

# 足寄町空家等対策計画



令和4年3月  
北海道足寄町

## 目次

第1章.....	3
本計画の目的と基本方針 .....	3
1. 本計画策定の背景と目的.....	3
2. 足寄町の現状.....	4
3. 計画の位置付け.....	6
4. 計画期間.....	7
5. 対象とする地区.....	7
6. 対象とする空家等の種類.....	9
第2章.....	10
理念と基本的な考え方.....	10
1. 対策の理念.....	10
2. 対策に関する基本的な考え方.....	11
第3章.....	14
現状と課題.....	14
1. 空家が発生する背景.....	14
(1) 高齢化率と空家の関係.....	14
(2) 空家と相続の関係.....	17
(3) 住宅所有と空家の関係.....	17
2. 住宅・土地統計調査からみた空家の状況.....	18
3. 空家実態調査からみた町内の空家の状況.....	19
(1) 空家の現地調査の概要.....	19
(2) 現地調査の結果.....	20
(3) 意向調査の結果.....	20
4. 空家対策の課題と必要な施策の方針.....	21
(1) 空家発生の予防に関する課題.....	21
(2) 空家等の適正管理に関する課題.....	22
(3) 空家の利活用に関する課題.....	24
第4章.....	27
具体的な施策.....	27
1. 空家の発生予防.....	28
(1) 相談窓口の開設.....	28

(2) 町民への情報発信 .....	28
(3) 空家対策セミナーの開催 .....	28
(4) 専門家団体との連携 .....	29
(5) 高齢者世帯の住まいの状況把握 .....	29
2. 空家の適正管理 .....	30
(1) 情報発信による空家所有者の意識啓発 .....	30
(2) 特定空家等の対応方法の検討・判断基準作成等 .....	30
(3) 空家の解体・除却・改修助成制度の運用 .....	32
(4) 地域人材を活かした空家の維持管理の仕組みの構築 .....	33
3. 空家の利活用 .....	34
(1) 3町連携事業等による空家バンクの充実等 .....	34
(2) 空家バンク登録等に向けた周知 .....	35
(3) 空家有効活用の方針の検討 .....	35
(4) 空家対策セミナーの開催 .....	35
(5) 住環境・店舗等整備補助金事業の周知 .....	35
(6) 不動産流通業者等との連携 .....	35
第5章 .....	37
対策の実施体制 .....	37
1. 庁内推進体制の整備 .....	37
2. 自治会・専門家団体・民間事業者との連携 .....	38



# 第1章

## 本計画の目的と基本方針

### 1. 本計画策定の背景と目的

---

近年、社会的ニーズの変化や地域における人口と世帯数の減少、高齢化等を背景に、全国で使用されていない「空家」が年々増加しています。

とりわけ、適切な管理が行われなまま放置されている空家は、倒壊の危険や放火等による周辺の安全の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、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もあります。本町においても今後、空家の数が増加することによって、こうした問題が顕在化するおそれがあり、行政として積極的に対応する必要が高まっています。

また、このような空家をもたらす問題がある一方で、空家を地域の資産として活用することで、地域の活性化につなげていくことも期待されています。

国は、この空家問題の解決策として、平成27年5月に「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「空家法」という。）を全面施行し、国・都道府県・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、空家等への対策を総合的に推進していくこととしています。

これらの背景を踏まえて、本町では、空家等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1月に「足寄町空家等対策計画」（以下、「第1次計画」という。）を策定しました。

その後、第1次計画に基づく空家等の対策を進めてきたところですが、計画期間である5年が経過することから、計画内容の見直しを図り、第2次計画となる「足寄町空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定するものです。

## 2. 足寄町の現状



螺湾（らわん）ブキ

め、公共施設へ地元カラマツ材を積極的に利用しており、芽登集落センターには道産カラマツ材を加工したCLTを梁や天井の一部に使用しています。更には、林地残材を利用した木質ペレットの生産等、再生可能エネルギーを積極的に推進するなど、次世代へ森林資源を引き継ぐ取り組みを行っています。

足寄町は、北海道十勝の東北部に位置し、町村では日本一広い行政面積を有する町で、広大で豊かな大地を有効に生かした農林業が、本町の基幹産業となっています。

農業では、代表的な農作物として小麦やてん菜、豆類などが挙げられ、近年では多彩な種類の野菜栽培も増加傾向にあります。また、全国的にも認知度が高い「螺湾（らわん）ブキ」は北海道遺産にも選定され、本町の特産品としてその一翼を担っています。酪農と畜産は乳用牛・肉用牛を合わせ飼育頭数は約2万3千頭を数えます。また、平成16年に「放牧酪農推進のまち宣言」を行い、中山間地域特有の広大な草地を活用した本町ならではの酪農経営を行っています。また、本町の行政面積の82%を森林が占めており、本町ではこの森林資源を有効活用するた



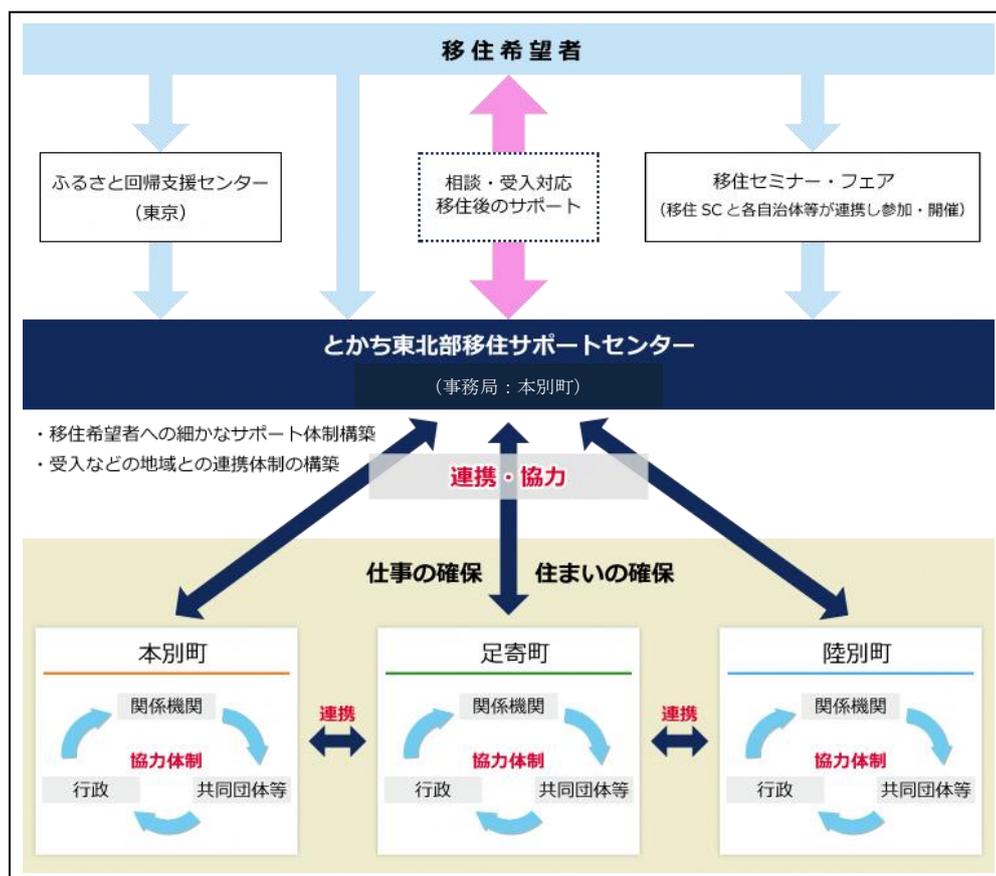
広大な草地を活用した放牧酪農

本町の気候は、十勝内陸気候の影響を受けて、寒暖の差が大きく、8月の平均気温は20度前後で、1月の平均気温はマイナス9度前後となっています。また、降水量・降雪量が少なく、日照時間が長くなっています。

こうした特色を有する本町では、活力ある町の将来を維持していくため、子育て支援や就業支援、移住促進のための様々な施策等を進めています。

令和3年度の移住定住のための本町の取り組みとしては、とち東北北部（本別・足寄・陸別）移住サポートセンターと連携した移住希望者に向けた専用ホームページ等での情報発信をはじめ、移住希望者へのサポート体制の構築、移住体験モニターツアーの開催、移住体験住宅の運営、足寄町住環境・店舗等整備補助金の交付等を行っており、新型コロナウイルス感染症の状況を見ながら移住フェアへの参加や移住セミナーの開催等に取り組んでいます。

