

苫前町空家等対策計画

令和3年（2021年）5月

苫前町

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 本計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 4 計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
 - (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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
 - (1)人口と世帯の状況
 - (2)空家の状況
- 2 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 3 空家等に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
 - (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 空家等の対策

- 1 適正な管理の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
 - (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 流通・利活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
 - (1)空き家バンクの活用
 - (2)修繕等による空家等の活用
 - (3)幅広い活用
- 3 特定空家等への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
 - (1)特定空家等の認定
 - (2)特定空家等の措置
- 4 対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
 - (1)苫前町空家対策推進協議会の体制と役割
 - (2)庁内の組織体制と役割
 - (3)関係機関等との連携

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き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き家等が増加し続け、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「空き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「空き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「特定空き家等」の判断の参考となる基準」及び「特定空き家に対する措置」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。

本町におきましても、空き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き家等は生活環境に影響を及ぼすことから、その対策を進めるべく、法に基づく特定空き家等への措置や空き家等の利活用の促進など、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための「苫前町空き家等対策基本計画」を平成 28 年度に策定したところです。

その計画期間が令和 2 年度をもって終了したことから、あらたに「苫前町空き家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定しました。

用語の定義

法：空き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：空き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：「特定空き家等に対する措置」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）



苫前町空家等対策計画

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度～令和7年度までの5年間とし、社会情勢や本町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、町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、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)人口と世帯の状況

本町の人口は、年々減少傾向にあります。世帯数についても、減少傾向にあります。今後も人口、世帯数ともに減少が見込まれます。

【表1 苫前町の人口と世帯数の推移】

(国勢調査)

	平成 12 年 (2000 年)	平成 17 年 (2005 年)	平成 22 年 (2010 年)	平成 27 年 (2015 年)
人口	4,645 人	4,202 人	3,656 人	3,265 人
増減率	—	-9.5%	-13.0%	-10.7%
世帯数	1,774 世帯	1,689 世帯	1,520 世帯	1,420 世帯
増減率	—	-4.8%	-10.0%	-6.6%

(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」では、全国、北海道ともに右肩上がり増加を続けていますが、5年前と比べると北海道では少し低くなっています。なお、本町については、住宅・土地統計調査において、全町的な統計調査の対象外となっていることから、空家数の推移を現すことはできません。

【表2 空家数と空家率の推移】

(住宅・土地統計調査)

		H10	H15	H20	H25	H30
全 国	空家件数	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	前回対比%	—	114.4	114.8	108.3	103.6
	空家率 (%)	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6
	前回対比%	—	106.1	107.4	103.1	100.1
北 海 道	空家件数	273,400	303,800	374,400	388,200	379,800
	前回対比%	—	111.1	123.2	103.7	97.8
	空家率 (%)	11.2	11.8	13.7	14.1	13.5
	前回対比%	—	105.4	116.1	102.9	95.7

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的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。

本町では、空家等の所在やその状態を把握するため、平成28年度に業務委託により実施したところであります。

今後も、冬期間の空家の管理状況調査等を行うほか、町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。

また、本町は強風地域でもあることから、腐朽部材等の飛散事故の可能性も懸念されます。

今後とも空家等の総数が増加した場合、このような危険家屋も増加していくものと予想され、一層の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、危険性が增大します。

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、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。

また、破損や腐食が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

人口が減少して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。

- 適切な管理の促進
- 流通・利活用の促進
- 特定空家等への対応

1 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町内に在住しておらずに現状を把握していない場合が未だある状況であります。

本町では、所有者等に空家等の適切な管理を行ってもらうため、回覧やホームページなどにより、空き家や、今後空き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、所有者等が相談できる窓口の一元化と、北海道や関係団体と連携した相談体制の整備を進めます。

(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、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。

そのため本町では、町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である「苫前町安心快適住まいづくり促進事業」を実施しており、本事業については今後も継続します。

【表3 苫前町安心快適住まいづくり促進事業補助金（解体工事）交付実績】

年度	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	合計
件数	2	6	6	5	14	6	10	12	5	66

