

中頓別町空家等対策計画

令和3年3月

中 頓 別 町

目 次

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1. 策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2

第2章 空き家の現状と課題

1. 人口と世帯数の推移	4
2. 空き家の状況	5
3. 空き家に関する課題	10

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 対策の対象とする空家等の種類	13
2. 対策の対象とする地区	13
3. 計画期間	14
4. 中頓別町の空家等に係る取組み	14
5. 空家等対策の基本目標	15
6. 空家等対策の基本的方針	16

第4章 空家等対策に係る取組み

1. 町による空家等の実態把握	17
2. 空家等の発生抑制と適正管理	18
3. 空家等の利活用の促進	19
4. 管理不全な空家等の解消	22
5. 特定空家等に対する措置	23
6. 空家等対策に係る実施体制の整備	24

【資料編】

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	26
2. 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	32
3. 「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	33
4. 北海道「空き家等対策に関する取組方針」	34
5. 中頓別町空家等の適正管理に関する条例	36
6. 空き家チェックリスト	39
7. 中頓別町の空き家・空き建物についてのアンケート調査結果報告書	44

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1. 策定の背景と目的

- 近年、地域の人口減少・少子高齢化や既存住宅の老朽化、住宅に対する社会的ニーズの変化に伴い全国的にも空き家が増加しており、平成30年住宅・土地統計調査*結果（総務省統計局）によると、その戸数は全国で約849万戸、住宅総数に占める割合は13.6%と推計されています。
- 特に、適正に管理されていない空き家の増加は、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影響を及ぼすことが懸念されています。
- そのような中、国では、地域住民の生活環境の保全を図り、空家等の活用を促進するため、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「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。

さらに、平成27年2月には、法に基づいて「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。）」が定められました（最終改正は平成31年3月）。

法及び基本指針では、空家等の所有者が適切な管理に努めること、市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地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。

- また、北海道は、市町村の空き家対策を積極的に支援することを目的として、平成27年12月に「空き家等対策に関する取組方針」を定めました。
- 一方、中頓別町は、地域住民の安全・安心の確保と生活環境の保全を目的として、平成29年3月に「中頓別町空家等の適正管理に関する条例（以下「町条例」という。）」を定めました。
- このような背景を踏まえ、本町における今後の空家等対策を総合的かつ計画的に進め、また、町の空家等対策について町民に周知することを目的として、「中頓別町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定します。

※「住宅・土地統計調査」：総務省統計局が調査の基本的な計画を定め、都道府県、市町村を通じて実施。

全国の世帯から統計的な方法によって、約15分の1の割合で無作為に抽出された約370万の住宅とそこに住む世帯が調査対象。

調査票集計結果に対して市区町村別総人口に合うように一定比率を乗じた推定値を、結果として公表している（国勢調査のような全数調査でなく、抽出した調査対象の集計結果に対して人口に合うよう一定比率を乗じた推定値なので、実数値と誤差が生じる場合がある）。

なお、中頓別町は表章の対象（市区及び人口1万5千人以上の町村）となっており、町としての統計値は公表されない。

注）「空家等」「空き家」の表記について

「空家等」：国が公布した法や基本指針、町条例に関して記述、表記する場合に使用する。

「空き家」：上記以外の一般的な場合に使用し、特記しない限り、住宅／非住宅を問わず現に使用されていない建物やその他の工作物に関して記述、表記する場合に使用する。

2. 計画の位置づけ

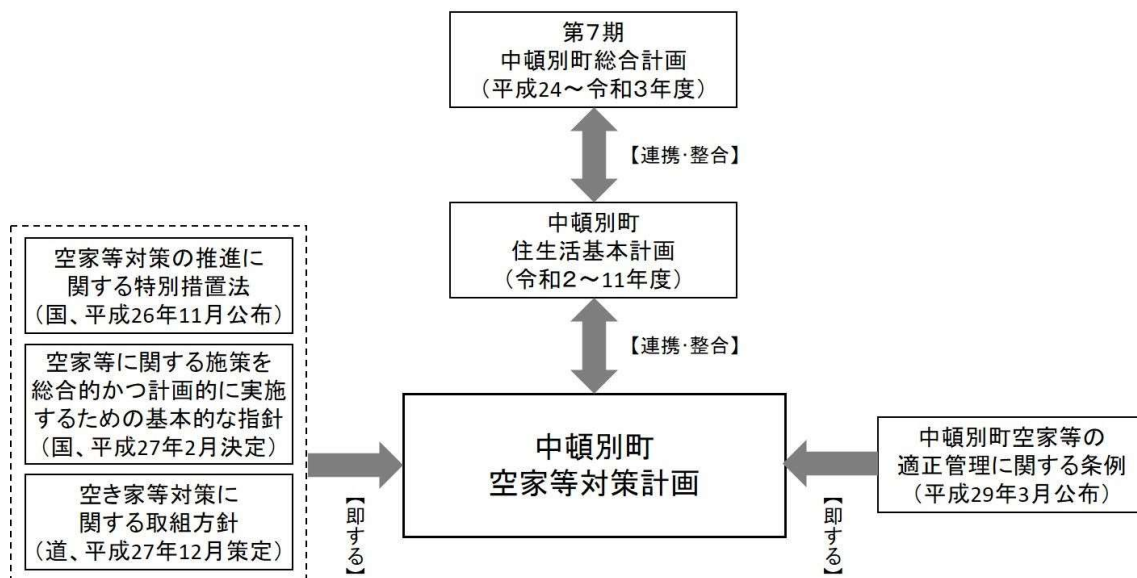
(1) 法的な位置づけ

本計画は、法第6条第1項及び町条例第15条に規定する「空家等対策計画」であり、法第5条に規定する国の基本指針に即して策定する計画です。

(2) 上位・関連計画との連携・整合

ここでは、本計画が連携、整合を図る必要がある町の上位、関連計画の概要をまとめます。

■中頓別町空家等対策計画の位置づけ



① 第7期中頓別町総合計画（計画期間：平成24～令和3年度）

「第7期中頓別町総合計画」は、町の最上位行政計画として位置づけられ、町政を総合的かつ計画的に推進するとともにより豊かで住みよいまちづくり、誰もが「住んでよかった、いつまでも住み続けることのできる」まちづくりを実現するために、9つの政策目標と4つの重点課題を定めています。

9つの政策目標のひとつ、「2 快適に過ごすことができる生活環境の整備」の項目において空き家の活用に係る事項、及び廃屋等の除却に係る事項を位置づけています。

■第7期中頓別町総合計画《関係箇所抜粋》

政策目標2 快適に過ごすことができる生活環境の整備

（4）住宅環境の整備

◆新たな雇用や移住・定住を進めるため、公営住宅だけでなく民間アパート建設の促進、空き家の活用など住宅の確保を図っていきます

（6）町並み・景観づくり

◆廃屋や看板などの町並みや景観に支障となる建物の除却を所有者にはたらきかけます

② 中頓別町住生活基本計画（計画期間：令和2～11年度）

「中頓別町住生活基本計画」は、中頓別町における老朽化した公営住宅等の建替・長寿命化に加え、移住・定住の促進、空き家対策など総合的な住宅施策を展開するために策定され、住宅施策の基本理念・基本目標を設定するとともに、住宅施策の展開方針を定めています。

