

# 増毛町空き家等対策計画

平成 28 年（2016 年）3 月  
増 毛 町

# 目 次

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針	1
1 策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
(1) 法的な位置付け	2
(2) 上位計画等との連携・整合	2
3 計画期間	3
4 計画の対象	3
(1) 対象とする空き家等の種類	3
(2) 対象とする地区	3
5 空き家等対策についての基本目標と基本方針	3
(1) 基本目標	3
(2) 空き家等対策を進める上での基本方針	3
第2章 空き家等の現状と課題	4
1 空き家等の調査	4
2 空き家等の現状	4
3 空き家等の課題	5
第3章 空き家等の対策	6
1 空き家等（特定空き家等）の発生抑制	6
(1) 所有者等の当事者意識の醸成	6
(2) 安心して住み続けられる住宅改修の促進	7
2 活用の促進	7
(1) 売却や賃貸などによる活用の促進	7
3 適切に管理されていない空き家等の解消（特定空き家等への対応）	9
(1) 特定空き家等の対応に係る相談・実施体制の整備	9
(2) 特定空き家等の認定及び措置	10
(3) 除却（解体）補助制度の創設	12
第4章 達成目標（成果指標）	13
資料-1 空き家等対策の推進に関する特別措置法の概要	14
資料-2 増毛町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例	15
資料-3 増毛町住生活基本計画（抜粋）	20

## 1 策定の背景と目的

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、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴って空き家等が全国的に年々増加しており、中には適切に維持管理されずに様々な問題を引き起こしている空き家等もあります。こうした空き家等は地域の住民へ与える影響も大きいことから、空き家等の対策は重要な政策課題となっています。そのため国は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定交付（平成26年11月）し、市町村が空き家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。また、「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（以下「基本指針」という。）」を示し、市町村は必要に応じて「空き家等対策計画」を策定し、各地域内の空き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、空き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しています。

増毛町においても空き家等の件数は増加しており、町民からは地域における課題の一つとして、放置されている空き家等の問題が挙げられています。町では、法施行後、空き家等対策を進めてきましたが、空き家等対策を推進するためには、空き家等市町村計画の作成や特定空き家等の措置について、適正な運用を図るための空き家等対策協議会を設置すること、また、緊急時に人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するための応急措置や空き家等を増やさないための対策が必要であると考え、昨年12月「増毛町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例（以下「条例」という。）」を制定し、空き家等に関する専門的かつ客観的な視点による意見を聞き、行政としての望ましい対応のあり方を検討するため、平成28年1月に増毛町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置し、地域の方や学識経験者の方などと意見交換を重ねてきました。協議会の意見等を踏まえ、空き家等の対策をより計画的に進めるため、「増毛町空き家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定しました。

## 2 計画の位置付け

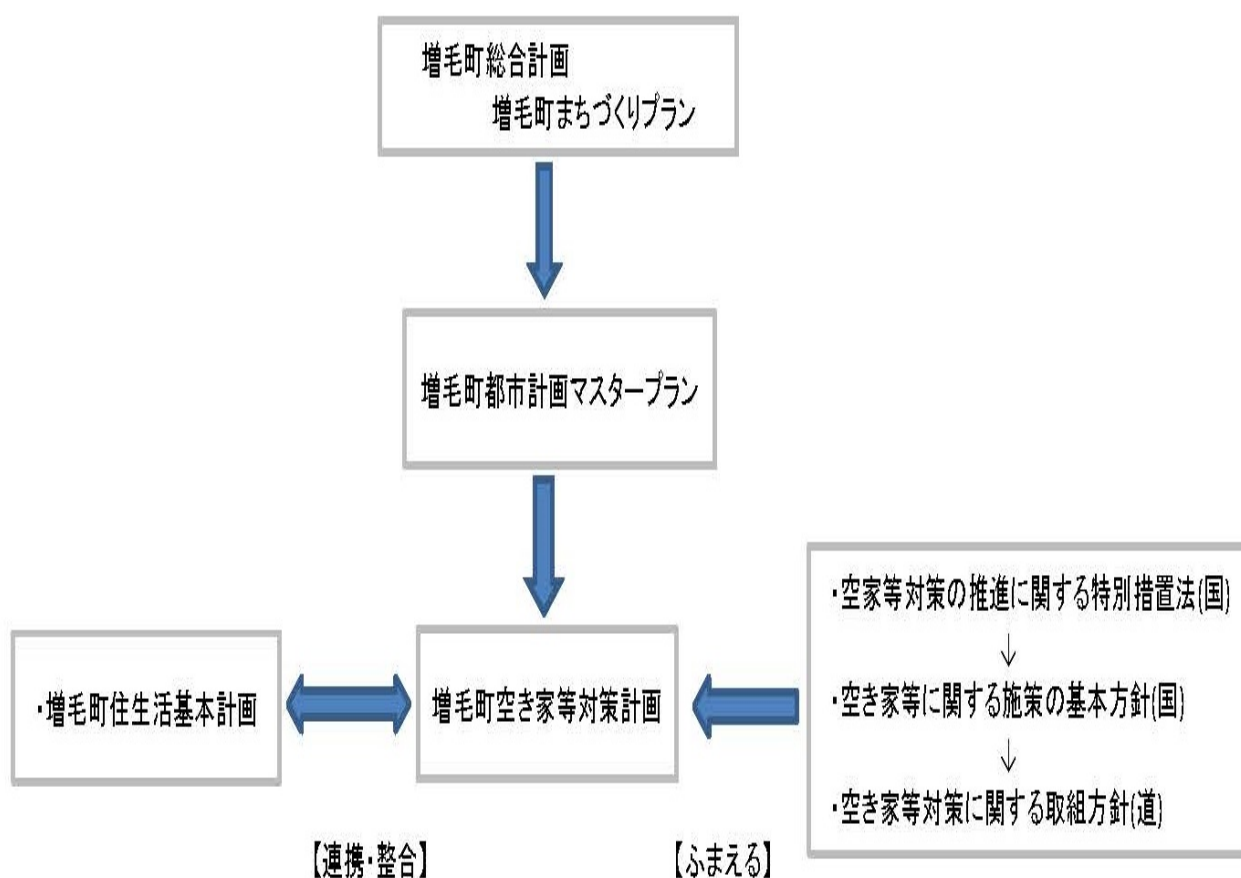
### (1) 法的な位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空き家等対策計画」であり、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、国の基本指針に即して策定する計画です。

