

# 第 2 期七飯町空家等対策計画

令和 6 年 3 月

七飯町



# 目 次

<b>第1章 計画策定の目的と位置付け</b>	<b>2</b>
1 計画策定の背景と目的	2
2 計画の位置付け	2
3 計画期間	3
<b>第2章 空家等の現状と課題</b>	<b>4</b>
1 住宅・土地統計調査からみた状況	4
2 空家等実態調査からみた状況	6
<b>第3章 空家等対策の基本的な方針</b>	<b>18</b>
1 空家等対策についての基本目標と基本方針	18
2 対象地区	18
3 対象とする空家等の種類	18
<b>第4章 空家等の対策</b>	<b>20</b>
1 空家等の適正な管理の促進	20
2 空家等の発生抑制	21
3 空家等の活用の促進	22
4 特定空家等の解消	23
5 関係団体や民間事業者との連携	27

# 第1章 計画策定の目的と位置付け

## 1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や高齢化、社会的ニーズの変化及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います。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恐れがあり、早急な対策の実施が求められています。

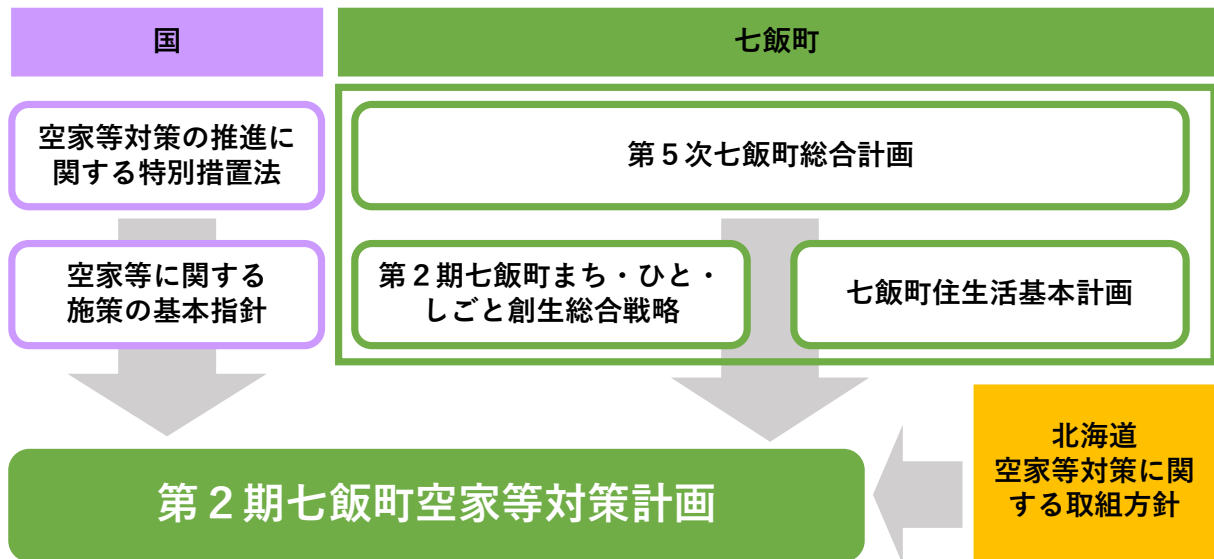
全国的に空家等の問題が顕在化していくなか、国は、問題の解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「空家法」という。)」を施行し、国・都道府県・市町村、所有者又は管理者(以下、「所有者等」という。)に対してそれぞれの責務を定め、空家等対策を総合的に推進していくこととしています。また、倒壊の危険等がある空家等の除却等の促進にとどまらず、空家等の適切な管理の確保や、その活用拡大に向けて空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年12月に改正空家法が施行されました。

本町では、平成31年2月に同法第7条第1項に規定する国が定める基本指針に即した「七飯町空家等対策計画(以下「第1期計画」という。)」を策定し、各種の対策等を進めてきました。しかしながら、計画期間である5カ年が経過し、その間に本町における人口・世帯構造、地域経済等の空家等を取り巻く状況は変化しています。そこで、本町では、このような空家等の環境変化及び法制度の変化に対応すべく、第1期計画の内容を再検討し、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「第2期七飯町空家等対策計画(以下「本計画」という)」を策定いたしました。

## 2 計画の位置付け

本計画は、空家法に基づく空家対策における計画として位置付けられており、「第5次七飯町総合計画」、「第2期七飯町まち・ひと・しごと創生総合戦略」、及び「七飯町住生活基本計画」等の上位計画等と整合を図るよう定めています。

図表1 本計画の位置付け



### 3 計画期間

計画期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とします。ただし、今後の社会情勢の変化などにより、必要に応じて随時見直すこととします。

