

第3章 空家等の対策

1 発生抑制対策

◆基本的な考え方

・現在、居住又は使用している住宅や空家等になって間もない建築物が放置された空家等にならないために、相続や売買等による円滑な権利の継承、適切な管理について周知・啓発を行い、空家等の発生予防に努めてもらえるよう所有者等の管理責任について周知を図り、当事者意識の醸成に努めます。

また、建築物が管理不全な状態に陥ることを予防するとともに、空家等に関する総合的な相談体制を整備します。

◆具体的な対策

(1) 空家等の発生抑制に向けた周知・啓発

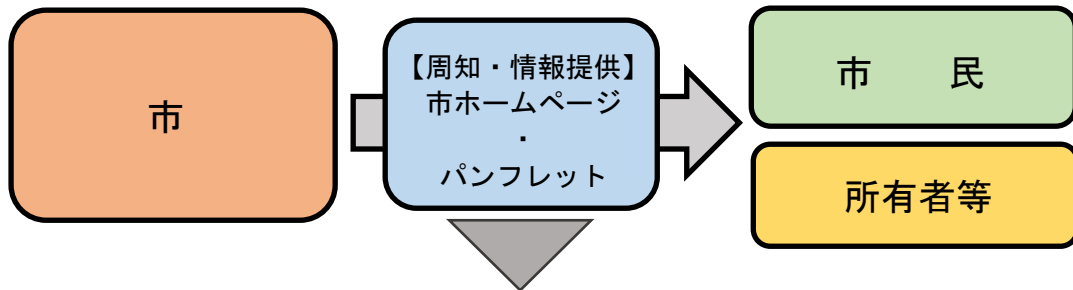
・放置された空家等がもたらす問題や所有者等の管理責任等の責務について、パンフレットやホームページなどによる周知及び啓発活動を強化します。

・将来における空家等の発生を抑制するために、所有者等に対して、現在の住まいを将来的に次の世代に引き継ぐことの重要性や意義の周知や啓発を行うとともに、住宅の耐震化への支援を行い、住宅の長寿命化を支援します。

(2) 相談窓口等の明確化

・空家等に関する市民や所有者等からの相談窓口を明確化し、広報紙、ホームページ等により、周知や案内を行うとともに、庁内及び関係機関、各団体等の連携体制の構築を図ります。

◇発生抑制対策のイメージ



(周知内容の例)

- ・ 放置された空家等がもたらす問題の周知
- ・ 相談窓口の案内・周知等

2 適切な管理に向けた対策

◆基本的な考え方

・市で実施した空家等調査や市民からの情報提供により把握した空家等のうち、適切に管理されていない空家等については、更なる状態の悪化を招かないよう所有者等へ適切な管理を行うよう要請し、維持管理責任を適切に果たすよう促すなどの対策を講じます。

また、特定空家等で特に危険な状態である場合は、法に基づき、助言・指導、勧告、命令等、必要な措置を講じます。

なお、空家等の倒壊や建築部材の飛散等により、地域住民の生命や身体等が危険にさらされ、緊急的に回避する必要がある場合は、安全確保のための必要最低限の適切な措置を検討します。

◆具体的な対策

(1) 所有者等の管理者意識の醸成

・空家等は個人の私有財産であり、維持や管理は所有者に第一義的な責務があることの認識を深めてもらうことで、適切な管理がなされない空家等が解消されるよう、所有者等への管理意識の醸成を図ります。

・空家等が適切に管理されず、老朽化が進行することで倒壊や飛散等の発生により周辺住民へ危害を与えないよう、所有者に対し適切な管理の重要性についてパンフレットや、ホームページなどによる周知・啓発を行います。

