

平成29年度 第1回

音更町空家等対策協議会

日 時 平成29年9月11日(月)午後1時30分

場 所 音更町役場 第1委員会室

会議次第

1 会長挨拶

2 案 件

空家等対策計画（素案）概要版について

3 その他

音更町空家等対策計画（素案） 概要版

第1章 計画策定の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

【背景】 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という）の制定により、市町村は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、国の基本指針に則して、「空家等対策計画」を定めることが望ましいとしています。

【目的】 空家等の発生抑制や適切な管理及び利活用に関して、町民が安全で安心して暮らせるようなまちづくりを総合的かつ計画的に進めることを目的とします。

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. 対象とする地区

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

建築物又はこれに附属する工作物であつて、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。）をいいます。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きます（法第2条第1項）。

■ 特定空家等

特定空家等とは、以下の状態にある空家等をいいます（法第2条第2項）。

- ① そのまま放置すると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な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

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. 音更町の人口と世帯数

(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人をピークにわずかに減少していますが、それ以降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、人口ピーク時の平成22年に19,169世帯となっていますが、平成27年では19,932世帯とさらに増加しています。

(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・宝来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（居住世帯あり及びなしの総数）は、21,010戸となっています。

空家数は2,470戸、空家率は11.8%であり、平成20年の調査時に比べて650戸増加しています。空家率は全国及び北海道の値を下回っていますが、音更町においても平成20年の調査時より1.5ポイント増加しています。

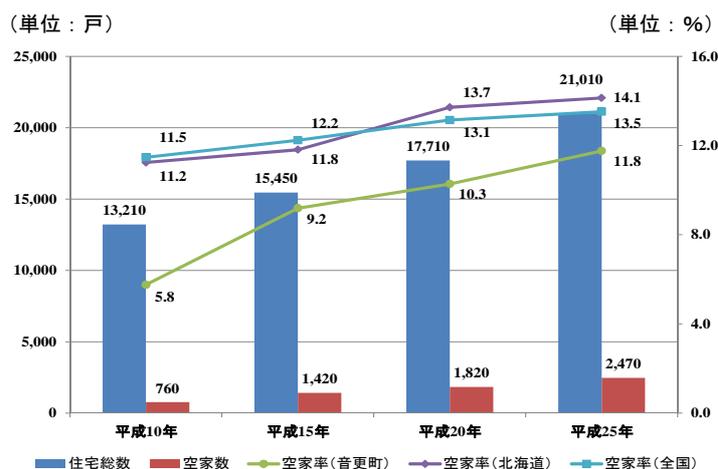


図2-2 住宅・土地統計調査による住宅総数・空家数・空家率

(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「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「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。

