

**素案**

---

**第 2 期**

**湧別町空家等対策計画**

---

令和 5 年 3 月

湧 別 町



## < 目 次 >

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1-1. 計画策定の背景と目的	1
1-2. 計画の位置づけ	1
1-3. 計画の期間	2
1-4. 用語の定義	2
第2章 空き家を取り巻く現状と課題	3
2-1. 町の特徴	3
2-2. 空き家の状況	4
2-3. 人口・世帯の状況	14
2-4. 第1期計画の取り組み	18
2-5. 空家等に関する課題	23
第3章 空家等対策の基本的な方針	26
3-1. 基本理念	26
3-2. 基本方針と対策の方向性	26
3-3. 対象とする空家等の種類と地区	27
第4章 具体的な取り組み	28
4-1. 空家等の適正管理・発生抑制	28
4-2. 空家等の流通・利活用	29
4-3. 管理不全空家等の解消	30
第5章 空家等対策の実施体制	31
5-1. 実施体制	31
5-2. 相談体制	32
5-3. 計画の進捗管理	32



---

## 第1章 計画の目的と位置づけ

---

### 1-1. 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や、社会構造の変化、既存の住宅・建築物の老朽化及び産業構造の変化等に伴い、空家等が全国的に増加しています。このような空家等の中には適切に管理されずに倒壊や損壊の危険、防犯性の低下、衛生環境や景観の悪化など様々な問題を発生させる可能性がある空家等も存在しており、地域住民へ与える影響も大きいことから、空家等への対策は行政にとって重要な政策課題となっています。

このような情勢を背景に国では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号、以下「空家特措法」という。）を制定し、市町村が主体的に空家等の対策を推進できるよう法令の整備を行いました。また、空家特措法では、市町村に対して「空家等対策計画」の作成について努力義務を課し、空家等への対策の実施及び必要な措置を行うこととされています。

本町においても、空家等の存在が顕著となり、住民からの相談や対策を求める声からも、行政における対応が急務であるため、平成30年11月に学識経験者や地域住民で組織する「湧別町空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）を設置、空家等対策計画の策定について協議を行い、平成31年3月に「湧別町空き家等対策計画」（以下「第1期計画」という。）を策定しました。

平成31年度から令和4年度までの4年間を計画期間とする、第1期計画に基づき空き家対策を推進してきましたが、令和5年3月で計画期間が終了すること、また、計画期間における取り組みの検証から見えた新たな課題に対応するため、空き家対策のより一層の推進が必要であることから、計画の内容を見直し、本町における空き家対策の基本方針を示すとともに、空き家対策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、第2期の湧別町空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定します。

### 1-2. 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、国が定める「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に即し、かつ本町の实情に合わせた計画とします。

なお、本計画は「第3期湧別町総合計画」を上位計画として、「湧別町まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の関連する町の計画との連携・整合を図ります。

### 1-3. 計画の期間

本計画の期間は、令和5年度（2023年度）から令和10年度（2027年度）の6年間とします。ただし、社会情勢の変化、法令等の改正や新たな法律の制定、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を行います。

### 1-4. 用語の定義

本計画における用語の定義は次のとおりです。

なお、用語の定義に関わらず、固有名詞として用いる場合を除き、「空家」は「空き家」と、「空地」は「空き地」と表現します。

#### (1) 空家等

空家特措法第2条第1項に規定する空家等をいいます。

※空家特措法第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。」

#### (2) 管理不全空家等

空家等のうち、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）による適切な管理がなされていない空家等をいいます。

#### (3) 特定空家等

空家特措法第2条第2項に規定する特定空家等をいいます。

※空家特措法第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」

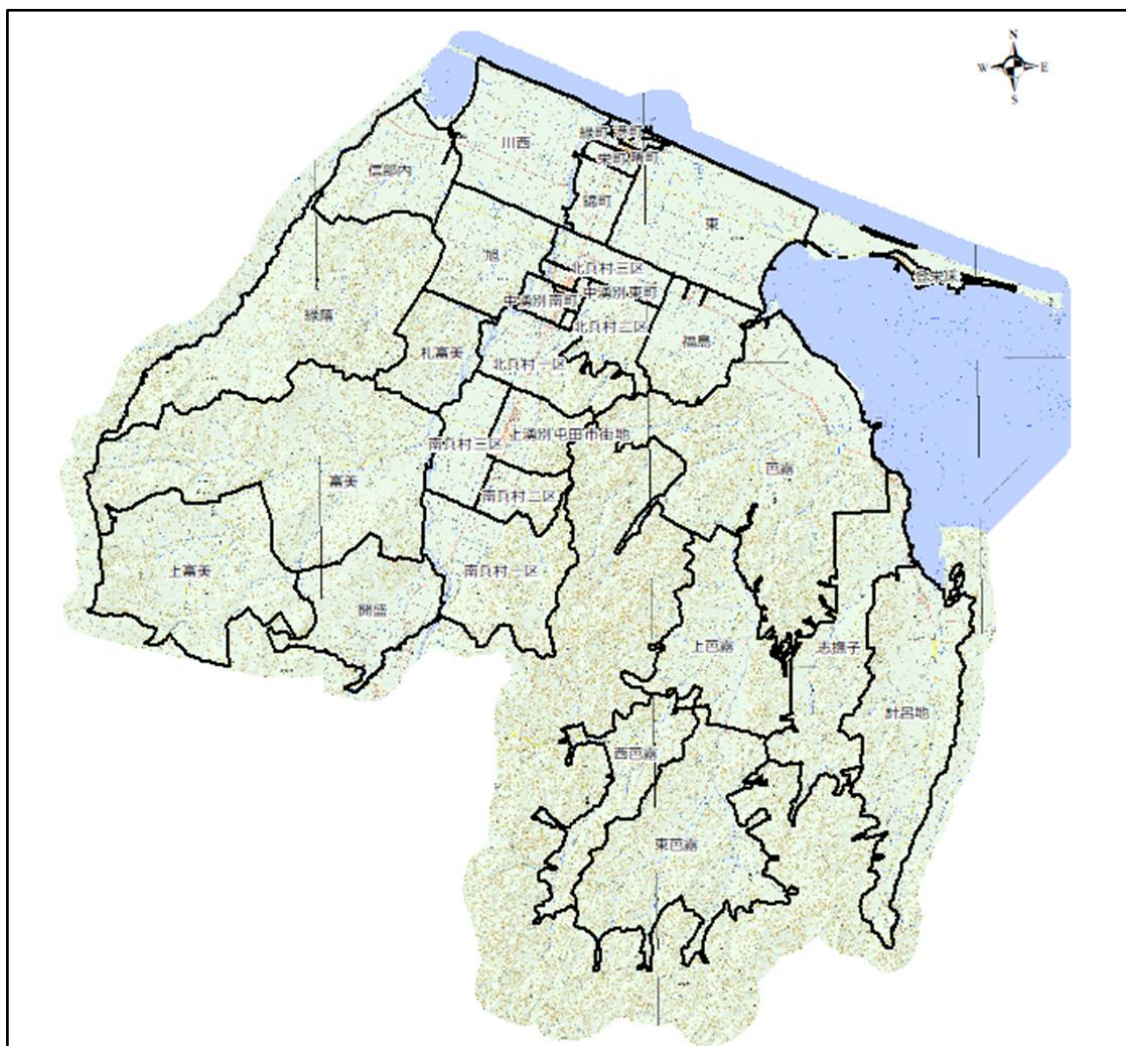
## 第2章 空き家を取り巻く現状と課題

### 2-1. 町の特性

本町は、平成21年10月5日に旧上湧別町と旧湧別町の2町が合併して誕生しました。

北海道の北東部、オホーツク海の中央部に位置し、北海道最大の湖であるサロマ湖を抱え、北はオホーツク海に面しており、町の総面積は505.74㎡となっています。北見山地の天狗岳を水源とする一級河川・湧別川の下流から河口に位置するため、肥沃な恵みある大地では畑作が、山間や河口域では乳牛飼育による酪農が盛んで、牧歌的な景色が広がっています。

地域の中心である市街地は、湧別市街地、中湧別市街地、上湧別屯田市街地であり、これら市街地は湧別川流域平野部の道道204号線、国道239(238)号線、国道242号線に沿って直線距離で8kmの南北に狭い範囲で集中しており、それぞれの地域に住宅地が形成されています。また、道道244号の終点で国道238号の接続地点を中心とした芭露地区が周辺地域の中継地点として発展し、住宅地が形成されています。

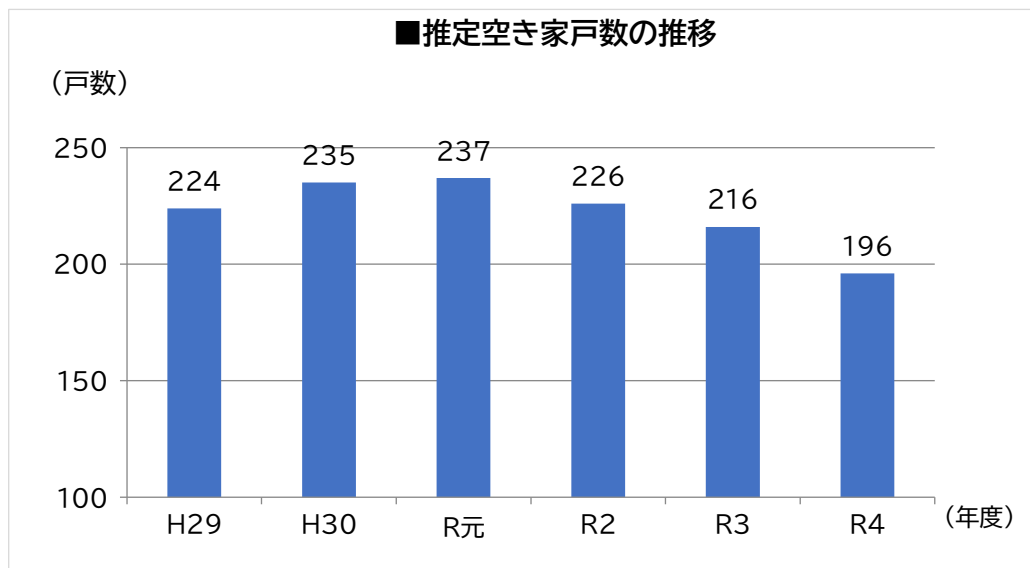


## 2-2. 空き家の状況

### (1) 推定空き家戸数

#### ア 推定空き家戸数の推移

- 本町における推定空き家戸数は、平成29年度に実施した「空き家実態調査」によって明らかとなりました。
- 平成29年度から令和4年度までに実施した空き家実態調査における推定空き家戸数は、令和元年度の237戸が最も多く、令和4年度の調査では、196戸と最も少なくなっており、町全体を見ると減少傾向にあります。なお、推定空き家戸数の減少に関しては、令和2年度から実施した「空き家除却推進事業」による除却事業への支援が効果として現れたものと考えられます。



※「推定空き家戸数」は、空き家実態調査によって、居住者がいないと推定された建築物のうち、所有者等へのアンケートにより、居住用の建築物でかつ使用がされていない建築物と判明したものと及びアンケート調査に回答がなく、空き家と推定したものの戸数。



