

# 愛別町空き家等対策計画

令和3年3月策定  
令和6年3月改定

愛別町

# 目 次

## 第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1	計画の背景と目的	1
2	計画の位置付け	1
3	計画期間	2
4	計画の対象	2
5	計画の公表	2

## 第2章 空き家等の現状と課題

1	空き家等の現状	3
2	空き家等に関する課題	4

## 第3章 空き家等の対策

1	適切な管理の促進	6
2	流通・利活用の促進	7
3	管理不全空き家等への対応	7
4	特定空き家等への対応	9
5	対策の実施体制	11
6	計画の達成目標	11

# 第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

## 1 計画の背景と目的

### (1) 背景

少子高齢化や過疎化による人口減少、核家族化や国による住宅政策の影響に伴う建物の老朽化により「空き家等」が全国的に増加してきており、経年劣化や積雪による倒壊の危険性や景観、あるいは公衆衛生や防災など地域の生活環境に悪影響を及ぼすなど早急な対応が求められてきております。

このような中、国では地域住民の生命・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。）を公布し、平成27年5月に全面施行されました。法では市町村に対して空き家等に関する対策についての計画を定め、必要な措置を講ずるよう求めています。

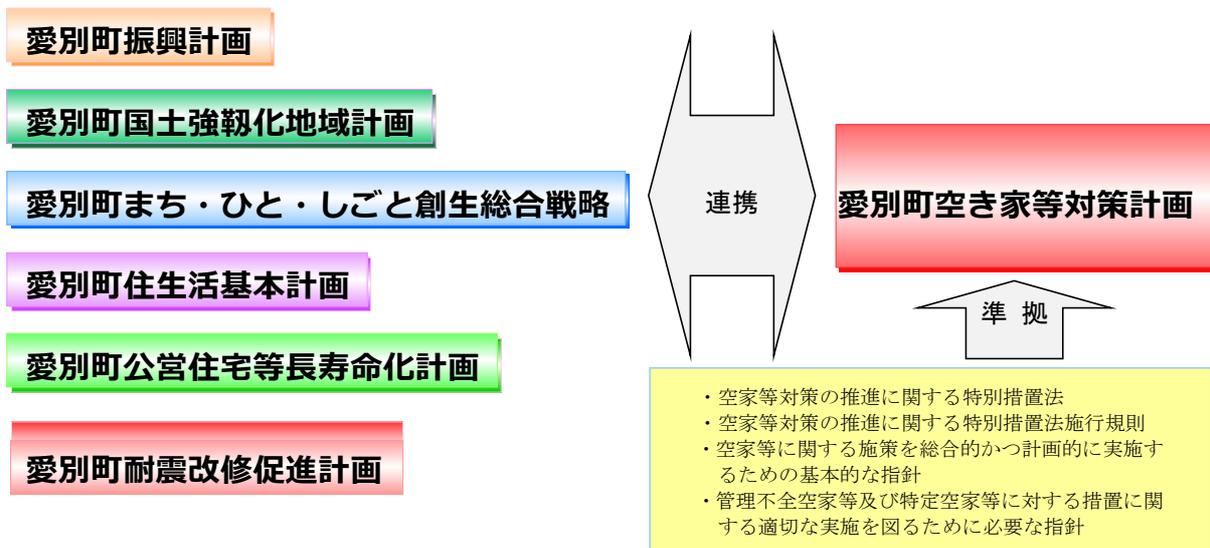
これを受け本町では令和2年3月3日に「愛別町空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を施行し、町及び所有者等の責務を明らかにするとともに、空き家等の適切な管理に関し必要な事項を定めております。

### (2) 目的

本計画は、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与するため、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的に策定しました。

## 2 計画の位置付け

本計画は、法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第6条に規定する国の基本指針に則して策定する計画です。



### 3 計画期間

本計画の期間は、令和3年度（2021年度）から令和7年度（2025年度）までの5年間とします。ただし、社会情勢や本町における空き家等の状況の変化に応じて見直しを検討します。

