

南富良野町空家等対策計画

令和3年（2021年）3月
南富良野町

目 次

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針	2
1 策定の背景と目的	2
2 計画の位置付け	2
（1）法的な位置付け	2
（2）上位計画等との連携・整合	2
3 空き家等対策についての基本目標と基本方針（法第6条第2項第1号）	3
（1）基本目標	3
（2）空き家等対策を進める上での基本方針	3
4 計画期間（法第6条第2項第2号）	4
5 計画の対象（法第6条第2項第1号）	4
（1）対象とする空き家等の種類	4
（2）対象とする地区	4
第2章 空き家等の現状と課題	5
1 空き家等の現状（法第6条第2項第3号）	5
2 空き家等の調査（法第6条第2項第3号）	5
3 空き家等の課題	6
第3章 空き家等に関する対策	8
1 所有者等による空き家等の適切な管理促進（法第6条第2項第4号）	8
（1）空き家等所有者の意識の涵養と理解増進	8
（2）相談体制の整備方針	8
（3）空き家等の適切な維持管理	8
2 空き家等活用及び跡地の利用の促進（法第6条第2項第5号）	8
（1）中古住宅市場への流通促進	8
（2）住宅リフォーム奨励事業を活用した住宅改修の促進	9
（3）住宅取得応援奨励事業を活用した流通の促進	9
（4）活用のための流通情報不足の解消	9
（5）公共施設への積極的な利活用	9
（6）住宅の再利用に向けた支援制度の周知	9
3 特定空き家等への対処（法第6条第2項第6号）	9
（1）特定空き家等の認定基準	9
（2）特定空き家等認定までの調査	10
（3）特定空き家等に認定された場合	10
4 空き家等に関する相談・実施体制	10
（1）空き家等に対する相談体制の構築（法第6条第2項第7号）	10
（2）空き家等に関する実施体制（法第6条第2項第8号）	11
5 その他空き家等に関する対策の実施（法第6条第2項第9号）	11
（1）老朽建物等の除却促進	11
第4章 その他 南富良野町空家等対策 資料編	12

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1 策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、人が居住しなくなった空き家等が年々増加しており、中には適切に維持管理されずにさまざまな問題を引き起こしている空き家等もあります。こうした空き家等は地域住民の生活に与える影響も大きいことから、空き家等の対策は重要な政策課題となっています。

国は、「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定公布（平成26年11月）し、市町村が空き家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。また、「空き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（以下「基本指針」という。）」を示し、市町村は必要に応じて「空き家等対策計画」を策定し、各地域内の空き家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空き家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしています。

南富良野町（以下「本町」という。）においても空き家等の件数は増加しており、町民からは地域における課題の一つとして、放置されている空き家等の問題が挙げられています。

本町では、これまでも空き家バンクの設置や空き家解体費の一部助成などの施策により、空き家解消に向けて進めてきましたが、空き家は個人の財産であり、行政が介入できる範囲も限られていました。今回の法施行を受け、所有者等を把握するために固定資産課税情報等を利用できるようになり、所有者等に対し状況の通知や助言を速やかに行うことが可能になりました。このことから空き家等対策のさらなる推進が可能となり、法の趣旨に基づき、本町における空き家等に対する基本的な考えと対策を示した「南富良野町空き家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定し、町民が安全に、かつ、安心して暮らすことができる生活環境の確保を図るものです。今後は、この計画に基づき着実に施策を推進していきます。

計画策定に当たり、空き家等に関する専門的かつ客観的な視点を加味した望ましい対応のあり方を模索するため、庁内関係部署との協議を進めてきました。今後の計画推進に当たっても、庁内関係部署や外部関係機関との連携を図りながら対策を講じていきます。

2 計画の位置付け

（1）法的な位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する計画であり、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、国の基本指針に即して策定する計画です。

