第２期 知内町空家等対策計画

令和４年（2022 年）４月

北海道知内町

目　次

第１章 計画策定の趣旨と基本的な方針 ---------- 1

1 計画策定の背景と目的 ---------- 1
2 計画の位置付け ---------- 2
3 計画期間 ---------- 2
4 計画の対象 ---------- 3
5 空家等対策の理念と基本方針 ---------- 4

第２章 空家等の現状と課題 ---------- 9

1 知内町の概要 ---------- 9
2 住宅・土地統計調査からみた空家等の現状 ---------- 12
3 空家等実態調査からみた町内の空家等の現状 ---------- 13
4 第１期計画の取組実施状況と今後の課題 ---------- 38
5 空家等対策の課題と必要な施策の方向性 ---------- 44

第３章 具体的な施策 ---------- 48

1 空家等の発生抑制 ---------- 49
2 空家等の有効活用 ---------- 50
3 空家等の適正管理の推進 ---------- 51
4 危険な空家等への対応 ---------- 52

第４章 実施体制と業務フローの検討 ---------- 53

1 実施体制 ---------- 53
2 業務フロー ---------- 54

第１章　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、社会的ニーズの変化や地域の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「空家等」が年々増加しています。特に、適切な管理が行われないまま放置されている空家等は、倒壊の危険や放火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、ひいては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。

そのため、国では、この空家等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。

本町においても、全国的な傾向と同様に空家等の件数は増加傾向となっており、放置されている空家等への対策が求められています。また、当該空家等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が期待されています。

そこで、本町では、平成 28 年（2016 年）5 月に知内町空家等対策協議会を設置し、地域の方や各分野の専門家等などと議論を重ね、平成 29 年（2017 年）4 月に「知内町空家等対策計画（以下、「第 1 期計画」という）」を策定しました。

第 1 期計画に基づき、空家等の対策を計画的に進めてきましたが、計画期間である 5 カ年が経過し、その間に法政策や人口構造、地域経済等の本町を取り巻く状況は変化しています。

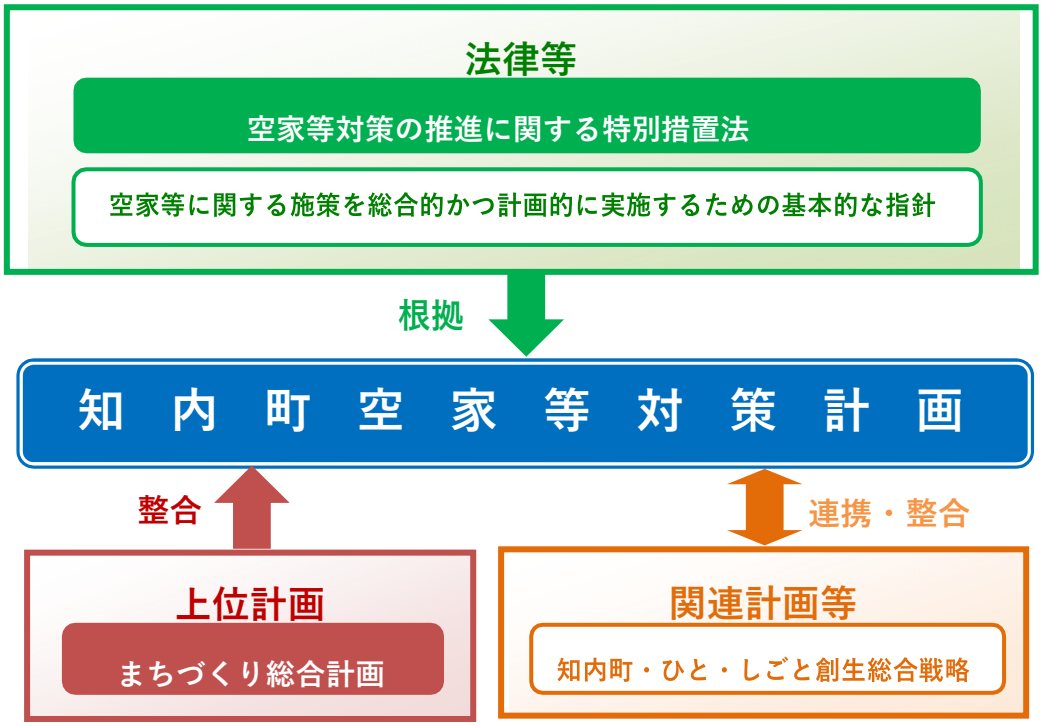
そのため、本町では、第 1 期計画の内容を見直し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、安心・安全に暮らせるまちづくりを推進することを目的に「第 2 期知内町空家等対策計画（以下「本計画」という）」を策定しました。

2　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、空家等対策を総合的かつ計画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、町で策定している「知内町まちづくり総合計画」等を上位計画として、「知内町まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の関連する町の住宅施策、都市計画等との連携・整合を図ります。

図表 1　本計画の位置付け



3　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。ただし、社会情勢の変化や本町における空家等の状況変化等を踏まえ、必要に応じて見直し等を検討します。

4　計画の対象

（1）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」（法第２条第２項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

ただし、空家等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等を絞り込むことについても検討を行います。

なお、知内町が所有又は管理する空家等についても、対策上必要な場合は計画の対象とします。

● **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

※常態…原則として１年を通じて使用がなされていない状態。

（2）対象とする地区

本町の空家等は、中心部だけでなく、郊外部においても広く分布しており、管理不良な空家等も散在しています。また、今後、高齢化の進行とともに、町の全域で空家等の増加が予想されることから、継続的な空家等対策を行う必要性があります。

このような現状に鑑み、本町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。

5　空家等対策の理念と基本方針

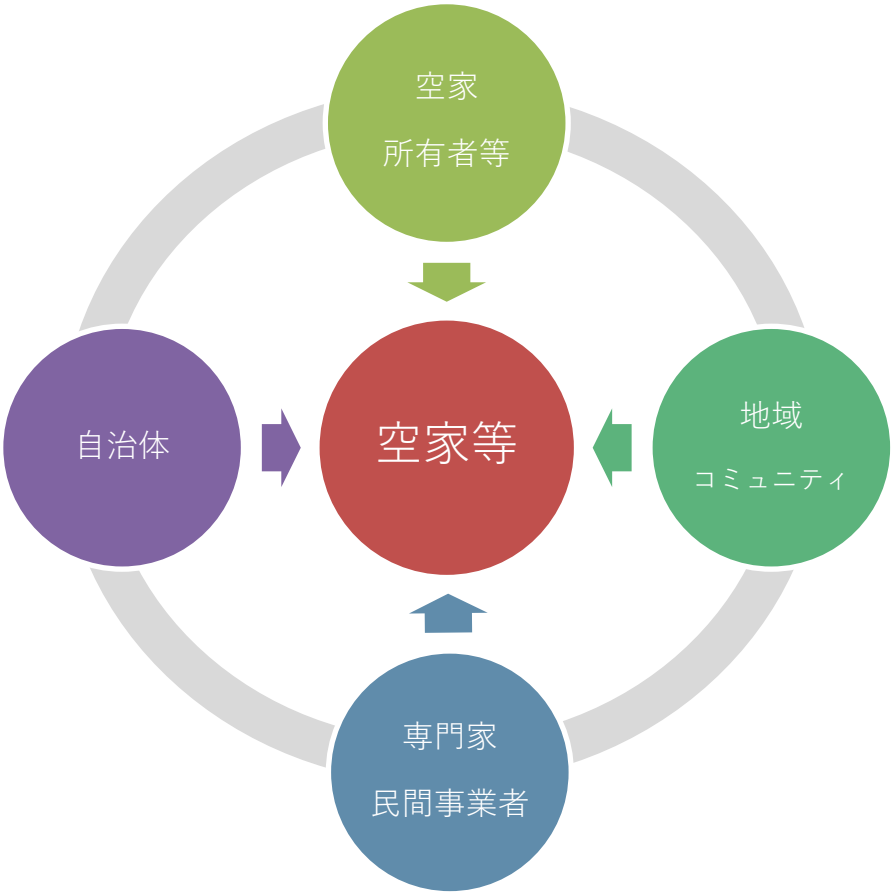
（1）対策の理念

町民の安全と安心な暮らしを確保するため、周辺に悪影響を及ぼす危険な空家等（及びその予備軍）をなくし、有効活用可能な空家等を地域の資源として活用して、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。

空家等対策では、相続財産の処分や維持管理をはじめ、まず、所有者等とその家族で話し合う問題もありますが、資産として活用できる空家等を使って町内への移住・定住を促進し、一方で増加する単身高齢者世帯の住まいの対応を検討するなど、地域や町が一丸となって取り組む問題もあります。

空家等の問題は分野が多岐にわたるため、本町では、空家等の所有者や家族等と自治体の間だけではなく、地域コミュニティの力を活かしながら、専門家・民間事業者等との連携を図り、総合的かつ計画的な空家等対策を推進します。

図表 2 本町の空家等対策の理念

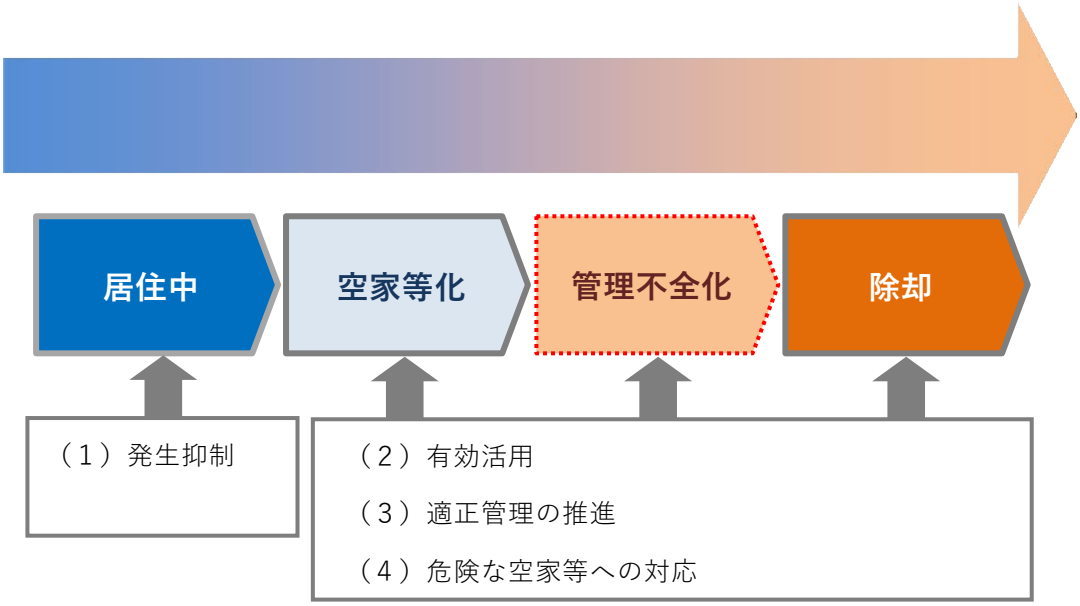


（２）対策に関する基本的な方針

全国的に人口減少や社会の変化によって、住宅需要と供給のアンバランスが生じ、空家等が増加しています。また、空家等を管理する所有者等の高齢化や所有者が不明な空家等の増加等によって、管理されないまま長期的に放置されている空家等が増加し、町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。

空家等対策においては、空家等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等化の予防も含め、建物の各段階に応じた施策が必要となります。

図表 3　建物の各段階における施策のイメージ



各段階における町の対策の考え方は、以下のとおりです。

図表 4　本町の空家等対策の考え方

発生抑制	空家等問題に対する町民の理解を醸成し、空家等発生の要因ごとに必要な施策を検討しながら、空家等の発生の予防に努めていきます。
有効活用	修繕等で有効活用が可能な空家等は、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。
適正管理の推進	情報不足や高齢等の理由で自力での解決ができない場合に自発的な適正な管理を促す施策を検討し、空等家の危険化の予防を行います。
危険な空家等への対応	第三者へ危害等を及ぼす恐れのある危険な空家等は、所有者等への改善通知を発信するとともに除却支援制度の活用を促すことを基本に必要に応じ緊急安全措置の対策を講じます。

①　発生抑制

空家等の発生には、高齢化や相続等の所有者等・家族・地域における要因と、ライフスタイルの変化や住宅需要に対して住宅供給が過剰であったり、中古住宅流通が活発でない等の住宅市場における要因があります。

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。また、ライフスタイルの変化等によって、室内空間の使い方、光温熱環境への考え方が変化し、中古住宅の有効活用にあたってはリフォームの必要性も高まっています。これに加えて、住宅市場があまり活発ではなく、持ち家率が高いなど、今後、空家等がますます増加する要因が顕在化しています。

空家等が増えることによって、町の景観や安全に対してマイナスの影響を与え、町の活力が低下することが危惧されています。

また、町の空家等を資源として有効活用することを考えた場合に、近年のライフスタイルの変化等によって、室内空間の使い方、光温熱環境への考え方が変化し、中古住宅の有効活用にあたってはリフォームの必要性も高まっています。

住宅供給が過剰な状況では、今後、新たな用途への変換の可能性等について、所有者等・町・地域・民間事業者が協働で検討していく必要があります。

そこで、本町では、空家等問題に対する町民の理解を醸成し、公民協働で対策を行うことによって、空家等の発生の予防に努め、魅力ある町づくりを目指していきます。

②　有効活用

町内には、修繕や改修等により有効活用が可能な物件もあります。こうした空家等について地域の資源として有効活用できるような施策を推進していきます。

所有者等に対しては、有効活用したいという意欲を喚起するような仕組みづくりの検討を行います。また、移住・定住の促進によって活力ある町づくりを目指している本町では、空家等の有効活用可能性について、立地、形状、機能、歴史的・建築的価値等を総合的に判断し、多様なニーズを発掘し、公民協働で柔軟な有効活用方策を検討していきます。

③　適正管理の推進

放置された空家等は経年劣化とともに周囲に対して危険な状態になる場合があります。こうした管理不全な空家等が増加することによって、町の景観や安全が損なわれ、将来、町の活力を失わせるおそれがあります。

空家等の管理は、まず所有者等の責任で行うものですが、費用の不足、高齢等の理由により自力での解決ができないケースもあります。町としては、そのような場合に、所

有者等や地域に向けて必要な情報を発信し、支援する施策等を検討することで、所有者等による適正な管理を促し、空家等が危険化することの予防等を行っていきます。

④　危険な空家等への対応

除却する以外に解決方法がない物件については、まず、所有者等による自力での解決を促すため、国の補助金等を活用した除却助成制度等の導入を検討します。こうした制度の検討と合わせて、周辺に悪影響を及ぼす危険な空家等（特定空家等） に対しては早期に対策を検討していきます。

また、適切な管理が行われていない空家等が倒壊や崩壊、崩落とその他著しい危険が切迫し、これにより人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害（以下、「危害等」という。）を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講じることができます（知内町空家等の適切な管理に関する条例第 14 条第 1 項）。

⑤　本計画と SDGs との関連

なお、本計画における各段階の施策は、SDGs※を構成する 17 の国際目標のうち、特に下記の分野について関連性が深いと考えます。したがって、本計画を推進することは、SDGs を達成し、「誰一人残さない」持続可能で多様性を包摂性のある社会の実現に寄与します。

図表 5　本計画の施策と SDGs との関連

施策	関連する SDG s
①　空家等の発生抑制 ②　空家等の有効活用 ③　空家等の適正管理の推進	SDGs11 住み続けられるまちづくりを SDGs17 パートナーシップで目標を達成しよう
②　空家等の有効活用	SDGs10 人や国の不平等をなくそう

※SDGs とは

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは，　2015 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、2016 年から 2030 年までの国際目標です。持続可能な世界を実現するための 17 のゴール（目標）・169 のターゲット（取組・手段）から構成され、地球上の「誰一人取り残さない」ことを誓っています。SDGs は発展途上国のみならず，先進国自身が取り組むユニバーサル（普遍的）なものであり，日本としても積極的に取り組んでいます。

図表 6　SDGs

第２章　空家等の現状と課題

1　知内町の概要

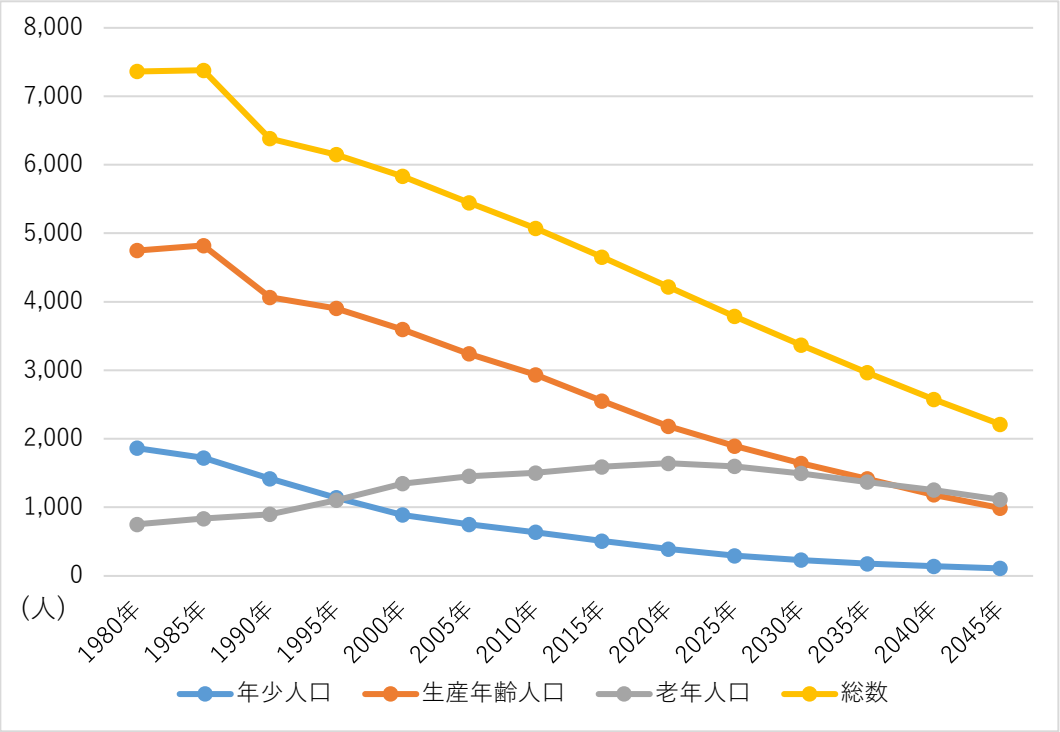
（1）人口・高齢化率の推移

本町の年齢区分別の人口の推移・将来予測をみると、年少人口は、就職・進学を契機とした町外への転出や少子化の影響により減少が続き、平成 12 年（2000 年）には老年人口を下回っています。

