

# 東川町空家等対策計画



平成31年4月

写真文化首都「写真の町」東川町

## [目 次]

### 第1章 計画策定の趣旨

1. 計画策定の背景と目的
2. 計画の位置づけ
3. 計画期間
4. 対象地区
5. 対象とする空家の種類

### 第2章 空家等の現状と課題

1. 現状
2. 要因・背景
3. 問題・課題
4. 空家等対策の取組課題

### 第3章 基本的な方針

1. 空家等対策における基本的な考え方
2. 空家等対策の基本方針
3. 空家等対策の基本方針に対応する施策体系

### 第4章 空家等対策を推進するための施策

1. 連携体制の整備
2. 空家等の予防・適正管理の推進
3. 空家等の利活用に向けた支援
4. 特定空家等の問題解決に向けた取組み

## 第1章 計画策定の趣旨

### 1. 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や少子高齢化、更には既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化等により、全国的に空家等の数が増加しており、長期間放置された建築物が安全・環境・防犯・防災・衛生・景観などの面から、地域住民の生活環境に与える影響も大きいことから、適切な対策が重要な課題となっています。

国においては、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、空家対策特措法）という。）を制定し、市町村が空家等対策に取り組みための法的根拠を整備し、また、「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」を示し、市町村に対して、効果的な「空家等対策計画」の作成を促しています。

本計画は、これらの法律および、「東川の風景を守り育てる条例」に基づき、東川地域住民の生命、身体及び財産を守り、生活環境の保全を図るため、取組むべき施策等の方針を示すものであり、本町における空家等対策の推進及び空家等の利活用を促進することにより、町民が安全安心に暮らすことができる生活環境を確保するとともに、新たな人の流れの創出による地域活性化を目指した空家等の利活用等により、町づくりの活性化を図ることを目的とします。

### 2. 計画の位置づけ

この「東川町空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）は、空家対策特措法第6条の規定に基づき、国の定めた基本方針に沿って「東川の風景を守り育てる条例」で定めたもので、地域社会の健全な維持のため、「プライムタウンづくり計画21-Ⅲ」・「住生活基本計画」等の関連諸計画との連携を図り、地域の実情に応じた空家等対策に関する基本的方針と方向性を示す計画として位置づけます。

### 3. 計画の期間

空家等対策計画の計画期間は、迅速な対策の実施と中長期的な目標に向けた取り組みを進める観点から、令和元年度から令和4年度までの5年間とし社会情勢等の変化に対し、必要に応じて見直しを行います。

### 4. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は、町内全域とします。

### 5. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、空家対策特措法第2条第1項に規定される「空家等」のうち、一戸建ての住宅、併用住宅及び第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1. 現状

#### （1）住宅数及び空家数

平成25年「住宅・土地統計調査」によると、全国の住宅総数は約6,063万戸と5年前の平成20年と比べ約305万戸（5.3%）増加し、空家数も約820万戸と約63万戸（8.3%）増加しています。

空家率については、13.5%と過去最高になりその他住宅の空家率も5.3%となっています。

本町においては、住宅戸数が3,079戸、空家数が33戸で、空家率は1.1%となっており、全国から比較すると大変少ない現状です。

(2) 空家率の推移

空家率については、全国的に右肩上がりです。

(3) 東川町における空家調査の結果

本町では、担当課で空家調査を行っており、平成31年度の調査では、空家数が全体で33戸（他住居以外23戸）（平成31年4月時点）で、うち廃屋及び再生不能の空家が5戸（他住居以外7戸）、利活用可能な空家は21戸となっています。

本町においては近年移住者が増加しており、戸建て住宅のニーズが非常に高い現状で、空家が再利用されるケースが多くなっています。しかし、再利用される空家の提供数が非常に少ないため、供給が不足している状況です。

空家等の戸数（平成31年4月1日現在）（カッコ内は物置等）

区分	A評価	B評価	C評価	D評価	計
市街地	0	4	2 (0)		6 (0)
農村地区	0	17	5 (16)	5 (7)	27 (23)

