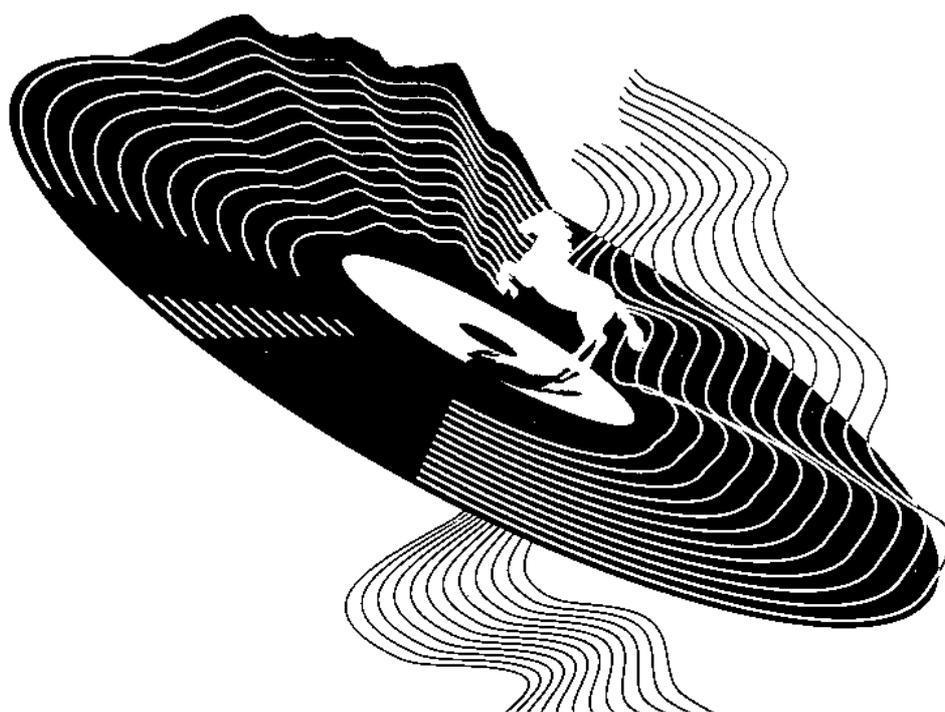


新冠町空き家等対策推進計画

平成30年度～平成34年度（第1次）



レ・コード&音楽によるまちづくり

北海道新冠郡新冠町

はじめに

新冠町の人口は、昭和38年をピークに一貫して減少して来ましたが、各種施策の実行により減少の傾向は、他市町村との比較では緩やかなものとなっています。

しかしながら、少子高齢化が進行する社会情勢にあっては人口の減少が一層進む可能性も否定できません。こうした社会情勢は地域コミュニティの維持を困難にするほか、個人の財産である家屋等の維持管理の継承を脅かす要因になりつつあります。

管理の及ばなくなった長期空き家が地域に与える悪影響の問題は、全国的な社会問題とされ、このことを受け平成27年5月26日「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されるに至りました。当町におきましても増加する空き家に対する問題は、町民の皆さまの身近な問題として、力を入れて取り組んで行く必要があります。そのため新冠町では、総合的な空き家対策によって良好な地域環境を保全するべく、この度本計画を策定しました。今後は本計画に基づき当町の空き家対策を推進して行くこととなりますが、空き家を巡る問題は、住宅施策、定住移住施策などの他施策との連携と融合によって解決が可能な問題であり、また所有者はもとより地域の協力によつて的確な解決が可能になるものと考えています。国、北海道、地域自治会そして町民の皆さまと力を合わせて取り組んで行く所存です。

最後になりますが、本計画の実効性ある推進に向け、町民皆さまのご協力についてお願い申し上げ、挨拶とさせていただきます。

平成30年 4月

新冠町長 鳴 海 修 司

目 次

第1章 計画の趣旨	1
1 空き家の増加要因	1
2 計画の位置付け	2
3 計画の目的	2
4 計画の対象地区及び対象物	2
5 計画の期間及び調査	2
6 用語の定義	3
第2章 計画の方針	4
1 基本目標	4
2 基本指針	4
第3章 空き家の現状と課題	5
1 現状	5
2 空き家の社会的発生要因	11
3 問題・課題	11
4 空き家対策に係る啓蒙活動及び空き家教育の推進	12
5 空き家等所有者等への働きかけ（除却に向けてのフロー）	12
第4章 空き家等対策の視点と取り組み	16
1 対策の方向性	16
2 検討の視点	16
第5章 空き家等対策の推進体制	18
1 体制の整備	18

