

3章 空家等の対策

前章における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。

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の予防に関する調査や、様々な情報提供を行い、空家の発生を予防します。

具体的な対策	(1) 空家等の調査
	(2) 良質な既存住宅の形成
	(3) 空家化の予防に向けた意識啓発

(1) 空家等の調査

国の「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」では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには既存の統計資料も活用しつつ、まず市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である」としています。

本町では、現地調査や冬期間の空家の管理状況調査、所有者意向調査等を行うほか、空家等実態調査に合わせ、町民からの情報提供を有効活用し、空家等の所在やその状態の把握に努め、空家等実態調査を定期的を実施します。

a. 現地調査

本町では令和元年度に「中標津町空家等実態調査」を実施し、調査の結果、空家等と推定される建物（使用実態なし）は325件でした。

この調査結果をもとに、解体済みの状況や居住の有無、劣化状況等の情報等を整理し空家データベースを整備しました。

今後は、空家等に関するデータベースから、職員が特定空家等となる可能性がある建物に対して現地調査を行い、「特定空家等及び不良住宅のチェックシート」（参考資料1）を活用し、「中標津町特定空家等の認定基準」を基に、倒壊等による危険性、保安上の危険、衛生上の問題、景観の問題及び周辺的生活環境の保全などの状態を確認し、実態把握に努めます。

b. 所有者意向調査

上記のデータベースを基に、空家所有者等を対象（所有者等が特定できたものは268件（82.5%））に実態把握のための意向調査を実施しました。

今後も、現地調査に合わせ、不動産登記情報、住民基本台帳情報、戸籍情報、固定資産税情報などを活用して、所有者等へ意向調査等を実施し、結果を参考として空家等の発生抑制に向け対策を進めます。

(2) 良質な既存住宅の形成

a. 既存ストックの良質化の促進

既存住宅を良質な状態で維持することにより、資産価値の向上や住宅の長寿命化が図られます。また、ある程度劣化が進む空家を取得した場合に適切な改修等を実施することで良質な住宅へ再生することが可能です。

平成 29 年度に策定した「中標津町住生活基本計画」において、住宅の基本性能の向上に係る施策として以下のものを掲げています。

以下、「中標津町住生活基本計画」（平成 29 年度策定）より抜粋

3 良質な民間住宅の形成

(1) 住宅の耐震化の促進

本町の住宅の耐震化率は、2013（平成 25）年度現在 81.6％であり、さらなる耐震化の促進が求められています。

施策の方向性	
○本町における住宅及び多数利用建築物の耐震化の目標を、国・北海道に順じ 2020（平成 32）年度までに少なくとも 95％に設定することとします。（現況：住宅の耐震化率 81.6％、多数利用建築物 86.2％）	
○住宅の「耐震改修工事」費用の一部を助成補助として「中標津町既存住宅耐震改修費補助制度」を 2008（平成 20）年 4 月より創設しており、今後も継続します。	
○旧耐震基準（1981（昭和 56）年 5 月 31 日以前）により建設された住宅・建物の除却を行う所有者等を対象とした支援制度について検討します。	
具体的な施策	担当課
・耐震改修の促進を図るための支援や環境整備	総務課（防災係） 都市住宅課（建築指導係）
・住宅・建築物の地震防災対策に関する啓発・知識の普及	
・耐震診断・改修等に係わる相談窓口の設置	
・耐震診断・改修を担う人材の技術力向上	

(2) 住宅の基本性能の向上

本町では、良質な住宅が新設・建替えされることにより、町民が将来に渡り安全安心に暮らせるよう、北方型住宅や住宅性能表示制度等住宅品質の確保に関する窓口でのパンフレットの配布などで情報の提供に努めてきましたが、今後も引き続き、さらなる住宅の基本性能の向上に向けた取り組みが求められています。

施策の方向性	
○良質な住宅ストックの形成を目指すため、住宅性能表示制度のほか、北海道のきた住まいる制度について、窓口でのパンフレット配布などで制度紹介等の情報発信を進め、質の高い住宅の普及に取り組みます。 ○道では、既存住宅の性能や、居住者の状況に応じてどのような改修を行っていけばよいかを考える手助けとして「住宅の性能向上リフォームマニュアル」を発行しており、住宅リフォーム推進のため、マニュアルの普及を図ります。 ○良質で長持ちする住宅の建設を促進するため長期優良住宅制度の普及を図ります。 ○環境にやさしい住宅の建設を促進するため低炭素建築物の制度の普及を図ります。	
具体的な施策	担当課
・きた住まいるの制度の普及	都市住宅課（建築指導係）
・住宅リフォームの推進	
・長期優良住宅の制度の普及	
・低炭素建築物の制度の普及	

