

斜里町空き家等対策計画（案）

令和4年3月

斜里町

■目 次

第1章 空き家等対策計画の趣旨

- 1. 背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 2. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 3. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 4. 対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 5. 本計画による対策（取組）の概目・・・・・・・・ 4
- 6. 対象とする空き家等の種類・・・・・・・・・・ 5

第2章 空き家等の現状と課題

- 1. 空き家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 2. 斜里町における空き家の実態調査等・・・・・・・・ 9
- 3. 空き家等の課題と対応等・・・・・・・・・・ 18

第3章 空き家等対策における施策

- 1. 対策に関する基本的な方針・・・・・・・・・・ 20
- 2. 空き家等の調査方法・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
 - （1）空き家等情報のデータベース化・・・・・・・・ 21
 - （2）所有者等所在不明の確認・・・・・・・・・・ 21
- 3. 空き家等の適切な管理の促進
 - （1）所有者等の意識の涵養と理解の増進・・・・・・・・ 22
- 4. 空き家等及び跡地の活用の促進
 - （1）空き家バンク事業等の活用・・・・・・・・・・ 26
 - （2）補助金等の活用促進・・・・・・・・・・ 26
 - （3）空き家等を活用する際の関係法令等の遵守・・ 27

5. 特定空き家等に対する措置等及びその他の対処	
(1) 特定空き家等に対する措置の方針	28
(2) 措置の実施	28
(3) 税制上の措置	29
(4) その他の対処	29
(5) 所有者等の特定が難しい事業等への対応	29
6. 空き家等対策の実施体制	
(1) 斜里町空き家対策協議会	31
(2) 斜里町空き家対策専門会議	32
(3) 関係機関等との連携	33
7. 住民等からの空き家等に関する相談等への対応	34
8. その他空き家等対策の実施に関し必要な事項	
(1) 計画における目標値及び達成状況の評価	35
(2) 他法令との連携	36
(3) 計画の変更	36
(4) 空き家等対策計画の公表等	36

第1章 空き家等対策計画の趣旨

1. 背景と目的

(1) 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。総務省の平成30年住宅・土地統計調査では、全国の住宅総数、約6,241万戸のうち、空き家数が約849万戸あり、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は13.6%と過去最高となっています。また、北海道では、住宅総数が約280万7千戸、空き家数が約38万戸、空き家率は13.5%となり、平成25年の調査に比べて0.6ポイント下降しました。なお、別荘などの二次的住宅を除いた空き家率は13.2%となっています。

空き家になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空き家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空き家法」という。）を施行し、市町村及び関係団体が一体となって空き家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

(2) 目的

当町において、長期間利用されていない空き家等が存在しており、今後、空き家等の増加が懸念されることから、空き家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、町が取り組むべき空き家等の対策の方向性について、基本的な考え方を示した「斜里町空き家等対策計画」（以下、「空き家等対策計画」という。）を策定するものです。

2. 計画の位置づけ

この「空き家等対策計画」は、空き家法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めるもので、空き家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、斜里町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

なお、計画の推進にあたっては斜里町総合計画、斜里町総合戦略等のほか、住生活基本法に定めている住生活基本計画(全国計画)、北海道住生活基本計画の空き家関連施策との整合性を図るものとします。

また、本計画における表記は、空き家法による「空家」の表記のものも平易な「空き家」と統一して表記し、策定します。

国が定めた法律及びガイドライン等

- 1、空き家等対策の推進に関する特別措置法
- 2、空き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方針（基本指針）
- 3、「特定空き家等」に関する適切な施策を図るために必要な指針（ガイドライン）

3. 計画期間

空き家等対策計画の計画期間は、令和4年4月から令和13年3月までの9年間とする。町は、社会情勢等の変化等により、必要に応じて本計画の見直しを行います。

4. 対象地区

空き家等対策計画の対象地区は斜里町内全域とします。

5. 本計画による対策(取組)の概目

- ・ 空き家等の発生抑制
- ・ 空き家等の利活用
- ・ 管理不全な空き家等の解消

6. 対象とする空き家等の種類

本計画で対象とする空き家等の種類は、空き家法第2条第1項に規定された「空家等」（空き家法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。空き家法に基づく「空き家等」に該当しない「長屋」、「共同住宅」も国の見解を踏まえ個別に対象の判断を行います。

なお、町が所有又は管理する空き家等についても、除却後の跡地又は増改築等の後の建築物を地域活性化のために計画的に利用する場合は、計画の対象とします。

(用語について)

空き家法 第2条第1項

○空き家等

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。

空き家法 法第2条第2項

○特定空き家等

そのまま放置すれば

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

上記①②は、現にそのような状態であるだけでなく、「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空き家も含めて個別に対象の判断を行います。

空き家等に関する補足説明（基本方針などによる国土交通省及び総務省の見解）

1 「居住その他に使用されていないこと」が「常態である」

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは、一つの基準となると考えられます。

2 長屋や共同住宅の場合

長屋や共同住宅については、当該住宅内のすべての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空き家等」に含まれ得ることとなります。

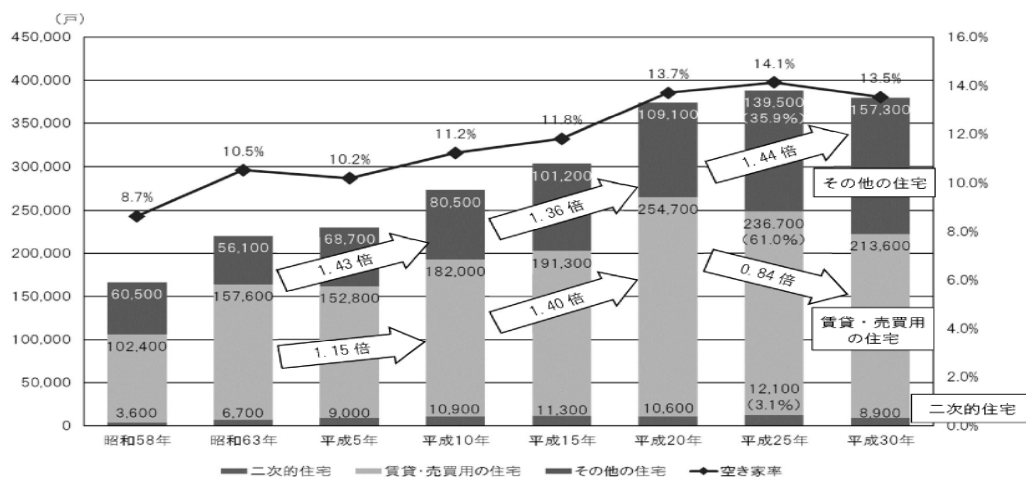
また、外見上、いわゆる長屋であっても、界壁が2重になっており、それぞれの住戸が別個の建築物である場合などは、空き家の対象とします。

空き家等の現状と課題

(1) 道内の空き家の現状

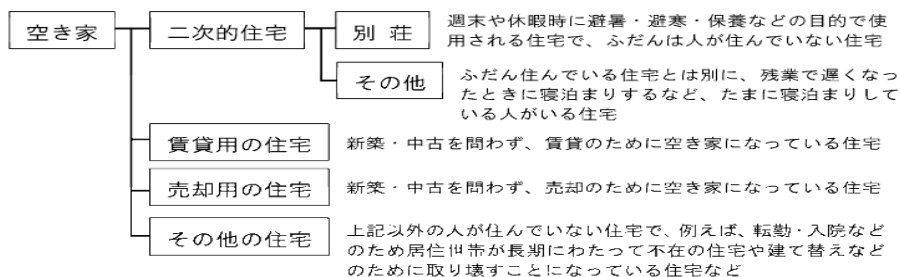
国の平成 30 年度における住宅・土地統計調査に基づく空き家率は空き家（二次的住宅＋賃貸用・売却用の住宅＋その他の住宅）/住宅総数で算定され、380,000 戸/2,807,000 戸=13.5%と推計されています。

