

# 第1章 空き家等に関する対策の対象とする地区および対象とする空き家等の種類その他の空き家等に関する対策に関する基本的な方針

## 1 計画策定の背景と目的

人口減少や超高齢社会などの到来により、我が国は過去に経験したことのない社会情勢の変化に直面しており、空き家問題は、本町のみならず全国的に問題が表面化しています。特に管理が不十分な空き家は、地域の環境や景観、防災、防犯などの面から住民生活に悪影響を及ぼすこととなるため、一刻も早い問題の解決が不可欠です。

また、所有者が長期的に不在となるなど、管理が不十分な状態になると見込まれる建築物が増加しているとみられることから、本町においても対象となる建築物を未然に減らすなど早期の対策を行う必要性があります。

このことから、当該計画を策定し、本町の取り組むべき方向性等について、基本的な考え方を示すこととしました。

## 2 計画の位置付け

本町における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もので、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第6条第1項の規定に基づき策定するものでありますが、既に策定済みである雨竜町振興基本計画、雨竜町総合戦略及び長期人口ビジョンを上位計画とし、各計画との連携、整合を図ったうえで当該計画を策定します。

## 3 計画期間

本町における空き家等に係る対策の実現に向けた中長期的な展望を盛り込むこととし、迅速に計画を実行させる観点から、計画期間を令和元年度から令和5年度までの5年間とします。ただし、社会情勢の変化等により計画期間を変更する必要があると認められる場合は、必要に応じて見直すこととします。

## 4 計画対象

### (1) 対象とする空き家等の種類

当該計画の対象は、法第2条第1項に規定する「空家等」のほか、法第2条第2項に規定する「特定空家等」についても倒壊等により周辺的生活環境の保全に支障が生じることが見込まれることから、対象に含めることとします。

#### 空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

(定義)

第二条 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つ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。

2 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。

また、本町が所有等している空き家住宅を空き家再生等推進事業で除却する場合で、除却後の跡地または、増改築等後の建築物を地域活性化のために計画的に利用するときは、当該計画の対象に含めます。

(2) 対象地区

本町全域を対象地区とします。

## 第2章 空き家等の現状

### 1 全国の空き家の流れと現状

わが国の空き家数は、平成25年に国が実施した「住宅・土地統計調査」によると、約820万戸で住宅総数に占める割合は13.5%となっています。

こうした中、国では、全国的な空き家の現状や市町村の取組などを背景に空き家等にする施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を平成26年11月27日に公布しました（平成27年5月26日施行）。

また、同法の施行に併せて「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（平成27年2月26日決定）」及び「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（平成27年5月26日決定）」が国土交通省、総務省より示されており、同法及び基本指針では、空き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き家等に関する対策に努めることとなっています。

### 2 北海道の空き家の現状

北海道内における空き家は昭和43年ごろから住宅総数が世帯総数を上回って年々増加傾向にあり、平成25年には38万8,200戸となっています。

このことから、空き家の増加とともに家屋の安全性の低下、公衆衛生の悪化などの問題が生じることで、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼすことが懸念されています。

### 3 雨竜町の空き家の現状

平成30年度に各町内会と連携し、空き家実態調査を実施した結果、全11町内会で66か所、106軒の空き家等が確認されており、内訳は住宅60軒、納屋または倉庫33軒、車庫10軒、その他3軒となっています。

2-3-1 町内会別空き家等状況

町内会	箇所数	住宅	納屋・倉庫	車庫	その他
第1町内	12	11	10	0	0
第2町内	5	3	4	2	0
第3町内	4	3	2	0	0
第4町内	7	7	4	3	2
第5町内	3	1	2	1	1
第6町内	6	6	4	0	0
第7町内	1	1	0	0	0
第8町内	6	6	1	3	0
第9町内	7	7	0	0	0
第10町内	4	4	3	1	0
第11町内	11	11	3	0	0
合計	66	60	33	10	3

