

七飯町空家等対策計画

平成31年2月



目次

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1. 策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 2
2. 用語の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 2
3. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 3
4. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 3

第2章 空家等の現状と課題

1. 住宅・土地統計調査からみた状況・・・・・・・・・・・・・・・・ P 4
2. 空家等実態調査からみた状況・・・・・・・・・・・・・・・・ P 4

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 12
2. 空家等対策についての基本目標と基本方針・・・・・・・・ P 12

第4章 空家等の対策

1. 空家等の適正な管理の促進・・・・・・・・・・・・・・・・ P 13
2. 空家等の発生抑制・・・・・・・・・・・・・・・・ P 14
3. 空家等の活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・ P 15
4. 特定空家等の解消・・・・・・・・・・・・・・・・ P 16

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1. 策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や高齢化、社会的二一ズの変化および産業構造の変化等に伴い、長期にわたり使用されていない住宅やその他の建築物が増加しております。特に適正な管理が行われず放置されている空家は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあり、早急な対策の実施が求められております。

全国的に空家等の問題が顕在化していくなか、国では、問題の解決策として、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）（以下、「法」という。）を完全施行し、国・都道府県・市町村、所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）それぞれの責務を定め、空家等対策を総合的に推進していくこととしています。

本計画は、これらの背景を踏まえ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、町民の生命、身体または財産を保護することにより、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的に策定するものです。

2. 用語の定義

「空家等」及び「特定空家等」について、法には以下のとおり定められています。本計画における「空家等」及び「特定空家等」についても、この法の条文の定めに基づき準拠するものとします。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

（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。

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。

【空家等】

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】

そのまま放置すれば、下記の可能性のある空家等

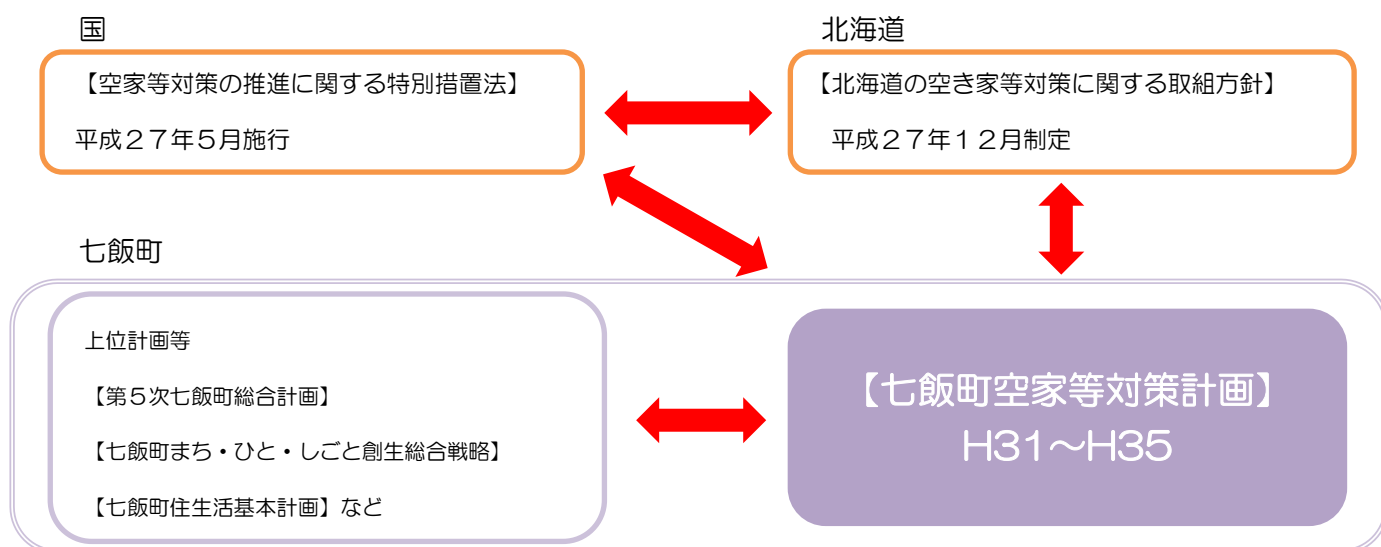
- ・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・著しく景観を損なっている状態

※「空家」と「空き家」の記載については、法律用途と一般名称が混在することから、一律「空家」とした。

3. 計画の位置づけ

本計画は、法に基づく空家対策における計画として位置づけられており、「第5次七飯町総合計画」、「七飯町まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「七飯町住生活基本計画」など上位計画等と整合を図るよう定めています。

表1 :【本計画の位置づけ】



4. 計画期間

計画期間は、平成31年度から平成35年度までの5年間とします。ただし、社会情勢等の変化などにより計画の見直しの必要性が生じた場合には、適宜見直しを行うこととします。