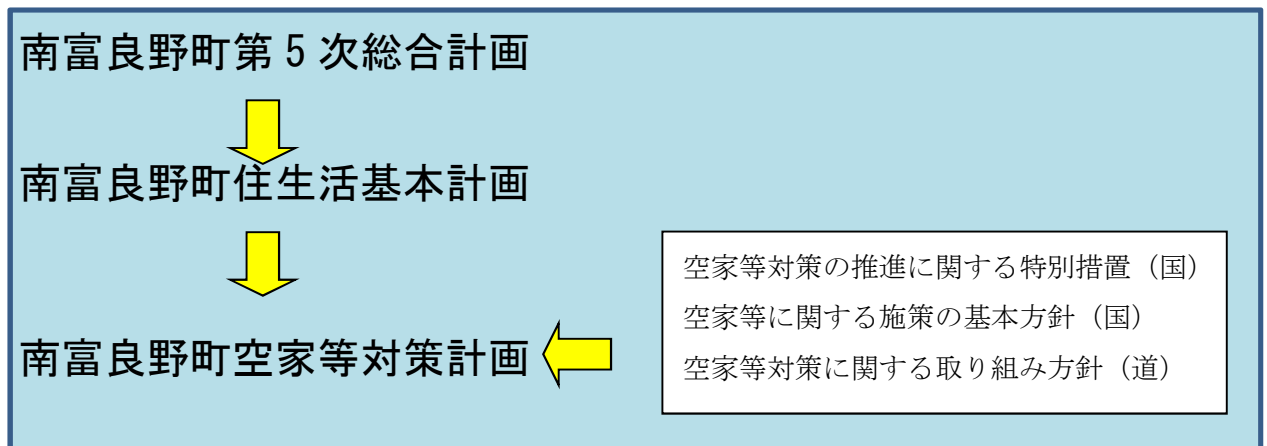
（2）上位計画等との連携・整合

町では、町の最上位計画として「南富良野町第5次総合計画」を策定し、

総合計画に基づく、住宅に関するマスタープランとして「南富良野町住生活基本計画」を策定しています。

本計画は、南富良野町第5次総合計画及び南富良野町住生活基本計画を踏まえてその目的に沿うように定めるほか、その他の分野別の計画等との連携・整合を図ります。

図1 南富良野町空家等対策計画の位置付け



3 空き家等対策についての基本目標と基本方針（法第6条第2項第1号）

（1）基本目標

「総合的な空き家等対策による安全で快適なまちづくり」

空き家等の適切な管理により地域の安全確保と生活環境の保全を図り、併せて空き家等の活用を促進するため、総合的な空き家等対策を推進します。

（2）空き家等対策を進める上での基本方針

①多様な連携による空き家等対策の推進

町が空き家等の対策を円滑に推進するためには、庁内の各関係部署が情報共有を図り、企画課が中心となり連携体制を強化していくとともに、北海道や他市町村などの行政組織とも連携して進めていくことが求められます。また、空き家等の流通や活用を含めた総合的な対策を推進するためには、専門知識や幅広いネットワークなどを有する民間の方々などの協力も必要です。そのため、町では庁内外における多様な連携体制を構築し、相互に協力しながら空き家等の対策を進めていきます。

②社会の変化を踏まえた総合的な空き家等対策の推進

本町の人口は、減少に歯止めがかけられていませんが、高齢者人口は今後も増加することが予想されています。また、高齢化率は管内でも上位に位置し、維持管理が大変な戸建住宅から利便性の良い高齢者施設への入居や子供たち

の近くに転出することが増える傾向にあり、空き家等の増加の大きな要因と成り得ます。そのため、倒壊等の事故や火災、犯罪等を未然に防止し、町民が安全で安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、空き家の利活用による地域活性化を目指し、①空き家等の発生抑制、②空き家等の活用の促進、③管理不全な空き家等の防止・解消、④空き家等対策に係る実施体制の整備等を柱とした「総合的な空き家等対策」を進めていきます。

4 計画期間（法第6条第2項第2号）

計画期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とします。

ただし、状況等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜見直しを行うこととします。

5 計画の対象（法第6条第2項第1号）

（1）対象とする空き家等の種類

計画の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「空き家等」（法第2条第2項で規定する「特定空き家等」を含む。）とします。

なお、空き家（空き家等に関する通報・相談を含む。）の発生状況や町民からの要望などの状況により、各施策において対象とする空き家等を絞り込むことについても検討を行います。

