

下川町空家等対策計画

令和3年5月11日

下 川 町

目 次

第 1	計画策定の基本的な方針	・・・ 1
1	計画策定の背景と目的	・・・ 1
2	計画の位置づけ	・・・ 2
3	空家等対策についての基本目標と基本方針	・・・ 2
4	計画の対象	・・・ 3
5	計画期間	・・・ 3
第 2	空家等の現状と課題	・・・ 4
1	これまでの空家等対策	・・・ 4
2	空家等の現状	・・・ 6
3	空家等の課題	・・・ 7
4	空家等の調査	・・・ 8
第 3	課題の解決に向けた施策展開	・・・ 9
1	空家等の流通と利活用の推進	・・・ 9
2	特定空家等の解消	・・・ 11
3	特定空家等の認定	・・・ 11
4	特定空家等に対する措置	・・・ 13
5	空家等発生の抑制	・・・ 14
6	空家等対策に向けた体制の整備	・・・ 15
第 4	計画の公表等	・・・ 16

第 1 計画策定の基本的な方針

1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、住宅に対する社会的ニーズの変化に伴い、日本国内全体に空家が増加しており、平成 30 年に行われた国の住宅・土地統計調査によると、その戸数は約 849 万戸で住宅総数に占める割合は 13.6%となっています。

このような空家の中には、適切に管理されていないことにより、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などの問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家が増加すると、問題が一層深刻化することが懸念されています。

こうした中、国では、地域住民の生活環境の保全を図り、空家等の活用を促進するため、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 日に全面施行され、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。

さらに、平成 27 年 2 月 26 日には、法に基づく「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国の基本指針（以下「基本指針」という。）」が定められました。

法及び基本指針では、空家等の所有者が適切な管理に努めること、住民に最も身近な市町村が空家等に関する対策を実施することが重要としています。

下川町においては、過疎や高齢社会が進展する中ではありますが、住宅リフォームや除却等への支援を行う「快適住まいづくり事業」等による充実した住宅施策と地域課題への積極的な取り組みにより、空家の割合は約 5%であり、国や道内の平均を大きく下回るものとなっています。

しかしながら、今後の地域社会の状況を踏まえるとき、空家等の件数は、年々増加が予想され、大きな社会問題となることが懸念されます。

このような背景を踏まえ、今後、総合的な空家対策を講じ、危険な空家等の解消により、安全で安心して暮らすための生活環境の保全及び空家等を効果的に活用した移住・定住施策の促進による地域活性化を目的とし、「下川町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定します。

2 計画の位置づけ

- (1) 本計画は、法第6条第1項に規定する計画であり、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、国の「基本指針」及び北海道が定める「空き家等対策取組方針」に即して策定します。
- (2) 町の総合計画の下位計画と位置づけ、都市計画マスタープランなどの各種計画及び施策等との連携・整合を図ります。

3 空家等対策についての基本目標と基本方針

- (1) 基本目標：地域の安全と生活環境の保全を図るとともに空家等の利活用を促進し、総合的な空家等対策を推進する。

- (2) 基本方針：

- ① 社会の状況に即した総合的で効果的な空家等対策の推進

下川町の人口は、緩やかではあるものの減少が進んでおり、特に少子・高齢化による自然減が大きく影響をおよぼしていますが、一方で積極的な移住施策の促進や先駆的地域施策等による転入者の増加などにより、社会的変化が生まれています。

今後、地域の人口構造や社会状況の変化を踏まえながら、個別の空家等がもたらす問題解決だけではなく、下川町全体の住環境を見据えた総合的で効果的な空家等の対策を進めます。

ア 空家等にさせない取り組みの推進

住み替え意向調査等による空家等の事前把握を行い、必要な施策を展開することにより、空家等の発生予防に努めます。

イ 空家等の利活用の推進

建物の状態が良く、十分に活用できる空家等については、賃貸や売却などの流通体制の促進に向けた総合コーディネート体制を整備するとともに空家等に関する住宅施策の充実を図ります。