### (2) 上位計画等との連携・整合

町では、平成22年に町の最上位計画として「増毛町総合計画 増毛町まちづくりプラン」を策定しており、そのうち都市づくりにかかわる事項については、「増毛町都市計画マスタープラン」を定めています。また、それ以外にも「増毛町住生活基本計画」などの分野別の計画等を定めています。本計画は、増毛町総合計画や都市計画マスタープランなどの上位計画を踏まえてその目的に沿うように定めるほか、「増毛町住生活基本計画」などの他の分野別の計画等との連携・整合を図ります。

図1 増毛町空き家等対策計画の位置付け



### 3 計画期間（法第6条第2項第2号）

計画期間は、平成28年度から平成32年度までの5年間とします。ただし、状況等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜見直しを行うこととします。

### 4 計画の対象（法第6条第2項第1号）

#### (1) 対象とする空き家等の種類

計画の対象とする空き家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空き家等」（法第2条第2項で規定する「特定空き家等」を含む。）とします。

なお、空き家等（空き家等に関する通報・相談を含む。）の発生状況や町民からの要望などの状況により、各施策において対象とする空き家等を絞り込むことについても検討を行います。

#### (2) 対象とする地区

増毛町においては、計画の対象とする地区は、町内全域とします。ただし、農山林地域においては、国道、道道等主要道路沿線に限定することとします。

### 5 空き家等対策についての基本目標と基本方針（法第6条第2項第1号）

#### (1) 基本目標 **総合的な空き家等対策による良好な地域環境の実現**

空き家等の適切な管理により地域の安全確保と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、総合的な空き家等対策を推進します。

#### (2) 空き家等対策を進める上での基本方針

##### ① 多様な連携による空き家等対策の推進

町が空き家等の対策を円滑に推進するためには、庁内の各関係部署が情報共有を図り、連携して対応するため「空き家等対策庁内連携会議」を設けるとともに北海道や他市町村などの行政組織とも連携して進めていくことが求められます。

また、空き家等の流通や活用を含めた総合的な対策を推進するためには、専門知識や幅広いネットワークなどを有する民間の方々などの協力も必要です。そのため町では、庁内外における多様な連携体制を構築し、相互に協力しながら空き家等の対策を進めていきます。

##### ② 社会の変化を踏まえた効果的な空き家等対策の推進

増毛町の人口は、減少し続けており、高齢化の一途を辿っています。また、今後10年間で団塊の世代が75歳以上の後期高齢者となることから、維持管理が大変な住宅から利便性の良い介護施設への入居や高齢者向け住宅への転居が増える傾向があり、空き家等の増加の大きな要因と成り得ます。そのため、個別の空き家等がもたらす問題解決だけの対策を考えるのではなく、社会の変化を踏まえながら、増毛町全体の住環境を見据えた効果的な空き家等の対策を進めていきます。

## 1 空き家等の調査（法第6条第2項第3号）

国の基本指針では、「市町村が空き家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空き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。

町では、独自の実態調査を行うとともに、自治会に依頼した空き家等実態調査を参考に空き家等の所在やその状態等の概要を把握します。

「特定空き家等」の調査については、職員が現地調査を行うほか、協議会で特定空き家等と認定された場合、所有者等に今後の意向を確認したり指導等の措置を行うため不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用して所有者等の調査を行います。

## 2 空き家等の現状（法第6条第2項第3号）

空き家等の数は、全国的にも年々増加しており、平成20年度住宅・土地統計調査では、全国の空き家数は757万戸、道内では約39万戸となっております。

町内においては、独自調査を実施しており、平成8年調査では36戸、平成25年調査では283戸、平成27年調査では378戸となっており20年間で約10倍の増加となります。

これまでの空き家等対策については、住民等から苦情があった場合、所有者等に対して、適正な管理をするよう文書等をお願いして参りましたが、強制力が無いため対策が進まない状況でありました。

平成27年5月に国の法律が完全施行されたため、町としても、空き家等対策を推進するため、庁舎内連携会議の開催や広報による空き家特集の掲載、また、所有者等に対し意向調査と適正管理のお願いを行っております。

また、空き家等条例の制定状況は、全国では272の自治体が空き家条例を制定（平成25年10月現在）、全道では32の自治体が空き家等条例を制定（平成26年4月現在）しております。

### 3 空き家等の課題

特定空き家等の分析やこれまでの意向調査の結果を考察し、空き家等の課題を整理すると、次のような課題が挙げられます。

#### 課題1 問題解決のための支援や適切な相談先の情報の不足

意向調査では、「空き家の取り壊し費用が足りない」という経済的な問題や、「どうしたら良いのか分からない」という情報・知識不足などの問題が挙げられています。こうした悩みを抱えた所有者は、当事者意識がないわけではないと思われるため、悩みの根源となる問題が解消されれば、空き家等の売却や有効活用に踏み込んでもらえる可能性もあります。そのため、悩みを抱える空き家等の所有者に対し問題を解決するための支援や適切な相談先などの情報提供を行う必要がありますが、現在はこれらの支援や情報提供が不足していることが課題となります。

#### 課題2 所有者としての当事者意識の希薄さ

意向調査を行った内約4割の所有者等からは回答がありましたが、残りの約6割の所有者等からは、何の連絡もない状況となっています。こうした当事者意識が希薄な人が所有している空き家等は、長期間にわたって放置されるおそれがあります。そのため、このような方に所有者としての当事者意識を持ってもらうことが課題であり、当事者意識を醸成していくための対策が必要となります。

#### 課題3 適切に管理されていない空き家等の存在

法施行後の短期間のうちに空き家等の相談や通報が多数寄せられており、多くの町民が適切に管理されていない空き家等に対して不安を感じていることがわかります。また、自治会長会議では、不安を感じている問題（事象）も幅広いことがわかります。こうした町民の空き家等に対する不安を解消するためにも、適切に管理されていない空き家等をなくしていくことが課題であり、是正を進めるための対策が必要となります。

