

歌志内市空家等対策計画

令和5年（2023年）3月

歌志内市

目 次

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 2 本計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 4 計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
 - (1)対象とする空家等の種類
 - (2)対象とする地区

第2章 空家等の現状と課題

- 1 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
 - (1)人口と世帯の状況
 - (2)空家の状況
- 2 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 3 空家等に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
 - (1)空家等対策の必要性
 - (2)空家等対策に向けた課題

第3章 計画の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

第4章 空家等の対策

- 1 空家等（特定空家等）の発生抑制・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
 - (1)所有者等の当事者意識の醸成
 - (2)相談体制の整備
 - (3)空家等の除却（解体）
- 2 空家等の流通・利活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
 - (1)空家バンクの活用
 - (2)修繕等による空家等の活用
- 3 特定空家等への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
 - (1)特定空家等の認定
 - (2)特定空家等の措置

第5章 対策の実施体制

1 対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13

(1) 庁内の組織体制と役割

(2) 関係機関等との連携

(3) 空家等対策協議会

第6章 計画の目標、検証及び見直し・・・・・・・・・・・・・・・・15

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って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、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。また、平成 27 年 2 月には、同法第 5 条に基づく「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」が示され、同年 5 月には、「市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準」及び「「特定空家に対する措置」にかかる手続きについてのガイドライン」が示されています。

本市におきましても、空家等の件数は年々増加傾向にあり、その中でも適正に管理されていない空家等が生活環境に影響を及ぼすため、対策を進めてきましたが、法に基づく特定空家等への措置や空家等の利活用の促進など、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「歌志内市空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定しました。

用語の定義

法：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号）

基本指針：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（平成 27 年 2 月 26 日）

ガイドライン：「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（平成 27 年 5 月 26 日）

2 本計画の位置づけ

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、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。

◆ 国が定めた法律及び指針・ガイドライン等

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 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（基本指針）
- 3 「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）

歌志内市空家等対策計画

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度～令和9年度までの5年間とし、社会情勢や本市の状況等の変化に応じて見直していきます。

4 計画の対象

(1)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」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

なお、市が所有又は管理する空家等についても、対策上必要な場合は計画の対象とします。

(2)対象とする地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

特に都市計画用途地区においては、住宅密度が比較的高く、管理不全な空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼす可能性が他に比べ高いことから、重点的に対策に取り組むことと致します。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1)人口と世帯の状況

本市の人口は、年々減少傾向にあります。世帯数についても同様であります。今後も人口、世帯数の減少が見込まれています。

【表1 歌志内市の人口と世帯数の推移】

	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)	令和5年 (2023年)
人口	4,966人	4,163人	3,396人	2,781人
増減率	△15.1%	△16.2%	△18.4%	△18.1%
世帯数	2,590世帯	2,258世帯	1,974世帯	1,708世帯
増減率	△10.0%	△12.8%	△12.6%	△13.5%

(住民基本台帳1月末数値)

(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」から見た本市の住宅戸数は、平成25年の住宅総数2,660戸から平成30年には2,190戸と減少傾向となっています。

また、空家の数は平成25年の690戸から、平成30年には730戸と増加しており、空家率は全国や北海道から見ると高い状況にあります。

【表2 空家数と空家率の推移】

	平成25年			平成30年		
	戸数	空家率	前回 対比	戸数	空家率	前回 対比
全国	819万 5,600戸	13.5%	0.4%	848万 8,600戸	13.6%	0.1%
北海道	388,200戸	14.1%	0.4%	379,800戸	13.5%	△0.6%
歌志内市	690戸	25.9%	2.1%	730戸	33.3%	7.4%

(住宅・土地統計調査)

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。

本市では、アンケート調査や冬期間の空家の管理状況調査等を行うほか、市民からの情報提供を有効活用し、空家等の所在やその状態の把握に努めます。

特定空家等の調査については、その認定の際に職員が現地調査を行うほか、所有者等に今後の意向を確認して指導等の措置を行うため、不動産登記簿情報、住民基本台帳情報、戸籍情報、固定資産税情報等を活用して所有者等の調査を行います。

3 空家等に関する課題

(1)空家等対策の必要性

空家等の適切な管理は、法第3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。

積雪寒冷地である本市では、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する場合、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。

(2)空家等対策に向けた課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題等、多くのものがあります。

○近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化等）

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。

特に冬期には、屋根の積雪が隣地や道路に落ち、危険性が増大します。

また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄等、近隣の環境悪化を招く原因となります。

○地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化等）

放火や不審者の侵入、不法滞在等空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。

また、破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害する等、地域全体へ悪影響を及ぼします。

○空家等の増加に伴う地域活力の低下と更なる悪循環（過疎化等）の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。