また、老年人口は、生産年齢人口が順次老年期に入り、また平均寿命が延びたことから増加を続けていますが、令和 7 年（2025 年）以降は減少に転じると推計されます。

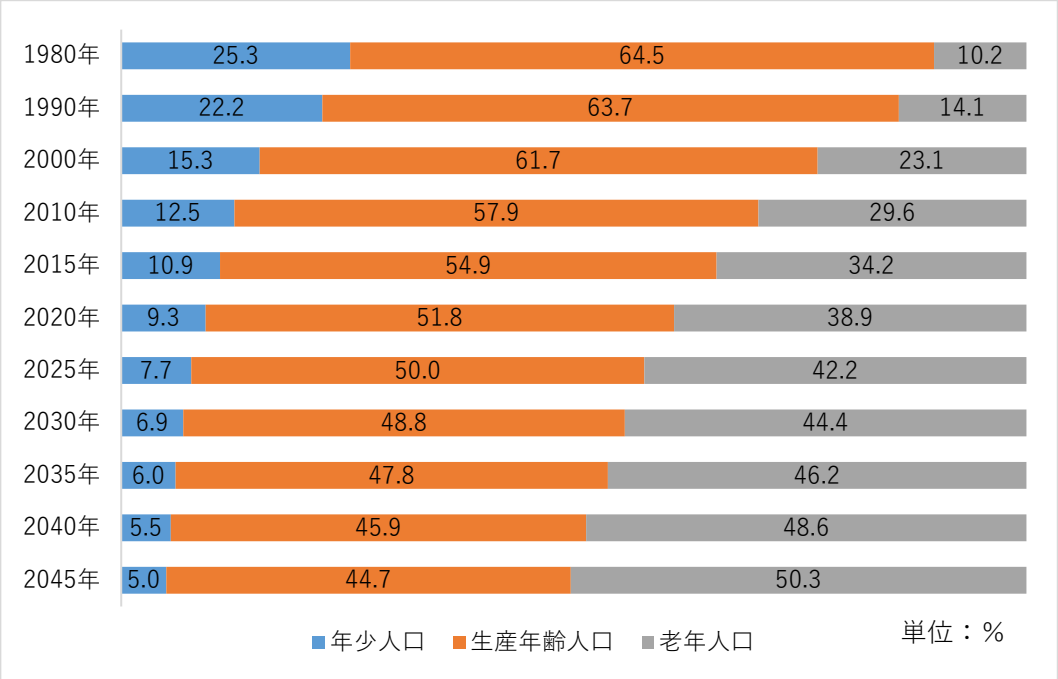
一方で、高齢化率については、老年人口の減少以上に人口総数が減少するため、高齢化率の上昇とともに、空家等の増加も予測されるため、今後、継続的な空家等対策の実践とこれを持続するための体制構築が重要となります。

図表 7　知内町の年齢 3 区分別人口の推移



(資料)2015 年までは総務省　国勢調査、2020 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口による

図表 8　知内町の年齢 3 区分別人口比率の推移



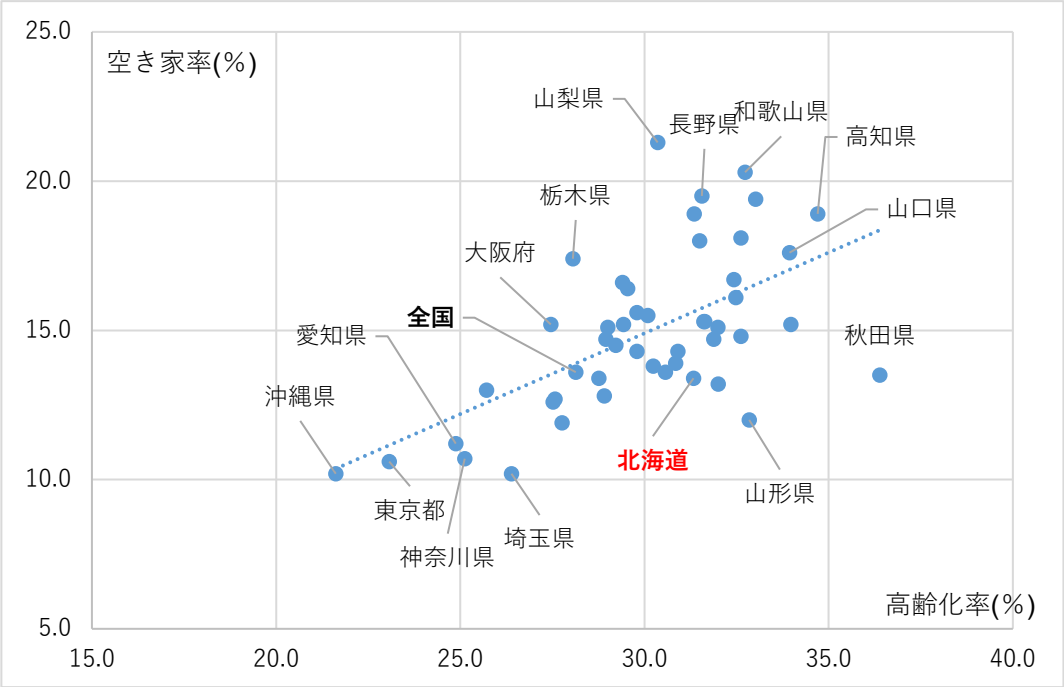
(資料)2015 年までは国勢調査、2020 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口による

（2）高齢化率と空き家率の関係

【図表 9】は、住宅土地統計調査に基づく全国の空き家と高齢化率との関係を調べたものです。これを見ると、高齢化率（年齢 65 歳以上人口割合）の高い都道府県ほど空き家率が高いなど、空き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等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、自身で十分に空家等を管理することが難しいため、管理不全の空家等が増加することが見込まれます。このような状況は知内町においても同様と考えられます。

図表 9　各都道府県の高齢化率と空き家率の関係



(資料)空き家率　国土交通省　平成 30 年住宅・土地統計調査
　　高齢化率　総務省　平成 27 年国勢調査

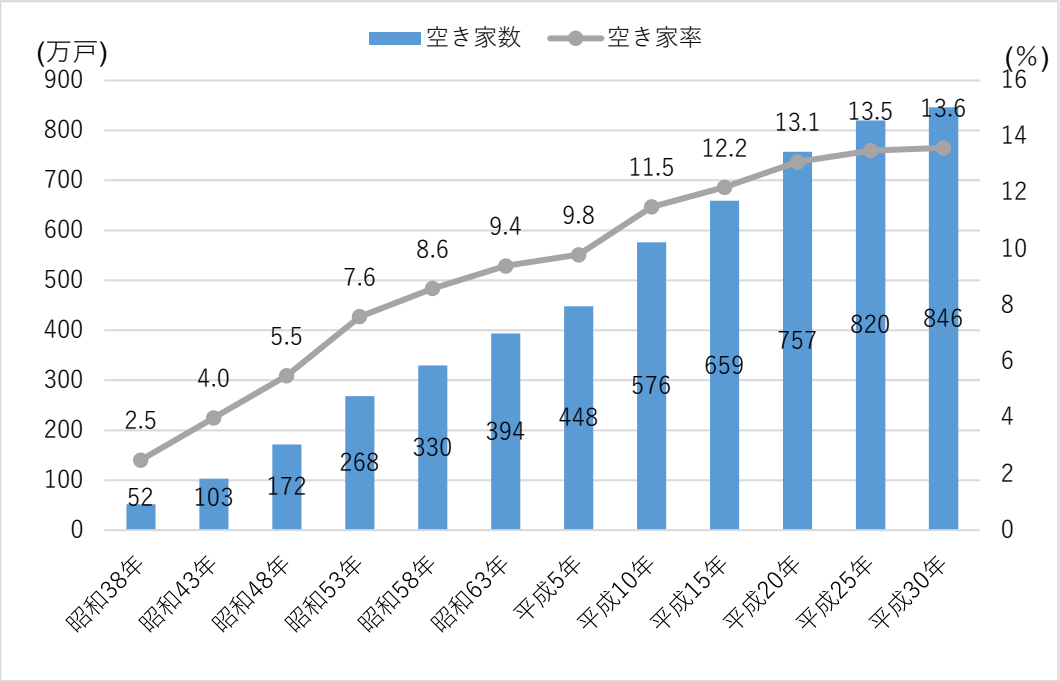
（3）相続と空家等の関係

相続によって空家等が発生する要因として、人口減少のほか、土地や建物の資産価値の減少があげられます。老朽化が進行していたり、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等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、危険な空家等になりやすいことがあります。知内町においても、全国的に高齢化率が高く、今後も相続が増えていくことが予想されることから、相続に起因する空家等対策も必要となります。

2　住宅・土地統計調査からみた空家等の現状

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、全国の空き家数は年々増加傾向にあり、空き家率も同様に上昇傾向にあります。平成の初期までは一旦頭打ちの状況でしたが、その後、地方における人口・世帯の減少加速化の影響を受けて空き家が増加し、全国の空き家率を押し上げる結果になっています。

図表 10　全国の空き家数及び空き家率の推移

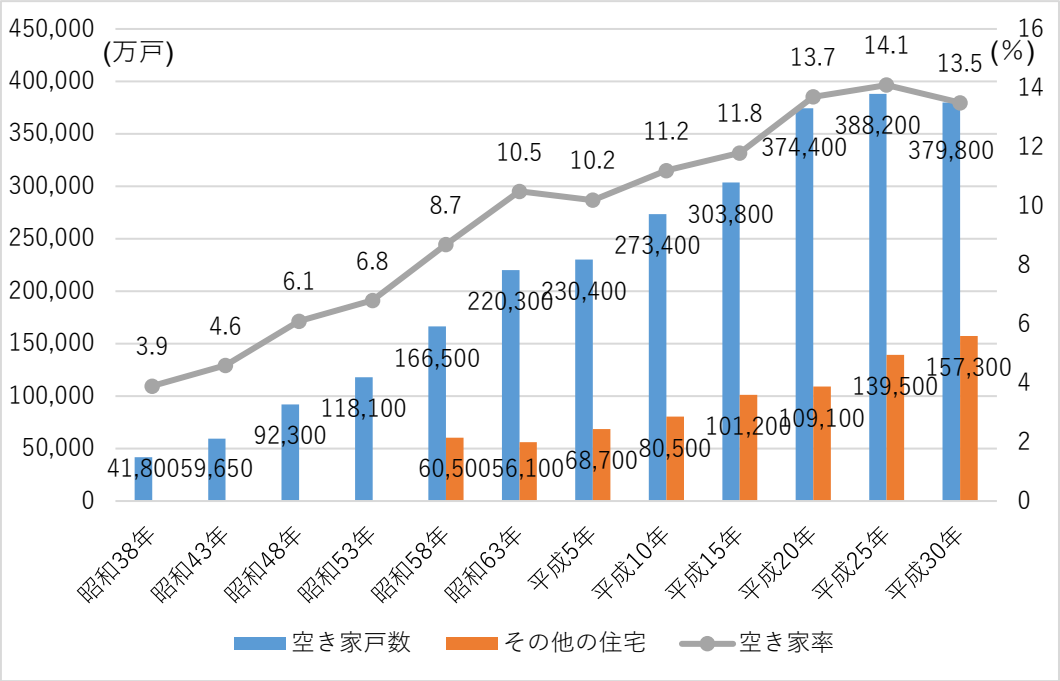


(資料)国土交通省　平成 30 年住宅・土地統計調査

北海道内の空き家数を見ると、平成 30 年では平成 25 年から減少しており、空き家率も同様に、平成 30 年では若干ながら下落しています。しかしながら、現在も続く人口減少及び高齢化の傾向から、空き家数及び空き家率が再び増加・上昇に転じる可能性は十分に考えられます。

一方で、市場に流通していない「その他の住宅」※が増加傾向にあり、管理不良の空き家の割合が上昇していることが読み取れます。

図表 11　道内の空き家率の推移



(資料)国土交通省　平成 30 年住宅・土地統計調査

※「その他の住宅」

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

3　空家等実態調査からみた町内の空家等の現状

本計画の策定にあたり、町では令和 3 年度に町内の空家等の数や分布状況等の現地調査を行い、その後、空家等の所有者等に対してアンケート方式で今後の意向調査を行いました。

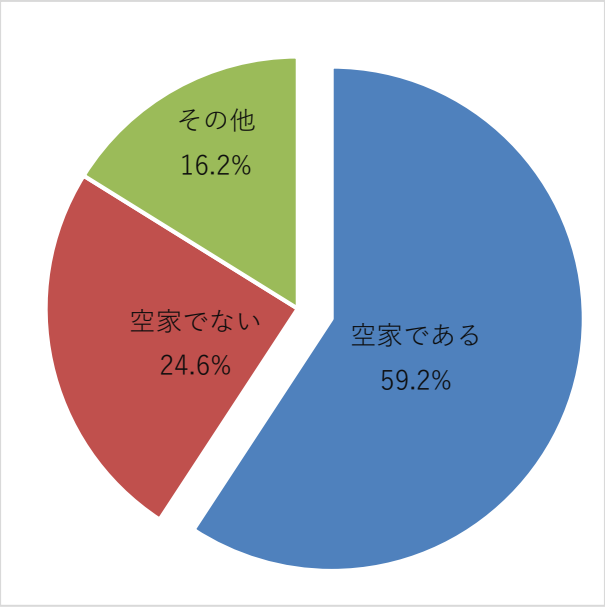
今後、町ではこれらの調査によって得られた情報の整備を進め、対策等の検討を進めます。

（1）現地調査

①　知内町の空家等件数

空家等と推定される建物は、町全体で 231 件が確認されました。前回調査（平成 28 年 12 月 1 日時点）の 145 件から約 59％増加しています。これは、前回調査以降に空家等が増加したほか、空家等候補の抽出及び現地調査の方法を見直すことで、前回調査時から存在していた潜在的な空家等を発見したことが大きな増加要因として考えられます。

図表 12　空家等判定結果の内訳



図表 13　「空家である」以外の主な理由

項目	主な理由
空家でない	・電気使用中であった ・ガス使用中であった ・生活感があった　など
その他	・建物がなく、空き地であった ・外観調査が困難であった　など

②　地区別の件数

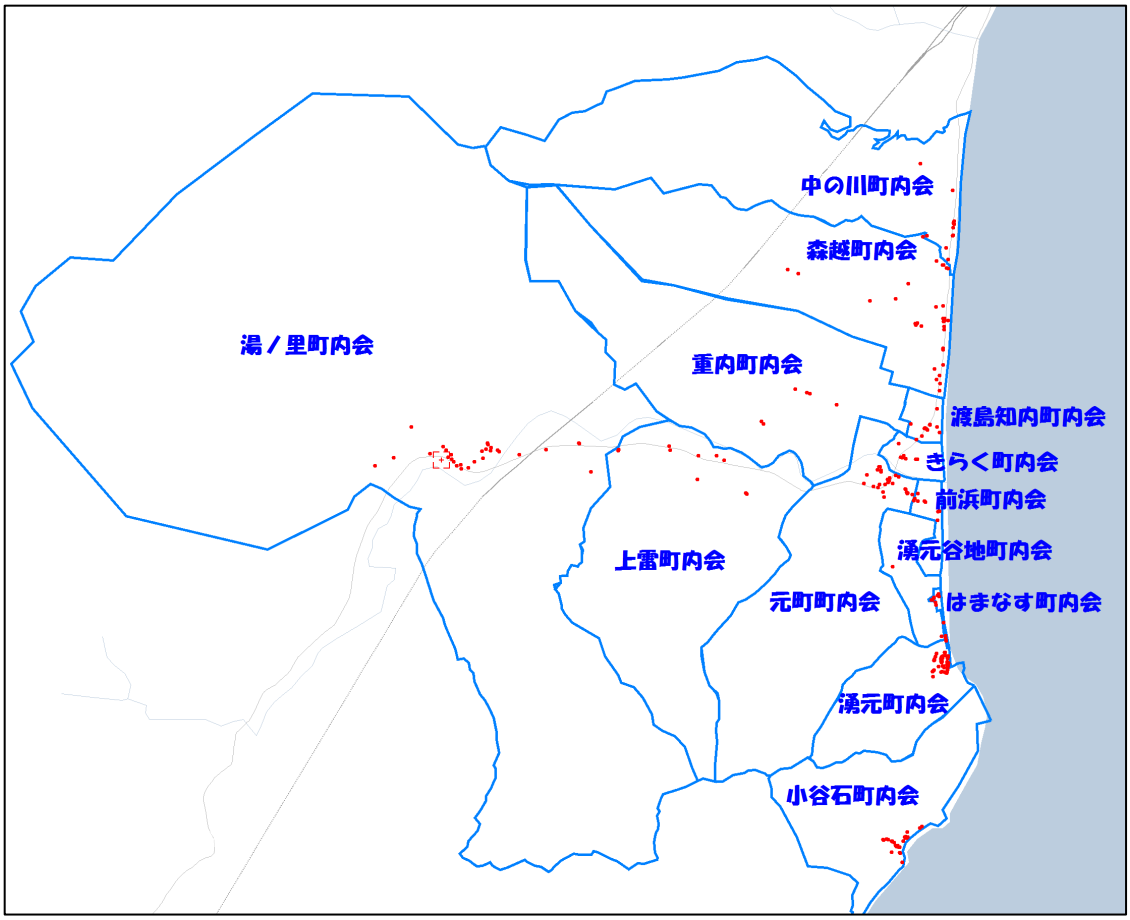
地区別に空家等の分布状況をみると、空家等件数は森越地区、涌元地区、湯ノ里地区、元町地区、小谷石地区が比較的多く、全体の約 4 割を占めます。空家等の増減数について、前回調査との比較を見ると、涌元地区、湯ノ里地区、小谷石が二桁増加を示しており、一般的に人口の減少傾向にある漁村地域、または村落地域において空き家が増加しています。

