

鹿部町空家等対策計画

令和 8 年 3 月

鹿 部 町

目 次

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

- 1 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 本計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 4 計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
 - (1)対象とする空家等の種類
 - (2)対象とする地区

第2章 空家等の現状と課題

- 1 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
 - (1)人口と世帯の状況
 - (2)空家の状況
- 2 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 3 空家等に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
 - (1)空家等対策の必要性
 - (2)空家等対策に向けた課題

第3章 空家等の対策

- 1 空家等（特定空家等）の発生抑制・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
 - (1)所有者等の当事者意識の醸成
 - (2)相談体制の整備
- 2 空家等の流通・利活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
 - (1)空き家バンクの活用
- 3 特定空家化を未然に防止する管理の促進・・・・・・・・・・ 7
- 4 特定空家等への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
 - (1)特定空家等の認定
 - (2)特定空家等の措置
- 5 対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
 - (1)庁内の組織体制と役割
 - (2)関係機関等との連携

第 1 章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1 計画策定の背景と目的

少子高齢化や過疎化の進行によって全国規模で空き家問題が深刻化しており、その中でも適切に管理が行われていない空家等が増加し続け、防災・衛生・景観等地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうしたなか、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全などを目的として、平成 26 年 11 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。）」が公布され、平成 27 年 5 月に全面施行されました。しかし、空家等の増加は増え続け、今後も増加する見込みであり、除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があるとされ、令和 5 年 6 月に改正法が公布され、同年 12 月に施行されました。

平成 27 年 2 月には、同法第 5 条に基づく「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」が示され、同年 5 月には、「市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準」及び「「特定空家に対する措置」にかかる手続きについてのガイドライン」が示されています。

本町におきましても、空家等の件数は年々増加傾向にあり、その中でも適正に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、対策を進めてきましたが、法に基づく特定空家等への措置や空家等の利活用の促進など、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、令和 3 年 1 月に「鹿部町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定し、また、法改正に伴い、特定空家化を未然に防止する管理を促進するため、令和 5 年 7 月に計画を改訂しましたが、計画期間が令和 7 年度までとなっていることから、本町の状況を踏まえ、計画の見直しを行います。

用語の定義

法：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号）

基本指針：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（平成 27 年 2 月 26 日）

ガイドライン：「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（平成 27 年 5 月 26 日）

注）本計画は法第 6 条第 1 項に基づく計画であるため「鹿部町空家等対策計画」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次のように定めます。

