

第2次西興部村空家等対策計画

令和3年4月

(令和5年6月一部改訂)

(令和5年12月一部改訂)

西興部村

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
 - (1)人口と世帯の状況
 - (2)空家の状況
- 2 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 3 空家等に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
 - (1)空家等対策の必要性
 - (2)空家等対策に向けた課題
 - (3)空家等対策に関する取組

第3章 空家等の対策

- 1 適切な管理の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
 - (1)所有者等の当事者意識の醸成
 - (2)相談体制の整備
 - (3)空家等の除却（解体）
- 2 空家等の流通・利活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
 - (1)西興部村空き家情報登録制度（空き家バンク）の活用
 - (2)修繕等による空家等の活用
- 3 特定空家等への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
 - (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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
 - (1)庁内の組織体制と役割
 - (2)関係機関等との連携
 - (3)西興部村空家等対策協議会

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

近年、少子高齢化や過疎化の進行によって全国規模で空き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、「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）」が示されています。

本村におきましても、人口減少に伴って空家等が発生し、その中でも適正に管理されていない空家等が生活環境や景観に大きな影響を及ぼしていることから、これまで空家等への対策を進めるとともに、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、平成 28 年 8 月に「西興部村空家等対策計画」を策定し、村の単独事業や国の補助事業を活用した支援制度を創設して、空き家の解体を促進してきました。

西興部村空家等対策計画が令和 2 年度をもって期限を迎えましたが、今後も少子高齢化により空き家や管理不全住宅の増加が見込まれ、引き続き、総合的かつ計画的な空家対策を推進する必要があることから、令和 3 年度を始期とする「第 2 次西興部村空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定するものです。

2 本計画の位置づけ

この計画は、法第7条第1項に規定する市町村における「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）

第2次西興部村空家等対策計画

なお、計画の推進に当たっては、西興部村総合計画をはじめ、関連する各種計画や施策と整合性を図り進めることとします。

3 計画期間

第2次計画の計画期間は、令和3年度～令和7年度までの5年間とします。

ただし、制度改正や社会情勢や本村の状況等の変化など、必要に応じて見直しを行います。

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。

なお、村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。

～ 参 考 ～

○空家等（法第 2 条第 1 項）

建築物又はこれに附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敷地（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。

○特定空家等（法第 2 条第 2 項）

- 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
- 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
- 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 その他周辺生活環境保全を図るために放置することが不適切である状態

