

津別町空家等対策計画

＝ 町民の安心・安全と町の景観を守る ＝

令和5年3月

津別町

目次

第1章 計画策定の目的と位置付け	4
1. 計画策定の背景と目的	4
(1) 国および北海道の動向	4
(2) 計画策定の目的	4
2. 計画の位置付け.....	8
3. 計画期間	9
4. 対象とする地域.....	9
5. 対象とする空家の種類	9
第2章 理念と基本的な考え方	11
1. 対策の理念	11
2. 対策に関する基本的な考え方.....	12
(1) 管理不全な空家化の予防	13
(2) 空家等の適正管理の推進と危険な空家等の除却.....	14
(3) 空家等の有効活用	15
(4) 法に基づく特定空家等の是正措置	15
第3章 現状と課題	16
1. 統計調査からみた空家等の状況.....	16
(1) 住宅・土地統計調査からみた空家等の状況	16
(2) 国勢調査からみた住宅所有の状況	17
2. 空家等実態調査からみた町内の空家等の状況	18
(1) 空家等の現地調査の概要	18
(2) 空家等の現地調査の結果	19
(3) 空家等の不良度判定の結果.....	22
(4) 所有者等に対する意向調査の概要	28
3. 空家等対策の課題と必要な施策の方針及び取組結果	29
(1) 管理不全な空家化の予防に関する課題	29
(2) 空家等の適正管理の推進と危険な空家等の除却に関する課題.....	30
(3) 空家等の有効活用に関する課題	32
(4) 第1期計画期間の取組結果.....	35
第4章 具体的な施策	37

1. 管理不全な空家化の予防	37
(1) 相談窓口の充実	37
(2) 町民への情報発信	38
(3) 空家等対策セミナーの開催	38
(4) 専門家団体等との連携	38
(5) 単身高齢者の住宅等の状況把握と家族等への支援	39
2. 空家等の適正管理の推進と危険な空家等の除却	39
(1) 空家等の詳細な実態の把握	39
(2) 所有者等の意識醸成に向けた情報発信	39
(3) 地域の人材を活用した空家等の管理の仕組みの構築	40
(4) 空家等の解体・除却助成制度の周知、拡充の検討	40
(5) 地域の協力を得た空家等の解体・除却の仕組みの検討	40
(6) 空家等を解体・除却した跡地の活用促進の検討	40
3. 空家等の有効活用	41
(1) 空家等対策セミナーの開催	41
(2) 空家バンクの活用	42
(3) 空家バンクの登録に向けた調査	42
(4) 空家等の有効活用の二ーズの発掘と支援策の検討	42
4. 法に基づく特定空家等の是正措置	46
(1) 適正に管理されていない空家等への助言・指導	46
(2) 立入調査の実施	46
(3) 特定空家等に対する措置	47
(4) 特定空家等の所有者が確認できない場合の対応	47
(5) 緊急時の応急的な措置	48
(6) 管理不全な空家等（特定空家等を含む）に対する対応	49
第5章 対策の実施体制	50
1. 相談体制の充実	50
2. 自治会・専門家団体・民間事業者との連携	53
3. 空家等の情報共有（データベース化）	53
4. 計画の進捗検証	53
第6章 資料	54
1. 関係法令等	55

2. アンケート集計結果	59
3. 津別町空家等対策協議会関係	82

1. 計画策定の背景と目的

(1) 国および北海道の動向

近年、地域の人口減少と高齢化、既存住宅の老朽化や住宅に対する社会的ニーズの変化を背景に、全国的に空家が増加しています。

このような空家の中には、適切に管理されていないことにより安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などの問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしているものがあります。

国では、地域住民の生活環境の保全を図り、空家の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を平成27年5月に全面施行し、国・県・市町村・所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）それぞれの責務を定め、空家対策を総合的に推進していくこととしました。

また、北海道では、このような背景を踏まえ、市町村の空家等対策を積極的に支援するため、平成27年12月に「空き家等対策に関する取組方針」を策定しました。

(2) 計画策定の目的

本町の総人口は、1960（昭和35）年の15,676人をピークに減少し、2020（令和2）年の総人口は4,373人で、ピーク時に比べ72.1%の減少となっており、2040（令和22）年における津別町の総人口は2,491人まで減少すると予想されています。

本町では、国の人口減少と地域経済縮小の克服による地方創生に向けた「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」と、人口、経済、地域社会の課題に対して一体的に取り組む「まち・ひと・しごと創生総合戦略」の閣議決定を受けて、平成27年度に「津別町人口ビジョン」及び令和2年4月に「第2期津別町まち・ひと・しごと創生総合戦略」（以下「総合戦略」）を策定しました。人口動向の現状と将来推計を踏まえ、地域資源を活用したコンパクトなまちづくりに取り組み、かつてのD I D（人口集中地区）を中心とした「まちなか地区」を再生し、現在の「まちなか地

区」の人口を10年後においても可能な限り維持することを「まちづくり」の基本方針として取り組んでいます。また、既に過疎・高齢化が進み、今後も人口減少が加速すると予測される「周辺地区」については、基礎的な生活関連サービスを維持し、各地区の特徴を活かした生活と仕事が確保できるよう「まちなか地区」同様に取り組んでいます。

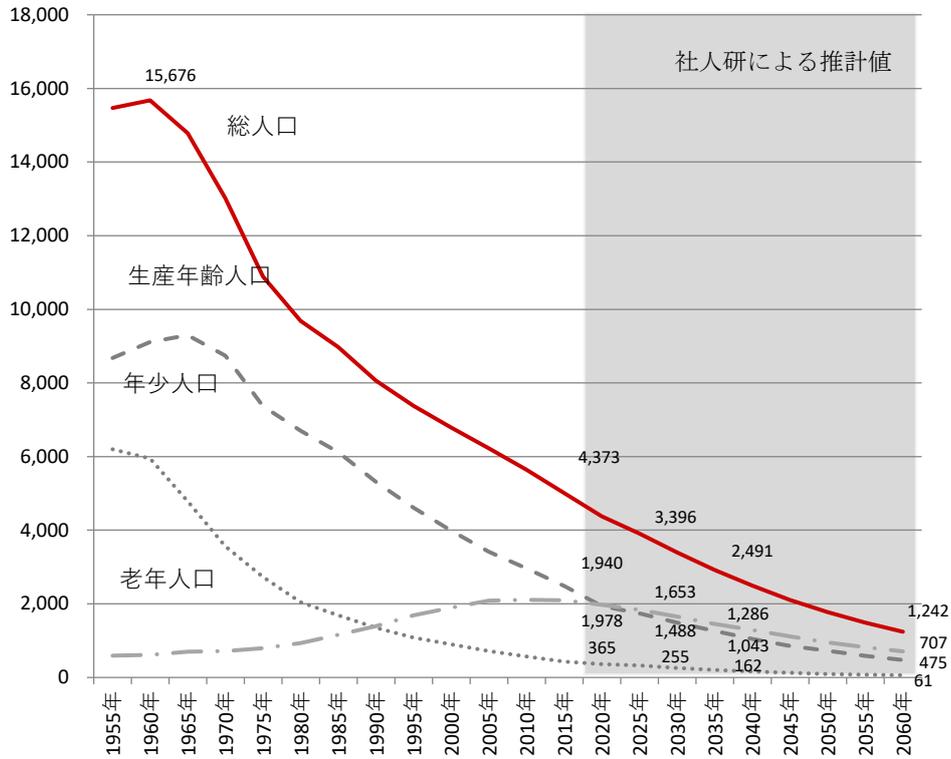
総合戦略では、「安定した雇用の創出」、「新しい人の流れをつくる」を基本目標として掲げており、これらの目標を達成するためには住環境の整備が欠かせません。これまで、「津別町住生活基本計画」及び「津別町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、積極的に公営住宅等の整備を行ってきました。

一方で、当町でも人口減少と高齢化が急速に進行するなかで、既存の個人住宅の老朽化や空家が増加しており、本町においても適切に管理されていない空家が放置され、倒壊の危険や荒天時の損壊部の飛散、また放火の危惧による安全性の低下、住宅周辺の草木の繁茂やゴミの堆積、小動物の棲みつきによる公衆衛生の悪化、景観の阻害など、多岐にわたる問題を生じさせ、町民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしているものがあります。今後もこうした空家が増加すると、問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような状況を踏まえ、本町では、生活環境の保全と住宅ストックの循環利用に向けて、空家に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、安心・安全に暮らせるまちづくりを推進することを目的として、平成30年3月に、計画期間を平成30年度から令和4年度までの5年間とする「津別町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定しました。また、町民の空家問題に対する関心を喚起し、地域全体で空家対処方策を検討・共有できるよう機運を高め、所有者・町・関係機関が協働して空家に関する対策を進めていくために、令和元年9月に「津別町空家等の適切な管理に関する条例（以下「町条例」という。）」を制定しました。

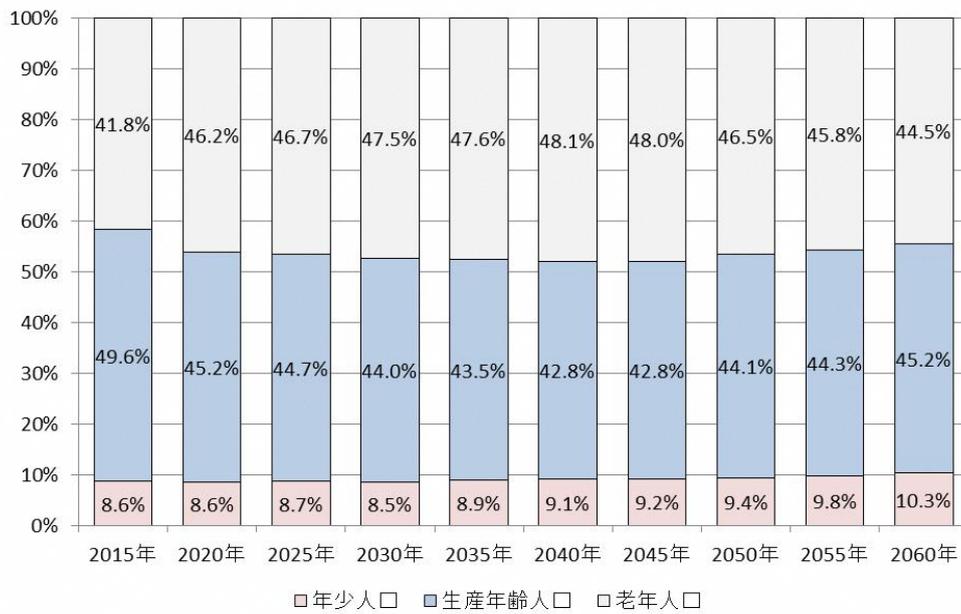
このような背景のもと、空家対策に係る施策や取組を展開してきたところですが、この度、計画期間の最終年度を迎えたことから、これまでの空家対策の取組状況及びその結果を検証し、新たな課題に対応する施策を位置づけするとともに、町の空家対策について町民に周知することを目的として、本計画の改訂を行うものです。

図表 津別町の総人口、年齢3区分別人口の推移



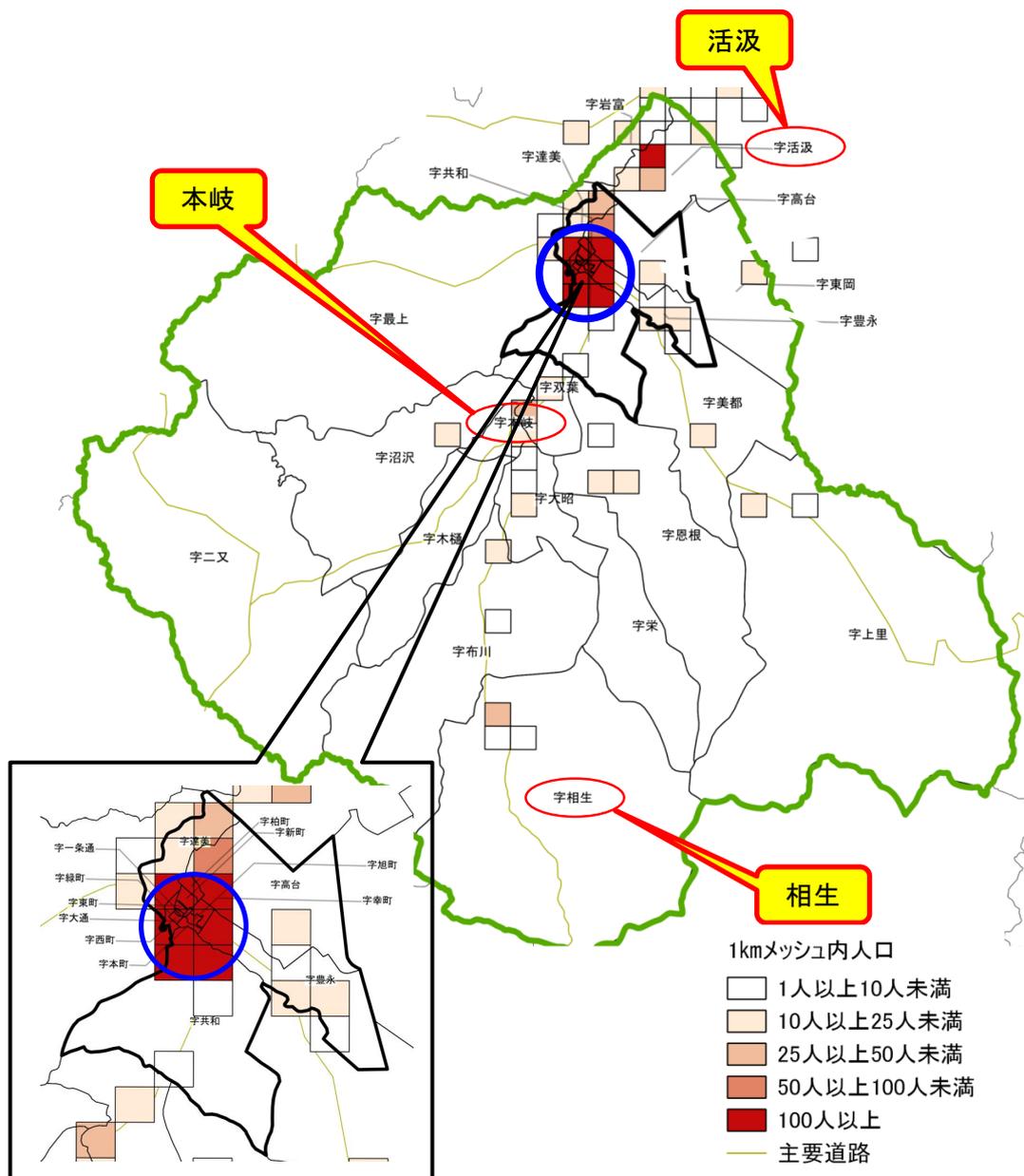
資料：津別町人口ビジョン・総合戦略（津別町）

図表 津別町の年齢3区分別人口割合の推移



資料：津別町人口ビジョン・総合戦略（津別町）

図表 人口の配置と津別町のまちづくり



(出典)地図データ:国土地理院基盤地図情報、平成22年国勢調査を基に作成
メッシュデータ:「平成22年国勢調査 地域メッシュ統計」に「日本の地域別将来推計人口(平成25(2013)年3月推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)の移動率、生残率を勘案し推計

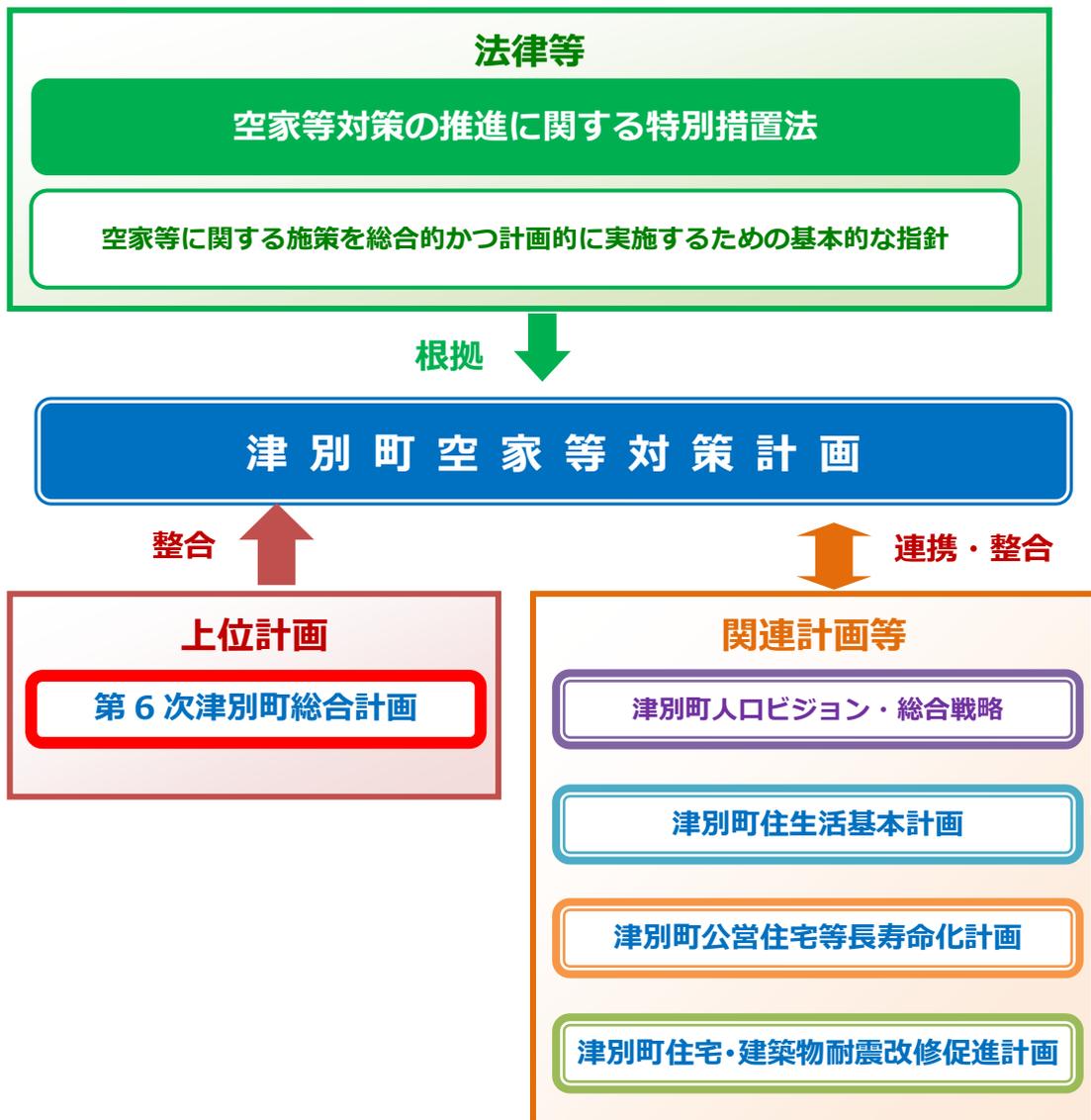
資料:津別町人口ビジョン・総合戦略(津別町)

2. 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」で、法第7条第1項に規定する「空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行う機関」として設置された「津別町空家等対策協議会」による協議を経て、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、国が定めた基本指針に基づき、かつ本町の実情に合わせた計画としています。

なお、本計画は、町で策定している「第6次津別町総合計画」を上位計画とし、「津別町人口ビジョン・総合戦略」、「津別町住生活基本計画」等の関連する町の住宅政策等との連携・整合性を図ります。

図表 本計画の位置づけ



3. 計画期間

本計画の計画期間は、**令和5年度から令和9年度までの5年間**とします。また、計画期限を迎えるごとに、社会情勢の変化や本町における空家の状況変化等を踏まえ、計画内容の変更を検討します。

4. 対象とする地域

本町の空家は、市街地だけでなく、農村部においても広く分布しており、管理不全な空家も散在しています。また、今後、高齢化の進行とともに、町の全域で空家の増加が予想されることから、まちぐるみで継続的な空家対策を行う必要性があります。このような現状を踏まえ、本町における空家対策の対象とする地区は**町内全域**とします。

5. 対象とする空家の種類

本計画で対象とする空家の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」とし、法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含みます。

なお、空家等の発生状況や町民からの要望や苦情等の状況によって、各施策において対象とする空家等を絞り込むことについても検討します。

●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。

空き家対策総合支援事業

イ 空家住宅等

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に規定する空家等

であって、次の a、b のいずれかに該当するもの

- a 除却後の跡地又は増改築等の後の建築物が地域活性化のための計画的利用に供されるもの
- b 雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた又は見込まれるものであって緊急的又は予防的な除却を要するもの

●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。

空き家対策総合支援事業

□ 特定空家等又はこれに準ずる空家等

- a 空家法第2条第2項に規定する特定空家等
- b 建築基準法第43条の規定に適合しない無接道敷地又は概ね75㎡未満の狭小敷地その他単独での活用が困難である敷地に立地する空家等で、当該空家等の隣接地の所有者等が取得したものであって、以下に該当するもの
 - (1) 隣接地と当該空家等の敷地の統合後の敷地を、自らの居住等の用に供し適切に10年以上管理するもの又は空家等対策計画その他地域のまちづくりに関する計画等に位置づけられた取組に活用するもの
 - (2) 除却に要する費用（除却のために必要となる調査設計計画費等を含む。）が公的な方法により算定した売買想定価格を上回るもの

●不良住宅（法第2条第4項）

主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものをいう。

空き家対策総合支援事業

ハ 不良住宅

住宅地区改良法第2条第4項に規定する不良住宅をいい、災害により著しく損壊し建築物でなくなった住宅を含む。ただし、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ものに限る。

1. 対策の理念

町民の安心・安全と町の景観を守り、持続可能な魅力ある町づくりを推進するためには、周辺に悪影響を及ぼす危険な空家等（及びその予備軍）をなくすことが重要です。

また、利活用可能な空家等については地域の資源として活用し、**町の活力につながる持続可能な取り組み**を促進します。

空家等は個人の財産であるため、空家等対策では、相続財産の処分や維持管理をはじめ、まず、所有者等とその家族で話し合うことが必要です。

その一方で、町民の暮らしの安心・安全と町の景観を守り、資源として活用できる空家等を使って町外からの移住・定住の促進を図るなど、地域・まちぐるみで取り組む必要があります。今後、町の特徴を活かし、移住・定住を促進しながら、安心して暮らせる良好な住環境をつくるためには、適切な管理がされていない空家等や危険な空家等がもたらす問題の解決を図ることが重要です。

空家等の問題は、分野が多岐にわたるため、町では、空家等の所有者や家族に対する情報提供と適切な支援を行い、専門家・民間事業者等との連携を図り、地域の特色を活かした効果的かつ持続的な空家等対策を推進します。

