

# 夕張市空家等対策計画

令和元年5月

夕 張 市

目次

第1章 夕張市空家等対策計画の趣旨	1
1-1. 背景	1
1-2. 計画の位置付け	2
第2章 夕張市の現況	3
2-1. 人口	3
2-2. 将来人口	4
第3章 空家等の現状	5
3-1. 空家等の現状	5
(1) 空家等の実態調査について	5
① 空家調査の結果	5
3-2. 空家等の課題	9
(1) 所有者側の要因による課題	9
① 人口減少・少子高齢化	9
② 管理者としての意識の低下	9
③ 財政的余裕がない	9
④ 情報・知識が不足	9
(2) 地域・近隣住民間の要因による課題	9
① 隣接する空家等への関心不足	9
② 所有者への働きかけが困難	9
(3) 法制度の要因による課題	9
① 耐震性	9
② 所有者・管理者が不在	9
3-3. これまでの対策状況	9
(1) 空家等に係る相談件数	9
第4章 空家等対策における施策	10
4-1. 空家等対策に関する基本的な方針	10
(1) 所有者等の意識の向上	10
(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み	10
(3) 特定空家等の取り組み	10
(4) 住民からの相談に対する取り組み	10
4-2. 計画期間	10
4-3. 対象地区	10
4-4. 対象とする空家等の種類	11
4-5. 空家等の調査	12
(1) 空家等調査方法	12
(2) 空家等実態調査	12
(3) 空家等情報のデータベース化	12
(4) 所有者が特定できない場合	12
4-6. 空家等の適切な管理の促進	13
(1) 所有者等の意識の向上	13
(2) 相談体制の整備等	13
4-7. 空家等及び跡地の活用の促進	13
(1) 地域住民からの要望による活用	13
(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供	13

(3) 補助金の活用促進	13
①「夕張市老朽建築物等除却費補助金」活用関連空家等の除却件数	13
②「夕張市中古住宅取得費補助金」、「夕張市リフォーム工事費補助金」関連概要	14
(4) 地域に応じた柔軟な対応の検討	14
(5) 関係法令等の遵守	14
4-8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対応	15
(1) 措置の方法	15
① 措置の優先	15
② 措置内容の検討	15
(2) 措置の実施	15
① 助言	15
② 指導	15
③ 勧告	15
④ 命令	15
⑤ 行政代執行	15
(3) その他の対応	16
4-9. 空家等対策の実施体制	16
(1) 庁内の組織体制及び役割	16
(2) 夕張市空家等対策庁内連携会議	17
① 組織	17
② 所掌事務	17
(3) 夕張市空家等対策連絡協議会	17
① 組織	17
② 所掌事務	17
(4) 関係機関等との連携	17
4-10. 住民等からの空家等に関する相談への対応	18
4-11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項	18
(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	18
(2) 他法令との連携	18
(3) 計画の変更	19
資料編	
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	21
2. 夕張市空家等対策連絡協議会設置要綱	25
3. 夕張市空家等対策庁内連携会議設置要綱	26
4. 特定空家等への対応フロー(概要)	28
5. 「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)	30
6. 特定空家等調査票(木造用)	36
7. 調査票記入用技術資料1(木造建築物の応急危険度判定調査より)	39
8. 特定空家等調査票(鉄骨造用)	45
9. 調査票記入用技術資料2(鉄骨造建築物の応急危険度判定調査より)	49
10. 特定空家等調査票(鉄筋及び鉄骨鉄筋コンクリート造用)	55
11. 調査票記入用技術資料3(鉄筋及び鉄骨鉄筋コンクリート造建築物等の応急危険度判定調査より)	58
12. 調査票記入用技術資料4(宅地造成等規制法)	65
13. 特定空家等判断基準	74
14. 様式集	75



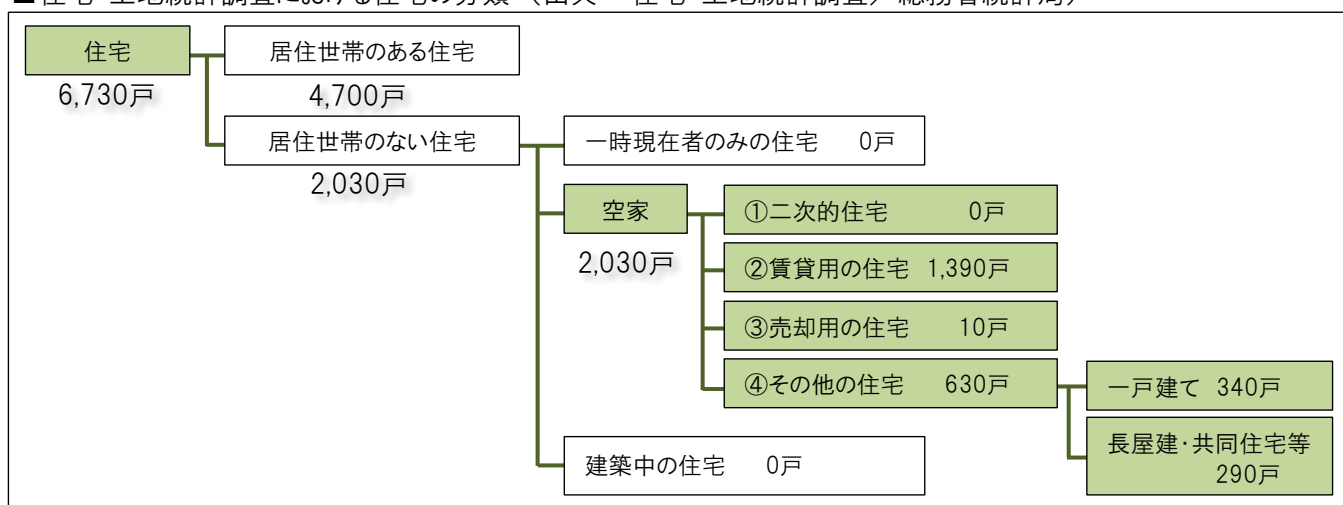
## 第1章 夕張市空家等対策計画の趣旨

### 1-1.背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。本市においても、340件(平成25年住宅・土地統計調査)の一戸建住宅の空家があり、前回調査から2.8%減少しているものの、今後、空家は増加すると考えられます。また、店舗・事務所等の空家を加えると、平成30年においては960件の空家があると推計されます。適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「特措法」という。)を施行し、空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

#### ■住宅・土地統計調査における住宅の分類 (出典：住宅・土地統計調査／総務省統計局)



空家	二次的住宅	①別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人がすんでいない住宅 ②その他 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空室になっている住宅
	売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空室になっている住宅
	その他の住宅	上記以外の方がすんでいない住宅。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などのために取り壊すことになっている住宅等。

