

岩内町空き家等対策計画



平成 29 年 4 月

北海道岩内町



目次



第1章 計画の趣旨	1
(1) 背景と目的	1
(2) 計画の位置付け.....	2
(3) 計画期間	3
第2章 空き家の現状と課題	4
(1) 空き家の現状.....	4
① 国・北海道の空き家の現状	4
② 岩内町の空き家の現状等.....	6
③ 空き家等の実態調査	8
④ 空き家所有者意向調査	9
(2) 空き家対策に関する関連計画.....	13
① 空き家や跡地の活用の促進に関する事項.....	13
② 特定空き家に対する措置・対処に関する事項.....	16
(3) 空き家に関する課題	17
① 統計データや実態調査から見える課題.....	17
② 所有者意向調査から見える課題.....	17
③ 関連計画から見える課題.....	17
第3章 空き家対策の基本的な方針	18
(1) 対象地区	18
(2) 対象とする空き家の種類	18
(3) 基本的な方針.....	19
① 空き家対策における基本的な考え方.....	19
② 空き家対策の基本目標	19
③ 空き家対策の基本的な取組.....	20
④ 空き家対策の体系.....	22

第4章 空き家の対策について	23
(1) 空き家の発生の抑制	23
(2) 空き家の適正管理の促進	24
(3) 空き家の利活用の促進	25
(4) 管理不全な空き家への対応	27
(5) 特定空き家の解消	29
① 特定空き家に対する措置	29
② 特定空き家の措置に関するフロー	30
③ その他法令に基づく手順	33
第5章 空き家対策の推進体制について	38
(1) 住民等からの相談への対応	38
① 空き家相談窓口の設置	38
② 関係団体などと連携した相談体制の整備	38
(2) 空き家対策の実施体制の整備	40
① 岩内町空き家等対策協議会の設置	40
② 岩内町空き家等対策連絡会議の設置	41
③ 庁内組織体制について	42
④ 空き家対策体系図	43
第6章 達成目標	44
第7章 資料	45
(1) 計画策定の経過	45



第1章 計画の趣旨

(1) 背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化などに伴い空き家が全国的に年々増加しています。

このような空き家の中には、適切な管理が行われていないことにより防災、衛生、景観などの面で地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしているものもあり、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家の活用を促進するため、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）が全面施行されました。

空家法では、市町村の責務として、「第 6 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する必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」（第 4 条）とされており、市町村が行うべき空き家対策に関する基本的な指針について「国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下、「基本指針」という。）を定めるものとする。」（第 5 条）と規定しています。

岩内町においても町内全域に空き家が確認されており、状態の良いものについては、定住促進、子育て世帯への提供など地域の資源として有効活用を図り、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼす恐れのあるものについては所有者へ適切な管理を促すなど、安全・安心な住環境を確保するための対応が必要となっています。

このような状況を踏まえ岩内町では、空き家に関する対策を総合的かつ計画的に図り、町民に広く周知することを目的として「岩内町空き家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定しました。

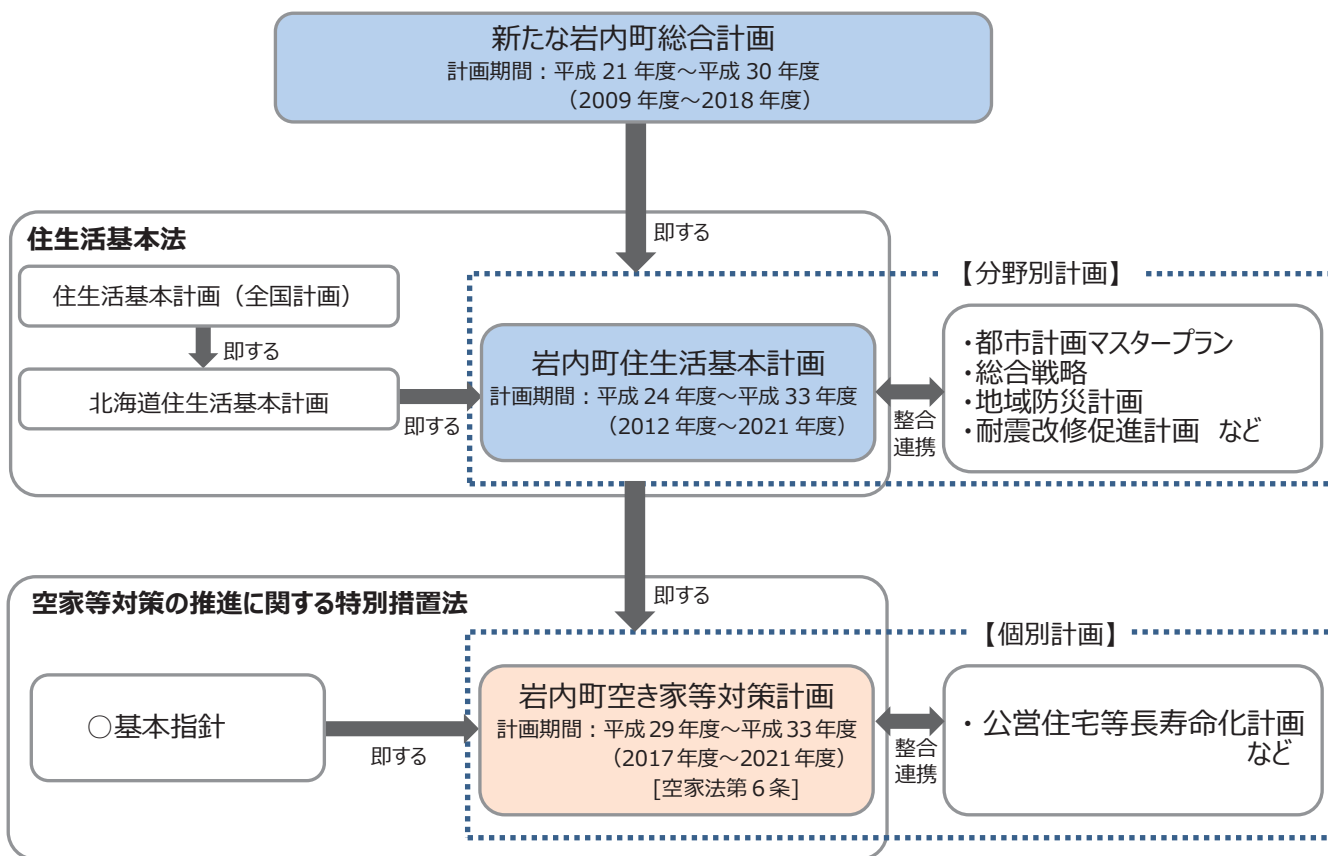


(2) 計画の位置付け

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、空家法第5条に規定する基本指針に即して策定する計画です。

その内容は、上位計画である「新たな岩内町総合計画」や「岩内町住生活基本計画」に即しつつ、空家法に規定する空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための事項としています。

【計画の位置付け】





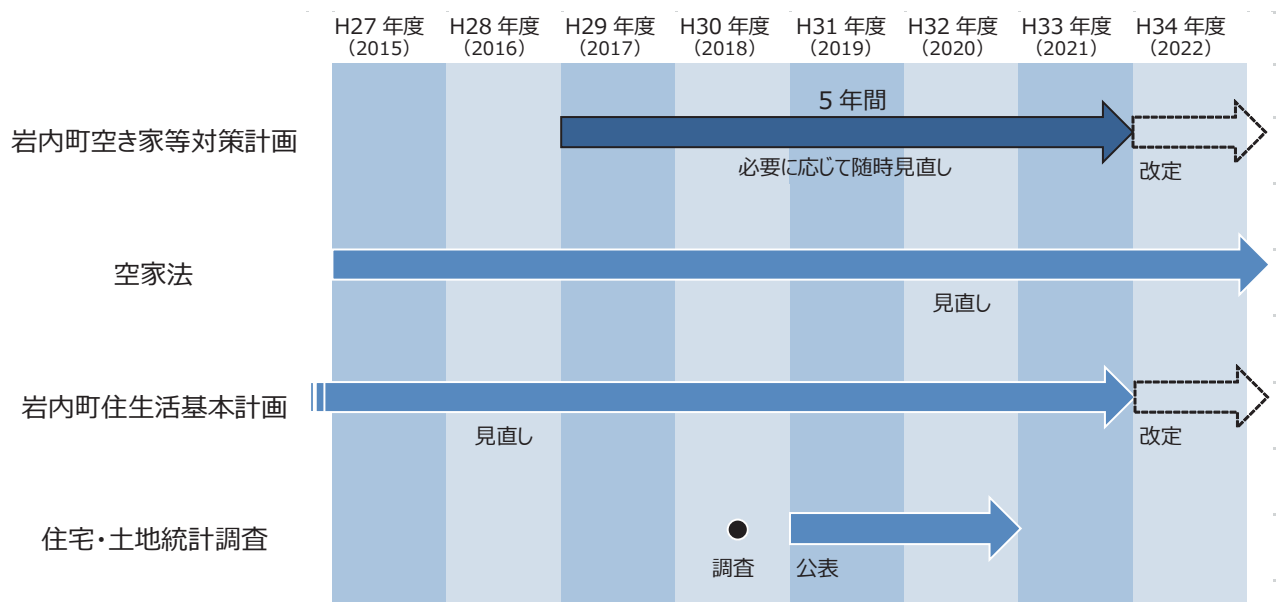
(3) 計画期間

本計画の計画期間は、平成 29 年度から平成 33 年度までの 5 年間とします。

これは、空家法の附則において『施行後 5 年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。』とされていること、並びに町の住宅部門の基本計画である「岩内町住生活基本計画」との連携を図るとともに、総務省において実施している住宅・土地統計調査の結果公表時期に合わせることを勘案したものです。

なお、計画期間内であっても空き家に関連する国の政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

【計画の期間】





第2章 空き家の現状と課題

(1) 空き家の現状

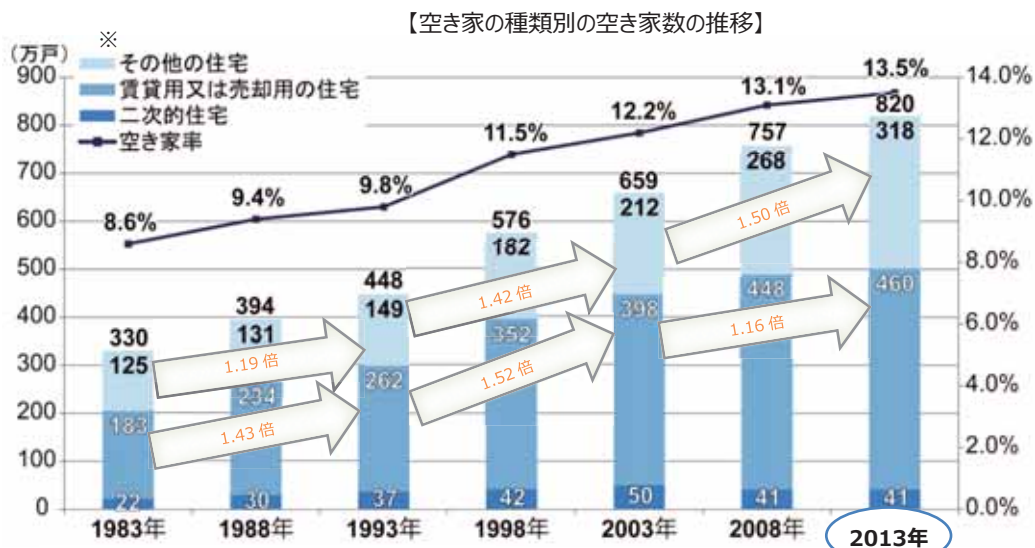
① 国・北海道の空き家の現状

【全国の空き家の状況】

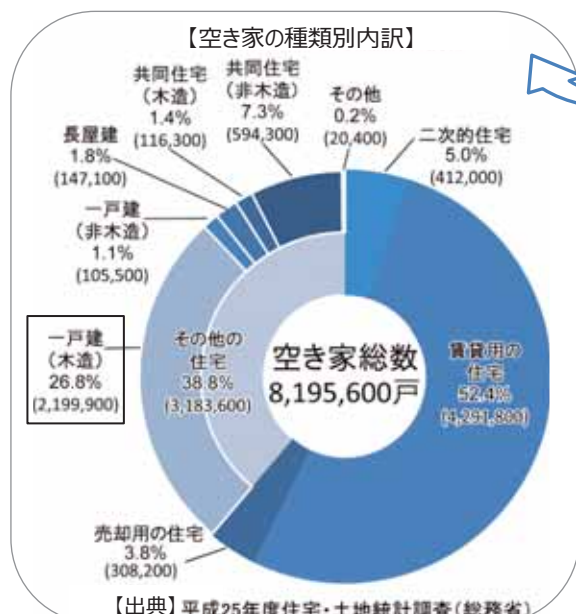
平成25年住宅・土地統計調査（総務省）によると、全国の空き家の総数は820万戸であり総住宅数に占める割合は13.5%と過去最高を記録しています。