図表1：とち東北北部（本別町・足寄町・陸別町）移住サポートセンターのしくみ

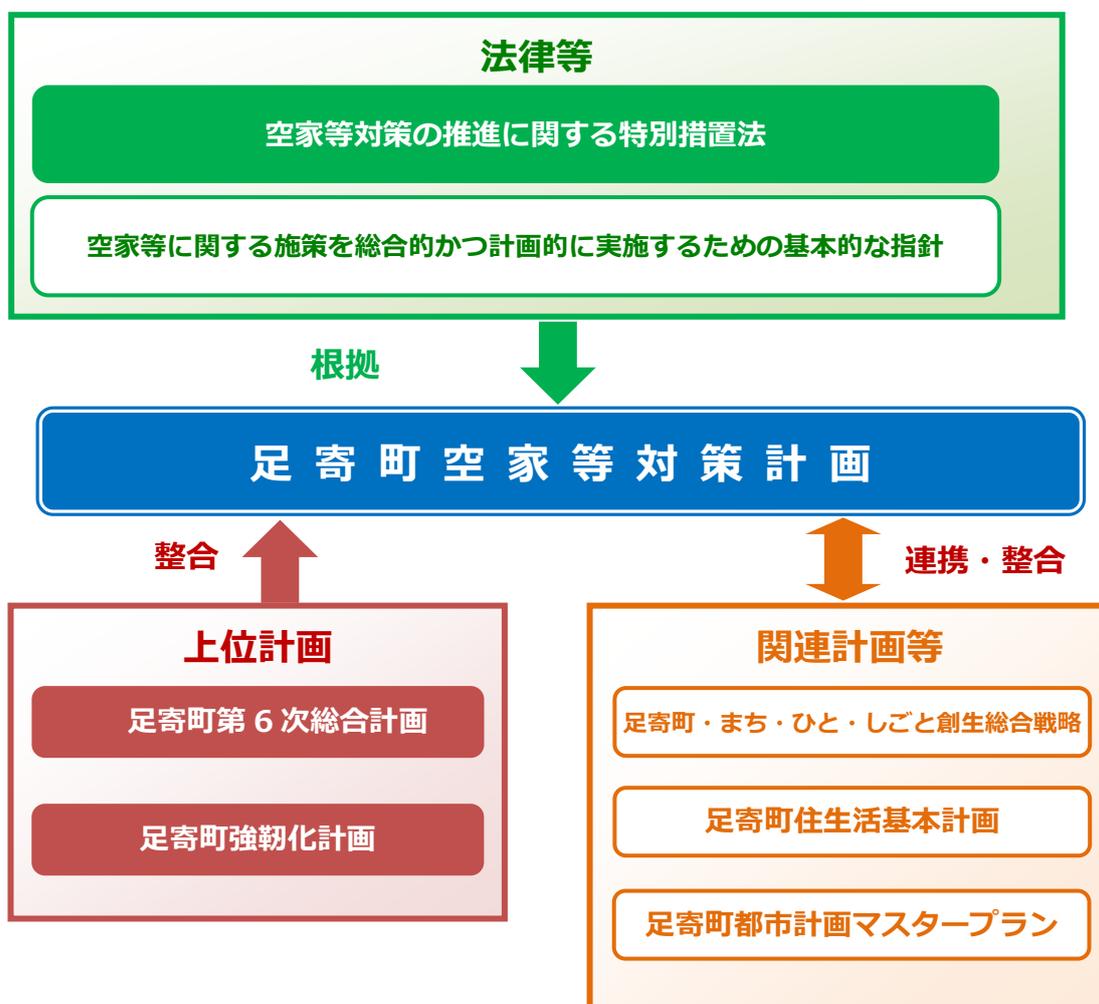


### 3. 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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即し、かつ本町の実情に合わせた計画として策定するものです。

なお、本計画の策定にあたっては、本町で策定している「足寄町第6次総合計画」及び「足寄町強靱化計画」を上位計画とし、「足寄町住生活基本計画」、「足寄町 まち・ひと・しごと創生総合戦略」「足寄町都市計画マスタープラン」等の関連する本町の住宅政策等との連携・整合を図ります。

図表2：本計画の位置づけ



第2期足寄町まち・ひと・しごと創生総合戦略では、基本目標3「各地域における定住促進、農山村をはじめとした地域における日常生活の機能維持及び地域ネットワークの構築」の「①移住定住の推進・魅力発信」において下記のSDGsの目標を関連付けており、この目標の実現を目指すための計画として本計画を位置付けます。



## 4. 計画期間

---

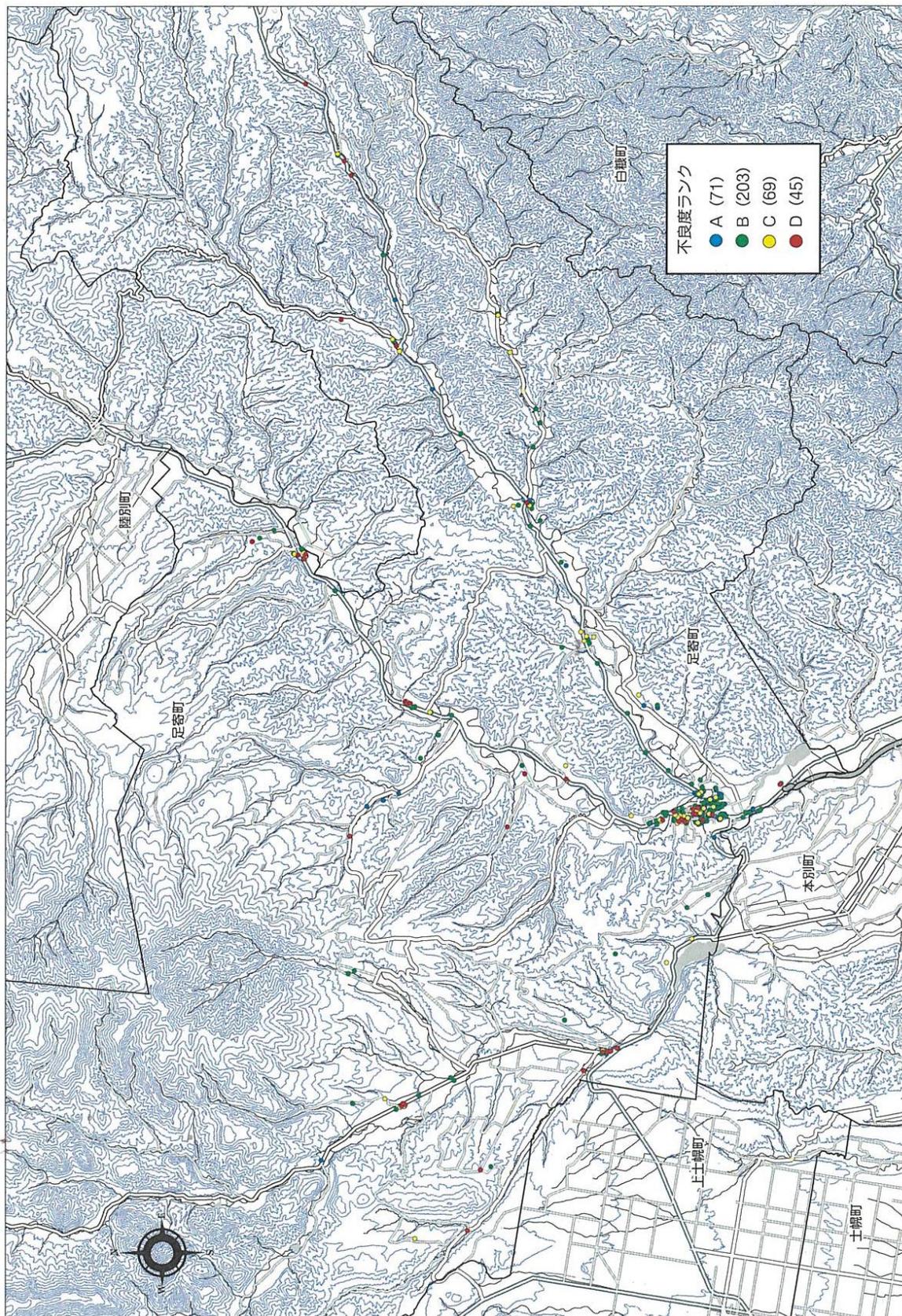
本計画の計画期間は、令和4年度を初年度として令和8年度までの5年間とします。また、計画期限を迎えるごとに、社会情勢の変化や本町における空家の状況変化等を踏まえ、計画内容の変更を検討します。

## 5. 対象とする地区

---

本町の空家は、中心部だけでなく、郊外部においても広く分布しており、管理不良な空家も散在しています。また、今後、高齢化の進捗とともに、本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認められます。このような現状に鑑み、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。

図表 3 : 本町の空家の分布図



## 6. 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項で規定する「空家等」（同条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）及び「空き地」とします。

空家法における「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。」と定義されています。

なお、空家の発生状況や町民からの要望等の状況によって、各施策において対象とする空家を絞り込むことについても検討を行います。

### ● 空家等（空家法第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。

### ● 特定空家等（空家法第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ないう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。

### 空き地の適正管理等について

本町では、空家以外でも、放置されている「空き地」の管理が問題となっています。除却した空家等の跡地を含めた「空き地」についても、本計画において、所有者等に第一義的な責任があることを前提としたうえで、適切に管理を行うように促していく等、本町として必要な施策を検討します。



## 第2章

# 理念と基本的な考え方

### 1. 対策の理念

---

町民の安全・安心と町の景観を守り、自然の恵み豊かな環境を活かした持続可能な活力ある町づくりを行うためには、周辺に悪影響を及ぼす危険な空家（及びその予備軍）をなくすことが重要です。

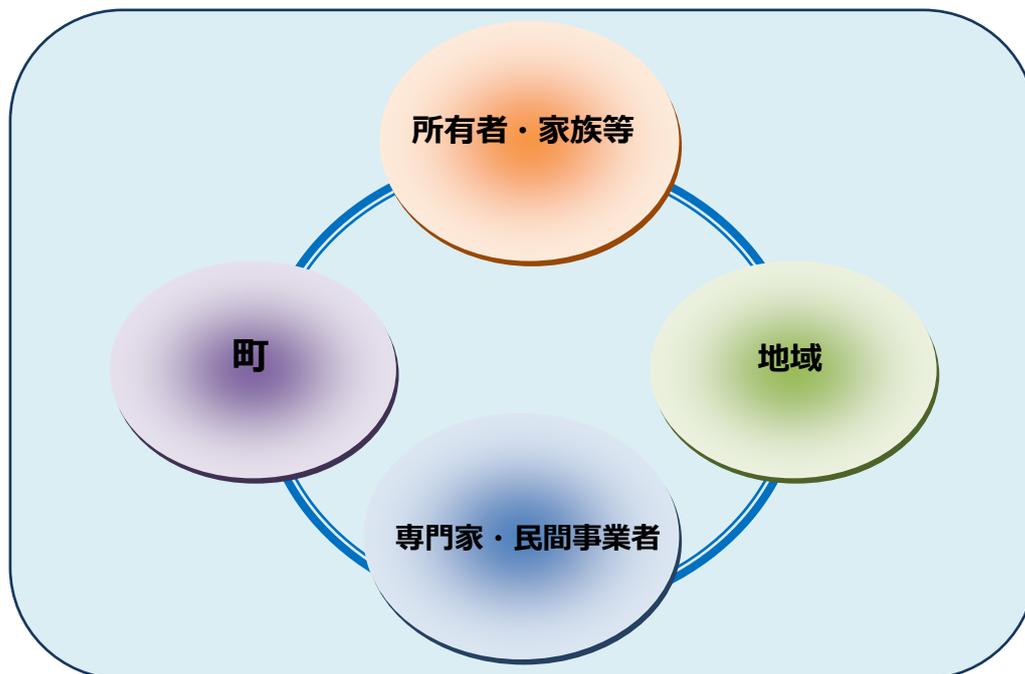
また、利活用可能な空家については地域の資源として活用し、町の活力につながる持続可能な取り組みを促進していきます。

