

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1 計画の背景と目的

(1) 背景

空家等は、全国的に年々増加しており、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）の制定を受け、本町においても増加が見込まれる空家等への対策が必要となった。

(2) 目的

防災や衛生等の生活環境の保全を図るため、空家等の発生の抑制や危険な空家の解消を促すなど、空家等対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とする。

2 計画の位置付け

法に定める「空家等対策計画」であり、国の基本指針に即して策定する計画とし、「第6期美幌町総合計画」などの関連計画及び北海道の「空き家等対策に関する取組方針」との整合を図る。

3 計画期間

2019年度から2027年度（9年間）

ただし、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、適宜見直す。

4 計画の対象

(1) 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」（「特定空家等」を含む。）及び今後空家等となる見込みのある住宅なども対象。

なお、町が所有又は管理する空家等についても、除却後の跡地又は増改築等の後の建築物を地域活性化のために計画的に利用する場合は対象。

(2) 対象とする地区

町内全域

5 空家等対策の基本的な方針

(1) 住民の安心・安全を確保

(2) 空家等の利活用の促進

(3) 多様な主体との連携

第2章 美幌町の現状

1 人口、世帯数の推移

(1) 人口・世帯

1985年（昭和60年）の26,686人をピークに減少に転じ、2015年（平成27年）は20,296人になっている。

世帯数は2005年（平成17年）の8,883世帯をピークに減少に転じ、2015年（平成27年）は8,626世帯になっている。

(2) 年齢構造

この15年間で15歳未満の年少人口は6割程度に減少、15歳から64歳未満の生産年齢人口は7割程度に減少、65歳以上の老年人口は4割近く増加し、老年人口比率は3割を超える。

(3) 高齢者人口比率の状況

2015年(平成27年)の老年人口比率32.2%から年々上昇し、2018年(平成30年)7月末の老年人口比率は34.6%となっている。

(4) 高齢者のいる世帯比率の推移

65歳以上の高齢者のいる世帯比率は、年々増加傾向にあり2015年(平成27年)には49.0%となっている。

第3章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査

2003年(平成15年)は空家戸数710戸、空家率10%、2013年(平成25年)は空家戸数960戸、空家率10%に増加している。

(2) 空家等の実態調査の概要

① 現地調査の概要

ア 調査対象建物の抽出

調査区域：美幌町都市計画用途区域内

調査方法：水道閉栓情報、消防等の情報、自治会への協力依頼

調査期間：平成29年3～6月

イ 現地調査

調査方法：調査対象建物の外観を目視により確認

調査対象数：568件(現地調査時に2件追加)

調査内容：建物及び敷地の状況を確認し、その結果に基づきA～Dランクに区分

判定区分：A 管理に問題がない

B 管理が行き届いていないが比較的小規模な修繕で利用可能

C 倒壊等の可能性は低いが、現況のままの利用は困難

D 倒壊・崩壊の可能性が高い

調査期間：平成29年6～9月

② 意向調査の概要

調査対象：442件(発送件数：441件(送付先が確認されなかった1件を除く))

調査内容：所有者等の年齢、建物の使用状況、使用していない理由、今後の活用方法等

調査期間：平成30年4～5月

回収状況：219件(回収率：49.7%)

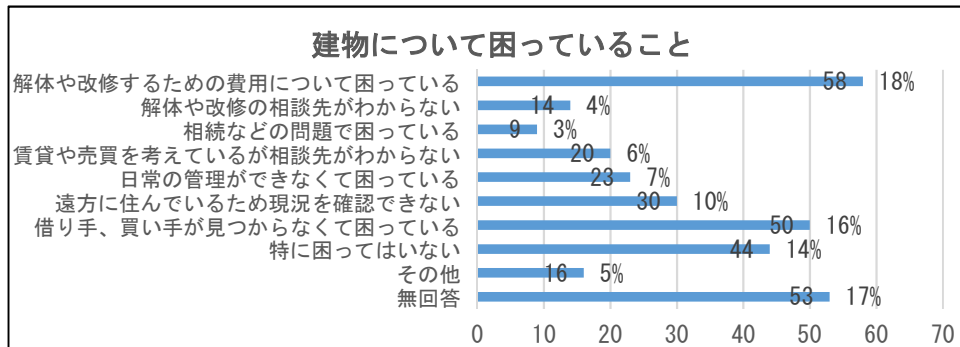
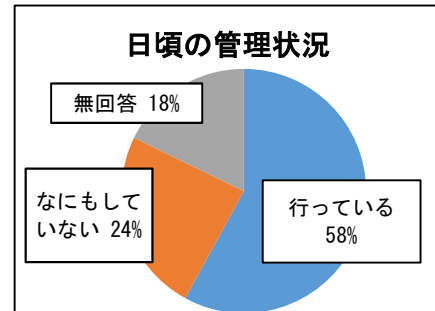
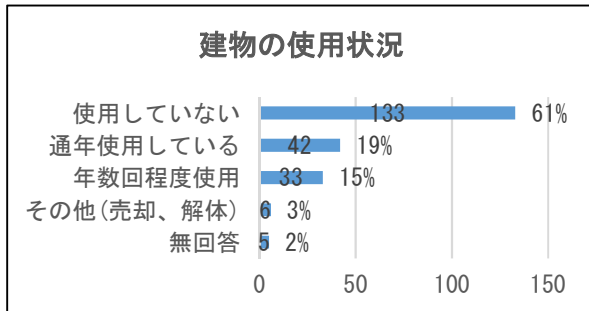
(3) 空家等の実態調査結果

