

比布町空き家等対策計画

平成 29 年 3 月

比 布 町

(令和 2 年 11 月一部改訂)

目次

第一章 本計画の背景と基本的な方針	1
(1) 計画の背景	1
(1) - 1 一部改訂について	1
(2) 比布町の状況	1
(3) 本町の人口・高齢化率の推移等	2
(4) 本計画の位置付け	3
(5) 対象とする地区	4
(6) 計画の期間	4
(7) 空き家等の定義	4
第二章 空き家の状況と課題	5
(1) 全国及び道内の空き家の状況	5
(2) 町内の空き家の状況	5
(3) 町の空き家の課題	11
第三章 町の空き家の施策	12
(1) 空き家等対策に関する実施体制の整備	12
(2) 管理不全な空き家等の防止と解消	12
(3) 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	13
(4) 空き家の新たな利活用方針の検討	14
資料編	17

この計画での空き家は、送り仮名の付け方（昭和48年内閣告示第2号）に基づき原則「**空き家**」と表記しますが、法律名等の一部の用語については、『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）』に基づき「**空家**」と表記します。

第一章 本計画の背景と基本的な方針

(1) 計画の背景

近年、人口と世帯数の減少、高齢化等を背景に、日本全国で空き家が増加しています。空き家は、放火、不審者の侵入、自然災害による倒壊、衛生状態や景観の悪化等、近隣住民や地域全体に深刻な影響をもたらしており、本町においても危険性を有する空き家の問題が顕在化しています。特に放置された管理不全の空き家等については、行政として積極的に対応して行く必要が高まっています。

平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立（平成 27 年 5 月施行、以下「法」という。）し、空き家に関する対策計画の策定や実施が市町村の責務として定められました。同責務を果たすためには、まず空き家の状況を的確に把握することが前提として必要であり、同法においても、空き家に関する情報の把握及びデータベースの整備が市町村の努力義務として義務づけられています。

こうしたなか、本計画は、本町において、住民が安全・安心して暮らせる良好な住環境を目指して、法第 6 条に基づき、基本的な方針や取り組みを示すものとして策定します。

(1) - 1 一部改訂について

本町は、平成 31 年 3 月に策定した「第 12 次比布町まちづくり計画（以下、「まちづくり計画」という。）」に基づき「住んで良かったと思えるまち」をめざし、まちづくりを推進しています。

また、令和 2 年 3 月には人口減少対策を主にした「第 2 期比布町まち・ひと・しごと創生総合戦略（以下、「総合戦略」という。）」を策定し、地方創生が叫ばれるなか、地方では人口増はもちろん、人口の維持も大変難しい時代となり、地域の活性化に向けて空き家対策は欠かせない課題となっています。

本町においては、平成 29 年 3 月に策定した本計画に基づき、空き家等対策に取り組んできましたが、近年、危険かつ老朽化した空き家等が散在し、より一層問題が深刻化しました。このことから、令和 2 年 10 月に「比布町空き家等の適正管理に関する条例（以下、「条例」という。）」を施行し、町民の生命及び、財産を保護することにより、安全にかつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、今後の空き家等対策に関する施策を実施するに当たり、この度本計画を一部改訂しました。

なお、今回の一部改訂については、本計画は令和 3 年度までの計画のため必要最小限の修正に留めるものとします。

(2) 比布町の状況

本町は、上川盆地の北東部にあり、道北の中心部旭川市のほか、愛別町、当麻町、和寒町、士別市に隣接しています。総面積は 86.90 平方キロメートルで、町の約半分は山林ですが、そのほかはおおむね平坦なまとまりの良い地勢で、石狩川、比布川、蘭留川、比布ウツペツ川などの流域一帯に、上川地方有数の米生産地が形成されています。

気候は、上川盆地の内陸的気候を帯びて寒暖の差が大きく、7 月中旬から 8 月上旬にかけては摂氏 30 度を超える日が続き、1 月から 2 月にかけては氷点下 25 度以下に下がることもあります。5 月から 9 月にかけての農耕期の平均気温は、摂氏 16 度程度で、水稻の主産地形成を容易にしています。

道内でも積雪地帯といえる本町は、11月下旬に根雪となり、平年は平地で1メートル程度の積雪となって、4月中旬に融雪期を迎えます。

本町は、北海道における主要な稲作地帯であり、生産基盤の整備を図りながら、収益性の高い施設野菜等の振興など、農業経営の安定と生産の拡大に努めています。一方、商工業では、後継者不足や購買力の町外流出が多く、商店街では空店舗や空き地が多く見られます。

(3) 本町の人口・高齢化率の推移等

本町の人口の推移（図1-1）をみると、昭和30年以降の総人口は、昭和30年の8,516人をピークに減少傾向にあり、令和2年2月時点では3,810人となっています。最新の平成30年国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、2040年(令和22年)時点では2,116人となり、さらに、2060年(令和42年)には1,158人となり、2020年(令和2年)の31.5%にまで減少すると推計されています。

また、昭和40年代から核家族化が進行し、特に農家地域の世帯数が、平成6(1994)年には759世帯となり、農家地域と市街地域の構成比率が逆転しました。全体として、人口減少に対し世帯数が減少していることは、出生数の減少・高齢化の進行などにより大きな社会的減少を招いたことが要因と考えられ、人口が減少局面に入った一方で、核家族や高齢者独居世帯が増加したことなどによるものです。

年齢3区分別の人口の推移（図1-2）をみると、総人口の減少に伴い老年人口(65歳以上)も減少しますが、総人口に占める割合は増加し、平成27(2015)年の高齢化率は40.3%まで増えていきます。これは、全国の26.7%、北海道の28.9%よりも割合が高く、本町の高齢者数のピークは過ぎましたが、今後も高齢化率は上がり続けることが予想されます。

(資料：比布町人口ビジョン改訂版)

【図1-1 総人口・世帯数の推移】 出典：国勢調査、2015年()内は住民基本台帳(2019年9月末)

