

美幌町空家等対策計画（骨子案）

平成 3 0 年 8 月

美幌町総務部まちづくりグループ

目次（検討項目）

I 計画策定の趣旨と基本的な方針

- 1 計画の背景と目的
- 2 計画の位置付け
- 3 計画期間
- 4 計画の対象
- 5 空家等対策の基本的な方針

II 空家等の現状と課題

- 1 美幌町の現状
- 2 空家等の現状
- 3 空家等の課題

III 空家等の対策

- 1 空家等の発生抑制
- 2 空家等の利活用
- 3 管理不全な空家等の解消
- 4 具体的な施策
- 5 特定空家等の対策

IV 空家等対策の実施体制

- 1 庁内の連携体制
- 2 協議会の設置
- 3 相談体制

V 達成目標

- 1 空き家バンク登録件数
- 2 管理不全な空家等の解消実績数

※本計画において、「空き家」と「空家」の記載については、固有名詞及び各種計画で表記されている場合を除き「空家」に統一します。

I 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

近年、少子高齢化や人口減少及び、家族構成の変化や建物の老朽化などに伴い、長期間使用されない「空家等」が増加し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことから、早急な対策が求められています。

国は、この空家問題の解決策として「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行しました。

これらを受け、本町において空家等の実態調査を行った結果、危険な空家や長期間利用されていない空家等の存在が判明し、今後、空家等の増加が見込まれることからその対策が必要となっています。

(2) 目的

計画の策定は、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します。

2 計画の位置付け

本計画は、法第 6 条第 1 項に定める「空家等対策計画」であり、国の「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」に即して定める計画です。

なお、計画の策定に当たっては町の最上位計画である「第 6 期美幌町総合計画」や、「美幌町まち・ひと・しごと創生総合戦略」「美幌町住生活基本計画」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」との整合を図るものとします。

3 計画期間

2019 年度から 2027 年度（9 年間）までとします。

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

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」（法第 2 条第 2 項で規定する「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とします。

(2) 対象とする地区

計画の対象とする地区は、町内全域とします。

5 空家等対策の基本的な方針

空家等の適切な管理により地域の安全確保と生活環境の保全を図り、併せて空家等の利活用を促進するため総合的な空家等対策を推進します。

- (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

Ⅱ 空家等の現状と課題

1 美幌町の現状

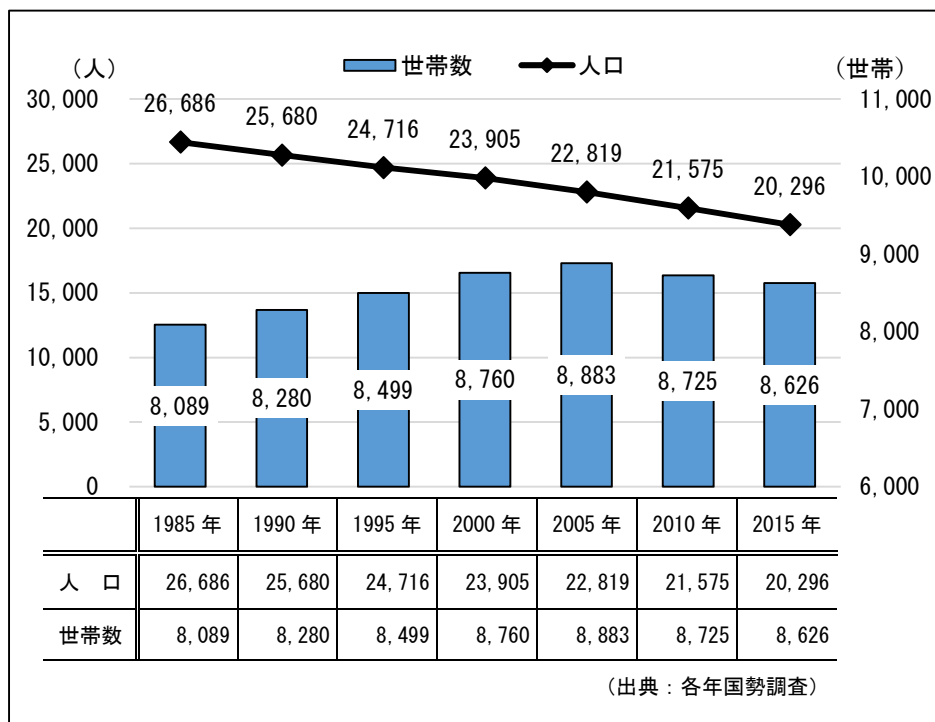
(1) 人口・世帯

国勢調査によると、美幌町の人口は1985年（昭和60年）の26,686人をピークに、その後年々減少しており、2015年（平成27年）には20,296人とピーク時の76%となっています。

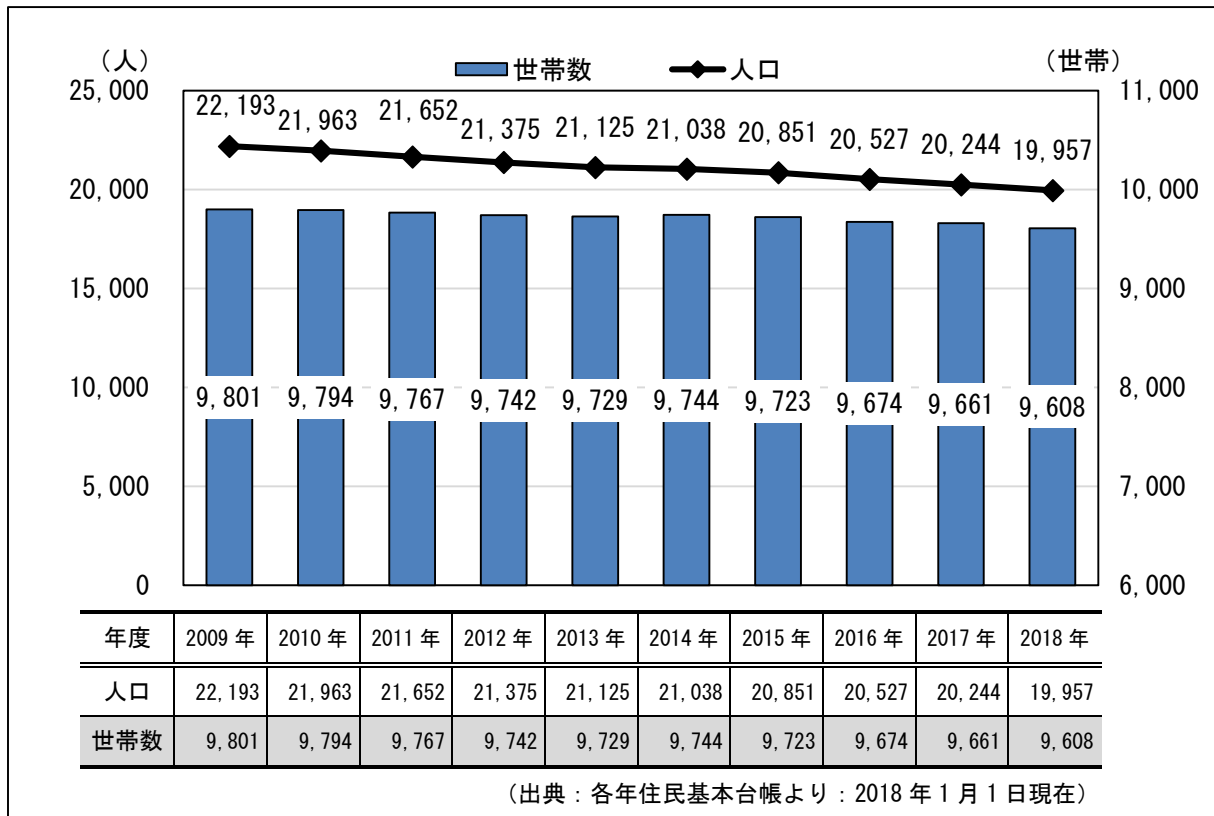
世帯数は2005年（平成17年）の8,883世帯をピークに減少に転じ、2015年（平成27年）では8,626世帯となっています。

