

第 2 次 美幌町空家等対策計画（案）

2026 ~ 2035

令和 8 年 3 月

もくじ

第1章 計画の基本的な事項	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 国の動向	2
3. 計画の位置づけ	4
4. 計画期間	4
5. 対象地区・対象空家等の種類	5
6. 計画改定の方角性	6
第2章 空き家の現状・課題.....	7
1. 人口・世帯.....	7
2. 全国・北海道・本町の空き家の現状.....	10
3. 全戸調査に基づく空家等の現状	13
4. アンケートによる空家等所有者等への意向調査.....	17
5. 空家等の課題.....	20
第3章 空家等対策の基本方針	21
1. 基本方針	21
第4章 空家等対策の方角性と具体的な取組.....	22
1. 基本方針1 理解促進.....	23
2. 基本方針2 利活用.....	24
3. 基本方針3 適正管理.....	27
第5章 計画の推進に向けて.....	33
1. 関係主体の責務と役割.....	33
2. 空家等対策の推進体制.....	34
3. 将来推計と成果指標	35
4. 計画の検証.....	36

第 1 章 計画の基本的な事項

1. 計画の背景と目的

近年、少子高齢化や人口減少の進行に加え、核家族化や建物の老朽化など社会経済情勢の変化に伴い、全国的に長期間使用されない「空家等」が加速度的に増加しています。空家等が増加し続けることは、治安の悪化、公衆衛生の低下、景観の阻害、そして防災上の危険性の増大など、地域住民の生活環境に多大な悪影響を及ぼすことから、その対策は喫緊の課題となっています。

このような状況を受け、国は平成 27 年（2015 年）5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）を完全施行し、市町村を中心とした総合的かつ計画的な空家等対策の推進を促してきました。本町においても、これを受け、平成 31 年（2019 年）3 月に「美幌町空家等対策計画（以下、「第 1 次計画」という。）」を策定し、空家等の実態把握に基づき、所有者等による適正管理や利活用の促進を図ってきました。

しかしながら、依然として全国的に空家等の増加傾向は継続しており、特に管理不全な空家等が、地域課題として顕在化し続けている状況にあることから、国は令和 5 年（2023 年）12 月に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律を施行し、空家等の活用拡大や管理の適正化の強化を主な柱とし、特に、管理不全に至る前の段階での対策や、財産管理制度の活用などが新たに規定され、市町村が果たすべき役割がより重要かつ広範になりました。

本町においては、第 1 次計画策定以降の社会情勢の変化に加え、空家法改正による新たな制度や対策の必要性に対応するため、これまでの取り組みを継承しつつも、より実効性の高い空家等対策を総合的かつ計画的に推進していく必要が生じました。

これらの背景を踏まえ、第 1 次計画の計画期間が残る中で、計画の早期見直しを実施した結果、これまでの計画における成果と課題を検証しつつ、空家等に関する対策をさらに進化させることを目的として、令和 8 年度（2026 年度）を始期とする「第 2 次美幌町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を新たに策定します。

2. 国の動向

(1) 空き家対策小委員会

空家等問題が地域社会に及ぼす影響の深刻化を受け、国土交通省の社会資本整備審議会住宅地分科会に設置された空き家対策小委員会は、今後の空き家対策のあり方について検討を行い、令和5年（2023年）2月に「今後の空き家対策のあり方について」として、そのとりまとめを公表しました。

小委員会は、居住目的のない空家等がこの20年間で約1.9倍に増加し、令和12年（2030年）には約470万戸に達するとの推計を示し、空家等問題が個人の問題にとどまらず、地域社会全体の問題であるという基本的問題意識を提示しました。

基本的方向性として、空家等をなるべく早い段階で活用するとの考え方を基本とし、活用困難な空家の除却等の取組を加速化・円滑化するとともに、特定空家等の状態となる前の段階から有効活用や適切な管理を促進し、地域経済等の活性化に繋げることを目指すとしています。

小委員会が示した具体的な今後の空き家対策の柱は「発生抑制」「活用促進」「適切な管理・除却の促進」「NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進」の4つとし、それぞれの観点から、今後取り組むべき空家等対策について示されました。

(2) 空家法改正

国は、増加の一途をたどる空家等問題が、国民の生命・財産を脅かし、地域社会の活力を低下させる深刻な社会課題であるとの認識に基づき、平成27年（2015年）5月に空家法を完全施行しました。この法律は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進し、生活環境の保全及び空家等の活用促進を図ることを目的としており、市町村に対し、空家等対策計画の策定を促し、実態調査の実施、所有者等への助言・指導、特に危険性の高い「特定空家等」に対する勧告・命令・代執行といった措置を可能とすることで、空家等対策の実施主体としての役割を強化しました。

法施行以降、市町村を中心に対策が進められてきた一方で、空家等の増加は止まらず、特に管理不全な空家等が全国的に課題として顕在化しました。また、少子高齢化の進展に伴い、所有者不明の空家等や、管理能力が低下した所有者の空家等が問題となるケースも増加していることから、空き家対策小委員会での取りまとめ内容等も踏まえ、国は令和5年（2023年）12月に空家法を改正・施行し、空家等対策の抜本的な強化を図りました。この改正では、従来の「所有者等の適切な管理の努力」に加え、国や地方公共団体の施策に協力する努力義務が追加されるといった所有者の責務の強化が図られました。また、空家等対策のあり方を「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3つの柱で対応を強化する内容となりました。

主な改正内容として、「活用拡大」においては、市町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能になりました。さらに、市町村が空家等の活用や管理に取り組むNPO法人や一般社団法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定できるようになり、所有者等への普及啓発や相談対応などにおいて、官民連携による取組の強化が図られています。

「管理の確保」においては、特定空家等への移行を未然に防止するため、放置すれば特定空家等になるおそれのある状態にあると認められる空家等を「管理不全空家等」と定義し、市町村長は、その所有者等に対して必要な措置をとるよう指導・勧告をすることができるようになりました。この勧告を受けた管理不全空家等については、固定資産税の住宅用地特例が解除される措置が講じられました。

「特定空家等の除却等」においては、命令等の事前手続きを経るいとまがない緊急時の代執行制度が創設され、著しい危険を伴う空家等への即応性が高まりました。また、相続放棄、所有者不明・不在の管理不全空家等、特定空家等への対応として、市町村が裁判所に財産管理人等の選任を請求し、修繕や処分といった必要な措置をより円滑に実施できるようになりました。

(3) 民法等改正

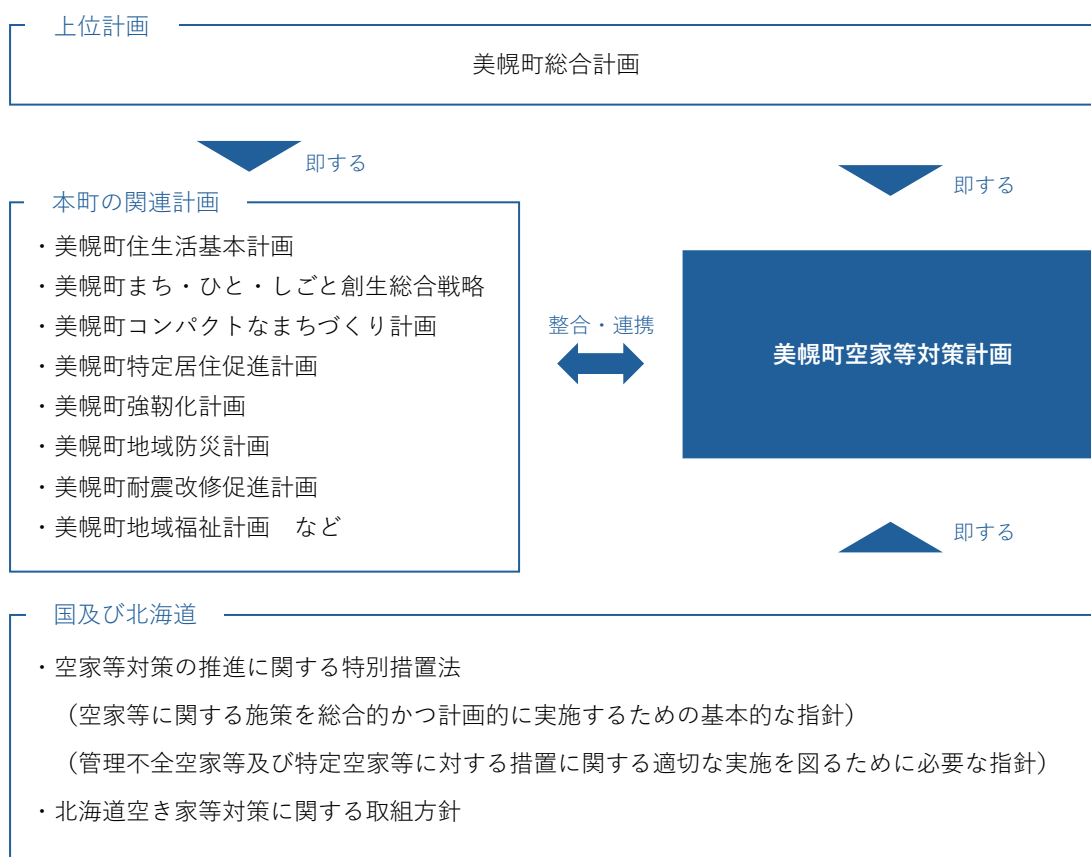
空家等問題の背景には、所有者が亡くなったにもかかわらず、相続登記がされないこと等により、登記簿を確認しても所有者が判明しない不動産が全国で増加しているという深刻な問題があります。これは、空家等の発生を加速させる主要な要因の一つとなっています。今後も、高齢化の進展による死亡者数の増加に伴い、所有者不明の不動産の増加はますます深刻化する恐れがあるため、国は所有者不明の不動産の発生予防と利用の円滑化を目的に、令和3年（2021年）に民法等を改正し、段階的に見直しが進められています。

主な改正内容として、従来は任意であった相続登記の申請について令和6年（2024年）4月から、不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付けました。令和8年（2026年）4月からは、所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることが義務化されます。

3. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項に規定される「空家等対策計画」であり、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家法に基づく基本指針やガイドラインに即した内容とします。

本町の最上位計画である「美幌町総合計画」を上位計画とし、その他関連計画との整合・連携を図るものとします。



4. 計画期間

本計画の期間は令和8年度（2026年度）から令和17年度（2035年度）までの10年間とします。なお、計画の実効性を高め、より柔軟かつ効果的な空家等対策を推進するため、10年間の計画期間を前期と後期に分け、それぞれ5年間とします。前期終了時の令和12年度（2030年度）に施策の総合的な評価・検証を実施し、その結果を踏まえて後期の計画を必要に応じて見直していくことで、継続的な改善を図りながら対策を推進します。

計画名称	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)
第2次美幌町空家等対策計画	施策の実施									
	毎年計画の検証を実施				前期計画の検証	毎年計画の検証を実施				総合的な検証
	前期					後期				

5. 対象地区・対象空家等の種類

(1) 対象地区

対象地区は、美幌町全域とします。

(2) 対象空家等の種類

対象空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定される「空家等」としますが、総合的に空家等対策を推進する観点から「空き家」についても、対策の対象とします。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きます。

空き家

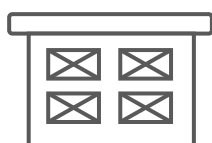
空家等

「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。

使用がなされていないことが常態とは、「おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないこと」を言う。



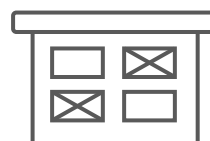
戸建住宅



全てが空室の
共同住宅や長屋



店舗や工場等



一部が空室の
共同住宅や長屋



特定空家等

- ・ 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
- ・ 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

管理不全空家等

- ・ 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

6. 計画改定の方向性

第1次計画は令和元年度（2019年度）から令和9年度（2027年度）までを計画期間としていますが、令和5年（2023年）12月の空家法の改正により、管理不全空家等への措置など新たな制度が創設されたことや、令和6年度（2024年度）に空家等データベースの見直しを行い、空家等の判定基準が変更となったこと等を踏まえ、第1次計画の早期見直しを実施した結果、令和8年度（2026年度）を始期とする本計画を新たに策定し、本町における空家等対策を抜本的に強化します。

本計画の策定にあたっては、これまでの取り組みを継承しつつ、以下のポイントにより策定作業を進めました。

（１） 地域との情報共有の実現と体制構築

空家等対策を地域全体で推進するため、所有者等に地域への情報共有の可否を確認し、情報共有が可能な空家等については、空家等対策協議会所属団体などと積極的に情報を共有し、地域全体で空家等問題に取り組む体制を構築します。

