

福島町空家等対策計画

令和3年（2021年）3月

福島町

目 次

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

- 1 本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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 4 計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
 - (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 空家等の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 2 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
 - (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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
 - (1)福島町空き家バンク制度の活用
- 3 特定空家等への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
 - (1)特定空家等の認定
 - (2)特定空家等の措置
- 4 空家等に関する対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
 - (1)組織体制
 - (2)関係機関等との連携

第 1 章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1 本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 27 年 5 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。

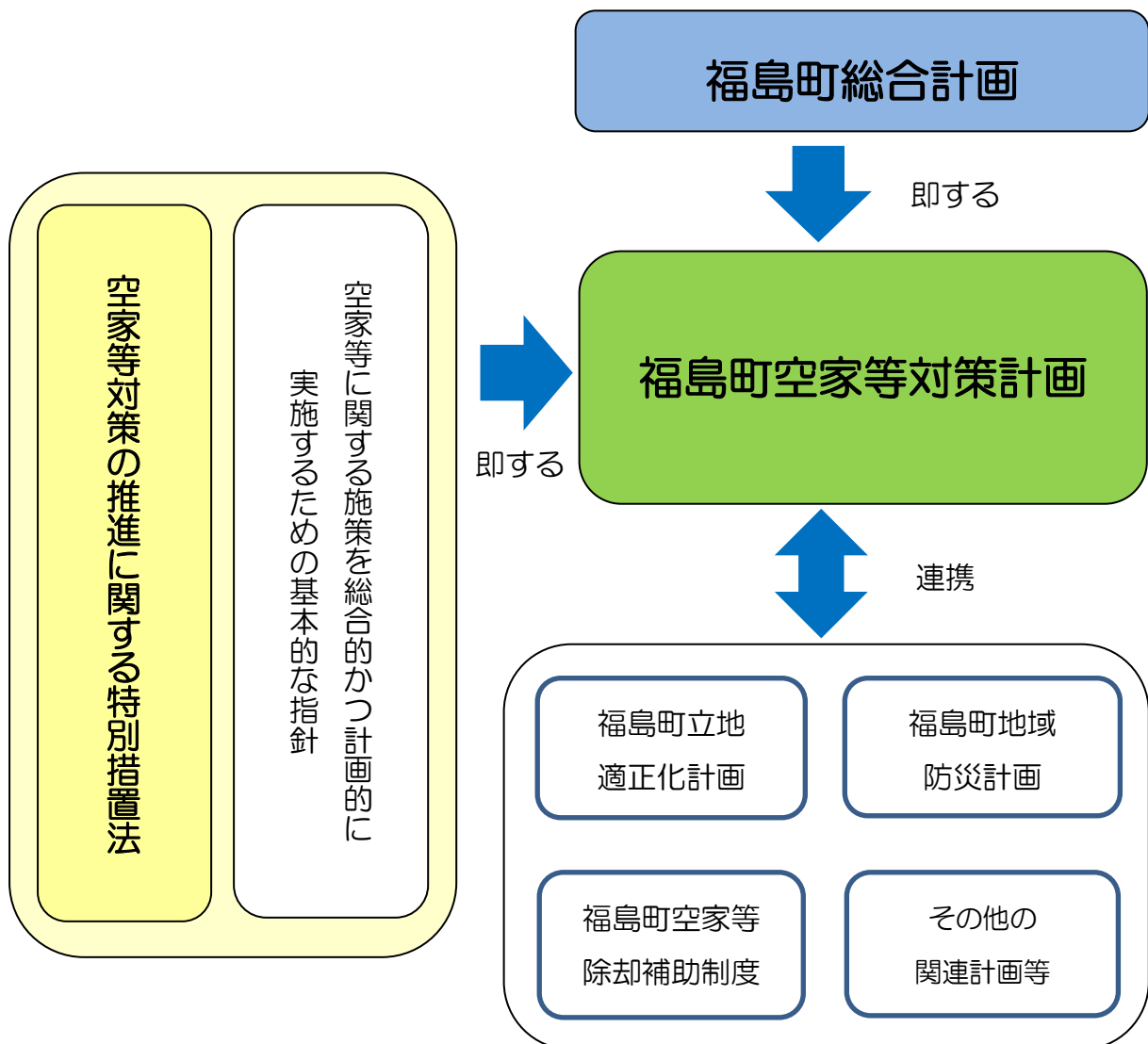
本町におきましても、空家等の件数は年々増加傾向にあり、その中でも適正に管理されていない空家等が生活環境に影響を及ぼすため、対策を進めてきましたが、法に基づく特定空家等への措置や空家等の利活用の促進など、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「福島町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定します。

