

# 厚真町空家等対策計画

平成29年 3月

厚 真 町

## 目次

<b>第1章 計画策定の趣旨</b>	
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
<b>第2章 厚真町の空き家等の状況</b>	
1 空き家等の状況	3
<b>第3章 空き家等対策に係る基本的な方針</b>	
1 目的	5
2 基本理念	5
3 基本的事項	5
4 計画期間	7
5 空き家等の調査に関する事項	7
6 所有者等による空き家等の適切な管理の促進	9
7 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地活用の促進	10
8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処	10
9 住民からの空き家等に関する相談への対応	12
10 空き家等に関する対策の実施体制	12
11 その他空き家等に関する対策	12
<b>第4章 空家対策の基本的施策</b>	
1 空き家等の所有者等の意識の涵養と理解の増進	14
2 空き家等に対する他法令による諸規制に基づく庁内連携	14
3 空き家等に対する補助制度	14
<b>資料編</b>	
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	19
2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	27
3 厚真町空家等対策協議会設置要綱	28
4 厚真町空き家等対策検討委員会設置要綱	30

# 第1章 計画策定の趣旨

## 1 計画策定の背景と目的

近年、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、空き家等が年々増加しています。

中には適切な管理が行われていない空き家等が結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化及び景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

今後、空き家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

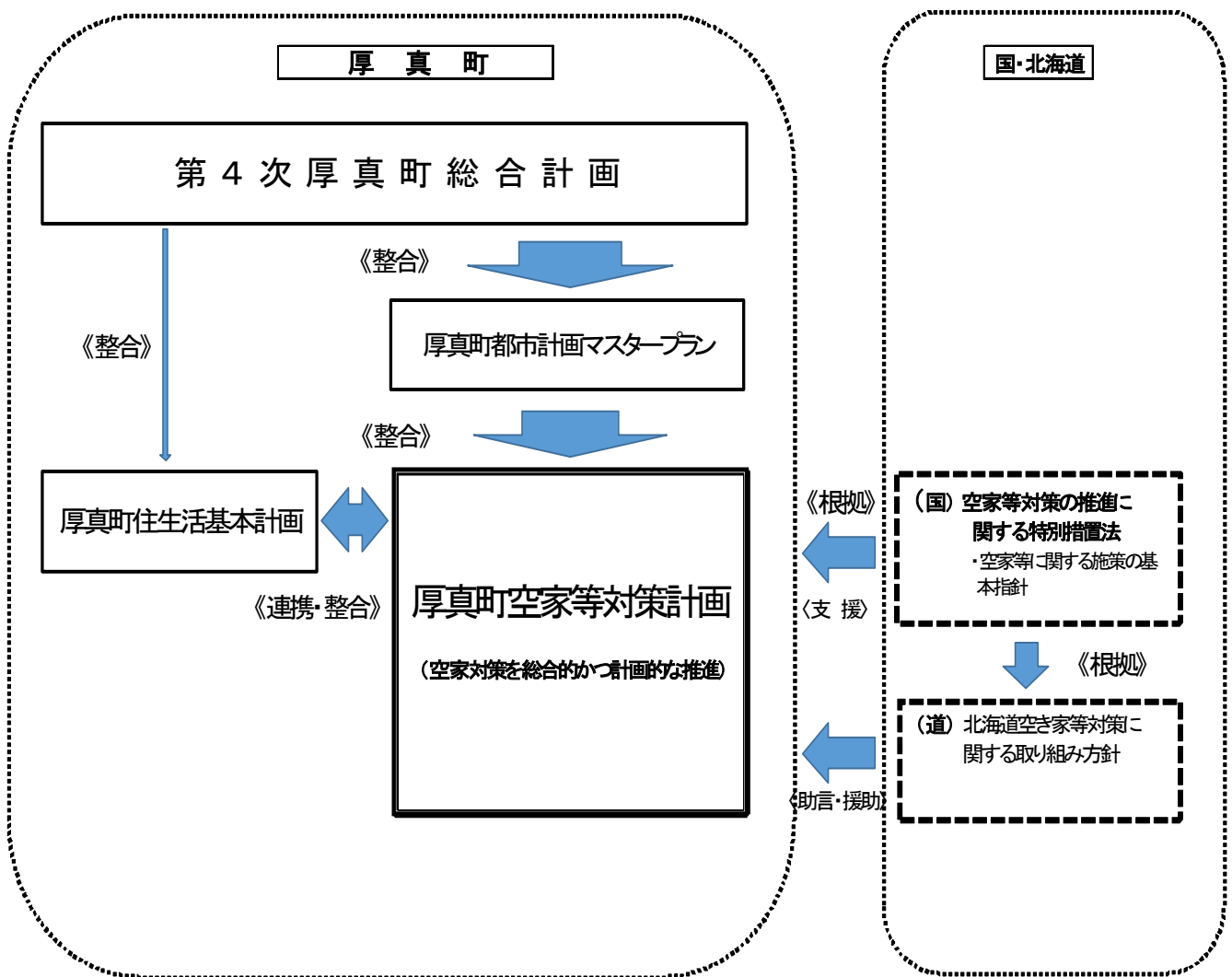
このような状況を背景として国は、平成26年11月27日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を公布し、市町村が主体となり空き家等の対策を取り組むための法的な根拠を整備しました。