第1章 計画の趣旨

1 空き家の増加要因

(1) 空き家増加要因1（高齢化）

我が国は、かつてどの国も経験したことのない高齢化が進んでいます。親世代の人たちは80歳代、90歳代までの長寿が当たり前になっています。高齢化社会にあっては、親が存命中に子ども世代の人たちも50歳代、60歳代を迎えるため、ほとんどの子ども世代は、既に自分や妻子の住む家を確保していることがほとんどです。そのため生まれ育った実家は、子ども世代にとっては住むために必要な家ではなくなっているということが多くなっています。

そのためマイホームで生まれ育った子ども世代の人たちは、親が高齢になって死亡したり施設への入所などで、実家に住む人がいなくなったりしても、実家に戻って生活できないという事情の人がほとんどです。

また親が実家に住んでいる間は、しばしば実家に出入りしていた子ども世代も、人が住まなくなった実家からは足が遠のき、時間が経過するにつれ実家の管理が疎かになり、管理がされない実家は、放置空き家、空き地となって行きます。

こういった場合、空き家となった実家を第三者に貸したり、売却などができれば、空き家等になることはないのですが、地方の町村において新たな住民が既存空き家を購入し、居住するというケースは少なく、ほとんどの場合新築住宅を求めています。かつ築後数十年を経ているような物件は一層買い手が見つからないのが実情です。

しかも、平成3年に始まったバブル崩壊後の低成長期においては不動産市況は、著しく滞り、冷え切った状態が長く続いたため、築後数十年を経ている子ども世代の実家は、貸付けることも、ましてや売却することも困難な状況になっています。このような実家に対しては修繕する意欲も減退し、不適切な管理を長く続けた結果として放置空き家となってしまいます。

(2) 空き家増加要因2（第一次産業の構造変化）

昭和40年代頃までは、地方の農業は多くの人手を必要とする集団作業であり、そのため一軒の家に祖父母から孫までの三世代が暮らし、子どもも現在より大勢いるという大家族の世帯が多く見られました。また農繁期には、周辺近所の農家が互いに農作業を助け合うことで、手間のかかる農業が維持されていました。

その後、日本が未曾有の経済成長を経験したことで、郡部から都市部へ人口は流出し、都市での生活を謳歌する世代が増加し、農業の担い手不足が深刻な問題となったほか、農業の機械化によって農作業の省力化が進み、集団作業であった農作業が少人数での作業を可能としたことと相まって農業地区においても核家族化が進む結果となっています。

このような、構造変化は農業に限らず、漁業の世界でも同様に起こり、日本の基幹産業であった第一次産業は、機械化・効率化の進行と同時に後継者がいないという深刻な担い手不足を抱えることとなりました。

第一次産業を営み、後継者がいない世帯はそれまでの家業を諦め、都市部での就労を求めるなどを理由に生家を離れた結果、空き家となった家屋の管理が十分に出来ない状態が続くようになり放置空き家となってしまいます。

2 計画の位置付け

「新冠町空き家等対策推進計画」を推進するに当たっては、住宅施策の側面に捉われることなく、多角的な視点から計画を推進する必要があると考え、現在新冠町が保有する各計画との整合性を十分に考慮した中で計画を推進することとします。

3 計画の目的

特措法の趣旨を尊重し、空き家等対策における新冠町としての責務と責任範囲を明確にした中長期的な方針を示し、所有者責任から空き家発生の予防と空き家の除却までを視野に入れた各種対策の展開により町全体の活力を維持向上させることを目的とします。

また空き家等の増加により発生している防災、防犯、衛生、景観等の問題を解決して行くため具体的な方策を示しながら空き家等対策を推進します。

4 計画の対象地区及び対象物

空き家実態調査を実施した結果、新冠町には、町内全域に空き家等が点在している状況であることが分かっています。そのため計画の対象地区は、町内全域とします。ただし、今後空き家等が集中的に発生する地区が生じた場合は、当該地区を重点地区と定め、空き家等重点対策を実施することとします。

空き家の定義は、特措法第2条第1項に規定する空家等をいうものとしませんが、「新冠町空き家台帳」の登載にあたっては、「おおむね年間を通して使用実績のない常時無人な状態の建築物（共同住宅を除く）」を登載対象とすることとします。また町内には、家屋に限らず倉庫、厩舎といった離農等の理由から生じた放置物件が点在しており、これら家屋以外の物件についても空き家等対策の対象とすることで実態に則した問題、課題の解決に努めることとします。

5 計画の期間及び調査

新冠町の住宅施策に関する他計画として「新冠町住宅マスタープラン」及び「新冠町公営住宅等長寿命化計画」があります。これらの住宅計画と並行して新冠町の住宅施策を検討、協議して行くこととします。2つの住宅計画は、計画期間を平成

26年～35年までの10年間としていますが、空き家等を取巻く環境は、さまざまな社会情勢に常に影響を受けることから両計画と計画期間は同じくするものの、5年毎に見直しを行うこととします。計画期間は以下のとおりとなります。

