

深川市空家等対策計画

令和5年3月31日

深 川 市

目 次

第1章	深川市空家等対策計画の目的と位置づけ.....	1
第2章	空き家等の現状.....	3
第3章	空き家等対策の基本的な理念と方針.....	5
第4章	管理状態の良好な空き家の有効活用.....	7
第5章	管理不全な空き家の抑制・解消.....	8
第6章	特定空き家等への対処.....	9
第7章	著しく改善の必要のある空き家への対応.....	13
第8章	空き家等対策の実施体制.....	16

第1章 深川市空家等対策計画の目的と位置づけ

1 目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化及び社会的ニーズの変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに付属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。以下「空き家等」という。）が増加している。

平成30年住宅・土地統計調査によると、深川市における空き家等は、1千件を超え、住宅総数の約15.2%を占める状況となっている。

なかでも、適切な管理が行われていない空き家等の増加は、防災、防犯、衛生、景観等市民の生活環境に大きな影響を及ぼしていることから、市民の生活・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家の活用に向けた対応が必要となっている。

また、空き家等の増加は地域コミュニティの活動低下にもつながることから、空き家化の抑制、活用・流通の促進、管理不全対策、跡地利用への誘導といった住宅政策の視点から総合的な取り組みを進め、安全安心はもとより活力ある地域づくりの実現が求められている。

このような背景から、生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空き家等の活用を促進するため、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が完全施行された。空家法においては、空き家等の所有者又は管理者が、空き家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空き家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が地域の実情に応じた空き家等に関する対策の実施主体として位置づけられている。

本市においても適切に管理されていない空き家等の相談や通報が増加していることから、本市の基本的な空き家等に対する取り組みについて、総合的かつ計画的に推進するため、「深川市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定する。

2 計画の位置づけ

本計画は、市内の空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な計画とする。

このため、上位計画である「深川市総合計画」や住宅部門の基本計画である「深川市住生活基本計画」など、関連する計画と連携・整合を図った計画とする。

なお、本計画は、空家法第6条に規定する「空家等対策計画」と位置づける。

3 「計画の対象とする空家等の地区」（空家法第6条第2項第1号前段）

本計画の対象地区は、本市全域とする。

4 「計画の対象とする空家等の種類」（空家法第6条第2項第1号後段）

本計画の対象とする空き家等の種類は、次のとおりとする。

- (1) 空き家等
- (2) 特定空き家等

5 「計画期間」（空家法第6条第2項第2号）

本計画の期間は、「第6次深川市総合計画」及び「住宅・土地統計調査」の期間と整合をとり、令和5年度から令和14年度までの10年間とする。

なお、本計画は、国の空き家等政策の動向や社会・経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じて計画内容を適宜見直すものとする。

6 用語の定義

本計画に用いる用語は、特記のない限りそれぞれ次のとおりとする。

空家法	「空家等対策の推進に関する特別措置法」
空き家等	空家法第2条第1項に定める「空家等」 (屋根等が崩壊した廃屋も空き家等を含む。)
特定空き家等	空家法第2条第2項に定める「特定空家等」
所有者等	空家法第3条に定める「所有者等」
空き家等の跡地	空家法第6条第2項第5号に定める「空家等の跡地」
市民活動団体	町内会、NPO法人、ボランティア団体など
民間団体	民間企業、社団法人

《類似する用語の説明》

① 空家

平成27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく表現は、この法律の条文に合わせて「空家」と表記する。

例) 空家等対策の推進に関する特別措置法、空家等対策計画、特定空家など

② 空き家

可能な限り、読み方を平易な表現とするために本計画中では「空き家」と表記する。

7 本計画とSDGsの関係

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、2015年の国連サミットで採択された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標である。

本計画においても主に目標11「住み続けられるまちづくりを」の実現に向け、地域住民、関係団体等との連携により取り組みを推進する。

第2章 空き家等の現状

1 深川市の現況

(1) 人口と世帯数の動向

深川市の人口は、合併前の昭和30年の42,520人を最高に減少が続いており、令和4年3月末現在19,270人となっている。

人口の流出は、若年層に多く見られ、それによる過疎化の進行が高齢化を加速させている。

また、世帯数は微減傾向にあり、令和4年3月末現在 10,457世帯であるが、1世帯あたりの人口を見ると平均で1.8人となっており、単身世帯や高齢者世帯の比率は、上昇する傾向にある。

