

二セコ町空家等対策計画（素案）

二セコ町

平成30年2月

目次

第1章 空家等に関する対策の基本的な方針	・・・1
1. 計画の背景と目的	
2. 計画期間	
3. 対象とする空家の種類	
4. 対象とする地区	
5. 基本方針	
第2章 空家等の現状と課題	・・・3
1. 町の概要と現状	
2. 空家等の状況	
3. 空家等対策の課題	
第3章 空家等の対策	・・・16
1. 空家等の調査	
2. 空家等の発生防止・適正管理の推進	
3. 空家等の活用の促進に関する事項	
4. 特定空家等への対処に関する事項	
5. その他特定空家等への対処に関する事項	
第4章 対策の実施体制	・・・21
1. 空家等に関する対策の実施体制	
2. その他空家等に関する対策の実施に関すること	

資料編

第1章 空家等に関する対策基本的な方針

1. 計画の背景と目的

近年、地域における人口減少や高齢化、既存の住宅、建築物の老朽化、社会的ニーズの変化に伴い、全国的に空家等が増加しています。本町は、豪雪地域となっており、使用されず適切な管理が行われないことで、雪の重みによる建物の倒壊や、落雪による隣家への被害、交通障害などが懸念されます。加えて、空家等による公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題も生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、空家等の増加が続くことによりこの問題の一層の深刻化が懸念されます。

このような状況を踏まえ、国では平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という）」が成立し、各市町村が空家等対策に取り組むための法整備を行いました。同法では、市町村の空家等対策計画策定や空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めています。

町では、平成23年から「しりべし空き家BANK」と協力し、空家対策を行っているほか、「ニセコ町景観条例」に基づき景観上問題のあるなどの廃屋について指導等を行っています。平成28年には、ニセコ不動産業協会と協定を結び、別荘・空家等の管理体制整備も行いました。

これらの実績をふまえ、地域の安全と、生活環境及び良好な景観の保全を図り、空家の適正管理と有効活用を推進していくことを目的として、「ニセコ町空家等対策計画」を策定します。

2. 計画期間

本計画の実施期間は、平成30年から平成39年までの10年間とする。

ただし、空家法の改正や社会情勢の変化等により、見直しが必要となった場合は適宜見直しを行います。

3. 対象とする空家の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」、同第2項で規定する「特定空家等」とします。ただし、空家等の発生状況や町民からの要望等の状況によって、対策が必要と認められるものについても対象とします。

●空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに付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。

※本計画中の空家等には廃屋も含まれます。

●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。

4. 対象とする地区

本町の空家は、市街地だけでなく、町内全域に見られ、管理不良な別荘や空家が散在しています。また、今後、町の全域でさらに空家の増加が予想されることから、本町における空家等に関する対策の対象とする地区は、町内全域とします。ただし、特に重点的に取り組む必要が生じた場合には、重点地区を設けることも検討します。

5. 基本方針

利用されなくなった空家等は所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）により維持管理されるのが基本ですが、崩壊のおそれのある危険な空家等は、地域住民の生活に影響を与える恐れがあるため、ニセコ町景観条例及び法に則った手続きにより解決を図ります。また、空家の所有者と行政だけでなく、地域の力も活用し、関係機関等とも連携を図った総合的な空家等対策を推進します。

第2章 空家等の現状と課題

1. 町の概要と現状

(1) 自然環境

【土地利用】

本町は、道央の西部、後志管内のほぼ中央に位置し、東に国立公園羊蹄山、北に国定公園ニセコアンヌプリの山岳に囲まれており波状傾斜の多い丘陵盆地を形成しています。町の中央には尻別川が流れ、これに昆布川、ニセコアンベツ川、真狩川などの中小河川が流入しています。

札幌市や千歳空港からは自家用車で約 120 分、小樽市からは自家用車約 90 分の圏内にあります。

土地利用の状況を見ると、総面積 197.13km²のうち、山林が 46.8%を占め、宅地は 1.2%です。

ニセコ町の位置



●地目別面積

(単位：k m²)

	田	畑	宅地	池沼	山林	牧場	原野	雑種地	その他	総面積
面積	6.60	21.62	2.44	0.05	92.21	0.92	39.87	3.52	29.90	197.13
	3.3%	11.0%	1.2%	0.0%	46.8%	0.5%	20.2%	1.8%	15.2%	100.0%

資料：平成 29 年北海道統計書

【気候】

本町は、内陸的気候であり、年間平均気温は7℃前後、年間気温差が50℃を超えます。また冬期の最深積雪は、200cmに達することがあります。

●月別気象概要（平成28年）

	降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)				
		1月	172.5	-5.6				
2月	197.0	-4.1	7.4	-15.9	3.4	51.7	210	160
3月	100.5	-0.7	12.4	-17.7	3.1	153.2	125	169
4月	76.0	5.5	20.6	-3.8	3.6	157.3	18	62
5月	62.5	12.9	28.9	-2.0	4.0	216.8	0	0
6月	99.5	15.0	27.8	3.4	3.7	135.0	0	0
7月	130.5	19.3	28.8	9.7	3.4	154.6	0	0
8月	155.0	22.1	32.4	9.9	3.1	206.6	0	0
9月	95.5	17.3	30.1	3.5	2.3	141.3	0	0
10月	144.5	8.2	22.0	-1.7	3.6	112.8	2	2
11月	209.0	0.2	11.8	-9.5	3.0	43.4	171	53
12月	185.5	-2.7	9.3	-15.0	3.2	45.2	235	94
全年	1,628.0	7.3	32.4	-17.7	3.3	1,460.7	1019	169

