

白老町空家等対策計画

(第2期)

—令和6年度～令和10年度—



令和6年3月

白老町

目 次

第1章 計画の概要	
1 背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画とSDGs	3
4 計画の対象地区	3
5 対象とする空き家等の種類	4
6 計画期間	4
第2章 空き家等の現状と課題	
1 人口と世帯数	5
（1）人口及び世帯数の推移	5
（2）人口及び世帯数の推計	6
（3）地区別人口及び世帯数の推移	6
（4）地区別人口の推計	9
（5）世帯人員別の世帯数	9
（6）年齢階層ごとの人口推移	10
（7）住居の種類別世帯数	10
2 本町の住宅事情	11
（1）住宅の建築年	11
（2）地区別住宅の建築年	12
3 空き家等の現状	19
（1）総住宅数及び空き家率	19
（2）全国及び北海道との空き家率比較	19
4 空き家等実態調査	20
（1）空き家候補の抽出方法	20
（2）現地調査の方法	21
（3）調査の結果	22
5 使用されなくなる住宅の推計	23
6 空き家等の課題	23
（1）使用中の住宅等の課題	23
（2）良好に管理されている空き家等の課題	24
（3）管理不全な空き家等の課題	24
第3章 空き家等対策の基本的な方針	
1 基本的な方針	26

第4章 空き家等への具体的な施策	
1 具体的な施策	27
施策1 空き家等の調査	27
(1) 定期的な空き家等の実態調査	27
(2) 空き家等の所有者等への意向調査	27
(3) 空き家等の情報のデータベース化	27
(4) 地域団体との連携	27
施策2 空き家等の発生予防	28
(1) 所有者等への情報提供・啓発の充実	28
(2) 解体・除却のための支援	28
(3) 所有者等への財産整理、処分に関する情報提供	29
(4) 地域団体との連携	29
施策3 空き家等の適切な管理	29
(1) 所有者等への啓発	29
施策4 空き家等の流通・利活用の促進	30
(1) 既存住宅等の利活用の促進	30
(2) 専門的な相談窓口の構築	31
(3) 所有者等への周知	31
(4) 公的な利用としての活用	31
施策5 管理不全な空き家等に関する取り組み	32
(1) 所有者等による自主的な改善	32
(2) 改善指導	32
(3) 緊急安全措置	32
(4) 関係法令との連携	33
(5) 所有者等不明の事案への対応	33
施策6 特定空家等に対する措置	34
(1) 特定空家等に関する措置手続きの実施	34
(2) 代執行による除却	35
第5章 計画の推進	
1 計画の目標	38
2 空き家対策の実施体制	39
(1) 白老町空家等対策協議会	39
(2) 庁内実施体制	39
3 関係団体との連携	40
(1) 警察との連携	40
(2) 地域団体との連携	40
(3) その他関係団体との連携	40

第1章 計画の概要

1 背景と目的

国内においては、少子高齢化の急速な進展とともに、住宅の供給過剰、中古住宅の取引市場の未成熟、あるいは社会構造、家族形態の変化など親の家が適切に相続されないといった様々な要因により、適正な管理がなされていない空き家が急増し大きな社会問題となっています。

本町においては、昭和30年代半ばから昭和40年代にかけて大昭和製紙(株) 白老工場（現日本製紙(株)）の進出に始まり、旭化成工業(株)、(株) 旭化成白老、自衛隊駐屯地の誘致などにより人口が増加し、急速に町が大きくなっていきました。

また、昭和40年代には、民間事業者による温泉付き分譲団地の造成が進み、雪の少ない温暖な地を求めて多くの方が町外から移住して来ました。

こうした時代から40年以上が経過した現在、町内に進出した企業の経営合理化による規模縮小や撤退などにより、人口は大きく減少し、昭和60年前後には24,000人を超えていた人口が令和5年8月現在15,000人台まで減少しています。

本町の高齢化率は令和5年8月末現在、46パーセントを超え、後期高齢化率も26パーセントを超えており、自宅での生活が困難となった高齢者においては高齢者施設、介護施設等への入居や、子供世帯との同居などといった要因による空き家も増加しています。

平成20年頃から老朽化した空き家への苦情が町に寄せられるようになったことから、町では空き家の適正管理を総合的に推進するため、2013（平成25）年に「白老町空家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）」を制定し対策に乗り出しました。

これまで空き家の対策については、建築基準法や消防法、道路法その他各種関係法令等により対応してきましたが、空き家対策を目的とした対応には限界があり根本的な解決には至らなかったことから、国では、空き家等に起因する諸問題を正面から捉えその対策を総合的に図るため、2014（平成26）年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定しました。

このような経過を踏まえ、国が定める基本指針に則しながら空き家等対策の基本的な方針などを定めるため、本町の事情に合った白老町空家等対策計画（以下、「第1期計画」という。）を策定し、空き家等の対策に取り組んできました。

第1期計画は2024（令和6）年3月をもって計画期間が満了するため、これまでの取り組みを踏まえ、空き家等の発生予防から解消までの総合的な空き家等対策を継続して長期的かつ計画的に取り組むため2024（令和6）年度を始期とする白老町空家等対策計画（第2期）（以下「本計画」という。）として改定することとしました。

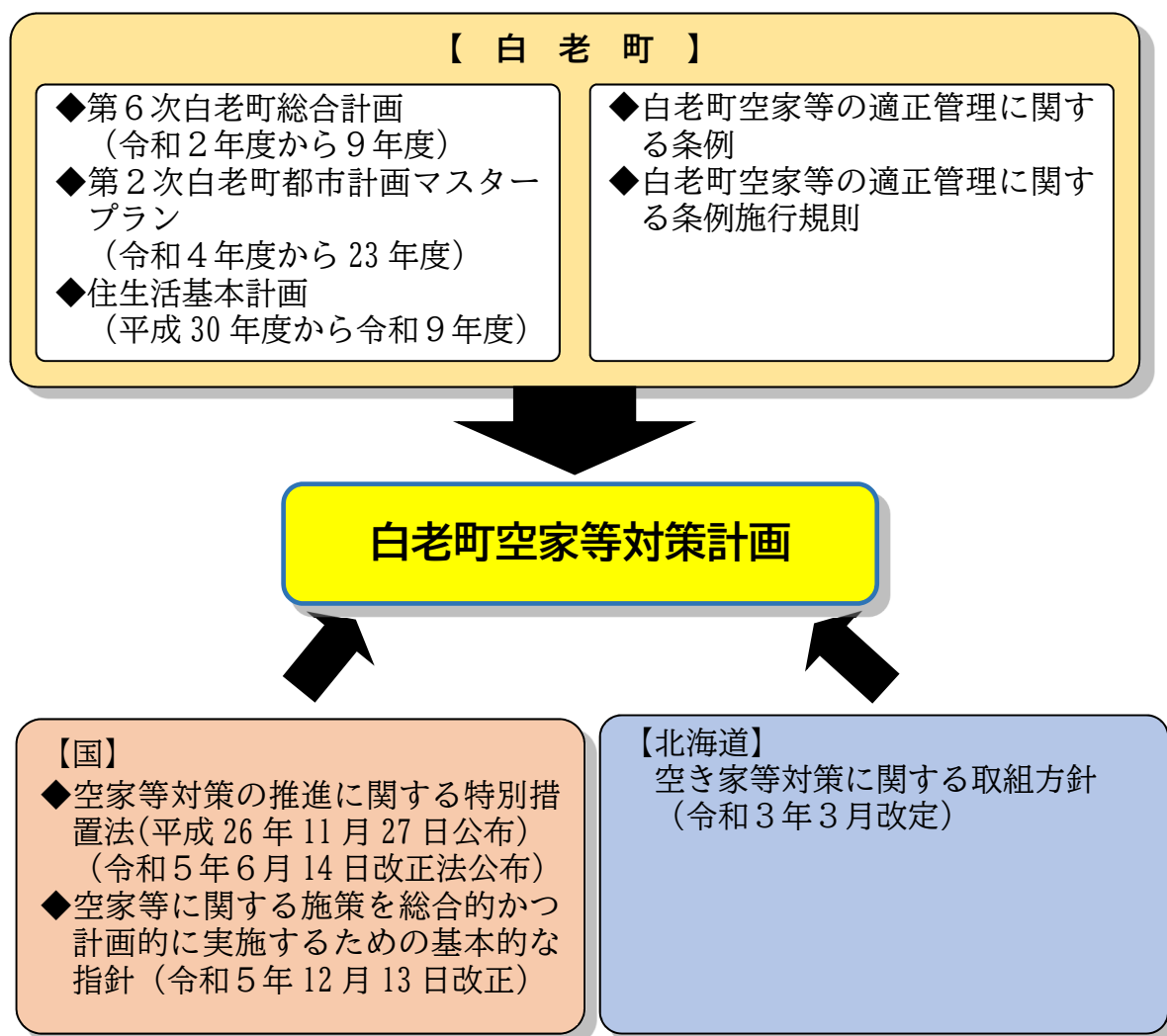
本計画においては、法や他の計画からの引用の場合を除き、「空家」を「空き家」と表記します。

2 計画の位置付け

本計画の位置付けは、法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」です。

この計画は、法及び国の基本指針を根拠とし、2021（令和3）年3月に北海道が改定した「空き家等対策に関する取組方針」に適合するものです。

本計画に係る町の上位計画としては、2027（令和9）年度までを計画期間とする「第6次白老町総合計画」があります。また、関連する町の計画等としては、「白老町都市計画マスタープラン」・「白老町住生活基本計画」があります。本計画は、これらの関連する計画並びに「白老町空家等の適正管理に関する条例」及び同条例施行規則との整合性を図るものです。



3 計画とSDGs

SDGsとは、2015（平成27）年9月の国連サミットにおいて全ての加盟国により採択された2030（令和12）年を期限とした持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）であり、17のゴール、169のターゲットを定めています。

本計画は、ゴール11（住み続けられるまちづくりを）のターゲット11.3（2030年までに、すべての国で、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、だれもが参加でき、差別がない持続可能な人間の居住について、計画・管理する能力を強化する）の達成に資するものです。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



4 計画の対象地区

本町に存在する空き家等は、町の中心部だけでなく社台地区から虎杖浜地区まで広く分布しており、管理不良な空き家等も散在しています。また、今後、更に高齢化の進展とともに町全域で空き家等の増加が予想されることから、継続的な対策を行うことが必要です。

このような状況を考慮し、本町における空き家等に関する対策については、町内全域を対象として実施します。

ただし、住宅密集地区と郊外では、空き家等が周辺に及ぼす影響や管理の状況に差異が見られるため、今後対策の具体化とともに、特に重点的に取り組む必要が生じた場合には、空き家等対策の重点地区を設けることなども検討します。

5 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、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。

法における「空家等」とは、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。」と定義されています。

また、本計画では空き家等の適切な管理や利活用の他、新たな空き家等の発生抑制を含めていることから、居住又は使用している建築物等も対象とします。

6 計画期間

本計画の期間は、2024（令和6）年度から2028（令和10）年度までの5年間とします。

なお、計画期間中であっても、国の空き家等対策の動向や社会情勢の変化等を踏まえ、計画に見直しの必要性が生じた場合は、計画期間中でも適宜、見直しを図ることとします。

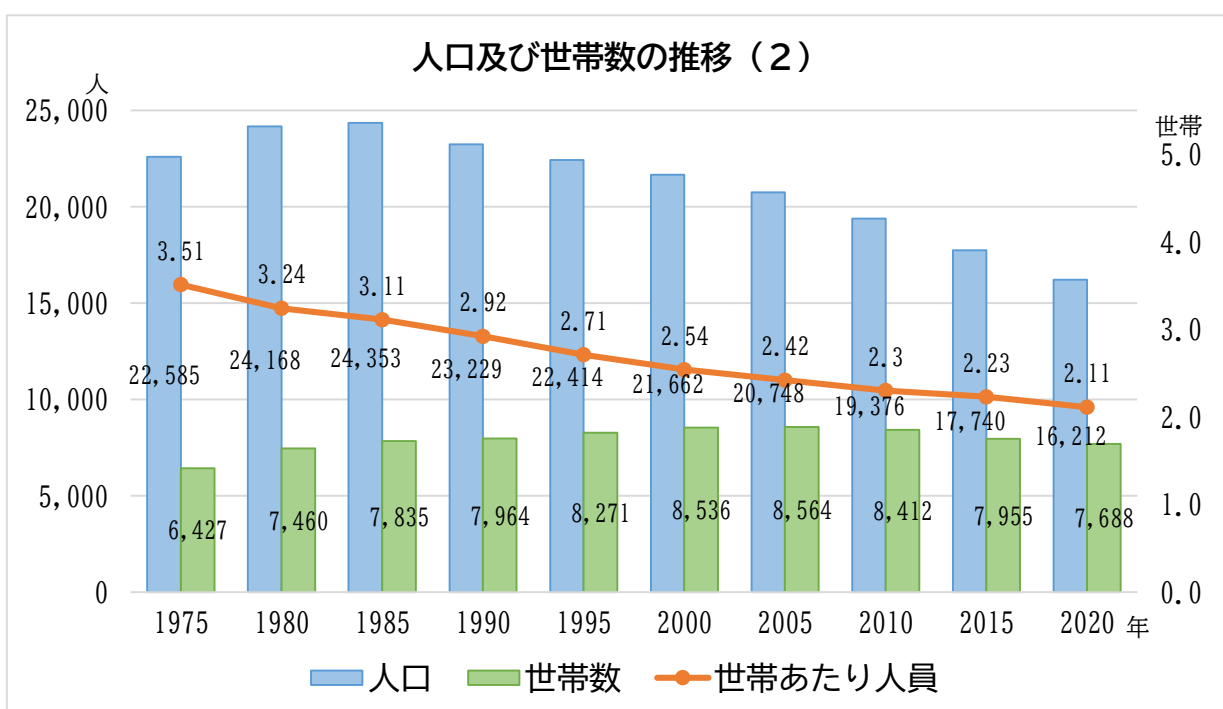
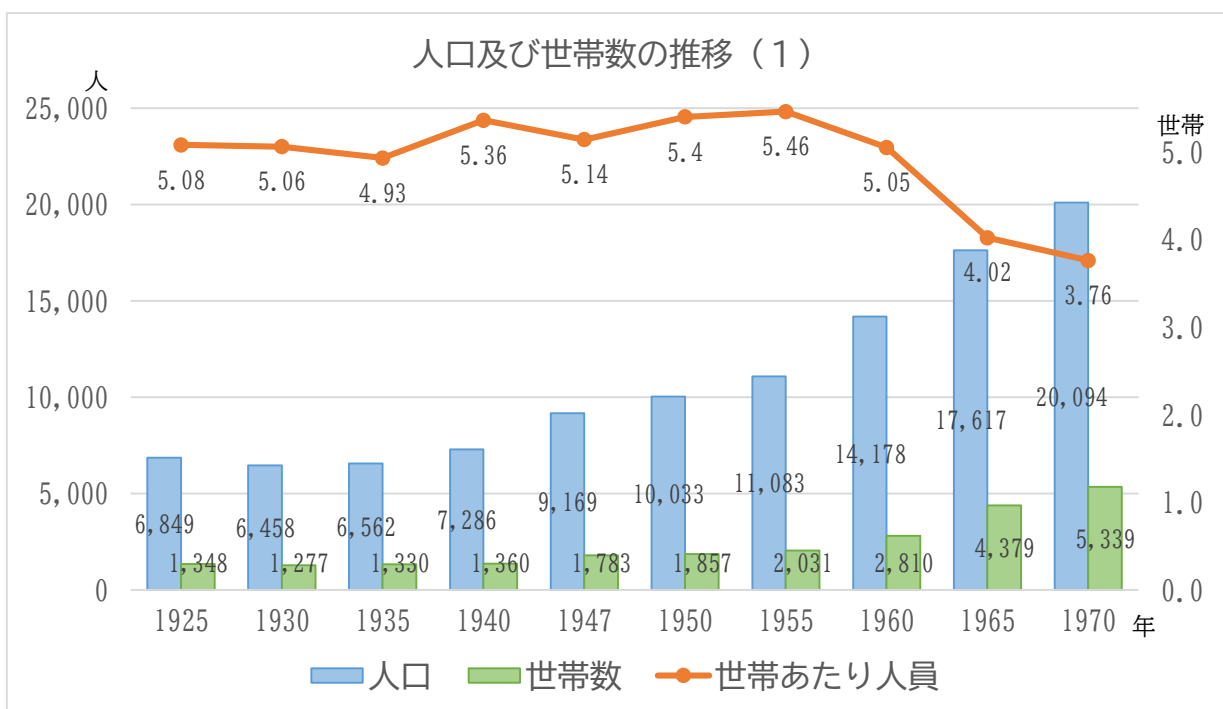
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
総合計画	第5次		第6次								
都市計画 マスタープラン	第1次				第2次（2041まで）						
住生活基本計画	←→										
空家等対策計画	第1期					第2期					

第2章 空き家等の現状と課題

1 人口と世帯数

(1) 人口及び世帯数の推移

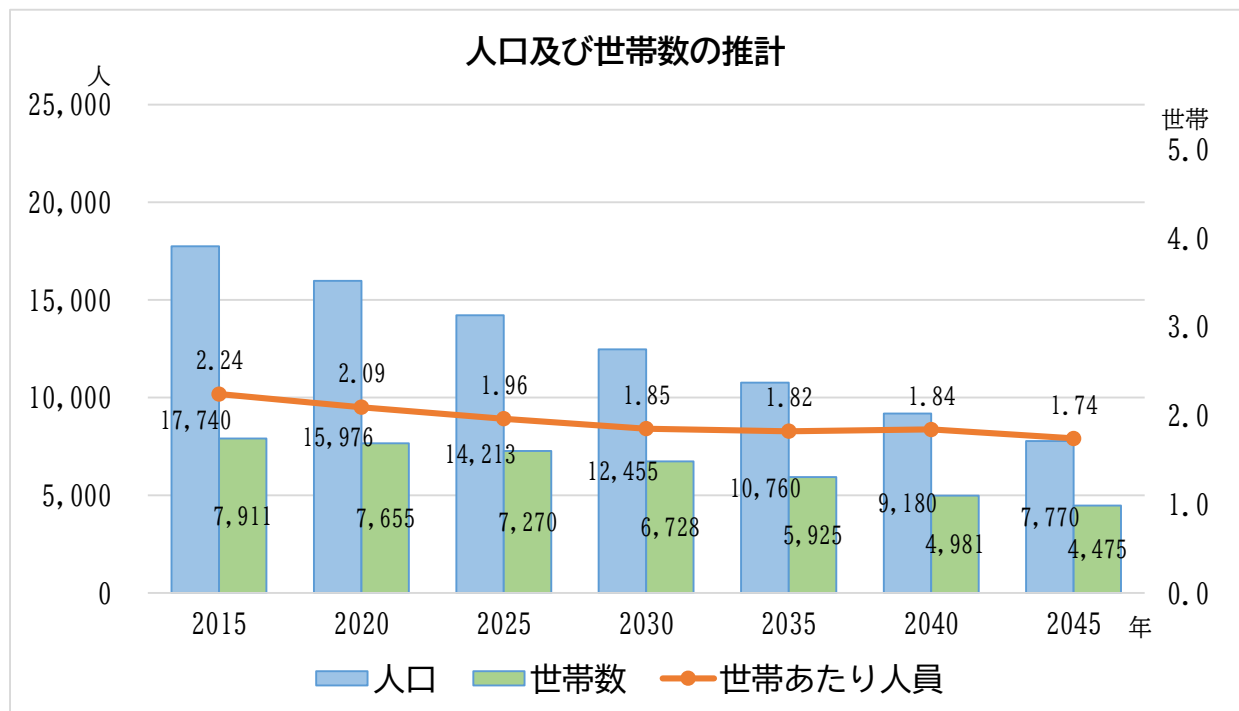
国勢調査による本町の人口は、1985（昭和 60）年の 24,353 人を最大とし、世帯数は 2005（平成 17）年を最大として減少傾向が続いています。世帯あたりの人員は、1955（昭和 30）年から減少し、核家族化から 2 人世帯へ人員減少が続いています。