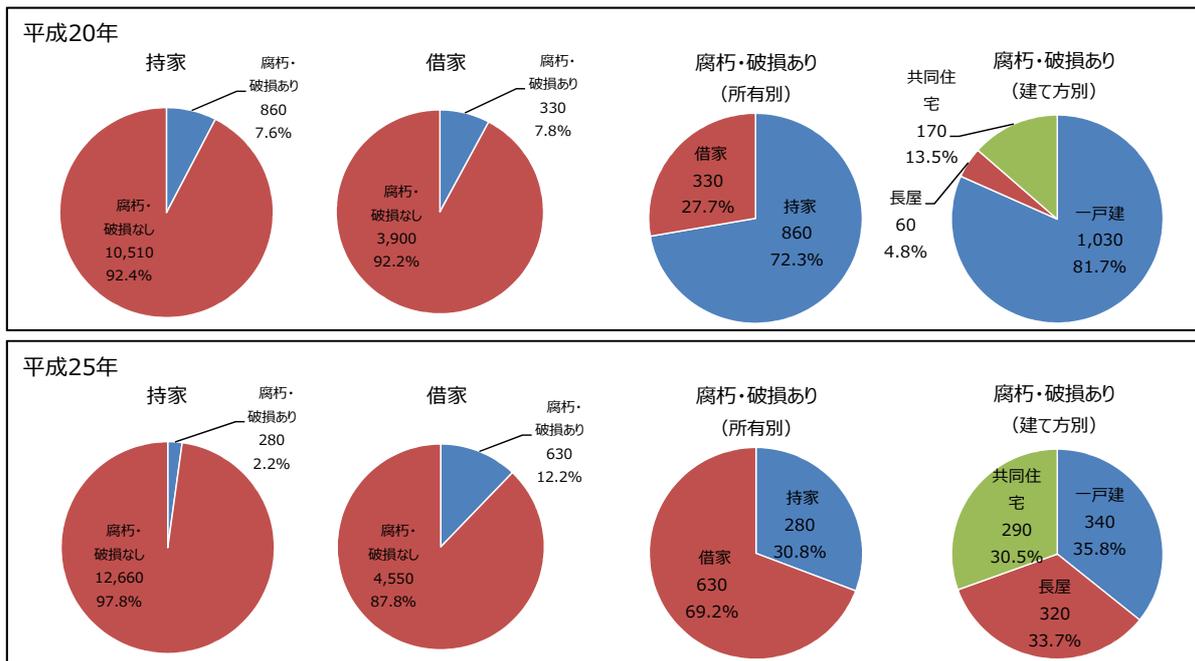


図 2-4 住宅・土地統計調査による各項目別割合 (平成 20 年, 平成 25 年)

3. 対象となる空家等の把握の方針

■ 平成 28 年度空家等実態調査

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判定 (不良度判定) を行いました。

調査区分は市街地と農村部に分類し、市街地は7地区、農村部は2地区に分類しています。

調査の結果、461戸が「空家等」であることが確認されました (平成28年8月末時点)。

表 2-5 調査結果の概要

(単位: 戸)

地区別	住宅戸数 a	空家件数		空家率 b'/a	不良度							
		うち住宅			A		B		C		D	
		b	b'		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%
市街地計	13,459	338	311	2.3%	86	25.4%	198	58.6%	44	13.0%	10	3.0%
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%
農村部計	2,048	123	117	5.7%	14	11.4%	57	46.3%	36	29.3%	16	13.0%
町全体	15,507	461	428	2.8%	100	21.7%	255	55.3%	80	17.4%	26	5.6%

※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26.7%を占めています。

■ 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の3は耐震性に問題があると考えられます。

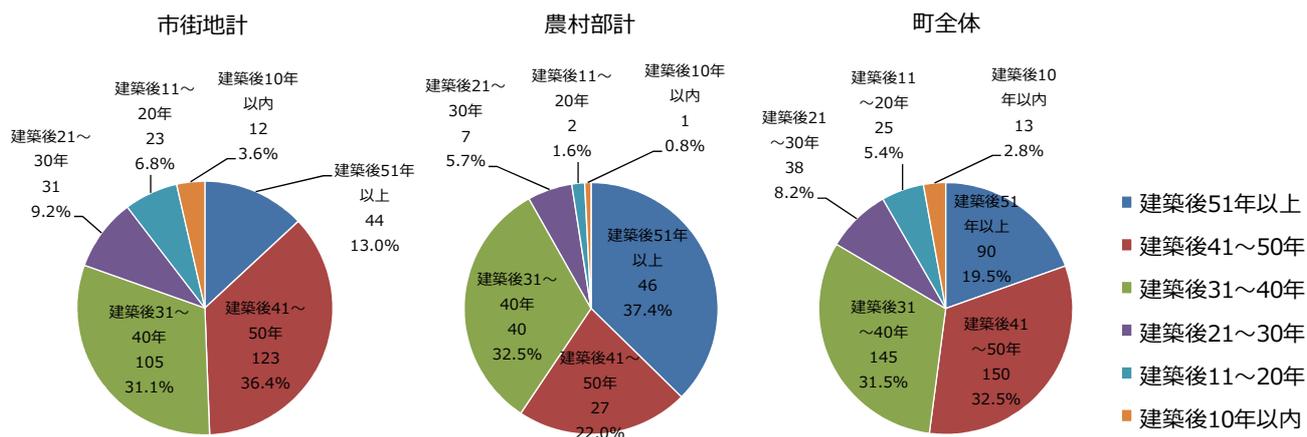


図 2-7 空家等の築年数別の割合（築年数は2016年を基準とする）

■ 空家等の用途別の割合

専用住宅が92.8%、併用住宅が1.7%で、ほとんどを「住宅系」が占めています。

■ 空家率（地区別）

地区別の空家率は、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。

■ 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、次の区分に従って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またはD判定の物件は、市街地では16.0%であるのに対し、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（老朽化のため相当の修繕が必要）
- ◆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

4. 今後の課題

(1) 空家等問題解決の相談先

[所有者アンケート調査より]