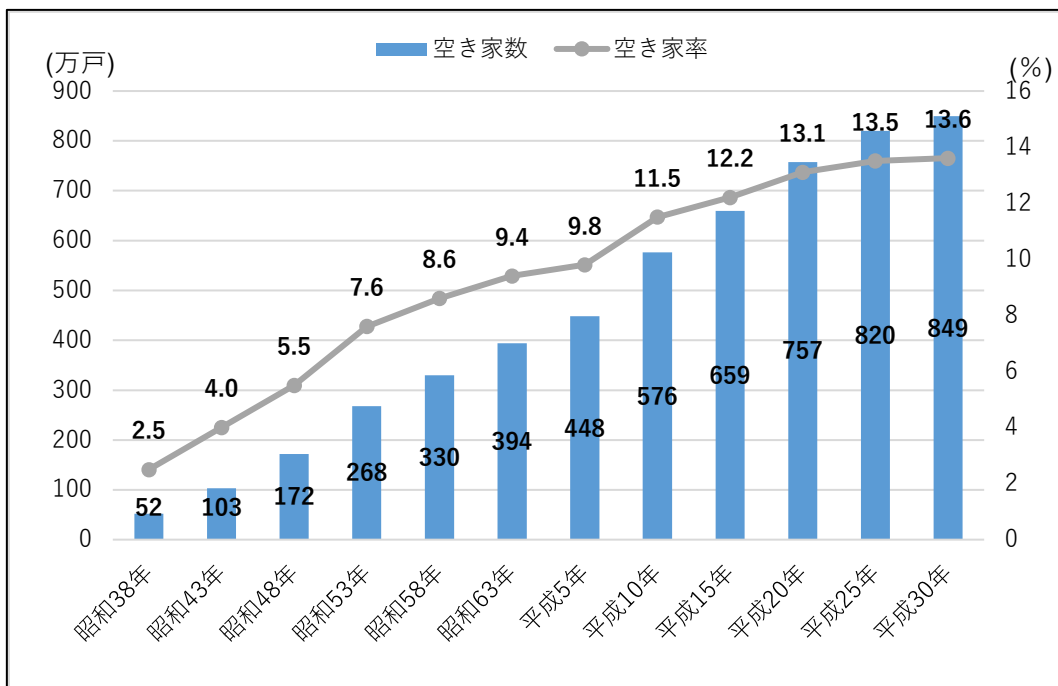
## 第2章 空家等の現状と課題

### 1 住宅・土地統計調査からみた状況

#### (1) 全国及び北海道の状況

総務省統計局により5年ごとに全国的に行われる「住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家数は年々増加傾向にあり、空き家率も同様に上昇傾向にあります。

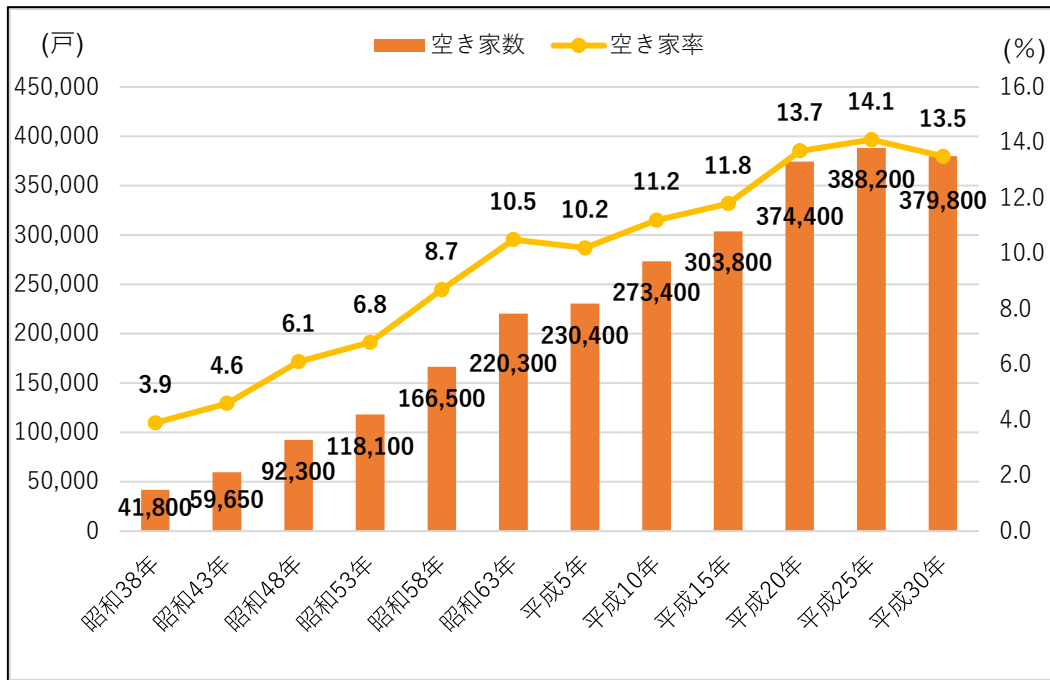
図表 2 全国の空き家数及び空き家率の推移



(資料)総務省統計局 住宅・土地統計調査

北海道内の空き家数を見ると、平成30年では平成25年から減少しており、空き家率も同様に、平成30年では若干ながら下落しています。しかしながら、現在も続く人口減少及び高齢化の傾向から、空き家数及び空き家率が再び増加・上昇に転じる可能性は十分に考えられます。

図表 3 道内の空き家数及び空き家率の推移

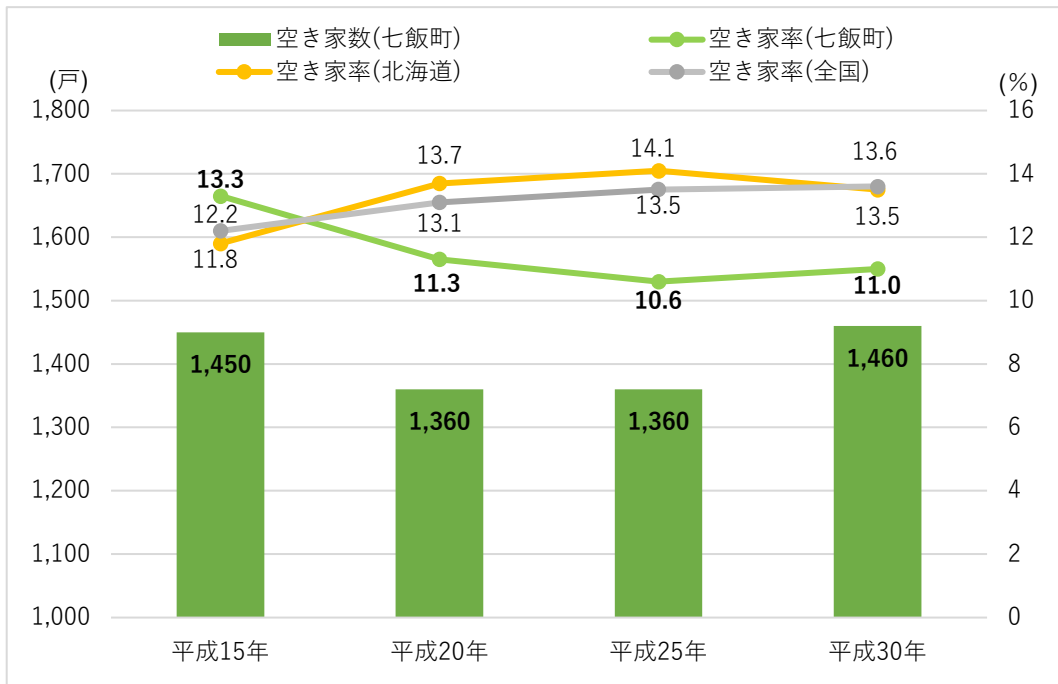


(資料) 総務省統計局 住宅・土地統計調査

## (2) 七飯町の状況

七飯町の空き家数を見ると、平成30年では1,460戸であり、平成25年から増加しています。また、空き家率は平成20年からおよそ11%前後で推移しており、これは全国及び北海道の空き家率より低い値となっています。しかし、全国的に空き家率は年々上昇傾向にあり、今後、人口減少と高齢化に伴って住宅需要が縮小すれば、さらなる空家率の上昇が予想されます。