第1次計画期間：平成30年～平成34年度

第2次計画期間：平成35年～平成39年度（※以後同様）

また計画とは別に空き家等実態調査を隔年で実施し、町内の空き家等状況については、常に現況把握に努めることとします。

6 用語の定義

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条及び新冠町空家等除却補助金交付規則第2条によります。

第2章 計画の方針

1 基本目標

『総合的な空き家等対策による住みよい町づくりの実現』

空き家等の適切な管理により地域の安全確保と生活環境の保全を図ることはもとより空き家及び空き家等除却後の空き地について有効的な利活用を推進することで生活環境の向上を図り、住みよい町づくりの実現を目指すこととします。

2 基本指針

『社会の変化を踏まえた効果的な空き家等対策の推進』

新冠町の人口はこれまで一貫して減少を続けてきましたが、近年では各種施策の推進により他町との比較において減少率は低い傾向にあります。しかしながら、年齢構成は高齢人口の占める割合が高く、また世帯構成についても核家族化の影響から高齢者の単身世帯が多くを占めています。このため高齢者にとって維持管理がたいへんな一戸建て住宅からの転居が増える潜在的空き家要因が常に存在し、空き家の発生増加要因になっていると考えられます。これら社会的要因と町民の生活態様は社会情勢により常に変化するため、推進する施策も見直しを行い、かつ他施策の連携によって効果的な空き家対策を推進することとします。

第3章 空き家の現状と課題

1 現状

(1) 空家対策特別措置法の制定趣旨

空家対策特別措置法（以下「特措法」という。）が施行される以前は、放置されたままの空き家の存在が近隣住民の生命、身体、財産に深刻な影響を及ぼすと考えられるときに適用する法令として建築基準法、道路法、消防法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、民法等がありました。しかしながらこれ等法令は、空き家のみを対象に定められた法令ではないため危険が限界に達したときの応急措置として対応する場合に適用される際の根拠法令としての位置付けであり、倒壊の恐れがある危険な空き家に対する予防措置を講ずることはできないというのが実情です。

このように自治体には明確な権限が存在しなかったことから市町村では独自の空き家条例を定め、独自の対応を進める自治体もあり、特措法が制定された平成26年11月時点で全国の401の市町村が空き家対策の独自条例を制定し、対応に当たっている状況でした。特措法はこれら401の条例を踏まえて制定されており、市町村が空き家対策の現場で実際に対応するための根拠法令として制定された経緯があります。

現在もなお進行する少子高齢化、人口減少などを背景に、適切な管理がなされずに老朽化が進行した空き家等が増加し、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る事例が全国的に多く見られます。そして問題のある空き家に対しては、前述のとおり建築基準法による命令、道路法による命令、消防法による命令などの既存の法律による対処がこれまでは考えられる唯一の手段でしたが、今後は特措法に基づき予防から対処に至る行為を行政が積極的に取り組むことができるほか、空き家が生じないための空き家教育等の実施による啓蒙活動も特措法において求められています。

※特措法に基づき行えるようになった措置

- ・ 調査及び立入り
- ・ 固定資産税情報の利用
- ・ 助言又は指導
- ・ 勧告
- ・ 命令
- ・ 行政代執行
- ・ 所有者等が不明な場合の行政代執行

(2)日本における空き家の現状

総務省統計局のホームページによると、平成25年10月時点での我が国の住宅総数は、6,063万戸となっています。その内の820万戸が空き家で、空き家率は、13.5%になっており、空き家の戸数及び伸び率もともに過去最高となっています。対象となる空き家は、1戸建て住宅のほかアパートやマンションなどの集合住宅も含まれています。この空き家820万戸のうち56.2%は、借り手の見つからない賃貸用の住宅あるいは買い手の見つからない売却用の住宅であり、これらの物件は不動産市場の中で売り手が適切な管理を継続していることから空き家問題の対象空き家から除外することができると考えます。

総務省統計局によると空き家820万戸のうち賃貸及び売却用の物件を除いた38.8%が管理が行われていない放置空き家であり、その数は318万戸とされています。国としては、この318万戸を空き家問題の対象家屋として考えています。

また北海道の空き家数に目を向けると、住宅総数が平成25年において274万6千戸と平成20年比較で1万6千戸増加し、空き家数も38万8千戸と1万3千戸増加し、空き家率は14.1%になります。空き家数は、昭和43年に住宅総数が世帯数を上回ってからは、一貫して増加しており、今後も増加傾向は続くものと思われま

(3)新冠町における空き家の現状

①空き家の所在

これまで新冠町における空き家対策を検討してきた経緯がないことから、空き家数の推移等増減について明確な数値はありませんが、新冠町の人口が昭和38年の11,320人をピークとし以後年々減少していることから、町内の空き家については人口減少にともない年々増加してきたものと思われま