空家は個人の財産であるため、空家対策では、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、住民の暮らしの安全と豊かな景観を守り、資産として活用できる空家を使って町外からの移住・定住の促進を検討するなど、地域・まちぐるみで取り組む問題もあります。今後、本町の特色を活かし、移住・定住を促進しながら、安心して暮らせる良好な居住環境をつくるためには、まちぐるみで危険な空家等がもたらす問題の解決を図ることも重要です。

空家の問題は、分野が多岐にわたるため、町では、空家の所有者や家族等に対する適切な行政の支援を行い、専門家・民間事業者等との連携を図って、地域の特色を活かした効果的かつ持続的な空家対策を推進します。

図表 4：本町の空家対策の理念

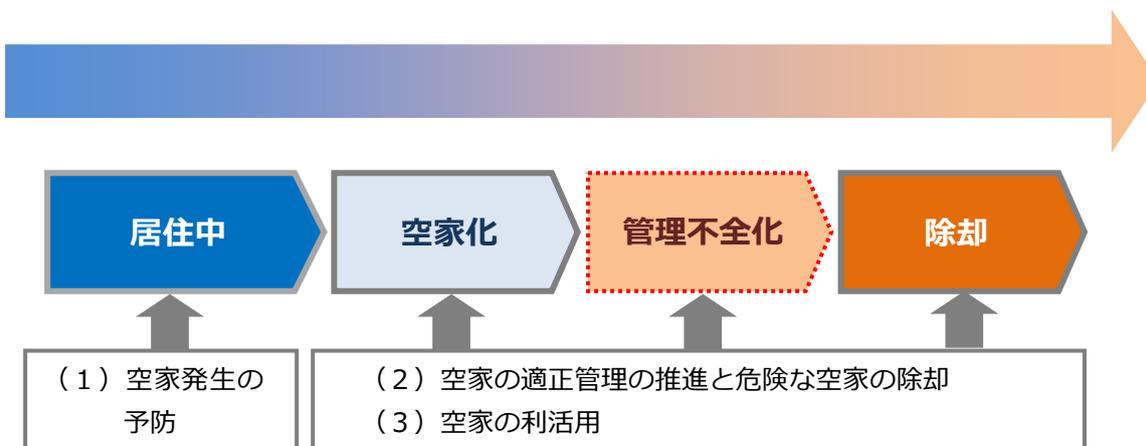


## 2. 対策に関する基本的な考え方

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、空家が増加しています。また、空家を管理する所有者等の高齢化や所有者が不明な空家の増加等によって、管理されないまま放置されている空家が増加し、街並みの景観や安全の低下など様々な問題を引き起こしています。

空家対策においては、空家になってからだけではなく、居住中の段階からの周知・理解の醸成等の空家化の予防も含め、建物の各段階に応じた施策が必要となります。

図表 5：建物の各段階における施策のイメージ



各段階における本町の対策の考え方は、以下のとおりです。

図表 6：本町の空家対策の考え方

空家発生の予防	空家問題に対する町民の意識を高め、空家発生の要因ごとに必要な施策を検討しながら、空家の発生の予防に努めます。
空家の適正管理の推進	空家の適正管理に向けた啓発を行うとともに、空家等の所有者等からの相談窓口設置や専門家・関連事業者の紹介等を通じた体制確立を図ります。 特定空家等については、所有者等に対して必要な措置をとるよう助言・指導を行うとともに、老朽危険空家等除却支援制度により除却を促します。
空家の利活用	修繕等で利活用が可能な空家は、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。

今後については、令和 3 年 4 月に公布された「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」の動向を見ながら、必要な施策を検討していきます。

図表 7：法律の概要

項目	内容
相続登記等を義務化するための不動産登記制度の見直し	①相続登記の申告義務化〔公布後 3 年以内〕 ・相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策を併せて導入 ②住所等の変更登記の申告義務化〔公布後 5 年以内〕 ・他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入
土地を手放すための制度の創設	相続土地国庫帰属制度の創設〔公布後 2 年以内〕 ・相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設
土地利用に関連する民法の規律の見直し	①財産管理制度の見直し〔公布後 2 年以内〕 ・所有者不明土地建物管理制度、管理不全土地建物管理制度等の創設 ②共有制度の見直し ・共有者不明の共有地の利用の円滑化 ③相隣関係規定の見直し ・ライフラインの設備設置権等の規律の整備 ④相続制度の見直し ・長期間経過後の遺産分割の見直し



## 第3章

### 現状と課題

#### 1. 空家が発生する背景

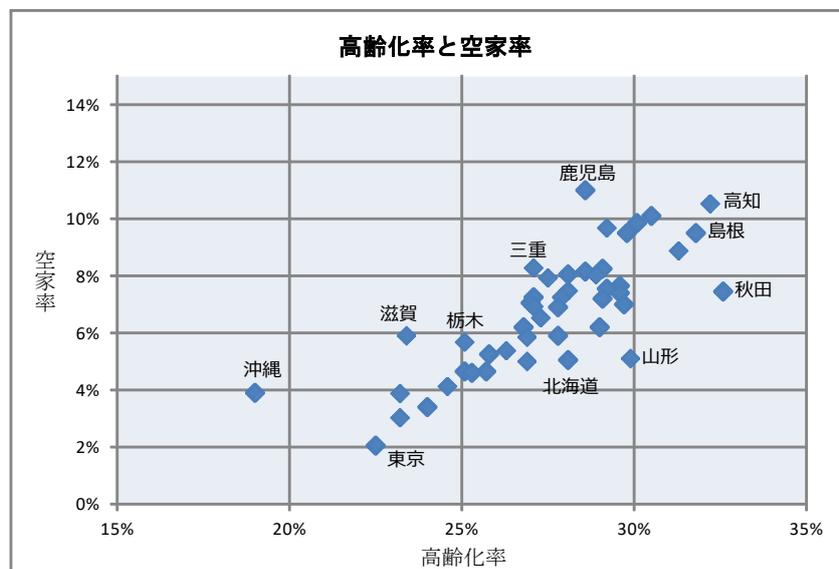
---

##### (1) 高齢化率と空家の関係

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高い相関関係があります。

その理由として、単身高齢者の施設入居や長期入院、または親の死亡により相続した家が空家の発生要因になっていることがあります。また、高齢の方は、自身で十分に空家を管理することが難しいため、管理不全の空家が増加することが見込まれます。

図表 8：各都道府県の高齢化率と空家率の関係

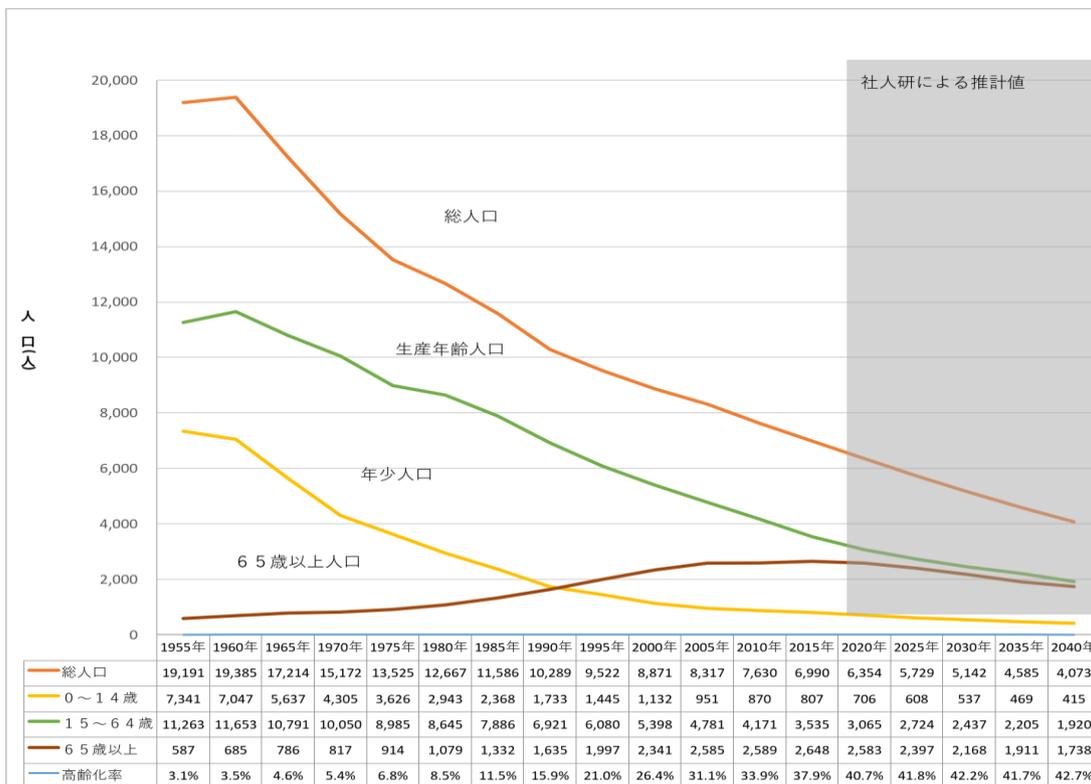


本町の年齢区分別の人口の推移・将来予測をみると、1955年から1960年にかけて生産年齢人口が増加し、総人口も増加傾向にありましたが、1960年代から減少に転じ、現在まで減少が続いています。

