

# 網走市空家等対策計画

平成31年4月

(令和元年10月改定)



## ■目次

### 第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1. 背景と目的
  - (1) 背景 ..... 1
  - (2) 目的 ..... 1
- 2. 計画の位置づけ ..... 1

### 第2章 空き家等の現状と課題

- 1. 空き家等の現状
  - (1) 全国及び北海道・網走市の現状 ..... 2
  - (2) 人口と世帯数の状況 ..... 3
  - (3) 空き家等の実態調査の実施 ..... 4
- 2. 空き家等における課題 ..... 6

### 第3章 空き家等対策における施策

- 1. 対策に関する基本的な方針
  - (1) 所有者等による管理の原則 ..... 8
  - (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み ..... 8
  - (3) 特定空家等の取り組み ..... 8
  - (4) 住民からの相談に対する取り組み ..... 8
- 2. 計画期間 ..... 8
- 3. 対象とする地区 ..... 8
- 4. 対象とする空き家等の種類 ..... 8
- 5. 空き家等の調査 ..... 8
- 6. 空き家等の適切な管理の促進
  - (1) 所有者等の意識の涵養 ..... 9
  - (2) 相談体制の整備等 ..... 9
- 7. 空き家等及び跡地の活用の促進
  - (1) 地域住民からの要望による活用 ..... 9
  - (2) 利活用可能な空き家及び跡地の情報提供 ..... 9
  - (3) 補助金の活用促進 ..... 9
- 8. 管理不全な空き家等（特定空家等）への対応
  - (1) 特定空家等への対応 ..... 9
  - (2) 特定空家等の判断基準 ..... 9
  - (3) 空き家等への指導 ..... 10
  - (4) 特定空家等への助言・指導 ..... 10
  - (5) 特定空家等への勧告 ..... 10
  - (6) 特定空家等への命令 ..... 10
  - (7) 特定空家等の行政代執行 ..... 10

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| (8) 所有者が特定できない空き家等に対する略式代執行 | 11 |
| (9) 緊急安全代行措置の検討             | 11 |
| (10) 相続財産管理制度等の活用の検討        | 11 |
| (11) 空き家等を解体・除却するための支援      | 11 |
| 9. 空き家等対策の実施体制              |    |
| (1) 網走市空家等対策協議会の設置          | 12 |
| (2) 網走市空き家等対策検討会議の設置        | 12 |
| (3) 庁内の組織体制及び役割             | 12 |
| (4) 関係機関等との連携               | 13 |
| (5) 特定空家等に対する措置等のフロー        | 14 |
| 10. 住民等からの空き家等に関する相談への対応    | 15 |
| 11. その他空き家等対策の実施に関し必要な事項    |    |
| (1) 地域での空き家等対策の検討と情報の共有     | 15 |
| (2) 他法令との連携                 | 15 |
| (3) 計画の検証と見直し               | 15 |
| ※ 資料編（関係法令等）                | 16 |

#### 類似した用語の説明

##### ①空家

平成 27 年 5 月に施行された、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく表現は、当該法律の条文に合致させるため、「空家」の表記を使用します。

例) 空家等対策の推進に関する特別措置法、空家等対策計画、特定空家など

##### ②空き家

可能な限り、読み方を平易な表現とするため、本計画中の表現は「空き家」の表記を使用しています。

なお、北海道が平成 27 年 12 月に策定した「空き家等対策に関する取組方針」、網走市が平成 26 年 4 月 1 日に施行した「網走市空き家等の適正管理に関する条例」も「空き家」の表記を使用しています。

##### ③空家等、空き家等

「空家」、「空き家」の表現については前述のとおりですが、「等」が記載されている理由は、その建物に付属する工作物や土地、また、放置された土地も含めるため、語尾に「等」を記載しています。

例) 空家等対策の推進に関する特別措置法、空家等対策計画、空き家等対策に関する取組方針、網走市空き家等の適正管理に関する条例

# 第1章 空家等対策計画の趣旨

## 1. 背景と目的

### (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、長期間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。

適切な管理が行われなまま放置されている状態の空き家は、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、この空き家問題の抜本的な解決策として平成 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。）を施行し、また北海道は、この法施行に併せて「空家等対策に関する取組方針」（以下、「道取組方針」という。）を平成 27 年 12 月に策定し、道、道内全市町村及び関係団体が連携して空き家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

### (2) 目的

本市においても、危険な空き家や長期間利用されていない空き家等が存在しており、今後、空き家等の増加が懸念されることから、空き家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、市が取り組むべき空き家等対策の方向性について、基本的な考え方を示した「網走市空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）を策定するものです。

## 2. 計画の位置づけ

この「空家等対策計画」は、法第 6 条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空き家対策を効果的かつ効率的に推進するために、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、本市の空き家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては、「網走市空き家等の適正管理に関する条例」や「網走市総合計画」、「網走市都市計画マスタープラン」、「網走市住生活基本計画」などに定めている空き家関連施策との整合性を図るものとします。