3つの基本目標のひとつ、「2 良質な住宅の供給と既存ストックの活用の推進」に位置づけられた、「（3）空き家の総合的な対策の充実」の項目には3つの取組を示しています。

■中頓別町住生活基本計画《関係箇所抜粋》

基本目標2 良質な住宅の供給と既存ストックの活用の推進

（3）空き家の総合的な対策の充実

活用可能な空き家の有効活用を図るとともに、危険な廃屋等については除却を推進し、今後増加が見込まれる空き家に対して総合的な対策の充実を図ります。

①空き家情報の提供

既存の空家情報登録制度による情報提供について今後も継続を図り、空き家に関する需要と供給のマッチングを目指します。

②空家等対策計画の策定

空家等の実態調査を行い、空家等の適正管理及び利活用の促進のために、平成26年度に制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく空家等対策計画を策定します。

③廃屋等除却の推進

危険な廃屋の撤去を行う所有者への支援を行う「中頓別町危険廃屋解体撤去助成制度」について今後も継続を図り、廃屋等除却を推進します。

第2章 空き家の現状と課題

1. 人口と世帯数の推移

- 本町の人口は、平成2年には3,056人でしたが、その後、減少を続けており、平成27年には1,757人となっています。
- 世帯数については、平成2年には1,052世帯と1千台でしたが、平成7年には1千台を割り込む997世帯、その後も減少が続き、平成27年には775世帯となりました。
- 高齢化率や高齢単身世帯割合は、全国、全道と比べて顕著に高い状況です。

表1 人口と世帯数の推移

(単位:人、世帯)

	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)
人口総数(人)	3,056	2,754	2,518	2,289	1,974	1,757
うち、65歳以上の人口	581	615	632	667	710	680
世帯総数(世帯)	1,052	997	970	927	817	775
うち、単身世帯	184	254	278	264	255	290
うち、高齢単身世帯(65歳以上の単身世帯)	52	69	78	94	114	132
1世帯あたりの人員数(人/世帯)	2.9	2.8	2.6	2.5	2.4	2.3

(各年国勢調査結果(総務省統計局))

表2 中頓別町の人口構成

(単位:人)

	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)
人口総数	3,056	2,754	2,518	2,289	1,974	1,757
15歳未満	496	357	301	261	207	158
15～64歳	1,979	1,782	1,585	1,361	1,057	918
65歳以上	581	615	632	667	710	680

(各年国勢調査結果(総務省統計局))

表3 空き家の発生と関係する統計指標の比較

(単位:%)

	中頓別町	北海道	全国
65歳以上の人口割合(高齢化率)	38.7	29.1	26.6
単身世帯割合 [対一般世帯]	37.4	37.3	34.5
高齢単身世帯割合 [対一般世帯]	17.0	13.1	11.1

(平成27年国勢調査結果(総務省統計局))

2. 空き家の状況

(1) 全国と北海道の空き家数・空き家率の推移

- 5年毎に実施される住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は増加が続いており、平成10年の約580万戸（空き家率11.5%）が平成30年には約846万戸（同13.6%）となっています。
- 北海道の空き家数については、平成10年の約27万戸（空き家率11.2%）が平成25年には約39万戸（同14.1%）にまで増加しましたが、その後、平成30年には約38万戸（13.4%）と微減しています。

表4 空き家数と空き家率の推移

（単位：戸）

		平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)
全国	空き家数	5,764,100	6,590,000	7,567,900	8,195,600	8,460,100
	空き家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
	H10からの 伸び率	1.00%	1.14%	1.31%	1.42%	1.47%
北海道	空き家数	273,400	303,800	374,400	388,200	377,900
	空き家率	11.2%	11.8%	13.1%	14.1%	13.4%
	H10からの 伸び率	1.00%	1.11%	1.37%	1.42%	1.38%

（各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局））

(2) 中頓別町の空き家の状況

- 町では、令和2年8～9月にかけて、町内通行可能道路全線踏査による令和2年度空き家実態調査（以下「空き家実態調査」という。）を実施しました。
- 空き家実態調査の結果、町内には住宅系空き家71件、非住宅系空き家74件、合計145件の空き家が確認されました。

表5 空き家の用途別件数

（単位：件）

	住宅系空き家	非住宅系空き家	R02年度空き家件数
空き家件数	71	74	145

（令和2年9月末現在（町調べ））

※「住宅系空き家」：戸建住宅、店舗併用住宅、集合住宅（ただし、全室空き家のもの）に該当する建築物。

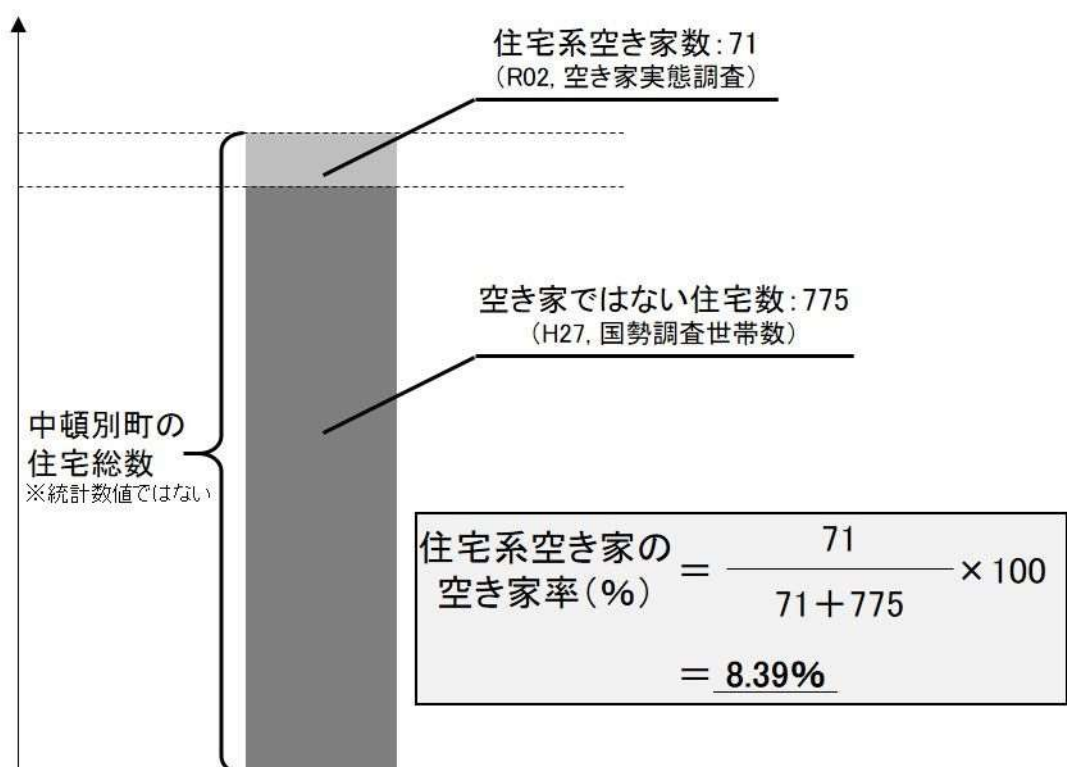
※「非住宅系空き家」：店舗、事務所、工場、畜舎、倉庫、サイロ等、「住宅系空き家」以外の建築物及び工作物。なお、外形上「集合住宅」であっても、「区分建物」と確認された建築物については、便宜上、「非住宅系空き家」として集計した。