## イ 行政区別の推定空き家戸数の推移

- 平成29年の空き家実態調査において、「特定空き家候補」に挙げられた空き家は75戸でしたが、除却事業の推進等によって、令和4年度では47戸まで減少しています。

■行政区別推定空き家戸数の推移

行政区	推定空き家戸数		左記の内、特定空家等候補戸数	
	平成29年	令和4年	平成29年	令和4年
旭	4	3	2	1
北兵村三区	5	7	3	3
中湧別東町	12	8	0	1
中湧別北町	30	21	6	2
中湧別中町	7	9	0	0
中湧別南町	13	14	1	0
北兵村一区	12	11	2	1
屯田市街地	13	15	2	1
南兵村三区	2	7	0	0
南兵村二区	1	0	0	0
南兵村一区	0	2	0	0
開盛	15	12	6	5
富美	4	3	4	2
上富美	1	0	1	0
札富美	0	0	0	0
港町	1	1	0	0
曙町	2	2	1	0
緑町	7	8	2	2
栄町	7	3	0	0
錦町	4	6	0	0
川西	3	4	2	2
信部内	6	4	5	3
緑蔭	0	1	0	1
登栄床	5	4	1	0
東	12	6	5	2
福島	0	4	0	2
芭露	12	13	4	3
上芭露	13	7	7	4
東芭露	4	4	2	2
西芭露	5	2	5	2
志撫子	8	5	2	1
計呂地	16	10	12	7
合計	224	196	75	47

## (2) 令和4年度空き家の所有者等アンケート結果

### ア 空き家の所有者等アンケートの概要

#### (ア) 調査の目的

空き家の基本的な情報、管理状況及び所有者等のニーズの把握などを目的に空き家と想定される建物の所有者等への意向調査を行いました。

アンケート調査は、平成29年に実施した空き家実態調査以降毎年実施しているものです。

#### (イ) 調査の対象

昨年度までの調査で「空き家」と回答した所有者等のほか、昨年度の未回答者、住民基本台帳情報により居住者が不在と思われる建物の所有者等及び水道の閉栓情報等により新たに把握した固定資産課税台帳の納税義務者等を対象としています。

#### (ウ) 調査期間

令和4年10月25日（火）～11月25日（金）

#### (エ) 調査方法

所有者等の確認、空き家の状況、管理実態、活用予定、空き家施策などに関してアンケート（郵送で配布・回収）方式にて実施しています。

#### (オ) 調査項目

- 所有者及び管理者情報の確認
- 建物の使用状況（問1）
- 空き家の状況（問2～問5）
- 空き家の権利関係（問6～問7）
- 空き家の今後の活用（問8～問9）
- 町の空き家施策（問10）

#### (カ) アンケート発送件数及び回答状況

- 発送件数 217件（令和3年度：225件）
- 回答件数 103件（令和3年度：129件）
- 回収率 47.7%（令和3年度：57.3%）

※昨年度までの調査対象者のうち発送しなかった件数61件

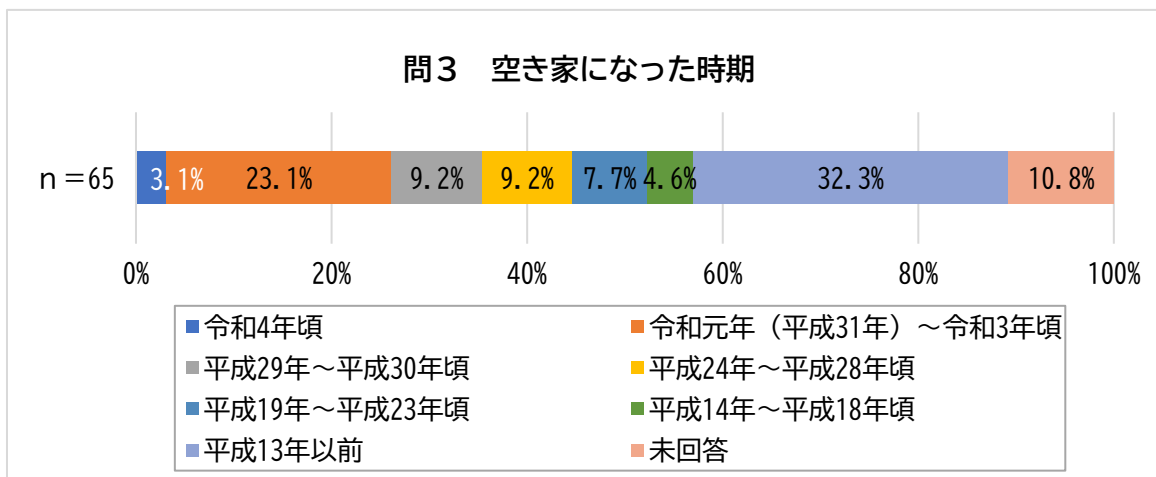
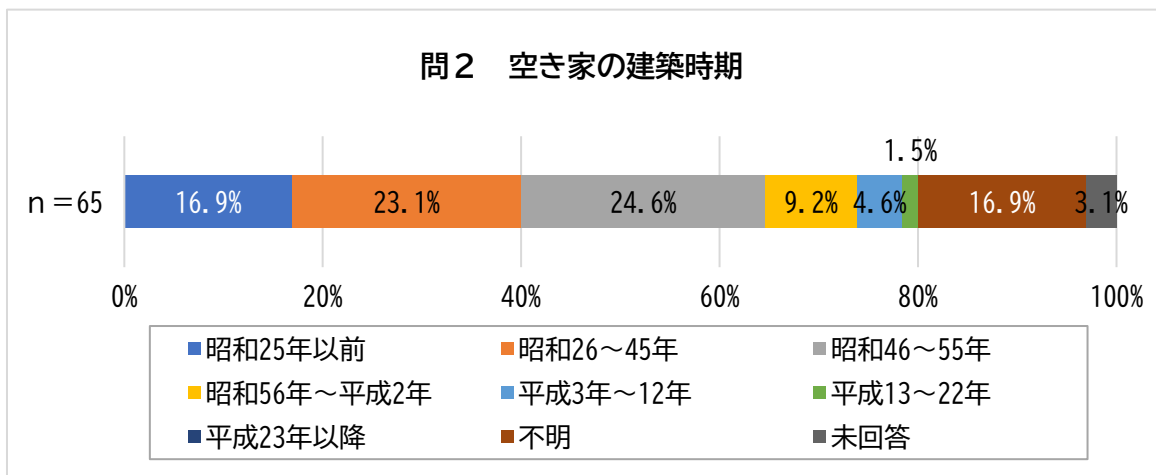
（空き家以外24件、解体済等19件、所在不明等18件）

- 令和4年10月1日時点で使用していない建物（空き家）との回答があった件数は、103件中、68件

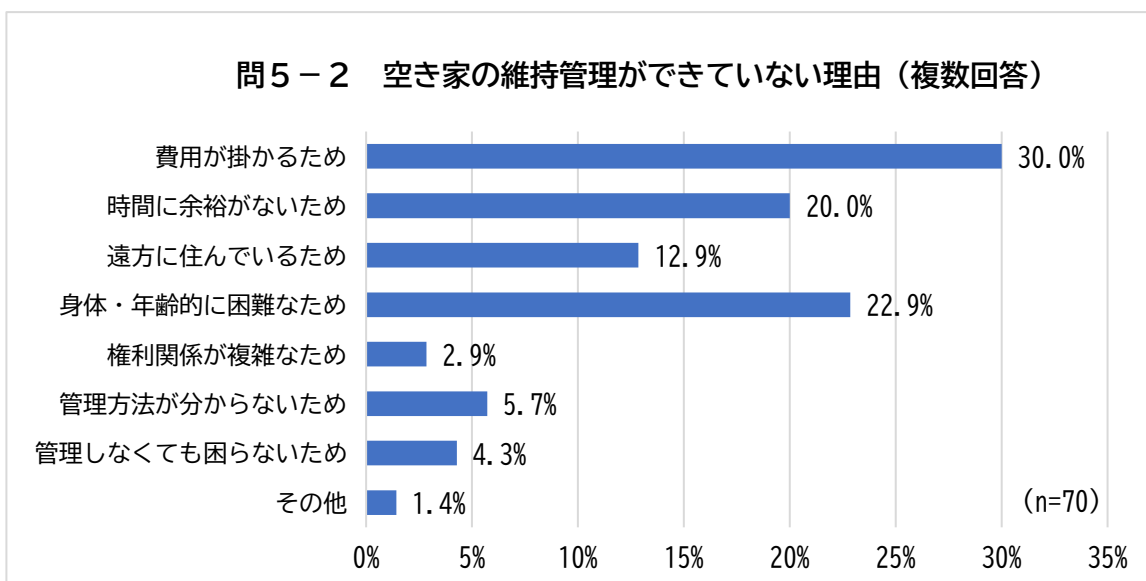
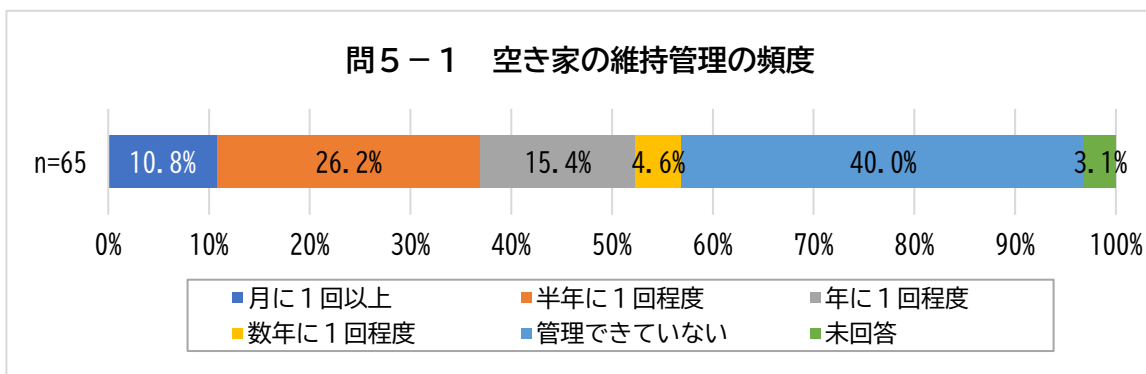
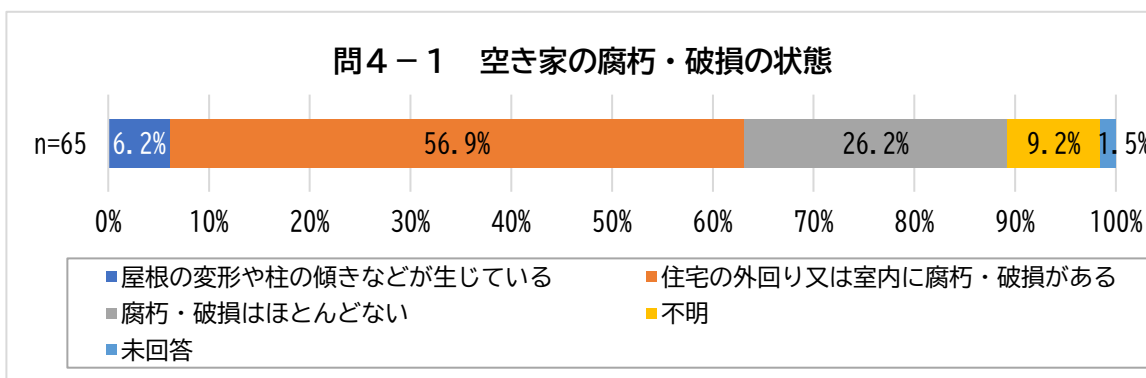
イ 空き家の所有者等アンケートの結果

(ア) 空き家の状況

- 空き家の建築時期は、建築基準法の改正によって新耐震基準が定められた昭和56年の前年（昭和55年）以前が64.6%となっており、建築年数が経過し、また安全性が低下していると思われる建物が多くなっています。
- 空き家になった時期は、平成23年以前（10年以上経過）が44.6%、平成18年以前（15年以上経過）が36.9%、平成13年以前（20年以上経過）が32.3%と長期間空き家になっている建物が半数近くを占めています。

