

安平町空家等対策計画(案)

平成30年 月

安 平 町

[目 次]

第1章 計画の趣旨

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

第2章 空家等の現状と課題

- 1. 現状 4
- 2. 要因・背景 4
- 3. 問題・課題 5
- 4. 空家等対策の取組課題 5

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 7
- 2. 空家等対策の基本方針 7
- 3. 空家等対策の基本方針に対応する施策体系 7

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 9
- 2. 空家等の予防・適正管理の推進 11
- 3. 空家等の利活用に向けた支援 12
- 4. 特定空家等の問題解決に向けた取組み 14

- 資料編 16

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景

急激に進行する少子高齢化社会の中で、近年、空家に関する問題が表面化してきています。特に適切な管理が行われなまま放置されている空家は増加傾向にあり、防災・防犯・安全・環境・景観など多くの場面で周辺住民に悪影響を及ぼすおそれがあり、早急な対策が求められています。

こうした中、国は、この空家等問題の抜本的な解決策として平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家等特別措置法）という。）を施行し、危険な放置空家について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去も行えることとなりました。

このような状況を踏まえ、空家問題に対する町の基本的な考え方を明確にし、放置空家への対応や放置空家を増やさないための方策を体系化することにより、着実に施策を推進するためにこの計画を策定するものです。

2. 計画の位置づけ

この「安平町空家等対策計画」（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、地域社会の健全な維持のため、空家等に関する問題について本町が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものであり、本町空家等対策の基礎となるものです。

3. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、平成30年度から平成34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ていきます。

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. 対象とする空家の種類

空家等対策計画の対象とする空家の種類は、空家対策特措法第2条第1項に規定された「空家等」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「跡地（空地）」についても対象に加えることとします。

●空家等（空家対策特措法第2条第1項）

建築物又はこれに付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。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（空家対策特措法第2条第2項）

- ①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
- ②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
- ③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
- ④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

●その跡地（空地）

以前、建築物又はこれに付属する工作物が存在し、現在、更地になっているものをいう。

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、住宅総数が2,637戸、空家数が107戸で、空家率は4.1%となっています。

(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。

本町においても、増加傾向にありますが、平成29年においては、解体または購入された空家の事例が4件ありました。

(3) 安平町における空家調査の結果

本町では、関係者の協力により空家調査を行っています。

平成29年度の調査では、空家数が全体で107戸(平成30年1月時点)で、約9割は利活用も可能な状態であり、約1割は詳細調査が必要な状況です。

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一般的な指摘事項などから、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く、相続放棄されているなど。

◆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ない、高齢等で判断ができない。

◆活用や除却の意向がない

特に困っていない、面倒くさい、物置にしている、愛着がある、将来のために置いてあるなど。

◆他人に貸すことへの抵抗

知らない人を受け付けない、家を守り継ごうとする強い意志、貸したら返ってこないのではないかという不安など。

◆情報・知識不足

情報の入手先が分からない、相談先が分からない、活用の仕方が分からないなど。

◆改修、除却費用を負担できない

高齢のため費用が賄えない、老朽化により改修費用がかかるなど。

(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、近所づきあいから問題にしにくい、トラブルに巻き込まれたくないなど。

◆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わからないなど。

◆気候や地理的に不利

冬期の降雪等で他の市町よりも労力・費用がかかる、学校・職場・医療機関・商店までが遠いなど。

(3) 市場面

◆需給マッチングのずれ

価格の妥当性、建築規模、間取り、立地環境など。

(4) 法制度面

◆建築基準法上、再建築が困難

接道要件、敷地規模、遡及適用などの制約により、再建築、増築、大規模修繕等が困難である。

◆固定資産税の住宅用地特例により、除却が進まない。

空家を除却し更地にすると固定資産税の特例がなくなるため、除却に抵抗がある。

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る。

(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る。また、空家等の敷地内にゴミが不法投棄されるといった被害も出ている。

(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。

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人口減少や少子高齢化は、本町でも進展しています。

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。

(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

空家実態調査からもわかるように、町内には、適正に管理され、使用可能な空家等が数多くあると考えられることから、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、空家対策特措法や関係法令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、周辺的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ですが、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) 空家バンク制度の充実
- (3) 空家等の転用に対する支援
- (4) 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取組み

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対応内容を周知していきます。

(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」を設置し、関係課との連携を図っていきます。

空家等がもたらす問題は多岐にわたることから、今後も庁内組織で密接に連携し、全庁的な対応を推進します。

(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ていきます。

① 安平町自治会町内会等との連携

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、空家等全般の相談を一括して受付け、専門家へ取り次ぐなど幅広く対応していることから、空家等や跡地の問題について相互に協力し対策に取組みます。