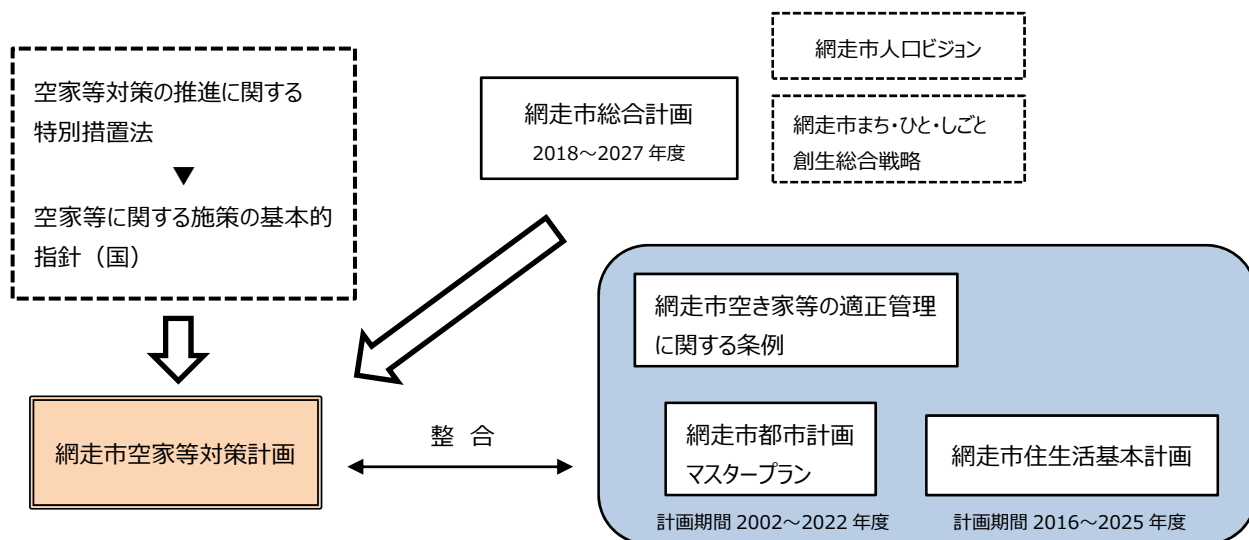


図 1-1 計画の位置づけ

## 第2章 空き家等の現状と課題

### 1. 空き家等の現状

#### (1) 全国及び北海道・網走市の現状

総務省の平成25年住宅・土地統計調査では、全国の住宅総数、約6,063万戸のうち、空き家数が約820万戸あり、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は13.5%と過去最高となっています。

また、北海道では、住宅総数が約274万6千戸、空き家数が約38万8千戸、空き家率は14.1%となり、平成20年の調査に比べて0.4ポイント上昇しました。なお、別荘などの二次的住宅を除いた空き家率は13.7%となっています。

本市においては、住宅総数が18,830戸、空き家数は2,290戸、空き家率は12.2%となっており、平成20年の調査から0.3ポイント減少していますが、平成15年の調査からは2.1ポイント上昇しています。

- ※ 住宅・土地統計調査とは、10月1日を基準日とし、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。  
 なお、本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計です。

| 区分  | 平成15年       |             |             | 平成20年       |             |             | 平成25年       |             |             | 二次的住宅を除く<br>空き家率<br>(%)<br>(H25) |
|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------------|
|     | 住宅総数<br>(戸) | 空き家数<br>(戸) | 空き家率<br>(%) | 住宅総数<br>(戸) | 空き家数<br>(戸) | 空き家率<br>(%) | 住宅総数<br>(戸) | 空き家数<br>(戸) | 空き家率<br>(%) |                                  |
| 全国  | 53,890,900  | 6,593,300   | 12.2        | 57,586,000  | 7,567,900   | 13.1        | 60,628,600  | 8,195,600   | 13.5        | 12.8                             |
| 北海道 | 2,572,200   | 303,800     | 11.8        | 2,730,500   | 374,400     | 13.7        | 2,746,600   | 388,200     | 14.1        | 13.7                             |
| 網走市 | 19,980      | 2,010       | 10.1        | 18,910      | 2,360       | 12.5        | 18,830      | 2,290       | 12.2        | 12.0                             |

表2-1 全国、北海道、網走市の比較（平成15年、平成20年、平成25年）

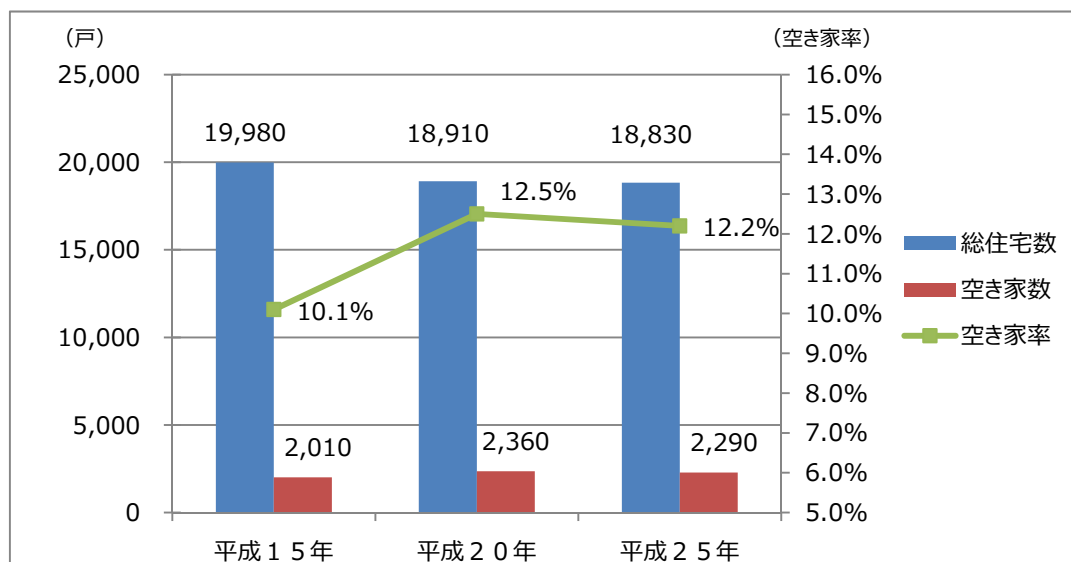


図2-1 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移（平成25年）

住宅・土地統計調査における「空き家」は、「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4つに分類されます。「その他の住宅」については、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などをいいます。