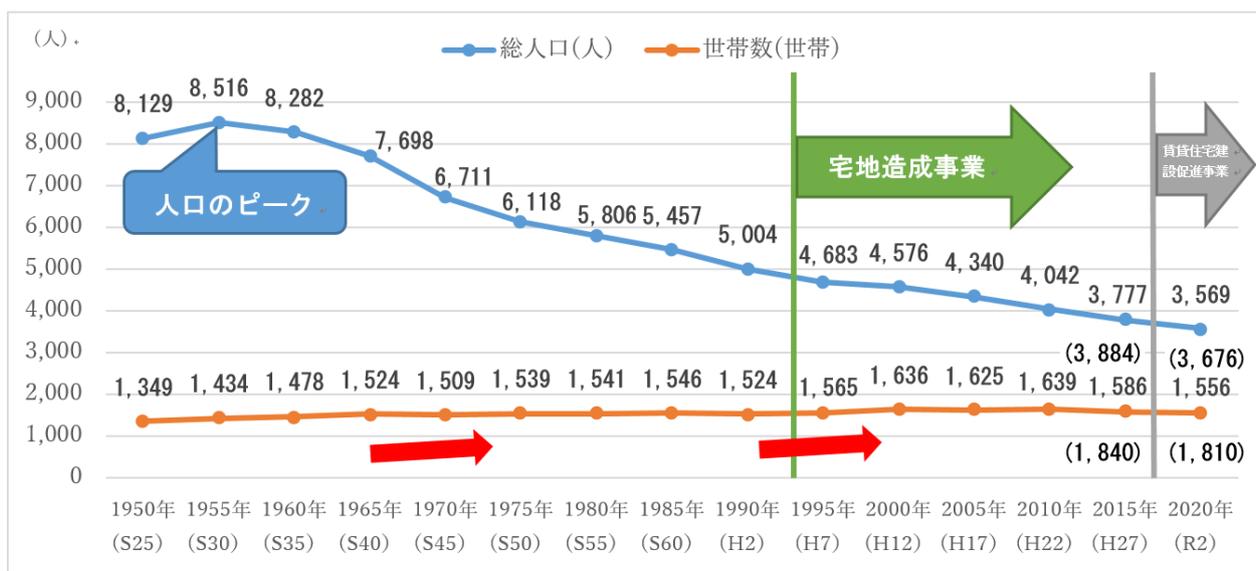
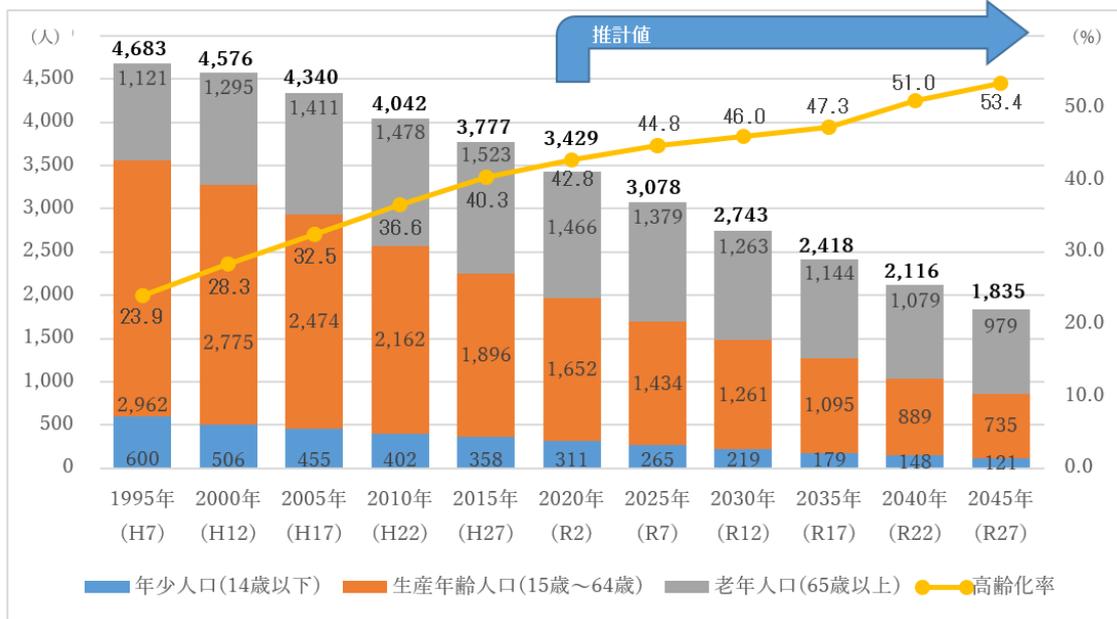


図1-1 ()内は住民基本台帳の人口で、令和2(2020)年の数値は平成27(2015)年の国勢調査と住民基本台帳の数値の差により推計。

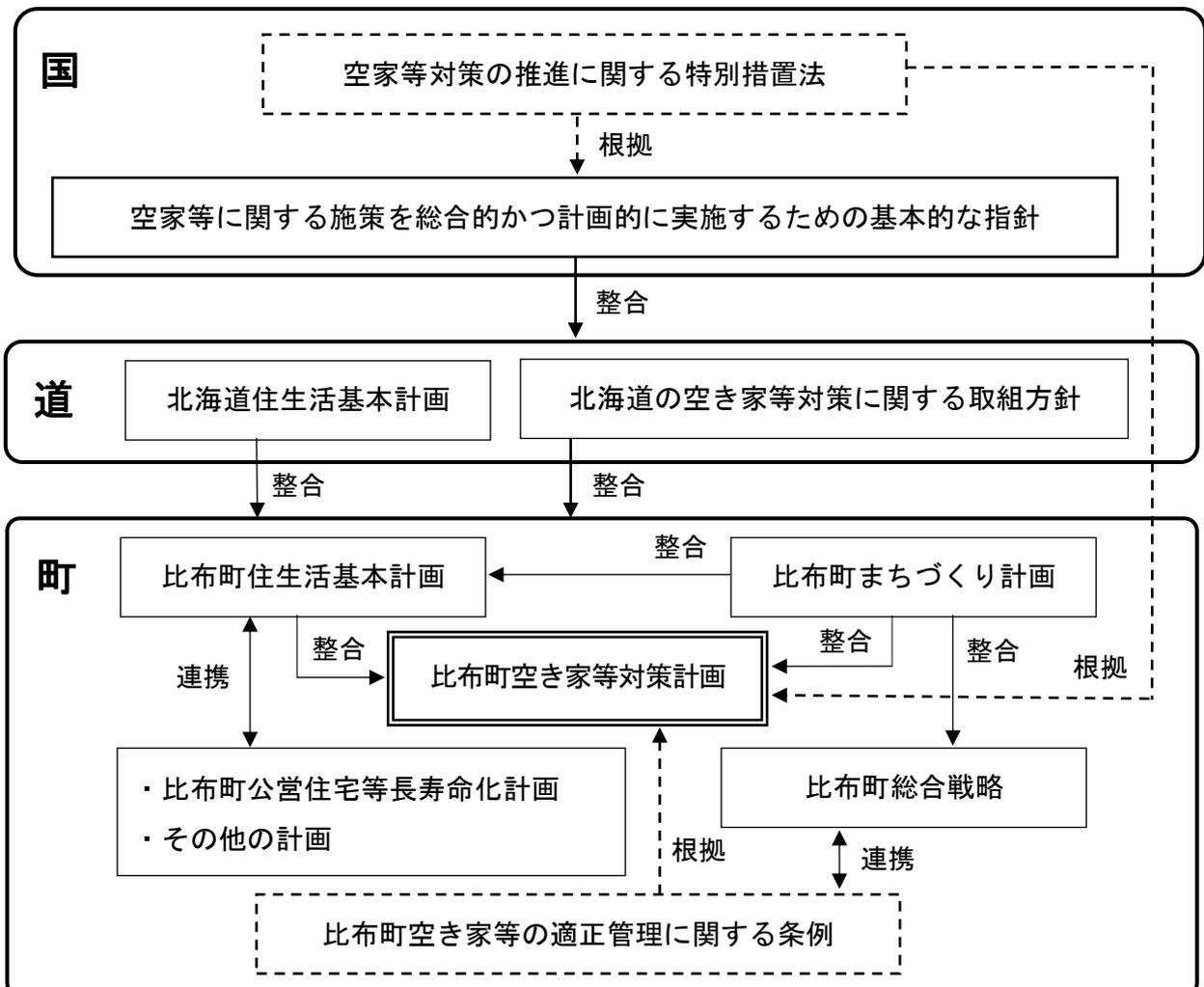
[図 1-2 年齢 3 区分別人口構成の推移]