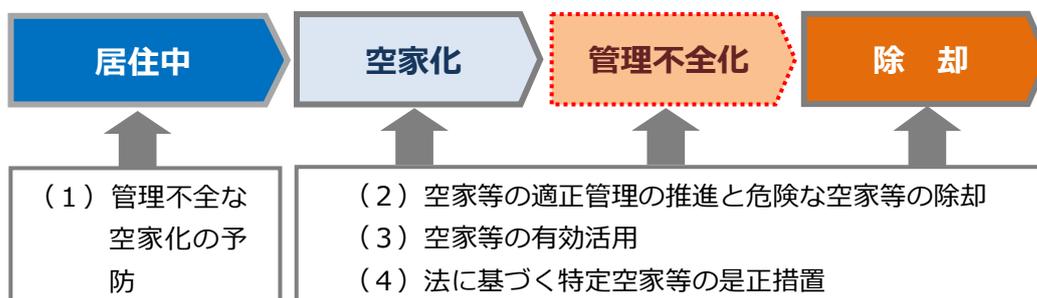
図表 本町の空き家対策の理念



2. 対策に関する基本的な考え方

全国的に、人口減少や社会の変化によって、住宅需要と供給のアンバランスが生じ、空家等が増加しています。また、空家等を管理する所有者等の高齢化や所有者が不明な空家等の増加によって、管理されないまま放置されている空家等が増加し、町民の暮らしの安心・安全の低下や景観の悪化など様々な問題を引き起こしています。空家等対策においては、空家になってからだけではなく、居住中の段階から情報の周知や理解を醸成し、管理不全の空家化の予防のために建物の各段階に応じた施策が必要となります。本町における空家等の状況と国が定めた『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。）』に基づき、総合的な空家等対策を推進するため次のとおり計画的に取り組みます。

図表 建物の各段階における施策のイメージ



図表 本町の空き家対策の考え方

(1) 管理不全な空家化の予防	空家等の問題に対する町民の意識を高め、空家等の発生の要因ごとに必要な施策を検討し、中古住宅市場の活性化による空家等の発生抑制と管理不全の空家化の予防を推進します。
(2) 空家等の適正管理の推進と危険な空家等の除却	情報不足や高齢等の理由で自力での解決ができない場合に自発的で適正な管理を促す施策を検討し、空家等の危険化の予防を行います。また、除却助成制度により、周辺に悪影響を及ぼす危険な空家等（特定空家等）の対策を進めます。
(3) 空家等の有効活用	修繕等で利活用が可能な空家等は、移住・定住事業をはじめ、多様なニーズを検討し、資源として活用できる施策を展開します。
(4) 法に基づく特定空家等の是正措置	著しく管理不全な空家等は、法に基づく特定空家等の是正措置が必要な場合は適切に対応します。

(1) 管理不全な空家化の予防

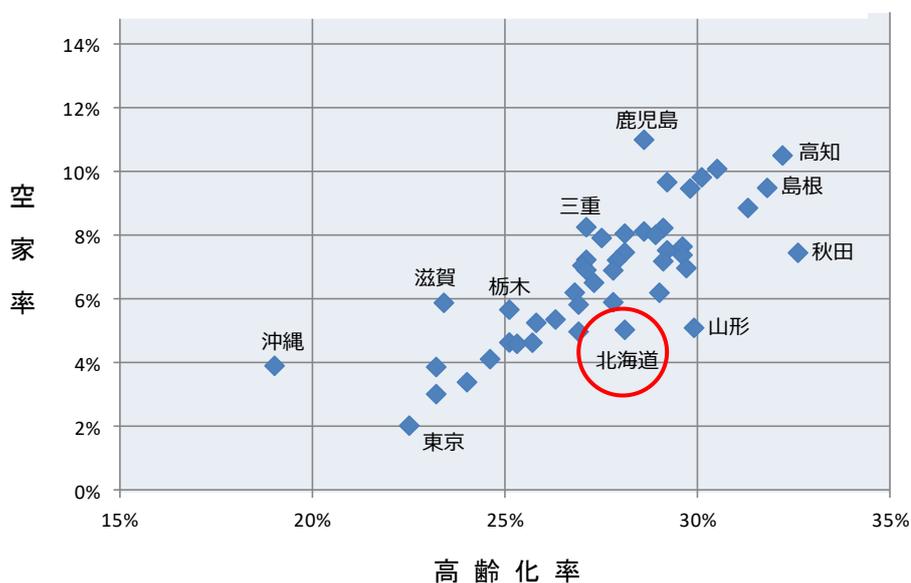
適切に管理されず放置される空家等の発生には、所有者の高齢化、または、相続に際して住宅の管理が十分に行われなくなることに伴う所有者等の要因と、中古住宅の流通が活発ではないという地域の要因があります。

① 高齢化率と空家等の関係

全国の空家と高齢化率との関係を調べた分析によると、高齢化率（年齢 65 歳以上人口割合）の高い都道府県ほど空家率が高いなど、空家率と高齢化率には強い相関関係があります。

その理由としては、単身高齢者の施設入居や長期入院、親の死亡に伴い相続した家が空家の発生要因になっていることがあげられます。また、高齢や遠方にいるために、空家を自身で管理することが難しくなり、管理不全の空家が増加することにも繋がっています。

図表 各都道府県の高齢化率と空家率の関係



本町の年齢区分別の人口の推移と将来予測をみると、年少人口は、就職・進学を契機とした町外への転出や少子化の影響から、現在まで減少が続き、昭和 60 年（1985 年）には老年人口を下回っています。一方で、老年人口は、生産年齢人口が順次老年期に入り、平均寿命が延びたことから増加を続けていますが、令

和7年（2025年）をピークに減少に転じると推計されています。また、高齢化率については、令和22年（2040年）まで増加を続けることが予測されています。

高齢化率の上昇とともに、空家等の増加も予測されるため、今後、継続的な空家等対策の推進と、これを持続するための体制構築が重要となります。

② 相続と空家等の関係

相続によって空家等が発生する要因として、人口減少のほか、土地や建物の資産価値の減少があげられます。老朽化が進んでいたり立地条件が悪いなど、資産価値の低い建物や土地は、所有者等の死亡時に相続人等の新しい所有者に引き継がれにくく、また、管理も十分に行われない傾向があるため、適切に管理されず放置が続いた結果、危険な空家等になりやすい場合があります。

③ 住宅所有関係と空家等の関係

一般的に、借家では、地域に賃貸需要がある場合は管理不全になりにくい一方で、老朽化が進んだ借家では賃貸人の退去によって空家になるリスクが生じます。また、持ち家率が高いほど、人口や世帯数の減少によって空家が増えるリスクが増大します。

（2）空家等の適正管理の推進と危険な空家等の除却

適切に管理されず放置された空家等は、経年劣化とともに周囲に対して危険な状態になる場合があります。こうした管理不全な空家等が増加することによって、町民の暮らしの安心・安全や町の景観が損なわれ、将来、町の活力を低下させることが危惧されます。

空家等の管理は、まず所有者等の責任で行うものですが、費用の不足、高齢等の理由により自力での解決ができない場合や相続により所有者等が町外の者となり空き家への関心がもてなくなってしまう場合もあります。町は、そのような所有者等に必要な情報を提供し支援する施策等を推進することで、所有者等による適正な管理を促し、空家等が危険な状態になることを予防します。

また、除却するしかない空家等については、まず、所有者等が責任をもって対応しなければなりません。そうした自力での対処を促すため、町では国の補助金などを活用した除却助成制度を設けています。しかし、所有者等がおかれている状況は様々であり除却等を積極的には考えられない場合もあることから、助成

の拡充等を検討します。

(3) 空家等の有効活用

町内には、修繕や改修等により利活用が可能な空家や空き店舗等があります。こうした空家等を地域の資源として有効活用できる施策を推進します。

所有者等に対して、空家等の維持管理と利活用についての意欲を促す情報発信を行います。

また、店舗や事務所、コミュニティー施設や福祉施設等の地域の活動拠点、高齢者等の住環境の質の改善のための住み替えなど、多様なニーズの発掘を行い、空家等の利用希望者に対する売買・賃貸の支援や、利用する際の修繕、リフォーム、リノベーション（※1）に対する支援を積極的に推進します。

さらに、移住・定住の促進と交流人口の拡大による活力ある町づくりを目指している本町では、お試し暮らし住宅や民泊・ゲストハウスとしての利用等も検討し、北海道が推進する「北海道空き家情報バンク」との連携など、町外への積極的な情報発信も行います。

※1 用語解説

○リフォーム

老朽化した建物を新築の状態に戻すことをいい、原状回復ともいいます。

○リノベーション

既存の建物に大規模な工事を行うことで、性能を新築の状態よりも向上させたり、価値を高めたりすることをいいます。

(4) 法に基づく特定空家等の是正措置

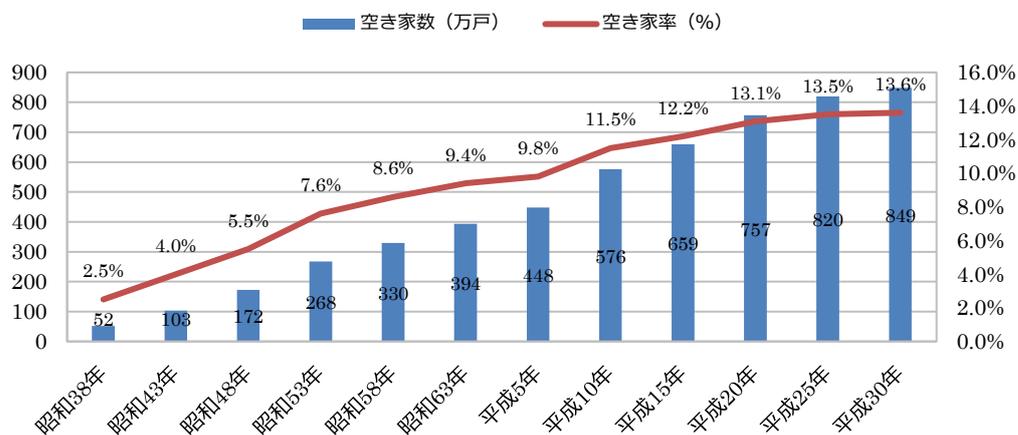
著しく管理不全な状態で、周辺に悪影響を及ぼす危険な空家等に対しては、津別町空家等対策協議会において特定空家等の認定を行い、その所有者等に対して法に基づく「助言または指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」と段階を追ってこれらの措置を講じます。

1. 統計調査からみた空家等の状況

(1) 住宅・土地統計調査からみた空家等の状況

総務省統計局が5年ごとに全国的に実施する「住宅・土地統計調査」によると、全国の空家率の推移は、年々増加傾向にあります。

図表 全国の空き家率の推移（住宅・土地統計調査）



北海道の空家率の推移も年々増加し、道内の集計では、市場に流通していない「その他の住宅」(※1)では、約61%が木造一戸建てとなっています。

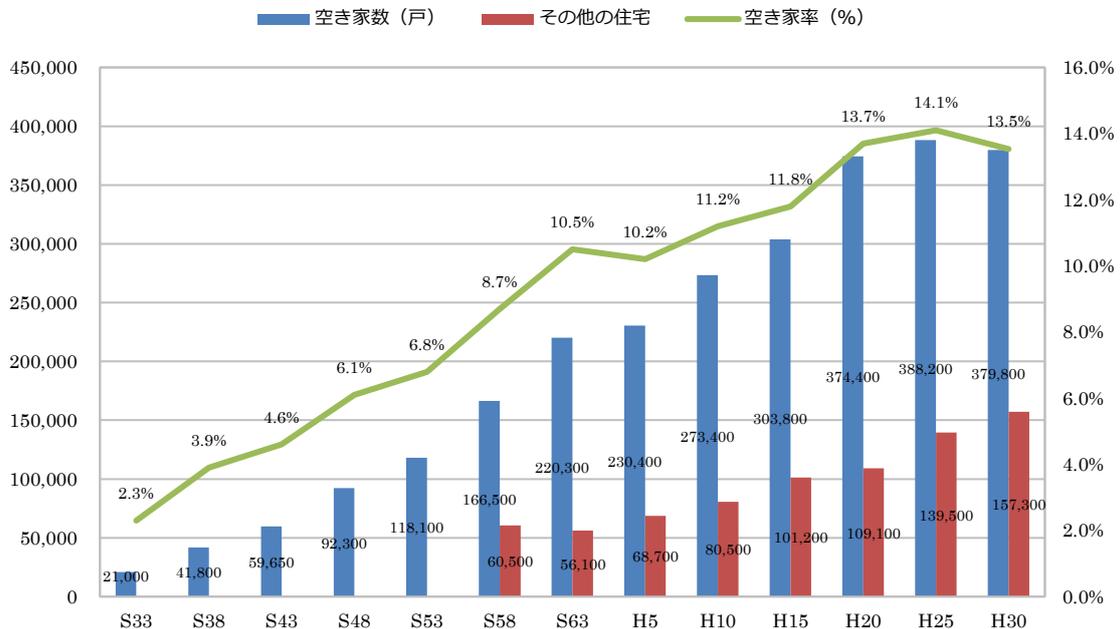
そのうち、主要な構造部分などに腐朽・破損があるものが約36%となっており、賃貸・売却用住宅(24%)に比べて高い割合になっていることから、**市場に流通していない(できない)空家では、管理の状態が不十分になる傾向**が読み取れます。

※1 用語解説

○その他の住宅

住宅・土地統計調査における空家の区分の一つで、別荘や賃貸・売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅とされています。例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅をいいます。

図表 道内の空き家率の推移（住宅・土地統計調査）

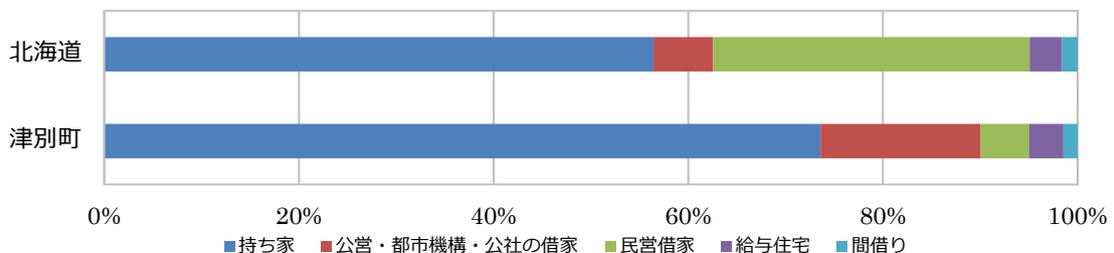


(2) 国勢調査からみた住宅所有の状況

令和2年の国勢調査によると、津別町の住宅の所有状況は、持ち家に住む世帯の割合73.6%と最も多く、次が公営住宅を中心とする公営借家(16.4%)、続いて、民間借家(5.0%)と給与住宅(社宅や官舎)(3.5%)、間借り(1.5%)となっています。

本町の特色として、近年は持ち家志向が低下しているものの、比較的持ち家率が高いことに加え、公営借家の割合が高く、民間の借家の割合が低いことがあげられます。

図表 住宅所有関係別世帯構成比の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

国立社会保障・人口問題研究所によると、今後の本町の人口は大きく減少することが推計され、所有状況の最も多い持ち家住宅の空家化の増加が予想されます。したがって、空家化の予防と老朽建物の適正管理、空家等の有効活用などの対策が重要な課題となります。また、人口・世帯数が今後も減少し、少子高齢化が進むことが推計されており、これに加えて、地域の住宅市場があまり活発ではなく、老朽化した建物を中心に空家等がますます増加することが予想されます。

2. 空家等実態調査からみた町内の空家等の状況

本計画の改訂にあたり、町では平成29年度に続き改めて町内の空家等の数や分布状況等の現地調査を行いました。

さらにその結果をもとに、空家等の所有者等に対してアンケートを送付し、「今後の意向」等の調査を行いました。

現在、町ではこれらの調査によって得られた情報等の精査を進めています。

(1) 空家等の現地調査の概要

町内全域にある建築物を対象に、外観目視による実態調査を行いました。

① 調査の対象

調査の対象は住居に限定せず、倉庫や工場などを含む建築物全般としました。

② 調査の時期

令和4年10月19日～令和4年11月10日

③ 調査の内容

現地調査では、敷地外（公道）からの外観目視によって、空家等か否かの判定を行いました。なお、判定にあたっては国土交通省の『「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（以下「ガイドライン」という。）』と『地方公共団体における空家調査の手引き Ver.1』に準じて一定の基準のもとに行いました。

さらに、これに加え、建物の傾きや外壁、屋根、附属物（アンテナ等）の破損状況や周囲の雑草・立木の状況等、建物と敷地の状態の把握を行い、管理不全な空家等について調査を行いました。

（２）空家等の現地調査の結果

① 町内全域の空家等の件数

空家等と推定される建物は、町内全域で 239 件が確認されました。

建物の用途は後述のとおり、専用住宅が約 8 割を占めており、住宅に係る空家件数を集計すると 216 件になります。

町内全域の住宅に係る空家件数を分子として、町内全域の課税家屋数 4,088 件（総務省の令和 2 年度固定資産の価格等の概要調書による）に対する割合は 5.8%となります。

空家数の比較

（単位：件）

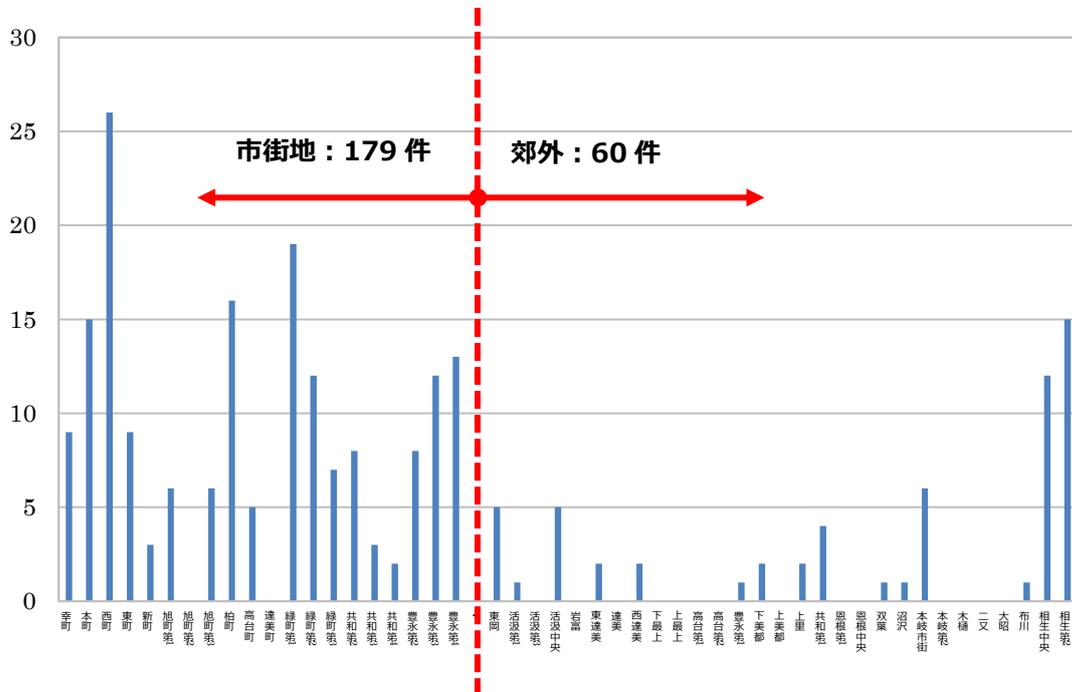
年 度	件 数	うち市街地	うち郊外
H29	369	231	138
R4	239	179	60

なお、前回調査では町有・道有建物 34 件も空家件数に含めていますが、今回は除いています。また前は、アンケートにより「使用している」と回答があった空家も空家件数に含めていますが、今回実施したアンケートで「使用している」と回答のあった空家 52 件も除いています。

前回調査から、空家の撤去や入居により、減少した空家数は 98 件で、所有者の死亡、転出等で新たに空家になった件数は 54 件です。

② 市街地・郊外別の空家等の件数

市街地・郊外別に空家等の分布状況をみると、市街地は179件で郊外は60件となっています。

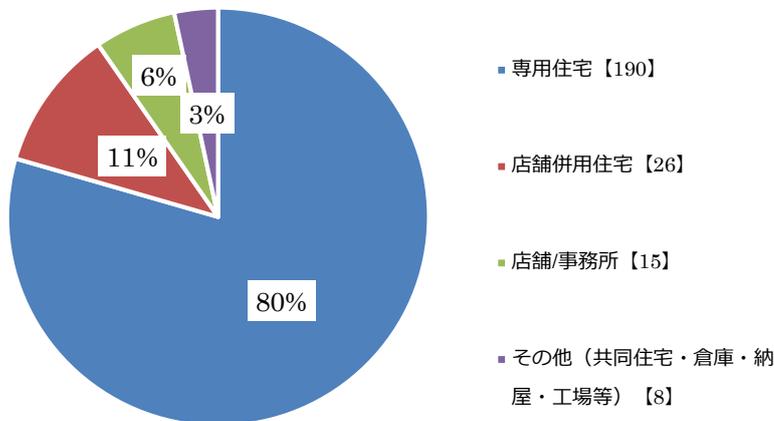


③ 用途別の空家等の状況

内訳は次のとおりです。

- ・用途別：戸建専用住宅が約8割を占めており、その他、兼用住宅や店舗等です。

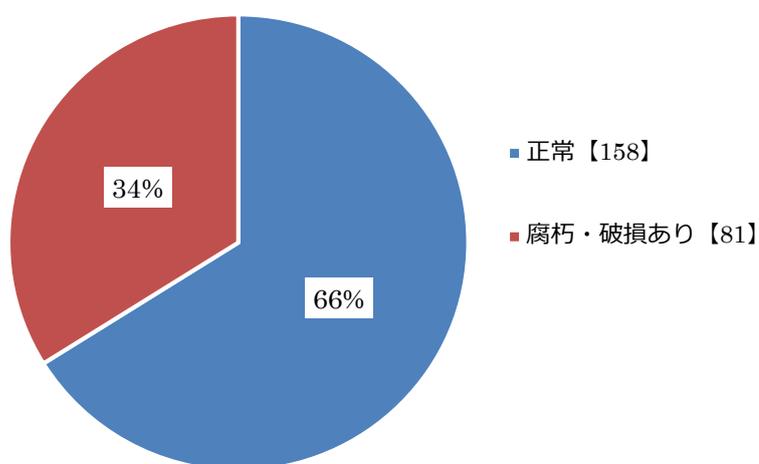
図表 空家等の種類別件数



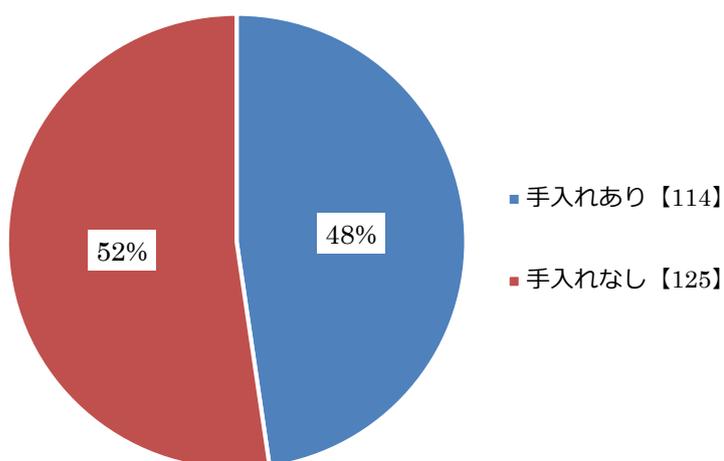
④ 建物の状況別の空家等の状況

建物の状況別にみると、建物に傾きがあるなど、緊急的な対処が必要な空家等は1割程度で、外壁等に破損のある空家等が3割以上また、建物の周囲の草木の繁茂やゴミの堆積の状況など、敷地の管理状態に問題のある空き家が多く見られました。