空き家等の問題には様々な課題があり、それらの課題を解消していくためには、空き家等の状況に応じて対策を立てていく必要があります。そのため本計画では、「総合的な空き家等対策」を取ることとしており、個別の対策は、大きく「空き家等（特定空き家等）の発生抑制」「活用の促進」「適切に管理されていない空き家等の解消（特定空き家等への対処）」という3つのカテゴリーに分類することができます。

## 1 空き家等（特定空き家等）の発生抑制（法第6条第2項第4号）

### (1) 所有者等の当事者意識の醸成

施策1	空き家等の適切な維持管理や将来の見通しの重要性、所有者等の維持管理責任についての 周知・啓発
-----	--

施策2	生活に関する町民の様々な相談を受けることがある団体や組織などへの空き家等に関する対策や専門の相談先などの情報提供
-----	--

空き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、放置された空き家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もあり、適切な維持管理が行われていない場合があります。このため、所有者等がこうした空き家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらうことが重要となります。そこで、「広報ましけ」や町ホームページ、パンフレットなどを活用するほか、例えば高齢者が多く参加するイベントなどの機会をとらえ、空き家等の適切な維持管理の重要性や所有者等の維持管理責任などを幅広い町民に一層周知していきます。

また、空き家等自体の発生を抑制するためには、適切に維持管理してもらうだけでなく、所有している空き家等や住まなくなる予定のある住宅を将来どうするかという見通しや対応について考えてもらうことも必要です。そのため、空き家等の所有者以外にも、広く町民に空き家等の問題を認識してもらい、いざというときの心構えや知識を持ってもらうことが重要になります。特に近年は単身高齢者世帯が増加していることもあり、自分の住宅を将来どうするかという見通しや対応について具体的に考えることが困難な方が多くなりつつあります。このような方が、具体的な見通しや対応を想定しないままだと、自宅は空き家等となって放置されてしまう可能性が高くなります。そうした事態を防ぐためには、高齢者と接する機会が多く様々な相談を受けることがある団体や組織などが、相談を受けた際に適切な専門の相談先につないだり、あるいは、こちらから相談を働き掛けたりすることが効果的です。そこで町では、こうした団体や組織などに、町の空き家等の対策や住まいに関する専門の相談先などの情報を提供し、高齢者と専門の相談窓口をつながりやすくすることで、住宅の今後の見通しや対応を想定しておくことを促していきます。



## (2)安心して住み続けられる住宅改修の促進

### 施策3 「住宅リフォーム等補助制度」を活用した安心して住み続けられる住宅改修の促進

町では、平成25年度より町民の居住環境の整備と町並み景観の向上を図るため町内の施行業者を利用して住宅のリフォームなどを行う場合、その費用の一部を補助しています。こうした施策により既存住宅に長く住んでもらうことが期待でき空き家等の発生を予防することにつながります。

## 2 活用の促進（法第6条第2項第5号）

使われないまま放置された空き家等は、周囲への悪影響を発生させるといったマイナス面が大きくなりますが、一方で活用可能な空き家等は貴重な住宅資源であり空き家等の活用を一層進めていくことが望まれます。

### (1) 売却・賃貸などによる活用の促進

使っていない空き家等や今後使わなくなる住宅の売却や賃貸化などを進め、新たな居住者が現れば、空き家等の増加を抑制することにつながります。しかし、空き家等の売却や賃貸化などを進めるに当たっては、その具体的な方法や手続き、必要資金の調達など、案件ごとに様々な検討が必要となり、所有者等の中には、これらの知識やその相談先などの情報がないために踏み出せない方もいます。そのため町では、様々な団体等との幅広い連携により、売却等に不安を抱えている所有者等が安心して相談でき、その後のサポートを受けながら手続き等を進めることができる体制の構築を目指します。

#### ア 相談しやすい体制の構築・周知

### 施策1 不動産事業者団体等との連携による「気軽に住まいに関する相談を受けることができる体制」の構築・周知

### 施策2 相続などの法律等にかかわる問題を相談することができる窓口等の周知・案内

所有者等の中には、空き家等の売却や賃貸化などを行いたいと考えていても、どのように進めていけばよいか分からないという方もおり、売却等の具体的な相談が町に寄せられることがあります。しかし町にはノウハウがなく、これらの相談に対応できないため、北海道空き家等対策連絡会議を通じ道内の専門知識や幅広いネットワークなどを有する不動産事業者団体等やNPO団体などと連携し、所有者等が気軽に住まいに関する相談を受けることができる体制の構築を進めていきます。また、売却等を進めたいと考えていても、相続などの権利関係や相続関係などに問題があって進めることができないケースがあり、場合によっては相続放棄などの理由により空き家等の所有者等が「不存在」となり、管理すべき主体がいなくなってしまうこともあります。

こうした管理者不在の財産については、利害関係者などが相続財産管理人の選任制度を活用して国庫に帰属する手続きが民法に規定されていますが、実際に活用された事例はほとんどありません。こうした法律等にかかわる問題などは、単独では解決が難しいことが多いと思われませんが、問題が解決すれば売却や活用に向けて動き出すことができることから、町の無料法律相談や司法書士相談などのほか、様々な公的機関が実施している相談窓口等を周知・案内し、障害となっている問題の解決を促します。

#### イ 需要と供給のマッチング

##### 施策3 「空き家・空き地バンク」への登録案内・周知

町では、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るため、空き家等の需要と供給をマッチングする「空き家・空き地バンク」を平成20年度に開設しています。

町民からの相談に応じて、売却したい空き家や空き地、活用してもらいたい空き家や空き地を「空き家・空き地バンク」へ登録することを案内し、また、購入したり活用できる空き家等を探している方に対して「空き家・空き地バンク」を紹介します。

また、北海道では、道内市町村の空き家バンクの取組などと連携を図りながら、平成28年4月よりインターネットを活用した「空き家情報バンク」を開設することとしており、町としても登録の案内や周知について協力します。

