

栗山町空家等対策計画

平成 2 9 年 3 月

(令和 4 年 3 月見直し)

栗 山 町

目 次

第1章 計画策定の趣旨と概要

- 1 背景と目的
- 2 計画の位置づけ
- 3 計画期間
- 4 計画の対象
- 5 策定体制

第2章 空家等の現状と課題

- 1 空家等の現状
- 2 空家等に関する問題点

第3章 計画の実現に向けた対策

- 1 基本目標と基本方針
- 2 空家等（特定空家等）発生抑制
- 3 流通・活用の促進
- 4 特定空家等への対応
- 5 空家等対策に係る実施体制の整備

第4章 成果指標

参考資料

空家等対策の推進に関する特別措置法 概要

栗山町空家等対策の推進及び空家等の活用促進に関する フロー図

栗山町空家等対策協議会 委員名簿

令和3年度空家等実態調査 調査票

第1章 計画策定の趣旨と概要

1 背景と目的

近年の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、空家等戸数は年々増加し、全国で約820万戸（平成25年）が確認されています。

その空家等の中には、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るものもあることから、国では、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。）」を制定し、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。

本町においても、空家等問題が深刻化し地域課題となっており、昨年度に実施した空家等実態調査の結果、264戸（店舗等含む※注）の空家等を確認しております。

これら空家等がもたらす多岐にわたる課題解決に向け、平成28年度に「栗山町空家等対策の推進及び空家等の活用促進に関する条例（以下「条例」という。）」を公布・施行しました。

以上の経緯を踏まえ、空家等対策の推進と活用促進により、町民が安全で安心して暮らすことができる生活環境の確保及びまちづくり活動の活性化を目的として、法及び条例に基づく「栗山町空家等対策計画」を策定するものです。

※注 令和3年11月時点で、空家等数264戸、うち一戸建住宅数は225戸

2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項並びに条例第5条に規定する「空家等対策計画」であり、町内の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、国の基本指針に即した計画です。

また、平成27年に町の最上位計画として策定した「栗山町第6次総合計画」を踏まえるとともに、「栗山都市計画マスタープラン」や「栗山町景観計画」、さらに「栗山町住生活基本計画」など他の分野別の計画等との連携・整合を図ります。

『栗山町第6次総合計画（基本計画）』（抜粋）

- 「1 生活環境」 - 「(5) 生活安全」 - 「②住まいの環境づくり」
老朽した危険空き家対策の推進
- 「重点プロジェクト」 — 「1 若者定住プロジェクト」
空き地・空き家情報等の移住者向け情報の発信

『栗山都市計画マスタープラン』（抜粋）

- 「全体構想」 - 「住環境の方針」 - 「(1) 住宅・住宅地の環境向上」
今後の高齢社会の進展を見据えながら、子供から高齢者など町民の誰もが住み慣れた地域安全・安心・快適に暮らすことができるよう、住宅・住宅地における住環境の向上を図ります。

『栗山町景観計画』（抜粋）

- 「まちなみ景観を阻害する要因をとりのぞく」
 - ・老朽化した廃屋は、倒壊等の危険性を有するほか、良好なまちなみ景観の形成を阻害することから、景観阻害要素マップを作製し、当事者への通知・要請などを行うと共に、景観阻害要素の適正な改善に向けたルールづくりを行い良好なまちなみ景観づくりを進めます。
 - ・老朽化した廃屋等については、所有者に対し適切な対応を促します。

『栗山町住生活基本計画』（抜粋）

- 「安心快適な住宅・住環境づくり」
人口減少に伴い今後も増加が予想される空き家のうち、危険性がある廃屋については、解体の支援や緊急性が高い場合の行政による解体も検討し、防犯性の向上を図るとともに、冬期の堆雪スペースの活用も検討します。

