

# 岩見沢市空家等対策計画

平成30年（2018年）6月

岩見沢市



# 目 次

## 第1章 計画策定の目的と位置づけ

- 1 計画策定の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

## 第2章 岩見沢市の現状

- 1 人口・世帯数の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

## 第3章 空家等の現状と課題

- 1 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 2 空家等実態調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 3 空家等に関するアンケート調査・・・・・・・・・・・・ 11
  - 3-1 空家等に関するアンケート調査（市民・所有者）
  - 3-2 空家等に関するアンケート調査（町会長・自治会長）
- 4 空家等対策における課題・・・・・・・・・・・・・・・・ 18

## 第4章 空家等対策の基本方針

- 1 基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- 2 対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- 3 対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・ 19

## 第5章 空家等対策の取り組み

- 1 空家等の発生抑制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- 2 相談・実施体制の整備・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- 3 空家等の利活用及び支援・・・・・・・・・・・・・・ 21
- 4 適切に管理されていない空家等への対策・・・・・・・・ 22

## 第6章 達成目標（成果指標）

- 達成目標（成果指標）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24

### ○参考資料

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・ 25
- 2 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[概要]・30
- 3 「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）[概要]・・・・・・・・・・・・・・・・ 31
- 4 岩見沢市における空き家等の適正な管理に関する条例・・・・・・・・ 33
- 5 岩見沢市特定空家等判定基準・・・・・・・・・・・・ 36
- 6 建物の不良度判定基準・・・・・・・・・・・・・・ 38



## 第1章 計画策定の目的と位置づけ

### 1 計画策定の目的

近年、全国的に人口減少や少子高齢化の進行、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、長期にわたり使用されていない住宅やその他の建築物が増加しており、その中には、適切な管理が行われず、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものがあります。

こうしたことから、本市では空家等の適切な管理を促し、市民の安全及び生活環境を保全するため、平成26年6月に「岩見沢市における空き家等の適正な管理に関する条例」（以下「条例」という。）を制定し、空家問題に取り組んできたところであります。

このような中、国においては、同年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。）が制定され、国が別に定める「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）」に即した「空家等対策計画」を定めることができることとされたところです。

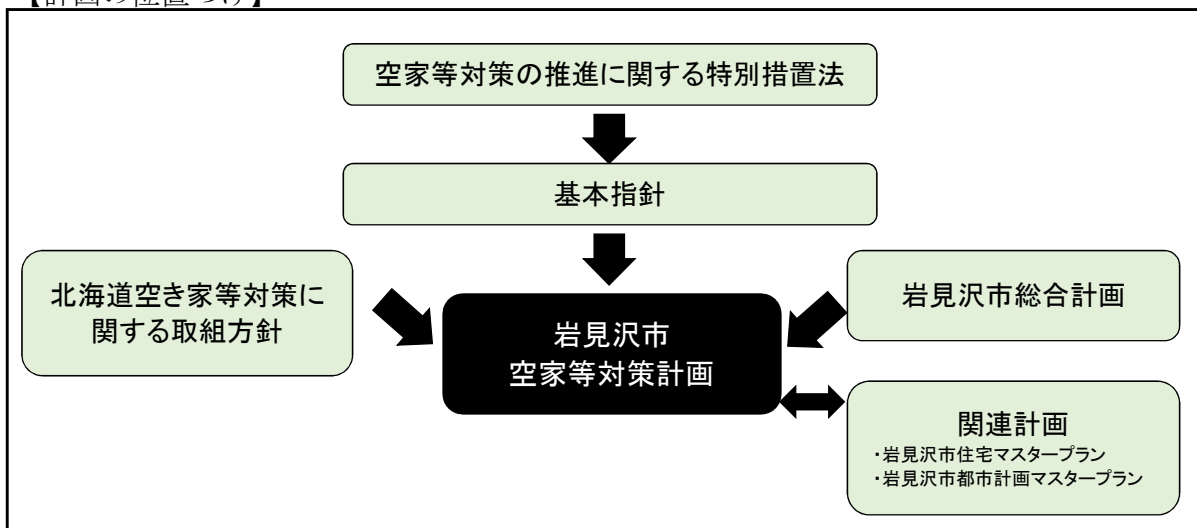
この計画は、これらの法令に基づき、本市が取り組むべき空家等対策について市民に広く周知を図り、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、「岩見沢市空家等対策計画」（以下「計画」という。）を策定します。

### 2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項に基づく「空家等対策計画」として位置づけ、法第5条に規定する基本指針に即して策定する計画です。

また、「岩見沢市総合計画」及び本市の関連する計画との整合性や連携を図ります。

#### 【計画の位置づけ】



### 3 計画期間

計画期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。

ただし、社会状況の変化や国・北海道の動向、本市の関連する計画を踏まえ、必要に応じて見直し等を行います。

## 第2章 岩見沢市の現状

### 1 人口・世帯数の推移

#### (1) 人口と世帯の状況

本市の人口は、平成17年から平成27年までの10年間で約9千人の減少となっています。また、世帯数においても、平成17年の37,322世帯から減少を続け、平成27年には36,155世帯となっており、今後も人口・世帯数の減少が見込まれています。

【人口と世帯数の推移】

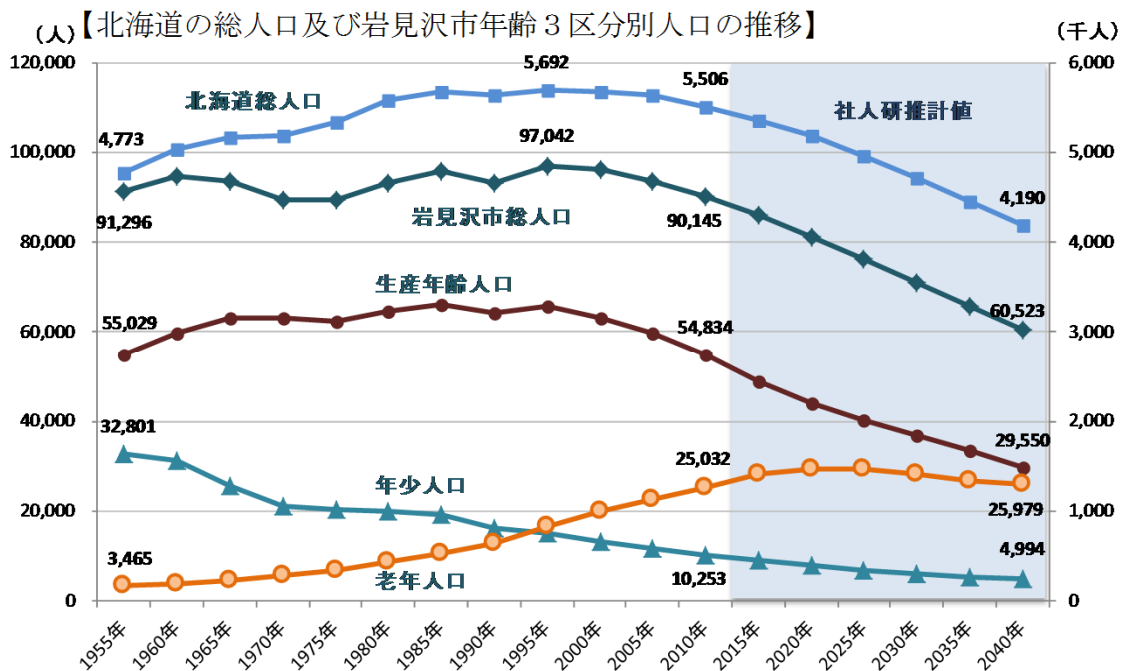
(単位：人、世帯)

	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)
人口	93,677	90,145	84,499
世帯数	37,322	36,723	36,155

※平成17年は旧岩見沢市、旧北村、旧栗沢町の合算値 資料：総務省「国勢調査」

#### (2) 将来人口の推計

本市の人口は、1995年(平成7年)に97,042人をピークに人口減少に転じ、国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という。)による推計では、2040年(平成52年)には60,523人と、2010年(平成22年)の人口90,145人の3分の2程度になると推計されています。

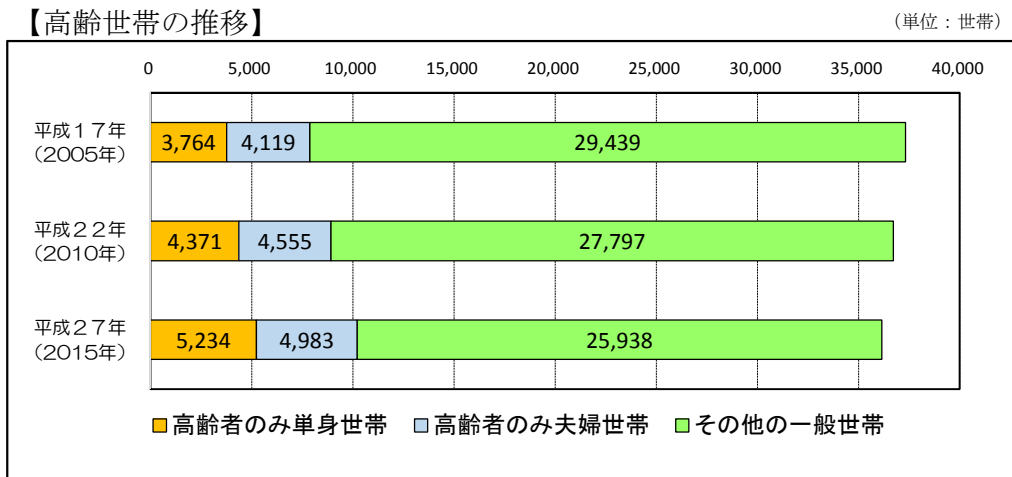


資料：岩見沢市人口ビジョン

(3) 高齢者世帯の推移

高齢者のみの世帯（単身世帯、夫婦世帯）は、平成17年から増加傾向にあり、平成27年には高齢者のみの単身世帯が5,234人と、平成17年（3,764人）の約1.4倍に増加しています。

世帯全体に占める割合も、平成27年には高齢者のみの単身世帯が14.5%、高齢者のみの夫婦世帯が13.8%となっています。



※平成17年は旧岩見沢市、旧北村、旧栗沢町の合算値

資料：総務省「国勢調査」

## 第3章 空家等の現状と課題

### 1 空家等の現状

#### (1) 空家の状況

総務省が、5年ごとに実施している住宅・土地統計調査から見た本市の住宅総数は、平成20年では41,480戸、平成25年では41,700戸とほぼ変わらない状況となっております。

また、空家数においても、平成20年では4,610戸、平成25年では4,630戸と住宅総数同様、変化の無い状況となっており、空家率においては全国や北海道から見ると低い状況にあります。

