

芽室町空家等対策計画 (案)

令和6年(2024年)3月

芽 室 町

目 次

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	1
2	本計画の位置づけ	2
3	計画期間	3
4	計画の対象	3
(1)	対象とする地区	3
(2)	対象とする空家等の種類	3
第2章	空家等の現状と課題	4
1	空家等の現状	4
(1)	人口と世帯の状況	4
(2)	空家の状況	4
2	空家等の調査	5
(1)	空家等実態調査	5
(2)	空家等と思われる所有者等に対するアンケート調査	6
3	空家等に関する課題	28
(1)	空家問題の相談先や情報の発信	28
(2)	周辺に影響を及ぼす可能性のある空家の存在	28
(3)	所有者等の意識不足	28
(4)	解体費等補助の検討	28
第3章	計画の基本方針	29
第4章	基本方針に基づく取組	30
4-1	【基本方針1】空家等の発生抑制	30
4-2	【基本方針2】空家等の有効活用	30
4-3	【基本方針3】管理不適切な空家等の解消	30
第5章	空家等対策の実施体制	35
(1)	地域と連携した空家等に関する相談体制の整備	35
(2)	相談窓口及び組織体制と役割	37
(3)	空家等と思われる住宅の実態調査及び情報更新の実施	39
(4)	空家等情報のデータベース化	39
第6章	計画の目標	39

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

少子高齢化や過疎化の進行により、全国規模で空家問題が深刻化しており、その中でも適切に管理が行われていない空家等が増加し続け、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、国は、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（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。

法では地方公共団体の責務として「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。」としています（法第4条）。

本町においても、少子高齢化、人口減少などにより空家等の件数は増加することが予測され、適正に管理されていない空家等は生活環境に影響を及ぼすことが危惧されることから、空家等の発生抑制、適切な管理及び利活用の促進など、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に進めることで、町民が安全で安心して暮らせることができるまちづくりのため、「芽室町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定します。

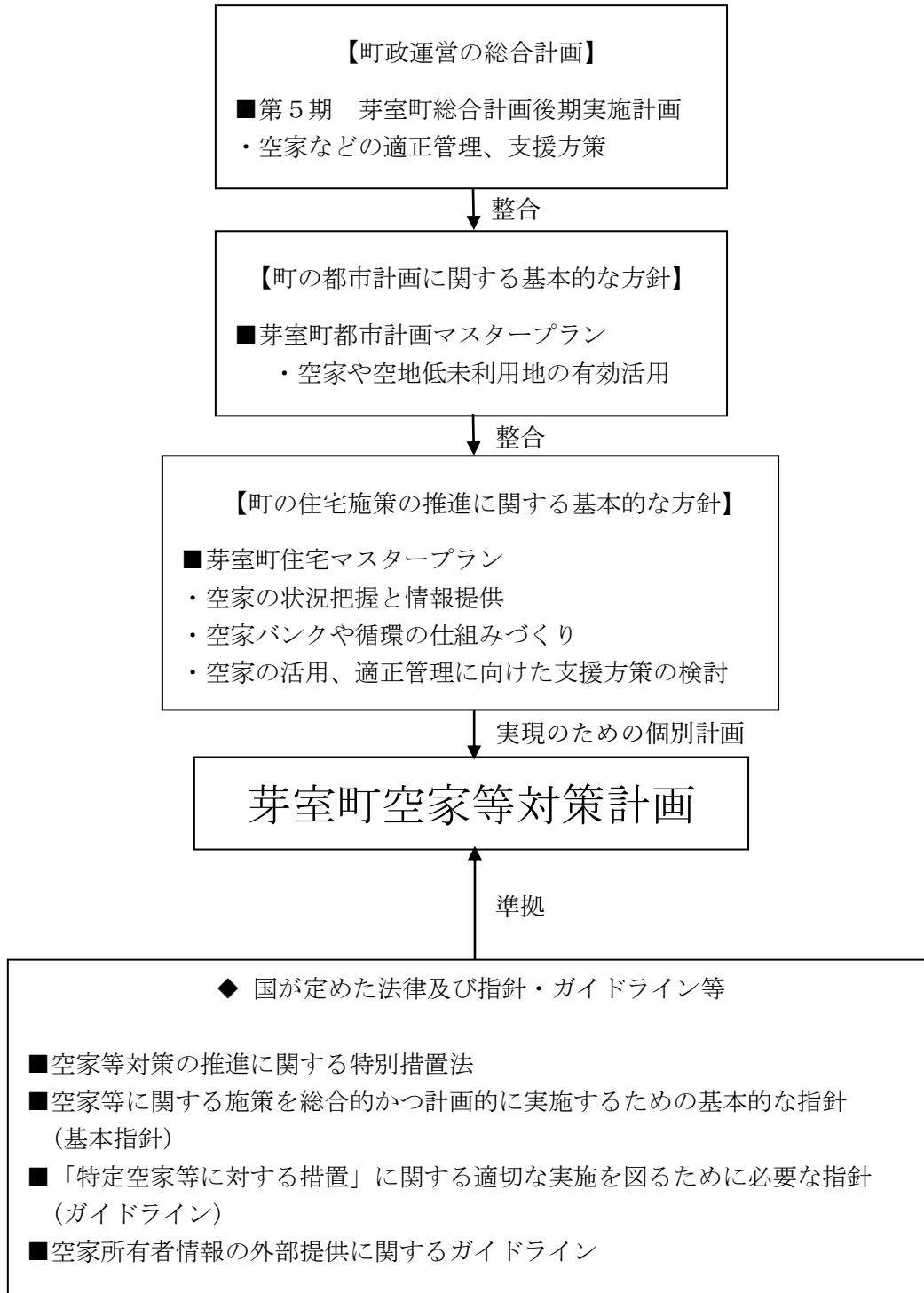
■本計画における「空家」「空き家」の表記について

施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」は「き」を抜いた「空家等」と表記されています。このため、本計画においては、「空き家」と表記されるものについても、「空家」の表記に統一します。

2 本計画の位置づけ

この計画は、法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第6条に規定する国の基本指針に即して策定する計画です。

また、「第5期芽室町総合計画後期実施計画」、「芽室町都市計画マスタープラン」、「芽室町住宅マスタープラン」等との整合・準拠のもと進めます。



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度～令和8年度までの3年間とし、芽室町総合計画の見直しでの定時見直しと、社会情勢や本町の状況等の変化に応じて随時見直していきます。

4 計画の対象

(1) 対象とする地区

本計画の対象地区は、芽室町内全域とします。

(2) 対象とする空家等の種類

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

空家等及び特定空家等の定義

■空家等（法第2条第1項）

この法律において「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。第14条第2項において同じ。）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（法第2条第2項）

この法律において「特定空家等」とは、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てい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にあると認められる空家等をいう。

※建築物とは（建築基準法第2条第1号）

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設をいい建築設備を含むものとする。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 人口と世帯の状況

総務省統計局が5年ごとに実施している「国勢調査」から見た本町の総人口は、平成22(2010)年までは増加傾向で推移していましたが、平成27(2015)年に減少へ転じ、平成27(2015)年は18,484人、令和2(2020)年現在は18,048人となっています。

世帯数は、平成27(2015)年に7,169世帯、令和2(2020)年現在は7,257世帯と微増の傾向にあります。一世帯当たり人員については、平成12(2000)年に3人/世帯を割り込み、その後も減少傾向が続いていることから、核家族化の進行や2人または単身世帯の増加等の状況が見られ、今後も人口、世帯数の減少が見込まれます。

【表1 芽室町の人口と世帯数の推移】

区分	昭和60年 1985	平成2年 1990	平成7年 1995	平成12年 2000	平成17年 2005	平成22年 2010	平成27年 2015	令和2年 2020
総人口 (人)	16,731	16,577	16,604	17,586	18,300	18,905	18,484	18,048
世帯数 (世帯)	4,939	5,097	5,432	6,051	6,623	7,089	7,169	7,257
一世帯 当たり 人員(人/ 世帯)	3.39	3.25	3.06	2.91	2.76	2.67	2.58	2.49

(国勢調査)

(2) 空家の状況

総務省統計局が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」(人が居住する建物)から見た本町の住宅戸数は、平成25年の住宅総数7,790戸から、平成30年には8,190戸と増加傾向となっています。

また、空家の数は平成25年の990戸から、平成30年には710戸と減少しており、空家率は全国や北海道から見ると低い状況にあります。

【表2 空家数と空家率の推移】

区分	平成25年			平成30年		
	戸数	空家率	前回対比	戸数	空家率	前回対比
全 国	8,195,600	13.5%	0.4%	8,488,600	13.6%	0.1%
北海道	388,200	14.1%	0.4%	379,800	13.5%	△0.6%
芽室町 (住宅総数)	7,790	—	—	8,190	—	—
芽室町 (空家戸数)	990	12.7%	△0.6%	710	8.7%	△4.0%

(住宅・土地統計調査)

2 空家等の調査

国の基本指針では、「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も活用しつつ、まず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。

(1) 空家等実態調査（令和4年度実施）

■ 調査対象区域

町内全域

■ 調査方法

水道閉栓情報、固定資産住宅情報により机上抽出した物件を対象に現地調査を実施した。

現地調査では、人の出入りの形跡、メーター類の動きなどを確認し、空家と判断した建物の老朽化や破損状態、車庫や物置等の付属建物の状態等を外観から観察することにより、使用の可能性についての調査(不良度調査)を行った。

市街地は、町道東1条西仲通から東西に分け「市街地西地区」、「市街地東地区」(住所が本通となっている住宅は市街地西地区に含む)、鉄道から南を「市街地南地区」、「東めむろ地区」、その他を「郊外地」に区分して集計した。

■ 空家率及び不良度の割合

空家等の現地調査時に建物の使用の可能性について、外観、敷地内の状況等を目視することにより、A～Cに分類した。

不良度

- A そのまま又は多少の修繕で使用可能
- B 倒壊等の可能性は低いが老朽化のため相当の修繕が必要
- C 倒壊、建材の飛散の可能性あり

空家率は市街地で1.64%、郊外地で1.74%、町全体では1.66%となり空家は全体的に点在している状況である。

不良度はA及びBの割合が多く市街地で83.72%、郊外地で57.14%、町全体で77.19%となった。

不良度Cは市街地東地区で31.71%、昭和19年から昭和46年に建築され50年以上経過、郊外地では42.86%と昭和10年から昭和56年に建築され40年以上経過し、離農跡地や上美生市街地に多く点在している状況である。

なお、Cと判断した家屋は倒壊の危険性は低いですが、強風等による建材の飛散の可能性があると判断した。

また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」にある「特定空家等（法第2条第2項）」と認められる危険な建物は無かった。

■現地調査期間

令和4年11月17日から令和4年12月26日

■調査結果

空家等と思われる戸数114戸(令和4年12月末時点)

■現地調査結果の概要(店舗・集合住宅等除く)

(単位:戸)

地区別	住宅戸数	空家等戸数	空家率	不良度					
				A		B		C	
市街地西地区	1,199	25	2.08%	8	32.00%	16	64.00%	1	4.00%
市街地東地区	2,146	41	1.91%	16	39.02%	12	29.27%	13	31.71%
市街地南地区	1,383	19	1.37%	6	31.58%	13	68.42%	0	0%
東めむろ地区	507	1	0.19%	1	100%	0	0%	0	0%
市街地計	5,235	86	1.64%	31	36.05%	41	47.67%	14	16.28%
郊外地	1,604	28	1.74%	4	14.28%	12	42.86%	12	42.86%
町全体	6,839	114	1.66%	35	30.70%	53	46.49%	26	22.81%

