

厚真町空家等対策計画

令和8年3月

厚 真 町

目次

第1章 計画の趣旨

- 1. 計画策定の背景と目的 1
- 2. 計画の位置づけ 2

第2章 空き家の現状と課題

- 1. 人口と世帯数の推移 8
- 2. 空き家の状況 10
- 3. 厚真町における空き家対策の取組み状況 25

第3章 空き家対策の基本的な方針

- 1. 空き家対策の対象 28
- 2. 空き家対策の基本的な方針 28
- 3. 計画期間 29
- 4. 計画の目標 30
- 5. 空き家対策の施策体系 31

第4章 空家等活用促進区域

- 1. 空家等活用促進区域の設定 32
- 2. 空家等活用促進指針 35

第5章 空き家対策の取組み

- 1. 実態把握と所有者特定 37
- 2. 情報提供と相談対応 39
- 3. 活用促進と支援 42
- 4. 老朽空き家の対応 45

第6章 空き家対策の実施体制

- 1. 庁内の実施体制 50
- 2. 外部組織等との連携 52
- 3. 北海道との連携 52

【資料編】

- 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 53
- 2. 北海道「空き家等対策に関する取組方針」 64
- 3. 厚真町空家等対策協議会設置要綱 66
- 4. 厚真町空き家等対策検討委員会設置要綱 67
- 5. 空き家実態調査票及び状態評価フロー 69
- 6. 厚真町特定空家等の認定基準 75
- 7. 空き家所有者特定・意向調査集計結果報告書 77

第1章 計画策定の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

厚真町では、平成28年度に総合的な空き家対策を計画的に推進するため「厚真町空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定しました。本計画に基づき、空き家対策の基礎資料として空き家の調査（データベースの整備と評価）、厚真町空家等対策協議会の設置や特定空家等に対する措置など、空き家に関する対策の実施体制および対処方法の整備を行いました。

また、空き家の適切な管理の促進のための相談窓口の整備、住民周知および空き家の利活用のため空き家バンク制度と連動する厚真町空き家活用事業、空き家等利活用資金貸付金事業等の厚真町独自の支援制度や、国の社会資本総合交付金事業（空き家再生等推進事業）による古民家再生、空き家対策総合支援事業を活用した特定空家等の解体などに取り組んできました。

その後、町は、平成30年に発生した北海道胆振東部地震による甚大な被害を受けたことから「第4次厚真町総合計画」の見直しを行い、令和3年度に「第4次厚真町総合計画改訂版」を策定しました。この改訂に併せて本計画の見直しも行われ、人口減少や産業構造の変化などに伴う空き家の増加に対して、利用可能な空き家の活用推進と地域住民の安全や生活環境を脅かす空き家の適切な管理を目的として、総合的な空き家対策の推進を図ることとしました（以下、特に令和3年度改訂の本計画を示す場合に「従前計画」という。）。

一方、国は、従前からの特定空家等の除却に加え、空き家の活用拡大や適正管理の確保を強化することを目的として、令和5年6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。）」の一部を改正する法律を公布し、同年12月に施行しました（同時に基本指針およびガイドラインを改正）。これに併せて、北海道も令和6年3月に道取組方針を見直ししています。

このような背景のもと、従前計画の計画期間が満了することに加え、厚真町においても法改正への対応が必要であること、また、移住者や二地域居住者の拡大に向けた空き家活用の促進、今後空き家となる可能性が高い住宅（空き家予備軍）への対応など、新たな取組みを検討する必要性が差し迫っていることから、従前計画の取組状況やその効果を検証し、本計画の改訂を行います。

注)本計画は法第6条第1項に基づく計画であるため、「厚真町空家等対策計画」と記載しますが、計画書本文における「空家等」、「空き家」の使い分けについては以下のように定めます。

「空家等」: 法、基本指針及びガイドライン並びにこれらの条文や記述を引用する場合に使用する。

「空き家」: 上記以外の一般的な場合に使用する。

注)道取組方針(令和3年3月見直し)では、将来、住み替えなどにより空き家になる可能性が高い住宅として、「空き家予備軍」を以下のように位置づけしています。本計画においても、この位置付けを踏襲します。

「空き家予備軍」: 65歳以上の者のみの世帯が居住する戸建て住宅。

2. 計画の位置づけ

(1) 法的な位置づけ

本計画は、法第6条第1項に規定される「空家等対策計画」であり、法第5条に定める国の基本指針に即して策定するものです。また、本計画の策定にあたっては、国が示すガイドラインおよび道取組方針を考慮しています。

(2) 上位・関連計画との連携・整合

① 第5次厚真町総合計画 ※総合計画改訂作業中につき、素案に基づいて記載

基本目標4 暮(くらし) 快適で便利な生活環境を整え、持続可能な暮らしを実現します			
施策15 住まい方の充実・定住促進			
<p>■この施策が実現する未来(社会的インパクトの長期成果)</p> <p>誰もが満足できるきれいで楽しい住環境の実現</p> <p>■施策要旨</p> <p>公的賃貸住宅の再編と集約化、遊休空間の利活用促進、土地区画管理の適正化、住宅管理の適正化により、町民の暮らしやすさを向上させます。まちを楽しめるお店や施設の増加、多様なコミュニティの形成、建築・不動産の専門人材の確保を通じて、地域への居留意欲を高めます。誰もが満足できるきれいで楽しい住環境を整備し、定住人口の増加を目指します。</p> <p>■結果指標</p>			
直接的結果	結果指標	現状値	目標値(R17)
掲載物件の増加	物件数	—	50件
住宅状況の把握	空き家件数	162(R6)	120件

② 厚真町第3期地方創生総合戦略 ※総合戦略改訂作業中につき、素案に基づいて記載

基本目標3 まち 安全で豊かな暮らしを支えるまち			
基本的方向13 住まい方の充実・定住促進 →誰もが満足できる、きれいで美しい住環境の実現			
<p>厚真町では、宅地分譲の推進や住宅建設費への助成、子育て支援住宅の整備、公営住宅の長寿命化など、定住支援の取り組みを進めてきました。これにより、安全で安心できる住生活の確保と、定住の促進を図ってきました。一方、空き家の増加に伴い十分に活用されていない住宅による住環境の魅力低下が定住の妨げとなっています。</p> <p>このため、公的賃貸住宅の再編と集約化、遊休空間の利活用促進、土地区画管理の適正化、住宅管理の適正化により、町民の暮らしやすさを向上させます。</p> <p>また、今後とも、関係人口の拡大や、テレワークの導入やライフスタイルの多様化がますます進むと考えられ、二地域居住などの多様な住み方に合わせた環境整備を進めていきます。特に、今後増加が見込まれる空き家について、資産としての流動性を高めることが重要です。そのため、空き家の利活用を担う体制づくりを進め、地域や民間事業者と連携しながら、効率的かつ効果的な整備・活用を図っていきます。</p> <p>■具体的な施策</p> <p>①空き家・空き店舗の地域内流通システムの構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空き家対策事業の推進 ○中間管理住宅整備事業 ○空き家バンクの活用促進 ○不動産賃貸、売買の促進、空き家空き店舗の活用促進 ○DIYワークショップの開催 <p>■KPI(重要業績評価指標)</p>			
KPI	単位	現状値	目標値(R12)
流通可能な空き家物件数(累計)	件	—	25

③ 苫小牧圏都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月改訂）

1. 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(4) その他の土地利用の方針

④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

優良田園住宅等の田園居住やグリーン・ツーリズムをはじめとする都市地域と農村地域や森林地域の新たな交流の促進など、市街地から離れた自然豊かな地域での居住ニーズ等が高まっていることから、農林業との健全な調和と連携を図りながら、必要に応じて地区計画制度や開発許可制度を活用することにより、周辺環境と調和し良好な自然環境を活かしかつ保全する適切な土地利用を図る。

人口減少・高齢化の進行等により、本区域の市街化調整区域において空き家が多数発生し、地域活力の低下等の課題が生じていることから、地域の実情に応じて、都市計画法第42条第1項ただし書及び第43条第1項の規定による既存建築物の用途変更の許可制度を活用することにより、観光振興等による地域再生や既存コミュニティの維持を図る。

④ 厚真町都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランに求められる方向性

- 震災前のまちの姿に復元するだけでなく、中長期的な視点で将来の“あつま”を描くとされている。
- 地域の資源を活用し、これを生活の豊かさへと結びつけるための経済循環づくりが必要とされている。
- 移住・定住の促進のための魅力ある住空間の提供と空き家対策が必要とされている。
- 持続可能な地域づくりに向けた機能的でコンパクトな都市機能の配置と公共交通の連携が必要とされている。
- 子育て世代や高齢者が安心して住み続けられる買い物環境の整備や防災・減災への対応が必要とされている。

土地利用の基本方針

賑わいあふれる市街地

- ・商店街や公共施設などが集積する中心市街地については、都市機能の集積、防災拠点としての機能向上、町民や新たな移住・定住者にとって住みよい市街地の形成をめざし、賑わいの創出や良好な生活環境の充実を図ります。
- ・居住環境の保全に配慮した利便性の高い職住近接の市街地形成を目指し、サテライトオフィスやテレワーク施設の整備事業や新たな分譲地整備事業を展開します。
- ・市街地内に点在する空き地については、厚真町空家等対策計画に基づき、空き家の撤去等を促すとともに、良好な景観形成や賑わいの創出に配慮した適正な管理・活用方法を検討します。

⑤ 厚真町立地適正化計画

2-2 土地利用の課題	
空き家・空き地の増加	
厚真市街地と郊外部に空き家が分布しており、今後も高齢化等により空き家の増加が予想されるため、空き家や空き地の活用方法の検討を図ることが求められるほか、特定空家等の倒壊する危険がある建物については除却等への支援が必要となります。	
3-2 まちづくりの基本方針	
(1) 居住誘導の推進	
将来の人口減少や移住者を見据え、本町の市街地に一定の人口を維持していくための居住誘導など必要な支援策の検討や拡充を推進します。	
また、市街地の空き家や区画整理事業等で整備した住宅地等の有効活用を図っていく取り組みを推進します。	
市街地における空き地や大規模な未利用地については、区画整理事業などの適正な土地利用計画により良好な居住環境の創出を推進します。	
7-1 誘導施策	
(2) 居住誘導のための施策	
②空き地・空き家の活用	
<ul style="list-style-type: none"> 市街地内に点在する空き家については、厚真町空家等対策計画に基づき、空き家の撤去等を促すとともに、良好な景観形成や賑わいの創出に配慮した適正な管理・活用方法を検討します。 商業地内の低未利用地については、商業施設等の生活利便施設の立地誘導や高齢者共同福祉住宅の整備を進め土地の有効活用を図ります。 	
7-1 誘導施策	
(3) 低未利用地に対する施策	
①低未利用地の有効活用と適正管理のための指針	
<ul style="list-style-type: none"> 低未利用地に対しては、適切な管理だけでなく、計画的な有効利用を促すことが重要です。 	
利用指針	
都市機能誘導区域内	オープンカフェや広場、駐車場など、商業施設、医療施設等の利用者の利便性を高める施設としての利用を推奨すること
居住誘導区域内	リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨すること
利用指針	
空き家	定期的な空気の入れ換え等の適切な清掃を行うこと
空き地等	雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理を行うこと

⑥ 厚真町過疎地域持続的発展市町村計画

<p>2. 移住・定住・地域間交流の促進、人材育成</p>
<p>(1) 現況と問題点</p> <p>今後増加が見込まれる空き家について、資産としての流動性を高めるための組織づくりが不可欠であり、取り組みの推進にあたっては必要に応じて地域や民間事業者との連携を行うなど、効率的・効果的な整備方法を採用することが求められます。</p> <p>(2) その対策</p> <p>◆移住・定住の促進</p> <p>エ 空き家・空き地に関する情報提供及び利活用の推進</p>
<p>10. 集落の整備</p>
<p>(1) 現況と問題点</p> <p>自治会などの地域コミュニティ組織は、地域の行事、まちの美化、交通安全や防災などの活動を通して地域の生活課題の解決を図るとともに、町民と行政をつなぐパイプ役としても重要な役割も担っていますが、活動の担い手が不足になるなど、今日的な課題に直面しています。特に、胆振東部地震の被害や災害後の住み替えにより、地域のあり方が大きく変わった地区などでは、その変化に対応した地域づくりとそれに伴うセーフティネットの再構築が求められています。また、過疎化の進行により地域に残された空き家・廃屋の問題も次第に深刻化しています。</p> <p>このような中、自然豊かな田園の中で暮らしたいという都市住民も少なくなく、農業への参入や空き家の提供など新たな担い手として受け入れる意識の醸成や集落の合意形成が重要であり、自治会活動等を通じて、住民と行政、既住民と新住民、若者と高齢者など立場や年齢などを超えて相互理解のもと補完し合うきめ細かな住民自治が求められています。</p> <p>(2) その対策</p> <p>◆地域活動の活性化</p> <p>コ 空き家・廃屋の解消</p>

⑦ 第8次厚真町農業振興計画

<p>テーマ4 農業を通じた豊かな“地域づくり”の推進</p>
<p>②空き家の利活用</p>
<p>地域における空き家は、倒壊の恐れや犯罪、火災発生原因など様々な問題をもたらすことから平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されました。しかし、町内における空き家は再利用可能な住宅も多くあります。</p> <p>こうしたことから、町が行っている「空き家バンク制度」を活用し、農業を志す新規参入者の居住先として、また、農業と他の仕事を組み合わせた働き方である「半農半X」の受け入れ先としての利活用が期待されています。特に新規参入者は、就農時に住宅と農地が近接していることが望まれます。そのためには、地域全体で新規参入者を受け入れる環境を醸成し、利活用可能な空き家と地域の農地利用の方向性を合致させることが重要です。</p> <p>「空き家を求める人材」と「空き家を抱える地域」互いの意向を一致させ、地域の活性化につながる空き家の利活用に向けた取り組みを図ります。</p> <p>■重点項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家情報の収集 ・ 所有者・地域・新規参入者のマッチング推進 <p>■計画目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家農家住宅の期間内活用達成・・・3戸

⑧ 厚真町特定居住促進計画

2. 町の現状と課題		
(2) 地域が抱える課題		
②空き家・遊休施設の増加		
<p>人口減少に伴い、空き家や低利用の公的施設が増加している。特に、2018年の胆振東部地震以降、人口流出が加速し空き家率は上昇傾向にある。また、用途廃止された公営住宅（旧日本郷かしわ団地等）や、利用率が低下した公的施設の有効活用が急務となっている。</p> <p>二地域居住者向けの住宅やサテライトオフィスとして活用することで、遊休資産を地域資源に転換し、新たな滞在・就労拠点として整備することが可能となる。これにより、維持管理コストの削減と地域活性化の両立を図ることができる。</p>		
3. 特定居住促進区域		
<p>特定居住促進区域は、都市計画区域の市街化区域（工業専用地域を除く）とする。</p> <p>なお、市街化調整区域における特定居住促進区域の設定については、以下の「特定居住促進検討区域」と、「施設整備基準」に合致する地区・施設を対象として確認の上、区域設定する。</p>		
(1) 市街化調整区域における特定居住促進検討区域		
<p>市街化調整区域の制度趣旨を踏まえ、市街化促進のおそれがなく、適切かつ必要最小限の規模を区域設定するため、以下の4点を区域設定の考え方とする。</p>		
①区域の地区選定		
<ul style="list-style-type: none"> ・厚真町の基幹産業である農業を担う農村集落のうち、拠点施設である集落拠点施設（生活会館等）がある地区 ・厚真町の二地域居住者の受入れ体制が整っており、コミュニティ維持のための取組みを実施している地区（二地域居住者の体験、就労、地域住民との交流など） 		
②区域の中心点		
<ul style="list-style-type: none"> ・農村集落の拠点である集落拠点施設（生活会館等） 		
③区域の範囲		
<ul style="list-style-type: none"> ・集落拠点施設から半径800mの範囲（徒歩で集落拠点施設を利用できるように、立地適正化計画の徒歩圏域の考え方を準用）内で必要最小限の区域（空き家の敷地等） 		
④特定居住促進検討区域		
No.	施設名称	所在地
1	上野生活会館	町字上野279番地の3、4
2	豊丘マナビィハウス	町字豊丘264番地の5
(2) 市街化調整区域における施設整備基準		
①新たな公共施設整備がないもの（道路、上水道が整備済みである宅地のみが対象）		
②適法な既存宅地（空き家）のみが対象（都市計画法や建築基準法に違反していないこと）		
③増改築規模は1.5倍までのもの		
7. 施設の整備に関する事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業又は事務に関する事項		
■まちづくり会社準備室の主要機能		
③二地域居住者呼び込みのための促進施策の展開		
空き家の利活用		
<p>空き家や遊休施設を活用し、二地域居住者が活躍できる場や地域と交流ができる場を作る。</p>		
■その他既存事業との連携		
事業名	事業内容	二地域居住施策との連携
空き家対策推進事業	空き家の適正な管理推進	二地域居住者による空き家の活用

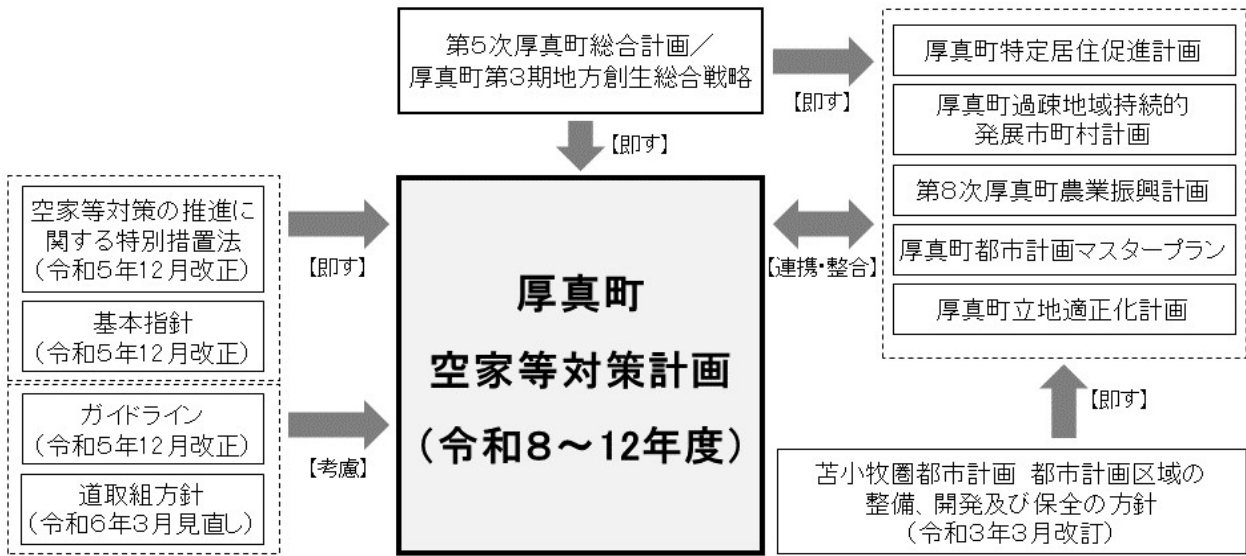


図1-1 厚真町空家等対策計画の位置づけ

第2章 空き家の現状と課題

1. 人口と世帯数の推移

(1) 人口と世帯数

空き家の発生と密接に係る本町の人口は、昭和25年の10,395人をピークに減少を続け、令和2年には4,432人となりました。

一般世帯数については、平成27年に2,121世帯を数えましたが、令和2年には1,924世帯となり、減少傾向に転じています。

また、高齢化率は平成22年に30%台に到達し、以降も漸次進展して令和2年には36%台となっています。

こうした状況から、今後も空き家の発生が続くことが見込まれます。

表2-1 人口と世帯数の推移

(単位:人、世帯)

	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
人口総数	6,183	5,734	5,438	5,240	4,890	4,838	4,432
一般世帯総数	1,878	1,909	1,970	1,983	1,968	2,121	1,924

(各年国勢調査結果(総務省統計局))

表2-2 人口構成と高齢化率の推移

(単位:人、%)

	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
15歳未満	1,065	936	806	660	554	532	567
15~64歳	4,056	3,549	3,214	3,038	2,751	2,592	2,236
65歳以上	1,062	1,249	1,418	1,541	1,585	1,714	1,613
高齢化率	17.2	21.8	26.1	29.4	32.4	35.4	36.5

注)本表には「年齢不詳」の人数を含まない

(各年国勢調査結果(総務省統計局))

(2) 持ち家に住む一般世帯数

持ち家に住む一般世帯数は平成27年に2,121世帯とピークを迎えましたが、令和2年には平成7年と同水準の1,924世帯まで減少しています。

また、持ち家に住む一般世帯のうち、高齢夫婦世帯数は平成27年に336世帯とピークを迎えましたが、令和2年には253世帯と大幅に減少しています。また、高齢単身世帯数も平成27年をピークとして、令和2年には減少に転じています。

なお、令和2年国勢調査結果に基づく家族類型別構成を見ると、持ち家一般世帯に占める高齢夫婦世帯の割合は24.9%、高齢単身世帯の割合は14.8%であり、これらを合わせた「空き家予備軍」の割合は39.7%となっています。この数値は、近隣市町や北海道と比べて平均的な値となっているほか、近隣市町では、高齢夫婦世帯割合、高齢単身世帯割合ともに増加傾向にあるところ、本町では減少傾向となっている点が特徴的です。

表2-3 持ち家に住む一般世帯数の推移

(単位:世帯)

	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
一般世帯総数	1,878	1,909	1,970	1,983	1,968	2,121	1,924
うち、持ち家世帯数	1,286	1,321	1,318	1,332	1,288	1,325	1,181
うち、高齢夫婦世帯数	141	182	257	300	317	336	294
うち、高齢単身世帯数	42	75	106	131	169	201	175

(各年国勢調査結果(総務省統計局))

表2-4 持ち家一般世帯に占める高齢夫婦世帯、高齢単身世帯割合の比較

(単位:%)

	厚真町	安平町	むかわ町	苫小牧市	北海道	全国
高齢夫婦世帯割合	24.9(25.4)	24.4(24.1)	25.4(23.2)	21.4(19.5)	21.5(20.8)	17.1(16.7)
高齢単身世帯割合	14.8(15.2)	19.4(18.4)	20.2(17.6)	14.2(12.1)	16.0(14.0)	13.1(11.5)
合計 ※空き家予備軍 世帯割合	39.7(40.5)	43.8(42.5)	45.7(40.8)	35.6(31.6)	37.5(34.8)	30.2(28.2)

注)カッコ内は平成27年国勢調査結果
(令和2年国勢調査結果(総務省統計局))

2. 空き家の状況

(1) 全国及び北海道の空き家の状況

① 全国及び北海道の空き家の数・空き家率の推移

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」によると、全国の空き家数は増加傾向が続いており、平成10年の約580万戸（空き家率11.5%）から、令和5年には約900万戸（同13.8%）にまで増加しています。