(2) 相談窓口等の明確化

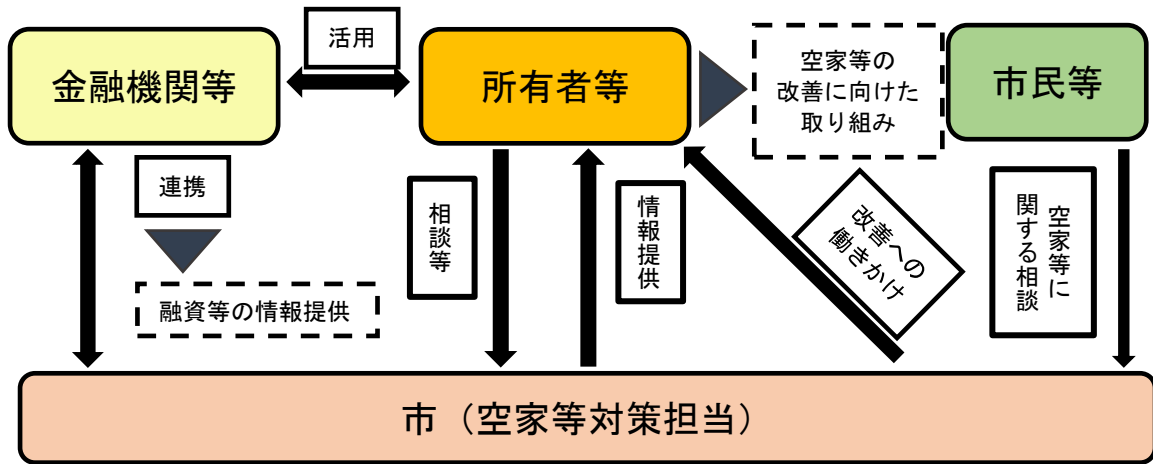
・空家等に関する市民や所有者等からの相談窓口を明確化し周知や案内を行うとともに、庁内及び関係機関、各団体との連携体制の構築を図ります。

(3) 空家等の解消に向けた制度の情報提供及び補助制度の実施及び周知

・金融機関における空家等の除却費用の資金融資等、空家の解消に向けた制度や支援策を所有者等へ情報提供を行います。

また、市では、平成27年から老朽危険空家等の解消に向け、除却費の一部を補助する等の支援を行っており、管理不全な状態にある空家等の解消に向け取り組みます。

◇適切な管理対策のイメージ



3 利活用・跡地利用対策

◆基本的な考え方

・空家等が増加傾向にあることを踏まえ、各団体等との連携を図り、所有者等へ放置された空家等や除却後の跡地の活用・流通等に関する相談先等を周知することにより、空家等の解消を促進します。

また、空家等や除却後の跡地は、地域のコミュニティ活動等を進めるうえでの有効な資源となる可能性をもっていることから、地域等との連携による活用を検討するとともに、移住・定住促進や少子化対策等、市の施策においても有効な資源となりえることから、必要に応じて空家等や除却後の跡地の利活用を検討します。

◆具体的な対策

(1) 空家等の需要と供給のマッチングによる利活用促進

・空家等の所有者等の中には、所有している空家等の売却や利活用等をするにあたり、相談先がわからない方などが想定されます。

このようなことから、不動産事業者等の専門知識を有する各団体と連携し、場合に応じた相談先を所有者等へ提供することで、空家等の需要と供給のマッチングを図ります。

(2) 「稚内市まちなか居住ポータルサイト」、「北海道空き家情報バンク」への登録案内・周知

・北海道では、道内の空家及び空き地の有効活用を通して、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図ることを目的として、「北海道空き家情報バンク」を開設しています。

また、市でも「稚内市まちなか居住ポータルサイト」を開設し、空家、空き地等の物件を紹介しています。

市では、市民からの相談に応じて、売却したい空家等や活用したい空家等を「稚内市まちなか居住ポータルサイト」や「北海道空き家情報バンク」に登録することを案内し、また、自己の居住用等として活用できる空家等を探している方に対して「稚内市まちなか居住ポータルサイト」、「北海道空き家情報バンク」を紹介します。