① 現地調査結果

・調査対象数 568件 空家と推定される建物 442件

・判定A 207件、判定B 142件、判定C 89件、判定D 4件

② 意向調査結果（抜粋）



2 空家等の課題

(1) 所有者等の意識啓発

61%が「使用していない」建物で、24%が建物の管理について「なにもしていない」と回答。所有者等及び町民にも広く適切管理や空家等の問題を認識してもらうための意識啓発が必要。

(2) 支援や相談窓口等の不足

「空家の撤去費用が捻出できない」という経済的な問題や「手立てがなく悩んでいる」という情報・知識不足などの問題はあるが、現在、問題解決への支援や適切な相談先などの情報提供が不足。

(3) 管理不全な空家等の解消

老朽化した空家等は、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性があり、適切に管理されていない空家等を解消し、是正を進めるための対策が必要。

第4章 空家等の対策

1 空家等の発生抑制

(1) 適切な維持管理等の情報発信

所有者等が空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらうことが重要。広報紙やホームページ、パンフレットなどを活用した周知・啓発。

(2) 相談体制の充実

使用しなくなった住宅等の処分や利活用についての相談体制の整備は、高齢者と接する機会が多く様々な相談を受けることとなる団体や組織などとも連携した相談体制を整備。

(3) 住宅及び店舗改修の促進

「住宅リフォーム促進助成事業」や「店舗リフォーム促進支援事業」などの施策による、安全性や機能性の向上に伴い長期間使用し続けられる住宅及び店舗改修の促進。

2 空家等の利活用

(1) 空家等の流通・活用の促進

利用しない空家等の中古住宅市場への流通を促進させるために、不動産業界団体等と連携。
空家等や除却後の跡地を、移住定住及び観光施策、地域活動等に利活用するための支援策等を検討。

(2) 北海道空き家情報バンクの活用・登録

北海道が運営している「北海道空き家情報バンク」への登録促進を図るとともに、美幌町独自の「空き家情報バンク」の創設を検討。

3 管理不全な空家等の解消

(1) 所有者等への注意喚起

所有者等に対し口頭又は文書で適正管理について注意喚起。
除却や利活用、維持管理に関することなどの情報を提供し、所有者等の意識の醸成。

(2) 庁内連携による対応

町の各所管部署が連携して対応するため「美幌町空家等対策庁内連携会議」を設置。

(3) 特定空家等の解消の促進

所有者等への法に基づく指導等の措置のほか、自主的な除却を促進させるための支援策等の検討。

(4) 国による財政措置の活用

国が所管する補助事業など財政上の支援措置の積極的な活用。

4 具体的な施策

美幌町空家等対策		短期 (本計画策定後1～2年以内に実施・着手)	中・長期 (実施に向けた継続検討課題)
1 空家等の発生抑制	①適切な維持管理等の情報発信	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策の周知・啓発(広報、ホームページ、パンフレット) 相談窓口の設置 各種制度の積極的な情報提供 出前講座の実施 住宅リフォーム補助の実施 住宅耐震改修補助の実施 店舗リフォーム促進事業補助との連携 	<ul style="list-style-type: none"> 効果的な周知方法の検証、検討 高齢者の住宅資産の活用や住み替えに関する検討 民間関係団体との空家等対策への連携強化 住宅リフォーム補助制度の拡充支援検討 民間借家のリフォーム支援等の検討 国や道の活用可能な補助制度の検討、検証
	②相談体制の充実 ③住宅及び店舗改修の促進		
2 空家等の利活用	①空家等の流通・活用の促進	<ul style="list-style-type: none"> 北海道空き家情報バンクの活用 マイホーム借上げ制度の周知、案内 空家等の「ちょっと暮らし体験事業」への活用促進 美幌町空き家情報バンクの創設の検討 庁内関係部局や民間関係団体との連携 相談窓口の設置 空き店舗活用事業補助の周知・実施 	<ul style="list-style-type: none"> 関係部局と協議し、具体的取り組みへの支援等を検討 国や道、先進自治体の事例を踏まえた施策の検討 民間関係団体との空家等対策への連携強化 民泊等、観光資源化への利活用の検討 「移住定住」「二地域居住」の促進に向けた空家等の利活用の検討 新たな住宅セーフティネット制度による活用促進の検討 高齢者・障がい者等の福祉施策充実のための空家等の有効活用の検討
	②北海道空き家情報バンクの活用・登録		

