相談
行政区	空き家等の情報提供、空き家等解体後の跡地の利活用の検討
警察署	危険回避のための措置
消防署	危険回避のための措置
国及び道	関係部署との連携

８　その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

（１）他法令との連携

空き家等の対策は、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、内部部局で共有し、密に連携を図ります。

（２）利活用可能な空き家等の活用促進

ア　所有者等が検討している住宅や宅地の賃貸及び売却に関する情報について、「町空き家等情報バンク」への登録推進を図り、物件情報を町ホームページで提供します。

イ　固定資産税の納付書を送付する際に、制度のＰＲに係る文書を同封するほか、町ホームページで周知します。

（３）計画に係る効果の検証及び計画の変更

計画が終了する2027年度に効果の検証を行います。

また、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正等必要に応じて計画の見直し等を行います。

参考資料

１　空家等対策の推進に関する特別措置法
２　新十津川町空き家等の適正管理に関する条例
３　新十津川町空き家等の適正管理に関する条例施行規則
４　新十津川町空き家等に対する必要な措置の助言、指導、勧告及び命令に係る判断基準