

# 俱知安町空家等対策計画

平成29年3月

俱知安町

## 目 次

1. 空家等に関する対策の基本的方針	1
(1) 背景	1
(2) 空家等の現状	2
(3) 空家等が発生する原因	3
(4) 基本的な方針	4
2. 予防対策	6
(1) 新たに空家等を生み出さない対策	6
(2) 空家等を危険な状態にさせない対策	7
3. 空家等の活用	8
(1) しりべし空き家BANKとの連携	8
(2) 空家等の活用に向けた情報発信	9
4. 安全を確保する措置	9
(1) 特定空家等の認定	9
(2) 特定空家等に対する措置	10
(3) その他の空家等への対処	11
5. 住民等からの空家等に関する相談への対応	11
(1) 相談窓口	11
(2) 相談対応と連携	12
6. 空家等に関する対策の実施体制	12
(1) 庁舎内の体制	12
(2) 倶知安町空家等対策の推進に関する審議会	12
7. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	13
(1) 空家等の活用に対する支援の検討	13
(2) 安全を確保する措置に対する支援の検討	13
(3) 計画における目標値	13

# 1. 空家等に関する対策の基本的方針

## (1) 背景

平成 25 年に国が実施した「住宅・土地統計調査」によると、平成 25 年 10 月 1 日現在の日本の総住宅数は 6,063 万戸となっています。空家数は 820 万戸と、5 年前より 63 万戸増加し、空家率（総住宅数に占める空家の割合）は 13.5% と過去最高となっています。

こうした空家増加の背景は、これまで国が住宅建設を促進してきた住宅政策があり、一方で、人口減少や少子高齢化、人口移動が進んでいること等があげられます。しかしながら、適切に維持・管理されていない空家は、倒壊の危険等の安全面や景観面や公衆衛生面で周辺に悪影響を与える可能性があります。

空家問題について、国では平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布し、空家等に関する施策について、国の基本指針策定や、市町村の空家等対策計画策定、その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めています。

本町では、平成 26 年 9 月 4 日に「倶知安町空家等対策の推進に関する条例」を施行し、空家等が危険な状態となることを防止するため、所有者及び町の責務を明らかにするとともに、空家等が放置され、危険な状態となったとき、又はそのおそれがあるときの措置など本町の空家等対策の推進に関し、必要な事項を定めました。

また、本町の気候は、北海道気候区の日本海側後志火山地域に属し、積雪が非常に多く、特別豪雪地域の指定を受けており、空家等において、雪の重みによる建物の倒壊、暖気により一気に落雪することによる道路の閉鎖や通行人等の事故、隣家への被害が懸念されます。

現在、スキー場周辺地域は、外国人観光客の増加や海外投資による condominium 等の建設によって、国際リゾート地へと発展を続けており、その追い風を受け町内全域においても就労者の増加による住宅需要の高まりで、戸建住宅・集合住宅の建設が活発となっています。そして中古住宅もその影響で需要が増しており、空家等の取引も盛んに行われています。

しかしながら、それらの利用が時間の経過と共に薄れていくのではないかという懸念や、戸建住宅に住んでいる高齢者世帯も増えてきているという状況が新たに空家等が生まれてしまうのではないかという危機感を募らせています。

このような状況をふまえ、倶知安町空家等対策の推進に関する条例第 4 条の 2 に基づく「空家等対策計画」を策定し、本町の空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基礎とします。

## (2) 空家等の現状

平成 26 年度から平成 27 年度にかけて、各町内会・自治会のご協力を得て倶知安町内全域を対象とする空家等実態調査を行い、一定の把握をしました。更に、空家等の状態を把握するため、現地での外観調査を行うとともに、土地建物登記簿調査や固定資産税納税義務者調査、周辺住民の方々への聞き込み調査等により、所有者の把握を行い、空家等台帳を作成しました。

倶知安町特有の豪雪を考慮し独自の判断基準で調査した結果では、特に問題のない空家等が 27 棟、特に問題はないが注視をしなければ危険な空家になっていく恐れがある空家等が 54 棟、周囲に危険を及ぼしかねない空家等が 22 棟、合計 103 棟の空家等を把握しました。

