

浜中町空家等対策計画

令和5年1月

浜中町

目 次

第1 計画の方針

1 計画策定の背景と目的.....	1
2 基本方針.....	1
3 対象とする空家等の種類.....	1
4 計画対象地域.....	2
5 計画期間.....	2

第2 空家等の対策

1 空家等の現状.....	3
2 空家等の発生の抑制.....	3
3 所有者等による空家等の適切な管理の促進.....	4
4 空家等の利活用.....	4
5 管理不全な空家等の解消.....	4
6 特定空家等の対応.....	5

第3 計画を進めるための体制

1 空家等に関する相談窓口.....	6
2 実施体制.....	6
3 その他空家等対策に関すること.....	8

第4 計画の目標

1 第6期浜中町まちづくり総合計画（令和2年度～令和11年度）.....	9
2 計画の目標.....	9

資料

別紙第1号様式 空家等危険度判定調査票.....	10
別紙第2号様式 空家等リスト総括表.....	11
別紙第3号様式 空家等台帳（個票）.....	12

※ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」によらない一般的なものは、「空き家」と表記しています。

第1 計画の方針

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などに伴い、全国的に空家等が増加しており、防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしており、国は、平成27年5月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を全面施行し、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。

これを受け町は、平成30年6月に、「浜中町空家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を制定するとともに、平成30年10月に、地域の安全確保と生活環境の保全を図り、併せて空家等を利活用することを目的として、平成30年度から令和4年度までの5年間とする「浜中町空家等対策計画」（以下「計画」という。）を策定しました。

このような背景のもと、空家等対策に係る施策を展開してきましたが、この度、計画期間の最終年度を迎えたことから、これまでの取組状況及びその結果を検証し、新たな課題に対応する施策を位置づけるため、本計画の改定を行うものです。

2 基本方針

空家等の適正な管理について、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が自らの責任において適正に維持管理することが原則です。しかしながら、所有者等の経済的な事情などから空家等の維持管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うできない場合や所有者の特定が困難な場合など、防災、衛生、環境等の面で地域住民の生活に深刻な影響を及ぼす場合において行政が主体となって、空家等対策や所有者等に対する支援を実施する必要があります。

そのため、計画では以下の基本目標を定め、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進します。

基本目標1 空家等の発生の抑制と適切な管理の促進

基本目標2 空家等の利活用の促進

基本目標3 管理不全な空家等の解消

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、法や条例に規定する「空家等」、「特定空家等」とします。ただし、空家等の利活用、予防対策などについては、将来的に空家等になる可能性のある住宅についても対象とします。

(1) 空家等（法第2条第1項、条例第2条第1号）

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ものを含む。）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きます。

(2) 特定空家等（法第2条第2項、条例第2条第2号）

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

4 計画対象地域

町内全域とします。

5 計画期間

当計画の期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とし、社会情勢等の変化等により、見直しが必要になった場合は、適宜見直しを行います。

第2 空家等の対策

1 空家等の現状

(1) 空家等の調査

空家等については、毎年実施している空家等調査や各種の情報提供により実態把握を行います。

調査の方法は、これまで同様、町民や自治会等からの情報提供や相談、消防の空き家調査、水道の閉栓状況等を基に現地調査を行います。

空家等の所有者等については、法や条例及び個人情報保護法の規定を遵守しながら、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税課税情報等を活用し、調査を行うとともに、現地調査による危険度判定調査【別紙第1号様式】を行います。

町内空家等件数（令和4年11月17日現在）

地区名	霧多布 湯沸	暮帰別 新川 仲の浜	琵琶瀬	散布	榊町	奔幌戸 貫人	浜中 熊牛	茶内 西円朱別 円朱別	姉別 厚床	合計
件数	35	9	8	4	5	15	5	22	6	109

危険度判定調査（令和4年11月17日現在）

評価点	100点以上	80～99点	80点未満	合計
件数	7	17	85	109

(2) 空家等データベースの更新

空家等データベースの更新については、これまでに作成した空家等リスト総括表【別紙第2号様式】及び空家等台帳（個票）【別紙第3号様式】を更新していく方法とします。

また、新たに把握した空家等の情報についても、随時データベースに追加します。

なお、必要に応じて、町内に所在する空家等の一覧表及び配置図等を作成し、情報の整理を行うとともに、特定空家等に該当するものについてはその旨を空家等台帳（個票）に記載し、実施した措置の内容及びその履歴についても併せて記載します。

