**様似町空家等対策計画**

**令和２年３月**

**様　似　町**

目次

第１章　空家等対策計画の趣旨

１．背景

２．本計画の位置づけ

第２章　空家等の現状と課題

１．様似町の空家等の現状

２．空家等における課題

第３章　空家等対策における施策

１．対策に関する基本的な方針

２．計画期間

３．対象地区

４．対象とする空家等の種類

５．空家等の調査

６．空家等の適切な管理の促進

７．空家等及び空地の利活用の促進

８．特定空家等に対する措置について

第４章　計画を進めるための体制

１．空家等に関する相談体制

２．空家等に関する対策の実施体制

資料

・様似町特定空家等判断基準

・空家等対策の推進に関する特別措置法

・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）

・「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）

※この計画では、法律の表記に倣い、「空き家」は固有名詞を除き、「空家」で表記しております。

**第１章　空家等対策計画の趣旨**

**１．背景**

　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、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「特定空家等に対する措置」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、空家対策として、平成３０年６月には「様似町空き家バンク制度」を立ち上げ、令和２年１月からは、空き家バンク制度を「様似町空き家・空き地バンク」と改正するなどの施策を行ってきました。

　これまでは、それぞれの担当課で行っていた空家等対策について、横断的な体制を構築するため、庁舎内で「様似町空家等対策検討委員会」（以下、「委員会」という。）を設置し、地域の安全確保と生活環境の保全、併せて空家等の利活用を促進することを目的として、「様似町空家等対策計画」（以下、計画という。）を策定するものであります。

**２．本計画の位置づけ**

　本計画は、法第６条第１項に基づく計画であり、法第５条に規定する国の基本方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）

**様似町空家等対策計画**

**第２章　空家等の現状と課題**

**１．様似町の空家等の現状**

　平成２８年に町内全域を対象に実施した空き家実態調査において、町内には１６６戸の空家があることが判明しております。

　空家の利活用を目的とした、空き家・空き地バンク制度を立ち上げるなどして、減少に向けて取り組んでおり、一定の成果を出しておりますが、人口及び世帯数の減少が続いている当町の状況から考えると、今後も空家は増加していくものと考えられます。

　空家の分布については、市街地である栄町・大通・緑町地区を中心とし、他に本町地区に多く見られますが、町内全域にわたって分布しております。

空家の分布

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地区名 | 鵜苫 | 西町  西様似 | 本町 | 栄町  大通 | 錦町  緑町 | 岡田  田代 | 平宇  冬島 | 幌満  旭 | 計 |
| 空き家数 | 19 | 17 | 31 | 37 | 19 | 19 | 13 | 11 | 166 |

人口・世帯数の推移（平成26～30年度）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **平成２６年度** | **平成２７年度** | **平成２８年度** | **平成２９年度** | **平成３０年度** |
| **人口** | **4,658人** | **4,584人** | **4,493人** | **4,352人** | **4,285人** |
| **世帯数** | **2,246世帯** | **2,247世帯** | **2,236世帯** | **2,199世帯** | **2,183世帯** |

**２．空家等における課題**

　空き家実態調査及び空き家意向調査の結果、町内の空家は建築から３０年以上経過した老朽家屋が大半を占める結果が出ています。空家となった理由としては、居住者の死亡によるものが最も多く、空家を相続した親族が町外居住者であるケースが多く見られます。

　このような空家は十分な管理がなされず、管理不全となり周囲に危険をもたらす空家となる可能性もあることから、空き家・空き地バンクを利用しての利活用や、使用しない空家については、所有者による解体を促すことが必要となります。

**第３章　空家等対策における施策**

**１．対策に関する基本的な方針**

（１）所有者等の意識の涵養

　　空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提であります。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などが町内に存在しておらず、現状を把握していない場合もあります。

　　所有者等に対し、適正管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続

転勤などにより全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめること

も重要になります。

　このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等の問題に関する意識の涵養を行い

ます。

（２）地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

　　空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題として

　とらえ、地域住民の参加のもと、民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活

　用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

（３）「特定空家等」の取り組み

　「特定空家等」は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生

活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいきます。

（４）住民からの相談に対する取り組み

　　空家等の所有者に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに、所有者等からの利活

用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するための相談体制を構築します。

**２．計画期間**

　計画期間は令和２年度から令和７年度までの５年間とします。

　ただし、社会環境や町内情勢の変化により見直しが必要になった場合は、適宜見直しを行います。

**３．対象地区**

　計画の対象地域は、町内全域とします。今後、空家等が集中的に発生する地域が生じた場合は、重点的に対応を進める地域を設けることを検討します。

**４．対象とする空家等の種類**

　空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第２条第１項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅及び法第２条第２項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地についても対象とします。