図表 腐朽・破損状況件数



図表 雑草・立木の状況件数



●空家等の現地調査の結果のまとめ

現地調査の結果、建物の倒壊などの危険のある空家等は少数でしたが、外壁や屋根に破損のある空家等が多く、また、敷地の雑草・立木の繁茂やゴミの堆積等、管理の不良により、衛生・景観の面から問題があると推定される空家等は半数程度ありました。

本町の空家等対策の方向性として、町民の暮らしの安心・安全と町の景観を守るため、危険な空家等の対処を進めていくとともに、景観上問題がある空家等の対処に積極的に取り組んでいく必要があります。

(3) 空家等の不良度判定の結果

① 不良度判定基準

国土交通省の『地方公共団体における空家調査の手引き ver.1』の「住宅の不良度の判定基準」を参考に、一級建築士の意見を踏まえ、各項目の物理的損傷などの度合いが〈建物の物的使用可能性〉やく各項目の不良な状態を是正するために要する費用の大小〉に及ぼす影響などを加味して「空家等判断基準評価シート」を作成し、町内の空家等の不良度ランクの判定を行いました。

空家等判断基準評価シート

評定区分	評定項目	評定内容	評点
敷地	①門・塀の状況	1. あり1. 正常	0
		1. あり2. 損傷あり	10
		1. あり3. 倒壊 倒壊の恐れあり	20
	②擁壁の状況	2. なし	0
		3. 確認不可	5
		1. あり1. 正常	0
	③雑草・立木の状況	1. あり2. 損傷あり	50
		1. あり3. 倒壊 倒壊の恐れあり	100
		2. なし	0
	④ゴミの投棄、堆積の有無	3. 確認不可	5
		1. あり 1. 手入れあり	0
		1. あり 2. やや繁茂	5
建物	①屋根材の状況	1. あり 3. 繁茂	20
		2. なし	0
		3. 確認不可	5
	②外壁材の状況	1. あり 1. 一部堆積あり	5
		1. あり 2. 大量に堆積あり	15
		2. なし	0
	④建物の傾き	3. 確認不可	5
		1. 正常	0
		2. 一部に傾きあり	70
	⑤樋(とい)の状況	3. 全体的に傾きあり	100
		4. 確認不可	5
		1. 正常	0
⑥窓ガラスの状況	1. あり1. 正常	0	
	1. あり2. 一部破損	10	
	1. あり3. 大部分が破損	20	
付属屋	2. なし	0	
	3. 確認不可	5	
	1. あり1. 正常	0	
その他破損箇所	付属屋	1. あり2. 一部破損	10
		1. あり3. 大部分が破損	20
		2. なし	0
	①雨戸	3. 確認不可	5
		1. 雨戸	10
		2. ベランダ	20
		3. アンテナ	5
		4. 看板	5
		5. 屋外階段	20
6. 玄関・勝手口	10		
7. カーポート	10		
8. 灯油タンク	5		
9. その他	10		

合計点を算出

ランク	点数	判定内容
D	100点以上	主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要
C	50～99点	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
B	1～49点	一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要
A	0点	損傷等もなく、管理に特段の問題がない

不良度ランク「C」「D」、又は汚物・異臭「あり」、小動物の住家「あり」 ⇒ 特定空家等候補

うち、不良度ランク「D」、又は第三者へ危害を与える可能性「あり」 ⇒ 特定空家等の可能性高い

② 不良度判定結果と特定空家等候補の抽出結果について

「空家等判断基準評価シート」により町内全域の空家等の不良度判定を行ったところ、以下のような抽出結果となりました。

●特定空家等候補 52 件

汚物・異臭「あり」の空家 1 件

不良度ランク【D】の空家であるため、特定空家等候補の件数は、不良度ランク【C】【D】の合計件数と一致します。

●特定空家等の可能性が高い空家等 上記のうち 22 件

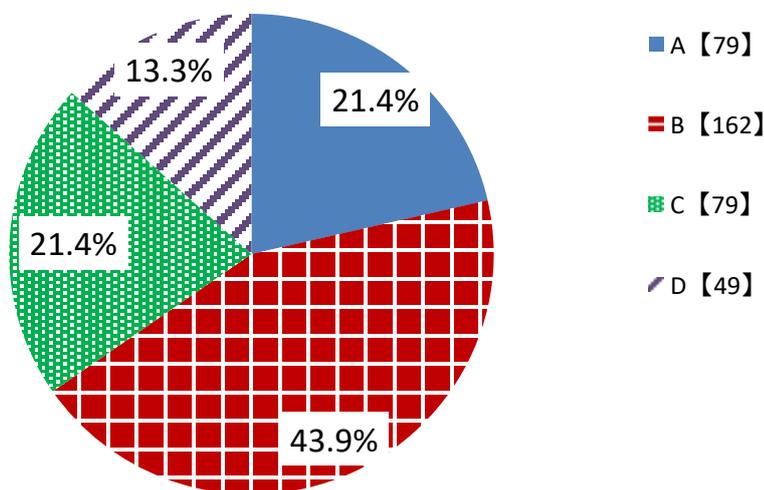
第三者へ危害を与える可能性「あり」の空家 3 件

内訳 不良度ランク【D】の空家が 3 件

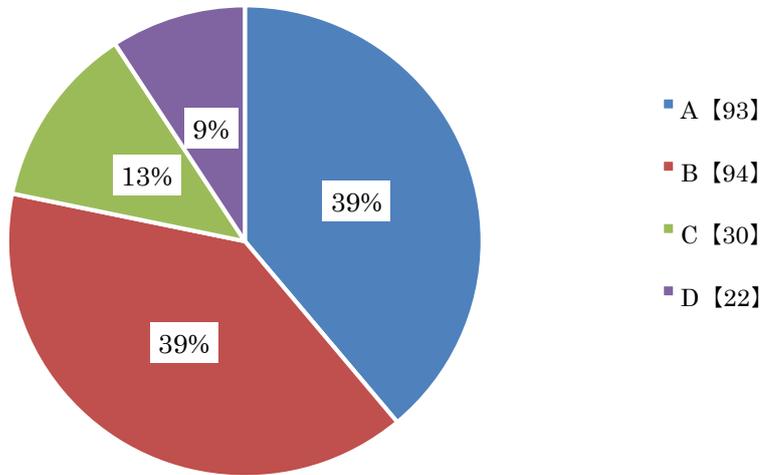
このため、特定空家等の可能性が高い空家等の件数は、不良度ランク【D】の空家件数 22 件です。

前回（H29）調査から空家件数が 130 件減少し、不良度ランク【C】【D】の件数も減少し割合も減少しています。これは、不良度ランクの高い空家の撤去が進み、新たに空家となった住宅の不良度ランクが低かったためです。

図表 不良度判定別件数（H29）



図表 不良度判定別件数 (R4)

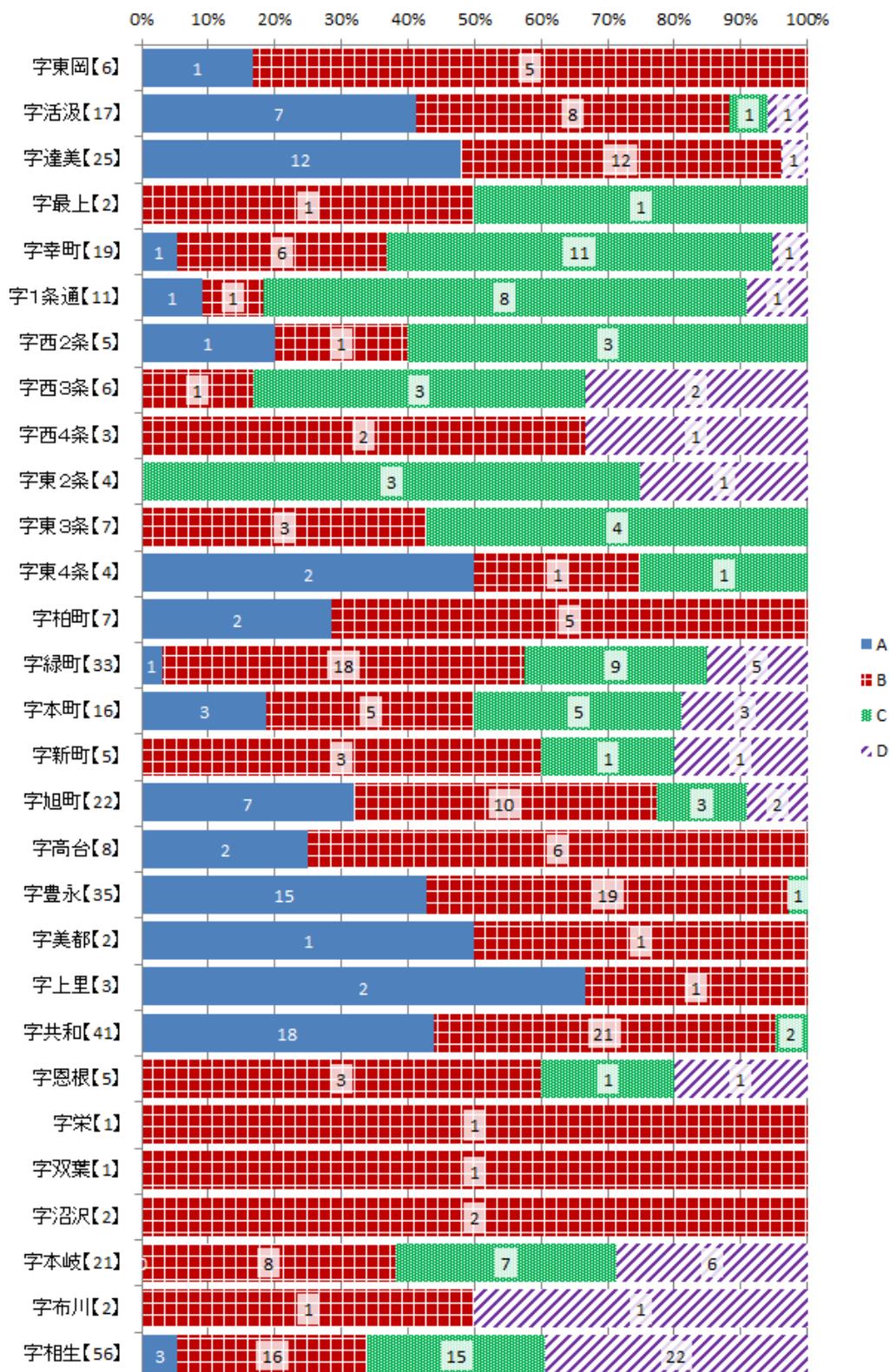


(説明)

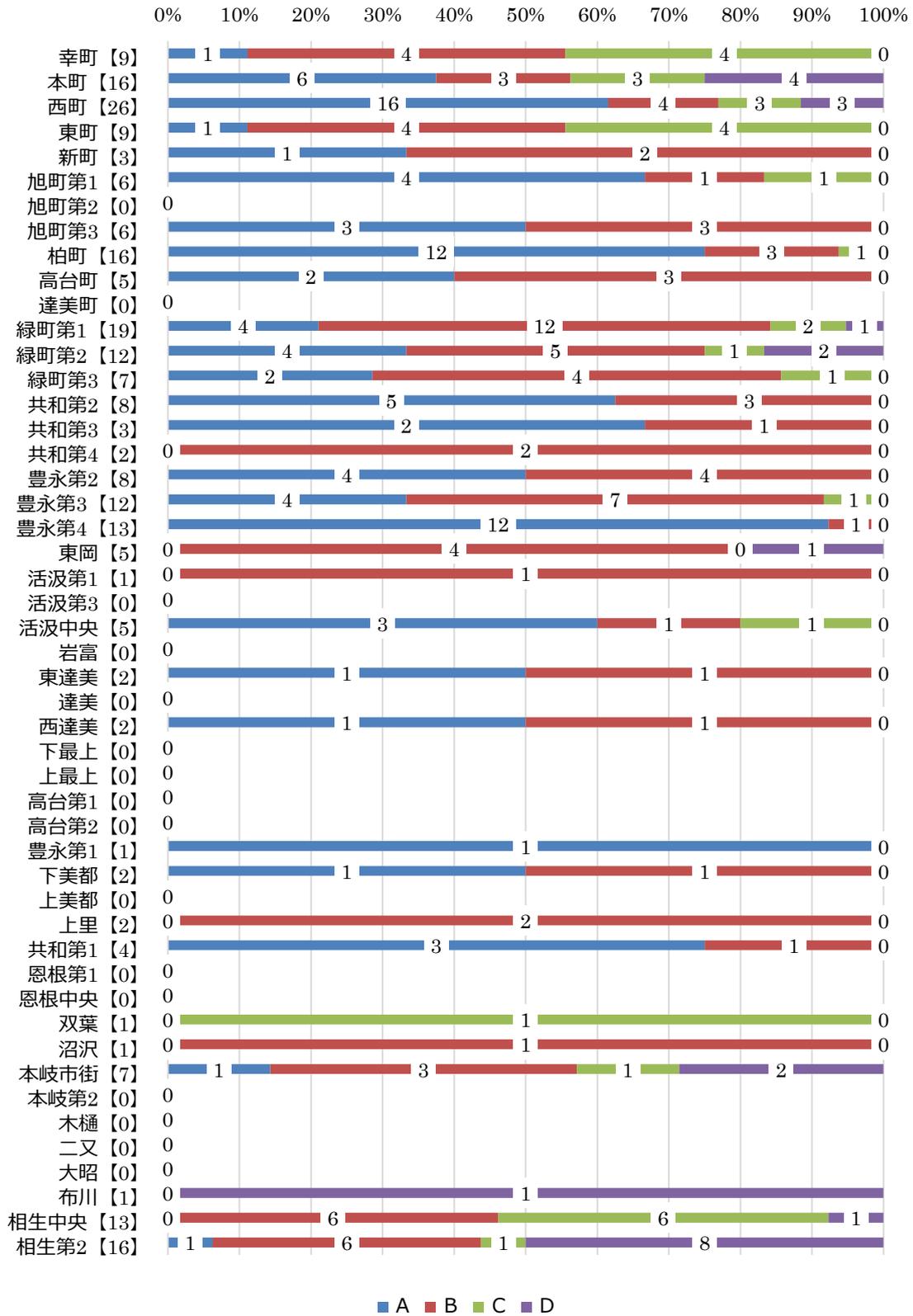
- ・ ランク A 損傷等もなく、管理に特段の問題がない
- ・ ランク B 一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要
- ・ ランク C 主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数個所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
- ・ ランク D 主体構造部に著しい損傷があるか、複数個所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要

※26 ページの「字別における不良度判定別件数」、27 ページ「自治会別における不良度判定別件数」ランク A～D も同じ

図表 字別における不良度判定別件数 (H29)



図表 自治会別における不良度判定別件数 (R4)



(4) 所有者等に対する意向調査の概要

① 調査の対象

現地調査において把握し空家等として推定した建物のうち、送付先が確認できた 222 件の所有者等を対象として、郵送によるアンケート方式により意向調査を実施しました。

② 調査の期間

令和 4 年 10 月 19 日～令和 4 年 11 月 10 日

③ 調査の項目

- 問 1 : 所有者等の年齢および世帯構成
- 問 2 : 空家等の使用状況等
- 問 3 : 空家等になった期間
- 問 4 : 空家等になった理由
- 問 5 : 空家等の状態
- 問 6 : 空家等における問題点
- 問 7 : 空家等の管理
- 問 8 : 空家等の管理方法
- 問 9 : 空家等の管理を行わない理由
- 問 10 : 空家等の管理の意向
- 問 11 : 空家等の取り壊し・改修予定の有無
- 問 12 : 空家等の利活用希望の有無
- 問 13 : 空家等の利活用方法
- 問 14 : 空家等の利活用条件
- 問 15 : 空家等の利活用をするつもりはない（できない）理由
- 問 16 : 空家バンク制度の認知度
- 問 17 : 空家バンク制度の利用意向
- 問 18 : 津別町の空家等の関連事業（制度）の認知度

④ 回収の状況

空き家と推定される物件 222 件に対し、調査票（資料編）を郵送し、117 件の回答（回収率約 52.7%）がありました。

※ アンケートの結果は資料編に掲載しています。

3. 空家等対策の課題と必要な施策の方針及び取組結果

本町の空家等対策にあたっては、まず、管理不全な空家等が発生する要因や背景を踏まえ、管理不全な状態が長く続くことによって特定空家等とならないよう空家等対策の課題を明らかにした上で、有効な施策を行うことが重要です。

空家等実態調査の結果、明らかになった課題と必要な施策の方針を整理すると以下のようなことがあげられます。

(1) 管理不全な空家化の予防に関する課題

管理不全な空家等が発生する背景には、相続や財産処分など所有者等や家族における課題があり、今後もこれに対する施策の検討が必要です。

【課題】

- 所有者等が、使用しなくなった住宅等の処分をたくてもできないのは、**処分の際の法的な手続きや町からの支援制度に関する情報の不足**があります。また、**相談先がないこと**から、早期の処分が進まず、空家等の老朽化の進行にもつながります。
- 高齢の所有者等と家族との間で財産処分について話し合う機会が少ないまま、**相続によって空家等が発生**する場合があります。また、**所有者等が高齢等**であるため、経済的な事情や相続人である家族が遠方であるなどにより、自力での解決が困難な場合もあります。

【必要な施策】

- 空家等の利活用や除却等に関する手続きおよび町の支援制度の情報を町民に分かりやすく周知し、**理解と認識を醸成**するとともに、**相談体制を整備**する必要があります。
- 所有者等が高齢等により自力での処分が困難な場合には、町の福祉施策等と連携し、**町の関係機関の協力を得ながら情報提供や支援の仕組み**を検討する必要があります。

【取組結果】

- 建設課住宅係を相談窓口として、空家等対策全般についての制度等、町の支援策を情報提供するとともに、所有者からの相談に対処してきました。
- 空家等の賃貸・売買等の利活用を希望する方の相談窓口は津別町空家バンクとしました。
- 広報誌や固定資産税の通知書で空家等撤去補助制度の周知を図り、空家の除却が進んできました。
- 平成30年度に「空家になる前にすべきこと」をテーマに「空家セミナー」を開催しました。以後はコロナ禍で3年連続で中止しています。
- 空家予備軍となる単身高齢者の住宅等の状況把握や家族等への支援のあり方は検討する必要があります。

（2）空家等の適正管理の推進と危険な空家等の除却に関する課題

空家等の管理について、第一義的な責任は所有者等にありますが、適正な管理が行われず何らかの問題が発生している場合、その背景には、所有者等が高齢であったり、遠方にいるために空家等の管理が困難となっていること、または空き家等の状態を把握していないために無関心や放置する状態が起きている状態があります。これらに対する施策の検討が必要です。

【課題】

- 空家等が所有者等から放置される原因には、空家等に対する**所有者等の問題意識**が高まらないことがあります。
- 空家等が適正に管理されず問題が発生しているのは、所有者等が高齢であったり、遠方にいるため、**空家等の状態や周辺に及ぼしている影響を把握していない**場合があります。
- 所有者等が**高齢**であったり、**町外に居住**しており、空家等や敷地の適切な管理ができない場合があります。
- 所有者が死亡し、相続等の権利関係に複雑さが生じ、空家等の**所有者や管理を行う主体が不明確**な状態にある場合があります。
- 除却や修繕等をするための**費用負担**が問題となって、修繕や除却が進

まない場合があります。

【必要な施策の方針】

- 空家等対策では、空家等の実態の詳細を把握することが重要です。町内全域に点在する空家等について、その状態や所有者等の事情を把握しているのは、本町においては建物周辺の町民であり自治会の役員であるといえます。空家等実態調査の情報をもとに、**自治会の協力を得て、空家等の実態の詳細を把握**する必要があります。
- 空家等を放置することのリスクや、管理不全の空家等、周辺の生活環境に及ぼす影響や既に起きている状況を、**所有者等とその家族に知らせる**ことが重要です。その上で、空家等に対する改善方法や処分等の意向を含めた**所有者等の事情の把握**に努め、管理不全の状態が続くことによる特定空家等とならないよう、所有者等個々の状況に応じて**法に基づく助言等**を行い改善を促す必要があります。
- 空家等を自ら管理できない所有者等に対しては、空家等の窓や屋根などの外観、敷地の草木の繁茂などを定期的に確認し管理するため、**町、関係機関、地域住民による代行または支援などの方法**を検討する必要があります。
- 相続による空家化の問題が発生するのを防ぐため、所有者等が建物の**相続人や管理者を早い時期から明確にしていける**よう意識の醸成を図るため、関係機関とも連携し啓発・情報提供をする必要があります。
- 所有者等による修繕・除却を促進するための**助成制度等の支援策**の拡充を検討する必要があります。なお、助成制度によって、「放置すれば町が支援してくれる」といったモラルハザードを起こさないよう、制度の内容を検討し、住民の暮らしの安心・安全と町の景観を守り、地域の活性化が損なわれない仕組みをつくる必要があります。
- 空家等の解体・除却は、所有者等が自主的に行うことが原則ですが一方で空家等の周辺の町民が早期の解体・除却を求めている建物もあり、**所有者と地域の自治会や民間事業者が協力・連携して解体・除却の作業を進めることのできる仕組み**を検討します。

- 著しく管理不全な空家等で、**法に基づく特定空家等の是正措置**が必要な場合は、津別町空家等対策協議会において協議の上、法、基本指針、ガイドラインに基づき適切に対応します。

【取組結果】

- 空家台帳のデータベースを作成し、空家を把握した際はデータ更新を行ってきています。自治会からの情報収集を実施し、空家の現地調査をしてきています。今後は、空家地図も充実させ情報の管理を進めます。
- 空家所有者に対する空家の適正管理の重要性等を啓発する情報発信は不十分でした。
- 周辺に危険を及ぼすおそれのある管理不全な空家2件を特定空家等に指定し、1件は除却されましたが、残る1件は法的措置を継続中です。

(3) 空家等の有効活用に関する課題

空家等には利活用可能なものが本町には多数あります。そうした建物が長期にわたって空家等の状態が続く結果として管理不全な空家等にもなります。したがって空家等の利活用促進は、空家等対策では重要な施策になります。

しかし、空家等の利活用が進まない背景には、所有者等に空家等の処分を行う動機がもてなかったり、所有者等の高齢化や情報の不足などの課題があります。また、所有者等に利活用の意思があっても、空家等の売買や賃貸の需要と供給のミスマッチがあったり、そもそも、需要が不足しているなど、町内の中古住宅市場の観点からの課題も存在します。これらに対する施策の検討が必要です。

【課題】

- 空家等の利活用に関しては、所有者等に家賃収入・修繕度合いの判断・家財整理等の**様々な不安**があるために利活用が進まないことが考えられます。空家等の利活用の可能性、空家等の状態や適正な経済価値、売買・賃貸等の手続き、家財道具等の整理に関する情報など、**利活用に必要な情報が不足**していることがあげられます。

- 空家等の修繕やリフォームの**費用**が負担となって、利活用が進まない場合があります。
- 町内全域もしくは地域で空き家等の利活用を考える仕組みがなく、利活用の方法や運営のノウハウがわからないため、**地域での空き家等の利活用**が進まないことがあります。
- 既存の空家等に関する情報の不足があり、売買や賃貸などの流通に必要な市場の機能が十分に働いていないことが考えられます。住宅市場が活発でないことに加えて、**需要と供給のミスマッチ**が生じていることが、中古住宅市場における物件の滞留を引き起こし、利活用を妨げている一因となっています。