- 平成 27 年国勢調査結果によると、中頓別町の世帯数は 775 世帯となっています。国勢調査による世帯数は、調査時点において実際に中頓別町に居住している世帯数であることから、「空き家ではない住宅数は 775 件」と考えることができます。
- 空き家率の算出方法について定められた方法はありませんが、本計画においては、「中頓別町の住宅総数」は「空き家ではない住宅数」と「住宅系空き家数」の合計で表されると仮定します。この考え方に基づく、中頓別町における住宅系空き家の空き家率は、次式のように表されます。なお、用途区分（戸建住宅、店舗併用住宅、集合住宅）は考慮していません。

$$\text{住宅系空き家の空き家率(\%)} = \frac{\text{〔住宅系空き家数〕}}{\text{〔住宅系空き家数〕} + \text{〔空き家ではない住宅数〕}} \times 100$$

- 中頓別町の世帯数 775 世帯（平成 27 年国勢調査結果）、及び中頓別町の住宅系空き家数 71 件（空き家実態調査結果）を基準として整理すると、中頓別町における住宅系空き家の空き家率は、8.39%となります。

■中頓別町における住宅系空き家の空き家率



- 空き家実態調査で確認した空き家 145 件の地区（字）別の分布状況は、町内 17 地区（字）のうち、16 地区（字）で空き家が確認されており、町内全域に広く分布しています。
- 地区別の状況としては、10 件以上の空き家がある地区は字中頼別、字旭台、字藤井、字兵安、字小頼別の 5 地区となっており、全町の分布状況は、表 6 のようになります。
- なお、町内全 17 地区（字）のうち、字栄には空き家が確認されませんでしたので、表 6 には表記していません。

表6 空き家の地区(字)別件数

(単位:件)

地区(字)名	件数	地区(字)名	件数	地区(字)名	件数
字中頼別	41	字兵安	10	字上頼別	7
字弥生	1	字神崎	5	字岩手	5
字寿	2	字上駒	4	字小頼別	20
字旭台	12	字松音知	9	字秋田	2
字豊泉	5	字敏音知	8	合 計	145
字藤井	12	字豊平	2		

(令和2年9月末現在(町調べ))

- また、空き家実態調査で確認した空き家 145 件について、その立地を市街地と集落部に区分すると、市街地には 43 件、集落部には 102 件の空き家が立地しています。
- 空き家のうち、住宅系空き家は、市街地で 26 件、集落部で 45 件あり、非住宅系空き家と区分すると、表 7 のようになります。

表7 空き家の立地別件数

(単位:件)

	市街地	集落部	合計
住宅系空き家	26	45	71
非住宅系空き家	17	57	74
合計	43	102	145

(令和2年9月末現在(町調べ))

※「市街地」: 令和2年4月時点における下水道処理区域(字中頼別全域と字上駒、字旭台の一部)。

※「集落部」: 「市街地」以外の区域。

(3) アンケート調査からみた空き家の状況と所有者等の意識

① アンケート調査の概要

- 今年度実施した空き家実態調査で確認された空き家 145 件のうち、固定資産税台帳等の情報から、空き家の所有者又は空き家が所在する土地の所有者と思われる氏名と住所が判明した 124 件を対象としてアンケート調査を実施しました。実施概要を表 8 に示します。

表8 アンケート調査の実施概要

配布日・方法	令和2年 11 月9日(月)、郵送による配布
配布数・送達数	配布数: 124 票、送達数: 120 票(※4票は宛先人に送達しなかった)
調査期間	令和2年 11 月 10 日(火)～12 月 14 日(月)
回収方法	郵送による回収
回収数・回収率	回収数: 60 票、回収率: 50.0%

- アンケート調査の配布数、送達数、回収数、及び送達数に対する回収率について、配布住所別に区分すると、表 9 のようになります。

表9 アンケート調査票の配布住所別票数

(単位: 票、%)

配布住所	配布数	送達数	回収数	回収率[対送達数]
中頓別町内	80	80	38	47.5%
北海道内	35	32	19	59.4%
北海道外	9	8	3	37.5%
合計	124	120	60	50.0%

- なお、アンケート調査票が送達しなかった 4 件と、固定資産税台帳等の情報を用いても所有者と思われる氏名又は住所が不明であった 21 件を併せた計 25 件については、「所有者等不明」の空き家であり、所有者等の情報を特定するための取組みが必要です。

② 中頓別町における空き家の発生要因

- アンケート調査結果から、空き家の発生要因別に再集計して整理すると以下ようになります。なお、無回答やその他の回答は下記の整理から除外しています。
 - ・住人等の死亡 (29.4%)
 - ・住人等の転居・移転 (23.5%)
 - ・住人等の施設入所・入院 (7.8%)
- なお、令和元年に国土交通省住宅局が実施した「空き家等所有者実態調査」(以下、「令和元年空き家等所有者実態調査」という。)では、人が住まなくなった理由として「別の住宅への転居」が 41.9%と最も多く、次いで「死亡」が 40.1%、「老人ホーム等の施設に入居」が 5.9%、「転勤、入院により長期不在」が 3.5%となっています。
- 中頓別町における空き家発生要因は、住人等の死亡によるものが第一要因となっており、全国の空き家発生要因傾向とは異なります。これは、中頓別町の高齢化率や高齢単身世帯割合が、全国平均に比べて高い割合となっているためと考えられます(表 3 参照)。

③ 中頓別町における空き家の維持管理状況

- アンケート調査結果から、空き家の維持管理状況を整理すると以下のようになります。なお、無回答やその他の回答、10%未満の回答は下記の整理から除外しています。
 - ・特に何もしていない（41.2%）
 - ・除雪・排雪、屋根雪下ろし（31.4%）
 - ・施錠確認（19.6%）
 - ・庭の手入れ、草刈・剪定（17.6%）
 - ・家屋内の清掃（11.8%）
- なお、「令和元年空き家等所有者実態調査」では、管理の内容として「外回りの清掃、草取り、剪定など」が78.1%と最も多く、次いで「戸締まりの確認」が70.0%、「住宅の通風・換気」が64.1%、「台風、地震などの後の見回り」が57.5%となっています。また、「除排雪」は15.9%となっています。
- 中頓別町における空き家の維持管理状況において、「特に何もしていない」の回答が多く見られるのは、「令和元年度空き家実態調査」における調査対象が「居住世帯のない住宅の所有者」であるのに対して、本アンケート調査では、非住宅系空き家の所有者や、空き家が所在する土地の所有者にも調査範囲を広げているためと思われます。
- また、「除雪・排雪、屋根雪下ろし」の回答が多く見られるのは、多雪地域である中頓別町の地域特性を表しています。

