

白老町空家等対策計画

～人と環境にやさしい 安全で快適に
暮らせるまちづくりをめざして～



多文化共生のまち、しらおい
◇北海道 白老町◇

平成31年3月

白 老 町

【 目 次 】

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1 背景と目的	2
2 計画の位置づけ	3
3 計画期間	3
4 計画の対象地区	4

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状	5
2 空家等の発生と問題点	7

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 基本的な方針	8
2 協議会の設置	9
3 対象とする空家等の種類	9
4 空家等の調査に関する事項	10

第4章 空家等への具体的な対策

1 「特定空家等」となる基準	12
2 「特定空家等」の認定及び措置	12
3 町民等からの空家等に関する相談窓口の設置	15
4 空家等の活用及び跡地利用	16
5 関係団体や民間事業者との連携	16
6 空家等対策の取組みについて	17

第5章 空家等対策の推進体制

1 空家等対策に係る庁内の体制	18
2 空家等に関するデータベース等の整備	19

資料編

【1】 「特定空家等」の判断の参考となる基準	21
【2】 外観目視による空家等調査票	26

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1 背景と目的

国内においては、少子高齢化の急速な進展とともに、住宅の供給過剰、中古住宅の取引市場の未成熟、あるいは社会構造、家族形態の変化などにより親の家が適切に相続されないといった様々な要因により、適正な管理がなされていない空き家が急増し大きな社会問題となっています。

本町においては、昭和30年代半ばから昭和40年代にかけて大昭和製紙(株)白老工場(現日本製紙(株))の進出に始まり、旭化成工業(株)、(株)旭化成白老、自衛隊駐屯地の誘致などにより人口が増加し、急速に町が大きくなっていきました。

また、昭和40年代には、民間事業者による温泉付き分譲団地の造成が進み、雪の少ない温暖な地を求めて多くの方が町外から移住して来しました。

こうした時代から40年以上が経過した現在、町内に進出した企業の経営合理化による規模縮小や撤退などにより、人口は大きく減少し、昭和60年前後には24,000人を超えていた人口が平成30年9月現在17,000人台まで減少しています。

本町の高齢化率は平成30年9月末現在、44パーセントを超え、後期高齢化率も22パーセントを超えており、自宅での生活が困難となった高齢者においては高齢者施設、介護施設等への入居や、子供世帯との同居などといった要因による空き家も増加しています。

平成20年頃から老朽化した空き家への苦情が町に寄せられるようになったことから、町では空き家の適正管理を総合的に推進するため、平成25年に「白老町空家等の適正管理に関する条例(以下「条例」という。)」を制定し対策に乗り出しました。

これまで空き家の対策については、建築基準法や消防法、道路法その他各種関係法令等により対応してきましたが、空き家対策を目的とした対応には限界があり根本的な解決には至らなかったことから、国では、空き家等に起因する諸問題を正面から捉えその対策を総合的に図るため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)」を制定しました。

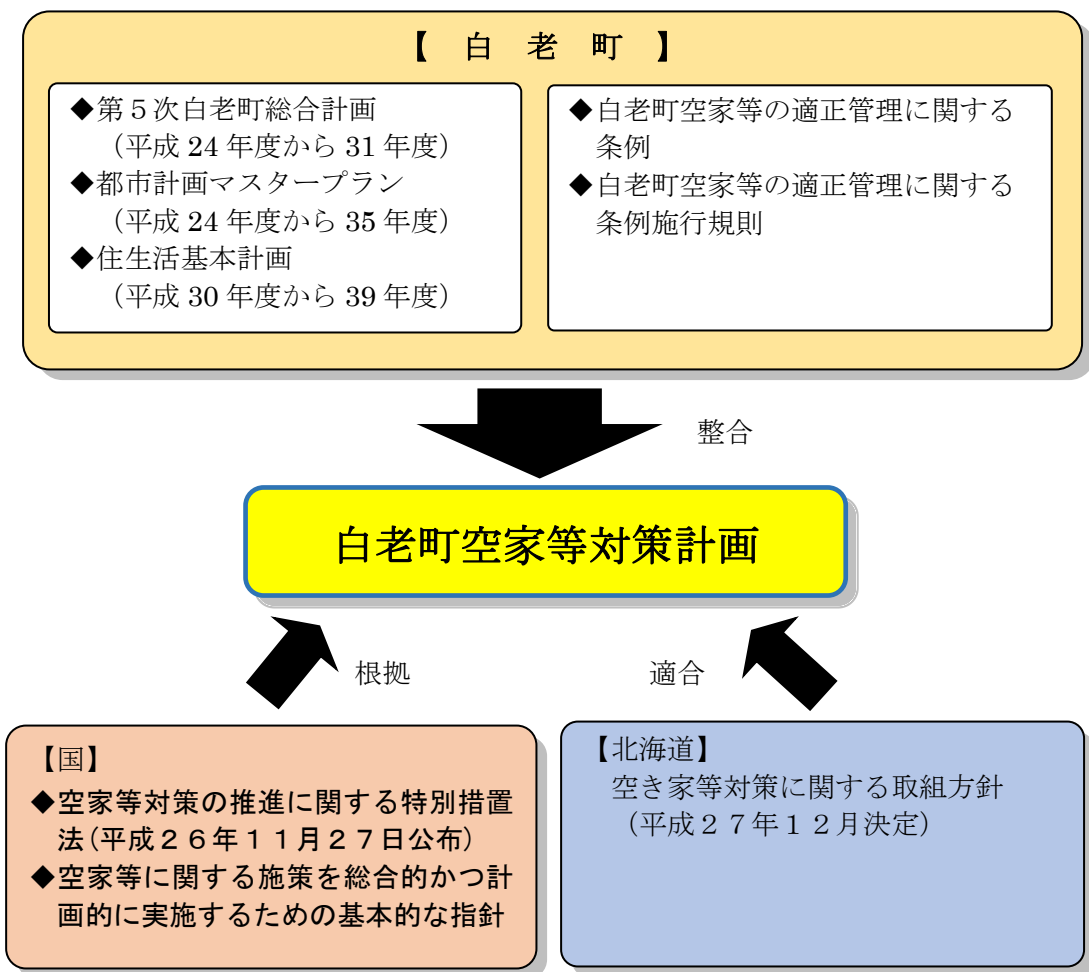
このような経過を踏まえ、国が定める基本指針に即しながら空き家等対策の基本的な方針などを定めるため、本町の事情に合った空家等対策計画を定めるものです。