【必要な施策の方針】

- 空家等の売買や賃貸に際しての法的な手続き、価格や家賃収入、それらに伴う住宅の引き渡しなど、所有者等が抱える不安を軽減することで空家等の利活用の意欲が醸成され、家財整理等の積極性が促されると期待できることから、**情報発信や相談体制**を整備する必要があります。
- そのままでは利活用が難しい空家等に対しては、空家市場や地域のニーズに合わせて**適正な修繕の度合いを判断**し、住宅としての価値を高めていくことが不可欠なことから、これを促進していくための支援策を検討する必要があります。
- 個人間の売買や賃貸のほかにも、地域の福祉施策の充実や活性化のため活用できる空家等は、地域の資源としてとらえ、所有者等やその家族間だけの問題としてではなく、**地域の特性にふさわしい利活用方法や運営の在り方**を、町と関係機関、地域が連携し検討する必要があります。
- 空家等の利活用を希望する所有者等に**空家バンクの登録**を促進することにより、町内の住み替え需要や町外からの転入・移住等による空家等の流通化の支援と、空家等の需要を喚起する仕組みづくりを検討する必要があります。活発ではない町内の中古住宅市場の流通を促すために、既存の空家等に関する情報発信のあり方を検討し、**様々な需要を受け入れるための環境**を整備する必要があります。

- 空家等の利活用を促進し、売買や賃貸の需用を発掘するため、**空き家等を提供したい者と利用を希望する者を繋げる（マッチングする）仕組み**をつくる必要があります。
- 空家等が売買や賃貸によって**利活用された際にその情報を町内外に発信**していくことも空家等の所有者等に利活用の動機を高めることとなります。

【取組結果】

- 空家等対策セミナーは、前述したとおり1回しか開催できませんでした。今後、空家等の利活用をテーマとしたセミナー開催を検討します。
- 空家バンクを活用して、空家の売買や賃貸が進んでいますが、登録する空家が少ないことから、今後、空家所有者の意向を確認するなど登録する物件の掘り起こしが必要です。
- 長期にわたって空家等の状態が続く空家は、利活用が進むよう所有者と連絡を取り、必要な情報を提供することが必要です。

(4) 第1期計画期間の取組結果

① 空家バンク

平成30年から空家バンクを創設し、空家等の売買や賃貸を進めてきました。

空家バンクの実績 (単位：件)

		H30	H31	R2	R3	合計
登録件数	売買物件	5	16	9	8	38
	賃貸物件	2	4	6	9	21
	売買賃貸物件	4	0	2	1	7
成約件数	売買物件	3	14	7	8	32
	賃貸物件	3	1	8	4	16

② 中古住宅購入奨励金

空家（中古住宅）を購入した方に、奨励金を交付しました。

中古住宅購入奨励金の実績 (単位：件)

年 度	H30	H31	R2	R3	合計
助成件数	5	14	3	5	27

③ 空家等撤去促進事業

空家を自主的に取り壊す所有者等に対して費用の一部を助成しました。

空家等撤去促進事業の実績 (単位：件)

年 度	H30	H31	R2	R3	合計
補助件数	21	18	19	12	70

④ 危険な空家の撤去

前回調査時（H29）に、特定空家等候補とした物件について撤去いただきました。

- ・ 特定空家等候補物件の撤去数 5件

特定空家に認定した物件について撤去いただきました。

- ・ 特定空家の撤去 1件

		課題の種類	必要な施策
対 策 の 種 類	管理不全な空家化の予防	<p>【所有者・家族等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○情報・相談先の不足 ○高齢の所有者等の増加 ○相続と財産処分の問題 ○相続人等が遠方在住 	<p>【所有者・家族等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空家等の問題の周知・情報提供 ○相談体制の充実 ○高齢の所有者等に対する支援 ○空家化する前からの所有者等への情報提供
	空家等の適正管理の推進と危険な空家等の除却	<p>【所有者・家族等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○問題意識が高まらない ○管理不全の空家等の状態が把握できない ○高齢の所有者等の増加 ○相続人等が遠方在住 ○所有者等の不明 ○除却・修繕費用の負担 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ○町からの対応に対し改善がされない 	<p>【所有者・家族等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空家等の放置リスクの周知・啓発 ○所有者等の事情の把握 ○管理方法等の助言・支援 ○修繕・除却の助成制度の拡充検討 <p>【地域的な支援等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○自治会の協力を得て空家等の詳細な実態を把握 ○地域の町民等が協力する空家等の管理代行、除却等の仕組みの検討 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ○特定空家等の認定と法に基づく是正措置
	空家等の有効活用	<p>【所有者・家族等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○利活用に関する不安 ○情報・相談先の不足 ○家財道具等の整理の負担 ○修繕等の費用の負担 <p>【地域の中古住宅市場】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域に利活用の仕組みがない ○空家等の情報不足 ○需要と供給のミスマッチ ○需要の不足 	<p>【所有者・家族等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○利活用に関する不安を解消する情報発信・相談体制 ○適正な修繕度合いを判断する支援 ○修繕費用の助成の拡充 <p>【地域の中古住宅市場】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空家等の情報整備 ○空家バンクの充実・整備 ○様々な需要の発掘 ○地域に即した活用方策の検討 ○流通促進の仕組みづくり

第4章

具体的な施策

本町の空家等対策は、本計画に基づき、令和5年度から令和9年度にかけて、具体的な施策を行っていきます。

空家化の抑制に関しては、相談窓口の充実や町民への情報発信、空家等対策のためのセミナーを開きます。空家等の有効活用に関しては、空家バンクを通じ利活用可能な空家等の登録勧奨をするとともに、移住・定住等に利活用可能な空家等について詳細な調査を行います。また、町内における様々な空家等の用途・ニーズを発掘することによる有効活用のための方針を引続き検討します。管理不全な空家等への是正に関しては、空家等の所有者等に対し、改善方法の情報発信や解体・除却を促進するための助成制度の効果的な情報提供を行います。また、著しく管理不全で危険な空家等に対しては、特定空家等の認定をした上で、法に基づく是正措置を実施します。

これら空家等対策を推進するため庁内における体制の連携を密にし自治会・専門家団体・民間事業者と連携・協力を図ります。

1. 管理不全な空家化の予防

適正に管理されない空家等の発生を予防するためには、空家等の問題に関する町民の理解の醸成が必要です。

そのため、以下の施策により、管理不全な空家等の発生予防に努めます。

(1) 相談窓口の充実

空家等の賃貸・売買等の利活用や、所有者等が亡くなった後の相続・処分等について心がけ、準備するための相談、空家等対策全般についての制度等、町の支援策を情報提供するための**空家等に関する相談窓口を引続き建設課住宅係で行い**、庁内の関係課や外部専門団体へ速やかに取り次ぎ、所有者等からの相談に対処します。

(2) 町民への情報発信

広報誌やホームページ、チラシやパンフレット等を活用し、町民に広く空家等の所有者の責務や適正管理の重要性、町の制度等の情報を周知・発信します。また、空家等が長期にわたり空家の状態（いわゆる塩漬け）にならないよう、所有者等に空家等の有効活用の動機を促せるよう、「空家バンク」の情報など空家等の利用希望者の情報や、売買や賃貸によって利活用された情報も含めて、空家等の所有者をはじめ町民に広く発信し、空家等の有効活用の動機を高めることができるよう努めます。

(3) 空家等対策セミナーの開催

空家等対策セミナーを開催し、住宅等の**相続人となる者がいない所有者**に対し、将来の対処の方法等の情報提供や啓発を行い、空家等の問題を生前から考え準備し解決することを推奨します。

【セミナーの概要】

相続が発生した際に、住宅等の相続人や管理者等が明確であれば空家等の所有者が不明となることを未然に防ぐことができます。また、相続人となる者がいない場合でも、財産管理人制度の活用等により、空家等の管理者を明確にすることができます。

相続の問題は所有者及びその家族等の問題ですが、町では空家等対策セミナーを通じて、空家化のリスクと、生前解決の重要性等を周知・啓発することで、相続を契機とする空家化の予防に努めます。

(4) 専門家団体等との連携

空家等の相談に速やかに対処できるよう、外部の**専門家団体、民間事業者との連携体制**を整備します。

(5) 単身高齢者の住宅等の状況把握と家族等への支援

将来、管理不全の空家等の原因となる所有者等の予備軍になりえる**単身高齢者**に対して、町と地域包括支援センター、社会福祉協議会、自治会等が連携し、高齢者の日常生活の支援のなかで、空家になるリスクの高い高齢者の事情や住宅の状況を把握し、高齢者本人と家族との間で将来の相続や、住宅の利活用による長期の空家化予防に向けた話し合いができるよう助言や支援のあり方を検討します。

2. 空家等の適正管理の推進と危険な空家等の除却

空家等の詳細な実態を把握した上で、所有者等による空家等の適正管理を推進し、管理不全を防ぐためには、そうした空家等がもたらす諸問題について、所有者等をはじめ町民の理解の醸成が必要です。

そのため、以下の施策により、空家等の適正管理と危険な空家等の除却を推進します。

(1) 空家等の詳細な実態の把握

空家等の実態の詳細を把握するため、空家等実態調査の情報をもとに、管理のされかたなど建物の状態や所有者等の事情を把握していることが期待される自治会の役員の協力を得て、空家等の実態の詳細を把握します。

(2) 所有者等の意識醸成に向けた情報発信

広報誌やホームページ、チラシ等で、空家等の所有者等へ、所有者の責務や、空家を放置することによって発生する周囲への影響や問題点等、適正管理の重要性を周知し、自主的な適正管理を促します。

また、相続による空家化の問題が発生するのを防ぐため、所有者等が建物の相続人を早い時期から明確にしていけるよう意識の醸成を図るため、庁内福祉関係課や福祉関係機関と連携し啓発を行います。

(3) 地域の人材を活用した空家等の管理の仕組みの構築

所有者等が高齢であったり遠方にいるため、自ら管理することができない空家等に対し、窓や屋根等の外観や敷地の草木の繁茂を定期的に確認し**管理することができる代行または支援等の仕組み**の構築を、町、関係機関、自治会が連携し検討します。

(4) 空家等の解体・除却助成制度の周知、拡充の検討

空家等の解体・除却は、所有者等が早期に自主的に行うことが原則です。所有者等による解体・除却を支援するため、本町では、一定の条件を満たす老朽化した空家等の解体・除却にかかる費用について、助成制度を設けています。(※参考1)

前述の実態調査の情報を踏まえ、助成制度の効果的な周知をするとともに、制度の拡充を検討します。

(5) 地域の協力を得た空家等の解体・除却の仕組みの検討

空家等の解体・除却は、所有者等が自主的に行うことが原則ですが、一方で空家等の周辺の町民が早期の解体・除却を求めている建物もあり、所有者と地域の自治会や民間事業者が協力・連携して解体・除却の作業を進めることのできる仕組みを検討します。

(6) 空家等を解体・除却した跡地の活用促進の検討

空家等を解体・除却を促進するため、解体・除却後の跡地の活用を支援する仕組みも必要です。跡地の立地によっては、住宅等の建設用地としての活用が期待されることから、所有者等に対し町の「空き家等情報登録制度」への登録を勧奨します。また、地域コミュニティの空間や冬期の排雪場所としての活用も想定されるので、地域共有の公共的な場所としての活用方策を検討します。

※参考 1

「津別町空き家等撤去促進事業」の概要

津別町では、空家等を自主的に取り壊す所有者等に対して費用の一部を助成しています。

○対象となる建物

町内にある3年以上使用していない、または今後も使用する見込みのない空家と放置状態の廃屋で、いずれも住宅とそれに付属する物置等の建物が対象です。なお、工場や事業用倉庫は対象となりません。

○助成の対象者

町内在住の有無や個人・法人を問いませんが、原則として建物の所有者（団体）が対象です。ただし、所有者以外でも所有者の確認、許可があれば助成対象者となることができます。なお、町内に本店、支店又は営業所を有するものが施工するもので、工事費用が50万円を超えるものです。

○助成の内容

助成額は工事金額の2分の1以内で50万円が上限です。

3. 空家等の有効活用

利活用可能な空家等が長期にわたって使われない状態が続く結果として、管理不全な空家等になる場合が多く、空家等の有効活用の促進は、空家等対策では重要な施策になります。空家等の所有者等に売買や賃貸等、利活用の意欲を喚起するとともに、有効活用の新たな需要を発掘し、需要と供給のミスマッチを解消する必要があります。

そのため、以下の施策により、空家等の有効活用を推進します。

(1) 空家等対策セミナーの開催

前述の空家等対策セミナーと相談窓口を通じて、専門家団体と連携を図り、空家等の利活用を希望する所有者等に対して早期の売却や賃貸を促進するための情報提供を行います。

(2) 空家バンクの活用

空家バンクとは、**空家等の所有者と利用希望者の繋がり（マッチング）を行う仕組み**です。民間不動産事業者が運営する、売り物件・貸し物件の掲載サイトと似ていますが、一般の不動産流通に乗りにくい物件について積極的に登録を促し、低価格な物件に価値を見出した需要者を幅広く発掘し、マッチングを推進する仕組みです。

本町では「空き家等情報登録制度」を設けています。（※参考2）

また、北海道では道内自治体で一元化した空き家バンクのサイトを運営しており、「北海道空き家情報バンク」への情報一元化の検討も進めます。

(3) 空家バンクの登録に向けた調査

登録を希望する所有者等の空家等について登録情報を取得するため所有者等の聞き取りと現地調査により詳細な調査を実施します。

(4) 空家等の有効活用のニーズの発掘と支援策の検討

空家等を有効活用し**地域活性化に繋がる方策**を積極的に推進します。
具体的には、空家等の利用希望者や団体等の売買や賃貸による次に掲げるような**ニーズの発掘と支援を検討**します。

- ・ 移住・定住の促進のため、空家等の売買や賃貸などの中古住宅の流通を促す方策
- ・ 起業や新たな事業展開の促進のため、空き店舗など空家等の修繕、リフォーム、リノベーションに対する支援
- ・ 高齢者等の施策（生活や住環境の改善）の推進のため、空家等の福祉施設としての活用方策や高齢者等の住み替えに対する支援
- ・ 町民や団体等の地域活動の推進のため、空家等の地域コミュニティ活動拠点としての活用方策

これらの取り組みを通して、地域の中古住宅等の流通を促すとともに、空家等の購入や修繕の助成制度(※参考3-1・参考3-2)の拡充を検討します。

※参考2

「津別町空き家等情報登録制度」の概要

本町では、空き家等の賃貸や売買を希望する所有者及び空き家の利用を希望する住民や移住希望者等を登録し、町ホームページで情報提供しています。

＜空き家等の登録＞

○登録対象となる建物

町内にある空き家等（空店舗、空事業所、空地）で賃貸若しくは売却ができるものです。なお、その予定のものも含まれます。

○情報の提供

情報を町ホームページに掲載し周知するとともに空き家等の利用希望の登録をしている者にも情報提供します。

○登録の勧奨

登録していない空き家等で、登録が適切と町が認めるものについては、空き家の所有者等に対してこの制度による登録を勧めることができます。

＜空き家等の利用希望者の登録＞

○登録対象となる者

空き等に定住する者、又は空き等を利用し、地域活性化に寄与しようとする者（就農や農村回帰等の者を含む）、もしくは、住み替えにより住環境の改善を図ろうとする者です。

○情報の提供

登録者に、登録のあった空き等の情報を提供します。

※参考3-1

「空家の購入及び購入後の改修に対する助成」の概要

本町では、空家（中古住宅）の購入や購入後の改修に対する助成を「新ふるさと定住促進条例」により奨励金として交付しています。

＜空家の購入に対する奨励金＞

○対象となる建物

町内にある固定資産税課税評価額 100 万円以上の建物

○対象となる者

空家を売買によって購入する町内に住所がある者、もしくは、今後町内に転入しようとする者で、10 年以上の定住を確約する者

○奨励金額

固定資産税課税評価額 100 万円以上の建物 1 棟あたり 20 万円

固定資産税課税評価額 150 万円以上の建物 1 棟あたり 30 万円

なお、奨励金のうち 10%を商品券で交付（津別町商工スタンプ会発行）

＜空家の購入後の改修に対する奨励金＞

○対象となる建物

町内にある建築後 10 年以上の建物

○対象となる改修工事

町内の建設業者が請負う改修工事で、工事費用が 50 万円以上のもの

○対象となる者

空家（中古住宅）を売買によって購入する町内に住所がある者、もしくは、今後町内に転入しようとする者で、10 年以上の定住を確約する者

○奨励金額

改修工事費用の 20%を交付し、上限は 50 万円

なお、奨励金のうち 10%を 1 万円単位で 10 万円を上限として商品券で交付（津別町商工スタンプ会発行）

また、同一住宅及び同一人について奨励金の交付は 1 回限り

※参考3-2

「空家の購入及び購入後の改修に対する助成」の概要

本町では、空家等（空店舗、空事務所）を活用し、新たに事業所を設置したり、新規に事業を開始することに対し「津別町起業等振興促進条例」により補助金額を加算しています。

○対象となる建物

町内にある空家等（空店舗、空事務所）

○対象となる者

事業所（観光、宿泊、販売、福祉、生産などの施設や集合住宅等）を新設、増設、または改修する町内の事業者、もしくは起業者（これまで事業活動を行っていない者で、町内において新規に事業を開始する者、または町外から移転して町内において新規に事業を開始する者）

○補助金額の加算

空家等（空店舗、空事務所）を購入、または賃貸により整備し活用するなど、施設利用の特殊性が認められる場合に、補助金の額の10%の額を加算することができる

4. 法に基づく特定空家等の是正措置

著しく管理不全な空家等で、法に基づく特定空家等の是正措置が必要な場合は、法、基本指針、ガイドラインに基づき適切に対応します。

● 特定空家等の定義

特定空家等とは、空家等のうち法第2条第2項で次の状態にあると認められる空家等と定義されています。

- 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
- 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てい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) 適正に管理されていない空家等への助言・指導

適正に管理されていない空家等で何らかの問題が発生している場合、その背景には、所有者等が遠方にいるなどにより、空家等の状態を把握していない可能性があります。所有者等に対し空家等の状態を周知するとともに、空家等の改善方法や処分等の意向を含めた事情の把握に努めます。それらを踏まえ、法に基づく「助言または指導」を継続して行い、所有者等の自主的な適正管理を促進します。

(2) 立入調査の実施

上記(1)により改善されない場合、もしくは住民等から情報提供があった空家等に対しては、現地において目視等による外観調査を行います。
特定空家等の対象になる可能性がある場合は、必要に応じて法9条第3項に基づく通知を行い、法9条第2項による立入調査を実施し、空家の現地調査に際して作成した「空家等判断基準評価シート」を活用し、敷地、建物などについて衛生・生活環境・周辺への影響・景観の面から詳しい状況の把握を行います。

(3) 特定空家等に対する措置

特定空家等と認められるものについて町は、法の規定に基づき所有者等に対し、除却、修繕、立木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るため、次のとおり必要な措置をとることができます。

- 法第 14 条第 1 項に基づく「助言または指導」
- 法第 14 条第 2 項に基づく「勧告」
- 法第 14 条第 3 項に基づく「命令」
- 法第 14 条第 11 項に基づく「標識の設置・公示」
- 行政代執行法第 3 条第 1 項に基づく「戒告・再戒告」
- 法第 14 条第 9 項に基づく「行政代執行」

特定空家等に対する是正措置を講ずる場合は、法に基づく「助言または指導」を継続し、所有者等の自主的な適正管理を促進しながら、その改善を行わない所有者等に対しては、津別町空家等対策協議会において協議の上、所有者等の財産権について慎重に考慮するとともに、所有者等の事情や空家等の状態、隣接する不特定多数が利用する公共施設や道路等、周辺町民の生活環境への影響の程度と危険の切迫性等を個別に勘案し、総合的に判断して、「勧告」、「命令」、「代執行」の是正措置を段階を追って講じます。

(4) 特定空家等の所有者が確認できない場合の対応

① 所有者不存在の確認

- ・ 法定相続人が相続放棄した旨を主張するなど、相続放棄が想定される場合は税担当課へ所有者等に関する情報の開示請求を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認します。
- ・ 税情報により相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会します。法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在の空家等と判断します。家庭裁判所に照会しても相続放棄の事実を確認できない場合は、所有者に相続放棄の事実を証する書類の提出を求め、その書類が提出された場合は、所有者不存在の空家等と判断します。

② 所有者行方不明の確認

- ・調査結果に基づき、所有者等へ送付した配達証明郵便が返送された場合は、「過失なく所有者等を確認できない」所有者行方不明の空家等と判断します。

③ 未登録の空家等（所有者不明の確認）

- ・所有者等の確認のため、税担当課へ所有者等に関する情報開示請求を行いそれにより所有者等を確認できない場合は、「過失なく所有者等を確認できない」所有者不明の空家等と判断します。

以上①から③の手続により、所有者不存在、所有者行方不明と判断した場合は、民法が規定する「不在者財産管理人制度」の活用を検討し、空家等対策協議会において協議します。

※不在者財産管理人制度

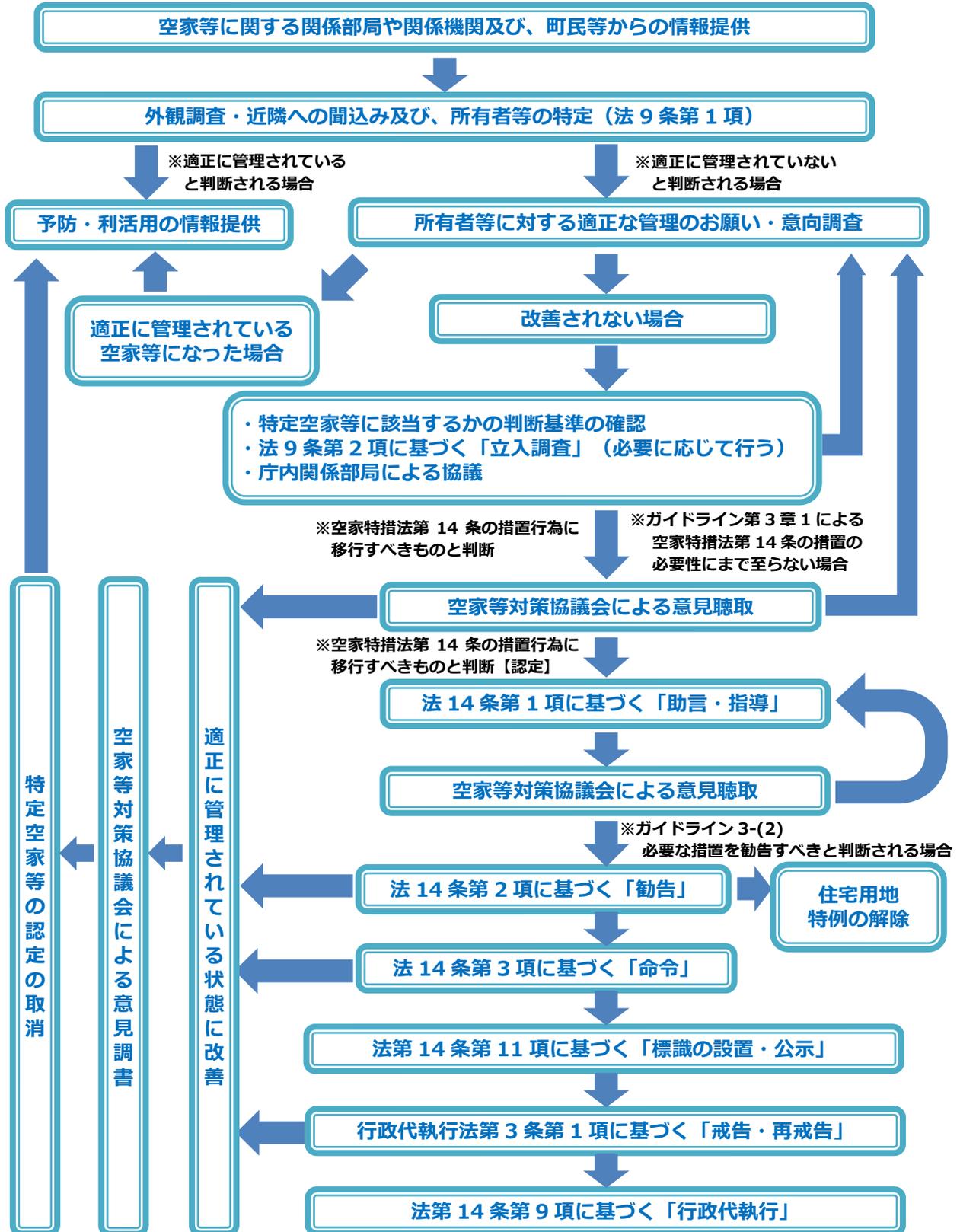
家庭裁判所は、申し立てにより、不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の処分を行うことができます。

