

滝上町空家等対策計画

令和2年4月

滝 上 町

■目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1. 背景 1
- 2. 計画の位置づけ 1

第2章 空家等の現状

- 1. 滝上町の空家等の現状 2
- 2. 滝上町の人口の現状 2
- 3. 空家等における課題 4

第3章 空家等対策における施策

- 1. 対策に関する基本的な方針 5
- 2. 計画期間 6
- 3. 計画対象 6
- 4. 対象とする空家等の種類 6
- 5. 空家等の調査 6
- 6. 空家等の適切な管理の促進 7
- 7. 空家等及び跡地の利活用の促進 8
- 8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対応 8
- 9. 空家等対策の実施体制 10
- 10. 住民等からの空家等に関する相談への対応 12
- 11. その他空家等対策の実施に関する必要な事項 12

別添資料

- 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2. 行政代執行法
- 3. 市町村による特定空家の判断の手引き

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に
伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきている。本町においても
多数の空家等があり、今後も空家等は増加すると考えられる。空家になったにも
関わらず、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家は、防災・
防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住
民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められ
ている。

国はこの空家問題の抜本的な解決策として、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、「法」という。）を施行し、また北海道は、こ
の施行に合わせて「空家対策連絡会議」（以下、「連絡会議」という。）を設置し、
道、道内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進して
いくこととしている。

2. 計画の位置づけ

この「滝上町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6
条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等対策を効
果的かつ効率的に推進するために策定するものである。したがって本町の空家等
対策の基礎となるものである。

なお、計画の推進にあたっては「滝上町総合計画」、「滝上町まち・ひと・しごと
創生総合戦略」及びその他関連計画・施策との整合を図るものとする。

第2章 空家等の現状

1. 滝上町の空家等の状況

本町の空家等の現状については、平成29年度に市街地の現地調査を実施した。近年、町の「まち並み整備事業」等の活用により空家等の除却は進んでいるが、その一方で毎年新たな空家等が発生しており、今後は所有者の特定と空家等の利活用の意向を調査する必要がある。

表1. 町内の地区別空家等数

地区名	空家等数
元町	12
幸町	5
栄町	13
旭町	16
滝美町	3

地区名	空家等数
あけぼの町	2
新町	12
濁川中央	15
濁川みどり町	13
合計	91

(令和元年10月現在)

2. 滝上町の人口の現状

本町の人口は、昭和36年9月に14,214人（住民基本台帳）まで増加したが、それ以降は一貫して減少が続き、令和元年12月末日現在では2,544人（住民基本台帳）となっている。