#### ■現状での市内全体空家総数の推計値について

調査年	平成25年 (住宅・土地統計調査)	平成28年 (空家実態調査委託時)	平成30年 (推計値)
空家戸数			
戸建住宅分	340	398	440

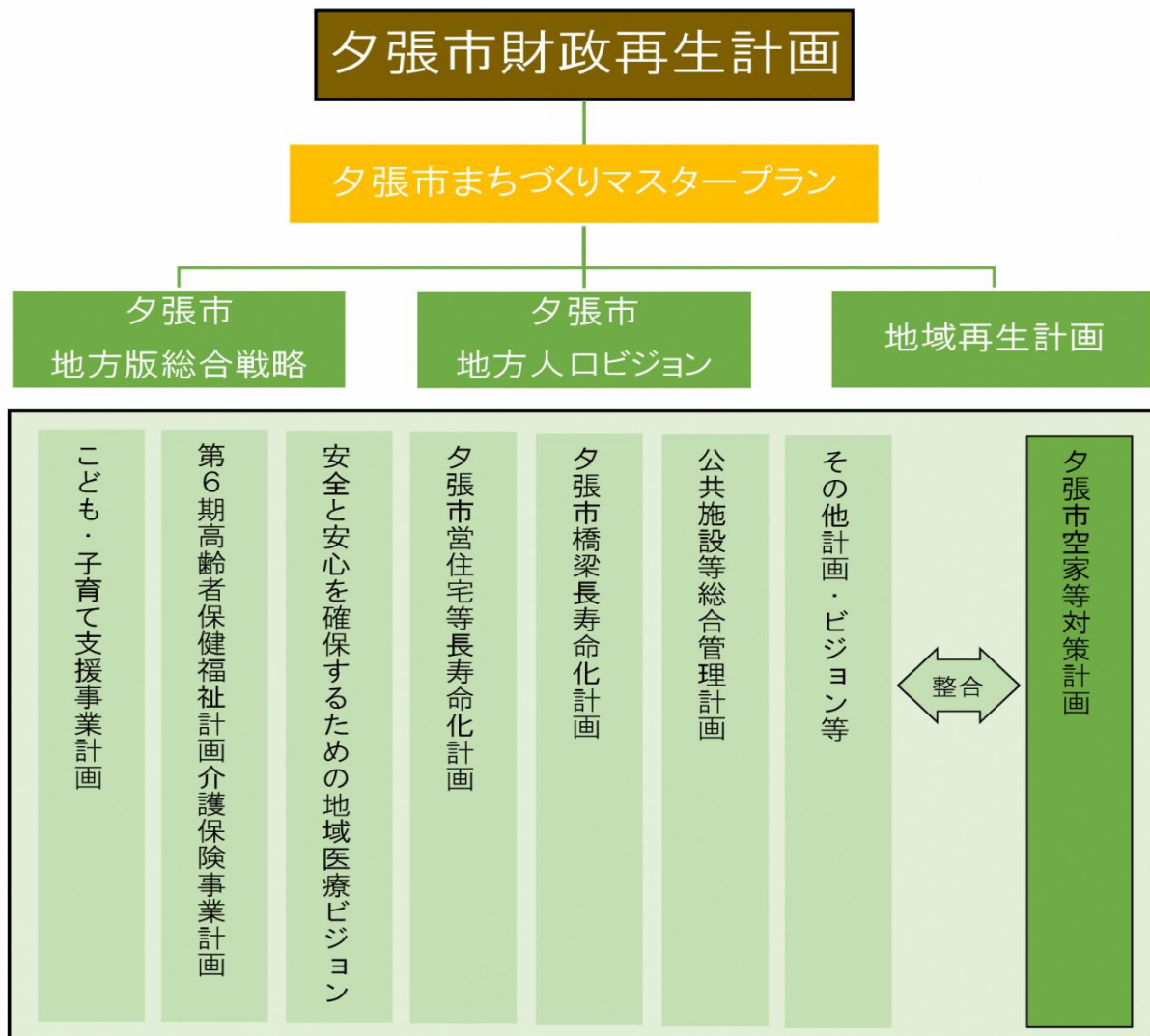
※店舗・事務所等の空家戸数については、H25年度住宅・土地統計調査の住宅総数(6,730戸)に対する居住世帯の無い住宅(2,030戸)の割合を、平成30年固定資産税課税対象戸数(1,723戸)に乗じて算出した結果、520戸となり、平成30年度の空家戸数としては、上記戸建住宅分を合計して960戸と推計される。

1-2.計画の位置付け

この「夕張市空家等対策計画」(以下、「空家等対策計画」という。)は、特措法第6条の規定に基づき、国が定めた基本方針に即して定めたもので、空家対策を総合的かつ効率的に推進するための、本市の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものであり、本市の空家等対策の基本となるものです。

なお、計画の推進にあたっては、「夕張市財政再生計画」や「夕張市まちづくりマスタープラン」等の上位計画との整合性を図るものとします。

図1-1 夕張市空家等対策計画の位置付け



## 第2章 夕張市の現況

## 2-1.人口

夕張市の平成12年以降の人口・世帯の状況を見ると、人口は平成12年の14,791人から調査年ごとに10%以上減少しており、直近の平成27年には8,843人となり、平成12年の約60%の人口となっています。