2 計画の位置づけ

本計画の位置づけは、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」です。

この計画は、法及び国の基本指針を根拠とし、平成27年12月に北海道が決定した「空き家等対策に関する取組方針」に適合するものです。

本計画に係る町の上位計画としては、平成31年度までを計画期間とする「第5次白老町総合計画」があります。また、関連する町の計画等としては、「白老町都市計画マスタープラン」・「白老町住生活基本計画」があります。本計画は、これらの関連する計画並びに「白老町空家等の適正管理に関する条例」及び同条例施行規則との整合性を図るものです。



3 計画期間

本計画の期間は、平成31年度（2019年度）から平成35年度（2023年度）までの5年間とします。

ただし、町の基本計画となる第5次白老町総合計画が平成31年を最終年としてい

ること、また、空家等を取り巻く社会状況の変化等を考慮し、必要に応じて追加・見直しを行います。

4 計画の対象地区

本町に存在する空家等は、町の中心部だけでなく社台地区から虎杖浜地区まで広く分布しており、管理不良な空家等も散在しています。また、今後、更に高齢化の進展とともに町全域で空家等の増加が予想されることから、継続的な対策を行うことが必要です。

このような状況を考慮し、本町における空家等に関する対策については、町内全域を対象として実施します。

ただし、住宅密集地区と郊外では、空家等が周辺に及ぼす影響や管理の状況に差異が見られるため、今後対策の具体化とともに、特に重点的に取り組む必要が生じた場合には、空家等対策の重点地区を設けることなども検討します。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 全国の空家等の状況

最新調査である平成25年度総務省の住宅・土地統計調査によると、現在空家等として問題となっている長期に渡って不在の住宅はおよそ320万戸にのぼり、平成5年に、148万7000戸であった「その他の住宅」が平成25年には320万戸となり、この20年間に約2倍になり急速に増加しています。

(2) 本町の空家等の状況

本町では、空家等対策計画策定の資料とするため、平成29年6月から7月にかけて全町を対象に空家等の実態調査を行いました。

調査対象は、法に定める「空家等」を調査対象として実施しましたが、本町においては温泉を有する団地に別荘が多く存在することから、「空き家」と「別荘」の判別が難しい住宅もあり、可能な限り近隣住民への聞き取りや建物の管理状況、プロパンガスボンベの設置状況、賃借・売却看板などを参考に判断を行いました。

この調査結果では、全町総数で空家等は315戸あり、「一戸建て」「共同住宅」「店舗兼住宅」「その他」の4区分に分けた集計では、「一戸建て」が222戸、「共同住宅」が18戸、「店舗兼住宅」が27戸、「その他」が48戸で、一番戸数の多かった「一戸建て」が空き家全体の約70パーセントを占めています。

■ 各地区における空家等の状況

白老町内各地区の空家等の状況は、下表のとおりです。

各地区の総世帯数に占める世帯割合と各地区の空家等総数に占める空家等の割合を比較すると石山地区、萩野地区、北吉原地区においては比較的高い割合となりました。

石山地区では、温泉団地に空家等が多く存在し、萩野、北吉原地区においては、比較的早い年代から栄えた中心地区において老朽化した空き家が目立つ状況です。

項目 地区	空家等戸数 (戸)	空家等総数に占める各地区空家等の割合 (%)	※参考 総世帯数 (戸)	総世帯数における各地区の世帯数の割合 (%)
社台地区	19	6.0	468	4.9
白老地区	64	20.3	4,209	44.0
石山地区	35	11.1	561	5.9
萩野地区	67	21.3	1,286	13.4

北吉原地区	58	18.4	1,070	11.2
竹浦地区	43	13.7	1,172	12.2
虎杖浜地区	29	9.2	807	8.4
計	315	100.0	9,573	100.0

(※世帯数については、平成29年8月1日現在)

■ まとめ

町内に存在する空家等315戸のうち、建物に目立った腐朽破損はなく、そのままの状態で見込まれる空家等は101戸(32%)、外壁や屋根、窓等に腐朽破損はあるが、一部修繕により利活用が見込まれる空家等は108戸(34%)、外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽により、利活用には大規模改修が見込まれる空家等は52戸(17%)、建物の傾き、外壁・屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められる空家等は36戸(11%)、倒壊の恐れが高く、倒壊した場合に隣接建物に影響がある、又は前面道路の通行に影響がある空家等は18戸(6%)といった状況でした。

売物件の表示のある住宅について、そのままの状態で見込まれる空家等101戸と外壁や屋根、窓等に腐朽破損はあるが、一部修繕により利活用が見込まれる空家等108戸の合計209戸の内、51戸が売物件となっており、また、外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽により利活用には大規模改修が見込まれる空家等52戸、建物の傾き、外壁・屋根等の腐朽破損 著しく、倒壊の恐れが認められる空家等36戸においても、それぞれ2戸ずつ売却物件の表示がありました。

状 態	項 目	戸 数 (戸)	割 合 (%)	売物件等戸 数(戸)
A	建物に目立った腐朽破損はなく、そのままの状態で見込まれる	101	32	37
B	外壁や屋根、窓等に腐朽破損はあるが、一部修繕により利活用が見込まれる	108	34	14
C	外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽により、利活用には大規模改修が見込まれる	52	17	2
D	建物の傾き、外壁・屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められる	36	11	2
E	倒壊の恐れが高く、倒壊した場合に隣接建物に影響がある、又は前面道路の通行に影響がある	18	6	0
合 計		315	100	55

