

第 2 期新得町空家等対策計画

令和 3 年 4 月

新 得 町

目 次

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置づけ	2
3	計画の期間	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	
5	計画の目標値	3
6	計画の公表	3

第2章 空家等の現状と課題

1	空家等の現状	4
	（1）人口の状況	
	（2）空家等の状況	
2	空家等施策の実績	6
3	空家等の調査	8
4	空家等に関する対策の必要性と課題	12
	（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	14
2	相談窓口の強化	14
3	流通・利活用の促進	15
4	空家台帳の整理	15
5	特定空家等への対応	15
6	対策の実施体制	18

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1 計画策定の背景と目的

我が国は少子高齢化、人口減少社会を迎え、全国規模で空き家が増加傾向にあります。その中でも適切に管理が行われていない空き家等が増加し続け、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社会問題化している状況もあります。

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「空き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「空き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『特定空き家等』の判断の参考となる基準」及び「『特定空き家等に対する措置』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。

新得町におきましても、地域の安全確保と生活環境の保全を図るとともに、空き等の活用を図るため、平成28年4月に令和2年度まで5年間の「第1期新得町空き等対策計画」を策定し、空き等の対策を実施してきました。

しかしながら過疎化が進む中で、空き等の件数は年々増加傾向にあり、また適正に管理されていない空き等が存在するなど生活環境に影響を及ぼす事が見られます。

今後も空き等の増加の傾向は避けられない状況ですが、まちづくりを進めていく上で、地域の安全を確保し、生活環境を保全することが重要であり、適切に管理されない空き等をなくすとともに、空き等の利活用を推進するなど、空き対策を総合的かつ計画的に実施するため、「第2期新得町空き等対策計画」を策定しました。

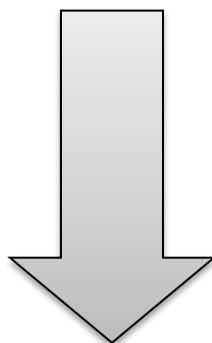


2 計画の位置づけ

本計画は、本町における空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第5条に規定する国の基本指針に即して策定する計画です。町の上位計画として第8期総合計画（平成28年度～令和7年度）があり、関連する計画として「新得町地域福祉計画」があります。本計画は、これらの関連する計画と連携を図ります。

第8期新得町総合計画

（平成28年度～令和7年度）



第2期新得町空家等対策計画

（令和3年度～令和7年度）

◆ 国が定めた法律及び指針・ガイドライン等

- 1 法：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）
- 2 基本方針：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（平成27年2月26日）
- 3 ガイドライン：「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（平成27年5月26日）

3 計画の期間

本計画の期間は、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より、計画の見直しの必要性が高まった場合には見直しを行うこととします。

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」及び法第2条第2項で規定する「特定空家等」とします。

ただし、空家等の利活用などの対策については、物置としても利用している住宅など、将来的に空家等となる可能性のある住宅についても対象とします。

(2) 対象とする地区

本計画の対象地区は、町内全域とします。

5 計画の目標値

指 標	現状値	目標値
空家等の数	169戸 (令和2年度)	154戸 (令和7年度)

6 計画の公表

計画策定後速やかに町広報、ホームページ等により公表します。

※「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っ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的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。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 人口の状況

本町の人口は、昭和30年国勢調査の15,525人をピークに減少を続けており、令和2年9月末現在の住民基本台帳では、5,874人となっています。ピーク時と比較して、9,651人、62.2%の大幅な減少となっており、今後も人口減少が続く中、一戸建てに住んでいる75歳以上の独居高齢者が194人いるなど、空家等の増加が予想されます。