世帯数についても、平成12年の6,878世帯から調査年ごとに10%前後減少しており、平成27年には4,539世帯と平成12年の約66%となっています。

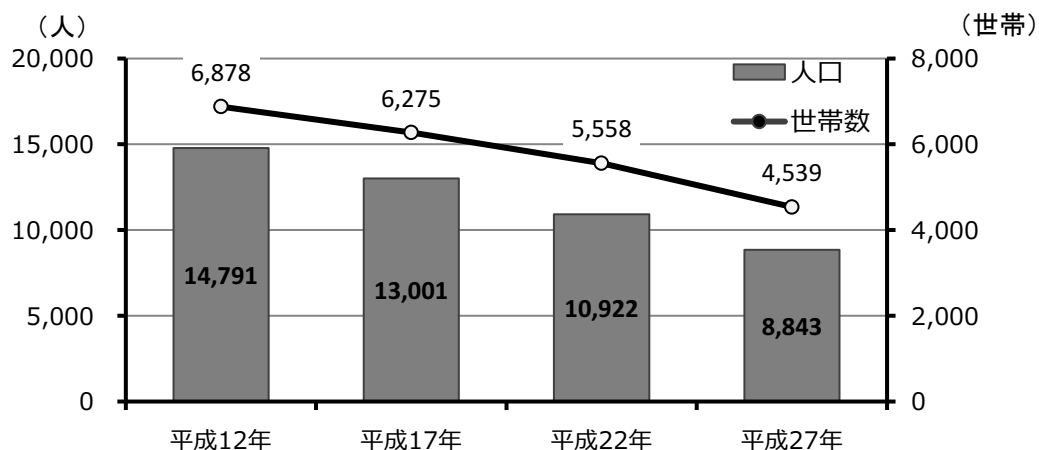
夕張市は、人口・世帯数とも大きく減少しています。

表2-1 夕張市の平成12年以降の人口・世帯数と増減率

	平成12年	平成17年		平成22年		平成27年	
	2000年	2005年	増減率	2010年	増減率	2015年	増減率
人口	14,791	13,001	-12.1%	10,922	-16.0%	8,843	-19.0%
世帯数	6,878	6,275	-8.8%	5,558	-11.4%	4,539	-18.3%

資料：各年国勢調査

図2-1 夕張市の平成12年以降の人口・世帯数の推移



2-2.将来人口

夕張市の将来人口に関し、平成28年3月に策定した「夕張市地方人口ビジョン及び地方版総合戦略」によると、平成52年の目標人口を約4,500人、平成72年の目標人口を約2,600人とし、目標人口の実現に向けて各種施策の実施を行うこととしています。

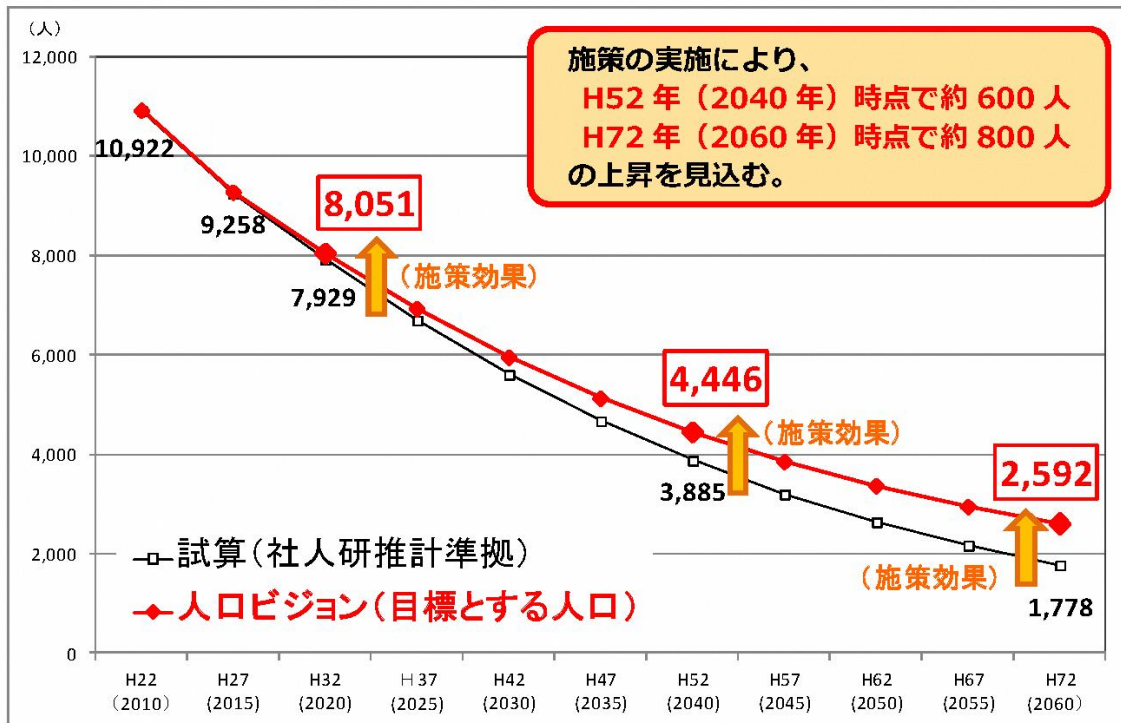
図2-2 人口の将来展望(夕張市地方人口ビジョン及び地方版総合戦略)

【目標値】

平成52年(2040年)～総人口約4,500人、合計特殊出生率1.93

平成72年(2060年)～総人口約2,600人

【図表⑱】人口の将来展望



		H27 (2015年)	H32 (2020年)	H37 (2025年)	H42 (2030年)	H47 (2035年)	H52 (2040年)	H57 (2045年)	H62 (2050年)	H67 (2055年)	H72 (2060年)
試算(社人研 推計準拠)	総人口	9,258	7,929	6,705	5,613	4,679	3,885	3,207	2,649	2,178	1,778
	65歳以上	4,532	4,169	3,558	2,986	2,538	2,178	1,849	1,523	1,224	998
	高齢化率	49.0%	52.6%	53.1%	53.2%	54.2%	56.1%	57.7%	57.5%	56.2%	56.1%
人口ビジョン	総人口	9,279	8,051	6,935	5,954	5,128	4,446	3,855	3,366	2,948	2,592
	65歳以上	4,532	4,182	3,590	3,037	2,608	2,268	1,952	1,634	1,337	1,114
	高齢化率	48.8%	51.9%	51.8%	51.0%	50.8%	51.0%	50.6%	48.5%	45.4%	43.0%

資料:夕張市地方人口ビジョン及び地方版総合戦略



### 第3章 空家等の現状

#### 3-1.空家等の現状

##### (1) 空家等の実態調査について

本市では、市内の空家等の状況を把握するため、一戸建住宅を対象にした空家等の実態調査を行っています。

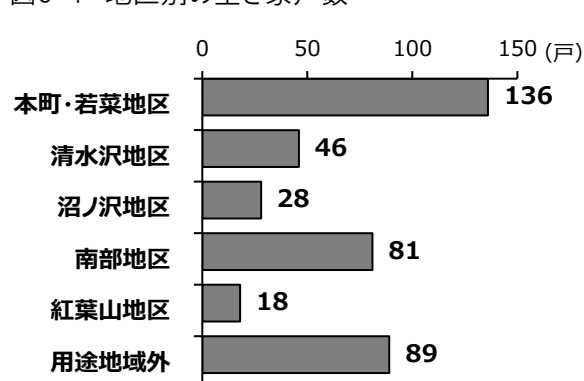
##### ① 空家調査の結果

平成28年に実施した空家実態調査では、本市の住宅の空家戸数は398戸となりました。地区別の内訳数を見ると、本町・若菜地区が最も多く136戸(34.2%)となり、以下用途地域外89戸(22.4%)、南部地区81戸(20.4%)と続きます。

