

第4章 空家等対策の方向性と具体的な取組

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】

(1) 広報やホームページ等による情報発信

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。

(2) 所有者等への呼びかけ

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

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たり、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

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

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。

（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

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

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

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

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

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。

（５）二地域居住施策との連携

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

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

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調査を実施します。

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げていきます。

（３）景観を損なう空家等への対応

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

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

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

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

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

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出来ます。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

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

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。

（２）適切に管理されていない空家等に対する取組

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。

《管理不全空家等とは》

空家等が適切に管理されていないことにより、放置しておく周辺に悪影響を及ぼすおそれのある状態のものを指します。

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。

《特定空家等とは》

倒壊等の危険があるなど、特に周辺地域へ著しい悪影響を及ぼすおそれのある状態のものを指します。

※ここにフロー図を挿入

（３）特定空家等の状態の把握

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

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。

【フロー図】

