

芽室町空家等対策計画

概要版

令和6年(2024年)3月
芽 室 町

芽室町空家等対策計画 概要版

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り、全国規模で空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、国は、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。

法では地方公共団体の責務として「市町村は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。」としています(法第4条)。

本町においても、少子高齢化、人口減少などにより空家等の件数は増加することが予測され、適正に管理されていない空家等は生活環境に影響を及ぼすことが危惧されることから、空家等の発生抑制、適切な管理及び利活用の促進など、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に進めることで、町民が安全で安心して暮らせることができるまちづくりのため、「芽室町空家等対策計画(以下「計画」という。)」を策定します。

2 本計画の位置づけ

この計画は、法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第6条に規定する国の基本指針に即して策定する計画です。

また、「第5期芽室町総合計画後期実施計画」、「芽室町都市計画マスタープラン」、「芽室町住宅マスタープラン」等との整合・準拠のもと進めます。

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度～令和8年度までの3年間とし、芽室町総合計画の見直しでの定時見直しと、社会情勢や本町の状況等の変化に応じて隨時見直していきます。

4 計画の対象

(1) 対象とする地区

本計画の対象地区は、芽室町内全域とします。

(2) 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」及び法第2条第2項で規定する「特定空家等」とします。

空家等及び特定空家等の定義

■空家等（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。第14条第2項において同じ。）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。

■特定空家等（法第2条第2項）

この法律において「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。

※建築物とは（建築基準法第2条第1号）

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設をいい建築設備を含むものとする。

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

総務省統計局が5年ごとに実施している「国勢調査」から見た本町の総人口は、平成22(2010)年までは増加傾向で推移していましたが、平成27(2015)年に減少へ転じ、平成27(2015)年は18,484人、令和2(2020)年現在は18,048人となっています。

世帯数は、平成27(2015)年に7,169世帯、令和2(2020)年現在は7,257世帯と微増の傾向にあります。一世帯当たり人員については、平成12(2000)年に3人/世帯を割り込み、その後も減少傾向が続いていることから、核家族化の進行や2人または単身世帯の増加等の状況が見られ、今後も人口、世帯数の減少が見込まれます。

(2) 空家の状況

総務省統計局が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」(人が居住する建物)から見た本町の住宅戸数は、平成25年の住宅総数7,790戸から、平成30年には8,190戸と増加傾向となっています。

また、空家の数は平成25年の990戸から、平成30年には710戸と減少しており、空家率は全国や北海道から見ると低い状況にあります。

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。

(1) 空家等実態調査（令和4年度実施）

■調査対象区域

町内全域

「空家等対策の推進に関する特別措置法」にある「特定空家等（法第2条第2項）」と認められる危険な建物は無かった。

■調査結果

空家等と思われる戸数 114戸（令和4年12月末時点）

(2) 空家等と思われる所有者等に対するアンケート調査

■調査対象

現地調査結果から、空家と思われる住宅114戸のうち前所有者の死亡などにより新所有者がわからない11戸を除く、103戸の空家と思われる所有者等を調査対象とした。

■アンケート送付先数

アンケートの送付数 103戸

■回答数 68戸（令和5年4月末現在）

アンケートの送付数 103戸 回答戸数 68戸 (66.02%)

回答空家戸数 42戸

※回答空家戸数：アンケートの回答により、空家と判明した戸数

3 空家等に関する課題

芽室町における空家等の現状や現地調査、所有者等アンケート調査における結果を踏まえて、今後解決すべき課題としては、以下のような項目が挙げられます。

(1) 空家問題の相談先や情報の発信

- 「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」、「荷物（仏壇等）の処分に困っている」、「今後どうすればよいかわからないので困っている」と相談先がわからなくて困っている。
- 「空家の有効活用に関する情報がほしい」、「空家を賃貸・売却する仲介先（不動産業者等）の情報がほしい」と空家の有効活用や不動産業者等の情報がほしいと感じており、「めむろ住宅情報協会」など空家バンクを知らない所有者等が多い。

(2) 周辺に影響を及ぼす可能性のある空家の存在

- 空家状態になってから 10 年以上経過するものもあり、このまま長期化が進むと、老朽化等により建物の建材の飛散等、周囲に影響を及ぼす可能性があると思われる。
- 維持管理において、「何もしていない」「ほとんどしていない」「一度もしたことがない」と回答している所有者等もおり適切な維持管理がされていない物件もある。

(3) 所有者等の意識不足

- 「特にない」、「未回答」が多く、また、「特に利用の予定はなく、現状のまま維持したい」、「家族（子や孫等）に任せる」と考えている所有者等もあり、空家に対する問題意識が薄く感じられる。こうした理由が、空家が長期化している要因と思われる。

(4) 解体費等補助の検討

- 「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」と感じている所有者等がおり「空家の解体・除却に対する補助がほしい」、「空家の修繕や改修に関する補助がほしい」と補助を望む所有者等がいる。

第3章 計画の基本方針

空家等の適切な管理は、法第5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。

積雪寒冷地である当町では、冬期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、屋根の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。

【基本方針1】空家等の発生抑制（新たな空家等を発生させない）

現在居住又は使用している住宅・建築物、あるいは空家等となって間もない住宅・建築物が相続等により次の世代に継承されるように周知・啓発し新たな空家等が発生することを抑制します（相続登記・住所等変更登記の義務化）。

建築物の適正管理について情報提供を行い、建築物が管理不全状態に陥ることを予防するとともに、空家等に関する相談窓口及び相談体制を整備します。

【基本方針2】空家等の有効活用（不動産流通の促進）

空家等の所有者等に対して空家等を活用・流通させる場合の方法やメリットを周知し、活用・流通を促進します。また、空家等を活用し、住宅を必要とする世帯の入居を促し、地域活性化を図ります。