図表 14　地区別の空家等の件数

単位：件

地区	前回調査	今回調査	増減数
中ノ川	13	12	-1
森越	26	33	7
渡島知内	2	12	10
きらく	1	7	6
重内	11	6	-5
湯ノ里	19	29	10
上雷	8	10	2
元町	17	26	9
前浜	7	10	3
涌元谷地	1	2	1
はまなす	4	14	10
涌元	21	44	23
小谷石	15	26	11
合計	145	231	86

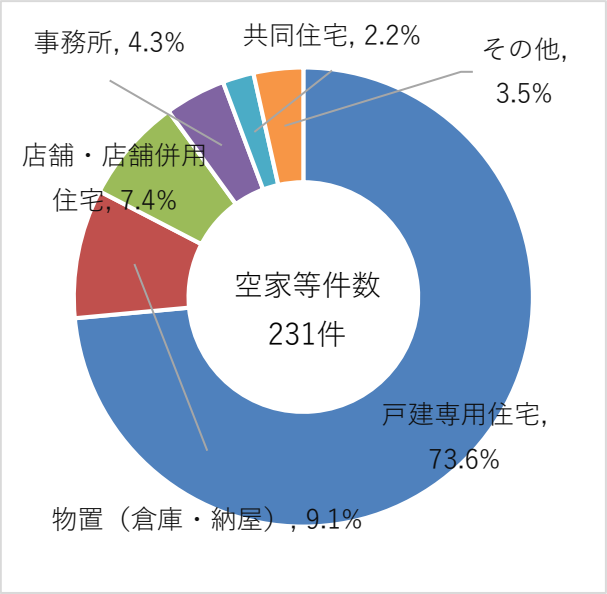
図表 15　地区別の空家等の分布状況



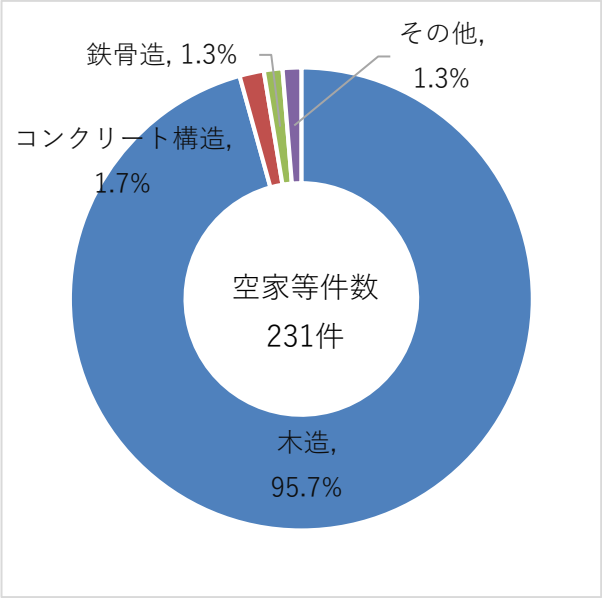
③　用途別・構造別の件数

用途別・構造別に内訳をみると、木造の戸建専用住宅が高い割合を占めています。用途別では戸建専用住宅が 74%、構造別では木造が 96%を占めています。また、階数別では、2 階建が 58%、1 階建が 40%となっています。

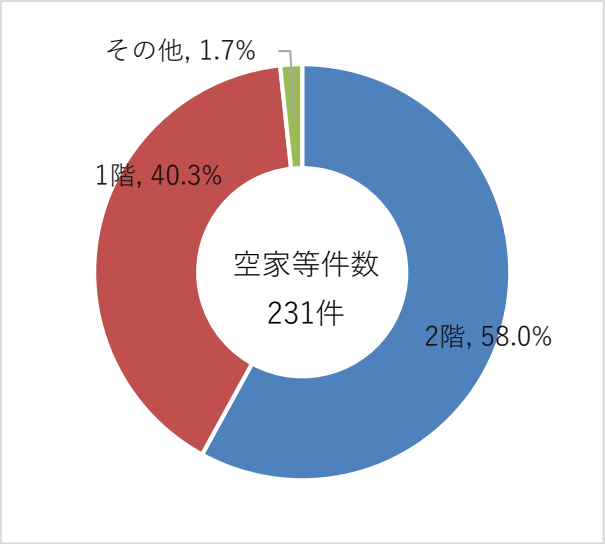
図表 16　用途別空家等の件数



図表 17　構造別空家等の件数



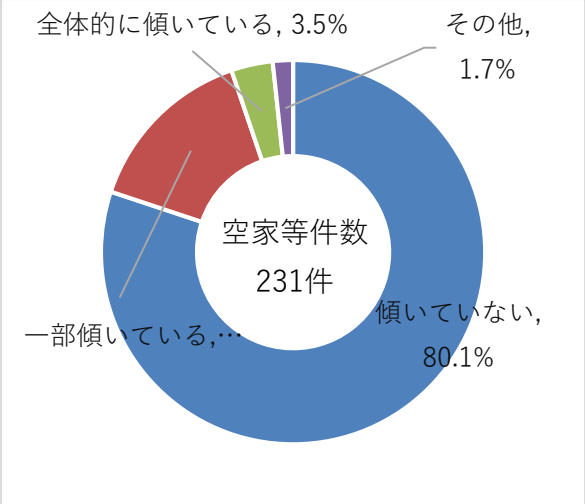
図表 18　階数別の件数



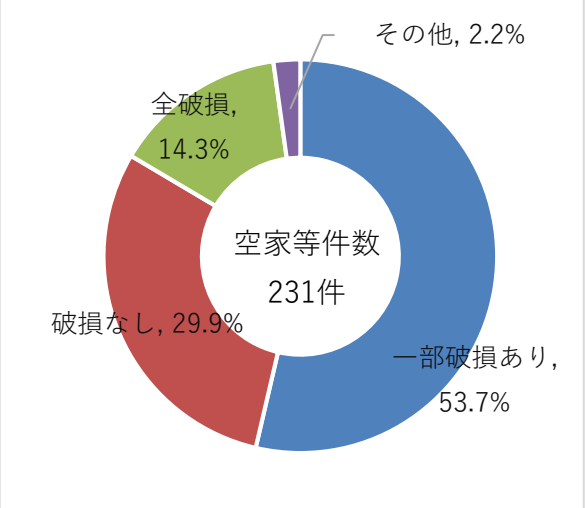
④　建物の状態別の空家等の状況

建物等の状態別に内訳をみると、建物に傾きがある等、緊急的な対処が必要な空家等は少数でしたが、外壁、屋根に破損のある空家等が多く、看板等の付属物、玄関・窓等の破損や敷地の管理状態に問題のある空家等も比較的多く見られました。

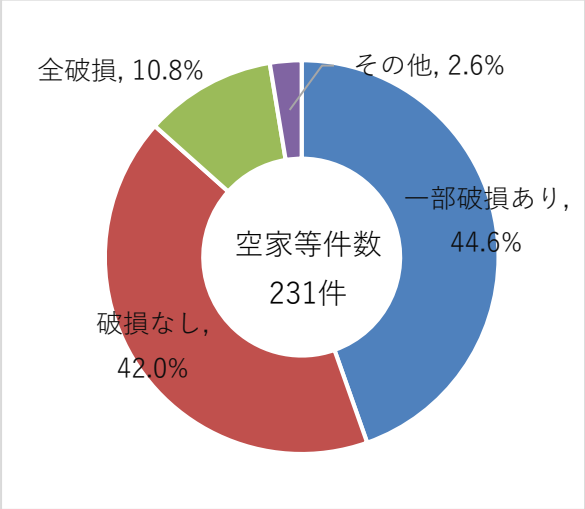
図表 19　建物の傾き



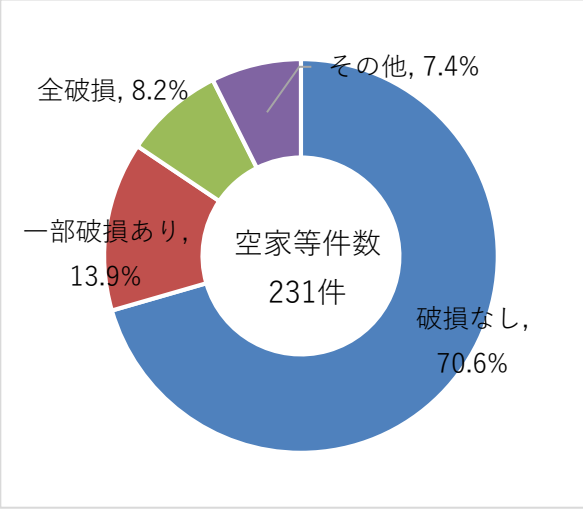
図表 20　外壁の状況



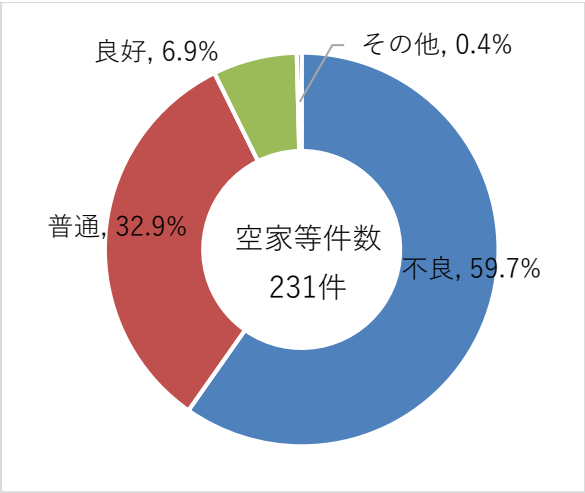
図表 21　屋根の状況



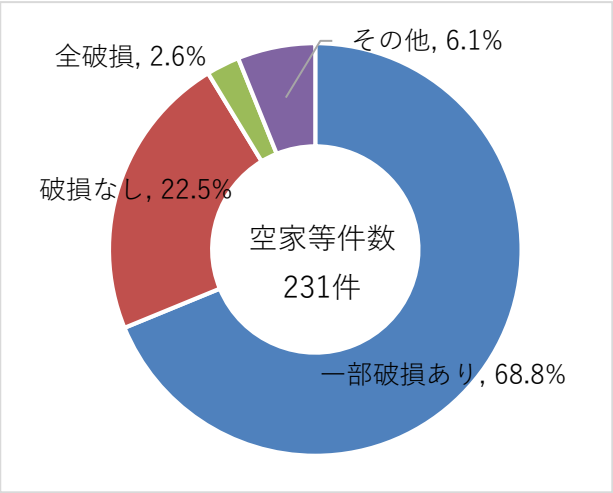
図表 22　窓ガラスの状況



図表 23　庭等の手入れ状況



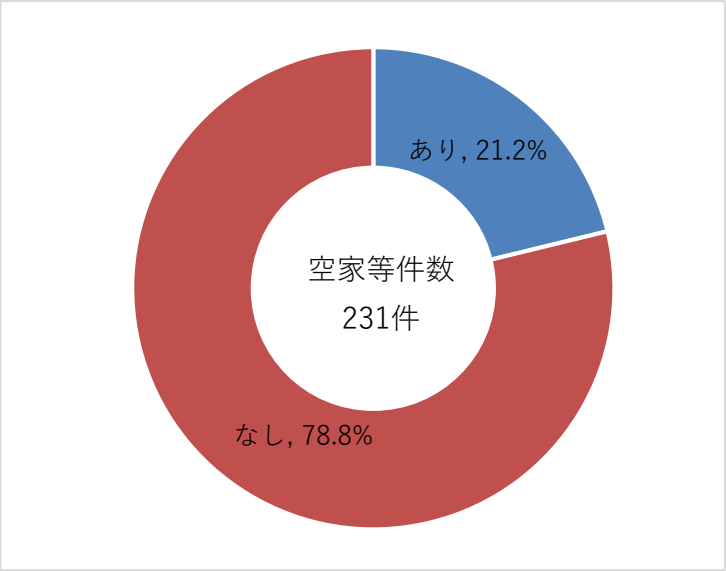
図表 24　附属物(アンテナ等)の状況



⑤　倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態

上記の建物の状況を総合的に考慮して、倒壊危険性のあると推定される空家等の件数は、49 件（空家等全体の 21.2%）でした。

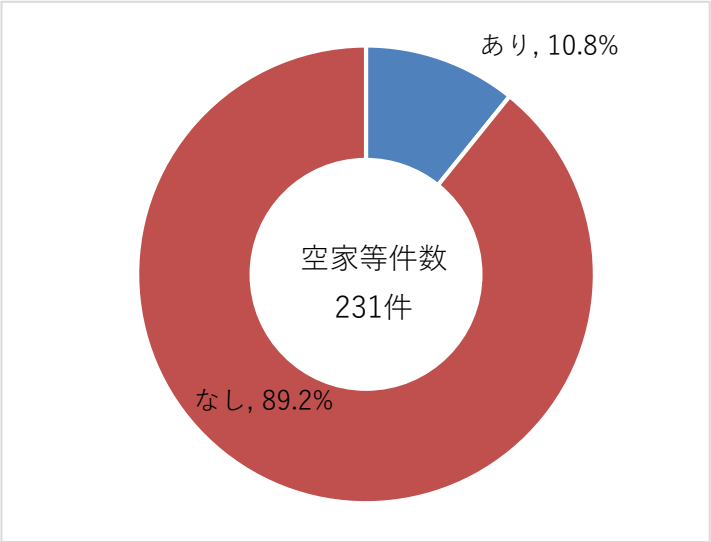
図表 25　倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある空家等の割合



⑥　著しく衛生上有害となるおそれがある状態

建物の状態のほか、衛生上有害な可能性のある空家等の件数は、25 件（空家等全体の 10.8%）でした。

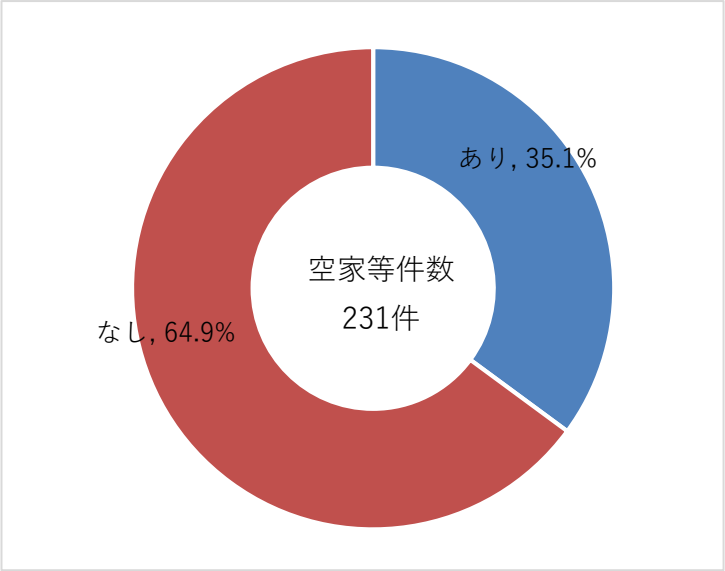
図表 26　著しく衛生上有害となるおそれがある空家等の割合



⑦　著しく景観を損なっている状態

建物の状態のほか、景観上問題があると推定される空家等の件数は、81 件（空家等全体の 35.1%）でした。

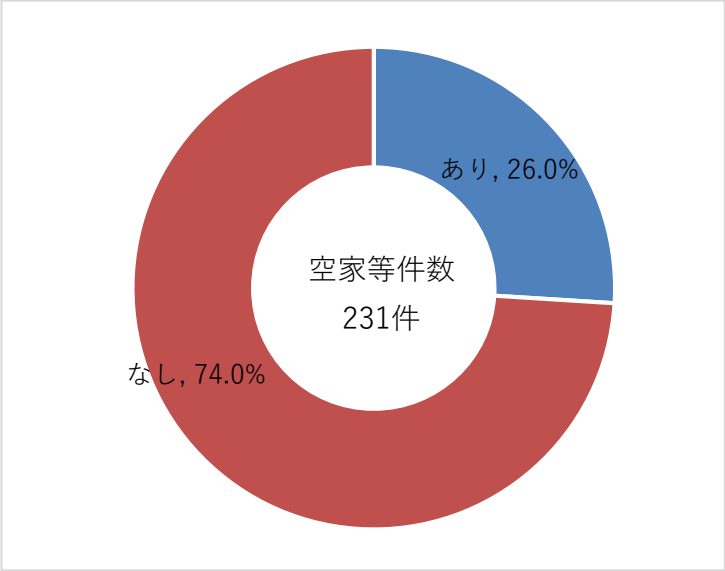
図表 27　著しく景観を損なっています空家等の割合



⑧　周辺生活環境の保全のために放置が不適切な状態

建物の状態のほか、景観上問題があると推定される空家等の件数は、60 件（空家等全体の 26.0%）でした。

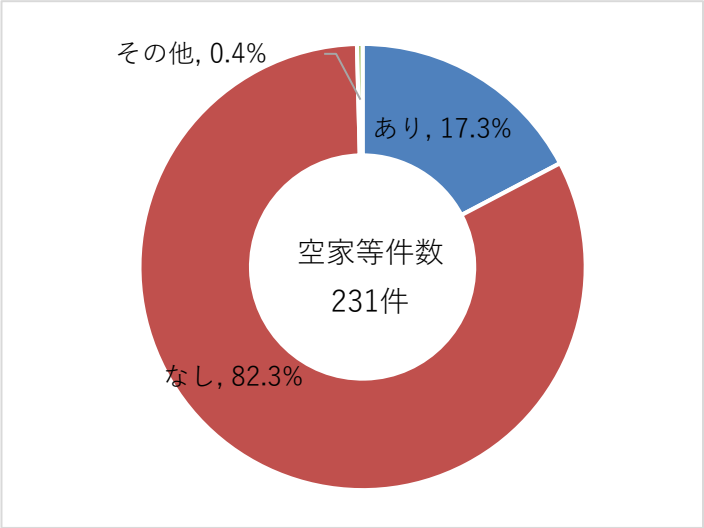
図表 28　周辺生活環境の保全のために放置が不適切な空家等の割合



⑨　第三者へ危害を与える可能性がある状態

建物の状態のほか、第三者へ危害を与える可能性がある空家等の件数は、40 件（空家等全体の 17.3%）でした。

図表 29　第三者へ危害を与える可能性がある空家等の割合



（2）不良度判定の結果

①　空家等の不良度ランクによる分類

本調査では、現地調査により判定した空家等について、不良度判定基準に基づき A～D ランクに分類しました。

不良度判定基準は、本調査結果で得られた建物等の物理的損傷の度合いに応じて評点を設定し、各物件の調査結果に適用することで、不良度を判定する基準です。

本基準で採用する評点は、「手引き」の「住宅の不良度の測定基準」を参考に、建築士等の専門家の意見を踏まえ、各項目の不良な状態を是正するために要する費用の大小のバランスを加味して設定しました。