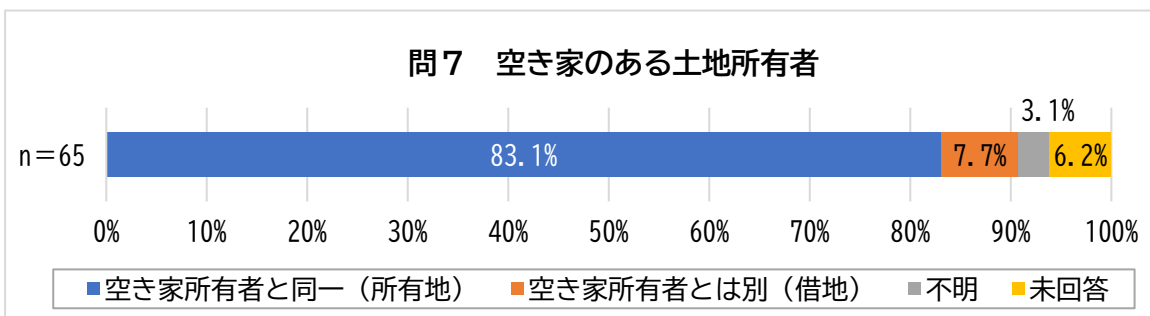
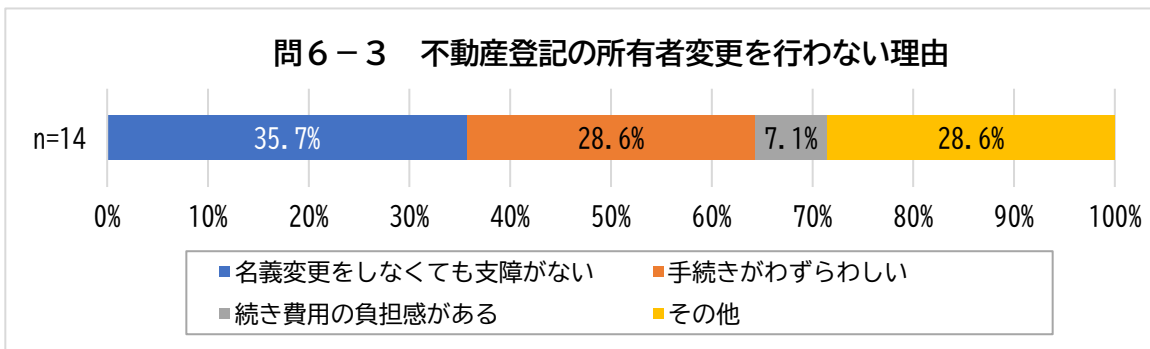
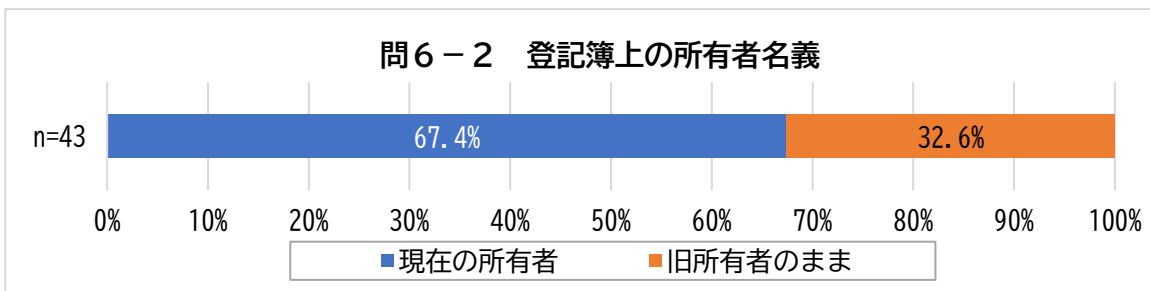
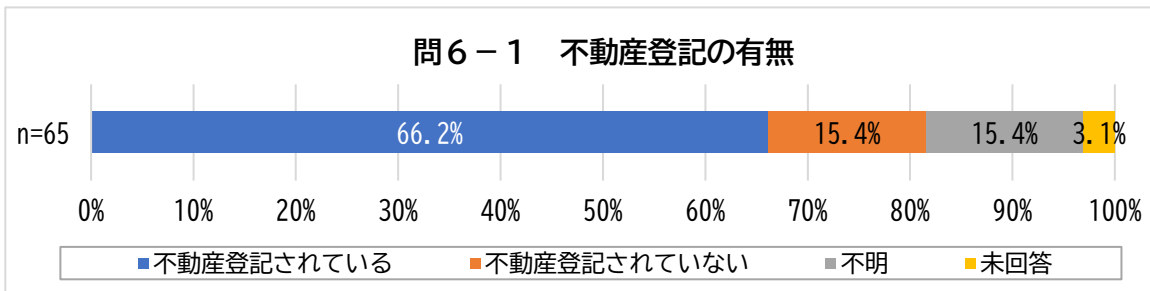


- 空き家の状態は、「住宅の外回り又は室内に腐朽・破損がある」が 56.9%と最も多く、「屋根の変形や柱の傾きなどが生じている」が 6.2%となっています。
- 空き家の管理の頻度は、「管理できていない」が 40.0%と最も多く、「数年に1回程度」が 4.6%となっています。
- 維持管理ができない理由は、「費用が掛かるため」が 30%と最も多く、次いで「身体・年齢的に困難なため」「時間に余裕がないため」との回答が多くなっています。



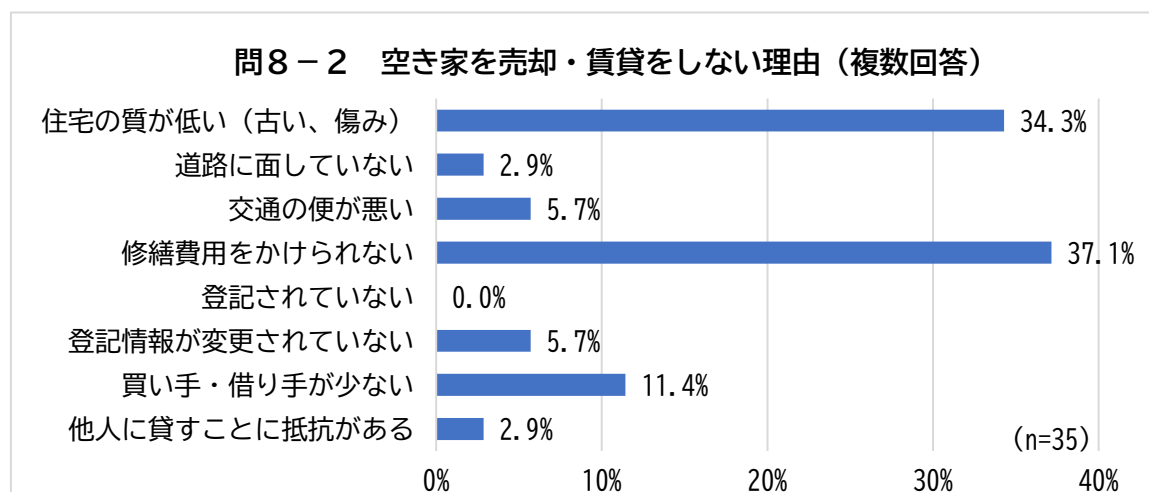
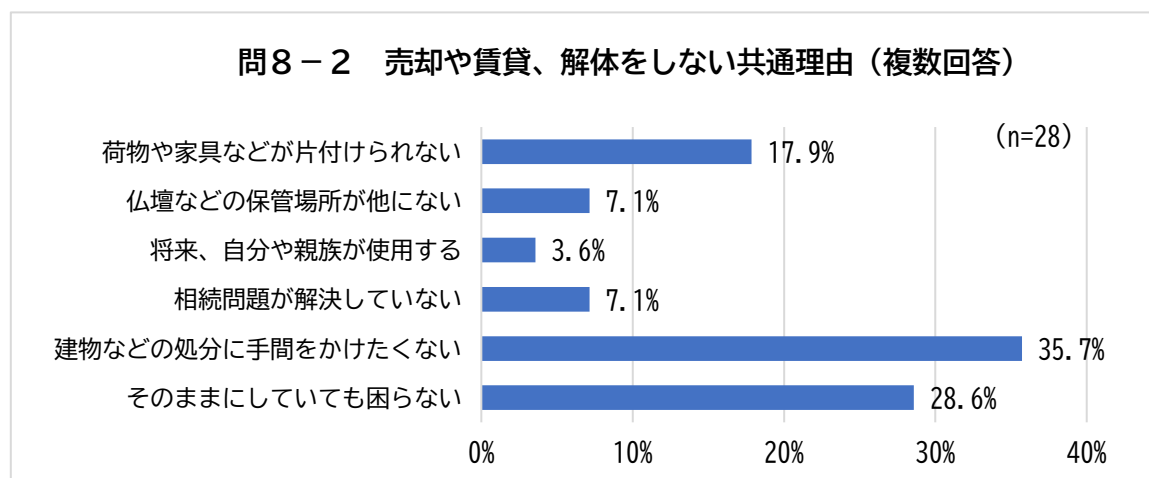
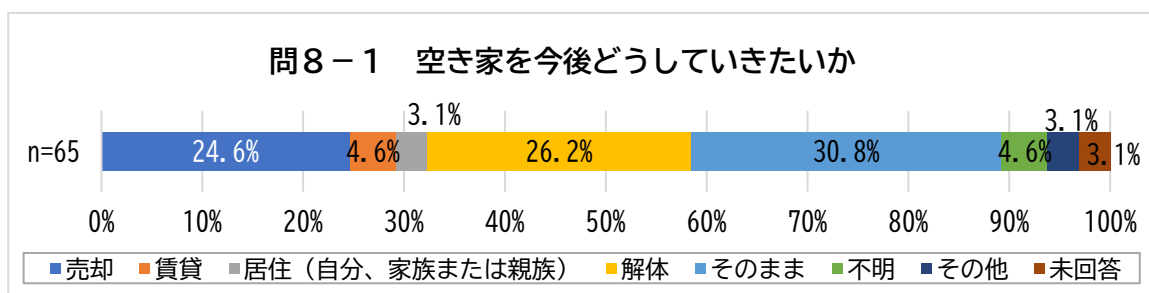
(イ) 空き家の権利関係

- 不動産登記がされている空き家のうち、所有者名義が「旧所有者のまま」となっている建物が 32.6%となっており、変更登記を行わない理由は、「名義変更をしなくても支障がない」が 35.7%、「手続きがわずらわしい」が 28.6%、「続き費用の負担感がある」が 7.1%となっています。
- 空き家のある土地の所有者は、「空き家所有者とは別（借地）」が 7.7%、「不明」が 3.1%となっています。