「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、倉庫を含む表現に使用する。

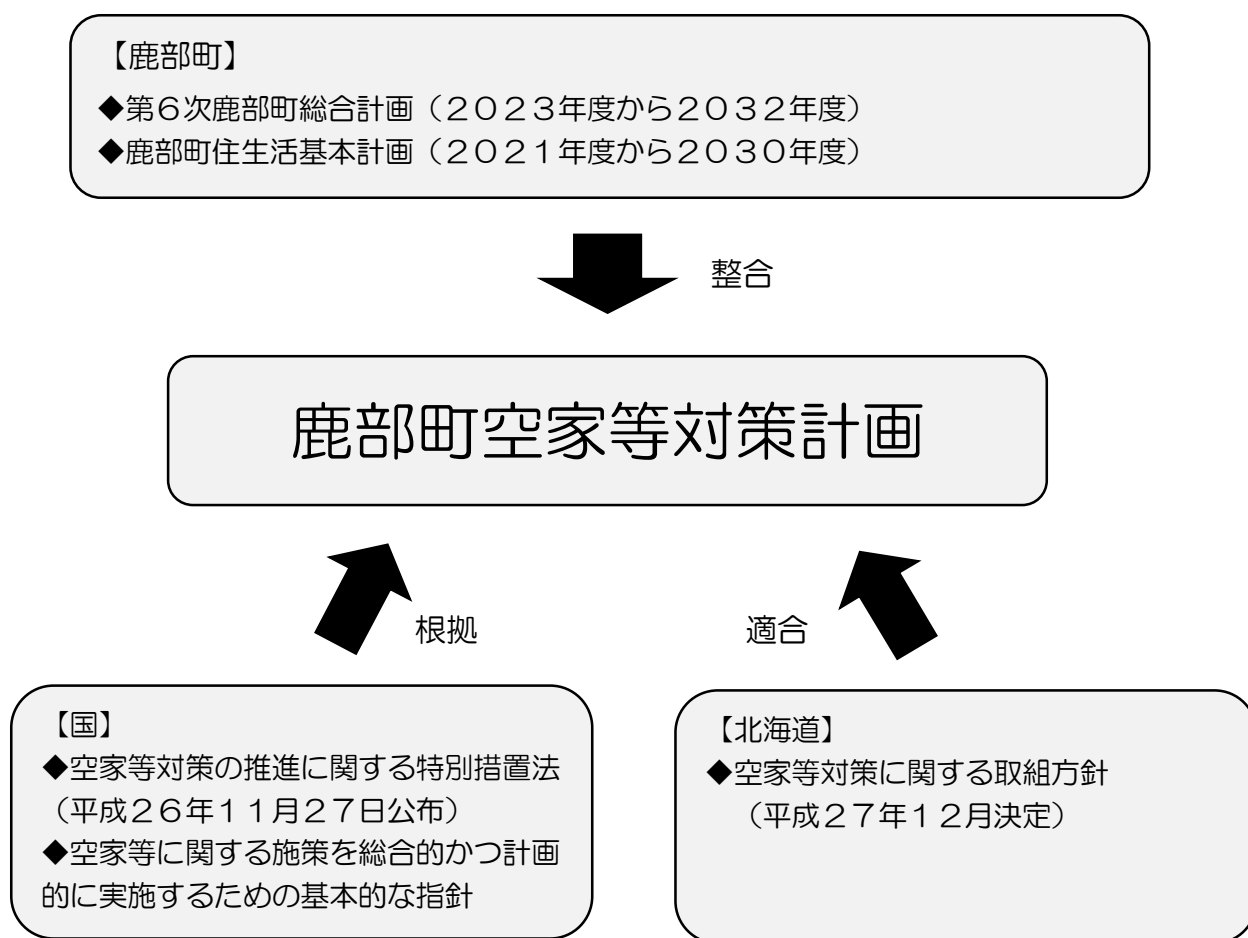
「空き家」：上記以外の一般的な場合に使用する。

2 本計画の位置づけ

本計画の位置づけは、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」です。

この計画は、法及び国の基本方針を根拠とし、平成27年12月に北海道が決定した「空家等対策に関する取組方針」に適合するものです。

本計画に係る町の上位計画としては、2032年度までを計画期間とする「第6次鹿部町総合計画」があります。また、関連する町の計画としては、「鹿部町住生活基本計画」があります。本計画はこれらの関連する計画との整合性を図るものです。



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度～令和12年度までの5年間とし、社会情勢や本町の状況等の変化に応じて見直していきます。

4 計画の対象

(1)対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」(法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。)とします。

(2)対象とする地区

本計画の対象地区は、町内全域とします。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1)人口と世帯の状況

本町の人口は、民間事業者による分譲地(リゾート地区)の造成が進み、平成10年代前半から多くの方が町外から移住したことで、一時は人口が増加していましたが、平成10年代後半からは年々減少傾向となりました。世帯数については、家族形態の変化などににより核家族化が進み、増加傾向にありましたが、その後はほぼ横ばいに推移している状況にあります。今後は人口、世帯数の減少が見込まれています。

【表1 鹿部町の人口と世帯数の推移】

	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	4,907	4,919	4,767	4,226	3,760
増減率	1.76%	0.24%	▲3.09%	▲11.35%	▲11.03%
世帯数	1,519	1,646	1,675	1,660	1,619
増減率	7.12%	8.36%	1.76%	▲0.90%	▲2.47%

(国勢調査)

(2)本町の空家等の状況

本町では、平成26年度に全町を対象に空家等の実態調査を行いました。

調査対象は、法に定める「空家等」を調査対象として実施しましたが、本町においては本別地区の一部であるリゾート地区に別荘が多く存在することから、「空き家」と「別荘」の判断が難しい住宅もあり、可能な限り聞き取りや建物の

管理状況、賃借・売却看板などを参考に判断を行いました。

この調査結果を基に、随時更新を行い令和7年9月末時点で、全町総数で空家等は166戸となり、「専用住宅」「併用住宅」「その他」の3区分にわけた集計では、「専用住宅」が101戸、「併用住宅」が7戸、「その他」が58戸で、一番戸数の多かった「専用住宅」が空家等全体の約61%を占めています。

【表2 各地区における空き等数の状況】

	専用住宅	併用住宅	その他	計
大岩地区	9	0	12	21
鹿部地区	28	5	16	49
宮浜地区	23	1	9	33
本別地区	41	1	21	63
駒見地区	0	0	0	0
計	101	7	58	166

(令和7年9月30日時点)

2 空家等の調査

国の基本指針では、「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」とされています。

本町では、定期的な見回りによる管理状況調査等を行うほか、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ます。

