



SDGs未来都市
本別町

本別町空家等対策計画（最終案）

目 次

第1章 計画策定の趣旨と基本方針	1
1. 計画策定の背景	1
2. 法制度の動向と改正のポイント	1
3. 計画の目的	3
4. 計画の位置づけ	3
5. 計画の期間	4
6. 対象とする空家等の定義と類型	4
7. 地区設定と重点区域（空家等活用促進区域）の考え方	5
8. 基本目標と基本方針	7
第2章 本別町の現状と課題	8
1. 人口・世帯数の推移と今後の見通し	8
2. 空家等の推移	8
3. 空家等に関する相談・対応履歴の概要	9
4. 空家等の所有者属性・意向等	10
5. 管理不全・特定空家等の実例と課題整理	11
6. 空家対策の課題とニーズ	11
第3章 空家等の対策方針と具体施策	14
1. 空家等の情報収集・台帳整備とデジタル化	14
2. 空家等の相談体制と地域連携	14
3. 所有者への情報発信とサポート	16
4. 管理不全・特定空家等への対応方針	17
5. 家財道具などの処理支援と環境衛生対策	21
6. 空家等の利活用促進	22
7. 空家等跡地の利活用・公的関与	23
8. 対策実施体制と地域の担い手（包括連携、官民協働）	24
9. 相続登記義務化などとの連携・対応方針	26
第4章 今後の推進体制と評価・見直し	27
1. 施策推進体制	27
2. モニタリングと評価	28
3. 計画の見直し方針と時期	29
第5章 本別町所有者不明土地対策計画	30
1. 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策に関する基本的な方針	30
2. 地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報の提供又は助言その他の所有者不明土地の利用の円滑化を図るために講ずべき施策に関する事項	31
3. 所有者不明土地の確知所有者に対する情報の提供又は助言その他の所有者不明土地の管理の適正化を図るために講ずべき施策に関する事項	31
4. 地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地その他の土地に係る土地所有者等の効果的な探索を図るために講ずべき施策に関する事項	31

5. 低未利用土地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生の抑制のために講ずべき施策に関する事項.....	32
6. 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための体制の整備に関する事項.....	32
7. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発に関する事項.....	32
8. その他所有者不明土地の利用の円滑化等を図るために必要な事項.....	32
資料編.....	33
資料① 策定経過.....	33
資料② 本別町居住支援協議会会則.....	34
資料③ 空家等活用促進区域位置図、空家等活用促進区域区域図.....	37

第1章 計画策定の趣旨と基本方針

1. 計画策定の背景

近年の日本では、人口減少と少子高齢化が全国的に進展しており、これに伴う空家問題が深刻な社会課題となっています。空き家をもたらす問題は多岐にわたり、倒壊や破損による危険性のほか、衛生環境の悪化、不審者の侵入、景観の阻害など、地域住民の安全で安心な暮らしを脅かす要因となっています。一方で、空き家は地域の貴重な未利用資源でもあり、これを有効活用することで、多様な世代の住宅確保や地域コミュニティの活性化に繋がる可能性も秘めています。

こうした背景を踏まえ、国は空家問題への対策を強化してきました。平成26年に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第217号）（以下、「空家特措法」という）」は、市町村による「特定空家等」への指導や勧告、命令、さらには行政代執行を可能にするなど、対策の大きな柱となりました。さらに、令和5年には同法が改正され、管理不全な空き家に対する所有者への指導・勧告がより迅速に行えるようになったほか、市町村が所有者情報を円滑に取得できるようになるなど、実効性が一層高まりました。

本町においても、全国的な潮流と同様に人口減少と少子高齢化が進行しており、地域からは管理不全な空き家に対する対策強化を求める声が寄せられています。町はこれまで、平成18年からの「福祉でまちづくり」宣言のもと、福祉を切り口とした独自の空家対策を進めてきました。特に、平成26年から実施した厚生労働省の「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」では、福祉の観点から空き家の利活用を全国に先駆けて推進し、そのノウハウを蓄積してきました。さらに、平成28年には「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）（以下、「住宅セーフティネット法」という）」に基づく居住支援協議会を全国の町村で初めて設立。この協議会をプラットフォームとして、空家対策の推進に必要な事項について、地域全体で協議を進める体制を構築しています。

本計画は、こうしたこれまでの本町の先駆的な取り組みに加え、国による法改正で強化された新たな枠組みを最大限に活用し、空家問題の解決に向けた具体的な方策を定めるものです。これにより、地域住民の生命・身体・財産の保護と生活環境の保全を図るとともに、空き家を地域資源として再生させることで、本町の持続可能なまちづくりに貢献することを目的とします。

2. 法制度の動向と改正のポイント

（1）法改正の背景と目的

全国的な社会課題である空家問題に対応するため、空家特措法が令和5年に改正されました。この改正は、単に空き家を撤去するだけでなく、予防と利活用の視点を強化し、より実効性の高い対策を講じることを目的としています。本町の空家等対策計画は、この改正法の趣旨を最大限に活かし、策定するものです。

(2) 空家特措法改正の主なポイント

改正空家特措法における重要な変更点は以下の3つです。

①「管理不全空家」制度の新設

従来の法律では、倒壊などの危険がある「特定空家等」に指定されて初めて、行政が強制的な措置（行政代執行など）を講じることができました。しかし今回の改正で、新たに「管理不全空家」という区分が新設されました。これは、現時点では重大な危険性はないものの、放置すれば将来的に「特定空家等」になるおそれのある空き家を指します。この制度により、市町村は所有者に対し、特定空家等となる前の段階で助言・指導・勧告を行えるようになりました。特に、勧告を受けた空き家については固定資産税の住宅用地特例が解除されるため、所有者の自主的な対応を促す効果が期待されます。

②「空家等管理活用支援法人」の指定制度

空き家の利活用をより効果的に進めるため、市町村が民間団体（NPO法人、一般社団法人など）を「空家等管理活用支援法人」として指定できる仕組みが導入されました。この制度により、専門的な知識やノウハウを持つ民間法人が、公的な立場で空き家の管理や活用支援を行えるようになります。行政と民間が連携することで、空家対策の実行力と柔軟性が大きく向上します。

③「空家等活用促進区域」の設定

地域の実情に応じて、市町村が「空家等活用促進区域」を指定できるようになりました。この区域内では、空き家の利活用に向けた重点的な取り組みが行われます。たとえば、住民や団体が空き家の改修・解体・活用を希望する場合、市町村長の同意があれば、所有者の承諾が得られないケースでも一定の条件下で利活用が可能になる制度も創設されています。これにより、地域主導で空き家の再生やまちづくりが進みやすくなります。

(3) 今後の対策の方向性

これらの法改正を踏まえ、以下の3つの方向性を中心に施策を展開していきます。

①予防・早期対応の強化

空き家が「特定空家等」に至る前の段階で適切な対応を行うため、「管理不全空家」制度を積極的に活用します。所有者に対して助言・指導・勧告を行い、勧告に従わない場合は、固定資産税の住宅用地特例を解除することで、適正な管理を促します。こうした早期対応により、空き家の老朽化や放置を未然に防ぐ予防的な対策を強化します。

②空き家の利活用と流通の促進

空き家を地域資源として捉え、有効な活用につなげていきます。空き家バンクの活性化や改修・利活用に対する支援制度の導入を検討するとともに、「空家等活用促進区域」を活用して、地域のニーズに応じた重点的な取り組みを展開します。これにより、空き家の流通を促進し、移住・定住や地域活性化につなげていきます。

③多様な主体との連携体制の構築

空家対策を円滑に進めるためには、行政だけでなく多様な関係者との連携が不可

欠です。本町が指定する空家等管理活用支援法人（以下、「空家等支援法人」という）や、弁護士、司法書士、リフォーム業者、地域住民・自治会などとの協働体制を強化し、所有者不明や複雑な案件にも柔軟に対応します。地域の実情に即した、実効性のある空家対策を推進していきます。

3. 計画の目的

持続可能なまちづくりと、地域コミュニティのつながりを強化し、住民が安全・安心して継続的に暮らせる生活環境を維持・向上させることを目指しています。

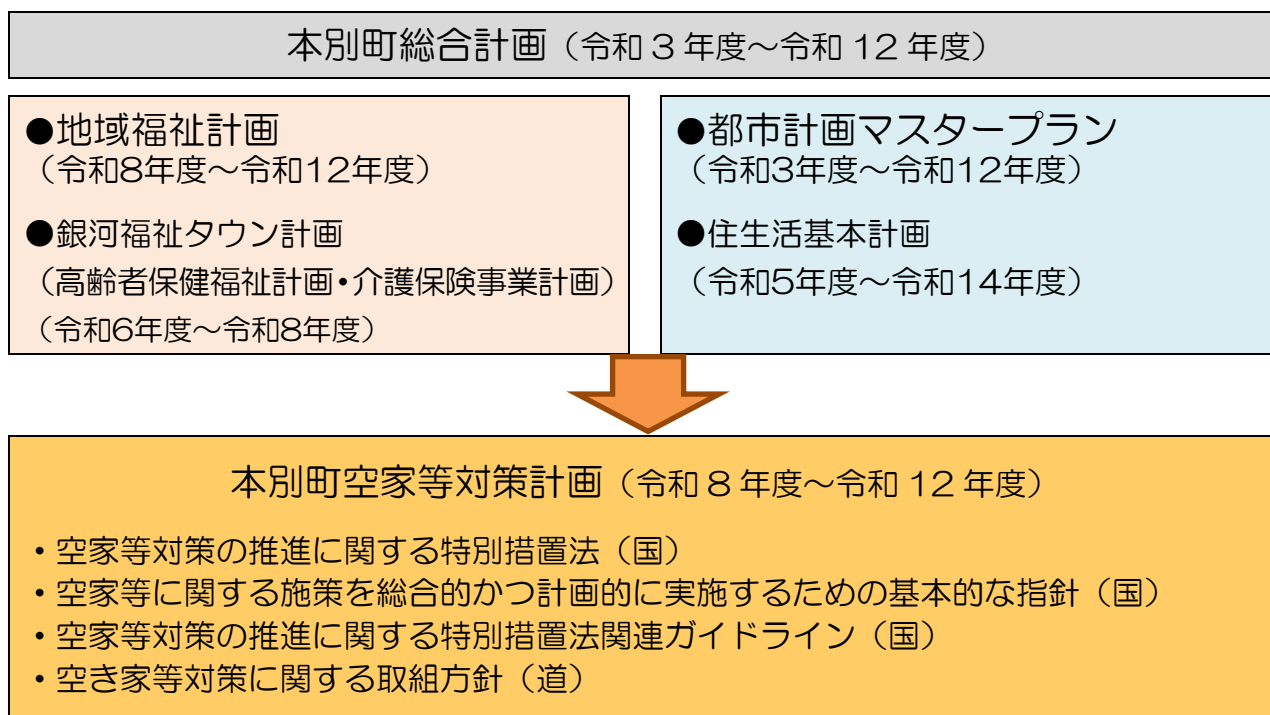
この目標の実現のため、空家特措法第6条に基づき、空き家の発生予防から、適正管理、利活用、そして解体にいたるまでの総合的な対策と、多様な世代が住み続けたいと思える良好な住環境と住まいの確保に向けた基本的な方針および取組を示すものとして、本計画を策定します。

