

弟子屈町空き家等対策計画

《令和7年4月～令和12年3月》



弟子屈町

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	4
	(1)空家等対策の必要性	
	(2)空家等対策に向けた課題	

第3章 空家等の対策

1	適切な管理の促進	6
	(1)所有者等の当事者意識の醸成	
	(2)相談体制の整備	
	(3)特定空家等の除去（解体）	
2	流通・利活用の促進	7
	(1)空き家バンクの活用	
	(2)修繕等による空家等の活用等に対する支援制度	
3	特定空家等への対応	7
	(1)特定空家等の認定	
	(2)特定空家等の措置	
4	対策の実施体制	9
	(1)役場内の組織体制と役割	
	(2)弟子屈町空き家対策協議会	

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「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）：資料 1」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「特定空家等」の判断の参考となる基準」及び「「特定空家に対する措置」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。

本町におきましても、空家等の件数は年々増加傾向にあり、自治会要望や町民からの情報提供を受けた際には現地確認を行い、その中でも適正に管理されていない空家等が生活環境に影響を及ぼす場合には、所有者が特定できた場合に限り、撤去や改善の要請を行うなど対策を進めてきたところです。しかし、それらの財産に所有権以外の権利が設定されている場合や、相続登記がされていない場合などは、さらに対応の難しさが増すこととなり、私的財産に対して踏み込めない実態があります。

そのため、法に基づく特定空家等への措置や空家等の利活用の促進など、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために、空家等に対する対策について必要な事項を定めた本計画を策定し、生活環境の充実と向上に向けた取り組みを進めることで、第 6 次弟子屈町総合計画の基本目標のひとつである「人と自然が共生する夢（まち）づくり」の達成を目指します。

用語の定義

法：空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）

弟子屈町空き家等対策計画

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和7年度～令和11年度までの5年間とする。

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。）とする。

なお、町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、町内全域とする。

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

弟子屈町の人口及び世帯数は、年々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 弟子屈町の人口と世帯数の推移】

	平成 17 年 (2005 年)	平成 22 年 (2010 年)	平成 27 年 (2015 年)	令和 2 年 (2020 年)
人口	9,023	8,278	7,758	6,955
増減率	-5.0%	-8.3%	-6.3%	-10.4%
世帯数	3,904	3,624	3,497	3,324
増減率	-1.7%	-7.2%	-3.5%	-4.9%

(国勢調査)

(2)空家の状況

税務部門で例年報告している「概要調書」から見た本町の住宅等戸数は、平成 30 年の住宅総数 6,269 戸から令和 2 年に 6,039 戸と大きく減少していますが、それ以外ではほぼ横ばいの状況となっています。

また、空家率は令和 2 年の 3.1%から、令和 5 年 4.2%と近年増加しています。

【表2 本町の住宅等戸数と空家率の推移】

平成 27 年		平成 30 年		令和 2 年		令和 5 年	
戸数	空家率	戸数	空家率	戸数	空家率	戸数	空家率
6,298	3.6%	6,269	2.9%	6,039	3.1%	6,084	4.2%

(概要調書)

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、まず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。

本町では、日頃から調査を実施するほか、町民からの情報提供を有効活用し、空家等の所在やその状態の把握に努めるとともに、基礎資料となる各種台帳や情報等を収集し、空家等データベースの作成を行います。

また、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見受けられます。

積雪寒冷地である本町では、冬期の積雪や低温、強風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、屋根雪やつら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。

○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、過疎化の進行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、防災面、防犯面、環境面、衛生面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町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。

本町では、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、自発的な管理を促すための通知を行うなどして、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) 相談体制の整備

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以下の窓口を設置します。

- ・ 空き家対策全般、特定空家等による被害及び被害防止等
(総務課防災情報係 TEL015-482-2912)
- ・ 空き家等に係る町民相談 (環境生活課生活係 TEL015-482-2934)
- ・ リフォーム、耐震改修等 (建設課建築係 TEL015-482-2941)
- ・ 空き家バンク制度
(まちづくり政策課政策調整係 TEL015-482-2913)
- ・ 寄附採納等 (まちづくり政策課管財係 TEL015-482-2913)
- ・ 空き店舗の活用促進 (観光商工課商工振興係 TEL015-482-2940)
- ・ 固定資産税の住宅用地特例に関する措置
(税務課資産税係 TEL015-482-2914)

(3) 特定空家等の除却（解体）

近隣への悪影響等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）する取組を推進します。

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。

そのため本町では、町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、特定空家等の除却費用の一部を助成する制度を行います。

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、次の取組を行います。

(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等に対する支援制度

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。

- ・空き家バンク制度（資料2）
- ・住宅建設促進事業（資料3）
- ・住宅の簡易耐震診断及び耐震改修費用の助成制度（資料4）
- ・空き店舗の活用促進（企業振興促進条例）（資料5）
- ・空き家再生等推進事業【除去事業タイプ】（資料6）

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を参考として、各市町村において地域の実情を反映した、適宜固有の判断基準を定めることにより、特定空家等に対応することが適当」とされています。

本町では、同計画策定当初から国のガイドラインを参考とした「空き家等危険度判定調査票」（別紙第1号様式）の結果を認定基準としており、これまでの調査結果との整合性を図る必要があることから、引き続き、同調査結果を特定空家等の認定基準とします。

認定調査は、町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、空き家等対策審査委員会及び空き家対策協議会の意見を踏まえて、町長が認定します。

(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、空き家等対策審査委員会及び空き家対策協議会の意見を踏まえて判断していきます。（弟子屈町空き家等対策フロー図：資料）

4 対策の実施体制

(1) 役場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、「弟子屈町空き家等対策審査委員会」を設置します。

本委員会では、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。

なお、本委員会の構成員は副町長を委員長とし、下記関係部署の課長をもって構成します。

空家等対策実施体制

関係部署	空家等対策における役割
総務課	空家対策の総括及び実施、災害対応、行政手続法、例規改正
まちづくり政策課	総合計画、空き家バンク、予算措置、寄附等財産管理
建設課	建築基準法、危険度調査、住宅リフォーム助成、耐震改修助成
環境生活課	防犯、廃棄物処理、景観環境保全
税務課	地方税、課税台帳、納税状況
観光商工課	空き店舗棟対策、観光への影響
水道課	水栓管理

(2) 弟子屈町空き家対策協議会

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、意見及び協議を行うため、法第7条に基づき「弟子屈町空き家対策協議会」（資料7）を設置します。

町長を会長とする本協議会では、本町における空き家対策計画の策定し、その実施を推進するとともに、情報の収集と共有、機関相互の連絡調整を行います。

協議会委員は、地域住民、町議会議員、法務・不動産・建築等に関する学識経験者、その他町長が必要と認める者をもって構成し、運営については別途定めま

す。

- ・司法書士
- ・弟子屈町議会

- 弟子屈町自治会連合会
- 阿寒摩周国立公園川湯地域運営協会
- 弟子屈町都市計画審議会
- 弟子屈郵便局
- 弟子屈町商工会
- 一般社団法人摩周湖観光協会
- 摩周建設業協会