図表 4 七飯町の空き家数及び空き家率の推移と対比



(資料) 総務省統計局 住宅・土地統計調査

## 2 空家等実態調査からみた状況

本計画の策定にあたり、本町では令和 5 年度に町内の空家等の数や分布状況等の現地調査を行い、その後、空家等の所有者等に対してアンケート方式で今後の意向調査を行いました。

### (1) 現地調査

#### ① 空家等の件数

空家等と推定される建物は町内で 682 件が確認され、前回比（平成 28 年度調査：497 件）で 137.2%となっています。

#### ② 地区別の件数

地区別に空家等の分布状況を見ると、本町地区で最も多く、次に大沼地区、大中山地区の順となっています。空家等の増減比について、平成 28 年度調査(前回調査)と比べると、各地区いずれも増加しています。

図表 5 地区別件数

地区	令和 5 年度 (今回調査)	平成 28 年度 (前回調査)	増減比
本町地区	229	164	139.6%
大中山地区	160	115	139.1%
藤城地区	52	31	167.7%
峠下・仁山地区	61	42	145.2%
大沼地区	180	145	124.1%
計	682	497	137.2%

単位：件

### ③ 構造別・用途別の件数

構造別・用途別に空家等の分布状況を見ると、木造の戸建住宅の空家等が最も多く、空家等全体の約 89%を占めています。

図表 6 構造別・用途別件数

構造・用途	戸建住宅	共同住宅	店舗・ 事務所	倉庫等	計
木造	607	10	41	11	669
鉄骨造	0	1	7	0	8
鉄筋コンクリート	1	1	3	0	5
その他	0	0	0	0	0
計	608	12	51	11	682

単位：件

## (2) 不良度判定の結果

### ① 空家等の不良度ランクによる分類

本調査では、現地調査により把握した空家等について、建物の不良度判定を実施しました。具体的には、本調査結果で得られた建物等の物理的損傷の度合いに応じて不良度判定基準に基づき評点を設定し、その合計点数に応じて不良度ランクを判定しました。本基準で採用する不良度判定基準及び評点は、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1 (平成 24 年 6 月、国土交通省住宅局)」(以下「手引き」という。)の「住宅の不良度の測定基準」を参考に、専門家の意見を踏まえ、各項目の不良な状態を是正するために要する費用の大小のバランスを加味して設定しました。本調査における不良度



判定基準及び各ランクの判定内容は、図表7・8のとおりです。

図表7 不良度判定基準・評点

評定区分		評定項目	評定内容	評点	測定点
1	敷地	門・扉（フェンス）の状況	1. 正常	0	
			2. 一部破損	20	
			3. 著しい破損	30	
			4. 確認不可	0	
		擁壁の状況	1. 正常	0	
			2. 一部破損	50	
			3. 著しい破損	100	
			4. 確認不可	0	
2	屋根・ふき材・軒の状況	屋根の状況	1. 正常	0	
			2. 一部破損・変形	50	
			3. 著しい破損・変形	100	
			4. 確認不可	0	
		軒・庇の状況	1. 正常	0	
			2. 変形・破損	10	
			3. 崩壊・脱落	20	
			4. 確認不可	0	
	外壁・外装材の状況	外壁の状況	1. 正常	0	
			2. 一部破損	20	
			3. 著しい破損	50	
			4. 確認不可	0	
	建物	建物の倒壊・傾き	建物の倒壊	1. 正常	0
				2. 一部倒壊	100
				3. 全体倒壊	150
				4. 確認不可	0
			建物の傾き	1. 正常	0
				2. 一部に傾きあり	100
				3. 全体的に傾きあり	150
				4. 確認不可	0
		その他破損箇所	窓ガラスの状況	1. 正常	0
				2. 一部破損	10
				3. 著しい破損	50
				4. 確認不可	0
	付属建物		1. 正常	0	
			2. 一部破損	10	
			3. 大部分が破損	30	
			4. 確認不可	0	
	付属設備（破損・脱落・腐食・傾斜・ひび割れ等）	1. 煙突	5		
		2. 看板	5		
		3. 屋外階段	5		
		4. バルコニー（ベランダ）	5		
		5. アンテナ	5		
		6. 玄関・勝手口	5		
		7. 換気用パイプ 換気口	5		
		8. カーポート	5		
9. その他		5			
				合計	

図表 8 不良度ランクの定義・判定内容

不良度 ランク	判定内容	最大点	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能である	9	0～9
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	49	10～49
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となる恐れがある	149	50～149
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	—	150～

## ② 空家等の不良度判定の結果

町内における空家等 682 件について、前述の不良度判定基準に基づき、調査項目ごとに空家等の不良度（老朽度・危険度）の評点付けを行い、合計点が低いものから順に A ランク～D ランクの 4 段階で判定を行いました。判定結果は、次の図表 9 のとおりです。

「小規模の修繕により再利用が可能である」の A ランク、及び「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」の B ランクは、それぞれ 227 件（33.3%）及び 242 件（35.5%）であり、両ランク合わせて全体の約 69%を占めています。これに対し、「管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となる恐れがある」の C ランクと「倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い」の D ランクは、それぞれ 186 件(27.3%)と 27 件（4.0%）であり、両ランク合わせて全体の約 31%を占めています。なお、不良度ランクのうち D ランクに該当する空家等は、建物の損傷等の程度から今後の詳細調査等の結果、特定空家等候補となる恐れのある空家等と考えられます。したがって、平成 28 年度調査時(前回調査)では特定空家等候補が 64 件であり、今回調査における D ランクの空家等は 27 件であることから、修繕や解体等の緊急度の高い物件は減少していると考えられます。