また、空き家の種類別の内訳では「賃貸用又は売却用の住宅」が最多となっていますが、「その他の住宅」（318万戸）はこの20年で2倍以上に増加しています。

なお、「その他の住宅」（318万戸）のうち、「一戸建て（木造）」（220万戸）が最も多くなっています。



【出典】住宅・土地統計調査（総務省）



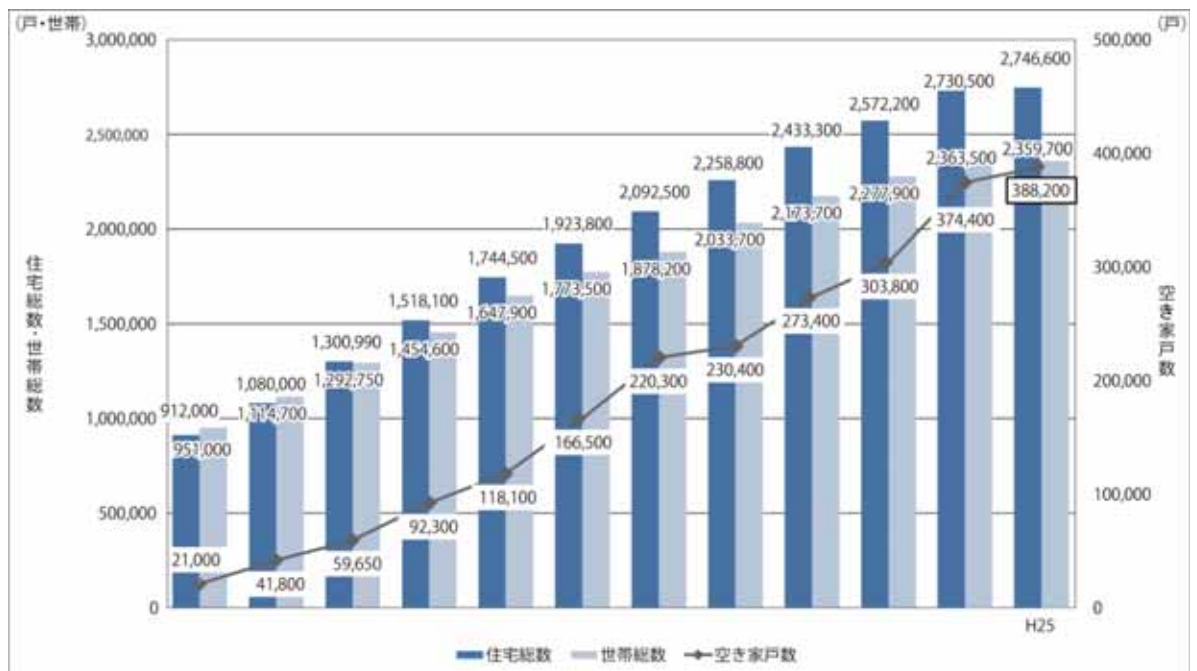
※（住宅・土地統計調査における空き家の種類）

種類	内容
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養など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や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊りするなど、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、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、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などのために取り壊すことになっている住宅など (注・空き家区分の判断が困難な住宅を含む)



【北海道の空き家の状況】

平成25年住宅・土地統計調査に（総務省）によると、総住宅数274万6千戸のうち、空き家戸数は38万8千戸と総住宅数に占める割合は14.1%であり、北海道の空き家率は全国平均の13.5%を0.6ポイント上回っています。



道内における住宅総数・世帯総数・空き家戸数の推移【資料：住宅・土地統計調査（総務省）】



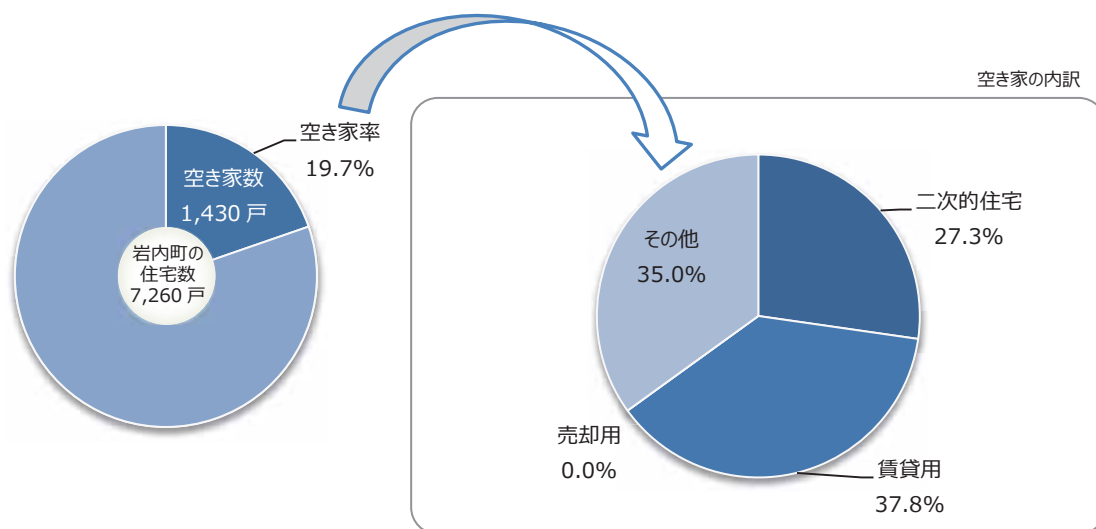
② 岩内町の空き家の現状等

【住宅数・空き家数等】

「平成 25 年 住宅・土地統計調査」（総務省）による岩内町の住宅数（推計値）は 7,260 戸であり、そのうち空き家（推計値）は 1,430 戸、空き家率は 19.7%となっています。

空き家率は全道と比較して高く平成 20 年の 19.2%から微増しています。

空き家の内訳をみると「賃貸用の住宅」が 37.8%である一方で、市場に流通せず長期にわたって不在であるなどの「その他の住宅」も 35.0%あります。



住宅数、空き家率の比較（推計値）

	a. 普通世帯数 (世帯)	b. 住宅数 (戸)	c. 空き家数 (戸)	d=b-a 住宅の 過不足 (戸)	e=b/a 住宅の 過不足率 (%)	f=c/b 空き家率 (%)
北海道	2,355,600	2,746,600	388,200	391,000	116.6%	14.1
岩内町	5,750	7,260	1,430	1,510	126.3%	19.7

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）〈岩内町は岩内町独自集計〉

※空き家数は抽出調査による推計です。また、集合住宅の空き室も空き家とみなしています。

住宅数、空き家率の推移（推計値）

	a. 普通世帯数 (世帯)	b. 住宅数 (戸)	c. 空き家数 (戸)	d=b-a 住宅の 過不足 (戸)	e=b/a 住宅の 過不足率 (%)	f=c/b 空き家率 (%)
H15	6,720	8,070	1,400	1,350	120.1%	17.3
H20	6,900	8,500	1,630	1,600	123.2%	19.2
H25	5,750	7,260	1,430	1,510	126.3%	19.7

資料：各年住宅・土地統計調査（総務省）〈岩内町は岩内町独自集計〉



空き家の内訳（平成 25 年）（推計値）

	空き家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
H25	1,430	390	540	0	500
	100.0%	27.3%	37.8%	0.0%	35.0%

二次的住宅 : 別荘、ふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りしている人がいる住宅

賃貸・売却用の住宅 : 新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅 : 上記以外の住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

資料 : 平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）〈岩内町は岩内町独自集計〉

【住宅の腐朽・破損状況】

建築年別に住宅の腐朽・破損の状況をみると、建築後 30 年以上経過した昭和 55 年以前の住宅は 3 割以上に腐朽・破損があります。

建築年別住宅の腐朽・破損状況（推計値）

（単位：戸）

建築の時期	腐朽・破損あり		腐朽・破損なし		総数	
～S45 年	240	32.9%	490	67.1%	730	100.0%
S46～55 年	710	43.6%	920	56.4%	1,630	100.0%
S56～H2 年	160	15.5%	870	84.5%	1,030	100.0%
H3～12 年	60	4.5%	1,260	95.5%	1,320	100.0%
H13～22 年	30	2.5%	1,170	97.5%	1,200	100.0%
H23～H25 年 9 月	0	0.0%	190	100.0%	190	100.0%
合計	1,200	19.7%	4,900	80.3%	6,100	100.0%

資料 : 平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）〈岩内町は岩内町独自集計〉

【民間住宅の耐震化の現状】

岩内町固定資産税課税台帳（平成 27 年 1 月時点）から岩内町における民間住宅総数は 5,375 棟であり、このうち昭和 57 年以降の建設が 1,978 棟（36.8%）、昭和 56 年以前の建設が 3,397 棟（63.2%）あります。

また、昭和 56 年以前の住宅のうち診断により耐震性を有すると推計される棟数は 1,329 棟、耐震改修により耐震性を有すると推計される棟数は 49 棟となり、この結果、平成 27 年 1 月時点における岩内町の民間住宅の耐震化率は、戸建て住宅で 60.6%、共同住宅で 97.1%と推計されます。

民間住宅耐震化の現状

建て方別	総数	昭和 57 年以降建築	昭和 56 年以前建築	診断結果			耐震性が不十分	耐震性を有する	耐震化率
				診断により耐震性を有する	診断により耐震性が不十分	耐震改修により耐震性を有する			
戸建て住宅	5,100	1,777	3,323	1,263	2,060	49	2,011	3,089	60.6%
共同住宅	275	201	74	66	8	0	8	267	97.1%
合計	5,375	1,978	3,397	1,329	2,068	49	2,019	3,356	62.4%
構成比		36.8%	63.2%						

資料 : 岩内町耐震改修促進計画（平成 28 年 11 月改訂版）



③ 空き家等の実態調査

平成 27 年に岩内町が実施した町内の空き家の実態調査結果の概要は以下の通りとなっています。

【調査の実施期間】

一次調査：平成 27 年 6 月 1 日から平成 27 年 6 月 20 日まで

追加調査：平成 27 年 9 月 3 日

【調査の対象区域】

岩内都市計画区域内全域

【調査の対象建物数】

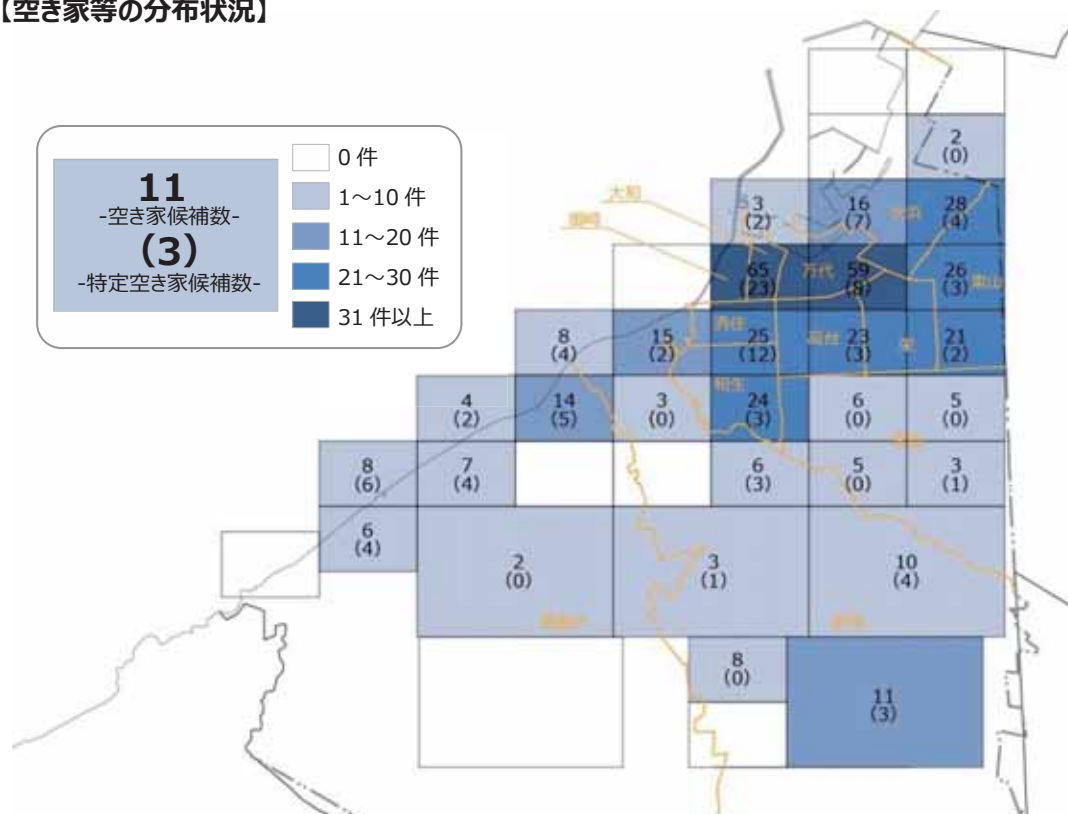
岩内都市計画区域内：11,167 建物（現況図からの想定件数による）

【調査の結果】

- (1) 空き家の可能性が高いと判定した建物数 416 件
- (2) 空き家の種類： 賃貸用の空き家 7 件
 売却用の空き家 9 件
 その他の空き家 400 件
- (3) うち危険度判定対象建物数（特定空き家候補） 106 件

※調査は公道からの目視判定とし、民地には立ち入らないこととしました。また、マンション・アパート等の集合住宅は全室空き室の場合のみ調査対象とし、1 棟の建物に複数の店舗が入居するような場合も集合住宅と同様に全テナントが空いている場合のみ空き家とみなしています。

【空き家等の分布状況】





④ 空き家所有者意向調査

平成28年に実施した空き家所有者への意向調査結果は以下の通りとなっています。

1. アンケート調査の対象者

調査対象数 371件
調査票配付数 237件

2. アンケート調査票の配付・回収状況

調査票配付数 237件
回収数 89件
回収率 38%

※調査対象数の371件のうち、所有者が特定できた237件にアンケート票を送付しました。

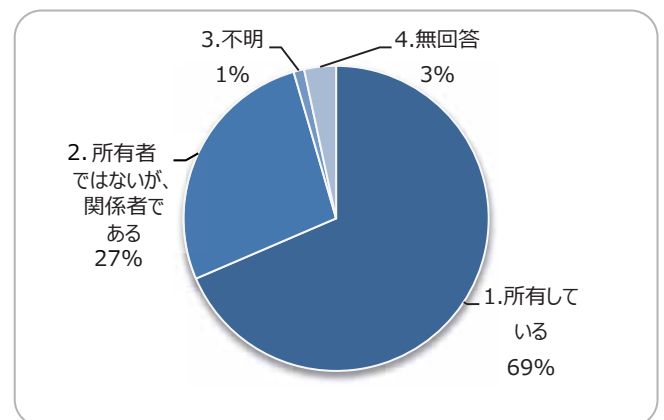
※所有者が特定できなかった物件については、今後登記簿情報等により再度所有者を特定していく予定としています。

3. 調査結果

【空き家と思われる建物について】

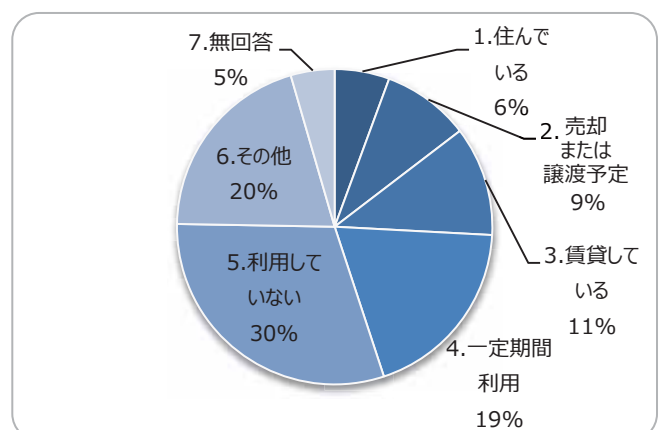
(1) 所有者の状況

固定資産税の納税義務者若しくは登記簿上の所有者に対して送付しているため「所有している」が約7割と最も多いが、本人が管理できる状態ではないか、既に死亡しているなどの理由により「所有者ではないが関係者（家族・親族）である」が3割近くとなっています。



