

鷹栖町空き家等対策計画

【第3期】

令和8年3月



鷹栖町空き家等対策計画【目次】

第1章	計画策定の背景と趣旨	
1.	策定の背景と趣旨	1
2.	計画の位置づけ	2
3.	計画の期間	2
4.	計画の対象とする地域	2
5.	空き家等の定義	3
第2章	鷹栖町の状況	
1.	鷹栖町の人口	4
2.	空き家等調査の実施及び結果	9
第3章	基本的な方針	
1.	基本目標	10
2.	空き家等対策の体系図	11
3.	基本目標達成に向けた取り組み	
(1)	空き家等発生の防止・速やかな情報把握	
1.	現状と課題	12
2.	基本的な方針	13
3.	具体的な取り組み	14
4.	基本目標における数値目標	15
5.	空き家等の相談・取り組み体制の相関図	16
(2)	空き家等の利活用	
1.	現状と課題	17
2.	基本的な方針	18
3.	具体的な取り組み	19
4.	基本目標における数値目標	24
(3)	管理が行き届いていない空き家等への対応	
1.	現状と課題	25
2.	基本的な方針	26
3.	具体的な取り組み	28
4.	基本目標における数値目標	29
第4章	所有者不明土地対策計画	
1.	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	3 1
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	3 1
4. 地域福利増進事業等を実施しようとする区域内的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	3 1
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	3 2
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	3 2
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	3 2
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	3 2
資料編	3 3

第1章 計画策定の背景と趣旨

1. 策定の背景と趣旨

近年、わが国では人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等により、全国的に空き家等が増加し続けています。適切な維持管理がなされない空き家等は、景観の阻害や公衆衛生の悪化のみならず、倒壊や火災の恐れなど地域住民の安全・安心を脅かす深刻な社会問題となっています。今後、さらなる少子高齢化と本格的な人口減少社会の進展により、空き家予備軍のさらなる増加が危惧されており、より早期からの的確な対策が喫緊の課題となっています。

このような情勢を受け、国においては平成26年に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」を施行しましたが、依然として増加する空き家問題に対応するため、令和5年12月に同法を改正しました。この改正では、周囲に悪影響を及ぼす前の段階での管理を促す「管理不全空家」の枠組みが新設されるとともに、所有者の責務の明確化、空き家等の利活用を促進するための規制緩和や支援法人の指定など、「適正管理」と「利活用」の両面における対策が大幅に強化されました。

本町においても、平成29年3月に「鷹栖町空き家等対策計画」を策定し、令和3年3月の第2期計画を経て、「未来へつなげるまち」「安全・安心なまち」の実現を目指し、特定空き家等の解消や空き家バンクによる移住促進に取り組んできました。

また、令和元年度策定の「第8次鷹栖町総合振興計画」では、“笑顔 幸せ みんなでつくる あったかす”なまちを掲げ、さらに「デジタル田園都市国家構想 鷹栖町総合戦略（旧：まち・ひと・しごと創生総合戦略）」において、空き家・空き地の活用を新たな人の流れを生む重要な「資源」と位置づけ、地域コミュニティの維持・活性化を図っています。

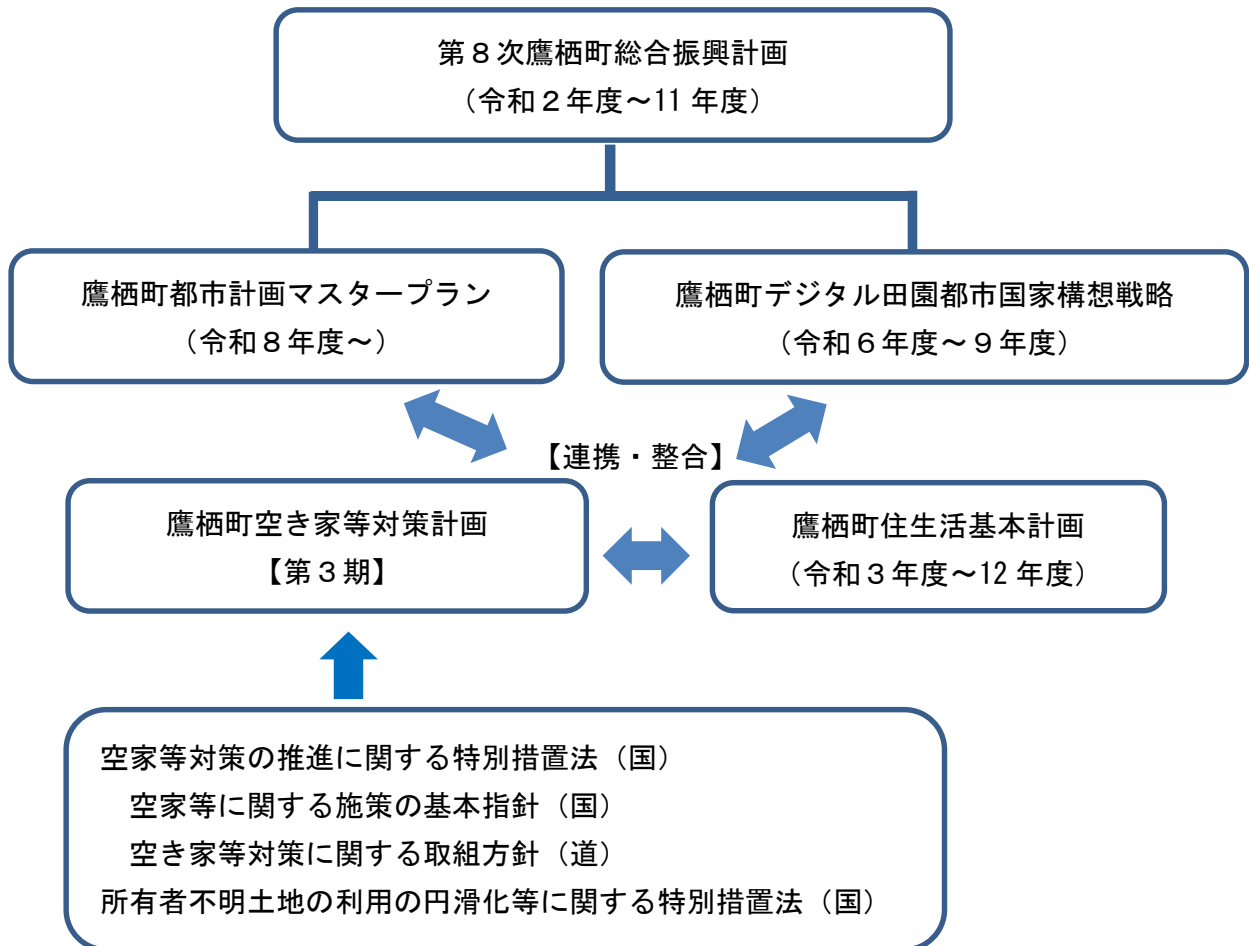
農業を基幹産業とする本町は、公共施設等が集積する「市街地（鷹栖・北野地区）」と、広大な水田が広がる「農村地域」という異なる特性を持っています。市街地における住宅密集地の安全確保や住環境の維持、農村地域における古民家等の資源活用や「農ある暮らし」の提案など、地域性に応じたきめ細かな対策が求められます。

本計画（第3期）は、改正法に基づき、管理不全な状態への早期対応（未然防止）を強化するとともに、移住・定住の受け皿としての利活用をさらに加速させるための指針とするものです。デジタル技術の活用や多様な主体との連携を通じ、総合計画が目指す「あらゆる安心を未来へとつなぐ幸せな環境を持続するまち」の実現を強力に推進します。

2. 計画の位置づけ

本計画は特措法第7条に規定される計画であり、国が定めた「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」に即したものとして策定します。

また、町では、最上位計画として策定している総合計画のうち、都市づくりに関する事項については「鷹栖町都市計画マスタープラン」を策定しています。各計画との連携・整合を図った計画とします。



3. 計画の期間

計画の期間は令和8年度から令和12年度までの5カ年間とします。ただし、「2. 計画の位置づけ」で示した総合計画等との整合性を図るため、必要に応じて適宜見直し等を行い、時代のニーズにあった計画づくりを進めます。

4. 計画の対象とする地域

町内全域の空き家等を対象とした計画とします。

5. 空き家等の定義

(1) 空き家等

特措法第2条第1項に基づき、町内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるもの及びその敷地のこと。

(2) 管理不全空き家等

町独自の判断基準により管理不全空き家として認められた空き家等のこと。

(3) 特定空き家等

町独自の判断基準により特定空き家として認められた空き家等のこと。

(4) 所有者等

空き家等の所有者または管理者のこと。

第2章 鷹栖町の状況

1. 鷹栖町の人口

(1) 総人口

全国的な人口減少が進む中、鷹栖町においては 1995（平成 5 年）年以降に人口が増加に転じ、回復の兆しを見せてきました。しかし、大規模な宅地造成による一時的な増加であり、2010（平成 22）年から減少期に突入しています。

