

仁木町空家等対策計画

令和8年6月策定
仁木町

目 次

第1章 はじめに.....	1
1. 計画策定の背景と目的.....	1
2. 本計画の位置づけ.....	2
3. 計画対象.....	3
4. 基本方針.....	4
5. 計画期間.....	4
第2章 空家等の現況と課題.....	5
1. 町の概要と現状.....	5
2. 空家等の現状.....	8
3. 空家等の調査.....	18
4. 空家等に関する課題.....	19
第3章 空家等の対策.....	20
1. 対策方針.....	20
2. 適切な管理の促進.....	20
3. 流通・利活用の促進.....	22
4. 管理不全空家等及び特定空家等への対応.....	23
5. 対策の実施体制.....	26
6. 計画における目標値.....	27

第1章 はじめに

1. 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や高齢化、既存住宅の老朽化、住宅に対する社会的ニーズの変化に伴い、全国的に空家等が増加しています。その中には適切に管理が行われず、自然災害による倒壊、公衆衛生や景観の悪化、放火の危険性や不審者の侵入など、地域の良好な生活環境に悪影響を及ぼしているものがあり、これらに対する対策が全国的に課題となっています。

こうした中、国は、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27日に「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。）を公布し、平成27年2月26日には同法第6条第1項に基づく「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」（以下「基本指針」という。）を示した上で、各市町村は「空家等対策計画」を策定し、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討することが重要であるとしています。

また、法第22条第16項の規定に基づき、「管理不全空家等及び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（ガイドライン）」（以下「ガイドライン」という。）を定め、管理不全空家等及び特定空家等の判断の基準等に加え、これらの空家等に対する措置に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方を示したところです。

さらに、北海道では、こうした空家問題について、法改正による手段の拡充などを踏まえ、効果的な空家等対策が道内全域で着実に展開されるよう、空家等対策の考え方や取組方針をとりまとめた「空き家等対策に関する取組方針」を定めています。

放置された管理不全空家等や所有者不明の空家等については、雪の重みによる建物の倒壊、暖気による落雪の危険性、近隣住宅への被害が懸念されるため、仁木町においても適切に対応する必要性が高まっています。

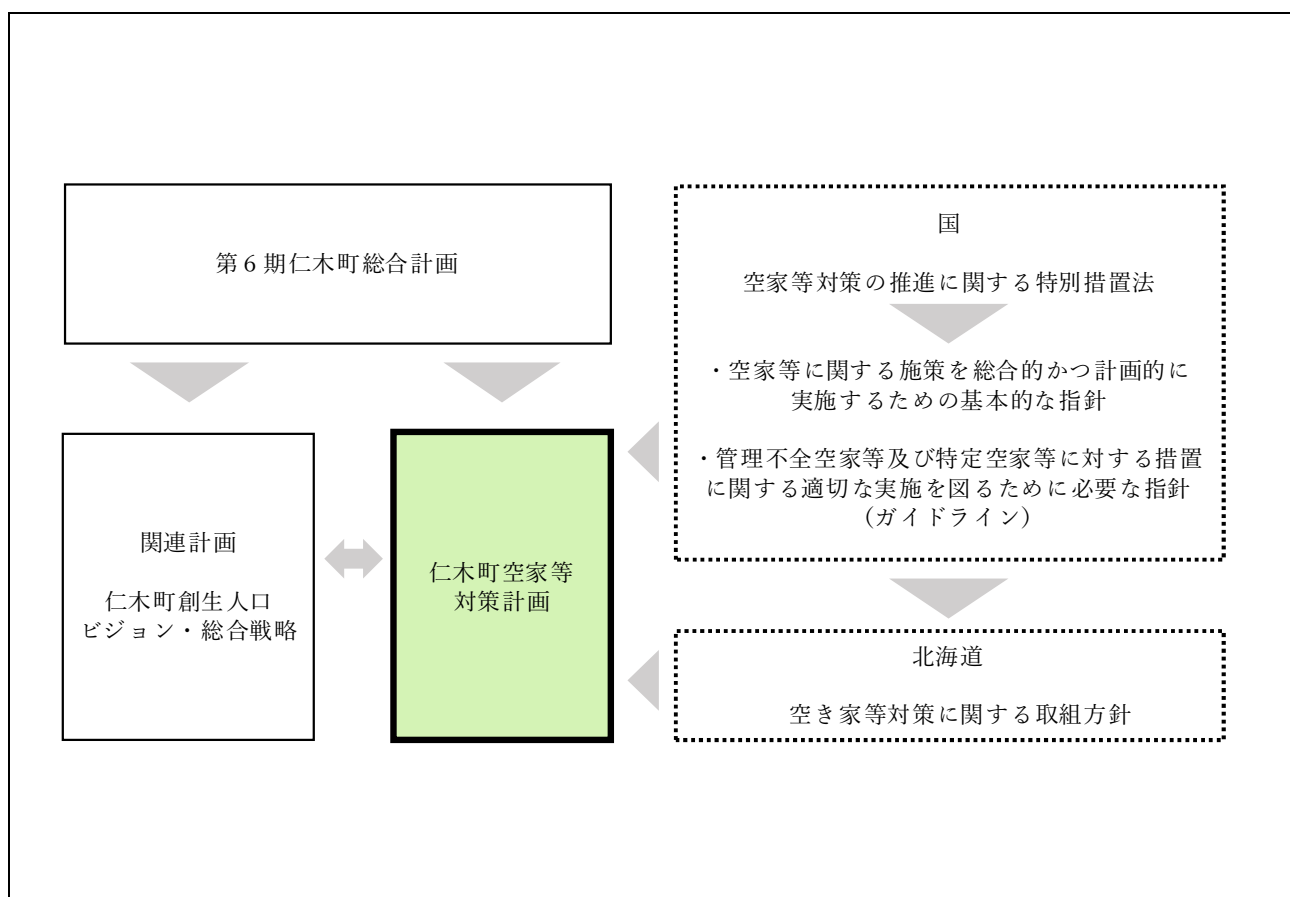
他方で、本町は、人口減少対策として、新規就農者や子育て世帯への支援など、様々な制度や支援体制を整備し、移住促進と定住人口の拡充を進めている状況であり、空家を活用することで、住宅を必要とする様々な方の住まいの確保に結びつけていくことが期待されています。

これらの状況を踏まえ、本町の空家等対策に向けた方向性を示し、更なる推進を図るため「仁木町空家等対策計画」を策定します。

2. 本計画の位置づけ

「仁木町空家等対策計画」は、法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第6条第1項に規定する「基本指針」及び第22条第16項に規定する「ガイドライン」並びに北海道の「空き家等対策に関する取組方針」を参考にしつつ、本町の最上位計画である「第6期仁木町総合計画」を踏まえ、地域の実情に応じた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に策定するものです。

また、本計画は住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年4月1日国住市第350号国土交通省事務次官通知）第25第2項に規定する「空き家対策総合実施計画」を兼ねるものです。