平成 30 年度の住宅・土地統計調査では平成 25 年度に比べ空き家戸数の割合は減少したものの、別荘などの二次的住宅や売却・賃貸用の住宅などではない、住宅市場に流通しない空き家が増加しており、これらの空き家の所有者等に対しては、空き家の適切な管理を促す必要があります。また、高齢単身世帯や高齢者のみの夫婦世帯が居住する戸建て住宅など、将来、住み替えなどにより空き家になる可能性がある、いわゆる「空き家予備軍」は増加傾向にあり、こうした住宅の所有者等に対しても意識啓発が必要です。



道内における空き家の内訳別の推移【資料：住宅・土地統計調査（総務省）】

【参考】住宅・土地統計調査（総務省）における「空き家」の定義は以下のとおりです。



(2) 斜里町の人口と世帯の状況

・人口

斜里町の人口は、令和2年度の国勢調査で11,418人となっています。過去20年間（平成12年～令和2年）の推移をみると、減少傾向が続いており、約19%の減少となっております。

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口予測では、今後も減少が続き、令和7年度で10,660人、令和12年度で9,826人と推計されています。

総人口の推移の比較（H12～R2 まで）

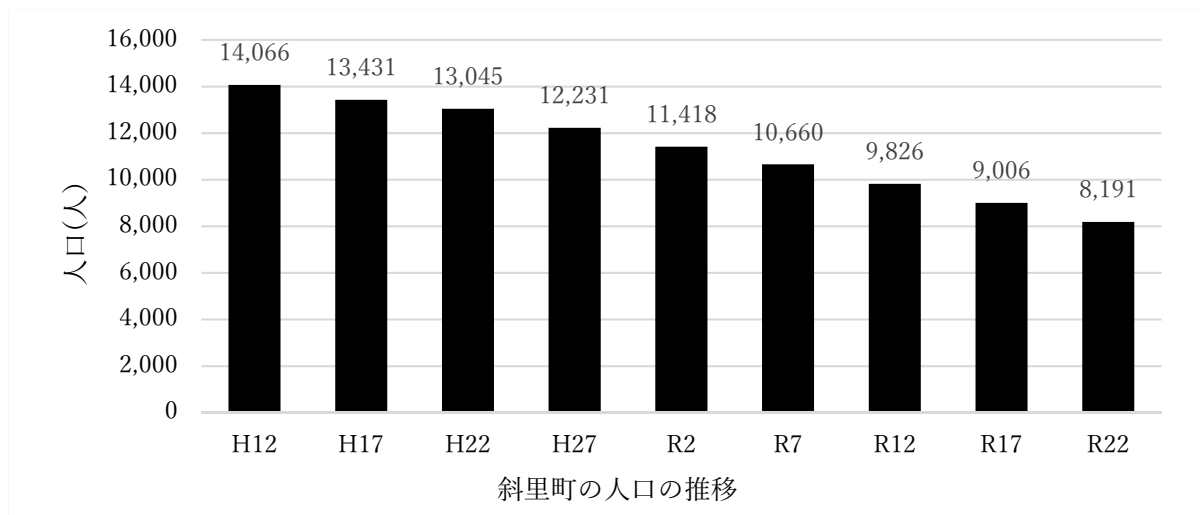
	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H12
北海道	5,683,062	5,627,737	5,506,419	5,381,733	5,224,614	0.92
郡部	1,293,694	1,217,137	1,057,059	986,561	914,137	0.71
オホーツク管内	338,481	324,849	310,009	293,542	273,362	0.81
斜里町	14,066	13,431	13,045	12,231	11,418	0.81

出典：各年国勢調査結果（総務省統計局）

斜里町の人口の推移（R2～R22）

	R2	R7	R12	R17	R22
斜里町	11,418	10,660	9,826	9,006	8,191

出典：国立社会保障・人口問題研究所の推計値 H30 年 3 月推計）



出典：H12～R2 各年国勢調査結果（総務省統計局）R7～R22 国立社会保障・人口問題研究所の推計値 H30 年 3 月推計）

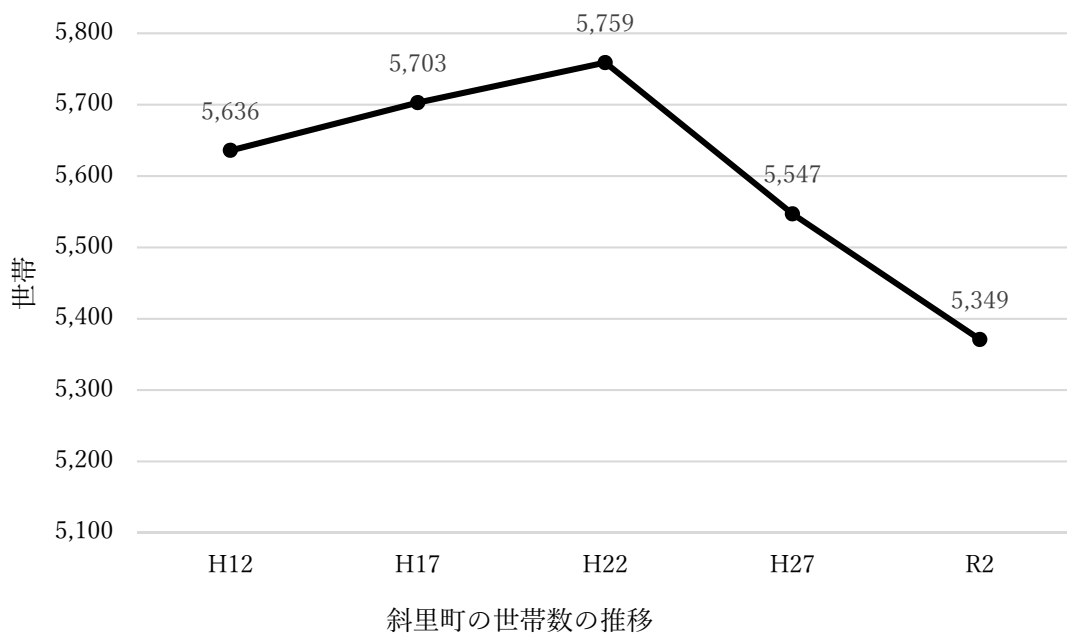
・総世帯数

斜里町の世帯数は令和 2 年国勢調査で 5,349 世帯です。20 年間（平成 12～令和 2 年）の推移をみると、平成 22 年をピークに減少してきています。

世帯数の推移の比較

	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H12
北海道	2,306,419	2,380,251	2,424,317	2,444,810	2,469,063	1.07
郡部	485,696	478,963	435,081	423,112	413,232	0.85
オホーツク管内	134,748	135,437	134,538	132,625	128,986	0.96
斜里町	5,636	5,703	5,759	5,547	5,349	0.95

出典：各年国勢調査結果（総務省統計局）



これまでは、人口減少でも世帯数は増加傾向だったが、H22 をピークに世帯数が減少に転じ空き家数が増加するという傾向が考えられ、適切に管理がされない空き家が増えることで、住宅の老朽化が進むと考えられます。

空き家が適切に管理されなければ、住宅の傷みの進行を早めるだけでなく、周辺に悪影響を及ぼすことが想定され、大規模自然災害等による倒壊等により人命を脅かすことも考えられます。

2. 斜里町における空き家の実態調査等

町内の空き家の実態調査は、自治会の防犯部会からの情報提供に基づき、平成 28 年度に市街地域、ウトロ地域を平成 29 年度に郊外地域の空き家の状況を沿道目視により建物調査を実施しています。

