

4章 対策の実施体制

空家等の相談窓口は？

空家等に関することは多岐にわたる内容であることから、庁内で横断的に対応するための情報共有と体制を構築します。

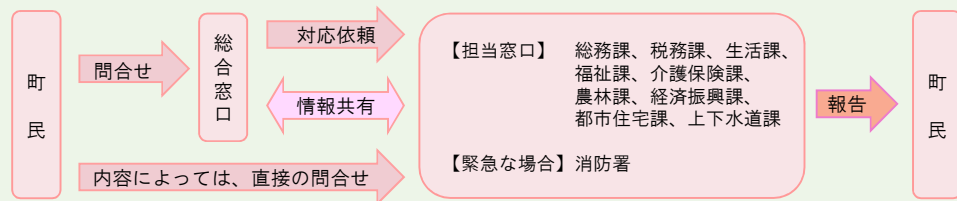
●空家等に関する相談等については、相談内容に応じて各担当部署が個別に対応します。

相談者	空家等の想定される相談内容	主な担当課
所有者等	ごみ（廃棄物処理）に関すること	生活課
	固定資産税に関すること	税務課
	高齢者等に対する啓発、情報提供	福祉課、介護保険課
	高齢者からの住み替え、施設入所等に関すること	福祉課、介護保険課
	賃貸に関すること	都市住宅課
	解体に関すること	都市住宅課
	既存住宅耐震改修補助事業に関すること	総務課
近隣住民等	倒壊、外壁、屋根等の破損、飛散に関すること	総務課、都市住宅課
	地域防災に関すること	総務課
	ごみ、不法投棄に関すること	生活課
	防犯に関すること	生活課
	落書き、景観上の問題に関すること	生活課、都市住宅課
	草木の繁茂、立木に関すること	都市住宅課
	応急対応に関すること（倒壊、飛散等）	消防署
その他	鳥獣（カラス、ハト、キツネ、ノイヌ）に関すること	農林課
	スズメバチ駆除業者の紹介	農林課
	空き店舗等の活用に関すること	経済振興課
	定住促進、長期滞在に関すること	経済振興課
	空家等対策計画に関すること	都市住宅課
	空家等対策協議会に関すること	都市住宅課
	火災に関すること	消防署

■実施体制フロー図

○総合窓口（担当課）都市住宅課

【主な内容】 調査、情報収集、総合窓口対応、各種証明、啓発、周知、補助制度、庁内調整



協議会の設置

空家等対策を進めるうえで、中標津町空家等対策協議会設置要綱を定め、法に基づく「中標津町空家等対策協議会」を設置し、継続的に運営していきます。

お問合せ先 中標津町役場 建設水道部 都市住宅課 都市計画・景観係
〒086-1197 北海道標津郡中標津町丸山2丁目22番地
TEL：0153-73-3111（内線353）
E-mail：toshikeikaku@nakashibetsu.jp

※中標津町空家等対策計画は、
中標津町のホームページに
掲載しています。



【概要版】

令和5年3月

中標津町空家等対策計画

全国的に空家等の件数は増加傾向にあり、適正管理されていない空家等が生活環境に影響を及ぼすため、平成26年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（※以下、法という。）が公布されました。適正管理がされない空家に対しての措置や利活用の促進など、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため本計画を策定しました。

1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

計画の位置づけは？

本計画は、法に規定する「空家等対策計画」であり、法に基づく「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に即して策定する計画です。

また、「中標津町総合計画」を上位計画として、「中標津町住生活基本計画」や「中標津町耐震改修促進計画」などの他分野の関連計画との連携・整合を図ります。

計画の期間は？

本計画の計画期間は、令和5年度（2023年）～9年度（2027年）の5年間としますが、社会的状況の変化等を踏まえ適時見直しを行います。

対象とする地区は？

本計画の対象とする地区は、中標津町全域となります。

空家とは？

本計画の対象とする空家等の種類は、法で規定する「空家等」（「特定空家等」及び本計画で規定する「準特定空家等」を含む。）とします。

なお、町が所有又は管理する空家等についても、対策上必要な場合は計画の対象とします。

●空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

●特定空家等（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。

●準特定空家等（中標津町独自の基準）

特定空家等に該当しない空家等であって、適切な管理が行われていないことにより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。

2章 空家等の現状と課題

空家等の数

本町における空家等と推定される建物（使用実態なし）の数は「中標津町空家等実態調査」の結果によると325件となり、そのうち所有者等が特定できたものは268件（82.5%）でした。

空家等の用途は、戸建住宅が多く240件（73.8%）で、構造は、木造が多く276件（84.9%）です。また、建築物の階数は、平屋が158件（48.6%）で、2階建が163件（50.2%）です。