（２） 民間活力や地域との協働の推進

地域との情報共有を進めることで、民間主導による空家等の解消、利活用、及び流通を促進します。さらに、地域団体による見守りや注意喚起といった活動を促し、地域と行政が一体となった協働体制を実現することで、「地域ぐるみ」での空家等対策を進めます。

（３） 空家法改正の趣旨の反映と実効性の確保

令和5年（2023年）12月に施行された空家法改正の内容を本計画に漏れなく反映させ、積極的に活用していきます。また、行政代執行などの行政が介入すべき事案の判断基準について具体的な検討を行い、より実効性のある対策を講じることで、町民の安全・安心な生活環境の保全を図ります。

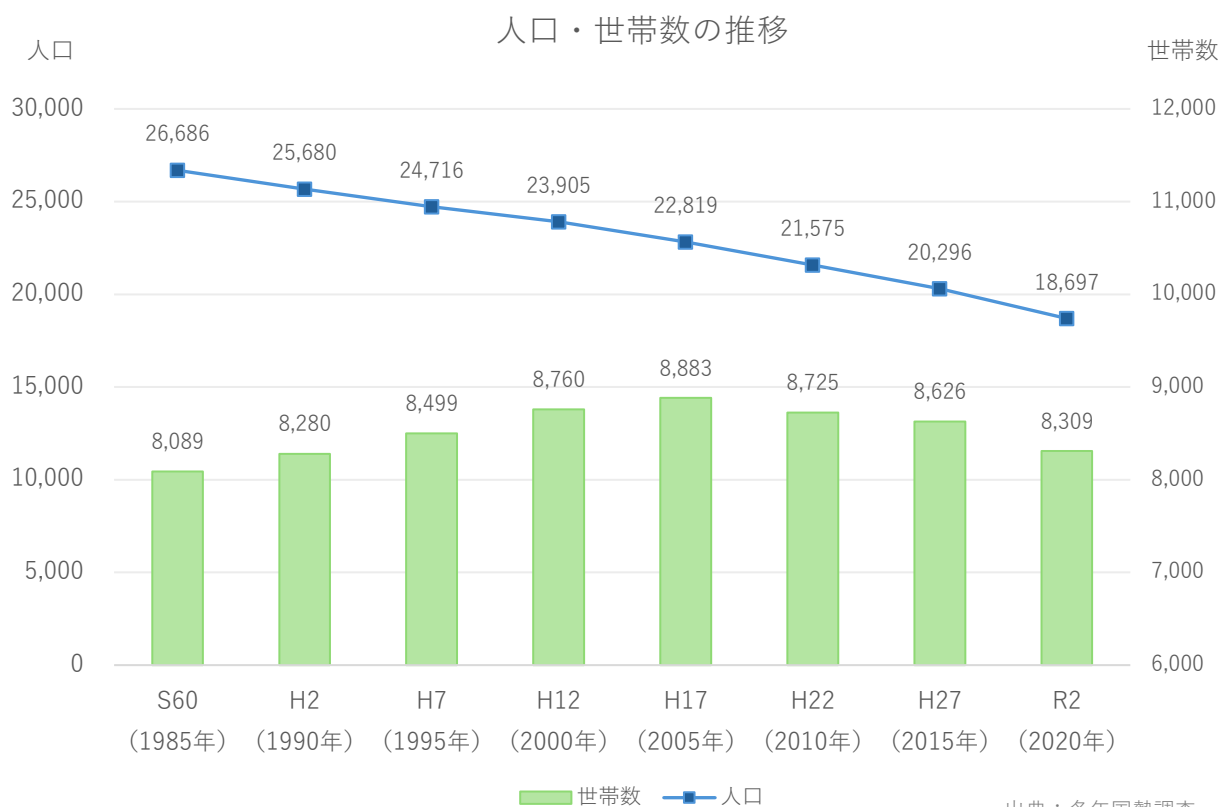
第2章 空き家の現状・課題

1. 人口・世帯

(1) 人口・世帯数の推移

国勢調査によると、本町の人口は昭和60年（1985年）の26,686人をピークに、その後年々減少しており、令和2年（2020年）は18,697人でピーク時の約70%となっています。

世帯数は平成17年（2005年）の8,883世帯をピークに減少へ転じ、令和2年（2020年）は8,309世帯となっています。

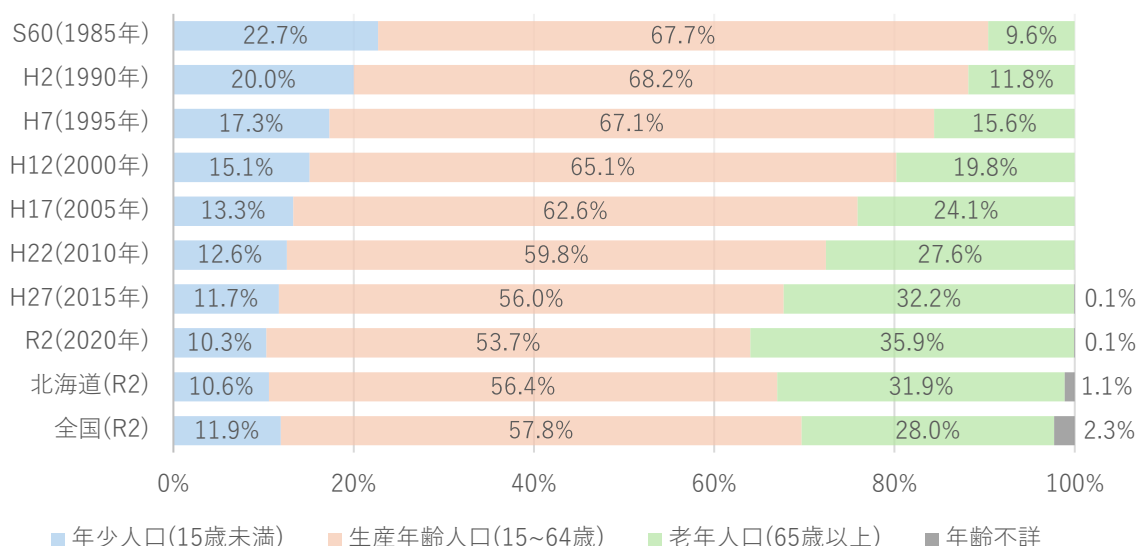


(2) 年齢別人口の推移

本町の人口を3区分の年齢階層別にみると、15歳未満の年少人口は平成12年（2000年）から令和2年（2020年）の20年間で約53.5%に減少しており、15歳から64歳の生産年齢人口は平成12年（2000年）から令和2年（2020年）の20年間で約64.5%に減少しています。65歳以上の老年人口は平成12年（2000年）から令和2年（2020年）の20年間で約141.8%に増加しています。

平成12年（2000年）には老年人口が年少人口を上回りました。令和2年（2020年）の老年人口比率は35.9%となっており、全国（28.0%）及び北海道（31.9%）を上回る高い水準を示しています。

年齢別人口の推移

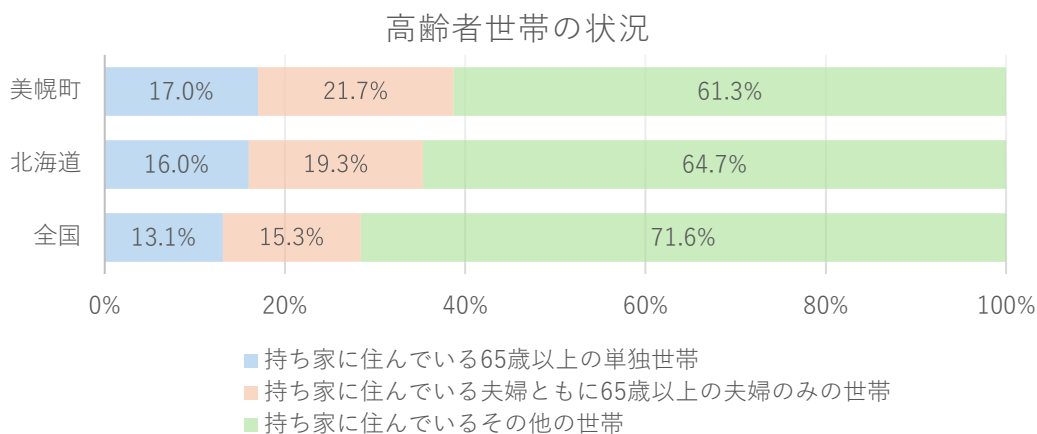


区分	S60 (1985年)	H2 (1990年)	H7 (1995年)	H12 (2000年)	H17 (2005年)	H22 (2010年)	H27 (2015年)	R2 (2020年)
15歳未満	6,054	5,135	4,279	3,606	3,031	2,720	2,376	1,928
15～64歳	18,063	17,502	16,582	15,564	14,289	12,903	11,374	10,043
65歳以上	2,555	3,043	3,847	4,733	5,498	5,950	6,533	6,713

出典：各年国勢調査

(3) 高齢者世帯の状況

令和2年（2020年）の国勢調査によると、「本町の持ち家に住んでいる65歳以上の単独世帯数」と、「持ち家に住んでいる夫婦ともに65歳以上の夫婦のみの世帯数」の割合は、ともに全国及び北海道を上回る高い水準を示しており、持ち家に住んでいる全世帯の38.7%が65歳以上の単独世帯又は65歳以上の夫婦のみの世帯となります。

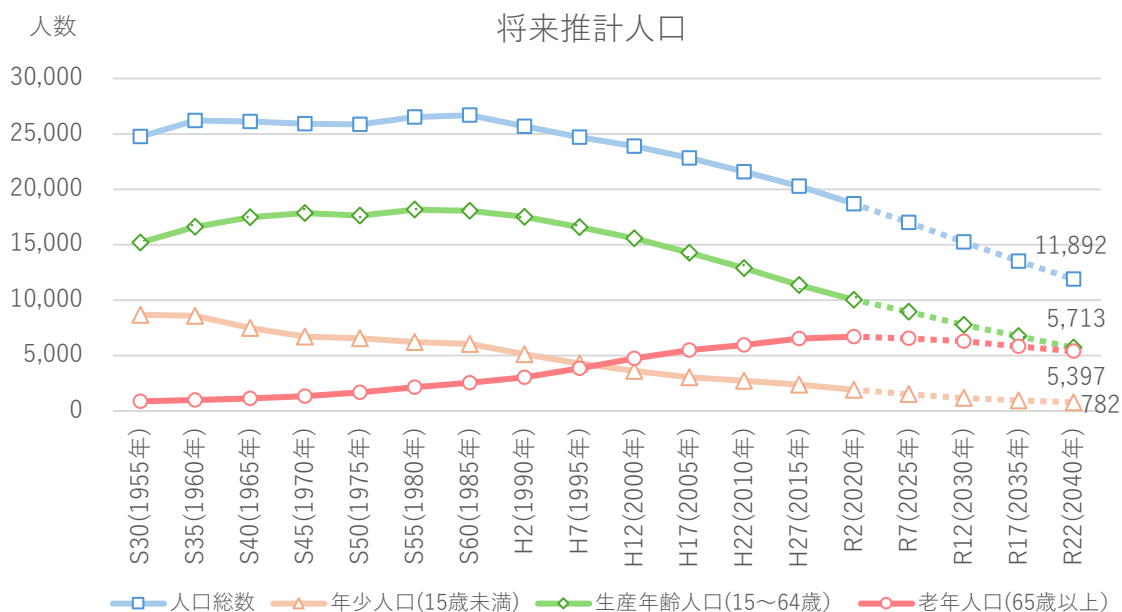


	持ち家に住んでいる世帯		
	世帯数	65歳以上の単独世帯数	夫婦ともに65歳以上の夫婦のみの世帯数
美幌町	5,426	920	1,176
北海道	1,374,514	219,594	265,588
全 国	33,729,416	4,435,064	5,163,382

出典：令和2年国勢調査

(4) 将来推計人口

平成27年（2015年）から令和2年（2020年）の直近の変化率を用いたコーホート変化率法で、今後の人口を推計すると、令和22年（2040年）には11,892人になると推計されています。年齢3区分人口については、今後は老年人口も減少傾向に転じ、令和22年（2040年）には、生産年齢人口と老年人口がほぼ同数となることが推計されています。