【空家数と空家率の推移】

(単位：戸)

		平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)
全 国	住宅総数	57,589,000	60,628,600
	空家数	7,567,900 (13.1%)	8,198,600 (13.5%)
北海道	住宅総数	2,730,500	2,746,600
	空家数	374,400 (13.7%)	388,200 (14.1%)
岩見沢市	住宅総数	41,480	41,700
	空家数	4,610 (11.1%)	4,630 (11.1%)

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

#### (2) 空家の種類別の状況

その他の住宅（放置空家など）は、平成20年に比べて減少しているものの、「腐朽・破損あり」は350戸増加しています。また、空家総数に占める「その他の住宅（放置空家など）」の割合は、41.7%となっています。

【空家の種類別の状況】

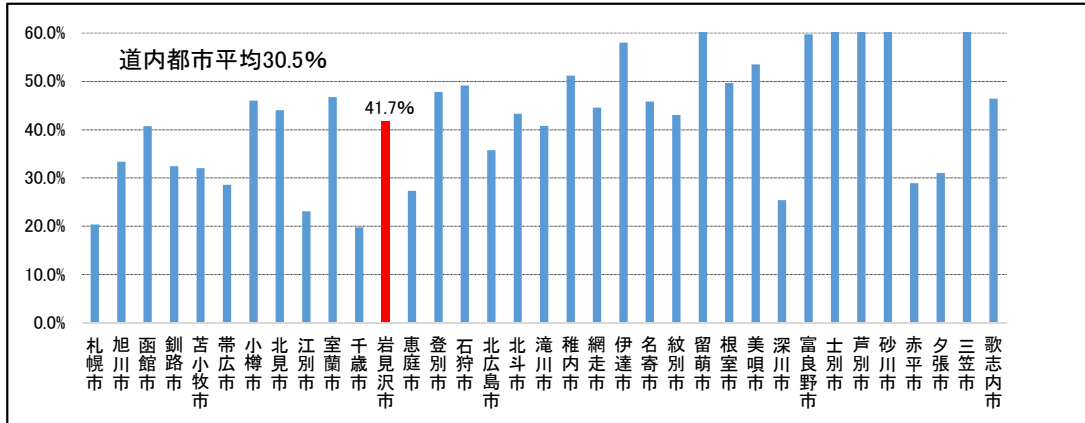
(単位：戸)

	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)
空家総数	4,610	4,630
賃貸・売却用住宅など	2,350 (51.0%)	2,700 (58.3%)
その他の住宅（放置空家など）	2,260 (49.0%)	1,930 (41.7%)
うち、腐朽・破損あり	600 (26.5%)	950 (49.2%)

資料：総務省「住宅・土地統計調査」



【道内都市における空家総数に占める「その他の住宅」の割合】



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

(3)本市における取組内容

平成26年6月に条例を施行し、施行後において、地域住民から管理不全な状態として苦情等があった空家等の取組内容、その他空家等に関する取り組みは次のとおりとなっています。

(条例における定義)

<p>「管理不全な状態」(条例第2条第1項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化若しくは台風、積雪その他の自然災害等による空き家の倒壊又は空き家に用いられた建築資材等の飛散若しくは剥落により、当該空き家の敷地外において人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれのある状態</li> <li>・空き家等への不特定の者の侵入により、火災又は犯罪が誘発されるおそれのある状態</li> <li>・市民の安全又は生活環境の保全を著しく阻害するおそれがあると市長が認める状態</li> </ul>
---

【管理不全空家の取組内容】

<ul style="list-style-type: none"> <li>●岩見沢市における空き家等の適正な管理に関する条例の施行</li> <li>●パトロール等(市で把握している管理不全な空家等) <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期パトロール(年2回)</li> <li>・落雪のおそれのある空家等の冬期パトロール(年2回)</li> <li>・資材等の飛散のおそれ・雑草等の繁茂で影響のある空家等のパトロール(年2回)</li> <li>・通報時や指導後における空家等のパトロール(随時)</li> <li>・管理不全な状態を解消するための所有者等への指導</li> </ul> </li> </ul>
---

【その他の取組内容】

<ul style="list-style-type: none"> <li>●岩見沢市空き家情報登録制度「空き家バンク」の運営&lt;平成27年度より実施&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の賃貸・売却を希望する所有者等から、登録を受けた情報を空家への移住、利用等を希望する方に紹介</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>●岩見沢市木造住宅耐震改修等助成事業&lt;平成28年度より実施&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>・旧耐震基準で着工された木造住宅の耐震診断・耐震改修費用の助成</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>●岩見沢市住宅購入支援助成金&lt;平成28年度より実施&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>・市外から移住し、市内に自ら居住する住宅(新築・中古)購入費用の助成</li> </ul> </li> </ul>

## 2 空家等実態調査

### (1) 調査目的

本調査は、市内の空家等の戸数、分布状況、管理状態等の現状把握に必要な現地調査を行うとともに、調査結果の集計・分析を行い、計画の策定や各施策の基礎資料として活用することを目的として実施。

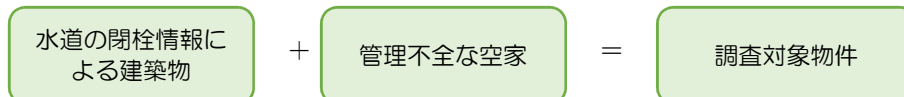
### (2) 調査対象範囲

市内全域

### (3) 調査対象戸数

1,628戸

※水道の閉栓情報（1年以上使用していない）による建築物（1,428戸）に現在把握している管理不全な空家（200戸）を加え、調査対象物件を特定。

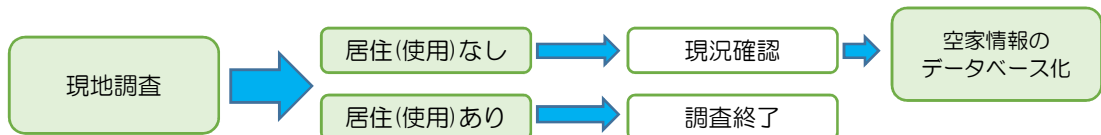


### (4) 調査対象物件

戸建住宅、長屋住宅、店舗、事務所、共同住宅、ビル、倉庫等を対象。

### (5) 調査方法

条例に基づく立入調査を行い、居住の有無などの現況を確認。



### (6) 調査期間

平成29年7月20日～10月19日

### (7) 調査結果

実態調査による空家等の戸数は867戸でした。このうち、修繕の必要がないものは592戸ですが、破損等のあるものは275戸で空家戸数の約31.7%を占めています。

なお、住宅・土地統計調査による空家戸数との乖離がありますが、その主たる要因としては、住宅・土地統計調査は全国約350万世帯を抽出した統計調査であるため調査手法が異なること。また、本市が実施した調査では、国土交通省が定める指針に基づき、「1年間を通じて使用実績がない建築物」としていますが、住宅・土地統計調査では1年未満のものや物置として使用している建築物が含まれていることが考えられます。

【種別の状況】

建物種別	戸数		空家以外		空家戸数		うち破損あり	
調査戸数	1,628	100.0%	761	46.7%	867	53.3%	275	31.7%
戸建	1,112	68.3%	400	52.6%	712	82.1%	222	80.7%
平屋建長屋	34	2.1%	18	2.4%	16	1.9%	7	2.5%
住宅・店舗併用	64	3.9%	36	4.7%	28	3.2%	11	4.0%
店舗	73	4.5%	38	5.0%	35	4.0%	10	3.6%
事務所	35	2.1%	22	2.9%	13	1.5%	6	2.2%
共同住宅	103	6.3%	70	9.2%	33	3.8%	9	3.3%
ビル	6	0.4%	1	0.1%	5	0.6%	3	1.1%
倉庫	68	4.2%	48	6.3%	20	2.3%	6	2.2%
車庫・物置	6	0.4%	5	0.7%	1	0.1%	0	0.0%
その他	127	7.8%	123	16.1%	4	0.5%	1	0.4%

【地区別の状況】

地区名	調査戸数 A	空家戸数 B	空家の状態				空家率 B/A	建物戸数 C ※	空家率 B/C
			損壊無	一部	半壊	全壊			
春日地区	26	16	14	2	0	0	61.5%	559	2.9%
緑が丘地区	37	20	17	2	1	0	54.1%	1,053	1.9%
駒園地区	32	20	13	7	0	0	62.5%	772	2.6%
南町地区	67	37	27	10	0	0	55.2%	1,712	2.2%
美園地区	50	19	17	2	0	0	38.0%	1,013	1.9%
西部地区	101	49	37	11	0	1	48.5%	2,226	2.2%
宮の下地区	32	10	8	2	0	0	31.3%	491	2.0%
鳩が丘地区	62	34	24	9	1	0	54.8%	1,795	1.9%
利根別地区	68	24	14	10	0	0	35.3%	1,365	1.8%
日の出地区	38	26	24	1	1	0	68.4%	703	3.7%
東地区	44	22	17	5	0	0	50.0%	1,468	1.5%
新東地区	11	6	5	1	0	0	54.5%	428	1.4%
日の出地区	50	32	23	8	1	0	64.0%	1,102	2.9%
東部地区	68	27	15	11	1	0	39.7%	972	2.8%
南部地区	45	17	7	10	0	0	37.8%	744	2.3%
中央地区	64	33	24	9	0	0	51.6%	680	4.9%
北盛地区	83	56	26	30	0	0	67.5%	1,919	2.9%
北地区	26	14	10	4	0	0	53.8%	818	1.7%
志文地区	81	39	21	17	1	0	48.1%	1,889	2.1%
若松地区	41	21	16	4	1	0	51.2%	1,311	1.6%
幌向地区	131	70	63	7	0	0	53.4%	3,251	2.2%
上幌向地区	65	36	24	10	2	0	55.4%	2,020	1.8%
北東地区	67	34	24	10	0	0	50.7%	1,212	2.8%
南東地区	43	24	11	13	0	0	55.8%	696	3.4%
北村地区	69	31	23	6	2	0	44.9%	1,331	2.3%
栗沢地区	227	150	88	43	9	10	66.1%	4,588	3.3%
計	1,628	867	592	244	20	11	53.3%	36,118	2.4%