第2章 空家等の現状と課題

1. 住宅・土地統計調査からみた状況

「平成25年度住宅・土地統計調査」では、七飯町の空家率は10.6%となっており、全国平均13.5%、北海道平均14.1%に比べると空家率は低い水準にあります。

しかし、総務省統計局が5年ごとに全国的に実施している「住宅・土地統計調査」によると、全国的に空家率は年々上昇しており、今後、人口減少と高齢化に伴って住宅の需要が縮小していくと、さらなる空家率の上昇が推測されています。

表2 :【全国・北海道・七飯町の空家率の推移】

	平成15年	平成20年	平成25年
七飯町の空家率	13.3%	11.3%	10.6%
七飯町の住宅総数	10,880戸	12,030戸	12,890戸
七飯町の空家数	1,450戸	1,360戸	1,360戸

	七飯町	北海道平均	全国平均
平成25年度空家率	10.6%	14.1%	13.5%

2. 空家等実態調査からみた状況

平成28年度に「実態調査」として、町内全域を対象とした現地調査（一次調査、二次調査）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) 平成28年度実態調査

平成28年度において、町内全域に存在する48,753戸を調査（一次調査）し、空家の可能性があると推定した建築物788戸について、二次調査を行った結果、497戸が空家の可能性が高いと判断しました。

さらに、空家の可能性が高いと判断した497戸のうち、所有者等の住所が確認された328戸に対して、アンケート方式による調査を行い、管理不全の状態が疑われる建物64戸を特定空家等候補として抽出しました。

① 一次調査

町内全域を対象に、水道マスタ抽出データ（閉栓・休止）1,191戸と住民基本台帳28,477戸及び家屋課税台帳18,819戸を照合し、さらに町内会データ266戸と照合して、システムにまとめてマッチングを行い、空家かどうか判断できない建物を含めて、788戸を空家の可能性がある建築物と推定しました。

② 二次調査

一次調査により空家の可能性があると推定した建築物について、現地で公道等からの外観目視による調査により、497戸が空家の可能性が高い建築物と判断しました。

③ 空家の用途別の状況

空家総数497戸のうち、戸建住宅の空家が465戸と全体の93.6%と高い割合を占めています。

また、構造別では、木造が482戸、97.0%で空家の大半が木造といった状況となっています。

表3 :【用途別の空家数】

	空家総数				
	戸建住宅	共同住宅	店舗・事務所	倉庫等	
空家総数	497戸	465戸	18戸	9戸	5戸
木造	482戸	459戸	15戸	5戸	3戸
鉄骨造	3戸	2戸	0戸	0戸	1戸
鉄筋コンクリート	11戸	3戸	3戸	4戸	1戸
その他	1戸	1戸	0戸	0戸	0戸

④ 空家の状態別の状況

空家総数497戸のうち、活用可能な空家が248戸（49.9%）、その他の空家が185戸（37.2%）、特定空家の候補となる空家が64戸（12.9%）で、特定空家の候補となる空家が占める割合は、約1割程度といった状況です。

地区別では、大沼地区の特定空家候補となる空家は30戸で、町内全体の64戸に対し約半数と高い割合を占めています。

表4 :【状態別の空家数（地区別）】

地区名	空家総数	状態別		
		活用可能	その他	特定空家候補
本町地区	164戸	83戸 (50.6%)	66戸 (40.3%)	15戸 (9.1%)
大中山地区	115戸	60戸 (52.2%)	47戸 (40.9%)	8戸 (6.9%)
藤城地区	31戸	19戸 (61.3%)	7戸 (22.6%)	5戸 (16.1%)
峠下・仁山地区	42戸	24戸 (57.1%)	12戸 (28.6%)	6戸 (14.3%)
大沼地区	145戸	62戸 (42.8%)	53戸 (36.5%)	30戸 (20.7%)
計	497戸	248戸 (49.9%)	185戸 (37.2%)	64戸 (12.9%)

また、建物用途別に空家の状態を詳しく見ると、活用可能な空家は、戸建住宅の465戸のうち233戸（50.1%）、共同住宅の18戸のうち9戸（50.0%）、住宅系用途以外の店舗・事務所、倉庫などでは、14戸のうち6戸（42.9%）で、空家全体の約半数を占めています。

なお、特定空家候補については、戸建住宅で57戸（12.3%）、共同住宅で4戸（22.2%）、住宅系用途以外では3戸（21.4%）と、空家全体でも約13%程度を占めるにとどまっています。