（2）人口及び世帯数の推計

国立社会保障・人口問題研究所から公表されている「日本の地域別将来推計人口（2023（令和5）年推計）」においても、今後も減少すると推計されています。

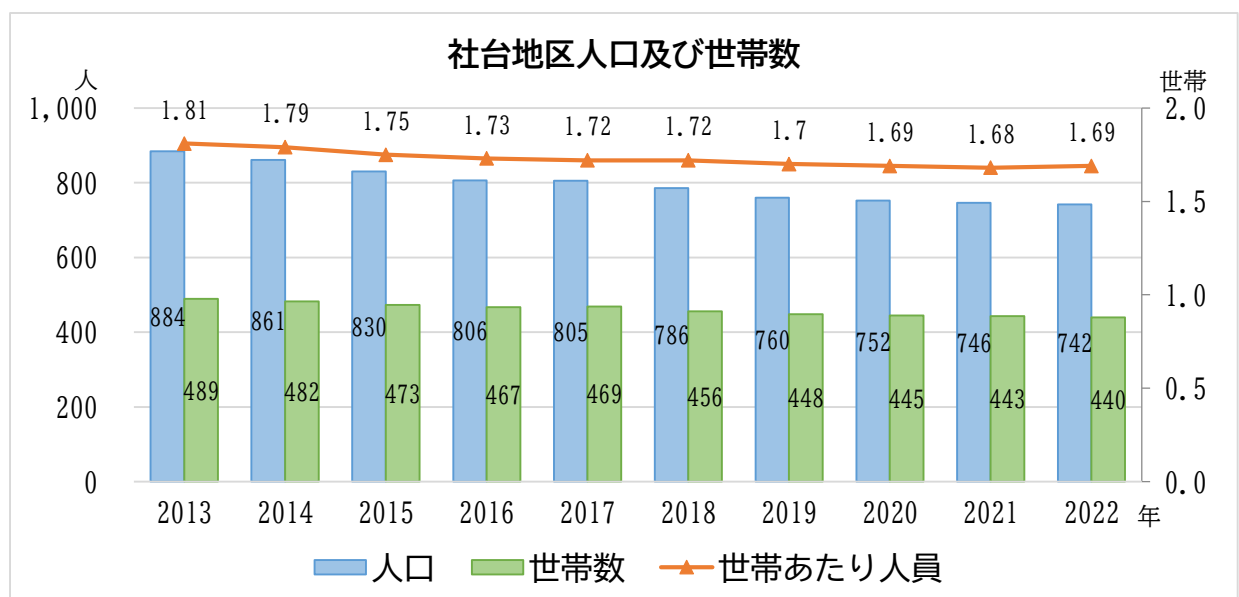
また、本町の世帯数は、公営住宅等長寿命化計画にて、「世帯数推計プログラム（国土交通省技術政策総合研究所 令和3年1月）」を活用し推計した結果、今後も減少すると推計されており、今後も空き家は増加すると推測されます。

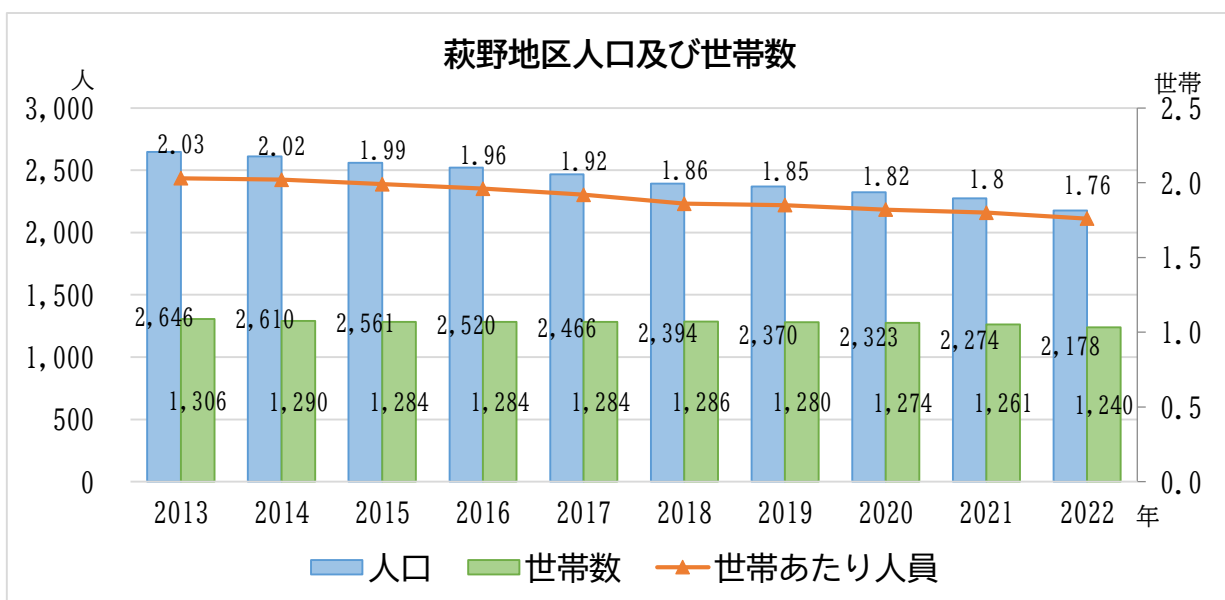
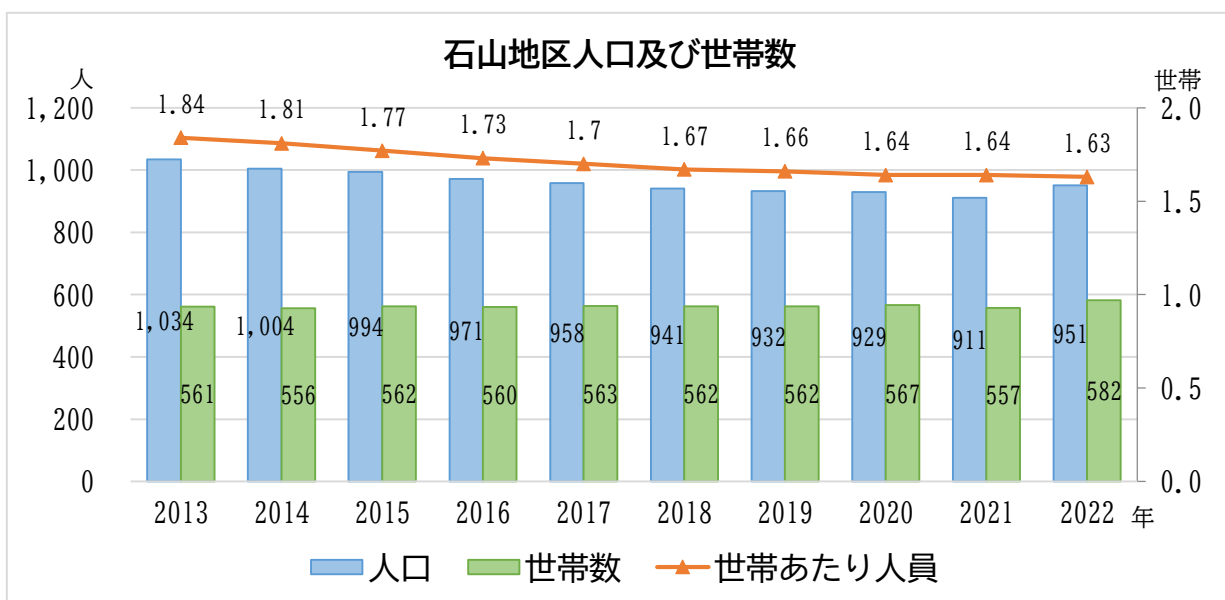
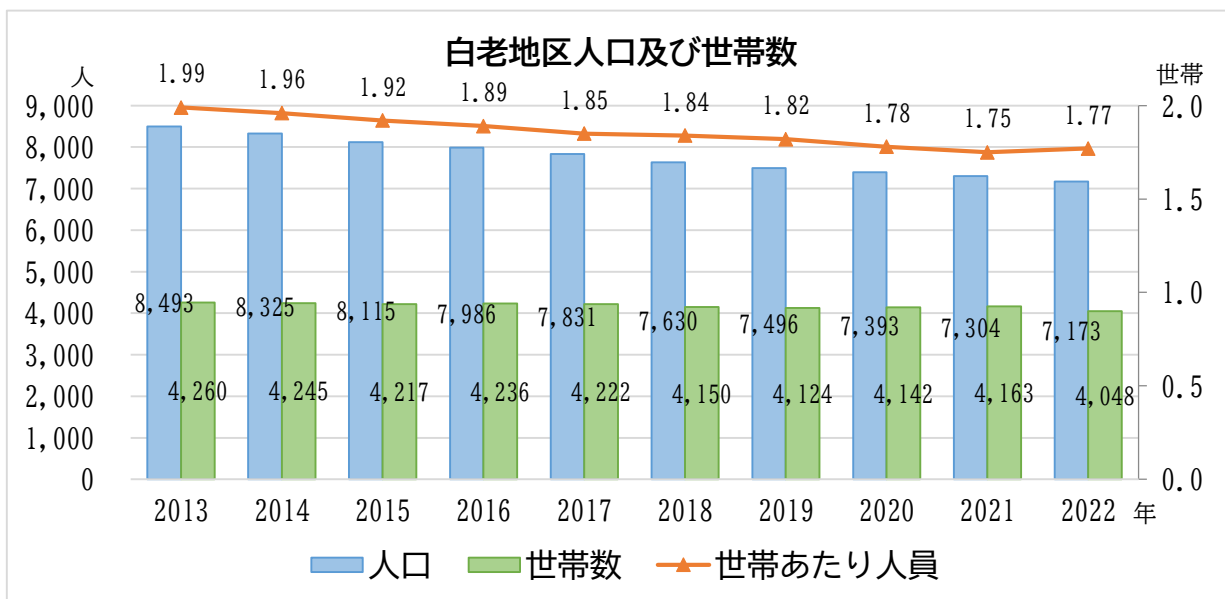


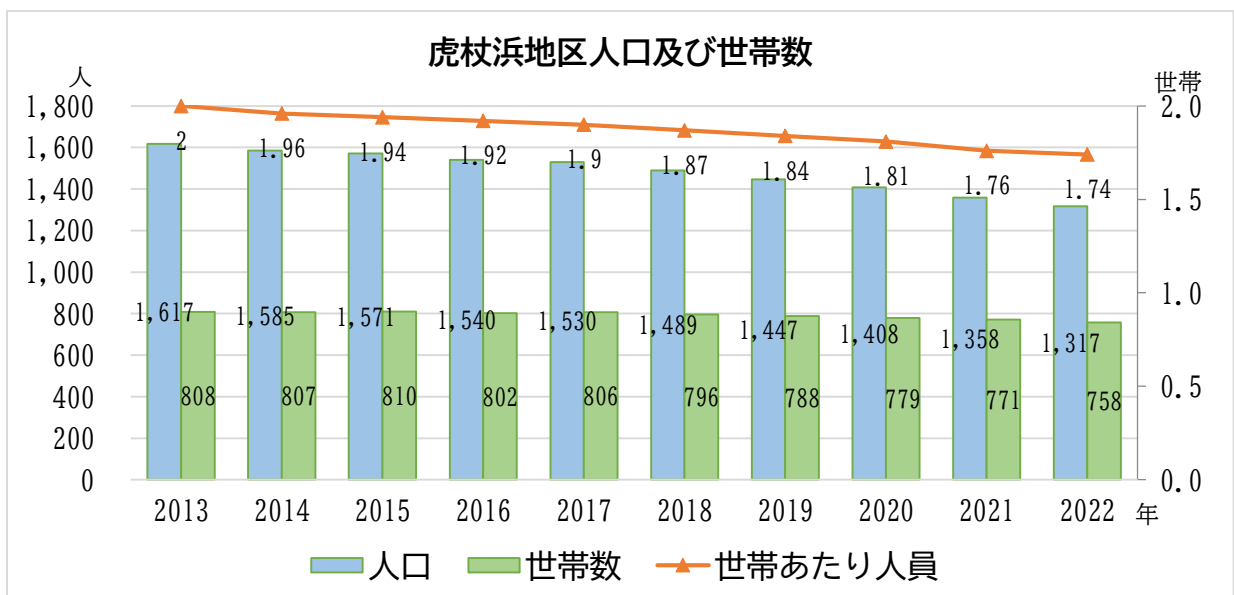
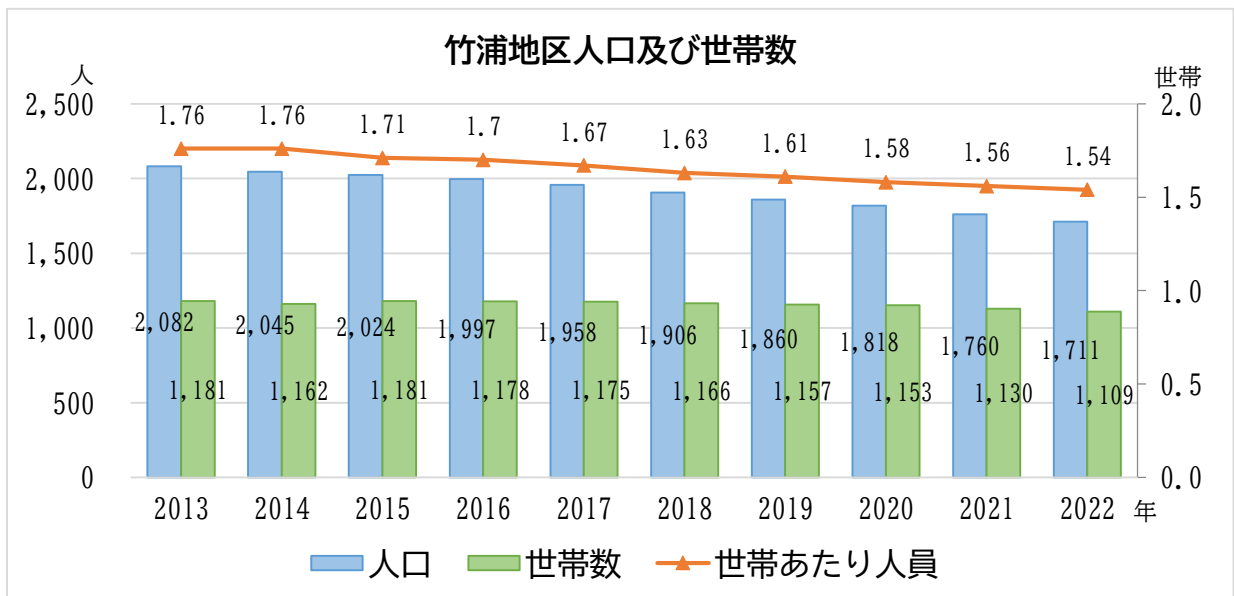
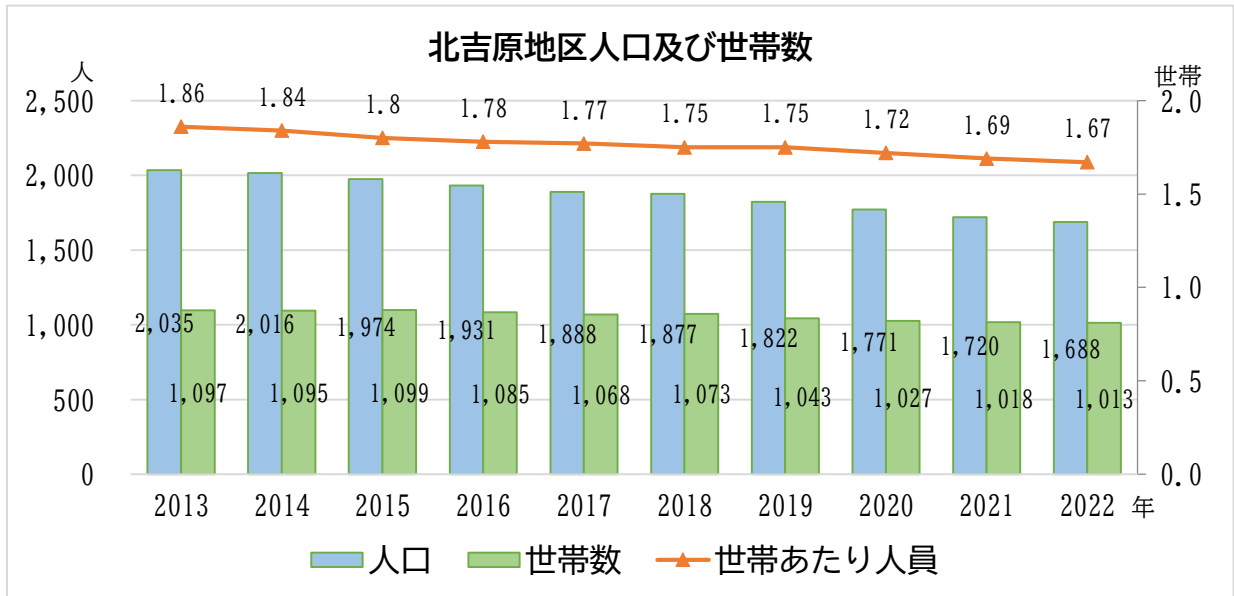
（3）地区別人口及び世帯数の推移

住民基本台帳による地域別人口及び世帯数は、石山地区においては2021（令和3）年から2022（令和4）年にかけて増加していますが、それ以外の地区については減少傾向となっています。

