

2015年道内市町村の空き家 対策に関するアンケート調査報告

平成27年8月17日

NPO法人公共政策研究所
水澤 雅貴

2015年北大地方議員向けサマースクールのテーマ

2015年サマースクールテーマ		2014年サマースクールテーマ	
空き家対策		公共施設マネジメント	
ねらい	民の過剰ストックの問題	ねらい	公の過剰ストックの問題
背景	人口減少・所有者のモラル崩壊 (老朽危険空き家)	背景	人口減少・財政難 (老朽化した多くの公共施設)
本当の背景	<p style="text-align: center;">ガバメント(統治)からガバナンス(共治)への転換がポイント</p> <p>行政だけではこれらの課題を解決することが困難な状況になっている。地域住民の協力を得ないと、これらの課題解決が図れない。(このことの認識が乏しい)</p>		
必要な政策	市町村は、すべての危険空き家を除却することは財政的に不可能、そこで、空き家条例による制度(助成・寄附・地域管理等=「自治の力」)により、危険空き家になる前に地域の中で維持管理(利活用)することで、地域の質を高め、問題解決を図る。	必要な政策	市町村は、今ある公共施設をすべて更新することは財政的に不可能であるので、公共施設を選択と複合化のための住民合意を図る「自治の力」により、「施設」は削減しても「機能」はできるだけ地域の中で維持して、地域の質を高め、問題解決を図る。

2015年空き家調査の概要と空き家問題の仮説と提案

2015年度の道内空き家調査の項目

1. 政策課題としての「空き家問題」
2. 市町村の「空き家対策」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(空き家条例施行のみ)
4. 「空家等対策特別措置法」による「空き家問題」の取組み

1. 調査対象
北海道内179市町村
2. 調査期間
平成27年3月4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
平成27年3月31日
5. 回収率
市66%、町村60%、全体61%(109市町村)
6. 報告書(NPOホームページに公開)
<http://koukyou-seisaku.com/essay.html>

「空き家問題」の仮説と提案

1. 今の「空き家対策」及び「空き家条例」は、機能していない。(仮説)
2. 施行された「空家等対策特措法」は、「空き家対策」になっていない。(仮説)
3. 今後の「空き家対策」はどうあるべきか。(提案)

2015年度の道内空き家調査の論点

1. 政策課題としての「空き家問題」

- 論点1: 空き家問題としてどんなことが起きているのか
- 論点2: 空き家問題の背景
- 論点3: 行政・議会・住民の空き家問題の認識

2. 市町村の「空き家対策」に対する現状の取組み

- 論点4: 空き家問題に対応する行政(地域)の体制
- 論点5: 空き家調査と所有者の把握方法
- 論点6: 特定空き家を決める危険度判定基準の有無状況
- 論点7: 特定空き家にしない空き家対策計画の策定状況
- 論点8: 空き家バンクの実態(官が行う流通の実態)
- 論点9: 解体補助事業の実態
- 論点10: 空き家・空き地の有効活用の実態
- 論点11: 立入調査等の実態

3. 「空き家条例」による「空き家問題」の取組み

- 論点12: 空き家条例の施行状況
- 論点13: 空き家条例の効果
- 論点14: 特措法施行後の条例の扱い

4. 「空家等対策特別措置法」による「空き家問題」の取組み

- 論点15: 特措法に期待する事項
- 論点16: 特措法で空き家問題が解決しない事項
- 論点17: 特措法施行後の市町村の取組み

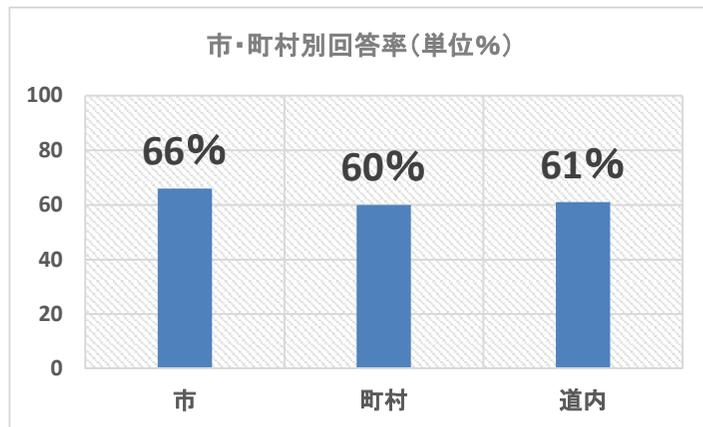
「空き家対策」のアンケート調査結果と仮説検証

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

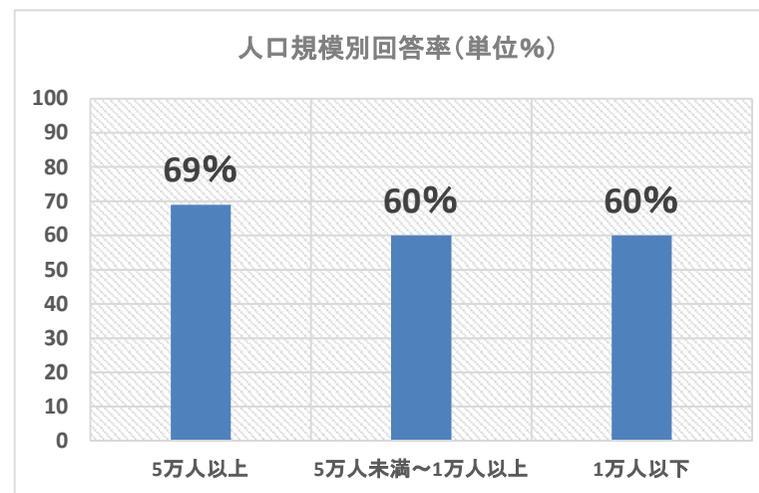
(注) 調査結果の番号は 1. 政策課題としての「空き家問題」 2. 市町村の「空き家問題」に対する現状の取組み
3. 「空き家条例」による「空き家問題」の取組み 4. 「空家等対策特別措置法」による「空き家問題」の取組

「空き家」アンケート調査の回答率

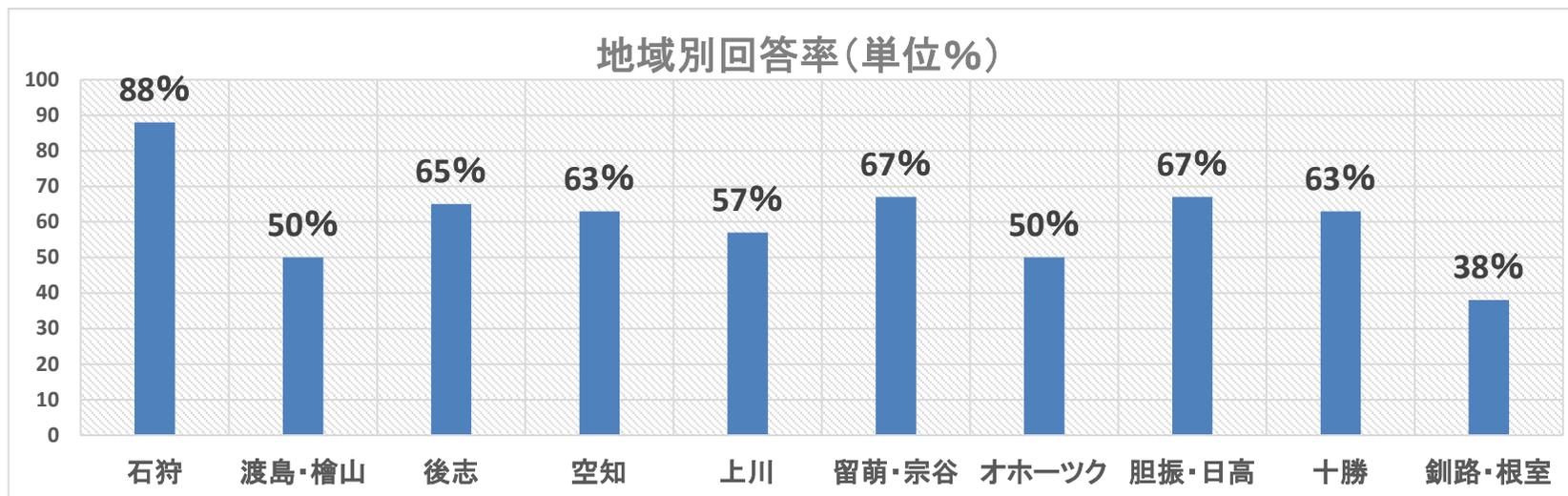
①市・町村別回答率



②人口規模別回答率



③地域別回答率



・地域別回答率を見ると、石狩以外は低い、特に、釧路・根室(38%)、渡島・檜山(50%)、オホーツク(50%)は更に低い。

1. 政策課題としての「空き家問題」の現状

(1)「空き家問題」で起きていること

①市

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

②町村

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

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い景観を悪化)、⑤その他(空き家の屋根からの落雪がほとんど)、からなる。

(2)「空き家問題」の背景

①市

市	① 人口減少	② 高齢化	③ 核家族化の増加(単身世帯)	④ 過疎化	⑤ 住宅用地の特例の課税標準	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

町村	① 人口減少	② 高齢化	③ 核家族化の増加(単身世帯)	④ 過疎化	⑤ 住宅用地の特例の課税標準	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

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で空き家が残される)、③核家族化(《高齢》単身居住者の死亡による空き家が残される)、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その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。

(3)「空き家問題」を政策課題と認識しているか

①行政の認識度

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%

②議会の認識度

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%

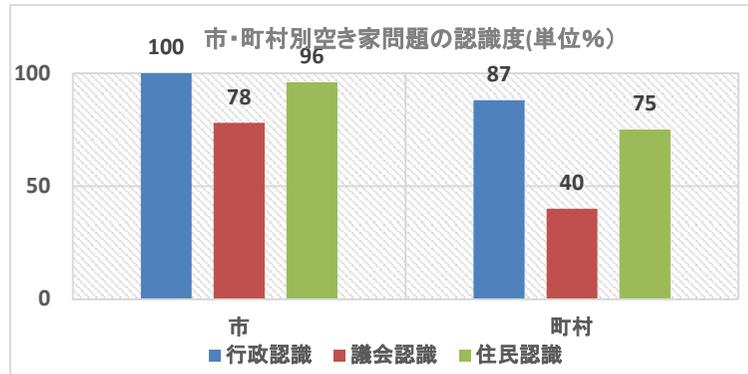
③住民の認識度

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%

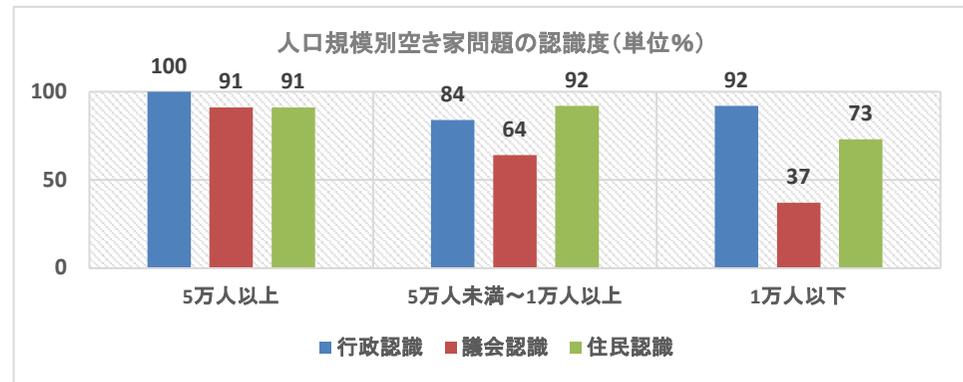
(注1) 議会の認識度(過去1年以内の議会で質問として「空き家問題」が取り上げられたか)は行政の回答に基づくもので、議会からの回答ではない。

