

八雲町空家等対策計画 (素案)



平成29年（2017年）3月

八雲町

目次

第1章 計画策定の目的と位置付け

1 計画策定の目的	1
2 計画の位置付け	1
3 計画期間	1

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状	2
2 空家等に関する課題	4
2-1 空家等対策の必要性	
2-2 空家等対策に向けた課題	

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1 取組みの方向性	5
2 対象地区	5
3 対象とする空家等の種類	5

第4章 空家等対策に係る具体の取組み

■発生抑制のために・・・	
1 空家等の実態調査	6
2 所有者等の当事者意識の醸成	6
3 相談体制の整備	6
■有効活用のために・・・	
4 改修による空家等の再生支援	6
5 需用と供給のマッチングの促進	7
■管理不全な空家等の防止・解消のために・・・	
6 適切な管理に関する所有者等への情報提供	7
7 特定空家等の除却（解体）の支援	7
8 法令等の適切な運用	8
9 除却（解体）した空家等の跡地の活用促進	8
■適切な空家等対策を実施するために・・・	
10 実施体制および町内連携の強化	8
■達成目標	8

第1章 計画策定の目的と位置付け

1 計画策定の目的

近年、地域における人口減少や住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴って空家等が全国的に年々増加しており、中には適切に維持管理されずに様々な問題を引き起こしている空家等もあります。こうした空家等は地域の住民へ与える影響も大きいことから、空家等の対策は重要な政策課題となっています。そのため国は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定、公布（平成26年11月17日）し、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。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（以下「基本指針」という。）」を示し、市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしています。

八雲町においても空家等の件数は増加しており、町民からは地域における課題の一つとして、放置されている空家等の問題が挙げられています。そこで、空家等に関する専門的かつ客観的な視点による意見を聴き、行政としての望ましい対応のあり方を検討するため、平成28年11月に八雲町空家等対策検討協議会（以下「検討協議会」という。）を設置し、地域の方や学識経験者の方などと意見交換を重ねてきました。検討協議会の意見等を踏まえた新たな空家等の対策は、順次、平成28年度から実施しており、このたび、町の空家等対策について町民に広く周知し、また、空家等の対策をより計画的に進めるため、「八雲町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定しました。

2 計画の位置付け

この計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、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。

3 計画期間

計画期間は、平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

ただし、状況等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜見直しを行うこととします。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 人口と世帯数の状況

空家の発生と密接な関わりを持つ八雲町の人口は、昭和30年をピークに減少しており、平成27年には17,252人と、約52%、約18,000人の減少となっています。また、世帯数についても、平成12年をピークに減少し、平成27年には、7,523世帯となっており、今後も人口・世帯数の減少が見込まれています。

人口と世帯数の推移

(単位：人、世帯)

	昭和30年	平成12年	平成22年	平成27年
人口	36,171	21,438	18,896	17,252
八雲地域	26,738	17,636	15,998	14,830
熊石地域	9,433	3,802	2,898	2,422
増減率	1.00	0.59	0.52	0.48
世帯数	6,551	8,231	7,892	7,523
八雲地域	4,996	6,752	6,612	6,377
熊石地域	1,555	1,479	1,280	1,146
増減率	0.79	1.00	0.95	0.91

(各年国勢調査)

(2) 空家の状況

①町内全域

八雲町の住宅総数は、平成20年と比べ平成25年には8,770戸と減少しております。

また、空家数は平成25年には1,090戸と減少しているものの、空家率は12.4%となっており、5年前の調査結果と比べて8.4%減っています。本町においても今後、全国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。

家数と空家率の推移

(単位：戸)

	平成20年	平成25年
全 国	7,567,900 (13.1%)	8,195,600 (13.5%)
北海道	374,400 (13.1%)	388,200 (14.1%)
八雲町	1,190 (13.2%)	1,090 (12.4%)

上段／空家数、下段／空家率

(各年住宅・土地統計調査)

② 地域単位

八雲町の空家等の対策を進めるにあたり、町内各地域の身近な空家等の状況や実態を把握している各町内会に対してアンケート調査を行なった結果、以下のような調査結果となりました。

地域ごとの空家の状況は、八雲地域が67.9%、熊石地域が32.1%となっています。

空家等に関する町内会アンケート調査結果

区 分	空 家 数	倒壊する危険性 有	居 住 不 可 能	居 住 可 能
八雲町全域	340 戸	53 戸	102 戸	185 戸
うち 八雲地域	231 戸 (67.9%)	41 戸	72 戸	118 戸
うち 熊石地域	109 戸 (32.1%)	12 戸	30 戸	67 戸