- 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何らかの対応は考えているが、具体的な時期は「未定」とする回答、あるいは「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

[所有者アンケート調査より]

- 空き家バンクの登録件数が少ない。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

[空家の現状、空家等実態調査、所有者アンケート調査より]

- 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) 所有者の空家等管理意識の不足

[所有者アンケート調査より]

- 使用しなくなってから5年以上経過する空家等が約50%ある
- 管理頻度が少ない物件が多い（「月に1回」～「不定期」への回答率の合計が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（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つて間もない住宅・建築物が、相続等により次世代へ円滑に継承されるように町民に周知・啓発し、新たに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町民等への情報提供を行い、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）

空家等のうち、市場に流通していない住宅が増加傾向にあることを踏まえ、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。空家等を活用し少子高齢化が進む地区に子育て世帯や新婚世帯などの入居を促し、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、まちづくりやコミュニティ活動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・流通を促進します。

(基本方針3) 管理不適切な空家等の解消（空家等の適切な管理）

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 空家等対策の基本的な方針に基づく取り組み

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HP、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

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 空家等を利用した住宅供給による地域の活性化

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅としての登録を促進

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：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に対し、(一社)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 改修費に対する補助制度の検討

空家等を活用するための改修費の一部を補助する制度についての検討

◆空家等を活用した三世代同居・近居のための住宅購入やリフォーム、子育て世帯向け家賃補助住宅に登録するためのリフォームに対する補助

⑥ 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、HP等を通じた情報提供

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、法に基づき助言や指導、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及び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

遠方に住んでいて所有者等による定期的な管理が困難な場合、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

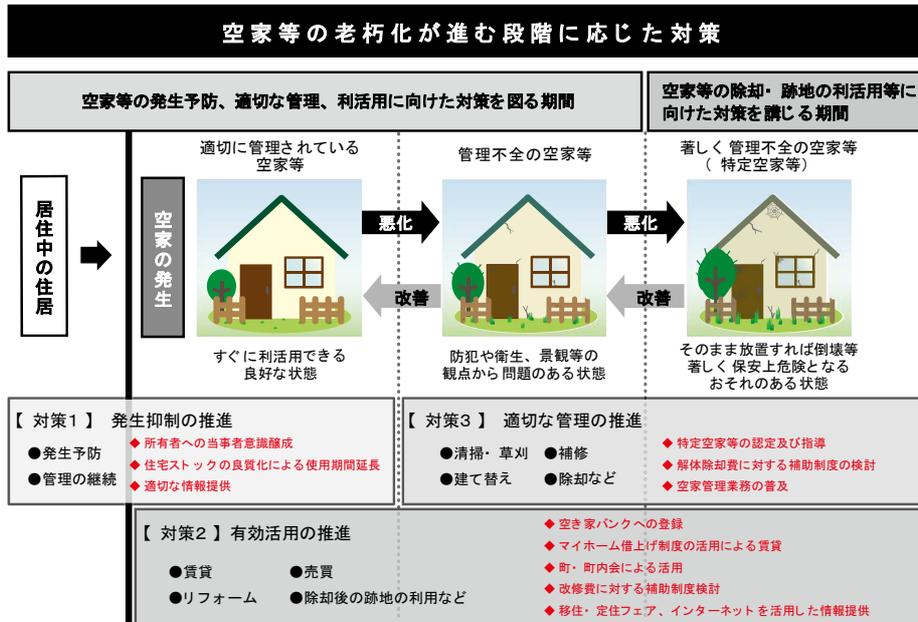


図 4-2 空家等対策のイメージ

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

- 全国的に人口減少が進む中、今後本町においても空家等の総数は増加していくことが予想されます。地域連携による総合的な空家等対策を進めるため、相談窓口体制の最適化を図り、幅広いニーズに柔軟に対応可能な空家等対策ネットワークを構築します。
- 町民からの相談に対して、所有者等の空家等の対策への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。
- 地域のまちづくりの上での課題解決の視点から、行政はもちろんのこと、建設業者や不動産業者等の関係団体をはじめとした、地域連携による総合的な空家等対策に取り組みます。