なお、この「手引き」では、「住宅の不良度の測定基準」の各評点が 100 点以上の場合に不良住宅としており、項目単体の評点が 100 点に満たない場合でも、不良な箇所が複数存在し、その評点の合計点が 100 点を超える場合には、もはや居住の用に供することが困難な住宅と判定することとなります。

本調査ではこの基準を準拠していますが、知内町の空家等の実態に合わせて、各評点が 100 点以上の場合に、「破損個所が多数あり、大修理を要する」（C ランク）と判定し、200 点以上の場合に、「倒壊の危険性があり、解体等の緊急度が高い」（D ランク）と判定しています。

不良度判定基準及び各ランクの判定内容は、下表のとおりです。

図表 30　不良度判定基準

評定区分		評定項目	評定内容	基準点	評点	最高評点
1	構造一般の程度	① 基礎	イ　構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50
			ロ　構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		② 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	構造の腐朽または破損の程度	③ 基礎土台柱またははり	イ　柱が傾斜しているもの、土台または柱が腐朽し、または破損しているもの等 小修理を要するもの	25		100
			ロ　基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの はりが腐朽し、または破損しているもの、土台または柱の数ヶ所に腐朽または破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			ハ　基礎、土台、柱またははりの腐朽、破損または変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		④ 外壁	イ　外壁の仕上材料の剥落、腐朽または破損により、下地の露出しているもの	15		
			ロ　外壁の仕上材料の剥落、腐朽または破損により著しく下地の露出しているものまたは壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
		⑤ 屋根	イ　屋根ぶき材料の一部に剥落またはずれがあり、雨もりのあるもの	15		
			ロ　屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの、または軒のたれ下がったもの	25		
			ハ　屋根が著しく変形したもの	50		
3	防火上または避難上の構造の程度	⑥ 外壁	イ　延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30
			ロ　延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
		⑦ 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		

合計	点

図表 31　不良度判定結果

不良度ランク	判定内容	最大点	点数
A	目立った損傷がなく、そのまま有効活用が可能である	0	0
B	小修理により有効活用が可能である	59	1～59
C	破損個所が多数あり、大修理を要する	119	60～199
D	倒壊の危険性があり、解体等の緊急度が高い	120	120 以上

②　空家等の不良度判定結果

町内全域における推定空家等 231 件について、前述の不良度判定基準に基づいて、調査項目ごとに空家等の不良度（老朽度・危険度）の評点づけを行い、合計点が低いものから順に A ランク～D ランクの 4 段階で判定を行い、修理の規模感などを盛り込んだ不良度判定結果は、次の【図表 32】のとおりです。

「目立った損傷がなく、そのまま有効活用が可能」である A ランク、及び「小修理により有効活用が可能」B ランクは、それぞれ 63 件（27.3%）と 75 件（32.5%）で、合わせて全体の約 60%を占めています。一方、「破破損個所が多数あり、大修理を要する」C ランクと「倒壊の危険性があり、解体等の緊急度が高い」D ランクは、それぞれ 59 件(25.5%)と 34 件（14.7%）で、合わせて全体の約 40%を占めています。

図表 32　不良度判定結果

不良度ランク	判定内容	判定結果	
		件数	割合
A	目立った損傷がなく、そのまま有効活用が可能である	63 件	27.3%
B	小修理により有効活用が可能である	75 件	32.5%
C	破損個所が多数あり、大修理を要する	59 件	25.5%
D	倒壊の危険性があり、解体等の緊急度が高い	34 件	14.7%

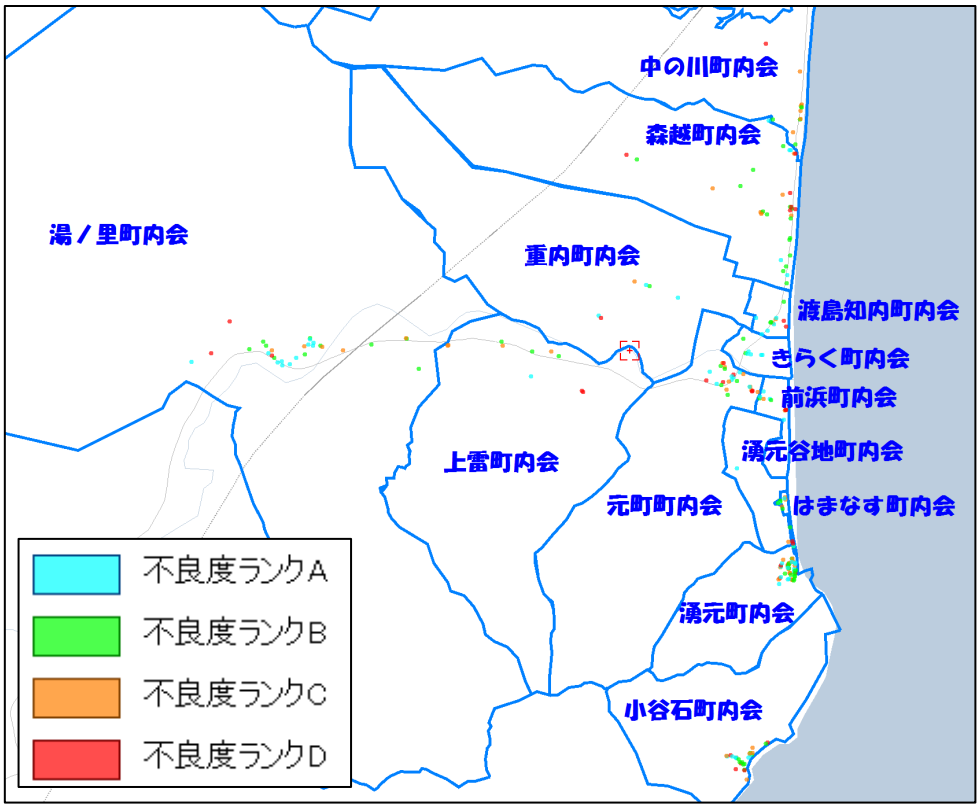
③　地区別・不良度ランク別の件数

不良度判定結果を地区別に表示したものが【図表 33】である。これによると、各地区における不良度ランク別の件数割合は、【図表 32】に示す全体の件数割合と概ね同じ傾向を示しており、空家等の件数が多い地区ほど、ランク A 及び B の件数が多くなります。

図表 33　地区別・不良度ランク別の件数

地区	今回調査(合計)	ランク A	ランク B	ランク C	ランク D
中ノ川	12	0	5	6	1
森越	33	5	15	7	6
渡島知内	12	5	3	2	2
きらく	7	5	2	0	0
重内	6	3	1	1	1
湯ノ里	29	11	10	5	3
上雷	10	1	3	4	2
元町	26	7	5	8	6
前浜	10	4	2	2	2
涌元谷地	2	1	0	1	0
はまなす	14	3	6	3	2
涌元	44	12	14	14	4
小谷石	26	6	9	6	5
合計	231	63	75	59	34

図表 34　地区別・不良度ランク別の空家等の分布図



（3）空家等所有者への意向調査

現地調査結果で空家等と推定される 130 人の建物の所有者等に対し、アンケート調査票を郵送し、アンケート形式での意向調査を実施しました。

なお、アンケート票の設問の構成は、以下のとおりです。

問１：空家等所有者の年齢・世帯

問２：現在の使用の有無・頻度

問３：空家等になっている期間

問４：空家等になったきっかけ

問５：現在の空家等の状態

問６：空家等で困っていること

問７：維持管理の有無・管理主体・管理を行っていない場合の理由

問８：空家等の取り壊し、改修等の予定

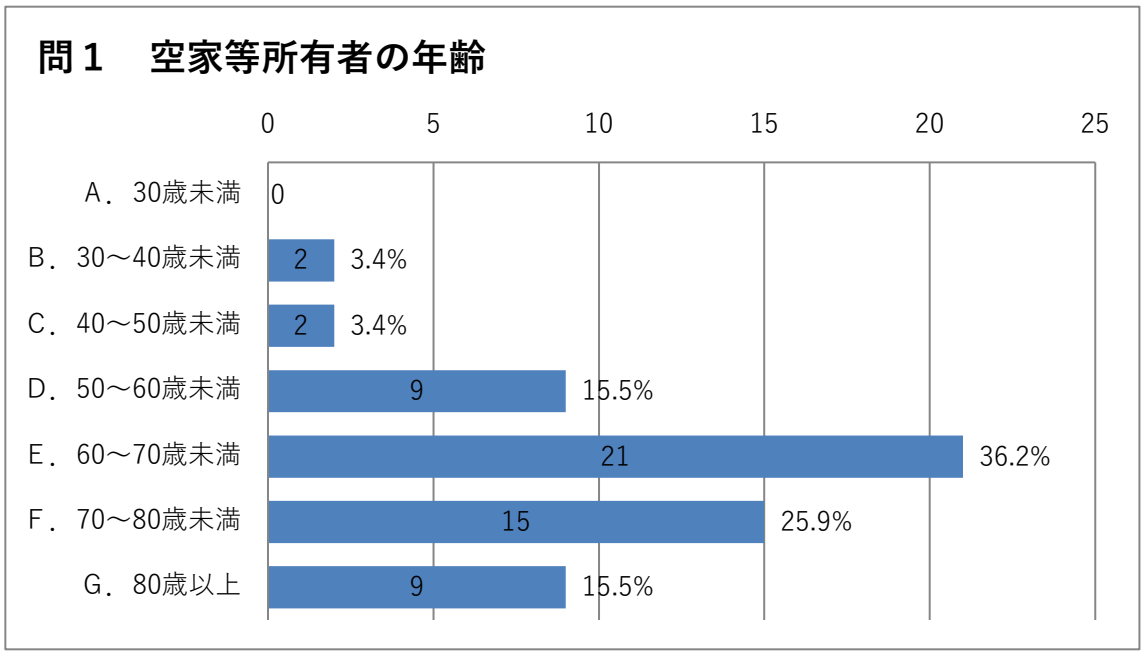
問９：利活用の意向・条件

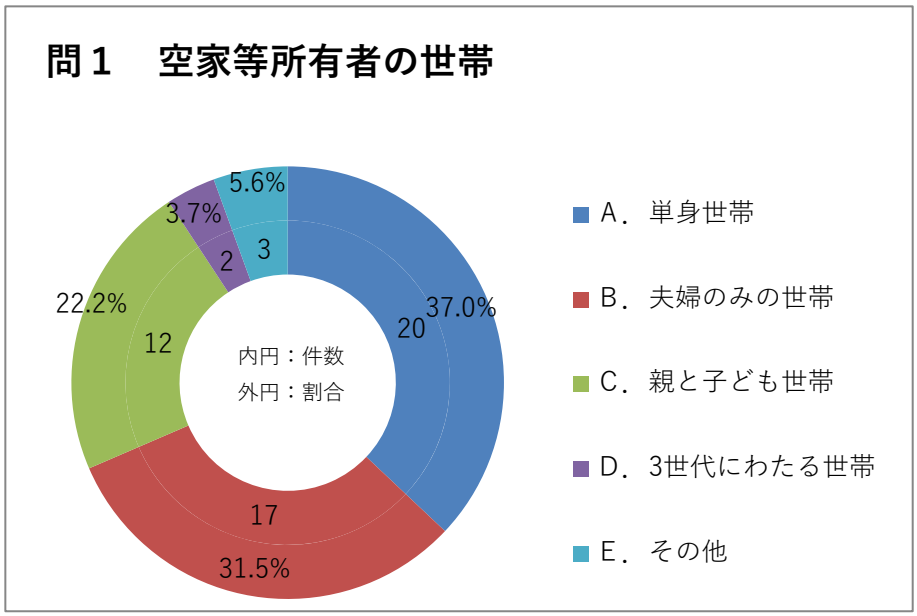
問１０：知内町に期待する空家等に対する支援策

空家等と推定される物件の所有者等 130 人に対し、意向調査票（様式は資料編参照）を郵送したところ、61 件の回答がありました。（令和 4 年 1 月 31 日時点の回答件数、回収率は約 47％）

①　空家等所有者の年齢・世帯

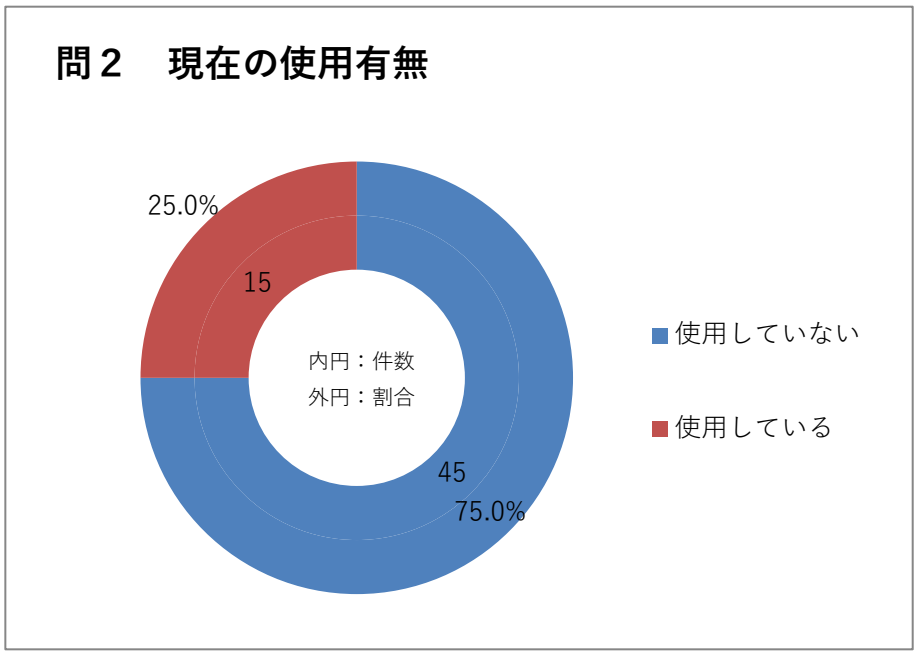
本町の空家等所有者等は、「60～70 歳未満」の割合が最も多く、全体の約 36％を占めている。また、70 歳以上の高齢者の割合が約 41％を占めており、そのうち、「80 歳以上」が約 16％である。また、世帯構成では、「単身世帯」が全体の 37％と最も多くを占め、「夫婦のみの世帯」が約 32％となりました。