2. 全国・北海道・本町の空き家の現状

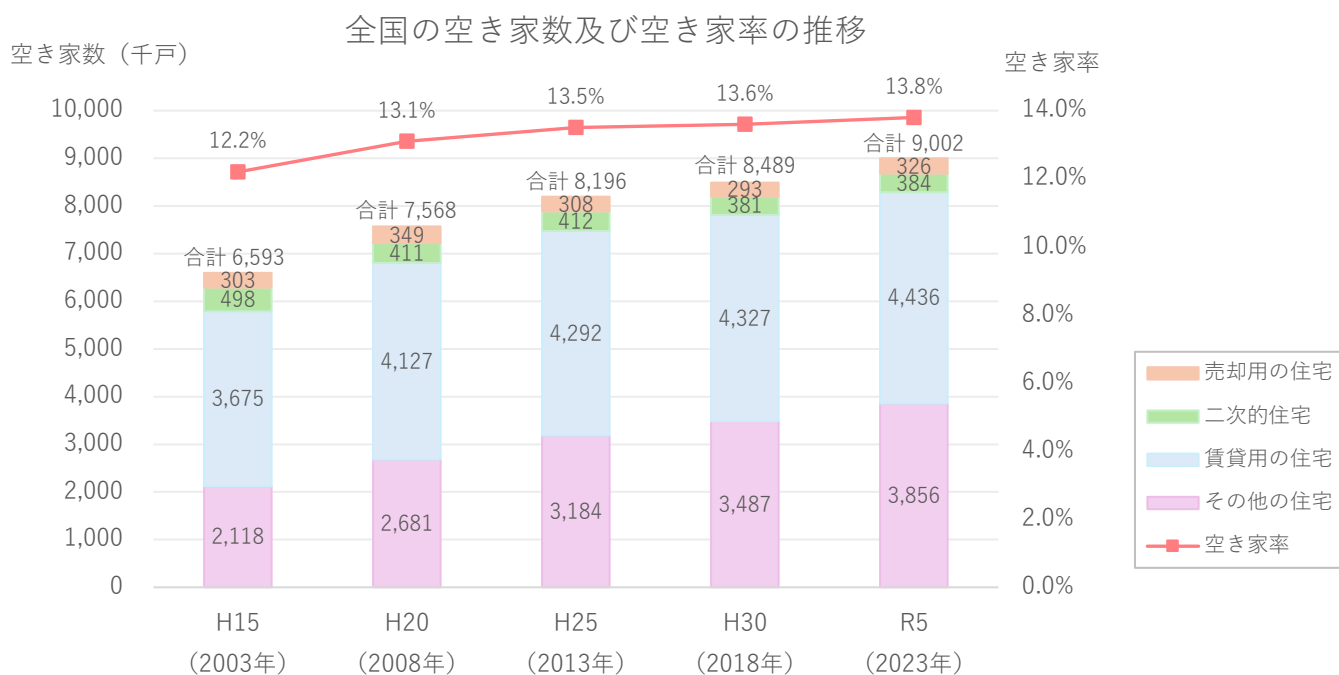
総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査※」を通して、本町における空き家の実態について概観します。

※「住宅・土地統計調査」は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況や、世帯が保有する土地などの実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で、5年ごとに実施されています。本調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値となります。

(1) 全国の空き家の現状

令和5年（2023年）の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は約9,002千戸となり、平成30年（2018年）と比較すると513千戸増加し、過去最多となりました。空き家率は13.8%となり、平成30年（2018年）から0.2ポイント上昇し、過去最高となっています。空き家数の推移をみると、一貫して増加が続いており、平成15年（2003年）から令和5年（2023年）の20年間で約1.37倍となっています。

空き家の種類別の内訳では、この10年間で「売却用の住宅」は約1.06倍、「賃貸用の住宅」は約1.03倍とほとんど変化がなく、別荘などの「二次的住宅」は約0.93倍と減少しました。一方、居住目的がないため管理不全となる可能性が比較的高いと考えられる「その他の住宅」は、約1.2倍に増加しました。

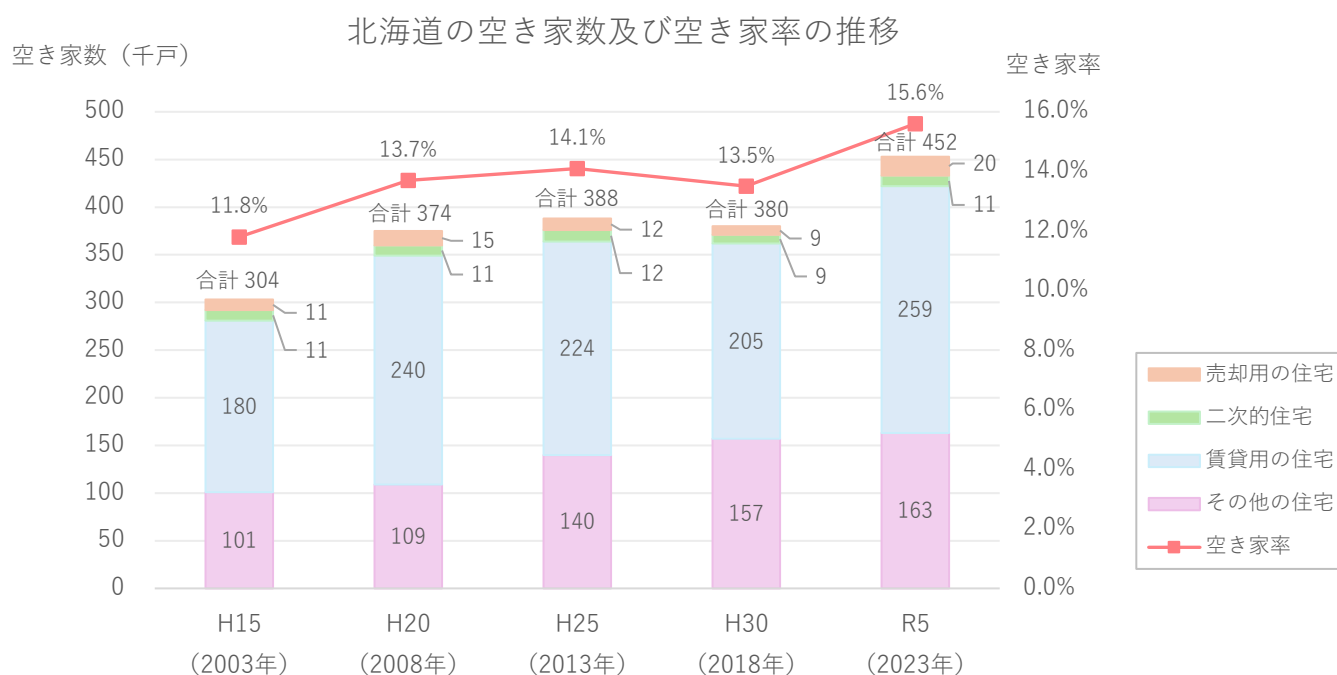


出典：各年住宅・土地統計調査

(2) 北海道の空き家の現状

令和5年（2023年）の住宅・土地統計調査によると、北海道の空き家数は約452千戸となり、平成30年（2018年）と比較すると72千戸増加し、過去最多となりました。空き家率は、過去最高の15.6%となり、平成30年（2018年）から2.1ポイント上昇し、全国（13.8%）を上回っています。空き家数の推移をみると、平成15年（2003年）から令和5年（2023年）の20年間で約1.49倍となっています。

空き家の種類別の内訳では、この10年間で「売却用の住宅」が約1.67倍と大幅に増加しました。

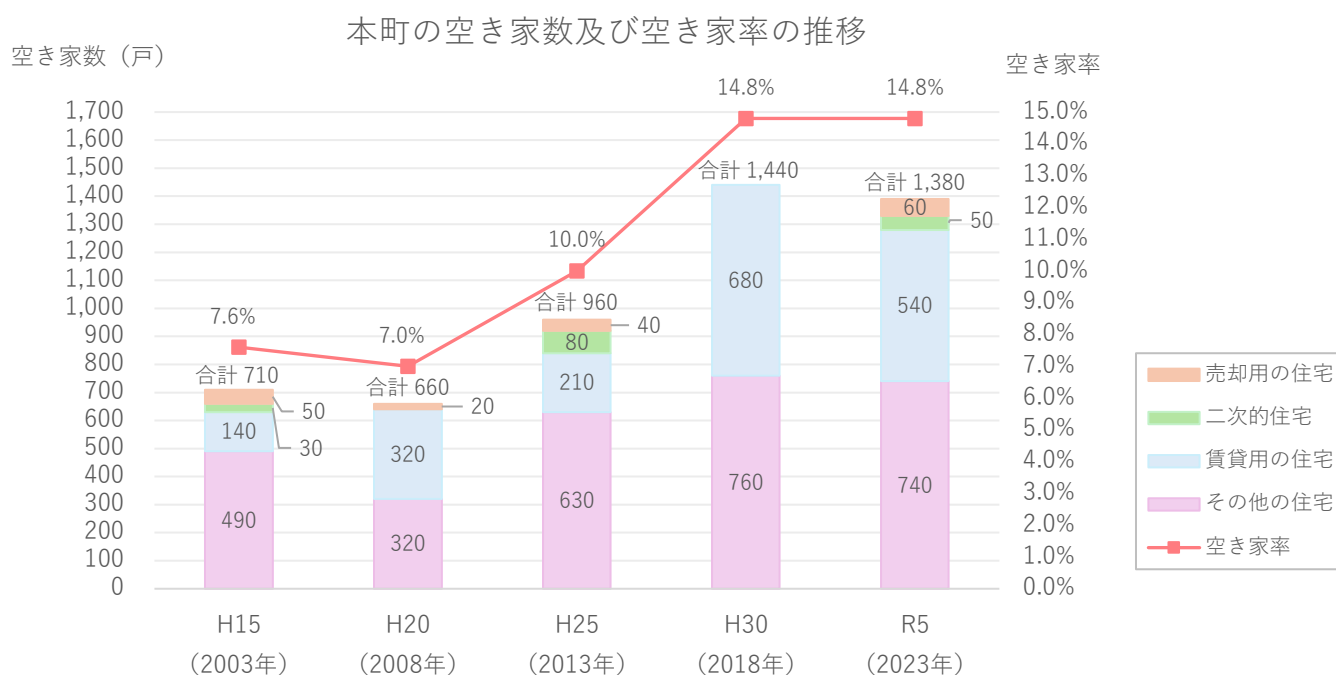


出典：各年住宅・土地統計調査

(3) 本町の空き家の現状

令和5年（2023年）の住宅・土地統計調査によると、本町の空き家数は1,380戸となり、平成30年（2018年）と比較すると60戸減少しました。空き家率は14.8%となり、平成30年（2018年）から変化がなく、全国（13.8%）と北海道（15.6%）の概ね中間に位置する値となっています。空き家数の推移をみると、平成15年（2003年）から令和5年（2023年）の20年間で約1.94倍となっており、本町の増加倍率は、全国（約1.37倍）及び北海道（約1.49倍）を上回る高い水準を示しています。

空き家の種類別の内訳では、この10年間で「賃貸用の住宅」が約2.57倍と大幅に増加しました。居住目的がないため管理不全となる可能性が比較的高いと考えられる「その他の住宅」は、約1.17倍に増加しており、市場への流通促進が課題となっています。



出典：各年住宅・土地統計調査

3. 全戸調査に基づく空家等の現状

(1) 空家等データベースの整備

本町における空家等の現状把握と判定区分に応じた施策展開を行うため、平成 29 年度（2017 年度）から空家等データベースを整備しています。平成 29 年度（2017 年度）に整備した空家等データベースは、水道の閉栓情報等に基づき現地確認を実施したもので、現地確認時の目視により管理状況や老朽度を確認し、危険度を判定していました。

しかしながら、この空家等データベースの課題点として、目視による判定のため、判定結果が確認者の感覚に左右されてしまうこと、建物の年数経過時に当初設定した危険度が正しいのか、再度目視による調査が必要になること等が課題となっていました。

このような状況を受け、令和 6 年度（2024 年度）に空家等データベースを抜本的に見直しました。見直しにあたり、危険度判定を「建築年数及び空家等歴」で判定することで、確認者の感覚に左右されることなく危険度を判定できるようになり、年数経過により自動でランクが上がる仕組みとなりました。今後は、空家等データベースの更新を毎年行うことで、最新の空家等の状況を把握し、判定区分に応じた施策を展開します。

旧 空家等データベース

【調査実施年度・調査内容】

平成 29 年度(2017 年度)に実施。課税台帳及び水道閉栓情報を基に全戸調査、現地確認を実施

【危険度判定の考え方】

目視により管理状況や老朽度を確認し、危険度を判定

【判定区分】

- A：管理に問題がない
- B：管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
- C：倒壊等の可能性は低いが、現況のままの利用は困難
- D：倒壊・崩壊の可能性が高い

【判定のポイント】

- ①建物の傾斜、②外壁、③屋根、④居住の可能性

上記 4 点を目視により確認し、各区分に判定

【課題点】

- ・目視による判定のため、判定結果が確認者の感覚に左右されてしまう
- ・年数経過時に危険度が正しいのか、再度目視による調査が必要
- ・新たな空家等を把握しておらず、データベース上の追跡調査のみ実施