4. 計画の位置づけ

（1）法的な位置付けと他計画との関係

本計画は、本町における空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家特措法第5条に規定する国の基本指針に即して策定する、同法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」です。

町の上位計画としては、「第7次本別町総合計画」（令和3年度～令和12年度）があります。また、関連する町の計画としては、「本別町都市計画マスタープラン」（令和3年度～令和12年度）、「住生活基本計画」、「地域福祉計画」、「銀河福祉タウン計画」等があります。本計画は、これらの関連する計画と連携し、整合性を図りながら進めます。



(2) SDGsとの関係

SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）とは、2015年9月に国連で採択された世界共通の目標で、2030年までに達成すべき17のゴールと169のターゲットで構成されています。

本別町空家等対策計画では、SDGsの目標11「住み続けられるまちづくりを」、目標12「つくる責任、つかう責任」 および目標17「パートナーシップで目標を達成しよう」と関連付けます。



本計画は、これらの目標の達成に貢献するための具体的な施策を定めます。具体的には、適切な空家等の管理と利活用を進めることで、安全で快適な住環境を整備し、町民一人ひとりが安心して暮らせるまちづくりを目指します。

5. 計画の期間

本計画の計画期間は、町の総合計画や地域福祉計画等の関連する諸計画との整合性を図るため、令和8年度（2026年度）から令和12年度（2030年度）の5年間とし、社会情勢や本町の状況等の変化に応じて追加・見直しを行うものとします。

6. 対象とする空家等の定義と類型

本計画において「空家等」とは、空家特措法第2条第1項に規定する、居住その他の使用がなされていない常態である建築物またはこれに付属する工作物及びその敷地をいいます。

また、本計画では、この「空家等」をその状態に応じて以下の3つの類型に区分し、それぞれの類型に沿った対策を講じることとします。

(1) その他の空き家

所有者によって適切に管理されている空き家、または、現時点では問題がないものの、今後管理不全となるリスクがある空き家を指します。

(2) 管理不全空家

現時点では特定空家等には至らないものの、所有者による適切な管理が行われておらず、放置すれば倒壊や衛生上の問題など、近隣住民に悪影響を及ぼす恐れがある空き家を指します。

(3) 特定空家等

空家特措法第2条第2項で規定される、そのまま放置すれば倒壊や建築部材の飛散な

ど保安上著しく危険となるおそれ、著しく衛生上有害となるおそれ、景観を著しく損なっているなど、周辺的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と判断される空き家を指します。

7. 地区設定と重点区域（空家等活用促進区域）の考え方

本町では、空家対策を継続的かつ効果的に推進するため、以下の考え方に基づき、対策の対象区域を定めます。空家等活用促進区域内では、空家特措法に基づく建築基準法の特例などを活用し、空き家の利活用や転用を重点的に後押しします。また、詳細な内覧調査や物件のコンディション確認を手厚く実施することで、潜在的な活用ニーズとのマッチング精度を高めます。

（1）対策対象区域は町内全域

本町の空き家は、中心部と郊外部を問わず広範囲に分布しており、今後も高齢化の進展により町全体で増加が見込まれます。そのため、町ぐるみで包括的な対策を行う必要性から、空家対策の対象区域は町内全域とします。

（2）空家等活用促進区域の設定

現状、中心部と郊外部では空き家の状況に差異が見られるため、地域の実情に応じたきめ細やかな対策が不可欠です。そこで、計画期間内において、特に空き家の活用を重点的に進める地区を「空家等活用促進区域」として設定します。

本区域の設定にあたっては、別途定める「空家等活用促進指針」に基づき、活用が必要な空き家の種類や誘導すべき用途を明確化し、特例措置の効果的な活用を図ります。

優先的に指定する区域は、空き家が集中しており、かつ既存インフラの活用メリットが大きい中心市街地とし、具体的な区域は、添付の「空家等活用促進区域位置図」「空家等活用促進区域区域図」にて示します。なお、「空家等活用促進区域区域図」において線で示される区域は、当該線が示す道路路線に接道している敷地（または建物）の全体を指します。区域内の空き家などは、この接道関係を基準として判断されます。

その他区域の指定は、以下の類型を考慮し、空き家の分布、地域のニーズ、事業の実現性を総合的に判断して行います。

■指定基準の類型

中心市街地型	用途	一戸建ての住宅、長屋、寄宿舍、日用品販売店舗、飲食店、多世代交流拠点（集会所など）
	基準	既存のインフラ活用によるコスト削減効果や、賑わい創出効果が高い地区。
地域資源連携型	用途	観光、農業体験、レジャー関連
	基準	主要な観光資源、農村環境など、地域の特性を活かした活用が見込める地区。
定住促進型	用途	移住者向け住宅、子育て支援拠点

	基準	教育環境の良さや、既存コミュニティの維持に特に貢献できる地区。
--	----	---------------------------------

(3) 空家等活用促進指針

空家等活用促進区域における空家等の活用を戦略的に進めるため、以下の指針に基づき施策を展開します。

①活用することが必要な空家等の種類

本区域において特に活用を図るべき空家等は、周辺の居住環境に悪影響を及ぼすおそれがあるもののうち、構造の安全性が確保され、一戸建ての住宅、共同住宅、または店舗併用住宅として再生が可能なものとしします。

②空家等の誘導用途としての活用を促すための取組

区域内の空家等を地域の活性化に資する用途（次章に掲げる誘導用途）へ転用することを促進するため、空家等支援法人等と連携したマッチング支援や、建築基準法・都市計画法に基づく特例措置の積極的な運用を図ります。

(4) 区域ごとのメリハリのある対策の実施

空家等活用促進区域において活用を図る空家等の種類は、一戸建ての住宅、共同住宅、並びに店舗併用住宅等とし、地域資源として空き家を活用するため、改修費補助、利活用に関する相談会、マッチング支援などを集中的に実施します。これにより、新たな住民やビジネスを呼び込み、地域の活性化を図ります。

一方、その他の地区においても、地域の実情に応じた対策を継続的に行い、空家化の未然防止や適切な管理の啓発などに取り組みます。また、倒壊や衛生上の問題など、管理不全の空き家に対しては、所有者への指導や解体助成などの支援を継続的に行い、町民の安全・安心を確保します。

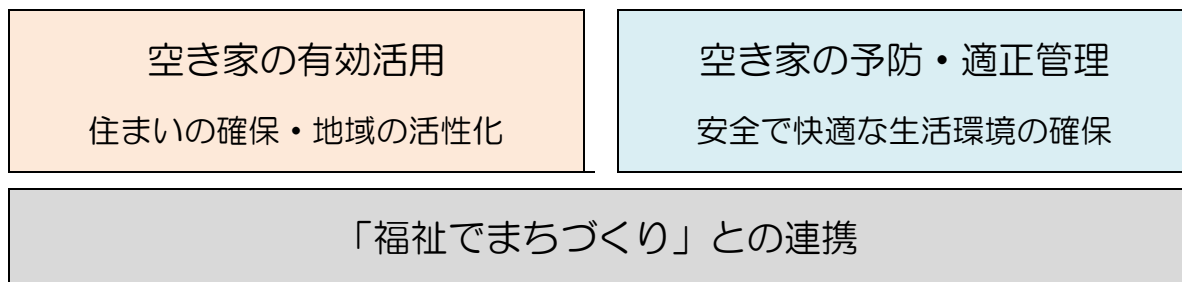
これにより、町全体での空家対策を推進しつつ、特に活用可能性の高い区域には資源を重点的に配分することで、より効果的な空家対策を目指します。

8. 基本目標と基本方針

(1) 基本目標

「福祉でまちづくり」を理念に、空家対策を推進します。所有者や行政に加えて、地域住民、民間事業者、専門家など多様な主体が連携・協働する体制を強化し、管理不全の解消から利活用までを総合的に支援します。空き家を町の財産として再生し、持続可能な地域づくりにつなげます。

■本町の空家対策に向けた基本目標



(2) 基本方針

①空き家を活用した住まいの確保と地域の活性化

地域の特性を活かし、空き家を移住・定住のための住居として利活用を促進します。これにより、若い世代や子育て世帯が安心して暮らせる場所を確保するとともに、多様な世代が集まる交流拠点としても活用し、地域コミュニティを活性化させます。

②計画的な空家対策による安全で快適な生活環境の確保

空家問題の深刻化を未然に防ぐため、空家所有者に対する早期の相談支援や情報提供を強化します。また、管理不全な空き家に対する所有者の意識向上を図るとともに、特定空家等への迅速な対応により、防災・防犯・衛生上のリスクを低減し、町民が安心して暮らせる生活環境を確保します。

第2章 本別町の現状と課題

本町は「まちぐるみの支え合いの仕組み」をさらに発展させ、住民が安心して暮らし続けられるまちづくりを推進しています。これまでの実績に基づき、3つの日常生活圏域である「本別地区」「勇足地区」「仙美里地区」を、引き続き空家対策の基盤として活用していきます。

本別地区は、市街地としての特性を活かし、空き家の所有者と利用希望者のマッチングを促進する拠点となります。一方、勇足地区と仙美里地区は、農村地区特有の課題に対応するため、農家住宅の空家対策にも焦点を置きます。特に、農村部の空き家が抱える相続や利活用に関する複雑な問題を解決するために、専門家と連携した相談体制を強化することが重要です。

本計画では、これらの地域ごとの特性を活かし、住民一人ひとりのニーズに応じたきめ細やかな対策を講じることで、地域に根ざした空家対策をより一層強化します。

1. 人口・世帯数の推移と今後の見通し

本町の人口減少は著しく進行しており、令和7年9月末の住民基本台帳による総人口は5,898人となり、歴史的な節目である6,000人の大台を割り込みました。これは、令和3年からの4年間で約10%の減少であり、人口減少のペースが加速していることを示しています。

この傾向は今後も続くと予測されており、国立社会保障・人口問題研究所などの推計では、本町の総人口は令和22年（2040年）には約4,700人台まで減少することが見込まれています。この予測される将来像のもとでは、住宅需要のさらなる縮小は避けられず、市場の流通に乗らない流通困難な空き家が加速度的に増加するリスクがあります。

■本別町の人口・世帯数の推移

時点	総人口（人）	世帯数（世帯）	1世帯あたり人員（人）
令和3年9月末	6,575	3,551	1.85
令和4年9月末	6,422	3,485	1.84
令和5年9月末	6,209	3,398	1.83
令和6年9月末	6,057	3,340	1.81
令和7年9月末	5,898	3,269	1.80

