

上砂川町空き家等対策計画
兼空き家対策総合実施計画

令和5年11月

上砂川町

空き家等対策計画兼空き家対策総合実施計画

計画の目的・位置づけ

上砂川町では空き家は増加しており、適切に管理されていないことにより、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などの問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、一層深刻化することが懸念される。

このことから、空き家等の適正管理や利活用の促進などの様々な施策を総合的かつ計画的に実施し、町民が安全で安心して暮らせる生活環境の保全を目的として「上砂川町空き家等対策計画」（以下「計画」という。）を策定するものである。

本計画は、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 項に規定する空家等対策計画と住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成 16 年 4 月 1 日 国住市第 350 号国土交通省事務次官通知。以下「制度要綱」という。）第 25 第 2 項に規定する空き家対策総合実施計画を兼ねるものである。

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

対象地区は上砂川町内全域とする。

対象とする空き家等の種類は、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。）を対象とする。さらに町が所有又は管理する空き家等については、対策上必要な場合は計画の対象とする。今後の空き家発生の状況や対策を進める過程で、重点的に推進すべき地区の設定が必要な場合には、適宜その位置づけを行う。

積雪寒冷地である本町では、冬期の積雪や低温などによる家屋の劣化が進みやすく、腐朽・破損が進行し周辺環境に悪影響を与えることや、屋根雪やつららの落下による事故も懸念される。今後とも空家等の総数が増加した場合、このような危険家屋も増加していくものと予想され、空き家等対策に取り組む必要がある。

また、空き家は全町に分布しており、周辺住民に対して生活環境に不安を与え、景観などに影響を生じている。本町では高齢化が進んでいることから空き家の発生を抑制していく必要がある。

2. 計画期間

令和 5 年 1 2 月から令和 1 0 年 3 月までの 5 年間とする。

3. 空き家等の調査に関する事項

空き家等の調査については、建設環境課において実施し、調査対象地区は上砂川町内全域とする。調査期間は、計画期間中、毎年度9月末日を目途に町内全域を調査する。

空き家等の調査対象は、水道の休止、廃止されている等の住宅を主体に外観調査を行なう。

なお、空き家対策総合支援事業（空き家対策基本事業）において、空き家の実態把握の計画は、今後の空き家対策方針に基づき計画する。

（空き家対策基本事業に関する事項（うち、実態把握））

事業手法	施行者	事業対象	活用用途又は跡地の活用	棟数	事業実施予定時期
実態把握					

4. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項

空き家等の適切な管理は第一義的には当該空き家等の所有者等の責任において行われるべきである。空き家等の所有者等に空き家等の適切な管理を促すため、町広報やホームページ等により周知・啓発を行い、空き家等対策に対する意識の醸成を図る。

5. 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

利活用できるものについては、その空き家の所有者等に限らず、活用を促していく。

具体的には、町が把握している空き家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することで活用を促す。（空き家・空き地情報バンク制度）

なお、空き家対策総合支援事業（空き家対策基本事業）において、空き家の活用の計画は、今後の空き家対策方針に基づき計画する。

（空き家対策基本事業に関する事項（うち、活用））

事業手法	施行者	事業対象	活用用途	棟数	事業実施予定時期
活用					

6. 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処に関する事項

（1）特定空き家等に対する措置

特定空き家等については、建築物等の状態や特定空き家等が地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度等により、法及び上砂川町空き家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）並びに上砂川町空き家等の適正管理に関する条例施行規則（以下「規則」という。）に基づいて以下の措置を講じることとする。

①立入調査（法第9条第2項、条例第6条）

町は、特定空き家等に対する措置を行うために必要な限度において、空き家

等と認められる場所に立ち入って調査を実施し、空き家等の状況を把握することができる。なお、調査に当たっては、規則第3条第1項の規定により、調査の5日前までに所有者等に通知する。

②特定空き家等の認定(条例第7条第1項及び第2項)

町長は、①の立入調査により、特定空き家等の状態にあると認めるときは、当該空き家等を特定空き家等と認定することができる。その認定をしようとするときは、あらかじめ上砂川町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）の意見を聴かなければならない。

③助言又は指導(法第14条第1項、条例第8条第1項)

町長は、特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。

④勧告(法第14条第2項、条例第8条第2項)

町長は、③の助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き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することができる。

町長は、法第14条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴かなければならない。

町長が特定空き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、当該特定空き家等に係る敷地について、地方税法に基づく固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとする。