【表1 新得町の人口と高齢化率の推移、推計】

区分	総人口 (人)	65歳以上 人口(人)	高齢化率 (%)
昭和35年	13,651	578	4.2
昭和40年	13,780	597	4.3
昭和45年	11,089	633	5.7
昭和50年	11,537	764	6.6
昭和55年	9,502	891	9.4
昭和60年	9,008	1,097	12.2
平成2年	8,275	1,301	15.5
平成7年	7,822	1,582	20.2
平成12年	7,657	1,840	24.0
平成17年	7,243	2,040	28.2
平成22年	6,653	2,111	31.7
平成27年	6,288	2,185	34.7
令和2年	5,874	2,225	37.9
令和7年	5,693	2,173	38.2
令和12年	5,379	2,078	38.6

※昭和35年～平成27年は国勢調査、令和2年は9月末住民基本台帳、令和7年～令和12年は人口ビジョン推計

【表2 1戸建てに居住する独居の高齢者調査】

地区	65歳以上	
	(人)	内75歳以上
新得市街	182	118
屈足市街	73	52
農村地区	55	24
計	310	194

(保健福祉課調べ 令和2年6月15日現在)

(2) 空家等の状況

所有者、町関係課、町内会などの情報をもとに空家等の状況を調査し、物置として利用している場合も空家等として集計しました。

【表3 町内の空家等の推移】 (単位：戸)

地区	平成27年	平成30年	令和2年
新得市街	63	68	75
屈足市街	36	33	49
農村地区	22	22	45
計	121	123	169

(町空家台帳 令和2年8月31日現在)

【表4 空家等(169戸)の築年数】

空家等169戸中、築26～50年のものが92戸(54.4%)と最も多く、築51年以上の家屋も55戸(32.5%)あります。

(単位：戸)

地区	～25年	26～50年	51年～	不明	計
新得市街	5	54	14	2	75
屈足市街	3	21	18	7	49
農村地区	1	17	23	4	45
計	9	92	55	13	169

(家屋課税台帳より 令和2年時点の築年数)

2 空家等施策の実績

【表5 廃屋解体撤去事業実績】

平成12年度から実施している廃屋解体撤去事業は、景観の維持や防犯対策を目的として、概ね築25年以上の個人の住宅を対象とし、1㎡あたり上限単価以内の額で算出された解体撤去費の50%を50万円を限度に補助する制度で、令和元年度までの20年間で延べ285件、585棟の廃屋の撤去を促進してきました。

(単位：件)

年 度	新得市街	屈足市街	農村地区	合 計	補助金額 (千円)
平成12年度	9	12	0	21	4,962
平成13年度	3	5	0	8	2,111
平成14年度	12	4	5	21	5,716
平成15年度	6	3	3	12	3,269
平成16年度	5	3	3	11	2,829
平成17年度	7	8	4	19	5,263
平成18年度	5	3	2	10	3,076
平成19年度	9	2	5	16	4,327
平成20年度	14	4	1	19	5,080
平成21年度	8	5	7	20	6,614
平成22年度	6	3	11	20	6,224
平成23年度	16	7	16	39	12,790
平成25年度	2	3	4	9	2,847
平成26年度	4	1	4	9	3,115
平成27年度	8	2	2	12	3,794
平成28年度	3	1	4	8	3,253
平成29年度	5	2	3	10	2,947
平成30年度	5	1	4	10	3,319
令和元年度	3	5	3	11	3,967
合 計	130	74	81	285	85,503

※平成24年度は未実施

【表 6 空き家活用促進事業実績】

平成 24 年度から実施している空き家活用促進事業は、住環境の向上と定住化を目的として、空き家を購入後または賃貸するために行う改修費用の 30%以内、30 万円を限度に商工会が発行する商品券で助成する制度で、令和元年度までの 8 年間で 49 件の空家等の活用を促進してきました。

(単位：件)

年 度	新得市街	屈足市街	農村地区	合 計	助成金額 (千円)
平成 24 年度	7	1	0	8	1,506
平成 25 年度	1	1	0	2	238
平成 26 年度	7		1	8	1,417
平成 27 年度	3	1	1	5	1,336
平成 28 年度	7	0	1	8	2,034
平成 29 年度	5	2	0	7	1,978
平成 30 年度	4	1	2	7	1,559
令和元年度	2	2	0	4	629
合 計	36	8	5	49	10,697