図表 9 不良度判定の結果

不良度 ランク	判定内容	判定結果	
		件数	割合
A	小規模の修繕により再利用が可能である	227 件	33.3%
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	242 件	35.5%
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となる恐れがある	186 件	27.3%
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	27 件	4.0%
合 計		682 件	≒100%

※各ランクの割合は四捨五入処理しているため、合計が100%になっておりません。

### ③ 地区別・不良度ランク別の件数

不良度判定の結果を地区別に集計すると、本町地区では A ランクの空家等が比較的多く、峠下・仁山地区では D ランクの空家等が比較的多い状況にあります。そのほかは概ね全体的な傾向に基づき分布しています。

図表 10 地区別・不良度ランク別件数

地区・不良度	A	B	C	D	計
本町地区	107	73	46	3	229
大中山地区	27	57	71	5	160
藤城地区	24	21	5	2	52
峠下・仁山地区	4	20	27	10	61
大沼地区	65	71	37	7	180
計	227	242	186	27	682

単位：件

### (3) 所有者等意向アンケート調査

空家等と推定された建物 682 件のうち所有者等の住所が確認された 552 件に対して、アンケート方式による意向調査を実施しました。

調査項目は、以下のとおり設定しました。

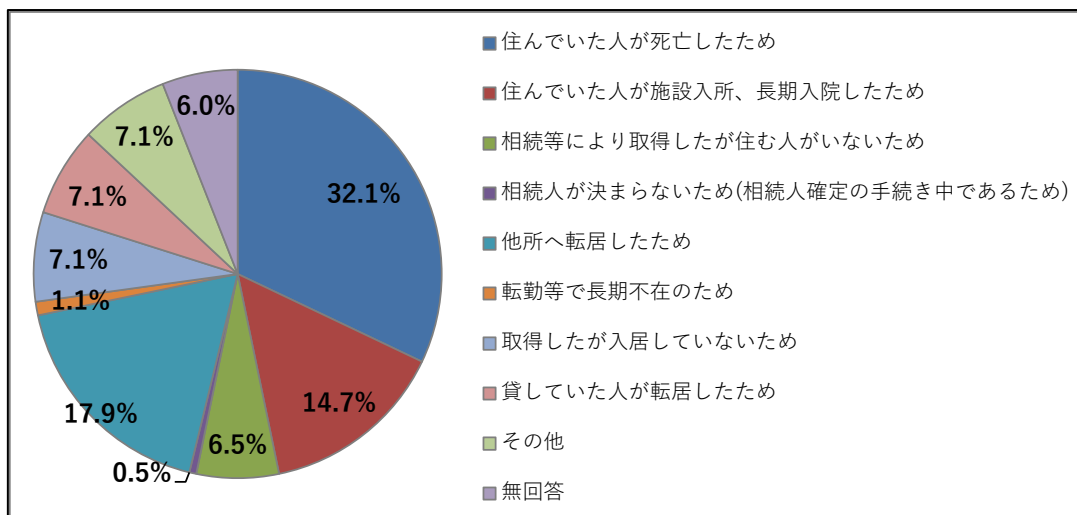
図表 11 アンケート調査概要

アンケート期間	令和 5 年 11 月 22 日～令和 5 年 12 月 8 日
総配布数	552 件
回答数	261 件
回答率	47.3%
アンケートの設問項目	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建物の所有状況</li><li>● 建物の使用状況</li><li>● 建物の管理状況</li><li>● 今後の活用</li><li>● 七飯町の各種補助制度の認知</li><li>● 七飯町への要望</li></ul>

### ① 空き家になった理由

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」が全体の32.1%と最も多く、次に「他所へ転居したため」が17.9%、「住んでいた人が施設入所、長期入院したため」が14.7%となっており、居住者の高齢化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。