※「空家」が「特定空家」と認められるかどうかは、①空家の状態、②周辺へ影響の程度、の両面から判断されることとなります。

(2) 対象とする地区

空家等は市街地のみならず、農村部においても点在しているため、特定の区域は定めず、本計画の対象地区は村内全域とします。

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

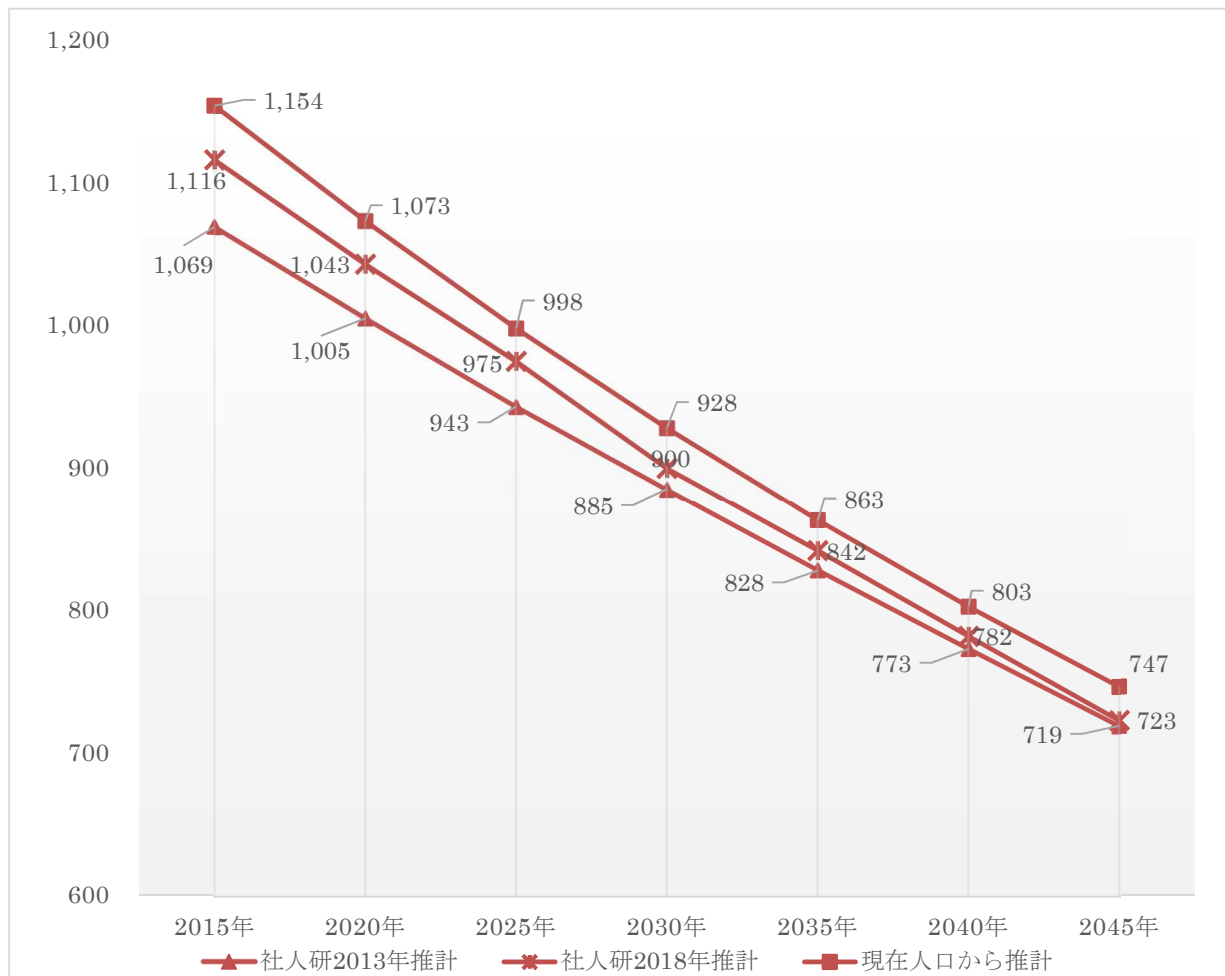
本村の人口は、年々減少傾向にあります。世帯数については、戦後のピークが昭和35年の837世帯で、その後減少傾向にあります。今後も社会減、自然減の影響により、人口、世帯数の減少が見込まれています。

【西興部村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	1,224	1,135	1,116	1,058
世帯数	531	516	501	504

(H17、22、27は国勢調査、R2は住基12.31現在で、世帯数は国勢調査に準じた数値)

【推計に基づく将来人口予測 ～第2期西興部村総合戦略人口ビジョンより～】



(2) 空家の状況

総務省統計局が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」から見た全国の空家数は、平成25年の住宅総数8,195,600戸から平成30年には8,488,600戸と増加しており、空家対策が社会的に大きな課題となっています。

【全国の空家数と空家率の推移】

(住宅・土地統計調査より)

平成25年			平成30年		
戸数	空家率	前回対比	戸数	空家率	前回対比
8,195,600	13.5%	1.42%	8,488,600	13.6%	1.47%

本村における空家等の状況については、第1次西興部村空家等対策計画を策定するに当たり、平成27年度から28年度にかけて空家等の調査を実施し、69件の空家等を確認しました。

その後、空き家バンクやリフォーム補助金による利活用の推進や利活用が見込めない空家等については、解体支援事業等により空き家件数の減少に努め、令和2年3月31日現在の空家等の件数は53件となっております。

○平成28年8月第1次計画掲載時点

上興部	奥興部	札滑	東興	忍路子	西興部	七重	中興部	中藻	上藻	合計
24	1	3	4	4	10	3	5	8	7	69

○令和2年3月31日時点

上興部	奥興部	札滑	東興	忍路子	西興部	七重	中興部	中藻	上藻	合計
11	1	3	2	3	6	4	5	8	10	53

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。

本村では、定期的な空家の管理状況調査等により、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5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。

積雪寒冷地であり、国から特別豪雪地帯に指定されている本村では、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、積雪による家屋の倒壊及び屋根からの落雪による事故も懸念されます。