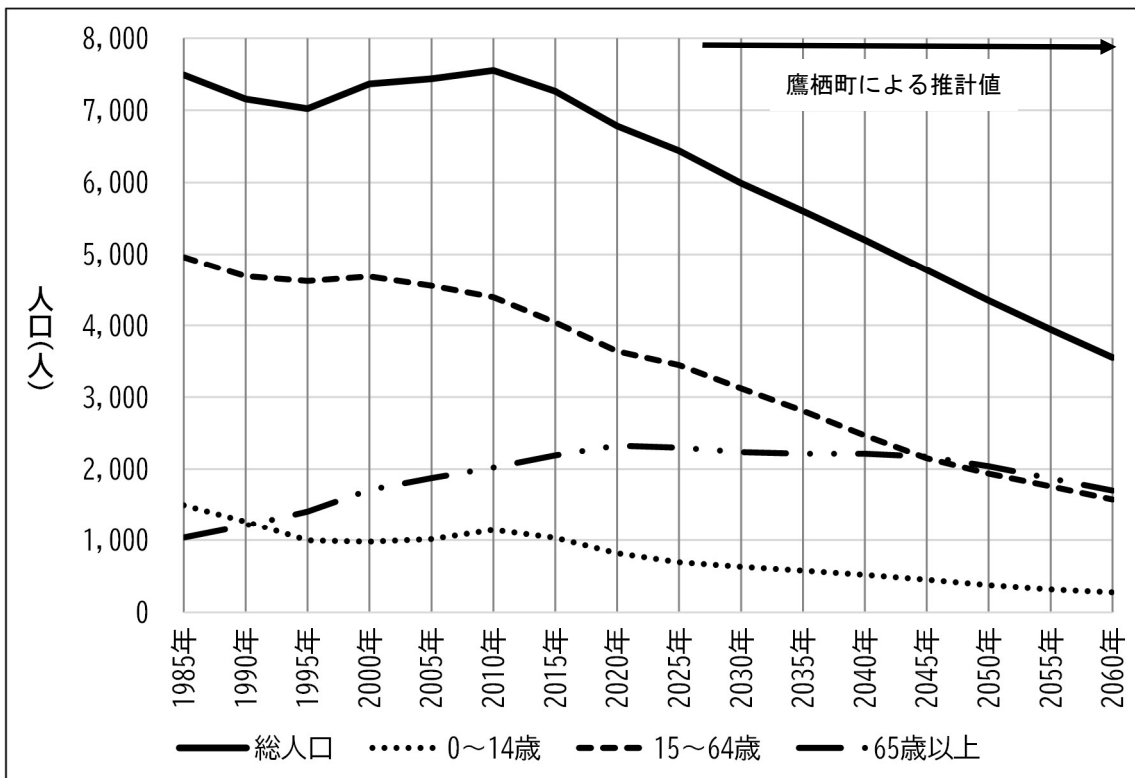
鷹栖町人口ビジョン第 2 次改訂版（令和 7 年 1 月策定）における将来人口推計では、町の総人口は 2040（令和 22）年には 5,200 人（現在から約 20%減）、2060（令和 42）年には 3,553 人（現在から約 45%減）になるものと予想しています。