(2) 建物の利用状況

「利用していない」が最も多いものの3割に留まり、次いで「一定期間利用」が2割、「賃貸している」、「売却・譲渡予定」、「倉庫として利用」（その他自由記述）がそれぞれ1割前後となっています。

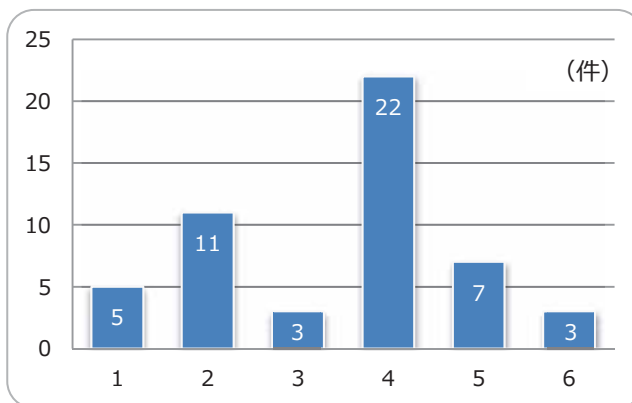




(3) 今後の活用について

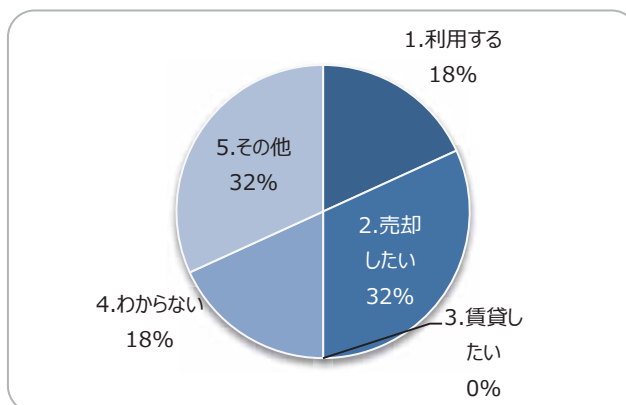
「解体したい」が最も多く、続いて「売却・譲渡したい」、「わからない」の順になっており、「将来的に住む予定」と回答したのは調査対象（89件）中5件でした。

番号	選択肢
1	将来的には、住む予定
2	売却または譲渡したい
3	賃貸したい
4	解体したい
5	わからない
6	その他



(4) 解体後の土地利用について

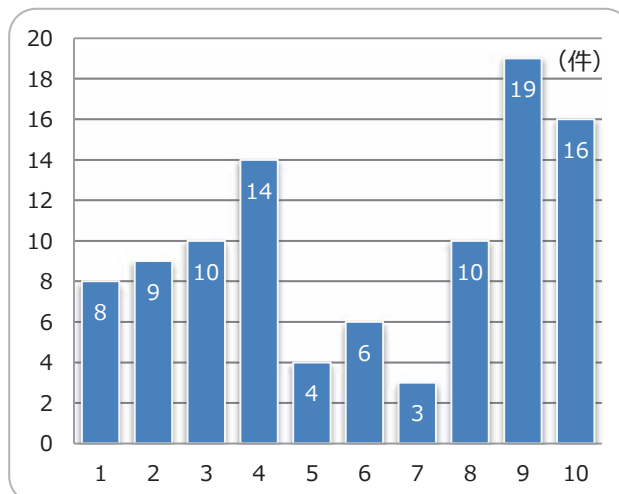
「売却したい」が最も多く、次いで「借地なので返却」（その他自由記述）、「自分が利用」の順となっています。



(5) 建物の活用の際の懸案について

「特にない」が最も多く、続いて「売却・賃貸の相手が見つからない」、「売却・賃貸には修繕が必要」、「更地になることで固定資産税等が上がる」の順となっています。

番号	選択肢
1	今後、利用する予定はないが、どうしたらよいかわからない
2	売却・賃貸したいが荷物・仏壇等が置いたままであり、その処分に困っている
3	売却・賃貸したいが修繕が必要
4	売却・賃貸したいが相手は見つからない
5	売却・賃貸はしたくない
6	相続したものであり、自分だけでは判断できない（相続問題等）
7	解体したいが、費用の支出が困難
8	解体して更地になることで固定資産税等が上がる
9	特にない
10	その他

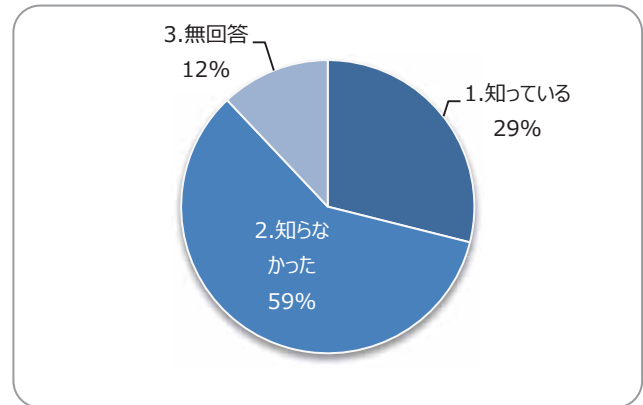




【『しりべし空き家 BANK』について】

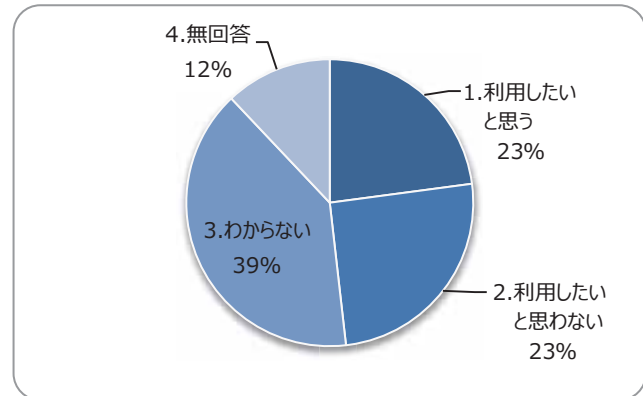
(6) 認知度について

町広報誌やホームページによる周知、固定資産税納税通知書への空き家 BANK のチラシの同封などにより P R を行ってきておりますが、約 6 割の回答者が「知らなかった」と回答しています。



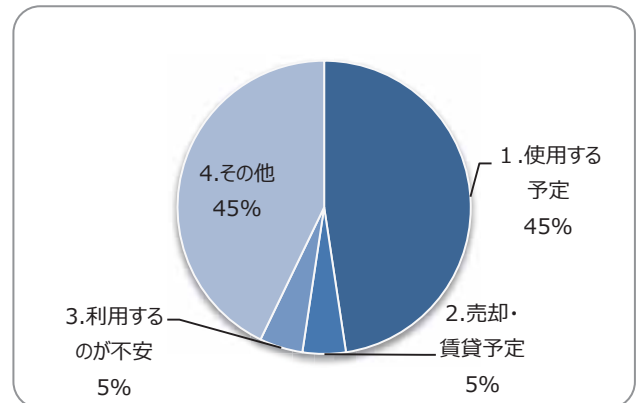
(7) 利用の意向について

「わからない」が 4 割と最も多く、続いて「利用したいと思わない」、「利用したいと思う」の順となっています。



(8) 利用したいと思わない理由について

「(建物を)使用する予定」が 4 割強と最も多く、続いて「売却・賃貸予定」、「解体予定」(その他自由記述)の順となっています。





(9) 空き家管理・活用に関する町への意見・要望等（自由記述 21 件）

【解体費助成等について】

- ・解体したいが費用負担が大きく難しい。補助金制度の検討を要望。
解体費用業者負担→土地無償譲渡の方法があればベスト。
- ・もし出来る事なら解体資金の貸付をしてほしい。
- ・年金暮らしなので、解体するのにローンを組むのは無理。町などで解体費用を半分負担して下さいれば解体が可能になりますのでお願いしたいです。
- ・解体への助成等があれば良い。
- ・解体費用問題がある。3人で所有（相続）しているが、連絡のつかない者もいる。
現状のまま売却又は譲渡出来れば手配したい。（但し関係者への連絡は今のところ困難）

【町への要望・意見等】

- ・岩内は賃貸料が札幌並みに高く、低所得者が困っている。解体費に困っている人がいるなら欲しい人に譲れば良い。
- ・町として商店街の再生なり、空店舗対策についての基本方針等、これからの方向性を示してほしい。
- ・商店街の空き家、シャッター通りを何とかして欲しい。空き家を利用して昼間勤めている人が軽く運動出来るような所があれば良い。
- ・マッチング機能の提供。町内に専門の不動産事業者がいいため、不動産を価値化する機能が無い。

【町への相談等】

- ・使用予定がないので、町に活用して頂けるなら寄附を考えたい。
- ・現在所有者3名中2名死亡と複雑なため名義変更も大変。解体せずに賃貸したい考えています。今後、役場の方にも相談に伺いたいのので宜しくお願いします。
- ・あのままの状態で売却したいと考えています。
- ・すぐに売却したいが買い手がないのでどうしたら良いのか？岩内〇〇建設に買取を申し出ています。
- ・相場がわからない。
- ・春以降に解体したいので業者を紹介してもらいたい。解体費用は捻出できるので問題はない。荷物、仏壇等あるので一緒に処分したい。
- ・所有者である母が認知症で入院しており、今後どのようにしていくかが不明である。（長男が代筆）
- ・時々、見回ってはいるが、異常があった時など知らせて頂ければ助かります。
- ・毎年7月頃～10月頃迄帰省しておりますが都合が悪く帰れない場合、シルバー人材センターの会員さんに除草のお願いが出来ますかどうかと思ひまして。（除雪は毎年頼んでる方がおります）

【その他】

- ・昨年、解体売却済



(2) 空き家対策に関する関連計画

① 空き家や跡地の活用の促進に関する事項

【岩内町住生活基本計画】

〈岩内町の住宅事情：現行計画の進捗状況〉

○中古住宅取得促進に向けた支援

- ・広報誌によるしりべし空き家バンクのPR（H25.12～随時）
- ・町HPによるしりべし空き家バンクのPR（H24～バナー貼付）
- ・固定資産納税通知書に空き家バンクのちらしを同封（H27年分～）
- ・空き家実態調査を実施し、空き家物件の掘起こしを実施（H27.4～調査開始）
- ・移住者、子育て世帯定住者に対する中古住宅取得支援を検討

○増加傾向にある空き家・空き地の情報収集、情報提供に関する方策

- ・空き家物件所有者に対し、建物利用意向調査を実施済
- ・空き地情報の提供について手法を検討中

○既存リフォーム相談窓口の活用促進、相談機能の充実や新たな体制づくり

- ・町HPにリフォーム相談に係る情報掲載
- ・広報誌等によるリフォームに関する情報の提供
- ・リフォームに関する窓口機能の充実や体制の見直しを検討

○耐震診断・耐震改修助成のPR、活用促進

- ・広報誌等による啓発の実施（H24.6～年2回チラシ配布）

○長期優良住宅制度の活用促進

- ・町HPに長期優良住宅制度に係る情報掲載（H26.5～）

○空き家の解体支援等も含めた対応策の検討

- ・老朽化した空き家等の除却支援制度を創設

〈住宅・住環境に関する町民意識等の把握〉

○町民アンケート調査

- ・町として取り組むべき住宅関連施策の中で「空き家解体に対する支援」「空き家・空き地の利活用」に高い関心が寄せられています。

○事業者等ヒアリング調査

- ・空き家・空き地の問い合わせ状況について、「空き家の情報収集は大変。中古住宅、土地はひとつでしか得られない。」



・新たな住宅関連サービスの可能性について、

「空き家管理は町で共通の管理リストは作らないのか。業者によってチェック項目がバラバラで細かさが違うと問題にならないか。例えば、1日にチェックしたが10日に壊れていたとかトラブルがあるのではないか。」

「空き家管理は、毎月の変化を把握するために従業員の中で当番制とするわけにいかないから結局専属の人を置く必要があり、そのため数が必要。片手間ではいけない。1人が片手間でやるなら月1～5件が限度。専属を置かないなら、責任ある人がみて対応をとる方がよいのでは。」

「空き家管理代行をしていれば、空き家情報をストックしているので中古を探している客にすぐ対応できる。また住み替えに向けたリフォームにも活かせる。」

〈岩内町の住まい・住環境に関する課題〉

・既存住宅のうち空き家が約2割あり、また空き家のうち約3割が市場に流通していない「その他の住宅」であることから、良好な空き家の活用・流通促進対策や、老朽空き家の除却など空き家の対策が必要です。また、利活用の予定が無い空き家や新たに発生する空き家について廃屋化を防ぐため、所有者に対して適正管理を促す方策の検討が必要です。

〈住宅施策の目標〉

・空き家・空き地の活用やリフォーム支援など、町営住宅・民間住宅の双方における良質な住まい・住環境づくりを進めます。

〈住宅施策の展開〉

○空き家等の住宅ストックの有効活用や流通の促進

- ・空き家の有効活用や管理不全空き家の発生抑止といった観点から既存住宅ストックの有効活用や流通の促進が重要です。
- ・空き家所有者に対し適切な管理を促していくとともに定期的な実態調査により新たに発生する空き家の把握に努めます。
- ・しりべし空き家バンクを活用して空き家の流通促進を図ります。
- ・空き地の情報収集、情報提供に関する方策の検討を行います。
- ・中古住宅市場の活性化のため中古住宅取得に対する助成を進めます。
- ・既存住宅ストックの品質確保や性能向上のための方策について検討を行います。

○良質な住宅ストックの形成

- ・住みなれた住まいで今後とも定住し続けられる住環境づくりと良質な住宅ストックの形成に向け、持ち家におけるバリアフリー改修や省エネリフォームといったリフォーム促進のための助成の検討を行います。
- ・現在実施している耐震診断・耐震改修助成の活用促進に向けたPRを行っていくとともに、助成額の拡充やバリアフリー改修等のリフォーム施策との連携による活用促進策等について検討します。
- ・リフォーム相談窓口を設置するとともに、リフォームに関する情報提供を行っていますが、今後は高齢者世帯における持ち家からの住替や子育て世帯の中古住宅取得相談など、住宅に関する総合的な相談窓口機能・体制づくりの検討を行います。



