

天塩町空家等対策計画

令和3年3月策定
令和8年3月改訂

天塩町

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	本計画の位置づけ	2
3	計画期間	2
4	計画の対象	2
	(1)対象とする空家等の種類	
	(2)対象とする地区	

第2章 空家の現状と課題

1	空家等の現状	3
	(1)人口と世帯の状況	
	(2)空家の状況	
2	空家等の調査	4
3	空家等に関する課題	4～5
	(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	6
	(1)所有者等の当事者意識の醸成	
	(2)相談体制の整備	
	(3)空家等の除去(解体)	
2	空家等の流通・利活用の促進	6
	(1)天塩町空き家バンクの活用	
	(2)修繕等による空家等の活用	
3	特定空家等への対応	7
	(1)特定空家等の認定	
	(2)特定空家等の措置	
4	対策の実施体制	7～8
	(1)庁内の組織体制と役割	
	(2)関係機関等との連携	

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

少子高齢化や過疎化の進行によって全国規模で空家問題が深刻化しており、その中でも適切に管理が行われていない空家等が増加し続け、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います。

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「特定空家等」の判断の参考となる基準」及び「「特定空家に対する措置」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。

本町におきましても、空家等の件数は年々増加傾向にあり、その中でも適正に管理されていない空家等が景観を損ね生活環境に悪影響を及ぼすため、対策を進めてきましたが、法に基づく特定空家等への措置や空家等の利活用の促進など、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、「天塩町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を令和3年3月に策定しました。

その後も全国的に空家等は増加しており、管理不全な状態の空家等が周辺環境に悪影響を及ぼす事例が増えていることから、国は空家等対策の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却」を総合的に強化するため、令和5年6月に法の一部を改正しました。この改正により、放置すれば特定空家等になるおそれのある「管理不全空家等」に対する指導・勧告の制度が創設されるなど、空家等になる前の段階からの有効活用や適切な管理の促進が求められています。

また、令和6年4月からは、所有者不明土地問題の解消に向けた相続登記の申請義務化が開始されるなど、空家等を取り巻く制度環境は大きく変化しています。

こうした国の法改正や社会情勢の変化を踏まえ、本町における空家等対策をより一層推進するため、本計画を改訂しました。

用語の定義

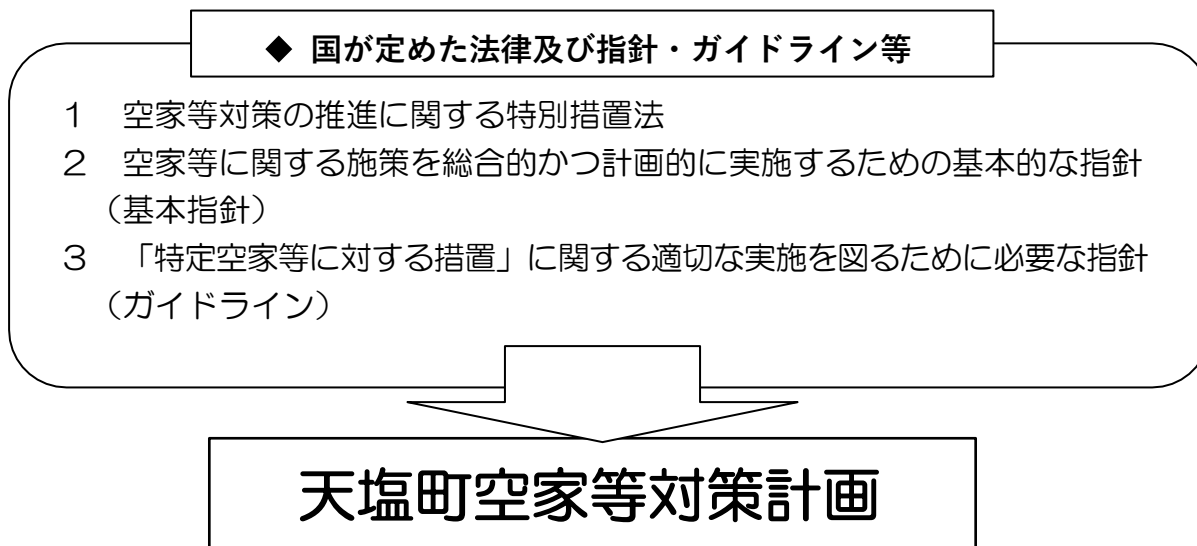
法：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）

基本指針：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）

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）

2 本計画の位置づけ

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、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。



