

長万部町空家等対策計画

令和3年12月

長 万 部 町

目 次

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

- 1 計画策定の背景と目的
- 2 本計画の位置づけ
- 3 計画期間
- 4 計画の対象
 - (1) 対象とする空家等の種類
 - (2) 対象とする地域

第2章 空家等の現状と課題

- 1 空家等の現状
 - (1) 人口と世帯の状況
 - (2) 空家の状況
- 2 空家等の調査
- 3 空家等に関する課題
 - (1) 空家等対策の必要性
 - (2) 空家等対策に向けた課題

第3章 空家等の対策

- 1 適切な管理の促進
 - (1) 所有者等の当事者意識の醸成
 - (2) 相談体制の整備
 - (3) 空家等の除却（解体）
- 2 流通・利活用の促進
 - (1) 空き家バンクの活用
 - (2) 修繕等による空家等の活用の検討
- 3 特定空家等への対応
 - (1) 特定空家等の認定
 - (2) 特定空家等の措置
- 4 対策の実施体制
 - (1) 庁内の組織体制と役割
 - (2) 関係機関等との連携

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1 計画策定の背景と目的

少子高齢化や過疎化の進行によって全国規模で空き家問題が深刻化しており、その中でも適切に管理が行われていない空き家等が増加し続け、防災・衛生・景観等地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうしたなか、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全などを目的として、平成26年11月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月に全面施行されました。また、平成27年2月には、同法第5条に基づく「空き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」が示され、同年5月には、「市町村が「特定空き家等」の判断の参考となる基準」及び「特定空き家に対する措置」にかかる手続きについてのガイドライン」が示されています。

本町におきましても、空き家等の件数は年々増加傾向にあり、その中でも適切に管理されていない空き家等が生活環境に影響を及ぼすため、対策を進めてきましたが、法に基づく特定空き家等への措置や空き家等の利活用の促進など、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「長万部町空き家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定しました。

用語の定義

法：空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）

基本指針：空き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
（平成27年2月26日）

ガイドライン：「特定空き家に対する措置」に関する適切な実施を図るための必要な指針
（平成27年5月26日）

2 本計画の位置づけ

この計画は、法第6条第1項に規定する「空き家等対策計画」であり、法第5条に規定する国の基本指針に即して策定する計画です。

■国が定めた法律及び指針・ガイドライン等

○空き家等対策の推進に関する特別措置法

○空き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
（基本指針）

○「特定空家に対する措置」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)

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とし、社会情勢や本町の状況等の変化に応じて見直していきます。

4 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

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」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

(2) 対象とする地区

本計画の対象地区は、町内全域とします。

※法第2条第1項

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

※法第2条第2項（特定空家等）

「特定空家等」とは、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
- ・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
- ・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にあると認められる空家等をいう。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 人口と世帯の状況

本町の人口は、昭和40年（1965）に15,349人に達しましたが、その後減少

傾向にあります。平成27年（2015）の国勢調査における人口は、5, 9 2 6人で国立社会保障・人口問題研究所が公表した人口推計によると、令和27年（2045）には2, 7 5 0人と推計され、今後も人口、世帯数の減少が見込まれています。

【表1 人口と世帯数の推移】

	平成17年（2005）	平成22年（2010）	平成27年（2015）
人 口	7, 0 0 3	6, 3 8 6	5, 9 2 6
世 帯 数	3, 0 1 2	2, 8 4 7	2, 6 8 5

【資料：各年国勢調査】

（2）空家の状況

本町の空き家は、令和2年度末では、3 5 7件が空き家となっています。

社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等を背景に、地域における人口減少や急激に進行する少子高齢化により、長期にわたり居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅やその他建築物等が年々増加し現状に至り、今後も、全国・全道的な傾向でもあるように、相続者の不在及び未認識や住宅の老朽化等による長期にわたる居住者不在の住宅が高い増加率で推移していくものと推測されます。

【表2 全国・北海道の空家数と空家率の推移】

	平成20年（2008）	平成25年（2013）	平成30年（2018）
全 国	7, 5 6 8千戸 (1 3. 1%)	8, 1 9 6千戸 (1 3. 5%)	8, 4 6 0千戸 (1 3. 6%)
北 海 道	3 7 4千戸 (1 3. 1%)	3 8 8千戸 (1 4. 1%)	3 7 8千戸 (1 3. 4%)

上段/空家数、下段/空家率 「各年住宅・土地統計調査（総務省統計局）」

2 空家等の調査

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには既存の統計資料も活用しつつ、まず市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要」とされています。

本町では、令和2年度に空き家等所有者アンケート調査を実施しました。また、空家の管理状況調査等を行うほか、町民からの情報提供を有効活用し、空家等の所在やその状態の把握に努めます。

特定空家等の調査については、その認定の際に職員が現地調査を行うほか、所有者等に今後の意向を確認して指導等の措置を行うため、不動産登記簿情報、住民基本台帳情報、戸籍情報、固定資産税情報等を活用して所有者等の調査を行います。

3 空家等に関する課題

(1) 空家等対策の必要性

空家等の適切な管理は、法第3条において所有者等の責務として定められています。また、民法では空家等に起因する他人への損害については、占有者や所有者がその責任を負うこととされているため、所有者等の責任において適切に管理しなければなりません。