資料：住民基本台帳

2. 空家等の推移

町内における空き家の総数は、平成29年度の348戸から令和6年度に403戸へと増加傾向にあります。令和3年度の335戸を底として、令和4年度以降は急増し、

令和6年度には過去最高の403戸を記録しました。特に「小規模な修繕で利用可能なB区分」と「現状のままの利用は困難なC区分」の物件が大きく増加しています。

修繕コストを抑えて市場に出せるB区分が最多であり、これらの物件に対する空き家バンクの活用や改修支援を強化することで、地域の活性化に繋がられる可能性があります。また、利用困難なC区分も増加しており、将来的に倒壊の危険があるD区分への移行を防ぐため、解体助成事業による除却の推進が引き続き重要となります。

今後は、各区分の特性に応じたメリハリのある対策を実施する必要があります。

■本別町内における空家数の推移

	A	B	C	D	判定不可	未記入	合計
平成29年度	69	168	62	47	2	0	348
平成30年度	71	175	59	41	2	2	350
令和元年度	62	171	66	39	2	1	341
令和2年度	58	176	68	40	2	1	345
令和3年度	59	171	67	33	2	3	335
令和4年度	66	187	74	40	2	0	369
令和5年度	72	202	79	34	2	0	389
令和6年度	67	208	88	38	2	0	403

※A・B・C・Dランクの詳細は下記参照。

外観による建物等の管理状態	ランク	令和6年度割合
管理に問題がない	A	16.6%
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	B	51.6%
倒壊などの可能性は少ないが、現状のままの利用は困難	C	21.8%
倒壊・崩壊の可能性が高い	D	9.4%

3. 空家等に関する相談・対応履歴の概要

令和3年度から令和6年度にかけて、空き家に関する相談は増加傾向にあり、特に令和5年度は相談内容が多様化しました。当初は解体助成に関する相談が主でしたが、近年は売却・賃貸の意向や相続・法務に関する相談が増え、行政が空家解消に向けた多角的な支援（助成事業、空き家バンク、専門家紹介）を行っています。一方で、管理不全による近隣からの苦情も毎年発生しており、引き続き所有者への適正管理を促すための対応が必要です。

（1）解体助成に関する相談概要

- ・不良住宅の評価点数基準が制度利用の主な障壁となっています。点数が低いために助成対象とならないケースが全体の過半数を占めています。
- ・解体助成の対象とならない物件に対して、所有者に対し解体後の税額変動（特例解除）の説明や国庫帰属制度の紹介など、新たな解決策の提案などを行っています。

(2) 売却・賃貸/相続に関する相談概要

- 令和5年度以降、空き家の活用・処分に関する相談（売却・賃貸、相続）が急増し、支援範囲が「危険空家の除却」から「円滑な流通・処分支援」へと拡大しています。
- 特に相続に関する問題（未登記、相続人代表未届、相続放棄）は、物件の流通・除却へ進むための初期段階において大きな障壁となっており、専門家（弁護士・司法書士）との連携が不可欠な状況です。

(3) 管理不全に関する相談概要

- 毎年、建物の危険性（傾き、部材の飛散）に関する苦情が発生しており、所有者への文書通知により対応しています。令和4年度には生活保護世帯のケースで社会福祉協議会との協議が必要になるなど、複雑な背景を持つ事例も存在しています。

■相談内容の分類別内訳

分類	R3	R4	R5	R6	合計件数	主な内容と結果
解体助成	9	13	18	6	46件	助成制度の該当可否。不良住宅の点数不足による非該当が多数。12件が助成事業で解体済み/予定。
売却・賃貸	0	0	11	7	18件	売却・賃貸希望、空き家バンク掲載の相談。未来創造課へ引継ぎ、掲載、または成約。
管理不全	1	4	1	1	7件	建物や部材の危険（傾き、屋根材）、木の越境。文書による所有者への是正通知が主な対応。
相続・法務	0	0	7	1	8件	相続登記、相続放棄物件の対応。弁護士・司法書士等専門家との連携。
その他	0	0	4	3	7件	解体後の固定資産税の変動、国庫帰属制度、転居準備など。

4. 空家等の所有者属性・意向等

これまでの相談内容や相談結果から見えてきた所有者の属性や意向等は、以下4つのカテゴリーに整理します。

(1) 遠方に住む所有者・多忙な所有者

町外在住の所有者も多く、「管理の手間」や「解体・売却の機会損失」を懸念し、相談にきています。現地立会い、鍵の預かり、空き家バンクへの掲載を通じて遠方からの相談に対応しています。

(2) 相続関係が未整理な所有者

相続登記の未了や相続人の複雑化（兄弟、養子など）が、解体や売却といった次のス

トップに進めない大きな原因となっているケースがあります。司法書士や弁護士といった専門家への依頼を勧める対応が多くなっています。

(3) 法務上の問題を抱える所有者

法的な制約（滞納、相続放棄）や所有者自身の属性（認知症など）により、空き家を処分できないケースが存在し、弁護士や司法書士など行政内部・外部の専門家による対応が必要となっています。

(4) 経済的に困窮している所有者

管理不全の苦情対応においても、所有者の経済的・福祉的な背景が関わる事例があり、社会福祉協議会など関係機関との連携が求められています。

5. 管理不全・特定空家等の実例と課題整理

本町では、空き家の老朽化や管理不全に関する相談が年々増加しており、空き家台帳のデータや近隣住民からの苦情事例からは、既に特定空家等に該当し得る危険な物件が確認されています。具体的には、「倒壊・崩壊の可能性が高い（D 区分）」に分類される空き家が、令和6年度時点で38戸存在しており、このような実態があるにもかかわらず、本町ではこれまで、特定空家等に関する判断基準や評価マニュアルは整備されているものの、それに基づく特定空家等の認定や、行政指導（助言・指導・勧告・命令）の実績はまだありません。

特定空家等に対する行政指導の実績が積み上がっていない主な要因としては、整備済みの客観的なプロセスを実際の現場で適用するための実務経験が不足していること、また、法的な措置に踏み込む際の慎重な判断が必要とされてきた背景が考えられますが、近隣住民の安全確保と、空家対策の実効性を高めるためには、この課題に積極的に取り組み、指導実績を積み重ねていく必要があります。

6. 空家対策の課題とニーズ

これまでの空家対策で明らかになった課題は、以下4つのカテゴリーに整理します。

(1) 所有者と地域に関する課題

①所有者の意識の低さ

相続や遠方居住により、空き家を放置することへの問題意識が高まらない。

②連携体制の不足

地域住民が空家問題に取り組む機会や体制が少なく、相談先がわからない。

③利活用・除却の困難さ

高齢化や情報不足により、利活用や除却を進めることが難しい。

④経済的負担

改修や除却にかかる費用を負担する経済的な余裕がない。

⑤権利関係の複雑化

権利関係が複雑で所有者が不明な空き家が増加し、管理が困難になっている。

(2) 市場に関する課題

①市場機能の停滞

住宅市場が活発でないことに加え、空き家に関する情報不足から、流通に必要な市場機能が十分に働いていない。

②需給のミスマッチ

価格、賃料、建築規模、間取り、立地などにおいて、需要と供給の間にミスマッチが生じている。

※例えば、子どもが独立して大きな住宅に住む高齢者世帯がいる一方で、子育て世帯は経済的な問題から比較的小さな住宅に住んでいるケースが見られます。このミスマッチを解消するためには、高齢者世帯の大きな空き家を、子育て世帯が住みやすいようにリフォーム・リノベーションなどの対策が必要です。

(3) 適正管理に関する課題

①管理意識の不足

今後も空き家の増加が懸念される中、所有者だけでなく、地域全体で空き家に対する適切な管理意識を高める必要がある。

②管理能力・ノウハウの不足

単身高齢者や遠方の所有者など、管理能力やノウハウが不足している所有者が多い。

③費用支援の不足

維持管理、除却、利活用等に向けた費用面へのさらなる支援（補助金、税金の減免等）の検討が求められる。

④危険な空き家の増加

継続的な実態調査により危険な状態の空き家が把握されているが、今後も管理不全の空き家は増加すると予想される。

(4) 利活用に関する課題

①流通・マッチングの課題

利活用を希望する所有者が多い一方で、流通の促進や市場とのマッチング、高齢者などの住み替え支援が課題となっている。

②需要喚起の不足

住宅需要の停滞が予想されるため、空き家バンクの充実や情報開示に加え、空家需要を喚起する仕組みづくりが必要。

③利活用意識の低さ

空き家の所有者に対して、有効活用の意識を高める必要がある。

④情報の不足

良質な空き家を選別し市場に流通させるための、物件の内部状態や適正な不動産価値に関する情報が不足している。

⑤所有者の不安

売却・賃貸などに関わる様々な不安（高齢者などの住み替えに伴う家主の経済的な不安など）を払拭する必要がある。

⑥需要者の不安

子育て世帯などの需要者が抱える、家賃や地域での生活に対する不安を解消するための支援が求められる。

第3章 空家等の対策方針と具体施策

1. 空家等の情報収集・台帳整備とデジタル化

空家等に関する情報を網羅的に収集・整理し、デジタル技術を活用した効率的な台帳としての再整備に努めます。これにより、所有者情報、所在地、状態（危険度）などのデータを一元的に管理し、施策の効果を最大化するための基礎情報を確立していきます。具体的には、総務課の防災関係システムと連携し、空家等の現状を「見える化」することで、迅速な状況把握と対策の優先順位付けを可能にしていきます。また、所有者や住民からの情報提供制度を充実させ、情報の鮮度と精度を維持できるよう取り組みます。

（1）空家等データベースの構築

既存の台帳情報（登記簿情報、住民情報など）を基に、空家等の所在地、所有者情報、建築年、構造などを網羅したデジタルデータベースの構築に取り組みます。データベースには、現地調査で得られた空家等の状態（倒壊の危険性、衛生上の問題など）や活用可能性に関する情報を逐次更新できる仕組みを導入していきます。

（2）情報収集体制の強化

町民からの空家等に関する情報提供を促進するため、通報窓口を明確にし、プライバシーに配慮した情報共有の仕組みを整えていきます。民生委員や地域団体、郵便局といった地域に密着した関係機関と連携し、空家等の発生や変化に関する情報を定期的に収集するネットワークの構築を進めます。

（3）データベース活用の推進

整備したデータベースを、空き家バンク制度や移住・定住促進施策など、利活用施策に積極的に活用できるよう推進します。データベースの分析結果を基に、空家等対策の進捗状況を定期的に評価し、計画の見直しや改善に役立てていきます。