④ 中頓別町における空き家の維持管理で困っていること

- アンケート調査結果から、空き家の維持管理で困っていることを整理すると以下のようになります。なお、無回答やその他の回答、10%未満の回答は下記の整理から除外しています。
 - ・特になし（33.3%）
 - ・住宅・建物の維持・管理の作業（23.5%）
 - ・除雪、排雪、屋根の雪下ろし（21.6%）
 - ・管理に係る金銭的な負担（15.7%）
 - ・庭の手入れ、草刈・剪定（13.7%）
 - ・置いたままの家財道具や荷物の管理（13.7%）
 - ・管理に係る身体的・年齢的な負担（11.8%）
- なお、「令和元年空き家等所有者実態調査」では、空き家を管理する上での課題として「課題はない」が30.2%と最も多く、次いで「管理の作業が大変」が29.8%、「住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる」が26.0%、「管理費用の負担が重い」が21.6%となっています。
- 回答肢の設定が異なるので単純な比較は困難ですが、維持管理を実施するにあたっての体力的、金銭的な負担が共通した課題として見受けられます。

3. 空き家に関する課題

(1) 空き家が発生する背景

- 空き家等が発生する背景について、一般的な指摘として、以下のものが考えられます。

1) 所有者側の背景

☐所有者等の特定などの問題

- ・所有者等に連絡が取れない。行方不明である
- ・所有者が死亡し、相続人がいない。相続人が相続放棄を主張している
- ・相続人が多数いて、全員の意向を確認することが困難
- ・抵当権が設定されているなどの事情があり、権利関係が複雑である

☐管理者としての意識が低い

- ・相続や遠方居住などで空き家に住んでいないので、周辺に迷惑をかけていても気にならない
- ・空き家を放置することに対する問題意識や危機意識が低い

☐活用や除却の意向がない

- ・建物に愛着があり、除却したくない
- ・物置にしている。家財道具の片づけや処分が面倒
- ・将来のため、子どものためにそのままにしている
- ・他人に貸すことへの抵抗感。貸したら、自分の好きな時に利用や処分ができない
- ・特に困っていない。自分の持ち物について他人に口出しされたくない

☐所有者の高齢化

- ・高齢で判断できない
- ・年金生活なので、除却費用を負担できない

☐情報・知識不足

- ・相談先がわからない
- ・利用できる制度等に関する知識がない

☐改修・除却などの費用負担の問題

- ・改修・除却の費用負担をする余裕がない。負担できない
- ・除却すると固定資産税が上がる

2) 地域側の背景

☐無関心

- ・自分の所有ではない。隣が空き家でないため、関係ない（緊急度が乏しい）

☐所有者等に働きかけることの難しさ

- ・近所付き合いから問題にしにくい
- ・地域で空き家問題に取り組む体制がない

☐情報・知識不足

- ・相談先がわからない
- ・地域としてどのように対応してよいのかわからない

3) 市場・法制度面の背景

□既存住宅市場における需給のミスマッチ

- ・ 買い手側のニーズにあった空き家・中古住宅が少ない（価格、立地、規模、間取りなど）
- ・ 住宅に関する情報不足。劣化・傷みや性能がどうなっているのかわからない

□固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない

- ・ 空き家を除却し空き地にすると固定資産税が上がるため、除却することに抵抗感がある

(2) 中頓別町における空き家の課題

- アンケート調査結果から、空き家の今後の取扱い意向について整理すると、自身や家族による利活用の意向を示す回答は少なく、「予定はない（35.3%）」、「売却したい（35.3%）」、「解体したい（33.3%）」といった利用や所有に対する消極的な回答が強く見受けられます。
- また、空き家についての困り事や心配事について整理すると、「使用予定がなくどうしたらよいかわからない（37.3%）」、「解体費用の支出が困難で解体できない（31.4%）」、「固定資産税が本来税率に戻るので解体できない（13.7%）」、「賃貸・売却相手が見つからない（11.8%）」、「家財道具等の処分に困っている（11.8%）」、「住宅等に付帯する田畑・山林があり売却が難しい（11.8%）」といった回答が多くなっています。
- さらに、空き家の活用や管理について町に望むことを整理すると、何らかの形で自身が所有を継続することに対する費用補助を求める回答は少なく、「空き家解体（37.3%）」や「家財道具等の処分（15.7%）」に対する費用補助を求める回答や、「空き家相談の対応（15.7%）」を求める回答が多くなっています。

(3) 空家等対策の必要性

- 建築物の適切な維持管理については、建物の規模の大小や居住用に供されるものか否かに関わらず、以下の法律や条例において所有者が責任を持つべきものと明記されています。

- ・ 民法第 717 条第 1 項：

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

- ・ 建築基準法第 8 条第 1 項：

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

- ・ 町条例第 4 条：

空家等の所有者等は、当該空家等の土地の整理整頓を行うとともに、当該空家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならない。

- また、建築物の所有者が死亡したときに、相続人が相続放棄をした場合は、相続人は被相続人の一切の権利や義務を相続しないこととなりますが、民法の規定により、必ずしも空き家の管理義務から逃れられる訳ではありません。

- ・ 民法第 940 条第 1 項：

相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

- 上記の法律や条令に基づくと、空き家についても所有者や管理者の責任において適切に維持保全されるべきものですが、現実には、その責務が果たされずに放置されているものが少なくありません。

- 適切な管理が行われない状態で放置されている場合、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題が生じるとともに、建物の破損・腐朽などが進行して、周辺環境に悪影響を与えるような危険な空き家、管理不全な空き家が発生することが考えられます。

今後、空き家の増加に比例して危険な空き家の増加も予想され、上記の問題が一層深刻化することが懸念されることから、町民が安全・安心に生活できる環境を保全するために、空家等対策に取り組んでいく必要があります。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 対策の対象とする空家等の種類

- 対策の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。
- なお、対象とする空家等は、法第2条第1項の規定から、店舗、事務所、倉庫及び工作物等の建物も含むこととなりますが、本計画では、住宅系空き家を優先して対策を進めます。
- また、空家等の利活用や適正管理などの対策については、空き家となることを予防する対策でもあることから、法で規定する「空家等」以外に、今後空き家となる見込みのある建物も対象として加えます。

※法第2条第1項で規定する「空家等」

建築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。

※法第2条第2項で規定する「特定空家等」

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がある状態
 - ・著しく衛生上有害となるおそれがある状態
 - ・著しく景観を損なっている状態
 - ・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。

2. 対策の対象とする地区

- 本計画における空家等対策の対象とする地区は、「町内全域」とします。
- その中で、「市街地」については生活基盤が整備されており、移住・定住希望者や住み替えを検討する町民にとって好適な地区となっています。このことから、空家等の利活用の推進に係る取組みについて優先的に取組む地区は、「市街地」とします。
- 一方で、「市街地」に立地する空家等については、管理不全な状態が継続することにより、周囲への悪影響を及ぼす事態や対応の緊急性を要する事態を招きかねません。このことから、管理不全な空家等の解消に係る取組について優先的に取組む地区は、「市街地」とします。
- また、地区として明示できませんが、道路・隣地の至近に立地する空家等についても、管理不全な空家等の解消に係る取組について優先的に取組む対象とします。
- なお、本計画における「市街地」は、「令和2年4月時点における下水道処理区域」とします。