一世帯当たりの人員も減少し、世帯の小規模化が進んでいますが、減少傾向は人口より緩やかなものとなっています。

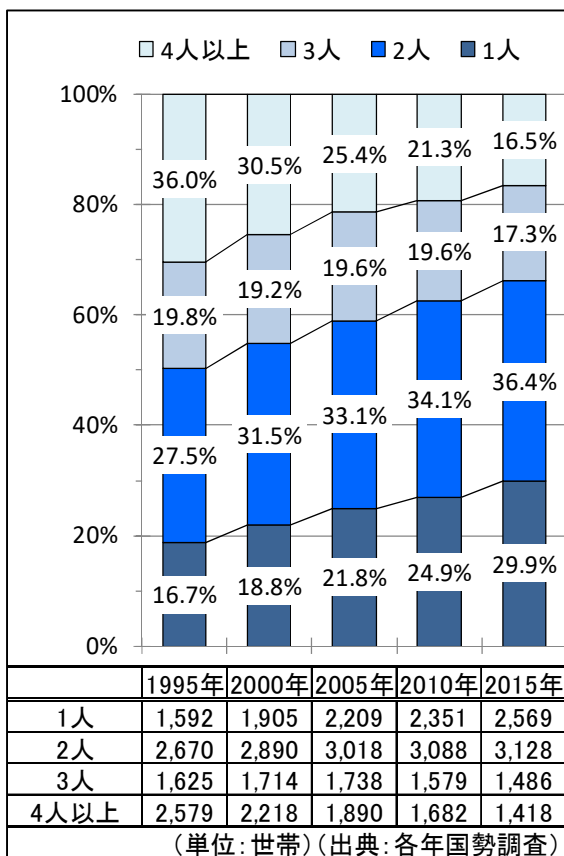
図表1 国勢調査に見る人口・世帯数の推移



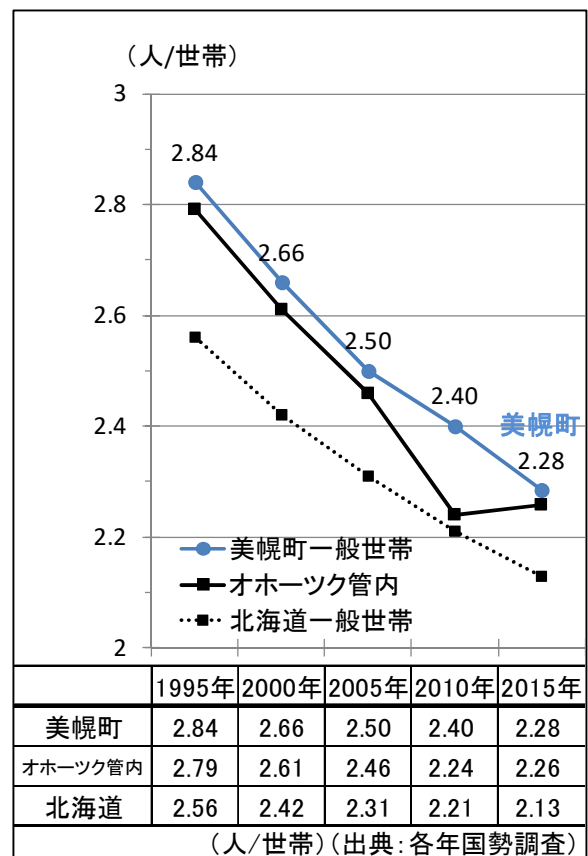
図表2 住民基本台帳に見る人口・世帯数の推移



図表3 世帯人員の推移



図表4 1世帯当たりの人員の推移



(2) 年齢構造

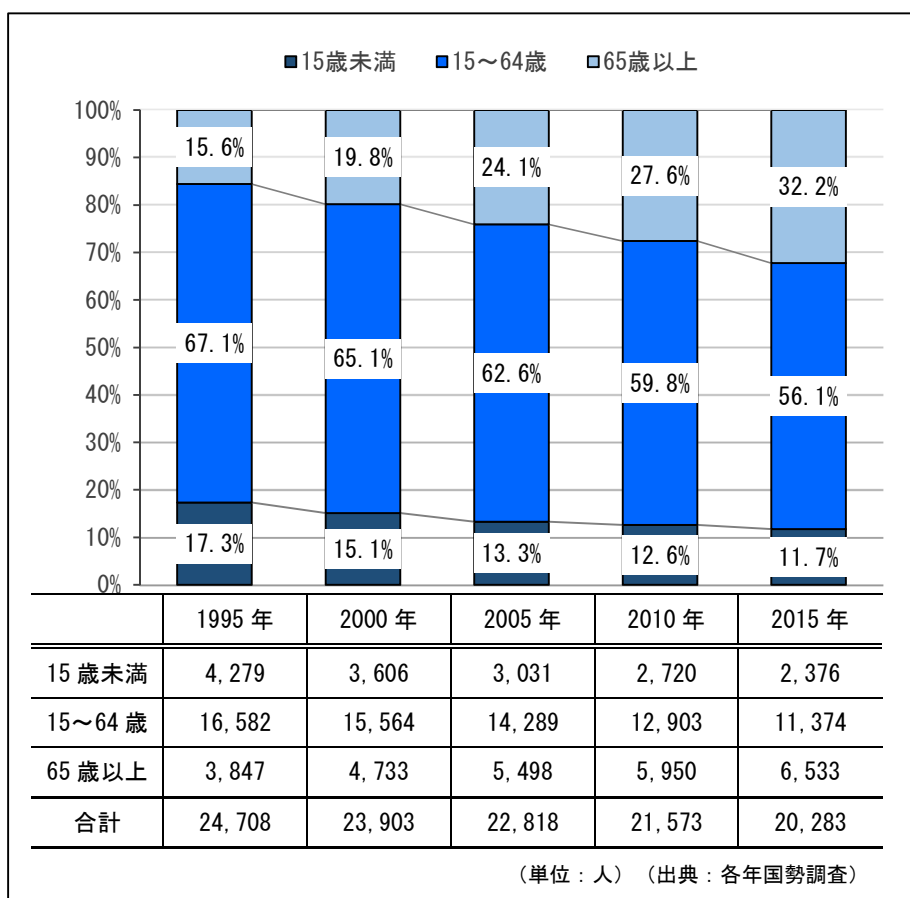
美幌町の人口を3区分の年齢階層別にみると、15歳未満の年少人口はこの15年間で6割程度に減少し、15歳から64歳未満の生産年齢人口は7割程度に減少しています。65歳以上の老年人口はこの15年間で4割近く増加し、老年人口比率は3割を超えています。