空き家の実態調査は、沿道目視調査で把握した空き家と思われるもののうち、過去 1 年以上にわたり水道の使用が無いものを空き家とし、固定資産税の課税情報から所有者等の特定を行い、特定した空き家の所有者等へ意向調査（アンケート）を平成 29 年度に実施しており、空き家であるとの回答の場合は今後の施策検討の基礎資料とするため利活用の意向等を確認するとともに、空き家の適正管理等に関する必要な情報提供の把握を行っています。

（※以下は「ここでは、1 年以上使用していない建物を「空き家」とします」）

（実態調査及び意向調査の概要）

- | | |
|----------|---|
| ① 実態調査目的 | 町内の空き家の把握と今後の空き家対策の基礎資料とするため |
| ② 実態調査期間 | 現地沿道目視調査 平成 28 年 6 月~8 月、平成 29 年 2 月、6 月 |
| ③ 実態調査地域 | 斜里町全域 |
| ④ 実態調査対象 | 住宅の用途に限らず、空き建築物も対象として空き家を把握する |
| ⑤ 意向調査対象 | 現地調査により空き家と思われる建物の所有者調査を行い、11 月までに特定できた所有者等に対し現地調査で把握した建物の外観写真等を同封し、今後の空き家の状況、利活用等意向調査を実施（郵送） |
| ⑥ 意向調査期間 | 平成 29 年 11 月~平成 29 年 12 月 |
| ⑦ 回答率 | 意向調査票配布件数 113 件のうち回収 80 件（回答率 70.80%） |

（アンケートの実施結果）

○空き家と思われる総数	113 件
・ 空き家	42 件/113 件
・ 空き家でない	28 件/113 件（物置等として使用中等）
・ 所有者不明	8 件/113 件（内、宛て所不明 4 件）
・ 除却済	1 件/113 件
・ 所有者変更	1 件/113 件
合計	80 件/113 件（回答率 70.80%）

○意向調査で回答のあった 80 件の属性 居住地別所有者数

【表 1】居住地別所有者数

所有者	人 数	割 合
町内	35	44%
道内	29	36%
道外	8	10%
不明	8	10%
回答数	80	100%

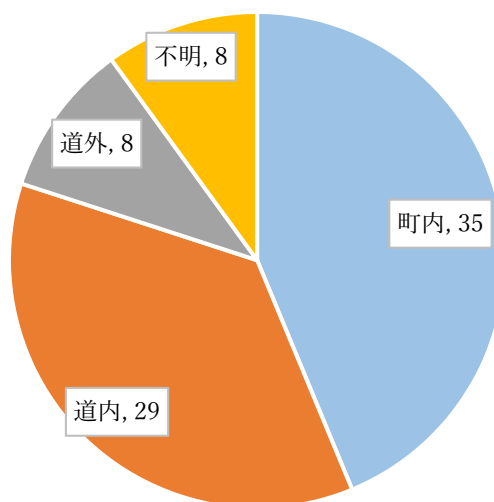


図 1 居住地別居住者数

所有者等の居住地は、町内 35 件、町外 37 件、不明 8 件と町内と町外者における所有が半数ずつであった。町内在住者が町外に移転される等により、町外在住者が所有する空き家があると考えられる。町外へ移転される前に、財産の保全についての情報提供（※）が必要と考えます。

※財産保全の情報提供

- ・建物所有者を明らかにすること（建物登記）
- ・建物の管理の方法や誰に依頼するかをあらかじめ決めること。

○空き家であると回答のあった 42 件の居住地別所有者数

【表 2】 空き家であると回答のあった所有者の居住地別件数

所有者	件 数
町内	19
道内	19
道外	4
合計	42

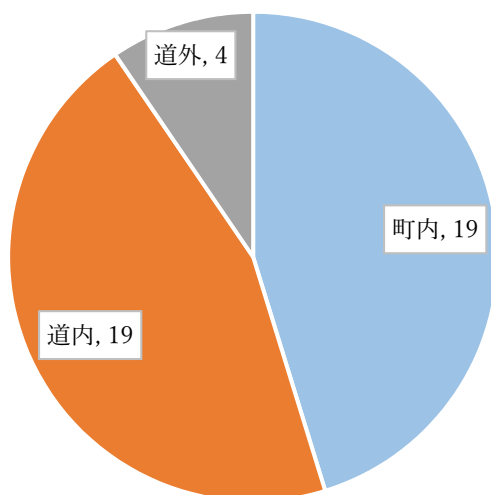


図2 空き家所有者の居住地別件数

アンケートの回答があったもののうち、半数は空き家であるとの回答を得ました。

現在、住んでいない元の住宅を物置等として利用しているということで、空き家ではないとする回答もあったことから、今後の利活用方法によっては、それらが空き家になってしまう懸念があります。

○空き家となってから何年経過しましたか。

【表 3】 空き家となってからの経過年数別件数

期 間	件 数
1 年未満	0
1 年以上 5 年未満	8
5 年以上 10 年未満	15
10 年以上 15 年未満	1
15 年以上	15
不明	3
合計	42

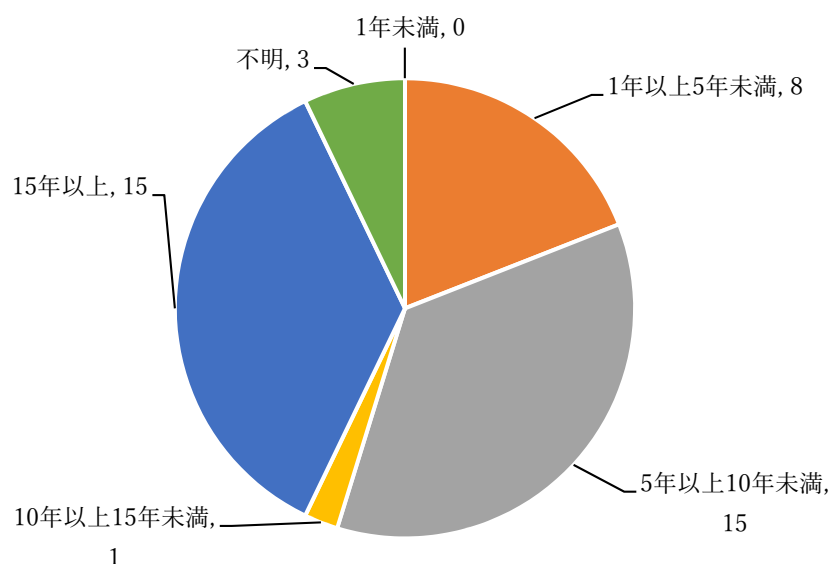


図 3 空き家となってからの経過年数別件数

空き家となってからの経過年数は 1 年以上経過しているものがほとんどであり、不明と回答したものも、1 年未満でないと考えられ、空き家となった建物の経過年数とともに老朽化が進み、利活用がしにくくなる状況が考えられることから、所有者等への利活用の情報提供が必要と考えます。

