

当麻町空家等対策計画

令和5年2月

当麻町

目 次

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

- 1 計画の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 4 計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

第2章 空家等の現状と課題

- 1 人口と世帯数からみた状況・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 2 空家等実態調査からみた状況・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 3 空家等に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

第3章 空家等の対策

- 1 所有者等による空家等の適切な管理の促進・・・・・・・・ 15
- 2 流通及び利活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- 3 特定空家等への対応・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- 4 空家等対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・ 20

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1 計画の背景と目的

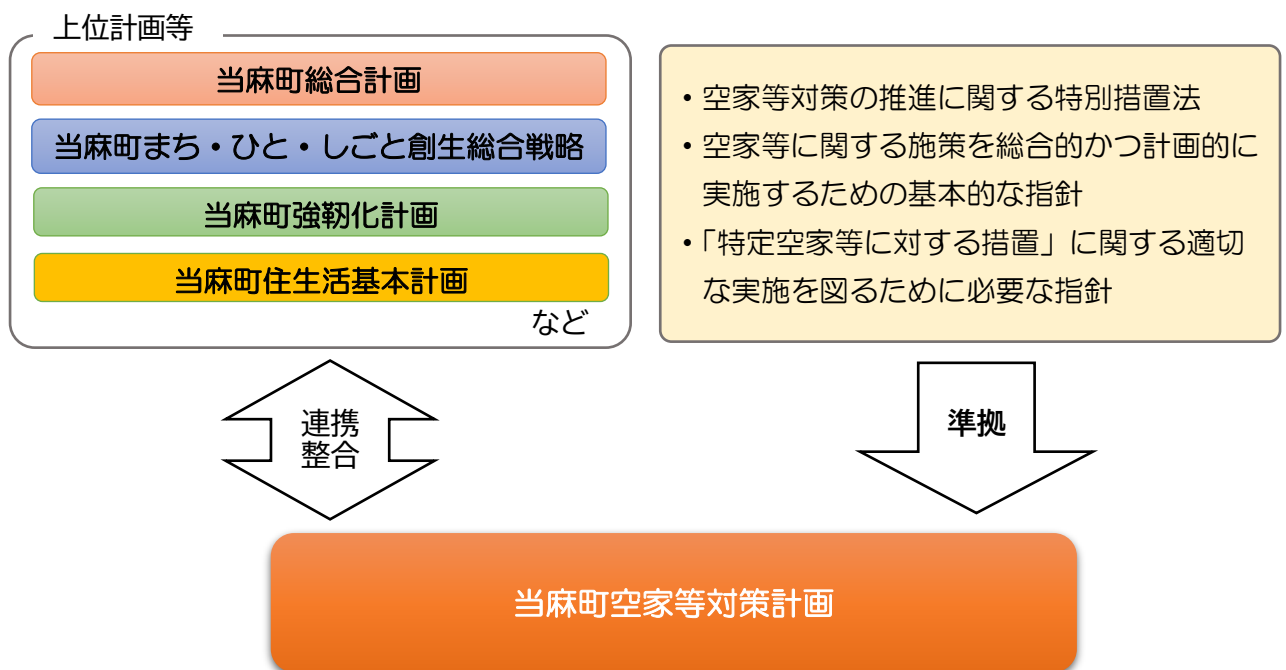
全国的な少子高齢化の進行、既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、各地で空家等問題が深刻化してきており、その中でも適切に管理が行われていない空家等が、防災・衛生・景観において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

このような状況に対処するため、国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を制定し、平成27年5月に全面施行され、これを契機として、本町においても令和4年9月に「当麻町空家等の適切な管理に関する条例」を制定したところです。

この計画は、これらの法令に基づき、空家等の発生抑制や危険な空家等の解消などの対策を総合的かつ計画的に進め、防災や衛生などの生活環境の保全を図ることを目的に策定するものです。

2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」として位置づけることとし、国の「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」に即して策定する計画です。



3 計画期間

本計画の期間は、令和5年度（2023年度）から令和9年度（2027年度）までの5年間とします。ただし、社会情勢や本町における空家等の状況の変化に応じて見直しを検討します。

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「空家等」及び法第2条第2項で規定する「特定空家等」とします。

また、本計画では本町が所有又は管理する空家等についても、除却後の跡地又は増改築後の建築物を地域活性化のために計画的に利用する場合は、計画の対象とします。

(2) 対象とする地区

本計画の対象とする地区は、町内全域とします。

空家等及び特定空家等の定義

■空家等（法第2条第1項）

この法律において「空家等」とは、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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

■特定空家等（法第2条第2項）

この法律において「特定空家等」とは、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又は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、その他周辺的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をいう。

第2章 空家等の現状と課題

1 人口と世帯数からみた状況

本町の総人口は減少を続けており、令和2年の人口は6,319人となっています。年齢3区分人口では、15歳未満の年少人口と15歳から64歳までの生産人口がそれぞれ減少傾向である一方で、65歳以上の老年人口は増加を続けており、令和2年には2,659人、高齢化率42.1%となっています。

近年の人口が減少の傾向にある中で、世帯数は増加していることから、単身世帯（主に高齢者）の増加や核家族化等による少人数世帯が増加しているものと考えられます。

○当麻町の人口と世帯数の推移

(単位：人、世帯)

		平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
人 口		7,893	7,643	7,473	7,087	6,689	6,319
年 齢 3 区 分 人 口	0歳～14歳	1,030	913	893	809	721	649
	15歳～64歳	4,999	4,612	4,215	3,773	3,309	3,011
	65歳以上	1,864	2,118	2,365	2,505	2,659	2,659
世 帯 数		2,490	2,657	2,784	2,743	2,698	2,773