また、2000年（平成12年）には老年人口が年少人口を上回り、老年人口が年少人口を逆転しています。

2015年（平成27年）の年少人口比率は11.7%となっています。

美幌町における少子高齢化は近年急激に進み、依然として進行しています。

図表5 年齢別人口・比率の推移

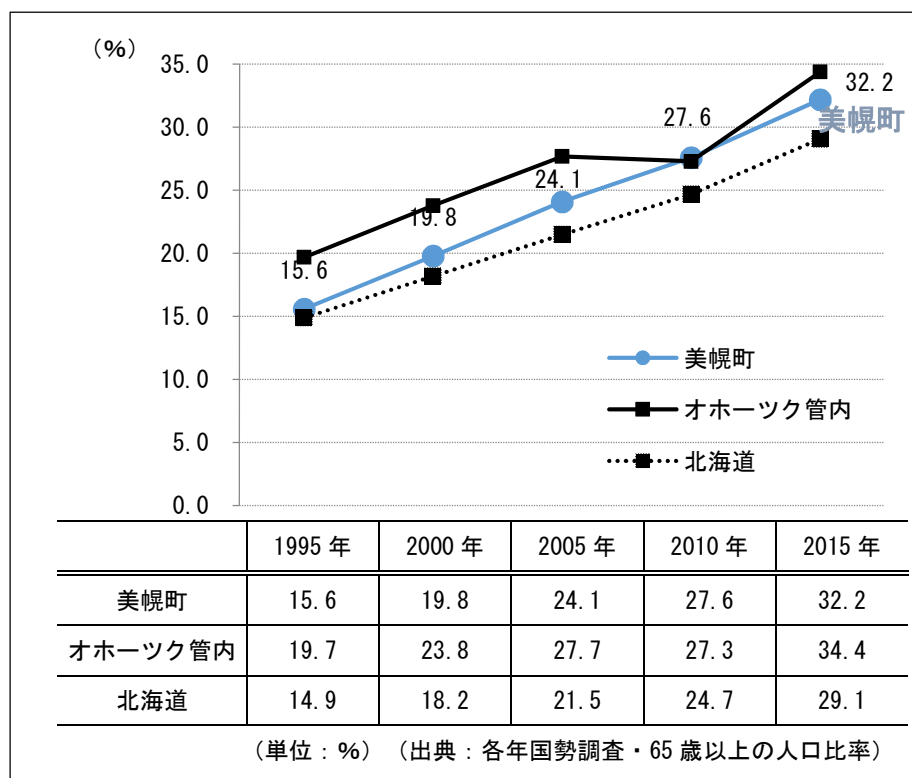


(3) 高齢者人口比率の状況

美幌町における高齢者人口比率は、オホーツク管内の町村比率より低いものの、１９９０年（平成２年）以降、北海道平均より急激に高くなっています。

２０１５年（平成２７年）の老年人口比率は３２．２％であります。年々率が上がっており、２０１８年（平成３０年）７月末の老年人口比率は３４．６％となっています。

図表６ 高齢者人口比率の状況

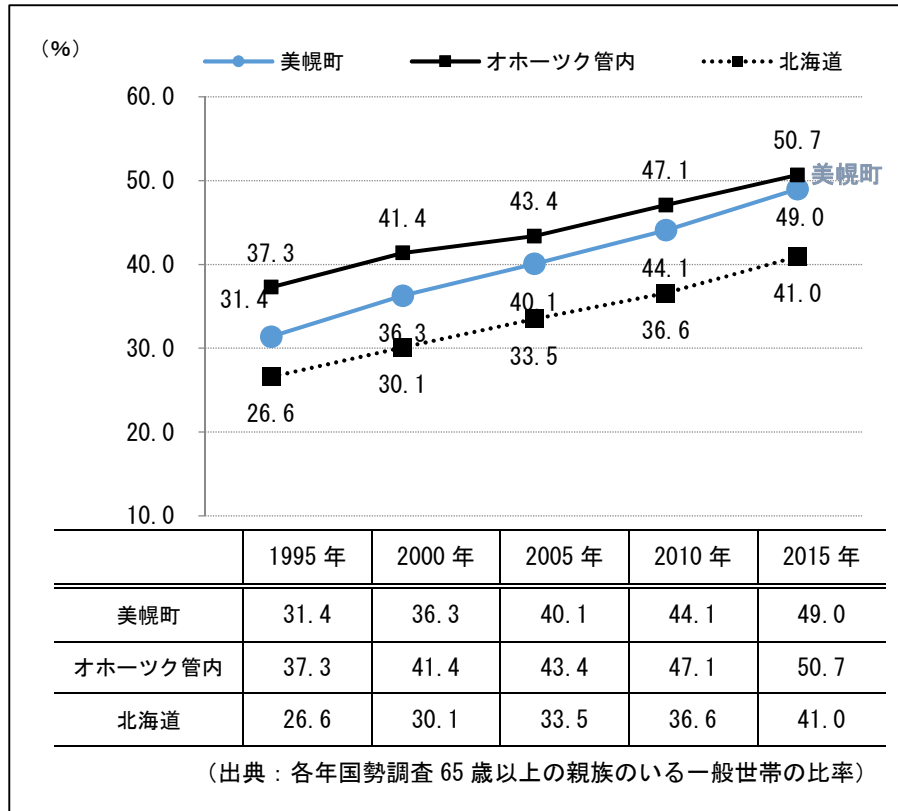


(4) 高齢者のいる世帯比率の推移

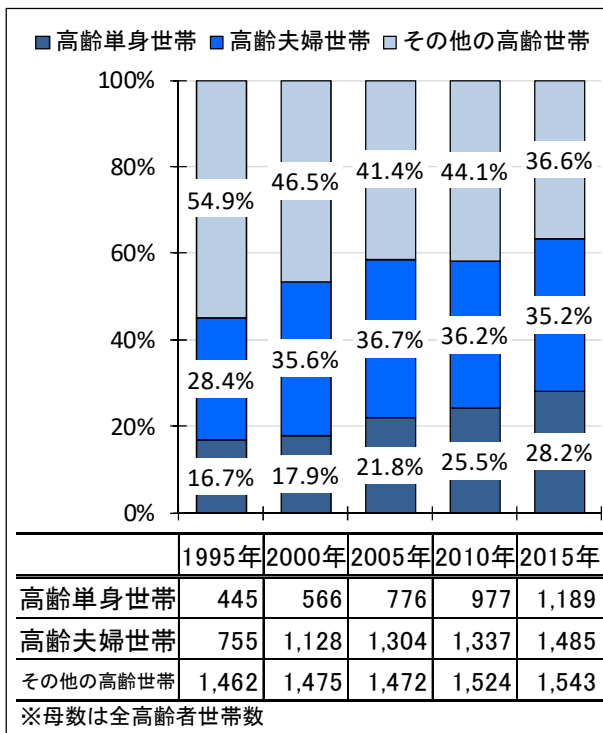
美幌町の65歳以上の高齢者のいる世帯比率は、オホーツク管内より低いものの北海道の比率よりは高く、１９９０年（平成２年）以降急激に増加傾向にあり、２０１５年（平成２７年）には４９．０％まで増加しています。