特定空家等の調査については、その認定の際に職員が現地調査を行うほか、所有者等に今後の意向を確認して指導等の措置を行うため、不動産登記簿情報、住民基本台帳情報、戸籍情報、固定資産税情報等を活用して所有者等の調査を行います。

3 空家等に関する課題

(1) 空家等対策の必要性

空家等の適切な管理は、法第3条において所有者等の責務として定められています。また、民法では空家等に起因する他人への損害については、占有者や所有者がその責任を負うこととされているため、所有者等の責任において適切に管理しなければなりません。

現状では、何らかの理由により空家等となって以降、その責務が果たされず放置されているものも見受けられます。

積雪寒冷地である本町では、冬期の積雪や低温などによる家屋の劣化が進みやすく、腐朽・破損が進行し周辺環境に悪影響を与えることや、屋根の雪やつらの落下による事故も懸念されます。今後も空家等の総数が増加した場合、このような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。

(2)空家等対策に向けた課題

空家等に関する課題は、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、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題等、多くのものがあります。

○近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化等）

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。

特に冬期には、屋根の積雪が隣地や道路に落ち、危険性が増大します。

また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄等、近隣の環境悪化を招く原因となります。

○地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化等）

空家等が犯罪（放火や不審者の侵入、不法滞在等）の温床となるおそれがあります。

また、破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害する等、地域全体へ悪影響を及ぼします。

○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

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。

そうすると、更なる人口減少が起こり過疎化に繋がるおそれがあります。

○空家等の増加に伴う多様な問題の顕在化

空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況もまた異なります。

空家等が増えた分、防災面、防犯面、環境面、衛生面等多種多様な問題を抱えている状況が顕在化します。

第3章 空家等の対策

空家等には様々な課題があり、それを解決するためには、個々の状況に応じた対応が必要となります。本計画では、次の4項目の視点で取組を進めることとします。

- 適切な管理の促進
- 流通・利活用の促進
- 特定空家化を未然に防止する管理の促進
- 特定空家等への対応

1 適切な管理の促進

(1) 所有者等の当事者意識の醸成

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理するべきものです。しかし現状では、放置された空家等の腐朽・破損が進行し、周囲へ悪影響を及ぼしていることを所有者等が理解していない場合や、相続等により所有者等が町内に在住しておらず現状を把握していない場合もあります。

本町では、所有者等に空家等の適切な管理を行ってもらうため、パンフレットの配布やホームページなどにより、空き家や、今後空き家となる可能性のある住宅所有者等に対して管理の方法や、特定空家にならないための利活用方法等を紹介するなどして、自ら適正に管理していただくよう、啓発活動を推進します。

(2) 相談体制の整備

空家等の問題は多岐にわたることから、所有者等が相談できる窓口を設置し、道、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

(3) 空き家の除却

近隣への悪影響等が懸念される空き家については、国の事業や様々な補助金等の仕組みを利用して空き家を除却（解体）する取組を推進します。

空き家は所有者等の財産であり、所有者等が責任をもって対応するのが原則ですが、所有者等が置かれている状況は様々であり、中には除却工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。

そのため本町では、町民の安全で安心な生活環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するため、空き家の除却費用の一部を助成することで、適切な管理の促

進を図ります。

2 流通・利活用の促進

適切に管理された活用可能な空き家は、貴重な地域資源として、利活用を促進することが必要となることから、次の取り組みを行います。

(1) 鹿部町空き家バンクの活用

空き家や空き地の利活用の促進を目的に、鹿部町空き家バンクにより空き家や空き地の需要と供給のマッチングを図ります。

空き家や空き地の売却や賃貸を希望する所有者等が、町の空き家バンクに登録し、町ホームページや北海道空き家情報バンクを通じて、住宅を探している方々へ空き家の情報を発信します。また、民間の不動産情報を活用し、町の空き家物件を探すことができる体制づくりを構築していきます。

(2) 修繕等による空き家の活用

空き家の増加を抑制するため、修繕や改修等により利活用が可能な空き家について、移住・定住を目的として購入した住宅の、改修費用の一部を助成する制度の活用を推進します。

(3) 空き家改修支援補助金による空き家の活用

本町では、空き家所有者から空き家を借り上げ、必要な修繕を行ったうえで、町が管理する移住者向け賃貸住宅として活用します。これにより、町内の空き家の有効活用と景観の向上を図るとともに、地域経済の活性化を促進します。