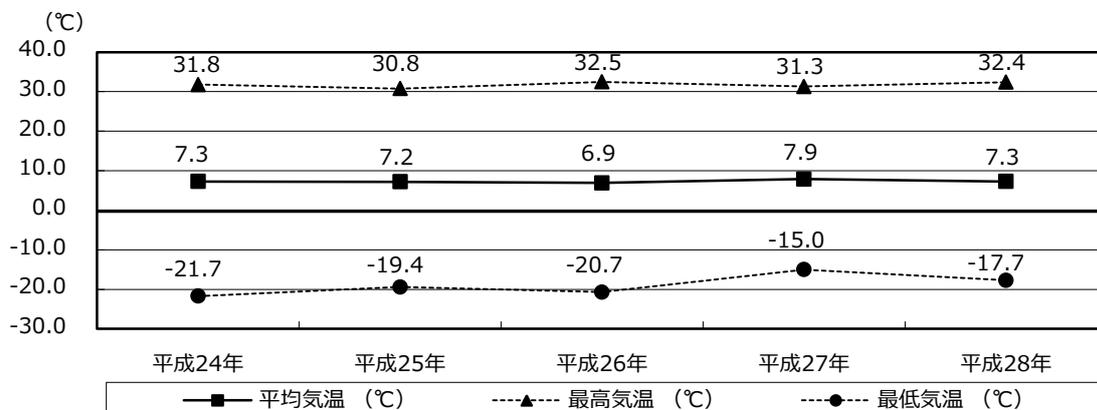
資料：気象庁ホームページ（倶知安観測所）

●年次別気象概要

	年降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	年間日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)				
		平成24年	1,715.5	7.3				
平成25年	1,754.5	7.2	30.8	-19.4	3.2	1,285.3	1,051	225
平成26年	1,638.0	6.9	32.5	-20.7	3.1	1,651.1	946	217
平成27年	1,625.5	7.9	31.3	-15.0	3.2	1,528.4	969	193
平成28年	1,628.0	7.3	32.4	-17.7	3.3	1,460.7	841	169
平均	1,672.3	7.3	31.8	-18.9	3.2	1,477.9	971	206

資料：気象庁ホームページ（倶知安観測所）

●年次別気温概要



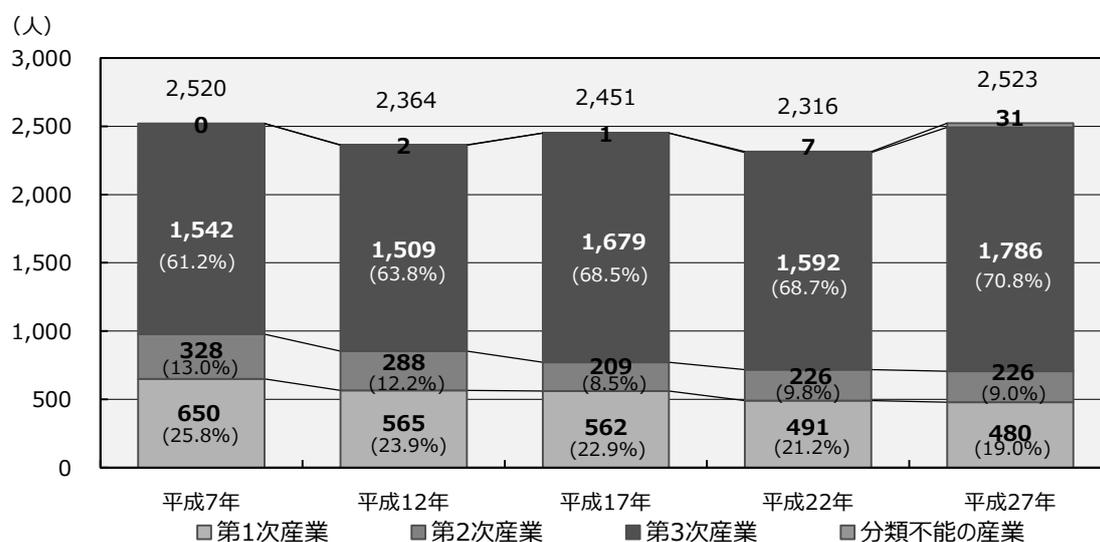
資料：気象庁ホームページ（倶知安観測所）

（2）産業構造

就業人口は平成27年で2,523人であり、生産年齢人口に占める割合は87.2%です。産業別人口は、第1次産業が減少する一方で第3次産業が増加しており、比率をみると、20年前（平成7年）は第1次産業が25.8%、第2次産業が13.0%、第3次産業が61.2%でしたが、平成27年では第1次産業が19.0%、第2次産業が9.0%、第3次産業が70.8%となり、第3次産業が大きな割合を占めています。

就業人口の従業地をみると、町内で従業している就業人口推移は減少しており、平成7年から27年にかけて約400人減少しています。町内で従業している就業人口割合をみると、20年前（平成7年）は町内が58.2%でしたが、平成27年では38.5%に減少しています。

●産業別就業者数の推移



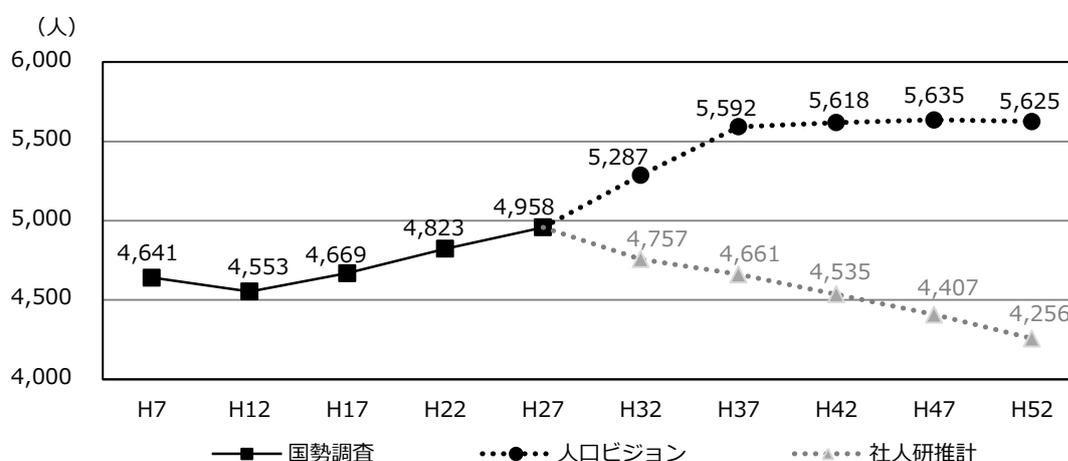
(3) 人口・世帯

【人口】

本町の人口は平成 27 年国勢調査で 4,958 人です。20 年間（平成 7～27 年）の推移をみると、平成 12 年を境に増加しており 20 年間で 8%の増加となっています。

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口では、平成 32 年以降減少に転じる見込みではありますが、ニセコ町人口ビジョンでは、平成 32 年以降も増加すると推計されており、平成 32 年で 5,287 人、平成 37 年で 5,592 人と推計されています。

