

2015北海道内市町村の「空き家 対策」アンケート調査報告書

平成27年8月1日

特定非営利活動法人
公共政策研究所

目 次

I. 調査の概要	3
II. 政策課題としての「空き家問題」	5
III. 市町村の「空き家問題」の取組み	14
IV. 「空き家条例」による「空き家問題」の取組み	48
V. 「空家等対策特別措置法」による「空き家問題」の取組み	55
VI. 「空き家対策」の提案	63
資料編	76
1. 集計データ	76
2. アンケート調査票	80
3. 北海道内市町村の宅建協会会員の有無一覧	84
4. 北海道内の特定行政庁一覧	85
5. 空家等対策の推進に関する特別措置法	86
6. 網走市空き家等の適正管理に関する条例	91
7. 礼文町空き家等の適正管理に関する条例	94
8. 嬉野市空き家等の適正管理に関する条例施行規則	102
9. 旭川市外観目視による空き家の危険度判定の手引き	108
10. 芦別市危険空き家等判定基準	115
あとながき	116

I. 調査の概要

1. 調査対象

北海道内179市町村議会

2. 調査期間

平成27年3月3日～3月31日

3. 調査実施主体

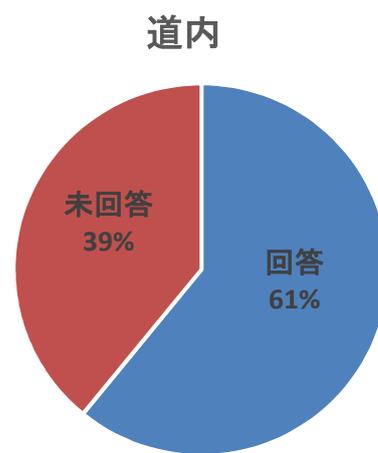
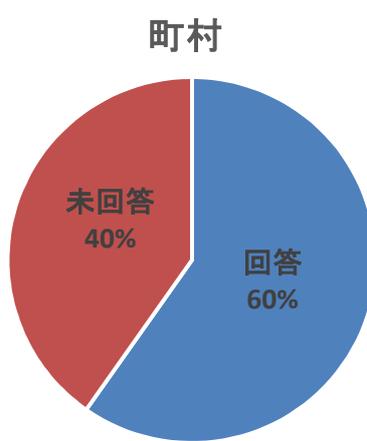
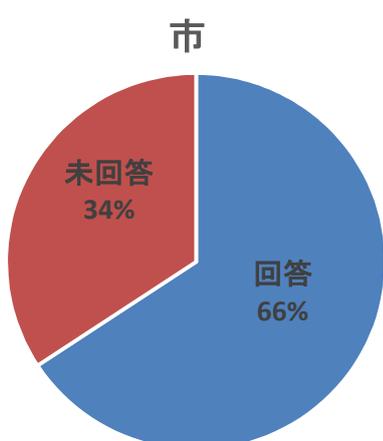
NPO法人 公共政策研究所

4. 調査時点

回答時点

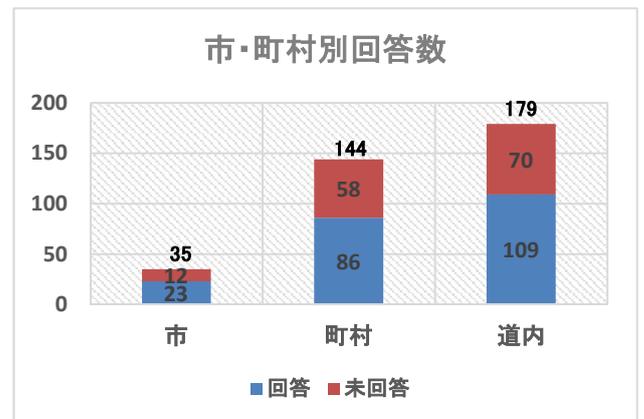
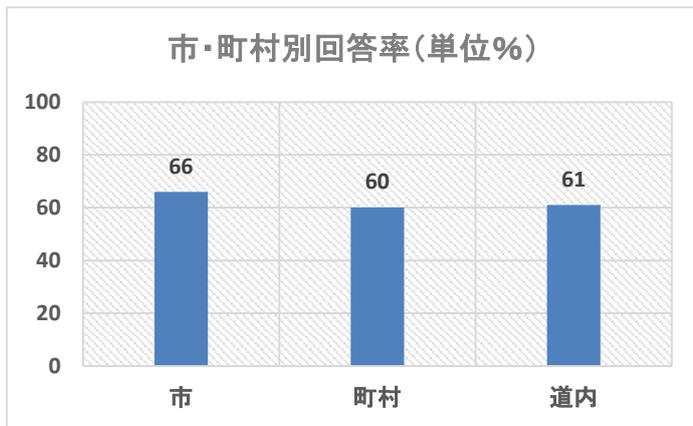
5. 回収率

項目	市	町村	計
市町村数	35	144	179
回答	23	86	109
未回答	12	58	70
回答率	66%	60%	61%

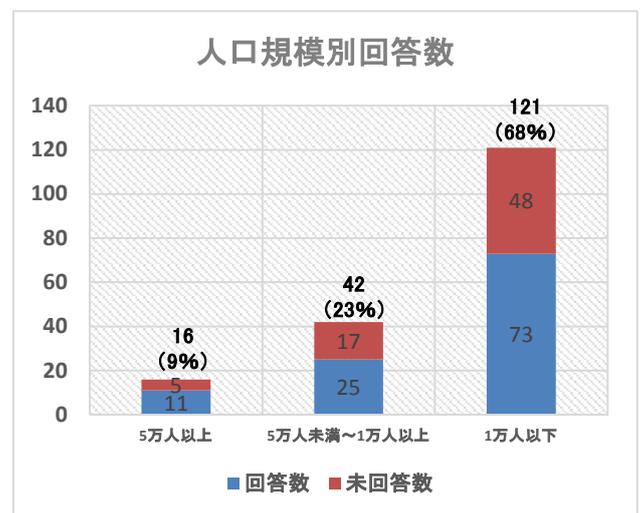
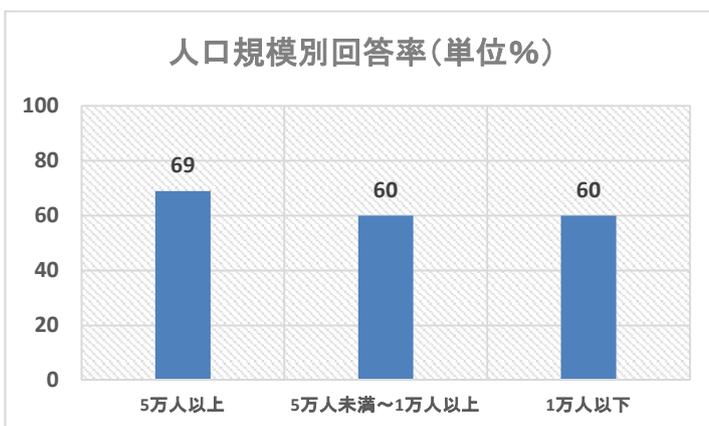


6. 回答率比較

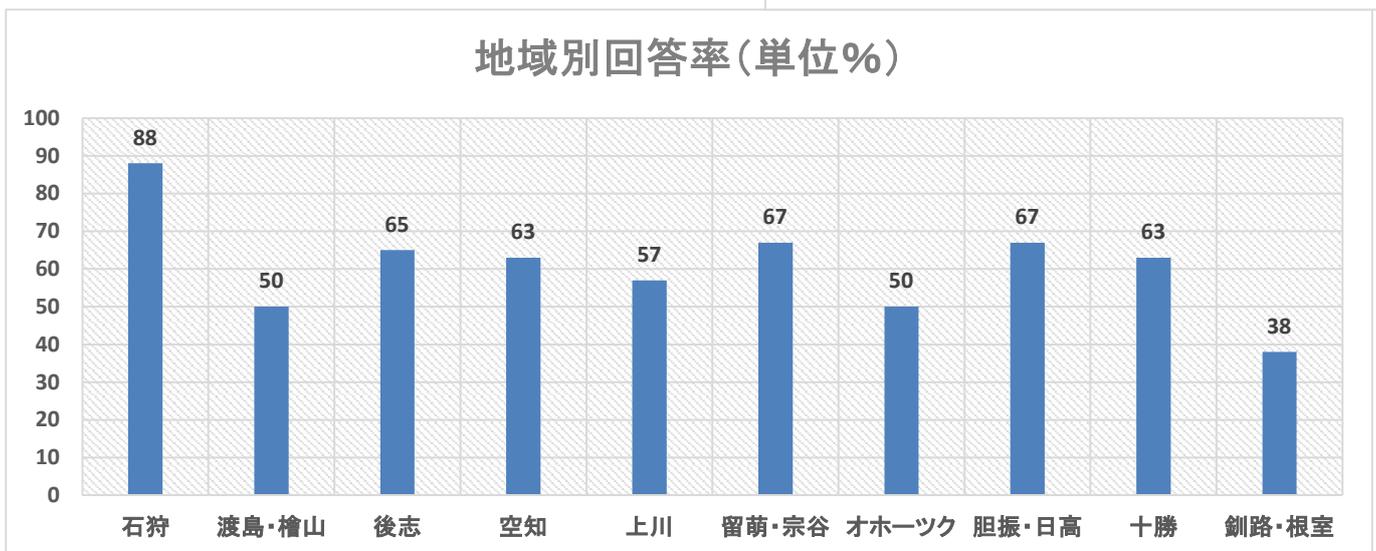
①市・町村別回答率



②人口規模別回答率



③地域別回答率



Ⅱ. 政策課題としての「空き家問題」

1. 「空き家問題」で起きていること

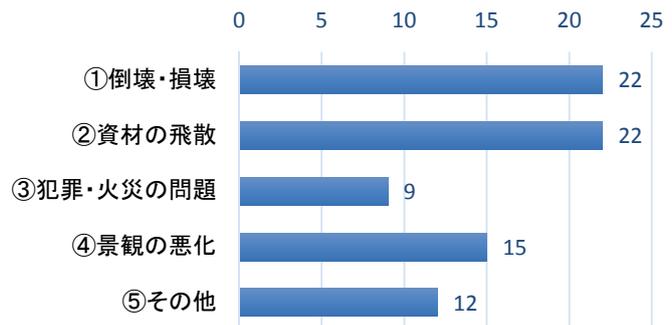
設問は、①倒壊・損壊(老朽化による柱が傾斜や基礎と土台のずれからの倒壊・損壊)、②資材の飛散(強風等で屋根材や外壁材の落下、飛散)、③犯罪・火災の問題(空き家への不審者の侵入や不法滞在などによる犯罪や放火などによる火災のおそれ)、④景観の悪化(著しく破損や腐食した空き家や空き家敷地内の雑草の繁茂等が周辺の良好な景観を悪化)、⑤その他、からなる。

①市で起きている「空き家問題」

市	① 倒壊・ 損壊	② 資材の 飛散	③ 犯罪・ 火災 の 問題	④ 景観の 悪化	⑤ その 他
計	22	22	9	15	12
比率	96%	96%	39%	65%	52%

回答総数 23

市の空き家問題で起きていること



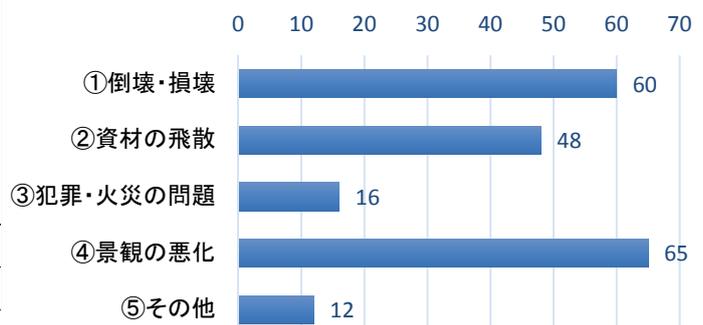
②町村で起きている「空き家問題」

町村	① 倒壊・ 損壊	② 資材の 飛散	③ 犯罪・ 火災 の 問題	④ 景観の 悪化	⑤ その 他
計	60	48	16	65	12
比率	74%	59%	20%	80%	15%

回答総数 81

(注)回答数のうち5町村が無回答

町村の空き家問題で起きていること

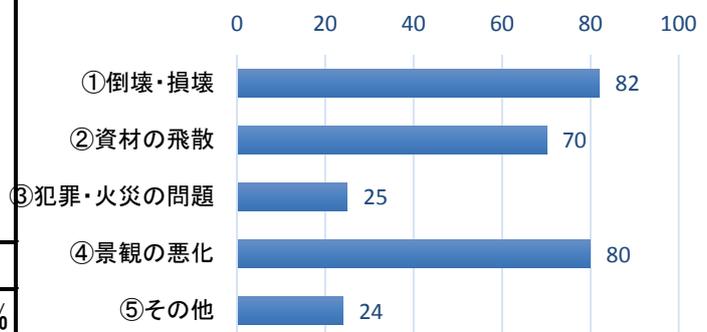


③道内で起きている「空き家問題」

道内	① 倒壊・ 損壊	② 資材の 飛散	③ 犯罪・ 火災 の 問題	④ 景観の 悪化	⑤ その 他
計	82	70	25	80	24
比率	79%	67%	24%	77%	23%

回答総数 104

道内の空き家問題で起きていること



今、空き家問題で起きていることは、市及び町村共に、・倒壊・損壊 ・景観の悪化 ・資材の飛散であった。その他に多かったのが、「空き家の屋根からの落雪」であった。

2. 「空き家問題」の背景

設問は、①人口減少(人口が減ることで空き家が残される)、②高齢化(高齢化に伴い、子供宅や高齢者施設等への転居により空き家が残される)、③核家族化(《高齢》単身居住者の死亡により空き家が残される)、④過疎化(炭鉱の閉山や離農等産業構造の変化等による転居により空き家が残される)、⑤住宅用地の課税標準の特例(固定資産税等の住宅用地特例があるため危険空き家があるままに放置されている)、⑥不動産市場の不活発化(売りたい空き家、貸したい空き家があっても、買い手や借り手が見つからないため、空き家が放置される)、⑦所有者及び相続人不詳(居住者の死亡や相続人不詳のため空き家が放置される)、⑧その他、からなる。

①市で起きている「空き家問題」

市	①人口減少	②高齢化	③核家族化(単身世帯の増加)	④過疎化	⑤住宅用地の課税標準の特例	⑥不動産市場の不活発化	⑦所有者及び相続人不詳	⑧その他
計	18	19	10	9	13	9	22	2
比率	78%	83%	43%	39%	57%	39%	96%	9%

回答総数 23

②町村で起きている「空き家問題」

町村	①人口減少	②高齢化	③核家族化(単身世帯の増加)	④過疎化	⑤住宅用地の課税標準の特例	⑥不動産市場の不活発化	⑦所有者及び相続人不詳	⑧その他
計	69	65	18	59	18	24	51	3
比率	81%	76%	21%	69%	21%	28%	60%	4%

回答総数 85

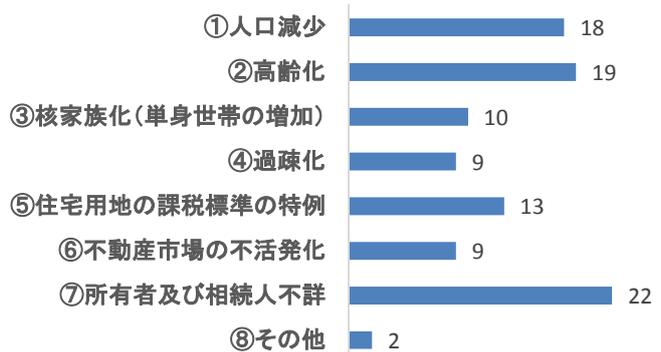
(注)回答数のうち1町村が無回答

③道内で起きている「空き家問題」

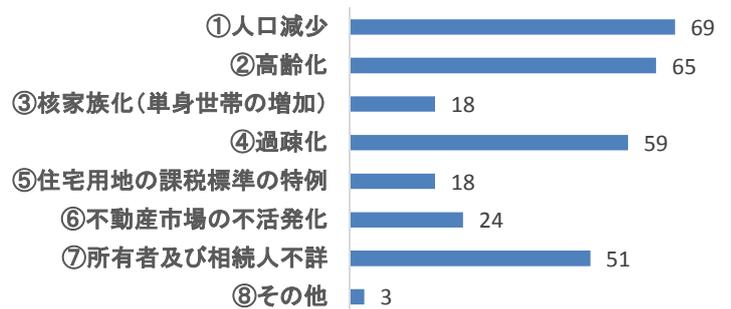
道内	①人口減少	②高齢化	③核家族化(単身世帯の増加)	④過疎化	⑤住宅用地の課税標準の特例	⑥不動産市場の不活発化	⑦所有者及び相続人不詳	⑧その他
計	87	84	28	68	31	33	73	5
比率	81%	78%	26%	63%	29%	31%	68%	5%

回答総数 108

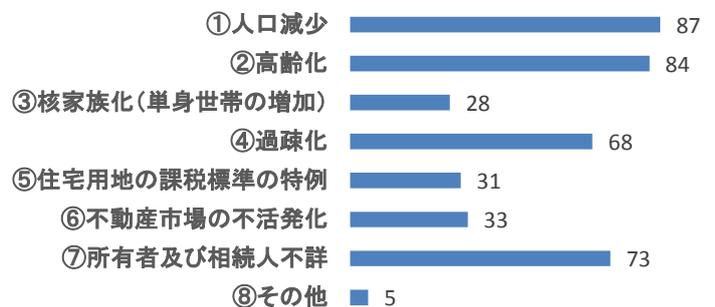
市が考える空き家の原因



町村が考える空き家の原因



行政が考える道内の空き家の原因



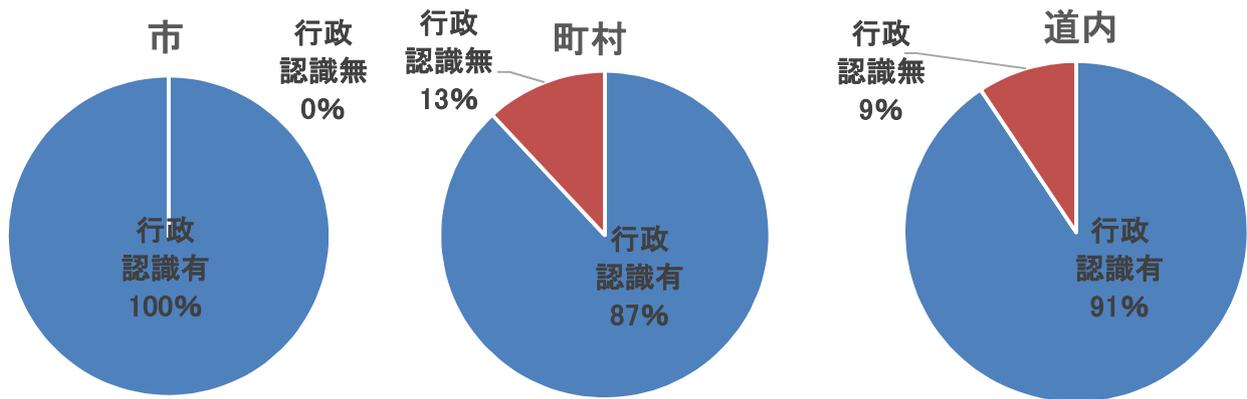
市における「空き家問題」の背景として、1位:所有者及び相続人不詳、2位:高齢化、3位:人口減少であった。町村における「空き家問題」の背景として、1位:人口減少、2位:高齢化、3位:過疎化であった。町村は人口減少が「空き家問題」の背景に対し、市は所有者の管理責任放棄を「空き家問題」の背景の1位として挙げている。

3. 「空き家問題」の認識度

(1) 行政の政策課題としての「空き家問題」の認識度

項目	市	町村	計
回答数	23	85	108
認識有	23	74	97
認識無	0	11	11
認識率	100%	87%	90%

(注)回答数のうち1町村が無回答



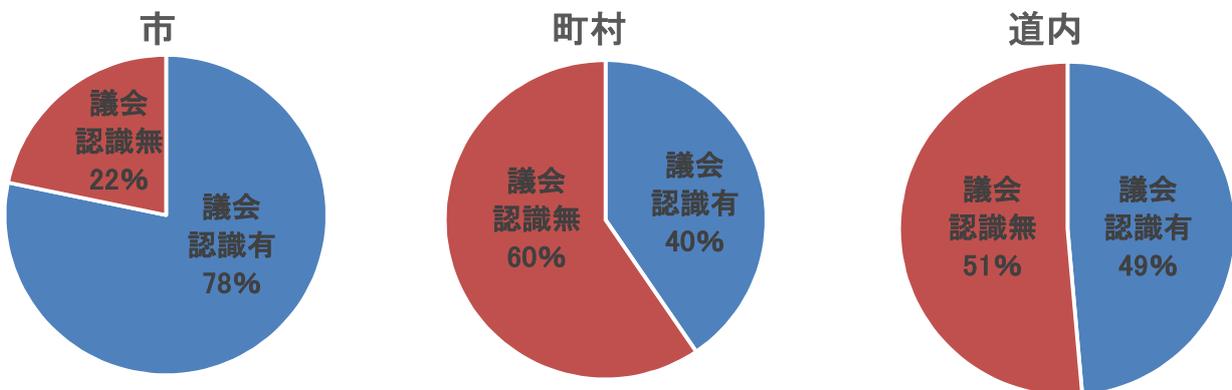
市では100%「空き家問題」を政策課題としての認識があるが、町村では87%と認識が低い。

(2) 議会の政策課題としての「空き家問題」の認識度

項目	市	町村	計
回答数	23	84	107
認識有	18	34	52
認識無	5	50	55
認識率	78%	40%	49%

(注)回答数のうち2町村が無回答

(注)議会の認識度(過去1年以内の議会で質問として「空き家問題」が取り上げられたか)は行政の回答に基づくもので、議会からの回答ではない。



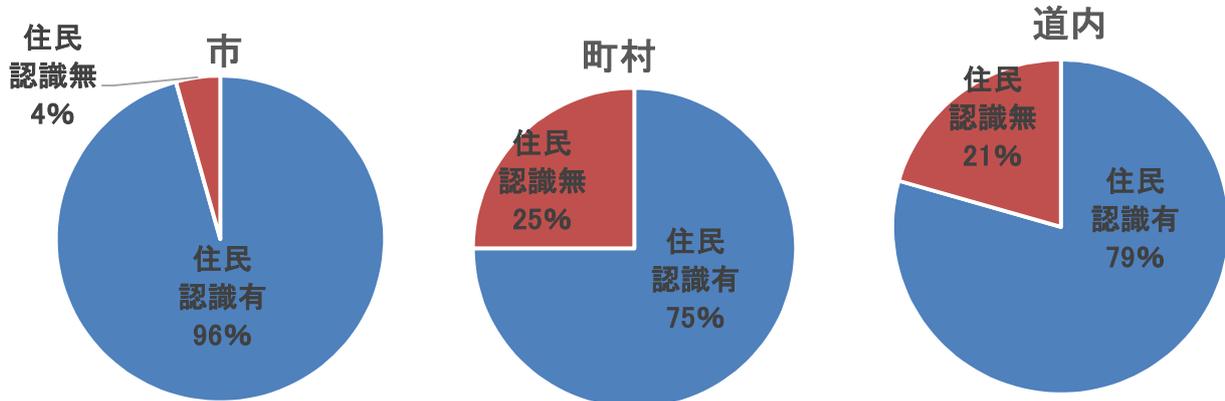
市議会では78%「空き家問題」を政策課題としての認識があるが、町村議会では40%と認識が低い。町村議会での「空き家問題」の認識の低いことが最大の課題とも言える。

(3) 住民の政策課題としての「空き家問題」の認識度

項目	市	町村	計
回答数	23	84	107
認識有	22	63	85
認識無	1	21	22
認識率	96%	75%	79%

(注)回答数のうち2町村が無回答

(注)住民の認識度(過去1年以内で住民から「空き家」に関しどんな声が出されていますか)は行政の回答に基づくものである。



市の住民では96%が「空き家問題」を政策課題としての認識があるが、町村の住民には「空き家問題」を政策課題としての認識が75%と認識が低い。

(4) 政策課題としての「空き家問題」の認識度のコメント

市では、住民の認識度95%、議会の認識度78%、行政の認識度100%と、議会の認識度が住民の認識度より低い結果であった。

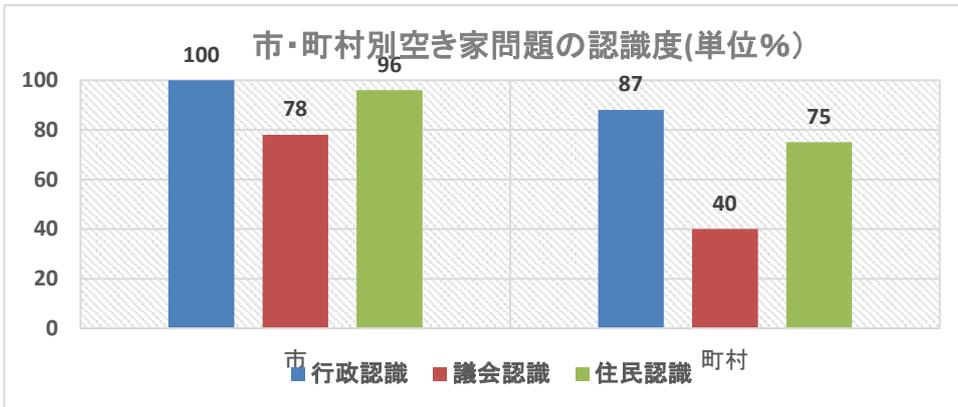
町村では、住民の認識度75%、議会の認識度40%、行政の認識度87%と、議会の認識度が住民の認識度よりかなり低い結果であった。

市と町村の認識度の比較をすると、住民の認識度は市が95%、町村が75%と市の住民の方が「空き家」に対する認識度が高い。また、議会の認識度を比較すると市が78%、町村が40%と市の議会の方が「空き家」に対する認識度が高い。さらに、行政の認識度は市が100%、町村が87%と市の行政の方が「空き家」に対する認識度が高い。

「空き家問題」の認識度の最大の課題は議会の認識が住民の認識より低いことである。議会議員の存在意義が問われているようにも思える。

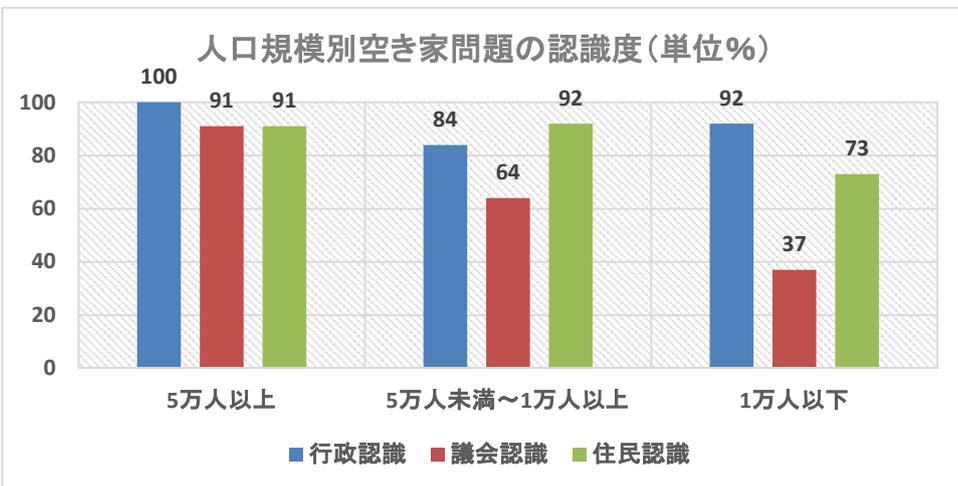
(5) 空き家問題の認識度比較

ア. 市・町村別比較



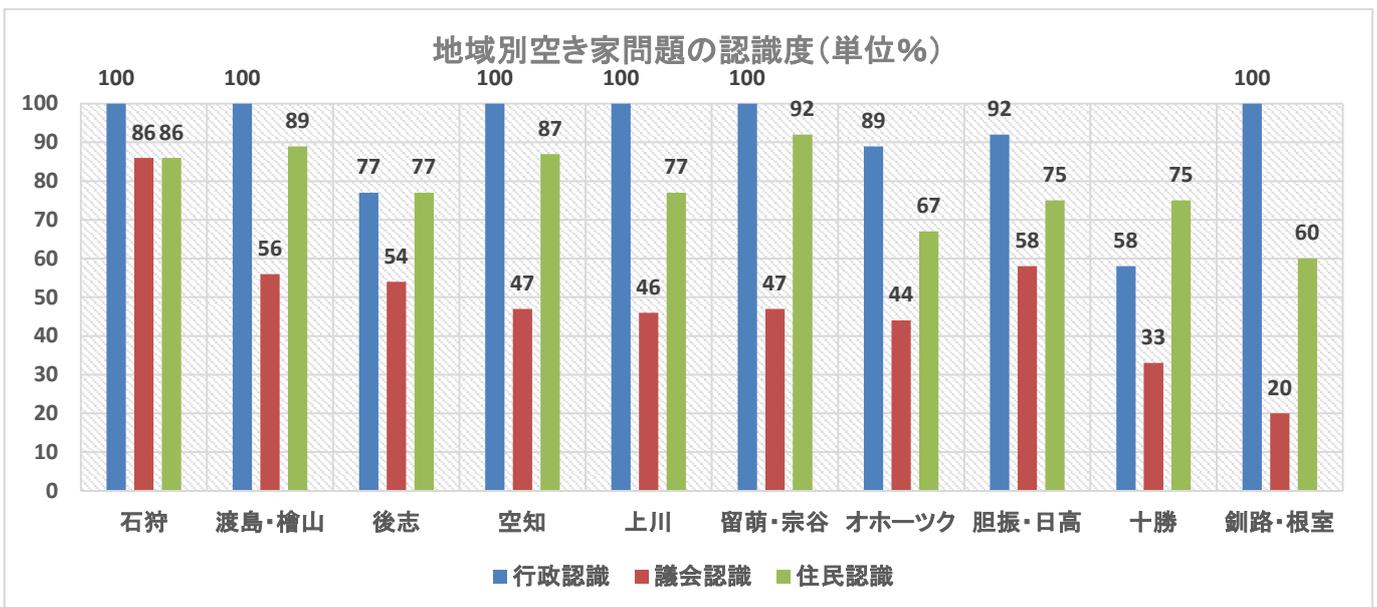
(注) 市は35市(回答23市)、町村は144町村(回答74町村)

イ. 人口規模別比較



(注) 5万人以上は16市(回答11市)、5万人未満～1万人以上は42市町村(回答25市町村)、1万人以下は121市町村(回答73市町村)

ウ. 地域別比較



・空き家問題の認識度は、市・町村別の議会の認識度比較では、市の78%と町村の40%と町村議会の認識が異常に低い。

・人口規模別の議会の認識度比較では5万人以上は91%、5万人未満～1万人以上は64%、1万人以下では37%と人口規模が小さくなるに従って、認識率が下がる。

・地域別の議会の認識度は、石狩以外は議会の認識度がかなり低い、特に、釧路・根室、十勝の議会認識度が極端に低い。

4. 「空き家問題」として住民から出ている主な声と「空き家問題」が市町村議会で質問として取り上げられた主なもの(調査結果)

市町村	「空き家問題」として住民からどんな声が出ておりますか	「空き家問題」が市町村議会で質問として取り上げられましたか
1 札幌市	危険空き家による各種被害とその恐れへの対応依頼(倒壊・部材飛散・落雪など)	空き家に対する庁内対応体制、危険な空き家の認定基準
2 小樽市	市が何らかの措置(解体、除雪等)をしてもらいたい	(特措法に対する対応の質問に対し)新年度から専門の担当を設置し、対応する。など
3 旭川市	・倒壊、部材の飛散のおそれ ・落雪による第三者の人命、財産等への被害のおそれ ・草木の繁茂、害虫の発生 ・スズメバチの営巣	・空き家条例の制定及び内容について ・空き家条例施行後の取組、対応状況について
4 釧路市	倒壊・損壊のおそれがある空家を、行政で何とかして欲しい	市における空家の現状認識、倒壊のおそれがある空家の数と対応の実態について、市民からの情報提供のあったものについては、現地確認をしておりますと回答
5 夕張市	・動物の住処になっているのでどうにかしてほしい。 ・倒壊しそうなので壊せないのか。・強風等で屋根が飛びそうで怖い。	
6 岩見沢市	雪害(道路への落雪や倒壊等)、防犯・衛生上の問題(不審者の侵入、雑草の繁茂、小動物の侵入)など	質問～「岩見沢市空き家等の適正な管理に関する条例」について 答弁～当市の空き家対策につきましてはこれまで、パトロールや現状調査を行い、必要に応じて適正な管理通知により対応してまいりましたが、明確な定めが整備をされておりました。このため、空き家は個人資産であり、所有者が適正に管理することが原則であることの周知徹底と、管理不全による被害防止策として必要な措置と実効性の確保を図るため、この二つのことを基本的な考え方として制定したものでございます。 具体的には、所有者の責務、調査・助言及び指導・勧告・命令など、行政指導や行政処分に関する事項、有識者による対策審議会の設置などを規定しております。
7 網走市	空き家が損壊し、建材や屋根のトタンなどが飛散する。猫やキツネが空き家に住みつき不衛生。景観上問題がある。	・空き家バンクについて…賃貸できる物件については民間事業者のノウハウで扱うのが適切ではないかということから今のところ空き家バンク制度の導入は考えていない。 ・空き家について…空き家の適切な管理を所有者に求めるとともに、空き家を増やさないために空き家バンクを含め今後どういった方策が必要か検討していきたい。
8 留萌市	隣家や道路への落雪、倒壊・損壊等による飛散、景観の悪化などが住民から苦情が寄せられている	「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行に併せて国から示された指針と今年5月下旬に発表される予定であるがガイドラインにより、実効性のある対策を関係部署と連携を取りながら進める
9 苫小牧市	屋根、壁等の資材の飛散。長期間の管理者不在。樹木の越境、雑草の繁茂	管理不全となっている空き家については、継続的に現地確認を続け、所有者や相続人など関係者の状況把握に努めており、所有者や相続人などに対して改善に向けた対応を求めています
10 稚内市	強風等により空き家の一部が損壊しそうで等の間い合わせがある	現在の空き家戸数や市民からの相談件数、空き家対策に対する取り組みについて
11 美瑛市	・建築資材の飛散・落雪・倒壊の危険	条例施行後の実態については、空き家調査を行い管理実態の把握に努め、危険な空き家については適正な管理について文書の発送や電話、面談などの対応を行った
12 芦別市	建物の倒壊、トタンの飛散、スズメ蜂の巣、屋根雪	質問:所有者がいる場合とない場合の危険空き家の対応について 答弁:所有者がいない場合、危険があれば緊急安全措置として行政で対応、所有者がいる場合は手続手順を踏んで所有者に対応してもらおうのが大前提となっている。
13 江別市	建材の飛散による危険。落雪危険	空き家対策の条例制定について
14 赤平市	近隣住民から、空き家所有者の所在がわからないことから連絡が取れず、空き家屋根の雪庇処理・窓ガラスがわれていることによる防犯上の苦情等がある	廃屋状態放置解消や耐震化率向上に向け、昭和56年5月31日以前に着工した住宅の除却費用に対し助成している
15 紋別市	建築材の飛散・落下等による危険から何らかの対応を求める声が寄せられている	
16 根室市	外壁、屋根材等のひさんによる被害の危険	
17 千歳市	・草木が剪定、草刈されていない ・屋根からの落雪	国の法案の成立を受け、適切に対応していく。市民に分かりやすいように空き家対策の窓口を一本化の予定
18 滝川市	倒壊損壊による被害の不安、犯罪・火災の恐れ、屋根雪	空き家条例制定後の対応状況
19 富良野市	庭木や草が伸び放題で迷惑だ、事故が起きそうで心配だとかといった心理的不安の声が多く、次いで建材等の落下といった差し迫った危険性の相談もある	
20 伊達市	・防犯、火災の心配・美観が損なわれている など	空き家特措法案の動向を見極めて対応策を講じる(H26.9時点)
21 北広島市	道路への落雪、屋根材(トタン)の剥がれ、外壁の劣化	空き地や空き家の適正管理に対する条例の制定について検討しているか。 (答弁)空き家対策については、防災や防犯・衛生・景観・税制度など広範囲に及ぶことから、関係部局による担当者会議を開催し、空き家に関する問題点や課題等について、協議をしているところであり、また、国においては、空家等対策の推進に関する特別措置法案が今秋の臨時国会に提出される予定となっていることから、法制化の動きについて注視しているところである。
22 石狩市	危険	市内の空き家状況調査を行い、適切に対応します