出典：各年国勢調査

2 空家等実態調査からみた状況

令和4年度に「実態調査」として、町内全域を対象とした現地調査を実施し、空家等と判断される建物の所有者等に対するアンケート形式による「意向調査」及び特定空家等候補の抽出を行いました。

(1) 令和4年度実態調査

令和4年1月1日現在の固定資産台帳での本町の建物総数は6,542棟で、内訳は住宅・アパート3,025棟、事務所・工場等760棟、車庫・物置等2,757棟となっています。

今回の実態調査では、水道閉栓データと(株)ゼンリン保有の当麻町空家情報をもとに、調査対象候補を絞り、公道等からの外観目視による現地調査及び所有者確

認を行った結果、192戸を空家の可能性がある建築物（以下「推定空家等」という。）としました。

① 推定空家等の用途別の状況

推定空家等総数192戸のうち、戸建住宅が145戸と全体の75.5%と高い割合を占めています。

また、構造別では、木造が177戸、92.2%で推定空家等の大半が木造といった状況となっています。

【用途別の推定空家等数】

	推定空家等				
	総数	戸建住宅	共同住宅	店舗・事務所	倉庫等
推定空家等 総数	192戸	145戸	1戸	17戸	29戸
木造	177戸	142戸	1戸	15戸	19戸
非木造	15戸	3戸	0戸	2戸	10戸

② 推定空家等の状態別の状況

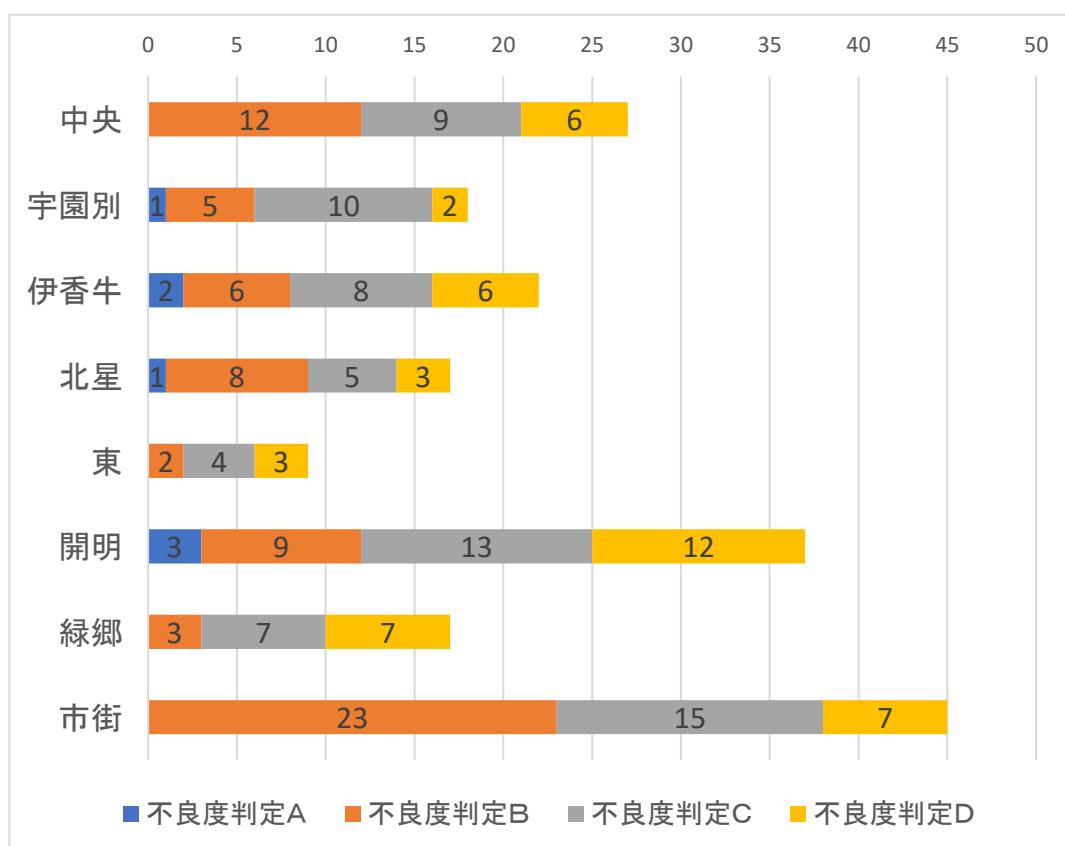
推定空家等総数192戸のうち、活用可能な家屋（不良度判定A）が7戸（3.6%）、その他の家屋（不良度判定B・C）が139戸（72.4%）、特定空家の候補となる家屋（不良度判定D）が46戸（24.0%）で、特定空家の候補となる家屋が占める割合は、約2割程度といった状況です。

*不良度判定

- A 小規模の修繕により再利用が可能
- B 管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない
- C 管理が行き届いておらず、損傷があるため保安上危険となるおそれがある
- D 倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い