表5 :【状態別の空家数（建物用途別）】

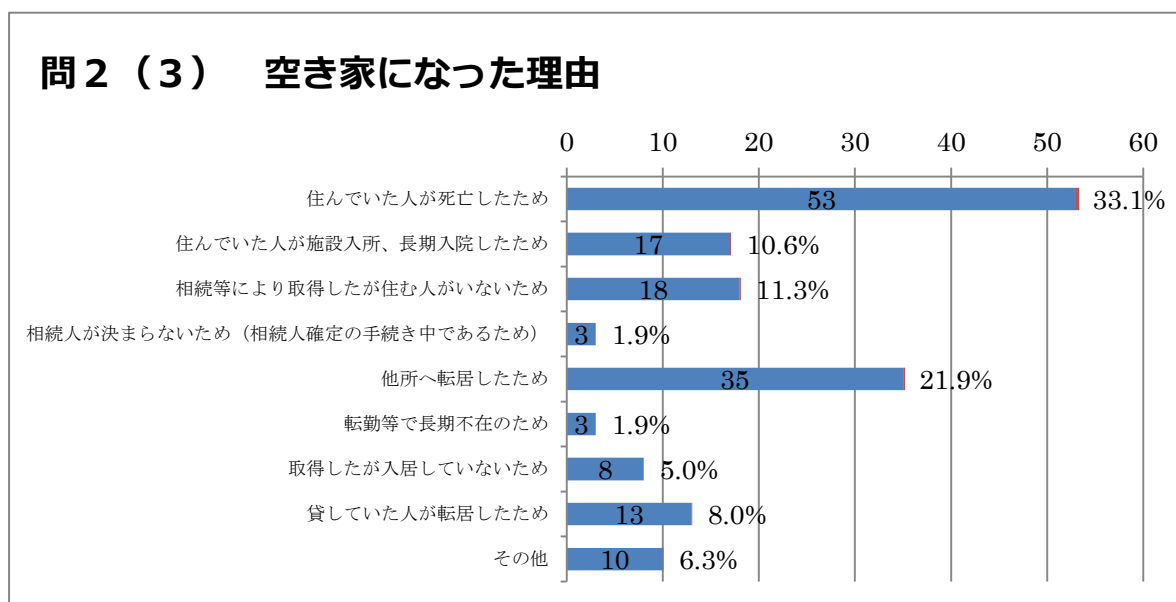
建物用途	空家総数	状態別		
		活用可能	その他	特定空家候補
戸建住宅	465戸	233戸 (50.1%)	175戸 (37.6%)	57戸 (12.3%)
共同住宅	18戸	9戸 (50.0%)	5戸 (27.8%)	4戸 (22.2%)
店舗・事務所	9戸	6戸 (66.7%)	3戸 (33.3%)	0戸 (0%)
倉庫等	5戸	0戸 (0%)	2戸 (40.0%)	3戸 (60.0%)
計	497戸	248戸 (49.9%)	185戸 (37.2%)	64戸 (12.9%)

(2) 所有者アンケート調査

平成28年度実態調査で、空家等と推定された建物497件のうち所有者等の住所が確認された328件に対して、アンケート方式による意向調査を実施し、192件の回答を得ました（回収率：58.5%）。

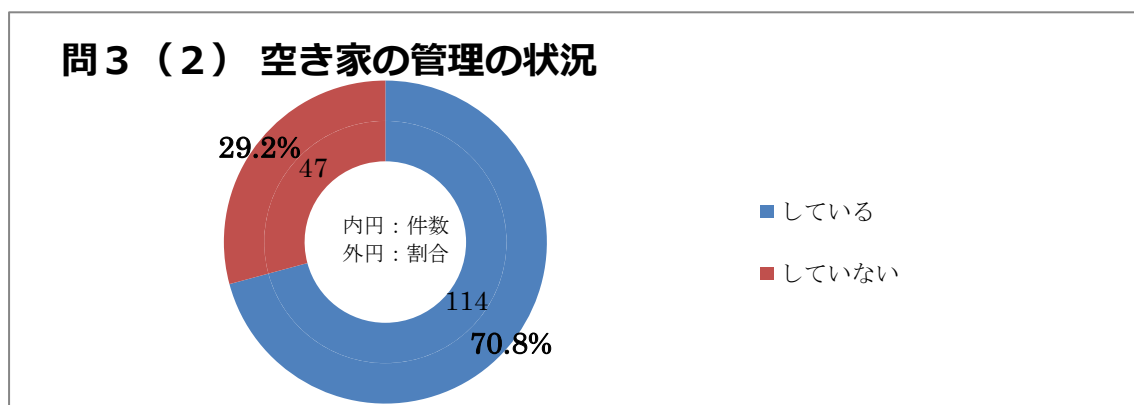
アンケートの結果をみると、空家になった理由については、「住んでいた人が死亡したため」が33.1%と最も多く、「他所へ転居したため」が21.9%、「相続等により取得したが住む人がいないため」が11.3%となっており、相続した建物がそのまま空家等となっているケースが多い状況にあります。

