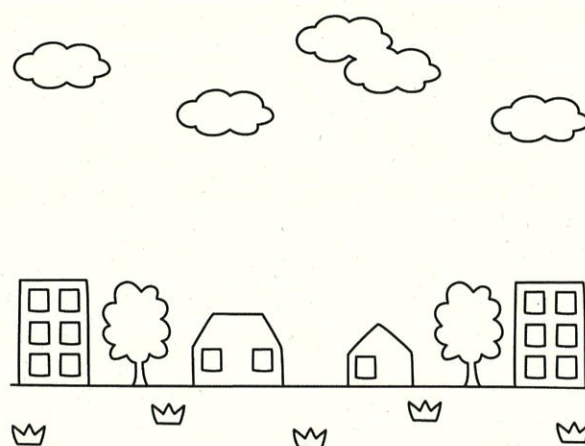




和寒町空家等対策計画

令和 6 年度～令和 10 年度



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT GOALS

北海道和寒町

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1 策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・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い、居住その他の使用がなされていない「空家等」が年々増加しており、空家等に関する問合せや相談が多くなっています。

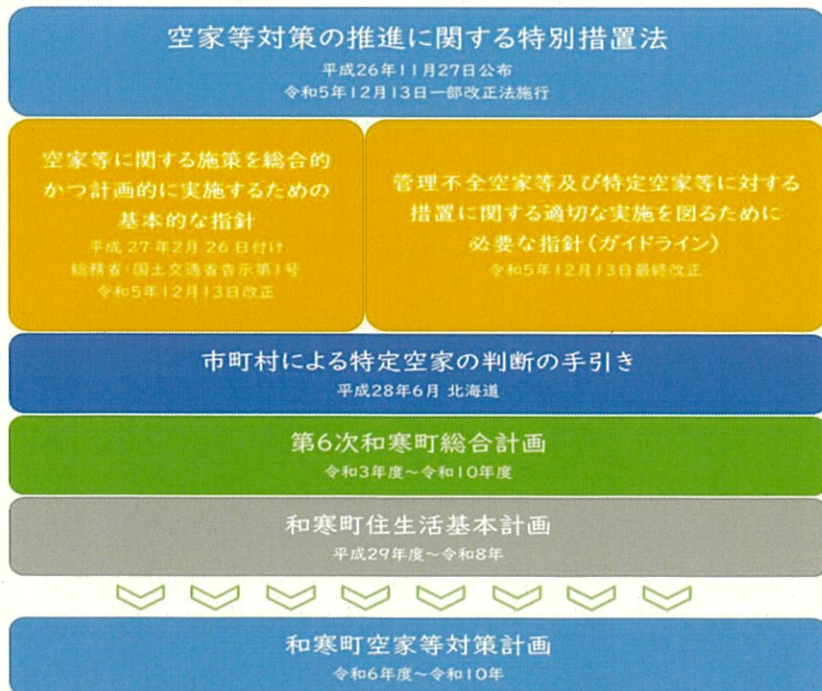
このような状況の中、空家等の問題から地域住民の生命・身体・財産等を守り、空家等を活用するため、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日から全面施行されました。さらに空家の適切な管理を総合的に強化する必要があることから、令和5年6月に法の一部改正が公布され同年12月13日から施行されたところです。

和寒町においても、空家等の件数は増加傾向にあり、その中に適正に管理されない空家等が生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されることから、法に基づく空家等の利活用の促進や管理が不適切な空家への対応など、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「和寒町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第4条に定められている市町村の責務を果たすために、法第7条第1項の規定に基づき、本町における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に実施するため策定するものです。

本計画は、法第5条に規定する国の基本指針等の他、上位計画である「和寒町総合計画」等との整合性を図ります。



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とし、社会情勢や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

法第2条第1項で規定する「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（立木その他の土地に定着する物を含む。）」で、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除くこととします。