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、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、法第5条に規定する国の基本指針に即し、かつ本町の実情に合わせた計画として策定するものです。

なお、本計画の策定あたっては、町が策定している「福島町総合計画」等を上位計画として、「福島町地域防災計画」等の関連する町の都市計画、地域防災等との連携・整合を図ります。

【空家等対策計画の位置付け（各計画等との関係図）】



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度～令和7年度までの5年間とし、社会情勢や本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、福島町内全域とします。

第2章 福島町の空家等の状況と課題

1 空家等の状況

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、住宅に対する社会的ニーズの変化に伴い全国的に空き家が増加し、平成30年に行われた国の住宅・土地統計調査によると、その個数は約850万戸で住宅総数に占める割合は13.6%となっています。

北海道内においても、空き家は年々増加傾向にあり、平成30年の調査結果では空き家戸数は37万9千8百戸と住宅総数に占める割合は13.5%となっております。

福島町は、各町内会から「空き家調査表」での報告があった物件を基に町内全域の空き家等実態調査を実施しました。

【表 1 地区別空き家等件数：平成 30 年調査時】

地区	件数	空き家状況			
		管理状況		破損状況(管理件数の内)	
		完全空家	管理されている空家	小破以上	倒壊・損壊 (悪影響有)
松浦	13	7	6	1	0
吉野	15	8	7	0	0
館崎 2	11	10	1	1	0
館崎 1	11	6	5	2	1
吉岡 1・2	14	8	6	2	0
吉岡 3	5	2	3	2	0
豊浜	9	8	1	2	2
宮歌	12	8	4	2	0
白符	23	21	2	3	0
日向 2	11	5	6	2	2
日向 1	15	8	7	3	0
日向 3	9	6	3	0	1
福島 4	9	8	1	2	0
福島 3	5	1	4	0	0
福島 2	4	2	2	0	1
館古	6	0	6	0	0
福島 1	15	9	6	0	0
月崎 1	13	11	2	3	0
月崎 2	16	4	12	4	0
塩釜	15	9	6	6	0
浦和	8	4	4	0	1
岩部	10	1	9	1	0
丸山団地	2	2	0	0	0
緑町	10	10	0	2	0
新栄町	0	0	0	0	0
三岳 1	15	7	8	4	1
三岳 2	11	6	5	2	2
千軒	20	13	7	4	6
計	307	184	123	48	17

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。

本町では、町内会別空き家調査を行ったほか、町民等からの情報提供等を有効活用し、空家等の所在やその状態の把握に努めております。

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。

積雪寒冷地である本町では、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、屋根の雪やつらの落下による事故も懸念されます。今後と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、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
- 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。

本町では、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、空き家や、今後空き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窓口を設置し、北海道や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）する取り組みを推進します。

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、平成28年4月1日から空家等の除却費用の一部を助成する「福島町空家等除却補助金制度」を施行しております。

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) 福島町空き家バンク制度の活用

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「福島町空き家バンク制度」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き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。

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。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。

北海道及び北海道総合研究機構より、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、本町ではこれを特定空家等認定基準の一つとしています。

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、福島町空家等に関する審議会の意見を踏まえて、町長が認定します。

