

奈井江町空家等対策計画



令和 7 年（2025 年） 3 月
奈井江町

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
5. 対象とする空家等の種類	3

第2章 空家等の現状と課題

1. 奈井江町の現状	4
2. 空家等の現状と課題	8

第3章 空家等の対策

1. 所有者等の管理者意識の醸成	10
2. 定期的な空家等実態調査の実施	10
3. 空家等の流通・利活用の促進	10
4. 管理不全空家等及び特定空家等への対応	11
5. 管理不全空家等及び特定空家等の解体	12

第4章 空家等対策の実施体制及び連携

1. 奈井江町空家等対策協議会	13
2. 空家等管理活用支援法人の指定	14
3. 空家等相談体制の整備	14

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

近年、少子高齢化や過疎化をはじめ、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空家等が増加し、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るものがあり、これらに対する対策が全国的に課題となっています。

このような状況から、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「空家特措法」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。

更には、今後も全国的に空き家等は増加することが想定され、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから、令和5年12月には改正空家法が施行され、所有者の責務の強化、活用拡大を図るための空家等活用促進区域の設定や空家等管理活用支援法人の指定、管理の確保を図るための管理不全空家等に対する指導、勧告および管理不全建物管理制度等の活用、特定空家除却等を図るための代執行の円滑化などの措置ができるようになりました。

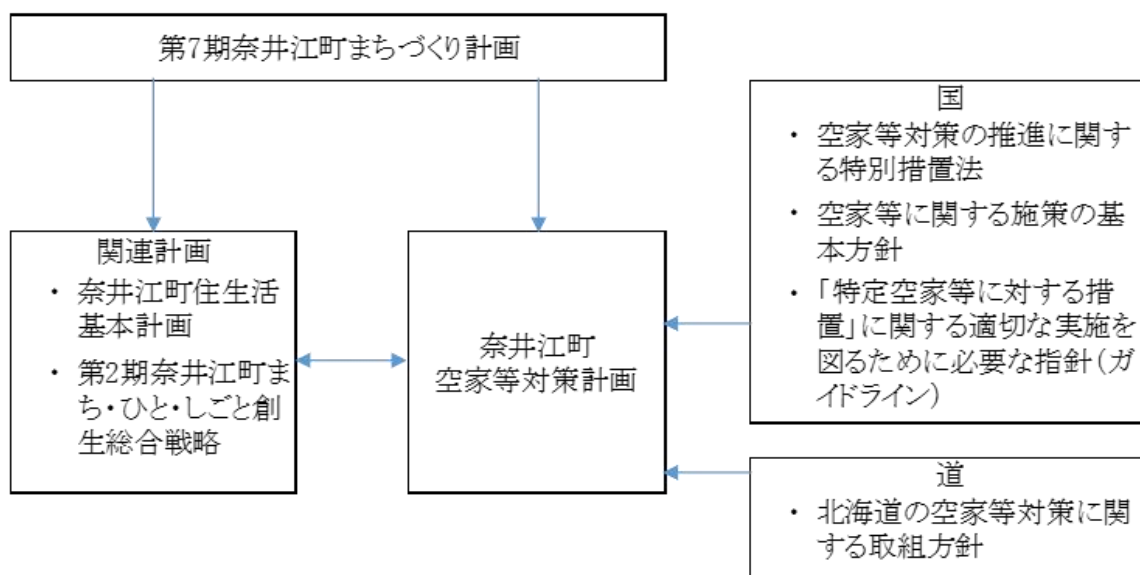
本町におきましても、空家等の件数は年々増加傾向にあり、その中でも適正に管理されていない空家等が生活環境に影響を及ぼしているため、法に基づく特定空家等への措置や空家等の利活用の促進など、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「奈井江町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定しました。

2. 本計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、国が定める「空家等に関する施策を総合的にかつ計画的に実施するための基本的な指針」に即し、かつ本町の実情に合わせた計画とします。