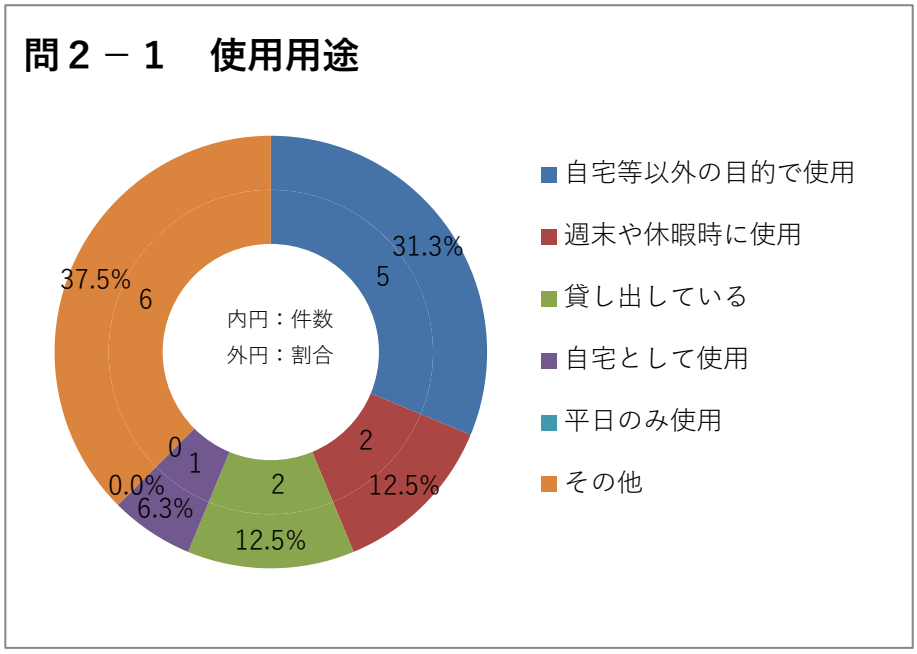


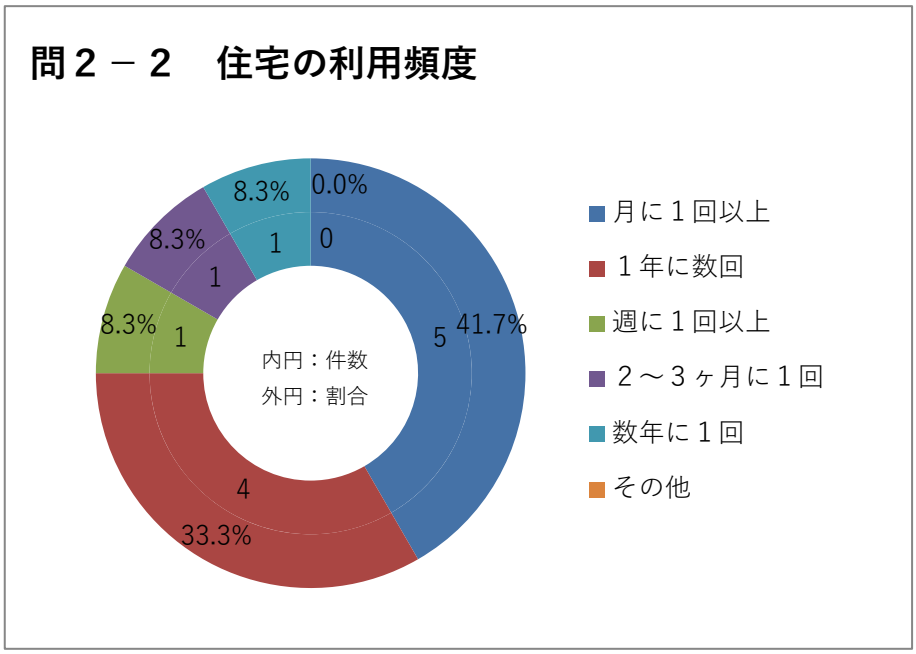


②　現在の使用の有無・頻度

空家等と推定される所有者等のうち、現に空家等を「使用している」と回答した件数は全体の約 25％であり、使用用途は「自宅等以外の目的で使用」が比較的多く（全体の約 31％）、その利用頻度は「月に 1 回以上」（約 42％）、「1 年に数回」（約 33％）が多くの割合を占めます。

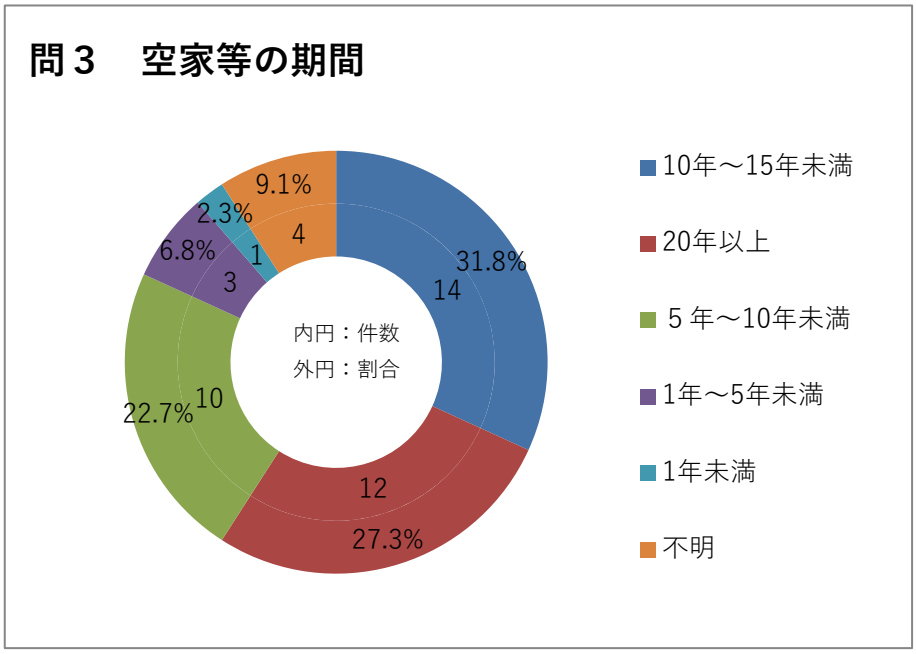






③　空家等になっている期間

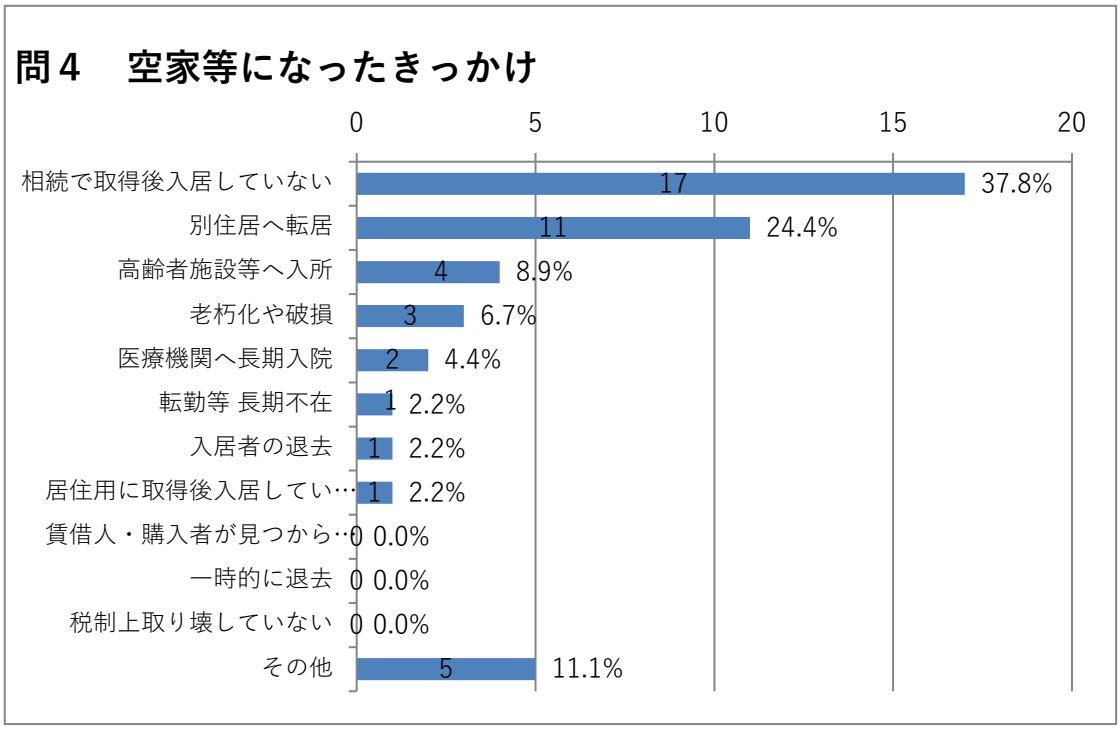
空家等になっている期間は「10 年～15 年未満」が全体の約 32％と最も多く、次いで「20 年以上」（約 27％）、「5 年～10 年未満」（約 23％）の順となっています。10 年以上の長期にわたる空家等の期間が全体の約 6 割を占めていることから、空家の常態化がうかがえます



④　空家等になったきっかけ

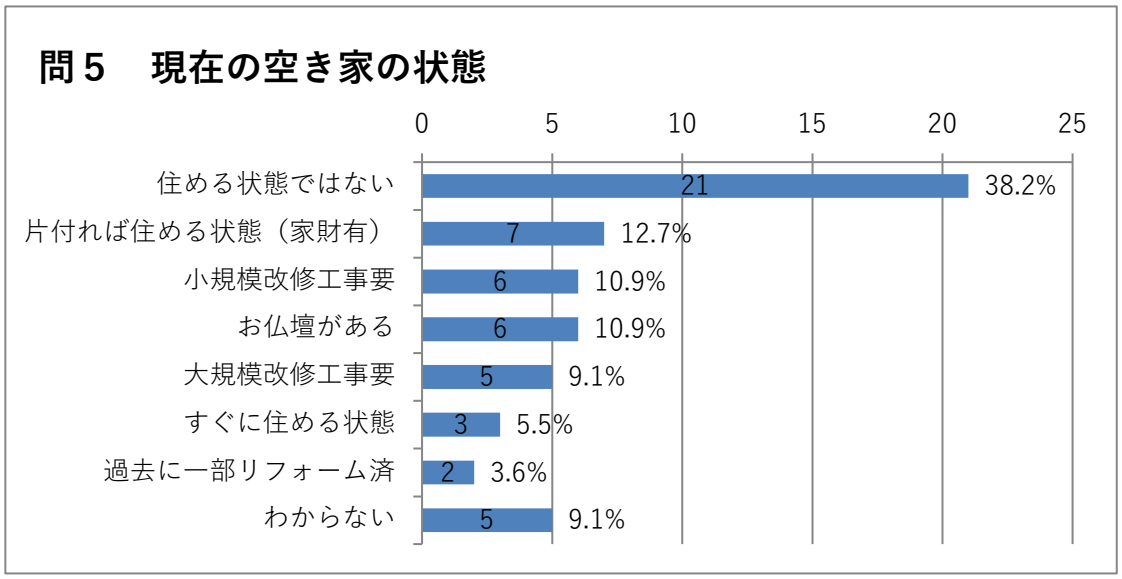
空家等になったきっかけとしては、「相続で取得後入居していない」が最も多く、全体の約 38％を占めており、次に多いのが「別住居へ転居」の約 25％である。このほか、「高齢者施設等へ入所」が約 9％です。

本町における空家化の傾向として、相続による取得や別住居への転居等に伴い、建物所有者が居住しなくなった後の利用が決まらずに、空家化するケースが比較的多いと考えられます。これは、建物所有者以外の需要者に対する売却・賃貸の二次利用が進んでいないとも言えます。



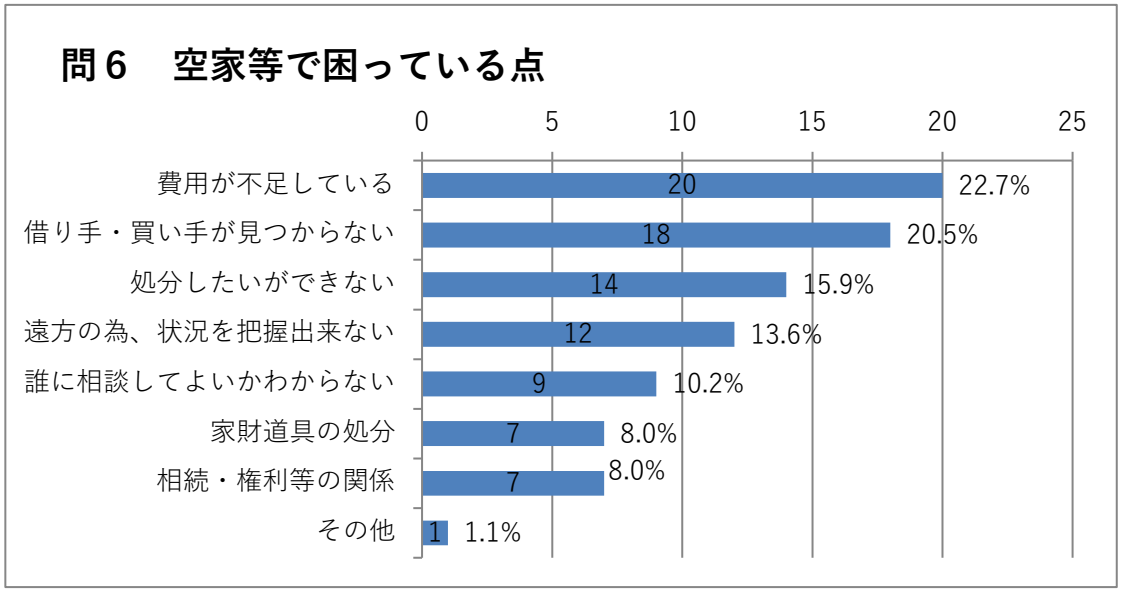
⑤　現在の空家等の状態

現在の空家等の状態として、「住める状態ではない」が全体の約 38%を占めており、空家等の多くが管理・修繕等されていないことが予想されます。



⑥　空家等で困っていること

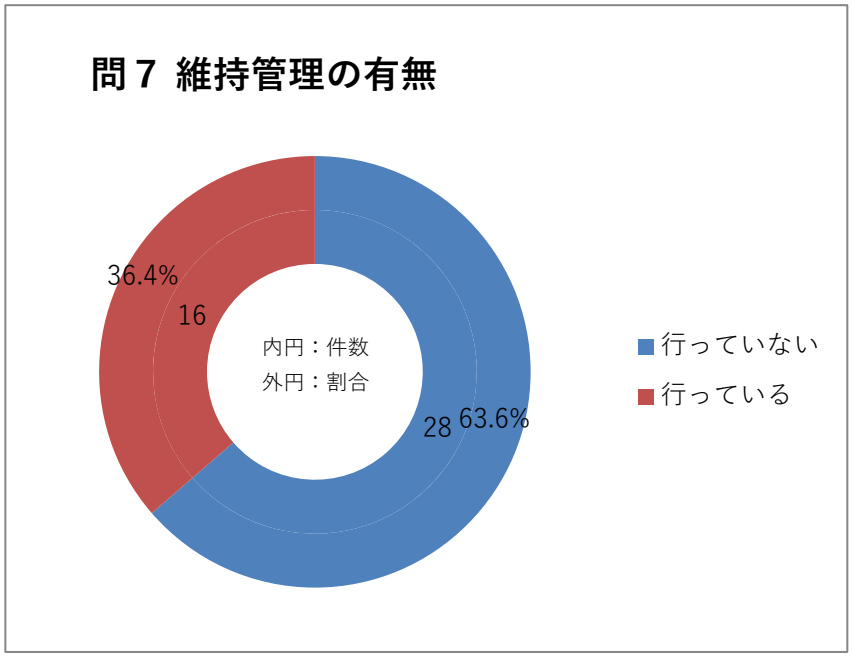
空家等に対して、「修繕や取壊しを行いたいが費用が不足している」（約 23%）、「借り手・買い手が見つからない」（全体の約 21%）、または「処分したいができない」といった回答が比較的多く、空家等の所有者は空家等に対して、何かしらの対応を講じたいと考えているものの、実現できていないことがうかがえます。

