

# 音更町空家等対策計画 概要版

## 第1章 計画策定の趣旨

### 1. 背景と目的

【背景】近年の人口減少や少子高齢化等により、全国的に空家が増加し、社会問題となっています。特に適切な管理がされない空家等においては、防災・防犯・衛生・景観等多岐にわたる問題が生じ、地域住民の生活に影響を及ぼしていることから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という）が施行されました。

【目的】空家等の発生抑制や適切な管理及び利活用に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、町民が安全で安心して暮らすことができるまちづくりを目的に、「空家等対策計画」を策定します。

### 2. 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、国の基本指針に基づき、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に策定するものです。
- ・「第5期音更町総合計画」、「音更町都市計画マスタープラン」、「音更町住宅マスタープラン」、「音更町耐震改修促進計画」等との整合・準拠のもと策定します。

### 3. 対象とする区域

音更町内全域とします。

### 4. 対象とする空家等の種類

法第2条第1項で規定する「空家等」及び法第2条第2項で規定する「特定空家等」とします。

また、空家等の適切な管理や利活用のほか、新たな空家等の発生抑制を含めていることから、居住又は使用している家屋等も対象とします。

#### 【空家等及び特定空家等の定義】

##### ■ 空家等（法第2条第1項）

この法律において「空家等」とは、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）

この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

### 5. 計画の期間

平成30年度から平成39年度までの10年間

ただし、計画期間中に見直しが必要となった場合には、適宜見直しを行います。

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1. 人口と世帯数

#### (1) 人口・世帯数の推移

【人口】近年まで増加傾向にあり、平成22年12月の45,707人をピークとし、現在はほぼ横ばいとなっています。

【世帯数】増加傾向で推移しており、人口がピークとなった平成22年に19,169世帯、平成27年ではさらに増加し、19,932世帯となっています。

#### (2) 地区別の人口・世帯数の推移

【人口】宝来地区においては増加傾向にありましたが、平成27年では横ばいに転じています。音更市街・木野市街地区においてはほぼ横ばいで、それ以外の地区については、減少傾向となっています。

【世帯数】音更市街・木野市街地区においては増加傾向で、その他の地区については横ばいとなっています。

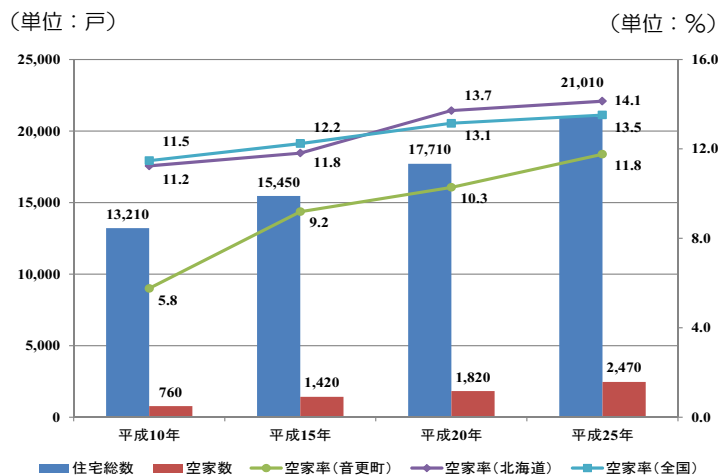
⇒ 近年の人口がわずかに減少、あるいは横ばいの傾向の中、世帯数は増加していることから、単身世帯（主に高齢者）の増加や核家族化による少人数世帯が増加しているものと考えられます。

### 2. 住宅総数と空家等の現状

#### (1) 住宅総数と空家数

平成25年の住宅・土地統計調査によると、音更町の住宅総数（「居住世帯あり」及び「居住世帯なし」の総数）は、21,010戸、空家数は2,470戸で空家率は11.8%となっており、平成20年の前回調査時よりも住宅総数は3,300戸、空家数は650戸増加し、空家率は1.5ポイント上昇しています。なお、いずれの調査年においても町の空家率は、全国及び全道の率を下回っています。