|     | 住宅総数<br>(戸) | 空き家総数       |             | 二次的住宅       | 賃貸用の住宅      | 売却用の住宅      | その他の住宅      |
|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|     |             | 空き家数<br>(戸) | 空き家率<br>(%) | 空き家数<br>(戸) | 空き家数<br>(戸) | 空き家数<br>(戸) | 空き家数<br>(戸) |
| 全 国 | 60,628,600  | 8,195,600   | 13.5        | 412,000     | 4,291,800   | 308,200     | 3,183,600   |
| 北海道 | 2,746,600   | 388,200     | 14.1        | 12,100      | 224,300     | 12,400      | 139,500     |
| 網走市 | 18,830      | 2,290       | 12.2        | 30          | 1,190       | 50          | 1,020       |

表 2-2 空き家の種類、戸数（平成 25 年）

本市においては、空き家 2,290 戸のうち一戸建の住宅が 770 戸あり、そのうちの 700 戸が「その他の住宅」となっています。一方、長屋建・共同住宅のうちの 75.6%が「賃貸用住宅」となっており、アパートの空き家で入居者待ちの状態になっていると考えられます。

これらは建物全体で考えると居住部分があるため「空家等」には該当せず、貸主による管理がされていると考えられます。

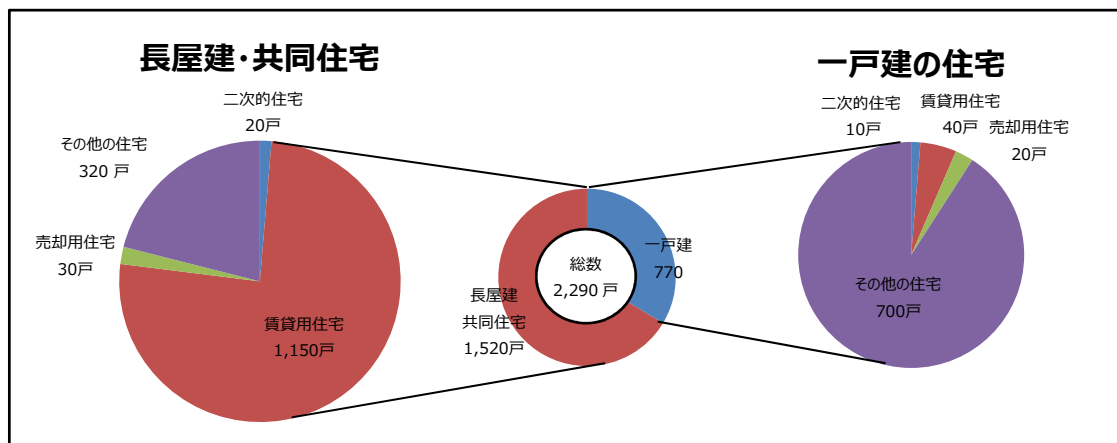
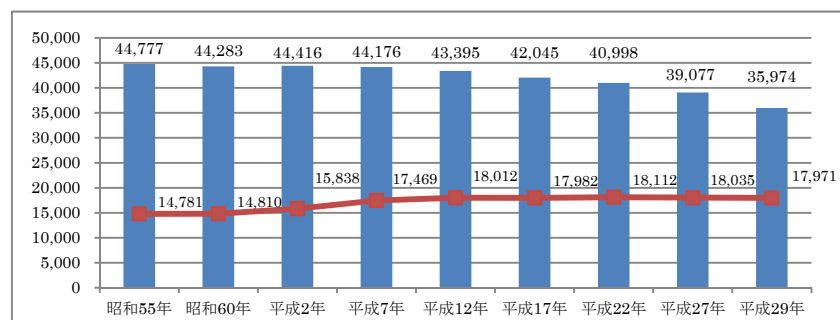


図 2-2 空き家の建て方と種類（平成 25 年）

## (2) 人口と世帯数の状況

本市における空き家の発生と密接な関係がある人口は、昭和 55 年の 44,777 人をピークに、出生数の低下や転出者の増加などにより減少傾向が続き、平成 29 年には、35,974 人まで減少しています。

また、世帯数は、昭和 55 年以降、人口に反比例して増加し、平成 29 年には 17,971 世帯となっていますが、これには核家族化と高齢化に伴い、単身高齢世帯が増加している背景があります。



※ 平成 27 年までは、総務省「国勢調査」の実績値

※ 平成 29 年（2017 年）は、平成 29 年 4 月 1 日現在の住民基本台帳の人口及び世帯数

※ 図 2-3 網走市の人口・世帯数

### (3) 空き家等の実態調査の実施

#### ① 調査の概要

##### ○調査の目的

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、住宅に対する社会的ニーズの変化に伴い、全国的に空き家が増加しており、平成 25 年に行われた総務省の住宅・土地統計調査によると、その戸数は約 820 万戸で住宅総数に占める割合は 13.5%となっています。

また、本市においても空き家は増加傾向にあり、その戸数は 2,290 戸となっています。

このような空き家の中には、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ます。

今後、空き家が増加すると、問題が一層深刻化することが懸念されることから、増加する空き家に対応するための政策を検討するため、空き家の実態を把握することを目的として本調査を実施しました。