また、空家等を売買、利活用したい所有者には、宅建協会等の団体との協力や連携は不可欠であり、所有者等が気軽に相談できる相談体制を整える検討を進め、空家等の所有者等に利活用を働きかけることによって不動産の流通の促進を図ります。

(3) 金融機関や各団体による空家等を利活用するための融資制度等の周知

・所有者等が空家等の利活用を検討するには、改修費用や資金調達方法、賃貸方法等各種情報が必要となることから、所有者等が利活用の検討を少しでも行いやすくするため、金融機関の融資制度など各団体で行っている利活用制度等を周知します。

(4) 空家等の利活用対策の検討

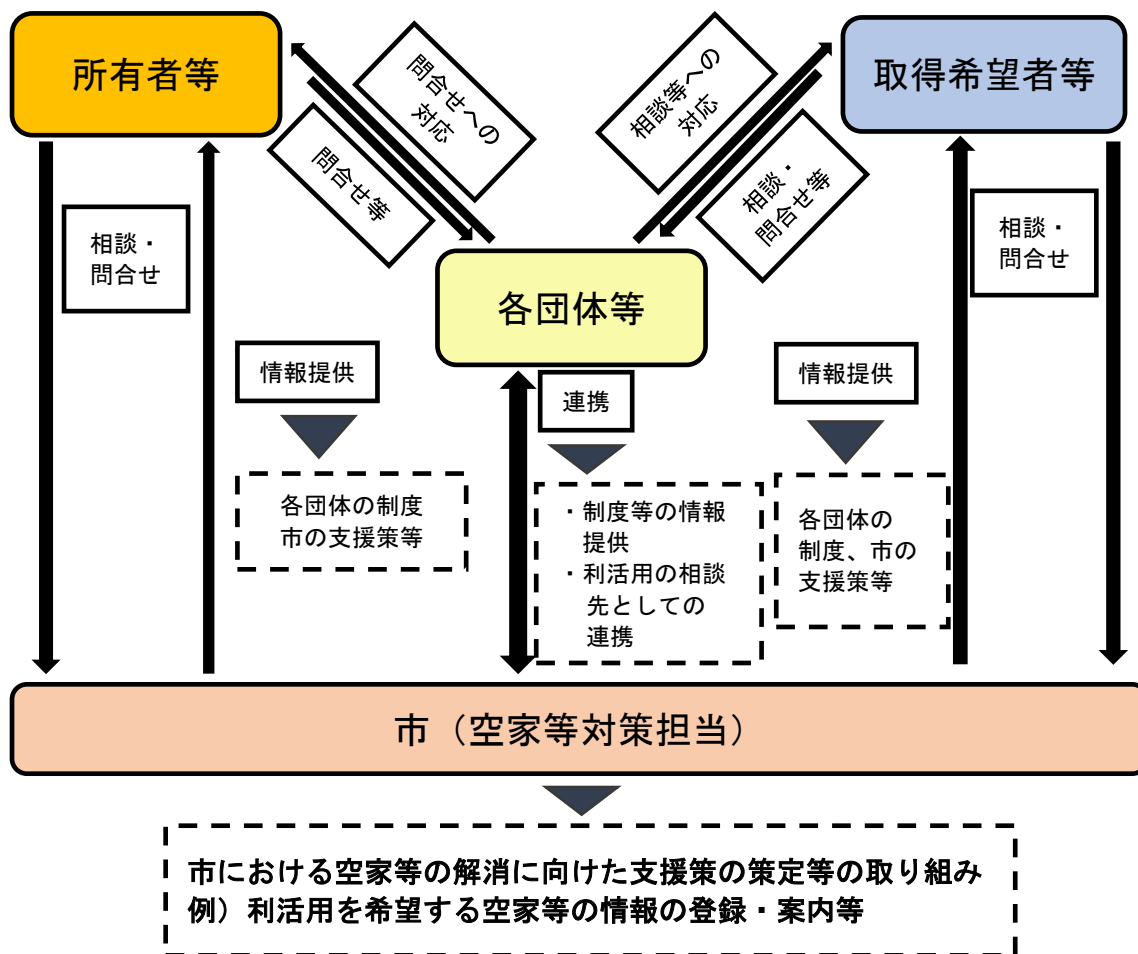
・空家等は、子育て世代、移住者の新たな住まいや地域の交流施設等、その利活用の方法は複数あると考えられます。