こうしたことを踏まえ、既存住宅を良質な状態で維持し空家化を防ぐため、町民の既存住宅の耐震化や基本性能の向上に対する支援を進めます。

b. 老朽住宅の更新促進

上記の既存住宅の耐震化・性能向上に対する支援に合わせて、住宅の建替え、新築に対する支援方策についても検討を進めます。

c. 相談窓口の充実

住宅リフォーム、耐震改修、融資、技術指導など住宅に関する様々な情報収集を行うとともに、北海道の公的機関や関係団体、地元建築士会などと連携や継続的な研修・講習会等への参加等により、住宅に関する町民の様々な相談に応じる住宅相談窓口の充実を図ります。

以下、「中標津町住生活基本計画」（平成 29 年度策定）より抜粋

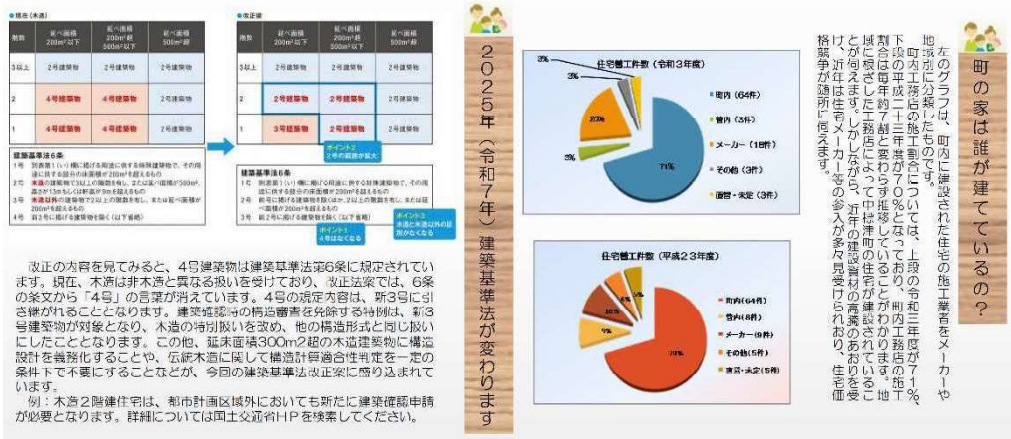
（２）住宅に関する情報提供、相談体制の充実

本町は、住まいに関する様々な分野での消費者の関心の高まり、住宅関連制度の多様化等に対応するため、町のホームページで住情報誌を発行し、町民、町外居住者に住まいに関する総合的な情報を提供してきました。

今後も、良質な住宅が流通し有効に活用されるよう、住宅に関する情報提供、相談体制の充実が求められます。

施策の方向性	
○住情報誌は、今後も継続的に発行していきます。	
○住宅リフォーム、耐震改修、融資、技術指導など住宅に関する様々な情報収集を行うとともに、北海道の公的機関や関係団体、地元建築士会などと連携や継続的な研修・講習会等への参加等により、住宅に関する町民の様々な相談に応じる住宅相談窓口の充実を図ります。	
具体的な施策	担当課
・ 総合的な住宅関連情報の提供	都市住宅課（建築指導係）
・ 相談窓口、相談体制の充実	

図 7-2 中標津町住宅情報誌（令和 4 年度版）



(3) 空家化の予防に向けた意識啓発

a. パンフレットやインターネットを活用した意識啓発

空家となってから長期間が経過してしまうと、劣化が進み維持管理等の負担が増すとともに、近隣の生活に支障がでる恐れがあります。

そのため、幅広く町民に対して空家等に関する問題意識を高め、適切な維持管理の重要性を促すための情報発信や、空家等となることを防ぐための解体、売買等に関する具体的な項目、相談窓口についての情報発信を町ホームページや広報などを活用するとともに、町民向け空家等対応マニュアル等、概要版を作成し広く啓発を図ります。

特に、単身高齢者世帯や高齢者夫婦世帯が自宅の将来について考えていただけるよう、高齢者と接する様々な機会を活用して効果的に情報を発信していきます。

b. セミナー等の開催による意識啓発

空家セミナーを開催し、相続人となる者のいない所有者に対し、亡くなられた後の段取り等の周知・啓発を行い、空家問題の生前解決を推奨していくとともに、高校生や女性など対象を広げ、空家に対する意識啓発の拡充を図ります。