●ニセコ町の人口の推移



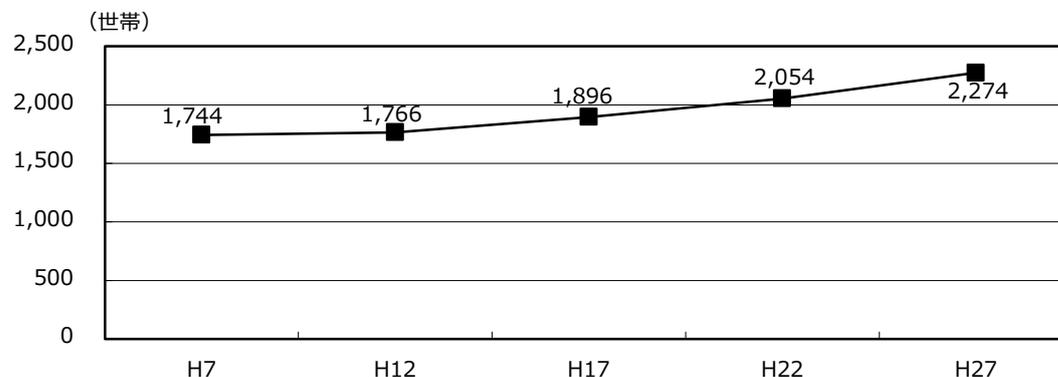
資料：H7～27 は各年国勢調査

H32～52 はニセコ町人口ビジョン、国立社会保障・人口問題研究所推計値

【総世帯数】

ニセコ町の世帯数は平成 27 年国勢調査で 2,274 世帯です。20 年間（平成 7～27 年）の推移をみると、一貫して増加しており 20 年間で約 30%の増加となっています。

●ニセコ町の世帯数の推移



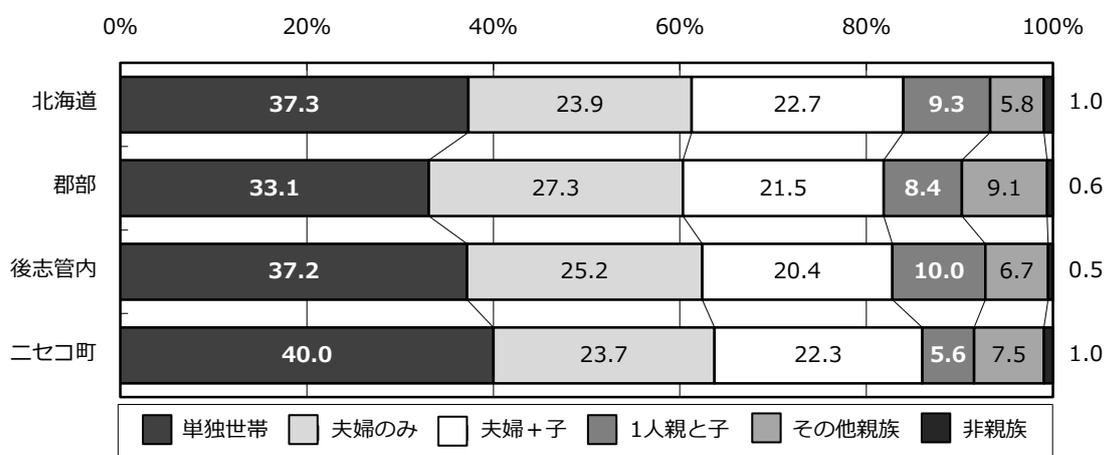
資料：各年国勢調査

【家族類型別世帯数】

家族類型別世帯数をみると、平成 27 年国勢調査では、「単独世帯」が 905 世帯（40.0%）で最も多く、以下、「夫婦のみ世帯」が 536 世帯（23.7%）、「夫婦＋子世帯」が 504 世帯（22.3%）となっています。全道、郡部、後志管内と比べると単独世帯の割合が最も高く、夫婦のみ世帯、及び 1 人親と子世帯の割合は最も低くなっています。

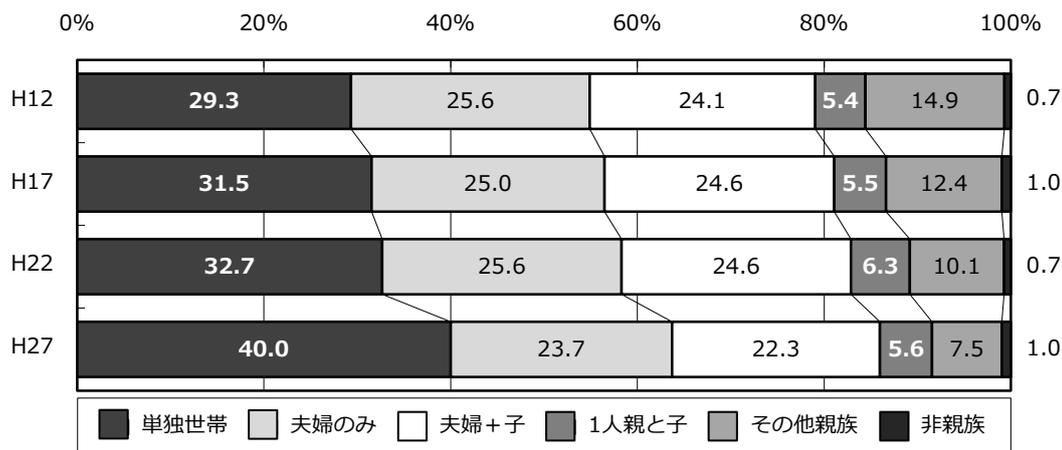
15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、平成 22 年から単独世帯の割合が増加し、夫婦のみ世帯、夫婦＋子世帯などは減少となっています。

●家族類型別世帯構成比の比較



資料：平成 27 年国勢調査

●家族類型別世帯構成比の推移



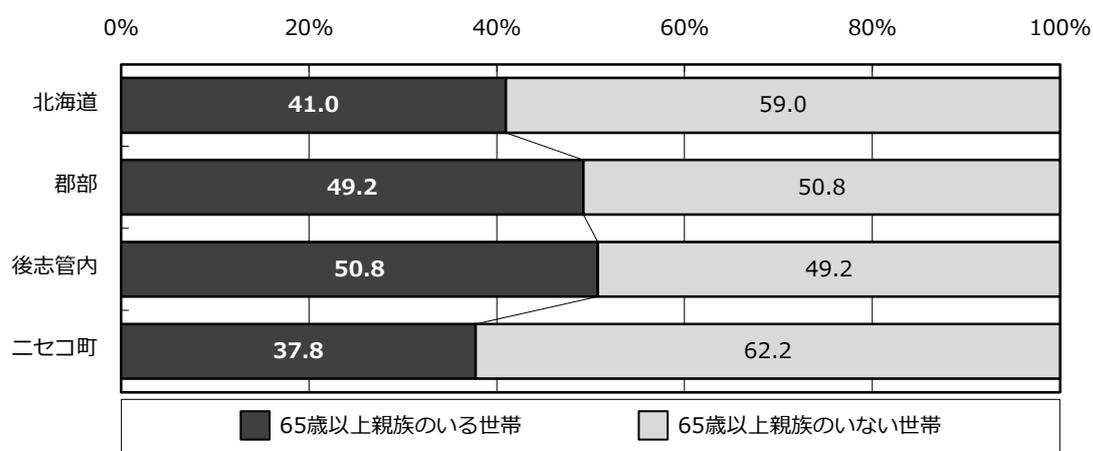
資料：各年国勢調査

【高齢者親族のいる世帯】

一般世帯（2,270世帯）のうち、65歳以上の高齢者親族のいる世帯は857世帯で37.8%を占めています。全道、郡部、後志管内と比べると割合は最も低くなっています。