2. 空家等の相談体制と地域連携

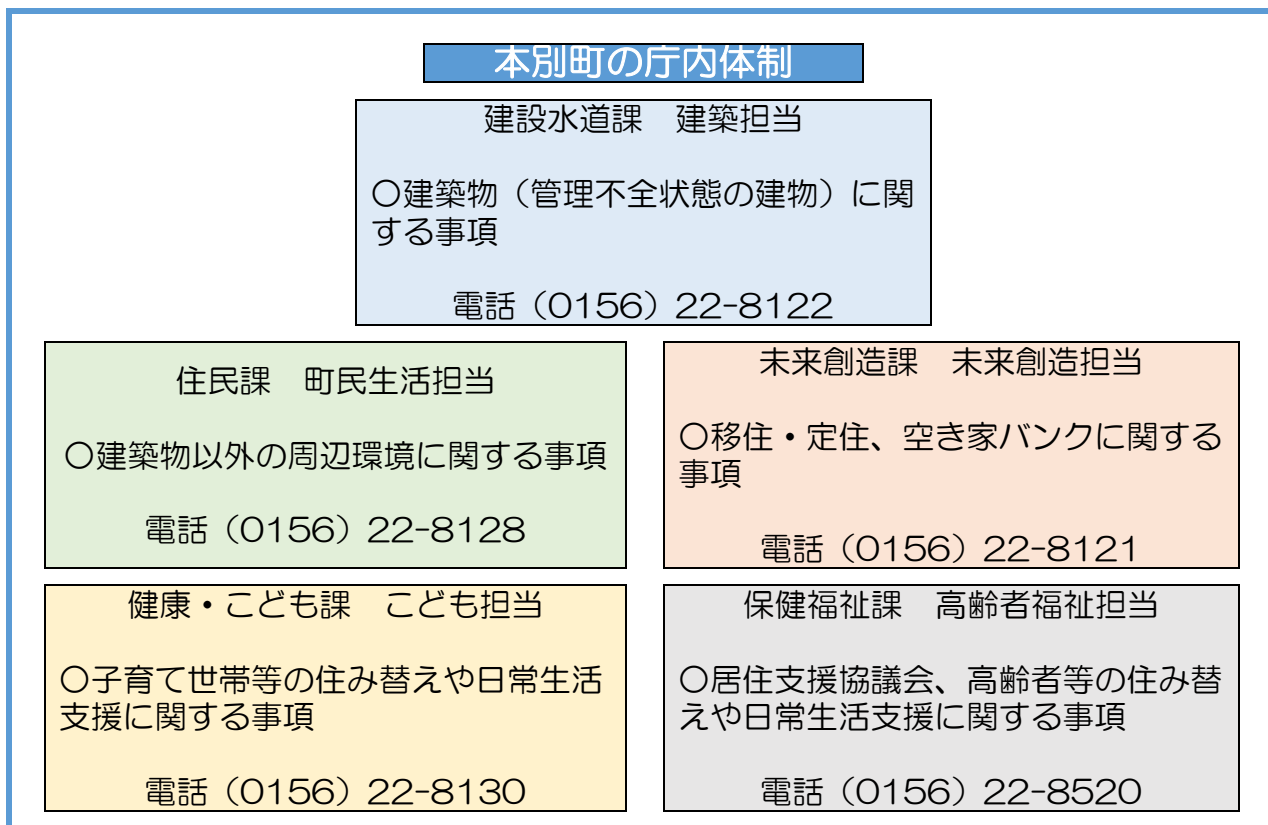
空家等に関する多様な課題に対応するため、庁内関係部局による相談体制を確立します。あわせて、居住支援協議会を活用して専門家と連携した相談窓口を設置し、地域住民や関係機関と一体となった情報共有・支援体制の構築を推進します。

町が主体となり、弁護士、司法書士、不動産業者等の専門家と連携した総合的な相談体制を強化していきます。同時に、空家等に関する地域内の課題やニーズを正確に把握するため、自治会や民間事業者との連携を強化し、地域全体で空家等対策に取り組む機運を醸成していきます。

さらに、空家等支援法人と連携し、行政だけでは対応が困難な「所有者の意向調査」や「活用希望者へのコンサルティング」を迅速に行います。支援法人と協力することで、法務・不動産の専門知見を活かしたきめ細かな相談体制を維持します。

(1) 庁内における空家相談体制

町では現在、町民や空家等の所有者から寄せられる相談・要望・苦情に対し、受付票を用いて庁内関係部署間で情報共有を図っています。相談内容が複数の部署にまたがる場合もあるため、空き家の相談窓口を建設水道課に一本化し、関係部署が連携して対応できるよう努めます。



【総合的な窓口の設置について】

相談内容が複数の部署にまたがる場合もあるため、町では空き家の相談窓口の一元化を図るとともに、関係する部署が連携して対応を進めていきます。

■空き家の総合的な窓口：建設水道課 連絡先：0156-22-8122

(2) 関係団体との連携による相談体制の構築

本別町居住支援協議会は、町内の不動産業者や法律、建築等の各種専門家で構成されています。この体制を活かし、協議会内部に専門的な相談体制を構築し、窓口寄せられた様々な問題について協議を行います。

本別町居住支援協議会では、以下の専門相談会を開催します。

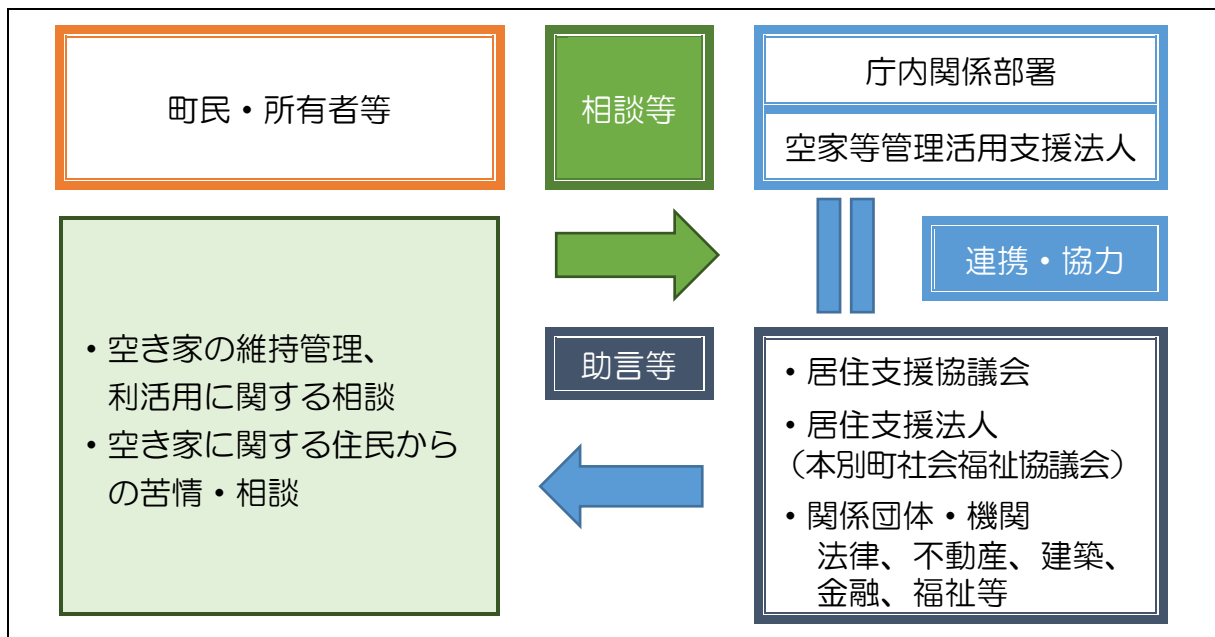
- ・弁護士・司法書士相談会：相続、成年後見制度、相続後の空家化予防など
- ・不動産業者等相談会：売却、賃貸、手続きなど
- ・建築業者等相談会：修繕、リフォーム、解体に必要な手続き、概算費用など

(3) 空き家の利活用に向けた情報提供・相談体制の整備

利活用可能な空き家の所有者に対し、権利関係の整理や流通促進に向けた支援を行います。本別町居住支援協議会や居住支援法人^{*}(本別町社会福祉協議会)、関係業界団体、専門家、そして実務を担う空家等支援法人と連携し、必要な情報提供と相談体制を整備します。

地域の働きかけを通じて空き家の利活用に関する情報を共有し、活用意向を掘り起こすとともに、空家等支援法人などによるコンサルティングを通じて、所有者の不安解消や具体的な活用方針の決定をサポートします。あわせて、地域の不動産業者などと連携して、利活用可能な空き家の流通を促進するための相談対応を進めます。

■相談体制のイメージ



※「居住支援法人」とは、住宅セーフティネット法第 40 条に規定する法人で住宅探しに関する情報提供や相談、見守りなどの支援などを行います。

(4) 住民への周知啓発活動

町の広報紙、公式ホームページ、SNS などを活用し、空家等の所有者に対する相談窓口や支援制度（補助金など）を積極的に周知します。また、空き家がもたらす危険性や問題点について啓発活動を行い、地域全体で空き家に関心を持つきっかけづくりに努めます。

3. 所有者への情報発信とサポート

空家等の所有者が自らの責任において適切に管理・利活用できるよう、情報提供や経済的支援を行っていきます。町は、所有者自身が自律的に問題を解決できるよう、具体的な情報提供、管理・利活用に関する助言、そして経済的負担を軽減する補助制度などの支援策を積極的に展開していきます。これにより、空家等が放置され、地域課題となることを未然に防いでいきます。また、空家等活用促進区域内の所有者に対しては、個

別案内を送付し、区域限定の優遇措置や具体的な活用事例を紹介することで、早期の利活用を促します。

（１）情報提供と啓発の強化

空家等対策に関するパンフレットやガイドブックを作成し、所有者が知っておくべき法律上の責任や、具体的な管理方法、利活用策を分かりやすく解説します。町の広報紙や公式ホームページ、SNS などを通じて、空家等に関する情報（相談窓口、補助金制度など）を定期的に発信し、所有者への周知を徹底します。

（２）空家支援策の充実

既存の解体費用助成制度や改修費用助成制度について、所有者への周知を強化します。老朽化した空き家の解体は所有者が自主的に行うことが原則ですが、経済的な事情から解体が進まない実態を踏まえ、国や道の補助制度も活用した除却・解体費用の一部を補助する制度を引き続き各年３件程度を目安に実施し、積極的に周知を図ります。

維持管理が困難な場合は、民間業者などによる管理代行サービスを積極的に紹介し、所有者の負担軽減を図ります。

（３）空き家バンク制度の活用促進

空き家バンクの登録を促進するため、登録手続きを簡素化し、登録者へのインセンティブ（登録料無料など）を設けることを検討します。登録された空家等の情報を積極的にPRし、移住希望者や事業者とのマッチングを強化します。

4. 管理不全・特定空家等への対応方針

周辺環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家については、危険度や管理状況に応じて「管理不全空家」と「特定空家等」に分類し、段階的かつ適切な措置を講じていきます。所有者の自主的な対応を基本としつつ、町民の安全確保と生活環境の保全を最優先に、必要に応じて法的措置も含めた対応を検討していきます。