2 空家等の発生と問題点

空家等は次に示すことを主な要因として発生し、町民の生活に様々な問題を引き起こします。

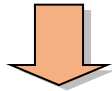
(1) 空家等が発生する主たる要因と管理不良による建物の劣化

■ 空家等は主に次のことによって発生します。

- ① 親の死亡により実家が空き家となった。
- ② 戸建ての管理が負担になり、マンション等に移った。
- ③ 高齢の両親が子供と同居し、両親の家が空き家となった。
- ④ 自宅で単身生活していたが、高齢になり施設に入所した。
- ⑤ 転勤になって、戻ってくる時期が分からない。
- ⑥ 相続の放棄又は相続手続きの未済

空家等の放置によって次のような建物の劣化が進行します。

- | | |
|-------------|------------------|
| ① 窓ガラスの割れ | ② 内壁のはがれ |
| ③ 玄関ドアの損傷 | ④ 外壁の汚れ、破損 |
| ⑤ 屋根材の劣化やずれ | ⑥ 雨漏りによる天井や床の腐食 |
| ⑦ 動物が住みつく | ⑧ 湿気などにより土台が腐食する |



建物の劣化進行により次のような問題が発生します

(2) 建物の劣化が進行した空家等が起こす問題

■ 防災面では次のようなことが懸念されます。

- ① 強風等によって屋根や外壁材などが、落下・飛散する。
- ② 積雪等によって倒壊事故が起こる。
- ③ 放火等によって火災が起こる。
- ④ 不審者が侵入したり不法滞在する。
- ⑤ ゴミが投棄されたり放置される。

■ 地域力の低下という面では

- ① 景観に悪影響を及ぼす。
- ② 地域の防災・防犯力が低下する。
- ③ 地域に空家等が増えやすくなる。

管理がなされていない空家等にはこのように様々な問題が発生し、空家等が増加することにより、地域の景観の悪化、更には地域自体のイメージ・価値の低下から新たな空家等を生むという悪循環にもつながってきます。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 基本的な方針

(1) 所有者等による空家等の適切な管理

空家等の適切な管理については、法第3条において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、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。」と規定され、また、条例第3条においても「空家等の所有者等は、当該空家等が管理不全な状態にならないよう適切な管理を行わなければならない。」と所有者等の責務を既定しており、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任において適切かつ確実に対応することが前提となっており、町としても、空家等の適切な管理については、所有者自らが行うことを基本的な方針として進めます。

しかしながら、空家等の所有者等が経済的な事情などから自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合なども考えられます。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある町が地域の実情に応じて、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずる一方、まちづくり及び地域活性化等の観点から有効活用を図るなど、空家等に関する対策を実施します。

(2) 空き家化の予防

空き家については、人の住んでいない家全てが問題ではなく、問題は人が住まなくなり、手入れのされない状況が続くことだと考えられます。手入れをしないと家の劣化は急速に進み台風や強風で屋根の一部が飛び散ったり、壊れたりすることがあります。また、ゴミが不法投棄されるなど景観も悪くなり地域全体にも悪影響を及ぼします。手入れを定期的に行えば、その後の管理のコストも下がり、資産価値が下がるのを防ぐなど、空き家を積極的に活用することも必要です。

■ 空き家の適切な管理

空き家になったら放置せず積極的に管理することが必要です。人が住まなくなった住宅は傷みが早くなることから、十分な管理を行うことで建物の傷みを防ぎ、多額の修繕費の発生を防ぎます。

■ 空き家の活用

空き家の活用には、所有者自身のリフォームして住宅として住むほか、自分で利用する予定のない空き家は積極的に賃貸物件としたり、売却したりする方向で検討することも大切です。

参考資料：北海道建設部住宅局建築指導課発行「空き家」ガイドブック

2 協議会の設置

法第7条第1項において、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」を設置することが認められています。空家等対策において、「特定空家等」と認定した場合、勧告、命令、代執行といった行政措置の実施など所有者に対し大きな影響を持つ慎重な判断が求められることから、これらに対するより一層の客観性や公平性を図るため「白老町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)」を設置します。

構成員については、法同条第2項に示されている町長のほか、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他町長が必要と認める者の中から委嘱し協議会を構成します。

協議会においては、先に述べた空家等対策計画の作成及び変更のほか町が行うべき各種の判断を必要とする下記の事項について協議します。

- ① 特定空家等の該当性の判断
- ② 空家等の調査及び特定空家等への立入調査の方針
- ③ 特定空家等への措置に関する審査
- ④ 跡地活用に関する協議

3 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」(法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。)とします。

法における「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。」と定義されています。

なお、「居住その他の使用がなされていないことが常態」とは長期間(概ね1年間程度)継続して当該建築物等を現に意図をもって使用していない状態のことをさしており、全く管理されておらず今にも倒壊の危機があるような建物であっても、それが使用されている限り、法の対象とはならないことから、本計画においても法での取扱い同様に対象外とします。

こうした使用されている建築物等の場合には、「空き家」としての対応ではなく、危険な建築物等として建築基準法など他の法律等を根拠として対応を行います。

空家等(空家特措法第2条第1項)

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。

特定空家等（空家特措法第2条第2項）

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。

4 空家等の調査に関する事項

空家等の調査については、町内の空家等の現況を把握するために行う調査と、苦情などがある特定の空き家について「特定空家等」に該当するか判断を行うための立入調査があります。

(1) 空家等対策計画の策定及び改定に係る実態調査に関する事項

町ではこれまで、本計画の策定資料とするため平成29年度に町内全地区を対象とする空家等の現況調査を実施しており、以後、計画の改定を行う前年を目途に全町区域を対象に空家等の調査を実施します。

調査方法は、平成29年度の調査結果と比較ができるよう基本的には同項目による目視外観調査を中心として行います。ただし、平成29年度の調査項目等に不足する項目などがあつた場合は適宜項目を追加して行います。