3 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、昨年度まで町が把握していた空家等及び町内会、保健福祉課からの情報を元に調査対象を決めて次のとおり実施しました。

【調査の名称】 空家等家屋意向調査

【調査の目的】 空家等対策計画の策定に係る調査

【調査対象者】 調査時点で空家等、別荘と判断した 205 戸の所有者又は管理者

【回答者数】 159 人

【回答率】 77.6%

【調査期間】 令和 2 年 7 月 6 日～令和 2 年 8 月 31 日

【回収方法】 郵送

回答者の内訳は、空家等の所有者で町内在住の方が 42 人（33.6%）、道内在住の方が 64 人（51.2%）、道外在住の方が 19 人（15.2%）となっています。

【表 7 回答者（159 人）の区分と居住地】（単位：人、%）

区分	対象者数	回答者数				回答率 (%)
		町内	道内	道外	計	
空家等	169	42	64	19	125	74.0
空家	147	33	54	18	105	71.4
物置利用	22	9	10	1	20	90.9
別荘	36	6	14	14	34	94.4
計	205	48	78	33	159	77.6

以下は空家等のうち物置として利用していると回答した方を除いた 105 人について集計しました。

【表8 空家等の管理状況】

空家等を定期的に管理している方は67人（63.8%）で、残りの4割弱の方は定期的に管理していない状態にあります。

（単位：人、%）

回答者の居住地	定期的に管理している	管理していない	その他	無回答	計
町内	20	7	1	5	33
道内	39	8	6	1	54
道外	8	9	1	0	18
計	67	24	8	6	105
割合（%）	63.8	22.9	7.6	5.7	100.0

【表9 管理していない方（24人）の理由（複数回答）】

管理していない理由として、「遠方に住んでいるため」との回答が58.3%と最も多く、その他意見として、「管理しても仕方ない」と回答した方もいました。

（単位：人、%）

回答者の居住地	遠方に住んでいるため	手間、費用がかかるため	高齢のため	管理できる人がいない	誰に頼めばいいかわからない	その他	計
町内	0	1	1	0	1	5	8
道内	6	3	2	3	1	0	15
道外	8	3	2	2	2	0	17
計	14	7	5	5	4	5	40
割合（%） n=24	58.3	29.2	20.8	20.8	16.7	20.8	

【表 10 空家等の今後の予定と築年数】

空家等の今後の予定について、「売却、賃貸」と流通を希望している方が36人（34.3%）、「解体」と回答した方が39人（37.1%）となり、7割以上の方が空家等を何らかの形で処分したいと回答しています。その他意見として、「身内の話し合いが進んでいない」と回答した方も4人いました。

（単位：戸、%）

区分	～25年	26～50年	51年～	不明	計	割合（%）
自分、家族が住む	2	5	1	0	8	7.6
別荘として使う	0	2	1	0	3	2.9
売却	3	22	6	2	33	31.4
賃貸	1	1	1	0	3	2.9
解体	1	14	20	4	39	37.1
その他	0	8	6	1	15	14.3
無回答	0	3	1	0	4	3.8
計	7	55	36	7	105	100.0

【表 11 売却、賃貸を考えている方（36人）が困っていること（複数回答）】

売却、賃貸を考えている方が困っていることは、「どこに相談したらいいかわからない」が30.6%、「仏壇など家の片付けが進んでいない」が27.8%でした。

（単位：人、%）

区分	特にない	仏壇等家の片付けが進んでいない	予算の目処が立たない	どこに相談したらいいかわからない	その他	無回答	計
回答数	12	10	2	11	9	1	45
割合（%） n=36	33.3	27.8	5.6	30.6	25.0	2.8	