生産年齢人口（15～64 歳）は、1995 年から 2000 年にかけて微増しているものの、緩やかに減少を続けており、将来的にも減少が予想されます。

年少人口（14 歳以下）は 1995 年まで減少していますが、以降は 2010 年まで微増となっています。しかし、2015 年には再び減少に転じています。

老年人口（65 歳以上）は一貫して増加を続けています。町内における高齢化が進んでいる結果が顕著に表れています。

鷹栖町における年齢 3 区分別人口の推移と将来推計



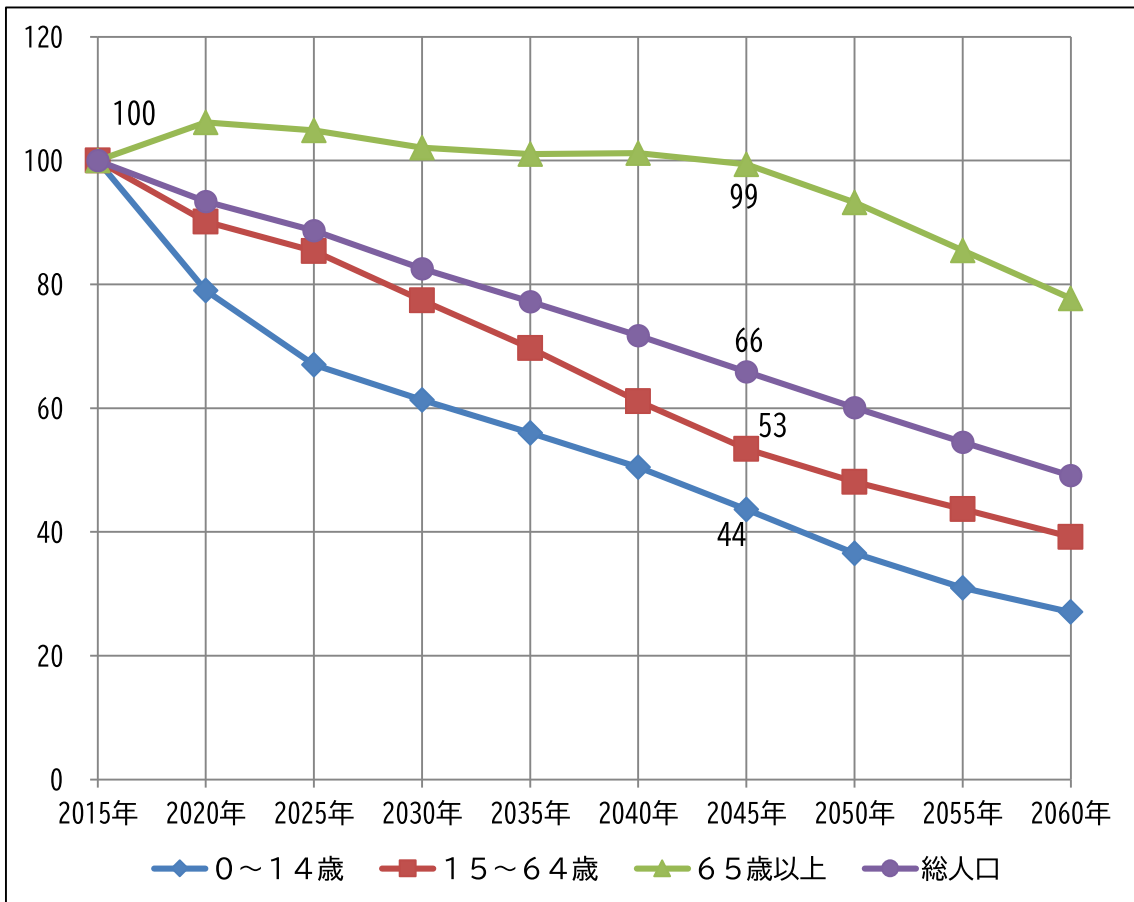
(2) 人口減少

2015年の人口を100とした場合、老年人口（65歳以上）は2020年まで微増となっていました。2020年以降は減少段階に入っています。

生産年齢人口（15～64歳）及び年少人口（14歳以下）については一貫して減少段階であり、特に年少人口については減少幅が大きい予測となっています。

人口減少段階で見ると、2020年以降すでに「第2段階」に突入しており、2045年以降に「第3段階」に入ると予測されます。

鷹栖町における人口減少段階の分析



※人口減少段階について

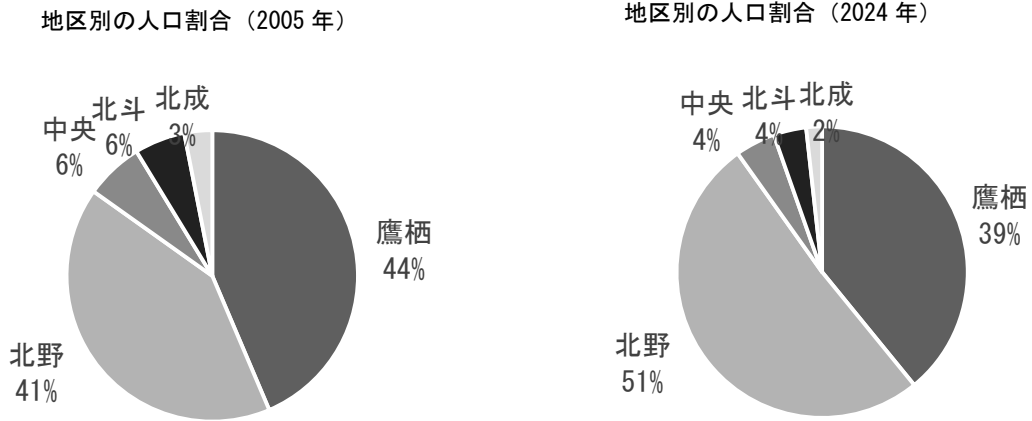
【第1段階】 老年人口が増加し、生産年齢及び年少人口が減少。

【第2段階】 老年人口が維持・微減し、生産年齢及び年少人口が減少。

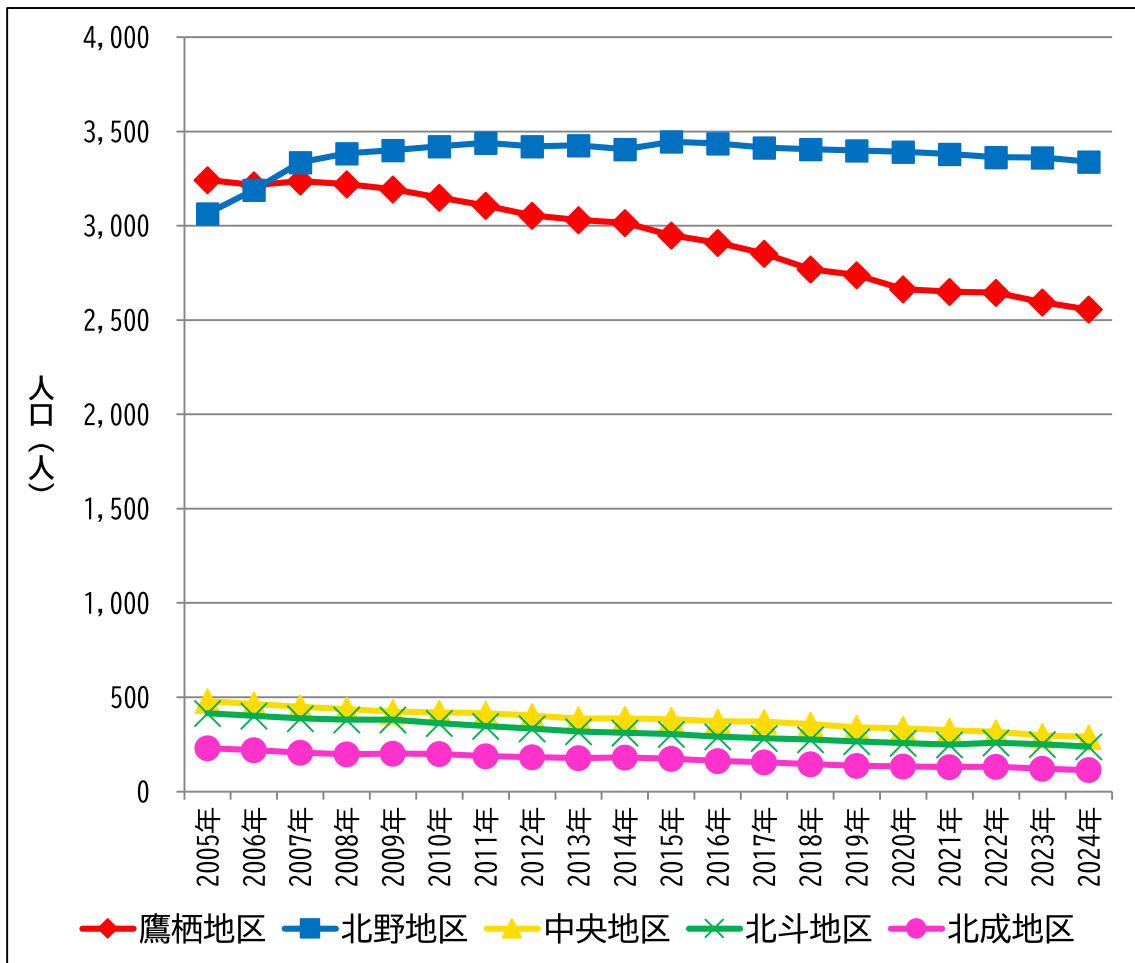
【第3段階】 老年人口・生産年齢人口・年少人口すべてが減少。

(3) 地区別の人口

地区別の人口で見ると、1996（平成8）年に比べ、2024（令和5）年は、農村地域（中央・北斗・北成地区）の割合が10%以上減少しています。離農者の住宅が空き家となって存在しているケースも見られ、空き家等増加の要因の一つとなっています。



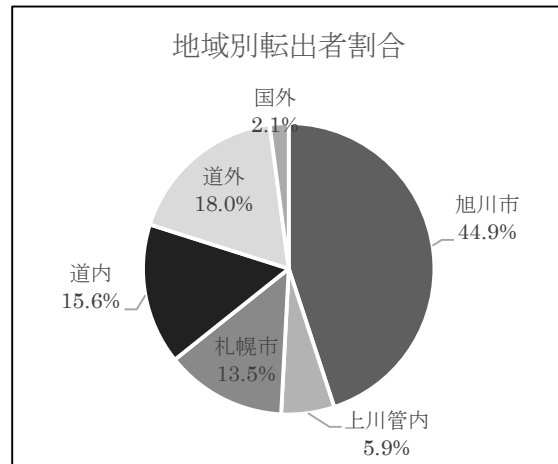
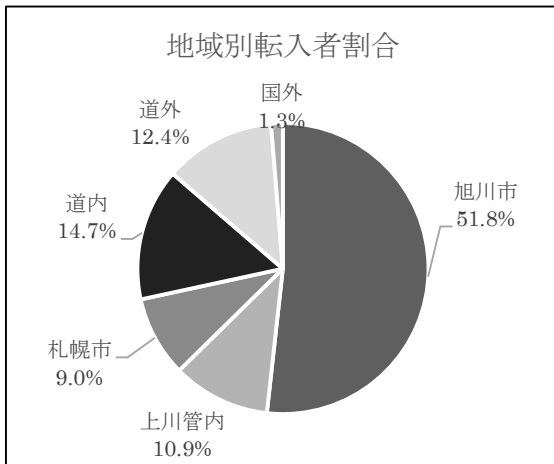
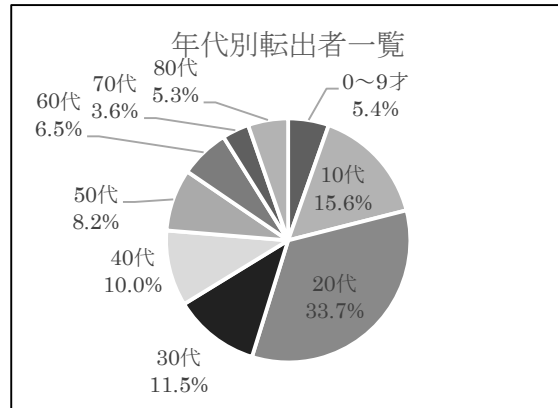
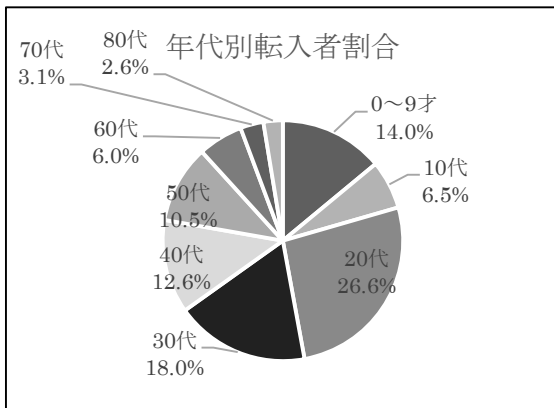
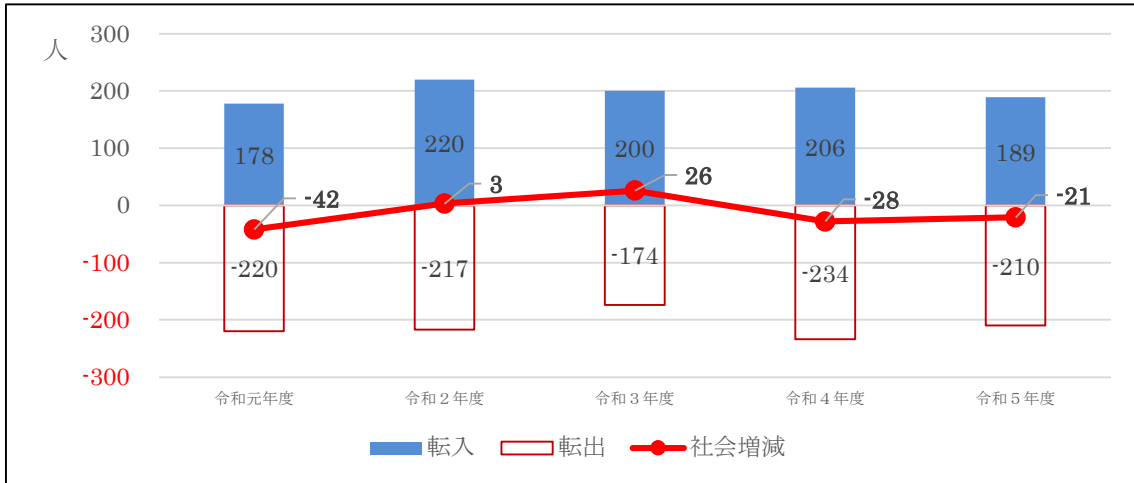
地区別における人口の推移



(4) 転入・転出の状況

鷹栖町では令和元年度から令和5年度までの5年間に於いて、令和2年、令和3年の2年度、社会増となっております。年代別で見ると、転入者においては20～30代と10歳以下が多く、子育て世帯の転入が多く見られます。転出者では進学・就職に伴い10代、20代の割合が多い状況です。

地域別では、転入・転出ともに旭川市が半分ほどを占めています。転入においては、道外からが12%の数値を示し、道内外問わず移住者がいることが分かります。

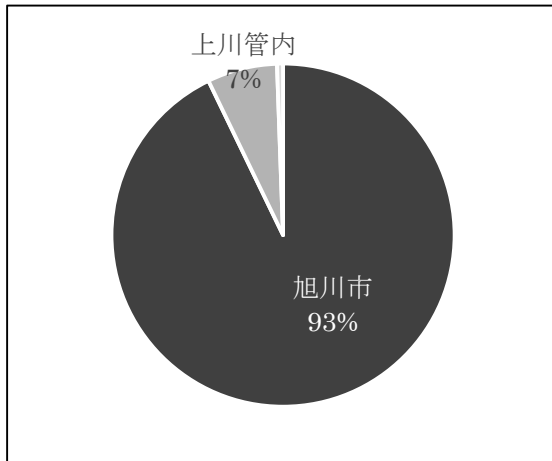


※グラフはすべて令和元年度～令和5年度における5年間の数値

(5) 町外から鷹栖町へ通勤している就業者数

鷹栖町における就業者数 3,159 人に対し、町外から通勤している人は 1,111 人と、およそ 35%となっています。特に、旭川市からの通勤者がそのうち 9 割以上を占めています。町内に勤務地がある方は、住宅の新築や中古住宅の購入等による定住を検討する際、鷹栖町を中心に考える可能性が高く、移住定住をPRする上で主となるターゲットです。その受け皿として、町内の空き家を活用することが期待できます。

町外から通勤している就業者割合（居住地別）



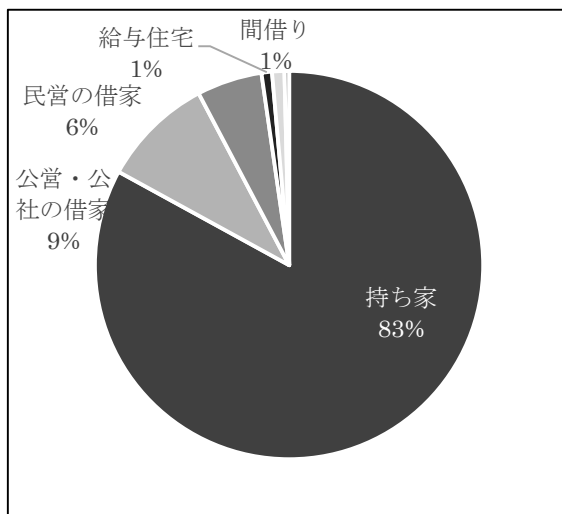
居住地		通勤者数
旭川市		1,024 人
上川管内	比布町	26 人
	当麻町	16 人
	東神楽町	13 人
	その他	18 人
上川管外		14 人

※国勢調査（令和2年）より

(6) 世帯別の住居の種類

世帯別の住居の種類を見ると、持ち家の割合が非常に高く、全体の 8 割以上を占めています。民営の借家の割合は 6%と低く、アパートも含まれることから、戸建の借家は一層低くなっています。空き家を活用して戸建の借家を増やすことも、移住定住を促進する上で効果的な施策の一つとなり得ます。