調査の実施体制については、基本的には町職員による直営の調査としますが、調査後のデータの整理方法、コンピュータによるデータベース化の検討も併せて行うことし、これらの検討結果を踏まえ、専門業者への委託調査も検討します。

また、空家等の調査については、次ページに示す「地方公共団体における空き家調査の手引き ver. 1」を参考に実施します。

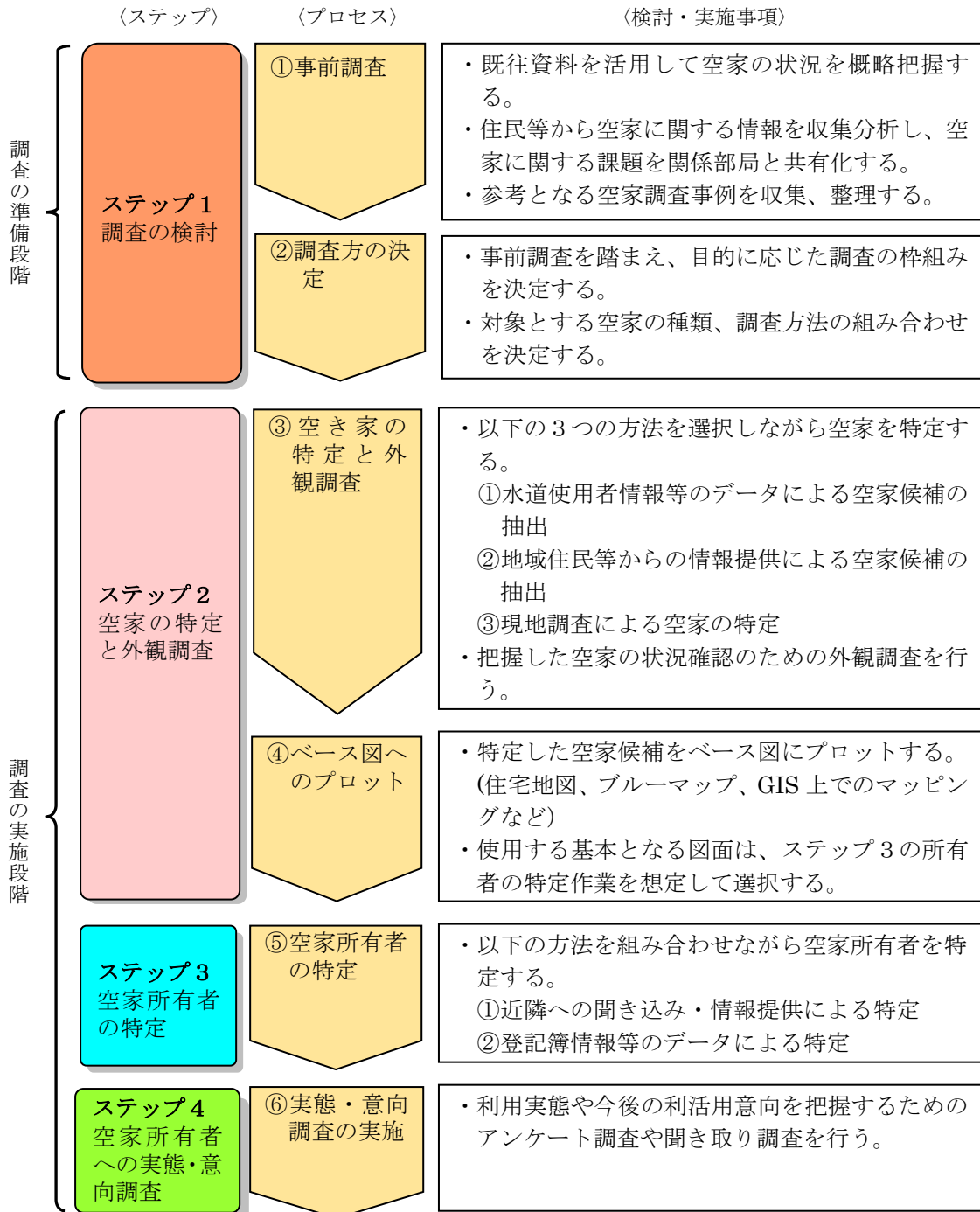
(2) 空家等の立入調査に関する事項

町職員が苦情などのあつた空家等について、「特定空家等」の判定を目的とした立入調査を行う場合は、所有者等に対し5日前までに立入調査を行う旨の通知を行います。（土地と建物の所有者が異なる場合は、それぞれの所有者に対して通知を行います。）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、この限りではありません。

当該所有者等への通知には、①調査を行う日時、②調査の方法、③調査の根拠法令を記載します。郵送時においては、できる限り簡易書留又は特定記録を用いることとします。

立入調査は、町職員により行うこととするが、必要に応じ土地家屋調査士などに委任します。立入調査時においては、職員はその身分を示す証明書を携帯し、関係者からの請求があつた場合は、これを提示するものとします。

空家等調査の進め方



(引用元：国土交通省住宅局 地方公共団体における空き家調査の手引き ver.1 14頁)

第4章 空家等への具体的な対策

1 「特定空家等」となる基準

空家等に対し、法第14条に規定する助言又は指導、勧告、命令、代執行を行う対象としては、「特定空家等」であることが前提になります。

白老町では、「特定空家等」の認定は、国が定める「特定空家等」に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に定める「特定空家等」の判断の参考になる基準に準拠し、協議会において地域の代表者や専門家を交えた様々な見地から協議を行い、町が最終判断を行います。

なお、「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）を資料編に掲載します。

2 「特定空家等」の認定及び措置

（1）空家等の覚知・空家等の所有者等の把握

町民や町内会等から苦情・相談のあった空き家については、現地を訪問し状況確認を行うとともに、法第9条第1項及び法第10条第1項に基づき住所等を基に所有者の住民票、戸籍謄本等情報の確認や固定資産情報などにより空き家所有者等の把握を行います。