そうすると、更なる人口減少が起こり過疎化に繋がるおそれがあります。

○空家等の増加に伴う多様な問題の顕在化

空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況もまた異なります。

空家等が増えた分、防災面、防犯面、環境面、衛生面等多種多様な問題を抱えている状況が顕在化します。

第3章 計画の基本方針

前章の課題を解決するために、本計画では、総合的な空家対策として、次の3項目を計画の基本として取組を進めることとします。

1. 空家等（特定空家等）の発生抑制（適切な管理の促進）

地域等と連携し、空家の実態把握に努めるとともに、所有者等に対し、建築物等の適切な維持管理や財産の適切な継承の重要性等について、周知・啓発を図ることで空き家化の抑制に努めます。

また、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、空家等に関する総合的な相談体制を整備します。

2. 空家等の流通・利活用の促進

空家等の所有者等に対して空家等を流通・利活用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、地域の活性化を図ります。

3. 特定空家等への対応

空家等実態調査や市民からの情報提供により把握した空家等について、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 空家等の対策

空家等には様々な課題があり、それを解決するためには、個々の状況に応じた対応が必要となります。本計画では、第3章計画の基本方針による次の3項目の視点で取組を進めることとします。

1 空家等（特定空家等）の発生抑制（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。しかし現状では、放置された空家等の腐朽・破損が進行し、周囲へ悪影響を及ぼしていることを所有者等が理解していない場合や、相続等により所有者等が市内に在住しておらず現状を把握していない場合もあります。

本市では、所有者等に空家等の適切な管理を行ってもらうため、パンフレットの配布やホームページなどにより、空家や、今後空家となる可能性のある住宅所有者等に対して管理の方法や、特定空家にならないための利活用方法等を紹介するなどして、自ら適正に管理していただくよう、啓発活動を推進します。

(2) 相談体制の整備（充実）

空家等の問題は多岐にわたることから、所有者等が相談できる窓口を設置し、道、関係団体と連携した相談体制の整備強化を行います。

(3) 空家等の除却（解体）

近隣への悪影響等が懸念される空家等については、国の事業や様々な補助金の仕組みを利用して、空家等を除却（解体）する取組を推進します。

空家等は所有者等の財産であり、所有者等が責任をもって対応するのが原則ですが、所有者等が置かれている状況は様々であり、中には除却（解体）工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。

そのため本市では、市民の安全で安心な生活環境を確保し、所有者の自発的な除却を促進するため、空家等の除却費用の一部を助成する制度を検討します。

2 空家等の流通・利活用の促進

適切に管理された活用可能な空家等は、貴重な地域資源として、利活用を促進することが必要となることから、次の取り組みを行います。

(1) 空家バンクの活用

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「空家バンク」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」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) 修繕等による空家等の活用

修繕や改修等により利活用が可能な空家等については、地域における最適な利活用方法について検討を行い、国の事業や様々な補助金の仕組みを利用して、空家等を再生させる取組を推進します。

3 特定空家等への対応

特定空家等は、適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。市民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に発生している問題を、所有者等に認識し是正してもらう必要があることから、次の取組を進めます。

(1) 特定空家等の認定

特定空家等の認定基準は、基本方針で「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当」とされています。

北海道及び道総研建築研究本部より、特定空家等を判断するための基準の数値化に加え、北海道特有の積雪寒冷地を考慮した参考基準が示されており、本市ではこれを特定空家等認定基準としています。

認定調査は、市職員が現地調査を行い、その結果に基づき認定するかどうかを判断し、空家等対策「庁内検討委員会」及び「協議会」の意見を踏まえて、市長が認定します。

(2) 特定空家等の措置

認定された特定空家等の所有者等に対しては、法では「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置をとることができるとされています。また、これらの措置を講ずるかどうかについて、国のガイドラインでは、まず「周辺の建築物や

通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」等を判断し、あると判断された場合、「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等によって判断するとされています。

以上のガイドライン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、空家等対策協議会の意見を踏まえて判断していきます。

