

# 第2次 池田町空家等対策計画

令和3年（2021年）～令和7年（2025年）

令和3年（2021年）3月

北海道池田町

## 目 次

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針	1
1 策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
(1) 法的な位置づけ	2
(2) 計画等との連携・整合	2
3 空家等対策についての基本目標と基本方針	2
(1) 基本目標	2
(2) 空家等対策を進める上での基本方針	3
4 計画期間	3
5 計画の対象	4
(1) 対象とする空家等の種類	4
(2) 対象とする地区	4
第2章 空家等の現状と課題	5
1 これまでの取組（第1次計画の取組実施状況）	5
(1) 対策1 所有者等による空家等の適切な管理促進	5
(2) 対策2 空家等活用及び跡地の利用の促進	5
(3) 対策3 特定空家等への対処	5
(4) 対策4 空家等に関する相談・実施体制	5
(5) 対策5 その他空家等に関する対策の実施	5
2 本町の空家等の現状	6
3 空家等の調査	7
4 本町の空家等の課題	7
(1) 課題1 所有者としての当事者意識の希薄さ	7
(2) 課題2 問題解決のための支援や相談先の情報不足	7
(3) 課題3 適切に管理されていない空家等の存在	8
(4) 課題4 空家等を利活用するための流通情報の不足	8
(5) 課題5 いわゆる空家予備軍の増加への対応	8
第3章 空家等に関する各対策	9
1 所有者等による空家等の適切な管理促進	9
2 空家等活用及び跡地の利用の促進	10
3 特定空家等への対処	12
4 空家等に関する相談・実施体制	13
資 料	15

# 第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

## 1 策定の背景と目的

近年の、地域における人口減少や、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、人が居住しなくなった空家等が年々増加しており、中には適切に維持管理されず様々な問題を引き起こしている空家等もあります。こうした空家等は地域住民の生活に与える影響も大きいことから、空家等の対策は重要な政策課題となっています。

国は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を制定公布（平成26年（2014年）11月法律第127号）し、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。また、「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。）」を示し、市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしています。

池田町（以下、「本町」という。）においても全国的な傾向と同様、空家等の件数は増加傾向にあり、町民からは地域における課題の一つとして、放置されている空家等の問題が挙げられています。そこで本町では、空家等に関する専門的かつ客観的な視点を加味した望ましい対応のあり方を模索するため、池田町空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）を平成28年（2016年）6月に設置。本町における空家等に対する基本的な考えと対策についての協議を重ね、平成28年（2016年）10月に「池田町空家等対策計画」（以下、「第1次計画」という。）を策定しました。

第1次計画に基づき、これまで空家等の対策を計画的に進めてきましたが、計画期間である5年が経過することから、「第2次池田町空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定し、社会情勢の変化等に対応しながら協議会との連携を図り対策を講じていきます。

## 2 計画の位置づけ

### (1) 法的な位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する計画であり、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、国の基本指針に即して策定する計画です。

(空家等対策計画)

法第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を定めることができる。

### (2) 計画等との連携・整合

町では、「池田町第5次総合計画（以下、「総合計画」という。）」を最上位計画として、総合計画に基づき、住宅に関するマスタープランとして「池田町住生活基本計画」を策定しています。