(注2) 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。

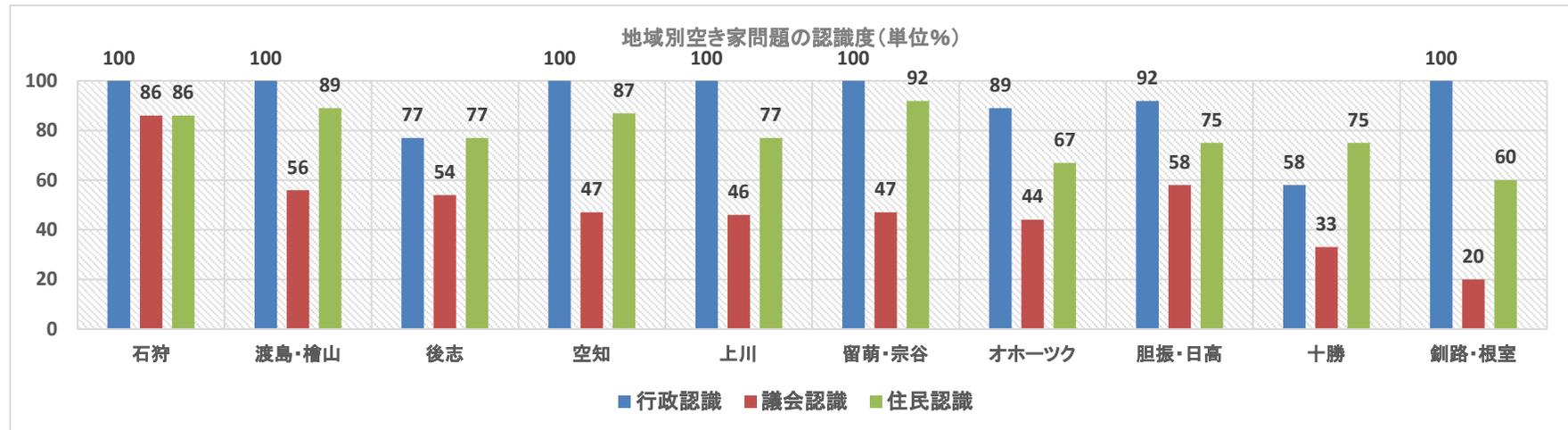
ア. 市・町村別比較



イ. 人口規模別比較



ウ. 地域別比較



2. 市町村の「空き家問題」に対する現状の取組み

(1) 組織の現状

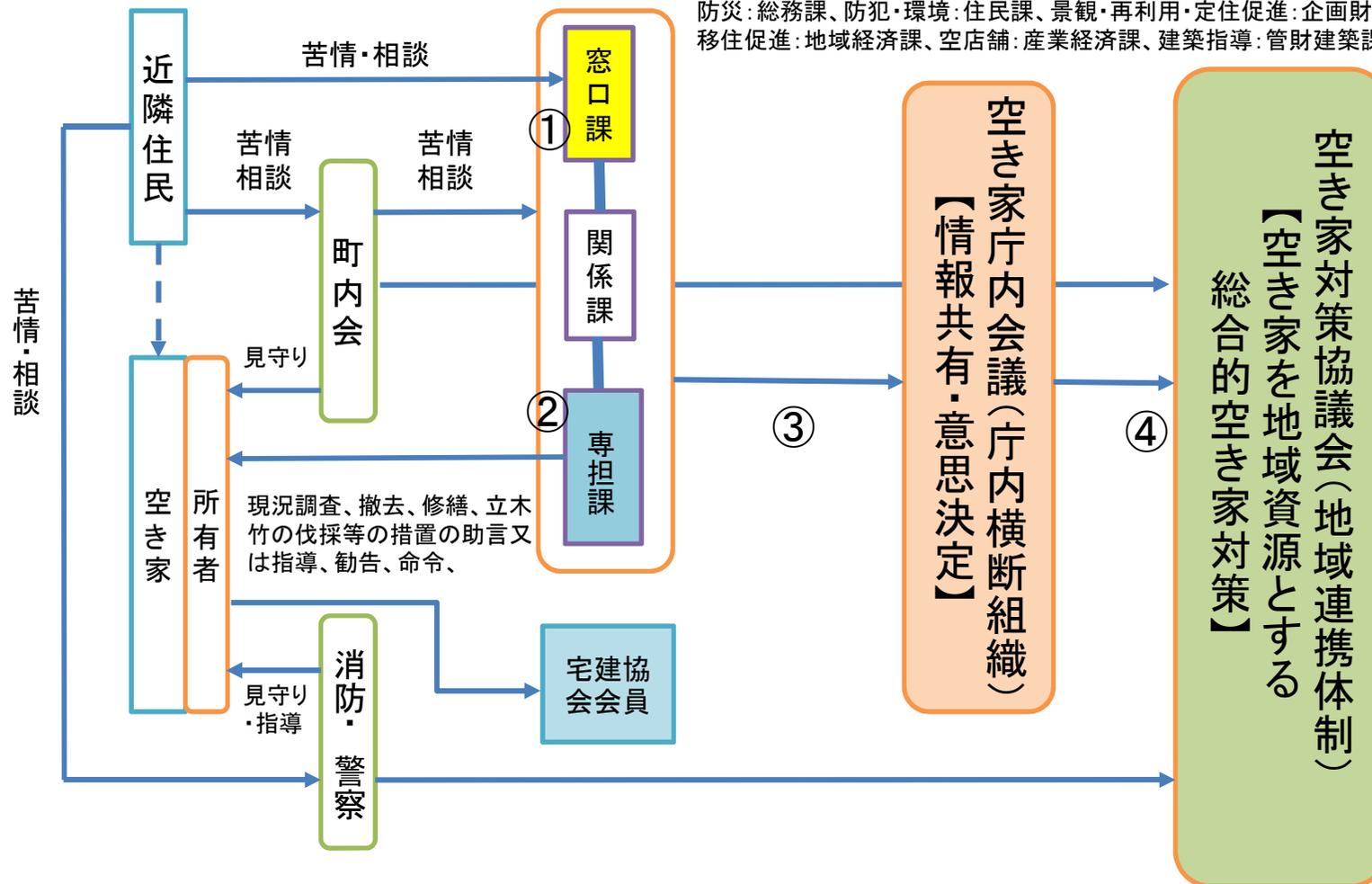
①現在の「空き家対策」の組織的体制

市町村の空き家対策における組織的体制を調査

(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

* 関係課(例:日高町)

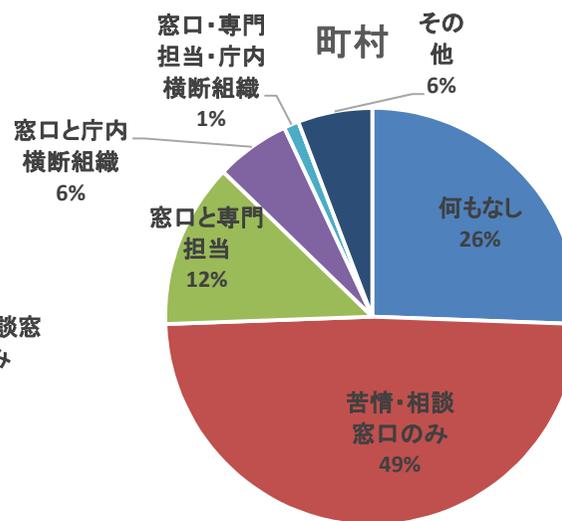
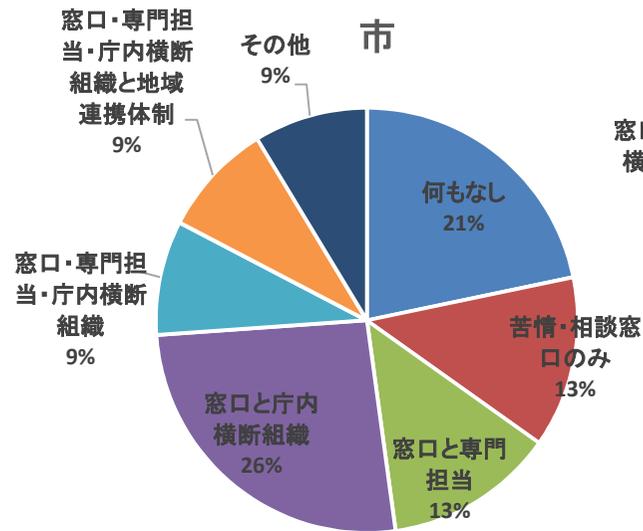
防災:総務課、防犯・環境:住民課、景観・再利用・定住促進:企画財政課、
移住促進:地域経済課、空店舗:産業経済課、建築指導:管財建築課、税:税務課



②「空き家対策」への組織体制の実態(組織が整っていない)

空き家対策への組織対応が「何もし」、「苦情・相談窓口のみ」というのが、市では34%に対し、町村では75%と、町村での組織的体制が整っていないことが分かる。

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%



- ①②が同一部署は市では岩見沢市・美瑛市・石狩市で、町村では、倶知安町・古平町・秩父別町・比布町・上川町・浦河町・鹿追町の3市7町である。
- ①②③は市では、函館市・滝川市、町村では、余市町・美瑛町である。
- ①②③④は市町村では、旭川市・網走市であった。
- 特に、町村では組織体制が整っていない。

③市における「空き家対策」の担当部署(技術力の確認)

NO	市町村	②	③	④	⑤	⑥	⑦	苦情	専門	庁内	連携
								担当部署	担当部署	組織横断	連携組織
1	札幌市						1		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				1			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			1				建設部建築指導課		空き家対策庁内連絡会議	
4	旭川市					1		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			1				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		1					市民連携室市民連携係	市民連携室市民連携係		
7	網走市					1		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	1						都市環境部環境保全課			
9	苫小牧市			1				市民生活部市民生活課		空家対策連絡会議	
10	稚内市						1	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		1					総務部危機管理対策室	総務部危機管理対策室		
12	芦別市			1				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			1				企画財政課市民相談係		空き家等対策連絡会議	
14	千歳市			1				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				1			市民生活部暮らし支援課	市民生活部暮らし支援課	滝川市空き家等対策検討会議	
16	富良野市	1						総務部市民環境課			
17	伊達市	1						建設部都市整備課			
18	石狩市		1					建築水道部建設指導課	建築水道部建設指導課		
分類		3	3	6	2	2	2	17	9	10	2

(注1)②窓口のみ、③窓口と専門担当、④窓口と庁内横断組織、⑤窓口・専門担当・庁内横断組織、⑥窓口・専門担当・庁内横断組織と地域連携体制、⑦その他

(注2)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。なお、技術系・事務系の区分は当研究所の考えで行った。

「空き家担当課」の担当スキルとしては「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)に従った危険空き家であるかの判定をする技術力を持った職員(建築士等)が少ないのではないかと懸念されている。

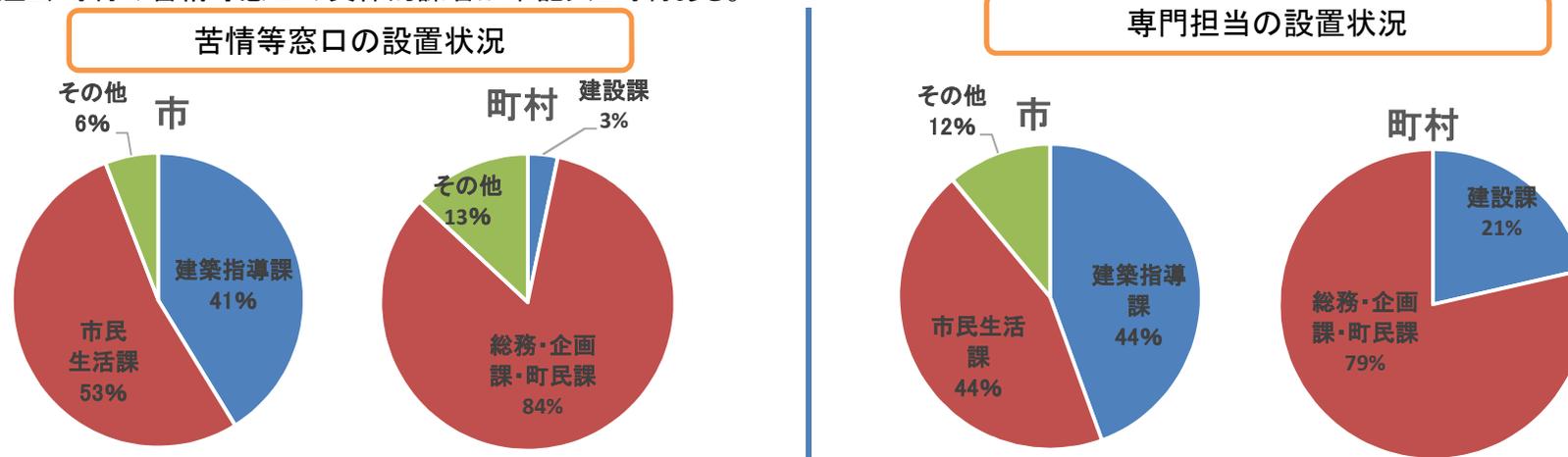
④市町村の「空き家対策」の窓口の設置状況(技術力がない)

ア. 苦情等窓口の設置状況

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。



イ. 専門担当の設置状況

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)

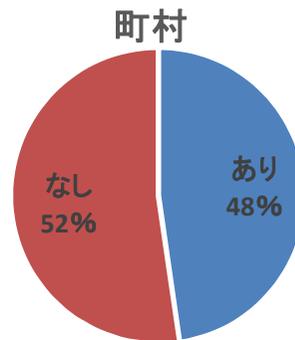
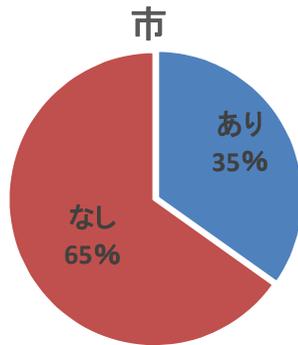
- ・苦情窓口と専門担当が同一という形態は市では7市、町村では8町村であった。
- ・建築指導課(建設課)(技術系)が苦情窓口と専門担当を兼ねるケースは3市(函館市・旭川市・石狩市)のみで、町村では0町村であった。特に、町村には建築職の職員配置がほとんどないことを示しており、北海道による支援が待たれる。

