

上富良野町空き家等対策計画



令和 7 (2025) 年 3 月

上富良野町

目 次

第 1 計画策定の趣旨と基本的な方針	
1 計画策定の背景と目的	1
2 本計画の位置づけ	2
(1)上位計画	
(2)関連計画	
3 計画期間	4
4 計画の対象	4
(1)対象とする空き家等の種類	
(2)対象とする地区	
第 2 空き家等の現状と課題	
1 全国、全道の空き家の状況	4
2 本町の住宅の状況	5
(1)人口と世帯の状況	
(2)住宅等の状況	
3 空き家等の現状	7
(1)空き家の数	
(2)所有者の意識調査	
4 空き家等の調査	9
(1)調査の方法	
(2)台帳の整備	
5 空き家等に関する課題	10
(1)空き家等対策の必要性	
(2)空き家等に対する町民の意向	
(3)空き家等対策に向けた課題	
第 3 空き家等の対策	
1 適切な管理の促進	11
(1)所有者等の当事者意識の醸成	
(2)相談体制の整備	
(3)空き家等の除却	
2 流通・利活用の促進	12
(1)空き家バンクの活用	
(2)住宅改修費補助金制度の活用	
3 特定空家等への対応	12
(1)特定空家等の認定	
(2)特定空家等への措置	
4 対策の実施体制	13
(1)庁内の組織体制と役割	
(2)関係機関等との連携	
資料編	18

※この計画での空き家は、送り仮名の付け方(昭和 48 年内閣告示第 2 号)に基づき原則「空き家」と表記しますが、法律名等の一部の用語については、『空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号)に基づき「空家」と表記します。

第1 計画策定の趣旨と基本的な方針

1 計画策定の背景と目的

近年全国的に、少子高齢化や過疎化の進行による世帯規模の縮小、住宅の老朽化等から空き家等が増加し、その中には適切な管理が行われていないものもあり、防災・衛生・景観等地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうしたなか、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全などを目的として、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法〔平成26年11月27日法律第127号〕(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。また、同年2月には、同法第5条に基づく「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)」が示され、5月には、「市町村が『特定空家等』の判断の参考となる基準」及び「『特定空家等に対する措置』にかかる手続きについてのガイドライン」を定めた「『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。)」が示されています。

本町におきましても空き家は年々増加する傾向にあります。その中には適正な管理がされず、周辺環境に影響を及ぼすおそれのあるものもあり、都度対応に努めてきましたが、法に基づく特定空家等への措置や空き家等の利活用の促進など、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「上富良野町空き家等対策計画(以下「計画」という。)」を策定するものです。

5-4-6. 移住の促進に向けた取り組み

○「職」(仕事)と「住」(住宅)は移住を促す大きな要素であることから、求人情報、住宅情報について随時収集に努めるとともに、本町の優れた自然環境・景観や農産物などの「食」を含めた良好な居住環境も合わせ、移住フェアなどのイベントやホームページなどを通じて積極的な情報発信を行い、効果的なマッチングにつなげます。

○移住に関するワンストップ窓口を継続し適切な情報提供を行うとともに、観光施策と連動した交流人口の拡大策、移住体験・準備施設としての空き家等の利活用を検討し、人口減少の抑制と地域の活性化を図ります。

イ 第3期上富良野町まち・ひと・しごと創生総合戦略

「まち・ひと・しごと創生法(平成26年法律第136号)」の規定に基づき、上富良野町における「まち」「ひと」「しごと」の創生に向けた目標、講ずべき施策の基本方向、具体の施策について定めたものであります。(計画期間:令和7年度から令和10年度の4年間)

■関連分野の抜粋

6 重点に取り組むべき施策に関する基本的方向と具体の施策

○人をひきつけ、好きになってもらうまちづくり

「関係人口」の創出、拡大(町の魅力にふれる機会の創出)

町外在住者が上富良野町に興味を持ち、継続的にかかわり、移住の誘導につなげていき、移住体験住宅として増加している民間の空き家を活用することで空き家の抑制につなげていきます。

項目	基準値	重要業績評価指数(KPI)
移住体験住宅利用延べ日数	475日(H30年度)	300日(令和10年度)

○町外からの移住促進

町のホームページや各種移住関連サイト、雑誌などにおいて積極的な情報発信を行い、空き家・空地バンクの活用などにより、民間空き家の活用につなげていきます。

項目	基準値	重要業績評価指数(KPI)
町の移住相談窓口を通じて移住した人数	3人(H30年度)	20人(令和6年度)

(2) 関連計画

ア 住生活基本計画

町民の住生活の安定確保と向上促進に関する基本的な計画で、住生活に関する目標や施策などを定めています。(計画期間:令和7年度から11年度までの5年間)

■主な施策

(ア) リフォーム相談機能の充実

○リフォーム相談窓口における相談機能の充実

(イ) 空き家・空き地対策の促進

- 町ホームページでの空き家・空き地に関する情報提供
- 民間賃貸住宅の空き家の情報集約と、物件所有者などへの指導や情報提供、助成制度の利用促進による空き家の有効活用
- 空き家・空き地の増加抑制の総合的・計画的な対策の検討

(ウ) 円滑な住替えの促進

- 住替え相談機能の充実など円滑な住替え支援の検討

(エ) 移住者受入れの促進

- ワンストップ相談窓口での多様な情報の提供
- 民間賃貸住宅の空き家を活用した中・長期滞在施設の提供
- 民間空き家・空き部屋を活用した「移住準備住宅」の提供

イ 第3次移住定住促進計画(案)

将来にわたって地域での安定的で豊かな生活を継続させるため、町内在住者の定住意識を高めることにより人口流出を抑制するとともに、町外居住者の移住意欲を刺激し人口流入・定住化を促していくための各種施策を定めています。

(計画期間:令和7年度から令和11年度までの5年間(予定))

■主な施策

(ア) 良好な住環境の整備

- 住宅リフォーム等助成金、既存住宅耐震改修費補助金の交付
- 合併処理浄化槽設置整備事業補助金の交付
- 行政ホームページでの空き家、空き地に関する情報提供
- 「移住準備住宅」の民間の空き住宅活用

(イ) まちの魅力にふれる機会の創出

- 民間の空き住宅を活用した中・長期滞在施設の供給

(ウ) 重点的に取り組む施策

- 移住ニーズの把握と適切な情報発信
- ワンストップ相談窓口での多様な情報の提供
- 「シーズンスティ住宅」の運用見直し

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和7(2025)年度～令和11(2029)年度までの5年間とし、社会情勢の変化、関係法令等の改正や本町における住環境の変化等を踏まえ、必要に応じ見直していきます。

4 計画の対象

(1)対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」及び同条第2項で規定する「特定空家等」とします。

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

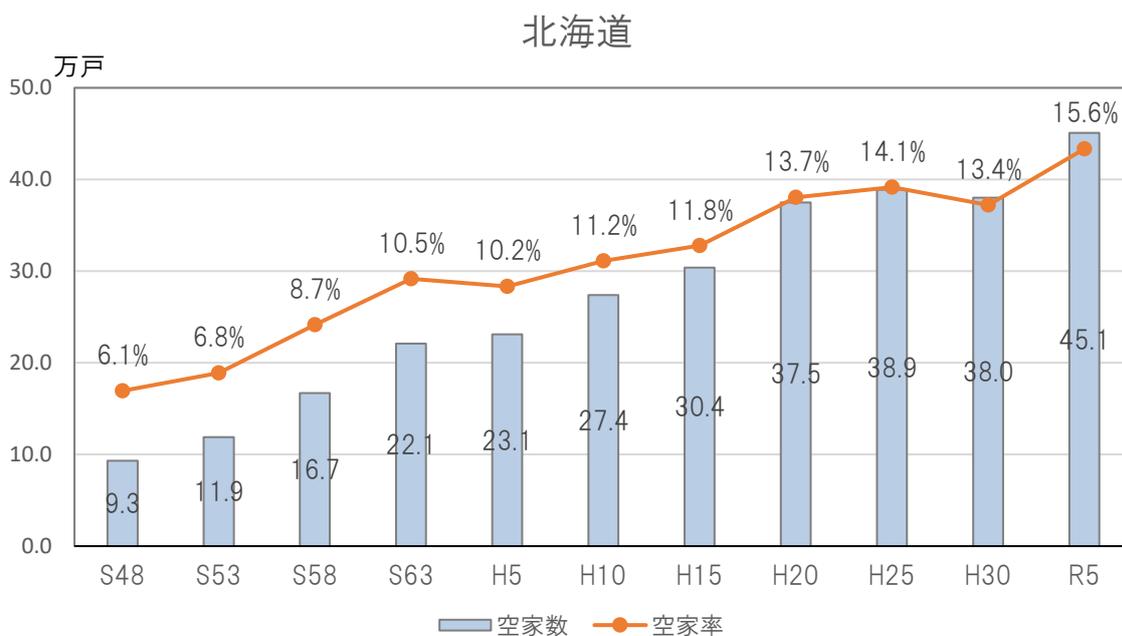
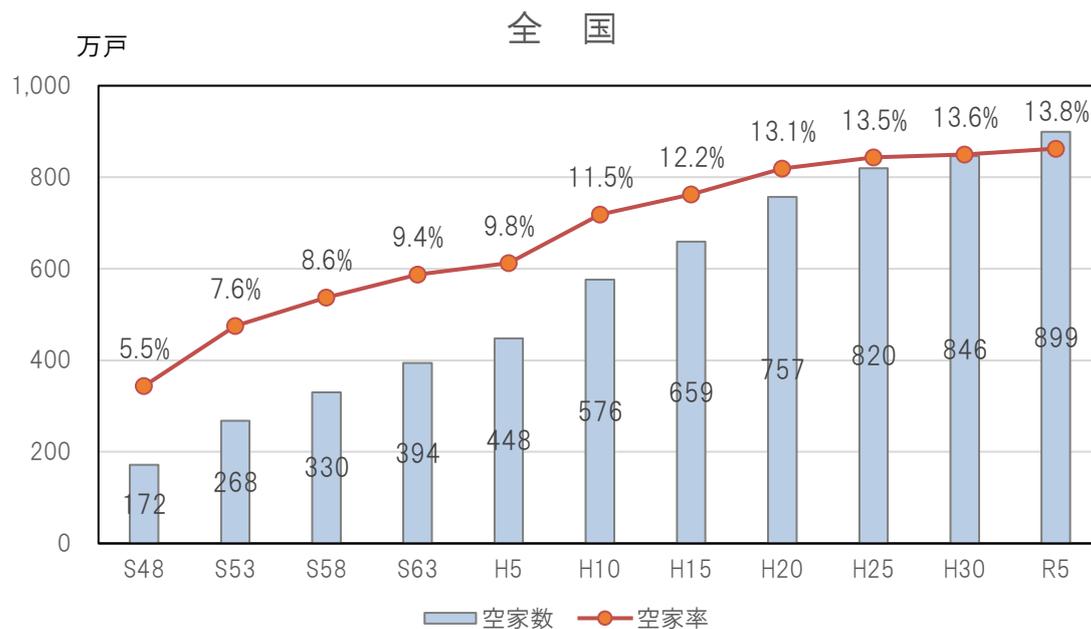
(2)対象とする地区

本町の空き家は市街地だけでなく、郊外においても広い範囲で散在しています。また、今後も本町の全域で空き家の増加が想定され、継続的な対策を行う必要があることから、本計画における空き家等対策の対象とする地域は、町内全域とします。

第2 空き家等の現状と課題

1 全国、全道の空き家の状況

総務省による「住宅・土地統計調査」では、住宅数や空き家数などを5年毎に調査しており、令和5年調査によると空き家の戸数は全国で約 899 万戸、住宅総数に占める割合(空き家率)は 13.8%。また、道内における空き家の戸数は約 45 万戸、空き家率は 15.6%となっています。



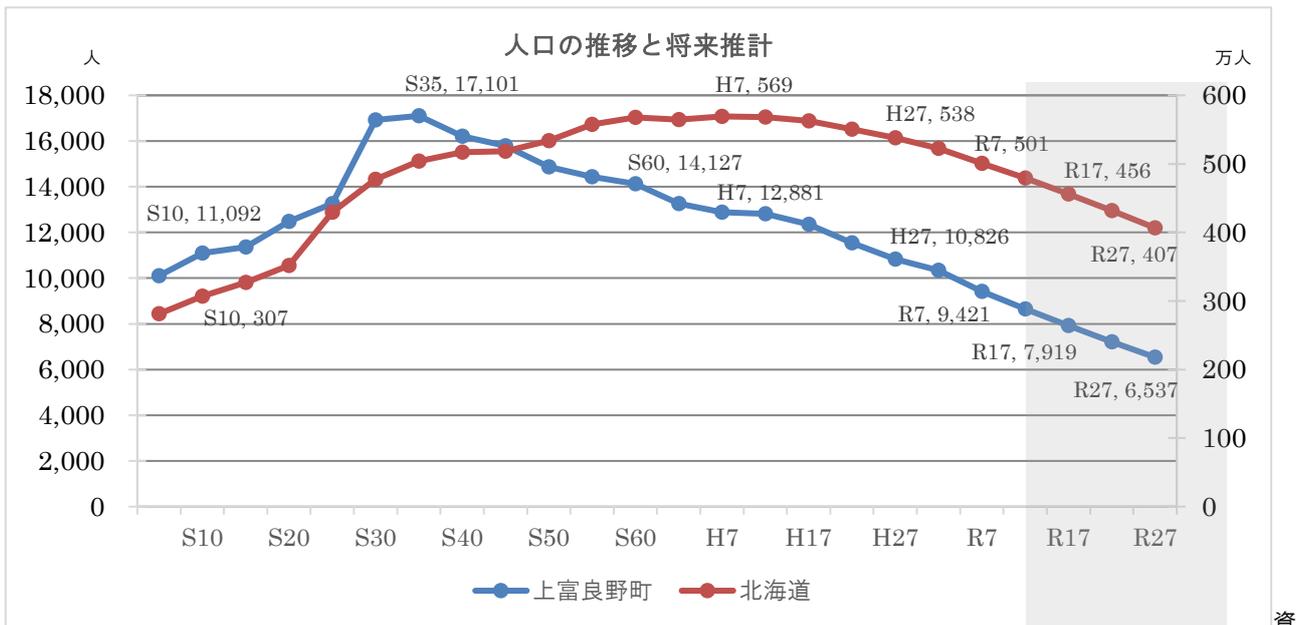
資料：「令和5年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