A評価：建物に目立った腐朽破損は無く、空き家の状態で今後の利活用が見込まれる。

B評価：外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽があり、利活用には大規模改修が見込まれる。

C評価：建物の傾き、外壁、屋根等の腐朽破損が著しい。

D評価：すでに半壊・倒壊しており周辺に飛散の恐れがある。

市街地 別紙1のとおり

農村部 別紙2のとおり

## 2. 要因・背景

空家等が発生し長期間放置される要因や背景は、空家等に関し各自治体が行っている調査結果や本町の实情から、以下の点が挙げられます。

### (1) 所有者側

- 所有者が特定できない  
所有者が死亡・行方不明、権利関係が複雑で相続者が多い、相続が明確になっていない。
- 管理者としての意識が低い  
相続などにより家や地域に愛着が無く、管理者としての意識が低い。
- 活用や除却の意向がない  
利活用の考えがなく物置にしている場合や、親の動産が残っているため処分に苦慮しているケースが多い。
- 他人に貸すことへの抵抗  
入居後のトラブル等の懸念。煩わしさ。
- 改修、除却費用の負担ができない  
高齢化等により、改修・除却費用を負担できないなど費用面の課題がある。

### (2) 地域側

- 所有者に働きかけることが難しい  
個人情報への取扱いが難しい。
- 情報・知識不足  
地域としての対応方法が分からない、どこまでやっていいのかが判断ができないなど。

### (3) 市場面

- 需給マッチングのずれ  
需要は大変多いが供給が少なく、希望とのずれがある。

## 3. 問題・課題

### (1) 防災・防犯上の不安

住民は、近所にある空家が放置状態になっていると、不審火による火災や犯罪の誘発など防災・防犯上の不安を感じています。

### (2) 周辺環境の悪化

空家等の敷地に雑草が生え、動物や害虫の棲家（すみか）になり、周囲に悪影響を与えています。また、空家等の敷地内にゴミが不法投棄されるといった問題が発生しています。

### (3) 景観の悪化

放置状態の空家等により美しい家並や景観が損なわれ、その地域の印象が悪くなる。また、資材等が飛散する恐れが出ています。

## 4. 空家等対策の取組課題

本町における空家等の状況や将来人口の見通しを踏まえ、空家等対策の課題を次のとおり整理します。

### (1) 空家等の発生を抑制する取組み

空家等が発生する要因である少子高齢化は本町でも例外ではなく今後進展してくると想定されます。空家等の増加は、地域の魅力を失わせ、居住者の減少を招くなどの問題を抱えており、空

家等の発生をできるだけ抑制する取組みが必要です。また、将来的に空家となる可能性のある高齢者独居世帯の対応も検討する必要があります。

#### （２）適正な管理を促す取組み

空家等となっても、適切な維持管理が行われていれば直ちに問題となることはなく、その後の利活用にもつながるため、所有者に適正な管理を促す取組みが必要です。

#### （３）空家等を利活用する取組み

空家実態調査からは、適正に管理され使用可能な空家等もあることから、このような空家等の利活用を促す取組みが必要です。

#### （４）管理不十分な空家等を改善する取組み

管理が不十分で、建物の状態や環境面など何らかの問題がある空家等については、その状況を改善し、特定空家等となることを防ぐ取組みが必要です。

#### （５）特定空家等に対する取組み

周辺環境に悪影響を及ぼしている特定空家等については、美しい東川を守り育てる条例等に基づき適切な措置を行い、所有者に強く働きかける取組みが必要です。

## 第3章 基本的な方針

### 1. 空家等対策における基本的な考え方

#### （１）所有者による管理責任

空家対策特措法では「空家等の所有者又は管理者は、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(第3条)」と規定、また、美しい東川の風景を守り育てる条例でも、空地、空家の管理義務が規定されており、空家等の管理は、その所有者が自らの責任において適切に行うことが原則です。また、その他の法令でも空家等の所有者による管理責任が定められています。そこで本町では、所有者による管理責任を前提とした上で、空家等の問題に取り組んでいきます。

#### （２）公共公益の観点からの町の取組み

空家等は個人の財産であり、その所有者によって適正に管理されるべきものだが、さまざまな理由から、長期間適切に管理が行われず、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど、地域社会にまで影響を与えているものもある一方で、使用可能な空家等を有効活用することで地域の活性化にもつながるものと考えられます。