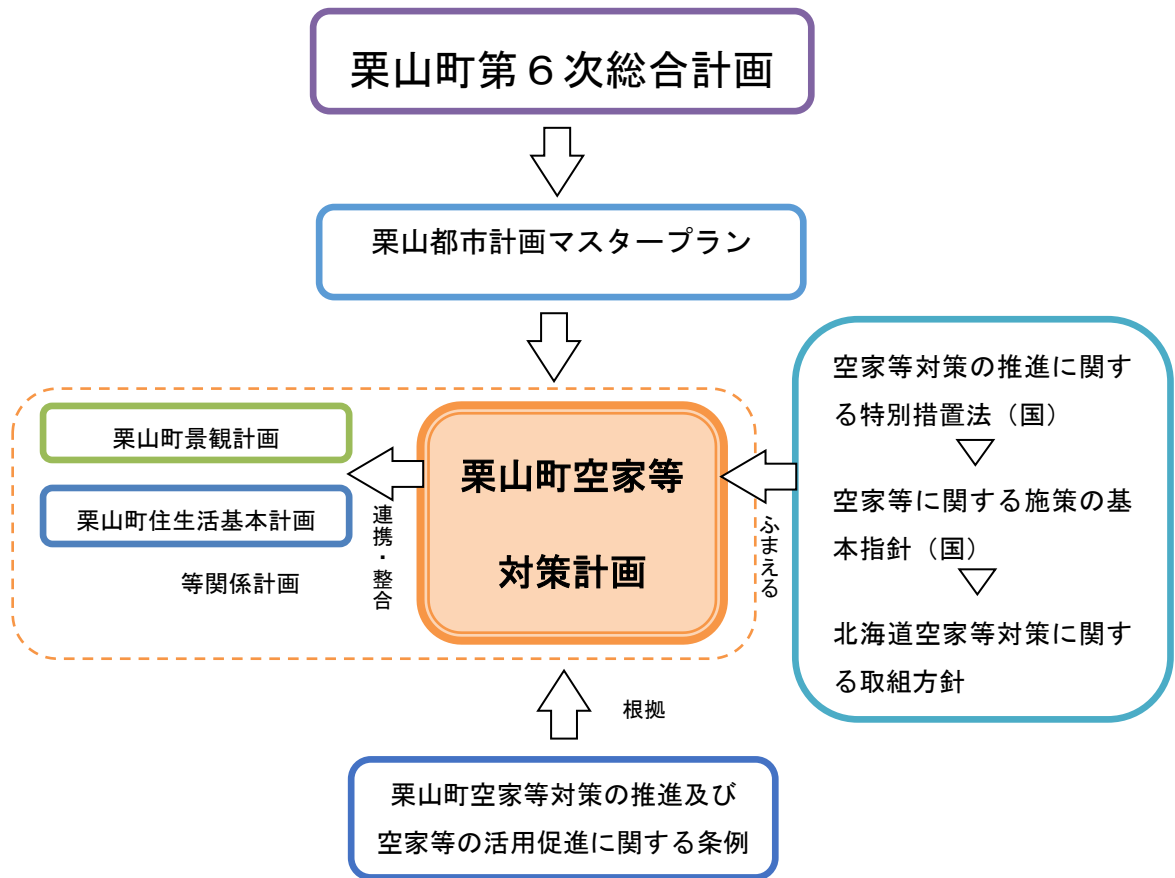


図 栗山町空家等対策計画の位置づけ

3 計画期間

計画期間は、令和4年度から令和8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が必要となった場合には、適宜見直しを行うこととします。

計画期間：令和4年度から令和8年度まで

4 計画の対象

(1) 対象とする地域

栗山町においては、空家等に関する通報・相談は町内全域から寄せられているため計画の対象とする地域は、町内全域とします。

対象地域：町内全域

(2) 対象とする空家等の種類

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」(第2項で規定する「特定空家等」含む。)とします。

【空家等】(法第2条第1項)

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な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)

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。

※特定空家等には、すでに倒壊したものを含み、日常的に管理されているものを除きます。またその他、国の基本指針を踏まえて、対象となる空家等を判断します。

ただし、空家等対策総合支援事業(国が実施する支援事業)を活用する場合の空家等は、栗山町が所有し、又は管理するものを含むこととします。

5 策定体制

計画の策定に当たっては、庁内合意による計画策定のため、関係課長等からなる「空家等対策推進庁内検討会議（以下「庁内検討会議」という。）」において計画素案を作成し、地域の方や学識経験者からなる「栗山町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」に諮り、専門的かつ客観的視点から調査審議します。