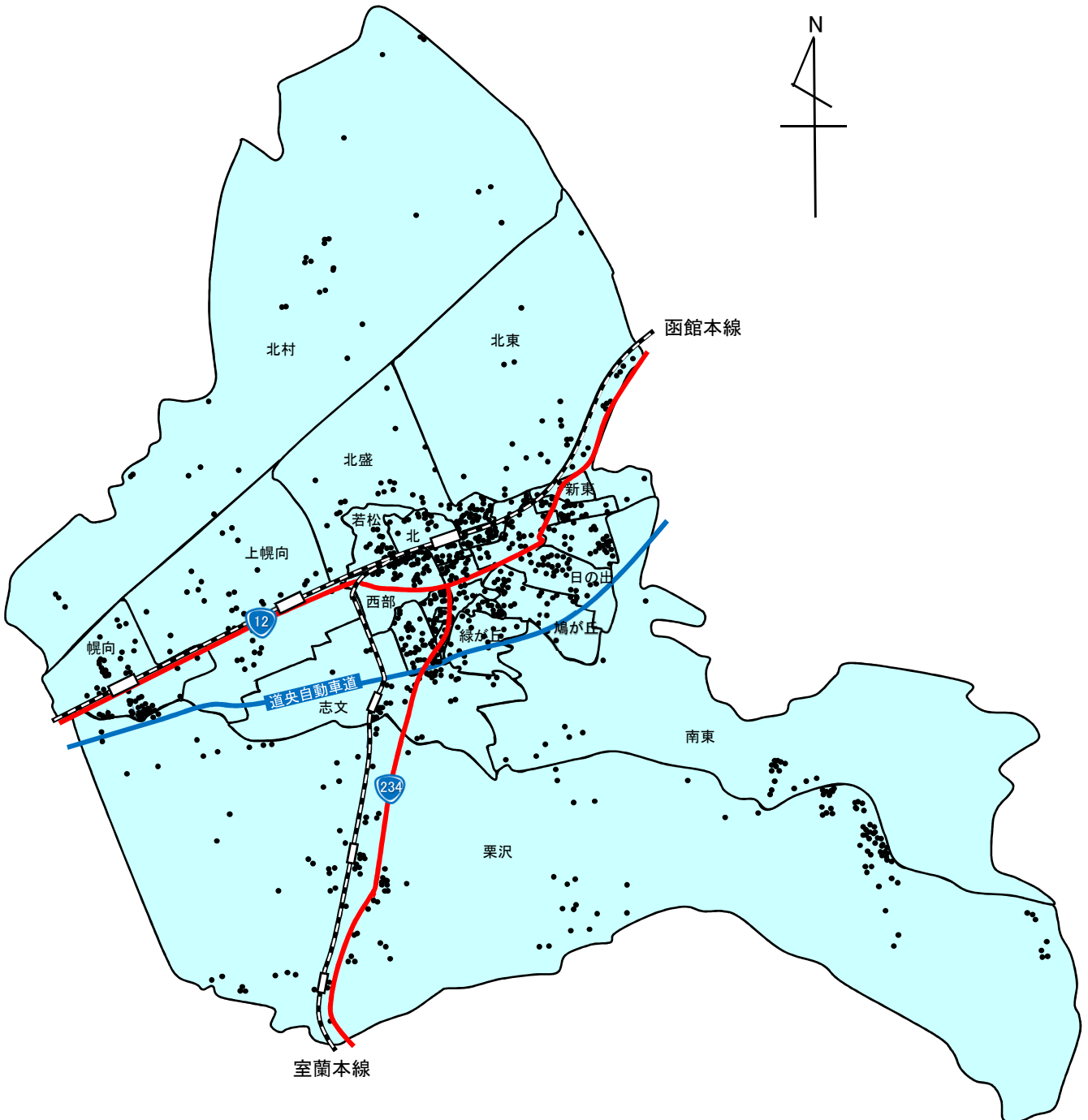
※参照：ゼンリン地図（2017年）



(9) 空家分布状況

空家等実態調査の結果、市内全域において空家が分布しており、特に市街地や岩見沢駅を中心とする函館本線沿線に空家が集中しています。

【本市における空家等の分布状況】



## 【分布図に示す地区】

地区名	町会（自治会）名
春日	春日町第1町会、春日町第二町内会、春日町第3町内会、春日東栄町会
緑が丘	緑が丘第一町内会、駒沢町内会、南が丘町内会、緑が丘町内会、グリーン団地町内会
駒園	駒園町会、美園南桜木町会、美園自治会、美園春風町会、駒園グランドハイツ町会
南町	南町第1町会、南友町会、新南町町会、南町新光町会、南町中央町会
美園	美園友の会、美園第一町会、美園一心町会、美園親睦会、美園町内会、美園中央町会、美園第二町内会
西部	西町会、幸町内会、やまと町内会、南町親睦会、新9条町会、稲穂町内会
宮の下	宮の下町会、宮下町2丁目親睦会、宮下1丁目町会、並木町内会、13条親睦会
鳩が丘	鳩が丘町会、千草町会、東山町会、7条東町内会、見晴町内会、東山あずさ町内会、ウッディヒル日の出町内会
利根別	利根別第一町会、利根別第三町会、慈光台町会、利根別第二町会、暁町内会、利根別中央町会
日の出	マムレ町会、日の出支庁こぶし町会、こぶし町会、日の出しらかば町会、日の出道住連合会、日の出中央連合町内会、日の出東町会、日の出第1中央町会、日の出10丁目町内会、桜町内会
東	栄町会、ますみ町会、しらかば団地自治会、アカシヤ町内会、東しらかば町会、東町道職員自治会、あじさい町内会
新東	新東町団地自治会、東町町内会、東町はまなす町内会、東町2・8町内会、第3東町団地、東町1-6. 7自治会、なかよし町会
日の出	日の出親交会、日の出中央町会、駒が台町会、第2かえで町内会、日の出曙町内会、日の出南町会、若駒町内会、第3かえで町内会、かえで第一自治会、かえで第二自治会、かえで第三自治会、かえで第四自治会、かえで第五自治会、かえで第六自治会、さつき町会
東部	第二区会、東友会、西1丁目町会、第6町会、東親和会、第3町会、あゆみ町会、東和町内会、東むつみ町内会、コスモコーポラス自治会
南部	三和町会、若葉町内会、一茶町会、清和連合町会、新和町会、互輪町会、栄和会、笹の子町会、6条中央町内会、緑清町会、松の実町会、七一町会、親和会、九条町会、若葉親交会
中央	第7区民友会、第五町内会、中央町会、平和町会
北盛	北本町会、元町町会、元町中の島町会、桜木団地町内会、緑町内会、元町中央町会、桜木町会、北栄町会、西川町会
北	北2条町会、北新町会、北3条町会、鉄道アパート自治会
志文	志文本町会、志文光和町内会、ふじ町内会、こぶし団地自治会、志文新町会、メイプル町会、金子町会、志文町会、下志文町会
若松	若松第1町内会、若松第2内会、若松第3町内会、若松第4町内会、若松西町内会
幌向	幌向第1町内会、幌向第2町内会、幌向第5町内会、幌向第6町内会、幌向第8町内会、幌向第9町内会、幌向第11町内会、幌向第13町内会、幌向第15町内会、幌向第17町内会、幌向第18町内会、幌向第19町内会、幌向第20町内会、幌向第21町内会、幌向第22町内会、幌向第23町内会、幌向第24町内会、中幌向町会、幌向町会
上幌向	ひばり町内会、上幌向町会、御茶の水町会、双葉町会
北東	峰延町会、東自治会、大願町会、稔町会、東町たんぼぼ町内会
南東	朝日町内会、上志文町会、日の出町会、毛陽・清水連合町会
北村	豊正町会、豊里町会、中央町会、美唄達布町会、幌達布町会、砂浜町会、赤川町会、北村栄町町会、北村大願町会、中小屋町会
栗沢	栗沢町本町連合会、旭ヶ丘町内会、緑ヶ丘町内会、栗沢栄団地町会、砺波町会、栗部町会、耕成町会、北斗町会、越前町会、自協町会、幸徳町会、必成町会、必成すずかけ団地連合会、小西町会、岐阜町会、最上第一町会、最上第二町会、最上北栄町会、弥生ヶ丘町会、加茂川町会、栗丘町会、ひばりヶ丘連合会、由良町会、茂世丑町会、上幌町会、宮村町会、美流渡町内会、万字町会、上美流渡町内会、美流渡南町1町内会

### 3 空家等に関するアンケート調査

#### 3-1 空家等に関するアンケート調査（市民・所有者）

##### (1) 調査目的

本調査は、空家等の問題点や適切な管理のために必要なことなどを把握し、計画の策定と今後の施策検討に資する基礎資料として活用することを目的として実施。

##### (2) 調査方法

無作為抽出した市民及び水道の閉栓情報による空家の所有者を対象に、アンケート用紙を郵送配布・郵送回収により調査を実施。

##### (3) 調査期間

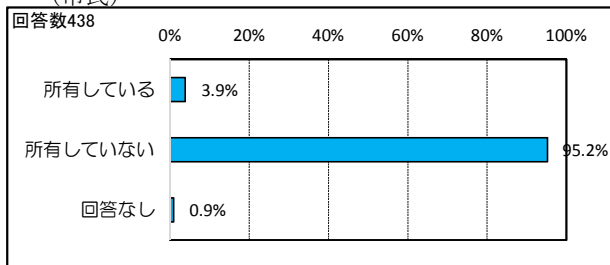
平成29年4月24日～5月31日

##### (4) 回収結果

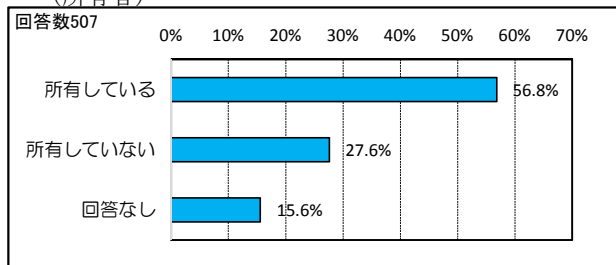
	調査対象	回収数	回収率
市民	1,000名	438名	43.8%
所有者	1,000名	507名	50.7%

##### (5) 調査結果

問1 あなたは空家を所有（管理）していますか？（○は1つ） ※「所有していない」場合は問11以降を回答

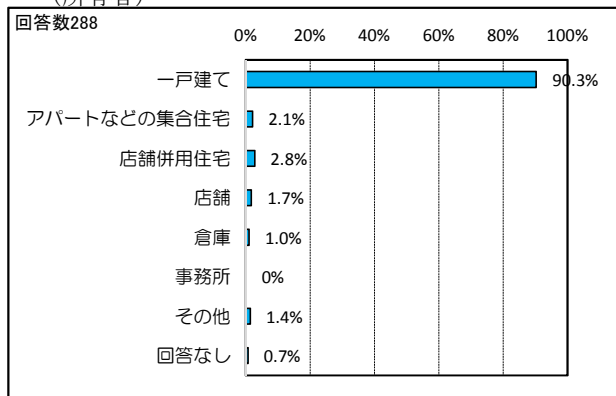
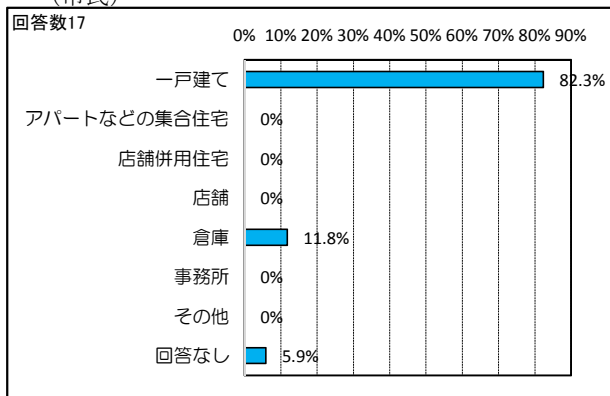