また、本村においては、昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された家屋も多いことから、今後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、必要に応じて緊急的又は予防的な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、衛生上の有害性、景観悪化等）

放火や不審者の侵入など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。

山村地域であることから、野生動物の侵入や生息、死骸の腐食等により、周辺環境に衛生上の著しい害を及ぼすおそれがあります。

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。

(3) 空家等対策に関する取組

本村では、利活用が難しい老朽化した住宅や長年放置され、廃屋と化した住宅を解消するため、各種制度を創設し、空き家の解体を促進してきました。

また、利活用が可能な住宅に関しては、空き家バンク制度の活用により流動化を図りました。平成 28 年度から令和 2 年度まで空き家バンクを通じた賃貸又は譲渡された件数は 5 件あります。

また、村内には民間のアパートなどの賃貸住宅がほぼ無い状況にあることから、建築年数が比較的浅く、良好な状態の住宅については、行政が関与せずともマイホーム取得希望者と所有者間で流動化が図られています。

【各種支援制度による取組状況】

	H28	H29	H30	R1	R2	合計
空家等解体撤去事業	0	2	2	1	0	5
美しい村づくり事業（廃屋解体）	2	0	0	0	1	3
空き家対策総合支援事業（R2～）	—	—	—	—	3	3
空き家バンク登録数（年度末現在）	5	5	3	6	0	—

※美しい村づくり事業（廃屋解体）は住宅のみとし、その他施設は除く。

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村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。

本村では、所有者等に空家等の適切な管理を行ってもらうための周知、空き家バンク制度や解体支援制度を紹介するなどして、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体制を構築し、道、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

(3) 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。

そのため本村では、村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を設けています。

○支援制度

- ・西興部村空き家対策総合支援事業【国庫補助制度活用事業】
- ・西興部村空家等解体撤去事業【村単独事業】
- ・西興部村美しい村づくり事業（廃屋解体事業）【村単独事業】

2 空家等の流通・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、次の取り組みを行います。

(1) 西興部村空き家情報登録制度（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「西興部村空き家情報登録制度（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、村のホームページで紹介することにより、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

修繕や改修等により利活用が可能な空家等については、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。

○支援制度

- ・西興部村快適住宅リフォーム事業【村単独事業】

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。村民の安全・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。

北海道及び道総研建築研究本部より、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、本村ではこれを特定空家等認定基準としています。

認定調査は、村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、西興部村空家等対策推進協議会の意見を踏まえて、村長が認定します。

(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かとされています。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」「代執行」といった処分性の強い措置を行う場合には、西興部村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、管理職会議において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。

空家等対策各課担当事項

関係部署	空家等対策における担当事項
企画総務課	空家等に関する相談対応、空家情報の整理、空き家バンクの運営、関係団体との連携調整、庁内内連絡会議の開催、特定空家等認定に係る調査、特定空家等に対する措置に関する事、空家等対策計画策定に関する事、空家適正管理情報の提供等。 総合戦略、総合計画等における空家等対策に関連する政策に関する事。 移住定住希望者の把握と空家バンク情報の提供、空家等改修支援制度の周知、空家のお試し住宅等への利活用の検討等。 空家等対策に係る予算措置に関する事。 固定資産税情報の活用、特定空家等へ適正管理勧告した場合の固定資産税優遇措置の適用除外対応。
住民課	公営住宅への転居、施設入所等により住宅が空家となる場合等の情報共有、高齢者等への空家対応の助言。
産業建設課	就農希望者への空家情報の提供、離農により空家となる場合等の情報共有、空家等が沿道への障害となる物件への指導。
消防支署	防火上適切な管理が必要な場合の指導。
全庁共通	空家情報の提供と共有化、国の補助事業を活用した空家等の利活用の検討。

(2) 関係機関等との連携

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ます。

■建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応及び空家等の修繕、改善、耐震診断等の技術的な対応等

■金融機関

改修、解体等の資金での相談及び対応等

■警察

危険回避のための対応等

■町内会・地区会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

(3) 西興部村空家等対策協議会

空家等対策の実施に当たり、意見の聴取及び協議を行うため、法第8条に基づき協議会を設置します。

協議会の構成員と協議事項は別途定めます。