#### ウ 空き家購入の促進

##### 施策4 「住宅リフォーム等補助制度」の案内

町民のニーズは多様であり、戸建ての空き家等を改修して住みたいという方もいます。町では、平成25年度より町民の居住環境の整備と町並み景観の向上を図るため、空き家を購入する場合、その費用の一部を補助しています。今後も補助制度を継続し、空き家等が増えないよう制度の周知を図ります。

#### エ 金融機関との連携

##### 施策5 「マイホーム借上げ制度」の周知・案内

金融機関では、住み替えを支援する新たな仕組みづくりを進めており、これまで住んでいた住宅を有効に活用して必要資金を調達することが可能な制度も整備されています。「一般財団法人 移住・住みかえ支援機構」が実施する「マイホーム借上げ制度」の周知を進めることで、需要と供給のマッチングを図ります。また、金融機関では、住宅改修や空き家解体への融資制度もあり空き家等の解消につながるため周知を図ります。

### 3 適切に管理されていない空き家等の解消（特定空き家等への対応）

特定空き家等は、危険性や周囲への悪影響が発生している又は発生するおそれが高い空き家等であり、町民の安全・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是正してもらう必要があります。そのため、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（解体）補助制度により、所有者等による除却を促していきます。

#### (1) 特定空き家等の対応に係る相談・実施体制の整備（法第6条第2項第7・8号）

施策1	町の相談受付窓口の一元化による「町民にわかりやすく利便性の高い相談体制」の構築
-----	---

施策2	町の所管部署間における情報共有及び連携による「特定空き家等への効果的な対応」
-----	--

特定空き家等の問題は、倒壊や建築部材の飛散のおそれなどの危険性のほか、生活環境、防災、防犯など多くの問題が複合的に絡み合っていることから、町の各所管部署が連携して対応するため「空き家等対策庁内連携会議」を設置します。しかし、多岐にわたる所管部署が連携して対応する体制は、町民にとっては問題ごとの相談先がわかりにくいなどの課題もあるため、町民にわかりやすい相談体制を築くことが求められます。そこで、町民課町民環境係（空き家対策担当係）が最初の相談受付窓口となり、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。また、空き家対策担当係に寄せられた特定空き家等の情報をデータベース化し、所管部署間で所有者等の情報や対応経過などの記録を共有することで、より連携を深め、効果的な対応を進めていきます。

## (2) 特定空き家等の認定及び措置（法第6条第2項第6号）

### 施策3 「特定空き家等認定基準」の策定

特定空き家等について、法では具体的な認定の基準を規定していないことから、基本指針では「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つつ、適宜固有の判断基準を定めること等により、特定空き家等に対応することが適当」と示されています。

そのため町では、増毛町空き家等対策協議会のご意見をいただき、国のガイドラインを踏まえて「特定空き家等の認定基準」（以下、「町認定基準」という。）を作成しました。町認定基準は、法第2条第2項に定める特定空き家等の定義に基づき、4つの大分類と9つの中分類、21項目の「認定の視点」から成っており、これらの項目のどれか1つでも該当し、かつ、周囲への悪影響など総合的な観点から町長が危険性等があると判断した場合、増毛町空き家等対策協議会での諮問を経て「特定空き家等」と認定されます。

特定空き家等と認定された場合、その所有者等に連絡を取る必要があることから、まずは、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用して所有者等の調査を行います。

判明した特定空き家等の所有者等に対しては、法や条例では段階を追って「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置を取ることができることが規定されており、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恐れがあるか否か」等を判断し、悪影響をもたらす恐れが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しています。

そのため町では、ガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空き家等の状況に応じてどのような措置が必要となるかを個別に判断して対応しています。中でも「命令」や「代執行」といった処分性の強い措置（行政処分）を行うかどうかについては、増毛町空き家等対策協議会のご意見をお伺いし、実施の是非について協議した上で判断します。

なお、空き家等の現地調査により、特定空き家等に該当しないと判断された空き家等であっても、その所有者等に対して適切な維持管理を促すなど、法に基づく措置以外の対応を必要に応じて実施します。

特定空き家等の認定基準

大分類	中分類	小分類	認定の視点	視点の詳細					
1. そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態	(1) 建築物が倒壊するおそれがある。	イ 建築物の著しい傾斜	①部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られる。	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	(イ) 基礎及び土台	②大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損、腐食又は蟻害によって大きな断面欠損、基礎と土台に大きなずれが発生している。	基礎が破損又は変形している。	土台が腐朽又は破損している。	基礎と土台にずれが発生している。		
			(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合部	③大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損、腐食又は蟻害によって大きな断面欠損が発生している。	柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。	柱とはりにずれが発生している。			
	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	④全部又は一部において不陸、剝離、破損又は脱落が発生している状態。緊結金具に著しい腐食がある。	屋根が変形している。	屋根ふき材が剥落している。	軒の裏板、たる木等が腐朽している。	軒が垂れ下がっている。	雨樋が垂れ下がっている。	
		(ロ) 外壁	⑤全部又は一部において剝離、破損又は脱落が発生している。	壁体を貫通する穴が生じている。	外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。			
		(ハ) 門又は塀	⑥全部又は一部においてひび割れや破損が発生している状態。傾斜が見られる。						
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		⑦浄化槽等の放置、破損等による汚物の流失、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ⑧排水等の流出による臭気の発生があり、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		⑨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) 雑草が原因		⑩雑草の繁茂により、毒蛾等が発生し地域住民の生活に悪影響を及ぼすおそれがある。						
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) 周囲の景観と著しく不調和な状態		⑪多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ⑫立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ⑬敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている。						
		(1) 立木が原因		⑭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。 ⑮立木の枝等が近隣の道路にはみ出し、歩行者の通行を妨げている。					
			(2) 空き家等に住みついた動物等が原因		⑯動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し地域住民の生活に支障を及ぼしている。 ⑰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生活に支障を及ぼしている。 ⑱八子類の糞、へび等が発生し地域住民の生活に支障を及ぼしている。 ⑲住みついた動物が周囲の土地・家屋に侵入し地域住民の生活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等が原因		⑳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。 ㉑落雪により当該空き家等の周囲において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性がある。							