本町においても空き家等の対策として独自の空き家等の利活用対策の施策等を行っていますが、厚真町における総合的な空き家対策を計画的に推進するため「厚真町空家等対策計画」を策定します。

## 2 計画の位置付け

- ・厚真町空家等対策計画は、法第6条第1項に規定に基づき定めるものです。

図1 厚真町空家等対策計画の位置付け



## 第2章 厚真町の空き家等の状況

### 1 空き家等の状況

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、住宅に対する社会的ニーズの変化に伴い全国的に空き家が増加し、平成25年に行われた国の住宅・土地統計調査によると、その戸数は約820万戸で住宅総数に占める割合は13.5%となっています。

そのうち、長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などは318万戸であり、住宅総数に占める割合は5.2%となっていますがこの20年間で約2倍に増加しています。

北海道内においても空き家は年々増加傾向にあり、平成25年の調査結果では、空き家戸数は388,200戸、住宅総数に占める割合は14.1%となっています。

厚真町は、町内各自治会から「空き家・廃屋調査表」で報告のあった物件を基に町内全域の空き家等実態調査を実施しました。（表1参照）

表1 地区別空き家等件数

地区	件数	空き家種別			構造		備考
		住宅(併用含む)	非住宅(店舗除く)	店舗	木造	非木造	
幌内	16	6	10	0	11	5	
高丘	16	3	13	0	16	0	
富里	15	4	11	0	12	3	
吉野	3	1	2	0	2	1	
東和	7	1	6	0	5	2	
本郷	4	2	2	0	3	1	
朝日	3	1	2	0	2	1	
桜丘	4	1	3	0	4	0	
幌里	8	1	7	0	4	4	
豊沢	14	3	11	0	7	7	
上厚真	6	2	4	0	6	0	
上野	2	0	2	0	2	0	
共栄	2	1	1	0	2	0	
共和	2	1	1	0	2	0	
厚和	3	1	2	0	2	1	
美里	2	1	1	0	2	0	
新町	9	5	4	0	8	1	
浜厚真	2	1	0	1	0	2	
軽舞	2	1	1	0	1	1	
鹿沼	3	2	1	0	3	0	
表町	2	1	1	0	1	1	
京町	1	1	0	0	1	0	
錦町	1	1	0	0	1	0	
本町	2	2	0	0	2	0	
合計	129	43	85	1	99	30	

表1の地区別空き家等件数を空き家種別による区分で見ると住宅（併用含む）43件、非住宅（店舗を除く）85件、店舗1件の計129件となっています。

厚真町は、民間住宅空き家等件数43件、民間住宅総件数に占める割合は2.12%となっています。

厚真町の空き家等のうち、倒壊のおそれのある建物は26件あります。住宅（併用住宅を含む）は4件、非住宅（店舗除く）22件です。（表2参照）

表2 空き家の不良区分

	総数	不良区分			
		倒壊の恐れのある建物	老 朽	再生可能	利用可能
1 住宅（併用含む）	43	4	6	12	21
2 非住宅（店舗除く）	85	22	32	13	18
3 店舗	1	0	1	0	0
合 計	129	26	39	25	39

※ 区分及びポイントの考え方

i 国土交通省の外観目視による住宅不良判定の手引き「住宅不良度の測定基準（木造住宅等）」を使用

ii 不良区分は、iの「住宅不良度の測定基準（木造住宅等）」の評点により次のとおり区分。

- ・倒壊の恐れのある建物 (100ポイント以上)
- ・老 朽 (51～99ポイント)
- ・再生可能 (11～50ポイント)
- ・利用可能 (0～10ポイント)

# 第3章 空き家等対策に係る基本的な方針

## 1 目的

本町の空き家等対策の総合的かつ計画的な推進を行い、空き家等の利活用を促進することにより、町民が安全、安心して暮らすことができる生活環境の確保を図るとともに地域の振興に寄与することを目的とします。

## 2 基本理念

### (1) 快適な生活環境の確保

適切な管理が行われていない空き家等は、立木、雑草などの繁茂や住み着いた動物等による生活環境や環境衛生が悪化するだけでなく、それにより地域の活力が失われることにもつながります。