ウ 空家等の適正管理の推進

適切な管理が行われていない空家等について、所有者や管理者に対して、第一義的管理責任を自発的に持つよう啓発すると

ともに周辺に悪影響を及ぼす危険な空家等（特定空家等）の対応を行います。

② 多様な主体の連携による総合的な空家等対策の推進

空家等の対策を円滑に推進するため、行政の各関係部局の情報共有と連携はもとより、関係団体等との連携による総合的な体制を構築します。

また、国はもとより北海道などの多くの自治体並びに専門知識や幅広いネットワークなどを有する民間組織、大学などと相互に協力する多様な体制を構築します。

③ 住民等への周知と啓発の推進

空家等の所有者には、管理不全を要因とする事故などで周囲に損失を与えた場合に、所有者責任があるという第一義的な管理責任などについて理解されるよう啓蒙します。

また、空家等への取組にあたっては、一人ひとりが、空家等の適切な管理や活用とその方法などに関する情報を知ることが重要であるため、多様な手法により情報の周知と啓発を図ります。

4 計画の対象

(1) 対象とする地区 : 下川町全域

(2) 対象とする空家等の種類

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。)とともに、空家等の活用や適切な維持管理や予防対策上、必要なもののほか、空店舗や遊休地についても考慮し、対応をします。

5 計画期間

令和3年度から令和5年度

第2 空家等の現状と課題

1 これまでの空家等対策

年 度	取り組み事項
平成23年度 (2011年)	<ul style="list-style-type: none"> • (任意) 空き家等活用促進協議会設立 (町・商工会・信金・建設業協会等) • 空家台帳の整理、空家データベース構築 • 「快適住まいづくり事業」開始
平成24年度 (2012年)	<ul style="list-style-type: none"> • しもかわ空き家バンクの開設 • 空家所有者へのアンケート調査実施 • 空家管理不全によるリスクを「見える化」
平成25年度 (2013年)	<ul style="list-style-type: none"> • しもかわ空き家バンクの運営 • 空家を活用したインスペクション(住宅性能診断)の実施
平成26年度 (2014年)	<ul style="list-style-type: none"> • 社会実験(オープンハウス)の実施
平成27年度 (2015年)	<ul style="list-style-type: none"> • しもかわき空き家バンクの改善
平成28年度 (2016年)	<ul style="list-style-type: none"> • 国土交通省先駆的空家対策モデル事業実施 <ul style="list-style-type: none"> ①住宅改修シミュレーション ②空き家流通体制の検討 ③特定空家判断ガイドライン • 町役場に推進プロジェクト形成 (建設水道課、環境未来都市推進課、税務住民課)
平成29年度 (2017年)	<ul style="list-style-type: none"> • 空家等対策協議会の設立 (任意空き家等活用促進協議会の解散) • 国土交通省先駆的空家対策モデル事業実施 <ul style="list-style-type: none"> ①空家ビジネスモデルの構築(自立化) ②住宅長寿命化の検討(優良物件確保) • まちなか再生支援事業実施 <ul style="list-style-type: none"> ①空家総合コーディネート組織の構築 ②空家総合コーディネート組織による不動産取引の実践 ③空家にしない仕組づくり • (株)常口アトムと下川町との地方創生包括連携協定締結

年 度	取り組み事項
平成30年度 (2018年)	<ul style="list-style-type: none"> •国土交通省空き家対策の担い手強化・連携モデル事業実施 <ul style="list-style-type: none"> ① 企画提案型空き家ビジネス構築 ② 多機能型空き家バンク構築 • 宅建業としての不動産取引基盤整備（公社クラスター推進部） • （株）常口アトム主催の不動産取引実務研修会出席、実践面の支援
令和元年度 (2019年)	<ul style="list-style-type: none"> • 宅建業としての空き家取引開始（公社クラスター推進部） • （株）常口アトムによる不動産取引実践面の支援
令和2年度 (2020年)	<ul style="list-style-type: none"> • 有資格者の退職に伴い現行の空き家登録・マッチング方式に方向転換

2 空家等の現状

下川町の住宅は、施設入所等を除く、一般世帯数は 1,471 世帯（令和 2 年国勢調査の統計）であり、そのうち町営・公営住宅数は 433 戸（29.4%）、民間賃貸住宅が 133 戸（9.0%）であり、公営住宅等の占める割合が非常に高い状況にあります。

また、令和 2 年 10 月末の空家等は 80 戸（表 1）であり、空家の割合が 5.4% と国（13.6%）や北海道（13.5%）の割合を大きく下回っています。

令和 2 年 10 月末現在の空家等の状況 （表 1）

	空家戸数	A： 居住可	B： 要修繕	C： 要改修 （軽微）	D： 要改修 （大規模）	E： 廃屋
市街地	52	4	13	17	9	9
農村部	28	0	0	2	10	16
合 計	80	4	13	19	19	25
		55				