本計画は、総合計画及び池田町住生活基本計画を踏まえて、その目的に沿うように定めるほか、その他の分野別の計画等との連携・整合を図ります。

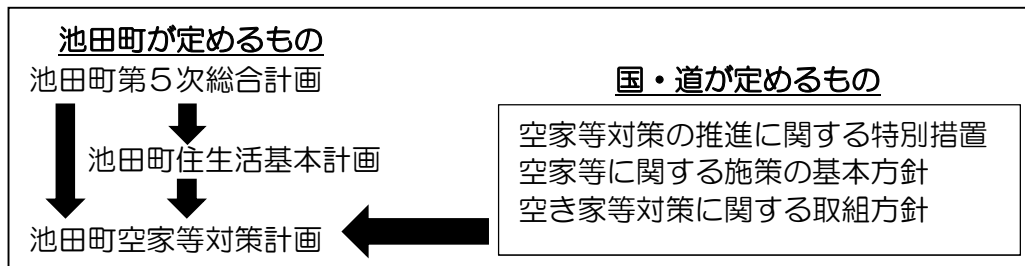


図1 池田町空家等対策計画の位置付け

## 3 空家等対策についての基本目標と基本方針

### (1) 基本目標

『総合的な空家等対策による安全で快適なまちづくり』

空家等の適切な管理による地域の安全確保と生活環境の保全を図り、併せて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。

この考え方は、法及び基本指針において、空家等対策の基本的な考え方とされており、本計画の「基本目標」とします。

## (2) 空家等対策を進める上での基本方針

空家等の対策を効果的かつ効率的に進めるにあたっては、空家等の発生要因である人口減少などの社会変化を踏まえつつ、庁内外の組織と連携した空家等対策が必要となります。そのため、以下の2つを空家等対策を進める上での「基本方針」とします。

基本方針を踏まえ、空家等の状況に応じた施策を適宜見直しつつ取り組むことで、総合的な空家等対策の展開につなげ、基本目標の実現を目指します。

### 方針1 多様な連携による空家等対策の推進

町が空家等の対策を円滑に推進するためには、庁内の各関係部署が情報共有を図り、連携体制を強化していくとともに、北海道や他市町村などの行政組織とも連携して進めていくことが求められます。また、空家等の流通や活用を含めた総合的な対策を推進するためには、専門知識や幅広いネットワークなどを有する民間の方などの協力も必要です。そのため、町では庁内外における多様な連携体制を構築し、相互に協力しながら空家等の対策を進めていきます。

### 方針2 社会の変化を踏まえた総合的な空家等対策の推進

本町の人口は減少を続けている一方、高齢者人口は今後も増加することが予想されています。また、高齢化率は管内でも上位に位置し、維持管理が大変な戸建て住宅から利便性の良い高齢者施設への入居や子どもたちの近くに転出することが増える傾向にあり、空家等の増加の大きな要因となり得ます。

そのため、倒壊などの事故や火災、犯罪などを未然に防止し、町民が安全で安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、空家等の利活用による地域活性化を目指し、社会の変化を踏まえながら、本町全体で住環境を見据えた効果的な空家等の対策を進めていきます。

## 4 計画期間

---

本計画の計画期間は、令和3年度（2021年度）4月から令和7年度（2025年度）までの5年間とします。

ただし、状況などの変化により計画の見直しの必要が高まった場合は、適宜見直しを行うこととします。

## 5 計画の対象

---

### (1) 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項に規定する「空家等」（法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む。）とします。

なお、空家等（空家等に関する通報・相談を含む。）の発生状況や相談などの状況により、各施策において対象とする空家等を絞り込むことについても検討を行います。

(定義)

法第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、空家等のうち、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ものをいう。

### (2) 対象とする地区

本町においては、計画の対象とする地区は、町内全域とします。ただし、農村地域においては、国道、道道など主要道路沿線に限定することとします。

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1 これまでの取組（第1次計画の取組実施状況）

---

前章で示したとおり、社会の変化を踏まえた効果的な空家等対策を進めるため、本章では、本町のこれまでの取組や空家等の現状、課題等を踏まえ、今後の施策の方向性を示します。

#### （1）対策1 所有者等による空家等の適切な管理促進

所有者等の当事者意識を醸成するため、広報紙やホームページの更新をはじめ、税務部署と連携を図り、町外在住者に対する固定資産税の納税通知を行う際、住環境整備パンフレットの同封などを実施しました。

#### （2）対策2 空家等活用及び跡地の利用の促進

活用可能な空家等を地域の住宅資源と捉え、不動産業界等と連携し流通による活用の促進を図りました。また住環境の整備及び空家等の再利用を図るために、各種奨励事業の促進を図りました。