住宅・土地統計調査による住宅総数・空家数・空家率



#### (2) 居住している住宅の現状

##### ■ 全体の傾向

住宅・土地統計調査における「居住世帯あり」の住宅は増加していますが、そのうち「腐朽・破損あり」の住宅は減少しています。

##### ■ 「持ち家」の腐朽・破損状況の割合

平成20年では「腐朽・破損あり」の割合が7.6%でしたが、平成25年では2.2%に減少しています。

##### ■ 「借家」の腐朽・破損状況の割合

平成20年では「腐朽・破損あり」の割合が7.8%でしたが、平成25年では12.2%に増加しています。

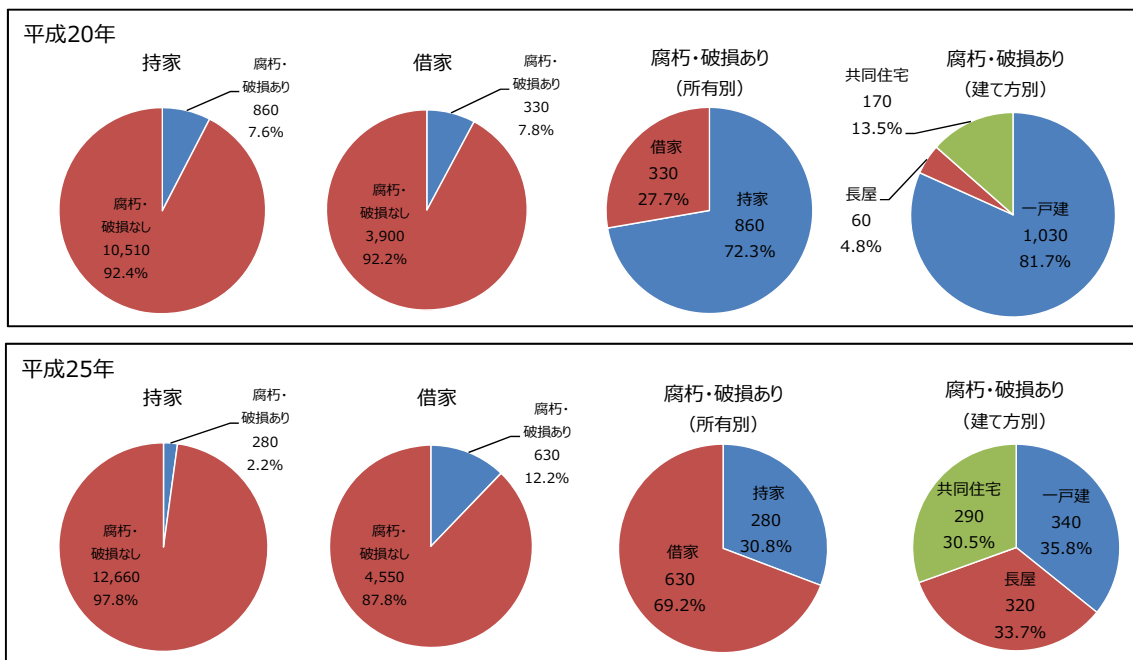
##### ■ 「腐朽・破損あり」の住宅の所有別の割合

平成20年では、「腐朽・破損あり」の住宅は「持ち家」が72.3%を占めていましたが、平成25年では「借家」が増加して69.2%を占めています。

### ■ 「腐朽・破損あり」の住宅の建て方別の割合

平成20年では、「腐朽・破損あり」の住宅は「一戸建」が81.7%を占めていましたが、平成25年では「一戸建」が35.8%に減少し「長屋」、「共同住宅」が64.2%を占めています。