○移住の促進

- ・町内への移住を促進するため、岩内町の情報を多方面から発信するとともに、移住体験をはじめ、移住相談窓口の整備や移住に係る支援制度など多方面から移住者をサポートする体制を進めます。

○まちづくりとの連携による利便性の高い住まいづくり

- ・定住人口の増加によるまちなかの活性化など、まちづくりとの連携を視野に入れ、空き店舗を活用した移住促進事業やまちなかにおける賃貸住宅整備に対する支援を検討します。

○地域産業との連携

- ・空き家増加に対応した空き家管理業など新たな住宅関連産業（住宅ストックビジネス）の普及も考えられることから、地域産業の活性化という視点より、住宅関連事業者ほか民間事業者による新たな住生活関連サービスの展開の可能性について、住宅関連事業者等と情報を共有しながら検討を行います。

○良好な住環境の保全

- ・良好な住宅地景観・住環境づくりのための誘導方策の検討を行います。
- ・自治会・町内会活動を支援し、地域コミュニティによる住環境づくりを推進します。

【岩内町都市計画マスタープラン】

〈効果的なまちづくりの進め方〉

- ・空き家・空き地の有効活用を図ることによって、誰もが便利に暮らせるようなまちなか居住の推進を図ります。

【岩内町総合戦略】

〈基本目標 2：新しい人の流れをつくる〉

- ・空き家、空き店舗、空き地などの不動産情報をデータベース化します。
- ・岩内町の移住体験ツアーを実施します。（町内の空き家やコテージを活用し、一定期間、町内での暮らしを体験してもらうことにより、岩内町の良さを知ってもらう）

〈基本目標 4：安全・安心な暮らしを守る〉

- ・「空き家等対策計画」を策定して危険な空き家の撤去や空き家の利活用の促進を図るなど、空き家等の総合的・計画的な対策等を推進します。

【岩内町耐震改修促進計画】

〈住宅・建築物の耐震化促進に向けた基本的な取組方針〉

- ・構造的に信頼性の低い昭和 46 年以前の住宅については、良質な住宅ストックの形成という観点からも、耐震化の促進を図るために、除却に対する支援について重点的に取り組むものとします。

〈住宅・建築物の耐震化促進に向けた施策〉

- ・耐震基準を満たさない老朽化した建築物については、除却による耐震化の促進を図るために、除却に対する助成制度を設けるなどの支援策について検討します。



【岩内町地域防災計画（地震・津波防災計画編）】

〈災害応急対策計画〉

- ・災害時、必要に応じ、応急仮設住宅の迅速な提供、公営住宅、民間賃貸住宅及び空き家等利用可能な既存住宅のあわせん及び活用等により、避難所の早期解消に努めることを基本とします。
- ・町は、災害時における被災者用の住宅として利用可能な公営住宅、民間賃貸住宅及び空き家等の把握に努め、災害時にあわせんできるよう、あらかじめ体制を整備するものとします。

② 特定空き家に対する措置・対処に関する事項

【岩内町住生活基本計画】

〈住宅施策の展開〉

○良好な住環境の保全

- ・地域の防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、除却支援制度を設けて除却を促進します。

【岩内町総合戦略】

〈基本目標4：安全・安心な暮らしを守る〉

- ・適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観など地域住民の生活環境に深刻な影響を与えないよう、その生活環境の保全を図ります。



(3) 空き家に関する課題

① 統計データや実態調査から見える課題

- ・空き家は増加の一途を辿っており計画的かつ総合的な対応の必要があります。
- ・空き家は町内全域に分布しており広域的な対応の必要があります。
- ・市場に流通せず、長期にわたって不在であるなどの空き家が町内の空き家の多数を占めることから、流通・利活用のための取組みの必要があります。
- ・空き家候補のうち、何らかの腐朽・破損が確認された特定空き家候補は空き家候補全体の25%を占めており、管理不全な空き家の解消に特化した取組みが必要です。
- ・岩内町の場合、全世帯数 6,548 世帯のうち持ち家に住む 65 才以上の夫婦のみの世帯が 573 世帯、65 才以上の単独世帯が 608 世帯あり、合計 1,181 世帯に相当する空き家予備群が存在すると考えられます。
- ・65 才以上の高齢者世帯の持ち家は、高齢者施設への入居などにより空き家となる可能性が高く、このような建物への対処を行う必要があります。
- ・現在の高齢者の持ち家が相続された際、相続した子は既に持ち家を所有している割合も半数近くに達しており(1,720〔65 才未満持ち家〕/3,815〔一般世帯〕≒45%)、相続後に空き家となる可能性があります。

② 所有者意向調査から見える課題

- ・回答者の 25%に解体の意向があり、廃屋化しないよう解体に向けた取組みを行う必要があります。
- ・所有者は活用、売却・賃貸、相続、税金、解体等様々な問題を抱えており、その内容に沿った解決のための支援の必要があります。
- ・困っていることや心配事は特にないと回答した所有者へも、今後想定される問題を掲示するなどの早期対策の必要があります。
- ・町による解体費への補助(貸付・助成)をはじめとした多様な要望があり、対応の必要があります。
- ・商店街再生や空き家店舗対策に関し、方向性の提示が求められており、対応の必要があります。
- ・約 6 割の回答者がしりべし空き家 BANK について知らなかったと回答しており、周知方法について検討等の対応の必要があります。

③ 関連計画から見える課題

- ・関連計画で言及がないことから、空き家の発生抑制に関する対策の検討の必要があります。
- ・関連計画で空き家・空き地の有効活用の必要性が明らかになっており、本計画にて有効活用の具体的な施策を定める必要があります。
- ・関連計画で、地域の景観上の阻害原因となっている倒壊等の恐れのある空き家についての対応を検討する必要性が整理されていることから、特定空き家に対する対処・措置を含めた具体的な施策を定める必要があります。



第3章 空き家対策の基本的な方針

(1) 対象地区

平成27年に実施した町内の空き家等実態調査により、町内全域にわたり空き家が分布していることが確認されており広域的な対応が必要であることから、対象地区を町内全域とします。

(2) 対象とする空き家の種類

本計画で対象とする空き家の種類は、空家法第2条第1項で規定する「空家等」とします。（空家法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）

【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つ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。」

※居住その他の使用がなされていないことが「常態である」とは、「人の居住や店舗として使用するなど建築物として現に意図をもって用いていないこと」が「長期間にわたって継続している状態」であることを意味しますが、概ね年間を通して建築物等の使用実態がないことが一つの基準と考えられます。

※調査では、家屋だけでなく老朽化した工場や漁業関連施設も特定空き家候補として挙げられているため、住宅のほか、商工業や農林業関連の建築物・工作物も対象とします。

【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され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をいう。」

なお、基本指針において計画の内容については、「空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい」と規定されていることから、わかりやすい表現とするため、本計画においては空家法や他の計画からの引用の場合を除き、「空家等」「特定空家等」については、「空き家」「特定空き家」とそれぞれ表記し、空家法第3条で規定する「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）」についても、「所有者」と表記します。



(3) 基本的な方針

① 空き家対策における基本的な考え方

空家法では「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の管理に努めるものとする（第3条）」と規定されており、空き家はその所有者が自らの責任により適切に管理することが原則です。

しかしながら、所有者が使用予定のない空き家の管理や賃貸売却の手段・相談先がわからない場合に放置されたり、空き家の所有者が経済的な事情などから自らの空き家の管理を十分に行うことができない場合や所有者の特定が困難な場合など、防災・衛生・景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがあり、そのような場合において行政が主体となって、空き家に対する対策や所有者に対する支援を実施する必要があります。

そのため本計画では『第2章 空き家の現状と課題』を踏まえ、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともにその生活環境の保全を図るため空き家の発生前から予防策を講じ、所有者と連携した対処や適正管理、所有者の意向に応じた活用・流通の支援、地域活性化の観点から空き家の有効活用を促進する一方で、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家については必要な措置を講ずるなど、空き家をもたらす多岐にわたる問題に対しての対策を総合的かつ計画的に推進します。

② 空き家対策の基本目標

基本的な考え方に基づき、空き家に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、以下の3つの基本目標を定めます。

基本目標1. 空き家化の予防と適正管理

所有者に対し空き家問題に関する様々な情報提供を行い空き家の発生を予防するとともに、空き家を適切に維持管理していただくための支援策を検討します。

基本目標2. 空き家の利活用の促進

賃貸や売却等の市場流通のほか、地域資源としての利活用を促進します。

基本目標3. 管理不全な空き家の解消

除却支援を検討するとともに、適切な管理が行われないことにより何らかの問題が発生している空き家について、個々の状況に応じた助言や指導を行い改善を促します。



③ 空き家対策の基本的な取組

基本目標の実現を見据え、空き家の状態・段階に応じた対策を推進するため、次のとおり5つの基本的な取組を設定し、それぞれ取組方針を定め、たうえで具体的な施策を実施していくこととします。

基本的な取組（1）空き家の発生の抑制

将来的に空き家の増加が見込まれる中、新たな空き家の発生を防ぐことも必要となることから居住している所有者に対し管理責任意識を高めるための啓発活動を行うとともに、空き家発生の予防の対策に取り組みます。

取組方針 1) 空き家の問題に対する意識啓発

取組方針 2) 既存住宅ストックの良質化の促進

基本的な取組（2）空き家の適正管理の促進

現状空き家となっても適切に管理され、常に居住可能な状態にしておくことが廃屋化の防止や地域の安全・安心、良好な景観を確保することにつながることから、将来的に管理不全な空き家が増加しないよう所有者による自発的な適正管理を促進します。

取組方針 1) 所有者への適正管理についての意識啓発

取組方針 2) 空き家の継続的な実態把握のための取組推進

基本的な取組（3）空き家の利活用の促進

空き家の増加は地域のコミュニティ意識の希薄化や地域活動の低下を招くとともに、周辺的生活環境等の悪化の原因にもなるため早期の段階で積極的に活用を促していくことが重要となることから、中古住宅市場への流通や移住・定住促進のための活用を促進し空き家の増加を抑制します。

取組方針 1) 中古住宅市場への流通による利活用の促進

取組方針 2) 移住・定住の促進を目的とした利活用

取組方針 3) 地域資源としての空き家の利活用の促進



基本的な取組（４）管理不全な空き家への対応

管理不全な空き家は、周辺的生活環境へ悪影響を及ぼすことから所有者に対し自発的な対応を促していくほか、所有者の見つからない空き家についても既存制度の活用による対応について検討します。

取組方針 1) 所有者の自発的な対応の促進

取組方針 2) 所有者不存在空き家への対応





取組方針 3) 跡地の利活用の促進

基本的な取組（５）特定空き家の解消

適切な管理が行われなかった結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家について空家法に基づく措置を行うことが必要となることから、特定空き家判定基準を作成し特定空き家と認定した空き家について所有者に対し措置を講じます。

取組方針 1) 特定空き家に対する措置の実施

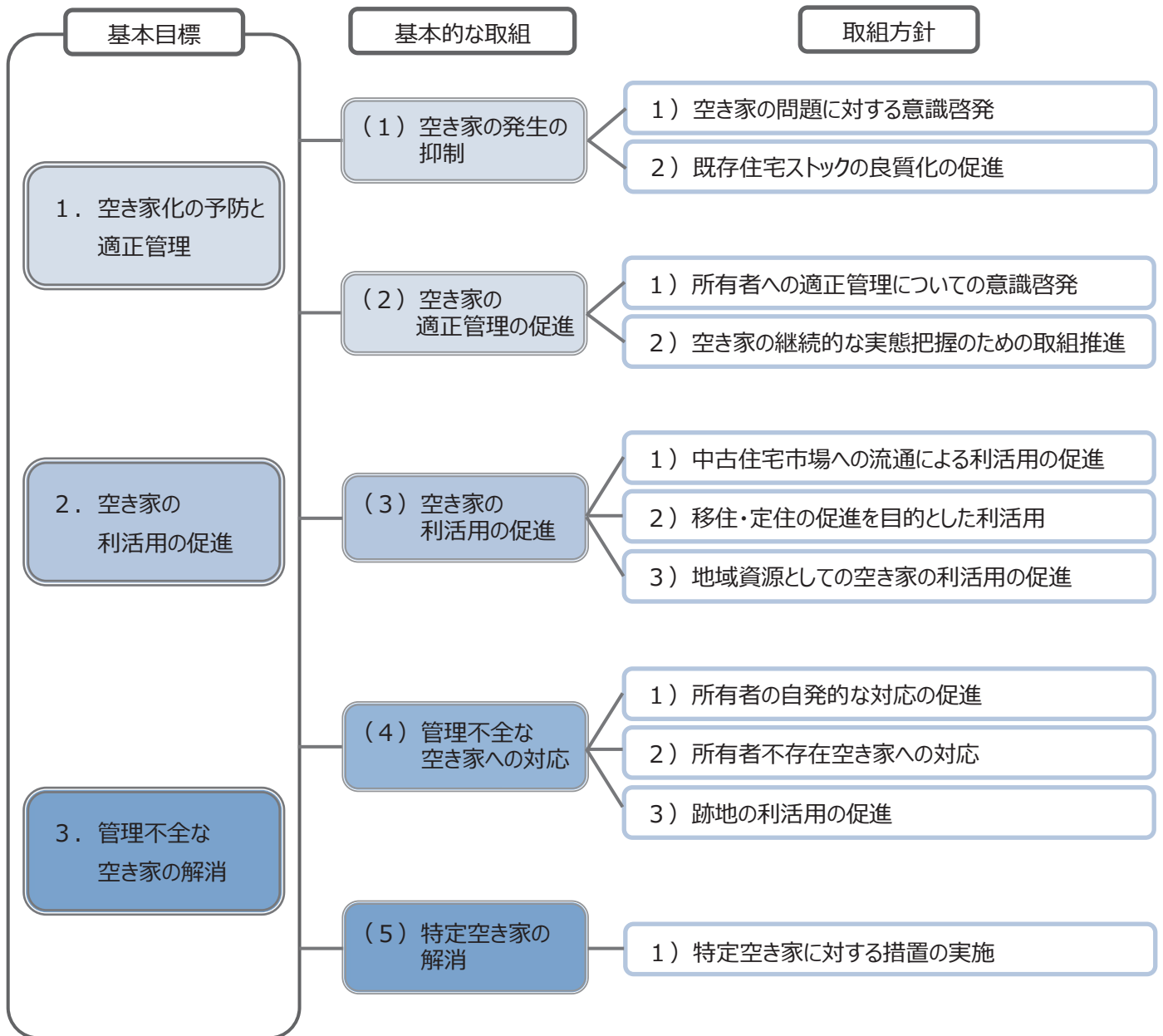
【空き家対策のイメージ図】

空き家の状態・段階	空き家の対策	
空き家となる前 (居住時) 	空き家の発生の抑制 (p.23)	
空き家 	空き家の 適正管理の促進 (p.24)	空き家の 利活用の促進 (p.25)
管理不全な空き家 	管理不全な空き家への対応 (p.27)	
特定空き家 	特定空き家の 解消 (p.29)	