⑤命令(法第14条第3項、条例第9条)

町長は、④の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。

措置を命じようとする場合において、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。

⑥標識の設置・公示(法第14条第11項、規則第6条第2項)

町長は、⑤の命令をした場合、標識の設置その他国土交通省・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。

⑦公表(条例第 10 条)

町長は、⑤の命令を受けた者が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- ・ 命令に従わない者の住所及び氏名
- ・ 命令の対象である特定空き家等の所在地
- ・ 命令の内容
- ・ 上記に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項

⑧行政代執行(法第 14 条第 9 項、条例第 11 条)

町長は、⑤の命令をした場合において、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、又は第三者にこれを行わせ、その費用は当該命令を受けた者から徴収することができる。

⑨略式代執行・公告(法第 14 条第 10 項)

町長は、⑤の命令をし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は、事前に公告した上で、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。

⑩緊急安全措置(条例第 12 条第 1 項及び第 2 項)

町長は、災害その他特別の事情により、人の生命、身体又は財産に重大な危害を及ぼす恐れがある空き家等(特定空き家等を含む。)について、他に適切な手段がなく、緊急の必要があると認めるときは、当該危害を回避するために必要最小限の措置を講ずることができる。また、その措置に要した費用を、当該空き家等の所有者等から徴収することができる。

なお、空き家対策総合支援事業(空き家対策基本事業)において、除却に係る計画は、今後の空き家対策方針に基づき計画する。

(空き家対策基本事業に関する事項(うち、除却))

事業手法	施行者	事業対象	跡地の活用用途	棟数	事業実施予定時期
除却					

※除却後の跡地の活用に係る周辺住民等への周知方法(制度要綱第 25 第 7 項第二号口による、第一号第イ a に該当する空き家住宅等の除却の場合)

市町村のホームページ等に掲載 看板等によるを掲示

その他 ()

(2) 特定空き家の判定基準

別紙1による。

(3) 特定空き家等への措置フロー

別紙2による。

7. 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

町に寄せられる空き家等に関する相談の体制は、建設環境課に置く。

8. 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 庁内の組織体制、役割及び窓口連絡先

空き家対策は、問題が多岐にわたるため、関係課が連携して対策を推進することが必要である。建設環境課が窓口となり、関係課が連携して空き家問題に取り組むこととする。

空き家等対策庁内連携体制は、別紙3による。

(2) 関係機関等との連携

空き家の所有者等への意識啓発、空き家の適切な管理、空き家の利活用、除却後の跡地利用など、多岐にわたる空き家対策を総合的に推進するため、上砂川町空き家等対策協議会と連携し、意見や助言を求めるものとする。

(連携した協議会等の概要)

名称：上砂川町空き家等対策協議会

代表者：構成員より選出

主な構成員：町議会議員、公共的団体の代表者、建築関係者、その他

①空き家等対策計画の策定及び変更に関すること。

②特定空き家等の認定と対策方針に関すること。

③その他、町長が必要と認める事項に関すること。

9. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

本計画に基づく対策を推進するため、空き家対策総合支援事業を活用する。また、空き家の活用、除却、実態調査以外の空き家対策総合支援事業に係る空き家対策附帯事業、空き家対策関連事業、空き家対策促進事業等の取組みは、今後の空き家対策方針に基づき計画する。

・空き家対策附帯事業

施行者	事業対象	事業内容	事業実施予定時期

・空き家対策関連事業

事業手法	施行者	事業対象地区	事業内容	事業実施予定時期

・ 空き家対策促進事業

施行者	事業対象	事業内容	事業実施予定時期

実施した施策の効果や社会状況の変化等により、本計画による空き家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画の見直しを行う。

別紙1 上砂川町特定空き家判断基準

I 立地状況			
項目	状況	判定	現状の記録
①周辺への影響	隣接している建物がある、または交通量の多い道路に面している。		
②敷地外への影響	空き家から道路、敷地境界線までの距離が空き家の高さ以上離れていない		

II 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) 建築物の倒壊等			
項目	状態	判定	現状の記録
①倒壊	建物の全部が倒壊もしくは一部の階が全部倒壊している		
②傾斜等	基礎に不同沈下がある		
	建物等に著しい傾斜（1／20超）がある		
(2) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等			
項目	状態	判定	現状の記録
①基礎及び土台	基礎が破損又は変形している		
	土台が腐朽又は破損している		
	基礎と土台にずれが発生している		
②柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している		
	柱とはりにずれが発生している		
(3) 屋根、外壁等の脱落、飛散等			
項目	状態	判定	現状の記録
①屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根が変形している		
	屋根ふき材が剥落している		
	軒の裏板、たる木が腐朽している		
	軒がたれて下がっている		