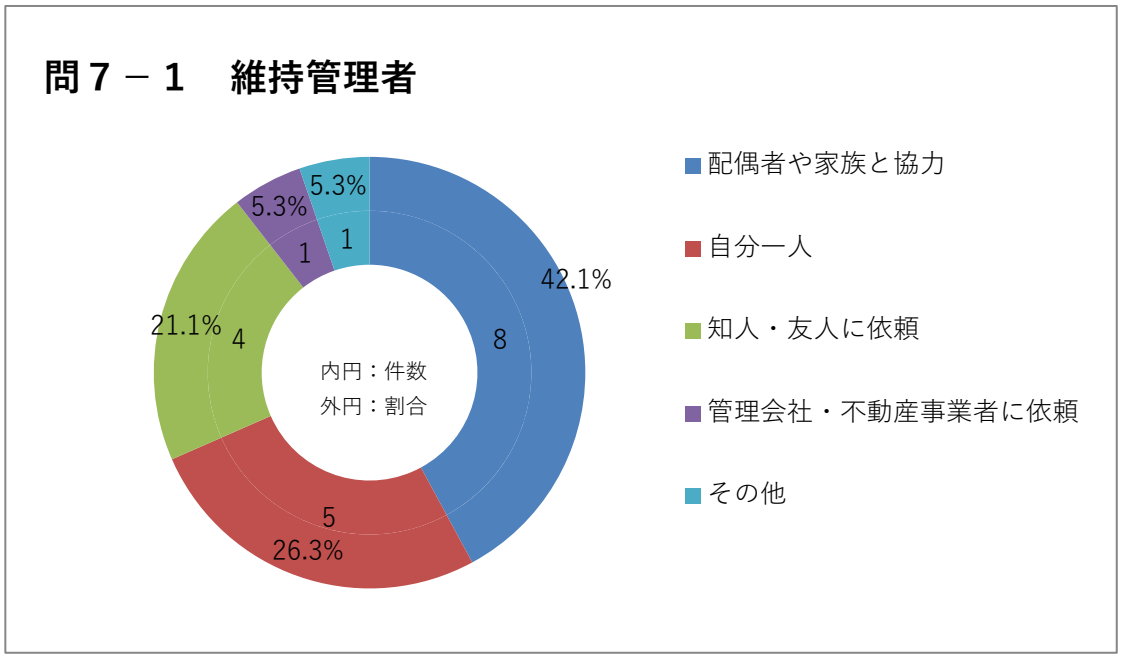


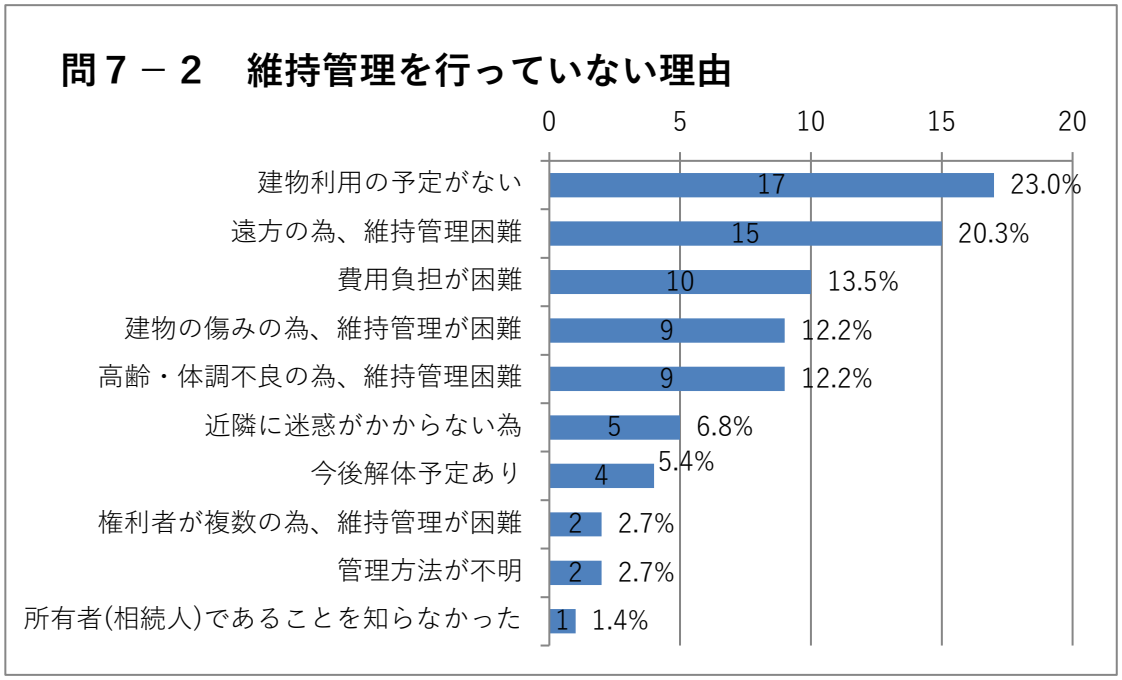
⑦　維持管理の有無・管理主体・管理を行っていない場合の理由

空家の約 64％が維持管理を「行っていない」と回答しており、その理由として「建物利用の予定がない」（全体の約 23％）、及び「遠方の為、維持管理困難」（約 20％）が比較的多く、このほか、「費用負担が困難」（約 14％）、「建物の傷みの為…」（約 12％）、及び「高齢・体調不良の為…」（約 12％）が続いています

一方で、維持管理を「行っている」と回答した建物所有者のうち、「自分一人」との回答が全体の約 26％を占めています。今後、更に高齢化が進むことで、所有者単独での維持管理が困難となり、維持管理されない空家等の増加が懸念されます。

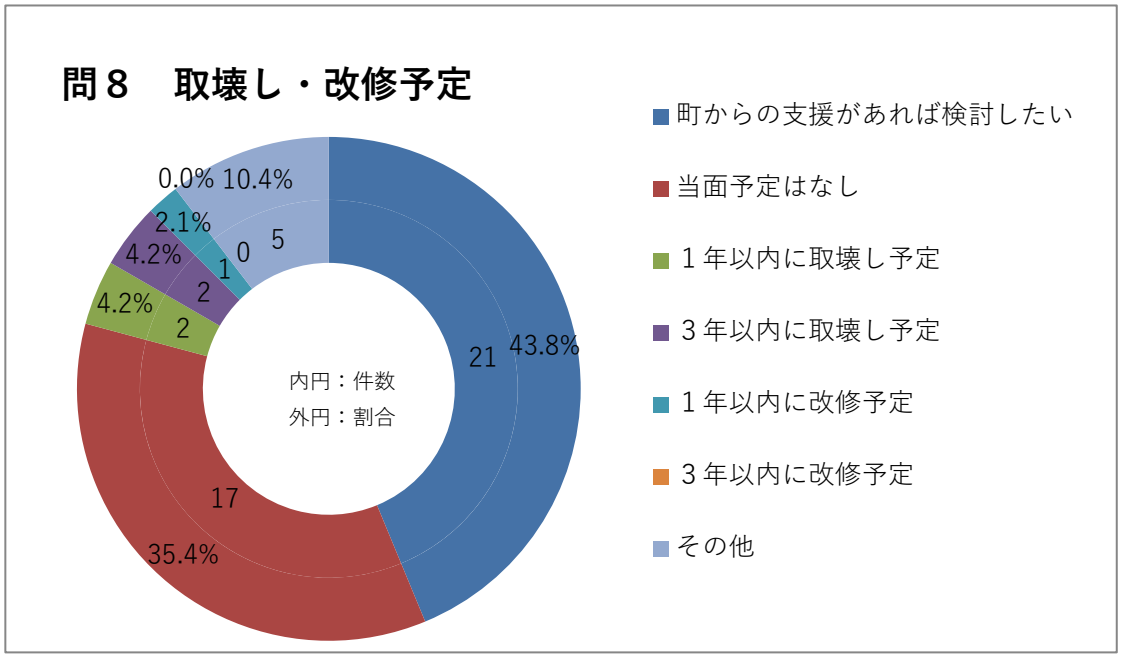






⑧　空家等の取り壊し、改修等の予定

回答者の約 44％が「町からの支援があれば検討したい」と考えており、町の支援に期待していることがうかがえます。一方で、「当面予定はなし」が約 36％であり、空家等への対応を促す施策が望まれます。



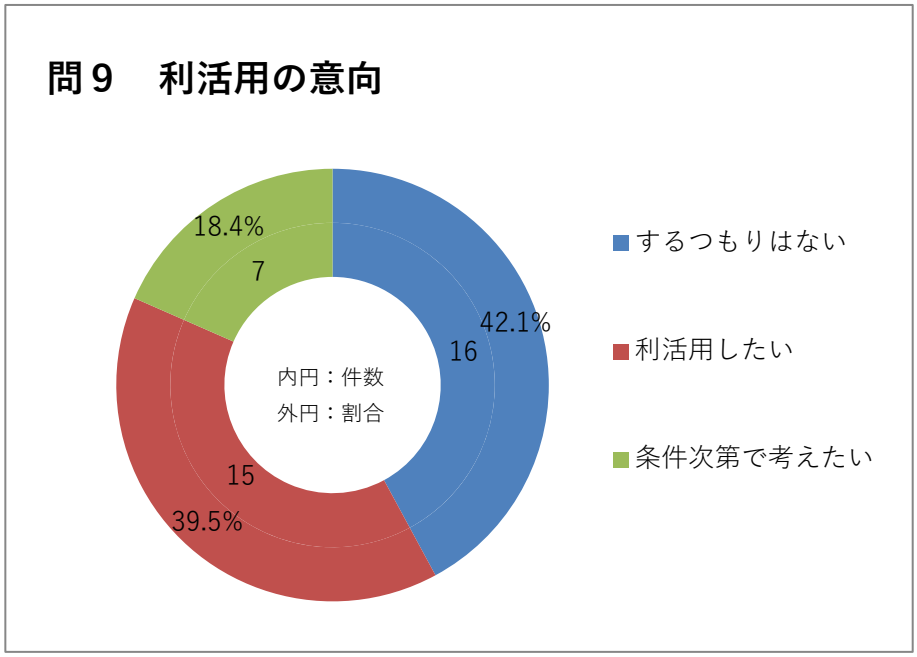
⑨　利活用の意向・条件

空家等を「利活用したい」（約 40%）とする回答と、「するつもりはない」（約 42%）とする回答の割合が拮抗しています。一方で「条件次第で考えたい」（約 18%）とする回答もあり、利活用の環境構築や情報の整備によって、利活用の割合がさらに高まることが期待されます。

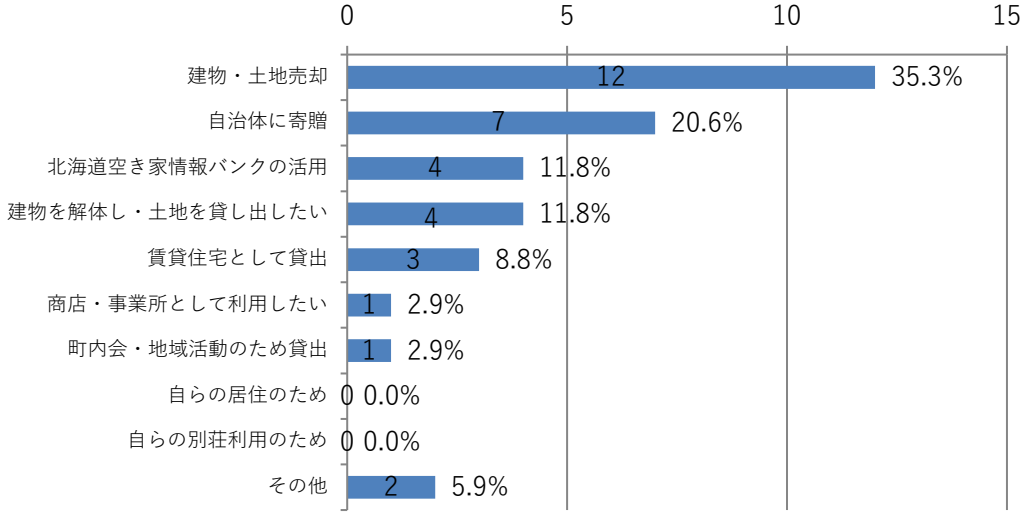
また、「利活用したい」と回答した建物所有者等のうち、約 36%が「建物・土地売却」を検討しており、約 21%が「自治体に寄贈」を検討しています。

さらに、「条件次第で考えたい」と回答した建物所有者等のうち、50%が「町からの空家等活用に対する支援があれば」利活用を検討したいと考えています。

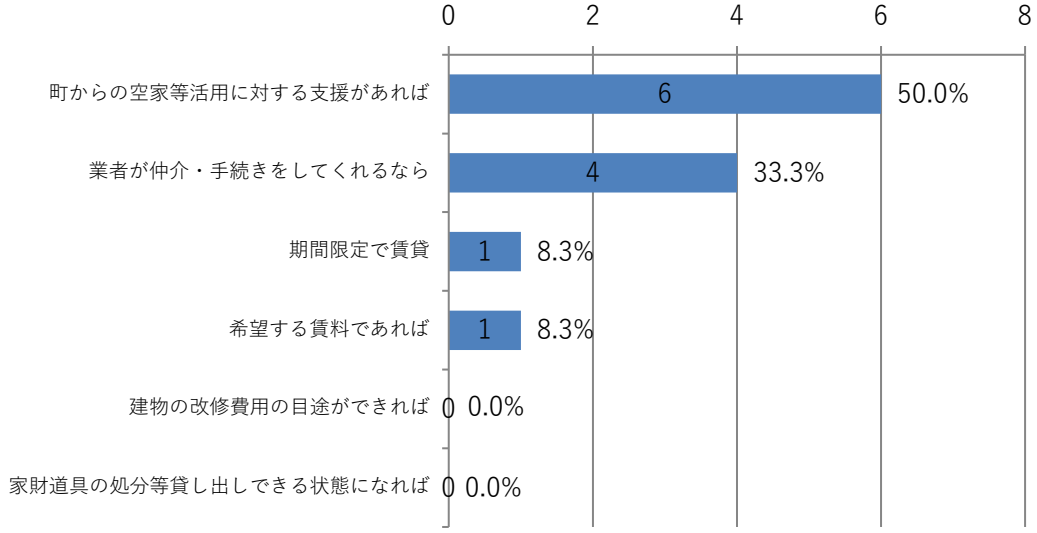
このほか、「するつもりはない」と回答した建物所有者等の考えとして多かったのが「貸せる、売れるとは思わない」（約 26.5%）、「費用をかけたくない」（約 24%）であった。

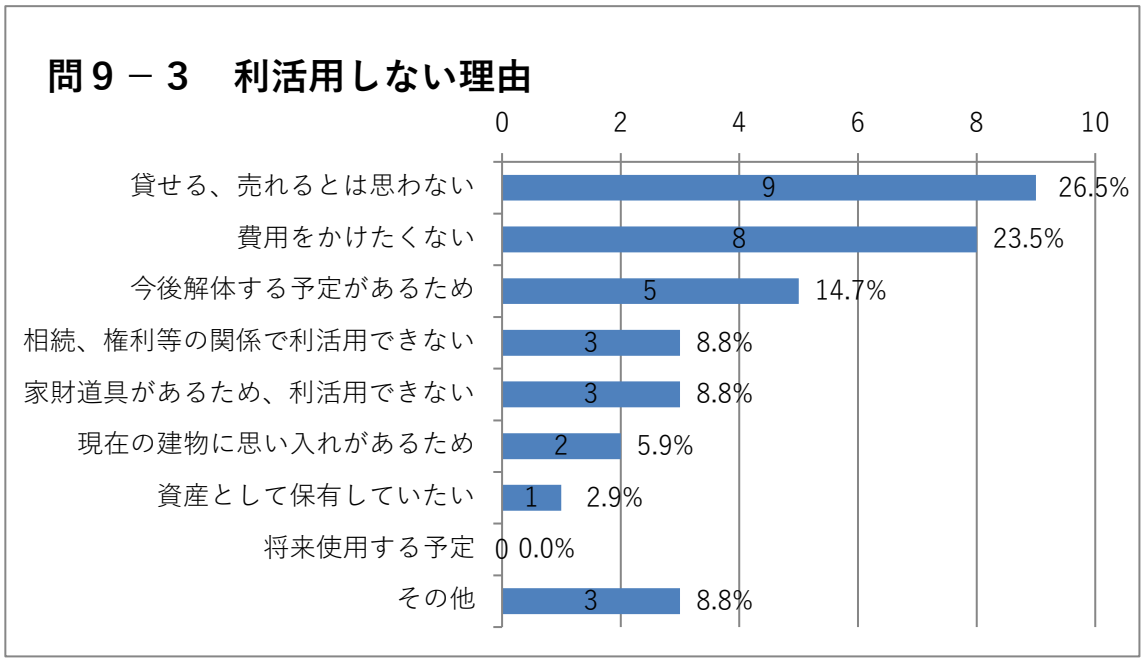


問９－１　空家等の利活用方法



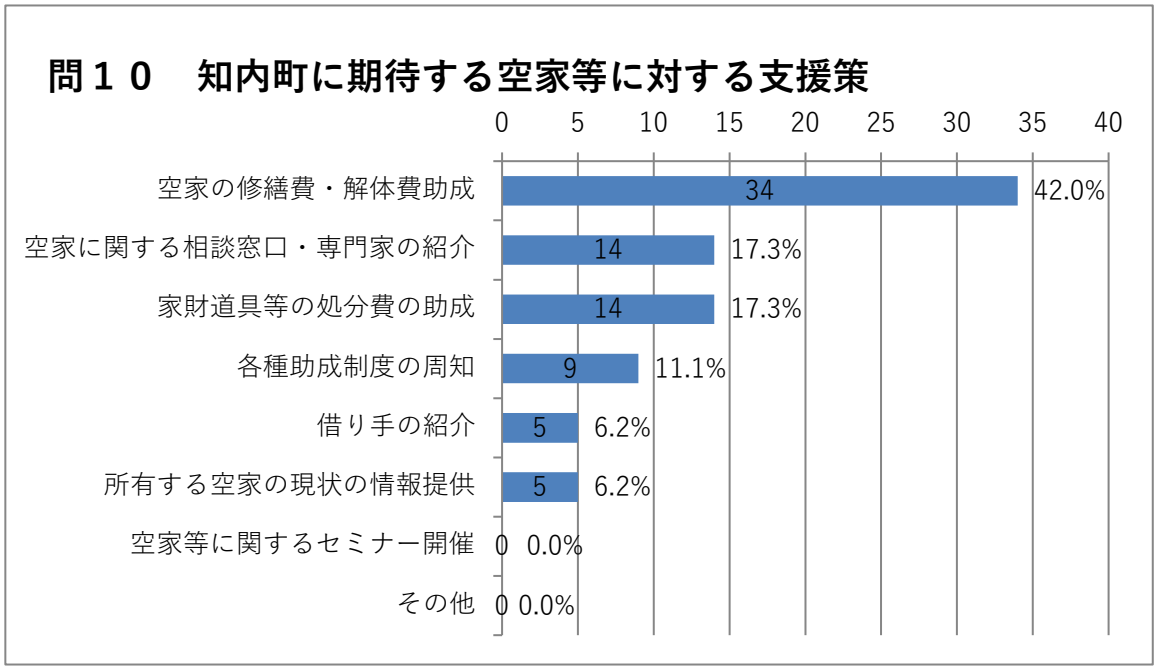
問９－２　空家等の利活用条件





⑩　**知内町に期待する空家等に対する支援策**

回答数として最も多かったのが、「空家の修繕・解体費助成」（約 42％）であり、次いで「空家に関する相談窓口・専門家の紹介」（約 18％）、「家財道具等の処分費の助成」（約 18％）となっています。



（4）空家等実態調査のまとめ

本件調査では、現地調査による空家等の特定並びに不良度判定を実施しました。その結果、町内の高齢化等を背景に空家等が増加傾向にあり、不良度判定にあたっては、破損個所が多数あり、大修理を要するＣランク及び倒壊の危険性が高いＤランクが全体の約４割を占めることが明らかとなりました。このため、町内の景観・安全を維持するためには、危険な空家等への対応が強く求められます。

また、空家等所有者に対する意向確認を実施したところ、町内の空家等の所有者等は高齢者が多く、また、空家等になったきっかけとしては、相続、別住居への転居をあげる回答が多くありました。