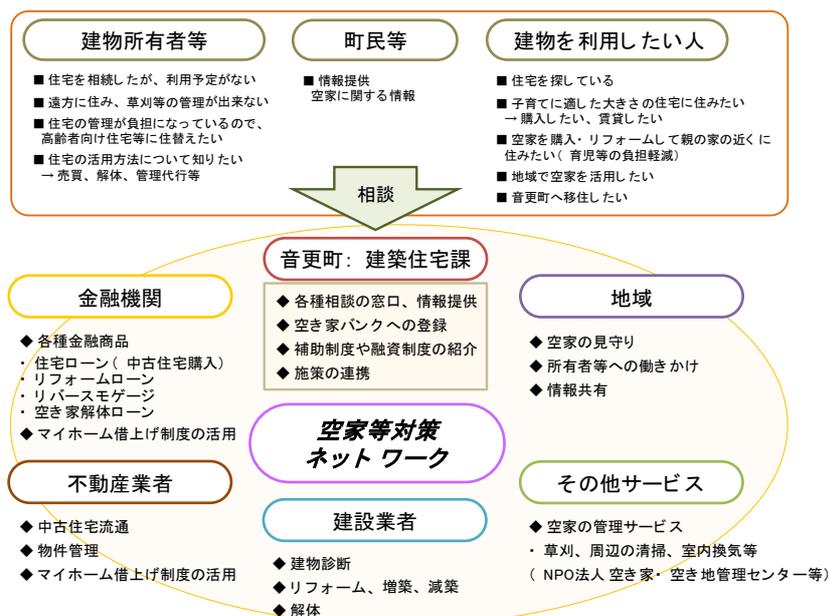


図 5-1 音更町空家等対策ネットワーク

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各課、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。建築住宅課は町民等からの空家等に関する情報を一元管理し、庁内関係各課への対応依頼及び情報共有を図り、速やかな空家等対策を講じます。

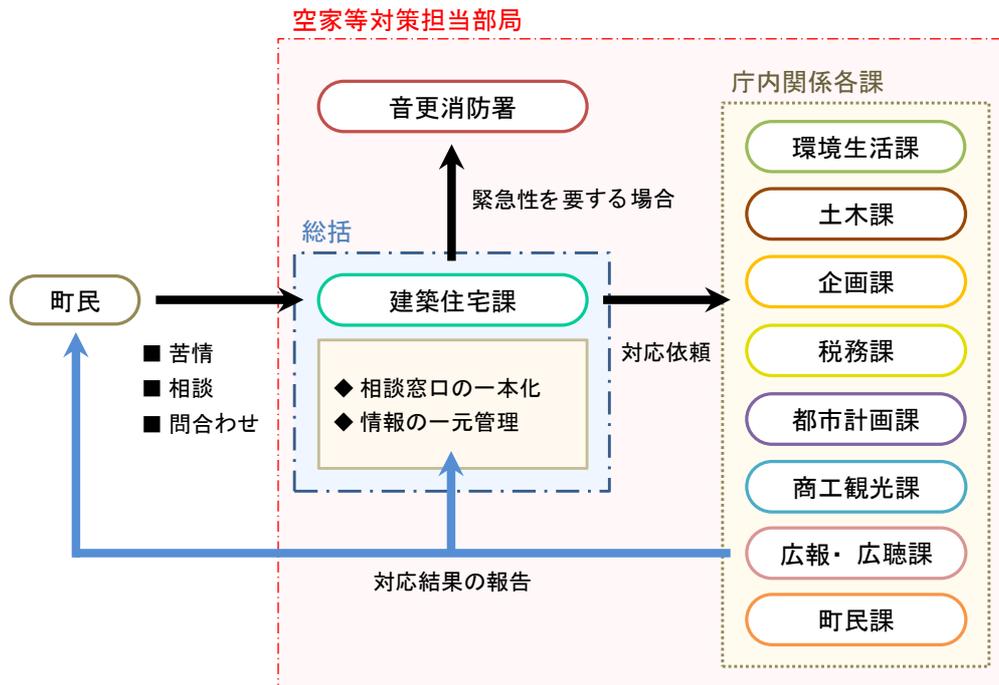


図 5-2 庁内関係部署による相談体制

第 6 章 計画の目標と検証

平成 28 年度に実施した「空家等実態調査」では、461 戸が「空家等」であることが確認されましたが、比較的良好な物件（不良度判定：A，B ランク）も一定数あることから、中古物件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改修や除却へ向けた支援策を検討します。

音更町空家等対策計画では、空家等に関する計画の目標を以下のように定めます。

■ 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。