また、各地区における世帯あたりの人員は、全ての地区で減少傾向となっています。

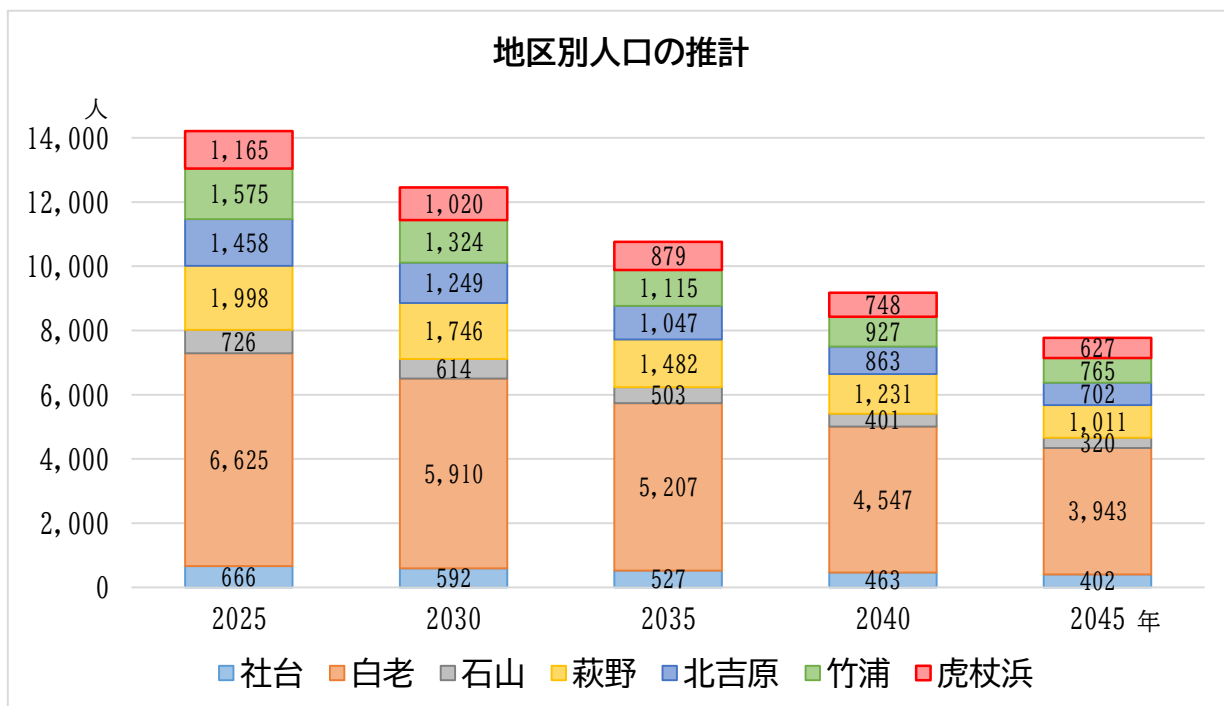






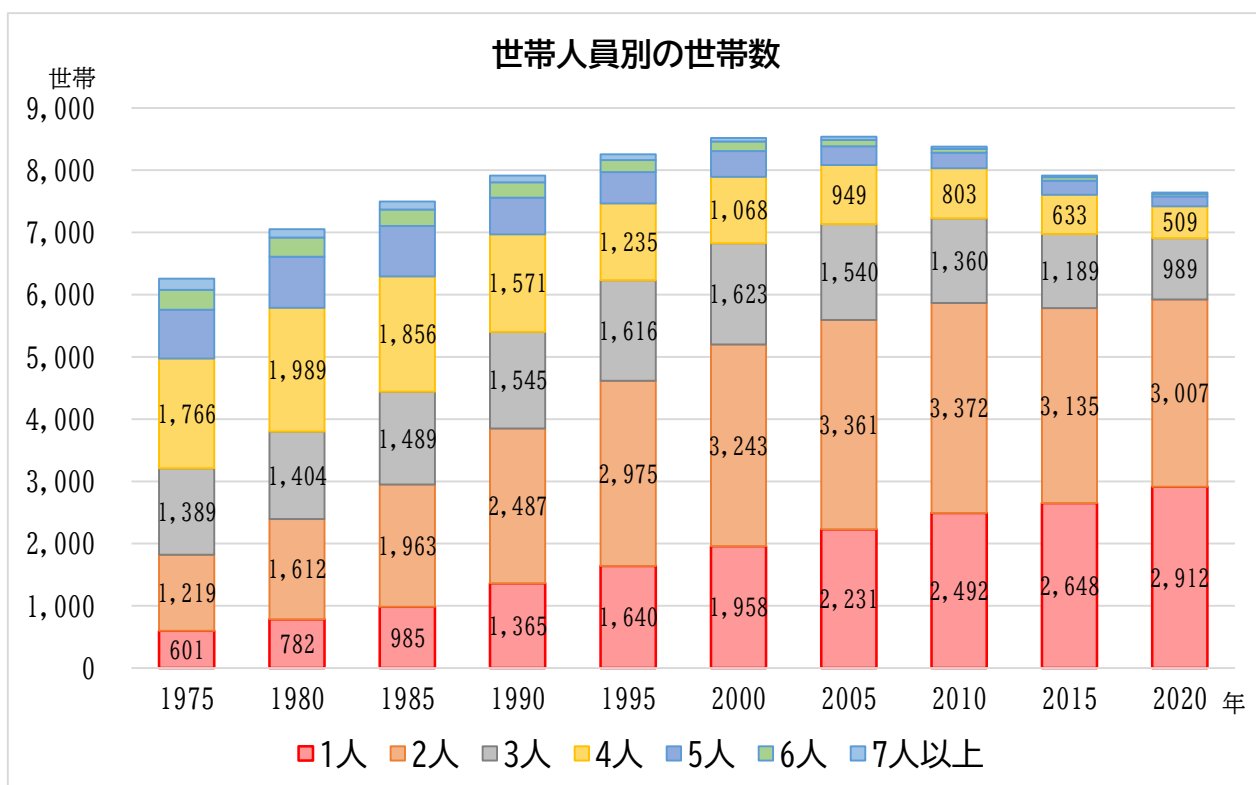
(4) 地区別人口の推計

「まち・ひと・しごと創生人口ビジョン 改訂版（令和2年6月）」による、各地区別の人口は以下のように推計されています。



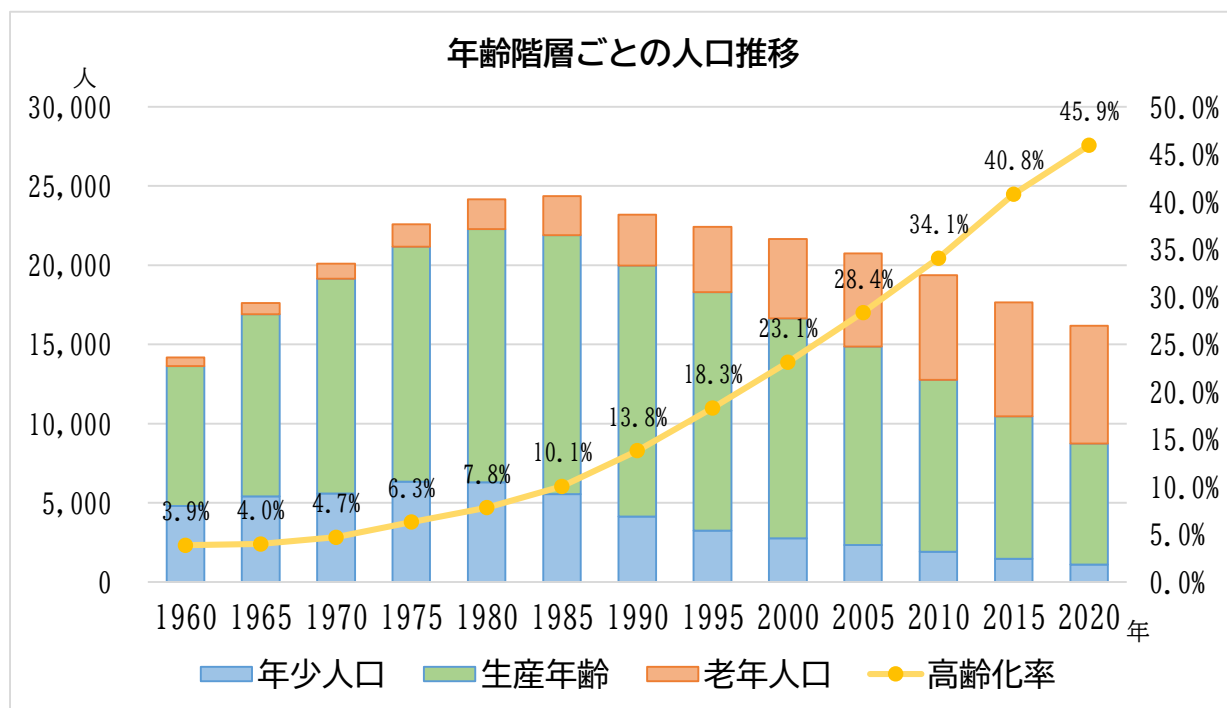
(5) 世帯人員別の世帯数

国勢調査による世帯人員別の世帯数は、2人以上の世帯数は減少していますが単身世帯は増加傾向にあります。



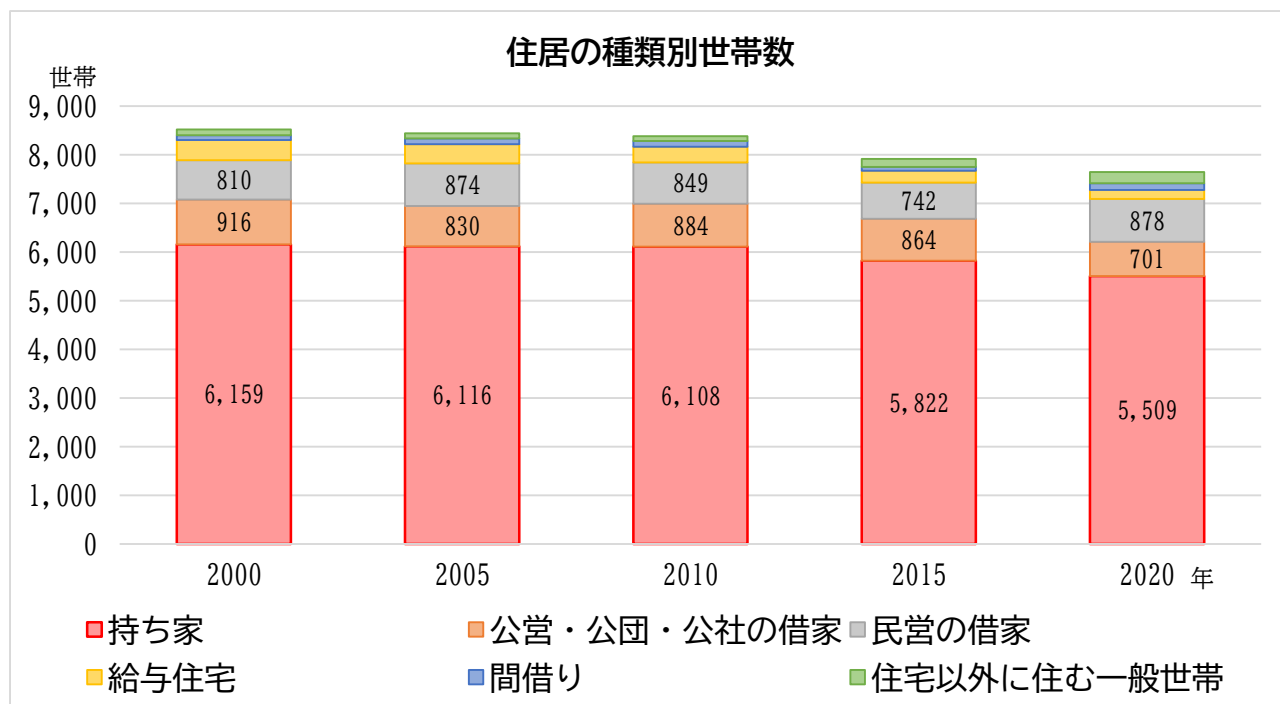
（6）年齢階層ごとの人口推移

国勢調査による老年人口（65歳以上）、生産年齢（15～64歳）、年少人口（14歳以下）の人口は以下のように推移しています。年少人口は1975年（昭和50）年、生産年齢人口は1985年（昭和60）年をピークに減少し、老年人口が増え高齢化率が高まっています。



（7）住居の種類別世帯数

国勢調査による住居の種類別世帯数は、持ち家が最も多く各年72～73%を占めており、次に公的借家と民営の借家が各年20%程度を占めています。

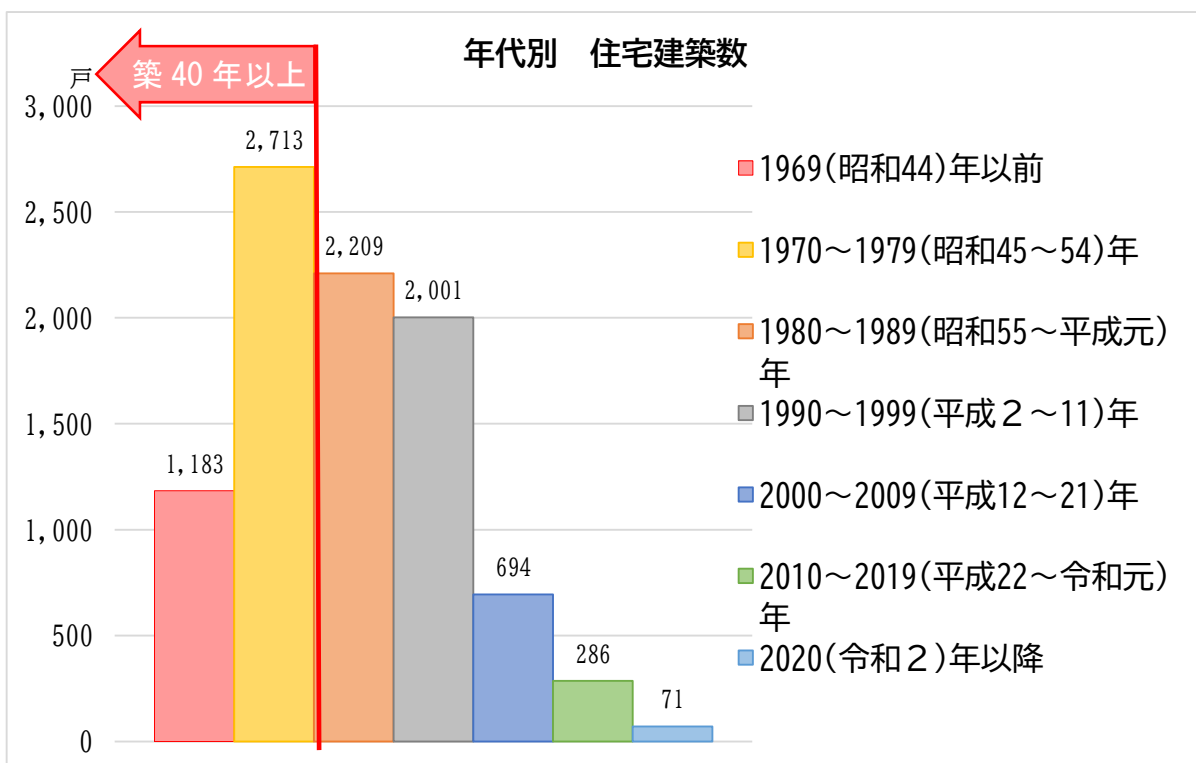
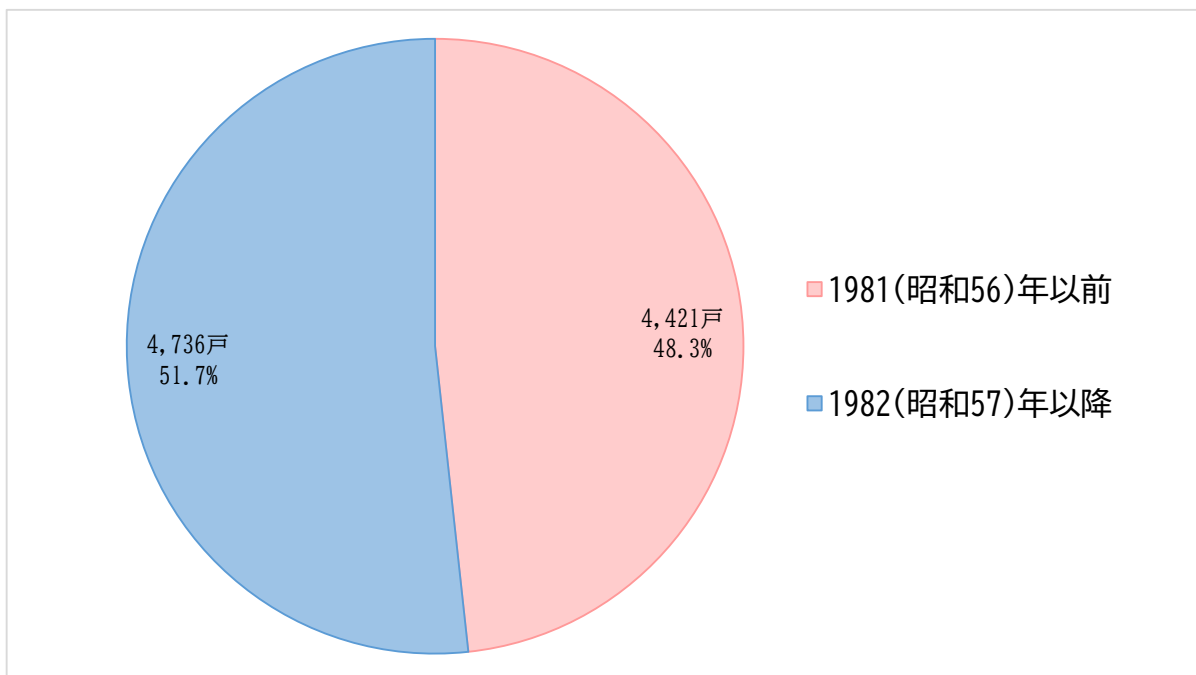