また、本町の上位計画である「第7期奈井江町まちづくり計画」及び「第3期奈井江町まち・ひと・しごと創生総合戦略」との連携・整合性を図ります。

図 1-1 本計画の位置づけ



3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和7年度～令和11年度までの5年間とし、総合計画等他上位計画や社会情勢や本町の状況等の変化に応じて見直していきます。

4. 計画の対象

本計画の対象地区は、町内全域とします。

5. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家特措法第2条第1項で規定する「空家等」（空家特措法第2条第2項で想定する「特定空家等」及び空家特措法第13条第1項で想定する「管理不全空家等」を含む。）規定します。

空家等（法第2条第1項）

「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ものを含む。）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（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される状態又は著しく衛生上有害となる恐れのある状態、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にあると認められる空家等をいう。」

管理不全空家等（法第13条第1項）

「空家等が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こととなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等」

第2章 空家等の現状と課題

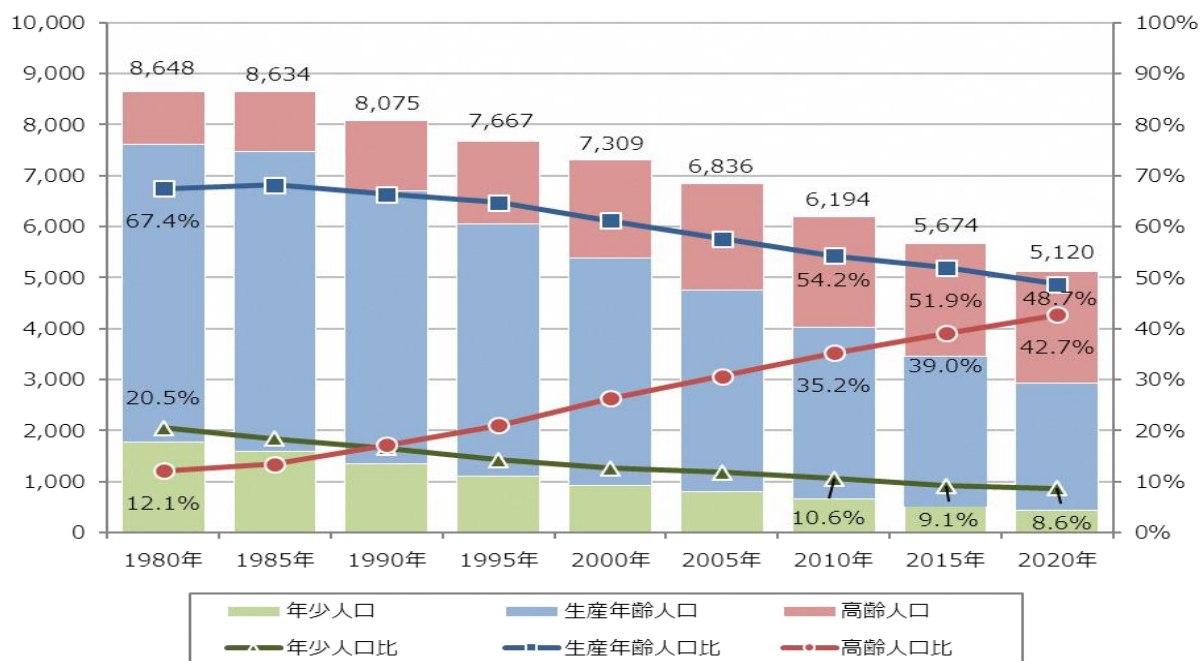
1 奈井江町の現状

(1) 総人口と年齢3区分人口の推移

奈井江町の総人口は、1960年（昭和35年）国勢調査の18,458人をピークに炭鉱閉山による急激な人口減少が進み、1980年（昭和55年）には、8,648人まで減少しました。