年少人口は、1960年代以降一貫して減少しており、1990年代には高齢者人口を下回りました。一方で、高齢者人口は、生産年齢人口が順次高齢期に入り、平均寿命が延びたことから増加を続けています。また、高齢化率については、町の高齢化対策等により改善された場合は2025年から2030年にかけてピークを迎え（41.6%）ますが、もし改善されなければ2050年には43.8%まで上昇することが推計されます。

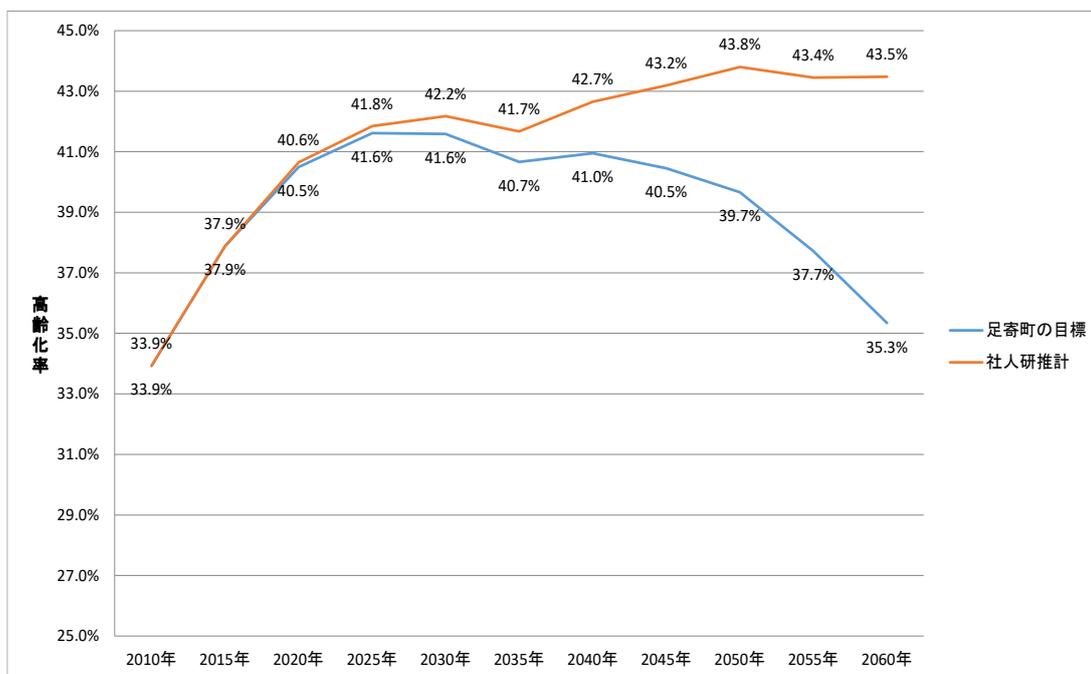
高齢化率の上昇とともに、空家の増加も予測されるため、今後、継続的な空家対策の実践と、これを持続するための体制構築が重要となります。

図表 9：足寄町の年齢3区分別人口の推移



(資料：第2期足寄町まち・ひと・しごと創生・総合戦略)

図表 10：足寄町の高齢化率の推移と長期的な見通し



(資料：第2期足寄町まち・ひと・しごと創生・総合戦略)

## (2) 空家と相続の関係

相続によって空家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、資産価値の低い土地や建物は、相続時に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、放置が続いた結果、危険な空家になりやすいことがあります。

## (3) 住宅所有と空家の関係

本町の住宅の所有状況については、近年民間賃貸アパートの建設が進み、民間借家は増加傾向にあります。一般的に借家は、地域に賃貸需要がある場合は管理不良になりにくい一方で、借家の老朽化が進むと賃貸人の退去によって空家になるリスクが高くなります。

また、持ち家住宅の比率が高いほど、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が、本町では平成 24 年度に住環境整備補助金制度を創設するなどして住宅耐震化や持ち家住宅の建設を促進しています。さらには平成 27 年度から住宅の改修や中古住宅の購入等も補助対象に拡大するなど、定住人口の確保をはじめ、住み良い住環境づくりの支援を実施してきていますが、高齢化により住宅周辺の維持管理や除排雪、通院等の理由で持ち家を維持することが困難な世帯が増加傾向にあることも、空家の発生要因の一つと考えられます。

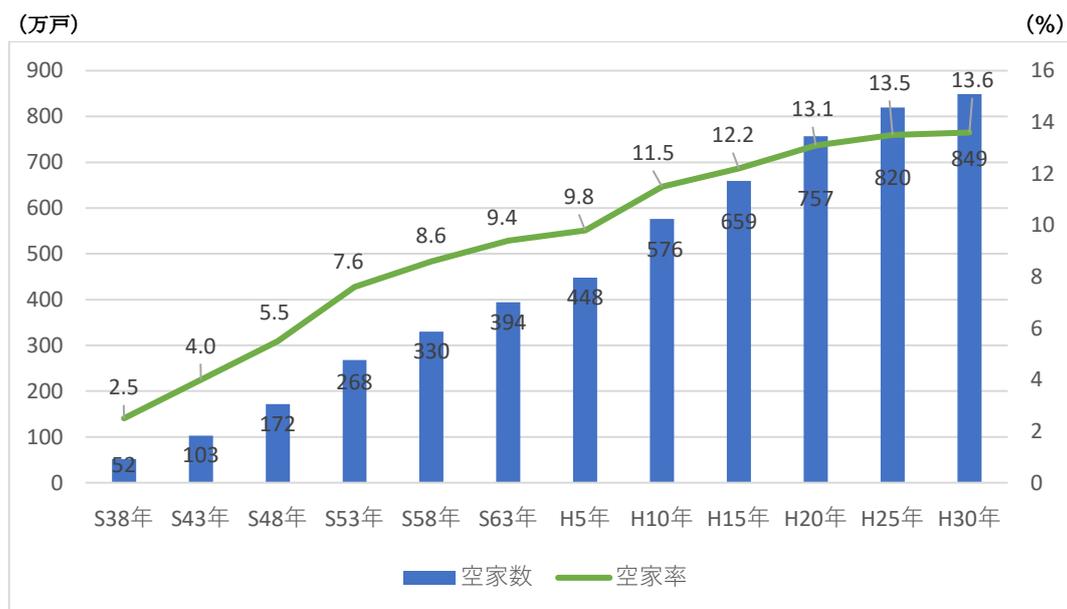
国立社会保障・人口問題研究所による推計によれば、今後の本町の人口は大きく減少することが想定され、所有状況の最も多い持ち家住宅の空家の増加が予想されることから、空家化の予防と老朽建物の適正管理・空家の有効活用などの対策が重要な課題となります。

本町では、人口・世帯数が今後も減少し、少子高齢化が進むことが予想されています。これに加えて、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が今後ますます増加することが予想されます。空家が増えることは、街並みの景観や安全に対してマイナスの影響を与えることにつながり、町の活力が低下することが危惧されています。

## 2. 住宅・土地統計調査からみた空家の状況

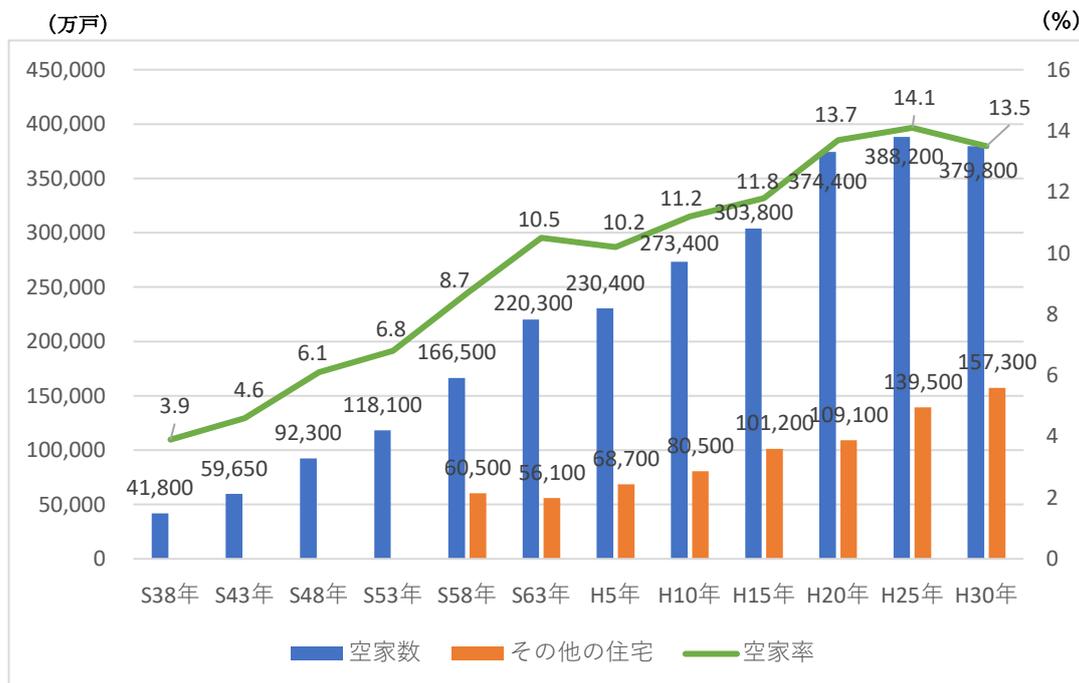
総務省統計局により5年ごとに全国的に行われる「住宅・土地統計調査」によると、全国の空家率は、年々増加傾向にあります。

図表 11：全国の空家率の推移（住宅・土地統計調査）



北海道の空家率も年々増加傾向にありましたが、平成30年度については微減となりました。また、賃貸や売買用として市場に流通していない空家「その他の住宅」※は、引き続き高い割合で増加傾向にあります。