2 本町の住宅事情

(1) 住宅の建築年

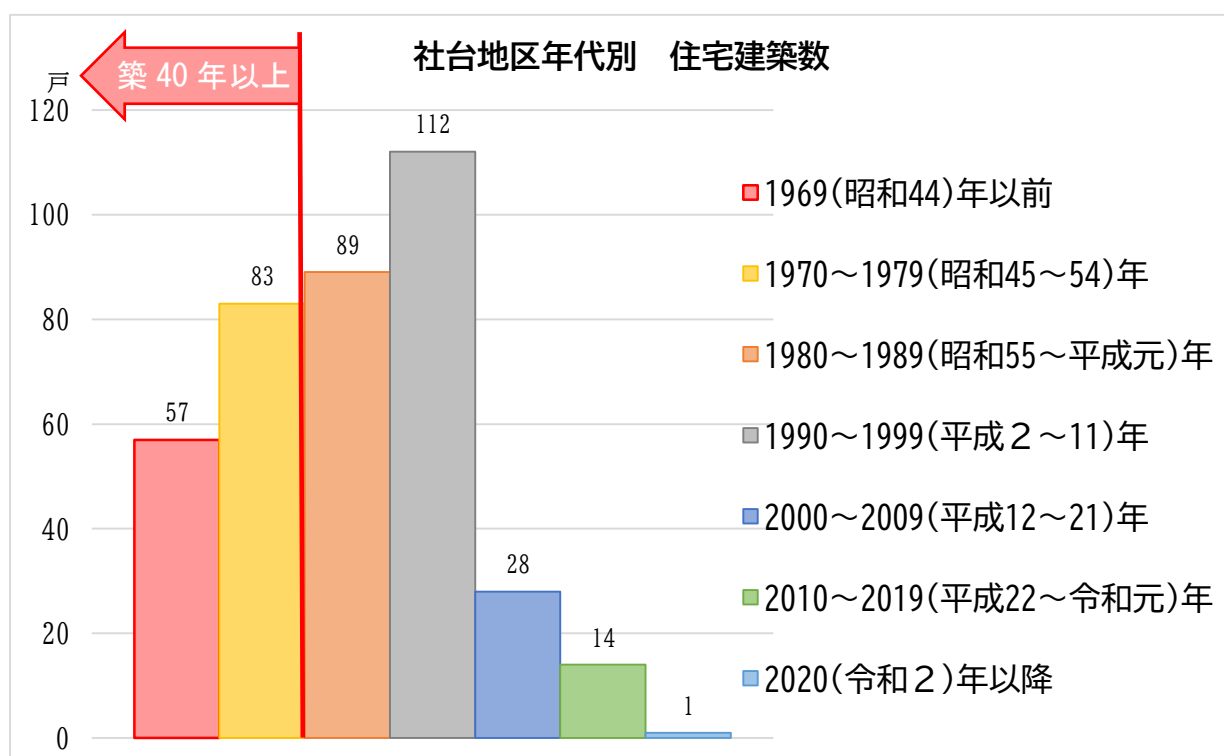
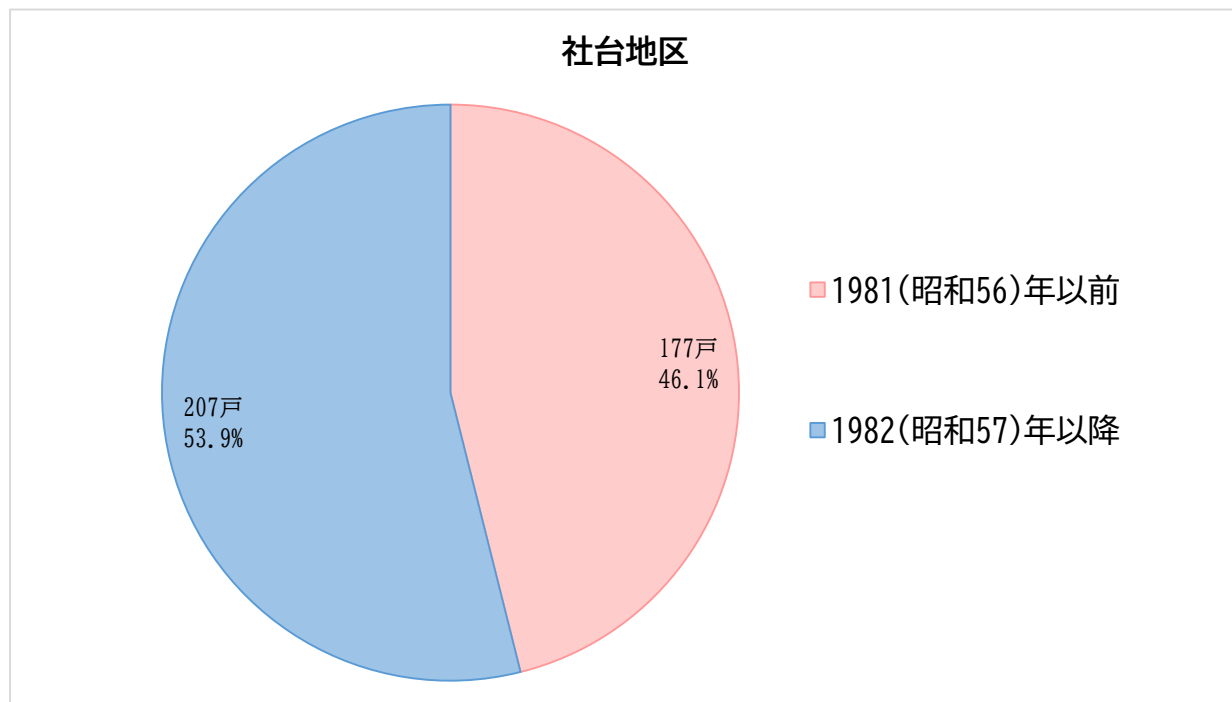
令和5年10月現在の固定資産税台帳から、附属建築物を除き寄宿舍、居宅、居宅・店舗、少漁者住宅の住宅総数は、9,157戸あり新耐震以前の住宅が4,421戸あります。築40年以上が経過する住宅が約半数の3,896戸あります。

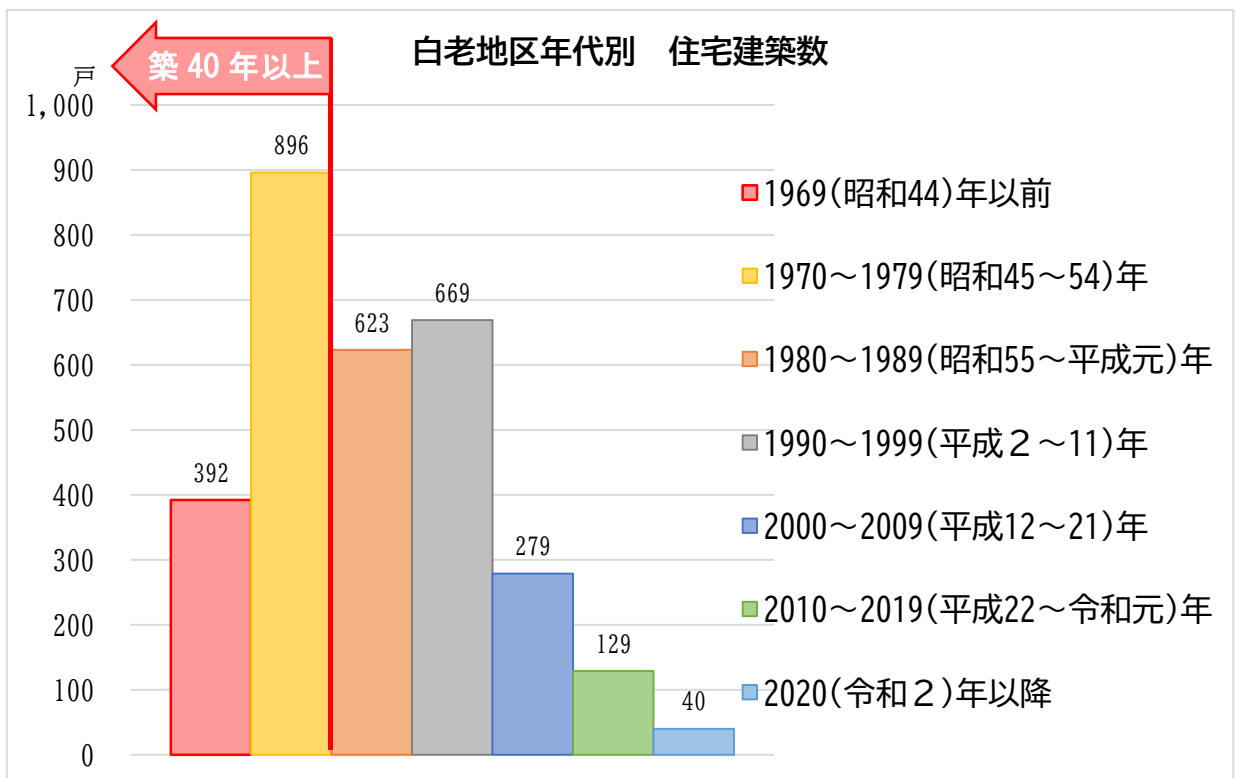
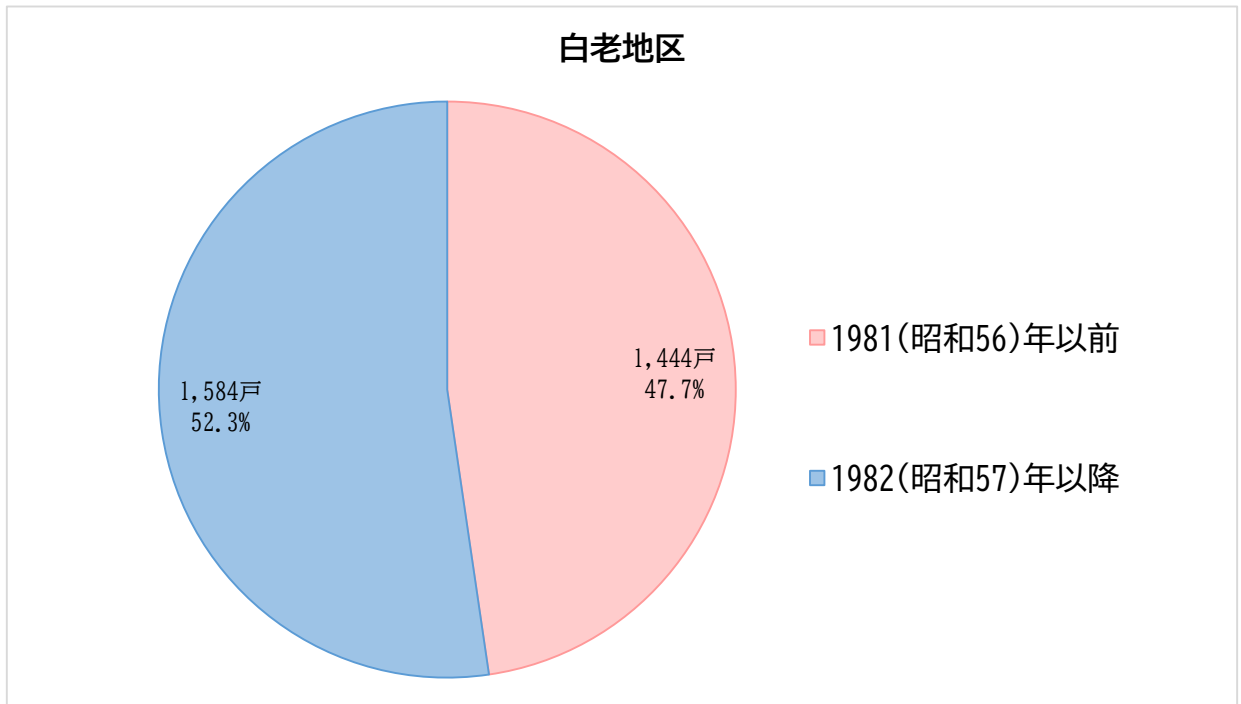
年代別では、1970年代が最も多く2,713戸(29.6%)、次に1980年代の2,209戸(24.1%)、1990年代の2,001戸(21.8%)となっており、1970～1999年に建築された住宅で全体の75.6%を占めています。

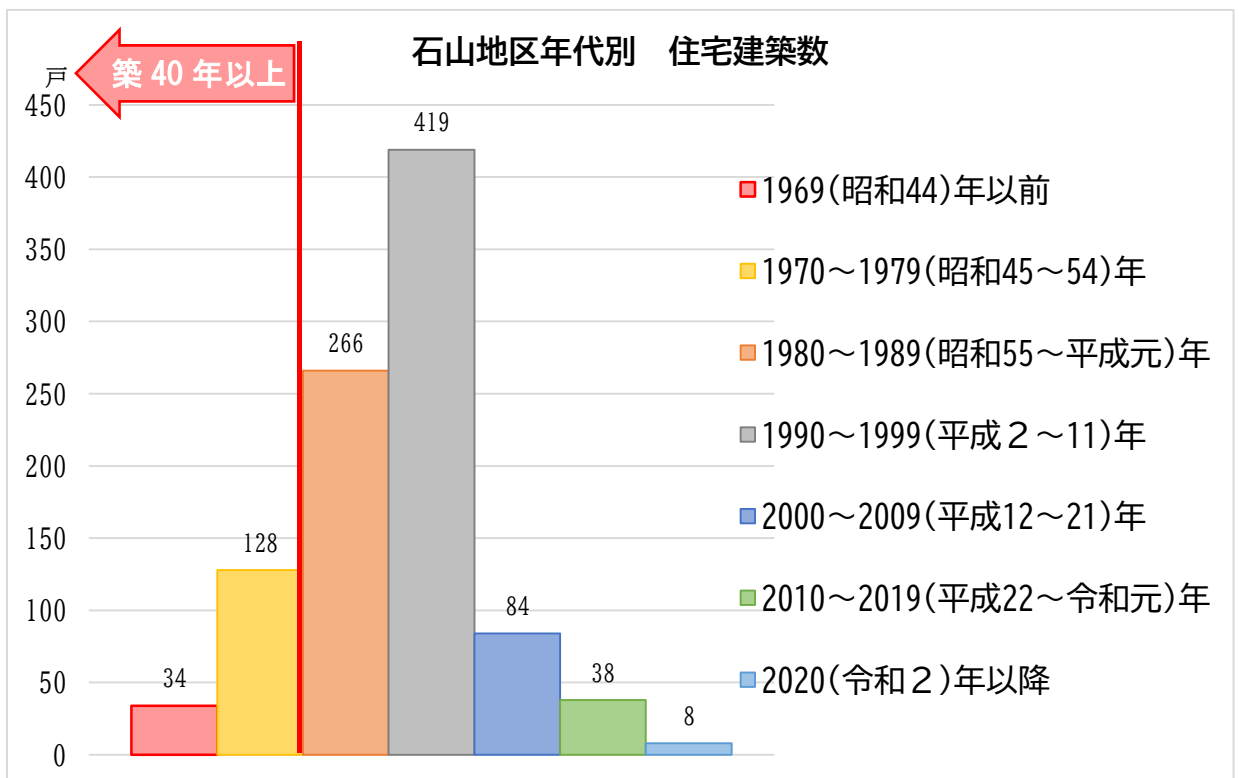
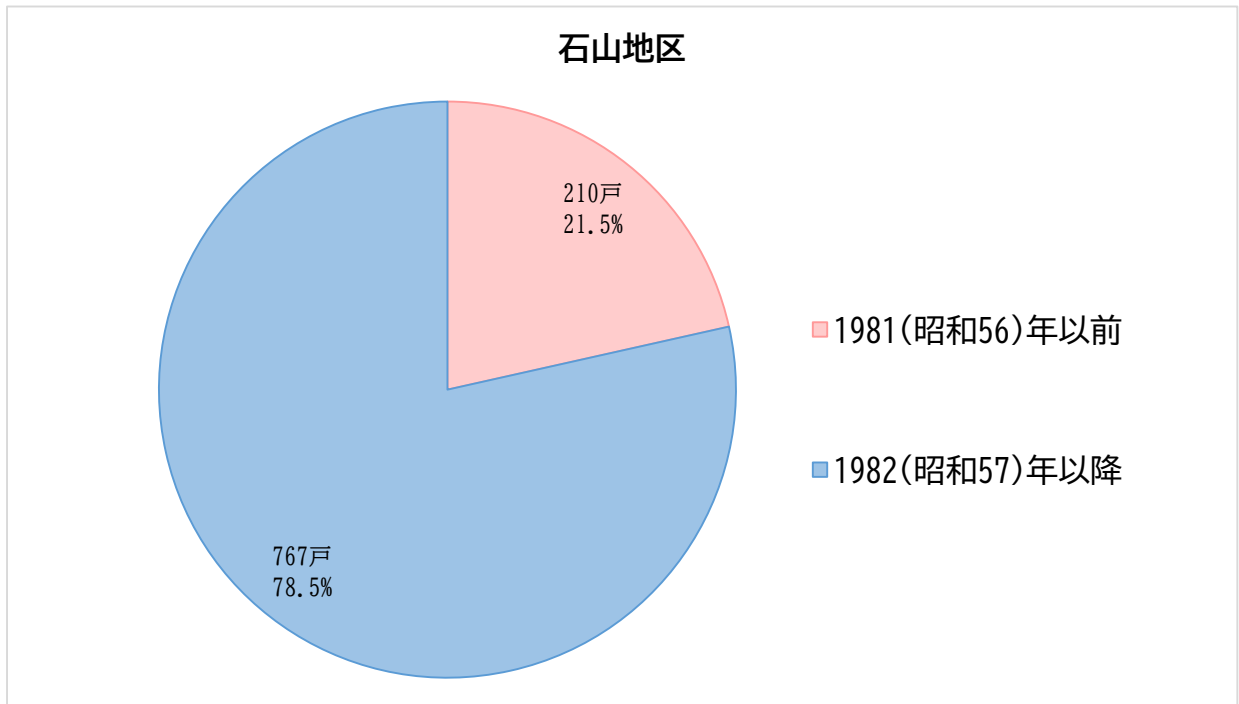


