

# 平成29年度 第1回 北竜町空き家等対策協議会

と き：平成29年6月27日（火）

午後1時30分～

ところ：北竜町役場 会議室

## 《議 事 次 第》

1 開 会

2 挨 拶

3 議 事

- (1) 北竜町空き家等対策計画について
- (2) 北竜町特定空き家の判断について
- (3) 北竜町空き家実態調査の実施について
- (4) その他

4 その他

5 閉 会



# 北竜町空き家等対策基本計画

平成28年 6月

北竜町

# ◆目次

---

## 序章 計画の概要

1. 計画の背景
2. 計画の位置づけ
3. 計画の期間
4. 計画の対象

## 第1章 空き家等の現状

1. 全国の空き家の流れ
2. 北海道の空き家の現状
3. 北竜町の空き家の現状
4. 空き家を取り巻く課税の状況
5. 空き家対策における問題
6. 問題・課題のまとめ

## 第2章 空き家等対策に関する基本的考え方

1. 目的
2. 基本理念
3. 計画の方向性
4. 計画の目標

## 第3章 空き家等対策の基本的施策

1. 対策の方向性と基本的な施策
2. スケジュール

## 資料編 (別冊)

1. 北竜町空き家等の適正管理に関する条例
2. 北竜町空き家等対策協議会設置規則
3. 空家等対策の推進に対する特別措置法の概要
4. 特定空家の判断手引き

## 序章 計画の概要

### 1. 計画の背景

---

人口減少・超高齢社会などの到来により、かつてない社会情勢の変化に直面する今日、空き家問題は、北竜町のみならず全国的に問題が表面化してきています。特に管理不十分な空き家問題は、環境・景観・防災・防犯・安全・地域の活性化などの面から日常生活に悪影響を及ぼすため、一刻も早い解決が町民から求められており、将来管理不十分な状態になると予想される潜在的建築物も増加しつつあると思われます。

この「空き家等対策基本計画」は、空き家問題が地域社会の健全な維持のため、早期の対策が必要という認識に基づき、北竜町の取り組むべき方向性等について、基本的な考えを示し、「北竜町空き家等対策計画」に反映するものであります。

### 2. 計画の位置づけ

---

北竜町における上位計画である、総合計画、総合戦略、住宅マスタープランの下に本計画を位置づけます。

### 3. 計画の期間

---

北竜町における空き家等の対策の実現に向けた中長期的展望を盛り込む一方で、迅速に取り組みを進める観点から、計画期間を平成28年度から平成32年度までの5年間とし、社会情勢等の変化に応じ、見直していきます。

### 4. 計画の対象

---

基本計画の対象は、「空き家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項」の「空家等」に加え、活用の促進をはかる観点から建築物の空き家及び「空家等」の跡地についても対象に含めます。

※ **空き家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項**

「空家等」とは、建築物又はこれに付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整地（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。

※ **北竜町空き家等の適正管理に関する条例第2条第1号**

空き家等 町内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるものをいう。

## 第1章 空き家等の現状

### 1. 全国の空き家の流れと現状

---

空き家の推移を見ると、昭和38年の52万戸から一貫して増加を続けており、平成25年度では820万戸となっております。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も、昭和38年の2.5%から一貫して上昇を続けており、平成25年度では13.5%過去最高となっております。

なお、住宅土地統計調査は、総務省統計局が主管部局であり、調査員が調査対象となった地区及び世帯を巡回の上調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を出しており、全戸調査ではありませんが、空家の場合は、調査員が外観で判断し、調査項目の一部について調査しています。

空き家820万戸の内訳を見ると、「賃貸用の住宅」が空き家全体の52.4%を占め、「売却用の住宅」が3.8%、別荘などの「二次的住宅」が5.0%、世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊すことになっている住宅などの「その他の住宅」が38.8%となっています。

### 2. 北海道の空き家の現状

---

道内における空き家は、年々増加傾向にあり、平成25年度の国の調査によると、空き家の戸数は約388千戸、住宅総数に占める割合は14.1%と推計されています。

道内40市町村で空き家等対策に係る条例を制定されています。

### 3. 北竜町の空き家の現状

---

北竜町の空き家の推移も全国や北海道の状況と同様に増加を続けており、平成27年では15戸、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は1.0%となっており、前回調査（平成24年）より、0.7%減少しておりますが、これは平成24年度に制定された「北竜町空き家等の適正管理に関する条例」により、町民意識の変化によるものと思われませんが、今後の超高齢化社会、核家族化がますます進むことが見込まれますので、早急な空家対策が求められます。