※所有（管理）している方は17件となっています。



※所有（管理）している方は288件で、居住地は市内・市外ともに同数となっています。

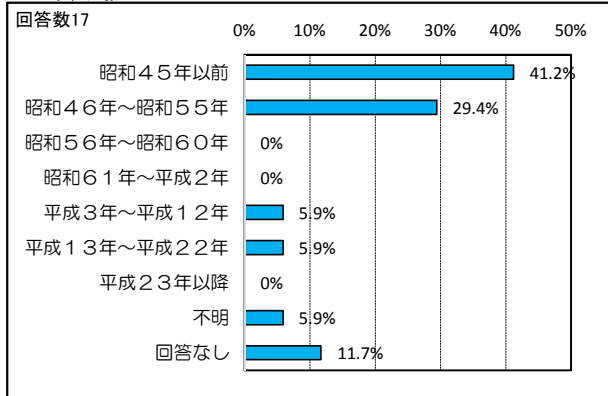
問2 空家はどのような建物ですか？（○は1つ）



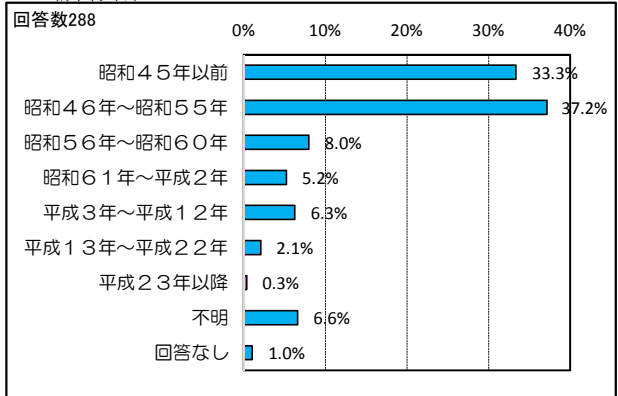
※所有している空家の大半は「一戸建て」となっています。

問3 空家が建築された時期はいつ頃ですか？（○は1つ）

（市民）



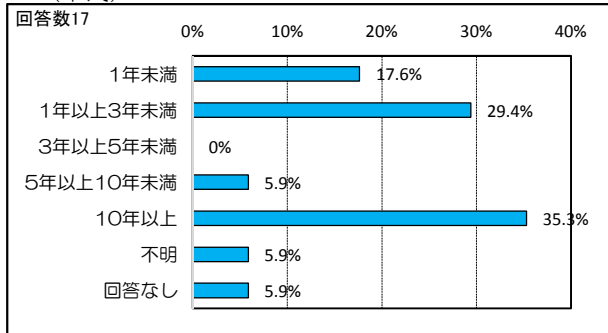
（所有者）



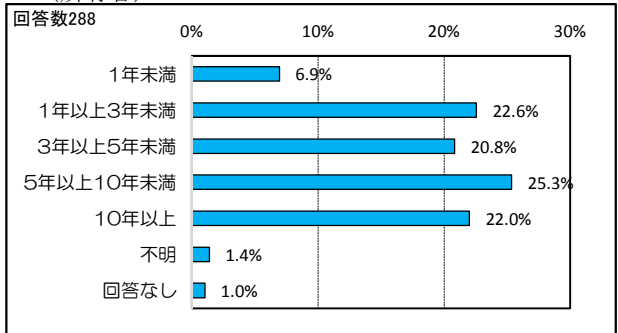
※全体の70%以上が昭和55年以前（築後30年以上）に建築されたものとなっています。

問4 空家になって何年経過していますか？（○は1つ）

（市民）



（所有者）

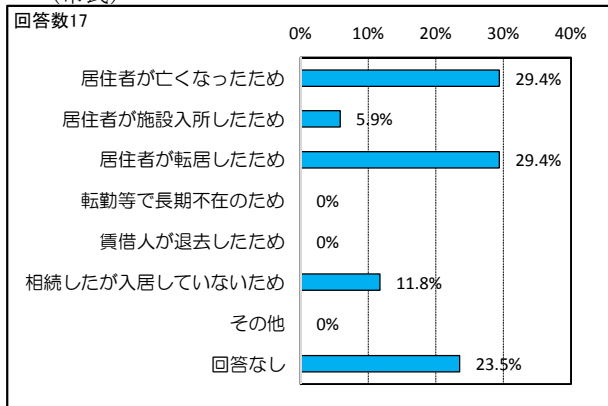


※3年未満の空家が約半数を占めています。

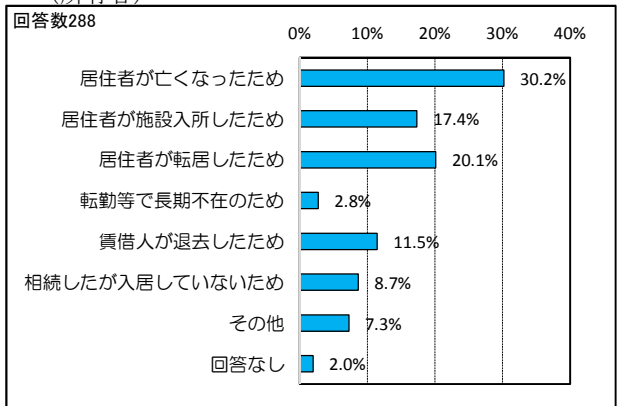
※3年以上経過している空家は約70%を占めています。

問5 空家となった理由はどのようなことですか？（○は1つ）

（市民）



（所有者）



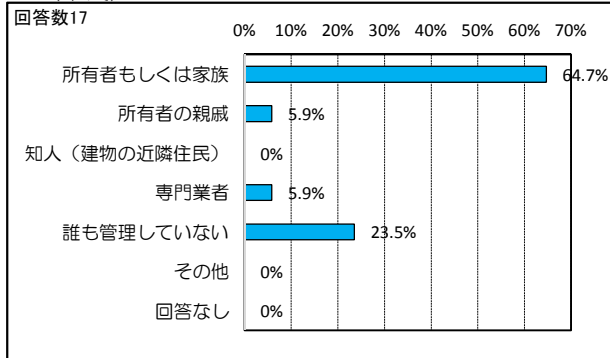
※全体の半数以上が、死亡や転居が理由となっています。

※約半数が死亡や施設入所等によることから、以前は一人暮らしであったと推測されます。

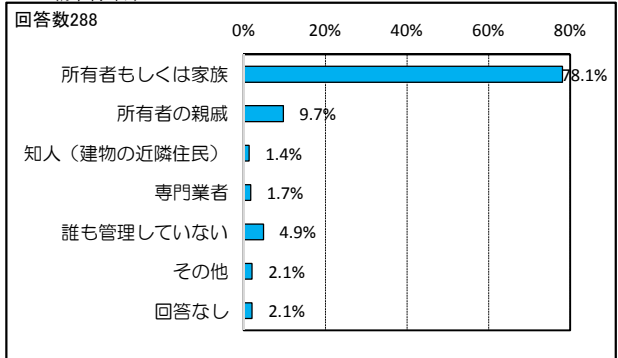


問6 空家の管理は主にどなたが行っていますか？（○は1つ）

（市民）



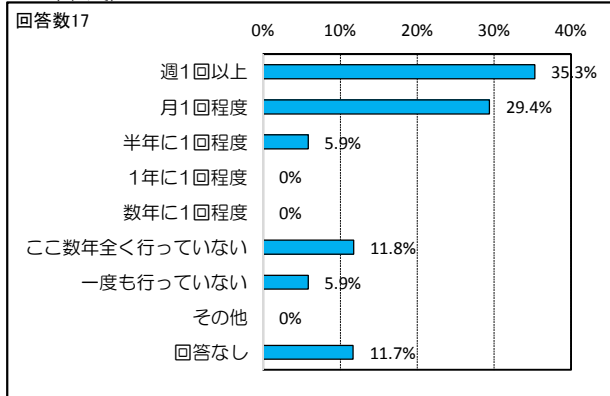
（所有者）



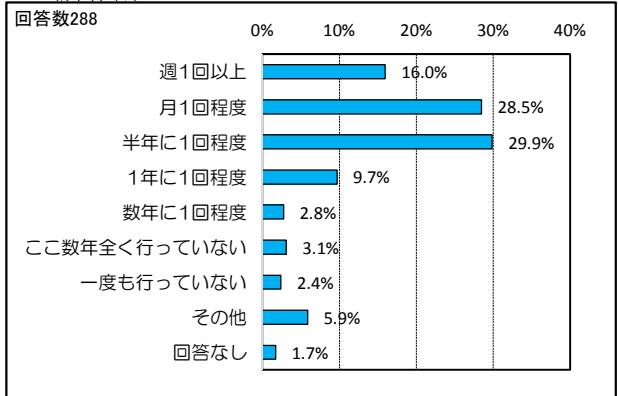
※空家の管理はどちらも「所有者もしくは家族」が大半を占めています。

問7 空家の管理の頻度はどの程度ですか？（○は1つ）

（市民）



（所有者）

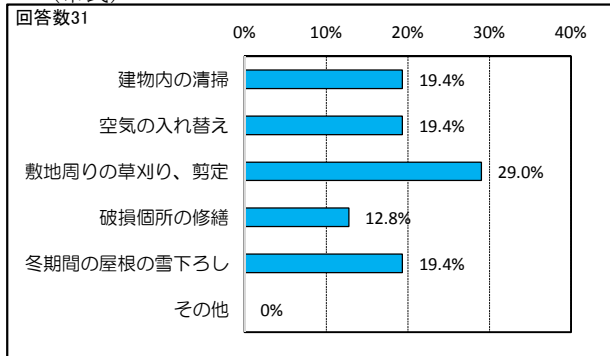


※月1回程度以上の管理が半数以上を占めています。

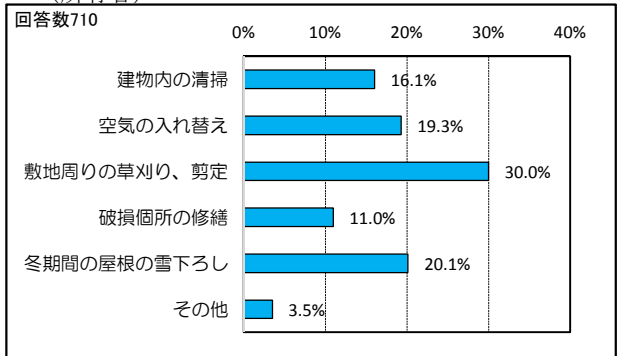
※半年に1回程度以下の管理が約半数を占めており、管理が不十分な結果となっています。