	市町村	「空き家問題」として住民からどんな声が出ておりますか	「空き家問題」が市町村議会で質問として取り上げられましたか
23	当別町	落雪、ごみの飛散、景観など地域環境の悪化に対する苦情	
24	福島町	積雪による倒壊や強風による屋根等の飛散の懸念。放火などの懸念。動物の臭いや糞等の衛生面悪化の懸念	国が示すガイドラインなど、国の動向に注視しながら条例制定等を検討する
25	木古内町	災害時の危険。防犯対策	現状調査のうえ、条例に基づき改善指導等を行う
26	七飯町	利活用の難しい空き家の適正管理(植栽、擁壁や瓦の崩れ、除雪等への対応)	調査等は実施しないのか →直近での予定なし 今後の対策は →検討中 等
27	鹿部町	空き家の屋根材が飛びそうなので、心配でどうにかならないか等の問い合わせがあった	国の政策方針が示された時点検討する
28	八雲町	・損壊の恐れ、資材の飛散により通行に支障が出ている。 ・低気圧による強風が吹く度、資材が飛散しないか心配。	
29	長万部町	資材が飛来し、危険であるなど	管理は、あくまで所有者の責任であることから、危険家屋などについては、環境保全の観点で、適正管理について指導・助言を徹底していく
30	せたな町	長期間空家になっており、管理もされていないことによる老朽化等	H25年度で質問があり、H26で全件把握の調査に着手した
31	島牧村	資材の飛散等による身体・家財などへの被害のおそれ	
32	留寿都村	暴風雨による資材の飛散の危険性、景観の悪化	
33	京極町	雪の管理・景観	空き家対策の進捗状況について
34	倶知安町	管理されていないことによる屋根の落雪の危険性や建築資材の飛散の恐れがあり、直接所有者と連絡をとって解決を図りたいので、所有者の連絡先を教えてください	<p>「空家等対策計画」の策定は、どのようにするか。 → 国から計画策定の指針が示されると思うので、示された段階で速やかに対応してまいりたい。</p> <p>・空家及びその跡地の活用のための対策はどうするか。 → 実態調査時の空き家の中には十分に利活用できる住宅が数多く見られ、空き家バンクへの誘導に努めていきたい。</p> <p>空き家の跡地の活用は、市場に流通できるものであれば空き家バンクへの誘導も視野に考えていきたいし、「空家等対策計画」の策定において、空き家及びその跡地の活用等を含め、住宅施策や雪対策及び街造り等といった他の関係部局との連携を図り、空き家の解消の促進に向けた総合的な空き家対策を進めていきたい。</p> <p>・国や北海道による補助金や税制上の措置が講じられるようになった場合の活用は → 「空家等対策計画」を策定し、その上で、空き家施策を展開する中で、国や北海道等の補助金などを積極的に活用していきたい。</p>
35	共和町	強風時の資材の飛散苦情	質) 廃屋除却に対する費用の一部助成について 答) まずは特別措置法を適切に運用し、その中でどのような対策が適切か検討する。
36	古平町	家屋が損壊し、近隣に迷惑がかかる。 屋根の雪下ろしをしていないため、重さで倒壊の危険がある。	
37	仁木町	屋根雪による家屋の倒壊が心配	空き家の把握数の質問→外観確認での把握数について回答
38	余市町	所有者が不在又は不明のため、苦情のやり場がない	(質問) 空き家対策の条例化について (答弁) 空家対策特別措置法に基づいた空き家対策を行っていき、町条例は、策定しない。
39	赤井川村	景観の悪化や落氷雪の危険について	

	市町村	「空き家問題」として住民からどんな声が出ておりますか	「空き家問題」が市町村議会で質問として取り上げられましたか
40	奈井江町	管理されていない建物が原因となる近隣への危険性に対する不安など	
41	由仁町	・商店街が寂しくなってきた・景観上、よろしくない空き家が点在しつつある	
42	栗山町	近隣住民より、倒壊・損壊の恐れや防犯上危険なのではという不安の声	
43	浦臼町	落雪、資材飛散などの状況から安全性の確保についての要請	安全、景観、防犯などの観点及び利活用について町の方針を問われ、空き家の適正管理に関する条例を制定し適正な措置を講じること並びにリフォーム等の補助制度による空き家の除却についても支援する旨の回答をする
44	新十津川町	資材の飛散や屋根雪問題の相談	
45	雨竜町	資材の飛散、道路への落雪	
46	沼田町	行政で空き家の撤去をしてほしい。冬期間の屋根雪の管理を徹底してほしい	崩壊した空き家について、抵当権者の了承のもと代執行で措置します
47	鷹栖町	空き家への不審者の侵入や不審火、敷地周りの景観の悪化、児童の登下校の安全等への影響が考えられるので対処できないか	
48	比布町	交流スペースや店舗として有効活用してはどうか	実態調査を行い、優良物件については宅建協会との連携も模索して有効に活用したい
49	愛別町	強風による屋根のトタンや壁の飛散。落雪による周辺家屋や道路への被害。景観の悪化	26年度以前から議会内の常任委員会で空き家の現状について調査事項となっており、町内会を通じて危険空き家を調査し報告した
50	上川町	外装材の飛散、敷地内の環境悪化、防火・防犯の危機	現在ホームページで情報の提供をしているが、情報提供、内容の方法を再度検討する
51	美瑛町	1. 空き家を相続に譲渡する予定 2. 空き家を取り壊し「さら地」にするため税負担が大きくなるため空き家の現状としている(固定資産税関連)	
52	剣淵町		空き家・空き地情報の整備
53	下川町	夏場の雑草、冬場の雪処理がされない	
54	中川町	景観、防犯及び防災の観点から、課題及び障害等が生じる恐れがあるので、行政として対策を講じてほしい	個人住宅における空き家対策として解体費用の助成については、今後検討すべきと認識しているが、事業用資産の解体処分については、基本的に事業主の責任に置いて管理すべきものであると考えている。
55	幌加内町	撤去時の補助金の有無等	
56	増毛町	行政での撤去・応急処置、住宅の老朽化で倒壊に危険があるが、所有者が不明	Q1独自条例(予定)の目的は「生活環境」を重視するものか、「防災」を重視するものか? A1生活環境、防災の両面を重視するもの Q2独自条例(予定)を制定した場合、催告・命令・行政代執行などの制裁をとっても問題ないと思うがどうか? A2制裁方法は「できる規定」である。今後、国会議員による特別措置法の提出予定もあるので、特別措置法の成立を見守り、町条例を策定するか、特別措置法が優先するか検討する。
57	小平町	資材の飛散による被害を防ぐためにも、解体の要望	
58	苫前町	屋根等の資材の飛散などの対応依頼	
59	羽幌町	壁材の落下等に対する通行人への安全対策の必要性	道路管理者として、歩道の通行止め等の検討を行う
60	初山別村	強風時に資材が飛散して困る	
61	遠別町	倒壊又は損壊による自宅への影響(被害の恐れ)	
62	浜頓別町	倒壊の危険がある等	
63	豊富町	落雪被害、野生動物の営業、資材の剥落	
64	利尻富士町	・強風時及び積雪状況による倒壊の危険性、資材の飛散。 ・倒壊家屋等による景観の悪化	質問: 町内には老朽化したまま放置されている空家等の建物が数多くみられる。住民の安全性確保と観光地としても環境美化を図る上でも、町独自の空き家等の対策条例を制定し、法的手段を講じておく必要があると思うが、どうか。 答弁: 国の対策法案の動向を注視しながら、実態調査の結果待つ平成27年度中でも空き家対策等の条例を制定したい。

	市町村	「空き家問題」として住民からどんな声が出ておりますか	「空き家問題」が市町村議会で質問として取り上げられましたか
65	津別町	補助金等が使用できれば解体したいという声が出ている	
66	斜里町	空き家の屋根鉄板の一部が風の強い日に飛散してくる	
67	清里町		空き店舗や空き家が増加しているが、危険家屋の適正な管理について、所有者がわかれば注意喚起を行っていく
68	小清水町	空き家の一部が損壊しているので危険であるため家主に指導してほしい	
69	訓子府町	空き家を有効活用できる施策を実施してほしい	空き家バンクの開設や空き家改修に対する補助制度を検討している
70	置戸町		平成27年度から空き家等バンク制度を開始する予定
71	大空町	強風等の際の屋根等の飛散、壁の剥離などから、周辺住民や通行人への危険性のおそれがある、など	
72	豊浦町	倒壊危険家屋の撤去の要請	
73	壮瞥町	・放置された空き家に猫などが住み着き、付近の住民が迷惑している ・倒壊や資材の飛散の恐れがあり不安 ・犯罪の温床になるのではという不安	
74	白老町	建物の老朽化に伴う倒壊、資材飛散の危険性。不法投棄の増加等生活環境の悪化	空き家等の適正管理対策に取り組む為平成25年3月に条例を制定。庁内関係課で「白老町廃屋対策会議」を設置し、協議を行いながら適切な指導等を行っている。危険度の高い物件を優先的に対応している
75	厚真町	倒壊などにより資材の飛散により周囲の被害を与える恐れあるものや容易に建物の中に進入することができ、防犯上、火災の不安がある建物がある	国の法律成立が見えていないこともあり年度内に条例整備を行うとともに所有者への支援策、(解体助成、融資制度等の検討、)情報提供や利活用、適正な維持管理保全の周知により空き家の発生の抑制措置の実施。(平成26年9月3回議会)
76	洞爺湖町		国の基本指針に即した空家等対策計画を策定する必要がございます、この計画書を作成するために、議会や地域住民なども含めた協議会を組織し、具体的な取組などについて検討することとなります
77	安平町	倒壊しそうで危険を感じる	
78	日高町		空き家対策の条例化→国が現在審議している制度の内容を検討のうえ対応 空き家の再利用(移住等)→本町に適した内容(農業移住等)を検討したい
79	浦河町	・屋根や壁がはがれて危険 ・景観が悪い	
80	様似町	町が空き家対策に積極的に推進し、その対策にあたってほしい	
81	音更町	適切に管理されていない空き家において雑草・雑木が繁っているため、防犯上・火災上の心配がある	質問:空き家特別措置法の現時点での考え方は 答弁:空き家対策特別措置法について、関係部署が連携を密にして法に沿った事務を進める
82	上士幌町	木の繁茂、野良猫の棲み付き、害虫の発生	
83	鹿追町	倒壊の恐れ・子供や浮浪者などの溜り場になるのではないかと 景観を損なう等	
84	新得町	隣家の管理が不十分なため不安	
85	清水町	景観が悪い、倒壊等、危険家屋への対応要望	国の空き家対策特別措置法も含めて検討する
86	幕別町	老朽化し空き家となった家屋の外壁や屋根、開口部などの損壊や倒壊が懸念されるので対応してほしいという声が聴かれる。ただし大きな問題とはなっていない	
87	豊頃町	老朽化により建材の飛散による周辺被害への不安	
88	足寄町	資材の飛散などによる危険への懸念	
89	陸別町	資材の飛散、空き家が活用できないための住宅困窮	
90	羅臼町	空家の屋根・壁材や残材・ゴミ等、強風により民家に飛んできて被害がある。空家が老朽化して倒壊しそうで、あぶない。	

Ⅲ. 市町村の「空き家対策」の取組み

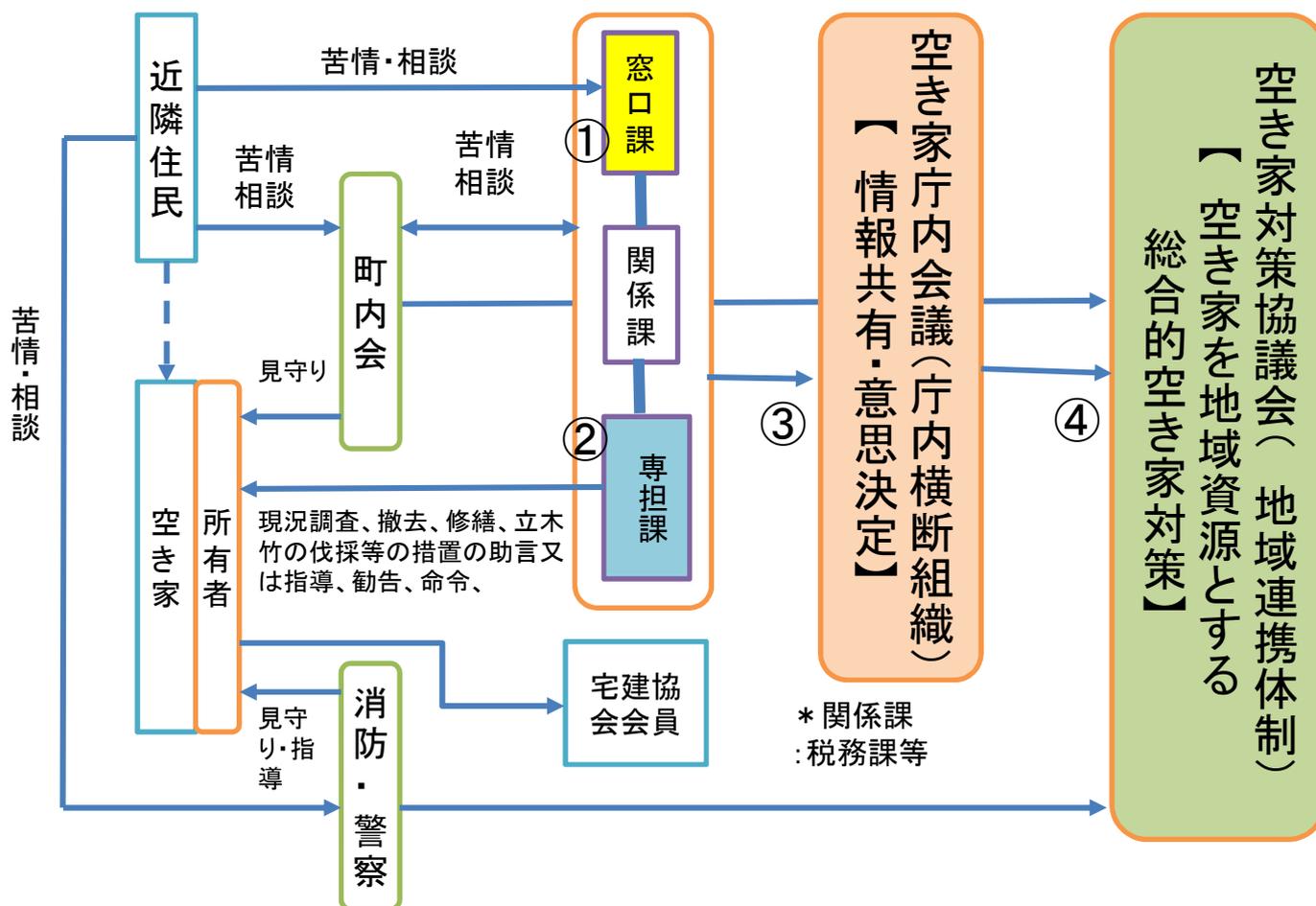
1. 市町村の「空き家対策」の体制

(1)「空き家対策」に対応した組織的体制とは

現在の「空き家問題」に市町村がどのように組織的に対応しているか、組織状況を判断する目安を提供する目的であった。下図の体制イメージ図を念頭に次の質問でした。①「空き家問題」に対する苦情・相談の窓口の有無②「空き家問題」を担当する専門の担当の有無③「空き家問題」を協議する庁内の横断的組織の有無④「空き家問題」に関する庁内関係部署、消防・警察等の内部団体、町内会等地域との連携体制の構築の有無を質問した。結果は次ページ参照。

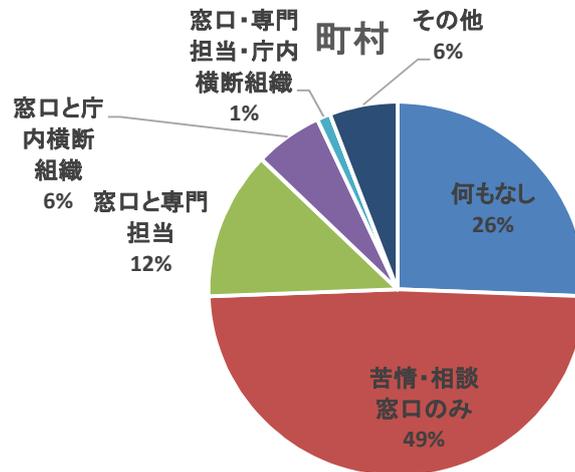
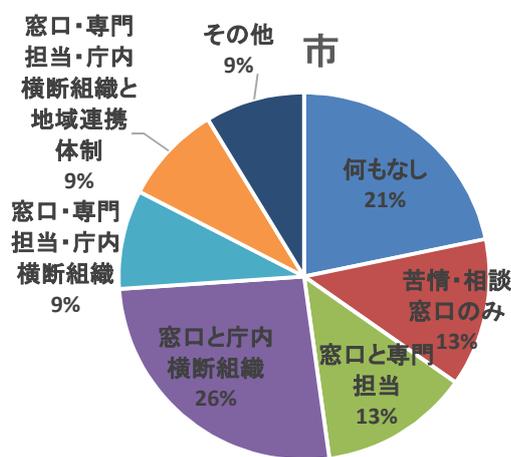
空き家対策の組織的体制のパターン

- (1)何もない (2)①のみ (3)①と② (4)①と③ (5)①②と③ (6)①②③と④



(2)「空き家対策」の市町村の体制

項番	パターン	項目	市		町村		道内	
			数	比率	数	比率	数	比率
1	—	何ものなし	5	21%	22	26%	27	25%
2	①	苦情・相談窓口のみ	3	13%	42	49%	45	41%
3	①・②	窓口と専門担当	3	13%	11	12%	14	13%
4	①・③	窓口と庁内横断組織	6	26%	5	6%	11	10%
5	①・②・③	窓口・専門担当・庁内横断組織	2	9%	1	1%	3	3%
6	①・②・③・④	窓口・専門担当・庁内横断組織と地域連携体制	2	9%	0	0%	2	2%
7	—	その他	2	9%	5	6%	7	6%
計			23	100%	86	100%	109	100%



・「空き家対策」を積極的に取組む組織体制(項番3~7)は市が66%、町村が25%、消極的組織体制(項番1・2)は市が34%、町村が75%と、市は積極的組織体制が整っているのに対し、町村では組織体制が整っていないようである。町村での組織整備に力を入れることが求められる。

・空き家対策は利活用を考えると行政組織のみでは対応が難しいことから最適な組織体制は項番6であるが、このような組織体制がある市町村は2市(旭川市・網走市)のみであった。

・空き家対策の組織体制として、項番4の窓口・庁内横断組織で対応している市町村は、経過的措置で、いずれ、項番5や項番6の組織体制へ移行するのではないかと推察している。

(3)市町村の「空き家対策」の窓口の設置状況(技術力の確認)

苦情窓口、専門担当を担当する課が技術力を持つ担当であるかを確認した。両方の担当が建築指導課又は建築課が担当していれば、技術力ありと考えている。結果はP19参照。

①市の「空き家対策」の窓口

NO	市町村	2(1)苦情	2(2)専門	2(3)庁内	2(4)連携
		担当部署	担当部署	組織横断	連携組織
1	札幌市		都市局建築指導部建築安全推進課空き家対策担当係		
2	函館市	都市建設部住宅課	都市建設部住宅課	函館市空き家等対策連絡調整会議	
3	小樽市	建設部建築指導課		空き家対策庁内連絡会議	
4	旭川市	都市建築部建築指導課	都市建築部建築指導課	旭川市放置空き家等対策連絡会議	旭川市放置空き家等対策連絡会議(警察・町内会等を除く)
5	釧路市	都市整備部建築指導課		空家等対策庁内連絡会議	
6	岩見沢市	市民連携室市民連携係	市民連携室市民連携係		
7	網走市	市民部生活環境課環境対策係	市民部生活環境課環境対策係	網走市空き家等対策検討会議	警察署、消防署、その他の関係行政機関等
8	留萌市	都市環境部環境保全課			
9	苫小牧市	市民生活部市民生活課		空家対策連絡会議	
10	稚内市	建設産業部都市整備課 総務部防災安全課、 生活福祉部生活衛生課	建設産業部都市整備課 総務部防災安全課、 生活福祉部生活衛生課		
11	美唄市	総務部危機管理対策室	総務部危機管理対策室		
12	芦別市	市民課生活交通係		芦別市空き家等対策庁内検討会	
13	赤平市	企画財政課市民相談係		空き家等対策連絡会議	
14	千歳市	市民環境部市民生活課		千歳市空き家対策委員会	
15	滝川市	市民生活部くらし支援課	市民生活部くらし支援課	滝川市空き家等対策検討会議	
16	富良野市	総務部市民環境課			
17	伊達市	建設部都市整備課			
18	石狩市	建築水道部建設指導課	建築水道部建設指導課		

(注1)建築指導課は技術系 ■、市民生活課は事務系 ■という区分を設けている。なお、複数の課にまたがる場合は としている。

(注2)当該課を技術系(建設指導課・建設課等)、事務系(建設課以外)に区分したのは当研究所の考えである。したがって、実態が異なる場合があることをご了承願いたい。

②町村の「空き家対策」の窓口

NO	市町村	2(1)苦情	2(2)専門	2(3)庁内	2(4)連携
		担当部署	担当部署	組織横断	連携組織
1	当別町	環境生活課町民生活係			
2	福島町	総務課企画グループ			
3	木古内町	町民税務課		木古内町空き家対策連携会議	
4	七飯町	・利活用に向けたバンク制度については都市住宅課 ・利活用の難しい廃屋等については環境生活課			
5	鹿部町	未記入	建設水道課		
6	八雲町	企画振興課・建設課			
7	長万部町	生活環境課			
8	せたな町	総務課まちづくり推進室			
9	島牧村	企画情報課			島牧村空き家等の適正管理に関する審議会
10	黒松内町	企画調整課			

NO	市町村	2(1)苦情	2(2)専門	2(3)庁内	2(4)連携
		担当部署	担当部署	組織横断	連携組織
11	留寿都村	企画課			
12	京極町	企画振興課			
13	俱知安町	住民環境課	住民環境課		
14	共和町	企画振興課			
15	積丹町	総務課			
16	古平町	総務課企画調整係	総務課企画調整係		
17	仁木町	企画課企画防災係			
18	余市町	まちづくり計画課	まちづくり計画課	空き家対策検討会議	
19	奈井江町	まちづくり課交通防災係			
20	由仁町	危険家屋:住民課環境交通担当 移住、空き家バンク:まちづくり室 まちづくり担当			
21	栗山町	経営企画課	建設水道課		
22	浦臼町	総務課			
23	新十津川町	住民課住民活動グループ			新十津川町空き家等対策 審議会
24	妹背牛町	未記入	企画振興課		
25	秩父別町	企画課企画グループ	企画課企画グループ		
26	雨竜町	総務課総務グループ			
27	沼田町	未記入			
28	鷹栖町	総務企画課地域振興係			
29	当麻町	総務企画課			
30	比布町	総務企画課企画振興係	総務企画課企画振興係		
31	愛別町	総務企画課政策企画室			
32	上川町	総務課総務グループ	総務課総務グループ		
33	美瑛町	住民生活課・建設水道課	町営住宅係・建築係		
34	剣淵町	町づくり観光課			
35	下川町	税務住民課			
36	幌加内町	住民課			
37	増毛町	税務町民課			
38	小平町	企画振興課			
39	苫前町	企画振興課			
40	遠別町	総務課・住民課			
41	浜頓別町	総務課			
42	豊富町	町民課生活環境係			
43	礼文町	総務課		空き家等対策検討委員会	
44	利尻富士町	産業建設課・総務課			

NO	市町村	2(1)苦情	2(2)専門	2(3)庁内	2(4)連携
		担当部署	担当部署	組織横断	連携組織
45	小清水町	町民生活課住民活動係			
46	大空町	住民課・住民福祉課			
47	豊浦町	町民課			
48	壮瞥町	総務課			
49	白老町	生活環境課		白老町廃屋対策会議	
50	厚真町	建設課、まちづくり推進課、総務課		厚真町空き家等対策検討委員会	
51	洞爺湖町	環境課	産業振興課		
52	日高町	防災：総務課、防犯・環境：住民課、景観・再利用・定住促進：企画財政課、移住促進：地域経済課、空店舗：産業経済課、建築指導：管財建築課、税：税務課			
53	新冠町	企画課			
54	浦河町	町民課	町民課		
55	士幌町	建設課建築住宅担当			
56	上士幌町	町民課			
57	鹿追町	町民課住民生活係	町民課住民生活係		
58	新得町	町民課生活環境係			
59	清水町	町民生活課			
60	幕別町	町民課・都市施設課			
61	豊頃町	住民課	企画課		
62	足寄町	総務課企画財政室企画調整担当		廃屋対策検討委員会	
63	陸別町	総務課			
64	白糠町	企画財政課地域振興係			

(注1) 建築指導課は技術系 、市民生活課は事務系 という区分を設けている。なお、複数の課にまたがる場合は としている。

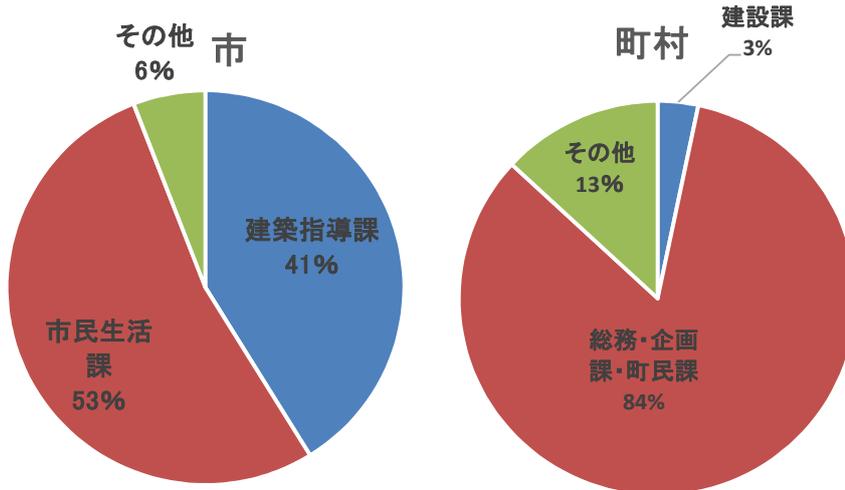
(注2) 当該課を技術系(建設指導課・建設課等)、事務系(建設課以外)に区分したのは当研究所の考えである。したがって、実態が異なる場合があることをご了承願いたい。

③苦情等窓口の設置状況(建築指導課は技術職、市民生活課は事務職という区分を設けている)

苦情等窓口の設置状況	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
建築指導課(建設課)	7	41%	2	3%	9	12%
市民生活課(総務・企画課・町民課)	9	53%	51	84%	60	77%
その他	1	6%	8	13%	9	12%
計	17	100%	61	100%	78	100%

(注1)その他は窓口が一本化されず、複数ある場合(住民課:危険家屋・移住、まちづくり課:空き家バンクが担当)

(注2)町村の苦情等窓口の具体的課名が未記入3町村ある。

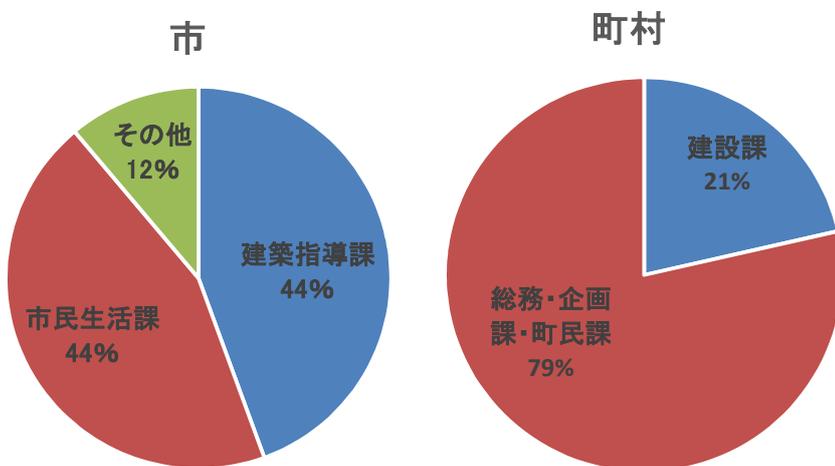


空き家対策の苦情等窓口は技術職か事務職かを調査したところ、事務職が市の53%、町村の84%で担当している。なお、技術職は市では41%、町村では3%と、町村での技術職が苦情等窓口になるケースが低い。

④専門担当の設置状況(建築指導課は技術職、市民生活課は事務職という区分を設けている)

専門担当の設置状況	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
建築指導課(建設課)	4	44%	3	21%	7	30%
市民生活課(総務・企画課・町民課)	4	44%	11	79%	15	65%
その他	1	12%	0	0%	1	5%
計	9	100%	14	100%	23	100%

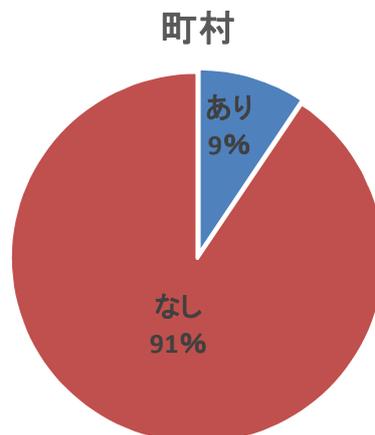
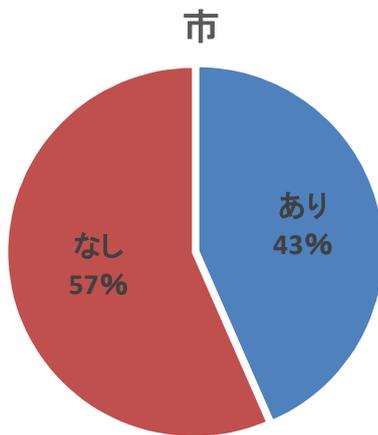
(注)その他は窓口が一本化されず、複数ある場合(住民課:危険家屋、住民課:移住、まちづくり課:空き家バンクが担当)



・空き家対策の専門担当は技術職か事務職かを調査したところ、事務職が市の44%、町村の79%で担当している。なお、技術職は市では44%、町村では21%と、町村での技術職が専門担当になるケースが低い。このことから、町村への技術的支援を北海道が行う必要である。
 ・問題は専門担当の設置そのものが少ないことである。

⑤組織横断組織の設置状況

項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
あり	10	43%	6	9%	16	18%
なし	13	57%	58	91%	71	82%
計	23	100%	64	100%	87	100%



空き家対策の組織横断組織の有無を調査したところ、ありが市の43%、町村の9%であった。町村での組織横断組織の設置が遅れており、本格的空き家対策を行っていく上で、支障と成り兼ねない。

・苦情等窓口は市(53%)及び町村(84%)と共に市民生活課(事務系)が窓口を行っている比率が高い。その理由としては、苦情等窓口は住民からの場合が多いことから聞くという点については、うなづけるが、市町村の空き家対策は危険空き家になってからであるとの考えから、立入調査から代執行までの建築の専門的知識がない市民生活課を苦情窓口に行っている市町村が多い。旭川市・函館市・石狩市では、苦情窓口も専門窓口も建築指導課(技術系)が担っている。本来は建築指導課(技術系)が苦情窓口と専門窓口を兼ねる形態である。

・空き家対策を担う専門窓口は、建築の専門職でない市民生活課が担当する傾向となっている。市(44%)及び町村(79%)が市民生活課(事務系)が担う比率が高い。建築の専門性の低い担当が空き家対策を担う実態があり、北海道による技術的支援が必要ではないか。

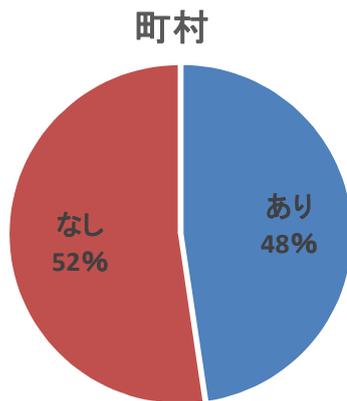
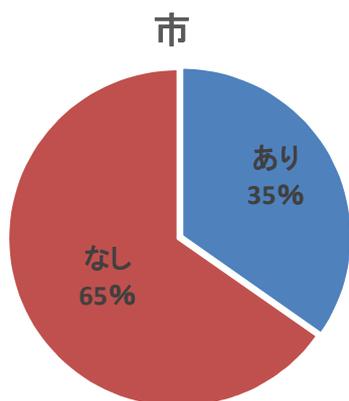
・組織横断組織については、空き家対策は行政組織内では広範囲の担当課が部分的に担っている。日高町の例では、防災:総務課、防犯・環境:住民課、景観・再利用・定住促進:企画財政課、移住促進:地域経済課、空店舗:産業経済課、建築指導:管財建築課、税:税務課と、空き家専門窓口が執行するにしても、行政内の総意による意思決定をする必要がある。そのためには、空き家等対策庁内連絡会議のような組織横断組織を設置し、意思決定が必要になる。このような組織があるのは、市では43%、町村では9%と町村での組織対応の遅れを感じる。

・専門担当の担当課を見ても、特に、町村における技術面での支援が必要であり、広域自治体である北海道(振興局)の技術面での支援が必要である。

2. 空き家バンクの有無

①空き家バンク実施状況

項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
あり	8	35%	41	48%	49	45%
なし	15	65%	45	52%	60	55%
計	23	100%	86	100%	109	100%

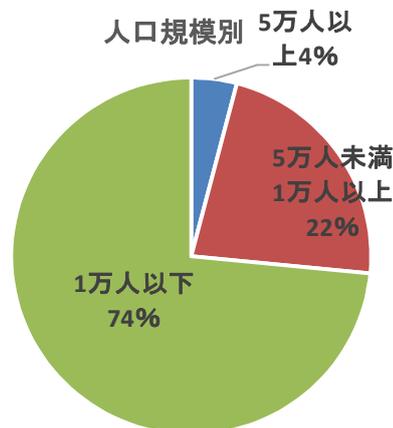


回答があった市町村での空き家バンクがあるのは、8市(35%)、41町村(48%)となっている。

②人口別空き家バンク実施状況

人口規模	市町村	宅建協会会員	登録有	取引有	人口規模	市町村	宅建協会会員	登録有	取引有
5万人以上	1 小樽市	○	○	○	1万人以下	12 厚真町	x	○	○
	2 北広島市	○	○	○		13 福島町	x	○	○
	比率	100%	100%	100%		14 清里町	x		
5万人未満 1万人以上	1 音更町	○	○	○		15 豊浦町	○		
	2 滝川市	○	○	○		16 比布町	x	○	
	3 稚内市	○	○	○		17 仁木町	○		○
	4 七飯町	○	○	○		18 下川町	○	○	
	5 根室市	○				19 古平町	x	○	
	6 富良野市	○	○			20 苫前町	x		○
	7 芽室町	○	○			21 小平町	x		
	8 芦別市	○	○	○		22 剣淵町	x	○	
	9 倶知安町	○	○	○	23 豊頃町	x		○	
	10 浦河町	○		○	24 沼田町	x	○	○	
	11 赤平市	○		○	25 新篠津村	x			
比率	100%	73%	73%	26 珠背牛町	x	○			
1万人以下	1 洞爺湖町	○	○	○	27 京極町	x			
	2 大空町	○	○	○	28 黒松内町	x			
	3 羽幌町	x	○	○	29 遠別町	x		○	
	4 鷹栖町	○	○	○	30 壮瞥町	x	○		
	5 新十津川町	○			31 南富良野町	○	○	○	
	6 奈井江町	○	○	○	32 秩父別町	x	○		
	7 新冠町	○		○	33 鶴居村	x	○		
	8 由仁町	○	○	○	34 留寿都村	x	○		
	9 鹿追町	x	○	○	35 幌加内町	x	○	○	
	10 津別町	x	○		36 西興部村	x			
	11 増毛町	x	○		比率	31%	64%	47%	
空き家バンク全体			49%	67%	55%				

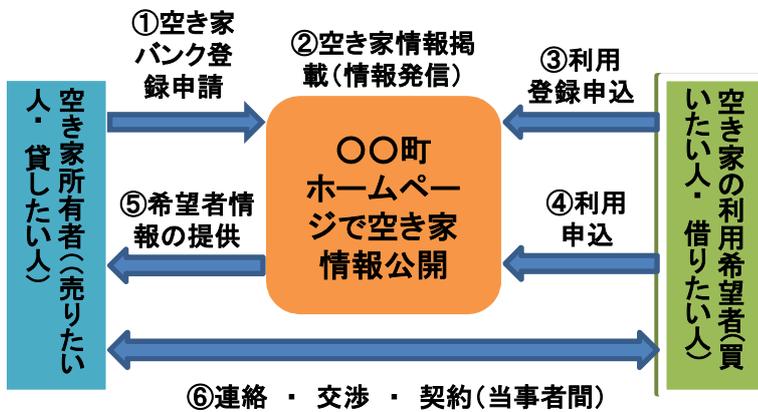
項目	市町村数	比率
5万人以上	2	4%
5万人未満1万人以上	11	22%
1万人以下	36	74%
計	49	100%



・回答のあった空き家バンクを導入している市町村は人口規模が1万人以下の町村が74%であった。また、人口規模1万人以下では宅建協会会員は31%の町村にいて、取引有は47%の町村で行われていた。空き家バンク導入市町村でも、宅建協会会員は49%、取引有は55%である。このことから、空き家バンクでは取引が活発ではないという実態が見えて来る。

③市町村の空き家バンクの形態

ア. 空き家バンクの形態 A（不動産事業者との連携ない）

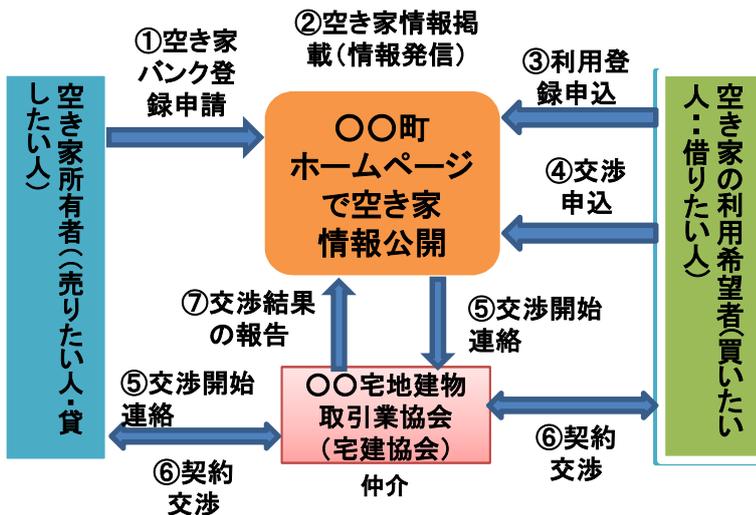


・宅建協会会員がない市町村の51%の形態
 ・主に、人口規模1万人以下の町村に多い形態

町の声

比布町：行政の斡旋には限界があり、実効性が乏しい
 愛別町：事務処理が煩雑であり、片手間でやるには限界がある。
 福島町：空き家は多くあるが、入居可能な状態の物件は少なく、登録が伸び悩んでいる。

イ. 空き家バンクの形態 B（不動産事業者との連携ある）



宅建協会会員がいる市町村の49%の形態

市の声

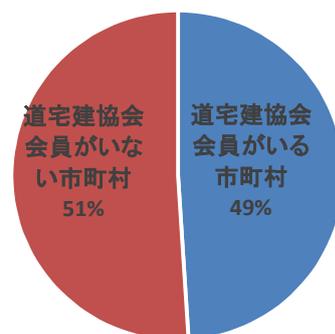
根室市：所有者の身近なつながりの中で売買や賃貸契約が行われており、行政の介入機会がなかなか得られない。