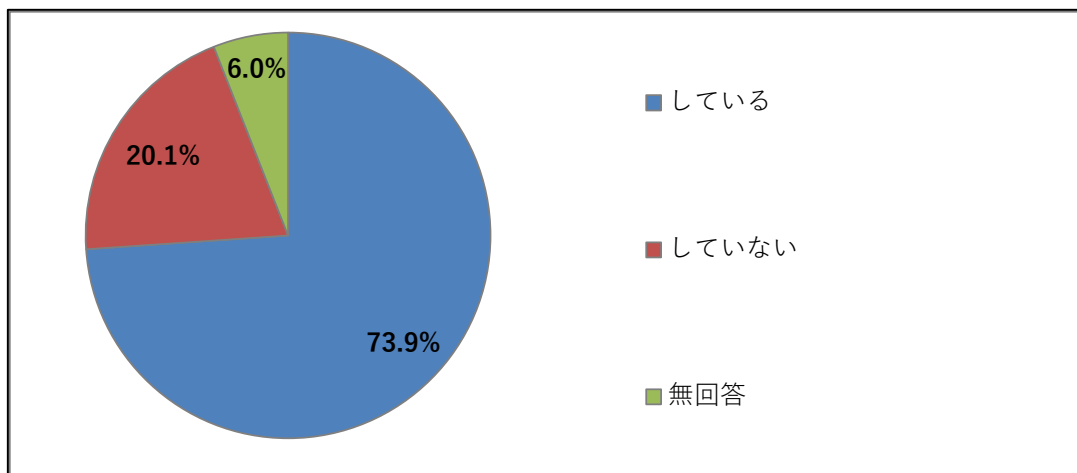
図表 12 空き家になった理由



### ② 空き家の管理状況

空家等の管理状況については、全体の約75%の方が何らかの対応で管理しているが、残りの約25%については、空家等の管理が行われずに放置されていると回答しています。

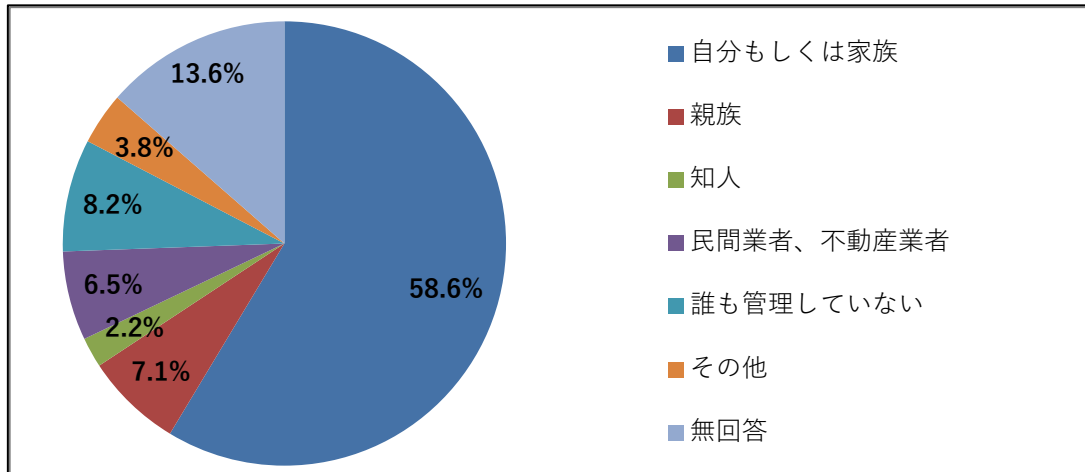
図表 13 空き家の管理の状況



### ③ 空き家の管理者

空家の管理者を尋ねる設問では、「自分もしくは家族」が全体の 58.6%と最も多く、次いで「親族」が 7.1%となっており、全体の約 65%程度が「自己管理」に近い状況にあります。

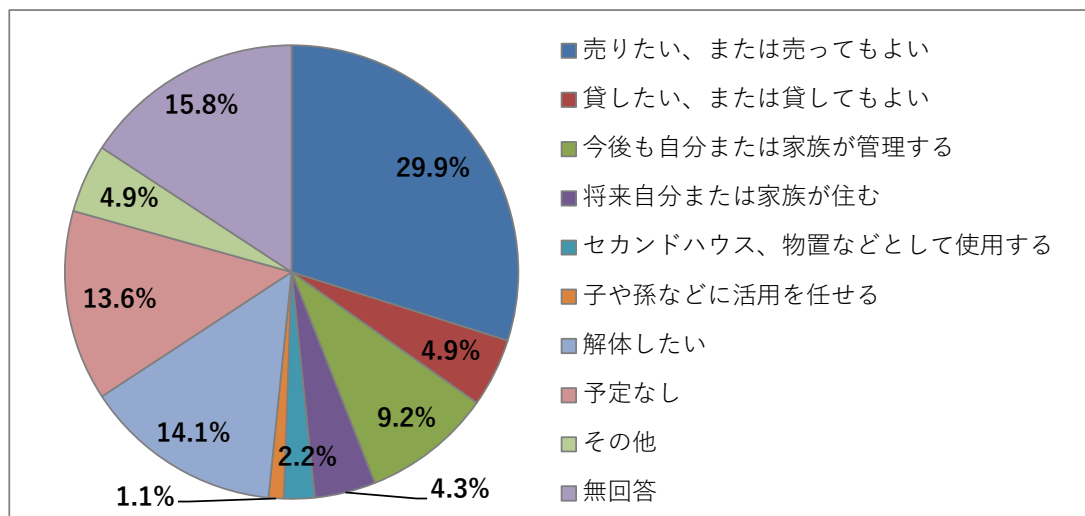
図表 14 空き家の管理者



### ④ 今後の活用について

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」旨の回答が全体の約 35%、「解体したい」が 14.1%となっており、約 65%の空家等で今後の方針が定まっています。

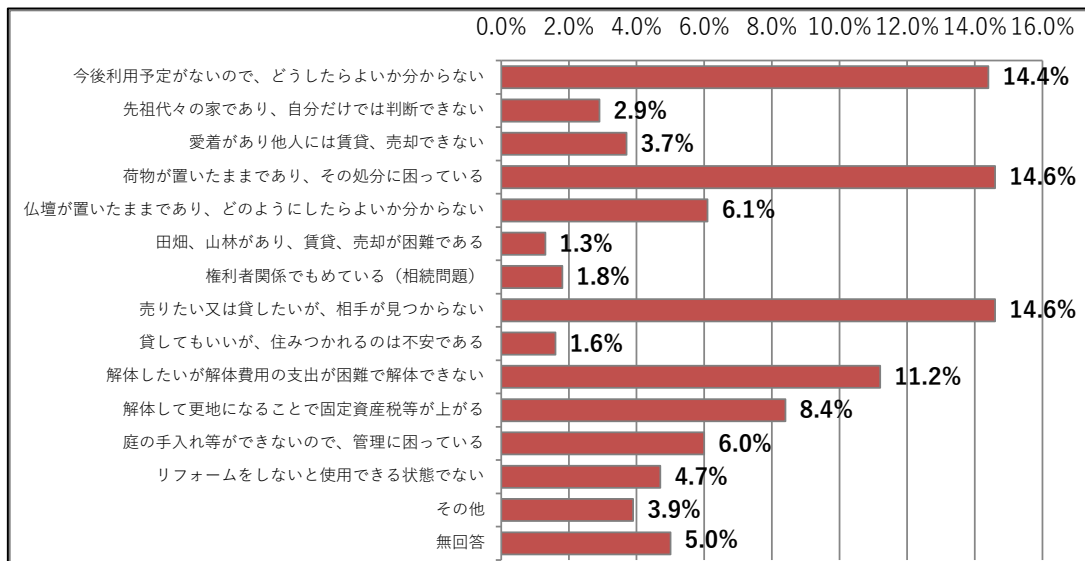
図表 15 今後の活用について



⑤ 活用について困っていること

また、活用について困っていることを尋ねたところ、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」や「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」といった金銭的な問題の割合が比較的高いほか、「売りたい又は貸したいが、相手が見つからない」といった売却のしづらさに関する回答が多い傾向にあります。また、「どうしたらよいか分からない」といった回答も多く、空家等の所有者等単独では自力で解決できない状況が伺えます。