計画案はパブリックコメントなど町民参加機会を設け、議会への説明・審議の後に、最終的な計画とします。

本計画の策定体制は以下のとおりです。

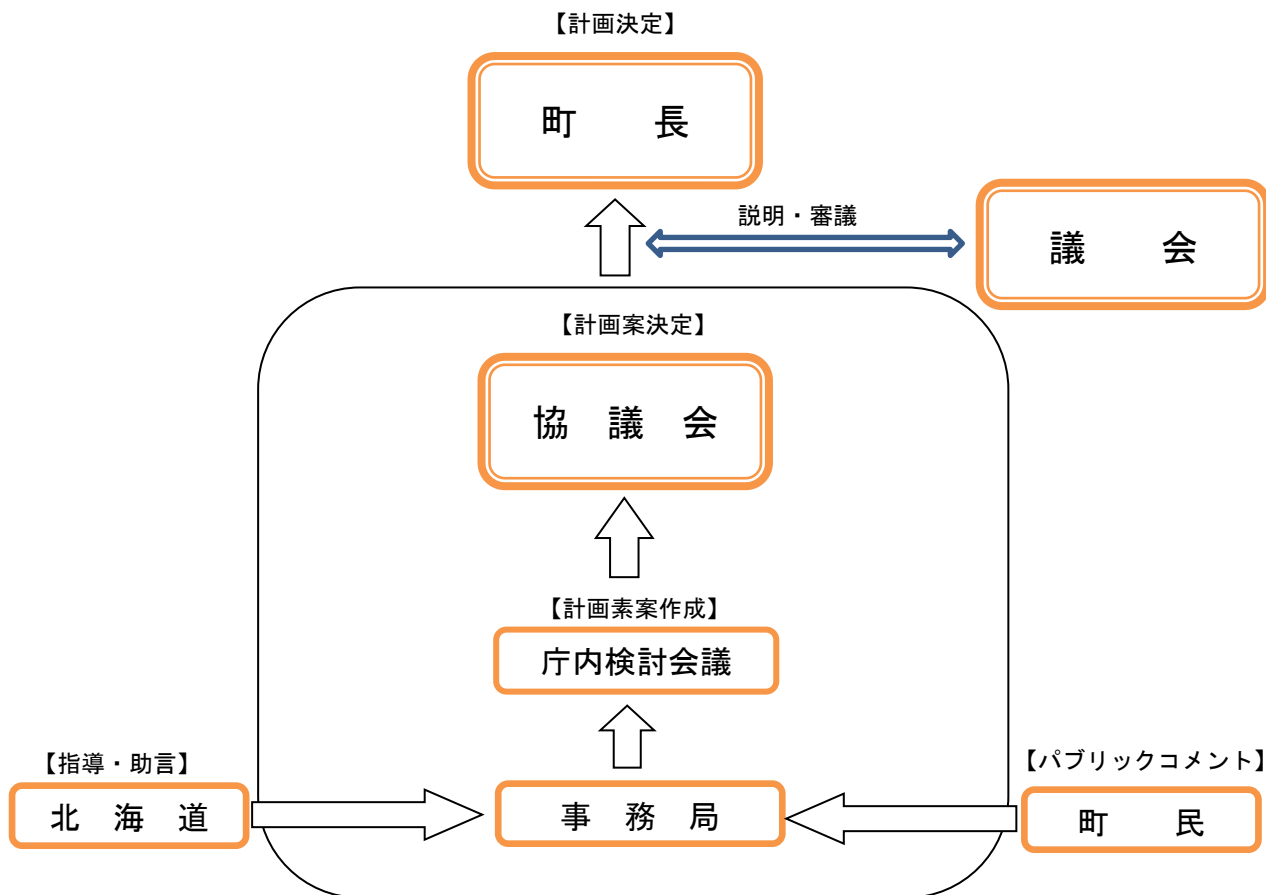


図 策定体制

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 人口と世帯数の推移

空家の発生と密接な関わりを持つ本町の人口は、昭和38年の24,572人をピークに減少を続けており、令和2年では11,262人と、この57年間で約45.8%、13,310人の減少となっています。なお、65歳以上の老年人口は、平成27年で4,594人と、総人口に占める割合は37.2%となっており、高齢化が急速に進行しています。

このように人口減少が進行する一方で、世帯数については微増で推移し、近年では横ばい傾向となっておりますが、今後も少子高齢化に伴う核家族化が進むことが見込まれています。

表 人口・世帯数の推移（単位：人、世帯、%）

区 分	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
総人口	15,604	14,847	14,352	13,340	12,344	11,262
増減率	△3.1	△4.9	△3.3	△7.1	△7.5	△8.8
65歳以上人口	3,204	3,644	4,149	4,366	4,594	
構成比	20.5	24.5	28.9	32.7	37.2	
世帯数	5,613	5,644	5,698	5,484	5,186	4,958
増減率	4.4	0.6	1.0	△3.8	△5.4	△4.4