2 本町の住宅等の状況

(1)人口と世帯の状況〔参照:第2期 上富良野町人口ビジョン〕

本町の人口は、昭和 30(1955)年の自衛隊駐屯を機に急増し、昭和 35(1960)年に 17,101 人となったものの、その後は減少に転じ、令和6(2024)年3月末時点で 9,814 人となっています。国立社会保障・人口問題研究所の推計では今後も減少が続き、令和 27(2045)年には 6,537 人まで減少するとしています。

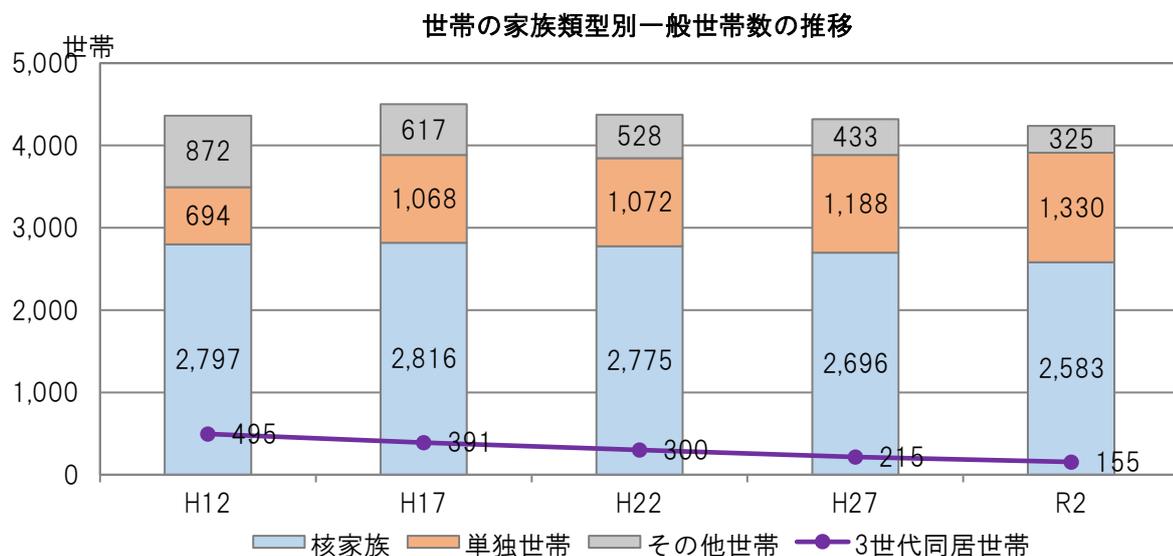
また、近年の世帯数推移の傾向として、核家族世帯が横ばい、単独世帯に顕著な増加が見られる一方で、3世代同居世帯は減少しています。この背景としては、高齢者の増加や老親と同居しない子の増加などが考えられます。



社人研による推計値

料：「令和5年推計日本の地域将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所）

「令和2年国勢調査結果」（総務省統計局）



資料：「令和2年国勢調査結果」（総務省統計局）

(2)住宅等の状況〔参照：上富良野町住生活基本計画(R2～R11)〕

住宅に住む一般世帯を総数とする令和2年度の割合をみると、持ち家 65.4%、民営借家 20.1%、公営借家等 7.6%、給与住宅 5.5%となっており、経年的な変化をみると、持ち家の割合が僅かに増加している状況にあります。

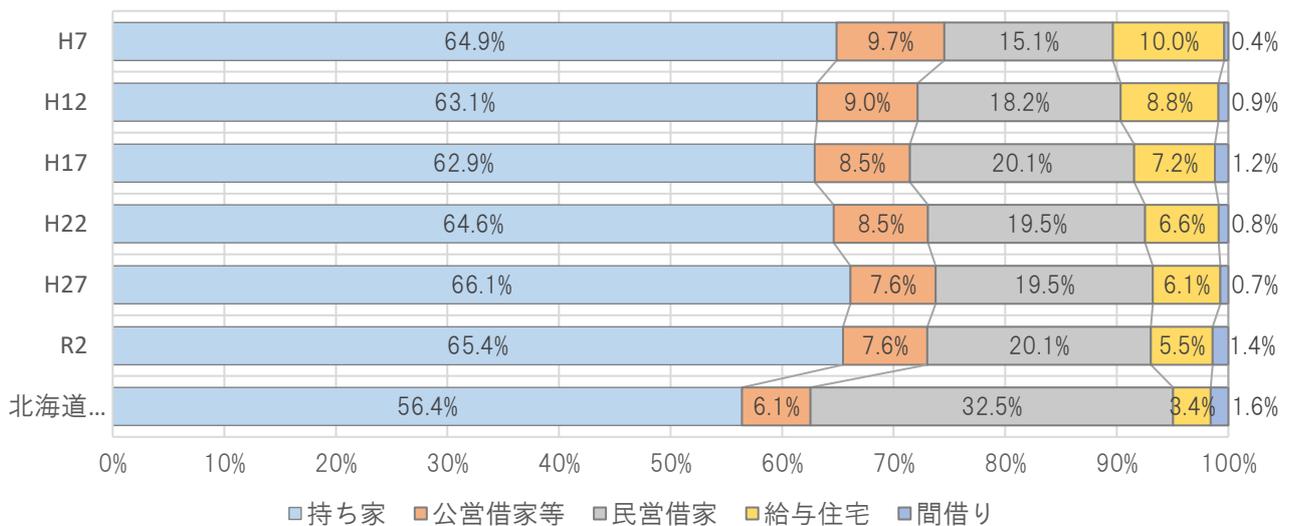
また、令和2年度において、上富良野町は全道に比べ、公営借家等はほぼ同等ですが、持ち家と給与住宅の比率が高く、民営借家の比率が低い状況となっています。

住宅所有関係別住宅に住む一般世帯数の推移

構成比 (%)

	H7		H12		H17		H22		H27		R2		北海道 (R2)	
	世帯数	構成比	世帯数 (千世帯)	構成比										
住宅に住む一般世帯	4,049	100.0	4,339	100.0	4,476	100.0	4,360	100.0	4,280	100.0	4,208	100.0	2,436	100.0
持ち家	2,627	64.9	2,739	63.1	2,816	62.9	2,817	64.6	2,830	66.1	2,754	65.4	1,375	56.4
公営借家等	391	9.7	391	9.0	381	8.5	369	8.5	327	7.6	318	7.6	149	6.1
民営借家	612	15.1	790	18.2	900	20.1	849	19.5	833	19.5	844	20.1	792	32.5
給与住宅	404	10.0	381	8.8	324	7.2	288	6.6	260	6.1	233	5.5	82	3.4
間借り	15	0.4	38	0.9	54	1.2	37	0.8	30	0.7	59	1.4	38	1.6

資料：総務省「国勢調査」



3 空き家等の現状

(1)空き家の数

ア 一次調査(自治会による調査)

町内における空き家の実態を把握するため、平成27年9月～12月に自治会の協力を得て、地域からの情報を集約する形で実態調査【資料編参照】を実施した結果、「危険と感じている空き家」が27件、「その他の空き家」が155件、合計182件の情報が得られました。

イ 二次調査(町職員による現地調査)

一次調査数及び既知の情報を合わせた185件について町職員が現地調査及び再分類を行った結果、「危険と思われる空き家」が20件、「その他の空き家」が126件、「空き家以外」が

39 件となりました。

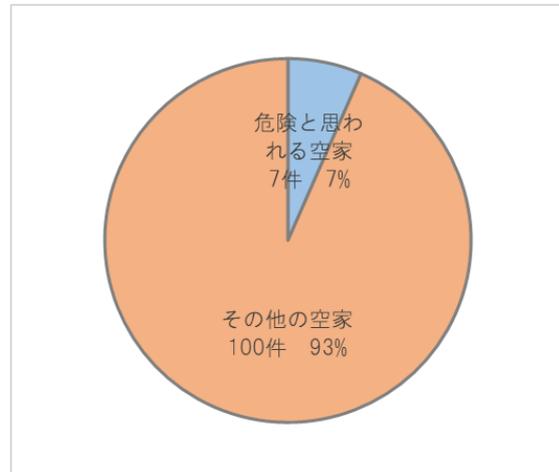
ウ 現在の状態(令和 6 年 3 月末時点)

二次調査後は、町民からの情報提供や相談及び巡回等により適時情報の更新を行っており、現在は「危険と思われる空き家」が7件、「その他の空き家」が 100 件、立地や用途等の分布状況は下表のとおりで、概要は市街部に 57.9%、郊外部に 42.1%、専用住宅が 66.4%となっています。

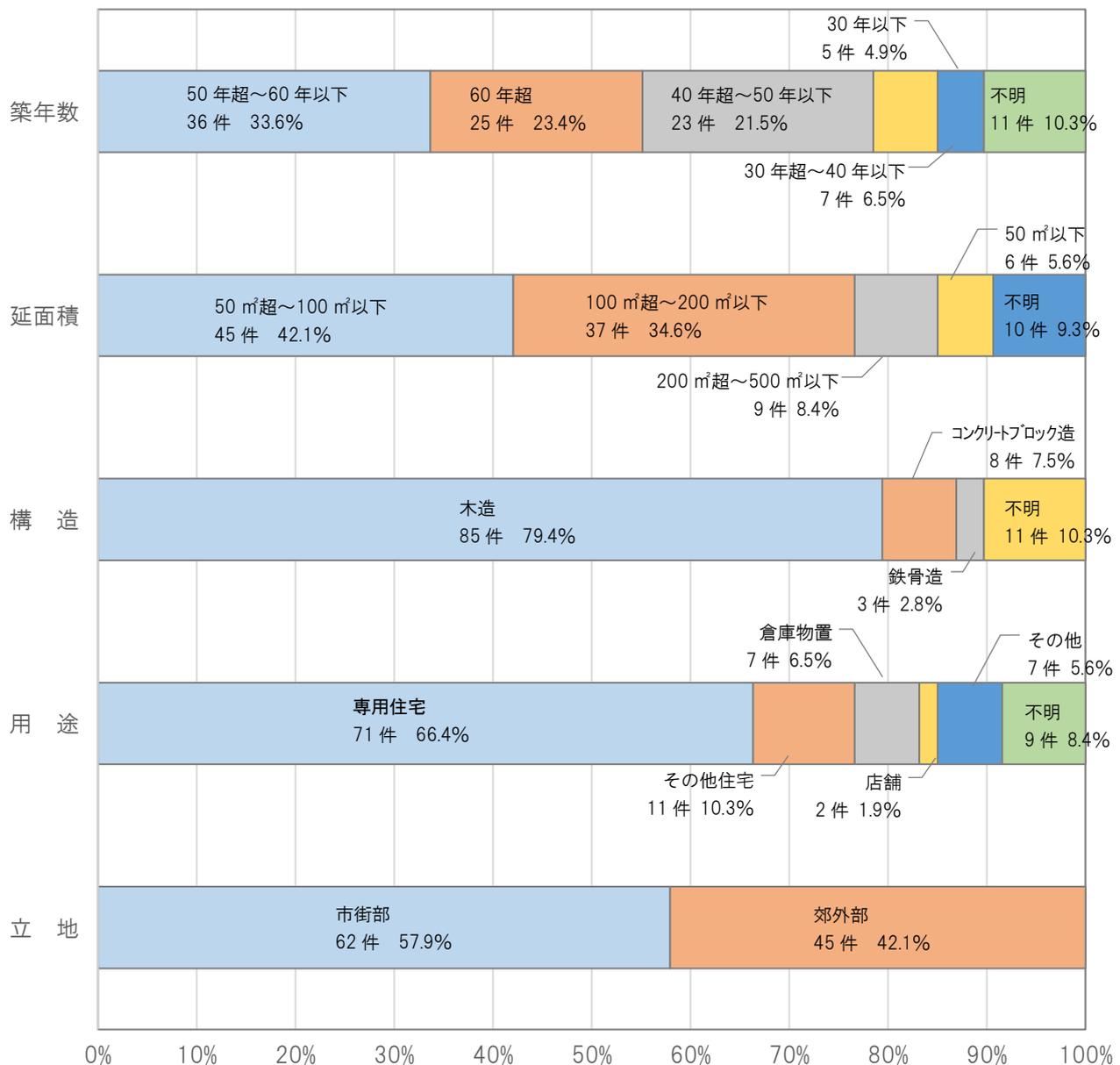
現在の状態(令和6年3月末時点)