**５．空家等の調査**

　空家等の調査は、平成２８年度に実施した空き家実態調査の情報を基に、更新していく方法で進めます。

　調査対象となる空家等については、概ね年間を通して使用実績のないものが基本となりますが、利活用や予防対策で必要な情報として、最近人が住まなくなった住宅や、これから空家になる可能性がある住宅等も調査します。

　調査方法は、町民からの通報や相談、地域からの情報提供、水道の開閉栓情報等を基に、現地調査を行います。

　また、空家等の所有者等については、法及び個人情報保護法の規定を遵守しながら、不動産登記簿情報、戸籍・住民票情報、固定資産税課税情報等を活用して調査を行っていきます。

　所有者等が特定不能な場合は、法定相続人に対し、相続放棄の事実について調査し、確認された場合は、所有者不明の空家等として情報を登録します。

　所有者等確認のために送付した郵便物が返送された場合は、送付先市町村に住民票の閲覧請求を行い、なお所在が不明な場合は、過失なく所有者等を確知できない者と判断して所有者所在不明の空家等として情報を登録します。

**６．空家等の適切な管理の促進**

空家等の適切な管理は所有者等が、所有者等が死亡している場合はその相続人が行うのが原則となっています。

　町の基本的な考え方は、「利活用できる空家等は利活用し、できないものについては除却する」とし、所有者等の意向を確認しながら各種支援を行っていきます。

**７．空家等及び跡地の利活用の促進**

　所有者等に対して、空き家・空き地バンクへの登録を呼びかけるなどして、空家等の利活用を促すとともに、地域との連携による活用も検討していきます。

　また、空家対策支援事業等の国の補助制度を積極的に活用し、空家等の解消を推進します。

**８．「特定空家等」に対する措置について**

　「特定空家等」の判定については、別紙基準表を用いて判定し、その結果を委員会に諮ったうえで、町が認定します。

　判定基準については、様似町の住宅・気象状況、生活環境を考慮したうえで、国から示されている「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）（以下、「ガイドライン」という。）に示された判定項目を採用します。また、危険度の判定基準については、北海道が定める「応急危険度判定」を基に作成しています。

（１）措置の方針

　　「特定空家等」のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの

もしくは及ぼす恐れの高いものから優先して措置を行うものとします。

「特定空家等」に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実

施し建築物の状況を把握する。なお、立入調査を実施する際は、法やガイドラインに基づき実施します。

調査結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少

ないと考えられる措置を検討します。

（２）措置の実施

　　「特定空家等」に認定された場合の措置について、以下の手続きを行い、所有者等に

よる管理を促します。

　①指導・助言

　②勧告

　③命令

　④行政代執行

　それぞれの手続きについては、法やガイドラインに基づき実施していきます。また必

要に応じて委員会に諮り進めていきます。

（３）その他「特定空家等」への対処に関すること

　　空家等の所有者等の中には、遠方に居住しているかたや、相続により取得したものの

　自らが所有者等と認識していないかたがいることも考えられます。

　そのような中で、まずは所有者等と連絡を取り今後の改善方法に対する考えや処分、活用等についての意向を把握する必要があります。その上で他法令や条例等に照らして必要な措置をとるように所有者等と話し合いをしていき、その経過によって、法に

基づいた措置を検討します。

　法に基づいた措置は個人の財産に対して不利益処分になる可能性があることから、取

り扱いについては慎重に検討していきます。

**第４章　計画を進めるための体制**

**１．空家等に関する相談体制**

　空家等に関する総合相談窓口は税務町民課とします。相談を受けた場合は、内容を整

理し、各担当課へ連絡・対応にあたります。

**２．空家等に関する対策の実施体制**

様似町空家等対策検討委員会

　副町長のほか、関係各課担当者で構成し、計画の作成・変更・「特定空家等」に係る判

断・施策にかかる方向性について協議します。

※次ページ、各課の所管事項

各課の主な所管事項

|  |  |
| --- | --- |
| 所　管　事　項 | 所　管　課 |
| 空家等の利活用に関すること  （空き家バンク・移住定住対策・活用促進・情報提供） | 税務町民課・企画調整課 |
| 空き家等実態調査・空き家台帳管理・所有者情報 | 税務町民課 |
| 空家等の除却に関すること | 税務町民課・建設水道課 |
| 空家等除却後の土地に関すること | 税務町民課・建設水道課 |
| 空家等の税制に関すること | 税務町民課 |
| 空家等の防災対策 | 総務課 |
| 空家等の災害対策（火災等） | 消防署 |

様似町空家等対策検討委員会イメージ図

様似町空家等対策検討委員会（関係各課で構成）

**消防署**

**税務町民課**

**建設水道課**

**総務課**

**企画調整課**

**副町長**