- 池田町住宅取得応援奨励事業
- 池田町住宅等リフォーム促進奨励事業
- 池田町空き家財道具処分支援事業
- 池田町空き家再生等推進事業補助金

#### （3）対策3 特定空家等への対処

適切に管理されていない空家等の解消を図るため、庁内の関係部署と連携して特定空家等の指導対応にあたりました。

#### （4）対策4 空家等に関する相談・実施体制

町民等からの空家等に関する相談の窓口を一元化（令和元年（2019年）8月1日の機構改革により、事務分掌を企画財政課から町民課に移管。）し、相談体制の充実を図りました。

#### （5）対策5 その他空家等に関する対策の実施

老朽化により利活用が困難な住宅等に対し、「老朽建物解体促進奨励事業」を実施し、除却支援を行うことで、空家等の早期解消を図りました。

## 2 本町の空家等の現状

空家等の数は、全国的にも年々増加しており、平成30年住宅・土地統計調査では、全国の空家数は848万9千戸、北海道では38万戸となっており、住宅総数に占める割合は13.6%となっています。

本町においては、町による独自調査では、平成26年度（2014年）調査で245戸、平成28年度（2016年度）調査で193戸、令和2年度（2020年度）調査では233戸となっています。

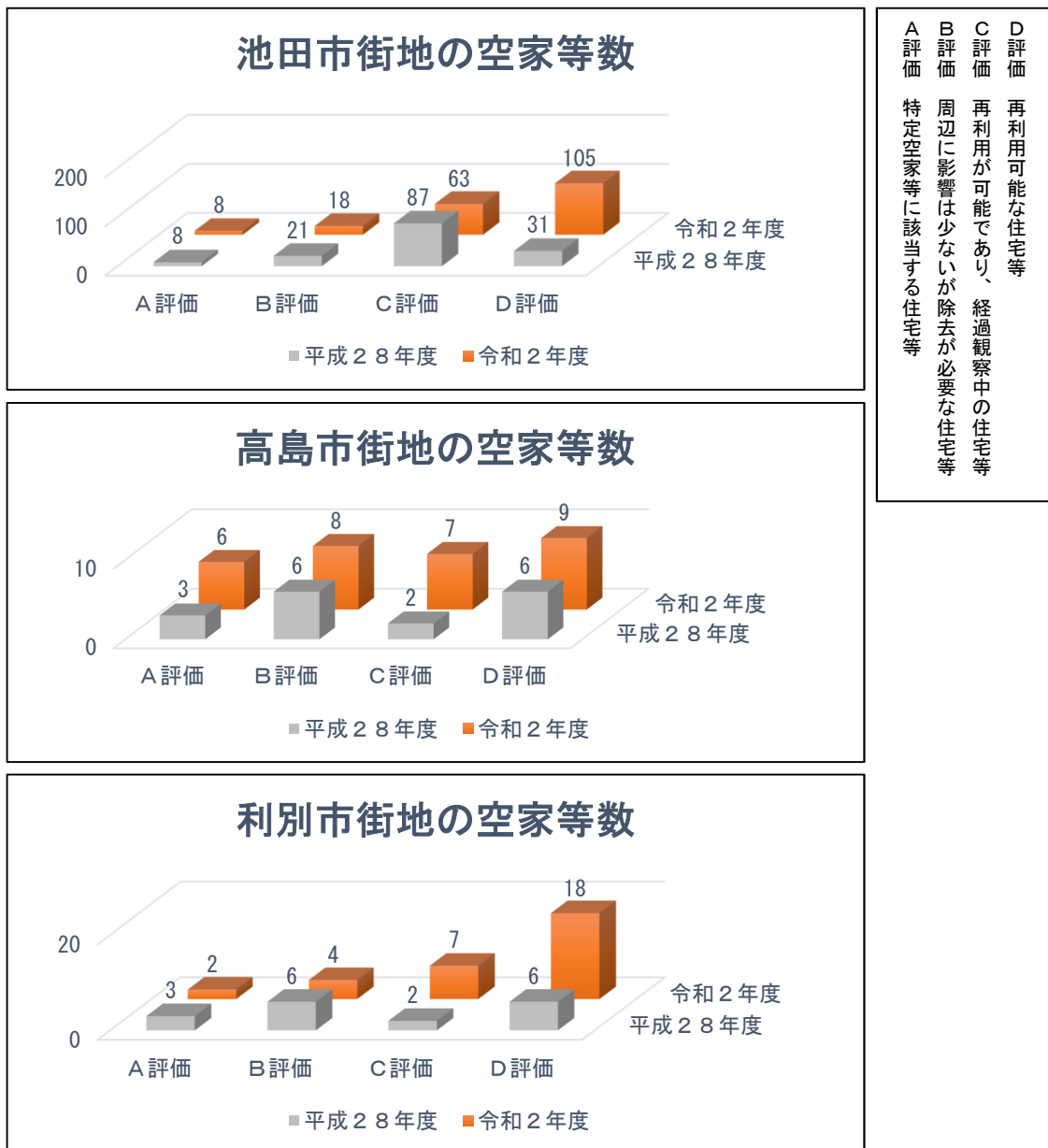


表1 池田町内空家等の推移



### 3 空家等の調査

---

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要」とされています。

本町では、平成26年度（2014年度）に独自の実態調査を行うとともに、各公区や町内会から寄せられた空家等に関する相談等を参考に空家等の所在やその状態等の概要を把握し、法第11条に定めるデータベースを整備し、随時更新を行い、空家等の実態を把握していきます。また、所有者の死亡等により、現在の所有者等が把握できない物件に関しては、利用意向調査や指導などの措置を行うため、法第10条により不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税情報などを活用して所有者等の調査を行います。

（空き家等の所有者等に関する情報の利用等）

法第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、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。

（空家等に関するデータベースの整備等）