加入している会員企業(不動産会社)から、所有者が指定する。

④空き家バンクと道宅建協会会員の有無

項目	空き家バンクあり	
	数	比率
道宅建協会会員がいる市町村	24	49%
道宅建協会会員がない市町村	25	51%
計	49	100%

空き家バンクあり市町村

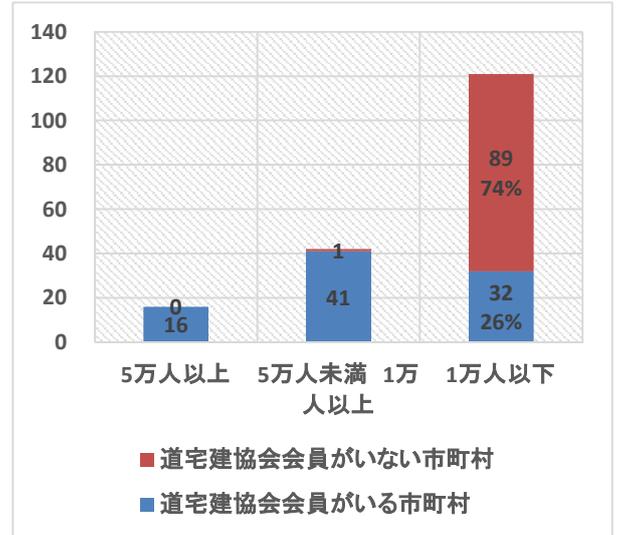


宅建協会会員がない市町村では、空き家バンクが余り機能していない可能性があるのではないか。

(参考)北海道内市町村の道宅建協会会員の有無

①人口規模別

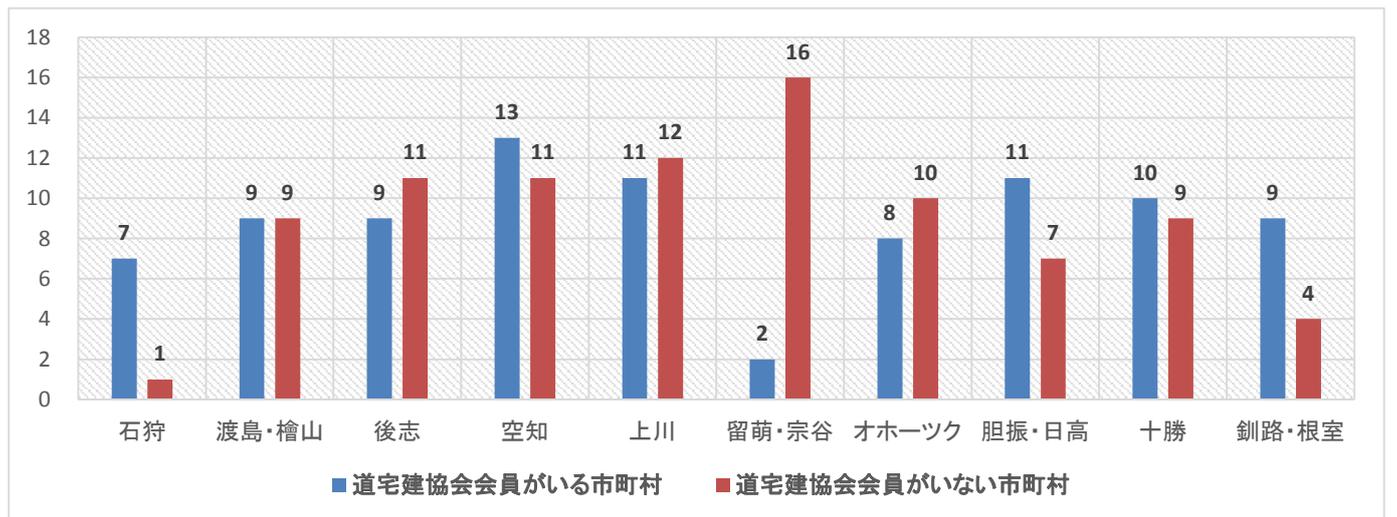
項目	5万人以上	5万人未満 1万人以上	1万人以下	道内
道宅建協会会員がいる市町村	16	41	32	89
道宅建協会会員がいない市町村	0	1	89	90
計	16	42	121	179
道宅建協会会員がいる比率	100%	98%	26%	50%



1万人以下の市町村では不動産市場が成立していない可能性があるため、その前提で、空き家対策を講じる必要があるのではないかと考えられます。

②地域別

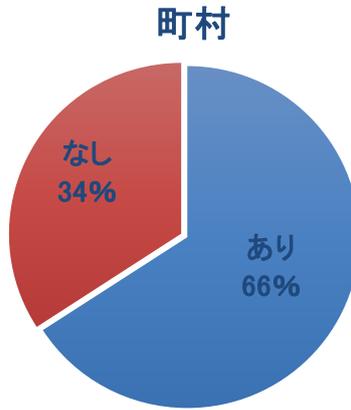
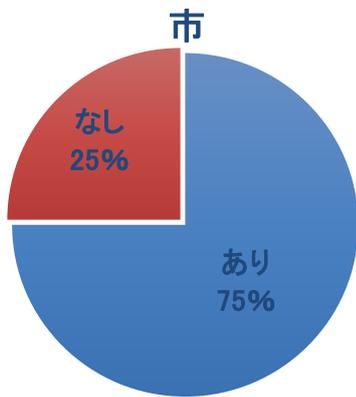
項目	石狩	渡島・檜山	後志	空知	上川	留萌・宗谷	オホーツク	胆振・日高	十勝	釧路・根室	道内
道宅建協会会員がいる市町村	7	9	9	13	11	2	8	11	10	9	89
道宅建協会会員がいない市町村	1	9	11	11	12	16	10	7	9	4	90
計	8	18	20	24	23	18	18	18	19	13	179
道宅建協会会員がいる市町村の比率	88%	50%	45%	54%	48%	11%	44%	61%	53%	69%	50%



留萌・宗谷地域には不動産市場が成立していない可能性があるため、その前提で、空き家対策を講じる必要があるのではないかと考えられます。

⑤空き家登録の実施状況

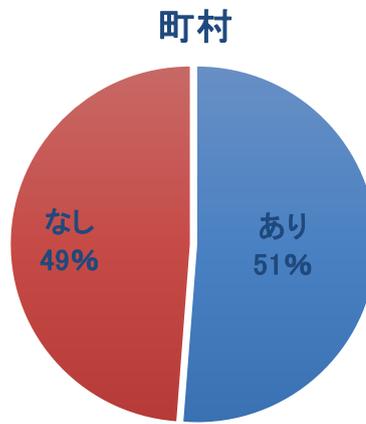
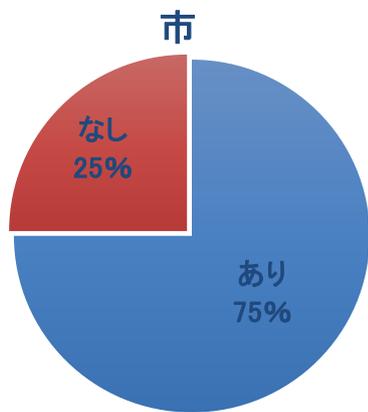
項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
あり	6	75%	27	66%	33	67%
なし	2	25%	14	34%	16	33%
計	8	100%	41	100%	49	100%



空き家バンクへの登録の実態は市では1/4で、町村では1/3が登録されていない。空き家バンク実施市町村の1/3が登録されていない。

⑥空き家バンクによる取引の実施状況

項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
あり	6	75%	21	51%	27	55%
なし	2	25%	20	49%	22	45%
計	8	100%	41	100%	49	100%



空き家バンクへの取引の実態は市では1/4で、町村では1/2が取引がない。空き家バンク実施市町村の1/2で取引がない。

- ・宅建協会会員がいる市町村の空き家バンクは取引が行われ、制度が機能している。一方、宅建協会会員がいない市町村では空き家バンクそのものが機能していない。また、空き家バンクに登録されている空き家は即入居できる状態ではなく、修繕が必要等問題点や事務処理が煩雑で、職員が片手間では出来ないとの指摘もあり、「空き家バンク」制度は期待ほど機能していないと思われる。
- ・特定空き家になる前に、不要な空き家はまずは不動産市場で売却等ができることが第一で、特に、宅建協会会員等がいない市町村での空き家が不動産市場で売買できる環境整備が必要である。その環境整備に北海道の役割は大きいように思う。

⑦空き家バンク制度無い理由・空き家バンク制度の課題・空き家及び空き地の有効活用策(調査結果)

NO	市町村	空き家バンク制度無い理由	空き家バンク制度の課題	空き家及び空き家跡地の有効活用策
1	札幌市	民間不動産企業が多い地域性により不要		「地域活動の場整備支援事業」により市民集会施設(町内会館)や空き地・空き家などの整備・改修等を札幌市が支援している
2	小樽市		空き家の登録希望を寄せられても、構築年であつたり接道していない等、登録条件を満たしていない場合が多い	
3	旭川市	今後の検討課題と認識している		
4	釧路市	検討中		
5	岩見沢市	他部署にてH27年度より実施		
6	網走市	現在、把握している空き家は老朽化が進んでいるものが多いため、有効活用、再利用が難しい。また、賃貸可能な物件については、民間事業者が扱うことが望ましいと思われるため		
7	留萌市	庁内等の連携体制、専門家を交えた協議会が整っていない	人口減少等に伴う不動産市場の不活発化、住居としての修繕等の費用、また解体費用の問題がある	困難な問題で今後検討がする必要がある
8	苫小牧市			現在は空き家の所有者に対し、管理状態の改善を求めている段階であり、空き家及び空家跡地の有効活用までの検討には至っていない
9	稚内市		登録申請件数が少ない	
10	紋別市	市内に不動産業者等が存するため空き家バンク制度の活用まで至らない		
11	根室市		・所有者の身近なつながりの中で売買や賃貸契約が行われており、行政の介入機会がなかなか得られない。 ・移住者に貸すことへの抵抗感を持つ高齢者の方が多い。 ・民間不動産会社への配慮。	
12	当別町	検討中	仲介について、自治体がどの程度関与しているか	
13	福島町		・登録物件の老朽化に伴い修繕が必要となるため、入居までに時間を要す。 ・空き家は多くあるが、入居可能な状態の物件は少なく、登録が伸び悩んでいる。	
14	七飯町		空き家登録件数の増加	
15	八雲町		都市部に比べ物件情報が少ない	
16	長万部町	私物である		
17	せたな町	今年度の調査結果をもとに制度構築を検討していく	民間不動産業者と町の立場、役割の明確化	空家バンク制度を構築する上で模索したい
18	島牧村	しりべし空き家BANKに加盟しているので、村独自では設けていない		現時点では特になし
19	ニセコ町	北海道により広域での空き家バンクが運営されているため		
20	留寿都村		空き家の売買については、本村の空き家バンクでは、当事者間でのやりとりにより取引成立となるため、売買金額の設定が売主にとって課題となっている。	
21	京極町		認知度不足	
22	倶知安町		空き家所有者への制度周知	
23	共和町	しりべし空き家BANKに加盟しているため		
24	仁木町		物件登録数が増えないこと	
25	余市町	後志管内全体のしりべし空き家BANK協議会に参加しているため		

NO	市町村	空き家バンク制度無の理由	空き家バンク制度の課題	空き家及び空き家跡地の有効活用策
26	奈井江町		空き家の活用を主目的とする空き家バンク制度は実施していないので、課題点は把握していません	定住促進策として建物等の所有者の希望を受けて情報提供を行っており、それが基で取引が成立したものがあるので、結果的に有効活用策となっている。 危険住宅については年数回の調査を行い、所有者への維持管理(再活用含む)を促している。
27	由仁町		・持ち主のニーズ(売却)、利用者のニーズ(賃貸)のミスマッチ ・バンク登録に積極的な住民が少ない(潜在的な空き家数と利活用空き家数に差がある)	・空き家バンクの設置 ・空き家バンク物件購入者へのリフォーム補助
28	栗山町	検討中・来年度より運営開始予定	空き家の情報があつまるかどうか	
29	浦臼町	利活用可能な物件件数が少ないため		
30	新十津川町		小規模の市町村単独での制度では、登録等が少なく難しい。後志管内のように振興局単位の広域化の実施が望ましい	
31	妹背牛町		空き家情報をHPに掲載しているが、登録件数が少なく定住相談等に苦慮している	
32	沼田町		新しい物件から売れ、古い物件が残る。(なお、制度としての明文化はしていないが、「空き家情報」として、HPに掲載、町内回覧を行っている)	
33	鷹栖町		町内に不動産取扱業者がないため仲介業者の紹介ができない	売買・賃貸により空き家に居住する場合、住宅の改修にかかる費用の一部を助成
34	当麻町	空家の情報件数が少ないため		
35	比布町		行政の斡旋には限界があり、実効性が乏しい	
36	愛別町	検討中	事務処理が煩雑であり、片手間でやるには限界がある	新たに空き家を改修して住む者や所有者等に対して、改修費用の一部に補助金を出している
37	美瑛町	現在準備検討中		
38	南富良野町		町外所有者への周知等	空き家バンクへの登録を促すよう取り進める
39	剣淵町		小規模な自治体の為、空き家バンクシステムを整備しても所有者・利用者の少なさが懸念される(身うち内での処理、また件数の少なから定期的な情報の掲載が出来ない) 整備はしたいのはやまやまだが、現状の役場は介入しないというスタンスではシステムを整備しても当事者間での直接のやり取り、という部分が利用者にとってハードルを高くしていると思われる。希望売買価格の掲載など情報のある程度の鮮明化	
40	下川町		優良物件は個人で売買されているため、老朽化した建物が多く、登録物件1件しかない	空き地については、所有者の了解をもとに近隣の雪捨て場として利用されているケースがある(行政が主体となって行っていない)。
41	美深町			
42	音威子府村			
43	中川町	制度を導入するほどの空き家の件数がないため		
44	幌加内町		登録できる空き家が無い	特になし
45	増毛町		①今後、制度自体の周知拡大②登録物件の不足(ニーズと相違)	
46	小平町		活用できる物件が少ない	
47	苫前町		空き家は多くあるが、制度の利用が少ない	空き家バンク制度の実施
48	羽幌町			空き家バンクによる利活用の促進
49	遠別町		物件登録者がいない	空き家空き室バンク制度
50	豊富町		町内に不動産業を営んでいる業者がないため紹介のみとなる	
51	礼文町		所有者等の把握(相続関係)	
52	利尻富士町	担当部署等が明確になっておらず、現在検討中のため		今後検討

NO	市町村	空き家バンク制度無の理由	空き家バンク制度の課題	空き家及び空き家跡地の有効活用策
53	津別町		公開されている空き家の情報から場所が特定され犯罪等に繋がる恐れがある	長期間使用されず老朽化した町営住宅を国土交通省の『空き家再生等推進事業 活用事業タイプ』を利用して改修し、移住および定住促進を図っております
54	斜里町	まだ空き家対策について、方向性が決まっていないため	登録物件の少なさ。周知不足か原因は不明だが、制約せず、売れ残りが多い	
55	小清水町	把握している空き家は老朽化しており、すぐ住めるような物件がない		
56	訓子府町	特にないが、今後開設予定あり		
57	置戸町	平成27年度設置予定		
58	佐呂間町	住民の要望も無く、利用見込みが不明なため		
59	大空町		移住者に対する周知方法	
60	豊浦町		制度の周知	
61	壮瞥町		・登録物件数の確保が進まない ・不動産業者等の専門家の助言、物件評価、契約事務等が必要であるが、町内に業者が存在しない	空き家バンク制度の運用
62	白老町	移住・定住政策として産業経済担当で所管		特になし
63	洞爺湖町			空き家バンク制度
64	日高町	制度の検討をしたことがない。先進地を見ても成功事例がほとんどなく、制度実施後、利用実績が0件のものも多い。また、空き家調査自体も行っていないため、登録を見込める家屋数も把握できていない。		公園整備(跡地を町に寄贈されたもの)、移住体験ハウス(町有財産の空き家利用)
65	新冠町		登録件数が伸び悩んでいること	
66	様似町	町の総合的な考え方がまとまっていない		
67	士幌町	町内の不動産業者が仲介しているため		とりこわし助成事業に対する助成
68	上士幌町		制度の実施を担える部署、団体を確保することが難しい	
69	新得町	不動産関係業者が町内に無い	需要と供給のバランスが悪い地域についてはうまく機能しない	
70	清水町	条件整備が出来ていない		
71	芽室町		空き家物件(一軒家)の数があまりないため、情報が少ない	
72	幕別町	検討中	民間業者などとの情報共有について	空き店舗についての情報バンクと助成は行っている
73	豊頃町		所有者へ毎年度周知しているがなかなか登録が進まない。老朽化が進み住宅として利用できる水準にない住宅が多い。	
74	足寄町		掲載物件が極めて少なく、かつ空き家などの掲載情報の更新は掲載希望者に100%依存することになり町として責任を持った発信に懸念が残る	
75	陸別町	一度試みたが現在は未実施。再検討中。不動産事業者がいない	苦情対応など	直接的ではないが、空き家の解体費用助成をし宅地の再活用を促進
76	鶴居村		村所有住宅と空き家登録物件の賃貸料の差(村所有住宅の方が安い)により取引成立がなされない	
77	羅臼町	職員余裕がない		

(参考)北海道内市町村での道宅建協会会員有無の状況

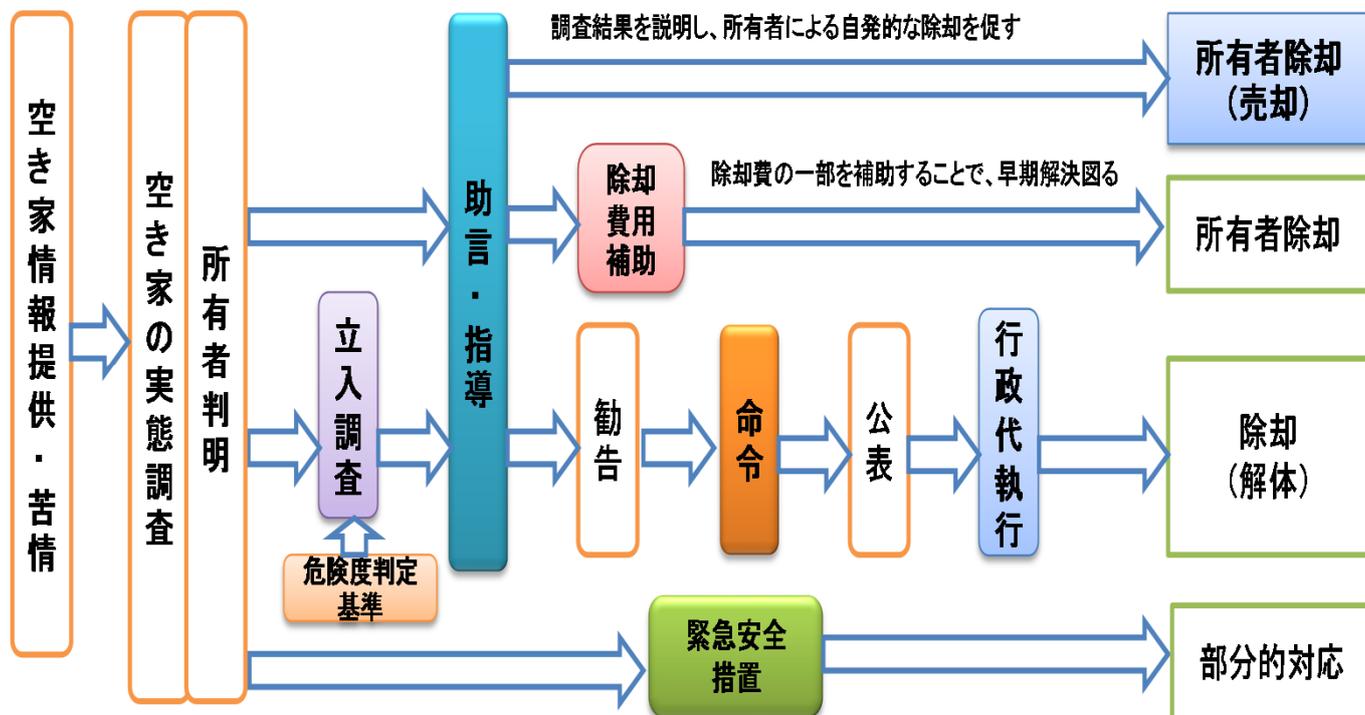
北海道内市町村での宅建協会会員の有無一覧

NO	市町村	宅建協会 会員有無	NO	市町村	宅建協会 会員有無	NO	市町村	宅建協会 会員有無	NO	市町村	宅建協会 会員有無	NO	市町村	宅建協会 会員有無
1	札幌市	○	36	当別町	○	73	南幌町	×	112	天塩町	×	151	音更町	○
2	函館市	○	37	新篠津村	×	74	奈井江町	○	113	猿払村	×	152	士幌町	×
3	小樽市	○	38	松前町	×	75	上砂川町	×	114	浜頓別町	×	153	上士幌町	×
4	旭川市	○	39	福島町	×	76	由仁町	○	115	中頓別町	×	154	鹿追町	×
5	室蘭市	○	40	知内町	×	77	長沼町	○	116	枝幸町	×	155	新得町	○
6	釧路市	○	41	木古内町	○	78	栗山町	○	117	豊富町	×	156	清水町	○
7	帯広市	○	42	七飯町	○	79	月形町	×	118	礼文町	×	157	芽室町	○
8	北見市	○	43	鹿部町	×	80	浦臼町	×	119	利尻町	×	158	中札内村	×
9	夕張市	×	44	森町	○	81	新十津川町	○	120	利尻富士町	×	159	更別村	×
10	岩見沢市	○	45	八雲町	○	82	妹背牛町	×	121	幌延町	×	160	大樹町	○
11	網走市	○	46	長万部町	×	83	秩父別町	×	122	美幌町	○	161	広尾町	○
12	留萌市	○	47	江差町	○	84	雨竜町	×	123	津別町	×	162	幕別町	○
13	苫小牧市	○	48	上ノ国町	○	85	北竜町	×	124	斜里町	○	163	池田町	○
14	稚内市	○	49	厚沢部町	×	86	沼田町	×	125	清里町	×	164	豊頃町	×
15	美幌市	○	50	乙部町	×	87	鷹栖町	○	126	小清水町	×	165	本別町	○
16	芦別市	○	51	奥尻町	×	88	東神楽町	○	127	訓子府町	×	166	足寄町	×
17	江別市	○	52	今金町	×	89	当麻町	○	128	置戸町	×	167	陸別町	×
18	赤平市	○	53	せたな町	○	90	比布町	×	129	佐呂間町	×	168	浦幌町	×
19	紋別市	○	54	島牧村	×	91	愛別町	×	130	遠軽町	○	169	釧路町	○
20	士別市	○	55	寿都町	○	92	上川町	×	131	湧別町	○	170	厚岸町	○
21	名寄市	○	56	黒松内町	×	93	東川町	×	132	滝上町	×	171	浜中町	×
22	三笠市	○	57	蘭越町	○	94	美瑛町	×	133	興部町	×	172	標茶町	○
23	根室市	○	58	ニセコ町	○	95	上富良野町	○	134	西興部村	×	173	弟子屈町	○
24	千歳市	○	59	真狩村	×	96	中富良野町	○	135	雄武町	×	174	鶴居村	×
25	滝川市	○	60	留寿都村	×	97	南富良野町	○	136	大空町	○	175	白糠町	○
26	砂川市	○	61	喜茂別町	○	98	占冠村	×	137	豊浦町	○	176	別海町	○
27	歌志内市	×	62	京極町	×	99	和寒町	×	138	壮瞥町	×	177	中標津町	○
28	深川市	○	63	倶知安町	○	100	剣淵町	×	139	白老町	○	178	標津町	×
29	富良野市	○	64	共和町	×	101	下川町	○	140	厚真町	×	179	羅臼町	×
30	登別市	○	65	岩内町	○	102	美深町	×	141	洞爺湖町	○			
31	恵庭市	○	66	泊村	×	103	音威子府村	×	142	安平町	×			
32	伊達市	○	67	神恵内村	×	104	中川町	×	143	むかわ町	×			
33	北広島市	○	68	積丹町	×	105	幌加内町	×	144	日高町	○			
34	石狩市	○	69	古平町	×	106	増毛町	×	145	平取町	×			
35	北斗市	○	70	仁木町	○	107	小平町	×	146	新冠町	○			
			71	余市町	○	108	苫前町	×	147	浦河町	○			
			72	赤井川村	×	109	羽幌町	×	148	様似町	×			
						110	初山別村	×	149	えりも町	×			
						111	遠別町	×	150	新ひだか町	○			

(注) 宅建協会会員は北海道宅建協会ホームページ会員名簿より作成(2015.5.15現在)

4. 空き家対策としての実績

(1) 空き家対策の形態



(1) 実態調査

適正に管理されていない空き家等の情報提供があった場合等は、すみやかに空き家等についての実態調査を行うこととしています。

この実態調査の内容は、敷地外からの外観調査、所有者調査及び周辺の住民への聞き取り調査等です。

(2) 指導

実態調査を行った空き家等が、管理不全な状態である場合は、空き家等の所有者等に、管理不全な状態を改善する措置を行うよう口頭や文書等で指導することができます。

(3) 勧告

空き家等を「管理不全な状態」に置いている所有者等に対する指導が行われたにもかかわらず、なお、「管理不全な状態」にあると認める場合は、期間を定めて、適正な管理のための必要な措置をとるよう勧告をすることができます。

(4) 命令

所有者等が「指導・勧告」を受けたにもかかわらず、空き家等を放置して劣化等が進行し、倒壊等の危険性が確実と認められる場合は、期間を定めて、所有者等に対して必要な措置を講ずるよう「命令」することができます。

(5) 代執行

首長は、命令に従わない所有者等に対して、その措置を履行しないとき等に行政代執行ができることとし、当該費用は、所有者等から徴収することができます。また、個人の財産は、その所有者が自己の責任において自主的に管理する事が原則なので、行政指導を基本とし、代執行は最後の手段としています。

(6) 緊急安全代行措置

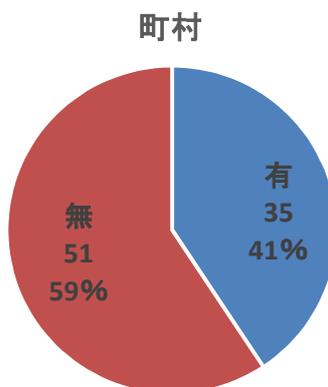
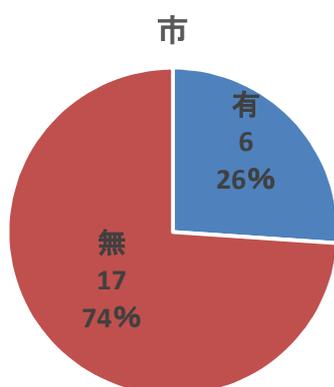
首長は、空き家等が緊急に危険を回避する必要がある、放置することが公益に反すると認められる場合は、危険回避の必要最低限の応急措置を行うことができます。この危険回避の必要最低限の応急措置とは、空き家の屋根材や外壁等の落下・飛散により、道路や公園等を利用する第三者に危害を及ぼすおそれがある場合等の防護ネット措置や外壁撤去等の応急措置を想定しています。

また、費用については、所有者等を確知できない場合を除き、所有者等に事前に同意を得て、所有者等の負担としています。

(2) 市町村の「空き家」及び「特定空き家」の把握状況

① 市町村の空き家の把握状況(直近値)

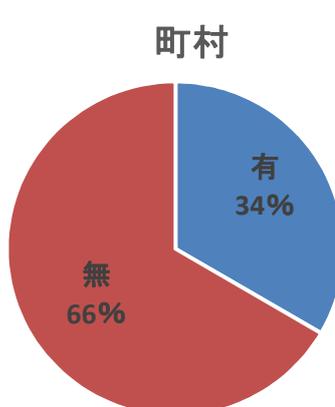
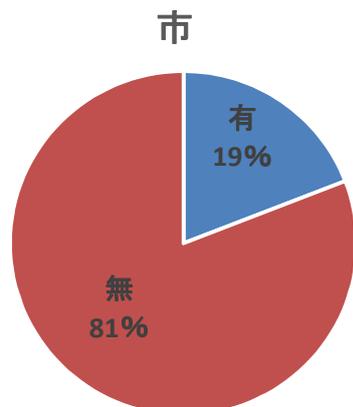
項目	市	35	町村	144	道内	179	
	数	比率	数	比率	数	比率	
空き家軒数の把握有市町村数	12	52%	55	64%	67	61%	
内訳	所有者の把握有市町村数	6	26%	35	41%	41	38%
	内訳不明市町村数	6	26%	20	23%	26	
空き家軒数の把握無市町村数	11	48%	31	36%	42	39%	
回答市町村数	23		86		109		
所有者が把握されている市町村比率		17%		24%		23%	



空き家軒数を把握している市町村は、市の52%、町村の64%で把握されている。具体的な所有者把握は市の26%、町村の41%で把握されている。

② 市町村の空き家軒数の把握状況(直近値)

項目	市		町村		道内		
	数	比率	数	比率	数	比率	
空き家軒数の把握有	845	20%	2,720	43%	3,565	34%	
内訳	所有者判明軒数	788	19%	2,136	34%	2,924	28%
	所有者不明軒数	57	1%	584	9%	641	6%
空き家軒数の把握無	3,278	80%	3,672	57%	6,950	66%	
回答市町村軒数	4,123		6,392		10,515		

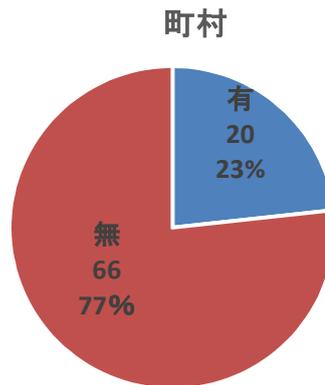
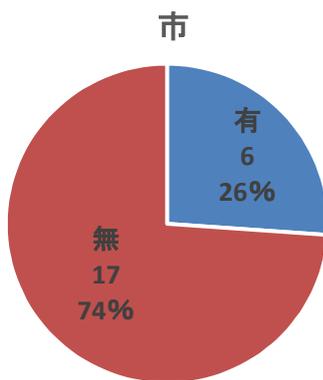


市・町村ごとの空き家軒数を把握している状況は、市の20%、町村の43%で把握されている。具体的な所有者の把握は市の19%、町村の34%で把握されている。

・空き家の所有者や所有者不明が把握されている市は6市(26%)、町村は35町村(41%)あった。

③市町村の特定空き家の把握状況(直近値)

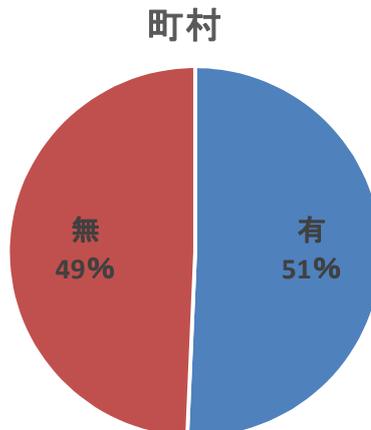
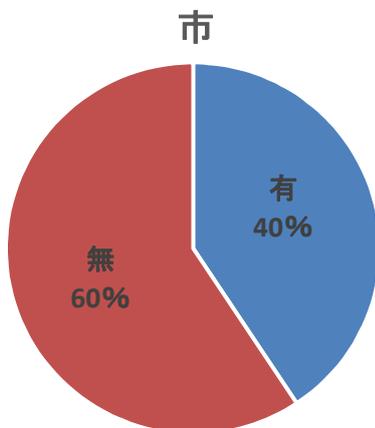
項目	市	35	町村	144	道内	179	
	数	比率	数	比率	数	比率	
特定空き家軒数の把握有市町村数	8	35%	26	30%	34	31%	
内訳	所有者の把握有市町村数	6	26%	20	23%	26	24%
	所有者の把握無市町村数	2	9%	6	7%	8	7%
特定空き家軒数の把握無市町村数	15	65%	60	70%	75	69%	
回答市町村数	23		86		109		
所有者が把握されている市町村比率		17%		14%		15%	



特定空き家軒数を把握している市町村は、市の35%、町村の30%で把握されている。具体的な所有者把握有は市の26%、町村の23%で把握されている。

④市町村の特定空き家軒数の把握状況(直近値)

項目	市		町村		道内		
	数	比率	数	比率	数	比率	
特定空き家軒数の把握有	187	62%	265	61%	452	61%	
内訳	所有者判明軒数	122	40%	222	51%	344	47%
	所有者不明軒数	65	22%	43	10%	108	15%
特定空き家軒数の把握無	113	38%	173	39%	286	39%	
回答市町村軒数	300		438		738		



市・町村ごとの特定空き家軒数を把握している状況は、市の62%、町村の61%で把握されている。具体的な所有者の把握は市の40%、町村の51%で把握されている。

特定空き家の所有者や所有者不明が把握されている市は6市(26%)、町村は20町村(23%)あった。町村の方が所有者の把握がされている。

・空き家軒数の把握より、特定空き家軒数の把握の方がされていないことが分かる。

⑤市の空き家軒数及び特定空き家軒数の把握状況(直近値)

	市町村	空き家軒数			特定空き家軒数		
		空き家数	内所有者数	内所有者不明数	特定空き家軒数	内所有者数	内所有者不明数
1	函館市	851					
2	小樽市				34		
3	旭川市	462	450	12	16	14	2
4	釧路市	31	26	5			
5	岩見沢市	179	161	18	26	19	7
6	網走市	38	30	8	6	6	0
7	留萌市	110	97	13			
8	苫小牧市	25	24	1	0	0	0
9	稚内市	136					
10	美唄市	299					
11	芦別市	732			79		
12	根室市	703			104	50	54
13	滝川市				35	33	2
14	石狩市	557					
計		4123	788	57	300	122	65

⑥町村の空き家軒数及び特定空き家軒数の把握状況(直近値)

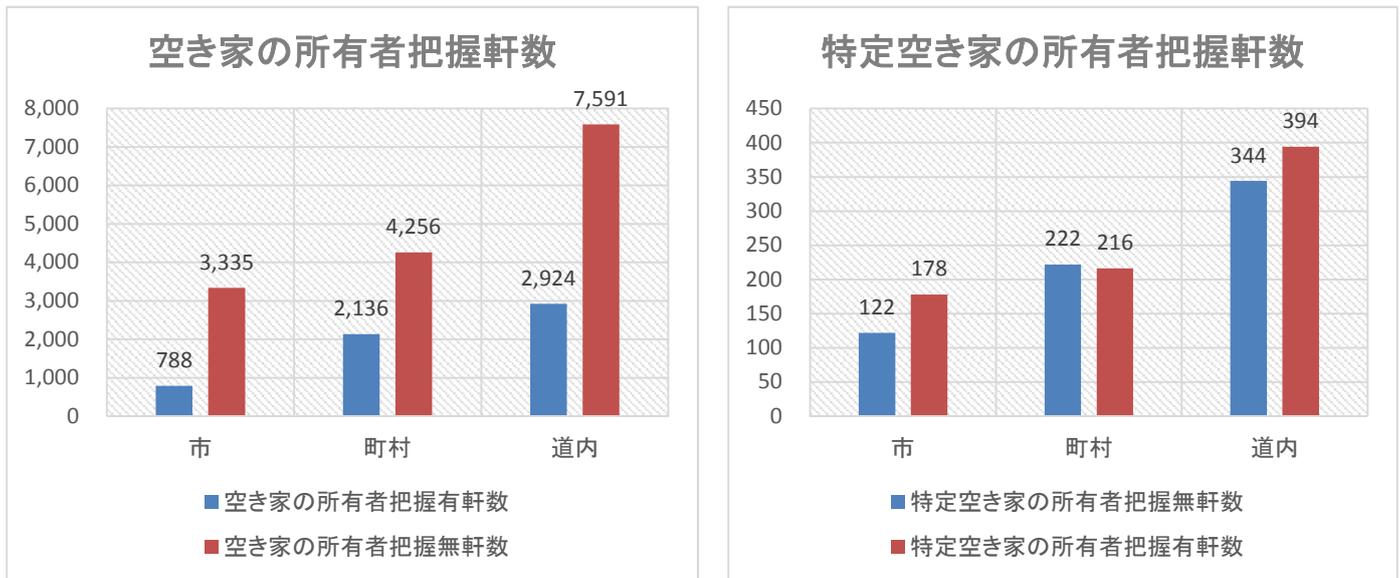
	市町村	空き家軒数			特定空き家軒数		
		空き家数	内所有者数	内所有者不明数	特定空き家軒数	内所有者数	内所有者不明数
1	当別町	89	69	20			
2	福島町	293			68		
3	木古内町	157	110	47	38	16	22
4	長万部町	9	9	0			
5	せたな町	418					
6	島牧村	63	63	0	7	7	0
7	黒松内町	86	84	2	56	56	0
8	二セコ町	57	57	0	16	16	0
9	倶知安町	98			24		
10	共和町	387	380	7	17	17	0
11	古平町	81	40	41			
12	仁木町	0	0	0	0	0	0
13	余市町	531					
14	奈井江町	63	46	17			
15	由仁町	71	54	17	8	1	7
16	栗山町	102	82	20	24	16	8
17	浦臼町	65	65	0	38	38	0
18	新十津川町	122	122	0	0	0	0
19	妹背牛町	81	79	2	2	2	0
20	秩父別町	38	38	0	2	2	0
21	雨竜町	5	4	1			
22	沼田町	46	42	4	19	15	4
23	鷹栖町	54	48	6			
24	当麻町	20	10	10	1	1	0
25	比布町	33					
26	愛別町	35	35	0			
27	上川町	154					
28	美瑛町	91	78	13			
29	南富良野町	134					

	市町村	空き家軒数			特定空き家軒数		
		空き家数	内所有者数	内所有者不明数	特定空き家軒数	内所有者数	内所有者不明数
30	剣淵町	1	1	0			
31	下川町	94	92	2	2	0	2
32	幌加内町	257					
33	増毛町	300					
34	小平町	179					
35	苫前町	7	6	1			
36	礼文町	91			9		
37	利尻富士町	183					
38	津別町	85					
39	小清水町	8	7	1			
40	訓子府町	90	90	0	0	0	0
41	置戸町	133					
42	佐呂間町	170	162	8			
43	豊浦町	35	1	34	1	1	0
44	壮瞥町	35	12	23	1	1	0
45	白老町	52	47	5	31	31	0
46	厚真町	124			26		
47	洞爺湖町	285	0	285			
48	様似町	162	144	18			
49	士幌町	117			0		
50	鹿追町	39	39	0	2	2	0
51	新得町	132					
52	清水町	98					
53	広尾町	161					
54	豊頃町	151			46		
55	鶴居村	20	20	0	0	0	0
	計	6392	2136	584	438	222	43