○空き家であると回答のあった建物用途別件数

【表4】 空き家の用途別件数

建物用途	件 数
住宅	33
長屋	2
併用住宅	2
倉庫	1
店舗	1
ペンション	1
ホテル	1
牛舎	1
合計	42

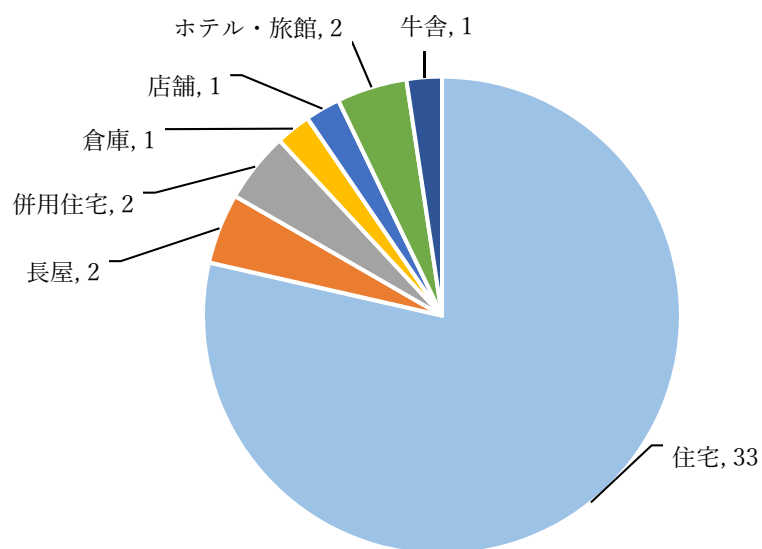


図4 空き家の用途別件数

空き家であると回答があった42件の建物の用途は、住居系が37件で住宅が33件となっています。住宅を優先とした対策が必要と考えます。

○建物用途が住宅であると回答のあった 33 件のうちの居住地別件数

【表 5】住宅の用途における居住地別件数

居住地	件 数
町内	16
道内	14
道外	3
合計	33

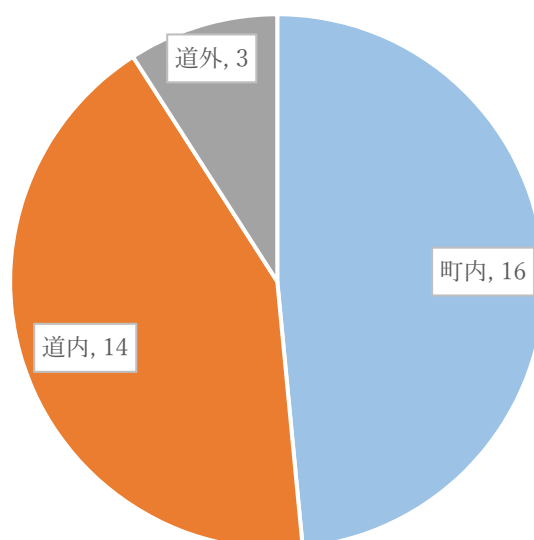


図 5 住宅の用途における居住地別件数

用途が住宅の空き家は町内在住者と町外の方とほぼ半数ずつとなっており、図表 1 の傾向があると考えます。

(図表 1 では)

空き家等所有者等の居住地は、町内 35 件、町外 37 件、不明 8 件と町内と町外者における所有が半数ずつであった。町内在住者が町外に移転される等、町外在住者が所有する空き家があると考えられる。財産としての空き家を誰が管理するのか等、財産の保全についての情報提供が必要と考えます。

○空き家であると回答のあった 42 件は、今後どのようにする考えか

【表 6】建物の今後についてどのような考えか（複数回答）

項 目	件 数
解体する予定である	8
解体したいと考えているが困っていることがある	21
売却及び賃貸として運用したい	11
数年以内に住む（自分、家族）	3
時々滞在（利用）するため維持する	3
特に使用の予定はなく、現状のまま維持したい	4
その他	2

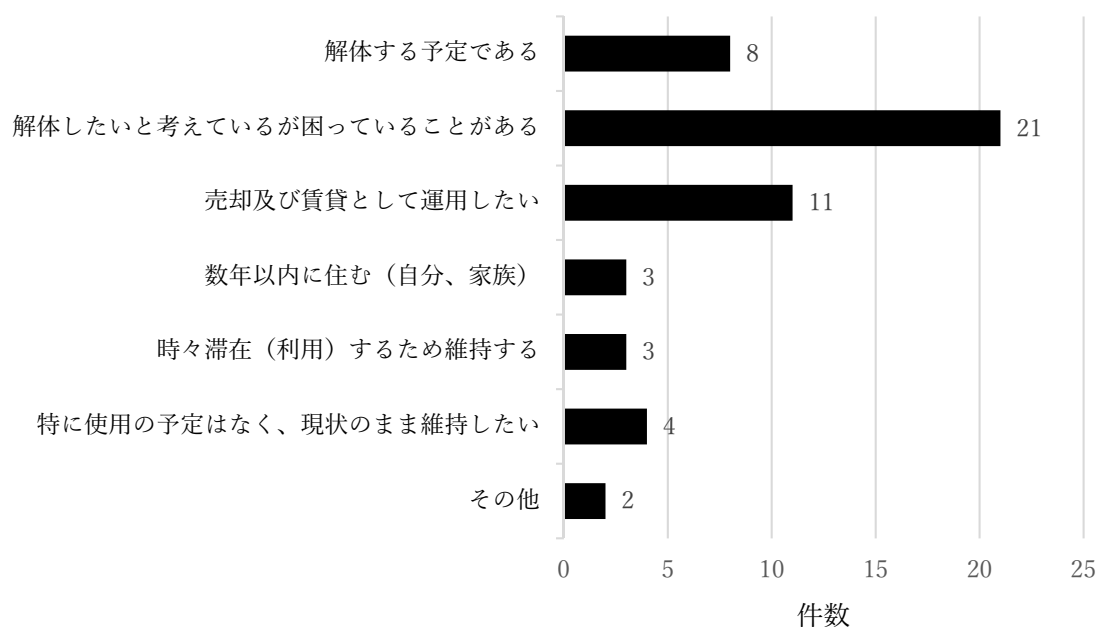


図6 建物の今後について

建物の今後については、「解体を考えている」ものが 29 件、「売却、賃貸」が 11 件、「建物をそのまま維持する考え」が 10 件となっており、解体を考えている方が同時に「困っていることがある」という回答が多くあります。

○解体したいが困っていると回答のあった 21 件の今後の考え

【表 7】 解体したいが困っていると回答した方の今後の考え（複数回答）

項 目	件 数
解体したいが、解体費用の支出が困難なため、解体できない	20
解体して更地にした後の地活用が決まっていない	5
解体したいが、相続問題等で、権利者間で意見が一致していない	2
解体したいが、どの業者へ頼めばいいかわからない	6
その他	2

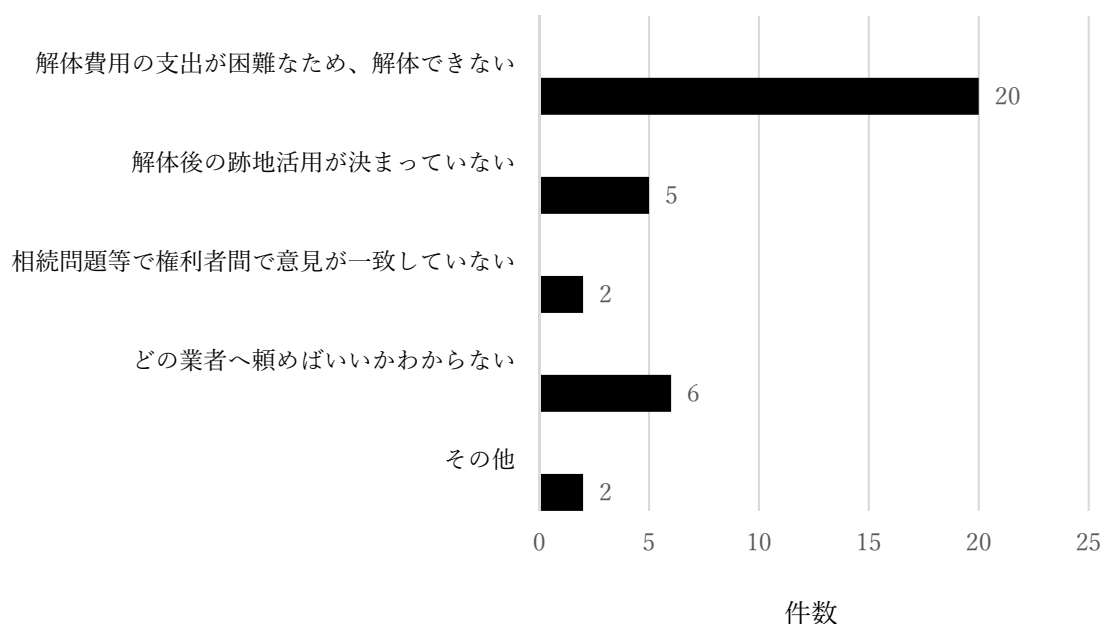


図7 解体したいが困っている事

困っている内容は「解体費用の支出が困難なため」という回答が1番多く、次いで「跡地活用が定まっていない」や「相続問題」が挙げられております。「どこの業者へ頼めばいいかわからない」という回答もあり、所有者等に対して有用な情報提供が望まれています。