また、外部の専門家団体等との協力関係の構築を進め、空家の相談に早期に対処できるように連携体制の整備を行います。

さらに、北海道及び北海道空き家等対策連絡協議会との連携を進めます。

c. 空家版エンディングノートの作成・提供

現在住宅を所有している高齢者に対して、空家問題を「我が事」に認識してもらい、将来、所有者不明の空家が発生しないよう、現時点から対策を講じることを目的に、空家版エンディングノートを作成し、町民への配布や町のホームページに掲載し、ダウンロードして使えるようにすることを検討します。

この空家版エンディングノートとは、相続発生前の、所有者やその相続予定者が元気なうちに、将来、住まいをどうするのかといった選択肢を考え、そのために必要な前提条件の整理や信頼できる相談先のめどをつけておこうというものです。こうした住まいの終活が当たり前の社会になれば、空家等の増加による町の価値の低下や、空家の所有者不明化を予防し、ひいては市街地の持続的な世代交代を促すことにもつながります。

方針1 空家等（特定空家等）の発生抑制

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

法第３条において「空家等の所有者等は、周辺の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。」と規定されているとおり、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、空家等の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。

具体的な対策

(１) 空家等適正管理の促進

(２) 空家等の利活用の促進

(１) 空家等適正管理の促進

a. 空家等の所有者等への情報提供

所有者等が空家等の維持管理に対して重要性などを認識していないために空家等が放置され、その結果、周囲に様々な影響を及ぼす可能性があります。

こうした空家等の問題を認識し、適切な維持管理、売却・賃貸などの市場流通手法など、所有者等に対して的確に情報が伝わるよう幅広く行います。

b. 空家等の継続的な実態把握のための取り組み推進

関係部局が連携して新たな空家等を把握するための調査体制の構築を進めます。

また、将来の空家予備軍ともなる単身高齢者の状況について、町と社会福祉協議会、町内会等が連携して、高齢者の日常的な生活の場での支援の中で、空家等になるリスクの高い高齢者の住まいの問題を把握し所有者と家族との間で将来的な相続に関する話し合いをすることなどを推奨していきます。

c. 空家等情報のシステム・データベース化

空家等について、令和元年度に実施した「中標津町空家等実態調査」を基にデータベースの整備を行うとともに、法に基づき、空家候補の所有者等を対象に実態把握のための意向調査を実施しました。

今後、データベースの円滑な活用や空家等情報の管理、空家等対策の効果的・効率的な実施を目的として「空家等管理システム」の導入及び継続的な情報の更新について検討します。また、町民から寄せられた情報や、役場各部署の情報を基に追加の現地調査などを行い、その都度、データベースの更新を行います。

d. 空家等管理に関するサービス展開の可能性の検討

空家等の所有者等が遠方に居住している場合などは、空家等の売却・賃貸に向けた活動のほか、空家等の定期的な管理が困難であるために、空家等の劣化が進んでしまう可能性があります。

そのため、町内の関連団体ほか民間事業者・地域住民等による定期巡回等維持管理サービスの可能性について情報を共有しながら検討を進めます。

e. 空家片付け、家財整理の支援方策の検討

空家等の所有者等の中には、「片付けが面倒くさい」、「思い出の家財の整理ができない」といった理由で、空家の流通を断念する方も多くいます。

そのため、町内の関連団体ほか民間事業者・地域住民等との連携による空家片付け、家財整理の支援方策について検討を進めます。

(2) 空家等及び空家等の跡地の利活用の促進

a. 空き家バンク制度を活用した流通促進

空家等の利活用については、「北海道空き家情報バンク」を活用し、利用希望者への情報提供を促進します。有効に機能させるためには、登録物件を十分確保することが必要であり、空家等所有者への制度の周知を推進します。

また、町内民間事業者と連携し、中標津町独自の空家情報バンクを設置することを検討します。

さらに、町外から町に、移住のための空き住宅に関する問い合わせがあった場合に備え、町内の物件を扱う不動産、宅建関連事業者のリスト化を検討します。

b. 空家等の寄付制度の研究

空家等の所有者等から町への寄付の申し出に関する相談が寄せられる場合があり、利活用の手法としては、迅速な対応が可能となる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研究します。