その後も人口減少は続き、2020年（令和2年）には5,120人まで減少しています。この1980年から2020年（昭和55年～令和2年）の推移を年齢区分の構成比でみると、生産年齢人口比（15～64歳）は67.4%から48.7%へ18.7ポイント低下、年少人口（0～14歳）は20.5%から8.6%へ11.9ポイント低下、高齢人口（65歳以上）は12.1%から42.7%へ30.6ポイントの上昇となっています。

■奈井江町の総人口と年齢3区分別人口の推移(人)



資料：奈井江町人口ビジョン

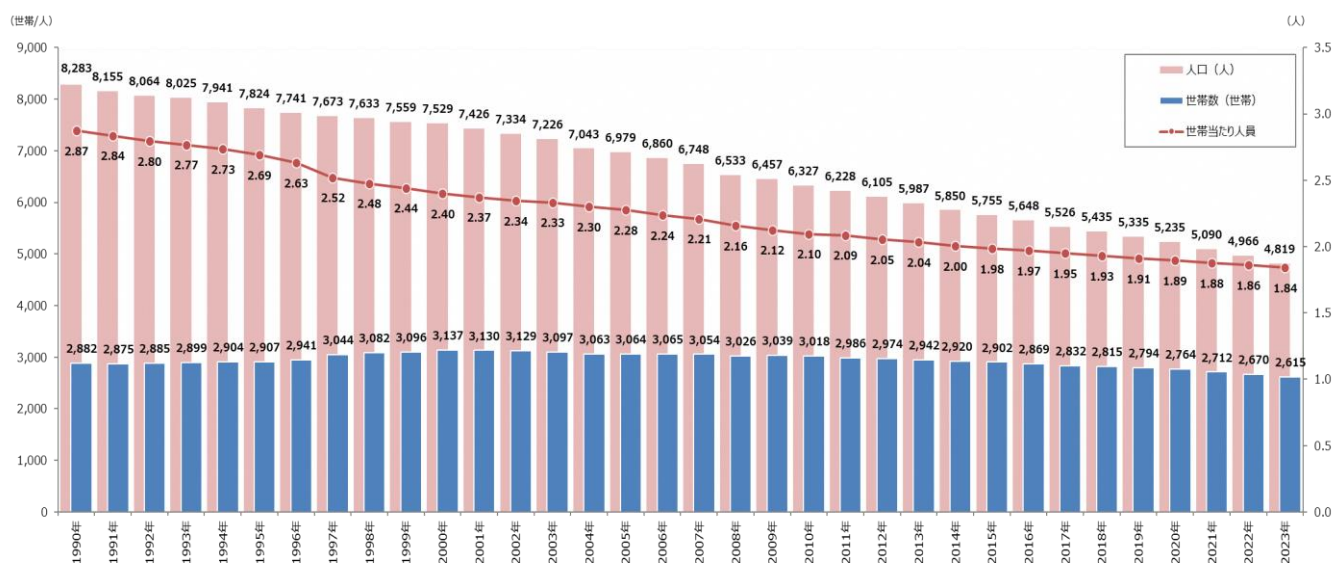


(2) 世帯数の推移

奈井江町の世帯数は、核家族化の進展等により 2000 年（平成 12 年）まで増加し、3,000 世帯を超えていたものの、その後は、社会減等の影響から 2023 年（令和 5 年）には 2,615 世帯にまで減少しています。

また、世帯当たり人員は 1990 年（平成 2 年）の 2.87 人から 2023 年（令和 5 年）の 1.84 人にまで減少しており、世帯規模が 2 人を割っている状況となっています。

■ 奈井江町の世帯数の推移



資料：奈井江町人口ビジョン

(3) 人口の将来展望

国の長期ビジョン及び北海道の人口ビジョンを勘案しつつ、奈井江町の現状分析、目指すべき基本的な方向を踏まえ、奈井江町が目指す将来人口を展望します。

① 合計特殊出生率の仮定値

国の長期ビジョン（令和元年改訂）では、2030 年（令和 12 年）に国民希望出生率の 1.8、2040 年（令和 22 年）に人口置換水準の 2.07 を目標とされておりますが、2024 年（令和 6 年）1 月に人口戦略会議が国へ提言した今後日本が目指すべき 8,000 万人での人口定常化のシナリオでは、2040 年 1.6、2050 年 1.8 に到達することが望まれるとされております。