平成 27 度末現在の空家等の数 (H26～H27 実態調査)

特に問題なし	注 視	危 険	合 計
27 棟	54 棟	22 棟	103 棟

北海道後志総合振興局小樽建設管理部建設行政室建設指導課と協力し合い、平成 27 年 12 月に空家等の実態を知るため「空き家の管理活用に関するアンケート調査」を実施しました。

空家等 103 棟（所有者 89 名）のうち、管理活用が可能と思われる物件を抽出し、更に、法人での所有物件と外国籍所有者を除き、39 名の所有者へアンケートを発送しました。そのうち 12 名の所有者から回答がありました。

以下、回答が多かった項目と対策のための検討材料となった回答です。

- 管理の手間が大変
- できれば売りたいと考えている
- 解体したいと考えている
- 当面そのまま
- 現在、売却相手を探している
- ここ 1, 2 年のうちに売却したい
- 管理の手間がかかるため、賃貸はしたくない
- 売却の仲介をどこに頼めばよいかわからない
- 老朽化していて売れない
- 老朽化しているが、改修する予定はない
- 改修が必要だが、その費用が工面出来ない
- 役場等から補助金が出るなら改修したい
- 買い手に改修をまかせたい

### (3) 空家等が発生する原因

空家等が生まれ増加していく原因は、空家等の所有者への聞き取りや、一般的な指摘事項などから、以下のようなものが考えられます。

#### ①人口の減少や単身世帯の増加

- 所有者が高齢になって老人ホームや介護施設等に移住し、元の家がそのまま残されてしまう。
- 核家族化が進み、元の家がそのまま残されてしまう。
- 雇用が都市部に集中し、人口も都市集中型の傾向にある。

#### ②相続の問題

- 家主が亡くなっても相続人がいない（不明）となってしまう。
- 相続権を有する者が多く、中々全員の合意が取れないことが原因で、家が放置されっぱなしになる。
- 相続が放棄され、家が放置されっぱなしになる。
- 相続人が疎遠であるため、そもそも所有していることに気づかない。
- 相続人が複数の場合は、管理するにしても解体するにしても各々に負担が生じるため意見をまとめるのが容易ではない。

#### ③経済的な問題

- リフォームをして貸し出すための費用を捻出できない。
- 取り壊しには100万円単位の費用がかかり、改修費用や除却費用を捻出できない。
- 取り壊すことにより、固定資産税の減税措置を受けられなくなる。

#### ④当事者（管理者）としての意識が低い

- 相続等により所有者となっているが、所有しているという意識がない。
- 建物や地域に愛着が無い。
- 所有者が疎遠な場合には、所有している空家等の状態もわからず、更には周囲の人からの苦情にも気づかない。

#### ⑤情報や知識の不足

- 空き家BANK等、活用の仕方がわからない。
- リフォームやリノベーションによって、中古住宅が費用を抑えて質の高い住空間に生まれ変わる・・・という事例が浸透していない。

#### ⑥財産権や所有権

- 空家等は私有財産であり、近隣住民等の第三者が対応しにくい。
- 空家等であっても、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権で保障されている。

#### ⑦地域コミュニティの問題

- 隣近所の住人同士での話し合いによる解決が少なくなった。

- 所有者と近隣の関係が希薄
- ⑧その他
  - 判断できる人がいない。(所有者が判断能力を失っている等)
  - その空家等に思い入れがあり、売却をしたり解体するには忍びないという心理
  - 新しい物を好む傾向にある。(中古住宅より新築住宅の人気)

#### (4) 基本的な方針

空家等増加の背景や空家等における現状、そして空家等が生まれ増加していく原因を踏まえ、空家等が危険な状態となることを防止し、これ以上の空家等の問題を生み出さないために、以下を本計画の基本的な方針とします。

##### ①対象区域


実態調査の結果を踏まえると、空家等は町内全域に見られ、それぞれの地域で様々な問題があることから、当計画の対象区域を町内全域とします。

##### ②対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、基本的に全ての空家等とし、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項の空家等の定義を踏まえます。