### 4 空き家対策における問題

空き家等の発生原因は、主に少子高齢化の進展や離農等が要因となっており、地域の活力低下が周辺的生活環境を悪化させることに繋がっているとみられます。

4-1 空き家対策における問題点等

状態別	所有者側の状況	問題発生要因	問題点
1 空き家化	<p>(1) 所有者が入院、施設入所、死亡、離農等により、長期間空き家状態となっている状態</p> <p>(2) 所有者に代わり、家族等が維持管理を行うが、建物及び敷地の管理が満足に行き届かない状態</p>	<p>(1) 所有者の病気や施設入所、死亡、離農によって、空き家となるが、家族の健康状態や相続問題等により空き家状態が継続</p> <p>(2) 定期的に維持管理するための費用が不足</p>	<p>(1) 空き家の増加による地域活力の低下（過疎化・空洞化等）</p> <p>(2) 定期的に維持管理するための費用が必要となること</p>
2 管理不全	<p>(1) 空き家状態が長期化し、建物の破損箇所の建材が飛散するなど周辺環境に悪影響を与えている状態</p> <p>(2) 家屋や敷地内への侵入が容易で防災・防犯上問題がある状態</p> <p>(3) 空き家化の長期化によって所有者や相続人等の所在の把握が困難となっている状態</p>	<p>(1) 経済的理由や管理意識の欠如</p> <p>(2) 所有者の遠隔地居住による無関心、問題意識の希薄化</p> <p>(3) 所有者の転出または、相続問題等によって、相続権者が複数人存在</p>	<p>(1) 建材の飛散等による周辺環境の環境悪化</p> <p>(2) 防災・防犯上の危険性が上昇</p> <p>(3) 所有者または、相続人の居所把握が難しくなっている</p>
3 解体・除却	<p>(1) そのまま放置した場合、倒壊等による人身事故や近隣住宅を損傷するおそれのある状態</p>	<p>(1) 解体ができない経済的理由や解体・除却した場合、翌年度以降の固定資産税負担が増えてしまうこと</p>	<p>(1) 倒壊等により事故の発生や周辺環境を悪化させる要因となる</p> <p>(2) 空き家状態の長期化を助長しかねない税制のあり方</p>

## 第3章 空き家等対策に関する取り組み

### 1 計画の目標

目 標 … 「自然と調和した美しい景観の保持」

空き家の適切な管理及び活用により、地域の生活環境の維持を図るとともに、自然と調和した美しい景観を保全し、総合的な空き家対策を推進します。

### 2 計画の方向性

修繕等を行うことで居住に適すると判定された空き家については、所有者が新たな入居者等の確保に努めることとし、本町は所有者の意向に応じ、本町ホームページに設置する「空地・空き家バンク」（仮称）で入居者等の募集を広く周知するなど移住・定住施策と連携した既存住宅のストック活用に向けた取り組みを推進します。

また、本町では過去に台風等に起因する風水害が発生していることから、老朽化した危険な空き家については、自然災害による倒壊や建材等の飛散による人的被害等を未然に防止する観点から、空き家の状態に応じて所有者に保全または撤去を促すこととします。

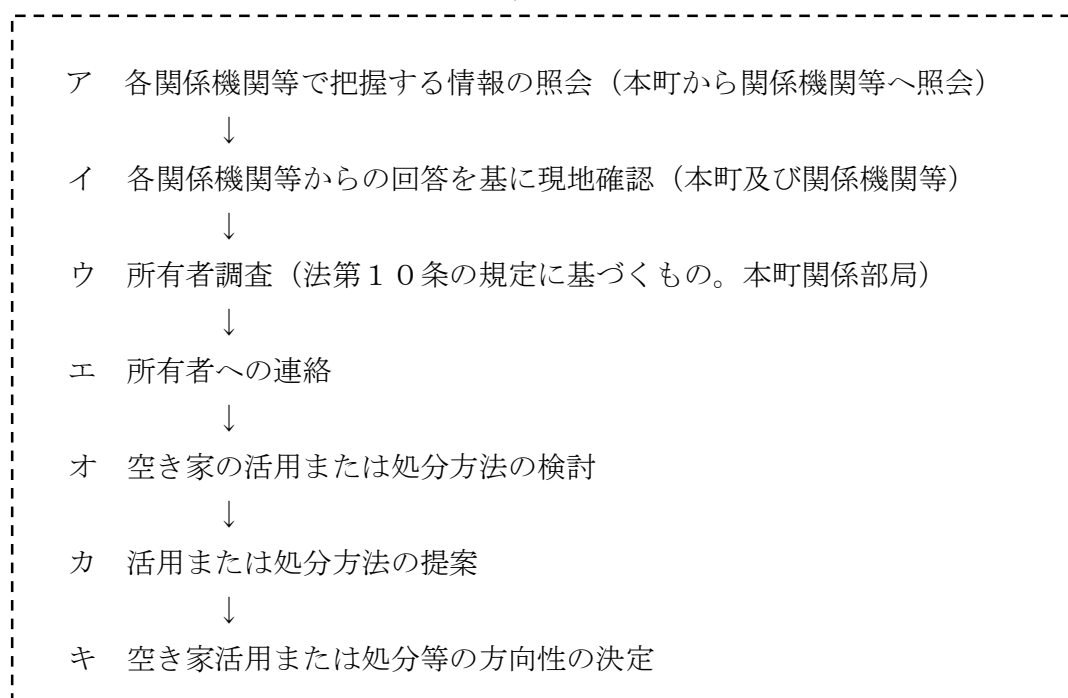
その他、移住希望者への積極的な情報提供と広域的な連携を推進する目的から、北海道が平成28年度から開設、運用している「北海道空き家情報バンク」との連携を図ります。