(2) 高齢化の進行

深川市における65才以上の人口と全人口に対する割合は、平成22年10月1日現在8,248人(34.9%)、平成27年10月1日現在8,616人(39.3%)、令和4年3月末現在8,349人(43.3%)となり住民の高齢化がより進行している。

2 住宅・土地統計調査について

総務省の住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査である。なお、本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計である。

全国、北海道、本市の調査結果は下表のとおりである。

(1) 全国の状況

調査年度	住宅総数	空き家総数	空き家率
平成30年 A	62,407,400戸	8,488,600戸	13.6%
平成25年	60,628,600戸	8,195,600戸	13.5%
平成20年 B	57,586,000戸	7,567,900戸	13.1%
増加数(A-B)	4,821,400戸	920,700戸	0.5%

(2) 北海道の状況

調査年度	住宅総数	空き家総数	空き家率
平成30年 A	2,807,200戸	379,800戸	13.5%
平成25年	2,746,600戸	388,200戸	14.1%
平成20年 B	2,730,500戸	374,400戸	13.7%
増加数(A-B)	66,700戸	5,400戸	△0.2%

(3) 深川市の状況

調査年度	住宅総数	空き家総数	空き家率
平成30年 A	10,950戸	1,670戸	15.2%
平成25年	11,780戸	1,850戸	15.7%
平成20年 B	11,180戸	1,210戸	10.8%
増加数(A-B)	△230戸	460戸	4.4%

3 空き家の要因

空き家が発生し、常態が長期化する要因は、その建物毎に様々であり、問題点も一つに特定できないことから、想定される要因について、これまでの調査結果等を参考に分析した。

(1) 所有者側による問題

- ア 所有者が高齢化により死亡又は、転出し、その行方が不明等になっている。
- イ 相続などによる継承で、所有者や管理者としての意識が低い。
- ウ 特に困っていない、管理が面倒、物置にしている、将来使うかもしれない等の理由から活用や除却の意向がない。
- エ 複数の共有名義等で意思決定に時間がかかる。
- オ 所有者が遠方居住者で対応が進まない。
- カ 活用の仕方が分からない、相談先が分からない。
- キ 改修、除却費用を負担する余裕がない。
- ク 住宅を除却すると固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなるため。

(2) 地域側による問題

- ア 所有者の連絡先が分からない、近所づきあいから問題にしにくい。
- イ 保存活用すべき建物と思っても、アプローチの方法が分からない。
- ウ 地域全体の高齢化により空き家等の管理に協力が出来ない。

(3) 行政側による問題

- ア 早期の段階で空き家の情報を把握、収集することが困難である。
- イ 特定の通報、情報提供窓口が一元化されておらず、対応体制が不十分。

(4) 市場面による問題

- ア 住宅価格、建築年数、間取り、立地環境等により、需要と供給に差がある。

第3章 空き家等対策の基本的な理念と方針

1 空き家等対策の基本的な理念

以下の4つの理念のもとに、総合的な空き家対策を実施する。

○所有者管理の原則

空き家の第一義的管理者は所有者等（空家法第3条）にあり、空き家等に起因する問題が生じた場合は、当事者同士になることから、所有者に適切な管理を行うよう必要な措置を講じる。

○市民の安全・安心を確保するための実効性ある対応

空き家等対策の取り組みに関する情報を市民に広く周知し、空き家等の適切な管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空き家等については、防犯上の問題も生じることから、地域住民からの情報提供や関係機関と連携をはかりながら、市民の安全・安心な暮らしを確保する。

○地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進

利用可能な空き家を地域の資源と捉え市場流通や活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上につなげる。

○地域住民、専門家団体など多様な主体との連携

空き家所有者や行政だけでなく、地域住民や不動産・法務・建築などの専門家団体など多様な主体が相互に連携を図ることで、総合的な空き家対策の取り組みを推進する。

2 計画の基本的な方針

(1) 「空家等の調査」(空家法第6条第2項第3号)

平成27年度に市街地については空き家実態調査を行った。これを参考に、地域住民からの相談・通報等により、調査を行う。

(2) 「所有者等による空家等の適切な管理の促進」(空家法第6条第2項第4号)

空き家等は、所有者等の財産であり、所有者等において適切な管理に努める義務があることから、市は空き家等の所有者等に対する啓発を行う。

所有者等が死亡又は不明な場合には、空家法に基づき、相続人などの空き家等の適正管理を行う義務者を特定し、指導・助言などにより空き家等の適正管理を促す。

(3)「空家等及び除去した空家等の跡地の活用の促進」(空家法第6条第2項第5号)