(2) 空き家バンクの実態(官が行う流通の実態) (空き家バンクが機能していない)

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%

空き家バンクがあるのは、8市(35%)、41町村(48%)となっている。

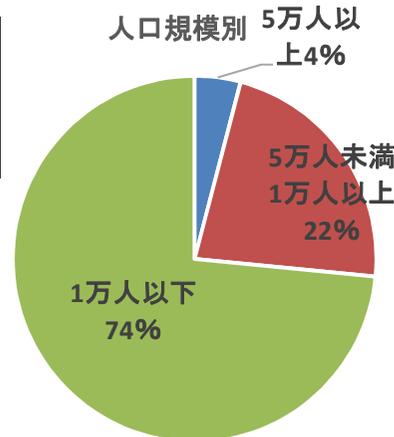


人口規模別空き家バンク実施

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

② 人口規模別空き家バンク実施状況

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%



- ・空き家バンクを導入しているのは人口規模が1万人以下の町村が74%であった。これは、空き家バンク制度は不動産取引が活発ではない地域の代替的的制度であると言えるのではないかと。
- ・**空き家バンクの取引有は全体で55%、人口1万人以下では47%と約半数の空き家バンクでは取引がないという実態である。**

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）

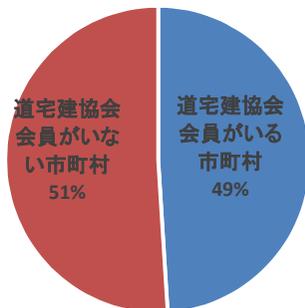


福島町: 空き家は多くあるが、入居可能な状態の物件は少なく、登録が伸び悩んでいる。
 比布町: 行政の斡旋には限界があり、実効性が乏しい
 愛別町: 事務処理が煩雑であり、片手間でやるには限界がある。

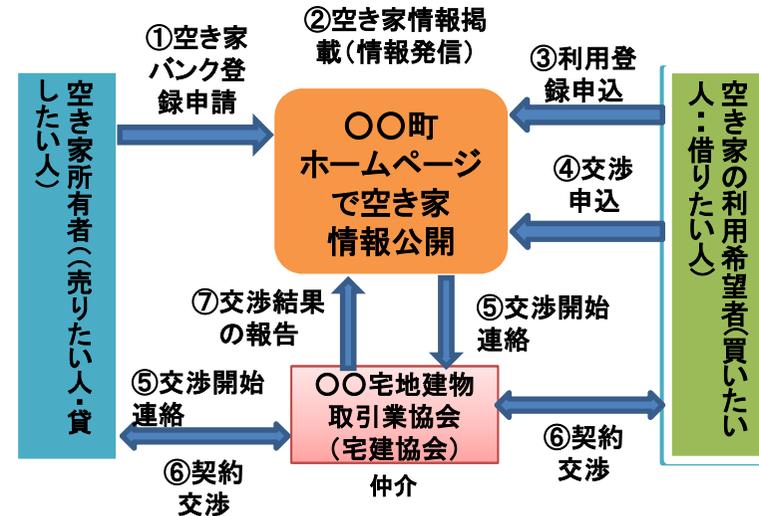
④空き家バンク実施市町村に宅建会員の有無

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%
道宅建協会会員がいない市町村	25	51%
計	49	100%

空き家バンクあり市町村



イ. 空き家バンクの形態 B（不動産事業者との連携ある）

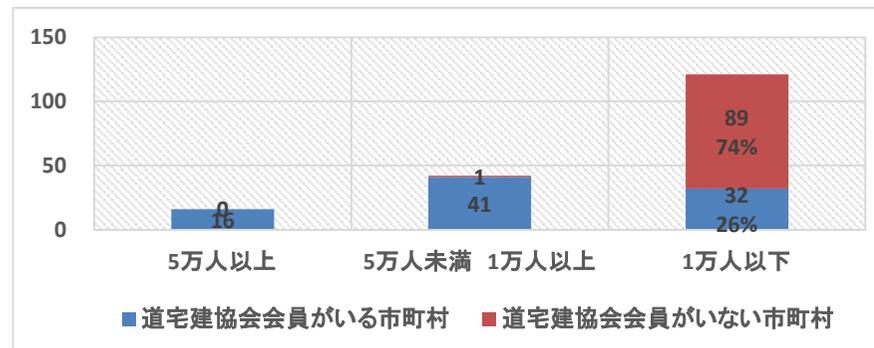


加入している会員企業(不動産会社)から、所有者が指定する。

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。

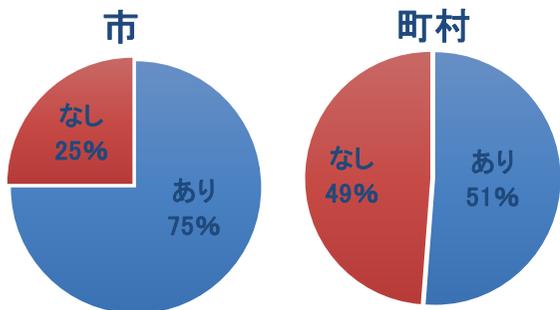
⑤北海道内の人口規模別市町村での宅建会員の有無

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%



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%



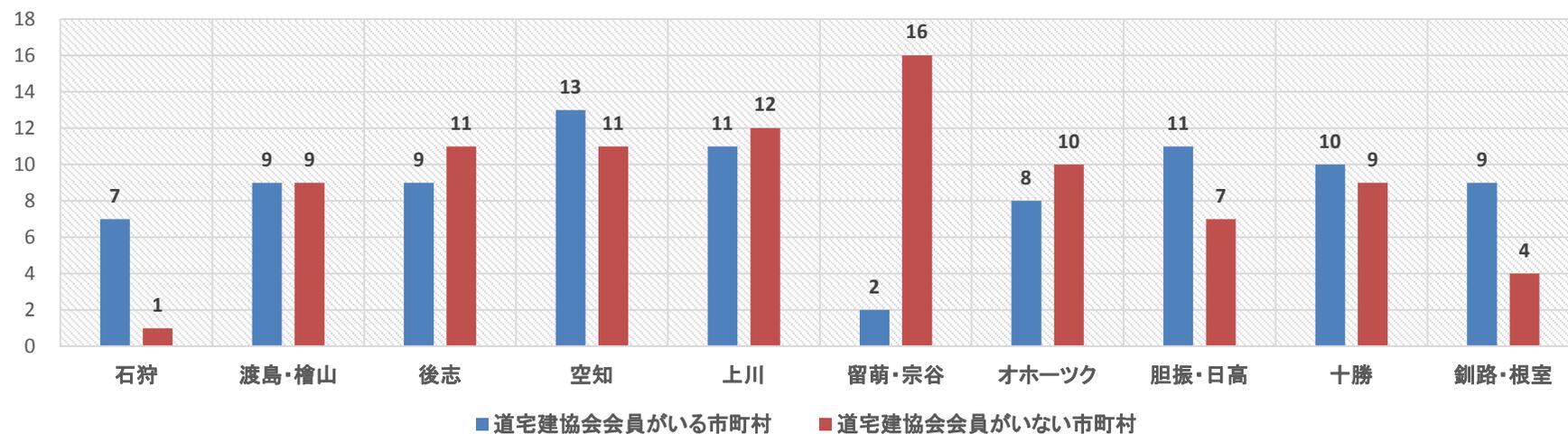
空き家バンクへの取引の実態は市では1/4で、町村では1/2が取引がない。空き家バンク実施市町村の1/2で取引がない。

今回、回答があった北海道内の空き家バンク制度ありの市町村で、宅建協会会員がいるのは49%、登録有は67%、取引有は55%であり、特に、町村での取引有の比率が47%となっている。このことは、**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。これを北海道全体でどうカバーしていくかが課題である。**

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空き家バンクを結ぶネットワーク作りを広域自治体の北海道が中心となってこれを担うことを提案する。

⑦地域別市町村の宅建協会会員の有無

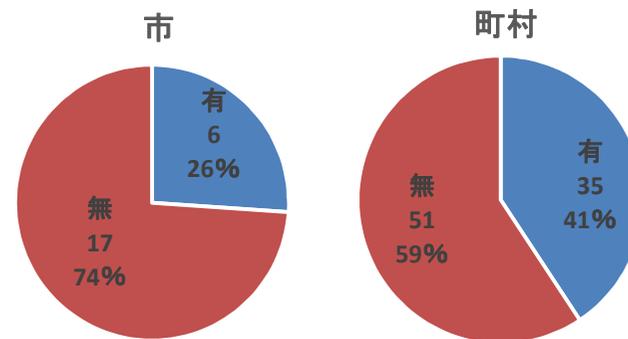
項目	石狩	渡島・檜山	後志	空知	上川	留萌・宗谷	オホーツク	胆振・日高	十勝	釧路・根室	道内
道宅建協会会員がいる市町村	7	9	9	13	11	2	8	11	10	9	89
道宅建協会会員がいない市町村	1	9	11	11	12	16	10	7	9	4	90
計	8	18	20	24	23	18	18	18	19	13	179
不動産会社がある市町村の比率	88%	50%	45%	54%	48%	11%	44%	61%	53%	69%	50%



(3)市町村の「空き家」及び「特定空き家」の把握状況 (空き家の実態調査の遅れ)

①空き家を把握している市町村の状況(直近値)

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



市の26%、町村の41%、道内では38%で空き家の所有者を把握している。町村の方が空き家の所有者が把握されている。

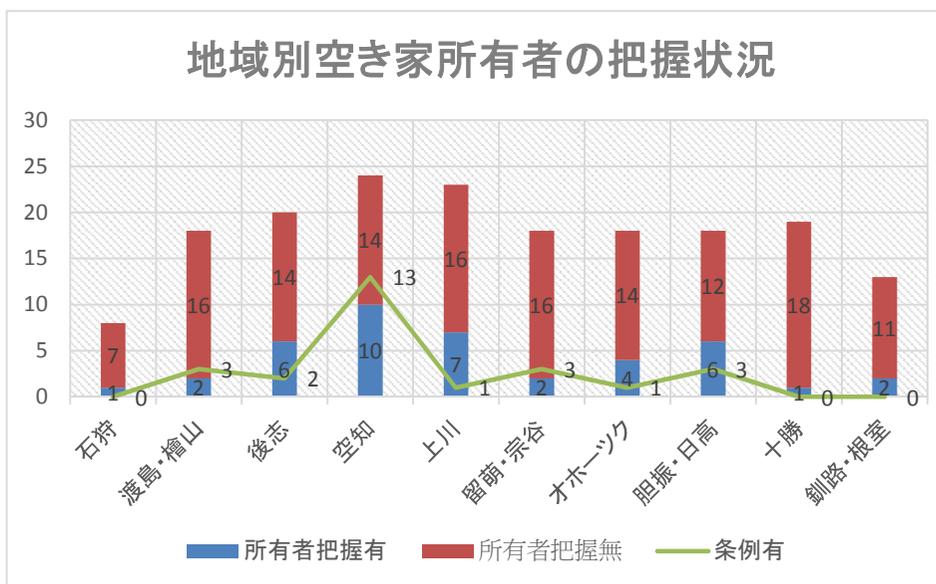
②地域別空き家の把握状況

地域	所有者把握有	比率	所有者把握無	比率	計	空き家条例有
石狩	1	13%	7	88%	8	0
渡島・檜山	2	11%	16	89%	18	3
後志	6	30%	14	70%	20	2
空知	10	42%	14	58%	24	13
上川	7	30%	16	70%	23	1
留萌・宗谷	2	11%	16	89%	18	3
オホーツク	4	22%	14	78%	18	1
胆振・日高	6	33%	12	67%	18	3
十勝	1	5%	18	95%	19	0
釧路・根室	2	15%	11	85%	13	0
計	41	23%	138	77%	179	26

(注1)所有者把握有数は市町村の数

(注2)所有者把握無数は未回答市町村の数を含む

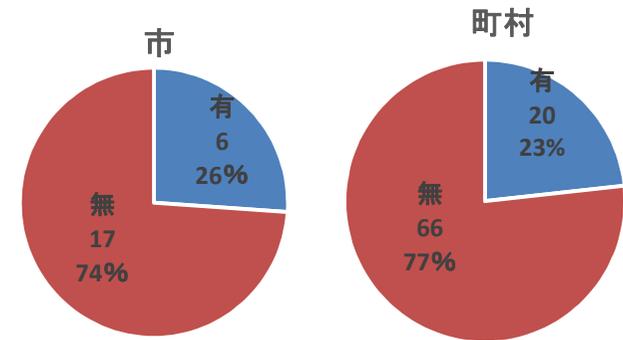
地域別空き家所有者の把握状況



- ・空き家所有者を把握している全道1の地域は、空き家条例を全道1で制定している空知地域(42%)であった。
- ・空き家所有者を把握していない地域は、十勝地域であった。また、十勝地域は空き家条例制定も0市町村であった。
- ・空き家条例が制定されていない地域、石狩・十勝・釧路・根室地域の空き家所有者の把握をしている市町村比率が低い。