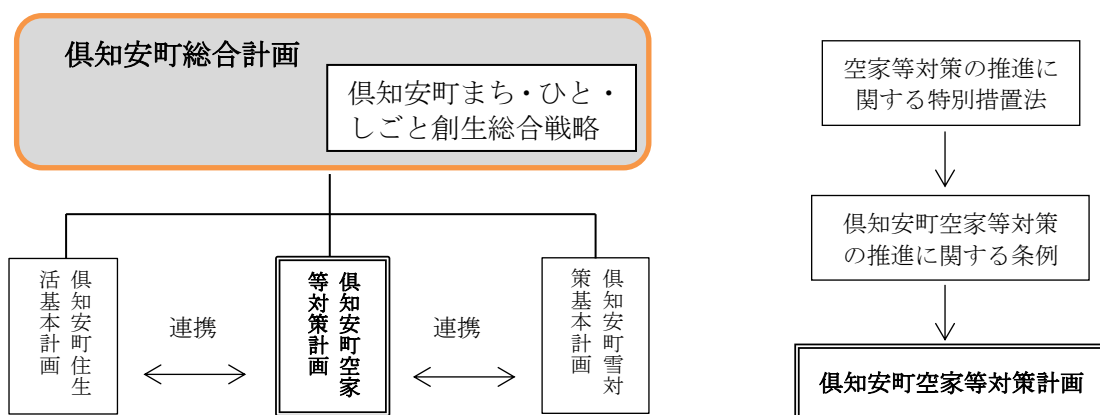
##### ③計画期間と各法・各計画との関係

○計画期間は、平成29年度から平成38年度までの10年間とし、中間年度である平成33年度に見直しを行います。更に、空家等の問題は、自治体の政策課題としては新しい問題のため、今後様々な対策が図られていくと予想されるので、国や道による空家等対策の進展や社会状況の変化等により、適宜計画を見直し変更することができることとします。

	平成 26/27 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 33 年度	平成 36 年度	平成 38 年度
計画期間						
見直し				○		
実態調査	○		○	○	○	

○本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」と「倶知安町空家等対策の推進に関する条例」に基づき、本町の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の計画として策定するもので、関連計画となる倶知安町住生活基本計画、倶知安町雪対策基本計画との連携を図ります。

また、人口減少と地域経済縮小を克服するため策定された「倶知安町まち・ひと・しごと創生総合戦略」の一端を担います。



### ③空家等の管理の基本原則

○第一義的には、空家等の所有者又は管理者が維持管理責任を負うことが前提となることから、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼす状態にならないよう、所有者等は常に自らの責任において適切に管理する義務を負うとの基本原則に立ち対策を講ずるものとします。（空家等であっても、憲法で規定する財産権、民法で規定する所有権に基づき所有者の権利・責任が保障されている）

○空家等の原因により周辺の住民等が被害に遭ったり、危険を生じさるなどの民事案件についても、双方の権利に基づき解決を図ることが基本原則であります。

### ④公正公平な対応

町が行う措置は、公益性に基づく危険排除のための必要最小限の対応であり、個人の私有財産である空家等の解体を前提とした措置ではありません。

### ⑤空家等対策の基本的な取組み

空家等を危険な状態にさせない、新たに空家等を生み出さないよう「予防対策」を講じ、空家等を活用できる資源ととらえ「空家等の活用」を推進し、更には、空家等が放置され危険な状態になったとき、又はそのおそれがあるときは「安全を確保する措置」を図るという3つのことを基本的な取組みとします。



## 2. 予防対策

### (1) 新たに空家等を生み出さない対策

#### ①既存住宅の有効活用

空家等になる前の段階で、所有者等が既存住宅を有効に活用できるように、関係部署と連携して、住宅の質の向上を目指した支援と循環流通を促進させる支援を進めます。

- 倶知安町定住化促進のための住宅改修費補助金
- 倶知安町バリアフリー住宅改修補助金
- 倶知安町既存住宅耐震診断及び耐震改修補助金
- 倶知安町耐久性向上住宅改修補助金
- 倶知安町住宅省エネルギー改修費補助金
- 倶知安町住み替え支援補助金