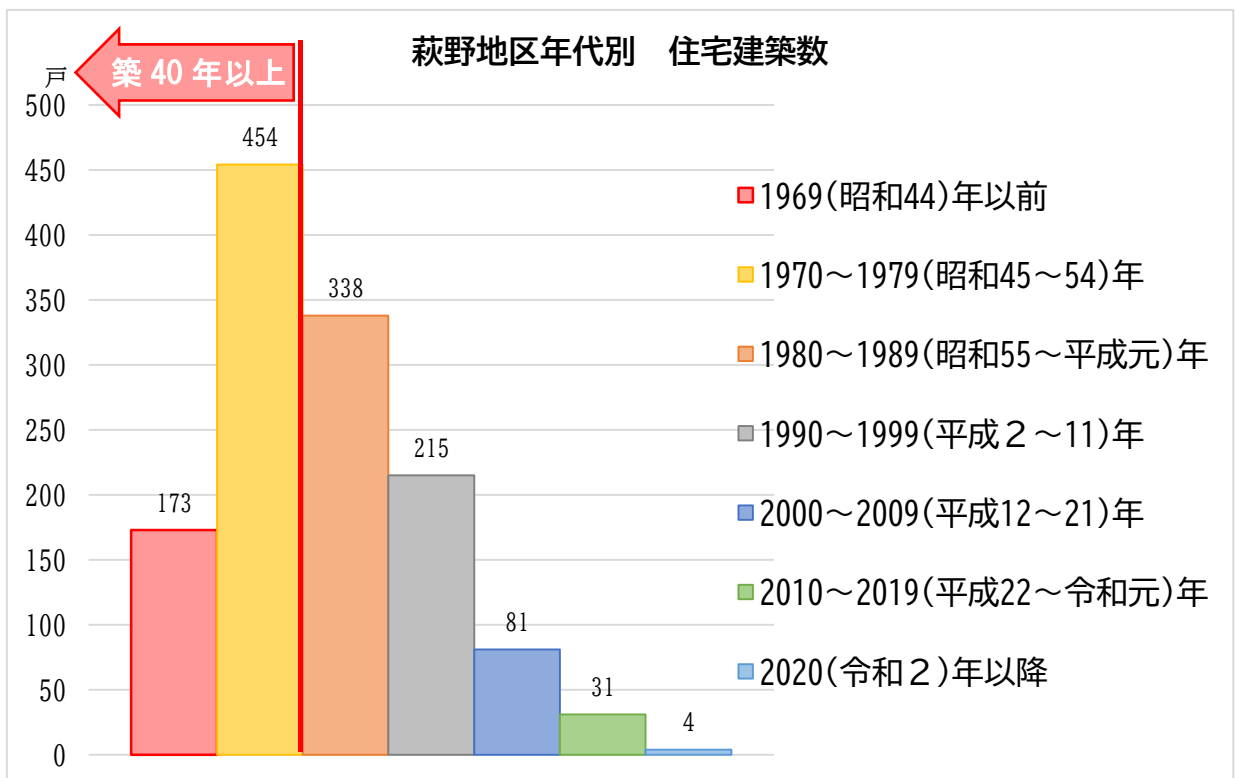
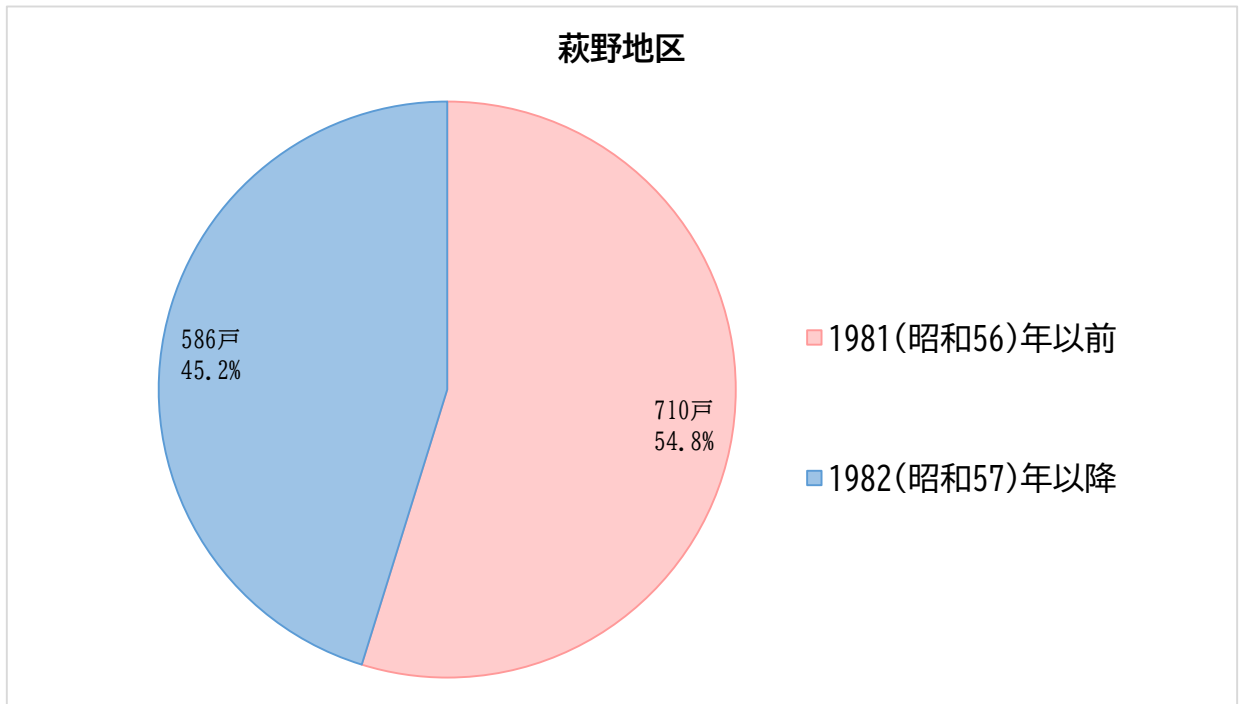
（2）地区別住宅の建築年

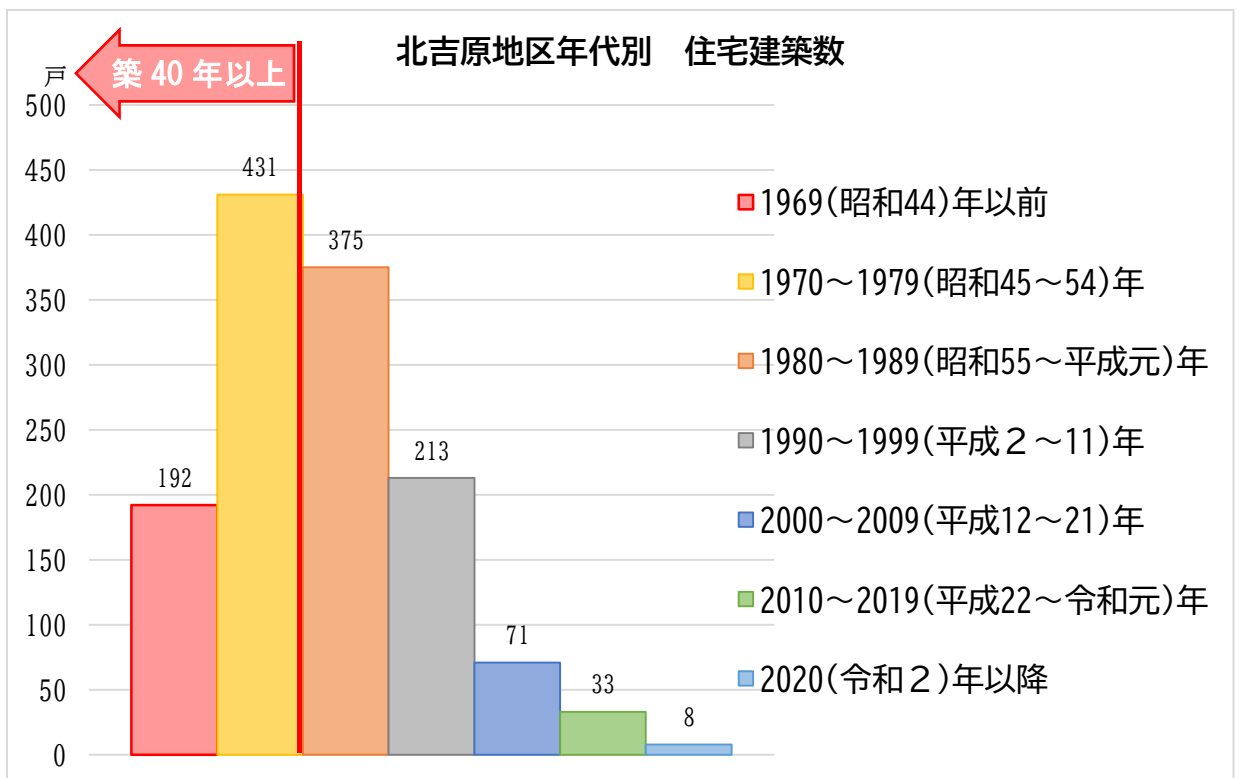
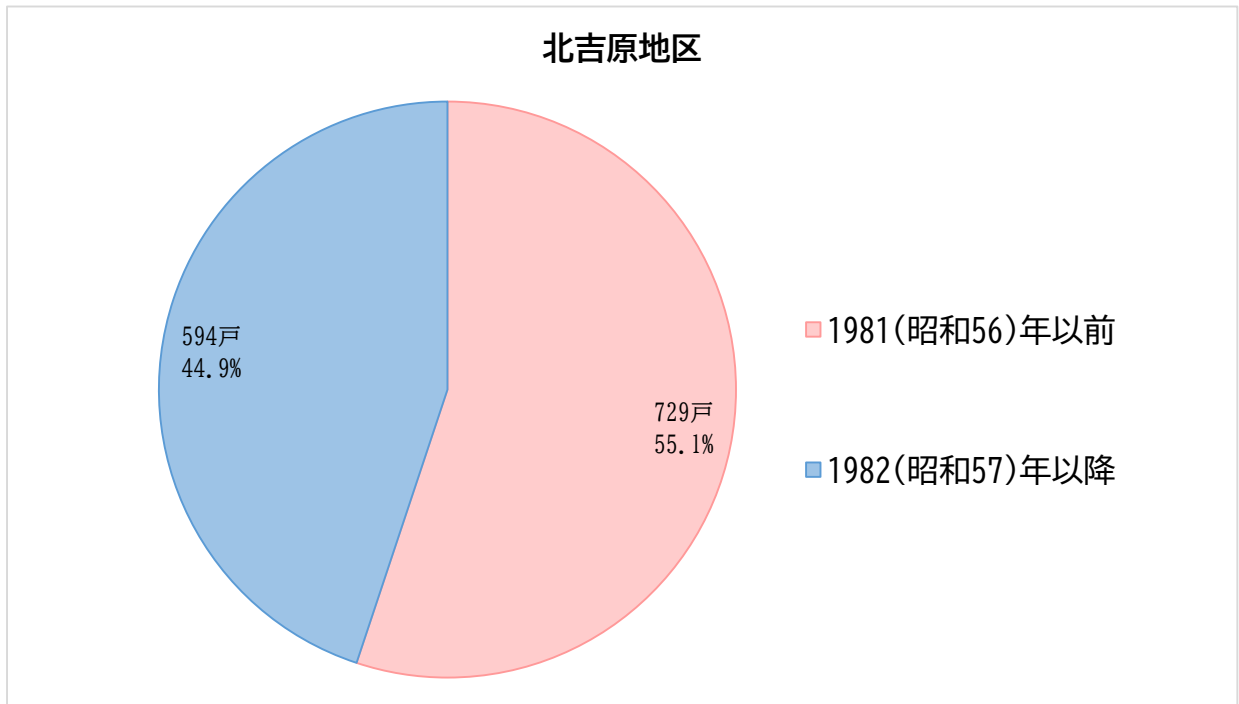
萩野、北吉原、虎杖浜地区において、築40年以上経過する住宅が50%を超えており、石山地区においては、比較的新しい住宅が多くを占めています。

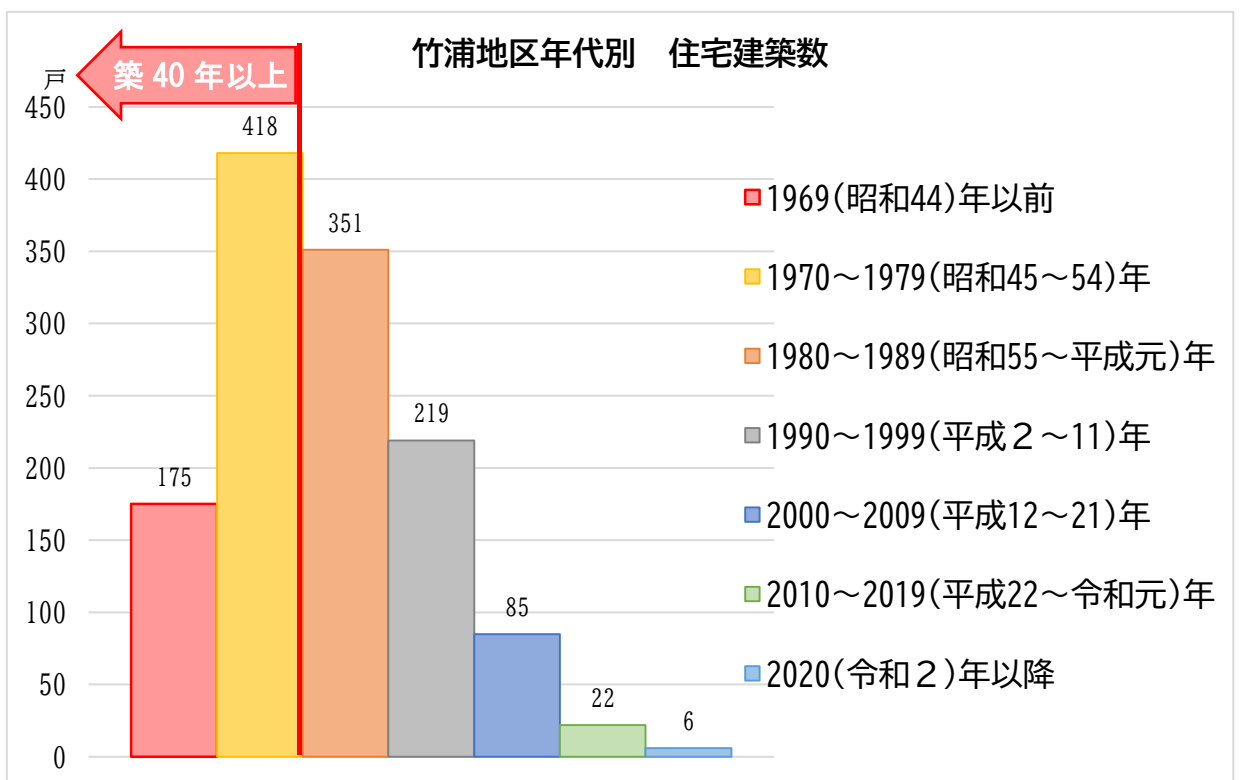
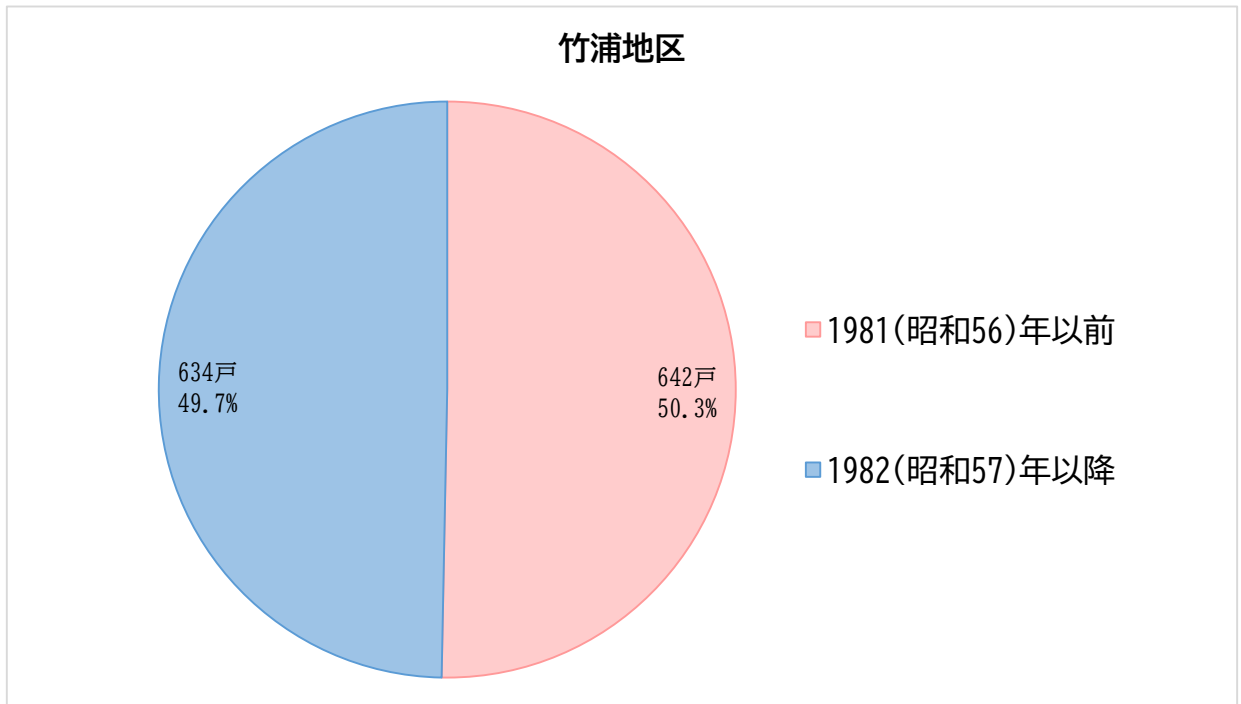