3. 計画対象

(1) 対象とする地区

本町の空家等は、市街地だけでなく町内全域に散在しています。また今後、人口減少や高齢化等により、町の全域で更なる空家等の増加が予想されることから、対象とする地区は、仁木町全域とします。ただし、特に重点的に取り組む必要が生じた場合には、重点地区を設けることも検討します。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、法第2条第1項で規定する「空家等」、同条第2項で規定する「特定空家等」とします。ただし、上記に該当しない住宅でも、空家の発生状況や町民からの要望等の状況によって対策が必要と認められるものについては対象とし、町が所有又は管理する空家等についても、除却後の跡地又は増改築後の建築物を、地域活性化のため計画的に利用する場合は対象とします。また、空家等の発生を抑制するための対策においては、空家となる見込みのある住宅についても含めることとします。

【参考】空家等（法第2条）

■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。

※「空家等」に関する補足

①「居住その他の使用がなされていないことが常態である」

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

②「長屋」や「集合（共同）住宅」の場合

長屋や集合（共同）住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなる。

■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。

4. 基本方針

新たな空家等を発生させないように「空家等の抑制・予防対策」を講じること、空家等を利活用できる資源と考え、「空家等の利活用」を推進すること、空家等が倒壊するおそれがあるなど危険な状態にあるときは「適切に管理されていない空家等への対応」を図ること、以上3点を基本的な方針とします。

1. 空家等の抑制・予防対策

法第5条では「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。」と規定されており、空家の管理責任は、基本的に所有者等にあります。

このため、所有者等による空家等の適正な管理と利活用の意識づけを行うことが重要であることから、空家等の抑制・予防対策の周知及び啓発に努めます。

2. 空家等の利活用

空家等を求めている人とのマッチングや、家財道具の処分費用に対する助成など、空家等の流通促進に向けた事業を推進します。また、空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に対応するための相談体制を構築します。なお、空家等の除却については、所有者が自主的に行うこととなっていますが、経済的な事情等から進展しない実態があるため、需要に応じて国の事業を活用することや除却に対する補助制度の創設等の検討を行います。

3. 適切に管理されていない空家等への対応

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることから優先的に取り組んでいきます。

5. 計画期間

本計画の実施期間は、令和8（2026）年6月から令和13（2031）年5月までの5年間とします。なお、法改正や社会情勢の変化等により、適宜見直しを行います。

第2章 空家等の現況と課題

1. 町の概要と現状

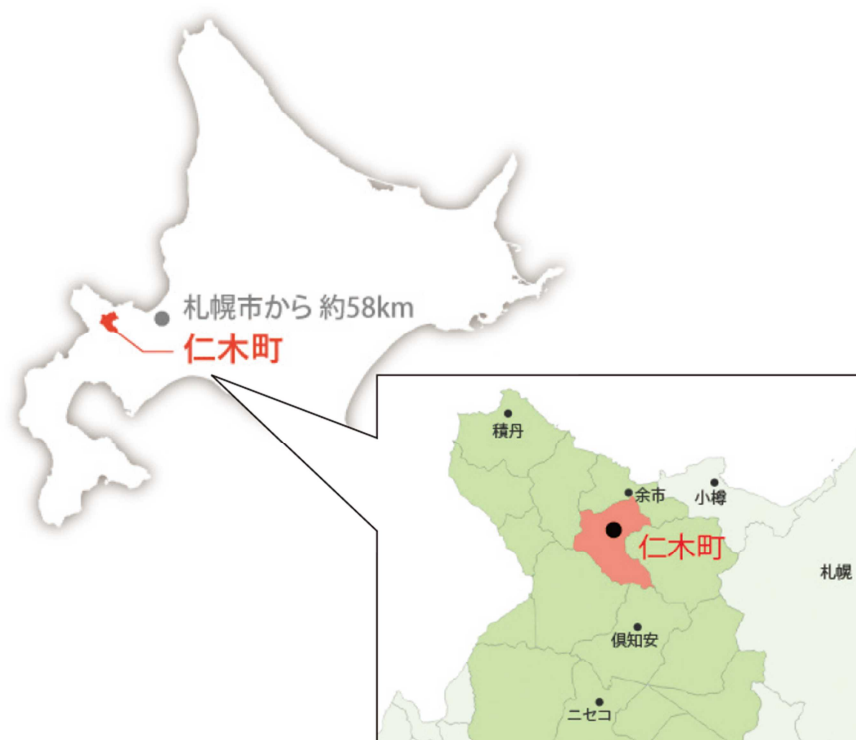
(1) 位置・地勢

本町は、およそ数万年前の地質といわれる西方の八内岳、及びその一連の山々とその後の生成と推定されている東・南方一体のカルデラ内輪山の間を北流する余市川が形づくった平坦地からなっています。周辺の山々は標高が低いものの、いずれも比較的険しい上に面積も広いいため、農耕適地は総面積 167.96 km²の 12.5% (20.99 km²) にとどまっています。

また、国道5号と道道4路線、JR函館本線が町の骨格となり、令和7年3月には後志自動車道仁木ICが開通し、今後も延伸が予定されています。

本町の市街地は、国道、道道、JR駅周辺に形成され、余市川沿いの沖積地帯は地味肥沃で道内有数の果樹・ミニトマトの産地であることに加え、水稻などの農地が広がり、その周囲を総面積の82%を占める山林に囲まれています。

■仁木町の位置図



(2) 気候

本町は、余市町を隔てて石狩湾に面しているため、対馬暖流の影響を受け四季を通じて温暖多湿、その上、東西の山々が自然の防風壁となって強風も少なく、豪雪地帯に指定されていますが、根雪期間は短く、霜も少ないので農作物の栽培に適しています。かんきつ類などの南国産を除いて、ほとんどの作物が栽培可能な気象条件にあります。

■気象概況

月	気 温 (°C)			降水量	最大積雪	平均風速
	平 均	最 高	最 低	mm	cm	m/s
6	9.4	33.5	-14.5	107.5	133	2.5
1	-2.0	5.8	-14.5	226.5	126	2.7
2	-1.9	13.8	-11.0	62.5	133	2.8
3	0.0	11.2	-10.3	64.0	89	2.9
4	9.1	26.2	-3.6	28.0	30	3.0
5	13.2	25.2	0.8	76.5	0	3.2
6	17.8	30.3	6.4	22.0	0	2.2
7	22.0	33.5	10.8	190.0	0	2.2
8	23.1	32.4	15.5	138.0	0	1.8
9	18.1	28.4	7.6	77.5	0	2.3
10	12.3	24.2	0.9	165.5	0	2.3
11	5.1	17.1	-5.4	161.5	9	2.6
12	-3.6	8.4	-11.6	78.0	42	1.9

資料：令和7年度仁木町統計資料

■降雪量累計（月末時点）

(cm)