図一 問2（3）



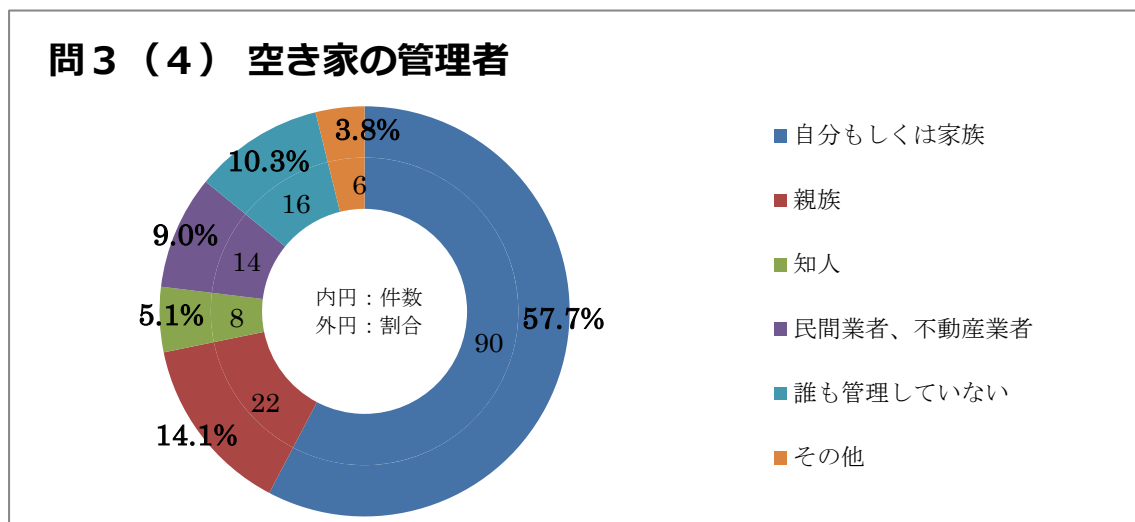
空家等の管理状況については、約7割の方が何らかの対応で管理しているが、残りの3割については、空家等の管理が行われずに放置されていることとなります。

図一 問3（3）



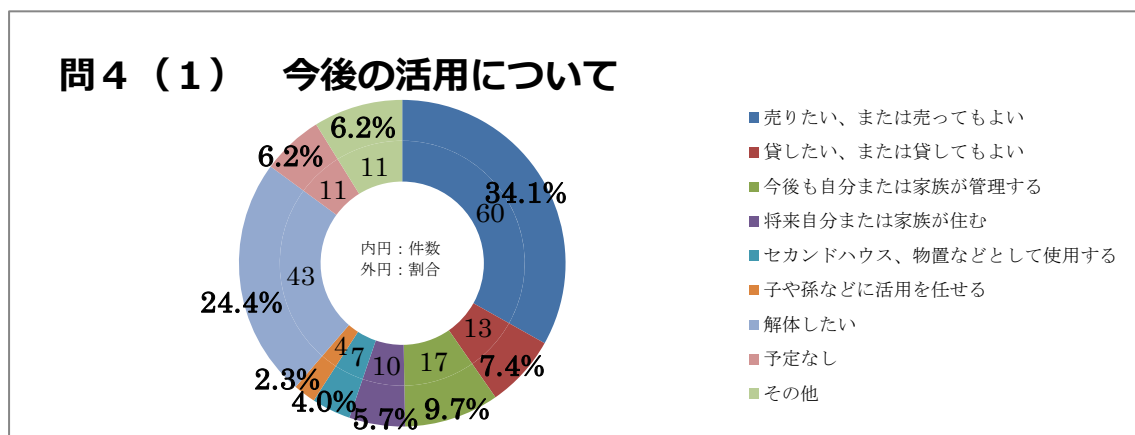
また、空家の管理者を訪ねる設問では、「自分若しくは家族」が最も多く57.7%、次いで「親族」が14.1%となっており、約7割程度が「自己管理」に近い状況にあります。