（2）対象とする地区

計画の対象とする地区は、町内全域とします。

第2章 空き家等の現状と課題

1 空き家等の現状（法第6条第2項第3号）

空き家の数は、全国的にも年々増加しており、平成25年度住宅・土地統計調査では、全国の空き家数は848万戸、道内では約39万戸となっており住宅総数に占める割合は13.5%となっています。

本町においては、令和2年度調査で92戸となっており、住宅空き家率は5.9%となっています。今後は、南富良野町の特徴でもある戸建住宅が多いこと、また高齢化が進んでいることから、空き家の増加が予想されています。

これまでの空き家等対策については、住民等から苦情があった場合に所有者等に対して適正な管理をするようお願いしてきましたが、強制力が無いため対策が進まない状況にありました。

平成31年3月に策定した南富良野町住生活基本計画及び南富良野町公営住宅等長寿命化計画（以下住生活基本計画という。）のアンケート調査（複数回答）では空き家対策として「空き家や廃屋のとりこわしの支援」が40.4%、「利用可能な空き家の有効活用」が39.9%と活用予定のない空き家所有者への支援が求められております。

平成27年5月に法が完全施行されたことから、町としても、空き家等対策を推進するため、所有者等に対する意向調査の実施や広報紙による空き家特集の掲載を行い、適正管理のお願いを行ってきました。また、税務部署と連携を行い、固定資産税の発布に合わせて町外の家屋所有者に空き家解体助成を含めた住宅環境整備補助制度について周知を行っています。

全国・北海道の空き家等数（住宅以外も含む）

	平成25年		平成30年		
	戸数	空家率	戸数	空家率	前回対比
全国	60,628,600	14.1%	62,407,000	13.6%	▲0.5%
北海道	2,746,400	14.6%	2,807,000	13.5%	▲1.1%

※住宅・土地統計調査における基準日は10月1日

南富良野町内の空き家等数（住宅以外も含む） 令和3年1月現在

	調査対象	空家判定戸数	空家率
南富良野町	1,544	91	5.9%

2 空き家等の調査（法第6条第2項第3号）

国の基本指針では、「市町村が空き家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空き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。

南富良野町では、冬期間に空き家の外観調査を行うほか、各町内会から寄せ

られた空き家等に関する相談を参考に空き家等の所在やその状態等の概要を把握し空き家台帳を整備しております。今後はその調査内容を随時更新し、空き家等の実態を把握していきます。また、所有者の死亡等により、現在の所有者等が把握できない物件に関しては、利用意向調査や指導等の措置を行うため、法第10条により不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用して所有者等の調査を行います。

3 空き家等の課題

特定空き家等の分析やこれまでの意向調査の結果を考察し、空き家等の課題を整理すると、次のような課題が挙げられます。

課題1：「問題解決のための支援や適切な相談先の情報の不足」

空き家となった家屋所有者は「空き家の取り壊し費用が足りない」という経済的な問題や、「どうしたら良いのか分からない」という情報・知識不足などの問題が考えられます。このような悩みを抱えた所有者は、当事者意識がないわけではないと思われるため、悩みの根源となる問題が解消されれば、空き家等の売却や有効活用に踏み込んでもらえる可能性もあります。そのため、悩みを抱える空き家等の所有者に対し問題を解決するための支援や適切な相談先などの情報提供を行う必要がありますが、現在はこれらの支援や情報提供が不足していることが課題となっています。

課題2：「適切に管理されていない空き家等の存在」

空家等の対策は、空家等の適切な管理の促進が主目的です。町内にも適切に管理されていない空家等が存在していることから、法に基づく特定空家等としての認定や所有者に対する必要な措置を取るための体制作りが課題となっています。また、管理が難しくなった老朽住宅等は直接的な除却の促進を図る必要がありますが、経済的な理由で解体できない所有者も多いことから、それに対する支援も課題となっています。

課題3：「空き家等を利活用するための流通情報の不足」

空家等の対策は、空家等の絶対数の減少が目標であり、空家等の利活用も主要な対策の一つですが、所有者に建物を改修や除却した上で売却や賃貸したい意向があっても、活用には至っていないケースもあります。特に、取扱事業者や専門家が少ない地域では、既存住宅の流通のノウハウを活かせないため、空き家等の流通が進みにくい状況となっています。