注1) 認定の視点21項目のうち1つでも該当し、総合的な観点から町長が危険性等があると判断した空き家等については、「特定空き家等」として認定することができる。  
注2) 認定の視点21項目以外の場合は、総合的な観点から町長が危険性等があると判断した空き家等については、「特定空き家等」として認定することができる。

(3) 除却（解体）補助制度の創設（法第6条第2項第9号）

施策4 町民の安全で安心な生活環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するための「空き家等除却補助制度」の創設

町では、居住環境の整備と町並み景観の向上を図る目的で、平成25年度から「住宅リフォーム等補助事業」を行っております。住宅を解体した場合、産業廃棄物の処分費用の2分の1（上限額が30万円）の補助金が受けられます。しかしながら、補助対象経費が産業廃棄物の処理費の2分の1となっており、空き家等の所有者等からは、除却（解体）工事にかかる費用が捻出できないといった声や、補助金の増額を望む声が寄せられています。

このようなことから、平成28年度から、住宅を除去（解体）した場合、除去（解体）工事費の2分の1（上限額が50万円）の補助金が受けられる「空き家等除却補助制度」を創設し、所有者等に対し自発的な空き家等の除去（撤去）を促します。

計画期間 平成28年度～32年度

指 標	目標値	詳 細
①空き家等の除却（解体）件数	75件	年間15件×5年
②特定空き家等の除却（解体）以外による是正件数	75件	年間15件×5年
③相談を受けた空き家等が活用された件数 (除却後の跡地の活用を含む)	50件	年間10件×5年

【達成目標（指標）を設定した意図】

- ① 除去補助制度の対象を「特定空き家等」に限定しないため、特定空き家等以外の空き家等も含めて除却（解体）件数を成果指標と設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。
- ② 特定空き家等には、建築物の除却（解体）まで必要となるものだけでなく、是正対応をすることで問題点が解消されるものも含まれます。そのため、特定空き家等の除却（解体）以外による是正件数も成果指標と設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。
- ③ 町に寄せられる空き家等の相談は、特定空き家等に関するものが大多数を占めており、現段階では空き家等の活用に関する相談は少なく、またその相談に対しても、効果的なアドバイスができていないのが実情です。しかし、本計画では、空き家等の活用を対策の大きな柱の1つとして掲げていますので、相談を受けた空き家等が活用された件数を成果指標と設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。

# 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

## 背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

参考：現在、空家は全国約757万戸（平成20年）、272の自治体が空家条例を制定（平成25年10月）

## 定義

- 「空家等」とは、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条1項）
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
  - ④ 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空家等をいう。（2条2項）

## 施策の概要

### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

### 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・ 法律で規定する限度において、空家等への立入調査（9条）
  - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

### 特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の指導・助言、勧告、命令が可能。さらに、要件が緩和された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

### 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充、必要な税制上の措置等（15条）



# 増毛町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例

(平成27年12月17日制定・公布 条例第30号)

## (目的)

第1条 この条例は、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4条の規定に基づき空き家等対策計画の作成及び空き家等に関する対策の実施その他の空き家等に関する措置について、必要な事項を定めることにより、防災、防犯、衛生、景観等の生活環境を保全し、空き家等を有用な資源として、積極的な活用を促進し地域の活性化を図ることを目的とする。

## (定義)

第2条 この条例において、「空き家等」とは、町の区域内に存する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 この条例において、「特定空き家等」とは、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き家等をいう。

3 この条例において、「所有者等」とは、所有者、占有者、相続人、財産管理人その他の空き家等を管理すべき者をいう。

4 この条例において、「町民等」とは、町内に居住又は滞在する者をいう。

## (所有者等の責務)

第3条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないように自らの責任において適正に管理しなければならない。

## (町民の役割)

第4条 町民は、特定空き家等の増加防止を図るため、一人一人が主体的に、及びそれぞれが協力し、安全で良好な生活環境の確保に努めるとともに、町がこの条例に基づき実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 特定空き家等であると疑われる空き家等を発見した町民は、速やかに町にその情報を提供するよう努めるものとする。

## (町の責務)

第5条 町は、特定空き家等の発生を未然に防止するとともに、空き家等の適切な管理及び活用促進がなされるよう、必要な施策を実施するものとする。

## (空き家等対策計画)

第6条 町長は、法第6条に基づき、空き家等対策計画を作成するものとする。

2 空き家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類その他の空き家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空き家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地（以下「空き家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空き家等に対する措置（第8条の規定による助言又は指導、第9条の規

定による勧告、第10条第1項の規定による命令又は第11条第1項若しくは第2項の規定による代執行をいう。) その他の特定空き家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 町長は、空き家等対策計画の策定及び変更並びに当該計画に基づく施策の実施にあたり、あらかじめ増毛町空き家等対策協議会の意見を聴かなければならない。

4 町長は、空き家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(特定空き家等の認定)

第7条 町長は、空き家等に関し第4条第2項の情報提供を受けたとき又は特定空き家等であると疑われるときは、第20条第1項の規定による調査を行い、当該空き家等が現に特定空き家等であると認めるときは、特定空き家等として認定するものとする。

2 町長は、前項の規定により認定をしようとするときは、あらかじめ増毛町空き家等対策協議会の意見を聴くことができる。

(助言又は指導)

第8条 町長は、前条第1項の規定により認定した特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等に関し、除却、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に必要な措置(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にない特定空き家等については、建築物の除却を除く。次条において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第9条 町長は、前条の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、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に必要な措置をとることを勧告することができる。

(命令)

第10条 町長は、前条の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

2 町長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、町長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

4 町長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第1項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

5 町長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

6 第4項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

(代執行)

第11条 町長は、前条第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

2 町長は、前条第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第8条の助言若しくは指導又は第9条の勧告が行われるべき者を確知することができないため前条第1項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、町長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、町長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

3 町長は、前2項の代執行をしようとするときは、あらかじめ増毛町空き家等対策協議会の意見を聴かなければならない。

(公示)

第12条 町長は、第10条第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

2 前項の標識は、第10条第1項の規定による命令に係る特定空き家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空き家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

(適用除外)

第13条 第10条第1項の規定による命令については、増毛町行政手続条例（平成9年条例第12号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

(応急措置)