新 空家等データベース

【調査実施年度・調査内容】

課税台帳及び水道閉栓情報を基に全戸調査、現地確認を実施
台帳は毎年更新し、新たな空家等も把握する

【危険度判定の考え方】

住居建築年及び空家等歴で危険度を判定

【判定区分】

- A：新耐震基準で空家等歴 5 年未満のもの ⇒ 主に利活用を促進
B：新耐震基準で空家等歴 5 年以上のもの
C：旧耐震基準のもの ⇒ 主に除却を促進
C1：空家等歴 5 年未満かつ建築年が昭和 40 年以降のもの
C2：空家等歴 25 年未満かつ建築年が昭和 30 年以降のもの
C3：空家等歴 25 年以上又は建築年が昭和 30 年より前のもの
(C3 は政策推進課による現地調査を年 1 回実施)
D：危険と判断したもの ⇒ 主に除却を促進
(D は消防による現地調査を年 1 回実施)

【見直しのポイント】

- ・ 建築年及び空家等歴で判定することで、確認者の感覚に左右されることなく危険度を判定可能とした
- ・ 年数経過により自動でランクが上がる（危険度が高くなる）判定区分とした
- ・ 最新の空家等の状況（棟数、危険度）を把握しやすい仕組みとした
- ・ 最新の判定区分に応じて、施策展開が可能となった

(2) 空家等全戸調査等の結果

本町では、都市計画区域内を対象に、空家等の所在や危険度などの実態を把握し、本計画の基礎資料とするため、平成 29 年度（2017 年度）に空家等の全戸調査、現地確認を実施し、442 棟を空家等と認定しました。その後、令和 5 年度（2023 年度）までは追跡調査のみを実施していましたが、令和 6 年度（2024 年度）に空家等データベースの見直しとあわせて空家等の全戸調査、現地調査を実施し、621 棟を空家等と判定しました。空家等データベースの見直し後は全戸調査、現地調査を毎年行うこととしており、令和 7 年度（2025 年度）に空家等の全戸調査、現地調査を実施した結果、598 棟を空家等と判定しました。

① 令和 7 年度（2025 年度）調査概要

調査区域：美幌町都市計画区域内

全戸調査：課税台帳及び水道閉栓情報を基に、既存の空家等データベースの追跡調査や新規空家等の抽出を実施

現地調査：全戸調査で抽出した C3 ランク及び D ランクについて、外観を目視により確認

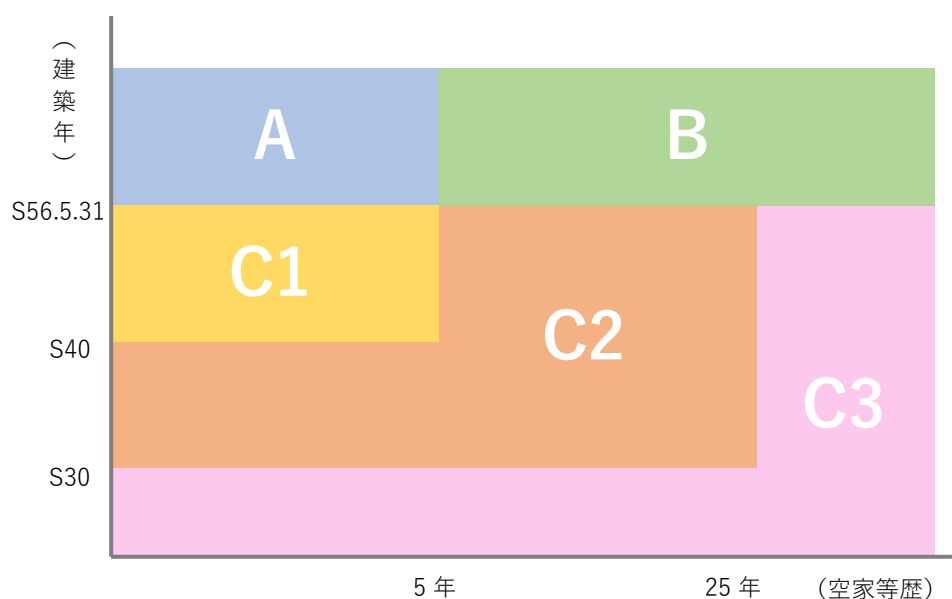
調査期間：全戸調査（令和 7 年 6 月～9 月）
 C3 ランク現地調査（令和 7 年 10 月）
 D ランク現地調査（令和 7 年 11 月）

② 令和 7 年度（2025 年度）調査結果

令和 7 年度（2025 年度）の空家等 598 棟の判定区分の内訳は、A ランクが 57 棟、B ランクが 71 棟、C1 ランクが 140 棟、C2 ランクが 264 棟、C3 ランクが 37 棟、D ランクが 29 棟となりました。

【令和 7 年度（2025 年度） 空家等全戸調査等結果】

判定区分	判定方法	棟数	
		R7(2025)	R6(2024)
A	新耐震基準で空家等歴 5 年未満	57 棟	59 棟
B	新耐震基準で空家等歴 5 年以上	71 棟	79 棟
C1	旧耐震基準で空家等歴 5 年未満 & 建築年昭和 40 年以降	140 棟	146 棟
C2	旧耐震基準で空家等歴 25 年未満 & 建築年昭和 30 年以降	264 棟	276 棟
C3	旧耐震基準で空家等歴 25 年以上 or 建築年昭和 30 年より前	37 棟	34 棟
D	危険度が高いもの	29 棟	27 棟
合 計		598 棟	621 棟



【＜参考＞平成 29 年度（2017 年度） 空家等全戸調査等結果】

判定区分	外観による判定	棟数
A	管理に問題がない	207 棟
B	管理が行き届いていないが比較的小規模な修繕で利用可能	142 棟
C	倒壊等の可能性は低いが、現況のまま利用は困難	89 棟
D	倒壊・崩壊の可能性が高い	4 棟
合 計		442 棟

③ 判定区分に基づく空家等の動向

令和 6 年度（2024 年度）に実施した全戸調査結果と、令和 7 年度（2025 年度）の全戸調査結果を比較し、判定区分に基づく空家等の動向を表にまとめました。

空家等の動向を確認すると、この 1 年間で判定区分に変化が無かった空家等は 506 棟であり、判定区分が降格した空家等は 28 棟となりました。

令和 7 年度（2025 年度）に新規で空家等と判定された建物は 60 棟となり、年間を通して新たな空家等が発生し続けていることが確認できます。一方、空家等ではなくなった建物は 83 棟となり、対策が講じられたことによる解消の動きも一定程度確認できます。

空家等ではなくなった建物のうち、令和 6 年度中（2024 年度中）に解体された空家等は 21 棟あり、内訳は C1 ランクが 8 棟、C2 ランクが 12 棟、C3 ランクが 1 棟となりました。

【判定区分に基づく空家等の動向】

			令和 6 年度 全戸調査						
			A	B	C1	C2	C3	D	R7 新規
			59	79	146	276	34	27	60
令和 7 年度 全戸調査	A	57	38	1	0	0	0	0	18
	B	71	2	69	0	0	0	0	0
	C1	140	0	0	109	0	0	0	31
	C2	264	0	0	18	234	3	0	9
	C3	37	0	0	0	7	29	0	1
	D	29	0	0	0	1	0	27	1
	R7 非該当	83	19	9	19	34	2	0	
	内、解体	21	0	0	8	12	1	0	

4. アンケートによる空家等所有者等への意向調査

(1) 令和7年度（2025年度）アンケート結果

空家等の所有者等の意向を把握して今後の課題解決を図っていくため、令和6年度（2024年度）全戸調査で確認した空家等所有者等へ、アンケートを実施しました。

① 調査概要

調査対象：令和6年度（2024年度）の全戸調査で確認した空家等所有者等 483件

調査時期：令和7年（2025年）4月～5月

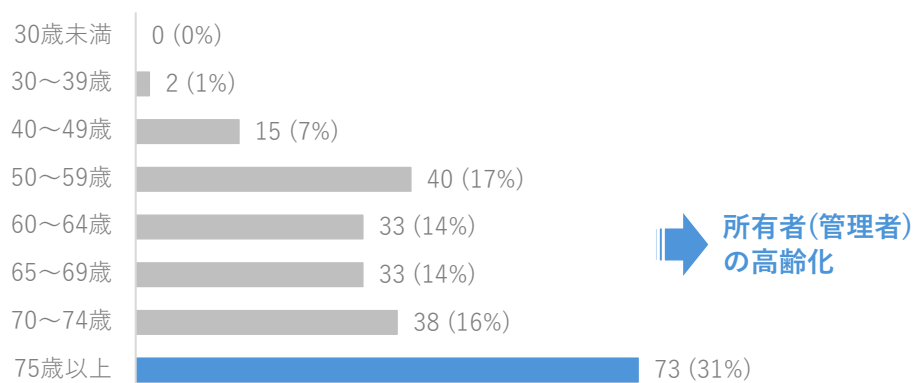
調査方法：郵送により調査票を配布し、調査票の回収及びオンライン回答の受付を実施

回答数：234件（紙回答：225件、電子回答：9件）

回答率：48.4%

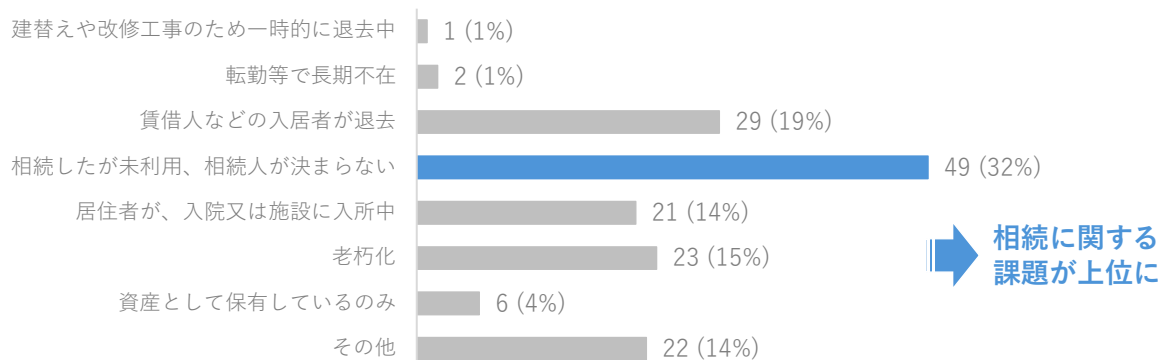
② 調査結果

Q.空家等所有者（管理者）の方の年齢を教えてください。



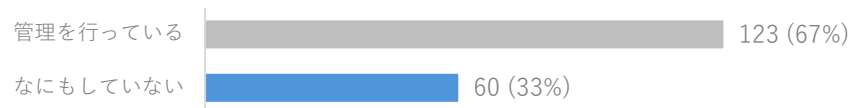
空家等所有者（管理者）の年齢層では、75歳以上の割合が31%と最も高く、引き続き空家等の所有者の高齢化が進行していることが確認されました。

Q.空家等を使用していない理由を教えてください。



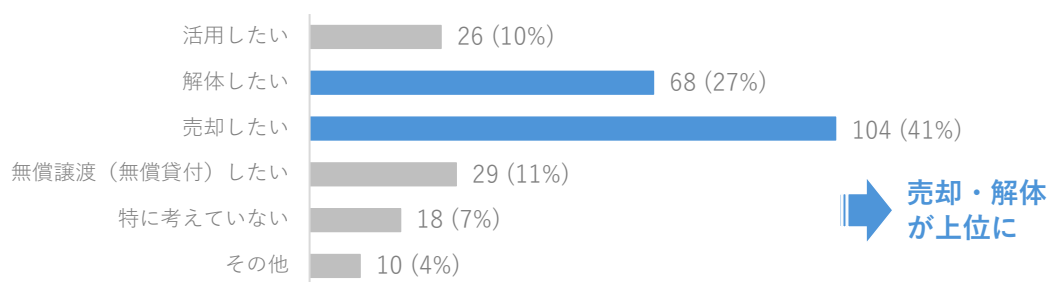
空家等を使用していない理由については、「相続したが未利用、相続人が決まらない」が32%と最も高い割合を占めました。この結果は、空家等が発生する主要な要因として、相続に関する課題や相続後の利用や処分に関する意思決定が行われず、使用されない状態が長期化していることが考えられます。