住宅・土地統計調査による各項目別の割合（平成20年, 平成25年）（単位：戸）



### 3. 対象となる空家等の把握の方針

#### ■ 空家等実態調査（平成28年度実施）

町内会からの情報や水道閉栓情報、ゼンリン調査情報により机上抽出した物件を対象に、現地調査を実施しました。現地調査では、建物の老朽化や破損の状態、車庫や塀等の付属物の状態等を外観から観察することにより、使用の可能性についての調査（不良度調査）を行い、市街地は7地区、農村部は2地区に区分して集計しました。

調査の結果、461戸が「空家等」であることを確認しました（平成28年8月末時点）。

調査結果の概要（単位：戸）

地区別	住宅戸数 a	空家件数			不良度							
		空家件数 b	うち住宅 b'	空家率 b'/a	A		B		C		D	
					そのまま又は多少の修繕で使用可能	修繕することで使用可能(老朽化のため相当の修繕が必要)	倒壊等の可能性は低いが使用困難	倒壊、建材の飛散の可能性あり				
音更地区	2,778	93	81	2.9%	29	31.2%	44	47.3%	16	17.2%	4	4.3%
木野(北)地区	4,121	72	69	1.7%	21	29.2%	44	61.1%	4	5.6%	3	4.2%
木野(南)地区	1,472	63	61	4.1%	6	9.5%	43	68.3%	14	22.2%	0	0.0%
鈴蘭地区	2,539	58	55	2.2%	13	22.4%	38	65.5%	6	10.3%	1	1.7%
宝来・ひびき野地区	1,961	23	22	1.1%	11	47.8%	11	47.8%	1	4.3%	0	0.0%
駒場地区	441	16	15	3.4%	6	37.5%	9	56.3%	0	0.0%	1	6.3%
温泉地区	147	13	8	5.4%	0	0.0%	9	69.2%	3	23.1%	1	7.7%
<b>市街地計</b>	<b>13,459</b>	<b>338</b>	<b>311</b>	<b>2.3%</b>	<b>86</b>	<b>25.4%</b>	<b>198</b>	<b>58.6%</b>	<b>44</b>	<b>13.0%</b>	<b>10</b>	<b>3.0%</b>
農村部(西)地区	908	45	41	4.5%	8	17.8%	19	42.2%	10	22.2%	8	17.8%
農村部(東)地区	1,140	78	76	6.7%	6	7.7%	38	48.7%	26	33.3%	8	10.3%
<b>農村部計</b>	<b>2,048</b>	<b>123</b>	<b>117</b>	<b>5.7%</b>	<b>14</b>	<b>11.4%</b>	<b>57</b>	<b>46.3%</b>	<b>36</b>	<b>29.3%</b>	<b>16</b>	<b>13.0%</b>
<b>町全体</b>	<b>15,507</b>	<b>461</b>	<b>428</b>	<b>2.8%</b>	<b>100</b>	<b>21.7%</b>	<b>255</b>	<b>55.3%</b>	<b>80</b>	<b>17.4%</b>	<b>26</b>	<b>5.6%</b>