第14条 町長は、空き家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の措置を講ずるときは、当該空き家等の所在地及び当該措置の内容を当該空き家等の所有者等に通知をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

3 町長は、応急措置を講じたときは、その所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。

(空き家等に関するデータベースの整備等)

第15条 町長は、空き家等に関するデータベースの整備その他空き家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずよう努めるものとする。

(空き家等及び空き家等の跡地の活用等)

第16条 町長は、空き家等及び空き家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずよう努めるものとする。

(関係機関との連携)

第17条 町長は、特定空き家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、必要な協力を要請することができる。

(増毛町空き家等対策協議会)

第18条 町長は、この条例の適正な運用を図るため、増毛町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 空き家等対策計画について、第6条第3項の規定により意見を述べること。
- (2) 第7条第1項の規定による特定空き家等の認定について、同条第2項の規定により意見を述べること。
- (3) 第11条第1項及び第2項の規定による代執行の施行について、同条第3項の規定により意見を述べること。
- (4) その他町長が必要と認めること。

3 協議会は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する10人以内の委員を持って組織する。

- (1) 学識経験者
- (2) 地域住民
- (3) その他町長が必要と認める者

4 協議会の委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 協議会に会長及び副会長を置き、互選によりこれを定める。

- (1) 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- (2) 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

6 協議会は、会長が招集し、会議の議長となる。

- (1) 協議会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。
- (2) 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- (3) 会長は、必要があると認めたときは、委員以外の者を協議会に出席させ、説明又は意見を求めることができる。

7 協議会の委員は、協議会における協議過程で知り得た空き家等の所有者等氏名、住所などの情報を外部に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

8 委員が協議会に出席したときは、報酬及びその費用を弁償する。

9 前項の報酬及び費用弁償は、特別職の職員で非常勤のものの報酬等に関する条例（昭和47年条例第14号）を適用する。

10 協議会の事務局は、町民課に置く。

11 前10項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(空き家等の所有者等に関する情報の利用等)

第19条 町長は、法第10条第1項に基づき、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空き家等の所有者等に関するものについては、この条例の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 町長は、法第10条第3項に基づき、関係する市町村の長その他の者に対して、空き家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(立入調査等)

第20条 町長は、町の区域内にある空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 町長は、第8条、第9条及び第10条第1項の規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空き家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 3 町長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空き家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空き家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 町長は、第2項の規定により当該職員又はその委任した者を必要な場所に立ち入らせようとする場合で必要があると認めるときは、専門的な知識を有する者その他必要な者を同行させ、意見を求めることができる。
- 5 第2項の規定により空き家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 6 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(委任)

第21条 この条例の施行に関し必要な事項は、町長が規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

## 6. 住宅施策の課題

### 6-1. 増毛町の住宅・住環境をとりまく状況からみた課題

#### ① 安心して暮らせる住宅・住環境の形成

本町では、総人口、世帯数ともに減少傾向にありますが、平均世帯人員の縮小がゆるやかになり、近年は微減傾向にあります。

年齢構成をみると、平成22年国勢調査で65歳以上人口が38.2%、14歳以下人口が9.4%と少子高齢化がかなり進んでいます。

高齢親族世帯の89.8%が持ち家に住んでおり、今後も少子高齢化が進行することが予想される中、住み慣れた持ち家に住み続けられるような持ち家の高齢化対応等のリフォームやユニバーサルデザインの推進など、子供からお年寄りまで安心して暮らせる住宅・住環境の形成が必要です。

#### ② 民間賃貸住宅の建設促進

本町では留萌市との通勤通学の関係が深くこの両市町間での住宅需要が考えられます。

また、平成22年国勢調査では、民間賃貸住宅の割合が6.3%と非常に少ない状況です。

人口減少の中、賃貸借家需要の受け皿を形成し、転入人口の増加、公営住宅以外の借家需要層による定住の促進等を図るために、公営住宅だけでなく、民間賃貸住宅の建設を促進する必要があります。

#### ③ 景観形成のための危険廃屋の撤去促進

本町では老朽空き家や廃屋が散見され、子供の防犯の観点や倒壊の危険性、景観上の問題等が指摘されています。

また、増毛町は歴史的建造物等を有し、観光入り込み客数も年間20万人以上あり、特に危険廃屋等の撤去を促進し、観光地にふさわしい景観形成が必要です。

#### ④ 観光地にふさわしいまちなみ形成

本町では歴史的建造物、北海道最北の酒蔵、美味しい海産物や果物といった魅力的な観光資源を有し、平成20年度～平成24年度の5年間平均で年間24万人の観光入り込み客数があり、前回住宅マスタープランで推進したましけ型住宅・住宅地等観光地にふさわしいまちなみ形成が必要です。

#### ⑤ 空き家や空き地の有効活用と住情報の充実

本町の少子高齢化及び人口減少に対応し、移住・定住を促進することが重要であり、空き家や空き地等の既存ストックの有効活用による住宅提供や住情報の充実を図る必要があります。

## 6-2. 関連既定計画からみた課題

---

### ① 他施策との連携による住宅供給

増毛町まちづくりプランでは、公営住宅跡地の有効利用や景観充実、公営住宅の整備、移住・定住の促進等が位置づけられています。また増毛町高齢者保険福祉総合計画や障がい者福祉計画では、バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進等が位置づけられています。

今後の住宅施策は、定住施策や福祉施策といった他施策と連携を図り、まちづくりに寄与することが必要です。

## 6-3. 公営住宅等ストックの概要からみた課題

---

### ① 適正な管理戸数の設定

平成 25 年度現在、本町の公営住宅等の管理戸数は 316 戸で、人口が減少する中、今後は大きな増加は見込まれないものと考えられます。

増毛町まちづくりプランでは既存公営住宅の再編整備と新たな公営住宅整備の検討が示されています。

一方、本町は民間賃貸住宅が少なく、賃貸住宅需要を公営住宅が担っています。

こうした状況を踏まえ、民間賃貸住宅の建設を促進するとともに、適正な管理戸数を設定し、事業を進めていく必要があります。

### ② 簡易耐火構造平屋建ての計画的な建替えの推進

本町では、平成 25 年度末に耐用年数を経過した住戸が全て簡易耐火構造平屋建ての建物で 36 戸あり、全体の 11.4%程度です。

こうした建物老朽化も進んでいることから、財政状況を勘案しながら計画的に建替えを進めることが必要です。

### ③ 既存ストックの長寿命化

本町では入退去に伴う修繕に加え、外壁改修や屋根防水等既存ストックの計画的な修繕を図り、長寿命化を図ってきたところですが、今後も耐火構造ストックで 20 年を経過し修繕が必要な団地があります。