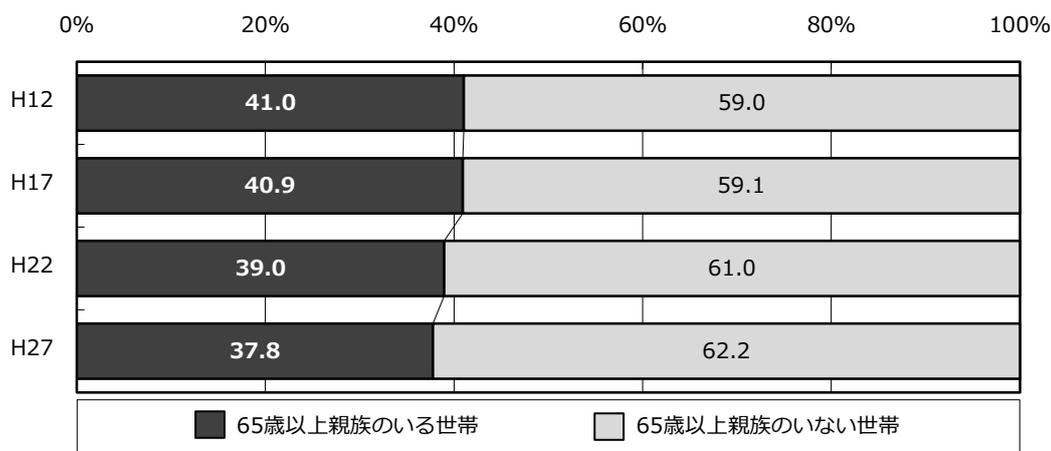
15年間（平成12～27年）の推移をみると、65歳以上の高齢者親族のいる世帯数は平成12年の716世帯から増加しているものの、割合は減少傾向となっています。

●65歳以上の高齢者親族のいる世帯構成比の比較



資料：平成27年国勢調査

●65歳以上の高齢者親族のいる世帯構成比の推移

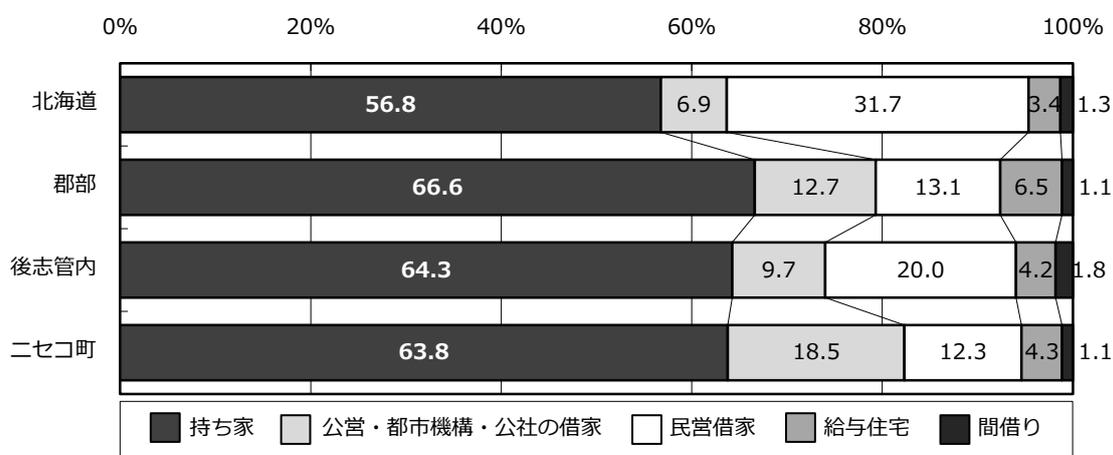


資料：各年国勢調査

【住宅所有関係別世帯数】

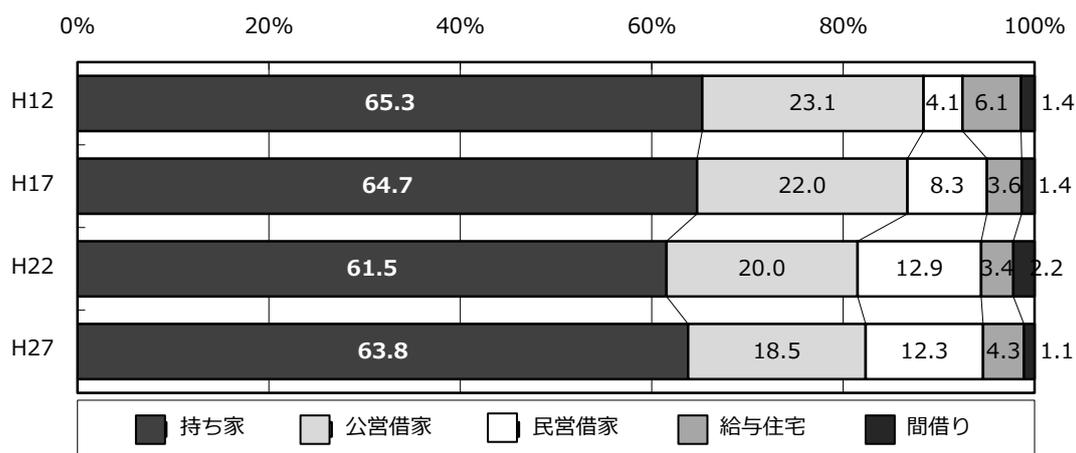
住宅所有関係別世帯数をみると、平成 27 年国勢調査では、持ち家が 1,314 世帯（63.8%）、公営借家が 382 世帯（18.5%）、民営借家が 253 世帯（12.3%）、給与住宅が 88 世帯（4.3%）となっています。全道、郡部、後志管内と比較すると、公営借家率が最も高く、民営借家率は最も低くなっています。15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、公営借家率が減少傾向となっています。