・空き家と特定空き家の所有者が分かっていると所有者が不明の両方が把握されているは、市では4市(旭川市・岩見沢市・網走市・苫小牧市)17%であった。町村では22町村(木古内町等)26%であった。町村の方が空き家と特定空き家の所有者や所有者不明の両方が把握されていることが分かる。

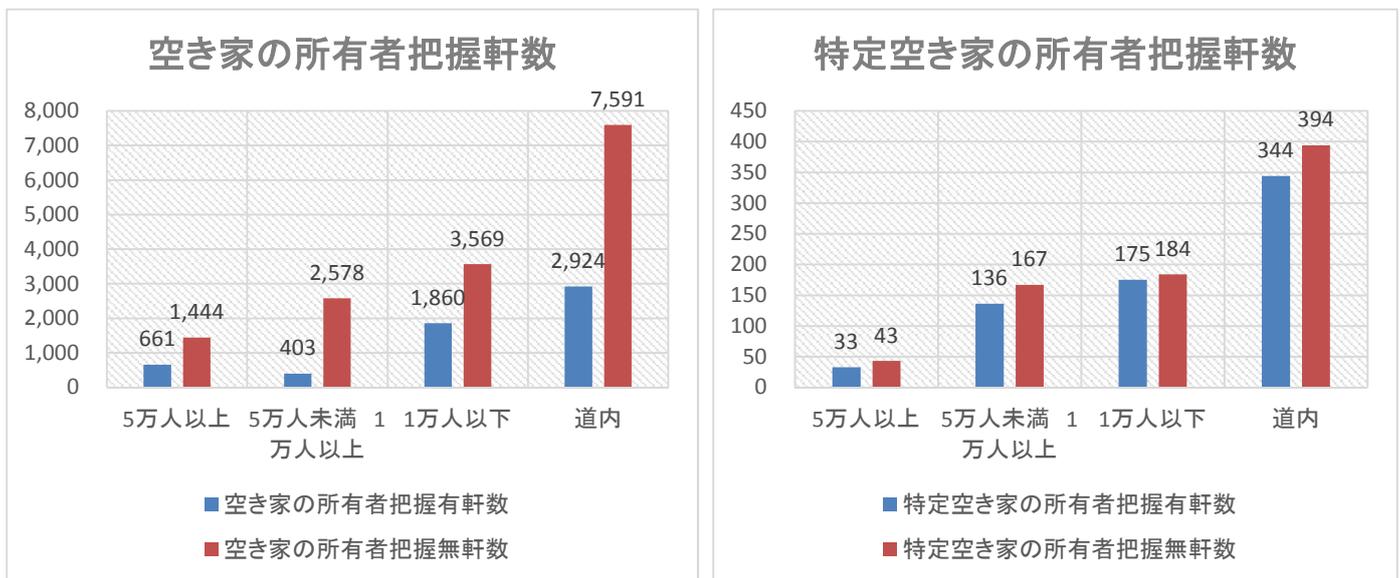
・空き家軒数と特定空き家軒数のみ把握ができている(所有者の状況不明)は市が1市(芦別市)、町村が6町村(福島町、倶知安町、礼文町、厚真町、士幌町、豊頃町)あった。

⑦市・町村別空き家・特定空き家の所有者把握軒数



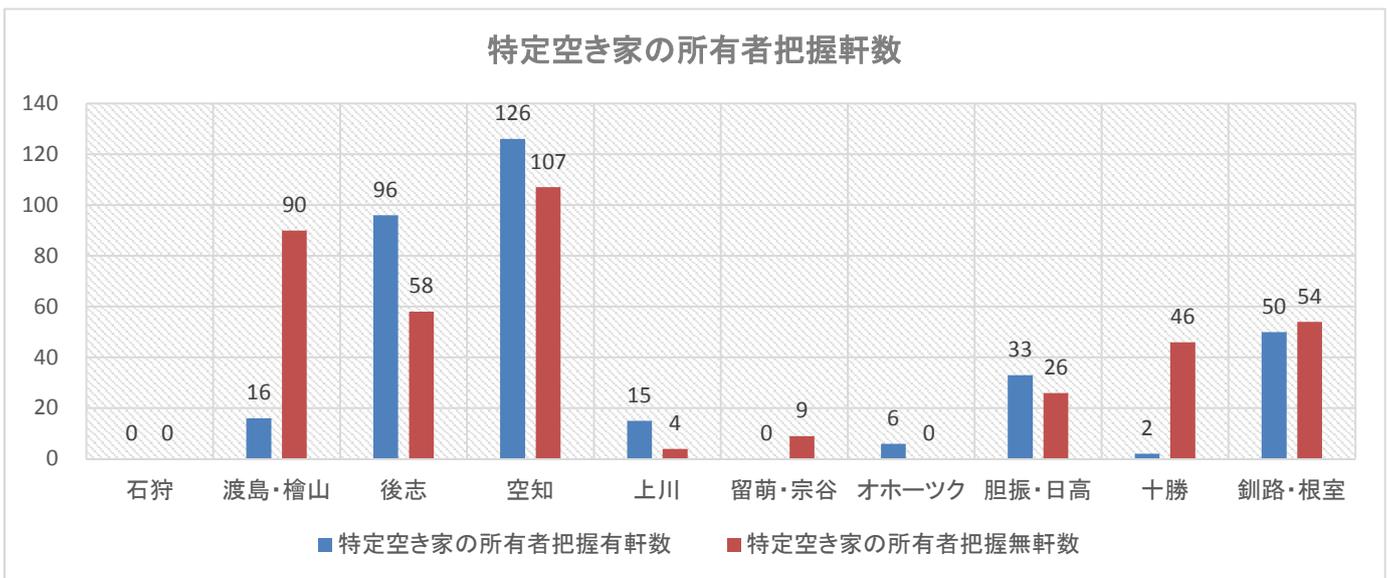
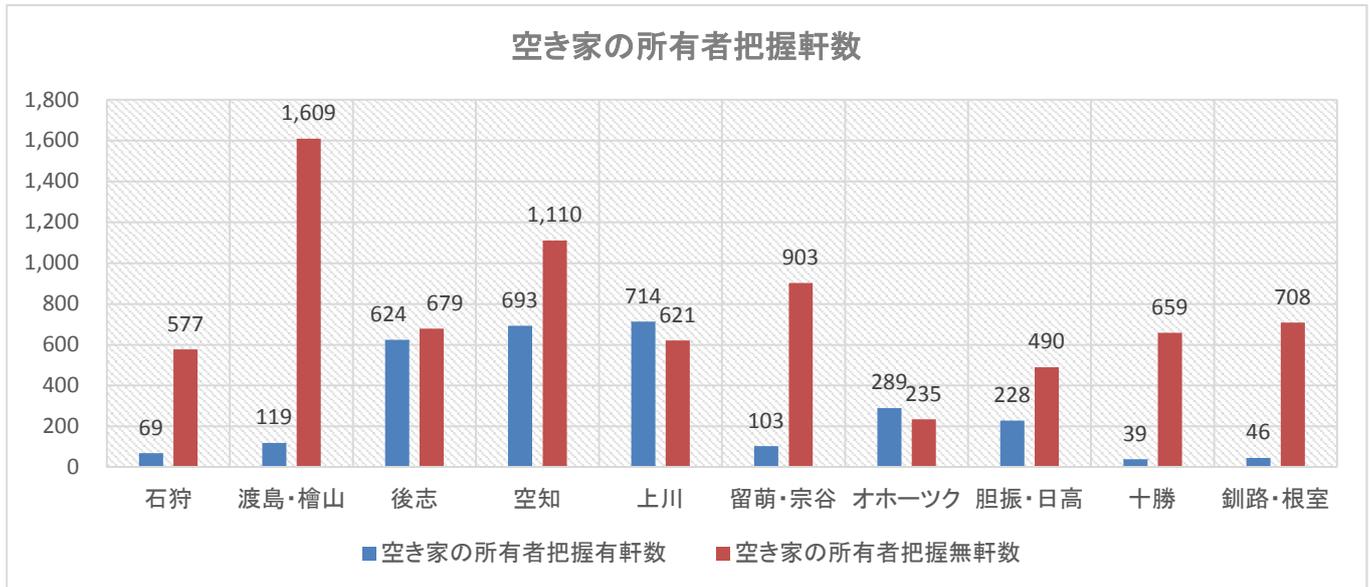
- ①回答があった道内の空き家総数は10,515軒で、市は4,123軒(39%)、町村は6,392軒(61%)で、空き家の所有者が判明しているのは2,924軒(28%)、不明が7,591軒(72%)であった。
- ②道内の特定空き家の総数は738軒で、市は300軒(41%)、町村は438軒(59%)であった。その内、所有者が判明しているのは344軒(47%)、不明が394軒(53%)であった。

⑦人口規模別空き家・特定空き家の所有者把握軒数



- ①空き家総数は人口規模別5万人以上が2,105軒(20%)、5万人未満1万人以上が2,981軒(28%)、1万人以下が5,429軒(52%)と人口規模1万人以下に空き家軒数が多い。
- ②特定空き家総数は人口規模別5万人以上が76軒(10%)、5万人未満1万人以上が303軒(41%)、1万人以下が359軒(49%)と人口規模1万人以下に特定空き家軒数が多い。

⑨地域別空き家・特定空き家の把握状況



- ①地域別の空き家軒数が多いのは、空知が1,803軒(17%)、渡島・檜山が1,728軒(16%)、上川が1,335軒(13%)、後志が1,303軒(12%)、留萌・宗谷が1,006軒(10%)と比率が高い。特に、空き家の所有者不明の軒数が多いのは、渡島・檜山が1,609軒(21%)、空知が1,110軒(15%)、留萌・宗谷が903軒(12%)、釧路・根室が708軒(9%)であった。
- ②地域別の特定空き家軒数が多いのは、空知が233軒(32%)、後志が154軒(21%)、渡島・檜山が104軒(14%)、釧路・根室が104軒(14%)と比率が高い。特に、特定空き家の所有者不明の軒数が多いのは、空知が107軒(27%)、渡島・檜山が90軒(23%)、後志が58軒(15%)、釧路・根室が54軒(14%)であった。

⑩市町村が空き家調査で行っていること・行っていない理由・空き家所有者等の把握方法(調査結果)

NO	市町村	空き家調査で行っていること	空き家調査を行っていない理由	空き家所有者等の把握方法
1	札幌市	通報の記録		登記、住民票、近隣ヒアリング、固定資産税情報
2	函館市	消防や税部門により		登記簿謄本, 戸籍
3	小樽市	危険な空き家については、市民からの苦情・通報や巡回調査などにより各所管が把握しているものを庁内連絡会議において情報共有している。なお、全市的な調査についてはH27年度に実施予定		登記事項証明書、戸籍謄本、住民票、近隣住民からの聞き取り等
4	旭川市	管理不全な空き家の危険度判定調査など		登記簿謄本、住民票、戸籍等の情報を活用している
5	釧路市		市民からの苦情・相談のみの対応	登記等の確認
6	夕張市	行政区域全域を把握する職員体制にないため、平成23年度に幹線道路に係る部分のみ調査。		近隣住民からの聞き取り
7	岩見沢市	市民からの通報及び市職員によるパトロール		・近隣住民への聞き取り ・固定資産課税台帳 ・不動産登記簿情報 ・住民票、戸籍謄本
8	網走市	市民等からの情報提供、相談により把握		登記簿情報、戸籍謄本、住民票、近隣住民からの聞き取り
9	留萌市		庁内関係部署との連携体制が整っていないので、市民からの苦情・相談により対応している	税務課の家屋・土地台帳を利用し、市民課で所有者等の住民票や戸籍謄本の交付を受けている。法人は法務局において登記簿謄本の交付を受けている
10	苫小牧市	現地調査による確認		登記簿謄本、固定資産税の課税情報
11	稚内市	平成24年度から平成25年度にかけて、市街地の空き家調査を行った		当市課税課への照会及び法務局で登記簿謄本の取得
12	美唄市	・実態調査(目視)・市民からの情報提供		税務課の登記情報、課税台帳等
13	芦別市	H25水道検針員を活用し、市内全体の空き家調査を実施。危険空き家を把握 H26危険空き家の危険度の判定し、緊急度の高い順に条例に沿って対応		登記情報、住民票、戸籍情報の活用
14	江別市	通報を受け、現地確認を実施する		登記情報、住民聞き取り情報
15	赤平市			
16	紋別市		本市において、空き家に対する専門の係及び連携体制の構築に至っていないため、空き家戸数の全体把握等を含めた相互連携を必要とする調査を行えない状況にある	登記簿、固定資産税の徴収等のデータ
17	根室市	年に1回、非番職員で市街地全域を現地調査		
18	千歳市		今後行う予定	
19	滝川市	行政によるパトロール、市民からの通報		登記情報、近隣住民への聞き取り
20	富良野市		特措法の制定後、ガイドライン等の内容を踏まえて調査に着手したい考えのため	
21	伊達市		平成27年度事業として取り組むことで検討中	課税台帳や水道の契約情報の活用を検討中
22	北広島市			・近隣からの聞き取り ・土地台帳
23	石狩市	現地外観調査		

NO	市町村	空き家調査で行っていること	空き家調査を行っていない理由	空き家所有者等の把握方法
24	当別町	町内会、住民からの情報を基にリスト作成を行っている		登記情報、近所からの聞き取り
25	新篠津村		件数が少ないため	
26	福島町	平成24年5月に町内会連絡担当職員が担当町内会の区域の空き家実態調査を実施し、集計		①近所の方や親類の方への聞き取り。 ②空家等対策の推進に関する特別措置法施行後は、固定資産税の情報を活用
27	木古内町			登記簿・課税状況・近隣者聴取
28	七飯町	空き家の把握		2月26日より固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等についての通知があったため今後検討
29	鹿部町	空き家物件調査(位置、外観等)		登記簿
30	八雲町		担当部署が構築されていない	町内会長及び周辺住民への聞き取り調査
31	長万部町	職員間による情報の集約など		固定資産課税台帳等で把握。税務課と連携
32	せたな町	目視による全件調査と一部所有関係等の聞き取り調査		町民等(町内会、民生委員等)による通報
33	島牧村	年1回、現地調査の実施		固定資産税台帳、住民票、戸籍謄本
34	黒松内町			
35	ニセコ町	空き家調査		固定資産税の課税状況
36	留寿都村		問題となっていないため	
37	京極町		H27より実施予定	
38	倶知安町	・町内会への空き家状況の報告依頼 ・担当職員による巡回や住民からの情報		・土地・家屋の登記等
39	共和町	空家・廃屋軒数把握のため、年1回町内を現地調査		近隣住民からの聞き取り
40	積丹町			
41	古平町	空き家台帳の作成		
42	仁木町	外観による調査		
43	余市町	町内会の情報を参考に公道からの目視による調査		近所からの聞き取り調査
44	赤井川村		人員の不足	
45	奈井江町	冬期間に除雪等の維持管理がなされていない家屋の巡視把握による		税務情報の活用
46	由仁町	倒壊危険度の把握、利活用を前提とした空き家の把握		現地調査(近隣住民等からの聞き取り)
47	栗山町	町内会アンケートや消防からの情報をデータベースにまとめている		固定資産税の情報
48	浦臼町	登記情報及び固定資産管理情報を活用		登記情報の閲覧、固定資産管理情報の閲覧
49	新十津川町	当初平成23・24年度に各行政区及び町内会へ依頼した物件と水道長期閉栓データを活用し、毎年実態調査の実施		平成25年度水道長期閉栓データを活用し実態調査
50	妹背牛町	現地調査		固定資産税課税台帳
51	秩父別町	町内会への聞き取り調査		登記簿
52	雨竜町	苦情等により把握		町内会からの聞き取り等
53	沼田町	町内空き家リストの作成		税担当係、戸籍担当係との連携による所有者情報の把握
54	鷹栖町	職員の町内巡回による空き家の把握(平成25年10月実施)		登記事項証明書の取得
55	当麻町	行政区長に依頼し、空家等の確認を行った		
56	比布町	職員による戸数確認調査		問題物件が生じた時に関係部署と確認
57	愛別町	各町内会を通じて情報提供をしてもらい、その後も不定期で調査している		町内会等周辺住民への聞き取り、土地台帳や地籍調査成果図面等との照合等
58	上川町	外観調査		近所からの情報聴取
59	美瑛町	空き家と思われる住戸の実態調査と所有者アンケート調査の実施		平成27年度にコンサルタントへ実態調査を委託する予定
60	南富良野町	平成23年度に空き家調査を実施		住民等への聞き取り等
61	剣淵町		今のところ件数が少ない為	所有者本人希望申請型の空き家・空き地情報の掲載・管理(仲介は行っていない)
62	下川町	定期的な巡回等による把握(市街地のみ)		公区、近所等への聞き込み
63	中川町		人員等の不足により、調査の体制が整っていないため	
64	幌加内町	把握している空家の所有者表と地図作成		聞き込み、土地台帳の閲覧

NO	市町村	空き家調査で行っていること	空き家調査を行っていない理由	空き家所有者等の把握方法
65	増毛町	簡易把握(外観目視による把握)		①自治会での聞き取り②課税台帳の確認
66	小平町	空き家の所在地等の確認		消防による現地調査資料
67	苫前町	現地調査、情報収集		
68	羽幌町	方面区単位での空き家の有無や危険性を方面委員や町内会長に対して実施		検討中
69	初山別村		調査をしなくても、だいたい把握できている	住民聞き取り
70	遠別町		担当部署職員の業務多忙のため	固定資産税による調査
71	浜頓別町			
72	豊富町	目視による外観調査、周辺住民・関係者への聞き取り		登記事項証明等
73	礼文町			
74	利尻富士町	町内空家の現況調査(調査継続中)		・土+B68+F78
75	津別町	市街地の空き住宅調査(国土交通省住宅局住環境整備室から出されている『外観目視による住宅の不良度判定の手引き』に基づいて危険度について調べております)		固定資産台帳等の情報
76	斜里町		空き家対策の政策内容についてまだ検討中であるため	何も活用していない
77	清里町	空き家バンク事業		空き家バンク事業に活用
78	小清水町	町民からの通報による現地確認、町内パトロール		近隣住民からの聞き取りによる情報収集
79	訓子府町	平成25年度に自治会の協力を得て、空き家調査を実施		自治会からの情報
80	置戸町	件数の把握		
81	佐呂間町	空き家及び所有者の把握。特定空き家等の区分けはしていない。		近隣住民、自治会等への聞き取り
82	大空町	担当課職員による目視調査等		土地・家屋等名寄帳
83	豊浦町	町内巡回による見回り		
84	壮瞥町	行政職員による情報収集活動により把握		自治会(町内会)からの情報提供
85	白老町	町内会からの情報提供。過去に補助事業で調査を実施		固定資産税課税情報
86	厚真町	自治会より報告をうけ行政で調査を行った		地域住民からの情報
87	洞爺湖町	目視(外観)による現況確認		所有者の調査は未実施
88	安平町		問題とはなっていないかった	
89	日高町		今後、条例制定の予定もあるため、把握方法についても検討中	空き家対策という意味での把握は行っていない
90	新冠町		消防の住宅査察の際、空き家所在地についてある程度把握している。今後、空き家の実態(所有者等)について調査を行う予定	
91	浦河町		平成27年度に実施	
92	様似町	消防町内査察により、空き家を把握している		調査方法は未整備
93	音更町		放置すると危険となる空き家は少ないため	不動産登記簿情報
94	士幌町		個別には認識しているが、データはない	公簿
95	上士幌町	市街地内の空き家・空き地調査		
96	鹿追町	各団体より情報を収集し、直接現地に危険箇所等を確認に行く		登記・古地図など
97	新得町	目視による調査		
98	清水町		空き家の定義等が難しい	
99	芽室町		問題となっている空き家がないため	建築確認台帳の利用が考えられる
100	広尾町	町内会に依頼し、空き家の場所・数を調査している		町内会の聞きとり
101	幕別町	空家実態調査		水道の閉栓データー、周辺からの聞き取り、現地外観からの調査ほか
102	豊頃町	担当課により町内巡回調査		地域への聞き取りなど
103	足寄町		平成27年度着手予定	
104	陸別町		継続的には実施していないが、現在、再調査検討中	現地確認を予定
105	鶴居村	定期的な村内巡回		空き家の近隣住民からの聞き取り及び登記事項証明書の取得
106	白糠町			
107	羅臼町		調査を行なうにあたって、職員余裕及び調査基準をもっていない為	

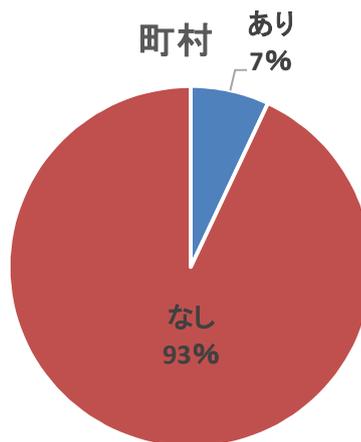
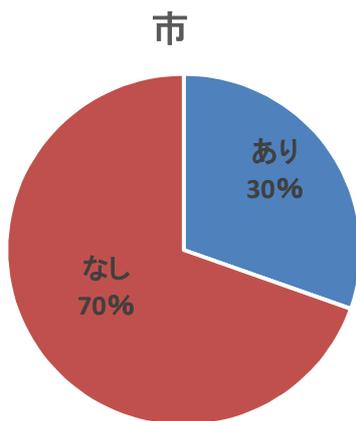
(3) 空き家対策としての実績(平成26年4月～調査時点)

①立入調査

項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
あり	7	30%	6	7%	13	12%
なし	16	70%	80	93%	96	88%
計	23	100%	86	100%	109	100%

	市	軒数	空き家条例	危険度判定基準	苦情窓口	専門部署	庁内横断組織
1	函館市	82	○	○	○	○	○
2	旭川市	51	○	○	○	○	○
3	岩見沢市	674	○	×	○	○	×
4	網走市	36	○	○	○	○	○
5	美瑛市	31	○	×	○	○	×
6	芦別市	15	○	○	○	×	○
7	滝川市	32	○	×	○	○	○

	町村	軒数	空き家条例	危険度判定基準	苦情窓口	専門部署	庁内横断組織
1	長万部町	9	○	×	○	×	×
2	奈井江町	3	×	×	○	×	×
3	美瑛町	3	×	×	○	○	○
4	増毛町	1	×	×	○	×	×
5	白老町	9	○	○	○	×	○
6	鹿追町	123	×	×	○	○	×



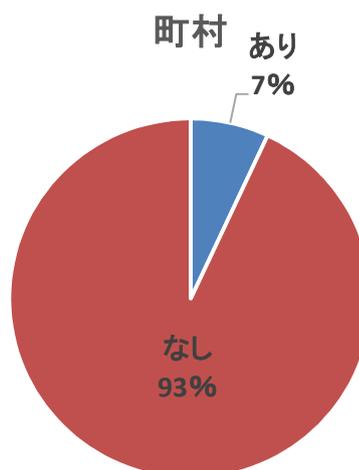
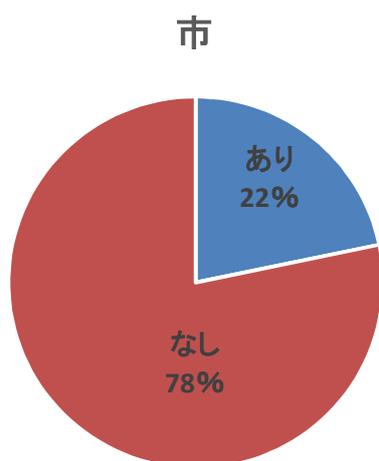
立入調査は、市の30%、町村の7%で行われている。町村では立入調査が行われている比率が低い。

②指導助言

項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
あり	5	22%	6	7%	11	10%
なし	18	78%	80	93%	98	90%
計	23	100%	86	100%	109	100%

	市	軒数	空き家条例
1	旭川市	16	○
2	岩見沢市	181	○
3	網走市	21	○
4	美唄市	31	○
5	滝川市	32	○

	町村	軒数	空き家条例
1	長万部町	9	○
2	新十津川町	15	○
3	妹背牛町	2	○
4	沼田町	9	○
5	増毛町	1	×
6	白老町	9	○



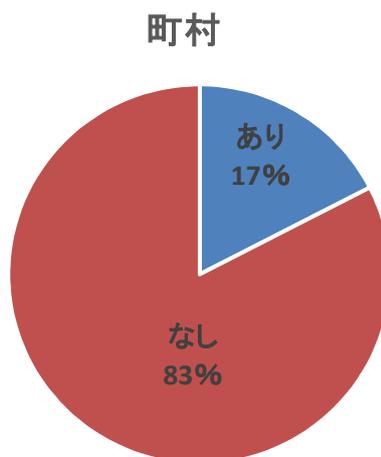
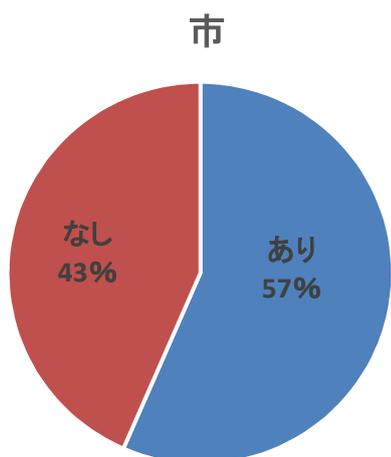
指導助言を行っているのは、市の22%、町村の7%であった。特に、軒数では、空知地区の岩見沢市、滝川市、美唄市が多い。

③所有者等による措置(取り壊し)

項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
あり	13	57%	15	17%	28	26%
なし	10	43%	71	83%	81	74%
計	23	100%	86	100%	109	100%

	市	軒数	空き家 条例	宅建協会 会員
1	函館市	18	○	○
2	小樽市	22	×	○
3	旭川市	177	○	○
4	岩見沢市	74	○	○
5	網走市	3	○	○
6	苫小牧市	68	×	○
7	美唄市	4	○	○
8	芦別市	5	○	○
9	紋別市	3	×	○
10	滝川市	18	○	○
11	富良野市	1	×	○
12	北広島市	5	×	○
13	石狩市	8	×	○

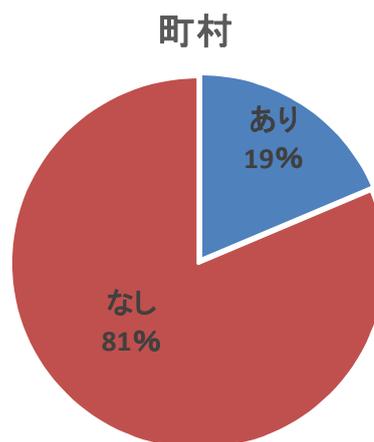
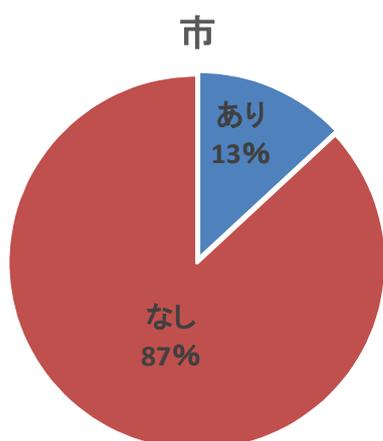
	町村	軒数	空き家 条例	宅建協会 会員
1	長万部町	5	○	×
2	二セコ町	6	×	○
3	共和町	4	×	×
4	浦臼町	7	○	×
5	新十津川町	10	○	○
6	秩父別町	1	○	×
7	沼田町	10	○	×
8	利尻富士町	5	×	×
9	小清水町	1	×	×
10	白老町	15	○	○
11	浦河町	1	×	○
12	音更町	2	×	○
13	鹿追町	6	×	×
14	豊頃町	1	×	×
15	羅臼町	2	×	×



市町村の指導・助言により空き家の解体を自らの力で行ったのは、市の57%で、町村の17%で行われている。市で行われている比率が高いのに対し、町村の比率が低い。

④空き家の解体費用補助(助成)の状況

項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
あり	3	13%	16	19%	19	17%
なし	20	87%	70	81%	90	83%
計	23	100%	86	100%	109	100%



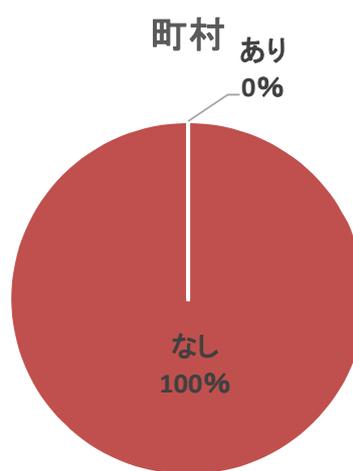
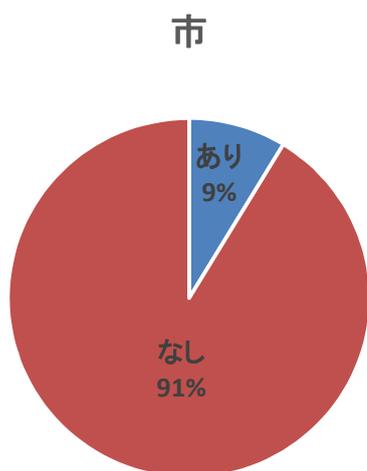
	市	軒数	宅建協会 会員
1	旭川市	3	○
2	夕張市	19	×
3	岩見沢市	4	○

	町村	軒数	宅建協会 会員
1	島牧村	1	×
2	黒松内町	94	×
3	栗山町	39	○
4	浦臼町	4	×
5	新十津川町	無記入	○
6	南富良野町	無記入	○
7	幌加内町	20	×
8	苫前町	無記入	×
9	浜頓別町	1	×
10	津別町	無記入	×
11	西興部村	無記入	×
12	大空町	7	○
13	豊浦町	9	○
14	鹿追町	2	×
15	新得町	無記入	○
16	豊頃町	2	×

特定空き家の解体補助(助成)は、市では3市(13%)、町村では16町村(19%)で行われている。

⑤勧告

項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
あり	2	9%	0	0%	2	2%
なし	21	91%	86	100%	107	98%
計	23	100%	86	100%	109	100%



	市	軒数	空き家条例
1	旭川市	1	○
2	芦別市	10	○

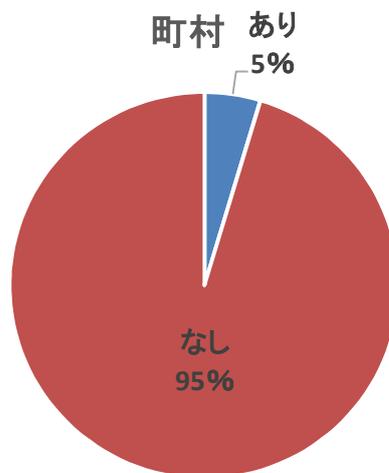
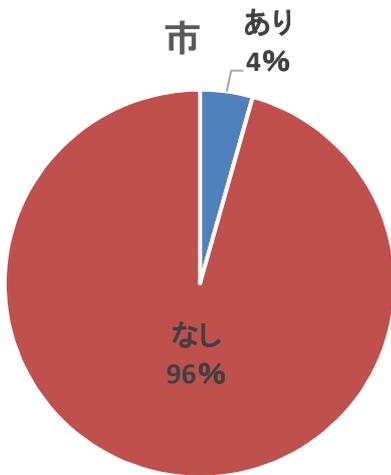
特定空き家の勧告は、市では2市(9%)、町村では0町村(0%)であった。

⑥措置命令

項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
あり	1	4%	4	5%	5	5%
なし	22	96%	82	95%	104	95%
計	23	100%	86	100%	109	100%

	市	軒数	空き家条例
1	美唄市	31	○

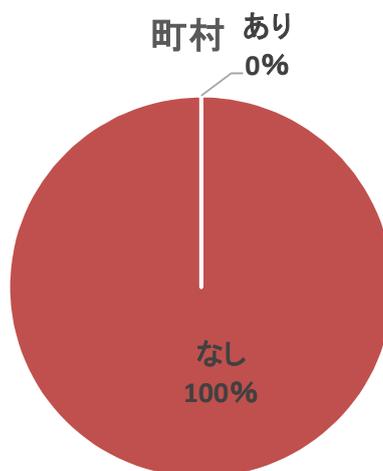
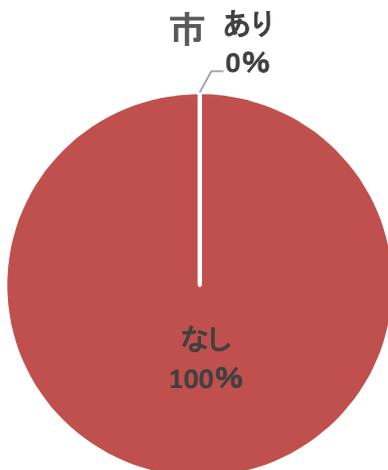
	町村	軒数	空き家条例
1	長万部町	9	○
2	妹背牛町	1	○
3	苫前町	1	○
4	様似町	2	○



措置命令は市の4%、町村の5%で行われている。

⑦代執行

項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
あり	0	0%	0	0%	0	0%
なし	23	100%	86	100%	109	100%
計	23	100%	86	100%	109	100%



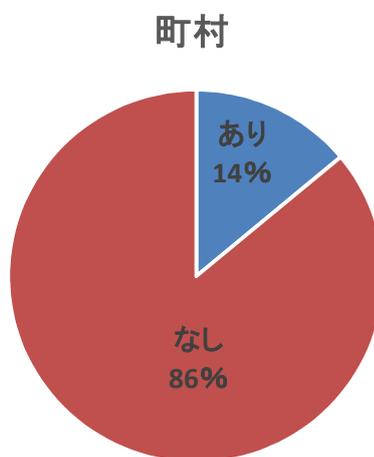
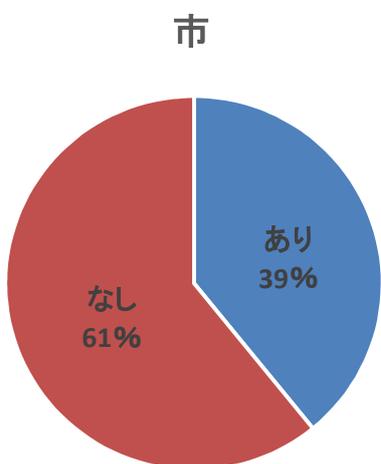
代執行は市・町村共に事例が無かった。

⑧緊急安全措置

項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
あり	9	39%	12	14%	21	19%
なし	14	61%	74	86%	88	81%
計	23	100%	86	100%	109	100%

	市	軒数	空き家条例
1	函館市	33	○
2	小樽市	11	×
3	旭川市	1	○
4	岩見沢市	17	○
5	網走市	1	○
6	美唄市	1	○
7	芦別市	11	○
8	滝川市	14	○
9	富良野市	1	×

	町村	軒数	空き家条例
1	共和町	1	×
2	奈井江町	2	×
3	浦臼町	2	○
4	沼田町	1	○
5	苫前町	2	○
6	浜頓別町	1	×
7	豊富町	2	×
8	大空町	1	×
9	白老町	6	○
10	安平町	1	×
11	様似町	1	○
12	羅臼町	2	×

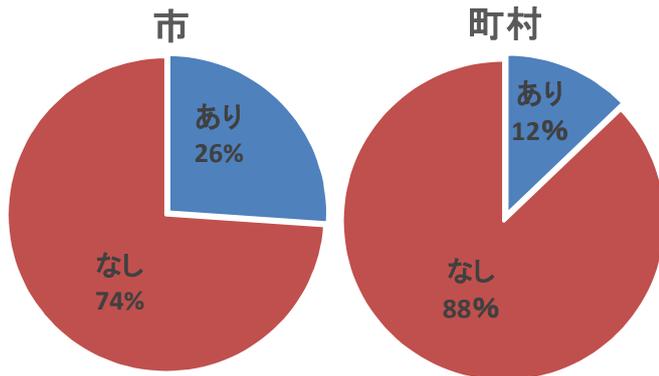


緊急安全措置については、市の39%で、町村の14%で実施されている。

(4) 空き家の危険度を判定する基準の有無

①危険度判定基準の有無

項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
あり	6	26%	10	12%	16	15%
なし	17	74%	76	88%	93	85%
計	23	100%	86	100%	109	100%



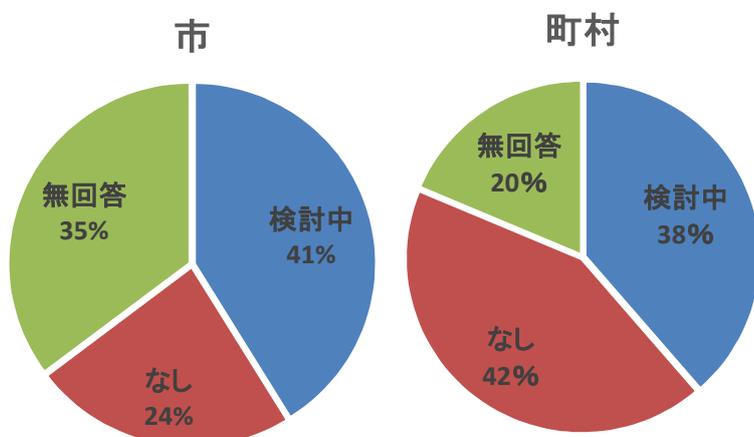
	市	空き家 条例
1	函館市	○
2	旭川市	○
3	夕張市	×
4	網走市	○
5	芦別市	○
6	根室市	×

	町村	空き家 条例
1	木古内町	○
2	島牧村	○
3	倶知安町	○
4	新十津川町	○
5	妹背牛町	○
6	礼文町	○
7	津別町	×
8	大空町	×
9	白老町	○
10	豊頃町	×

空き家が危険空き家かどうかを判定する基準がなければ指導助言・勧告・措置命令・代執行というプロセスが行えない。市では26%、町村では12%と、危険度を判定する基準がないことが分かる。早期の空き家危険度判定基準を定める必要がある。