2 空家等の発生の抑制

空家等対策の効果的手段は、空家等の発生自体を抑制することです。

特に、施設入所や転居については、ある程度空家等になる時期的な予定が立つことから、事前に情報を入手して対応するなど、空家等になる前に利活用の方策について検討する必要があります。

また、相続については、令和6年4月より相続登記申請義務化が施行されることから、空家等についても情報提供、相談体制などの支援を検討します。

3 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等の適切な管理は所有者等が、所有者等が死亡している場合はその相続人が行うのが原則です。

しかし、さまざまな理由から活用や解体といった手段を選択できない所有者等もいることから、所有者等の責任において最低限の適切な管理について意識啓発を行います。

町の基本的な考え方は、「利活用できる空家等については利活用し、できないものについては除却する」とし、所有者等の意向を確認しながら支援を行います。

(1) 空家等対策の情報提供など

- ① 浜中町住宅関係支援制度の紹介
- ② 各種空き家バンク等の紹介
- ③ 空家等相談窓口の開設

(2) 意識啓発活動

- ① 空き家問題啓発用チラシ、リーフレットの作成
- ② 特定空家等の発生、増加を抑制のための広報、啓発活動
- ③ 良好な環境の形成に資する管理、利用の指導等

4 空家等の利活用の促進

空家等の増加は、地域活動の低下を招くとともに、周辺的生活環境などの悪化の原因にもなるため、初期段階で積極的に活用を促していくことが重要であることから、中古住宅市場への流通や移住・定住のための活用を促進し、空家等の増加を抑制します。

- ① 浜中町空き家バンク等の活用による利活用の促進
- ② 移住定住希望者に対する住まい確保の支援
- ③ 自治会・町内会等における活用の可能性について検討
- ④ 空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】(社会資本整備総合交付金)の検討
- ⑤ 空家等除去後跡地の公共・公益施設等への利活用の検討

5 管理不全な空家等の解消

管理不全な空家等は、周辺的生活環境へ悪影響を及ぼすことから、所有者等に対して自発的な対応を促すほか、所有者不在の空家等についての対応も検討します。

(1) 自発的対応の促進

- ① 管理不全空家等への情報提供、管理依頼文書の送付
- ② 浜中町不良空家等除却補助制度の活用促進

(2) 所有者不在空家等の対応

- ① 関係機関や地域への聞き取り調査など実施して、所有者を特定する取組みの推進
- ② 財産管理人制度等の活用について検討

6 特定空家等の対応

調査の結果、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については、「特定空家等」として所有者等に対して任意の助言や指導を行います。

改善されない場合は、法や条例に基づいて、所有者等に対して必要な助言・指導などにより適切な管理を促すとともに、なお、改善されない場合は期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告、命令等を行います。

特定空家等の判定基準については、浜中町の住宅状況、気象状況、生活環境を考慮したうえで、国から示されている「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針を参考とし、その判定結果を浜中町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）に諮ったうえで町が認定します。

（1）特定空家等に対する措置

① 助言・指導（条例第7条）

助言・指導は書面で行うものとし、当該助言又は指導の内容及びその事由を明確に示すことにより、所有者等自らの改善を促すようにします。

② 勧告（条例第8条）

勧告は書面で行うこととし、期限を定めて当該勧告に係る措置の内容及び事由を明確に示すこととします。

③ 命令（条例第9条）

勧告の措置を命じようとする場合は、あらかじめ事前の通知を行うこととして、意見書及び自己の有利な証拠を提出する機会を与え、それでも、正当な理由がなく勧告に係る措置をとらなかった場合は、相当の猶予期限を付して、その勧告に係る措置を命ずることとします。

④ 行政代執行（条例第12条）

行政代執行については、事前に公表及び標識を設置するものとして、あらかじめ戒告書により所有者等に意見を述べる機会を与えたのち、代執行令書により執行します。また、代執行に要するすべての費用は、所有者等から徴収します。