法第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（周辺の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。）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。

### 4 本町の空家等の課題

---

特定空家等の分析や平成28年（2016年）に空家と思われる所有者を対象に実施した意向調査の結果を考察し、空家等の課題を整理しました。

#### （1）課題1 所有者としての当事者意識の希薄さ

意向調査では、約7割の所有者等から回答が無い状況でした。こうした当事者意識が希薄な人が所有している空家等は、長期間にわたって放置されるおそれがあります。

そのため、このような方々に所有者としての当事者意識を持ってもらうことが課題であり、当事者意識を涵養していくための対策が必要となります。

#### （2）課題2 問題解決のための支援や相談先の情報不足

意向調査では、「空家の取り壊し費用が足りない」という経済的な問題や、「どうしたら良いのかわからない」という情報・知識不足などの問題が挙げられています。こうした悩みを抱えた所有者は、当事者意識があると思われ、悩みの根源となる問題を解決す

ることで空家等の売却や有効活用に踏み込んでもらえる可能性があります。しかし、これら支援や情報提供が不足していることが課題であるため、悩みを抱える所有者に対し問題を解決するための支援や適切な相談先などの情報提供を行う必要があります。

### **(3) 課題3 適切に管理されていない空家等の存在**

空家等の対策は、空家等の適切な管理の促進が主目的です。町内にも適切に管理されていない空家等が存在していることから、法に基づく特定空家等としての認定や所有者に対する必要な措置をとるための体制づくりが課題となっています。また、管理が難しくなった老朽住宅等は直接的な除去の促進を図る必要がありますが、経済的な理由により解体できない所有者も多いことから、それに対する支援も課題となっています。

### **(4) 課題4 空家等を利活用するための流通情報の不足**

空家等の対策は、空家等の絶対数の減少が目標であり、空家等の利活用も主要な対策の一つです。しかし所有者に建物を改修や除去した上で売却や賃貸したい意向があっても、活用には至っていないケースもあります。特に、取扱事業者や専門家が少ない地域では、既存住宅の流通ノウハウを活かせないため、空家等の流通が進みにくい状況となっています。