町内居住者の世帯別の住居の種類



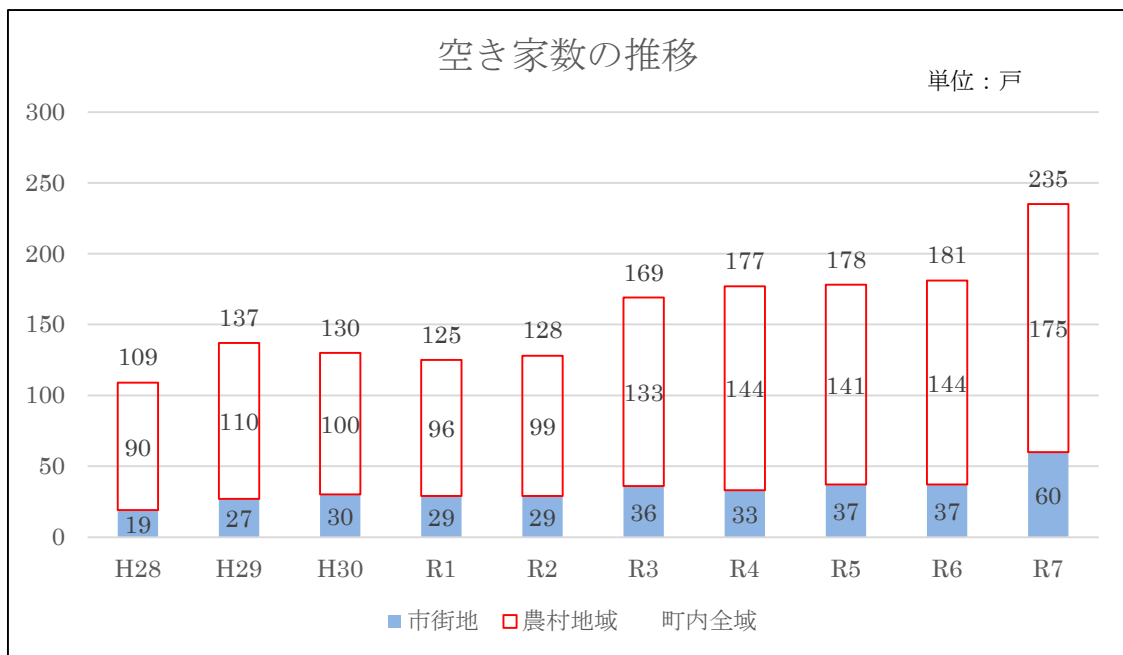
住居の種類	世帯数
持ち家	2,198 戸
公営・公社の借家	247 戸
民営の借家	144 戸
給与住宅	23 戸
間借り	27 戸
住宅以外への居住	10 戸

※国勢調査（令和2年）より

2. 空き家調査の実施及び結果

町内における空き家数の把握に向けては、平成 25 年度に町独自の調査、平成 27 年度には株式会社ゼンリン旭川営業所（以下、「㈱ゼンリン」という。）への委託による調査を実施し、空き家数を把握しました。以後町職員による空き家データベースの管理を行い、令和 7 年度には町内全域の調査を実施し、データベースの精度向上を図りました。

空き家数は人口減少に伴い、増加傾向にあります。景観や近隣への影響から、地域住民からの要望に基づき、町からの指導により解体された例もあるほか、平成 30 年度に 2 棟、令和元年度に 1 棟、令和 6 年度に 1 棟を特定空き家等として略式代執行により除却をしています。



第3章 基本的な方針

1. 基本目標

本計画では、町の総合計画におけるまちの将来像の実現に向けて、以下のとおり3つの基本目標を定めて施策を推進します。

第1期・第2期計画の成果を継承しつつ、空き家等を単なる課題ではなく、地域の活力を維持するための「地域資源」として捉え、循環させる施策を重点的に展開します。また、法改正に基づく早期の適正管理を促進し、あらゆる世代が安心して暮らすことのできる生活環境の構築を目指します。

●基本目標

【空き家等発生の防止・速やかな情報把握】

空き家等を地域資源として活用する効果的な発信と確実な把握

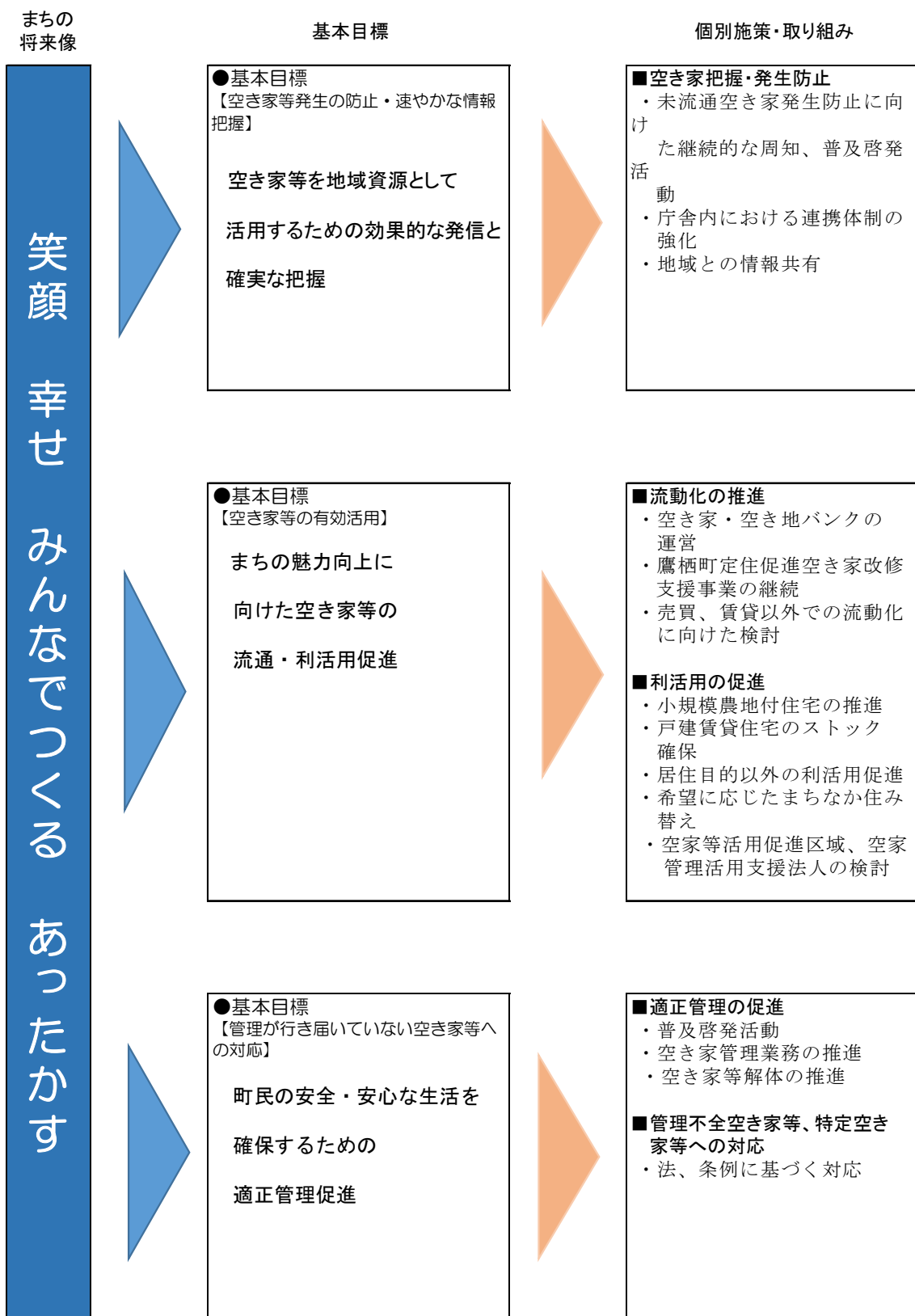
【空き家等の有効活用】

まちの魅力向上に向けた空き家等の流通・利活用促進

【管理が行き届いていない空き家等への対応】

町民の安全・安心な生活を確保するための適正管理促進

2. 空き家対策の体系図



3. 基本目標達成に向けた取り組み

(1) 空き家等発生防止・速やかな情報把握

基本目標 空き家等を資源として活用するための効果的な発信と確実な把握

現状と課題

■ 空き家等の把握

空き家等が発生する要因としては、物件ごとに様々な背景があり、空き家対策の担当課のみで全てを把握することは困難です。そのため、庁舎内の関係各課との情報共有を密に図るとともに、地域住民との情報共有体制を確立し、空き家となった物件を速やかに把握するとともに、空き家になると思われる物件の把握に努めていく必要があります。

■ 未流通空き家発生防止

未流通空き家の未然防止に向けた取り組みとして、「相談窓口への多様なつなぎ」と「住民（所有者）への啓発活動」を空き家対策の大きな柱として取り組みを進めてきたことにより、住民意識の高まりや連携した相談体制の充実から相談数が増加しています。普及・啓発活動やアプローチを続けることで所有者意識が変化していくケースが見られています。こうした事例から、発生防止に向けた取り組みは多方面からのアプローチを常に検討し、長期的視点を持って、継続して取り組んでいくことが必要です。

鷹栖町人口ビジョンにおける推計値から、今後は人口減少が顕著に表れることに加え、農村地域のみならず、市街地内においても高齢化が進み、施設やグループホームへの入所等による空き家の増加が見込まれ、より一層の対策が必要になってきます。

既に空き家として把握している物件のみならず、将来的に空き家になる可能性がある潜在空き家の把握にも努め、啓発活動等を行い、空き家の発生を未然に防止していくことが重要です。

基本的な方針

■未流通空き家発生防止に向けた継続的な周知

空き家の発生を防ぐには、所有者に対する継続的な周知やアプローチが欠かせません。空き家になってからではなく、居住しているときから将来的に住宅をどう活用していくのか、前もって意識してもらうことが重要となってきます。これまでの取り組みにおいて、空き家の所有者や地域住民に対して繰り返し啓発活動を実施してきたことにより、意識の変容が見られたことから、引き続き庁舎内や地域住民、専門家等と連携し、周知・啓発活動の取り組みを進めていきます。