Q.空家等及び敷地について日頃から管理を行っていますか。



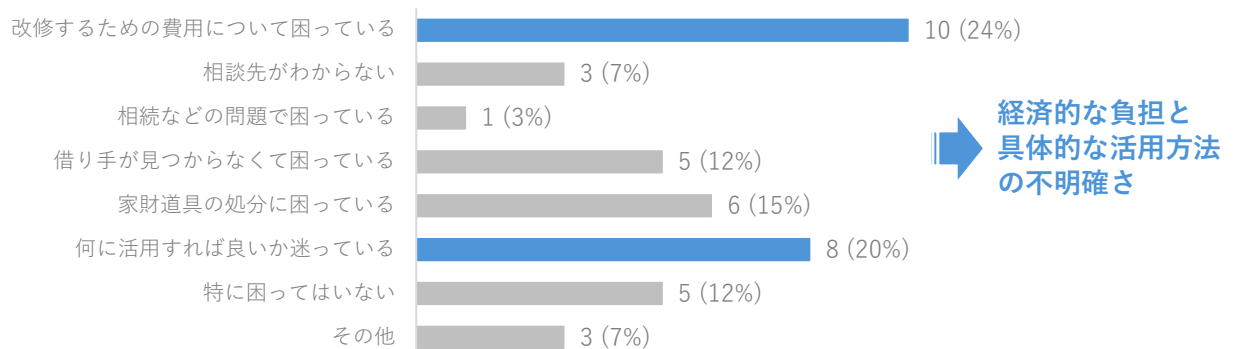
空家等及び敷地の管理状況について、所有者等の33%が管理を行っていないという結果となりました。

Q.今後、空家等をどのようにしたいとお考えですか。

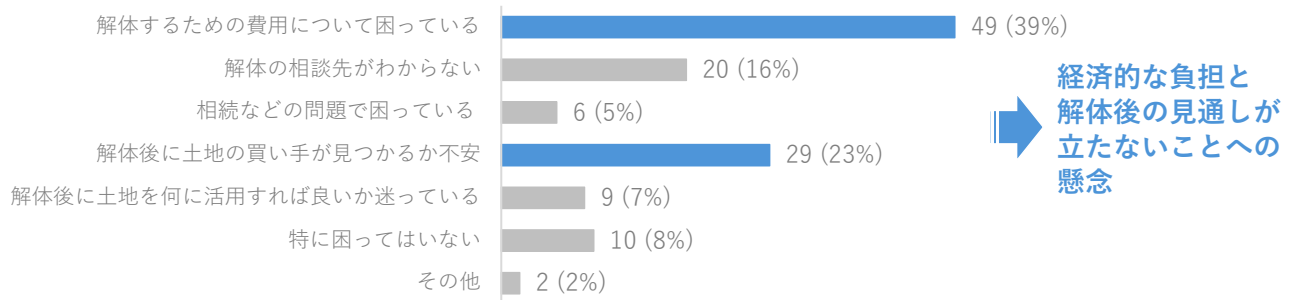


空家等を「今後どうしたいか」という意向については、「売却したい」が41%で最も高く、次いで「解体したい」が27%となりました。この「解体したい」という高い意向は、空家等の老朽化の進行や維持管理負担の増大により、所有者が再活用を断念し、早期の解消を望む傾向が強まっていることを示しています。

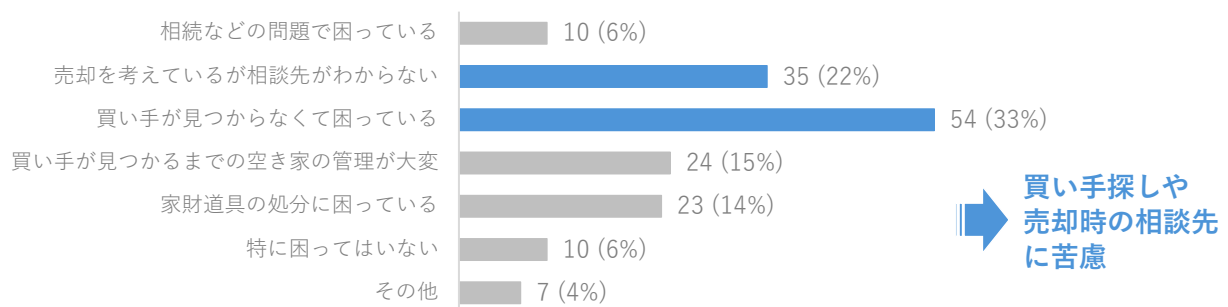
Q.空家等を活用するにあたり困っていることはありますか。



Q. 空家等を解体するにあたり困っていることはありますか。



Q. 空家等を（売却・無償譲渡・無償貸付）するにあたり困っていることはありますか。



空家等を「活用したい」「解体したい」と回答した所有者等が最も困っているのは「費用」であるという結果になりました。また、空家等を市場に流通させたい所有者等が最も困っているのは、「買い手が見つからなくて困っている」という点でした。

5. 空家等の課題

これまでの空家等対策の取り組みと、最新の意向調査等の結果から、本町の空家等対策の課題を整理すると、次のような課題が挙げられます。

(1) 所有者等の意識啓発

空家等及び敷地の管理状況について、所有者等の33%が「管理を行っていない」という結果となり、これは、空家等の約3分の1が、管理がなされないまま放置されていることを示しています。

このような空家等は、長期間にわたって放置され老朽化が進む可能性が高いことから、所有者等に対して、適切な管理の重要性や、管理不全となった空家等が及ぼす周辺地域への悪影響について認識してもらうような意識啓発が必要です。

また、相続等により突然、空家等の所有者等になるケースもあることから、現在の所有者等だけでなく、多くの町民に空家等に関する問題を認識してもらう必要があります。

(2) 情報流通の不全

売却や利活用を望む所有者等が「買い手が見つからなくて困っている」(33%)、「何に活用すれば良いか迷っている」(20%)、「相談先がわからない」(22%)といった困りごとを抱えている実態は、空家等に関する情報流通の不全を示しています。

特に、空家等に関する専門的な知識（法律、不動産、建築等）や、地域社会のニーズに関する情報が所有者等に十分に届いておらず、所有者が適切な判断を下し、具体的な行動に移すための情報・相談環境が整備されていないことが課題です。

これにより、所有者等が適切な相談先を見つけられないまま、空家等の状態が長期化・悪化する要因となっています。行政内部の連携に加え、民間事業者や地域と連携し、この情報流通の不全を解消するための仕組みを構築することが、対策を前進させる上で重要となります。

(3) 管理不全な空家等の解消

老朽化した空家等は、建物の倒壊や建築部材の飛散、不特定者の侵入による火災や犯罪が発生するおそれや、草木の繁茂やごみの散乱等により、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼす可能性があります。

このような空家等が及ぼす悪影響に関する通報は、多数寄せられており、多くの町民が適切に管理されていない空家等に対して不安を感じていることがわかります。

こうした町民の空家等に対する不安を解消し、安全・安心な居住環境を保全するためには、放置されている空家等が特定空家等に至る前に是正を促し、管理不全な空家等を解消していくことが喫緊の課題であり、実効性のある是正対策が必要となります。

第3章 空家等対策の基本方針

1. 基本方針

(1) 基本方針の考え方

本町においては、第1次計画に基づき、「住民の安心・安全を確保」「空家等の利活用の促進」「多様な主体との連携」を基本方針とし、空家等の発生抑制、空家等の利活用、管理不全な空家等の解消を三つの柱として対策を推進してきました。

しかしながら、近年の所有者高齢化に伴う管理不全リスクの増大や、令和5年（2023年）12月の空家法の改正により、空家等対策は新たな局面を迎えました。特に、空家法改正では、管理不全空家等への措置が新設され、行政がより早い段階で介入し、所有者責務の履行を促すことが求められています。

空家等問題は、その性質上、第一義的には空家等の所有者等が責任を持って取り組むべきものですが、適正に管理されない空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす地域社会共通の課題となります。

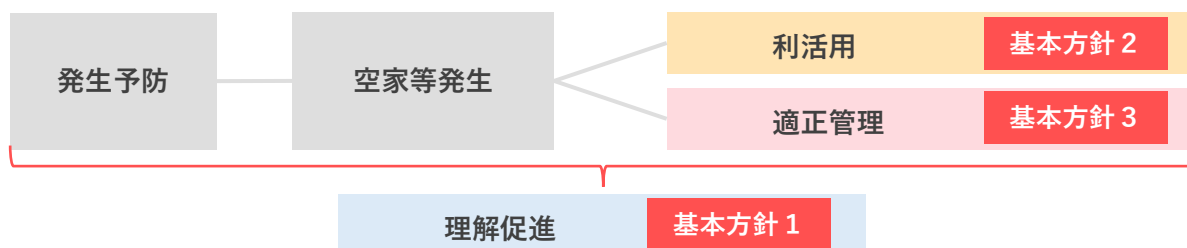
(2) 本計画の基本方針

こうした背景を踏まえ、本計画においては、第1次計画の内容を継承しつつ、空家法改正の趣旨を反映させ、空家等問題の根本的な解決を目指し、以下の3つを基本方針として、総合的かつ計画的に対策を推進します。

【第2次美幌町空家等対策計画の基本方針】

	基本方針	目的
基本方針1	理解促進	所有者等の意識向上を図り、発生予防、利活用・適正管理に向けた主体的行動を促す
基本方針2	利活用	民間事業者等と連携し、空家等の活用・流通を促進
基本方針3	適正管理	地域等と連携し、管理不全な空家等の解消

【基本方針の概念図】

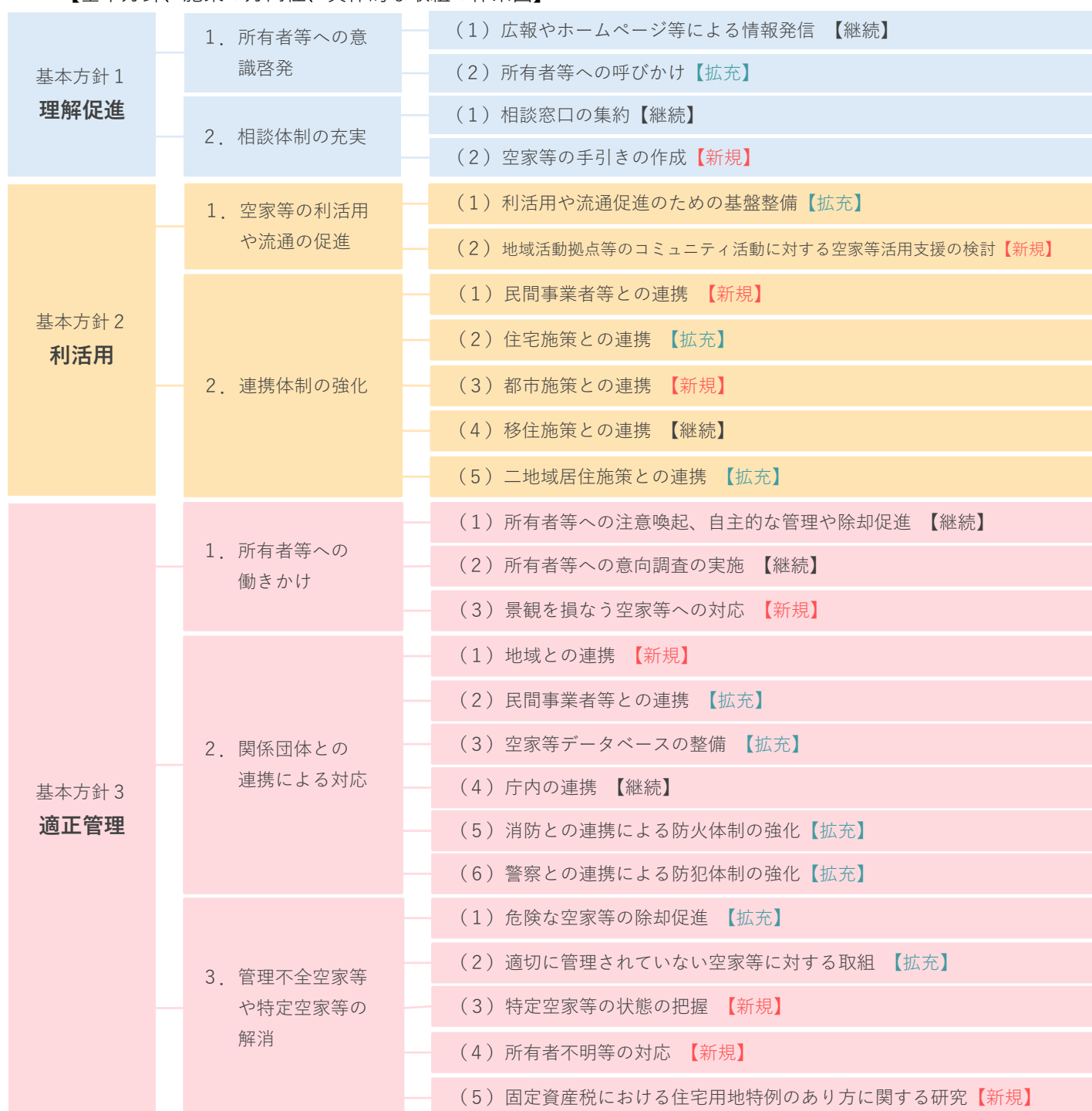


第4章 空家等対策の方向性と具体的な取組

本章では、第3章で定めた3つの基本方針を実現するための具体的な施策の体系と内容を定めます。本計画では、空家等対策をより分かりやすく、かつ実効性のあるものとして推進するため、施策の体系を以下の3段階で構成します。