(5) 緊急時の応急的な措置

特定空家等と認められる建物に対する是正措置に伴う改善がされていない場合、荒天や災害時等に建物周辺の町民の生命や財産に危険が切迫している事態においてはその危険を避けるため、町は道路管理者や警察、消防署等と協議の上、柵の設置や防護シートの敷設等、一時的な緊急時の管理行為（措置）を公費により行う場合があります。なお、要した経費は、原則、所有者等に請求します。

(6) 管理不全な空家等（特定空家等を含む）に対する対応

空家等に対する町の対応は、次のとおりとします。



第5章

対策の実施体制

空家等対策を進めるためには、維持管理、修繕(リフォームやリノベーションを含む)、相続、除却等の問題があり、その解決のためには多様な主体が連携する体制が必要です。

本町の空家対策の理念に基づき、町と地域住民・専門家・民間事業者等が連携して空家対策に取り組むための実施体制を示します。

1. 相談体制の充実

空家等の課題は多岐にわたるため、町では、周辺住民や空家等の所有者等から寄せられる相談・要望・苦情に対して、建設課住宅係を中心として、庁内および庁外における横断的な役割分担と情報共有を図ります。

【相談体制】

空家等に関する相談体制については以下のとおりです。基本的には建設課が空家等に関する業務を担当しています。

庁内等体制

建設課

- ・空家等に関する苦情対応
- ・空家等の購入、撤去に関する補助
- ・空家等に関する消防、警察等との連携
- ・移住・定住者等に対する公住等の紹介

住民企画課

- ・固定資産税等の手続き
- ・空家等の情報登録

産業振興課

- ・空家等を利活用した起業への支援

保健福祉課

- ・高齢者等の生活に関する対応

地域包括支援センター

- ・要介護者等の生活に関する対応

社会福祉協議会

- ・高齢者等の生活に関する対応

【実施体制の方向性】（例）

空家等が及ぼす問題は、防災、防犯、衛生、景観等多様であることから、庁内関係課が連携して空家等対策に対応できる体制としています。

計画期間中に、空家等に関する「実施体制」として「半公的な組織」を庁外に構築し、空家等の所有者や町民、移住・起業の希望者等からの空家等の相談や情報提供の窓口を一元化し、町内における中古住宅等の流通を促進するとともに、空家等を利活用する新たな事業の展開やそれにとまなう雇用創出により、地域経済の活性化を図ります。

また、現在「北海道つべつまちづくり株式会社」に空家バンクの運営を委託し、移住・起業に際しての空家等の利活用を推進していますが、空家等対策を一括して所管する「半公的な組織」体制の構築を目標として、民間を活用した方法を検討します。

庁内等の体制

建設課

- ・空家等に関する相談・苦情対応
- ・空家等の購入、修繕等に関する補助
- ・空家等の撤去等に関する補助
- ・空家等に関する消防、警察等との連携
- ・移住・定住者等に対する公営住宅等のストックとの連携
- ・特定空家等の判断・措置等の対応
- ・空家等データベースの管理

産業振興課

- ・空家等を利活用した起業への支援

保健福祉課

- ・高齢者等の生活に関する対応

地域包括支援センター

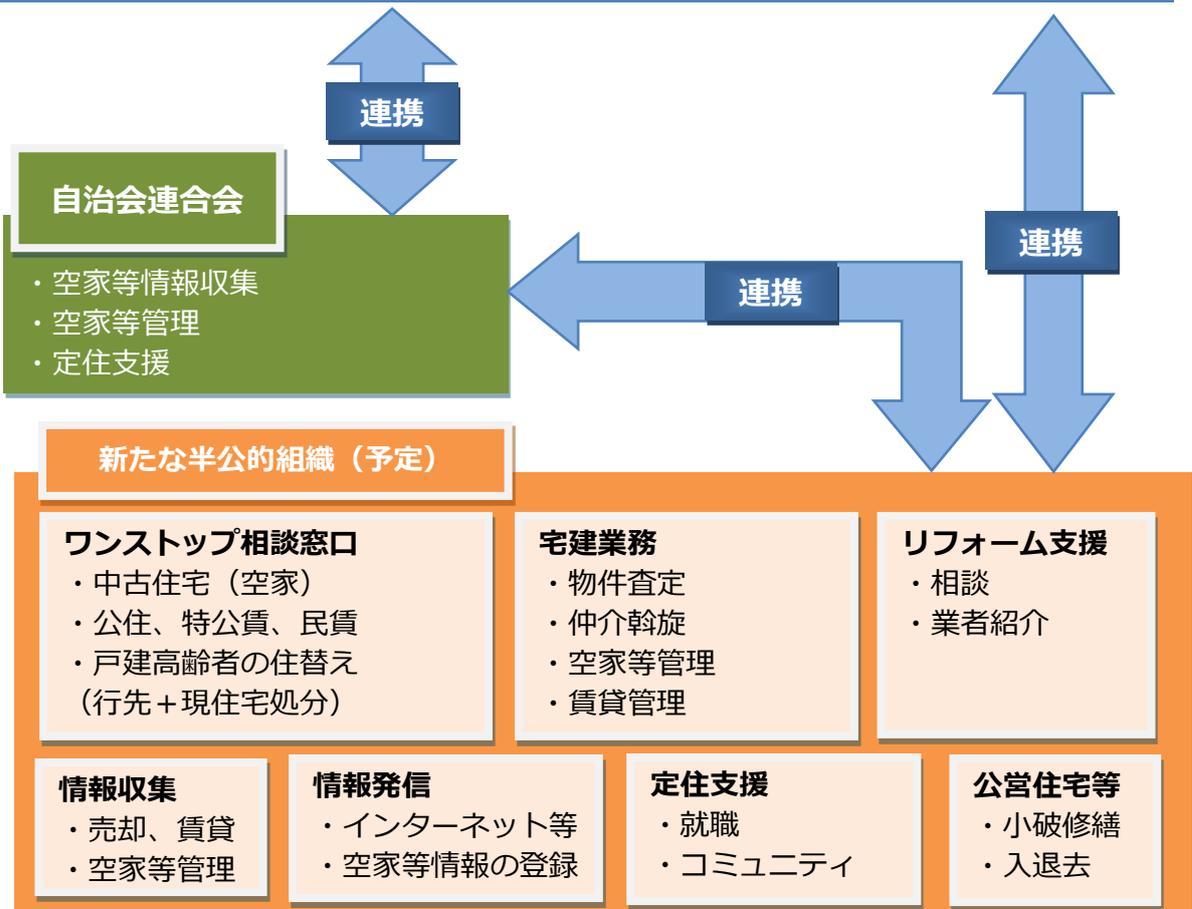
- ・要介護者等の生活に関する対応

住民企画課

- ・固定資産税等の手続き

社会福祉協議会

- ・高齢者等の生活に関する対応



2. 自治会・専門家団体・民間事業者との連携

管理不全な空家化の予防、適正管理の推進、有効利用の促進にあたっては、地域の自治会をはじめ、様々な分野の相談に対応するため不動産、法務、建築、金融等の各種専門家団体・事業者等との協力体制を構築し、連携して進めていくことが効果的です。空家等の適切な管理や相続、有効活用等の複合的な課題解決に向けては、町（行政）だけでは、空家等対策の専門的な知識や経験が限られてしまうため、本町の空家等対策においては、空家等の実状を最も把握している自治会と、町内外の各種専門家団体・民間事業者等との連携・協力を図り、効果的な空家等対策の推進体制を構築します。

連携内容	専門家団体・民間事業者
空家等の売買・賃貸、管理、利活用等	宅地建物取引事業者等
空家等の相続・登記・権利関係等	司法書士等
空家等の修繕、解体・除却関係等	建設業協会、建築士会等
金融関係等	信金等の金融機関

3. 空家等の情報共有（データベース化）

法第 11 条に、空家等に関するデータベースの整備を行う努力義務が規定されており、当町においても、空家等対策に活用し空家等情報を管理していくためのデータベースを整備します。

また、町民や自治会等から寄せられた空家等の情報については、庁内関係課で所有者等の情報や対応経過等の記録を共有し、連携を深めて効果的な対応を促進する必要があります。なお、空家等の所有権は売買、相続等により常に移動し、空家等の劣化状態も常に変化することからデータベースの更新・管理に努めます。

4. 計画の進捗検証

本計画に基づき、計画的かつ継続的に空家等対策を進めるため、津別町空家等対策協議会において事業進捗の検証を行うとともに、本計画の計画期間終了後には事業全体の検証を行い、必要に応じて計画内容の変更を検討することとします。

1. 関係法令等

- **空家等対策の推進に関する特別措置法の概要**
- **空家等の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【概要】**
- **「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（ガイドライン）【概要】**
- **ガイドラインの概要**

2. アンケート集計結果

- **アンケート集計結果**

3. 津別町空家等対策協議会関係

- **津別町空家等対策協議会設置条例**
- **津別町空家等対策協議会**

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）の概要

背景

公布日：平成26年11月27日

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820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26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空家等をいう。（2条2項）

空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

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助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化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を行う（15条1項）。

このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

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【概要】

「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
 - ・ 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・ 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・ 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・ 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・ 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他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に必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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(ガイドライン)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体的事案に対する措置の検討
 - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 行政関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等」に対する措置を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 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
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
 - (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供する。
 - (3) 特定空家等に関する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
4. 特定空家等の所有者等への勧告
 - (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
 - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
 - (1) 所有者等への事前の通知
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
 - (3) 公開による意見の聴取
 - (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
 - (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
6. 特定空家等に係る代執行
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
 - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
 - (2) 事前の公告
 - (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン [別紙1]～[別紙4]の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

【別紙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. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等著しくおそれがある。

- 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
 - ・土台が腐朽又は破損している

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等著しくおそれがある。

- ・屋根が変形している
- ・屋根ふき材が剥落している
- ・壁体を貫通する穴が生じている
- ・看板、給湯設備等が転倒している
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
- 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

【別紙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、既存の景観ルールに著しく適合してい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てい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。

【別紙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状況である。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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。
- ・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、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・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影響を及ぼしている。

【別紙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。

○アンケート集計結果

参考として前回（H29）調査の結果も掲載しています。

前回（H29年8月）調査 383件中117件回答（回収率30.5%）

(1) 調査の対象

現地調査において把握し空家等として推定した建物のうち、送付先が確認できた222件の所有者等を対象として、郵送によるアンケート方式により意向調査を実施しました。

(2) 調査の期間

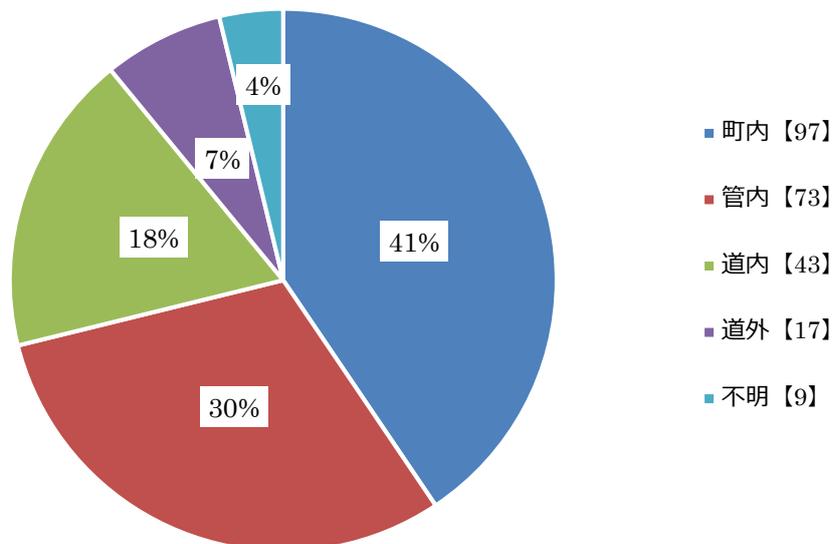
令和4年10月19日～令和4年11月10日

(3) 回収の状況

空き家と推定される物件222件に対し、調査票（資料編）を郵送し、117件の回答（回収率約52.7%）がありました。

空家等の所有者の居住地の分布は、「町内」が97件（41%）で最も多く、次いで「管内」が73件（30%）、「道内」が43件（18%）、「道外」は17件（7%）でした。

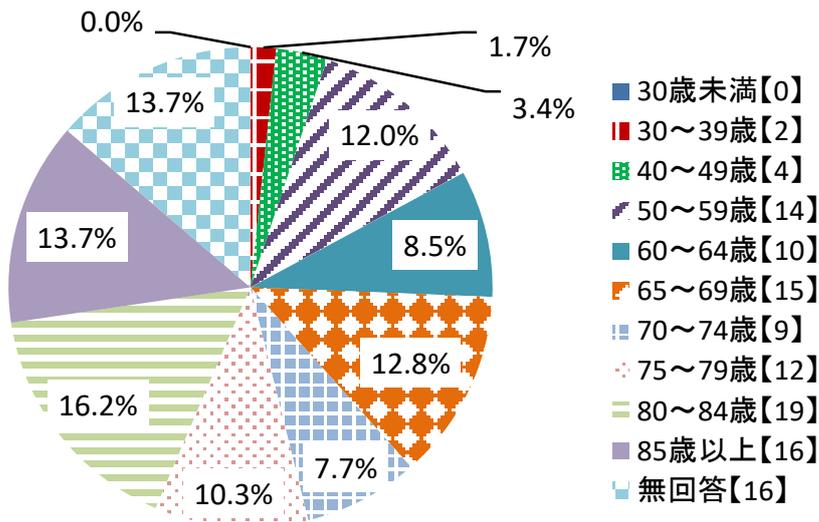
図表 空家等の所有者の居住地の分布



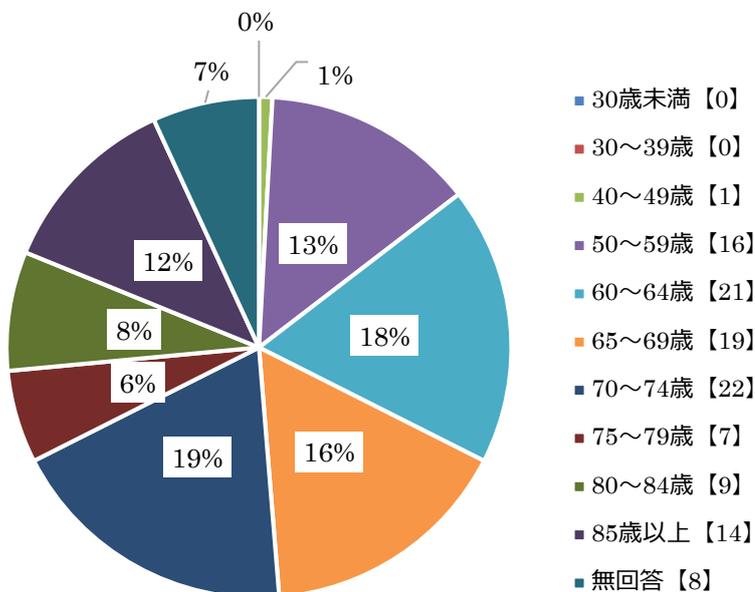
① 所有者等の年齢および世帯構成

空家等の所有者等は、高齢者が多く、60歳以上が8割を占め、高齢化が進んでいます。世帯構成は、「単身」、「夫婦のみ」が過半です。

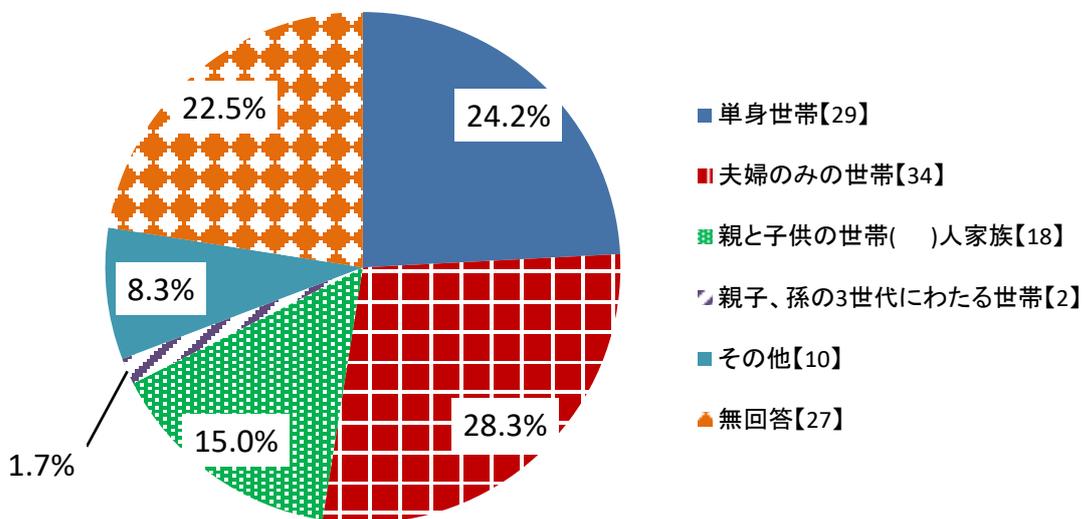
図表 空家等の所有者等の年齢（H29）



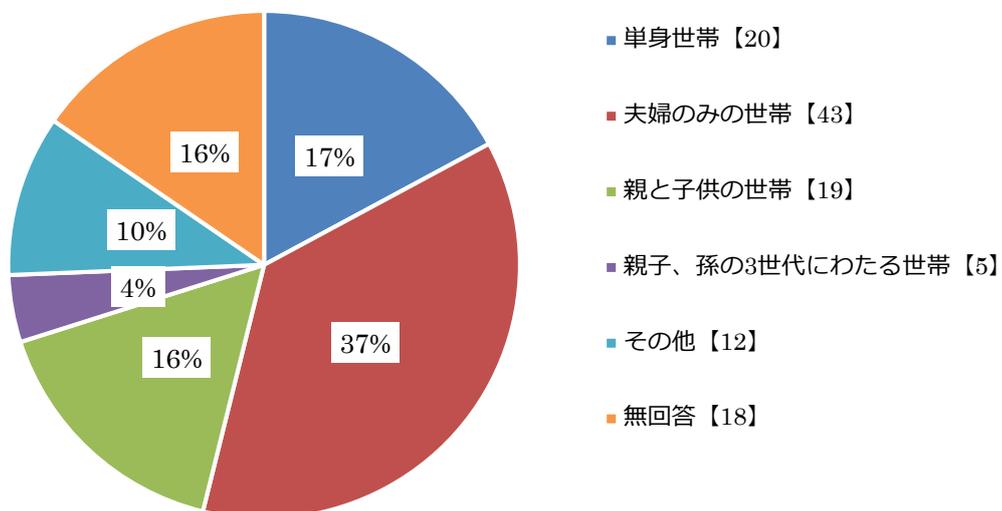
図表 空家等の所有者等の年齢（R4）



図表 空家等の所有者等の世帯構成 (H29)



図表 空家等の所有者等の世帯構成 (R4)

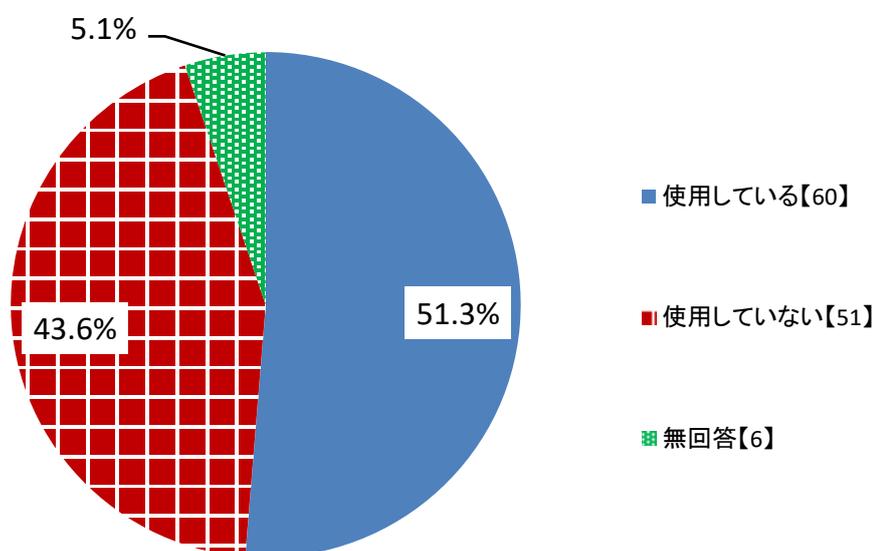


② 空家等の使用状況等

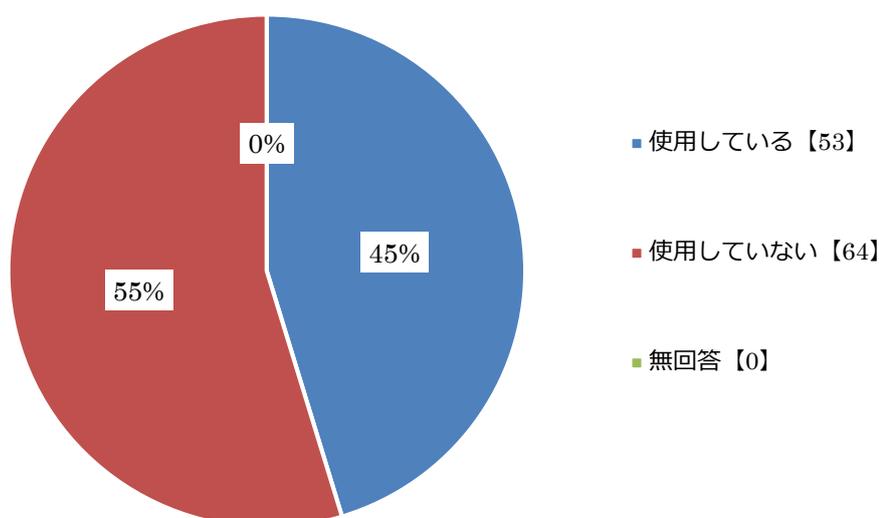
空家等の使用状況は、「使用していない」が過半数です。

また、空家等の使用方法は、「現在の住まいは他にあり、自宅等以外の目的で使用している」が最多で、物置としての使用のほか年に数回使用していることがうかがえます。空家等を使用している者の利用頻度は、「週に1回以上（常時を含む）」が最多で、「使用している」の中では利用頻度が高い所有者等が多い結果となりました。

