

大樹町空家等対策計画

令和5年（2023年）3月
（令和7年（2025年）1月改訂）
大樹町

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 4 計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
 - (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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
 - (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

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)空家所有者等への働きかけ
 - (4)空家等の除却（解体）
- 2 空家等の流通・利活用の促進と空家の発生抑制・・・・・・・・・・ 7
 - (1)大樹町空家情報（空家バンク）の活用
 - (2)修繕等による空家等の活用
 - (3)空家予備軍への対策
- 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
- 4 対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
 - (1)庁内の組織体制と役割
 - (2)大樹町空家等対策協議会の設置
 - (3)空家等管理活用支援法人の指定について

参考資料 「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）【概要】

参考資料 市町村による特定空家の判断の手引き

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。）」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。

当町におきましては、令和 6 年度に空家調査を実施し、その中には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ものもあるため、所有者への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、「大樹町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定しました。

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。

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和 5 年度～令和 14 年度までの 10 年間とし、社会情勢や当町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。

(2) 対象とする地区

本計画の対象地区は、町内全域とします。

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

当町の人口は、年々減少傾向にあります。世帯数については、平成22年に減少後、微増傾向にあります。今後も人口については減少が見込まれています。

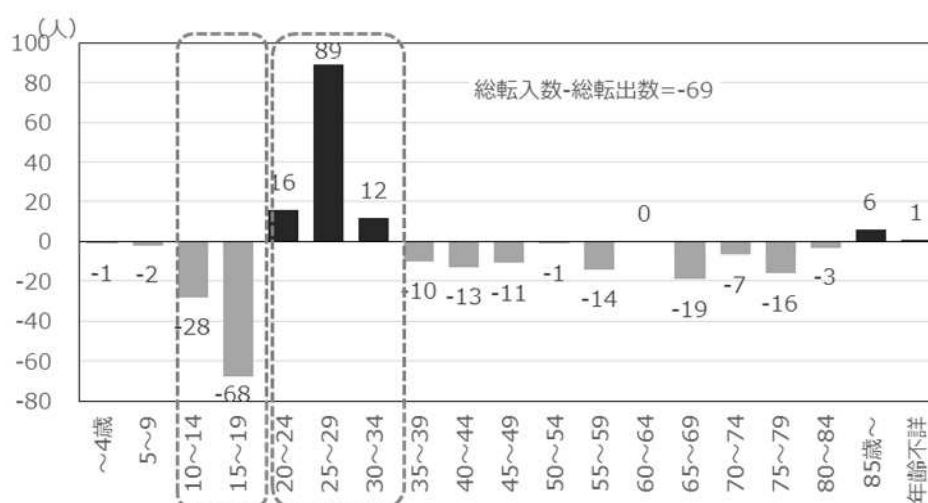
一方で年代別での転出入では、20～34歳の年代で転入が転出を上回っています。また大樹町内の従業者のうち約15%が他町村から通勤していることから、潜在的な住宅へのニーズは高いものと思われ、住宅の不足が定住人口の維持・増加の妨げの一因になっていると考えられます。

【表 1-1 大樹町の人口と世帯数の推移】

	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
人口	6,407人	5,977人	5,738人	5,420人
世帯数	2,560世帯	2,533世帯	2,534世帯	2,593世帯

(資料：各年国勢調査より)

【表 1-2 年代別転出入の差異（転入－転出）】



(資料：H27 国勢調査及び大樹町住生活基本計画より)

【表 1-3 大樹町の従業者の常住地】

大樹町で従業する者		
合計	3,379	
大樹町に常住	2,836	83.9%
他市町村に常住	516	15.3%
広尾町	198	5.9%
幕別町	100	3.0%
帯広市	99	2.9%
更別村	41	1.2%
中札内村	31	0.9%
音更町	13	0.4%
札幌市	4	0.1%
芽室町	3	0.1%
池田町	3	0.1%
函館市	2	0.1%
十勝管内その他	4	0.1%
道内その他	13	0.4%
道外・不詳	5	0.1%
不詳	27	0.8%

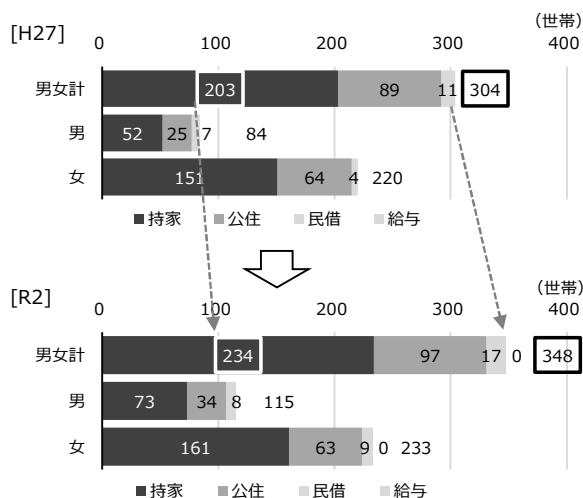
(資料：H27 国勢調査及び大樹町住生活基本計画より)