北竜町の空き家15戸を類型別に見ると、二次的住宅（別荘等の住宅で普段は人が住んでいない住宅）3戸、その他の住宅が12戸となっています。空家バンクに登録されることなく、管理されないまま朽ち果てて行く住宅が多く、その他の住宅にスポットを当てた対策が必要と考えられます。

## 4. 空き家を取り巻く課税の状況

(1) 住宅用地に対する固定資産税の課税標準額の特例（住宅用地の特例）

住宅供給を推進する政策上の観点から、住宅用地について固定資産税の課税標準額の特例が講じられています。

【表2 固定資産税の課税標準額の特例（専用住宅の場合）】

区 分		課税標準額
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200㎡を超える部分で、家屋床面積の10倍まで)	価格×1/3

[住宅用地とは]

- ・専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供される土地
- ・併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供される土地

## 5. 空き家対策における問題

空き家の状態別に、発生要因及び問題を以下に示します。

状態別	イメージ	発生要因	問題
1.空き家化	①所有者の病気や高齢化等による施設入所や死亡等により、空き家状態となったが、時間があまり経過していない状態。 ②時折、縁故者等が維持管理を行うが、建物・敷地の管理にほころびが出始めている状態	①所有者の病気や高齢化等による施設入所や死亡等又は離農により、空き家状態となるが、核家族化や相続問題のため居住継続が困難 ②住まなくなった家を再利用するための資金不足により活用が困難 ③空き家への住居の入居希望者への情報不足	①空き家の増加に伴う地域活力の低下と、更なる悪循環（過疎化・空洞化等）の懸念 ②少子高齢化の進展や離農による更なる空き家等の増加による問題の拡大は必然。
2.管理不全	①空き家状態が長期化し、近隣に様々な悪影響を及ぼすようになっている状態。 ②倒壊等の危険性はまだ	①維持管理に関する経済的理由や管理意識の欠如。 ②所有者の遠隔地居住による無関心・問題意識の	①近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）。 ②地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）。

	<p>低い、家屋や敷地内への侵入も容易であり、防災・防犯上の問題も大きくなりつつある状態。</p> <p>③空き家化の長期化により、実際の所有者の把握が困難で、指導等が行えない場合も多い。</p>	<p>希薄化。</p> <p>③既存法令による対応の限界。</p> <p>④相続問題によって、管理者が複数存在。</p>	<p>③私有財産に関する問題のため、行政としても対応が困難。</p> <p>④空き家増加に伴い町民の問題意識の顕在化。</p>
3.解体・除去	<p>①建物の崩壊の危険性が高い、あるいは一部崩壊が始まっている状態。</p> <p>②そのまま放置しておくと、人身事故や近隣住宅を損傷する恐れのある状態。</p>	<p>①解体・除去に関する経済的理由や意識の欠如。</p> <p>②税制上、除去するより空き家で放置するほうが有利。</p> <p>③相続問題による解体困難。</p> <p>④既存法令による対応の限界。</p>	<p>①近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）の発生。</p> <p>②地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）。</p> <p>③私有財産に関する問題のため、行政としても対応が困難。</p> <p>④空き家の長期化・固定化を助長しかねない税制等の既存制度のあり方。</p>

## 6. 問題・課題のまとめ

### 1. 空き家を取り巻く問題

- (1) 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）
- (2) 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）。
- (3) 私有財産に関する問題のため、行政としても対応が困難。
- (4) 空き家の増加に伴う地域活力の低下と、更なる悪循環（過疎化・空洞化等）の懸念。
- (5) 空き家の長期化・固定化を助長しかねない税制等の既存制度のあり方。
- (6) 空き家増加に伴い町民の問題意識の顕在化。
- (7) 少子高齢化の進展や離農による更なる空き家等の増加による問題の拡大。

### 2. 空き家等対策の課題

- (1) 空き家を出さない啓もう活動
- (2) 早期発見・早期対応の仕組みづくり
- (3) 安全・安心の確立
- (4) 建物の継続利用・再構築の推進及び住み替えの促進
- (5) 総合的な対策に向けた実効性の確保