※住宅戸数は、固定資産税台帳より抽出

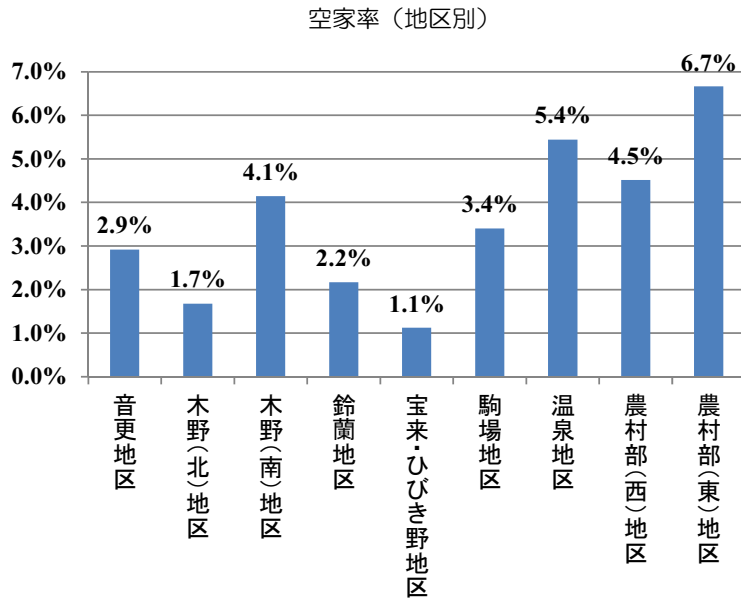
## ■ 空家等の分布（地区別）

市街地における空家等は、各地区に分散している状況です。また、全体のうち「農村部地区」における空家等は123戸で、全体の26.7%を占めています。

## ■ 空家率（地区別）

地区別の空家率<sup>\*</sup>は、農村部が市街地よりも高くなっています。市街地では「温泉地区」、「木野（南）地区」の空家率が比較的高くなっている一方で、「木野（北）地区」、「宝来・ひびき野地区」の空家率は2.0%以下と低くなっています。町全体の空家率は2.8%でした。

※ ここでいう空家率は、地区別の「住宅戸数」に対する「空家等戸数のうち住宅であるもの」の割合とします。



## ■ 空家等の不良度別の割合

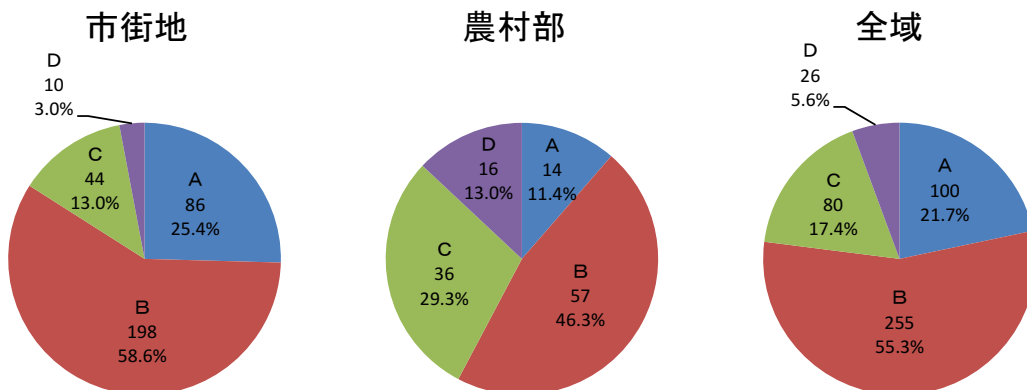
空家等の現地調査時に、建物の使用の可能性について建物の外観等の目視観察により、次の区分に従いA～Dに分類しました。市街地の25.4%、農村部の11.4%はA判定となりました。B判定は市街地、農村部どちらの地域においても最も多く、市街地では58.6%、農村部では46.3%となっています。

C又はD判定の物件は、市街地では16.0%に対し、農村部では42.3%と高い割合を占めています。

- ◆A そのまま又は多少の修繕で使用可能
- ◆B 修繕することで使用可能（老朽化のため）
- ◆C 倒壊等の可能性は低いが使用困難
- ◆D 倒壊、建材の飛散の可能性あり