### 3 空き家の調査に関する事項

#### (1) 空き家実態調査の実施

空き家実態調査については、下図に基づき、本町、各町内会及び関係機関等（以下「関係機関等」という。）が連携して実施します。当該調査の結果は法第11条の規定に基づき、本町が整備するデータベースである「空き家台帳」に登載することで適切な空き家管理及び所有者との活用等に係る合意形成等に活用することとします。

#### 3-3-1 空き家実態調査に関する流れ



(2) 実施主体

総務課企画財政担当が実施主体となり、各関係機関等と連携のうえ、当該調査を実施します。

(3) その他

当該調査は、原則として年1回実施するとともに、調査結果を「空き家台帳」に反映します。

また、必要に応じて、各町内会に対し、調査結果を情報提供することとします。

4 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項

(1) 空き家等の適切な管理の周知

本町ホームページや町広報誌を活用して町内に空き家等を所有する者に対し、管理不全な状態に陥ることのないよう、周知を行います。

また、空き家等の状況によっては、雨竜町空き家等の適正管理に関する条例（以下「町条例」という。）第6条の規定に基づき、指導等を行うこととします。

(2) 空き家等の維持に係る所有者への財政的支援

本町では、雨竜町田園の里定住促進条例の規定に基づき、当該条例に定める補助メニューのうち、リフォーム工事が補助対象となる雨竜町持ち家定住奨励事業の雨竜町持ち家奨励金の制度周知を図ることで空き家のストック活用につなげることとします。

雨竜町田園の里定住促進条例に定める補助要件（概要）

(1) 補助率

請負金額100万円以上のリフォーム工事で請負金額の7%（ただし、上限を100万円とする。）

(2) リフォーム工事を雨竜町内の業者に発注し、本町に定住した者

(3) 相談会を活用した適切な管理の周知

遠方の所有者を対象とし、定期的を開催する「北海道空き家相談会」等に参加し、活用、処分等について助言を行うことで適正な管理に繋げることとします。

5 空き家に係る緊急措置及び手続き

(1) 緊急措置に関する事項

危険な状況が継続し、緊急に危険を回避する必要があると認められる場合は、関係法令（民法、災害対策基本法、行政代執行法）の規定に基づく手続きにより、所有者に代わって本町が必要最低限の応急措置を講ずることとします。