（１）管理不全空家への対応

管理不全空家は、放置すれば近隣の安全、衛生、景観に悪影響を及ぼすおそれがあります。所有者の責任に基づき、以下の段階的な対応で適切な管理を促します。

①情報収集・調査

町民からの通報（電話、窓口、メールなど）を受け付け、職員が現地で建物の状態や管理状況を確認します。

②情報提供・助言

登記簿や住民票などで所有者を特定し、連絡を取って状況を把握します。管理不全の状態を伝え、適切な管理を行うよう助言します。

③指導・勧告

倒壊、衛生、景観などに関する法的要件に基づき、改善が必要と判断した場合は、改善策を明記した文書で指導・勧告を行います。

【管理不全空家の判断基準】

以下のいずれかに該当する場合、管理不全空家と判断します。

①物理的な危険性

倒壊、屋根・壁・ガラスの落下、外構の崩壊など、通行人や近隣住民に危険が及ぶ状態。

②衛生・環境上の悪影響

ごみの放置、雑草や樹木の繁茂、悪臭、害虫・害獣の発生など。

③景観の著しい悪化

外観の破損、塗装の剥がれ、戸や窓の破壊による内部の露出など。

④保安上の危険性

施錠されておらず侵入可能な状態、可燃物の放置による放火の危険など。

■管理不全空家の認定プロセス（独自）

ステップ	事務内容の詳細	根拠法・条文
1. 情報把握	住民相談、パトロール、庁内情報連携による物件特定（プライバシー保護の徹底）	空家特措法 第10条・第11条
「管理不全空家」の疑いがある物件を特定 ▼		
2. 現地調査	所有者の同意がないため、公道等からの外観目視調査、写真撮影、周辺環境への影響把握	空家特措法 第9条第1項
管理状況を詳細に確認し、評価 ▼		
3. 所有者特定	固定資産税台帳、住民基本台帳等の確認、戸籍照会	空家特措法 第10条
▼		
4. 独自基準評価	「管理不全空家」の定義や評価基準をガイドラインによる客観的評価	町独自基準
▼		
5. 独自認定	行政指導の準備段階として「管理不全」予備軍をデータベース化	町独自運用
▼		
6. 助言・周知	管理改善の働きかけ、空き家バンク・補助金等の活用促進	空家特措法 第12条
▼		
7. 経過観察	一定期間の改善状況を確認。改善なき場合は再調査を実施	-
▼		
8. 指導・勧告	管理不全空家として正式に「指導」し、従わない場合は「勧告」	空家特措法 第13条

(2) 特定空家等への対応

特定空家等とは、空家特措法に基づき、倒壊の危険、衛生上の問題、著しい景観の悪化などの状態にあり、放置が不適切と判断される空き家です。町は空家特措法に基づき、段階的かつ厳格に対応します。

①調査・判断

現地調査で判断基準に基づき建物の状態を確認します。必要に応じて建築士などの専門家の意見も聴取します。

②助言・指導

所有者を特定して連絡を取り、特定空家等であることを通知し、自主的な解体・修繕・売却などを助言・指導します。

③勧告・命令

改善が見られない場合は文書で勧告します。この勧告を受けると、その土地は固定資産税の優遇措置（住宅用地の特例）の対象から外れ、税額が上がる可能性があります。さらに従わない場合は命令を発出し、従わない場合は最大 50 万円以下の過料の対象となります。

④行政代執行・略式代執行

命令に従わない場合は、町が代わって措置を実施し費用を請求します。緊急性が高い場合や所有者不明の場合は、簡略な手続きで対応する略式代執行を検討します。

【特定空家等の判断基準】

以下のいずれかに該当する場合、特定空家等と判断します。

①著しく保安上危険な状態

構造体の倒壊危険、屋根・外壁の崩落、擁壁の崩壊など。

②著しく衛生上有害な状態

悪臭・害虫の発生、ごみの堆積、汚水や雨水の滞留など。

③著しく景観を損なう状態

著しい外観の破損、草木の繁茂による建物の覆い、隣地への侵入など。

④その他、放置が不適切な状態

不法侵入や放火の危険が高い、近隣トラブルが頻発しているなど。

■特定空家等の認定プロセス

ステップ	事務内容の詳細	根拠法・条文
1. 情報把握	重大・緊急な苦情や事故情報、管理不全からの移行物件の把握（プライバシー保護の徹底）	空家特措法 第 10 条、第 11 条
▼		
2. 初期調査	周辺環境への危険度、衛生状態の緊急性判定	空家特措法 第 9 条第 1 項
▼		

3. 所有者照会	相続人調査、連絡先不明時の公示送達の手続き検討	空家特措法 第 10 条
▼		
4. 立入準備	敷地内立ち入りに関する通知書の作成・送付	空家特措法 第 9 条第 2 項・3 項
▼		
5. 立入調査	建物内部や構造の腐朽状況を精査。拒否時は罰則（過料）の対象	空家特措法 第 9 条、第 30 条
▼		
6. 認定要件評価	国の指針が定める「特定空家等」の 4 要件に照らし判定	国のガイドライン
▼		
7. 協議・決定	居住支援協議会（専門家）等の意見聴取、庁内認定決定	行政手続法等の準用
▼		
8. 認定通知	所有者等へ「特定空家等認定通知書」を交付	空家特措法 第 22 条

■特定空家等に対する措置の事務手続きフロー

ステップ	事務内容の詳細	根拠法・条文
1. 助言・指導	改善内容（修繕・撤去等）を明示した助言書・指導書の送付	空家特措法 第 22 条第 1 項
助言・指導に従わない場合 ▼		
2. 勧告	指導に従わない場合の最終勧告。固定資産税の優遇が解除される	空家特措法 第 22 条第 2 項
勧告にも従わず、放置が続く場合 ▼		
3. 命令	猶予期限を定めた改善命令。違反した場合は 50 万円以下の過料	空家特措法 第 14 条、第 22 条 第 3 項～8 項・11 項・12 項、第 30 条
命令に従わない場合 ▼		
4. 代執行戒告	命令不履行に対し、代執行を予告する書面（戒告書）の送付	空家特措法 第 22 条第 9 項
自主的に改善すれば、代執行は回避 ▼		

5. 行政代執行	町による強制解体等の実施、費用の確定および所有者への請求	空家特措法 第 22 条、 行政代執行法
費用は原則として全額所有者負担		

(3) 所有者不明物件への対応

登記簿や住民票などの調査を徹底しても所有者が不明な場合や、相続放棄により所有者がいないと判断される場合は、空家特措法第 22 条第 10 項に基づく略式代執行を検討します。

(4) 緊急時の一時的な対応

災害時や倒壊の危険が差し迫っている場合は、建築基準法、道路法、消防法などの関係法令に基づき、迅速な応急措置を講じます。防護ネットの設置や倒壊物の除去など、住民の生命・身体を守るための初動対応を最優先します。

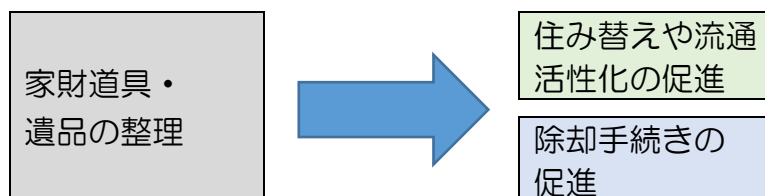
5. 家財道具などの処理支援と環境衛生対策

空き家に残された家財道具などの適正な処理を支援し、それに伴う環境衛生上の問題を防ぐための対策を講じていきます。所有者による家財の撤去を促す情報提供や支援策を通じて、空き家の円滑な活用・解体につなげ、町全体の環境衛生を向上させていきます。

(1) 家財道具などの処理支援と情報提供

空き家の利活用や解体が進まない原因の一つに、家財道具などの処理に困る所有者の実態がありましたが、令和 6 年（2024 年）の住宅セーフティネット法の改正により、入居者死亡後の家財道具などの残置物処理について、居住支援法人が所有者からの委託を受けて対応できる仕組みが整いました。

所有者が適切な処理方法を見つけられるよう、遺品整理や家財整理に関する専門サービスの活用方法について情報提供や支援を行うことにより、空き家の流通や解体手続きを促進します。



(2) 感染症対策・害獣駆除の支援

放置された空き家が原因で害虫や害獣が発生した場合、所有者に対して駆除の要請を行うとともに、情報提供や専門業者の斡旋を行います。

(3) 啓発活動の実施

空き家の放置がもたらす環境衛生上のリスクについて、所有者への周知啓発を行います。定期的な清掃や換気など、維持管理の重要性を伝えます。

特に、近年課題となっている孤独死や入居者死亡後の家財処理について、専門の業者や居住支援法人を活用することで、スムーズな対応が可能となったことを広く啓発します。これにより、空き家を利活用する上での心理的な障壁を取り除き、所有者が安心して管理・活用できる環境を整備します。

6. 空家等の利活用促進

空家等が単なる「問題」ではなく「地域の資源」として生まれ変わり、新たな住まいやビジネスの場として活用されるよう、所有者と利用希望者を結びつける仕組みを構築し、多様な利活用を支援できるよう努めます。既存の空き家バンク制度をさらに強化し、リノベーション支援や専門家による助言を通して、所有者の利活用への意欲を高めるとともに、利用希望者のニーズに応えられるような魅力的な空き家を増やすよう努めていきます。また、空家等活用促進区域では、リノベーションを検討する事業者や移住希望者に対し、空家等支援法人とも連携して、物件選定から改修プランの提示、公的支援の案内までをサポートします。特に活用可能性の高い物件については、詳細な内覧調査に基づいた物件シートを作成するなど、利用希望者が安心して検討できる環境を整えます。

(1) 空き家バンク制度の強化と情報発信

町の調査を通じて新たな需要と供給を掘り起こし、空き家バンクの登録物件情報を充実させます。登録手続きを簡素化し、所有者が気軽に登録できる環境を整備します。空き家バンクシステムを通じて、所有者と利用希望者をつなぎ、市場環境を整備します。

(2) 専門家によるマッチングと相談体制の構築

不動産業者や建築士などと連携し、空き家の利活用に関する総合的な相談窓口を設けます。所有者と利用希望者のニーズを丁寧に聞き取り、最適な利活用方法（売買、賃貸、事業用など）を提案・仲介する「マッチング支援」を強化します。

(3) リノベーション・利活用に対する経済的支援

空き家を住居や事業所として活用するためのリフォームやリノベーション費用の一部を助成する既存の制度を積極的に活用し、空き家の再生を促進します。また、特に若い世代の移住者や子育て世帯、起業家に対しては、補助率や上限額の優遇策をさらに検討・強化し、国の再生事業や補助制度も活用して空き家の再生を促進します。

(4) 高齢者などの住み替え支援と多様な利活用

これまでの町の福祉の取り組みを継続し、居住支援法人と連携して、高齢者などの住宅確保要配慮者への支援を積極的に推進します。空き家を福祉施設、地域活性化施設、子育て支援のための資源として活用することも検討します。

(5) 空家等活用促進区域における特例措置の運用

空家等活用促進区域内において、空家等の利活用を妨げている法的な規制を緩和し、柔軟な用途変更や改修を可能とするため、関係機関との協議に基づき以下の特例措置を運用します。