問8 空家の管理はどのようなことを行っていますか？（○はいくつでも）

（市民）



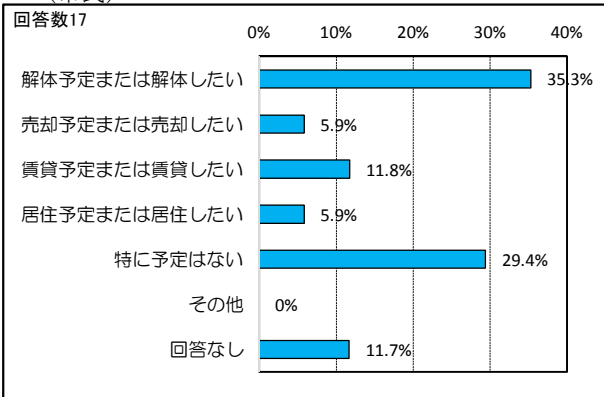
（所有者）



※どちらも「敷地周りの草刈り、剪定」の割合が高く、次いで「冬期間の屋根の雪下ろし」となっており、豪雪地帯特有の結果となっています。

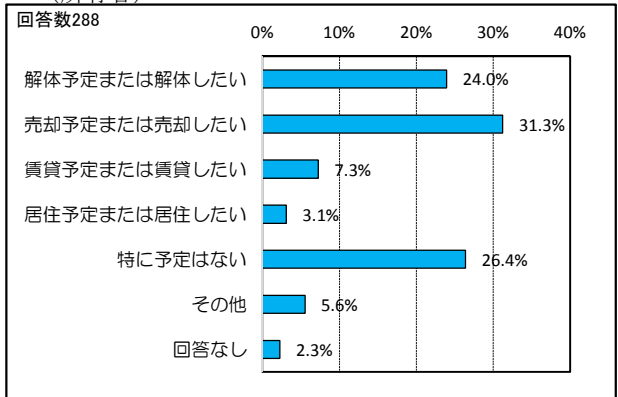
問9 空家の今後の予定はありますか？（○は1つ）

（市民）



※全体の半数以上が解体・売却・賃貸したいと考えています。

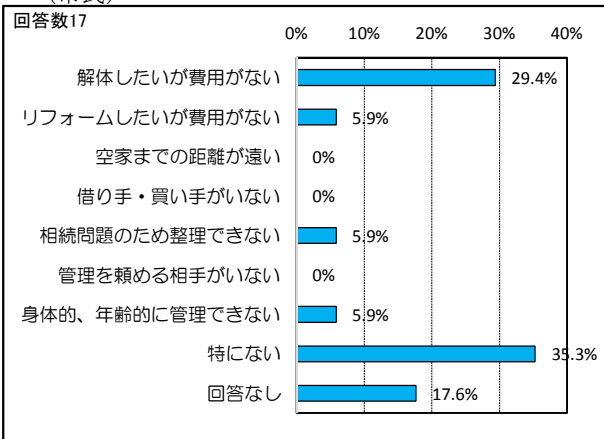
（所有者）



※全体の60%以上が解体・売却・賃貸したいと考えています。

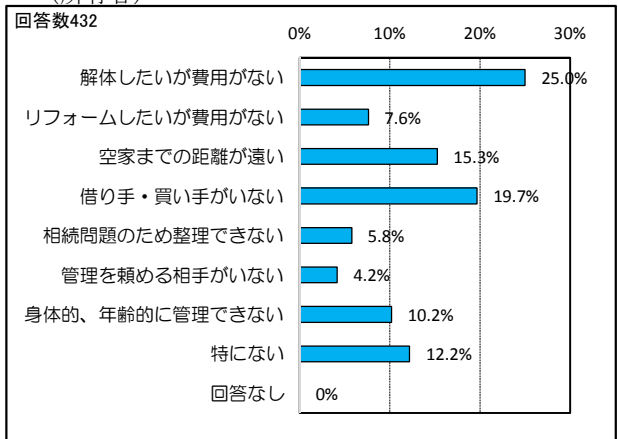
問10 空家の管理で困っていることはありますか？（○はいくつでも）

（市民）



※「特にない」が35.3%と他に比べ高くなっています。

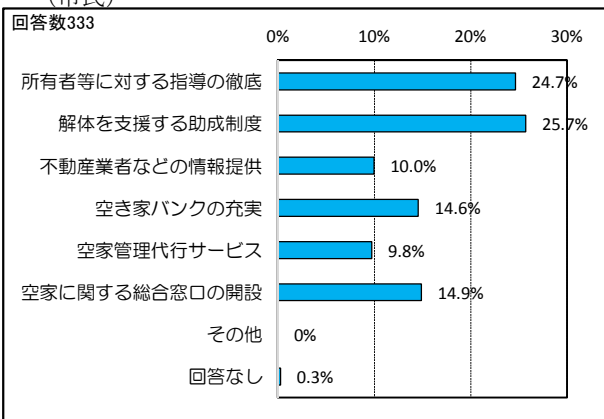
（所有者）



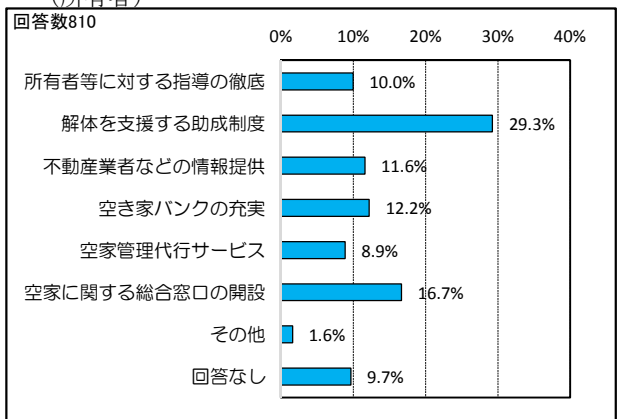
※問9の回答で「解体・売却・賃貸」の考えがあるものの、「解体したいが費用がない」、「借り手・買い手がいない」などの回答が約半数を占めています。

問11 空家の適切な管理のために、どのようなことが必要と思われますか？（○はいくつでも）

（市民）



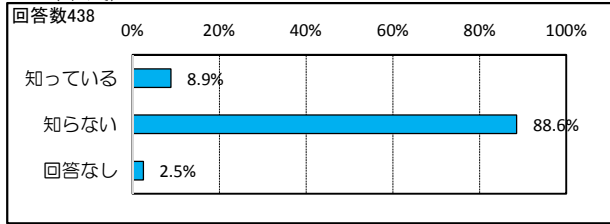
（所有者）



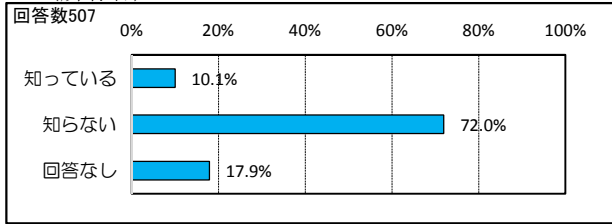
※どちらも「解体を支援する助成制度」を望む声が多い結果となっています。

問12 岩見沢市では、空家や空地の賃貸・売却を希望する所有者等から、登録を受けた情報を空家への移住、利用等を希望する方に紹介する「空き家バンク」があることをご存知ですか？（○は1つ）