表3-1 地区別の空家戸数

地区	物件数	構成比
本町・若菜地区	136	34.2%
清水沢地区	46	11.6%
沼ノ沢地区	28	7.0%
南部地区	81	20.4%
紅葉山地区	18	4.5%
用途地域外	89	22.4%
合計	398	100.0%

図3-1 地区別の空き家戸数



本市のランク別空家について、屋根や外壁の状況について建物外観から目視調査し、その結果をAからDの4つのランクで整理すると、Aランク(空家であるが活用見込がある。)が46件(11.6%)、Bランク(修繕が必要であるが活用見込がある。)111件(27.9%)、Cランク(活用できる見込がない。)が118件(29.6%)、Dランク(至急解体する必要がある。)が123件(30.9%)となり、Dランクの建物が最も多く、Aランクの建物が最も少ない結果となりました。

また、Cランク118件を加えると241件となり、調査した空き家の約60%が活用できない結果となりました。

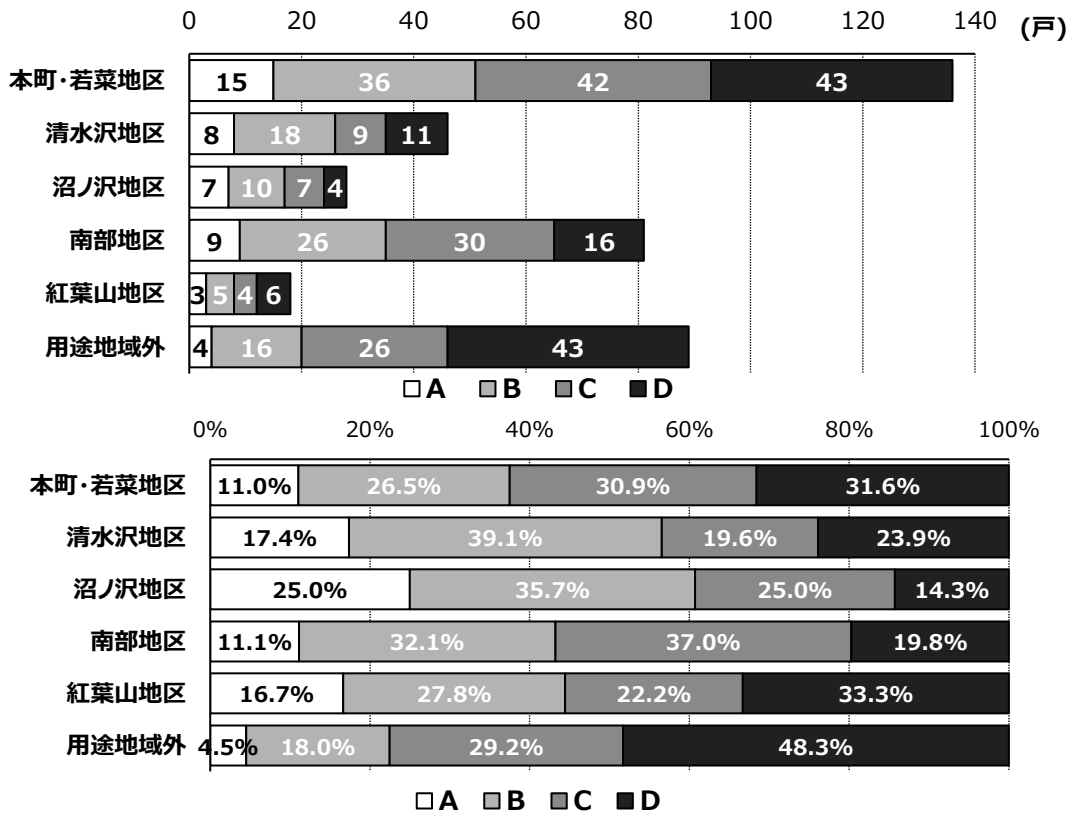
一方、地区別で空き家のランク別の戸数を見ると、調査件数が多い「本町・若菜地区」と「用途地域外」でDランクの建物が多く43件となっています。

調査件数に占める割合で見ると、用途地域外ではDランクの割合が高く、「清水沢地区」や「南部地区」ではBランク(修繕が必要であるが活用の見込みがある。)の割合が高い傾向が見られます。

表3-2 地区別、ランク別空家戸数

地区	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	計
本町・若菜地区	15	36	42	43	136
清水沢地区	8	18	9	11	46
沼ノ沢地区	7	10	7	4	28
南部地区	9	26	30	16	81
紅葉山地区	3	5	4	6	18
用途地域外	4	16	26	43	89
計	46	111	118	123	398

図3-2 地区別、ランク別空家戸数



空家ランク付けについて

調査した空き家に関して、建物の状態(建物、屋根、屋根材料、外壁、外壁材料の調査結果)からランク分けを行いました。

表3-3 評価一覧

項目	傾いていない	一部に傾きがある	全体的に傾きがある
建物	20点	5点	0点
屋根	破損なし	一部破損	全体的に破損
屋根材料	良好	普通	不良
外壁	破損なし	一部破損	全体的に破損
外壁材料	良好	普通	不良
	20点	10点	5点