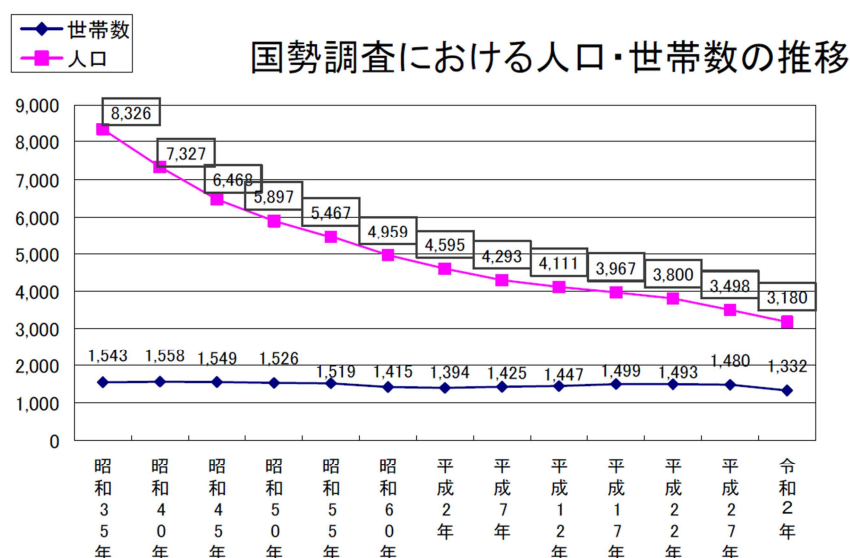
年度	仁木地区			銀山地区		
	1月	2月	3月	1月	2月	3月
平成27年度	340	524	612	605	868	973
平成28年度	418	516	598	536	651	713
平成29年度	492	628	716	699		995
平成30年度	362	464	528	719	844	872
令和元年度	264	470	532	395	606	650
令和2年度	334	486	560	683	970	1,047
令和3年度	423	590	675	733	974	1,033
令和4年度	445	670	711	554	867	880
令和5年度	469	638	754	559	693	773
令和6年度	289	459	557	474	725	800

資料：令和7年度仁木町統計資料

(3) 人口・世帯数の推移

本町では、昭和 35（1960）年の 8,326 人をピークに人口減少が始まり、令和 2（2020）年には 3,180 人まで減少しました。

■国勢調査における人口・世帯数の推移



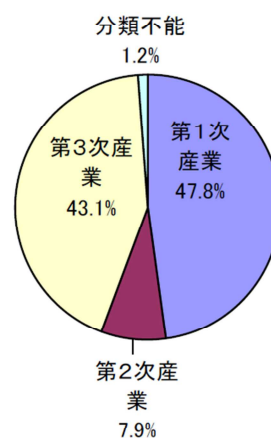
資料：令和 7 年度仁木町統計資料

(4) 産業構造

本町は、令和 2（2020）年の就業者数は 1,675 人であり、第 1 次産業が 47.8%、第 2 次産業が 7.9%、第 3 次産業が 43.1%で、第 1 次産業が大きな割合を占めています。

■産業（大分類）・男女別 15 歳以上就業者数（令和 2 年 10 月 1 日）

	総数	男	女
総 数	1,675	879	796
第 1 次産業	801	408	393
A 農業・林業	800	407	393
B 漁業	1	1	-
第 2 次産業	132	97	35
C 鉱業・採石業・砂利採取業	3	3	-
D 建設業	67	58	9
E 製造業	62	36	26
第 3 次産業	722	366	356
F 電気・ガス・熱供給・水道業	3	3	-
G 情報通信業	3	2	1
H 運輸・郵便業	42	32	10
I 卸売・小売業	125	60	65
J 金融・保険業	10	4	6
K 不動産業・物品賃貸業	4	3	1
L 学術研究・専門・技術サービス業	10	6	4
M 宿泊業、飲食サービス業	37	13	24
N 生活関連サービス業、娯楽業	29	12	17
O 教育、学習支援事業	47	24	23
P 医療、福祉	228	70	158
Q 複合サービス業	32	21	11
R サービス業（他に分類されないもの）	55	40	15
S 公務	97	76	21
T 分類不能の産業	20	8	12



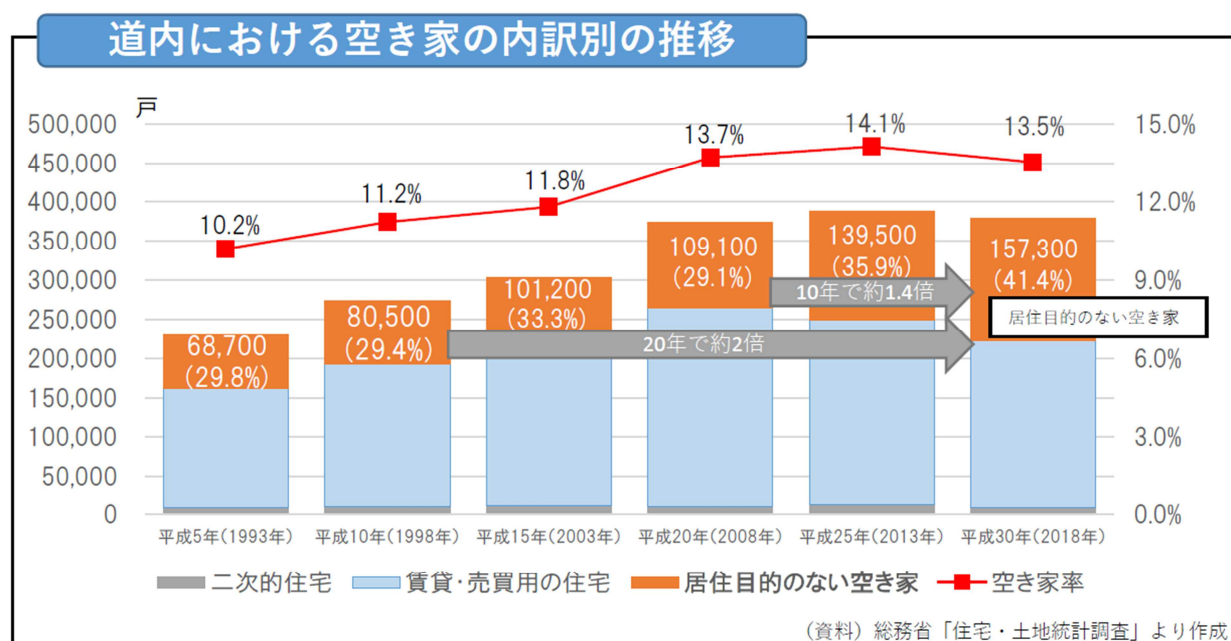
資料：令和 7 年度仁木町統計資料

2. 空家等の現状

(1) 北海道内の空家等の状況

「北海道空き家等対策に関する取組方針」によると、北海道内の空家は、平成 30（2018）年で約 380,000 戸（空家率 13.5%）となっており、平成 25（2013）年と比較すると約 8,000 戸減少しています。

道内における空家のうち、別荘など二次的住宅、賃貸用や売却用の住宅を除く、住宅市場に流通しない「居住目的のない空き家」の戸数が、平成 30（2018）年で約 160,000 戸となっており、平成 25（2013）年と比較すると約 20,000 戸増加しています。



資料：北海道空き家等対策に関する取組方針（令和6年3月）

（２）本町の空家等の状況

令和４（２０２２）年に、町内における空家等の実態把握をするほか、基礎資料の整備及びデータベース化を行い、空家等の適正管理や空き家バンクへの登録推進を図るとともに、空家等を活用したワーケーションの推進や、関係人口の増加、都心部から地方への移住促進など、今後の施策展開につなげることを目的として、空家等実態調査を実施しました。

■空家等実態調査事業成果（令和４年３月）

現地実態調査実施後の推定される空家総件数		114件
①現地調査後の確認	町の所有物件	4件
	倉庫として使用している	2件
①確認後の推定空家件数		108件

現地調査の結果、空家等と推定した 108 件については、以下の傾向が見られました。

① 空家等の用途・構造・階数

空家等の用途は、戸建住宅が 89 件（82.4％）と最も多く、構造は木造が 103 件（95.4％）と大半を占めました。また、階数は、平屋が 34 件（31.5％）で、2 階建が 71 件（65.7％）ありました。