図表 12：道内の空家率の推移（住宅・土地統計調査）



※「その他の住宅」とは、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方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。

### 3. 空家実態調査からみた町内の空家の状況

本計画の策定にあたり、本町では平成 28 年度に町内の空家の数や分布状況等の現地調査を行い、その後、空家の所有者等に対して今後の意向等をアンケート方式で意向調査を行いました。

また、令和 3 年度に第 2 回目の現地調査を行い、実態の把握に努めています。

#### (1) 空家の現地調査の概要

町内全域に存する建築物を対象に、外観目視による実態調査を行いました。

### ① 調査対象

調査の対象は住居に限定せず、倉庫や工場等を含む建築物全般としています。

### ② 調査時期

第1回目 平成28年1月から平成28年10月まで

第2回目 令和3年6月から令和3年7月まで

### 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手引きに準じて一定の基準のもとに行っています。

さらに、これに加えて、建物の傾きや外壁、屋根、附属物（アンテナ等）などの破損状況や庭の管理状況等について、建物と敷地の状態等の把握を行い、管理不良な空家について調査を行いました。

## （2）現地調査の結果

### ① 町内の空家件数

町内における空家と推定される建物は、第1回目の調査結果で360件確認されましたが、令和3年度に第2回目の調査を行った結果、28件増加して388件となりました。なお、町内の空家件数を分子として、町内全域の住宅件数（固定資産税台帳における専用住宅・併用住宅・共同住宅の合計数）に対する割合を算定すると、平成27年度の結果で約11.0%、令和3年度の調査結果で約12.5%となり、全国や北海道の率と比べると低い状況にあります。

図表13：足寄町内の空家の推移（空家実態調査）

（単位：件）

	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	合計
平成27～28年度	105	180	38	37	360
令和3年度	71	203	69	45	388

## （3）意向調査の結果

平成28年度に行った意向調査の結果、町内の空家の所有者は高齢の方が多く、

高齢者に向けた対応が重要であることが明らかになっています。

また、空家になった理由として、相続と高齢による施設への入所等が多いこと、今後の希望については回答者の半数以上の方が売却・賃貸を望んでいることから、売買・賃貸等を希望される所有者に対して、物件の状態・立地等を踏まえた支援・施策を行うことが課題となっています。

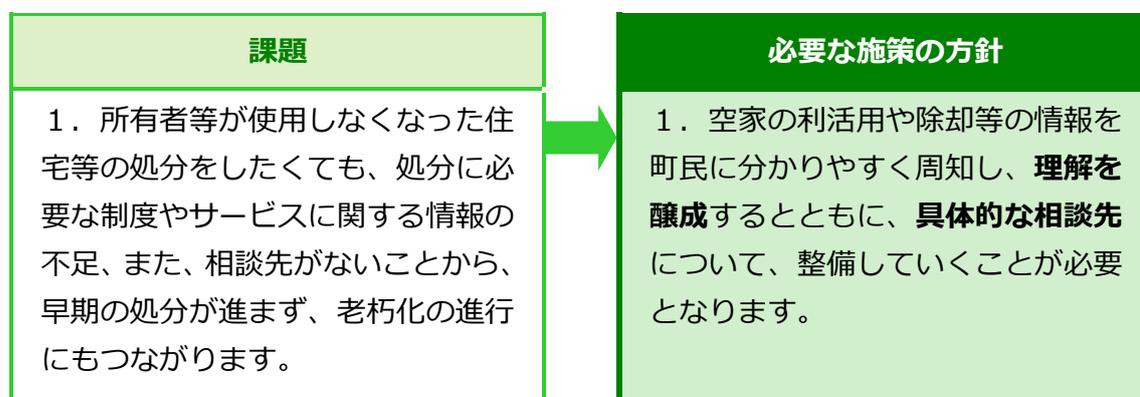
## 4. 空家対策の課題と必要な施策の方針

空家対策にあたっては、まず、空家や管理不全な空家が発生する要因・背景等を整理し、町の空家対策の課題を明らかにして、それぞれの課題に対して有効な施策を行うことが必要です。

実態調査の結果、明らかになった本町における空家対策の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) 空家発生の予防に関する課題

空家の発生の背景には、相続や財産処分など所有者等や家族における課題が存在します。行政としては、相続や利活用等の専門的な相談体制の整備とともに、増え続ける高齢者世帯等に対しては福祉施策等との連携を検討するなど、所有者等の状況把握と情報提供等を進めていくことが必要と考えます。



2. 高齢の所有者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、相続によって空家が発生す  
る場合があります。また、所有者等  
が高齢であるため、自力での解決が  
困難な場合があります。

2. 高齢等の理由で自力での処理が  
困難な場合には、町の福祉施策等と  
組み合わせた**横断的な支援**の検討が  
必要となります。

## (2) 空家等の適正管理に関する課題

空家等の適正管理が行われない背景には、空家等の放置、管理の困難、所有者・管理者の不在など、所有者等や家族、地域における課題が存在します。まず、行政としては、危険な空家等の放置リスクの周知や、管理方法についての相談体制の整備、管理者を明確にする仕組みづくり等への対策が必要と考えます。

また、高齢などの理由により、自力での管理が困難な方へは、福祉施策と合わせたアプローチなど、所有者を支援する施策が必要です。

なお、管理の状態が極端に不全なため、その空家が周辺に大きな悪影響を与え、周辺住民等への危険が迫っているなどのやむを得ない場合には、所有者等に代わって、行政による除却を含めた当該空家の適正管理のための措置を行う場合もあります。

また、本町では、放置されている「空き地」の管理も問題となっています。除却した空家の跡地を含めた「空き地」についても、所有者等に第一義的な責任があることを前提としたうえで、適切に管理を行うように促していく必要があります。

課題	必要な施策の方針
1. 空家等を放置する原因に、所有者の意識が高まらないことがあります。	1. 空家等を放置することのリスクを所有者に周知していくことが必要になります。
2. 所有者が高齢であったり、遠方に居住しており、日常の維持管理がままならない場合があります。	2. 空家等の管理方法についての情報発信や相談体制の整備、町の福祉施策等と組み合わせた横断的な支援の検討が必要になります。

3. 権利関係が複雑であったり所有者が死亡するなどして、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。

3. 相続が発生する前に、建物や土地の相続人や管理者を明確する重要性等の周知が必要になります。

4. 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。

4. 所有者等による修繕を促進するための支援を検討する必要があります。なお、行政による助成制度は、モラルハザードを防ぐため、地域の活性化につながるような持続的な仕組みづくりが必要になります。

5. 所有者が不明で周辺住民等に危険が迫っている等のやむを得ない場合には、行政による措置が必要となる場合があります。

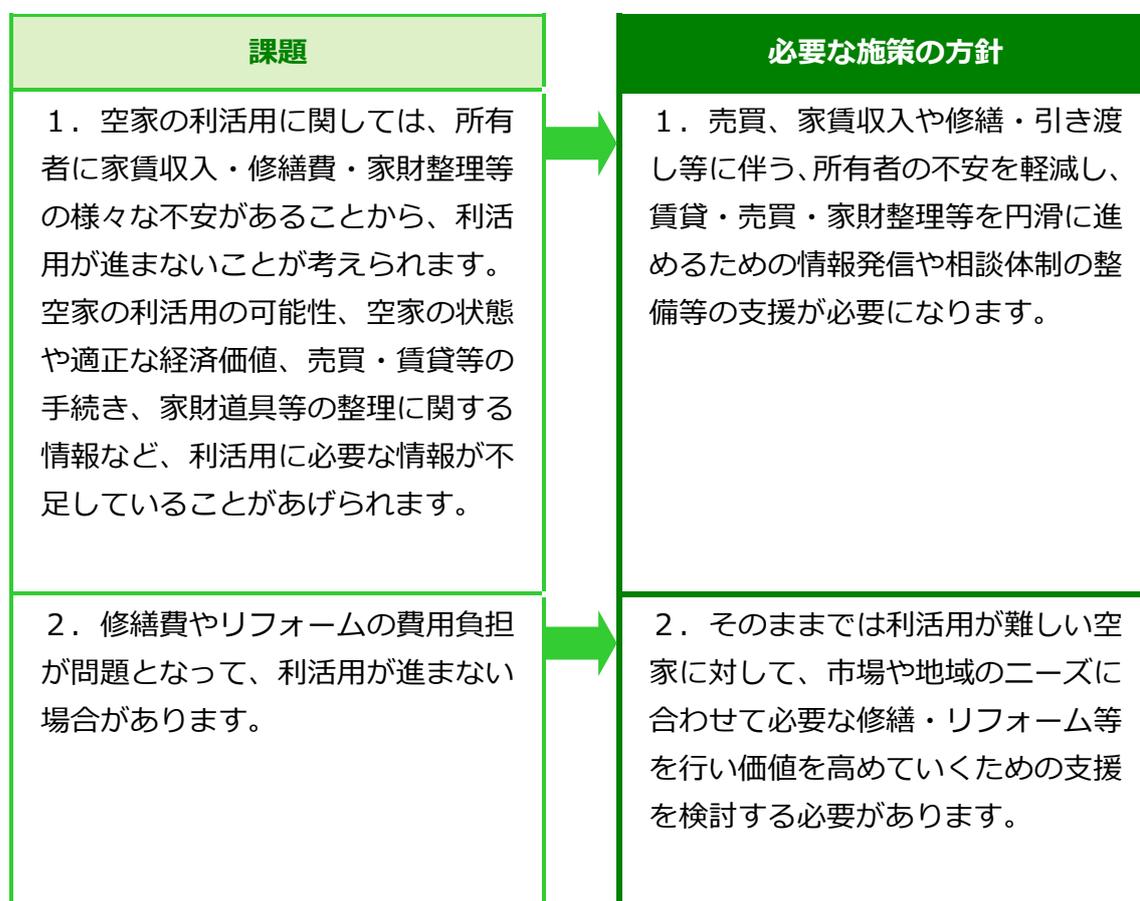
5. 長期間の事務対応と税負担の公益性・公平性の観点で課題があること、解体費用等を回収できない可能性があること、所有者等の責務である財産の管理責任の放棄を助長させるおそれがあることを十分考慮した上で、行政による措置は、真にやむを得ないと判断した場合のみに限る必要があります。