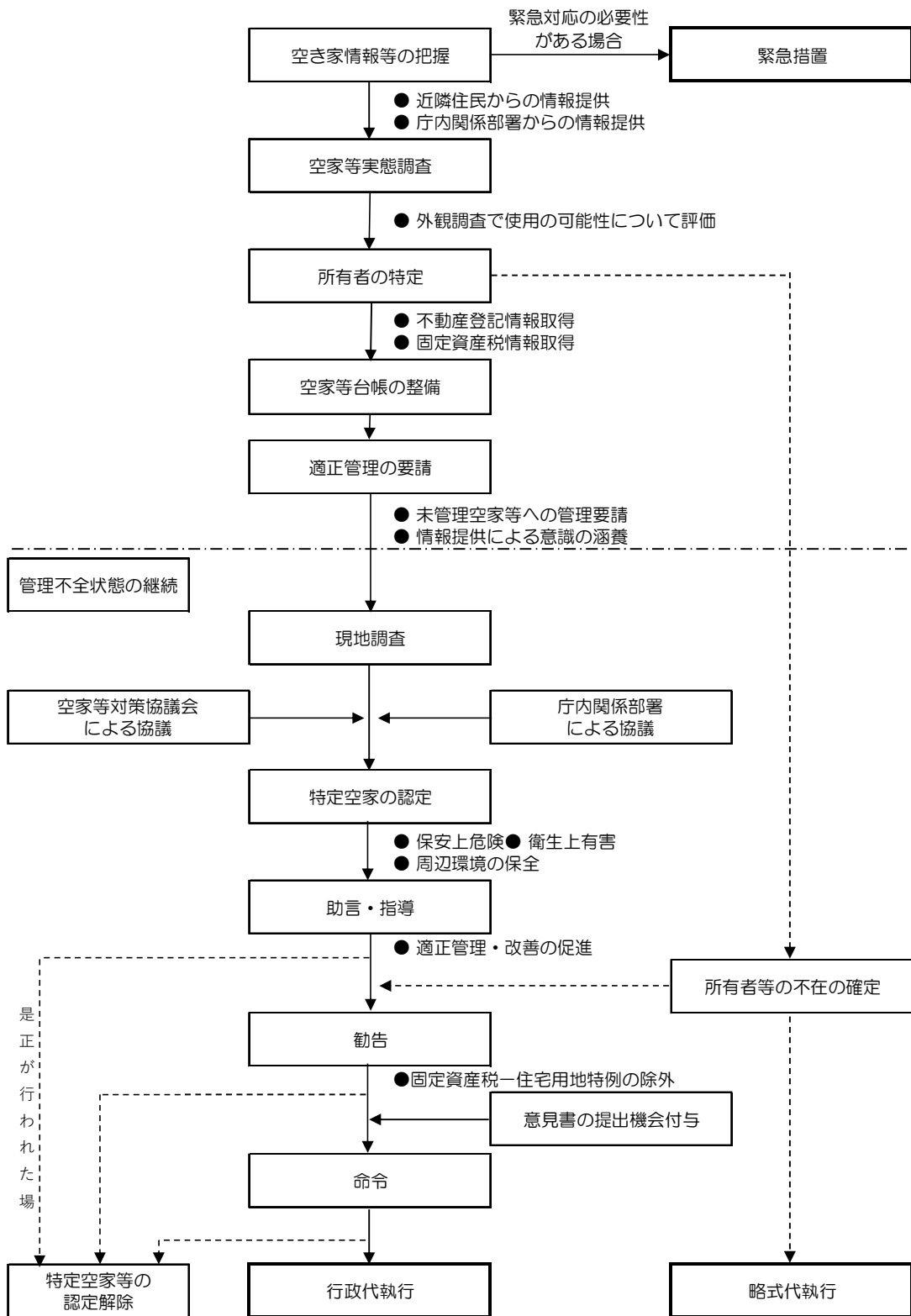


図 4-1 空家等対策フロー図

第5章 対策の実施体制

1 対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制と役割

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、「空家等対策庁内検討委員会」を設置します。

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、特定空家等に関する協議を行うこととします。

空家等対策庁内検討委員会の構成員（枠内）と空家等対策各課担当事項

関係部署	空家等対策における担当事項
総務課	<ul style="list-style-type: none"> 災害時における空家情報の活用に関すること、被災者向け住宅として活用可能な空家の把握
企画財政課	<ul style="list-style-type: none"> 総合戦略、総合計画等における空家等対策に関連する政策に関すること。 移住定住希望者の把握と空家バンク情報の提供・運営、空家のお試し住宅等への利活用の検討等。
産業課	<ul style="list-style-type: none"> 就業希望者への空家情報の提供、業務廃止により空家となる場合等の情報共有
建設課	<ul style="list-style-type: none"> 空家等に関する相談対応、空家情報の整理、関係団体との連携調整、庁内検討委員会の開催、特定空家等認定に係る調査、特定空家等に対する措置に関すること、空家等対策計画策定に関すること、空家適正管理情報の提供等。 空家等対策に係る予算措置に関すること。 空家等が沿道への障害となる物件への指導、都市整備上必要となる空家対策。除却後の空地利活用の検討。 空家等の除却、活用に関する専門的な相談対応、空家等改修支援制度の継続
保健福祉課	<ul style="list-style-type: none"> 施設入所等により住宅が空家となる場合等の情報共有、高齢者等への空家対応の助言
市民課	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税情報提供、特定空家等へ適正管理勧告した場合の固定資産税優遇措置の適用除外対応。
消防本部	<ul style="list-style-type: none"> 防火上適切な管理が必要な場合の指導
教育委員会	<ul style="list-style-type: none"> 児童生徒の登下校時（通学路）に障害となる空家の情報共有