(2) 空家の状況

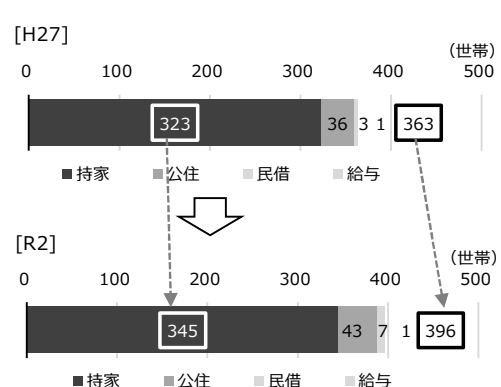
大樹町では令和6年度に空家調査を実施しました。

令和6年度の調査では、96件の空家が確認されました。また、各年の国勢調査における高齢者の住宅種類調査において、空家になる可能性が大きい持家の高齢単身世帯は、平成27年の203世帯から令和2年の234世帯と15%増加しています。また近い将来、空家になる可能性が大きい持家の夫婦のみ世帯は、平成27年の323世帯から令和2年の345世帯と7%増加しています。このような状況から空家は今後増加していくものと考えられます。

【表 2-1 高齢単身世帯の住宅種類】



【表 2-2 高齢夫婦のみ世帯の住宅種類】



(資料：各年国勢調査及び大樹町住生活基本計画より)

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。

当町では、空家の管理状況調査等を行うほか、関係機関との情報共有等、空家等の所在やその状態の把握に努めます。

特定空家等の調査については、その認定の際に町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、水道の使用状況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。

積雪寒冷地である当町では、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、屋根雪やつらの落下による事故も懸念されます。今後、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、破損や腐食が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・利活用の促進と空家の発生抑制
- 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。

当町では、所有者等に空家等の適切な管理を行ってもらうため、パンフレットの配布やホームページなどにより、空家や、今後空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、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窓口を設置し、北海道や建設業協会、社会福祉協議会、商工会等の関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

(3) 空家所有者等への働きかけ

空家対策においては特定空家になってしまう前に対策を講じていくことが重要とされています。このため適切に管理されていないと判断された空家については所有者等への意向調査や助言・指導を積極的に行い、空家から特定空家になることを防止します。

(4) 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制度を活用して、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。

そのため当町では、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、空家等の除却費用の一部を助成する制度や固定資産税の住宅用地特例が解除された場合の減免措置に関する制度の創設を検討します。

2 流通・利活用の促進と空家の発生抑制

適切に管理された活用可能な空家等は、貴重な地域資源であり、利活用を促進することで新たな空家の発生を抑制するとともに既存の空家の減少にも繋がることから、次の取り組みを推進します。

(1) 大樹町空家情報（空家バンク）の活用

空家等を利活用する主体は所有者に限らないことから、空家所有者に対して「空家バンク」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。

また「空家バンク」と関係団体等との情報連携を図ることでより活用しやすい情報提供の仕組みを構築します。

(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の検討を行い、国の事業や様々な補助金制度を活用して、所有者等が空家等を再生させる取組を推進します。

(3) 空家予備軍への対策

戸建の高齢者単身世帯等の空家予備軍の所有者に対して、福祉部局や関係団体と連携した不動産の処分や相続に関するセミナーの開催、税務部局と連携した固定資産納税通知書への空家啓発チラシの同封等、空家問題に対する関心啓発を推進することで空家の発生抑制を図ります。

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認識し、是正してもらう必要があることから、次の取組を推進します。

(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。

北海道では「市町村による特定空家の判断の手引き」（以下手引き）として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、当町ではこの手引きを特定空家等認定基準とします。

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、大樹町空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。

こ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、大樹町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

空家に関わる問題は多岐にわたるため、空家対策の実施にあたっては庁内関係部署が連携した体制とします。

また町長のほか、法務関係者、建設業協会、社会福祉協議会、商工会、地域住民の代表等で構成する大樹町空家等対策協議会において計画の作成・変更、特定空家に係る意見の聴取、空家等施策に係る方向性について協議します。

(2) 大樹町空家等対策協議会の設置

対策の効果的な実施のため、大樹町空家等対策協議会を設置し、建設業協会、社会福祉協議会、商工会等の関係団体等との連携協力を行います。

大樹町空家等対策協議会の役割

(所掌事項)

第2条 協議会は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を行う。

2 協議会は前項に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関する事項について協議することができる。

※大樹町空家等対策協議会設置要綱より抜粋

(3) 空家等管理活用支援法人の指定

町長は必要に応じて空家等管理活用支援法人（以下支援法人という。）を指定し、町が実施する対策に必要な援助をしていただきます。また、支援法人の活動が円滑に進められるよう国の補助事業等の活用を検討します。

大樹町空家等対策協議会