### **(5) 課題5 いわゆる空家予備軍の増加への対応**

高齢者のみが居住する一戸建て住宅が増加しており、将来、住み替えなどにより空家になる可能性が高い住宅、いわゆる「空家予備軍」の増加が想定されます。

相続登記を行うことや将来の維持管理、売買又は賃貸について検討することなど、住宅等の所有者の責任及び責務について、意識の向上などを図る取組が必要となります。

## 第3章 空家等に関する各対策

空家等の問題には様々な課題があり、それらの課題を解消していくためには、空家等の状況に応じて対策を立てていく必要があります。

そのため本計画では、「総合的な空家等対策」を取ることであり、個別の対策として、大きく次の4項目に体系化し、複数の視点から対策に取り組んでいきます。

**1 所有者等による空家等の適切な管理促進** (法第6条第2項第4号)

**2 空家等活用及び跡地の利用の促進** (法第6条第2項第5号)

**3 特定空家等への対処** (法第6条第2項第6号)

**4 空家等に関する相談・実施体制** (法第6条第2項第7号)

(空家等対策計画)

法第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、次に掲げる事項を定めるものとする。

一～三 略

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 空家等及び除去した空家等の係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用に関する事項

六 特定空家等に対する措置その他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

八～九 略

3～4 略

### 1 所有者等による空家等の適切な管理促進

#### 施策1 空家等所有者の意識の涵養と理解増進

空家等は個人の財産であり、所有者及び所有者が死亡した場合は相続人に管理責任があります。空家等は、長期間放置しておく危険性が高くなり地域に悪影響を及ぼすこととなりますが、現状を理解していない所有者等もあり、維持管理が適切に行われていない空家等があります。このため、所有者自ら空家等問題を認識し、適切な維持管理を実施してもらうことが重要です。

町内に住む所有者に対しては、「広報池田」への空家等の危険性に関する特集の掲載や町ホームページ、パンフレット等を活用し意識の高揚を図ります。また池田町の特徴として戸建住宅が多く、その所有者の高齢化率も高いことから、高齢者が集まる機会を利用し、適正な維持管理の重要性や持ち家の将来像を元気なうちから検討することを広く周知していきます。

町外在住の所有者に対しては、直接的に法の趣旨や本町の対策を周知するとともに、場合によっては所有する空家等の現状を知らせることで意識の高揚を図ります。また税務部署と連携を図り、固定資産税の納税通知をおこなう際に住環境整備リーフレットを同封し、空家等防止と維持管理に対する各種補助制度を周知していきます。

## **施策2 相談体制の整備方針**

空家等の管理や利活用又は空家等を探している方、空家等周辺住民等からの相談を受けるワンストップ窓口として、町民課に「空家等相談窓口」を設置し、相談や要望、意見を集約することで空家等に関する施策の効率的な推進を図ります。

## **施策3 空家等の適切な維持管理**

空家等は長期間放置すると内部の換気不足が生じ、内部結露によるカビ等が発生するなど老朽化が進みます。また、雑草が生い茂ることで建物周辺の景観が著しく不適切な状態になることから、空家等所有者から依頼を受けた地元業者が所有者に代わって空家等維持管理をおこなう制度の構築を進めます。

# **2 空家等活用及び跡地の利用の促進**

---

## **施策1 中古住宅市場への流通の促進**

使用されない空家等は老朽化が進み、周辺の環境を悪化させてしまいます。活用可能な空家等は地域の住宅資源と捉え、利活用を一層進めることが重要となります。利用しない空家等の売却・賃貸などを進めるために、不動産業界団体等と連携し、空家等の中古住宅市場への流通を図ります。

## **施策2 住宅等リフォーム促進奨励事業を活用した住宅改修の促進**

本町では、住宅環境の整備及び空家等の再利用を図るために、町内の施工業者を利用して住宅又は空家のリフォームを実施した場合、費用の一部を奨励金として交付しています。このような施策が、既存住宅により長く住んでもらうことを可能とし、空家等発生の予防につながっています。