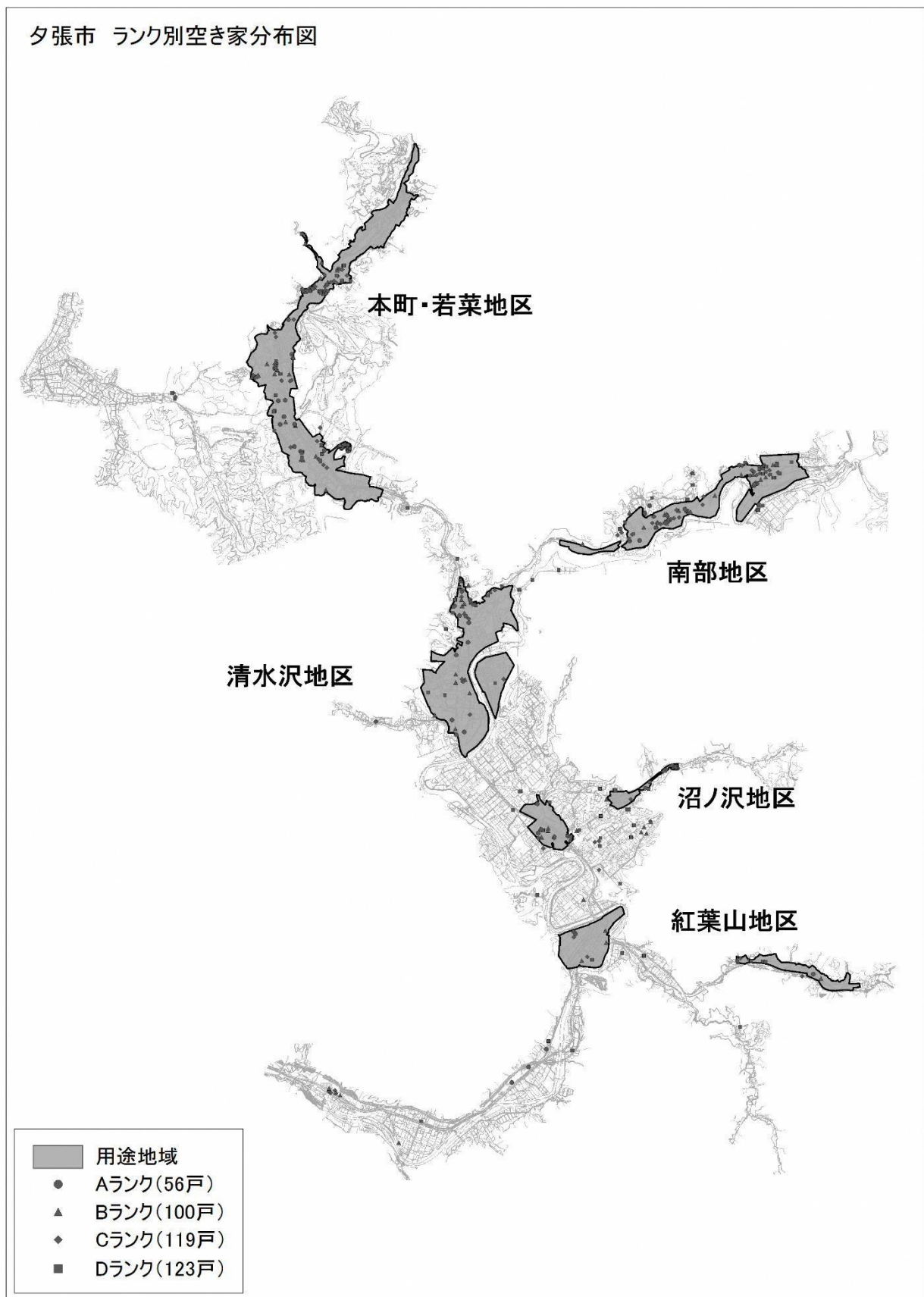
表3-4 ランク分け

ランク	点数	評価内容
A	90 ~ 100	空家であるが活用の見込みがある。
B	70 ~ 89	修繕が必要であるが活用の見込みがある。
C	45 ~ 69	活用できる見込みがない。
D	0 ~ 44	至急解体する必要がある。

図3-4 ランク分けの一例



図3-5 ランク別空家分布図



### 3-2.空家等の課題

#### (1) 所有者側の要因による課題

##### ① 人口減少・少子高齢化

本市は、人口減少・世帯減少が急激に進行しており、今後もこの傾向は続く予測されています。また、高齢化割合もすでに50%を超え、高齢世帯・高齢単身世帯も増加傾向にあります。このような状況を鑑みると、将来的に戸建ての持家や賃貸住宅が空家になることが想定され現在よりも空家等が増えることが考えられます。

##### ② 管理者としての意識の低下

空家所有者の高齢化や市外への居住、多数の相続人の存在等により、空家に対して管理責任があるという意識が低下していると考えられます。

##### ③ 財政的余裕がない

建物所有者若しくは相続人において 資力がない等の理由により、空家の維持保全や除却等の措置を直ちに行うことが厳しい状況にあると考えられます。

##### ④ 情報・知識が不足

空家の維持保全の方法、除却に関する知識(ノウハウ)や情報が不足しているため、各種補助金制度を活用する空家所有者が少ない状況にあると考えられます。

#### (2) 地域・近隣住民間の要因による課題

##### ① 隣接する空家等への関心不足

人口流出・人口減少・高齢化に伴い、地域コミュニティの維持・形成が難しくなっており、地域の空家に対する関心が薄くなってきています。

##### ② 所有者への働きかけが困難

隣接する空家等の所有者が不明で、空家の維持管理について働きかけることが厳しい状況にあります。

#### (3) 法制度の要因による課題

##### ① 耐震性

空家の住宅を改修等する際、耐震性に問題がある場合は、改修費用が大きくなります。

##### ② 所有者・管理者が不在

全ての法定相続人が相続放棄し実質的な所有者が不在となり除却・修繕等が進まない状況にあります。

### 3-3.これまでの対策状況

夕張市建設課において、市内の空家等に関わる市民からの相談を受けており、職員が適宜、対応をしています。また、市内にある空家の実態を把握するため、平成28年度に空家等実態調査事業委託業務を施行し、398件分の一戸建住宅に係る空家台帳データ及び分布図を作成しています。

#### (1) 空家等に関わる相談件数

除却以外の空家に係る苦情・相談件数は、過去2年間で13件となっています。相談内容を見ると、所有者・管理者による除却対応予定から冬期屋根落雪に係る後処理まで多岐に渡っています。

表3-5 除却以外の空家に係る苦情・相談件数

項目	年度	H28年度 対応数	H29年度 対応数	2カ年 計(件)	備考
近隣や行政等第三者による対応(直営)			2	2	網掛・壁部材落
解決策の検討に時間を要する(資力不足)		1		1	継続中
文書が到達しているものの返答無(反応無)		3	1	4	
所有者・相続人不存在(連絡不通状態)		3		3	継続中
冬期屋根落雪に係る後処理(済のもの)		1	2	3	
計		8	5	13	

### 第4章 空家等対策における施策

#### 4-1.空家等対策に関する基本的な方針

##### (1) 所有者等の意識の向上

空家等がもたらす問題は、所有者等が自らの責任により的確に対応する必要があります。

空家所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転出などにより、全ての人々が空家等の所有者等となる可能性があることを認識させることが重要です。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の向上を図ります。

##### (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を促進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

##### (3) 特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいきます。

##### (4) 住民からの相談に対する取り組み

夕張市建設課において、空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に対応します。

#### 4-2.計画期間

本計画の計画期間は、令和元年度から令和10年度までの10年間とします。

ただし、本市を取り巻く状況等の変化により計画の見直しが必要となった場合には、適宜見直しを行います。

#### 4-3.対象地区

本計画の対象とする区域は、市内全域とします。

## 4-4.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、特措法第2条第1項で規定する「空家等」(法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。)とします。