●住宅所有関係別世帯数構成比の比較



資料：平成 27 年国勢調査

●住宅所有関係別世帯構成比の推移



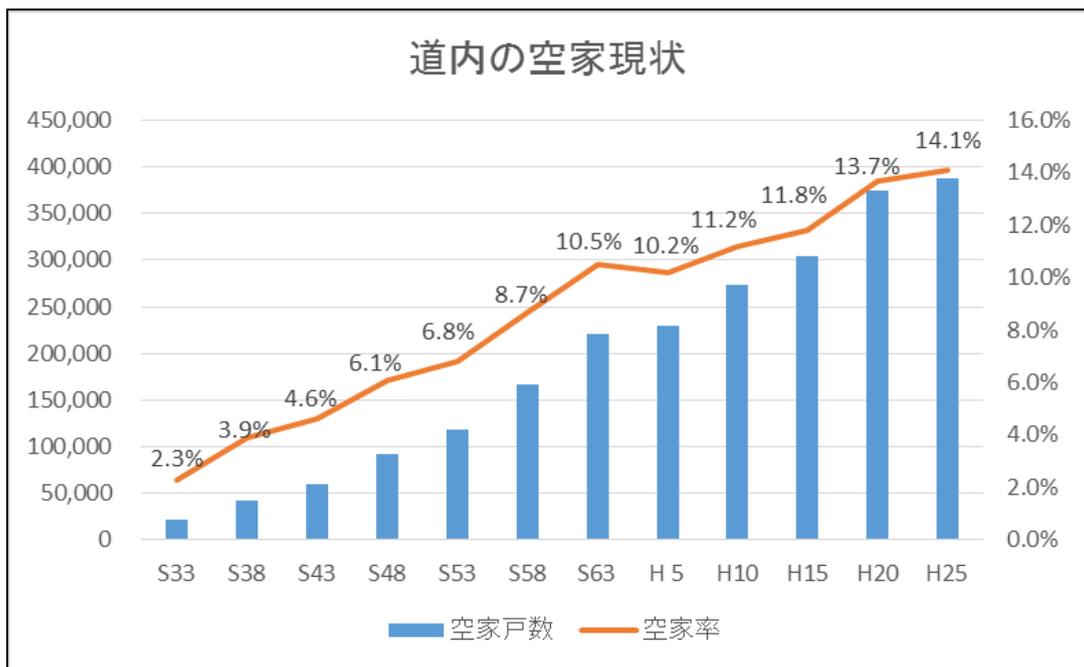
資料：各年国勢調査

2. 空家等の状況

(1) 北海道内の空家の状況

5年ごとに全国で行われる住宅・土地統計調査（総務省）によると、北海道内の空家は、以下のとおり年々増加傾向にあります。

●北海道内における空家の状況

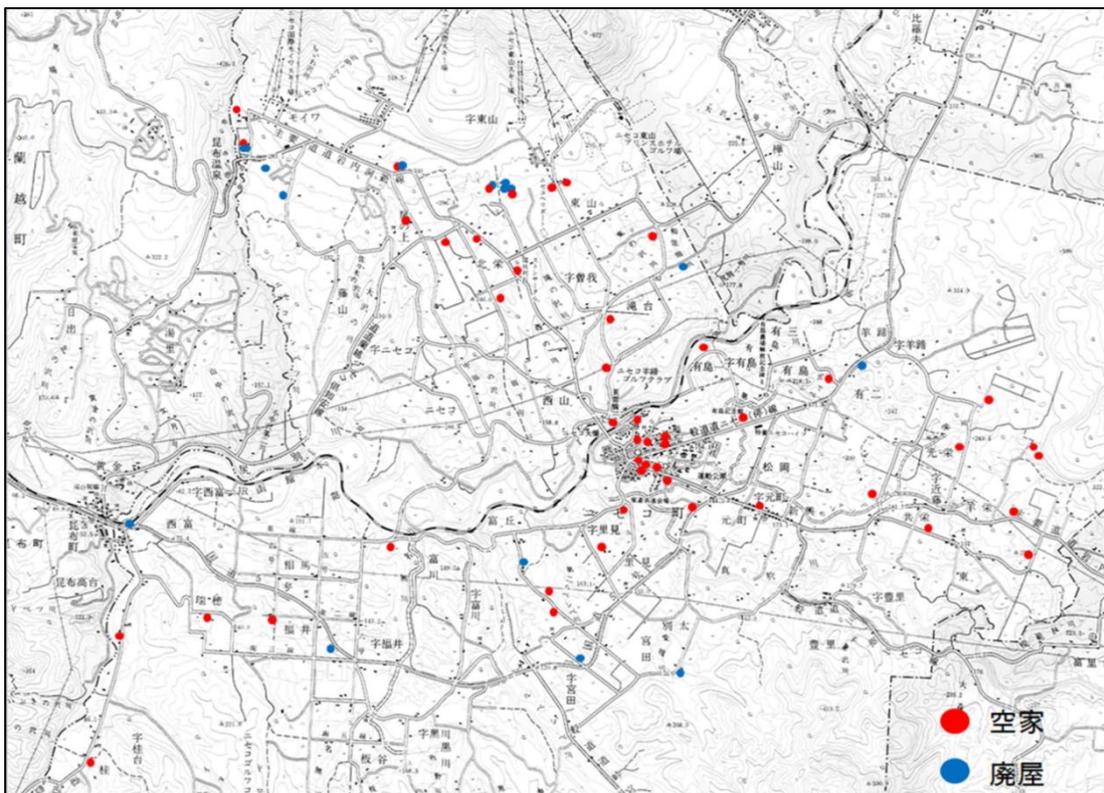


(2) 本町の空家等の状況

本計画策定にあたって、町では平成25年度と平成28年度に空家等の実態把握のための調査（以下、「空家実態調査」という。）を行いました。調査は水道閉栓情報を基に、外観目視による現地確認により行い、それを整理・集計して空家等と推定される物件リストを作成しました。

平成27年には、町内に住宅等を所有している町外居住者192名を対象に「住宅等の管理・活用に関するアンケート調査」を行いました。

●町内全域の空家・廃屋分布状況（平成 28 年調査時）



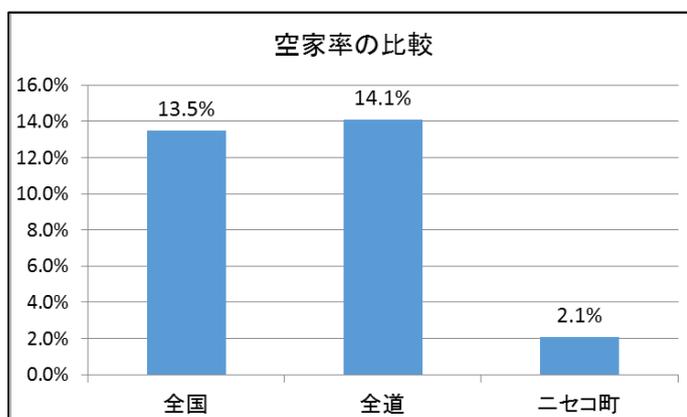
●平成 25 年及び平成 28 年調査の空家・廃屋個数結果

空家等の実態把握調査の結果、空家等と推定される建築物は 64 件あり、町内全域に散在している状況が把握されました。

	空家	廃屋
H25	39	9
H28	48	16

●空家率の比較

平成 25 年の空家率（住宅総数に対する空家数）を比較すると、全国で 13.5%、全道で 14.1%、ニセコ町で 2.1% となり、ニセコ町の空家率が低いことがわかりました。