（市民）



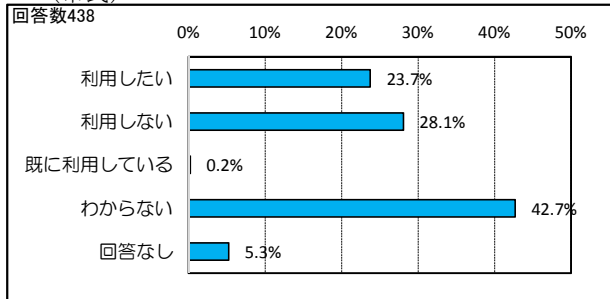
（所有者）



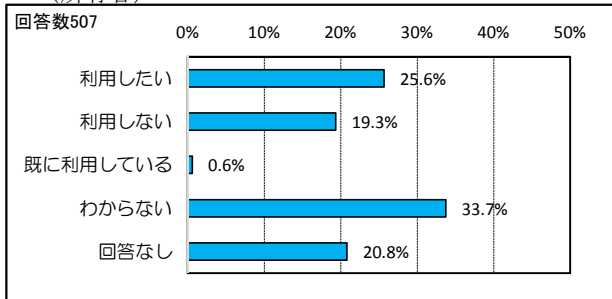
※どちらも大半の方が「空き家バンク」を知らない結果となっています。

問13 岩見沢市の「空き家バンク」を利用したいと思いますか？（○は1つ）

（市民）



（所有者）



※どちらも「わからない」の割合が上位を占めており、「空き家バンク」を知らないことが理由として考えられます。

3-2 空家等に関するアンケート調査（町会長・自治会長）

(1) 調査目的

本調査は、空家等の問題点や適切な管理のために必要なことなどを把握し、計画の策定と今後の施策検討に資する基礎資料として活用することを目的として実施。

(2) 調査方法

市内すべての町会（自治会）長を対象に、アンケート用紙を郵送配布・郵送回収により調査を実施。

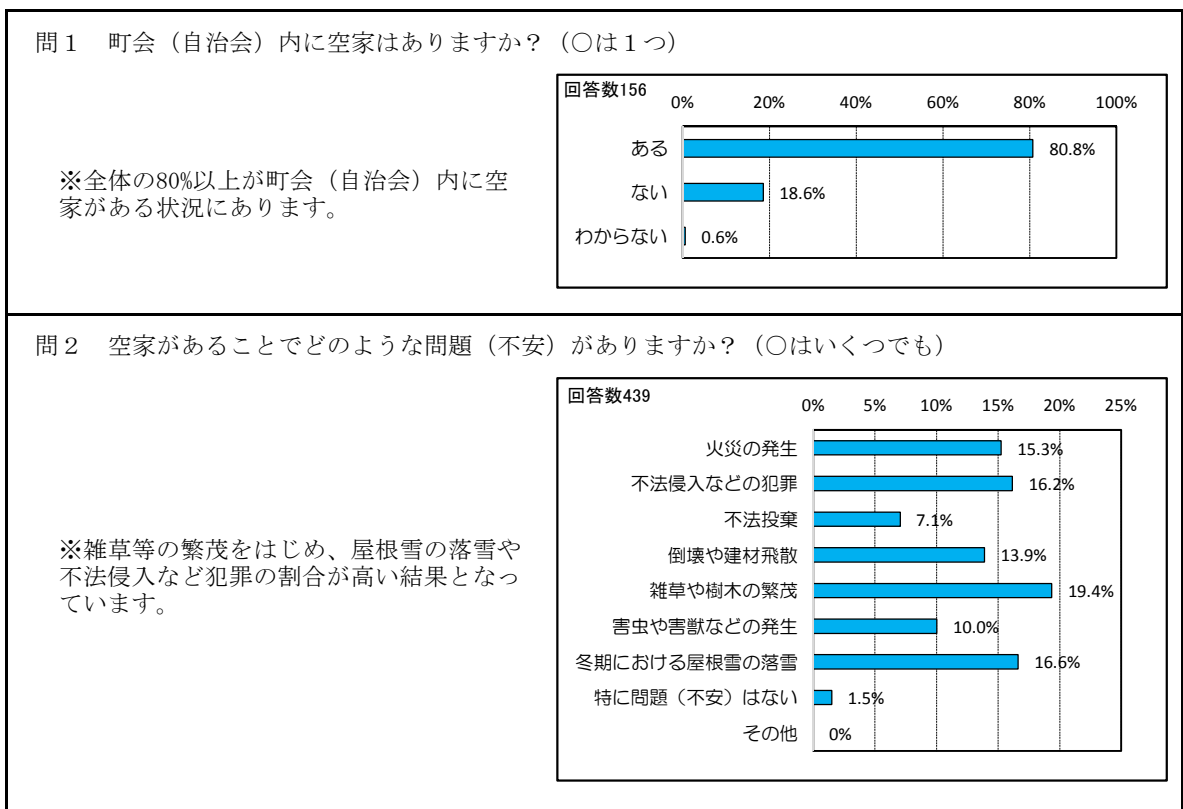
(3) 調査期間

平成29年4月24日～5月31日

(4) 回収結果

	調査対象	回収数	回収率
町会（自治会）長	217名	156名	71.9%

(5) 調査結果



<p>問3 町会（自治会）内の空家は増えていると思いますか？（○は1つ）</p> <p>※「増えている」の割合が高く、増加傾向にあります。</p>	<p>回答数156</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>回答</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>増えている</td> <td>35.3%</td> </tr> <tr> <td>減っている</td> <td>5.8%</td> </tr> <tr> <td>変わらない</td> <td>35.3%</td> </tr> <tr> <td>わからない</td> <td>3.8%</td> </tr> <tr> <td>回答なし</td> <td>19.8%</td> </tr> </tbody> </table>	回答	割合	増えている	35.3%	減っている	5.8%	変わらない	35.3%	わからない	3.8%	回答なし	19.8%				
回答	割合																
増えている	35.3%																
減っている	5.8%																
変わらない	35.3%																
わからない	3.8%																
回答なし	19.8%																
<p>問4 町会（自治会）で実施しているまたは実施したことがある取り組みはありますか？（○はいくつでも）</p> <p>※約半数の町会（自治会）が、空家に対する地域活動を実施しています。</p>	<p>回答数156</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取り組み</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>空家の所有者の把握</td> <td>25.0%</td> </tr> <tr> <td>草木の除草・伐採の実施</td> <td>11.5%</td> </tr> <tr> <td>屋根の雪下ろし・除雪等の実施</td> <td>9.0%</td> </tr> <tr> <td>取り組みはない</td> <td>46.2%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>8.3%</td> </tr> </tbody> </table>	取り組み	割合	空家の所有者の把握	25.0%	草木の除草・伐採の実施	11.5%	屋根の雪下ろし・除雪等の実施	9.0%	取り組みはない	46.2%	無回答	8.3%				
取り組み	割合																
空家の所有者の把握	25.0%																
草木の除草・伐採の実施	11.5%																
屋根の雪下ろし・除雪等の実施	9.0%																
取り組みはない	46.2%																
無回答	8.3%																
<p>問5 町会（自治会）として望ましい空家の管理はどのようなことですか？（○は1つ）</p> <p>※「所有者が適切な管理をしてほしい」が他に比べ高くなっています。</p>	<p>回答数156</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>管理方法</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>所有者が適切な管理をしてほしい</td> <td>65.4%</td> </tr> <tr> <td>入居してほしい</td> <td>13.5%</td> </tr> <tr> <td>解体してほしい</td> <td>17.9%</td> </tr> <tr> <td>地域で活用したい</td> <td>1.3%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1.9%</td> </tr> </tbody> </table>	管理方法	割合	所有者が適切な管理をしてほしい	65.4%	入居してほしい	13.5%	解体してほしい	17.9%	地域で活用したい	1.3%	その他	1.9%				
管理方法	割合																
所有者が適切な管理をしてほしい	65.4%																
入居してほしい	13.5%																
解体してほしい	17.9%																
地域で活用したい	1.3%																
その他	1.9%																
<p>問6 今後、町会（自治会）内で空家が増えると思いますか？（○は1つ）</p> <p>※「思う」が61.5%と他に比べ高くなっています。</p>	<p>回答数156</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>回答</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>思う</td> <td>61.5%</td> </tr> <tr> <td>思わない</td> <td>14.1%</td> </tr> <tr> <td>わからない</td> <td>23.7%</td> </tr> <tr> <td>回答なし</td> <td>0.7%</td> </tr> </tbody> </table>	回答	割合	思う	61.5%	思わない	14.1%	わからない	23.7%	回答なし	0.7%						
回答	割合																
思う	61.5%																
思わない	14.1%																
わからない	23.7%																
回答なし	0.7%																
<p>問7 空家の適切な管理のために、どのようなことが必要と思われますか？（○はいくつでも）</p> <p>※「所有者等に対する指導の徹底」、「解体を支援する助成制度」の割合が他に比べ高くなっています。</p>	<p>回答数336</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>必要事項</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>所有者等に対する指導の徹底</td> <td>38.4%</td> </tr> <tr> <td>解体を支援する助成制度</td> <td>24.4%</td> </tr> <tr> <td>不動産業者などの情報提供</td> <td>6.5%</td> </tr> <tr> <td>空き家バンクの充実</td> <td>7.5%</td> </tr> <tr> <td>空家管理代行サービス</td> <td>6.5%</td> </tr> <tr> <td>空家に関する総合窓口の開設</td> <td>16.7%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	必要事項	割合	所有者等に対する指導の徹底	38.4%	解体を支援する助成制度	24.4%	不動産業者などの情報提供	6.5%	空き家バンクの充実	7.5%	空家管理代行サービス	6.5%	空家に関する総合窓口の開設	16.7%	その他	0%
必要事項	割合																
所有者等に対する指導の徹底	38.4%																
解体を支援する助成制度	24.4%																
不動産業者などの情報提供	6.5%																
空き家バンクの充実	7.5%																
空家管理代行サービス	6.5%																
空家に関する総合窓口の開設	16.7%																
その他	0%																

## 4 空家等対策における課題

### (1)所有者等の問題意識に関する課題

空家等の管理は、第一義的には所有者等の責任により管理することになりますが、所有者等が空家等の問題を認識しておらず、適切な管理がされていない空家等があります。また、「空家等に関するアンケート調査」（以下「アンケート」という。）でも、空家等の管理頻度も半年に1回以下の割合が47.9%となっており、認識不足が見られます。

このことから、所有者等には、当事者意識を持ってもらうよう意識啓発が必要であり、空家等を適切に管理することの重要性や周辺地域に与える諸問題等を認識してもらうことが必要です。

### (2)相談窓口や支援等に関する課題

アンケートでは、解体や売却、賃貸などを希望する回答が多くあることから、空家等に関する相談窓口や利活用に向けたサポートを行う必要があります。さらには、空家等対策は多岐にわたるため、庁内関係部署や関係団体・機関等と連携しながら、総合的な空家等対策を行う必要があります。

また、経済的に余裕がなく、解体や改修等の費用負担が困難であるため、解体を支援する助成制度を望む声が多い結果となっています。

### (3)老朽化した空家等に関する課題

老朽化した空家等は、建物の倒壊や建築資材の飛散、不特定者の侵入による火災や犯罪のおそれ、草木の繁茂やごみの散乱等により、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼしています。

アンケートでは、所有している空家等の建築時期が昭和55年以前に建築されたものが70.5%となっており、今後危険度が高い空家等の増加が懸念されます。

また、空家等があることの不安要因は様々あることから、所有者等に適切に管理されるよう助言や指導、法令等の適切な運用が必要です。

## 第4章 空家等対策の基本方針

### 1 基本方針

空家等の管理については、第一義的には所有者等が自らの責任において、適切に管理することが原則となります。

しかしながら、空家等を管理する所有者等の高齢化や所有者不明の空家等の増加により、空家等の倒壊や建築資材の飛散、不特定者の侵入による火災や犯罪のおそれ、草木の繁茂や冬期間における屋根からの落雪など、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしています。

このため、倒壊等の事故や火災、犯罪等を未然に防止し、市民が安全で安心できる生活環境の保全と空家等の活用を促進するため、総合的な空家等対策を推進します。

### 2 対象地区

空家等実態調査（6 P参照）の結果、空家等は市内全域に分布していることから、計画の対象とする地区は、市内全域とします。

### 3 対象とする空家等の種類

計画の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」（同条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

（法における定義）

#### 「空家等」（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。

※常態～1年を通じて使用がなされていない状態。

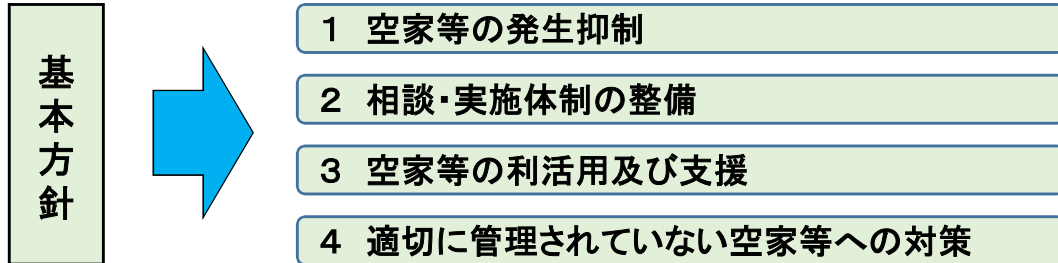
#### 「特定空家等」（法第2条第2項）

そのまま放置すれば

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③著しく景観を損なっている状態
- ④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