④ 空き家対策の体系

3つの基本目標に基づく基本的な取組とその取組方針の体系は、以下のとおりです。





第4章 空き家の対策について

基本的な取組（1）空き家の発生の抑制

空き家は相続後、相続人の管理意識が低いと放置されてしまう場合があります。

長期間空き家となってしまうと賃貸・売却が難しくなるほか急速に傷みが進み荒廃してしまうことにより、近隣住民へ悪影響を及ぼす特定空き家となる可能性があるため、所有している空き家や住まなくなる予定のある住宅を将来どうするかという見通しや対応について意識されることが重要です。

そのため空き家問題に関する様々な情報を提供し現在空き家を所有している方のみならず広く町民に空き家の問題が認識され、いざというときの心構えや知識を広めるために町民への啓発を行います。

また、長く住み続けることができる良質な住宅の確保が空き家化の予防・発生抑制に繋がり、市場への流通もスムーズです。

空き家は個人の資産であるとともに社会的資産として継続的に引き継いでいくことが大切なことから、定期的なメンテナンス、災害に備えた改修、リフォーム実施等の取組みにより安心・安全に住み続けられる住環境の保全・形成を図りつつ、次世代へ引き継ぐことのできる住宅ストックの良質化を促進します。

取組方針 1) 空き家の問題に対する意識啓発

○空き家の発生抑制のための情報提供

- ・空き家とすることで維持管理等の負担が生じたり、周囲に被害を及ぼしかねないことなど、空き家に関する問題意識を高めることで空き家の発生抑制につなげる意識啓発のための情報提供を行います。
- ・所有者の死後、相続が適切に行われなかったため、相続人不明や相続人が多数生じるなどした結果、管理者意識が希薄となったり、財産処分に関する意思決定が複雑化する等の問題が生じています。こうしたことから、福祉部局と連携を図りながら単身高齢者世帯や高齢者夫婦世帯を対象として、所有する住宅の将来の見通しや準備について具体的に考えていただくため適切な相続などの財産管理の必要性を周知・啓発したり、法律等に関する専門家の相談窓口についての情報提供などの支援を行います。

○住替え支援事業の普及・促進

- ・近年、高齢者世帯が維持管理の負担が大きい戸建住宅から交通等の利便性が高いまちなかの賃貸アパートや高齢者向け住宅に転居する「住みかえ」の要望が大きくなっていることもあり、金融機関をはじめとして住み替えを支援する仕組みが整備されてきていることから、こうした制度の周知を進めることで空き家発生の予防の対策に取り組んでいきます。

取組方針 2) 既存住宅ストックの良質化の促進

○バリアフリー・耐震・省エネリフォームの普及・促進

- ・長く住み続けられる良質な住宅の普及を図るため、適切なリフォームを促進し、既存住宅の性能向上を図ります。



基本的な取組（２）空き家の適正管理の促進

空き家対策を推進するためには新たに発生する空き家の把握と空き家を発見した際の情報提供の仕組み、空き家の実態を把握するための基準や調査方法の整備を行う必要があります。

それらにより発生した空き家に関する情報の整理を効率的に行い、庁内関連部局での情報の共有化を図ることで空き家の適正管理を促進します。

また、空き家の管理は第一義的には所有者が自らの責任において適切に行うことが原則であり、第三者が空き家を原因として被害に遭った場合は所有者が賠償責任を負うケースがあることから、適切に管理する義務があります。

しかしながら適切な管理が行われない空き家も多いため適切な管理の意義を広め、適切な管理を行わない場合に対応を促すなど所有者の当事者意識の醸成を図る必要があります。

そのために、空き家を適切に維持管理できるようにするための支援策を検討するとともに、広報での周知やパンフレット作成といった空き家問題に関する情報の積極的な発信を行います。

取組方針 1) 所有者への適正管理についての意識啓発

- 空き家の適正管理のための意識啓発
 - ・所有者が空き家の維持管理の必要性を感じていないことや管理手法に関する情報が不足していることが原因で管理不全な状態になるおそれがあるため、所有者に対し広く意識啓発やさまざまな課題に応じた情報提供を行い適正管理を促していきます。
 - ・相続などの理由により所有者が遠方に居住している場合もあり、適切な管理が行われないケースが増加しているため、町内の住宅関連事業者ほか民間事業者や地域住民等による維持管理サービスの展開の可能性について情報を共有しながら検討を進めます。

取組方針 2) 空き家の継続的な実態把握のための取組推進

- 空き家の早期発見・把握
 - ・関係部局が連携して新たな空き家を把握するための調査体制の構築を進めます。
- 空き家・空き地情報のシステム・データベース化
 - ・空き家について町では、平成 27 年に実施した空き家等実態調査をもとにデータベースの整備を行うとともに、空家法に基づき、空き家候補の所有者を対象に実態把握のための意向調査を実施しました。また、空き家相談窓口でのデータベースの円滑な活用や、空き家情報の管理、空き家対策の効果的・効率的な実施を目的として「空き家等管理システム」を導入しており、空き家情報の更新を継続的に実施していきます。



基本的な取組（3）空き家の利活用の促進

利活用可能な空き家は地域の貴重な資源でありその有効活用を図ることは空き家の増加を抑制するほか、地域コミュニティの活性化や定住の促進にもつながります。

現在、空き家の活用策として中古住宅の活用促進を図るため「しりべし空き家 BANK」の運営に参加しており、引き続き空き家の所有者に対し意向調査を実施するなどして活用意向の掘起こしを行い「しりべし空き家 BANK」が有効かつ効果的に機能するよう登録物件の充実を図ります。

また、空き家を売却または賃貸する意向のある所有者に対して、利活用に必要なリフォーム等資金として国の各種補助事業の活用や町の助成制度の整備を検討するなどして、市場流通の阻害要因の除去や環境整備に取り組んでいくことで、中古住宅市場の活性化を図ります。

こうした対策を進めることで町への移住・定住の強化にも繋がることから、空き家施策と移住施策との連携、移住者のサポート体制の構築についてもあわせて検討するとともに、岩内町の良さを伝えるための空き家やコテージを活用した移住体験ツアーの実施等を検討し、空き家の利活用とあわせた住まい探しの相談や移住後の支援についても検討します。

一方で、賃貸や売却等の市場への流通だけでなく地域資源として地域でのコミュニティ拠点となる集会所や、子育てサロン、福祉施設等、さまざまな用途への転用を検討し、地域コミュニティの形成や防災・防犯、住環境の保全、子育て支援など多様化する地域課題の解決に向けた活動拠点として有効活用することについても検討を進めます。

取組方針 1) 中古住宅市場への流通による利活用の促進

○バリアフリー・耐震・省エネリフォームの普及・促進（再掲）

・長く住み続けられる良質な住宅の普及を図るため、適切なリフォームを促進し、既存住宅の性能向上を図ります。

○しりべし空き家 BANK との連携

・空き家に関する情報を登録し町のホームページ等を通じて空き家の利用希望者に情報を提供していくという「空き家 BANK」の充実は空き家の利活用を図る施策として有効ですが、有効に機能させるためには、空き家所有者へ制度を周知し、登録物件を十分確保する事が課題です。こうしたことから、現在実施している空き家所有者への意向調査を引き続き実施するとともに、空き家 BANK について積極的に周知を行い、空き家の利活用に向けた効果的な情報提供に努めます。

○空き家維持管理ビジネスの展開

・空き家の所有者の中には、町外居住者が多く維持管理を実施していくのが困難なケースも多く見られ適切な管理が行われない原因の一つとなっています。こうしたことから、空き家を適切に維持管理するサービスの仕組みの普及について、地域産業の活性化という視点からも新たなビジネスの展開の可能性として地元住宅関連事業者等と情報を共有しながら検討を進めていきます。



○空き家の寄付制度の検討

- ・空き家、空き地の所有者から町への寄付の申し出に関する相談が多く寄せられており、利活用の手法としては、迅速な対応が可能となるため有効な手法ではありますが、維持管理や除却に要する費用が町の負担となることから、一定の基準に基づく慎重な判断が求められるため、寄付制度については検討を進めます。

取組方針 2) 移住・定住の促進を目的とした利活用

○移住窓口のワンストップ化

- ・移住相談窓口強化策として、移住関連窓口の一元化を行い、問い合わせ等にスムーズに対応できる体制を整備するとともに、移住支援制度の情報整理を行い、移住希望者に町の情報がわかりやすく伝わる体制を構築します。

○移住体験の実施

- ・町内の空き家やコテージを活用し、一定期間、町内での暮らしを体験してもらうことにより、岩内町の良さを知ってもらうために移住体験ツアーの実施を検討します。

○移住・定住者に対する支援

- ・移住者・定住者に対し、中古住宅取得や民間賃貸住宅家賃に対する助成などの支援を検討します。

取組方針 3) 地域資源としての空き家の利活用の促進

○地域の活性化に資する空き家の活用に対する支援

- ・自治会や町内会による地域の集会所、井戸端交流サロンといった交流スペース等としての活用を行う場合の支援について検討します。
- ・NPO などの団体によるまちづくりの活動拠点やその他の地域コミュニティの活性化に資する場所としての活用を行う場合の支援について検討します。
- ・民間事業者による子育て支援施設や高齢者等の支援施設などの福祉活動施設として活用するなどの取り組みに対する支援について検討します。



基本的な取組（４）管理不全な空き家への対応

適切な管理が行われず何らかの問題が発生している管理不全な空き家については、所有者が自ら所有する空き家の状態を把握していない可能性があるため、その現状を知らせるとともに所有者の空き家の処分、活用等についての意向などの把握に努め、特定空き家の発生を未然に防止する観点から、個々の状況に応じた助言や指導を行い状況の改善を促していきます。

空き家の中には所有者が従来の住所又は居所を去ったり、相続人の不在、相続が放棄されているなど、所有者が不明、又は存在しないものがあります。

所有者が存在しない空き家は民法の定めにより国に帰属する財産となりますが、そうした空き家の多くは管理不全の状態が長く周辺住民への影響等が懸念されることから、周辺地域に影響のある所有者等不存空き家は空家法が定める「略式代執行」または、「不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度」の活用による対応を検討します。

また、利活用が困難な空き家については速やかな除却を促すことも有効な対策の一つと考えられ、その後の土地の有効利用にもつながっていく事から除却に対する支援を検討するとともに、空き家を除却した跡地についても生活環境の改善・向上や地域コミュニティの維持・活性化を図るため地域の実情に合わせた利活用や転用の検討を行います。

取組方針 1) 所有者の自発的な対応の促進

- 管理不全空き家の所有者への情報提供・支援
 - ・管理不全空き家が放置される要因として所有者が所有している空き家に対する危険性や周辺に及ぼしている悪影響を正確に認識していないことや管理手法に関する情報が不足していることなどが挙げられます。こうしたことから、空き家の危険性や損傷の程度、周辺への影響などの現状を具体的にお知らせするとともに、それらの問題を解決する方法について情報提供を行っていくなどの支援を積極的にすすめることで管理不全な空き家の解消を図っていきます。
- 空き家維持管理サービスの展開（再掲）
 - ・空き家の所有者の中には、町外居住者が多く維持管理を実施していくのが困難なケースも多く見られ適切な管理が行われない原因の一つとなっています。こうしたことから、空き家を適切に維持管理するサービスの仕組みの普及について、地域産業の活性化という視点からも新たなビジネスの展開の可能性として地元住宅関連事業者等と情報を共有しながら検討を進めていきます。
- 管理不全空き家の解体に対する支援
 - ・居住環境や地域活性化を阻害している管理不全空き家の解体に対する支援制度について検討します。
 - ・住宅用地に対する固定資産税の減額措置について、特定空き家に判定されるなど地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある空き家について、解体を実施した場合に一定期間、同様の減額措置を講ずるなど管理不全空き家について所有者の自発的な対応が円滑に行われるような支援を検討します。



取組方針2) 所有者不存在空き家への対応

○不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度等の活用検討

- ・所有者の所在を特定できない場合や死亡して相続人もいないような空き家で周辺地域への影響が懸念されるような空き家について「不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度」や空家法に基づく「略式代執行」の活用について検討します。

取組方針3) 跡地の利活用の促進

○跡地利用の促進

- ・管理不全な空き家については、所有者に解体を促していくことで有効な土地利用にもつながるとともに、空き地が放置されることによる周辺地域に対する新たな問題の発生を防ぐために、公共的な用途への活用に対する一定期間の支援や、『空き地バンク』の開設による市場への流通促進などの支援を検討します。



基本的な取組（５）特定空き家の解消

適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性のある特定空き家に関しては地域住民の生命、身体または財産を保護するとともにその生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずることが求められます。

岩内町では、岩内町空き家等対策協議会において専門家の意見を頂きながら作成した「特定空き家判定基準」に基づき、空き家担当部局が実態調査や空き家情報等により空き家を判定し、町長が特定空き家と認定した空き家については、所有者に対し法に基づく指導等の措置を行うほか除却を促していきます。

取組方針 1) 特定空き家に対する措置の実施

① 特定空き家に対する措置

【特定空き家の認定】

特定空き家の認定の手法について、空家法やその他関係法令では明確に定められておりませんが、国が定めたガイドラインにおいて、市町村が特定空き家を判断するときの参考となる基準が示されており、これを踏まえて岩内町の実情を勘案して作成した判定基準を基に特定空き家の判定を行います。

判定基準は、国のガイドラインで示された基準や北海道と北方建築総合研究所が作成した「市町村による特定空家の判断の手引き」を参考に、岩内町空き家等対策協議会において意見を頂きながら作成したものです。