建築物の用途									
戸建住宅	共同住宅	店舗	店舗併用住宅	事務所	工場	倉庫・納屋	その他	不明	合計
240	16	19	13	13	1	17	4	2	325
73.8%	4.9%	5.8%	4.0%	4.0%	0.3%	5.2%	1.2%	0.6%	100.0%

建築物の構造			建築物の階数				
木造	非木造	合計	平屋	2階建	3階建	地上2階地階あり	合計
276	49	325	158	163	1	3	325
84.9%	15.1%	100.0%	48.6%	50.2%	0.3%	0.9%	100.0%

空家等の劣化状況

町内全域における推定空家等325件について、空家等の不良度（老朽度・危険度）の評点づけを行い、合計点が低いものから順にAランク～Dランクの4段階で判定を行いました。

不良度判定の結果「小規模の修繕により再利用が可能」であるAランクと、「管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない」Bランクは、それぞれ37件（11.4%）と141件（43.4%）で、合わせて全体の54.8%を占めています。

一方、「管理が行き届いておらず、損傷があるため保安上危険となるおそれがある」Cランクと「倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い」Dランクは、それぞれ105件（32.3%）と42件（12.9%）で、合わせて全体の45.2%を占めています。

空家等の不良度判定結果			
不良度ランク	判定内容	空家等数	
		件数	町全体に占める割合
A	小規模の修繕により再利用が可能	37件	11.4%
B	管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない	141件	43.4%
C	管理が行き届いておらず、損傷があるため保安上危険となるおそれがある	105件	32.3%
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	42件	12.9%

空家等に関する課題

空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの。また、空家等が増えた分、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多種多様な問題があります。

空家の増加に伴い危険家屋も増加していくものと予想され、空家等対策に取り組む必要があります。

- ・近隣への悪影響～倒壊の危険・草木の繁茂や不法投棄などによる環境悪化
- ・地域全体への悪影響～不法侵入などによる防災・防犯上の危険、破損や腐食による景観悪化
- ・空家等の増加に伴う地域活力の低下と更なる悪循環（過疎化等）の懸念～地域コミュニティの希薄化
- ・空家等の増加に伴う多様な問題の顕在化～多種多様な問題を抱える状況が発生

3章 空家等の対策

空家等の現状を踏まえ、本計画における空家等対策の取り組み方針を以下に定め、方針に沿った施策を展開します。また、令和5年度から方針1～3の実施に向け、各種制度の検討を進めてまいります。

方針1 空家等(特定空家等)の発生抑制

所有者等に対し、良質な住宅の維持管理や空家化予防に関する様々な情報提供を行い、発生を予防します。

建物の状態	具体的な対策	主な取り組み
 良質な住宅等	(1) 空家等の調査	○現地調査
		○所有者意向調査
	(2) 良質な既存住宅の形成	○既存ストックの良質化の促進
		○老朽住宅の更新促進
		○相談窓口の充実
	(3) 空家化の予防に向けた意識啓発	○パンフレットやインターネットを活用した意識啓発
		○セミナー等の開催による意識啓発
		○空家版エンディングノートの作成・提供

方針2 空家等の流通・利活用の促進

「空家等の所有者等は、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。（法第3条）」と規定があり、空家等は所有者等が自らの責任により適正な管理に努めることが原則です。町は、所有者等が空家等を適切に管理していただくよう、管理に関する情報発信・意識啓発や、所有者への支援を行います。また、移住・定住希望者が空家など住情報を容易に取得できる環境の整備を進めます。

建物の状態	具体的な対策	主な取り組み
 利活用が可能な住宅等	(1) 空家等適正管理の促進	○空家等の所有者等への情報提供
		○空家等の継続的な実態把握のための取り組み推進
		○空家等情報のシステム・データベース化
		○空家等管理に関するサービス展開の可能性の検討
		○空家片付け、家財整理の支援方策の検討
	(2) 空家等の利活用の促進	○空き家バンク制度を活用した流通促進
		○空家等の寄付制度の研究
		○支援制度の検討
		○町の施策に基づく活用の検討
		○中標津ならではの空家等活用事例の発信
		○地域運営組織（まちまかない会社）組成の検討

方針3 特定空家等への対応

空家等が適切に管理されていないために、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている場合は、所有者等に法や条例に基づく指導等の措置を行うほか、解体補助制度等の支援により、所有者等による除却を促していきます。

建物の状態	具体的な対策	主な取り組み
 管理不全住宅等	(1) 管理不全な空家等への対応	○所有者等不在の空家等への対応
		○特定空家等、その他の空家等に対する除却補助制度の検討
	(2) 準特定空家等の登録・措置	○準特定空家等の登録
		○準特定空家等に対する措置
	(3) 特定空家等の認定・措置	○特定空家等の認定
		○特定空家等に対する措置