

浦幌町空家等対策計画(案)

平成31年 月

浦 幌 町

目 次

第1章 計画策定の目的と基本的な方針

1 背景と目的	1
2 計画の位置付け	1
3 空家等対策に関する基本方針	1
4 計画期間	1
5 対象とする空家等の種類	2
6 対象地区	2

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状	3
2 空家等の調査	8
3 空家等対策の課題	8

第3章 空家等に関する対策

1 所有者等による空家等の適切な管理の促進	10
2 空家等の活用及び跡地の活用の促進	10
3 特定空家等の除却(解体)の支援	11

第4章 特定空家等の認定及び措置

1 特定空家等の認定基準	12
2 特定空家等認定までの調査	12
3 特定空家等に認定された場合	12

第5章 空家等対策の実施体制

1 空家等に関する相談体制	13
2 空家等に関する実施体制	13

第1章 計画策定の目的と基本的な方針

1 背景と目的

全国的な少子高齢化の進行、既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、各地で空家等問題が深刻化してきており、その中でも適切に管理が行われていない空家等が、防災・衛生・景観等において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

このような状況に対処するため、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。)を制定し、平成27年5月に全面施行され、これを契機として、本町においても平成30年3月に「浦幌町空家等の適正管理に関する条例」を制定したところです。

この計画は、これらの法令に基づき、空家等の発生の抑制や危険な空家等の解消などの対策を総合的かつ計画的に進め、防災や衛生などの生活環境の保全を図ることを目的に策定するものです。

2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」として位置づけることとし、国の「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指針」に即して策定する計画です。

3 空家等対策に関する基本方針

適切な管理が行われていない空家等が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的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空家等の発生の抑制、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「総合的な空家等対策」を推進します。

4 計画期間

計画期間は、平成31年度～平成35年度までの5年間とします。

ただし、社会情勢や本町の状況等の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

5 対象とする空家等の種類

法で定める「空家等(特定空家等を含む。)」とします。

*「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(概ね1年以上使用されていないもの)をいいます。

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きます。

*「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をいいます。

6 対象地区

本計画の対象とする地区は、町内全域とします。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1)人口・世帯の推移

本町の総人口は減少を続けており、平成27年の人口は 4,919 人となっています。

年齢3区分人口では、15歳未満の年少人口と15歳から64歳までの生産人口がそれぞれ減少傾向である一方で、65歳以上の老年人口は増加を続けており、平成27年には 1,863 人、高齢化率 37.9%となっています。

世帯数は平成27年に 2,086 世帯と減少傾向にあります。

こうした人口減少や高齢者の増加、世帯数の減少にともなって、本町の空家等は今後も増加していくことが予想されます。

表2-1 人口と世帯数の推移 (単位:人、世帯)

区分	年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
人口		7,621	6,846	6,068	5,460	4,919
年齢3区分人口	0歳～14歳	1,312	961	749	591	524
	15歳～64歳	4,788	4,175	3,486	3,041	2,532
	65歳以上	1,521	1,710	1,833	1,828	1,863
世帯数		2,575	2,525	2,379	2,216	2,086

出典:各年国勢調査

(2)空家等の実態

本町では、平成29年度に浦幌市街及びその他の地域の国道、道道等の主要幹線道路沿線を対象として空家等外観(目視)調査を実施しました。その結果72件の空家等が確認されました。

表2-2 町内の空家等の状況 平成30年4月現在

空家等の状況	戸数	構成比
A 建物に破損がない・樹木などが管理されている	49 戸	68%
B 建物が一部破損・樹木などが管理されていない	12 戸	17%
C 建物が大きく破損・樹木の枝などが通行に支障あり	11 戸	15%
合計	72 戸	100%

(3)空家等に関するアンケート調査

①調査目的

本調査は、空家等の問題点や適切な管理のために必要なことなどを把握し、計画の策定と今後の施策検討に資する基礎資料として活用することを目的とする。

②調査方法

水道の閉栓情報及び現地外観(目視)調査による空家等の所有者等を対象に、アンケート用紙を郵送配付・郵送回収による。

③調査期間

平成30年6月14日～7月20日

④調査項目

- 所有者等の年齢層 ○建物の使用状況 ○使用していない理由
- 日ごろの管理状況 ○今後の活用方法 ○建物について困っていること
- 空家等の管理・活用の要望 ○空き家・空き地バンクの利用

⑤意向調査結果

ア アンケート発送・回答状況について

アンケートの回答は、51名(回答率81%)となっています。

その内訳は、町内34名(67%)、道内14名(27%)、道外3名(6%)となっています。

表2-3 アンケート発送・回答状況 (単位:名)