(2) 対象とする地区

本計画の対象地区は、和寒町内全域とします。

【用語の定義】

◆管理不全空家（法第13条第1項）

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認める空家等

◆特定空家（法第2条第2項）

次のいずれかの状態であると町長が認めた空家等

- 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
- 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にあると認められる空家等

◆固定資産税等の住宅用地特例

住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図る措置で、200㎡以下小規模住宅用地については課税標準額1/6減額、200㎡以上の一般住宅用地については課税標準額1/3減額措置するもの。

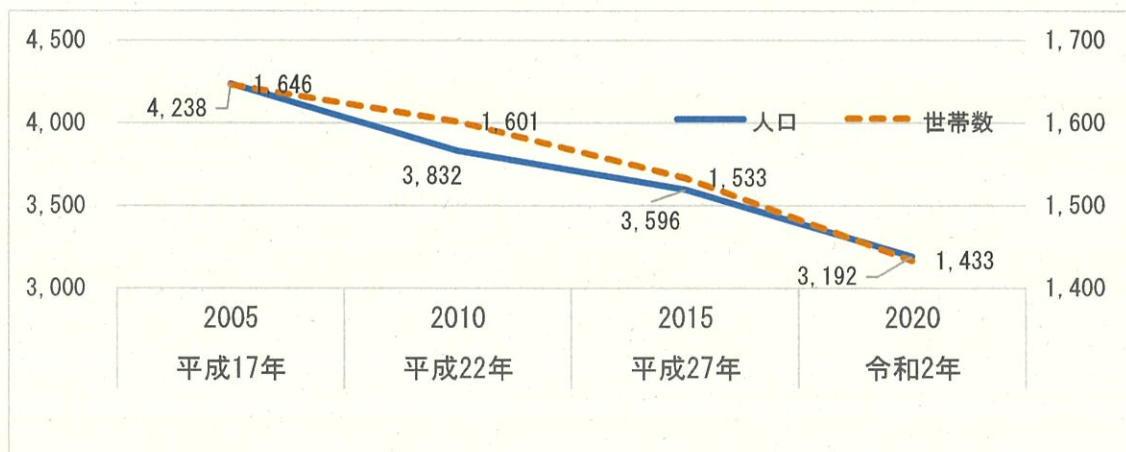
第2章 空家等の現状と課題

Ⅰ 空家等の現状

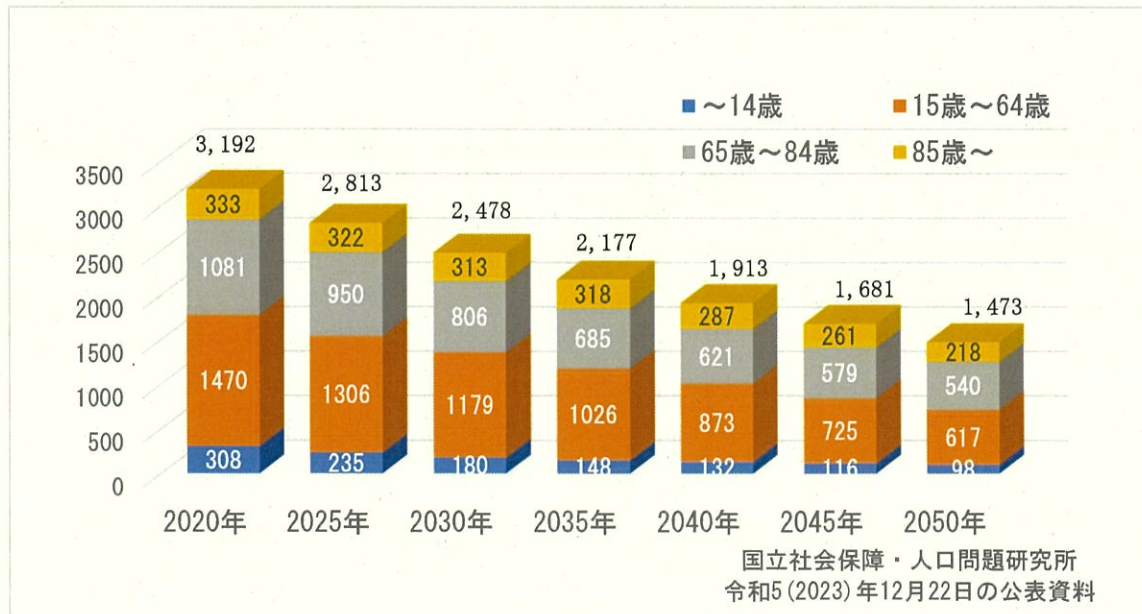
(1) 人口と世帯の状況