c. 支援制度の検討

町内の空家等を有効活用し移住や地域コミュニティの促進を図るため、空家等の改修工事等の補助制度について検討します。

また、金融機関で空家等対策に関するリフォームなどの資金融資制度を設けていることから、金融機関と連携して制度の紹介などを行います。

d. 町の施策に基づく活用の検討

空家等の問題は、その所有者等が解消することが前提ですが、子育て世帯への支援や地域のニーズに合わせた活用の促進など、新たな課題に対応するため、町においても民間事業者等と連携し、または、直接町が主体となり活用することを検討します。

e. 中標津ならではの空家等活用事例の発信

道内の大学や町内の民間事業者などと連携し、町内の空家等を活用したリノベーションの事例集を作成し、空家等を活用した中標津ならではの暮らし方を、広く発信していくことを検討します。

f. 地域運営組織（まちまかない会社）組成の検討

町内で住宅を探す際に、公営住宅は役場等、民賃・空家は宅建業など個別に相談する必要があります。それらをワンストップで実施でき、戸建住宅高齢者の住み替え時の長期空家予防と中古住宅市場への流通を促進する体制、組織の構築を検討します。

当組織は、空家等の管理、不動産取引、賃貸住宅の管理、公営住宅の管理、リフォームや移住の支援、空家バンクの運営、空家片付け・家財整理の支援などを行い、地元宅建業者や建設業者等で組成し、町や町内会、商工会等との連携により半公的な組織の組成とします。

方針2 空家等の流通・利活用の促進

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。

具体的な対策	(1) 管理不全な空家等への対応
	(2) 準特定空家等の登録・措置
	(3) 特定空家等の認定・措置

(1) 管理不全な空家等への対応

a. 所有者等不在の空家等への対応

所有者等の所在を特定できない場合や所有者等が死亡しており相続人が存在しないような空家等で近隣への影響が懸念されるような空家等については、「不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度」の活用について検討します。

特定空家等に認定され、措置が必要と判断されたものの所有者等が不在のものについては、法第14条第10項に基づく「略式代執行」について検討します。

※不在者財産管理人制度

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所は、申立てにより不在者財産管理人を選任し、選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができる制度。

※相続財産管理人制度

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がなくなった場合も含まれる。）に、家庭裁判所は申立てにより、相続財産の管理人を選任します。相続財産管理人は、財産の清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させる制度。

※略式代執行

建物の所有者がわかっているなら行政代執行、所有者が特定できないなら略式代執行の措置がとられます。略式代執行の場合、所有者が特定できていないため、かかった費用は財産管理制度で補填します。行政代執行よりも早く建物への対応ができるものの、補填しきれなかった部分の費用は税金で負担することになります。

b. 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

劣化度が進み倒壊等危険な状態にある空家等については、早急な除却（解体）が求められますが、除却には多額の費用が必要となります。そのため所有者等自身が除却費用を用意することが困難である場合は、倒壊等危険な状態にある空家等が存続し続けてしまいます。

そこで町では、空家等の除却工事にかかる費用の一部を補助する除却補助制度について創設を検討し、所有者等の自発的な除却を促進します。

(2) 準特定空家等の登録・措置

a. 準特定空家等の登録

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本計画により、準特定空家等と規定し、登録します。

b. 準特定空家等に対する措置

準特定空家等の所有者等に対し、当該準特定空家等に関し、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とるよう助言又は指導をすることができるとします。

このことから、特定空家等に該当しない管理不全な空家等の所有者等に対しても、適切な管理をお願いする助言又は指導をして、自発的な対応を促します。

(3) 特定空家等の認定・措置

a. 特定空家等の認定

老朽化が進み、特定空家等に該当するおそれのあるものに対して、町では、国の「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」や、北海道の「市町村による特定空家の判断の手引き」をもとに「特定空家等判定基準及び特定空家等判断基準マニュアル」を定め、現地調査による結果を参考に中標津町空家等対策協議会で協議の上最終的に町長が認定します。

b. 特定空家等に対する措置

特定空家等については、周辺の建築物や通行人等に対して悪影響をもたらすおそれがあるかどうか、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案し、特定空家等に対する措置を講じる必要があるか中標津町空家等対策協議会にて判断します。