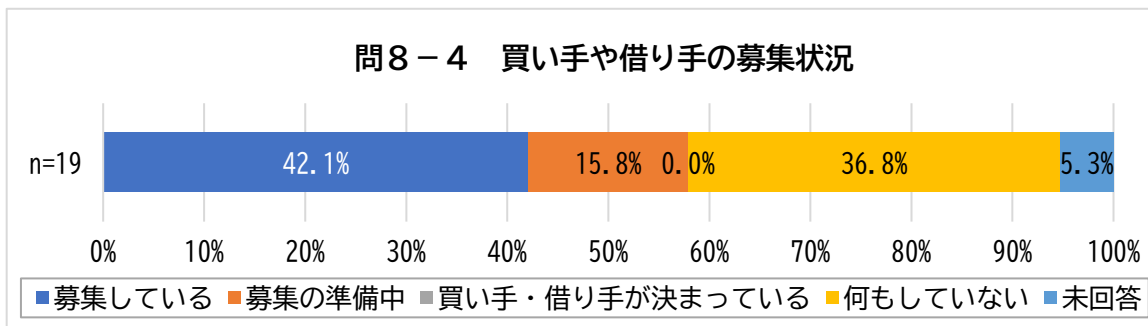
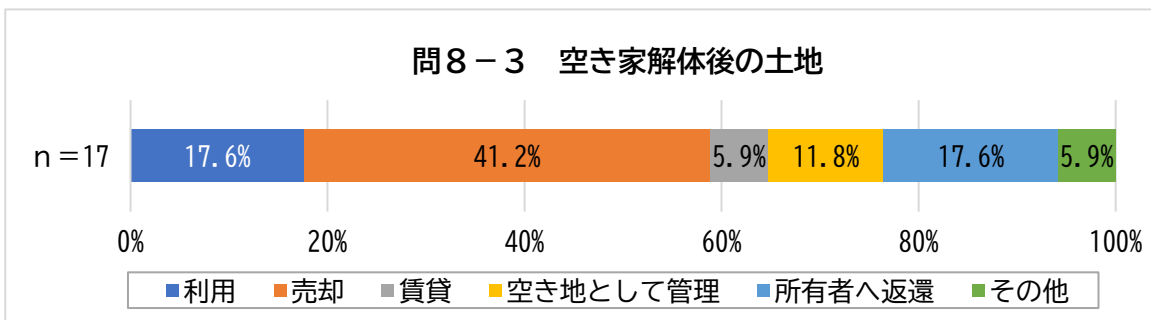
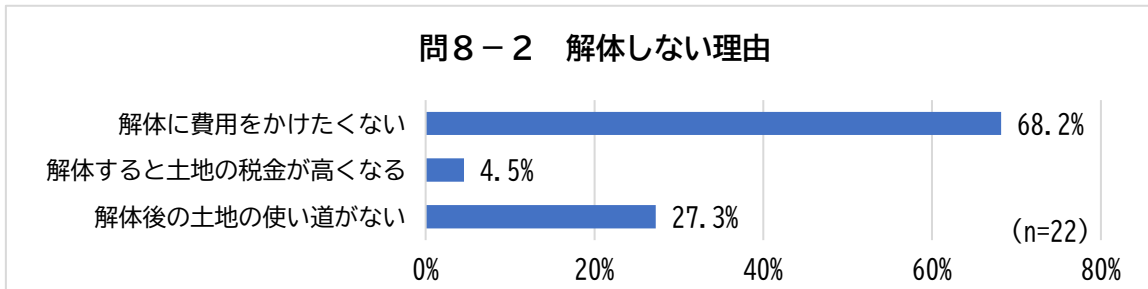


(ウ) 空き家の今後の活用

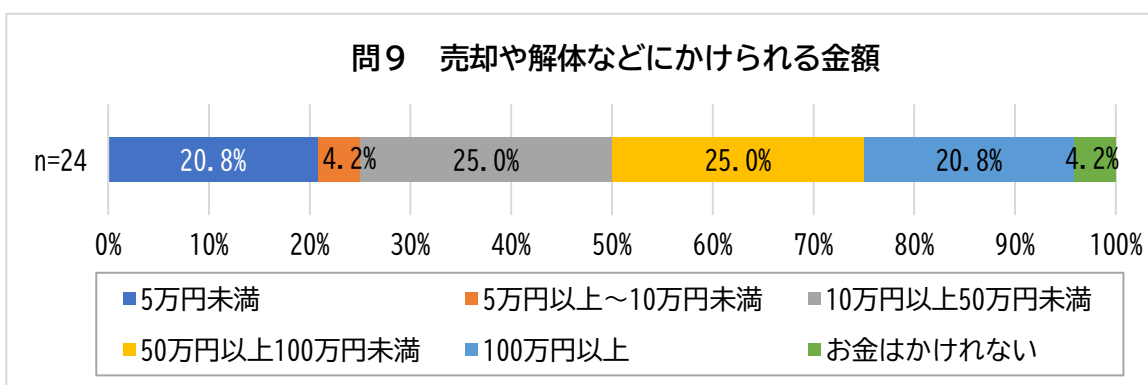
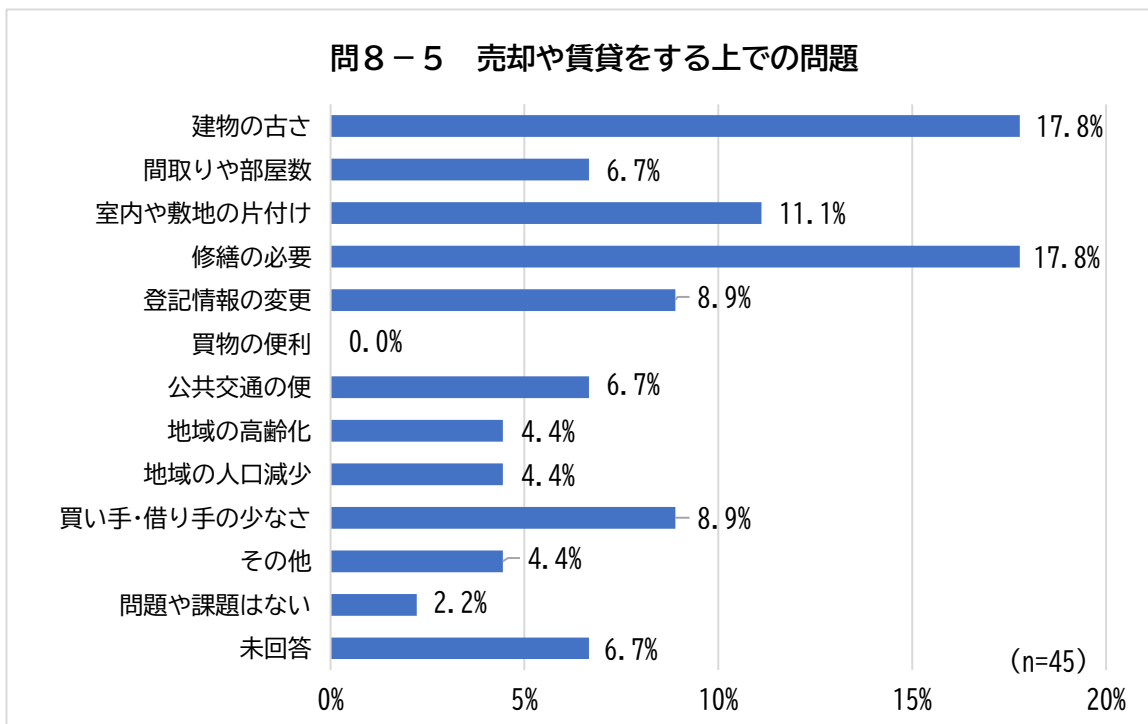
- 空き家を今後どうしていきたいかは、「そのまま」が30.8%、「解体」が26.2%、「売却」が24.6%と順に多い回答となっています。
- 売却や賃貸、解体をしない共通の理由は、「建物などの処分に手間をかけたくない」が35.7%と最も多く、次いで「そのままにしているても困らない」、「荷物や家具などが片付けられない」との回答が多くなっています。
- 売却・賃貸しない理由は、「修繕費用をかけられない」が37.1%、「住宅の質が低い（古い、傷み）」が34.3%と多くの回答が集まっています。



- 解体しない理由は、「解体に費用をかけたくない」が68.2%、「解体後の土地の使い道がない」が27.3%となっています。
- 取り壊した後の土地は、「売却」が41.2%、「利用」が17.6%、「所有者へ返還」が17.6%、「空き地として管理」が11.8%となっています。
- 買い手や借り手の募集状況については、「何もしていない」との回答が36.8%となっています。



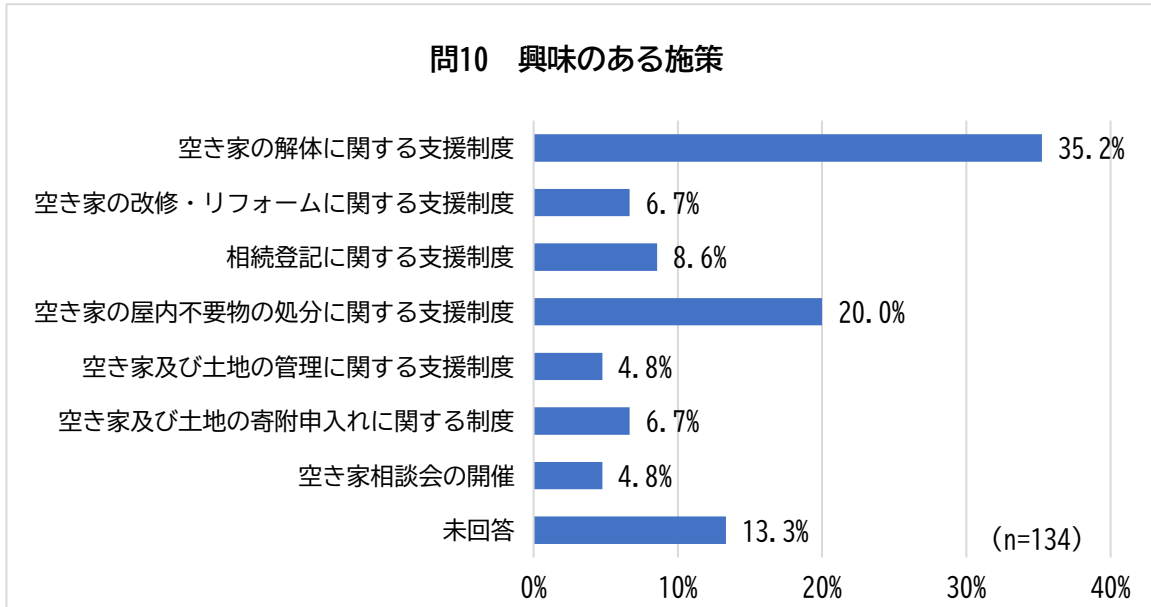
- 売却や賃貸をする上での問題は、「建物の古さ」が 17.8%、「修繕の必要」が 17.8%、「室内や敷地の片付け」が 11.1%、「登記情報の変更」が 8.9%となっています。
- 売却や解体などにかかる費用は、「10万円以上 50万円未満」「50万円以上 100万円未満」がそれぞれ 25.0%、「5万円未満」「100万円以上」がそれぞれ 20.8%となっています。