出典：国勢調査、2020 年以降は国立社会保障・人口問題研究所推計



(4) 本計画の位置付け

比布町空き家等対策計画は、法第 6 条第 1 項及び条例第 4 条の規定に基づき、定めるものです。



(5) 対象とする地区

実態調査の結果から、本町では、中心部だけでなく、郊外部においても管理の状態が不良な空き家が散在しており、空き家等対策の必要性が認められます。このような現状を鑑み、本町における空き家等に関する対策の対象とする地区は、町内全域とします。

(6) 計画の期間

本計画の期間は、平成 29 年度（2017 年度）から令和 3 年度（2021 年度）の 5 年間とし、社会情勢の変化や本町における空き家の状況変化等を踏まえ、必要に応じて見直し等を検討します。

(7) 空き家等の定義

対策の対象とする空き家等の定義は、法第 2 条で規定される空き家等（建築物又はこれに付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）のうち、近隣の住民の生活に悪影響を及ぼしていると認められるものとします。

➤ 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（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。

➤ 所有者等（法第 3 条）

空き家等の所有者または管理者をいう。

➤ 所有者不明の空き家等

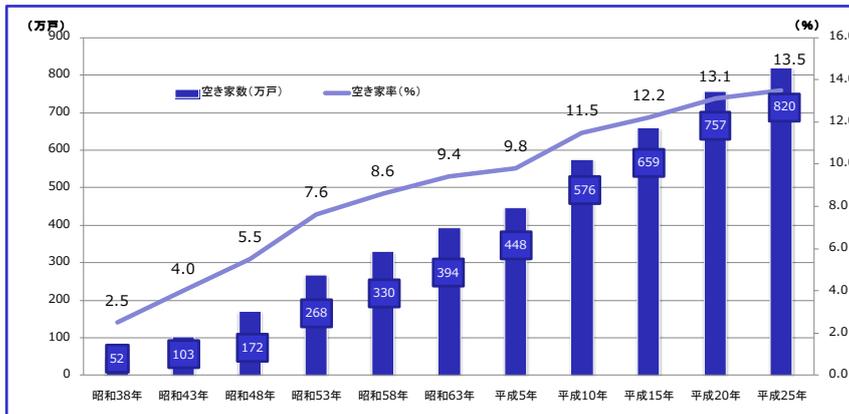
全員が相続放棄をしているなど相続人が不在のものや、所有者等が居所不明のものをいう。

第二章 空き家の状況と課題

(1) 全国及び道内の空き家の状況

総務省統計局により5年ごとに全国的に行われる「住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家率の推移は、年々増加傾向にあります。

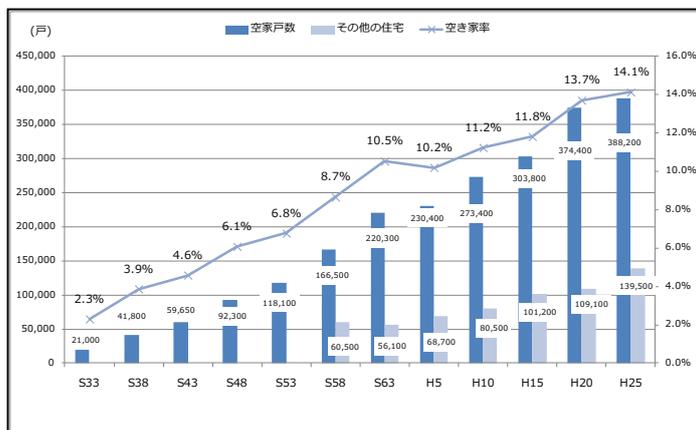
図表 全国の空き家率の推移（住宅・土地統計調査）



北海道の空き家率の推移も年々増加傾向にあり、道内の集計では、市場に流通していない「その他の住宅」※では、約61%が木造一戸建てとなっています。

そのうち、主要な構造部分等に腐朽・破損があるものが約36%となっており、賃貸・売却用住宅(24%)に比べて高い割合になっていることから、市場に流通していない(できない)空き家では、管理の状態が不十分になる傾向が読み取れます。

図表 道内の空き家率の推移（住宅・土地統計調査）



※「その他の住宅」とは、住宅・土地統計調査における空き家の区分の一つで、別荘や賃貸・売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅とされています。例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅をいいます。

(2) 町内の空き家の状況

本計画の策定にあたり、町では平成28年度に町内の空き家の数や状態、分布状況等の現地調査を行い、その後、空き家の所有者等に対して、今後の意向等をアンケート方式で意向調査を行いました。

① 現地調査について

町内に存する建築物を対象に、空き家の候補とされた76件について、公道からの外観目視による空き家の状況調査を行いました。調査にあたっては、空き家か否かの外観からの判断に加えて、建物の傾きや外壁、屋根、附属物（アンテナ等）などの破損状況や庭の状況等について、建物と敷地の管理の状態等の把握を行い、管理不良な空き家が周辺に悪影響を与えているかどうかの調査を行いました。

● 町内の空き家件数

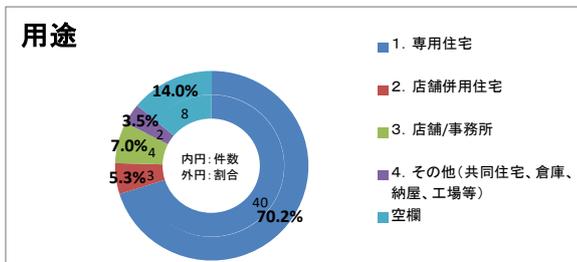
空き家と推定される建物は、町全体で57件が確認されました。

● 用途別・構造別・階数別の空き家の状況

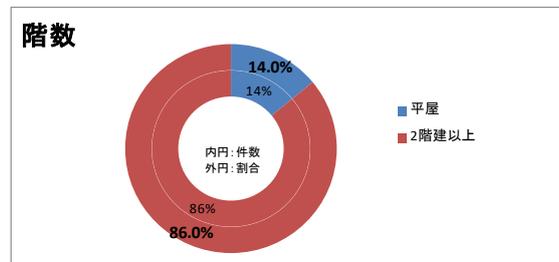
用途別・構造別・階数別に内訳をみると、用途では戸建専用住宅が7割を占めており、その他、店舗併用住宅が3件、店舗・事務所が2件ありました。