### (3) 空家の利活用に関する課題

空家の利活用が進まない場合、その背景には、利活用を行う動機の欠如、高齢や情報の不足等の所有者等における課題が存在します。

そこで、行政としては、まず、所有者等による利活用の意欲を醸成するための情報発信や、利活用方法についての相談体制の整備が必要です。

また、地域における利活用の仕組みを促進する検討や、需要の発掘、空家の需要者と供給者を繋げるための持続的な仕組み作りが必要です。



3. 地域で空家の利活用を考える仕組みがなく、活用方法や運営ノウハウがわからないため、地域での空家の利活用が進まないことがあります。

3. 活用できる空家は地域の資産でもあるため、所有者やその家族間だけではなく、地域の特性にふさわしい活用方法や運営の在り方を、行政や地域ぐるみで検討する必要があります。

4. 既存の空家に関する情報の不足があり、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。住宅市場が活発ではないことに加えて、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。

4. 町内の住み替え需要や域外からの移転等、空家情報バンクの登録促進や情報の積極的な開示等の空家流通化の支援と、空家の需要を喚起する仕組みづくりについて検討が必要です。活発ではない中古住宅市場での流通を促すために、既存の空家に関する必要な情報を整備し、様々な需要を受け入れるための環境整備が必要とされます。

図表 14：対策の課題と必要な対策

		課題の種類	必要な対策
対策の種類	発生の予防	<p>【所有者・家族等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○情報・相談先の不足</li> <li>○相続問題</li> <li>○高齢者世帯の増加</li> </ul>	<p>【所有者・家族等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○空家問題の周知・理解の醸成</li> <li>○相談体制の整備・情報発信</li> <li>○高齢の所有者等に対する支援</li> </ul>
	適正管理	<p>【所有者・家族等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○問題意識が高まらない</li> <li>○高齢の所有者や遠方に居住</li> <li>○解体・除却・修繕費用の問題</li> </ul>	<p>【所有者・家族等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○リスクの周知・啓発</li> <li>○管理方法に関する情報発信・支援</li> <li>○解体・除却・修繕費用の助成</li> <li>○行政措置に対する対処</li> </ul>
	利活用	<p>【所有者・家族等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○利活用の意識が高まらない</li> <li>○情報・相談先の不足</li> <li>○修繕費用の問題</li> <li>○利活用のための行政支援</li> </ul> <p>【市場】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○空家の情報不足</li> <li>○需要と供給のミスマッチ</li> </ul>	<p>【所有者・家族等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○利活用の意欲の醸成・不安の解消</li> <li>○相談体制・情報発信</li> <li>○修繕費用の助成</li> <li>○地域に即した利活用方法の検討</li> </ul> <p>【市場】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○空家の情報整備</li> <li>○流通促進の仕組みづくり</li> <li>○様々な需要の発掘</li> </ul>



## 第4章

### 具体的な施策

本町の空家対策では、本計画に基づき、令和4年度から令和8年度にかけて、具体的な施策を行っていきます。

空家の発生予防のために、庁内における空家問題の相談体制や町内団体、専門家等と連携した相談体制整備を図ります。また、町民に向けた情報発信を実施し、空家対策のためのセミナーや相談会の開催等を行います。

空家の適正管理としては、空家が発生して管理不全の状態になるまでには一定の期間があることから、所有者等に対して空家等のリスクに関する啓発を行うとともに、相談体制を構築し、空家等の状態に応じた助言等が行えるよう努めます。

危険な空家の所有者等に対しては、必要な措置をとるよう助言・指導を行うとともに、足寄町住環境・店舗等整備補助金（老朽危険空家等除却）により除却を促します。また、改善が見込めないと認められる場合、危険度の高い特定空家等については、危険の排除と公費負担の公益性、公平性について十分な検討を行ったうえで、最終的な手段として強制力のある命令、行政代執行による解決を目指します。

空家の有効活用に関しては、平成28年度及び令和3年度に実施した町内の空家調査の情報に基づき、空家バンクの登録や移住定住等に活用可能な空家に関しては、所有者等の意向を確認しながら詳細な調査を実施します。また、町内における様々な空家の用途・ニーズを発掘し、有効活用を行うための方針の検討を行います。

## 1. 空家の発生予防

空家の発生予防のためには、空家問題に関する町民の方のご理解の醸成が必要になります。そのため、庁内における空家の相談体制構築を図ります。



### (1) 相談窓口の開設

賃貸・売買等の利活用のご相談や、所有者自身が亡くなられた後の相続・処分等の段取り等についてのご相談の受け付けや制度の紹介等を行うための空家に関する相談窓口を総務課企画財政室に設置します。また、庁内の関連部署や外部専門団体へすみやかに取り次ぎ、相談内容に対処できるように体制の整備を行います。

### (2) 町民への情報発信

広報紙やホームページ、チラシやパンフレット等を活用し、空家等の所有者に対して、所有者の責務や、国の施策・制度、適正管理の重要性を周知します。

### (3) 空家対策セミナーの開催

町では、空家対策セミナーを通じて、相続人となる者のいない所有者に対し、亡くなられた後の段取り等の周知・啓発を行い、空家問題の生前解決を推奨していきます。

---

#### セミナー概要

相続が発生した際に、空家の管理者が明確になっていれば所有者不明の状態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、空家の管理者を明確にすることができます。

相続問題は所有者及びその家族等の問題ですが、町では空家対策セミナーを通

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ていきます。

---

#### (4) 専門家団体との連携

町では、空家対策セミナーを通じて、**空家問題の解決**を推奨していきます。外部の専門家団体等との協力関係の構築を進め、空家の相談に早期に対処できるように連携体制の整備を行います。

#### (5) 高齢者世帯の住まいの状況把握

町では、**将来の空家予備群ともなる高齢者世帯**に対して、役場と自治会等が連携して、空家になるリスクの高い高齢者の住まいの把握に努めることとします。また、所有者と家族との間で将来的な相続に関する話し合いをすることなどを推奨していきます。



## 2. 空家の適正管理

所有者等による空家の適正管理を促進し、管理不全化を防ぐためには、管理不全の空家・空地がもたらす諸問題についての所有者と町民の方のご理解の醸成が必要になります。町は、以下の施策により、空家の適正管理を推進していきます。



### (1) 情報発信による空家所有者の意識啓発

広報誌やホームページ、チラシ、パンフレット等で、空家・空き地の所有者の方へ、所有者の責務や、空家・空き地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など、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。

なお、空き地の管理について、土地の境界線を見極めるのに重要な根拠となる構造物や境界標識の保存に所有者等が留意し、相続等が起こる前に土地の境界を明確にすることが望まれます。

### (2) 特定空家等の対応方法の検討・判断基準作成等

#### ① 特定空家等の対応方法の検討

管理が不全な空家のうち、周辺に対して悪影響を及ぼしているものについて、町が十分な検討を踏まえて「特定空家等」と判断し、措置を行う場合があります。

特定空家等に該当すると考えられる場合にあっても、直ちに空家法第9条第2項に基づく立入調査や空家法第14条第1項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、まず、空家の所有者等に情報を提供し、所有者等の事情を勘案したうえで、対応方法を検討します。

一方で、危険が迫っている等周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、必要な手続を経て、空家法第14条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずる必要があります。

ただし、以下の課題を十分に考慮します。

- ・長期間の事務対応と税負担の公益性・公平性の観点で課題があること。
- ・解体費用等を回収できない可能性があること。
- ・所有者等の責務である財産の管理責任の放棄を助長させるおそれがあること。

## ② 特定空家等の判断基準の作成

町は「特定空家等」として対策の必要性が高い空家かどうかを適正に判断するための「特定空家判断基準」について、国のガイドラインに示された基準や北海道の方針と整合性を図りながら、空家対策で連携する本別町・陸別町の現状を踏まえつつ、本町の地域特性にあった基準とします。

## ③ 特定空家等の認定

特定空家等の認定は、町職員が現地調査を行い、その結果に基づき認定するかどうかを判断し、足寄町空家対策協議会の意見を踏まえて、町長が認定します。

### 特定空家等の判断の考え方

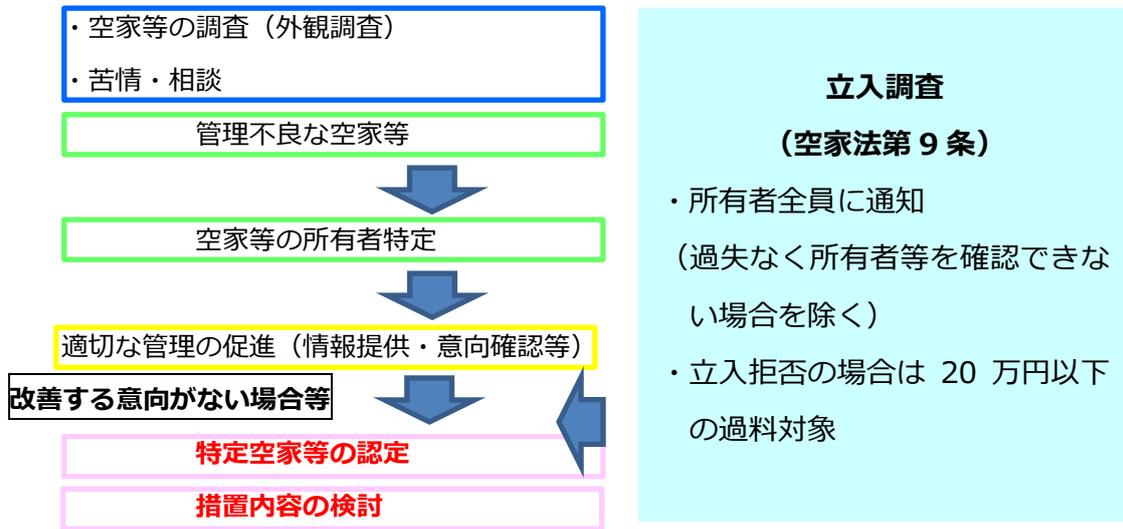
特定空家等は、空家法第2条第2項において、以下の状態にあると認められる空家等とされています。