一方、北海道の空き家数は、平成30年に約38万戸（空き家率13.5%）と一時的に減少に転じましたが、令和5年には約45万戸（同15.6%）と、再び大きく増加しています。

表2-5 空き家数と空き家率の推移

		平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)	令和5年度 (2013年)
全国	空き家数(戸)	5,764,100	6,590,000	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	空き家率(%)	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6	13.8
北海道	空き家数(戸)	273,400	303,800	374,400	388,200	379,800	451,900
	空き家率(%)	11.2	11.8	13.1	14.1	13.5	15.6

(各年住宅・土地統計調査(総務省統計局))

※「住宅・土地統計調査」:

総務省統計局が調査の基本的な計画を定め、都道府県、市町村を通じて実施。全国の住宅および住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯から、約340万住戸・世帯(全国の世帯の約17分の1)を調査対象として抽出。調査票集計結果に対して市区町村別総人口に合うように一定比率を乗じた推定値を結果として公表している。

調査結果は、国勢調査のような全数調査結果ではなく推定結果なので誤差が生じる。したがって、人口1万5千人未満の町村については、推定値の精度の観点などから、表章の対象外となっている。

② 令和6年空き家所有者実態調査

令和6年に国土交通省住宅局が実施した空き家所有者実態調査（以下「令和6年空き家所有者実態調査」という。）の集計結果から、全国の空き家に関する課題を整理します。

【空き家の建築時期（「不明」、「不詳」を除く回答を掲載）】

- ・平成3年以降 (15.6%)
- ・昭和56～平成2年 (14.4%)
- ・昭和46～55年 (24.6%)
- ・昭和26～45年 (20.2%)
- ・昭和25年以前 (14.0%)

空き家の約60%が昭和55年以前に建築されたものであり、旧耐震基準建築物に該当します。これらの建物については、耐震診断や耐震改修の実施状況を個別に調査する必要がありますが、耐震性を有していない空き家が地域内に多数存在する場合には、災害発生時における倒壊リスクや周辺住民の安全確保といった面で、地域の安心・安全に悪影響を及ぼすおそれがあります。

【空き家の取得方法（「その他」、「不詳」を除く回答を掲載）】

- ・相続 (53.7%)
- ・新築・建て替え (15.9%)
- ・既存住宅を購入 (13.2%)
- ・新築住宅を購入 (4.3%)
- ・贈与 (2.2%)

空き家の取得方法として最も多いのは「相続」であり、全体の50%超を占めています。一方で、「新築・建て替え」、「新築住宅を購入」、「既存住宅を購入」を合わせた割合も約30%に達しており、これらの空き家についても今後、相続により空き家となる可能性が高いと考えられます。

このような状況を踏まえると、現在の空き家の所有者に限らず、空き家予備軍を含むすべての住宅所有者に対して、令和6年4月に施行された相続登記義務化、令和8年4月に施行される住所等変更登記義務化をはじめ、空き家の管理責任や空き家の活用または除却に関する制度などについて、継続的に情報提供を行い、周知・啓発を図っていくことが重要です。

【空き家を管理する上での課題（複数回答、10%以上の回答を掲載）】

- ・ 管理の作業が大変 (28.6%)
- ・ 課題はない (27.5%)
- ・ 住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる (24.4%)
- ・ 管理費用の負担が大きい (20.3%)
- ・ 遠方に住んでいるので往訪が困難 (19.5%)

「課題はない」とする回答が 27.5%を占める一方、「住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる」の回答が同程度の 24.4%あり、家族や親族による活用や流通による活用が想定されているか否かにより、空き家の管理に対する向き合い方に差があるものと考えられます。空き家の適正管理は、活用または除却に至るまでの期間における所有者の過渡的な責務であることから、空き家の管理に負担を感じる所有者が期間を置かず活用や除却の判断が可能となるような相談体制の整備や活用促進の取組みなどの展開も必要と思われれます。

【空き家の今後の利用意向（「不詳」を除き、5%以上の回答を掲載）】

- ・ 空き家として所有しておく（物置としての所有含む） (31.2%)
- ・ 売却する (19.2%)
- ・ 別荘やセカンドハウスなどとして利用する (18.8%)
- ・ 取り壊してさら地にする (13.9%)
- ・ 所有者や親族が住む（リフォームまたは建て替える場合も含む） (7.4%)
- ・ 賃貸する (5.0%)

「空き家として所有しておく」、「別荘やセカンドハウスなどとして利用する」、「所有者や親族が住む」の回答を合わせると約 60%を占めており、所有者またはその親族による活用や管理が想定されていることが分かります。また、「売却する」、「取り壊してさら地にする」、「賃貸する」の回答を合わせると約 40%を占めており、第三者による活用を模索しようとする動きと捉えることができます。所有者の意向を実現するためには、民間事業者や専門家の協力が不可欠であることから、民間事業者等へのアクセスがしやすい環境整備や民間事業者等との連携による活用支援の取組みが望まれます。

【空き家を賃貸・売却する上での課題（複数回答、「不詳」を除き、20%以上の回答を掲載）】

- ・住宅の傷み (41.0%)
- ・借り手・買い手の少なさ (38.2%)
- ・家財などの処理 (35.5%)
- ・設備や建具の古さ (32.3%)
- ・リフォーム費用 (20.3%)
- ・地域の高齢化や人口減少 (20.3%)
- ・どうすればよいか分からない (20.3%)

「住宅の傷み」、「家財などの処理」、「設備や建具の古さ」、「リフォーム費用」のように、空き家の状況改善の必要性に関する回答が上位を占めています。一方で、「借り手・買い手の少なさ」、「地域の高齢化や人口減少」といった市場性に関する回答も上位に食い込んでいます。第三者による活用を模索する場合には、この回答に示されるように、空き家の管理・修繕状況の改善を図るほか、空き家が所在する地域に空き家を活用しようとする具体的ニーズが存在することが重要となります。

なお、「どうすればよいか分からない」の回答が約 20%あります。空き家所有者にとって住宅の売却や賃貸は未経験の場合が殆どであり、物心両面の準備がない場合には、「どうすればよいか分からない」状況に陥ったとしても不思議ではありません。

(2) 厚真町の空き家の状況

① これまでの空き家数の推移

本町では、これまでに令和元年度、令和3年度、令和5年度に空き家実態調査を実施しています。各調査時点において、空き家の数え方などに違いがあるため、単純に比較することはできませんが、このうち、用途が住宅（併用住宅を含む）に分類されるもののみを抽出して比較すると、概ね増加傾向にあると言えます。

表2-6 過去の空き家実態調査結果

(単位:件)

	令和元年度	令和3年度	令和5年度
空き家数	120	150	240
うち、住宅系空き家数	43	106	79

(厚真町調べ)

② 令和7年度空き家実態調査

本計画の改訂にあわせて、町では令和7年度空き家実態調査を実施しました。調査の実施概要を以下のとおりです。

【調査実施期間】

令和7年6月20日～7月15日

【調査対象区域】

厚真町内全域

【調査方法】

- ・ 町内の通行可能な道路全線を踏査
- ・ 外観目視により、居住または利用状況が不明な建築物を探索
- ・ 該当する建築物について、電気メーターなどを確認し、空き家の可能性を判断
- ・ 空き家の可能性があるものについては、管理状態などを確認

【調査対象建物の種類】

原則としてすべての建築物（廃屋や倒壊した建物を含む）

【調査項目等】

資料編に調査票を示します

【空き家の可能性があると判断する主な基準】

- ・ 電気メーターが完全に停止、または取り外されている
- ・ 周辺住民からの聞き取りにより空き家と判断できる
- ・ 管理者による告知（看板・ポスター等）がある
- ・ ポストが封鎖（チラシ等が滞留）している
- ・ 建物が倒壊・傾斜、廃屋化している、または草木・ゴミ等により建物に近接できない

【居住・利用されていると判断する主な基準】

- ・店舗部分または住宅部分のいずれかに居住・利用実態ある店舗併用住宅
- ・一部の住戸に居住実態のある共同住宅または長屋
- ・同一敷地内に居住・利用されている建築物がある場合の空き家・空き建物
- ・住宅宿泊事業届出住宅（民泊）
- ・後述の「空き家所有者特定調査」で、空き家ではないことが明らかとなった建築物

【調査結果】

令和7年度空き家実態調査の結果、空き家数は159件、うち、住宅系空き家数は125件となりました。また、空き家数159件のうち、前年度末時点から継続して空き家のままであるものは106件、新たに空き家と判断したものが53件となっています。

なお、令和6年度末時点で把握していた空き家を令和7年度空き家実態調査の判断基準に照らして再評価した空き家数165件のうち、令和7年度調査時点で活用されているものが36件、除却されたものが23件ありました。

さらに、課税台帳から算出した令和8年2月時点の本町の住宅数1,862戸に対する空き家率は、6.7%（ $\equiv 125 / 1,862 \times 100$ ）となります。なお、住宅数は、課税台帳上の家屋種類が「居宅」であるもののうち、増築部分であるものを除いて算出した。

表2-7 動態別の空き家数

(単位:件)

区分	住宅系 空き家数	非住宅系 空き家数	空き家数
令和6年度末時点から継続して空き家のままであるもの	79	27	106
令和7年度調査で新たに空き家と判断したもの	46	7	53
合計	125	34	159

(厚真町調べ)

表2-8 令和6年度末時点で把握していた空き家の動向

(単位:件)

区分	住宅系 空き家数	非住宅系 空き家数	空き家数
令和6年度末時点から継続して空き家のままであるもの	79	27	106
活用されているもの	19	17	36
除却されたもの	18	5	23
合計	116	49	165

(厚真町調べ)

令和7年度空き家実態調査で確認された159件の空き家について、地区別の分布状況を令和元年度調査の結果と比較して示します。町内全30地区のうち空き家が確認されなかった地区は、令和元年度調査においては11地区ありましたが、令和7年度調査においては2地区となっています。各調査時点において、空き家の数え方などに違いがあるため、単純に比較することはできませんが、町内全域に空き家が分布していることがわかります。

表2-9 区会別の空き家数(空き家分布)

(単位:件)

地区	令和元年度 空き家数	令和7年度 空き家数	地区	令和元年度 空き家数	令和7年度 空き家数
幌内	18	10	美里	2	3
高丘	18	2	豊沢	19	19
富里	0	4	軽舞	4	7
吉野	0	0	豊丘	3	3
東和	5	5	鯉沼	0	3
桜丘	0	2	富野	0	3
幌里	6	10	上野	2	3
本郷	2	10	豊川	0	2
朝日	0	3	上厚真	6	11
錦町	0	0	共栄	2	5
表町	0	3	共和	2	5
本町	0	6	厚和	3	4
京町	0	8	清住	10	1
新町	4	8	浜厚真	6	6
宇隆	3	7	鹿沼	5	6
			合計	120	159

(厚真町調べ)

次に、159件の空き家について、状態別の区分集計を用途別、動態別にそれぞれ示します。状態の区分は、空き家実態調査の調査項目である倒壊危険性や部位別の損傷度、保安、衛生、景観、管理の各状態、更には立地状況を勘案し、資料編「3. 厚真町空き家実態調査票および状態評価フロー」に示す状態評価フローにより「活用検討可能な空き家」、「活用に適さない空き家」、「管理不全空家等に相当する空き家」、「特定空家等に相当する空き家」の4区分としています。

なお、この区分における「管理不全空家等に相当する空き家」、「特定空家等に相当する空き家」は、直ちに法第13条第1項の「管理不全空家等」、法第2条第2項の「特定空家等」に認定されるものではありません。「管理不全空家等」、「特定空家等」の認定については、当該空き家の所有者特定状況、所有者の現状認識、解決に向けた意思や資力等を総合的に判断するとともに、当該区分に至る直接的要因とその程度について個別に判断することとします。

状態区分のうち、「活用検討可能な空き家」が42件となっており、空き家数全体の約26%に相当します。なお、「活用に適さない空き家」は97件、「管理不全空家等に相当する空き家」が20件となっており、「特定空家等に相当する空き家」は0件でした。

用途別に見ると、住宅系空き家125件のうち、「活用検討可能な空き家」が38件となっており、約30%の住宅系空き家について活用可能性が期待できます。一方、動態別に見ると、新規空き家53件のうち「活用検討可能な空き家」が33件（約62%）となっていますが、継続空き家106件のうち「活用検討可能な空き家」は9件（約8%）しかありません。

継続空き家は、少なくとも令和5年度の実態調査時には既に空き家であったものであることから、時間の経過とともに管理状態が悪化し、「活用に適さない空き家」へと移り変わっているものと考えられます。同じく、今回の調査で新たに把握した新規空き家も、数年後の調査時には管理状態が悪化し、「活用に適さない空き家」となってしまう可能性があることから、早期の空き家把握と所有者特定が欠かせません。

表2-10 状態別の空き家数(用途別)

(単位:件)

状態の区分	住宅系 空き家数	非住宅系 空き家数	空き家数
活用検討可能な空き家	38	4	42
活用に適さない空き家	73	24	97
管理不全空家等に相当する空き家	14	6	20
特定空家等に相当する空き家	0	0	0
合計	125	34	159

(厚真町調べ)

表2-11 状態別の空き家数(動態別)

(単位:件)

状態の区分	新規 空き家数	継続 空き家数	空き家数
活用検討可能な空き家	33	9	42
活用に適さない空き家	18	79	97
管理不全空家等に相当する空き家	2	18	20
特定空家等に相当する空き家	0	0	0
合計	53	106	159

(厚真町調べ)

(3) 空き家所有者特定調査

① 実施概要

前述の空き家実態調査により把握した空き家について、過去の所有者調査結果や不動産登記情報などを基に、当該空き家の所有者情報を抽出し、郵送による所有者特定調査を実施しました。調査の実施概要および調査結果は以下のとおりです。

【調査実施期間】

令和7年8月18日～10月31日

【調査対象】

実態調査で把握した空き家の候補物件166件。ただし、直近で所有者の意向を確認済であるものや、登記情報や課税情報を用いても所有者情報を取得できないものなどの10件については調査票送付の対象外とした。

【調査方法】

- ・過去の所有者調査結果や不動産登記情報などから、対象建物またはその所在する土地の所有者氏名および住所を抽出
- ・抽出した情報をもとに、調査票を郵送
- ・調査票が差戻された場合、法第10条第1項に基づき、課税情報などを照会し再送
- ・調査票の返信（WEBフォームによる回答を含む）があり、送付先が所有者でないと確認できた場合は、法第10条1項に基づき、課税情報などを照会し再送
- ・調査票の差戻し、返信ともに無い場合、当該所有者情報を所有者推定情報として保存
- ・課税情報などの照会によっても所有者情報が得られない場合や、課税情報などにより再送した調査票も差戻された場合は、所有者不明または不存在と判断する

【調査状況】

郵送調査の対象とした156件のうち、73件の反響がありました。残りの80件については、所有者からの反響、調査票の差戻しともになく、調査票が所有者に送達したと推定できます。

なお、73件の反響のうち7件については、その回答内容や追加現地調査などにより空き家ではないことが明らかとなりました。この結果を反映すると空き家数は159件となります。

表2-12 空き家所有者特定調査結果

(単位:件)

区分	調査対象数の内訳	空き家数
所有者から反響のあった数	73	66
(うち、空き家ではないことが明らかとなった数	7)	
調査票が送達したと推定できる数	80	80
調査票送付対象外とした数(氏名、住所不詳等)	13	13
合計	166	159

(厚真町調べ)

② 調査結果概要

所有者特定の精度について再整理すると、調査票送付対象外とした13件のうち、1件については課税情報から相続放棄されていることが確認されました。他の12件については、相続人調査中であるものや、免税点未満などの理由により課税情報による照会が不可能であるもの、売買などにより所有者情報に変動があるもの等、調査結果としては所有者不明の状態と言えます。これらについては、空き家の管理状態や周囲への悪影響などの状況に応じて、所有者特定のための継続調査が必要となります。

表2-13 所有者特定の精度

区分	空き家数(件)	割合(%)
所有者を特定できた	66	41.5
所有者を推定できた	80	50.3
継続調査が必要(所有者不明の状態)	12	7.6
所有者不存在を確認した(相続放棄)	1	0.6
合計	159	100.0

(厚真町調べ)

所有者特定に繋がった情報については、令和6年度空き家相談会案内送付情報が約27%、令和7年に取得した不動産登記情報が約45%となっています。また、令和7年の庁内課税情報等も約20%を占めていますが、これは、未登記物件や相続登記未了物件の影響と考えられます。空き家の適性管理については所有者の協力が欠かせませんが、所有者情報の整理・更新については、町による登記情報や庁内課税情報等の定期的な照査および所有者への確認が求められます。

表2-14 所有者特定に繋がった情報

区分	空き家数(件)	割合(%)
令和6年度空き家相談会案内送付情報	43	27.0
令和7年の不動産登記情報	71	44.7
令和7年の庁内課税情報等	32	20.1
所有者不明・不存在(調査中、課税情報照会不可能、相続放棄等)	13	8.2
合計	159	100.0

(厚真町調べ)

所有者の居所については、半数を超える約 53%が町外（道内 68 件、道外 16 件）となっています。町内の所有者に対しては、町広報などの名宛てによらない手段であっても適正管理の要請等の周知が可能ですが、町外の所有者は町の広報などに触れる機会が無いことから、空き家対策に関する町の取組周知や各種の情報提供が難しいという課題があります。そのため、所有者情報の定期的な整理・更新と町外所有者への的確な情報提供手段の確保が不可欠です。

表2-15 所有者の居所

区分	空き家数(件)	割合(%)
町内	62	39.0
道内(町内を除く)	68	42.8
道外	16	10.0
所有者不明・不存在(調査中、課税情報照会不可能、相続放棄等)	13	8.2
合計	159	100.0

(厚真町調べ)

空き家数 159 件のうち、登記済の空き家は 74 件、約 47%に留まっています。空き家の活用を図るうえでは所有権の移転を伴うことが想定されることから、未登記建物については登記を促すとともに、令和 6 年 4 月から義務化された相続登記、令和 8 年 4 月の義務化される住所等変更登記についても周知が必要です。

表2-16 空き家の登記の有無

区分	空き家数(件)	割合(%)
登記済建物	74	46.5
未登記建物	85	53.5
合計	159	100.0

(厚真町調べ)

(4) 空き家所有者意向調査

① 実施概要

前述の空き家所有者特定調査と併せて、当該空き家に関する今後の取扱いなどについて、所有者を対象とした意向調査を実施しました。調査の実施概要は以下のとおりです。

【調査実施期間】

令和7年8月18日～10月31日

【調査対象】

空き家所有者特定調査により確定した空き家159件のうち、所有者不明・不存在の13件を除く146件。

【調査方法】

- ・空き家所有者特定調査の郵送調査票に意向調査（アンケート）項目を組込んで実施
- ・調査票による回答（料金受取人払郵便）、またはWEBフォームによる回答の選択制

【調査項目】

- ・当該空き家の取得経緯、空き家となった理由
- ・当該空き家の管理状況
- ・今後の活用予定
- ・所有者が抱える課題や困りごと など

【調査状況】

調査対象146件のうち60件の回答があり、回答率は41.1%となっています。

② 調査結果概要

空き家の取得経緯については、「相続・贈与による取得」が70.0%と最も多く、次いで、「新築・建替による取得」が13.3%、「中古住宅の購入」、「購入した土地に附帯していた」が各3.3%となっています。「購入した土地に附帯していた」という回答からは、その空き家が所在する土地が購入目的であって、空き家そのものは対価を支払うべき購入の対象とみなされていない、と読み取ることができます。対価の対象とならない理由としては、劣化の程度が著しい、適切に維持管理されていないなど、取得後の修繕や除却、維持管理に要する費用が過大であることや、建物が登記されておらず担保価値がない（抵当権を設定できず、ローンを組むことができない）ことが挙げられます。

表2-17 空き家の取得経緯

回答選択肢	回答数	割合(%)
相続・贈与による取得	42	70.0
新築・建替による取得	8	13.3
購入した土地に附帯していた	2	3.3
中古住宅の購入	2	3.3
その他	5	8.3
無回答	1	1.7
合計	60	100.0

(厚真町調べ)

空き家の維持管理で困っていること(複数回答)については、「現住所から空き家まで遠い」が45.0%、以下、「困っていることは特にない」が35.0%、「利用予定がなく管理しても無駄になる」が25.0%、「管理の作業が体力的に大変」が23.3%、「管理費用・固定資産税の金銭的負担が重い」が21.7%となっています。

空き家所有者特定調査において町外に居住する所有者が半数を超えていたことから、「現住所から空き家まで遠い」の回答が多くなるのは必然的と言えます。また、「困っていることは特にない」、「利用予定がなく管理しても無駄になる」の回答については、所有者が困ってなくても管理の内容や頻度について地域として許容できない場合があることから、町は維持管理の基準などを定め、所有者に対して具体的に維持管理を要請する必要があります。

表2-18 空き家の維持管理で困っていること(複数回答、n=60)

回答選択肢	回答数	割合(%)
現住所から空き家まで遠い	27	45.0
困っていることは特にない	21	35.0
利用予定がなく管理しても無駄になる	15	25.0
管理の作業が体力的に大変	14	23.3
管理費用・固定資産税の金銭的負担が重い	13	21.7
管理の頻度が多くて手間である	7	11.7
管理を頼める人や業者がない	4	6.7
その他	3	5.0
合計	104	—

(厚真町調べ)

空き家の今後の活用等に関する考えについては、「売却したい」が26.7%、以下、「解体したい」が21.7%、「空き家のままにしておく」が15.0%、「別荘・セカンドハウスとしたい」が10.0%となっています。

表2-19 空き家の今後の活用等に関する考え

回答選択肢	回答数	割合(%)
売却したい	16	26.7
解体したい	13	21.7
空き家のままにしておく	9	15.0
別荘・セカンドハウスとしたい	6	10.0
賃貸したい	4	6.7
寄付・贈与したい	3	5.0
自ら居住したい	2	3.3
家族・親族に居住して欲しい	1	1.7
その他	6	10.0
合計	60	100.0

(厚真町調べ)

空き家の今後の活用等で困っていること（複数回答）について、表2-19の活用等に関する考えの上位3回答（「売却したい」、「解体したい」、「空き家のままにしておく」）別に整理すると表2-20のようになります。

「売却したい」に着目すると、「今後、利用する予定はないが、どうしても良いかわからないこと」が50.0%となっていますが、以降、「売却・賃貸したいが、人が住める状態ではないこと」、「売却・賃貸したいが、相手が見つからないこと」が各37.5%と続いています。売却を念頭に置きつつも、空き家の劣化や管理の状況から購入希望者が現れない、希望する価格で売却することができないといった可能性を感じているものと思われ、「(今後、利用する予定はないが、) どうしたら良いかわからない」、といった状況にあるものと推察できます。

