

別海町空家等対策計画（案） 概要版

1章 はじめに

1 計画の背景と目的

「別海町空家等対策計画」は、令和5年度末で計画期間の満了を迎えることから、空家等実態調査結果をもとに、改正法及び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基づき、改定計画を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第6条に規定する「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」に即して策定する計画です。

3 計画期間 令和6年度～令和10年度の5年間とし、社会的状況の変化等を踏まえ適宜見直しを行います。

4 計画の対象

対象とする地区は、別海町内市街地（別海、西春別駅前、西春別、尾岱沼、中春別、上春別、中西別、上風連、床丹、本別海、走古丹の各市街地区）。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」、法第13条第1項で規定する「管理不全空家等」を含む。）とします。ただし、空家等の予防対策については、空家となる見込みのある住宅など上記の「空家等」に該当しない住宅等も対象とします。

5 持続的な開発目標（SDGs）に向けた取り組み

本計画においては、SDGsを構成する17の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」「17 パートナリーシップで目標を達成しよう」の2つの目標について関連性が深いため、計画を推進することによりこれらの目標を達成し、持続可能な世界の実現に寄与します。



2章 空家等の現状と課題

本町全体の住宅数は平成30年現在で6,760戸であり、そのうち空家等は710戸、空家率は10.5%となっています。空家率は全道の13.5%と比較して低く、平成25年より減少しています。空家等の内訳をみると、「賃貸用の空家」が50.7%であり、市場に流通せず、長期に渡って不在であるなどの「その他の住宅」が46.5%でいずれも約1/2を占めています。

表-1 別海町の住宅数の推移

	a.普通世帯数 (世帯)	b.住宅数 (戸)	c.空家数 (戸)	d=b-a.住宅の 過不足(戸)	e=b/a.住宅の 過不足率(%)	f=c/b 空家率(%)
H20	5,660	6,410	660	750	113.3%	10.3
H25	5,740	6,670	900	930	116.2%	13.5
H30	6,090	6,760	710	670	111.0%	10.5

表-2 空家の内訳の比較

	空家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
北海道	379,800 (100.0%)	8,900 (2.3%)	204,600 (53.9%)	9,000 (2.4%)	157,300 (41.4%)
別海町	710 (100.0%)	0 (0.0%)	360 (50.7%)	20 (2.8%)	330 (46.5%)

資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

本計画における戸建空家等の数は、「別海町内空き家実態調査」（令和4年度）において194件となっています。

空家等の劣化状況をみると、建物の状態に特に問題がない「良好」な建物が最も多く105件（54.1%）あり、次いで建物の屋根や外壁等に損傷がある「不良」とされる建物が79件（40.7%）、建物の屋根や外壁等に損傷があり、傾きも確認された「危険」な建物が10件（5.2%）となっています。

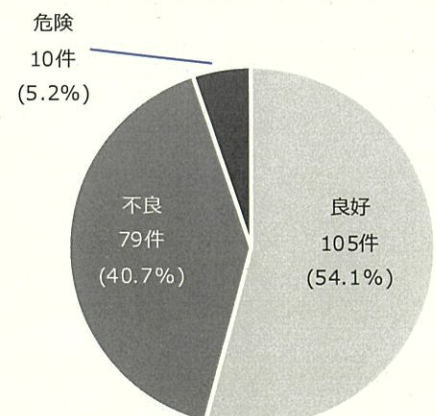


図 空家等の状態割合

3章 空家等対策の基本的な方針 及び 4章 空家等の対策

表- 3

方針	具体的な対策	主な取り組み
方針1 空家化の予防 所有者等に対し、良質な住宅の維持管理や空家化の予防に関する様々な情報提供を行い、空家の発生を予防します。	(1) 良質な既存住宅の形成	○既存ストックの良質化の促進 ○耐震改修に係る相談窓口の充実
	(2) 空家化の予防に向けた意識啓発	○パンフレットやインターネットを活用した意識啓発 ○相談会等の開催による意識啓発
方針2 空家等の適正管理と利活用の促進 空家等は所有者等が自らの責任により適正な管理に努めることが原則です。町は、所有者等が空家等を適切に管理していただくよう、空家等の管理に関する情報発信・意識啓発や所有者への支援を行います。 また、移住・定住希望者が空家など住情報を容易に取得できる環境の整備を進めます。	(1) 空家等適正管理の促進	○空家等の所有者等への情報提供 ○空家等の継続的な実態把握のための取り組み推進 ○空家等情報のシステム・データベース化
	(2) 空家等の利活用の促進	○空家等の状態に応じた対応の周知の推進 ○空家等情報バンクを活用した流通促進 ○金融機関における融資制度の情報提供 ○お試し移住住宅への改修の検討
方針3 管理不全な空家等の解消 空家等が適切に管理されていないために、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている場合は、所有者等に法や条例に基づく指導等の措置を行うほか、除却補助制度等の支援により、所有者等による除却を促していきます。	(1) 管理不全な空家等への対応	○空家等の所有者等の確知 ○不良住宅等に対する除却補助制度の継続 ○所有者等不明空家等への対応 ○特定空家化を未然に防止する管理 ○危険な空家等に対する助言等（特定空家等以外） ○町有住宅（旧職員住宅や旧教職員住宅等）の計画的な除却
	(2) 特定空家等の解消	○特定空家等の認定 ○特定空家等に対する措置

5章 空家等対策の実施体制

1 空家等対策の実施体制

空家等に関する相談・問合せ・要望等については、庁内で横断的に対応するため、情報の共有化と体制強化に取り組みます。

(1) 総合的な調整等

- ・担当課 建築住宅課
- ・主要内容 調査・情報集約、相談窓口対応、町民啓発・周知、補助制度、庁内調整等

(2) 個別対応

空家等に関する相談等については、建築住宅課で内容を把握したのち、相談内容に応じた担当部署が個別に対応します。

表- 4

主な相談内容	主な担当部署
建築物の倒壊、外壁、屋根等の破損、飛散に関すること	防災・基地対策課
ごみ・不法投棄に関すること	町民課
雑草・立木に関すること	建築住宅課
景観の問題に関すること	総合政策課
防犯に関すること	防災・基地対策課
固定資産税等に関すること	税務課
売却に関すること	建築住宅課、総合政策課
賃貸に関すること	建築住宅課、総合政策課
改修（補助金・業者紹介）に関すること	建築住宅課、商工観光課
解体（補助金・業者紹介）に関すること	建築住宅課
空き店舗等の活用に関すること	商工観光課
定住移住、長期滞在に関すること	総合政策課
建築物の応急対応に関すること（緊急的な場合）	消防署
火災、防火に関すること	消防署
水栓管理に関すること	上下水道課

2 別海町空家等対策協議会

空家等対策を進めるうえで、法第8条2項に基づく「別海町空家等対策協議会」を継続的に運営していきます。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 特定空家等の判断基準に関する事項
- (3) 特定空家等に対する措置の方針及び対処に関する事項
- (4) その他空家等の対策に関して必要と認められる事項

3 空家等管理活用支援法人の指定

法第23条により、市区町村長は、NPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に委託することができるとされています。空家等管理活用支援法人への委託については、必要に応じ、活用等を検討します。