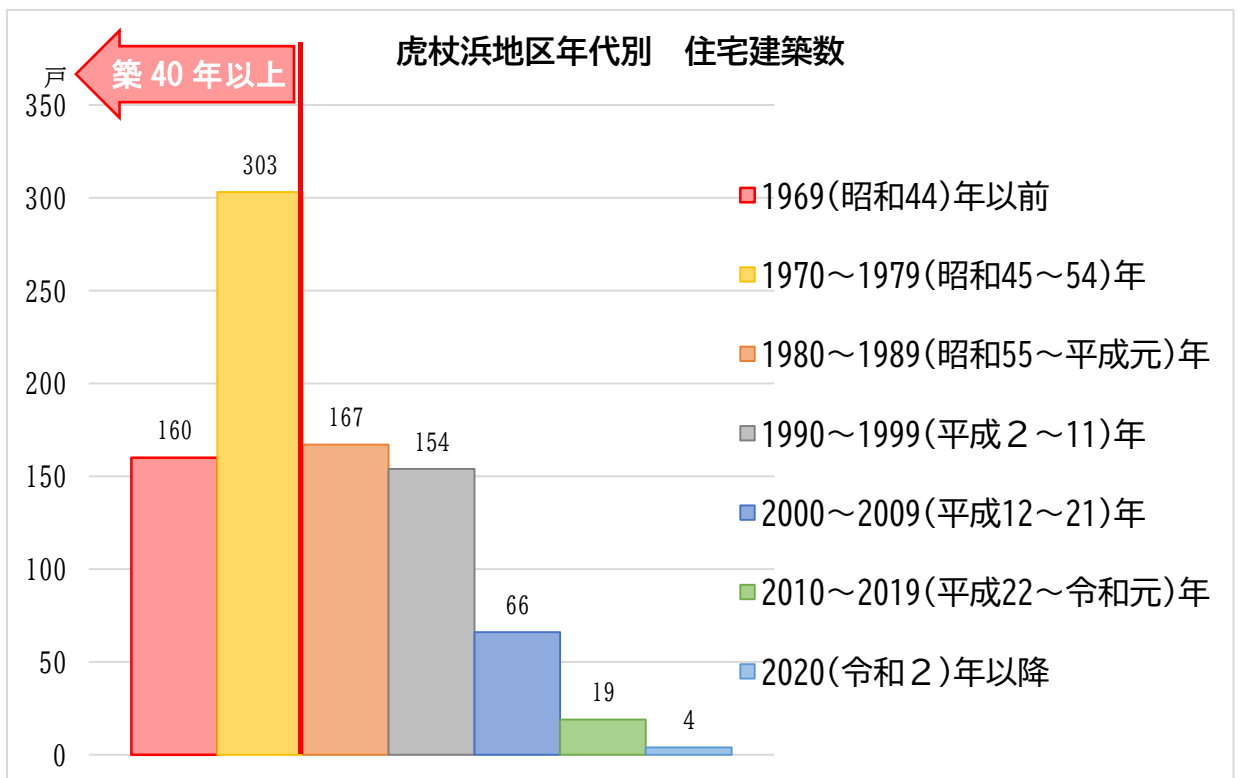
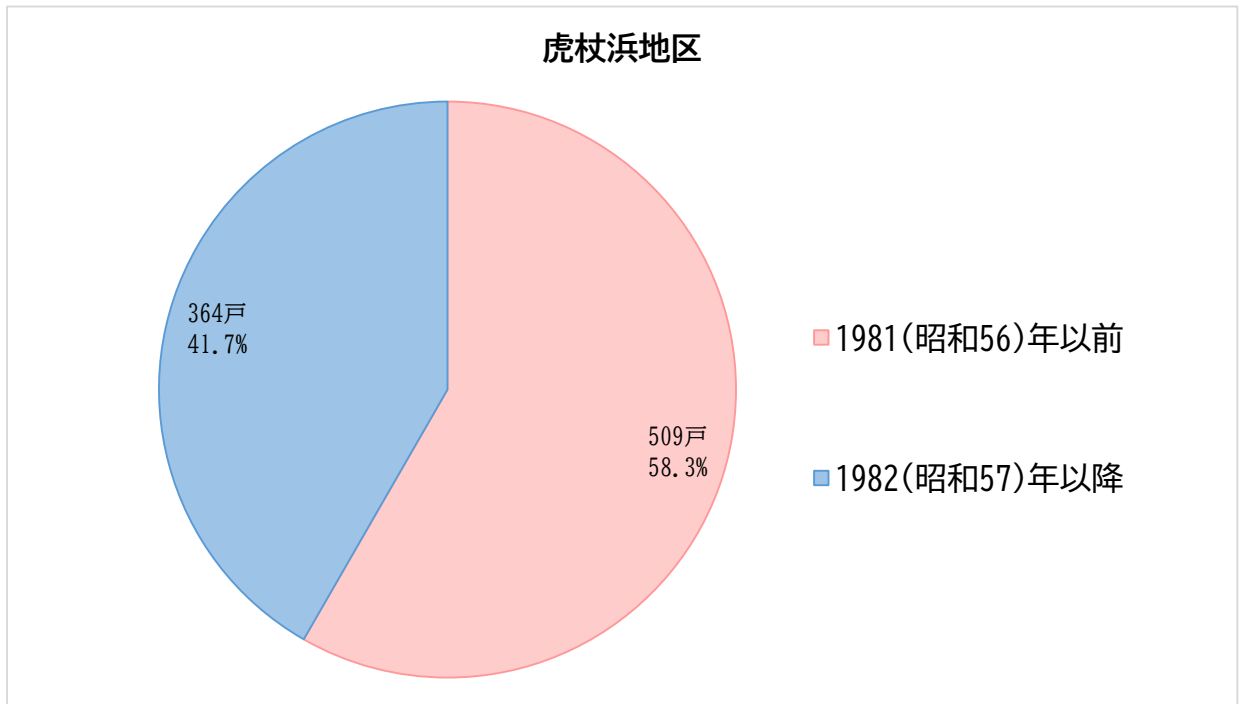








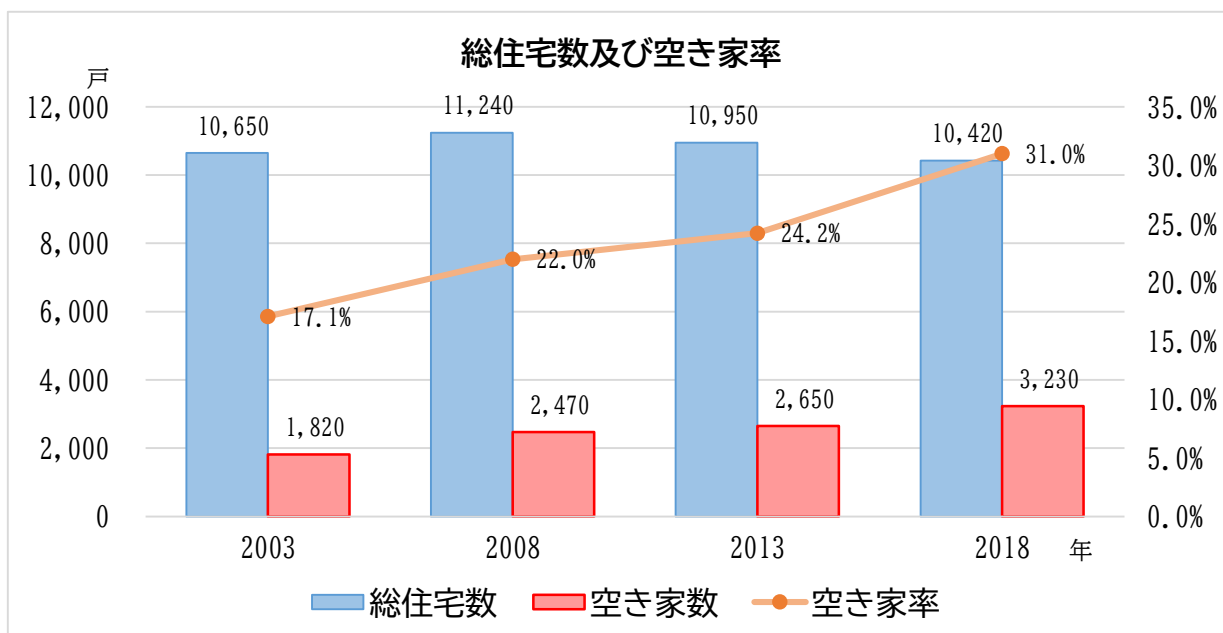




3 空き家等の現状

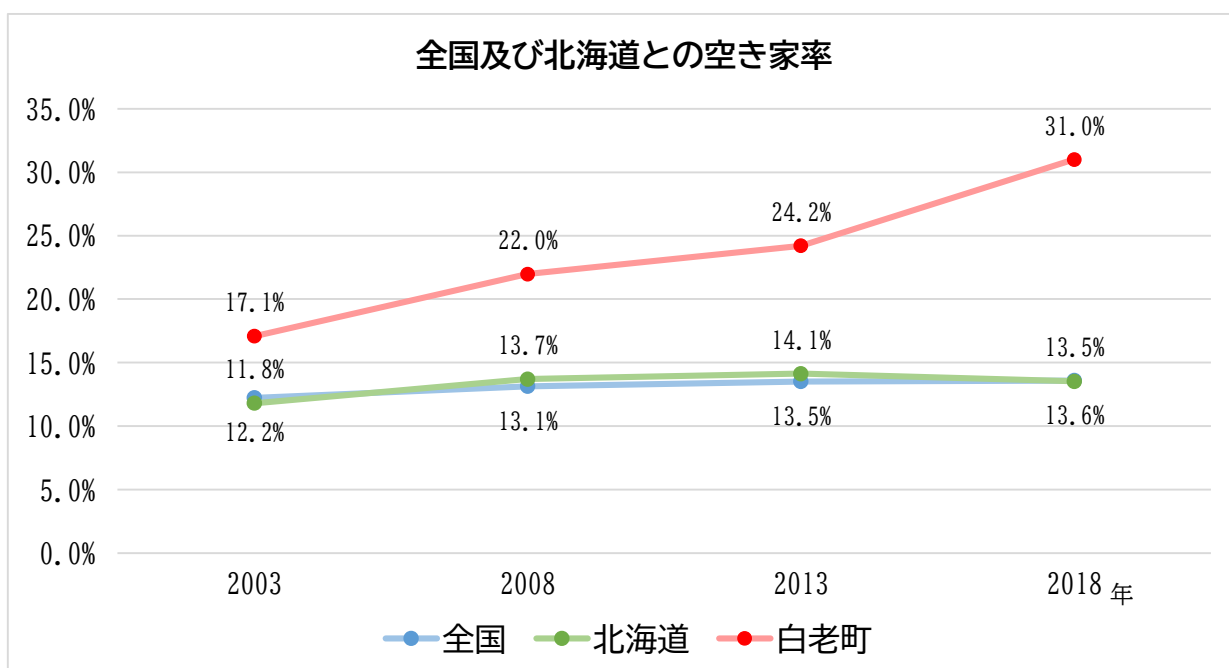
(1) 総住宅数及び空き家率

2018（平成30）年の住宅・土地統計調査によると、白老町の住宅総数は10,420戸、空き家数は、3,230戸となっており、2003（平成25）年から580戸増加し、空き家率は6.8%上昇しています。



(2) 全国及び北海道との空き家率比較

2003（平成15）年から2018（平成30）年までの住宅・土地統計調査によると、全国は12.2%から13.6%の1.4%上昇し、北海道は11.8%から13.5%の1.7%上昇し、白老町は17.1%から31.0%の13.9%空き家率が上昇しており、全国及び北海道と比較して大幅に上回っております。



※ 住宅・土地統計調査の空き家について。

全国的かつ継続的に行われている「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）の中では、住宅の居住に関する区分の中で、空き家についても対象としています。区分は下図のとおりですが、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」が、「空き家」と定義されています。

住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類	住宅の種類の定義
一時現住者のみの住宅				昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしている等、そこに普段居住している者が一人もいない住宅
空き家	二次的住宅	別荘		週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
		その他		普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
		賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
		売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
		その他の住宅		上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等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等（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む）
建築中の住宅				住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）

(注) 住宅・土地統計調査の数値について

- ・ 調査データは、全国の世帯の中から統計的な方法によって、約15分の1の割合で無作為に抽出したものである。
- ・ 「居住世帯のある住宅」とは、ふだん人が住んでいる住宅ということで、調査日現在、当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている場合をいい、それ以外の「住宅」を「居住世帯のない住宅」といい、「空き家」は「居住世帯のない住宅」の中の1区分として調査している。

4 空き家等実態調査

(1) 空き家候補の抽出方法

現地調査の対象となる建築物を抽出するため、以下の資料順に空き家候補の抽出・把握を行い空き家等候補リストの作成を行いました。

- ① 固定資産税台帳：建物の所在地と建物の所有者等の住所が相違
- ② 上水道使用情報：1年間の上水道の使用がされていない

(2) 現地調査の方法

現地調査では、空き家候補として抽出した建築物に対し、外観目視による空き家等調査票により基礎的情報の調査を行い、劣化や損傷の程度に応じた5段階の評価判定を行いました。

総合評価	内 容
A	建物に目立った腐朽破損はなく、空き家の状態で、今後の利活用が見込まれる
B	外壁や屋根、窓等に腐朽破損はあるが、一部修繕により利活用が見込まれる
C	外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽により、利活用には大規模改修が見込まれる
D	建物の傾き、外壁・屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められる
E	倒壊の恐れが高く、倒壊した場合に隣接建物に影響がある、又は前面道路の通行に影響がある

(表)

調査番号 社・白・石・萩・北・竹・虎 -

外観目視による空き家等調査票

所在地	地図番号
調査実施日 令和 年 月 日	調査員氏名

■空き家判定指標

① 表札	有(氏名)	無	
② 電気引き込み線	有	無	
③ ガスボンベ	設置されている	撤去されている	確認できない
④ 郵便受け	有(塞がれている・郵便物等が溜まっている・郵便物等が溜まっていない)	なし	
⑤ 生活感	・玄関前に雑草が生え出入りしている跡がない ・洗濯物がない ・家庭用品等が見えない	・鉢植え、植物等がない	
⑥ テレビアンテナ	あり	あり(破損)	なし
⑦ 侵入防止等の措置	あり	なし	
⑧ 建物の周辺の様子	適切に管理されている	管理されていない	
⑨ 近隣への聞き取り	空き家確認	聞き取りしたが不明	
⑩ ゴミの散乱	あり	なし	
⑪ 売り物件等の看板	有(管理者看板等(会社名) (連絡先)	なし	

■建物の情報

① 種類	・一戸建て ・共同住宅(戸建) ・店舗兼住宅・その他()
② 構造	・木造 ・鉄骨造 ・鉄筋コンクリート ・その他()
③ 階数	・1階建 ・2階建て ・3階建以上
④ 塀	・あり(問題なし) ・あり(傾き倒壊の恐れあり) ・なし
⑤ その他特徴	

■建物の老朽度・危険度判定

① 建物の傾斜	・傾きなし ・軽度の傾きあり ・著しく大きな傾きあり
② 外壁	・問題なし ・下地が一部露出 ・著しく下地が露出し穴がある
③ 屋根	・問題なし ・一部損傷 ・タン板等に大きな破損が見られる ・不明
④ 窓ガラス	・問題なし ・小さな破損が見られる ・大きく破損している
⑤ 居住の可否	・居住可能 ・一部修繕等が必要 ・不可能
⑥ その他	

(裏)

■周辺への迷惑項目

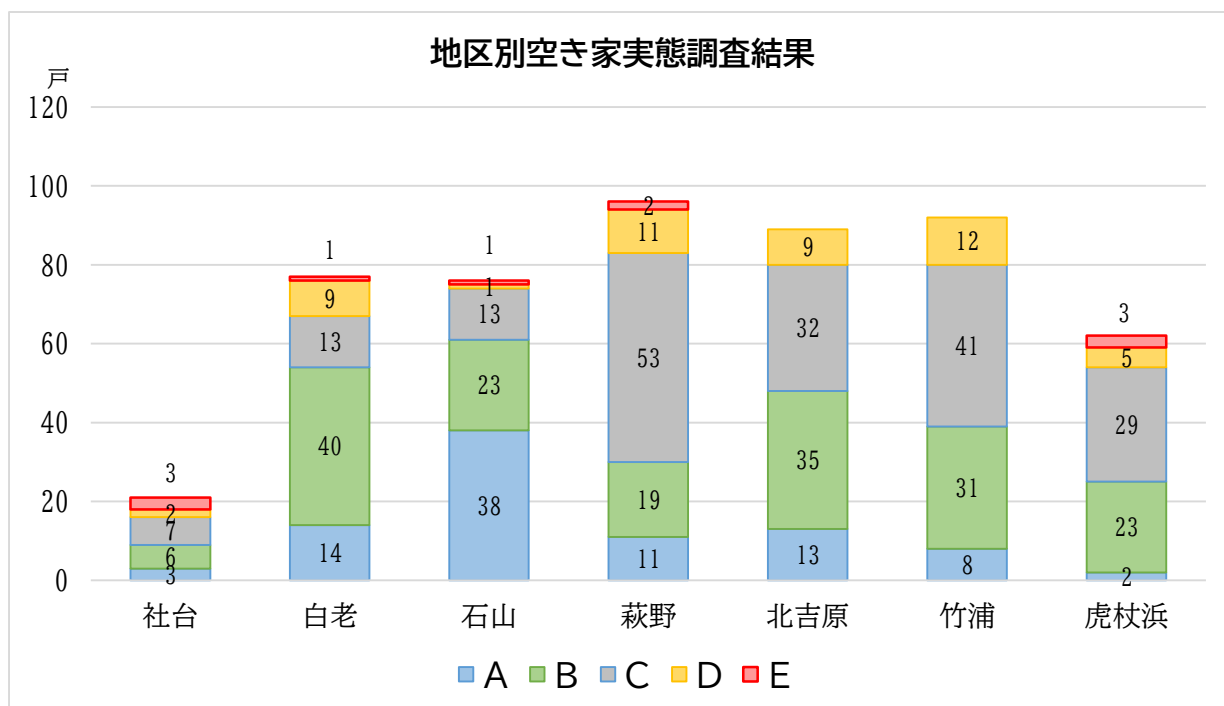
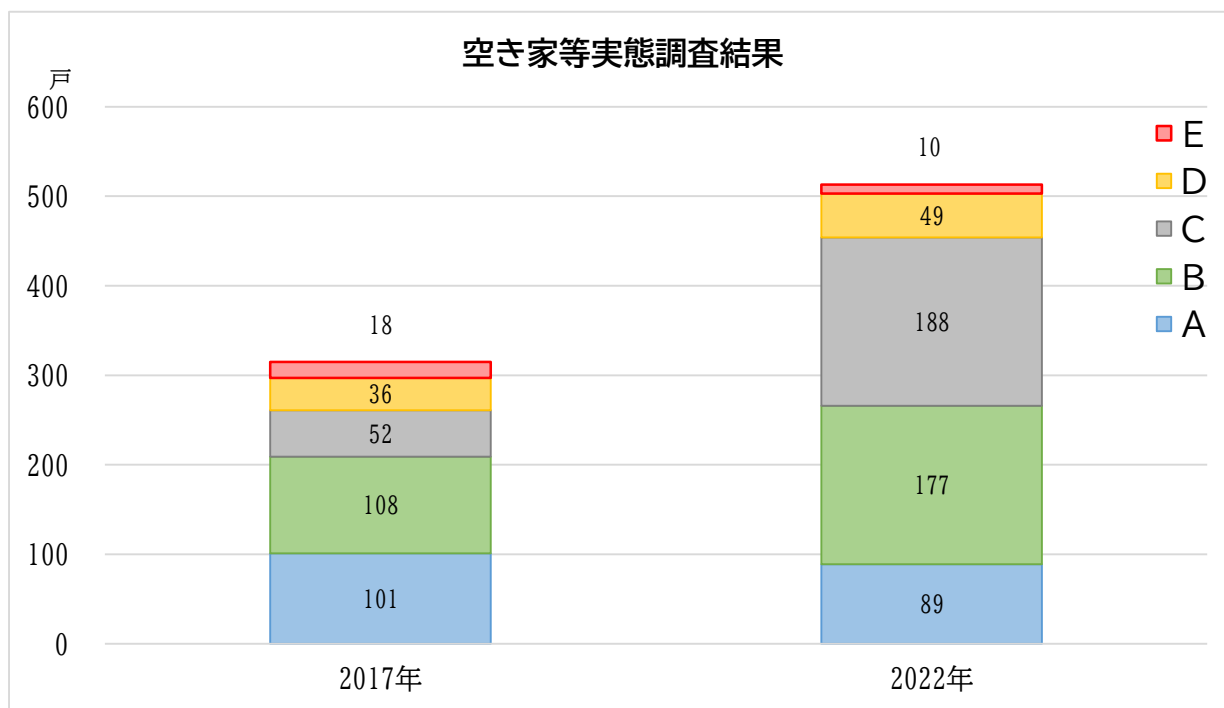
① 倒壊等著しく保安全上危険な状態	あり	A 建物の倒壊、屋根・外壁等の脱落飛散、擁壁等の倒壊により隣接している家屋に影響を与える可能性がある B 前面道路に影響を与える可能性がある C 特に周辺に影響を与えるものではない D そのほか周辺住民に与える影響が大きい(理由:)
	なし	
② 著しく衛生上有害となる恐れ	あり	A 吹き付け石綿等の飛散の恐れ B 浄化槽の放置等により汚物の流出、臭気 C 排水等の流出による臭気 D ごみ等の放置、不法投棄により臭気が発生やねずみ、はえ、蚊等が発生し地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	なし	
③ 著しく景観を損なっている状態、周囲の景観と著しく不調和な状態	あり	A 屋根・外壁等が汚れや落書き大きく傷んだり汚れたりしている B 多数の窓ガラスがわれたまま放置されている、 C 立ち木が建物の全面を覆うまで繁茂している D 敷地内にゴミ等が散乱、山積みしたまま放置している
	なし	
④ 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	あり	A 立ち木が原因で近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が散乱 B 立ち木が原因で近隣の道路にはみ出し、歩行者の支障となっている C 家屋等に住みついた動物等が原因で地域住民の日常生活に支障を来している D 建物等の不適切な管理等が原因で不特定多数の者が容易に侵入できる状態で放置されている E 建物等の不適切な管理等が原因で空き家からの落屑が発生し、歩行者等の通行を妨げている F 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している
	なし	