このことは、平成 23 年度から住宅施策並びに地域振興施策として、新築住宅の建築、住宅のリフォーム、中古住宅の取得、住宅の解体などに助成を行う「快適住まいづくり事業」の施策成果が空家対策に大きく寄与したものと考えられます。

しかしながら、現在の高齢化率は 40.3% と高く、今後、団塊の世代が後期高齢者となり、病院や施設利用の増加が予想されるとともに住宅が老朽化等し、また、国の大型公共工事の終了により、現在、作業に携わる多くの人々が活用している住宅等に空きが生じてくることが懸念されます。

3 空家等の課題

空き家等の現状把握やこれまでの取り組みの中で、空家の流通及び利活用に関する課題、危険家屋等の放置についての課題が考えられます。

(1) 流通及び利活用に係る課題

- ①不動産事業の停滞により、物件の情報不足、取次や斡旋に関する総合的な体制がない。
- ②総体の流通物件が少ないため、不動産事業が成り立ち難い。
- ③現在は活用可能な物件が少数であるが、今後は利活用が可能な物件の大量発生が懸念される。
- ④住宅リフォームに多くの経費を要する。
- ⑤家財、仏壇及び庭木・庭石の処理等の負担が大きい。

(2) 危険家屋等の放置

- ①老朽化した住宅の解体経費が準備できない。
- ②所有者不在や相続放棄により放置されている物件が増加している。
- ③高齢者の病院や施設入所等に伴い、空家等が生じ、放置されている。

(3) 空家バンクの活用

- ①流通実績がない。
- ②個人の情報登録を拒まれる。
- ③不動産情報のみで興味を持たれていない。

4 空家等の調査

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等を活用しつつ、まず町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、重要です。

そこで、国が実施している国勢調査や住宅・土地統計調都市計画基礎調査などの各統計調査のほか、まちづくりなどの目的で町が実施する様々な調査や実際に住民等から寄せられる通報、相談、苦情等を集約し、情報の一元化を図ります。

また、アンケート調査などの手法を活用し、空家等の所有者の意向や建物の状態等の概要を把握します。

特定空家等の調査については、必ず職員等が現地に行って調査し、情報の把握に努めます。

(1) 調査の手法

- ①机上調査：各担当課等で所有する情報の集積と一元化を図ります。
- ②現地調査：実際に職員等が現地に出向き、現状を把握するとともに関係者によるヒアリングを実施します。調査内容については、地図・データ化により整備します。
- ③アンケート：全町的なアンケートを必要に応じ、実施します。
また、内容・対象等を考慮しながら効果的な方法を検討します。

(2) 調査の種類

総合的な空家等の調査を基盤として、流通の促進に向けた住宅診断調査（A～E ランク分け）や住み替え意向調査、空家予備軍調査、特定空家等調査などテーマを絞った調査を実施します。

(3) 特定空家等調査

特定空家等の調査については、職員等が現地に出向き家屋の危険性や使用実態、周辺状況等を調査します。

また、調査の実施に当たっては関係団体と連携を図り、民間活力により、調査を効果的に進めます。

特定空家等と認定した場合は、所有者等に今後の意向を確認するとともに指導等の措置を講じるため、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを集約し、所有者等の調査を行います。

第3 課題の解決に向けた施策展開

町は、国の「環境モデル都市」・「環境未来都市」・「地域活性化総合特区」・「バイオマス産業都市」の認定・選定を受け、

- ①森林総合産業の創造
- ②エネルギー自給
- ③少子高齢社会への対応

を目指し、先進的・先駆的な取り組みを着実に行ってきています。

その結果、近年の人口動態では、年間の転入者が転出者を上回るなど社会動態に変化がみられ、一定の成果が得られています。

しかしながら少子・高齢社会による自然減の影響により、依然として過疎化の状況にあり、さらなる施策の展開が求められます。

そこで、地方創生下における下川町まち・ひと・しごと創生総合戦略（以下「地域総合戦略」という。）の重点取組として、

- ① 子供からお年寄りまでが安全で安心して暮らせ、若者が希望通り結婚・出産・子育てができる社会経済環境の構築
- ② 地域資源を活用した持続可能な産業基盤（農業・林業）の構築
- ③ エネルギー自給産業などの富みによる新たな産業の創造のまちづくりを推進しています。