## **施策3 住宅取得応援奨励事業を活用した流通の促進**

本町では、利用可能な住宅等の再利用を図るため、中古住宅購入費用の一部を奨励金として交付しています。空家等を利用してもらうことで、空家等の減少と定住人口の増

加による地域活性化を進めていきます。

#### **施策4 老朽建物解体促進奨励事業を活用した解体の促進**

本町では、町内に存在する老朽住宅や老朽店舗又は老朽併用住宅を解体撤去する所有者に対して、費用の一部を奨励金として交付しています。継続して建物所有者への除去支援を行うことで空家等の早期解消を進めていきます。

#### **施策5 空き家家財道具処分支援事業を活用した売却等の促進**

本町では、町内の空家内の家財道具を処分し空家の利活用の促進を図るため、費用の一部を奨励金として交付しています。このことで未活用であった空家の売却・賃貸を促進させ、老朽建物を未然に防ぐことを進めていきます。

#### **施策6 活用のための流通情報不足の解消**

町外からの移住・定住促進や住宅ストックの循環利用を図るため、池田町住情報ステーションを開設し、所有者からの申込により町内にある空家等や空き地の物件情報をインターネット上に発信しています。本制度の周知を図り、より多くの情報を提供することで、空家等の再利用を促進していきます。

また、北海道が開設した「北海道空き家情報バンク」や道内市町村の空家バンクの取組と連携を図ります。

#### **施策7 増加するいわゆる「空家予備軍」への対応**

将来空家になる可能性が高い住宅、いわゆる「空家予備軍」の増加に対応した所有者等の意識啓発、周知を図ります。

#### **施策8 公共施設への積極的な利活用**

良好な空家等は、移住体験住宅や子育て世帯向け賃貸住宅、二地域居住体験住宅、地域集会所等としての活用や、解体後の空き地は除雪時の雪捨場などの公共施設としての活用の検討を進めていきます。

#### **施策9 住宅の再利用に向けた支援制度の周知**

金融機関では住み替えを支援する仕組みとして、自宅を活用し資金を調達することが可能な制度が整備されています。また「一般社団法人移住・住みかえ支援機構」が実施する「マイホーム借上げ制度」では、高齢になり管理ができなくなった戸建住宅を、必

要とする子育て世代に賃貸することで、住宅の再利用を図る制度が整備されており、これら各種制度の周知を図ります。

### **3 特定空家等への対処**

---

#### **施策1 特定空家等の認定、調査の実施**

##### **(1) 特定空家等の認定基準**

認定基準は法第2条第2項において、以下の項目に該当する空家等が対象となります。

- 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

これらに該当する空家等の判定は、国が平成27年(2015年)6月に示した「「特定空家等に対する処置」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)」(以下、「ガイドライン」という。)の判定項目の基準と、平成28年(2016年)6月に北海道から示されている「市町村による特定空家の判定の手引き」を参考に作成する判定表の結果をもとに、協議会において地域の状況を加味した判断を行い、最終的に町長が「特定空家」と認定します。

##### **(2) 特定空家等認定までの調査**

現地調査や地域からの情報をもとに、住環境を悪化させている緊急性の高い空家等であるかを調査します。場合によって立入調査も実施しますが、その際はガイドラインに基づき関係職員が実施します。

#### **施策2 特定空家等への助言・指導等の実施**

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

特定空家等と認定された場合、所有者に連絡を取る必要があります。まず、不動産登記簿、住民票、戸籍、固定資産税等の各情報を利用し所有者の調査を実施し、判明した特定空家等の所有者に以下の手続きを行い、自らの管理を促します。

- 1) 「助言・指導」
- 2) 「勧告」
- 3) 「命令」
- 4) 「行政代執行」

これらの措置の手続きについては、ガイドラインに基づき実施してまいります。特定空家等の状況に応じて個別に対応し、各行政処分は池田町空家等対策協議会の意見を伺い、総合的に判断します。