（2）「特定空家等」の判断

所有者を特定した空き家については、所有者に連絡を取り、空き家の今後の改善方法及び処分や活用に関する意向を聞き取ったうえで、「特定空家等」に該当する可能性のある建物については、国のガイドライン等に基づいて「特定空家等」に該当するかどうかの判断を行います。

明らかに「特定空家等」に該当しない程度の空き家については、適切な管理を行っていただくよう指導・助言などを行います。

国のガイドラインに基づく特定空家等の判断項目は次のとおりです。

- ① 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
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 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
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

（3）町による「特定空家等」の認定

国のガイドライン及び北海道が作成した市町村による特定空家等対策の手引きを参考に判断を行った「特定空家等」について、協議会において委員による専門的な見地からの検討を行い、町は協議会からの意見等を参考に総合的に判断し、

「特定空家等」の認定を行います。

(4) 「特定空家等」に対する措置

「特定空家等」に対しては、次の措置を行います。

- ① 助言又は指導・・・町長は、特定空家等の所有者等に対して、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、建物の除却を除く。）を取るよう助言又は指導を行います。
- ② 勧告・・・町長は、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勧告します。
- ③ 命令・・・町長は、勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。
- ④ 行政代執行・・・町長は、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指定する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23年法律第43号）の定めるところに従い、代執行を行います。

なお、所有者等が不明である場合においては、法の規定に基づき略式代執行の手続きをすすめます。

(5) 税制上の措置について

現在、小規模住宅用地及び一般住宅用地については、固定資産税の減額措置が講じられていますが、「特定空家等」と認定され、勧告を受けた「特定空家等」については、地方税法の改正により減額措置の対象から外されることとなったことから、税務部局と連携を図り特例を適用しない措置を行います。

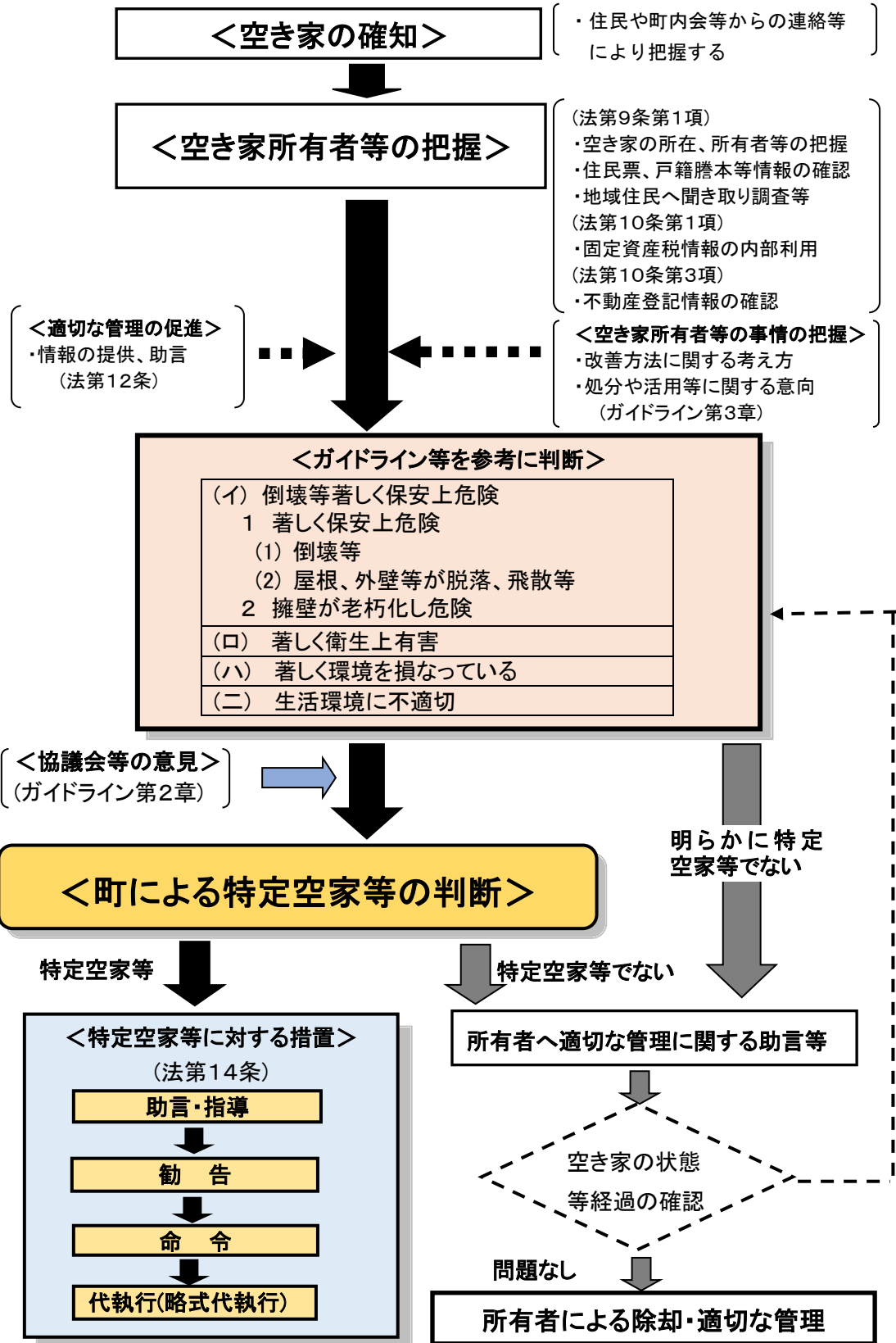
(6) 「安全代行措置」について

町長は、立入調査の結果の通告、助言又は指導及び勧告等の機会に、災害等による大きな被害が発生するおそれがある場合において、条例第5条の規定に基づき、被害を防止するための最低限の措置をとるものとします。