①都市計画法上の配慮（市街化調整区域内の建築許可）

区域内の市街化調整区域において、既存の空家等を次項に定める誘導用途に供する場合、既存の道路や公園等の公共施設への影響を確認し、周辺の居住環境や農林漁業の遂行に支障を及ぼさないことを条件として、都市計画法に基づく建築許可などの適切な配慮を求めます。

②建築基準法上の特例（敷地・用途の緩和）

特定行政庁（北海道）との協議に基づき、以下の基準を適用します。

- ・敷地特例適用要件：接道義務を満たさない空家等であっても、周囲に広い空地があるなど安全上・防火上支障がないと認められる場合は、建築基準法第43条第2項第2号に基づく許可基準を参酌し、活用の継続を可能とする検討を行います。
- ・用途特例適用要件：住居専用地域などにおいても、地域の利便性向上や交流促進に資する用途（飲食店、多世代交流拠点、サテライトオフィス等）への変更を柔軟に認めます。その際、周辺環境に配慮し、騒音対策や規模の制限を個別に設定します。

③誘導用途の指定

本区域において重点的に誘導すべき用途として、住宅（自己居住・賃貸）、寄宿舍、店舗、飲食店、宿泊施設、テレワーク施設などを指定し、これらの用途への転用を優先的に支援します。

7. 空家等跡地の利活用・公的関与

空家等の解体により発生した跡地が、地域社会のニーズに応える形で有効活用されるよう、公的関与を含めた多様な支援策を講じていきます。特に所有者による利活用が困難な土地に対し、公園や駐車場、コミュニティスペースなど、公共性の高い用途での活用を検討していきます。また、民間事業者による跡地活用を促すための情報提供や、法的な手続きに関する支援を行うことで、跡地が地域の財産として生まれ変わることを目指します。

(1) 跡地活用に向けた情報提供と相談体制の構築

空き家の解体後の跡地活用について、所有者からの相談窓口を設置します。活用事例集を作成し、売却、賃貸、駐車場、家庭菜園など多様な選択肢を提示します。

(2) 公的関与による利活用の検討

跡地が地域に与える影響や、公共性の高い用途での活用可能性を評価します。地域のニーズに応じて、公園、防災拠点、地域交流スペース、福祉施設などの用地として町が

取得・活用することを検討します。

(3) 利活用困難地への支援策

跡地を一時的に利活用する際の手続きを簡素化することを検討します。利活用が難しい土地についても、雑草の除去や定期的な見回りなど、最低限の管理を促す情報提供を継続します。

8. 対策実施体制と地域の担い手（包括連携、官民協働）

空家問題の解決には、行政だけではなく、民間事業者や地域住民が一体となって取り組むことが不可欠です。本町では、官民双方の強みを活かし、住民参加型の持続可能な対策体制を構築していくよう努めます。

(1) 庁内連携の強化と相談窓口の一元化

空家対策を総合的に推進するため、すでに連携体制を構築している庁内関係部署の連携をさらに強化します。企画、建設、税務、福祉など、関連部署が定期的に情報を共有し、全庁的な視点から課題解決に取り組みます。また、町民からの相談に迅速かつ的確に対応できるよう、空き家に関する相談窓口の一元化を引き続き推進し、スムーズな問題解決を目指します。

(2) 本別町居住支援協議会を中心とした官民協働の推進

平成 28 年に全国の町村で初めて設立された「本別町居住支援協議会」を空家対策の中核的なプラットフォームとして位置付け、官民協働を推進します。この協議会には、不動産、建設、金融、法律、社会福祉など多岐にわたる専門家や地域の代表者が参画しており、専門的かつ多角的な視点から空家対策を協議・推進します。

この体制を通じて、空家対策に必要な専門的な協議や、所有者・地域・事業者との連携を深めます。具体的には、協議会の構成員である建築士や司法書士などの専門家と連携し、空家所有者に対する専門的な相談支援体制を構築します。

また、地域住民や自治会、NPO 法人等と協力し、空家対策に関心を持つきっかけとなる研修会やワークショップを開催します。空き家の見守りや情報提供、清掃活動などを協働で実施することで、住民参加型の取り組みを拡大します。これらの連携により、空き家の防止から、適正な管理、所有者への働きかけ、流通促進まで、多様な側面から対策の実効性を高めていきます。

■本別町居住支援協議会の概要

■設立目的

- (1) 住宅セーフティネット法に基づく、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を必要とする者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進。
- (2) 空家特措法に基づく、空家等の適正管理及び有効活用、管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている特定空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施。
- (3) その他、「住宅」と「福祉」に関係する団体のネットワーク化及び連携による「地域包括ケアシステム」の向上、いつまでも安心して暮らし続けることのできる地域づくり。

■組織概要

本町の空家対策を推進するにあたり、地域に根ざした視点及び専門的な視点からの多角的な議論を行う必要があるため、本協議会は以下の構成団体により組織しています。

構成団体	団体（事業所）名
不動産関係団体	本別建設業協会、本別建築士会、本別金融協会、平田不動産連絡所
居住支援関係団体	社会福祉法人 本別町社会福祉協議会、本別町自治会連合会、本別ひまわり基金法律事務所
行政（◎事務局）	本別町（建設水道課、住民課、未来創造課、健康・こども課、◎保健福祉課）
オブザーバー	釧路地方法務局帯広支局、釧路保護観察所、北海道建設部住宅局建築指導課、一般財団法人 高齢者住宅財団、一般社団法人 全国住宅産業協会、一般社団法人 家財整理相談窓口、一般財団法人 日本不動産研究所、株式会社 ゼンリン旭川営業所、一般社団法人 and ほんべつ

9. 相続登記義務化などとの連携・対応方針

令和 6 年度から施行された相続登記の義務化や令和 8 年度から施行される不動産の住所変更登記の義務化を、空家対策と一体的に捉え、所有者情報の正確な把握と円滑な対策実施に活かしていきます。この法改正を契機として、法務局などとの連携を強化し、所有者不明の空き家の解消を積極的に進めます。また、所有者が義務を果たすための情報提供や啓発活動を行い、町民の意識向上を図ります。

(1) 法務局などとの連携強化

法務局と情報共有体制を構築します。相続登記等などがされた際に、空家情報と連携できる仕組みを検討し、所有者情報の更新を迅速に行います。所有者不明の空き家については、法務局が持つ情報を活用して所有者を特定するための調査を強化します。

(2) 住民への周知啓発活動

相続登記などの義務化に関する広報活動を積極的に行います。町の広報紙、公式ホームページ、SNS などを通じて、制度の概要や手続き方法、義務違反による過料のリスクについて周知を徹底します。

(3) 相続未登記空家等への対応強化

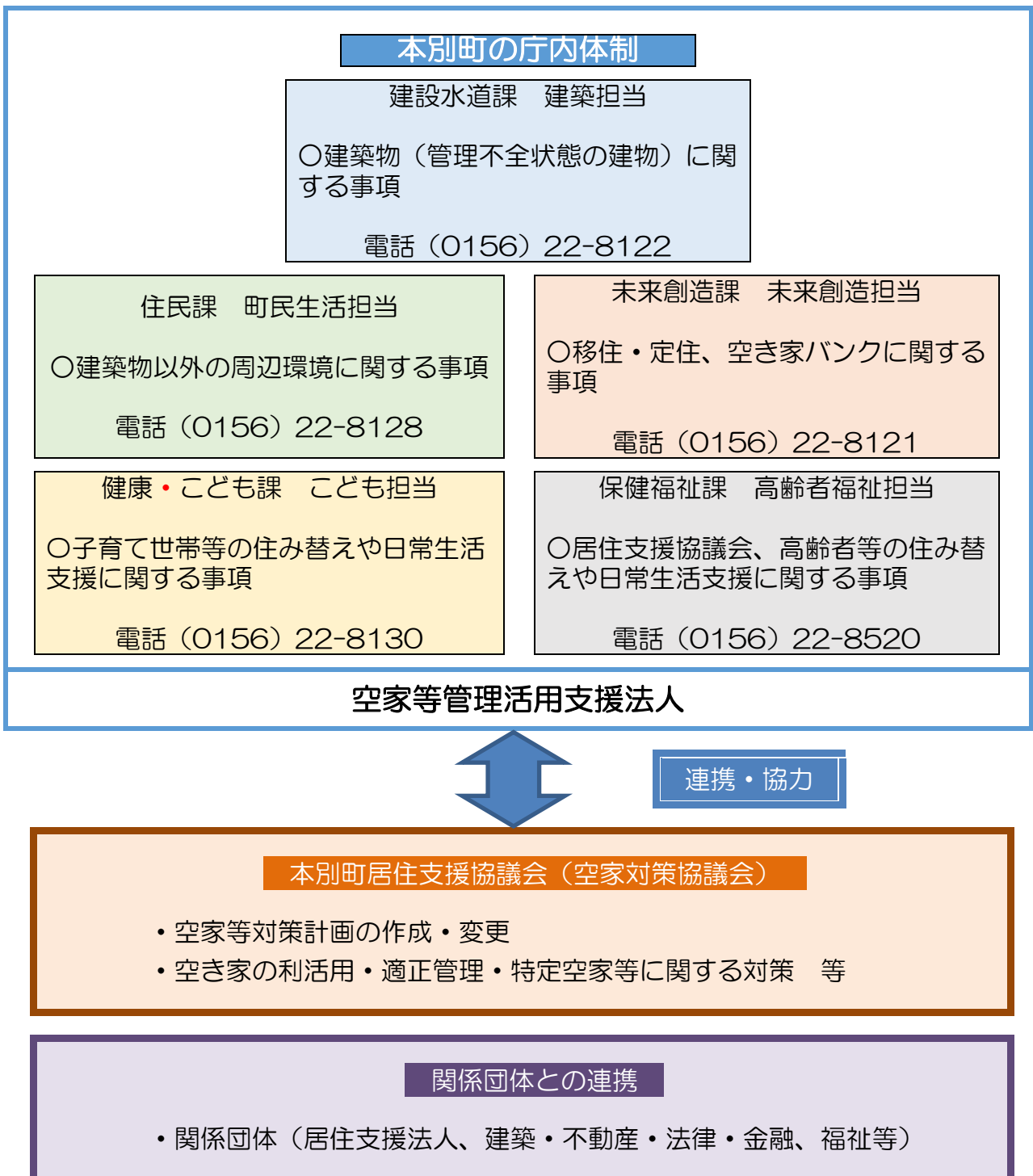
登記簿上の所有者と現在の所有者が異なる空き家について、相続登記を促すための文書を送付するなど、現在の所有者への接触を試みます。