## 特措法第2条第1項

## 【空家等】

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。

## 特措法第2条第2項

## 【特定空家等】

- 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
- 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

## 【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-3(1)】

「建築物」とは建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

## 【建築基準法第2条第1号】

## ○建築物

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設(鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。)をいい、建築設備を含むものとする。

## 【建築基準法第2条第3号】

## ○建築設備

建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。



#### 4-5.空家等の調査

##### (1) 空家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入状況、周辺住民への聞き取りなどにより空家等を特定します。特定した空家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民や町内会等からの情報収集等により、所有者等を特定します。特定した空家等の所有者等に通知を行い確定します。

##### (2) 空家等実態調査

- ① 空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家の実態等を把握するため、職員又は市長が委任した建築士若しくは土地家屋調査士等(以下「職員等」という。)により実態調査を実施します。
- ② 特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行います。  
アンケート等の送付は、個別に行う他、納税通知書など定期的な通知等を活用して行います。
- ③ 職員等は、必要に応じ特定空家等の判断に必要な1次調査(敷地外調査)、2次調査(立入調査)を行います。なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行います。(ただし、通知が困難な場合は除きます。)

##### (3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、建設課において管理します。なお、データベースの情報は以下のとおりとします。

- ① 空家基本情報(所在地、建物種類、階数、構造等)
  - ② 現地調査情報(老朽度、周辺への影響、維持管理の状態)
  - ③ 所有者特定情報(土地・建物所有者等の住所、連絡先等)
  - ④ 所有者の意向調査情報
  - ⑤ 利活用の促進情報(情報提供等の履歴)
  - ⑥ 適切な管理の促進情報(助言や指導等の履歴)
- など

##### (4) 所有者が特定できない場合

- ① 所有者等不明(相続放棄含む)の確認
  - i 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査。
  - ii 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録。
- ② 所有者等所在不明の確認  
所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には「過失なく所有者等を確知できない」と判断し、データベースに登録します。



#### 4-6.空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

##### (1) 所有者等の意識の向上

###### ① 所有者等への啓発

広報、ホームページへの適正管理に関する情報掲載などを行い空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。

###### ② 所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報、ホームページ、納税通知書などの市からの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対し情報提供を行います。

- ・相談窓口(建設課)
- ・夕張市老朽建築物等除却費補助金
- ・夕張市中古住宅取得費補助金
- ・夕張市リフォーム工事費補助金

##### (2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、北海道、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図ります。

#### 4-7.空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や自治会等の地域との連携による活用などを検討します。

##### (1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報の提供を検討します。

##### (2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

所有者等の同意を得たうえで、相談窓口(建設課)において、利用可能な空家及び跡地の情報提供を行います。

##### (3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり、「夕張市老朽建築物等除却費補助金」、「夕張市中古住宅取得費補助金」、「夕張市リフォーム工事費補助金」を積極的に活用し、空家等の解消を推進します。

###### ① 「夕張市老朽建築物等除却費補助金」活用関連空家等の除却件数

過去2年間の空家等の解体相談件数は50件となっています。このうち、夕張市老朽建築物等除却費補助金を活用したのもも含めた処理件数は28件となっています。

表4-1 建築物解体相談件数(一部空家を含む)

項目	年度	H28年度 対応数	H29年度 対応数	2カ年 計(件)	備考
所有者による解体相談件数		26(14)	24(14)	50(28)	
※対応数内の( )書きは実際に解体された件数を示している。					

表4-2 住宅等の除却費用の補助の内容

補助の内容	補助額	状況
個人が所有している建築物等の除却工事に係る費用の一部を補助	工事費用の30% (補助金の限度額は、20万円)	地元企業との工事請負契約が必要

実際の空家除却に係る老朽建築物等除却費補助金の活用件数は、平成28・29年度各8件で、2ヶ年合計で16件となっています。

②「夕張市中古住宅補助金」、「夕張市リフォーム工事費補助金」関連概要

空家活用に係る「中古住宅取得補助金」、「リフォーム工事費補助金」の活用件数は平成29年度で13件となっています(中古住宅取得費補助金:7件、リフォーム工事費補助金:6件)。

表4-3 住宅の取得、リフォームに関する補助

	新築住宅取得費補助金	中古住宅取得費補助金	リフォーム工事費補助金
対象者	1.補助金の交付をうけてから、5年以上継続して本市に住まわれる方 2.市税等を滞納していない	1.補助金の交付をうけてから5年以上継続して本市に住まわれる方 2.市税等を滞納していない	1.補助金の交付をうけてから5年以上継続して本市に住まわれる方 2.市税等を滞納していない 3.所得制限以下であること
条件	1.「北海道長期優良住宅建築等計画」における断熱性能に適合すること 2.地域要件の範囲内(社光～平和、清水沢等)	1.地域要件の範囲内(社光～平和、清水沢等) 2.中古住宅の取得額(消費税を除く)が100万円以上であること	1.次のリフォーム工事 ・バリアフリー工事 ・省エネ工事 ・耐久性向上工事 2.リフォーム工事費(消費税を除く)が50万円以上であること
補助額	1.市民が新築又は購入 100万円/戸 2.転入者が新築又は購入 150万円/戸 3.子供が1人 40万円/戸 加算 4.子供が2人以上 80万円/戸 加算 5.市内業者による施工 20万円/戸 加算	1.市民が中古住宅を購入 取得額の25% 限度額50万円/戸 2.転入者が中古住宅を購入 取得額の25% 限度額75万円/戸 3.子供がいる(人数制限なし) 25万円/戸 加算	1.市内業者によるリフォーム 工事費の20% 限度額50万円/戸 2.市外業者によるリフォーム 工事費の10% 限度額30万円/戸

(1) 地域に応じた柔軟な対応の検討

他の建築物との敷地の合併、地域の駐車場や堆雪スペースなど柔軟な対応を検討します。

(2) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行うよう助言します。

4-8.特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、市長は地域住民の生命、身体、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。特定空家等の判断については、「特定空家判断基準」に基づき、夕張市空家等対策庁内連携会議(以下「庁内連携会議」という。)、夕張市空家等対策連絡協議会(以下、「連絡協議会」という。)と協議を行い、市長が決定します。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、関係機関と連携した指導の実施を検討します。

(1) 措置の方法

① 措置の優先

特定空家等のうち、周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

② 措置内容の検討

・特定空家等に対する措置を検討するため、職員等は敷地外調査のほか必要な限度において立入調査を実施し、建築物等の状況を把握します。

- ・ 調査の結果に基づき、措置の内容を検討します。
- ・ 措置の内容を決定するにあたり、庁内連携会議、連絡協議会と協議を行います。また、措置の内容の変更を行う場合も同様とします。