基本方針	計画全体の目指す方向性を示す最上位の概念
施策の方向性	基本方針を具体的に実現するための、大まかな施策の柱
具体的な取組	実際に実施する具体的な事業

【基本方針、施策の方向性、具体的な取組の体系図】



基本方針 1 理解促進

施策の方向性 1 所有者等への意識啓発

➤ 具体的な取組

行政

地域

民間事業者

(1) 広報やホームページ等による情報発信【町民活動課・政策推進課】

空家等の発生を未然に防ぐためには、所有者等が空家等問題への意識を高めることが不可欠です。本町では、空家等に関する情報を広く周知するため、広報やホームページを通じて積極的に情報発信を行い、所有者等や地域住民等が空家等問題に触れる機会を増やします。

具体的には、町が独自に作成した空家等対策に関するリーフレットを活用し、空家等が引き起こす様々な問題点や、適切な管理の重要性、そして空家等対策に関する相談窓口などを分かりやすく周知します。リーフレットでは、空家等を放置することによって生じる具体的なリスクについて、図やイラストを交えながら視覚的に訴え、所有者等に危機意識を喚起します。

広報においては、広報誌等で空家等に関する情報を定期的に掲載し、町民への意識啓発を図ります。また、ホームページにおいても、空家等に関する情報提供を行い、所有者等が必要な情報にアクセスしやすい環境を整備します。

所有者等が空家等を「自分ごと」として捉え、早期に対策を講じるきっかけとなるような、多角的な情報発信を検討していきます。

行政

地域

民間事業者

(2) 所有者等への呼びかけ【税務課】

空家等の発生予防や適切な管理、利活用を促進するため、所有者等に対し、様々な機会を捉えて直接的な呼びかけを行います。

① 納税通知書等を活用した呼びかけ

固定資産税の納税通知書は、空家等所有者等へ確実に情報を届けることができる重要な機会です。本町では、納税通知書を発送する際に空家等対策に関するリーフレットを同封します。このリーフレットを通じて、空家等が引き起こす問題点や適切な管理の重要性、そして本町の相談窓口や支援制度について周知を図ります。これにより、所有者等が自身の空家等の状況を見つめ直し、早期に適切な対応を検討するきっかけとなるよう促します。

また、所有者等への意向調査の実施時など、所有者に直接通知する機会ごとに空家等対策に関する呼びかけを行っていきます。

② 死亡届提出時の呼びかけ

相続発生時における適切な手続きの遅延は、空家等が所有者不明となる原因の一つです。特に、相続登記が適正に行われず、空家等が管理不全となるケースが増加しています。本町では、死亡届の提出時に、相続人に対し、相続登記の重要性や相談窓口について直接呼びかけを行います。場合によっては、相続登記の義務化に伴う罰則等についても触れ、速やかな手続きを促します。これにより、相続による所有者不明空家等の発生を未然に防ぎ、適正な管理へ繋がるよう支援します。

施策の方向性 2：相談体制の充実

➤ 具体的な取組

(1) 相談窓口の集約【政策推進課】

行政

地域

民間事業者

空家等問題は、相続、法律、税金、建築など多岐にわたる専門知識を要するため、所有者等がどこに相談すれば良いか迷うケースが多く見られます。相談へのハードルを下げ、円滑な課題解決に繋げるため、空家等に関する相談窓口の集約化を図ります。

具体的には、現在、複数の部署に分散している空家等関連の相談窓口を一本化し、所有者等がワンストップで相談できる体制を構築します。これにより、相談者の負担を軽減し、問題の早期発見・早期解決に繋がります。

また、集約された窓口では、相談内容に応じて関係部署や外部の専門家（弁護士、司法書士、建築士など）と連携し、適切なアドバイスや情報提供ができるよう体制を強化します。専門家への相談が必要な場合は適切な専門機関を紹介し、場合によっては町から専門機関へ連絡を取り、所有者等と専門家を繋ぐ仕組みを構築することにより、専門的な支援を受けられるようサポートします。

(2) 空家等の手引きの作成【政策推進課】

行政

地域

民間事業者

空家等に関する所有者等の不安や疑問を解消し、適切な対応を促すため、リーフレットよりも詳細かつ専門的な情報まで網羅した「空家等の手引き」の作成を検討します。本手引きは、空家等対策についてより深く知りたい所有者等を主な対象とします。

本手引きでは、空家等を所有する上で知っておくべき基本的な知識から、管理不全のリスク、活用方法、除却の選択肢、さらには相続に関する法制度や手続きまで、所有者等が直面する様々な課題に対応できるよう、網羅的かつ分かりやすく解説し、また、空家等の状態に応じた具体的な対応例や、町が提供する補助金制度の詳細、関係法令の概要なども掲載します。

町の窓口での配布に加え、町のホームページへの掲載も行い、専門的な情報が必要な方々が容易にアクセスできるよう周知を図ります。

基本方針 2 利活用

施策の方向性 1：空家等の利活用や流通の促進

➤ 具体的な取組

(1) 利活用や流通促進のための基盤整備【町民活動課・政策推進課】

行政

地域

民間事業者

既に発生している空家等の適切な利活用を促進することは、地域活性化や定住促進に繋がる重要な取り組みです。そのため、空家等の利活用に関する情報を積極的に周知し、所有者等が

空家等の活用を検討しやすい環境を整備します。

具体的には、移住定住情報サイト「びほろ暮らし」や広報誌、リーフレット等を通じて、利活用事例の紹介や、リノベーションに関する情報など、具体的な活用イメージを持ってもらえるような情報発信に努めます。

また、不動産関係団体や宅地建物取引業者等との連携を強化し、流通促進に向けた情報共有や協力体制を構築します。

加えて、本町の地域特性や課題に応じ、空家等の活用を重点的に促進する空家等活用促進区域の設定について、その可能性を探ります。

空家等活用促進区域とは

市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能になりました。区域内で可能になることとしては、例えば、通常は用途地域に応じて建築できる建築物の用途を制限していますが、区域内では、一定の要件を満たす空家等は制限された用途以外の用途への変更が容易になります。

行政

地域

民間事業者

(2) 地域活動拠点等のコミュニティ活動に対する空家等活用支援の検討【町民活動課・政策推進課】

空家等を再生し、地域住民が安心して集える場を提供することを目的として、空家等をコミュニティ活動の場として活用する取り組みに対し、その支援策を検討します。

これにより、空家等の有効活用を促進し、地域住民が主体的に関わるコミュニティ活動を後押しすることで、空家等が地域活性化の新たな資源となるよう努めます。

施策の方向性 2：連携体制の強化

➤ 具体的な取組

(1) 民間事業者等との連携【政策推進課】

行政

地域

民間事業者

空家等の利活用を促進するためには、不動産事業者や宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携強化が不可欠です。本町では、所有者等と利活用希望者のマッチングを円滑に進めるため、「美幌町空き家所有者等情報外部提供制度」を新設します。

本制度は、所有者等の同意を得た上で、空き家所有者等情報を美幌町空家等対策協議会が認めた事業者へ提供するものです。これにより、民間事業者等が所有者等に直接連絡を取り、売買や賃貸などの流通を促進できる体制を構築します。制度の利用は所有者等の任意であり、プライバシー保護に配慮しつつ、適切な情報提供に努めます。

この制度の活用により、所有者等は複数の民間事業者等からの提案を受ける機会が増え、空家等の利活用に向けた選択肢が広がります。同時に、民間事業者等にとっては、新たな空家等

情報の入手機会となり、市場流通の活性化が期待されます。

これらの連携を通じて、民間の活力を最大限に引き出す利活用を支援する仕組みを構築し、地域活性化に繋がる利活用を積極的に推進します。

(2) 住宅施策との連携【建設課・商工観光課】

行政

地域

民間事業者

所有者等が空家等の改修や活用を検討する際の選択肢を広げ、具体的な行動を促すため、住宅関連補助制度を活用した空家等の改修を促進します。これには、住宅リフォーム補助、店舗リフォーム補助、耐震改修補助などが含まれ、所有者等が空家等を居住用や事業用として再生する際の経済的負担を軽減します。

所有者等への意向調査の結果、空家等を活用するにあたり、改修費用が課題であるという割合が高かったことを踏まえ、住宅リフォーム補助制度の空家等への活用について、効果的な利用を促進するための検討を進めます。

(3) 都市施策との連携【建設課】

行政

地域

民間事業者

空家等の利活用を促進し、持続可能なまちづくりに貢献するため、町の都市施策、特に「美幌町コンパクトなまちづくり計画」（都市計画マスタープラン・立地適正化計画）との連携を強化します。

本計画では、人口減少や高齢化に対応し、都市機能を効率的に集約することで、暮らしやすいコンパクトなまちづくりを目指しています。その中でも、居住誘導区域への移住や定住、そして都市機能誘導区域における都市機能の維持・強化は重要な柱であり、空家等をその受け皿として積極的に活用していくことが有効です。

具体的には、既存制度において誘導区域を踏まえた制度見直しを検討することで、居住誘導の実効性を高め、効果的な利活用を推進していきます。

(4) 移住施策との連携【政策推進課】

行政

地域

民間事業者

美幌町への移住・定住を促進する上で、空家等は移住者にとっての居住の場として重要な役割を担います。そこで、空家等の利活用と移住施策を連携させることで、移住者の住まいに関する課題を解消し、円滑な移住を支援します。

具体的には、美幌町移住体験住宅整備促進事業補助にて、空家等を活用した移住体験住宅の整備を支援します。この補助制度は、美幌町への移住を検討している方が、実際に町の暮らしを体験できるよう、空家等を改修して体験住宅として提供する取り組みを後押しするものです。

加えて、移住希望者等に向けて、不動産事業者等の民間事業者等と連携し、空家等の情報提供を図ります。これにより、移住希望者等が自身のニーズに合った空家等を見つけやすくなり、より具体的な移住検討へと繋がるよう支援します。

空家等の利活用を促進し、地域活性化および関係人口の創出・拡大を図るため、二地域居住施策との連携を強化します。

具体的には、二地域居住を希望する方々が本町に気軽に滞在し、暮らしを体験・継続できる環境を整備するため、空家等を活用した受け皿の確保に取り組みます。「WorkingSpace KITEN」等のコワーキングスペースや移住体験住宅の活用・充実に加え、空家等を活用した新たな二地域居住者向け住宅の整備を検討します。これにより、都市から離れて自然豊かな環境での生活を望む人々のニーズに応え、「びほろ暮らし」の魅力を多角的に提案します。

また、現在町民のみが利用できる制度（例：住宅リフォーム補助、起業に対する支援など）について、二地域居住者等も利用できるよう要件を拡充することを検討します。これにより、二地域居住者等が空家等を活用した改修や事業展開を検討する際の負担を軽減し、地域の新たな担い手としての参画を促します。

基本方針 3 適正管理

施策の方向性 1：所有者等への働きかけ

➤ 具体的な取組

(1) 所有者等への注意喚起、自主的な管理や除却促進【町民活動課・政策推進課】

空家等の適切な管理は、安全で安心な地域社会を維持するために不可欠です。本町では、空家等の所有者等に対し、管理の重要性や危険性を周知し、自主的な管理や除却を促す取り組みを進めていきます。

空家等の所有者等の責務として、国また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こととされております。このことを踏まえ、所有者等に対し、空家等を放置することによって生じる具体的なリスク（倒壊、火災、衛生問題、景観悪化、不法投棄など）について、改めて注意喚起を行います。

具体的には、広報やホームページ、個別通知などを通じて、適切な管理の必要性を啓発します。除却が有効な選択肢である場合には、町が提供する除却に関する補助制度等の情報を提供し、自主的な除却を促進します。

(2) 所有者等への意向調査の実施【政策推進課】

空家等の適切な管理・利活用を促進するため、空家等の所有者等に対し、当該空家等の利用状況、今後の利活用に関する意向や要望を把握するためのアンケートを実施します。

意向調査は、所有者等が利用されていない建物の現状や、将来的な利活用に関する考え方について詳細に把握することを目的とし、調査を通じて得られた情報は、今後のまちづくりや、より効果的な空家等対策に関する貴重な資料として活用します。

