

第2次

名寄市空家等対策計画

令和3年（2021年）

名 寄 市

目 次

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

- 1 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 本計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 4 計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
 - (1)対象とする空家等の種類
 - (2)対象とする地区

第2章 空家等の現状と課題

- 1 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
 - (1)人口と世帯の状況
 - (2)空家の状況
- 2 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 3 空家等に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
 - (1)空家等対策の必要性
 - (2)空家等対策に向けた課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

第3章 空家等の対策

- 1 空家等（特定空家等）の発生抑制・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
 - (1)所有者等の当事者意識の醸成
 - (2)相談連絡体制の整備
 - (3)空家等の除却(解体)・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 2 流通・利活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
 - (1)空き家バンクの活用
 - (2)修繕等による空家等の活用
- 3 特定空家等への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
 - (1)特定空家等の認定
 - (2)特定空家等の措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 4 対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
 - (1)庁内の組織体制と役割
 - (2)関係機関等との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

第 1 章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1 計画策定の背景と目的

少子高齢化や過疎化の進行によって全国規模で空き家問題が深刻化しており、その中でも適切に管理が行われていない空き家等が増加し続け、防災・衛生・景観等地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうしたなか、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全などを目的として、平成 26 年 11 月に「空き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 月に全面施行されました。また、平成 27 年 2 月には、同法第 5 条に基づく「空き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」が示され、同年 5 月には、「市町村が「特定空き家等」の判断の参考となる基準」及び「特定空き家に対する措置」にかかる手続きについてのガイドライン」が示されています。

本市におきましても、空き家等の件数は増加しており、その中でも適正に管理されていない空き家等が生活環境に影響を及ぼすため、対策を進めてきましたが、法に基づく特定空き家等への措置や空き家等の利活用の促進など、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、「第 2 次名寄市空き家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定しました。

用語の定義

法：空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号）

基本指針：空き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）

ガイドライン：「特定空き家等に対する措置」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）

2 本計画の位置づけ

この計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第5条に規定する国の基本指針に即して策定する計画です。

◆ 国が定めた法律及び指針・ガイドライン等

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 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（基本指針）
- 3 「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）

第2次名寄市空家等対策計画

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度～令和8年度までの6年間とし、社会情勢や本市の状況等の変化に応じて見直していきます。

4 計画の対象

(1)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、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。）とします。

なお、市が所有又は管理する空家等についても、対策上必要な場合は計画の対象とします。

(2)対象とする地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1)人口と世帯の状況

本市の人口は、年々減少傾向にあります。世帯数については、平成20年に一時増加しましたが、その後減少傾向にあります。今後も人口、世帯数の減少が見込まれています。

【表1 名寄市の人口と世帯数の推移】

	平成18年 (2006年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)
人口	31,575	31,250	29,760	27,681
前回対比	-	0.99	0.95	0.93
世帯数	14,523	14,757	14,615	14,289
前回対比	-	1.02	0.99	0.98

(住民基本台帳参照)

(2)空家の状況

総務省統計局が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」から見た本市の住宅戸数は、平成25年の住宅総数14,110戸から平成30年には14,580戸と増加しています。

また、空家の数は平成25年の1,550戸から、平成30年には2,020戸と増加しており、空家率は全国や北海道から見ると高い状況にあります。

【表2 空家数と空家率の推移】

	平成25年			平成30年		
	戸数	空家率		戸数	空家率	前回対比
全国	8,195,600	13.5	-	8,488,600	13.6	1.04
北海道	388,200	14.1	-	379,800	13.5	0.98
名寄市	1,550	11.0	-	2,020	13.9	1.30

(住宅・土地統計調査)

【表3 空家の種類別状況】

(単位:件)

内 訳	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
空家総数	1,520	1,550	2,020
二次的住宅	60(3.9%)	110(7.1%)	10(0.5%)
賃貸・売却用住宅	640(42.1%)	730(47.1%)	1,180(58.4%)
その他の住宅(放置空家など)	820(53.9%)	710(45.8%)	830(41.1%)
うち、腐朽・破損あり	460(56.1%)	180(25.4%)	310(37.3%)