##### ○調査の対象

市内全域で実施

##### ○調査の期間

現地調査 平成 28 年 1 月～3 月

意向調査 平成 28 年 9 月～10 月

##### ○調査の方法

###### 現地調査

- ・市内の戸建て住宅及び併用住宅、事業所等の空き家とし、長屋建て住宅、アパート、マンション、ビル等は対象外として実施
- ・調査員が道路から外観目視等により実施

###### 意向調査

- ・現地調査により把握した空き家と思われる建物の所有者調査を行い、9 月上旬までに特定できた所有者等に対し、現状及び利活用等の意向調査を実施（郵送）

#### ② 現地調査の結果

現地調査の結果から、市内には 590 戸の空き家と思われる建物が確認されました。

市内の 590 戸の空き家のうち、補修の必要がない建物が 341 戸（57.8%）、一部に補修が必要な建物が 142 戸（24.1%）、解体、もしくは、大規模な補修が必要な建物が 107 戸（18.1%）となっています。

|      | 空き家と思われる<br>建物 | 建物の状態          |                        |                              |
|------|----------------|----------------|------------------------|------------------------------|
|      |                | 補修の必要なし        | 建物の一部に<br>補修が<br>必要な状態 | 解体、もしくは、<br>大規模な補修が<br>必要な状態 |
| 市内全域 | 590<br>(100%)  | 341<br>(57.8%) | 142<br>(24.1%)         | 107<br>(18.1%)               |

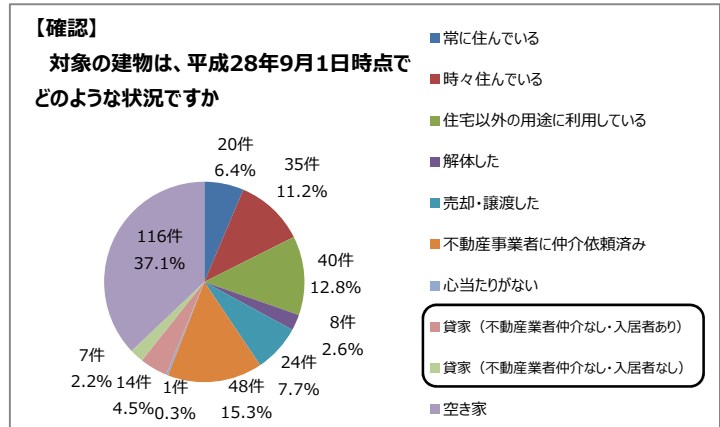
表 2-3 空き家等実態調査の結果



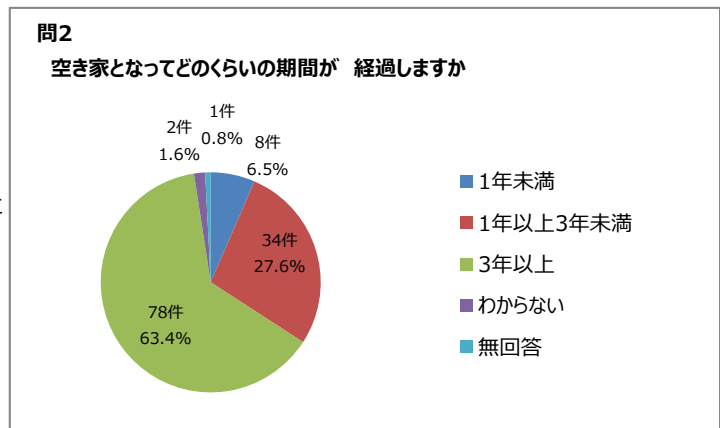
### ③ 意向調査の結果

現地調査において、「空き家と思われる建物」と判断された 590 件のうち、送付先が判明した 520 件の所有者に対して、郵送による管理や活用に関する意向調査を行ったところ、313 件（60.2%）の回答が得られました。

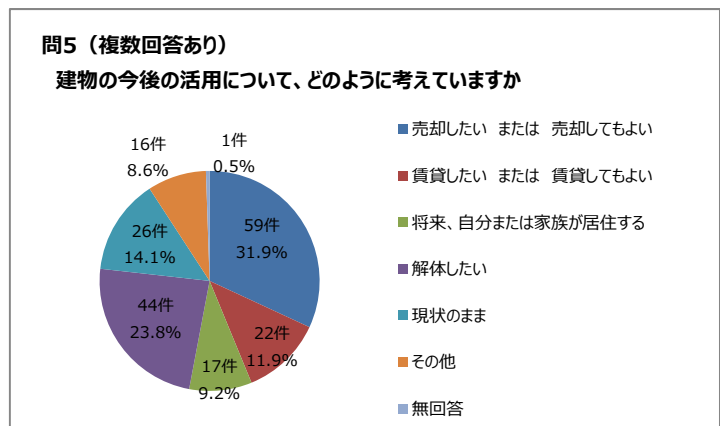
建物の状況を確認したところ、貸家（不動産業者仲介なし・入居者なし）7 件（2.2%）、空き家 116 件（37.1%）となり、これらを合わせた 123 件を対象として、質問を行いました。