### 4 計画の対象

#### （1）対象とする空き家等の種類

本計画が対象とする空き家等の種類は、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」及び法第13条第1項で規定する「管理不全空家等」を含む。）とします。

なお、愛別町が所有又は管理する空き家等についても、除却後の跡地又は増改築後の建築物を地域活性化のために計画的に利用する場合は、計画の対象としません。

#### （2）対象とする地区

本町の空き家は中心部だけでなく、郊外部においても広く分布しており、管理が不十分な空き家等が散在しています。また、今後高齢化・過疎化が進むとともに町内全域において空き家等の増加が見込まれるため、町全体の課題として空き家対策を行う必要性が認められます。

このような現状に鑑み、本町における空き家等に関する対策の対象地区は、愛別町内全域とします。ただし、中心部においては建物が密集している箇所も多く、周辺の景観や防災への影響が大きいことから、特に必要性が認められる場合は重点地区を設定することも検討します。なお、重点地区を設けない場合でも現状を正しく把握しきめ細かい対応が必要なのは言うまでもありません。

### 5 計画の公表

本計画は、法第7条第12項の規定に基づき町のホームページ等で公表します。

## 第2章 空き家等の現状と課題

### 1 空き家等の現状

#### (1) 人口と世帯の状況

本町の人口は年々減少を続け、平成 27 年国勢調査により 2,976 人と初めて 3,000 人を切りました。最近 10 年間で人口減少の勢いが加速している現状です。

#### ○愛別町の人口と世帯数の推移

	平成12年 2000年	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	4,065	3,739	3,328	2,976	2,605
増減率	-5.9%	-8.0%	-11.0%	-10.6%	-12.5%
世帯数	1,529	1,458	1,332	1,305	1,189
増減率	3.6%	-4.6%	-8.6%	-2.0%	-8.9%

#### (2) 現地調査の概要

##### ①調査対象

町内全域の住宅、店舗、倉庫などの建築物

※国、地方公共団体が所有又は管理している建築物は対象外

##### ②調査時期

【平成 28 年 9 月】

【令和 2 年 10 月】

##### ③調査内容

各区長からの報告を受け、職員により敷地外や公道からの外観目視による空き家等の判定を行い、その後、空き家等の情報（建築物の種類、構造、建築年、階数等）を参考に老朽度・危険度（建築物の外壁・屋根・傾斜、居住の有無）、周辺への影響度（雑草、樹木、建具等開口部の状況、倒壊した場合の影響）などについて調査し、特定空き家等の候補となり得る建築物については、さらに目視により危険度を判定。

#### (3) 現地調査の結果

平成 28 年の調査では空き家等物件は 52 件で、うち特定空き家等の候補となり得る危険空き家等は 17 件（うち事業所 2 件含む）でした。

令和 2 年の調査では空き家等物件は 68 件で、うち特定空き家等の候補となり得る危険空き家等は 12 件（うち事業所 2 件含む）でした。

なお、固定資産課税台帳等を確認し、前回調査において空き家等（特定空き家等の候補物件を含む）と判断されたもののうち、13 件について除却が確認されました。

○空き家等の地区別状況（事業所含む）

地区	空家件数		空家棟数		特定空家等候補	
	H28	R2	H28	R2	H28	R2
金 富	2	1	8	4		
厚 生	4	3	17	12		
伏 古						
協 和	5	4	13	9	1	1
徳 星	1		4			
本 町	6	9	9	14	1	1
北 町	2	7	4	12		
南 町	4	4	7	8	1	
愛 別	2	2	4	4	2	2
東 町	7	13	16	30	4	3
豊 里	1	3	3	6		
中 央	2	2	6	5		
中央町	2	5	2	6	2	2
愛 山	4	5	6	12		
愛山町	10	10	18	20	6	3
合 計	52	68	117	142	17	12