【推定空家等の行政区別・不良度ランク別空家等件数】

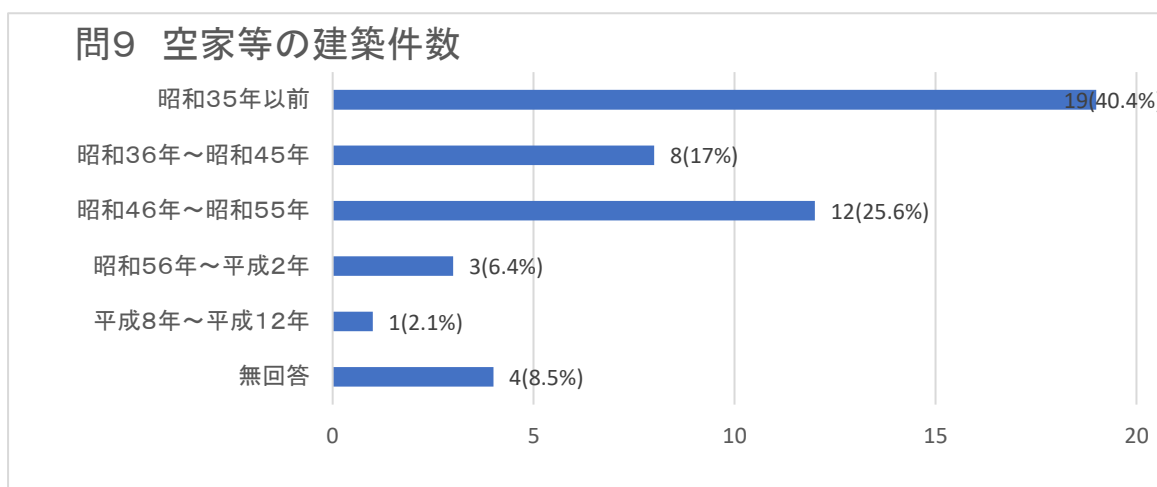
不良度判定 地区	A	B	C	D	地区別 合計
中央	0	12	9	6	27
宇園別	1	5	10	2	18
伊香牛	2	6	8	6	22
北星	1	8	5	3	17
東	0	2	4	3	9
開明	3	9	13	12	37
緑郷	0	3	7	7	17
市街	0	23	15	7	45
ランク別合計	7	68	71	46	192



(2) 所有者アンケート調査

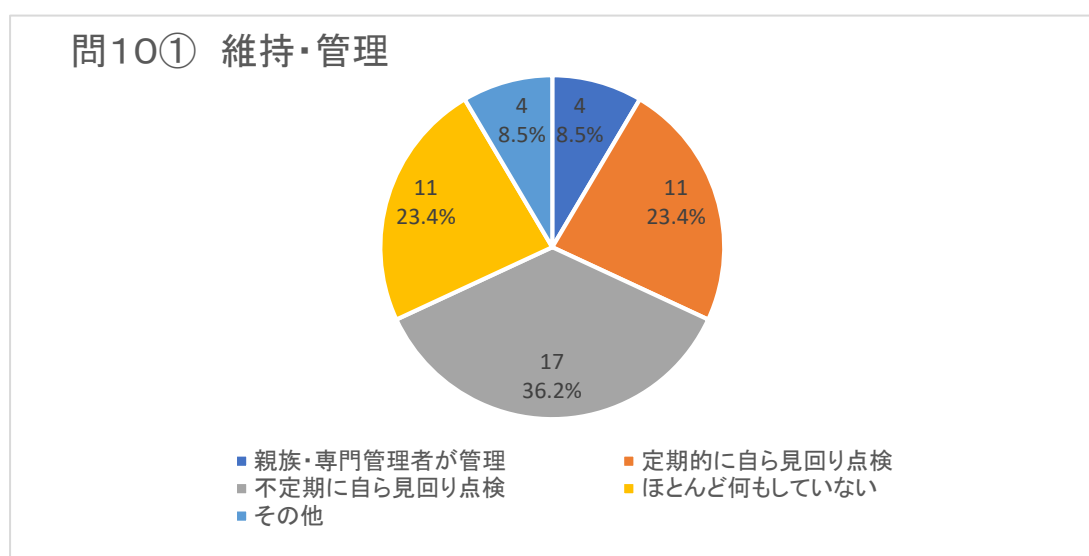
推定空家等192件に対して、アンケート方式による意向調査を実施し、78件の回答を得ました（回収率：40.6%）。このうち47戸が空家という回答がありました。

アンケートの結果をみると、空家となっている建物の建築時期については、昭和35年以前が最も多く40.4%、次いで昭和46年から55年が25.6%、昭和36年から昭和45年が17.0%と空家の約8割が昭和に建築されています。



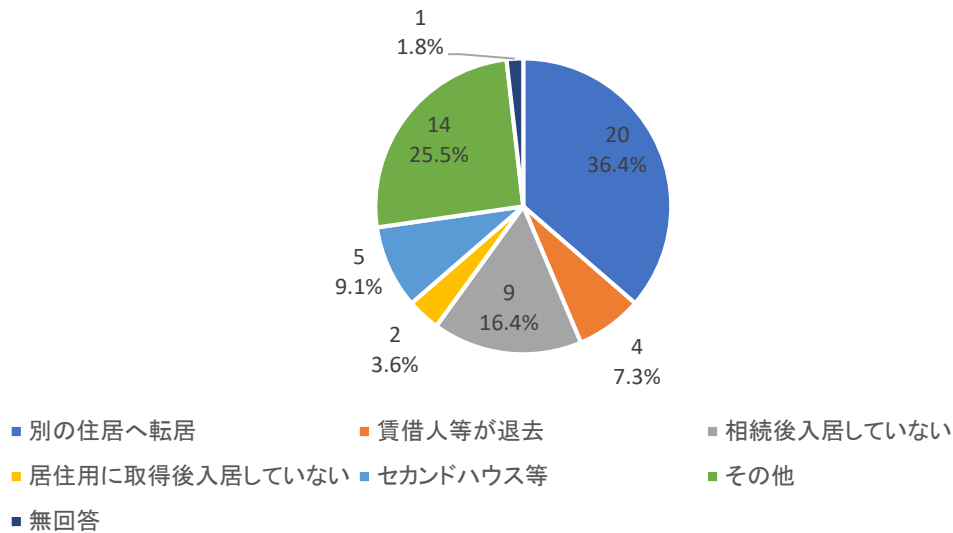
空家の維持・管理状況については、7割近くの方が何らかの対応で管理していますが、残りの3割については、空家等の管理が行われずに放置されていることになります。