#### ②高齢者世帯へのサポートによる予防対策

「空き家の管理活用に関するアンケート調査」の回答や一般的な指摘事項などから、空家等の増加と高齢化の進行には、強い相関関係があると思われます。

高齢者世帯が、生活環境などの状況に応じて介護施設の入所や身内・親戚等の世帯へ異動するなど所有している一戸建てを離れることを考慮し、一戸建ての有効活用や適切な管理等について、福祉医療課と連携を図り高齢者世帯へのサポートと空家等を増やさない対策をします。

- 介護や福祉の関係機関と協力し、将来的に空家等となることが予想される高齢者世帯の把握を行います。
- 住宅改修や生活支援、見守り等の介護・福祉サービスの利用により、高齢者が出来るだけ長く自宅で暮らし続けられるよう支援を行います。
- 住み替えや住宅の管理等の相談に対して、必要な情報提供や相談窓口の紹介を行い、適切な管理を周知します。
- 認知症等で不動産の管理が困難な高齢者には、成年後見制度の利用支援を行います。

#### ③新しい支援制度の検討

高齢者の居住に適した専用住宅の建設と住み替えを促進し、高齢者が住んでいた空き戸建住宅を子育て世代に提供するなど、空家等を増やさない対策を関係各課と連携し検討します。





## （2）空家等を危険な状態にさせない対策

### ①空家等の調査に関する事項

本町では、平成26年度から平成27年度にかけて空家等の把握調査を行い、町内の空家等に関する状況をデータで整理しました。空家等の状況は常に変動しているため、データの追加・削除など、適宜対応することとし、おおむね3年に1度、全町を対象とした空家等の調査を行います。

#### ○空家等の把握調査

- ・ 駐在員、町内会・自治会、ご近所の協力を得て空家等を把握します。
- ・ 建築士が空家等の状態を「空家等の危険度判定基準」（まちづくり新幹線課作成）に基づいて調査・確認します。

#### ○空家等の所有者等の調査

- ・ 不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税課税情報などを活用し所有者等を把握します。
- ・ 近隣の方々から聞き取り調査をします。

#### ○データベースの整備

- ・ データで空家等に関する情報を管理します。
- ・ データベースは、一覧表、位置図、個票の3つを作成します。

### ②所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

個人の所有財産である空家等は、基本的には所有者自らの責任において適切に維持管理しなければなりません。しかし、相続の問題や経済的な理由、または管理者としての意識が低いことや、管理者としての意識があっても、日常的に維持管理する必要性の認識が不足している所有者もいることから、以下のとおり適正な管理を促します。

- 町のホームページを利用し適切な管理を周知します。
- 町広報誌を利用し適切な管理を周知します。
- 空家等の所有者等へ個別に通知し、適切な管理を促します。
- 関係部署と連携し、直接、所有者等へ伝えます。
- 無料法律相談の活用を促進します。