項目	調査内容	判定	現状の記録
②外壁	壁体の損傷等により貫通する穴が生じている		
	外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している		
	外壁のモルタルやタイル等の外壁材に浮きが生じている		
③看板、給湯設備、屋上水槽等	看板の仕上材料が剥落している		
	看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している		
	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している		
	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している		
④屋外階段又はバルコニー	屋外階段又はバルコニーが腐食、破損又は脱落している		
	屋外階段又はバルコニーが傾斜している		
⑤門又は塀	門、塀にひび割れ、破損が生じている		
	門、塀が傾斜している		

(4) 擁壁の状態

項目	状態	判定	現状の記録
①擁壁の状態	擁壁表面に水がしみ出し、流出している		
	水抜き穴の詰まりが生じている		
	ひび割れが発生している		

II の特定空き家等の判断について

Ⅰ 立地状況が、①、又は②に該当し、(1) 建物の倒壊等のいずれか1つに該当すれば、特定空き家等と判断する。

(2) から(4) の項目で「状態が著しいもの」で、Ⅰ立地条件に該当した場合は、特定空き家等と判断する。

※「状態が著しい」状態の判断は、市町村による特定空家の判断の手引きによる。また、「状態が著しい」とは言えない場合は、経過観察により前回調査と比較して変形・破損等が進行し「状態が著しいもの」と判断した場合、特定空き家等とする。

Ⅲ 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

項目	状態	判定	現状の記録
①建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある		
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある		
	排水等の流出による臭気の発生がある		
②ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある		
	ごみ等の放置による臭気の発生がある		
	ねずみ、はえ、蚊等の発生がある		
③水質汚染、土壌汚染	水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が放置されている		
	有害物質等の保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる		
④その他	内容を具体的に記載		

IV 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

空き家等の立地 周辺の環境に影響を及ぼす位置にある場合は、IV 無い場合は、Vを調査する。

項目	状態	判定	現状の記録
①既存の景観に関するルールとの適合	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に適合しない状態		
	景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に適合しない、又は条例等に適合しない状態		
②周囲の環境と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり汚れたまま放置されている		
	窓ガラスが割れたまま放置されている		
	看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている		
	立木等が建築物の前面を覆う程度まで繁茂している		
	敷地内に瓦礫、ごみ等散乱、山積したまま放置されている		
③その他	内容を具体的に記載		