また、構造別では、木造が96.5%を占めており、階数別では、2階建が86.0%、平屋建が14.0%となっています。

図表 空き家の用途別件数



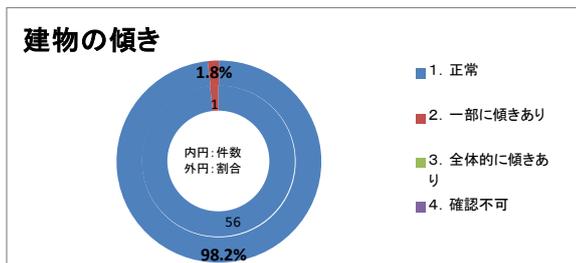
図表 空き家の階数別件数



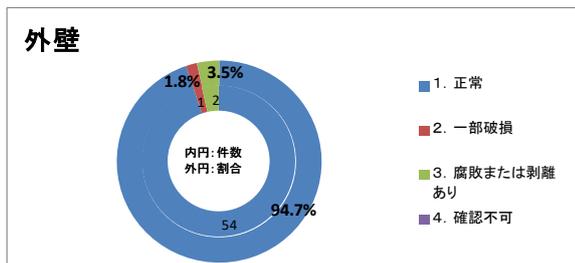
● 建物等の状態別の空き家の状況

建物等の状態別に内訳をみると、建物に傾きがある等、緊急的な対処が必要な空き家は1件で、外壁に破損のある空き家は3件、屋根に破損がある空き家も3件ありました。また、庭の草本の繁茂している空き家は3件、やや繁茂している空き家は22件ありました。

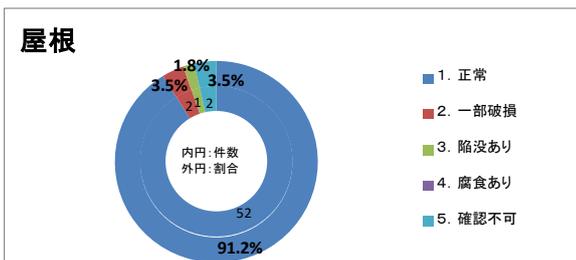
図表 建物の傾き別件数



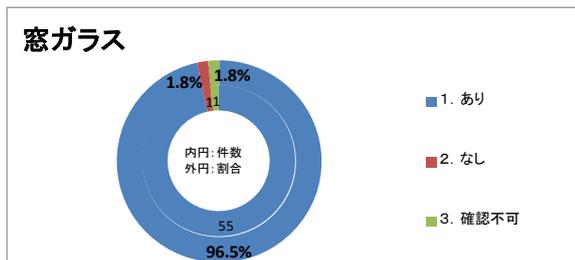
図表 外壁の状況別件数



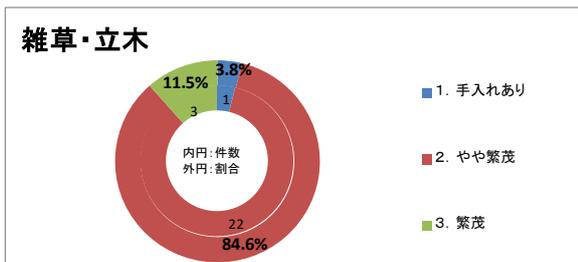
図表 屋根の状況別件数



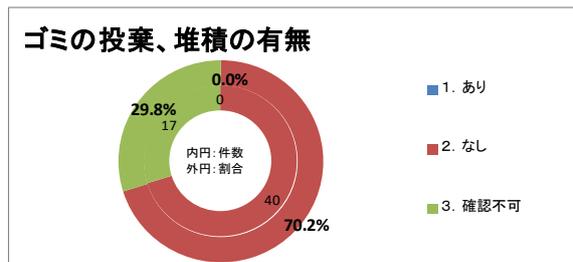
図表 窓ガラスの状況別件数



図表 庭等の状況別件数

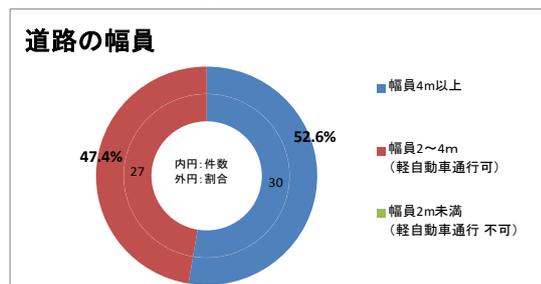


図表 庭のゴミの状況別件数

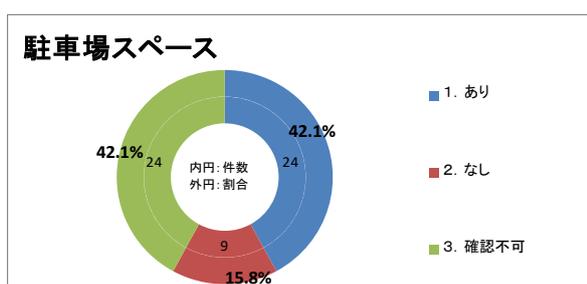


● 道路の幅員、駐車場スペースの状況

図表 道路の幅員の状況別件数



図表 道路の幅員の状況別件数



<現地調査結果のまとめ>

現地調査の結果、建物の倒壊等の危険のある空き家は少数でしたが、草木の繁茂等の敷地に管理の不良により、景観面から問題があると推定される空き家が25件程度ありました。

町の空き家対策の方向性として、町の安全と景観の維持のため、危険な空き家の対処とともに、景観上問題がある空き家の対処にも取り組んでいく必要があります。

また、4割から5割程度の空き家は、道路の幅員が狭い、駐車場スペースが確保されない等の状況にありましたが、残りの6割から5割程度の空き家では、こうした問題は見られませんでした。

② 空き家所有者への意向調査について

現地調査の結果から空き家と推定されるもののうち、所有者等の宛先が確認できた42件について、所有者等に対して、調査票の郵送によるアンケート形式の意向調査を行い、17件の回答がありました（回収率約50%）。

	票 数
アンケート調査対象物件	42
宛先不明で返送	8
有効対象数	34
有効回答	17
(有効回収率)	50%
未回答数	17

● 回答者の属性

回答者の年齢は、50代と60~64歳の方がそれぞれ5人（29.41%）で最も多く、40代の方が3人（17.64%）、75歳以上の方が1人（5.88%）、65~74歳の方が3人（17.64%）で、65歳以上の高齢者の方は4人（23.52%）となっています。

なお、回答者には、空き家所有者本人以外にも、代理人（配偶者・子・兄弟・法人代表者）が回答している場合もありました。

図表 空き家所有者の年齢

	39歳以下	40代	50代	60～64歳	65～74歳	75歳以上	合計
人数	0	3	5	5	3	1	17
比率	0%	17.64%	29.41%	29.41%	17.64%	5.88%	

● 建物の状況

建物の使用状況について質問を行ったところ、「空き家」であるとの回答が10件（58.8%）、「自分または親族が使用している」が4件（23.5%）、「解体済・解体予定である」が3件（17.6%）との回答がありました。

なお、「空き家」と回答頂いた方のうち、建物登記が行われている方が5件、未登記の方が5件となっています。また、「空き家」と回答頂いた方のうち、比布町在住の方が3件（うち2件は法人）、旭川市在住の方が5件、札幌市在住の方が2件となっています。

● 空き家の現状

空き家の現状を把握するため、「建築時期」・「空き家の期間」・「空き家の理由」について質問を行い、10件の回答がありました。

「建築時期」については、建築基準法に基づく現行の耐震基準が導入された昭和56年6月1日以前に建築された建物が9件（90%）でした。なお、残り1件は、居住用ではなく、店舗（空き家期間1年未満）となっています。