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度～令和12年度までの5年間とします。
なお、社会情勢や本町の状況等の変化に応じて見直しを行います。

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」とします。

また、法第2条第2項に規定する「特定空家等」及び、法改正により新たに位置づけられた法第13条第1項で規定する「管理不全空家等」を含むものとします。

なお、町が所有又は管理する空家等についても、必要に応じて本計画の対象とします。

(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。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 人口と世帯の状況

本町の人口は年々減少していますが、近年、建設業や酪農業における技能実習生等の雇用が増加し、一部地域では世帯数の若干の増加がみられましたが、これは一時的なものであり、技能実習生の永住が見込まれないことから、今後は人口減少とともに世帯数の減少が続くと予想されます。

【表1 天塩町の人口と世帯数の推移】

	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)	令和7年 (2025年)
人口	3780人	3243人	2950人	2550人
増減率	—	-14.2%	-9.0%	-13.6%
世帯数	1605世帯	1502世帯	1425世帯	1427世帯
増減率	—	-6.4%	-5.1%	+0.1%

(国勢調査、住民基本台帳)

(2) 空家等の状況

総務省統計局が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」の結果から全国的に見ると徐々に空家数は増えています。北海道においては平成30年調査では前回調査より減少しましたが、令和5年調査では再び増加しています。本町の空家状況については、これまで市街地のみでの把握にとどまっていたが、令和2年度に町内全域を対象とした空家等の調査を実施し、132戸の空家等を確認しました。今後高齢化による離農や人口減少等を背景として、空家等は増加していくことが懸念されます。

【表2 空家数と空家率の推移】

	平成25年			平成30年			令和5年		
	戸数	空家率	前回対比	戸数	空家率	前回対比	戸数	空家率	前回対比
全国	820万戸	13.5%	102.6%	849万戸	13.6%	103.5%	900万戸	13.8%	106.0%
北海道	39万戸	14.1%	—	38万戸	13.5%	97.4%	45万戸	15.6%	118.4%

(住宅・土地統計調査)

2 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、令和2年度に町内全域を対象とした空家等調査を実施し、132戸の空家等を確認しました。今後はこの調査結果を基礎資料としながら、町民からの相談や通報により空家等の状況把握を行い、必要に応じて調査内容の更新を行います。

また、特定空家等に該当する可能性のある空家等については、現地調査のほか、不動産登記簿情報、住民基本台帳情報、戸籍情報、固定資産税情報等を活用し、所有者等の調査を行います。

3 空家等に関する課題

(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、その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。

本町は、積雪寒冷地に加え強風地域で、冬期の積雪や低温、さらには強風による塩害によって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が考えられます。また、暴風雪天候等に付随する屋根雪やつららの落下による風雪害事故も懸念されます。今後も空家等の総数が増加することをふまえると、このような危険家屋も増加していくものと予想され、空家等対策に取り組む必要があります。

(2) 空家等対策に向けた課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題等、多くのものがあります。

○近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化等）

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。

特に冬期には、屋根の積雪が隣地や道路に落ち、危険性が增大します。

また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄等、近隣の環境悪化を招く原因となります。

○地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化等）

放火や不審者の侵入、不法滞在等空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害する等、地域全体へ悪影響を及ぼします。

○空家等の増加に伴う地域活力の低下と更なる悪循環（過疎化等）の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。

そうすると、更なる人口減少が起こり過疎化に繋がるおそれがあります。

○空家等の増加に伴う多様な問題の顕在化

空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況もまた異なります。

空家等が増えた分、防災面、防犯面、環境面、衛生面等多種多様な問題を抱えている状況が顕在化します。

第3章 空家等の対策

空家等には様々な課題があり、それを解決するためには、個々の状況に応じた対応が必要となります。本計画では、次の3つ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
- 2 流通・利活用の促進
- 3 特定空家等への対応

1 適切な管理の促進

(1)所有者等の当事者意識の醸成

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理するべきものです。しかし現状では、放置された空家等の腐朽・破損が進行し、周囲へ悪影響を及ぼしていることを所有者等が理解していない場合や、相続等により所有者等が町内に在住しておらず現状を把握していない場合もあります。

本町では、所有者等に空家等の適切な管理を行ってもらうため、ホームページなどの情報提供により、空家や、今後空家となる可能性のある住宅所有者等に対して管理の方法や、特定空家にならないための利活用方法等を紹介するなどして、自ら適正に管理していただくよう、啓発活動を推進します。