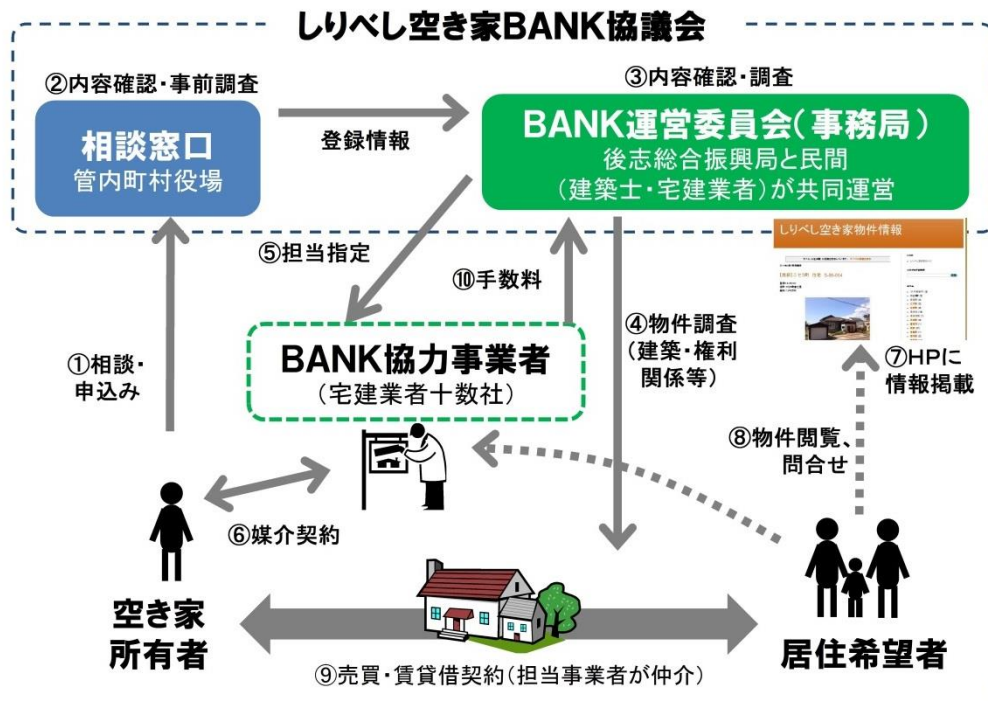
### 3. 空家等の活用

#### (1) しりべし空き家BANKとの連携

景観を阻害する廃屋・空家等の対策を後志管内の市町村と民間が協力、連携して進めている「しりべし空き家BANK」を利用し、官民協働で、まだ使える空家等について利活用を促していきます。

#### 【しりべし空き家BANK】

「良好な景観を阻害する廃屋・空家を増やさない」「まだ使える建物を有効に活用する」「しりべしに住みたい・住み続けたい人をサポートする」という3つの目的で、平成23年度から北海道後志総合振興局の社会実験事業によりスタートし、現在は、後志管内の19町村と、建築・不動産の専門家団体及び後志総合振興局が「しりべし空き家BANK協議会」をつくり、官民が連携して運営している。



資料：しりべし空き家BANK

## (2) 空家等の活用に向けた情報発信

空家等の所有者等が空家等の流通を促進するため、「しりべし空き家BANK」や民間の不動産業者、建築士、弁護士、司法書士など、空家等に関連する情報の発信・提供に努めます。

- ①町ホームページや町広報紙を利用した情報の発信
- ②固定資産税納付書に「しりべし空き家BANK」のチラシを同封する。
- ③関係部署等と連携し、直接、所有者等へ情報を伝える。
- ④相談者への窓口での資料提供や情報の伝達

## 4. 安全を確保する措置

### (1) 特定空家等の認定

空家等のすべてが周辺に危険や迷惑をもたらす存在ではありません。強制措置の対象となる危険な空家等の特定空家等は、空家等の全体から見れば、そのごく一部に限られます。

特定空家等の認定の判断については、建築士資格を有する者を含む複数人の町職員が「空家等の危険度判定基準」に基づいて実態調査、立入調査を行うものとします。この調査により、危険な空家等においても、私有財産であることを鑑み、所有者等の自らの責任において適正な管理と改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、空家等の管理状況、所有者等や周辺住民の事情、悪影響の範囲と程度、危険等の切迫性を考慮しつつ、倶知安町空家等対策の推進に関する審議会における意見を踏まえ、慎重に判断し認定するものとします。

①特定空家等とは次に掲げるいずれかの状態(以下「危険な状態」という。)になっていると認められる空家等をさします。

○老朽化又は積雪等の自然災害による倒壊及び建築材の飛散など、人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがあると認められる状態

○不特定の者の侵入が容易であることなど、火災の発生又は犯罪が誘発されるおそれがあると認められる状態

○ねずみ、害虫等が相当程度に繁殖し、人の生命、身体若しくは財産又は周囲の生活環境に害を及ぼしていると認められる状態

○倒壊や一部倒壊状態となったことなどで、良好な景観を著しく阻害していると認められる状態

○上記に掲げるもののほか、町長が危険な状態と認める状態

## (2) 特定空家等に対する措置

特定空家等と認定した場合、その所有者等に対して、助言又は指導、勧告、命令、公表、代執行の措置を取ることができます。

特定空家等の状況に応じてどのような措置が必要になるのか個別に判断していかなければならないため、倶知安町空家等対策の推進に関する審議会における意見を踏まえ、実施の是非について協議し慎重に判断します。