全庁共通事項として、空家情報の提供と共有化、国の補助事業を活用した空家等の利活用の検討。

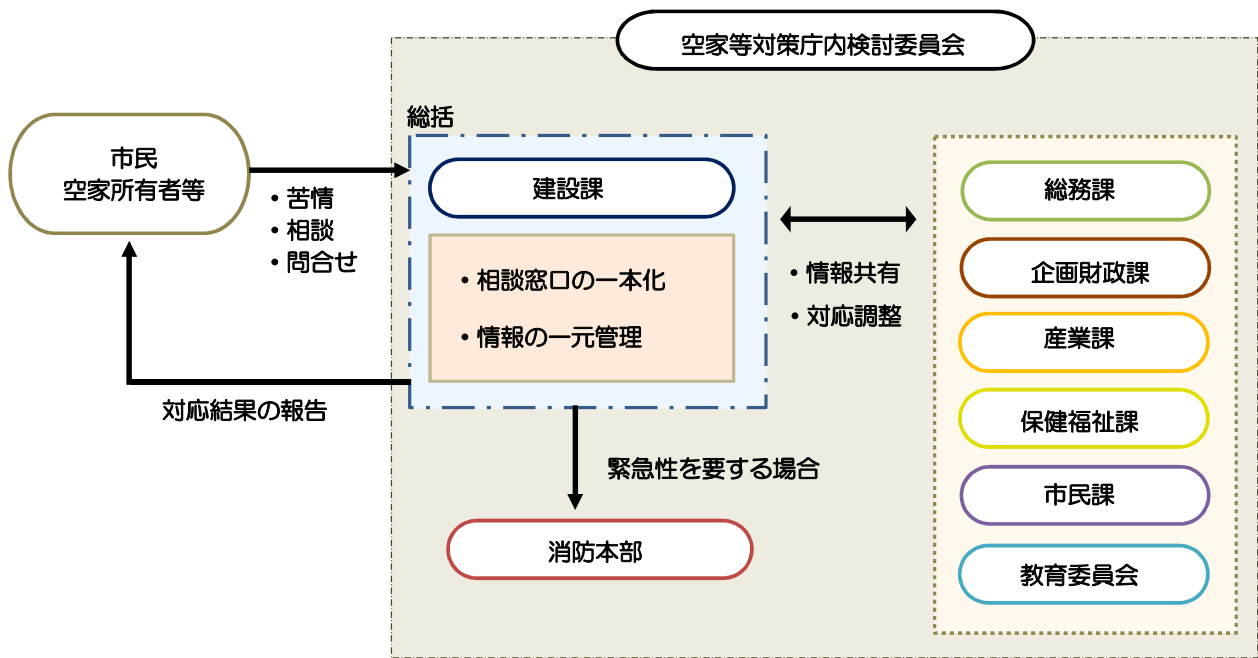


図 4-1 庁内関係部署による相談体制

(2) 関係機関等との連携

対策の効果的な実施のため、関係する各機関、民間団体等との連携協力を行います。

- 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- 宅地建物取引事業者
所有者等の空家等利活用相談、空家バンクの充実等
- 建設業者
空家等の解体、改修の相談及び対応等
- 建築士
空家等の修繕、改善、耐震診断等の技術的な対応等
- 金融機関
改修、解体等の資金での相談及び対応等
- 警察
危険回避のための対応等
- 町内会
空家等情報の提供、跡地の利活用等

(3) 空家等対策協議会

空家問題に関しては地域住民の声や専門的な見地が効果的な空家対策に必要なことから、各分野の専門家等で組織される歌志内市空家等対策協議会を設置し、次に掲げる事項について意見や助言を求めていきます。

- ① 空家等対策計画の変更に関すること
- ② 空家等対策計画の実施に係る次に掲げる事項に関すること。
 - ア 特定空家等の判断に関すること
 - イ 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査方針に関すること
 - ウ 特定空家等に対する措置の方針
- ③ その他協議会が必要と認める事項

第6章 計画の目標、検証及び見直し

1. 計画の目標

基本方針にもあるとおり、

- 1) 空家等（特定空家等）の発生抑制（適切な管理の促進）
- 2) 空家等の流通・利活用の促進
- 3) 特定空家等への対応

を基本方針同様、目標とし、空家等対策を講じて参ります。

2. 計画の検証

計画の継続には、促進を図るべく、都度、特定空家を増やさない様、計画を検証し、空家を減らす取組に向け検証します。

3. 計画の見直し

計画の見直しを行うときは、計画の検証結果（空家数の実績等）を踏まえ、具体的な問題点や改善策を検証し都度、整理し、具体的取組も含め、計画見直しを図って参ります。