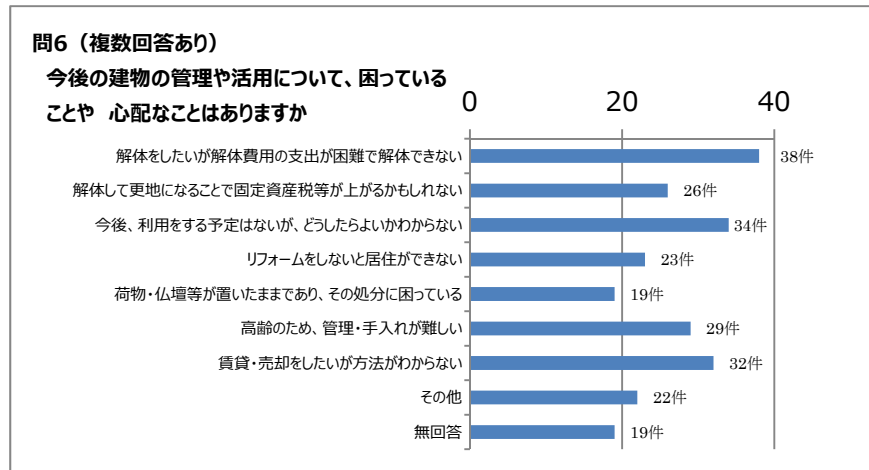
空き家となってからの期間を尋ねたところ、3 年以上の回答が最も多く、63.4%となりました。空き家となっている期間の長期化は、管理不全の状況に陥っていることが懸念されるとともに、急速な老朽化を進める要因となるため、優先的に対策を図る必要があります。



今後の考えについては、売却したい・賃貸したい方が 81 件あり、利活用できる可能性のある空き家が潜在的に多く存在している。一方で、解体をしたい意向も 44 件と多く、活用意向が分かれているため、それぞれの意向に応じた対策を講じる必要がある。



困っていることや心配なことについては、すべての選択肢において一定数の回答があり、特段の傾向は特になく、様々な問題が生じていると考えられます。



## 2. 空き家等における課題

これまで市に寄せられた相談等からみてきた空き家等対策を進めていく上での課題としては、次のような事項が考えられます。

### ① 所有権・相続に関すること

- ・空き家等を適切に管理せず、放置するなど、周辺環境への影響に対する問題意識が希薄である。
- ・単身高齢世帯が増加傾向にあり、施設への入所などにより、住宅所有者が不在となる。
- ・相続登記がされていないため、所有者の特定に時間がかかる。責任の所在が明確にならない。
- ・相続人が多数おり、権利関係の整理が難しい。
- ・土地所有者と建物所有者が異なっており、互いに疎遠になっている。

### ② 売買に関すること

- ・中古住宅の流通が十分に図られていない。
- ・中古住宅として売買や賃貸等、他の用途に使用する施設への活用に関するノウハウがない。
- ・郊外地区など、立地条件により建物を除却しても土地が売却困難である。

### ③ 管理に関すること

- ・遠隔地に居住しているため、空き家等の状態を把握できていない。
- ・住宅所有者や相続人が遠方におり、定期的な維持管理が難しい。

### ④ 建物の解体に関すること

- ・高齢化や低所得等により解体費用の捻出が困難である。
- ・住宅を解体すると土地の固定資産税の住宅用地特例がなくなるので、費用をかけて解体したくない。
- ・建物の解体後、土地利用や売却の見込みがない場合、解体したくても費用がかかるため実行に移すのが困難である。

### ⑤ その他

- ・問題解決のための専門知識や適切な相談先の情報が不足している。
- ・地域コミュニティが衰退し、空き家所有者の連絡先がわからない。
- ・空き家等に関する制度や法律など、様々な情報が十分浸透していない。

①～⑤の課題をまとめると、次のようなことが考えられます。

(ア) 建物所有者・管理者の意識に関する課題

・所有者に対し、空き家等の適正な管理を行う重要性、管理不全の空き家等が近隣住民の生活環境に及ぼす影響等についての周知・啓発など、空き家の発生を抑制する取り組みが必要です。

・単身高齢世帯が増加傾向にあり、相続時に空き家等となることが多くなっています。相続登記や相続協議がされない場合や相続放棄される場合もあることから、空き家等となる前に、日ごろから将来の土地、建物の利用方法について家族等で話し合いをすることが重要です。

(イ) 空き家等の利活用の促進

・市民が、既存住宅の維持管理やリフォームなどを安心して行える環境の整備や中古住宅の流通を活性化させる取り組みを進める必要があります。

(ウ) 管理不全な空き家等の解体への対応

・利活用や適正な管理がされない状態が長期化すると、建物の劣化や損傷等が進み、特定空き家等になってしまいます。解体費用が負担となり、そのまま放置されてしまうことを防ぐため、解体への支援策や費用を抑える工夫について検討する必要があります。

(エ) 立地条件に応じた対策の推進

・郊外地区と市街地では、立地条件や市場性、周囲への影響度などに違いが見られ、利活用や解体に対する考え方も異なってくる場合があります。それぞれの立地条件に応じた取り組みを行う必要があります。

(オ) 相談窓口の周知や情報発信

・市民、近隣住民、空き家所有者が誰に相談してよいかわからず、そのまま放置されている現状を踏まえて、わかりやすい相談窓口や空き家等に関する様々な情報を発信できる機会などを増やしていくことが必要です。

・空き家等所有者の個々の課題に対応するため、専門家による助言を受けやすくする環境が必要です。

## 第3章 空き家等対策における施策

### 1. 対策に関する基本的な方針

#### (1) 所有者等による管理の原則

法第3条において「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されており、空き家等の管理責任は、第一義的に所有者等にあることとなります。

このため、所有者等による空き家等の適正な管理と利活用の意識付けを行うことが重要であることから、このことについて、周知・啓発を進めていきます。

#### (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空き家等の問題は、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、空き家等の適切な管理や利活用を推進し、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

空き家等の所有者等に対し、空き家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空き家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築します。