空き家の件数

調査結果	件数
空き家	107 件
危険と思われる空き家	7 件
その他の空き家	100 件



空き家の基本情報(上記107件の内訳)



(2)所有者の意識調査

二次調査後、空き家の所有者及び管理者等に対して適切な指導や助言を行うため、空き家の管理状況、今後の活用、困りごとや町の空き家バンクへの登録意思などについて、アンケート方式により調査を行いました。

ア 調査の概要

期 間:平成 28 年1月7日～2月1日

方 法:郵送によるアンケート用紙の配付及び返送

対 象:二次調査により空き家と判断した 146 件

(危険と思われる空き家 20 件・その他の空き家 126 件)

配付数:対象の内、明らかに返信が期待できないと判断した所有者等を除く 138 件

(危険と思われる空き家 18 件・その他の空き家 120 件)

回答数:危険と思われる空き家 16 件・その他の空き家 77 件

回答率:危険と思われる空き家 88.9%・その他の空き家 64.2%・全体 67.4%

イ 調査の項目

大項目	質問内容
問1 対象について	1.空き家の状態
問2 現状と要因について	1.建築時期 2.空き家になってからの経過年数 3.空き家になった理由
問3 管理について	1.現在の主な管理者 2.管理行為の頻度 3.管理行為の内容 4.管理において困っていること
問4 今後の活用について	1.今後の活用等の予定 (除却の場合)除却後の活用 2.空き家バンク利用の意思
問5 困りごとや心配事	1.困りごと等の内容

ウ 調査の結果

【資料編参照】

4 空き家等の調査

(1)調査の方法

国の基本方針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握する

ことが重要」とされています。

本町では、町職員による巡回の他、町民からの情報提供を有効活用し、空き家等の所在やその状態の把握に努めます。また、強風時や降雪・融雪時等の自然環境の変化の際、随時現地調査を実施します。

特定空き家等の調査については、その認定の際に町職員が現地調査を行うほか、所有者等に今後の意向を確認して指導等の措置を行うため、不動産登記簿情報、固定資産税情報、住民基本台帳情報や地域住民等からの情報等を活用して所有者等の調査を行います。

(2) 台帳の整備

平成27年度に自治会から提供された情報を基に「空き家台帳」を作成しており、その後の巡回や町民からの提供による新たな空き家の情報、また、建設リサイクル法による除却情報等、台帳への掲載情報を随時更新し、所有者等への適切な指導や助言に活用します。

5 空き家等に関する課題

(1) 空き家等対策の必要性

空き家等の適切な管理は、法第3条において所有者等の責務として定められています。また、民法では空き家等に起因する他人への損害については、占有者や所有者がその責任を負うこととされているため、所有者等の責任において適切に管理しなければなりません。

しかし、現状では何らかの理由により空き家等となった以降、その責務が果たされず放置されているものも見受けられます。

積雪寒冷地である本町では、冬期の積雪や低温などによる家屋の劣化が進みやすく、腐朽・破損が進行し周辺環境に悪影響を与えることや、屋根からの落雪による人的事故の他、道路等の埋塞による通行障害も懸念されます。今後も空き家等が増加した場合、このような危険な家屋も増加していくものと予想され、空き家等対策に取り組む必要があります。

(2) 空き家等に対する町民の意向

住生活基本計画で実施した「町民意向の把握」調査の中でも、定住移住の促進、空き家対策や住宅施策全般において取り組むべき項目として、空き家等の利活用や情報集約等を重要視する傾向が世代を問わず見られます。【資料編参照】

(3) 空き家等対策に向けた課題

空き家等に関する課題は、空き家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空き家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題等、多くのものがあります。

ア 近隣への悪影響(倒壊の危険・環境悪化等)

空き家等が放置されると、倒壊事故や屋根・外壁材等の飛散事故が発生する可能性があり、特に冬期には隣地や道路への落雪の危険性が増大します。自然災害時においても空き家等の倒壊による道路遮断なども想定され、災害復旧時に悪影響を及ぼすことが考えられます。

また、敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、ゴミの不法投棄、小動物の繁殖等、近隣の環境悪化を招く原因となります。

イ 地域全体への悪影響(防災・防犯上の危険・景観悪化等)

放火や不審者の侵入、不法滞在等、空き家等が犯罪の温床となるおそれがあります。

また、著しい破損や腐食が生じている空き家等が良好な景観を害する等、地域全体へ悪影響を及ぼします。

ウ 空き家等の増加に伴う地域活力の低下と更なる悪循環(過疎化等)の懸念

人口が減少し空き家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、本町としての魅力も低下していきます。

そうすると、更なる人口減少が起こり過疎化に繋がるおそれがあります。

エ 空き家等の増加に伴う多様な問題の顕在化

空き家等の状況はそれぞれ異なり、所有・管理している方の状況もまた様々です。空き家等が増加することにより、防災面、防犯面、環境面、衛生面等多種多様な問題を抱えている状況が顕在化します。

第3 空き家等の対策

空き家等には様々な課題があり、それを解決するためには、個々の状況に応じた対応が必要となります。本計画では、次の3項目の視点で取組を進めます。

- 適切な管理の促進
- 流通・利活用の促進
- 特定空家等への対応

1 適切な管理の促進

(1)所有者等の当事者意識の醸成

空き家等の多くは個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理するべきものです。しかし現状では、放置された空き家等の腐朽・破損が進行し、周囲へ悪影響を及ぼしていることを所有者等が認識していない場合や、相続等により所有者等が町内に在住しておらず現状を把握していない場合もあります。

本町では、空き家や今後空き家となる可能性のある住宅の所有者等に対し、現況写真の送付やパンフレット配布等、管理の方法や特定空家等にならないための利活用方法、改修または除却に向けた専門業者を紹介するなど適切な管理を促す啓発活動を推進します。

また、空き家等が放火や不審者の侵入、空き家等が犯罪の温床となる恐れが懸念されるため、富良野警察署地域課や上富良野交番との情報共有を行うこととします。

(2)相談体制の整備

平成 28 年に設置した「空き家相談窓口」による所有者等からの相談を継続します。また、所有者等から売却、賃貸や改修工事の進め方について具体的な相談が寄せられた際は、道内で専門知識や幅広いネットワーク等を有する不動産事業者団体、建築士会や地元建築事業者等と連携し、所有者等が気軽に相談をできる体制の構築を進めていきます。

「空き家相談窓口」…建設水道課 建築施設班

TEL 0167-45-6981・FAX 0167-45-5362

mail kensui@town.kamifurano.lg.jp

(3)空き家等の除却

空き家等は所有者等の財産であることから、所有者等が責任をもって対応するのが原則ですが、その置かれている状況は様々であり、多額の費用が所有者等の負担となって対応が進まず、近隣への被害拡大も懸念されます。

そのため、令和5年度に空き家等の除却費用の一部を補助する「上富良野町住宅改修費補助金制度」を創設、併せて国等の事業や補助金制度を活用することにより、所有者等の自発的な除却を促し、安全で安心な生活環境を確保する取組を進めます。

・令和 6 年度住宅リフォーム補助による解体工事件数 8 件(補助額 2,582,900 円)

2 流通・利活用の促進

適切に管理された空き家等は、貴重な地域資源として利活用を促進することが必要となることから、次の取り組みを行います。

(1) 空き家バンクの活用

本町では、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るため、平成 24 年度に「上富良野町住宅物件情報(空き家バンク)」を開設し、所有者等と利用希望者のマッチングを進めてきており、これまでに 131 件の掲載実績(戸建て住宅の売買又は賃貸・令和6年 3 月末時点)があり、うち契約までに至ったのが 71 件の実績があります。

今後も町民等からの相談に応じて、売却または賃貸を希望する空き家等の「バンク」への登録や、購入や賃貸物件を探している方への情報発信を行います。

また、北海道では、道内市町村の空き家バンクの取組などと連携を図ることを目的とした「空き家情報バンク」を平成 28 年度より開設しており、本町としても登録の案内や周知について協力します。

(2) 住宅改修費補助金制度の活用

修繕や改修等により利活用が可能な空き家等については、拡充した「上富良野町住宅改修費補助金制度」の活用を紹介する他、地域における最適な利活用方法について検討を行い、国の事業や様々な補助金の仕組みを利用して、空き家等を再生させる取組を推進します。

3 特定空家等への対応

特定空家等は、適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。また特定空家等に至らなくとも、放置すれば特定空家等になるおそれがある空き家も含めての対応が必要となります。

町民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に発生している問題を認識させ是正してもらう必要があることから、次の取組を進めます。

(1) 特定空家等の認定

特定空家等の認定基準は、基本方針で「ガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映した、適宜固有の判断基準を定めることにより、特定空家等に対応することが適当」とされています。

北海道及び道総研建築研究本部より、特定空家等を判断するための基準の数値化に加え、北海道特有の積雪寒冷地を考慮した参考基準「市町村による特定空家の判断の手引き」が示されており、本町ではこれを特定空家等認定基準とします。

認定調査は町職員が現地調査を行い、その結果に基づき認定の可否を判断し、空き家等対策庁内検討委員会の意見を踏まえて町長が認定します。

(2) 特定空家等への措置

認定された特定空家等の所有者等に対しては、法では「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執

行」の措置をとることができる」とされています。また、これらの措置を講ずるかどうかについて、ガイドラインでは、まず「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」等を判断し、あると判断された場合、「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等によって判断するとされています。

以上の観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じ、どのような措置が必要になるか個別に判断して対応していきます。特に「勧告」「命令」や「代執行」といった処分性の強い措置を行う場合には、空き家等対策庁内検討委員会の意見を踏まえて判断していきます。

4 対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制と役割

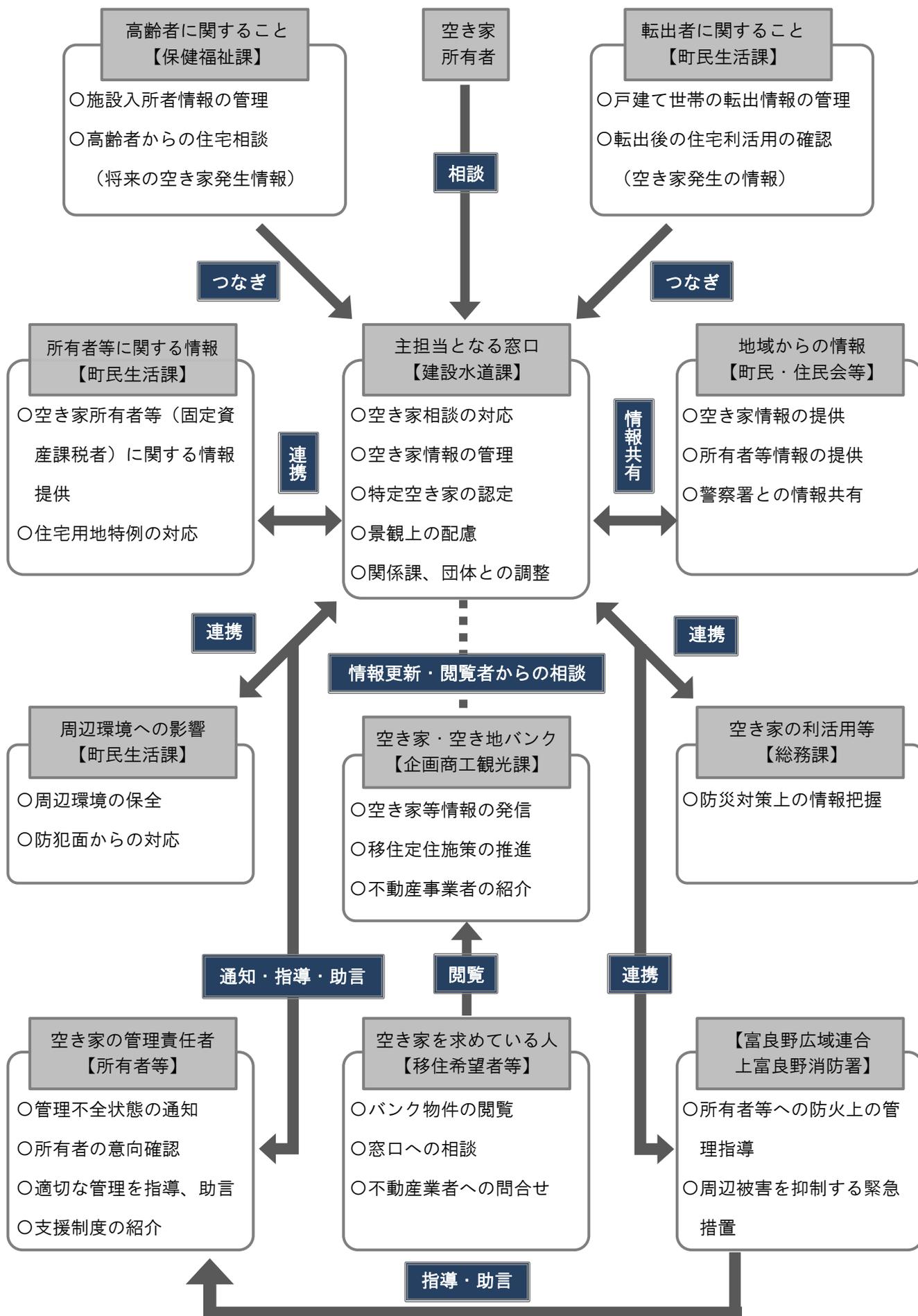
空き家等対策を関係各課で連携した取り組みを進めるため、「上富良野町空き家等対策庁内検討委員会」を設置します。