また、空家等が活用されることにより、地域のコミュニティの維持・活性化地域の生活環境の保全につながります。

(5) 地域による跡地活用の支援

・空家等の除却後の跡地が長期にわたり空き地として放置され、地域のまちづくりに悪影響を及ぼさないよう、地域住民の交流の場やポケットパーク等として利活用し、地域団体が管理する場合、国等が実施する空家等関連施策の活用を含め、行政が支援する仕組みについて検討します。

◇利活用・跡地利用対策のイメージ



4 特定空家等への対応

◆基本的な考え方

・特定空家等は、適切な管理がなされず放置され続けたことにより、周辺住民の生命、身体、財産、生活環境への影響等を及ぼしている又は、及ぼすおそれが高い空家等であり、市民の安全で安心な生活環境を確保するため、所有者等に対し問題の解消を図るよう法に基づく指導等の措置を行います。

また、特定空家等による問題の解消を促し、市民の安全で安心な暮らしを確保するため、金融機関の有利な除却等に対する融資制度の情報提供や、除却費についての補助基準を設け、その費用の一部を補助し、特定空家等による問題の解消を図ります。

◇特定空家等の判断基準について

■特定空家等の定義（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
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態
- ・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

■特定空家等の判断基準

・国において示された「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）」（以下、「ガイドライン」という。）等を参考とし、地域住民の生命、身体、財産生活環境等に著しく影響を及ぼしている又は、及ぼすおそれが高いと総合的かつ客観的に判断するため、稚内市特定空家等判断基準（以下、「判断基準」という。）を策定します。

■特定空家等の判断

・特定空家等の判断については、判断基準により調査を行い、稚内市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）から意見を聴取したうえで、特定空家等の判断を行います。

【用語の説明】

① 稚内市空家等対策協議会（条例第6条）

法第7条第1項の規定に基づき設置され、同項に規定された協議を行うほか、市長の諮問に応じ、空家等の対策に関し必要な事項を調査審議する。協議会は、委員8人以内をもって組織する。

◆ 具体的な対策

（1）特定空家等に対する必要な措置の実施

・ 特定空家等の認定後は、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう適切な管理を促すため、法に基づき「助言・指導」（法第14条第1項）を行い、状況が改善されない場合には、「勧告」（法第14条第2項）及び「命令」（法第14条第3項）、「代執行」（法第14条第9項）と段階的に実施できることとなります。

これらの措置を講ずる場合は、国のガイドラインによる「周辺の建築物や通行人等に対する悪影響が及ぶ範囲」等の判断、「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等の判断を踏まえ、所有権等の財産権について慎重に考慮しつつ、協議会における協議に基づき、総合的に判断することとします。

（2）地方税法による特例の解除

・ 特定空家等に係る敷地においては、地方税法による固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の適用を受けている特定空家等の所有者が勧告を受けた場合、本特例の対象から除外され、固定資産税、都市計画税の軽減措置（固定資産税の場合200㎡まで1/6、200㎡を超える部分を1/3に低減、都市計画税の場合200㎡まで1/3、200㎡を超える部分を2/3に低減する措置）が解除されます。

（3）所有者等の自発的な除却の促進

・ 倒壊等の危険性のある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任をもって対応しなければなりません。

しかしながら、所有者等が置かれている状況は様々であり、中には除却費用を捻出することが困難な場合があります。

そのため、市では、市民の安全・安心な生活環境を確保するため、老朽化した空家等を除却する場合に、補助基準を設け、その費用の一部を補助しています。

◆特定空家等への対応イメージ

