

## 第7回 第2期（令和3～6年度）湧別町空家等対策協議会

日時：令和6年6月13日（木）午後1時30分～

場所：上湧別コミュニティセンター2階大会議室

### 次 第

#### 1. 開 会

#### 2. 会長挨拶

#### 3. 会議成立確認

#### 4. 議 題

（1）令和6年度空き家関連補助事業の進捗状況について

（2）管理不全空家等の判断基準について

#### 5. その他

#### 6. 閉 会

## 第7回 第2期（令和3～6年度）空家等対策協議会出席者構成

### ■空家等対策協議会委員

1. 適用条例 湧別町空家等対策協議会条例
2. 在職期間 令和3年10月1日～令和6年9月30日

区分	資格・役職	氏名	推薦団体	出欠
町長【会長】		刈田 智之		
地域住民	北町自治会長	横幕 廣志	湧別町自治会連合会	
〃	緑町自治会	伊藤 章		
学識経験者	司法書士	辻 香澄	釧路司法書士会	
〃	宅地建物取引士	牧野 秀昭	北海道宅地建物取引業協会北見支部	
〃	土地家屋調査士	畠山 恭雄	釧路土地家屋調査士会	
〃	建築士	長谷川隆敏	湧別建設業協会	
〃	社会福祉士	石川 克己	湧別町社会福祉協議会	
町長指名	遠信中湧別支店長	奥村 卓也		
〃	中湧別郵便局長	瀬上 和也		

### ■関係職員

職名	氏名	職名	氏名
建設課長	北林 孝之	建設課管理G主幹	宇佐美 大我

### ■事務局 企画財政課未来づくりグループ

職名	氏名	職名	氏名
未来づくり担当課長	斉藤 健悟	主査	島田 貴章
主幹	渡辺 政行	主事	高橋 幹太

## 4. 議 題

### (1) 令和6年度空き家関連補助事業の進捗状況について

#### ①事業の周知について

- ・ダイレクトメールによる制度周知（町内事業者・空き家所有者）
- ・かわらばん（3月25日発行号）及び町ホームページへの掲載
- ・固定資産税納税通知書へのチラシの同封
- ・週刊情報「ファミリー」（4月5日発行号）への掲載
- ・除却工事業者、司法書士への周知文書の送付

#### ②空き家流通促進事業（相続登記・残置物処分支援）の実施状況

区 分	個人		令和6年度 予算額
	補助率	上限額	
相続登記	1/2	5万円	50万円
残置物撤去	1/2	10万円	100万円

- ・交付決定件数 2件（相続登記1件、残置物処分1件）
- ・交付決定額 14.2万円（相続登記4.5万円、残置物処分9.7万円）

#### ③空き家賃貸住宅化支援事業（取得・改修）の実施状況

区 分	個人		法人		令和6年度 予算額
	補助率	上限額	補助率	上限額	
町内施工	1/4	100万円	1/4	100万円	1,000万円
町外施工	1/4	50万円	1/4	50万円	

- ・交付決定件数 0件

#### ④空き家除却支援事業の実施状況

区 分	個人		法人		令和6年度 予算額
	補助率	上限額	補助率	上限額	
不良住宅	4/5	100万円	1/2	100万円	200万円
跡地活用	4/5	100万円	1/2	100万円	500万円
不用空き家	1/2	50万円	1/4	30万円	1,000万円

- ・申請受付期間 令和6年4月1日（月）から5月31日（金）まで
- ・申請受付件数 13件（跡地活用1件、不用空き家12件）※すべて個人
- ・交付決定予定額 700万円（跡地活用100万円、不用空き家600万円）
- ・交付決定予定一覧 資料1-1（一覧）、資料1-2（位置図）

※申請受付期間を5月31日までとしていたが、予算に残があることから6月17日から申請受付を再開（交付決定は先着順による）。

(2) 管理不全空家等の判断基準について（資料2、参考資料1）

① 空家法上における管理不全空家等の定義

「管理不全空家等」は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」）第13条第1項で“適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等”と定義。