発送	回答 (回答率)	町内		道内		道外	
		発送	回答	発送	回答	発送	回答
63	51(81%)	40	34	19	14	4	3

イ 所有者等の年齢層

所有者等の年齢別では、「75歳以上」が12名(23%)、「65～74歳」と「60歳未満」が各7名(14%)となっています。

表2-4 所有者等の年齢層 (単位:名)

年齢	60歳未満	60～64歳	65～74歳	75歳以上	無回答	法人	合計
回答数	7	3	7	12	2	20	51
割合	14%	6%	14%	23%	4%	39%	100%

ウ 建物の使用状況について

「使用していない」が 38 名(74%)、「使用している」が 12 名(24%)となっています。
使用状況としては、主に貸家のほか物置等として使用しているとなっています。

表2-5 建物の使用状況 (単位:名)

使用	使用していない	使用している	無回答	合計
回答数	38	12	1	51
割合	74%	24%	2%	100%

エ 使用していない(しなくなった)理由

「借家人が退去したため」が 15 名(39%)、次いで「老朽化のため」が 8 名(21%)、「入院や施設に入所したため」が 6 名(16%)、「相続等」が 5 名(13%)となっています。

表2-6 使用していない(しなくなった)理由 (単位:名)

理由	借家人が退去	入院や施設に入所	老朽化	相続等	転勤等で不在	資産として保有	その他	無回答	合計
回答数	15	6	8	5		1	2	1	38
割合	39%	16%	21%	13%	%	3%	5%	3%	100%

オ 日ごろの管理状況について

「行っている」が 34 名(67%)、「なにもしていない」が 14 名(27%)となっています。

(表2-7)

「行っている」との回答の内、「所有者等が管理している」が 29 名(85%)となっています。

(表2-8)

管理の頻度としては、「年間数回行っている」と「非常時に管理している」が各 11 名(32%)、「日常的に管理している」が 8 名(24%)となっています。(表2-9)

表2-7 日ごろの管理状況 (単位:名)

状況	行っている	なにもしていない	無回答	合計
回答数	34	14	3	51
割合	67%	27%	6%	100%

表2-8 管理を行っている人

(単位:名)

管理者	自分	子供や親族	知人や友人	管理業者	無回答	合計
回答数	29	3	2			34
割合	85%	9%	6%	%	%	100%

表2-9 管理の頻度 (単位:名)

管理回数	年間	月	週	非常時	日常	無回答	合計
回答数	11	2	2	11	8		34
割合	32%	6%	6%	32%	24%	%	100%

日ごろの管理状況で「なにもしていない」と回答のあった方の傾向

- ・「なにもしていない」理由としては、「遠方に住んでいるため」と「金銭的に余裕がないため」が各7名(33%)となっています。(表2-10)
- ・「なにもしていない」と回答があった14名の内、65歳以上の割合が65%となっています。(表2-11)

表2-10 管理をしていない理由 (単位:名)

理由	遠方	金銭	権利	手続	体調	時間	その他	無回答	合計
回答数	7	7	2	1	2	1		1	21
割合	33%	33%	10%	5%	9%	5%	%	5%	100%

重複回答があったため、回答総数 21

表2-11 管理をしていない年齢層 (単位:名)

年齢	60歳未満	60~64歳	65~74歳	75歳以上	無回答	法人	合計
回答数	3	1	5	4	1		14
割合	21%	7%	36%	29%	7%	%	100%

カ 今後の活用方法について

「賃貸や売買を考えている」が20名(31%)、「解体したい」が15名(23%)となっています。

表2-12 今後の活用方法 (単位:名)

理由	流通 (賃貸・売却)	自己使用 (居住・保管 場所等)	解体	特に考えて いない	その他	無回答	合計
回答数	20	10	15	14		6	51
割合	31%	15%	23%	22%	%	9%	100%

重複回答があったため、回答総数 51

今後の活用方法について「賃貸や売却を考えている」と回答のあった方の傾向

- ・「賃貸や売却を考えている」と回答があった20名の内、空家等について困っていることは、「費用面」が35%、「相談先がわからない」が24%となっています。(表2-13)

表2-13 賃貸や売却を考えている方が空家等について困っていること (単位:名)

理由	特に困っていない	費用面 (改修費・解体費)	相談先 (不動産・工事 業者・相続等)	その他	合計
回答数	4	6	4	3	17
割合	23%	35%	24%	18%	100%