第4章 今後の推進体制と評価・見直し

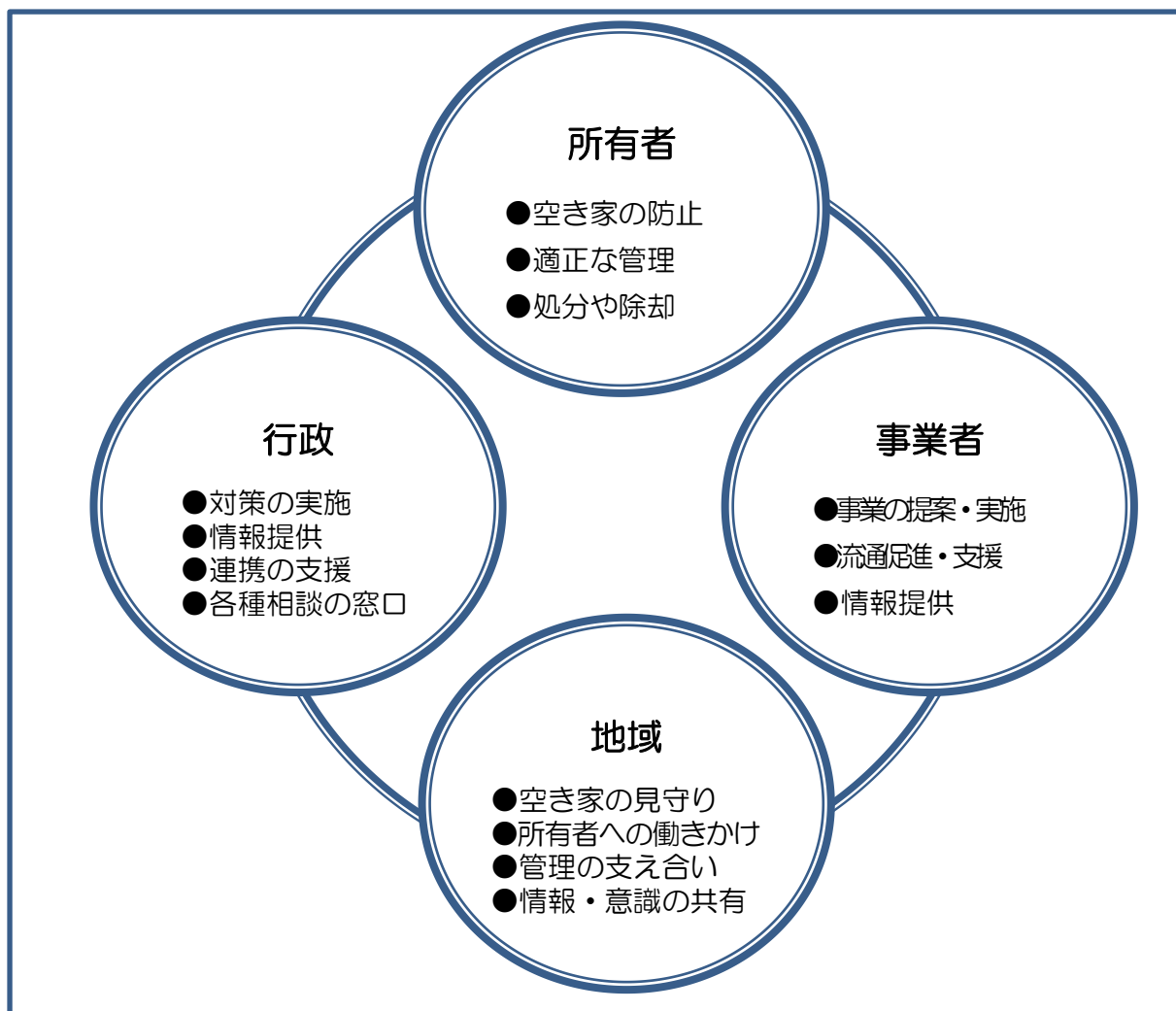
1. 施策推進体制

本計画の推進にあたっては、町が指定した空家等支援法人を官民連携のパートナーとして明確に位置づけます。支援法人は、行政と専門家、そして所有者を結ぶコーディネーターとして、定期的な情報共有を行い、特に空家等活用促進区域における施策の進捗状況をモニタリングし、柔軟な対策の更新を図ります。

■本別町空家等対策関係図



■外部の関係団体・地域の連携による空家対策の実践



2. モニタリングと評価

本町が直面する空家問題は、町の景観や安全を脅かすだけでなく、将来の発展を妨げる深刻な課題です。私たちは、空き家を「負債」ではなく「資源」として捉え、町の新たな魅力と活力に変えていくことを目指しています。

空家対策は、行政だけで進めるものではありません。町民一人ひとりのご協力と、関係機関との緊密な連携が不可欠です。弁護士や司法書士、建築士といった専門家、そして地域のことを最もよく知る自治会とも連携し、町全体で空家対策に取り組む「オール本別」体制の構築に努めます。

本計画を確実に前進させるため、PDCA サイクル（計画・実行・評価・改善）を回していきます。本別町居住支援協議会がその中心的な役割を担い、各施策の実施状況を客観的に評価します。なお、具体的な数値目標や単年度ごとの詳細な事業展開については、本計画と連動して策定する「空き家対策総合実施計画」において定め、その達成状況を毎年度確認することで、実効性の高い対策を継続していきます。

空家問題は一朝一夕には解決しません。しかし、PDCA サイクルを通じて常に改善を重ねることで、より安全で、より魅力的な本町の未来を築いていきます。

3. 計画の見直し方針と時期

本計画は、本町の空家等を取り巻く状況の変化や、施策の実施状況およびその効果を継続的に評価し、必要に応じて見直す方針とします。

この見直しは、原則として本計画の策定から5年後の令和12年度を目途に行います。本別町居住支援協議会において、「空き家対策総合実施計画」に掲げた指標の推移や、施策実施中に明らかになった新たな課題・現場のニーズを検証します。これらの検証結果に基づき、既存施策のブラッシュアップや、次期計画に向けた新たな施策の検討を行います。

次期計画の策定は、令和12年度中に上記の見直し方針に基づき行い、令和13年度からの運用を目指します。ただし、社会情勢の大きな変化や、空家等対策に関する法律の改正など、特に見直しが必要と判断される事由が生じた場合は、計画期間内であっても、協議会での議論を経て、柔軟に見直しを行うものとします。

第5章 本別町所有者不明土地対策計画

1. 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策に関する基本的な方針

(1) 背景と目的

近年、人口減少・高齢化や相続件数の増加等に伴い、「低未利用土地」や不動産登記簿だけでは所有者が分からない土地（いわゆる「所有者不明土地」）が増加しています。これらの土地はまちの活性化や公共事業の実施を阻害するほか、適正な管理が実施されないことで、防災・防犯・安全・環境・景観等の多岐にわたる問題を生じ、住民の生活に対して様々な不利益を生じさせるおそれがあります。こうした事態を防ぐべく、今後更なる増加が見込まれる「低未利用土地」や「所有者不明土地」（以下、「所有者不明土地等」という）に対して総合的かつ計画的な対策を講じていくため、「本別町所有者不明土地対策計画」を作成します。

(2) 計画の位置付け

本計画は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）（以下、「所有者不明土地法」という）第45条第1項の規定による「所有者不明土地対策計画」であり、「所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索に関する基本的な方針（令和4年法務省・国土交通省告示第1号）」に基づき作成するものです。

また、本別町総合計画を上位計画とし、本別町空家等対策計画等の関連計画と連携を図りながら所有者不明土地等対策に取り組みます。

(3) 取組方針

本町では、空き地等の低未利用土地の実態調査の結果を踏まえ、次の①～③の課題に重点的に取り組んでいきます。

- ①適切に管理されず周辺に悪影響を与えている低未利用土地の管理の適正化
- ②中心市街地にある低未利用土地の利活用の促進
- ③所有者不明土地等の利活用及び管理適正化の促進のための体制整備

(4) 施策の対象とする地域

本計画の対象地域は、町内全域を対象地域と定めます。

(5) 施策の対象とする土地

対象とする土地は、所有者不明土地法第2条第1項に規定する所有者不明土地、土地基本法（平成元年法律第84号）第13条第4項に規定する低未利用土地とします。

(6) 計画期間

本計画の対象期間は、令和8年度（2026年度）から令和12年度（2030年度）までの5年間とします。

2. 地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報の提供又は助言その他の所有者不明土地の利用の円滑化を図るために講ずべき施策に関する事項

活用したい意向があるにもかかわらず所有者が分からなくて困っている土地について、地域福利増進事業制度^{*}等により活用できることを活動団体、事業者、住民等に対して、町の広報紙や公式ホームページ・SNS等で広く周知するほか、住民、事業者等による積極的な利活用に当たって相談や協力ができる支援体制を整備します。

【主な取組】

- ・所有者不明土地等の利活用に係る相談窓口の整備
- ・地域福利増進事業の制度や手続を町広報紙や公式ホームページ・SNS等での周知
- ・地域福利増進事業を実施しようとする者に対する土地の所有者探索のための土地所有者等関連情報の提供
- ・地域福利増進事業を実施しようとする者からの問い合わせ等に対して、法的な手続や解釈に関する助言等の支援

^{*}地域のための公共的な事業を実施しようとする場合に、都道府県知事の裁定により所有者不明土地に10年間（一部事業については20年間）を上限とする使用権を設定できる制度。

3. 所有者不明土地の確知所有者に対する情報の提供又は助言その他の所有者不明土地の管理の適正化を図るために講ずべき施策に関する事項

管理不全により周囲に悪影響を及ぼしている土地については、本来、所有者が自ら適切に管理する責務を有することから、確知された所有者に対して、適切な管理を促します。

また、管理不全状態の所有者不明土地等については、行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第6号に規定する助言・指導を行います。

それでもなお管理状態の改善が図られない所有者不明土地等については、所有者不明土地法第38条各項の措置に基づく勧告等を行うことを検討します。

所有者不明土地等の適切な管理のため、迅速な対応を必要とするなど特に必要があると認めるときは、所有者不明土地法第42条各項に基づく裁判所に対する管理命令の発令等の請求を行うことについても検討します。

【主な取組】

- ・所有者不明土地等の利活用や管理不全土地に係る住民からの相談窓口の整備
- ・町広報紙や公式ホームページ・SNS等での周知

4. 地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地その他の土地に係る土地所有者等の効果的な探索を図るために講ずべき施策に関する事項

所有者不明土地法第43条に基づく土地所有者等関連情報の利用・提供を円滑に行える体制を整備します。

【主な取組】

- ・所在が分からない所有者の探索方法の流れ及び手続の周知
- ・所有者不明土地等の利活用に係る相談窓口の整備

5. 低未利用土地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生の抑制のために講ずべき施策に関する事項

低未利用土地を所有者不明土地にしないために、所有者による利活用や適切な管理を促すとともに、空き家バンク等の活用により、活用希望者とのマッチングを行います。

【主な取組】

- ・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備
- ・空き家バンクの周知
- ・相続登記の申請義務化や相続土地国庫帰属制度の周知

6. 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための体制の整備に関する事項

所有者不明土地対策には、庁内関係部署において横断的な連携を図り相談窓口の充実を行いながら、本計画を推進します。

7. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発に関する事項

所有者不明土地等の利用の円滑化や管理の適正化を推進するため、土地の利活用を希望する者や土地所有者に対して、町の広報紙や公式ホームページ・SNS、各種セミナーの場を通じた土地の適正な管理や積極的な利活用の呼びかけ等の情報提供を行います。

