

利尻富士町空家等対策計画

令和8年2月

利尻富士町

【目次】

第1章 計画の趣旨と基本方針	1～2
1 計画策定の背景と目的	
2 計画の位置付け	
3 計画期間	
4 対象地区	
5 対象とする空家等の種類	
第2章 空家等の現状と課題	2～4
1 人口と世帯数の推移	
2 空家の状況	
3 空家等の背景・要因	
4 空家等対策の必要性	
第3章 空家等の対策	
1 空家等の実態把握（調査等）	
2 空家等の発生抑制対策と適正管理の推進	
3 空家等の活用に向けた対策	
4 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置及びその他の対処	
5 空家等の相談窓口及び連携体制の整備	

第1章 計画の趣旨と基本方針

1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や高齢化、既存住宅の老朽化等により、居住その他の使用がなされていない「空家等」が全国的に年々増加し、総務省が平成30年に実施した住宅・土地統計調査では、848万9千戸（空家率13.6%）の過去最高となっております。

本町においても適切に管理されないことで、雪の重みによる倒壊、風による屋根・外壁等の落下や飛散が原因での隣家への被害・交通障害等と、公衆衛生の悪化、景観の阻害等により地域住民の生活環境へ影響を及ぼしているものもあり、今後、空家の増加が予測されますので適切な対策が重要な課題となっております。

この状況を踏まえ国では、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、平成27年2月26日には「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」も示され、市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとされております。

このようなことから本町でも、適切に管理されていない空家等の相談、通報が増加しておりますので、地域の安全と、生活環境及び良好な景観の保全を図り、空家の適正管理と活用を推進することを目的とした「利尻富士町空家等対策計画」を策定いたします。

2 計画の位置付け

この計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項で規定する「空家等対策計画」であり、国の定めた基本方針に即し、空家等に関する対策について「利尻富士町まちづくり創造総合計画」等の関連諸計画との整合を図り、地域の実情に応じた空き家等対策に関する基本的方針と方向性を示す計画として位置づけます。

3 計画期間

本計画の期間は、令和8年度から令和12年度までの5年間とし計画期間中に社会情勢の変化や新たな法律の制定等がある場合は、見直しを行います。

4 対象地区

利尻富士町空家等対策計画の対象地区は、町内全域とします。

5 対象とする空家等の種類

利尻富士町空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項で規定する「空家等」及び第2条2項で規定する「特定空家等」と第13条第1項で規定する「管理不全空家等」とします。

【用語の説明】

●空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第1項）

建築物又はこれに付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（立ち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。

●特定空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第2項）

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。

●管理不全空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法 第13条第1項）

適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

●建築物

建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義語であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの、これに付属する門又は塀等をいい、また「これに付属する工作物」とはネオン看板や門又は塀以外の建築物に付属する工作物が該当する。

第2章 空家等の現状と課題

1 人口と世帯数の推移

本町の人口は、昭和60年の5,520人から減少を続け、令和2年には2,458人で、世帯数についても昭和60年の1,595世帯から、令和2年には1,199世帯となっている。

表1 人口と世帯数の推移 (単位:人、世帯)

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
人口	5,520	5,110	4,398	3,536	3,239	3,037	2,787	2,458
前回調査からの増減率	1.00	0.93	0.86	0.80	0.92	0.94	0.92	0.88
世帯数	1,595	1,542	1,526	1,459	1,429	1,363	1,264	1,199
前回調査からの増減率	1.00	0.97	0.99	0.96	0.98	0.95	0.93	0.95

(各年統計調査結果(総務省統計局))

表2 利尻富士町の年代別人口推移 (単位:人)

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
人口総数	5,520	5,110	4,398	3,536	3,239	3,037	2,787	2,458
15歳未満	1,185	1,092	553	420	353	342	340	252
15~64歳	3,450	3,138	2,822	2,035	1,803	1,665	1,447	1,265
65歳以上	885	880	1,023	1,081	1,083	1,030	1,000	941