※住宅戸数は、固定資産家屋台帳より抽出(店舗・集合住宅等除く)

(2)空家等と思われる所有者等に対するアンケート調査

■目的

『芽室町空家等対策計画』の策定に当たり、空家の実態を把握するため、所有者等の意向を調査し、今後の空家対策の施策検討の基礎資料として活用する。

■調査対象

現地調査結果から、空家と思われる住宅114戸のうち前所有者の死亡などにより新所有者がわからない11戸を除く、103戸の空家と思われる所有者等を調査対象とした。

■調査方法

空家と思われる所有者等103戸へアンケート用紙を郵送し、郵送による回収とした。

■アンケート送付先数
アンケートの送付数 103戸

地区別	戸数
市街地西地区	24
市街地東地区	35
市街地南地区	19
東めむろ地区	1
市街地計	79
郊外地	24
町全体	103

■アンケート調査期間
令和5年2月14日から3月3日まで 最終回答提出者は4月3日受付

■回答数 68戸（令和5年4月末現在）
アンケートの送付数 103戸 回答戸数 68戸（66.02%）
回答空家戸数 42戸

地区別	アンケート発送数	回答数	回答空家戸数
市街地西地区	24	17	8
市街地東地区	35	23	15
市街地南地区	19	11	8
東めむろ地区	1	0	—
市街地計	79	51	31
郊外地	24	17	11
町全体	103	68	42

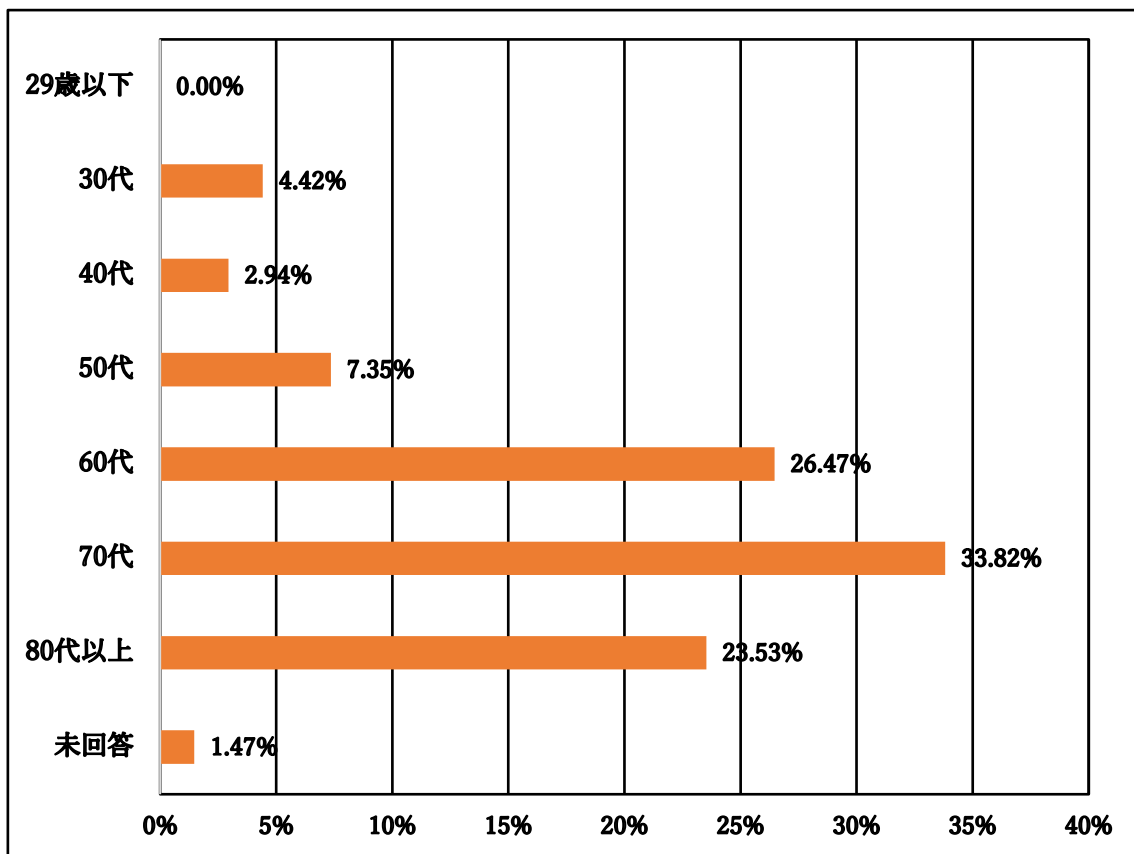
※回答空家戸数：アンケートの回答により、空家と判明した戸数

■アンケート調査結果の概要

【問1】あなたの年齢を以下からお選びください。(1つ選択)

- ① 29歳以下 ② 30代 ③ 40代 ④ 50代 ⑤ 60代 ⑥ 70代
⑦ 80代以上

選択肢	項目	戸数	比率(%)
①	29歳以下	0	0.00
②	30代	3	4.42
③	40代	2	2.94
④	50代	5	7.35
⑤	60代	18	26.47
⑥	70代	23	33.82
⑦	80代以上	16	23.53
	未回答	1	1.47
	合計	68	100.00

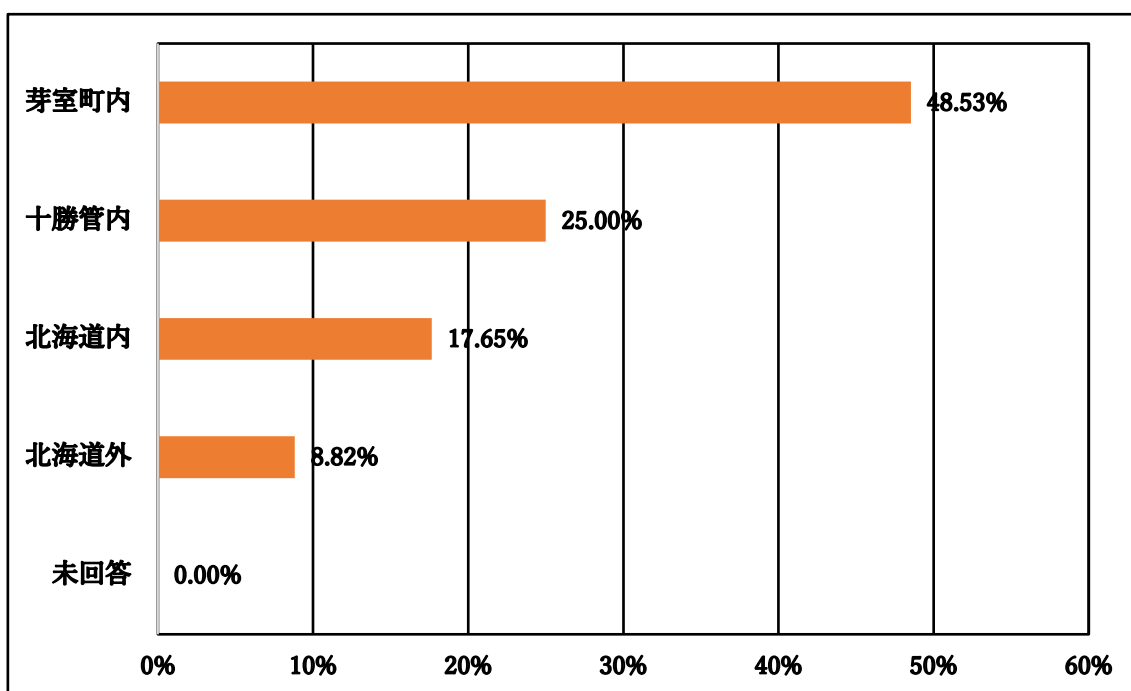


「60代」が26.47%、「70代」が33.82%、「80代以上」が23.53%、合わせて83.82%となり60代以上の所有者等が大部分を占めている。

【問2】 あなたの現在の居住地はどこですか。(1つ選択)

- ① 芽室町内 ② 十勝管内 ③ 北海道内
④ 北海道外(都府県名)

選択肢	項目	戸数	比率(%)
①	芽室町内	33	48.53
②	十勝管内	17	25.00
③	北海道内	12	17.65
④	北海道外()	6	8.82
	未回答	0	0.00
	合計	68	100.00



【その他】

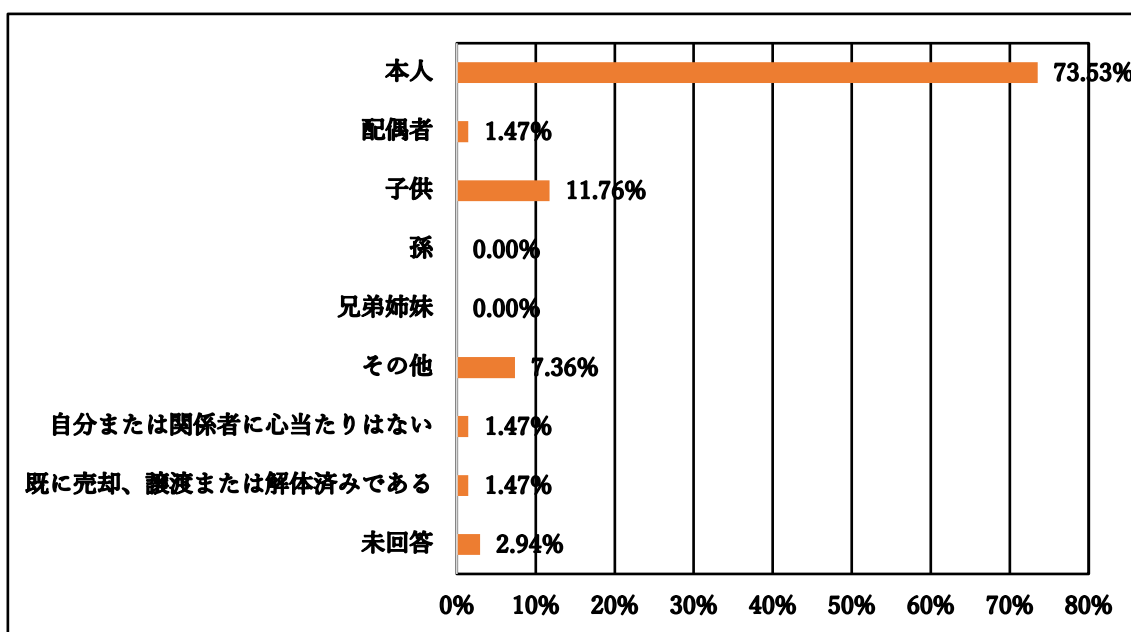
・千葉県 3戸 ・広島県 1戸 ・埼玉県 1戸 ・岐阜県 1戸

「芽室町内」が48.53%、「十勝管内」が25.00%、合わせて73.53%となり、芽室町と近郊の割合が多く占めている。

【問3】 上記建物についてお伺いします。この建物はあなた又は関係者の方が所有される建物ですか。（1つ選択）①を選択した場合は1～6にも○をつけてください。

- ① 自分または関係者(所有者との続柄)のものである。
 1 本人 2 配偶者 3 子供 4 孫 5 兄弟姉妹
 6 その他（ ）
- ② 自分または関係者には心当たりはない
 ③ 既に売却、譲渡または解体済みである
- } この設問で終了です。

選択肢	項目	戸数	比率(%)
① 1	本人	50	73.53
① 2	配偶者	1	1.47
① 3	子供	8	11.76
① 4	孫	0	0.00
① 5	兄弟姉妹	0	0.00
① 6	その他	5	7.36
②	自分または関係者には心当たりはない	1	1.47
③	既に売却、譲渡または解体済みである	1	1.47
	未回答	2	2.94
	合計	68	100.00