② 空家等の損傷部位別の状況

外観目視で、軒・庇に変形・破損がある空家等が 46 件（42.6％）、崩壊・脱落がある空家等が 12 件（11.1％）あり、外壁材に一部破損がある空家等が 60 件（55.6％）、著しい破損がある空家等が 23 件（21.3％）ありました。外壁材の破損は、放置すれば風雨が建築物の内部に入り込むことにより、柱や梁等の主要構造部の腐朽につながるため、適切な管理が必要とされています。また、直ちに建物の倒壊等に結びつく、建物の傾きがある空家等は、一部に傾きのある空家等が 20 件（18.5％）、全体的に傾きがある空家等が 2 件（1.9％）あり、既に一部が倒壊している空家等は 5 件（4.6％）、全体が倒壊している空家等が 4 件（3.7％）ありました。

③ 道路の幅員と駐車場スペース

66 件（61.1％）の空家等は、幅員 4m以上の道路に面しており、41 件（38.0％）の空家等が幅員 2m～4mの道路に面しています。なお、69 件（63.9％）の空家等には駐車場スペースがあり、33 件（30.6％）の空家等には駐車場スペースがありませんでした。

④ 空家等の不良度判定結果

調査項目ごとに空家等の不良度（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。その結果、「小規模の修繕により再利用が可能」なAランクが5件（4.6％）、「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ランクが43件（39.8％）であり、合わせて全体の44.4％を占めています。一方で、「管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある」Cランクが43件（39.8％）、「倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い」Dランクが17件（15.7％）であり、合わせて全体の55.6％を占めました。

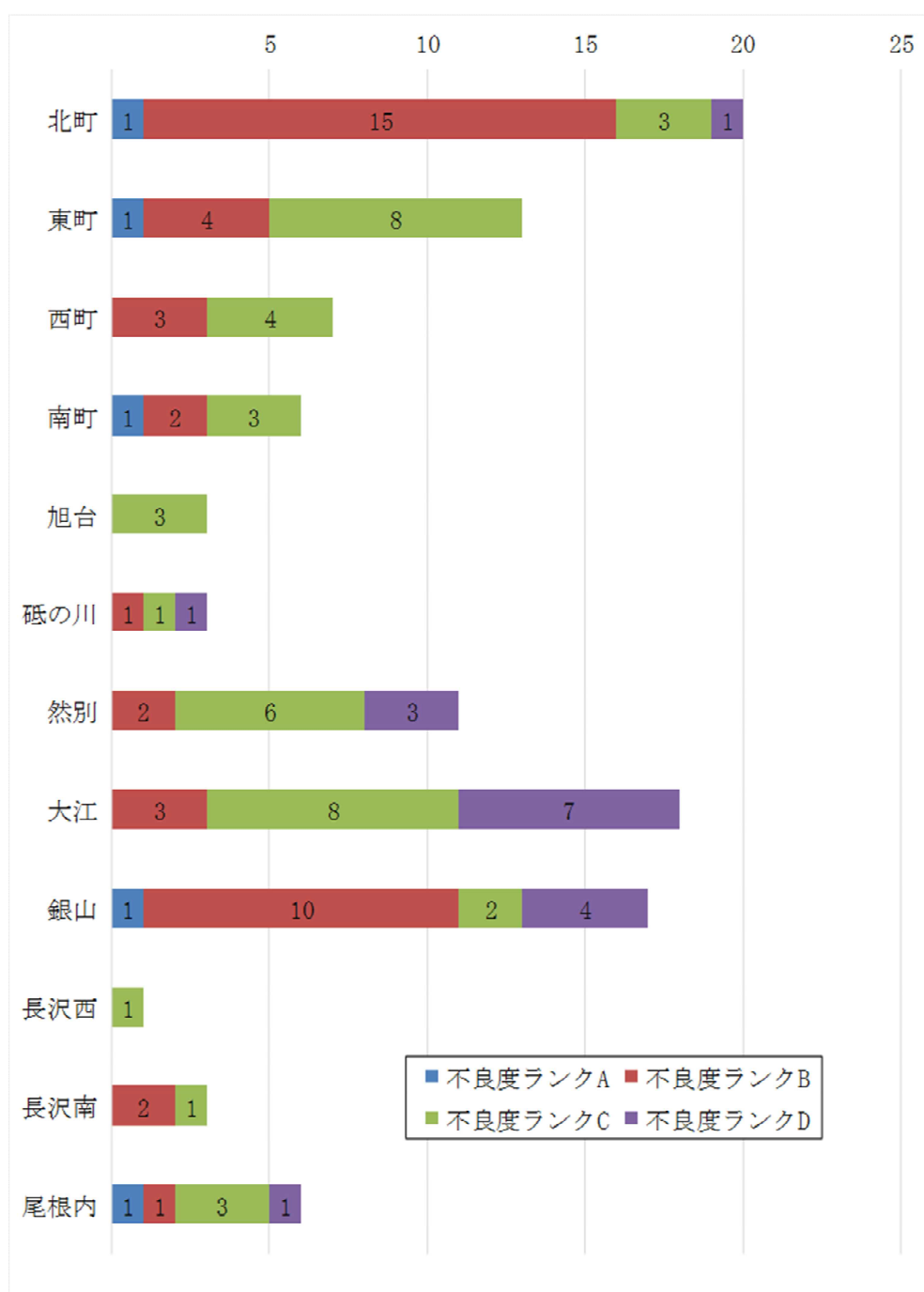
■不良度判定結果（不良度ランクと判定内容・空家等件数・割合）（令和4年3月）

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	5 件	4.6%
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	43 件	39.8%
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	43 件	39.8%
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	17 件	15.7%

⑤ 行政区別・不良度ランク別の集計結果

行政区別・不良度ランク別に集計した結果は、次のとおりです。最も推定空家等の件数が多かった行政区は、北町で20件であり、次いで、大江の18件、銀山の17件が続いています。特に北町及び銀山でAランク及びBランクが比較的多くを占めています。

■ 現地調査時点の行政区別・不良度ランク別の空家等件数（令和4年3月）



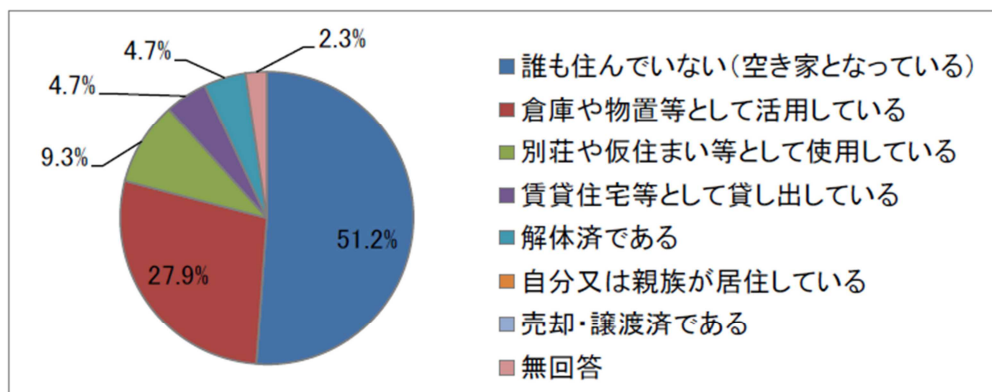
⑥ 所有者等意向調査の結果

空家等と推定した 108 件のうち、所有者等不明及び使用実態があると判明した建物を除く 82 件に対してアンケート意向調査票を送付したところ、回収数は 43 件、回収率は 52.4%でした。また、回収した 43 件のうち、アンケート対象の空家等について「誰も住んでいない（空家となっている）」と回答があった件数は 22 件であり、その結果から、以下の傾向が見られました。