「空き家の期間」については、「10年以上」が4件（40%）、「5年～10年」が2件（20%）と5年以上空き家になっている建物が60%を超えています。

「空き家の回答」について、「住んでいた人が死亡したため」が4件（40%）、「他所へ転居したため」2件（20%）、「住んでいた人が施設入所、長期入院」1件（10%）となっています。

図表 空き家の築年数

建築時期	昭和45年以前	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年以降	不明	合計
件数	4	5	0	0	1	0	10
比率	40%	50%	0%	0%	10%	0%	

図表 空き家の期間

空き家期間	1年未満	1年～3年	3年～5年	5年～10年	10年以上	不明	合計
件数	1	2	1	2	4	0	10
比率	10%	20%	10%	20%	40%	0%	

図表 空き家の理由

空き家の理由	件数
住んでいた人が死亡したため	4
他所へ転居したため	2
買い手や借り手が見つからないため	2
住んでいた人が施設入所、長期入院したため	1
貸していた人が転居したため	1

現在の建物の状況	件数
すぐに活用可能	2
多少の修繕が必要だが活用可能	5
老朽化や破損により、活用は困難	2
わからない	1

● 空き家の維持・管理

維持・管理の内容※複数選択可	件数
空気の入れ替え	6
建物内や外の清掃	5
立木・雑草の手入れ	6
破損箇所の修繕	2
外部からの点検	3
何も行ってない	1

管理を行っている方	件数
自分自身	10

管理の頻度	件数
月に1回程度	2
2～3か月に1回程度	2
半年に1回程度	1
1年に1回程度	4
ほとんどしていない	1

維持・管理で困っていること※複数選択可	件数
管理方法がわからない	2
現住所から空き家までの距離が遠い（遠方に住んでいる）	3
管理にお金がかかる	2
ご近所間の問題	1
無回答	4
その他（仕事があるので出かける頻度が少なくなる。）	1

● 空き家の今後の活用

空き家の活用希望については、「売りたい、または売ってもよい」との回答が3件で、そのうち2件は「解体したい」に重複回答して頂いています。なお、「売りたい、または売ってもよい」「貸したい、または貸してもよい」に回答頂いた方に対して、「希望価格・家賃」の質問を行いました。そのほか、回答者10名に対して「今後の活用についての相談」についての回答を頂いています。

今後、空家をどのようにされますか	件数
売りたい、または売ってもよい	3
貸したい、または貸してもよい	3
セカンドハウス、物置などとして使用する。	2
解体したい	2
予定がない	2

「貸したい、または貸してもよい」希望家賃	件数
3万円程度	2
25万円程度	1

「売りたい、または売ってもよい」希望価格	件数
60万円程度	1
価格にこだわらない	1
無回答	1

今後の活用について相談事がありますか※複数選択可	件数
愛着があり他人には賃借、売却できない	2
相続等で権利者関係が複数いるため決められない	1
利用予定がないので、どうしたらよいか分からない	1
売りたい又は貸したいが、相手が見つからない	3
解体したいが解体費用がないので解体できない	1
改修費用がないため利活用できない	1
解体して更地になることで固定資産税等が上がるのが心配である	1
その他（土地の管理、売りたいが優先（譲渡）これにより、解体も考えています。）	1
その他（その内 解体する予定）	1

<意向調査結果のまとめ>

- 意向調査の結果、空き家の所有者には高齢の方も多く、また、10年以上の長期にわたって空き家を所有している場合が多い現状が分かりました。長期にわたって空き家になっている場合には、管理の良否によっては老朽化が進行するため、今後、町の空き家対策にあたっては、空き家化の予防や、空き家の適正管理について町民理解を促進することが重要となります。

- 空き家になった理由として、所有者の死亡をあげる回答が多くありました。所有者が死亡し相続等が発生した後、家族が居住することがない場合が多いことが本町の空き家の発生原因の一つと考えられます。
- 空き家の維持管理については、「何も行っていない」との回答は少数で、回答を頂いたほとんどの方は、空気の入れ替えや清掃等の何らかの管理を行っている状況が把握されました。
- 管理を行っている所有者等の方は、「自分自身」との回答が多かったことから、今後、所有者等の高齢等の理由により、維持管理が困難になる空き家が発生することも予想されます。町の空き家対策の課題として、不良な空き家の発生を予防するためにも、民間事業者の活用等の持続的な維持管理の仕組みの検討が必要となります。
- 空き家所有者等の今後の活用希望については、売却・賃貸等を希望される回答件数が半数を占めており、活用を希望される所有者等が多いことが分かりました。一方、活用にあたっての所有者等の相談事としては、「売却・賃貸の希望はあるものの、相手が見つからない」との回答が最も多くなりました。
- 本町の空き家対策の方向性として、利活用の希望のある空き家の所有者等と、空き家を需要される方とのマッチングの促進が必要となります。

（３）町の空き家の課題

空き家対策にあたっては、まず、空き家や管理不全な空き家が発生する要因や背景等を整理し、町の空き家対策の課題を明らかにして、それぞれの課題に対して有効な施策を行うことが必要です。

実態調査の結果、明らかになった本町における空き家対策の課題と必要な施策の方針を「適正管理」と「利活用」等の観点から整理すると、以下のようなことがあげられます。

【適正管理】

- 現地調査の結果、倒壊等の危険等があると推定される空き家は現状では少ないものの、草木の繁茂等の敷地を含めた適正管理が必要と推定される空き家は比較的多く見られました。
- 建物の倒壊等の危険も含めて、管理不良な空き家の件数は、潜在的には今後さらに増えると予想されることから、現在の空き家の所有者等に対して必要な修繕等の措置を促すとともに、町民に対して住宅等の適切な管理に関する意識の涵養・啓発等が求められます。
- 空き家の維持管理・除却等・利活用等にあたっては、所有者の高齢化や、所有者等管理能力・ノウハウの不足等が懸念されることから、相談窓口の設置や関連業者の紹介等を通じた適切な情報提供等が求められます。

【利活用】

- 売却・賃貸等の利活用を希望する所有者も相当数あることから、流通の促進・市場とのマッチングが課題となります。
- 住宅需要の停滞が予想されることから、不動産業者との連携による情報提供等の空き家の流通化支援・需要の喚起等について検討が必要となります。

【所有者等の把握】

固定資産税が課税されていない（家屋の課税標準額が20万円未満を含む）場合、又は権利関係が複雑であったり、所有者の死亡による相続等により所有者等が特定できない場合もあります。

第三章 町の空き家の施策

(1) 空き家等対策に関する実施体制の整備

① 住民等からの空き家等に関する相談への対応（法第6条第2項第7号）

空き家等に関する相談の内容は、所有者等自らによる空き家等の今後の活用方針に関するものから、老朽化等による倒壊の危険性のほか、防犯上や放火等の火災発生の危険、ごみの不法投棄や雑草・害虫の発生など、様々な要因があるため、解決に必要な措置や対応が多岐にわたります。

空き家等及び住宅関連の施策については、総務企画課、建設課が窓口で、必要に応じ関係課と連携して対応をします。

② 空き家等に関する対策の実施体制（法第6条第2項第8号）

本町では、空き地や空き家が起因する問題に、円滑に対応するために、関係課の役割や連携、情報共有など、空き地・空き家対策に取り組んできました。

空き家等に関わる問題は、倒壊の危険性などのほか、生活環境、防災、防犯など多くの問題が複合的に絡み合っていることから、町の関係課が連携して対応するため、寄せられた情報については、データベース化し、対応経過などの記録を共有するとともに、効果的な施策の検討を進めていきます。