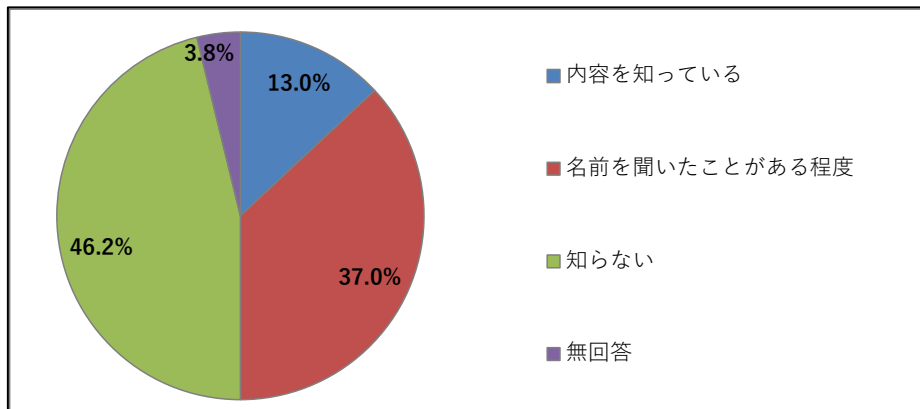
図表 16 活用について困っていること



⑥ 「空き家バンク」制度について

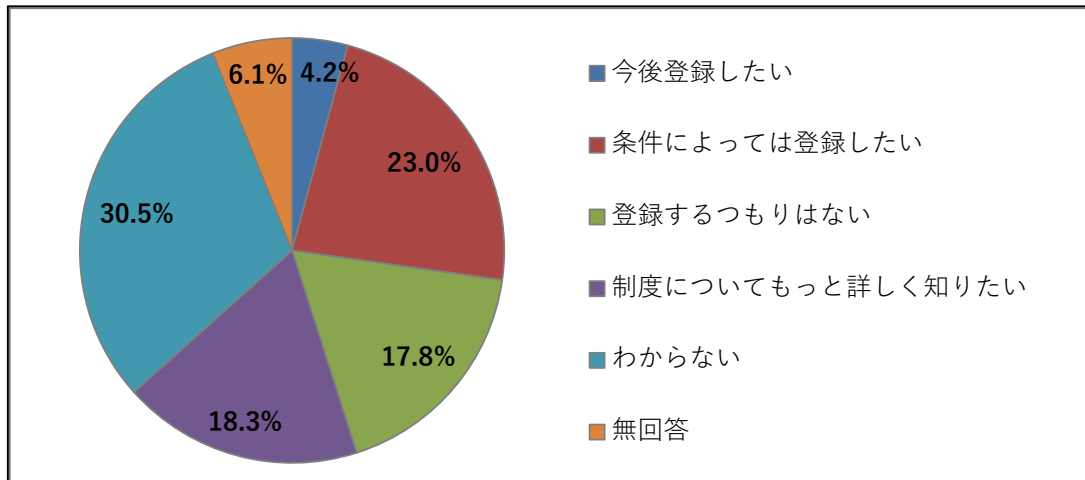
町の空き家バンク制度の認知度については、「名前を聞いたことがある程度」が全体の37.0%、「内容を知っている」が13.0%である一方で、「知らない」が46.2%を占めており、制度の周知が今後の課題と考えられます。

図表 17 空き家バンクの認知



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」または「条件によっては登録したい」が全体の27.2%、「制度についてもっと詳しく知りたい」が18.3%と、活用について前向きな回答が見られた一方で、「よくわからない」が30.5%と制度の活用について判断しかねている状況が見られます。

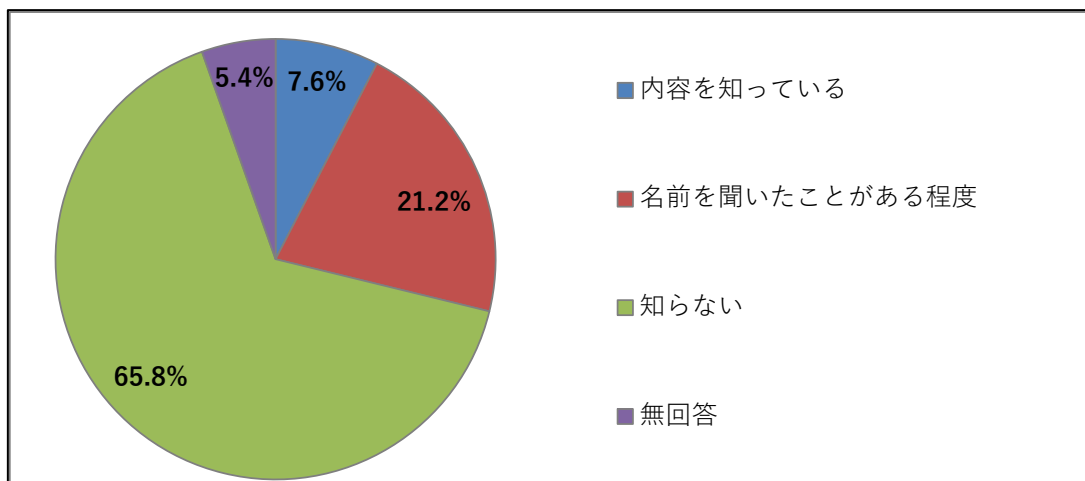
図表 18 空き家バンクの活用



⑦ 「七飯町空家等除却費補助金」制度について

「七飯町空家等除却費補助金」制度については、「内容を知っている」が全体の7.6%、「名前を聞いたことがある程度」が21.2%である一方で、「知らない」が65.8%と半数以上の割合を占めており、制度の周知が今後の課題と考えられます。