②危険度判定基準無市町村の基準検討状況

項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
検討中	7	41%	29	38%	36	39%
なし	4	24%	32	42%	36	39%
無回答	6	35%	15	20%	21	23%
計	17	100%	76	100%	93	77%

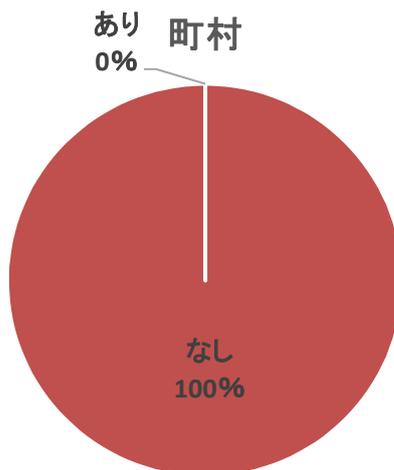
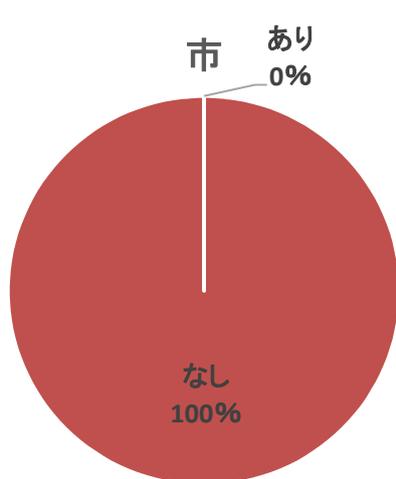


危険度判定基準の検討中の比率は、市が41%、町村が38%となっているが、危険空き家に対する市町村の真剣度が低いのではないか。

(5) 空き家対策計画の作成状況

① 空き家対策計画の作成

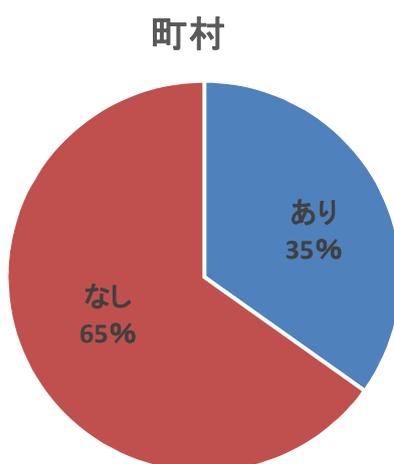
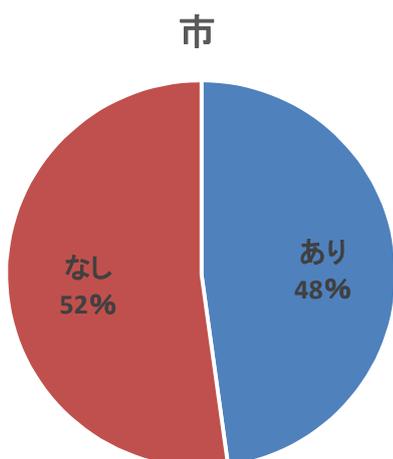
項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
あり	0	0%	0	0%	0	0%
なし	23	100%	86	100%	109	100%
計	23	100%	86	100%	109	100%



空き家対策計画の作成は、市・町村共に0%であった。

② 空き家対策計画なし自治体の計画作成予定

項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
あり	11	48%	30	35%	41	38%
なし	12	52%	56	65%	68	62%
計	23	100%	86	100%	109	100%



・空き家対策計画の作成予定は、市の48%、町村の35%と、任意とは言え、少ない気がする。
 ・空き家問題に対する課題認識が低すぎるのではないか。

IV. 「空き家条例」による「空き家問題」の取組み

(1) 北海道内空き家条例の制定状況と規定事項

(注)これは、調査時点で条例の内容が判明している「空き家等適正管理に関する条例」をピックアップしたもので、景観条例等は含まない。

回答	NO	北海道内自治体の空き家条例	施行日	立入調査	勧告	命令	代執行	緊急安全措置	審議会	寄附	助成
○	1	長万部町空き地及び空き家等の環境保全に関する条例	1998/7/1	○	○	○	×	×	×	×	×
○	2	滝川市空き家等適正管理に関する条例	2012/4/1	○	○	○	○	×	×	×	×
×	3	北竜町空き家等の適正管理に関する条例	2012/5/1	○	○	○	○	×	×	×	×
×	4	上砂川町空き家等の適正管理に関する条例	2012/9/18	○	○	○	○	○	×	×	×
○	5	苫前町空き家等の適正管理に関する条例	2012/10/1	○	○	○	○	×	×	×	×
○	6	秩父別町空き家等の適正管理に関する条例	2012/12/11	○	○	○	○	×	×	×	×
×	7	室蘭市空き家等の適正管理に関する条例	2013/1/1	○	○	○	○	○	×	×	×
○	8	浦臼町空き家等の適正管理に関する条例	2013/4/1	○	○	○	○	×	×	×	×
○	9	妹背牛町空き家等の適正管理に関する条例	2013/4/1	○	○	○	○	×	×	×	×
○	10	雨竜町空き家等の適正管理に関する条例	2013/4/1	○	○	○	○	×	×	×	×
○	11	沼田町あき地あき家の管理に関する条例	2013/4/1	○	○	○	○	×	×	×	×
○	12	礼文町空き家等の適正管理に関する条例	2013/4/1	○	○	○	○	×	○	○	×
○	13	白老町空き家等の適正管理に関する条例	2013/4/1	○	○	○	○	○	×	×	×
○	14	新十津川町空き家等の適正管理に関する条例	2013/7/1	○	○	○	○	○	○	×	○
○	15	様似町空き家等の適正管理に関する条例	2013/9/20	○	○	○	○	○	×	×	×
○	16	芦別市空き家等対策条例	2013/12/25	○	○	○	○	○	×	×	×
○	17	函館市空き家等の適正管理に関する条例	2014/1/1	○	○	○	○	○	○	×	×
○	18	網走市空き家等の適正管理に関する条例	2014/4/1	○	○	○	○	○	○	×	×
○	19	美唄市空き家等の適正管理に関する条例	2014/4/1	○	○	○	○	○	×	×	×
×	20	砂川市空き家等に関する適正管理に関する条例	2014/4/1	○	○	○	×	○	○	×	×
○	21	岩見沢市における空き家等の適正な管理に関する条例	2014/6/1	○	○	○	○	○	○	×	×
○	22	旭川市空き家等の適正管理に関する条例	2014/10/1	○	○	○	○	○	×	×	×
○	23	島牧村空き家等の適正管理に関する条例	2014/7/1	○	○	○	○	○	○	×	×
○	24	木古内町空き家等の適正管理に関する条例	2014/8/1	○	○	○	○	○	×	×	×
○	25	倶知安町空き家等の適正管理に関する条例	2014/9/4	○	○	○	○	○	○	×	×
○	26	稚内市空き家等の適正管理に関する条例	2015/4/1	○	○	○	○	○	×	×	○

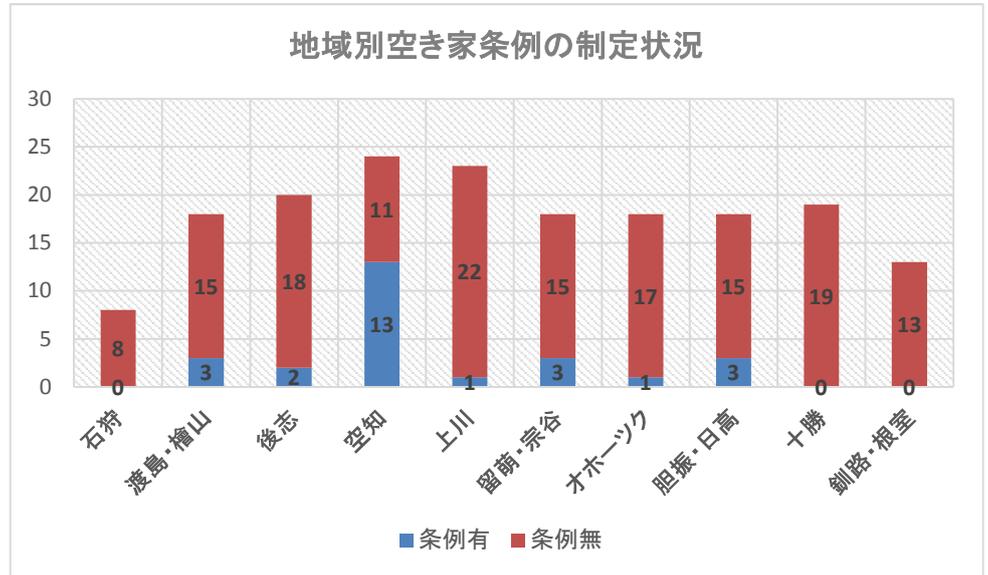
(注1)○×の判定は条例及び規則を対象としている。

北海道内の「空き家条例」で注目したのは、礼文町の条例である。礼文町では利活用できる空き家を町に寄附を受け、Iターンの漁業従事者の住宅として活用している事例がある。

(2) 北海道内の空き家条例の特徴

① 地域別空き家条例の制定状況

地域	条例有	条例無	計
石狩	0	8	8
渡島・檜山	3	15	18
後志	2	18	20
空知	13	11	24
上川	1	22	23
留萌・宗谷	3	15	18
オホーツク	1	17	18
胆振・日高	3	15	18
十勝	0	19	19
釧路・根室	0	13	13
計	26	153	179



空き家条例の制定は、空知地区で多く制定されている。(全体の50%)
石狩・十勝・釧路・根室地区では空き家条例が制定されていない。

② 空き家条例の年度別制定状況

年度	1998年 (H10)	2012年 (H24)	2013年 (H25)	2014年 (H26)	2015年 (H27)
制定数	1	6	10	8	1
制定 市町村	長万部町	滝川市	浦臼町	網走市	稚内市
		北竜町	妹背牛町	美唄市	
		上砂川町	雨竜町	砂川市	
		苫前町	沼田町	岩見沢市	
		秩父別町	礼文町	旭川市	
		室蘭市	白老町	島牧村	
			新十津川町	木古内町	
			様似町	倶知安町	
			芦別市		
		函館市			
空知地区	0	4	6	3	0



空き家条例の制定の特徴として、初期(2012~2013)の空き家条例は旧産炭地の空知地区の問題として、多くの市町村が制定していた。その後、空き家問題は、道内のどこの地域でも起こる問題としての認識が共有されるようになり、地域的偏在が薄れて来ている。

(3)「空き家条例」の運用状況

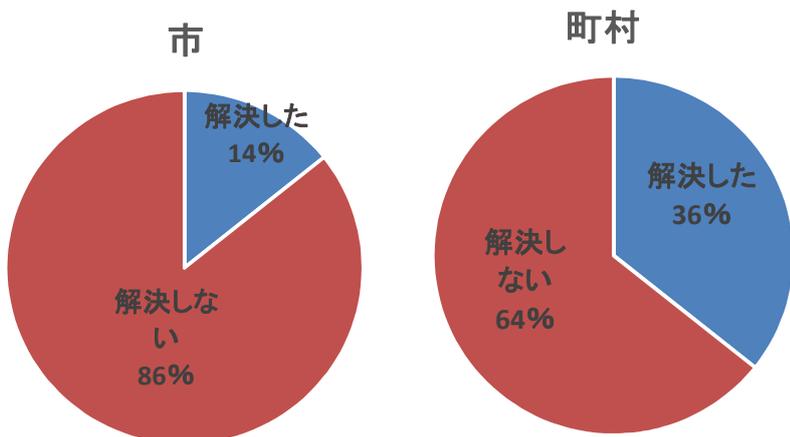
NO	市名	空き家条例名	施行日	実績	立入調査	勧告	措置命令	代執行	緊急安全措置	助成
1	滝川市	滝川市空き家等適正管理に関する条例	2012/4/1	条例	○	○	○	○	×	×
				実績	○	×	×	×	○	×
2	芦別市	芦別市空き家等対策条例	2013/12/25	条例	○	○	○	○	×	×
				実績	○	○	×	×	○	×
3	函館市	函館市空き家等の適正管理に関する条例	2014/1/1	条例	○	○	○	○	○	×
				実績	○	×	×	×	○	×
4	網走市	網走市空き家等の適正管理に関する条例	2014/4/1	条例	○	○	○	○	○	×
				実績	○	×	×	×	○	×
5	美唄市	美唄市空き家等の適正管理に関する条例	2014/4/1	条例	○	○	○	○	○	×
				実績	○	×	○	×	○	×
6	岩見沢市	岩見沢市における空き家等の適正な管理に関する条例	2014/6/1	条例	○	○	○	○	○	×
				実績	○	×	×	×	○	○
7	旭川市	旭川市空き家等の適正管理に関する条例	2014/10/1	条例	○	○	○	○	○	×
				実績	○	○	×	×	○	○
計				実績	7	2	1	0	7	2
				比率	100%	29%	14%	0%	100%	29%

NO	北海道内自治体の空き家条例	施行日	実績	立入調査	勧告	措置命令	代執行	緊急安全措置	助成	
1	長万部町空き地及び空き家等の環境保全に関する条例	1998/7/1	条例	○	○	○	×	×	×	
			実績	○	×	○	×	×	×	
2	苫前町空き家等の適正管理に関する条例	2012/10/1	条例	○	○	○	○	×	×	
			実績	×	×	○	×	○	×	
3	秩父別町空き家等の適正管理に関する条例	2012/12/11	条例	○	○	○	○	×	×	
			実績	×	×	×	×	×	×	
4	浦臼町空き家等の適正管理に関する条例	2013/4/1	条例	○	○	○	○	×	×	
			実績	×	×	×	×	○	×	
5	妹背牛町空き家等の適正管理に関する条例	2013/4/1	条例	○	○	○	○	×	×	
			実績	×	×	○	×	×	×	
6	雨竜町空き家等の適正管理に関する条例	2013/4/1	条例	×	○	○	○	×	×	
			実績	×	×	×	×	×	×	
7	沼田町空き地あき家の管理に関する条例	2013/4/1	条例	○	○	○	○	×	×	
			実績	×	×	×	×	○	×	
8	礼文町空き家等の適正管理に関する条例	2013/4/1	条例	○	○	○	○	×	×	
			実績	×	×	×	×	×	×	
9	白老町空き家等の適正管理に関する条例	2013/4/1	条例	○	○	○	○	○	×	
			実績	○	×	×	×	○	×	
10	新十津川町空き家等の適正管理に関する条例	2013/7/1	条例	○	○	○	○	○	○	
			実績	×	×	×	×	×	○	
11	様似町空き家等の適正管理に関する条例	2013/9/20	条例	○	○	○	○	○	×	
			実績	×	×	○	×	○	×	
12	島牧村空き家等の適正管理に関する条例	2014/7/1	条例	○	○	○	○	○	×	
			実績	×	×	×	×	×	×	
13	木古内町空き家等の適正管理に関する条例	2014/8/1	条例	○	○	○	○	○	×	
			実績	×	×	×	×	×	×	
14	倶知安町空き家等の適正管理に関する条例	2014/9/4	条例	○	○	○	○	○	×	
			実績	×	×	×	×	×	×	
計				実績	2	0	4	0	5	1
				比率	14%	0%	29%	0%	36%	7%

「空き家条例」を施行している市町村の特徴は、市では「立入調査」「緊急安全措置」、町村では「緊急安全措置」を行う時に条例が効果を発揮している。しかし、「勧告」「措置命令」「公表」「代執行」という権力的措置がほとんど取られていない。このことは、条例を根拠に「代執行」に踏み切れれば、税金で行わなければならないので、そこまで踏み切れないというのが実態のようだ。

(4)「空き家条例」により「空き家問題」は解決したか

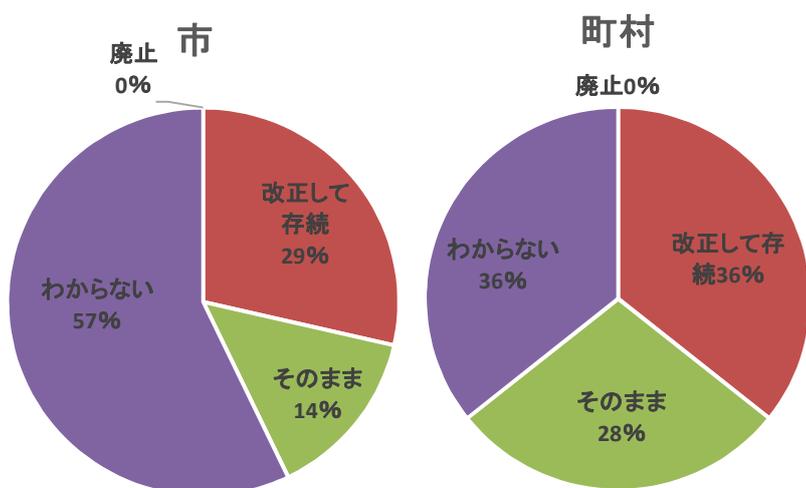
項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
解決した	1	14%	5	36%	6	29%
解決しない	6	86%	9	64%	15	71%
計	7	100%	14	100%	21	100%



「空き家条例」により「空き家問題」は「解決しない」と回答したのは、市では86%、町村では64%と、現在の空き家条例は課題解決の手段には成り得てないようだ。

(5)「空家対策特別措置法」の施行に伴い、既存の「空き家条例」の扱い

項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
廃止	0	0%	0	0%	0	0%
改正して存続	2	29%	5	36%	7	33%
そのまま	1	14%	4	28%	5	24%
わからない	4	57%	5	36%	9	43%
計	7	100%	14	100%	21	100%



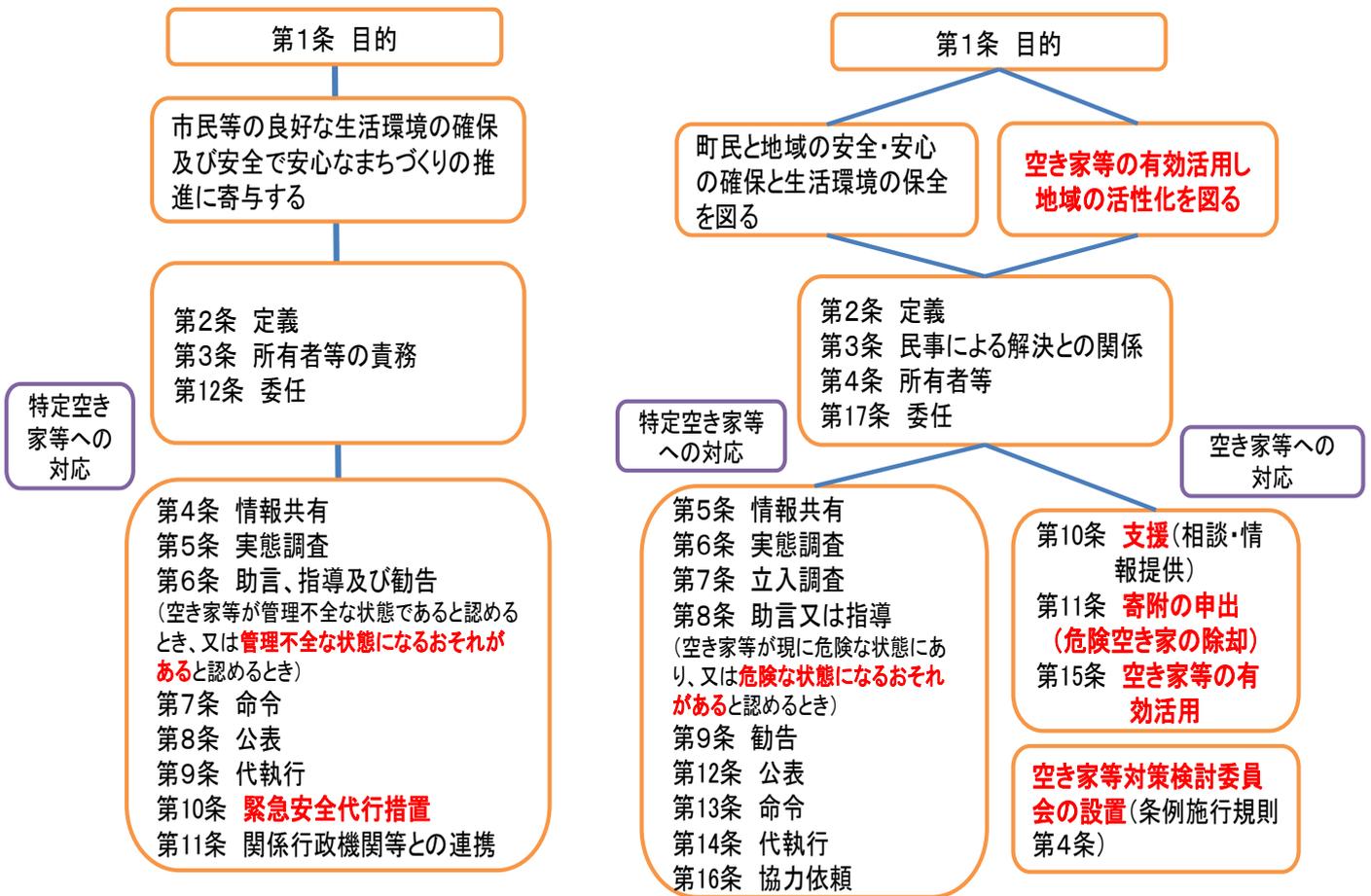
「空家対策特別措置法」の施行に伴い、既存の「空き家条例」をどのように扱うかについては、市では「わからない」、町村では、「わからない」と「改正して存続」が多かった。「改正して存続」は、市では29%、町村では36%であった。

空家特措法の施行を受け、条例の見直し又は新空き家条例制定が積極的に行われ、空き家対策が具体化することを期待する。

(6) 北海道内の空き家条例の形態

網走市空き家等の適正管理に関する条例 平成26年4月1日施行

礼文町空き家等の適正管理に関する条例 平成25年4月1日施行



北海道内の空き家条例の多くの形態は網走市空き家等の適正管理に関する条例のような形態が多い。条例の目的が、「市民等の良好な生活環境の確保及び安全で安心なまちづくりの推進」の1つのみで、所有者等が判明している特定空き家の除却を可能とする根拠を条例に規定している。実は、P51の(4)の結果から、特定空き家になってからの対応しか規定していない「空き家条例」では「空き家問題」を解決することが難しい。

それに対し、礼文町の空き家等の適正管理に関する条例は、条例の目的を「町民と地域の安全・安心の確保と生活環境の保全を図る」と「空き家等を有効活用し、地域の活性化を図る」の2つとし、前者を実現するために特定空き家の除却を可能とする根拠とし、後者は漁業就業者等の居住環境の整備と定住の促進という条件があるが、空き家を地域で利活用するための寄附制度を設け、空き家の利活用又は町による除却を可能とする根拠を条例で規定している。

網走市型の空き家条例は特定空き家になってから対応するタイプで、特定空き家の除却はできるが、費用面で踏み切れない実態があり、それ以上の解決策がない。一方、礼文町型空き家条例は特定空き家になる前にも対応可能とするタイプで、空き家の利活用の道を開いていることから、特定空き家への対応のみの条例よりも幅広い対応が出来る。

(7) 北海道内空き家条例の制定状況と規定事項(調査結果)

項番	市町村	空き家条例	「空き家条例」により「空き家問題」は解決しましたか	解決した内容又は解決しない課題	「空家対策特別措置法」の施行に伴い、既存の「空き家条例」の扱い			
					廃止	改正して	そのまま	わからない
1	函館市	函館市空き家等の適正管理に関する条例	解決しない	空き家を1件解決してもまた別の空き家があるので、空き家問題として大きな観点では、条例により解決はしていない		1		
2	旭川市	旭川市空き家等の適正管理に関する条例	解決しない	<ul style="list-style-type: none"> 解決したのもあれば、解決しないものもある。 解決した事例としては、所有者が死亡し、相続人が全員放棄した空き家があり、条例を根拠に裁判所へ相続人全員の相続放棄の申述の有無を確認したところ、放棄していない所有者が発覚し、解体及び売却に向けて交渉が開始された。 解決しない課題としては、相続人全員が相続放棄し、管理者が不在で、後は民法による相続財産管理制度を利用するしかないが、土地・建物に債権が付いている場合があり、手続に関わる費用回収の見通しが立たないため、このような場合の対応方法が課題となっている。 所有者が遠方に住んでおり、文書に対する応答がないため、意志疎通ができず進展しない事案もある。 				1
3	岩見沢市	岩見沢市における空き家等の適正な管理に関する条例	解決しない	所有者不明(相続放棄等)における空き家の管理			1	
4	網走市	網走市空き家等の適正管理に関する条例	解決しない	助言または指導により、危険回避措置が実施された空き家、また、町内会の協力により、倉庫の解体が完了した例はあるが、所有者不明の場合や所有者に資力がないなどの場合対応が難しい				1
5	美唄市	美唄市空き家等の適正管理に関する条例	解決しない	条例制定前から同様の対応しているが、全て解決はしていない				1
6	芦別市	芦別市空き家等対策条例	解決しない					1
7	滝川市	滝川市空き家等の適正管理に関する条例	解決した	条例ができたことにより根拠ができたため指導しやすくなった。このことから前向きに対応を検討してもらいやすくなり、一部解決に繋がった。しかし、重要なことは、文書送付や電話、訪問で何度も根気強く交渉することによって、条例や法を作れば解決するといったものではない。		1		
8	木古内町	木古内町空き家等適正管理に関する条例	解決しない				1	
9	長万部町	長万部町空き家等適正管理に関する条例	解決した	危険な空き家の撤去など、生活環境の向上が図られている			1	
10	島牧村	島牧村空き家等の適正管理に関する条例	解決した	補助金を活用した廃屋1件の除却		1		
11	倶知安町	倶知安町空き家等の適正管理に関する条例	解決しない	これから庁内での横断的な対策協議の場の設置や空き家の利活用等の各施策の展開を検討		1		
12	浦臼町	浦臼町空き家等の適正管理に関する条例	解決した	条例に基づく助言、指導及び催告により所有者が必要な空き家管理を行う機会になる			1	
13	新十津川町	新十津川町空き家等の適正管理に関する条例	解決した	完全に解決した訳ではないが、助言により問題解決件数が増えている				1
14	妹背牛町	妹背牛町空き家等の適正管理に関する条例	解決した	指導・催告した2件中、1件が建物を一部補修を行い改善されたが、経済的な理由により解体までには至っていません、今後も監視が必要		1		
15	秩父別町	秩父別町空き家等に関する条例	解決しない	相続放棄の危険な家屋がある			1	
16	雨竜町	雨竜町空き家等の適正管理に関する条例	解決しない	解体費用の負担や居所不明者がいる為		1		
17	沼田町	沼田町空き地及び空き家の管理に関する条例	解決しない					1
18	苫前町	苫前町空き家等の適正管理に関する条例	解決しない	所有者やその家族が亡くなっている状態で代執行した場合に、財源が確保できない				1
19	札文町	空き家等の適正管理に関する条例	解決しない			1		
20	白老町	白老町空き家等の適正管理に関する条例	解決しない	相続放棄物件の対応等課題は多い				1
21	様似町	様似町空き家等の適正管理に関する条例	解決しない					1

空き家条例で解決しない課題として、相続放棄等による所有者不明のケースや所有者が特定できても、除却資金がないケースでは代執行には踏み込めないようだ。

(8)「空き家条例」により「空き家問題」は解決したかのコメント

・滝川市のコメントにあるように、「(空き家)条例ができたことにより(空き家対策の)根拠ができたため指導しやすくなった」(P53)というのが率直なコメントである。私有財産に公権力が介入する根拠を条例で確保したからだ。しかし、苫前町のコメントにあるように、「所有者やその家族が亡くなっている状態で代執行した場合に、財源が確保できない」(P53)や網走市のコメントにあるように、条例で代執行の規定があっても「所有者不明の場合や所有者に資力がないなどの場合対応が難しい」(P53)とあるように、空き家条例で代執行を規定していても、税による負担が残る結果では、簡単に代執行に踏み切れない。したがって、特定空き家になってからの対応しか規定していない空き家条例では「空き家問題」は解決しないようだ。

・空き家問題は人口減少という縮小社会が故に発生した問題であり、社会が拡大する時代であれば、空き家が不動産市場で流通することで解消することができたが、しかし、現在の縮小する社会では、特に、地方において不動産価格の低下が続き、「売れない・貸せない」不動産が増加し、相続放棄の手続きも一般化したため、空き家が顕在化したと言ってよい。このような時代背景を受け、「空き家問題」をいかにソフトランディングさせる方法が問われている。まず、不動産市場で「売れる・貸せる」空き家は、不動産市場で解消する。次に、「売れない・貸せない」空き家は地域で利活用し、それでも解消しない空き家は除却するというルールを地域で確立する必要がある。そのためにも、地域社会の協力体制や広域自治体である北海道との連携が必要がある。

・島牧村のコメント(P61)にあるように、「回収の見込みがないものに公費を投入するならば、自治体所有にしたほうがその後の活用にしても有効に実施できる」というように、代執行による危険除去よりも寄附制度(除却費用負担:市町村、所有権:市町村)による方法の方が時代背景にも合致した迅速な対応策である。しかし、地域の活性化になるという条件付けが必要で、無条件で寄附を受けて、除却を行うというものでもない。

(9)「空家対策特別措置法」の施行に伴い、既存の「空き家条例」の扱いに対するコメント

北海道内の空き家条例のうち、特定空き家への対応しか規定していない空き家条例は、「空家対策特別措置法」に包含されるので、空き家条例を廃止しても支障はない。しかし、緊急安全措置、助成、寄附を規定している空き家条例は改正するのが良い。改正のポイントは、①特措法の再掲・確保規定(立入調査・空家等の所有者に関する情報の利用等・特定空き家に対する措置)、②特措法の詳細化規定(目的に防犯追加・緊急安全措置)、③市町村独自の規定(助成・寄附)の三本柱を内容とすべきである。

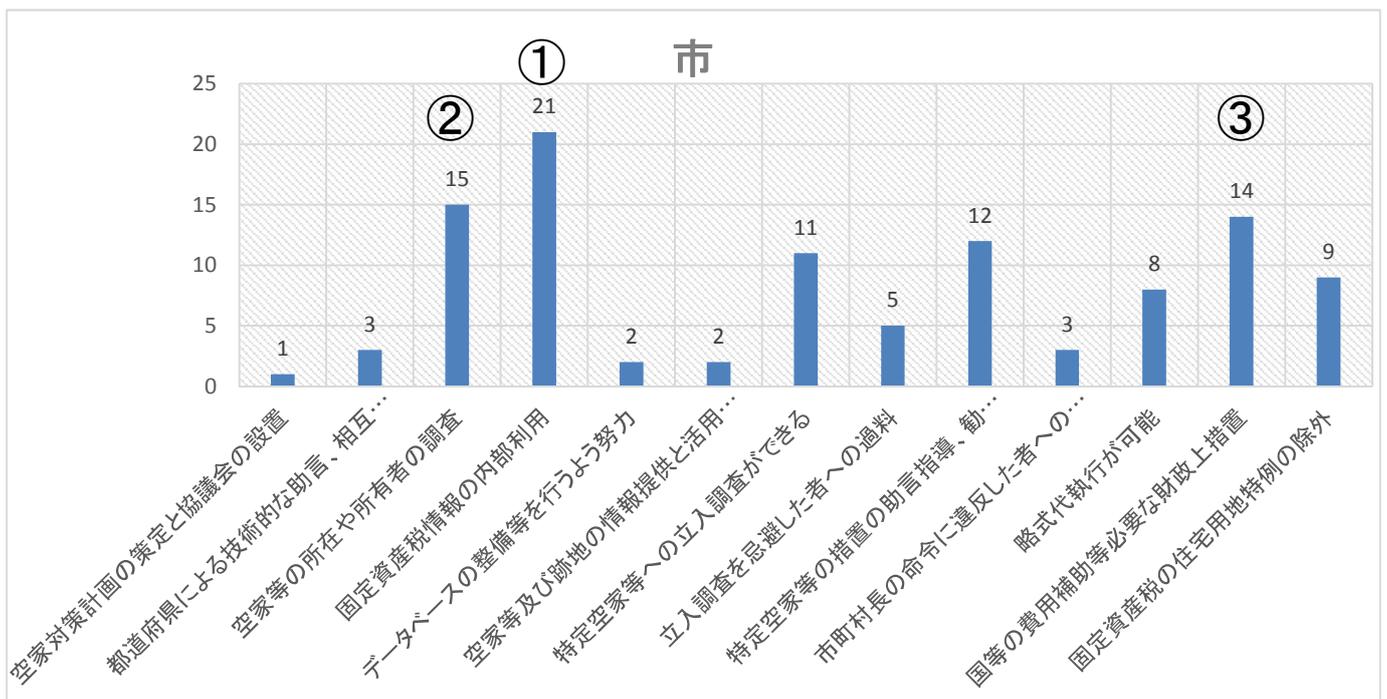
(注)「都市自治体と空き家」公益財団法人 日本都市センター 2015年3月エグゼクティブ・サマリー Vページ

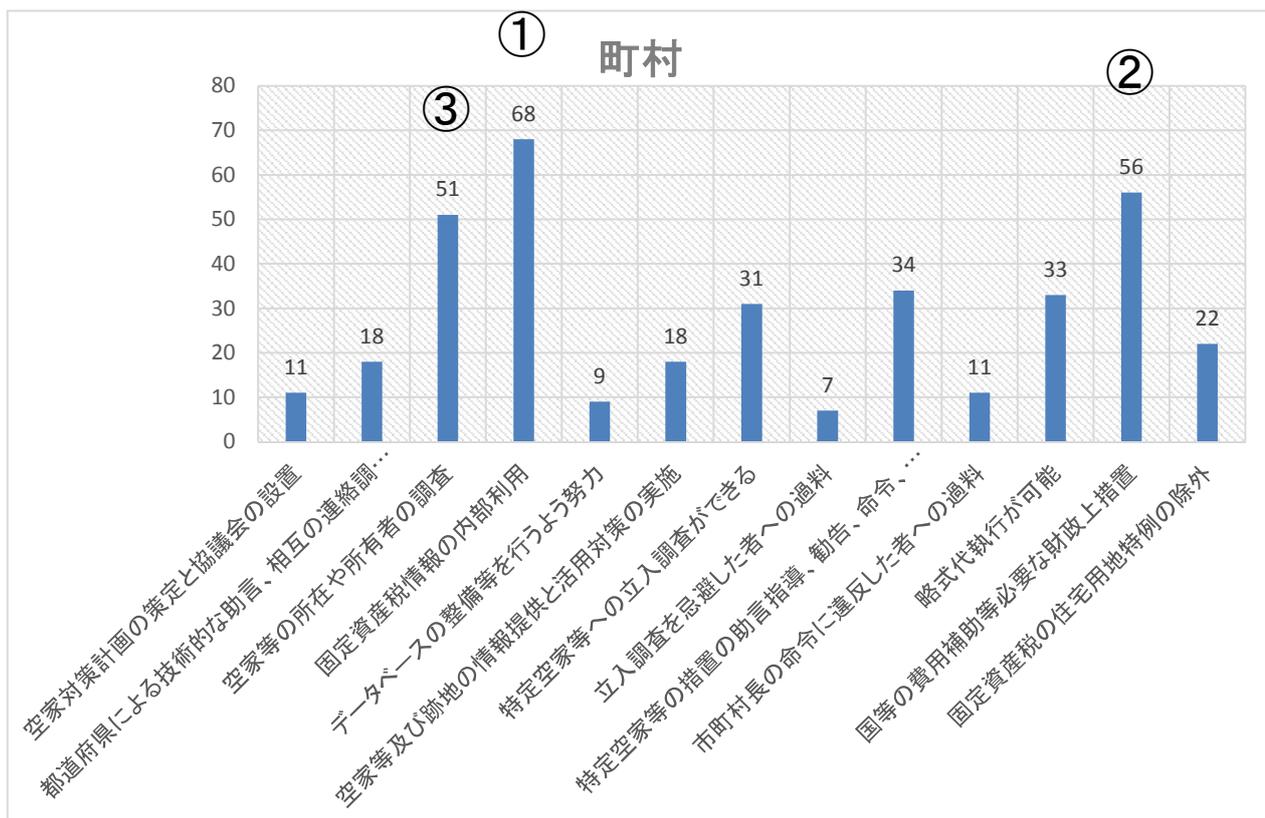
V. 「空家等対策特別措置法」による「空き家問題」の取組み

(1) 空家等対策特別措置法の効果が高い項目

①「空家等対策特別措置法」により可能となったことから、効果が高いものを選択

	項目	市		町村		道内	
		数	比率	数	比率	数	比率
1	空家対策計画の策定と協議会の設置	1	4%	11	13%	12	11%
2	都道府県による技術的な助言、相互の連絡調整等必要な援助	3	13%	18	21%	21	19%
3	③空家等の所在や所有者の調査	15	65%	51	59%	66	61%
4	①固定資産税情報の内部利用	21	91%	68	79%	89	82%
5	データベースの整備等を行うよう努力	2	9%	9	10%	11	10%
6	空家等及び跡地の情報提供と活用対策の実施	2	9%	18	21%	20	18%
7	特定空家等への立入調査ができる	11	48%	31	36%	42	39%
8	立入調査を忌避した者への過料	5	22%	7	8%	12	11%
9	特定空家等の措置の助言指導、勧告、命令、行政代執行が可能	12	52%	34	40%	46	42%
10	市町村長の命令に違反した者への過料	3	13%	11	13%	14	13%
11	略式代執行が可能	8	35%	33	38%	41	38%
12	②国等の費用補助等必要な財政上措置	14	61%	56	65%	70	64%
13	固定資産税の住宅用地特例の除外	9	39%	22	26%	31	28%
回答数		23		86		109	





・市町村が「空き家対策」で真っ先に困ることは、空き家の所有者が誰かを知ることである。そのために有効である情報として、固定資産課税台帳の情報であるが、地方税法第22条の秘密漏えいに関する罪の規定があることから、行政内部での入手・活用が困難であった。しかし、今回の空家対策特別措置法では、第22条の例外を認めていることから、最大の成果として、1番の効果に挙げている。納得の1番である。