【表 12 売却、賃貸を考えている方（36 人）がどのようにPRするか（複数回答）】

売却や賃貸にあたってのPR方法は、「町のホームページを利用」が最も多く61.1%でした。

（単位：人、％）

区分	町ホームページを利用	民間不動産業者に依頼	知友人など自分で探す	その他	無回答	計
回答数	22	18	9	5	3	57
割合(%) n=36	61.1	50.0	25.0	13.9	8.3	

【表 13 解体を考えている方（39 人）が困っていること（複数回答）】

解体を考えている方が困っていることは、「予算の目処が立たない」が61.5%と最も多く、次に「どこに相談したらいいかわからない」が41.0%、「仏壇など家の片付けが進んでいない」が38.5%でした。また、その他の意見として、「解体に対して町の補助があるのか情報がわからない。家財や家を引き取ってもらえるところもわからない」、「解体後の土地利用目的がない」などの回答がありました。

（単位：人、％）

区分	特にない	仏壇等家の片付けが進んでいない	予算の目処が立たない	どこに相談したらいいかわからない	その他	無回答	計
回答数	4	15	24	16	5	1	65
割合(%) n=39	10.3	38.5	61.5	41.0	12.8	2.6	



4 空家等に関する対策の必要性と課題

(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、適切に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。今回の空家等家屋意向調査では、205人の対象者のうち法律に基づき所有者等の住所を調査して、159人より回答がありました。

人口の推移、推計等状況からも今後とも空家等が増えることは避けられない状況で、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、危険家屋が増加していくことも懸念されます。

定期的に管理されていない空家等が4割弱あり、放置される空家等が増えると考えられ、防災、衛生、景観上の問題を引き起こし、地域活力の低下といった社会的問題等の発生も懸念されます。このことから、適切に管理されない空家等をいかに少なくするかが重要です。

また、空家等所有者のうち3割以上の方が売却、賃貸を考えていることから、空家等の流動化を図るとともに、空家等の解体についても約4割の方が考えていることから、適正に解体を進め生活環境の整備を図っていくことが必要です。



(2) 空家等対策に向けた課題

○適切な管理の促進

空家等を定期的に管理されている方が多数いる一方で、4割弱の方が定期的に管理されていない状況にあり、今後も空家等の発生は避けられないことから、所有者等による適切な管理を促進することが重要です。

○空家相談窓口の強化

第1期空家等対策計画に基づき総合相談窓口を設置しましたが、空家等の売却、賃貸を考えている方や解体を考えている方が困っていることに、「どこに相談したらいいかわからない」との回答が多く、空家等に関するご意見、要望事項でも「町から情報がほしい」、「相談に乗ってほしい」との声があることから、空家等相談窓口の強化が重要です。

○空家等の流通・利活用の促進

売却や賃貸を希望する空家等や、新たに空家等となる住宅をそのまま放置させることなく、地域の資源として、流通、利活用を促進することが重要です。

○空家台帳の整理

空家等対策を進めていく上で、新たな空家等の発生や解体など、常に町内の空家等の状況を把握することが重要です。

○特定空家への対応

特定空家は、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す住宅であります。現在のところ認定となる深刻な事例はありませんが、発生した場合は法に則り適切に対応していくことが必要です。

○実施体制の整備

平成27年に庁舎内検討会議、空家等対策協議会を設置して情報共有に努めて来ましたが、空家等がもたらす問題は多岐にわたるため、引き続き課題解決に向けた協議や検討の場を設け、総合的かつ計画的に対策を進めていくことが重要です。

第3章 空家等の対策

空家等には様々な課題があり、それらを解決するためには、状況に応じた対応が必要となります。本計画では次の視点で取組を進めることとします。

1 適切な管理の促進

空家等は個人財産であり、所有者が適切に維持管理するべきものです。適切に管理されず放置されると周辺へ悪影響を及ぼします。空家等家屋意向調査の結果、4割弱の方が管理していない現状を踏まえて、次の施策を進め適正管理を図ります。