### 2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、平成31年4月から平成37年3月までの6年間とします。

### 3. 対象とする地区

空家等対策計画の対象地区は網走市内全域とします。

### 4. 対象とする空き家等の種類

空家等対策計画の対象とする空き家等の種類は、法第2条第1項に規定された「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。

なお、市が所有又は管理する空家等についても、計画の対象とします。

### 5. 空き家等の調査

空き家等対策の取り組みを進めるにあたって、市内の空き家等の実態とその所有者等について把握する必要があります。平成27年度に実施した「空き家等の実態調査」では、市内の空き家等は123件であり、空き家等の所有者等を調査し特定する必要があります。

このため、不動産登記情報や住民票、戸籍情報、固定資産税課税情報などを活用し、所有者等の特定を進めるとともに、現地調査や近隣住民への聞き取りなどにより、空き家等の管理状態や周辺環境への影響などの把握に努めます。

また、町内会や近隣の住民から寄せられる空き家等の情報、相談については、適切で迅速な対応に努めるとともに、「空き家等の実態調査」で得た情報を加え、データベースの充実を図ります。

## 6. 空き家等の適切な管理の促進

個人の財産である空き家等の適正な管理は、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となります。

このため、空き家等の適正な管理を行う重要性、管理不全の空き家等が近隣住民の生活環境に及ぼす影響等について、以下の取り組みを実施し、空き家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

### (1) 所有者等の意識の涵養

・所有者等への啓発、空き家等対策に関する情報提供

広報誌やホームページ等を活用し、空き家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めるとともに、様々な情報の提供に努めます。

### (2) 相談体制の整備等

空き家等に係る問題は、多岐にわたることから所有者等が相談できる窓口を設置し、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について検討します。

## 7. 空き家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空き家等の利活用を促すとともに、所有者等へ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について検討します。

### (1) 地域住民からの要望による活用

地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域で利活用可能な空き家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報提供します。

また、移住のためのお試しハウスとしての活用や跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協働した活用について検討します。

### (2) 利活用可能な空き家及び跡地の情報提供

所有者等から売買等の希望のある空き家等及び空き地の情報を北海道空き家情報バンクに登録し、これらの利用を希望する方へ提供します。

### (3) 補助金の活用促進

空き家等対策を行うにあたり、市の「住環境改善補助金」、「空き家等解体事業補助金」の他、国の「空き家再生等推進事業」、「空き家対策総合支援事業」等や道の補助金を積極的に活用し、空き家等の解消を推進します。

## 8. 管理不全な空き家等（特定空家等）への対応

### (1) 特定空家等への対応

市民等からの通報や実態調査により把握した、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている、または、及ぼすおそれがある空き家等について、地域住民等の健全な生活環境の保全を図るため、現地調査や所有者等の特定を進め、文書の送付などにより、所有者等に空き家等の現状を伝え適切な対処を求めるとともに、売却や賃貸、除却、相続などに関する相談窓口などの情報提供を行います。

### (2) 特定空家等の判断基準

「市町村による特定空家の判断の手引き」に基づき、個別に現地調査を行い、特定空家等の認定を行います。

※ 特定空家等と認められる状態

- 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がある状態
- 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

(3) 空き家等への指導

市民等からの通報や実態調査により把握した空き家等で、特定空家等と認定されないが、周辺に悪影響を与えるおそれがある空き家については、網走市空き家等の適正管理に関する条例に基づき、現地調査や所有者等の特定を進め、文書の送付などにより、所有者等に空き家等の現状を伝えるとともに適切な対処を求めるとともに、売却や賃貸、除却、相続などに関する相談窓口などの情報提供を行います。

(4) 特定空家等への助言・指導

特定空家等に認定された空き家等について、地域住民の生活環境への影響の程度を勘案し、法による措置が必要なものは、法第 14 条にもとづき、適切に対処するよう助言や指導を行います。

また、助言・指導にあたり、特定空家等の状態が改善されず勧告を受けた場合は、改善に必要な情報提供などの助言を行うとともに、その特定空家等が住宅である場合は、固定資産税の住宅用地特例措置が除外されることについて周知します。

なお、特定空家等と認定された空き家等のうち、周囲の状況から直ちに必要な措置を講ずるに至らないものについては、定期的に助言等を行い、特定空家等の解消に努めます。

(5) 特定空家等への勧告

助言や指導によっても特定空家等の状態が改善されない場合は、網走市空き家等対策検討会議で検討のうえ、所有者等に対し、相当な猶予期限内に必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

勧告にあたっては、必要に応じて、網走市空き家等対策検討会議において、猶予期限や勧告内容について協議を行います。

また、勧告の際には、猶予期限を過ぎても特定空家等の状態が改善されない場合、命令を受ける場合があることを周知するとともに、改善に必要な情報提供などの助言等を行います。

なお、住宅の所有者等に対し、勧告を行った場合は、固定資産税の住宅用地特例の除外を行います。

(6) 特定空家等への命令

勧告によっても特定空家等の状態が改善されない場合は、網走市空き家等検討会議で検討のうえ、相当な猶予期限内に必要な措置を講ずるよう命令を行います。

命令にあたっては、網走市空き家等検討会議において、措置期限や命令内容等、また命令を実施するか否かについて慎重に協議を行います。

(7) 特定空家等の行政代執行

命令期限を過ぎても特定空家等の状態が改善されない空き家等に対し、行政代執行法の定めるところにより代執行ができることとしています。

行政代執行を実施するには、次の要件を満たす必要があります。

- ア 命令した行為が他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- イ 義務の不履行があること

- ウ 他手段（事前に行政指導など）によって履行を確保することが困難であること
- エ その不履行を放置することが著しく公益に反すること

命令によっても特定空き家等の状態が改善されない空き家等の所有者等に対し、網走市空き家等対策検討会議で検討のうえ、相当な猶予期限内に必要な措置が講じられない場合、代執行をなすべき旨の戒告を行います。