図一 問3（4）



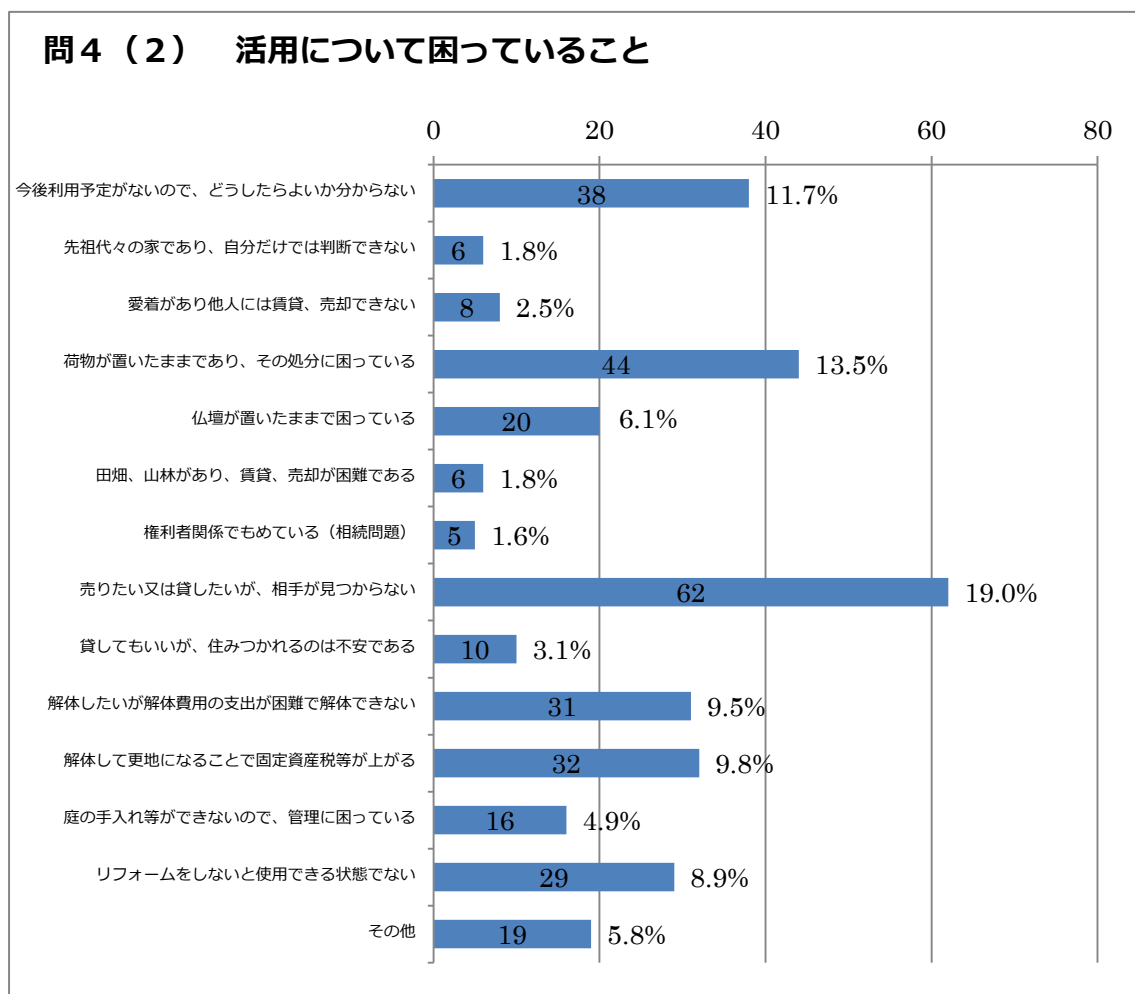
所有している空家等の今後の活用については、「売りたい」または「貸したい」が41.5%、「解体したい」が24.4%で、また「自分などが住む」や「物置として使用する」が9.7%となっており、全体では8割程度の方が今後の方針が定まっている状況となっています。

図一 問4（1）



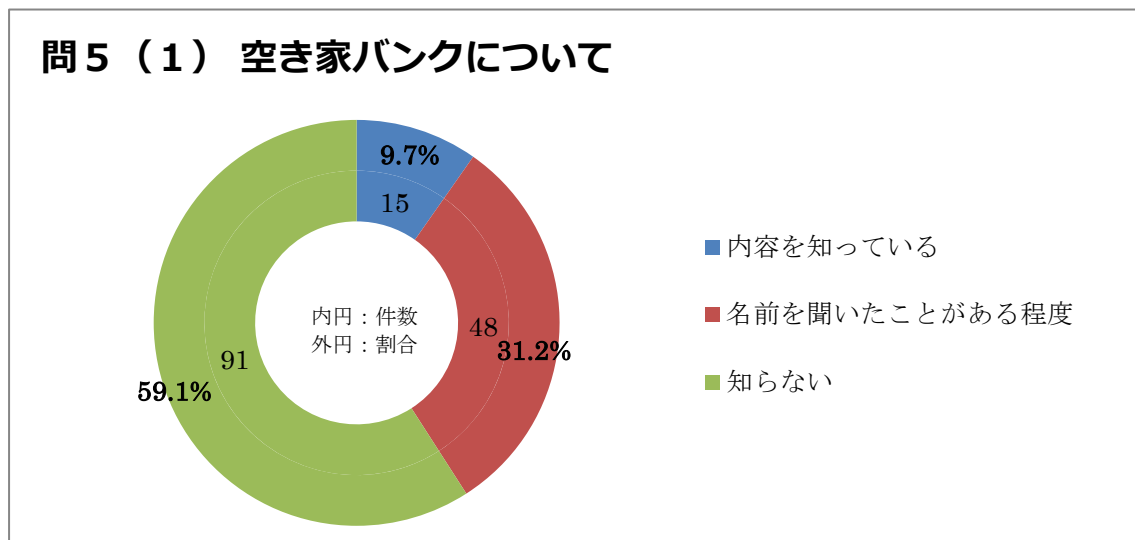
また、活用について困っていることを尋ねたところ、「解体して更地になると固定資産税が上がる」や「解体費の支出が困難」といった金銭的問題が19.3%と最も多く、次いで「売りたい・貸したいが相手が見つからない」が19.0%、「家財等の処分」が13.5%、また「どうしたらよいか分からない」が11.7%と、困っていることは人それぞれ様々な結果となりました。

図一 問4(2)