岩内町ではこの基準に即し、空き家担当部局が実態調査や空き家情報等により空き家を判定し、町長が特定空き家の認定を行います。

【特定空き家に対する措置】

特定空き家は、空家法で保安・衛生・景観・生活環境に関して著しく問題を抱える空き家と定義されており、所有者が自らの特定空き家に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な「措置」を行うことが求められます。

そのため空家法では、町長は危険性・緊急性や周辺への影響の度合い等を勘案し、所有者が必要な措置をとるよう、段階的に対応（助言・指導、勧告、命令）することが規定されています。

また、所有者が命令に従わなかった場合や所有者が確知できないときは、代執行による対応も規定されています。

これらの対応は強制力を伴うものであり、その行使に当たっては岩内町空き家等対策協議会において協議を行い措置の実施に係る判断について客観性や公平性を持たせるなど十分な配慮をもって遂行するものとします。



② 特定空き家の措置に関するフロー

町長が特定空き家の所有者に対して空家法に基づく措置を行うに至るまでには次のような様々な手順を踏む必要があります。

【空家法に基づく手順】（括弧内は空家法の条項を示す）

・実態調査や空き家情報による空き家の抽出（第9条第1項）と特定空き家の判断

実態調査や住民等からの情報により空き家の把握を行います。岩内町においては、平成27年度に実態調査を実施しています。

その後、把握した空き家について岩内町空き家等対策協議会にて協議された『岩内町特定空き家判断基準』を基に、岩内町の空き家担当部局が空き家を判断します。

・所有者等調査（第9条第1項、第10条）

空き家は私的な財産であり、まず所有者が空き家の適切な管理を行う責任がありますが住民にとって町は身近であり相談しやすい存在であるため、空家法では空き家を把握することが可能である町が空き家対策の実施主体となるものとして位置付けられています。

空き家対策の第一段階として実態調査等により空き家の把握を行った後、その対処のため岩内町は空き家の所有者の把握を行います。

所有者の特定方法として不動産登記名義人や住民票・戸籍謄本等による相続人の存否を確認するほか、町長は所有者特定のために固定資産税の課税情報等を内部利用できる（第10条）などとされたことから、各種の資料を最大限かつ既定の限度内において活用し所有者の特定に努めます。

・データベースの整備（第11条）

平成27年に実施した実態調査など空き家の状況を把握した結果を踏まえ、岩内町が空き家を管理するためのデータベース（空き家等管理システム）が平成28年から運用されています。

今後も適切な空き家の管理を行うために、関係部局との情報共有を図りながら随時情報を更新し運用します。

・所有者への情報提供、助言等（第12条）

空き家の所有者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう空き家の適切な管理に努めることが求められています。（第3条）

特定空き家と判定された空き家について所有者による適切な管理を促すため所有者の空き家の改善方策、処分、活用についての意向並びに事情を把握し情報の提供や助言その他必要な支援を行います。

・立入調査（第9条第2項）

空家法では、特定空き家に対する助言・指導、勧告、命令に係る施行に必要な限度において、空き家への立入調査を行うことができるとされています。

立入調査により外観目視では分からない建物内部の損壊等の状況を把握し、特定空き家の認定のための材料や措置の内容の検討に活用します。



・特定空き家の認定

特定空き家と判定された空き家の所有者に対し、情報の提供や助言その他必要な支援を実施したにもかかわらず管理の状況に改善が見られない場合、必要に応じて立入調査等を行ったうえで町長が特定空き家の認定を行います。

・助言・指導（第14条第1項）

町長は、特定空き家と認定された物件の所有者に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を行うよう「助言・指導」（行政指導）を行います。

・協議会への協議（第7条）

助言・指導により改善が図られなかった特定空き家については、その所有者に対して助言・指導よりも強い行政指導である「勧告」を行うことができます。

また、勧告された所有者が正当な理由無く措置をとらずかつ必要があると町長が認めた場合、所定の手続きにより所有者に対し勧告に係る措置をとることを「命令」することができます。

さらに、命令による措置が行われない場合など町長は措置の「代執行」を行うことができます。

特定空き家に対する措置が必要と考えられる際、緊急性や必要性等を検討し適時性を確認するためあるいは勧告の実施内容の妥当性を検討し手続きの透明性を確保するため、当該特定空き家について岩内町空き家等対策協議会にて協議します。勧告、命令、代執行は私権に対する強い公権力の施行であることから、この協議は適切な空き家対策の施行を図るために必要な手続きとして位置付けられます。

・勧告（第14条第2項）

町長は、所有者に対し助言・指導を行ってもなお特定空き家の状態が改善されない場合、所定の手続きを経て必要な措置をとることを「勧告」することができます。

勧告は助言・指導よりも強い行政指導として位置付けられますので、その適用には慎重を期すため協議会への協議を経て実施するものとします。

・税制措置（第15条）

勧告を受けた特定空き家に係る敷地については固定資産税等の住宅用地特例の対象から外れ、例えば小規模住宅（敷地面積200㎡以下）の場合、固定資産税を1/6に減額する措置がなくなります。

一方、空き家の相続人が当該空き家や空き家取り壊し後の土地を譲渡した場合は所得控除されるなど、空き家が解消されるような措置が図られています。

・命令（第14条第3項）

町長は、勧告を受けた所有者が正当な理由無く措置をとらなかった場合において、必要に応じ所定の手続きを経て措置をとることを「命令」することができます。

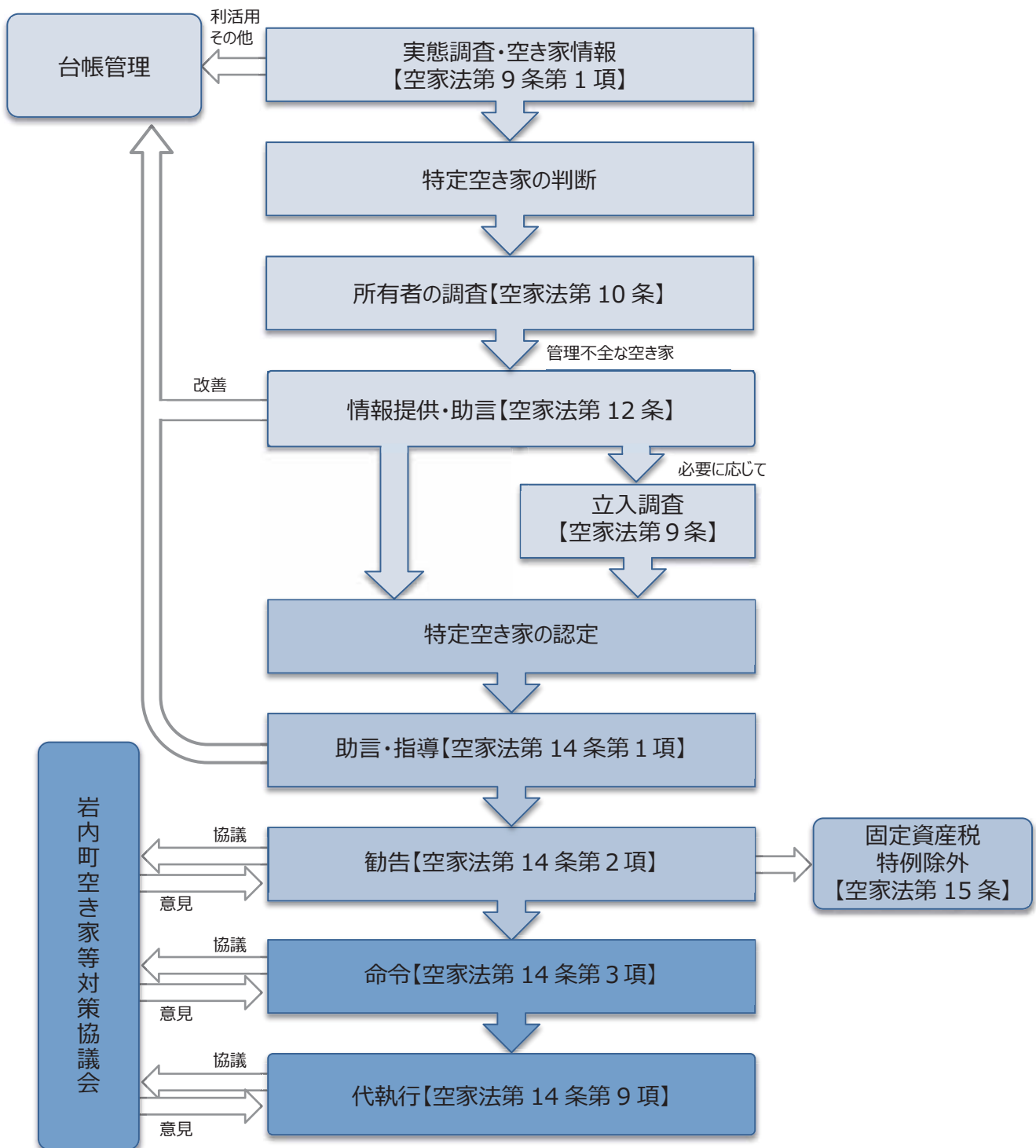
命令は行政が行う「不利益処分」であり、勧告よりもさらに強い位置付けであるため、勧告と同様に協議会への協議を経て実施するものとします。

・代執行（第14条第9項、同第10項）

町長の命令をもってしても措置が行われる見込みがない場合や特定空き家の所有者が確知できないときは、措置を代執行できるとされており、特定空き家に対する措置の最終的な手段として位置付けられます。