③特定空き家を把握している市町村の状況(直近値)

項目	市	35	町村	144	道内	179	
	数	比率	数	比率	数	比率	
特定空き家数の把握	8	35%	26	30%	34	31%	
内訳	所有者の把握	6	26%	20	23%	26	24%
	内訳不明	2	9%	6	7%	8	7%
特定空き家数の把握無	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比率		17%		14%		15%	



市の26%、町村の41%、道内では24%で空き家の所有者を把握している
町村の方が空き家の所有者が把握されている。

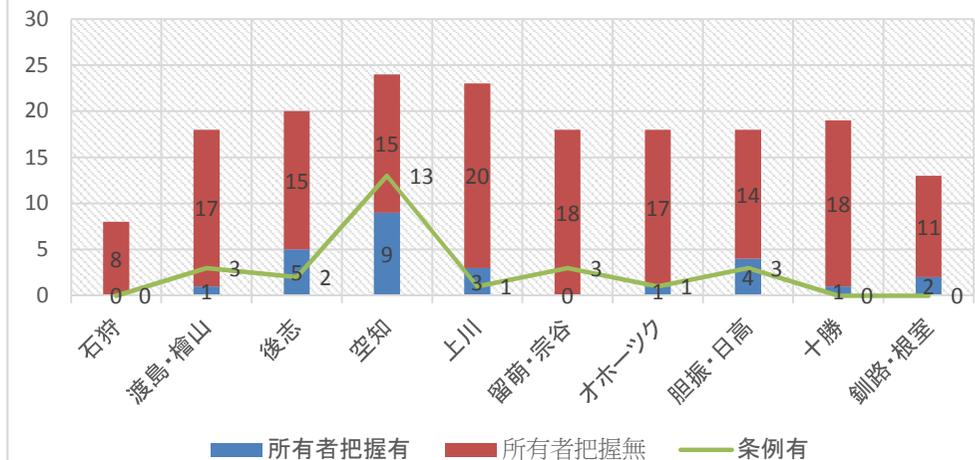
④地域別特定空き家の把握状況

地域	所有者把握有	比率	所有者把握無	比率	計	空き家条例有
石狩	0	0%	8	100%	8	0
渡島・檜山	1	6%	17	94%	18	3
後志	5	25%	15	75%	20	2
空知	9	38%	15	63%	24	13
上川	3	13%	20	87%	23	1
留萌・宗谷	0	0%	18	100%	18	3
オホーツク	1	6%	17	94%	18	1
胆振・日高	4	22%	14	78%	18	3
十勝	1	5%	18	95%	19	0
釧路・根室	2	15%	11	85%	13	0
計	26	15%	153	85%	179	26

(注1) 所有者把握有数は市町村の数

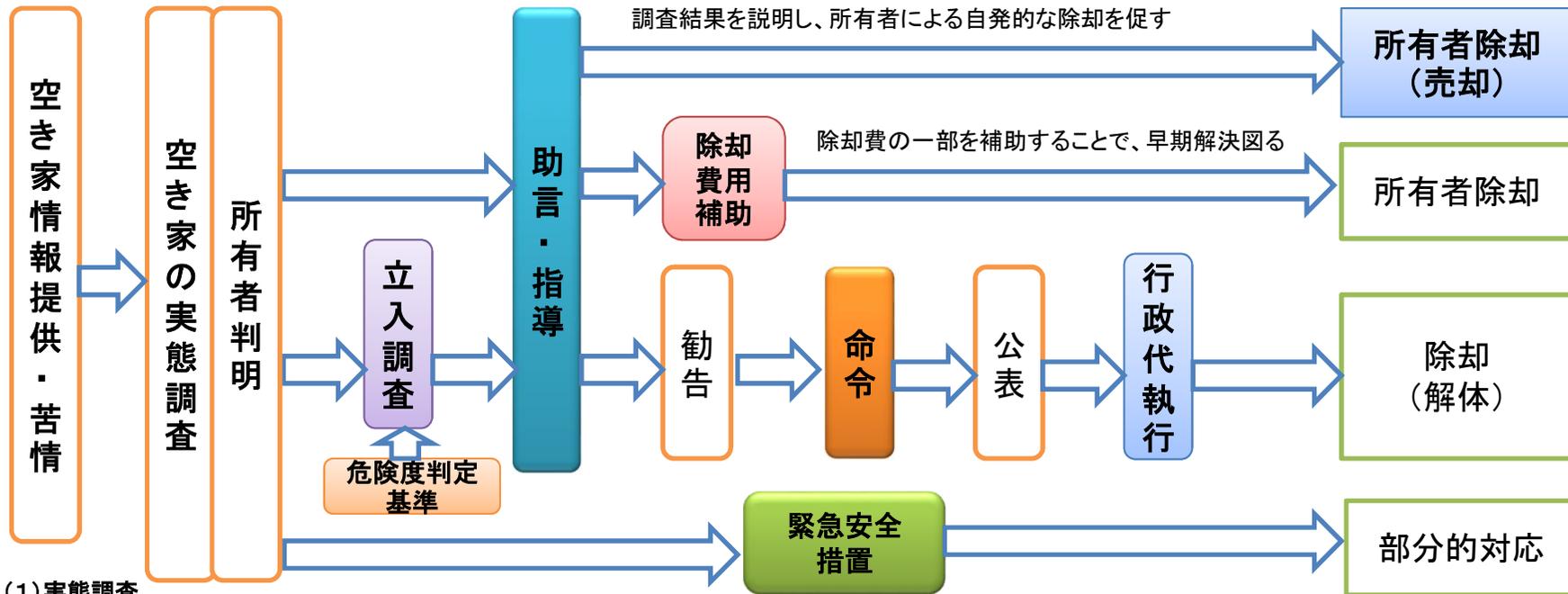
(注2) 所有者把握無数は未回答市町村の数を含む

地域別特定空き家所有者の把握状況



- ・特定空き家所有者を把握している全道1の地域は、空き家条例を全道1で制定している空知地域(38%)であった。
- ・特定空き家所有者を把握していない地域は、石狩地域(0%)と留萌・宗谷地域(0%)であった。
- ・空き家条例が制定されていない地域、石狩・十勝・釧路・根室地域の特定空き家所有者の把握をしている市町村比率が低い。

(4) 現在の特定(危険)空き家への対処方法 (行政代執行は行われていない)



(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。

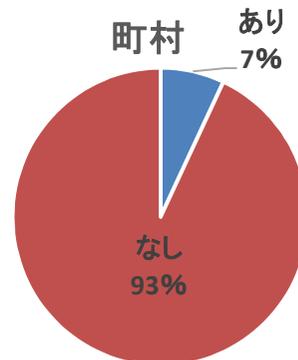
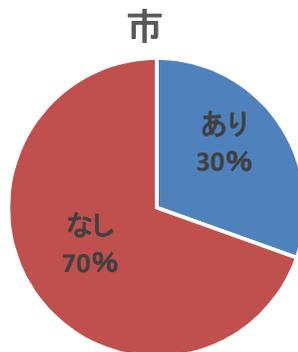
また、費用については、所有者等を確知できない場合を除き、所有者等に事前に同意を得て、所有者等の負担としています。

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	美唄市	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	×	×	○	○	×

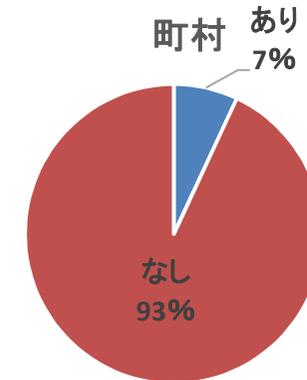
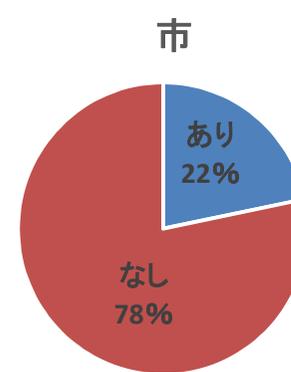


立入調査は、市の30%、町村の7%で行われている。町村では立入調査が行われている比率が低い。

②指導助言(相談)

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		町村	軒数	空き家条例	
1	旭川市	16	○		1	長万部町	9	○
2	岩見沢市	181	○		2	新十津川町	15	○
3	網走市	21	○		3	妹背牛町	2	○
4	美唄市	31	○		4	沼田町	9	○
5	滝川市	32	○		5	増毛町	1	×
					6	白老町	9	○



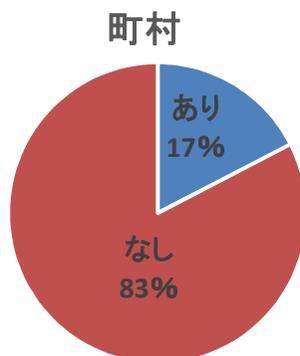
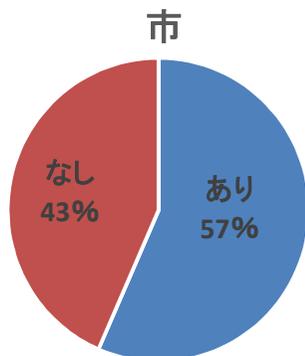
指導助言を行っているのは、市の22%、町村の7%であった。特に、軒数では、空知地区の岩見沢市、滝川市、美唄市が多い。

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	×	×



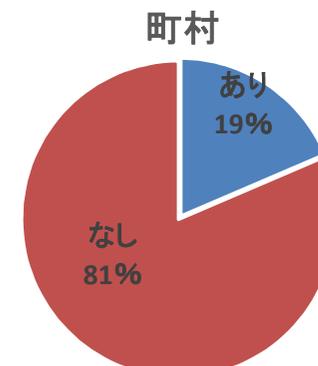
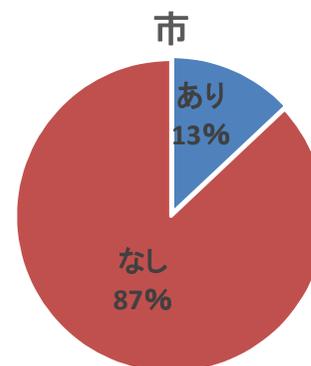
市町村の指導・助言により空き家の解体を自らの力で行ったのは、市の57%で、町村の17%で行われている。市で行われている比率が高いのに対し、町村の比率が低い。

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	×

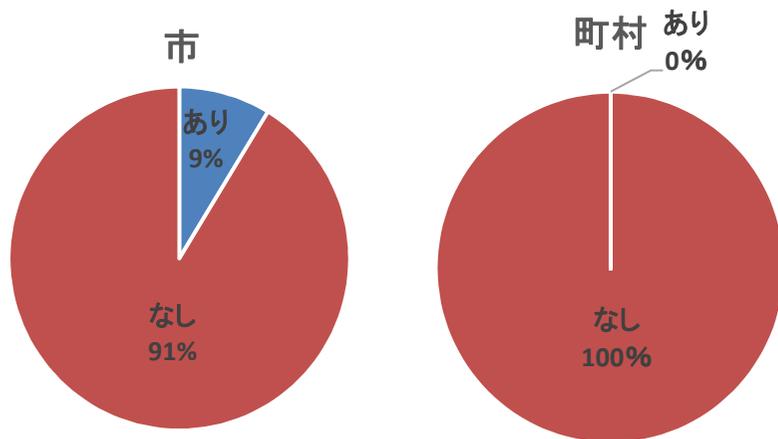


特定空き家の解体補助(助成)は、市では3市(13%)、町村では16町村(19%)で行われている。

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	○



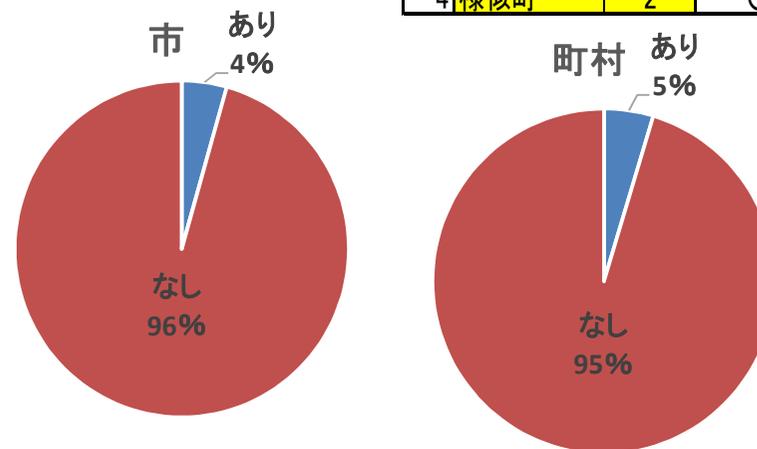
勧告は市の9%で行われている。町村では行われていない。

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	○

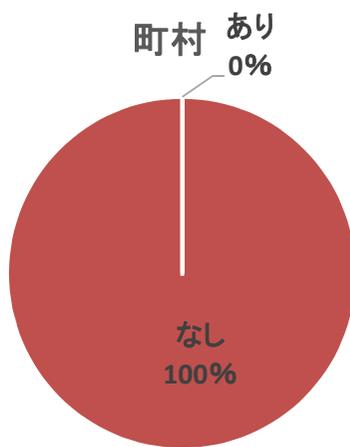
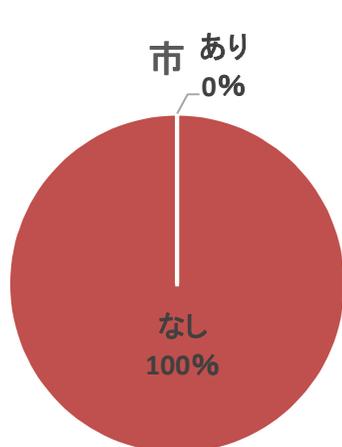
	町村	軒数	空き家条例
1	長万部町	9	○
2	妹背牛町	1	○
3	苫前町	1	○
4	様似町	2	○