和寒町の人口は、平成17年から令和2年までの15年間で1,046人減少しており、世帯数についても平成17年から令和2年までの15年間で213世帯減少しています。また、将来においても人口の減少傾向が続くと推計されています。

○和寒町の人口と世帯数の推移

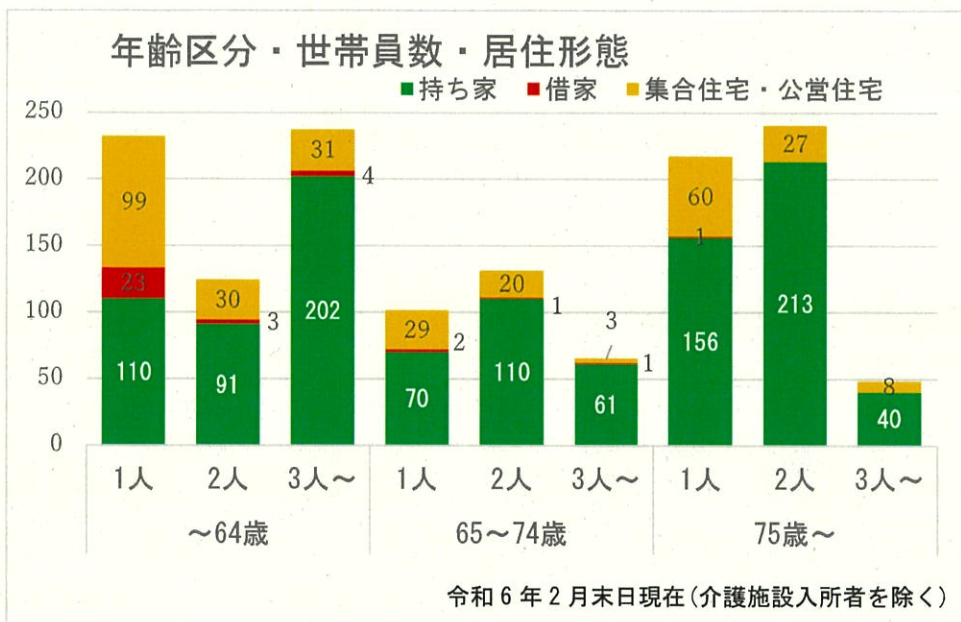


○和寒町の将来推計人口



○年齢区分毎、世帯人数毎、居住形態毎の現状

下図では全体の75%が持ち家に居住しており、そのうち独居の高齢者（65歳以上1人世帯）で持ち家に居住している人が226名おり、近い将来、疾病や介護の状況に変化があると、所有している家の処分や活用を早急に検討していかなければならないことが考えられます。



（2）空家の状況

令和5年4月に行った和寒町の実態調査では下表のとおりとなりました。

住宅総数	空家数	空家率
1, 197戸	183戸	15.3%

住宅総数：公営住宅、集合住宅を除く専用住宅の戸数

空家数：住居として使われていない専用住宅の戸数

空き家の状況を知る上で、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」がありますが、法で規定する「空家等」とは異なり、共同住宅などの空き室が一戸と計上され、また一定条件に基づく抽出調査であることから結果の数値はあくまでも推計値となっているため、本計画では参考値としての掲載を控えることとします。