空き家等の適切な管理の推進と空き家等の発生を抑制することに重点をおき、快適な生活環境の確保を目指します。

### (2) 安全、安心な生活環境の確保

適切な管理が行われていない空き家等は、火災等の防災上の問題や、犯罪の温床となる恐れ等、防犯上の問題も懸念されます。

空き家等の情報を基に、地域住民や関係機関との連携を図りながら、町民が安全かつ、安心して暮らすことのできる町づくりを推進します。

### (3) 空き家等を利活用した定住等の促進

本町では、移住・定住促進のため空き家バンク制度や空き家バンクに登録した住宅リフォーム等の施策を展開しています。

空き家等は、利活用次第で地域等の大きな資産となりうるものであることから更に空き家等の利活用の促進を図ります。

## 3 基本的事項

### (1) 対象地区

空き家等に関する対策の対象とする地区は、**厚真町全域**とします。

ただし、今後も進められる空き家等の調査結果によっては、他の地区よりも著しく空き家等が多い等の理由により、空き家等に関する対策を重点的に推進する必要がある地区については、その対策の優先順位も含め重点地区の設定の検討を行うものとします。

## (2) 対象とする空き家の種類

本計画で対象とする空き家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

### **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。ただし国、地方公共団体が所有し管理しているものを除く。

### **※（除外規定 《法第11条第1項》）**

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。

### **特定空家等** 《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」に関する補足説明 《基本指針等による国の見解》

#### ① 「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」

建築物等が長期間に渡って使用されていない状態をいい、たとえば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

#### ② 「長屋」や「集合（共同）住宅」の場合

「長屋」や「集合（共同）住宅」については、当該住宅内全ての住戸が空家となった場合に、当該住宅は、「空家等」に含まれ得ることになる。



## 4 計画期間

本計画の期間は**5年間**とします。（平成28年度から平成32年度まで。）

なお、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施の効果や社会状況の変化等により必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

## 5 空き家等の調査に関する事項

本町は、空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握によりデータベースを作成し、空き家等対策の基礎資料とします。

### (1) 対象区域

厚真町全域とします。

### (2) 実施期間

実施期間は、設けず随時行うものとします。

既調査済みデータは、毎年1回再評価を行うものとし1ヶ月間を目途に実施するものとします。

### (3) 調査対象となる空き家等の種類

法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

### (4) 調査の内容及び方法等

現況調査

#### ① 調査の内容

i) 空き家等の所在地や状態、敷地現況などを記載した台帳を整備。

- ・ 日時
- ・ 位置
- ・ 所有者
- ・ 空き家等の状況（規模、構造、仕様、周囲への影響程度）
- ・ 所有者との調整事項記録
- ・ 登記簿等情報
- ・ 評点等
- ・ 処分等の経過記録

ii) 毎年1回再評価し、現状を台帳に可能な限り最新の情報を整備します。

iii) 再評価や台帳への整備は、空き家状態が解消されるまで継続します。

② 外観目視による評価

- i) 「特定空家等」の認定基準に基づき外観目視による空き家等の評価。  
 ii) 基準、評点に基づき、空き家等の管理状況・建物不良度・周囲影響度を分類や再使用や利活用の可能なものに分類し移住・定住等の施策の推進に資するものとします。

「特定空家等」の認定基準

分類	項目	基準の視点
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	1-1 建築物の傾斜、倒壊・部材飛散等 1-2 看板、設備等の破損等 1-3 塀・擁壁等及び立木の腐朽・破損等	・ 建築物の総体として、基礎、土台及び柱、梁など構上耐力上主要な部分の傾斜、変形及び損傷等並びに外装材等の飛散により危険性が認められる状態（別紙 判定表による） ・ 看板及び設備機器、配管の脱落、破損等により付近住民や通行者に被害が及ぶ危険性がある状態 ・ 塀・擁壁等の傾斜、破損等及び立木の腐朽等による傾斜や破損により当該空き家等の周囲の付近住民や通行者に被害を及ぼす危険性がある状態
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	2-1 建築物及び設備等の破損等による臭気等の発生等 2-2 ごみ等放置、不法投棄等	・ 浄化槽、排水管等の破損等放置により汚物の流出、臭気等の発生により地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態 ・ ごみや物品等の大量に散乱、不法投棄等により臭気等の発生や多数のねずみ、はえ等の衛生動物の発生、火災発生の危険性等により地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態
3 適切な管理が行われない事により著しく景観を損なっている状態	3-1 建築物、看板等の破損、汚れた状態での放置等 3-2 立木等の管理不十分の状態での放置 3-3 ごみ等の散乱、放置等	・ 建築物や看板等破損及び汚れたまま放置され著しく周囲の景観と不調和をきたしている状態 ・ 立木等が建築物全体を覆う程度までに繁茂の状態での放置され著しく周囲の景観と不調和をきたしている状態 ・ 敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置され著しく周囲の景観と不調和をきたしているもの
4 その他周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不適切である状態	4-1 立木等の管理不十分の状態での放置 4-2 住みつけた動物等 4-3 衛生動物の発生 4-4 建築物出入口、門扉等の無施錠及び破損状態の放置 4-5 周囲の迷惑防止のための設備等破損状態の放置	・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等で隣接の道路等にはみ出しにより近隣の道路や家屋の敷地に枝等が大量に散らばり歩行者等の通行を妨げている状態 ・ 動物の鳴き声、ふん尿その他の汚物の放置及び毛、羽毛等の大量飛散及び周辺の土地、家屋への侵入により周囲の生活環境の悪影響を及ぼすおそれのある状態 ・ ねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態 ・ 建築物出入口や敷地の門扉等が無施錠又は、これらの破損状態の放置により地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態 ・ 雪止め破損や敷地の土砂流出防止のための措置の破損等の放置より隣接地や道路等に落雪、土砂流出により生活環境に悪影響を及ぼす状態