●住宅等の管理・活用に関するアンケートの調査及び分析の結果

- ・ 調査対象：町内に住宅等を所有している町外居住者（海外除く）
- ・ 実施期間：平成 27 年 10 月 2 日～10 月 15 日
- ・ 対象者数 192 人
- ・ 回収枚数 134 人 ・ 回収率 69.8%

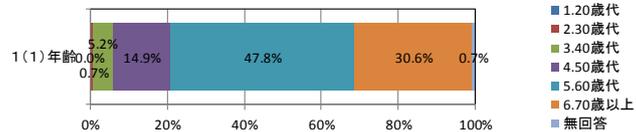
【所有者属性】

○年齢は 60～70 代

- ・ 所有者の年齢は 60～70 代が全体の 8 割を占め、近い将来相続等に伴う空き家化の可能性が考えられる。

1(1)年齢

1.20歳代	0	0.0%
2.30歳代	1	0.7%
3.40歳代	7	5.2%
4.50歳代	20	14.9%
5.60歳代	64	47.8%
6.70歳以上	41	30.6%
無回答	1	0.7%
計	134	100.0%

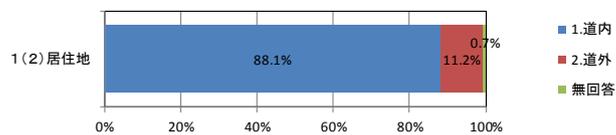


【居住地は札幌】

- ・ 所有者の居住地は札幌市が約 7 割と多い。道外は 1 割である。
- ・ ニセコ町に居住したことがある人は 2 割である。

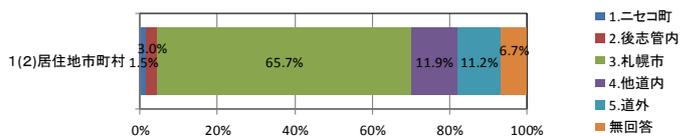
1(2)居住地

1.道内	118	88.1%
2.道外	15	11.2%
無回答	1	0.7%
計	134	100.0%



1(2)居住地市町村

1.ニセコ町	2	1.5%
2.後志管内	4	3.0%
3.札幌市	88	65.7%
4.他道内	16	11.9%
5.道外	15	11.2%
無回答	9	6.7%
計	134	100.0%



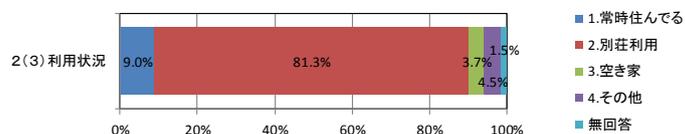
【利用状況】

○多くは別荘として利用

- ・ 住宅の利用状況では、「別荘として利用している」が 8 割を占め、「空き家」は 5 件（3.7%）のみである。
- ・ 「自分の別荘である」が 8 割を占め、実家や親の別荘を相続したものは 6 件（4.4%）のみである。

2(3)利用状況

1.常時住んでる	12	9.0%
2.別荘利用	109	81.3%
3.空き家	5	3.7%
4.その他	6	4.5%
無回答	2	1.5%
計	134	100.0%



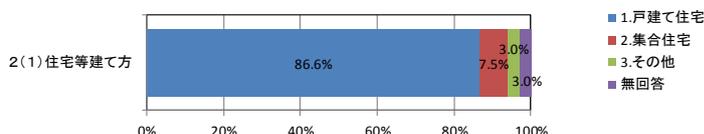
【住宅属性】

○バブル直後に建てられた戸建て住宅

- ・建て方別では、戸建住宅が9割近い。集合住宅（分譲タイプの別荘含む）は7.5%である。
 - ・建設時期では、1990年代が4割を占め、築年数は20年前後である。
 - ・面積が70～150㎡のものが3割であり2LDKが2割と最も多い。
- ⇒建設年代と所有者年齢の相関をみると、60～70代の所有者において2000年以前の住宅を所有している傾向が強い。今後、管理や修繕の手間が増えると考えられる。

2(1)住宅等建て方

1.戸建て住宅	116	86.6%
2.集合住宅	10	7.5%
3.その他	4	3.0%
無回答	4	3.0%
計	134	100.0%



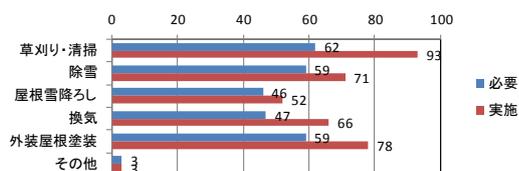
【住宅の管理状況】

○草刈り・除雪等は自ら実施

- ・住宅の管理において実際に行っていることは、多いものから「草刈り・清掃（77.5%）」「外装や屋根の塗装（65.0%）」「除雪（59.2%）」である。
 - ・それらの管理を行っている人は「所有者本人または家族」が6割と多い。「民間業者に委託」しているのは14.2%である。
 - ・委託している場合の管理委託料は、「年間5万円以上」が6割と多い。
- ⇒所有者年齢別にみると、60代以上において「所有者本人または家族」の割合が高く、50代以下において「民間業者」または「親類・知人」に頼んでいる割合が高い。今後管理不十分な別荘が発生する可能性がある。

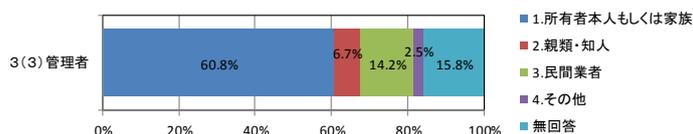
3(2)管理

	必要	実施
草刈り・清掃	62 51.7%	93 77.5%
除雪	59 49.2%	71 59.2%
屋根雪降ろし	46 38.3%	52 43.3%
換気	47 39.2%	66 55.0%
外装屋根塗装	59 49.2%	78 65.0%
その他	3 2.5%	3 2.5%