近年は特に空き家の点在が顕著になったこと及び全国的な空き家問題がメディア等で取り上げられることが増えたことから近隣空き家の苦情等が寄せられることが増えている傾向にあります。

居住している地区に空き家等がある、あるいは空き家と思われる家屋があるということは地区住民の不安要素の1つとなっており、こうした不安の解消は行政の役割として今後も比重が大きくなることと思われま

また新冠町においては離農などを理由に町を離れた町民が残した倉庫、厩舎等が山間部において散見されることから空き家問題の対象物件を家屋に限定することなく、対象物件に倉庫、厩舎等を含め、空き家等として空き家対策の対象にすることとします。これら空き家等の町内所在棟数は表1からも分かるように地区によって偏りはあるもののほぼ町内全域に空き家等は存在し、その棟数は実地調査と自治

会による確認調査及び危険度調査の結果、119棟(H29.5.11 現在)となっています。また平成29年4月1日現在、当町における課税家屋等の棟数は4,361棟であり、これら課税家屋等に占める空き家等の割合は2.75%になります。当町の空き家対策においては、前述のとおり家屋の他、倉庫、厩舎等を空き家対策の対象とし、また集合住宅を調査対象から除くなど全国統計と調査条件が異なりますので、単純比較は困難ですが空き家が全家屋等に占める割合は、全国空き家率より遥かに低い数値になります。

②危険空き家の所在（空き家危険度調査の実施）

町内にある空き家の全てについて建築技師による危険度調査（以下「調査」という。）を実施しています。調査は第一段階として特措法第2条に定める「特定空家等」の該当の有無を調査し、非該当となった空き家について「地盤・躯体危険度」「落下・飛散危険度」の判定項目別に細部調査を行うという方法により実施しました。※危険度調査の詳細については、14、15ページ参照

調査の結果、特措法に定める「特定空家等」に該当する空き家は、町内にありませんでしたが、Bランク（要注意）、Cランク（危険）は全体の54.1%に当たる65棟確認されています（表1参照）。これらの空き家は、潜在的な「特定空家等」とも考えられ、所有者等に対し管理の継続と危険防止措置を促すほか、町としても監視を継続して行くこととします。また空き家の中には通電等により不規則の居住を確認できた物件（10棟）もありますが、今後の状況によっては注意が必要な空き家になり得るため、引き続き空き家台帳に登載することで危険発生の防止に努めて行くこととします。

【表1 地区別新冠町空き家等棟数】

地区	本町	北星町	節婦町	大狩部	西泊津	朝日	緑丘
空き家数	15	1	14	5	1	7	4
危険度	Aランク	5		4		1	3
	Bランク	8		8	5		2
	Cランク	2		2			3
	経過監視		1				1

地区	泉	若園	大富	万世	明和	新栄	美宇
空き家数	5	3	4	5	4	6	13
危険度	Aランク	1	1	2	3	3	2
	Bランク	3	1		1		3
	Cランク	1					5
	経過監視		1	2	1	1	1

地区	太陽	共栄	新和	東川	合計	
空き家数	9	8	14	1	119	
危険度	Aランク	3	5	8	1	45
	Bランク	3	2	3		44
	Cランク	3		3		20
	経過監視		1			10

【表2 種別新冠町空き家棟数】

種別	家屋	倉庫	厩舎	店舗	宿泊施設	合計
空き家数	74	28	11	4	2	119

(4)空き家の所有者に対するアンケート調査について

新冠町における空き家の現状を踏まえ、空き家発生の経緯及び維持管理の状況等を把握するため所有者に対するアンケート調査を実施しています。アンケート対象者69名の内、所有者所在不明7名及び調査票が返送された11名合計18名を除く51名の内有効回答数24名(47.1%)あり、回答なしは27名となっています(H28.10.28 現在)。アンケート調査に協力を得られなかった27名については、その理由はさまざまあるかと思われそうですが、多くの場合自己所有空き家に対する責任が希薄であること、及び所在市町村に対し愛着が無いこと等が上げられます。

アンケート回答の集計は以下のとおりですが、空き家となった理由の調査項目についての回答では、「施設に入った、入院した」「住んでいた人が死亡した」が有効回答数16件中10件となっており、空き家の多くが独居住宅から生じているものと考えられます。また実施している維持管理についての調査項目の回答では「何も行っていない」「空気の入替のみ」が有効回答数36件中19件となっており、継続した維持管理を行っている所有者は少ないと思われまます。所有空き家の今後における活用についての調査項目の回答では、「解体し、更地にする」と答えた回答は、有効回答数21件中5件、およそ23.8%程度であり除却意欲は強くないと思われまますが、同時に現在空き家に関し困っていることは何ですかという調査項目における回答では「解体したいが、解体費の支出が困難で出来ない」という回答が有効回答数32件中11件、およそ34.3%の回答となっています。このことは低い除却意欲の理由には、資金面の問題が大きいと思われまます。