今後は、長寿命化型改善を初めとした改善事業を推進し、既存ストックの長寿命化を図ることが必要です。

#### ④ 入居者の適正な管理の推進

公営住宅入居者の中には、世帯構成の変化により、一人世帯で70㎡以上の大きい住宅に住んでいる世帯が12世帯いるなど、世帯人数と住戸面積のミスマッチが見られます。

また、収入超過世帯（裁量階層含む）が56世帯（19.1%）、うち第7・8分位の高い収入の世帯が32世帯います。

公営住宅の適正な管理戸数を維持するためにも、民間賃貸住宅の建設促進等収入超過者向けの受け皿を整備し、入居者の適正な管理を推進することが必要です。

## 6-4. 住宅施策に関わる町民意向からみた課題

---

### ① 住宅施策への意識啓発

住民意向調査を広報折り込みで全世帯に広く実施しましたが、回収率が18%となり、町民の住宅施策への関心が低いことが伺えます。

このような状況では、住宅施策を実施しても町民に届かないことも考えられ、まずは住宅施策に対して町民がより関心を持ってもらうことが必要です。

### ② 持ち家世帯へのリフォーム支援

回答した高齢世帯の9割近くが持ち家に住んでおり、バリアフリー対応は6割程度、高齢者向けリフォームの実施は3割強であり、耐震改修工事もほとんど実施されていません。

また、持ち家のリフォーム実施状況は全体で6割程度みられ、住宅の維持補修について7割強の世帯が負担を感じており、そうした背景を受け町で実施しているリフォーム支援は申し込み件数も多くなっています。

さらに、住宅の不満項目では部屋の暖かさや地震対応の不満が見られます。

高齢世帯の今後推進して欲しい施策として、既存住宅の高齢化対応や寒さ対応などリフォームの推進があげられています。

持ち家のリフォーム需要は高く、特に住み慣れた家で住み続けられるように持ち家世帯のリフォーム支援が必要です。

### ③ 住情報の充実

借家・社宅世帯での住情報への不満が高く、子育て世帯では物件情報や土地・住宅の取り扱い業者に関する情報への不満が5割を超えています。

移住や定住を促進するためには住情報の提供が重要であり、増毛町に住みたい人が住める住宅を確保できるように、住情報の充実が必要です。



#### ④ 借家世帯向け、子育て世帯向け施策の充実

借家・社宅世帯は持ち家より暮らしづらいと感じている割合が高く、子育て世帯も高齢世帯に比べ暮らしづらいと感じている割合が高くなっています。

また、子育て世帯の今後推進してもらいたい施策としては、定住のための住宅・宅地の供給、老朽化した公営住宅の建替え、子育て世帯向け公営住宅の確保が上げられています。

人口流出を食い止めるためにも、借家世帯向け、子育て世帯向けの施策を充実させ、暮らしやすいと感じてもらう必要があります。

#### ⑤ 自然環境の保全

住宅周りの満足度では自然環境に対する満足度が高く、増毛町の魅力となっています。今後も自然環境と共生する住宅施策が必要です。

#### ⑥ 良好な景観、街並みの形成

子育て世帯では、景観・街並みの満足度が高くなっています。

また、増毛町は観光入り込み数も多く、歴史的建造物を含め、良好な景観、街並みの形成が必要です。

#### ⑦ 持ち家取得の支援

住み替え希望世帯の3割弱は持ち家の取得（新築及び中古含む）を希望しており、定住促進を図るために持ち家取得の支援を検討することが必要です。

#### ⑧ セーフティネット住宅の確保

住み替え希望世帯の2割は公営住宅、16%は高齢者向けアパートを希望しています。

また、高齢世帯が推進してほしい施策には困っている高齢者や低所得者向けの公営住宅の確保が支持されており、公民が共同して、住宅セーフティネットの構築が必要です。

#### ⑨ 廃屋対策の推進

今後、増加が予想される空き家や廃屋について、対策の推進が望まれており、特に危険であり、景観を阻害する廃屋については対策が必要です。

#### ⑩ 雪対策の推進

今後推進してほしい施策で最も支持を集めているのが雪対策の推進であり、ハード・ソフト両面において雪対策を推進することが必要です。

## 7-2. 基本目標

### (1) 基本目標

基本理念を実現するために、本計画の基本目標について、①住環境 ②住宅ストック ③居住ニーズ ④自然 の4つの視点を持って以下のように設定し、今後の住環境整備を具体的に進めていきます。

**基本目標1 誰もが安全・安心に暮らせる住まいづくり**

**基本目標2 快適に暮らせる良質なストックの形成**

**基本目標3 増毛らしい魅力的な居住環境づくり**

**基本目標4 恵まれた自然と共生する住まいづくり**

#### 基本目標1 誰もが安全・安心に暮らせる住まいづくり

増毛町では今後も少子高齢化の進行が予想されます。今後の住宅施策においては、ユニバーサルデザインの推進や高齢者向け住宅の確保、セーフティネットとしての公営住宅の確保、災害等に対して安全性の高い住宅づくり、雪対策の推進など、町民誰もが安全・安心に暮らせる住宅・住環境づくりを推進します。

基本目標1を支える基本施策は以下のとおりです。

- 基本施策1—
- ① 誰もが安心して住める住宅の確保
  - ② セーフティネットとしての公営住宅等の整備改善
  - ③ 安全に暮らせる住環境の形成
  - ④ 雪対策の推進