3. 計画期間

- 計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。
- なお、法制度の改正等や空き家等の状況の変化を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行うこととします。
- また、計画の中間年（策定5年後）においては、具体的な施策の検証を行い、その結果を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行うこととします。

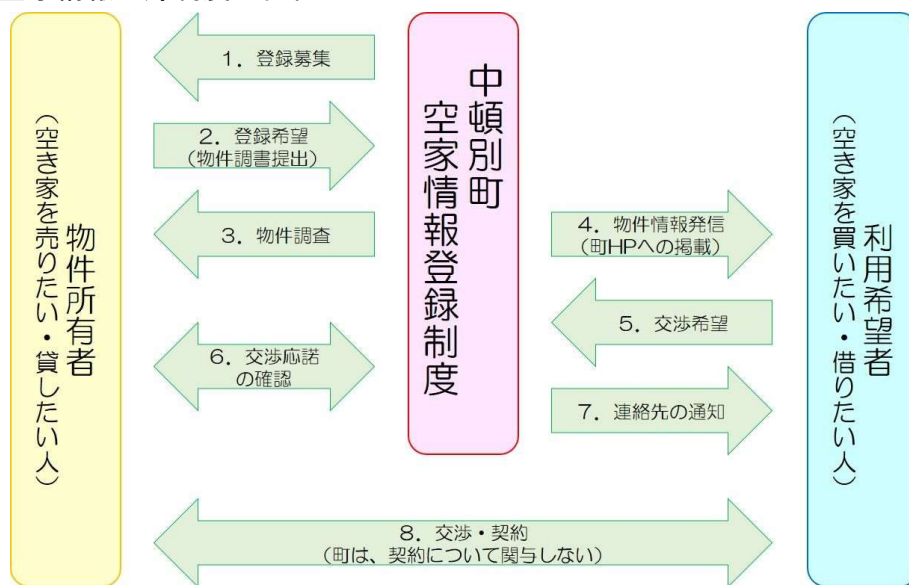
4. 中頓別町の空き家等に係る取組み

（1）中頓別町空き家情報登録制度

中頓別町では、空き家の情報を提供することにより、移住・定住の促進や空き家解消による住環境の向上、地域の活性化を図ることを目的として、中頓別町空き家情報登録制度を実施しています。

中頓別町空き家情報登録制度は、空き家を売りたい・貸したいと考えている所有者等が空き家を登録し、町内で中古住宅や賃貸住宅を探している方に対して、町ホームページを通して紹介する仕組みです。

■中頓別町空き家情報登録制度の仕組み



(2) 中頓別町危険廃屋解体撤去助成制度

中頓別町では、町内に存在する老朽化し危険な状態にある建築物等の解体撤去を行う所有者等に対して、その費用の一部を助成し、町内の景観及び住環境の向上並びに町民の安心安全を図ることを目的として、中頓別町危険廃屋解体撤去助成制度を実施しています。

■中頓別町危険廃屋解体撤去助成制度の概要

① 対象となる危険廃屋（次の要件を満たしている建築物等）

現に所有者等が使用していなく、使用することが不可能で、放置されたままになっており、周囲に危険を及ぼす恐れのある建築物で、次のいずれかに該当するもの

- ・住宅、その他の建築物及びサイロ
- ・倒壊する等によって瓦礫化し、建築物でなくなったもの

② 対象者（次の要件を満たしている方）

- ・危険廃屋の所有者又は所有者の相続人並びに所有者の同意を受けた占有者
- ・町税その他、町に対する債務の履行を遅滞していない方
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員でない方

③ 手続き

- 1, 工事着手前：工事計画書の提出→審査→承認→工事着手
- 2, 工事完了後：完了届の提出→完了検査
- 3, 交付手続き：補助金交付申請書の提出→審査→決定
- 4, 補助金請求：補助金請求書の提出→補助金の交付

表5 年度別危険廃屋解体撤去助成制度利用実績

(単位: 件)

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31/R01	合計
住宅	2	11	3	3	1	5	3	28
非住宅	1	1	2	0	0	2	2	8
合計	3	12	5	3	1	7	5	36

(令和2年3月末現在(町調べ))

5. 空家等対策の基本目標

『総合的な空家等対策の充実による、空家等の利活用推進と、安心・安全な住環境の確保』

地域資源として空き家の利活用を推進するとともに、管理不全な空き家の除却により町民の安心・安全な住環境を確保するため、総合的な空家等対策の充実を図ります。

6. 空家等対策の基本的方針

(1) 空家等対策の基本的方針

適正管理がされていない空家等は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域住民の住環境に対して悪影響を及ぼすことが考えられます。

町民が安全・安心に暮らすことができる生活環境の保全を図り、空家等の利活用を促進するために、空家等対策の基本的な方針として、以下の6つを位置づけします。

- ① 町による空家等の実態把握
- ② 空家等の発生抑制と適正管理
- ③ 空家等の利活用の促進
- ④ 管理不全な空家等の解消
- ⑤ 特定空家等に対する措置
- ⑥ 空家等対策に係る実施体制の整備

(2) 空家等対策に係る取組み

6つの基本的な方針を踏まえ、中頓別町における空家等対策に係る取組みを定めます。

空家等対策の基本的な方針	空家等対策に係る取組み
① 町による空家等の実態把握	1.町による空家等の実態調査 2.町による所有者等の特定 3.空家等及び所有者等に係る情報の一元管理
② 空家等の発生抑制と適正管理	1.相談体制の構築 2.所有者等に対する適正管理の要請
③ 空家等の利活用の促進	1.空家等の流通による利活用の促進 2.空家等の利活用に向けた助成制度の拡充の検討 3.地域などによる空家等及びその跡地の利活用の検討 4.空家等の利活用促進のための広域的な連携
④ 管理不全な空家等の解消	1.解体(除却)費用助成制度の継続 2.解体(除却)費用の融資制度の周知 3.危険急迫時の措置等
⑤ 特定空家等に対する措置	1.特定空家等に対する措置
⑥ 空家等対策に係る実施体制の整備	1.関係機関・団体、地域住民等との連携 2.役場庁内の連携 3.北海道との連携

第4章 空家等対策に係る取組み

1. 町による空家等の実態把握

(1) 町による空家等の実態調査

① 町による実態調査の実施

町は、空家等の所在地とその管理状況等を把握するため、実態調査を実施します。実態調査は、法第9条及び町条例第7条に基づいて行われるものであり、必要な限度において空家等の所在する敷地への立ち入りを可能としていることから、事前に調査実施時期を定め、旬報等により町民に広報します。

実態調査は定期的、継続的に実施することとし、実施にあたっては必要に応じて庁内関係部署や町内外の関係機関・団体、地域住民への協力を求めます。

(2) 町による所有者等の特定

① 町による所有者等の特定

実態調査により取得した空家等の情報と、庁内で保有する固定資産税課税情報や上下水道利用者情報等を照合し、空家等の所有者等を特定します。この場合、法第10条の規程に基づき、庁内で保有する情報等の利用は庁内内部に限ることとします。