(7) 特定空家等に関する対応の流れ

特定空家等に関する作業の流れを次ページに示します。

特定空家等に関する作業フロー



※ 参考 : 市町村による特定空家等の判断の手引き／北海道

3 町民等からの空家等に関する相談窓口の設置

町では、所有者等による空家等の適切な管理を推進するため、これらの方に対して、情報の提供、助言その他必要な支援を行います。

空家等に関する相談窓口を建設課に設置し、空家等の近隣に居住する町民及び所有者からの相談に対応します。

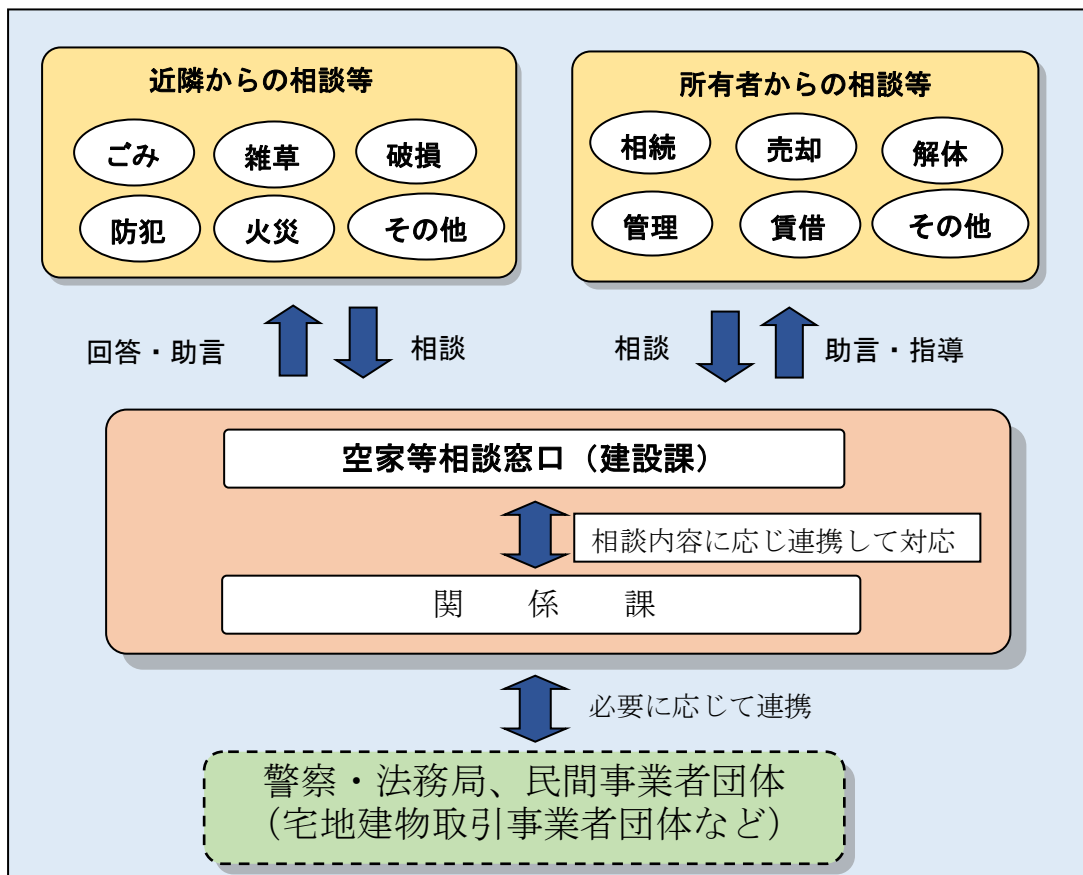
空家等の近隣に居住する町民からの相談については、管理不十分な状態に関し所有者への指導依頼が多いことから、当該空家等の所有者調査を行うとともに、所有者が判明した際には、指導を行います。

現地調査を行った結果、特定空家等に該当するような場合においては、先に述べた特定空家等の認定に必要な調査を実施し、協議会の意見を参考にその判断を行うとともに、特定空家等の認定を行った場合は、これに関する措置を実施します。

また、所有者からの相談については、その内容に沿って環境関係、税金関係、土地利用関係など関係する部署へ繋げるとともに、一緒に相談に加わるなど解決に向けた取組みへの支援を行います。

なお、町による解決が困難な場合は、警察や法務局など関係機関や宅地建物取引業者団体など民間事業者団体と連携した取組みも視野に入れ対応をします。

【 相 談 対 応 体 系 図 】



4 空家等の活用及び跡地利用

第5次白老町総合計画に掲げる施策を推進するため、利活用が可能な状態の空家等及び空き地の公的利用や民間での活用の可能性について多面的に検討を行います。

(1) 空家等の利活用の例

- ◇ 人口減少対策関連・・・移住・定住者向けの住宅などに活用、あるいは一部改修して活用
- ◇ 地域福祉・子育て支援関連・・・障がい者、母子家庭等の子供を育成する家庭など住宅確保要配慮者向け住宅又は障がい者グループホームなどに改修して活用
- ◇ 高齢者福祉関連・・・高齢者用住宅や高齢者の集会施設（認知症カフェ・サロン）などに改修して活用
- ◇ 観光振興関連・・・本町に国立アイヌ民族博物館、国立民族共生公園が開設されることに伴い観光客の増加が見込まれることから、空家等を宿泊施設などに改修して活用
- ◇ 芸術文化関連・・・空家等が歴史的建造物の可能性がある場合、歴史的価値の確認や状態などを基に総合的に判断し、再生保存し文化財として活用