○売却、賃貸で運用を考えている 11 件の今後の考え

【表 8】売却及び賃貸として運用したいと回答した方の今後の考え（複数回答）

項 目	件 数
不動産業者等へ、相談、依頼済みである	2
賃貸や売却をしたいが、相手が見つからない（売却のみ）	9
賃貸や売却をしたいが、どの業者に頼めばよいかわからない	4
リフォームをしたいが、どの業者に頼めばよいかわからない	0
リフォームをしたいが、費用の支出が困難となっている	1
その他	2

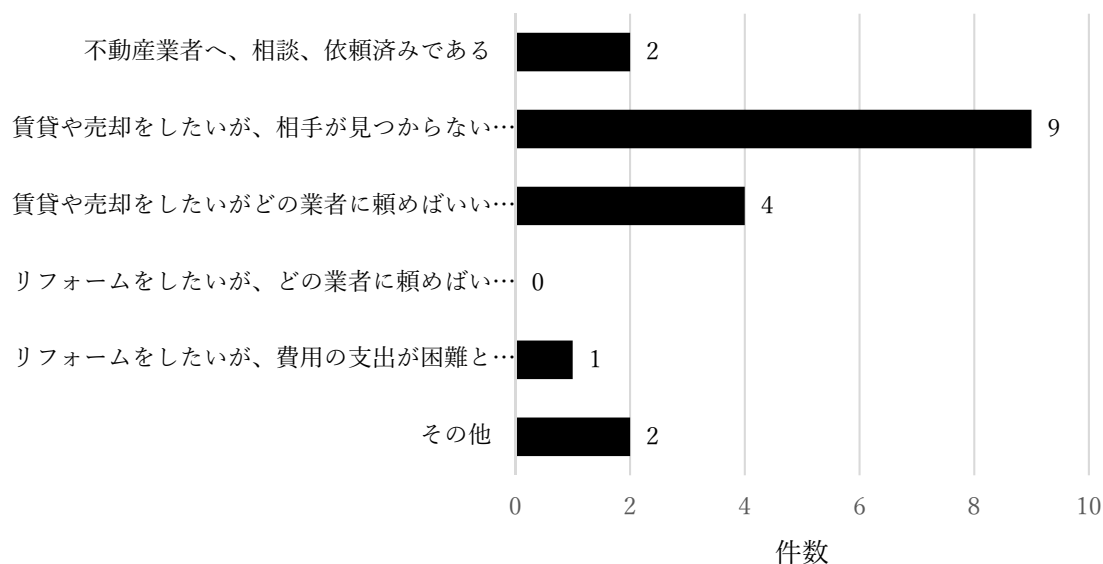


図 8 売却、賃貸として運用したい方の今後の考え

売却、賃貸は「相手が見つからない」との回答が多く、「北海道空き家情報バンク」は、北海道が運営し、全国から閲覧が可能であり、成約件数が増えていることから対象物件の閲覧機会が全国に広がることでマッチングの可能性が高まると考えられます。また、「どこに頼めばよいかわからない」という方へは、町内の不動産業の情報提供が必要と考えます。

3. 空き家等の課題と対応等

意向調査等の結果から、次のような課題が挙げられます。

○解体における課題

- ・ 解体したいと考えているが解体費用の支出が困難なため解体できない
- ・ 解体して更地にした後の利活用が決まっていない
- ・ 解体したいが相続問題等で、権利者間で意見が一致していない
- ・ 解体したいがどの業者へ頼めばいいかわからない
- ・ 解体費用の支出や解体後の利活用方法
- ・ 相続問題等のことで、悩んでいる

●解体の課題解決に向けた対応等

- ・ 自主的な除却を促進するための支援策の検討
- ・ 空き家解体後の利活用事例の情報提供
- ・ 専門家による相続問題の相談窓口の案内対応等

○利活用における課題

- ・ 売却及び賃貸として運用したい
- ・ 賃貸や売却をしたいが、相手が見つからない（売却のみ）
- ・ どの業者に頼めばよいかわからない

●利活用の課題解決に向けた対応等

- ・ 需要と供給のマッチングの促進（北海道空き家情報バンクへの登録を促す）
- ・ 不動産業者等の紹介

○その他の課題

- ・ 現状のまま、しばらく空き家を維持していきたい

●その他の課題解決に向けての対応等

- ・ 適正な維持管理の重要性や管理不全となった空き家が及ぼす影響などに認識してもらうよう所有者としての意識の啓発

- ・意識啓発は、これまで実施している広報やホームページで呼びかけを行う以外の方法の検討が必要です。

第3章 空き家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針

(1) 所有者等の意識の涵養

空き家等がもたらす問題は、第一義的には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となります。所有者等に対して空き家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要です。相続、転勤などにより、全ての人が空き家等の所有者等となる可能性があり当事者意識の涵養が必要です。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空き家等の問題は地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空き家等の適切な管理や利活用を推進することで、安全・安心に暮らせるまちづくりにつながると考えます。

(3) 特定空き家等の取り組み

特定空き家等は、大規模自然災害等による倒壊のほか、火災の危険性や雑草の繁茂、動物の棲みつきや害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいく必要があります。

(4) 住民からの相談に対する取り組み

空き家等の所有者等から、利活用や維持管理、除却等の相談の際は、個別対策の情報提供を行うとともに、専門的相談窓口を紹介することで、空き家に関する不安を払拭し、所有者としての適正管理の意識を高めたいと考えます。

2. 空き家等の調査方法

空き家の調査は、町民及び自治会からの情報提供を有効に活用し、空き家等の所在やその状態の把握に努めます。所有者の特定においては、法 10 条第 1 項の規定に基づいた特定空き家等の行政内部情報等を活用します。特定空き家等の調査については、職員が現地にて沿道目視調査を行うほか、所有者等に今後の意向を確認し、指導等の措置を行います。

把握した空き家の情報は、新たに自治会、町民等からの空き家でないかとの情報提供があった際、同様の目視調査と意向調査を継続し、新たな空き家の把握に努め情報更新を行います。

（１）空き家等情報のデータベース化

空き家等の調査により取得した情報及び当該空き家等対策を行うにあたり必要な情報について、空き家実態調査票を作成し管理します。また、調査票の情報は関係部局とも共有を図り、有効な対応について、迅速な判断がとれるようにします。

空き家実態調査票には以下の情報を網羅し作成します。

- ① 空き家基本情報（所在地、所有者、建物種類、階数、構造等）
- ② 現地調査情報（建物の損耗状況、付属物、駐車場の有無、敷地と道路の関係、現況写真）

また、空き家実態調査票のほか、所在を示す地図データ、所在地、所有者等の個人情報は別途データベース化し管理、保管を行います。

（２）所有者等所在不明の確認

空き家の実態調査後、空き家の所有者等へ意向調査を実施した際、所有者が不明で特定できないものは、関係法令に基づき（相続放棄）調査を行う等、所有者の把握に努めます。

3. 空き家等の適切な管理の促進

個人の財産である空き家等の適正な管理は、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。しかしながら、放置された空き家等の危険性や周囲に及ぼす悪影響などを認識していない所有者もあり、適切な管理がなされていない場合があります。これらのことを所有者等に理解を得るため、以下の取組みを実施し、空き家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