■総合評価

A: 建物に目立った腐朽破損はなく、空き家の状態で、今後の利活用が見込まれる
B: 外壁や屋根、窓等に腐朽破損はあるが、一部修繕により利活用が見込まれる
C: 外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽により、利活用には大規模改修が見込まれる
D: 建物の傾き、外壁・屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められる
E: 倒壊の恐れが高く、倒壊した場合に隣接建物に影響がある、又は前面道路の通行に影響がある(所有者等に対し、倒壊の恐れと隣接建物に影響が生じることを通知)

(3) 調査の結果

今回の実態調査の結果、空き家総数は 513 戸、利活用が可能と思われる総合評価A及びBは 266 戸、数年後には管理不全な空き家になると思われる総合評価Cは 188 戸、管理不全な空き家の総合評価D及びEは 59 戸ありました。

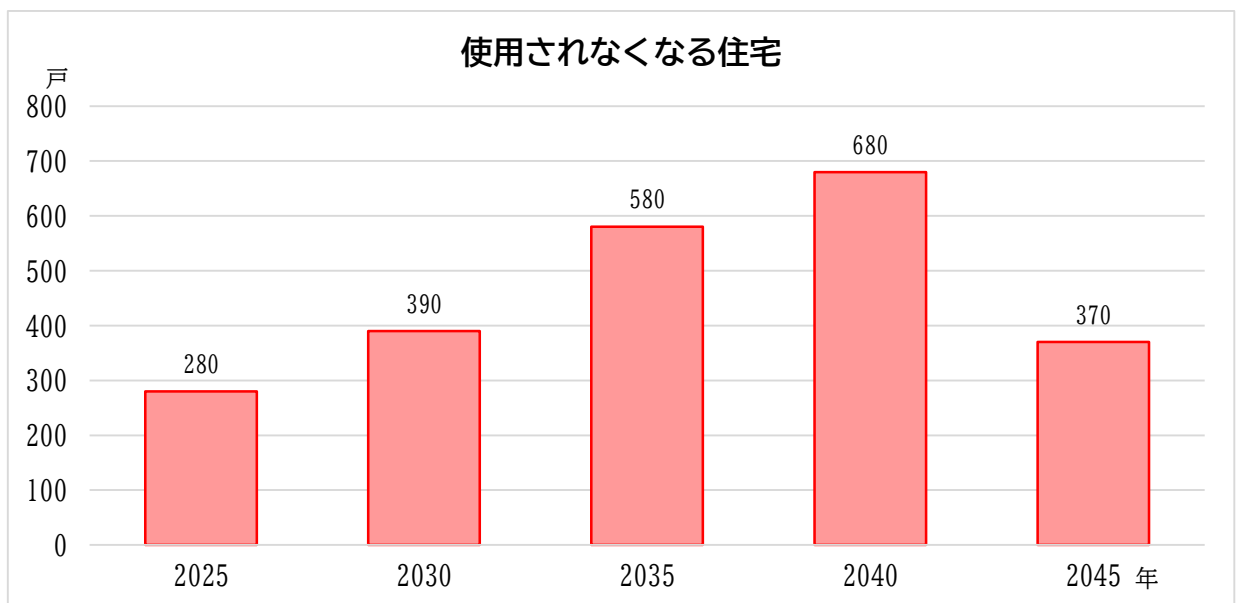


5 使用されなくなる住宅の推計

白老町の世帯の減少数に住居の種類別世帯数の持ち家の割合を乗じて将来発生する使用されなくなる住宅戸数を推計します。白老町の世帯数は、2020（令和2）年から2045（令和27）年の25年間で3,180世帯減少すると推計されています。

また、白老町の住居の種類別世帯数の持ち家の割合は、2000（平成12）年から2020（令和2）年までの各年において72～73%と一定していることから中間値の72.5%を乗じるものとします。

$$\begin{array}{l} \text{【減少世帯数】} \\ 3,180 \text{ 世帯} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{【持ち家の割合】} \\ 72.5\% \end{array} \div 2,300 \text{ 戸}$$



6 空き家等の課題

(1) 使用中の住宅等の課題

人口及び世帯数については、減少傾向に推計されており、世帯あたりの人員も減少傾向であり高齢者の増加も見込まれており、今後も高齢化や少子化、核家族化のさらなる進行が見受けられ、既存住宅の老朽化に加え、今後は利用がなされない空き家等のさらなる増加が予想されます。

空き家等となる直接の原因は、所有者の高齢化に伴い、より利便性がよい地域への住み替え、所有者等の施設への入所や死亡により空き家状態となり、所有者等とは別に居住する家族や相続人による居住継続が困難なことなどがあげられます。

特に相続を契機とした空き家等の取得が多い中、相続問題が発生した場合、登記がなされない場合には、空き家等の活用等が進まず、長期にわたり空き家状態となることが考えられます。

一度空き家で放置されると管理や対応が困難となるため、建物の所有者等に対する空き家等の発生を未然に防ぐ施策展開を図る必要があります。

（2）良好に管理されている空き家等の課題

① 所有者等の利活用に関する情報・知識不足

空き家等を所有しても相談できる人がおらず、「不動産の売却を検討したいが相談先がわからない」「相続の手続きなどがわからない」など、具体的な維持管理や利活用の方法について、情報や知識が不足している所有者等もいます。

その課題は相続や土地境界、建築基準法など専門的な知識や経験を要する事例が多く、いかに多方面の専門家や関係団体と連携して対応していくか、相談体制を充実させる施策展開を図る必要があります。

② 空き家等の利活用の可能性

空き家等の中には、軽微な修繕や繁茂した雑草や庭木の剪定することにより、利活用が可能な状態のものや、建物の状態は良好であるにもかかわらず、所有者等が相談先や利活用する方法がわからないために、空き家等がそのまま放置されているような状態になっているケースもあります。

また、空き家等は一戸建ての住宅が多数を占めており、状態の良い一戸建て住宅は、子育て世帯の住み替えニーズを満たす可能性があります。これらの空き家等について、若い子育て世帯をはじめとした定住を望む方々の住まい等として活用を促進するためには、市場への流通を活発化させるなど利活用の活性化を促進する施策展開を図る必要があります。

③ 関係団体や民間事業者との連携

空き家等の利活用に関する問題の解決には、専門的な知識と対応が必要となり、幅広い分野の関係団体、民間事業者との連携が不可欠です。

特に利活用が困難な空き家等の中には、解決にあたって関係法令上の問題など様々な課題がある複雑なケースもあり、今後各専門分野の関係団体と連携して検討を進めることが必要です。

（3）管理不全な空き家等の課題

① 所有者等の情報やその居所が不明

土地及び建物の所有者死亡後に相続人不存在、また失踪等により所有者所在不明のまま空き家等となった建物は、適切な管理を求める相手が存在しないため、管理不全な状態に陥ると改善がなされないため、その対策の検討が必要です。

② 所有者等のリスク認識不足

適正管理が実施されていない空き家等は、安全性、景観、環境など地域の住環境への影響が懸念されるため、所有者等に対し適正管理を促すことが求められます。

空き家等の所有者等の中には、空き家等の管理状況が原因で他人に損害を与えた場合、民法上の損害賠償責任を問われる等、空き家等を放置することで生じるリスクを認識できていない場合もあります。

このような所有者等に対しては、空き家等を放置することによって生じるリスクや所有者等の責任に関する啓発、注意喚起等を行う施策展開を図る必要があります。

③ 所有者等による管理・除却の対応が困難

管理不全な空き家等の管理・除却を行う具体的な方法や資金調達について、所有者等の十分な対応が図られていない事例や経済的な理由から除却が困難な事例、税制上空き家を更地にすると固定資産税が高額となるため、除却するよりも放置する方が有利と考えている人などが存在し、改善が進まない場合があります。

特定空家等については、複数の問題を含むため解決が滞っている事例もあることから、地域や関係機関とその解消に向けた協議・連携をどのように進めていくか、さらに検討が必要です。

④ 所有者等の権利関係の複雑化

相続が繰り返され意思決定が困難になるほど所有者等が多数存在し、かつ、各所有者等が遠方に居住している場合や、建物と土地の所有者それぞれが違う等の事情により、売却等の処分、家屋や敷地の管理が適正に行われていない場合があります。

このような空き家等の問題を解決するには、高度な法的専門知識が求められるため、所有者等がより円滑に専門家からの助言を得ることができる体制を構築する必要があります。

⑤ 特定空家等に関する措置

所有者等に対する助言等を通じて改善・解決に至っているケースもありますが、改善されない空き家等については、特定空家等として認定し、法の規定に基づく措置の実施を検討することが必要です。

ただし、空き家等に関する問題は、原則として相隣関係として民事上の手続きで解決を図ることが本来であるものもあり、法の規定に基づく措置は所有者等に対する私権の侵害にもなりかねないことから、措置の実施にあたっては、事案ごとの個別の状況や公益性等を鑑みて、有識者の意見を聞きながら慎重に判断していくことが求められます。

第3章 空き家等対策の基本的な方針

1 基本的な方針

～安心して住みよい住環境の確保～

空き家等がもたらす問題は多岐にわたりますが、中でも安全面や衛生面などの観点から、地域住民の住環境に深刻な悪影響を及ぼします。

空き家等の所有者等により自らの責任で適切な管理が行われ、管理不全な空き家等の解消が進むよう働きかけが必要です。

また、既存住宅等の利活用が進むことで、管理不全な空き家等に至る住宅が抑制されるとともに、新たな居住者が住むことなどで、地域の活力や生活機能の維持・向上につながり、そのことで良好な住環境の確保に寄与することが期待されます。

こうしたことから、安心して住みよい住環境の確保を図ることを基本方針に定め、対策を進めます。

第4章 空き家等への具体的な施策

今後の空き家等対策は、本計画の基本的な方針を踏まえ、これまでの取り組みを継続するとともに、新たな取り組みや施策の拡充を行い、関係団体等と連携を図りながら、以下の対策を推進していきます。

また、空き家等になる以前から特定空き家等までの住宅の状況により施策を設定して取り組みの強化に努めます。

1 具体的な施策

施策1 空き家等の調査

空き家等の状況は刻々と変化するため、空き家等の対策を検討・実施するためには最新情報の把握が必要であることから、次の施策を推進します。

(1) 定期的な空き家等の実態調査

空き家等の所在やその状態を把握するため、平成29年度及び令和4年度に実態調査を実施しました。この調査は、空き家等か否かの判定や空き家等の建築物及び当該敷地内の工作物の管理が適切に行われているか否かを調べたものです。

今後も引き続き、町民からの情報提供のほか、定期的の実態調査を実施し、町内の空き家等の実態を時系列的に把握することで、必要な対策を講じる基本情報とします。

(2) 空き家等の所有者等への意向調査

空き家等の所有者等の意向を把握するため、空き家等の管理実態、今後の意向等の調査を実施、活用可能な空き家等の抽出、所有者等や活用希望者のニーズに応じた施策を検討していくための基礎資料とします。

(3) 空き家等の情報のデータベース化

空き家等の実態調査の結果、所有者等の調査結果、所有者等への意向調査の結果、対応履歴をデータベース化し、情報管理・更新できる仕組みづくりを行います。

これにより、最新の情報を把握することで、総合的な空き家等対策の立案につなげます。

(4) 地域団体との連携

空き家等に関する情報は、行政よりも近隣住民の方が有している場合も多く、本町においても空き家等が発生すると町にその旨相談があり、その情報により、新たな空き家等の発生などを確認しています。

このことから、空き家等に関する情報提供について、地域団体（町内会や高齢者に関わる方等）、民生委員、社会福祉協議会と行政との連携を図る仕組みを検討します。

施策2 空き家等の発生予防

現在、空き家等となっているものへの対策と並行して、新たな空き家等の発生を予防することが根源対策として重要です。居住者の死亡等により発生した空き家等は、適切な管理が行われないと管理不全な空き家となり、いずれは特定空き家等になってしまいます。管理不全な空き家等や特定空き家等にしないためにも早い段階から対策を進めることが効果的であり、空き家等の発生前からの所有者等への働きかけが重要であることから空き家等の発生前から予防施策を講じます。

(1) 所有者等への情報提供・啓発の充実

空き家等の発生を予防するためには、空き家等になる以前からの情報提供が重要です。住居等として使用中の段階から、所有者やその家族等に、財産の整理、相続、空き家の取扱い等について知識を取得し、準備の必要性について認識してもらえるよう、様々な機会を捉えて情報提供や啓発を行います。



（「空き家にしない」ガイドブック【北海道】）

(2) 解体・除却のための支援

市場性が低く、流通・活用が見込めない空き家等については、安全面や景観上の観点から、所有者自らの責任で除却することが適切です。

そのため、「空き家等の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）」の制度、空き家等の解体に必要な資金をローンで提供している金融機関等を周知することで除却を促します。

また、所有者等が建物や動産を処分する際の解体業者、廃棄物処理業者、除草業者等についても情報提供を行います。

さらに、所有者等による自主的な解決を強く後押しするため解体・除却補助制度を構築します。

（3）所有者等への財産整理、処分に関する情報提供

空き家等の所有者には、建物内に残された物が多く整理が進まないなど、動産の処分に苦慮しているケースや相続が円滑に進んでいないケースが見られます。

（4）地域団体との連携

空き家等の発生を予防するためには、空き家等になる前段階での対応を進めることが重要です。

空き家等に関する情報は、行政よりも近隣住民の方が有しているケースが多いことから、空き家等の発生の前段階から適切な情報提供や、その後の状態について、地域団体（町内会や高齢者に関わる方等）、民生委員と行政との連携を図る仕組みを検討します。

施策3 空き家等の適切な管理

空き家等は本来、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき所有者が適正に管理することが原則で、その権利と責任も保障されています。

同様に、隣家が空き家等を原因とし危険や被害にあった場合の民事案件についても、双方の財産権、所有権に基づき解決を図ることが原則です。

空き家等は所有者等の財産であることから、所有者等へ空き家等の適切な管理を促すために、次の施策を推進します。

（1）所有者等への啓発

空き家等の所有者等には、自ら適切に管理する責任があることや、空き家等により周辺への悪影響を与えるなど様々な問題が生じることについて、リーフレットや広報誌、ホームページ等により所有者等へ空き家等の適切な管理を促します。



・（「空き家」ガイドブック管理編【北海道】）

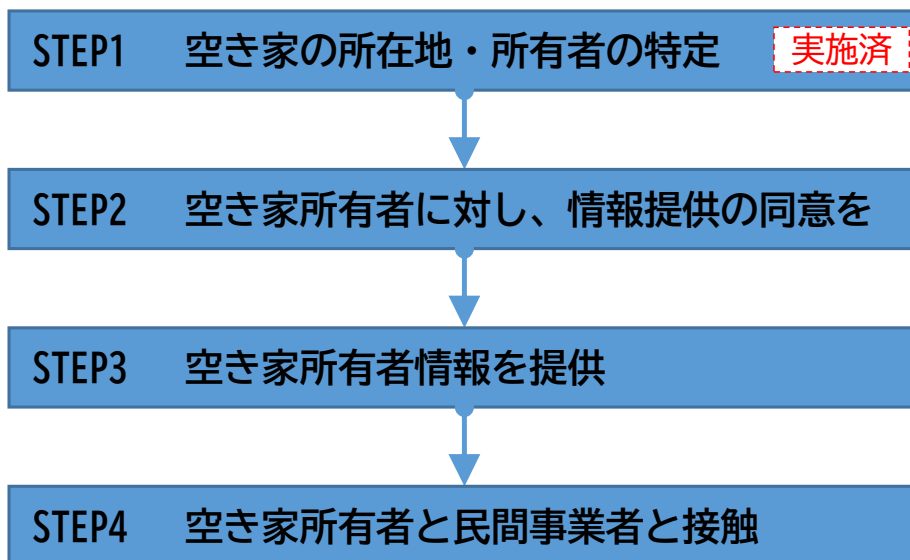
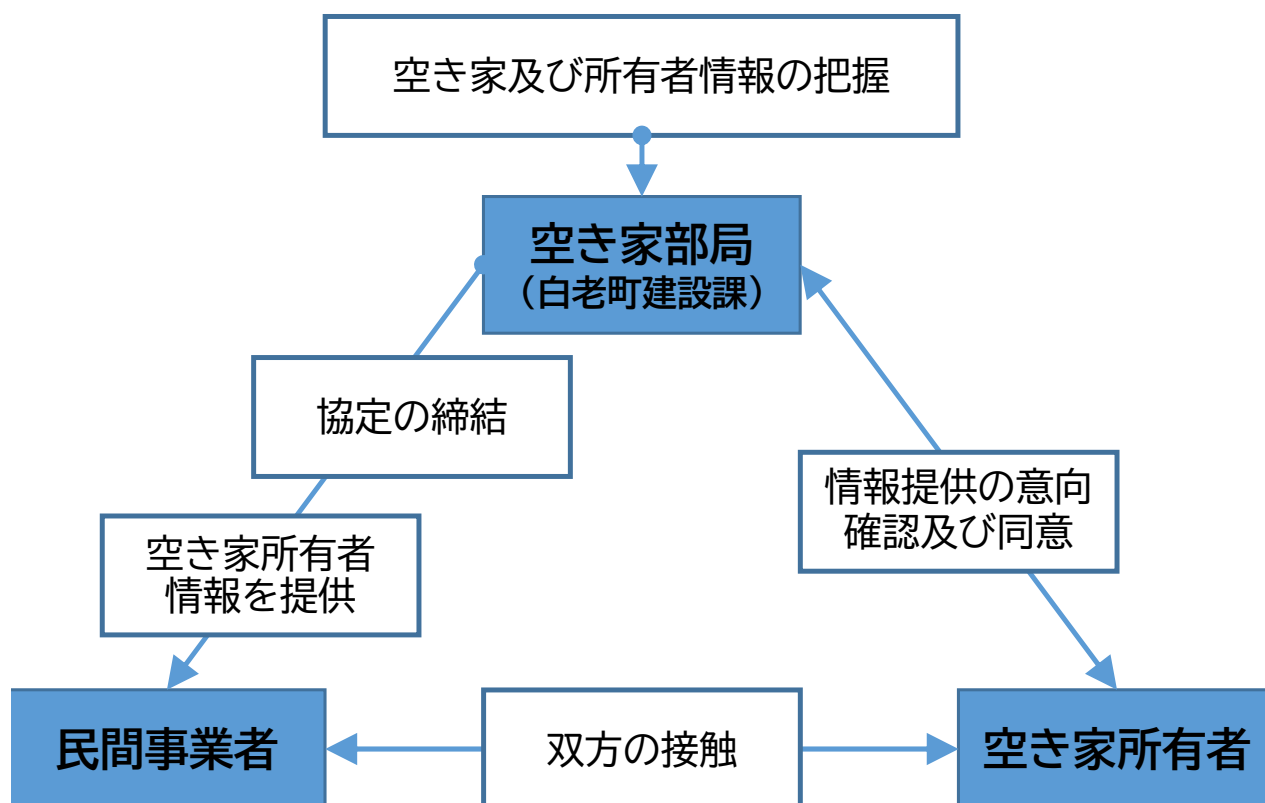
施策4 空き家等の流通・利活用の促進