また、空き家等及び住宅に関連する業務の効率的な行政運営や町民サービスの向上を図っていきます。

(2) 管理不全な空き家等の防止と解消

① 管理不全な空き家等の防止

空き家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。

放置された建物の老朽化や草木の繁茂が進むほど、除却等に要するコストが増大し、また、放置年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。こうした空き家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらう必要があることから、空き家等の調査により判明した所有者等に対しては、必要に応じて助言又は指導の措置を講じて、空き家等の状況や各種支援制度の情報提供をし、所有者等の自発的な対応を促します。

② 特定空き家等の認定及び措置（法第6条第2項第6号）

特定空き家等の判断について、国が示すガイドライン及び北海道による「市町村による特定空き家の判断の手引き」が示されており、これらを参考として、町では地域の実情を反映した、「比布町特定空き家等の認定基準」を作成しました。

この認定基準による調査結果を比布町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）に報告し調査審議のうえ協議会におけるご意見を伺い、町長が判断し認定いたします。特定空き家等と認定された所有者等に対しては、法第14条において段階を追って「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置をとることができることが規定されています。

なお、「代執行」の措置については、協議会において調査審議する事項としており、ご意見を伺い判断することとしています。

ア 助言又は指導（法第14条第1項）

助言又は指導により告知する事項は、特定空き家等の所有者等に対して、助言又は指導の内容及びその事由、助言又は指導の責任者を明確に示すとともに、助言又は指導をしたにもかかわらず、相当の猶予期限が経過した後もなお、改善されないと認められるときは、勧告を

行う可能性があること、勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、特定空き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されることについて示し、所有者等自らの改善を促します。

イ 勧告（法第 14 条第 2 項）

助言又は指導をした場合において、なお特定空き家等の状態が改善されないと認めるときは、特定空き家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することとなります。

ウ 命令（法第 14 条第 3 項～第 8 項）

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、特定空き家等の所有者等に対し、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となります。ただし、そ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、その措置を命ぜられ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が与えられます。

また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法第 6 条の規定により町長に異議申立てを行うことができことから、同法第 57 条第 1 項の規定に基づき、当該処分につき不服申立てをすることができる旨について示します。

エ 代執行（法第 14 条第 9 項）

上記の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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行をすることができることとされています。

代執行にあたっては、相当の履行期限を定め、その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をする旨を戒告しなければなりません。義務者が戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書をもって、代執行をなすべき時期、代執行責任者の氏名、代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知します。

なお、戒告及び代執行令書の通知を行う際には、命令と同様、行政不服審査法第 57 条第 1 項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示します。

また、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収します。その徴収すべき金額は、実際に代執行に要した費用で、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等が含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれません。

オ 緊急安全措置

空き家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、条例第 10 条の「緊急対応措置」として、所有者等に代わって、町が危害を回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができ、その費用を当該空き家等の所有者等に請求することができると規定しています。

（3）空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用に関する事項

空き家の利活用については、所有者等に売買・賃貸等の利活用の意欲を喚起するとともに、新たな需要を発掘したり、需要と供給のミスマッチを解消する必要があります。

町では、以下の施策により、空き家の利活用を推進していきます。

① 空き家と需要者のマッチングの促進

本町では、平成 27 年度に上川管内の町村としては初の取り組みとして、宅建協会旭川支部と連

携した空き地・空き家流動化事業として、同支部が運営するサイト「旭川不動産情報『IRI』」（以下、「IRI」という。）に掲載されている比布町内のみの物件について、町ホームページから閲覧できる仕組みを構築しました。

サイトには、同支部に加盟する不動産業者が扱う空き地や空き家の情報が提供されているため、町内で売買等が可能な物件が紹介されています。この物件が売り主、買い主共に売買が成立した場合は、仲介手数料を50,000円まで補助し、流動化に努めています。

また、現在、北海道では、道内自治体で一元化した空き家バンクサイト（※）の構築・運営を行っており、所有者等の今後の意向を確認しながら、北海道空き家バンクに登録しています。

（※）空き家バンクとは、空き家の所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みです。民間不動産事業者が運営する、売り物件・貸し物件の掲載サイトと似ていますが一般の不動産流通に乗りにくい物件について積極的に登録を促し、需要者の方を幅広く発掘し、マッチングを推進する仕組みです。

② 空き家有効活用の方針の検討

町では、様々な空き家の用途・ニーズを発掘し、国の空き家活用に関する補助金等を活用しながら、移住定住促進をはじめ、地域の活性化に繋がる地域の特性に即した空き家の有効活用について積極的に検討を行い、推進していきます。

（４）空き家の新たな利活用方針の検討

① 小規模事業者へのアプローチ

市街地の空き家については、住宅としての利用のみならず、地域経済の振興に向けた小規模事業者による活用も可能です。「住まい」以外の目的で、継続的に活用できる方法についても、事業の検討を進めていきます。

なお、空き家を購入（賃貸）し、店舗等へ活用する場合、比布町商工業振興事業補助金による改修費用の助成を受けることができます。

② 地域の人が集う場の創出

地域住民の交流拠点として、町内には様々な施設が設置されており、サークル活動や町内会活動が盛んに行われるなど、子どもからお年寄りまで幅広い世代が集う場となっています。

市街地の空き家は、小さな単位での気軽に集える「地域サロン」としての活用も可能なことから、小数単位で交流できる場の創出により、生きがいがづくり、活躍の場の提供に引き続きつなげていきます。