また、管理者については、定期・不定期併せて「自ら」が最も多く59.6%、次いで「親族や専門管理業者」が8.5%となっており、約7割程度が「自己管理」に近い状況にあります。



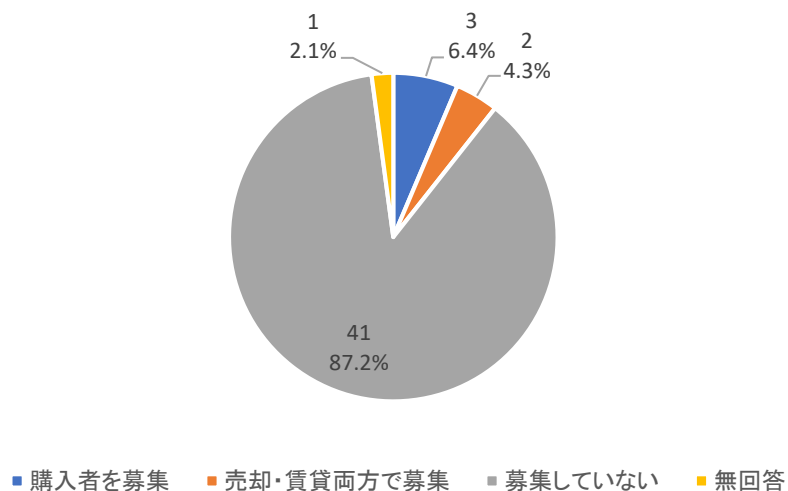
空家になった理由については、「別の住居へ転居したため」が36.4%と最も多く、「相続等により取得したが住む人がいないため」が16.4%、転居によるものや相続した建物がそのまま空家等となっているケースが多い状況にあります。

問12 空家になった理由

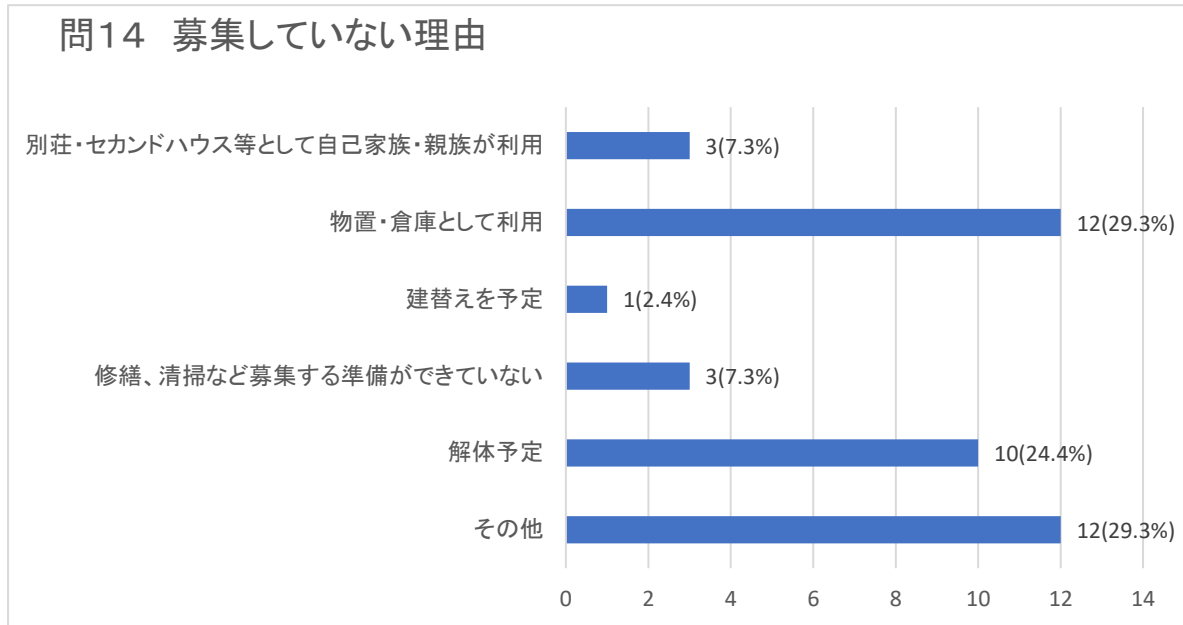


所有している空家等について、現在「売却先（購入者）又は賃貸の入居者の募集をしているか」については、「購入者を募集している」が6.4%、「売却と賃貸の両方で募集している」が4.3%、また「募集していない」が87.2%で、約1割の方が募集しているものの、約9割近く募集がされていない状況となっています。