【空家法に基づく対応フロー図】



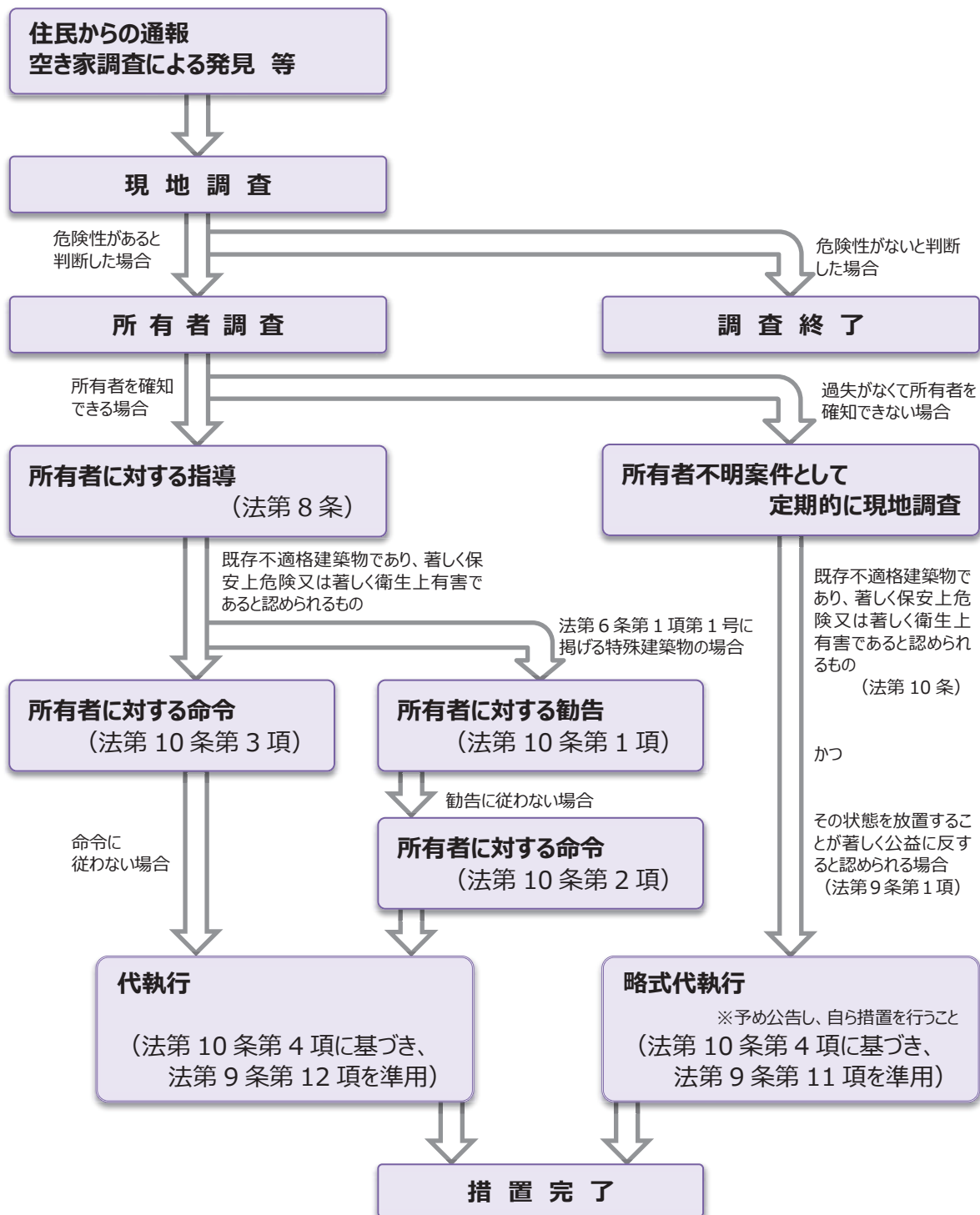


③ その他法令に基づく手順

危険な空き家に対し緊急の対応が必要な場合、空家法以外の法規に基づく措置を講じます。

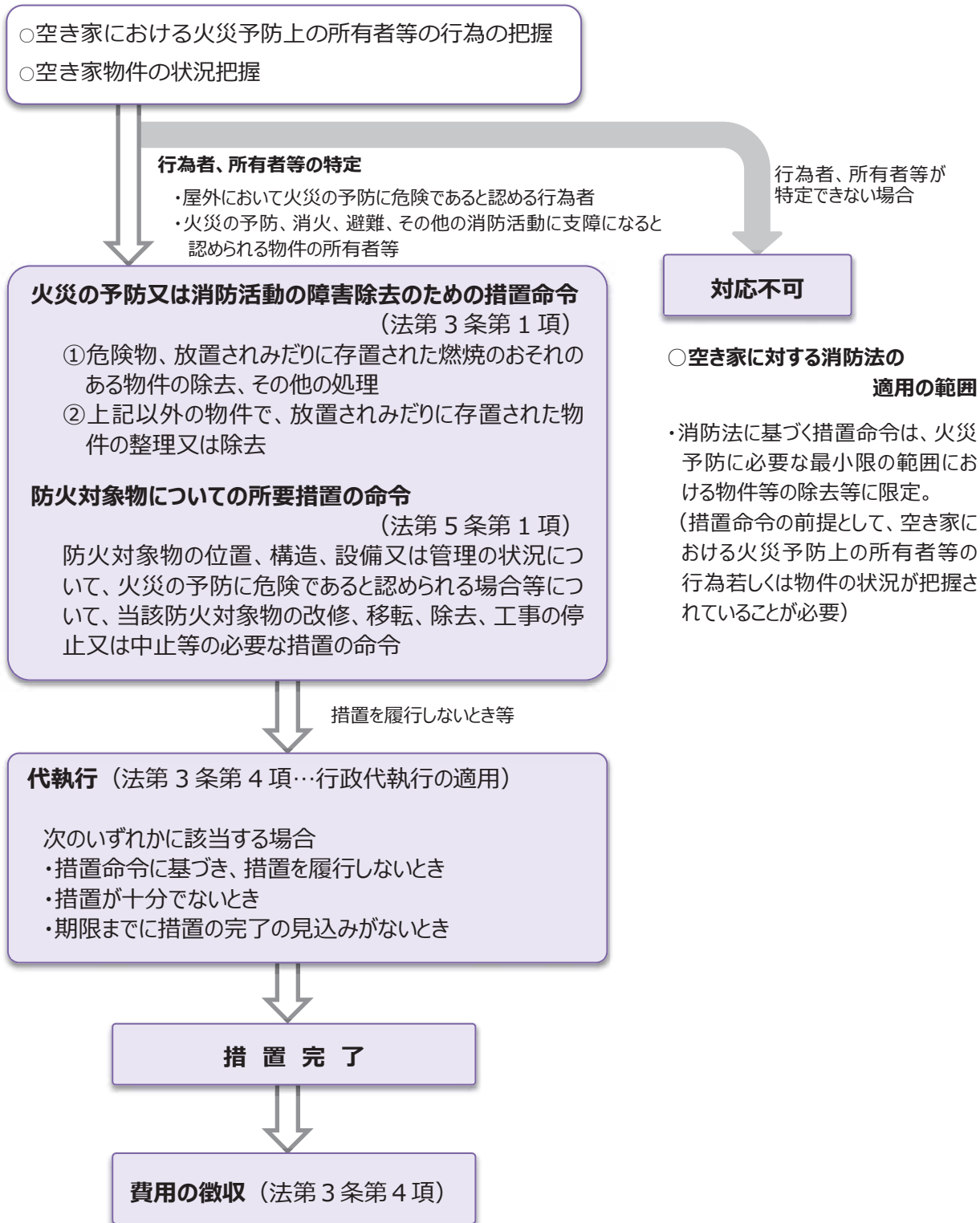
各種法令による措置が想定されますが、ここでは建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、民法による対応のフローを例示します。

【建築基準法に基づく保安上危険な建築物への対応フロー図】



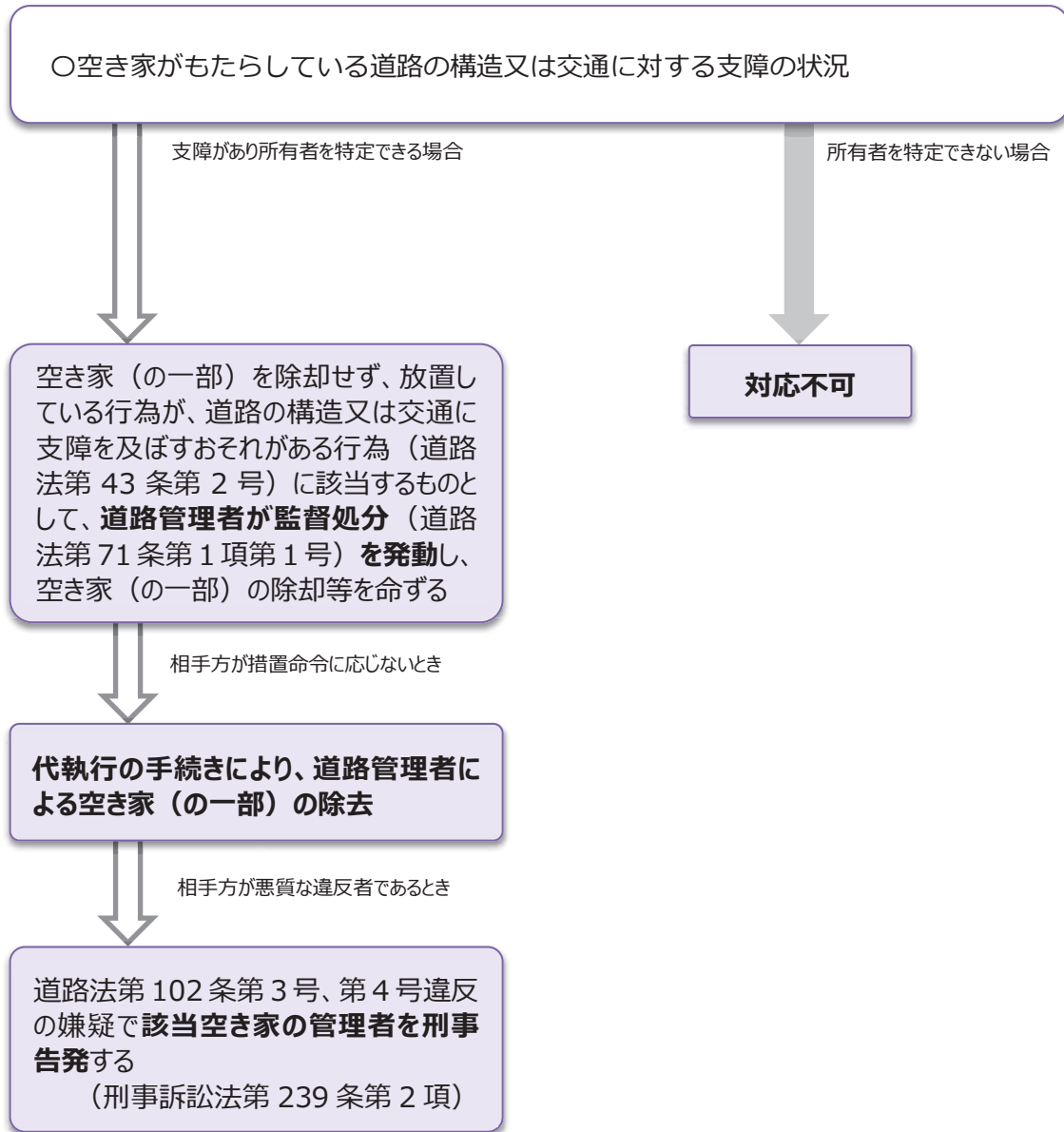


【消防法に基づく規制措置の対応フロー図】



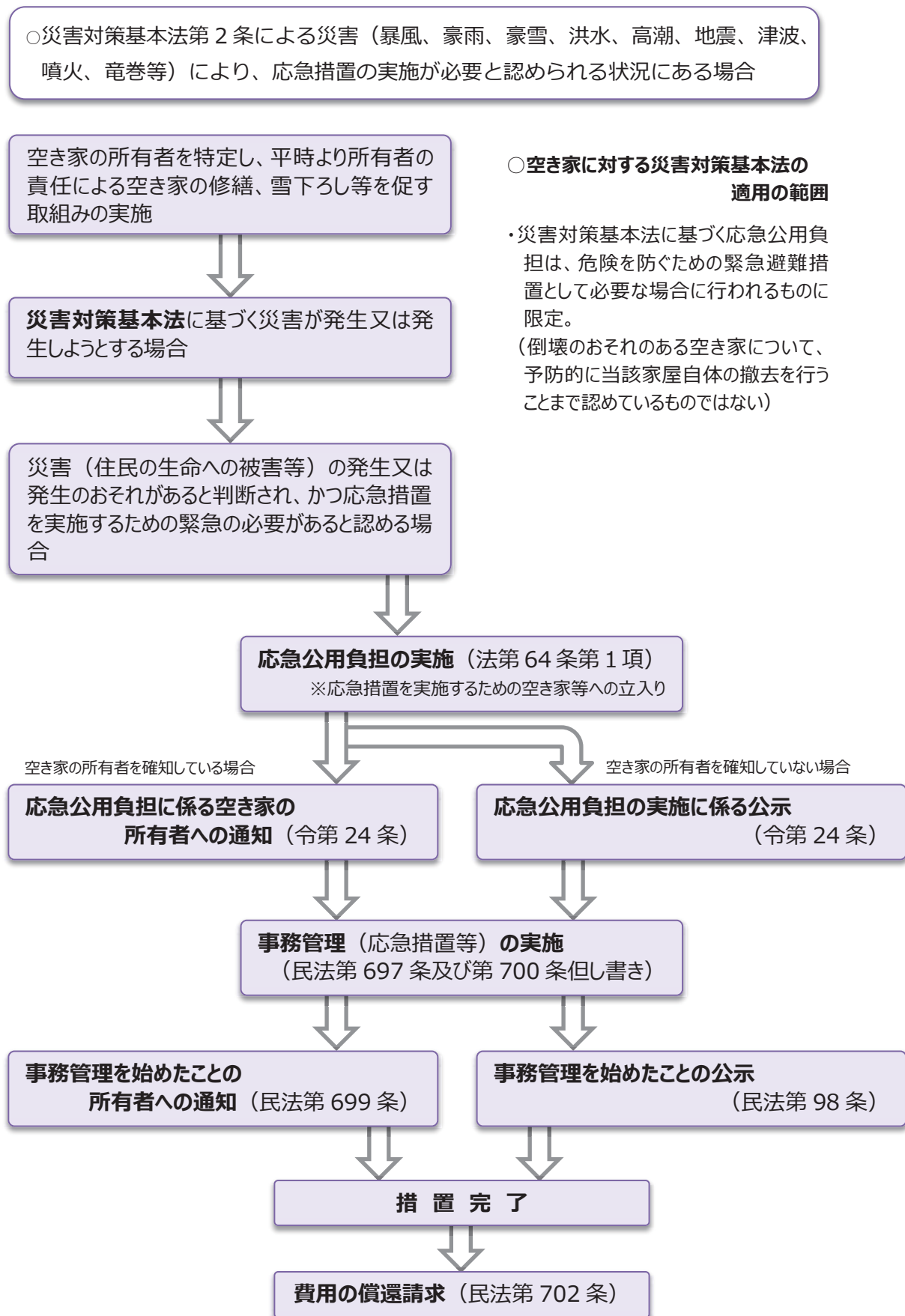


【道路法に基づく支障排除措置の対応フロー図】



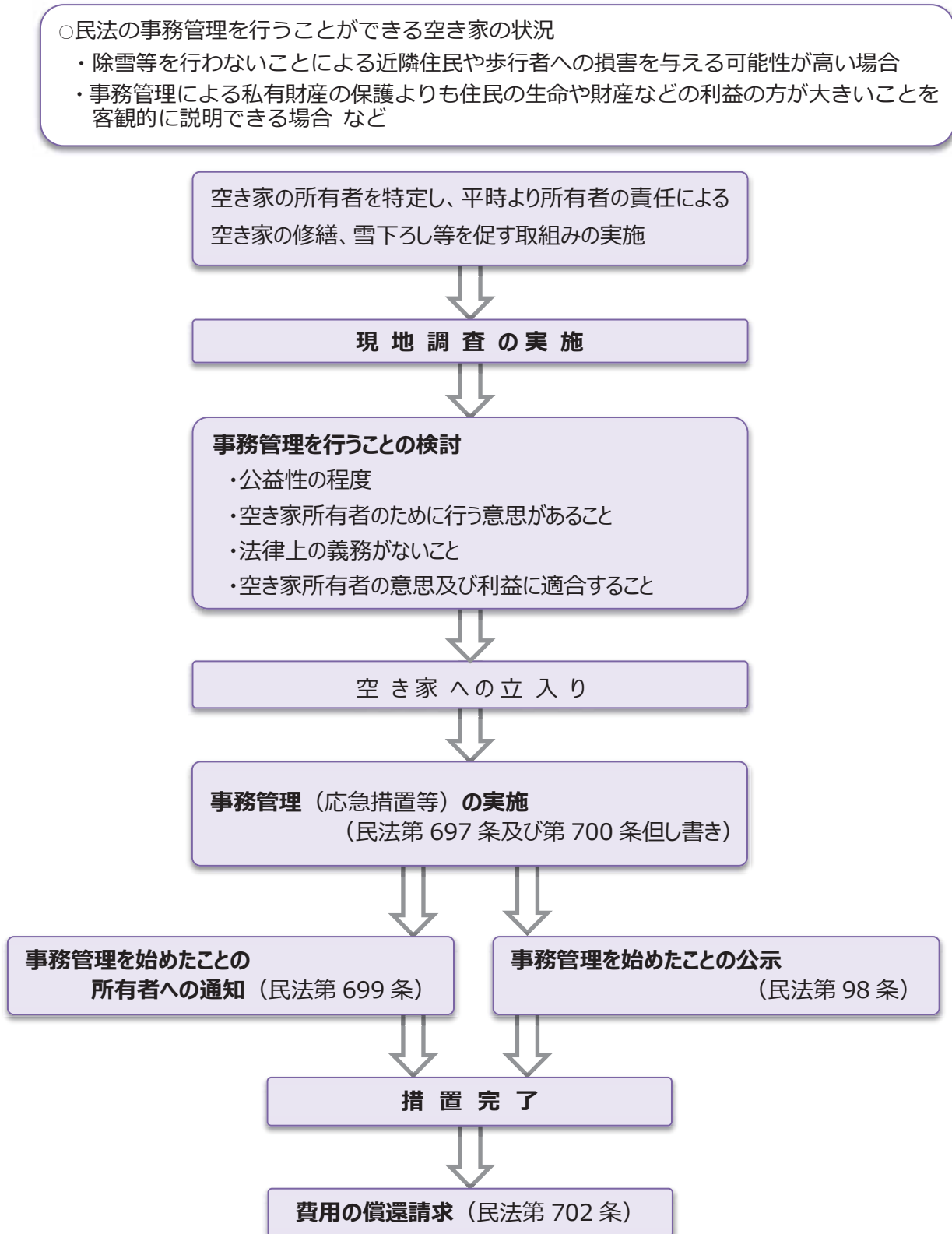


【災害対策基本法に基づく応急公用負担の対応フロー図】





【民法に基づく事務管理の対応フロー図】





第5章 空き家対策の推進体制について

(1) 住民等からの相談への対応

① 空き家相談窓口の設置

空き家に関する多岐にわたる相談に対し、迅速かつ適切に対応するため平成28年4月より建築担当内に『空き家相談窓口』を設置し、相談窓口のワンストップ化に取り組むとともに空き家に関する情報の一元化や関連部局との共有化を推進することで総合的かつ計画的な対策を取ることを目的としています。