地域総合戦略の取り組みの一環として、総合的空家対策を講じるものであり、危険な空家等を解消し、安全で安心して暮らせる生活環境の構築と空家等の利活用による移住・定住施策を展開し、地域の活性化を図ります。

1 空家等の流通と利活用の促進

(1) 空家対策総合コーディネート組織体制の整備

下川町ふるさと開発振興公社と連携し、情報・相談・取次・契約手続き業務を一括して執り行う体制を整備し、関係機関・団体・企業等と連携の下、総合的な空家等対策の促進を図ります。

(2) 移住・定住施策の推進

移住・定住に関係する機関や団体、企業など様々な主体の連動により、総合的な施策を講じます。

特に下川町産業活性化推進機構が行う、移住施策と連携を図り、空家等の利活用の促進を図ります。

- ①タウンプロモーション推進事業活動（移住促進、起業家支援等）と連携を強化し、空家等の利活用を促進します。
- ②地域運営組織推進事業、サテライトオフィス推進事業との連携を図り、空家等の利活用を促進します。
- ③中小企業振興事業や各種事業の活用を啓蒙し、空家・空店舗等の利活用を促進します。
- ④公営住宅等施策との連携を図り、空家を活用し、移住の促進や子育て世帯などの住み替え等に係るリフォーム支援の拡充を行い、住宅施策の充実を検討します。
- ⑤多様な需要者のニーズに適応する賃貸住宅の確保するため、民間活力を高める住宅施策を検討します。
- ⑥企業の誘致活動を促進するとともに地域に新たな投資を生む仕組みづくりを検討し、空家等対策及び遊休地対策に連動させます。
- ⑦高齢者の住宅施策、教育関連の施策等各種施策と連携させ、効果的な対策を検討します。

(3) 快適住まいづくり促進事業等の拡充を検討します。

住み替えに係る支援や、家財・仏壇等の処理や相続に伴う登記費用に係る支援制度創設を検討します。

(4) 各種施策と空家等（住宅跡地や遊休地を含む等）の対策を連動させ、効果的な対策を講じます。

(5) 既存の「空き家バンク」の改善を図ります。

- ①不動産情報にとどまらず、周辺環境や暮らし方情報など空き家バンクのコンテンツや情報発信の充実を図ります。
- ②空家等マップの作製や建物内部の画像、改修シミュレーションなど建物情報の内容の充実を図ります。

2 特定空家等の解消

特定空家等は、危険性や周囲への悪影響が発生している又は発生するおそれの高い空家等であり、町民の安全で安心な暮らしの確保や不安の払拭のためにも、所有者等に発生している問題を是正してもらう必要があります。

法の規定に基づき、所有者等に指導等の措置を行うほか、各種制度の紹介などに努め、所有者等による除却を促すとともに次の措置を講じます。

- (1) 特定空家等に対する措置として、「特定空家等判断基準」を作成します。
- (2) 計画期間内に国の助成を導入し、特定空家等の除却に対する支援の拡大を図ります。
- (3) 法の規定に従って、特定空家等の認定や・助言・指導・勧告・命令・公表・行政代執行・費用徴収等について適正な手続きを進めます。
- (4) 不在所有者や不在管理者に係る情報の一元を図り、特定空家等の処理に係る体制を整備します。
- (5) 地域内での空家等の管理及び処理を行う仕組みについて検討します。
- (6) 特定空家等の解消に合わせ、遊休地（住宅跡地等を含む）の利活用について検討します。

3 特定空家等の認定

特定空家等は、法第2条第2項により、

- ①そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある状態
- ②そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となる恐れがある状態
- ③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
- ④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