所有者等が空家等で困っていることとして、費用の不足、賃貸できないといった回答が多くありました。

維持管理できない理由として、遠方に住んでいるためとの回答が比較的多い結果となりました。

空家等の利活用については４ 割程度の所有者が利活用を望んでいる一方で、利活用するつもりがないとの回答も ６ 割程度ありました。

利活用の条件としては、町の支援を望む回答と、修善費用の目途をあげる回答が多くあった。また、町に対しては、空家等の修繕・解体の助成を望む回答が多く、相談窓口の開設・専門家の紹介、各種制度の周知等が続く結果となりました。

4　第１期計画の取組実施状況と今後の課題

第１章で示したとおり、本町の人口構造や地域経済等を取り巻く状況の変化を踏まえた効果的な計画を策定するために、第１期計画における施策の取組実施状況を踏まえ、計画の各段階に関する評価及び課題を整理して、計画見直しの方向性を検討します。

第 1 期知内町空家等対策計画では、空家法に基づき三つの観点（発生抑制・有効活用・適正管理）による空家等対策を総合的かつ計画的に推進してきたところです。

（１）空家等の発生抑制

空家等は社会・経済情勢の変化や地域実情などの様々な要因により「空家等」となります。本町の空家等は約 200 件存在していますが、地域ならではの戸建て所有率の高さや高齢化率の増加などから、今後ますます空家等になる可能性は高くなることが懸念されます。

また、空家等は放置された時間が長ければ長いほど、管理不足や相続に関することが複雑化され、いずれは「特定空家等」のような危険な空家等になることになります。

そのため、本町では、空家等の発生を抑制するために、町の広報誌等を積極的に活用しながら所有者等に関する責務についての情報発信や専門家による無料相談窓口の開設、空や家等対策セミナー、窓口部局や建設部局との連携による空家等の把握などを行ってきました。

戸建て所有者等の意向や今後の空き家等の管理・相続に関する相談の解決、更には北海道空き家情報バンクへの登録の斡旋などが図られたため、今後も関係機関や他の関係課などと連携しながら継続した取り組みが必要であると考えます 。

【第１期計画の取組実施状況（空家等の発生抑制）】

①	相談窓口の開設（空家に対する相談、景観、苦情等）
	役場担当課にて随時受付
②	町民への情報発信（広報誌、啓発パンフレット作成、ホームページ）
	広報誌、固定資産税納付書へのチラシ同封、町ホームページ等を活用した制度案内と啓発
③	単身高齢者世帯の住まいの把握・見守り・将来発生予防
	高齢者訪問安心見守りサービスの実施（社会福祉協議会委託） 独居世帯の死亡届、施設入所時の担当課との情報共有
④	空き家対策セミナーの開催（相続・所有者責任・町内会の役割）
	北海道が主催する空き家相談会への参加 町が主催する空き家相談会の開催
⑤	専門家団体との連携・相談窓口の紹介
	空家対策協議会における司法書士との連携 空き家・相続に関する無料相談窓口の紹介（函館弁護士会、札幌司法書士会等）
⑥	地域住民・関係団体等との連携による空き家の状況把握
	町内会・町民からの情報提供（管理不全） 保健福祉部局からの情報提供（所有者死亡・施設入所等による空き家発生）

（２）空家等の有効活用

本町の「空家等」のなかには、良質な空家等もあり、有効活用可能な空家等が存在しています。そのため、「需要」と「供給」のマッチング対策を図るため、平成 30 年度より空家等の利用促進を図ることを目的とした「リフォーム支援事業」と良質空家等のストックの充実化を図ることを目的とした「利用促進支援事業」の 2 つの事業を展開してきました。

2 つの事業を実施することで、北海道空き家情報バンクの登録が促進され、空家等の売買や賃貸が進められてきました。本町では都市圏等への人口流出が進んでおり、人口減少が顕著化していますが、北海道空き家情報バンクを通じて移住に繋がった事例もあります。

次に、空家等を活用した「民泊」については、「住宅宿泊事業法」が制定され、インバウンドや短期滞在型観光客を対象とした、空家等の利活用が図ることが期待されたため、「北海道空き家モデル事業」の一つの取り組みとして民間企業との意見交換や現地調査などを行い進めてきたものの、運営や費用に関する課題などの理由から、実現に

は至っていない状況であります。

そのため、空家等を活用した「民泊」の推進については、町内の民間企業の圧迫や新型コロナウイルス感染症の影響によるインバウンドの減少、運営費用の課題などから、今後も事業展開については困難な状況と判断されます。

一方、知内町社会福祉協議会では、空家等を活用した高齢者コミュニティ施設「ころない」の整備を行い、転倒予防教室などの各種高齢者事業を実施してきました。高齢者の生きがいの創出と空家等の有効活用が図られたため、今後も継続した事業展開が必要であると考えます。

【第１期計画の取組実施状況（空家等の有効活用）】

①	地域材を活用した助成制度の実施
	地域材を使用した住宅等の増改築支援制度開始（地域材の使用量に応じ最大 100 万円補助） 平成 29 年度　地域材を使用した住宅等の増改築支援制度開始 平成 31 年度　平成 31 年度終了　※活用 28 件中、空家等を活用したものは１件
②	その他修繕費用の助成制度創設の検討
	リフォーム支援制度開始（最大 100 万円補助） 平成 30 年度　リフォーム支援制度開始 令和　3 年度　制度一部改訂（自ら居住に限定の要件廃止）　活用 4 件
③	北海道空き家バンク登録の活用（斡旋・登録支援）
	北海道空き家情報バンクの活用開始 平成 29 年度　北海道空き家情報バンク活用開始、広報誌等での活用周知 総登録数 12 件（うち成約 6 件）
④	北海道空き家バンク登録に向けた空家等活用希望者に対する詳細調査
	北海道空き家情報バンクの活用開始 平成 29 年度　北海道空き家情報バンク活用開始、広報誌等での活用周知 登録シートの活用、相談の都度対応
⑤	空き家有効活用の方針（エリア区分、状況、活用方策の検討）
	小谷石地区旧秋田家の活用方法検討（小谷石再生プロジェクト） 平成 31 年度より、教育大学函館校の活動拠点として位置づけられ、小谷石再生プロジェクトとして生徒と地域住民、行政が連携して活用方法（活動の拠点、民泊、地域住民コミュニティ施設など）として検討されてきたものの、生徒の入れ替わりや先生の異動などにより活動が衰退。現在は、特に活用も検討されていない状況。老朽化が進むことから今後維持管理を懸念するところである。

⑥ 空き家を活用した「民泊モデル」実証事業の実施	
	民泊モデル実証事業 平成 29 年度に北海道のモデル事業の取組みとして実施。民間運営会社（東京都）と意見交換や地域調査を実施してきたものの、委託料の関係や地域宿泊業との調整により事業はストップしている状況。現在、新型コロナの影響もあり、新たに宿泊業などを展開することは当面難しいと判断される。 **空き店舗の民泊事業者登録（東京都事業者）** 平成 31 年度に森越地区旧喫茶店空き店舗を東京都の事業者が購入。インバウンドが盛んであったため、民泊として活用を図ろうと自らリフォーム等を実施していたが、令和 2 年 2 月火災により全焼し、現在は焼け跡が放置されている状況である。
⑦ 空き店舗活用に向けた検討	
	空き店舗の民泊事業者登録（東京都事業者） 森越地区旧喫茶店空き店舗の活用を予定も令和 2 年 2 月火災により全焼。その他、知内商工会が空き店舗の地域実態調査を実施したものの、それ以降特段の活用方法等の意向はない。
⑧ 空き家対策セミナー（空き家等を活用した利用方法など）	
	知内町内会連合会と共催で空き家等に関する研修会の開催 ・町の空き家等の実態に関すること ・北海道の空き家等の実態に関すること ・空き家問題と司法書士の役割に関すること **北海道が主催する空き家相談会への参加** **町が主催する空き家相談会の開催**
⑨ 高齢者コミュニティ施設活用拡大・普及	
	高齢者コミュニティ施設の開設 元町にある空家を活用して高齢者のコミュニティ施設「ころない」を平成 28 年度に開設（運営主体：知内町社会福祉協議会）。高齢者のコミュニティ施設として、様々な活動が実施されてきた。他地域への展開も視野に入れてはいるものの、新型コロナの影響などもあり 1 ケ所のみになっている。

（3）空家等の適正管理の推進

町内の「空家等」のなかには、著しく景観を損なう空家等や第三者へ危害を与える可能性のある危険な空家等が存在しています。

本町では、そのようないわゆる「特定空家等」に相当する空家等については、住民の安全・安心な暮らしの確保に向けて、適正管理に関する通知や指導、強風時における屋根などの飛散防止対策を講じてきました。特に、第三者へ危害を及ぼす可能性があり、危機迫る状況にある空家等については、弁護士などの専門家に相続に関する調査の依頼や関係法令に抵触がないかなどを相談しつつ、空家法 14 条に基づく行政代執行も視野に入れながら進めてきたものの、 倒壊のおそれが高まり、近隣住民への危害を及ぼす可能性があることから、町や関係機関などから構成する「知内町空家等対策協議会」から意見を聴取しながら、「知内町空家等の適正管理に関する条例」第 14 条に基づく、緊急安全措置を講じたところです。第三者へ危害を与える可能性のある危険な空家等や相続関係の複雑化する空家等については、速やかに緊急安全措置に基づく措置を行うことが必要であると考えられます。

また、危険な空家等の除却の促進を図ることを目的に平成 30 年度に「除却支援制度」も創設させ、これまで多くの危険な空家等の除却を進めてきたところですが、なかにはまだ活用が可能な空家等を除却するケースもあったことから 、令和 2 年度より対象空家等を「不良住宅」に限定しましたが、今後危険な空家等になり得る物件や物置等の家屋以外においても危険なものも存在するため、対象とする「空家等」については、今後議論を進めることが必要であります。

【第１期計画の取組実施状況（空家等の適正管理の推進）】

①	情報発信による空き家所有者の意識涵養
	広報誌、固定資産税納付通知書へのチラシ同封による啓発 **管理不十分な所有者への適正管理通知文の送付**
②	特定空家等の対応方針
	計画改定に伴い独自の対応フロー、判定基準を作成
③	特定空家等判断基準適正調査・マニュアル・区分の策定
	道や他市町村を参考とした実態調査票により、外観目視による調査実施（平成 28 年度） **計画改定に伴い独自の対応フロー、判定基準を作成**
④	緊急時の応急的な措置の検討・実施体制構築
	条例に基づき、消防・建設協会と連携した安全措置の実施 実績 10 件
⑤	空き家の解体・除却支援制度の策定・実施
	除却支援制度開始（最大 60 万円補助） 平成 30 年度　除却支援制度開始 令和　2 年度　制度一部改訂（不良住宅に限定）　活用 27 件
⑥	特定空家等の所有者へ案内の送付、情報発信・改善指導
	外観目視による再調査実施（令和 2 年度）※平成 28 年度調査で危険度が高かった 30 件 上記の所有者等へ適正管理通知を送付（約半数が対応又は対応について検討） 特定空家等に相当する物件として、早期に対応すべき空家等に位置づけ改善通知等を実施
⑦	地域人材（高齢者等）を活かした維持管理の仕組みの構築
	町内会等を中心に自力での管理が困難な空き家等の管理の対応

5　空家等対策の課題と必要な施策の方向性

空家等対策にあたっては、まず、空家等や管理不全な空家等が発生する要因や背景等を整理し、町の空家等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。

本町では、これまで「発生抑制」、「有効活用」、「適正管理の推進」を空家等対策の 3 つの基本方針とし施策等を進めてきたところですが、先述した実態調査の結果が示すとおり、本町における空家等の件数は前回調査時の 149 件から 231 件に大幅に増加しており、なかには第三者へ危害を与える恐れのある危険な空家等も一定数存在します。

危険な空家等の迅速な対応を措置するために、第二期計画では、これまで対策を進めてきた 3 つ基本方針に「危険な空家等への対応」を新たに加えた 4 つの基本方針に基づき必要な施策等を検討します。

知内町空家等対策計画を推進するための 4 つの基本方針

（1）空家等の発生抑制

（2）空家等の有効活用

（3）空家等の適正管理の推進

（4）危険な空家等への対応

（1）空家等の発生抑制

【基本方針】

空家等問題に対する住民の理解を醸成し、空家等発生の要因ごとに必要な施策の検討や状況を把握して空家等の発生予防に向けた取り組みを推進します。

空家等の発生の背景には、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。本町としては、相続や利活用等の専門的な相談体制の整備、単身高齢者世帯等に対する福祉施策等と合わせたアプローチなど所有者等を支援する施策が必要と考えます。

【課題】

○空家等の処分・活用に関する情報や相談先の不足

○相続に関する問題

○単身高齢者世帯の増加

【必要な施策の方向性】

○情報発信と啓発活動の継続

○相談体制の整備拡充、相談会の実施、専門家による相談窓口等の案内

○高齢の所有者等に対する支援

（２）空家等の有効活用

【基本方針】

所有者等の利活用の促進に向けた意欲の醸成や支援制度の構築を図り、空家等に関する情報発信、需要と供給のマッチング強化に向けた取り組みを推進します。

空家等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などの所有者等における課題が存在します。

また、所有者等に利活用の意思があっても、需要と供給のミスマッチが生じていたり、そもそも需要が不足しているなど、中古住宅市場における課題が存在します。

そこで、本町としては、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と考えます。

また、地域における利活用を促進する仕組みの検討や需要の発掘、空家等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。

このように、修繕等で有効活用が可能な空家等については、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ていきます。

【課題】

○有効活用の意識が高まらない

○情報・相談先の不足

○修繕費用の問題

○有効活用のための行政支援

○空家等活用方法等の情報不足

○需要と供給のミスマッチ、需要の不足

【必要な施策の方向性】

○有効活用の意欲の醸成・不安の解消

○相談体制の整備拡充、相談会の実施、専門家による相談窓口案内

○修繕・リフォーム費用に関する助成範囲の拡大

○地域に即した有効活用方法の検討

○空家等の情報整備の拡充

○流通促進の仕組みづくり

○様々な需要の発掘

（3）空家等の適正管理の推進

【基本方針】

危険な空家等の状況を把握し、所有者等へ適正管理を促すとともに、放置によるリスクや管理方法等の理解の醸成に向けた取り組みを推進します。

空家等の適正管理が行われない場合、その背景には、高齢や遠方居住等により管理が困難であるケースや相続発生後、所有者や管理を行う主体が不明確な状態にある等の所有者や家族、地域における課題が存在します。

本町としては、まず、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、専門機関による相談窓口の紹介や福祉施策と合わせたアプローチなど、所有者等を支援する施策が必要です。

【課題】

○問題意識の不足

○高齢の所有者等や遠方居住者への対応

〇相続に関する問題

【必要な施策の方向性】

○リスクの周知・啓発活動の推進

○管理方法に関する情報発信・支援の強化

（４）危険な空家等への対応

【基本方針】

住民の安心・安全な暮らしに向けて、第三者へ危害を及ぼすおそれのある危険な空家等に対して迅速かつ適正な対策や措置を講じます。

危険な空家等に関して、本町は所有者等へ改善等の注意喚起を徹底するとともに、所有者等による除却を支援するため、必要な助成措置を検討する必要があります。

また、危険な空家等の管理状態が極端に不全なため、これが周辺に大きな悪影響を与えており、周辺住民等に危険が逼迫し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、本町が除却を含めた当該空家等の適正管理を行う場合もあります。

【課題】

○問題意識の不足

○解体・除却費用の問題

○危害等のある空家等への対応

【必要な施策の方向性】

○適正管理がなされていない空家等の所有者への注意喚起

○解体・除却費用の助成内容の見直し

○緊急安全措置の実施

第３章　具体的な施策

前章で説明したとおり「発生抑制」、「有効活用」、「適正管理の推進」、「危険な空家等への対応」の 四つの観点から、本町では空家等対策のための具体的な施策を下記のとおり展開します。

また、当該施策を実施するにあたっては、本町及び知内町空家等対策協議会が中心となり、その他関係団体等と連携しながら取り組んでいきます。

基本方針	必要な施策の方向性	具体的な施策
発生抑制	○　情報発信と啓発活動の継続 ○　相談体制の整備拡充、相談会の実施、専門家による相談窓口案内 ○　高齢の所有者等に対する支援	①　空家ワンストップ窓口の設置 (政策調整課が対応し、各課及び専門機関と連携する) ②　町民への情報発信 (広報誌・ホームページを活用し所有者等の責務と各種情報等について発信) ③　空き家相談会等の開催 (専門機関との連携によるセミナーや相続に関する相談会の実施) ④　高齢者世帯の住まいの状況把握 (福祉部局との連携により状況把握、各種制度等紹介)
有効活用	○　有効活用の意欲の醸成・不安の解消 ○　相談体制の整備拡充、相談会の実施、専門家による相談窓口案内 ○　修繕・リフォーム費用に関する助成範囲の拡大 ○　地域に即した有効活用方法の検討 ○　空家等の情報整備の拡充 ○　流通促進の仕組みづくり ○　様々な需要の発掘	①　北海道空家バンクの活用 (広報・ホームページを活用したストック増の取組みにより移住・定住促進を図る) ②　有効活用のための支援制度の展開 (空家バンクの登録数を増やすための利用促進支援制度と住宅購入後のリフォーム支援制度の展開による空家の有効活用の推進を図る) ③　空き家相談会等の開催 (専門機関との連携によるセミナーや相続に関する相談会の実施)
適正管理の推進	○　リスクの周知・啓発活動の推進 ○　管理方法に関する情報発信・支援の強化 ○　相続に関する問題	①　空家がもたらすリスクの周知 (広報誌、ホームページ等を活用した啓発活動の推進) ②　管理方法に関する情報発信 (各種相談窓口や専門機関の活用・紹介)
危険な空家等への対応	○　適正管理がなされていない空家等の所有者への注意喚起 ○　解体・除却費用の助成内容の見直し ○　緊急安全措置の実施	①　業務フローに基づく対応の実施 ②　適正管理がなされていない所有者等への改善通知 ③　除却支援制度の見直し ④　改善が見られない所有者への対応 (特定空家等への認定、行政指導、行政代執行の検討状況により緊急安全措置の実施) ⑤　所有者特定の実施 (弁護士等の専門家と連携しながら所有者特定を実施する)