今後空き家の相続の可能性がある、現在空き家を所有している、税に関することについて知りたい、空き家を解体したい等、空き家に関する様々な状況に対して具体的な情報と方策を示し、空き家を所有している方のみならず、今後空き家を所有する可能性のある方に対しても事前に必要な情報、相談窓口の存在を広く周知するため、岩内町ホームページ・広報への掲載や、個人向け空き家対策情報の発行の検討を行い、所有者の意識向上促進を図ります。

○**空き家相談窓口：建設住宅課（建築担当） 0135-67-7097**

② 関係団体などと連携した相談体制の整備

空き家に関する相談は幅広く、専門的な分野にまで関わることから、相続・不動産取引・登記など専門的な相談内容に対応できるよう北海道の協力を得ながら関係団体などと連携を図り、所有者からの相談に対する体制の整備を進めます。

また、しりべし空き家BANKにおいて現在行われている空き家の情報発信・仲介などの機能に加え、空き家所有者に対する相談会の開催といった相談機能の強化をはじめとする機能拡充も視野に入れた体制についてしりべし空き家BANK運営協議会と町において連携を図りながら体制整備を進めます。



【相談体制のイメージ図】





(2) 空き家対策の実施体制の整備

① 岩内町空き家等対策協議会の設置

平成28年6月、本計画の作成及び変更に関する協議の他、本計画の実施に関する協議や特定空き家の判断基準の作成、措置の方針に関する事項等を審議するほか、空き家対策の着実な推進に向け、施策の取り組み状況についての検証や評価を行うため空家法第7条第1項に規定する『岩内町空き家等対策協議会』を設置しました。

本会議は町長のほか、地域住民、町議会議員、法務、不動産、建築などに関する学識経験者その他町長が必要と認める委員により構成されています。

【委員名簿】

分野	氏名	組織・団体等
市町村長	上岡 雄司	岩内町長
地域住民	斉藤 雅子	岩内女性の会 会長
議員	谷口 雅史	岩内町議会議員
法務	古宮 靖子	岩内ひまわり基金法律事務所 弁護士
不動産	田中 章仁	田中 章仁司法書士事務所 司法書士
建築	上野 憲之	一般社団法人 北海道建築士会岩内支部 支部長
福祉	佐々木 和彦	岩内町民生委員協議会 会長
その他	猪口 仁	岩内町副町長
その他	手塚 良人	岩内町総務部長
その他	佐藤 博樹	岩内町企画経済部長
その他	木村 清彦	岩内町建設水道部長
その他	老田 雅貴	岩内町民生部長
その他	三浦 宣彦	岩内町教育委員会教育次長

(敬称略)



② 岩内町空き家等対策連絡会議の設置

平成27年12月、空き家対策に関する施策の効果的な実施及び空き家に関する情報の共有を目的とし、庁内関係部局が連携して空き家対策に対応できる体制を構築するため『岩内町空き家等対策連絡会議』を設置し定期的に対策協議を行っていくこととしました。

【構成員名簿】

所属名	関連事務
総務財政課課長（総務担当）	法務
総務財政課課長（防災・広報担当）【副座長】	防災対策
総務財政課課長（財政担当）	予算編成
税務課課長（課税・徴収担当）	固定資産の評価、課税
保健福祉課課長（介護保険担当）	高齢世帯支援
保健福祉課課長（社会福祉担当）	子育て世帯支援
住民課課長	廃棄物処理、町内会、戸籍
企画産業課課長（企画・原子力発電所担当）	各種交付金、移住・定住施策
企画産業課課長（商工労働観光担当）	観光対策、商店街対策
建設住宅課課長（事務・建築担当）【座長】	建築基準法、民間住宅施策 まちづくり、景観
建設住宅課課長（土木担当）	町道管理
建設住宅課課長（公営住宅担当）	町営住宅管理
上下水道課課長（事務担当）	水道届出等業務
教育委員会教育課課長（総務・学校教育担当）	児童・生徒対策
教育委員会教育課課長（社会教育・青少年担当）	青少年対策
岩内・寿都地方消防組合	火災予防



③ 庁内組織体制について

平成27年12月、空き家問題に関する町民等からの要望・問い合わせについて適切に対応するとともに、多岐にわたる課題に横断的に対処していく必要があることから庁内体制について下記のとおりとし、情報の共有化と体制の強化を図っています。

1) 個別の業務：各所管課担当により対応

関連事務	所管課担当
法務	総務財政課 総務担当
防災対策	総務財政課 防災担当
予算編成	総務財政課 財政担当
固定資産の評価、課税	税務課 評価担当
高齢世帯支援	保健福祉課 老人福祉担当
子育て世帯支援	保健福祉課 社会福祉（児童福祉）担当
廃棄物処理、町内会	住民課 住民生活担当
戸籍	住民課 戸籍担当
各種交付金、移住・定住施策	企画産業課 企画・原子力発電所担当
観光対策、商店街対策	企画産業課 商工労働観光担当
建築基準法、民間住宅施策	建設住宅課 建築担当
まちづくり、景観	建設住宅課 都市計画担当
町道管理	建設住宅課 土木施設管理担当
町営住宅等管理	建設住宅課 公営住宅担当
水道届出等事務	上下水道課 上下水道業務担当
児童・生徒対策	教育委員会教育課 学校教育担当
青少年対策	教育委員会教育課 青少年担当
火災予防	岩内・寿都地方消防組合岩内消防署 予防係



2) 総合的な調整等の業務：建設住宅課建築担当が対応

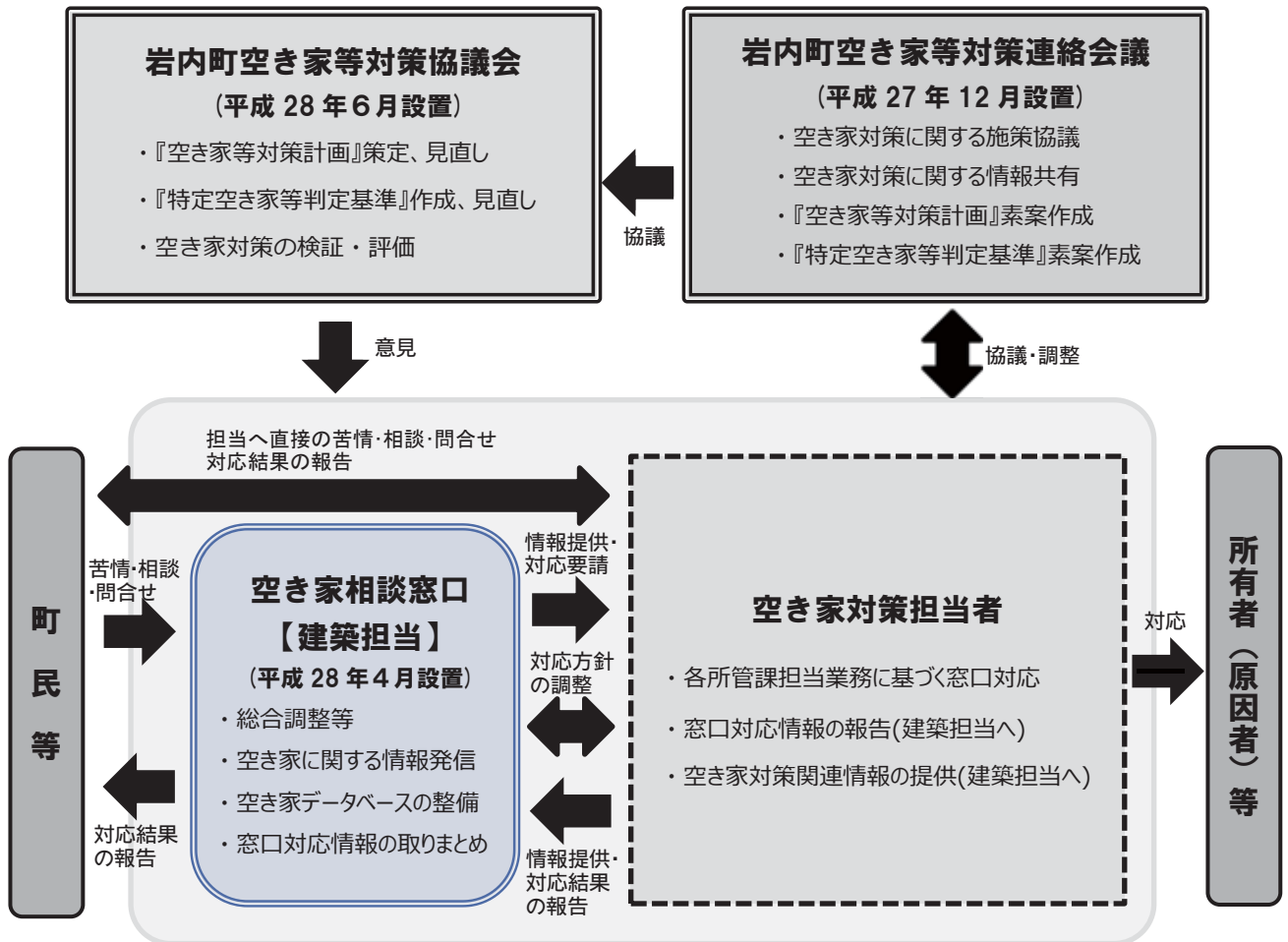
【庁内の情報共有及び総合調整】

- ・空き家対策連絡会議の運営
- ・国、道、市町村の施策や取組等に係る情報のとりまとめ、共有、発信
- ・空き家台帳の作成、庁内共有化
- ・その他の連絡、調整等

【対外的な窓口：町民、議会への対応】（個別の業務等、所管課が明確な場合を除く）

- ・対応が必要な業務を所管する担当を紹介（所管課へ連絡）
- ・対応が必要な業務の所管課が複数にわたる場合、主管課を決め、連携して対応
- ・空き家対策全般に係る業務については、建設住宅課（建築担当）が主管課として関係課と連携を取りながら対応

④ 空き家対策体系図





第6章 達成目標

- (1) 平成 28 年 4 月より建築担当内に空き家相談窓口を設置し相談窓口のワンストップ化に取り組んでいます。空き家に関する様々な状況に対して具体的な情報と方策を示し、空き家を所有している方のみならず、今後空き家を所有する可能性のある方に対しても事前に必要な情報提供を行い、空き家の状態・段階に応じた多岐にわたる相談に対して迅速かつ適切に対応し、成果指標の達成に向けて取り組んでいきます。

成果指標	目標値 (計画期間内 H29~H33)
空き家相談窓口対応件数	40 件 (8 件/年×5 年)

- (2) しりべし空き家 BANK について、町広報誌やホームページによる周知、固定資産税納税通知書への空き家 BANK のチラシの同封などにより P R を行ってきておりますが、所有者意向調査では約 6 割の回答者が「知らなかった」と回答しており、その認知度が低く登録物件数も数件に留まっています。しりべし空き家 BANK が有効的かつ効果的に機能するよう登録物件の充実と認知度の向上を図るとともに、斡旋件数を成果指標に設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。

成果指標	目標値 (計画期間内 H29~H33)
しりべし空き家 BANK への登録件数	25 件 (5 件/年×5 年)

- (3) 利活用可能な空き家は地域の貴重な資源であり、その有効活用を図ることは空き家の増加を抑制するほか地域コミュニティの活性化や定住の促進にもつながるため、賃貸や売却等の市場流通だけではなく、地域資源としてさまざまな用途への転用を検討するとともに、利活用実績件数を成果指標に設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。(市場流通以外の利活用という観点から、しりべし空き家 BANK 登録物件以外での利活用実績とします。)

成果指標	目標値 (計画期間内 H29~H33)
利活用実績件数 (しりべし空き家 BANK 登録物件以外)	1 件 (1 件/計画期間内)

- (4) 所有者意向調査から伺えるように除却支援要望の声が上がっていることから、空き家の解体に対する支援制度について検討を行い、支援制度を活用して除却した空き家の件数を成果目標に設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。

成果指標	目標値 (計画期間内 H29~H33)
除却支援事業運用実績件数	20 件 (4 件/年×5 年)

- (5) 適切な管理が行われず何らかの問題が発生している管理不全な空き家について、特定空き家の発生を未然に防止する観点から、個々の状況に応じた助言や指導を行い状況の改善を促し、成果指標の達成に向けて取り組んでいきます。

成果指標	目標値 (計画期間内 H29~H33)
管理不全な空き家の解消実績件数	10 件 (2 件/年×5 年)

第7章 資料

(1) 計画策定の経過

【計画策定の経過】

日 時	内 容
平成 27 年 6 月 1 日 ～ 6 月 20 日	空き家の実態調査実施
平成 28 年 3 月 8 日 ～ 3 月 31 日	『岩内町の空き家に関するアンケート調査』実施
平成 28 年 7 月 22 日	第 1 回岩内町空き家等対策連絡会議
平成 28 年 8 月 8 日	第 1 回岩内町空き家等対策協議会
平成 28 年 11 月 25 日	第 2 回岩内町空き家等対策連絡会議
平成 28 年 12 月 19 日	第 2 回岩内町空き家等対策協議会
平成 29 年 2 月 6 日	第 3 回岩内町空き家等対策連絡会議
平成 29 年 2 月 17 日	第 3 回岩内町空き家等対策協議会
平成 29 年 3 月 2 日 ～ 15 日	パブリックコメント（意見件数：0 件）
平成 29 年 3 月 23 日	第 4 回岩内町空き家等対策連絡会議（書面開催）
平成 29 年 3 月 23 日	第 4 回岩内町空き家等対策協議会（書面開催）



岩内町空き家等対策計画



発行日：平成 29 年 4 月

発行：北海道岩内町

企画編集：岩内町建設水道部建設住宅課

〒045-8555 北海道岩内郡岩内町字高台 134 番地 1

TEL 0135-67-7097 FAX 0135-67-7105