空家等の不良度別の割合

（単位：戸）

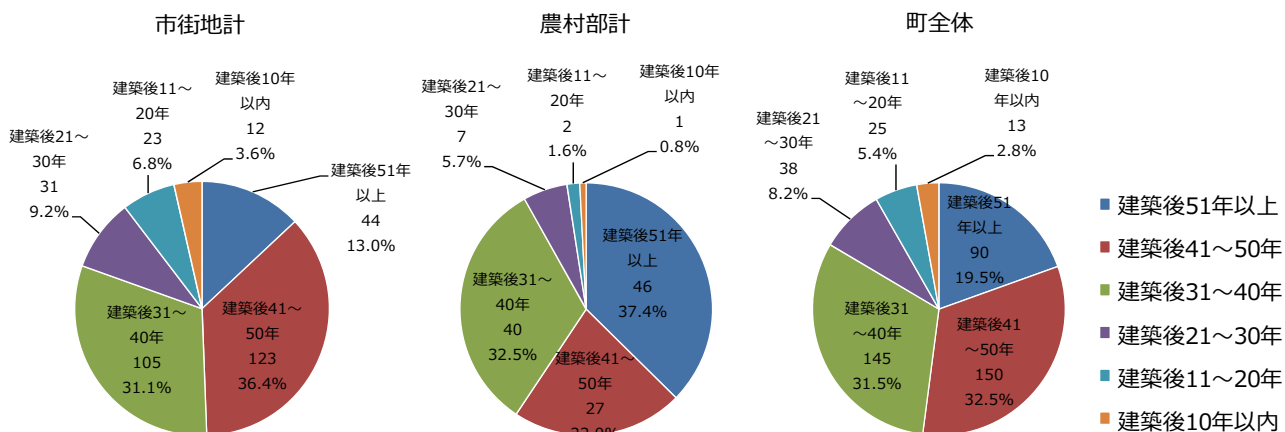


## ■ 空家等の築年数別及び耐震基準別の割合

建築後 40 年を超える空家等は、市街地においては約 50%、農村部においては約 60%となっています。建築後 50 年を超える空家等は、市街地においては 13.0%、農村部では 37.4%となっており、農村部においては古い空家等の割合が高くなっています。

昭和 56 年の建築基準法改正前の旧耐震基準の空家等は 75.1%で、空家等全体の約 4 分の 3 は耐震性に問題があると考えられます。

空家等の築年数別の割合（築年数は 2016 年を基準とする）（単位：戸）



## ■ 空家等の用途別の割合

空家等の従前の用途は、専用住宅が 92.8%、併用住宅が 1.7%で「住宅系」がほとんどを占めています。

## 4. 今後の課題【空家実態調査・所有者等アンケート調査より】

### (1) 空家問題の相談先

- ◆ 改修や解体、売却や賃貸の際の相談先がわからないという回答がある
- ◆ 所有者等の空家等対策として対応は考えているが、具体的な時期は「未定」や「無回答」が多い

### (2) 既存の施策の利用度及び認知度が低い・新たな施策の検討

- ◆ 空き家バンクの登録件数が少なく、制度の認知度が低い
- ◆ 空家等の解体には費用を要するため対応できないという回答がある
- ◆ 空家等を地域に無料や低額で賃貸したいという回答がある

### (3) 周辺に被害を及ぼす可能性のある空家等の存在

- ◆ 老朽化の進行によっては、周辺住民や景観への悪影響が懸念される
- ◆ 倒壊・建材飛散等の可能性があるると判断されたDランクの建築物が存在する
- ◆ 空家等の約 4 分の 3 が旧耐震基準の物件である

### (4) 所有者等の当事者意識の不足

- ◆ 使用しなくなってから 5 年以上経過する空家等が約 50%存在する
- ◆ 管理頻度が少ない物件が多い（「月に 1 回」～「不定期」が 80%以上）
- ◆ 所有者等の高齢化や遠方に居住等の様々な理由により管理していない（管理できない）空家等が多く存在する

## 第3章 計画の基本方針

### 【基本方針1】空家等の発生抑制（新たな空家等を発生させない）

現在居住又は使用している住宅・建築物、あるいは空家等となって間もない住宅・建築物が、相続等により次の世代へ円滑に継承されるように周知・啓発し、新たな空家等が発生することを抑制します。また、建築物の適正管理について情報提供を行い、建築物が管理不全状態に陥ることを予防するとともに、空家等に関する総合的な相談体制を整備します。