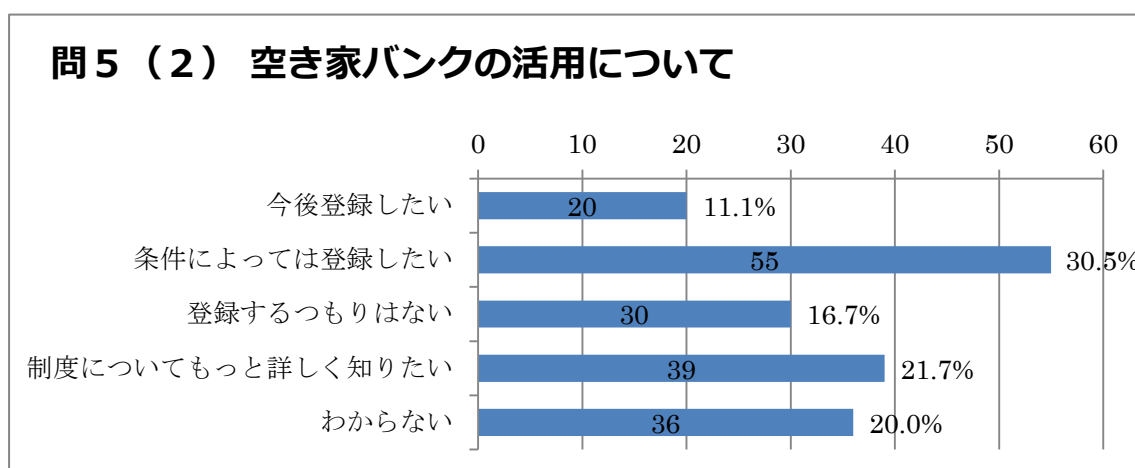
町の空き家バンク制度の認知度については、「知らない」が59.1%、「名前を聞いたことがある程度」が31.2%、「内容を知っている」が9.7%という結果となり、「知らない」との回答が多く、制度の周知が今後の課題と考えられます。

図一 問5（1）



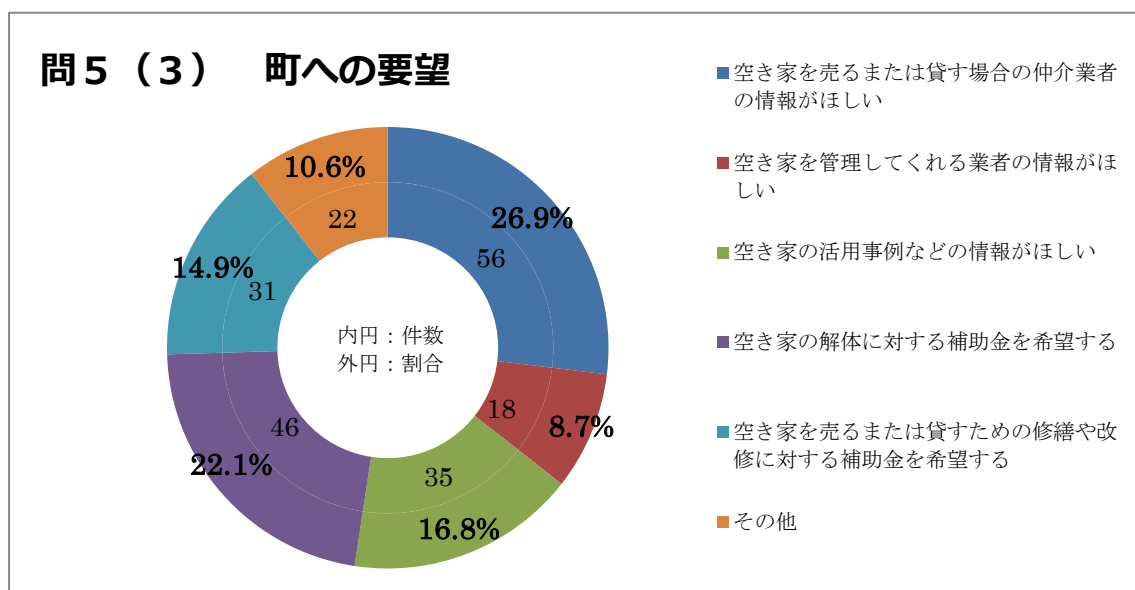
さらに空き家バンク制度の活用について尋ねてみると、「今後登録したい」「条件によっては登録したい」が41.7%、「制度についてもっと詳しく知りたい」が21.7%と、活用について前向きな回答が多く見られました。

図一 問5（2）



また、今後の管理や活用にあたり、町に対しての要望については、「売る・貸す場合の仲介業者の情報」や「空き家の活用事例」、「管理してくれる業者」などの様々な情報提供の希望が52.4%で、全体の半数以上が自分たちで活用を考えている一方で、「解体や改修に対する補助金」が37.0%と、金銭的支援を望む声も多い状況となっています。

図一 問5（3）



第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 計画の対象

(1) 対象とする地区

計画の対象とする範囲は、七飯町内全域とします。

(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」（同条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

2. 空家等対策についての基本目標と基本方針

(1) 基本目標

空家等の適正な管理を促進することにより、地域の安全確保と生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するために、総合的な空家等の対策を推進します。