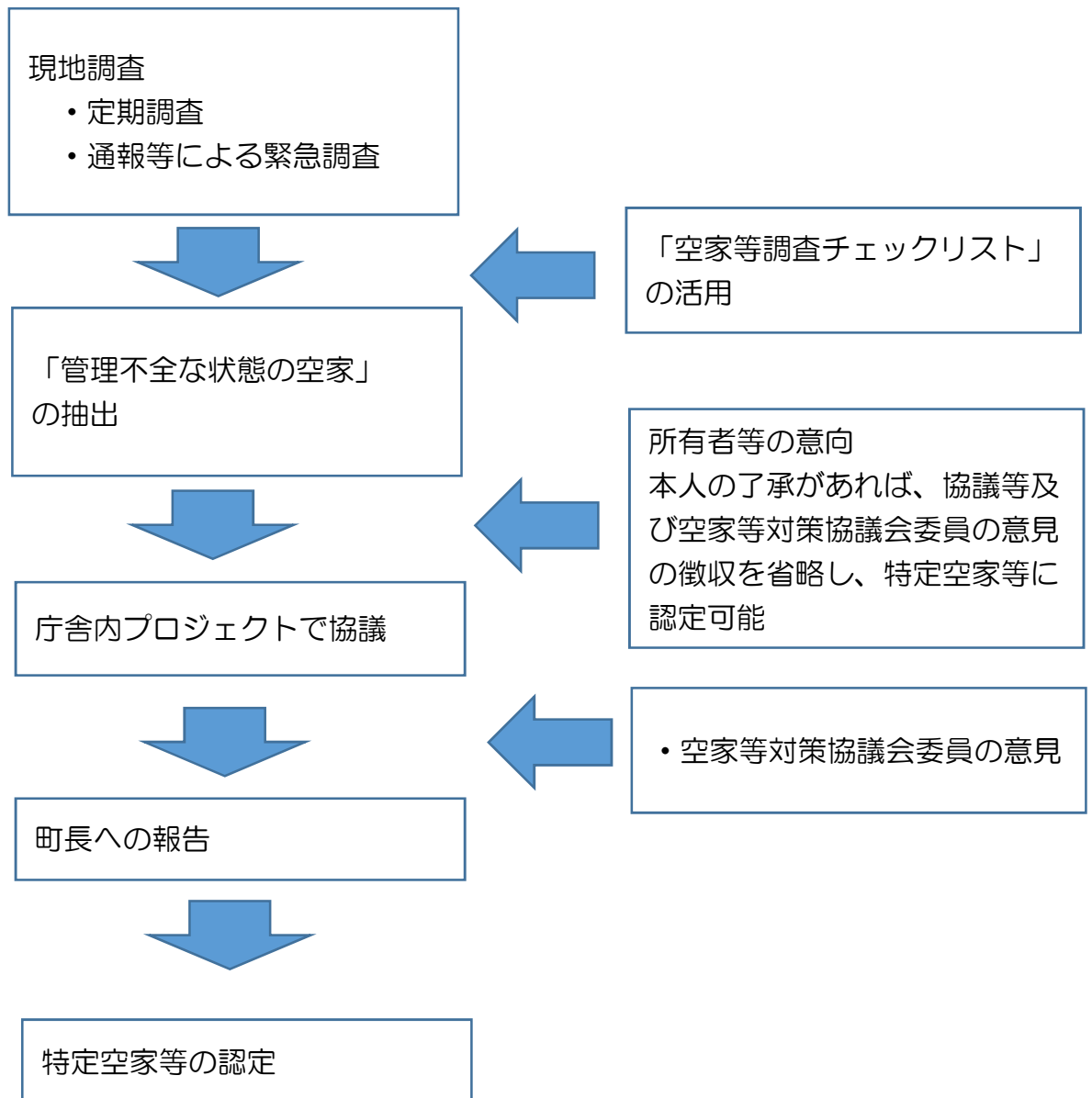
と認められる空家等であるが、社会通念上許容される範囲を超えるか否かについて、定量的な基準により、一律に判断することになじまない場合があります。