■庁舎内における連携体制の強化

空き家となった物件を早急に把握するため、庁舎内の関係各課との連携を強化し、情報共有を密に図ります。また、将来的に空き家になる可能性がある潜在空き家の把握を図るための情報収集に努めます。

■地域との情報共有

物件によっては、所有者が施設等へ入所した場合でも、住民票の移動がなされず、親族が管理に訪れているなど、所有者と管理者が異なるケースもみられ、行政の情報のみでは把握できないことも考えられます。そのため、空き家の把握や未然防止に向けては、行政のみならず、地域住民や町内会等からの情報提供が欠かせません。

これまでも、民生委員や行政委員、町内会や老人会など地域住民組織との連携により相談へつながったケースがあったことから、引き続き連携を図っていくとともに、インターネットを活用した情報提供の仕組みを構築するなど、広く住民から情報提供しやすい体制を目指していきます。

具体的な取り組み

■普及・啓発活動

【地域住民に対する周知】

- ・広報紙や町ホームページにおいて定期的なお知らせ等を掲載。空き家等となった際のデメリットや早期解消によるメリットを主とし周知。また、近隣で空き家等と思われる物件がある際の相談窓口の提示。
- ・健康福祉課との連携を図り、高齢者世帯へ配布する文書や案内とともに、空き家発生防止に向けたチラシの同封、高齢者等が集う場や周辺自治体・関係団体等と連携したセミナーや相談会等を開催。

【所有者等へ対する周知】

- ・固定資産税の通知等における、所有者への適正管理・利活用の呼びかけを継続
- ・定期調査や地域、町内会からの情報提供で把握した空き家等の所有者に対する、定期的な意向調査の実施及び活用可能な制度等の紹介。

■庁舎内連携

【空き家の把握・発生防止に向けての連携】

(まちづくり推進課：主担当)

- ・総合窓口としての空き家相談対応及び関係各課との調整・情報共有
- ・所有者への継続的なアプローチの実施（適正管理、バンク登録への斡旋）
- ・広報紙等での継続的な周知（バンク登録への斡旋、相談受付）
- ・空き家データベースの管理・更新

(健康福祉課：高齢者担当)

- ・高齢者住宅への入居及び介護施設等への入所により空き家となった物件の情報共有
- ・高齢者から住宅に関する相談があった場合の主担当へのつなぎ・照会

(町民課：窓口担当)

- ・戸建住宅からの転出者に対する聞き取り

(税務課：課税担当)

- ・空き家を把握した際の特措法に基づく所有者情報の内部利用

■地域団体等との情報共有・連携

- ・民生委員による訪問調査時における空き家啓発チラシの配付
- ・町内会や老人会など地域住民組織との連携

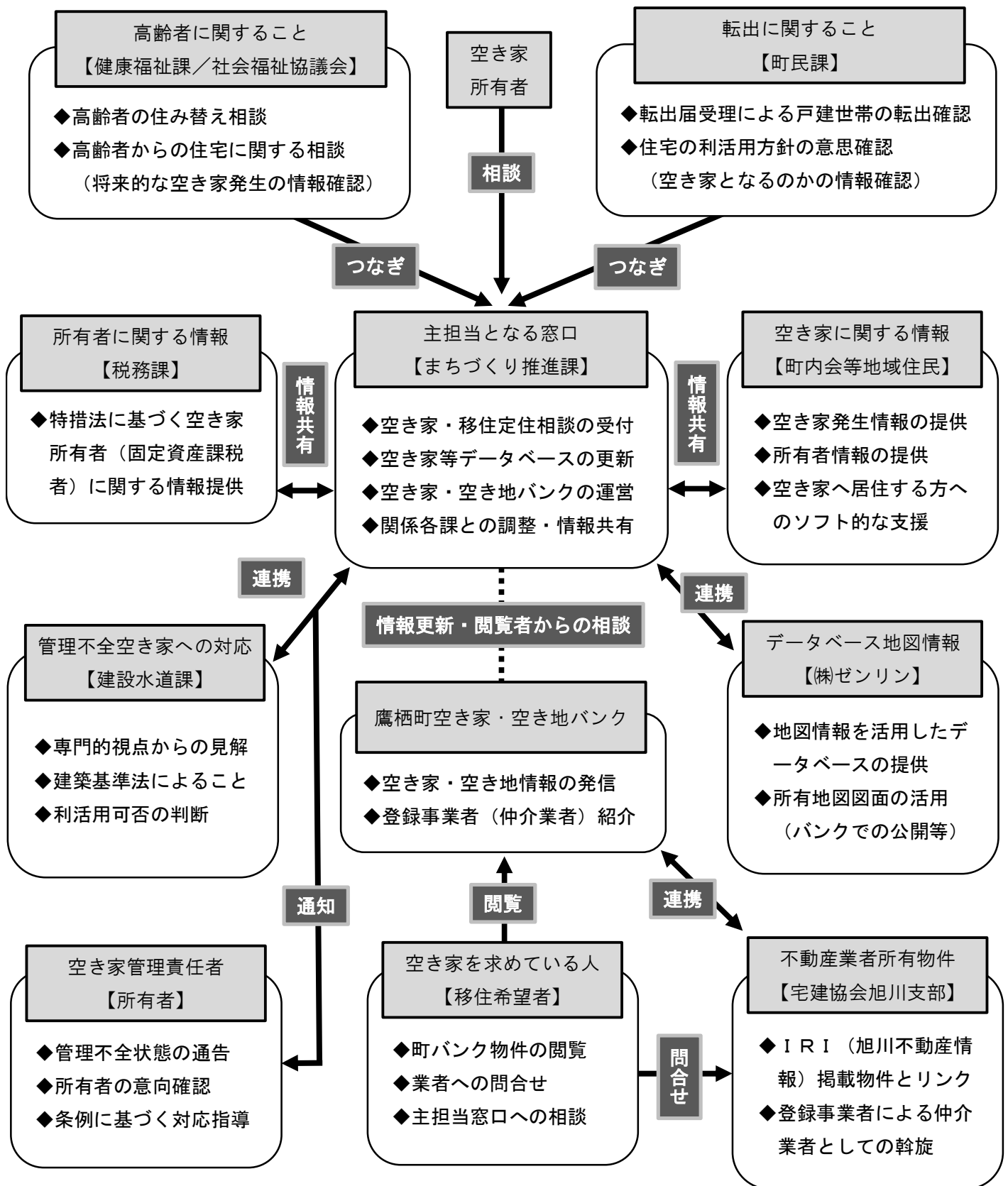
■地域住民からの情報収集手法の検討

- ・インターネット、SNS から悪影響を及ぼす空き家等の情報を提供することができる仕組みづくりの検討

基本目標における数値目標

指 標	基準値 (R7年度)	目標 (R12年度)
空き家の相談から流動化等につながった件数	39件 (R3～R7累計)	50件 (R8～R12累計)
普及・啓発を目的としたセミナー、相談会の開催	9回 (R3～R7累計)	10回 (R8～R12累計)
インターネットを活用した相談・情報提供体制	—	構築

空き家等の相談・取組体制の相関図



(2) 空き家等の利活用

基本目標 まちの魅力向上に向けた空き家等の流通・利活用の促進

現状と課題

■所有者と希望者のニーズの違い

子育て世帯を中心に、移住を検討する場合、購入ではなく賃貸物件を探す方が多くいらっしゃいます。

一方で、空き家等所有者の多くは維持・管理を負担に感じるため、売買を希望しています。賃貸となれば、賃貸収入は得られるものの、維持・管理負担の軽減とはならないため、需要は一定数あるものの、供給が追いついていない現状です。このミスマッチを解消することにより、効果的な空き家の利活用の推進につながります。

■都市計画区域における規制

鷹栖町の一部は都市計画区域に設定されており、市街化調整区域における住宅の利活用に対しては一定の制限が設けられています。空き家等を生かした起業（事務所開設、商工業施設等）をすることも制限がかかり、即効性のある利活用が困難な状況にあります。また、農業の保全に向けた地域であるため、地目は農地等が大半を占め、農業者でなければ住宅以外の取得ができません。これらの規制により、市街化調整区域内の空き家流動化が促進されず、所有者としても手放しにくいことで、空き家等が放置されているケースもあります。

■市街地・農村地域それぞれへの対応

鷹栖及び北野の市街地、農村地域においては、住居形態や地域性も異なるため、各地域の実情にあった対応を考えていくことが必要です。

多くの住宅が並ぶ市街地は、空き家等の放置等により近隣への迷惑に加え、景観・防犯上の問題等、住民への影響が大きい地域です。一方で、町外からの移住希望者で市街地の物件を探している方にとっては、戸建住宅はニーズも高く、居住可能な状態であれば流通を促進することができます。農村地域においては、近隣への影響は市街地よりは少なくなります。また、離農者の住宅が多く、また付属の建物（納屋等）があるケースが多く見られます。さらに、市街化調整区域にある空き家については、都市計画法の適用により増改築等に制限がかかることから、利活用の方向性も限られている状況にあります。しかしながら、農村地域への移住を希望する方もおり、家庭菜園等をしながら農村ライフを過ごしたいニーズもあります。

地域の特性に応じた対策方針、利活用の方向性を明確にし、地域の実情に応じた施策を展開することが、効果的な対策につながります。

基本的な方針

■流動化の推進

平成 28 年度に宅地建物取引業協会旭川支部と連携したことにより、町内で売買・賃貸可能な物件をくまなく紹介できる空き家・空き地バンクとなりました。所有者や空き家の活用を希望する方への認知が高まり、空き家の流動化に向け、一定の成果を得ることができています。

今後、空き家の増加が見込まれる中、空き家・空き地バンクを継続し、移住希望者や空き家活用希望者などに対し、効果的な情報発信を努めていくとともに、新たな手法や制度化を検討し、更なる流動化を図っていきます。

■利活用の促進

平成 26 年度より実施している「鷹栖町定住促進空き家改修支援事業」を継続（令和 8 年度からは基本額を拡充）し、更なる空き家の有効活用及び定住促進を図っていきます。

空き家・空き地バンクの運用や鷹栖町定住促進空き家改修支援事業により、居住目的での利活用については一定の成果を得ていますが、賃貸や居住目的以外での利活用は多くないのが現状です。