2 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、市場流通や利活用を促進することとなるとともに、いわゆる「空家予備軍」の増加を抑制することにもなることから、次の取り組みを行います。

(1) 空き家バンクなどの活用

空き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「苫前町住まいるネット」「空き家バンク」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、空家等を再生させる取組を推進します。

先導的役割として、町有空家等において活用可能なものについては、モデル改修による多様な活用など様々な手法を検討、実施します。

【例 空家が増加した団地への町営住宅改善事業による改修】



建物の性能維持や向上を図ることは、不良空家予備軍の発生を抑制し、住宅市場での流通を促進することとなります。

住宅改修に対しての助成制度である「苫前町安心快適住まいづくり促進事業」や「苫前町定住促進空家活用事業」を実施してきておりますが、両事業については今後も継続します。

【表4 苫前町安心快適住まいづくり促進事業補助金（改修工事）交付実績】

年度	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	合計
件数	24	25	12	9	6	12	6	10	14	118

【表5 苫前町定住促進空家活用事業助成金（購入・改修）交付実績】

年度	H29	H30	R1	R2	合計
空家購入件数	2	4	3	8	17
空家改修件数	2	3	2	5	12

(3) 幅広い活用

ICTの発展や働き方改革など、働くことと住まうことの自由度の高まりにより空家をサテライトオフィスやリモートオフィスとして活用する取組や、サブスクリプションを組み合わせて空家を多地域居住拠点として活用する取組、空家の活用について幅広いアイデアと資金を募る（クラウドファンディング）取組、空家のニーズとのマッチングを行う取組などが見られます。

宿泊体験施設や福祉・介護関連施設、大学のサテライトキャンパス、サテライトオフィスなど、住宅以外の用途での幅広い活用について、先進事例の情報収集や検討を推進します。

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。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、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特性を考慮した参考基準が示されており、本町ではこれを特定空家等認定基準として活用をすすめます。認定調査は、現地調査を行い、苫前町空家等対策推進協議会の検討を受けて、町長が認定します。

(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かとされています。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、苫前町空家等対策推進協議会の検討を経て判断することとします。

4 対策の実施体制

(1) 苫前町空家対策推進協議会の体制と役割

副町長のほか、地域住民、議会の議員、法務、不動産、建築、福祉の学識経験者等により構成します。

協議会は、本計画に対して意見を述べることや、特定空家等の認定の基準について諮問に応じ審議すること、特定空家等の認定について意見を述べることなどを所掌します。

(2) 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、「苫前町空家等対策委員会」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。

【表6 苫前町空家等対策委員会】

関係部署	空家等対策における担当事項
建設課	空家等に関する相談対応、空家情報の整理、空家バンクの運営、関係団体との連携調整、推進協議会や対策委員会の開催、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事、空家等対策計画の策定、空家適正管理情報の提供等。 空家等が沿道への障害となる物件への指導等、道路法に関する事。
総合政策室	総合振興計画等における空家等対策に関連する政策に関する事。 移住定住希望者の把握と空家バンク情報や空家等改修支援制度の情報提供、空家のお試し住宅等への利活用の検討等。
総務財政課	災害対策基本法等、地域防災計画、災害時における空家情報の活用に関する事、空家等対策に係る予算措置に関する事、寄附等財産管理に関する事。
住民生活課	固定資産税情報提供に関する事、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等に関する事。 廃棄物処理法、環境保全、雑草・害虫・悪臭に関する事。
保健福祉課	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に関する事。
農林水産課	農業・水産業の就労希望者への空家情報の提供、離業により空家となる場合等の情報共有に関する事。
商工労働観光課	商工業の開業就労希望者への空店舗・空家情報の提供、廃業により空家となる場合等の情報共有に関する事。
社会教育課	成人等への注意喚起・啓蒙教育に関する事。
子ども教育課	児童等への注意喚起・啓蒙教育に関する事。

※オブザーバー（適時） 北留萌消防組合消防署苫前支署
同上 古丹別支署

(3) 関係機関等との連携

対策の効果的な実施のため、関係各機関・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、適正管理等の相談及び対応等、

■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