また、当該措置を講ずる場合は、原則として事前に所有者の承諾を得ることとします。

(2) 応急措置及び手続きに要した費用の負担

管理不全な空き家であっても、個人の財産であることから、危険が見込まれる場合は所有者に危険を回避する責任があります。

このことから、応急措置及び手続きに要した費用は、所有者が責任をもって負担しな

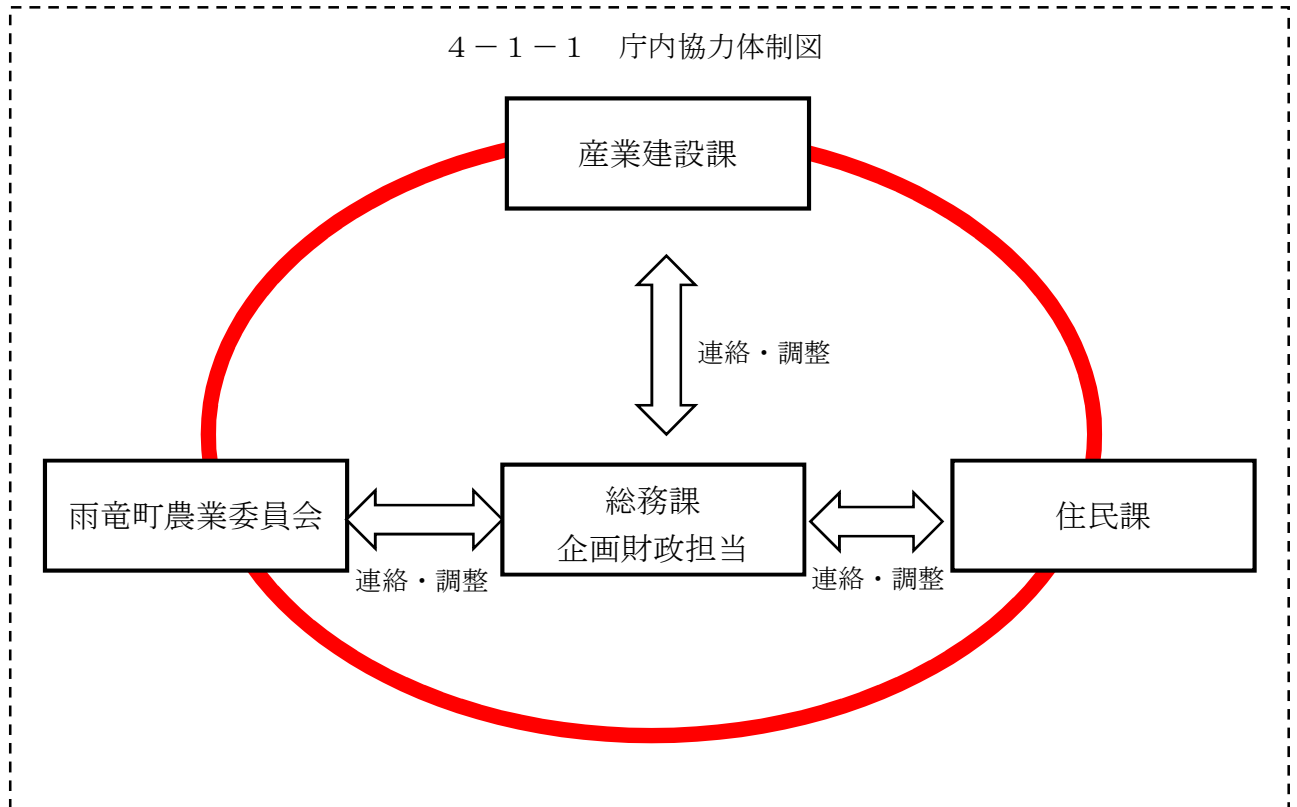
ければなりません。本町が所有者に代わり応急措置を行った場合は、町条例第9条の規定に基づき、総務課企画財政担当において庁内関係部局と連携し、所有者から費用を徴収することとします。

## 第4章 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

### 1 空き家及び除却した空き家等跡地利用に係る相談体制の整備

所有者からの相談の窓口機能は、総務課企画財政担当が担当することとし、当該担当で所有者からの相談内容に応じて、庁内関係部局との調整、取り次ぎを行います。

また、庁内の連絡、調整の協力体制は下図のとおりとします。



### 2 インターネット等を活用した既存住宅及び除却した空き家跡地のストック活用

所有者は新たな入居者等の確保を行うために、本町がホームページ上に設置する「空地・空き家バンク」（仮称）に物件情報を掲載することができるものとします。

また、「空地・空き家バンク」（仮称）への物件情報の掲載に係る事項は別に定めることとします。

### 3 空き家及び除却した空き家跡地の周辺住民向けの利活用の検討

空き家については、各町内会の要望や建物の状態にもよりますが、地域のコミュニティスペース等として活用することについて、調査、検討します。

また、空き家跡地は、各町内会の要望等に応じて、周辺住民向けの共同の雪捨て場や菜園等としての利活用について、調査、検討を進めることとします。



## 第5章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

### 1 法第2条第2項に規定する「特定空家等」の認定基準

空き家台帳に登載された空家は、北海道建設部住宅局建築指導課が策定した「市町村による特定空家の判断の手引き」に基づき、本町が当該空家に区分される建築物であるかを判断し、必要に応じて町長が特定空家等に認定します。