「解体したい」に着目すると、「解体したいが、解体費用の支出が困難なこと」が46.2%となっています。約半数の方が解体費用の支出について困難を訴えており、市街化区域などの居住誘導を図ろうとする区域については、子育て世帯や移住者への土地売却を条件とした解体補助や、町が土地付きで寄付を受けて空き家を解体したのちに宅地として売却する仕組みの構築など、従来の枠組みにとらわれない施策についても検討の余地があります。また、「解体したいが、更地になることで固定資産税が上がること」が30.8%となっています。住宅用地特例により土地の課税標準額が固定資産税評価額の1/6となっていますが、空き家を解体することで家屋の固定資産税額そのものがゼロとなることから、固定資産税が変わらない場合や下がる場合もあります。

「空き家のままにしておく」に着目すると、「困っていることは特にない」が66.7%となっています。空き家であっても財産であるため、適正に管理されているのであれば問題はありませんが、第三者の生命や財産、地域の環境や景観に悪影響を及ぼす状況であれば、相応

の負担を求める必要があります。

以上のように、空き家の所有者毎に異なる考え方や状況を理解しつつ、町の他分野の施策との連携、法令上の制限や手続き、財政的支援の有無および支援適用要件などをアドバイスし、空き家の所有者が適切な判断を下すことの助言、相談対応などが必要です。

表2-20 空き家の今後の活用等で困っていること(複数回答、上段:回答数、下段:割合(%))

	売却 したい (n=16)	解体 したい (n=13)	空き家の ままにして おく (n=9)
今後、利用する予定はないが、どうしたら良いかわからないこと	8 50.0	3 23.1	1 11.1
売却・賃貸したいが、他に仏壇や家財道具等の保管場所がないこと	2 12.5	2 15.4	0 0.0
売却・賃貸したいが、人が住める状態ではないこと	6 37.5	0 0.0	2 22.2
売却・賃貸したいが、相手が見つからないこと	6 37.5	2 15.4	0 0.0
解体したいが、解体費用の支出が困難なこと	4 25.0	6 46.2	0 0.0
解体したいが、更地になることで固定資産税が上がること	3 18.8	4 30.8	0 0.0
共同所有者のあいだで意見が一致しないこと	0 0.0	1 7.7	0 0.0
共同所有者のなかに判断能力不十分な方がいること	0 0.0	0 0.0	0 0.0
困っていることは特になし	2 12.5	1 7.7	6 66.7
その他	4 25.0	0 0.0	0 0.0

(厚真町調べ)

3. 厚真町における空き家対策の取組み状況

(1) 厚真町空き家バンク制度

町では、空き家の有効活用により、移住・定住の促進および地域の活性化を図るため、平成22年度に「厚真町空き家バンク制度」を創設しました。

平成28年度の本計画策定以降、令和6年度末までに60件の登録があり、うち、47件が成約（売却と賃貸の合計）しています。

表2-21 厚真町空き家バンク制度の登録・成約実績 (単位:件)

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計
登録件数	13	8	8	6	6	4	1	13	1	60
成約件数	11	11	6	6	5	1	0	4	3	47

(厚真町調べ)

(2) 空き家等利活用資金の助成・貸付

町では、市街化調整区域または都市計画区域外に所在する空き家（土地を含む）を取得し、20年居住する方を対象として、空き家およびその土地の取得に係る経費の助成または貸付を行っています。

表2-22 厚真町空き家等利活用資金補助金の補助実績 (単位:件)

年度	R3	R4	R5	R6	合計
助成・貸付件数	3	0	1	1	5

注) 従前計画策定年度以降の実績を示しています。

(厚真町調べ)

(3) 厚真町特定空家解体事業補助金

町では、特定空家等の除却を推進し、地域住民の生活環境の安定を図ることを目的として、適切な管理が行われていない特定空家等の除却に要する費用の一部を補助する「厚真町特定空家解体事業補助金」を実施しています。

表2-23 厚真町特定空家解体事業補助金の補助実績 (単位:件)

年度	R3	R4	R5	R6	合計
補助件数	0	1	4	2	7
[参考] 解体棟数	0	1	6	3	10

注) 従前計画策定年度以降の実績を示しています。

(厚真町調べ)

(4) 厚真町古民家移築再生整備事業

町内には、北陸地方の伝統建築様式の特徴を残す築 100 年以上の古民家が多く残っています。町では、平成 25 年から古民家移築再生整備事業を行い、町内に残る農家古民家の工法やしつらえ、間取りを建築当時の姿に近づけて移築し、交流施設として活用できるように整備し、地域の活性化と町の歴史や文化を承継しながら、関係人口の創出を図っています。

表2-24 厚真町古民家移築再生整備事業の実績

No.	名称	移築年度	建築様式等	活用形態
1	旧畑島邸	平成 26 年度	越中造民家(富山県)、粋の内づくり	パン屋
2	旧山口邸	令和3年度	越前型民家(福井県)、二重梁構造	飲食店、民泊
3	旧幅田邸	令和4年度	越中造民家(富山県)、粋の内づくり	飲食店、ホテル

(厚真町調べ)

(5) 厚真町中間管理住宅事業

町では、移住定住と景観向上を促進するために、町内の空き家を借り上げて整備し、賃貸の用に供する「厚真町中間管理住宅事業」を実施しています。令和 7 年度は、町内の空き家 1 件について、空き家の所有者との賃貸借契約締結および賃貸の用に供するための改修工事を実施し、令和 8 年度より、中間管理住宅の入居者募集、賃貸借契約の締結、および入居を予定しています。

(6) 厚真町空き家相談会

町では、令和3年以降、計6回の空き家相談会を開催し、25件の空き家相談と10件の空き家予備軍相談に対応してきました。そのうち、令和6年度までの空き家相談会で対応した空き家15件について令和7年12月末時点の状況を整理すると、4件が活用されており、2件が除却されています。

表2-25 厚真町空き家相談会の開催実績

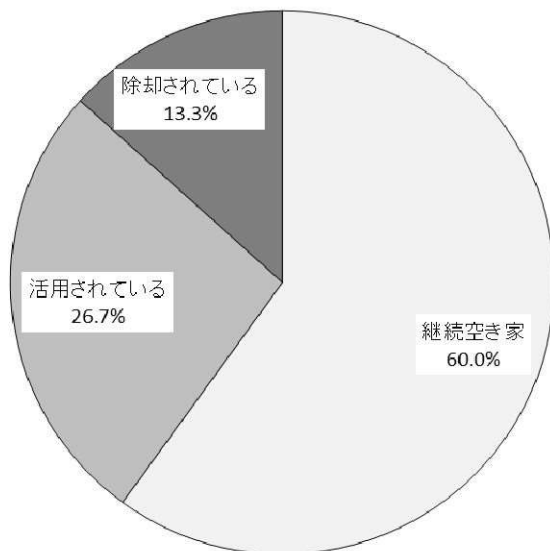
(単位:件)

開催日		相談の区分		備考
年度	日付	空き家	空き家予備軍	
令和3年度	令和4年2月26日(土)	1	—	※1
令和5年度	令和6年2月12日(月・祝)	3	3	※1
	令和6年3月9日(土)	6	5	※2
令和6年度	令和6年12月14日(土)	4	1	※2
	令和7年1月18日(土)	1	1	※2
令和7年度	令和8年2月14日(土)	10	0	※2
合計		25	10	

(厚真町調べ)

※1 国土交通省「空き家対策モデル事業(提案団体:ほっかいどう空き家活用ネットワーク)」による実施。本町は、連携自治体として参画。

※2 本町の主催による実施。



区分	件数	割合(%)
継続空き家	9	60.0
活用されている	4	26.7
除却されている	2	13.3
合計	15	100.0

図2-26 令和6年度相談会までに対応した空き家の状況(令和7年12月末現在)

第3章 空き家対策の基本的な方針

1. 空き家対策の対象

(1) 対象とする地区

本計画の対象地区は、厚真町内全域とします。ただし、特定の取組みや施策によっては、地区や区域を限定して実施する場合があります。

(2) 対象とする空き家の種類

本計画の対象とする空き家の種類は、法第2条第1項に規定される「空家等」（法第2条第2項に規定される「特定空家等」を含む）とします。

町が所有または管理する空き家については、町が適切に管理していることから、原則として本計画の対象外とします。ただし、空き家対策上必要な場合や町の上位・関連計画、あるいは本計画に基づく施策や取組みなどにおいて、特に必要性が認められる場合には計画の対象とすることがあります。

また、市街化区域内において空き家を除却した跡地については、既存のインフラを有効に活用可能であり、引き続き宅地としての利用が適切であることから本計画の対象とします。

さらに、空き家の発生を予防する観点から、将来的に空き家となる可能性が高い住宅を「空き家予備軍」と位置付け、本計画の対象に含めます。

2. 空き家対策の基本的な方針

(1) 空き家対策の基本的な考え方

法第5条には「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されており、空き家についてはその所有者が自らの責任において適切に管理し、最終的には活用または除却することが原則です。

しかしながら、所有者の意思だけではいかようにも解決が望めない場合も考えられます。例えば、所有者の売却意思に関わらず空き家の立地や劣化状況などの事情により取得希望者が現れない場合や経済的事情により適切な管理や解体などの対応が難しい場合、家族や親族の構成から住宅を引き継ぐ者がいない場合、相続により空き家を取得したものの住宅の取得や維持管理、売買等の経験がなくてどうしたら良いかわからない場合などがあり、このような場合には、行政の支援により所有者が納得できる解決に導いていく必要性があります。

そのため本計画では、前章を踏まえて、地域住民の生活環境保全のために所有者による空き家の解体を支援するとともに、移住・定住の促進や関係人口の創出に向けた空き家の活用を図るため、空き家およびその所有者の早期把握とプッシュ型アプローチにより、所有者による適正管理のほか、空き家の除却または活用による空き家の解消が促進されるよう取り組みます。また、空き家予備軍に関する相談についても、空き家に準じて対応することにより、空き家の発生抑止を図ります。

(2) 空き家対策の基本目標

空き家対策の基本目標は、上位計画である「第5次厚真町総合計画」、および「厚真町第3期地方創生総合戦略」に即すほか、他の関連計画と連携・整合し、以下のように定めます。

移住・定住や二地域居住、関係人口施策との連携による空き家活用の推進と、地域の安全性確保および生活環境保全に資する空き家除却の継続

(3) 空き家対策の基本方針

従前計画策定以降の法改正や上位・関連計画等との連携・整合、従前計画における取組みの検証反映を図るため、以下の4つの方針に基づいて空き家対策に取り組みます。

1. 実態把握と所有者特定
2. 情報提供と相談対応
3. 活用促進と支援
4. 老朽空き家の対応

3. 計画期間

本計画の計画期間は令和8年度から令和12年度までの5年間とし、最終年度には、これまでの取組みや施策の効果を検証し、計画の改訂を行います。

なお、計画期間中においても法改正や社会情勢の変化、厚真町内における空き家の状況変化が生じた場合には、必要に応じて計画の見直しを行います。

4. 計画の目標

本計画の目標指標および目標値については「第5次厚真町総合計画」、「厚真町第3期地方創生総合戦略」に即すほか、本計画独自の目標指標、目標値を加えて下表のとおり設定します。

本計画期間においては、今後も新規空き家が発生することが想定されることから、プッシュ型アプローチによる空き家対策を推進し、空き家の発生抑制および早期活用を促すことにより、空き家数の増加を抑えます。また、特定空家等については、所有者特定および所有者への働き掛けを継続し、解消を目指します。

【計画の目標】

指標	単位	現況値	目標値 (令和12年度末)	備考
空き家数	件	159(R7)	159	
空き家バンク登録件数 (累計)	件	60(R6)	85	
空き家バンク成約件数 (累計)	件	47(R6)	67	本計画独自指標
中間管理住宅整備数	件	1(R7)	6	本計画独自指標
特定空家等の数	棟	14(R7)	0	本計画独自指標

5. 空き家対策の施策体系

基本目標	基本方針	取組み	取組みの方向性	取組み、施策の概要
移住・定住や二地域居住関係人口施策との連携による空き家活用推進と 地域居住安全性確保および生活環境保全に資する空き家除却の継続	1. 実態把握と所有者特定	(1) 空き家及び所有者の早期把握	1 空き家実態調査及び所有者特定調査の継続	・ 少なくとも3年に1度の頻度で空き家実態調査(全数調査)を実施し、空き家数や動態把握、空き家の劣化・管理状況を再評価します。
			2 全数調査を補完する調査手法の調査・研究	・ 法第10条第3項に基づく登記情報の公用請求により所有者特定調査を実施し、所有者情報の取得・更新を図ります。
			3 空き家データベースの定期的な更新	・ 新規空き家の抽出手法を調査・研究し、全数調査を実施しない年度の新規空き家調査、所有者特定調査の効率化を目指します。
		(2) 所有者不明・不存在空き家の対応	1 所有者不明・不存在空き家を解消する取組みの検討	・ 空き家実態調査や補完調査、所有者特定調査の結果に基づいて、空き家情報データベースを更新します。
				・ 所有者特定が困難な空き家について、法第10条1項に基づく庁内所有情報の活用等による追加調査を実施します。
				・ 財産管理制度の利用を前提とした所有者不存在空き家の情報提供制度や活用提案募集制度について検討します。
	2. 情報提供と相談対応	(1) 所有者に対する情報提供	1 郵送による情報提供	・ データベース登録の所有者情報確認を兼ねて、所有者宛てに適正管理啓発文書等を毎年度郵送します。
			2 町広報の利用やホームページの充実	・ 固定資産税納税通知書の送付と連携し、相続登記や住所変更等の義務化について周知します。
				・ 適正管理の要請や補助制度の周知など、町広報を利用した情報提供に努めます。
		(2) 相談体制の充実	1 町相談窓口の継続	・ ホームページ来訪者の利便性向上と情報提供の充実を図るため、情報集約した総合案内ページ(ポータルサイト)を構築します。
			2 空き家相談会や空き家対策セミナーの開催	・ 建設課都市施設グループの住宅相談窓口において、空き家や空き家予備軍の所有者からの相談に対応します。
				・ 専門的な相談に対応するため、外部有識者等への問合せ、助言の要請等が可能な連携、体制構築等を検討します。
	3. 活用促進と支援	(1) 活用に資する支援の充実	1 空き家バンク制度の継続	・ 空き家所有者に対して空き家バンク制度を周知するとともに、空き家の売却や賃貸を希望する方に制度利用を促します。
			2 補助制度等の継続・拡充	・ 二地域居住体験プログラム参加者や既存住宅取得希望者を対象として、SNS等を活用した空き家バンク登録情報の発信を検討します。
				・ 空き家の活用を支援するため、「空き家等活用資金の助成・貸付」を継続します。
		(2) 町による活用	1 町による空き家活用事業の推進	・ 登記費用補助について、空き家の活用を図るうえでの有効性について調査・研究します。
2 民間提案による町所有空き家の活用			・ 空家等活用促進区域内における空き家について、中間管理住宅事業等による活用を推進します。	
3 空き家予備軍の空き家予防に関する調査・研究			・ 中間管理住宅事業等に供する空き家の選定方法や可能性調査(フィジビリティスタディ)の必要性について検討します。	
4. 老朽空き家の対応	(1) 危険急迫時の措置	1 関係法令による対応	・ 町所有空き家の改修や事業化について民間提案手法を活用し、地域の活性化や移住・定住、二地域居住等の充実を図ります。	
			・ 町所有空き家の改修や事業化について民間提案手法を活用し、地域の活性化や移住・定住、二地域居住等の充実を図ります。	
	(2) 特定空家等の認定及び措置	1 管理不全空家等に対する措置	・ 古民家移築再生整備事業を継続し、伝統建築様式や町の歴史・文化の承継を図るとともに、関係人口の創出に取り組みます。	
		2 特定空家等に対する措置	・ 空き家予備軍世帯を対象とした住替え支援と空き家を予防する施策について調査・研究します。	
	(3) 解体に関する支援等	1 住宅用地特例に係る正確な情報提供	・ 寄附や遺贈により町が空き家を引き受ける制度の必要性や期待される効果等について調査・研究します。	
		2 補助制度の継続、見直し等	・ 緊急に危険回避の必要が生じた場合、町が必要に応じて、関係法令等に基づいて必要最低限の措置を講じます。	
	3 空き家を解体した跡地の活用	・ 町が講じた措置の費用は、関係部署と連携して所有者から回収します。		

第4章 空家等活用促進区域

1. 空家等活用促進区域の設定

(1) 空家等活用促進区域を設定する地区

本町では、以下の地区を空家等活用促進区域に設定します。

- ① 市街化区域のうち、厚真市街地区
- ② 市街化区域のうち、上厚真市街地区
- ③ 市街化調整区域のうち、厚真町役場および厚南会館を結ぶ直線上に位置する行政区（以下、「市街化調整区域に定める地区」という。）

注) ①～③ともに、工業専用地域、土砂災害特別警戒区域および特定盛土等規制区域を除く。

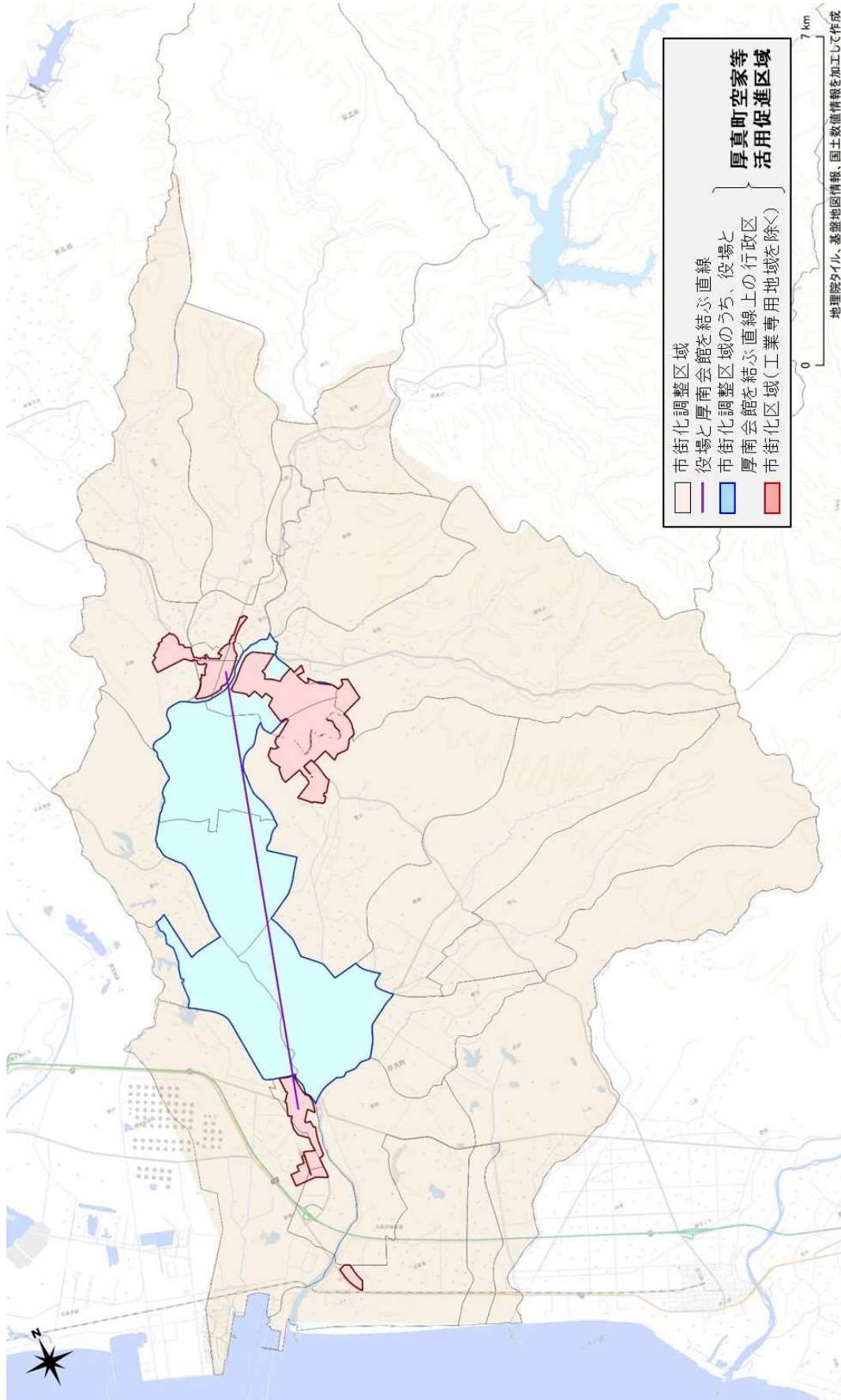


图4-1 厚真町空家等活用促進区域

(2) 空家等活用促進区域の設定の根拠

本町の空家等活用促進区域は、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域（法第7条第3項第5号）であって、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村が認める区域（施行規則第1条第4項）に該当します。

(3) 空家等活用促進区域の設定の目的

① 市街化区域のうち、厚真市街地区

厚真市街地区は、公共施設、商業施設および文教施設などが高度に集積した良質な住環境を有していますが、宅地化、分譲から30年以上経過したルーラルビレッジや本郷地区において空き家の発生が特に目立ってきており、中心市街地の活力低下、停滞を招くおそれがあります。今後、中心市街地の活性化を図り、既存都市インフラの有効活用を推進する観点から、厚真市街地区の空き家を活用することが必要です。また、空き家のみではなく、空き家を除却した跡地についても宅地としてのポテンシャルを活かした再販を推進するため、空家等活用促進区域に設定します。

② 市街化区域のうち、上厚真市街地区

上厚真市街地区は、町としてゼロカーボン・ビレッジ構想を推し進めています。空き家の増加により地域の魅力が低下してしまい、移住者や定住者の増加に支障をきたしています。今後ゼロカーボン・ビレッジ構想を実現するために、上厚真市街地区に存在する空き家を活用することが必要であると考えられ、空き家を除却した跡地についても町道交通ネットワークの改善と併せた宅地整序などによる活用を推進するため、空家等活用促進区域に設定します。

③ 市街化調整区域に定める地区

当該地区の主要産業である農林漁業従事者の減少に伴って空き家の発生が続いており、産業基盤の維持が課題となっています。町では、「農村滞在型余暇活動機能整備計画」の策定により都市住民などに対する農村余暇活動の場の提供を通じた農畜産物の販路拡大や農業者の就業の場の確保を図り、農業振興および農村活性化を推進していることから、空き家を活用した新規就農者の住居の確保が考えられます。このことから、厚真市街地区、上厚真市街地区へのアクセスが容易である当該地区を空家等活用促進区域に設定します。

2. 空家等活用促進指針

(1) 空家等および空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

① 市街化区域のうち、厚真市街地区

宅地開発からの経過年数が 30 年を超える豊沢地区のルーラルビレッジや本郷地区においては、近年空き家の発生が顕著となっています。インフラが整備された良好な住宅地区であることから、市街地における居住人口維持のため、適切に管理された空き家の既存住宅流通や空き家を除却した跡地の宅地再販を促すこととします。