※国勢調査（各年10月1日）～令和2年は速報値

(2) 住宅所有関係別世帯数の状況

住宅所有関係別の世帯数（平成27年国勢調査）は、持ち家が3,352世帯（66.3%）、公的借家（町営住宅、道営住宅、改良住宅など公的機関が設置管理する住宅）が627世帯（12.4%）、民間借家が807世帯（16.0%）、給与住宅が221世帯（4.4%）、間借等（寮、施設、病院居住、グループホームを含む）が48世帯（0.9%）となっており、持ち家所有世帯の高齢化等の進行に伴う空き家件数の増加が懸念されています。

表 住宅所有関係別世帯数の推移（単位：世帯）

区 分	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	
持 ち 家	3,307	3,450	3,426	3,411	3,352	(66.3%)
公的借家	813	842	838	711	627	(12.4%)
民間借家	852	792	883	878	807	(16.0%)
給与住宅	418	357	309	243	221	(4.4%)
間借り等	70	120	124	137	48	(0.9%)
計	5,460	5,561	5,580	5,380	5,055	(100.0%)

※国勢調査（各年10月1日）

(3) 空家等（一戸建住宅）の件数

平成25年の住宅・土地統計調査の結果によると、全国の一戸建住宅数3,194万戸のうち空家数は318万戸で、空家率は10.0%となっています。また同調査において、北海道では一戸建住宅数137万戸のうち空家数は11万戸で、空家率は、8.0%となっています。

栗山町では定期的に、町民等からの情報を元に空家等の所在、状態などの調査を行い、その結果を元にしたデータベースを構築しています。

栗山町内の一戸建住宅数4,273戸うち令和3年11月時点での空家数は225戸で、空家率は5.3%となっており、用途別、地域別の状況は次の通りとなっています。

「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

(4) 特定空家等の件数

令和3年11月時点で、町内において特定空家等と認定されたものは7件で一戸建住宅数に対する割合は0.2%、空家等に対する割合は3.1%となっています。

表 空家等の割合

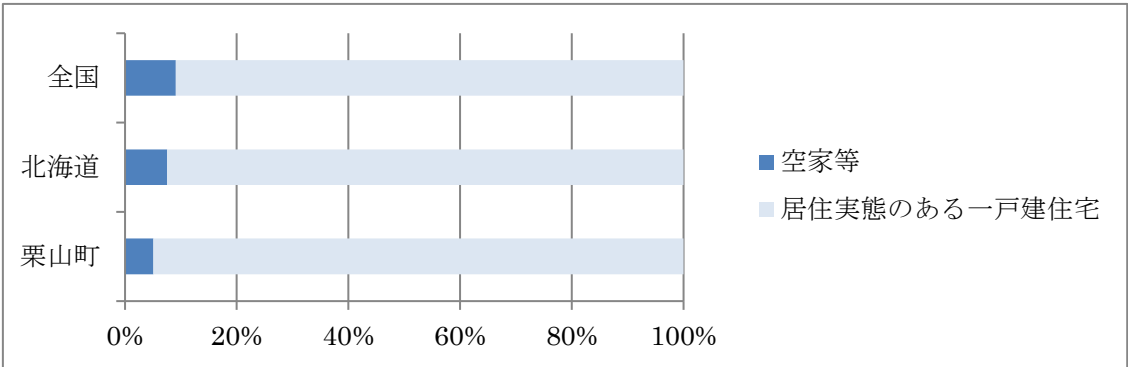


表 用途別件数（264件内訳）※平成28年8月時点

用 途	専用・兼用住宅	集合住宅	店舗	事務所	工場	倉庫・他
件 数	225	8	5	7	4	15

表 地域別（264件内訳）※平成28年8月時点

地域	市街地	北部	中部	南部
詳細	松風、中央、朝日 桜丘、錦、富士 中里、湯地	森、鳩山、雨煙 別 北学田	杵臼、旭台、共和 三日月、角田、 阿野呂、大井 分、 桜山	南学田、継立、 日出、御園、 南角田、円山 滝下
件数	139	28	35	62

2 空家等に関する問題点

(1) 空家等対策の必要性

本町では、昭和30年～60年にかけて世帯数が増加し、これらの世帯が居住する住宅が建築後、相当年数が経過していることになるため、近い将来、老朽建築物や空家等が急増することが懸念されます。