【特定空家等に該当すると認められる状態】

- ア 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
- イ 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
- ウ 適切な管理が行われてないことにより著しく景観を損なっている状態
- エ 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

② 管理不全空家に対する対応

- ・国は「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」において空家等の適切な管理の指針（以下「管理指針」）を告示。
- ・管理不全空家に対し、管理指針に即した措置を市区町村長から指導（法第13条第1項）・勧告（法第13条第2項）
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例を解除。



特定空家化を未然に防止

③ 管理不全空家等の判断基準

管理不全空家等に対する措置の判断は、国がガイドラインで示す判断の基準を参考に、空家等の状態・周囲への悪影響の程度について総合的に判断。

【国がガイドラインで示す判断の基準】

- |                |                     |
|----------------|---------------------|
| ア 保安上の危険に関する基準 | ウ 景観の悪化に関する基準       |
| イ 衛生上の有害に関する基準 | エ 生活環境の保全への影響に関する基準 |



特定空家等の判断基準に管理不全空家等を加えた新たな判断基準を策定

## 管理不全空家等及び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) 抜粋

### 第2章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して参考となる事項

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態になり得るか否か又は各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、その判断に当たっては、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、下記(1)を参考にこれらの空家等に関し、下記(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第8条に基づく協議会において学識経験者等の意見を聞くこと等も考えられる。その場合、協議会等において意見を聞くものは、管理不全空家等は除き、財産権の強い制約を伴い得る特定空家等に限ることも考えられる。

#### (1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態であるか否か、また、そのまま放置すればこれらの各状態に該当することとなるおそれがあるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。なお、第1章1.の(イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。

また、第1章1.の(イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が破損して剥落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の特定空家等について複数の状態が認められることもあり得る。このことは、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態である管理不全空家等についても同様である。

#### (2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準

##### ① 周辺の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。反対に、倒壊のおそれのある空家等の周辺に家屋や公道等が存在しない場合等は、当

該空家等に対する措置を講ずる必要性は低いと考えられる。

## ②空家等の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、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等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が大規模な場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に及ぶ被害が大きくなりやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

## ③危険等の切迫性

特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。

なお、例えば、屋根、外壁等の部位の多数が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないとしても、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、特定空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

また、適切な管理が行われていないことにより、屋根、外壁等に多数の損傷が発生するおそれがあるときは、管理不全空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

## ④その他の状況も勘案した総合的な判断

これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、破損により景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

○湧別町空家等対策協議会条例

平成30年9月25日

条例第23号

(設置)

第1条 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7条第1項の規定に基づき、湧別町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(用語の定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断及び特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (3) その他空家等に関して町長が必要と認めること。

(組織)

第4条 協議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、町長のほか、次に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (3) その他町長が必要と認める者

3 委員は、その職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(任期)

第5条 委員の任期は3年とし、再任を妨げない。ただし、欠員が生じた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に会長及び副会長を置き、会長は町長をもって充てる。副会長は委員の中から会長が指名する。

- 2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務

を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、必要に応じて会長が招集し、その議長となる。

- 2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数の場合は、議長の決するところによる。
- 4 会長が必要と認めるときは、関係者の出席又は資料の提出を求めることができる。

(報酬及び費用弁償)

第8条 委員に報酬を支給する。

- 2 委員が会議及び職務を行うため旅行するときは、その費用を弁償する。
- 3 報酬及び費用弁償の額並びに支給方法は、湧別町特別職の職員で非常勤のものものの報酬及び費用弁償に関する条例（平成21年湧別町条例第43号）の定めるところによる。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、町長が定める機関において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

(任期の特例)

- 2 この条例の施行後、最初に委嘱された委員の任期は、第5条の規定にかかわらず、その委嘱の日から平成33年9月30日までとする。

(湧別町特別職の職員で非常勤のものものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

- 3 湧別町特別職の職員で非常勤のものものの報酬及び費用弁償に関する条例（平成21年湧別町条例第43号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略