高齢者のいる世帯のうち、単身・夫婦世帯が占める割合は１９９５年（平成７年）に５割未満だったものが、この２０年間で増加し、２０１５年（平成２７年）には６割を占めています。

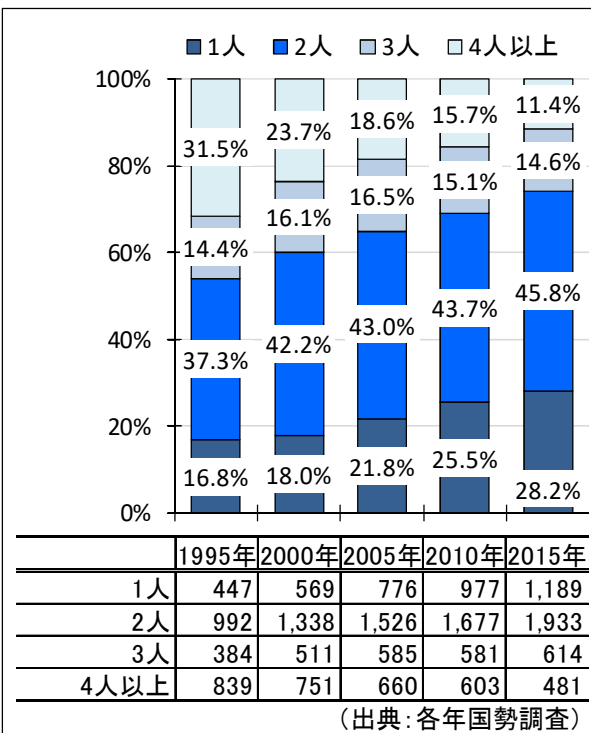
図表7 高齢者のいる世帯比率の推移



図表8 高齢者のいる世帯数の世帯特性別比率の推移



図表9 高齢者のいる世帯数の世帯人員別比率の推移



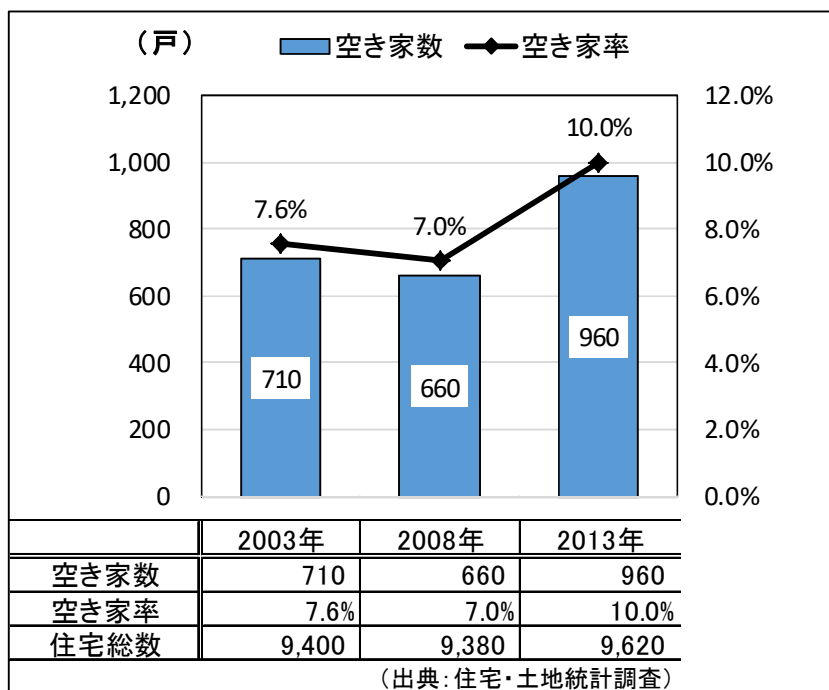
2 空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査

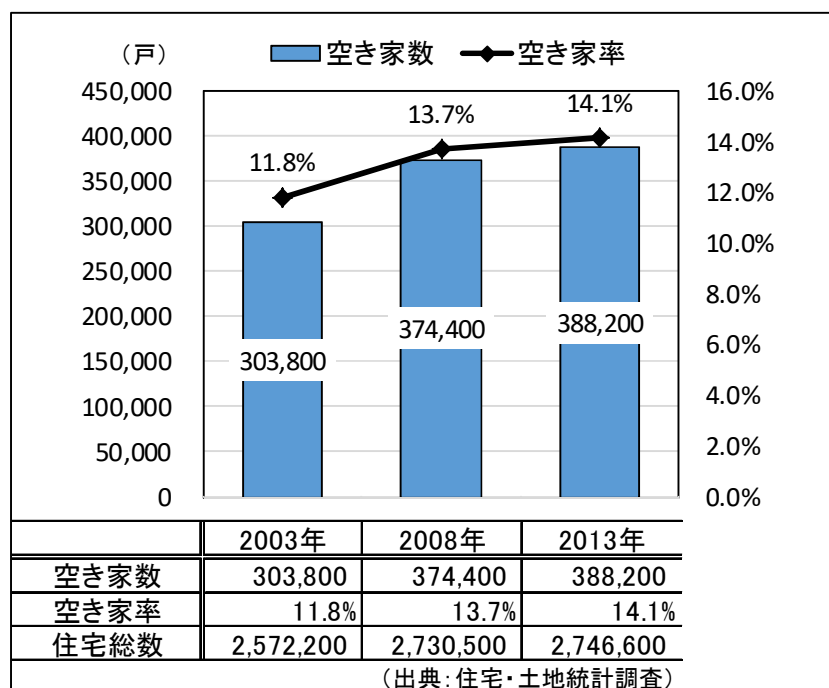
住宅・土地統計調査による美幌町の空家の状況をみると、2013年（平成25年）では空家戸数は960戸、空家率は10%となっており大きく増加しました。

北海道平均と比較すると、美幌町の空家率は低くなっていますが、世帯数の減少が予想されることから、今後、空家の増加が見込まれます。

図表10 美幌町の空家の推移



図表11 北海道の空家の推移



(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）

調査期間：平成30年4～5月

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、管理状況、今後の活用方法、困っていること、活用等の要望、自由意見等

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

図表12 外観による判定別件数

外観による判定	ランク	件数（割合）
管理に問題がない	A	207 (47%)
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	B	142 (32%)
倒壊等の可能性は低いが、現況のままの利用は困難	C	89 (20%)
倒壊・崩壊の可能性が高い	D	4 (1%)

ア 建築年数別棟数

建築年数別では、昭和４３年～昭和５２年に建築された建物が１８３棟、昭和３３年～昭和４２年が１１９棟と多くなっています。

図表１３ 建築年数別棟数

建築年数	棟数	割合	A	B	C	D
～Ｓ３２	34	8%	4	14	15	1
Ｓ３３～４２	119	27%	34	48	35	2
Ｓ４３～５２	183	42%	97	59	27	0
Ｓ５３～６２	68	15%	48	16	4	0
Ｓ６３～Ｈ９	19	4%	15	3	1	0
Ｈ１０～	5	1%	4	0	1	0
不明	14	3%	5	2	6	1
計	442	100%	207	142	89	4