【その他】

- ・親 1戸 ・義母 1戸 ・母 1戸 ・所有者の三男の妻 1戸
- ・叔父、叔母 1戸

「本人」が73.53%、「配偶者」が1.47%、「子供」が11.76%、合わせて86.76%となり、本人及び関係者が大部分を占めている。

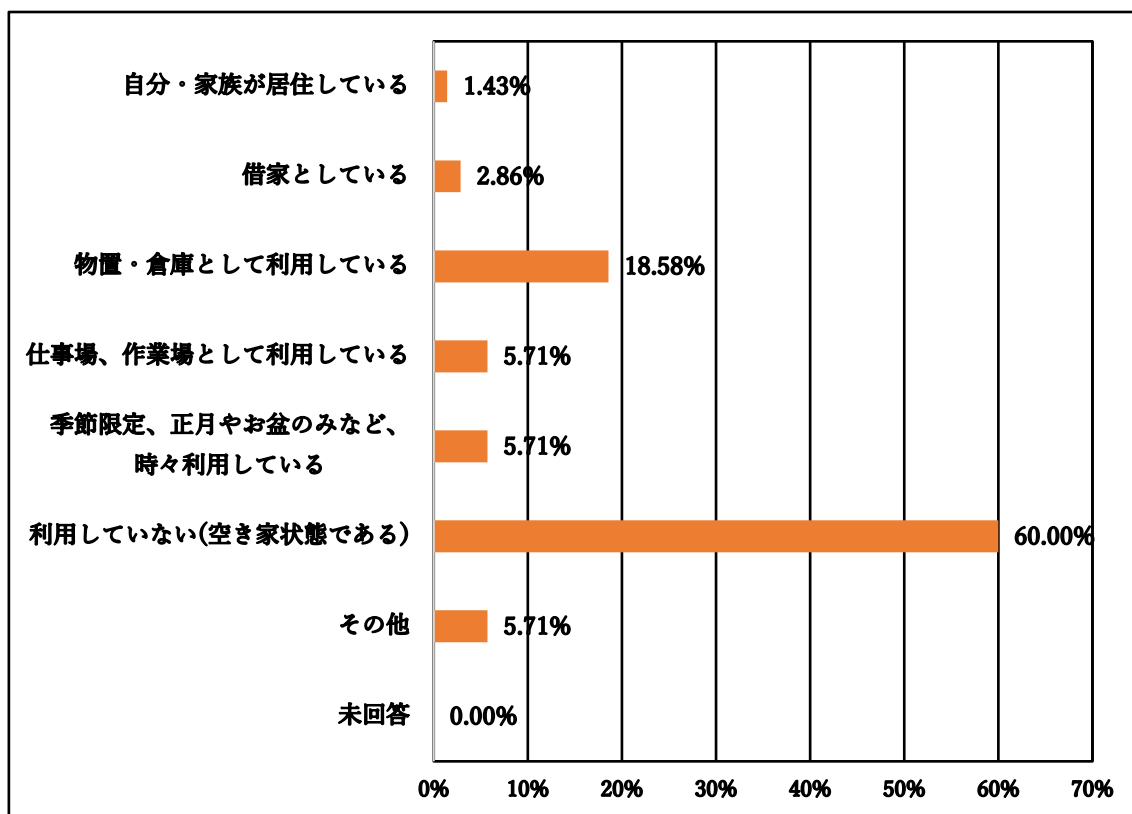
【問 4】 上記の建物の現在の利用実態はどのようになっていますか。

(1つ選択)

- ① 自分・家族が居住している
- ② 借家としている
- ③ 物置・倉庫等として利用している
- ④ 仕事場、作業場として利用している
- ⑤ 季節限定、正月やお盆のみなど、時々利用している
- ⑥ 利用していない。(空き家状態である)
- ⑦ その他()

この設問で終了です。

選択肢	項目	戸数	比率(%)
①	自分・家族が居住している	1	1.43
②	借家としている	2	2.86
③	物置・倉庫として利用している	13	18.58
④	仕事場、作業場として利用している	4	5.71
⑤	季節限定、正月やお盆のみなど、時々利用している	4	5.71
⑥	利用していない(空き家状態である)	42	60.00
⑦	その他	4	5.71
	未回答	0	0.00
	合計	70	100.00



【その他】

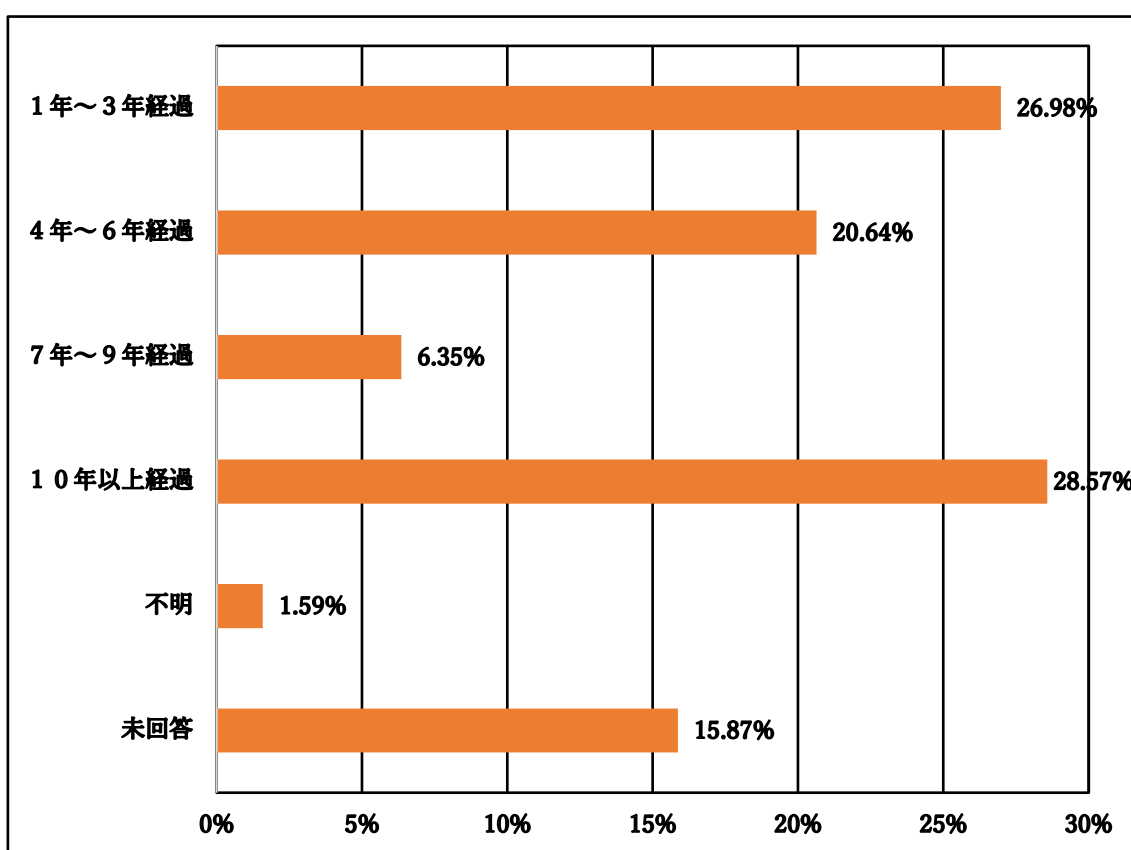
- ・7月～9月のみ借家としている(養蜂場) 1戸
- ・今年度に売却予定 1戸 ・よくわからない 1戸
- ・物を置いてある、年1回は使用している 1戸

「自分・家族が居住している」が1.43%、「借家としている」が2.86%、「物置・倉庫として利用している」が18.58%、「仕事場、作業場として利用している」が5.71%、「季節限定、正月やお盆のみなど、時々利用している」が5.71%、合わせて「利用している」のは34.29%、「利用していない(空き家状態である)」が60.00%となり、「利用していない」割合が多く占めている。

【問5】上記の建物を利用しなくなって何年経過しましたか。（1つ選択）

- ① 1年～3年経過 ② 4年～6年経過 ③ 7年～9年経過
 ④ 10年以上経過 ⑤ 不明

選択肢	項目	戸数	比率(%)
①	1年～3年経過	17	26.98
②	4年～6年経過	13	20.64
③	7年～9年経過	4	6.35
④	10年以上経過	18	28.57
⑤	不明	1	1.59
	未回答	10	15.87
	合計	63	100.00



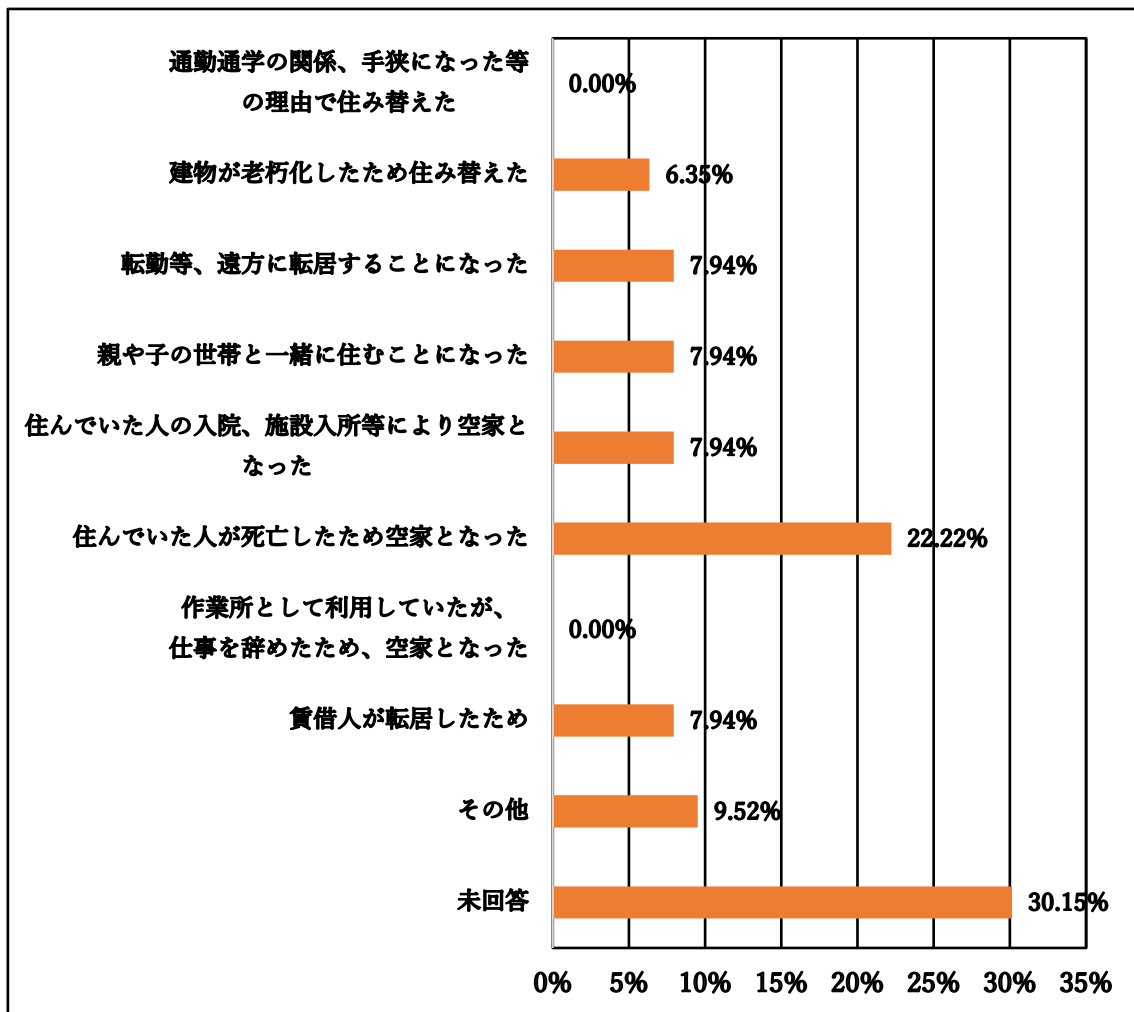
利用している所有者等も回答している。

住まなくなってからの年数は「1年～3年経過」が26.98%、「10年以上経過」が28.57%と多く占めている。

【問 6】上記の建物を利用しなくなった理由のうち、もっとも大きな理由は何ですか。(1つ選択)