空き家等及び除去した空き家等に係る跡地は、所有者等の財産であるが、地域においても活性化につながる有効な資産となるものでもある。

所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化及び都市機能の向上にもつなげるため、市は、空き家等及び除去した空き家等に係る跡地の活用につなげる対策を検討する。

(4)「特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処」(空家法第6条第2項第6号)

市は、特定空き家等であって地域の住環境に影響のあるものについては、早期に所有者等に助言又は指導を行う。

また、必要に応じて特定空き家に該当するか否かの判断にかかわらず、空き家等の所有者等に対し、除去、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るため必要な措置をとるよう、助言又は指導を行う。

(5)「市民からの空家等に関する相談への対応」(空家法第6条第2項第7号)

市民等からの空き家等に関する相談については、行政窓口の明確化をはじめ、民間の専門家団体と連携し、わかりやすく、利用しやすい相談体制を検討する。

(6)「空家等に関する対策の実施体制」(空家法第6条第2項第8号)

民間団体を含む、「深川市空家等対策協議会」を設置し、空家等対策計画の作成及び変更等に関する協議を行う。

(7)「空家等に関する対策の実施に関し必要な事項」(空家法第6条第2項第9号)

本市は、空家法に基づく対策のほか、多岐にわたる空き家等の課題に対応するために、専門的知識や技能を有する関係機関と連携し、対策を進めていくこととする。

第4章 管理状態の良好な空き家の有効活用

老朽化が進み外壁や屋根等に破損があり、一部修理が必要な建物、または、老朽化が進んでいないが基礎や屋根等の一部に課題が残る建物については、下記の取り組みにより、地域活性化の資源として有効活用を図るものとする。

(1) リフォーム等に関する各種助成金制度の情報発信

市で行っている「住宅助成制度（まちなか居住等推進事業）」等の助成制度の周知を図り空き家等活用の支援を行うものとする。

(2) 移住定住者用住宅として紹介

都市部から新しいライフスタイルを求めている移住希望者への紹介を行い、住宅として活用を促す。

(3) 「深川市空き家・空き地バンク」への登録の推進

売却や賃貸を希望する物件所有者と購入や賃借を希望する方々をマッチングすることにより、市内にある空き家の有効活用を図る。

第5章 管理不全な空き家の抑制・解消

適切な管理等が行われていない空き家は、防災（雪害対策を含む）・衛生・環境等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている。

まずは、空き家所有者や管理者への啓発や注意喚起、さらには地域住民による取り組みを普及・支援することで管理不全な抑制・解消を促す。

（1）空き家台帳の整備

固定資産税情報を利用し所有者等を把握し、市民から寄せられた情報を一元管理するため、管理不全な空き家の台帳整備を行う。

（2）市内連携体制による適正管理の注意喚起

周辺への悪影響を及ぼす空き家に対しては課題が多岐に渡るため、関係所管と連絡体制を構築し、改善に向けた空き家の所有者等へ「適正管理のお願い」を行う。

（3）地域での取り組みの普及・支援

住宅所有者の転勤や入院で長期不在となる際、町内会に一声かけることや定期的な取り組みを実践するなど、地域ぐるみの活動を促す。

第6章 特定空き家等への対処

1 行政の関与の要否の判断

市内の空き家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、空き家等に係る事案を把握した場合は、まず、空き家等の管理状態や周辺的生活環境への影響をもとに、空き家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうかを慎重に検討し調査を行うものとする。

2 特定空き家等の判定

- (1) 空き家等の老朽化などにより、特に早急に改善を図る必要があるような、危険性が高いものについては、初期指導を行い、その経過や所有者の状況等を踏まえて、特定空き家等の適否を判断する。
- (2) 特定空き家等については、自治防災室長が判定し、市長が認定する。

3 特定空き家等の対応方針

市が中心となり、空き家の所有者又は管理者への指導を行うが、特定空き家等は、生命、身体、財産、生活環境への影響等、特に危険性が高いため、空家法の権限を適切に行使することで、市民の安全・安心を確保する。

4 特定空き家等の判断基準の考え方

国のガイドラインに示された基準を参考に、空き家等の状況及び周辺への影響等を踏まえ、生命、身体、財産、生活環境への影響等に著しく影響を及ぼす恐れ等を総合的に判断する。4つの項目のうち1つでも該当する場合は、「特定空き家等」に認定することを基本とする。