■空家等実態調査事業成果（令和4年3月）

②所有者特定時の確認	使用している	15件
	所有者不明等	11件
②アンケート発送件数		82件
③意向調査実施の確認	回答	43件
	未回答	32件
	宛先不明	7件
③アンケート回答件数		43件

項目	回答数	割合
誰も住んでいない(空き家となっている)	22	51.2%
倉庫や物置等として活用している	12	27.9%
別荘や仮住まい等として使用している	4	9.3%
賃貸住宅等として貸し出している	2	4.7%
解体済である	2	4.7%
自分又は親族が居住している	0	0.0%
売却・譲渡済である	0	0.0%
無回答	1	2.3%
総数	43	100.0%



(ア) 所有者等の住所について

回答者の半数（11 件・50.0%）が町外に居住しており、住所の内訳では、北海道内（札幌市、余市町、ニセコ町）の割合が高かった。

(イ) 所有者等の年齢について

60 歳以上の方の割合が 6 割以上を占めており、内訳では、60 歳代及び 70 歳代の割合が最も多く（それぞれ 6 件・27.3%）、次いで 80 歳代（3 件・13.6%）の回答であった。

(ウ) 空家等になったきっかけについて

「別の住居へ転居した」との回答が最も多く（6 件・27.3%）、次いで、「住んでいた人が亡くなった」（5 件・22.7%）、「相続等により取得したが、入居していない」（3 件・13.6%）との回答が多かった。転居、入居者の死亡や相続などが、空家等の発生要因となっていることがうかがえる。

(エ) 維持管理について

維持管理を行っている人は、「所有者」との回答が多く（12 件・54.5%）、「専門業者（管理会社、不動産会社など）」との回答はなかった。また、維持管理を行う上で困っていることは、「現住所からの距離が遠い」、及び「雑草の繁茂等、敷地が荒れている」が最も多く（それぞれ 8 件・15.4%）、次いで、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」（7 件・13.5%）が多かった。このほか、「年齢や身体的につらい」や「管理を頼める相手がない」がそれぞれ 5 件・9.6%との回答も多かった。

(オ) 利活用の意向について

「利活用の予定がある」（1 件・4.5%）や「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」（4 件・18.2%）との利活用に前向きな回答がある一方、「利活用は考えていない（現状のまま維持を続ける）」との回答（10 件・45.5%）も多かった。なお、利活用の方法については、「土地・建物を売却したい」が最も多く（3 件・11.5%）、「自分又は家族の居住のために使用したい」、「賃貸住宅として貸し出したい」及び「建物・土地を欲しい方に寄贈したい」がそれぞれ 2 件・7.7%と続いている。

(カ) 利活用の課題について

利活用を考えていない理由について、最も多い回答は、「建物や設備の老朽化や損傷が進んでいる」、及び「建物を解体しても、土地の使い道がない」がそれぞれ15.6%と最も多く、次いで「改修費用や解体費用の支出が困難である」が9.4%、「資産として保有したい」が6.3%と続いている。所有者等が利活用できない理由として、改修や解体のための費用負担や老朽化等が課題となっている様子がうかがえる。

(キ) 町に期待する対策や支援について

「空き家に関する総合的な相談窓口の設置」、及び「空き家の解体に対する支援」との回答が最も多く（それぞれ7件・13.7%）、次いで「空き家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介」（4件・7.8%）が続いている。

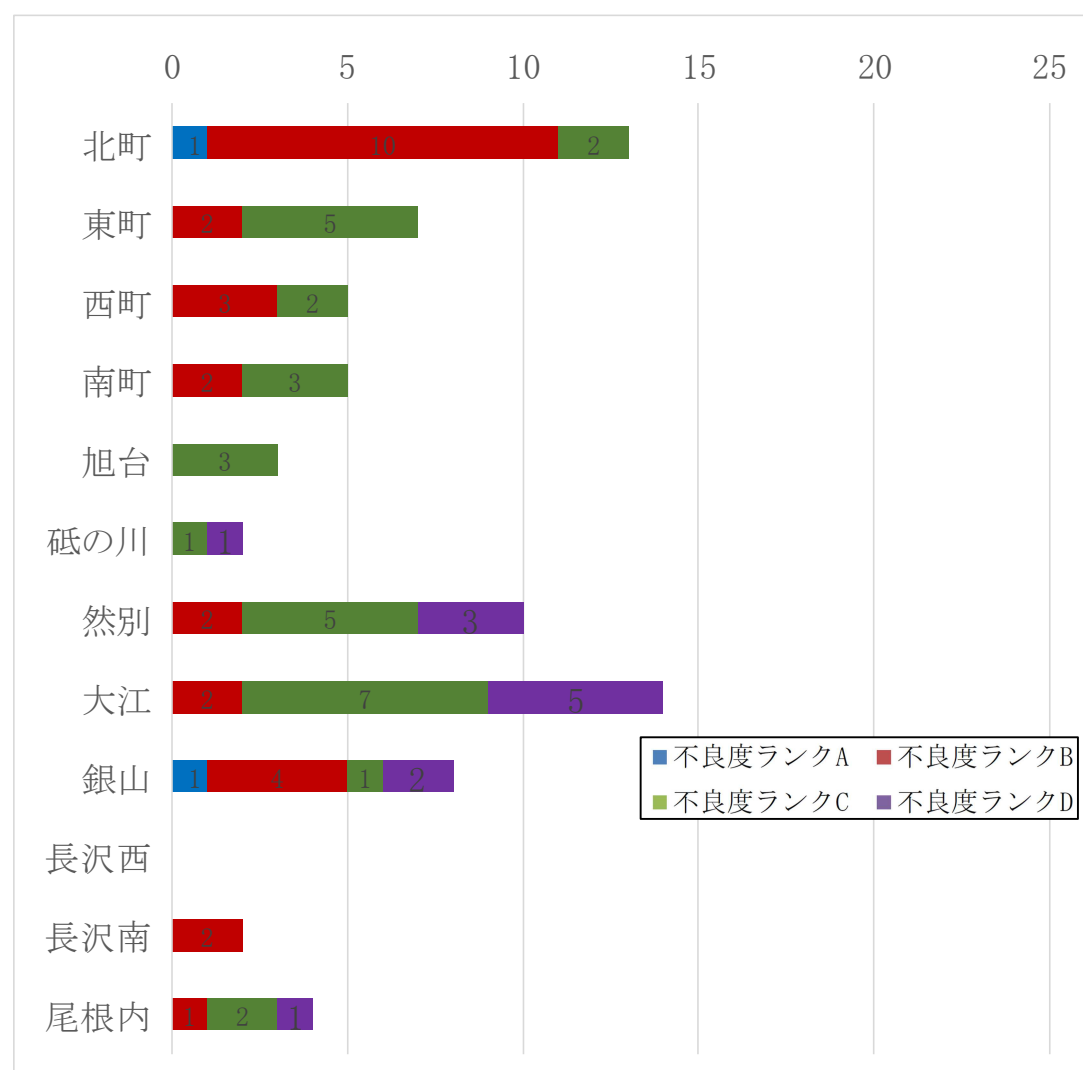
(ク) 「しりべし空き家バンク」について

「わからない」が最も多く（7件・31.8%）、次いで「興味はある」（6件・27.3%）、「登録したくない」（5件・22.7%）、「登録したい」（2件・9.1%）と続いている。今後、所有者等に「しりべし空き家バンク」制度を普及させるためには、制度の理解を促進するとともに、活用のメリットを周知する必要がある。