(2) 空き地（跡地）の利活用の方向性の例

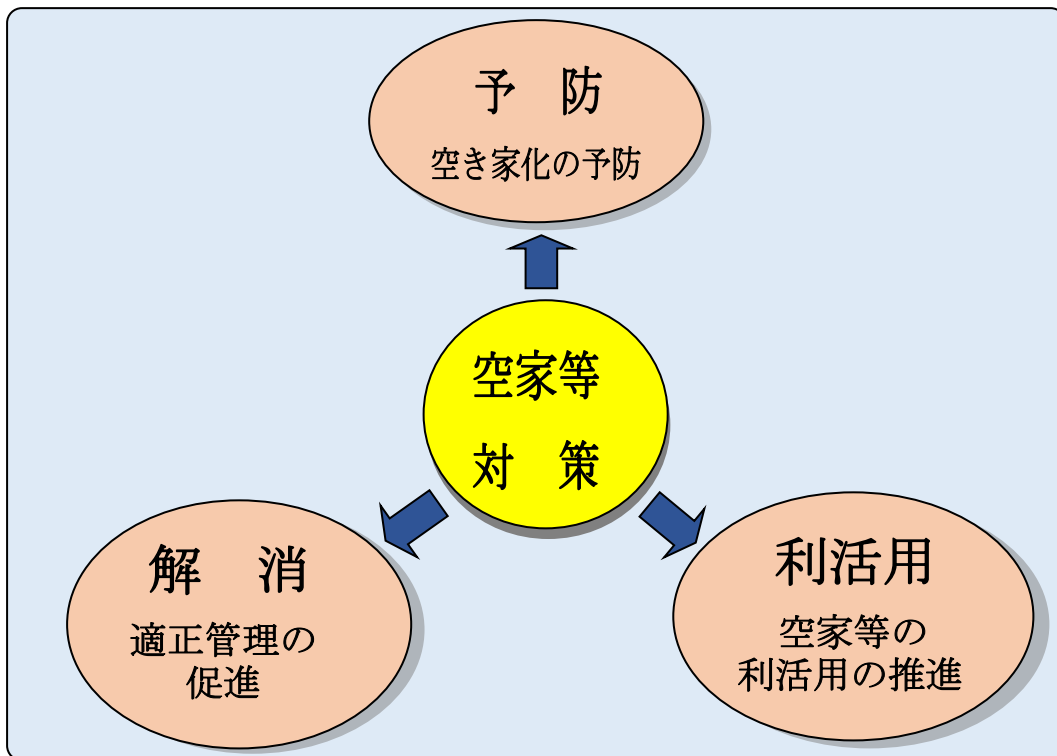
- ◇ 公園・緑地関連・・・空家等の解体（除却）によって生じた土地を地域が管理するポケット広場などに活用
- ◇ 防災関連・・・空家等の解体（除却）によって生じた土地を防災用品備品庫や避難広場などに活用
- ◇ 環境保全関連・・・空家等の解体（除却）によって生じた土地を地域で管理するリサイクル保管庫設置用地などに活用
- ◇ 公共駐車場関連・・・空家等の解体（除却）によって生じた土地を公共用駐車場用地としての活用を検討

5 関係団体や民間事業者との連携

空家等対策を進める上で対策に関係する分野が第5次白老町総合計画における高齢者や障がい者などの福祉施策、子育て施策、環境施策、観光施策、住宅施策など広範な分野にまたがっていることから、各課との連携を深めるとともに、行政だけでなく町内にある関係諸団体と連携協力しながら対策を進める必要があります。

また、民間の不動産事業者、建築士会などと空き家の流通促進や空き家情報バンクなどの空き家問題の取組みについて更に連携を深めていきます。

6 空家等対策の取組みについて



- ◇ 新たな空家等の発生予防の取組み・・・
 - ・空家等が引き起こす問題、管理不全な空家等に対する法的措置などについて、町民や所有者へ広報誌、ホームページなどで周知、啓発を行います。
 - ・町外転出者等へ空家等防止対策などの情報を提供します。
 - ・納税通知書等を活用した空家等対策情報を提供します。
- ◇ 補助金の交付・・・特定空家等の除却を推進するため、除却に要する費用の一部補助について検討するほか、空き家の利活用を促進するため空家等を購入してリフォームする場合の支援策などについて検討します。
- ◇ 住宅解体費用融資制度の周知・・・空家等の解体に要する費用の確保をするために、金融機関等が実施している解体融資制度について周知を行います。
- ◇ 空き家情報バンクの活用・・・空家等の流通促進を図るため、北海道が管理運営する空き家情報バンクへの登録を推奨するとともに、本町独自の空き家バンクの構築について検討します。
- ◇ その他・・・空き家が迷惑空き家とならないようにするため、空き家の適切な維持管理を行う代行サービス事業などについて検討します。

第5章 空家等対策の推進体制

1 空家等対策に係る庁内の体制

空家等をもたらす様々な問題を解消するには、衛生、景観、防犯、防災など多岐にわたる課題に取り組んでいく必要があります。

本町では、空家等対策の窓口を建設課に設置し関係する各課と連携を図りながら空家等対策を進めるほか、庁内に空き家対策に関連する課長等で構成する「白老町空家等対策庁内検討会議」を設置し検討を行います。

「白老町空家等対策庁内検討会議」組織表

課名等	関連項目
建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・法第6条に定める「空家等対策計画」の策定に関すること。 ・法第7条に定める「協議会」の設置、運営に関すること。 ・空家等における塀や樹木の道路へのはみ出し等への対応(道路管理部署)に関すること。 ・空家等対策全般に関すること。
総務課 (危機管理室)	<ul style="list-style-type: none"> ・台風など災害応急時における空家等の対策に係る連絡、調整及び指示等に関すること。
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の情報及び空家等の所有者情報の提供に関すること。 ・空家対策に係る税制の対応に関すること。
町民課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の所有者情報の提供に関すること。
財政課	<ul style="list-style-type: none"> ・町有地(貸付地を含む。)における空家等の対策に関すること。
生活環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等における廃棄物、樹木及び雑草の対応に関すること。 ・空家等に係る防犯に関すること。
健康福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等所有者情報に関すること。(生活保護受給者関係)
健康福祉課 子育て支援室	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等への立入り禁止等幼児等への指導に関すること及び空家等情報の提供
高齢者介護課	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の異動、施設入居等に係る空家等発生防止に関すること。 ・空家等情報及び所有者等の情報の提供に関すること。
企画課	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの視点からの空家等の利活用に関すること。
経済振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・移住定住施策の推進に伴う空家等の利活用に関すること。
上下水道課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の所有者情報に関すること。(水道利用情報)
消防本部	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の火災予防対策の指導に関すること。 ・台風など災害時における初動時の緊急対応に関すること。
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等への立入り禁止等児童生徒への指導に関すること及び空家等情報の提供