また、戒告において定められた履行期限内に必要な措置が講じられない場合は、直ちに代執行に移らず、再度戒告を行い、所有者等に必要な措置を講ずるよう促します。

戒告にあたっては、網走市空き家等対策検討会議において、履行期限や代執行の内容等、また戒告を実施するか否かについて慎重に協議を行います。

なお、再度の戒告によっても必要な措置が講じられない場合は、行政代執行を行います。

#### （８）所有者が特定できない空き家等に対する略式代執行

所有者等が特定できない空き家等で、道路や線路等への屋根材等の飛散や倒壊のおそれがあるなど、緊急度・周辺への影響度が著しく高い場合は、通行者等への危険を防止するため、略式代執行により必要な安全措置を行います。

#### （９）緊急安全代行措置の検討

所有者が判明している空き家等で、道路や線路等への屋根材等の飛散や倒壊のおそれがあり、緊急に危険を回避する必要がある場合など、指導や勧告を行う時間的猶予がない場合は、所有者等に連絡のうえ、緊急安全代行措置を行います。

#### （１０）所有者等の特定が難しい事案等への対応

特定空き家等に判断された空き家等について、所有者の相続人がいない場合や調査によっても所有者等の所在が不明な空き家等に対し、網走市空き家等対策検討会議において、相続財産管理制度や不在者財産管理制度の活用について個別に検討します。

また、認知症などにより所有者等の判断能力が不十分な場合など、成年後見制度等の適用について検討します。

##### ○相続財産管理制度

相続人がいない場合や相続人全員が相続放棄した場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が財産の管理清算を行う制度

##### ○不在者財産管理制度

土地所有者が不在者である場合、家庭裁判所が選任した不在者財産管理人が財産の管理清算を行う制度（家庭裁判所の許可を得たうえで、遺産の分割や売却を行うこともできる）

##### ○成年後見制度

認知症などにより判断能力が不十分な方が不利益を被らないよう、家庭裁判所から選任された後見人が財産の管理等を支援する制度

#### （１１）空き家等を解体・除去するための支援

所有者等が、危険な状態や周辺への影響を認識しており、解体の意思はあるが経済的な理由などにより解体に着手できない場合や市外に居住しているなどの理由で工事業者等がわからないなどの事情もあることから、解体・除却のための支援策を検討します。

9. 空き家等対策の実施体制

(1) 網走市空き家等対策協議会の設置

本計画の策定にあたり、法第7条に基づき、平成30年10月に協議会を設置しました。

協議会の委員は、市長のほか、法律、建築、不動産等の有識者、市民公募、その他市長が認める者で構成し、法第6条第1項に規定する空き家等対策計画の策定及び変更に関する協議を行うことを目的としています。

(2) 網走市空き家等対策検討会議の設置

空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するにあたり、具体的な施策に対する協議及び検討を行うため、関係部署により網走市空き家等対策検討会議を設置しています。

【構成】

会長 市民環境部長

副会長 建設港湾部長

委員 生活環境課長、建築課長、都市整備課長、市民活動推進課長、企画調整課長

(3) 庁内の組織体制及び役割

| 課名    | 役割   |
|-------|--|
| 生活環境課 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等対策計画に関すること</li> <li>・空き家等対策協議会に関すること</li> <li>・空き家等対策検討会議に関すること</li> <li>・庁内及び関係機関との総合調整に関すること</li> <li>・空き家等の調査に関すること</li> <li>・空き家等の適正な管理の促進に関すること</li> <li>・空き家等の所有者に対する措置及び対処の実施に関すること</li> <li>・空き家等の所有者情報の収集に関すること</li> <li>・空き家等に係る市民相談に関すること</li> <li>・網走市環境の保全及び公害の防止に関する条例に基づいた土地の所有者等に対する指導等に関すること</li> <li>・空き家等の応急措置に関すること</li> </ul> |
| 建築課   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の調査に関すること</li> <li>・網走市空き家バンクに関すること</li> <li>・空き家等の補助制度に関すること</li> <li>・空き家等の応急措置に対する技術的な指導に関すること</li> </ul>   |
| 都市整備課 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の応急支援活動に関すること</li> </ul>   |
| 都市管理課 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等に係る道路管理上の安全確保等に関すること</li> <li>・空き家等の応急支援活動に関すること</li> </ul>  |
| 企画調整課 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・移住、定住促進に関すること</li> </ul>   |
| 税務課   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の所有者情報に関すること</li> <li>・特定空き家等の税法上の取り扱いに関すること</li> </ul>  |
| 学校教育課 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・通学路の安全確保に関すること</li> <li>・その他児童及び生徒の危険防止に関すること</li> </ul>   |