イ 用途別棟数

用途別では、専用住宅が一番多く３５８棟（８１％）となっています。

図表１４ 用途別棟数

用途	棟数	割合	A	B	C	D
専用住宅	358	81%	183	107	64	4
兼用住宅	30	7%	10	15	5	0
集合住宅	10	2%	3	4	3	0
店舗、事務所、工場	26	6%	8	10	8	0
その他	18	4%	3	6	9	0
計	442	100%	207	142	89	4

ウ 構造別棟数

構造別では、木造が一番多く４１５棟（９４％）となっています。

図表１５ 構造別棟数

構造別	棟数	割合	A	B	C	D
木造	415	94%	193	136	82	4
鉄筋コンクリート造	2	0%	2	0	0	0
鉄骨造	7	2%	3	3	1	0
その他・不明	18	4%	9	3	6	0
計	442	100%	207	142	89	4

エ 延べ床面積別棟数

延べ床面積別では、50㎡以上100㎡未満が一番多く195棟(44%)となっています。

図表16 延べ床面積別棟数

延べ床面積別	棟数	割合	A	B	C	D
50㎡未満	107	24%	27	41	39	0
50㎡以上100㎡未満	195	44%	103	59	30	3
100㎡以上150㎡未満	89	20%	56	24	9	0
150㎡以上	37	9%	16	16	5	0
不明	14	3%	5	2	6	1
計	442	100%	207	142	89	4

オ 居住地別所有者数

居住地別の所有者数では、町内が273人と一番多く、管内と道内を合わせると143人、道外が25人となっています。

図表17 居住地別所有者数

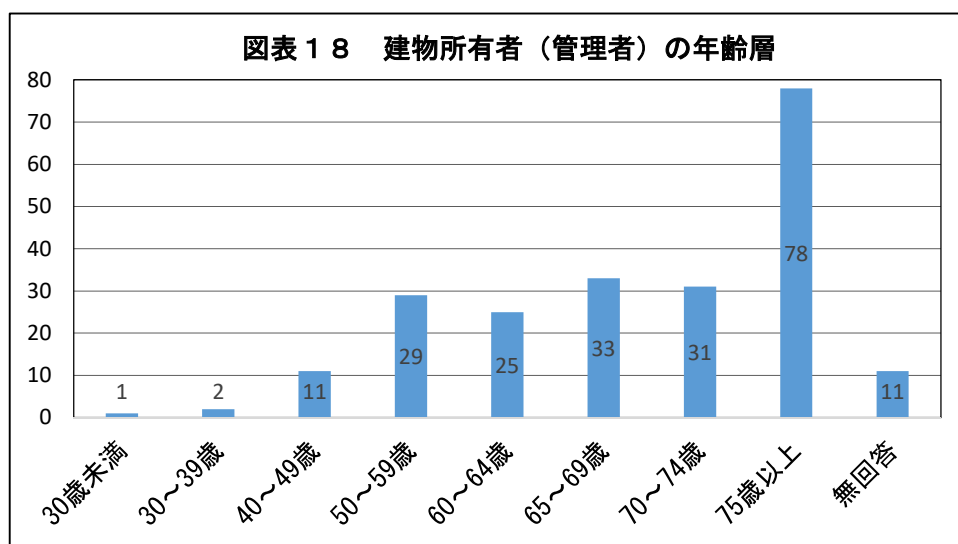
所有者の居住地	人数	割合	A	B	C	D
町内	273	62%	122	93	57	1
管内	68	15%	36	17	14	1
道内	75	17%	37	21	16	1
道外	25	6%	11	11	2	1
不明	1	0%	1	0	0	0
計	442	100%	207	142	89	4