キ 建物について困っていること

「費用面で困っている」が 14 名(27%)、「特に困っていない」が 12 名(24%)、「相談先がわからない」が 5 名(10%)となっています。

表2-14 建物について困っていること (単位:名)

理由	特に困っていない	費用面 (改修費・解体費)	相談先 (不動産・工事 業者・相続等)	その他	無回答	合計
回答数	12	14	5		20	51
割合	24%	27%	10%	%	39%	100%

「特に困っていない」「費用面で困っている」と回答のあった方の傾向

- ・「特に困っていない」と回答があった 12 名の内、今後については「解体したい」が 7 名(37%)、「居住・保管場所等として使用する」が 4 名(21%)となっています。(表2-15)
- ・「費用面で困っている」と回答があった 14 名の内、今後、「解体したい」が 13 名(68%)、「賃貸したい」が 4 名(21%)となっています。(表2-16)

表2-15 特に困っていないと回答した所有者の今後の活用方法 (単位:名)

理由	流通 (賃貸・売却)	自己使用 (居住・保管 場所等)	解体	特に考えて いない	その他	無回答	合計
回答数	3	4	7	3		2	19
割合	16%	21%	37%	16%	%	10%	100%

重複回答があったため、回答総数 19

表2-16 費用面で困っている所有者の今後の活用方法 (単位:名)

理由	流通 (賃貸・売却)	自己使用 (居住・保管 場所等)	解体	特に考えて いない	その他	無回答	合計
回答数	4		13			2	19
割合	21%	%	68%	%	%	11%	100%

重複回答があったため、回答総数 19

ク 空家等の管理・活用等の要望について

「改修や解体の補助金があるとよい」が 34 名(65%)、「改修・解体・相続等の相談先がわかるとよい」と「特にない」が各 4 名(8%)となっています。

表2-17 空家等の管理・活用等の要望 (単位:名)

理由	改修や解体の補助金があるとよい	改修・解体・相続等の相談先がわかるとよい	特にない	その他	無回答	合計
回答数	34	4	4		10	52
割合	65%	8%	8%	%	19%	100%

重複回答があったため、回答総数 52

ケ 空き家・空き地バンクの利用について

「利用したい」と「利用しない」が各 11 名(22%)、「興味はある」が 8 名(15%)となっています。

表2-18 空き家・空き地バンクの利用 (単位:名)

利用	利用したい	興味はある	利用しない	わからない	無回答	合計
回答数	11	8	11	4	17	51
割合	22%	15%	22%	8%	33%	100%

コ 空家等の対策についての意見や要望

特にありませんでした。

2 空家等の調査

町では、平成29年度に独自で実施した「空家等外観(目視)調査」により空家等の所在地やその状態等の概要を把握しました。今後はその情報をデータベースとして更新し空家等の実態を把握していきます。また、所有者の死亡等により、現在の所有者等が把握できない物件に関しては、意向調査や指導等の措置を行うため法第10条により不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用して所有者等の調査を行います。

3 空家等対策の課題

(1)所有者等の問題意識に関する課題

空家等の管理は、第一義的には所有者等の責任により管理することになりますが、所有者等が空家等の問題を認識しておらず、適切な管理がされていない空家等があります。また、「空家等に関するアンケート調査」(以下「アンケート調査」という。)でも、空家等の管理頻度も1年に1回以下の割合が約7割となっており、意識不足が見られます。

このことから、所有者等には、当事者意識を持ってもらうよう意識啓発が必要であり、空家等を適切に管理することの重要性や周辺地域に与える諸問題等を認識してもらうことが必要です。

(2)相談窓口や支援等に関する課題

アンケート調査では、解体や売却、賃貸などを希望する回答が多くあることから、空家等に関する相談窓口や利活用に向けたサポートを行う必要があります。さらには、空家等対策は多岐にわたるため、庁内関係部署や関係団体・機関等と連携しながら総合的な空家等対策を行う必要があります。

また、経済的に余裕がなく、解体や改修等の費用負担が困難であるため、解体を支援する補助制度を望む声が多くあります。

(3)老朽化した空家等に関する課題

老朽化した空家等は、建物の倒壊や建築資材の飛散、不特定者の侵入による火災や犯罪のおそれ、草木の繁茂やごみの散乱等により、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼしています。空家等の中には古くに建築されたものもあり、今後危険度が高い空家等の増加が懸念されます。

また、空家等があることの不安要因は様々あることから、所有者等に適切に管理するよう助言や指導、法令等の適切な運用が必要です。

第3章 空家等に関する対策

1 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(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おり、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「広報うらほろ」や町ホームページなどを活用し町民に周知していきます。