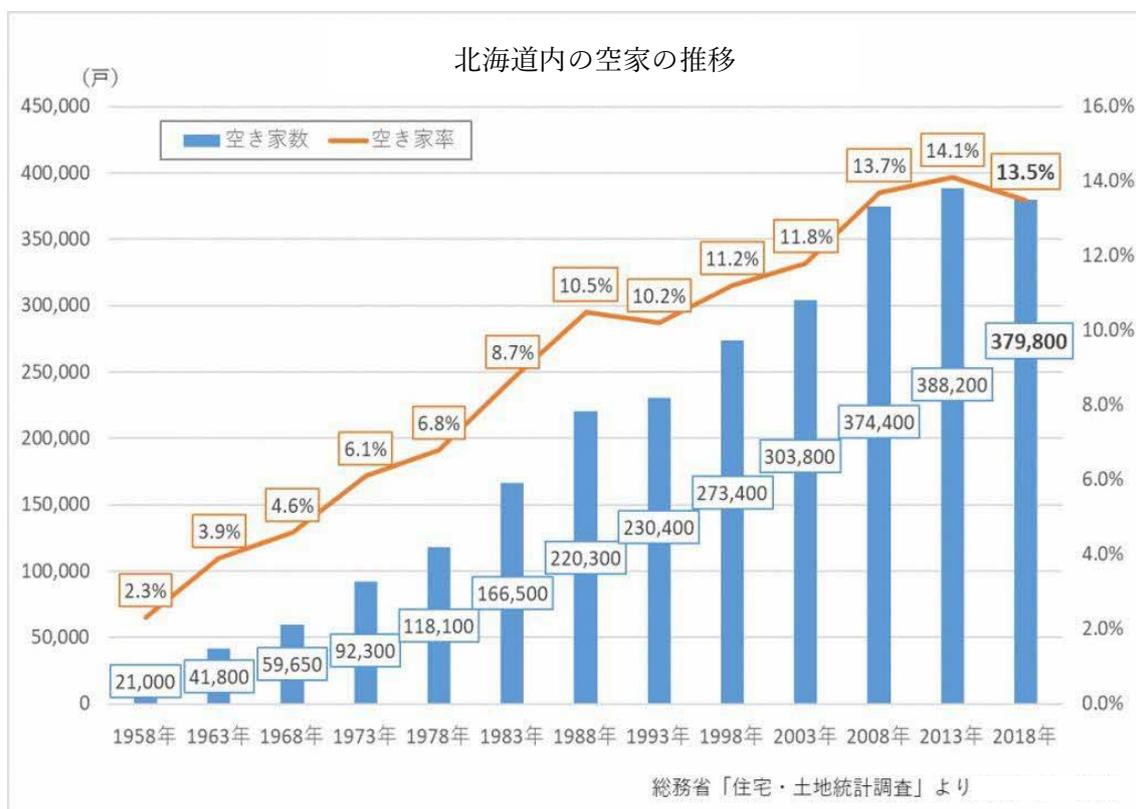
(各年統計調査結果(総務省統計局))

2 空家の状況

(1) 北海道内の空家の状況

5年ごとに実施される住宅・土地統計調査（総務省）によると、北海道内の空家は、以下のとおり年々増加傾向にありましたが、平成30年の住宅・土地統計調査では、北海道の空家数、空家率ともに減少し、北海道全体では8,400戸減少して379,800戸、空家率は0.6%改善して13.5%となり、空家数の減少は1958年に統計調査を開始して以来、初めての結果となっている。

表3 北海道内における空家の状況



(2) 本町の空家等の状況

本計画策定にあたり、町では平成26年度と令和3年度に空家等の実態把握のための調査を行いました。調査方法は外観目視によるものと、水道閉栓情報を基に行い、それを整理・集計して物件リストの作成をしました。

その結果、平成26年度の調査時とほぼ同じ180件となっておりますが、利用不可能な空家が増加傾向にあります。

●集落別の空家等の結果

集落名	平成 26 年 10 月調査 (2014 年)			令和 3 年 10 月調査 (2021 年)		
	空 家	空 家 利 用		空 家	空 家 利 用	
		可	否		可	否
野中	4	2	2	8	5	3
南浜	15	4	11	14	0	14
沼浦	14	3	11	13	2	11
金崎	9	4	5	11	2	9
鬼脇第 1	5	0	5	4	0	4
鬼脇第 2	8	5	3	9	5	4
清川	6	2	4	7	1	6
二石	0	0	0	1	1	0
石崎	8	2	6	8	1	7
旭浜	12	1	11	10	1	9
鯨泊	7	3	4	5	2	3
雄忠志内	0	0	0	1	1	0
野塚	20	11	9	20	10	10
湾内	5	2	3	5	2	3
港町	3	1	2	4	1	3
本町	5	1	4	5	1	4
栄町 1	7	6	1	6	4	2
栄町 2	4	1	3	2	1	1
富士岬	16	8	8	16	8	8
本泊	15	5	10	14	5	9
大磯	20	0	20	17	0	17
計	183	61	122	180	53	127

3 空家等の背景・要因

空家等が発生し長期間放置される要因については、一般的に以下のものが考えられる。

- (1) 所有者（管理者）が特定できていない（相続関係により）
- (2) 所有者（管理者）としての問題意識・危機意識が低い
- (3) 活用や除却の意向がない（物置等に利用している場合が多い）
- (4) 高齢化等による改修や除却費用の負担ができない
- (5) 問題意識があっても相談先がわからない
- (6) 空家に関する情報不足（需要はあるが市場に出回らない等）