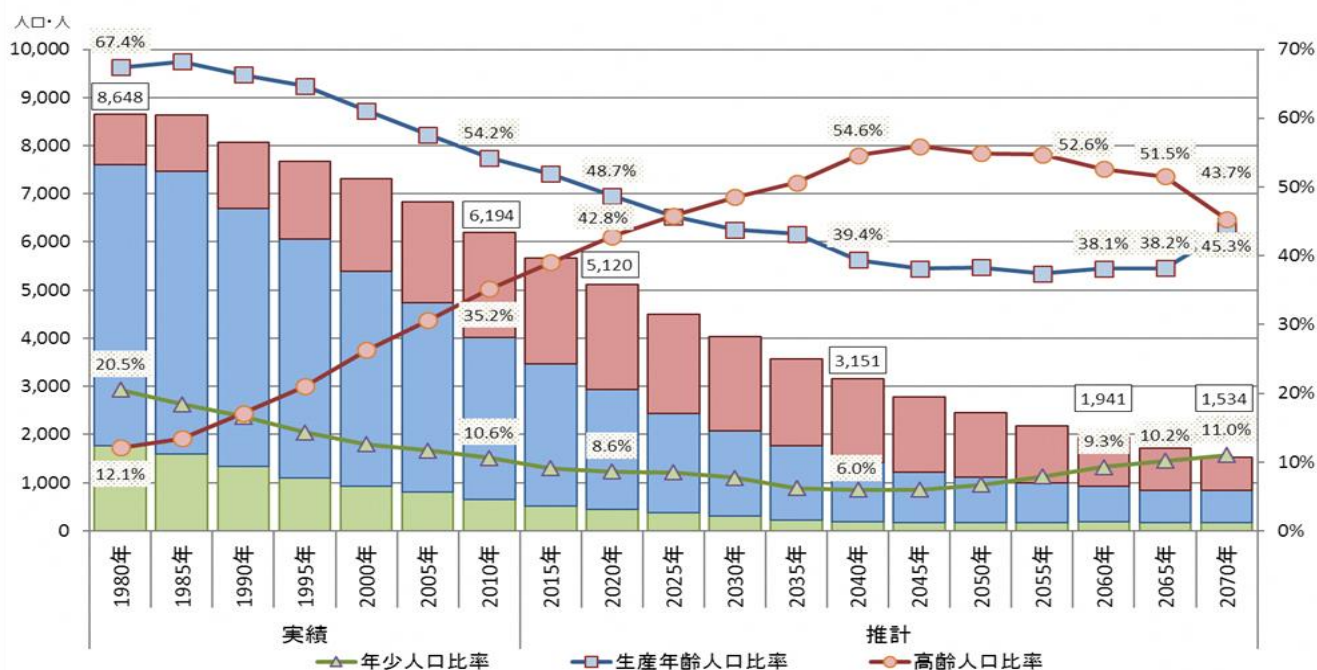
奈井江町においては、現在、全道平均を若干上回っているものの、全国平均を下回る状況にあることから、子育て支援策や移住・定住施策を確実に実行することによって、現状の1.23から2040年（令和22年）に1.6、2050年（令和32年）に1.8、2060年（令和42年）に2.07まで向上することを目指します。

② 純社会移動率の仮定値

以前として、転出者数が転入者数を上回る社会減が続いているものの、「生涯活躍のまち」の推進をはじめ、子育て支援策や移住・定住施策の着実な推進を図ることによって、2050年（令和32年）までに純社会移動率が均衡することを目指します。

将来人口推計の社人研推計によると、2060年（令和42年）の総人口は、1,227人まで減少すると推計されていますが、目指すべき基本的な方向の実現によって、上記①、②の仮定値が達成されれば、2070年（令和52年）の総人口は1,534人となり、社人研の推計値と比較して307人の減少を抑制することが見込まれます。