② 意向調査結果

アンケートの発送数は４４１件で、回収状況は２１９件（回収率４９．７％）となっています。

ア 建築物所有者（管理者）の年齢層

「７５歳以上」が７８名（３５％）と一番多く、次いで「６５～６９歳」が３３名（１５％）となっています。

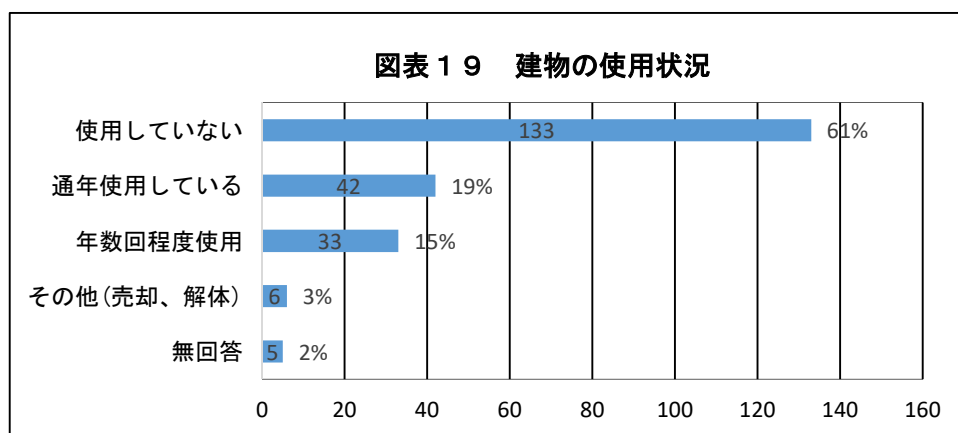


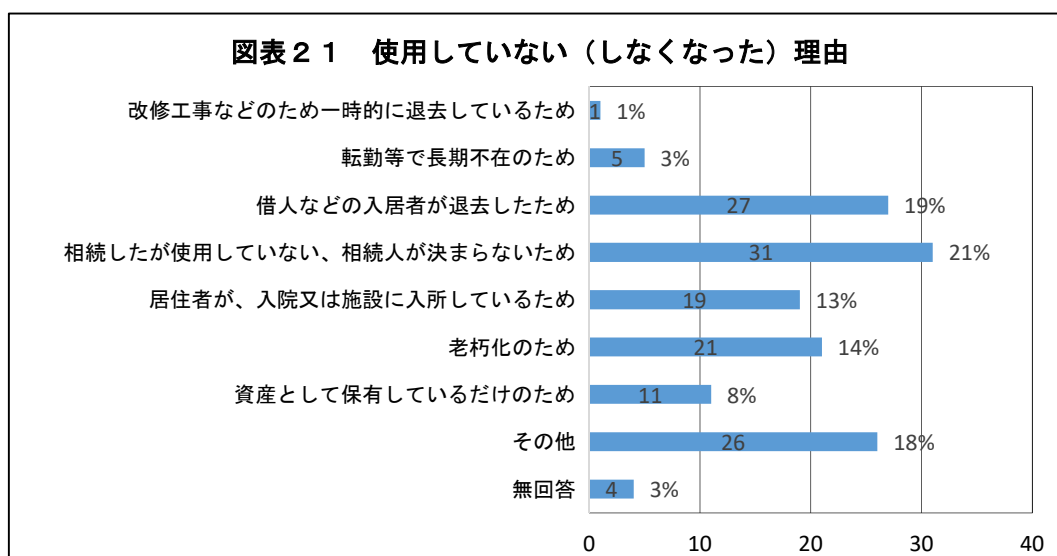
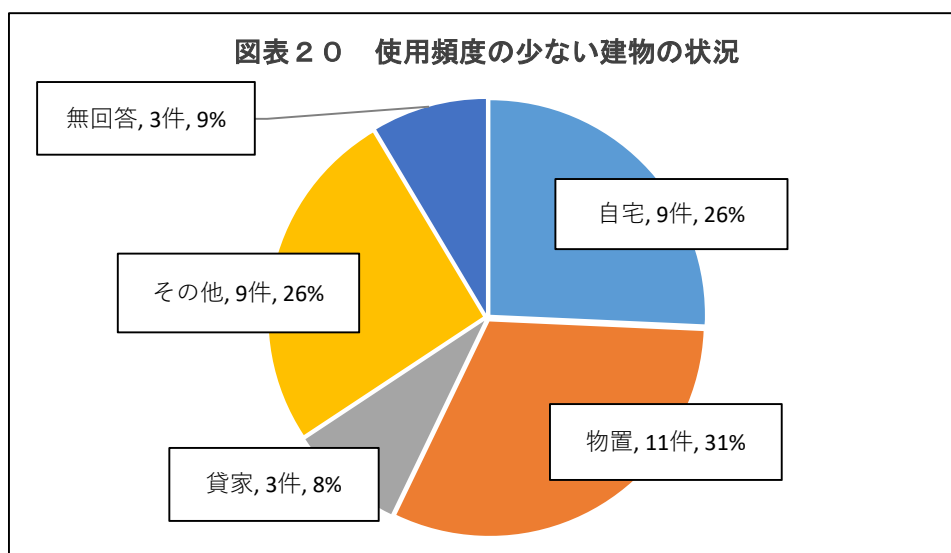
イ 建物の使用状況

「使用していない（しなくなった）」が１３３件（６１％）、「通年使用している」が４２件（１９％）となっています。

「年数回程度使用」の建物の使用状況は、主に物置、自宅として使用されています。

「使用していない（しなくなった）理由」は、「相続で取得又は相続人が決まらない」が３１件（２１％）で、次いで「賃借人などの入居者が退去したため」が２７件（１９％）となっています。





ウ 日頃の管理状況

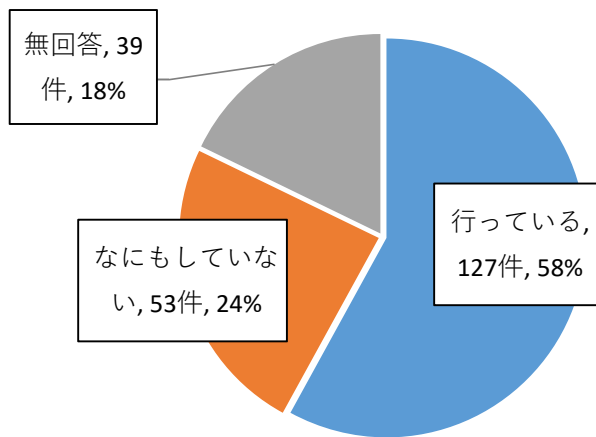
「行っている」が127件(58%)、「なにもしていない」が53件(24%)となっています。

「行っている」との回答のうち、管理を行っている人は「自分」が78件(56%)、「子供や親族」が33件(24%)となっています。

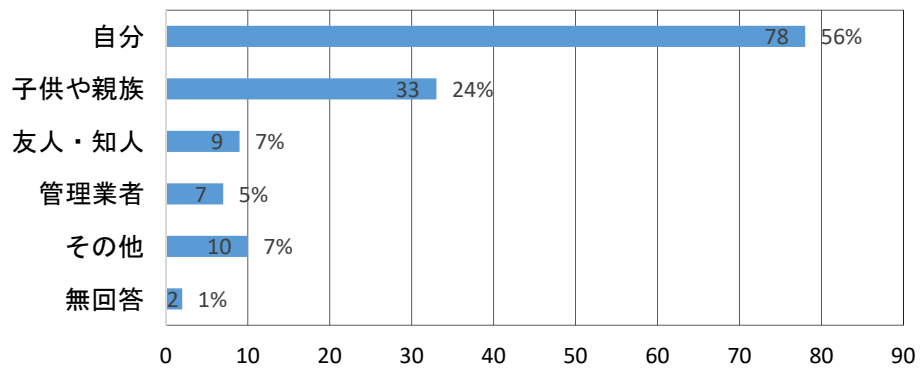
管理内容は「庭の手入れ、草刈、剪定」が93件(38%)、「建物内外の清掃」が66件(27%)となっています。