【国のガイドライン】 令和3年6月30日改正版

- 1 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
 - (1) 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態
 - ① 建築物の倒壊等
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・ 基礎に不同沈下がある
 - ・ 柱が傾斜している
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は損壊している
 - ・基礎と土台にずれが発生している
- ② 屋根、外壁等の脱落、飛散等
- ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体の破損等により貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
- 2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
 - ・排水等の流出による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- 3 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
- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。
- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している

4 その他周辺の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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている

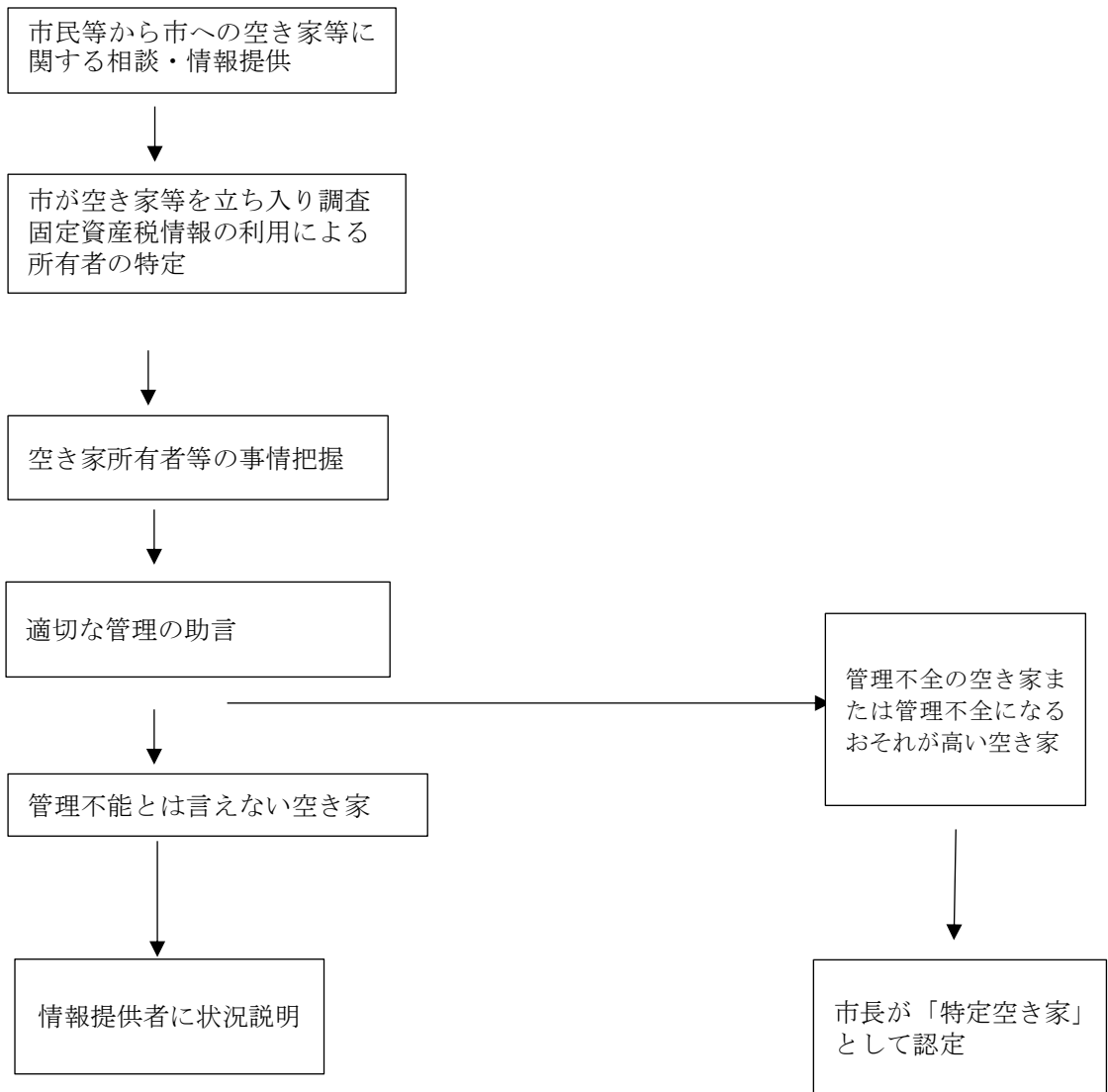
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている
- ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている
- ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している