・次は、特定空き家を行政代執行したとしても所有者の支払い能力がないため除却に要した費用の回収が出来ない事例が発生していることから、行政代執行を躊躇している市町村もある。こういった行政代執行による回収出来ない除却費を国が条件付きではあるが、補助等してくれる規定は、行政代執行をすることを躊躇している市町村には朗報であったので、効果の2番目に挙げている。

・3番目は、「空き家」といっても私有財産であるので、「空き家」が「公共の福祉」に反する状態であったとしても、「空き家」への実態調査や立入調査を行うには明確な法的根拠が必要であったが、特措法では所有者不明でも特定空き家には立入調査が出来るとしている。このことにより、市町村は特定空き家へ迅速な対応が行えることになったことから成果としての挙げたと思われる。

②「空家等対策特別措置法」で「空き家対策」として不足している事項(P59～62)のコメント

・「空家等対策特別措置法」で「空き家対策」として不足している事項として、島牧村のコメント(P61)では、「代執行に拠らない除却を可能にする方策が必要。例えば、相続が適正に行われていない土地・建物について、関係者1名の同意があれば自治体が寄贈を受けることが出来るなど、手続きが簡便化されれば自治体の財産管理として空き家の除却が可能。所有者不明でも代執行が可能となってもそれに要した経費は不良債権として残ってしまう可能性が大きく、回収の見込みがないものに公費を投入するならば、自治体所有にしたほうがその後の活用にしても有効に実施できる。」とあり、「空き家に限定した相続手続きの簡素化」と「寄附」について、「空家等対策特別措置法」には「空き家対策」として不足している事項として挙げている。

・「空家等対策特別措置法」には、「寄附」「助成」のことが、まったく触れられていない。「寄附」「助成」は市町村が行うことなので、法律で規定すべきではないという配慮の結果と理解すべきなのだろうか。

・沼田町(P61)のコメントにある「相続放棄した空き家、所有者不明の空き家などを代執行する場合の法的手続き(手順)などのマニュアルが必要」については、法律による対応というより、法務支援が必要と理解すべきと考え、空家等対策特別措置法第8条の「都道府県による援助」では、特定空き家を判定する時の技術的サポートが想定されているが、技術的サポートだけではなく、市町村が困っている「相続財産管理人」等活用した場合の法務対応マニュアルの整備や具体的法務支援を北海道が行う援助であると位置付けることが必要である。

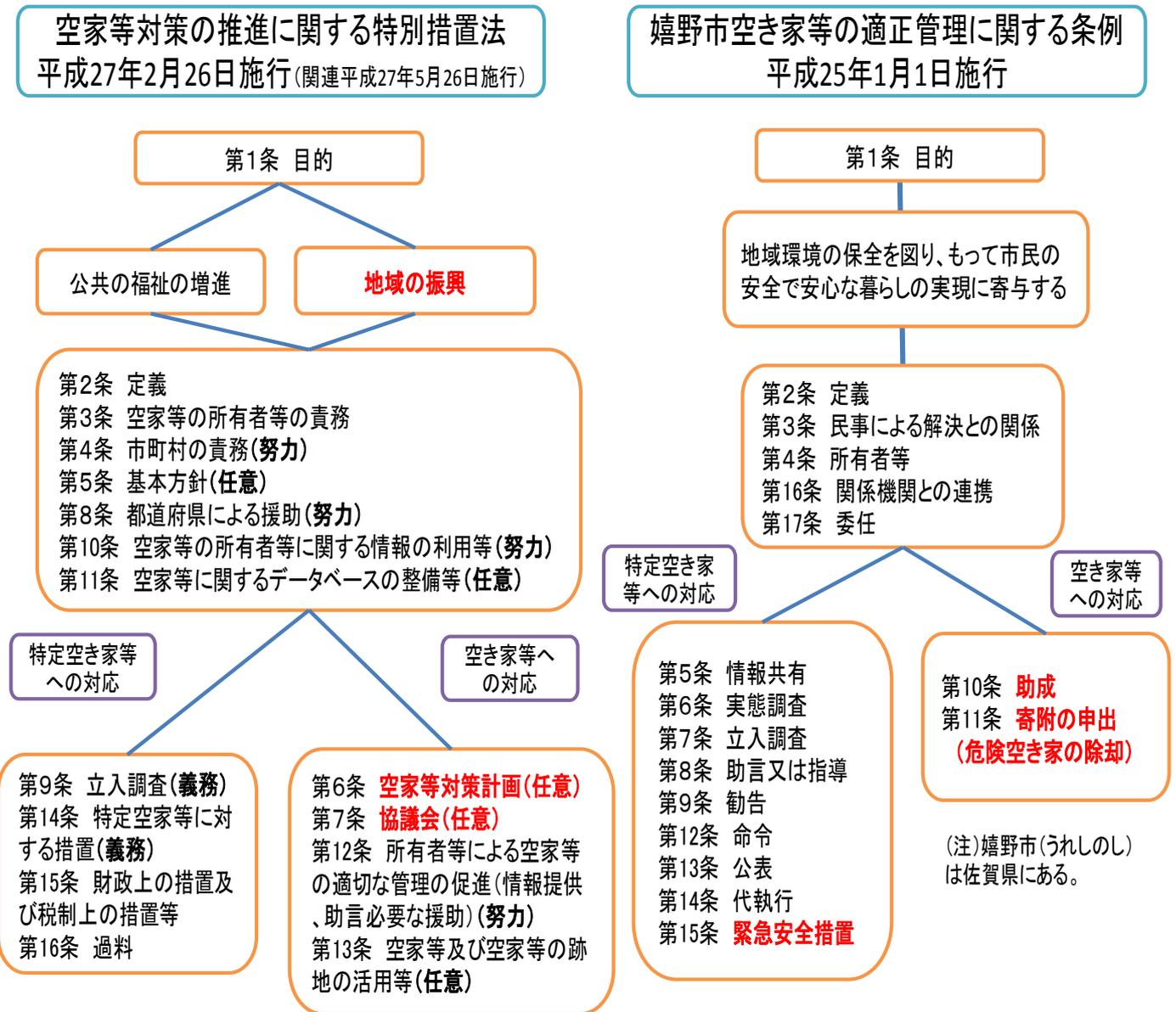
③「空家等対策特別措置法」の施行を受け「空き家問題」の対策として予定していること(P59～62)のコメント

「空家等対策特別措置法」の施行を受け市町村の「空き家対策」として次のことが挙げられている。「空家調査の実施」「空家等対策計画の策定」「危険空き家の判断基準の作成」「庁内連絡会議の設置」「協議会の設置」「空き家バンクの検討」「解体費用の補助」「空き家利活用方策」「特定空き家等のデータベースの整備」「条例整備」などであった。

特異なのが、札幌市の「民間不動産事業者との連携による流通促進事業の検討」であった。これは、不動産市場が活発な札幌市故の対策と言える。

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の形態

①「空家等対策特別措置法」の形態



空家等対策の推進に関する特別措置法の目的は、「公共の福祉の増進」（適正な管理がさ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の保全）と「地域の振興」（空家等の活用を促進）の2つからなっている。それぞれの目的を実現するための規定がそれぞれにされているが、「公共の福祉の増進」に関しては、立入調査、特定空家等に対する措置、財務上の措置及び税務上の措置等、過料と具体的であるのに対し、「地域の振興」は、地域の実情に合わせるため、任意規定や努力規定となっている。一方、嬉野市空き家条例の目的は1つではあるが、目的を実現するための規定は「公共の福祉の増進」に該当する特定空家に対する代執行・緊急安全措置と「地域の振興」に該当する空き家に対する助成・寄附の仕組みが規定されており、嬉野市の方が「地域の振興」の規定が具体的である。

空家等対策の推進に関する特別措置法は従来の空き家条例では所有者等が不明では出来なかった立入調査や代執行を可能としたことは、従来の空き家条例の壁を突破できた。

(3)「空家対策特別措置法」に不足している事項、「空家対策特別措置法」により「空き家問題」が解決すると思うか。その理由、今後の「空き家問題」の対策の予定等(調査結果)

	市町村	「空家対策特別措置法」で「空き家対策」として不足している事項	「空家対策特別措置法」により「空き家問題」が解決すると思うか。その理由	「空家対策特別措置法」の施行を受け「空き家問題」の対策として予定していること
1	札幌市	所有者不存在の空き家に対する根本的な解決策	この法だけの解決は難しいと考えている。所有者不存在の空き家に対する根本的な解決策が必要である。また中古住宅市場の活性化による空き家の流通促進の仕組みも必要	認定基準の策定、除却補助制度の制定、民間不動産事業者との連携による流通促進事業を検討中
2	函館市		空き家を1件解決してもまた別の空き家が出てくるので、空き家問題という大きな観点では、法により解決はしていない。	
3	小樽市	代執行等に係る費用の回収が現実的に困難であることから、国による代執行費用等の支援	①代執行等に係る費用の回収が困難であるため ②所有者が死亡している場合の相続問題が解決しないため(行方不明、相続放棄等) ③登記上の権利関係の整理が困難であるため(抵当権等) ④住宅を必要とする人口そのものが減少しているため	空き家対策専門の部署を設け、特措法に基づく計画策定等の対応を行うこととしている
4	旭川市	・所有者が死亡又は不明の場合の措置現行制度(民法)で、不在者財産管理制度や相続財産管理制度等があるが、申立人(利害関係人)が限られていることや、費用負担の面で容易に申立てることができないため、長年放置された管理不全な空き家については、手続の簡素化や自動的な所有権の移転など特段の措置が必要と思われる。	解決するものもあれば、解決しないものもある。特に所有者死亡又は不明の場合の対応に苦慮するし、簡易代執行の規定はあるものの、予算にも限度があることや、回収の見込みが低いことから、安易に実行できない。	法令に基づく「空家等対策計画」を策定する予定であり、その中で様々な事例を研究しながら、地域の実状に合わせた対策を検討する予定です。
5	釧路市		所有者の「空家」に対する意識が向上しない限り、解決は難しい	
6	夕張市	相続人が相続放棄した場合でも次の相続人が決定するまでは管理義務がある(民法第940条第1項)ことを理解されていないことが多い事から、理解できるよう条文の明記してほしい。(相続放棄により全ての権利義務がなくなる。という勘違いが多い)		
7	岩見沢市		・相続放棄が認められているため、所有者不在(管理放棄)の状況は変わらない。 ・住宅用地特例の対象除外としても、借地上の空き家(所有者)には効果を発揮しない。	・空家等対策計画の策定 ・危険空き家の判断基準の作成
8	網走市		法律の施行により、一部の空き家は修理や解体が行われると思われるが、所有者不明の場合や所有者に資力がないなどの場合、対応が進まない。また、行政代執行を行った場合、修理費用や解体費用が回収できないなどから解決は難しいと思われる。(国からの補助を受けても、市が費用負担しなければならない。)	国の動向を注視し、空き家バンクや解体費用の補助等の検討
9	留萌市	所有者等が自主的に行なう修繕や解体への費用負担の軽減を図ること(市町村等で補助制度の制定)		庁内関係部署との連携体制を整える
10	苫小牧市		一定程度の解決は見込めると思量するが、少子高齢化、人口減少社会の中で空き家の増加が予想される。よって、空家対策特別措置法のみだけでなく、 <u>空家にさせないような取り組みも必要</u> となってくる。	現在、検討段階である
11	芦別市	相続放棄物件への対応		

	市町村	「空家対策特別措置法」で「空き家対策」として不足している事項	「空家対策特別措置法」により「空き家問題」が解決すると思うか。その理由	「空家対策特別措置法」の施行を受け「空き家問題」の対策として予定していること
12	紋別市		特定空き家等に対して行政代執行の方法により強制執行が可能としているが、行政が義務者に対し公権力を行使する事は財産権に侵害にあたることから、行政不服申立て及び訴訟の提起が想定され、行政代執行まで行う事は難しいと考え、根本的な特定空き家等を解決する事は困難である。また、行政主導により行うことにより、特定空き家等を放置しておけば行政が何とかしてくれるといった風潮が出てくる可能性がある。	現在検討している
13	根室市		本来的には所有者自身による対処が前提であり、所有者のモラルや認識の改善が最も重要。助言、指導、勧告、命令などで解決できるものは全体の一部であり、解決しない場合、行政代執行が想定されるが、自治体が負担するケースが多く、また、監査請求や訴訟等の余地があり慎重な対応とならざるを得ない。また、人口減少、過疎化、進行する高齢化問題等がクリアされなければ根本的な課題解決には至らないと考える。	
14	滝川市		全国的に周知されることから所有者の意識が変わり一定数の解決に結びつくことが期待できる。しかし、補助金を出しても金銭的な問題から処置できないものや死亡等による所有者不明、担保物件など困難事例については解決が難しい。	今のところ予定なし
15	富良野市		一定程度の効果があがると予想されるが、全てが解決するとは考えていない。	担当部署と役割分担の明確化、関係機関との協働体制の構築など体制づくりを進め、出来るだけ早期のうちに条例を制定する
16	伊達市			実態調査の実施を予定している
17	北広島市			空き家対策については、国から指針が示されましたが、関係部署が横断的で多岐に渡り課題も多いため、今後、空き家対策をどのように進めるか、検討することとしております。
18	当別町		除却、利活用に係る費用については、自治体の財政状況によって差が出る。	所有者調査について、庁内の情報の利活用を予定している
19	福島町		空家の適正管理の意識向上等、一定の効果はあると思われるが、所有者・管理者が特定できない物件が無くなると思われない。また、経済的に空家の適正管理の対応が困難な所有者・管理者もいると思われ、勧告、命令等を実施しても一向に改善されない場合も想定される。このような場合において行政代執行により強制執行し、費用を負担させることが果たして良い方法なのか懸念がある。	
20	木古内町			所有者の調査、所有者の特定を急ぎ、改善指導等の実施
21	七飯町		全国的にも行政代執行費用の回収ができていないという大きな課題がある中、多大な税金が投入されることや、行政代執行頼りになり、特定空家の所有者が管理、解体せず、今以上に放置されることが懸念されるため。	

	市町村	「空家対策特別措置法」で「空き家対策」として不足している事項	「空家対策特別措置法」により「空き家問題」が解決すると思うか。その理由	「空家対策特別措置法」の施行を受け「空き家問題」の対策として予定していること
22	鹿部町		空き家は、個別に状況が違うため、総合的な対策が求められるので、なんともいえない。	現在、検討中
23	八雲町			関係課（建設課、企画振興課、総務課等）が協議し、今後の対応（計画策定等）を協議する。
24	長万部町	自治体だけでなく、空き地空き家管理サービスを行う事業者への国の支援など	固定資産税の問題に踏み込んだので、前進はすると思われ ます。	これまでどおり、懸案空き家等に対する指導助言を継続する
25	せたな町		相続等で所有者が遠方に住んでいたりする場合の対応は専門職や専任担当者がいないと進捗していかない可能性があるため	全件調査の継続と情報更新及び空家バンク制度の構築
26	島牧村	この措置法の範疇ではないが、代執行に抛らない除却を可能にする方策が必要。例えば、相続が適正に行われていない土地・建物について、関係者1名の同意があれば自治体が寄贈を受けることが出来るなど、手続きが簡便化されれば自治体の財産管理として空き家の除却が可能。所有者不明でも代執行が可能となってもそれに要した経費は不良債権として残ってしまう可能性が大きく、回収の見込みがないものに公費を投入するならば、自治体所有にしたほうがその後の活用にしても有効に実施できる。	ある程度の効果は期待できるが、当村においては上記の問題が解決されない限り、完全な問題解決とはならないと思われる。	
27	ニセコ町		国の法律があるとなしとでは、所有者への指導の重さが違う（所有者により重大に感じてもらえる）	
28	京極町		地域の実情に応じた対応となるため	特定空き家等のデータベースの整備 特定空き家等の抽出作業 指導・勧告・命令・公表
29	倶知安町		今後ガイドラインに示されると思うが、所有者等を確知できない空き家等についての対応が課題である。	これから庁内での横断的な対策協議の場の設置や空き家の利活用等の各施策の展開を検討
30	共和町		相続されていない特定空家等が多いため固定資産税情報を活用しても所有者が把握できないケースが多いため。経済的に余裕がないことが原因で特定空家等を処理できない事例も多く法律の制定によりこれらの問題が解決できるとはいえないため	
31	古平町		施行前に比べると、解決までにはいなくても、より改善はするだろうと考える。	
32	仁木町			住民からの空き家関連の苦情が少なく、空き家バンクの情報提供を行っても登録者が増えないため、今後の状況を見て対応を判断する。
33	余市町			廃屋・空き家解体撤去補助事業
34	奈井江町		様々な事情を持った所有者がいる中で、行政側の思いだけで物事が簡単に解決に向かうかどうかかわからない。	特にありません
35	由仁町			・空き家調査 ・空き家利活用方策の再検討
36	栗山町			空き家対策計画の策定
37	浦臼町		所有者が命令に従わない場合の措置としての行政代執行は難しいため	
38	妹背牛町		経済的な理由が多数のため、今後も増え続けることが予測される。	
39	沼田町	相続放棄した空き家、所有者不明の空き家などを代執行する場合の法的手続き（手順）などのマニュアルが必要	活用が進めば、経費もかさみ解決にはならないと思われる。	
40	鷹栖町		人口減少により空き家の増加が考えられ、随時対応できるか不透明な部分もあるため	

	市町村	「空家対策特別措置法」で「空き家対策」として不足している事項	「空家対策特別措置法」により「空き家問題」が解決すると思うか。その理由	「空家対策特別措置法」の施行を受け「空き家問題」の対策として予定していること
41	愛別町		強制力が増すことによって所有者の意識が変わると思われる。	協議会等の設置
42	美瑛町		本法は過疎地域に向けたより丁寧な対応・措置に対してまだまだ検討が必要と感じます。本法のガイドラインを注視したい。	1. 空き家実態調査 2. 空き家等対策計画の策定検討 3. 空き家バンク(仮称)の創設検討
43	下川町			第10条の規定に基づく所有者等の情報把握
44	増毛町			庁内連携会議の設置、協議会の設置、市町村計画の策定、撤去補助金制度の創設
45	小平町			予定していることはないが、空き家の解体助成を行っている
46	羽幌町			関係各課にて検討中
47	豊富町			協議会の設置、条例の制定、除却費用の補助等
48	礼文町			検討中
49	利尻富士町		各地区ごとの事情等もあることから、どうなるか不明である。	・実態調査を継続し、所有者特定(相続調査含む)及び危険度判定により、現状把握を優先とする。 ・実態調査の結果を基に計画策定等に取り組みたい。
50	津別町		現時点の空き家における問題を解決するための条項が定められている。ただし、その他の法律との関係で別の問題が発生する可能性も考えられる。	今後、条例整備を予定している
51	斜里町		ある程度は解決へ向けての取組みができると思われるが、所有者の理解と行政の支援の度合いで結果が変化すると思われる。	まず、空き家の現状把握から始める
52	訓子府町			空き家バンクの開設や空き家改修に対する補助制度を検討している
53	置戸町		法律で全てが解決できると思わないから	
54	杜町			現在検討中
55	白老町	固定資産税情報だけでなく、戸籍情報、水道情報等所有者等を特定するための情報利用が不足している		国や道からの財政的補助の内容により、解体に対する補助制度等を考えた
56	厚真町			空家対策計画の策定と協議会の設置、データベースの整備等、空き家跡地等利活用、建物所有者への適切な管理のための情報提供
57	安平町			空家の状況を把握し、対策の基本計画を作成し問題・対処方法も明確化した
58	日高町			条例制定を含め現在検討中
59	浦河町			空き家調査、データベースの整備
60	音更町			空き家等の実態調査を行い、結果をデータベース化した後に対策を検討する
61	鹿追町		借地等、所有者間のトラブルや金銭問題が関係するから	指導・勧告等を行っても状況が変わらない場合の命令処置など
62	新得町	所有者不明、相続人がいない家屋についての対応ができない	所有者が判明しない家屋が多く出てくる可能性があるから	町内空家の調査、空家等対策協議会の設置、空家等対策計画の作成
63	清水町		国の住宅政策が公的資産という位置づけではなく個人資産との考えである限りは、永遠の課題となる。(強制執行等、公的資金の投入には限界がある)	期間限定による、撤去費用の一部補助制度
64	羅臼町		所有者特定が難しいものがある。強制執行を行なうにも町財政が苦しい中、難しい。所有者の財政事情で解決が難しいものがある。	所有者特定が容易となったので、特定し指導等早期な対応ができる。

VI. 「空き家対策」の提案

1. 「空き家対策」のアンケート調査結果と仮説検証

アンケート調査を行うに当たり、3つの仮説を立て、アンケート調査結果から仮説検証を行った。

仮説検証の1つ目は、『「空き家対策」が機能していない』である。調査結果では、市町村における空き家対策を行う「組織が整っていない」、特定空き家を判定する「技術力がない」、不動産事業者との連携がとれていないため「空き家バンクが機能していない」、空き家対策のスタートラインである「実態調査(所有者調査)が遅れている」という結果であった。したがって、仮説『「空き家対策」が機能していない』は仮説通り証明された。

2つ目の『「空き家条例」が機能していない』は、特定空き家への最終対処方法としての代執行が所有者の資力なしのため税負担となることから「代執行が行われていない」。これでは空き家対策が取られていない結果と言わざるを得ない。空き家条例では特定空き家への対処方法しかないことから「空き家条例の限界」がある。したがって、仮説『「空き家条例」が機能していない』は仮説通り証明された。

3つ目の『「空家等対策特措法」は「空き家対策」になっていない』は、特措法は全国一律に特定空き家への対処方法を義務規定で規定しているが、地域が主体的に取り組む事項は任意規定としている。したがって、任意規定を条例で規定しなければ機能しない。以上のことから「空家等対策特措法には限界がある」。したがって、仮説「空家等対策特措法には限界がある」は仮説通り証明された。

調査結果 仮説		1	2				3	4	新空き家条例の提案	仮説検証	
		議会の空き家問題への認識が低い	組織が整っていない	技術力がない	空き家バンクが機能していない	実態調査(所有者調査)が遅れている	代執行等が行われていない	空き家条例の限界			空家等対策特措法には限界がある
仮説	「空き家対策」が機能していない		○	○	○	○				組織・技術力・空き家バンク・実態調査が機能していない	
	「空き家条例」が機能していない						○	○		特定空き家になるまで対策がなく、税負担となる場合は踏み切れず機能していない	
	「空家等対策特措法」は「空き家対策」になっていない								○	特措法の任意規定を条例で規定しなければ「空き家対策」が機能しない	
提案	今後の「空き家対策」はどうあるべきか		市町村	北海道 支援	北海道 支援	市町村		○	○	○	空き家対策協議会による自治で空き家対策を実施する

(注) 調査結果の番号は 1. 政策課題としての「空き家問題」 2. 市町村の「空き家問題」に対する現状の取組み
3. 「空き家条例」による「空き家問題」の取組み 4. 「空家等対策特別措置法」による「空き家問題」の取組

VI. 「空き家対策」の提案

2. 「空き家対策」のアンケート調査結果と担い手の役割

(1) アンケート調査結果

この度の調査では以下①～⑤のことが明らかになった。これらの対策を早期に実施することが必要である。それと同時に、北海道と市町村の役割分担の必要性があることを指摘したい。

- ①市町村の空き家対策のための専門組織・組織横断組織・地域連携の協議会組織が整っていない。
- ②特に、町村には特定空き家を判定する技術及び法務知識を持った職員がほとんどいない。
- ③不動産事業者が不在の町村(1万人以下)に対する不動産事業者との連携による新空き家バンクの再構築が必要である。
- ④空き家等実態調査(所有者調査)が38%の市町村でしか行われていないので、早期に実態調査(所有者調査)を行う必要がある。
- ④空家等対策特措法の施行に伴い、法を根拠とする既存空き家条例の見直し、新設空き家条例の制定に着手する必要がある。

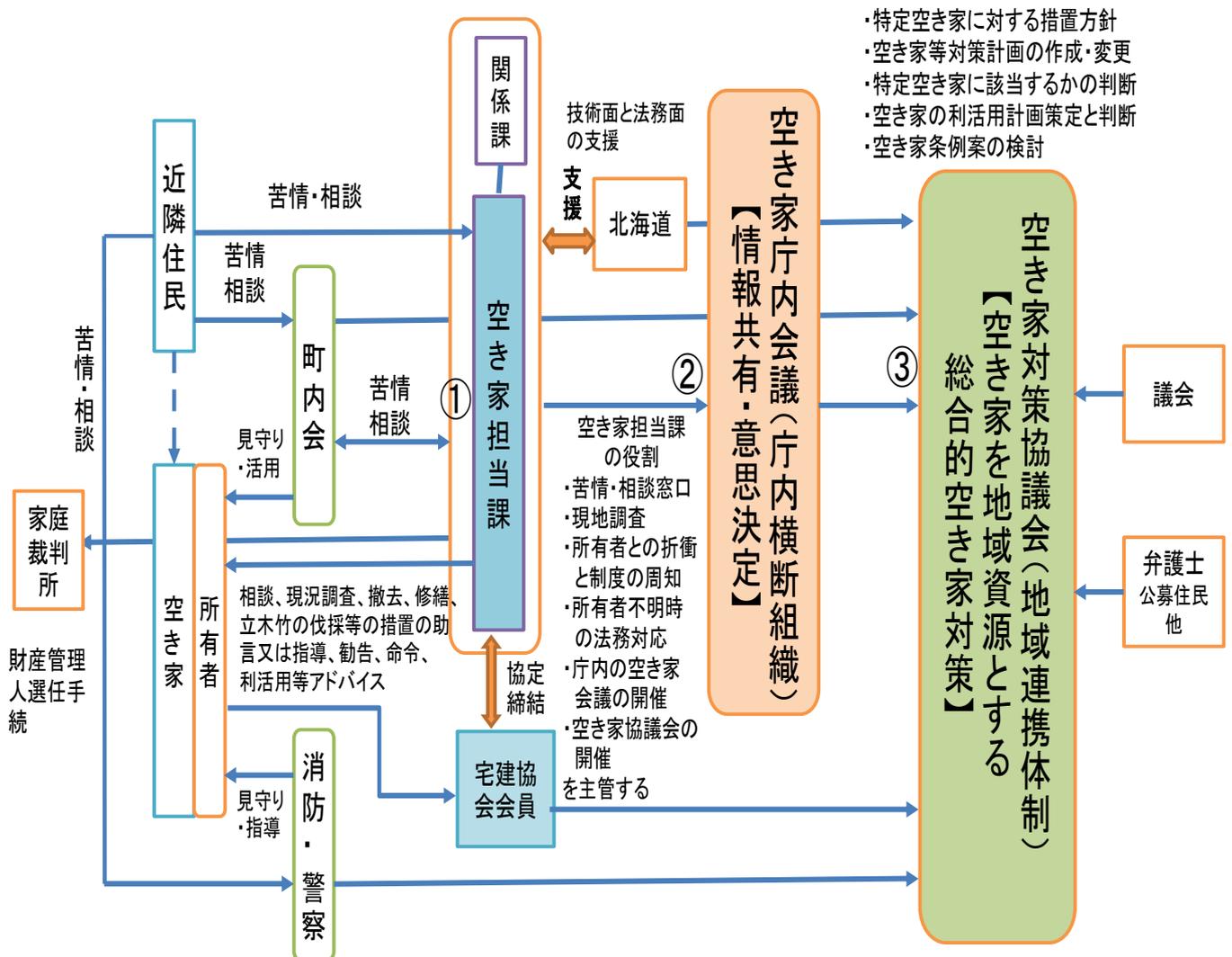
(2) 担い手の役割

アンケート結果から見える課題の役割分担として、市町村単独で出来ない事項、例えば、技術及び法務職員の派遣等や北海道を一つの空き家バンクとして運営するということは広域自治体である北海道の役割である。北海道がその役割を果たすことが北海道の「空き家対策」の成果を上げれるかの重要な分かれ目とも言えるのではないか。役割については以下のとおりである。

- ①市町村 (1)①・④・⑤
- ②北海道支援 (1)②・③

3. 今後の「空き家対策」に対応した組織体制

今回の「空き家対策」のアンケート調査では、市町村の空き家対策の組織整備の遅れが明らかになったことから、市町村組織の体制整備の提案を以下したい。①相談・苦情窓口と専門的に対応する部署を「空き家担当課」として一元化する。②税務課等関係各課との情報共有や市町村としての意思決定をする「庁内分野横断組織」の設置をする。③さらに重要なのが、「空き家担当課」が事務局を務める地域連携組織である「空き家等対策協議会」の設置である。メンバーは公募住民、町内会役員、弁護士、学識経験者、宅建協会会員、NPO、北海道職員や議会推薦議員等の20名位の組織とする。このような広範囲のメンバーとすることで、地域全体で「空き家問題」を共有・解決する重要な組織とする。なお、「空き家等対策協議会」の設置根拠としては「空家等対策の推進に関する特別措置法」でも可能であるが、空き家条例が制定されるまでの間、市町村独自に空き家等対策協議会設置条例を制定して、議会と意思を共有することで行うことを提案する。「空き家等対策協議会」では①特定空き家に対する措置方針及び措置マニュアルの検討、②空き家等対策計画の作成・変更、③特定空き家に該当するかの判断、④空き家・空き地の利活用計画策定と利活用等の判断、⑤空き家条例案の検討等を行う必要がある。



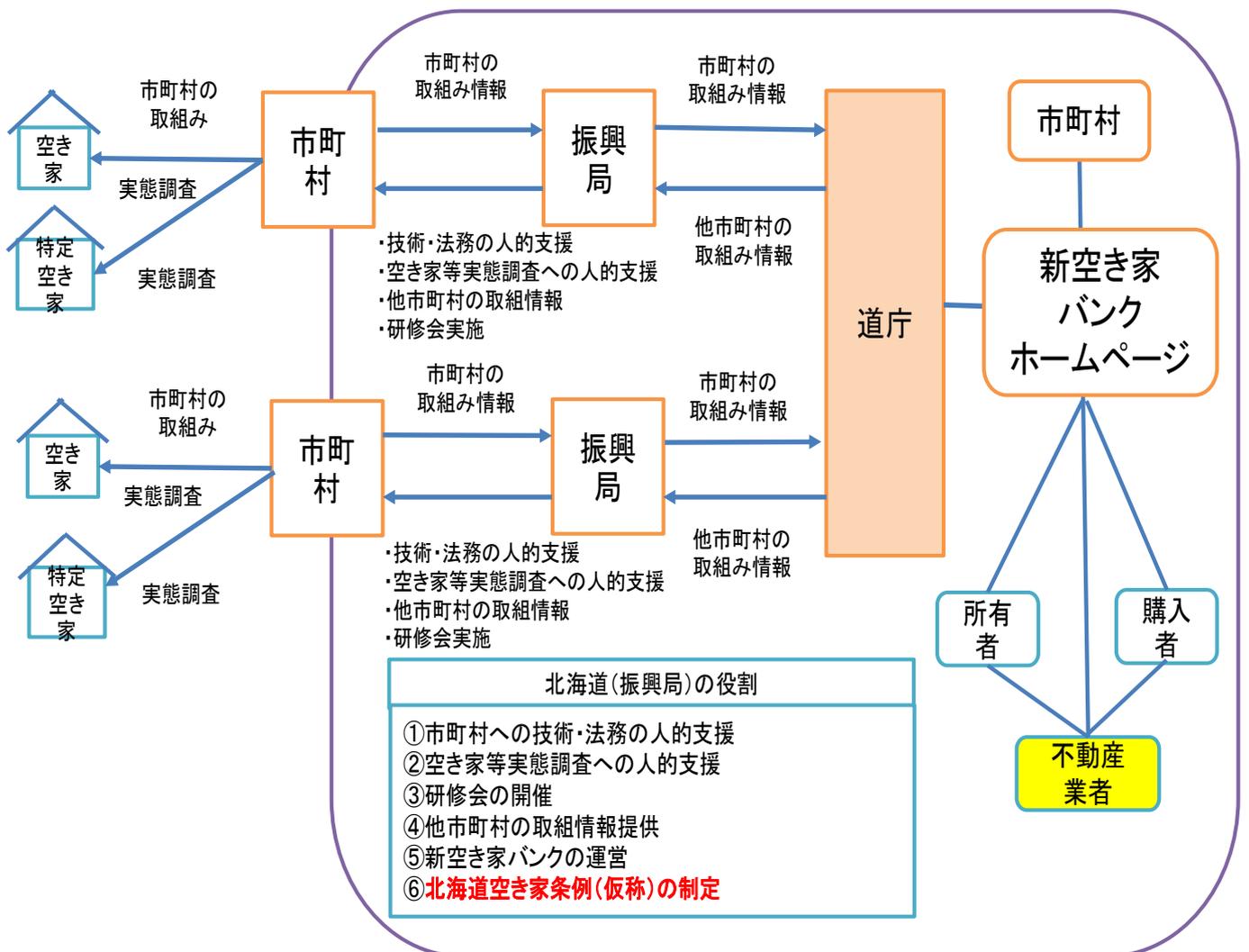
・空き家担当課には折衝担当、法務担当と建築担当者等がチームとして担うことが求められる。また、人的派遣も含め、市町村の法務・建設担当を支援する北海道の役割が重要となる。

4. 新空き家バンクと北海道の役割

今回の「空き家対策」のアンケート調査では、市町村職員の技術・法務の専門的スキルが不足していることが明らかになった。このことを受けて、広域自治体の北海道と出先機関である総合振興局・振興局の直接的支援体制を早急に創ることを提案したい。具体的には、建築スキルと法務スキルを早急に市町村に移管する必要がある。そのために是非、振興局等の職員が直接派遣によって人材育成を行うことと、市町村職員対象の研修会を行い、具体的事例に合わせ対応方法を習得することと、市町村が経験した空き家問題で解決した又はうまくいかなかった事例を市町村で共有する事例集の作成を行い、研修に活用することやホームページへの掲載等を行うことを提案したい。こう考えると、北海道の役割は大きく、空き家対策の成否がかかっているといっても過言ではない。

道内の市町村の約1/2には不動産事業者が地元市町村に存在していない。このような状況を北海道全体で、どうカバーしていくかを考える必要がある。北海道全体をカバーする不動産事業者のネットワークと広域自治体である北海道が中心となって担う「新空き家バンク」との連携が必要であるのではないかと。北海道が中心となって、地元、近郊、札幌市の不動産事業者を結ぶ「新空き家バンク」を運営することを提案する。

さらに、北海道が行う空き家対策を「北海道空き家条例(仮称)」にまとめ制定することも合わせて提案したい。



5. 新空き家条例の検討項目

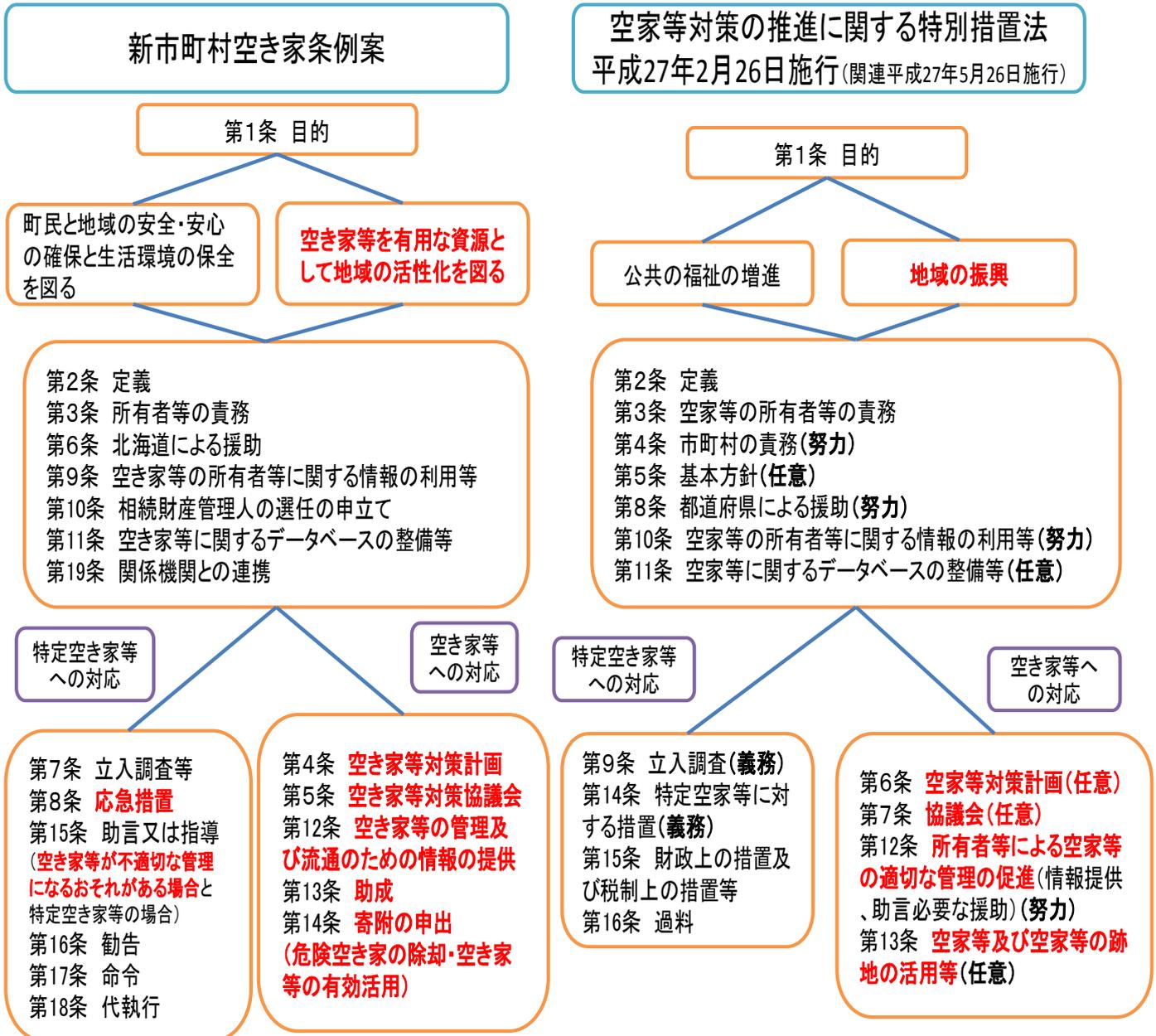
新市町村空き家条例には次の3つの要素を入れる必要がある。1つは、空家等対策特別措置法に既存の市町村空き家条例において優れた事項をプラスして活用する項目(上乗せ、横出し項目:項番1・2・3)、2つ目は、空家等対策特別措置法を再確認する意味でそのまま活用する項目(全国一律の項目:項番6・7・8・9・10・11・12・13・14)、3つ目は、空家等対策特別措置法にはなく、既存の市町村空き家条例にある優れた事項を活用した項目(地域の特性に合った項目:項番17・18・19)である。なお、その他として、新市町村空き家条例には積極的に規定しないで、空家等対策特別措置法を準用する項目(項番15・16)と新市町村空き家条例には該当しない項目(項番4・5)である。