また、庁内で保有する情報等によってもなお、所有者の特定に至らない場合は、必要に応じて町内外の関係機関・団体、地域住民への協力を求めます。

② 所有者等が特定できない場合の措置

前述のいずれかの手段等によって把握した所有者等情報に基づいて送付した文書等が宛所に尋ねあたらずに返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧申請を行う等の調査を行います。それでもなお、所有者等の所在が不明な場合は、「過失がなく所有者等を確知することができない」と判断します。

前述のいずれの手段等によっても所有者等の氏名の特定ができない場合、又は特定した所有者等が既に死亡している場合であって法定相続人全員の相続放棄を確認した場合は、「所有者等不明」と判断します。

(3) 空家等及び所有者等に係る情報の一元管理

① データベースの整備

実態調査により取得した空家等の情報及び所有者等の特定により取得した情報については、当該空家等に係る所有者等の意向確認や所有者等への適正管理に係る情報提供等、空家等対策の推進にあたって実施する取組みに必要な不可欠な情報であるため、建設課建設グループにおいて一元管理します。

また、空家等に係る情報の一元管理及び更新、所有者等との対応や相談の記録保管のため、データベースを整備し、定期的、継続的に情報更新を行います。

2. 空家等の発生抑制と適正管理

(1) 相談体制の構築

① 所有者等に対する定期的な意向確認の実施

多雪地域である中頓別町においては、長期間に亘って空き家を放置すると急速に劣化が進行し、管理不全な状態となります。町は、空家等の所有者等に対して、定期的な意向確認を行い、空き家状態の長期化を解消するよう働き掛けます。

意向確認は、固定資産税納税通知の発送に併せるなど、従前から定型的に行われている行政事務との連携により、効率的・効果的な手段を検討したうえで実施します。

② 空き家等相談窓口の設置

建物は使用されない状態や適切に管理されていない状態が長く続くと、急速に劣化が進行しますが、町内には専門の不動産事業者が所在しないため、空き家や空き家となる可能性がある建築物等（空き家予備軍）についての相談先がありません。町内で空き家に関する相談を受けられる窓口は必要性が高いことから、空き家に関する相談窓口を庁内の建設課建設グループに設置します。

空き家の相談内容は多岐にわたるほか、具体的に対応するためには庁内に限らず町内外の民間事業者等を含めた幅広い協力が必要となることから、相談者の了解を得たうえで、必要に応じて、庁内関係部署及び町内外の関係機関・団体等と連携して相談へ対応します。

また、相談対応の経過等については、建設課建設グループにて一元管理します。

(2) 所有者等に対する適正管理の要請

① 町ホームページや町広報誌、固定資産税納税通知の機会などを利用した適正管理の要請

空家等の適切な管理は第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。

一方で、放置されることで安全性が低下し、倒壊等の危険性が増すなど、周辺へ悪影響を及ぼすことを認識していない所有者等も少なくありません。

所有者等が空家等の問題を十分に理解し、空家等の管理は所有者等に責任があることを認識するとともに、所有者等の管理意識の向上と適正管理の促進のために、町ホームページや町広報誌、固定資産税納税通知の機会などを利用した情報提供や周知・啓発を行います。

また、空家等跡地については、所有者不明土地や管理不全土地の発生予防のため、用途が定まるまでの期間、所有者等に対して引き続き適正管理を求めることとします。

② 適切な相続手続き等の促進

相続登記（所有権移転登記）手続きや固定資産税の納税代表者変更届が行われずに所有者や管理者が不明確となることも、空家等が適切に管理されずに放置される原因のひとつとなっており、国は、所有者不明土地の発生予防のため、相続登記義務化の法整備を進めています。

住宅等の建物や土地を適切に引き継ぐ必要性や相続発生時の速やかな所有権移転登記の必要性について、法整備の動向を注視しながら、町ホームページや町広報誌、固定資産税納税通知の機会などを利用した周知・啓発を行います。

また、高齢者等への周知・啓発を推進するために、社会福祉協議会、地域包括支援センターなどと連携した周知・啓発などに努めます。

3. 空家等の利活用の促進

(1) 空家等の流通による利活用の促進

① 「中頓別町空家情報登録制度」の継続

空き家の情報を提供することにより、移住・定住の促進や空き家解消による住環境の向上、地域の活性化を図るため、空き家情報を町ホームページで紹介する仕組みである「中頓別町空家情報登録制度」を継続します。

② 庁内関係部署及び関係機関・団体等との連携による、利活用を促進する仕組みの検討

空き家を含む中古住宅の売却や賃貸による利活用は、空家等の解消のみならず、空き家の発生抑制にもつながります。庁内の建設課建設グループに設置する空き家等相談窓口（再掲）を中心として、庁内関係部署及び町内外の関係機関・団体等と連携を図り、空家等の利活用を促進するための仕組みを検討します。

③ 「新たな住宅セーフティネット制度」の町内における有効性や可能性に係る調査・研究

国土交通省では平成 29 年度より、民間賃貸住宅や空き家を活用し、子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の増加に対応するため、「新たな住宅セーフティネット制度」をスタートさせ、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅として登録する「セーフティネット住宅」、およびその住宅の改修や入居者負担の軽減等の支援を行っています。

この制度の利用によって子育て世帯等が比較的広い住宅に居住することが可能となるとともに、高齢者等が維持管理することが困難となった住宅の空き家予防対策として有効と考えられるため、中頓別町における制度導入の有効性や可能性について調査・研究します。

※「セーフティネット住宅」は以下の 2 種類がある。

- ・「セーフティネット住宅」: 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅
- ・「セーフティネット住宅(専用住宅)」: 住宅確保要配慮者のみが入居できる住宅として登録された住宅

④ 「マイホーム借上げ制度」の町内における有効性や可能性に係る調査・研究

高齢者等が福祉施設等や高齢者向け住宅に転居した場合などに、自宅が空き家になってしまいうことが考えられます。自宅を売却することなく賃貸化することで、空き家を予防することができます。

安定的な自宅借上げ制度の推進を目的とした公的制度である（一社）移住・住みかえ支援機構（J T I）「マイホーム借上げ制度」の、中頓別町における制度導入の有効性や可能性について調査・研究します。

※「マイホーム借上げ制度」

国土交通省が支援する（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）が運営する制度。

50 歳以上の方の自宅をJTIを経由して第三者に賃貸し、JTIから終身（最長の場合）で賃料が支払われる。生涯にわたって家賃収入が見込め、住み替えや老後の資金として活用することができる。

⑤ 住宅改修等に係る相談窓口の整備と関係団体等との連携・協力

利活用可能な空き家であっても、殆どの場合、何らかの修繕等が必要です。町民や移住・定住希望者が、安心・安全に空き家等を利活用することができる環境づくりとして、庁内の建設課建設グループに設置する空き家等相談窓口（再掲）にて、住宅状況調査（インスペクション）や改修に関する相談に対応するとともに、実際の住宅状況調査や調査結果に基づく具体的な工事内容等の相談に対応するため、建設協会等の町内外関係団体との連携・協力を推進します。