※ 本基準を勘案し、総合的な観点から特に町長が危険性があると判断した空家等については、「特定空家等」として認定することができる。

(別紙 判定表)

倒壊・建築部材飛散等に関する判定表

調査日	
所在地	厚真町
調査員	

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高点	備考
1	① 基礎	イ 構造耐力上重要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50	
		ロ 構造耐力上重要な部分である基礎がないもの	20		
1	② 外壁	ハ 外壁の構造が粗悪なもの	25	100	
		イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し又は、破損している者など小修理を要するもの	25		
2	③ 基礎、土台、柱又ははり	ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所には柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	100	
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
2	④ 外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	100	
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽または、破損により著しく下地が露出しているものまたは壁体を貫通する穴を生じているもの※	25		
2	⑤ 屋根	イ 屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、あまもりのあるもの	15	100	
		ロ 屋根ふき材に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25		
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
	計(1~2)				
3	⑥ 敷地外との間隔等	建築物と敷地境界又は、道路境界線までの間隔が境界線に面する建築物の高さを超える場合で敷地外へ危険を及ぼす恐れのあるもの	30		
		計(3)			
	合計	(1~3の合計)			

備考： 1 評定区分1~2で一つの項目に当該評定内容が2又は、3がある場合当該評点は、当該評定内容に応ずる各評点の内最も高い評点とする。  
 2 最終計が100点以上を判定表における「特定空家等」と判定する。

## (5) 建物不良度の分類

建物不良段階	評点	不良状況	破損状況	建物状態
1	0	良好	良好	老朽化が全く進んでおらず、修繕の必要が無い建物
2	10	利用可能	ほぼ良好	老朽化は進んでいないが、基礎や屋根等、一部に支障がある建物
3	11～50	再生可能	一部破損	老朽化は進んでいないが、外壁や屋根等、一部に修理が必要な建物
4	51～80	老朽	部分損壊	老朽化が進み外壁や屋根等の破損が目立ち一部修理が必要な建物
5	81～99			老朽化が進み部材飛散の恐れがあるため外壁や屋根等修理が必要な建物
6	100～	危険	全・半壊	老朽化が著しく、倒壊の可能性がある建物及び全半壊状態で放置され部材等の飛散の恐れがある建物

### 立入調査

- i) 空き家等の敷地に立ち入り必要な調査を行います。
- ii) 所有者や関係者に質問し必要な報告を求めます。
- iii) 予防対策として取り組む現況調査時は、敷地に立ち入らないこととします。

### 所有者等の確認

- i) 空き家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行います。
- ii) 住民票情報・戸籍情報、登記簿情報などで事実確認を行います。
- iii) i) 及び ii) により該当所有者等に通知し所有者等を確定します。

## 6 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

空き家等は本来、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき所有者が適正に管理することが原則で、その権利と責任も保障されています。

同様に、隣家が空き家等を原因とし危険や被害にあった場合の民事案件についても、双方の財産権・所有権に基づき解決を図ることが原則です。

ただし、所有者等が死亡や不明の場合も有ることから、このような場合は、法に基づきまた、その趣旨を尊重し町において調査を尽くして、相続人などの空き家等の適正な管理を行う義務者に対する的確な指導・助言を行う等空き家等の適正管理を促すこととします。

所有者等やその相続人等、空き家等を適切に管理する義務があるものが確知できない場合にも、法に基づく行政代執行を行いその危険性を排除することを検討します。

また、所有者に対し意識啓発のため空き家等に対する次の事項について町の相談窓口の利用を案内し次の事項の情報提供を行います。

- ①管理 : 建設業者等（解体業者含む）・害虫駆除業者等。
- ②活用 : 空き家バンク・不動産業者・建設業者等や町の助成制度等。
- ③相談 : 無料法律相談・弁護士・司法書士・土地家屋調査士等有資格者等の案内や町の助成制度等。