4 空家等対策の必要性

建築物の適切な維持管理については、建築物の大小、居住されているか否に関わらず、法律により下記のとおり定められております。

・民法第717条第1項： **（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）**

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

・建築基準法第8条第1項： **（維持保全）**

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

このような事から適切に維持管理されていない空家は、現状でも見受けられ今後においても増加が予測され、一層深刻化することが懸念されることから、町民が安全で安心して生活できるよう環境の保全と、活用可能な空家は貴重な建物資源であり、新たな居住者の入居等への有効活用を図る事で空家等の増加の抑制につなげていくためにも、空家対策に取り組む必要がある。

第3章 空家等の対策

1 空家等の実態把握（調査等）

町では空家実態調査を行って町内の空家を把握しておりますが、建物の状態の変化に伴い、現在居住中の住宅等が空家化し、今後も空家数が増えることが予想されますので、実態調査を実施しながらデータの更新をすることが必要となります。

調査方法は、外観目視による現地調査、水道回線情報、不動産登記情報、戸籍情報、固定資産課税台帳等を活用し調査を行っていきます。

今後は、データベース化し、空家台帳の整備も検討します。

2 空家等の発生抑制対策と適正管理の推進

(1) 発生の抑制

本町でも高齢化が進んでいるなかで、一戸建てで暮らす単身高齢者も増加傾向にあり、新たな空家等が発生する可能性が高まっていることから、少しでも抑制していくため、既存住宅が可能な限り住み続けられ、住み替えや新たな所有者等への引継ぎがスムーズに行うことができるような取り組みを行う必要があります。

(2) 適正な管理

空家の所有者は、自らの責任において管理を行わなければなりません。しかし、放置さ

れた空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響等を認識していない所有者等もあり、空家の倒壊及び部材の飛散等により、第三者や周辺家屋等に被害を与える可能性もあり、その結果として被害者から損害賠償などの責任問題を問われることが想定されます。

このため、所有者等が空家等の問題に対する認識を持つことが重要であり、適切な維持管理を促すために、町内広報やホームページ等を通じて啓発等を行っていきます。

(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、中には除却（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。そのため本町では、町民の安全で安心な生活環境を確保し、所有者の自発的な除却を促進するため、空家等の除却費用の一部を助成する制度を検討します。

3 空家等の活用に向けた対策

(1) 空家等の利活用に対する支援

空き住宅が新たな入居などにより再利用されたり、空き店舗が新たな事業で利活用されるなど、空家等が再利用されることは、定住の促進や地域の活性化にも繋がることから、所有者等に対して利活用の周知や支援を行う環境を整備します。

・空き住宅・店舗を利活用する際に利用できる、新たな補助制度の検討を行い、国等の補助事業を活用していきます。

(2) 空家バンクの整備

町内の空家発生を抑制するとともに空家を資源として活用するため、賃貸・売買の可能な空家を中心に「空家バンク」を整備し、ホームページ等にて情報提供します。

4 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置及びその他の対処

自治会や近隣住民等からの通報や情報提供等により管理不全空家等を把握した場合は、現状の状態を確認し、所有者等へ必要な対応について連絡を行います。管理不全空家等は、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ため、所有者に対して「指導」（法第13条第1項）の他、指導してもなお状態が改善されない場合には「勧告」（法第13条第2項）といった、法令に基づいた必要な措置を段階的に講じることとします。特定空家等に認定された空家等については、法第2条第2項に定義するとおり、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことから、健全な生活環境の保全を図るため、所有者に対して必要な措置である「助言・指導・勧告・命令（法第22条第1項～第3項）」を講じることとし、必要に応じて所有者に代わり町が実施する「代執行」も実施していきます。なお、空家等が損壊し、周辺への危険が切迫している状況であり、所有

者等に指導等を行う時間的な猶予がない場合には、災害対策基本法の規定に沿って、災害の発生を防止する応急措置を行います。

5 空家等の相談窓口及び連携体制の整備

(1) 空家等の相談窓口

空家等については、関係法令が多岐にわたり、町民等から寄せられる苦情や相談の対応のあり方も状況によって異なるため、町民に分かりやすい相談体制を築くことが求められます。そこで、最初の相談受付窓口として、建設課建設まちづくり係に一元化された窓口を設置して、問題点などを整理してから各所管部署に伝える体制を築き、町民サービスの向上と業務効率化を同時に進めていきます。

(2) 連携体制の整備

町民等からの相談や苦情等について、総括して対応にあたる建設課建設まちづくり係と庁内関係部署が横断的に対応するために連携体制を構築します。