2 空家等に関するデータベース等の整備

「空家等」の情報について、庁内の関係部局が情報を共有できる環境の整備をすすめるため、現在、紙ベースで管理している情報をコンピュータによるデータベース化について検討します。

データベースの構築では、空家等の所在地、現況、所有者等の氏名、措置の内容やその経歴などに加え、措置に至らない程度の所有者等との交渉、相談、電話の記録などの履歴、調査記録も残せるようなシステムの構築を検討します。

資 料 編

【1】 「特定空家等」の判断の参考となる基準

「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）より

■ 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1.（1）若しくは（2）又は2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1） 建築物が倒壊するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている個所が複数生じている場合</p> <p>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p> <p>・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合</p> <p>※「特殊建築物等定期調査基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p>	

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考になる事例】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ロ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外壁材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部または一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】	

目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・ 門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・ 擁壁表面に水が染み出し、流出している。 ・ 水抜き穴のつまりが生じている。 ・ ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

■ 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に、列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 吹き付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活を及ぼしている。
	・ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

■ 「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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・ 屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

■ 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

【2】 外観目視による空家等調査票

調査番号	社・白・石・萩・北・竹・虎	—
------	---------------	---

外観目視による空家等調査票

所在地		地図番号(ページ・位置番号)	—	—
用途指定地域				
調査実施日	平成 年 月 日	調査員氏名		
	: ~			
町内会名				

■空家判定指標(該当するものを○で囲む)

① 表札	有(氏名)	無	
② 電気引き込み線	有	無	
③ ガスボンベ	設置されている	撤去されている	確認できない
④ 郵便受け	有(塞がれている ・郵便物等が溜まっている ・郵便物等が溜まっていない)		なし
⑤ 生活感	・玄関前に雑草が生え出入りしている跡がない ・洗濯物がない ・家庭用品等が見えない ・鉢植え、植物等がない		
⑥ テレビアンテナ	あり	あり(破損)	なし
⑦ 侵入防止等の措置	あり	なし	
⑧ 建物の周辺の様子	適切に管理されている	管理されていない	
⑨ 近隣への聞き取り	空家確認	聞き取りしたが不明	
⑩ ゴミの散乱	あり	なし	
⑪ 売り物件等の看板	有(管理者看板等(会社名) (連絡先))		なし

■建物の情報(該当するものを○で囲む)

① 種類	・一戸建て ・共同住宅(戸建) ・店舗兼住宅・その他 ()
② 構造	・木造 ・鉄骨造 ・鉄筋コンクリート ・その他 ()
③ 階数	・1階建 ・2階建て ・3階建以上
④ 塀	・あり(問題なし) ・あり(傾き倒壊の恐れあり) ・なし
⑤ その他特徴	

■建物の老朽度・危険度判定(該当するものを○で囲む)

① 建物の傾斜	・傾きなし ・軽度の傾きあり ・著しく大きな傾きあり
② 外壁	・問題なし ・下地が一部露出 ・著しく下地が露出し穴がある
③ 屋根	・問題なし ・一部損傷 ・トタン板等に大きな破損が見られる ・不明
④ 窓ガラス	・問題なし ・小さな破損が見られる ・大きく破損している
⑤ 居住の可否	・居住可能 ・一部修繕等が必要 ・不可能
⑥ その他	

■周辺への迷惑項目(該当するものを○で囲む)

① 倒壊等著しく保安上危険な状態	あり	A 建物の倒壊、屋根・外壁等の脱落飛散、擁壁等の倒壊により隣接している家屋に影響を与える可能性がある
		B 前面道路に影響を与える可能性がある
		C 特に周辺に影響を与えるものではない
		D そのほか周辺住民に与える影響が大きい (理由:)
	なし	
② 著しく衛生上有害となる恐れ	あり	A 吹き付け石綿等の飛散の恐れ
		B 浄化槽の放置等により汚物の流出、臭気
		C 排水等の流出による臭気
		D ごみ等の放置、不法投棄により臭気の発生やねずみ、はえ、蚊等が発生し地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	なし	
③ 著しく景観を損なっている状態、周囲の景観と著しく不調和な状態	あり	A 屋根・外壁等が汚れや落書き大きく傷んだり汚れたりしている
		B 多数の窓ガラスがわれたまま放置されている、
		C 立ち木が建物の全面を覆うまで繁茂している
		D 敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置している
	なし	
④ 周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	あり	A 立ち木が原因で近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が散乱
		B 立ち木が原因で近隣の道路にはみ出し、歩行者の支障となっている
		C 家屋等に住みついた動物等が原因で地域住民の日常生活に支障を来している
		D 建物等の不適切な管理等が原因で不特定多数の者が容易に侵入できる状態で放置されている
		E 建物等の不適切な管理等が原因で空き家からの落屑が発生し、歩行者等の通行を妨げている
		F 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している
	なし	

■総合評価

A:	建物に目立った腐朽破損はなく、空き家の状態で、今後の利活用が見込まれる
B:	外壁や屋根、窓等に腐朽破損はあるが、一部修繕により利活用が見込まれる
C:	外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽により、利活用には大規模改修が見込まれる
D:	建物の傾き、外壁・屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められる
E:	倒壊の恐れが高く、倒壊した場合に隣接建物に影響がある、又は前面道路の通行に影響がある(所有者等に対し、倒壊の恐れと隣接建物に影響が生じることを通知)