

# 中札内村空家等対策計画

令和8年5月

中札内村

# 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 用語の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 3 本計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 4 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 5 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

## 第2章 空家等の現状と課題

- 1 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
  - (1)人口と世帯の状況
  - (2)空家の状況
- 2 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 3 空家等に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
  - (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 空家発生の抑制と適切な管理の促進・・・・・・・・・・ 7
  - (1)所有者等の当事者意識の醸成
  - (2)相談体制の整備
  - (3)空家等の除却（解体）
- 2 空家等及び跡地の流通・利活用の促進・・・・・・・・ 8
  - (1)中札内村空き地・空き家バンクの活用
  - (2)移住・定住を促進するための活用
  - (3)空家・空き店舗の流通・利活用を促進するための補助事業の活用
- 3 特定空家等及び管理不全空家等への対応・・・・・・・・ 8
  - (1)特定空家等の認定
  - (2)特定空家等の措置
  - (3)管理不全空家等の措置
- 4 対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
  - (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、令和 5 年 12 月には同法の一部改正に伴い、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、「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」や、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある「管理不全空家等に対する措置」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。

本村でも今後空家は増加していくことが考えられ、適切に管理されていないことにより、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などの問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。

このことから、空家等の適正管理や利活用の促進などの様々な施策を総合的かつ計画的に実施し、村民が安全で安心して暮らせる生活環境の保全を目的として「中札内村空家等対策計画」（以下「計画」という。）を策定するものです。

## 2 用語の定義

### (1) 空家等

法第2条第1項に規定する空家等をいいます。

※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。

### (2) 管理不全空家等

法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいいます。

※空家等のうち、所有者又は管理者(以下、「所有者等という」。)による適切な管理がなされていない空家等をいう。

### (3) 特定空家等

法第2条第2項に規定する特定空家等をいいます。

※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。

### (4) 不良住宅

住宅地区改良法第2条第4号に規定する不良住宅をいいます。

※主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものをいう。

### 3 本計画の位置付け

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127号。以下「法」という。)第6条第1項に規定する空家等対策計画です。

本村における空家対策を総合的に推進するための基礎となるものであり、計画の推進に当たっては「中札内村まちづくり計画」及びその他関連計画・施策と整合を図るものとします。

### 4 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、社会情勢や本村の状況等の変化に応じて見直していきます。

### 5 計画の対象

#### (1)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」(法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。)および住宅地区改良法第2条第4号に規定する不良住宅を対象とします。

今後の空家発生の状況や対策を進める過程で、重点的に推進すべき地区の設定が必要な場合には、適宜その位置づけを行います。

#### (2)対象とする地区

本村における空家等は全域に分布していることから、本計画の対象地区は、村内全域とします。

## 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

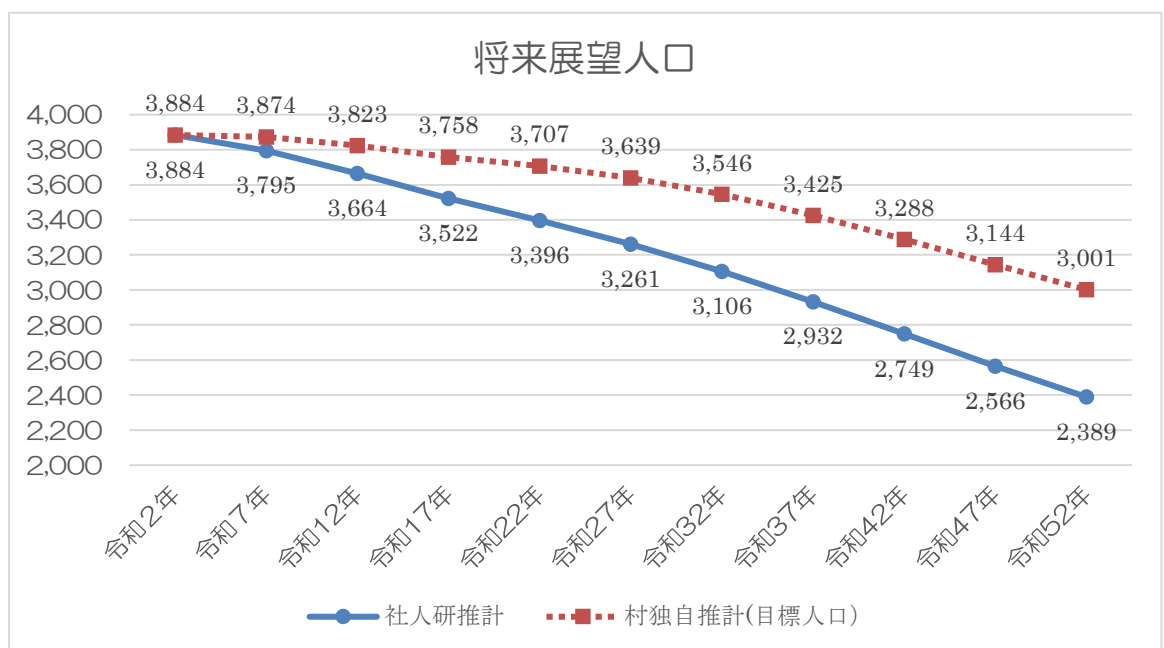
##### a. 人口

中札内村の総人口は1960年まで5,000人台を維持していたものの、1980年にかけて減少し、その後1995年まで増加傾向に転じましたが、以降はほぼ横ばいで推移し、現在は減少傾向となっています。