### 【基本方針2】空家等の有効活用（不動産流通の促進）

空家等の所有者等に対して活用・流通させる場合の方法やメリットを周知し、活用・流通を促進します。また、空家等を活用し住宅を必要とする世帯の入居を促し、地域の活性化を図ります。さらに、空家等や除却後の跡地を、コミュニティ活動等を進める上での地域の資源と捉え、地域等との連携による活用を促進します。

### 【基本方針3】管理不適切な空家等の解消（特定空家等の減少、適正な管理の普及）

空家等実態調査や町民からの情報提供により把握した空家等について、そのまま放置することにより周辺住民の生活環境を脅かすものについては、特定空家等と認定し、法に基づく助言・指導・勧告等の必要な措置を講じます。また、空家等の所有者等による管理が困難となっている場合には、危険な空家等に対する除却費用の支援や管理代行業務の普及等の施策を検討します。

## 第4章 基本方針に基づく取組

### 【基本方針1】空家等の発生抑制

#### ① 所有者等の当事者意識の醸成

空家等の適切な管理や将来的な計画をもつことの必要性についての周知・啓発

◆広報やホームページ、リーフレット等の活用

#### ② 住宅ストックの良質化による使用期間の延長

住宅・建築物の改修等による既存住宅の良質化を図り、長期間使用することで空家化を抑制

◆既存施策の活用、拡充、新たな施策の検討

#### ③ 適切な情報提供

空家等に係る相談窓口を設け、各種制度の分かりやすい情報提供

◆空き家バンクや空き家管理サービス、移住・住替え支援機構のマイホーム借上げ制度等

### 【基本方針2】空家等の有効活用

#### ① 空き家バンクへの登録

所有者が使用する予定のない物件を町・北海道の空き家バンクに登録し、不動産流通を促進

#### ② 空家等を活用した住宅供給による地域の活性化

空家等の購入費に対する補助制度の検討

空家等に高齢者・子育て世帯等、住宅確保に配慮が必要な世帯が入居できる制度の検討



③ マイホーム借上げ制度を活用した賃貸

制度の周知及び利用の促進

◆マイホーム借上げ制度：シニア世代には広すぎたり、高齢者向け住宅に住替えたりすることにより使用されなくなった住宅を、（一般社団法人）移住・住替え支援機構が借上げ、広い住宅を必要としている子育て世帯等に転賃（サブリース）する仕組み