これを踏まえ本町の特定空家等の認定の流れについては、

ア 「空家等調査チェックリスト」並びに「空家の総合判断表」を用いた定期調査及び町民や公区等からの通報に基づく緊急調査を通じて、管理不全な空家を抽出します。

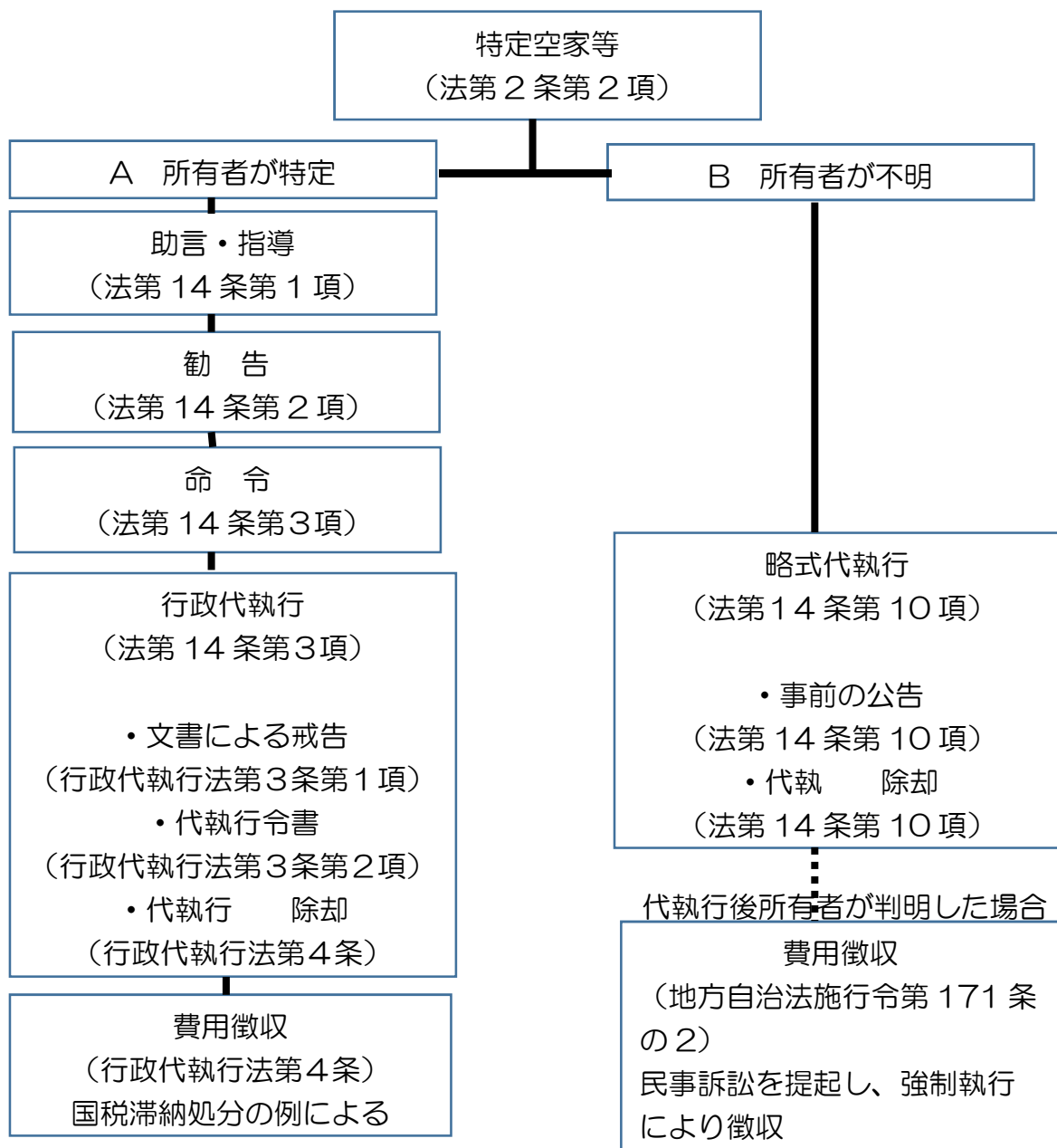
イ 抽出された管理不全な空家について、所有者等の意向を聴収したうえで庁舎内プロジェクトで協議し、空家等対策協議会委員の意見を参考に町長が特定空家等の認定を行います。

特定空家等認定フロー



4 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定された空家等の所有者に対する措置については、法の規定に基づき、次の通り進めます。



※特定空家等は、建物と敷地の両方を含むことから、両所有者に対して助言・指導、勧告の措置を行います。ただし、勧告後敷地所有者がから建物に対する権限がない旨の抗弁があった場合、命令以降の措置は行いません。

5 空家等発生抑制

空家等の発生を抑制するためには、地域住民のライフステージを予めある程度把握することが必要です。

近い将来に空家となる可能性がある住宅所有者等に対し、本人への調査はもとより、公区などを通し、売却や賃貸、除却、放置の可能性についての情報を把握するとともに適切な時期の対応が必要であることから次の施策を講じます。