※ 調査方法及び回収率等

- ・調査対象及び対象数：全部町内会、120件（ただし町内会区域により対象外有）
- ・調査方法：郵送による配布、回答
- ・調査期間：平成28年2月26日～3月25日
- ・回収率：84.17%（101件）
- ・その他：町内会としての空家等に対するこれまでの取組や対応実績、行政への意見や要望等についても調査

(3) 町内会からの要望状況

- ・空家特措法が施行され、固定資産税の情報を活用できるようになったことから、所有者の特定を進めてほしい。
- ・倒壊の危険性のある空家を行政が解体することができるよう取り組んでいただきたい。
- ・空家について、適切な管理及び活用を考えてほしい。

などがあります。

2 空家等に関する課題

2-1 空家等対策の必要性

建築物の適切な維持管理については、建築基準法において所有者の責務として定められているほか、民法においても、それらに起因する他人への損害については、所有者がその責務を負うこととされていることから、空家についても、所有者の責務において適切に維持保全されるべきものですが、実態としてはその責務が果たされずに放置されている空家も少なくありません。その結果、腐朽・破損などが進行し、周辺環境に悪影響を与えるような危険な空家が発生するものであり、また、このような危険な空家は、今後、空家全体の増加と比例して増加していくものと予想されることから、町民の安全確保と安心して生活することができる環境を保全していくため、これらの空家等対策に取り組んでいく必要があります。

2-2 空家等対策に向けた課題

空家対策に向けた課題は大きく分けて三つあり、第一は、所有者等に対する意識啓発すること、第二は、情報提供や相談窓口の体制整備すること、第三は、行政が直接是正措置を行う仕組みの整備が挙げられます。

① 所有者に対する意識啓発

空家等の所有者が「何も予定していない」など、中長期的な見通しを持っていない人が所有している空家等は、長期間にわたって放置されるおそれがあります。そのため、このような方に所有者としての当事者意識を持ってもらうことが課題であり、当事者意識を醸成していくための対策が必要になります。

② 情報提供や相談窓口の体制整備

空家等の所有者は「空家の取壊し費用が足りない」という経済的問題や、「売却や賃貸などの相談先が分からない」「相続などの関係が整理できない」という情報や知識不足などの問題が挙げられています。そのため、悩みを抱える空家等の所有者に対し、問題を解決するための支援や適切な相談先などの情報提供を行う必要がありますが、現在はこれらの支援や情報提供が不足していることが課題となります。

③ 行政が直接是正措置を行う仕組みの整備

法施行後の短期間のうちに空家等の相談や通報が寄せられており、適切に管理されていない空家等にたいして不安を感じていることがわかります。「所有者の所在が不明又は存在しない」「建物の所有者等が除却を拒んでいる」などの不安を解消するためにも、適切に管理されていない空家等をなくしていくことが課題であり、是正を進めるための対策が必要となります。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1 取組の方向性

適切な管理が行われていない空家等をもたらす問題を解消するためには、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となりますが、所有者等の意識や経済的な事情などから空家等の管理を十分に行うことができず、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

このため、倒壊等の事故や火災、犯罪等を未然に防止し、町民が安全で安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、地域の活性化を目指し、空家等の状況に応じて、①空家等の発生抑制、②空家等の活用の促進、③管理不全な空家等の防止、解消、④空家等対策に係る実施体制の整備等を柱とした空家等対策を推進します。

2 対象地区

空家等対策の対象地域は、空家等に関する通報・相談が八雲町全域から寄せられていることから、八雲町全域とします。

また、これまでの空家等の調査により判明している空家の密度や特定空家の判定件数から、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるものが多く、早期に改善が必要とされていること、また、空家等対策を通じて街なかへの移住を促進する観点から、重点対象地域として「都市計画区域内」において、施策の重点的な取組みを進めます。

3 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家の種類は、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。

※法第2条第1項

この法律において「空家等」とは、建築物及び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。）をいう。

※法第2条第2項（特定空家等）

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
- ・著しく景観を損なっている状態
- ・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

第4章 空家等対策に係る具体的な取組み

■発生抑制のために・・・

1 空家等の実態調査

空家等の調査は、町民から寄せられた通報や相談のほか、庁内関係部局が連携をして実態把握に努めます。特に、重点対象地区については、一戸建ての空家等を中心に現地確認し、「特定空家判定基準」を基に不良度判定や空家等の周辺に及ぼしている悪影響等の内容について、実態調査を行います。

2 所有者等の当事者意識の醸成^{じょうせい}

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、放置された空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もあり、適切な維持管理が行われていない場合があります。このため、所有者等がこうした空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらう必要があることから、町のホームページや広報誌などを活用して周知していきます。また、実態調査により判明した空家等の所有者に対しては、適切な管理のお願い文書を郵送するほか、特定空家等と判断された空家等の所有者に対しては、今後の意向を確認するほか、必要に応じて指導等の措置を講じていきます。