※二次的住宅：別荘、残業等で帰宅できない人が滞在する住宅等

(住宅・土地統計調査)

2 空家等の調査

国の基本指針では、「市町村が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も活用しつつ、市町村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」とされています。

本市では、平成 29・30 年に住宅地図メーカーによる空き家データコンテンツを活用した現況調査をしています。(表4)今後においても、市民からの情報提供(表5)を有効活用し、空家等の所在やその状態の把握に努めます。

表4 空家現況調査結果

内 訳	総数	名寄市街	名寄市郊外	土地建物の利用状況
空家と思われるもの	249 件	173 件	76 件	空家
使用中と思われるもの	112 件	62 件	50 件	居住の可能性あり・賃貸物件
除却済	87 件	62 件	25 件	更地、新築、ソーラー、駐車場
その他(賃貸用住宅)	71 件	33 件	38 件	工場、アパート等
合計	519 件	330 件	189 件	

※調査方法 道路からの外観調査、写真撮影・調査時期 平成 29～平成 30 年度

※住宅地図の住宅に家主名未表示住宅を調査し物件、物件数を特定した。

表5 管理不全の相談件数

年度	件数	相 談 内 訳				
		建材飛散	雪害	一部倒壊	立木	雑草
令和元年度	14	8	0	0	1	5
平成30年度	37	11	18	2	1	5
平成29年度	53	7	32	1	1	12
平成28年度	13	内訳不明				

(単位:件)

特定空家等の調査については、その認定の際に職員が現地調査を行うほか、所有者等に今後の意向を確認して指導等の措置を行うため、不動産登記簿情報、住民基本台帳情報、戸籍情報、固定資産税情報等を活用して所有者等の調査を行います。

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存在します。

積雪寒冷地である本市では、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、屋根雪の隣接住宅及び敷地、道路へ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。

想定される影響例

○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。

○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。

○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。

○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、防犯、環境、衛生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

空家等には様々な課題があり、それを解決するためには、個々の状況に応じた対応が必要となります。本計画では、次の3項目の視点で取組を進めることとします。

- 適切な管理の促進
- 流通・利活用の促進
- 特定空家等への対応

1 適切な管理の促進

(1) 所有者等の当事者意識の醸成

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理するべきものです。しかし現状では、放置された空家等の腐朽・破損が進行し、周囲へ悪影響を及ぼしていることを所有者等が理解していない場合や、相続等により所有者等が市内に在住しておらず現状を把握していない場合もあります。

本市では、所有者等に空家等の適切な管理を行ってもらうため、定期的に広報紙で適正管理について広報するほかホームページなどにより、空き家や、今後空き家となる可能性のある住宅所有者等に対して管理の方法や、特定空家にならないための利活用方法等を紹介するなどして、自ら適正に管理していただくよう、啓発活動を推進します。

(2) 相談連絡体制の整備

近年は高齢者世帯が増加していることもあって、自らの所有する住宅の将来見通しについて、具体的に考えることが困難な方が多くなりつつあり、将来的に空家等となってしまう可能性が高くなります。

このようなことから、高齢者と接することが多く様々な相談を受けることがある団体や庁内関係部署と連携し、高齢者からの相談を取り次いだり、情報提供や相談を働きかけたりする体制を整えています。また、空家等の問題は多岐にわたることから、所有者等が相談できる窓口を設置し、道、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

(3) 空家等の除却（解体）

市民に危険を及ぼすことが懸念される空家等については、国の事業や様々な補助金の仕組みを利用して、空家等を除却（解体）する事例の調査を推進します。

空家等は所有者等の財産であり、所有者等が責任をもって対応するのが原則ですが、所有者等が置かれている状況は様々であり、中には除却（解体）工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。