(工) 町の空き家施策

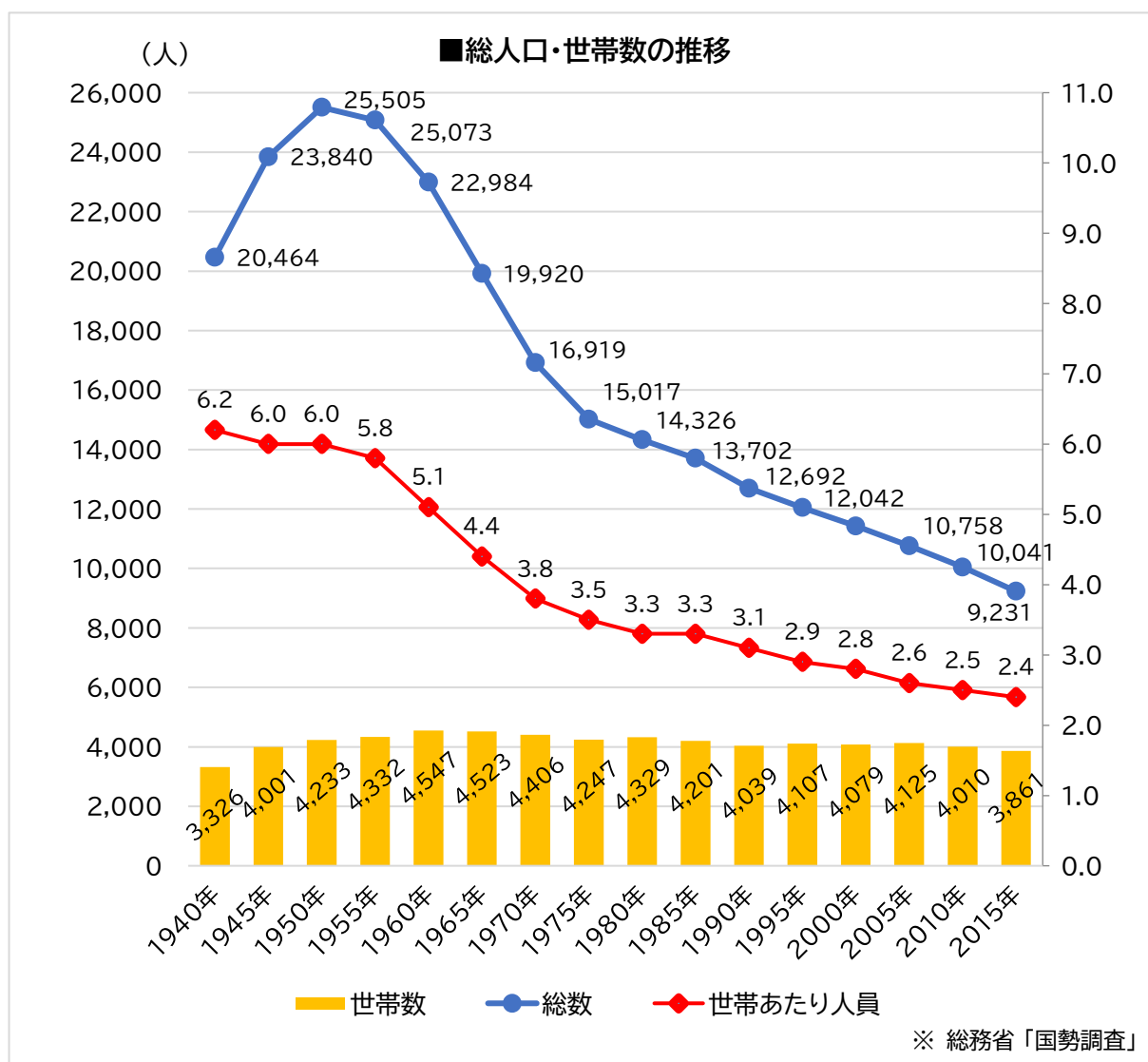
- 興味のある施策は、「空き家の解体に関する支援制度」が35.2%、「空き家の屋内不要物の処分に関する支援制度」が20.0%、「相続登記に関する支援制度」が8.6%、「空き家の改修・リフォームに関する支援制度」が6.7%となっています。



## 2-3. 人口・世帯の状況

### (1) 総人口と世帯の推移

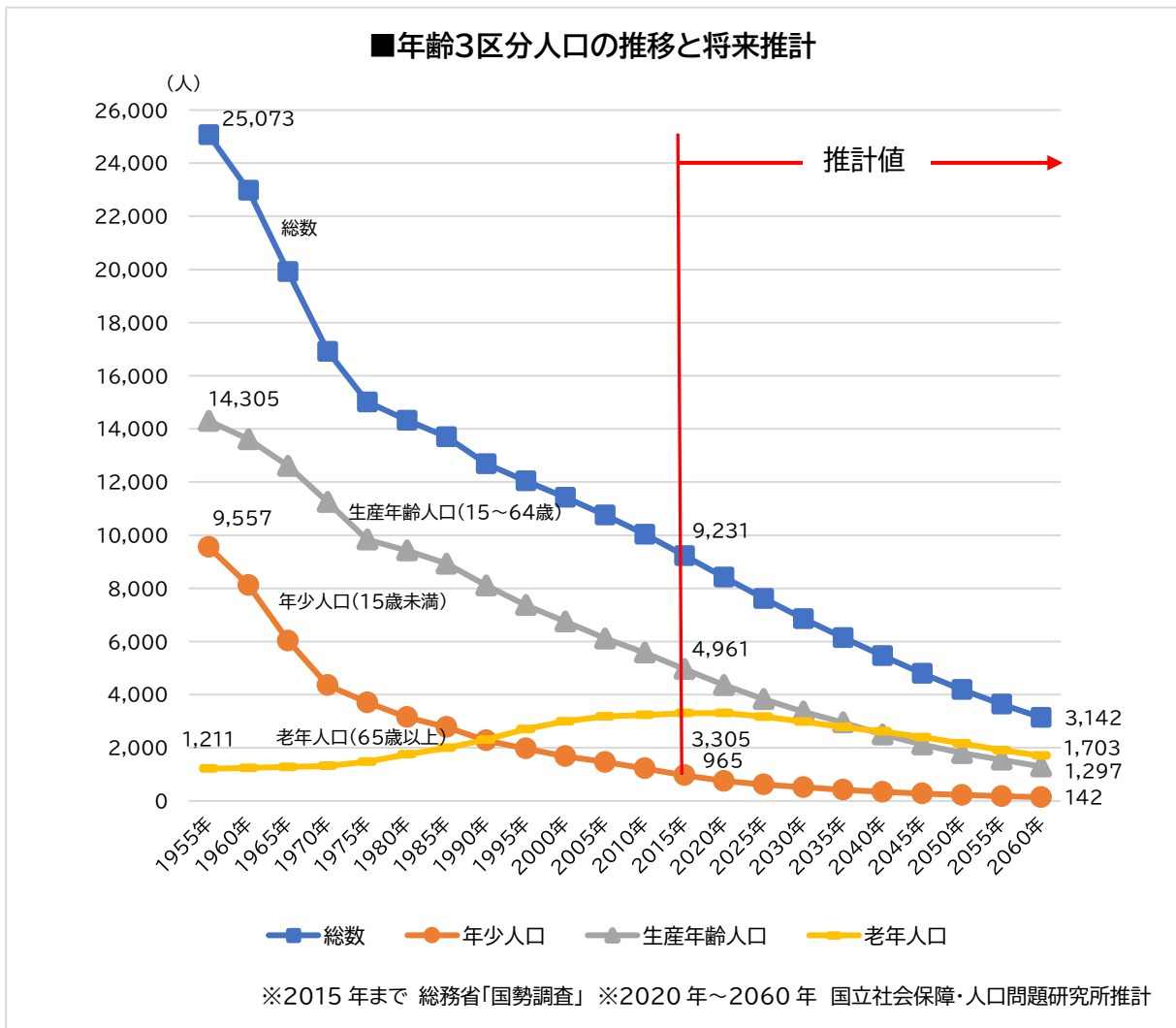
- 世帯数は、1960（昭和35）年までは増加傾向でしたが、以降は減少傾向となっており、2015（平成27）年では、ピーク時の4,547世帯と比較し15.08%減の3,861世帯に減少しています。
- 1世帯あたりの人員は、それまで最高だった1940（昭和15）年の6.2人から2015（平成27）年には2.4人まで減少し、社会構造の変化などにより核家族化が顕著に進行していることがうかがえます。



出典：湧別町人口ビジョン（改訂版）（令和3年3月）

(2) 年齢3区分別人口の推移と将来推計

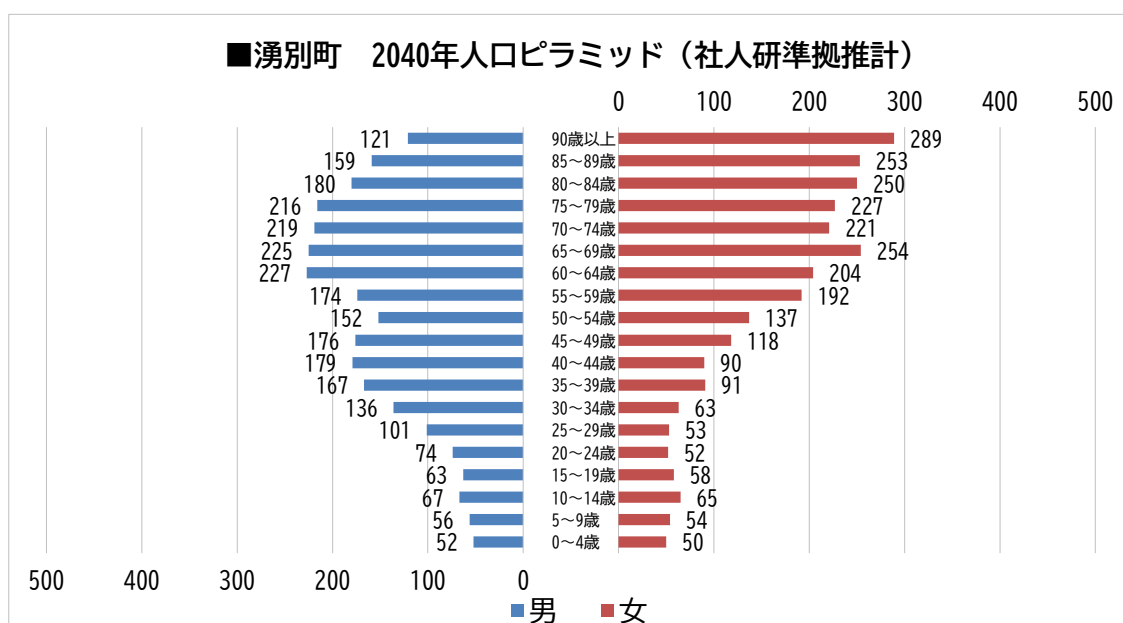
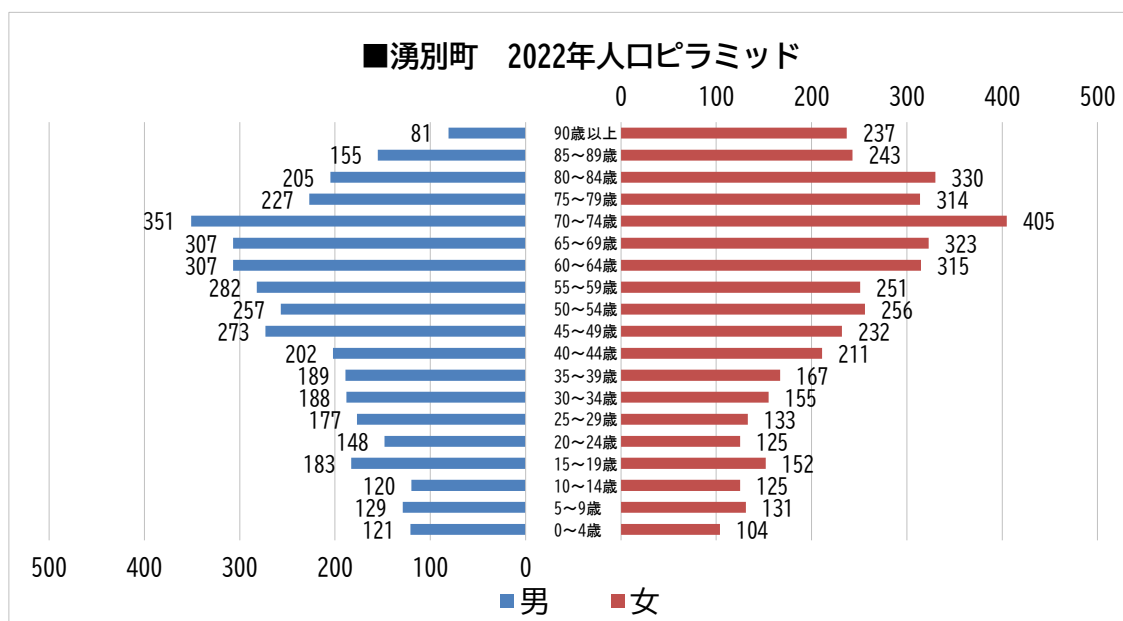
- 本町の人口は、1950（昭和 25）年以降減少が続いており、1990（平成 2）年に年少人口 17.9%に対し、老年人口が 18.2%と年少人口を逆転しています。2015（平成 27）年には、年少人口 10.5%、老年人口 35.8%となり、今後も少子高齢化の状態です人口減少が続いていくことが予想されています。
- 2020（令和 2）年以降の国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）によれば、今後も本町の総人口は減少し続けることが予想され、2040（令和 22）年には 5,465 人、2060（令和 42）年には、3,142 人（現在から約 66%減少）になるものと推計されています。