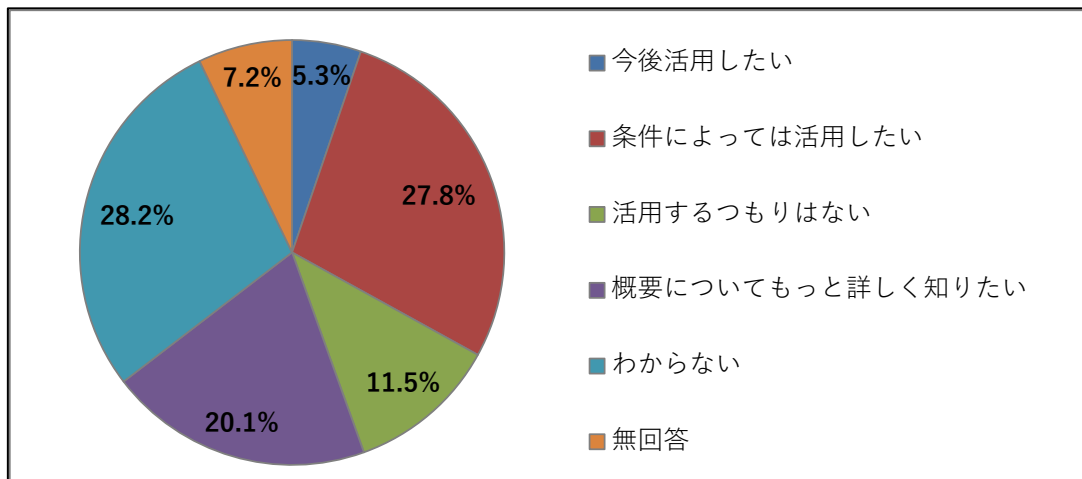
図表 19 七飯町空家等除却費補助金制度の認知





「七飯町空家等除却費補助金」制度の活用について尋ねてみると、「今後活用したい」または「条件によっては活用したい」が全体の33.1%、「概要についてもっと詳しく知りたい」が20.1%と、活用について前向きな回答が見られた一方で、「わからない」が28.2%と制度の活用について判断しかねている状況が見られます。

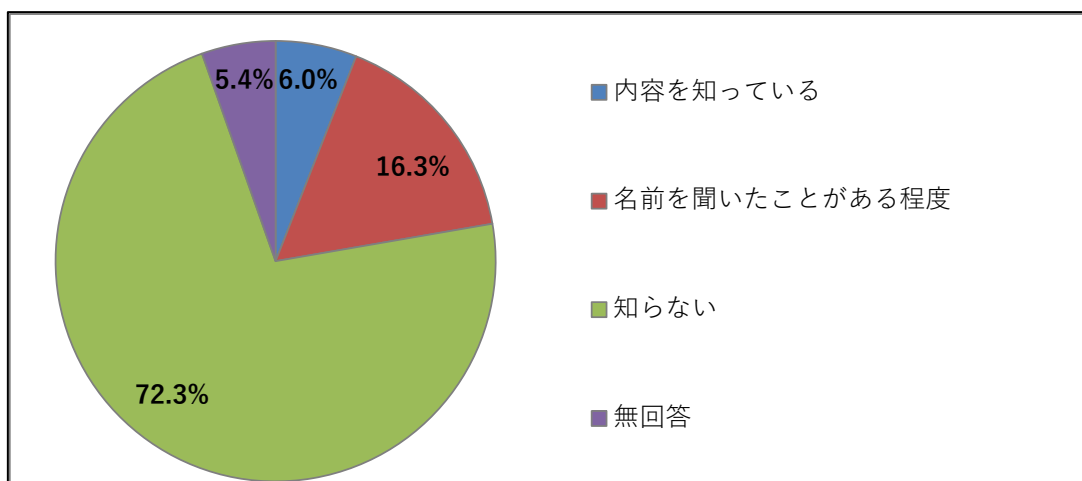
図表 20 七飯町空家等除却費補助金制度の活用



⑧ 「七飯町旧耐震空家解体補助金」制度について

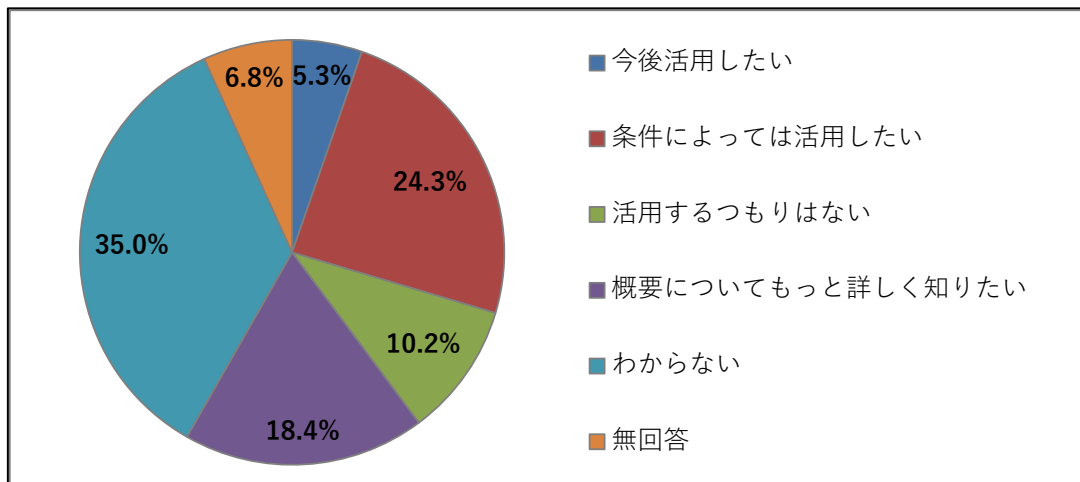
「七飯町旧耐震空家解体補助金」制度については、「内容を知っている」が全体の6.0%、「名前を聞いたことがある程度」が16.3%である一方で、「知らない」が72.3%と全体の半数以上を占めており、制度の周知が今後の課題と考えられます。

図表 21 七飯町旧耐震空家解体補助金制度の認知



「七飯町旧耐震空家解体補助金」制度の活用について尋ねてみると、「今後活用したい」または「条件によっては活用したい」が全体の29.6%、「概要についてもっと詳しく知りたい」が18.4%と、活用について前向きな回答が見られた一方で、「わからない」が35.0%と制度の活用について判断しかねている状況が見られます。