そこで、公共公益の観点から、町が積極的に空家等の問題に取り組むことが重要で、次に示す基本方針のもと空家等対策を推進することとします。

### 2. 空家等対策の基本方針

本町における空家等対策は、これまでに述べた空家等の状況や課題を踏まえ、町全域における空家等を対象に、3つの基本方針のもと各施策を進めることとし、最終的には所有者による自発的な取組みを促していきます。

#### 《3つの基本方針》

##### I. 予防・適正管理の推進

新たな空家等の発生をできるだけ抑制するとともに、空家等対策の基本として、適正管理等の周知を推進します。

## II. 利活用の推進

使用可能な空家等の有効活用を図るため、利活用の支援を推進します。

## III. 特定空家等の問題解決

周辺環境への悪影響を解消するために、いわゆる特定空家等に対し、問題の解決に向けた取組みを推進します。

### 3. 空家等対策の基本方針に対応する施策体系

「予防・適正管理の推進」、「利活用の推進」、「特定空家等の問題解決」の3つの基本方針に基づく本町の空家等対策を推進するため、それぞれの基本方針に対応する施策体系は、次のとおりとします。

#### <予防・適正管理の推進>

- 連携体制の整備
  - ① 相談体制の充実
  - ② 庁内組織における連携
  - ③ 関係団体との連携
  - ④ 空家等の調査
- 空家等の予防・適正管理の推進
  - ① 空家等の発生予防
  - ② 適正管理の周知
  - ③ 町民への啓発

#### <利活用の推進>

- 空家等の利活用に向けた支援
  - ① 空家等の利活用に対する支援
  - ② 空家バンク制度の整備
  - ③ 空家等の跡地の利活用に対する支援

#### <特定空家等の問題解決>

- 特定空家等の問題解決に向けた取組み
  - ① 管理不十分な空家等への指導
  - ② 特定空家等への措置
  - ③ 特定空家等の解消に向けた支援

## 第4章 空家等対策を推進するための施策

### 1. 連携体制の整備

#### (1) 相談体制の充実

空家等に関する問合せ窓口を一本化し、空家等の所有者からの相談や、周辺住民からの苦情などについて、空家等の担当課で一括して受け付けていきます。

今後、庁内組織における連携や関係団体との連携を一層強め、相談体制を充実させるとともに、町広報やホームページなどで周知します。

## （２）庁内組織における連携

本町では、空家等対策を推進するため、空家等担当課が中心となり「空家等対策庁内連絡会議」の設置を進め、関係課との連携を図ります。

## （３）関係団体との連携

空家等の問題は、地域社会全体に関わる問題でもあることから、空家等対策を総合的に進めるため、庁内組織での連携のみならず、地域や公的機関、さらに民間事業者や大学とも連携した取組みを推進します。

### ① 自治振興会等との連携

空家等の状況を把握するためには、地域をよく知る自治振興会長・町内会長や民生委員の協力が必要不可欠であるため、空家等の実態調査や情報提供において、自治振興会等と連携した取組みを行います。

### ② 宅地建物取引業協会との連携

宅地建物取引業者は、不動産取引に関するもののほか、空き家バンクに関する業務、適正管理の普及・啓発、また、空家等や跡地の問題について相互に協力し対策に取り組めます。

### ③ 建設協会との連携

空家等の利活用における適切なアドバイスや、老朽化が進行した空家等の危険性の判断及び改修方法などについて、連携して空家等対策に取り組めます。

### ④ 警察との連携

適正に管理されていない空家等は、不審者の侵入などによる犯罪の発生や、建物の倒壊等による事故が発生する危険性があります。

このような問題に対し、防犯等の観点から各駐在所と空屋等に関する情報を共有し、安全・安心なまちづくりに向け、連携した取組みを行います。

### ⑤ 消防との連携

地域における空家等の大きな問題の一つとして、放火や不審火による火災の恐れがあります。このような問題を未然に防ぐ防災対策や火災予防の観点から、大雪東消防署と空家等に関する情報を共有し、安全・安心なまちづくりに向け、連携した取組みを行います。