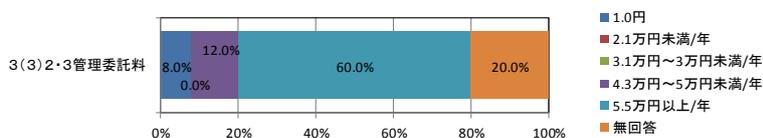
3(3)管理者

1.所有者本人もしくは家族	73	60.8%
2.親類・知人	8	6.7%
3.民間業者	17	14.2%
4.その他	3	2.5%
無回答	19	15.8%
計	120	100.0%



3(3)2・3管理委託料

1.0円	2	8.0%
2.1万円未満/年	0	0.0%
3.1万円～3万円未満/年	0	0.0%
4.3万円～5万円未満/年	3	12.0%
5.5万円以上/年	15	60.0%
無回答	5	20.0%
計	25	100.0%



※管理が2.親類・知人.3.民間業者を母数

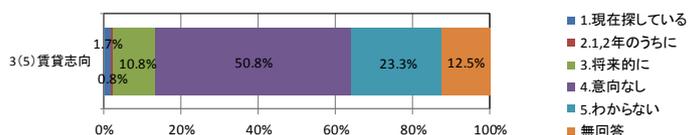
【賃貸や売却の意向】

○賃貸意向は低く、将来所有者または子どもが住むことを希望している

- ・住宅を賃貸する意向では、「意向なし」半数と多い。「わからない (23.3%)」「将来的に (10.8%)」が続く。
- ・賃貸しない理由として、「将来自分が住む (34.4%)」「将来子どもが住む (11.5%)」「他人に住んでほしくない (26.2%)」が多い。個別意見としては、別荘として利用し続けるという意見が多い。
- ・住宅を売却する意向では、「意向なし」が4割と多い。次いで「将来的に (27.5%)」「わからない (17.5%)」である。「現在探している」は2件である。
- ・売却を意向しない理由では、「将来自分が住む予定 (38.3%)」「子どもに財産として残す (34.0%)」が多い。

3(5) 賃貸志向

1.現在探している	2	1.7%
2.1,2年のうちに	1	0.8%
3.将来的に	13	10.8%
4.意向なし	61	50.8%
5.わからない	28	23.3%
無回答	15	12.5%
計	120	100.0%



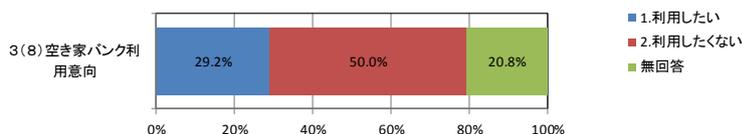
【空き家バンクの利用意向】

○しりべし空き家バンクの認知度は2割、利用意向は3割

- ・しりべし空き家バンクを「知っている」のは20.8%である。
- ・しりべし空き家バンクの利用意向では、「利用したい」が29.2%である。

3(8) 空き家バンク利用意向

1.利用したい	35	29.2%
2.利用したくない	60	50.0%
無回答	25	20.8%
計	120	100.0%



3. 空家等対策の課題

空家等の対策にあたっては、管理不良な空家等の発生する背景を把握することが必要となります。前述したアンケート結果などから空家等対策の課題を整理すると、以下のようなことがあげられます。

- ・ 相続によって所有したことや遠方に居住していることにより、空家を放置することの問題意識がない。
- ・ 権利関係が複雑で所有者が死亡するなど、管理が不明確な状態にある。
- ・ 問題意識があっても相談先がわからない。
- ・ 改修や除却に必要な費用を負担する経済的な余裕がない。
- ・ 外国人や高齢者が所有する別荘が多く、適正に管理が行われないことにより、空家化する可能性の高い物件が多数ある。
- ・ 需要はあるが、空家が市場に出回らない。
- ・ 豪雪地域のため、放置すると短期間で廃屋化が進む。

第3章 空家等の対策

1. 空家等の調査

前章のとおり、町では空家実態調査を行って町内の空家実態を把握しています。しかし、住まいの状態の変化に伴い、現在居住中の住宅等が空家化し、現在ある空家の管理不全の状態が継続することによって、今後も空家が増えることが予想されます。そのため、空家実態調査の情報を基に、データの更新をしていくことが必要となります。

調査の方法は、水道閉栓情報を基にした、外観目視による現地確認に加え、町民や行政推進員及び民生委員等、地域の力を活かし行います。空家等の所有者については、法及び個人情報保護法の規定を遵守しながら、不動産登記情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税課税台帳等を活用し、調査を行っていきます。

また、空家実態調査で把握した物件の所有者へ、空家利活用の意向、維持管理の状況、空家の状態等について、アンケート方式の意向調査を行い、空家の有効活用や適正管理を図ります。

今後は、これらの調査を基にした空家台帳のシステム化についても検討します。

2. 管理不良な空家等の発生防止・適正管理の推進

空家等は所有者自らが適切に管理することが原則ですが、経済的な事情や、遠方に居住しているため空家等の状況を把握していないなどの理由により、自らの管理責任を全うしていない場合も考えられます。そのような場合においては、以下の対策を講ずることで空家等の問題解決を図ります。

(1) 空家等の発生防止

当町においては高齢者が所有する別荘が多く、今後、空家化する可能性の高い建物が多いため予防対策が重要である。そこで、空家等に関する必要な情報を発信するなど、以下の対策により空家等の発生防止を図ります。

① 情報発信

空家等の適切な管理の重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について、広報誌やチラシ、セミナー等を通じて情報を発信し、周知・意識啓発を図ります。また、町のホームページや空家バンクなどの活用により、町での調査によって得られた空家情報の発信に努めるとともに、空家等

に関する補助金などの情報も発信し、空家等の予防を図ります。

② 予防対策

管理不良な空家の発生を防止するために、昨年協定を締結した不動産業協会との別荘・空家等の管理事業を活用するなど、所有者等と情報共有・相談等の支援を行うことで、空家化する前に所有者等との関係を築き、管理が不明確な空家の発生を抑制します。また、高齢者世帯については、関係課と連携しながら情報を共有し、空家の発生防止に努めます。

(2) 適正管理の推進

前項の別荘・空家等の管理事業を活用し、空家の適正管理を推進します。また、管理不良の空家については、ただちに所有者等に対して空家の状態に応じた適切な情報提供を行い、景観条例に基づき、指導・助言を行うことで適正管理を促します。

(3) 措置の実施

特定空家等は、防災、衛生、景観などさまざまな面において周辺的生活環境に悪影響を生じさせることから、所有者等に対し、法に則した所定の措置を講ずることで、特定空家等の解消に努めます。また、危険度の高い特定空家等については、危険の排除と公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討をしたうえで、行政代執行による解決も検討します。