- ① 通勤通学の関係、手狭になった等の理由で住み替えた。
- ② 建物が老朽化したため住み替えた
- ③ 転勤等、遠方に転居することになった
- ④ 親や子の世帯と一緒に住むことになった
- ⑤ 住んでいた人の入院、施設入所等により空家となった
- ⑥ 住んでいた人が死亡したため空家となった(相続含む)
- ⑦ 作業所等として利用していたが、仕事を辞めたため、空家となった
- ⑧ 賃借人が転居したため
- ⑨ その他 ()

選択肢	項目	戸数	比率(%)
①	通勤通学の関係、手狭になった等の理由で住み替えた	0	0
②	建物が老朽化したため住み替えた	4	6.35
③	転勤等、遠方に転居することになった	5	7.94
④	親や子の世帯と一緒に住むことになった	5	7.94
⑤	住んでいた人の入院、施設入所等により空家となった	5	7.94
⑥	住んでいた人が死亡したため空家となった(相続含む)	14	22.22
⑦	作業所等として利用していたが、仕事を辞めたため、空家となった	0	0
⑧	賃借人が転居したため	5	7.94
⑨	その他	6	9.52
	未回答	19	30.15
	合計	63	100.00



【その他】

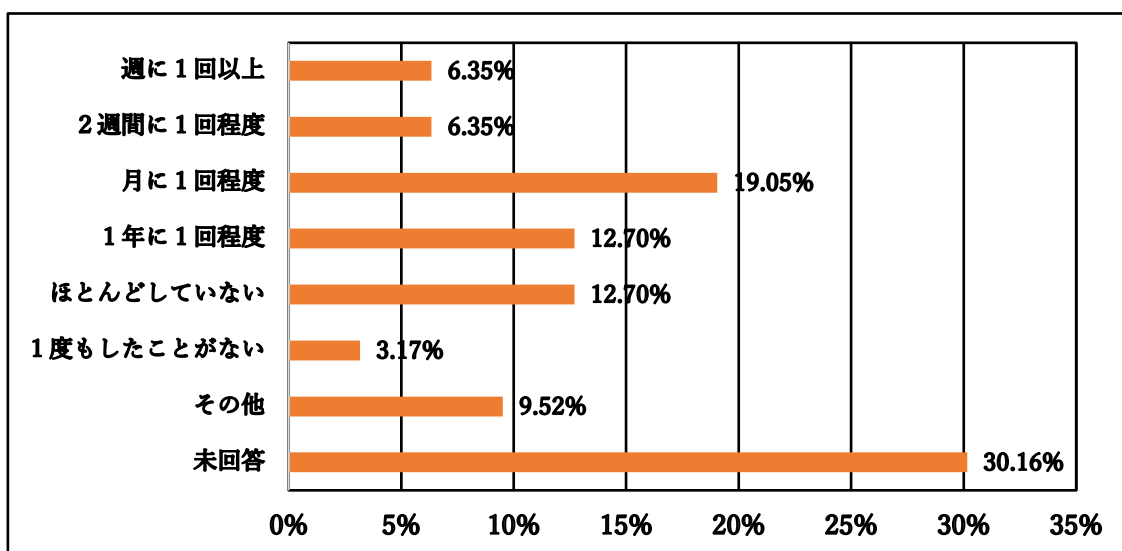
- ・老人ホーム入所による 1戸 ・火災と古いため 1戸
- ・借家としていたが老朽化のため 1戸
- ・子供世代が住んでいたが転勤した 1戸
- ・住宅を南が丘西に建てた 1戸 ・不明 1戸

未回答を除くと、「住んでいた人が死亡したため空家となった」が 22.22%と多く占めている。

【問 7】上記の建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。
 (1つ選択)

- ① 週に1回以上 ② 2週間に1回程度 ③ 月に1回程度
 ④ 1年に1回程度 ⑤ ほとんどしていない
 ⑥ 1度もしたことがない ⑦ その他()

選択肢	項目	戸数	比率(%)
①	週に1回以上	4	6.35
②	2週間に1回程度	4	6.35
③	月に1回程度	12	19.05
④	1年に1回程度	8	12.70
⑤	ほとんどしていない	8	12.70
⑥	1度もしたことがない	2	3.17
⑦	その他	6	9.52
	未回答	19	30.16
	合計	63	100.00



【その他】

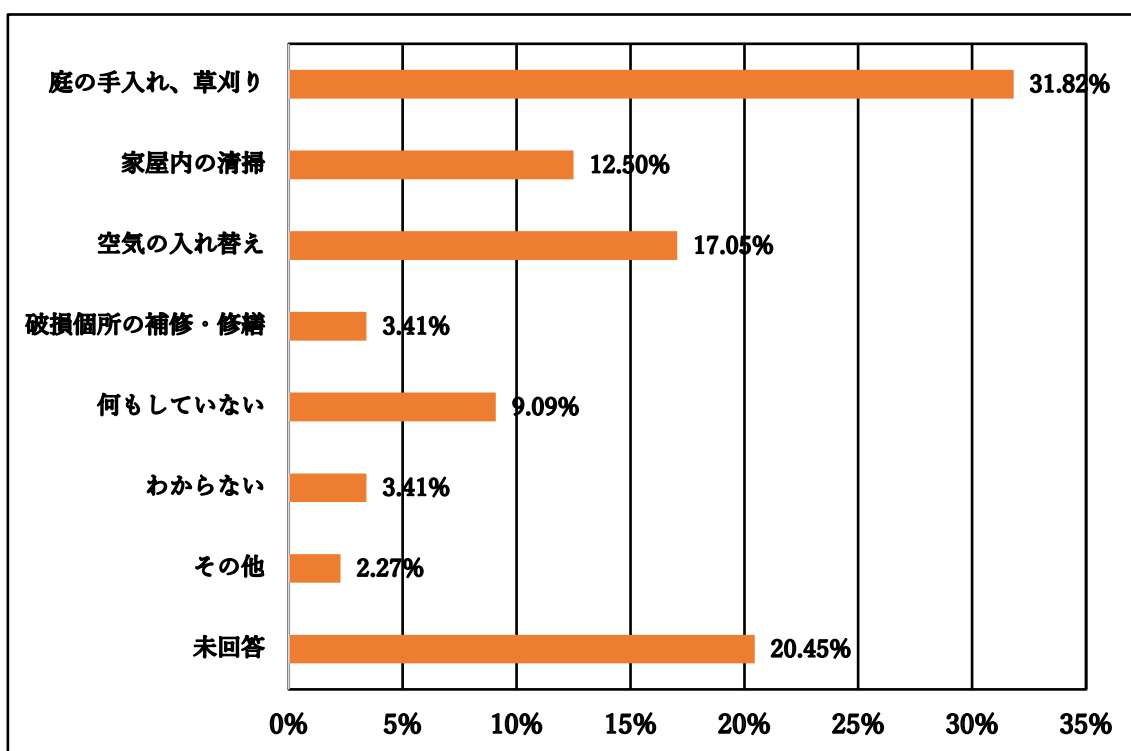
- ・春から秋までは月2回以上 1戸 ・不明 1戸
- ・春から夏間に月に2回程度 1戸 ・夏には何度か行う 1戸
- ・他の者がしているので把握していない 1戸
- ・1年に4～5回、あとは親戚がみている 1戸

未回答を除くと、「月に1回程度」が19.05%と多く占めている。「週に1回以上」が6.35%、「2週間に1回程度」が6.35%、「月に1回程度」が19.05%、「1年に1回程度」が12.70%、合わせて44.45%、「ほとんどしていない」が12.70%、「1度もしたことがない」が3.17%、合わせて15.87%と、約2割弱の所有者等は、ほとんど維持管理をしていないことが分かった。

【問 8】上記の建物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 庭の手入れ、草刈り ② 家屋内の清掃 ③ 空気の入替え
④ 破損個所の補修・修繕 ⑤ 何もしていない ⑥ わからない
⑦ その他 ()

選択肢	項目	戸数	比率(%)
①	庭の手入れ、草刈り	28	31.82
②	家屋内の清掃	11	12.50
③	空気の入替え	15	17.05
④	破損個所の補修・修繕	3	3.41
⑤	何もしていない	8	9.09
⑥	わからない	3	3.41
⑦	その他	2	2.27
	未回答	18	20.45
	合計	88	100.00



【その他】

・草刈りだけ 1戸 ・他の者が把握しているのを把握していない 1戸

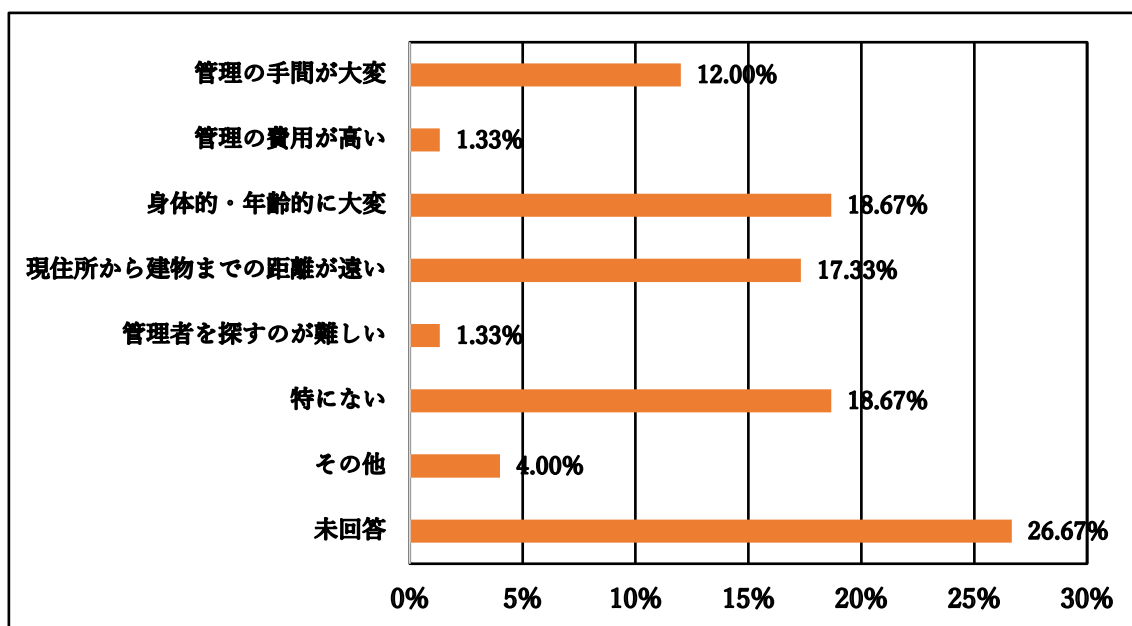
未回答を除くと、「庭の手入れ、草刈り」が31.82%と多く占めており、「家屋内の清掃」が12.50%、「空気の入替え」が17.05%、「破損個所の補修・修繕」が3.41%、合わせて64.78%、「何もしていない」が9.09%で、約1割の所有者等は、何もしていないことが分かった。