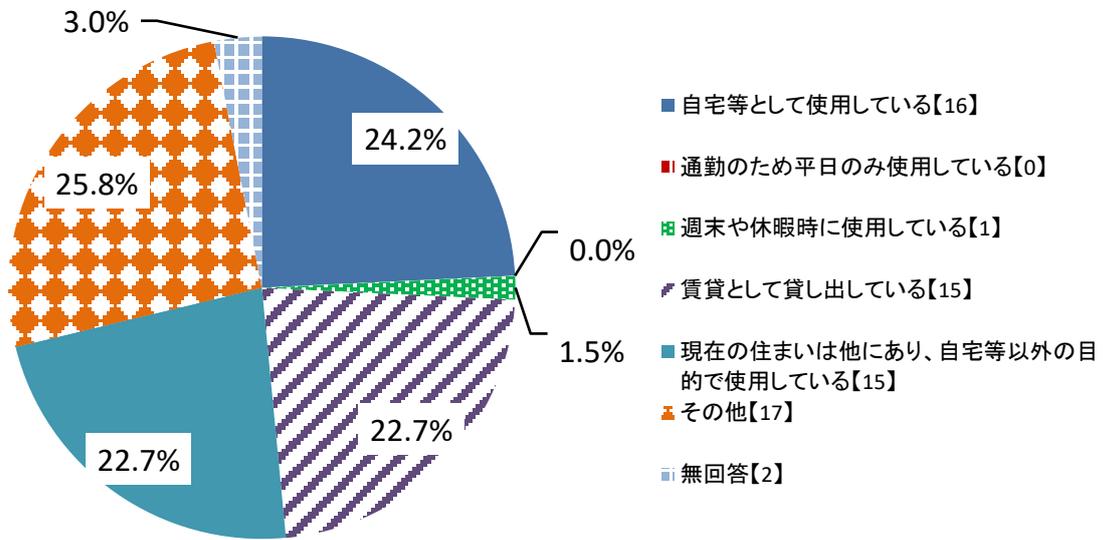
図表 空家等の使用状況（H29）



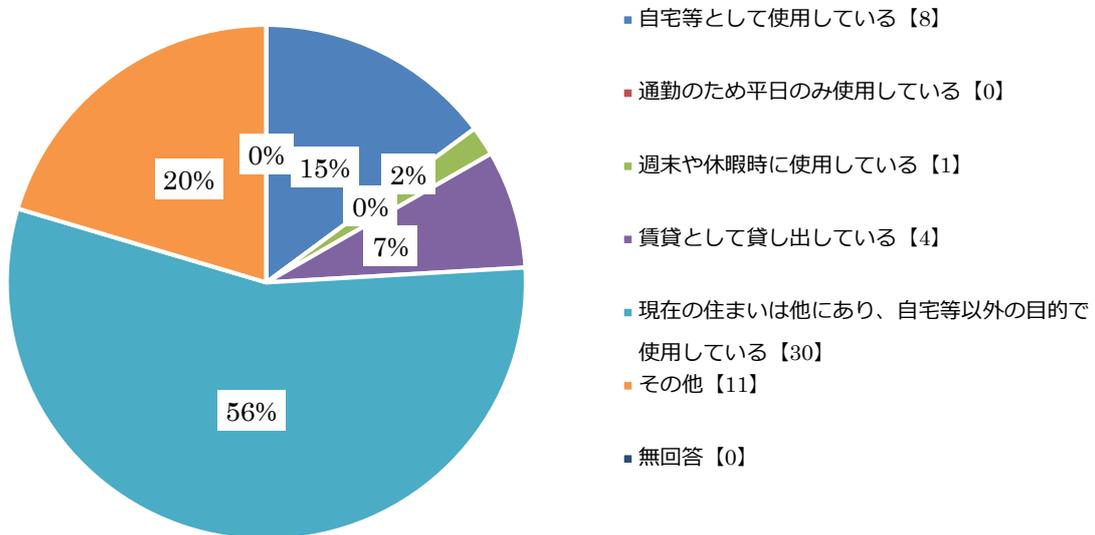
図表 空家等の使用状況（R4）



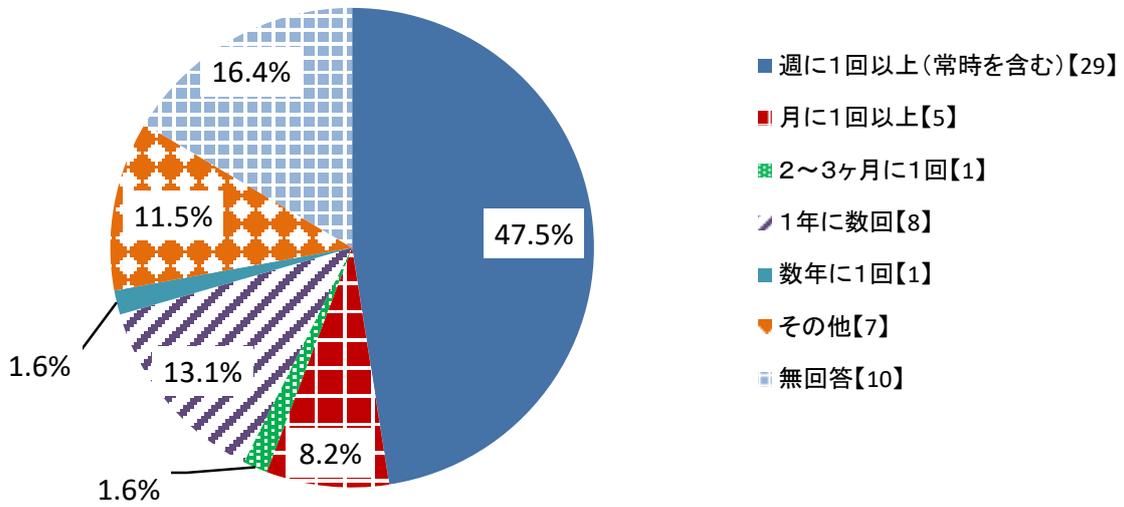
図表 空家等の使用方法 (H29)



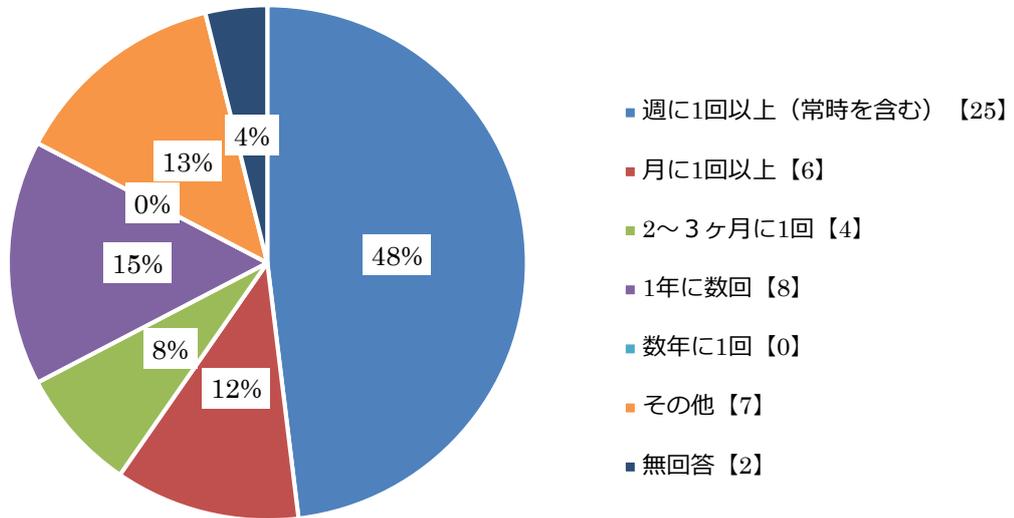
図表 空家等の使用方法 (R4)



図表 空家等の利用頻度 (H29)



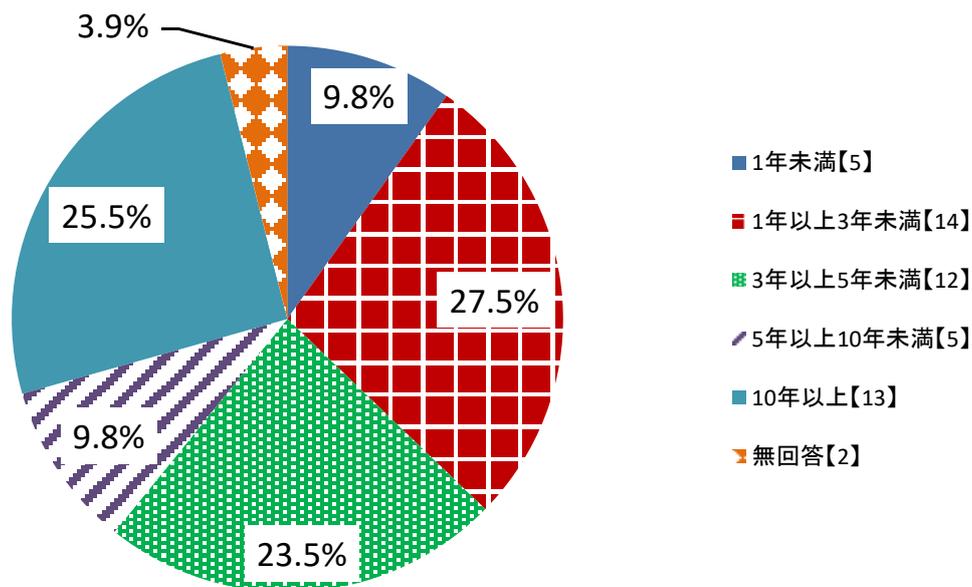
図表 空家等の利用頻度 (R4)



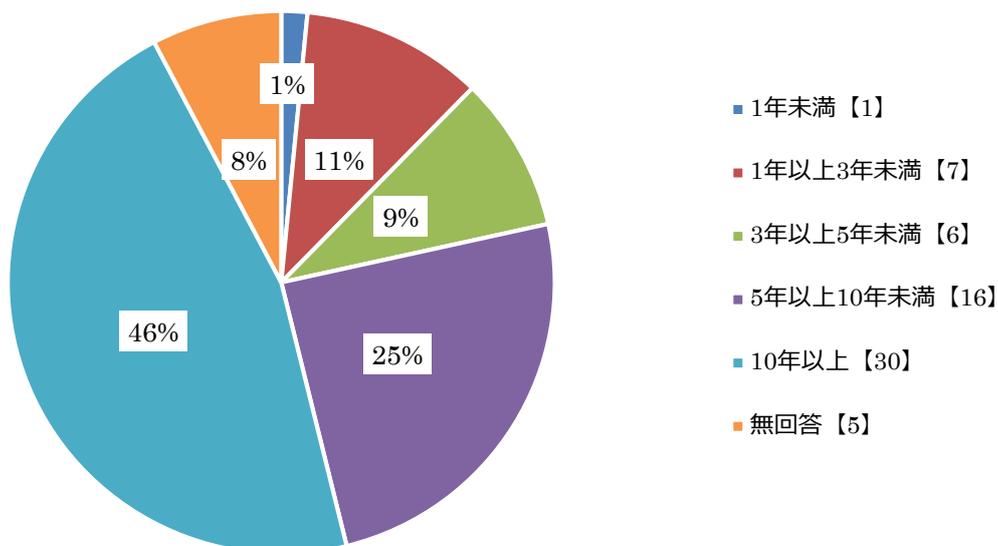
③ 空家等になった期間

空家等となってからの期間は「1年以上3年未満」の回答が最多で、次いで「10年以上」が多く、空家等の期間が比較的短い建物（取り壊しを含む）と、長期間に及ぶ建物との二極化が進んでいます。

図表 空家等になった時期（H29）



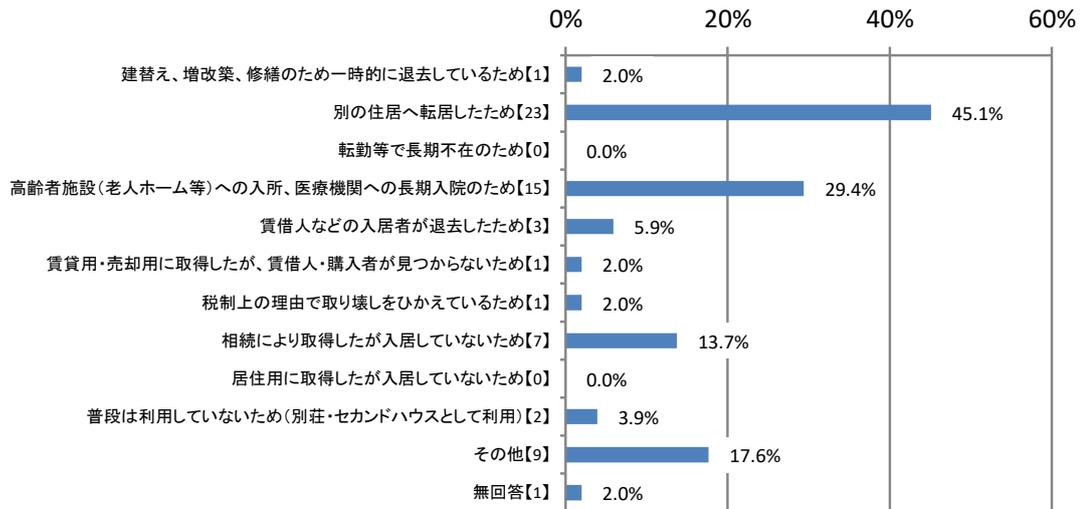
図表 空家等になった時期（R4）



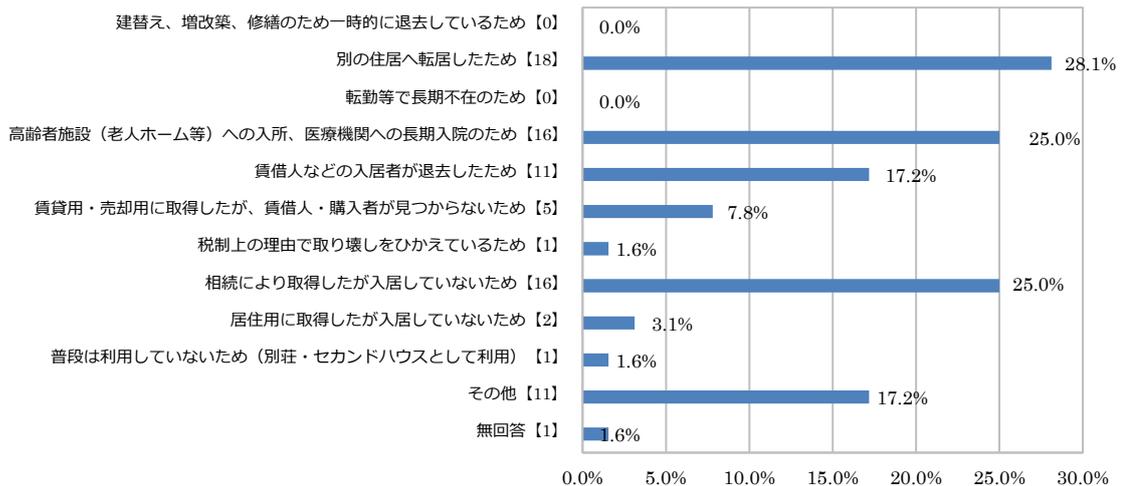
④ 空家等になった理由

空家等になった理由は、前回と比較すると「別の住居へ転居したため」に次いで、「高齢者施設（老人ホーム等）への入所、医療機関への長期入院のため」と「相続により取得したが入居していないため」の回答が多く、相続をして空家の所有者になる傾向が増えてきています。

図表 空き家になった理由（H29）



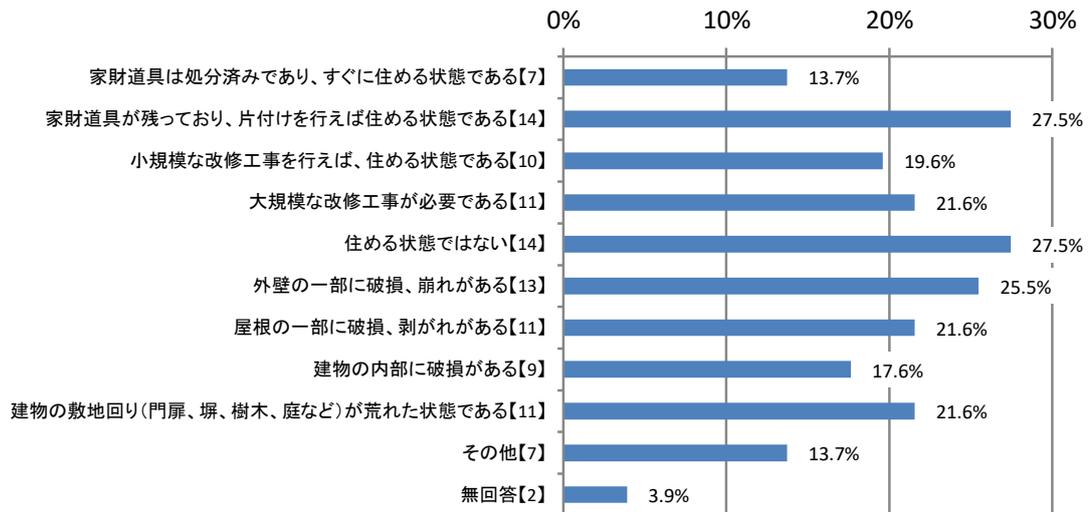
図表 空き家になった理由（R4）



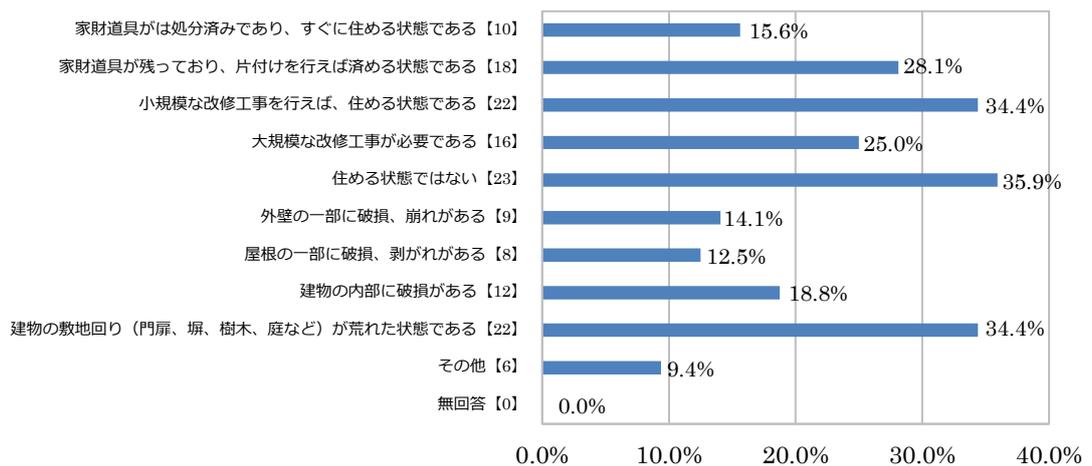
⑤ 空家等の状態

空家等の状態は、「小規模な改修工事を行えば、住める状態である」と「住める状態ではない」の回答がほぼ同数で最多となり、前回と同じく空家等の管理状況も二極化が進んでいます。

図表 空家等の状態 (H29)



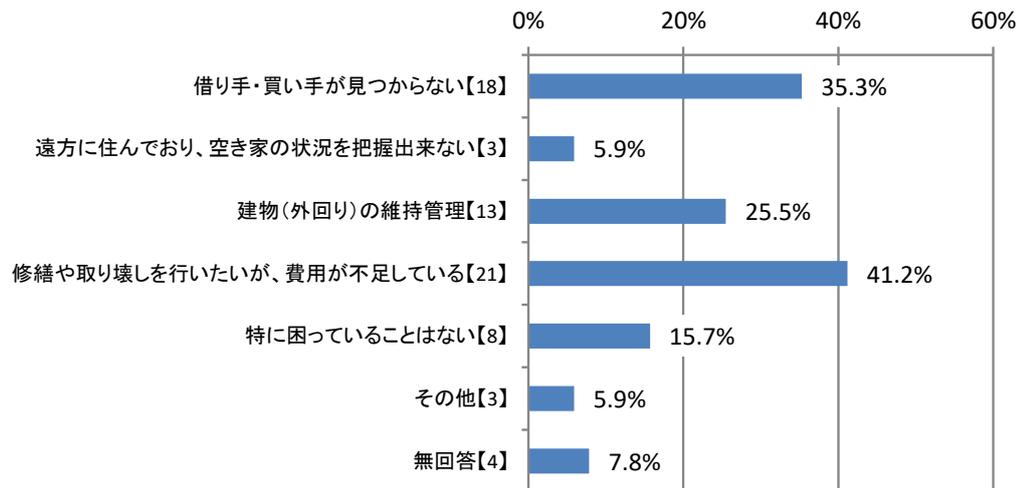
図表 空家等の状態 (R4)



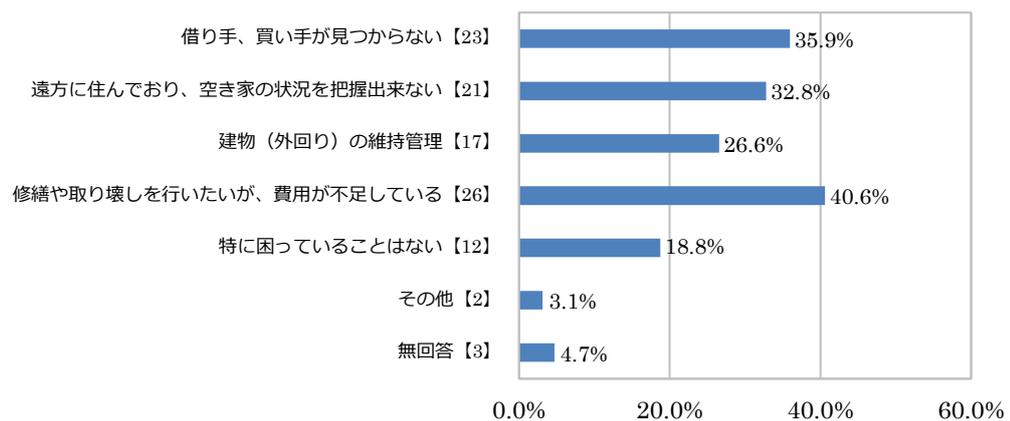
⑥ 空家等における問題点

空家等における問題点は、前回と同じく「修繕や取り壊しを行いたいが、費用が不足している」が最多で、空家化の要因として、所有者等の経済的事情が支障となっているケースが多いとかがえます。