■ 情報収集・特定空き家等の審査フロー図



第7章 著しく改善の必要のある空き家への対応

1 勧告

特定空き家に認定した空き家等に対しては、指導・助言を行ってもなお、解決しない場合には、勧告・命令・公表を段階的に行うとともに、建築物の倒壊等により、周辺住民等への人的被害を及ぼす可能性の高い空き家等については、緊急的または臨時的に危険の回避を検討する。

指導・助言段階では、所有者等に対し、特定空き家の危険性や損傷の程度、周辺への悪影響などを客観的に示し、改善を促す。

勧告にあたっては、固定資産税の住宅用地適用特例が適用除外となることから、庁外の法務や不動産、町内会関係者からなる深川市空家等対策協議会（以下「協議会」）の意見や実情を勘案するなど慎重に手続きを進める。

2 行政処分

勧告等によっても、全く改善がなされず、放置することが著しく公益に反するときは、協議会の意見を踏まえて行政処分（命令及び行政代執行）を検討する。

ただし、行政代執行（解体除去）については、費用回収の困難さ、自ら除去する住民との公平性の確保等の課題があることから、個人の財産を整理するため行政代執行は、必要性や緊急性・財源等の諸条件を総合的に勘案し、その実施には慎重に判断する。

行政代執行の基準

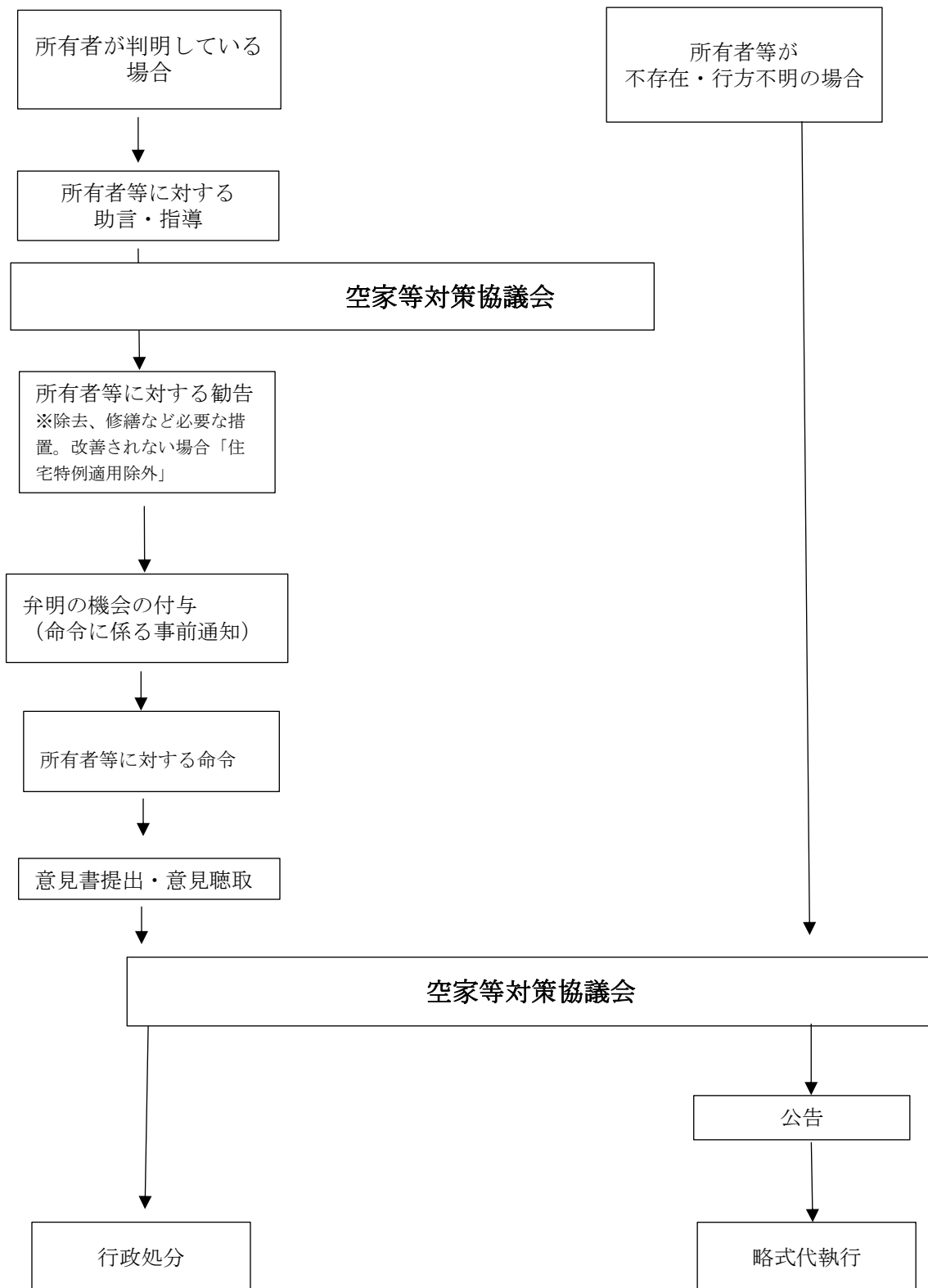
	基準の内容
必須条件	空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度評価による評価100点以上のもの
	通学、通勤路に面し、この状態にすることは、公益に反するとともに周辺に対する緊急性が高いと認められる場合