(1) 所有者等の意識の涵養と理解の増進

① 所有者等への啓発

広報誌及びホームページを利用し、適正管理に関する情報掲載等を通じ、空き家等の適正な管理について、所有者等へ啓発を行い空き家等の増加抑制に努めます。

② 所有者等へ空き家等対策に関する情報提供

意向調査の実施により所有者等が必要としている情報が把握できたことから、平成 30 年度より以下の項目について町のホームページ上に掲載しており、今後も情報提供の充実に努めます。

○空き家の活用、処分にに関する町内業者情報

- ・ 空き家内の不用品の片付け、整理、処分について
- ・ 建物の解体、運搬処分について
- ・ 建物の売買等について
- ・ 建物の管理について
- ・ 建物のリフォームについて

○北海道空き家バンクについて

- ・ 北海道が取り組んでいる空き家情報バンクの制度概要、空き家バンクの登録、空き家の検索機能の紹介

○空き家ガイドブックについて

- ・ 北海道建設部住宅局建築指導課が発行している空き家ガイドブックの紹介

○空き家等に関する町の補助、助成制度について（利活用）

・快適住まいのリフォーム事業

○役場内の相談窓口

○役場以外の相談窓口

空き家に関する情報提供について

空き家の所有者向け情報提供について

町では、平成28年から29年にかけて町内の空き家現地調査を行い、空き家と思われる建物を所有している方へアンケート調査を実施しました。空き家を所有している方の心配ごとや困っていること等の意見をいただき、空き家の売買、管理、解体に関する情報提供を望まれていることが判明しました。空き家を所有されている方をはじめ、これから空き家となりそうな建物をお持ちの皆さま方も是非一度内容をご覧ください。

空き家の活用、処分に関する町内業者の情報提供について

アンケートを通じ、特に情報提供の要望が多い事柄について、分野毎に仕分けをした町内業者一覧表の情報提供を行います。

- [空き家内の不用品の片づけ・整理、処分について\(PDFファイル:92.1KB\)](#)
- [建物の解体、運搬、処分について\(PDFファイル:84.7KB\)](#)
- [建物の売買等について\(PDFファイル:65.6KB\)](#)
- [建物の管理について\(PDFファイル:82.6KB\)](#)
- [建物のリフォームについて\(PDFファイル:79.2KB\)](#)

北海道空き家バンクについて

北海道では、全道の空き家を登録、公開し空き家のマッチングを促進する事業を行っております。所有する空き家を空き家バンクへ登録することで、全国のユーザーが閲覧できることから、空き家の利活用の幅が広がります。空き家バンクへの登録は、専用のサイト、ファックス等からの登録が必要となります。詳細は、[北海道空き家バンクのホームページ](#)をご覧ください。

- [北海道空き家情報バンク制度概要について](#)
- [空き家を売る・貸す（空き家バンクへの登録）](#)
- [空き家を探す（町内の空き家をお探しの方）](#)

空き家ガイドブックについて

空き家は所有者等が適正に管理しないと急速に荒廃し近隣住民へ悪影響を及ぼす可能性があります。所有する空き家が適正に管理されていないことで、思いがけない損害賠償を請求される場合もあります。所有している空き家や住まなくなる予定のある住宅について、管理不全な空き家を発生させないよう将来どうするかという見通しや対応について、あらかじめ考えておく必要があります。住宅の定期的なメンテナンスやリフォームを行い良質な住宅として管理がされていることで、空き家となった時には中古住宅市場への流通もスムーズになると考えられます。利活用可能な空き家は地域の資源であり、有効活用を通じて、空き家の増加を抑えることは、地域コミュニティの活性化や定住促進にもつながります。北海道が発行している『空き家ガイドブック』は、これらを考えるきっかけとなり、空き家所有者等が知っておくべき事柄や役立つ情報が掲載されています。

- [空き家ガイドブック\(PDFファイル:2.6MB\)](#)
- [空き家ガイドブック（活用編）\(PDFファイル:2.3MB\)](#)
- [空き家ガイドブック（管理編）\(PDFファイル:2.3MB\)](#)

空き家等に関する町の補助、助成制度について

町では、空き家の利活用を考えたときに利用可能である制度があります。なお、制度の詳細な内容は、各担当課に問い合わせ下さい。

斜里町小売り店舗等近代化資金利子助成事業（商工観光課）

[快適住まいのリフォーム事業について](#)

役場内の分野別相談窓口

空き家に関する相談内容は様々な分野にわたることから、分野別の相談窓口についてお知らせします。

[役場内の相談窓口一覧\(PDFファイル:38.6KB\)](#)

役場以外の相談窓口について

空き家に関する相談は専門的な分野にまで関わることから、相続、不動産取引、登記などに関する相談内容に対応できるよう北海道が運営する『北海道空き家バンク』において関係団体の問い合わせ先や対応可能な相談内容などが確認できる相談窓口一覧をまとめております。

[『北海道空き家バンク』における空き家の相談窓口](#)

情報登録票による事業者登録について

町では、空き家の所有者等への情報提供を行うため、下記の情報登録票に基づき、町内事業者情報の収集を行っております。

1. 情報登録の条件
 - (1) 斜里町に住所がある会社（法人）であること。
 - (2) 国、北海道、斜里町から、許可を受けている場合は、その写しが必要です。
2. 情報登録の方法
 - (1) 以下の『情報登録票』をダウンロードし、必要事項を記入の上、建設課へ持参ください。
 - (2) 内容を確認後、空き家等所有者向けの分野別事業者情報へ登録させていただきます。

ご理解、ご協力いただける事業者様の登録のご検討をお願いいたします。

[情報登録票\(Wordファイル:27KB\)](#)

この記事に関するお問い合わせ先

産業部 建設課 建設係
〒099-4192
北海道斜里郡斜里町本町12番地
電話番号：0152-26-8378
ファックス番号：0152-23-4150

[お問い合わせフォームはこちら](#)



PDFファイルを閲覧するには「Adobe Reader（Acrobat Reader）」が必要です。お持ちでない方は、左記の「Adobe Reader（Acrobat Reader）」ダウンロードボタンをクリックして、ソフトウェアをダウンロードし、インストールしてください。

4. 空き家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空き家等の利活用を促すため、地域住民からの要望による活用、利活用可能な空き家及び跡地の情報提供、北海道空き家バンク事業等の活用等により、所有者等の意向を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や自治会等の地域との連携による活用などを検討します。

(1) 空き家バンク事業等の活用

適切に管理された活用可能な空き家等は、貴重な地域資源として、利活用を促進することが必要です。そうした空き家所有者等に北海道空き家バンク事業の紹介を行い、バンクへの登録を促します。町は、登録にあたり、所有者等からの相談を受け付けます。

また、空き家バンクに協力している不動産仲介業者等の関係事業者団体と連携し、必要に応じて所有者等に対して利活用の企画・提案等を検討します。

北海道空き家情報バンクとは

空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を空き家の利用を希望する人に紹介する取り組みで、空き家の有効活用を通して、移住、定住の促進や住宅ストックの循環利用を図ることを目的として北海道が運営する制度です。

(2) 補助金等の活用促進

町では、町内に永く快適に住んでもらうため『快適住まいのリフォーム事業』により住宅のリフォーム補助金制度を実施しています。中古住宅購入に合わせリフォームを行う場合や現に住んでいるもののほか1件まで利用可能となっています。空き家であっても制度の利用が可能な場合があります。

国においては、空き家等対策関係の補助金等の支援を行っていることから、町の空き家対策として補助金、交付金の利用が可能なものは積極的に活用します。

(国の空き家対策関連の補助金等事業)

- ・ 空き家対策総合支援事業（個別補助事業）
- ・ 空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金の基幹事業）

(3) 空き家等を活用する際の関係法令等の遵守

空き家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、消防法、旅館業法等の関係法令があり、関係機関と協議し、法令遵守する必要があります。

5. 特定空き家等に対する措置等及びその他の対処

特定空き家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため町において必要な措置を講じることが求められます。