③ 高齢者のまちなか住み替え

農村地域に居住している高齢者は、交通や医療等の視点から、市街地へ居住を希望しているケースがあります。

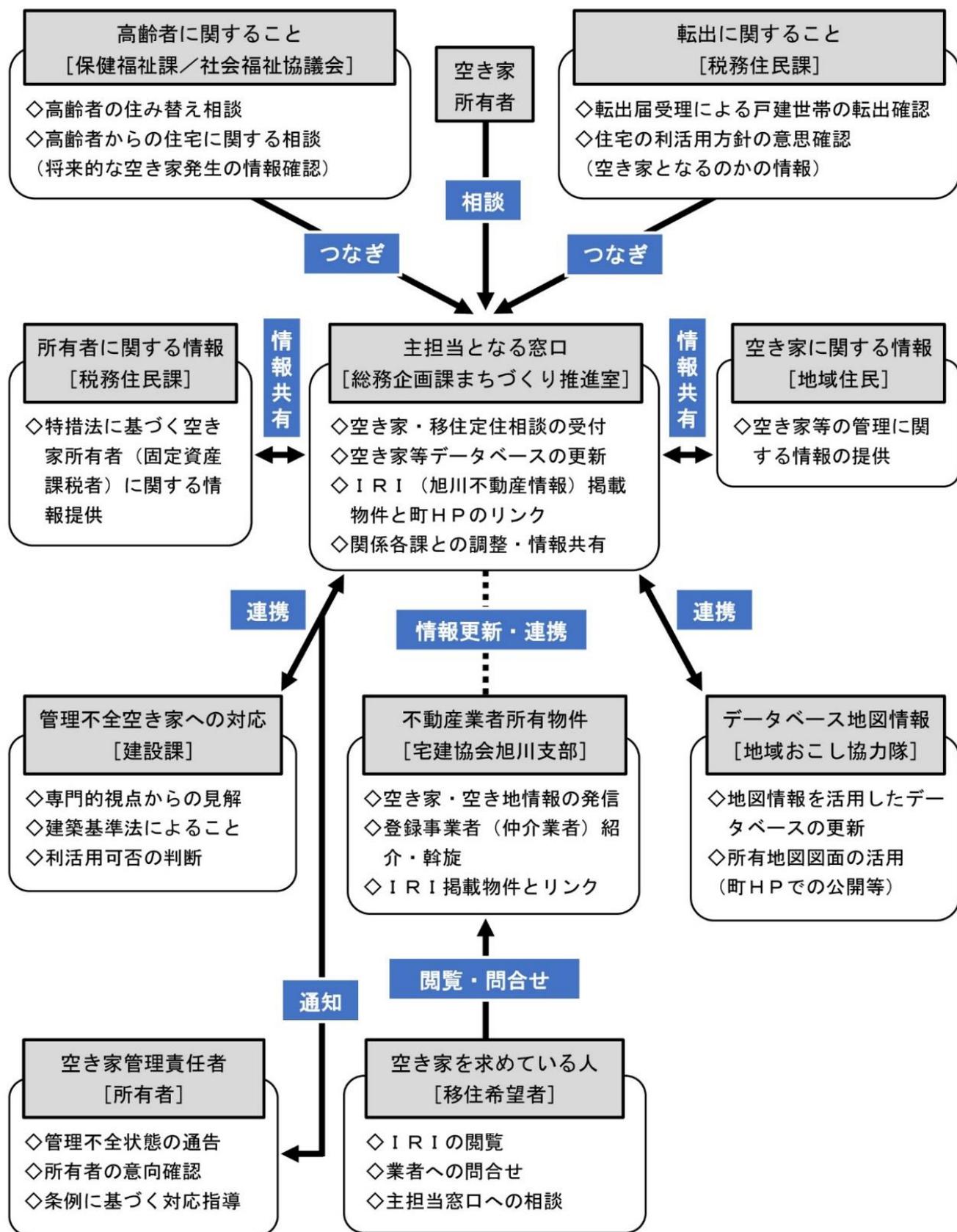
住み替え先となる公営住宅についても、必ずしも入居できるとは限らないため、市街地の空き家も活用し、高齢者が住みやすいような仕様へ変更することで、まちなか住み替えの検討も必要となります。

④ 戸建賃貸住宅のストック

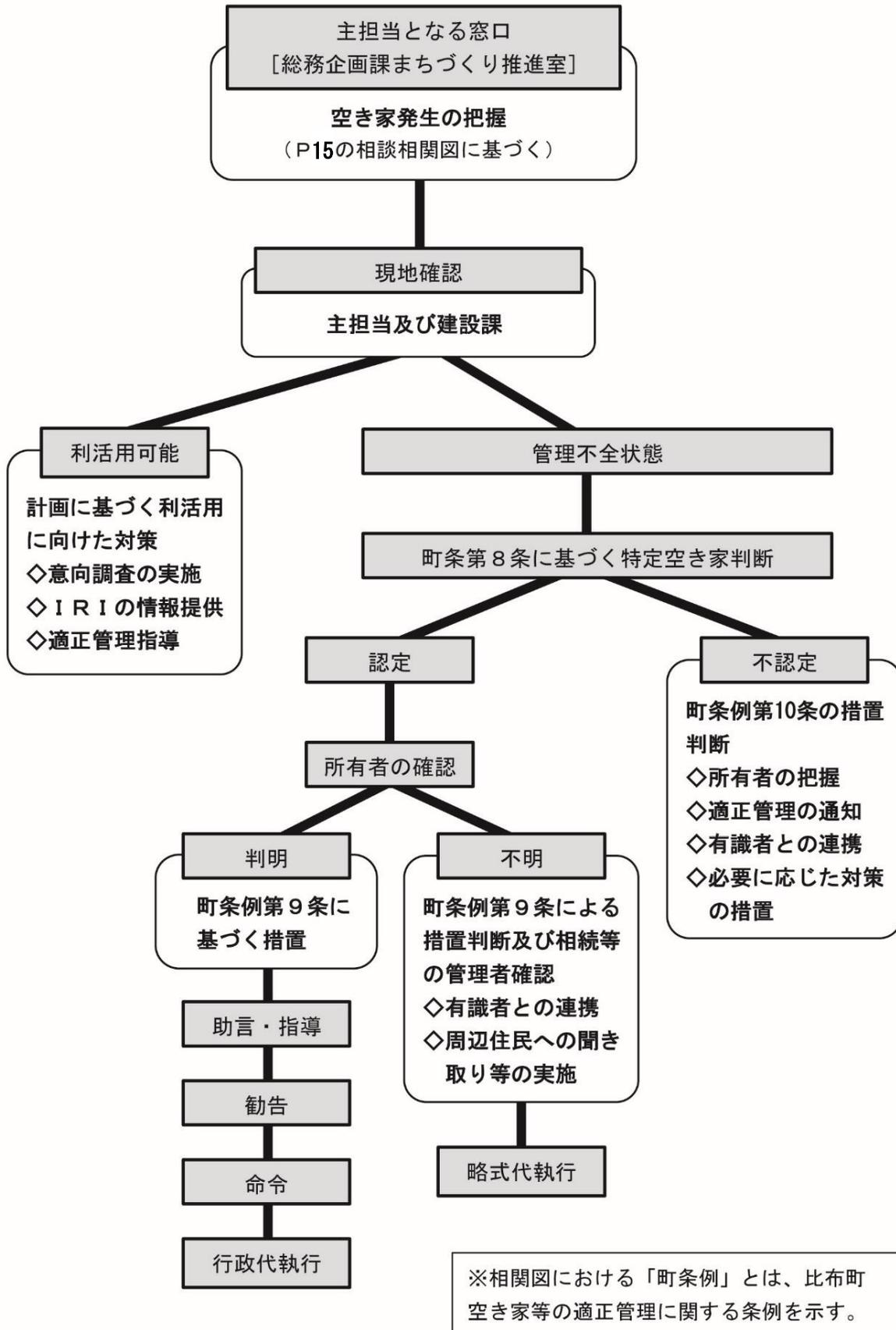
主に、小さい子どもがいる世帯（公営住宅や民間集合住宅では近隣世帯への騒音の心配）においては、希望がある状況です。子育て世代にとって、戸建新築による定住の決断には時間を要することもあり、まずは賃貸物件で住みたいという希望が寄せられています。

新たに住宅を建設し、賃貸物件として整備するのは多額の経費が必要となるため、空き家をリフォームし活用することが効果的だと考えられます。

空き家等の相談・取組体制の相関図



空き家の適正管理に向けた関連図



資料編

1. 空き家等対策の推進に関する特別措置法（概要版）

[出典：国土交通省]