8. その他所有者不明土地の利用の円滑化等を図るために必要な事項

本計画は、施策の進捗や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

また、本計画の見直しに合わせて、町内における所有者不明土地等の管理状況について把握することを検討します。

資料編

資料① 策定経過

年月日	内 容
令和7年6月19日	第1回本別町居住支援協議会 ・改正住宅セーフティネット法への対応について ・空家等活用促進区域に関する検討について ・空家等管理活用支援法人の指定に関する検討について ・空家等対策計画の見直し、策定について
令和7年9月25日	第2回本別町居住支援協議会 ・空家等対策計画（素案）について ・空家等活用促進区域について ・居住サポート住宅について
令和7年12月2日	第3回本別町居住支援協議会 ・空家等対策計画（案）について ・空家等活用促進区域について ・居住支援協議会設立10周年記念事業について ・居住サポート住宅について
令和8年1月30日	第4回本別町居住支援協議会 ・空家等対策計画（最終案）について ・空家等活用促進区域について ・居住支援協議会設立10周年記念事業について ・空家等管理活用支援法人の指定に関する検討について ・居住サポート住宅について
令和8年2月15日 ～2月 日	パブリックコメント ・空家等対策計画への意見募集

資料② 本別町居住支援協議会会則

第1章 総則

(名称)

第1条 この会は、本別町居住支援協議会（以下「本会」という。）と称する。

(目的)

第2条 本会は、次の各号に掲げる事項について協議することにより、本別町における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的とする。

一 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年7月6日法律第112号）に基づく、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項

二 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）に基づく、空き家等の適正管理及び有効活用、管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている特定空家等に関する対策を総合的かつ計画的な実施に関する事項

三 その他目的達成のために必要な事業に関する事項

(活動)

第3条 本会は、前条の目的を達成するため、次の活動を行う。

一 住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等に関すること

二 住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する相談対応に関すること

三 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び居住の安定方策に関すること

四 空家等の適正管理及び有効活用、特定空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することに関すること

五 「住宅」と「福祉」に関係する団体のネットワーク化及び連携による「地域包括ケアシステム」の向上に関すること

(会員)

第4条 本会の会員は、別表1のとおりとする。

(オブザーバー)

第5条 本会には、専門的な助言を得るためオブザーバーを置き、オブザーバーは別表2のとおりとする。

(事務局)

第6条 本会の事務局は、本別町役場（保健福祉課）に置く。

第2章 組織

(総会)

第7条 総会は、毎年1回、定期総会を開催するほか会長が必要と認めた場合又は会員の3分の1以上の請求があった場合には、その都度臨時総会を開催する。

2 総会は、次の事項を承認議決する。

- 一 本会の事業計画及び予算に関すること
 - 二 本会の事業報告及び決算を承認すること
 - 三 会則の制定及び改廃に関すること
 - 四 会員の変更に関すること
 - 五 その他本会に関する基本的事項及び重要事項を決定すること
- 3 会長は、必要があると認めるときは、会員以外の者の出席を求めることができる。
(定足数等)

第8条 総会は、会員の過半数の出席により成立し、総会の議事は、出席者の過半数によって決する。

2 総会に出席できない会員は、あらかじめ通知された事項について、書面をもって表決し、又はその権限の行使を他の会員に委任することができる。この場合において、受任者の特定がないときは会長に委任したものとみなし、前項の規定の適用については、出席した会員とみなす。

第3章 役員

(役員)

第9条 本会に次の役員を置く。

- 一 会長 1名
- 二 副会長 1名
- 三 監事 2名

2 会長その他の役員は、総会で選任する。

(役員の仕事)

第10条 役員の仕事は、次のとおりとする。

- 一 会長は、本会を代表し、会務を総括し総会を招集して議長となる
- 二 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する
- 三 監事は、本会の会計監査の事務を担当する

(役員の仕事)

第11条 役員の仕事は、1年とする。ただし、補欠の役員の仕事は、前任者の残任期間とする。

2 役員は再任されることができる。

第4章 会計

(経費)

第12条 本会の経費は、補助金、寄附金その他の収入をもって充てる。

(会計年度)

第13条 本会の会計年度は、毎年4月1日に始まり、翌年3月31日に終わる。

(会計及び資産帳簿の整備)

第14条 本会は、会の収入、支出及び資産を明らかにするため、会計及び資産に関する帳簿を整備する。

2 会員が帳簿の閲覧を請求したときは、正当な理由がない限り、帳簿を閲覧させな

ればならない。

(監査及び報告)

第15条 監事は、会計年度終了後に会計監査を行い、総会に報告する。

第5章 その他

(秘密の厳守)

第16条 会員及びオブザーバーは、第3条の活動の実施において知り得た秘密を他に漏らし、又は自己の利益のために利用してはならない。

(雑則)

第17条 この会則に定めるもののほか、本会の運営に関し必要な事項は別途定める。

附 則

- 1 この会則は、平成28年2月15日より施行する。
- 2 平成27年度における本会の事業年度は、設立の日から平成28年3月31日までとする。
- 3 この会則は、令和5年6月30日に一部改正施行する。
- 4 この会則は、令和5年9月1日に一部改正施行する。

別表1 (第4条関係)

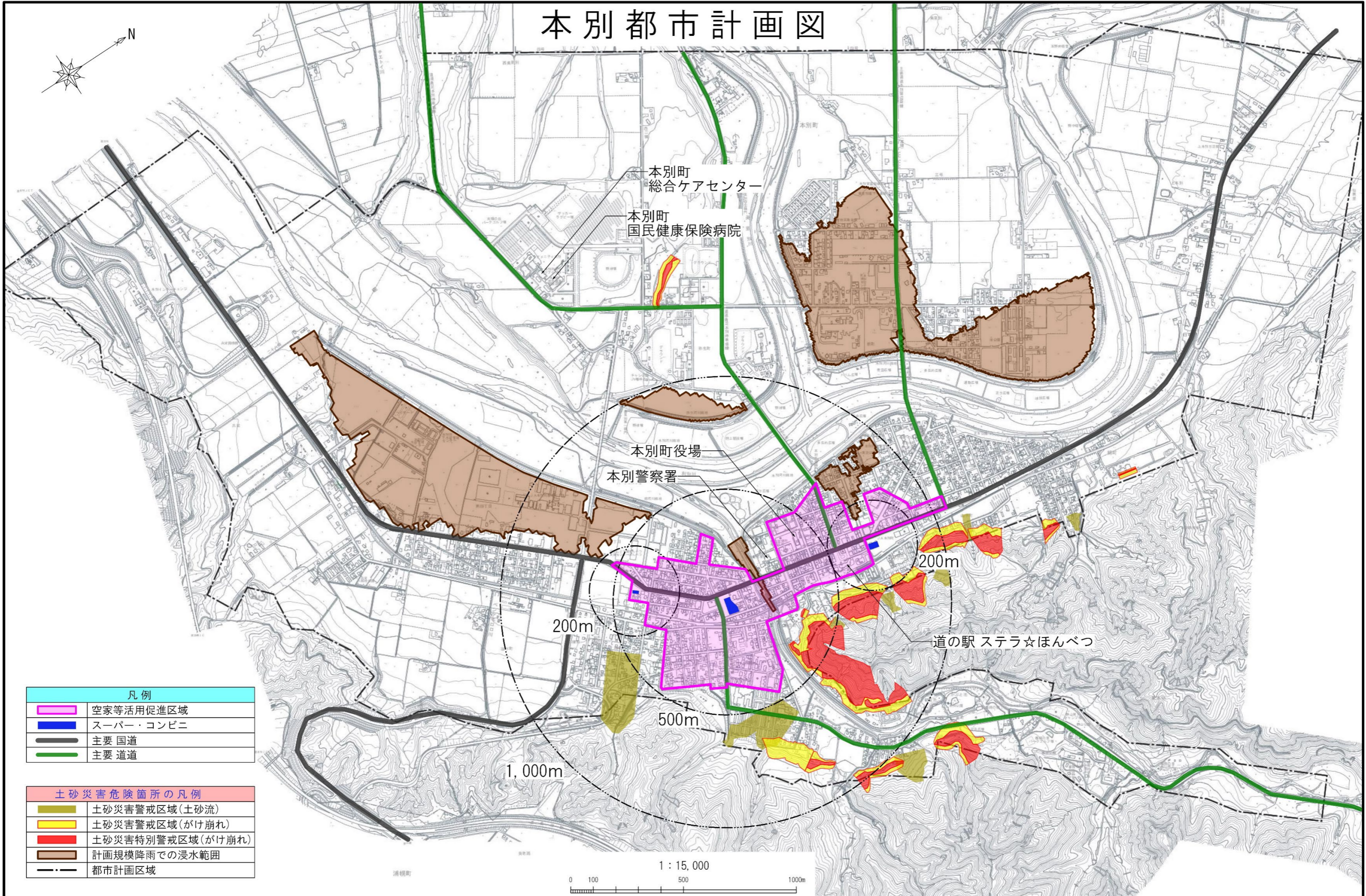
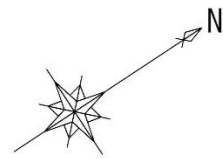
不動産関係団体	本別建設業協会 本別建築士会 本別金融協会 平田不動産連絡所
居住支援関係団体	社会福祉法人 本別町社会福祉協議会 本別町自治会連合会 本別ひまわり基金法律事務所
行政 (◎事務局)	本別町 (建設水道課、未来創造課、住民課、健康・こども課、◎保健福祉課)

別表2 (第5条関係)

オブザーバー	釧路地方法務局帯広支局 釧路保護観察所 北海道建設部住宅局建築指導課 一般財団法人 高齢者住宅財団 一般社団法人 全国住宅産業協会 一般社団法人 家財整理相談窓口 一般財団法人 日本不動産研究所 株式会社 ゼンリン旭川営業所
--------	---

資料③ 空家等活用促進区域位置図、空家等活用促進区域区域図

本別都市計画図



凡例	
	空家等活用促進区域
	スーパー・コンビニ
	主要 国道
	主要 道道

土砂災害危険箇所の凡例	
	土砂災害警戒区域(土砂流)
	土砂災害警戒区域(がけ崩れ)
	土砂災害特別警戒区域(がけ崩れ)
	計画規模降雨での浸水範囲
	都市計画区域

工事番号	第 号	工事名	本別町 空家等活用促進区域	図面番号	名	縮	設計年月日	令和 7年 8月	SOGs 未来都市 本別町	本別町役場				
					称	位置図(案)	尺							

本別町空家等対策計画

令和8年4月～令和13年3月
令和8年3月発行

発行	本別町
編集	本別町保健福祉課
住所	〒089-3325 北海道中川郡本別町西美里別 6-15
電話	0156-22-8520
FAX	0156-22-6811
E-mail	kourei@town.honbetsu.hokkaido.jp
URL	http://www.town.honbetsu.hokkaido.jp/