3 特定空家化を未然に防止する管理の促進

令和5年6月の法改正により、特定空家化させないための対策として、管理不全空家に対し指導・勧告することで、固定資産税の住宅用地特例を解除できる規程が整備されたため、特定空家化を未然に防止する取り組みを進めます。

4 特定空家等への対応

特定空家等は、適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。町民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に発生している問題を、所有者等に認識し是正してもらう必要があるこ

とから、次の取組を進めます。

(1) 特定空家等の認定

特定空家等の認定基準は、基本方針で「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映した、適宜固有の判断基準を定めることにより、特定空家等に対応することが適当」とされています。

北海道及び道総研建築研究本部より、特定空家等を判断するための基準に加え、北海道特有の積雪寒冷地を考慮した参考基準が示されており、本町ではこれを参考に特定空家等認定基準としています。

認定調査は、建設水道課職員が現地調査を行い、その結果に基づき認定するかどうかを判断し、空家等対策庁内検討委員会の意見を踏まえて、町長が認定します。

(2) 特定空家等の措置

認定された特定空家等の所有者等に対しては、法では「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置をとることができるとされています。また、これらの措置を講ずるかどうかについて、国のガイドラインでは、まず「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」等を判断し、あると判断された場合、「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等によって判断するとされています。

以上のガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じ、どのような措置が必要になるか個別に判断して対応していきます。特に「勧告」「命令」や「代執行」といった処分性の強い措置を行う場合には、空家等対策庁内検討委員会の意見を踏まえて判断していきます。

5 対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制と役割

空家等対策を関係する各課が連携して取り組みを進めるため、「鹿部町空家等対策庁内検討委員会」を設置します。

本委員会では、空家等に係る情報を共有し、効果的な対応策などについて協議するほか、特定空家等に関する協議を行うこととします。

なお、構成員は関係部署の課長及び室長又は参事とします。

鹿部町空家等対策庁内検討委員会の構成員と空家等対策各課担当事項

関係部署	空家等対策における担当事項
民生課	<ul style="list-style-type: none"> 空家等における廃棄物、樹木及び雑草の対応に関すること。 空家等に係る防犯に関すること。 空家等に係る近隣への悪影響に関すること。 空家等の所有者情報の提供に関すること。
建設水道課	<ul style="list-style-type: none"> 空家等における塀や樹木の道路へのはみ出し等への対応に関すること。 法第6条に定める「空家等対策計画」の策定に関すること。 関係団体との連絡調整及び庁内検討委員会の開催に関すること。 管理不全空家指定に係る調査及び措置に関すること。 特定空家等認定に係る調査及び措置に関すること。 空家等の所有者情報に関すること。（水道利用情報） 空家除却支援制度の検討に関すること。 空き家バンク情報の提供に関すること。 空き家バンクに係る民間事業者との調整に関すること。 空家等の除却、活用に関する専門的な相談対応等。 その他空家等対策全般に関すること。
総務・防災課	<ul style="list-style-type: none"> 町有地（貸付地を含む。）における空家等の対策に関すること。
総務・防災課 防災・デジタル 推進室	<ul style="list-style-type: none"> 災害時における空家情報の活用に関すること。 台風など災害応急時における空家等の対策に係る連絡、調整及び指示等に関すること。
税務会計課	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の情報及び空家等の所有者情報の提供に関すること。 空家対策に係る税制の対応に関すること。
企画振興課	<ul style="list-style-type: none"> 総合戦略、総合計画等における空家等対策に関連する政策に関すること。 移住定住施策（ちょっと暮らし事業など）の推進に伴う空家等の利活用に関すること。 空家等改修支援制度の検討に関すること。
保健福祉課	<ul style="list-style-type: none"> 空家等所有者情報に関すること。（生活保護受給者関係） 高齢者の異動、施設入居等に係る空家等発生防止に関すること。
水産経済課 漁業振興室	<ul style="list-style-type: none"> 就漁希望者への空家情報の提供、離漁により空家となる場合等の情報共有
食と観光課	<ul style="list-style-type: none"> 観光施策の推進に伴う空家等の利活用に関すること。 観光施設周辺に係る地域活力の低下に関すること。

(2) 関係機関等との連携

対策の効果的な実施のため、関係する各機関、民間団体等との連携協力を行います。

- 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- 建設業者
空家等の解体、改修の相談及び対応等
- 建築士
空家等の修繕、改善、耐震診断等の技術的な対応等
- 金融機関
改修、解体等の資金での相談及び対応等
- 警察
危険回避のための対応等
- 町内会
空家等情報の提供、跡地の利活用等