図表 空家における問題点（H29）



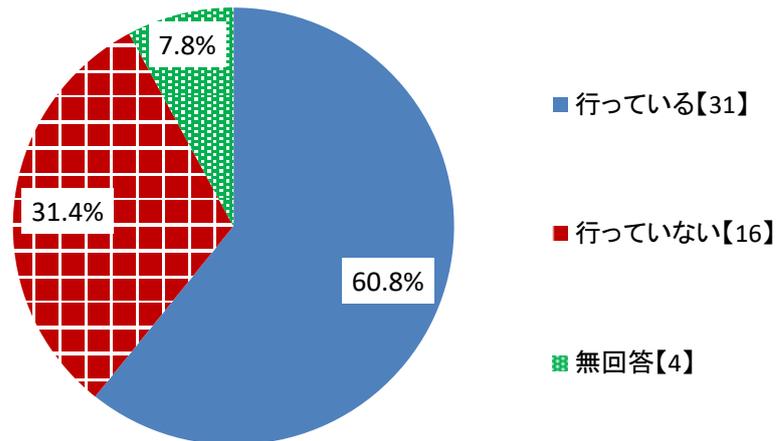
図表 空家における問題点（R4）



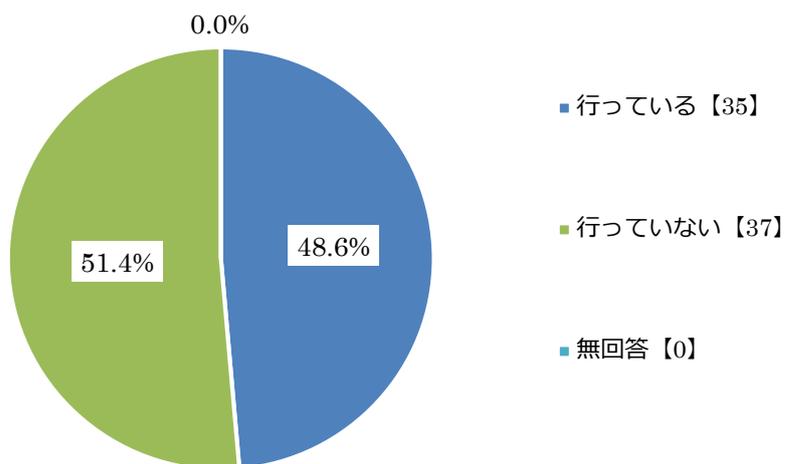
⑦ 空家等の管理

建物および敷地の維持管理を定期的に行っているかは、「行っていない」が「行っている」を上回り、維持管理が難しくなっている所有者等が多いと考えられます。

図表 空家等の管理 (H29)



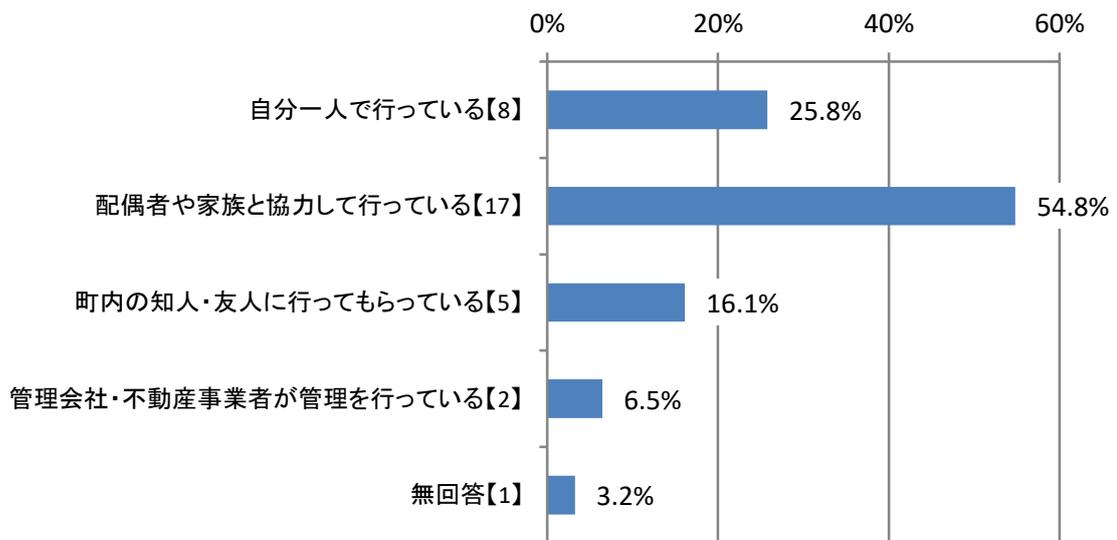
図表 空家等の管理 (R4)



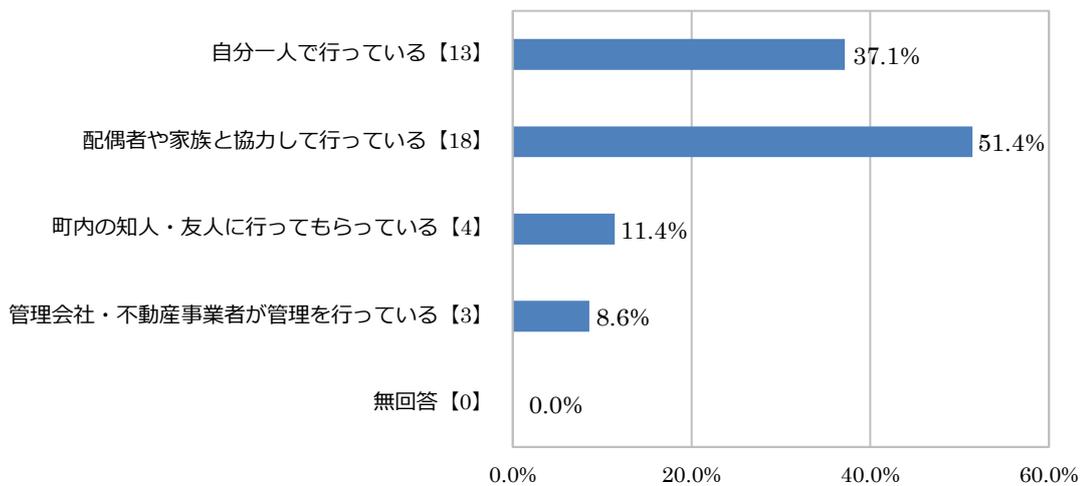
⑧ 空家等の管理方法

空家等の維持管理の担い手は、前回と同じく「配偶者や家族と協力して行っている」が最多で、次いで「自分ひとりでやっている」が多く、管理会社等の専門業者に管理を依頼しているケースはほとんど見られません。

図表 空家等の管理方法 (H29)



図表 空家等の管理方法 (R4)

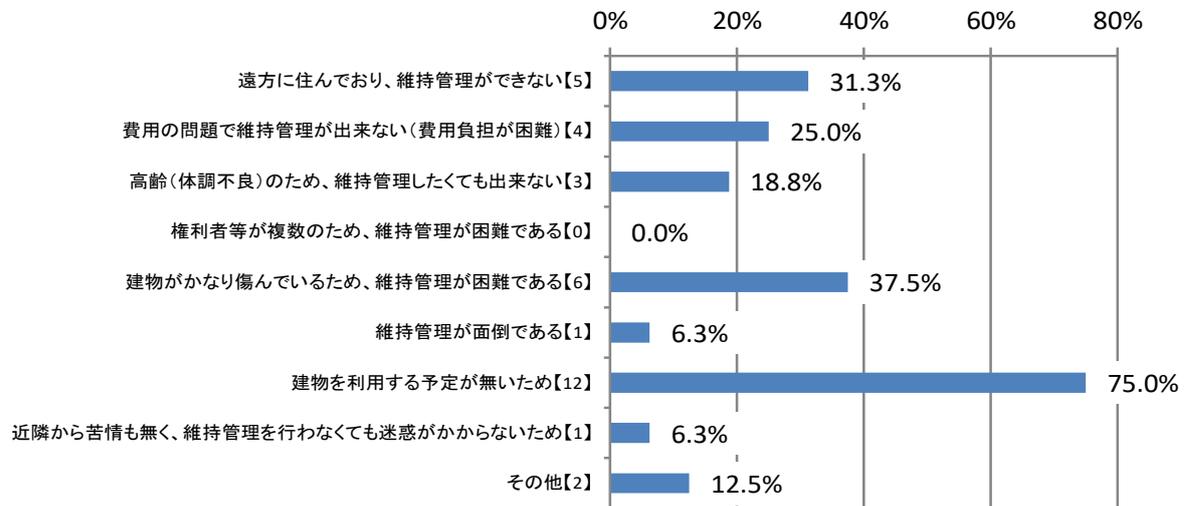


⑨ 空家等の管理を行わない理由

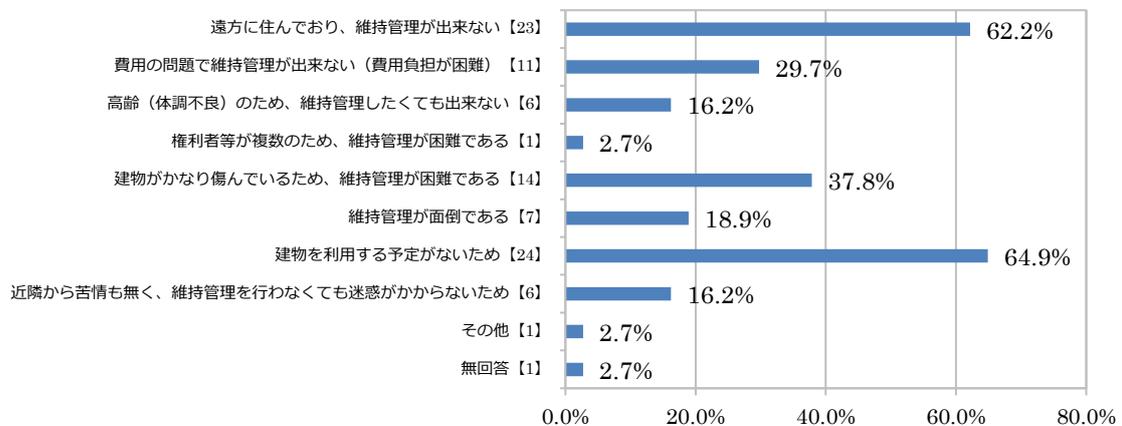
空家等の管理を行わない理由は、「建物を利用する予定がないため」が最多で、次いで「建物がかかり傷んでいるため、維持管理が困難である」が多い状況でした。

利用見込みがない → 建物が傷む → 管理が困難 という負のスパイラルに陥ってしまい、管理不全となった空家等が増えていることが懸念されます。

図表 空家等の管理を行わない理由（H29）



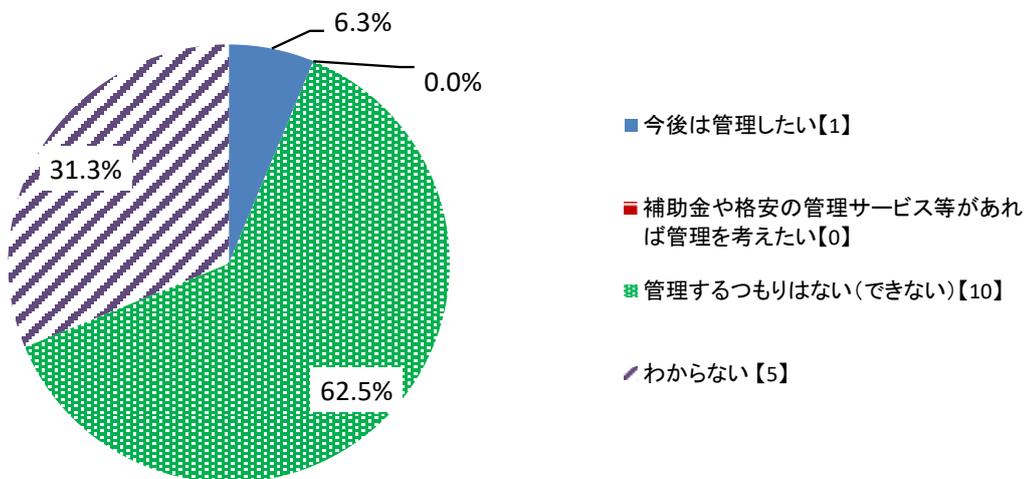
図表 空家等の管理を行わない理由（R4）



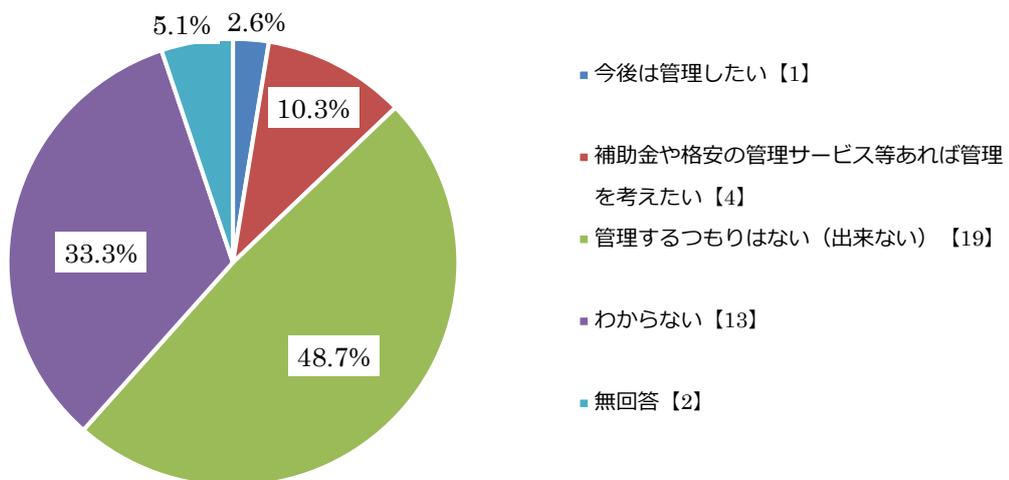
⑩ 空家等の管理の意向

空家等の今後の管理の意向は、「管理するつもりはない（できない）」と「分からない」を合わせると8割を占め、所有者等に対し管理の必要性についての意識を醸成することが必要です。

図表 空家等の管理の意向（H29）



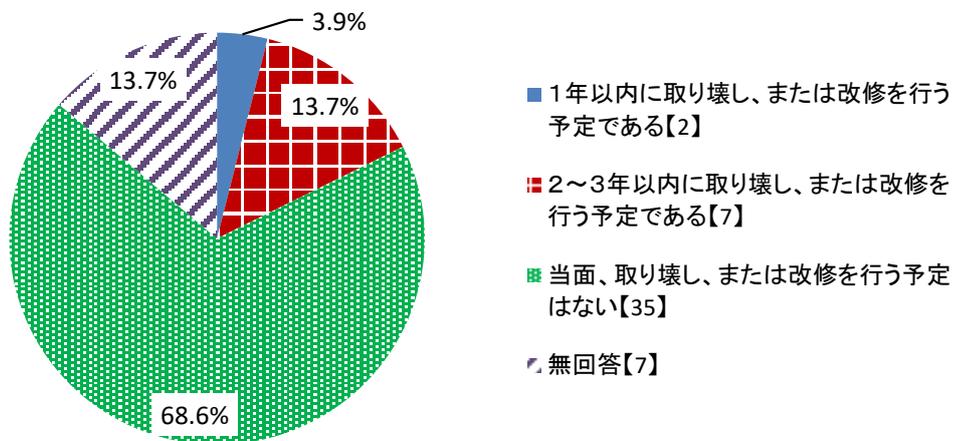
図表 空家等の管理の意向（R4）



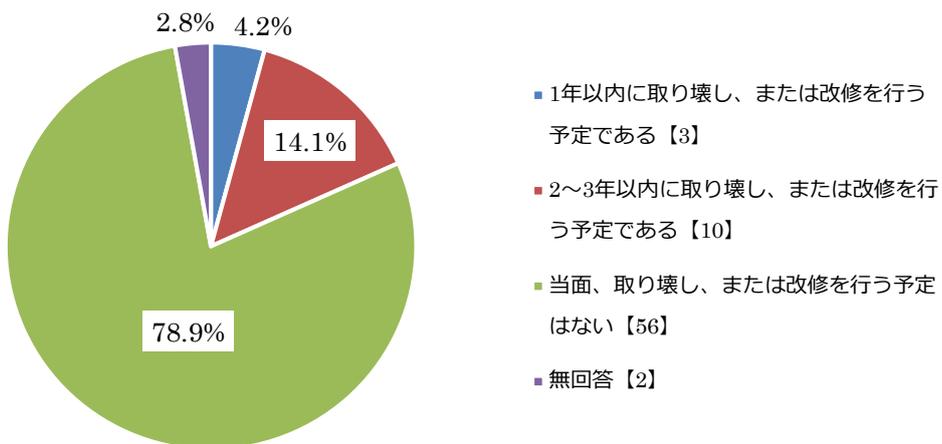
⑪ 空家等の取り壊し・改修予定の有無

空家等の今後の取り壊し・改修予定は、「当面、取り壊し、または改修を行う予定はない」が増えています。所有者等の経済的事情により取り壊し・改修がされないケースが多いと考えられます。

図表 空家等の取り壊し・改修予定の有無（H29）



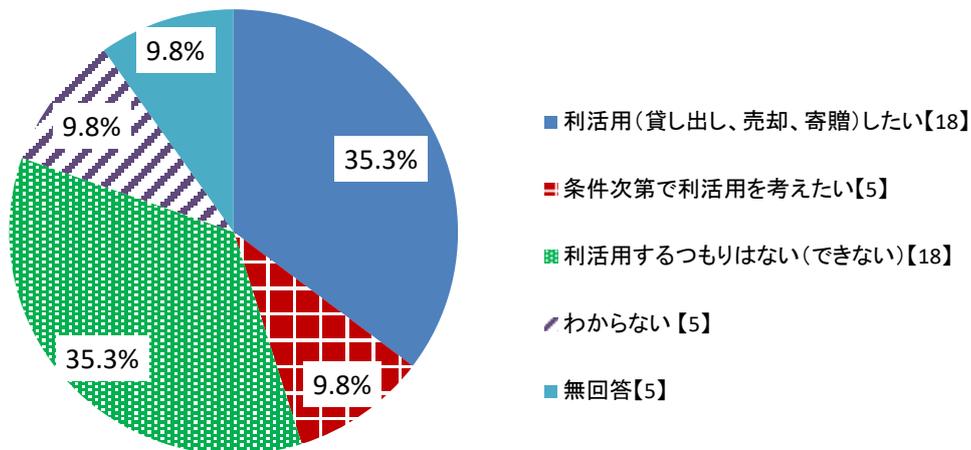
図表 空家等の取り壊し・改修予定の有無（R4）



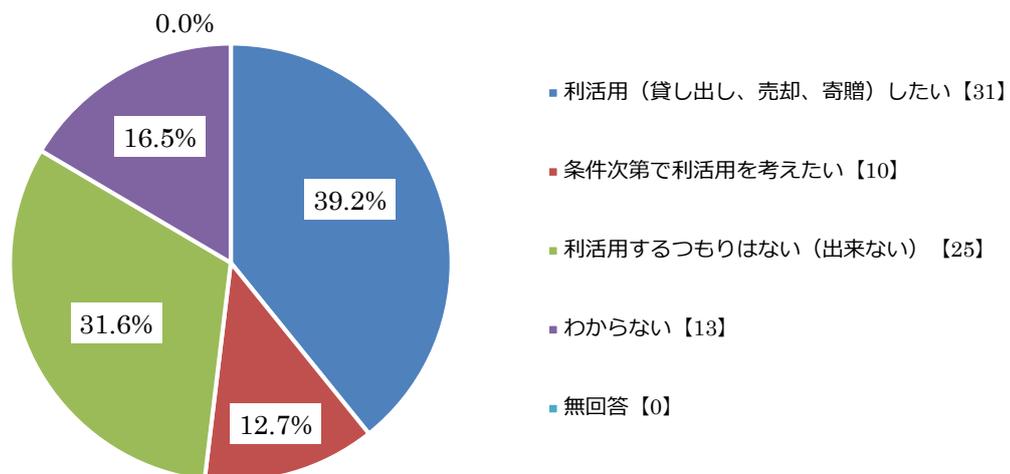
⑫ 空家等の利活用希望の有無

空家等の利活用希望は、「利活用（貸し出し、売却、寄贈）したい」と「条件次第で利活用を考えたい」を合わせると半数を超え、空家を活用したいと考えている方が増えています。

図表 空家等の利活用希望の有無（H29）



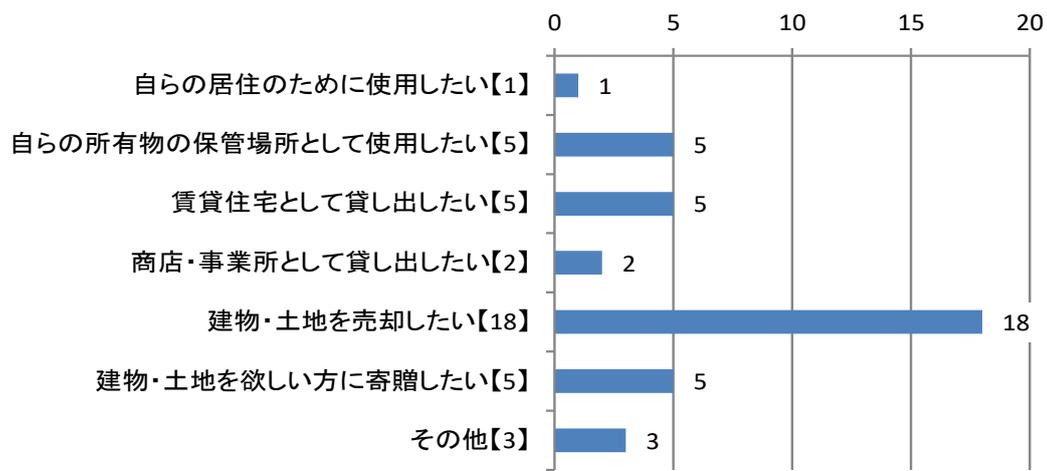
図表 空家等の利活用希望の有無（R4）



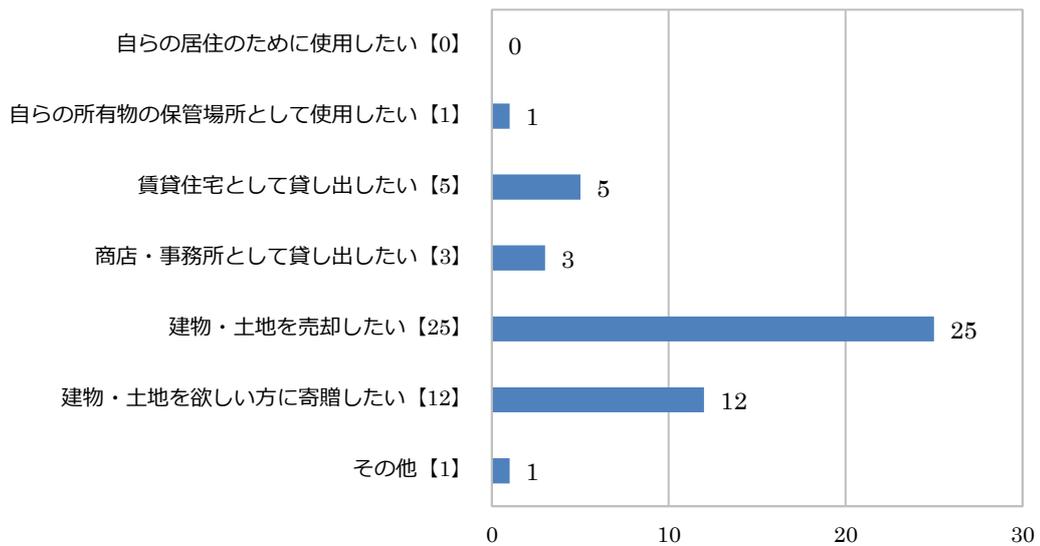
⑬ 空家等の利活用方法

空家等の利活用方法は、「建物・土地を売却したい」が最多で、次いで「建物・土地を欲しい方に寄贈したい」が多く、空家等を所有したまま活用するよりも、手放したいとの意向が強いと考えられます。