本委員会では、空き家等に係る情報を共有し、効果的な対応策などについて協議するほか、特定空家等に関する協議を行うこととします。

○上富良野町空き家等対策庁内検討委員会の構成と担当事項

関係部署	担当事項
建設水道課	所有者等からの相談対応、空き家情報の管理、関係団体との連携、庁内検討委員会の開催、特定空家等の認定及び措置、空き家等対策計画に関すること、支援制度の検討、除却・活用の検討、景観上の配慮 等
企画商工観光課	移住定住対策に関すること、空き家バンクの運営 等
町民生活課	固定資産税情報の管理、固定資産税等の住宅用地特例に対する対応、生活環境の保全、防犯、転出者の住宅利活用確認 等
総務課	防災対策上必要な空き家情報の把握 等
保健福祉課	施設入所等による空き家発生の情報管理、高齢者等への助言 等
共通	情報の共有、国等の助成事業の利活用検討 等
【協力機関】 富良野広域連合 上富良野消防署	防火上の管理指導、周辺被害を抑制する緊急措置 等
富良野警察署地域課 上富良野交番	防犯面からの情報共有 等

空き家等の相談・取組体制の相関図



(2)関係機関等との連携

空き家を取り巻く諸課題への対応にあたっては、住民会をはじめ、不動産、建築や金融等の各種専門家団体等との協力体制を構築し、連携して効果的な対策を進めます。

- 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
～相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- 宅地建物取引事業者
～所有者等の空き家等利活用相談、空き家バンクの充実等
- 建設業事業者
～除却、改修の相談及び対応等
- 建築士会
～修繕、改修、耐震診断等の技術的な対応等
- 金融機関
～改修、除却等の資金面での相談及び対応等
- 警察・消防
～危険回避のための対応等
- 住民会
～空き家等情報の提供、跡地の利活用等
- 北海道
～情報の提供及び共有

【資料編】

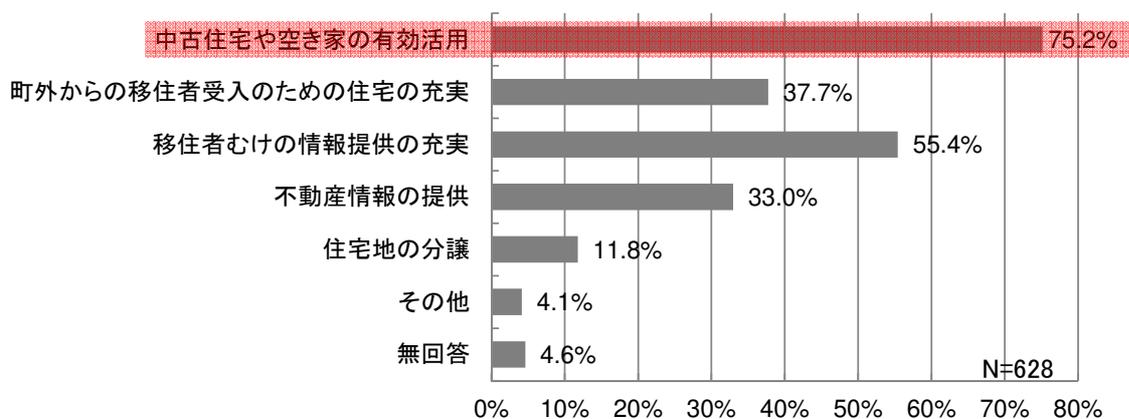
住生活基本計画「町民意向の把握」調査【抜粋】	資料1
「空き家の所有者等の意向に関するアンケート調査」集計結果	資料2
北海道空き家等対策に関する取り組み方針(概要)	資料3

※ 調査概要

- 対象 : 上富良野町在住の世帯 (1,400 世帯)
- 配布回収 : 郵送にて発送、郵送にて回収
- 回収数 : 628 票 (回収率 : 44.9%)

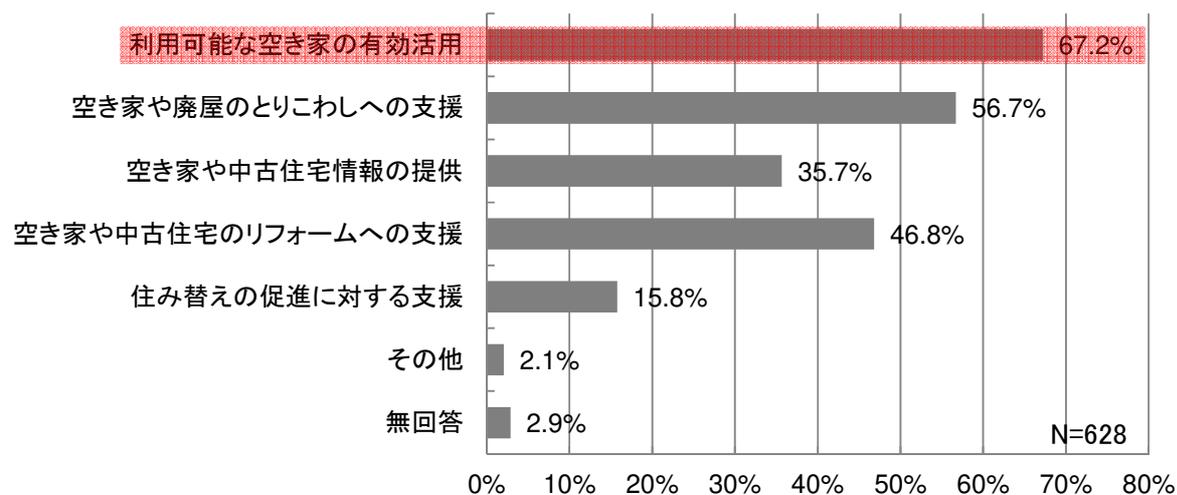
7) 定住・移住の促進に向けた住宅・住環境について

問 1 1 定住・移住の促進に向けた住宅・住環境づくりに向けて、次のどれが大切と考えられますか。(〇は3つまで可)



8) 空き家対策について

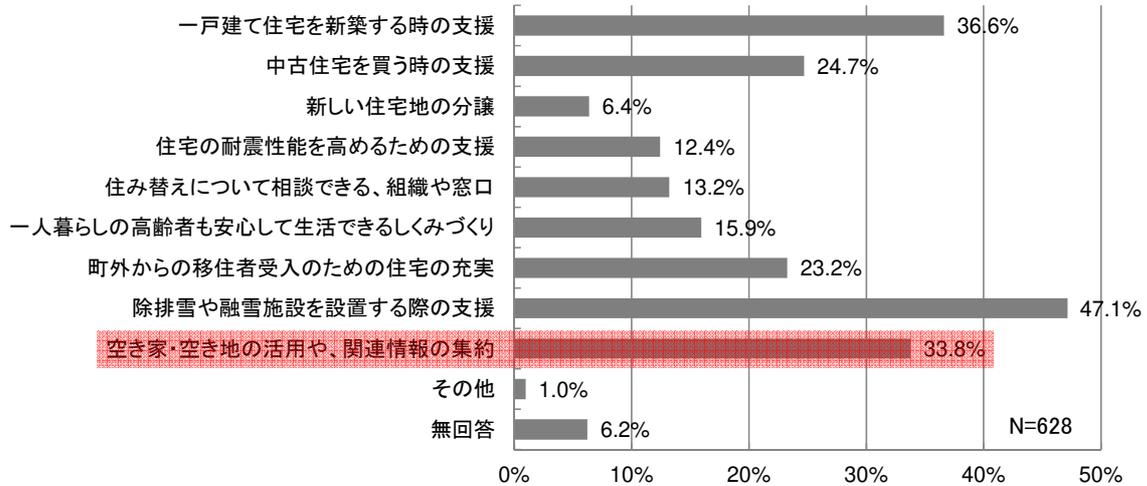
問 1 2 空き家対策に関して、次のどれが大切と考えられますか。(〇は3つまで可)



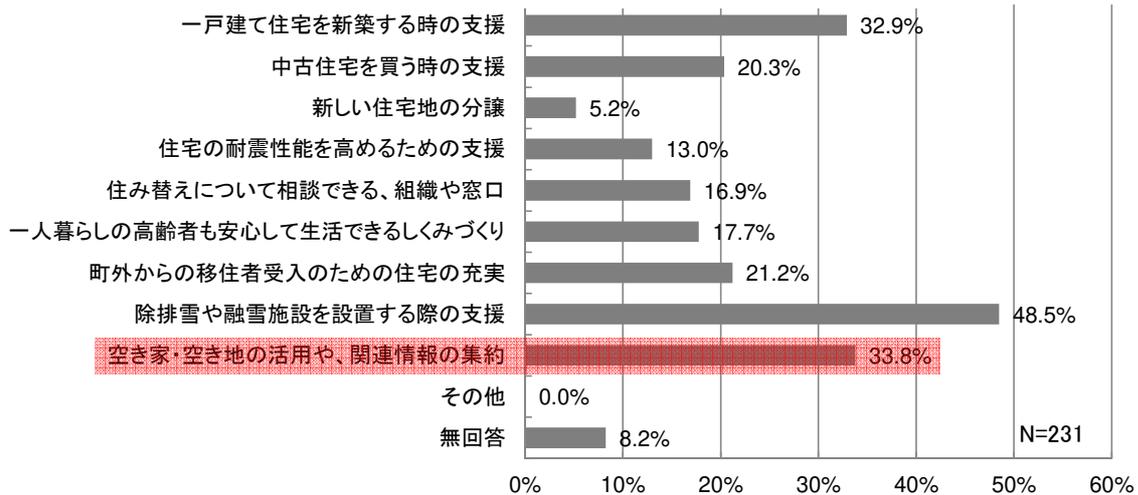
1 0) 上富良野町における、今後の住宅施策等について

問 1 4 今後の住宅施策等全般について、必要と思われる取り組みは次のうちどれですか。

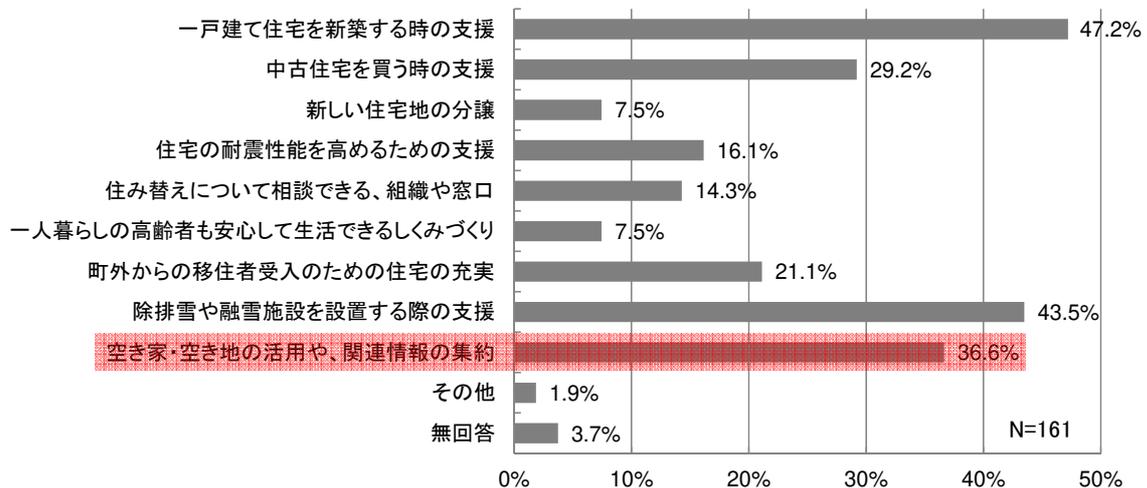
(○は3つまで可)



【高齢同居世帯における住宅施策の取り組み】



【子育て世帯における住宅施策の取り組み】



空き家の所有者等の意向に関するアンケート調査 集計

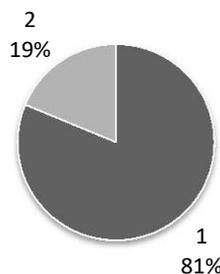
回答数 / 配付数 = 回答率

$$16 / 18 = 88.9\%$$

【危険と思われる空き家】

■回答者について

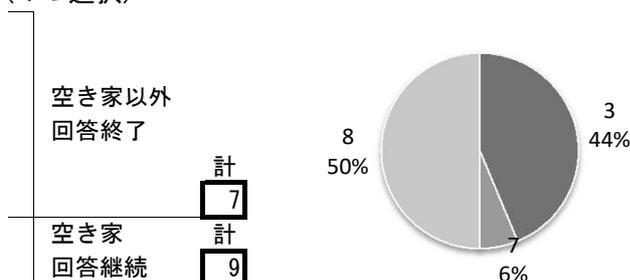
1 所有者	13	計	16
2 所有者の家族	3		
3 所有者の親族	0		
4 その他	0		