(1) 空家等予備調査の実施

アンケート調査やヒアリング、現地調査を実施し、住宅改修や住宅を手放そうとするニーズを把握し、登録制を導入するなどの検討を行います。

(2) 必要な金融商品の開発

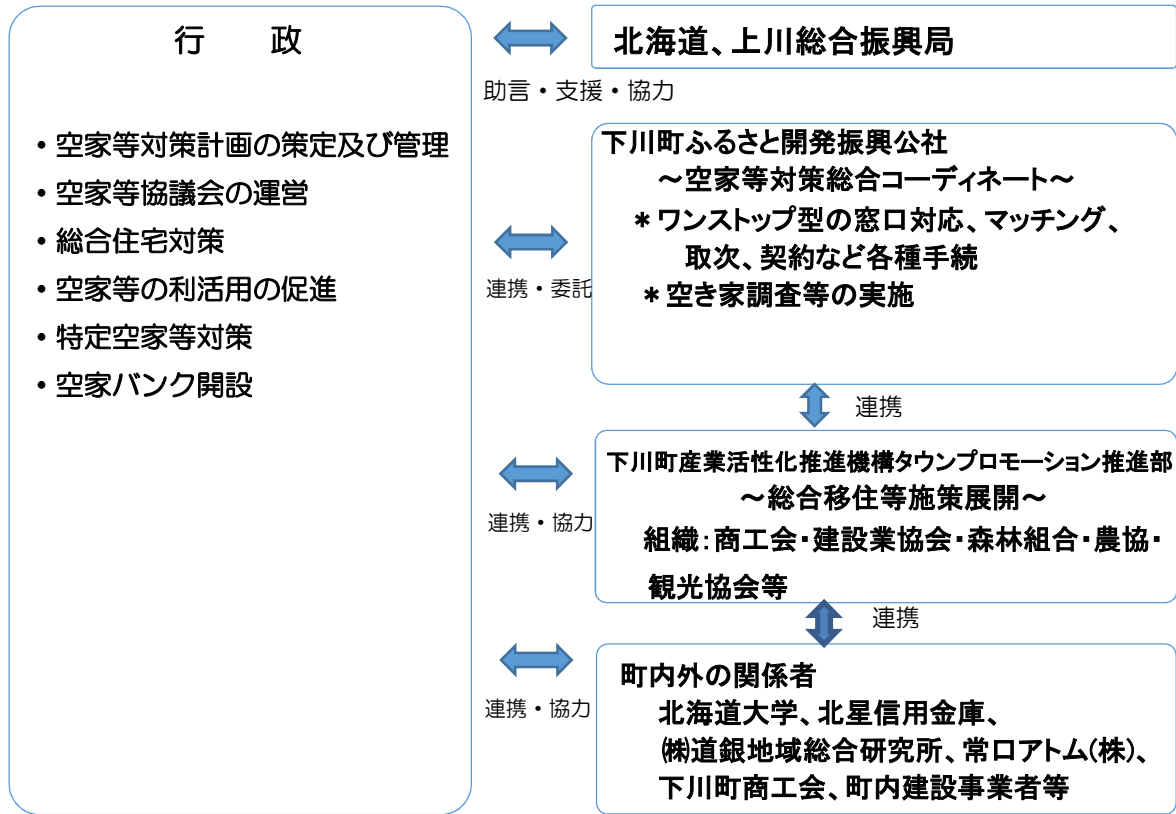
金融機関等と連携し、解体経費など空家に対する将来の備えとしての新たな金融商品開発を検討します。