④ 地域による活用

地域交流サロン等としての活用や、空家等除却後の土地を地域の花壇等として活用することについての検討

⑤ 移住・定住フェア、インターネットを活用した情報提供

首都圏等で開催される移住・定住フェアや移住相談、ホームページ等を通じた情報提供

【基本方針3】管理不適切な空家等の解消

① 特定空家等の認定及び指導

特定空家等と認定された物件に対して、法に基づき助言・指導・勧告等を行い、適切な管理や除却を促進

② 解体除却費に対する補助制度の検討

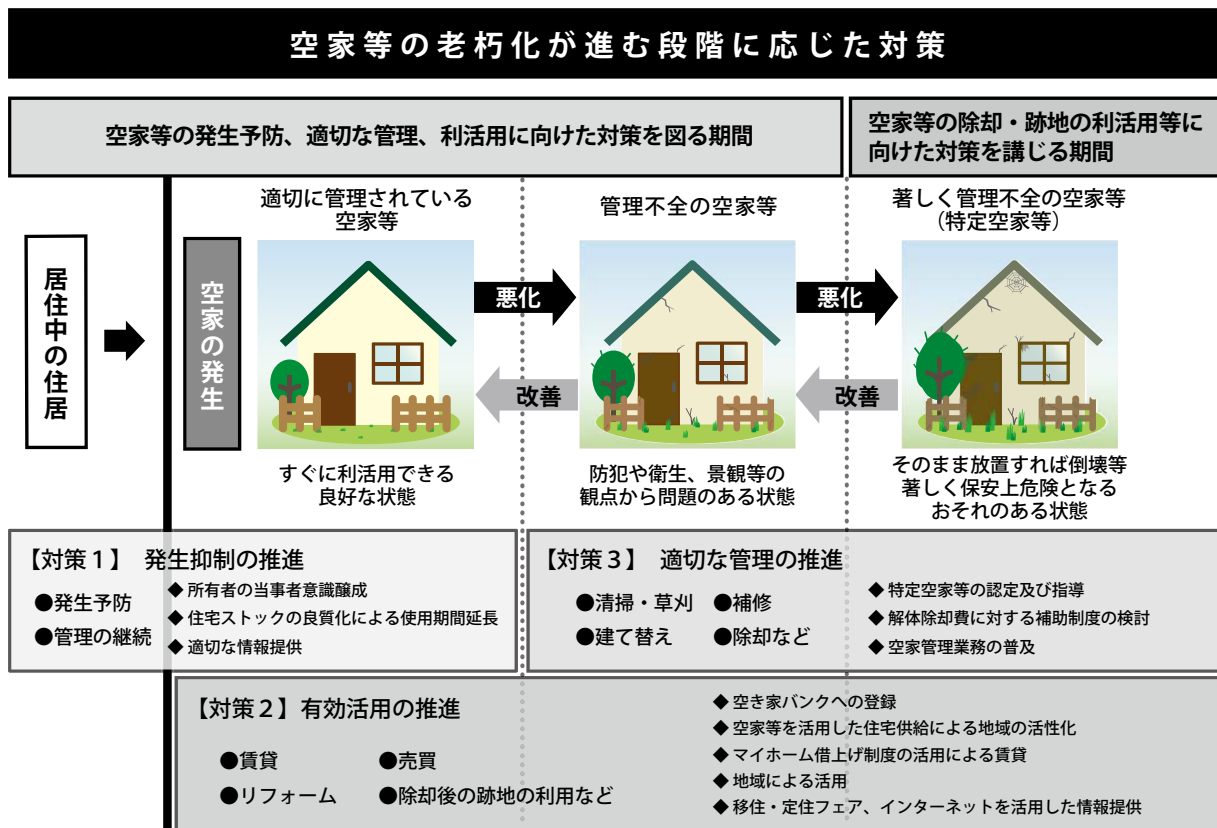
危険な空家等に対する除却費用の一部を補助する制度の検討

金融機関による除却費に対する融資制度のPR

③ 空家管理業務の普及

住宅の適正管理（防犯点検、草刈り、換気、チラシの撤去等）を代行する業務の普及

空家等対策のイメージ

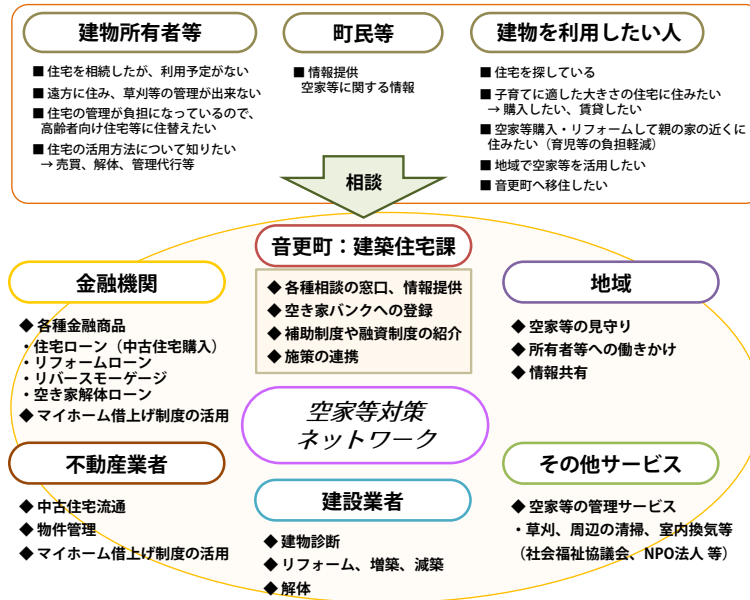


## 第5章 空家等対策の実施体制

### 1. 地域と連携したネットワークの構築と空家等に関する相談体制の整備

- ・町民からの相談に対して、各種情報提供が可能となるような相談体制の整備を進めます。
- ・庁内関係部署との情報共有や、建設業者・不動産業者・金融機関・地域等とも連携することで「空家等対策ネットワーク」を構築し、総合的な空家等対策に取り組みます。