【問 10】 上記の建物の維持管理を行う上で、困っていることは何ですか。

(複数選択可)

- ① 管理の手間が大変 ② 管理の費用が高い ③ 身体的・年長的に大変
 ④ 現住所から建物までの距離が遠い ⑤ 管理者を探すのが難しい
 ⑥ 特にない ⑦ その他 ()

選択肢	項目	戸数	比率(%)
①	管理の手間が大変	9	12.00
②	管理の費用が高い	1	1.33
③	身体的・年長的に大変	14	18.67
④	現住所から建物までの距離が遠い	13	17.33
⑤	管理者を探すのが難しい	1	1.33
⑥	特にない	14	18.67
⑦	その他	3	4.00
	未回答	20	26.67
	合計	75	100.00



【その他】

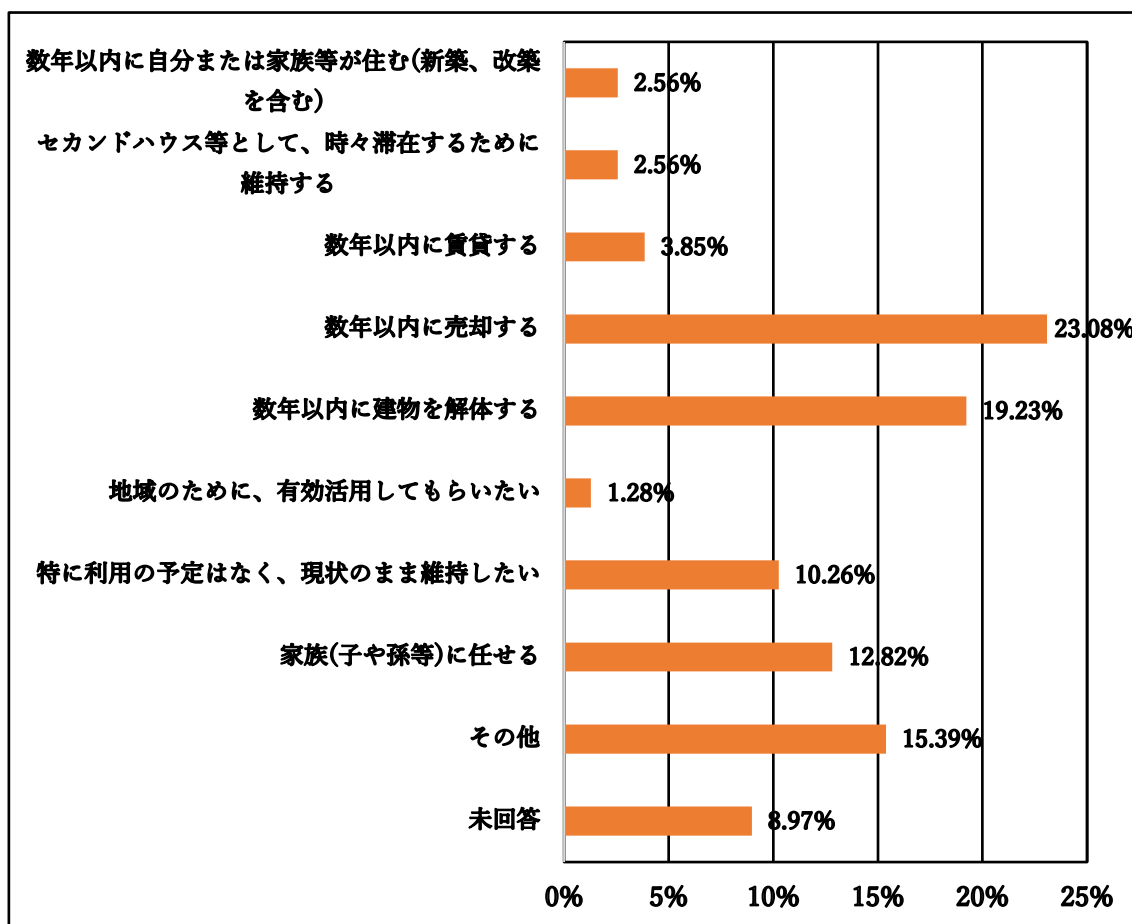
- ・不明 1戸 ・他の者がしているので把握していない 1戸
- ・罹患(りかん、病気にかかるとの意味)になる 1戸

未回答を除くと、「身体的・年長的に大変」、「特にない」が共に 18.67%と多く占めている。「管理の手間が大変」が 12.00%、「管理の費用が高い」が 1.33%、「身体的・年長的に大変」が 18.67%、「現住所から建物までの距離が遠い」が 17.33%、「管理者を探すのが難しい」が 1.33%、合わせて 50.66%と、約 5 割の所有者等は維持管理が大変だと感じていることが分かった。

【問 11】 上記の建物の今後について、どのようにお考えですか。(複数選択可)

- ① 数年以内に自分または家族等が住む(新築、改築を含む)
- ② セカンドハウス等として、時々滞在するために維持する
- ③ 数年以内に賃貸する
- ④ 数年以内に売却する
- ⑤ 数年以内に建物を解体する
- ⑥ 地域のために、有効活用してもらいたい
- ⑦ 特に利用の予定はなく、現状のまま維持したい
- ⑧ 家族(子や孫等)に任せる
- ⑨ その他()

選択肢	項目	戸数	比率(%)
①	数年以内に自分または家族等が住む (新築、改築を含む)	2	2.56
②	セカンドハウス等として、時々滞在する ために維持する	2	2.56
③	数年以内に賃貸する	3	3.85
④	数年以内に売却する	18	23.08
⑤	数年以内に建物を解体する	15	19.23
⑥	地域のために、有効活用してもらいた い	1	1.28
⑦	特に利用の予定はなく、現状のまま維 持したい	8	10.26
⑧	家族(子や孫等)に任せる	10	12.82
⑨	その他	12	15.39
	未回答	7	8.97
	合計	78	100.00



【その他】

- ・土地所有者が内地の方 1戸 ・時期がきたら解体する 2戸
- ・現在使用している養蜂場次第で解体予定 1戸
- ・既に解体済 1戸 ・できるだけ早く除却したい 1戸
- ・調整区域のためどうしようもない 1戸
- ・まよっている 1戸 ・まだはっきりしていません 1戸
- ・本アンケートの記入者としては、法定相続人に該当しないため⑧の実子に任せたい(まかせざるを得ない)と考えている 1戸
- ・不明 1戸 ・利用の予定はなく、取り扱いをもてあましている 1戸

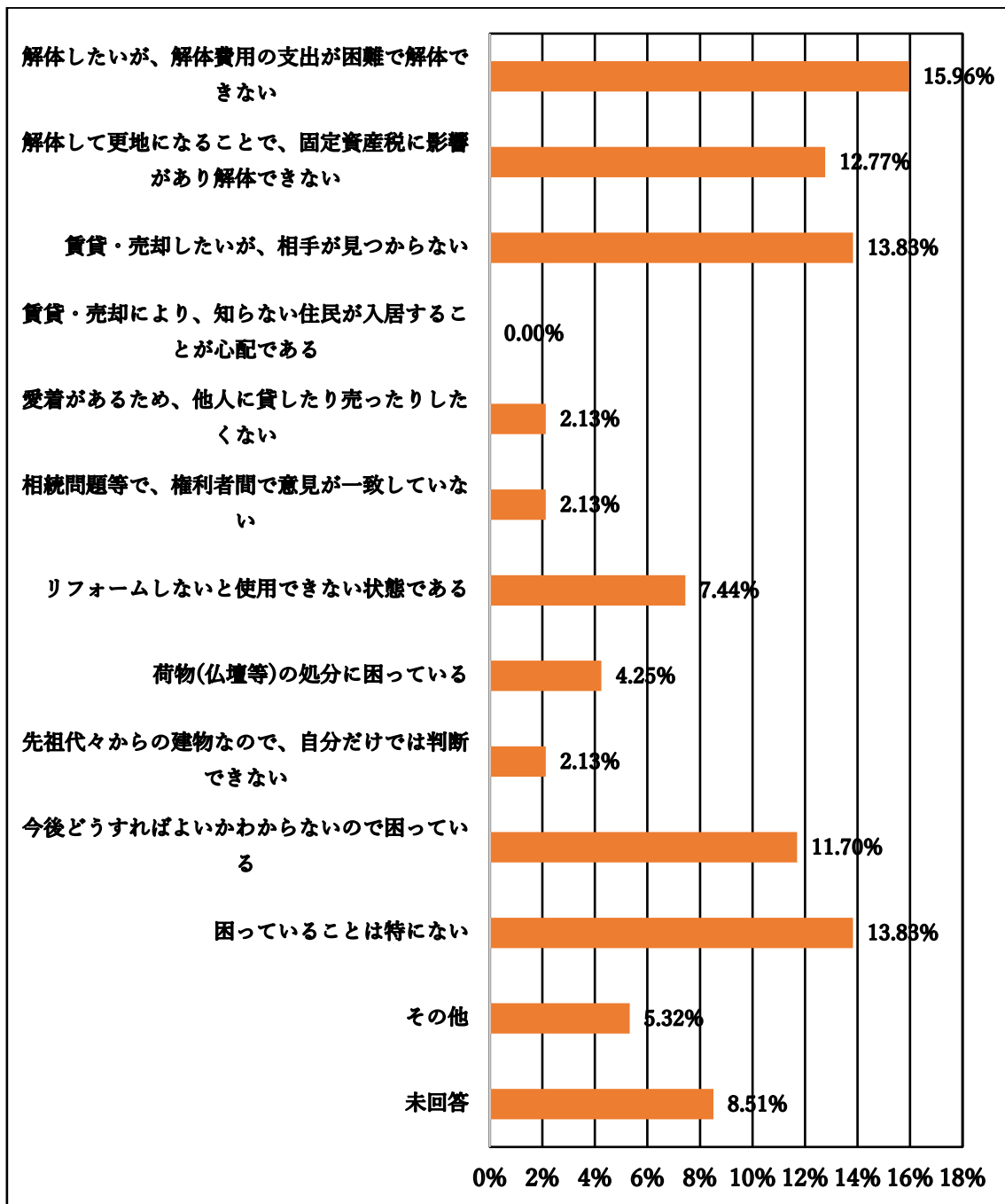
未回答を除くと、「数年以内に売却する」が 23.08%、続いて「数年以内に建物を解体する」が 19.23%と多く占めており、合わせて 42.31%と、約 4 割の所有者等は、今後、売却・解体を考えている。また、「数年以内に自分または家族等が住む」が 2.56%、「セカンドハウス等として、時々滞在するために維持する」が 2.56%、「数年以内に賃貸する」が 3.85%、合わせて 8.97%と、約 1 割の所有者等は、今後も使用していく考えである。

一方、「特に利用の予定はなく、現状のまま維持したい」が 10.26%と、約 1 割の所有者等は、そのままの状態維持管理していくと考えている。また、「家族(子や孫等)に任せる」が 12.82%と約 1 割強の所有者等は、自分での対応ではなく、今後の対応を家族に(子や孫等)任せたいと考えている。