- 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

### 特定空家等の判断のための調査

町では、現地調査で把握した空家の管理の状態に関する情報や周辺住民の皆様からの情報に基づき、危険度のレベルや周辺への影響を考慮して、緊急性の高い物件から、特定空家等として認定を行うかどうかの調査と検討を進めていきます。また、実際に措置の判断を行う場合には、立入調査を含めた詳細な調査を検討します。

図表 15：特定空家の認定等フロー



#### ④ 特定空家等に対する措置

危険が切迫している等速やかな措置を講じる必要があると認めるときは、所有者等に対し、空家法に基づく措置（助言・指導→勧告→命令→代執行）を、段階を踏んで行います。

#### ⑤ 緊急時の応急的な措置

災害時など、周辺住民等の生命・財産に対して危険が迫っている事態においては、行政により緊急的な危険を避けるための、柵の設置や防護シートの敷設等の一時的な対応措置を行う場合があります。

### （3）空家の解体・除却・改修助成制度の運用

空家の解体・除却については、所有者が早期に自主的に行うことが原則ですが、所有者による解体・除却を支援するため、町では、国の補助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、補助を行います。

また、空家を貸家として有効活用する場合は、住環境・店舗等補助金により改修費用の補助を行います。

## (4) 地域人材を活かした空家の維持管理の仕組みの構築

所有者が高齢等により自力での管理が困難な空家に関しては、清掃・除雪・庭木の手入れ・草刈り等の管理の担い手として、足寄町高齢者就労センター等の地域人材を活用した持続的な仕組みを推進します



図表 16：住環境・店舗等整備補助金（老朽危険空家等除却）事業の概要

### 【補助金額等】

工事区分	補助金額
補助対象物件の除却・処分	補助対象物件の除却及び処分に要する費用（動産の処分費、消費税及び地方消費税の額を除く。）又は国土交通大臣が定める標準除却費により算出した額のいずれか少ない額の 1/2 以内 (補助額上限 50 万円)

### 【補助を受けるための条件】

- ・ 足寄町に存する老朽危険空家等（老朽危険空家等チェックシートで判定した評点が 100 点以上となるもの）であること。
- ・ 補助を受ける方が居住する市町村の町税等を滞納していないこと。
- ・ 補助対象者が所有し、又は管理していること。
- ・ 補助対象工事に要する費用が 20 万円以上であること。



### 3. 空家の利活用

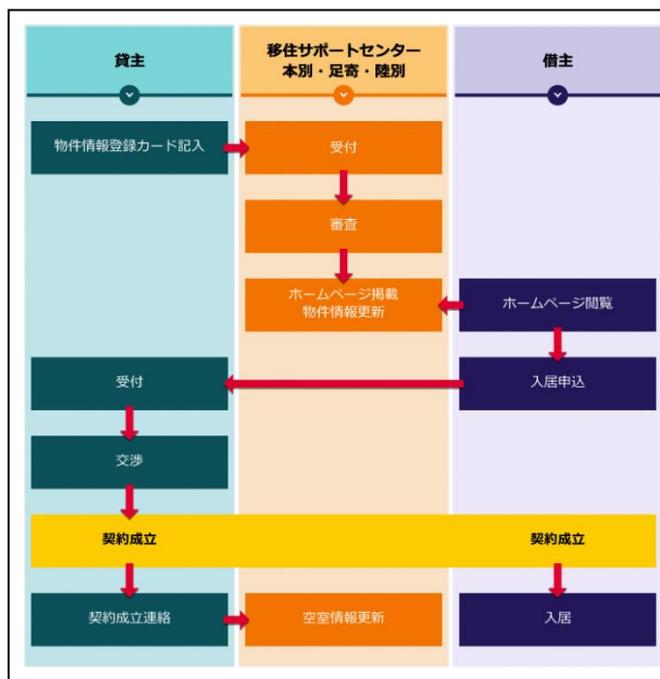
空家の利活用については、所有者等に売買・賃貸等の利活用の意欲を喚起するとともに、新たな需要を発掘したり、需要と供給のミスマッチを解消する必要があります。町では、以下の施策により、空家の利活用を推進していきます。



#### (1) 3町連携事業等による空家バンクの充実等

空家バンクとは、空家の所有者と利用希望者の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の方を幅広く発掘し、マッチングを推進する仕組みです。

本町では、3町連携事業の枠組みを活用した空家バンクや北海道が構築・運営している空家バンクへの登録を進めることで、利活用を推進します。



図表 17：とちぎ県（本別町・足寄町・陸別町）移住サポートセンターの空家バンク

## (2) 空家バンク登録等に向けた周知

空家所有者の空家バンク登録を推進するため、効果的な周知方法を検討・実施していきます。

## (3) 空家有効活用の方針の検討

町では、様々な空家の用途・ニーズを発掘し、国の空家活用に関する補助金等を活用しながら、地域の活性化に繋がる地域特性に即した空家の有効活用について積極的に検討を行い、推進していきます。

## (4) 空家対策セミナーの開催

町は、前述の空家対策セミナー・相談窓口を通じて、専門家団体と連携を図りながら、希望する所有者等に対して早期の売却・賃貸を促進するための情報提供を行います。

## (5) 住環境・店舗等整備補助金事業の周知

町は、定住人口の確保と地域経済の活性化を図るため、平成 23 年度に住宅新築、平成 24 年度からは新築・増改築等を支援する補助制度を創設し、補助金交付をしてきました。さらに、平成 27 年度からは、住宅新築・増改築のほか、商業系家屋（店舗・事務所）・中古物件の購入も補助対象に拡大し、補助上限額を 100 万円から 150 万円に増額した「住環境・店舗等整備補助金」事業を実施しています。

今後、空家の修繕や市場流通等を促していくため、前述の空家調査結果等を踏まえ、当該事業補助の条件や効果的な周知方法等について、町の空家対策に有効な施策となるように検討を行っていきます。

## (6) 不動産流通業者等との連携

利活用可能な空家の有効活用を図るため、不動産流通事業者等と連携した効果的な取組を検討します。

図表 18：住環境・店舗等整備補助金事業の概要

工事区分	補助金額	
新築 増改築・住宅改修工事 (リフォームや バリアフリー改修など)	10万円～20万円の 工事	1/2 以内
	20万円を超える工事	10万円 + 20万円を超えた額の 1/8 を加算 (補助額上限 150万円)
中古住宅・店舗等の購入	購入金額の 1/8 (補助額上限 150万円)	
耐震診断	1/2 以内 (補助額上限 3万円)	
耐震改修工事を伴う 住宅改修工事	100万円までの工事	1/2 以内
	100万円を超える工事	50万円 + 100万円を超えた額の 1/8 を加算 (補助額上限 150万円※)

※上記の補助制度の他、一定の要件に該当する耐震改修工事をした場合、固定資産税の減免措置・所得税の特別控除を受けることができます。

【補助を受けるための条件】

- ・ 足寄町に定住すること。※店舗等の場合は足寄町で営業すること。
- ・ 補助を受ける方及びその世帯員が町税等（法人の場合は法人町民税等）を滞納していないこと。
- ・ その他補助対象工事毎に定める条件。



## 第5章

# 対策の実施体制

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整えていきます。

### 1. 庁内推進体制の整備

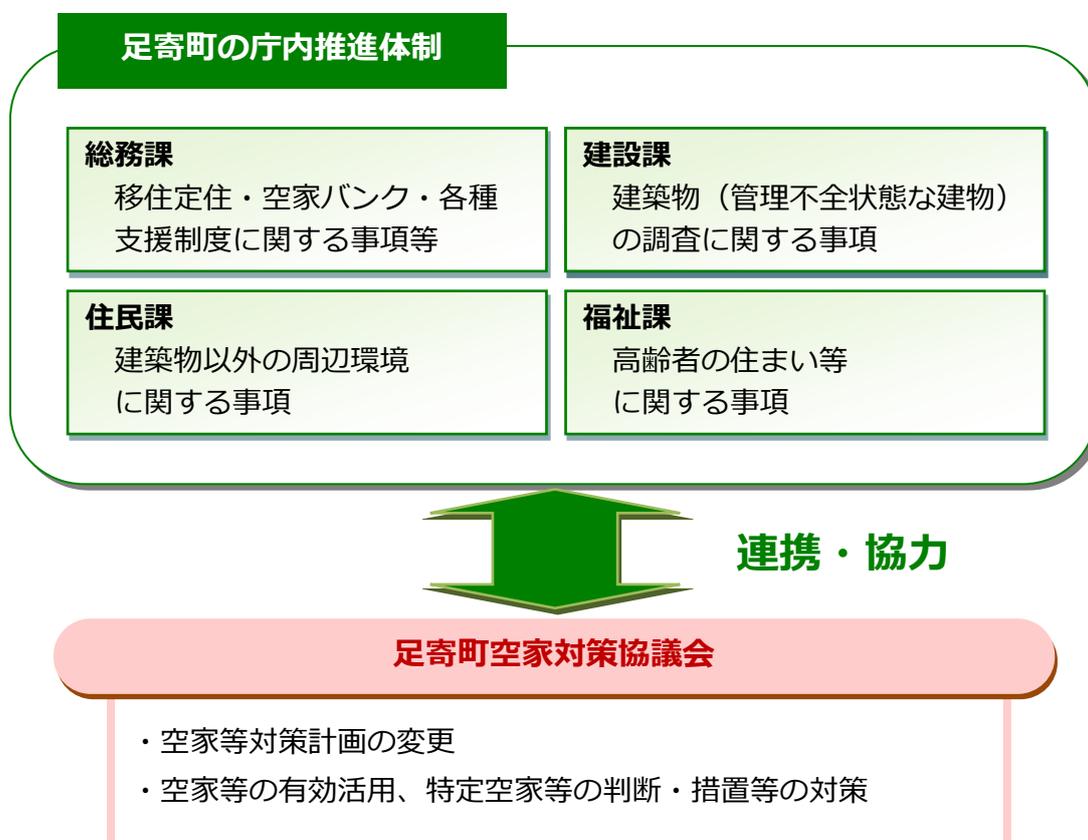
---

空家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空家に関する相談・要望・苦情に対して、総務課を中心として、庁内各課における横断的な役割分担と情報共有を図るための実施体制を整えていきます。