問1 対象空き家について

(2) 現在、対象空き家はどのような状態となっていますか。(1つ選択)

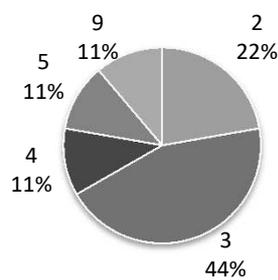
1 自分や親族等が住む、または利用している	0
2 賃借人が住む、または利用している	0
3 物置、倉庫として利用している	7
4 売却、譲渡済	0
5 解体済	0
6 不明または心あたりがない	0
7 時々利用している（季節的、農作業等での利用等）	1
8 空き家である	8



問2 対象空き家の現状と空き家となった要因について

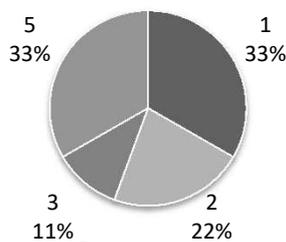
(1) 対象空き家の建築時期はいつ頃ですか。(1つ選択)

1 昭和20年以前	0
2 昭和21年～昭和30年	2
3 昭和31年～昭和40年	4
4 昭和41年～昭和50年	1
5 昭和51年～昭和60年	1
6 昭和61年～平成7年	0
7 平成8年～平成17年	0
8 平成18年～	0
9 わからない	1



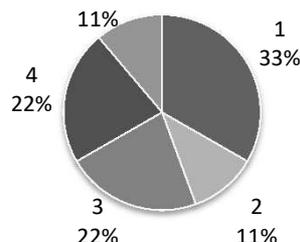
(2) 空き家になって何年経ちましたか。

1 3年以内	3
2 3年超、5年以内	2
3 5年超、10年以内	1
4 10年超、15年以内	0
5 16年超	3



(3) 空き家になった理由は何ですか。(1つ選択)

1 住人が他所へ転居したため	3
2 住人が死亡したため	1
3 賃借人が転居したため	2
4 事業、営業を終了したため	2
5 その他 ・老人施設への入所	1

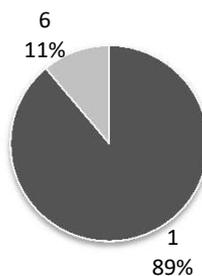


問3 対象空き家の管理について

(1) 現在、対象空き家の主な管理者はどなたですか。(1つ選択)

1 所有者もしくは家族	8
2 親族	0
3 知人	0
4 不動産業者	0
5 対象空き家の近隣の住民	0
6 誰も管理していない	1
7 その他	0

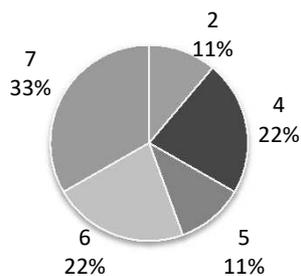
計 **9**



(2) 対象空き家の維持・管理はどのくらいの頻度で行っていますか。(1つ選択)

1 週1回以上	0
2 2~3週間に1回程度	1
3 月1回程度	0
4 2~3ヶ月に1回程度	2
5 半年に1回程度	1
6 1年に1回程度	2
7 ほとんどしていない	3
8 1度もしたことがない	0
9 わからない	0

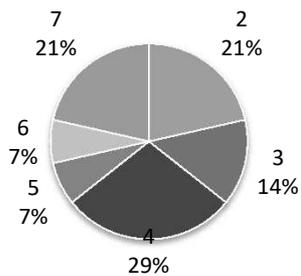
計 **9**



(3) 対象空き家の維持・管理について、どのようなことを行っていますか。(複数選択可)

1 建物内の清掃	0
2 周辺の手入れ、草刈、剪定	3
3 換気	2
4 雪下ろし、除雪	4
5 破損箇所の修繕	1
6 見回り程度	1
7 何も行ってない	3
8 その他	0

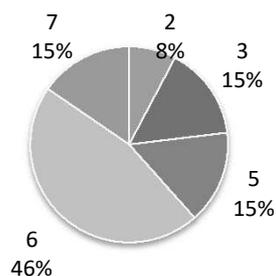
計 **14**



(4) 対象空き家の維持・管理について、困っていることはありますか。(複数選択可)

1 管理の作業が大変	0
2 身体的・年齢的な問題	1
3 現住所から空き家までの距離が遠い	2
4 管理を頼める相手を探すのが大変	0
5 常時、状態を把握することができない	2
6 近隣に迷惑をかけていないか心配	6
7 特に無い	2
8 その他	0

計 **13**



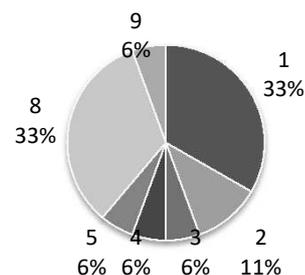
問4 対象空き家の今後の活用について

対象空き家の今後の活用について、どのようにお考えですか。(複数選択可)

- 1 売却したい または 売却してもよい
- 2 賃貸したい または 賃貸してもよい
- 3 地域に有効活用してもらいたい。
- 4 今後も自分または家族が管理をする
- 5 将来自分若しくは家族が住む、または使用する
- 6 他の用途に自分または家族が使用したい
- 7 子や孫に任せる
- 8 解体したい (内訳は下記)
- 9 予定なし (現状のまま)
- 10 その他

6
2
1
1
1
0
0
6
1
0

計 **18**

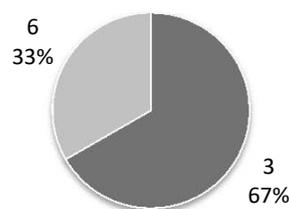


※ 8 解体後の土地をどのように活用しますか。(1つ選択)

- 1 車庫、物置を設置
- 2 畑等の菜園
- 3 貸地・売却
- 4 住宅等の建物を新築
- 5 その他の用途で自分が利用
- 6 わからない、未定

0
0
4
0
0
2

計 **6**



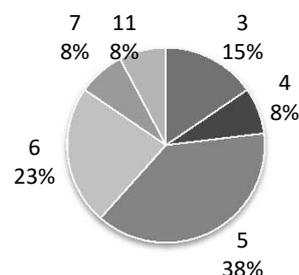
問5 困っていることや心配事について

対象空き家の今後について、困っていることや心配事がありますか。(複数選択可)

- 1 今後の利用予定も無く、どうしたらよいかわからない
- 2 リフォームをしたいが資金面で困っている
- 3 家具・荷物等が置いたままであり、その処分に困っている
- 4 先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない (相続問題等)
- 5 解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない
- 6 解体したいが、更地になることで固定資産税が上がる
- 7 愛着があり他人には賃貸、売却できない
- 8 賃貸・売却したいが方法が分からない
- 9 付属する建物があり、賃貸、売却が困難である
- 10 このまま維持管理を続けていけるかどうかわからない
- 11 その他
 - ・現に生存している間は現状のまま

0
0
2
1
5
3
1
0
0
0
0
1

計 **13**



空き家の所有者等の意向に関するアンケート調査 集計

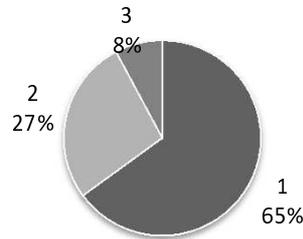
回答数／配付数＝回答率

77 / 120 = 64.2 %

【その他の空き家】

■ 回答者について

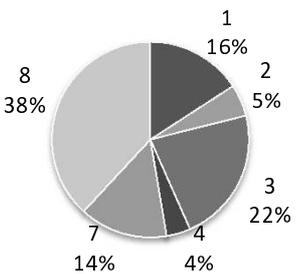
1 所有者	50	計	77
2 所有者の家族	21		
3 所有者の親族	6		
4 その他	0		



問1 対象空き家について

(2) 現在、対象空き家はどのような状態となっていますか。(1つ選択)

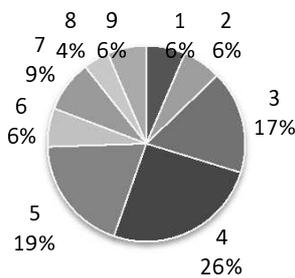
1 自分や親族等が住む、または利用している	12	空家以外 回答終了	計	36
2 賃借人が住む、または利用している	4			
3 物置、倉庫として利用している	17			
4 売却、譲渡済	3			
5 解体済	0			
6 不明または心あたりがない	0			
7 時々利用している（季節的、農作業等での利用等）	11			
8 空き家である	29			
		空家 回答継続	計	40



問2 対象空き家の現状と空き家となった要因について

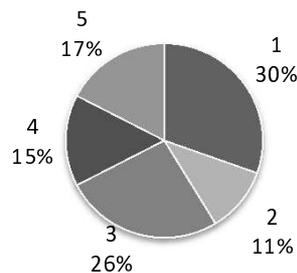
(1) 対象空き家の建築時期はいつ頃ですか。(1つ選択)

1 昭和20年以前	3	計	47
2 昭和21年～昭和30年	3		
3 昭和31年～昭和40年	8		
4 昭和41年～昭和50年	12		
5 昭和51年～昭和60年	9		
6 昭和61年～平成7年	3		
7 平成8年～平成17年	4		
8 平成18年～	2		
9 わからない	3		



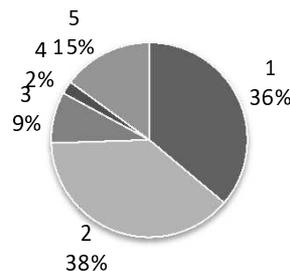
(2) 空き家になって何年経ちましたか。

1 3年以内	14	計	46
2 3年超、5年以内	5		
3 5年超、10年以内	12		
4 10年超、15年以内	7		
5 16年超	8		



(3) 空き家になった理由は何ですか。(1つ選択)

1 住人が他所へ転居したため	17	計	47
2 住人が死亡したため	18		
3 賃借人が転居したため	4		
4 事業、営業を終了したため	1		
5 その他	7		
<ul style="list-style-type: none"> ・賃借人が夜逃げしたため。 ・住人が特養へ入所したため。 ・老人ホームに入所したため。 ・家主が病氣介護のため、手助けが必要なため。 ・農業をやめたため。 			

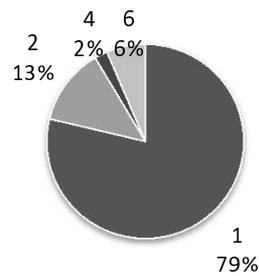


問3 対象空き家の管理について

(1) 現在、対象空き家の主な管理者はどなたですか。(1つ選択)

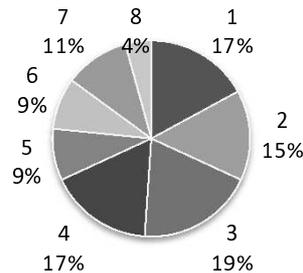
1	所有者もしくは家族	37
2	親族	6
3	知人	0
4	不動産業者	1
5	対象空き家の近隣の住民	0
6	誰も管理していない	3
7	その他	0
		計
		47

・庭、冬期除雪等(株)シー・エス・ティイーに依頼



(2) 対象空き家の維持・管理はどのくらいの頻度で行っていますか。(1つ選択)

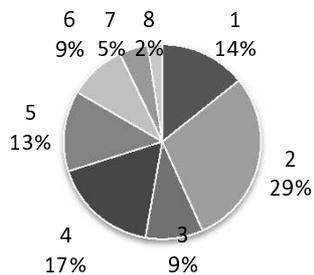
1	週1回以上	8
2	2~3週間に1回程度	7
3	月1回程度	9
4	2~3ヶ月に1回程度	8
5	半年に1回程度	4
6	1年に1回程度	4
7	ほとんどしていない	5
8	1度もしたことがない	2
9	わからない	0
		計
		47



(3) 対象空き家の維持・管理について、どのようなことを行っていますか。(複数選択可)

1	建物内の清掃	18
2	周辺の手入れ、草刈、剪定	37
3	換気	12
4	雪下ろし、除雪	22
5	破損箇所の修繕	17
6	見回り程度	12
7	何も行っていない	6
8	その他	3
		計
		127

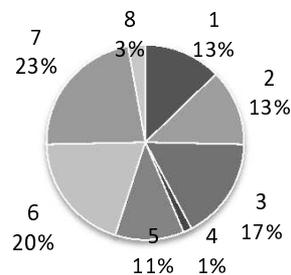
・庭、冬期除雪等(株)シー・エス・ティイーに依頼
・冬場の水落とし。
・老いて手入れができない。



(4) 対象空き家の維持・管理について、困っていることはありますか。(複数選択可)

1	管理の作業が大変	9
2	身体的・年齢的な問題	9
3	現住所から空き家までの距離が遠い	12
4	管理を頼める相手を探すのが大変	1
5	常時、状態を把握することができない	8
6	近隣に迷惑をかけていないか心配	14
7	特に無い	16
8	その他	2
		計
		71