出典：湧別町人口ビジョン（改訂版）（令和 3 年 3 月）

(2) 人口構成

- 2022（令和4）年12月1日現在の人口は8,111人となっており、うち70歳以上の人口は、2,548人と全体の31.4%を占めています。また、75歳以上の人口は、1,792人と全体の22.1%を占めています。
- 社人研準拠推計によると、2040（令和22）年の人口は5,465人に減少すると推計されており、うち70歳以上の人口は、2,135人と全体の39.1%を占めています。また、75歳以上の人口は、1,695人と全体の30.1%を占めており、さらに高齢化が進行していくと予想されています。



出典：湧別町人口ビジョン（改訂版）（令和3年3月）

**(4) 高齢者のみで構成されるの世帯数**

- 令和4年12月1日現在、70歳以上の世帯員のみで構成されている世帯数は、1,007世帯あり、町全体の世帯数の25%を占めています。
- 75歳以上の世帯員のみで構成されている世帯数は、691世帯あり、町全体の世帯数の17.2%を占め、そのうち、ひとり世帯の数は451となっています。

**■行政区別の高齢者のみで構成される世帯数（公営住宅・施設入所を除く）**

行政区	世帯数		うち、ひとり世帯数	
	70歳以上	75歳以上	70歳以上	75歳以上
旭	3	2	1	1
北兵村三区	24	16	16	11
中湧別東町	75	54	53	43
中湧別北町	70	42	44	30
中湧別中町	33	24	17	15
中湧別南町	118	81	67	51
北兵村一区	77	51	42	36
屯田市街地	133	97	68	59
南兵村三区	18	14	12	10
南兵村二区	22	11	14	9
南兵村一区	12	10	5	5
開盛	51	29	29	21
富美	8	5	4	4
上富美	1	1	1	1
札富美	1	1	1	1
港町	9	7	6	5
曙町	23	14	9	8
緑町	25	19	14	12
栄町	43	32	30	23
錦町	97	65	55	41
川西	18	12	10	7
信部内	7	4	3	2
緑蔭	0	0	0	0
登栄床	13	9	5	3
東	24	17	8	7
福島	5	4	2	2
芭露	53	36	31	25
上芭露	19	14	10	7
東芭露	4	4	4	4
西芭露	2	2	0	0
志撫子	3	2	2	1
計呂地	16	12	7	6
合計	1007	691	570	451

## 2-4. 第1期計画の取り組み

第1期計画では、具体的な施策として、①空き家等の発生抑制、②空き家等の有効活用、③管理が不十分な空き家等への対処、の3つを柱に掲げており、計画期間内において、それぞれ次のとおり取り組みを行いました。

### (1) 空き家等の発生抑制

#### ア 所有者等や町民への情報発信

所有者等や町民の意識啓発、管理意識の醸成のため、町広報誌に適切な管理を促すことを目的とした記事を毎年掲載しています。

また、固定資産税の納税通知書に空き家の管理に関するチラシを同封しました。

#### ■納税通知書に同封した啓発チラシ



#### イ 相談体制の構築

相談体制に関しては、建築部署や住民部署、福祉部署など庁内関係課と情報を共有し、所有者や住民などからの相談に対応するほか、平成30年11月に設置しました「湧別町空き家対策協議会」において、協議会構成員である司法書士等と連携して相談の取り次ぎを行うなど、相談の対応を行いました。

また、令和4年度には、空き家問題解決のための相談プラットフォームを運営する民間事業者と官民連携協定を締結し、所有者等の相談にワンストップで対応できる体制の構築に努めました。

#### ウ 空き家の把握

平成29年度に町内全域を対象とした空き家実態調査を実施しており、以降毎年、水道の閉栓状況や使用状況から空き家と思われる建物を抽出、対象の建物の現地調査による空き家の所在の把握及び固定資産課税台帳や住民基本台帳の情報から所有者等の把握を行っています。

実態調査と合わせて、判明している空き家の所有者等へのアンケートによる空き家の管理状況や活用意向等の調査を行い、町内の空き家の現況や所有者等の意向の把握に努めました。また、アンケート送付にあたっては、空き家対策の関連チラシを同封し、啓発等も同時に行っています。

(2) 空き家等の有効活用

ア 空き家バンクの活用

既存の空き家や空き地の活用を推進するため、平成24年度に「湧別町住まいの情報バンク（以下「空き家バンク」という。）を創設しました、令和4年3月末現在における利用状況は、登録件数50件、成約件数23件となっており「北海道空き家情報バンク」及び「全国版空き家・空き地バンク」と連携し幅広い周知を実施しました。なお、宅地建物取引事業者と連携し、事業者が仲介を行っている物件についても空き家バンクに掲載しています。

■「空き家バンク」による売買等の流れ

【登録物件の売買・賃貸の流れ】



イ 居住を目的とした空き家取得費用の補助

空き家の流通と住民等の定住及び移住促進のため、空き家の購入に要する費用に対する補助事業を継続的に実施しています。令和2年度からは、「湧別町持家奨励応援補助金」として、5年間の時限で空き家の購入及び改修に必要な経費の補助を行っており、令和2年4月から令和5年3月末現在における制度活用件数は23件と、空き家活用推進の中心的な施策となっています。

■湧別町持家奨励応援補助金（中古住宅購入）の活用実績

事業年度	事業費（補助金額）	活用件数
令和2年度	748万円	10件
令和3年度	576万円	6件
令和4年度	585万円	7件
計	1,909万円	23件

※「湧別町持家奨励応援補助金」

住宅の新築、建売住宅及び中古住宅の購入に対する補助金の交付事業。中古住宅の購入に対しては、住宅と土地の購入費用と修繕費用の10分の1、50万円を上限（転入者は10分の2、100万円を上限）に補助金を交付。入居時に高校生以下の子がいる場合には一人当たり30万円が加算される。

### ウ 空き家の流通促進のための情報の外部提供

空き家の流通を中心とした利活用を促進するため、町が収集・保有する空き家所有者情報を外部に提供する仕組みを構築しました。現在、湧別町及び遠軽町の宅地建物取引業者3者と空き家情報の外部提供のため、「空き家流通促進のための空き家情報提供に関する協定」を締結しています。

所有者等から同意書とともに空き家情報を収集し、事業者へ収集した情報を提供することで提供情報を活用した売買等の仲介を行い、空き家の流通促進を図っています。

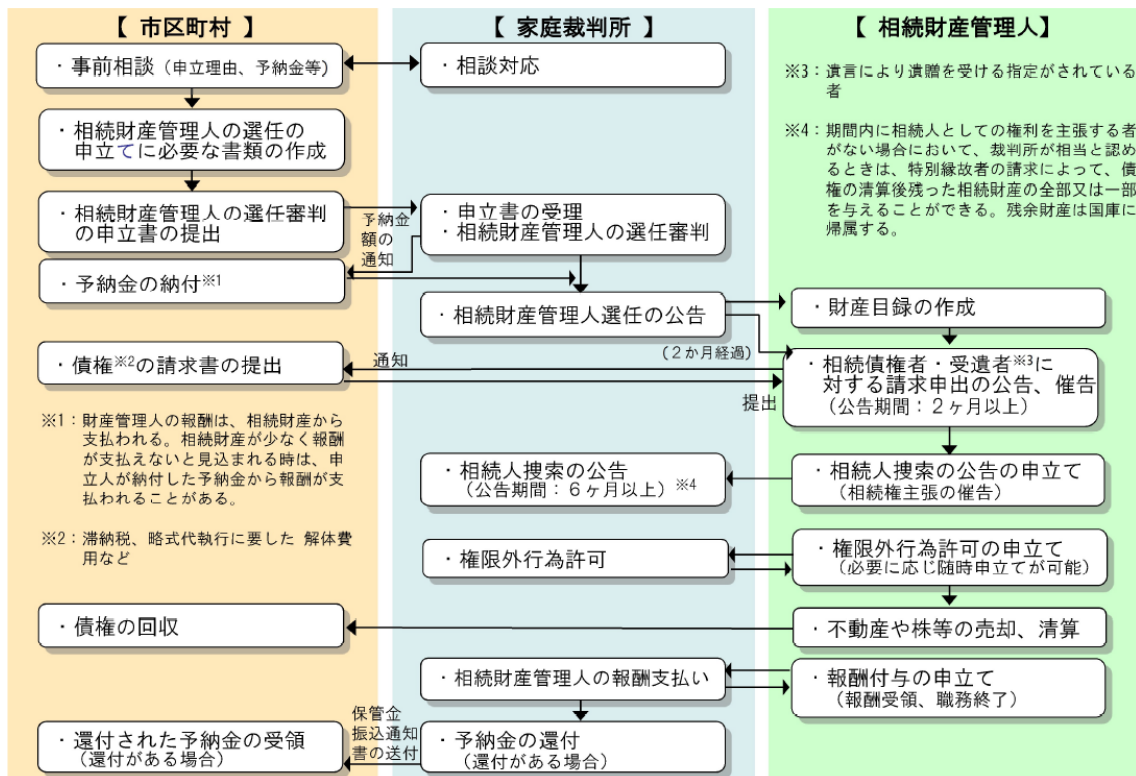
### エ 財産管理人制度の活用

相続放棄によって相続人が不存在の空き家の解消と活用のため、「相続財産管理人制度」を活用し、令和元年度に1件の相続財産管理人申立てを行い、不用となっていた空き家を有効活用に結び付けました。

#### ※「相続財産管理人制度」

相続人の存在、不存在が明らかでないときに家庭裁判所は、利害関係者等の申立てにより、相続財産の管理人を選任します。相続財産管理人は、被相続人の債権者等に対して相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させます。

#### ■相続財産管理人選任・選任後の手続き



引用：国土交通省資料



**(3) 管理が不十分な空き家等への対処****ア 所有者等における適正な管理**

住民等からの情報提供や相談などによって、管理が不十分な空き家を把握、確認した場合には、管理や修繕の必要性について所有者等へ連絡を行い対応について依頼を行っています。

また、所有者等が町外に在住していることも少なくなく、所有者等を対象としたアンケートにおいても「不要な家具等を処分してくれる業者の情報がほしい」や「解体業者等の情報がほしい」との回答が多いことから、所有者等に対してDMや町ホームページで町内事業者の情報の周知を行いました。