（2）安全代行措置（条例第11条）

空家等の倒壊等などにより、人命、財産に重大な損害を及ぼす危険な状態を回避するための必要最低限の処置を、所有者に代わって町が行うことができるものとします。

（3）その他法令に基づく措置

管理不全な空家等については、空家法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、民法など各種法令の目的に沿って必要な措置を講じることが可能な場合は、関係法令の適用も検討し、必要な対策を行います。

この場合、法に基づいた措置は個人の財産に対して不利益処分になる可能性があることから、その取扱いについては慎重に検討します。

第3 計画を進めるための体制

1 空家等に関する相談窓口

(1) 相談及び情報提供窓口

町民等からの相談及び情報提供などに対応するため、平成30年10月より、防災対策室に空家等相談窓口を設置し、相談等を受けた場合は、内容を防災対策室で整理し、その内容によって各課へ連絡、対応にあたります。

また、空き家バンク制度の相談、情報提供等は、企画財政課の対応とします。

【空家等相談窓口】

浜中町役場防災対策室防災係：0153-62-2138

【空き家バンク制度窓口】

浜中町役場企画財政課企画調整係：0153-62-2237

2 実施体制

(1) 浜中町空家等対策検討会議

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施する必要があることから、空家等の現状や課題を抽出し、具体的な施策の協議検討及び情報共有を図るため、横断的な組織として、平成29年8月に、浜中町空家等対策検討会議を設置しました。

会議の構成員は、副町長のほか、関係各課と浜中消防署で構成し、空家等対策に関する懸案事項の検討を行います。

【構成組織】

所管課	所管事項
副町長	
総務課	空家等の防犯対策に関すること
防災対策室	空家等対策計画の実施、協議会運営に関すること 空家等の相談窓口、情報提供窓口に関すること
企画財政課	空家等の予算措置、環境保全、利活用に関すること 空家等の財産管理に関すること
税務課	空家等の税制に関すること
住民環境課	空家等の公衆衛生、廃棄物処理に関すること
建設課	空家等の建築技術、各種助成制度に関すること

上下水道課	空家等の水栓管理に関すること
浜中消防署	消防法に基づく空家等の調査、応急措置に関すること

※ 上記のほか、空家等の案件に対応した関係課を参集します。

(2) 浜中町空家等対策協議会（条例第13条）

協議会は、法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施、また、法第2条第2項に規定する特定空家等に該当するか否かの判断に関する協議を行うことを目的に、平成30年6月に設置しました。

協議会は、地域住民、学識経験者その他町長が必要と認める者で構成され、各関係機関からの助言・協力のもと、地域の実情に応じた空家等対策を検討します。

協議会の運営は、「浜中町空家等対策協議会設置要綱」によるものとします。

【構成団体】

構成機関	構成員
弁護士法人 笠井・伊藤法律事務所	弁護士
釧路司法書士会	司法書士
公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会	不動産鑑定士
浜中町建設業協会	建設業協会員
浜中町観光協会	観光協会員
浜中町自治会連合会	自治会長・町内会長
浜中町民生委員・児童委員協議会	民生委員・児童委員
釧路地方法務局	法務局登記官
町内郵便局	郵便局長
釧路東部消防組合浜中消防署	消防職員
浜中町	町長

3 その他空家等対策に関すること

当計画は、町における空家等対策の進めるべき方向性を明らかにするものであり、5年間の計画期間中において、その時点で必要とされる事業を実施することとし、具体的な事業について、その都度検討します。

空家等対策は、国においても、法により財政上の措置をとるよう努めるものとされていることから、今後の国や道の動向などを踏まえながら、町の状況等に合わせた必要な事業を検討、推進していきます。

第4 計画の目標

1 第6期浜中町まちづくり総合計画（令和2年度～令和11年度）

（1）基本計画

空家等の適切な管理の推進

適切に管理されていない空家等の除却を推進し、安心して暮らすことができる生活環境づくりに努めます。

（2）重要業績評価指標（KPI）

重要業績評価指標（KPI）	単位	平成30年度	令和5年度	令和11年度
浜中町内の空き家戸数	戸	116	100	82

2 計画の目標

空き家等対策に取り組む目的は、適切に管理されていない空家等が防災、衛生、景観など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、その生活環境の保全を図ることです。

このことから、計画の目標を、「管理不全空家等の件数」とし、具体的には、空家等のうち「空家等危険度判定の評価点80点以上」の空家等件数を指標として、その削減に取り組めます。