(2) 基本的な方針

空家等に関する様々な課題解決のため、空家等の状況に応じて、

- ①空家等の適正な管理の促進
- ②空家等の発生の抑制
- ③空家等の活用の促進
- ④特定空家等の解消

を柱とした総合的な空家等対策を推進します。

第4章 空家等の対策

1. 空家等の適正な管理の促進

(1) 空家等の実態把握

施策1 庁内外との連携による空家等の実態把握

空家等に関する施策の総合的な推進には、空家等の実態を把握して進めることが必要であることから、庁内外の関係部局や町内会とも連携し、不動産登記異動通知、建物除却届、水道閉栓届、町内会や町民からの通報などの空家等に関する情報活用、現地調査やパトロールを実施して、空家等データベースの加除、修正を行い、空家等の実態の把握に努めます。

(2) 所有者等の意識の涵養と理解増進

施策2 空家等の適正な維持管理についての啓発

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べきものであることから、所有者が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、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらうことが重要です。

そのため、広報ななえや町ホームページ、各種パンフレットなどを活用し、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題や所有者等の維持管理責任などを、所有者等に周知していきます。

更には、空家等の相続登記がされていない場合などでは、自分が空家の所有者等であることを承知していないこともあることから、適時にパンフレットの配布や司法書士会を紹介するなど相続登記の重要性を周知して、相続登記を促していきます。

2. 空家等の発生抑制

(1) 空家等の発生抑制の啓発

施策1 空家等の発生抑制についての啓発

空家等自体の発生を抑制するためには、単身高齢者世帯など、住まなくなる予定のある住宅を将来どうするかという見通しや対応について考えてもらうことも必要です。そのため、広く町民に空家等の問題を認識してもらい、いざというときの心構えや知識を持ってもらうことが重要であり、高齢者やその家族の方など接する機会が多く様々な相談を受けることがある団体などに、町の空家等の対策相談先などを情報提供するなど、今後の見通しや対応を想定しておくことを促していきます。

(2) 安心して住み続けられる住宅診断、改修の促進

施策2 助成制度などの活用による住宅の耐震診断及び改修の促進

高齢者の中には、交通等の利便性の高いアパートや高齢者向けの住宅などへの転居を望む方がいる一方で、居住している住宅に住み続けたいと考えている方もいますが、居住している住宅に耐震性能やバリアフリーなどの設備が整っていないために、そこに住み続けることを断念せざるを得ない場合もあります。

そのため、町で実施している「戸建て住宅の無料簡易耐震診断」や、耐震診断費用の一部を補助する「木造住宅耐震診断助成制度」、バリアフリーの改修費用の一部を補助する「介護予防住宅改修費助成制度」などを活用して既存住宅の耐震診断及び改修を進めることにより、安心して住み続けられる住宅を促進し、空家等の発生を予防していきます。

3. 空家等の活用の促進

(1) 相談体制の構築及び周知

施策1 移住促進協議会等との連携による相談体制の構築

空家等の売却や賃貸などを進めるにあたっては、その具体的な方法や手続き、必要資金の調達など、案件ごとに様々な検討が必要となることから、所有者等の中には、これらの知識やその相談先などの情報がないために踏み出せない方もいます。

そのため町では、移住促進協議会等との幅広い連携により、売却、賃貸などに不安を抱えている所有者等が気軽に安心して相談でき、その後のサポートを受けながら手続き等を進めることが出来る体制を構築します。

施策2 相続などに関する相談窓口の周知

所有者等の中には、空家等の売却や賃貸などを行いたいと考えていても、相続などの権利関係や相続関係などに問題があって進めることが出来ないケースがあります。こうした法律等にかかわる問題は、その問題が解決すれば売却や活用に向けて動き出すことが出来ることから、無料法律相談のほか、函館司法書士会などが実施している相談窓口等を周知・案内し、障害となっている問題の解消を促します。

(2) 需要と供給のマッチングの促進

施策3 町独自の空き家バンク制度の活用

良質な住宅ストックの循環利用の一層の促進、移住・定住の促進を図るため、空家の賃貸、売却を希望する方からの申込みを受けた物件情報を空家の利用を希望する方に紹介する「ななえ空き家・空き地バンク」を活用し、町内の不動産事業者等との連携より、住宅需要と供給のマッチングを図り、空家の流通化を促進していきます。

施策4 マイホーム借上げ制度などの情報提供

近年は、高齢者が広く維持管理が大変な住宅から、街なかにある交通等の利便性の高い共同住宅や高齢者向けの住宅などに転居するといった住み替えのニーズが高まっており、こうした高齢者が転居している現住宅の賃貸や売却などの活用を進めることができるように支援する仕組みが求められます。

このため、一般社団法人移住・住みかえ支援機構が実施している、住宅を借上げ、国の基金によるサポートも得て安定した賃料収入を保証する「マイホーム借上げ制度」、各金融機関の資金活用型リフォームや移住定住などに関する融資制度の情報提供を行って、高齢者等の住み替え、住宅資産の活用を支援していきます。