⑦ 推定空家等の確定

現地調査及び所有者等意向調査を踏まえた推定空家等の確定件数は、現地調査等に基づき空家等と推定される建物の件数（108 件）から所有者等の特定作業において使用実態があると判明した建物（15 件）、及びアンケート調査において建物を利用している旨の回答（20 件）を除く 73 件と判定しました。

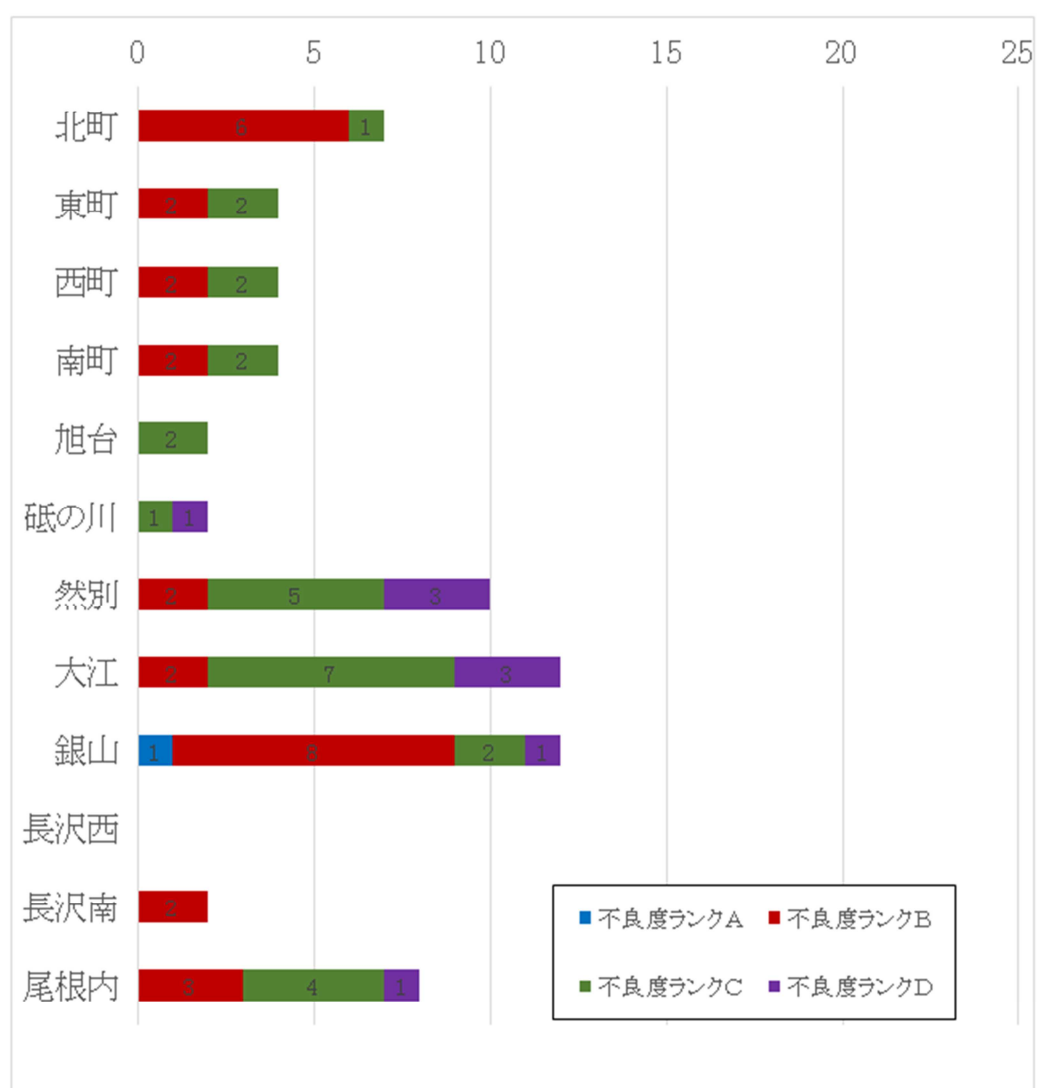
■所有者等意向調査を踏まえた行政区別・不良度ランク別の空家等件数
（令和4年3月）



⑧ 推定空家等の現状

推定空家等の確定件数 73 件から、空家等に対する相談や問い合わせ、現地調査や関係課との情報共有の結果を基に、空家数の増減など、町が管理している空家等のデータベースを更新した結果、推定空家等の件数は、67 件（令和 8 年 6 月時点）と推計しています。今後も空家等に係る実態調査等により、更新していくことが必要です。

■行政区別・不良度ランク別の空家等件数（令和 8 年 6 月）



■不良度判定結果（不良度ランクと判定内容・空家等件数・割合）（令和8年6月）

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	1 件	1.5%
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	29 件	43.3%
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	28 件	41.8%
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	9 件	13.4%

3. 空家等の調査

国の基本方針では、「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、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各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。」とされています。

本町では、法第9条第1項に基づく空家等の所有者等を把握するための調査等を行うほか、町民や町内会からの情報提供、水道の閉栓状況等を有効活用し、空家等の所在やその状態の把握に努めます。

管理不全空家等及び特定空家等の調査については、その判断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、法第10条に基づき、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。

空家等取得基準について

「地方公共団体における空家調査の手引き」における空家調査の進め方に基づき下記のとおり設定し、長期間にわたって使用されていない状態で、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことなどから包括的に判断します。

(1) データによる空家候補の抽出

家屋を表示・管理している情報（家屋の存在情報）と、その空家等に人が居住しているかを把握しうる情報（家屋の利用情報）について、単独、または、突合により行います。

- ・住宅地図から存在情報の把握
- ・水道利用者情報（閉栓情報）の把握
- ・住民基本台帳から把握

(2) 情報提供による空家候補の抽出

町には、住民等から空家等に関する様々な情報が寄せられることがあり、それらの情報を集約することで空家等を特定します。

- ・所有者等からの情報提供
- ・住民等からの周辺地域に不利益や損害を与えている空家等の情報提供

(3) 現地調査による空家等の抽出

- ・表札、名札、看板がない
- ・郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている
- ・電気メーターが停止している
- ・プロパンガスボンベが撤去されている
- ・カーテンがない
- ・雑草、立木が繁茂している
- ・ゴミの投棄、堆積がある
- ・外観が廃屋風（人が住んでいる気配がない）