現状では、何らかの理由により空家等となった以降、その責務が果たされず放置されているものも見受けられます。

積雪寒冷地である本町では、冬季の積雪や低温などによる家屋の劣化が進みやすく、腐朽・破損が進行し周辺環境に悪影響を与えることや、屋根雪やつららの落下による事故も懸念されます。今後とも空家等の総数が増加した場合、このような危険家屋も増加していくものと予想され、空家等対策に取り組む必要があります。

(2) 空家等対策に向けた課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されていることで発生するものや所有者等に関するもの、空家が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会問題等、多くのものがあります。

○近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化等）

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。

特に冬季には、屋根の積雪が隣地や道路に落ち、危険性が増大します。

また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのごみの不法投棄等、近隣の環境悪化を招く原因となります。

○地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化等）

放火や不審者の侵入、不法滞在等空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。

また、破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害する等、地域全体へ悪影響を及ぼします。

○空家等の増加に伴う地域活力の低下と更なる悪環境（過疎化等）の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。

そうすると、更なる人口減少が起こり過疎化に繋がるおそれがあります。

○空家等の増加に伴う多様な問題の顕著化

空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況もまた異なります。

空家等が増えた分、防災面、防犯面、環境面、衛生面等多種多彩な問題を抱えている状況が顕著化します。

第3章 空家等の対策

空家等には様々な課題があり、それを解決するためには、個々の状況に応じた対応が必要となります。本計画では、次の3項目の視点で取組を進めることとします。

- 適切な管理の促進
- 流通・利活用の促進
- 特定空家等への対応

1 適切な管理の促進

（1）所有者等の当事者意識の醸成

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし現状では、放置された空家等の腐朽・破損が進行し、周囲へ悪影響を及ぼしていることを所有者等が理解していない場合や、相続等により所有者等が町内に在住しておらず現状を把握していない場合もあります。

本町では、所有者等に空家等の適切な管理を行ってもらうため、パンフレットの配布やホームページなどにより、空き家や今後空家となる可能性のある住宅所有者等に対して管理の方法や、特定空家にならないための利活用の方法等を紹介するなどして、自ら適正に管理していただくよう、啓発活動を推進します。

（2）相談体制の整備

空家等の問題は多岐にわたることから、町民からの情報提供や所有者等からの相談については、町民課が初期の窓口となり、その内容を聞き、具体的に必要とされ

る措置については、庁内の関係部局で組織する「長万部町空家等対策庁内連絡会議」において連携して対応します。

(3) 空家等の除却（解体）

近隣への悪影響等が懸念される空家等については、国の事業や様々な補助金の仕組みを利用して、空家等の除却（解体）する取組を推進します。

空家等は所有者等の財産であり、所有者等が責任を持って対応するのが原則ですが、所有者等に置かれている状況は様々であり、中には除却（解体）工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。

そのため本町では、町民の安全で安心な生活環境を確保し、所有者の自発的な除却を促進するため、空家等の除却費用の一部を助成する制度を創設します。

2 流通・利活用の促進

適切に管理された活用可能な空家等は、貴重な地域資源として、利活用を促進することが必要となることから、次の取組を行います。

(1) 空き家バンクの活用

空き家等を利活用する主体は所有者等に限らないことから、空家所有者等に対して「空き家バンク」への登録を案内し、また、活用できる空家等を探している方に対して「空き家バンク」を紹介することで、需要と供給のマッチングを図ります。

(2) 修繕等による空家等の活用の検討

修繕や改修により利活用が可能な空家等については、地域における最適な利活用方法について検討を行い、国の事業や様々な補助金の仕組みを利用して、空家等を再生させる取組を検討します。

3 特定空家等への対応

特定空家等は、適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。町民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に発生している問題を、所有者等に認識し是正してもらう必要があることから、次の取組を進めます。

(1) 特定空家等の認定

特定空家等の認定基準は、基本方針で「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映した、適宜固有の判断基準を定めることにより、特定空家等に対応することが適当」とされています。

北海道及び道総研建築研究本部より、特定空家等を判断するための基準の数値化に加え、北海道特有の積雪寒冷地を考慮した参考基準が示されており、本町ではこれを特定空家等認定基準としています。

認定調査は、町職員が現地調査を行い、その結果に基づき認定するかどうかを判断し、空家等対策庁内連絡会議の意見を踏まえて、町長が認定します。

（２）特定空家等の措置

認定された特定空家等の所有者等に対しては、法では「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置をとることができるかとされています。また、これらの措置を講ずるかどうかについて、国のガイドラインでは、まず「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」等を判断し、あると判断された場合、「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」等によって判断するとされています。

以上のガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じ、どのような措置が必要となるか個別に判断して対応していきます。特に「勧告」「命令」や「代執行」といった処分性の強い措置を行う場合には、空家等対策庁内連絡会議の意見を踏まえて判断していきます。

ただし、危険な状態が急迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合には、所有者に代わって町が判断し、必要最低限の措置を講じます。

4 対策の実施体制

（１）庁内の組織体制と役割

空家等対策を関係する各課が連携して取り組みを進めるため、「長万部町空家等対策庁内連絡会議」を設置しています。

本連絡会議では、空家等に係る情報を共有し、効果的な対応策などについて協議するほか、特定空家等に関する協議を行うこととします。

（２）関係機関等との連携

対策の効果的な実施のため、関係する各機関、民間団体等との連携協力を行います。