また、実態調査により判明した空家等の所有者等に対しては、適切な管理をお願いするほか、特定空家等と判定された空家等の所有者等に対しては、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。

(2)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の危険、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、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、関係課と連携して対応します。

2 空家等の活用及び跡地の活用の促進

(1)住宅リフォーム補助事業を活用した住宅改修の促進

本町では、住宅環境の整備促進等を図るために、町内の施工業者を利用して住宅リフォームを実施した場合、費用の一部を補助金として交付しています。このような施策が、既存住宅により長く住んでもらうことを可能とし、空家等の予防に繋がっていきます。

(2)定住住宅取得補助事業を活用した流通の促進

本町では、利用可能な住宅の再利用を図るため、中古住宅購入費用の一部を補助金として交付しています。今後も補助事業を継続し、定住・移住者等に空家等を利用してもらうことで空家等の減少と定住人口の増加による地域活性化を進めていきます。

(3)空き家・空き地バンクの利用の促進

本町では、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るために、「浦幌町空き家・空き地バンク」を開設し、所有者からの申込みにより、町内にある空き家や空き地の物件情報をインターネットや役場窓口で発信しています。今後も制度の周知を図り、より多くの情報を提供することで、空家等の再利用を促進していきます。また、北海道が開設している「北海道空き家情報バンク」と連携を図ります。

(4)空家等の跡地活用の促進

空家等の跡地の利活用については、空き家・空き地バンクへの情報掲載等により、民間による賃貸譲渡を促進していく方法で進めていきますが、町としての活用策についても、関係各課の情報共有を図り検討していきます。

(5)住み替え制度の情報の提供

金融機関では、自宅を活用し資金を調達することが可能な住み替え支援制度が整備されています。また、「一般社団法人移住・住みかえ支援機構」が実施する「マイホーム借上げ制度」では、高齢になり管理ができなくなった戸建住宅を、必要とする子育て世代等に賃貸することで、住宅の再利用を図る制度も整備されており、これら各種制度について相談窓口で情報の提供を行います。

3 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の除却をする場合に、その工事費用の一部を補助する支援制度を創設します。

第4章 特定空家等の認定及び措置

1 特定空家等の認定基準

認定基準は法第2条第2項において、以下の項目に該当する空家等が対象となっています。

- 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

これらに該当する空家等の判定は、国が平成27年5月に示した「『特定空家等に対する措置』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)」(以下「ガイドライン」という。)の判定項目の基準と、平成28年6月に北海道から示されている「市町村による特定空家の判断の手引き」を参考に作成する判定調査票の結果及び浦幌町空家等対策協議会の意見を踏まえ最終的に町長が認定します。

2 特定空家等認定までの調査

現地調査や地域からの情報を基に、住環境を悪化させている緊急性の高い空家等であるかを調査します。場合によって立入調査も実施しますが、その際はガイドラインに基づき関係職員が実施します。

3 特定空家等に認定された場合

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれのあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

特定空家等と認定された場合、所有者等に連絡をとるための調査を実施し、判明した所有者等には以下の手続きを行い、自らの管理を促します。

- ①助言・指導
- ②勧告
- ③命令
- ④行政代執行

これらの措置の手続きについては、ガイドラインに基づき実施していきますが、各行政処分は浦幌町空家等対策協議会の意見を踏まえ総合的に判断します。

第5章 空家等対策の実施体制

1 空家等に関する相談体制

町民からの空家等に関する相談は、町民課が初期の窓口となり、相談内容に応じて各部署と連携して対応します。

2 空家等に関する実施体制

(1)空家等対策協議会

法第7条第1項及び条例第7条に基づき、副町長のほか、学識経験者その他町長が必要と認める者をもって浦幌町空家等対策協議会を設置し、下記事項に関する協議を行います。

- ①特定空家等の認定に関すること。
- ②特定空家等の所有者等に対する措置に関すること。
- ③空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- ④空家等対策に関して町長が必要と認めること。

(2)庁内検討会議

関係各課の担当で構成し、空家等対策に対する横断的な連携及び懸案事項の検討を行います。

(3)空家等対策の所管課

町民課	総合窓口	空家等対策計画	空家等対策協議会	特定空家等の措置
	衛生対策	防犯対策		
施設課	空家等の改修・除却等	空家等の現地調査		
まちづくり政策課	定住・移住対策	空き家・空き地バンク		
総務課	防災対策			
消防署	災害対策			