【問 12】 上記の建物の今後の活用について、困っていることはありますか。
 (複数選択可)

- ① 解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない
- ② 解体して更地になることで、固定資産税に影響があり解体できない
- ③ 賃貸・売却したいが、相手が見つからない
- ④ 賃貸・売却により、知らない住民が入居することが心配である
- ⑤ 愛着があるため、他人に貸したり売ったりしたくない
- ⑥ 相続問題等で、権利者間で意見が一致していない
- ⑦ リフォームしないと使用できない状態である
- ⑧ 荷物（仏壇等）の処分に困っている
- ⑨ 先祖代々からの建物なので、自分だけでは判断できない
- ⑩ 今後どうすればよいかわからないので困っている
- ⑪ 困っていることは特にない
- ⑫ その他（ ）

選択肢	項 目	戸 数	比率(%)
①	解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない	15	15.96
②	解体して更地になることで、固定資産税に影響があり解体できない	12	12.77
③	賃貸・売却したいが、相手が見つからない	13	13.83
④	賃貸・売却により、知らない住民が入居することが心配である	0	0.00
⑤	愛着があるため、他人に貸したり売ったりしたくない	2	2.13
⑥	相続問題等で、権利者間で意見が一致していない	2	2.13
⑦	リフォームしないと使用できない状態である	7	7.44
⑧	荷物（仏壇等）の処分に困っている	4	4.25
⑨	先祖代々からの建物なので、自分だけでは判断できない	2	2.13
⑩	今後どうすればよいかわからないので困っている	11	11.70
⑪	困っていることは特にない	13	13.83
⑫	その他	5	5.32
	未回答	8	8.51
	合計	94	100.00



【その他】

- ・権利がない 1戸 ・不明 1戸
- ・本アンケートの記入者は法定相続人に該当しないため、所有者の妹も含め困っている 1戸
- ・子ども達、親族の状況によっては使用するかもしれないので、今は特に困っていない 1戸
- ・権利者の1人が療養中で話を持ち出せない 1戸

未回答を除くと、「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」、が15.96%と多く、続いて「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」、「困っていることは特にない」が共に13.83%と多く占めている。

「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」15.96%、「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」が13.83%、「荷物（仏壇等）の処分に困っている」が4.25%、「今後どうすればよいかわからないので困っている」が11.70%、合わせて45.74%と、約5割弱の所有者等は、対応をしたくてもわからなくて困っていると感じていることが分かった。

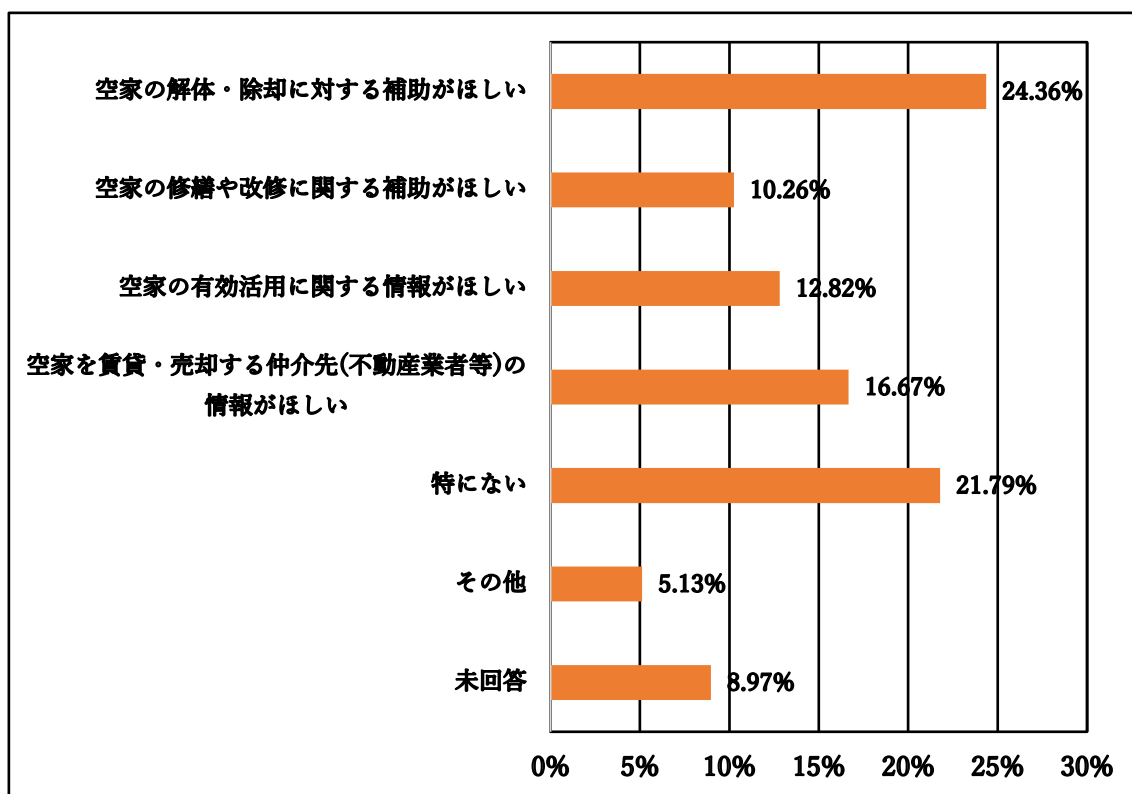
また、「解体して更地になることで、固定資産税に影響があり解体できない」が12.77%と、固定資産税の心配や「相続問題等で、権利者間で意見が一致」が2.13%と少数ではあるが相続問題でも困っている所有者等もいることがわかった。

また、「リフォームしないと使用できない状態である」が7.44%と多くはないが、もう一度自分で住む場合や賃貸を計画しても修理費用が掛かってしまう状況があると想定される。

【問 13】 空家の活用や管理について、町への要望はありますか。
(複数選択可)

- ① 空家の解体・除却に対する補助がほしい
- ② 空家の修繕や改修に関する補助がほしい
- ③ 空家の有効活用に関する情報がほしい
- ④ 空家を賃貸・売却する仲介先（不動産業者等）の情報がほしい
- ⑤ 特にない
- ⑥ その他（ ）

選択肢	項目	戸数	比率(%)
①	空家の解体・除却に対する補助がほしい	19	24.36
②	空家の修繕や改修に関する補助がほしい	8	10.26
③	空家の有効活用に関する情報がほしい	10	12.82
④	空家を賃貸・売却する仲介先（不動産業者等）の情報がほしい	13	16.67
⑤	特にない	17	21.79
⑥	その他	4	5.13
	未回答	7	8.97
	合計	78	100.00



【その他】

- ・調査(地主)してほしい 1人
(この方は土地所有者が本州の方で住宅が自分名義)
- ・調整区域のため事業者(会社)に貸せない(賃貸)リフォーム(水まわり・暖房)の修理 1戸
- ・解体費用が困難です 1戸 ・不明 1戸

未回答を除くと、「空家の解体・除却に対する補助がほしい」が24.36%と多く、続いて「特にない」が21.79%と多く占めている。

「空家の解体・除却に対する補助がほしい」が24.36%、「空家の修繕や改修に関する補助がほしい」が10.26%で、合わせて34.62%となり、約3割強の所有者等が、補助がほしいと感じていることがわかった。

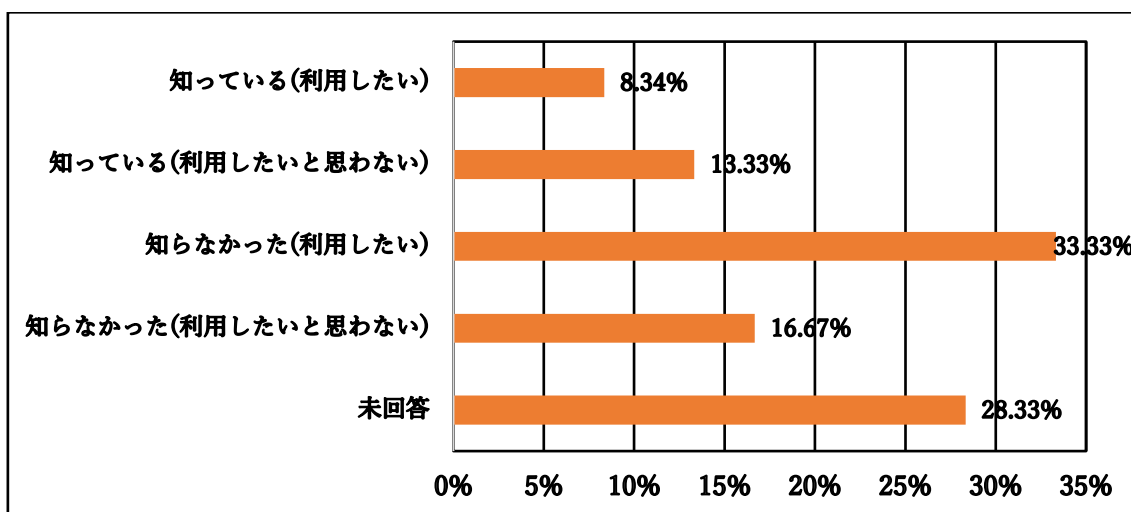
「空家の有効活用に関する情報がほしい」が12.82%、「空家を賃貸・売却する仲介先(不動産業者等)の情報がほしい」が16.67%、合わせて29.49%となり、約3割の所有者等が、空家の有効活用や不動産業者等の情報がほしいと感じていることがわかった。

【問 14】 現在、町内に「めむろ住宅情報協会」（土地・住宅の売却希望者から登録を受けた情報を土地・住宅の購入希望者へ仲介する事業）を行っている協会がありますがご存じですか。（1つ選択）

※同封のチラシ参照

- ① 知っている(利用したい)
- ② 知っている(利用したいと思わない)
- ③ 知らなかった(利用したい)
- ④ 知らなかった(利用したいと思わない)

選択肢	項目	戸数	比率(%)
①	知っている(利用したい)	5	8.34
②	知っている(利用したいと思わない)	8	13.33
③	知らなかった(利用したい)	20	33.33
④	知らなかった(利用したいと思わない)	10	16.67
	未回答	17	28.33
	合計	60	100.00



未回答を除くと、「知っている(利用したい)」が 8.34%、「知っている(利用したいと思わない)」が 13.33%、合わせて「知っている」は 21.67%となりました。

「知らなかった(利用したい)」が 33.33%、「知らなかった(利用したいと思わない)」が 16.67%、合わせて「知らなかった」は 50.00%となりました。

「知っている」は約 2 割、「知らなかった」は 5 割となりました。

また、「知っている(利用したい)」、「知らなかった(利用したい)」、合わせて「利用したい」は 41.67%となりました。「知っている(利用したいと思わない)」、「知らなかった(利用したいと思わない)」、合わせて「利用したいと思わない」は 30.00%となりました。

「利用したい」は約 4 割、「利用したいと思わない」は 3 割となりました。

3 空家等に関する課題

芽室町における空家等の現状や現地調査、所有者等アンケート調査における結果を踏まえて、今後解決すべき課題としては、以下のような項目が挙げられます。

(1) 空家問題の相談先や情報の発信

- 「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」、「荷物（仏壇等）の処分に困っている」、「今後どうすればよいかわからないので困っている」と相談先がわからなくて困っている。
- 「空家の有効活用に関する情報がほしい」、「空家を賃貸・売却する仲介先（不動産業者等）の情報がほしい」と空家の有効活用や不動産業者等の情報がほしいと感じており、「めむろ住宅情報協会」など空家バンクを知らない所有者等が多い。