## 第2章 空き家等対策に関する基本的考え方

### 1. 目的

---

北竜町における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、空き家等に関する対策についての基本理念等を定めることにより、町民の生活環境の保全を図るとともに、空き家等の活用を促進し、地域力の維持に役立てることを目的とします。

### 2. 基本理念

---

空き家等対策は、施策を展開するにあたり以下の点を基本理念とします。

1. 空き家等に関する対策は、町、町民、空き家等の所有者及び事業者が相互に密接な連携を図りつつ、協働して取り組まなければならない。
2. 空き家等に関する対策は、適切な管理が行われていない空き家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、必要な措置が適切に講じられなければならない。
3. 空き家等に関する対策は、その地域資源としての活用を促進するため、情報の収集、整理その他の必要な措置が講じられなければならない。

### 3. 計画の方向性

---

#### 1. 推進体制の構築

空き家等問題は様々な要因があり、役場内をはじめ国・道・関係団体など多くの部署に関係しており、相互の連絡調整や連携が必要不可欠なことから、空き家等に関する様々な施策・事業を総合的に推進し実効性を確保する推進体制を構築していきます。

#### 2. 発生抑制

空き家等は、放置され老朽化が進むほど、除去等に要するコストが増大します。また、年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。空き家等に関する対策において、限られた経営資源で最大の効果を生み出すには、問題が深刻化する前の早期対応、何よりも空き家等を発生させない「抑制」が重要です。空き家等の抑制においては、発生の兆候をできるだけ早く察知するためのシステムづくりや所有者への意識の啓発を目的とした情報提供等の支援に努めます。

#### 3. 管理不全の解消

管理不全な空き家等は、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災・防犯・衛生などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなり、地域住民からの相談・通報が年々増加すると思われます。所有者等に適切な管理を促すとともに

に、関係団体と連携・協力して管理不全な空き家等の解消に努めます。

#### 4. 有効活用

地域の資源である空き家・空き店舗・空事業所等を積極的に有効活用をすることで、建物の継続利用、住み替え促進を図り、移住者や定住者にとって住みやすい活気あるまちの構築を図ります

### 4. 計画の目標

---

#### 目標1 良好な環境で快適に暮らせるまち

管理不全な空き家等は周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、管理不全な空き家等の発生を防止することで地域の良好な生活環境を維持し、誰もが快適に暮らせるまちづくりを目指します。

#### 目標2 安全・安心が守られるまち

管理不全な空き家等は、火災発生など地域住民への危険性が懸念されるため、空き家等の適切な管理を維持することにより、地域住民が安全で安心して暮らせるまちづくりを目指します。

#### 目標3 災害に強いまち

北竜町は過去に竜巻や地震や大雪に見舞われています。そのため、建物の防災性能を高め、老朽化し危険な空き家等は除去を誘導するなど、災害に強いまちを目指します。

#### 目標4 移住・定住促進により活気のあるまち

移住に係る情報や居住者のニーズを整理し、相談窓口の一元化など北竜町への移住支援施策を推進することや、生活サービス機能の向上、集約化などで利便性を向上させ、定住促進を図ることで、活気のあるまちを目指します。

#### 目標5 市街地の活性化

市街地は、国道や道道が走り、交通量も多く、町の顔に位置づけられています。

市街地の店舗や事業所は減少していることから、賑わいの創出や就業機会の増加を図ることで、市街地が「来る人」「住む人」にとって必要不可欠な場所としてあり続けるまちを目指します。