4. 空家等に関する課題

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問題等、多くのものがあります。

なお、所有者等に問題意識があり、空家等の改修や除去等を希望していても、必要な費用を負担する経済的余裕がない場合もあります。

（１）近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化等）

空家が放置されると、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。特に冬期においては、屋根の積雪が隣地や道路に落ち、危険性が増大します。本町は豪雪地帯のため、放置すると短期間で廃屋化が進みます。

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。

（２）地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化等）

放火や不審者の侵入、不法滞在等空家等が犯罪の温床となるおそれがあり、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。

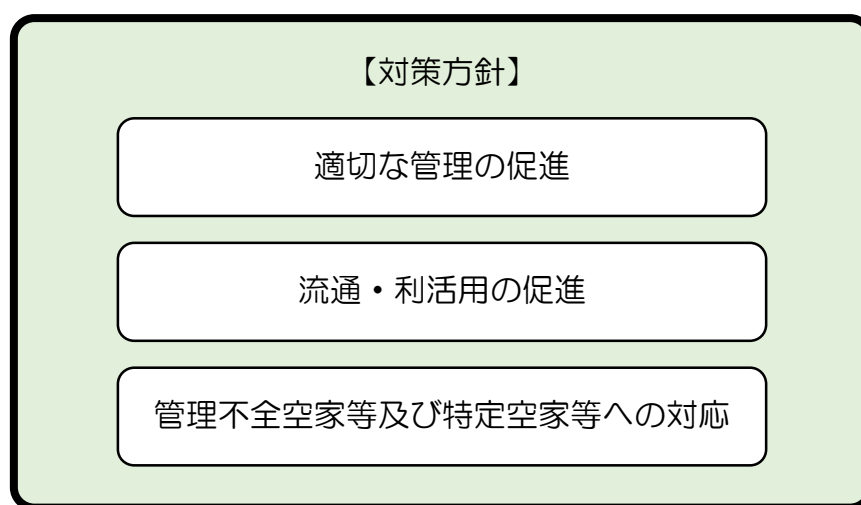
（３）空家等の増加に伴う地域活力の低下と更なる悪循環（過疎化等）の懸念

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。その結果、更なる人口減少が起こり、過疎化につながるおそれがあります。

第3章 空家等の対策

1. 対策方針

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、第1章「4. 基本方針」を踏まえ、次の3項目の視点で取組を進めることとします。



2. 適切な管理の促進

（1）空家等の調査の実施

本町では、空家等に係る実態調査により、町内の空家等の「建物の状態」、「使用状況」、「所有者情報」、「周辺環境への影響」、「利活用の可能性」等を把握します。その結果を基に、空家数の増減など、町が管理している空家等のデータベースを更新していくことが必要となります。

調査の方法は、水道閉栓情報を基に抽出した建物外観の目視による現地確認に加え、町民等からの情報収集など、地域の力も活用します。空家等の所有者については、法及び個人情報保護法（平成15年法律第57号）の規定を遵守しながら、不動産登記情報、住民基本台帳情報、戸籍情報、固定資産税課税台帳等を活用し、調査を行っていきます。

また、空家等に係る実態調査で把握した物件の所有者へ、空家等の利活用の意向、維持管理の状況、建物の状態について、アンケート方式の調査を行い、空家等の有効活用や適正管理を図ります。

(2) 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べきものです。しかし、経済的な事情により改修や除去等を行えず、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す可能性があります。また、相続等により所有者等が町内に在住しておらず、そもそも所有者が現状を把握できなくなってしまう場合もあります。

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、町広報紙や町ホームページ、チラシ等を通じて情報を発信し、周知・意識啓発を図ります。また、空家等に関する各種補助金などの情報も発信し、啓発活動を推進します。

(3) 空家等に対する相談体制の構築

空家等の相談窓口は企画課とします。相談を受けた場合は、相談内容を企画課で整理し、内容によって関係課へ連絡の上、連携して対応します。

(4) 空家等の除却・解体に係る補助制度の検討

老朽化した空家等の除却・解体については、所有者が自主的に行うこととなっていますが、経済的な事情等から除却が進まない実態があります。そこで、老朽化した空家等の除却・解体に係る補助制度について、国の事業や様々な補助の仕組みを活用しながら、効果的な施策となるよう検討を行います。

(5) 空家等除却後の跡地の活用

空家等を除却した跡地は、所有者の財産であるとともに、活用方法によっては地域の有効な財産となります。町では、跡地の活用につながる施策について検討を行い、土地の所有者に対して有効活用や市場流通を促していきます。

3. 流通・利活用の促進

(1) しりべし空き家バンクの活用促進

空家等の需要が年々高まっている中でも、市場に出回らず、住み替え等の循環が生まれない状況が発生しています。所有者等意向調査の結果では、しりべし空き家バンク制度の認知度が低いため、制度活用のメリットを周知することが有効であり、空家等を売却したいと考えている所有者等に対してプッシュ型で支援することが重要であると考えられます。今後も、引き続きしりべし空き家バンクへの登録を促進しながら、住宅の流通に係る関係団体との連携や、所有者又は利用者が安心して売買・賃貸ができるような仕組みを検討し、機能しやすい流通化の促進策を検討します。



(2) 家財道具処分等の支援

利活用の可能性がある空家等に対して、所有者の活用への関心を高めていく必要があります。道内の市町村においては、家財道具の処分が利活用の阻害要因のひとつになっていることから、本町では、家財道具等の処分費用に関する助成を令和9年度まで実施することとし、必要に応じて事業期間の延長を検討します。

(3) 修繕等による空家等の活用

修繕や改修等により利活用が可能な空家等については、地域における最適な利活用方法について検討を行い、国の事業や各種補助金等の仕組みを活用し、空家等を再生させる取組を推進します。

4. 管理不全空家等及び特定空家等への対応

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断

特定空家等については、ガイドラインや北海道から示されている「市町村による特定空家の判断の手引き」を用いて、総合的に調査し、その結果を空家等対策に係る関係課等で協議した上で、町長が判断します。

(2) 立入検査

空家等の現状把握と景観や周辺への生活環境の保全に必要な措置を検討するために、立入調査を実施する場合があります。立入調査については、国から示されているガイドラインに基づき実施します。

(3) 管理不全空家等であると判断した場合の措置

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なるおそれがある状態と認めるときは、法第 13 条に規定する以下の措置について、空家等の状況に応じ、個別に対応します。それぞれの手続きについては、ガイドラインに基づき実施します。

(ア) 指導

所有者等に対して空家等の状況と周囲へ与える影響を説明し、当該管理不全空家等が特定空家等に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行うこととし、これに従わない場合は、勧告の可能性があることや、勧告の場合は地方税法（昭和 22 年法律第 226 号）の規定に基づく住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例（以下「固定資産税の住宅用地特例」という。）の除外について説明し、所有者自ら対処するよう促します。

(イ) 勧告

指導によっても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場合は、所有者等に対して、修繕、立木の伐採その他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となる具体的な措置について、相当な猶予期限内に措置を講ずるよう勧告を行います。なお、所有者等に対し勧告を行った場合、固定資産税の住宅用地特例の除外を行います。