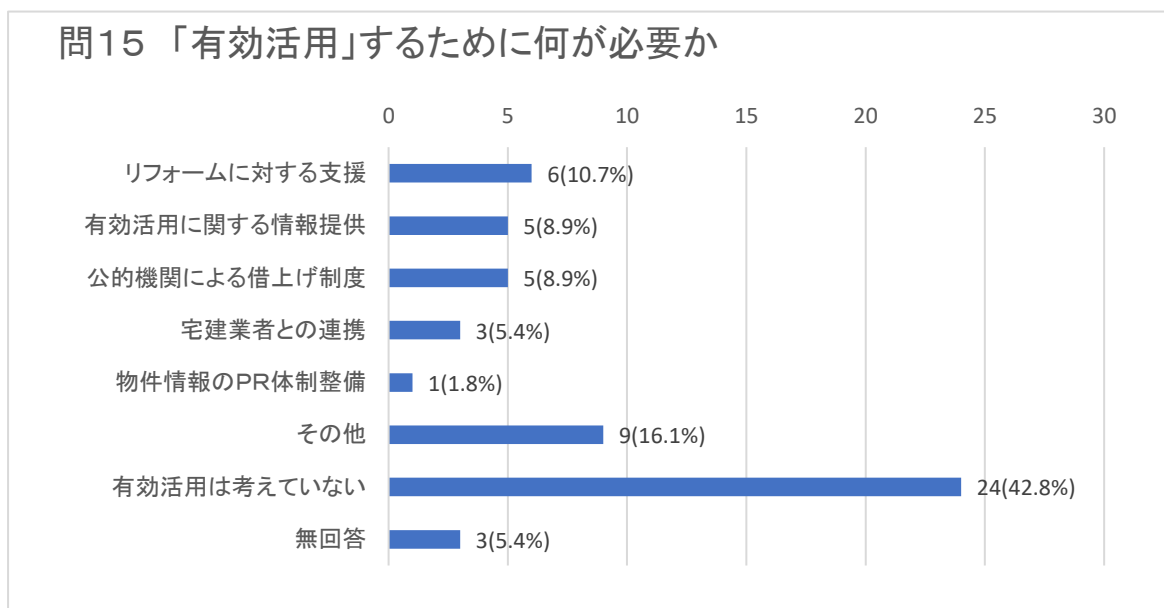
問13① 購入者・賃貸入居者募集



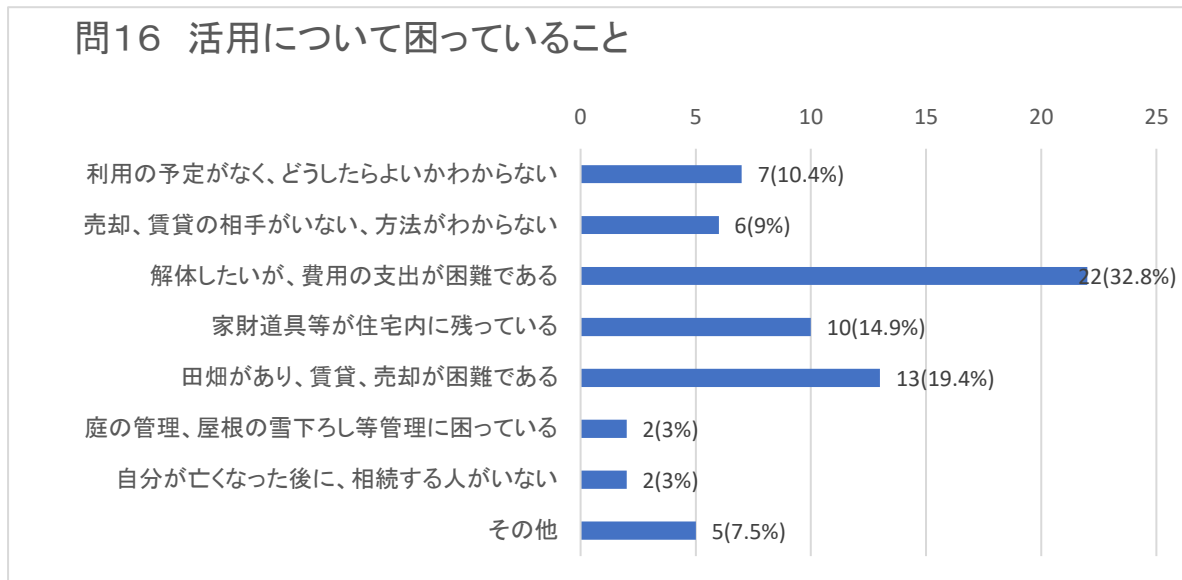
また、募集していない理由を尋ねると、「セカンドハウス等として家族・親族が利用」が7.3%、「物置・倉庫として利用」が29.3%、「解体予定」が24.4%と約6割の方が今後の方針が定まっている状況となっておりますが、約7%の方は募集する準備ができていない状況にあります。



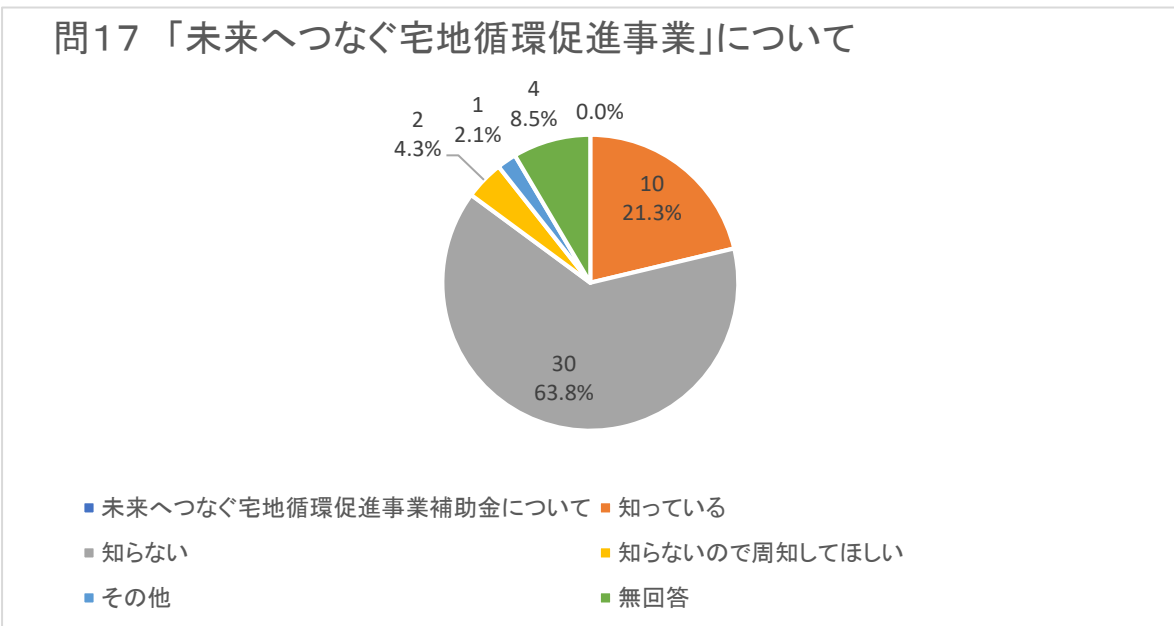
空家を「有効活用するためには、どんなことが必要と考えるか」については、「リフォームに対する支援」、「有効活用に関する情報提供」、「公的機関による借上げ」等約3割の方が何らかの対策を必要としていますが、一方で「有効活用は考えていない」が42.8%と最も多い結果となりました。