図表 空家等の利活用方法（H29）



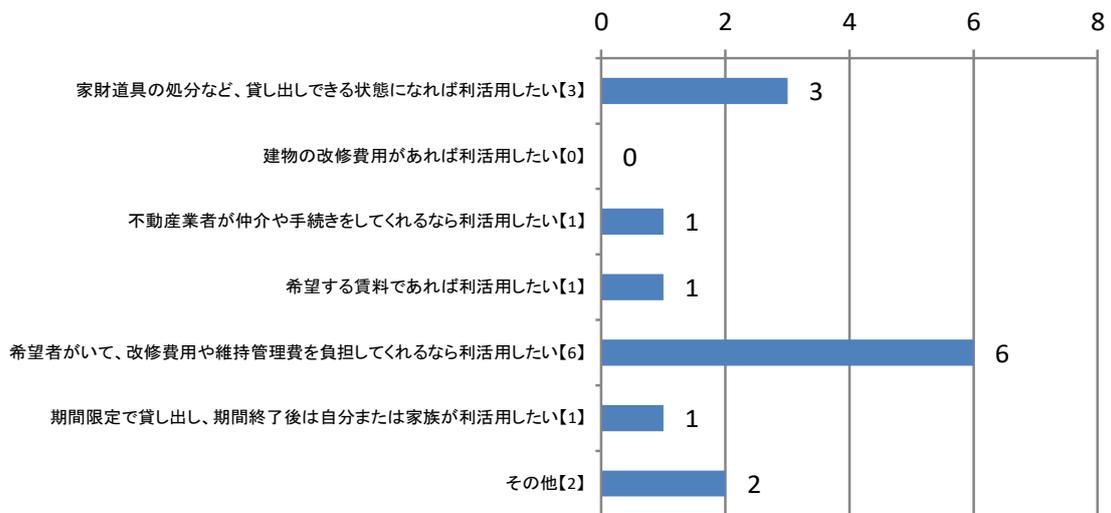
図表 空家等の利活用方法（R4）



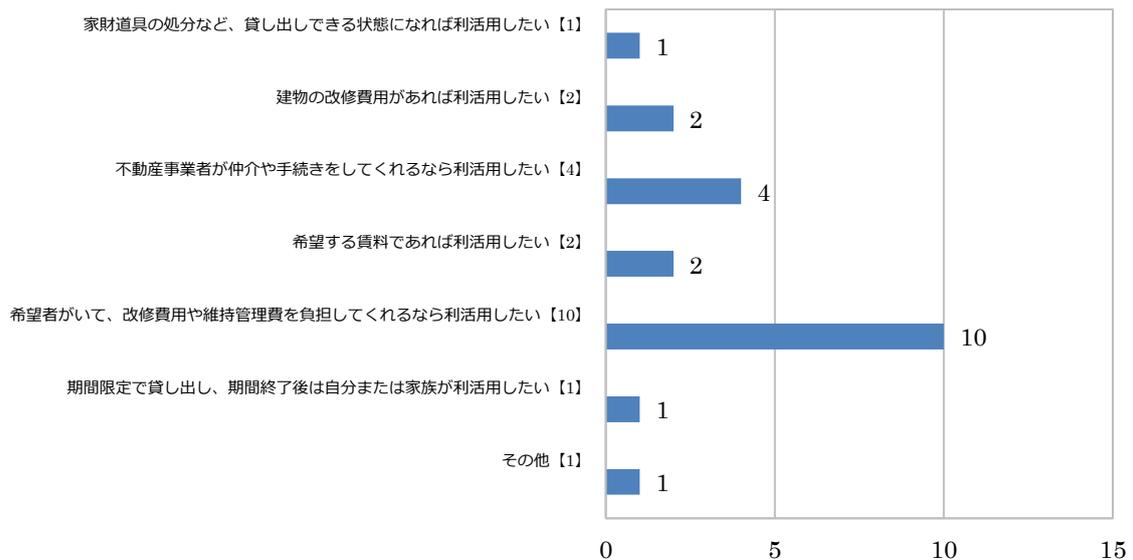
⑭ 空家等の利活用条件

空家等の利活用条件は、「希望者がいて、改修費用や維持管理費を負担してくれるなら利活用したい」が最多で、ここでも所有者等の経済的事実が影響していると考えられます。

図表 空き家の利活用条件（H29）



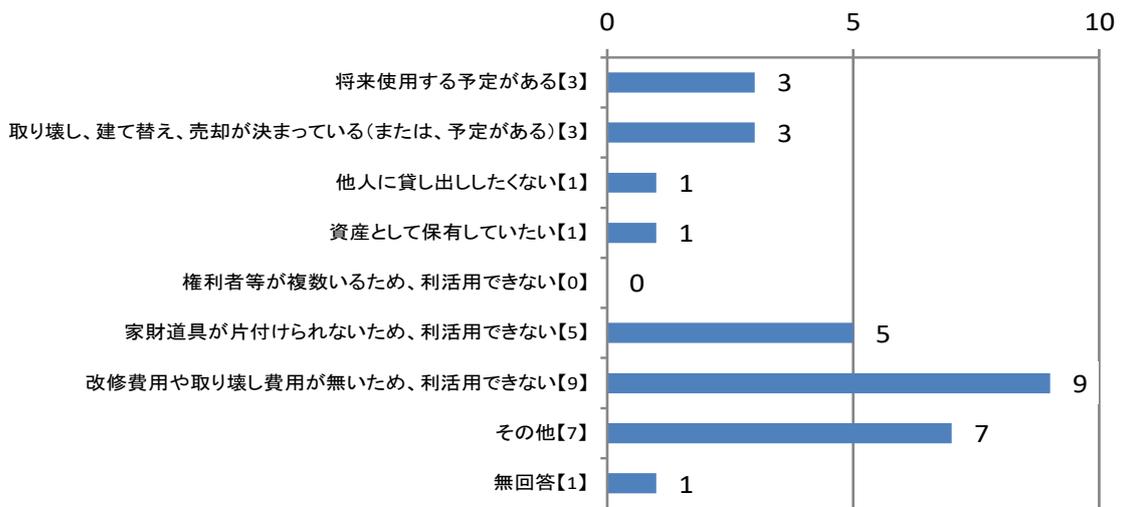
図表 空家等の利活用条件（R4）



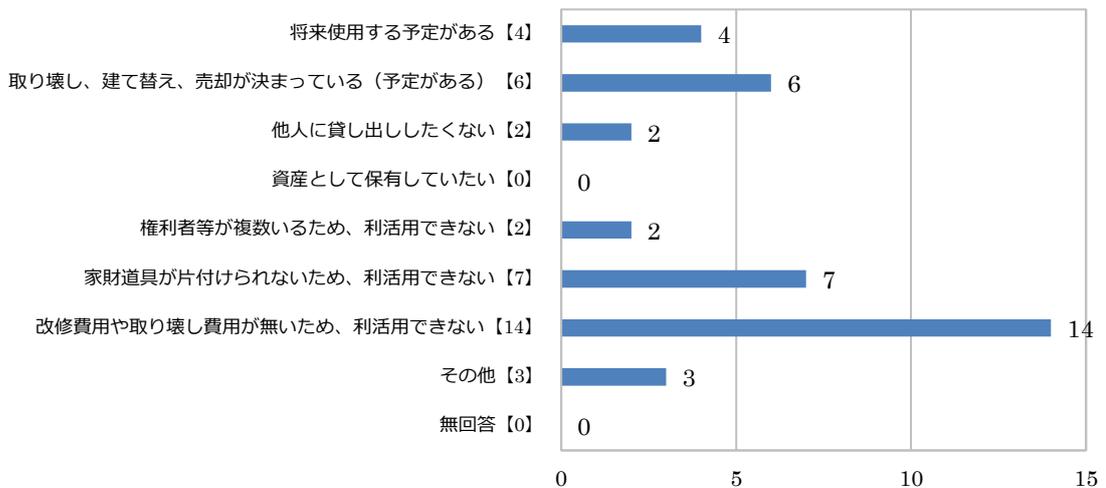
⑮ 空家等の利活用をするつもりはない（できない）理由

空家等の利活用をするつもりはない（できない）理由は、「改修費用や取り壊し費用が無いため、利活用できない」が最多で、利活用したくないということではなく、利活用を諦めていると考えられます。

図表 空家等の利活用をするつもりはない（できない）理由（H29）



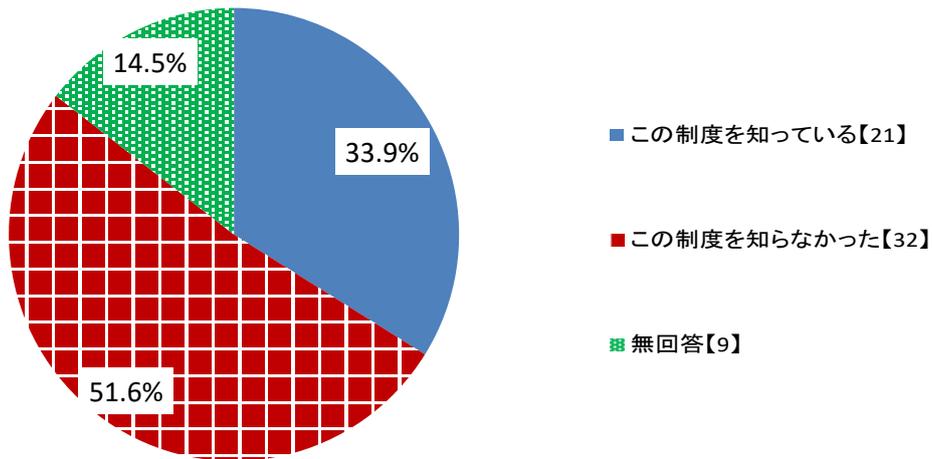
図表 空家等の利活用をするつもりはない（出来ない）理由（R4）



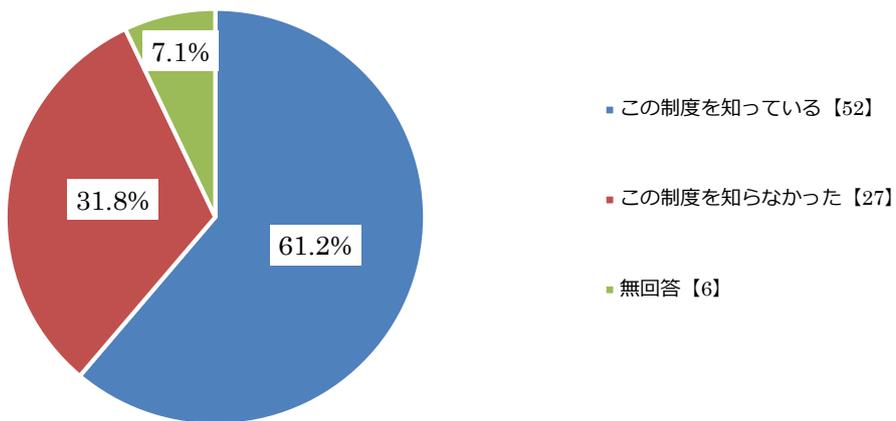
⑩ 空家バンク制度の認知度

空家バンク制度の認知度は、「この制度を知っている」が6割を占め、認知度は高まっていますが、さらに制度の周知を促進する必要があります。

図表 空家バンク制度の認知度（H29）



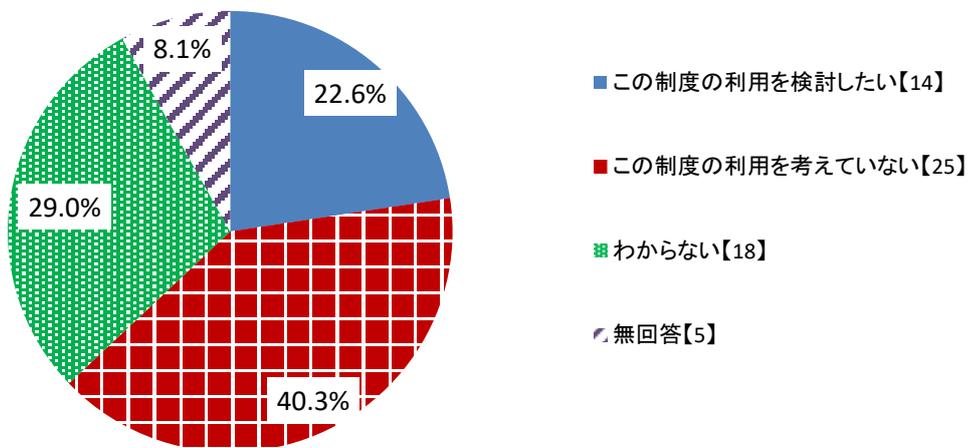
図表 空家バンク制度の認知度（R4）



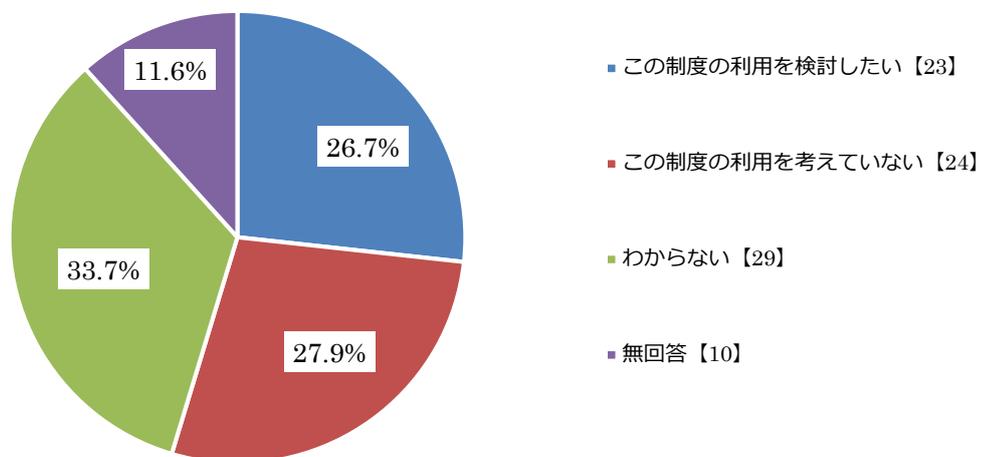
⑰ 空家バンク制度の利用意向

空家バンク制度の利用意向は、「この制度の利用を考えていない」と「この制度の利用を検討したい」がほぼ同数となり、制度を知ったことで利用したいと考えている所有者が増えてきています。

図表 空家バンク制度の利用意向（H29）



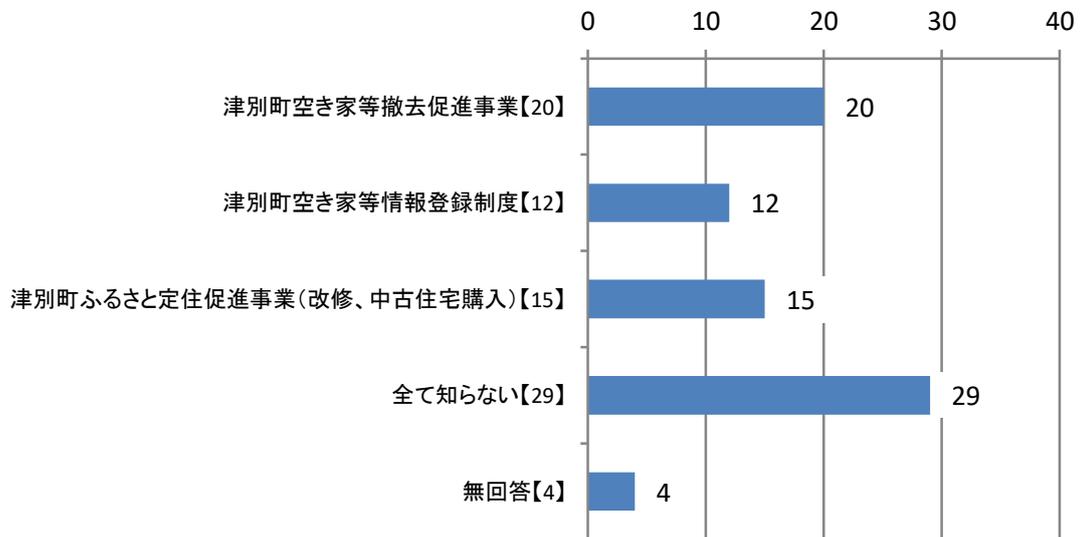
図表 空家バンク制度の利用意向（R4）



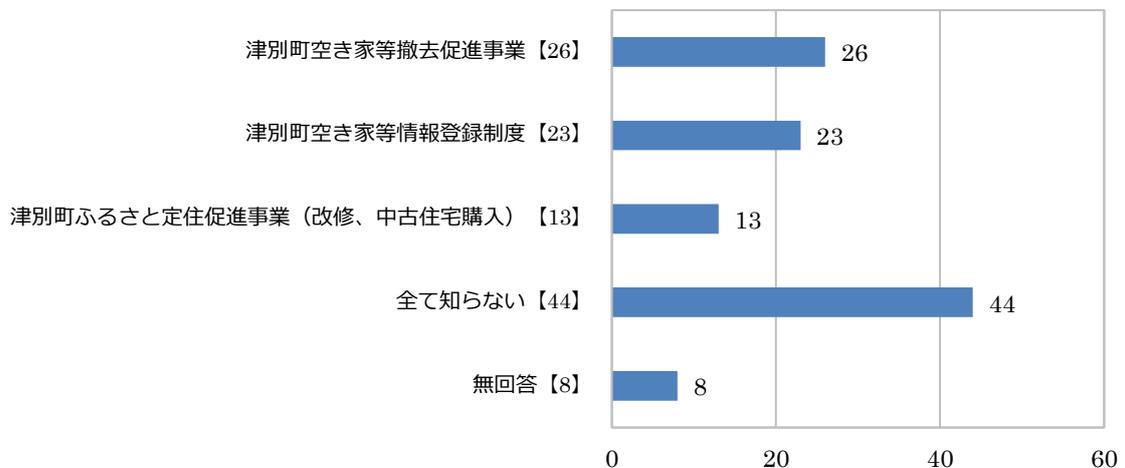
⑱ 津別町の空家等の関連事業（制度）の認知度

町が実施している空家等の関連事業（制度）の認知度は、前回と同様「全て知らない」が最多で、町外の所有者に対し引き続き、制度の周知を促進する必要があります。ただし、複数の制度を認知している所有者も多く見られました。

図表 津別町の空家関連事業の認知度（H29）



図表 津別町の空家関連事業の認知度（R4）



●所有者等に対する意向調査結果のまとめ

意向調査の結果、前回同様町内全域の空家等の所有者等は高齢者が非常に多く、また長期にわたって空家等を所有している状況が明らかになりました。

空家等になった理由は、「別の住居への転居」に次いで、「高齢者施設等への入所」「相続により取得したが入居していないため」が多くありました。

所有者等の空家等の今後の希望は、5割程度が「建物・土地を売却したい」とし、2.5割程度が「建物・土地を欲しい方に寄贈したい」と望んでいました。

一方、利活用するつもりはない（できない）理由は、「改修や取り壊し費用がない」に次いで、「家財道具が片付けられない」が多く、経済的な事情に加え、家財の整理が負担になっていることが明らかになりました。

また、空家バンク制度は、認知度が前回よりも倍近く伸びたものの、「活用したい」よりも「わからない」が上回り、利用について決めかねていることがうかがえます。

本町の空家等対策の方向性として、高齢の所有者等に対して、建物が空家化する前、相続を契機にした時期の相談体制や情報提供が重要であると言えます。さらに所有者等が抱える経済的な事情や家財整理の負担に対し支援と対応が課題となります。

空家等の利活用は、売買・賃貸等を希望する所有者に対して、空家バンク制度の登録勧奨を促進するとともに、空家等の建物の状態や立地等を踏まえて、所有者が必要とする支援や施策を行うことが課題となります。

○ 津別町空家等対策協議会設置条例

(平成 29 年 3 月 14 日条例第 1 号)

(設置)

第 1 条 津別町における防犯、防災、景観等の住民の生活環境を保全し、魅力あるまちづくりの推進に寄与することを目的として空家等の適切な管理及び活用促進を図り、町及び所有者等の責務を明らかにするため、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 7 条第 1 項の規定に基づき、津別町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(定義)

第 2 条 この条例において「空家等」とは、法第 2 条第 1 項に規定する、建物又はこれに附属する工作物であつ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。

(所掌事務)

第 3 条 協議会は、次に掲げる事項について所掌する。

- (1) 法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画(以下「計画」という。)の策定及び変更並びに実施に関すること。
- (2) その他空家等の対策に関し必要と認められること。

(組織)

第 4 条 協議会は、町長及び委員 10 人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 住民自治組織の代表者
- (2) 町議会議員
- (3) 学識経験者
- (4) その他町長が必要と認める者

(任期)

第 5 条 委員の任期は、3 年とする。ただし、再任を妨げない。

2 町長は、委員に欠員が生じた場合は、補欠委員を委嘱することができる。

3 補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第 6 条 協議会に、会長及び副会長を置き、会長は町長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 協議会は、委員の過半数以上の出席がなければ、会議を行うことができない。

- 3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席等)

第8条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、必要な資料を提出させ、又は会議への出席を求めて意見若しくは説明を聴くことができる。

(秘密の保持)

第9条 委員は、職務上知りえた情報を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会議録)

第10条 会長は、会議録を作成しなければならない。

- 2 会議録には、会長の外、会長が会議に諮って指名した委員2名が署名しなければならない。

(庶務)

第11条 協議会の庶務は、建設課において処理する。

(その他)

第12条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この条例は、平成29年4月1日から施行する。

○ 津別町空家等対策協議会

委 員 （任期：令和2年10月1日～令和5年9月30日）

	職 名	氏 名	選出区分	備 考
1	委員長	佐藤 多一	町長	
2	副委員長	土田 憲保	住民自治組織の代表	
3	委 員	高橋 以明	住民自治組織の代表	
4		樋口 英男		
5		幾島 広樹		
6		佐藤 久哉	町議会議員	
7		清水 靖則	学識経験者	
8		山内 浩子		
9		今野 裕一	町長が必要と認める者	

関係機関

	区 分	氏 名	所 属
1	アドバイザー	星 稔之	北海道オホーツク総合振興局 建設指導課長
2	アドバイザー	石川 弘敏	北海道オホーツク総合振興局 建設指導課 住宅係長
3	アドバイザー	高橋 沙知	北海道オホーツク総合振興局 建設指導課 技師

津別町空家等対策計画

発行

津別町建設課

〒092-0292 津別町字幸町 41 番地

TEL : 0152-77-8390