■人口の将来展望推計



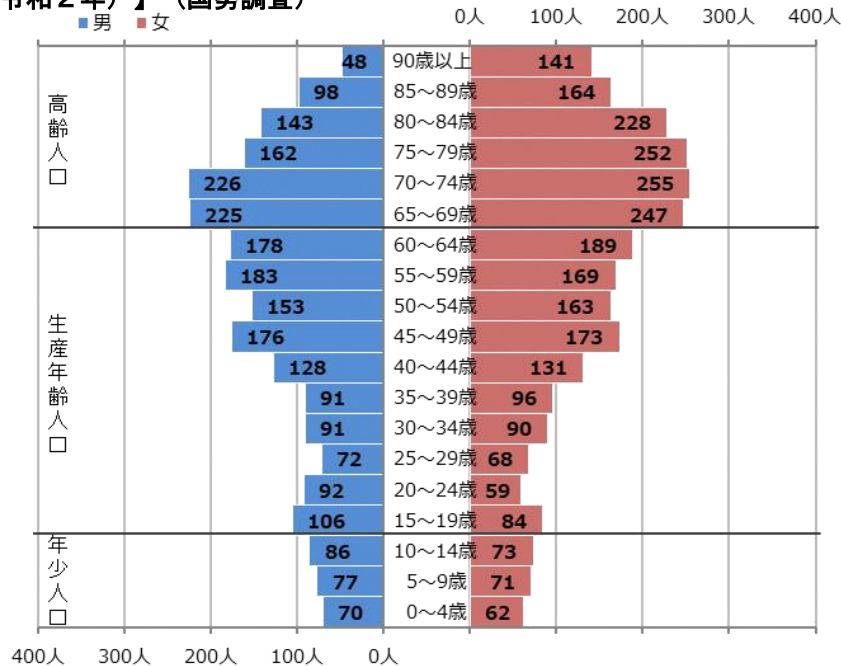
資料：奈井江町人口ビジョン

③ 人口構造の変化

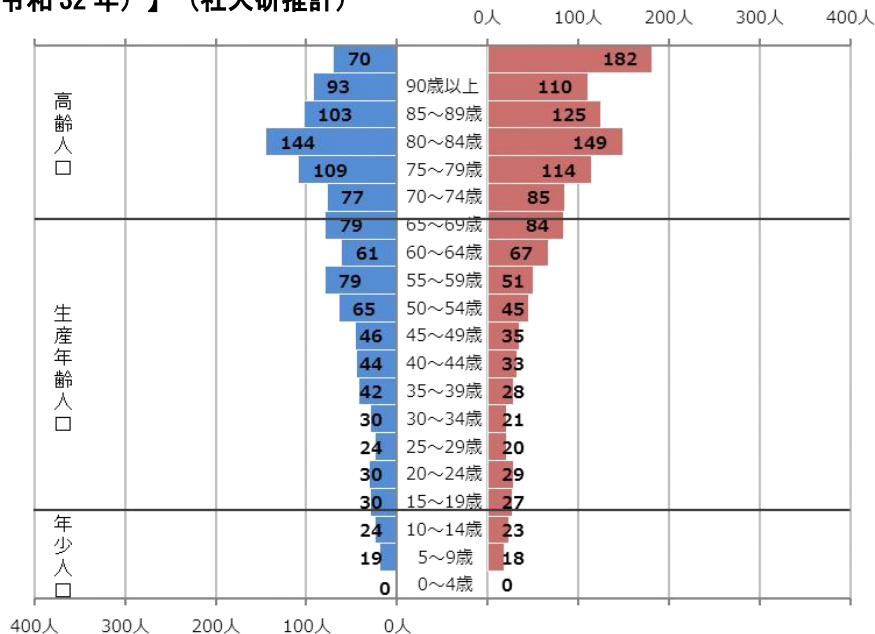
将来人口推計の社人研推計の推計によると、2050年（令和32年）の総人口は、2020年（令和2年）と比較し、2,705人が減少（△52.8%）すると推計されております。