【基本方針3】管理不適切な空家等の解消 (特定空家等の減少、適切な管理の普及)

空家等実態調査や町民からの情報提供により把握した空家等について、所有者等に対して適正管理の要請を行い特定空家化を未然に防止します。そのまま放置することにより周辺住民の生活環境を脅かすものについては、特定空家等と認定し、法に基づく助言・指導・勧告等の必要な措置を講じます。

第4章 基本方針に基づく取組

4-1【基本方針1】空家等の発生抑制

●具体的な取組

(1)所有者等の意識の醸成

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るべきものです。空家等の適切な管理の必要性、空家等に起因する他人への損害についての責任、相続登記の義務化、将来的な計画を持つことの必要性について、広報やホームページでの周知・啓発を図ります。

(2)相談窓口の設置

空家等に係る相談窓口を設け、各種相談について情報提供を図ります。

空家等の問題は多岐にわたることから、庁内関係部署と連携した相談体制の整備を行います。

4-2【基本方針2】空家等の有効活用

●具体的な取組

(1)空家バンク等の活用

空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使用する予定のない物件を町ホームページにある「めむろ土地・住宅情報」や「北海道の空家情報バンク」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家バンク等を紹介することで、需要と供給のマッチングを図ります。

(2)空家等の活用

修繕や改修により利活用が可能な空家等については、地域活動の施設としての活用や、民泊や飲食店等の活用の可能性についてなど、空家等を再生させる取組を検討します。

4-3【基本方針3】管理不適切な空家等の解消

●具体的な取組

(1)管理不全空家及び特定空家等の認定・指導等

放置すれば特定空家になるおそれがある「管理不全空家等」については所有者等に対し適正管理の要望を行い特定空家化を未然に防止します。

特定空家等の認定基準は、国のガイドラインで「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當」とされていますが、北海道により、「市町村による特定空家の判断の手引き」が示されており、当町ではこれを特定空家等認定基準としますが、住宅地区改良法、「住宅の不良度の判定方法」により「不良住宅」として認定する場合もあります。

以上のガイドライン等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に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、空家等対策庁内検討委員会の意見を踏まえて判断していきます。

(2) 空家等の除却等補助

空家等は個人の財産であり、倒壊等の危険性のある建物であっても所有者等が責任をもって対応するのが原則です。所有者等のおかれた立場は様々であり、中には除却費用を準備することが困難な場合もあります。

近隣住民の安全で安心な住環境を確保するため、建物の倒壊や建築部材の飛散など危険な状態にある空家所有者等の自発的な除却を促進するため除却に対する補助制度を新設します。財源については、国の補助制度等を利用できないか検討します。

第5章 空家等対策の実施体制

(1) 地域と連携した空家等に関する相談体制の整備

空家等になる要因は、主に所有者等の状況によるものが考えられ、そのケースは様々と言えます。さらに、空家等であると所有者等が認識しているにもかかわらず、具体的な対策までは至っていない、どうすれば良いか分からぬという悩みを抱えた所有者等がいることがアンケート調査によても明らかになりました。

全国的に人口減少が進む中、今後芽室町においても空家等の増加に伴い、苦情や問い合わせ、相談も増加することが予想されます。

このような状況を踏まえ、町民からの相談に対して、各種情報提供が可能となるような相談体制の整備を進めます。

また、空家等を取り巻く問題は、所有者等だけでなく、地域のまちづくりを進めていく上で課題でもあり、行政はもちろんのこと、各種業者等をはじめとした連携による総合的な空家等対策に取り組みます。

町は、建物所有者や建物を利用したい人のニーズにも柔軟に対応できるよう、相談窓口体制を構築します。さらに、関係部署との情報共有や、各種業者等とも連携することで計画的な空家等対策に取り組みます。

(2) 相談窓口及び組織体制と役割

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、「芽室町空家等対策庁内検討委員会」を設置します。

また、緊急性を要すると判断された場合に対応する消防署によって構成し

ます。

本委員会では、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、管理不全空家等及び特定空家等に関する協議を行うこととします。

また、空家等の状況に応じて、府内関係部署への情報共有を図り、速やかな対策を講じます。

(3) 空家等と思われる住宅の実態調査及び情報更新の実施

空家等の疑いがある場合には該当物件を抽出し、水道閉栓情報、固定資産住宅情報等を整理しつつ、空家等の実態調査を実施します。

また、町民や町内関係部署からの情報があった場合には、随時調査を実施し、情報を更新し計画の推進に活用します。

(4) 空家等情報のデータベース化

空家等の情報は、空家等実態調査をはじめ、所有者等のアンケート調査情報等を集約し一元管理できるシステム化を検討します。

第6章 計画の目標

■空家等実態調査結果を踏まえて

令和4年度に実施した現地調査では、空家等と思われる114戸、また、アンケート調査を行い回答空家戸数（※）42戸が確認されました。不良度調査の結果、比較的良好な物件（A）も一定数あることから、利活用等のための施策を検討し、また、危険な空家等については、所有者等に対し修理や除却へ向けた助言・指導を行っていきます。

これらの施策を推進することにより、現在の回答空家戸数42戸より減少させることを目標とします。また、住宅・土地統計調査による空家率については、全国及び全道を下回る率を維持することを目標とします。

■空家等戸数

確認された回答空家戸数 42 戸より減少させます。

■住宅・土地統計調査の空家率

全国・全道の空家率を下回る率を維持します。

※回答空家戸数：アンケートの回答により、空家と判明した戸数