## 2 空き家等に関する課題

### （1）空き家等対策の必要性

空き家等の適切な管理は、法第5条及び条例第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、民法では空き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き家等となって以降、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、冬季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、屋根からの落雪や雪庇、つららの落下による事故も懸念されます。今後とも空き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、空き家等対策に取り組む必要があります。

### （2）空き家等の発生要因

空き家等が発生し増加していくのは、次の理由が考えられます。

#### ①人口減少や高齢化

核家族化により住宅そのものの数が増え、高齢化により老人ホームや介護

施設へ入所し、住んでいた住宅がそのままとなるケースや、都市部への人口流出によりそれまでの住宅がそのまま放置されるケース。

②経済的な負担

改修や取り壊しにかかる費用が高額となり、その費用を捻出できない。

③相続及び管理の問題

相続人が不明若しくは相続人全員が相続放棄して住宅が手つかずになる。

相続人はいるものの、被相続人が住宅等を所有していたことを知らないまま放置される、又は相続人同士の話がまとまらずに放置される。

町外にいるため建物や地域への愛着がない、また、危険な状態になり地域からの苦情があっても耳を貸さないなどして放置される。

④情報不足

愛別町空き家情報、北海道空き家情報バンクを知らない・利用方法が分からない。

⑤権利の問題

私有財産のため、憲法に規定する財産権や民法に規定する所有権で保護されている側面もあり、近隣住民など第三者が関与しづらい。

⑥その他

建物に思い入れがあり、解体や売却ができない。

### (3) 空き家等対策に向けた課題

空き家等に関する課題は、空き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、空き家等が増えることによる地域活力の低下や過疎化が生じるなどの社会的な問題等、多くのものがあります。

①所有者等の把握

所有者の死亡による相続で、相続放棄や相続者不明により所有者が特定できない場合があります。

②近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化等）

空き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、屋根の積雪や雪庇が隣地や道路に落ち、危険性が增大します。また、空き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。

③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、不法滞在等空き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き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。

④空き家等の増加に伴う地域活力の低下とさらなる悪循環（過疎化等）の懸念  
空き家等の増加に伴い、所有者等との連絡が取れなくなることから、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、地域の魅力の低下が懸念されます。また、それによって、さらなる人口減少が起こり過疎化につながるおそれがあります。

#### ⑤空き家等の増加に伴う多様な問題の顕在化

空き家等の状況はそれぞれ異なり、空き家等を所有・管理している方の状況もまた異なります。

空き家等が増えた分、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 空き家等の対策

空き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項目の視点で取り組みを進めることとします。

- ①適切な管理の促進
- ②流通・利活用の促進
- ③管理不全空き家等及び特定空き家等への対応

### 1 適切な管理の促進

#### (1) 所有者等の当事者意識の醸成

空き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す。しかし現状では、放置された空き家等の腐朽・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本町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。

法第5条に「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されていることから、所有者等に対し、パンフレットの配布やホームページ等により、所有者等の責務や空き家等の管理の方法、各種制度や利活用方法等の紹介をとおして、自ら適正に管理していただくよう、周知・啓発を行います。

#### (2) 相談体制の整備

多岐にわたる空き家等の問題に対応するため、総務企画課が窓口となり、関連部署や道、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

##### ■相談窓口

愛別町総務企画課企画財政係

電話：01658-6-5112

FAX：01658-6-5110

メール：solumukikaku@town.aibetsu.hokkaido.jp

### (3) 空き家等の除却の促進

空き家等は所有者等の財産であり、所有者等が責任を持って対応するのが原則であることから、近隣への悪影響等が懸念される空き家等については、除却（解体）するよう促します。

## 2 流通・利活用の促進

適切に管理された活用可能な空き家等は、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) 空き家情報の活用