（４）特定空家等であると判断した場合の措置

特定空家等と判断した家屋の所有者等に対しては、法第 22 条に規定する以下の措置について、ガイドライン（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り、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、もたらせる危険性について切迫度が高いか否か。）に基づき、特定空家等の状況に応じ、個別に判断して対応します。

（ア）助言・指導

所有者等に対して空家等の状況と周囲へ与える影響を説明し、改善に向け助言又は指導を行うこととし、これに従わない場合は、勧告の可能性があることや、勧告の場合は固定資産税の住宅用地特例の除外について説明し、所有者自ら対処するよう促します。

（イ）勧告

助言又は指導によっても特定空家等の状態が改善されない場合は、空家等対策に係る関係課等で猶予期限や勧告内容等について協議を行い、所有者等に対して、相当の猶予期限内に必要な措置を講ずるよう勧告を行います。また、勧告の際には、猶予期限を過ぎても特定空家等の状態が改善されない場合、命令を行う可能性があることや、改善に必要な情報提供などの周知を行います。なお、所有者等に対して勧告を行った場合、固定資産税の住宅用地特例の除外を行います。

（ウ）命令

勧告を行った後、所有者等が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらず、状況が改善されない場合は、委員会で猶予期限や命令内容、命令を実施するか否か等について協議を行い、所有者等に対して、相当の猶予期限内に必要な措置を講ずるよう命令を行います。

（エ）行政代執行

命令の措置が履行されない場合や、履行しても十分でないときなどは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等に代わり町長が命令の措置を行います。また、災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にあり、緊急に周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるとき等で、命令等の事前手続きを経るとまがないときは、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、町長がその措置を行います。

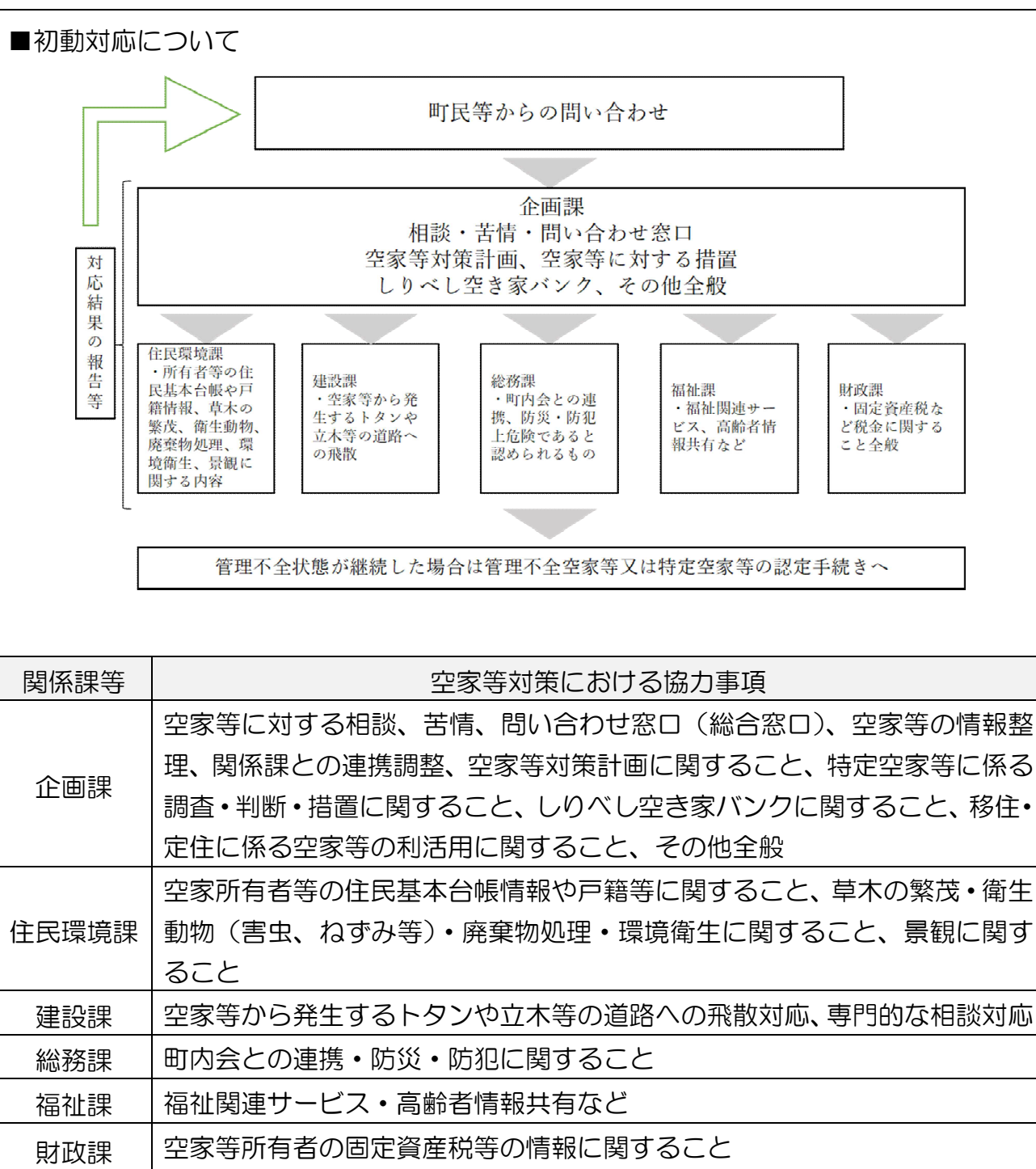
(5) その他特定空家等への対処に関する事項

特定空家等の対策に当たり、空家等の所有者等を特定するため、不動産登記簿情報や住民基本台帳情報、法の規定に基づく固定資産税情報などを活用します。このような調査を行っても、所有者等が特定できない場合は、法第22条第10項の規定による「過失がなくてもその措置を命ぜられるべき者を確知することができない」場合に該当すると考え、所有者不明の空家等と判断し、ガイドラインに基づき略式代執行を行うことを検討します。

5. 対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制と役割

防災、衛生等の多岐にわたる空家等対策に関する事務は、総合的な窓口として企画課が担当することとし、庁内関係課とそれぞれの役割に基づいて連携し、横断的・総合的に取組を進めるため、情報共有・協力体制を整えます。



(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・協力を検討します。

- 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
- 宅地建物取引事業者
所有者等の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等
- 建設業者
空家等の修繕、改修、耐震診断等の技術的な対応等
- 金融機関
改修、解体等に係る資金の相談及び対応等
- 警察
危険回避のための対応等
- 消防
防災上適切な管理が必要な場合の指導等
- 町内会
空家等情報の提供、跡地の利活用等

6. 計画における目標値

町内に点在する空家等の利活用に対する支援を行うとともに、しりべし空き家バンク制度の認知度の向上及び登録を促進し、住み替え等の循環を生み出すため、以下のとおり目標を設定します。

重要業績評価指標（KPI）	現状値	目標値
しりべし空き家 BANK 登録者数	10 件	15 件

※第3期仁木町創生人口ビジョン・総合戦略と同様に設定

仁木町空家等対策計画

発行日：令和8年6月

発 行：北海道仁木町

〒048-2492 北海道余市郡仁木町西町1丁目36番地1

電話（0135）32-3953 FAX（0135）32-2700

URL <https://www.town.niki.hokkaido.jp/>

編 集：仁木町企画課