## 7 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地活用の促進

空き家等及び除却した空き家等に係る跡地は、所有者の財産で有ることはもちろんですが、その位置や周囲の状況により地域の有効な資産にもなり得ます。

所有者に対し、有効活用や市場流通を促すことにより地域社会の活性化や都市機能向上につながります。

このため、町において空き家等及び除却した空き家等に係る跡地利活用につながる施策の検討と実施をすることといたします。

## 8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

### (1) 基本的方針

空き家等に係る実態調査や地域住民から相談・通報等により適切な管理が行われていない空き家等に係る具体事案を把握した場合は、その空き家等の状態と周辺に与える悪影響の程度を勘案し行政の関与やその規制、手段に必要性及び合理性があるかどうか判断を行います。また併せて、法以外の建築基準法、消防法及び道路法等他法令による措置やその組み合わせによる対応をその空き家等の物理的状态や悪影響の程度、危険の切迫性等、総合的に判断し手段選択を行い早期に解決が図られるよう努めます。

### (2) 特定空家等に関する判定の手続き

空き家等が特定空家等に該当した場合は、法に基づく措置を行うこととなります。慎重な手続きを期すため町の関係各課の管理職で組織する「厚真町空き家等対策検討委員会」の確認を受けた上で措置に向けた手続きを行うこととします。

### (3) 特定空家等の判断基準

厚真町の特定空家等の認定基準により特定空家の判定及び認定を行います。

※ 5 空き等の調査に関する事項、(4) 調査の内容及び方法等②外観目視による評価、i) 「特定空家等」の認定基準に基づき外観目視による空き家等の評価に記載のとおりです。