また、活用について困っていることを尋ねたところ、32.8%の方が「解体したいが費用の支出が困難」と最も多く、次いで「田畑があり、賃貸、売却が困難」が19.4%、「家財道具等が住宅内に残っているため、売却や賃貸ができない」が14.9%と続き、「どうしてよいかわからない」や「相手がいない、方法がわからない」等が約2割と困っていることは人それぞれ様々な結果となりました。

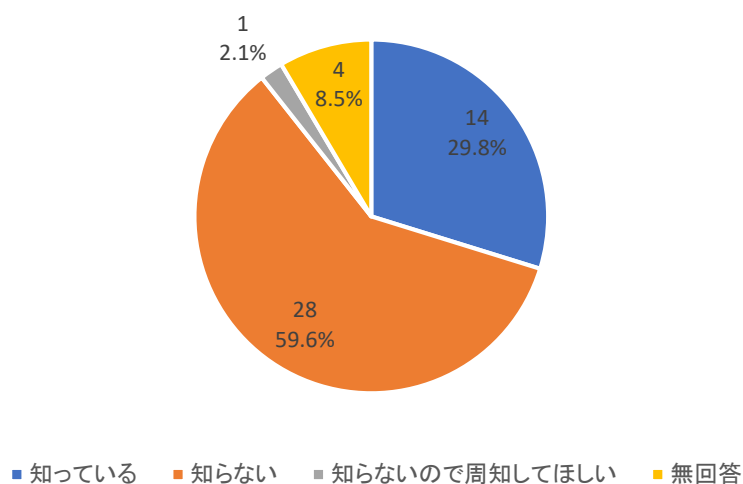


町の「未来へつなぐ宅地循環促進事業補助金」の認知度については、「知らない」が63.8%、「知っている」が21.3%という結果となり、「知らない」との回答が半数を上回り、制度の周知が今後の課題と考えられます。



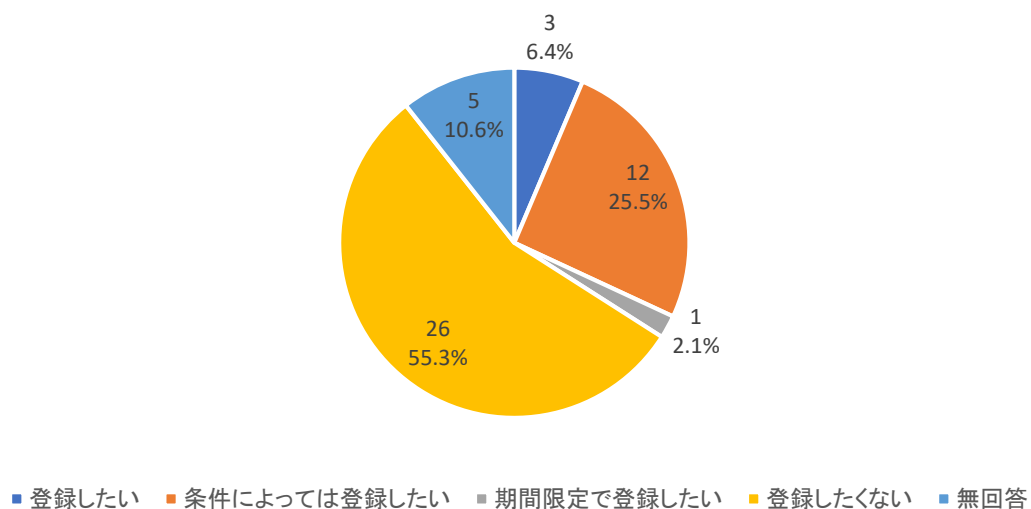
さらに空家の無償譲渡マッチングサイト「みんなの0円物件」について知っているか尋ねてみると、「知らない」が59.6%、「知っている」が29.8%と、やはり制度についての周知が課題と考えられます。

問18 「みんなの0円物件」について



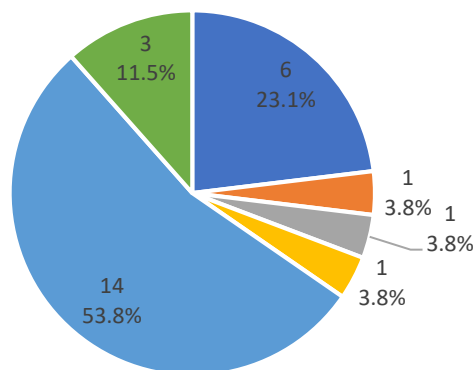
今後「空家情報登録制度」を作った場合、どのように考えるか尋ねてみると、「登録したい」が6.4%、「条件によっては登録したい」が25.5%、一方で「登録したくない」が55.3%と、制度の活用について前向きな回答が少ない結果となりました。