併せて、管理不全な状態の空家等及び居住していても保安上や衛生上の問題がある建築物等の増加も予想され、倒壊・飛散・破損など様々な問題が発生するリスクが高まっています。

本来、空家等及び建築物については、所有者等の責任において適切に維持保全されるべきものですが、その責務が果たされず放置されている空家等も散見されているのが実態であります。

このような現状を踏まえ、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ため、空家等対策に取り組むものです。

(2) 空家等の問題点

① 周辺地域にもたらす問題

区 分	主 な 内 容
1. 安全上の問題	・ 空家等の老朽化による倒壊事故 ・ 風雨による空家等の建築資材等の剥落、飛散事故 など
2. 生活・衛生上の問題	・ ごみの放置、不法投棄及び草木の繁茂による異臭や病害虫の発生 ・ 樹木の枝の越境による隣接住民や通行人への影響 など
3. 防犯上の問題	・ 空家等への不特定の者の不法侵入や放火などの犯罪の温床
4. 景観上の問題	・ 防災、生活・衛生及び防犯上の問題と併せて発生する見た目などの景観の悪化、地域イメージの低下 など
5. その他の問題	・ 居住者の減少による地域コミュニティの活力低下 ・ 空家等の増加に伴う地域全体の不動産価値の低下 など

② 空家等所有者等の問題

区 分	主 な 内 容
1. 所有者等のモラルの問題	・ 空家等の中長期的な見通しが無いなど、所有者や管理者としての当事者意識が希薄な場合、適切に管理されず放置されてしまう。
2. 所有者等の経済的事情などの問題	・ 解決の意思はあるが経済的事情により対応できない。 ・ 空家等の管理・活用・除却の相談先がわからない、また、どのような支援体制があるのかなどの情報不足により、所有者等が対応に踏み込めない。 ・ 活用できる空家等の情報不足により、需要と供給のマッチングが図れない。
3. 所有者等不在の問題	・ 所有者等が、転居や転出の手続きをしないまま不明となる、また、相続放棄などにより所有者等を確知できず対応に行き詰る。
4. その他の問題	・ 防災、景観、防犯上、地域の不安要素となる特定空家等について、緊急的に対応が必要なものでも、所有者等への指導以上の対応ができない。

第3章 計画の実現に向けた対策

1 基本目標と基本方針

(1) 基本目標

基本目標

総合的な空家等対策による安全安心な環境づくり

町民が安全で安心して暮らすことのできる生活環境の確保及びまちづくり活動の活性化に向け、①空家等（特定空家等）発生抑制、②空家等の流通・活用の促進、③特定空家等への対応、④空家等対策に係る実施体制の整備の4つを基本方針とした、総合的かつ計画的な空家等対策を推進します。

(2) 基本方針

①空家等（特定空家等）発生抑制

居住中から所有者等としての管理責任意識を高める啓発活動に取り組むとともに、経年劣化による空家等状態の変化など常に全体の現状把握に努め、定期的に情報を更新するなど、新たな空家等の発生を抑制します。

②空家等の流通・活用の促進

空家等の増加は、地域コミュニティ意識の希薄化や地域活力の低下、さらに周辺生活環境や安全性の悪化を招くことから、空家等を地域資源としてその利活用を促進します。

③特定空家等への対応

特定空家等は、防災・衛生・景観など様々な面において地域の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、法及び条例に基づく実効性のある改善指導を講ずるとともに、住環境の向上に資するための除却を促進します。

④空家等対策に係る実施体制の整備

空家等の所有者等のみならず、地域及び住民からの情報提供や相談への窓口を明確にするとともに、庁内外における連携体制の構築など空家等対策を総合的に推進するための実施体制の整備を進めます。

2 空家等（特定空家等）発生抑制

（１）所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切な管理を行うものです。そのことの理解を促すため、適切な管理や将来的な見通しの重要性、放置された空き家の危険性について、町広報やホームページなどを通じて広く周知し、所有者等（今後なりうる方も含めて）への当事者意識啓発を進めます。

（２）専門の相談先などの情報提供による支援

所有者等が管理・活用・除却または相続など、あらゆる疑問や問題に対して専門的に相談・解決ができるよう、各関係団体との連携を図ったうえで、建設水道課に総合的な相談窓口を開設します。