（２）空き家等の利活用に向けた助成制度の拡充の検討

① 「中頓別町住宅建設促進助成条例」の拡充の検討

町は、町民の持ち家住宅を促進するため、町内に住宅を新築又は増改築する者に対して、経費の一部を助成する「中頓別町住宅建設促進助成条例」を制定していますが、空き家を取得後に改修する場合は、増改築に相当する改修工事でなければ助成が得られません。

空き家等の利活用促進のために、空き家取得前に実施する住宅状況調査費用や、空き家取得後の増改築に相当しない改修費用の一部について助成する制度の拡充について検討します。

（３）地域などによる空き家等及びその跡地の利活用の検討

① 空き家等を町内会や団体等がサロン、防災備蓄庫などで利用することの必要性の調査・研究

利活用可能な空き家は地域における貴重な建物資源であり、利活用が進まない空き家を町内会や団体・コミュニティ等が利用することも空き家等の発生抑制につながることから、町内会や団体等がサロン（地域の交流拠点）、地域の防災備蓄庫などとして利用することについて、調査・研究を進めます。

② 集落部の空き家等の利活用の検討

酪農業が盛んな中頓別町の集落部では、住宅の他、倉庫やサイロなどの産業施設に係る空き家も多数存在します。

倉庫については、農機具や牧草ロールの格納庫としての有効活用が考えられます。また、サイロについては、現在の酪農業ではほぼ使われることがなく、サイロとしての利活用は困難ですが、廃サイロが立地する場所の殆どは、市街地や隣家・道路に近接する場所ではありません。このような廃サイロは、適正に管理されていることを前提として、地域や景観に調和した広告塔としての利用や、地域の歴史・文化を伝える産業遺産としての位置づけなど、本来目的以外の活用方法が考えられます。

周囲への悪影響や対応の緊急性が生じる可能性が少ない集落部の空き家等については、除却に限らず多様な活用手法を検討します。

③ 空き家等跡地の周辺住民向けの利活用の調査・研究

空き家等を除却した跡地について、周辺住民向けの共同の雪捨て場や菜園などとして利用することについて、調査・研究を進めます。

(4) 空家等の利活用促進のための広域的な連携

① 「北海道空き家情報バンク」との連携

北海道（庁）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、道内全域を対象とする「北海道空き家情報バンク」を平成 28 年度より開設・運用するとともに、普及・啓発に取り組んでいます。

道外などからの移住希望者に向けた中頓別町に係る情報提供機会の拡大のために、「北海道空き家情報バンク」との連携を図ります。

4. 管理不全な空家等の解消

(1) 解体（除却）費用助成制度の継続

① 「中頓別町危険廃屋解体撤去助成制度」の継続

町では、老朽化し危険な状態にある建築物等の解体撤去を行う所有者等に対して、その費用の一部を助成し、町内の景観及び住環境の向上並びに町民の安心・安全を図ることを目的として、「中頓別町危険廃屋解体撤去助成制度」を実施しています。

町民の安心・安全な住環境確保のために、市街地や道路・隣地の至近に立地する空家等については、所有者等に対して適正管理の徹底を求めるとともに、管理不全な状態が認められる場合については、所有者等に対する本助成制度の紹介を通して、速やかな除却を働き掛けます。

② 空家等の除却跡地等の固定資産税の減免制度創設に係る調査・研究

空き家の除却が進まない原因のひとつとして、空き家を除却すると、地方税法に規定される固定資産税の「住宅用地特例」が適用されなくなることが挙げられます。税制上は、本来税額に戻るだけですが、この本来税額と住宅用地特例があると見なして算出した税額との差額に相当する額程度について、固定資産税を減免する制度の創設について調査・研究します。

(2) 解体（除却）費用の融資制度の周知

① 金融機関の空家等解体（除却）費用の融資制度（ローン）の周知・情報提供と利用拡大

道内の金融機関が実施している空家等解体（除却）費用の融資制度（ローン）の周知・情報提供に努め、その利用拡大を図り、管理不全な空家等の発生予防・解消を推進します。

(3) 危険急迫時の措置等

① 危険急迫時の措置、手続き

管理不全な空家等で危険な状況が急迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合は、関係法令に基づく手続きにより、所有者等に代わって町が必要最低限の応急措置を講じます。

なお、この場合は、所有者等の承諾を得ることを原則とします。

○関係法令

- ・ 民法
- ・ 災害対策基本法
- ・ 行政代執行法

② 措置、手続きに要した費用の所有者等による負担

管理不全な空家等であっても個人の財産であり、危険等が生じる、又はその可能性がある場合は、所有者等がそれらを回避する措置等を講じる責任があります。

危険急迫時の町による応急措置及びその手続きに要した費用については、所有者等が責任を持って負担しなければなりません。

町が応急措置を行った場合は、庁内関係部署と連携して所有者等からその費用を回収することに努めます。

5. 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等に対する措置

① 「空き家チェックリスト」の検討・制定

特定空家等に相当する状態の判断について、国から示されているガイドラインや北海道による「市町村による特定空家の判断の手引き」を考慮しながら、町における「空き家チェックリスト」について検討し、空き家実態調査における検証を通じて制定しました。