空き家等の問題には様々な課題があり、それらの課題を解消していくためには、空き家等の状況に応じて対策を立てていく必要があります。

そのため本計画では、「総合的な空き家等対策」を取ることとしており、上記の課題に対する対策を大きく次の4項目に体系化し、複数の視点から対策に取り組んでいきます。

①「所有者等による空き家等の適切な管理促進」

- ②「空き家等活用及び跡地の利用の促進」
- ③「特定空き家等への対処」
- ④「空き家等に関する相談・実施体制」

第3章 空き家等に関する対策

1 所有者等による空き家等の適切な管理促進（法第6条第2項第4号）

（1）空き家等所有者の意識の涵養と理解増進

空き家等は個人の財産であり、所有者及び所有者が死亡した場合は相続人に管理責任があります。空き家等は、長期間放置しておく危険性が高くなり地域に悪影響を及ぼすこととなりますが、現状を理解していない所有者等もおり、維持管理が適切に行われていない空き家等があります。このため、所有者自ら空き家等問題を認識していただき適切な維持管理を実施してもらうことが重要です。

町内に住む所有者に対しては、「広報みなみふらの」への空き家等の危険性に関する特集の掲載や町ホームページやパンフレット等を活用し意識の高揚を図ります。また、南富良野町の特徴として戸建住宅が多く、その所有者の高齢化率も高いことから、高齢者が集まる機会を利用し、適正な維持管理の重要性や持ち家の将来像を元気なうちから検討することを、地域住民に広く周知していきます。

町外の建物所有者に対しては、直接的に法の趣旨や本町の対策を周知するとともに、場合によっては所有する空き家等の現状を知らせることで意識の高揚を図ります。

また、住宅所有者全てに対し税務部署と連携を図り、固定資産税の納税通知をおこなう際に住環境整備パンフレットを同封し、空き家等防止と維持管理に対する各種補助制度を周知していきます。

（2）相談体制の整備方針

空き家等の管理や利活用又は空き家等を探している者、空き家等周辺住民等からの空き家等に関する相談を受けるワンストップ窓口として、企画課に「空き家等相談窓口」を設置します。相談や要望、意見を集約することで空き家等に関する施策の効率的な推進を図ります。

（3）空き家等の適切な維持管理

空き家等は長期間放置すると内部の換気不足が生じ、内部結露によるカビ等が発生するなど老朽化が進みます。また、雑草が生い茂ることで建物周辺の景観が著しく不適切な状態になることから、空き家等所有者から依頼を受けた地元業者が所有者に代わって空き家等維持管理を行う制度の構築を進めます。

2 空き家等活用及び跡地の利用の促進（法第6条第2項第5号）

（1）中古住宅市場への流通促進

使用されない空き家等は老朽化が進み、周辺環境を悪化させてしまいます。活用可能な空き家等は地域の住宅資源と捉え、利活用を一層進めることが重要

となります。利用しない空き家等の売却・賃貸などを進めるために、不動産業界団体等と連携し、空き家等の中古住宅市場への流通を図ります。

(2) 住宅リフォーム奨励事業を活用した住宅改修の促進

本町では、住宅環境の整備及び空き家等の再利用を図るために、町内の施行業者を利用して住宅リフォームを実施した場合、費用の一部を奨励金として交付しています。このような施策が、既存住宅により長く住んでもらうことを可能とし、空き家等発生予防に繋がっていきます。

また、町が主体となり国や北海道の支援を受けながら、移住希望者・子育て世代向け用の住宅として改修等を実施し、移住定住の促進を図ります。

(3) 住宅取得応援奨励事業を活用した流通の促進

本町では、平成28年度より利用可能な住宅等の再利用を図るため、中古住宅購入費用の一部を奨励金として交付しています。今後も奨励事業を継続し、定住・移住者等に空き家等を利用してもらうことで、空き家等の減少と定住人口の増加による地域活性化を進めていきます。

(4) 活用のための流通情報不足の解消

町外からの移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るために、南富良野町住情報ステーションを開設し、所有者からの申込により町内にある空き家等や空き地の物件情報をインターネット上に発信しています。今後は制度の周知を図りより多くの情報を提供することで、空き家等の再利用を促進していきます。