【空き家所有者アンケート調査回答集計】

問2 現在空き家を使用している場合は、その用途について回答してください。

ア 物置・倉庫	7人
イ 期間限定で住んでいる	2人
ウ 仕事場・作業場として使用している	1人
エ 使用していない(空き家)	16人

問4 空き家となった理由は何ですか。(※いくつ選択してもかまいません)

ア 仕事先が変わった	2人
イ 子どもの就学の関係	
ウ 家が手狭になったため住み替えた	1人
エ 親あるいは子どもと同居するために住み替えた	3人
オ 施設に入った あるいは入院したため	5人
カ 住んでいた者が死亡したため	5人
キ その他	

問6 空き家の維持・管理についてどのようなことを行っていますか。

(※いくつ選択してもかまいません)

ア 家屋内の清掃	5人
イ 庭の草刈り、立木の剪定	10人
ウ 冬期の雪下ろし	
エ 空気の入替	5人
オ 破損箇所の修繕	2人
カ 何も行っていない	14人

問7 空き家の管理費用は年間どのくらいですか

2万円未満	1人
2万円以上3万円未満	2人
3万円以上4万円未満	2人
4万円以上5万円未満	2人
10万円以上	2人

問8 空き家の維持管理について困っていることは何ですか。

(※いくつ選択してもかまいません)

ア 管理の手間がたいへん	4人
イ 管理に要する経費が高額	2人
ウ 身体的・年齢的な問題	5人
エ 現住所から空き家までの距離が遠い	10人
オ 管理を頼める相手がいない	4人
カ その他	
<ul style="list-style-type: none"> ・特になし、又は店舗部分が空き家になっていること ・なし ・特にない ・特になし ・物置にする予定 	

問9 空き家の維持管理状況はどのような状況ですか。(※1つだけ選択して下さい)

ア 維持管理をしっかりとっており、いつでも住める状況にある	2人
イ 多少の修繕をすれば住める状況にある	6人
ウ 老朽化が著しく、住むためには相当の修繕が必要である	8人
エ 住む、あるいは活用することは不可能である	5人
オ その他	
<ul style="list-style-type: none"> ・住む予定はありません 	

※老朽化が著しい、住むことは不可能が全体の60%となっています。回答のない物件も合わせると概ね町内空き家等の80%は居住不可能と思われます

問10 空き家の今後の活用について、どのようにお考えですか。

(※1つだけ選択して下さい)

ア 新築・改築して住む	1人
イ 売却したい	1人
ウ 期間限定で住む	
オ 貸し家として活用する	
カ 解体し、更地にする	5人
キ 子又は孫に相続する	
ク 現状のままとする	10人
ケ 町と相談して再利用したい	2人
コ その他	
<ul style="list-style-type: none"> ・もらってみたい ・町と相談したい ・抵当権を農協が持っており、勝手に処分できない 	

※カ解体し、更地にするという回答が30%でした。解体意欲は多くはないと思われま

問10-1 問10でカを選択した方にお尋ねします。更地にした後は土地をどのように活用しますか。

ア 車庫・物置を設置する	
イ 畑等にする	2人
ウ 駐車場にする	
エ 貸地にする	1人
オ その他	
<ul style="list-style-type: none"> ・地主に戻す ・地主に返す ・地主に戻す ・決めていない 	

問11 空き家の今後の利用について困っていることはありませんか。

(※いくつ選択してもかまいません)

ア 利用予定がまったくないので、どうしたらよいか分からない	4人
イ 解体したいが解体費の支出が困難で解体できない	11人
ウ 解体して更地になると固定資産税が上がるので、解体できないでいる	2人
エ 売却したいが売却相手が見つからないで困っている	3人
オ 貸出ししたいが借り手が見つからないで困っている	5人
カ 特にな	6人
キ その他	
<ul style="list-style-type: none"> ・解体するか物置等にするか悩んでいます 	

※問10で感じた低い解体意欲の理由は、主に解体経費の問題と思われま

問12 解体撤去に要する解体費の補助制度ができたとき制度を利用しますか。

ア 利用する	4人
イ 利用しない	2人
ウ 制度内容によっては利用する	10人
エ 分からない	5人

※回答あった19人中12人が解体撤去補助制度に関心を示しています。補助制度を利用しない2人は、現在空き家等を利用していると回答した方です。

2 空き家の社会的発生要因

(1)所有者側に帰属する要因

- ・高齡化、単身世帯化が進んでいる

一人暮らしの高齡者が増えたことで死亡、あるいは長期施設入所の結果、空き家になるケースが多い。

- ・管理者の責任意識が低い

相続などの結果、家屋等の所有者となったが長くその家、地域に居住していないことから愛着がないため、管理者としての意識が低い。

- ・改修、除却費用を捻出することができない

老朽化が進むほど改修、除却費用は高額となり、時間経過に連れ除却が困難となる。また管理者が高齡であることで費用の捻出が困難となる傾向がある。

(2)地域に帰属する要因

- ・所有者に働きかけることが難しい

個人情報取扱いが難しく、空き家所有者に自治会として働きかけることができない。

- ・地域産業の構造上空き家が生じ易い

離農によって地域を離れるケースにおいては、家屋、倉庫等全ての物を残したまま転出することが多いため、所有権が留保された状態となり、第三者による処分のための介入を許さない。