世帯数も同様に減少し続け、令和元年12月末日現在では1,402世帯（住民基本台帳）となっており、1世帯あたり人員も1.8人/世帯となっている。

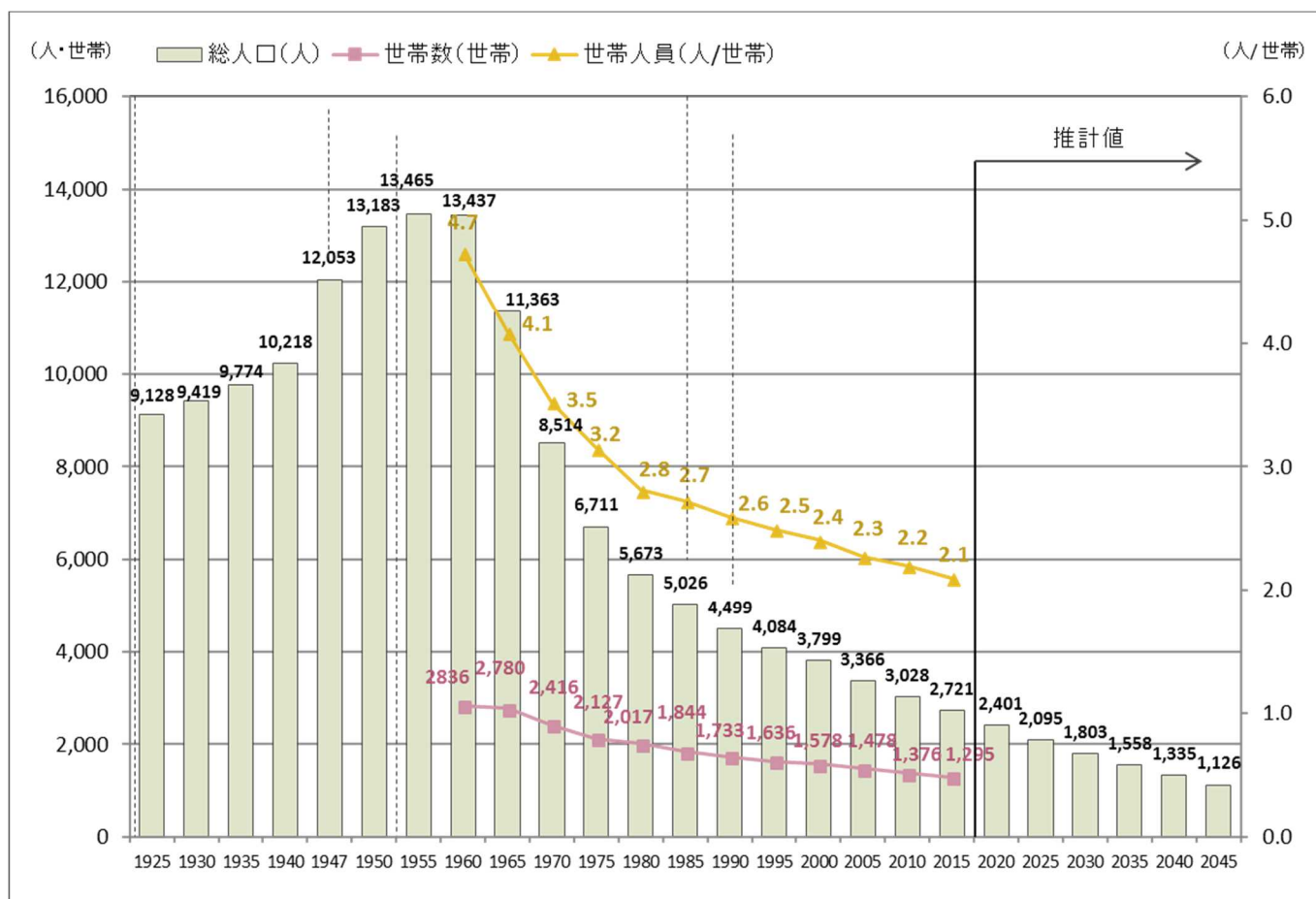
国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後も人口減少がつづき、2030年（令和12年）には1,803人と2千人を割り込み、2045年（令和27年）には1,126人になると推計されている。

本町の国勢調査における人口推移及び、人口の将来推計は次のとおりである。

表2. 国勢調査における滝上町の人口推移

区 分	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
総 数	3,799 人	3,366 人	3,028 人	2,721 人
0 歳～14 歳	436 人	341 人	269 人	299 人
15 歳～64 歳	2,205 人	1,805 人	1,593 人	1,362 人
うち 15 歳～29 歳(a)	422 人	318 人	266 人	230 人
65 歳以上(b)	1,158 人	1,220 人	1,166 人	1,120 人
若年者比率(a / 総数)	11.1%	9.4%	8.8%	8.5%
高齢者比率(b / 総数)	30.5%	36.3%	38.5%	41.2%

図1. 滝上町の人口推移と将来推計



資料：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計(平成 30 年)」

3. 空家等における課題

本町における空家等の状況や将来人口の見通しを踏まえ、空家等対策の課題は次のとおりである。

(1) 空家等の発生を抑制する取組み

空家等が発生する要因である人口減少や少子高齢化は、本町でも進展しており、住宅の老朽化の進行により高齢者が公営住宅等に転居して空家になるケースも目立ってきている。

空家等の増加は、地域の魅力を失わせ、居住者の減少を招くことなどの問題を引き起こし、空家等の発生をできるだけ抑制する取組みが必要となっている。

(2) 適正な管理を促す取組み

空家等となっても、適切な維持管理が行われていれば直ちに問題となることはなく、その後の利活用にもつながるため、所有者に適正な管理を促す取組みが必要である。

(3) 空家等を利活用する取組み

物件によっては利用可能な空家等があると考えられることから、このような空家等の利活用を促す取組みが必要である。

(4) 空家等の管理状況を改善する取組み

管理が十分になされておらず、老朽化の進行や近隣地域への影響など、何らかの問題が予見される空家等については、その状況を改善し、特定空家等となることを防ぐ取組みが必要である。