(2) 措置の実施

① 助言

市長は、4-8(1)②で検討した措置の内容を講ずるよう助言を行います。

② 指導

市長は、助言を行っても助言の措置がとられない場合や措置の内容が不適切な場合は、必要な措置をとるよう指導を行います。

③ 勧告

市長は、指導を行っても指導の措置が取られない場合や措置の内容が不適切な場合は、相当な猶予期限を定めて指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例措置が適用されなくなることから、税務課と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

④ 命令

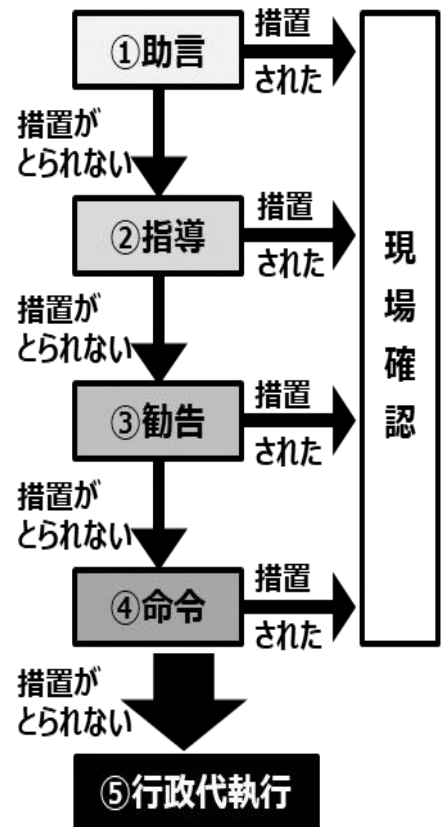
市長は、勧告を行っても、勧告の措置がとられない場合や措置の内容が不適切な場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じます。

市長は、命令をする場合においては、特措法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき実施します。

⑤ 行政代執行

市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても不適切な場合等に、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、特措法第14条第10項の規定に基づき実施します。なお、上記費用については、所有者等から徴収します。



(3)その他の対処

台風の接近などにより、屋根材等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、関係機関と連携し応急措置の実施を検討します。

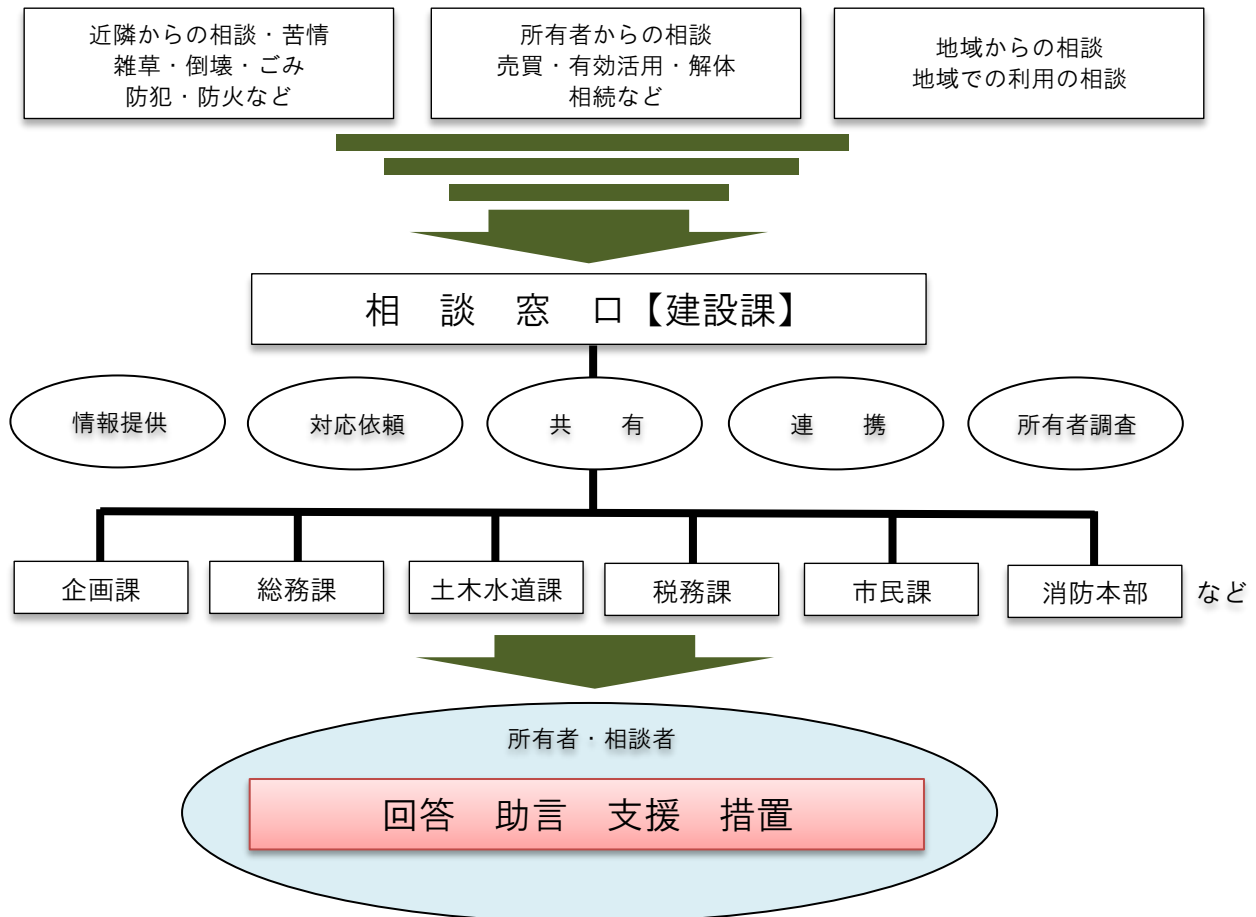
4-9.空家等対策の実施体制

(1)庁内の組織体制及び役割

市内の空家対策を進めるために、庁内が一丸となって取り組む必要があります。そのため、庁内の各組織が役割と責任を持ち空家等の対応に取り組むこととします。

表4-1 庁内の組織体制とその役割

課名	役割
建設課	空家対策事務所管
総務課	防災
企画課	まちづくり
財政課	市有財産管理
産業振興課	商工系事業者情報
土木水道課	道路・水道(インフラ)
税務課	固定資産情報
保健福祉課	高齢者・介護情報
生活福祉課	福祉・障がい者
市民課	防犯・環境
消防本部総務課	消防・防災