② 市街化区域のうち、上厚真市街地区

上厚真ゼロカーボン・ビレッジの造成が進む一方で、中心部においては、空き家や空き店舗が目立つようになっていきます。空き家の活用により当該地区の利便性の維持・増進を図るとともに、空き家を除却した跡地については町道交通ネットワークの改善と併せた宅地の整序を促すこととします。

③ 市街化調整区域に定める地区

本町は、市街化調整区域に人口の約 3 割が居住しており、一次産業の重要な担い手となっています。町では市街化調整区域内の旧富野小学校に「農業担い手育成センター」を開設し、地域おこし協力隊などの制度活用によって一次産業振興を図っています。また、町では「特定居住促進計画」を策定し、二地域居住の推進・受入を進めています。こういった移住・定住人口、関係人口の多くは、宅地として整備された市街地ではなく、市街化調整区域内での居住が想定されることから、当該区域内の一戸建ての空き家について、自己の居住の用に供する住宅や移住・定住の促進を図るための賃貸住宅として活用を促進することとします。具体的には、中間管理住宅（※空き家の有効活用を目的として、町が所有者から一定期間空き家を借り受け、リフォームした後に入居希望者に賃貸する住宅）などの取組みを想定します。なお、市街化調整区域に定める地区であることから、都市計画法上の用途変更の許可を要するものも対象とすることとします。

(2) 活用することが必要な空家等の種類

本町の空家等活用促進区域では、以下の種類の空家等について活用を図ります。

- ・一戸建ての住宅
- ・長屋
- ・共同住宅
- ・兼用住宅

(3) 誘導用途

空家等活用促進区域に応じて、下表に示す誘導用途を想定します。なお、本表の「用途」は、断りのない限り建築基準法施行規則別紙に示す建築物の用途とします。

表4-1 促進区域を定める地区と誘導用途の関係

誘導用途	①市街化区域のうち、 厚真市街地区	②市街化区域のうち、 上厚真市街地区	③市街化調整区域に 定める地区	備考
一戸建ての住宅	○	○	●	
長屋	○	○	×	
共同住宅	○	○	×	
寄宿舎	◎	◎	×	※シェアハウス
兼用住宅	◎	◎	×	※建築基準法施行 令第130条の3に適 合するものに限る

凡例：◎・・・用途変更を伴うものを含む（ただし、用途規制の範囲内に限る）

○・・・用途変更を伴うものを含まない

×・・・誘導用途に含まない

●・・・建築基準法上の用途変更を伴うものは含まないが、都市計画法上、「自己の居住の用に供する住宅」または「移住・定住の促進を図るための賃貸住宅」への用途変更許可を要するものを含む

（４）敷地特例適用要件

本町の空家等活用促進区域では、法第7条第9項に規定する敷地特例適用要件は定めないこととします。

（５）用途特例適用要件

本町の空家等活用促進区域では、法第7条第9項に規定する用途特例適用要件は定めないこととします。

（６）その他

本町の空家等活用促進区域においては、空き家や空き家予備軍の所有者を対象とした相談会の開催、空き家の活用や空き家バンク登録の促進に関するセミナーの開催を予定するほか、町による中間管理住宅としての借上や、今後予定する町による空き家の寄附受けに関する情報提供を重点的に行うことにより、空き家の誘導用途としての活用を要請・あっせんすることとします。

また、二地域居住や移住・定住希望者を対象として、空家等活用促進区域内の空き家情報の提供やマッチングなどの取組みを計画します。

第5章 空き家対策の取組み

1. 実態把握と所有者特定

(1) 空き家及び所有者の早期把握

① 空き家実態調査及び所有者特定調査の継続

本計画に基づいて実施する空き家対策の取組みや施策の効果を検証するためには、定期的に空き家数を把握することが重要です。また、単に空き家数を把握するだけでなく、活用や解体により解消した空き家数や新規に発生した空き家数といった空き家の動態を把握することも重要となります。

このことから、本町では少なくとも3年に1度の頻度で町内道路全線踏査による空き家実態調査（全数調査）を実施することとし、空き家数やその動態把握、空き家の劣化・管理状況の再評価を行います。また、空き家実態調査で把握した空き家については、法第10条第3項に基づく登記情報の公用請求により所有者特定調査を実施し、所有者情報の取得・更新を図ります。

② 全数調査を補完する調査手法の調査・研究

地方独立行政法人北海道総合研究機構（北総研）北方建築総合研究所では、道内市町村向けに、住民基本台帳と登記所備付地図のGISデータを用いた「空き家・空き家予備軍特定プログラム」の提供を予定しています。

当該プログラムが本町においても有効に機能することが確認できれば、空き家実態調査（全数調査）を実施しない年度に発生した新規空き家を効率的に抽出することが可能と考えられることから、当該プログラムの導入可能性について調査・研究します。また、抽出した新規空き家の現地調査（補完調査）、現地調査で確認した空き家の所有者特定調査についても効率化を目指します。

③ 空き家データベースの定期的な更新

町では、空き家情報および所有者情報のデータベースを整備しています。今後も、空き家実態調査（全数調査）や補完調査、所有者特定調査の結果に基づいて、空き家情報データベースの更新を図ります。

(2) 所有者不明・不存在空き家の対応

① 所有者不明・不存在空き家を解消する取組みの検討

町では、空き家の実態把握とともに所有者特定に注力しており、特定した所有者に対して空き家相談会の案内を送付するなど、プッシュ型アプローチによる空き家対策を進めています。この取組みにおいては所有者特定が重要ですが、空き家が未登記である、固定資産税課税情報を用いても所有者情報を把握できないなど、所有者特定が困難な場合があります。

このような「所有者不明空き家」については、その他の庁内所有情報による特定や自治会・地域住民からの聞き取りによる特定（追加調査）を試みますが、一方で、法定相続人全員が相続放棄している、所有者に身寄りがなく法定相続人が所在しないなど、法的に所有者が存

在しない「所有者不存在空き家」であることも十分考えられます。「所有者不明空き家」のままではプッシュ型の空き家対策が有効に機能しないばかりか、空き家の危険急迫時や空き家を原因とする人的、財産的被害発生時の責任追及も難しくなることから、町では、所有者特定が困難な空き家について、追加調査によっても所有者にたどり着かない空き家を「所有者不存在空き家」として取り扱うこととします。

本計画の改訂に併せて実施した所有者特定調査の結果から、本町にも「所有者不明空き家」が12件、「所有者不存在空き家」が1件所在しています。家族観の多様化により子どもを持たない世帯も増えているほか、少子化により子どもが家を住み継ぐという選択も希薄化していることから、今後、ますます「所有者不明空き家」、「所有者不存在空き家」の増加が懸念されます。

特に、「所有者不存在空き家」は所有者による解決を望めないことが明らかであるため、町では、民法第264条の2～8に規定される「所有者不明土地・建物管理制度」などの各種財産管理制度の利用を前提として、「所有者不存在空き家」の情報提供制度や活用提案募集制度について検討します。

2. 情報提供と相談対応

(1) 所有者に対する情報提供

① 郵送による情報提供

本計画の改訂に併せて実施した所有者特定調査の結果から、所有者の居所が町外である空き家は84件となっており、全体の52.8%を占めています。町内の所有者に対しては、広報などの手段により適時適切な情報提供が可能ですが、町外の所有者に対する情報提供は名宛てによる郵送が確実です。

そこで、町では、空き家情報データベースに登録された所有者情報を活用し、空き家の適正管理に関する要請や空き家相談会の開催案内を送付することとします。郵送による情報提供を行うことにより、所有者の居所を問わずに町の空き家対策に係る取組みや施策について周知することが可能となるほか、空き家情報データベースに登録された所有者情報の有効性確認も兼ねることができると見られます。

なお、所有者に対する名宛て郵送手段として、固定資産税納税通知書の送付と連携することも考えられます。しかし、固定資産税納税通知書の宛名宛先の中から空き家所有者だけを抽出して文書挿入することは事務的負担が大きいことから、相続登記や住所変更登記の義務化など空き家所有者に限らず戸建住宅所有者全般に有用・有益な情報であって、空き家対策上も有効な情報について周知することとします。

② 町広報の利用やホームページの充実

町の空き家予備軍世帯割合(持ち家一般世帯に占める高齢夫婦世帯、高齢単身世帯の割合)は39.7%となっており、今後も空き家の発生が継続するものと想定されます。そのため、発生した空き家に対する対応のみならず、空き家を発生させない、空き家発生予防のための取組みも重要となってきます。

空き家発生の予防的な取組みは限られますが、住宅を永く健全に維持するために定期的な点検や修繕を行う、敷地内の工作物や樹木、草木などを適切に管理する、特に共有の不動産については登記情報の変更などを反映させる等の対応が望まれます。また、進学や就職、施設入所などによる世帯人員の減少時には、将来的な住宅の取扱いについて家族間で話し合いを持つことが推奨されており、特に、高齢者を対象とした「終活」、「家終い」の一環として、「住まいの終活」、「住まいのエンディングノート」という取組みが注目されています。

このような情報提供は空き家所有者に限らず、戸建住宅所有者、町民全般に有用・有益であることから、空き家の適正管理要請や各種補助制度の周知と併せて、町広報を利用した周知・情報提供に努めます。

また、現在、町のホームページでは、空き家や空き家対策に関する取組みや施策について、所管部署それぞれに情報発信しているため、初見の来訪者には目的の情報がどこにあるのか検索しにくい状況となっています。ホームページ来訪者の利便性向上とホームページにおける情報提供の充実を図るため、所管部署別に掲載されているホームページ上の情報を集約した総合案内ページ(ポータルサイト)を構築することとします。

(2) 相談体制の充実

① 町相談窓口の継続

町では、建設課都市施設グループに住宅相談窓口を設置しており、当該窓口において空き家や空き家対策に関する相談にも対応しています。空き家や空き家予備軍の所有者（居住者）からの多岐に亘る相談についても当該窓口が一元的に対応し、庁内関係部署との連絡・調整のうえ、相談者の抱える問題の解決に寄り添います。

また、専門的な相談に対応するため、外部有識者への問合せや助言要請などが必要となる場合も想定されます。改正法に規程された「空家等管理活用支援法人制度」などの活用を含め、町とともに相談者の抱える問題の解決にあたる外部人材や組織等との連携、体制構築について検討します。

② 空き家相談会や空き家対策セミナーの開催

令和3～6年度に町が取り組んできた空き家相談会では15件の相談に対応し、うち、6件の空き家が解消されています(令和7年12月末時点において活用4件、除却2件を確認)。全体の空き家数に比べると相談対応件数は1割程度ですが、相談対応件数に対する解消件数の割合(空き家解消率)は40%となっており、相談会は空き家解消に向けた効果的な取組みであると評価できます。

この成果は空き家所有者の協力無しには得られなかったものですが、町として定期的に空き家実態調査や所有者特定調査に取り組んだうえで、民間事業者や専門家と連携した相談会を企画し、相談会に参加された所有者の抱える問題に向き合ってきた成果でもあります。

相続、登記、税、空き家の状態に基づく活用/解体の判断、家族間の意見調整など、1件の空き家でも対応すべき事項が多岐に亘ることから、何から手を付ければ良いか分からない、どうしたら良いか分からない、という所有者も少なくありません。空き家相談会は全体の空き家数から見ると低効率ではありますが、このような悩みを持つ所有者にとっては考え方や方針を整理するうえで有効な機会となっており、その結果として高い空き家解消率に繋がっているものと考えられます。また、令和3年度以降、概ね年度後半を開催時期と定めて繰り返し開催してきたことから、空き家所有者の認知も高まり、相談会の参加予定も計画しやすくなってきている可能性があります。さらに、令和7年度からは、空き家所有者が相談会場に会場せず自宅などからオンラインで参加できる体制を整備しており、令和7年度は11件の相談申込のうち2件がオンライン相談希望でした。

町は、空き家実態調査や差分調査、所有者特定調査とともに、空き家相談会を継続し、引き続き、空き家所有者の抱える問題や、何から手を付ければ良いか分からない、どうしたら良いか分からないといった悩みに対する解決策など、相談内容に応じて助言します。また、空き家相談会には空き家予備軍の所有者（居住者）からの相談も寄せられており、空き家の発生抑制・空き家予防の観点からの助言も期待されていることから、空き家所有者に限らず、町内に住宅や建築物を所有する方を対象として開催することとします。

なお、相談会の開催は財政上の制約から年1回となっていますが、令和7年度の相談会では予定相談対応数6件のところ11件の相談申込があったほか、年1回の日程では都合を付けにくく感じる空き家所有者もいると思われます。空き家の活用や処分に対する行政の考え方

や施策の位置づけなどは、自治体ごとに大きく異なることも想定されますが、空き家所有者からの相談対応については、相談会として実施するか否かの判断に違いがあるとしても、対応方針に自治体間の差異は少ないと思われます。このことから、近隣、隣接自治体が広域連携し、異なる相談会開催日程を相互に開放することで空き家所有者が自身の都合で参加日程を選択できる、空き家の所在地ではなく居住地や職場に近い相談会場を選択できるなど、空き家対策の広域化についても検討の余地があります。

長期的に見ると、町内のすべての戸建住宅が空き家となる可能性を有しています。町内の空き家予備軍を含む戸建住宅居住者を対象とした、自宅が空き家となった場合に困ることや空き家が抱えるリスク、住まいの終活や空き家予防の必要性などについて周知する空き家対策セミナーの開催についても検討します。

3. 活用促進と支援

(1) 活用に資する支援の充実

① 空き家バンク制度の継続

町内には不動産事業者が所在しないことから、町内の不動産を売却または賃貸しようとした場合には、近隣市などの不動産事業者に仲介を依頼する必要があります。しかし、町内や近隣市に居住する空き家所有者であれば、不動産事業者情報に加えて土地勘、相場観も持ち合わせている場合が多いと思われませんが、遠方に居住する所有者であればいずれも不案内であり、不動産事業者に相談すること自体に躊躇を感じる所有者も少なくありません。

町では、町内に不動産事業者が所在しないこと、不動産事業者を介さずに空き家を売却または賃貸したいと考える所有者がいることから、売却または賃貸を希望する空き家の情報を町のホームページで紹介する「厚真町空き家バンク制度」を運営しています。町は、引き続き、空き家の売却または賃貸を希望する所有者に対して空き家バンク制度の利用を促します。

また、二地域居住体験プログラム参加者や子育て世帯などの空き家（既存住宅）取得希望者を対象として、SNS（ソーシャルネットワーキングサービス）などを活用した空き家バンク登録情報の発信について検討します。

② 補助制度等の継続・拡充

町では、市街化調整区域や都市計画区域外に所在する空き家（土地を含む）を取得して20年居住する方を対象として、「空き家等利活用資金の助成・貸付」を行っています。本計画においても本補助制度を継続し、空き家活用の促進および移住・定住者の居住の安定を図ります。

また、所有者特定調査の結果から、不動産登記情報から所有者特定できた空き家が半数未満となっているほか、空き家実態調査に基づく状態評価において活用検討可能と評価された空き家であっても、適正な登記がなされていなければ流通の対象となりません。令和6年4月より相続登記が義務化されたこと、令和8年4月より住所等変更登記も義務化されることを踏まえ、町では、空き家の活用を図るうえでの登記費用補助の有効性について調査・研究することとします。

(2) 町による活用

① 町による空き家活用事業の推進

町では、移住定住や二地域居住を推進するため、町が空き家を所有者から借り上げたうえで所要の改修を行ったのちに、賃貸住宅として貸し出す中間管理住宅事業を実施しています。また、ペットと共に暮らしたいという家族や世帯の価値観の多様化に 대응するために、町が所有する空き家をペットとの同居が可能な賃貸住宅として改修し、賃貸住宅として貸し出すペット同居賃貸住宅事業を計画しています。

いずれの事業も町内の適正に管理された空き家などの既存住宅ストックを活用することで、資本投下を最小限としつつ、関係人口の創出拡大や多様な住宅需要への対応を図ろうとするものですが、既存住宅ストックの活用には、外見上把握できない構造体力上主要な部分の劣化や損傷などの安全性・改修容易性に関する判断のほか、確認申請図書や検査済証の有無などに基づく建築法規上の制約、都市計画法上の用途制限など、検討・評価すべき事項が多数

あります。町が取り組もうとする空き家活用事業は、その用途や運用方法などが明確であるものの、施策上の費用対効果を確保するためには、事業の対象としようとする個別具体の空き家の現況を正しく評価するとともに、事業費想定（改修費用や事業終了後の除却費用およびこれらに対する交付金や補助金の充当可否等）に対する運用上の収入予測が適切であるかについての検討が重要となります。

このことから、町では、これらの技術的、経済的な実現可能性の調査（フィジビリティスタディ）にあたっては、外部専門家などの協力を得ることとします。また、町による空き家活用事業は、移住定住や二地域居住などの関係人口施策と連携することが重要であることから、第5次厚真町総合計画や厚真町都市計画マスタープランなどの上位・関連計画との整合に留意しつつ、事業の規模や質、量、実施地、事業対象空き家の選定などについて適正化を図ることとします。

② 民間提案による町所有空き家の活用

町では、古民家移築再生整備事業や普通財産家屋活用事業などにおいて、町所有普通財産である空き家の活用に関する民間提案事業（公募型プロポーザル事業）を実施しています。

空き家の活用にあたっては改修設計を伴いますが、改修設計は新築設計とは異なり現況を理解した上で適切な工法を選択する必要があること、また、改修事業は新築とは異なる経験や実績、総合力が求められることなどから、本町では、町所有普通財産空き家の活用にあたっては、引き続き、民間提案事業による活用を推進します。

なお、古民家移築再生整備事業や普通財産家屋活用事業は、町が寄附を受けた普通財産空き家を対象とした事業ですが、町には、行政財産としての役目を終えて普通財産化した空き家、空き建築物も所在しています。例えば、旧本郷かしわ団地（A～C棟）は公営住宅としての用途廃止により令和6年度に普通財産空き家となっています。町では、この旧本郷かしわ団地について、公営住宅法などの制約を超えた魅力的な賃貸住宅として再生することにより、二地域居住の推進に資する賃貸住宅として活用することを検討しています。

③ 空き家予備軍の空き家予防に関する調査・研究

令和7年（2025年）は団塊の世代が全員後期高齢者（75歳以上）となり、空き家予備軍の一層の増加が見込まれます。団塊ジュニア世代も50歳代となっておりその多数が住宅を確保していると考えられることから、生前贈与や相続により空き家を承継したとしても団塊ジュニア世代による活用は限定的と考えられます。

これまでに町が開催した空き家相談会においても、「子どもが居らず自宅を誰にどのように託したらよいか」、「子どもは既に持ち家を所有しており実家を相続したくないと言っている」といった相談が寄せられており、将来的に空き家となることの蓋然性が極めて高い状況の空き家予備軍が一定数存在することは確実です。

空き家予防に関しては、所有者（居住者）やその家族間における合意形成や相続または生前贈与に向けた所要の準備などが不可欠ですが、所有者やその家族が自宅（空き家予備軍）の行く末を十分に考えたうえでの申し出であって、当該自宅（空き家予備軍）が町の空き家対策をはじめとする施策推進等に資すると判断される場合には、寄附や遺贈により町が自宅（空き家予備軍）を引き受けることができる制度等の創設について検討が必要と思われます。

町が無制限に空き家や空き家予備軍を引き受けることはできませんが、町としてもこれまでに空き家の寄附を受けた実績があることから、過去の寄附受けの状況を整理したうえで、今後寄附や遺贈を受けるに際しての町の考え方や基準、手続きなどについて検討し、制度化についての調査・研究を進めます。

また、空き家予備軍について寄附を受ける場合には、その居住者の住まいの確保についても併せて検討する必要があります。例えば、北海道本別町では、居住支援の取組みとして身寄りのない高齢者などを対象とした住み替え支援を実施しており、その一環として社会福祉協議会が高齢者向け賃貸住宅（セーフティネット法におけるセーフティネット専用住宅）を整備・運営しています。また、住み替えで生じた空き家の家財処分や活用などの支援にも取り組んでいます。これらの取組みは空き家予備軍の空き家予防としても有効と考えられ、住み替えで生じた空き家を中間管理住宅事業などの町による空き家活用事業に結び付けるなどの方法も想定されることから、寄附受け制度に関する調査・研究に併せて、住み替え支援施策についても空き家対策の一環として調査・研究することとします。

4. 老朽空き家の対応

(1) 危険急迫時の措置

① 関係法令による対応

本来、空き家であるか否かにかかわらず、建築物の所有者には、建築物を常時適法な状態に維持することの努力義務が課されている（建築基準法第8条）ほか、建築物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは被害者に対して損害賠償責任を負う（民法第717条）こととなっており、「空き家のままにしておくこと」が経済的に得策とは言えません。「管理不全空家等」や「特定空家等」の認定に至らずとも、空き家の所有者にはこのような義務・責任が課されていることを啓発していく必要があります。

令和5年の法改正においては緊急代執行制度（法第22条第11項）が創設され、法第22条第2項の勧告を受けた特定空家等が保安上著しく危険な状態にあるなど、緊急に除却、修繕その他周辺生活環境の保全を図る必要が認められ、かつ、法第22条第3項から第8項の命令に係る手続きを執る猶予がない場合には、市町村長は当該命令に係る手続きの規程によらずして代執行することが可能となりました。

しかし、この緊急代執行制度は法第22条第2項に係る特定空家等の勧告を受けている空き家を対象としており、そもそも緊急的な対応が必要となることが予見されていない空き家については、現に緊急対応の必要性に迫られたとしても本制度による対応はできません。

このため、町では、危険急迫により緊急的な対応が必要となった空き家については、法に規定された緊急代執行制度に限らず、建築基準法や消防法、道路法、災害対策基本法などの緊急措置等を定めた法律に基づき、その目的や適用要件に応じて具体的かつ必要な緊急的措置を講じることとします。また、町が講じた措置に要した費用については、関係部署と連携して当該空き家の所有者から回収することとします。

(2) 特定空家等の認定及び措置

① 管理不全空家等に対する措置

空き家実態調査や補完調査、あるいは地域住民などからの苦情による現地調査等において、資料編「3. 空き家実態調査票及び状態評価フロー」に基づく調査および評価により、「管理不全空家等に相当する空き家」と区分された空き家については、所有者特定状況に応じて当該空き家が管理不全空家等に該当する可能性が高いことを通知します(法第12条に基づく情報提供等)。また、当該通知により、所有者に対して管理状況に関する認識や今後の管理方法、適正管理のための資金計画、活用や処分に関する予定などについて意向聴取します(法第5条に基づく努力義務履行の確認)。

この聴取に対して誠実な回答がない場合や適正管理を約束する回答にも関わらず状況が改善しない場合などについては、法第13条第1項に基づいて「管理不全空家等」として認定し、必要な措置を講じるよう指導します。