### ⑥ その他関係団体との連携

建築行政において、国や北海道と協力して積極的に空家等対策に取り組むとともに、空家等の利活用に関して幅広く各種団体等とも連携しながら、空家対策を推進します。

## （４）空家等の調査

空家等の状況は刻々と変化していくため、その状況を把握しておくことが、空家等対策の第一歩となります。そのため、町内全域を対象とした空家等実態調査を実施し、併せて、データベースの整備や所有者への意識調査などにも取り組んでいきます。

### ① 自治振興会長・町内会長と連携した実態調査

個々の空家等の状態や実情は、その空家等が所在する町内会長が最も身近に把握しているため、自治振興会・町内会の協力のもと定期的な調査を行い、実態の把握に努めます。

### ② 問題のある空家等の現地調査

実態調査で各自治振興会等から報告のあった空家のうち、管理が不十分で何らかの問題があると報告されたものについては、町で現地調査等を行い、空家等の状況を確認のうえ、対策を行っていきます。

### ③ データベースの整備

空家等の情報は、所在地、所有者、空家等の状況など多岐にわたるため、庁内組織で情報の共有化を図りつつ、空家等に関する必要な情報をデータベース化し、空家台帳として整備します。

### ④ 所有者等への意識調査

実態調査等によって把握した空家等の所有者に対して、所有している空家等に対する意識調査の実施を検討します。



## 2. 空家等の予防・適正管理の推進

### (1) 空家等の発生予防

空家等の増加は、地域の魅力を失い、土地・建物の価値が低下し、さらに地域の活力が奪われ居住者が減少するといった問題を招き、建物は、使用されていない状態が続くと急速に傷みが進んで荒廃してしまうため、その建物を使い続けることが最も重要な予防策です。

このようなことから、空家等の発生をできるだけ抑制するため、建物が使用されている段階から以下の施策を推進します。

#### ① 問題意識の啓発

空家等に関する問題意識を高めることが、空家等の発生抑制にもつながると考えらことから、空家等の増加は地域にとって防災や防犯の面などで不安を生じることなどを、町広報、ホームページ等を通じて啓発を行います。

#### ② 土地・建物に関するノウハウの提供

空家等の中には、一人暮らし高齢者が介護施設へ入所するなどによって、期間使用されずいたり、認知症の発症により利活用の意思確認ができないままとなっているものもあります。また、空家等を所有する要因として、相続により取得する機会が多く、相続した土地・建物をどのように利活用するかが決まっておらず、未利用のままとなっている場合もあります。このため、継続的な利活用につなげるために、土地や建物に関する様々なノウハウを提供していきます。

### (2) 適正管理の周知

空家等の所有者に対し、管理責任が所有者自身にあることを明確に認識してもらうとともに、空家等に関する理解を深め、適正な管理を促すために、以下の施策を推進します。

#### ① 町広報、ホームページ等による情報提供

町広報やホームページで、空家等の適正管理に関する情報提供を行うとともに、掲載内容の充実を図ります。

#### ② 適正管理を促す文書の送付

空家等実態調査で把握している空家等の所有者に対して、適正管理を促す文書を送付します。

#### ③ 周知を行う効果的な方法の検討所有者への周知をより効果的に行う方法を検討します。

### (3) 町民への啓発

空き家問題は空家等の所有者や、その周辺住民だけの問題ではなく、空家等の増加によって、防災や防犯の面で地域に不安を与えたり、相続などによって将来的に空家等を譲り受けたり、引き継ぐ可能性もあります。

このようなことから、広く町民に対して空家等の発生予防や適正管理の意義、空き家問題に関する情報などを積極的に提供し、空家等に対する意識の涵養と理解増進に向けて啓発を行います。

## 3. 空家等の利活用に向けた支援

### (1) 空家等の利活用に対する支援

空き住宅が入居などにより再利用されたり、空き店舗等が新たな事業で利活用されるなど、所有者や新たな所有者によって空家等が再利用されることは、定住の促進や地域の活性化にも繋がることから、所有者等に対して利活用の啓発や支援を行うため、以下の施策を推進します。