措置が必要であると判断された場合は、所有者等に対して法の規定及びガイドラインに示す「助言又は指導」「勧告」「命令」「行政代執行」の措置を段階的に進めていきます。

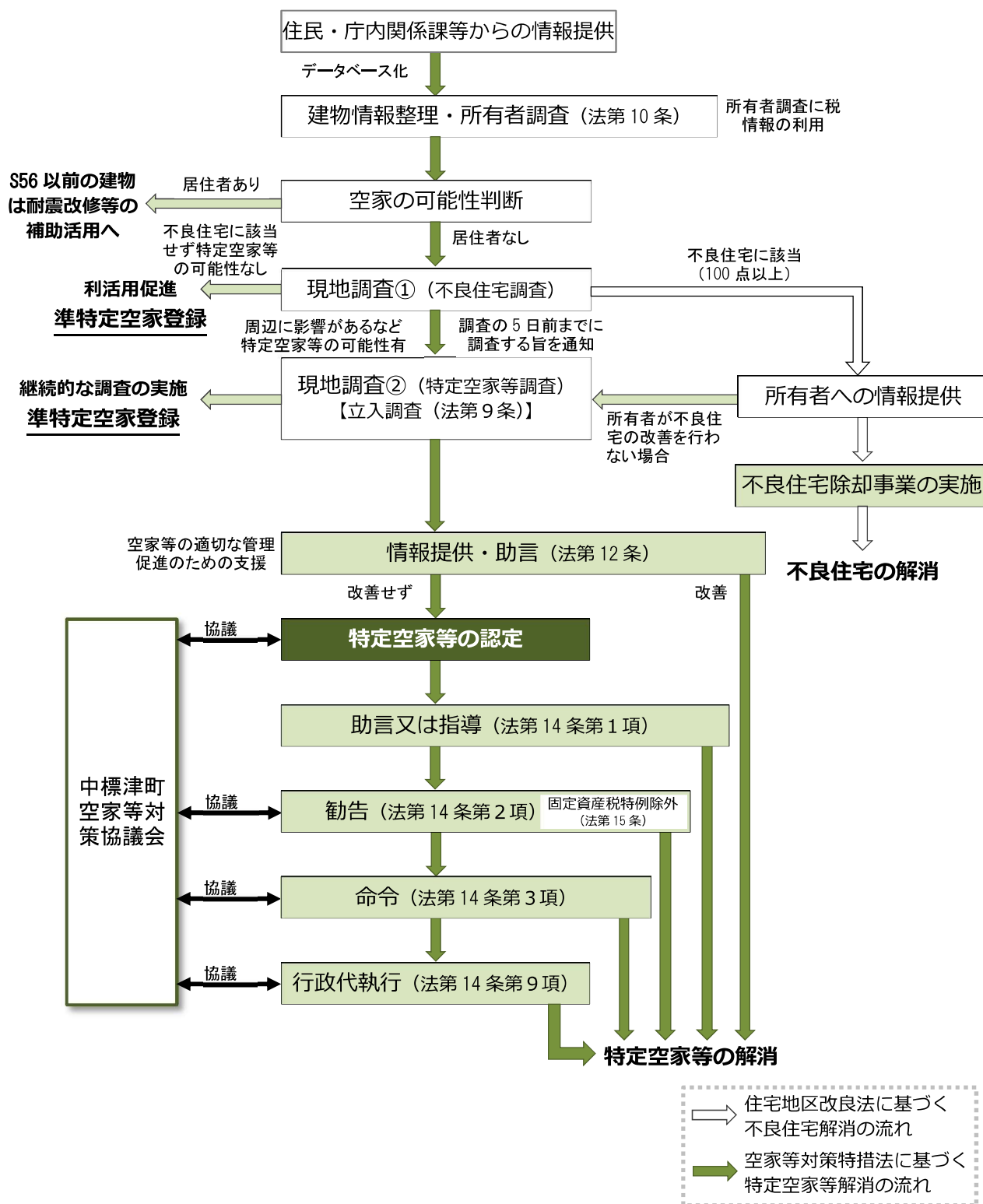
「勧告」を受けた特定空家等については、固定資産税及び都市計画税に係る住宅用地特例の対象から除外されます。

「勧告」、「命令」および「行政代執行」については、実施の是非について中標津町空家等対策協議会にて協議した上で総合的に判断します。

方針3 特定空家等への対応

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

図 3-1 不良住宅、準特定空家及び特定空家等対応フロー



以上の当町の特性や空家を取り巻く現状を踏まえ、方針を定め、以下の一覧とおり取り組みを推進します。

建物の状態	取組方針	具体的な対策	主な取り組み
 良質な住宅等	方針1 空家等（特定空家等）の発生抑制	（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
			○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
		（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
			○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
			○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
 利活用が可能な住宅等	方針2 空家等の流通・利活用の促進	（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
			○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
			○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
			○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
			○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
			○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
 管理不全住宅等	方針3 特定空家等への対応	（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
			○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
			○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
			○特定空家等の認定 ○特定空家等に対する措置