4. 特定空家等の解消

(1) 所有者等に関する情報の把握

施策1 所有者等に関する情報の把握

適正に管理されていない空家等の解消を進めるため、空家等の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する不動産登記情報、市町村が保有する住民票情報や戸籍謄本等の利用、更には固定資産税の課税情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するもの、水道、電気、ガス等の使用状況についての情報を求めて、空家等の所有者等の特定を行います。

このような所有者等調査を行っても、所有者や法定相続人にたどり着かない場合には、空家等の管理人の選任等に向け、不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度、失踪宣告制度などの活用について検討します。

所有者等が空家等の所在地と異なる場所に居住していて、所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが所有者であることを認識していない可能性も考えられることから、適切な管理が行われていない空家等について、まず所有者等に連絡を取り、空家等の現状を伝えるとともに、今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、主張を含めた事情の把握に努めます。

(2) 特定空家等の適切な管理の促進

施策2 適切な管理の重要性、所有者等の管理責任の周知

特定空家等は、危険性や周囲への悪影響が発生するおそれが高い空家等であり、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、所有者等に発生する問題を速やかに是正してもらう必要があります。

このため、空家等の実態把握により特定空家等の候補となった空家等の所有者等に対しては、空家等の適切な維持管理の重要性、所有者等の維持管理責任についての啓発パンフレットによる情報提供や、適切な管理のお願い文書を郵送するなど、修繕や除却などの適切な管理を促します。

(3) 特定空家等に対する実施・相談体制の整備

施策3 庁内の実施・相談体制の整備

特定空家等に対する対策を効果的、効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、関係部局が連携して特定空家等の対策に対応できる体制を構築します。

また、特定空家等の問題を解消するためには、倒壊や屋根材等の飛散のおそれなどの危険性のほか、環境衛生、防災、防犯など多くの課題があり、町の所管部局が多岐にわたることから、町民にとっては何をどこに相談して良いのかが分かりにくいなどの課題があるため、町民が気軽に相談できる、わかりやすい相談体制を構築することが求められます。

このため、民生部環境生活課が一般的、一時的な相談窓口となり、問題点などを整理してから各所管部局に伝える体制を構築し、町民サービスの向上を図ります。

(4) 特定空家等の認定及び措置

施策4 特定空家等の認定

特定空家等の認定は、法の規定、国のガイドライン等を踏まえて策定した「七飯町特定空家等判断基準」に基づき、実態調査で把握した情報などで緊急性の高い物件から、外観目視による調査で足りない場合は必要に応じて町職員等による立入調査を実施して認定します。

施策5 特定空家等に対する措置の実施

特定空家等に認定した場合は、空家等の所有者等に対して、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」と段階を追って法による措置を講じていくこととし、これらの措置は、法の規定、国のガイドラインを踏まえて運用基準を策定し、行います。

特定空家等の除却や適正管理を促し、空家等対策の適切かつ円滑な実施を図るため、特定空家等に認定された家屋の敷地が、固定資産税のいわゆる住宅用地特例の対象であって、その特定空家等の所有者等に対して除却、修繕等の必要な措置をとることを勧告した場合は、地方税法の規定に基づき、その特定空家等に係る敷地について、住宅用地特例の対象から除外します。

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことを確認した場合は、当該建築物等は特定空家等ではなくなるため、勧告又は命令をしている場合にはそれを撤回します。

確知のための調査を行っても所有者等が特定できず、特に周辺住民等の生活環境の保全に緊急性が高い特定空家等については、法に基づく略式代執行を行うことを検討します。

特定空家等について、暴風による屋根の剥離、飛散のおそれがあるなど、緊急的に応急措置が必要な場合は、建築基準法、消防法、道路法等に基づいて、危険等の切迫性等を総合的に判断して対応を行い、周囲の安全確保に努めます。

なお、特定空家等に該当しないと判断された空家等にあっても、所有者等に対して適切な維持管理を促すなど、法に基づく措置以外の対応を必要に応じて行います。

(5) 特定空家等の除却の支援

施策6 空家等除却費補助金を活用した除却の促進

倒壊等の危険性のある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。しかし、所有者等が置かれた状況は様々であり、中には除却工事費を用意することが困難な所有者等もいます。

このため、町民の安全で安心な住居環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するため、倒壊や建築部材等の飛散といった危険性のある特定空家等の除却工事に係る費用の一部を、一定の条件で補助する「空家等除却費補助金」を、国の「空き家再生等推進事業」等の交付金を活用して運用していきます。

施策7 金融機関との連携による融資制度の情報提供

金融機関と連携して、優遇金利で融資が受けられる空家等の除却費用の融資制度などの情報提供を行うことで、所有者等による除却を促していきます。

(6) 除却した跡地の活用促進

施策8 除却した跡地の活用促進

特定空家等を除却した跡地の土地利用を推進するため、空き家バンク等での跡地に関する情報の提供や、除却した跡地の場所については、地域のコミュニティ広場や駐車場、雪捨てスペースとしての活用など、地域共有の公共的空間としての活用の可能性についても検討を進めます。