ただし、特定空き家等で所有者等からの申し出により、土地家屋の寄贈があった場合、下記の条件を満たした場合のみ市が解体除去を検討する。

解体除去の基準

	基準の内容
必須 条件	空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度評定による評定100点以上のもの
	土地の評価額等から、解体撤去にかかる費用の回収見込みのあるもの
	空き家等により近隣住民に下記のうち一つ以上の被害が及んでいるもの ① 災害等により近隣住民に著しい被害の発生が予想されるもの ② 衛生上及び生活環境上、著しく健康被害を引き起こす恐れのあるもの ③ 市の重要な観光資源に対し著しく有害な影響を及ぼす恐れのあるもの

■ 深川市空家等対策計画による特定空き家に対する措置の流れ



第8章 空き家等対策の実施体制

1 市民からの空き家等に関する相談への対応

空き家等に関する相談は、町内会や市民からの通報や相談、所有者等からの維持管理や利活用に関する相談、空き家等を利用したい移住者からの問い合わせなど多岐にわたる。

維持管理等、問題のある空き家等に関する通報等は、自治防災室で情報の収集を行い、原則として公道から現場状況を確認し、所有者へ必要な助言等を行い問題解決に努める。

利活用については、地域振興課や建築住宅課、商工労政課において所管する業務の案内や情報の提供を通じて利用促進を図る。

所有者から

空き家の利活用等に関する相談を受け付け【建築住宅課】

- 空き家を売りたい・貸したい
- 空き家を取り壊したい

地域から

管理不全な空き家などの情報を収集【自治防災室】

状況に応じて、関係課につないで対応、たとえば

- 隣の空き家に大量のごみがある【環境課】
- あの空き家は草木が茂り民地に倒れそうだ【環境課】
- 小動物が出入りし、地域の環境を損ねる【農政課・環境課】

2 実施体制

(1) 庁内における連携

空き家等対策については、庁内関係各課と連携し、それぞれが所管する関係法令とともに対策を講じる。

業 務 内 容	主 管 課
・ 空き家等の維持管理に関する事	自治防災室
・ 建築基準法による措置等に関する事 ・ 空き家・空き地バンクに関する事 ・ 住宅助成事業に関する事	建築住宅課
・ 起業支援・店舗改装等助成事業に関する事	商工労政課
・ 税法上の措置（固定資産税等の特例措置除外）に関する事	税務課
・ 移住・定住の促進に関する事	地域振興課
・ 空き家等に関する環境衛生保持に関する事	環境課
・ 消防法による空き地及び空き家の管理等に関する事 ・ 火災予防条例に基づく空き地に関する事 ・ 緊急時における応急措置に関する事	消防本部

(2) 深川市空家等対策協議会

深川市の空家等の適正管理に関する事項を協議するため、市長のほか5人以内の委員で構成する「深川市空家等対策協議会」を設置し、事務局を自治防災室に置いている。

また、深川市空家等対策協議会では、空家等対策計画の作成及び変更に関する事、及び市が行う法第14条第2項に規定する勧告について協議することと定められている。

(3) 地域との連携

年々変化する空き家等を把握するには、特に町内会等地域の協力は不可欠であり、広大な面積を持つ本市では、行政による実態把握には限界があり、多様な課題により発生する空き家等の問題は解決できないことから、特に、市では、地域から寄せられた空き家等に関する貴重な情報をもとに問題の解決を図る。

深川市空家等対策計画

令和5年3月

発行 深川市企画総務部総務課自治防災室

〒074-8650 深川市2条17番17号

TEL 0164-26-2215