美幌町空家等対策計画 概要版

3 管理不全な空家等の解消	①所有者等への注意喚起 ②庁内連携による対応 ③特定空家等の解消の促進	・適正管理についての注意喚起、自主的な適正管理または除却を促進 ・管理不全空家等の所有者等の意向調査の実施 ・空家管理業務の普及・促進 ・相談窓口の設置 ・庁内関係部局、警察、自治会等との連携 ・特定空家等基準の策定 ・特定空家等の認定及び指導 ・空家等データベースへの整備	・民間関係団体との空家等対策への連携強化 ・意向調査、指導助言等を行った空家等に対する経過確認や是正措置の検証 ・庁内関係部局等への情報共有や連携の強化 ・国や道、先進自治体の事例を踏まえた施策の検討 ・除却費用に対する補助制度創設の検討
------------------	---	--	---

5 特定空家等の対策

(1) 特定空家等の判断基準の作成

国のガイドラインや北海道の手引きを踏まえて、町の判断基準と運用のあり方を検討する。

(2) 特定空家等に対する認定及び措置

庁内関係部署、美幌町空家等対策協議会の協議を経て特定空家等を認定し、助言・指導、勧告、命令及び代執行の措置を行う。

(3) 緊急に対応しなければならない場合の措置

緊急措置として、速やかに必要最小限の措置を行った後、所有者等へ通知及び指導を行う。

第5章 空家等対策の実施体制

1 美幌町空家等対策協議会の設置

平成30年8月に、法第7条に基づく「美幌町空家等対策協議会」を設置。

2 美幌町空家等対策庁内連携会議の設置

平成30年7月に、庁内横断的に対応するための「美幌町空家等対策庁内連携会議」を設置。

3 相談体制

(1) 相談窓口の一元化

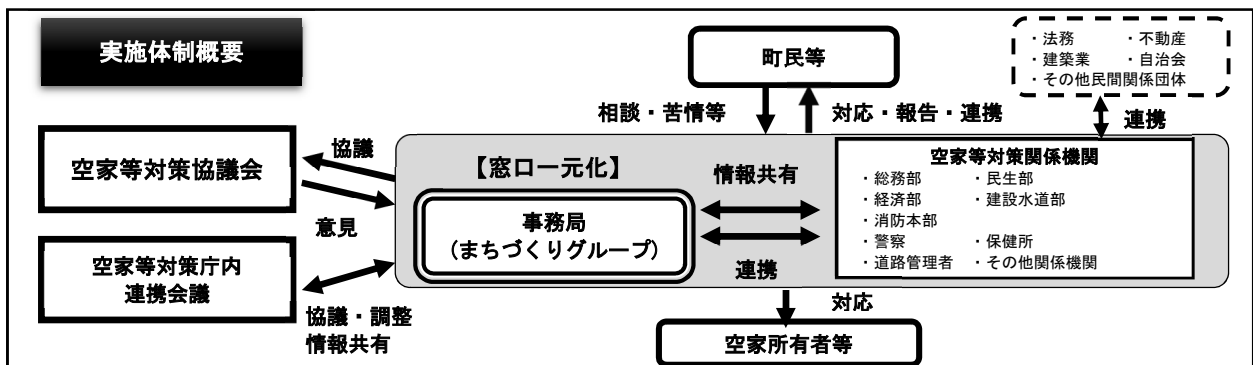
空家等の相談窓口を一元化し、町民サービスの向上と業務効率化を推進。

(2) 横断的に対応するための連携体制の構築

町民等からの相談や苦情等について、横断的に対応するための連携体制を構築。

(3) 民間関係団体との連携の検討

所有者等からの様々な分野の相談に対応するため、関係団体等との連携を検討。



第6章 達成目標

1 北海道空き家情報バンク登録件数

計画期間内で10件 (年間1件×9年+既登録1件)

2 管理不全な空家等の解消実績数

計画期間内で45件 (年間5件×9年)