(3) 住宅長寿命化の啓発

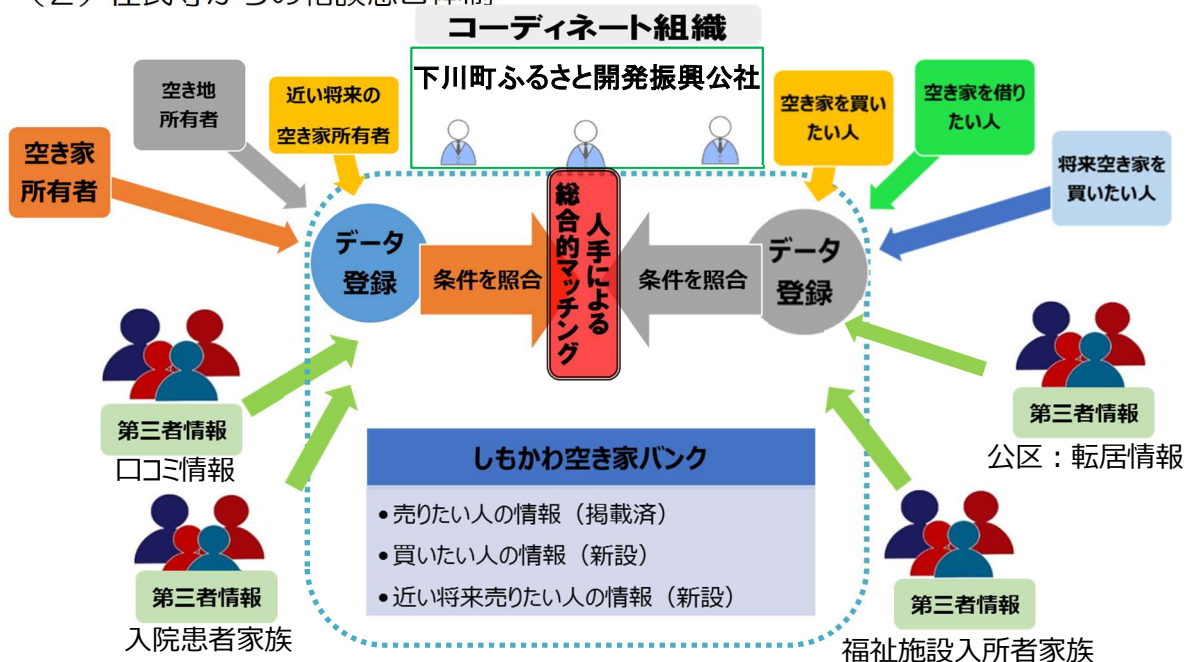
持ち家所有者に対し日常的な点検、メンテナンスにより快適性を高め、そのことが資産価値の維持にもつながり、住宅売却時に有利であることを啓発します。

6 空家等対策に向けた体制の整備

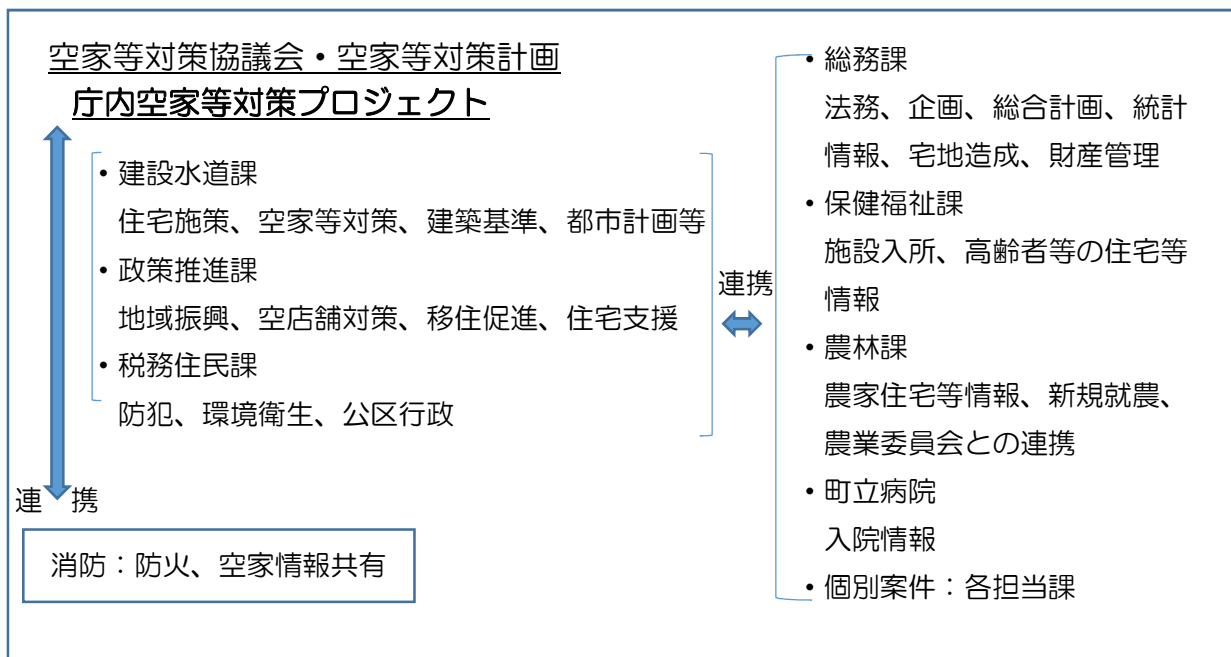
(1) 空家等対策実施体制



(2) 住民等からの相談窓口体制



(3) 行政の推進体制



第4 計画の公表等

法第6条第3項の規定に基づき、計画を策定した時は、町ホームページ及びその他の方法により公表するとともに地域の社会状況を勘案し、適宜計画の見直しを検討します。