そのため本市では、市民の安全で安心な生活環境を確保し、所有者の自発的な除却を促進するため、危険家屋の除却費用の一部を支援します。

2 流通・利活用の促進

適切に管理された活用可能な空家等は、貴重な地域資源として、利活用を促進することが必要となることから、次の取り組みを行います。

(1) 空き家バンクの活用

空き家等を利活用する主体は所有者等に限らないことから、空家所有者等に対して「空き家バンク」への登録を案内し、また、活用できる空家等を探している方に対して「空き家バンク」を紹介することで、需要と供給のマッチングを図ります。

(2) 修繕等による空家等の活用

修繕や改修等により利活用が可能な空家等については、地域における最適な利活用方法について検討を行い、国の事業や様々な補助金の仕組みを利用して、空家等を再生させる取組を推進します。

3 特定空家等への対応

特定空家等は、適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。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、所有者等に発生している問題を、所有者等に認識し是正してもらう必要があることから、次の取組を進めます。

(1) 特定空家等の認定

特定空家等の認定基準は、基本方針で「国が示すガイドライン」や北海道及び道総研建築研究本部より、特定空家等を判断するための基準の数値化に加え、北海道特有の積雪寒冷地を考慮した参考基準が示されており、本市ではこれを特定

空家等認定基準としています。

市職員が現地調査を行い、その結果に基づき認定するかどうかを判断し、庁内の空家等対策関係部署の意見を踏まえて、名寄市空家等対策協議会へ諮り、市長が認定します。

(2) 特定空家等の措置

認定された特定空家等の所有者等に対しては、法では「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置をとることができるかとされています。また、これらの措置を講ずるかどうかについて、国のガイドラインでは、まず「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」等を判断し、あると判断された場合、「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等によって判断するとされています。

以上のガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じ、どのような措置が必要になるか個別に判断して対応していきます。特に「勧告」「命令」や「代執行」といった処分性の強い措置を行う場合には、名寄市空家等対策協議会の意見を踏まえて判断していきます。

4 対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制と役割

空家等対策を関係する各課が連携して取り組みを進めるため、随時各部署間の情報交換を行います。

会議では、空家等に係る情報を共有し、効果的な対応策などについて協議するほか、特定空家等に関する協議を行うこととします。

名寄市空家等にかかる庁内各部署の役割分担

関係部署	空家等対策における担当事項
環境生活課	空家等に関する苦情や相談対応、空家情報の整備、空家バンクの運用、宅地建物取引業者との連携構築、金融機関との連携調整、空家対策協議会の運営、庁内関係部局との調整、特定空家認定に係る調査、特定空家等に対する措置に関すること、空家適正管理情報の提供等
総合政策課	総合戦略、総合計画等に関すること。 移住定住希望者の把握と空家バンク情報の提供
防災担当	災害時における空き家情報の活用に関すること。
財政課	空き家対策にかかる予算措置に関すること。
税務課	固定資産税情報提供、特定空家等への適正管理勧告した場合の固定資産税の優遇措置の適用除外
健康福祉部	所有者等が施設入所等により、住宅が空家となる等の情報の共有、所有者への空家対応の助言、環境生活課への情報提供と連携
農務課	就農希望者への空家情報の提供、離農により空家となる情報の環境生活課への提供
産業振興課	住宅改修等支援制度の実施(空家等の活用促進策を含む)
都市整備課	空家等が沿道への障害となる物件への指導、都市整備上必要となる空家対策。除却後のポケットパーク等の空地利活用の検討
建築課	建築基準法に基づいた空家等への対応、空家調査、特定空家認定に関する連携。空家等の改修・除却等に係る専門的な相談対応
教育委員会	通学路への障害となる物件への指導等
消防署	空家情報の提供・共有、台風等家屋飛散による危険防止処置の対応、防火上適切な管理が必要な場合の指導、防火に対する指導等
全庁共通	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) 関係機関等との連携

対策の効果的な実施のため、関係する各機関、民間団体等との連携協力を行います。

■弁護士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

■宅地建物取引事業者

所有者等の空家等利活用相談、空家バンクの充実等

■建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

■金融機関

改修、解体等の資金での相談及び対応等

■警察

危険回避のための対応等

■町内会

空家等情報の提供、跡地の利活用等