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%



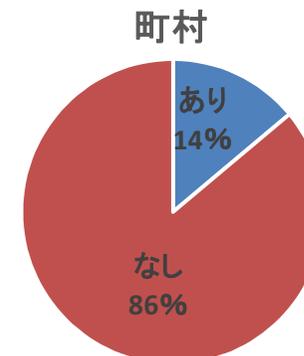
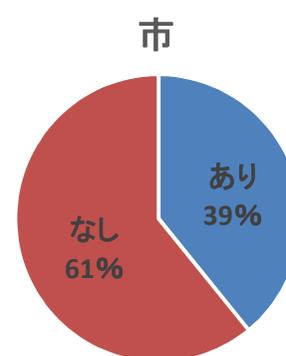
代執行は市・町村共に事例が無かった。

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	×



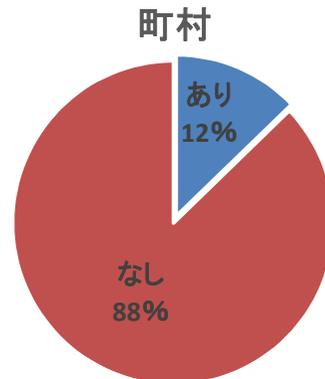
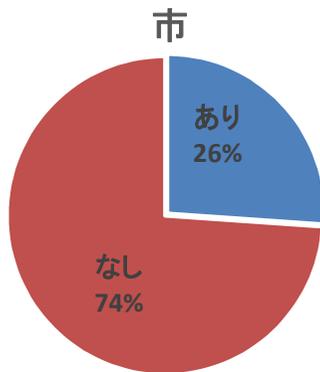
緊急安全措置については、市の39%で、町村の14%で実施されている。
緊急安全措置は緊急の最低限の対応であるので、条例に根拠がない場合は費用請求ができない場合があるようだ。

⑨空き家の危険度を判定する基準の有無

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	×

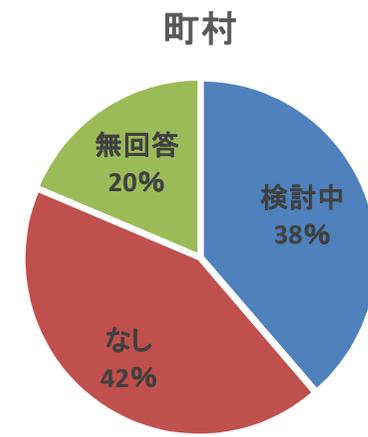
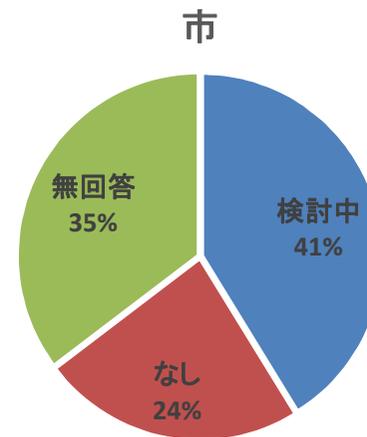
	町村	空き家 条例
1	木古内町	○
2	島牧村	○
3	倶知安町	○
4	新十津川町	○
5	妹背牛町	○
6	礼文町	○
7	津別町	×
8	大空町	×
9	白老町	○
10	豊頃町	×



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。これでは市町村が責任を持って危険空き家対策を取っているとは言える状況にはない。

⑩危険度判定基準無市町村の基準検討状況

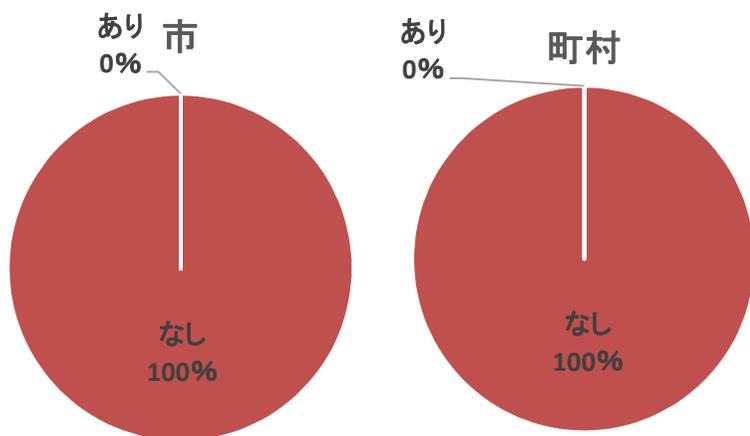
項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
検討中	7	41%	29	38%	36	39%
なし	4	24%	32	42%	36	39%
無回答	6	35%	15	20%	21	23%
計	17	100%	76	100%	93	77%



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と懸念される。

⑪空き家対策計画の作成

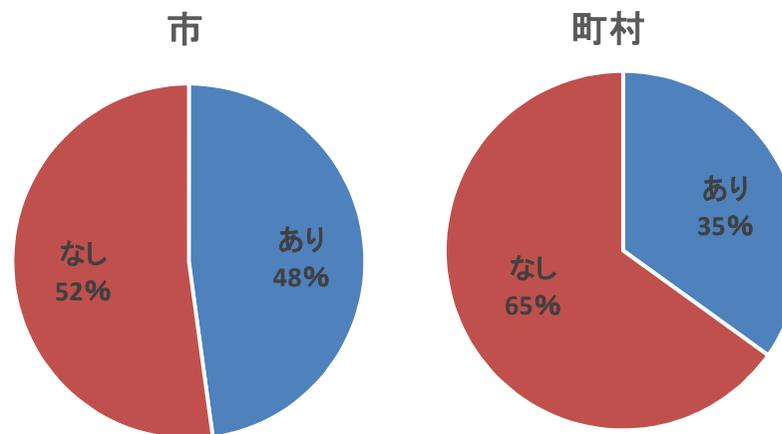
項目	市		町村		道内	
	数	比率	数	比率	数	比率
あり	0	0%	0	0%	0	0%
なし	23	100%	86	100%	109	100%
計	23	100%	86	100%	109	100%



空き家対策計画の作成は、市・町村共に0%であった。

⑫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。

3. 現在の「空き家条例」による「空き家問題」の取組み

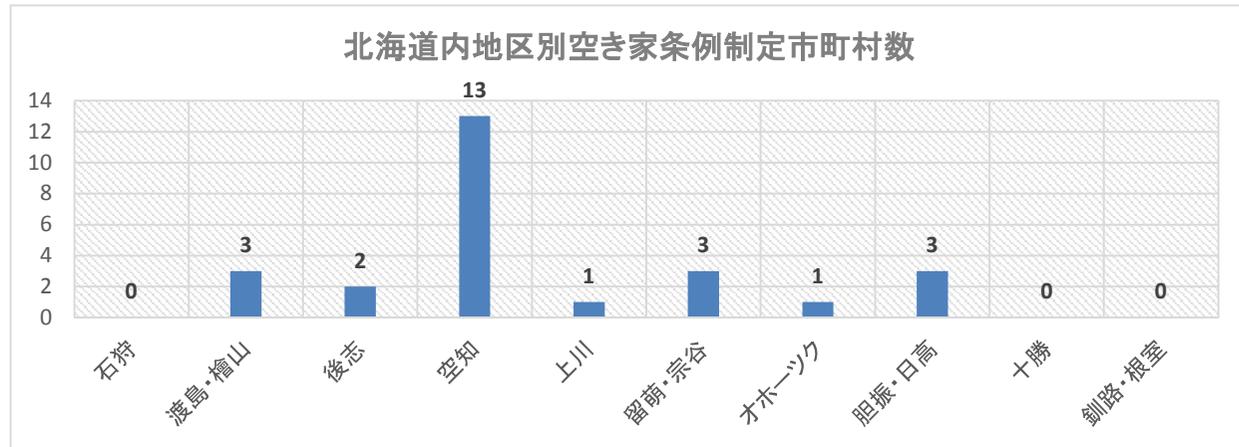
回答	NO	北海道内自治体の空き家条例	施行日	立入調査	勧告	命令	代執行	緊急安全措置	審議会	寄附	助成
○	1	長万部町空き地及び空き家等の環境保全に関する条例	1998/7/1	○	○	○	×	×	×	×	×
○	2	滝川市空き家等適正管理に関する条例	2012/4/1	○	○	○	○	×	×	×	×
×	3	北竜町空き家等の適正管理に関する条例	2012/5/1	○	○	○	○	×	×	×	×
×	4	上砂川町空き家等の適正管理に関する条例	2012/9/18	○	○	○	○	○	×	×	×
○	5	苫前町空き家等の適正管理に関する条例	2012/10/1	○	○	○	○	×	×	×	×
○	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してもらい、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。

①地域別空き家条例制定市町村数

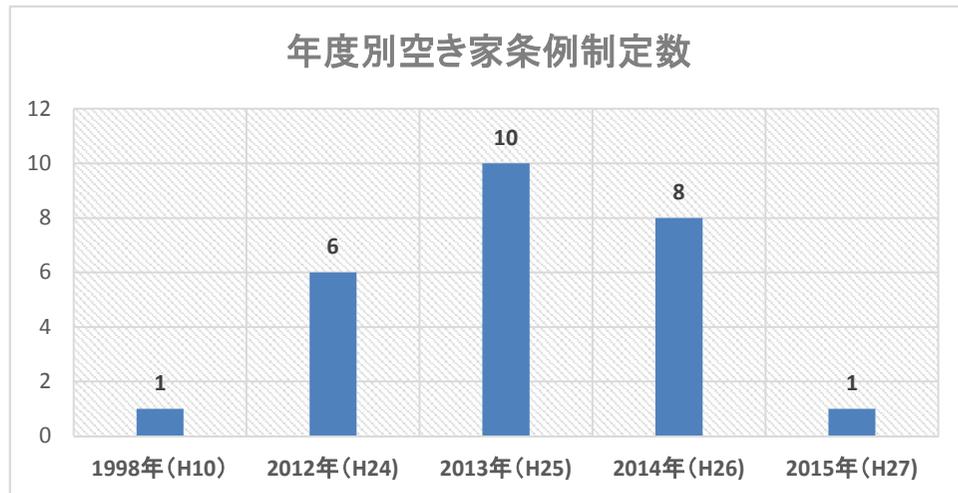
地域	条例有	条例無	計
石狩	0	8	8
渡島・檜山	3	15	18
後志	2	18	20
空知	13	11	24
上川	1	22	23
留萌・宗谷	3	15	18
オホーツク	1	17	18
胆振・日高	3	15	18
十勝	0	19	19
釧路・根室	0	13	13
計	26	153	179



- ・空き家条例の制定(16市町村)は、空知地区(13市町村)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年度別空き家条例制定市町村数

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市の「空き家条例」の規定内容と実績

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%

「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」に踏み切れば、税金によらざるを得ないので、そこまで踏み切れないというのが実態のようだ。

④町村の「空き家条例」の規定内容と実績

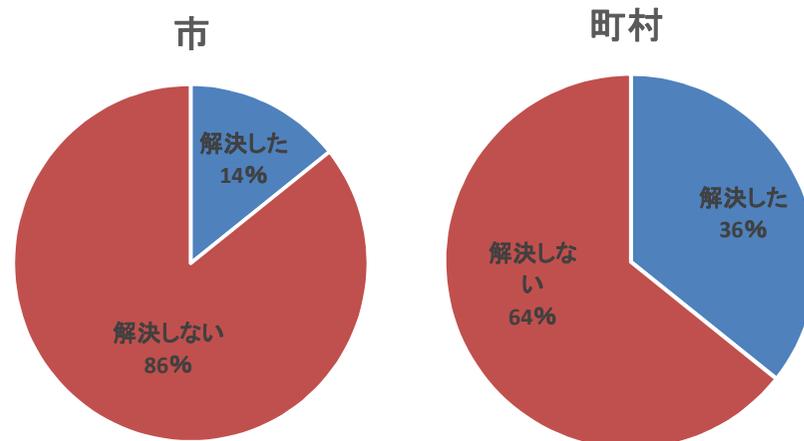
NO	北海道内自治体の空き家条例	施行日	実績	立入調査	勧告	措置命令	代執行	緊急安全措置	助成
1	長万部町空き地及び空き家等の環境保全に関する条例	1998/7/1	条例	○	○	○	×	×	×
			実績	○	×	○	×	×	×
2	苫前町空き家等の適正管理に関する条例	2012/10/1	条例	○	○	○	○	×	×
			実績	×	×	○	×	○	×
3	秩父別町空き家等の適正管理に関する条例	2012/12/11	条例	○	○	○	○	×	×
			実績	×	×	×	×	×	×
4	浦臼町空き家等の適正管理に関する条例	2013/4/1	条例	○	○	○	○	×	×
			実績	×	×	×	×	○	×
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	沼田町空き地及び空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%