#### 【庁内推進体制の方向性】

横断的な対策及び施策の実行が求められる空家対策について、関連する部署が以下の庁内体制により、連携して対応を行います。

図表 19：庁内推進体制



## 2. 自治会・専門家団体・民間事業者との連携

空家化の予防、適正管理の推進、利活用の促進にあたっては、地域の自治会をはじめ、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。

町単独では、連携が可能な専門家・事業者等が限られてしまうため、本町の空家対策においては、相続や空家の管理・利活用等の複合的な課題解決に向けて、前述の3町連携事業の枠組みを活用しながら、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、効果的な空家対策の推進体制の構築を進めていきます。

図表 20：専門団体・民間事業者との連携内容

連携内容	専門家団体・民間事業者
空家の売買・賃貸・管理、利活用等	宅地建物取引事業等
空家の相続・登記・権利関係等	弁護士・司法書士等
空家の修繕・解体に関する事項	建築士会等
金融に関する事項	銀行等の金融機関

## 足寄町住環境・店舗等整備補助金（老朽危険空家等除却）交付要綱

（目的）

**第1条** この要綱は、住宅等の性能が著しく低下している老朽危険空家等の除却を促進し、町民と地域の安全・安心の確保及び地域の活性化を図ることを目的とする。

（定義）

**第2条** この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 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「空家法」という。）第2条第1項に規定する空家等で、1年以上使用されていないものをいう。
- (2) 老朽危険空家等 空家等のうち、外観目視による老朽危険空家等チェックシート（別表）の評価項目ごとに判定した評点の合計が100点以上となるものをいう。
- (3) 所有者等 登記簿（未登記である場合にあつては、固定資産課税台帳）に記録されている所有者又は当該所有者の相続人その他これを管理すべき者をいう。
- (4) 敷地 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1号に定める敷地をいう。
- (5) 施工業者 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）に基づく解体工事業の登録を受けた者又は建設業法（昭和24年法律第100号）の土木工事業、建築工事業若しくは解体工事業に係る同法第3条第1項の許可を受けた者で、かつ、足寄町建設工事入札参加資格登録者のうち、解体工事業の登録をしている業者で、町内又は十勝管内に事務所又は営業所を有するものをいう。
- (6) 町税等 町（市・区・村）民税、固定資産税、軽自動車税、国民健康保険税（料）、後期高齢者医療保険料、介護保険料、住宅料、水道料金及びその他町（市・区・村）に対して納付義務が生ずるものをいう。

（補助対象者）

**第3条** 補助の対象となる者（以下「補助対象者」という。）は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 補助金の対象となる老朽危険空家等（以下「補助対象物件」という。）の所有者等であること。
- (2) 現に居住する市区町村（特別区を含む。）の町税等を滞納していないこと。
- (3) 足寄町暴力団排除条例（平成25年条例第10号）第2条第2号に規定する暴力団員でないこと。
- (4) 空家法第14条第3項に規定する命令を受けていないこと。
- (5) 当該年度において、この要綱に基づく補助の申請をしていないこと。

（補助対象物件）

**第4条** 補助対象物件は、次の各号のいずれにも該当するものとする。ただし、町長が特に理由があると認めるときは、この限りでない。

- (1) 足寄町内に存する老朽危険空家等であること。
- (2) 補助対象者が所有し、又は管理していること。
- (3) 所有権以外の権利が設定されていないこと。
- (4) 補助対象物件を補助の対象とするために破損させていないこと。
- (5) 他の同種の補助金等の交付を受けていないこと。

(6) 公共工事による移転、建替えその他の補償対象となっていないこと。

(補助対象工事)

**第5条** 補助の対象となる工事（以下「補助対象工事」という。）は、申請年度に施工業者が行う補助対象物件の除却工事であって、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 補助対象物件を除却し、定着物がない更地とする工事であること。
- (2) 補助対象者が施工業者と契約を締結する工事であること。
- (3) 補助対象工事に要する費用が20万円以上であること。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するものは、補助対象工事としない。

- (1) 補助金の交付決定前に着手した工事
- (2) 補助対象物件の一部のみを除却する工事
- (3) その他町長が適当でないと認める工事

(補助対象経費)

**第6条** 補助の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、補助対象物件の除却及び処分に必要な費用（家財道具、機械、車両等の動産の処分を要する費用、消費税及び地方消費税に相当する額を除く。）の額又は国土交通大臣が定める標準除却費により算出した額のいずれか少ない額とする。

(補助金の額)

**第7条** 補助金の額は、補助対象経費に2分の1を乗じて得た額（1,000円未満の端数が生じたときは、その端数を切り捨てる。）以内とし、50万円を限度とする。

(受付期間)

**第8条** 補助金の受付期間は、当該年度の12月末日までとする。ただし、受付期間内であっても予算枠に達した場合は受付を締め切るものとする。

2 前項の規定にかかわらず、町長が認めるときは、受付期間を延長することができるものとする。

(事前調査)

**第9条** 補助金の交付を受けようとする者は、補助金の交付申請をする前に、足寄町住環境・店舗等整備補助金（老朽危険空家等除却）事前調査申請書（様式第1号）に次に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

- (1) 付近見取図及び現況写真
- (2) 補助対象物件の所有者等であることを証明するもの
- (3) 誓約書（様式第2号）
- (4) その他町長が必要と認める書類

2 町長は、前項に規定する申請書の提出があったときは、調査を行い、補助対象物件に該当するか否かを判定し、その結果を足寄町住環境・店舗等整備補助金（老朽危険空家等除却）事前調査結果通知書（様式第3号）により通知するものとする。

(交付申請)

**第10条** 補助対象物件に該当する旨の判定を受けた者は、足寄町住環境・店舗等整備補助金（老朽危険空家等除却）交付申請書（様式第4号）に次に掲げる書類を添えて、町長に提出するものとする。

- (1) 補助対象者の住民票
- (2) 補助対象者の市区町村の町税等の滞納がないことを証明する書類
- (3) 工事見積書の写し（工事内訳が確認できるもの）

- (4) 補助対象物件が複数の者の共有であるときは、補助対象工事に関する同意書（様式第5号）
- (5) 相続登記がされていないときは、遺産分割協議書等により相続人の確認ができるもの又は法定相続人全員の同意書（様式第5号）
- (6) 補助対象物件の所有者等と補助対象物件が存在する土地の所有権を有する者が異なる場合は、当該土地の所有者からの同意書（様式第6号）
- (7) その他町長が必要と認める書類  
（交付決定等）

**第11条** 町長は、交付申請があったときは、申請の内容を審査し、その結果を足寄町住環境・店舗等整備補助金（老朽危険空家等除却）交付（不交付）決定通知書（様式第7号）により申請者に通知する。  
（変更及び中止）

**第12条** 交付決定を受けた者（以下「交付決定者」という。）は、交付決定通知を受けたのち、申請内容を変更しようとするときは、足寄町住環境・店舗等整備補助金（老朽危険空家等除却）変更（中止）承認申請書（様式第8号）により町長に申請し、変更又は中止の承認を受けなければならない。

2 町長は、前項に規定する申請書の提出があったときは、その内容を審査し、承認について可否を決定し、足寄町住環境・店舗等整備補助金（老朽危険空家等除却）変更（中止）承認（不承認）通知書（様式第9号）により交付決定者に通知するものとする。  
（完了報告）

**第13条** 交付決定者は、工事が完了したときは、工事の完了の日から起算して30日以内又は2月末日（土曜日、日曜日又は国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日に当たるときは、その翌日）のいずれか早い日までに、足寄町住環境・店舗等整備補助金（老朽危険空家等除却）工事完了実績報告書兼請求書（様式第10号）に次に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

- (1) 工事請負契約書の写し
- (2) 工事費の領収書の写し
- (3) 工事写真（着工前及び工事中の除却状況等が確認できるもの）
- (4) 完成写真
- (5) 産業廃棄物処理に関する処分証明書類
- (6) その他町長が必要と認める書類  
（補助金額の確定）

**第14条** 町長は、前条の報告を受けたときは、その内容を審査し、適当と認めたときは、交付すべき補助金の額を確定し、足寄町住環境・店舗等整備補助金（老朽危険空家等除却）確定通知書（様式第11号）により交付決定者に通知するものとする。  
（補助金の交付）

**第15条** 町長は、前条の規定による通知をしたときは、速やかに補助金を交付するものとする。  
（交付決定の取消し）

**第16条** 町長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当するときは、交付決定を取り消すことができるものとする。

- (1) 偽りその他不正の手段により補助金の交付決定又は補助金の交付を受けたとき。
- (2) 補助金の交付決定の内容に違反したとき。

(3) 法令等に違反したとき。

2 町長は、前項の規定により交付決定を取り消したときは、足寄町住環境・店舗等整備補助金（老朽危険空家等除却）交付決定取消通知書（様式第12号）を通知するものとする。  
（補助金の返還）

**第17条** 町長は、補助金の交付決定を取り消した場合において、既に補助金が交付されているときは、足寄町住環境・店舗等整備補助金（老朽危険空家等除却）返還通知書（様式第13号）により、返還を命ずるものとする。  
（その他）

**第18条** この要綱に定めるもののほか、補助金の交付に関して必要な事項は、町長が別に定める。

#### 附 則

この要綱は、令和2年6月1日から施行する。