また、年齢区分別人口で比較すると、0歳から4歳の出生がなくなると推計され、高齢人口比率については約55%まで上昇するとされており、人口の半分以上が65歳以上という状況が予想されております。

【2020年（令和2年）】（国勢調査）



【2050年（令和32年）】（社人研推計）



資料：奈井江町人口ビジョン

2. 空家等の状況と課題

(1) 空家の状況

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」から見た全国の空き家戸数は、平成 30 年の 848 万 9 千戸から令和 5 年には 900 万 2 千戸と増加で過去最多にあり、北海道においても同様に、平成 30 年の 37 万 500 戸から令和 5 年には 45 万 1,900 戸で増加傾向にあります。

本町の空家件数では、平成 30 年調査における件数は 86 戸、令和 5 年調査では 160 戸と約 2 倍に増加しています。

(2) 空家等に関する課題

ア 空家等対策の必要性

空家等の適切な管理は空家特措法第 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、その責務がは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町では、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。

今後とも空家等の総数が増加した場合、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。

イ 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。

① 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。

② 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。

③ 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。

④ 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。

空家等の相続放棄や所有者が行方不明になるなど管理者不在に加え、借地上にある場合は土地所有者と権利関係等の問題や土地所有者側にも相続等の問題が生じた場合、共有化等複雑な事情が生じるなど、社会的な要因により簡単に解決できず、専門家に相談を要するうえに、解決に時間と費用が発生する等の問題が深刻化します。

また、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

空家等の対策には様々な課題があり、それらを解消していくため、空家等の状況に応じた対策に取り組んでいくことが必要です。本計画では、総合的な空家等の対策を行うこととしており、以下の5つの方針に基づき、取組を進めていきます。

1. 所有者等の管理者意識の醸成

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ので、町広報紙や町公式ホームページを活用した定期的な情報発信や、固定資産税等納税通知書への啓発ちらし同封など、所有者等による空家等の適正な維持管理を促進します。

また、空家等に関する町民や所有者等からの相談体制の充実や、遠方居住の所有者等に対する定期巡回、管理サービスの提供など、適正管理を進めるための支援策について検討を進めます。

2. 定期的な空家等実態調査の実施

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。

本町としても、空家の問題把握、施策検討のためには、どこにどのような空き家が存在しているかを把握することが必要であり、定期的な実態調査を実施し、空家等の状態や所有者等の把握を行います。

また、冬期間の空家の管理状況等の確認を行うほか、町民からの情報提供を有効活用、さらには、戸籍、住民基本台帳、水道開閉栓情報など、町内で保有する情報を利用できる協力体制の構築に努めます

3. 空家等の流通・利活用の促進

適切に管理された活用可能な空家等は、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るための貴重な地域資源であることから、次の取り組みを行います。

(1) 空家バンク等によるマッチングの促進

本町では、町民からの相談に応じて、空家等の売却等の利活用をしたい方や、居住用等して空家等を取得したい方に、「ないえ住宅情報」への登録や紹介を進め、情報の収集や周知の場を広げ、利活用を促進してきましたが、より効果的な空家等の情報化と需要と供給のマッチングを促進するため、全国版空家バンクとも連動した情報発信を進めます。

(2) 空家等を利活用するための助成制度の実施

放置される空家等が管理不全空家等及び特定空家等になる前に、市場流通による早期売却を促進するため、中古住宅購入助成を実施するとともに、良質な既存住宅ストックを形成するための住宅リフォーム助成を実施します。

4. 管理不全空家等及び特定空家等への対応

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の適切な管理と管理不全状態の解消

連合区や行政区、近隣住民等からの通報や情報提供又は職員により管理不全空家等及び特定空家等を把握した場合には、現地の状況や空家等の現況を確認し、所有者等へ空家等の状況や必要な対応について連絡を行います。