また、当該指導にも関わらず状況が改善しない場合については、法第13条第2項に基づいて具体的な措置を講じるよう勧告するとともに、当該勧告の対象となった空き家については課税部局と連携して固定資産税および都市計画税の住宅用地特例を解除することとします。

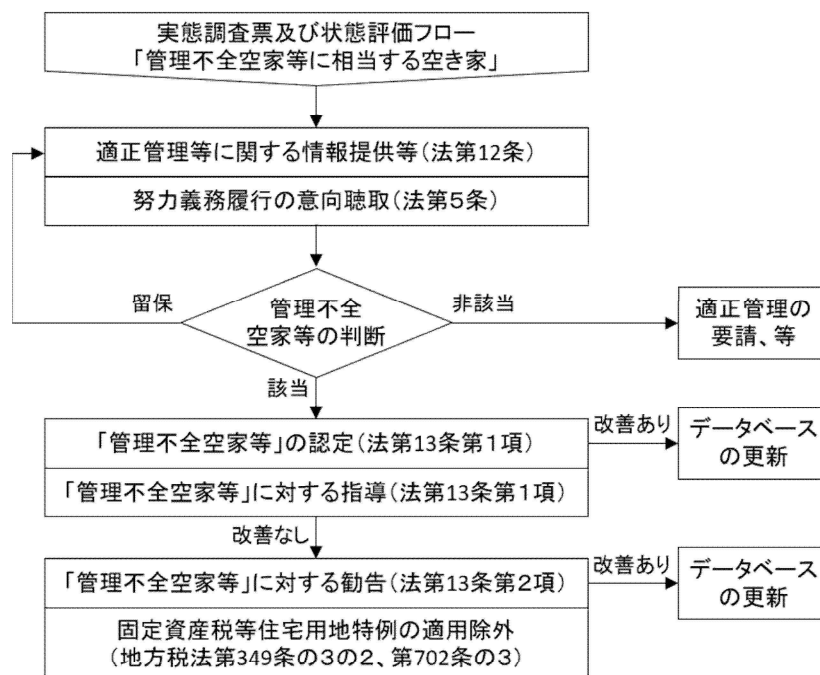


図5-1 管理不全空家等に対する措置

② 特定空家等に対する措置

空き家実態調査や補完調査、地域住民などからの苦情による現地調査等において、資料編「3. 空き家実態調査票及び状態評価フロー」に基づく調査および評価により、「特定空家等に相当する空き家」と区分された空き家については、所有者特定状況に応じて当該空き家が特定空家等に該当する可能性が高いことを通知します（法第12条に基づく情報提供等）。また、当該通知により、所有者に対して管理状況に関する認識や「特定空家等に相当する」とされた要因の解消に向けた対処方針、資金計画、活用や処分の予定などについて意向聴取します（法第5条に基づく努力義務履行の確認）。

この聴取に対して誠実な回答がない場合や要因解消を約束する回答にも関わらず当該要因が解消しない場合などについては、資料編「6. 厚真町特定空家等の認定基準」に基づく判断を行います。特定空家等に該当すると判断された空き家については、「厚真町空き家等対策検討委員会」の意見を踏まえて法第22条第1項に基づく「特定空家等」として認定し、必要な措置を講じるよう助言または指導します。

法第22条第2項以降の措置等についても「厚真町空き家等対策検討委員会」の意見を踏まえるほか、「厚真町空き家等対策協議会」に対して措置の段階毎に報告します。また、法第22条第2項に基づく勧告の対象となった空き家については課税部局と連携して固定資産税および都市計画税の住宅用地特例を解除することとします。

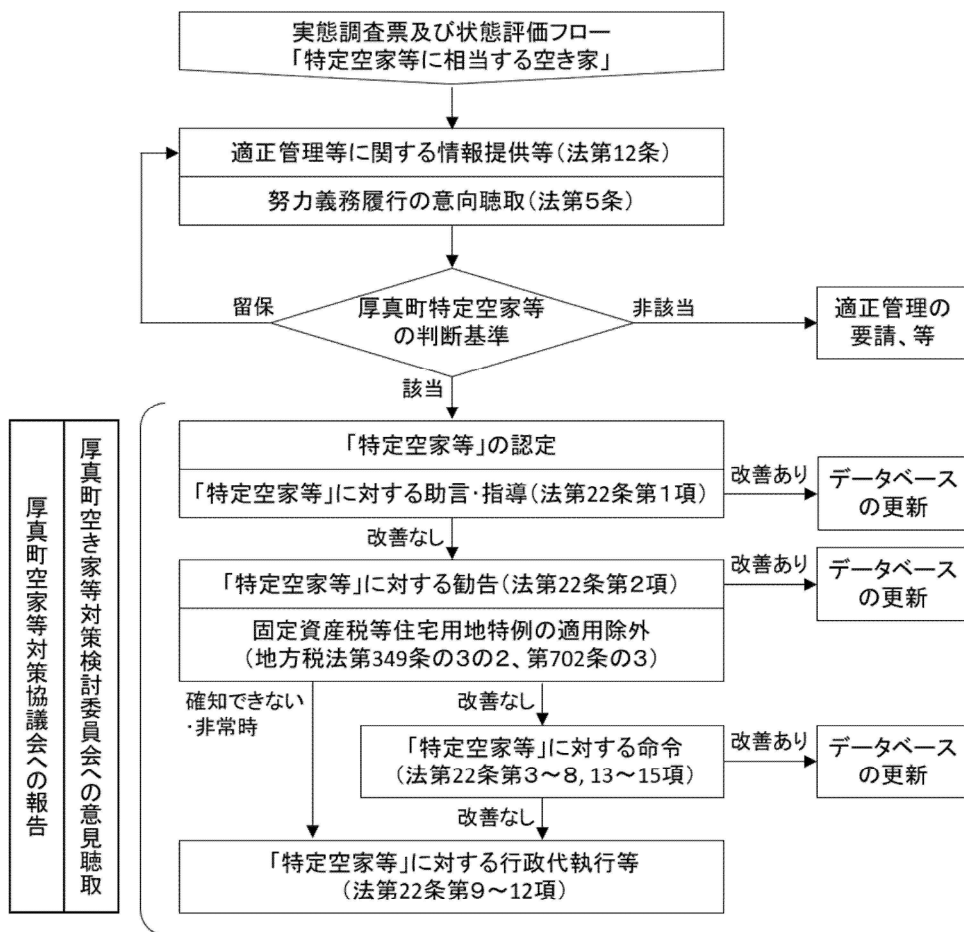


図5-2 特定空家等に対する措置

(3) 解体に関する支援等

① 住宅用地特例に係る正確な情報提供

空き家所有者意向調査では、空き家の今後の活用等で困っていることとして「固定資産税が上がる」と回答した方が13.3%となっています。地方税法などによれば、住宅用地の固定資産税額は、当該住宅用地の固定資産税評価額に6分の1などを乗じて課税標準額を決定し、これに税率を乗じることで算出されています。これを総称して住宅用地特例といいますが、空き家を解体した場合、空き家を除却した土地は地方税法上の「住宅用地」に該当しないため、当然に住宅用地特例は解除となります。

しかし、住宅用地ではない土地（通常、「商業地等の宅地」や「非住宅用地」などと呼ばれます）は、固定資産税評価額の60～70%を課税標準額としています。また、そもそも「空き家を解体した場合」を想定しているため、従前は課税の対象となっていた家屋（空き家）が所在しないこととなり、家屋の固定資産税評価額（家屋の場合、通常は課税標準額と同額）がゼロとなります。

従って、空き家を解体し、住宅用地特例を解除された場合について総合的に考えれば、不見識な情報番組などで吹聴されているような「固定資産税額が6倍になる」ということは現実的には起こり得ません。さらに、本町の場合、地価のばらつきが大きいことから、土地と家屋の課税標準額の比率によっては、空き家を解体した場合の固定資産税が従前よりも下がる場合も想定されます。

このような誤った情報によって空き家の解体が進まないことは、当該空き家の所有者にとっても周辺住民にとっても不利益となることから、適切な情報提供に努めるとともに、空き家所有者からの問合せに対しては、空き家を解体した場合に想定される税額の目安を示すことで空き家の解体への懸念を払拭します。

② 補助制度の継続、見直し等

町では、特定空き家等の除却に要する費用の一部を補助する「厚真町特定空き家解体事業補助金」を実施しています。町は、特定空き家等の除却を推進し、地域住民の生活環境の安定を図るため、本補助金を継続します。

なお、近年の解体工事費の上昇により解体補助金の必要性が一層高まっていることから、補助上限額の見直しなども望まれるところですが、一方で、解体補助金の対象となりそうな老朽空き家の所有者の中には、資力に乏しいことが原因で老朽空き家の除却が難しい方もいます。特に、もとより経済的に困窮している状況において、相続などの原因により老朽空き家の所有者とならざるを得なかった所有者もいることから、資力に乏しい老朽空き家などの所有者に対する補助金以外の支援策等についても検討の必要があります。

例えば、老朽空き家の所在地が市街化区域内などの一定の宅地需要が望める土地である場合や分筆することにより道路改良や小規模な宅地造成が可能な広い土地である場合、町が老朽空き家とその土地を一括で寄附を受けることも支援策として考えられます。町が所有者として自ら老朽空き家を解体することとなるため一定の費用負担が生じますが、町は空き家を除却した跡地を道路改良などの事業に供することができるほか、宅地として売却することにより解体費用の一部を回収することも可能と考えられます。

③ 空き家を解体した跡地の活用

空き家が所在する宅地の多くはインフラが整備されていることから、空き家を除却した跡地は引き続き宅地として活用することが望まれます。しかし、老朽空き家の所有者にとっては空き家の解体を先行しても跡地がいつ売却できるか不確かであり、特に、解体費用を除却跡地の売却により回収しようと考えている所有者にとっては、多額の費用を要する空き家の解体に踏み切れない状況にあることも想定されます。

一方、不動産の商習慣として、「解体更地渡し条件付き」という売却手法があります。空き家の所有者は老朽空き家が附帯した状態で土地の売却を広告し、買い手との交渉が纏まった段階で自ら空き家を解体してその跡地（更地）を買い手に引き渡すものです。

町の空き家バンクでも「解体更地渡し条件付き」の登録を認めることにより、空き家を解体した跡地の活用可能性が広がる可能性があることから、空き家バンク制度の登録要件拡充について検討することとします。

第6章 空き家対策の実施体制

1. 庁内の実施体制

(1) 町民や所有者を対象とした相談窓口

町では、建設課都市施設グループに住宅相談窓口を設置しています。空き家の相談についても、当該窓口で一元的に対応します。なお、空き家に関する相談は多岐に亘りますが、当該窓口は必要に応じて庁内関係部署と連絡・調整し、相談者の抱える問題の解決に寄り添います。

【住宅相談（空き家相談）窓口】

・厚真町建設課都市施設グループ：0145-27-2325

(2) 厚真町空き家等対策検討委員会

空き家、空き店舗の対策と活用を検討するために、庁内関係部署が連携する「厚真町空き家等対策検討委員会」を設置しました（平成25年9月25日設置）。

委員会では、既に発生している空き家や空き店舗に加え、今後発生が予想される空き家や空き店舗を含めた対策および活用に関することについて検討するほか、空き家対策の取組みを効果的・効率的に推進するために、空き家および空き家所有者の情報を共有します。

また、委員会は、特定空家等の認定および必要な措置についての意見をとりまとめます。

【厚真町空き家等対策検討委員会】

委員：地方創生復興担当理事

まちづくり推進課復興担当参事

住民課長

産業経済課長

産業経済課農業担当参事

建設課都市施設担当参事

(3) 厚真町空家等対策協議会

町では、法第8条に基づく「厚真町空家等対策協議会」を設置しています。町長を会長とするほか、町議会議員、学識経験者、地域住民などの委員で構成しています。

協議会では、本計画の作成および変更並びに実施に関する協議を行うほか、町は、協議会に対して、特定空家等に対する措置について報告します。

【厚真町空家等対策協議会】

会長：厚真町長

委員：地域住民 4名以内

町議会議員 1名

学識経験者 4名以内

その他町長が特に必要と認める者 若干名

(4) 主幹部局

本町の空き家対策に関する事務の主幹部局は、建設課都市施設グループとします。

2. 外部組織等との連携

(1) 関係機関・団体との連携

適切に管理されていない空き家は不法侵入のリスクが高く、犯罪の温床、放火や枯れ木・枯れ草への延焼など、様々な危険性が予測されます。このため、防犯や防災の観点から、必要に応じて警察や消防との情報共有を図ります。

また、町では二地域居住の推進を図るため、広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律第 28 条に基づく「特定居住支援法人」を指定しています。「特定居住支援法人」は、二地域居住に関する情報提供や相談、二地域居住者向けの必要な施設の整備など、町と連携して二地域居住者の活動を支援することとされており、空き家の活用に関する具体的な要望や空き家を二地域居住の滞在場所として利用することを希望する二地域居住者とのマッチングなど、様々な連携の可能性が想定されます。このことから、町は、空き家対策においても「特定居住支援法人」との連携を構築し、情報共有や施策・取組みの一体的な実施などについて協力を求めることとします。

(2) 自治会との連携

自治会から寄せられる空き家に関する情報は、空き家の早期把握のために有効です。また、町が保有する公的情報では特定できない空き家所有者の情報についても、地元を良く知る自治会の協力によって所有者探索のきっかけが得られる可能性があります。このため、自治会に対しては、必要に応じて空き家や空き家所有者に関する情報提供の協力を求めることとします。

(3) 空家等管理活用支援法人制度の活用

本計画の遂行にあたっては、新規空き家の補完調査および新規空き家の所有者特定のほか、空き家相談会の開催、中間管理住宅事業に供する空き家の可能性調査など、今後、定常的に実施していくべき業務が予定されています。一方で、管理不全空家等や特定空家等に相当する空き家については、個別に所有者の意向を確認し、必要に応じて不利益処分を含む判断などが必要となる場合が想定されます。

本町では、空き家対策に専従する職員を確保できないことから、定常的かつ専門的な業務については法第 23 条に規定される「空家等管理活用支援法人」の活用を検討します。空家等管理活用支援法人制度を導入することにより、不足するマンパワーの補填と専門的知見の活用・導入を実現し、空き家対策の効率的、効果的な推進を図ります。

3. 北海道との連携

北海道では、市町村の空き家対策担当者を対象とした「北海道空き家等対策連絡会議」を開催しています。町は、「北海道空き家等対策連絡会議」への参加を継続し、他市町村における取組事例や空き家対策に係る制度活用に係る情報収集に務めます。

また、町相談窓口や空き家相談会において、北海道が提供する「空き家ガイドブック」を活用します。

厚真町空家等対策計画

【資料編】

1. 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)

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第 10 条第 2 項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 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。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。

2 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。

(国の責務)

第 3 条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第 4 条 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。

2 都道府県は、第 7 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第 5 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第 6 条 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。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - (3) 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - (4) その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- (空家等対策計画)

第7条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置（第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第5号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
- (1) 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地
 - (2) 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
 - (3) 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
 - (4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域
 - (5) 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - (2) 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - (3) 前2号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。）について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項（第1号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
 - 6 前項の第17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件（第9項及び第17条第1項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員1.8メートル以上4メートル未満の道（同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。）に2メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
 - 7 市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
 - 8 市町村（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。）は、第3項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
 - 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2項において同じ。）規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
 - 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的

社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

- 11 空家等対策計画（第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。）は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第8条 市町村は、空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の協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第2章 空家等の調査

（立入調査等）

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別

区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第15条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第3章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

第4章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第15条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの

活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第16条 空家等対策計画作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第7条第4項第2号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第17条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第1項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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)第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第2項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第12項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第18条 都道府県知事は、第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第4条第10項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和 27 年法律第 229 号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第 19 条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和 40 年法律第 124 号）第 21 条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第 49 条の規定の適用については、同条第 3 号中「第 21 条に規定する業務」とあるのは、「第 21 条に規定する業務及び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）第 19 条第 1 項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第 20 条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成 15 年法律第 100 号）第 11 条第 1 項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第 21 条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成 17 年法律第 82 号）第 13 条第 1 項に規定する業務のほか、市町村又は第 23 条第 1 項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第 5 章 特定空家等に対する措置

（特定空家等に対する措置）

第 22 条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による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、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、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とることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとら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、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記

- 載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって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、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び事項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び事項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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とる必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
 - 12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。
 - 13 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
 - 14 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
 - 15 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第三章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
 - 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
 - 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総

務省令で定める。

第6章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- (1) 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- (2) 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- (3) 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- (4) 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- (5) 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第25条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、

空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第27条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第28条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第14条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第14条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第1項の規定による要請があった場合において、第14条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第7章 雑則

第29条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第8章 罰則

第30条 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後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。

2. 北海道「空き家等対策に関する取組方針」(令和6年3月見直し)

北海道空き家等対策に関する取組方針の概要

第1章 背景と目的

1 策定の目的

○ 法改正を踏まえ、効果的な空き家対策が道内全域で着実に展開されるよう、「空き家等対策に関する取組方針」(H27.12策定)を見直し。

2 空き家等対策の推進に関する特別措置法の改正 (R5.6公布、R5.12施行)

○ 法改正により、市町村はより積極的な対応が可能となった。

3 北海道住生活基本計画での位置づけ

○ 道では、「北海道住生活基本計画」を策定し、空き家対策に関して、「地域の活性化につながる空き家の解消」という「目標」と基本的な施策を定めている。
○ 「住生活基本計画」を踏まえ、「取組方針」を定める。

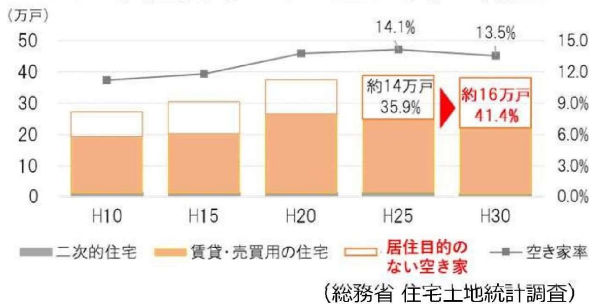
主な法改正の内容	
所有者の責務強化	・所有者が国、自治体の施策に協力する努力義務
活用の拡大	・空き家等活用促進区域の指定 ・空き家等管理活用支援法人の指定
管理の確保	・管理不全空き家の指導・勧告
特定空き家の除却等	・代執行の円滑化 ・財産管理人選任の円滑化



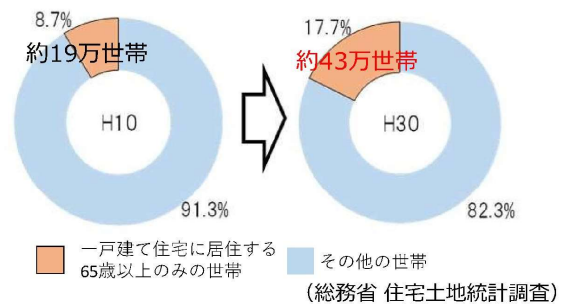
第2章 現状と課題

1 空き家等の現状・動向

○ 道内の空き家総数は減少に転じているが、「居住目的のない空き家」は増加。



○ 高齢者のみが居住し、将来住み替え等により、空き家になる可能性が高い、いわゆる「空き家予備軍」も増加。



2 これまでの取組

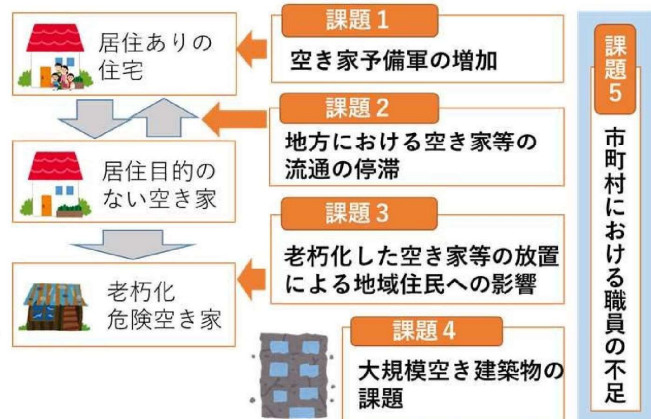
(1) 北海道における取組

- 北海道空き家情報バンクの運営などによる空き家等の活用の促進
- 人材・担い手の育成の支援など市町村への支援
- 所有者等に対する意識啓発など道民への周知・啓発

(2) 市町村における取組

- 除却や活用への補助制度や所有者への指導助言、空き家活用や適切な管理について、パンフレット・広報誌での周知など

3 空き家対策における課題



第3章 空き家対策における各主体の役割

1 所有者の責務

- 空家等の適切な管理に加え、空家に関する施策に協力するよう努める。

2 国の役割

- 空き家に関する施策を総合的に策定・実施。
- 地方公共団体への情報提供、支援。
- 空き家の適切な管理や活用について、国民の理解を深める。

3 市町村の役割

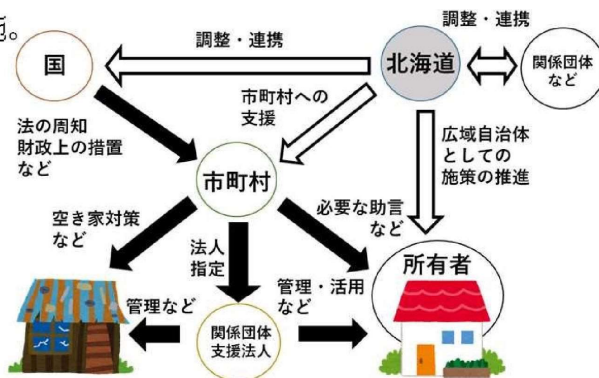
- 空家等対策計画の作成及び空家等に関する対策、その他必要な措置の実施。

4 関係団体・支援法人の役割

- 市町村等と連携し空き家対策に努める。

5 道の役割

- 国や他都府県などとの調整・連携を行うほか、市町村への支援を行うとともに、広域自治体としての施策の推進。



第4章 取組方針

- 「課題」や「道の役割」を踏まえ、道が実施すべき施策の「取組方針」を定める。

取組方針

- 1 空き家等の活用の促進
- 2 市町村への支援
- 3 道民への周知啓発

第5章 施策の展開

- 第4章の「取組方針」に基づき、次のとおり施策を展開する。

1 空き家等の活用の促進

- 地域資源としての空き家の活用やリフォームの普及、幅広い用途での活用の促進

2 市町村への支援

- 市町村が円滑に空き家等対策を講じられるように支援

3 道民への周知啓発

- 生前から住まいの対処方針を決めておく「住まいの終活」の普及や早期の空き家対策に向けた周知啓発
- 住宅市場で流通しやすくくなるよう良質な住宅の普及

項目	施策
1 空き家等の 活用の促進	北海道空き家情報バンクの運営
	住宅ストックとしての活用の促進
	幅広い用途での活用の促進
2 市町村への 支援	人材・担い手の育成の支援 [拡充]
	・ <u>手引きの改訂</u> [拡充]
	・ <u>空家等活用促進区域制度</u>
	・ <u>空家等管理活用支援法人制度</u>
	・ <u>管理不全空家制度</u> など
・ <u>市町村向け研修会の開催</u>	
3 道民への 周知啓発	空き家対策推進に係る技術的な支援 [拡充]
	・ <u>空家等活用促進区域導入支援</u>
	・ <u>空家等管理活用支援法人指定に向けた支援</u> など
	大規模空き建築物対策の支援
	市町村等相互の連絡調整
3 道民への 周知啓発	所有者等に対する意識啓発 [拡充]
	・ <u>ガイドブックの改訂（責務強化の対応など）</u>
	良質な住宅の普及