(2) 周辺に影響を及ぼす可能性のある空家の存在

- 空家状態になってから 10 年以上経過するものもあり、このまま長期化が進むと、老朽化等により建物の建材の飛散等、周辺に影響を及ぼす可能性があると思われる。
- 維持管理において、「何もしていない」、「ほとんどしていない」、「1度もしたことがない」と回答している所有者等もおり適切な維持管理がされていない物件もある。

(3) 所有者等の意識不足

- 「特にない」、「未回答」が多く、また、「特に利用の予定はなく、現状のまま維持したい」、「家族（子や孫等）に任せる」と考えている所有者等もおり、空家に対する問題意識が薄く感じられる。こうした理由が、空家が長期化している要因と思われる。

(4) 解体費等補助の検討

- 「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」と感じている所有者等がおり「空家の解体・除却に対する補助がほしい」、「空家の修繕や改修に関する補助がほしい」と補助を望む所有者等がいる。

第3章 計画の基本方針

空家等の適切な管理は、法第5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。

現状では、何らかの理由により空家等となった以降、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。

積雪寒冷地である当町では、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、屋根の雪やつらの落下による事故も懸念されます。今後とも空家等の総数が増加した場合、このような危険家屋も増加していくものと予想され、空家等対策に取り組む必要があります。

【基本方針1】空家等の発生抑制（新たな空家等を発生させない）

居住又は使用している住宅・建築物、あるいは空家等となって間もない住宅・建築物が相続等により次の世代に継承されるように周知・啓発し新たな空家等が発生することを抑制します（相続登記・住所等変更登記の義務化）。

建築物の適正管理について情報提供を行い、建築物が管理不全状態に陥ることを予防するとともに、空家等に関する相談窓口及び相談体制を整備します。

【基本方針2】空家等の有効活用（不動産流通の促進）

空家等の所有者等に対して空家等を活用・流通させる場合の方法やメリットを周知し、活用・流通を促進します。また、空家等を活用し、住宅を必要とする世帯の入居を促し、地域活性化を図ります。

【基本方針3】管理不適切な空家等の解消 (特定空家等の減少、適切な管理の普及)

空家等実態調査や町民からの情報提供により把握した空家等について、所有者等に対して適正管理の要請を行い特定空家化を未然に防止します。そのまま放置することにより周辺住民の生活環境を脅かすものについては、特定空家等と認定し、法に基づく助言・指導・勧告等の必要な措置を講じます。

第4章 基本方針に基づく取組

4-1【基本方針1】空家等の発生抑制

●具体的な取組

(1)所有者等の意識の醸成

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。空家等の適切な管理の必要性、空家等に起因する他人への損害についての責任、相続登記の義務化、将来的な計画を持つことの必要性について、広報やホームページでの周知・啓発を図ります。

(2)相談窓口の設置

空家等に係る相談窓口を設け、各種相談について情報提供を図ります。空家等の問題は多岐にわたることから、庁内関係部署と連携した相談体制の整備を行います。

4-2【基本方針2】空家等の有効活用

●具体的な取組

(1)空家バンク等の活用

空家等を利用する主体は所有者等に限らないことから、空家所有者等に対して使用する予定のない物件を町ホームページにある「めむろ土地・住宅情報」や「北海道の空家情報バンク」への登録を案内し、また、活用できる空家等を探している方に対して空家バンク等を紹介することで、需要と供給のマッチングを図ります。

(2)空家等の活用

修繕や改修により利活用が可能な空家等については、地域活動の施設としての活用や、民泊や飲食店等の活用の可能性についてなど、空家等を再生させる取組を検討します。

4-3【基本方針3】管理不適切な空家等の解消

●具体的な取組

(1)管理不全空家及び特定空家等の認定・指導等

放置すれば特定空家になるおそれがある「管理不全空家等」については所有者等に対し適正管理の要望を行い特定空家化を未然に防止します。

特定空家等の認定基準は、国のガイドラインで「国が示すガイドライ

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」とされていますが、北海道により、「市町村による特定空家の判断の手引き」が示されており、当町ではこれを特定空家等認定基準としますが、住宅地区改良法、「住宅の不良度の判定方法」により「不良住宅」として認定する場合があります。

以上のガイドライン等で示された観点を踏まえ、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。

(2) 空家等の除却等補助

空家等は個人の財産であり、倒壊等の危険性のある建物であっても所有者等が責任をもって対応するのが原則です。所有者等のおかれた立場は様々であり、中には除却費用を準備することが困難な場合もあります。

近隣住民の安全で安心な住環境を確保するため、建物の倒壊や建築部材の飛散など危険な状態にある空家所有者等の自発的な除却を促進するため除却に対する補助制度を新設します。財源については、国の補助制度等を利用できないか検討します。

■空家等対策の内容

【空家等実態調査】

【1】空家等情報の把握

庁内関係部署や住民からの情報提供等により、空家等を把握します。

【2】空家等実態調査（外観調査）

現地確認を行い、建物の外観や敷地の状況を目視により調査し、劣化の状況、使用の可能性について評価します（不良度判定）。

【3】所有者等の特定

不動産登記情報、固定資産税情報等により所有者等を特定し、意向調査を行います。

【4】空家等台帳の整備

調査結果に基づき、空家等台帳を作成します。

【所有者等による適正管理】

【5】管理不全空家等適正管理の要請（特定空家化の未然防止）

空家等の管理が行き届いていない場合は、所有者等に対し適正管理について要請します。また、除却や利活用等の各種情報を提供し、所有者等の自発的な空家等解消に向けた意識の涵養に努めます。

【特定空家等の認定】

【6】現地調査

管理不全状態が継続し、近隣に影響を及ぼす可能性のある空家については現地調査を行い、周辺に及ぼす影響について確認します。

【7】特定空家等の認定

現地調査の結果、著しく保安上危険、著しく衛生上有害、著しく景観を損ねている等周辺環境の保全を図るために放置することが不適切であると判断される場合は、庁内関係部署の協議を経て、「特定空家等」として認定します。

【認定した特定空家等に対する措置】

【8】助言・指導

特定空家等として認定した建物の所有者等に対し、除却、修繕、立木の伐採等周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

【9】 勧告

助言又は指導によっても特定空家等の状況が改善されない場合は、相当の猶予期間を設けて勧告を行います。

また、勧告を行った特定空家は、翌年以降の固定資産税の課税において住宅用地特例がないものとします。

【10】 命令

勧告を受けた所有者等が、正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかった場合は、相当の猶予期限を設けて勧告に係る措置を取るよう命じます。

【11】 行政代執行

命令を受けた所有者等が、適切な措置を履行しないとき、あるいは履行しても不十分、期限までに完了する見込みがない等、特定空家等を放置することにより周辺住民や環境に被害が拡大すると判断される場合は、行政代執行を行います。

【12】 略式代執行

所有者等の特定に努めたものの、助言・指導、勧告、命令を行うべき所有者等が確知できない場合で、特定空家等を放置することにより周辺住民、環境に被害が拡大すると判断される場合は、略式代執行を行います。

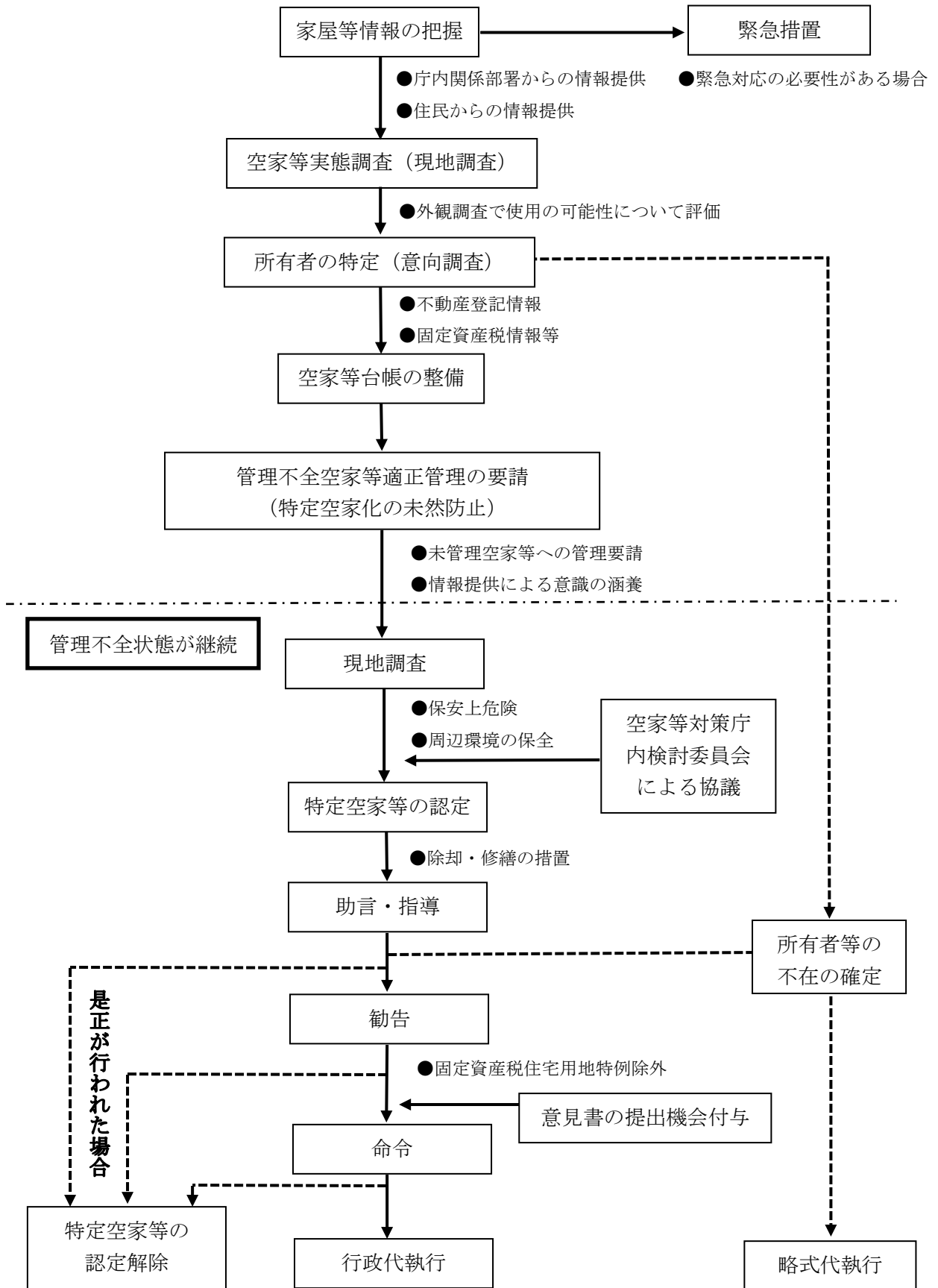
【緊急に対応しなければならない場合の措置】

【13】 緊急措置

強風等で空家等が倒壊又は建材が飛散する等、近隣住民の安全を脅かす事態が発生した場合で所有者等が対応するまでの緊急措置として、消防等の協力を得て、速やかに必要最小限の措置を行います。

その後、緊急措置の内容を所有者等へ通知し、適切な管理をしていただくように指導します。

■特定空家等（空家等）に対する措置（フロー）



第5章 空家等対策の実施体制

(1) 地域と連携した空家等に関する相談体制の整備

空家等になる要因は、主に所有者等の状況によるものが考えられ、そのケースは様々と言えます。さらに、空家等であると所有者等が認識しているにもかかわらず、具体的な対策までは至っていない、どうすれば良いか分からないという悩みを抱えた所有者等がいることがアンケート調査によっても明らかになりました。