**イ 特定空家等の対応**

管理不全空家等については、「湧別町特定空家等の判断基準（以下「判断基準」という。）」に従い、その空家等が特定空家等に該当するか否かの判断を行ったうえで、必要な措置を行っています。なお、第1期計画の計画期間中に特定空家等の認定を行った空家等は4件であり、特定空家等の認定を行ったすべての空家等で代執行による措置を行っています。

また、空き家が損壊し、周辺への危険が切迫している状況であり、所有者等に指導等を行う時間的な猶予がない場合には、災害対策基本法の規定に沿って、災害の発生を防止する応急措置を行っています。

**■特定空家等の措置（代執行の執行）状況**

実施年度	対象建築物等	執行区分	措置内容
令和2年度	店舗・居宅	行政代執行	屋根看板の撤去
令和2年度	店舗・居宅	行政代執行	建物の除却及び動産の処分等
令和3年度	住宅	略式代執行	建物の除却及び動産の処分等
令和4年度	倉庫	行政代執行	建物の除却及び動産の処分等

### ウ 空き家の除却補助制度の創設

良好な生活環境を守り、美しい景観の創出を図り、魅力と活力ある地域づくりに寄与することを目的として、将来的に周辺に影響を及ぼすおそれのある空き家を除却する所有者等に対する補助事業「湧別町空き家除却推進事業」を創設しました。令和2年度から令和4年度の3年間の時限制度とし、令和4年3月末現在における制度活用件数は151件となっており、事業の実施により、管理不全空家等を含む多くの空き家が除却されました。

■湧別町空家除却推進事業による行政区別の除却件数

行政区	令和2年度	令和3年度	令和4年度	合計
旭	1件 (96万円)			1件 (96万円)
北兵村三区	1件 (66万円)	2件 (182万円)		3件 (248万円)
中湧別東町		2件 (168万円)	8件 (742万円)	10件 (910万円)
北兵村二区		2件 (188万円)		2件 (188万円)
中湧別北町	3件 (183万円)	1件 (100万円)	5件 (500万円)	9件 (783万円)
中湧別中町	1件 (52万円)	4件 (375万円)		5件 (427万円)
中湧別南町	10件 (887万円)	4件 (380万円)	8件 (694万円)	22件 (1,961万円)
北兵村一区		1件 (100万円)		1件 (100万円)
屯田市街地	3件 (300万円)	3件 (284万円)	2件 (169万円)	8件 (753万円)
南兵村三区		2件 (200万円)	2件 (196万円)	4件 (396万円)
南兵村二区	1件 (84万円)	1件 (100万円)	2件 (200万円)	4件 (384万円)
南兵村一区	1件 (100万円)	1件 (100万円)		2件 (200万円)
開盛	2件 (194万円)	3件 (288万円)	2件 (200万円)	7件 (682万円)
富美		1件 (100万円)		1件 (100万円)
上富美		1件 (56万円)		1件 (56万円)
札富美		1件 (45万円)		1件 (45万円)
港町	1件 (100万円)	2件 (200万円)		3件 (300万円)
曙町	1件 (100万円)		1件 (100万円)	2件 (200万円)
緑町		1件 (100万円)		1件 (100万円)
栄町	4件 (372万円)	2件 (200万円)		6件 (572万円)
錦町	2件 (156万円)	3件 (300万円)	2件 (200万円)	7件 (656万円)
川西		2件 (200万円)	2件 (200万円)	4件 (400万円)
信部内	1件 (100万円)			1件 (100万円)
緑蔭		1件 (100万円)		1件 (100万円)
登栄床	1件 (100万円)	1件 (100万円)		2件 (200万円)
東	2件 (166万円)	1件 (100万円)	2件 (200万円)	5件 (466万円)
福島		1件 (100万円)		1件 (100万円)
芭露	4件 (345万円)	5件 (498万円)	4件 (371万円)	13件 (1,214万円)
上芭露	1件 (92万円)	5件 (472万円)	1件 (100万円)	7件 (664万円)
東芭露				0件
西芭露	1件 (73万円)		2件 (185万円)	3件 (258万円)
志撫子	1件 (100万円)	2件 (153万円)		3件 (253万円)
計呂地	2件 (200万円)	6件 (562万円)	3件 (300万円)	11件 (1,062万円)
合計	44件 (3,866万円)	61件 (5,751万円)	46件 (4,357万円)	151件 (13,974万円)

※ ( ) 内は、事業費 (補助金額)

## 2-5. 空家等に関する課題

### (1) 第3期湧別町総合計画における課題

総合計画では、空き家の増加は人口減少や家族構成の変化に伴うものとし、住民や所有者等への情報提供、空き家の有効活用の手法、新たな除却制度の検討が必要としています。

#### ■第3期湧別町総合計画の抜粋

##### 【第4章 基本計画 1. 基盤整備 環境衛生・景観 現状と課題】

また、近年、人口減少や家族構成の変化などに伴い、空き家等の増加が社会問題となっています。

空き家の中には適切な管理が行われず、衛生状態や景観の悪化など周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあります。

こうした中、町では空家等対策の推進に関する特別措置法※に基づき平成31年に策定した、湧別町空家等対策計画により、特定空家等に対する取組みや解体撤去に対する助成を進めてきました。

今後においても、空き家等は増加していくことが予想されることから、適切な管理がされない空き家を発生させないよう相続や財産処分に関する情報提供を積極的に行い、地域全体で良好な景観づくりに取り組むとともに、利活用可能な空き家の有効活用の手法や解体撤去に対する新たな助成制度創設の検討が必要です。

### (2) 町の特性、人口・世帯等の状況から見える課題

#### ア 町の特性を考慮した対策の検討

本町は、湧別市街、中湧別市街、上湧別市街、芭露市街の4つの拠点的な役割を持つ地区のほか、漁業集落や農村集落などから形成されています。それぞれの地区において抱える空き家問題が異なることから、今後、地域ごとの問題や課題の把握と地域の特性に対応した対策の検討が必要となってきます。

#### イ 人口・世帯の動向から見える課題

本町は、人口、世帯ともに今後も減少し続けることが予想されており、居住範囲も縮小傾向にあります。また、北海道内の過疎地域と同様に高齢化が進行しており、高齢化率は上昇を続けています。加えて核家族化により、高齢者のみで構成される世帯数も多く、今後、加速度的に空き家が発生していくことが想定されます。

高齢化が進行することで空き家が増大していくこと、世帯数の減少に伴い住宅需要が減少していく中で、空き家化する建築物の発生を抑制する必要があります。

### (3) 空き家の所有者等アンケート調査の結果から見える課題

#### ア 空き家の放置抑制・利活用の推進

所有者等の意識として、売却や解体などにより空き家を処分したい思いがあるものの、建物の状態や費用の問題から手つかずの状態が長く続いている空き家が存在しています。

空き家を放置させないため、町が所有者等に積極的に関わり、利活用等の働きかけ、きっかけづくりを行うこと、また、関係団体との連携・協働のための仕組み・体制構築を進める必要があります。

#### イ 空き家所有者等への啓発

所有者等の高齢化、維持管理の費用の問題等により、空き家が適切に管理されていない実態があることから、適切な管理が行われるよう継続的に空き家の管理に関する情報の周知や啓発を行う必要があります。

また、空き家を放置することで発生する問題や所有者等が適切に維持管理を行うことの必要性を十分に理解する必要があることから、**空き家所有者としての当事者意識の醸成を図ることも重要になります。**

さらに、所有者不明土地の発生抑制等を目的とした民法の改正により、相続登記や変更登記が義務化されること旨の周知も合わせて行う必要があります。

#### ウ 空き家に関する支援

空き家の利活用、管理、除却を行うに当たっては、いずれも所有者等に経済的な負担が発生することから、空き家が放置される結果につながっています。

また、アンケート結果からも売買や賃貸、解体を行う際の費用負担から、その後の利活用等が行われていないことや、空き家の解体や改修、不要物の処分、相続登記や土地の管理などに対する支援施策を求める声が聞かれることから、**空き家の状態に対応した管理不全空き家等の発生を抑制する施策の検討を行う必要があります。**

#### (4) 第1期計画の取り組みから見える課題

##### ア 空き家等の発生抑制

町民や所有者等に対し、年間を通じて継続的に空き家の適正管理に関する啓発を行っています。空き家問題を「自分事」として認識されるよう、継続した啓発が必要です。

また、町民や地域で当事者意識が醸成されることで、今後相談体制を強化・充実を求められると考えられることから、**関係各課や関係団体との連携を強化して、相談に応えられる体制を構築する必要があります。**

##### イ 空き家等の有効活用

空き家の利活用を推進するため、空き家バンクをはじめとして、流通の促進を図る施策を展開していますが、有効活用が大きく進んでいるという実態は見取れません。今後、空き家の増加に伴い、空き家を取り巻く問題も顕著化していくことが予想されることから、**空き家の利活用を強く推進するためにも、それぞれの取組の強化と新たな施策の検討が必要となります。**

##### ウ 管理が不十分な空き家等への対処

管理不全空家等や特定空家等の多くは、その所有者等自身において処分が行えない問題を抱えています。基本的に空き家の問題は所有者において解決することが求められますが、所有者等だけでは問題を解決することが難しい場合や相続放棄により所有者が不在の空き家などは、町が介入しなければ対応が進まず、周辺住民に悪影響を及ぼしかねません。

**町民の暮らしや安全を守ることを第一優先に、地域や企業と連携を図りながら、関係法令に基づき対処していく必要があります。**

また、「空き家除却推進事業」の実施により、多くの空き家解消につながった一方、除却後の空き地の有効活用も新たな課題となっており、**所有者が不明な土地を含めた空き地利用のあり方についても検討が必要となっています。**

---

## 第3章 空家等対策の基本的な方針

---

### 3-1. 基本理念

#### 安全・安心で快適に暮らし続けられるまちづくり

～ 町民の生命と財産を守り、誰もが安全・安心で快適に暮らし続けられるまちづくり ～

空き家は個人の貴重な財産であると同時に、適正な管理が行われなければ住民の生活環境に悪影響を及ぼす負の財産にもなり得ます。空き家に潜む課題や問題に対しては、所有者等が自らの責任により対応することが前提ですが、問題の多様化、複雑化に伴い、行政に求められる役割も大きくなっています。

第3期湧別町総合計画では、基本計画の一つとして「安全・安心で快適に暮らし続けられるまちづくり」を掲げており、本計画における基本理念についても同様とし、住民の安全を守り、安心して生活を営むことができる良質な住環境の形成に向けて、計画的な空き家対策の推進を図ります。

### 3-2. 基本方針と対策の方向性

前章の空き家を取り巻く現状と課題から見るとおり、空家等が抱える課題には、様々な問題が絡み合っており、対応に当たってはそれぞれの空家等の状況に応じた対策が必要となることが分かります。

基本理念を踏まえ、新たな施策の検討を行いながら対策を進めるため、空家等の発生前から発生後における段階の「適正管理・発生抑制」、空き家化から利活用可能な段階の「流通・利活用」、管理不全に陥った以降の段階の「解消」と、3つの基本方針と方針に基づく対策の方向性について定めます。

#### 【基本方針1. 空家等の適正管理・発生抑制】

空き家の管理については、所有者等が自らの責任で行うことが必要になりますが、所有者等の状況によっては、日常的な管理が難しく、十分な管理がなされない、又は管理不全に陥っている場合が見られます。管理がされない空き家は、いずれ周辺的生活環境に悪影響を及ぼす可能性があることから、所有者等への管理意識の啓発や管理の支援を通じて、所有者等による空き家の適正な管理を促すとともに、長期空き家の発生を抑制します。