・賃借人の荷物が置かれたままで困っている。
・固定資産税を取られてる。

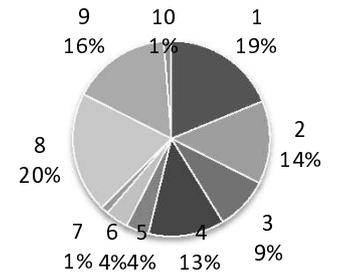


問4 対象空き家の今後の活用について

4-1 対象空き家の今後の活用について、どのようにお考えですか。(複数選択可)

- | | | |
|----|-----------------------|----|
| 1 | 売却したい または 売却してもよい | 15 |
| 2 | 賃貸したい または 賃貸してもよい | 11 |
| 3 | 地域に有効活用してもらいたい。 | 7 |
| 4 | 今後も自分または家族が管理をする | 10 |
| 5 | 将来自分若しくは家族が住む、または使用する | 3 |
| 6 | 他の用途に自分または家族が使用したい | 3 |
| 7 | 子や孫に任せる | 1 |
| 8 | 解体したい (内訳は下記) | 16 |
| 9 | 予定なし (現状のまま) | 13 |
| 10 | その他 | 1 |

計 80

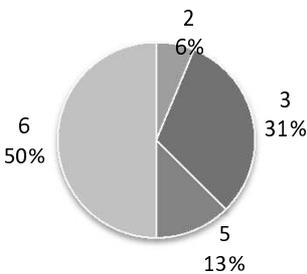


- ・持ち主である母93歳と時々帰っている。
- ・畑は隣人に貸しており、家周りは何度か親戚に頼んでいる。売却又は賃貸を希望する。
- ・旭川の業者に売却を頼んでいる。
- ・現在賃借中である。
- ・隣接する建物と一体構造となっているため。
- ・父の3回忌や母の1回忌があり、平成29年5月までは自分たちで管理する。
- ・近々住む予定はないが、将来住む予定である。

※ 8 解体後の土地をどのように活用しますか。(1つ選択)

- | | | |
|---|--------------|---|
| 1 | 車庫、物置を設置 | 0 |
| 2 | 畑等の菜園 | 1 |
| 3 | 貸地・売却 | 5 |
| 4 | 住宅等の建物を新築 | 0 |
| 5 | その他の用途で自分が利用 | 2 |
| 6 | わからない、未定 | 8 |

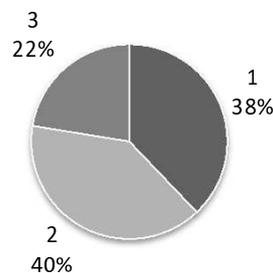
計 16



4-2 現在、町で実施している「空き家バンク」制度について、利用する考えはありますか。

- | | | |
|---|----------------|----|
| 1 | はい (若しくは検討したい) | 22 |
| 2 | いいえ | 23 |
| 3 | わからない | 13 |

計 58

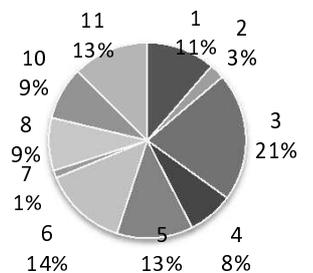


問5 困っていることや心配事について

対象空き家の今後について、困っていることや心配事がありますか。(複数選択可)

- | | | |
|----|--------------------------------|----|
| 1 | 今後の利用予定も無く、どうしたらよいかわからない | 9 |
| 2 | リフォームをしたいが資金面で困っている | 2 |
| 3 | 家具・荷物等が置いたままであり、その処分に困っている | 17 |
| 4 | 先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない (相続問題等) | 6 |
| 5 | 解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない | 10 |
| 6 | 解体したいが、更地になることで固定資産税が上がる | 11 |
| 7 | 愛着があり他人には賃貸、売却できない | 1 |
| 8 | 賃貸・売却したいが方法が分からない | 7 |
| 9 | 付属する建物があり、賃貸、売却が困難である | 0 |
| 10 | このまま維持管理を続けていけるかどうか分からない | 7 |
| 11 | その他 | 10 |

計 80



- ・道路が売却され袋地になっている。
- ・母が病気の為、一緒に時々帰っている。
- ・解体したいが、依頼先 (業者) がわからない。
- ・土地は親族の物なので困っています。
- ・賃借人が荷物を置いたまま行方不明なので、法的な対象法が知りたい。
- ・現在、母が老人ホームに入所しているので早急には処分できない。
- ・近く取り壊す予定であり、納屋 (物置) はそのままにして使用する。

北海道 空き家等対策に関する取組方針



令和6年(2024年)3月

目次

第1章 背景と目的	1
(1) 策定の目的	
(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正	
(3) 北海道住生活基本計画での位置づけ	
第2章 現状と課題	4
(1) 空き家等の現状、動向	
(2) これまでの取組	
(3) 空き家対策における課題	
第3章 空き家対策における各主体の役割	10
(1) 所有者の責務	
(2) 国の役割	
(3) 市町村の役割	
(4) 関係団体・支援法人の役割	
(5) 道の役割	
第4章 取組方針	15
第5章 施策の展開	16

第1章

背景と目的

1 策定の目的

- 平成27年(2015年)5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」）」に基づき、住宅ストックの循環利用や生活環境の保全に向けて、空き家の有効な活用などに取り組みとともに、市町村における空き家等対策を積極的に支援することを目的として、同年12月に「空き家等対策に関する取組方針」を定め、取組を進めてきたところです。
- その後、別荘などの二次的住宅や売却・賃貸用の住宅などの空き家ではなく、居住目的のない空き家の増加（平成30年（2018年）住宅・土地統計調査結果より）や、コロナ禍による社会状況の変化など新たな課題を踏まえ、令和3年（2020年）3月に本方針を見直しました。
- 国においては、空き家の発生抑制や活用促進、適切な管理・除却の促進に向けた取組の強化など、空き家対策の在り方を検討されており、令和5年（2023年）6月14日に法律が改正されたところであります。
- このほか、アフターコロナによる社会経済の変化やアスベストなどの有害物質を含んだ建材への適切な処理、それに伴う改修・除却に要する費用の増加など空き家を取り巻く問題は変化しております。
- この度、こうした空き家問題について、法改正による手段の拡充などを踏まえ、効果的な空き家対策が道内全域で着実に展開されるよう、北海道として空き家対策の考え方や取組方針をとりまとめ、市町村や民間事業者などの関係者に分かりやすくお示しするため、「空き家等対策に関する取組方針」を見直すこととしました。
- 本方針は、北海道における空き家対策を推進するための基本的な方針であり、市町村の空き家対策への参考になるよう策定しております。

年度	北海道における取組	空き家を取り巻く環境
平成20(2010)		「空き家再生等推進事業」開始
平成25(2015)	庁内関係部局連絡調整会議の開催	
平成26(2016)	北海道空き家情報バンクの運用開始	
平成27(2015)	空き家対策連絡会議の開催（H27～） 取組方針の策定	空家等対策の推進に関する特別措置法の全面施行
平成28(2016)	特定空家判断の手引きの作成 ガイドブックの作成	「空き家対策総合支援事業」開始 「空き家の発生を抑制するための特例措置」開始
平成29(2017)	空き家対策の手引きの作成 北海道空き家相談会の開催（H29～）	「全国空き家対策推進協議会」の設置 「全国版空き家・空き地バンク」の設置
平成30(2018)		所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の施行
令和元(2019)	空き家対策計画「モデル計画」の作成	新型コロナウイルスの流行
令和2(2020)	取組方針の見直し	大気汚染防止法の改正（アスベスト対策の強化など）
令和3(2021)		基本方針の改訂
令和4(2022)	空き家にしないガイドブックの作成 空き家相談マニュアルの作成 大規模空き建築物対応事例集の作成	

2 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正

- ・令和5年（2023年）の法改正により、市町村が空き家問題に対して、より積極的な対応策を講じられるようになりました。
- ・所有者に対しては、これまでの「適切な管理の努力義務」に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務が新たに設けられました。

法律の概要

○所有者の責務強化

- ・（現行の「適切な管理の努力義務」に加え、）国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域（例）中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分（詳細は3. ③後掲）

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家（**管理不全空家**）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例（1/6等に減額）を解除**

窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**（勧告等を円滑化）

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るいとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、**確定判決なしで徴収**

緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人*による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係人のみ請求可

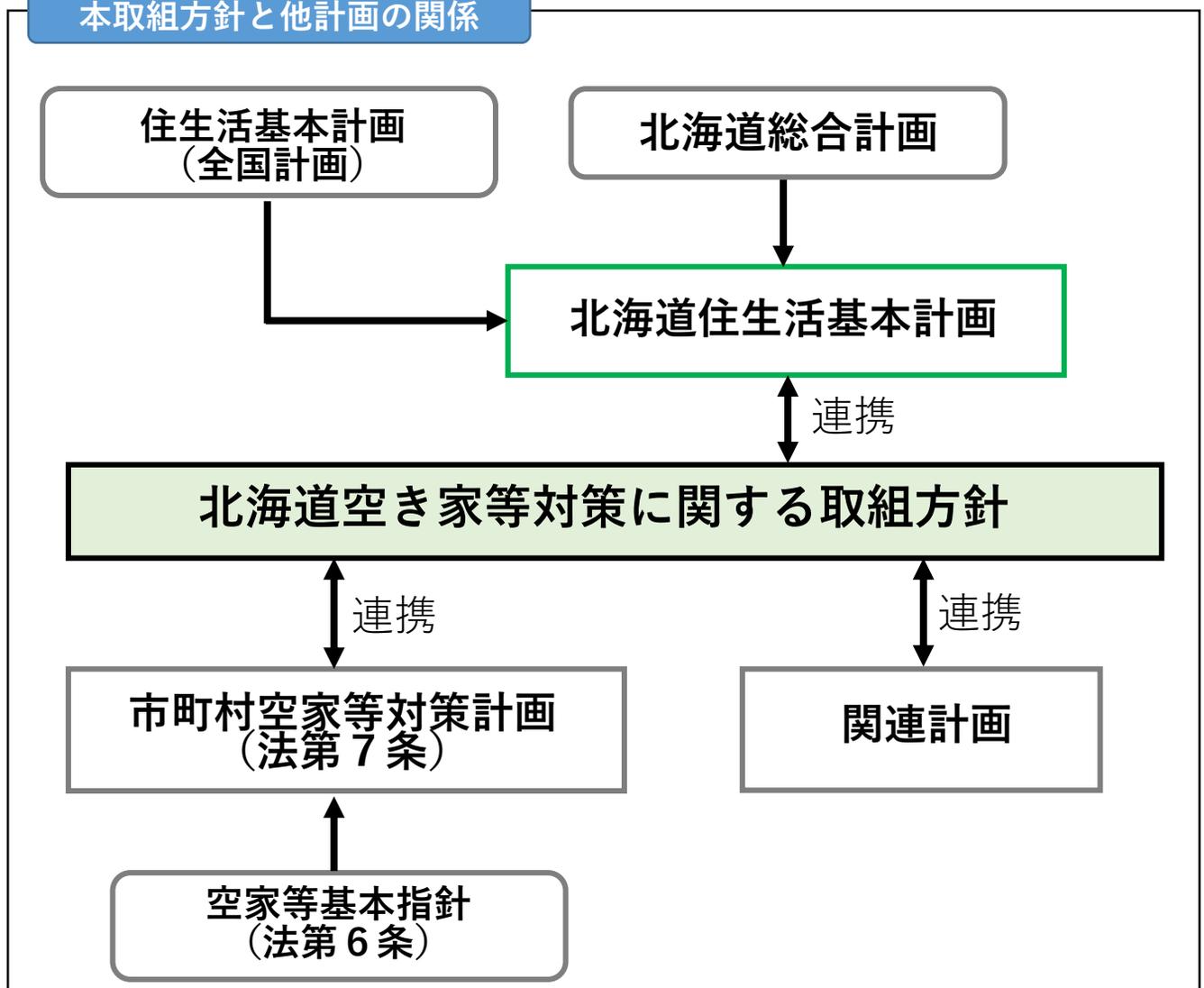
3 北海道住生活基本計画での位置づけ

- ・道では、北海道における「住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画」として「北海道住生活基本計画」を策定しています。
- ・北海道住生活基本計画内では「地域の活性化につながる空き家の解消」という目標を定め、目標のため「空き家の抑制管理の促進」、「良質な空き家の利活用の推進」、「住環境改善や災害リスク抑制に向けた危険空き家の除却」の3つの基本的な施策を定めております。
- ・本取組方針は、北海道住生活基本計画を踏まえ定めております。

(参考) 北海道住生活基本計画について

- ・北海道という区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針などを示しております。
- ・北海道住生活基本計画は住生活基本法に基づき作成しております。