(3)法制度に帰属する要因

- ・固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない

空き家を除却し、空き地にすると固定資産税が上がるため、除却することに二の足を踏んでしまう。

- ・農地転用が難しい

農地上の住宅等を除却し、更地としても農地の売却は制限があるため売却が進まない。その結果として除却意欲が低下してしまう。

3 問題・課題

(1)防災防犯上の不安及び周辺環境の悪化

空き家等をのら猫等が棲みかとし衛生上の問題を発生させている都市部のような事例は、当町においてはまだ顕在化していませんが地区内に空き家が点在している状況は衛生上の不安、あるいは不審者の侵入といった防犯上の不安を常に抱えることとなります。

(2)倒壊などによる事故の懸念

管理がされていない家屋等は老朽化の進行が早いため躯体、土台、屋根等の構造上の主要部分が損壊することがあります。空き家等は常に倒壊可能性を持っていると言えます。

(3)景観の悪化

衛生上の悪化、倒壊可能性といった構造上の問題は、外観の悪化を伴うため周辺景観を阻害することになります。

(4)地域コミュニティへの影響（自治会対応の限界）

「2 空き家の発生原因」においても記載しましたが、さまざまな理由から空き家の所有者となった方で地域に愛着の無い所有者は地域自治会との接点もないことから、自治会としても空き家対応の術を失うことから、結果として放置空き家となります。

4 空き家対策に係る啓蒙活動及び空き家教育の推進

多くの世帯が核家族である今日、全ての所有家屋が空き家になり得る可能性を持っています。そのため空き家に係る啓蒙活動を実施することで空き家が地域環境に与える悪影響を学ぶ機会を作り、かつ町が進める空き家対策を町民周知することで所有家屋等について将来的な管理計画を町民が個々に検討するよう空き家に関する知識の普及に努めます。併せて空き家に関する啓蒙活動においては、**(注1) 空き家所有者の責任**について啓蒙普及することとします。

5 空き家等所有者等への働きかけ（除却に向けてのフロー）

(1)空き家等実態調査の実施

第1章1(5)計画の期間及び調査に記載のとおり町内における空き家等の所在、危険度調査は隔年において実施し、町内における空き家等状況の把握を適宜行います。

空き家等対策の対象は、集合住宅を含まない家屋等で厩舎、倉庫等を対象に含め空き家対策を推進し、適切な環境衛生の保全に努めます。空き家等実態調査では、建築技師による**(注2) 危険度調査**を行い、特措法における特定空家の有無について常に把握することとします。

(2)所有者等への通知、指摘及び教示

空き家等実態調査時の危険度調査においてBランク(要注意)、Cランク(危険)とされた空き家等所有者に対しては、所有・所在する空き家等の危険状況を通知し、

所有者の管理責任を指摘するとともに、除却に向けた技術等を教示することで積極的な危険空き家等の除却を推進します。また A ランク（危険なし）と判定された空き家等についても放置空き家等が与える社会的悪影響を所有者に通知し、空き家等の管理徹底を促すこととします。

(3)新冠町危険空家等除却補助制度の活用

B ランク、C ランクに該当する空き家等所有者は、新冠町危険空家等除却補助制度の補助対象とし、補助申請を受け付けた際は、速やかに補助審査を進めることとします。申請者が多数に及んだ場合は、予算の範囲内で補助することとし、補助採択に当たっては危険度の高い危険空家等除却申請を優先順位として補助の決定をすることとします。

(4)空き家対策における空き家の利活用

空き家管理は個人の責任であることを原則とし、町においては、技術的な見地からの危険度合いの指摘及び管理に係る技術的指南等を行うことで個々の空き家管理を支援することとします。また空き家問題の窓口を一本化することによりリフォーム等再利用を計画する町民の利便性の向上を図ることとします。

空き家は、地域の安全を脅かす危険物となり得る反面その過程においては、有効利用の可能性を持つ公共の財産可能性という面も併せ持ちます。また流通市場に乗せることで地域経済の活性化に繋がることは住宅施策の面からも指摘される所です。これ等未使用住宅等の再利用施策は、町が進める住宅施策として推進するほか、北海道が空き家対策として行う空き家バンク制度を空き家所有者に紹介するなど、空き家に係る不動産活性化の取り組みを推進します。