3つの具体的項目は、1つ目の上乗せ、横出し項目が、①目的、②定義、③空き家等所有者等の責務、2つ目の再確認項目は、①空き家計画の策定、②空き家協議会の設置、③北海道による支援、④空き家等の所有者等に関する情報の利用、⑤空き家等に関するデータベースの整備、⑥所有者等による空き家等の適切な管理の促進、⑦空き家等の活用、⑧立入調査、⑨助言及び指導、⑩勧告、⑪命令、⑫代執行、⑬緊急安全措置、3つ目の項目は、①助成、②寄附、③相続財産管理人の選任の申立て、となる。

項番	空家等対策の推進に関する特別措置法	従来の市町村空き家条例	新市町村空き家条例(案)
1	(第1条)目的(防災・衛生・景観の保全)	防犯を目的に追加	地域の安全・安心の確保と生活環境の保全及び地域の活性化の2つを目的とする+(横出し)防犯を目的に追加
2	(第2条)定義	不特定の者に建物その他の工作物若しくはその敷地に侵入され、犯罪、火災等を誘発するおそれのある状態	(横出し)不特定の者に建物その他の工作物若しくはその敷地に侵入され、犯罪、火災等を誘発するおそれのある状態
3	(第3条)空家所有者等の責務(適正な管理に努めるものとする)	適正に管理しなければならない	(上乗せ)適正に管理しなければならない
4	(第4条)市町村の責務		
5	(第5条)基本指針		
6	(第6条)空家等対策計画(任意)		空き家計画の策定
7	(第7条)協議会(任意)		空き家等審議会の設置+(横出し)メンバーに対する守秘義務の規定
8	(第8条)都道府県による援助		北海道及び関係行政機関等との連携(北海道による特定空家の認定という技術サポート及び法務サポート《補完業務》が不可欠)
9	(第9条)立入調査(所有者不明空き家への立入調査を可能としている)		空家特措法を根拠とした立入調査
10	(第10条)空家等の所有者等に関する情報の利用等(固定資産税の納税義務者情報の入手を可能とした)		空家特措法を根拠とした空き家等の所有者等に関する情報の利用等
11	(第11条)空家等に関するデータベースの整備等(任意)		空き家等に関するデータベースの整備等
12	(第12条)所有者による空家等の適切な管理の促進(任意)		空き家等の適正な管理に必要な相談及び情報の提供、その他必要な支援を行う
13	(第13条)空家等及び空家等の跡地の活用等(空き家の利活用のため、空き家情報の外部への提供)(任意)		空き家等の再利用や有効活用を図るため空き家バンクの実施(宅建協会との協定締結)
14	(第14条)特定空家等に対する措置(所有者不明の空き家に対しても略式代執行を可能としている)(義務)	即時執行(緊急安全措置)の規定	空家特措法を根拠とした空き家等に対する措置+(横出し)即時執行(緊急安全措置)の規定
15	(第15条)財政上の措置及び税制上の措置等		
16	(第16条)過料		
17		助成(固定資産税の支払いを条件に所有者自ら建物等の除却する場合の費用の一部を補助)	助成(固定資産税の支払いを条件に所有者自ら建物等の除却する場合の費用の一部を補助)
18		寄附の申出・空き家等の有効活用	寄附の申出・空き家等の有効活用
19		相続財産管理人の選任の申立て	相続財産管理人の選任の申立て

6. 新空き家条例の構成

空家等特別措置法では、特定空き家になる前の空き家の段階での対応内容は任意規定となっているため、その実態が伴わない可能性がある。それに対し、新市町村空き家条例では空き家管理や空き家の流通の促進を図ることを規定している。また、除却の助成(補助)や空き家の寄附により、空き家等を地域で活用する有用な資源と位置付け、地域で活用する道を開いた。具体的には、空き家を地域の集会所や住民同士の交流スペース、子供の児童館、移住希望者の住宅等として活用できるように考えている。さらに、寄附を条件とした公費除却により生まれる空き地を駐車場や公園、雪投げ場等として活用できるようにも考えている。



7. 新空き家条例による空き家対策

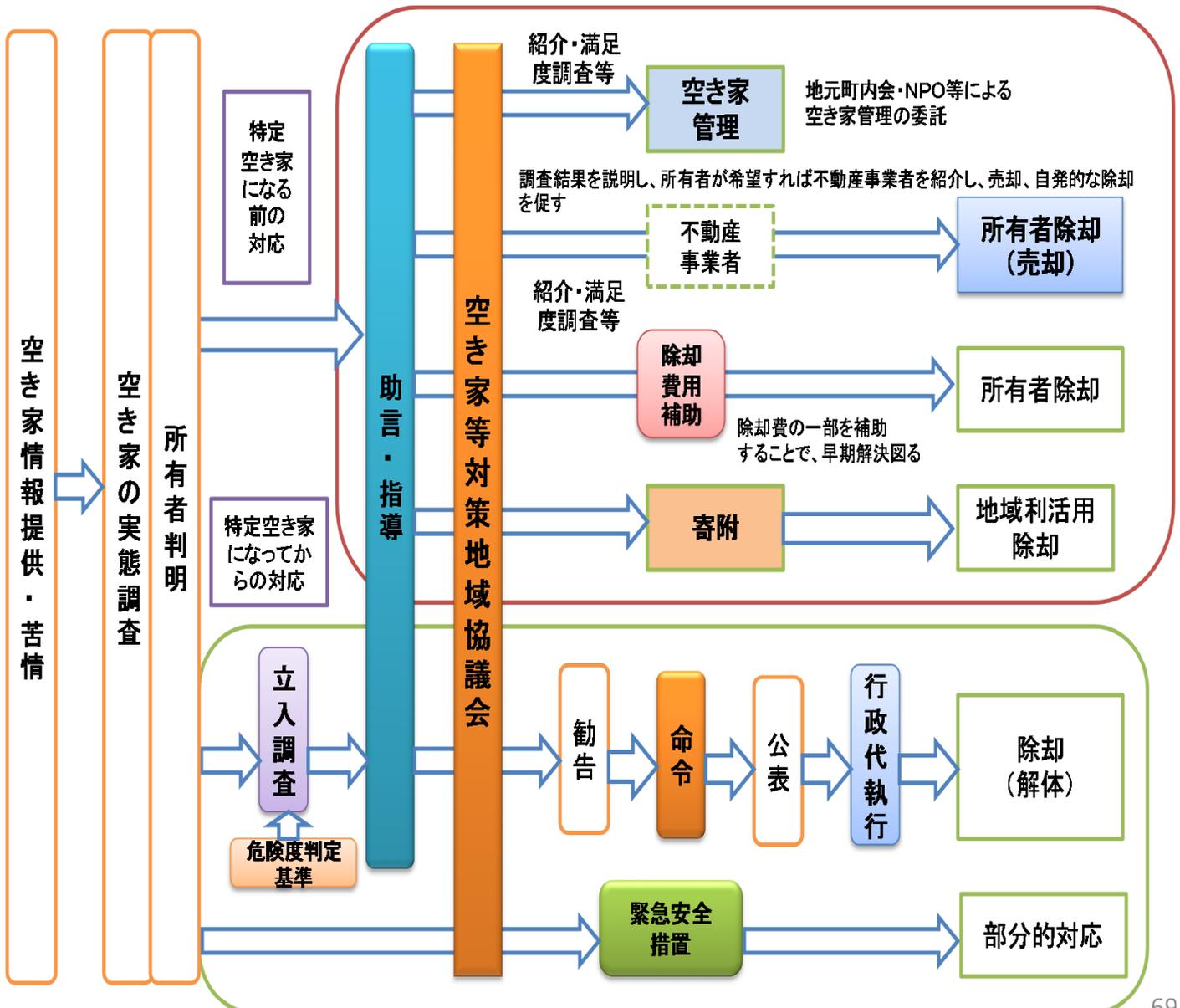
従来の空き家条例が特定(危険)空き家になってからの対応のみを規定していたが故に、「空き家対策」が実行性がないものとなっていたとの反省から、新空き家条例では、特定(危険)空き家になる前の対応策を用意したことが特徴である。

具体的には、「助言又は指導」を特定空き家になる前と特定空き家になってからの2つに分けて行う。特定空き家になる前は、「空き家等の管理及び流通のための情報の提供」として空き家管理を行う町内会等や不動産事業者に所有者等の承諾のもと情報提供を行い、適正な管理がされる状況又は所有者売却による除却をすることで特定空き家になることを防止する。

次に、「助成」により除却費用の一部を市町村が補助することで、所有者が除却し、特定空き家を解消する。さらに、「寄附」により空き家を地域の公民館等として利活用する。又は空き家を除却し、跡地を駐車場や雪捨て場等として地域で利活用する。

このように、特定空き家になる前の施策が重要である。また、助言又は指導の内容については空き家等対策協議会において経緯の説明、審議が行われ委員の意見を反映することができる。

なお、特定空き家になってからの対応は、従来の空き家条例と同じではあるが、新空き家条例は空き家等対策特別措置法にもとづき行われることが違いである。



8. 新空き家条例制定までの検討項目とスケジュール案

政策課題である「空き家問題」を解決する手段としての空き家条例制定までプロセスを整理し、空き家条例の理念と具体を平行して実現することとする。まず、最初にするのは、組織整備である。行政内に空き家担当課(チーム)と空き家庁内会議の設置を行う。第2に行うことは、危険空き家判定・法務手順マニュアルの作成である。空き家担当課は、これから自分達が行う特定空き家の判定や所有者等に行う勧告等の法務手順等を行う作業マニュアル案をガイドラインに基づき作成する必要がある。第3に行うことは、実態調査である。空き家と特定空き家の区分、所有者の把握等を行う。第4に行うことは、データベース化を図ることである。第5に行うことは、関係するところとの連携体制の構築である。連携体制としては、北海道との情報交換、支援体制の構築、協議会議の設置等が重要である。また、宅建協会等不動産業界と管理会社等との協定に関する協議、地元町内会やNPO等との空き家利活用や空き家の地元管理について協議をする体制を整備することである。

次に重要なことは、協議会の設置である。この協議会が「空き家問題」を解決に導く中心的存在であり、まちの空き家に関する情報がここで共有され、議論され、解決に導くようにならなければいけない。また、所有者等の氏名、住所等の情報を扱うことから協議会委員には守秘義務を課すことが必要となる。従って、協議会設置は議会の合意も必要であるので、条例設置によるべきである。ただし、新空き家条例施行後は新空き家条例に基づき運営されることになる。

協議会では、第1に、空き家担当課が作成した特定空き家判定・法務手順マニュアル案の検討と承認を得ること、第2に、空き家庁内会議が原案を作成した空き家対策計画を審議し、住民説明を行い、空き家対策計画の決定を行う。第3に、最大の仕事は今まで検討して来たことの集大成として新空き家条例案の作成である。新空き家条例案を住民と議会に説明することを行い、それらの意見を反映した新空き家条例案を首長に提出し役割を終えることになる。その後、議会提案、議会議決、施行、空き家制度のパンフレット作成による住民周知となることで、ようやく「空き家対策」がスタートすることが出来るのである。

スケジュール 項目	第一四半期			第二四半期			第三四半期			第四四半期		
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
(1) 組織体制 ① 組織整備 ② 危険空き家判定・法務手順マニュアル作成 ③ 実態調査 ④ データベース構築 ⑤ 連携体制構築	専担課設置 空き家庁内会議設置 ↓ ガイドラインを基にした作業マニュアル案作成(危険空き家判定・法務手順)											
	実態調査 ↓ データベース構築 ↓ 北海道との協議会設置											
	↓ 地元町内会・NPO等との空き家利活用や地元管理について協議 ↓ 不動産業界との協定に関する協議											
(2) 協議会設置 ① 協議会設置方針 ② 守秘義務	協議会設置 協議会設置 協議会設置 検討 条例議決 協議会設置 ↓ 協議会 委員公募 ↓ 協議会設置 協議会設置 条例検討											
(3) 協議会の検討 ① 作業マニュアルの検討 ② 空き家対策計画の作成 ③ 空き家条例案の検討 ④ その他	↓ (庁内会議) 空き家条例検討			作業マニュアル検討 ↓ 作業マニュアル決定 ↓ 空き家対策計画案検討 ↓ (庁内会議)			↓ 空き家対策計画決定 ↓ 住民説明 ↓ 協議会説明 ↓ 空き家条例案提案			↓ 議決 ↓ 施行 ↓ 空き家条例提案		

9. モデル新空き家条例(案)

政策課題としての「空き家問題」を空き家条例によって解決を図るために、(1)の新空き家条例の項目を参考にモデル新空き家条例案を作成して見た。今後、制定又は見直しをする市町村の参考として欲しい。

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適正管理により、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、町民と地域の安全・安心の確保と生活環境の保全を図るとともに、空き家等を地域コミュニティの有用な資源として、積極的な活用を図ることで地域の活性化を図ることを目的とする。(礼文町・京都市)

(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。(礼文町)

(1) 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。)及びその敷地であって、現に使用されていないもの又はこれに類する状態にあるもの並びに空き地をいう。

(2) 特定空き家等 次に掲げる状態の空き家をいう。

ア 老朽化若しくは積雪、台風等の自然災害により、建物その他の工作物が倒壊し、又は当該建物その他工作物に用いられた建築資材等が飛散し、若しくは剥落することにより、人の生命若しくは身体又は財産に害を及ぼすおそれのある状態

イ 不特定の者に建物その他の工作物若しくはその敷地に侵入され、犯罪、火災等を誘発するおそれのある状態

ウ 動植物昆虫等が相当程度に繁殖し、人の生命、身体若しくは財産又は周囲の生活環境及び衛生環境に害を及ぼすおそれのある状態

(3) 所有者等 所有者、占有者、相続人、財産管理人その他の空き家等を管理すべき者をいう。

(4) 町民等 町内に居住若しくは滞在する者をいう。

(5) 法 空き家等対策の推進に関する特別措置法をいう。

(所有者等の責務)

第3条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が危険な状態にならないように自らの責任において適正に管理しなければならない。(礼文町)

(空き家等対策計画)

第4条 町は、法第6条にもとづき、空き家等対策計画を作成するものとする。

2 空き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。

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

(2) 計画期間

(3) 空き家等の調査に関する事項

(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) 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地(以下「空き家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項

(6) 特定空き家等に対する措置(法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。)その他の特定空き家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 町は、空き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 町は、北海道知事に対し、空き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、技術的及び法務的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(〇〇町空き家等対策協議会)

第5条 町長は、この条例の適正な運用を図るため、〇〇町空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 協議会は、次に掲げる諮問事項の審議を行う。

(1) 第4条の規定による空き家等対策計画の作成及び変更に関すること。

(2) 空き家等が特定空き家等に該当するか否かの判断に関すること

(3) 第15条の助言又は指導・第16条の勧告・第17条の命令・第18条の代執行に関すること。

(4) 第13条の助成に関すること。

(5) 第14条の寄付に関すること

(6) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項に関すること。

3 協議会は、町長のほか、公募住民、町議会の議員、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町長が必要と認める者をもって構成する。

4 協議会の委員は20人以内の委員をもって組織する。

5 協議会の委員の任期は、2年とする。

6 協議会の委員は、協議会における協議過程で知り得た空き家等の所有者等氏名、住所などの情報を外部に漏らしてはならない。その職を退いた後といえども同様とする。

(北海道による援助)

第6条 町長は、法第8条にもとづき、北海道知事に空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空き家等に関し町が講ずる措置について、町に対する情報の提供及び技術的並びに法務的な助言、町との相互間の連絡調整その他必要な援助を求めることができる。

(立入調査等)

第7条 町長は、法第9条にもとづき、町の区域内にある空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 町長は、法第14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、空き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 町長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空き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、当該空き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項の規定により空き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。

(応急措置)

第8条 町長は、前条の規定による立入調査等により、空き家等が危険な状態となることが切迫し、かつ、その所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを予防するために必要な応急の措置を講ずることができる。(藤市)

2 町長は、前項の措置を講じた後に空き家等の所有者等が判明したときは、その所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。(藤市)

(空き家等の所有者等に関する情報の利用等)

第9条 町長は、法第10条第1項にもとづき、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き家等の所有者等に関するものについては、この条例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 町長は、法第10条第3項にもとづき、関係する市町村の長その他の者に対して、空き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。

(相続財産管理人の選任の申立て)

第10条 町長は、空き家等の相続人のあることが明らかでない場合であって、当該空き家等の相続財産管理人を選任する公益上の必要があると認めるときは、民法(明治29年法律第89号)の定めにより相続財産管理人の選任の申立てを行うことができる。(藤市)

(空き家等に関するデータベースの整備等)

第11条 町は、法第11条にもとづき、データベースの整備その他空き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。

(空き家等の管理及び流通のための情報の提供)

第12条 町長は、空き家の流通の促進及び空き家の円滑な活用のため、第15条の助言又は指導を行った者の情報の提供についてその者の承諾を得たときは、空き家等及び所有者等に係る情報を必要とする正当な理由があると認められる者に対し、次に掲げる事項の情報を提供することができる。(藤市一部修正)

(1) 所有者等の氏名、住所及び連絡先(法人の場合にあっては、その名称、代表者及び主たる事務所の所在地)

(2) 空き家等の所在地

(3) その他町長が必要と認める事項

(助成)

第13条 町長は、第15条の規定による助言若しくは指導又は第16条の規定による勧告に従って措置を講ずる者に対し、規則で定めるところにより必要な助成をすることができる。(嬉野市)

(寄附の申出)

第14条 町長は、第15条の規定による助言若しくは指導又は第16条の規定による勧告を受けた空き家等の所有者等から、当該空き家等について寄附の申出があった場合は、規則で定める要件を満たした場合に限り、当該申出を受けすることができる。(嬉野市)

2 町長は、前項の規定により寄附の申出を受けた場合、速やかに当該空き家等の危険な状態の除去を行わなければならない。(嬉野市)

3 町は、寄附を受けた空き家及び空き地をまちづくりの活動拠点その他地域コミュニティの活性化に資するものとして活用する取組を行うものに対し、必要な支援その他の措置を講じるものとする。(京都市)

(助言又は指導)

第15条 町長は、空き家等が危険な状態になるおそれがあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について、助言又は指導をすることができる。(礼文町・嬉野市)

2 町長は、法第14条第1項にもとづき、特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等に関し、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き家等については、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。(法第14条第1項)

(勧告)

第16条 町長は、法第14条第2項にもとづき、前条の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き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。(法第14条第2項)

(命令)

第17条 町長は、法第14条第3項にもとづき、前条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つた場合において、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。(法第14条第3項)

2 町長は、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。(法第14条第4項)

3 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、町長に対し、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。(法第14条第5項)

4 町長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第1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。(法第14条第6項)

5 町長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1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。(法第14条第7項)

6 第4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。(法第14条第8項)

(代執行)

第18条 町長は、法第14条第9項にもとづき、第17条第1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。(法第14条第9項)

2 第17条第1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15条の助言若しくは指導又は第16条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17条第1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、町長は、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、町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。(法第14条第10項)

3 町長は、第17条第1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。(法第14条第11項)

4 前項の標識は、第17条第1項の規定による命令に係る特定空き家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空き家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。(法第14条第12項)

5 第17条第1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。(法第14条第13項)

(関係機関との連携)

第19条 町長は、緊急を要するときは、町の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な措置を要請することができる。(嬉野市)

(委任)

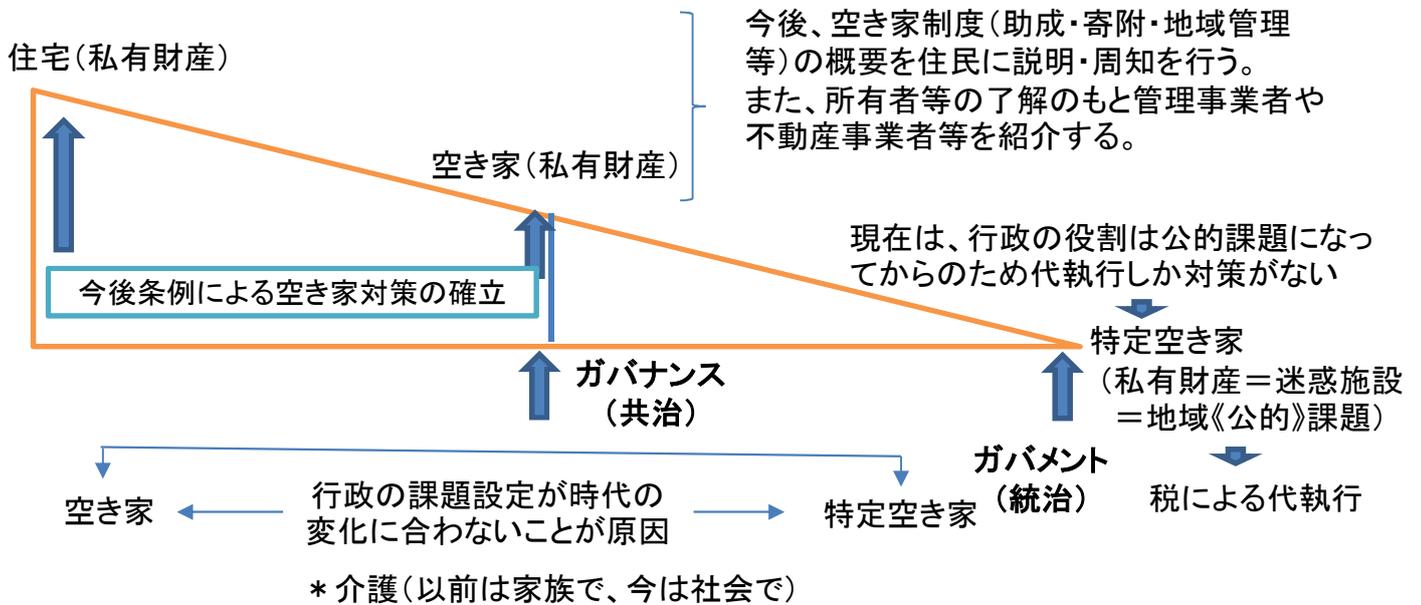
第20条 この条例に定めのあるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。(嬉野市)

附 則

この条例は、平成 年 月 日から施行する。

10. まとめ

(1) 今の市町村の「空き家問題」への対応は特定(危険)空き家になってからの対応となっている。(民《個人》の課題が公の課題になることへの認識不足)
⇒課題解決を行政のみで行うガバメント(統治)の時代の終焉



(2) 「空き家問題」は所有者《個人》や行政だけで解決できる問題ではなく、社会の問題と認識を変えなければ解決しない。新たな行動指針として「空き家条例」を制定して、地域全体で解決を図るようにしなければならない。
⇒課題解決を住民・行政(議会)によって行うガバナンス(共治)の時代の幕開け

①空き家を不動産市場や自分で除却して解決する。(個人) ②それでは解決しない場合、地域で利活用する。(地域) ③それでも解決しない場合は税金で除却する。(社会) このようなルール確立により「空き家問題」をソフトランディングさせる。

(12) 貴市町村における空き家軒数と特定空き家（倒壊危険家屋）軒数の状況（直近）
（平成 年 月現在）

空き家軒数			空き家軒数の内特定空き家の軒数		
空き家数	内所有者数	内所有者不明数	特定空き家軒数	内所有者数	内所有者不明数
軒	軒	軒	軒	軒	軒

(13) 首長は建築基準法上の特定行政庁及び限定特定行政庁の指定を受けていますか。
（1つ選択）

受けている 受けていない

(14) 空き家対策の実績（軒数）（ 年 月からの累計）

NO	項目	軒数	関連項目
1	住民からの空き家に関する苦情等軒数		
2	実態調査軒数		
3	立入調査軒数		対応不要軒数： 軒
4	立入調査時の所有者等確知軒数		助言指導軒数： 軒、勧告軒数： 軒
5	〃 の所有者等不確知軒数		
6	所有者等による措置軒数		市町村による助成軒数： 軒
7	所有者等の公表軒数		
8	措置命令軒数		
9	代執行軒数		所有者等負担： 軒、税負担： 軒
10	緊急安全措置軒数		

3. 「空き家条例」による「空き家問題」の取組み（空き家条例未施行市町村は除く）

(1) 貴市町村は空き家条例が制定されておりますか。

はい（名称： ） いいえ

(2) (1)で「はい」の方は条例制定の主な動機は（1つ選択）

住民要望を受けて首長が発議 議員発議 その他（ ）

(3) 「空き家条例」により「空き家問題」は解決しましたか。（1つ選択）

解決した 解決しない

（解決した内容又は解決しない課題をお書き下さい）

(4) 今後、「空家対策特別措置法」の施行に伴い、既存の「空き家条例」の扱いはどのようなお考えでしょうか。（1つ選択）

廃止 改正して存続 そのまま わからない

4. 「空家対策特別措置法」の施行による「空き家問題」の取組み（別添空家対策特別措置法参照）

(1) 「空家対策特別措置法」により可能となったことのうち、効果が高いものを5つ選択してください。（○を入力）

NO	選択欄	項目
1		市町村による空家対策計画の策定と協議会の設置（6条・7条）
2		都道府県による市町村に対する技術的な助言、市町村相互の連絡調整等必要な援助（8条）
3		空家等の所在や所有者の調査（9条）
4		空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）
5		市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）
6		市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）
7		特定空家等への立入調査ができる（9条2項）
8		特定空家等への立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者への過料（16条2項）
9		特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、行政代執行の方法により強制執行が可能（14条9項）
10		特定空家等に対して、市町村長の命令に違反した者への過料（16条1項）
11		特定空家等に対して、所有者等が不明の場合でも、行政代執行の方法により強制執行が可能（14条10項）
12		国及び都道府県は、市町村が行う空家等に関する対策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（15条1項）
13		市町村長が特定空家を勧告した場合、特定空家の敷地について、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外する（15条2項）

(2) (1)以外の項目で空き家対策として不足している事項があれば、ご記入下さい。

--

(3) 「空家対策特別措置法」により、「空き家問題」は解決すると思いますか。（1つ選択）

解決する 解決しない わからない

（理由）

--

(4) 貴市町村では、「空家対策特別措置法」の施行を受け、「空き家問題」に対する対策としてどんなことを予定しておりますか。予定していることを下欄にご記入願います。

--

以上

3. 北海道内市町村の宅建協会会員の有無一覧

北海道内の市町村にいる宅建協会会員の有無一覧

NO	市町村	宅建協会 会員の有無	NO	市町村	宅建協会 会員の有無	NO	市町村	宅建協会 会員の有無	NO	市町村	宅建協会 会員の有無	NO	市町村	宅建協会 会員の有無
1	札幌市	○	36	当別町	○	73	南幌町	×	112	天塩町	×	151	音更町	○
2	函館市	○	37	新篠津村	×	74	奈井江町	○	113	猿払村	×	152	士幌町	×
3	小樽市	○	38	松前町	×	75	上砂川町	×	114	浜頓別町	×	153	上士幌町	×
4	旭川市	○	39	福島町	×	76	由仁町	○	115	中頓別町	×	154	鹿追町	×
5	室蘭市	○	40	知内町	×	77	長沼町	○	116	枝幸町	×	155	新得町	○
6	釧路市	○	41	木古内町	○	78	栗山町	○	117	豊富町	×	156	清水町	○
7	帯広市	○	42	七飯町	○	79	月形町	×	118	礼文町	×	157	芽室町	○
8	北見市	○	43	鹿部町	×	80	浦臼町	×	119	利尻町	×	158	中札内村	×
9	夕張市	×	44	森町	○	81	新十津川町	○	120	利尻富士町	×	159	更別村	×
10	岩見沢市	○	45	八雲町	○	82	妹背牛町	×	121	幌延町	×	160	大樹町	○
11	網走市	○	46	長万部町	×	83	秩父別町	×	122	美幌町	○	161	広尾町	○
12	留萌市	○	47	江差町	○	84	雨竜町	×	123	津別町	×	162	幕別町	○
13	苫小牧市	○	48	上ノ国町	○	85	北竜町	×	124	斜里町	○	163	池田町	○
14	稚内市	○	49	厚沢部町	×	86	沼田町	×	125	清里町	×	164	豊頃町	×
15	美唄市	○	50	乙部町	×	87	鷹栖町	○	126	小清水町	×	165	本別町	○
16	芦別市	○	51	奥尻町	×	88	東神楽町	○	127	訓子府町	×	166	足寄町	×
17	江別市	○	52	今金町	×	89	当麻町	○	128	置戸町	×	167	陸別町	×
18	赤平市	○	53	せたな町	○	90	比布町	×	129	佐呂間町	×	168	浦幌町	×
19	紋別市	○	54	島牧村	×	91	愛別町	×	130	遠軽町	○	169	釧路町	○
20	士別市	○	55	寿都町	○	92	上川町	×	131	湧別町	○	170	厚岸町	○
21	名寄市	○	56	黒松内町	×	93	東川町	×	132	滝上町	×	171	浜中町	×
22	三笠市	○	57	蘭越町	○	94	美瑛町	×	133	興部町	×	172	標茶町	○
23	根室市	○	58	二セコ町	○	95	上富良野町	○	134	西興部村	×	173	弟子屈町	○
24	千歳市	○	59	真狩村	×	96	中富良野町	○	135	雄武町	×	174	鶴居村	×
25	滝川市	○	60	留寿都村	×	97	南富良野町	○	136	大空町	○	175	白糠町	○
26	砂川市	○	61	喜茂別町	○	98	占冠村	×	137	豊浦町	○	176	別海町	○
27	歌志内市	×	62	京極町	×	99	和寒町	×	138	壮瞥町	×	177	中標津町	○
28	深川市	○	63	倶知安町	○	100	剣淵町	×	139	白老町	○	178	標津町	×
29	富良野市	○	64	共和町	×	101	下川町	○	140	厚真町	×	179	羅臼町	×
30	登別市	○	65	岩内町	○	102	美深町	×	141	洞爺湖町	○			
31	恵庭市	○	66	泊村	×	103	音威子府村	×	142	安平町	×			
32	伊達市	○	67	神恵内村	×	104	中川町	×	143	むかわ町	×			
33	北広島市	○	68	積丹町	×	105	幌加内町	×	144	日高町	○			
34	石狩市	○	69	古平町	×	106	増毛町	×	145	平取町	×			
35	北斗市	○	70	仁木町	○	107	小平町	×	146	新冠町	○			
			71	余市町	○	108	苫前町	×	147	浦河町	○			
			72	赤井川村	×	109	羽幌町	×	148	様似町	×			
						110	初山別村	×	149	えりも町	×			
						111	遠別町	×	150	新ひだか町	○			

(注) 宅建協会会員は北海道宅建協会ホームページ会員名簿より作成(2015.5.15現在)

4. 北海道内の特定行政庁一覽

北海道内の特定行政庁一覽

39

NO	市町村	特定行政庁	限定特定行政庁	NO	市町村	特定行政庁	限定特定行政庁	NO	市町村	特定行政庁	限定特定行政庁	NO	市町村	特定行政庁	限定特定行政庁	NO	市町村	特定行政庁	限定特定行政庁
1	札幌市	○		36	当別町		○	73	南幌町			112	天塩町			151	音更町		○
2	函館市	○		37	新篠津村			74	奈井江町			113	猿払村			152	土幌町		
3	小樽市	○		38	松前町			75	上砂川町			114	浜頓別町			153	上土幌町		
4	旭川市	○		39	福島町			76	由仁町			115	中頓別町			154	鹿追町		
5	室蘭市	○		40	知内町			77	長沼町		○	116	枝幸町			155	新得町		
6	釧路市	○		41	木古内町			78	栗山町			117	豊富町			156	清水町		
7	帯広市	○		42	七飯町		○	79	月形町			118	礼文町			157	芽室町		○
8	北見市	○		43	鹿部町			80	浦臼町			119	利尻町			158	中札内村		
9	夕張市			44	森町			81	新十津川町			120	利尻富士町			159	更別村		
10	岩見沢市		○	45	八雲町			82	妹背牛町			121	幌延町			160	大樹町		
11	網走市		○	46	長万部町			83	秩父別町			122	美幌町		○	161	広尾町		
12	留萌市		○	47	江差町			84	雨竜町			123	津別町			162	幕別町		○
13	苫小牧市	○		48	上ノ国町			85	北竜町			124	斜里町			163	池田町		
14	稚内市		○	49	厚沢部町			86	沼田町			125	清里町			164	豊頃町		
15	美唄市		○	50	乙部町			87	鷹栖町			126	小清水町			165	本別町		
16	芦別市		○	51	奥尻町			88	東神楽町		○	127	訓子府町			166	足寄町		
17	江別市	○		52	今金町			89	当麻町			128	置戸町			167	陸別町		
18	赤平市		○	53	せたな町			90	比布町			129	佐呂間町			168	浦幌町		
19	紋別市		○	54	島牧村			91	愛別町			130	遠軽町		○	169	釧路町		○
20	士別市		○	55	寿都町			92	上川町			131	湧別町			170	厚岸町		○
21	名寄市		○	56	黒松内町			93	東川町			132	滝上町			171	浜中町		
22	三笠市		○	57	蘭越町			94	美瑛町			133	興部町			172	標茶町		
23	根室市		○	58	ニセコ町			95	上富良野町		○	134	西興部村			173	弟子屈町		○
24	千歳市		○	59	真狩村			96	中富良野町			135	雄武町			174	鶴居村		
25	滝川市		○	60	留寿都村			97	南富良野町			136	大空町			175	白糠町		
26	砂川市		○	61	喜茂別町			98	占冠村			137	豊浦町			176	別海町		
27	歌志内市			62	京極町			99	和寒町			138	壮瞥町			177	中標津町		○
28	深川市		○	63	倶知安町			100	剣淵町			139	白老町		○	178	標津町		
29	富良野市		○	64	共和町			101	下川町			140	厚真町			179	羅臼町		
30	登別市		○	65	岩内町			102	美深町			141	洞爺湖町						
31	恵庭市		○	66	泊村			103	音威子府村			142	安平町						
32	伊達市		○	67	神恵内村			104	中川町			143	むかわ町						
33	北広島市		○	68	積丹町			105	幌加内町			144	日高町						
34	石狩市		○	69	古平町			106	増毛町			145	平取町						
35	北斗市		○	70	仁木町			107	小平町			146	新冠町						
				71	余市町		○	108	苫前町			147	浦河町						
				72	赤井川村			109	羽幌町			148	様似町						
								110	初山別村			149	えりも町						
								111	遠別町			150	新ひだか町						

(注)道内の特定行政庁(北海道建設部建築指導課ホームページより)(平成23年4月1日現在)

【特定行政庁の市】建築基準法第4条第1項、第2項の規定により建築主事を置く市においては、建築確認など建築基準法のほぼ全てを各市役所にて行っています。

【限定特定行政庁】建築基準法第97条の2の規定により建築主事を置く市町においては、木造住宅など小規模建築物の建築確認、完了検査など一部の業務(建築基準法施行令第148条に規定される業務)については各市役所・町役場にて行っています。

その他の業務は北海道にて行っています。

【北海道】(本庁、総合振興局、振興局)上記の特定行政の市及び限定特定行政庁が所管する建築物以外の建築物について、北海道が建築確認などを行っています。本庁では、大規模な建築物(延べ床面積が5000平方メートル超又は6階建以上)についての建築確認等を行います。総合振興局及び振興局は上記以外の管轄区域内の建築確認等を行います。

5. 空家等対策の推進に関する特別措置法

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。

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

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（周辺的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。

(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。

6. 網走市空き家等の適正管理に関する条例

網走市空き家等の適正管理に関する条例

平成 26 年 3 月 24 日

条例第 4 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空き家等の適正管理に関し、空き家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)の責務を明らかにするとともに、管理不全な状態となった空き家等に対する措置について必要な事項を定めることにより、市民等の良好な生活環境の確保及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与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) 空き家等 市内に所在する建物その他の工作物及び敷地で、常時無人の状態にあるもの並びに現に人が使用していない土地をいう。

(2) 管理不全な状態 空き家等が次のいずれかに該当する状態をいう。

ア 著しい老朽化、台風、積雪等の自然現象その他の事由により倒壊し、又はその一部が飛散し、又はそのおそれがある状態

イ 不特定者の侵入等による火災又は犯罪が誘発されるおそれのある状態

ウ ア及びイに掲げるもののほか、第 1 条の目的を達成するうえで著しい支障を及ぼすおそれがあると市長が認める状態

(3) 市民等 市内に居住し、通勤し、若しくは通学する者又は市内に滞在する者をいう。

(所有者等の責務)

第 3 条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理をしなければならない。

(情報提供)

第 4 条 市民等は、管理不全な状態にある空き家等があると認めるときは、速やかに市長にその情報を提供するよう努めるものとする。

(実態調査)

第 5 条 市長は、前条の規定による情報提供があったとき、又は適正な管理が行われていない空き家等があると認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、職員に必要な場所へ立ち入らせ、調査をさせることができる。

2 前項の規定により立入調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があるときは、これを提示しなければならない。

3 市長は、必要があると認めるときは、当該空き屋等に係る所有者等の把握その他の実態調査を行うことができる。

(助言、指導及び勧告)

第 6 条 市長は、空き家等が管理不全な状態になるおそれがあると認めるとき、又は管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお、当該空き家等が管理不全な状態にあるときは、当該空き家等の所有者等に対し、相当の期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第7条 市長は、空き家等の所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じないとき、又は空き家等が著しく管理不全な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、相当の期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第8条 市長は、第7条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)
- (2) 命令の対象である空き家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表するときは、あらかじめ、当該公表に係る所有者等に対し、網走市行政手続条例(平成15年条例第8号)第13条第1項に規定する意見を述べる機会を与えなければならない。

(行政代執行)

第9条 市長は、第7条の規定による命令を受けた所有者等がこれを履行しない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認めるときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)に定めるところにより、必要な措置を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用を当該命令を受けた者から徴収することができる。

(緊急安全代行措置等)