これにより、所有者等が抱える課題やニーズを正確に把握し、個々の空家等に応じた適切な支援策や情報提供に繋がっていきます。

行政

地域

民間事業者

(3) 景観を損なう空家等への対応【町民活動課・環境管理課・政策推進課】

空家等の中には、倒壊等の危険性はないものの、外観の破損や老朽化、敷地の荒廃などにより、地域の景観を著しく損ない、まちの魅力低下を招いているものがあります。本町では、このような空家等について、良好な景観を保全するため、その状態の改善を促すための取組を進めます。例えば、地域と連携し、空家等の敷地内の除草や清掃といった美化活動を支援することで、地域全体で良好な景観を守る仕組みづくりを目指します。

施策の方向性2：関係団体との連携による対応

➤ 具体的な取組

(1) 地域との連携【町民活動課・政策推進課】

行政

地域

民間事業者

空家等の適正管理を促進するためには、地域住民や自治会等の地域団体との連携が不可欠です。地域の特性を最も理解し、日頃から空家等の状況を把握している地域住民の協力は、適切に管理されていない空家等の早期発見や改善に繋がります。

美幌町空き家所有者等情報外部提供制度を通じて、所有者等からの同意に基づき、空家所有者等情報が地域団体へ共有されることで、普段なかなか手が届かない空家等の管理について、地域からの見守りなどといった軽微な管理活動へのサポートが期待されます。

また、地域における空家等に関する情報共有を促進するため、自治会等を通じて、適切に管理されていない空家等に関する情報を行政へ提供してもらう仕組みを構築することで、行政が早期に状況を把握し、所有者等への働きかけを行うことを可能とします。

(2) 民間事業者等との連携【政策推進課】

行政

地域

民間事業者

空家等の適正管理を促進し、地域課題の解決に繋げるため、民間事業者等との連携を進めていきます。専門的な知識やノウハウを持つ民間事業者の協力を得ることで、所有者等が抱える多様な課題に対応できる体制を構築します。

遠隔地にお住まいの所有者等や、日常的な管理が困難な所有者等に対し、民間の不動産事業者が提供する空き家管理サービスについて情報提供を行い、所有者等が安心して管理を委託できる選択肢を提示します。

また、空家等管理活用支援法人制度の動向を注視し、将来的に空家等対策の推進に資する可能性があるため、指定について検討します。

空家等管理活用支援法人とは

市区町村が、空家の活用や管理に取り組む NPO 法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定し、当該法人に公的な位置付けを与え、空家等対策に取り組む市区町村の補完的な役割を果たすことを期待した制度で、支援法人は所有者等に対して相談対応等を行うことができます。

(3) 空家等データベースの整備【政策推進課】

行政

地域

民間事業者

固定資産税情報と水道の開栓情報等を基に、空家等の抽出を行い、データベースを構築します。このデータベースは、毎年更新を行い、空家等の実態をより詳細に把握するため、消防をはじめとする関係機関と連携し、現地調査を実施します。

整備したデータベースでは、空家等の状態や危険度に応じて、A、B、C1、C2、C3、Dにランク分けを行い、効率的かつ効果的な施策展開を実施します。

(4) 庁内の連携【本部会議構成課（政策推進課他）】

行政

地域

民間事業者

空家等がもたらす問題等は、防災、防犯、衛生、景観等多岐にわたることから、庁内で横断的に対応するため、「美幌町空家等対策庁内連携本部会議」を中心として、空家等に関する情報の共有や効果的な対応策などの協議を行います。

(5) 消防との連携による防火体制の強化【政策推進課】

行政

地域

民間事業者

空家等の火災は、周辺の住宅や住民の安全を脅かす重大な問題です。消防と連携し、火災リスクの高い空家等について、情報共有と連携体制を強化します。これにより、消防は空家等の情報を事前に把握し、火災発生時の迅速な消火活動や、初期対応の円滑化を図ることができます。また、定期的な巡回により、消防の視点から火災リスクを指摘してもらい、所有者への注意喚起や防火対策の啓発に活かします。

(6) 警察との連携による防犯体制の強化【政策推進課】

行政

地域

民間事業者

適切な管理が行われていない空家等は、不法侵入や不法投棄、犯罪の温床となる可能性があります。警察と連携し、防犯の観点から危険性が高いと判断される空家等の情報を共有します。これにより、パトロールの強化や、所有者への注意喚起を共同で行うことで、地域住民の安全・安心を確保します。

施策の方向性3：管理不全空家等や特定空家等の解消

➤ 具体的な取組

(1) 危険な空家等の除却促進【政策推進課】

行政

地域

民間事業者

周辺地域に危険を及ぼす恐れのある空家等については、所有者等による早期解消が望まれることから、空家等除却事業補助にて除却費用の一部を助成することで所有者等の主体的な対応を促進します。

また、所有者等への意向調査の結果、今後空家等を解体したいという割合が、前回の調査結

果と比較して高くなっていることや、利用要件緩和を求める声もあったことを踏まえ、空家等除却事業補助の準不良住宅の基準の引き下げや、補助制度の利用要件の緩和についても検討を進めます。

行政

地域

民間事業者

(2) 適切に管理されていない空家等に対する取組【税務課・政策推進課】

適切に管理されていない空家等は、その状態が悪化すると、倒壊や火災、衛生問題など、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。本町では、このような空家等について、所有者等による自主的な管理を促すための取組を進めます。

具体的には、空家等データベースを活用して、適切に管理されていない可能性のある空家等を把握し、現地調査や所有者等への情報提供を行います。また、所有者等に対して、空家等の状況に応じた助言や、管理の改善を促すための文書を送付するなど、具体的な働きかけを行います。これらの取り組みを通じて、所有者等に対し、空家等の適切な管理が義務であることを再認識させ、自主的な改善を促します。

それでもなお改善が見られない場合には、法に基づく措置を講じることを検討します。

① 管理不全空家等

管理不全空家等は、その状態が悪化すると特定空家等に移行するリスクがあるため、未然に防止することが重要です。本町では、国が定める空家等のガイドラインに基づき、管理不全空家等の判定を進めます。

管理不全空家等の認定にあたっては、国が定めるガイドラインによる確認後、美幌町空家等対策庁内連携本部会議を経て、総合的に判断します。

管理不全空家等と判断された場合には、法に基づき「指導」を実施します。それでも状態が改善されない場合は、「勧告」を行い、固定資産税の住宅用地特例解除に向け税部局と連携するなど、所有者等への働きかけを強化します。

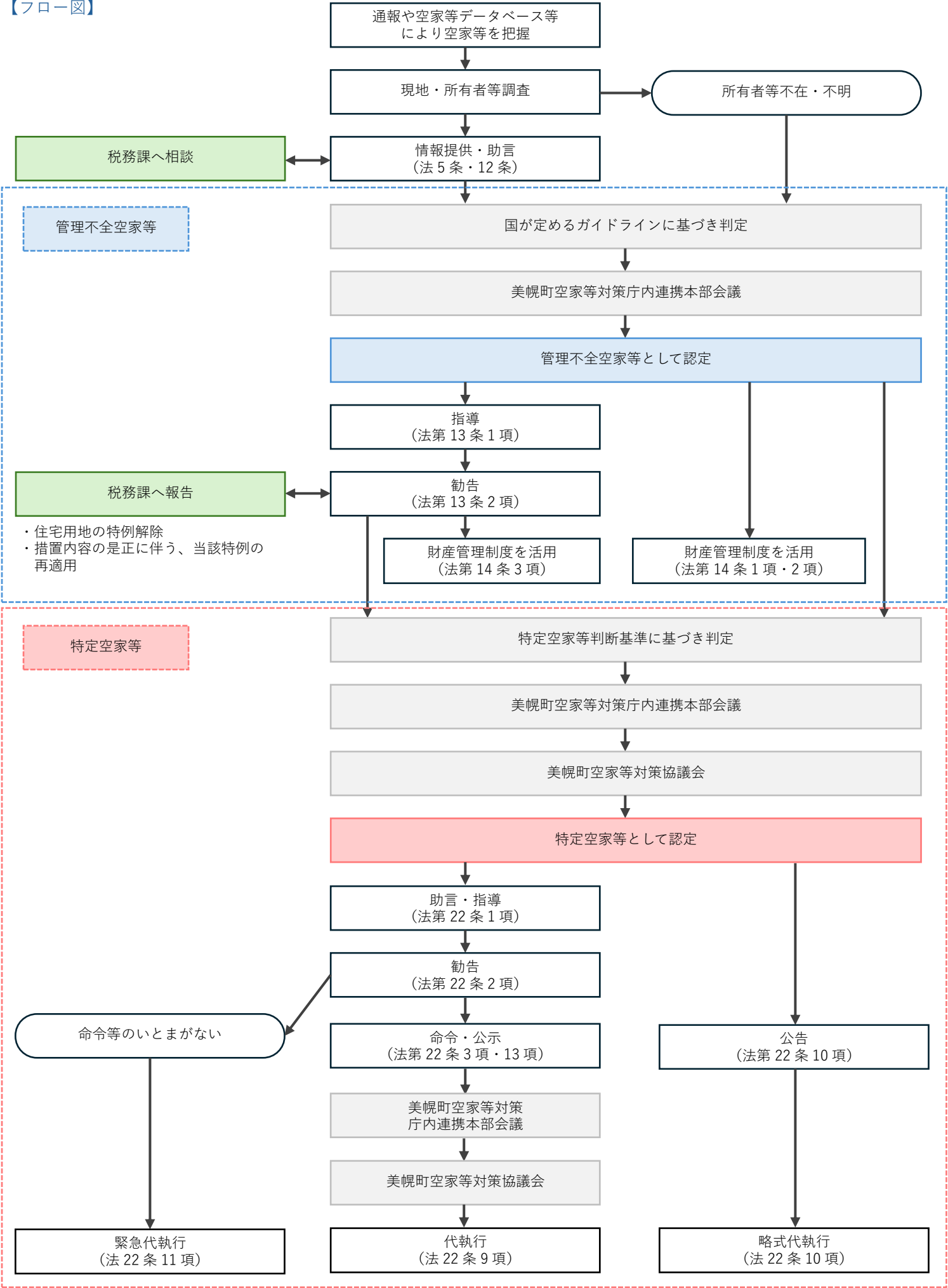
② 特定空家等

特定空家等は、周辺地域に深刻な悪影響を及ぼしているため、その解消に向けた迅速かつ強力な対応が必要です。

本町では、特定空家等判断基準にて確認し、美幌町空家等対策庁内連携本部会議や美幌町空家等対策協議会を経て特定空家等の認定を行います。

認定後は、所有者等に対し「助言」や「指導」を実施し、それでも改善されない場合には「勧告」、「命令」、「代執行」を状況に応じて行っていきます。災害その他非常の場合により保安上著しく危険な状態となった特定空家等については、命令等の一部の手続きを経ない緊急代執行制度を活用するなど、迅速な安全の確保を行っていきます。

【フロー図】



(3) 特定空家等の状態の把握【政策推進課】

行政

地域

民間事業者

周辺地域に著しい悪影響を及ぼしている特定空家等については、その解消に向けた迅速な対応が求められることから、特定空家等の状態を正確に把握し、効果的な対策を講じるため、報告徴収制度を活用します。

特定空家等の所有者等に対し、当該空家等の現状や今後の管理・利活用に関する意向等について報告を求めることで、所有者等との対話を通じて、問題解決に向けた具体的な道筋を探ることが可能となります。

(4) 所有者不明等の対応【税務課・政策推進課】

行政

地域

民間事業者

適切に管理されていない空家等の中には、所有者等が不明である、あるいは相続人全員が相続放棄をしているなど、管理責任の所在が曖昧なケースが増加しています。これらの空家等は、放置されたまま管理不全な状態が一層進行する可能性が高く、地域住民の安全・安心を脅かす要因となるため、その解消に向けた対応が必要です。

本町においては、相続人がいない場合や相続放棄がなされた場合などに活用できる財産管理制度や、緊急性が高い場合に迅速な対応を可能とする略式代執行制度について、活用を検討していきます。

行政

地域

民間事業者

(5) 固定資産税における住宅用地特例のあり方に関する研究【税務課・政策推進課】

現在、空家等を解体すると固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなり、土地の税負担が増加することから、所有者が解体に踏み切れない要因となっています。この課題を解決し、空家等対策を加速させるため、今後の施策の方向性として、二つの考え方を研究していきます。

第一の考え方は、空家等を放置し続けることへの経済的インセンティブをなくし、所有者に早期の活用や解体を促すため、適切に管理されていない空家等について、法に基づき管理不全空家等や特定空家等に認定し、指導や勧告を行っていくことに加え、長期間空家等となっているものについても固定資産税の住宅用地特例を解除するものです。