(1) 当事者意識の醸成

所有者へ適正管理等の依頼文書、パンフレットなどを送付して、所有者等による適正管理の啓発に努めます。

(2) 管理業者の紹介

空家等家屋意向調査結果から、空家等を管理できない理由として「遠方に住んでいる」、「高齢のため」、「管理できる人がいない」等があります。現在町内では建設業者等が空家等の維持管理等の業務も行っており、自分で管理できない方に情報提供をしていきます。

(3) 空家等の除去（解体）

景観保持と生活環境の整備のための廃屋解体撤去事業に今後も取り組み、空家等の解体を進めます。また、解体後の空き地の適正管理を促していきます。

2 相談窓口の強化

空家等の所有者に対する適正管理や処分方法などの情報提供、関係機関との連携を進める空家等の総合的な相談窓口体制を整備します。

(1) 庁内における空家等の相談窓口体制

空家等の所有者や町民から寄せられる苦情や相談について、町民課生活環境係に一本化し、庁内における情報共有を図ります。

(2) 適正管理のための関係機関との連携

空家等の適正管理に関する相談は、建物の老朽化や草木の繁茂、相続の複雑化など多岐にわたることから、関係機関と連携した相談体制を整備し、適切な管理を支援し

ます。

(3) 利活用に向けた民間事業者との連携

空家等の売却や賃貸を希望する所有者からの相談について、不動産業者や建築業者と連携し、空家等の流通・利活用の促進のための情報提供をします。

3 流通・利活用の促進

適切に管理された利用可能な空家等は貴重な地域の資源として利活用を促進することが必要であるため、関係機関と連携して有効活用を進めます。

(1) 改修等による空家等の活用

空家等の活用を促進するため、空家等の改修に必要な費用を助成する空き家活用促進制度を活用するなど、空家等所有者に制度を周知し活用の推進を図ります。