2. 比布町空き家等の適正管理に関する条例

3. 比布町空き家等の適正管理に関する条例施行規則

4. 比布町空き家等対策協議会委員名簿

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「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。（1 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - 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 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
 - 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にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

○比布町空き家等の適正管理に関する条例（令和2年10月26日条例第21号）

（目的）

第1条 この条例は、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6条第1項の規定に基づき策定した比布町空き家等対策計画（以下「計画」という。）の推進のほか、空き家等に関する対策の実施及び空き家等の適正な管理に関する措置について、必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全、空き家等を活用したまちづくりの推進を図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、当該各号に定めるところによる。

- （1） 空き家等 法第2条第1項に規定される空家等をいう。
- （2） 特定空き家等 法第2条第2項に規定される特定空家等と町長が認めるものをいう。
- （3） 所有者等 空き家等の所有者又は管理者をいう。

（所有者等の責務）

第3条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等を適切に管理しなければならない。

（空き家等対策計画）

第4条 町長は、法第6条第1項の規定に基づき策定した計画により、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施する。

（空き家等対策協議会）

第5条 町長は、法第7条第1項に規定される協議を行うため、比布町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会の所掌事項は、次の各号に定めるとおりとする。

- （1） 計画の推進及び見直し、並びに当該計画に基づく施策の実施についての協議
- （2） 特定空き家等の認定について意見を述べること。
- （3） 行政代執行の実施について意見を述べること。
- （4） その他町長が必要と認める事項

3 協議会は委員10人以内で組織し、法務、不動産、建築等に関し専門的な知見を有する者並びに地域住民で構成する。

4 協議会の委員の任期は町長を除き2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 会長は町長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

- （1） 会長は、協議会を代表し、会務を総務する。
- （2） 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

6 協議会は、必要に応じて会長が招集し、会長が議長となる。

7 委員の報酬及び費用弁償は、比布町特別職の職員で非常勤のものものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和35年比布町条例第6号）を適用する。

8 協議会の事務局は、総務企画課まちづくり推進室に置く。

9 前各項に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、協議会が定める。

(空き家等に関する調査)

第6条 町長は、第8条に規定する特定空き家等の認定に際し、法第9条第1項及び第2項の規定により調査を行うことができる。

2 前項の規定による調査は、法第9条第3項から第5項までの規定により行う。

(空き家等の所有者等に関する情報の利用等)

第7条 町長は、空き家等の情報について、法第10条第1項及び第3項の規定により利用することができる。

(特定空き家等の認定)

第8条 町長は、特定空き家等に該当すると見込まれる空き家等を把握した場合、町の判断基準に基づく調査を実施し、総合的な判断により特定空き家等として認定する。

2 前項の規定により特定空き家等と認定しようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴取することができる。

(特定空き家等に対する措置)

第9条 町長は、前条第1項の規定により特定空き家等として認定したときは、特定空き家等に対し法第14条第1項から第15項までに規定される措置を講ずることができる。

(緊急対応措置)

第10条 町長は、空き家等が、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又はそのおそれがあり、緊急の必要があると認めるときは、危害の発生又は拡大の防止のために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の措置を講ずるときは、当該空き家等の所在地及び当該措置の内容を当該空き家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、措置を講じた後に通知する。

3 町長は、第1項の規定により緊急対応措置を講じたときは、その所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。

(関係機関との連携)

第11条 町長は、空き家等の適切な管理及び特定空き家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察署、その他関係機関等に対し、必要な協力を求めることができる。

(委任)

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

1 この条例は、公布の日から施行する。

2 第5条第4項の規定にかかわらず、この条例施行後初めて委嘱する委員の任期は、令和5年3月31日までとする。

○比布町空き家等の適正管理に関する条例施行規則（令和2年10月26日規則第16号）

（趣旨）

第1条 この規則は、空き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。）及び比布町空き家等の適正管理に関する条例（令和2年比布町条例第21号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定める。

（立入調査）

第2条 条例第6条第2項に規定する法第9条第3項の規定による通知は、空き家等の適正管理に関する立入調査通知書（別記様式第1号）により行う。

2 条例第6条第2項に規定する法第9条第4項の規定による証明書は、立入調査員証（別記様式第2号）とする。

（特定空き家等の認定基準）

第3条 条例第8条第1項の規定による特定空き家等の判断基準は、特定空き家等判断基準チェックシート（別記様式第3号）に定める。

（特定空き家等に対する措置）

第4条 条例第9条第1項に規定する法第14条第1項から第15項の規定による書類は、次のとおり定める様式とする。

2 法第14条第1項の助言又は指導は、空き家等の適正管理に関する助言・指導書（別記様式第4号）により行う。

3 法第14条第2項の規定による勧告は、空き家等の適正管理に関する勧告書（別記様式第5号）により行う。

4 法第14条第3項の規定による命令は、空き家等の適正管理に関する命令書（別記様式第6号）により行う。

5 法第14条第4項の規定による通知は、空き家等の適正管理に関する命令に係る事前の通知書（別記様式第7号）により行う。

6 法第14条第4項の規定による意見書は、意見書（別記様式第8号）とする。

7 法第14条第5項の規定による公開による意見聴取を行う請求書は、意見聴取請求書（別記様式第9号）とする。

8 法第14条第7項の規定による通知は、公開による意見の聴取通知書（別記様式第10号）により行う。

9 法第14条第9項で規定される行政代執行法（昭和23年法律第43号。以下「執行法」という。）第3条第1項の規定による戒告書は、空き家等の適正管理に関する戒告書（別記様式第11号）とする。

10 法第14条第9項で規定される執行法第3条第2項の規定による通知は、空き家等の適正管理に関する代執行令書（別記様式第12号）とする。

11 法第14条第9項で規定される執行法第4条の証票は、執行責任者証（別記様式第13号）とする。

12 法第14条第10項の規定による公告は、比布町公告式条例（昭和25年比布町条例第9号）第2条第2項に規定する掲示板への掲示その他町長が適当と認める方法により行う。

13 法第14条第11項の規定による標識は、標識（別記様式第14号）とする。

（緊急対応措置）

第5条 条例第10条の規定による通知は、空き家等の適正管理に関する緊急対応措置実施通知書（別記様式第15号）により行う。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

○比布町空き家等対策協議会委員名簿

	区分	氏名	所属団体・役職等	備考
1	町長	村中一徳	比布町長	会長
2	法務	上村修一郎	旭川司法書士会副会長	
3	不動産	熊野博幸	北海道宅地建物取引業協会旭川支部長	
4	建築	荒田喜安	比布町建設業協会理事	
5	地域住民	大西勝視	比布町総合振興審議会会長	副会長
6		鈴木佐智子	比布町民生委員協議会会長	
7		山崎誠一	比布町固定資産評価審査委員会委員長	
8		佐藤啓一	東園振興会会長	
9		木村美喜	蘭留振興会会長	

比布町空き家等対策計画

発行 平成 29 年 3 月（令和 2 年 11 月一部改訂）
比布町役場総務企画課まちづくり推進室地域政策係
〒078-0392 北海道上川郡比布町北町 1 丁目 2 番 1 号
TEL 0166-85-2111(直通 4802) FAX 0166-85-2389