計画の目標【管理不全空家等の件数】

評価点	H30年度実績	R4年度実績	目標値（R9年度）
評価点100点以上	10	7	5
評価点80点以上99点未満	25	17	15
合計	35	24	20

(別紙第1号様式)

整理番号	
水栓番号	

空家等危険度判定調査票

調査日 _____ 調査員名 _____

【空き家概要】

1	所在地	
2	所有者	
3	用途	住宅 小屋 併用住宅 事務所 その他 2戸長屋 ()
4	構造	木造 非木造 ()
5	階数	平屋 2階 その他 ()
6	屋根	垂鉛鉄板 その他 ()

判定項目

棟 の 危 険 度 下 降	項目	危険度 小	配点	危険度 中	配点	危険度 大	配点	評価
	基礎・躯体	無斜・スレなし	0	0	無斜・柱・基礎破損	25	傾斜・一部	100
屋根	剥離・破損(なし又はごく一部)	0	0	剥離・破損(一部)	25	トタン剥離・軒破損	50	
窓ガラス・窓枠	割れ・破損(なし又はごく一部)	0	0	割れ・破損(一部)	25	割れ・破損(全体)	50	
外壁	剥離・破損(なし又はごく一部)	0	0	剥離・破損(一部)	25	剥離・破損(全体)	50	

※屋根・窓ガラス・窓枠・外壁においての小・中の判断は外観で10%程度を境とする。

計

防 犯 ・ 防 災	項目	危険度 小	配点	危険度 中	配点	危険度 大	配点	評価
	建物構造	不換化材使用	0	0	不換化材一部使用	10	可換材多数使用	25
玄関・窓枠	施錠・侵入不可	0	0	簡錠侵入可能	20	吹き抜け状態	50	
敷地内	放置物なし	0	0	可換材・雑草一部あり	10	可換材・雑草多数あり	20	
侵入者	情報なし	0	0	情報あり	15	侵入記録あり	30	

計

周 辺 環 境	項目	危険度 小	配点	危険度 中	配点	危険度 大	配点	評価
	けもの類・害虫等	なし	0	0	出入りしている	10	生息・巣がある・大量発生	25
臭い	悪臭なし	0	0	悪臭(敷地内)	15	悪臭(周辺に迷惑)	25	
周辺環境	農地・原野	0	0	住宅地・公共施設・道路	10	学校・保育園・通学路 住宅密集地	25	

計

判定結果(評価点の合計が100点を超えるものは特定空家判定の参考とする。)

合計 _____

【その他特記事項(内観調査時)】

・敷地関係/土地所有者
・建築関係/延床関係
・建築年代/築年数情報
・登記/権利関係
・道路関係/隣地処理

(別紙第2号様式)

空家等リスト総括表

街区番号	空家所在地	登記		所有権関係		所有権関係		所有権関係		所有権関係		所有権関係		所有権関係		年	月	日現在
		建物	土地	建物	土地	所有権関係	共有	共有	共有	共有	共有	共有	共有	共有	共有			
1																		
2																		
3																		
4																		
5																		
6																		
7																		
8																		
9																		
10																		
11																		
12																		
13																		
14																		
15																		
16																		
17																		
18																		
19																		
20																		

(別紙第3号様式)

受理番号

空家等台帳(個票)

年 月 日現在

	所在地		
	所有者氏名		
	所有者住所		
	調査日	調査員名	
調査結果	評 価 点	判 定	
	水栓番号	水栓状況	
	用 途	構 造	
	階 数	屋 根	
	基礎・積材	屋 根	
	窓ガラス窓枠	外 壁	
	建物構造	玄関・窓等	
	敷地内	侵入者	
	蚊・蛾・害虫等	臭 い	
	周辺環境	そ の 他	
	敷地面積	所 有 者	
	建築面積	延床面積	
	建築年度	資産税償 還	
	登 記	権利関係	
	道路の施 工	隣地距離	
	その他特記事項		
写真・図面			
指導等履歴			
備 考			

浜中町空家等対策計画

令和5年（2023年）1月発行

編集・発行

浜中町役場防災対策室防災係

浜中町湯沸445番地

電話：0153-62-2111 FAX：0153-62-2229