3. 厚真町空家等対策協議会設置要綱(平成 27 年 12 月 30 日訓令第 19 号)

(設置)

第 1 条 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「法」という。)

第 7 条第 1 項の規定に基づき、厚真町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第 2 条 協議会は、空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。

2 協議会は、前項に定めるもののほか、空家等の対策に関し意見を述べることができる。

(組織)

第 3 条 協議会は、会長及び委員で組織する。

2 会長は、町長をもって充てる。

3 会長は、会務を統理する。

4 委員は、次に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

(1) 地域住民 4 名以内

(2) 町議会議員 1 名

(3) 学識経験者 4 名以内

(4) その他町長が特に必要と認める者 若干名

5 委員の任期は、2 年とする。ただし、その職に基づいて委嘱された委員の任期は、当該職に在る期間とし、欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

6 委員は、再任されることができる。

(会議)

第 4 条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 会長は、第 2 条に規定する事項に関して協議が必要な場合、速やかに会議を招集するものとする。

3 協議会は、委員の半数以上の者が出席しなければ、会議を開くことができない。

(庶務)

第 5 条 協議会の庶務は、建設課都市施設グループにおいて処理する。

(秘密の保持)

第 6 条 委員は、会議で知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(報酬等)

第 7 条 委員には、予算の範囲内において、費用弁償等を支払うものとする。ただし、地方自治体職員及びそれに準ずる者として町長が認めた職にある委員を除く。

(補則)

第 8 条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

附 則

この要項は、公布の日から施行する。

附 則

この要項は、令和 5 年 9 月 1 日から施行する。

4. 厚真町空き家等対策検討委員会設置要綱(平成 26 年9月 25 日訓令第 22 号)

(設置)

第1条 全国的に少子高齢化、人口減少が進む中、厚真町においても今後、空き家、空き店舗等が増加することが想定されることから、その対策及び利活用を検討するため、庁内に厚真町空き家・空き店舗等対策検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 検討委員会は、次の各号に掲げる事項について検討し、町長に報告するものとする。

- (1) 既存の空き家、空き店舗等の対策及び利活用に関すること。
- (2) 今後発生が予想される空き家、空き店舗等の対策及び利活用に関すること。
- (3) その他、第1号及び第2号に関係する必要な資料の収集及び整理に関すること。

(組織)

第3条 検討委員会は、庁内の次の各号に掲げる管理職をもって組織する。

- (1) 地方創生復興担当理事
- (2) まちづくり推進課復興担当参事
- (3) 住民課長
- (4) 産業経済課長
- (5) 産業経済課農業担当参事
- (6) 建設課都市施設担当参事

(作業部会)

第4条 町長は、必要に応じて検討委員会に作業部会を設置することができる。

2 前項の作業部会の構成は、前条各号の管理職が所管する課の職員のうちから町長が指名するものとする。

(任期)

第5条 委員の任期は、必要に応じて町長が別に定める。

2 第3条各号に規定する管理職に人事異動があった場合は、後任の管理職が検討委員会の委員となるものとする。この場合において、前項の規定により任期が定められているときは、前任者の残任期間を任期とする。

(委員長)

第6条 検討委員会に委員長を置く。

2 委員長は、地方創生復興担当理事の職にある者がその任にあたるものとする。

3 委員長は、検討委員会を代表し、会務を総理する。

4 委員長に事故があるときは、その都度、委員のうちから委員長代理を委員の互選により選出するものとする。

(会議)

第7条 検討委員会の会議（以下「会議」という。）は、必要に応じて委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開催することができない。ただし、第3条に規定する管理職の所管するグループの職員が代理の委員となることができる。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(庶務)

第8条 検討委員会の庶務は、建設課都市施設グループにおいて処理するものとする。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会及び作業部会の運営に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

5. 厚真町空き家実態調査票及び状態評価フロー

1 基本情報

(1)調査番号		
(2)調査実施日	R 年 月 日	
(3)調査員名		
(4)主たる建物の用途 ※同一敷地に複数建物が所在する場合、選択肢上位のものを1つ選び、従たる建物については、下記「附属建物」で選ぶ	1 戸建住宅	
	2 店舗併用住宅	
	3 長屋、共同住宅(全部空室のもの)	
	4 店舗、事務所等(非住宅)	
	5 納屋、倉庫等(農業用のもの)	
	6 その他(回答を入力)	
(5)構造 ※1つ選ぶ	1 木造	
	2 CB造	
	3 RC造	
	4 S造	
	5 その他(回答を入力)	
(6)階数 ※1つ選ぶ	1 平屋	
	2 2階建	
	3 3階建	
	4 その他(回答を入力)	
(7)附属建物 ※該当全てを選ぶ	1 物置(家庭用のもの)	
	2 車庫(家庭用のもの)	
	3 納屋、倉庫等(農業用のもの)	
	4 その他(回答を入力)	
(8)樹木 ※一番大きなもの1つ選ぶ	1 高木(樹高3m以上)	
	2 中木(樹高1m以上3m未満)	
	3 低木(樹高1m未満)	
(9)状況の確認 ※1つ選ぶ	1 新規	
	2 継続	} ⇒調査地図記載の整理番号を記入
	3 活用	
	4 除却	

2 空き家チェック項目(空き家であることの確認)

※該当全てを選ぶ

1 電気メーターが完全に止まっている(取外されている)
2 周辺聞き取りにより空き家と判断できる
3 不動産等の管理者の告知(看板・ポスター等)がある
4 ポストが封鎖(チラシ等が滞留)している
5 建物が倒壊、傾斜、廃屋化している、又は草木、ゴミ等のため建物に近接できない
6 その他、空家と判断した理由等 (回答を入力)

3 建築物の倒壊危険性等に関する判断

(1)空家の立地状況 ※該当全て選ぶ	1 厚真・上厚真市街地にある
	2 道路または隣地と空き家の距離が空き家の高さより短い
	3 厚真町空家等活用促進区域にある
	4 空き家の立地場所は上記1～3に該当しない
(2)活用可能性がない ことの確認 ※該当全て選ぶ	1 建物全部が倒壊、または建物の一部の階が全部倒壊している
	2 地盤、基礎、軸組等の要因により建物の傾斜が認められる
	3 廃屋状態である
	4 草木繁茂やゴミ等散乱のため、建物2面以上の目視確認ができない(近接不可能)
(3)基礎 (損傷度) ※1つ選ぶ	1 損傷は見当たらない
	2 一部に目立つ傷みがある :0.3mm超のクラック、化粧モルタルの欠損等
	3 中破 :0.5mm超のクラック、サビ汁を伴うクラック等
	4 大破・倒壊 :深さ20mm超の欠損、広範囲の欠損、鉄筋の露出、 床下に貫通するクラック、束建てのもの等
	5 判断・確認できない/しない
(4)外壁 (損傷度) ※1つ選ぶ	1 損傷は見当たらない
	2 一部に目立つ傷みがある :外装材及び塗装の劣化等
	3 中破 :外装材の変形・割れ、板張りで防腐・塗装未処理のもの等
	4 大破・倒壊 :外壁下地(胴縁、タイバック、面材、軸組、断熱材等)が露出 している、内部が見える等
	5 判断・確認できない/しない
(5)屋根 (損傷度) ※1つ選ぶ	1 損傷は見当たらない
	2 一部に目立つ傷みがある :屋根葺き材及び塗装の劣化等
	3 中破 :軒の変形、屋根葺き材の歪み等
	4 大破・倒壊 :屋根下地(アスファルトルーフィング、小屋組、断熱材等)が露出 している、天空が見える等
	5 判断・確認できない/しない
(7)メモ ※所有者特定に資する情報等 があれば記載	

4 保安上に係る状態の判断(そのまま放置すれば倒壊等のおそれがある)

		いずれかに✓(チェック)					
		該当しない	一部該当する	過半を超えて該当する	状態が著しく、周辺への悪影響がある	状態が著しく、対応の緊急性がある	判断・確認できない/しない
1-1	外壁・外装材	外壁が破損し、下地が露出している					
1-2	外壁・外装材	外壁の仕上材が剥落、破損している					
1-3	外壁・外装材	外壁の仕上材に浮きが生じている					
2-1	屋根・軒	屋根が変形、破損し、下地が露出している					
2-2	屋根・軒	屋根ふき材が破損、剥離している					
2-3	屋根・軒	軒が変形、破損している					
3-1	附属設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食している					
3-2	附属設備等	屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している					
3-3	附属設備等	門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている					
4-1	その他	内容を具体的に記載					

5 衛生上に係る状態の判断(そのまま放置すれば著しく衛生上有害のおそれがある)

		いずれかに✓(チェック)					
		該当しない	一部該当する	過半を超えて該当する	状態が著しく、周辺への悪影響がある	状態が著しく、対応の緊急性がある	判断・確認できない/しない
1-1	建築物・設備等の破損	石綿含有の可能性のある吹付け材が露出している、又は石綿含有の可能性のある建材が破損している					
1-2	建築物・設備等の破損	浄化槽等排水設備が破損している					
2-1	汚水・腐敗ごみ等の問題	汚水等の滞留や流出がある					
2-2	汚水・腐敗ごみ等の問題	腐敗ごみが放置されている					
3-1	動物・害虫の問題	多数のはえ、蚊、ねずみ等の発生がある					
3-2	動物・害虫の問題	野生動物等が棲みついている					
4-1	水質汚染、土壌汚染	水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が放置されている					
4-2	水質汚染、土壌汚染	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる					
5-1	その他	内容を具体的に記載					

6 景観に係る状態の判断(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)

		いずれかに✓(チェック)					
		該当しない	一部該当する	過半を超えて該当する	状態が著しく、周辺への悪影響がある	状態が著しく、対応の緊急性がある	判断・確認できない/しない
1-1	周辺の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり汚れたまま放置されている					
1-2	周辺の景観と著しく不調和な状態	窓ガラスが割れたまま放置されている					
1-3	周辺の景観と著しく不調和な状態	看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている					
1-4	周辺の景観と著しく不調和な状態	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している					
1-5	周辺の景観と著しく不調和な状態	敷地内に瓦礫、ごみ等が山積されたまま放置(不法投棄)されている					
2-1	その他	内容を具体的に記載					

7 管理等の状態の判断(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)

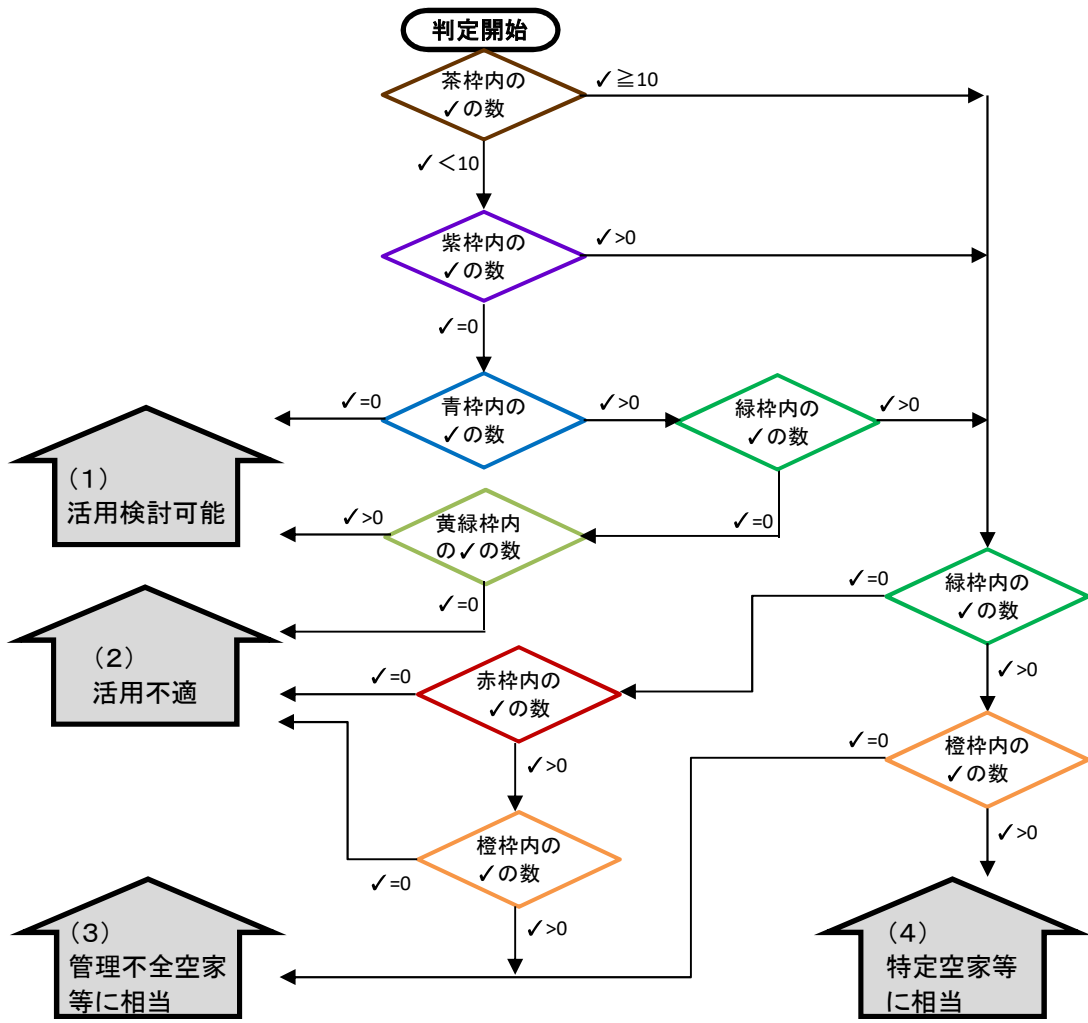
		いずれかに✓(チェック)					
		該当しない	一部該当する	過半を超えて該当する	状態が著しく、周辺への悪影響がある	状態が著しく、対応の緊急性がある	判断・確認できない/しない
1-1	立木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている					
1-2	立木等による問題	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている					
2-1	悪臭等の問題	汚水溜まり、汚水流出に伴う悪臭の発生がある					
2-2	悪臭等の問題	動物の糞尿、腐敗ごみ等による悪臭の発生がある					
3-1	屋根雪の管理	空家から落雪により歩行者等の通行が妨げられている ※冬期の状況で判断					
3-2	屋根雪の管理	空家からの落雪が隣地に対して越境している ※冬期の状況で判断					
4-1	擁壁・斜面の管理	擁壁表面にひび割れが発生している					
4-2	擁壁・斜面の管理	斜面崩壊・土砂流出が発生している					
5-1	防犯・防火上、放置することが不適切	外部から不特定多数の者が容易に建物内に侵入できる状態にある					
5-2	防犯・防火上、放置することが不適切	灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある					
6-1	その他	内容を具体的に記載					

◆状態評価フロー

★調査票の各項目について下表に✓または✓の数を記入し、フローに従って判定を行う。

3 建築物の倒壊危険性等に関する判断			
(1)-1 厚真・上厚真市街地にある	(1)-2 道路または隣地と空家の距離が空家の高さより短い	(1)-3 厚真町・空家等活用促進区域にある	
該当の場合は下記に✓			
(2)-1 建物全部が倒壊、または建物の一部の階が全部倒壊している	(2)-2 地盤、基礎、軸組等の要因により建物の傾斜が認められる	(2)-3 廃屋状態である	(2)-4 草木繁茂やゴミ等散乱のため、建物2面以上の目視確認ができない(近接不可能)
該当の場合は下記に✓			
(3) 基礎の損傷度	(4) 外壁の損傷度	(5) 屋根の損傷度	
「4 大破・倒壊」の✓の数			
「3 中破」、「5 判断・確認できない」の✓の数			

4～7 状態の判断	該当しない	一部該当する	過半を超えて該当する	状態が著しく、周辺への悪影響がある	状態が著しく、対応の緊急性がある	判断・確認できない
	各判断の✓の数					
4 保安上の状態						
5 衛生上の状態						
6 景観上の状態						
7 管理等の状態						



6. 厚真町特定空家等の認定基準

「特定空家等」の認定基準

分類	項目	基準の視点
1 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	1-1 建築物の傾斜、倒壊・部材飛散等 1-2 看板、設備等の破損等 1-3 塀・擁壁等及び立木の腐朽・破損等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の総体として、基礎、土台及び柱、梁など構造耐力上主要な部分の傾斜、変形及び損傷等並びに外装材等の飛散により危険性が認められる状態 ・ 看板及び設備機器、配管の脱落、破損等により付近住民や通行者に被害が及ぶ危険性がある状態 ・ 塀・擁壁等の傾斜、破損等及び立木の腐朽等による傾斜や破損により当該空き家等の周囲の付近住民や通行者に被害を及ぼす危険性がある状態
2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	2-1 建築物及び設備等の破損等による臭気等の発生等 2-2 ごみ等放置、不法投棄等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浄化槽、排水管等の破損等放置により汚物の流出、臭気の発生により地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態 ・ ごみや物品等の大量に散乱、不法投棄等により臭気等の発生や多数のねずみ、はえ等の衛生動物の発生、火災発生の危険性等により地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態
3 適切な管理が行われていない事により著しく景観を損なっている状態	3-1 建築物、看板等の破損、汚れた状態での放置等 3-2 立木等の管理不十分の状態での放置 3-3 ごみ等の散乱、放置等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物や看板等の破損及び汚れたまま放置され著しく周囲の景観と不調和をきたしている状態 ・ 立木等が建築物全体を覆う程度までに繁茂の状態での放置され著しく周囲の景観と不調和をきたしている状態 ・ 敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置され著しく周囲の景観と不調和をきたしているもの
4 その他周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不適切である状態	4-1 立木等の管理不十分の状態での放置 4-2 棲みついた動物等 4-3 衛生動物の発生 4-4 建築物出入口、門扉等の無施錠及び破損状態の放置 4-5 周囲の迷惑防止のための設備等破損状態の放置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等で隣接の道路等にはみ出しにより近隣の道路や家屋の敷地に枝等が大量に散らばりや歩行者等の通行を妨げている状態 ・ 動物の鳴き声、ふん尿その他の汚物の放置及び毛、羽毛等の大量飛散及び周辺の土地、家屋への侵入により周囲の生活環境の悪影響を及ぼすおそれのある状態 ・ ねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態 ・ 建築物出入口や敷地の門扉等が無施錠又は、これらの破損状態の放置 ・ 雪止め破損や敷地の土砂流出防止のための措置の破壊等により隣接地や道路等に落雪、土砂流出により生活環境に悪影響を及ぼす状態

特定空家等に関する判定表

(空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅不良度判定の手引き案表2を準用)

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高点	備考	
1 構造一般の程度	① 基礎	イ 構造耐力上重要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50		
		ロ 構造耐力上重要な部分である基礎がないもの	20			
	② 外壁	ハ 外壁の構造が粗悪なもの	25			
2 構造の腐朽または、破損の程度	③ 基礎、土台、柱又は梁	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し又は、破損しているものなど小修理を要するもの	25	100		
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50			
		ハ 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			
	④ 外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15			
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているものまたは壁体を貫通する穴を生じているもの	25			
	⑤ 屋根	イ 屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、あまもりのあるもの	15			
		ロ 屋根ふき材に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25			
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50			
	計 (1~2)					
3	保安上の危険性	⑥ 敷地外との間隔等	イ 建築物と敷地境界又は、道路境界線までの間隔が境界線に面する建築物の高さを超える場合で敷地外への危険を及ぼす恐れのあるもの	30	30	
	衛生上の有害性	⑦ 臭気の発生やゴミの放置、不法投棄等	イ 浄化槽や排水管の破損等による汚物の流出や臭気の発生があるもの	30		
			ロ ゴミや物品の散乱、不法投棄等による臭気の発生、ねずみやハエ等衛生生物の発生、火災の危険性があるもの			
	景観上の影響	⑧ 建築物や立木等の不管理、ゴミの散乱放置	イ 建築物等の破損や汚損が放置され周囲の景観を損ねている	30		
			ロ 立木等が建築物全体を繁茂放置され周囲の景観を損ねている			
			ハ ごみ等が散乱放置され周囲の景観を損ねている			
	その他周辺生活環境への影響	⑨ 立木等の不管理、野生動物の棲み処、出入り口の無施設破損、落雪土砂流失等	イ 立木等のはみ出しや腐朽で隣接道路の通行や隣接地に危険性がある	30		
			ロ キツネやアライグマ、カラスやスズメバチ等の棲み処となり周辺に被害や危険性を及ぼしている			
			ハ 無施設状態のため不審者の侵入や放火など犯罪や防火面で危険性がある			
ニ 屋根からの落雪や敷地からの土砂流失、建築物の飛散等隣接地に被害を及ぼしている						
計 (3)						
合計 (1~3)						