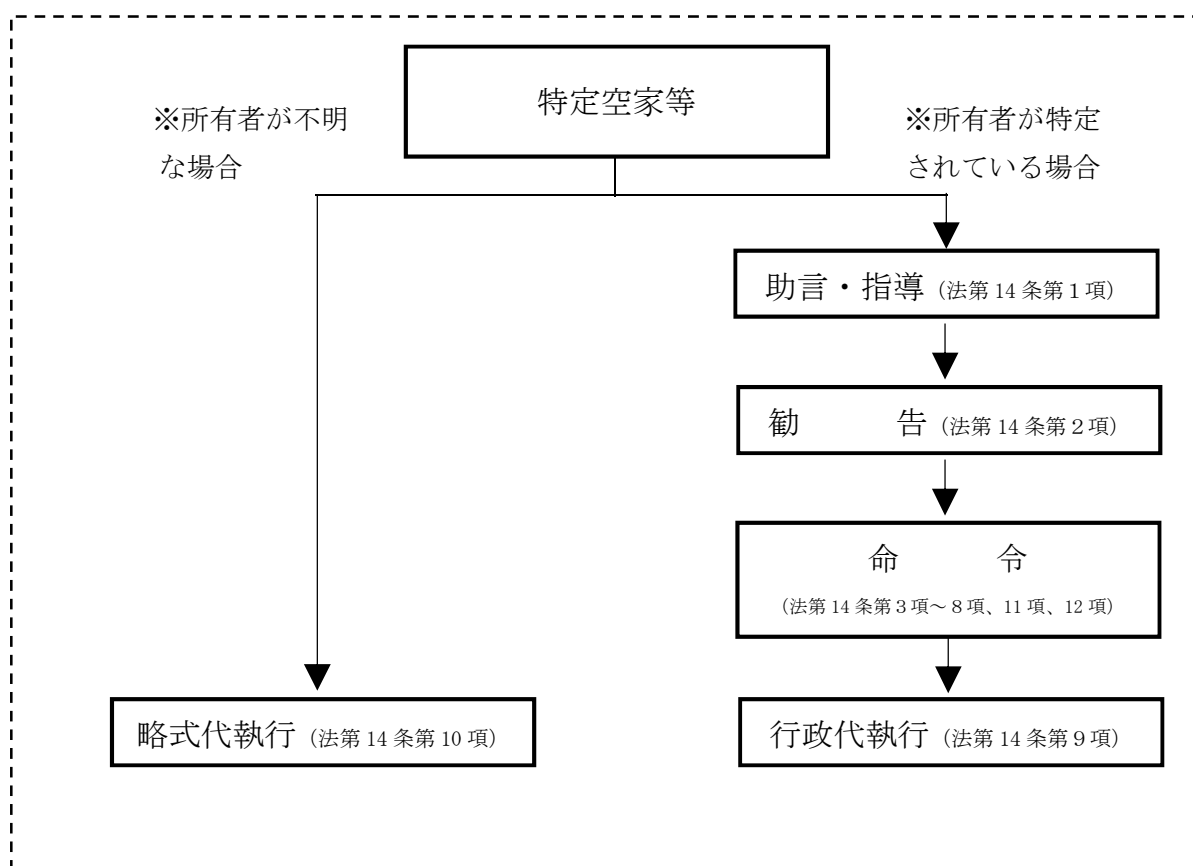
また、当該空き家に該当するかを判断する場合は、必要に応じて建築士資格の有資格者など専門的知見を有する者に相談、意見聴取を行ったうえ、その取扱いを決定します。

### 2 特定空家等に係る緊急措置及び手続き

町長は所有者に対し、法に規定された措置を講ずるときは、雨竜町空き家等対策協議会で協議のうえ、その協議結果を考慮して必要な措置を講じます。

なお、特定空家等に対する措置のフローは次のとおりとします。

#### 5-2-1 特定空家等に対する措置のフロー



### 3 所有者が不明な場合の略式代執行について

特定空家等の対策にあたり、空家等所有者を特定するため、不動産登記情報による登記名義人の確認や住民基本台帳情報等による相続人の所在確認を行うとともに、法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税情報の内部利用を行うことで所有者を特定するための調査を実施します。

万一、調査を実施した場合においても、所有者が特定できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実について照会し、相続放棄の事実を確認します。法定相続人全員の相続放棄が確認されたときは所有者が存在しないことから、法第14条第10項の規定に基づき、所有者が不明な空家等と判断し、略式代執行を行うことを検討します。