(2) 町ホームページの活用

空家等の売却や賃貸を希望する所有者に町のホームページ「空き家・空き地の情報」への掲載を促し、利活用を促進します。

(3) 北海道空き家情報バンクの活用

町ホームページ「空き家・空き地の情報」を北海道空き家情報バンクに掲載して利活用の推進を図ります。

4 空家台帳の整理

空家等対策を実施していく上で、継続的に町内の空家等の実態を把握するとともに、新たな空家等を把握するため、空家台帳を常に整理していくことが重要です。

(1) 関係機関からの情報提供

町内会や庁内関係課など関係機関と連携して、空家等の情報提供を受ける体制を整備します。

(2) 住民異動の把握

庁内関係課と連携し、住民異動を把握することで、空家等になる可能性のある家屋を把握し、実態調査により空家台帳のデータを管理・更新します。

5 特定空家等への対応

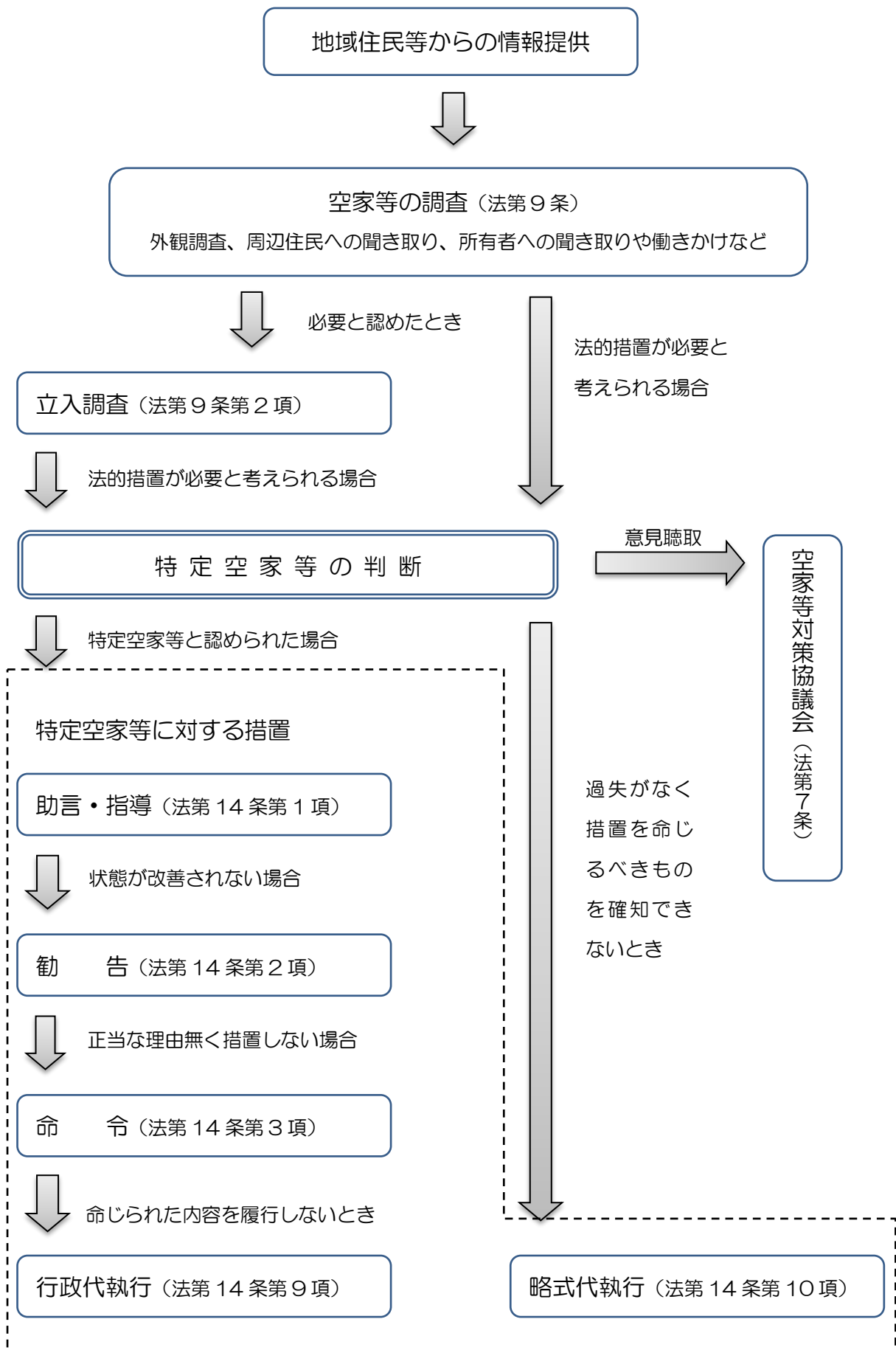
認定された特定空家等の所有者等に対しては、法では「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置をとることとされています。また、これらの措置を講ずるかどうかに

において、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。特に特定空家等の判断には空家等対策協議会及び庁舎内検討会議の意見を踏まえて決定していきます。



特定空家等に関する措置のフロー図



6 対策の実施体制

空家等の対策は、空家等の状況に応じて、適正管理の促進や利活用の促進など、総合的に取り組んでいくことが重要です。そのために住民組織である「空家等対策協議会」、役場庁舎内の「空家等対策に係る庁舎内検討会議」を定期的に関催し、対策を計画的に進めていくとともに、取り組みを充実させていくことが必要です。