賃貸物件の掘り起こしや空き家を活用した起業、地域活性化の取り組みなどを進め、更なる利活用の促進を図っていきます。

具体的な取り組み

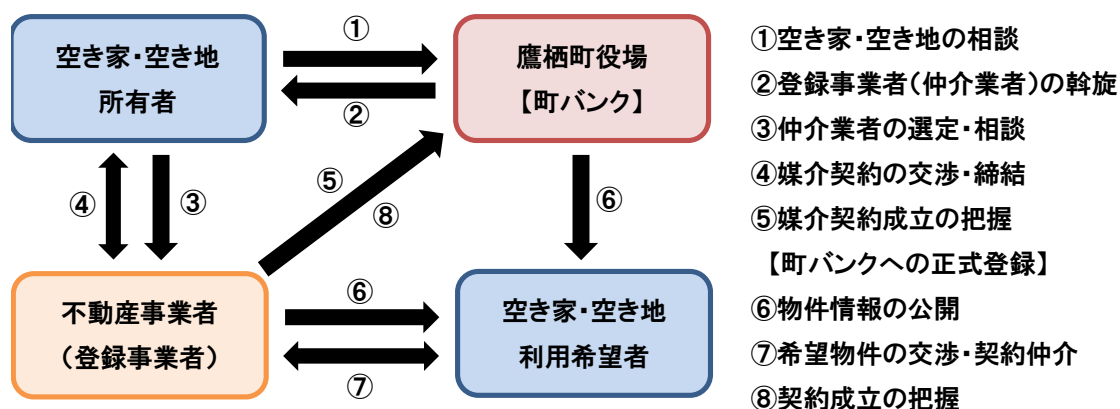
1. 現在取り組んでいる施策

■空き家・空き地バンクの運営【継続して実施】

宅地建物取引業協会旭川支部と連携し、同支部が運営するサイト「旭川不動産情報『I R I 』」に掲載されている鷹栖町内の物件についても、バンク登録物件と見なし、町ホームページから閲覧できる仕組みを継続していきます。併せて同支部に加盟しており、町の空き家施策に協力いただける事業者を登録制で認定し、所有者に対し仲介業者として斡旋する制度も継続していきます。

所有者との相談や意向調査におけるバンク登録への斡旋を継続的に実施し、物件の掘り起こし及び移住希望者とのマッチング促進を図ります。また、バンク登録に向け、所有者側の負担軽減を目的に所有者情報の外部提供を継続していきます。

【鷹栖町空き家・空き地バンクの仕組み】



◆空き家バンクの成約実績（令和8年1月末時点）

区 域	登録数（件）	成約数（件）	成約率
鷹栖市街地	51	40	78.4%
北野市街地	110	80	72.7%
農村地域	56	46	82.1%
鷹栖郊外	15	14	93.3%
北野郊外	13	11	84.6%
中央	6	4	66.7%
北斗	21	16	76.2%
北成	1	1	100.0%
合 計	217	166	76.5%

■鷹栖町定住促進空き家改修支援事業【継続して実施】

平成26年度より、町内の空き家等を利活用して定住される方に対し、空き家の改修にかかる費用の一部を助成する「鷹栖町定住促進空き家改修支援事業」をスタートしました。移住定住施策の一環として、「鷹栖町住宅建築支援事業（町内への新築・増改築を対象）」とと

もに条例化し、空き家等の有効活用及び定住促進を図っています。制度開始以降、令和7年12月末時点までで、90軒の空き家改修に活用し、転入者の数は135人となっています。

令和2年度には、子育て世代に対して手厚い制度に、令和3年度にはDIYによる改修も補助対象とする拡充を、令和8年度からは基本額・子育て世代加算の拡充を行い、今後も状況に応じた制度の見直しを行い、更なる促進を図っていきます。

◆鷹栖町定住促進空き家改修支援事業の概要

【対象経費】 空き家の改修工事に要する費用が20万円以上のもの（一部対象外あり）

【補助金額】 基本額に加算額を合算した額で**最大130万円を助成**（上限補助対象経費の3/4以内）

項目		要件	金額
基本額		対象経費の1/2以内	上限50万円
加算項目	①子育て世代加算	中学生以下の子どもが同居又は平均年齢が40歳未満の夫婦世帯	一律40万円
	②町内事業者加算	町内事業者が行う工事費用の1/4以内	上限10万円
	③地域加算	子育て世代加算に該当し、鷹栖小学校区域に存在する空き家を改修する場合	一律30万円

◆事業の活用実績（令和3年1月末時点）

年度	件数	金額	事業活用による転入者数
平成26年度	6件	3,876千円	13人
平成27年度	4件	2,489千円	8人
平成28年度	4件	2,402千円	8人
平成29年度	10件	5,752千円	14人
平成30年度	9件	4,709千円	19人
令和元年度	11件	7,479千円	19人
令和2年度	11件	6,836千円	19人
令和3年度	11件	7,255千円	17人
令和4年度	10件	7,273千円	16人
令和5年度	8件	4,670千円	5人
令和6年度	8件	4,357千円	5人
令和7年度	8件	5,186千円	11人

利活用が望める空き家においても、利用していない期間が長い物件に関しては、水道設備や暖房設備等の劣化、屋根や外壁の一部が朽ちている物件もあり、居住するための改修が必要なケースが多く見られます。

本事業は令和10年度までの制度となっております。経済的支援をすることにより、利活用が促進している部分があるため、それまでの実績を考慮し、その後の制度設計について検討します。

■小規模農地付住宅の推進【継続して実施】

都市機能が充実した旭川市に隣接し、かつ自然に囲まれた“程よい田舎”である鷹栖町において、自然の中で暮らす農村ライフを求めて空き家を探し、移住を検討している方もいます。中でも、離農した方の住宅に加え、物置や納屋、家庭菜園が楽しめる畑等が付随している物件を希望するケースが多くあります。

平成 29 年度に空き家に隣接した農地を空き家とともに取得する場合であって、諸条件を満たす場合、農地法第 3 条による下限面積（別段の面積）要件を 1 アール（100 m²）まで引き下げました。これにより空き家に隣接する小規模農地であれば農業者でなくても取得することが可能となり、これまで農村ライフへのニーズを持った移住者 4 件の受け入れを実現しました。今後も過疎化が顕著に進む農村地域において、コミュニティを維持していくために、同制度を活用した移住定住促進を図るとともに、農業部門と連携した農村地域の空き家ストックの掘り起こしを進めていきます。

2. 新たな利活用方針に向けた検討

■売買・賃貸以外での流動化に向けた検討

現在、空き家等の所有者に対しては、売買もしくは賃貸を前提に流動化に向けた取り組みを進めています。今後も上記の取り組みを前提に進めていきますが、更なる空き家等の増加により、老朽化等が進み財産価値が低い空き家等の増加や無償でも手放したいというケースが出てくるのが想定されます。

様々な手法があり、更なる流動化につながることも期待できますが、使用目的やランニングコストなどを十分に考慮する必要があるほか、規定等を整備する必要があります。このことから、今後の動向や所有者ニーズ等を十分に把握し、制度の必要性について検討を進めていきます。

■空家等活用促進区域の設定・空家等管理活用支援法人の指定についての検討

空き家法第7条第3項に基づき、地区内の地域住民の意見を反映させうえて北海道の同意を得て、空家等活用促進区域（以下「促進区域」という。）を定めることができます。

この促進区域を定めることにより、安全確保等を前提とした接道規制の合理化や用途規制の合理化が期待されます。

ただし、町内の特定の一部区域において建築基準法や都市計画法の規制を緩和することとなる場合があることから、本計画策定時点では市内に促進区域を設定せず、今後、先進自治体における事例や効果を研究したうえで、本町での必要性を慎重に検討します。

また、空き家法第23条に基づく空家等管理活用支援法人については、先進自治体での事例を研究し、鷹栖町において支援法人の指定が必要であるかを検討します。

■戸建賃貸住宅のストック

町への移住を考えている方、空き家を探している方で、戸建の賃貸住宅を希望しているケースが多く見られます。主に、小さい子どもがいる世帯（公営住宅や民間アパートでは近隣世帯への影響が心配）、もしくはペットを飼育している世帯（集合住宅では飼育が不可）において希望が多い状況にあります。

移住相談を受ける際、移住者にとって“住まい”のハードルは高く、まずは賃貸物件で住んでみたいという希望が多いですが、賃貸で紹介できるのは集合住宅がメインとなっており、空き家バンクに登録される物件も売買希望がほとんどで、相談者のニーズに応えられない現状が続いています。

住宅を新築し、賃貸物件として整備するのは多額の経費が必要となるため、既存ストックである空き家等をリフォームして活用することが効果的だと考えられます。所有者が空き家等を賃貸にすることよりメリットを感じられることや管理負担の軽減を図ることができることを周知する必要があります。

少子高齢化の加速が見込まれる中、地域の活性化や賑わいを維持、確保していくためには子育て世帯の移住定住が重要です。子育て世帯のニーズが多い賃貸住宅のストック確保に

向けた取り組みを進めていきます。

■居住目的以外の利活用

住宅としての利用のみならず、地域経済の振興に向けた小規模事業者や起業家等による活用も可能です。町内全域に光回線が整備されているほか、ITを主とする事業者、小規模オフィスや個人事務所で業務可能な職種の誘致も空き家の解消に効果的です。新型コロナウイルス感染症拡大を契機に、勤務先以外で業務を行うテレワークが普及してきています。

また、近年ではDIYによる空き家改修の機運も高まり、町内においてもDIYによる改修を経て新規開業へ至る新たな動きも出ています。

これまでの空き家対策は、主として移住者を軸とした“住まい”としての活用を目的としてきましたが、住宅以外の目的で継続的に活用できる方法についても、事業の検討を進めていきます。

令和2年度からスタートした第8次鷹栖町総合振興計画において、「市街地エリアの魅力づくり」「地域運営の基盤づくり」を重点施策に掲げ、持続可能な地域形成を目指していくこととしていることから、空き家等の活用による活性化や地域課題の解決等の検討を進めていきます。