### 施策3 財産管理人制度の活用による、所有者不明等の特定空家等の解消

所有者の所在が不明の場合や既に死亡している場合など、管理すべき主体が存在しない特定空家等については、本町が利害関係者として財産管理人制度の選任制度を活用し、解消を図ります。

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）  
法第38条 国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の管理人の選任の請求をすることができる。

民法（明治29年法律第89号）  
（不在者の財産の管理）  
第25条 従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人を置かなかつたときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。  
（相続財産法人の設立）  
第951条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。  
（相続財産の管理人の専任）  
第952条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任しなければならない。

## 4 空家等に関する相談・実施体制

### 施策1 空家等に対する相談体制の構築

空家等に関する相談は、わかりやすい相談体制が求められているため、最初の相談窓口は町民課が受け、内容によって各部署につなぐ体制を築き、サービスの向上と業務効率化を進めていきます。

### 施策2 空家等に関する実施体制

#### ①池田町空家等対策協議会

法7条1項に基づき、町長のほか、地域住民、法務、不動産、建築、福祉等に関する

る学識経験者、その他町長が必要と認める者をもって構成し、下記の事項に関する協議を行います。

- 池田町空家等対策計画の策定及び変更に関すること
- 特定空家等の認定に関すること
- 特定空家等に対する措置に関すること
- その他協議会において必要と認められる事項

(協議会)

法第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を組織することができる。

## ②空家等対策の所管課

空家等に関する相談は町民課が窓口となり、相談内容に応じて各部署と連携して対応します。

所 管 課	所 管 業 務
町民課	空家等対策計画、協議会運営、特定空家等に対する措置、空家等の相談窓口、住情報ステーション、衛生対策（ごみ屋敷・環境悪化）
福祉課	生活困窮者対策
建設水道課	空家等の建築技術、空家等現地調査
企画財政課	定住・移住対策
税務課	固定資産税
総務課	防犯対策、防災対策
消防署	災害対策

表2 池田町役場所管業務



## 資 料

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 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）
- 北海道の空き家等対策に関する取組方針（一部抜粋）
- 池田町空家等対策協議会運営要綱

## ○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）

### （目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

### （定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

### （基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

### （空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
  - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
  - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

#### （協議会）

- 第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

#### （都道府県による援助）

- 第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

#### （立入調査等）

- 第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、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 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

#### （空家等の所有者等に関する情報の利用等）

- 第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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その勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はそ

の命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

- 第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

- 第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

# ○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) (平成二十七年二月二十六日付け総務省・国土交通省告示第一号)

## 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

### 1 本基本指針の背景

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
  - ① 基本的な考え方
    - ・所有者等に第一義的な管理責任
    - ・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
  - ② 市町村の役割
    - ・空家等対策の体制整備
    - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
  - ③ 都道府県の役割
    - ・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
  - ④ 国の役割
    - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
    - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

### 2 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (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

### 3 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在などの把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
  - ・固定資産税情報の内部利用 等

### 4 空家等に関するデータベースの整備等

### 5 空家等対策計画の作成

### 6 空家等及びその跡地の活用の促進

### 7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

### 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

- (1) 財政上の措置
- (2) 税制上の措置
  - ・空家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
  - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住用地特例の解除

## 二 空家等対策計画に関する事項

### 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

### 2 空家等対策計画に定める事項

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区およ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  
・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間  
・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項  
・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (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
- (5) 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (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
- (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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項  
・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項  
・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

### 3 空家等対策計画の公表等

## 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

### 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

### 2 空家等に対する他法令による諸規制等

### 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除去等に対する支援施策等

# ○北海道の空き家等対策に関する取組方針（一部抜粋）（平成二十七年十二月）

## 取組に関する基本的な考え方

- （１）広域自治体としての施策の推進  
道外からの移住・定住の促進や全道規模での対応といった広域的な取組の推進
- （２）市町村の主体的な取組を支援  
技術職員が不足している市町村への支援
- （３）協働による効果的な取組の推進  
市町村、関係団体及び道民と連携した空き家等対策の推進