空き家等を含む既存住宅の売買・賃貸など利活用の促進に関する具体的な施策の実施にあたっては、所有者および購入者のニーズの把握などを的確に捉えていく必要があります。

中長期的な取り組みとしての方向性を見据えたうえで、必要に応じて改善を図っていき、今後の新たな取り組みに向けた検討を進めます。

（1）既存住宅等の利活用の促進

関係団体等と連携体制を構築し、空き家等の流通や利活用につながる仕組みを構築します。



（2）専門的な相談窓口の構築

空き家等の処分や活用に関しては相続、売却、賃貸、管理、リフォーム、除却など様々な問題が考えられます。これらは、法務、建築、不動産などの専門的な知識が必要なことも多く、問題が複数にわたり複層化していることも多いのが空き家等に関する問題の特徴です。

町民にとってわかりやすく相談しやすい体制の充実を図るとともに、幅広い内容の相談に対応できるよう、専門家団体や民間事業者等と連携した窓口の構築を図ります。

（3）所有者等への周知

国では増加する民間の空き家・空き室を活用し低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯の住宅確保に配慮が必要な世帯が円滑に入居できる住宅セーフティネット制度が2017年10月から開始されており、北海道では住宅に困窮する子育て世帯に対する良質な住宅供給を推進しております。

また、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構では、使用されなくなった住宅を借上げ、転貸するマイホーム借上げ制度を行っています。

空き家等の所有者等へ空き家等の状況から利用できる制度の周知を図ります。

（4）公的な利用としての活用

町営住宅では、今後借上げ公営住宅を計画しており増加する空き家等の借上げについても検討し、北海道が推進する子育て支援住宅としての活用を検討します。

また、町営住宅の入居者には世帯人員の多い方もおり、誘導居住面積水準や最低居住面積水準に満たない面積で生活している入居者もおり、これらの入居者の住替え用としての活用を検討します。

居住面積水準

居住面積水準は、住生活基本法に基づき「住生活基本計画（全国計画）」に定められた住宅の面積に関する水準です。

① 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じた健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準です。以下の計算式で計算されます。

$$\text{最低居住面積水準} = 10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員} + 10 \text{ m}^2$$

② 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じた豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積水準です。

$$\text{誘導居住面積水準} = 20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員} + 15 \text{ m}^2$$

（注1） 3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算出する。ただし、これらにより算出された世帯人員が2人に満たない場合は2人とする。

（注2） 世帯人員（注1の適用がある場合には適用後の世帯人員）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

施策5 管理不全な空き家等に関する取り組み

建物の倒壊や建築部材の飛散・落下などにより近隣の家屋や通行人などに被害を及ぼした場合、その建物の所有者等は損害賠償など管理責任を問われることがあります。空き家等を放置しておくことの危険性を所有者等に対して情報提供し、適切な管理を促すことが重要です。

また、加えて雑草や樹木は毎年、継続的な管理が必要です。

（1）所有者等による自主的な改善

所有者の中には経済的な理由から解体費用を直ちに用意できない場合も少なくありません。現在、空き家の解体に必要となる資金をローンで提供している金融機関があることから、空き家等の所有者等が活用できる金融商品を取り扱っている金融機関の情報を提供し所有者等による自主的な改善を促進します。

（2）改善指導

周辺に空き影響を及ぼしている空き家等について、町民から通報があった場合や、パトロール中に管理不全状態の空き家等を発見した場合には、迅速に現地での影響確認を行い、その結果に基づき、必要に応じて所有者等へ改善を促すための状況提供、助言その他必要な援助を行います。

（3）緊急安全措置

空き家等が危険な状態であり、一刻も早く措置が必要な場合で、当該空き家等の所有者等が必要な措置を講じない、または措置を講じる時間的な余裕がない場合には、危険回避のため、町長は必要な措置を講じます。

なお、今後、専門の業者に依頼しなければならない事態が生じることが考えられるため、費用が発生した場合には、当該空き家等の所有者等から費用の徴収に努めます。

（4）関係法令との連携

空き家等の問題は、例えば安全・安心という面だけ捉えても、建物の構造上の安全性だけではなく、防犯や交通安全上の観点、災害における障害物の観点など様々な事が考えられるため、空家特措法に限らず他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる必要があります。

そのため空き家等の状況や他への影響、危険度等を判断し関係法令の適用を総合的に検討し必要な対策を講じます。

法令名	指導内容
建築基準法 （第9条、第10条）	違反建築物、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の命令、代執行
災害対策基本法 （第64条）	災害が発生又は発生しようとしている場合の応急措置のための収用、被害を受けた工作物の除去等
災害救助法 （第4条）	災害救助法が適用された場合、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去
消防法 （第3条）	火災の予防に危険であると認める物件又は消防活動に支障となると認め物件に対する除去等の命令や代執行等
道路法 （第43条、第71条）	みだりに道路を損傷、汚損する場合、又は土石、竹木等の物件を堆積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす場合の除却、道路現状回復等の命令、代執行等
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 （第19条の4、第19条の7）	ごみ等の不法投棄により生活環境の保全上の支障がある場合の支障の除却等の命令、代執行等

（5）所有者等不明の事案への対応

所有者等不明の空き家には、適正管理に係る情報提供や対応依頼だけでなく、あらゆる行政手段や対策ができないことから、所有者等を特定することが重要となります。

庁内で保有する戸籍や住民基本台帳などの情報を用いた調査や、税務課の税情報を用いた調査を行っても所有者等の情報に至らない空き家について、関係機関や町内会等への聞き取り調査を実施するなどして、所有者等の情報把握を推進します。

また、様々な事情により相続放棄された空き家等、所有者等の所在が不明な空き家等については、専門家団体の知見や協力を得ながら、民法に規定される財産管理人制度の活用について検討し、取り組みを進めます。

施策6 特定空家等に対する措置

空家特措法で定める「特定空家等」に該当する建物については、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることから、次の措置を講じます。

（1）特定空家等に関する措置手続きの実施

パトロールや実態調査、町民からの相談等により把握した空き家等について、特定空家等と判断された場合、空家特措法に基づく助言・指導、勧告等の必要な措置を講じます。

以下に特定空家等に関する認定及び措置の手続きを示します。

① 適切に管理されていない空き家等の把握及び助言

パトロールの情報や実態調査、町民からの相談・通報等に基づく現地での影響確認（外観調査）により、適切に管理されていない空き家等を把握します。

把握した管理不全の空き家等については、所有者等に対して改善を促す文書を送付します。

② 特定空家等の判断・認定

「市町村による特定空家の判断の手引き（北海道）」を参考に特定空家等か否か判断を行い、白老町空家等対策協議会の意見を聴取し認定を行います。

また、白老町空家等対策協議会には、助言・指導、勧告等の必要な措置を講じた段階で報告を行います。

③ 特定空家等の所有者等への助言又は指導

町長は「特定空家等」の所有者等に対して、当該「特定空家等」に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他生活環境の保全を図るために必要な措置を講じるよう助言又は指導を行います。

④ 立入調査

助言又は指導を行っても改善されない場合は、勧告へと移行しますが、その措置が財産権の制約を伴う行為が含まれることから、所有者等に通知したうえで、法に基づく立入調査を必要に応じて実施します。調査は敷地内に立ち入り建物の詳細な状況調査を行います。

⑤ 特定空家等の所有者等への勧告

町長は、助言又は指導をした場合において、なお当該「特定空家等」の状態が改善されないと認めるときは、白老町空家等対策協議会の協議を経て、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置を講じることを勧告します。

なお、勧告を受けた特定空家等の土地については、固定資産税等の住宅用地特例の措置の対象から除外されます。

⑥ 特定空家等の所有者等への命令

町長は、勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置を講じなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対して相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置を命じます。

なお、この場合、その者又はその代理人からの意見書及び自己の有利な証拠の提出、公開による意見聴取の機会を設けます。

また、公開の意見の聴取を行う場合においては、命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の3日前までに、その者又はその代理人に通知するとともに公告します。

⑦ 戒告

町長は、必要な措置を命じた場合において、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨をあらかじめ文書で戒告します。

(2) 代執行による除却

① 行政代執行

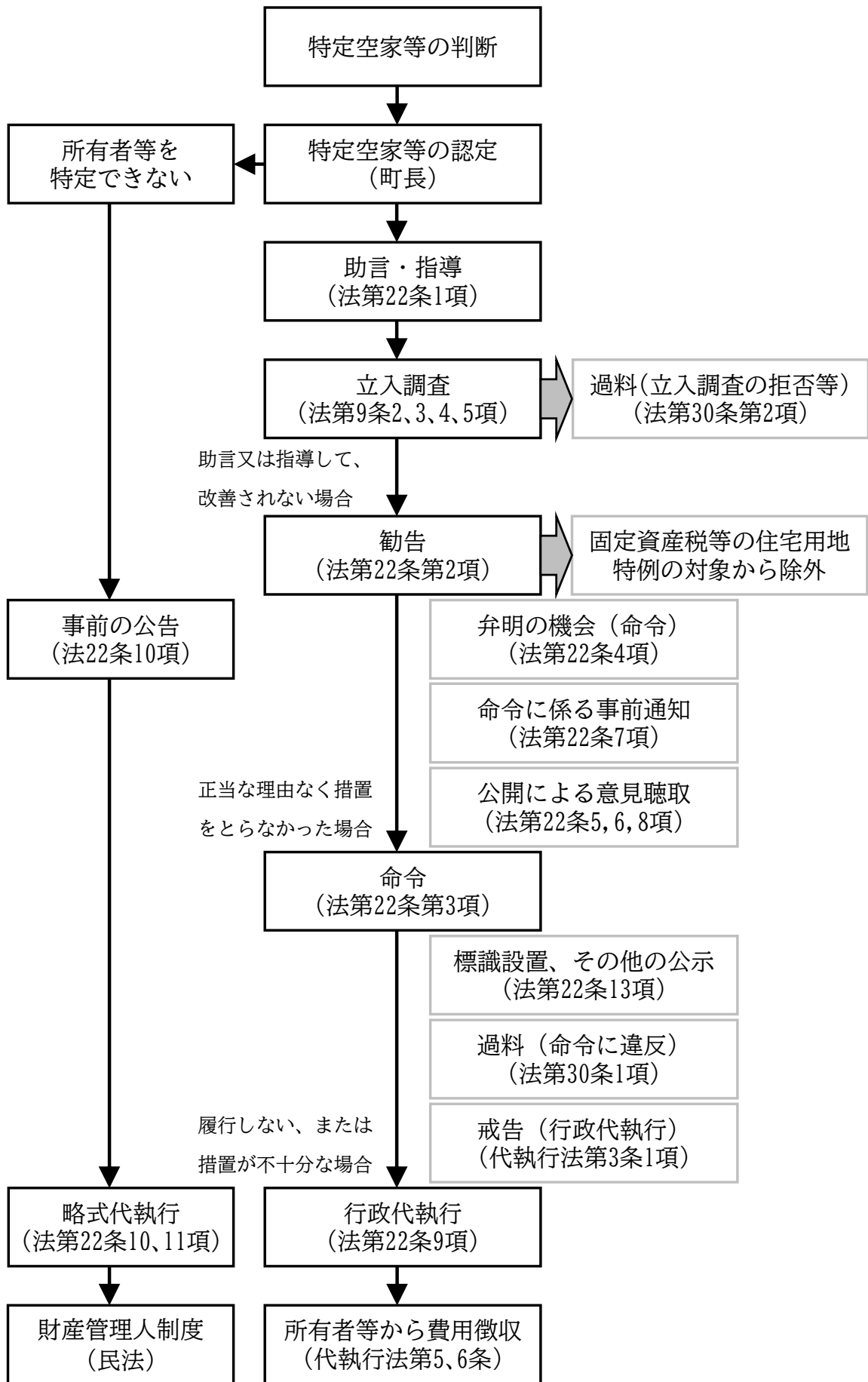
町長は、空家特措法第14条第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても命令で示す期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を実施します。

なお、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収（代執行法第5条、第6条）します。

② 略式代執行

町長は、必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又は命じた者若しくは委任した者に行わせることができます。

特定空家等に対する措置のフロー図



白老町空家等対策協議会（認定から代執行までの措置を報告）

2 施策の一覧

使用中の住宅等	1	施策1 空き家等の調査 (1) 定期的な空き家等の実態調査 (2) 空き家等の所有者等への意向調査 (3) 空き家等の情報のデータベース化 (4) 地域団体との連携
	啓発及び適切な管理の促進	施策2 空き家等の発生予防 (1) 所有者等への情報提供・啓発の充実 (2) 解体・除却のための支援 (3) 所有者等への財産整理、処分に関する情報提供 (4) 地域団体との連携
良好に管理されている空き家等	2	施策3 空き家等の適切な管理 (1) 所有者等への啓発
	利活用の促進	施策4 空き家等の流通・利活用の促進 (1) 既存住宅等の利活用の促進 (2) 専門的な相談窓口の充実 (3) 所有者等への周知 (4) 公的な利用としての活用
管理不全な空き家等	3	施策5 管理不全な空き家等に関する取り組み (1) 所有者等による自主的な改善 (2) 改善指導 (3) 緊急安全措置 (4) 関係法令との連携 (5) 所有者不明等の事案への対応
	管理不全な空き家等の解消	施策6 特定空き家等に対する措置 (1) 特定空き家等に関する措置手続きの実施 (2) 代執行による除却

第5章 計画の推進

1 計画の目標

本計画を確実に実行するため、目標を設定することで施策の効果を明確化します。

目標の指標としては、対策計画の見直しを5年毎に行うことを踏まえ、空き家等対策を推進する実施体制を評価するため、主に体制の整備及び関係団体との連携とし、5年後の令和10年度における目標を設定します。

指標名	指標の説明	目標
相談窓口の整備	相談窓口の整備・運用状況	職員の適正配置
体制の整備	多岐にわたる空き家等の問題を解決するための体制の整備状況	各種団体と協定を締結
地域団体との連携	地域団体(町内会等)と連携し、空き家等の発生の前段階での情報提供や、空き家等に関する情報共有の仕組みの整備状況	地域団体との連携体制の構築、職員等を派遣し空き家予防啓発に努める
財産管理人制度の活用	所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が空き家の保存や処分を行う制度	財産管理人制度を活用した処分の実施
相談会の実施	空き家等の所有者等や相続予定者を対象とした相談会	相談会への出席啓発
空き家等活用・除却への支援	空き家等の公益的施設として活用、子育て世帯の活用や除却に対する支援	活用や除却への支援制度の構築

2 空き家対策の実施体制

実施体制については、町民の相談に対して的確かつ迅速に対応を図るとともに、主管課を中心に空き家等の所有者等に対する活用の啓発や自ら周辺への影響の軽減化を進めるよう助言・指導を行います。

（1）白老町空家等対策協議会

空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、10人以内の委員で構成する「白老町空家等対策協議会」を組織しています。

今後も継続して「白老町空家等対策協議会」を開催・運営し必要に応じて空き家等対策の施策の実施に関し協議を行います。

（2）庁内実施体制

① 主管課

空き家等に関する対策に係る事務の主管課は、「建設課」とし、町民からの空き家等の相談等に対するワンストップ対応に努めるとともに、関係部署との情報共有を図ります。

② 庁内関係部署との連携

空き家等がもたらす問題は、建物の老朽化による倒壊等の危険、ごみの不法投棄、害獣・害虫等の発生による衛生環境の悪化、立木又は雑草の繁茂による通行の妨げ等、多岐にわたります。

また、利活用にあたっては、各種法令等の課題を検討する必要があることから、関係部署と連携し対応を図るものとします。

連携分野	関係部署
建物に関する事	建設課
災害応急時の対応に関する事	総務課、消防本部
所有者等の情報に関する事	税務課、町民課、健康福祉課、高齢者介護課、上下水道課
火災予防に関する事	消防本部
環境衛生に関する事	生活環境課
地域との連携に関する事	生活環境課
移住定住の促進に関する事	政策推進課

3 関係団体との連携

(1) 警察との連携

管理不全な空き家等は、犯罪を誘発する危険性があることから、防犯の観点から必要な限度において警察と空き家等に関する情報を共有するなど相互に協力する必要があります。

(2) 地域団体との連携

地域を熟知している地域団体（町内会や高齢者に関わる方等）、民生委員、社会福祉協議会等の協力なしでは、空き家等の対策は推進できません。

空き家等の発生の前段階から適切な情報提供や、その後の状態について、地域団体（町内会や高齢者に関わる方等）、民生委員、社会福祉協議会等と行政との連携を図る必要があります。

(3) その他関係団体との連携

空き家等の問題は多岐にわたるため、問題を解決するためには専門的な見地が必要となる場合もあります。

また、空き家等による影響は周辺にも及ぶことから、地域全体で対処方法を検討することも重要です。

このことから、専門家団体や町民等と町が連携し、空き家等の問題に柔軟に対応することが必要です。

〒059-0995

白老郡白老町大町1丁目1番1号

白老町建設課 住宅・指導グループ

電 話：0144-82-4215（課直通）

F A X：0144-82-4391

E-mail：jyuutaku@town.shiraoi.hokkaido.jp