## 第5章 空家等対策の取り組み

基本方針に基づき、本市における空家等対策の取り組みとして、4つの柱を定めます。



### 1 空家等の発生抑制

空家等に関する管理意識の醸成

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に管理すべきものです。しかし、放置された空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もあり、適切な管理が行われていない場合があります。

このため、所有者等や市民に対して、空家等の問題を認識し、適切な管理の重要性を十分理解してもらうため、所有者等に対して、助言や指導の徹底を図るとともに、市民に対しては、空家等の予防や将来に向けての利活用などについて、「広報いわみざわ」や市ホームページなどを通じて周知・啓発します。

### 2 相談・実施体制の整備

#### (1) 相談体制の整備

空家等に係る相談内容は、所有者等による適切な管理や活用の方法等に関するものから、周辺に悪影響を及ぼしている空家等に関する周辺住民の苦情まで、幅広く考えられます。

こうした各種相談等については、市民連携室が総合窓口となり、関係部署と連携して対応するとともに民事上の問題（相隣関係のトラブル等）については、法律相談センターや市役所が行っている「法律相談」なども紹介し、相談体制の充実に努めます。

相談区分	窓 口	内 容
総合窓口	市民連携室	
適切な管理に関する相談等	市民連携室	・破損や倒壊による周辺への影響 ・雑草・樹木の繁茂、落雪のおそれ など
	環境保全課	・蜂の巣の営巣 など
	建築課	・耐震改修 など
活用に関する相談等	企画室	・空家等の利活用、マイホーム借上げ ・移住、定住による住宅取得（購入） など
	中心市街地活性化推進室	・空き店舗の利活用 など
その他の相談	税務課	・固定資産税情報 など
	市民連携室	・民事上の問題や相続、登記 など



(2) 関係団体・機関等との連携

空家等については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応方法も状況によって異なるため、関連する関係団体等が連携して対応する必要があります。そこで、連携を密にし、かつ継続的に行うことができるよう、目的に応じた連携体制をとります。

宅地建物取引業協会	空き家バンクの運用、相談
建設事業者	空家等の改修や解体の相談
金融機関	空家等の改修や解体に係る資金の相談
建築士事務所協会、建築士会	空家等の耐震化や老朽家屋対策の相談
弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士	相続や登記に関する相談や調査、財産の所有権移転手続き など
町会（自治会）	空家等の情報提供や跡地の利活用
警察署、消防本部	犯罪防止対応、危険回避対応、災害時対応（人命）、情報共有
道路管理者（国・北海道）	道路通行の安全確保対応

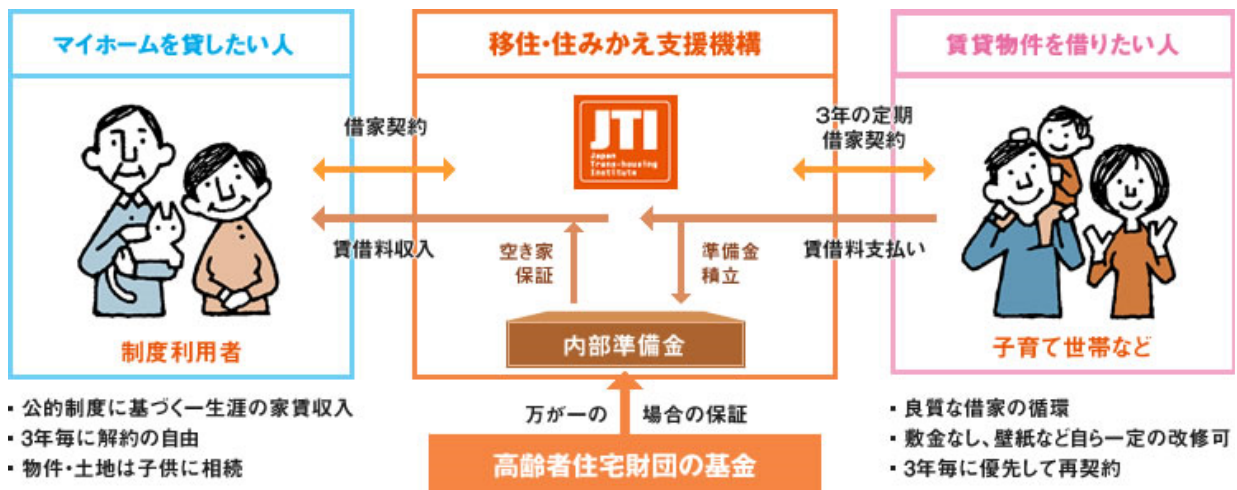
3 空家等の利活用及び支援

(1) 流通（売却や賃貸化など）による活用の促進【窓口：企画室】

「全国版空き家・空き地バンク」や北海道が運営する「空き家情報バンク」への登録をはじめ、本市が岩見沢地方宅建協会への事業委託により運営（こささーる@空店舗）している「岩見沢市空き家情報登録制度（空き家バンク）」を通じ、空家やその跡地の利活用促進を図ります。

また、住宅の維持管理が困難となり、交通等の利便性が高いマンションや高齢者向け住宅などに転居する住み替えのニーズが高まっていることから、市では一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）と連携し、「マイホーム借上げ制度」による活用の促進を図ります。

【マイホーム借上げ制度の概要】



(2)住宅取得に係る支援【窓口：企画室】

市外から移住し、市内に自ら居住する住宅（新築・中古）を購入する方に助成金を交付をする「岩見沢市住宅購入支援助成金」を実施しています。

(3)改修による空家等の再生支援【窓口：建築課】

空家等の中には、そのまま居住や利用が可能なものもありますが、長期間空家等の状態で劣化が進んだり、立地条件や所有者等の都合などが原因で利活用が難しいものもあります。このため、リノベーションやリフォームに対する助言をはじめ、耐震改修の工事費用の補助を受けることができる「岩見沢市木造住宅耐震改修等助成事業」を実施しています。

※リノベーション～既存建物を大規模に改装し、用途変更や機能の高度化を図り、建築物に新しい価値を加えること。

(4)特定空家等の除却（解体）の支援【窓口：市民連携室】

倒壊等の危険性のある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。しかし、所有者等が置かれている状況は様々であり、除却（解体）工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。

そのため、市民が安全で安心できる生活環境の確保と所有者等の自発的な除却（解体）を促すため、国の「空き家再生等推進事業」を活用した支援制度を創設します。

(5)金融機関との連携【窓口：市民連携室】

補助を受けることができる所有者等であっても、手持ち資金では必要となる費用のすべてを賄うことが困難な場合もあることから、優遇金利で空家等の除却（解体）費用の資金融資を受けることができるよう金融機関との連携を図ります。

## 4 適切に管理されていない空家等への対策

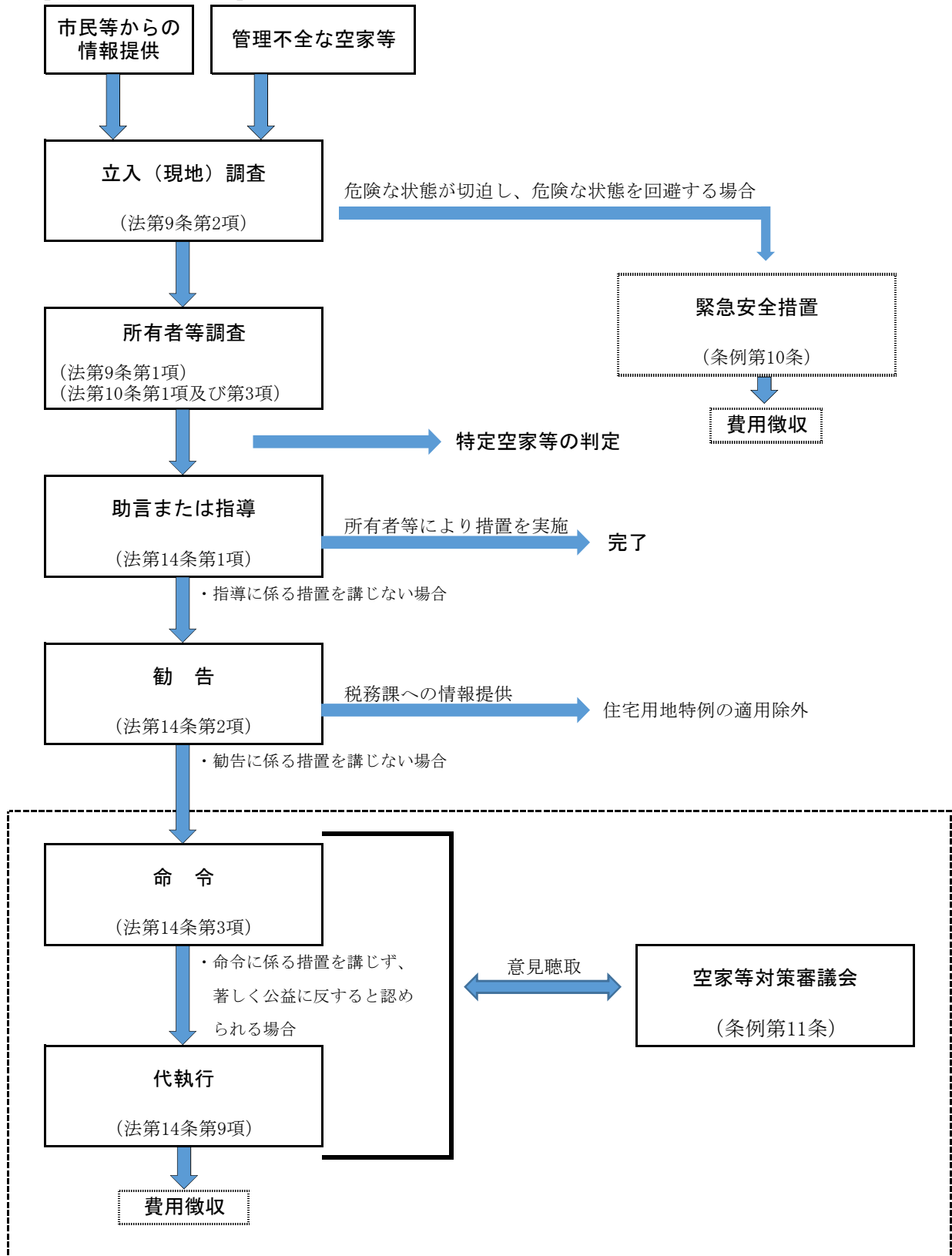
(1)特定空家等の判定

特定空家等の認定については、国のガイドラインを踏まえ、「岩見沢市特定空家等判定基準」に基づき、建築士事務所協会や建築士会などと協力し、専門家による判定をします。

(2)所有者等への助言・指導等

「特定空家等」と判定された場合は、その所有者等に対して法に基づく「助言または指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」と段階を追ってこれらの措置を講じていきます。