令和2年国勢調査における本村の人口は、3,884人です。25年間(H7~R2)推移をみると、435人(約10%)の減少となっています。

将来展望人口においても、減少が続くことが予想されており、居住者等の減少による空家等の増加とならないよう対応していく必要があります。

図1 中札内村の人口の推移

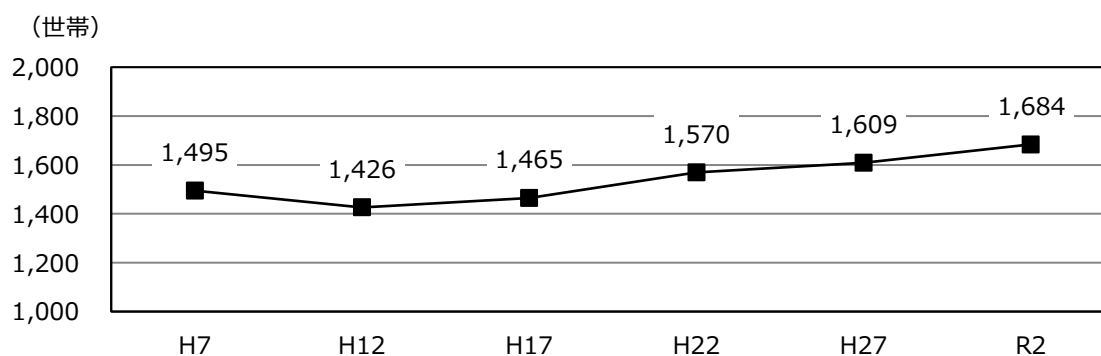


資料：中札内村人口ビジョン 改訂版

## b. 総世帯数

令和2年国勢調査における本村の総世帯数は、1,684世帯です。25年間(H7～R2)の推移をみると、平成12年以降、増加に転じており平成12年からの20年間で258世帯(約18%)の増加となっています。

図2 中札内村の世帯数の推移



資料：各年国勢調査結果(総務省統計局)、R5.3 中札内村住生活基本計画

## (2) 空家の状況

空家等の状況は、令和5年度に村が独自に実施した「空家状況確認調査」の情報をデータベースとして更新していく方法で進めていきます。

調査の方法は、村民からの相談や行政区からの情報提供等を踏まえて現地調査を行います。

### 【空家状況確認調査 村内空家数】

	中札内市街	上札内市街	農村部	合計
令和5年度	25件	5件	17件	47件

(中札内村空家状況確認調査)

## 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。

本村では、空家の管理状況調査等を行うほか、村民からの情報提供を有効活用し、空家等の所在やその状態の把握に努めます。

特定空家等の調査については、その認定の際に村職員が現地調査を行うほか、所

有者等に今後の意向を確認して指導等の措置を行うため、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、水道の使用状況情報等を活用して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、第一義的には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。

積雪寒冷地である本村では、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、屋根雪やつららの落下による事故も懸念されます。今後、空家等の総数が増加した場合、このような危険家屋が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、危険性が増大します。

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、景観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項目の視点で取組を進めることとします。

- 空家発生の抑制と適切な管理の促進
- 空家等及び跡地の流通・利活用の促進
- 特定空家等及び管理不全空家等への対応

### 1 空家発生の抑制と適切な管理の促進

#### (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村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。

本村では、所有者等に空家等の適切な管理を行ってもらうため、パンフレットの配布やホームページなどにより、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。

#### (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窓口を設置し、北海道や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、国の事業や様々な補助金の仕組みを利用して、空家等を除却（解体）する取組を推進します。

空家等は所有者等の財産であり、所有者等が責任をもって対応するのが原則ですが、所有者等が置かれている状況は様々であり、なかには除却（解体）工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。

## 2 空家等及び跡地の流通・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、次の取組を行います。

### (1) 中札内村空き地・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村の「空き地・空き家バンク」への登録を案内し、活用できる空家等を探している方に対して「空き地・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) 移住・定住を促進するための活用

本村では、人口減少対策として分譲地の造成や移住体験住宅などの取り組みを行っています。これに加え、空家や跡地の流通を促進することで、さらなる移住・定住者の増加を図ります。

### (3) 空家・空き店舗の流通・利活用を促進するための補助事業の活用

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 特定空家等及び管理不全空家等への対応

特定空家等及び管理不全空家等は、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。村民の安全・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。

北海道においては、「市町村による特定空家の判断の手引き」として特定空家等を判断するための基準の数値化に加え、北海道特有の積雪寒冷地を考慮した参考基準が示されており、本村ではこれを特定空家等認定基準とします。

認定調査は、村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、中札内村空家等対策協議会の意見を踏まえて、村長が認定します。

### (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、不利益を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、中札内村空家等対策協議会の意見を踏まえて判断していきます。なお、必要に応じて弁護士等の連携協力を求めます。

### (3) 管理不全空家等の措置

管理不全空家等に対する措置は、法第14条各項の規定に基づく財産管理人の選任についての請求を除き、行政指導である指導（法第13条第1項）及び勧告（同条第2項）となっています。

以上のガイドラインで示された観点を踏まえ、管理不全空家等の状況によって、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。

## 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組を進めます。

#### 空家等対策各課担当事項

所 管 課	空家等対策における担当事項
移 住・定 住 (施設課)	・移住定住希望者の把握、空家等に関する相談対応、空家情報の整理、空き地・空き家バンクの運営等に関する事
企 画 (総務課)	・空家等対策協議会の開催、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 ・総合戦略、まちづくり計画等における空家等対策に関連する政策に関する事
税 務 (住民課)	・固定資産税に関する事

### (2) 関係機関等との連携

「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は、有識者および地域住民で組織する中札内村空家等対策協議会の意見を踏まえて判断します。また、必要に応じて弁護士等の連携協力を求めます。