本取組方針と他計画の関係



第2章

現状と課題

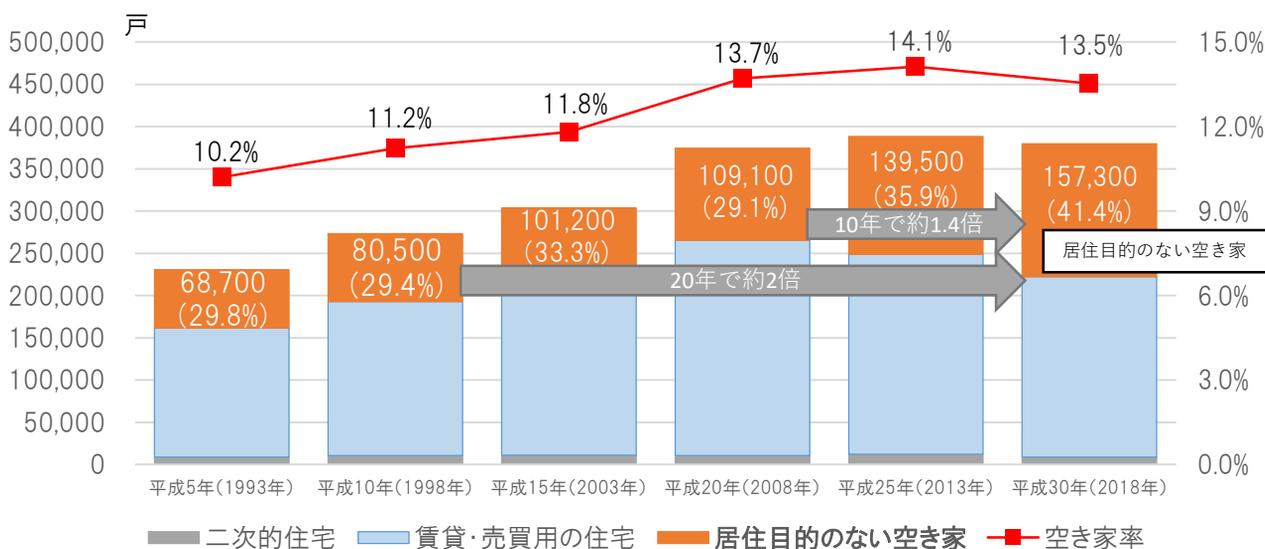
1 空き家等の現状・動向

平成30年（2018年）の全道の総住宅数は280万戸と平成25年（2013年）と比べ、6万戸（2.2%）増加しており、空き家数については、平成30年（2018年）で38万戸と平成25年（2013年）と比べ、8千戸減少しております。

道内における空き家のうち、別荘など二次的住宅、賃貸用や売却用の住宅を除く、住宅市場に流通しない「その他の住宅（以下「居住目的のない空き家」という。）」の戸数は、平成30年（2018年）で約16万戸となっており、平成25年（2013年）と比べ約2万戸増加しております。

全国の居住目的のない空き家は平成30年（2018年）で349万戸となっており、令和12年（2030年）には470万戸程度まで増加すると見込まれます。

道内における空き家の内訳の推移



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」より作成

全国の居住目的のない空き家の推移



- 居住目的のない空き家は、この20年で約1.9倍に増加。今後、更に増加する見込み。
- 現行法(平成26年制定)は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家(特定空家)への対応を中心に制度的措置を定めている。
- ➡ 特定空家になってからの対応は限界。

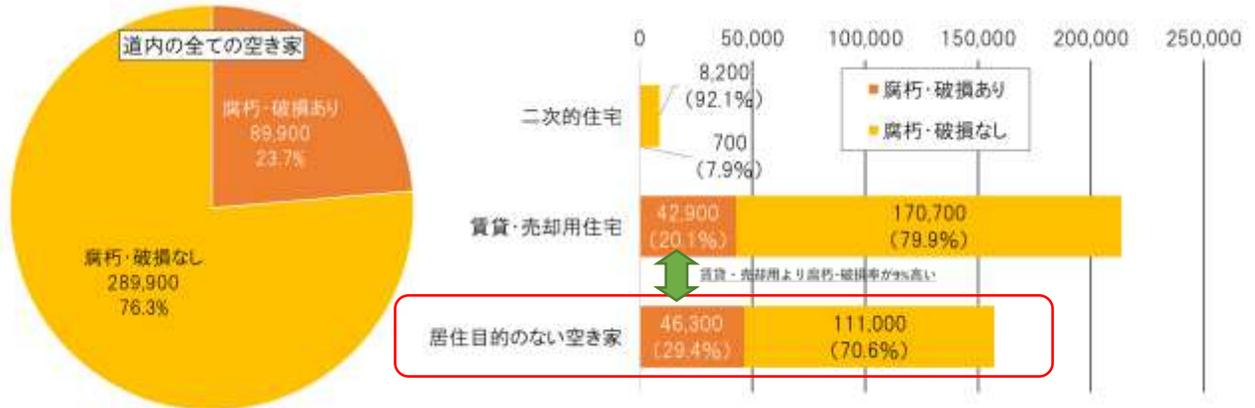
【出典】住宅・土地統計調査(総務省)

(資料) 国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」より抜粋

北海道空き家等対策に関する取組方針

全道の居住目的のない空き家の主要構造部などの腐朽・破損の状況を見ると29.4%となっています。居住目的のない空き家は別荘などの二次的住宅や賃貸用・売却用の空き家と比べ、人が住まず、住宅市場にも流通していないため、管理が不十分になっているものもあり、腐朽・破損率は高くなっております。しかしながら、約7割のものについては主要構造部などの腐朽・破損ないものとなっております。

居住目的のない空き家の主要構造部などの腐朽・破損状況

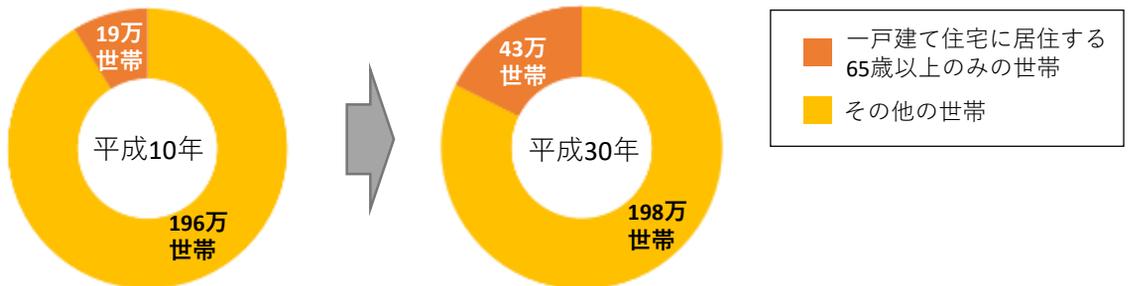


(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」より作成

全道の一戸建て住宅に居住する65歳以上の者のみの世帯は、平成30年に43万世帯となっており、20年前と比較して約2.3倍となっております。

将来、住み替えなどにより空き家になる可能性の高い、いわゆる「空き家予備軍」であると考えられ、今後空き家の増加が見込まれます。

65歳以上のみが居住する一戸建て住宅の状況



道内の世帯の内訳 (平成30年)

「空き家予備軍」
約43万戸

一戸建て住宅

共同住宅など

住宅の居住している世帯数 241万世帯 (100%)			
65歳以上のみの世帯 65万世帯 (27.1%)		その他の世帯 176万世帯 (72.9%)	
单身 34万世帯 (14.2%)	单身以外 31万世帯 (12.9%)	单身 48万世帯 (19.9%)	单身以外 128万世帯 (53.0%)
19万世帯	24万世帯	7万世帯	75万世帯
15万世帯	7万世帯	41万世帯	53万世帯

2 これまでの取組

(1)北海道における取組

これまで、北海道は法に基づき、市町村が主体となって空き家対策が進められるよう技術的支援等を行ってきました。その成果として、市町村の78%では空き家に関する実態調査を実施して、空き家対策を進めております。市町村の73%は空家等対策計画を策定をしており、空き家対策の取組は一定程度進んできたところであります。

北海道では、市町村への支援の他に、北海道全域での空き家の活用の促進のため、北海道空き家情報バンクの運営や空き家という社会問題を道民に周知・啓発するため、ホームページやガイドブックなどで所有者に対し、意識啓発を行ってきたところであります。



空き家等の活用の促進

- ・北海道空き家情報バンクの運営
- ・住宅ストックとしての活用の推進
- ・住宅以外の幅広い用途での活用の促進 等



大規模空き家建築物に関する意見交換会



北海道空き家相談会

市町村への支援

- ・人材・担い手の育成の支援
- ・市町村空家等対策計画の策定の促進
- ・空き家相談会の開催 等



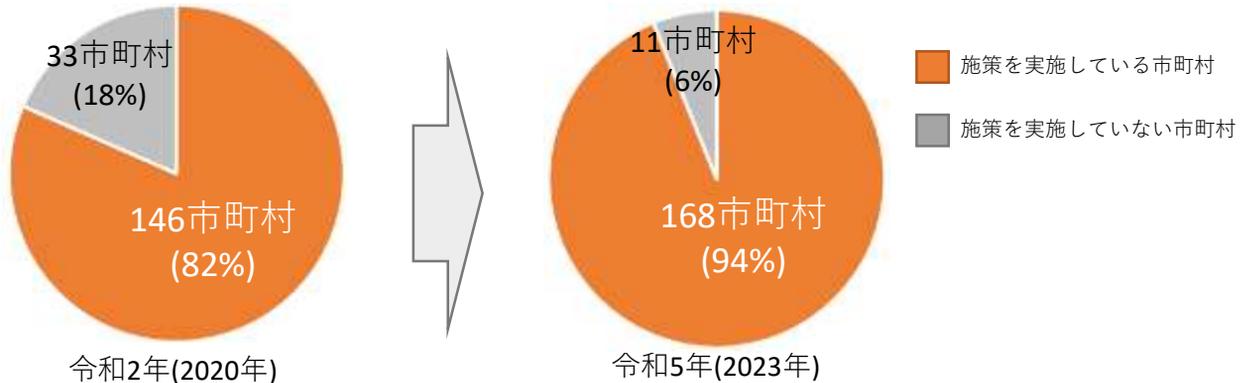
道民への周知・啓発

- ・所有者等に対する意識啓発
- ・ガイドブックの作成・更新、配布 等

(2)市町村における取組

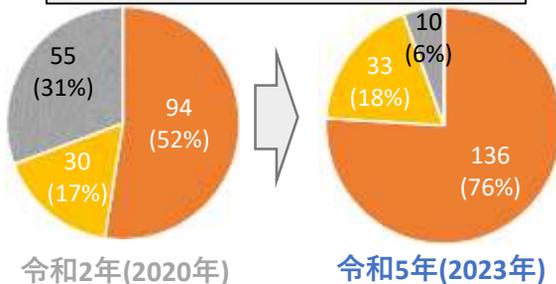
市町村ではこれまで各々独自の取組を行っております。令和5年の調査結果では、空き家に関する施策をしている市町村が「168市町村」あり、令和2年での調査と比べると「22市町村」増加していることが分かります。これは、地域住民の空き家に対する問題意識が高まったなど、空き家問題の顕在化により取組を実施する市町村が増加したと考えられます。

市町村における空き家対策の実施状況

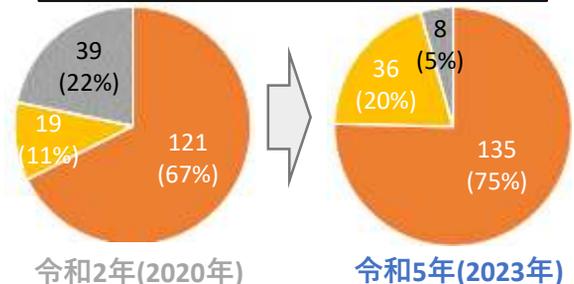


具体的な施策の内容

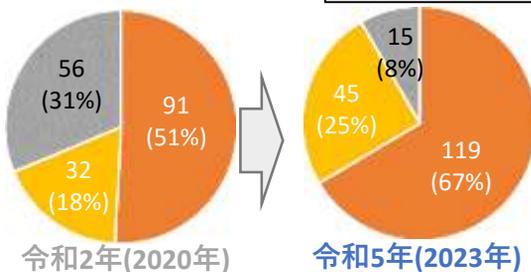
適切な管理を促進するための施策



空き家の活用の促進するための施策



管理不全な空き家の除却を促進するための施策



※令和4年(2022年)と令和元年(2019年)の比較になります。

■ 施策を実施している市町村
 ■ 施策を実施する予定・意向のある市町村
 ■ 施策を実施していない(する予定もない)市町村
■ 令和5年(2023年)に実施した市町村
 ■ 令和2年(2020年)に実施した市町村

3 空き家対策における課題

本方針では、空き家対策における課題を5つに分けて検討いたします。

空き家等に関する問題・課題の概略図



課題1 空き家予備軍の増加

空き家の半数以上が相続に伴って発生しており、高齢化の進展に伴い住宅の相続は増加し、居住目的のない空き家も増加すると考えられます。所有者が高齢であると管理や活用の情報を取得することが困難な傾向にあります。

課題2 地方における空き家等の流通の停滞

空き家の中には、住宅としては元より、地域交流の場やサテライトオフィスなど改修をすることにより幅広い活用方法があります。しかし、売却・賃貸したい意向はあるが需要がない場合や改修費用を回収する見込みがないなど、活用には至っていないケースがあります。