管理の頻度としては、「2～3ヶ月に1回程度」が29件(23%)に次いで、「不定期」が24件(19%)となっています。

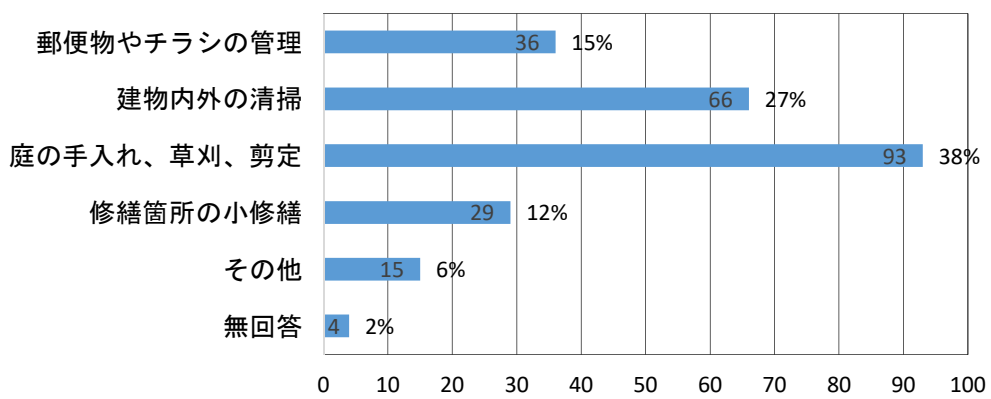
図表 2 2 日頃の管理状況

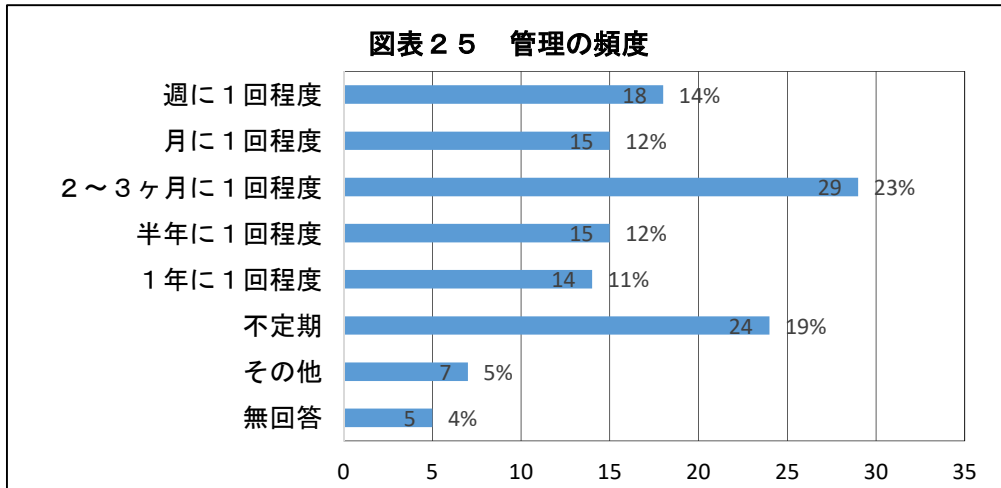


図表 2 3 管理を行っている人



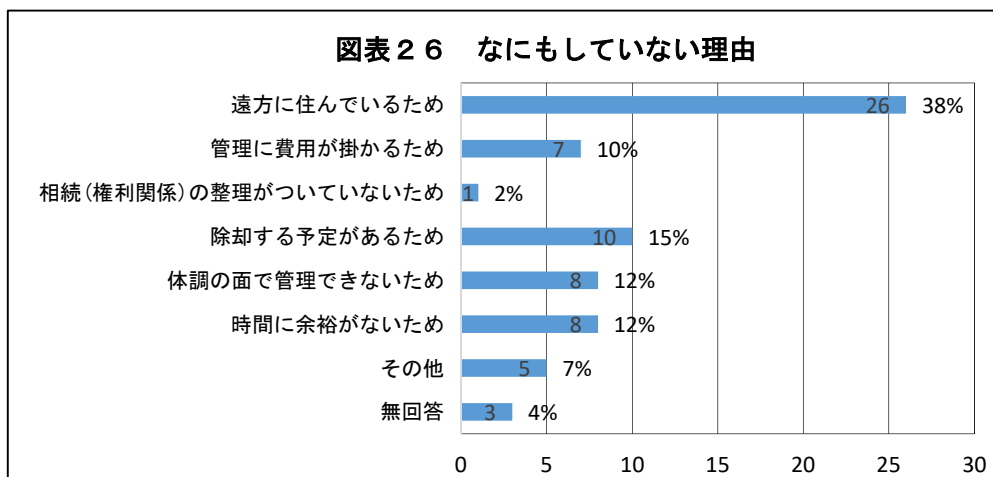
図表 2 4 管理の内容





なにもしていない理由

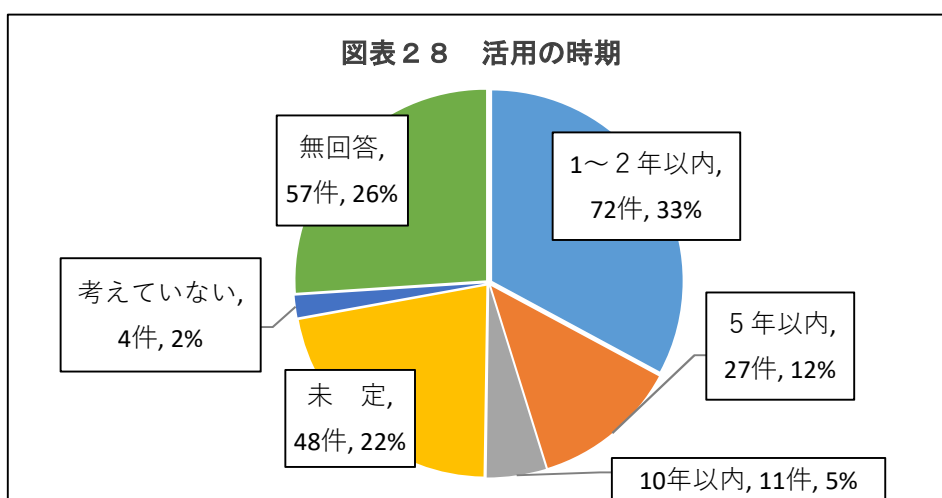
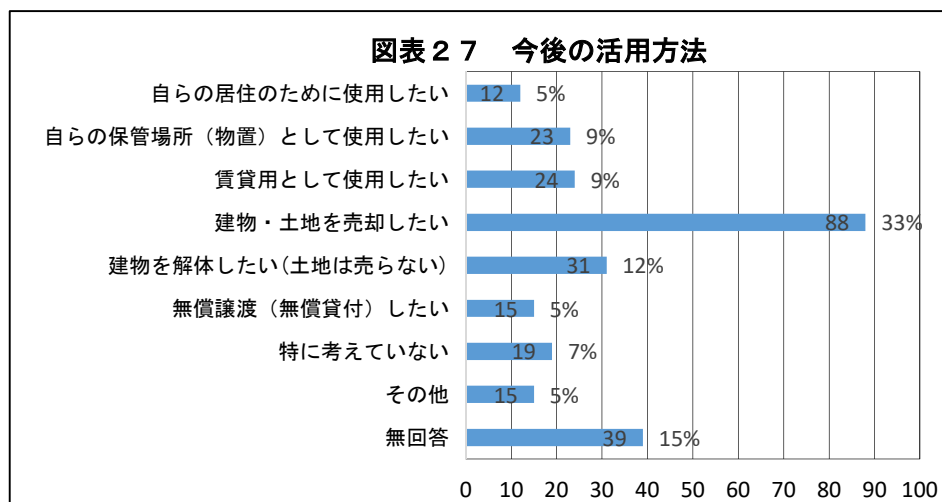
「なにもしていない」理由は、「遠方に住んでいる」26件(38%)、「除却する予定があるため」10件(15%)となっています。



エ 今後の活用方法

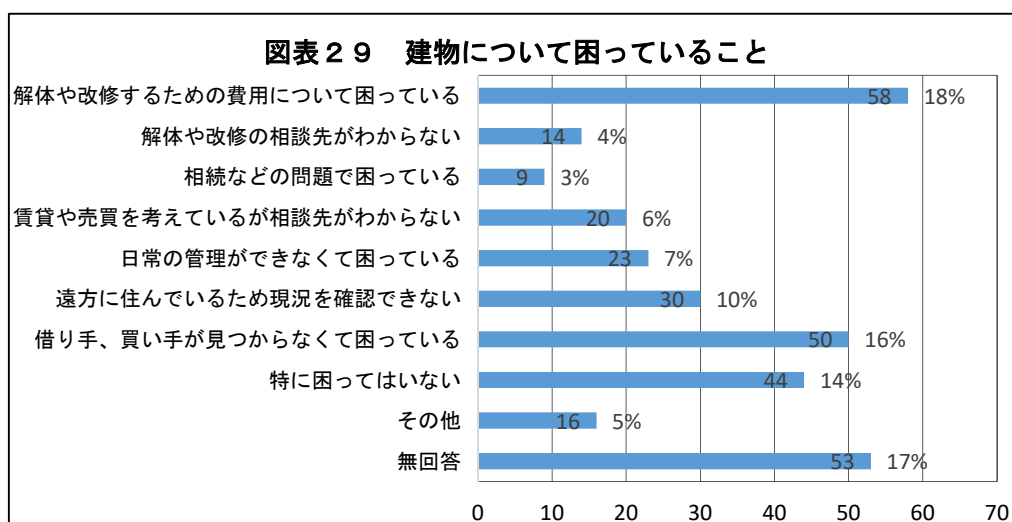
「建物・土地を売却したい」が88件(33%)、「建物を解体したい(土地は売却しない)」が31件(12%)となっています。