⑤「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、条例が課題解決の手段とは成り得てないことが分かる。

「解決しない」理由として、「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」が多い。

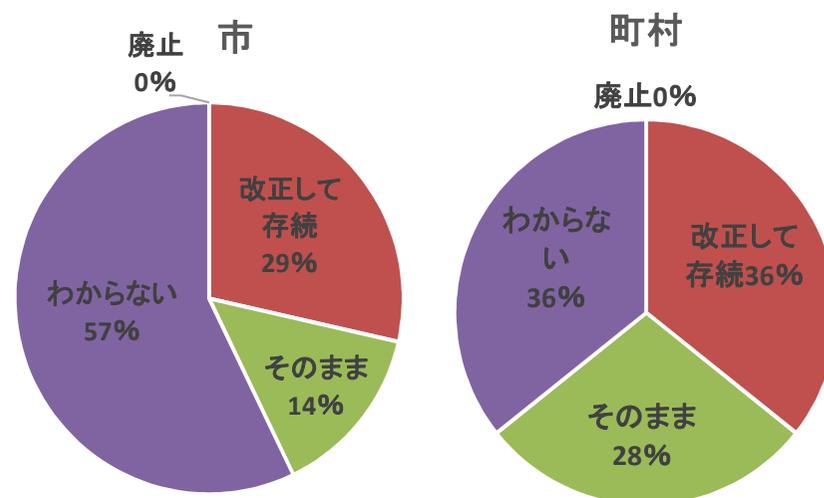


⑥「空家対策特別措置法」の施行に伴い、既存の「空き家条例」の扱い

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、「そのまま」という回答が多かった。

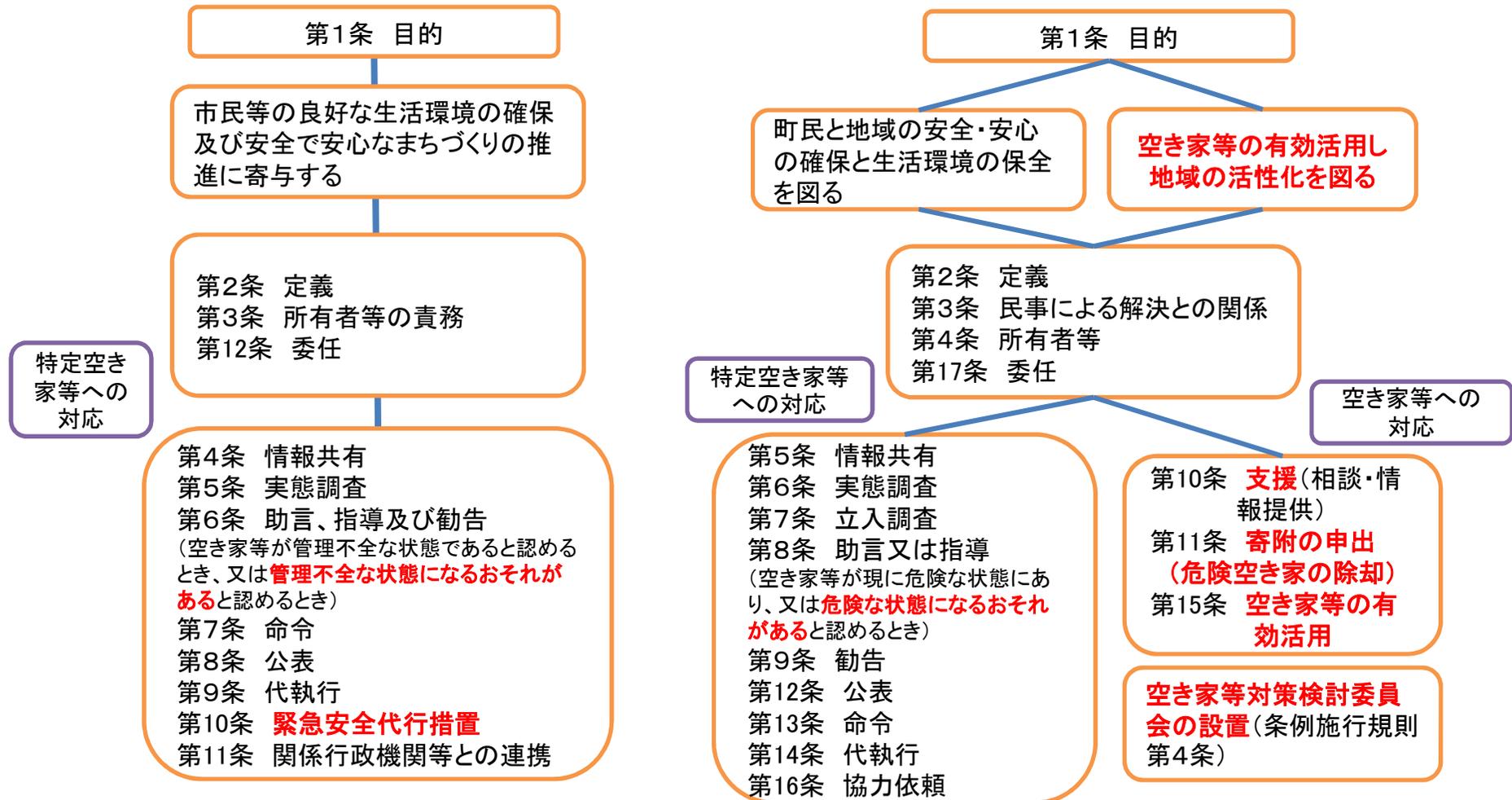
「空家対策特別措置法」の施行後の市町村の対応についてはどうしたらよいかわからないというのが実態のようだ。



⑦ 今回の調査から見える北海道内空き家条例の特徴 (現在の空き家条例の限界)

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

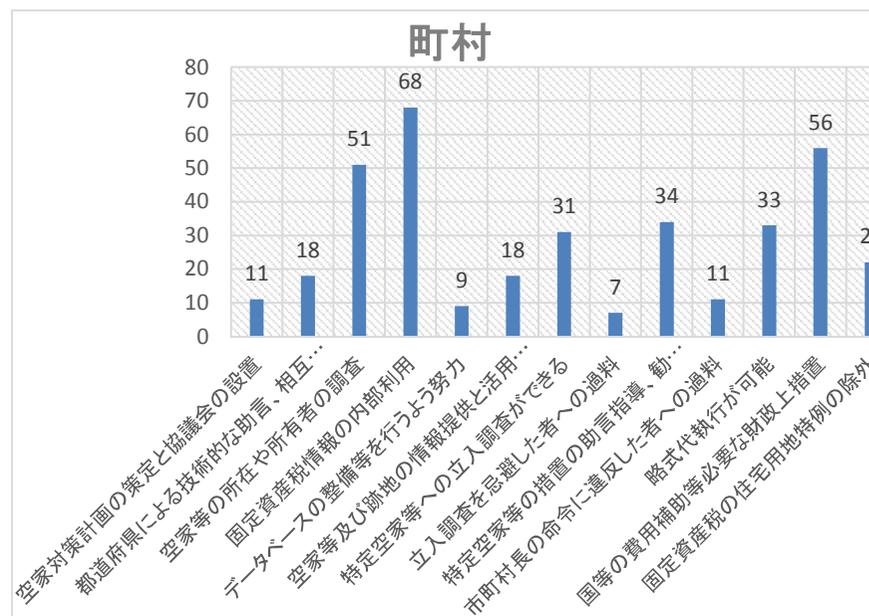
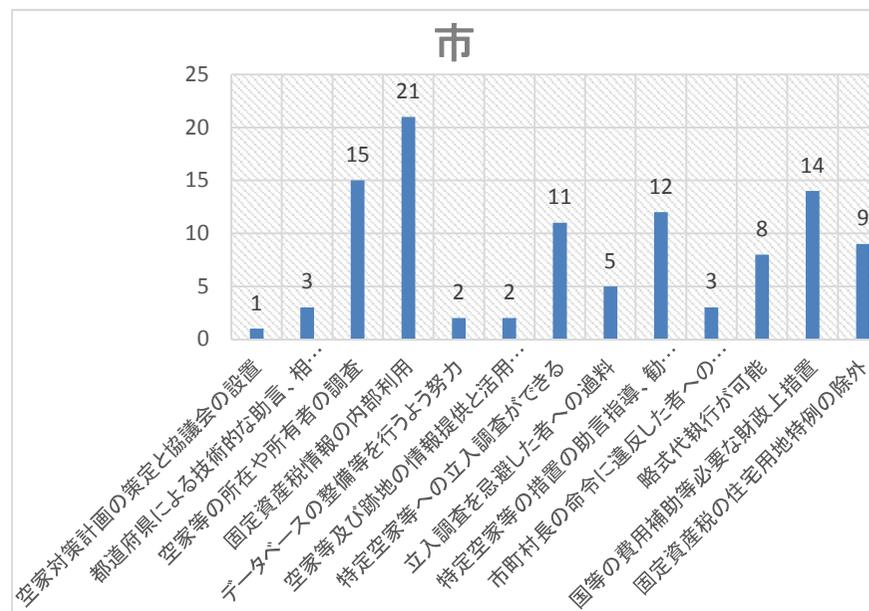


網走市型の空き家条例は危険空き家になるまで対処方法がなく、代執行で除却はできるが、費用面で踏み切れない実態がある。このことが、現在の「空き家条例」が「空き家問題」を解決しない理由がそこにある。一方、礼文町型空き家条例は危険空き家になる前に、空き家の利活用の道を開いていることから、危険空き家への対応のみの条例よりも幅広い対応が出来る。