2 空家等の調査

国の基本的な指針では、「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。

和寒町では、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否かを調査し、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断するなど、空家等の実態把握に努めています。

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。

積雪寒冷地である和寒町では、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おそれがあることや、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。

○所有者等の把握

所有者の転居や、死亡後の相続放棄や相続者不明により所有者が特定できない場合があります。

○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野生動物の住処となり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 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、次の3項目の視点で取組を進めることとします。

Ⅰ 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、周囲への悪影響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町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。

また、前述のように高齢者のみが居住する住宅が相当数あり、将来、住み替えなどにより空家になる可能性が高い住宅、いわゆる「空き家予備軍」の所有者等に対しては、住宅の処分や適切な管理のほか、所有者等を特定するための相続登記を確実に行っていただくなど意識啓発を図る必要があります。

和寒町では、所有者等に空家等の適切な管理を行ってもらうため、町広報誌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

空家等の問題は多岐にわたることから、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、総務課が初期の窓口となり、具体的に必要とされる措置については、関係部署や道、関係団体と連携して対応（別紙1 空き家等の相談・取組体制の相関図参照）するとともに、寄せられた情報についてはデータベース化し、対応経過などの記録を共有するとともに、空家等対策庁内検討委員会（別紙2参照）を設け、効果的な施策の検討を進めていきます。

(3) 空家等の除却（解体）

空家等は個人財産であり、所有者等が責任を持って対応するのが原則であることから、近隣への悪影響等が懸念される空家等については、除却（解体）するよう促します。

また、費用面で解体したくてもできない所有者も見受けられることから、除却を促進するためにも、国の空家除却に関する補助金等を活用した所有者等への除却費補助を検討して

いきます。

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) 空き家バンクの活用

空家所有者等に対して「和寒町空き家・空き地バンク」や「北海道空き家情報バンク」への登録を案内し、町内にある空家等の物件情報をインターネットや役場窓口で発信し、また、活用できる空家等を探している方に対しても空き家バンク等を案内することで、需要と供給のマッチングを図ります。

和寒町「空き家・空き地」バンク



北海道空き家情報バンク



和寒町空き家・空き地バンクの利活用状況

	平成30年度 2018	令和元年度 2019	令和2年度 2020	令和3年度 2021	令和4年度 2022	令和5年度 2023	計
公開済み	1	4	4	3	2	2	
新規登録	4	2	3	1	3	4	17
売買成立	1	1	4	1	2	4	13
取り下げ	0	1	0	1	1	0	3
計	4	4	3	2	2	2	

※和寒町空き家・空き地バンクでは平成30年度から令和5年度までの6年間で17件の登録と13件の売買が成立しています。

(2) 空家等の有効活用

空き家バンク等での活用の他、民間事業者が行う空家の無償譲渡マッチングサイトとの連携を検討し空家の利活用を促進していきます。また、修繕や改修等により利活用が可能な空家等がある場合については、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検討します。

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すおそれがあります。

また、令和5年の法一部改正により、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等を「管理不全空家等」と位置づけ、その所有者等に対して指導及び勧告を行うことができることとなったことから、町民の安全・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ため次の取り組みを進めます。

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の認定

管理不全空家等及び特定空家等の認定においては、国が令和5年12月の「管理不全空家等及び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）」に示した参考基準（別添資料）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」（別添資料）を参考に、作成する判定調査票に基づき町職員が現地調査を行い、その結果に基づき、和寒町空家等対策庁内検討委員会での協議を踏まえて最終的に町長が認定します。

(2) 特定空家等の措置

認定された管理不全空家等及び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（別紙3 空家等対策フローチャート参照）をとることができ、これらの措置を講ずるかどうかにについて、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。特に特定空家等の「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、和寒町空家等対策庁内検討委員会での協議を踏まえて判断していきます。