活用の時期は、「1～2年以内」が72件(33%)、「未定」が48件(22%)となっています。



オ 建物について困っていること

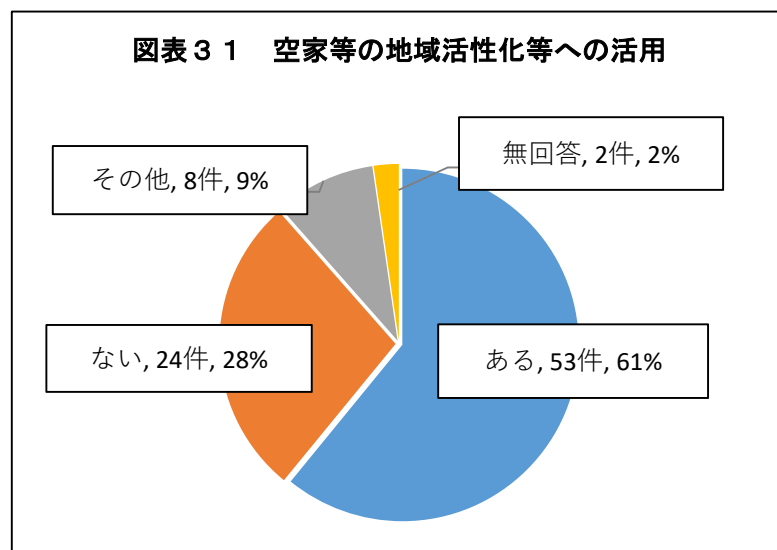
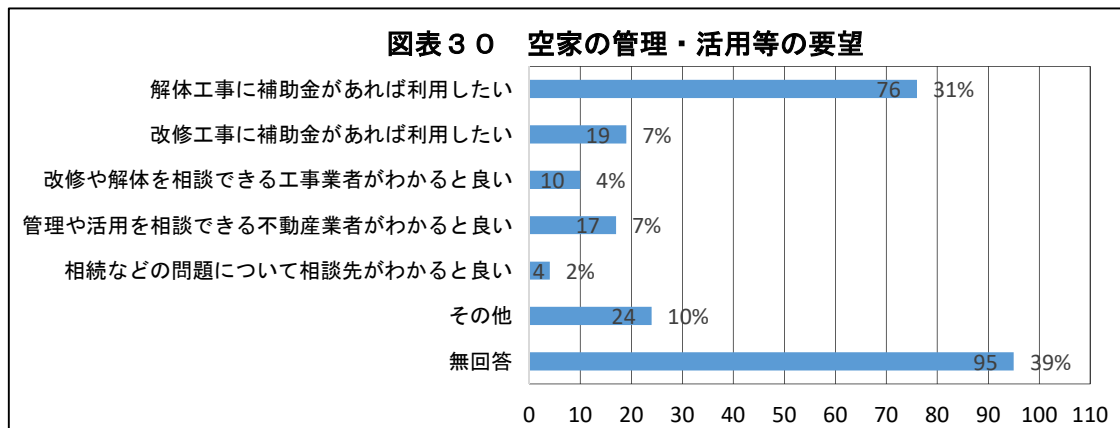
「解体や改修するための費用について困っている」が58件（18%）、「借り手、買い手が見つからなくて困っている」が50件（16%）となっています。



カ 空家の管理・活用等の要望

「解体工事に補助金があれば利用したい」が76件(31%)、「改修工事に補助金があれば利用したい」が19件(7%)となっています。また、「解体工事・改修工事に補助金があれば利用したい」と回答があったうち、地域活性化等への活用の考えが「ある」が53件(61%)、「ない」が24件(28%)となっています。

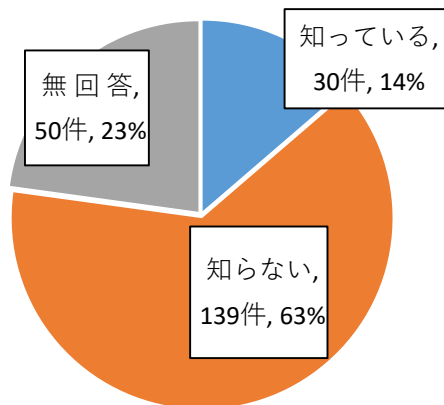
「その他」については、「金銭的余裕がない」、「家族がいないため何とも言えない」等の意見がありました。



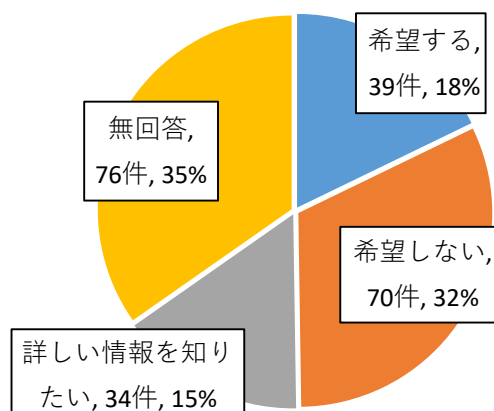
キ 北海道空き家情報バンク制度について

「知っている」が30件(14%)、「知らない」が139件(63%)となっており、この制度の登録について「希望する」は39件(18%)、「希望しない」は70件(32%)となっています。

図表3-2 北海道空き家情報バンク制度について



図表3-3 今後、この制度への登録について



ク 空家等の対策についての意見及び要望

意見や要望は、「町で解体して利用して欲しい」「固定資産税対策のため現状のまま」「どうしていいかわからない」等がありました。

3 空家等の課題

意向調査等の結果から、空家等対策の課題と考えられる事項を整理したものです。

- (1) 所有者等の認識不足
- (2) 支援や相談窓口等の不足
- (3) 管理不全な空家等の解消

※意向調査等の結果から判明した事項

- ・改修・撤去費用が捻出できない。
- ・所有者に高齢者が多い。
- ・遠方に住んでいるため相談できない。
- ・固定資産税対策のため。
- ・特に考えはない(問題意識がない)。
- ・相続人が決まらない。
- ・売却したいが買い手がない。
- ・貸したいが借り手がない。
- ・手立てがなく悩んでいる。

Ⅲ 空家等の対策

1 空家等の発生抑制

- ・適切な維持管理等の情報発信
- ・相談体制の充実
- ・住宅改修の促進

2 空家等の利活用

- ・ 空家等の流通・利活用の促進
- ・ 空家バンクの活用・登録

3 管理不全な空家等の解消

- ・ 所有者等への注意喚起
- ・ 庁内連携による対応
- ・ 特定空家等の解消の促進

4 具体的な施策

取組内容、短期的、中長期的(検討項目)

5 特定空家等の対策

特定空家等の認定及び措置

IV 空家等対策の実施体制

1 庁内の連携体制

各部署が連携して空家等対策に対応できる体制の構築

2 協議会の設置

法第7条に基づく協議会の設置

3 相談体制

- ・ 相談窓口の一元化
- ・ 横断的に対応するための連携体制の構築
- ・ 関係団体との連携の検討

V 達成目標

1 空き家バンク登録件数

2 管理不全な空家等の解消実績数