なお、空き家等を購入（賃貸）し、店舗等へ活用する場合、鷹栖町新規開業支援事業補助金（産業振興）による改修費用の助成を受けることができます。地域経済の振興に向けた事業との政策連携により推進していきます。

■希望に応じた住み替え

農村地域に居住している高齢者世帯（夫婦または一人暮らし）には、交通や医療、福祉等の視点から、市街地への居住を希望しているケースがあります。また、夏期と冬期の季節ごとで居住地を選択する二地域居住も広まりを見せています。

主な住み替え先となる高齢者専用の公営住宅は、戸数も多くはなく、入居待ちが続いている状況です。一般の公営住宅についても、3階建構造のため高齢者が入居できる戸数は限られています。そのため、町内での住み替えが実現できず、町外の施設や老人ホーム等、または親族（兄弟や姉妹、子ども世帯）のところへ転居する方も多くいます。

市街地の空き家等を活用し、高齢者が住みやすいような仕様へと変更することで、高齢者のまちなか住み替えを実現し、転出者の減少を目指します。住み替えにより生じた農村地域の空き家については、農村ライフへのニーズを持った移住者へつなぐことで有効活用を目指します。

基本目標における数値目標

指 標	基準値 (R7年度)	目標 (R12年度)
市街地物件の空き家バンク成約率	75% (R7年度時点)	85%以上 (R12年度時点)
農村地域物件の空き家バンク成約率	83% (R7年度時点)	85%以上 (R12年度時点)
定住促進空き家改修支援事業活用による転入者数	56人 (R3～R7累計)	80人 (R8～R12累計)
賃貸物件の空き家バンク新規登録物件数	13件 (R3～R7累計)	25件 (R8～R12累計)
居住目的以外の空き家の利活用件数	5件 (R3～R7累計)	8件 (R8～R12累計)

(3) 管理が行き届いていない空き家等への対応

基本目標 町民の安全・安心な生活を確保するための適正管理促進

現状と課題

■適正に管理されない空き家等への対応

空き家を負の財産として保有しているケースもあり、相続等でやむを得ず取得した場合、所有者の意識が希薄であることが多くあります。町外在住者であれば、空き家等の状態を把握することも難しく、関心はより低くなります。相談体制の強化により、継続的なアプローチを実施し、当事者としての意識を高めていくことが必要です。

また、売却や解体等による処分を希望していても、解体費用の支出が困難である、住宅内に残る家財道具等の処理ができないなど、金銭的な問題により放置されていることも少なくないのが現状です。

■管理が行き届いていない空き家等

住民の空き家対策に対する認知が高まったこともあり、管理が行き届いていない空き家等に関する相談（通報）も年々増加傾向にあります。強風による屋根材の飛散や落雪の危険などの相談事例があり、速やかな現地確認、所有者（管理者）へのアプローチを実施しています。アプローチの結果、スムーズに対応まで進むケースもある一方、一時的な処置や対応しないケースもあるなど、今後も継続して注意が必要なケースもあります。所有者と連絡が取れるか、所有者の所在場所、経済状況など、案件ごとに課題となる要因は多岐にわたり、個別案件ごとに丁寧かつ状況に応じた対応が求められます。今後も相談件数は増加することが見込まれ、関係機関と連携した対応が必要です。

◆管理が行き届いていない空き家等に関する相談（通報）件数推移

	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	合計
相談件数	5	6	4	12	9	36
うち解体につながったもの	0	3	0	0	0	3
うち改善につながったもの（一時的なものも含む）	0	1	0	3	3	7

基本的な方針

■適正管理の促進

空き家等は適正に管理することによって、老朽化の防止や地域の安全・安心、良好な景観等を確保することにつながります。今後も空き家等の増加が見込まれる中において、管理が行き届いていない空き家等が増加しないよう、原則である所有者による自発的な適正管理を促すため、普及啓発活動に取り組んでいきます。

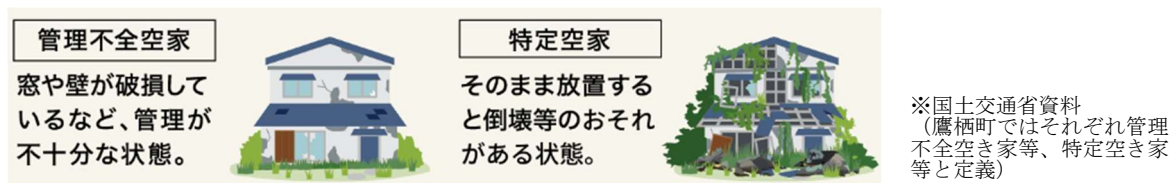
また、利活用が困難な空き家等の場合においては、解体以外の選択肢がありません。所有者に対して、解体を促すことにより、その後の維持・管理をなくすことも推進していきます。

■管理が行き届いていない空き家等への対応

既に空き家等となっている物件において、長期間にわたり放置されていることにより、屋根の破損や外壁のひび等が確認できる物件があります。管理不全空き家等、特定空き家等への認定までは至らないものの、近隣からの苦情・相談等により、何らかの対応をしなければならないケースも多く考えられます。このように、対応を要する空き家等への対応手順について、町空き家条例で定められた手順に基づき対応を進めます。

■管理不全空き家等、特定空き家等の判断基準

鷹栖町における取り組みについては、平成 29 年 4 月施行「鷹栖町空き家等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）に基づき対策を講じています。条例では、管理不全空き家等、特定空き家等と見なすための判断について、国のガイドラインに準じて作成された北海道立総合研究機構北方建築総合研究所の判断基準を基に、町における判断基準を定めています。また、特措法で示されている代執行に至るまでの手続き等についても、条例で定められた手順に基づき対応を進めていきます。



■管理不全空き家等、特定空き家等への対応

管理不全空き家等、特定空き家等に該当する建築物等の詳細な現状把握及び迅速な対応に向け、市町村職員または委任したもの（建築士、土地家屋調査士等）が立ち入り調査を実施することができるとされています。調査に基づき、地方自治体が管理不全空き家等、特定空き家等と認定した場合、所有者に対して、必要な措置の助言・指導、勧告及び命令（命令は特定空き家等のみ）することが可能です。また、措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行へ踏み出すこともできます。

判断基準や代執行に至るまでの手続き等について、国が示したガイドラインが基準とな

り、各地域の実情を考慮して取り組むこととされています。

鷹栖町における空き家等対策は、第4章で示したとおり、活用可能なストックを掘り起こし、移住定住対策や商工業の振興、農業の活性化等への利活用に向けた施策を展開することを軸としています。しかしながら、現状として空き家となっている物件の中には、所有者が遠方に居住している、老朽化が進み居住が困難なものも少なからず点在しています。それら管理を放置された空き家等への対策を講じる上で、特措法で示されている除却に向けた指針を示す必要があります。

■ 予防策

既に空き家等となっている物件において、長期間にわたり放置されていることにより、屋根の破損や外壁のひび等が確認できる物件があります。認定までは至らないものの、近隣からの苦情・相談等により、何らかの対応をしなければならないケースも考えられます。このように、対応を要する空き家等への対応についても、条例で定められた手順に基づき対応を進めます。定期的な巡回や所有者へのアプローチにより発生の予防に努めます。

具体的な取り組み

■普及・啓発活動

所有者等が適正に管理することで、問題の発生を防ぐことができる場合があることから、固定資産税の通知等において、所有者への適正管理の呼びかけを行うほか、町職員による定期的な巡回により空き家等の状況を確認し、将来的に問題が発生する恐れがある場合については所有者へのアプローチを行い、早期の改善等を促します。

■空き家等管理業務の推進

所有者の中には町外に在住している方や高齢化等により、空き家等の管理ができない、管理を任せる親族等がない等の理由により、適正な管理ができていない物件があると思われれます。

そんな所有者に対して、町内事業者を中心に管理業務を依頼することも可能であることを伝え、空き家の定期管理を推進していきます。

■空き家等解体の推進

居住などの利活用が難しい空き家等において、所有者自らが除却することを促すため、令和7年度から住宅地流動化事業を創設しています。

特定空き家等に認定されている場合は町内全域、特定空き家等に認定されていなくとも解体後に新築住宅建築地として売却する意思のある場合は市街地の空き家等が対象となっています。

管理が行き届いていない空き家等の除却に資するとともに、定住人口の確保にもつながる本事業を推進していきます。

◆鷹栖町住宅地流動化事業の活用実績

年度	戸数	補助金額	うち特定空き家等
令和7年度	6戸	4,800千円	1戸

基本目標における数値目標

指 標	基準値 (R7年度)	目標 (R12年度)
管理不全空き家等戸数	—	20戸
特定空き家等に認定されている数	0戸	0戸
住宅地流動化事業補助金活用による除却数	6戸 (R7年度)	30戸 (R8～R12年累計)

第4章 所有者不明土地対策計画

1. 基本的な方針

(1) 背景・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。鷹栖町では現在のところ、社会問題とはなっておりませんが、事前に対策を考えておくことが重要です。こうした事態を防ぐべく、今後更なる増加が見込まれる所有者不明土地や低未利用土地（以下、「所有者不明土地等」といいます）に対して総合的かつ計画的な対策を講じていくため、「鷹栖町所有者不明土地対策計画」を作成します。

(2) 計画の位置づけ

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（以下、「所有者不明土地法」といいます）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。

なお、鷹栖町空き家等対策計画との関連があるため、一体的な計画とします。

(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) 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) 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。

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、広報誌やホームページ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広報誌やホームページでの周知
- ・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き認めるときは、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
- ・広報誌やホームページでの周知

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

所有者不明土地等対策には、庁内の多岐にわたる部署が関係することから、相談窓口の充実を図り、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、広報誌やホームページ、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

I. 空家等対策の推進に関する特別措置法（概要版）・改正概要

【出典：国土交通省HP】

II. 鷹栖町空き家等の適正管理に関する条例

III. 管理不全空き家等、特定空き家等判断基準チェックシート

IV. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（概要版）

【出典：国土交通省HP】

V. 鷹栖町空き家等対策協議会委員名簿

II. 空家等対策の推進に関する特別措置法（概要版）・改正概要

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）
参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「空家等」とは、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。（2 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ 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空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

●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

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、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。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

- ①**空家等活用促進区域** (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等
- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
→安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
→指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
 - ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