また、北海道が開設した「北海道空き家情報バンク」や道内市町村の空き家バンクの取り組みと連携を図ります。

(5) 公共施設への積極的な利活用

良好な空き家等は、移住体験住宅及び子育て世帯向け賃貸住宅、二地域居住体験住宅、地域集会所等としての活用や、解体後の空き地は降雪期の雪捨場やポケットパークなど公共施設としての活用も検討を進めていきます。

(6) 住宅の再利用に向けた支援制度の周知

金融機関では、住み替えを支援する仕組みが始まり、自宅を活用し資金を調達することが可能な制度が整備されています。また、「一般社団法人移住・住みかえ支援機構」が実施する「マイホーム借上げ制度」では、高齢になり管理ができなくなった戸建住宅を、必要とする子育て世代に賃貸することで、住宅の再利用を図る制度が整備されていますので、これら各種制度の周知を図ります。

3 特定空き家等への対処（法第6条第2項第6号）

(1) 特定空き家等の認定基準

認定基準は法第2条第2項において、以下の項目に該当する空き家等が対象

となっています。

- 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その他周辺の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

これらに該当する空き家等の判定は、国が平成27年5月に示した「特定空き家等に対する処置」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）」（以下「ガイドライン」という。）の判定項目の基準と、平成28年6月に北海道から示されている「市町村による特定空き家の判定の手引き」を参考に作成する判定表の結果を基に、検討委員会において地域の状況を加味した判断を行い、最終的に町長が「特定空き家」と認定します。

（2）特定空き家等認定までの調査

現地調査や地域からの情報を基に、住環境を悪化させている緊急性の高い空き家等であるかを調査します。場合によって立入調査も実施しますが、その際はガイドラインに基づき関係職員が実施します。

（3）特定空き家等に認定された場合

空き家等のうち、特定空き家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。特定空き家等と認定された場合、所有者に連絡を取る必要があります。まず、不動産登記簿、住民票、戸籍、固定資産税の各情報を利用し所有者の調査を実施し、判明した特定空き家等の所有者には以下の手続きを行い、自らの管理を促します。

- 1) 「助言・指導」
- 2) 「勧告」
- 3) 「命令」
- 4) 「行政代執行」

これらの措置の手続きについては、ガイドラインに基づき実施していきますが、特定空き家等の状況に応じて個別に対応し、また、「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は南富良野町庁内検討委員会や各連携機関の意見を踏まえ総合的に判断します。

4 空き家等に関する相談・実施体制

（1）空き家等に対する相談体制の構築（法第6条第2項第7号）

空き家等に関する相談は、町民にわかりやすい相談体制が求められていますので、最初の相談窓口は企画課企画振興係が受け、その内容によって各部署に繋ぐ体制を築き、町民サービスの向上と業務効率化を進めていきます。

(2) 空き家等に関する実施体制（法第6条第2項第8号）

① 市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組みを進めるため、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。

『所管課と所管業務』

企 画 課：空家等対策計画、特定空家等に対する措置、空き家等の相談窓口、
定住・移住対策、空き家等現地調査空き家バンク

保健福祉課：生活困難者対策

建 設 課：空き家等の建築技術、衛生対策（ゴミ屋敷・環境悪化）

総 務 課：固定資産税

防災安全推進室：防災対策

消 防 署：災害対策

② 関係機関等との連携

対策の効果的・客観的な実施のため、警察、町内会、建設業協会、金融機関などの関係する各機関、民間団体等との連携協力を行います。

5 その他空き家等に関する対策の実施（法第6条第2項第9号）

(1) 老朽建物等の除却促進

老朽化により利活用が難しい建物は周囲環境の悪化を招く恐れが高くなります。空き家等の除却を希望する所有者のために解体費の一部を助成する「老朽建物解体促進奨励事業」を行っており、継続して建物所有者への除却支援を行うことで空き家等の早期解消を進めていきます。

第4章 その他 南富良野町空家等対策 資料編

資料①空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

資料②空家等対策の推進に関する特別措置法・ガイドライン等の概要

資料③市町村による特定空き家の判定の手引き