（３）住宅改修に対する支援

長く住み続けられる住宅を増やし空家等の増加を抑制するため、住宅の耐震化、バリアフリー改修工事を行う場合、費用の一部を助成する「栗山町人にやさしい住宅助成事業」を継続して実施します。

	対象工事費（税抜）	助 成 率	限 度 額
・バリアフリー改修工事	10万円以上	工事費の30%	30万円
・耐震改修工事	50万円以上	工事費の20%	50万円

（４）町外の所有者等が適正管理しやすい仕組み

空家等の現状把握が難しい町外に居住の所有者等に対して、空家等の適正管理をしやすいような仕組みとして、「空家管理代行サービス事業者リスト」を継続して更新していきます。

3 空家等の流通・活用の促進

(1) 空き家バンクへの登録

本町への移住定住の推進による地域の活性化を目的として「栗山町空き家バンク」を運用します。また、平成28年度より開設された「北海道空き家情報バンク」にも情報提供し、町内の活用できる空家等の情報を掲載することで中古住宅の需要と結び付け、空家等の広域での流通・活用を促進します。

(2) 空家所有者への利活用支援

令和元年に創設した、空き家利活用促進制度により、町内の空家を所有している方が、空き家バンクに登録して利活用する際に、空家内の家財処分費用や、リフォーム費用の一部を助成し、利活用を促進します。

	対象工事費（税抜）	助 成 率	限 度 額
家財処分	10万円以上	処分費の50%	10万円
リフォーム工事	20万円以上	工事費の50%	20万円

また、行政書士等の専門家による空き家利活用セミナーや、無料個別相談会を実施し、町内に空家を持つ方や、将来空家を持つ可能性のある方の支援を継続して実施します。

(3) 移住者への中古住宅取得支援

若者の移住・定住の促進と、空家等の活用を推進するため、町外の若者が移住を目的として町内の中古住宅を取得またはリフォーム工事をする場合、費用の一部を助成する「栗山町若者移住促進事業」を実施します。

	助 成 額	加 算 額
中古住宅購入	購入費（税抜き）の10%以内で上限30万円	リフォーム工事費（税抜き）の30%相当額で上限30万円
リフォーム工事	リフォーム工事費（税抜き）の30%相当額で上限30万円	

（４）関係機関との連携による相談体制

空家等や除却後の空地について、所有者等が売却または賃貸を希望する場合、専門的な相談やアドバイスができるように、不動産業者など関係団体との相談体制を構築します。

また、住み替え等のニーズの高まりを受け、空家等対策を推進する金融機関と連携し、支援制度の周知を進めます。

（５）地域コミュニティ施設等への活用支援

地域コミュニティ施設、地域活動の場、地域サロン・コミュニティレストラン、体験学習や創作活動のための施設など、地域の活性化等を目的とした、空家等の活用を支援します。

4 特定空家等への対応

(1) 情報集約による実態把握

適切な管理を促すためには、所有者等の実態を把握する必要があることから、町民や地域から情報提供の協力を得られる体制を整備するとともに、随時の実態調査を実施します。

特に、危険な状態にある特定空家等の実態把握は、法に基づき固定資産税の情報などを活用するなど、早急な所有者等の把握に努め、適切な対策を講じます。

(2) 特定空家等の認定

国が示すガイドライン及び北海道の判断基準を踏まえ作成した「栗山町特定空家等認定基準」により、該当の有無を判断します。なお、特定空家等の認定にあたっては、協議会の意見を踏まえ、最終的に関係職員で組織する栗山町特定空家等判定委員会（以下「判定委員会」という。）で認定されたものを特定空家等とします。