特に宅地建物取引業者などの事業者や専門家が少ない地域では空き家の流通が進みにくい状況です。

課題3 老朽化した空き家等の放置による地域住民への影響

空き家等が活用されず、放置されて適切な管理が行われない場合、安全性の低下や公衆衛生の悪化・景観の阻害など多岐にわたる問題が生じ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが考えられます。今後、主要構造部などの腐朽・破損などがある危険な空き家が増加すると、それらの問題は一層深刻化することが懸念されます。

空家特措法では、特定空家等に対する措置をはじめ、空き家を適切に管理する制度や市町村が行う取組への財政支援などが講じられております。

しかし、実施主体である市町村によっては、空き家の所有者特定が難しいことなど、様々な課題があり、除却等が進みにくいという状況であります。

課題4 大規模空き建築物の課題

大規模空き建築物は、通常の空き家よりも対応が難しくなる場合があります。大規模空き建築物になると外壁の剥落など、回避することが困難な危険性が生じる場合があります。また、市町村による指導等の対策においても、所有者が複数名に分かれていたり、倒産後の管理者の追跡や特定などに苦慮する場合があります。

課題5 市町村における職員の不足

所有者に対して、空き家等をどのように活用したら良いのかなどのノウハウの提供や、空き家の管理方法・危険な空き家などの法的措置・空き家にしないための所有者に対する情報提供など市町村では空き家対策における体制を整備することが望ましいです。

しかしながら、多くの市町村では職員が不足していることからこれらの対応に苦慮しております。

第3章

空き家対策における各主体の役割

1 所有者の責務

空家等の所有者等の責務（法第5条）

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

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 （空き家対策の基本的な考え方（抜粋））

土地基本法第6条において**土地の所有者または土地を使用収益する権原を有する者**は、同法第2条から第5条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨規定されているように、第一議的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。

法律で定められているとおり、所有者は空家等の適切な管理に努めること。

具体的な取組の例は以下のとおり

- ・ 空き家を放置すると劣化が早く、防災・防犯面でのリスクが高くなることや近隣へ悪影響を及ぼすことを理解し、空き家が管理不全な状態にならないよう適切に管理する。
- ・ 積極的に空き家の利活用等を進めるなど、空き家の早急な解消に努めること

2 国の役割

国の責務（法第3条）

- 第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。
- 2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。
- 3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援する。

また、国は市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対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など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされており。

3 市町村の役割

地方公共団体の責務（法第4条第1項）

市町村は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

空き家対策の主体的な役割を担う立場として、市町村毎で作成する空家等対策計画に基づき空き家対策を講じるよう努めなければならない。

具体的な取組の例は以下のとおり

- ・継続的な空き家の実態把握に努めるとともに、空家等対策計画を作成・改訂し、計画的な空き家対策に取り組む。
- ・管理不全空家等及び特定空家等に対し必要な措置を講じる。
- ・関係団体や専門家・空家等管理活用支援法人などと連携して、地域の特性等に応じた所有者の主体的な対応を後押しする取組を講じる。
- ・重点的に空家等の活用の促進を図る区域として空家等活用促進区域や空家等活用促進指針を定めることについて検討する。
- ・空家等管理活用支援法人の指定基準を定め、指定後は、適正に業務を行っているか確認し、必要に応じ適正な業務運営を行うよう措置を講じる。

4 関係団体・支援法人の役割

関係団体とは、空き家問題に対し、対策を講じる全ての団体になります。

地方住宅供給公社の業務の特例（法第19条）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務（法第20条）

独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助（法第21条）

独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

上記のような法で定められていない関係団体においても、市町村や北海道からの委託・市町村や北海道が開催する会議から情報を収集し、地域における空き家対策を行う場合は、各関係法令を遵守し、市町村で定める空家等対策計画に基づきながら事業を行うよう努めること。

空家等管理活用支援法人の指定（法第23条第1項）

市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

支援法人の業務（法第24条）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

空家等管理活用支援法人は、**空き家対策の重要な役割を市町村から指定された立場として、支援法人の業務を講じる。**

具体的な取組の例は以下のとおり

- ・空家等管理活用支援法人は、法で定められた業務を適正に行うとともに、市町村が別途定めた指定基準などを順守し、業務に努める。
- ・空家等管理活用支援法人は、国及び地方公共団体からの指導若しくは助言を受け止め業務に努める。
- ・北海道、市町村、空家等管理活用支援法人は、互いに連携し空き家対策に努める。

5 道の役割

地方公共団体の責務（法第4条第2項）

都道府県は、第七条第一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その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

道は、法律に基づき市町村の支援を行うとともに、市町村単位では対策できない広域自治体としての施策を推進し、国や他都府県などとの調整・連携を行います。

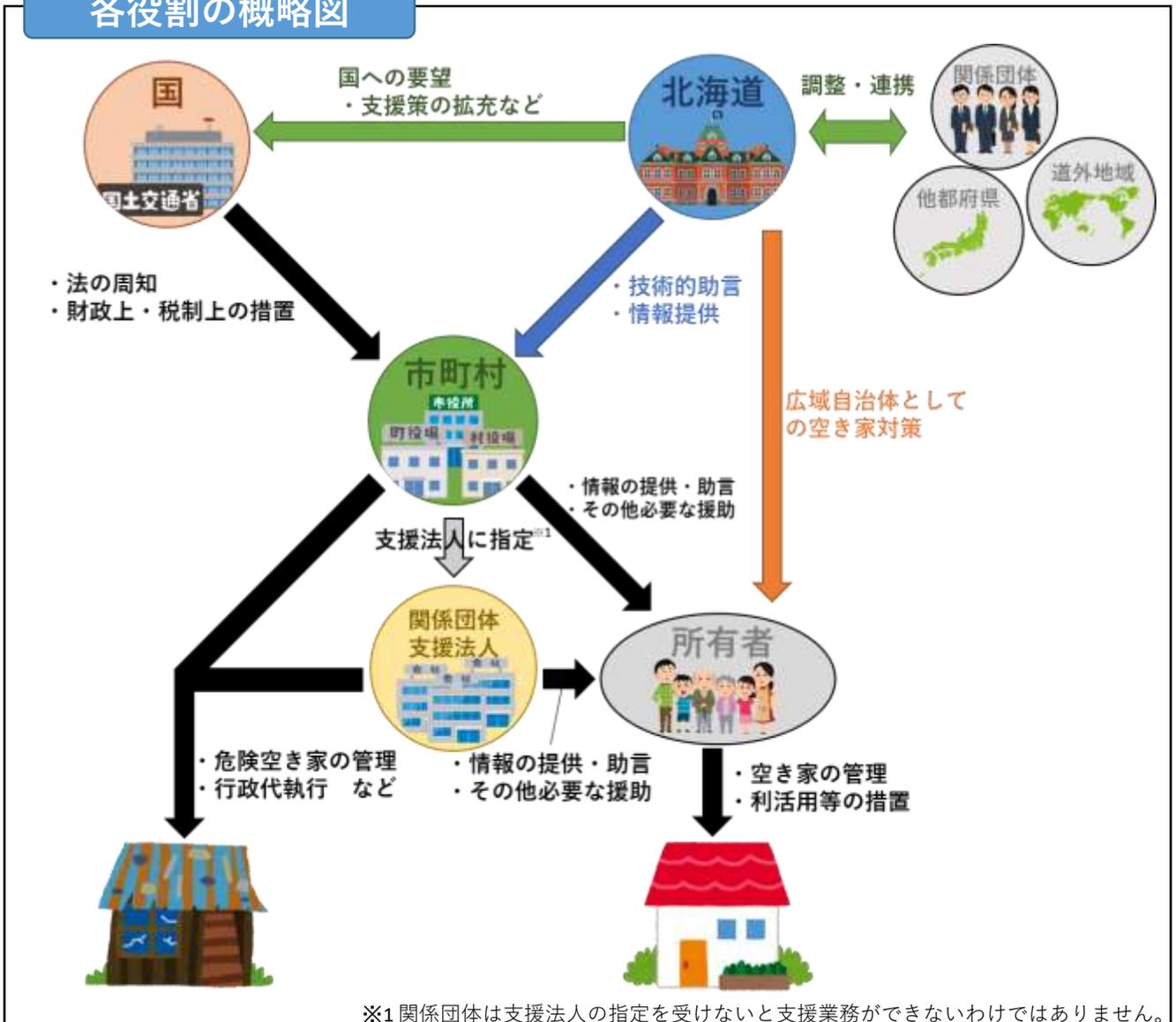
【3つの役割】

市町村への支援

広域自治体としての
施策の推進

国、他都府県・道外地域、
関係団体等との調整、連携

各役割の概略図



※1 関係団体は支援法人の指定を受けないと支援業務ができないわけではありません。

第4章

取組方針

第2章での「課題」・第3章での「道の役割」を踏まえ、道が実施すべき施策の「取組方針」を「空き家等の活用の促進」、「市町村への支援」、「道民への周知啓発」と定めます。

課題 (第2章)

空き家予備軍の増加

地方における空き家等の流通の停滞

老朽化した空き家等の放置による地域住民への影響

大規模空き建築物の課題

市町村における職員の不足

道の役割 (第3章)

市町村への支援

広域自治体としての施策の推進

国、他都府県・道外地域、関係団体等との調整、連携

取組方針

1 空き家等の活用の促進

2 市町村への支援

3 道民への周知啓発

第5章

施策の展開

第4章の「取組方針」で定めた「空き家等の活用の推進」「市町村への支援」「道民への周知啓発」に基づきながら、道の施策は展開してまいります。

本章では、施策の具体的な内容について示しておりますが、社会環境などの変化により随時、より効果の高い施策に変更いたします。

1

空き家等の
活用の促進

価値ある地域資源としての活用の促進

空き家等の活用の推進に当たっては、移住定住の促進やまちの活力向上といった地域課題や子育て世帯への住宅の供給など住宅政策の課題を解決するために、地域資源として空き家の利活用を促すとともに、空き家を活用するためのリフォームの普及や幅広い用途での活用を促進します。

1 北海道空き家情報バンクの運営

- ▲ 空き家の道内及び道外・海外に対しての情報発信
- ▲ 掲載情報の拡充やニーズの募集、マッチングなどの検討
- ▲ 市町村との連携・活用の促進

2 住宅ストックとしての活用の促進

- ▲ 適切な住宅リフォームの普及
- ▲ 住宅市場での流通の促進のための調査・研究

3 住宅以外の幅広い用途での活用の促進

- ▲ 幅広い用途での活用方法の情報収集・提供
- ▲ 古民家活用の情報収集・提供

2

市町村への 支援

市町村が円滑に空き家対策を講じられるように

空き家等対策の主体である市町村が空家等対策計画に基づく空き家対策やその他の必要な対策を適切に講じられるよう支援をします。

1 人材・担い手の育成の支援

- ▲ 空家対策推進のための手引きの改訂
 - ▲ 空家等活用促進区域制度の導入のための情報提供
 - ▲ 空家等管理活用支援法人の指定のための情報提供
 - ▲ 管理不全空家の判断のための参考基準の作成
 - ▲ 代執行・財産管理制度の円滑化のための情報提供
- ▲ 市町村向け研修会等の開催
- ▲ 空き家等の相談や調査に対応するためのマニュアルの更新

2 空き家対策推進に係る技術的な支援

- ▲ 空家等活用促進区域制度の導入支援
- ▲ 空家等管理活用支援法人の指定に向けた支援
- ▲ 危険な状態にある空き家等の除却に向けた支援
- ▲ 市町村空家等対策計画の策定促進
- ▲ 空き家所有者等を対象とした相談会の開催
- ▲ 市町村からの空き家対策に関する相談対応
- ▲ 北海道立総合研究機構による研究協力・成果普及の協力

3 大規模空き建築物対策の支援

- ▲ 先進事例や事業・制度などの情報提供
- ▲ 大規模空き建築物対策に関する市町村間の情報共有の促進
- ▲ 大規模空き建築物対策を実施する市町村に対する技術的な支援

4 市町村等の相互の連絡調整

- ◆ 空き家等対策連絡会議の開催
- ◆ 市町村を対象とした空き家対策相談会の開催
- ◆ 国への制度拡充や予算確保の要請

3

道民への 周知啓発

空き家問題や空き家への対策をより身近に

道民に対し、空き家問題を身近に感じてもらい、生前から住まいの対処方針を決めておく「住まいの終活」を普及するとともに、空き家になってしまった場合も早期に対策を講じられるよう所有者が行う空き家対策について周知啓発をします。
また、住宅の新築や改修において、将来住宅を手放す際には住宅市場で流通しやすくなるよう良質な住宅を普及します。

1 所有者等に対する意識啓発

- ◆ 空き家ガイドブック等の改訂
 - └ ◆ 法改正を踏まえ管理不全空家への指導などを追記
- ◆ ホームページでの情報の提供やガイドブックを活用した周知
- ◆ セミナーや相談会の開催
- ◆ 空き家の所有者責任についての周知・啓発

2 良質な住宅の普及

- ◆ 耐震補強等に関する啓発
- ◆ 長期優良住宅・省エネ住宅の普及
- ◆ バリアフリー化の普及

北海道空き家等対策に関する取組方針

令和6年(2024年)3月

発行 北海道建設部住宅局建築指導課
〒060-8588 北海道中央区北3条西6丁目
TEL (011) 231-4111