(5) 特定空家等に対する取組み

近隣地域の生活環境に悪影響を及ぼしている特定空家等については、法律や関係法令等に基づき適切な措置を行い、所有者に強く働きかける取組みが必要である。

第3章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針

本町における空家等対策は、これまでに述べた空家等の状況や課題を踏まえ、以下の3項目の基本方針のもと各施策を進めることとし、最終的には所有者による自発的な取組みを促す。

一 空家等の発生予防及び適正管理の推進

新たな空家等の発生をできるだけ抑制するとともに、空家等対策の基本として、所有者への適正管理等の働きかけを推進する。

二 利活用の推進

利用可能な空家等の有効活用を図るため、利活用の支援を推進する。

三 特定空家等の問題解決

周辺環境への悪影響を解消するために、いわゆる特定空家等に対し、問題解決に向けた取組みを推進する。

(1) 所有者等の意識の醸成

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤等により全ての人々が空家等の所有者等となる可能性があることを周知することも重要である。

このため、広く所有者等に対して啓発を行い、空家等問題に対する意識の醸成を行う。

(2) 特定空家等の取組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性、雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあるため、優先的に取り組んでいく。

(3) 住民からの相談に対する取組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等

からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために窓口体制を一本化する。

2. 計画期間

空家等対策の計画期間は、令和2年度から令和6年度までの5年間とし、町内の空家等の状況や社会情勢等の変化などに応じて見直していくものとする。

3. 計画対象

本計画の対象地域は滝上町内全域とする。

また、空家率が高く周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている濁川地区については、優先的に対策を進める必要があることから重点対象地区とする。

4. 対象とする空家等の種類

空家等の定義は法第2条第1項及び第2項のとおりとし、本計画の対象とする空家等の種類は、空住宅や空店舗などを含む全ての「空家等」とする。

5. 空家等の調査

(1) 空家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリングなどにより空家等を特定する。

特定した空家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民からの情報収集等により所有者等を特定し、空家等の所有者等に通知を行い確定する。

(2) 実態調査

- ① 空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家等の状態等を把握するため、職員又は町長が委託した者等（以下「職員等」という。）により実態調査を実施する。調査は随時必要に応じて行い、町内会や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行う。
- ② 特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行う。アンケート等の送付は、個別に行う他、固定資産税の納税通知書など定期的な通知等を活用して行う。

- ③ 職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行う。

なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者に対して文書で通知を行う。(通知が困難な場合は除く。)

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報についてデータベースを整備し、まちづくり推進課において管理する。また、データベースの情報は関係部局で共有する。データベースの情報は以下のとおりとする。

- ① 基本情報(所在地、建物種類、階数、構造等)
- ② 現地調査情報(老朽度、周辺への影響、維持管理の状態)
- ③ 所有者特定情報(土地及び建物所有者等の住所・連絡先等)
- ④ 所有者の意向調査結果
- ⑤ 情報提供等の履歴
- ⑥ 助言や指導等の履歴

(4) 所有者等が特定できない場合

- ① 所有者不明(相続放棄含む)の確認

ア 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査

イ 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者等不明の空家等とし、データベースに登録する

- ② 所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便物が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を特定できないもの」と判断し、データベースに登録する

6. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則である。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止する。

(1) 所有者等への情報提供

① 所有者等への啓発

町ホームページ等への適正管理に関する情報掲載を通じ、空家等への適正な管理について、所有者等への啓発に努める。

② 所有者等への空家等対策に関する情報提供

広報誌、ホームページ、納税通知書など町からの文書通知書を活用し、空家等の所有者等に対して以下の情報提供を行う。

ア 相談窓口の案内

イ まち並み整備事業補助制度

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は多岐にわたることから、相談窓口をまちづくり推進課まちづくり推進係内に設置し、道、関係団体、庁内関係課等と連携した相談体制の整備を行う。

