

第 1 章 計画の趣旨と基本方針

1 計画策定の背景と目的

近年の全国的な人口減少や少子高齢化等により、居住その他の使用がなされていない「空家等」が年々増加しており、総務省が5年ごとに実施する住宅・土地統計調査によると、国全体の空家等は10年間で約92万戸増加し、空家率13.6%で過去最高の数字となり、大きな社会問題となっています。

とりわけ問題となっているのは、適切に管理が行われていない空家等の増加により、屋根や外壁等の建築部材の落下や飛散、草木の繁茂、害虫の発生、不法投棄、放火の恐れなど、防災、防犯、衛生、景観等多岐にわたる問題が発生しており、市民の安全・安心な暮らしを阻害しかねないこととして危惧されています。

このようなことを背景に国は、空家等の対策を推進するため「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を平成27年5月26日に全面施行し、「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。）を示しました。

法の中では国、都道府県、市町村の役割を定めており、そのうち市町村は、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計画を定めることが望ましいとしています。

本市においても、適切に管理されていない空家等の相談、通報が増加しており、平成27年4月より「稚内市空家等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）を施行し、管理不全な状態にある空家等への対策を行ってきたところですが、今後は、条例だけではなく、法と一体的に市内における空家等の発生抑制、適切な管理及び利活用に関する対策を含め、空家等に関する対策を、総合的かつ計画的に進めることで、市民が安全で安心して暮らすことを目的として「稚内市空家等対策計画」をこのたび、策定することとしました。

2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国の基本指針に即し、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に策定する計画です。

また、「稚内市総合計画」、「稚内市都市計画マスタープラン」を上位計画とし、「稚内市住宅マスタープラン」等住環境に関連する計画との整合・連携のもと進めます。

3 計画期間

計画期間は令和元年度から令和5年度までの5年間とします。

ただし、計画期間中に社会情勢の大きな変化や新たな法律の制定等により、計画の見直しが必要となった場合には、適宜、見直しを行うこととします。

4 計画の対象

4-1 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、法第2条第1項で規定する「空家等」及び法第2条第2項で規定する「特定空家等」とします。

また、本計画では、空家等の適切な管理対策、利活用対策のほか、発生抑制対策を含めていることから、現在、居住又は使用している家屋等も対象としています。

【用語の説明】

①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。

②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う。

③建築物

建築基準法第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」とはネオン看板や門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

④「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わたって使用されていない状態をいい、例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一つの基準となると考えられる。

4-2 対象とする地区

本計画の対象地区は、空家等に関する相談・通報が市内各地区からよせられていることから、市内全域とします。



5. 基本方針

空家等の管理は、所有者や管理者等（以下、「所有者等」という。）が自らの責任において管理等を行うことが義務であります。所有者等の管理意識の欠如に起因して、空家等が適切に管理されていないことにより様々な問題が発生しています。

市民が安全に安心して暮らすことができる生活環境を保全するため空家等の適切な管理や利活用も含めた総合的な空家等対策を推進します。

推進にあたっては、次の三つを基本方針として定め、空家等対策に取り組みます。

（１）空家等の「発生抑制」対策の推進

・空家等の発生を抑制するためには、所有者等の空家等に対する管理責任意識の醸成を促し、空家等の倒壊及び部材の飛散等により、第三者や周辺に被害を及ぼした場合は、被害者から損害賠償など管理責任を問われるなど、管理不全な状態となることで周辺の生活環境に及ぼす影響に関し周知や啓発を行うとともに、専門知識を有する民間事業者や関係機関と連携を図り、空家等の発生抑制対策を進めていきます。

（２）空家等の「適切な管理」対策の推進

・管理不全により、周辺の生活環境へ深刻な影響を及ぼしている又は及ぼすおそれのある空家等の所有者等へ適切な管理を促し、周辺の生活環境が改善されるよう空家等の適切な管理対策を進めていきます。

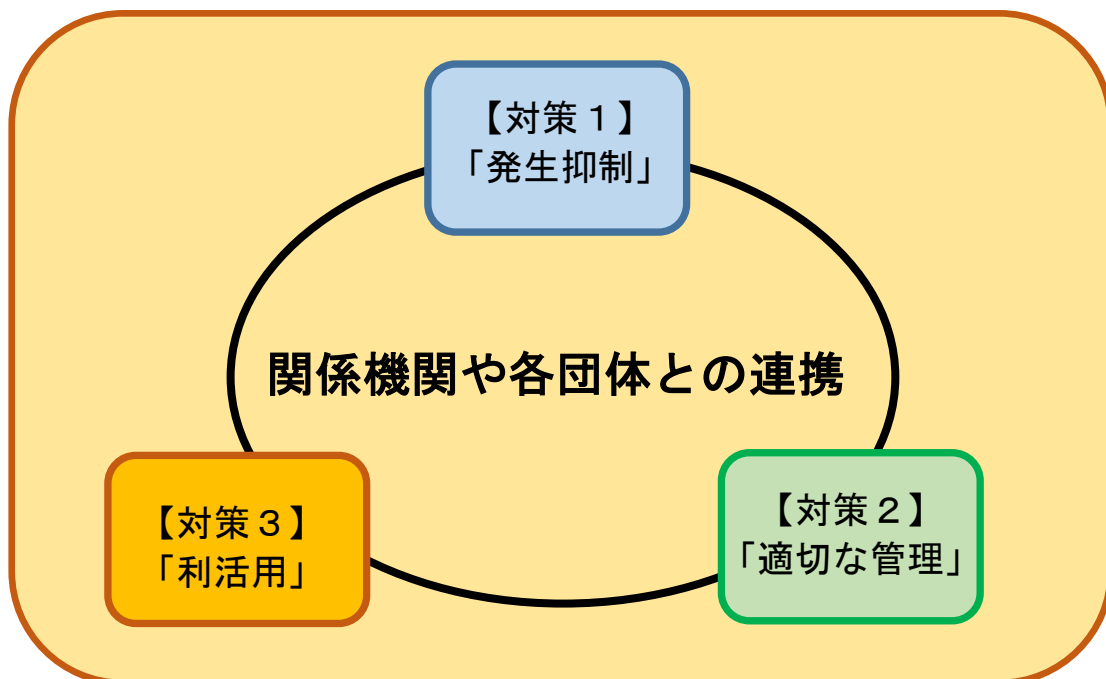
また、著しく管理不全な特定空家等に対しては、法に基づく「助言・指導」、「勧告」、「命令」の措置についても、必要に応じて行うこととします。管理不全による空家等が地域住民の生命、身体、財産に危険を及ぼすおそれがあるなどの理由により、緊急的に何らかの措置を講ずる必要がある場合は必要最低限の応急的な措置を講じます。

(3) 空家等の「利活用」対策の推進

- ・空家等や除却後の跡地の活用・流通を促進するためには、関係機関や各団体との協力が必要であることから、連携を図り効果的な空家等の利活用対策の取り組みを進めます。
- ・空家等は、活用次第では有効な地域資源となる可能性を有しており、移住・定住促進の住まいとしての活用に繋がるといった視点からも、必要な対策に取り組めます。

◇空家等対策についての基本方針

市民が安全に安心して暮らすことができるまち（生活環境の保全）に向けた空家等に関する総合的な対策の推進



■空家等の対策イメージ