【措置等のフロー図】



## 第6章 達成目標（成果指標）

空家等対策の推進のために具体的な達成目標（成果指標）を設定し、基本方針に基づく対策に取り組めます。

●特定空家等の除却等の件数

本市で把握している特定空家等について、助言や指導の強化、支援制度の周知を図るなどし、計画期間において50件の是正を目標とします。

●空家等の活用等の件数

空き家バンクにおける空家等について、制度の周知を図り、計画期間において50件の活用を目標とします。

## ○参考資料

### ○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）

#### （目的）

第1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10条第2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2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

#### （空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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4条 市町村は、第6条第1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5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1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6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14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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7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2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8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9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14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、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5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
  - 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、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。

## (空家等の所有者等に関する情報の利用等)

- 第10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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、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つて、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11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13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12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13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14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の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、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の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5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3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、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6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3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、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3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3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。



- 1 3 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 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。
- 1 5 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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。
- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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。

# 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【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

<h2>一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項</h2> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本基本指針の背景             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 空家等の現状</li> <li>(2) 空家等対策の基本的な考え方                 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 基本的な考え方                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者等に第一義的な管理責任</li> <li>・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等</li> </ul> </li> <li>② 市町村の役割                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策の体制整備</li> <li>・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等</li> </ul> </li> <li>③ 都道府県の役割                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等</li> </ul> </li> <li>④ 国の役割                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等対策に関するガイドラインの策定</li> <li>・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>(3) 協議会の組織</li> <li>(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</li> </ol> </li> </ol>	<h2>二 空家等対策計画に関する事項</h2> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</li> <li>2 空家等対策計画に定める事項             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 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                 <ul style="list-style-type: none"> <li>・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等</li> </ul> </li> <li>(2) 計画期間                 <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等</li> </ul> </li> <li>(3) 空家等の調査に関する事項                 <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等</li> </ul> </li> <li>(4) 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</li> <li>(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項</li> <li>(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項</li> <li>(7) 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</li> <li>(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項                 <ul style="list-style-type: none"> <li>・各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等</li> </ul> </li> <li>(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項                 <ul style="list-style-type: none"> <li>・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等</li> </ul> </li> </ol> </li> <li>3 空家等対策計画の公表等</li> </ol>	<h2>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</h2> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</li> <li>2 空家等に対する他法令による諸規制等</li> <li>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</li> </ol>
---	---	--

## 「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等」に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

### 第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
  - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
    - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
  - (2) 行政関与の要否の判断
  - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

### 第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
  - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

### 第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
  - (1) 立入調査
    - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用してまで立入調査をすることはできない。
    - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。
  - (2) データベース(台帳等)の整備と関係係局への情報提供
    - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
  - (3) 特定空家等に関する権利者との調整
    - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
  - (1) 特定空家等の所有者等への告知
  - (2) 措置の内容等の検討
    4. 特定空家等の所有者等への勧告
      - (1) 勧告の実施
        - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
        - ・勧告は書面で行う。
        - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
      - (2) 関係係局への情報提供
    5. 特定空家等の所有者等への命令
      - (1) 所有者等への事前の通知
      - (2) 所有者等による公開による意見聴取の聴取
      - (3) 公開による意見の聴取
      - (4) 命令の実施
        - ・命令は書面で行う。
      - (5) 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る公示
    6. 特定空家等に係る代執行
      - (1) 実体的要件の明確化
      - (2) 手続的要件
      - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
  4. 執行責任者の証券の携帯及び提示
  - (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
  - (6) 費用の徴収
  7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を通知することができない場合
    - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
      - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず
      - に、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
    - (2) 事前の公告
    - (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
    - (4) 費用の徴収
      - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
  8. 必要な措置が講じられた場合の対応
    - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

## ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

### 〔別紙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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
  - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
    - イ 建築物の著しい傾斜
      - ・基礎に不同沈下がある
      - ・柱が傾斜している
    - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
      - ・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
  - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
    - ・屋根ふき材が剥落している
    - ・壁体を貫通する穴が生じている
    - ・看板、給湯設備等が転倒している
    - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
  - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

### 〔別紙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

- (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。
  - ・吹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。
  - ・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に影響を及ぼしている。
  - ・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影響を及ぼしている。

### 〔別紙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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
  - ・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てい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。
  - ・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。
  - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

### 〔別紙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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
  - ・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。
  - ・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。
  - ・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等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が原因で、以下の状態にある。
  - ・扉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。

## ○岩見沢市における空き家等の適正な管理に関する条例（平成26年3月26日条例第2号）

### （目的）

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理について所有者等の責務を明らかにするとともに、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民の安全及び生活環境の保全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 本市の区域内に所在する建築物その他の工作物で常時無人の状態にあるものをいう。
- （2） 空き家等 空き家及びその敷地をいう。
- （3） 管理不全な状態 次のいずれかに該当する状態にあることをいう。

ア 老朽化若しくは台風、積雪その他の自然災害等による空き家の倒壊又は空き家に用いられた建築資材等の飛散若しくは剥落により、当該空き家の敷地外において人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれのある状態

イ 空き家等への不特定の者の侵入により、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、市民の安全又は生活環境の保全を著しく阻害するおそれがあると市長が認める状態

- （4） 所有者等 所有者又は管理者をいう。

### （所有者等の責務）

第3条 空き家等の所有者等は、その所有し、又は管理する空き家等が管理不全な状態にならないよう、当該空き家等を適正に管理しなければならない。

### （情報提供）

第4条 市民は、空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

### （調査）

第5条 市長は、前条の規定による市民からの情報の提供があったときその他空き家等が管理不全な状態にあると疑うに足りる事実があるときは、この条例の施行のために必要な限度において、当該空き家等の所有者等の情報その他必要な事項について調査を行うことができる。

2 市長は、前項の調査に必要な限度において、職員又は市長が委任した者に、当該空き家等に立ち入らせ、調査を行わせることができる。

3 前項の規定による立入調査を行う職員又は市長が委任した者は、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。

4 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。

## (助言及び指導)

第6条 市長は、前条の調査により、当該空き家等が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、管理不全な状態を解消するために必要な措置を講ずるよう助言し、又は指導することができる。

## (勧告)

第7条 市長は、前条の規定による指導を受けた者が当該指導に係る措置を講じない場合において、特に必要があると認めるときは、当該指導を受けた者に対し、期限を定めて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措置を講ずるよう勧告することができる。

## (命令及び公示)

第8条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が当該勧告に係る措置を講じない場合において、特に必要があると認めるときは、当該勧告を受けた者に対し、期限を定めて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措置を講ずるよう命ずることができる。

- 2 市長は、前項の規定による命令をしようとするときは、あらかじめ当該命令の対象となる者に対し、岩見沢市行政手続条例（平成19年条例第20号）第13条第1項第2号に規定する弁明の機会を与えなければならない。
- 3 市長は、第1項の規定による命令をしたときは、次の各号に掲げる事項を公示するものとする。
  - (1) 当該命令の対象者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
  - (2) 当該命令の対象となった空き家等の所在地
  - (3) 当該命令の内容
  - (4) その他市長が必要と認める事項

## (代執行)

第9条 市長は、前条第1項の規定による命令を受けた者が当該命令に係る措置を講じない場合において、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自ら当該空き家等の所有者等のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を当該空き家等の所有者等から徴収することができる。

## (緊急安全措置)

第10条 市長は、空き家等が管理不全な状態にあり、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため、必要な最小限度の措置を講ずることができる。

- 2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

## (空き家等対策審議会)

第11条 市長の諮問に応じ、第8条の規定による命令及び公示並びに第9条の規定による代執行について調査し、又は審議するため、岩見沢市空き家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

- 2 審議会は、市長が任命し、又は委嘱する委員5人以内をもって組織する。
- 3 委員の任期は、3年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員は、再任されることができる。
- 5 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。
- 6 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(関係機関との連携)

第12条 市長は、第1条の目的を達成するために必要があると認めるときは、北海道警察その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

(委任)

第13条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成26年6月1日から施行する。

○岩見沢市特定空家等判定基準

No.	調査年月日	年 月 日	調査員氏名	印
-----	-------	-------	-------	---

1 建物概要

① 所在地	
② 建物種別	<input type="checkbox"/> 戸建 <input type="checkbox"/> 平屋建長屋（ 戸） <input type="checkbox"/> 住宅・店舗併用 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> ビル <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 車庫・物置のみ <input type="checkbox"/> その他（ ）
③ 階 数	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建 <input type="checkbox"/> その他（ ）
④ 延床面積	m <sup>2</sup> （登記情報または固定資産税台帳に記載の面積）
⑤ 建築年	年（登記情報等により判明した場合に記入）
⑥ 付近の状況	学校・保育園等 <input type="checkbox"/> 周辺になし <input type="checkbox"/> 周辺にあり <input type="checkbox"/> 隣接 幹線道路・通学路 <input type="checkbox"/> 近接していない <input type="checkbox"/> 近接している <input type="checkbox"/> 面している 公共施設等 <input type="checkbox"/> 周辺になし <input type="checkbox"/> 周辺にあり <input type="checkbox"/> 隣接 建物の密集状況 <input type="checkbox"/> 低 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 高

2 「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」の判断（建築物が倒壊等するおそれ、建材等が飛散・脱落等、または敷地等が危険となるおそれ）

項目	状 態	左記の状態		専門家判断が必要	経過観察が必要
		にある	状態が著しい		
全建物	① 建物全部が倒壊もしくは一部の階が全部倒壊している				
	② 建物に傾斜がある				
外装壁材・	③ 亀裂や穴がある				
	④ 仕上げ材料が剥落、破損し、下地が見える				
	⑤ 外装材に浮きが生じている				
屋根・軒	⑥ 屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある				
	⑦ 屋根ぶき材が破損、剥離している				
	⑧ 軒が変形、破損している				
附属設備等	⑨ 外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食している				
	⑩ 屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している				
	⑪ 門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている				
	⑫ 車庫、物置等が倒壊もしくは破損している				
地敷・地擁内壁の等土	⑬ 擁壁表面にひび割れが発生している				
	⑭ 敷地内に地割れがある				
	⑮ 敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある				
その他	⑯ 詳細を記入（ ）				
◆「状態が著しい」の数が1つ以上で特定空家等と判定					

合計（○の数を記入）