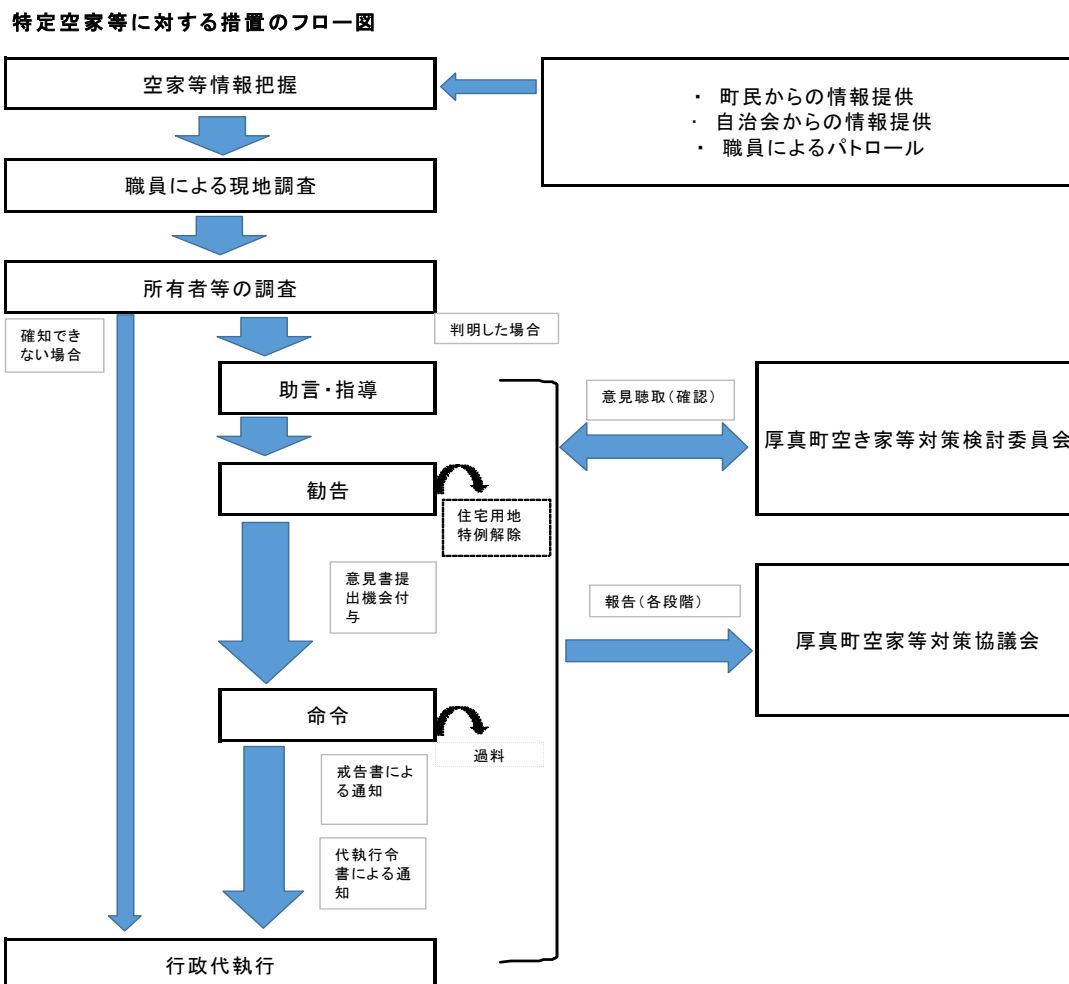
### (4) 厚真町空き家等対策協議会の関与

特定空家等に対する措置の状況については、「厚真町空き家等対策協議会」に報告するものとします。

### (5) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは、次の特定空家等に対する措置のフロー図のとおりです。

なお、法に基づく「勧告」を行うことにより固定資産税の住宅用地特例が解除されます。



**地方税法・厚真町税条例：固定資産税の納税義務**

- i) 納税義務者は所有者・使用者等 【法第 343 条・条例第 54 条】
- ii) 相続による納税義務の継承 【法第 9 条・条例第 62 条】
- iii) 税率は 1.4/100 【法第 350 条・条例第 62 条】
- iv) 住宅用地の特例 【法第 349 条の 3 の 2・条例第 61 条第 9・10 項】
  - ・ 面積 ≤ 200 m<sup>2</sup> ⇒ 課税標準価格の 1/6 (小規模住宅用地)
  - ・ 面積 > 200 m<sup>2</sup> ⇒ 課税標準価格の 1/3 (住宅用地)

## 9 住民からの空き家等に関する相談への対応

本町では、建設課建築住宅グループの住宅相談窓口で空き家等対策に関する相談窓口も兼ねて町民等の窓口とします。

相談窓口から、関連担当課と速やかな調整により早い対応を行い問題解決に努めます。

- ① 空き家等の利活用や除却に関するノウハウの提供（空き家バンク等）を行います。
- ② 専門的相談に対応するため宅地建物取引業者等関係資格専門家の団体との連携するための体制整備検討を行います。
- ③ 北海道が開設する「空き家情報バンク」への登録案内の周知を行います。

## 10 空き家等に関する対策の実施体制

### (1) 組織体制

- ① 主幹部局 空き家等対策に関する事務の主幹部局は、建設課建築住宅グループとします。
- ② 庁内組織 庁内組織として、厚真町空き家等対策検討委員会、厚真町空家等対策協議会を組織しています。

#### i) 厚真町空き家等対策検討委員会（平成25年9月25日設置）

町内における空き家、空き店舗の対策と利活用を検討するため、まちづくり推進課長を委員長とし、まちづくり、防災、法務、財政、環境、産業、建設担当課8名の委員と作業部会で構成しています。

#### ii) 厚真町空家等対策協議会（平成27年12月30日設置）

法に基づく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組織として会長を町長とし議員、学識経験者、地域住民等からなる16人の委員で構成しています。

## 11 その他空き家等に関する対策

### (1) 基本的な考え方

本町は、法に基づく空き家等対策を行うとともに、厚真町空家等対策協議会の意見をふまえながら庁内の厚真町空き家等対策検討委員会を中心とし、また、関係団体と連携をとりながら空き家等対策の推進を図ります。

## (2) 関係団体との連携

### ① 警察との連携

法の目的規定には、「防犯」の記載はありませんが、適切に管理されていない空き家等は、犯罪の温床となったり、犯罪を誘発する危険性があります。

このため、防犯の観点から必要な限度において警察と空き家等に関する情報を共有するなど相互に協力するものとします。

### ② 消防との連携

適切な管理が行われていない空き家等への放火や、敷地に繁茂している草等が枯れ、枯れ草が火などにより燃える危険も予想されます。

このことから、防災の観点から、必要な限度において、消防と空き家等に関する情報を共有する等、相互に共有するものとします。

### ③ 自治会との連携

地元を良く知る自治会の協力なしでは空き家等の問題は、解決しません。

町は、自治会から寄せられた空き家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努める必要があります。

### ④ その他の関係団体との連携

町は空き家等対策の推進のため、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会、及び金融・経済団体等の関係団体には、町が実施する空き家等対策事業に対する支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら空き家等の問題に取り組む必要があります。

## 第4章 空き家対策の基本的施策

### 1 空き家等の所有者等の意識の涵養<sup>かんよう</sup>と理解の増進

空き家等の適切な管理の重要性や管理不全の空き家等が周辺地域にもたらす諸問題について所有者等に限らず、広く町民全体で共有することが重要です。

本町の空家等対策計画の公表に併せ空き家等の適切な管理の重要性や管理不全の空き家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報紙や、町のホームページにより町民等へ周知します。