制定した「空き家チェックリスト」は、資料編に示します。

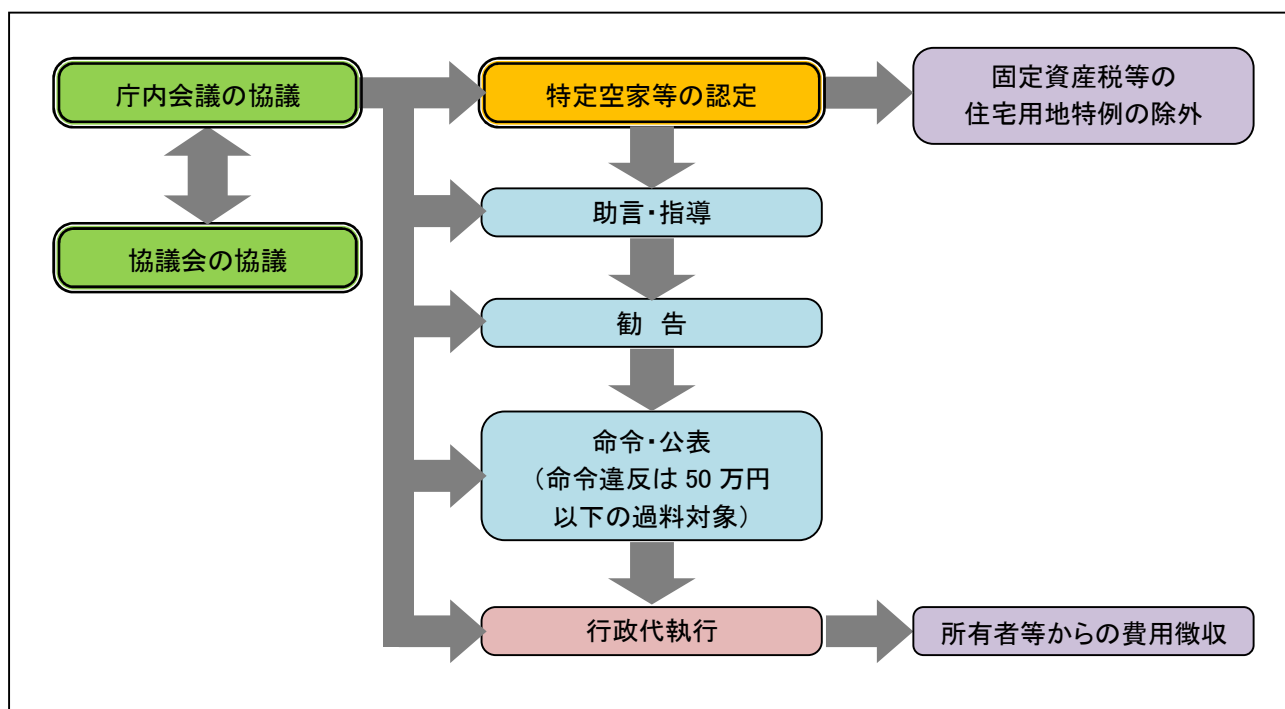
② 特定空家等に対する措置

町では、「空き家チェックリスト」を用いた調査を通じて、特定空家等に相当する状態の空き家を抽出し、庁内会議及び法第7条及び町条例第15条第2項に規定する協議会（以下、「協議会」という。）において協議し、その協議結果を考慮して町長が特定空家等を認定します。

また、所有者等に対して、法に規定された措置を講ずるかどうかについて、庁内会議及び協議会において協議し、その協議結果を考慮して町長が必要な措置を講じます。

以下に「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「中頓別町空家等の適正管理に関する条例」に基づく、特定空家等に対する措置の流れを整理します。

■ 特定空家等に対する措置の流れ



6. 空家等対策に係る実施体制の整備

(1) 関係機関・団体、地域住民等との連携

① 空家等に関する協議会の設置

本計画の作成等及び特定空家等に対する行政代執行に関する協議を行うため、町内関係機関・団体、地域住民、各分野の専門家や学識経験者などを構成員として、地域の連携体制としての協議会を設置します。

② 関係機関・団体等からの新たな空き家に係る情報提供可能性の検討及び情報共有

空家等の情報については、関係機関・団体等と連携して対応する必要があります。

町の関係機関・団体が保有する各種届出や記録、電気・ガス・灯油等供給事業者等が把握している使用状況等について、関係機関・団体等から町に対して提供可能な情報の整理・検討を行います。

提供可能な情報については、関係機関・団体等とのあいだで情報提供の仕組みを構築し、提供を受けた情報についてデータベースへの反映・情報更新を行います。

③ 新たな空き家及び維持管理が滞っている住宅等の情報収集に関する地域住民との連携

町による調査のみならず、新たな空き家や所有者等による維持管理が滞っている住宅等の情報収集のために、自治会などを通じた地域住民との連携・協力を図ります。

④ 消防・警察との連携

適切に管理されていない空き家は、放火の危険や不法侵入などの犯罪の温床になることも考えられることから、防火・防災・防犯のために、必要に応じて、消防・警察と連携・協力を図ります。

⑤ 町外関係機関・団体等との広域的な連携の構築

空家等の所有者等は、町内のみならず、町外や道外にも広く分布しています。空家等に係る相談は、庁内の建設課建設グループに設置する空き家等相談窓口（再掲）を中心として対応しますが、町外在住の所有者等が相談を受けられる機会提供のため、町外関係機関・団体等との広域的な連携を構築し、町外に居ながら町内の空家等について相談が受けられる体制の整備に努めます。

(2) 役場庁内の連携

① 空家等対策に係る庁内会議の設置

空家等対策は、防災、衛生、景観等のほか、移住・定住等の施策とも密接な関係を有することから、庁内関係部署がそれぞれの役割に基づいて連携し、横断的・総合的に取組みを進める必要があります。

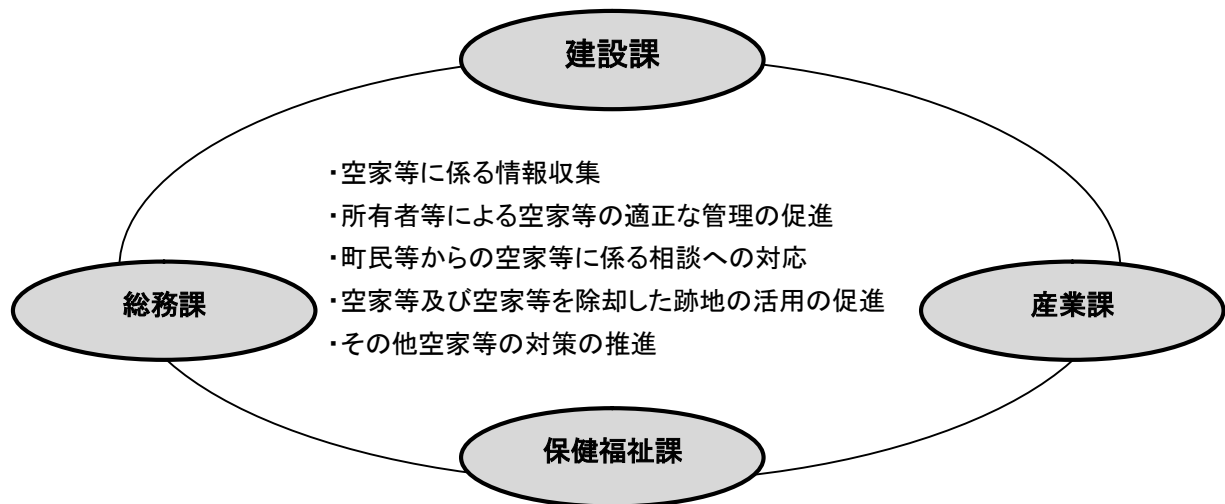
空家等に係る実態情報や所有者等との対応経過情報等を共有し、効果的な対応策などについて協議を行う場として、庁内関係部署で構成する空家等対策に係る庁内会議を設置します。

② 庁内関係部署間による空家等に係る情報の集約

空家等の所有者等特定や所有者等に対する情報提供、各種助成を通じた支援等については、庁内関係部署が連携して対応する必要があります。

固定資産税情報や除却届などの各種法令に基づく届出やその経過、町が実施する各種助成制度に係る相談や申込み状況等の情報を集約し、データベースに反映（更新）します。

■ 庁内の連携・実施体制（案）



（３）北海道との連携

① 「北海道空き家情報バンク」との連携（再掲）

道外などからの移住希望者に向けた中頓別町に係る情報提供機会の拡大のために、「北海道空き家情報バンク」との連携を図ります。

② 専門的な相談内容に対応する体制の整備における北海道との連携

空家等の所有者等が利活用を考えても、相続などの法律等の問題によって進めることができない場合も少なくありません。所有者等が相談できる環境づくりが必要であり、相続、登記など専門的な相談内容に対応する体制の整備については、北海道との連携を図ります。