### ①指導、助言

○実態調査（以下「実態調査」という。）を行い、当該空家等を危険な状態にあると認めるときは、所有者等に対し危険な状態を解消するための措置を講ずるよう必要な指導を行うものとします。

○実態調査を行った空家等の所有者等に空家等が危険な状態にならないよう必要に応じて助言を行うことができるものとします。

### ②勧告

○上記の指導を行ったにもかかわらず、なお当該空家等が危険な状態にあるときは、当該所有者等に対し、必要な改善措置を講ずるよう履行期限を定めて勧告することができます。

### ③命令

○勧告を受けた所有者等が正当な理由なくこれに応じないときは、当該所有者等に対し、履行期限を定めて必要な改善措置を講ずるよう命ずることができます。

○命令しようとするときは、あらかじめ、当該所有者等に対し、その命じようとする措置及びその事由等必要な事項を記載した通知書を交付し、意見書等を提出する機会を与えるなどの措置を講じます。

### ④公表

命令を受けた当該所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができます。また、公表しようとするときは、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を事前に与えます。

○命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）

○命令の対象である空家等の所在地

○命令の内容

○前3号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項

### ⑤代執行

○命令を受けた所有者等が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和23

年法律第 43 号) の定めるところにより代執行を行うことができます。

### (3) その他の空家等への対処

俱知安町空家等対策の推進に関する条例と空家等対策の推進に関する特別措置法が制定されましたが、空家等への対処に迫られた場合は、基本的にそれらの条例と法で解決を図ります。

しかし、そればかりに目を向けていては、有効な対処を逃してしまうおそれもありますので、既存の法律等を活用したり、柔軟な工夫によって対処にあたることも検討します。

#### ①他の法律による対応

- 消防法（火災の予防に危険な場合、物件の除去等の命令）
- 建築基準法（保安上危険な建築物等に対し、措置の勧告、命令等）
- 道路法（道路交通に支障を及ぼすおそれがある場合、必要な措置を命令）
- 災害救助法（災害が発生し又は発生しそうな場合において、応急処置）

#### ②即時の対応

空家等といえども日本国憲法により、その所有者には財産権が保障されます。空家等の法律や条例も財産権を尊重し、段階的かつ慎重な手順を踏んで対応するようになっています。しかし、それでは間に合わない緊急事態には住民を喫緊の危険から守るため、即時の対応をしなければなりません。町が対応しなければ、他に誰も対応する者がいない緊急状態で他の法律では対応できない場合に限り、以下の措置を検討します。

- 所有者の同意による措置代行
- 事務管理の法理による対応

#### ③自主的解決への誘導

空家等の所有者等が判明している場合は、所有者等の意思による自主解決を促し、地域特性や個別の事情に配慮した柔軟な工夫等で、所有者等の自主的な解決を目指します。

## 5. 住民等からの空家等に関する相談への対応

### (1) 相談窓口

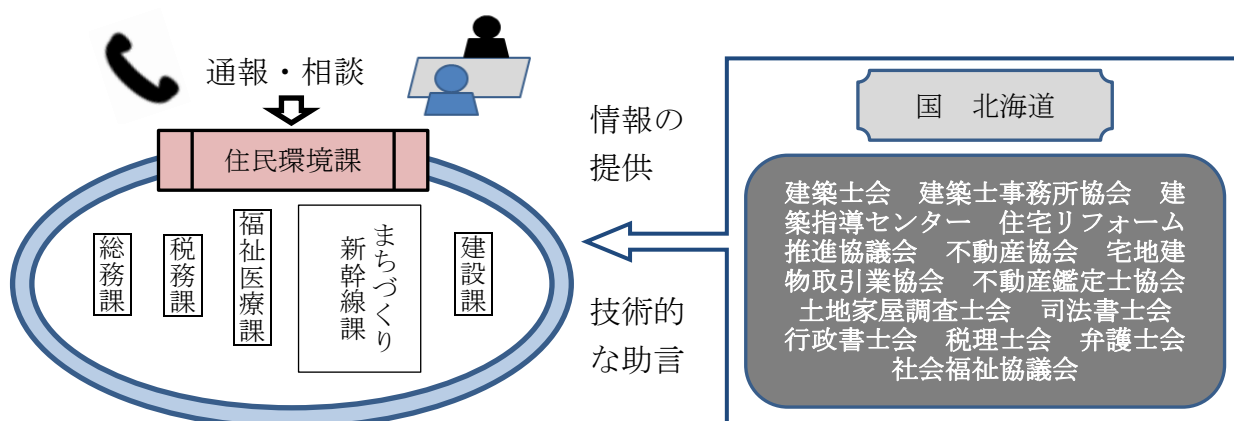
空家等に関する相談は、近隣住民からの空家等に関する通報や相談、所有者等からの維持管理や利活用に関する相談、空家等を利用したい移住者からの問合せ等が多岐にわたることから、様々な相談を一次的に町住民環境課生活安全