空き家等の利活用の促進を目的に、本町の「空き家情報」により、空き家等の需要と供給のマッチングを図ります。

具体的には、空き家等の売却や賃貸を希望する所有者等が、本町の「空き家情報」に登録し、町ではホームページへの掲載や、「北海道空き家情報バンク」を通じて、住宅を探している方々へ空き家等の情報を発信します。

### (2) 改修等に対する支援の実施

空き家等を利活用し、定住・移住促進のため改修する場合、費用の一部助成など必要な支援を行います。

## 3 管理不全空き家等への対応

管理不全空き家等は、適切な管理が行われず、そのまま放置すれば特定空き家等の状態に移行する確率が高くなります。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) 管理不全空き家等の認定

管理不全空き家等の認定基準は、基本指針で「ガイドラインにおいて別途定めている」とされています。

〈管理不全空き家等の判断基準〉

#### ① 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

##### 1 建築物等の倒壊

(1) 建築物

(2) 門、塀、屋外階段等

(3) 立木

##### 2 擁壁の崩壊

##### 3 部材等の落下

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

- (3) 立木の枝
  - 4 部材等の飛散
    - (1) 屋根ふき材、外装材、看板等
    - (2) 立木の枝
  - ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
    - 1 石綿の飛散
    - 2 健康被害の誘発
      - (1) 汚水等
      - (2) 害虫等
      - (3) 動物の糞尿等
  - ③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
  - ④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
    - 1 汚水等による悪臭の発生
    - 2 不法侵入の発生
    - 3 落雪による通行障害等の発生
    - 4 立木等による破損・通行障害等の発生
    - 5 動物等による騒音の発生
    - 6 動物等の侵入等の発生
  - ⑤総合的判断
- 認定調査は、町職員が現地調査等を行い、「そのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態」にあるかどうかを判断し、空き家等対策協議会の意見を踏まえて、町長が認定します。

## (2) 管理不全空き家等の措置

認定された管理不全空き家等の所有者等に対しては、法により「指導」「勧告」の措置をとることができることとされています。国のガイドラインでは、まず「適切な管理が行われていない空き家等の所有者等の事情の把握」を行い、「管理不全空き家等に該当するかどうかの必要な調査」を実施するとともに、「台帳等の整備や関係部局への情報提供」や「管理不全空き家等に関する権利者との調整」を行ったうえで、措置を講ずることとされています。

なお、「指導」にあたっては、所有者等への告知すべき事項を整理し、指導の趣旨及び内容について分かりやすく示すこととし、特に「勧告」を行う場合には、空き家等対策協議会の意見を踏まえて、実施の可否について慎重に判断します。

### ① 指導

調査の結果、管理不全空き家等と認定された場合、当該所有者等に対し、特定空き家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導を行うことができます。(法第13条第1項)

## ② 勧告

①による指導を行ったにもかかわらず状態が改善されないときは、当該所有者等に対し、特定空き家等該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置をとるよう勧告することができます。（法第13条第2項）

## 4 特定空き家等への対応

特定空き家等は、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。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) 特定空き家等の認定

特定空き家等の認定基準は、基本指針で「ガイドラインにおいて定めている」とされています。

〈特定空き家等の判断基準〉

①管理不全空き家等の判断基準に同じ

②総合的判断

認定調査は、町職員が現地調査等を行い、「特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態」にあるかどうかを判断し、空き家等対策協議会の意見を踏まえて、町長が認定します。

### (2) 特定空き家等の措置

認定された特定空き家等の所有者等に対しては、法により「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。国のガイドラインでは、まず「特定空き家等の所有者等の事情の把握」を行い、「報告徴収及び立入調査」を実施するとともに、「台帳等の整備や関係部局への情報提供」や「特定空き家等に関係する権利者との調整」を行ったうえで、措置を講ずることとされています。

なお、「報告徴収」にあたっては、所有者等から報告をもらうべき事項を明確に示すとともに、「助言又は指導」にあたっては、所有者等への告知すべき事項を整理し、助言又は指導の趣旨及び内容について分かりやすく示すこととし、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、空き家等対策協議会の意見を踏まえて、実施の可否について慎重に判断します。