1　空家等の発生抑制

空家等問題に対する住民の理解を醸成し、空家等発生の要因ごとに必要な施策の検討や状況を把握して空家等の発生予防に向けた取り組みを推進します。

（1）空家ワンストップ窓口の設置

庁内に空家等に関する相談窓口を設置し、賃貸・売買等の有効活用の相談や所有者が亡くなられた後の相続・処分等の段取り等についての相談の受付や制度の紹介等を行います。また、政策調整課が対応し、庁内の関連部署や外部専門団体と連携し、相談内容にワンストップで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、空家等の所有者等に対して、所有者等の責務や国の施策・制度、適正管理の重要性を周知します。

（3）空き家相談会等の開催

専門機関との連携によるセミナーや相続に関する相談会を実施し、亡くなられた後の段取り等の周知・啓発を行い、空家等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、空家等の管理者が明確になっていれば、所有者等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、空家等の管理者を明確にすることができます。

相続問題は所有者等及びその家族の問題ですが、町では空家等対策セミナーを通じて、空家等化のリスクと、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等化の予防に努めていきます。

（４）高齢者世帯の住まいの状況把握

地域住民・団体、社会福祉協議会、消防署、関係部署との連携による、持続的な空家等の状況把握を推進します。

2　空家等の有効活用

所有者等の利活用の促進に向けた意欲の醸成や支援制度の構築を図り、空家等に関する情報発信、需要と供給のマッチング強化に向けた取り組みを推進します。

（１）北海道空家バンクの活用

空き家バンクとは、主に自治体や自治体から委託を受けた団体によって運営され、空家等の所有者等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、一般の不動産市場において流通していな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て、マッチングを推進する仕組みです。

現在、北海道では道内自治体で一元化した空き家バンクサイトの構築・運営を行っていることから、本町においても所有者等の意向を確認しながら、北海道空き家バンクへの登録の斡旋を行い、移住・定住を促進します。

（２）有効活用のための支援制度の展開

空家バンクの登録数を増やすための利用促進支援制度のほか、修繕・リフォームによって利用可能な空家等を地域資源として有効活用するため、国の再生事業や様々な補助の仕組みを使った町独自の助成事業を展開し、地域のための空家等活用事業を推進します。

（3）空家相談会等の開催

町内の空家等の中には、状態や敷地条件が良いにも関わらず、所有者等に不動産活用のノウハウがないことや仲介事業者や修繕業者等の心当たりがない等のために、活用されていないものがあります。

そこで、本町では、前述の空家相談会等を開催し、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。

3　空家等の適正管理の推進

危険な空家等の状況を把握し、所有者等へ適正管理を促すとともに、放置によるリスクや管理方法等の理解の醸成に向けた取り組みを推進します。

（1）空家がもたらすリスクの周知

広報誌やホームページ、チラシ、パンフレット等で空家等の所有者等の方へ、所有者等の責務や空家等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。

（2）管理方法に関する情報発信

空家等の管理方法に関する情報発信の一環として、空家等の所有者へ各種の相談窓口や専門機関を紹介することで、空家等の管理不全化を防ぎます。

4　危険な空家等への対応

住民の安心・安全な暮らしに向けて、第三者へ危害を及ぼすおそれのある危険な空家等に対して迅速かつ適正な対策や措置を講じます。

（1）業務フローに基づく対応の実施

危険な空家等への対応業務に関して、一定の業務フローを構築することにより、迅速かつ的確な業務を実施します。

（2）適正管理がなされていない所有者等への改善通知

適正管理がなされていない空家等の所有者等に対して、個別に指導等の通知文書を発送することで、事態の改善を促すとともに、危害等の発生を防ぎます。

（3）除却支援制度の見直し

危険な空家等の除却推進と危険な空家等の発生の抑制、一定程度存在する危険な物置や小屋等への対応を図るため、現行の除却支援の対象範囲を拡大する等、制度の見直しを検討します。

（4）改善が見られない所有者への対応

適正管理がなされていない空家等の所有者等に対して、改善等の通知をしてもなお、具体的な対応がみられず、周囲への悪影響がある場合には、本町条例に基づく緊急安全措置、または、行政代執行による除却等を検討します。

（5）所有者特定の実施

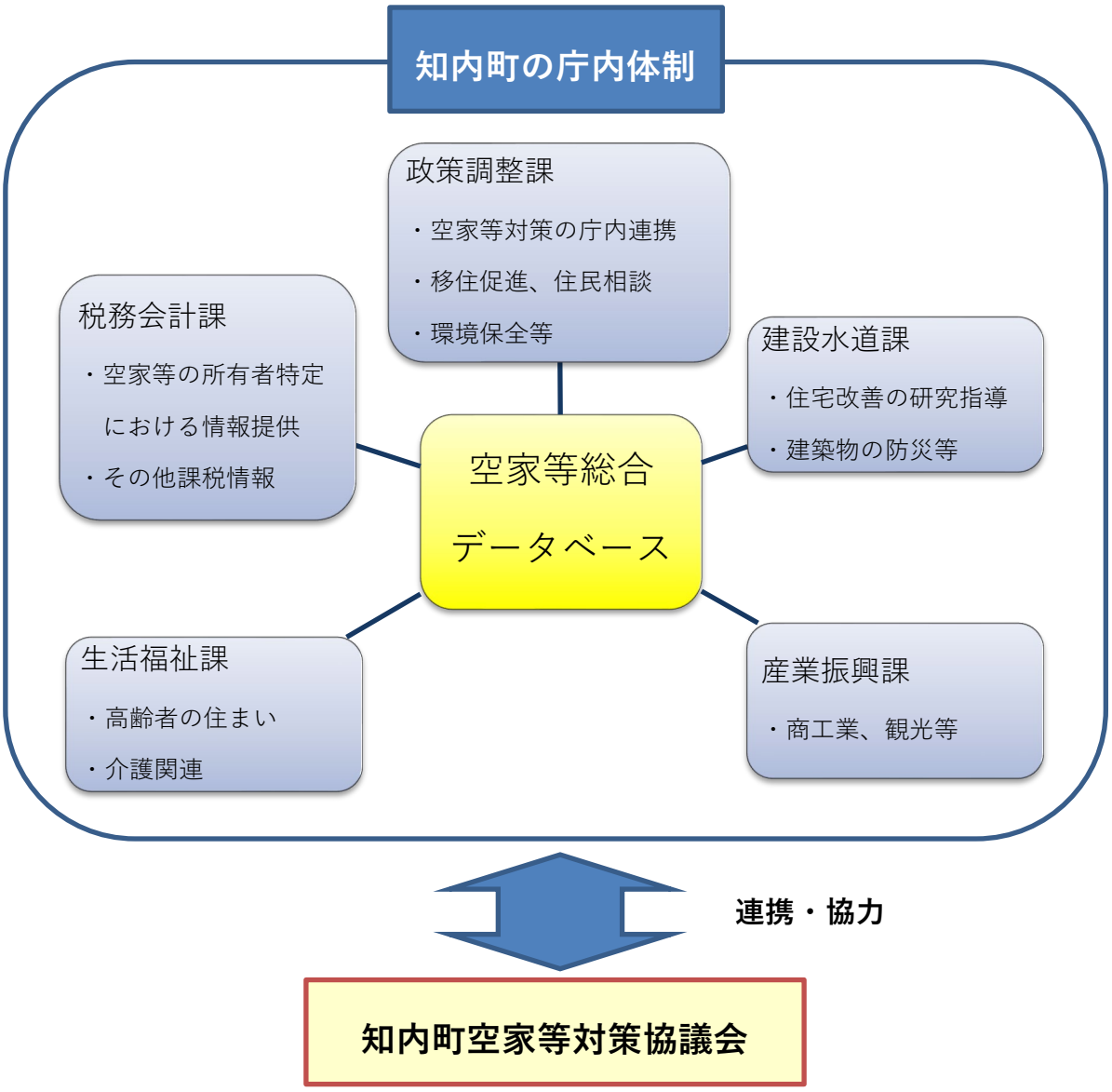
上記（4）の措置を行うに際し、必要に応じて弁護士等の専門家と連携しながら所有者特定を実施する。

第４章　実施体制と業務フローの検討

１　実施体制

本町では、空家等対策計画に関する事項、空家等の有効活用及び特定空家等の判断・措置等に関する事項のほか、周辺住民や空家等の所有者等から寄せられる空家等に関する相談・要望・苦情について、庁内各課と横断的な役割分担と情報共有を図りつつ、知内町空家等対策協議会と連携・協力しながら、空家等に関する施策や問題を総合的かつ計画的に推進していきます。

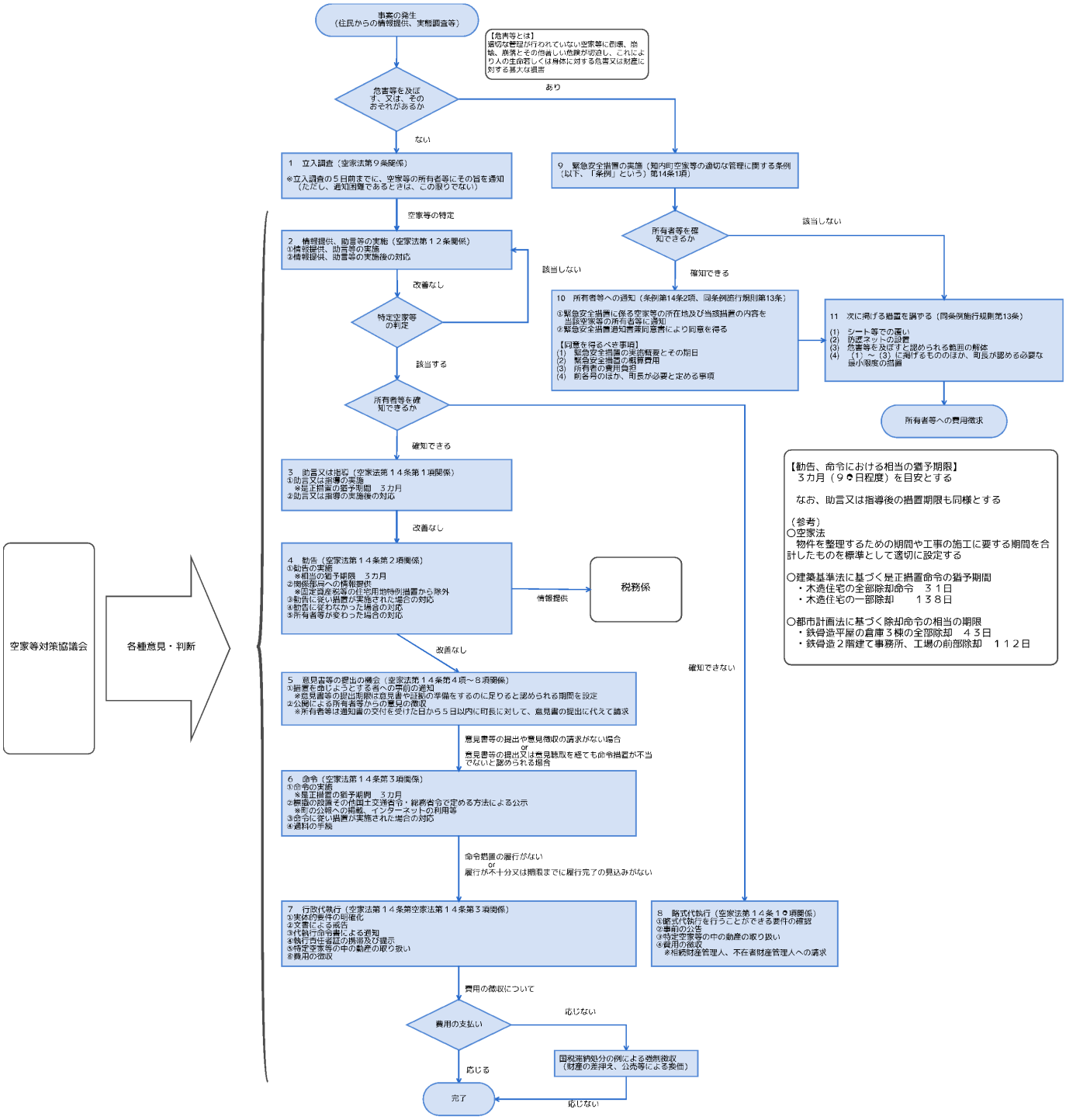
また、空家等の問題は様々な分野に影響を及ぼすため、庁内各課と情報共有にあたっては、空家等に関連する総合的なデータベースを整備・管理するとともに、これを問題解決の基盤としていきます。



2　業務フロー

空家等に至った経緯や損傷の程度等はそれぞれ異なり、空家等対策を推進していくためには、損傷の程度、所有者等の特定等、各種の手続きを計画的に実施していく必要があります。特に、空家等の除却のように私有財産に対して公権力を行使する場合には、業務の計画性のみならず、各種の判定に関する客観性を確保することが求められており、一定の業務フローを体系化することが重要です。

そこで、本件では、空家等対策計画のうち、危険空家の除却の観点から特定空家に関する業務フローを下図のとおり作成しました。本町では、当該業務フロー図を標準として、各々の空家等に対する業務を円滑に進めていきます。


事案の発生
（住民からの情報提供、実態調査等）
【危害等とは】
適切な管理が行われていない空家等に倒壊、崩壊、腐朽とその倍倍しい危険が切迫し、これにより人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害
危害等を及ぼす、又は、そのおそれがあるか
あり
ない
1　立入調査（空家法第９条関係）
※立入調査の５日前までに、空家等の所有者等にその旨を通知（ただし、通知困難であるときは、この限りでない）
空家等の特定
2　情報提供、助言等の実施（空家法第１２条関係）
①情報提供、助言等の実施
②情報提供、助言等の実施後の対応
改善なし
特定空家等の判定
該当しない
該当する
所有者等を確知できるか
確知できる
3　助言又は指導（空家法第１４条第１項関係）
①助言又は指導の実施
※是正措置の猶予期間　３カ月
②助言又は指導の実施後の対応
改善なし
4　勧告（空家法第１４条第２項関係）
①勧告の実施
※相当の猶予期限　３カ月
②関係権者への情報提供
※固定資産税等の住宅用地特例措置から除外
③勧告に従い措置が実施された場合の対応
④勧告に従わなかった場合の対応
⑤所有者等が変わった場合の対応
情報提供
税務係
改善なし
5　意見書等の提出の機会（空家法第１４条第４項～８項関係）
①措置を命じようとする者への事前の通知
※意見書等の提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定
②公開による所有者等からの意見の徴収
※所有者等は通知書の交付を受けた日から５日以内に町長に対して、意見書の提出に代えて請求
意見書等の提出や意見徴収の請求がない場合
or
意見書等の提出又は意見聴取を経ても命令措置が不当でないと認められる場合
6　命令（空家法第１４条第３項関係）
①命令の実施
※是正措置の猶予期間　３カ月
②標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
※町の公報への掲載、インターネットの利用等
③命令に従い措置が実施された場合の対応
④過料の手続
命令措置の履行がない
or
履行が不十分又は期限までに履行完了の見込みがない
7　行政代執行（空家法第１４条第空家法第１４条第３項関係）
①実体的要件の明確化
②文書による戒告
③代執行命令書による通知
④執行責任者証の携帯及び提示
⑤特定空家等の中の動産の取り扱い
⑥費用の徴収
費用の徴収について
費用の支払い
応じない
応じる
国税滞納処分の例による強制徴収
（財産の差押え、公売等による換価）
応じない
完了
確知できない
8　略式代執行（空家法第１４条１０項関係）
①略式代執行を行うことができる要件の確認
②事前の公告
③特定空家等の中の動産の取り扱い
④費用の徴収
※相続財産管理人、不在者財産管理人への請求
9　緊急安全措置の実施（知内町空家等の適切な管理に関する条例（以下、「条例」という）第14条1項）
所有者等を確知できるか
該当しない
確知できる
10　所有者等への通知（条例第14条2項、同条例施行規則第13条）
①緊急安全措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知
②緊急安全措置通知書兼同意書により同意を得る
【同意を得るべき事項】
(1)　緊急安全措置の実施概要とその期日
(2)　緊急安全措置の概算費用
(3)　所有者の費用負担
(4)　前各号のほか、町長が必要と定める事項
11　次に掲げる措置を講ずる（同条例施行規則第13条）
(1)　シート等での覆い
(2)　防護ネットの設置
(3)　危害等を及ぼすと認められる範囲の解体
(4)　（1）～（3）に掲げるもののほか、町長が認める必要な最小限度の措置
所有者等への費用徴収
【勧告、命令における相当の猶予期限】
３カ月（９０日程度）を目安とする
なお、助言又は指導後の措置期限も同様とする
（参考）
○空家法
物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準として適切に設定する
○建築基準法に基づく是正措置命令の猶予期間
・木造住宅の全部除却命令　３１日
・木造住宅の一部除却　１３８日
○都市計画法に基づく除却命令の相当の期限
・鉄骨造平屋の倉庫３棟の全部除却　４３日
・鉄骨造２階建て事務所、工場の前部除却　１１２日
空家等対策協議会
各種意見・判断

以　　上