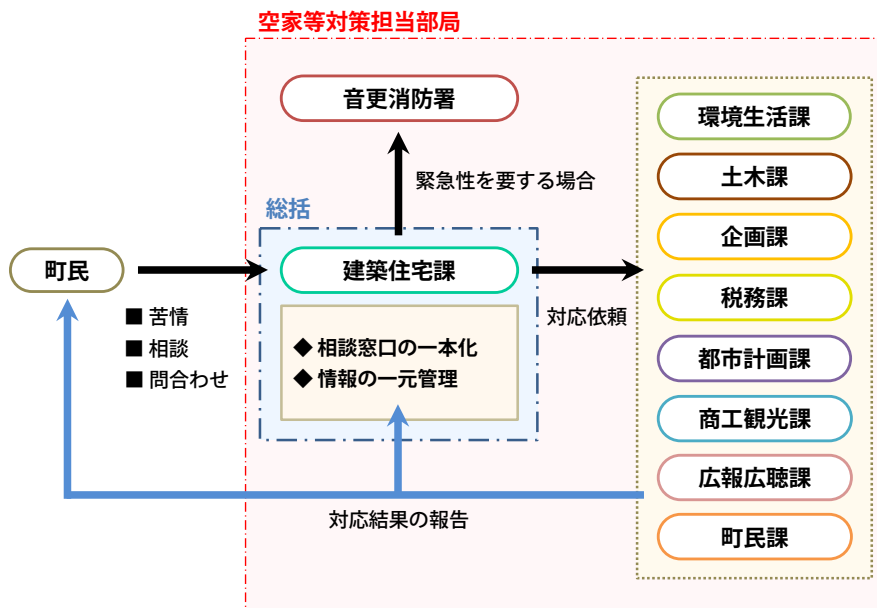
音更町空家等対策ネットワーク



### 2. 町の相談窓口及び実施体制

空家等対策は、総括して対応にあたる建築住宅課と庁内関係部署、さらに緊急性を要すると判断された場合に対応する消防署によって構成します。建築住宅課は空家等に関する情報を一元管理し、庁内関係部署への対応依頼及び情報共有を図り、速やかな対策を講じます。

庁内関係部署による相談体制





## 第6章 計画の目標

平成28年度に実施した「空家等実態調査」では、461戸の空家等が確認されました。不良度調査の結果、比較的良好な物件（A、B）も一定数あることから、中古物件の流通や利活用のための施策を検討します。また、危険な空家等については、所有者等に対する助言・指導のほか、改修や除却へ向けた支援策を検討します。

これらの施策を推進することにより、今後増加が見込まれる空家等の発生の抑制や、危険な空家等の解消を図り、この計画の最終年度（平成39年度）の空家等の実数を、現在の461戸より減少させることを目標とします。また、住宅・土地統計調査による空家率については、全国及び全道を下回る率を維持することを目標とします。

### ■ 空家等戸数

平成28年度空家等実態調査において確認された461戸より減少させます。

### ■ 住宅・土地統計調査の空家率

全国・全道の空家率を下回る率を維持します。