第10条 市長は、第6条から前条までの規定にかかわらず、空き家等が緊急に危険を回避する必要がある状態にあり、かつ、当該空き家等を放置すると市民等に重大な危害を及ぼす恐れがあると認める場合は、当該危険を回避するため必要最小限の措置(以下この条において「緊急安全代行措置」という。)を行うことができる。

2 市長は、緊急安全代行措置を行う場合は、所有者等を確知することができない場合を除き、あらかじめ所有者等の同意を得なければならない。

3 市長は、緊急安全代行措置を行った場合は、その費用を当該所有者等に請求することができる。所有者等を確知することができない場合で緊急安全代行措置を行い、その後その所有者等が判明した場合についてもまた同様とする。

4 市長は、第1項に定めるもののほか、空き家等が管理不全な状態の場合で、当該空き家等が属する町内会、自治会等が自ら主体となり、管理不全な状態を回避するための必要な措置を行う場合において、市に対して協力要請があったときは、市の所有車両による運搬等その他できうる範囲内において協力するものとする。この場合、市が協力するために要する費用以外の費用については、町内会、自治会等の負担とする。

(関係行政機関等との連携)

第 11 条 市長は、この条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、警察署、消防署その他の関係行政機関等に当該空き家等の管理不全な状態を解消するために必要な協力を求めるものとする。

(委任)

第 12 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

(網走市環境の保全及び公害の防止に関する条例の一部改正)

2 網走市環境の保全及び公害の防止に関する条例(平成 14 年条例第 17 号)の一部を次のように改正する

7. 礼文町空き家等の適正管理に関する条例

礼文町空き家等の適正管理に関する条例

平成 25 年 3 月 21 日 条例第 7 号

(目的)

第 1 条 この条例は、法令に定めるもののほか、空き家等の適正管理により、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、町民と地域の安全・安心の確保と生活環境の保全を図るとともに、空き家等を有効活用し、漁業就業者等の居住環境の整備と定住の促進など地域の活性化を図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。）及びその敷地であって、現に使用されていないもの又はこれに類する状態にあるもの並びに空き地をいう。

(2) 危険な状態 次に掲げる状態をいう。

ア 老朽化若しくは積雪、台風等の自然災害により、建物その他の工作物が倒壊し、又は当該建物その他工作物に用いられた建築資材等が飛散し、若しくは剥落することにより、人の生命若しくは身体又は財産に害を及ぼすおそれのある状態

イ 不特定の者に建物その他の工作物若しくはその敷地に侵入され、犯罪、火災等を誘発するおそれのある状態

ウ 動植物昆虫等が相当程度に繁殖し、人の生命、身体若しくは財産又は周囲の生活環境及び衛生環境に害を及ぼすおそれのある状態

(3) 所有者等 所有者、占有者、相続人、財産管理人その他の空き家等を管理すべき者をいう。

(4) 町民等 町内に居住若しくは滞在する者をいう。

(民事による解決との関係)

第 3 条 この条例の規定は、危険な状態にある空き家等の所有者等と当該空き家等が危険な状態にあることにより害を被るおそれのある者との間に、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

(所有者等の責務)

第 4 条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が危険な状態にならないように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 町民等は、空き家等が危険な状態であると認めるときは、町長に対し、その情報を提供するものとする。

(実態調査)

第6条 町長は、必要に応じ、空き家等の有無を調査するものとする。

2 町長は、前条の情報提供を受け、第4条の管理が行なわれていない空き家等があると認めるときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

(立入調査)

第7条 町長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査は、これを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。

(助言又は指導)

第8条 町長は、空き家等が現に危険な状態にあり、又は危険な状態になるおそれがあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について、助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第9条 町長は、前条の規定による指導を行ったにもかかわらず、空き家等が現に危険な状態にあり、かつ、当該危険な状態が相当程度であると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(支援)

第10条 町長は、第8条の助言若しくは指導又は前条の勧告に従って措置を講ずる者に対し、空き家等の適正な管理に必要な相談及び情報の提供、その他町長が認める必要な支援を行うことができる。

(寄付の申出)

第11条 町長は、空き家等の所有者等から空き家等について寄付の申出があった場合は、別に定める要件を満たした場合に限り、申出を受けることができる。

2 町長は、前項の規定により寄付の申出を受けた空き家等のうち、危険な状態の空き家等

については、速やかに当該危険な状態の除去を行わなければならない。

(公表)

第 12 条 町長は、空き家等の所有者等が第 9 条の規定による勧告に基づく措置を期限までに講じないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 所有者等の住所及び氏名（法人の場合にあっては、主たる事業所の所在地並びにその名称及び代表者の氏名）

(2) 空き家等の所在地

(3) 勧告の内容

(4) 前 3 号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項

2 町長は、前項の規定により公表するときは、事前に当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(命令)

第 13 条 町長は、第 9 条の勧告に従わない者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

(代執行)

第 14 条 町長は、前条の命令を受けた者が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところにより代執行を行うことができる。

(空き家等の有効活用)

第 15 条 町長は、漁業就業者等の居住環境の整備と定住の促進など地域の活性化に資するため、寄付の申出のあった空き家等の有効活用を図ることができる。

(協力依頼)

第 16 条 町長は、緊急を要する場合は、町の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な協力を依頼することができる。

(委任)

第 17 条 この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この条例は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

礼文町空き家等の適正管理に関する条例施行規則

平成 25 年 3 月 21 日規則第 3 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、礼文町空き家等の適正管理に関する条例（平成 25 年礼文町条例第 7 号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(情報提供)

第 2 条 条例第 5 条の規定による情報提供は、空き家等危険状態情報提供書（様式第 1 号）を町長に提出することにより行わなければならない。

(立入調査)

第 3 条 条例第 7 条第 1 項に規定する立入調査については、空き家の所有者等の立会い又は承諾のもとに行うものとする。

2 条例第 7 条第 2 項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員に立入調査員証（様式第 2 号）を交付するものとする。

(空き家等対策検討委員会の設置)

第 4 条 町長は、「礼文町空き家等対策検討委員会」を設置し、次の事項について必要な場合は意見を求めることができるものとする。

- (1) 空き家の危険状態等の危険度診断について
- (2) 指導・助言、勧告、命令、公表について
- (3) 寄付申出の受理について
- (4) 行政代執行について
- (5) 空き家等の有効活用について
- (6) その他町長が必要と認めること

(助言又は指導)

第 5 条 条例第 8 条の規定による助言又は指導は、助言又は改善指導書（様式第 3 号）により行うものとする。

(勧告)

第 6 条 条例第 9 条の規定による勧告は、勧告書（様式第 4 号）により行うものとする。

(寄付の申出)

第7条 条例第11条に規定する寄付を申出ようとする者（以下「申出者」という。）は、別に定める「礼文町空き家等の適正管理に関する寄付申出等取扱要綱」により寄付の申出を行うものとする。

(公表)

第8条 条例第12条の規定による公表は、当該公表に係る所有者等に空き家の公表に関する通知書（様式第5号）により通知するものとする。

2 条例第12条第2項に規定する、所有者等の意見を述べる機会については、前項の通知書に示された期日まで公表に関する意見書（様式第6号）により意見を申し出るものとする

3 公表は次によるものとする。

- (1) 本町が発行する広報誌
- (2) 礼文町ホームページ
- (3) その他町長が必要と認めるもの

(措置命令)

第9条 条例第13条の規定による命令は、措置命令書（様式第7号）により行うものとする。

(代執行令書)

第10条 行政代執行法第3条第2項に規定する通知は、戒告書（様式第8号）並びに代執行令書（様式第9号）によるものとする。

(補則)

第11条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この規則は、平成25年4月1日から施行する。

礼文町空き家等の適正管理に関する寄付申出等取扱要綱

平成 25 年 3 月 21 日訓令第 2 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、礼文町空き家等の適正管理に関する条例（平成 25 年礼文町条例第 7 号。以下「条例」という。）第 11 条の寄付の申し出に関して必要な事項を定めるものとする。

(寄付の申出)

第 2 条 礼文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 7 条に規定する寄付の申出をしようとする者（以下「申出者」という。）は、建物・土地寄付申出書（様式第 1 号）を提出するものとする。

(対象となる建物及び土地)

第 3 条 前条に規定する申出の対象となる建物及び土地は、礼文町内に存し、かつ、別表第 1 に掲げる要件を満たすものとする。ただし、町長が特に必要があると認めるときはこの限りではない。

(申出の受諾)

第 4 条 申出の受諾に当たっては、第 3 条の条件を満足することを確認しなければならない。

2 受諾に当たっては、町長は、別に定める礼文町空き家等対策検討委員会（以下「検討委員会」という。）に意見を求めることができる。

(調査)

第 5 条 町長は、第 3 条の建物・土地寄付申出書の提出があったときは、当該建物及び土地についての資料を収集するため、申出者等の立会い又は承諾のもとに当該建物及び土地の調査を行うものとする。

2 町長は、前項の調査を命じた者又は委任した者を調査のために当該建物及び隣人等の土地に立ち入らせようとするときは、事前にその旨を連絡しなければならない。

3 第 1 項の規定により隣人等の土地に立ち入ろうとする者は、条例第 7 条による証明書を携帯し、関係人からの請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 町長は、検討委員会に調査を依頼し調査させることができるとともに、その危険度等について報告を求めることができる。

(除却の決定)

第6条 町長は、寄付の申出のあった空き家のうち、通常の方法では利用できない状態で、周囲に対して危険性があると判定した建築物等（以下「危険老朽空き家」という。）を周囲への影響、危険度等を勘案し、危険老朽空き家の除却するものを決定するものとする。

2 町長は、前項の規定による除却の決定をしようとするときは、検討委員会に、次に掲げる事項を審議させるものとする。

- (1) 除却する危険老朽空き家の選定に関する事
- (2) 危険老朽空き家除却後の土地の活用及び維持管理に関する事
- (3) 空き家対策事業の実施に関し必要な事項

(土地の活用及び維持管理)

第7条 町長は、寄付を受けた危険老朽空き家を除却したときは、当該除却後の土地利用に関し、地域の居住環境の向上を図るため、地域住民と協力し、必要な活用及び維持管理を行うものとする。

(空き家等の有効活用)

第8条 町長は、漁業就業者等の居住環境の整備と定住の促進など地域の活性化に資するため、寄付の申出のあった空き家等の有効活用を図るものとする。

2 町長は、前項の規定による有効活用の決定をしようとするときは、検討委員会に、次に掲げる事項を審議させるものとする。

- (1) 有効活用する空き家等の選定に関する事
- (2) 空き家等の活用及び維持管理に関する事
- (3) その他空き家等の有効活用に関し必要な事項

(委任)

第9条 この要綱の定めるもののほか、空き家対策事業に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成25年4月1日から適用する。

別表第1(第3条関係)

空き家対策事業で寄付申出対象となる建物及び土地の条件

区分条件
建物
1 木造建築物(一部の軽量鉄骨造も含む。)であること。
2 礼文町に寄付ができること(借地上に建っている建物にあっては、その借地も礼文町へ寄付ができること。)
3 建物に、物権又は賃借権が設定されていないこと。
4 建物の所有者が町税を完納していること。
土地
1 礼文町に寄付ができること。
2 土地に物権又は賃借権が設定されていないこと。
3 寄付後に維持管理に支障をきたすおそれがないこと。
4 寄付後に災害防止等の措置が必要でないこと。
5 維持管理に係る地域住民等の同意が得られるもの。ただし、町長が特に必要があると認めるときは、この限りでない。
6 土地の所有者が町税を完納していること。
7 公共用地としての利用価値があること。
危険老朽空き家等の周囲の状況
1 隣地に住家があり、倒壊による危険や資材の飛散拡大により近隣及び公道等に多大な影響があり、周囲に対して危険性があると判定されたもの。
2 自然公園法等の区域内及び隣接地内において周囲の景観を著しく損ねると判定されたもの。

8. 嬉野市空き家等の適正管理に関する条例

嬉野市空き家等の適正管理に関する条例

平成 24 年 9 月 21 日

条例第 21 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空き家等の管理の適正化を図ることにより、倒壊等による事故、犯罪、火災等を未然に防止し、地域環境の保全を図り、もって市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与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、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 市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う。

(2) 危険な状態 次に掲げる状態をいう。

ア 老朽化若しくは台風等の自然災害により建物その他の工作物が倒壊し、又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することにより、人の生命、身体又は財産に害を及ぼすおそれのある状態

イ 不特定の者に空き家等に侵入され、犯罪又は火災等を誘発するおそれのある状態

ウ 空き家等に動植物、昆虫等が繁殖し、周囲の生活環境の保全に著しく支障を及ぼすおそれがある状態

(3) 所有者等 空き家等の所有者若しくは占有者又は空き家等を管理すべき者をいう。

(4) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(民事による解決との関係)

第 3 条 この条例の規定は、危険な状態にある空き家等の所有者等と当該空き家等が危険な状態にあることにより害を被るおそれのある者との間で、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

(所有者等の責務)

第 4 条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が危険な状態にならないように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、空き家等が危険な状態であると認めるときは、市長に対し、当該情報を提供するものとする。

(実態調査)

第 6 条 市長は、前条の規定による情報提供を受けたとき、又は空き家等が危険な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等の所在、危険な状態の程度等を調査するものとする。

2 前項の場合において、市長は、必要と認めるときは、所有者等を特定するために必要な情報を関係部署に照会することができる。

(立入調査)

第 7 条 市長は、この条例の施行に関し必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入らせ、調査させることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証票を携帯し、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。

(助言又は指導)

第 8 条 市長は、空き家等が現に危険な状態にあり、又は危険な状態になるおそれがあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について、助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第 9 条 市長は、前条の規定による助言及び指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が引き続き危険な状態にあるときは、所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(助成)

第 10 条 市長は、第 8 条の規定による助言若しくは指導又は前条の規定による勧告に従って措置を講ずる者に対し、規則で定めるところにより必要な助成をすることができる。

(寄附の申出)

第 11 条 市長は、第 8 条の規定による助言若しくは指導又は第 9 条の規定による勧告を受けた空き家等の所有者等から、当該空き家等について寄附の申出があった場合は、規則で定める要件を満たした場合に限り、当該申出を受けることができる。

2 市長は、前項の規定により寄附の申出を受けた場合、速やかに当該空き家等の危険な状態の除去を行わなければならない。

(命令)

第 12 条 市長は、第 9 条の規定による勧告に従わない者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

(公表)

第 13 条 市長は、空き家等の所有者等が前条の規定による命令に基づく措置を期限までに講じないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 所有者等の氏名及び住所(法人にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)
- (2) 空き家等の所在地及び種別
- (3) 命令の内容
- (4) 前 3 号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表を行うときは、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(代執行)

第 14 条 市長は、第 12 条の規定による命令を受けた者が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置する

ことが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)の定めるところにより代執行を行うことができる。

(緊急安全措置)

第 15 条 市長は、空き家等が著しく危険な状態にあり、その状態を放置することにより、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼすおそれがあると認めるときは、第 8 条、第 9 条及び第 12 条の規定による助言若しくは指導、勧告又は命令を行った上で、所有者等の同意を得て、法令に違反しない限りにおいて、当該危険な状態を解消するために必要な最低限度の措置(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、緊急安全措置の実施により生じた諸費用を民法(明治 29 年法律第 89 号)第 702 条の規定に基づき、所有者等に償還請求するものとする。

(関係機関との連携)

第 16 条 市長は、緊急を要するときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な措置を要請することができる。

(委任)

第 17 条 この条例に定めのあるもののほか、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、平成 25 年 1 月 1 日から施行する。

附 則(平成 26 年 9 月 16 日条例第 24 号)

この条例は、公布の日から起算して 1 月を経過した日から施行する。

嬉野市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

嬉野市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

平成 24 年 9 月 21 日 規則第 28 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、嬉野市空き家等の適正管理に関する条例(平成 24 年嬉野市条例第 21 号。以下「条例」という。)第 17 条の規定に基づき、条例の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(情報提供)

第 2 条 条例第 5 条の規定による情報提供については、空き家等に関する情報提供書(様式第 1 号)を市長に提出する方法によるほか、口頭その他適宜の方法により行うことができるものとする。

(立入調査)

第 3 条 条例第 7 条第 1 項の規定による立入調査を実施するに当たっては、あらかじめ所有者等に対して立入調査実施通知書(様式第 2 号)を交付し、立入調査の趣旨及び内容を十分説明してから実施するものとする。この場合において、所有者等を確知できないときは、立入調査実施通知書により遅くとも立入調査を実施しようとする日の 14 日前までに公告しなければならない。

2 前項の場合において、市長は、必要と認めるときは、専門家から意見を聴くことができるものとする。

3 条例第 7 条第 2 項に規定する身分を示す証票は、嬉野市空き家等の立入調査身分証明書(様式第 3 号)とする。

(助言又は指導)

第 4 条 条例第 8 条の規定による助言又は指導については、空き家等の適正管理について(助言・指導)(様式第 4 号)によるものとする。

(勧告)

第 5 条 条例第 9 条の規定による勧告については、空き家等の適正管理について(勧告)(様式第 5 号)によるものとする。

(助成)

第 6 条 市は、条例第 10 条の規定に基づき、条例第 8 条の規定による助言若しくは指導又は条例第 9 条の規定による勧告に従って措置を講ずるものに対し、補助金を交付する。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

(1) 補助金の交付を申請しようとする者が属する世帯(事実上同一世帯と認められる場合を含む。以下同じ。)の構成員の所得合計金額が別に定める額以上である場合

(2) 補助金の交付を申請しようとする者が営利を目的とする事業を営む者であって、当該措置が当該営利を目的とする事業の用に現に供し、若しくは供していた空き家等に係るものである場合又は当該措置を講ずることにより空き家等が当該営利を目的とする事業の用に供することができるようになると認められる場合

(3) 空き家等の隣地に住家があり倒壊による危険又は資材の飛散拡大により近隣及び公道等に多大な影響があり、周囲に対して危険性があると判定されない場合

2 前項の補助金の額は、50万円を限度として、次に掲げる措置に要する費用の2分の1に相当する額とする。

(1) 建物等の除却

(2) 廃材等の運搬及び処理

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が助言し、指導し、若しくは勧告し又は特に必要と認めた措置

3 所有者等の同意を得て、地元の団体等において、前項の措置を行う場合は、第1項ただし書は適用しないものとする。

(寄附の申出)

第7条 条例第11条の寄附の申出は、建物等・土地寄附申出書(様式第6号)に当該財産の登記等に関する書類その他必要と認める書類を添えて市長に提出するものとする。

2 条例第11条の寄附の対象となる空き家等は、嬉野市に存し、かつ、別表に掲げる要件を満たすものとする。ただし、市長が特に必要があると認めるときは、この限りでない。

3 第1項の申出があったときは、その受納の可否を寄附申出決定通知書(様式第7号)により、申出者に通知するものとする。

(命令)

第8条 条例第12条の規定による命令については、空き家等の適正管理について(命令)(様式第8号)によるものとする。

(公表)

第9条 条例第13条の公表については、嬉野市公告式条例(平成18年嬉野市条例第3号)第2条第2項に規定する掲示場に掲示することにより行うほか、次に掲げる方法によるものとする。

(1) 嬉野市が発行する広報誌

(2) 嬉野市のホームページ

(3) その他市長が必要と認めるもの

(戒告)

第10条 行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定による戒告については、戒告書(様式第9号)によるものとする。

(代執行令書)

第11条 行政代執行法第3条第2項に規定する代執行令書の様式については、様式第10号によるものとする。

(証票)

第12条 行政代執行法第4条に規定する執行責任者たる本人であることを示すべき証票の様式については、様式第11号によるものとする。

2 執行責任者は、総務課長をもってこれに充てる。

(緊急安全措置)

第13条 市長は、条例第15条に規定する緊急安全措置を実施したときは、当該空き家等の所有者等に対し、緊急安全措置実施通知書(様式第12号)により通知するものとする。た

だし、所有者等を確認することができないとき、又は所有者等の所在が判明しないときは、この限りでない。

(補則)

第 14 条 この規則の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成 25 年 1 月 1 日から施行する。

附 則(平成 26 年 9 月 16 日規則第 31 号)

この規則は、公布の日から起算して 1 月を経過した日から施行する。

別表(第 7 条関係)

寄附申出対象となる建物等及び土地の条件

区分	条件
建物等	<ol style="list-style-type: none"> 1 木造建築物(一部の軽量鉄骨造も含む。)であること。 2 単独の建物(長屋など部分所有でない。)であること。 3 嬉野市に寄附ができること(借地上に建っている建物にあつては、借地権設定者が借地権者に貸している土地を嬉野市に寄附できること。) 4 建物に、物権又は賃借権が設定されていないこと。 5 建物の所有者が市税を完納していること。
土地	<ol style="list-style-type: none"> 1 嬉野市に寄附ができること。 2 土地に物権又は賃借権が設定されていないこと。 3 寄附後に維持管理に支障を来すおそれがないこと。 4 寄附後に災害防止等の措置が必要でないこと。 5 維持管理に係る地域住民等の同意が得られるもの。ただし、市長が特に必要があると認めるときは、この限りでない。 6 土地の所有者が市税を完納していること。 7 除却後の跡地利用が地域活性化のため計画的利用に供されるものであること。
周囲の状況	<ol style="list-style-type: none"> 1 隣地に住家があり倒壊による危険又は資材の飛散拡大により近隣及び公道等に多大な影響があり、周囲に対して危険性があると判定されたもの。 2 周囲の景観を著しく損ねると判定されたもの。

9. 旭川市外観目視による空き家の危険度判定の手引き

外観目視による放置空き家の危険度判定の手引き 建築指導課

第1 手引き作成の目的

近年、市内に放置されている空き家、廃屋（以下「放置空き家」という。）のうち、主要構造部や外装材又は付帯設備等の破損や老朽化等により、住民や近隣周辺に危害を与えるおそれが顕在化してきたことから、それらの状況や危険性を把握するため、管理不全な状態にある放置空き家の実態調査を実施することになった。

本手引きは実態調査や現況調査時において、調査対象物の危険度の判定基準を定めるもので、その構成については、敷地内に立ち入ることなく外観目視により危険度を評定できる項目を取りまとめたものである。

第2 手引きにおける定義と放置空き家の危険度の測定基準

1 定義

- ・建築物： 建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第2条第1項に規定する建築物をいう。
- ・空き家： 現に住居その他の用途に供されていない建築物をいう。
- ・廃屋： 現に住居その他の用途に供されていない建築物が放置され、荒れ果てた状態になり、建築物としての機能が損なわれているものをいう。
- ・管理不全な状態
 - ： 放置空き家が次に掲げる状態をいう。
 - ・ 老朽化若しくは地震、台風等の自然災害により、倒壊や崩壊するおそれのある状態又は建築材等の飛散による危険な状態
 - ・ 屋根の積雪の管理が不十分により、倒壊や崩壊するおそれのある状態又は屋根からの落雪等により周辺が危険な状態
 - ・ 不特定者の侵入による火災、犯罪又は廃棄物の不法投棄が誘発されるおそれのある状態
 - ・ その他、管理不十分により、支障のある又は危険な状態

2 放置空き家の危険度評定項目、評定基準

放置空き家の危険度の調査業務においては、屋根の崩落や柱等が著しく傾斜しているなど、判定の際に生命や身体に危険が及び可能性がある場合や、所有者が不明な場合も少なくない。

本手引きにおける危険度測定の評定区分は、次に3つの区分について、取りまとめている。

- (1) 構造の腐朽又は破損の程度
- (2) 近隣周辺に危害を及ぼす危険の程度
- (3) 生活環境の保全に与える影響の程度

管理不全の状態にある放置空き家等の危険度判定基準

(表 1)

評定区分	評定項目	評定内容	配点	評点	備考	
1 構造の腐朽又は破損の程度	① 基礎、土台柱又ははり	ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		・傾斜 ^{*1} が $d/h < 1/60$ の場合	
		イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		・傾斜 ^{*1} が $1/60 \leq d/h < 1/20$ の場合	
		ウ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		・傾斜 ^{*1} が $d/h \geq 1/20$ の場合	
	② 外壁	ア 外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15			
		イ 外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴が生じているもの	25			
	③ 屋根	ア 屋根葺材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りがあるもの	15			
		イ 屋根葺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又は軒の垂れ下がったもの	25			
		ウ 屋根が著しく変形したもの	50			
	2 近隣周辺に危害を及ぼす危険の程度	① 破損している構造材、外装材及び付帯設備等	ア 強風や自然災害等により、破損部材等が近隣周辺に飛散や落下のおそれがあるもの	25		
			イ 強風や自然災害等により、破損部材等が著しく煽りを受け、近隣周辺に飛散や落下する危険のあるもの	50		
② 落雪・雪庇等に係る配置及び屋根形状等		ア 屋根の積雪や雪庇の落下により、状況次第では近隣周辺に落雪被害等のおそれがあるもの	(75) ^{*2}		※アに該当する場合は $\Sigma(\text{評点})$ =評点計 ⁺ と表記	
		イ 屋根の積雪や雪庇の落下が著しく、近隣周辺、特に道路(歩道)に落雪被害等の危険があるもの	(100) ^{*2}		※イに該当する場合は $\Sigma(\text{評点})$ =評点計 ⁺⁺ と表記	
3 生活環境の保全に与える影響の程度	○ 防災・防犯に係る措置等	・外部建具(ガラス含)の破損が著しく、不特定者の侵入等のおそれがあり、防災・防犯上極めて支障のあるもの	10			
評点計				0		

*1 傾斜とは、傾斜部位における水平距離(d)を垂直距離(h)で除したものをいう。

*2 配点は()内の数値と同等と考えるが、評点は行わない。

3 放置空き家の危険度判定基準

放置空き家の危険度については、「管理不全の状態にある放置空き家の危険度測定基準」（表1）により測定するものとし、危険度は表2に示す区分に従い判定するものとする。

なお、評定にあたり、一の評定項目につき該当評定内容が2又は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。

また、評定区分2の評定項目②「落雪・雪庇等に係る配置及び屋根形状等」について、評定項目に該当する場合は評点せず、評点計に+又は++記号を附加して+又は++と表記する。

【例】 危険度 3 (50⁺)、危険度 4 (25⁺⁺)

(表2) 評点計による危険度区分

危険度区分	評点計 (ΣDg)	建築物の状態
危険度 1	ΣDg < 15点	建築物の倒壊などのおそれはないが、生活環境の保全の観点から防災・防犯上の注意を要する状態。
危険度 2	15点 ≤ ΣDg < 75点	喫緊に建築物の倒壊などのおそれはないが、定期的に破損部位の状況、破損部材等の破損や腐朽の状況について確認を要する状態。
危険度 3	75点 ≤ ΣDg < 100点 又は (ΣDg) ⁺	強風や大雪等の災害による破損部位の拡大や破損部材等の飛散又は屋根からの落雪等により、住民や近隣周辺に危害を及ぼすおそれがあり、定期のほか状況に応じて破損部位の状況、破損部材等の腐朽や破損の状況等について確認を要する状態。
危険度 4	100点 ≤ ΣDg 又は (ΣDg) ⁺⁺	強風や大雪等の災害による崩壊、部分損壊や破損部材等の飛散若しくは落下又は屋根からの落雪等により、住民や近隣周辺に危害を及ぼす危険があり、定期のほか状況に応じて破損部位の状況、破損部材等の腐朽や破損の状況等について確認を要する状態。

第3 評価区分・評価項目別の判定の着眼点等

(1) 構造の腐朽又は破損の程度

この評価区分は、建築物が年数を経過し、その間に適切な維持管理を怠ったり、あるいは災害などに遭って腐朽し、又は破損している状態について評価するのが目的である。

この場合、調査は建築物の主要部分について行い、下屋、附属建屋等の付帯部分については行わない。

また、腐朽、破損の箇所が一応補修されていても、その目的が達成されていない場合には、補修がされていないものとみなす。

① 基礎・土台・柱・はり

- ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理をようするもの：(25点)
- イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐食し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの：(50点)
- ウ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの：(100点)

【着眼点等】

- ・ ア～ウの評価内容のうち、外観目視により確認が可能な判定内容は、柱の傾斜と基礎の不同沈下の有無や程度（表3の太字部分）であり、土台、柱又ははり、露出部分等の状況が確認された場合に評価を行う。

（表3）外観目視により判定できる項目

評価内容\評点	25点	50点	100点
・ 柱	傾斜している*	著しく傾斜している*	腐朽、破損又は変形が著しい*
・ 土台、柱 又ははり	腐朽又は破損	数ヶ所に腐朽又は破損がある	腐朽、破損又は変形が著しい
・ 基礎		不同沈下がある*	腐朽、破損又は変形が著しい*

※ **太字部分**が外観目視により判定できる項目

- ・ 柱や基礎の変形の評価は、柱の傾斜角度や沈下部分の長さなどの「変形の有無・程度」と、傾斜した柱の本数や沈下部分の長さなどの「変形の範囲」を目安とする。

- ・ また、腐朽、破損の程度の差については、ア（25点）及びイ（50点）については、腐朽、破損の箇所が「局所的なものか」あるいは「建築物全体に及ぶもので局所的な小修理の段階を越えたものであるか」により判断し、ウ（100点）は復旧不能と認められたものとする。
- ・ 一見して建築物全体又は一部が著しく傾斜している場合、はりなどの腐朽、又は破損を伴う形で屋根の全部又は一部が崩壊している場合などは、ハ（100点）と評定する。
- ・ 一見しただけでは建築物が著しく傾斜しているか判然としない場合は、屋根の傾斜も柱や梁の腐朽、又は破損の評定の目安とする。これは、基礎や柱の変形が著しい場合は、屋根に不陸が見られたり、屋根葺材の剥離、又はずれが著しいことが少なくないためである。

② 外 壁

ア 外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの
：（15点）

イ 外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁隊を貫通する穴が生じているもの：（25点）

【着眼点等】

- ・ 評定に際しては、「下地の露出の有無・程度」を目安とし、ア及びイの剥離、腐朽又は破損の程度の差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、剥離、腐朽又は破損の箇所が「局所的な小修理を要する程度か」、あるいは「大修理を要するていどにまで至っているかどうか」によって判断する。
- ・ 例えば、壁隊を貫通する穴がある場合などは剥離箇所や穴からの雨、風等の侵入による壁体内部への腐朽化の影響が大きく、かつ大修理しないと当該建築物の復旧が困難なことから、イ（25点）と評定することが考えられる。
- ・ なお、下地の露出の程度については、例えば市内においても年間を通して風や降雨、降雪量が多い地域、風災害の頻度が高い地域にあつては、わずかな剥離等でも壁体内部への影響が大きいなど地域差があることから、地域特性に応じて判断することが望ましい。

③ 屋 根

- ア 屋根葺材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの：(15点)
- イ 屋根葺材料に著しい剥落があるもの、茂木の裏板、たる木等が腐朽したものの又は軒の垂れ下がったもの：(25点)
- ウ 屋根が著しく変形したものの：(50点)

【着眼点等】

- ・ ア、イ及びウの剥落、腐朽の程度の差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、それぞれ、小修理、大修理及び復旧不能かどうかによって判断する。
- ・ 棟包みやその他の板金の大部分に剥離があったり、軒の一部が崩落している場合などは、屋根内部への腐朽化の影響が大きく、大修理をしないと当該建築物の復旧が困難なため、イ(25点)と評定することが考えられる。
- ・ 屋根の不陸が著しいなど、屋根が著しく変形している場合は、修理不能なため、ウ(50点)と評定することが考えられる。

(2) 近隣周辺に危害を及ぼす危険性の程度

この評定区分は、建築物の適切な維持管理や冬季の積雪・落雪対策を怠った結果、近隣周辺に危害を及ぼす危険性について評定するのが目的である。

この場合、調査は当該建築物の敷地周辺についても行い、必要であれば、近隣住民に聞き取り調査を行うものとする。

① 破損している主要構造部、外装材及び付帯設備等

- ア 強風や自然災害等により、破損部材等が近隣周辺に飛散や落下のおそれがあるもの：(25点)
- イ 強風や自然災害等により、著しく破損部材等の煽りを受け、近隣周辺に飛散や落下する危険のあるもの：(50点)

【着眼点等】

- ・ 外装材料におけるア及びイの飛散の可能性については、破損や剥離している外装材料の「下地との定着状態」又は「下地の破損・腐朽状態」によって判断する。
- ・ また、煙突や外部に設置された設備機器におけるア及びイの落下の可能性については、「当該部分の破損状態」又は「取付部分の腐食・腐朽状態」によって判断する。
- ・ 近隣周辺に対する外装材料の飛散や煙突等の落下の危険性については、当該部分の高さや敷地境界との距離等を考慮して判断する。

- 例えば、破損している外装材料について、下地等に定着はしているが、破損部位が地番面より高くなるにつれて、風圧が高まり近隣周辺に飛散する危険あることから、イ（50点）と評定することが考えられる。

② 落雪・雪庇等に係る配置及び屋根形状等

※この評定項目については、評点しないこととする。

ア 屋根の積雪や雪庇の落下により、近隣周辺に落雪被害等のおそれがあるもの：（配点は75点に相当する。）

イ 屋根の積雪や雪庇の落下が著しく、近隣周辺、特に道路（歩道）に落雪被害等の危険のあるもの：（配点は100点に相当する。）

【着眼点等】

- 落雪被害におけるア及びイの危険性については、屋根からの落雪等が「直接的に敷地境界を越境する状態」又は「間接的に敷地境界を越境する状態」によって（想定して）判断する。
- なお、近隣周辺に対する積雪や雪庇の落下の危険性については、当該建築物の屋根の形状、屋根葺き材料の状態及び敷地境界、特に道路境界までの距離等を考慮して判断する。
- 例えば、屋根からの落雪などが「間接的に敷地境界を越境する状態」であっても、それが道路境界であれば、イ（100点）と評定することが考えられる。

(3) 生活環境の保全に与える影響の程度

この評定区分は、建築物が年数を経過し、その間に適切な維持管理を怠ったり、あるいは災害等に遭って腐朽し、又は破損している状態が近隣周辺的生活環境の保全に与える影響について評定するのが目的である。

○ 防災・防犯上の措置等問題

- 外部建具（ガラス含）の破損が著しく、不特定者の侵入等のおそれがあり、防災・防犯上支障のあるもの

【着眼点等】

- 建築物の適切な維持管理を怠り、外部建具（ガラス含）等の破損や第三者による破壊により、建築物内部に入れる状態かどうかによって判断する。
- また、調査の際には、屋外の灯油タンクやプロパンガス等の残量などについても確認する。

10. 芦別市危険空き家等判定基準

危険空き家等判定基準

資料 2

1 危険空き家等の判定

A 建物の不良度判定

	調査項目	不良度低	不良度高
別表「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）により点数評価	構造一般の程度、構造の腐朽又は破損の程度、防火上の構造の程度から評点を算出する。	不良度 100点未満	不良度 100点以上 不良度130点以上は居住の用に供されない住宅と判定

B 危険度の判定

	調査項目	危険度なし	危険	著しく危険
1. 落下・飛散物調査	①屋根の剥離・破損	なし	一部	全体
	②外壁の剥離・破損	なし	一部	全体
	③開口部（窓ガラス等）の割れ・破損	なし	一部	全体
	④積雪による倒壊・落下	なし	危険有	危険大
	上記以外の特記事項			
2. 防火・防犯・防災調査	①扉・窓	施錠・侵入不可	無施錠・侵入可能	扉・窓無
	②建物全体	不燃化材使用	不燃化材一部使用	可燃材多数使用
	③敷地内	放置物無	可燃物一部有	可燃物多数有
	④侵入者	情報無	情報有	侵入形跡有
	上記以外の特記事項			
3. 環境調査	①害虫・ねずみ等の繁殖	なし	あり	繁殖し、害を及ぼすおそれが高い状態
	上記以外の特記事項			

■判定結果

- ①Aが「不良度高」は危険空き家等と判定
- ②Aが「不良度低」であっても、Bに「著しく危険」が1以上ある場合、または、「危険」が2以上ある場合は危険空き家等と判定

2 緊急度の判定

	調査項目	緊急度なし	緊急度あり	緊急度高
周辺への影響	学校・保育園等	周辺になし	周辺にあり	隣接
	幹線道路・通学路	近接していない	近接している	面している
	公共施設等（不特定多数が利用する施設）	周辺になし	周辺にあり	隣接
	建物の密集状況	低	中	高
	上記以外の特記事項			

■判定結果

- ①「緊急度高」が1以上で行政指導および緊急な対応（必要に応じて）
 - ②「緊急度あり」が2以上で行政指導
 - ③「緊急度あり」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

あとがき

また、この報告書をまとめるにあたって、北海道内109市町村から調査に回答をいただいた。ご多忙のところ、調査の目的に賛同いただき、ご協力いただいたことに深く感謝申し上げます。また、お忙しい中、追加質問に答えていただいた職員の皆さんに感謝申し上げます。

さらに、本調査の内容にご意見をいただいた、前北海道大学公共政策大学院教授原田賢一郎氏、当NPO法人理事渡邊三省氏に心から感謝申し上げます。

本調査を行う過程で、幾つかの市町村から、北海道からの委託調査であれば協力するが、NPOの調査であれば、協力に不同意とのことであった。本来、この調査は北海道が行うべきではないかとの主旨であった。

この調査結果を報告書にまとめる過程で、幾つかの市町村が言っていた北海道への期待の意味が分かった。「空き家問題」は市町村のみでは解決できない課題が多くあり、市町村にはそのことがわかっていて、広域自治体である北海道に気が付いて欲しいとの願望からであった。

この調査で再認識したことの一つに、人口規模が1万人以下の市町村は道内121(67.5%)あり、全体の2/3である。この2/3の市町村には、組織力も、技術力も、実行力も不足している。このまま何もしなければ、北海道全体の地域の活力を失い兼ねない。そのようにならないためにも、広域自治体である北海道が市町村を積極的に支援して欲しいと思うようになった。人によっては、もう遅いという人もいる。しかし、実行することで救われるまちもあるので、早期に取り組んで欲しい。

今回の調査において、調査票の調査項目や調査分析の仕方等で、至らない点が多々あったように思う、この点は今後の調査に活かすようにしたい。

「2015道内市町村の『空き家対策』
アンケート調査報告書」

特定非営利活動法人 公共政策研究所

〒003-0021 札幌市白石区栄通12丁目4番5-401号

電話・FAX:011-836-4315

E-mail : koukyou-seisaku@goo.jp

<http://koukyou-seisaku.com/>