### 【基本方針2. 空家等の流通・利活用】

空き家には、外観からは利用が可能であるとみられるものがありますが、所有者等の状況や意思により、空き家のまま管理されているものも見られます。空き家の増加を抑制するためには、このような空き家を流通させるとともに、住宅ストックとしての価値を向上させることが必要であることから、**民間との協力による住宅の賃貸や購入希望者に対する情報提供、賃貸住宅の改修支援の実施、福祉や地域コミュニティの集いの場としての利活用を検討するなど、空き家の利活用を推進します。**また、空き地の有効活用についても、併せて検討を進めていきます。

### 【基本方針3. 管理不全空家等の解消】

町による調査や住民などからの情報によって、適切な管理がなされていないと見られる空き家を把握した場合には、**所有者等に対して管理の状況を確認するとともに適切な管理や除却等について助言し、対応を求めます。**また、現状において住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、又は及ぼすことが予見される空き家については、**空家特措法に基づき、必要な措置を行うことで、管理不全空家等及び特定空家等の解消を図ります。**

## 3-3. 対象とする空家等の種類と地区

### (1) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする建築物の種類は、空家特措法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

また、空家等の発生抑制や適切な管理及び利活用の推進の観点から、空家特措法の規定による空家等に該当しない建築物であって、今後空家等となることを見込まれるものも本計画の対象とします。

### (2) 対象とする地区

本計画の対象とする地区は、「空き家等実態調査」の結果においても、空き家が町内全域に広く分布していることから、湧別町内全域とします。

なお、特定の課題を解決しようとする施策や取り組みにおいては、その目的の達成のため、及び施策の効果を最大限に高めるため、必要に応じて対象とする地区を限定する場合があります。

---

## 第4章 具体的な取り組み

---

### 4-1. 空き家の適正管理・発生抑制

#### (1) 管理意識の啓発

空き家に関する問題の発生を抑制するためには、空き家の発生前、発生後のあらゆる段階において、空き家の適正な管理や管理責任、放置した際の地域への影響などについて、所有者等が十分に理解していることが重要です。また、早い段階から住居や空き家について、将来を見据え備えていくことも空き家を発生させない有効な手段と考えられます。

このことから、所有者等の意識醸成及び理解深化を図るために必要な空き家に関する情報提供と意識啓発を推進し、様々な機会・媒体で情報の発信を行います。

##### 【具体的な取り組み】

- 広報ゆうべつ、町ホームページでの空き家関連情報の発信
- 固定資産税納税通知書とともに適正管理啓発や町の取り組みのチラシを送付
- 住民窓口や地域包括支援センターでの相談窓口紹介、町の取組紹介
- 自治会等での空き家関連講座の実施
- 相続登記の必要性の周知

#### (2) 空き家の把握・発生抑制

空き家の問題把握のためには、どこにどのような空き家が存在しているのかを把握することが必要であり、発生を抑制するための施策を検討する材料として重要となります。

また、空き家の所有者等の情報は、空き家に関する調査の実施や災害発生時等の緊急時に連絡を行う際に必要性が高まります。

このことから、継続して空き家実態調査を実施し、空き家及び所有者等の情報把握を行います。また、地域と連携し、空き家や危険個所の把握、課題の共有化を図ります。

##### 【具体的な取り組み】

- 水道の閉栓情報等及び現地調査による空き家の把握
- 固定資産台帳や住民基本台帳の情報による所有者等の調査
- 自治会とのまち歩き等による空き家・危険個所調査及び情報の共有
- 長期にわたり使用されない空き家の発生抑制に関する取り組みの検討
- 関係各課、関係団体と連携した相談体制の構築



## 4-2. 空家等の流通・利活用

### (1) 空き家の流通・利活用の推進

活用が可能な空き家であっても、なかなか売却等の意志が固まらないことや遠方に住まれており、屋内の片づけができないなど売却等の準備が進まず、流通に進まないケースが見られます。

空き家の市場流通を進めるためには、積極的な所有者等への働きかけが重要となることから、空き家実態調査などで把握した活用可能な空き家については、空き家情報の外部提供の仕組みや空き家バンク制度を活用し、流通促進を図っていきます。

また、既存の空き家の利活用と良好な住宅ストックの確保を推進するため、中古住宅の取得や空き家の賃貸物件化の支援を行います。

#### 【具体的な取り組み】

- 活用が可能な空き家の把握と所有者等への働きかけ
- 協定に基づく宅地建物取引業者への空き家及び所有者等情報の提供
- 空き家バンクの積極的な周知、民間事業者と連携した情報の登録と流通の促進
- 空き家の流通・利活用を推進するための補助事業の実施

### (2) 空き家・空き地の活用方策の検討

人口・世帯数の減少により、今後、加速度的な空き家の増加や、経済規模の縮小や後継者不在等による空き店舗の発生が予測されます。また、世帯数が減り住宅が減ることで、宅地などの空き地も多く発生していくことが予測され、これまでの用途と異なる多様な活用方法を検討していくことが必要となっていくものと考えられます。

そのため、空き家・空き地を「個人の財産」だけではなく、「地域全体の資源」と考え、庁内各課及び関係団体と協力し、地域や福祉、教育、集いの場など広く利活用していくための調査と検討を進めていきます。

また、住宅確保要配慮者や移住希望者など住宅を必要とする方の受け皿として空き家を有効利用していくための検討も合わせて進めます。

#### 【具体的な取り組み】

- 空き家・空き地の活用方法及び民間等による活用の支援策の調査・検討
- 空き家の活用による社会的弱者への住宅供給の調査・検討
- 商工会をはじめ関係団体と連携した空き店舗の有効活用の検討
- 町による空き家・空き地の寄附受付・取得・有効活用に関する制度の検討

### 4-3. 管理不全空家等の解消

#### (1) 管理不全空家等の適切な管理と管理不全状態の解消

自治会や近隣住民等からの通報や情報提供又は職員により管理不全空家等を把握した場合には、現地の状況や空家等の現況を確認し、所有者等へ空家等の状況や必要な対応について連絡を行います。なお、所有者等において必要な対応がとられない場合、空家特措法のほか、関係法令に基づき必要な措置を行います。

また、対象の空家等の所有者等が不明な場合には、空家特措法に基づき固定資産課税台帳、戸籍や住民基本台帳などの行政情報により所有者等や相続人の特定に努めます。

解体には高額な費用がかかり所有者等の負担が大きいことが、管理不全空家等が発生し放置される要因の一つとなっていることから、不良住宅等の除却支援を目的として、国の補助制度を活用し、一定の要件を満たす除却工事に対しての除却補助制度を実施します。

なお、空家等が損壊し、周辺への危険が切迫している状況であり、所有者等に指導等を行う時間的な猶予がない場合には、災害対策基本法の規定に沿って、災害の発生を防止する応急措置を行います。

##### 【具体的な取り組み】

- 所有者等に対しての情報提供と対応の依頼
- 建築物及び周辺の立入調査、特定空家等の判断基準に基づく判定
- 所有者等が不明な空家等の所有者等及び相続人の探索
- 財産管理人制度を活用した空家等の除却又は処分等の実施
- 空き家の除却費用補助事業の実施

#### (2) 特定空家等の解消

特定空家等に認定された空家等については、その所有者等に対して空家特措法に基づく手続きを進め、必要な対応を行うよう求めていきます。

また、措置の勧告や命令に従わない場合には、行政代執行による措置の執行を検討します。

なお、所有者又は相続人が不存在の特定空家等については、空家特措法の規定により、略式代執行による措置の執行を検討します。

##### 【具体的な取り組み】

- 所有者等への自主的な改善のための助言・指導等の実施
- 措置が行われない又は所有者や相続人が不存在の場合の代執行の検討・実施
- 空家特措法以外の関係法令に基づく代執行の事例調査・検討

## 第5章 空家等対策の実施体制

### 5-1. 実施体制

#### (1) 庁内の連携体制

空き家対策における庁内関係各課の連携体制は、次のとおりとし、各課横断的に対応し対策を推進します。

##### ■空き家対策における庁内連携体制

所管課	取組事項
企画財政課	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 空き家対策全般に関する事項</li><li>○ 空き家相談に関する事項</li><li>○ 空き家関連施策の立案・実施に関する事項</li></ul>
建設課	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 住宅環境の改善指導に関する事項</li><li>○ 道路管理に関する事項</li><li>○ 屋外広告物に関する事項</li></ul>
住民税務課	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 戸籍及び住民基本台帳情報等による所有者等情報提供に関する事項</li><li>○ 固定資産課税台帳情報等による所有者等情報提供に関する事項</li><li>○ 衛生、生活環境及び公害対策に関する事項</li><li>○ ねずみ、昆虫等の駆除及び野犬掃討に関する事項</li><li>○ 防犯に関する事項</li></ul>
水道課	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 給水設備の利用及び閉栓情報の提供に関する事項</li></ul>
福祉課	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 老人施設入居情報による所有者等情報提供に関する事項</li></ul>
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 空き店舗の利活用推進に関する事項</li></ul>
総務課	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 寄附採納に関する事項</li><li>○ 防災及び災害対策、防災危機管理に関する事項</li><li>○ 自治会活動に関する事項</li></ul>

#### (2) 湧別町空家等対策協議会

継続的に「湧別町空家等対策協議会」を設置、必要に応じて会議を開催し、次の事項について協議を行い、空き家対策を推進します。

##### 【協議会における協議事項】

- ・ 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること
- ・ 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断及び特定空家等に対する措置の方針に関すること

## 5-2. 相談体制

空き家には、ケースごとに様々な問題が絡み合っており、所有者等がどこにどのような相談を行えばよいか分からないことも多く、ワンストップで相談が行える体制が求められます。

このことから、相談体制については、企画財政課が総合的な空き家相談窓口となり、必要に応じて関係各課と連携しながら対応します。

相談窓口へ寄せられた相談内容や相談事の対応状況、解決方法等の情報については、データベースに記録し、関係各課と共有することで、対応ノウハウを蓄積し効果的で迅速な対応を図っていきます。

また、北海道や他の市町村における取組事例などの情報収集と事例共有を行うほか、建築物の改修・解体等を実施できる事業者情報の把握に努め適切な相談対応を行います。

## 5-3. 計画の進捗管理

### (1) 計画の公表

本計画は、次の場所で一般に公表し、広く閲覧ができるものとします。

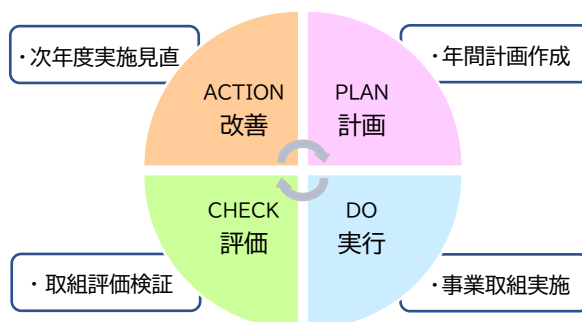
【公表場所】

- 湧別町役場上湧別庁舎、湧別庁舎、湧別図書館、中湧別図書館
- 湧別町公式ホームページ

### (2) 計画の進捗管理と検証

本計画の進捗状況については、湧別町空家等対策協議会で定期的に確認及び検証を行うとともに、必要に応じて見直しを行うものとします。

なお、取組みの検証に当たっては、毎年、PDCAサイクル（計画→実行→評価→改善）による進捗管理を行い、取組結果や効果を検証します。







湧別町

第2期 湧別町空家等対策計画

発行：令和5年3月 湧別町

編集：湧別町企画財政課 未来づくりグループ

〒099-6592 北海道紋別郡湧別町上湧別屯田市街地 318 番地

TEL：01586-2-5862 FAX：01586-2-2511

URL：<https://www.town.yubetsu.lg.jp/>