第二の考え方は、所有者の経済的負担を軽減し、空家等の自主的な解体を促進するため、解体後の一定期間、土地の固定資産税の増額分を補助するものです。

これらの選択肢について、空家等解消への効果、所有者への影響、行政コストなどを多角的に分析し、最も効果的な方法について研究します。

第5章 計画の推進に向けて

1. 関係主体の責務と役割

空家等対策を推進するにあたり、各関係主体はそれぞれに課された責務と役割を的確に遂行することが肝要であるため、各主体の役割を整理します。

(1) 町の責務と役割

空家法では、市町村の責務として、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ことが規定されています。庁内各部署および関係する外部機関と連携しながら、本計画に定めた施策を着実に実行することで、総合的かつ計画的に空家等対策を推進します。

(2) 所有者等の責務と役割

空家等の管理は所有者等の責務です。

所有者等の不適切な管理により他人に損害が生じた場合、所有者等が賠償する責任を負う場合があります。周辺環境に悪影響を及ぼすことのないよう、適切に維持管理するとともに、遊休状態となっている空家については、売却・賃貸や利活用に努める責務があります。

現にお住まいの住宅の所有者は、将来的に空家化しないよう、先を見通した利用や処分の方針を立て、早期に対策を講じるよう努める責任があります。

(3) 地域団体の役割

地域における空家等の増加は、生活環境の悪化や地域コミュニティ機能の低下に繋がる恐れがあることから、地域団体は、空家等に関する地域情報を町へ提供する役割が期待されます。また、良好な住環境を地域全体の共有財産と捉え、本町や関係機関と協働し、地域環境の維持や空家等の積極的な利活用に参画していくことが望まれます。

(4) 関係団体・事業者の役割

住宅関連団体、社会福祉団体等の関係団体は、空家等対策を推進するうえで重要な役割を果たします。これらの団体は、空家等に関する情報収集・共有や、流通促進の取組への協力、町の施策実施への積極的な参画が期待されます。

特に、不動産業、建設業、福祉事業等の専門性を有する事業者は、その専門的技術やノウハウを活かし、空家等対策に積極的に連携協力していくことが望まれます。

2. 空家等対策の推進体制

本町では、空家等対策の推進を図るため、庁内連携を強化するとともに、関係機関等と協議や審議等を行うための会議体を設けています。行政から所有者等への働きかけに加えて、専門的知見を持つ民間事業者や、日常的な地域情報を持つ地域団体との協働を推進し、様々な主体による連携体制のもとで所有者等への働きかけを実施します。

(1) 美幌町空家等対策協議会

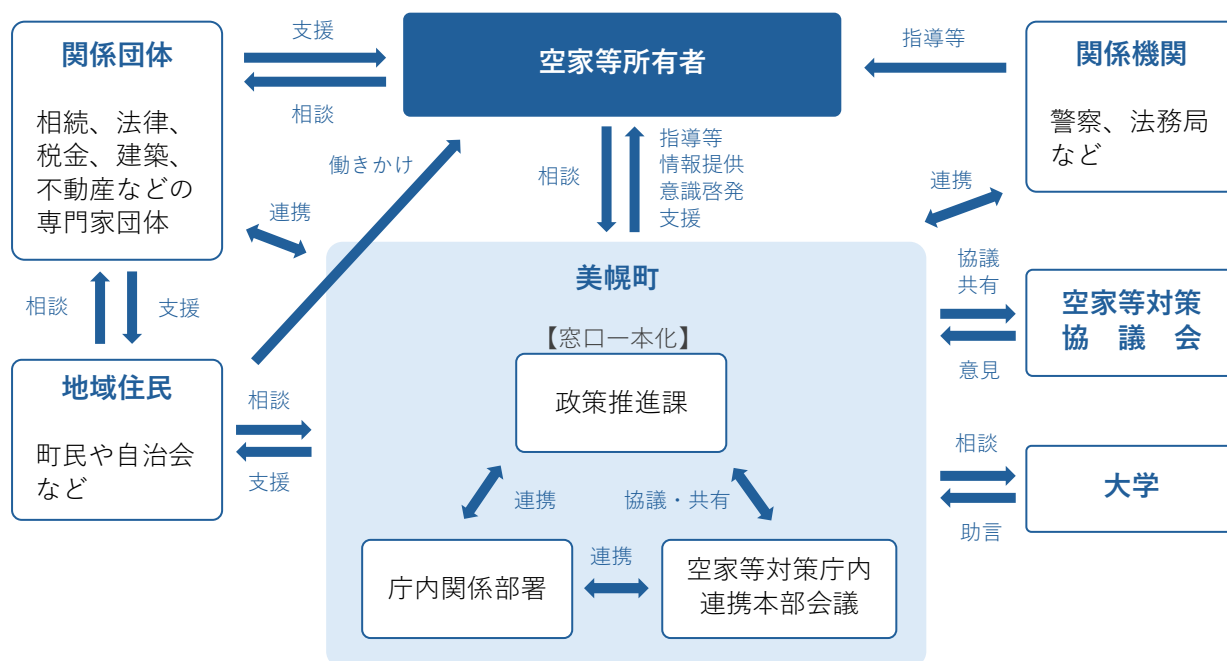
空家等対策計画の作成及び変更、実施に関する協議を行うために、平成 30 年（2018 年）8 月に設置された組織です。町長や地域住民、学識経験者等によって構成されている本町の附属機関です。

協議会は、本計画の進捗管理や施策の実施状況について、毎年度、報告を受けるとともに、関係機関との情報共有を図り、空家等対策の推進に必要な事項を協議・検討します。

(2) 美幌町空家等対策庁内連携本部会議

空家等対策は多岐にわたることから、庁内の連携を図るために、平成 30 年（2018 年）7 月に設置された組織であり、空家等対策計画の作成及び変更、実施に関する協議や、空家等に係る情報の共有、効果的な対応策等の協議を行います。

【推進体制図】



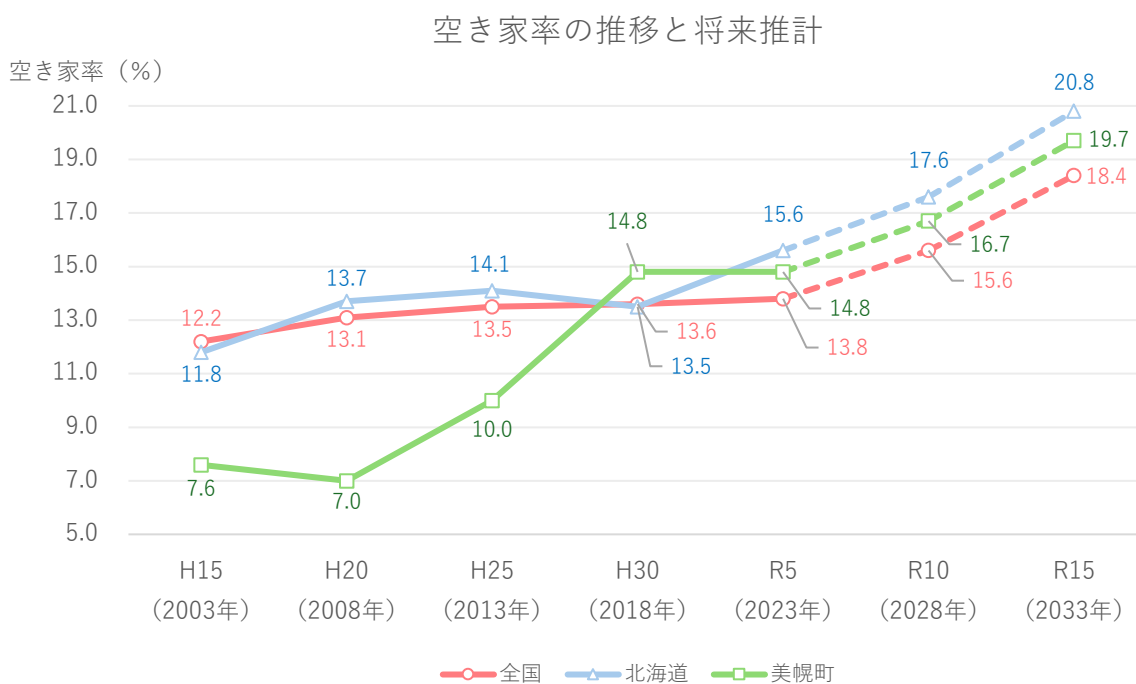
3. 将来推計と成果指標

空家等対策の推進における成果を客観的に評価するため、本計画では、本町の将来的な空き家率の予測に基づき、成果指標を設定します。

(1) 空き家率の推移と将来推計

全国の空き家率は一貫して上昇し、令和5年(2023年)には13.8%に達しています。北海道においては、平成30年(2018年)から令和5年(2023年)にかけて急激に悪化し、15.6%と全国を大きく上回る水準となりました。一方、本町の空き家率は、平成20年(2008年)(7.0%)を底として平成30年(2018年)(14.8%)にかけて急増した後、令和5年(2023年)も同率(14.8%)で横ばいに留まっています。

空き家率の将来推計について、株式会社野村総合研究所が2025年6月12日に公表した資料によると、全国の空き家率は、令和10年(2028年)に15.6%となり、令和15年(2033年)には18.4%になると推計されています。令和5年(2023年)時点の空き家率の全国(1.000)／北海道(1.130)／本町(1.072)の比率が継続すると仮定して将来の空き家率を算出した場合、北海道の空き家率は令和10年(2028年)に17.6%、令和15年(2033年)には20.8%になると推計され、本町の空き家率は令和10年(2028年)に16.7%、令和15年(2033年)には19.8%になると推計されます。



出典：空き家率の実績値「各年住宅・土地統計調査」
全国の空き家率の推計値「野村総合研究所のデータをもとに美幌町が作成」

(2) 成果指標

令和 15 年（2033 年）の本町の空き家率の目標値を、全国の空き家率の推計値と同率の 18.4% に設定します。

この目標値は、令和 15 年（2033 年）の本町の推計値である 19.7% を 1.3 ポイント抑制するものであり、本計画の施策を着実に実行することにより、推計される空き家率の上昇を抑制し、全国平均並みに食い止めることを目指すものです。

【成果指標】

指標	目標値（R15）
空き家率 （住宅・土地統計調査）	18.4%

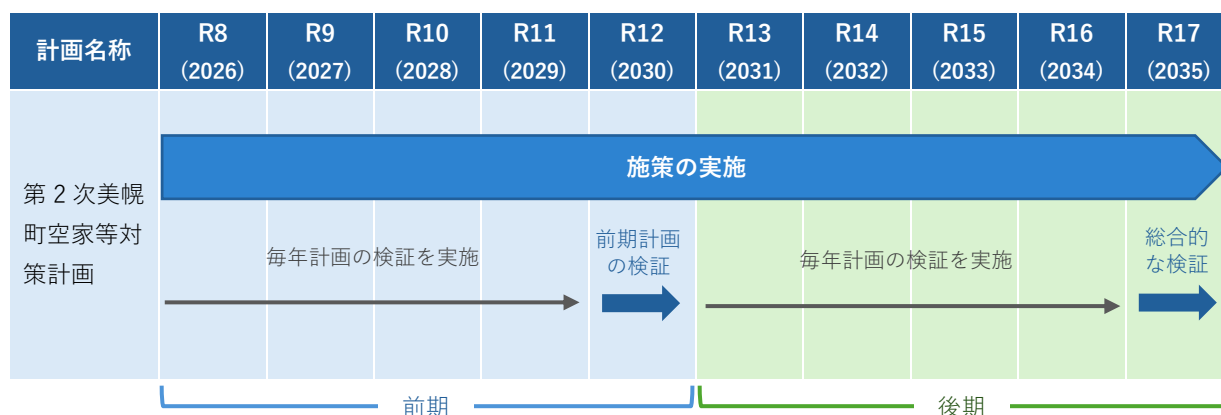
4. 計画の検証

本計画に掲げた施策や具体的な取組を、実効性をもって推進するためには、計画期間を通じてその進捗状況や成果を客観的に検証し、必要に応じて施策を見直す P D C A サイクルを確立することが不可欠です。各施策の取組状況については、空家等対策協議会において、毎年度、実施状況を報告し、計画の進捗状況および成果について検証を行います。

また、空家等対策は、社会情勢の変化や法改正に柔軟に対応する必要があるため、検証の結果、成果が得られていない施策や、新たな課題に対応する必要性が生じた場合には、施策の内容等を適宜見直すこととします。

なお、令和 12 年度（2030 年度）には、前期 5 年間の取組について総合的な検証を行い、社会情勢の変化や施策の効果を考慮し、必要に応じて後期の計画の見直しを行います。令和 17 年度（2035 年度）には、計画全体の総合的な検証を行い、検証結果を次期計画へ反映します。

これにより、本計画が、常に本町の空家等問題の実情に即した、実効性の高い対策となるよう、継続的な改善を図りながら推進していきます。



美しい時を描くまち。



第2次美幌町空家等対策計画

令和8年（2026年）3月

美幌町 総務部 政策推進課

〒092-8650 美幌町字東2条北2丁目25番地

TEL 0152-77-6529