特定空き家等の判断については、北海道が作成した「市町村による特定空き家の判断基準の手引き」等に基づき、斜里町空き家対策専門会議において、必要な措置内容の検討や措置内容の変更について、協議を行い、所有者等への負担が少なく有効な対応について意見を取りまとめ、今後設置を予定している斜里町空き家対策協議会（以下、「協議会」という。）において、必要な措置対応方法について協議を行います。措置の決定は、町長が決定します。

なお、特定空き家等以外で悪影響を与える恐れのある空き家等又は空き家法による指導が困難である空き家等については、その要因毎に、所管課の指導等による措置を実施します。また、関係機関と連携した指導を必要に応じ実施します。

斜里町空き家対策専門会議

庁内の関係部署の課長、担当者が構成員となり、空き家対策に関する協議を行う。

(所掌事項)

- ・町内における空き家等の現状や課題に関する事項
- ・町における空き家等への対策に関する事項
- ・その他空き家等の課題への対応に関し必要な事項

(1) 特定空き家等に対する措置の方針

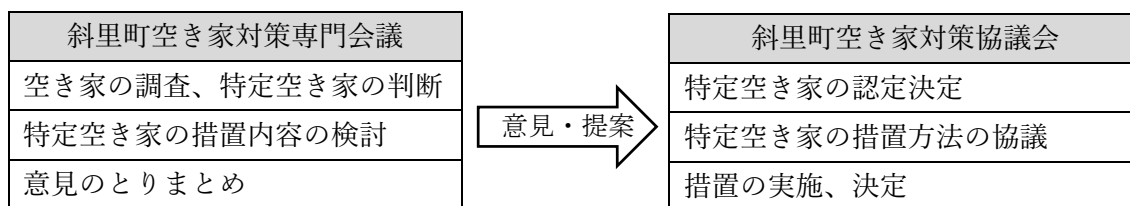
① 措置の優先

特定空き家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

② 措置内容の検討

- 1、特定空き家等に対する措置を行うため、町は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況把握を行います。
- 2、調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。
- 3、措置の内容を決定するにあたり、斜里町空き家等対策専門会議に意見を求めます。
また、措置の内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとします。

(2) 措置の実施



① 助言・指導

町は、5. (1) ②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

② 勧告

町は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

③ 命令

町は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

町は、命令をする場合においては、空き家法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施します。

④ 行政代執行

町は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、略式行政代執行を実施します。

（３） 税制上の対応措置

特定空き家等において、町長が5（2）②の勧告を行うことで、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、助言・指導若しくは勧告の猶予期限までに除却を行った空き家等に対して、固定資産税等の変更の通知を速やかに行います。

（４） その他の対処

台風の接近などにより、屋根材の飛散及び建物倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかで、緊急を要する場合は、応急の措置を講じる。なお、所有者等への連絡は事後でも可能とし、所有者等へは、今後、同様の事案が発生しないよう適切な管理を求めています。

（５） 所有者等の特定が難しい事案等への対応

特定空き家等に判断された空き家等について、所有者の相続人がいない場合や調査によっても所有者等の所在が不明な空き家等に対し、斜里町空き家対策専門会議において、相続財産管理制度や不在者財産管理制度の活用について個別に検討します。

また、認知症などにより所有者等の判断能力が不十分な場合など、成年後見制度等の適用について検討します。

○相続財産管理制度

相続人がいない場合や相続人全員が相続放棄した場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が財産の管理清算を行う制度

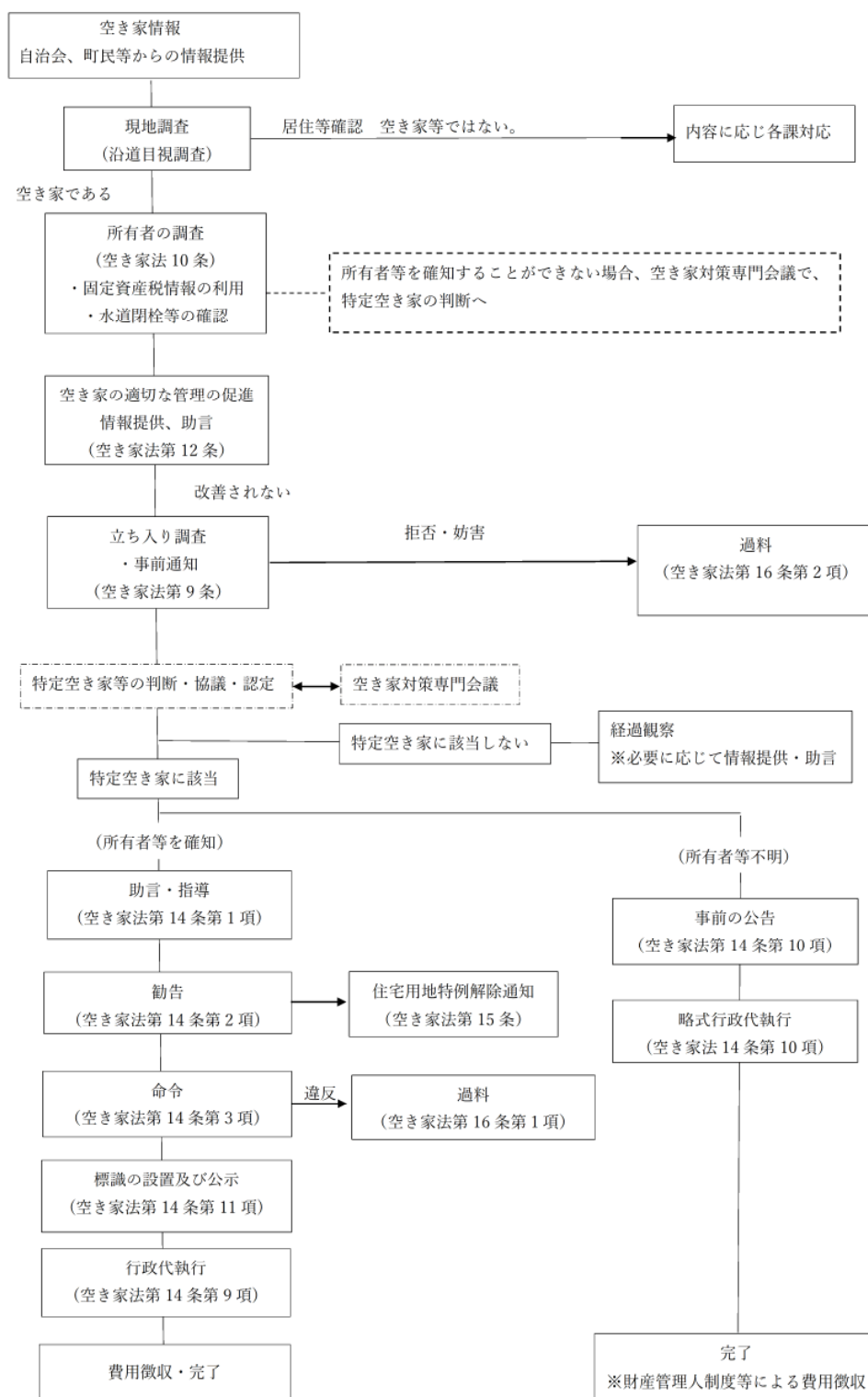
○不在者財産管理制度

土地所有者が不在者である場合、家庭裁判所が選任した不在者財産管理人が財産の管理清算を行う制度（家庭裁判所の許可を得たうえで、遺産の分割や売却を行うこともできる）

○成年後見制度

認知症などにより判断能力が不十分な方が不利益を被らないよう、家庭裁判所から選任された後見人が財産の管理等を支援する制度

特定空き家等に対する措置フロー図



フロー図により、経過観察となった空き家等や特定空き家に認定された建物において、気象状況の変化等が起因する周辺への影響を及ぼし、所有者等が自ら対応できない場合に、行政が行う最低限の緊急安全措置や安全代行措置等の実施及び措置の実施に伴った経費の請求を所有者に対し行うなど、空き家法関係以外の独自の対応も考えられることから、今後、空き家の周辺に居住する町民の安心と安全を確保する目的で、町が実施すべき対応等の検討を行います。