問19① 「空家情報登録制度」を作った場合



「登録したくない」理由を尋ねると、「使用する予定がある」が23.1%、「解体する予定がある」が53.8%と約8割は今後の活用が予定されている状況になっています。

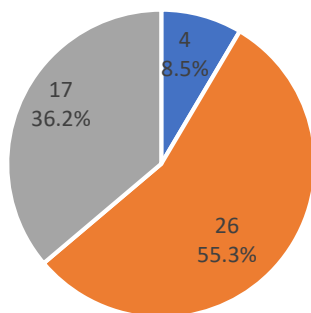
問19② 登録したくない理由



- 現在使用している、使用予定がある
- 譲渡、貸出する予定がある
- 譲渡、貸出するには抵抗がある
- 建替えの予定がある
- 解体する予定がある
- その他

また、空家の売買や賃貸を希望する物件情報のホームページ掲載を希望するかについては、「掲載を希望する」が8.5%、「掲載を希望しない」が55.3%となっており、「問19①空家情報登録制度」への登録希望の有無と類似した結果となりました。

問21 物件情報のHP掲載



- 希望する
- 希望しない
- 無回答

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、屋根雪やつらの落下による事故も懸念されます。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、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。

①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。

②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。

③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良好な景観を害する等、地域全体へ悪影響を及ぼします。

④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。

⑤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

1 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及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もあり、適切な維持管理が行われていない場合があります。

このため、所有者等がこうした空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらう必要があることから町ホームページなどを活用し町民に周知していきます。

(2) 相談体制の整備

空家等に係る問題は、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、まちづくり推進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します。

(3) 空家等の除却の推進

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 流通及び利活用の促進

(1) 空家情報の活用

本町では、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るために、町ホームページに「空家／アパート情報」ページを開設し、所有者からの申込みにより、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ています。今後も制度の周知を図り、より多くの情報を提供することで、空家等の再利用を促進し

ていきます。また、北海道が開設している「北海道空家情報バンク」と連携を図ります。

(2) 空家等の有効活用及び跡地活用の促進

空家及び空家等を除却後の跡地の利活用については、空家バンクへの情報掲載や、0円都市開発合同会社(※1)による空家の無償譲渡マッチングサイト「みんなの0円物件」により、賃貸譲渡を促進していく方法で進めていきます。

また、令和3年度から始めた町内の空家を購入し解体して町産木材を活用して建替える方に対し、解体費と木材費を助成する「未来へつなぐ宅地循環促進事業」により、老朽化した空家の解体と跡地の積極的な活用を促していきます。

そのほか、国の空家活用に関する補助金等を活用しながら、移住定住促進をはじめ、交流サロンや跡地の地域管理の花壇などといった地域活動の拠点となり活性化につながる空家の有効活用について、関係各課と検討を行い促進していきます。

※1 本町と0円都市開発合同会社は、相互の連携を強化し、当麻町における空家等の流通及び利活用促進に関する連携協定を令和3年6月10日に締結

3 特定空家等への対応

(1) 特定空家等の認定基準

特定空家等の認定基準は法第2条第2項において、以下の項目に該当する空家等が対象となっています。

- ①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
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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

これらに該当する空家等の判定は、国が平成27年5月に示した『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)(以下「ガイドライン」という。)の判定項目の基準と、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」を参考に作成する判定調査票の結果及び当麻町空家等対策協議会の意見を踏まえ最終的に町長が認定します。

(2) 特定空家等認定までの調査

現地調査や地域からの情報を基に、住環境を悪化させている緊急性の高い空家

等であるかを調査します。場合によって立入調査も実施しますが、その際はガイドラインに基づき関係職員が実施します。

(3) 特定空家等に認定された場合

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれのあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

特定空家等と認定された場合、所有者等に連絡をとるための調査を実施し、判明した所有者等には以下の手続きを行い、自らの管理を促します。

①助言・指導

当該所有者等に対し修繕・立木竹の伐採等周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行うことができます。(法第 14 条第 1 項)

②勧告

①による助言又は指導を行ったにもかかわらず状態が改善されないときは、当該所有者等に対し猶予期限を定め、たうえで修繕・立木竹の伐採等周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう勧告することができます。(法第 14 条第 2 項)

③命令

②による勧告を受けた所有者等が正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかった場合は、当該所有者等に対し猶予期限を定め、たうえで勧告に係る措置をとるよう命ずることができます。(法第 14 条第 3 項)

その際、町長は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並びに意見書の提出先及び提出期間を記載した通知書を交付し、意見書及び自己に有利となる証拠を提出する機会を与えるなどの措置を講じます。(法第 14 条第 4 項～第 8 項)

④公示

③による命令をした場合、町長は標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示します。(法第 14 条第 11 項～第 13 項)

⑤行政代執行

③による命令を受けた当該所有者等がその措置を履行しないときは、行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)の定めるところに従い、代執行を行うことができます。(法第 14 条第 9 項～第 10 項)