地域全体で空き家等に関するその対処法策を検討・共有することが重要であることから所有者等、町民への理解増進に努めます。

### 2 空き家等に対する他法令による諸規制に基づく庁内連携

空き家等については、この法に限らず、建築基準法、消防法、道路法等他法令適用など関係法令の総合的な検討も必要になる場合も考えられます。

庁内の内部部局間で広く情報共有を図り連携をとりやすい体制づくりを行います。

### 3 空き家等に対する補助制度

現在町では、本町への移住定住対策、子育て世帯への支援を含めた支援制度を行っており、空き家の有効活用も合わせた制度としています。

今後、本町の空き家等対策推進のため国、北海道の補助事業や交付金事業（社会資本整備総合交付金事業等）を積極的に活用し空き住宅、空き建築物の利活用や除却事業等の推進を図ります。

#### （1）国事業

##### ① 空き家再生等推進事業

- i) 活用事業タイプ — 居住環境の整備を図るため、空き家住宅、空き建築物の活用を行う。
  - 対象事業 — 居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する施設等の用途に供するため当該住宅等の取得、移転、増築、改築等を行う。
  - 補助率等 — 助成対象事業の1/2（地方公共団体）、1/3（民間）
- ii) 除却事業タイプ — 居住環境の整備を図るため、空き家住宅、空き建築物の除却を行う。



- |      |   |
|------|---|
| 対象事業 | — 不良住宅、跡地が地域活性化の為に供される空き住宅、空き建築物の除却他、所有者の特定、空き家等の実態把握に要する費用 |
| 補助率等 | — 除却（単価上限有り）等に要する費用の8／10                                    |

② 空き家対策総合支援事業

- ・ 空家対策等特別措置法にもとづく「空家等対策計画」を策定している。
- ・ 空家対策等特別措置法に基づく協議会を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある等

- |         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| i) 対象事業 | — ① 空き家の活用 （例 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用） |
|         | ② 空き家の除却 （例 ポケットパークとして利用するための空き家解体）   |
|         | ③ 関連事業 （例 空き室を低所得者向けの住宅に活用、周辺建物の外観整備） |
| 補助率等    | — 助成対象事業の1／2                          |

(2) 厚真町事業

① 厚真町空き家活用事業

- ・ 移住対策の一環として、厚真町への定住を目的とし、「空き家バンク」に登録した町内の住宅で利用するため必要となる改修等にかかる経費の一部を助成し一定期間の賃貸住宅としての利用、自己の居住用で使用すること。
- ・ 耐震、断熱改修及び台所、便所等水回りの改修並びに内外装改修工事

- |      |                                   |
|------|-----------------------------------|
| 補助率等 | — 要する費用の1／2                       |
| 補助金  | — 上限100万円                         |
| 要 綱  | — 厚真町空き家活用事業補助金交付要綱（平成23年3月10日施行） |

② 既存住宅耐震改修事業

- ・ 昭和56年5月31日以前に着工された住宅等で耐震診断の結果現行の診断規定と同等程度の性能を満たさないと判断された住宅の耐震改修工事。

- |          |  |
|----------|--|
| 補助率・補助金等 | — 対象経費が20万円以上、200万円以内の場合は20万円、200万円を超える場合は、その10%以内とし30万円が上限。また、20万円未満の場合は、その費用 |
| 要 綱      | — 厚真町既存住宅耐震改修費補助金交付要綱（平成21年4月1日施行）   |

③ 住宅太陽光発電システム設置補助事業

- ・ 太陽光発電余剰電力の売電契約ができる設備、発電電力をすべて自家使用とする設備で10kw未満の住宅用太陽光発電システムの設置工事

補助金 ー 上限30万円（町内業者施工）及び上限20万円（町内以外業者施工）

要綱 ー 住宅リフォーム等推進補助金交付要綱（平成24年3月30日施行）

④ ペレットストーブ等購入費補助事業

- ・ 住宅に設置する木質ペレット及びまき等を燃料とする耐久性を有する暖房器具購入。

補助率等 ー 購入価格の1/2

補助金 ー 上限15万円（町内商店等購入）及び上限10万円（町内以外商店等購入）

要綱 ー 住宅リフォーム等推進補助金交付要綱（平成24年3月30日施行）

⑤ 住宅リフォーム等推進補助事業

- ・ 上記②～④と合わせて行う住宅リフォーム工事。

補助率等 ー 要する費用の1/5

補助金 ー ・ ②との組み合わせ 45万円（上限）  
・ それ以外の工事と組み合わせ 30万円（上限）

要綱 ー 住宅リフォーム等推進補助金交付要綱（平成24年3月30日施行）

⑥ 厚真町介護住宅改修補助事業

- ・ 要介護者等の居住に適するように改善を行う改修工事（介護保険法による介護給付の対象となる工事を除く。）

補助率等 ー 要介護者等の属する世帯の前年度の所得税額50万円以下1/2以内、要介護者の属する世帯の前年度の所得税が非課税補助限度額以内

補助金 ー 上限70万円

要綱 ー 厚真町介護住宅改修補助事業実施要綱（平成26年11月1日施行）

⑦ 空き家住宅改修工事補助（起業家人材育成事業（地域創生加速化交付金））

- ・ 町が所有者より空き家借り、改修し移住者を受け入れる。（町は、その空き家

の資産価値相当分の使用料支払い後、その所有権を町に譲渡させ、その後町除却等の処分を行う。)