③ 司法書士との連携

司法書士は、土地や建物の相続、売買等に関する登記手続きやアドバイスを行い、また、成年後見人や相続財産管理人等の申立てに関する書類の作成や就任など、不動産や相続に関する法律の専門家であることから、空家等対策を進めるにあたり法律上の問題などについて、連携した取組みを行います。

④ 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組みます。

⑤ 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。

⑥ 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おそれがあります。

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、安平支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。

⑦ その他関係団体との連携

その他にも、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組むとともに、空家等の利活用に関して幅広く各種団体やNPOとも連携しながら、空家対策を推進していきます。

(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行政区長が最も身近に把握しているため、今後も、自治会・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

実態調査で各行政区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。なお、空家台帳の運用にあたっては、個人情報の漏えいに注意し、慎重に取り扱うこととします。

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。

⑤ 空家等対策の重点対象地区の検討

今後の実態調査の結果に応じ、特に空家率が高い地区の分析を行い、重点対象地

区としての対策を検討します。

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ます。

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れるため、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場合があることなど、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長期間使用されずにいたり、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 경우가多く、相続した土地・建物をどのようにに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。

③ 新たな制度の創設

空家等になる要因として、法的な規制や新築志向が根強いことなどにより中古住宅等が敬遠されることが多く、空家等の発生を予防する観点から、国に対し各種制度の見直しや新たな制度の創設を強く要望していきます。

④ 歴史的・文化的に価値のある建物の保全

歴史的・文化的に価値のある建物は、現在の居住環境ニーズに応じた増改築が難しく、使い手がなくなると、適切に管理・利活用されないまま荒廃し、後世へ引き継ぐことが困難となるおそれがあります。

そのため、建物が使用されている段階から地域の大切な財産ととらえ、建物の価値や形態を保全しながら使い続けることの支援に取り組んでいきます。

(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の送付を行います。
- 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、空家等の増加により、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っていきます。

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つながることから、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 利活用を啓発するパンフレットの作成
利活用の方法や事例について、わかりやすくまとめたパンフレットを作成し、所有者への啓発を行います。
- ② 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、幅広い空家等の利活用の促進を検討します。
- ③ 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。
- ④ 利活用を支援する国の補助事業の活用
空家等の利活用について、国の補助事業を有効に活用して行います。

(2) 空き家バンクの充実

空き家バンクは、空家等を登録し買いたい・借りたい利用者とのマッチングを行う

もので、この制度による空家等の利活用を促進するため、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制度の周知

空き家バンクの利用促進を図るため、引続き、町広報やホームページにおいて制度の周知を図ります。

また、制度の周知に効果的なその他の媒体を検討し、更なる周知を図ります。

② 空き家バンクへの物件登録の促進

空家台帳に基づき、個々の空家等所有者に対し意向調査を行った上で、空き家バンクへの物件登録を促していきます。

③ U I J ターン者への情報提供

大都市圏で行っている移住フェアでPRするなど、U I J ターン者に対し、空き家バンクに登録された物件に関する情報提供を行います。

(3) 空家等の転用に対する支援

空家等の中には、地域の交流施設や福祉施設などとして、所有者以外の第三者が利活用することで、地域の活性化などにつながる場合も考えられます。

そこで、従来の用途にとどまらず、さまざまな用途への転用を促進するため、国の補助事業を有効に活用して、以下の施策を検討します。

① 地域住民等の意向を踏まえた転用

地域住民等の意向を踏まえ、空家等を地域の集会施設や交流サロンなどに転用する際の支援制度を検討します。

② 店舗等の商業施設への転用

空家等を、地域の賑わいにつながる店舗等の商業施設へ転用するにあたり、現行制度を活用するとともに、転用に対する新たな補助制度を検討します。

③ 滞在体験施設への転用

空家等を、短期間の宿泊体験や数ヶ月～1年程度の移住体験など、本町での暮らしが体験できる滞在体験施設に整備し、地域の定住促進を図る施策を検討します。

(4) 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。

② 空き家バンクによる情報提供

空家等を対象として行っている空き家バンクにおいて、空家等を除却した跡地についても登録を行い、利用者へ情報提供を行います。

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。

1) 空家対策特措法に基づく措置

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、空家対策特措法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て行います。

③ 空家等対策協議会において措置等を検討する

空家等対策に関する協議を行うため、地域住民、法務・不動産・建築・福祉・文化等に関する外部有識者等で構成される安平町空家等対策協議会において空き家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 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。

2) 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、空家対策特措法に限らず、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、空家対策特措法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 除却に関する情報提供

除却を検討する所有者に対して、除却に関する各種情報の提供を行います。

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空家対策特措法に基づく措置を検討します。

④ 除却を促す制度改正の要望

国に対し、特定空家等の所有者による除却が進むような法制度の充実などを要望していきます。

— 資料編 —

目 次

- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・ 安平町空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則
- ・ 安平町空家等対策協議会設置要綱
- ・ 安平町空家等対策庁内連絡会議設置要綱