これらの措置の手続きについては、ガイドラインに基づき実施していきませんが、各行政処分は当麻町空家等対策協議会の意見を踏まえ総合的に判断します。

(4) その他の対応

(1)、(2)による対応を原則としますが、消防法、建築基準法、道路法、災害救助法等他の法律による対応も検討します。

また、これらによる対応では間に合わない緊急の事例が発生することも想定されます。その場合においては、条例に基づき次の措置を検討します。

①緊急安全措置

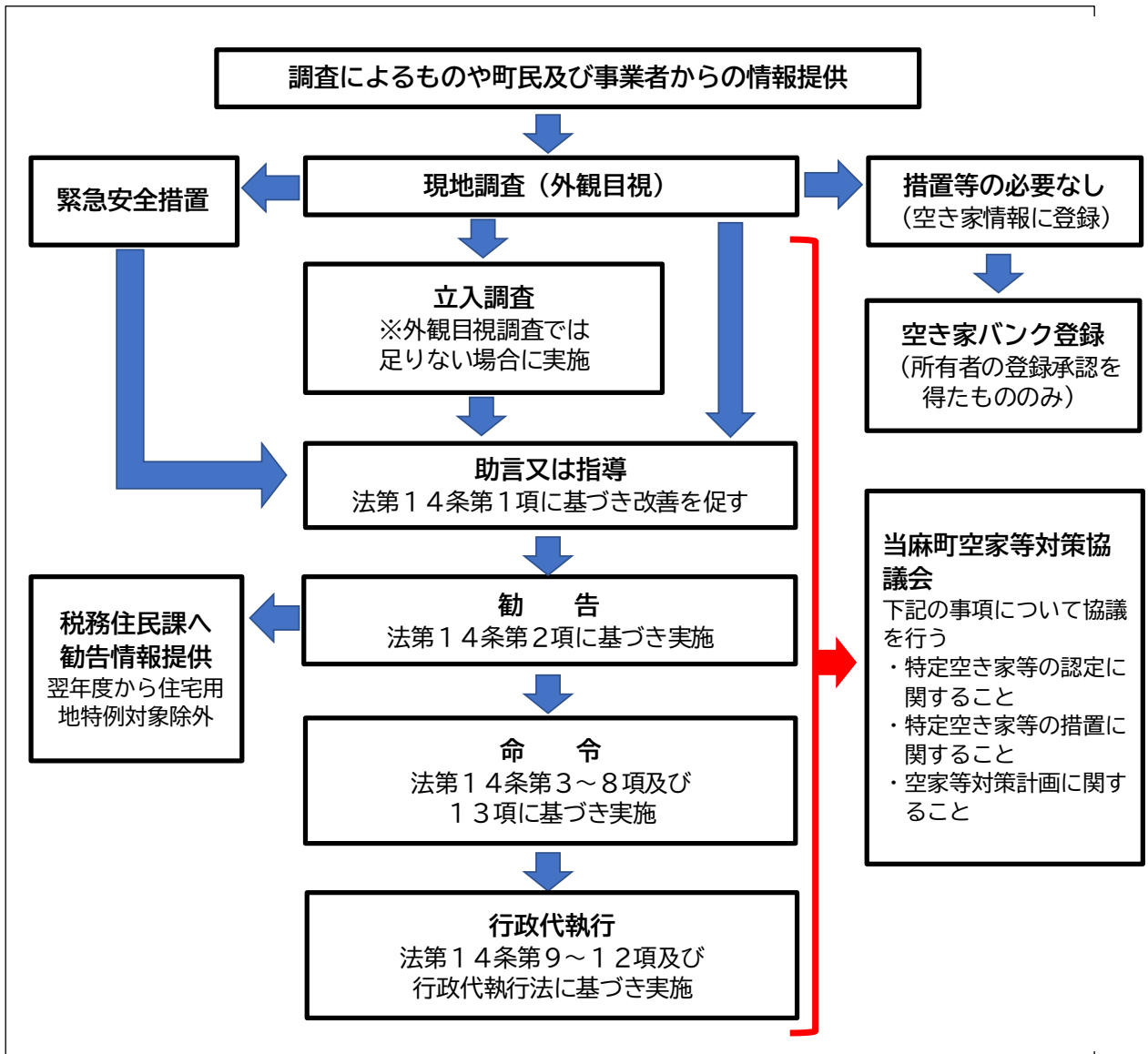
空家等が、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又はそのおそれがあり、緊急の必要があると認めるときは、町長は、危害の発生又は拡大の防止のために必要な最小限度の措置を講ずることができます。(条例第13条第1項)

その際、町長は当該所有者等に対し空家等の所在地及び当該措置の内容を事前に通知し、同意を得なければならないものとします。(条例第13条第2項)ただし、空家等の所有者若しくはその連絡先を確知できない時又は緊急かつやむを得ないと認められるときは、当該通知の内容を告示することによりこれに代えることができます。

また、当該措置の費用について当該所有者等から徴収することができます。(条例第13条第3項～第4項)

これらの対応とともに、特定空家等となる前に所有者等による自主解決を図るよう促すなど、個別の対応を日頃から行うことで、空家等の発生を未然に防ぐよう配慮します。

(5) 特定空家等への対応フロー



4 空家等に関する実施体制

(1) 庁内検討会議（課長会議）

定期的に行われている課長会議にて、空家等に関する情報共有を行い、空家等対策に対する横断的な連携及び懸案事項の検討を行います。

担当課等	所管事務等
まちづくり推進課	空家等対策全般、相談窓口
総務課	防災対策
建設水道課	空家等の除却・活用の専門的対応
税務住民課	衛生対策、所有者等の情報提供、固定資産優遇措置の適用除外対応
保健福祉課	所有者等の情報提供、高齢者等への空家対応の情報共有
農林業振興課	離農による空家情報共有、就農希望者への情報提供
当麻消防署	空家等の災害対策に関する助言等
全庁共有	空家情報の提供と共有化、国の補助事業を活用した空家等の利活用の検討。

(2) 空家等対策協議会

法第7条第1項に規定する「当麻町空家等対策協議会」を設置し、「当麻町空家等対策計画」の作成及び変更並びに実施に関する協議、特定空家等の判断に関する意見を町に対して行います。

協議会の構成員は、条例に基づき次のとおりとします。

- ①町の区域内に居住する者
- ②法務、不動産、建築に関し専門的知識を有する者
- ③学識経験を有する者
- ④その他町長が必要と認める者

当麻町空家等対策計画

令和5年2月

当麻町まちづくり推進課

TEL 0166-84-2111