V 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

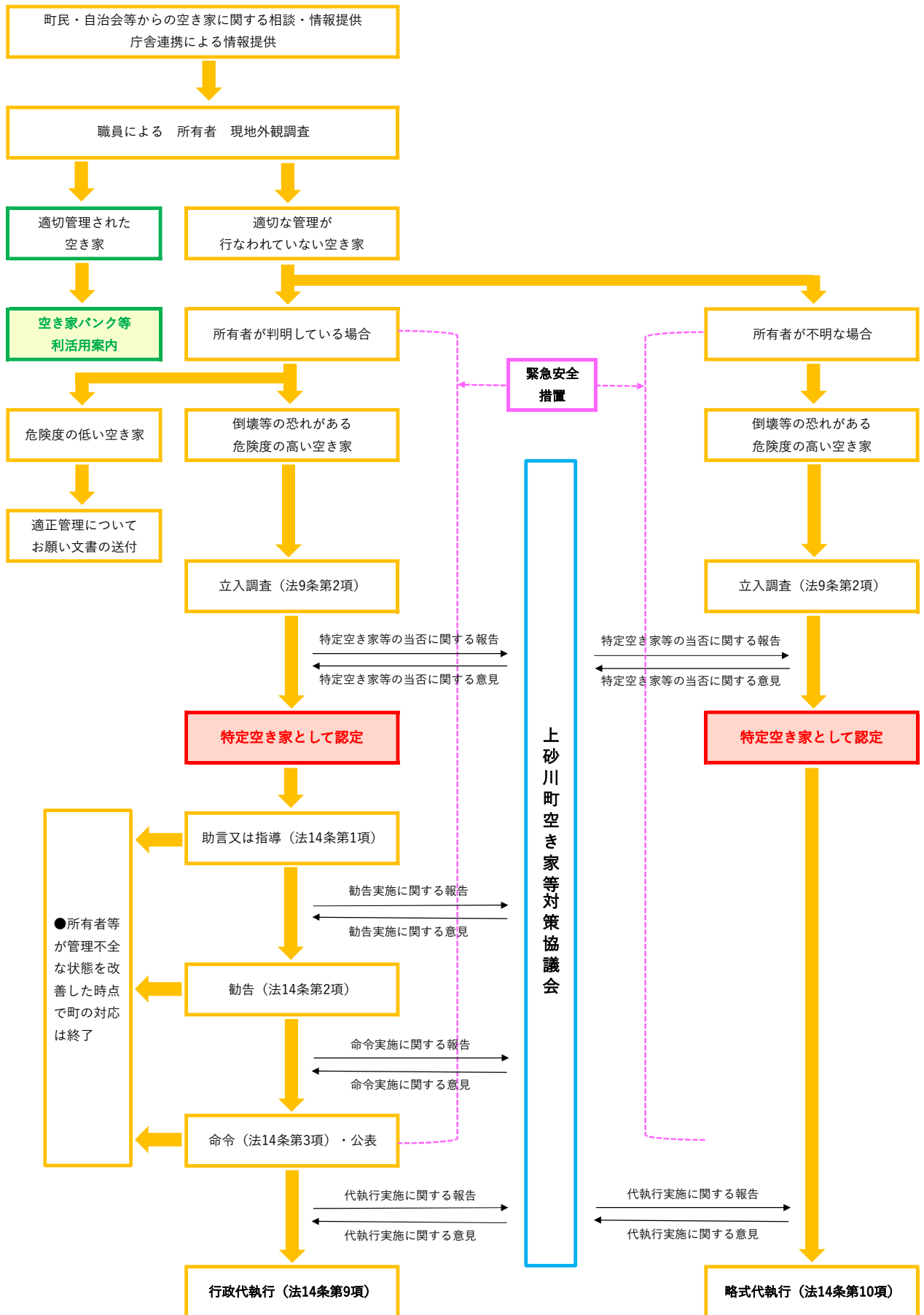
項目	状態	判定	現状の記録
①立木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている		
	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている		
②建築物等の不適切な管理	空家からの落雪により歩行者等の被害が生じるおそれがある ※注記参照		
	放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※注記参照		
	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している		
③防犯・防火上、放置することが不適切	外部から不特定多数の者が容易に建物内に侵入できる状態にある		
	灯油、ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある		
④その他	内容を具体的に記載		

※注記

雪がない時期の調査など、判断が出来ない場合は、「市町村による特定空家の判断の手引き」P11の表1を用いて落雪飛距離を概算し、歩道や隣接へ落雪する可能性があるか否かを判断する。著しいか否かについては、雪の無い状況では判断が困難であるため、雪のある時期に判断することが望ましい。

III～Vの特定空き家等の判断について

周辺住民の苦情・相談を受けて現地調査を行い、所有者へ改善の助言のうえ経過観察を行う。
改善が見られず放置されている場合には、特定空き家等に該当するか判断する。



空き家等対策庁内連携体制

空き家対策は、問題が多岐にわたるため、関係課が連携して対策を推進することが必要です。

建設環境課が窓口となり、関係課が連携して空き家問題に取り組みます。

■ 庁内連携体制

担当課	役割
建設環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の総合窓口に関すること。 ・ 空き家等の所有者の情報収集に関すること。 ・ 空き家等の照会及び回答に関すること。 ・ 空き家等の立入調査に関すること。 ・ 空き家等に係る道路管理上等の安全対策に関すること。 ・ 建築基準法に基づく措置に関すること。 ・ 空き家等に係る環境衛生保持に関すること。 ・ 衛生上有害な空き家等に対する指導及び監視に関すること。 ・ 空き家等の補助制度及び除却等の支援施策に関すること。 ・ 空き家等対策協議会に関すること。 ・ 空き家等対策計画の策定に関すること。
住民課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の所有者情報の提供に関すること。 ・ 特定空き家等の税制上の取扱いに関すること。
福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者、障害者、要介護者等に対する啓発、情報提供。 ・ 高齢者、障害者、要介護者等及び保護世帯等の空き家対応。
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の防災に関すること。 ・ 防犯に関すること。 ・ 予算等財政面での相談、調整。
企画課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクに関すること。 ・ 空き店舗、空き工場等の相談、調整に関すること。
教育委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 通学路の安全確保に関すること。 ・ 児童及び生徒の危険防止に関すること。