(2)夕張市空家等対策庁内連携会議

① 組織

建設課長、総務課長、企画課長、財政課長、産業振興課長、土木水道課長、税務課長、保健福祉課長、生活福祉課長、市民課長、消防本部統括課長により組織します。

② 所掌事務

- i 夕張市空家等対策計画の作成及び変更に関する事項
- ii 空家等を特定空家等と認めることの適否の判断に関する事項
- iii 特措法第14条第9項に規定する代執行の適否の判断に関する事項
- iv 特措法第14条第10項に規定する略式代執行の適否の判断に関する事項
- v その他市長が必要と認める事項

(3)夕張市空家等対策連絡協議会

① 組織

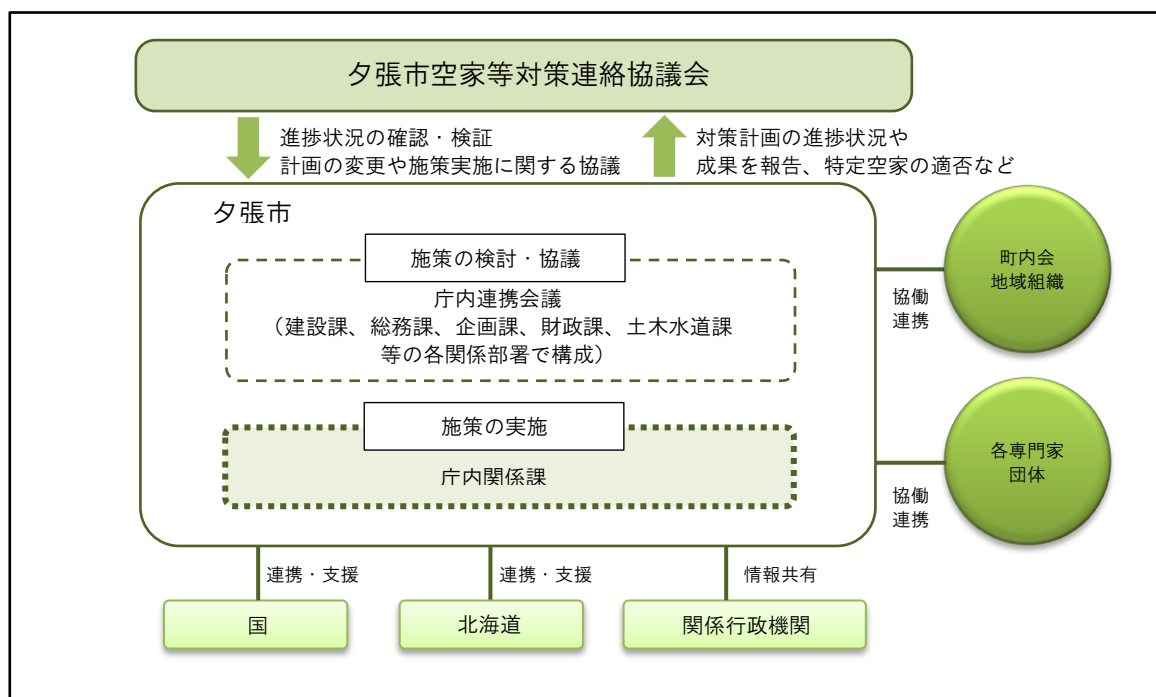
夕張市理事、特措法第7条第2項に規定する学識経験者ほか、市長が必要と認める者計10人以内で組織します。

② 所掌事務

- i 夕張市空家等対策計画の作成及び変更に関する事項
- ii 空家等を特定空家等と認めることの適否の判断に関する事項
- iii 特措法第14条第6項に規定する公開による意見の聴取に関する事項
- iv 特措法第14条第9項に規定する代執行の適否の判断に関する事項
- v 特措法第14条第10項に規定する略式代執行の適否の判断に関する事項
- vi その他市長が必要と認める事項

(4)関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家対策を実施します。



<ul style="list-style-type: none"> <li>■行政書士・司法書士 相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等</li> <li>■不動産業者 所有者の空家等利活用相談</li> <li>■建設業者 空家等の解体、改修の相談及び対応等</li> <li>■警察 危険回避のための対応</li> <li>■夕張市消防本部 災害対策、災害時の応急措置等</li> <li>■市民等 空家等情報の提供、跡地の利活用等</li> </ul>
--

#### 4-10.住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を建設課内に設置し、同課職員が対応します。また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係各課と連携し対応します。相談内容・対応状況については、データベースに記録し、建設課で管理します。

#### 4-11.その他空家等対策の実施に関し必要な事項

##### (1)地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題ですが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、空家等の情報に関し必要に応じて広く公開します。

##### (2)他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法などそれぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空家等の情報について、庁内の関係各課で共有し連携を図ります。

#### ■空家の管理に関する法令(抜粋)

手段		概要
法律	範囲	
建築基準法	勧告 命令 代執行	<p>損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、または著しく衛生上有害となるおそれがある建築物の除去、改築、増築、修繕、模様替え、使用中止、使用制限その他保安上または衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、代執行することができる。</p> <p>【建築基準法第10条「保安上危険な建築物等に対する措置」】</p>
道路法	命令	<p>道路管理者は、道路及び条例で指定する沿道区域において道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するために必要な措置を命ずることができる。</p> <p>【道路法第43条「道路に関する禁止行為」】</p>

手段		概要
法律	範囲	
廃棄物 処理法	命令 代執行	<p>一般廃棄物処理基準に適合しないごみや産業廃棄物等の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市長村長は支障の除去・防止に必要な措置を命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。</p> <p>【廃棄物の処理及び清掃に関する法律第19条の4「一般廃棄物に対する措置命令」】</p>
消防法	命令 代執行	<p>火災予防上危険な場合等について、空家の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件などの除却等を命ずることができる。</p> <p>消防長又は消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行することができる。</p> <p>【消防法第3条「屋外における火災の予防又は障害除去のための措置命令等」】</p>
災害対策 基本法	一時使用 収用 除却	<p>市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となる者の除去その他必要な措置をとることができる。</p> <p>この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。</p> <p>【災害対策基本法第64条「応急公用負担等」】</p>
地方税法		<p>空家特措法に基づく勧告の対象となった特定空家等の敷地については、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外する。</p> <p>【地方税法第349条の3の2「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」】</p>

### (3)計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて変更します。変更する場合は、庁内連携会議及び連絡協議会での協議やパブリックコメント等を行い、広く意見を求めます。