(1) 空家等対策協議会の設置

町長ほか、町内関係団体の代表で構成し、計画の作成・変更、特定空家に係る判断、空家等施策にかかる方向性等について協議します。

(2) 庁舎内検討会議の設置

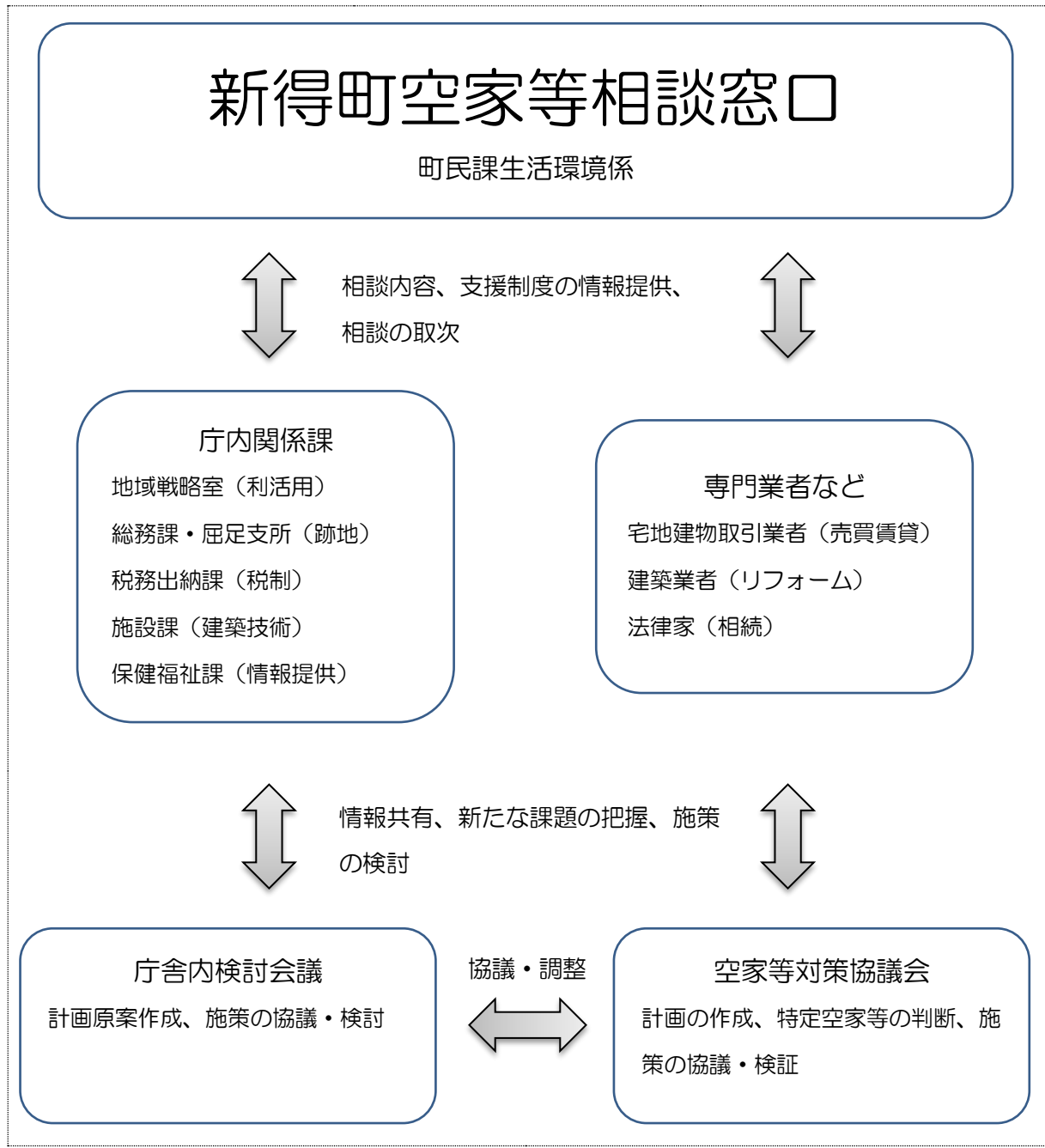
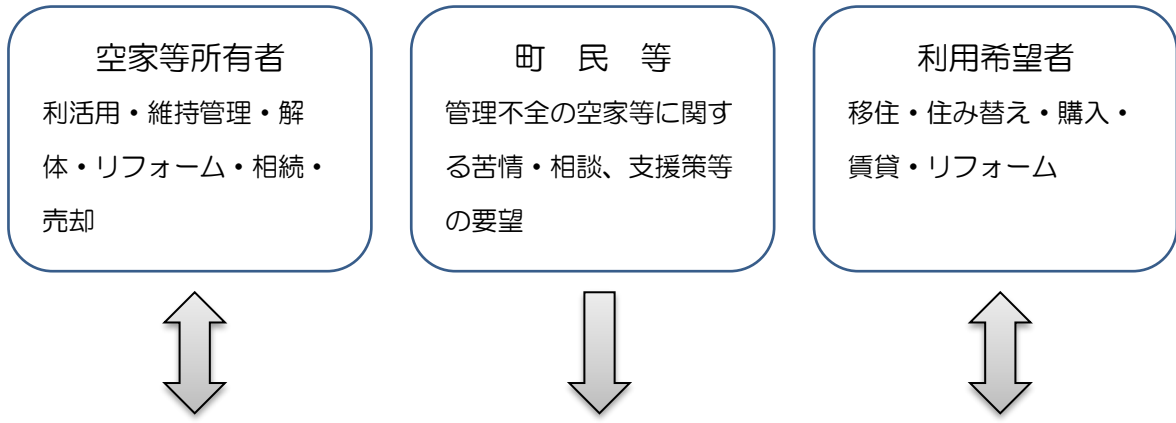
副町長ほか、関係各課担当で構成し、計画原案の作成、空家等施策に対する横断的な連携及び懸案事項の協議、検討等を行います。