全国的に人口減少が進む中、今後芽室町においても空家等の増加に伴い、苦情や問い合わせ、相談も増加することが予想されます。

このような状況を踏まえ、町民からの相談に対して、各種情報提供が可能となるような相談体制の整備を進めます。

また、空家等を取り巻く問題は、所有者等だけでなく、地域のまちづくりを進めていく上で課題でもあり、行政はもちろんのこと、各種業者等をはじめとした連携による総合的な空家等対策に取り組めます。

町は、建物所有者や建物を利用したい人のニーズにも柔軟に対応できるよう、相談窓口体制を構築します。さらに、関係部署との情報共有や、各種業者等とも連携することで計画的な空家等対策に取り組めます。

■ 芽室町空家等対策連携体制

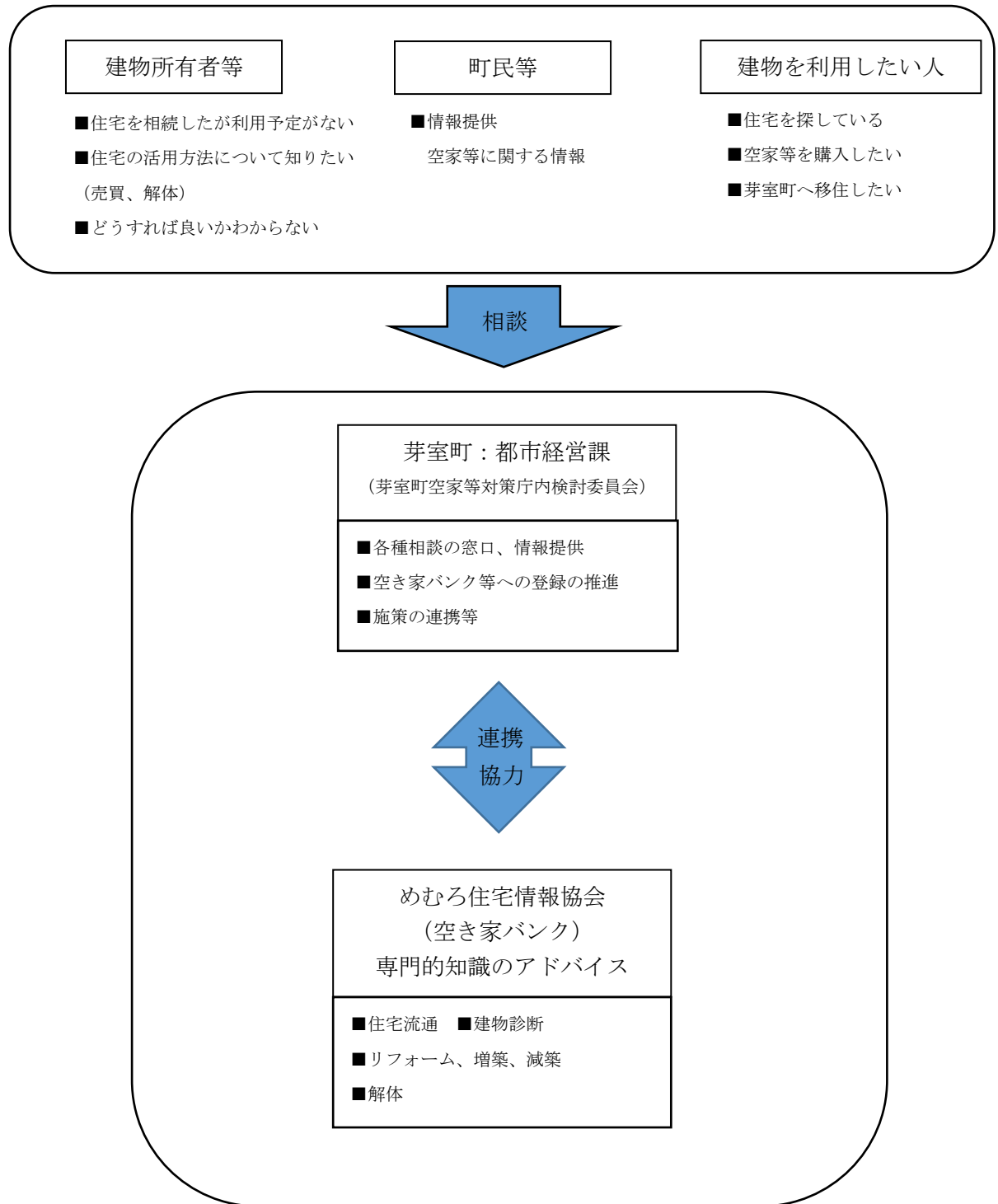


図 5 - 1 空家等対策連携体制

(2) 相談窓口及び組織体制と役割

空家等対策を関係する各課が連携して取り組みを進めるため、「芽室町空家等対策庁内検討委員会」を設置します。

また、緊急性を要すると判断された場合に対応する消防署によって構成します。

本委員会では、空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、管理不全空家等及び特定空家等に関する協議を行うこととします。

また、空家等の状況に応じて、庁内関係部署への情報共有を図り、速やかな対策を講じます。

■ 芽室町空家等対策の相談体制

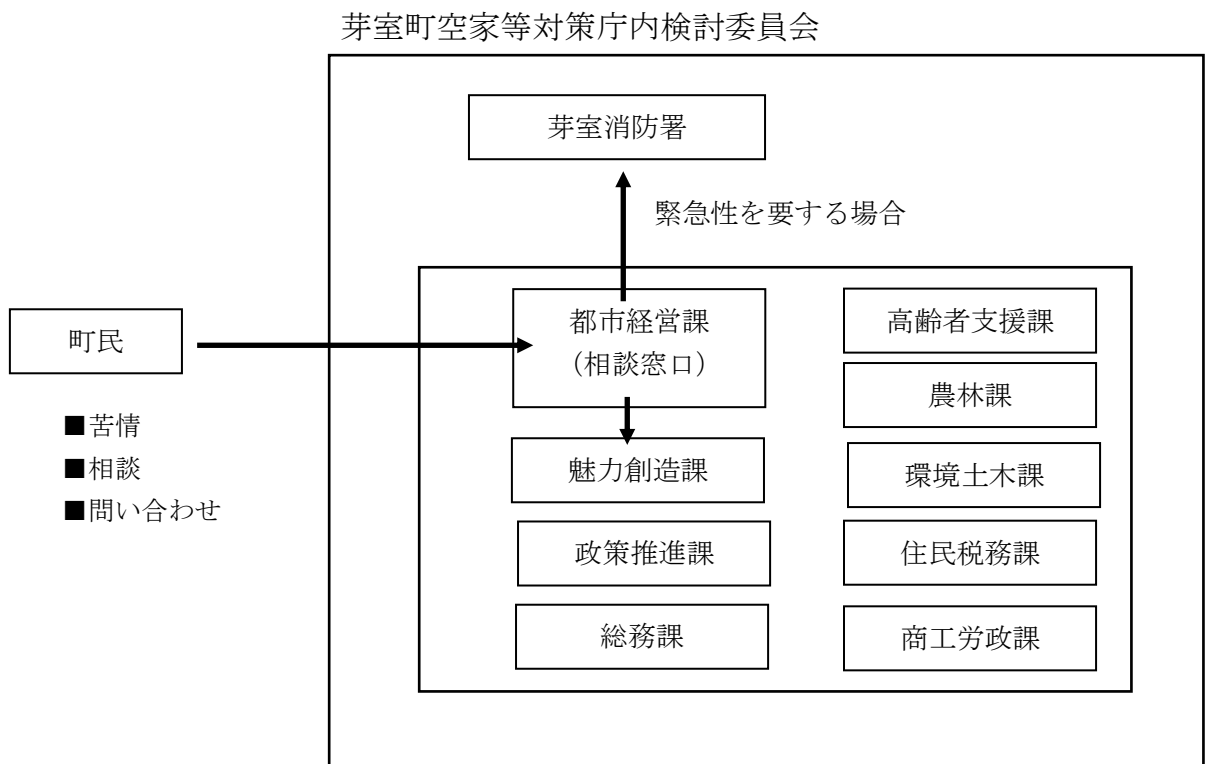


図5-2 庁内関係部署による相談体制

■芽室町空家等対策庁内検討委員会の構成員と空家等対策各課担当事項

関係部署	空家等対策における担当事項
主 務 (都市経営課)	空家等に関する相談対応、空家情報の整理、空家バンクとの連絡調整、庁内検討委員会の開催、管理不全空家等及び特定空家等認定に係る調査、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関すること、空家等対策計画に関すること、空家の適正管理に関すること。
都市整備 (都市経営課)	空家等が沿道への障害となる物件への指導、都市計画上必要となる空家対策。
建 築 (都市経営課)	空家等の除却、活用に関する専門的な相談対応。
移住定住 ・利活用 (魅力創造課)	移住定住希望者等への情報の提供、空家等に関する相談対応、空家情報の整理、空家バンクとの連絡調整、空家の利活用の検討等、除却後の空地利活用の検討。
企 画 (政策推進課)	総合戦略、総合計画等における空家等対策に関連する政策に関すること。
財 政 (政策推進課)	空家等対策に係る予算措置に関すること。
防 災 (総務課)	災害時における空家情報の活用に関すること、被災者向け住宅として活用可能な空家の把握。
税 務 (住民税務課)	固定資産税情報提供、特定空家等への適正管理勧告した場合の固定資産税優遇措置の適用除外対応。
福 祉 (高齢者支援課)	施設入所等により住宅が空家となる場合等の情報共有、高齢者等への空家対応の助言。
農 務 (農林課)	就農希望者への空家情報の提供、離農により空家となる場合等の情報共有。
環 境 (環境土木課)	空家等の草・立木・害虫等の生活環境の保全に関すること。
利活用 (商工労政課)	飲食店等の活用の可能性についてなどの検討。
消 防 (芽室消防署)	防火上適切な管理が必要な場合の指導、緊急性を要する場合の対応。
全庁共通	空家情報の提供と共有化、国の補助事業を適用した空家等の利活用の検討。

(3) 空家等と思われる住宅の実態調査及び情報更新の実施

空家等の疑いがある場合には該当物件を抽出し、水道閉栓情報、固定資産住宅情報等を整理しつつ、空家等の実態調査を実施します。

また、町民や町内関係部署からの情報があった場合には、随時調査を実施し、情報を更新し計画の推進に活用します。

(4) 空家等情報のデータベース化

空家等の情報は、空家等実態調査をはじめ、所有者等のアンケート調査情報等を集約し一元管理できるシステム化を検討します。

第6章 計画の目標

■空家等実態調査結果を踏まえて

令和4年度に実施した現地調査では、空家等と思われる114戸、また、アンケート調査を行い回答空家戸数（※）42戸が確認されました。不良度調査の結果、比較的良好な物件（A）も一定数あることから、利活用等のための施策を検討し、また、危険な空家等については、所有者等に対し修理や除却へ向けた助言・指導を行っていきます。

これらの施策を推進することにより、現在の回答空家戸数42戸より減少させることを目標とします。また、住宅・土地統計調査による空家率については、全国及び全道を下回る率を維持することを目標とします。

■空家等戸数

確認された回答空家戸数 42 戸より減少させます。

■住宅・土地統計調査の空家率

全国・全道の空家率を下回る率を維持します。

※回答空家戸数：アンケートの回答により、空家と判明した戸数