①助言又は指導

調査の結果、特定空き家等と認定された場合、当該所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行うことができます。（法第22条第1項）

②勧告

①による助言又は指導を行ったにもかかわらず状態が改善されないとき

は、当該所有者等に対し、相当の猶予期限を定め、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう勧告することができます。（法第 22 条第 2 項）

### ③命令

②による勧告を受けた所有者等が正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかった場合は、当該所有者等に対し、相当の猶予期限を定め、勧告に係る措置をとるよう命ずることができます。（法第 22 条第 3 項）

その際、町長は当該所有者等に対しその命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付し、意見書及び自己に有利となる証拠を提出する機会を与えるなどの措置を講じます。（法第 22 条第 4 項～第 8 項）

### ④公示

③による命令をした場合、町長は標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示します。（法第 22 条第 11 項～第 13 項）

### ⑤行政代執行

③による命令を受けた当該所有者等がその措置を履行しないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、代執行を行うことができます。（法第 22 条第 9 項～第 10 項）

## (3) その他の対応

(1)、(2)による対応を原則としますが、消防法、建築基準法、道路法、災害救助法等他の法律による対応も検討します。

また、これらによる対応では間に合わない緊急の事例が発生することも想定されます。その場合においては、条例に基づき次の措置を検討します。

### ① 緊急対応措置

当該特定空き家等が、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又はそのおそれがあり、緊急の必要があると認めるときは、町長は、危害の発生又は拡大の防止のために必要な最小限度の措置を講ずることができます。（条例第 14 条第 1 項）

その際、町長は当該所有者等に対し当該特定空き家等の所在地及び当該措置の内容を事前に通知するものとします。（条例第 14 条第 2 項）ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、当該措置を講じた後に通知します。また、当該措置の費用について当該所有者等から徴収することができます。

（条例第 14 条第 3 項）

これらの対応とともに、特定空き家等となる前に所有者等による自主解決を図るよう促すなど、個別の対応を日頃から行うことで、空き家等の発生を未然に防ぐよう配慮します。

## 5 対策の実施体制

### ①空き家等対策庁内検討委員会

空き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、「愛別町空き家等対策庁内検討委員会」を設置し、空き家等に係る情報を共有し、効果的な対策について協議を行います。

### ○愛別町空き家等対策庁内検討委員会の構成員（担当課等）と所管事務等

担当課等	所管事務等
総務企画課	空き家等対策全般、相談窓口、防災対策、災害時における空き家情報の活用等
建設管理課	空き家等の除却・活用に関する専門的な対応、管理不全空き家等及び特定空き家等の判断及び情報提供、現地調査等
税務住民課	所有者等の情報提供、生活環境への助言等
保健福祉課	所有者等の情報提供等
愛別消防署	空き家等の適正管理に関する助言・情報提供等
その他	空き家等情報の共有、利活用の検討・助言等

### ②空き家等対策協議会

法第8条第1項に規定する「愛別町空き家等対策協議会」を設置し、「愛別町空き家等対策計画」の作成及び変更並びに実施に関する協議、管理不全空き家等及び特定空き家等の判断に関する意見を町に対して行います。

## 6 計画の達成目標

本計画を確実に実行することで、管理不全空き家等及び特定空き家等の発生を防止し、空き家問題の新たな発生を防止するため、以下のとおり目標を設定します。

令和2年10月末現在		→ 20%減 →	令和7年度末の目標値	
空き家等	うち危険空き家等		空き家等	うち危険空き家等
68件	12件		54件	10件

## 愛別町空き家等対策計画

令和3年3月策定

令和6年3月改定

発行：愛別町

編集：愛別町総務企画課

〒078-1492

北海道上川郡愛別町字本町179番地

TEL：01658-6-5112

FAX：01658-6-5110