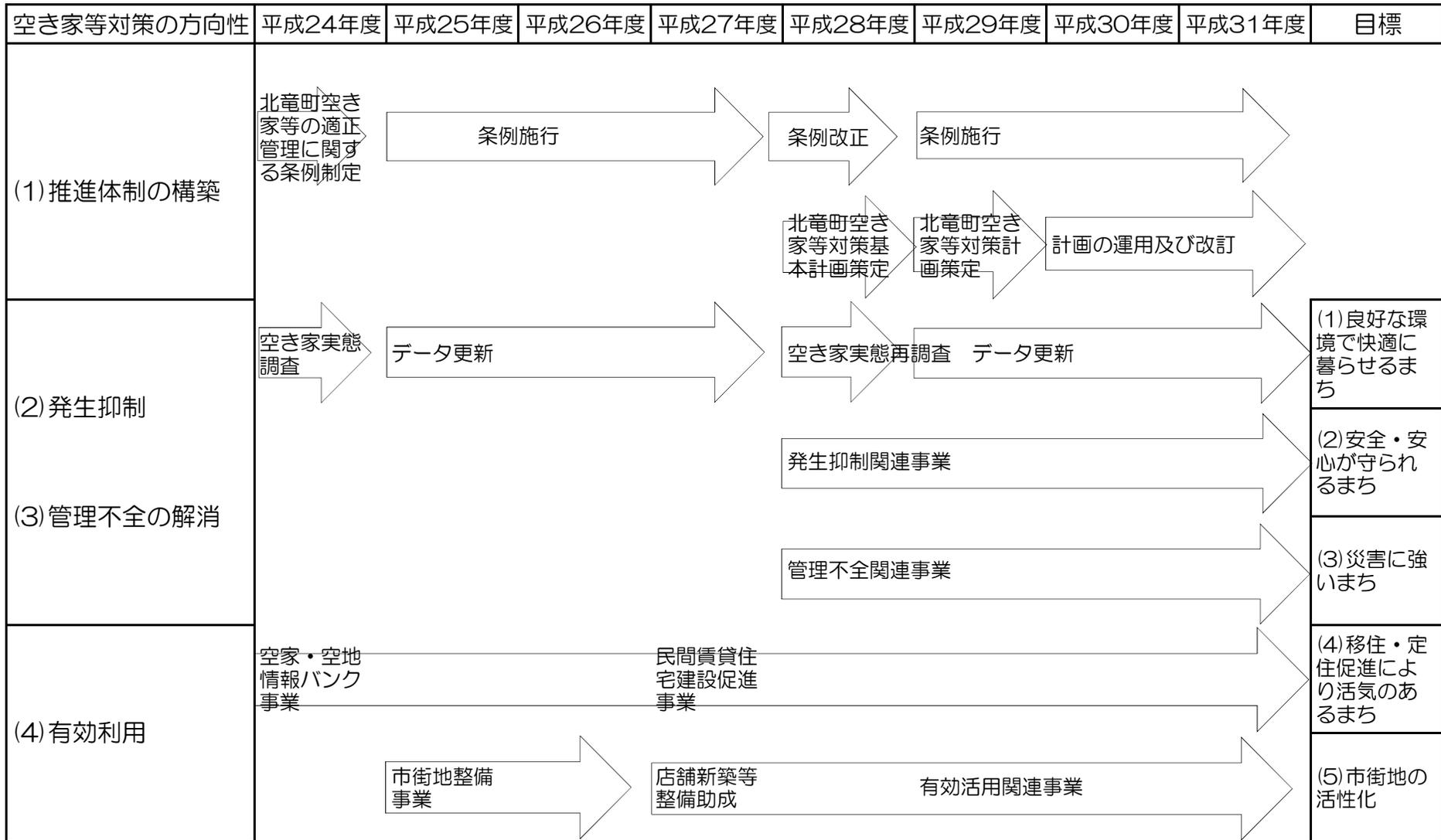
### 第3章 空き家等対策の基本施策

#### 1. 対策の方向性と基本的な施策



### 第3章 空き家等対策の基本施策

#### 2. スケジュール





(案)

北 企 号

平成29年7月3日

各町内会長 様

北竜町長 佐野 豊

空き家等の情報提供について

日頃より町行政の推進にご協力賜り厚くお礼申し上げます。

さて、町では町内の空き家の解消または有効利用を図るべく、町内の空き家等の実態を把握することと致しました。

つきましては、ご多忙の折り恐縮に存じますが、次により各町内会の空き家等の状況について、情報提供下さいますよう宜しくお願い申し上げます。

記

1. 対象住宅 空き家とは、居住を目的とし建てられた住宅で、過去1年間居住実態が無く、又昨年度の調査で報告頂いた以外で確認された住宅及びその周辺の車庫・物置・納屋について情報提供願います
2. 報告日 平成29年8月1日（火）
3. 報告先 役場 企画振興課

以上

(企画振興課 川本)