7. 空家等及び跡地の利活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、利活用の提案や町内会等地域との連携による活用などを実施する。

(1) 利活用可能な空家等及び跡地の情報提供と柔軟な対応の検討

所有者等の同意を得たうえで、町内の空家等に関するデータベースを作成し、空家等取得希望者に情報提供を行い、利活用の企画、提案等を実施する。町において修繕を実施したちょっと暮らし住宅への活用、跡地の地域防災への活用、地域の雪捨て場・駐車場などへの利活用など柔軟な対応を検討する。

(2) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり、国及び北海道の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進する。

(3) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令等を遵守するため関係機関等と協議を行う。

8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

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悪影響を及ぼしていることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空家等の判断については、「市町村による特定空家の判断の手引き」に基づき町長が決定する。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、関係機関等と連携しながら指導等の実施を検討する。

(1) 措置の方針

① 措置の優先

特定空家等のうち、周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすものもしくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとする。

② 措置内容の検討

ア 特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立ち入り調査を実施し、建築物の状況を把握する。

イ 調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。

ウ 措置の内容については、必要に応じて各関係機関等と情報共有する。

(2) 措置の実施

① 助言・指導

町長は、8（1）②で検討した措置の内容を講ずるよう、助言・指導を行う。

② 勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行う。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知する。

③ 命令

町長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で特に必要と認め

た場合は、所有者等に対して相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるよう命ずる。

町長は、命令をする場合においては、法第14条4項から第8項及び第11項から第13項までの規定に基づき実施する。

④ 行政代執行

町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。所有者等が確定できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき実施する。

(3) その他の対処

台風などによりトタン等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ応急の措置を講じる。

9. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

庁内における本計画の推進及び空家等対策実施体制は次のとおりとする。

表3. 庁内関係課及びその役割

課名	役割
まちづくり推進課	<ul style="list-style-type: none">・空家等の調査・空家等の適切な管理の促進・空家等及び跡地の利活用促進・滝上町空家等対策委員会及びその他関係機関等との連絡調整・その他の施策全般

住民生活課	<ul style="list-style-type: none"> ・災害対策及び災害時の応急措置等 ・法第10条第1項の規定に基づいた固定資産税台帳等の情報を提供 ・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応 ・防犯に関すること ・鳥獣害・害虫に関すること ・ごみ等の放置、不法投棄に関すること
建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・措置及び対処の実施 ・道路安全確保に関すること ・建築技術に関すること
保健福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者等住み替え支援 ・独居世帯等の見守りに伴う現住居の維持保全
教育委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・通学路の安全確保 ・その他児童及び生徒に対する危険防止
紋別地区消防組合 滝上支署	<ul style="list-style-type: none"> ・火災予防 ・緊急安全措置

(2) 滝上町空家等対策委員会

① 趣旨

法において計画の作成及び変更並びに実施は市町村の判断の下で行われるものとされており、協議会を設置するかどうかについても市町村の判断に委ねられていることから、本町では庁舎内に協議会に代わる滝上町空家等対策委員会を設置し、空家等施策に関する情報の共有や連携、協議を行う。

② 所掌事務

- ア 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
- イ 空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- ウ 特定空家等の措置に関する協議
- エ 町長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

③ 組織

委員会は副町長のほか、住民生活課長、建設課長、保健福祉課長、生涯教育課長、消防支署長をもって組織する。

また、委員会に委員長を置き副町長を充てる。

④ 事務局

委員会事務局は、まちづくり推進課まちづくり推進係に設置する。

(3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、必要に応じて関係機関等との連携及び協力のもと空家等対策を実施する。

① 警察

危険回避のための対応等

② 紋別地区消防組合

災害対策、災害時の応急措置等

③建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応

④各町内会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

⑤弁護士

空家等に関する相続、特定空家等に関する協議等、法律問題全般

10. 住民等からの空家等に関する相談への対応

相談を受けた際には、委員会及び関係機関等と連携、相談、記録し共有の上対応する。また、経過等についても共有する。

11. その他空家等対策の実施に関する必要な事項

(1) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲内で、適正に管理されていない空家等についても必要な措置を講じることが可能なこともある。

(2) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正等必要に応じて随時変更する。

変更する場合は委員会で協議を行い、意見を求める。