4. 「空家等対策特別措置法」による「空き家問題」の取組み

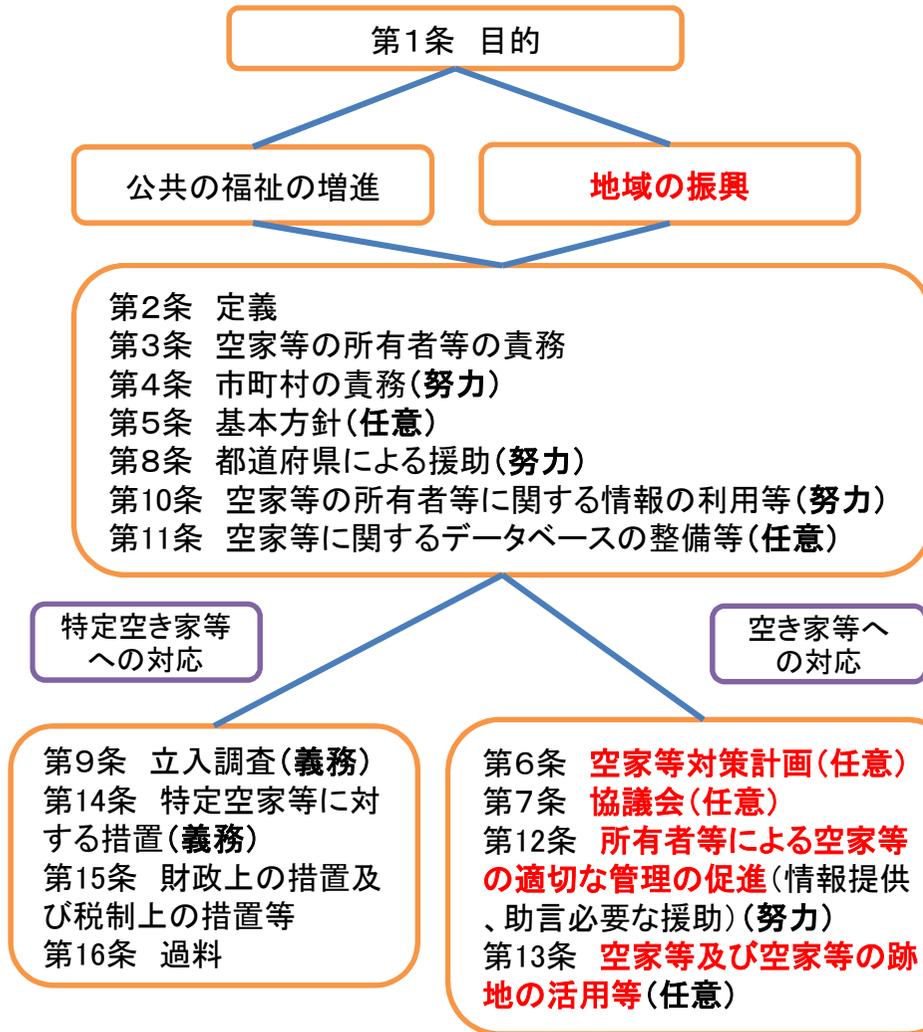
(1) 空家等対策特措法の効果が高い項目

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	

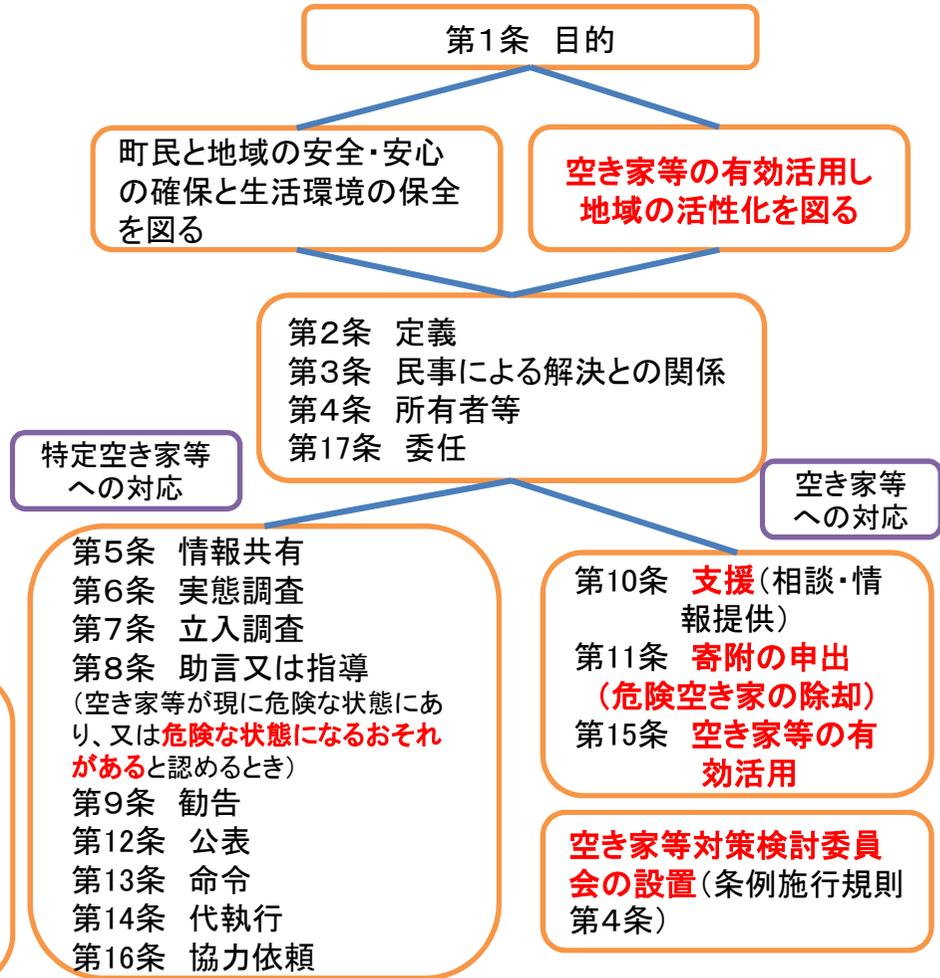


(2)「空家等対策の推進に関する特別措置法」の特徴 (特措法の限界)

空家等対策の推進に関する特別措置法
平成27年2月26日施行(関連平成27年5月26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



「空家等対策特別措置法」では「特定空き家」になる前の空家等対策計画等の規定があるが、任意規定となっている。地域の実情を考慮してということのようであるが、任意規定を「空き家条例」に規定しなければ生きてこない。

5. 「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担い手の役割

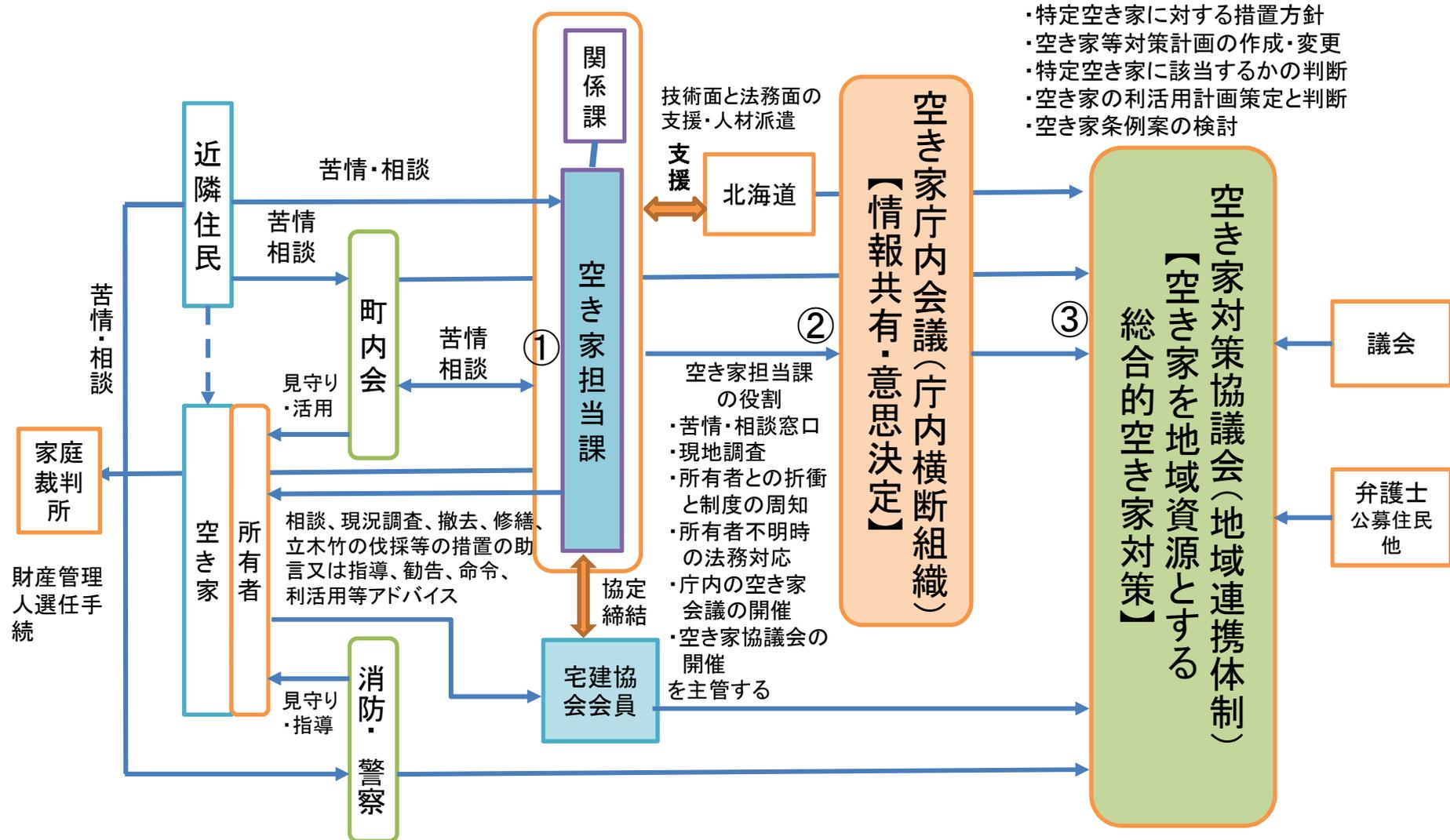
① アンケート調査結果

- ア. 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。
- イ. 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。
- ウ. 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。
- エ. 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。
- オ. 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、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