空き家対策は、管理責任の徹底と所有権の尊重の中で個々の所有者と協議、相談を重ねることで、解決に向けた方策を見つける努力を絶えず行うこととします。

(注1) 空き家所有者の責任

特措法第3条において「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。」と定めています。本条は、所有者が空き家等を適切に管理する義務を負うことを明確に規定していません。

特措法においては、市町村が危険空家所有者に対し、命令を発したり、略式代執行をすることができることを規定しています。このことは、危険空家等所有者の管理責任を軽減させるものではなく、むしろ特措法によって所有者責任は明確化されたと言えます。

所有者は所有建物が原因で他人に損害を及ぼしたとき、所有者に過失があれば、

不法行為に基づく損害賠償責任を負うことになり、過失がない場合でも工作物責任として損害賠償責任を負うことになります。

(注2) 危険度調査

危険度調査は、以下の2点（Ⅰ及びⅡ）について行います。Ⅰにおいて特措法における特定空家に該当するか否かの判定をまずは行い、該当しないと判定された空き家等についてⅡの空家危険度調査を実施します。

Ⅰ 特定空家判定調査

調査対象空家等について特措法第2条において定められている特定空家等に該当するか否かについての判定をまずは行います。調査項目は、以下の判定項目の該当有無について調査を行うものです。

【判定項目】

- i 建築物全体又は一部の崩壊・落階、傾き 1/20 を超える著しい傾斜があり、当該空家等の周囲において人の生命、身体または財産に被害を及ぼす危険性がある状態
 - ii 基礎の著しい破壊、土台の蟻害、腐朽、上部構造との著しいずれがあり、崩壊、落下の恐れがあり、また、当該空家等の周囲において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性がある状態
 - iii 無施錠又は多くのガラスの割れや貫通穴が存在するなど、外部から不特定の者が容易に侵入できる状態
 - iv ごみや物品等が大量に散乱又は堆積しており、悪臭、害虫が発生し、周辺的生活環境に支障がある状態
 - v 道路通行・走行の支障(悪影響の程度が社会通念上許容される範囲か否か、又は切迫性が高いか否かにより判断)
 - vi 燃焼物の放置・散乱(火災発生の危険性)
- 以上6項目のうち3項目に該当するとき「特定空家」と判定しています。

II 空家危険度調査

特措法特定空家の該当有無について判定後、構造・躯体等の面及び転倒・飛散等の面から個々の空き家等について危険度調査を実施しています。

【判定項目】

地盤・躯体危険度	
①	隣接建築物・周辺地盤の破壊による危険
②	構造躯体の不動沈下
③	基礎・土台の被害
④	建築物の1階の傾斜
⑤	壁・軒天の被害
⑥	腐食・蟻害の被害
※上記各項目をA(0点)B(1点)C(3点)判定し、合計点数をもって各空家等をランク付け	
落下・飛散危険度	
①	屋根葺き材・軒先破風、鼻隠し材
②	扉・ガラス
③	外層材 屋根
④	外層材 壁
⑤	看板・照明・機器類
⑥	門扉・塀・手摺等
※上記各項目をA(0点)B(1点)C(3点)判定し、合計点数をもって各空家等をランク付け	

「地盤・躯体危険度」「落下・飛散危険度」をそれぞれ判定・点数付けし（1項目該当で1点）、どちらか高い方の危険度合計点数をもって危険度のランク付けをします。危険度ランクは0点をAランク（危険なし（調査済みの表記））、1～2点をBランク（要注意）、3～4点をCランク（危険）とします。また5点以上の点数が付いた家屋については再度、特措法における「特定家屋等」の再判断をすることとします。

第4章 空き家等対策の視点と取り組み

1 対策の方向性

空き家等が発生する原因はさまざまであり、また空き家から生じる問題も1つに特定できるものではないとされています。そのため空き家対策を推進するには居住している段階、空き家になった段階、利活用の段階といった各段階に応じた効果的な対策を検討し、実施して行く必要があります。

2 検討の視点

(1) 予防

空き家等の発生を未然に防ぐためには、居住している段階において所有家屋について将来の展望を築いておく必要があります。所有者又は管理者である町民に対し、空き家等に対する将来的な活用計画の樹立、及び空き家教育の施策を推進します。

(2) 管理

適正な管理がされていない空き家等は、老朽化が急速に進み、その空き家自体の危険性のみならず、周辺環境に与える悪影響は衛生面、防犯面、防災面等の各方面に及びます。

しかしながら一人暮らし世帯の増加、高齢者の一人暮らしの増加、隣近所のコミュニケーション機会の減少等から空き家に対する個々人の対応力は、低いというのが現状です。そのため空き家等に対する管理能力の向上は、個人の問題だけではなく地域全体の問題と考え、町が主体となって取り組むべき課題と考え、町においても対応力の強化や体系化を図ることを推進します。また個人が所有する家屋等の将来設計を空き家となる前に行う必要性等を広く周知、啓発することで個人の家屋等管理能力の向上に努めます。