また、令和6年4月から義務化された相続登記の制度周知を図り、権利関係の明確化を促進します。あわせて、法改正により新設された「管理不全空家等」については、放置すると指導・勧告の対象となり、勧告を受けた場合には固定資産税の住宅用地特例（減税）が解除される措置があることを周知し、特定空家等になる前の早期の適正管理を促進します。

(2)相談体制の整備

空家等の問題は多岐にわたることから、所有者等が相談できる環境を整備し、道、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

(3)空家等の除却（解体）

近隣への悪影響等が懸念される空家等については、町民の安全で安心な生活環境を確保することが重要です。所有者による自主的な除却（解体）を基本とし、「天塩町空き家解体撤去費補助金」の活用を促すとともに、関係機関と連携しながら除却（解体）の促進を図ります。

2 流通・利活用の促進

適切に管理された活用可能な空家等は、貴重な地域資源として、利活用を促進することが必要となることから、次の取り組みを行います。

(1)空き家バンクの活用

空家等を利活用する主体は所有者等に限らないことから、空家所有者等に対して「空き家バンク」への登録を案内し、また、活用できる空家等を探している方に対して「空き家バンク」を紹介することで、需要と供給のマッチングを図ります。

(2) 修繕等による空家等の活用

修繕や改修等により利活用が可能な空家等については、地域における最適な利活用方法について検討を行い、国の事業や様々な補助金の仕組みを利用して、空家等を再生させる取組を推進します。

3 特定空家等への対応

特定空家等は、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ます。特に本町では海岸通沿いの地区に特定空家等候補物件が多く天塩川や夕日等の自然景観を損ねている現状の改善や、町民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に発生している問題を、所有者等に認識し是正してもらう必要があることから、次の取組を進めます。

(1) 特定空家等の認定

特定空家等の認定基準は、基本方針で「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映した、適宜固有の判断基準を定めることにより、特定空家等に対応することが適当」とされています。

北海道及び道総研建築研究本部より、特定空家等を判断するための基準の数値化に加え、天塩町特有の積雪寒冷地及び潮風を考慮した参考基準が示されており、本町ではこれを特定空家等認定基準の指標としています。

認定調査は、町職員が現地調査を行い、その結果に基づき認定するかどうかを判断し、町空家等対策協議会の意見を踏まえて、町長が認定します。

(2) 特定空家等の措置

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」の措置をとることができ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ついて、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」等によって判断するとされています。

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「勧告」「命令」や「代執行」といった処分性の強い措置を行う場合には、町空家等対策協議会の意見を踏まえて判断していきます。

4 対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制と役割

空家等対策を関係する各課が連携して取り組みを進めるため、「天塩町空家等対策検討委員会」を設置します。

本委員会では、空家等に係る情報を共有し、効果的な対応策などについて協議するほか、特定空家等に関する協議を行うこととします。

天塩町空家等対策庁内検討委員会の構成員と空家等対策各課担当事項

関係部署	空家等対策における担当事項
主 務 (住民課)	空家等に関する相談対応、空家情報の整理、空き家バンクの運営、関係団体との連携調整、庁内検討委員会の開催、特定空家等認定に係る調査、特定空家等に対する措置に関する事、空家等対策計画策定に関する事、空家適正管理情報の提供等。 災害時における空家情報の活用に関する事、被災者向け住宅として活用可能な空家の把握等。 固定資産税情報提供、特定空家等へ適正管理勧告した場合の固定資産税優遇措置の適用除外対応等。
企 画 (企画商工課)	総合戦略、総合計画等における空家等対策に関連する政策に関する事。
財 政 (総務課)	空家等対策に係る予算措置に関する事。
福 祉 (福祉課)	施設入所等により住宅が空家となる場合等の情報共有。
農 務 (農林水産課)	就農希望者への空家情報の提供、離農により空家となる場合等の情報共有。
建 築 (建設課)	空家等の除却・活用に関する専門的な相談対応。
消 防 (消防本部)	防火上適切な管理が必要な場合の指導。
全庁共通	空家情報の提供と共有化、国の補助事業を活用した空家等の利活用の検討。

(2) 関係機関等との連携

対策の効果的な実施のため、関係する各機関、民間団体等との連携協力を行います。

- 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
…相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- 宅地建物取引事業者
…所有者等の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等
- 建設業者
…空家等の解体、改修の相談及び対応等
- 建築士
…空家等の修繕、改善、耐震診断等の技術的な対応等
- 金融機関
…改修、解体等の資金での相談及び対応等
- 警察
…危険回避のための対応等
- 町内会
…空家等情報の提供、跡地の利活用等