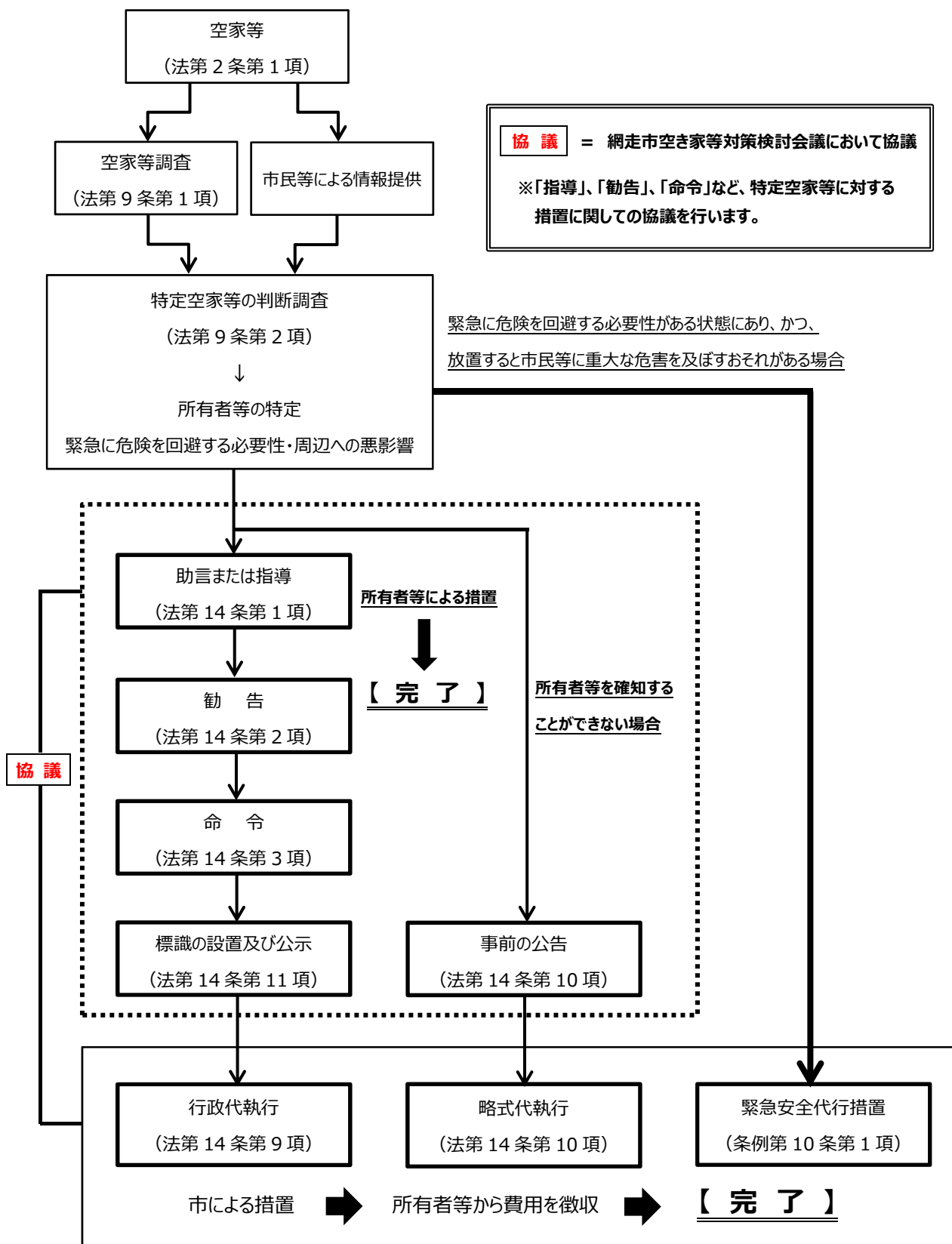
|       |                           |
|-------|---------------------------|
| 社会福祉課 | ・民生委員に対する情報提供に関すること       |
| 商工労働課 | ・空き店舗（商店街、商店等）に関すること      |
| 消防本部  | ・空き家等の応急措置連携体制に関すること      |
| 網走消防署 | ・災害対策、災害時の応急措置連携活動等に関すること |

#### （４）関係機関等との連携

空き家等に関する相談に適切に対応するため、必要の都度、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空き家等対策を実施する。

- 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士  
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- 不動産業者  
所有者の空き家等利活用相談、空き家バンクの充実等
- 建設業者  
空き家等の解体、改修の相談及び対応等
- 建築士  
空き家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
- 警察  
危険回避のための対応等
- 網走市消防本部  
災害対策、災害時の応急措置等
- 民生委員  
空き家等情報の提供
- 町内会・自治会  
空き家等情報の提供、跡地の利活用等

(5) 特定空家等に対する措置等のフロー



上記の措置や周辺地域の安全確保に必要な範囲で、緊急に危険を回避する必要がある場合などは、必要に応じて、警察署や消防署その他の関係行政機関等に必要な連携及び協力を求める。

## 1 0 . 住民等からの空き家等に関する相談への対応

空き家等に関する相談窓口を設置します。

なお、空き家に関する所有権・環境影響苦情等は生活環境課、利活用・リフォーム、危険防止措置及び解体等技術的な観点に関する相談は建築課が担当します。

また、空き家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び関係団体と連携、相談し、対応する。対応内容については、経過等について記録し、関係部署で共有します。

## 1 1 . その他空き家等対策の実施に関し必要な事項

### (1) 地域での空き家等対策の検討と情報の共有

空き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あります。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、網走市空き家等対策検討会議での検討状況や空き家の情報に関し、必要に応じ広く公開します。

### (2) 他法令との連携

空き家等の対策は、空家等対策に関する特別措置法及び網走市空き家等の適正管理に関する条例に限らず、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き家等についても、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、空き家等の情報については、内部部局で共有し、密に連携を図ります。

### (3) 計画の検証と見直し

本計画は、総務省の住宅・土地統計調査などの統計調査の結果や取り組み状況、実績及び社会情勢等の変化により、必要に応じて、適宜計画の見直しを行います。