3 相談体制の整備

空家等に係る問題は、老朽化等による倒壊の危険性のほか、防犯上や放火等の火災発生危険、ごみの不法投棄や雑草・害虫の発生など、様々な要因があるため、解決に必要な措置や対応が多岐にわたります。このため、町民からの情報提供や所有者等からの相談については、建設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「八雲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。

■有効活用のために・・・

4 改修による空家等の再生支援

倒壊等の危険性などはないものの、そのままでは居住に適さない状態の空家等の中には、改修をすることによって再生が可能な場合もあります。そのような方に対して街なかへの居住を希望される子育て世帯が空家等を取得してリフォームする場合に、空家等の有効活用や居住誘導等を目的とする国の「社会資本整備総合交付金」等を利用し、その費用の一部を補助する制度の検討を進めます。

5 需要と供給のマッチングの促進

空家等の中には、修繕を行えば利活用できるものがあり、また、利活用する主体は当該空家等の所有者に限られてないことから、町が開設する「八雲町空家バンク」へ登録することを案内し、また、購入したり活用できる空家等を探している方に対して「八雲町空家バンク」を紹介するとともに、北海道の開設する「空き家情報バンク」とも連携を図っていきます。

そのほかにも近年は、高齢者が広くて維持管理が大変な住宅から、交通等の利便性の高いマンションや高齢者向けの住宅などに転居するといった「住み替え」のニーズが高まっています。住み替えの際に、転居先の準備だけでなく、これまで住んでいた住宅についても売却等の対応を併せて進めてもらえるとういのですが、高齢者の場合、そこまで対応できない場合もあり、こうした高齢者が現住宅の活用や売却などを含めた対応を進めることができるように支援する仕組みが求められます。こうしたニーズの高まりを受け、金融機関でも住み替えを支援する新たな仕組みづくりを進めていることから、金融機関と連携し、こうした仕組みを住み替えの希望者や他の相談窓口へ情報提供したり、一般社団法人移住・住みかえ支援機構が実施している「マイホーム借上げ制度」の周知を進めることで、需要と供給のマッチングを図っていきます。

■管理不全な空家等の防止・解消のために・・・

6 適切な管理に関する所有者等への情報提供

空家等の自ら管理できない所有者等に対しては、通気や積雪状態などを定期的に確認するなどの代行サービス事業について、建設及び不動産関係団体と連携して周知を図ります。

7 特定空家等の除却（解体）の支援

倒壊等の危険性のある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。所有者等が置かれている状況は様々であり、なかには除却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、町民の安全で安心な生活環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するため、倒壊や建築部材等の飛散などの危険性のある空家等を除却する場合に、良好な環境の形成に資する利用を目的とする国の「空き家再生等推進事業」を利用し、その費用の一部を補助する支援制度を検討を進めます。また、補助を受けることができる所有者等であっても、手持ち資金では必要となる費用をすべてを賄うことが困難な場合もあることから、優遇金利で空家等の除却費用の資金融資をうけることができるよう金融機関との連携を図ります。

8 法令等の適切な運用

特定空家等の判定については、国から示されているガイドラインや八雲町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の協議を踏まえ、職員が現地調査をして判定します。

現地調査の結果、「特定空家等」と判定された場合は、その所有者等に対して法に基づく「助言または指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」と段階を追ってこれらの措置を講じていきます。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必要最低限の措置を講じます。

9 除却（解体）した空家等の跡地の活用促進

特定空家等を除却した跡地については、その場所によっては地域コミュニティや降雪期の雪捨場としての活用が想定されることから、地域共有の公共空間としての活用の可能性について検討を進めます。また、特定空家等を除却した跡地の土地活用を促進するため、跡地への住宅等の建設を誘導する仕組みについて検討を進めます。

■適切な空家等対策を実施するために・・・

10 実施体制および庁内連携の強化

空家等に関わる問題は、倒壊の危険性などのほか、生活環境、防災、防犯など多くの問題が複合的に絡み合っていることから、関係部局が連携して対応する必要があります。このため、庁内の空家等対策に係る総合窓口として建設課がなり、空家等の情報や問題点などを整理した上で各部局に対応を要請していく体制をとります。また、空家等の情報については、データベース化し、「八雲町空家等対策庁内連絡会議」において対応の経過などの記録を共有するとともに、効果的な施策の検討を行うなど、サービス向上と業務の効率化を同時に進めていきます。

■達成目標

- ① 空家等を調査しデータベース化します。
- ② 15件の空家等の活用（除却した跡地を含む）を促進します。
（年間3件×5年）
- ③ 10戸の特定空家等の解消を図ります。
（年間2件×5年）