#### 基本目標2 快適に暮らせる良質な住宅ストックの形成

増毛町では人口減少が進む中、住宅は既に余っていますが、民間住宅をはじめ全ての住宅が良質な住宅とはいえません。

良質な持ち家や借家住宅の建設の促進、既存住宅の性能向上等を促進し、多様な需要に応える快適に暮らせる良質な住宅ストックの形成を目指します。

基本目標2を支える基本施策は以下のとおりです。

- 基本施策2—
- ① 良質な民間賃貸住宅の建設促進
  - ② 持ち家の取得支援
  - ③ 既存住宅の住環境の向上

### 基本目標3 増毛らしい魅力的な居住環境づくり

人口及び世帯が減少する中、定住の促進は活力を維持する上で重要となっています。また、増毛町は歴史的資源や質の高い農産物等により、20万人以上の来訪者がいます。

こうした訪問及び通過、交流人口を定住につなげるため、景観の向上、移住施策の促進、住情報の充実等により、訪れた人が住みたくなる魅力的な居住環境づくりを目指します。

基本目標3を支える基本施策は以下のとおりです。

- 
- 基本施策3—
- ① 良好な景観づくり
  - ② 廃屋対策等の推進
  - ③ 移住希望者に対する居住支援
  - ④ 住情報の充実
  - ⑤ ましけ型住宅・住宅地の推進

### 基本目標4 恵まれた自然と共生する住まいづくり

増毛町では、三方を山に囲まれ、南側には海があり、農林漁業による第1次産業が発展しています。また、町民も豊かな自然環境を評価しています。

住宅分野においても今後は、省エネルギーに配慮した住宅や良好な自然環境との調和を図り、恵まれた自然環境と共生する住まいづくりを目指します。

基本目標4を支える基本施策は以下のとおりです。

- 
- 基本施策4—
- ① 低炭素に配慮した住宅の建設促進

### (3) 基本目標3 増毛らしい魅力的な居住環境づくり

#### ① 良好な景観づくり

町内に訪れた観光客が増毛町に住みたくなるよう図っていくための増毛らしい良好な景観づくりを展開する主な施策、事業は下記に示す通りです。

##### —主な施策、事業—

- まちなみ景観の保全
- 町民との協働による景観形成

#### ② 廃屋対策の推進

景観を阻害したり、町民の生活に危険を及ぼしたりする可能性がある空き家等廃屋の対策を推進していくために展開する主な施策、事業は下記に示す通りです。

##### —主な施策、事業—

- 老朽住宅解体費支援の推進
- 空き家再生等推進事業<sup>※1</sup>や交付金を活用した空き家撤去の推進
- 空き家、空き地バンク<sup>※2</sup>の継続

※1 老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅又は空き家住宅の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行います。

・活用事業タイプ：空き家住宅・空き建築物を改修・活用して、地域の活性化や地域コミュニティの維持・再生を図ります。

・除却事業タイプ：不良住宅・空き家住宅を除却して、防災性や防犯性を向上させます。

※2 移住希望者と空き家の売却希望者（または貸し出し希望者）をインターネット等を活用してマッチングするシステムのことで、空き家、空き地バンク等の多くは、市町村が運営しています。

### ③ 移住希望者に対する居住支援

増毛町に住みたい移住希望者に対する居住支援を展開する主な施策、事業は下記に示す通りです。

#### —主な施策、事業—

- おためし居住の推進
- 移住希望者に対するサポート体制の充実
- 二地域居住<sup>※</sup>など移住者向け住宅の取得促進の検討

※ 1つの地域に定住するのではなく、都市と田舎、日本と海外など、2つ以上の地域に複数の住まいを持ち暮らすことを意味し、2つの地域で居住する場合を限定して「二地域居住」と言います。

### ④ 住情報の充実

増毛町に住みたい移住希望者に対する住情報の充実を展開する主な施策、事業は下記に示す通りです。

#### —主な施策、事業—

- 住宅に関する情報提供、相談体制の充実
- 空き家、空き地バンクの検討（再掲）
- 公営住宅等の募集などの入居に関する情報提供の充実

### ⑤ ましけ型住宅・住宅地の推進

町民がよりよく暮らしていくため、ましけの住まいのあり方を考える「道しるべ」として策定された「ましけ型住宅・住宅地づくり指針」（20頁参照）に基づく「ましけ型住宅・住宅地」を引き続き推進していくために展開する主な施策、事業は下記に示す通りです。

#### —主な施策、事業—

- ましけ型住宅・住宅地づくり指針の普及啓発
- 増毛町住宅リフォームヘルパーチームの活動促進

## 9. 重点施策

住宅施策の基本目標達成に向け、本計画期間中に特に重点的に行う施策を下記に示します。また同時に、以下の成果指標を定め、本計画期間内での目標達成に向けた取組みを進めます。

### (1) 基本目標1：誰もが安全・安心に暮らせる住まいづくり

老朽化が進む公営住宅等の建替えや既存公営住宅の改善事業を計画的に推進し、安全・安心暮らせる住まいづくりを図ります。

**重点施策：■老朽化した公営住宅の計画的な建替えの推進**  
**■適正な改善や修繕による公営住宅等の長寿命化の推進**

**—成果指標—**

- ・昭和40年代建設の老朽公営住宅戸数 **【36戸 ⇒ 0戸】**
- ・既存公営住宅の長寿命化型改善実施戸数 **【44戸】**

### (2) 基本目標2：快適に暮らせる良質な住宅ストックの形成

高齢者や障がい者等が、住み慣れた住宅で快適に暮らし続けるために、住宅リフォーム支援の充実を図ります。

**重点施策：住宅リフォーム支援の推進**

**—成果指標—**

- ・住宅リフォーム補助金申込み目標件数 **【30件】**

### (3) 基本目標3：増毛らしい魅力的な居住環境づくり

---

町の安全性の確保とまちなみ景観の整備のため、危険な空き家に対する除却を図ります。

#### 重点施策：老朽住宅解体費支援の推進

##### —成果指標—

- ・住宅解体目標件数 **【10件】**

### (4) 基本目標4：恵まれた自然と共生する住まいづくり

---

増毛町の豊かな自然と共生する住まいづくりを図るため、低層木造公営住宅の建設を推進します。

#### 重点施策：低層木造住宅による公営住宅の建設

##### —成果指標—

- ・低層や木造等公営住宅建設戸数 **【20戸】**