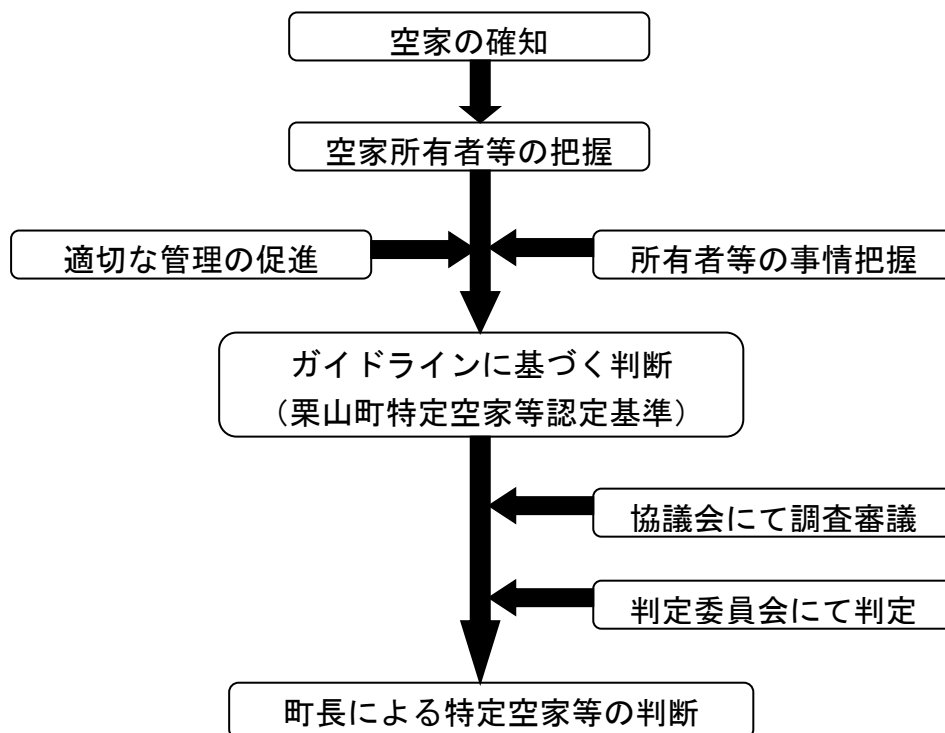


図 栗山町特定空家等認定基準のフロー図

（３）特定空家等の対応

特定空家等に認定された空家等に対しては、指導・助言を行い、解決がなされない場合には、勧告・命令を段階的に行い、最終的に代執行による解決となります。指導・助言の段階では、所有者等に対し、特定空家等の危険性や損傷の程度、周辺への悪影響の状況などを客観的に示し、改善を促します。

勧告にあたっては、固定資産税の住宅用地特例が適用除外となることなどから、協議会の意見聴取や実情を勘案するなど、慎重に手続きを進めます。

なお、建築資材の飛散など、急迫した危険な状態を回避するため、法に基づく措置を講ずる時間的余裕がないと認めるときは、必要最小限の措置を講ずる体制を整備します。また、特定空家等に認定されていない空家等にあっても、適切な維持管理を促すなど必要に応じて対策を実施します。

（４）住宅の除却に対する支援

所有者等の負担を軽減し空家等の減少を促すため、所有者等が自身の住宅を除却する場合、費用の一部を助成する「人にやさしい住宅助成事業」を継続して実施します。

	対象工事費（税抜）	助 成 率	限 度 額
・解体工事	５０万円以上	工事費の２０％	２０万円

また、長きにわたって使用されず適正に管理されていない老朽危険空き家のうち、所有者から町にその建物及び土地の寄附がなされたものについて、町が建物を除却する「栗山町空き家住宅等安全対策事業」を継続して実施します。

区分	条 件
建物	１．住宅等の立ち並んでいる場所に存する木造建築物（一部の軽量鉄骨造も含む）であること。 ２．栗山町に寄附ができること（借地上に建っている建物にあっては、借地権設定者が借地権者に貸している土地を栗山町へ寄附できること。） ３．建物に物権又は賃借権が設定されていないこと。
土地	１．栗山町に寄附できること。 ２．土地に物権又は賃借権が設定されていないこと。 ３．寄附の後に維持管理に支障をきたす恐れがないこと。 ４．寄附の後に災害防止等の措置が必要でないこと。

なお、空家等対策総合支援事業を活用する除却は跡地を地域活性化のために利用します。ただし雪害・地震・風水害・土砂災害等の各種災害被害がある場合の除却、または被害が見込まれる場合の予防的除却はこの限りではありません。