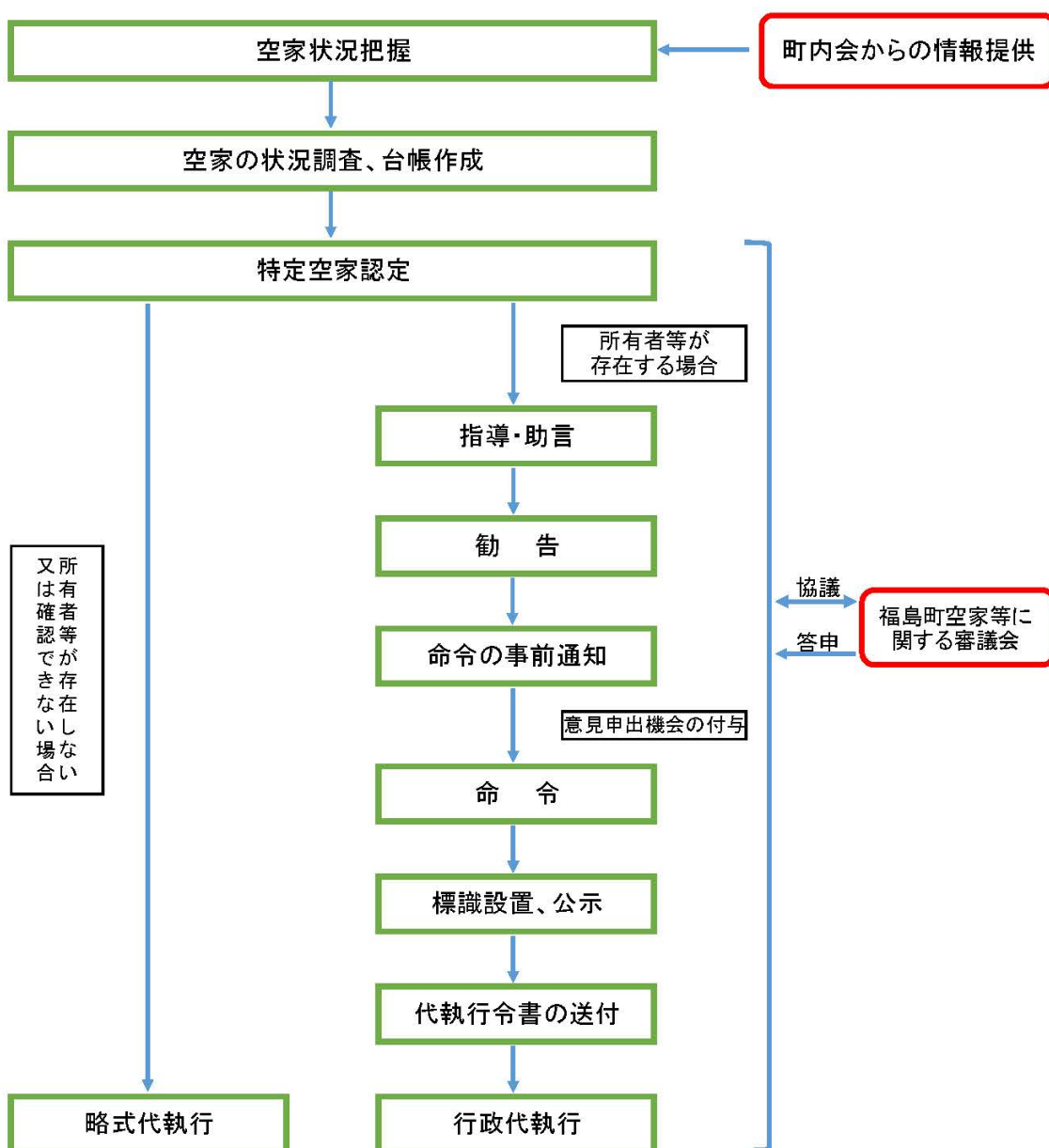
(2) 特定空家等の措置

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こととされています。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「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、福島町空き家等に関する審議会の意見を踏まえて判断していきます。

【特定空家等に対する措置のフロー図】



4 空き家等に関する対策の実施体制

(1) 組織体制

- ① 主管部局 空き家等対策に関する事務の主管部局は、建設課とします。
- ② 関係部局 空家等対策に関する関係部局は、総務課、企画課、町民課とします。
- ③ 外部組織 外部組織として、福島町空家等に関する審議会を組織しています。

- ・福島町空家等に関する審議会（平成28年4月1日設置）

条例の適正な運用を図ることを目的とし、立入調査・命令・代執行等に関する審議を行う。

町内会連合会会員からなる8名の委員で構成しております。

(2) 関係機関等との連携

① 警察との連携

法の目的規定には、「防犯」の記載はありませんが、適切に管理されていない空き家等は、犯罪の温床となったり、犯罪を誘発する危険性があります。また、行政代執行等の実行の際にも、妨害行為の排除のため警察の協力が必要です。

このため、防犯の観点から必要な限度において警察と空き家等に関する情報を共有するなど相互に協力するものとします。

② 消防との連携

適切な管理が行われていない空き家等への放火や、敷地に繁茂している草等が枯れ、枯れ草が火などにより燃える危険も予想されます。

このことから、防災の観点から、必要な限度において消防と空き家等に関する情報を共有する等、相互に共有するものとします。

③ 町内会との連携

地元をよく知る自治会の協力なしでは空き家等の問題は、解決しません。

町は、町内会から寄せられた空き家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努めます。

④ その他の関係団体との連携

町は空き家等対策の推進のため、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、及び金融・経済団体等の関係団体には、町が実施する空き家等対策事業に対する支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら空き家等の問題に取り組みます。