## 取組方針

- （１）空き家等の活用の推進  
空き家等の活用に向けて、全道規模での情報発信や相談対応などの取組を推進
- （２）市町村への支援  
市町村が行う空き家等対策の円滑な推進に向けて、的確な人的支援や技術的助言、きめ細かな情報提供などにより積極的に市町村を支援
- （３）道民への周知・啓発  
空き家の適正管理を促すため、空き家等の活用方法や放置空き家による影響などを道民へ周知・啓発

## 取組事項

- （１）空き家等の活用の推進
  - ①「空き家情報バンク」の開設
    - ・道内全域を対象とする「空き家情報バンク」の開設
    - ・市町村や関係団体との連携による運用と普及・啓発
    - ・「しごと」、「暮らし」など移住関連情報との連携
  - ②関係団体などと連携した相談体制の整備
    - ・市町村に対する相談体制の整備
    - ・所有者からの相談に対するワンストップ窓口の整備
- （２）市町村への支援
  - ①道による支援
    - ・技術職員が不足している市町村に対する技術的な助言
    - ・法の運用状況や国の事業の動向などの情報提供
  - ②関係団体などとの連携による支援
    - ・関係団体などと連携した専門的な知識を有する人材の紹介・アドバイザーの派遣
  - ③情報の収集・提供及び調査研究による支援
    - ・道内外の先進的な取組などの情報収集及び提供
    - ・積雪寒冷といった北海道の地域特性を反映した特定空家等の判断基準の検討
    - ・その他、施策の推進に必要な調査研究及び情報提供
- （３）道民への周知・啓発
  - ①道による周知・啓発
    - ・ホームページや広報誌の利用や、道民向けリーフレットの作成などにより、法の趣旨や空き家等の活用方法、放置空き家による地域住民の生活への影響などを周知・啓発
  - ②市町村や関係団体などと連携した周知・啓発
    - ・市町村や関係団体などと連携し、それぞれが所有する媒体を活用した周知・啓発



## ○池田町空家等対策協議会運営要綱（平成二十八年六月）

### （趣旨）

第1条 この要綱は、池田町附属機関設置条例（令和2年条例第23号）の規定に基づき、池田町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

### （所掌事務）

第2条 協議会は、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。

2 協議会は、前項に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関する事項について協議することができる。

### （組織）

第3条 協議会は、会長及び委員で組織する。

2 会長は、町長をもって充てる。

3 会長は、会務を統理する。

4 会長に事故あるときは、あらかじめその指定する委員がその職務を代理する。

5 委員は、次に掲げる者のうちから、町長が任命する。

法務、不動産、建築、福祉等の学識経験者、警察職員、消防職員、町職員、その他町長が必要と認める者のうち、会長1人、副会長1人、委員10人以下をもって構成する

6 委員の任期は、2年とする。ただし、その職に基づいて委嘱された委員の任期は、当該職に在る期間とし、欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

7 委員は、再任されることができる。

### （会議）

第4条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 会長は、第2条に規定する事項に関して協議が必要な場合、速やかに会議を招集するものとする。

3 協議会は、委員の半数以上の者が出席しなければ、会議を開くことができない。委任状の提出があった場合は、委任者は出席したものとみなす。

4 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

### （関係者の出席等）

第5条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、必要な資料を提出させ、又は会議への出席を求めて意見若しくは説明を聴くことができる。

### （会議の公開等）

第6条 会議は、これを公開する。ただし、会長又は委員の半数以上必要があると認めるときは、非公開とすることができる。

2 会長は、必要があると認めるときは、傍聴人の数を制限し、又は傍聴人を退場させることができる。

### （事務局）

第7条 協議会の事務局は、町民課において処理する。

### （補則）

第8条 この要綱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。

---

## 池田町空家等対策計画

令和3年（2021年）3月発行

編集・発行

池田町町民課

北海道中川郡池田町字西1条7丁目