なお、所有者等において必要な対応がとられない場合、空家特措法のほか、関係法令に基づき必要な措置を行います。

また、対象の空家等の所有者等が不明な場合には、空家特措法に基づき固定資産課税台帳、戸籍や住民基本台帳などの行政情報により所有者等や相続人の特定に努めます。

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。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の認定

管理不全空家等及び特定空家等の認定基準は、「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）第 2 条第 2 項に規定する特定空家等及び空家特措

法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等を判断するため、『管理不全空家等及び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方針(ガイドライン)』の内容を踏まえた、奈井江町管理不全空家等及び特定空家等の判断基準を定めましたので、町職員等が現地調査を判断基準に基づき行い、認定するかどうかを判断し、奈井江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。

(3) 特定空家等の措置

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。

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。

5. 管理不全空家等及び特定空家等の解体

空家は所有者の財産であることから、その管理などは所有者が責任をもって対応するのが原則であります。所有者が置かれている状況は様々であり、中には解体工事費用を用意することが困難な場合や相続等により所有者が町内に存在していないため、現状を把握できない場合もあります。

空家が老朽化による損傷などにより、周囲へ悪影響を及ぼしている場合には、所有者に対して対策を求めていくことになりますが、その際に、行政として何らかの支援策を提示した上で、対策を求めていくことが必要な状況になってきています。

このことから、管理不全空家等及び特定空家等の除却など総合的な空家対策に取り組み、所有者の負担を少しでも軽減しながら、土地や建物の有効活用を促進していけるよう、国土交通省が所管する「空家等対策総合支援事業」など、補助事業の活用も視野に、解体費助成を行います。

所有者又は相続人が不存在の管理不全空家等及び特定空家等については、空家特措法の規定により、略式代執行による措置の執行を検討します。

第4章 空家等対策の実施体制及び連携

1. 奈井江町空家等対策協議会

空家特措法第7条に規定する空家等対策計画の作成等及びその他空き家等に関する対策の推進を目的として、同法第8条第1項の規定に基づき、次の事項の協議を行い、空家対策を推進します。

【協議会における協議事項】

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 特定空家等に対する措置に関すること。
- (3) 空家の適正管理及び利活用に関すること。
- (4) その他空家等対策の推進に関し町長が必要と認める事項

本協議会の委員構成

区 分	職 種 等
奈井江町長	町長
町議会議員	議員
地域住民を代表する者	民生（児童）委員
学識経験者	法務局職員
学識経験者	土地家屋調査士
学識経験者	建築士会
学識経験者	社会福祉協議会
その他町長が必要と認める者	社会福祉士
その他町長が必要と認める者	札幌方面滝川警察署
その他町長が必要と認める者	砂川地区広域消防組合

2. 空家等管理活用支援法人の検討

空家等の所有者等にとって、空家等の管理や活用等に係る情報を容易に入手したり、相談できる環境は必ずしも十分ではなく、市町村においても、人員等の不足により、所有者等への相談対応等が十分にできないことが想定されます。

このため、改正空家法では、市町村の業務を補完するため、空き家等対策に取り組むNPO法人や一般社団法人等を、市町村が空家等管理活用支援法人として指定する制度が規定されました。

本町においても、増大する空き家等対策業務や所有者からの相談に対応するため、空家等管理活用支援法人の指定を検討します。

3. 空家等相談体制の整備

空家等に関する相談は、様々な問題が絡み合っており、所有者等がどこにどのような相談を行えばよいか分からないことも多ことから、相談者にとってわかりやすい相談体制を整備することが重要です。

相談内容や相談事の対応状況、解決方法等の情報については、データベースに記録し、関係各課と共有することで、対応ノウハウを蓄積し効果的で迅速な対応を図っていきます。

また、北海道や他の市町村における取組事例などの情報収集と事例共有を行うほか、建築物の改修・解体等を実施できる事業者情報の把握に努め適切な相談対応を行います。