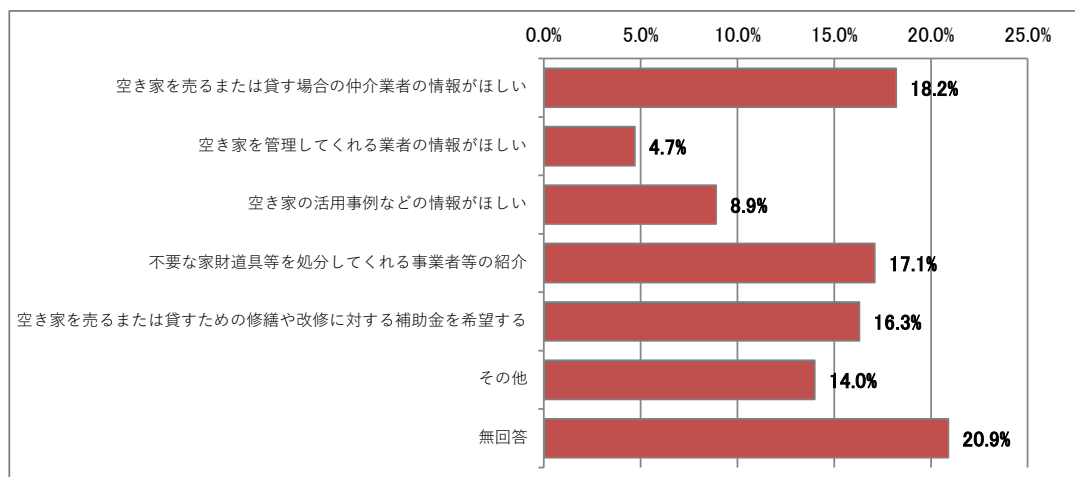
図表 22 七飯町旧耐震空家解体補助金制度の活用



### ⑨ 七飯町への要望について

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、「空き家を売る・貸す場合の仲介業者の情報」や「管理及び家財処分事業者等の紹介」、「空き家の活用事例」、「補助金」に関する事など、町からの情報提供を望む回答が全体で65.2%と比較的多い状況となっています。

図表 23 七飯町への要望について



## 第3章 空家等対策の基本的な方針

### 1 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以下の項目を柱とした総合的な空家等対策を推進します。

- ① 空家等の適正な管理の促進
- ② 空家等の発生抑制
- ③ 空家等の活用の促進
- ④ 特定空家等の解消
- ⑤ 関係団体や民間事業者との連携

### 2 対象地区

---

本計画の対象とする範囲は、七飯町内全域とします。

### 3 対象とする空家等の種類

---

本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項で規定する「空家等」、同法第2条第2項で規定する「特定空家等」、及び同法第13条第1項で規定する「管理不全空家等」とします。

◇「空家等」（空家法第2条第1項）

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」（同法第2条第2項）

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のある状態又は著しく衛生上有害となる恐れのある状態、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。

◇「管理不全空家等」（同法第13条第1項）

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる恐れのある状態にあると認められる空家等をいう。

## 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。

また、空家等の相続登記がされていない場合では、自らが空家の所有者等であることを認知していない場合があります。これについて、不動産登記法の改正により令和6年4月1日施行から相続登記が義務化され、相続人の責務が法的に厳格化されます。したがって、このような相続制度に関するパンフレットの配布や司法書士会を紹介するとともに、相続登記の重要性を周知して、円滑な相続登記を促していきます。

### (3) 管理不全空家等に対する措置

#### 施策3 管理不全空家等の認定及び措置の検討

本町では、管理不全空家等に対して適切な管理を促すため、空家法に基づき空家等の所有者等に対して必要に応じて「指導」を行うとともに、状況が改善されない場合には、「勧告」をします。このほかにも、住民等から管理不全空家等の恐れのある建物情報の提供を受けた場合には、該当する空家等の所有者等に対して適切な管理を依頼する文書を通知するなど、自発的な対応を促します。なお、管理不全空家等の認定方法にあたっては、各種専門家の意見等を踏まえ今後検討していきます。

## 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、高齢者など近い将来住み替えの可能性がある世帯に対して、所有する住宅の見通しや対応等について考えてもらうことが必要です。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。しかし、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」、要介護者や障がい者等がバリアフリーの改修をしようとするとき、費用の一部を補助する「介護保険における住宅改修」や「身体障がい者日常生活用具給付事業」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したいと考えていても、相続などの権利関係や相隣関係などに問題があり、希望どおりに使用、処分ができないケースがあります。こうした法律等に関わる問題については、所有者等のみでは解決できないことも多いため、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、町が不動産業者を介して空家等の賃貸、売却を希望する方からの申込みを受け付け、これらの物件情報を空家の利用希望者に紹介する「ななえ空き家・空き地バンク」制度を活用することで、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

近年では、間取りが広く維持管理が大変な住宅から、買い物や交通の便等の生活利便性が高い共同住宅や高齢者向け住宅などに転居したいと考える高齢者が増えており、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ています。

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。



このような調査を行っても所有者等を特定できない、いわゆる所有者等が不明な空家等について、適切な管理のため特に必要があると認められる場合には、空家法第14条の規定に基づき、民法の相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度及び管理不全土地管理制度を活用し、空家等の管理や処分等の措置を検討します。

このほか、所有者等が空家等の所在地と異なる場所に居住し、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恐れが高い空家等であり、市民の安全・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通知するなど、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、関係部局が横断的に連携、情報共有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恐れなどの

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、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、空家法の規定、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」と段階を追って空家法による措置を講じていくこととし、これらの措置は、空家法の規定、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、空家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、飛散の恐れがあるなど、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、空家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「七飯町空家等除却費補助金」制度を創設し、運用していきます。

### 施策 7 旧耐震空家解体補助金を活用した除却の促進

昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認申請が行われた旧耐震構造の木造住宅は、大地震等による倒壊の危険性が高いだけでなく、隣接建物等への延焼による二次災害の恐れもあります。

そこで、町では、安全安心のまちづくりの推進に寄与するため、町内の市街化区域内に建築されている旧耐震構造の空き家に対し、一定の条件で解体工事費用の一部を補助する「七飯町旧耐震空家解体補助金」制度を創設し、運用していきます。

### 施策 8 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 9 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。

## 5 関係団体や民間事業者との連携

---

### 施策 1 関係団体や民間事業者との連携

空家等の適正管理、売買・賃貸、除却、相続等の幅広いニーズに対応するため、不動産業者、弁護士会、司法書士会、建築士会、金融・経済団体等の関係団体や民間事業者と積極的に連携を図ります。

### 施策 2 空家等管理活用支援制度等の活用の検討

空家等の所有者等からの空家等の管理や活用方法等に関する専門的な相談や支援については、地域における空家等の状況や町民の要望等を踏まえ、空家等管理活用支援法人制度（空家法第 23 条以下第 28 条まで）の活用を検討するほか、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等の団体と連携して対応することを検討していきます。