【各課の主な主幹業務】

- 空家等の除去に関すること（相談・適正管理・解体撤去） 町民課
- 空家等を除去した後の土地に関すること 町民課、屈足支所、総務課
- 空家等の税制相談に関すること（固定資産税など） 税務出納課
- 空家等の建築技術に関すること 施設課
- 空家等の利活用に関すること（活用促進、情報提供） 地域戦略室、保健福祉課



空家等対策のフロー図



第 2 期新得町空家等対策計画策定状況

1. 会議の開催状況

庁舎内検討会議	空家等対策協議会
令和 2 年 6 月 23 日	令和 2 年 6 月 30 日
令和 2 年 9 月 23 日	令和 2 年 9 月 30 日
令和 2 年 10 月 22 日	令和 2 年 10 月 29 日
	令和 3 年 1 月 28 日

2. パブリックコメントの状況

原案の公表日

令和 2 年 12 月 1 日

公表場所

役場町民課、屈足支所、町図書館、町ホームページ

意見を募集した期間

令和 2 年 12 月 1 日～12 月 30 日

意見の提出者

1 名

提出者意見数

28 件

新得町空家等対策協議会委員名簿

任期 令和2年6月30日～令和4年6月29日

(敬称略)

役職	氏名	団体等	備考
会長	浜田正利	町長	
副会長	廣瀬顕嗣	新得消防団	団長
委員	安田順一	司法書士	
//	清野光彦	社会福祉士	
//	長谷川貢一	新得地区連合町内会	副会長
//	菅原真	屈足地区連合町内会	副会長
//	富山幸朗	民生委員協議会	副会長
//	宮村司	新得警察署	生活安全係長
//	増田和彦	新得消防署	署長
//	竹浦隆	屈足消防団	団長
//	伊藤和廣	建築士の会	
//	長野章	町議会議員	総務厚生常任委員長
//	佐々木隼人	役場施設課	施設課長
//	岩城史生	役場施設課	建築係長

第2期新得町空家等対策計画

北海道新得町

編 集 北海道新得町役場町民課

新得町3条南4丁目26番地

TEL0156-64-0528

発 行 令和3年3月