(3) 活用

空き家等についての問題は、管理不全対策だけでなく、活用と流動化を図ることが地域の活性化につながると考えます。そのためには、住宅ストック面、景観面、観光面等の各方面との連携によって活用方策を検討することが必要です。地域環境保全と地域活性化のためにも空き家等の活用を推進します。

(4) 除却

管理不全状態が一定程度進行し、活用が困難なものについては、速やかな除却が必要となります。除却によって多くの問題が解決される場合が多く、除却の推進は空き家等問題の解決に直接的に繋がります。除却を推進するための体系づくりを推進します。

(5)跡地利用の推進

空き家等の除却を進めることは、空き地の増加をもたらし、別の問題を生み出す可能性があります。そのため除却後跡地の有効利用を除却後速やかに検討する必要があります。(3)活用と同様に関係各方面との連携により跡地利用の有効方策の検討体制を築き、跡地利用を推進します。

(6)特定空き家等に対する措置

町が行う空き家実態調査において判明した特定空き家については、特措法及び同法ガイドラインの手続きに基づき適切な対応をすることとします。また特定空家になる前にその危険性及び周辺環境に与える影響等を管理者及び地域住民に周知し、注意喚起することで特定空家の発生を防止することに努めます。

(7)総合的な取組み

町で発生する空き家等の問題については、上記のとおり町民生活課を窓口に対応することとし、事案に応じて関係課との連絡調整を図り、また関係機関が連携しながら対応を検討する仕組みを目指します。

また個別の空き家等の問題、対策を講じるに当たっては、予防から除却後の跡地利用を見通し、かつ空き家等を含めた地域全体の将来を十分に考えながら、空き家等対策を推進することとします。

第5章 空き家等対策の推進体制

1 体制の整備

計画に基づく対策を進めるためには、役場内関係課の連携を中心とした体制の整備が求められます。空き家の発生原因及び各段階において必要となる対策は、これまでの記載のとおりですが、各段階における業務の達成のために関係する各課の役割を整理し、併せて体制を次のとおりとします。

(1) ワンストップ対応の整備

町内で発生する空き家に関する問題対応の窓口を町民生活課と定め、町民から寄せられる空き家についての相談、あるいは行政機関からの照会について一括して対応することとします。

(2) 危険空き家等の把握と調査

第1章1(5)計画の期間及び調査で記載のとおり空き家実態調査は、町民生活課と建設水道課の協働によって隔年で実施することとします。各空き家等の危険度調査判定を建設水道課が行い、空き家台帳等のデータベース作成を町民生活課が行うこととします。

(3) 長期留守宅の把握

地域からの空き家情報、所有者等からの除却に係る相談等は、上記のとおり町民生活課を窓口として一括して対応することでワンストップ対応することとします。またさまざまな理由から長期空き家（留守宅）になる際の情報を福祉関係課から収集し、潜在的空き家を早期のうちに把握することで適正な管理の指導に努めます。

(4) 自治会との連携

自治会構成員（住民）の転居及び長期不在等については、町政事務文書の配付あるいは自治会費の徴収等を行う自治会が適宜把握しており、各自治会から空き家等の発生、消滅の情報を得ることは、空き家対応の即応性を高めることにつながるため、自治会との連携体制の構築に努めることとします。

(5) 関係課間の緊密な連携

空き家等対策については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応の在り方も、状況によって異なるため町民生活課、建設水道課、企画課に限らず複数課の連携が必要になるケースも想定されます。事案に応じて適宜複数の課が連携し、対策の推進を行う体制の整備を推進します。

(6)関係する職員の意見徴収

新冠町空き家等対策検討委員会設置要綱第4条第3項において「委員長が必要と認めるときは、委員会の会議に委員以外で専門知識を有する者を、その他関係者を出席させ、説明又は意見を求めることができる。」と定めているとおり、必要に応じて適宜関係する職員等の協力及び意見等を得ることで空き家対策を効果的に推進します。

町民憲章

わたくしたちは、日高の秀峰、幌尻岳をのぞみ、緑ゆたかな大地と、茫洋たる太平洋にはぐくまれた新冠の町民です。

わたくしたちは、先人の開拓精神を受けつぎ、たくましく未来にむかって躍進する、住みよいまちをつくるため、この憲章を定め、実行します。

- 一 いつも、丈夫なからだをつくり、いきいきと働く町にします。
- 一 いつも、明るいあいさつをかわし、きまりを守る町にします。
- 一 いつも、たがいにはげまし合い、助け合う町にします。
- 一 いつも、すすんで学び、文化の高い町にします。
- 一 いつも、まわりを美しくし、自然を大切にする町にします。

昭和 51 年 9 月 28 日制定

北海道新冠郡新冠町