備考:1 評価区分1, 2では、一の評価項目つき複数の評価内容が該当する場合は、最も高い評価点のみ選択する。

2 評価区分3では、複数の評価内容に該当する場合でも評価合計は30点とする。

3 評価区分3のうち1つ以上の評価内容に該当し、かつ合計100点以上の空き家を「特定空家等」と判定できるものとする。

空き家所有者特定調査

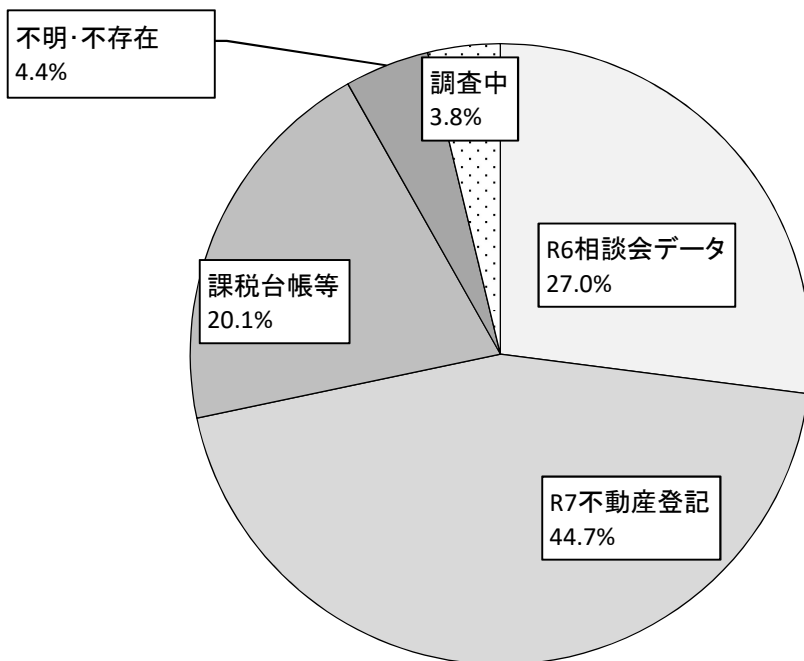
●所有者特定調査の概要

①調査対象	・空き家実態調査で把握した空き家候補 166 件。
②調査票配布・ 回収方法	<p>【配布】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過去の所有者調査結果や空き家相談会の案内送付情報、新たに取得した不動産登記情報等から、対象建物またはその所在する土地の所有者氏名および住所を抽出し、調査票を郵送。 ・ただし、直近で所有者の意向を確認済であるものや、登記情報や課税情報を用いても所有者情報を特定できないもの等の 10 件は郵送調査対象外とした。 ・調査票が差戻された場合、法第 10 条第 1 項に基づき、課税情報を照会して再送。 ・調査票回答があり、送付先が所有者ではないと確認された場合、法第 10 条第 1 項に基づき、課税情報を照会して再送。 ・課税情報の照会によっても所有者情報が得られない場合や、課税情報等により再送した調査票も差戻された場合は、所有者不明または不存在と判断。 <p>【回収】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同封の返信用封筒(料金受取人払)、またはWEBフォーム ・電話による連絡や来庁による回答等についても有効回答とした
③調査期間	・令和 7 年 8 月 18 日(月)～10 月 31 日(金)
④調査票配布数・ 送達数等	<ul style="list-style-type: none"> ・配布数: 156 票 (調査対象外: 10 票) ・送達し、反響のあった数: 73 票 (調査票返送、WEB フォーム、電話または来庁) ⇒うち、「居住している・使用している」の回答が 7 票あり、集計から除外。 ・送達したと推定できる数: 80 票 (調査票返送等は無いが、不達ではない)
⑤備考	・「居住している・使用している」の回答が 7 票あったことから、空き家数 159 件となる。

●調査結果の概要

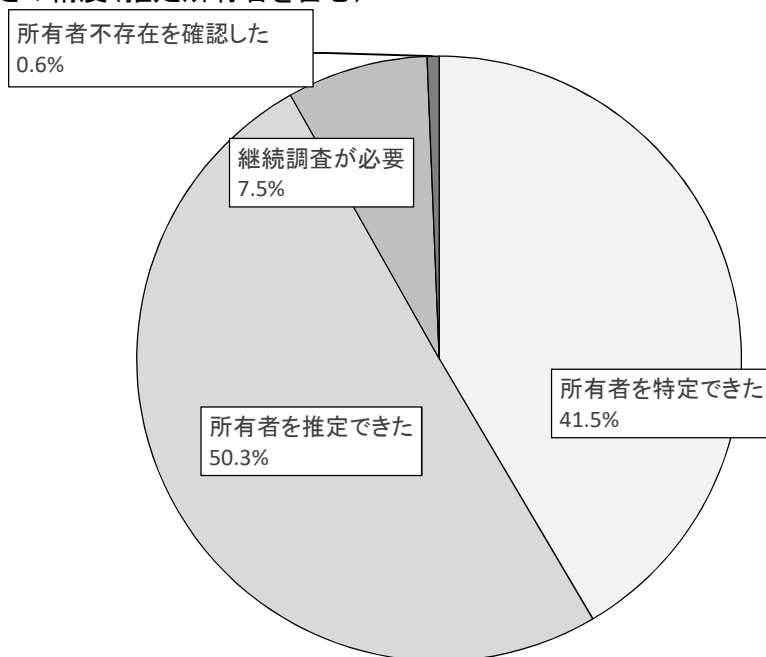
- ・空き家候補 166 件のうち、7 件が「居住している・使用している」との回答であり、空き家数は 159 件となった。
- ・所有者特定に繋がった情報のうち、「不動産登記によるもの」が 71 件(44.7%)、「R6 空き家相談会案内送付情報によるもの」が 43 件(27.0%)、「課税台帳によるもの」が 32 件(20.1%)であった。なお、「所有者不明・不存在(調査中、課税情報照会不可能、相続放棄)のもの」が 13 件(8.2%)ある。
- ・所有者特定の精度については、「所有者を特定できたもの」が 66 件(=送達反響数: 73 - 使用・居住回答数: 7, 41.5%)、「所有者を推定できたもの」が 80 票(50.3%)、「継続調査が必要なもの」が 12 件(7.6%)、「所有者不存在を確認したもの」が 1 件(0.6%)であった。
- ・所有者の居住地分布については、「町内」が 62 名(39.0%)、「道内」が 68 件(42.8%)、「道外」が 16 件(10.0%)であった。
- ・所有者特定に係る作業結果として、空き家数 159 件のうち、「建物登記が存在するもの」が 74 件(46.5%)、「未登記のもの」が 85 件(53.5%)であった。

●所有者特定に繋がった情報(推定所有者を含む)



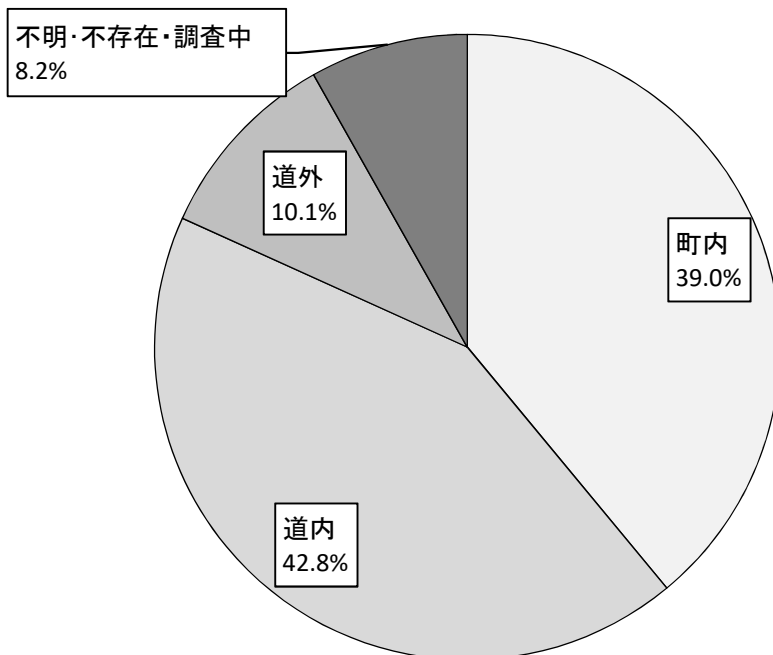
	R6相談会データ	R7不動産登記	課税台帳等	不明・不存在	調査中	合計
調査数	43	71	32	7	6	159
(割合)	27.0%	44.7%	20.1%	4.4%	3.8%	100.0%

●所有者特定の精度(推定所有者を含む)



	所有者を特定できた	所有者を推定できた	継続調査が必要	所有者不存在を確認した	合計
調査数	66	80	12	1	159
(割合)	41.5%	50.3%	7.5%	0.6%	100.0%

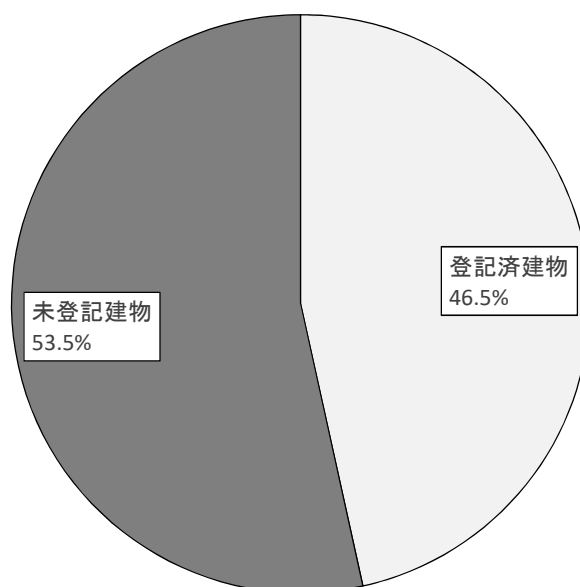
●所有者居住地(推定所有者を含む)



	町内	道内	道外	不明・不存在・調査中	合計
調査数	62	68	16	13	159
(割合)	39.0%	42.8%	10.1%	8.2%	100.0%

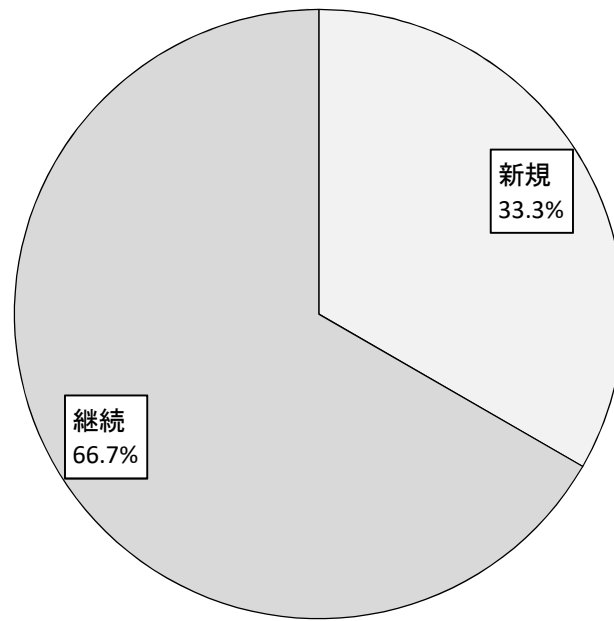
※「不明・不存在・調査外」には、調査票不達、相続放棄、所有者が外国所在等、を含む。

●空き家の登記の有無



	登記済建物	未登記建物	合計
調査数	74	85	159
(割合)	46.5%	53.5%	100.0%

●空き家の発生状況



	新規	継続	合計
調査数	53	106	159
(割合)	33.3%	66.7%	100.0%

空き家所有者意向確認調査

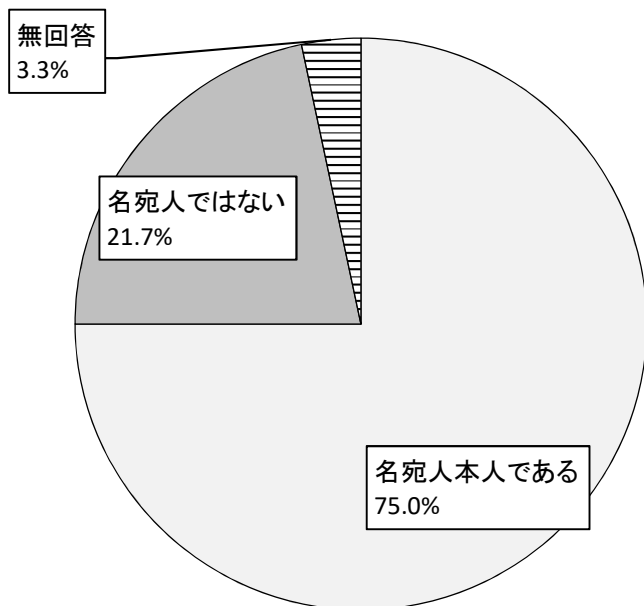
●所有者意向確認調査の概要

①調査対象	・空き家所有者特定調査により確定した空き家 159 件。
②調査票配布・ 回収方法	<p>【配布】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過去の所有者調査結果や空き家相談会の案内送付情報、新たに取得した不動産登記情報等から、対象建物またはその所在する土地の所有者氏名および住所を抽出し、調査票を郵送。 ・ただし、直近で所有者の意向を確認済であるものや、登記情報や課税情報を用いても所有者情報を特定できないもの等の 10 件は郵送調査対象外とした。 ・調査票が差戻された場合、法第 10 条第 1 項に基づき、課税情報を照会して再送。 ・調査票回答があり、送付先が所有者ではないと確認された場合、法第 10 条第 1 項に基づき、課税情報を照会して再送。 ・課税情報の照会によっても所有者情報が得られない場合や、課税情報等により再送した調査票も差戻された場合は、所有者不明または不存在と判断。 <p>【回収】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同封の返信用封筒(料金受取人払)、またはWEBフォーム
③調査期間	・令和7年8月18日(月)～10月31日(金)
④調査票配布数・ 回答数等	<ul style="list-style-type: none"> ・配布数: 146 票(=空き家数: 159 - 所有者不明・不存在: 7 - 調査中: 6) ・回答数: 60 票 ・回答率: 41.1% <p>※空き家所有者特定調査の調査対象: 159 件から見た場合は以下の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配布数: 146 票(=調査対象: 166 - 調査対象外: 10 - 不達: 3 - 使用・居住回答: 7) ・回答数: 67 票 ・有効回答数: 60 票(=回答数: 67 - 使用・居住回答: 7) ・有効回答率: 41.1%
⑤備考	・本調査は、前述の「空き家所有者特定調査」と一体として実施した。

●調査結果の概要

- ・空き家の取得経緯は、「相続・贈与による取得」が 42 件(70.0%)、「新築・建替による取得」が8件(13.3%)、「購入した土地に附帯していた」、「中古住宅の購入」が各2件(各 3.3%)であった。
- ・空き家の状況は、「買い手・借り手を探している」が 17 件(28.3%)、「リフォームや建替え、解体等の着手待ち」、「時々利用している」が各 13 件(各 21.7%)、「本来用途以外で利用している」が9件(15.0%)であった。
- ・空き家になった理由は、「前所有者等の死亡」が 31 件(51.7%)、「前所有者等の移転・転居」が 10 件(16.7%)、「前所有者等の施設入所」が6件(10.0%)であった。
- ・空き家の維持管理で困っていること(複数回答)は、「現住所から空き家まで遠い」が 27 件(45.0%)、「困っていることは特にない」が 21 件(35.0%)、「利用予定がなく管理しても無駄になる」が 15 件(25.0%)であった。
- ・空き家の今後の活用については、「売却したい」が 16 件(26.7%)、「解体したい」が 13 件(21.7%)であった。
- ・空き家の今後の活用で困っていること(複数回答)は、「困っていることは特にない」が 17 件(28.3%)、「今後利用する予定はないが、どうしたら良いか分からないこと」が 16 件(26.7%)であった。
- ・空き家の維持管理や活用等で町に望むこと(複数回答)は、「解体に対する補助」が 16 件(26.7%)、「家財道具等の処分費用に対する補助」、「希望することは特にない」が各 14 件(各 23.3%)、「総合的な相談対応」が 12 件(20.0%)であった。

問1. 回答者について

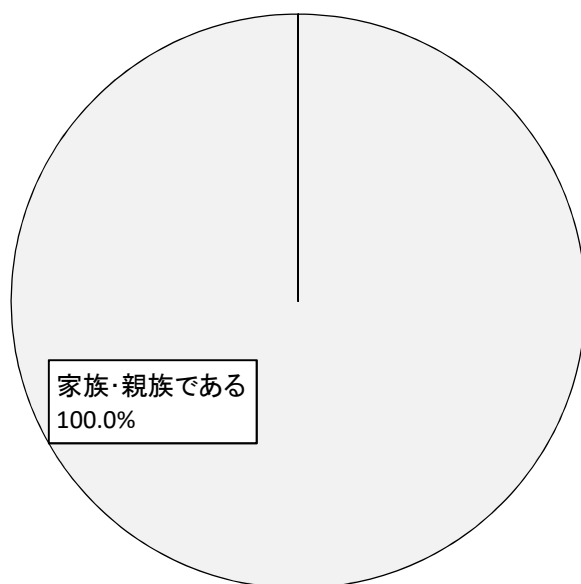


	名宛人本人である	名宛人ではない	無回答	合計
回答数	45	13	2	60
(割合)	75.0%	21.7%	3.3%	100.0%

問2. 名宛人と回答者の関係について

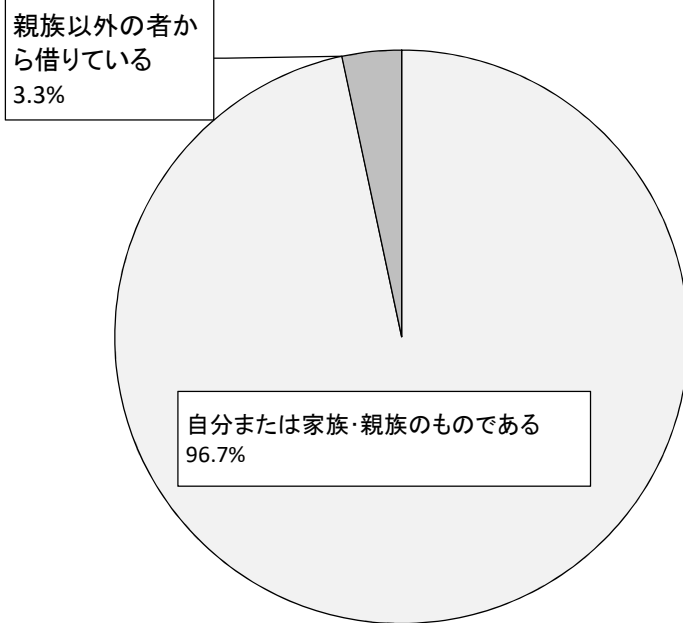
※問1. で「名宛人ではない」と回答した方のみを集計

(N=13)



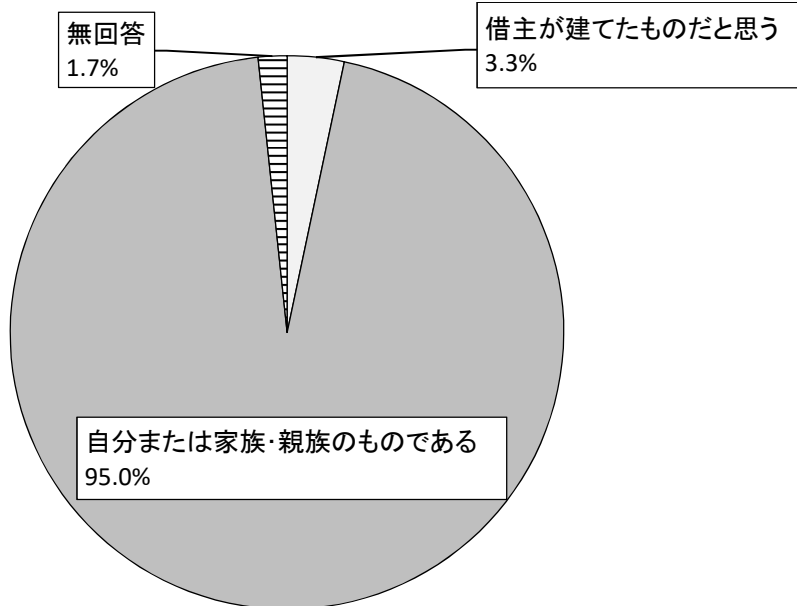
	家族・親族である	家族・親族ではない	合計
回答数	13	0	13
(割合)	100.0%	0.0%	100.0%

問3. [別紙1]の土地について



	ところあたりがない	自分または家族・親族のものである	親族以外の者から借りている	合計
回答数	0	58	2	60
(割合)	0.0%	96.7%	3.3%	100.0%

問4. [別紙1]の住宅・建物について

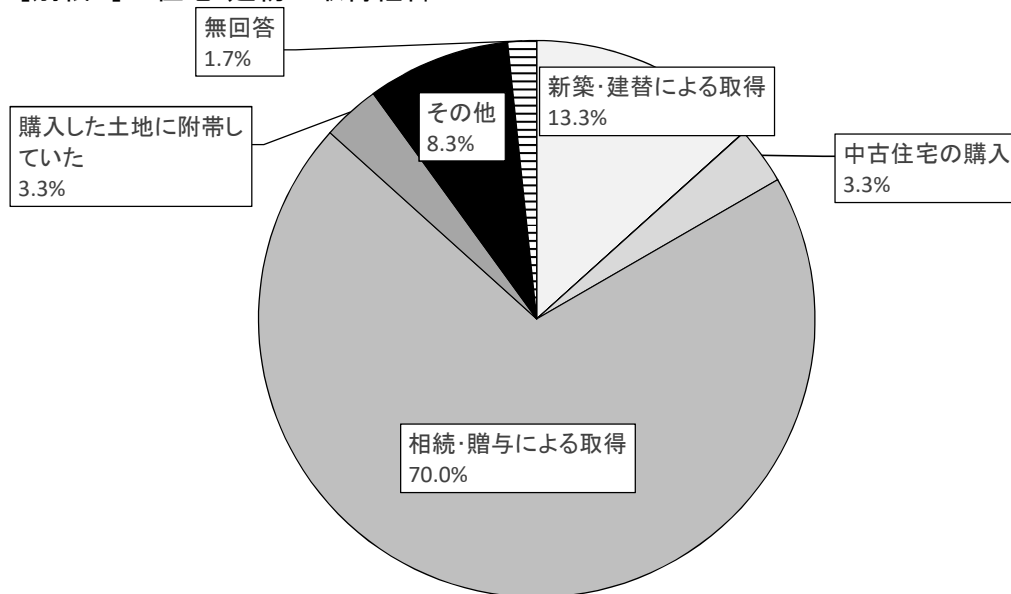


	ところあたりがない	既に解体した	借主が建てたものだと思う	自分または家族・親族のものである	無回答	合計
回答数	0	0	2	57	1	60
(割合)	0.0%	0.0%	3.3%	95.0%	1.7%	100.0%

※「既に売却した」の回答は、集計から除外した(調査時点において所有者ではないため)。

問5. [別紙1]の住宅・建物の取得経緯

(N=60)

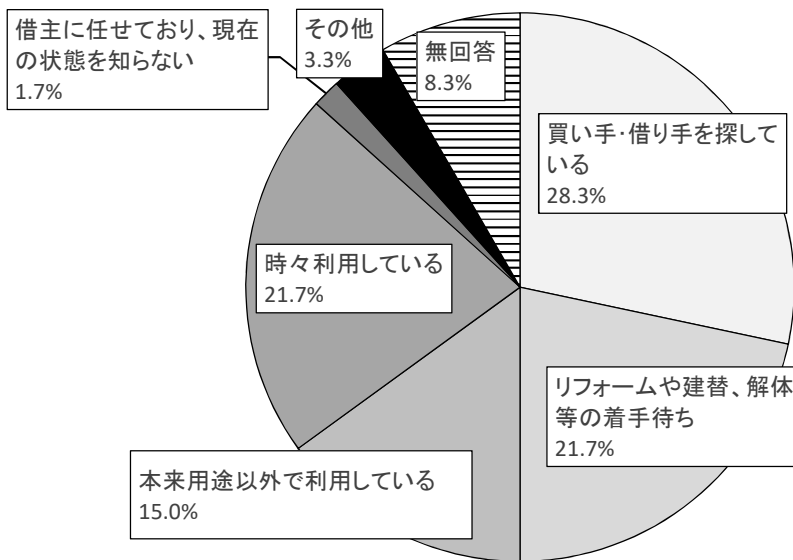


	新築・建替による取得	建売住宅の購入	中古住宅の購入	相続・贈与による取得	購入した土地に附帯していた	その他	無回答	合計
回答数	8	0	2	42	2	5	1	60
(割合)	13.3%	0.0%	3.3%	70.0%	3.3%	8.3%	1.7%	100.0%