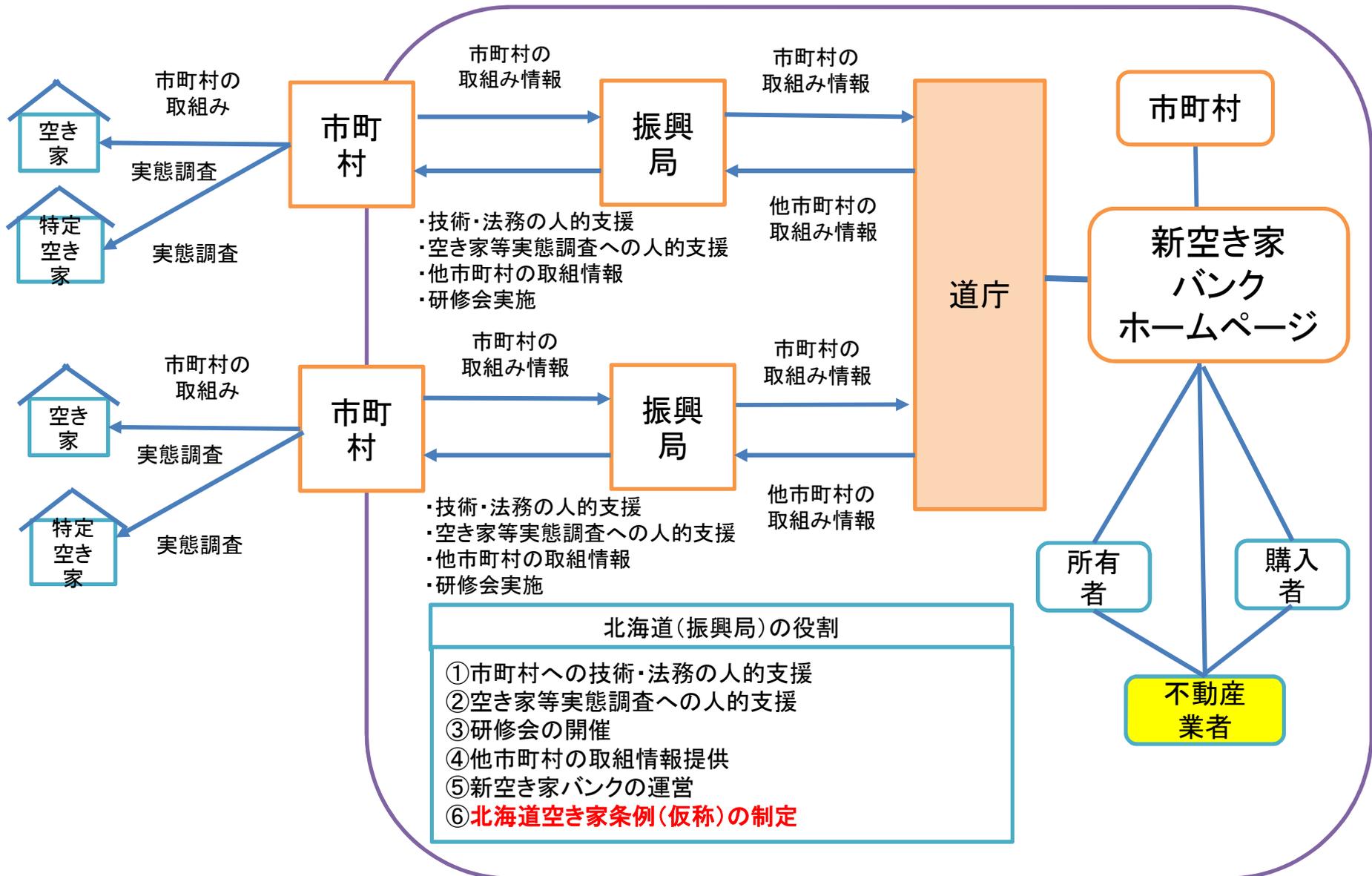
- ア. 市町村 ①ア・ウ・オ
- イ. 北海道支援 ①イ・エ

(2)「空き家対策」に対応した組織体制



・空き家担当課には折衝、法務と建築の担当者等がチームとして担うことが求められる。また、人材派遣を含め、市町村の法務・建設担当を支援する北海道の役割が重要である。

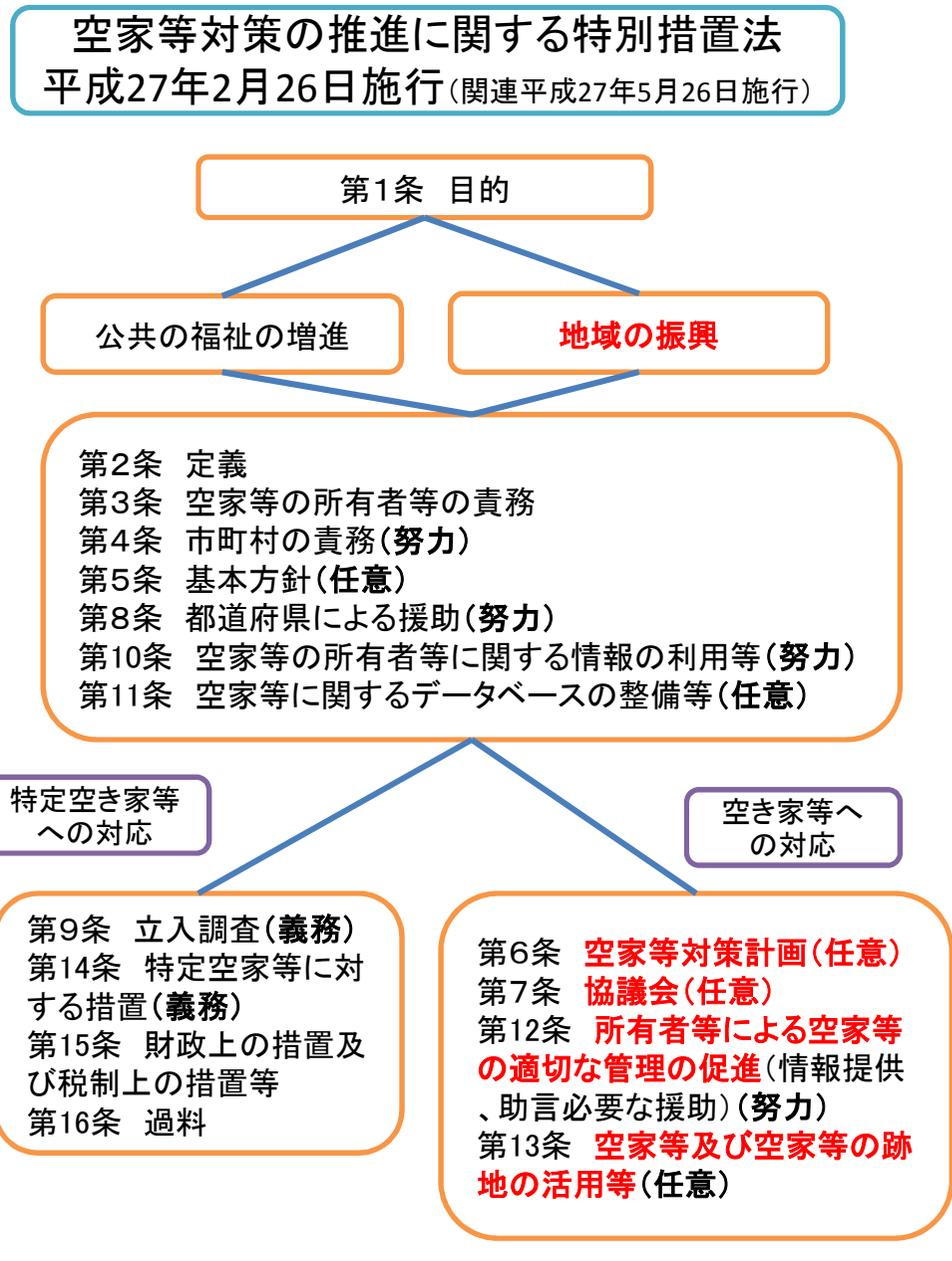
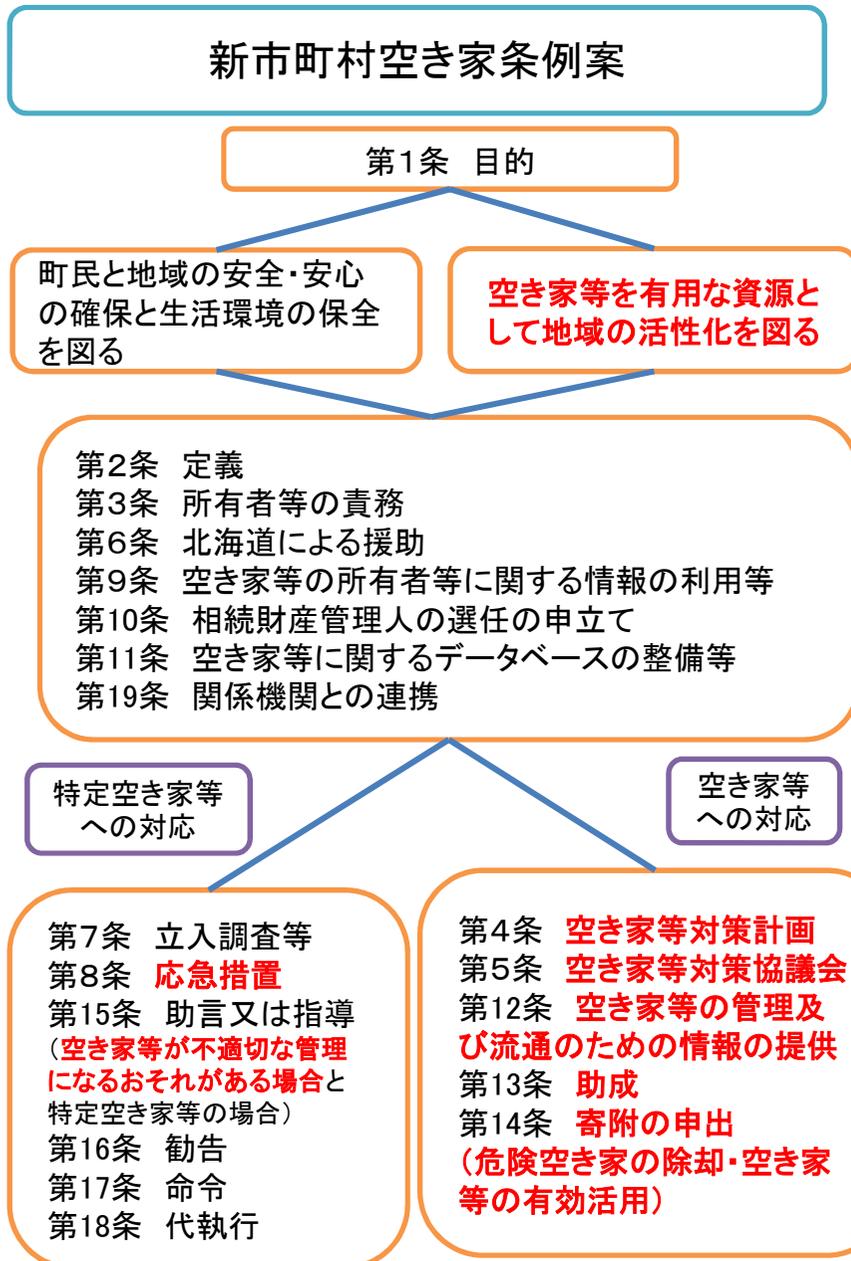
(3) 新空き家バンクと北海道の役割



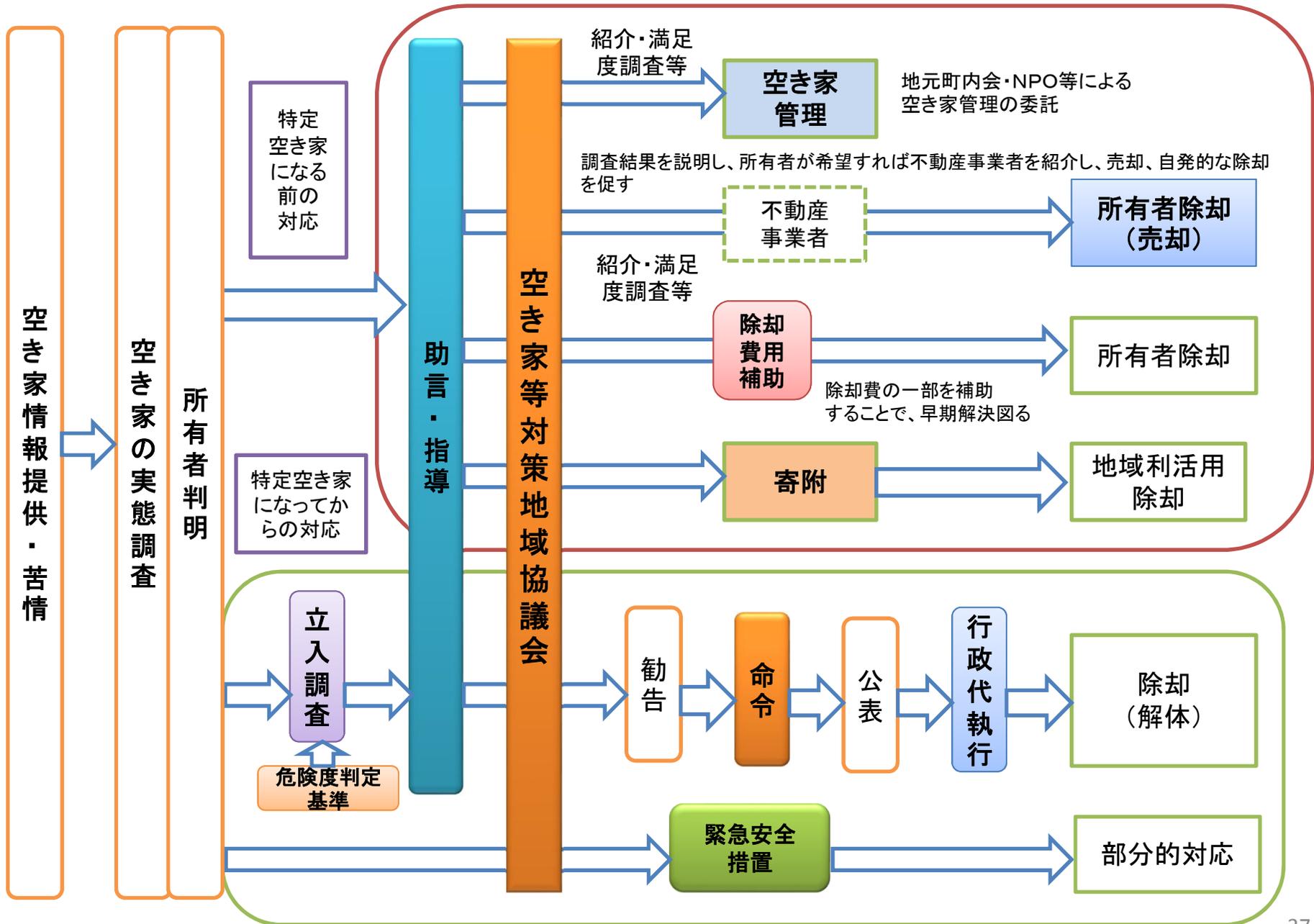
(4) 新空き家条例案の項目

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	(上乘せ)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

(5) 新市町村空き家条例の構成

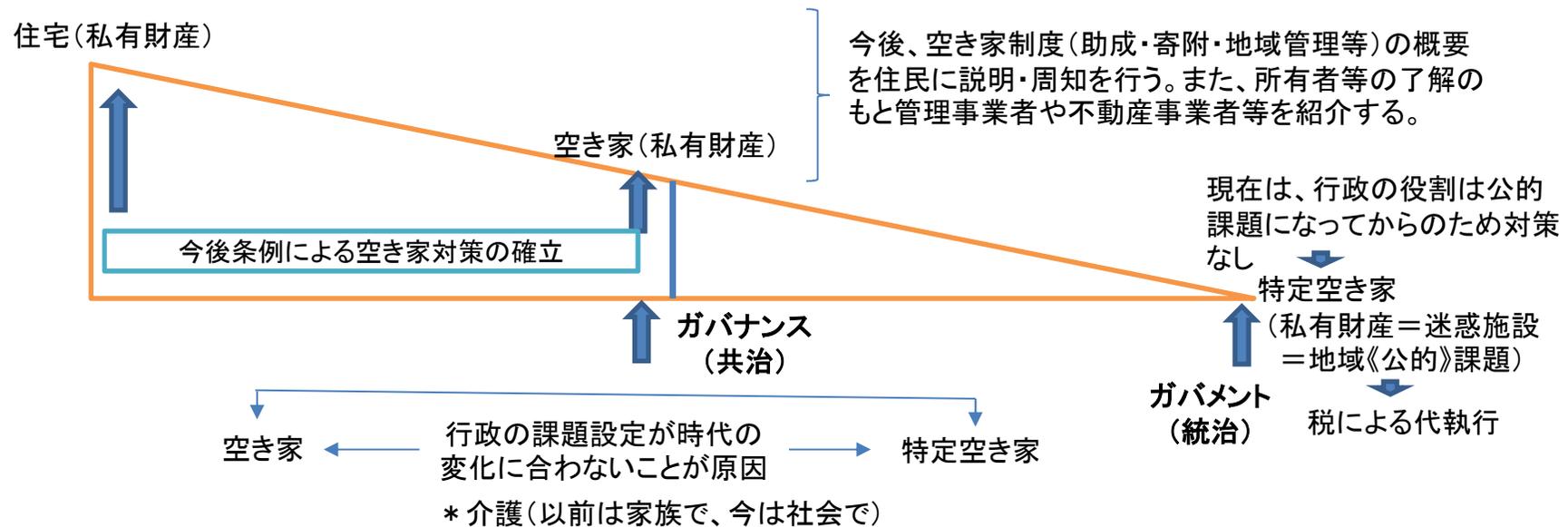


(6)新空き家条例による空き家対策



(8)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)
⇒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。
⇒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。

最後まで、ご清聴いただき
ありがとうございました。

(参考)モデル新市町村空き家条例(案)

(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。(蕨市)

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。(蕨市)

(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つ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、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 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つて、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。(蕨市)

(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、空き家の管理及び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。(蕨市一部修正)

(1) 所有者等の氏名、住所及び連絡先(法人の場合にあつては、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つ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又は指導及び第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、空き家等が不適切な管理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。(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った場合においては、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3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。

附 則

この条例は、平成 年 月 日から施行する。