5 空家等対策に係る実施体制の整備

空家等所有者等のみならず町民や地域が相談し、対応を申入れする窓口を明確にするとともに、空家等対策を総合的に推進するための実施体制の整備を進めます。

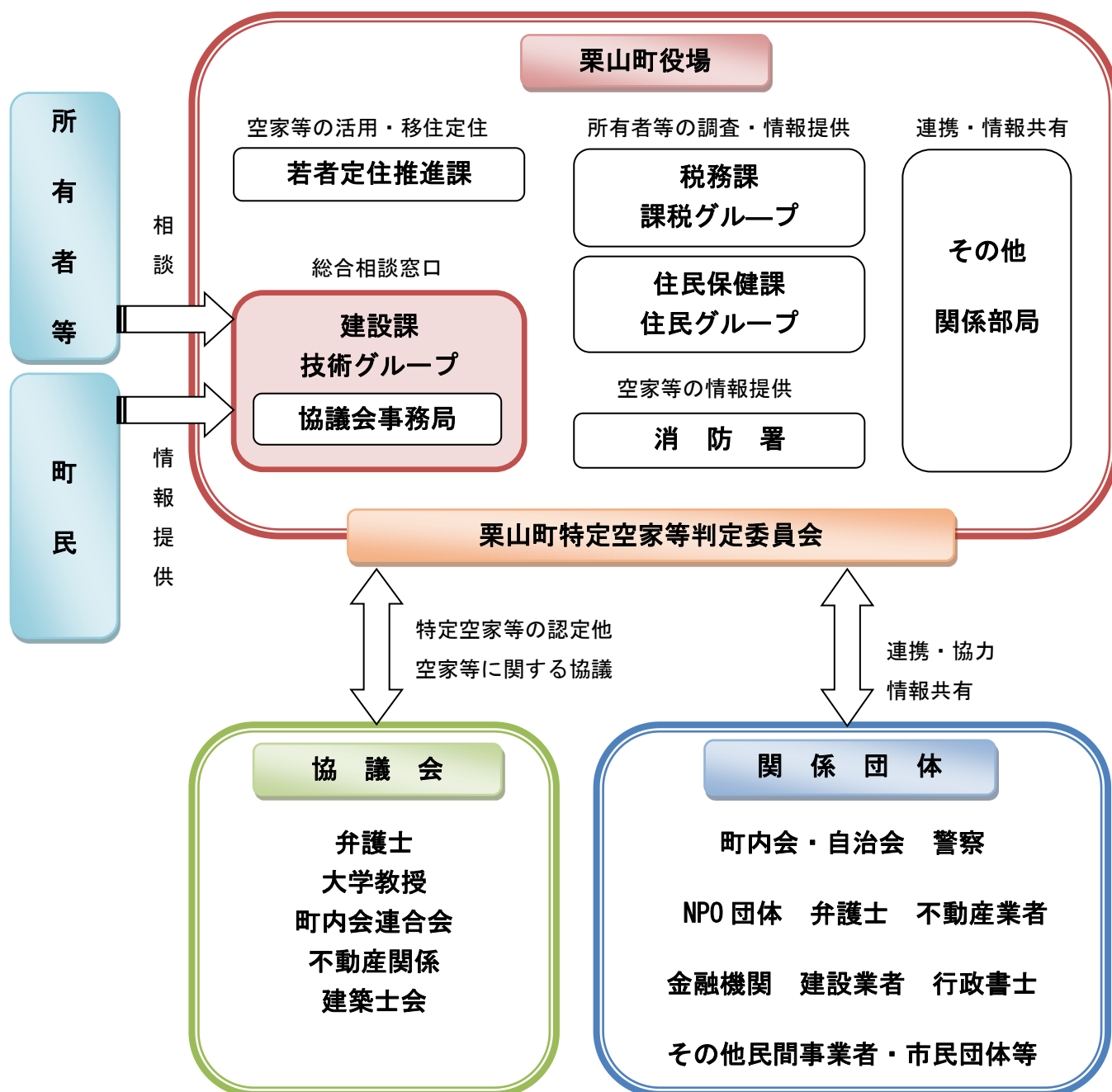


図 組織体制

第4章 成果指標

計画期間終了時（令和8年）における成果指標を表のとおりと定めます。

表 成果指標

指 標	目 標 値	実 績 値	新 目 標 値
	(平成28年～令和3年)		(令和4年～令和8年)
栗山町内の空家率 (一戸建住宅に限る)	4.0%	5.3%	4.0%
相談件数	50件	147件	150件 (年間30件×5年)
空家等の除却件数 うち特定空家等の 除却件数	50件 5件	73件 4件	80件 (年間16件×5年) 5件 (年間 1件×5年)
空家等の活用件数	15件	22件	25件 (年間5件×5年)
栗山町空き家バンク 登録件数	25件	18件	25件 (年間5件×5年)

(空家等全体を対象とする。空家率についてのみ一戸建住宅を対象とする。)