◆その他

わからない、父の所有であり自身は管理者、

問6. [別紙1]の住宅・建物の現況



	買い手・借り手を探している	リフォームや建替、解体等の着手待ち	本来用途以外で利用している	時々利用している	借主に任せており、現在の状態を知らない	その他	無回答	合計
回答数	17	13	9	13	1	2	5	60
(割合)	28.3%	21.7%	15.0%	21.7%	1.7%	3.3%	8.3%	100.0%

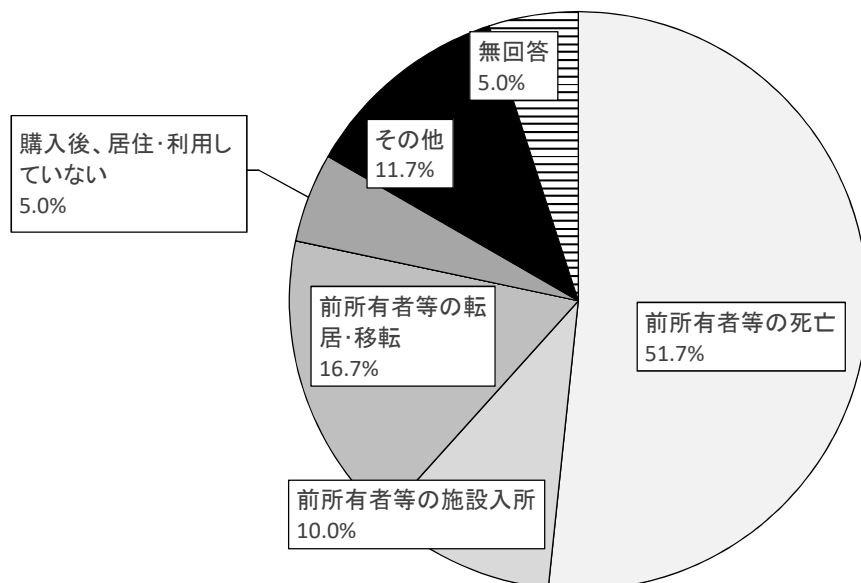
◆その他

元々物置として建てた、

問7. [別紙1]の住宅・建物が空き家等になった理由

※以下、問6.「日常的に居住または利用している」の回答を除いて集計

(N=60)

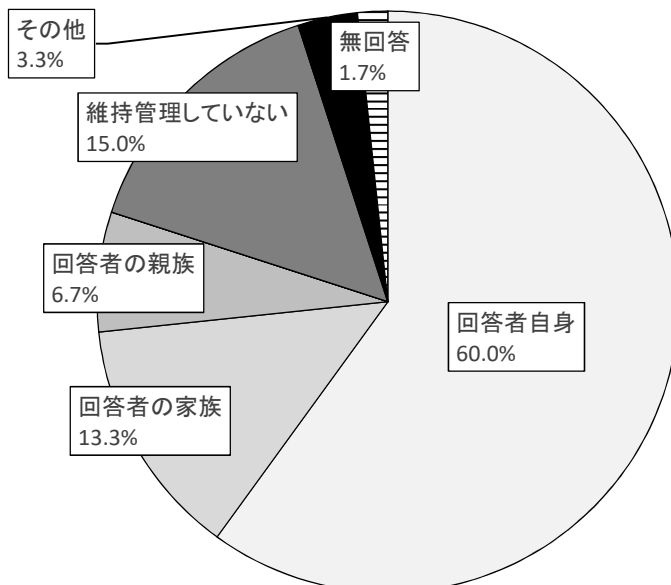


	前所有者等の死亡	前所有者等の施設入所	前所有者等の転居・移転	前所有者等の転勤・入院(長期不在)	購入後、居住・利用していない	その他	無回答	合計
回答数	31	6	10	0	3	7	3	60
(割合)	51.7%	10.0%	16.7%	0.0%	5.0%	11.7%	5.0%	100.0%

◆その他

地震の影響により住めなくなった、居住予定が変更となった、元々セカンドハウスである、

問8. 空き家等を維持管理している方

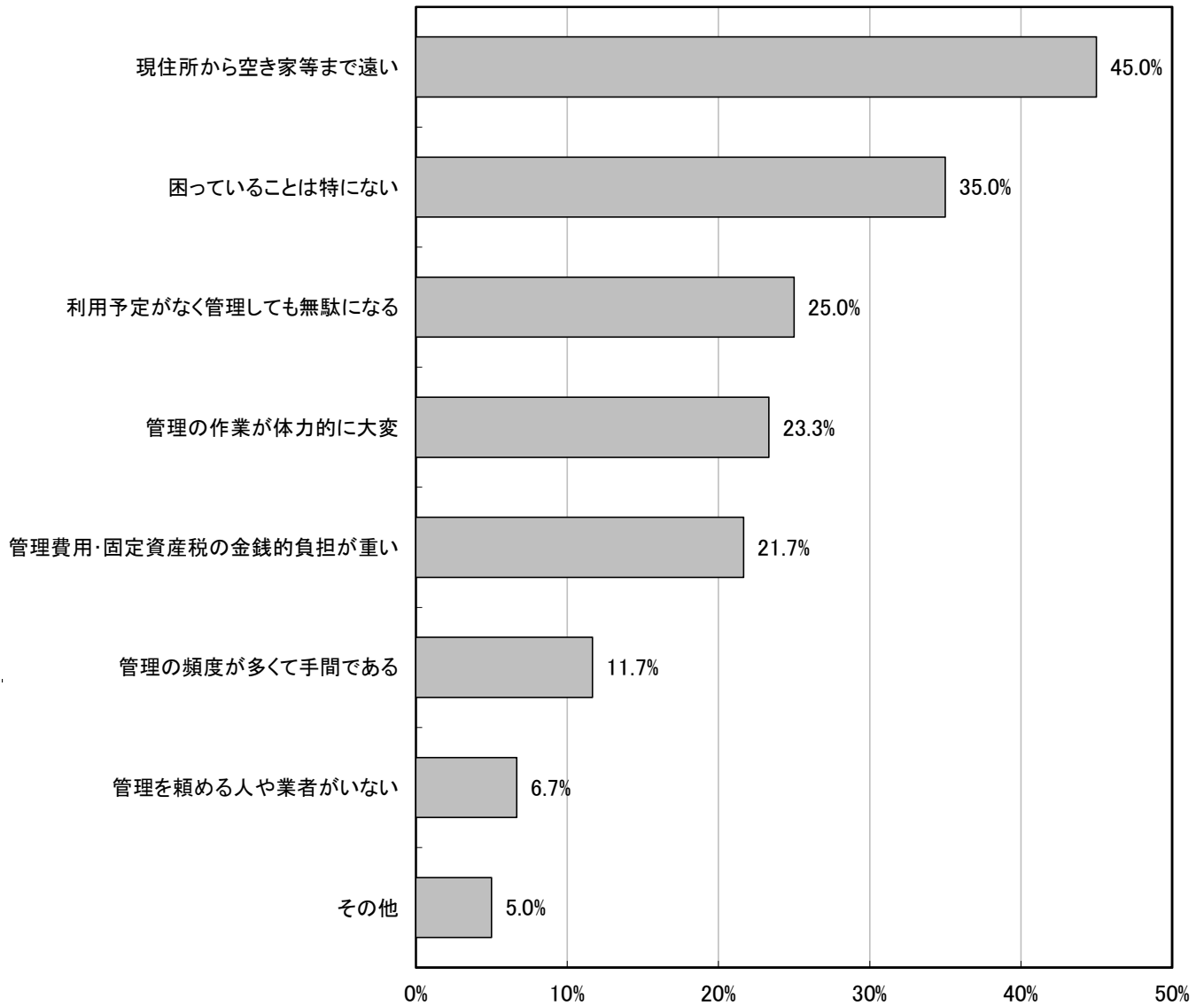


	回答者自身	回答者の家族	回答者の親族	知人やご近所の方	専門業者	維持管理していない	その他	無回答	合計
回答数	36	8	4	0	0	9	2	1	60
(割合)	60.0%	13.3%	6.7%	0.0%	0.0%	15.0%	3.3%	1.7%	100.0%

◆その他

共有者全員、借主に任せている、

問9. 空き家等の維持管理で困っていること (複数回答, N=60)

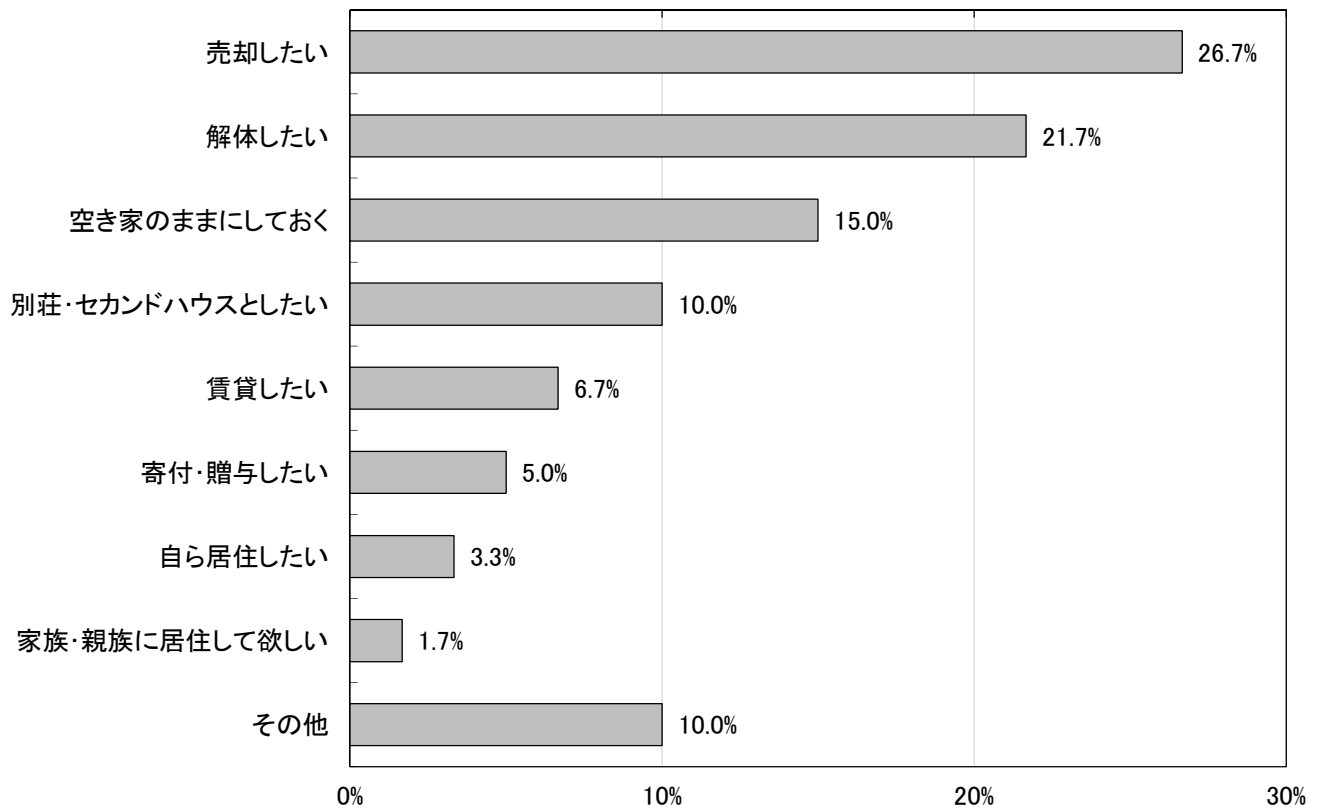


	現住所から空き家等まで遠い	管理の頻度が多くて手間である	管理の作業が体力的に大変	管理費用・固定資産税の金銭的負担が重い	管理を頼める人や業者がない	利用予定がなく管理しても無駄になる	困っていることは特にな	その他	合計
回答数	27	7	14	13	4	15	21	3	104
(割合)	45.0%	11.7%	23.3%	21.7%	6.7%	25.0%	35.0%	5.0%	—

◆その他

父から自身への名義変更完了しているがその書類が見当たらない、地震で一部損壊している、

問10. 空き家等の今後の活用について

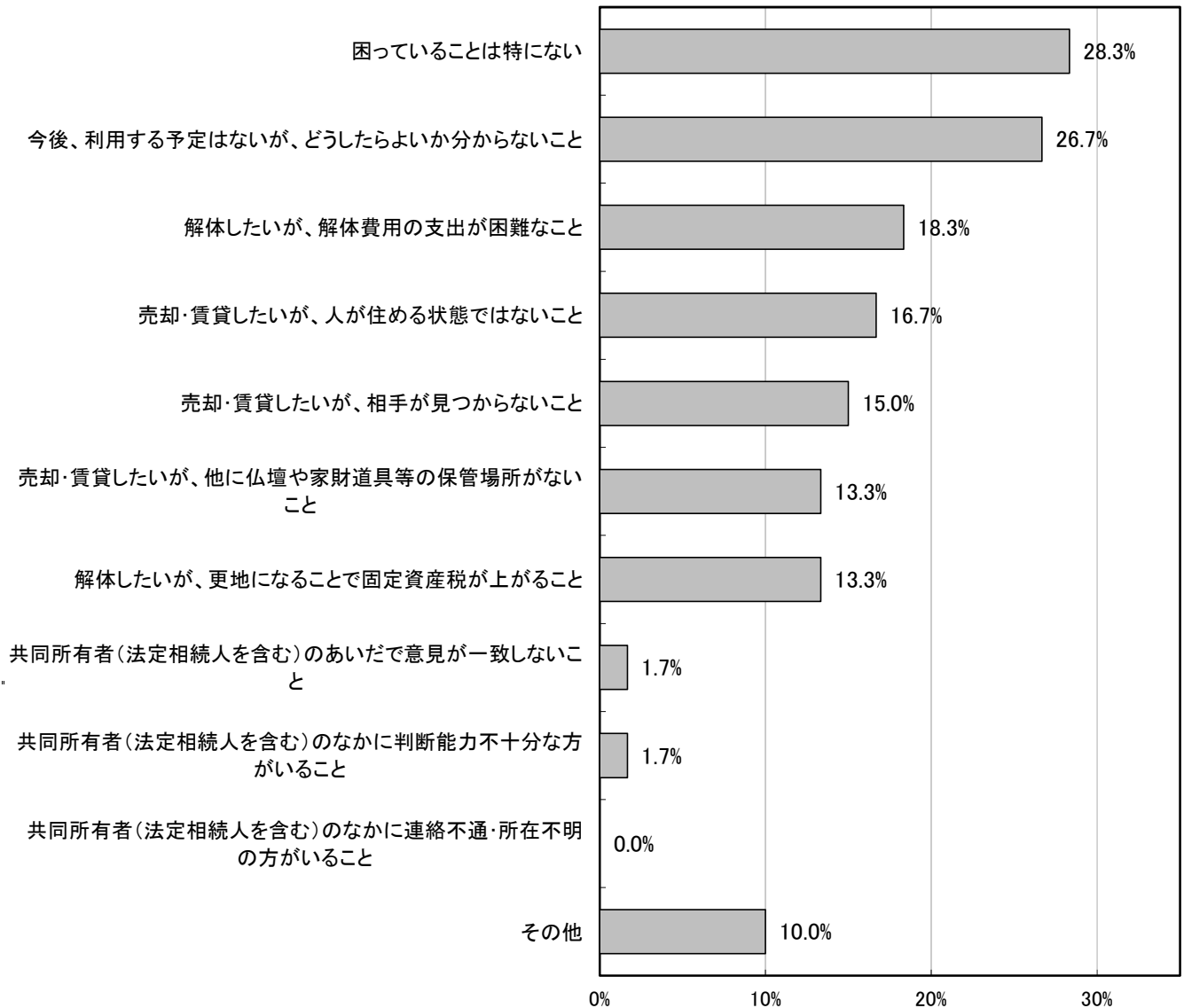


	売却したい	賃貸したい	寄付・贈与したい	解体したい	自ら居住したい	家族・親族に居住して欲しい	別荘・セカンドハウスとしたい	空き家のままにしておく	その他	合計
回答数	16	4	3	13	2	1	6	9	6	60
(割合)	26.7%	6.7%	5.0%	21.7%	3.3%	1.7%	10.0%	15.0%	10.0%	100.0%

◆その他

社宅として利用予定、所有者ではないので分からない、考えていない、

問11. 空き家等の今後の活用等で困っていること（複数回答, N=60）

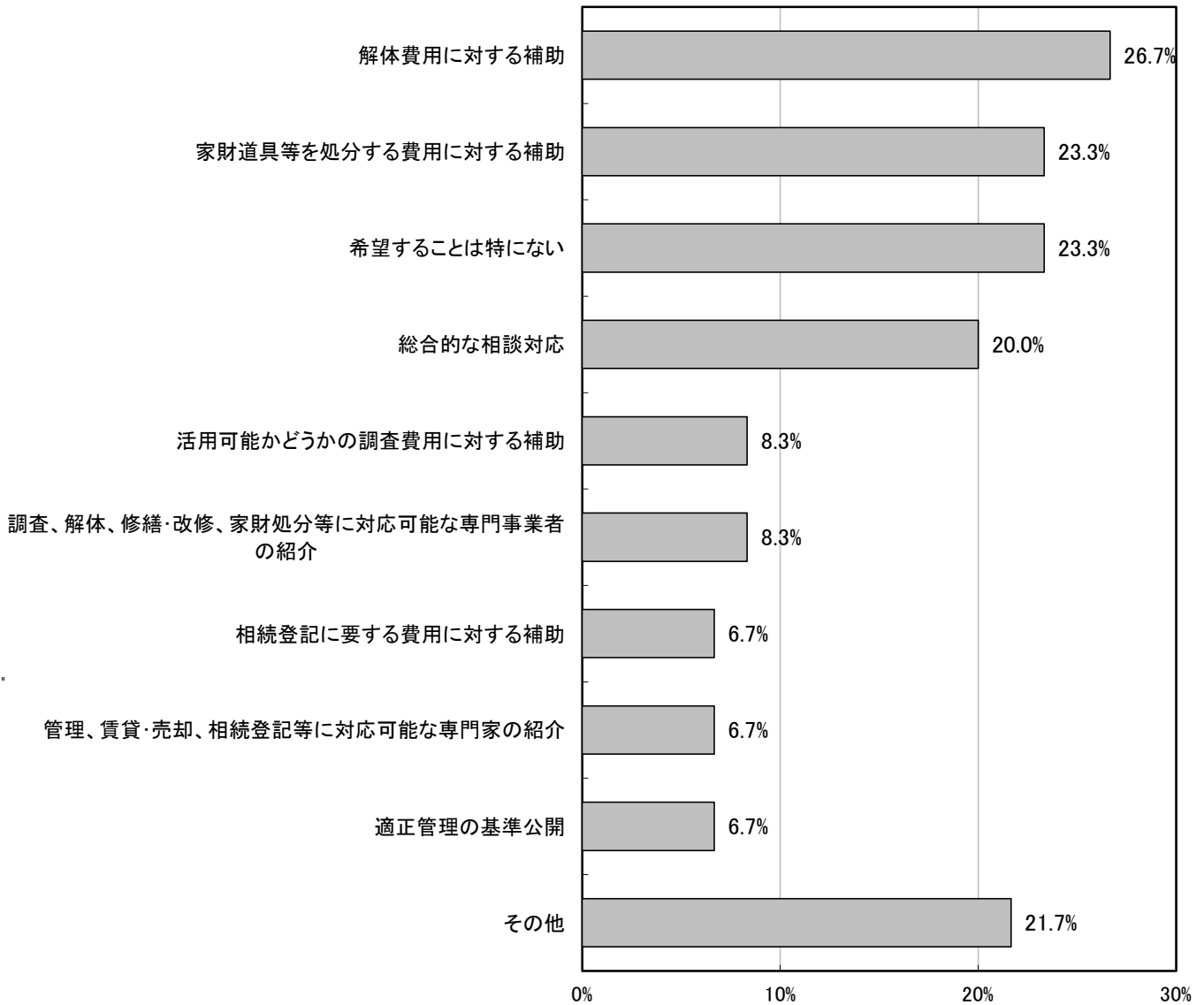


	今後、利用する予定はないが、どうしたらよいか分からないこと	売却・賃貸したいが、他に仏壇や家財道具等の保管場所がないこと	売却・賃貸したいが、人が住める状態ではないこと	売却・賃貸したいが、相手が見つからないこと	解体したいが、解体費用の支出が困難なこと	解体したいが、更地になることで固定資産税が上がること	共同所有者(法定相続人を含む)のあいだで意見が一致しないこと	共同所有者(法定相続人を含む)のなかに判断能力不十分な方がいること	共同所有者(法定相続人を含む)のなかに連絡不通・所在不明の方がいること	困っていることは特にな	その他	合計
回答数	16	8	10	9	11	8	1	1	0	17	6	87
(割合)	26.7%	13.3%	16.7%	15.0%	18.3%	13.3%	1.7%	1.7%	0.0%	28.3%	10.0%	—

◆その他

業者に依頼しているが動きがない、地震の影響で建物が傾斜している、大型家具等の搬出ができずに困っている、

問12. 空き家等の維持管理や活用等で町に希望すること（複数回答, N=60）



	空き家等が活用可能かどうかの調査費用に対する補助	空き家等の解体費用に対する補助	空き家等に残っている家財道具等を処分する費用に対する補助	空き家等の相続登記に要する費用に対する補助	空き家等の調査、解体、修繕・改修、家財処分等に対応可能な専門事業者の紹介	空き家等の管理、賃貸・売却、相続登記等に対応可能な専門家の紹介	空き家等の適正管理の基準公開	空き家等に関する総合的な相談対応	希望することは特にない	その他	合計
回答数	5	16	14	4	5	4	4	12	14	13	91
(割合)	8.3%	26.7%	23.3%	6.7%	8.3%	6.7%	6.7%	20.0%	23.3%	21.7%	—

◆その他

地域おこし協力隊に声掛けして欲しい、リフォーム補助が欲しい、土地を売りたい、引き取って欲しい、
将来の維持管理に不安がある、裏の崖を整備して欲しい、