②**財産管理人による所有者不在の空家の処分**(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に指定
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

- ①**特定空家*化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家
- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
 - ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②**所有者把握の円滑化**

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行**制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、**確定判決なしで徴収**



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③**財産管理人*による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された**管理不全空家**及び**特定空家**数: 施行後5年間で15万物件

Ⅱ. 鷹栖町空き家等の適正管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、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。)第7条第1項の規定に基づき策定した鷹栖町空き家等対策計画の推進のほか、空き家等に関する対策の実施及び空き家等の適正な管理に関する措置について、必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全、空き家等を活用したまちづくりの推進を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 法第2条第1項に規定される空家等をいう。
- (2) 特定空き家等 法第2条第2項に規定される特定空家等と町長が認めるものをいう。
- (3) 管理不全空き家等 法第13条第1項に規定される管理不全空家等と町長が認めるものをいう。
- (4) 所有者等 空き家等の所有者又は管理者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等を適切に管理しなければならない。

(空き家等対策計画)

第4条 町長は、法第7条第1項の規定に基づき策定した鷹栖町空き家等対策計画により、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施する。

(空き家等対策協議会)

第5条 町長は、法第8条第1項に規定される協議を行うため、鷹栖町空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 協議会の所掌事項は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 鷹栖町空き家等対策計画の推進及び見直し、並びに当該計画に基づく施策の実施についての協議
- (2) 特定空き家等の認定について意見を述べること。
- (3) 行政代執行の実施について意見を述べること。
- (4) その他町長が必要と認める事項

3 協議会は委員15人以内で組織し、町長及び次の各号に掲げる者で構成する。

- (1) 法務、不動産、建築等に関し専門的な知見を有する者
- (2) 各種団体の推薦を受けた者

- (3) その他町長が必要と認める者
- 4 協議会の委員の任期は町長を除き2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
 - 5 会長は町長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。
 - (1) 会長は、協議会を代表し、会務を総務する。
 - (2) 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
 - 6 協議会は、必要に応じて会長が召集し、会長が議長となる。
 - 7 委員の報酬及び費用弁償は、鷹栖町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和47年鷹栖町条例第25号）を適用する。
 - 8 協議会の事務局は、総務企画課に置く。
 - 9 前各項に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、協議会が定める。

(空き家等に関する調査)

- 第6条 町長は、第8条に規定する特定空き家等の認定に際し、法第9条第1項及び第2項の規定により調査を行うことができる。
- 2 前項の規定による調査は、法第9条第3項から第5項までの規定により行う。

(空き家等の所有者等に関する情報の利用等)

- 第7条 町長は、空き家等の情報について、法第10条第1項及び第3項の規定により利用することができる。

(管理不全空き家等の認定)

- 第8条 町長は管理不全空き家等に該当すると見込まれる空き家等を把握した場合、町の判断基準に基づく調査を実施し、総合的な判断により管理不全空き家等として認定する。
- 2 前項の規定により管理不全空き家等と認定しようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴取することができる。

(管理不全空き家等に対する措置)

- 第9条 町長は、前条第1項の規定により管理不全空き家等と認定したときは、管理不全空き家等に対し法第13条第1項から第14条第3項まで規定される措置を講ずることができる。

(特定空き家等の認定)

- 第10条 町長は、特定空き家等に該当すると見込まれる空き家等を把握した場合、町の判断基準に基づく調査を実施し、総合的な判断により特定空き家等として認定する。
- 2 前項の規定により特定空き家等と認定しようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴取することができる。

(特定空き家等に対する措置)

第 11 条 町長は、第 8 条第 1 項の規定により特定空き家等として認定したときは、特定空き家等に対し法第 22 条第 1 項から第 17 項までに規定される措置を講ずることができる。

(緊急対応措置)

第 12 条 町長は、空き家等が、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又はそのおそれがあり、緊急の必要があると認めるときは、危害の発生又は拡大の防止のために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の措置を講ずるときは、当該空き家等の所在地及び当該措置の内容を当該空き家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、措置を講じた後に通知する。

3 町長は、第 1 項の規定により緊急対応措置を講じたときは、その所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。

(関係機関との連携)

第 13 条 町長は、空き家等の適切な管理及び特定空き家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察署、その他関係機関等に対し、必要な協力を求めることができる。

(委任)

第 14 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成 8 年 4 月 1 日から施行する。

【項目1】住宅本体に関わること

(各項目について該当する場合○を記入。該当しない場合は空欄。)

項目	状態	判断			
		左記の状態にある	状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある				
	外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地がみえる				
	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている				
屋根・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある				
	屋根ふき材が破損、剥離している				
	軒が変形、破損している				
附属設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落等				
	屋外階段、バルコニー等が破損、脱落				
	門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている				
敷地内の土地・擁壁	擁壁表面にひび割れが発生している				
	敷地内に地割れがある				
	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある傾斜あり				
比較	前回の調査時より変形・破損している				
その他	【内容を具体的に記載】				
合計（○の数を記載）					

※注意

比較欄における前回調査とは、当該空き家等において複数回のチェックを実施した場合に、過去の調査と比較する際に用いる項目。前回調査と比較し、状態に変化が生じているか確認する。

【項目2】衛生上に関わること

(各項目について該当する場合○を記入。該当しない場合は空欄。)

項目	状態	判断			
		左記の状態にある	状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
破損による衛生上の問題	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある				
	浄化槽等の破損等による汚物流出、臭気の発生				
	排水等の流出による臭気の発生				
ごみ等の放置	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある				
	ごみ等の放置による臭気の発生				
	ねずみ、はえ等の害虫による問題がある				
水質・土壌の汚染	水質汚染、土壌汚染につながる有害物質等が放置されている				
	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる				
その他	【内容を具体的に記載】				
合計（○の数を記載）					

【項目3】景観上に関わること

【空き家等の立地】 周辺の景観に影響を及ぼす位置である ()

⇒「○」の場合は下表チェックへ、「×」の場合はチェック不要

(各項目について該当する場合○を記入。該当しない場合は空欄。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が 著しい	専門家 の判断 が必要	経過 観察が 必要
周囲の 景観と の調和	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり、汚れたりしたまま放置されている			
	窓ガラスが割れたまま放置されている			
	看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている			
	立木等が建築物の前面を覆う程度まで繁茂している			
	敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている			
	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる			
その他	【内容を具体的に記載】			
合計 (○の数を記載)				

【項目4】周辺の生活環境に関わること

(各項目について該当する場合○を記入。該当しない場合は空欄。)

項目	状態	判断			
		左記の状態にある	専門家 の判断 が必要	経過 観察が 必要	
立木等 の問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている				
	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている				
不適切 な管理	空き家等からの落雪により歩行者等の被害が生じるおそれがある【冬期に判断】				
	放置すると隣地へ落雪するおそれがある【冬期に判断】				
	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している				
防犯・ 防火上 の問題	外部から不特定多数のものが容易に建物内に侵入できる状態にある				
	灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある				
その他	【内容を具体的に記載】				
合計（○の数を記載）					

※注意

冬期に判断する項目については、雪の無い状況では判断が困難であるため、雪のある時期に再度調査し判断することとする。

■総合的判断

項目1～4についての判断結果として、「○」の数を下記の表に記入。

該当項目	判断結果			
	各基準 状態にある に該当した 「○」の数	各基準の 状態が著しい に該当した 「○」の数 【第1優先】	各基準の 専門家の判断 に該当した 「○」の数 【第2優先】	各基準の 経過観察 に該当した 「○」の数 【第3優先】
1 住宅本体				
2 衛生上問題				
3 景観上問題				
4 生活環境				

《判断結果による判断方法》

- (1) 各基準の状態が著しいに該当した「○」の数が1コ以上あり、かつ倒壊等による危険性が「高」と認定された場合
⇒必要に応じて協議会の意見を聴取し、特定空き家等として認定する。
- (2) 各基準の状態が著しいに該当した「○」の数が1コ以上ある場合
⇒倒壊等による危険性をふまえ、必要に応じて協議会の意見を聴取し、総合的な判断により、特定空き家等又は管理不全空き家等として認定する。認定されない場合は、所有者等に対して適正な管理を促す。
- (3) 著しい状態には無いが、専門家の判断に該当した「○」があった場合
⇒該当項目に伴う専門家の判断による再調査を実施。専門家の判断で状態が著しいと判断された場合は、上記(2)による判断を行う。
- (4) 著しい状態には無く、専門家の判断を要しないが、経過観察に該当した「○」があった場合
⇒調査時点で管理不全空き家等とは判断されないが、該当項目について定期的に経過観察を行い、必要に応じて適正な管理を促す。
- (5) 状態にあるにのみ「○」があった場合、もしくはいずれの項目にも該当が無かった場合
⇒必要に応じて適正な管理を促す。

IV. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（概要版）



V. 鷹栖町空き家等対策協議会委員名簿

委員氏名	所属等	備考
五十石 俊祐	北方建築総合研究所	学識経験者
上村 修一郎	司法書士	学識経験者
浜村 良司	鷹栖町都市計画審議会会長	学識経験者
斉藤 功	鷹栖町民生委員・児童委員協議会	学識経験者
梅澤 美幸	鷹栖町社会福祉協議会事務局長	学識経験者
植西 辰義	土地家屋調査士	学識経験者
荒 肥立	鷹栖地区町内会連合会	町民代表
荒永 孝幸	北野地区町内会連合会	町民代表
佐竹 敏明	中央地区町内会連合会	町民代表
村椿 直三	北斗地区町内会連合会	町民代表
石田 良孝	北成地区町内会連合会	町民代表
古田 秀敏	北海道宅地建物取引業協会旭川支部長	産業
福井 勲	鷹栖町商工会理事	産業
島田 真吾	北海道銀行旭川支店次長	金融
谷 寿男	鷹栖町長	官公

鷹栖町空き家等対策計画【第3期】

(令和8年度～12年度)

発行：北海道鷹栖町

作成：鷹栖町空き家等対策協議会

編集：鷹栖町まちづくり推進課

〒071-1292 上川郡鷹栖町南1条3丁目5番1号

TEL／0166-74-3831 FAX／0166-87-2850