(4) 除却・解体補助制度

老朽化した空家等の除却・解体については、あくまでも所有者が自主的に行うこととなっておりますが、経済的な事情等から除却が進まない実態があります。そこで、老朽化した空家等の除却・解体についての補助制度を、国の再生事業や様々な補助の仕組みを活用しながら検討します。

なお、補助の対象となる条件等については、今後、町の空家対策に効果的な施策となるように十分な検討を行います。

また、除却・解体制度の促進を図るため、家財道具等の整理に関するサービスの創設・活用も検討します。

3. 空家及び空家の跡地の活用の促進に関する事項

(1) 住み替え・市場でのマッチングの支援

空家及び空家の跡地の活用については、空家実態調査や意向調査によって、新たな需要と供給を掘り起こし、町が取得した情報を空家所有者と住まいを求め方へ受け渡すことで市場環境の整備を行います。また、「しりべし空き家バンク」の活用や、町内の不動産業協会など地域の力を活用し、引き続き空家等の利活用に努めます。

流通化の促進については、住宅の流通に係る関係団体と連携し、所有者や利用者が安心して、売買や賃貸ができるような仕組みを検討し、市場が機能しやすい流通化促進を検討します。

(2) 改修等による空家の再生

空家または修繕することによって利活用が可能な空家については、移住体験や定住促進など地域における最適な利活用の方法の検討を行い、国の再生事業や様々な補助の仕組みを活用して、地域のために空家を再生させる事業の推進を検討します。

(3) 空家等を除却した跡地の活用

空家等を除却した跡地は、所有者の財産であるとともに、活用方法によっては地域の有効な財産となります。町では跡地の活用につながる施策について、検討を行い、土地の所有者に対して有効活用や市場流通を促していきます。

4. 特定空家等への対処に関する事項

(1) 特定空家等の認定基準

特定空家等の認定については、「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。）の基準を準用し、北海道から示されている「市町村による特定空家の判断の手引き」を用いて総合的に判定し、その判定結果をニセコ町空家等対策検討委員会（以下「委員会」という。）に諮った上で、町が認定します。

(2) 立入調査

建築物等の現状把握と景観や周辺への生活環境の保全に必要な措置を検討するために立入調査をする場合があります。立入調査をする際には、国から示されているガイドラインに基づき実施します。

(3) 特定空家等に認定された場合

「特定空家等」に認定された場合の措置について、以下の手続きを行い、所有者等による管理を促します。

- i) 指導・助言
- ii) 勧告
- iii) 命令
- iv) 代執行

それぞれの手続きについては、ガイドラインに基づき実施していきます。また、必要に応じて協議し諮り進めていきます。

※各措置の留意点

i) 指導・助言

指導・助言は書面で行うこととし、当該上限または指導の内容及びその事由を明確に示すこととします。また、次に示す事項をあらかじめ所有者等に掲示し、所有者等自らの改善を促すようにします。

- ・ 助言または指導に係る措置を実施した場合は、遅延なく報告すること
- ・ 助言または指導したにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること
- ・ 勧告した場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特定の対象から除外されることとなること

ii) 勧告

勧告は書面で行うこととし、当該勧告に係る措置の内容及び事由を明確に示すこととします。また、次に示す事項をあらかじめ所有者等に掲示します。

- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅延なく報告すること
- ・ 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、命令を行う
- ・ 地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特定の対象から除外されること

iii) 命令

命令の実施前に事前通知をすることとされており、通知書の内容は命じようとする措置の内容及び事由を明確に示すこととします。また、法により当該措置を命じようとするもの等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とされていることから、意見書の提出及び提出期限を示すこととする。

事前通知を行ったのち、提出期限までに意見書の提出がなかった場合や意

見聴取の請求がなかった場合、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でない認められるときは、当該措置を命令することとする。なお、命令は書面で行うこととし、次に示す事項を掲示します。

- ・当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・不服申立てをすべき行政庁
- ・不服申立てをすることができる期間

命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、標識を設置するとともに、ホームページ等で命令ができている旨を公示します。

iv) 代執行

代執行は行政代執行法に則り、まず書面による戒告を行うこととし、次に示す事項を示します。

- ・相当の履行期限を定める
- ・その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行を行う旨

戒告において定められた期限までに履行されないときは再戒告をしますが、それでもなお履行されないときは、代執行令書をもって次に示す事項を掲示し義務者に通知します。

- ・代執行をなすべき時期
- ・代執行のために派遣する執行責任者の氏名
- ・代執行に要する費用の概算による見積額

費用については、納付命令書において次の事項を定め、その納付を命ずることとします。

- ・実際に要した費用（確認のための調査費等は除く）
- ・納付期限

5. その他特定空家等への対処に関する事項

特定空家等の対策にあたって、空家等の所有者等を特定するため、不動産登記情報や住民票情報、法の規定に基づく固定資産税情報の利用を行います。しかし、こうした調査を行っても、所有者等が特定できない場合が考えられます。その場合は、法第14条第3項の規定による「過失なく措置を命ぜられるべきものを確知できない」場合と考え、所有者不明な空家等と判断し、ガイドラインに基づき略式代執行を行うことを検討します。

第4章 対策の実施体制

1. 空家等に関する対策の実施体制

空家等対策全般に関することを検討するため、委員会を設置し、町が講ずる空家等対策について、以下の事項に関する検討を行う。

- ニセコ町空家等対策計画の見直しに関すること
- 特定空家等の認定に関すること
- 特定空家等に対する措置に関すること
- その他、空家等対策に関して必要と認められる事項

【空家等対策の所管課】

町民等から空家等に関する相談は、建設課において受け付けたうえで、相談内容に応じて所管課が密接に対応する。

【所管課及び所管事項】

- 建設課：ニセコ町空家等対策計画、検討委員会の運営、特定空家等に対する措置、空家等の相談受付、空き家バンク、その他全般
- 企画環境課：移住・定住対策
- 税務課：固定資産税など税金に関すること

2. その他空家等に関する対策の実施に関すること

利活用できるものは利活用しますが、老朽化等により利活用が難しいものや、所有者等の解体意向が強い場合は、解体・除去することで安全確保を図ることとなります。

計画の見直しについては、必要に応じ行うこととしますが、対策の効果を検証し、その結果を踏まえたものとします。

法の施行に伴い、空家等対策について国及び道は市町村に対して支援を行うこととなっており、利活用や解体についても支援メニューがありますので、今後は、支援策について情報を入手しながら活用できるものは積極的に活用し、空家等対策を行っていきます。