補助金 ー 上限600万円/棟 (平成28年度まで)

⑧ 空き家等利活用資金貸付金事業

- ・市街化調整区域等にある空き家の取得(土地を含む)をし、空き家の大規模改修工事を行い10年以上自己で居住する者

貸付金 ー 上限500万円 (無利子)

※ i 第1次産業従事者で10年以上自己で居住した場合償還額の1/2を免除

ii 以外の者で10年以上自己で居住した場合償還額の1/10を免除

償還期間 ー 20年以内

(3) その他空き家等に対する支援等

① 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所用の措置  
(平成27年度税制改正)

- ・法の規定に基づき、市町村が特定空家等の所有者等に対して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した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する。

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部)	一般住宅用地 (200㎡を越える部分)
固定資産税の 課税標準	1/6に減額	1/3に減額

② 所得税及び個人住民税の特例措置

- ・相続人が、相続により生じた古い空き家又は、空き家の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に、売却・譲渡した場合には当該家屋の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

(平成28年度税制 改正)

## 資 料 編

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	19
2	空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	27
3	厚真町空家等対策協議会設置要綱	28
4	厚真町空き家等対策検討委員会設置要綱	30

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

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

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

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

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、これらの方者に対し、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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

○空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日)

(／総務省／国土交通省／令第一号)

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百二十七号）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

## ○厚真町空家等対策協議会設置要綱

平成27年12月30日

訓令第19号

### (設置)

第1条 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。以下「法」という。)第7条第1項の規定に基づき、厚真町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

### (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、空家等の対策に関し意見を述べることができる。

### (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 委員は、次に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

(1) 地域住民 4名以内

(2) 町議会議員 1名

(3) 学識経験者 4名以内

(4) その他町長が特に必要と認める者 若干名

5 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。

6 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。

(庶務)

第5条 協議会の庶務は、建設課建築住宅グループにおいて処理する。

(秘密の保持)

第6条 委員は、会議で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。

(報酬等)

第7条 委員には、予算の範囲内において、費用弁償等を支払うものとする。ただし、地方自治体職員及びそれに準ずる者として町長が認めた職にある委員を除く。

(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。

附 則

この要項は、公布の日から施行する。

## ○厚真町空き家等対策検討委員会設置要綱

平成26年9月25日

訓令第22号

(設置)

第1条 全国的に少子高齢化、人口減少が進む中、厚真町においても今後、空き家、空き店舗等が増加することが想定されることから、その対策及び利活用を検討するため、庁内に厚真町空き家・空き店舗等対策検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 検討委員会は、次の各号に掲げる事項について検討し、町長に報告するものとする。

- (1) 既存の空き家、空き店舗等の対策及び利活用に関すること。
- (2) 今後発生が予想される空き家、空き店舗等の対策及び利活用に関すること。
- (3) その他、第1号及び第2号に関係する必要な資料の収集及び整理に関すること。

(組織)

第3条 検討委員会は、庁内の次の各号に掲げる管理職をもって組織する。

- (1) 総務課長
- (2) 総務課参事
- (3) まちづくり推進課長
- (4) まちづくり推進課（事業推進担当）参事
- (5) 町民福祉課参事
- (6) 産業経済課長
- (7) 産業経済課（商工観光林業水産担当）参事
- (8) 建設課参事

(作業部会)



第4条 町長は、必要に応じて検討委員会に作業部会を設置することができる。

2 前項の作業部会の構成は、前条各号の管理職が所管する課の職員のうちから町長が指名するものとする。

(任期)

第5条 委員の任期は、必要に応じて町長が別に定める。

2 第3条各号に規定する管理職に人事異動があった場合は、後任の管理職が検討委員会の委員となるものとする。この場合において、前項の規定により任期が定められているときは、前任者の残任期間を任期とする。

(委員長)

第6条 検討委員会に委員長を置く。

2 委員長は、まちづくり推進課長の職にある者がその任にあたるものとする。

3 委員長は、検討委員会を代表し、会務を総理する。

4 委員長に事故があるときは、その都度、委員のうちから委員長代理を委員の互選により選出するものとする。

(会議)

第7条 検討委員会の会議（以下「会議」という。）は、必要に応じて委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開催することができない。ただし、第3条に規定する管理職の所管するグループの職員が代理の委員となることができる。

3 会議の議事は、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。

(庶務)

第8条 検討委員会の庶務は、まちづくり推進課企画調整グループにおいて処理するものとする。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会及び作業部会の運営に関し必要な

事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。