6. 空き家等対策の実施体制

(1) 斜里町空き家対策協議会（法定協議会）

町の関係部署による空き家対策専門会議の他に、町職員以外の有識者を含めた空き家法7条による法定協議会を設置することで、特定空き家の認定や処分等対策の様々な協議をおこない、具体的な対策の実施協議を行います。

法定協議会では以下の事項について協議を行います。

- ① 空き家等対策計画の修正及び変更並びに実施に関する協議
- ② 空き家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- ③ 特定空き家等の決定及び措置に関する協議
- ④ 町長がその他空き家等対策の執行に関し必要とする事項

協議会の構成

斜里町空き家対策協議会の構成については、町長のほか、公募による地域住民代表及び識見を有する者、空き家対策に取り組むNPO団体等、計10人以内で構成する。

※法第7条第1項の規定に基づく場合は、町長が構成員となることが必須となります。

(2) 斜里町空き家対策専門会議

空き家対策専門会議では、横断的に空き家対策が行えるよう庁舎内外の関係部署による構成で、空き家等の現状や課題に関する事項、空き家等への対策に関する事項、その他空き家等の課題への対応に関し必要な事項の協議等を行い、空き家対策に関わる庁内合意形成を担う機関とします。

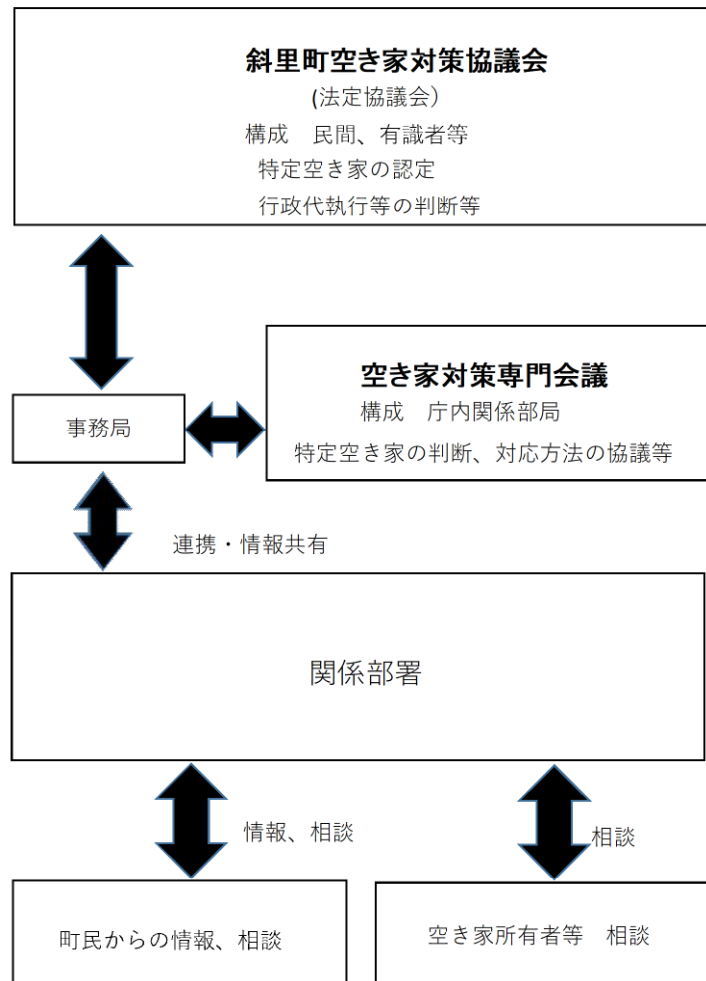
空き家対策専門会議構成員

所 属	職 名
産 業 部	産業部長
	水道課長
	総務係長(水道課)
	商工観光課長
	商工労政係長
	農務課長
	管理係長
民 生 部	保健福祉課長
	福祉係長
	住民生活課長
総 務 部	企画総務課長
	環境課長
	参事（廃棄物担当）
	税務課長
	課税係長
	ウトロ支所長
消 防 署	予防課長

○事務局

産業部建設課	建設課長
	建設係長
	主 査
	主 事

実施体制図



関係部署とは、分野別相談窓口部署等を言う。

(3) 関係機関等との連携

空き家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空き家対策を実施します。

■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

■不動産業者

所有者の空き家等利活用相談、北海道空き家バンクへの協力等

■建設業者、建築士

空き家等の解体、改修の相談及び耐震診断などの技術的な対応等

■警察

危険回避のための対応等

■斜里地区消防組合消防署

緊急を要する空き家の応急措置等

■自治会

各自治会にて把握している空き家の位置の情報の提供を受けるとともに、空き家やその跡地の利活用等の地域要望、意向のとりまとめをお願いする。

■空き家対策に取り組む NPO 等の団体

専門的な相談について連携

7. 住民等からの空き家等に関する相談等への対応

空き家等に関する個別の相談窓口を設置し、職員が対応します。また、空き家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び関係団体と連携、対応します。対応内容、経過等について記録し、関係部署等で共有を図ります。

分野別相談窓口

担当課	相 談 内 容
環 境 課	・ごみ（不法投棄、飛散物）に関すること ・動物の棲み着き等
建 設 課	・建物の解体、リフォーム、不動産業、北海道空き家情報バンク、建物管理等の紹介
消 防 署	・緊急を要する飛散材等の応急措置のための出動
住 民 生 活 課	・上記によらない、全般的な相談内容

空き家対策の役割分担

担当課	空き家対策における役割
環 境 課	・ ごみ（不法投棄、飛散物）、動物の棲みつきに関すること。
建 設 課	・ 空き家等の調査及び空き家実態調査票の作成、整備、保管 ・ 空き家等の適切な管理の促進、利活用等の空き家等所有者等が必要としている情報提供 ・ 斜里町空き家対策専門会議の事務局
税 務 課	・ 空き家法 10 条 1 項に基づく固定資産税台帳等の所有者情報の提供 ・ 固定資産税等の住宅用地特例に対する対応等
水 道 課	・ 空き家法第 10 条第 1 項の規定による給水栓の閉止状況、水道使用実態状況の情報提供
消 防 署	・ 緊急を要する飛散材等の応急措置のための出動
住民生活課	・ 上記各課、関係機関の役割分担にない全般的な相談・対応

8. その他空き家等の対策の実施に関し必要な事項

（１） 計画における目標値及び達成状況の評価

計画期間が終了する令和 12 年度末までの目標として、以下を定めます。また、達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行います。

アンケート調査の結果から、空き家と回答のあった 42 件のうち 19 件は、町民が所有する空き家であり、売却や賃貸、解体等を検討している。所有者等の経済的事情もあるが、町のリフォーム補助の利用や自主的な解体等を実施することにより、空き家の活用、解体を促進します。

計画期間内の目標

空き家の活用、除却を年間 1 件以上の目標として、合計数で 9 件を目標値と定める。（年間 1 件×9 年）

評価の視点 「空き家」を活用、「空き家」を除却した件数を検証する。

除却件数の検証にあたり、建設リサイクル法による届出、除却届、滅失届等により、空き家件数を把握し、町独自調査に基づくものや、それ以外の空き家の件数調査も必要となると考えます。

（２） 他法令との連携

空き家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空き家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあるため、空き家等の情報について、庁舎内部局で共有し、連携を図ります。

（３） 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正等必要に応じて変更することができることとします。

（４） 空き家等対策計画の公表等

斜里町空き家等対策計画の策定及び見直しを行った際には遅滞なくホームページ等により、その旨を公表します。