#### ① 関係団体等と連携した利活用の促進

個人による利活用の支援だけでなく、不動産や建築の関係団体等と連携し、幅の広い空家等の利活用の促進を検討します。

#### ② 利活用に係る補助制度の創設

空き住宅や空き店舗を利活用する際に利用できる、新たな補助制度の検討を行います。

③ 利活用を支援する国の補助事業を有効に活用していきます。

#### (2) 空き家バンクの整備

町内の空家発生を抑制するとともに空家を資源として活用するため、賃貸・売買が可能な空家を中心に「空き家バンク」を整備し、ホームページ等にて情報提供します。

#### (3) 空家等の跡地の利活用に対する支援

空家等を除却した跡地は、建物の用途として再利用されるほか、駐車場などとして、地域の実情に合わせた利活用や転用について、以下の施策を検討します。

##### ① 跡地の転用に対する支援

地域住民等の意向を踏まえ、空家等の跡地を地域住民が有効に利活用するために転用する場合などの支援制度を検討します。

### 4. 特定空家等の問題解決に向けた取組み

#### (1) 管理不十分な空家等への指導

適切な管理が行われず何らかの問題が発生している空家等については、所有者が、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性があるため、その現状を知らせるとともに、所有者の空家等に対する改善方策の考え方や、処分、活用等についての意向など、所有者の主張を含めた事情の把握に努め、特定空家等とならないよう、個々の状況に応じた助言や指導を行い状況の改善を促していきます。

#### (2) 特定空家等への措置

特定空家等は、本計画の1章「5. 対象とする空家の種類」で示すように、倒壊のおそれがあるなどの保安上危険な状態に加え、衛生面、景観面、生活環境面などで周辺へ及ぼしている悪影響の程度を考慮して総合的に判断します。

なお、特定空家等の判断に際して参考となる基準については、国のガイドラインにおいて、以下のように示されています

### ■「美しい東川の風景を守り育てる条例」に基づく措置

特定空家等は地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることから、空家等の管理責任が所有者にあることを踏まえ、「美しい東川の風景を守り育てる条例」に基づく措置を適切に講じるため、以下の施策により所有者に強く働きかけを行っていきます。

#### ① 立入調査の実施

特定空家等の判断にあたり、外観目視による調査では不十分な場合は、立入調査を実施し、建物の状態や衛生面、景観面、生活環境面等について詳しい状況の把握に努めます。

#### ② ガイドラインに基づく特定空家等の判定

特定空家等の判定は、国のガイドラインに基づき、空家等の状態や周辺に及ぼしている悪影響の程度などを総合的に判断します。

#### ③ 美しい東川の風景を守り育てる審議会において措置等を検討する

空家等対策に対する措置等を検討します。

#### ④ 措置内容やその履歴のデータベース化

特定空家等への措置内容やその履歴は、空家台帳内に記載し、継続的に把握していくとともに、関係課と連携した取組みを行うため、特定空家等に関する情報の共有化を図ります。

#### ⑤ 所有者への働きかけ

税制上の措置空家対策特措法に基づき国が講じる税制上の措置を適切に実施し、特定空家等の所有者に強く働きかけていきます。

## ■関係法令等に基づく措置

管理不十分な空家等や特定空家等については、「美しい東川の風景を守り育てる条例」に限らず、空家等の規制に関する各法令の適用を総合的に検討し、各法令等の目的に沿って必要な措置を行います。また、そのためにも庁内組織で広く空家等の情報を共有し、連携した取組みを推進します。

### (3) 特定空家等の解消に向けた取組み

特定空家等については、「美しい東川の風景を守り育てる条例」に基づく措置を基本としつつも、周辺地域へ及ぼしている悪影響を解消するため、個別の空家等の状況に応じた取組みを行います。なお、特定空家等の状態が悪化し、利活用が困難な場合は、所有者に対して空家等の除却を促すことも取組みの一つであり、緊急性や公益性、跡地の利活用等を総合的に判断しながら、以下の施策を検討します。

#### ① 緊急の対応を要する場合の措置

特定空家等の状況が著しく悪化し、周辺住民等への危険が生じているなど、緊急に対応を要する場合に、町が応急的な措置を講ずることを検討します。

#### ② 除却に係る補助制度の創設

特定空家等を抑制し土地の流動化を促進するため、除却に係る補助制度の検討を行います。

#### ③ 所有者等がない場合の措置

特定空家等と判断された空家等のうち、所有者が存在しない場合には、財産管理人制度の利用や「美しい東川の風景を守り育てる条例」に基づく措置を検討します。