## 第6章 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

### 1 対策の方向性と基本的な施策

#### (1) 所有者による適切な管理の推進

本町ホームページ等を通じて、定期的な空き家等の管理の必要性を周知するとともに、活用可能な空き家は、雨竜町田園の里定住促進条例の規定に基づく、雨竜町持ち家奨励金（リフォーム工事）に係る補助制度の活用を周知することで、管理不全な状態となる空き家を未然に防ぐこととします。

#### (2) 相続生前対策及び相続登記の促進

相続手続きが行われないうことで所有者や管理者が不明となることが空き家等の発生原因に繋がるおそれがあります。

特に高齢者に住宅等を親族へ引き継ぐ重要性や相続権を有する者による相続時の速やかな登記名義の変更の必要性について、庁内関係部局と連携して周知に努めます。

#### (3) 役場庁内における体制

雨竜町役場庶務規則（昭和27年5月13日規則第6号）の規定に基づき、空き家所有者や近隣住民からの最初の相談窓口は、総務課企画財政担当が担当します。

また、相談内容に応じて、庁内関係部局及び関係団体、関係行政機関との連絡、調整を図ります。

その他、空き家対策に係る庁内関係部局の事務分掌は下表のとおりです。

6-1-3-1 役場庁内関係部局事務分掌

課・局		担 当	担当事務
町長部局	総務課	企画財政担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家対策に関する総合調整</li> <li>・ 空き家実態調査の実施</li> <li>・ 空き家等対策協議会</li> <li>・ 移住定住</li> <li>・ 空き家所有者に対する指導</li> </ul>
	住民課	生活環境担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 廃棄物の処理等</li> </ul>
	産業建設課	土木担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路管理</li> <li>・ 河川管理</li> <li>・ 農業集落排水</li> </ul>
		建築担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の安全性確認等</li> </ul>
雨竜町農業委員会事務局		農地担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農地利用等</li> </ul>

#### (4) 北海道空き家等対策連絡会議構成団体との連携

本町では、必要に応じて北海道空き家等対策連絡会議の構成団体と連携し、各種取り組み等を実施します。

当該会議の構成団体は下表のとおりです。

## 6-1-4-2 北海道空き家等対策連絡会議構成団体

分野	団体名
建築・リフォーム等	一般社団法人北海道建築士事務所協会
	一般社団法人北海道建築指導センター
	北海道住宅リフォーム推進協議会
	一般社団法人北海道建築士会
既存住宅流通	公益社団法人全日本不動産協会北海道本部
	公益社団法人北海道宅地建物取引業協会
	公益社団法人北海道不動産鑑定士協会
	札幌土地家屋調査士会
法律等	旭川司法書士会
	北海道行政書士会
	北海道税理士会
移住・定住	NPO住んでみたい北海道推進会議
金融機関	株式会社北洋銀行
	株式会社北海道銀行
国の機関	旭川地方法務局
	北海道開発局

## 第7章 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

### 1 役場庁内関係部局間による情報集約

本町の関係部局が連携して対応する必要があることから、実態調査結果等の空き家に関する情報を庁内で共有することとし、統一された情報に基づき対応することとします。

また、必要に応じて庁内関係部局間の協議を行い、対応を決定します。

### 2 関係団体・関係行政機関との連携

適切に管理されていない空き家は状況によっては、内部への侵入が容易な場合もあり、放火の危険性や犯罪等に使用されるおそれがあることから、旭川方面深川警察署雨竜駐在所、滝川地区広域消防事務組合江竜支署等の関係行政機関と連携を図ります。

また、各町内会との間では、空き家実態調査の実施をはじめ、管理不全となるおそれのある空き家に係る情報共有と具体的な対策の検討について連携します。

その他、空き家が電力事業者から電気供給やガス供給事業者からガス供給を受けたままとなっている場合には、該当事業者へ空き家に係る提供を行い、倒壊等により、発生するおそれがある火災等の二次災害を未然に防ぐこととします。

### 3 雨竜町空き家等対策協議会の設置

本町では、空き家等に対する意見を伺い、各種取り組みに反映させて行くことを目的として、雨竜町空き家等の適正管理に関する条例（平成25年3月11日条例第1号）第10条の規定に基づき、雨竜町空き家等対策協議会を設置し、学識経験者、町議会議員、町民団体等の代表者等で構成、組織しております。

当該協議会は本町の空き家等施策を決定するために定期的に開催します。