係で受け付けることとします。

## (2) 相談対応と連携

空家等の相談への対応は、建築・住宅、不動産、法務、福祉など幅広い分野に関係することから、庁内各課だけではなく、専門的な分野の情報や協力が不可欠なものとなります。

専門的な分野の方々と連携を図り、国、道及び関係機関から必要な情報の提供及び技術的な助言を仰ぎながら、空家等への対応を行っていきます。



## 6. 空家等に関する対策の実施体制

### (1) 庁舎内の体制

空家等がもたらす問題は多岐にわたることから、当該空家等の状態を総合的に判断し、対策を講じるため、関係各課担当者で横断的な連携と情報の共有を行います。

- |            |                    |
|------------|--------------------|
| ①住民環境課     | ・・・不法投棄、安全安心な暮らし   |
| ②総務課       | ・・・災害対策            |
| ③税務課       | ・・・所有者等の情報         |
| ④福祉医療課     | ・・・高齢化による空家等の管理や予防 |
| ⑤まちづくり新幹線課 | ・・・景観、空家等の実態調査     |
| ⑥建設課       | ・・・豪雪対策、住宅の各種助成制度  |

### (2) 倶知安町空家等対策の推進に関する審議会

倶知安町空家等対策の推進に関する審議会は、空家等対策の推進に関し必要な事項について調査審議していただきます。当町では、審議会における意見を踏まえ、最終的な対応方針を決定してまいります。

## 7. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等対策の基本的な取組みである「予防対策」を講じ、「空家等の活用」を推進し、「安全を確保する措置」を図ることに対し、必要となる支援の拡充を検討します。

「予防対策」については、所有者等が既存住宅を有効に活用できるような改修助成や支援制度がありますが、「空家等の活用」と「安全を確保する措置」については、必要となる支援を検討します。

### (1) 空家等の活用に対する支援の検討

利活用することが可能な空家等は、「しりべし空き家BANK」を主として活用の促進をします。この空き家BANKという制度は、全国の空家等所有者及び居住希望者、更には空家等対策に非常に重要で有効なツールとなっていることから、更に「しりべし空き家BANK」を充実させるための支援を他の構成町村と連携を図りながら検討していきます。

### (2) 安全を確保する措置に対する支援の検討

利活用することが難しい空家等は解体しなければなりません。しかし、経済的な理由で解体に踏み切れず、周囲に迷惑を及ぼす空家等になってしまう状況もみられます。

周囲の迷惑を取り除くために、所有者等が一步踏み出せるよう解体に対する助成制度を、まちづくりや豪雪対策等の観点と除却後の跡地活用も含めた総合的な視点から検討を行っていきます。

### (3) 計画における目標値

現在は、住宅の建設が活発となっており、中古住宅もその影響を受け需要が増加していますが、1,768戸もの住宅の所有者が65歳以上と高齢になっており、この先、また新たに空家等が生まれてしまう状況にあります。

このため計画が終了する年度まで、空家等が危険な状態となることを防止し、これ以上の空家等の問題を生み出さないために、以下のとおり目標を設定します。

平成 27 度末現在		20%減 →	平成 38 年度末の目標値	
空家等	うち危険な空家等		空家等	うち危険な空家等
103 棟	22 棟	※「伊賀市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における削減率と同様に設定	83 棟	18 棟