

士幌町空家等対策計画



平成30年3月
士幌町

目 次

第1章 計画策定の趣旨と基本事項

- 1 策定の背景と目的
- 2 計画の位置付け
- 3 基本事項
- 4 対象とする空家等
- 5 定義
- 6 対象とする地区
- 7 計画期間

第2章 土幌町の現状

- 1 人口、世帯数、住宅数の推移

第3章 空家等の現状

- 1 空家等の実態調査（現地調査）の概要、結果
- 2 意向調査の概要、結果

第4章 空家等対策の課題

- 1 意向調査の主な回答
- 2 課題の整理

第5章 空家等対策のポイントと取組方針・具体的取組

- 1 空家等対策のポイント
- 2 空家等対策の取組方針と具体的取組

第6章 特定空家等の認定及び措置

- 1 認定基準
- 2 調査・認定
- 3 特定空家等への措置（指導、勧告、命令等）

第7章 空家等対策の実施体制

- 1 空家等対策計画の策定体制
- 2 土幌町空家対策の実施体制
- 3 関係団体等との連携

第8章 計画の目標と評価・検証

- 1 計画期間最終年度末での目標
- 2 進捗状況の把握と本協議会による取組の評価及び検証

第 1 章 計画策定の趣旨と基本事項

1 策定の背景と目的

(1) 背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅、建築物の老朽化、社会的ニーズの変化などに伴い、全国的に空家等が増加しており、本町においても環境・安全・防犯等の様々な側面で住民へ影響を及ぼすことが懸念されています。

国は、この空家等の問題の解決策として、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号）（以下「法」という。）を完全施行し、市町村が空家等の対策に取り組むための法整備を行いました。

本町においても、法に則り、平成 28 年度に「空家・空地調査事業」を実施してデータベース化を行い、平成 29 年 4 月に空家等の適切な管理の促進、有効活用等の推進を図るために「士幌町空家等対策協議会」設置要綱を制定しました。

(2) 目的

これらの背景を踏まえ、地域住民の生命、身体及び財産を保護し、安全かつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、地域の活性化のために空家等の利活用を促進することを目的に、総合的かつ計画的な「空家等対策計画」を「士幌町空家等対策協議会」のもとに策定します。

2 計画の位置付け

(1) 法的な位置付け

本計画は、法第 6 条第 1 項に規定する「空家等対策計画」として位置づけることとし、国の「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本指針」という。）に即し、北海道の「空家等対策に関する取組方針」との整合性を図るものとします。

(2) 他計画との整合性

本計画は、「士幌町第 6 期町づくり総合計画」（平成 28 年度～平成 37 年度）、「士幌町住生活基本計画」（平成 24 年度～平成 33 年度）との整合を考慮して策定します。

3 基本事項

(1) 基本的方針

利用されなくなった空家等及び空地は、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）により適正に維持管理されるのが基本ですが、倒壊・崩壊のおそれのある危険な空家等や管理不全空地は、地域住民の生活に影響を及ぼす恐れがあるため、法に則った手続きにより解決を図ります。

空家等及び空地の実態調査を基に、協議会において除却や適正管理などの必要事項を判断し、地域住民の生命、身体及び財産を保護し、安全かつ安心して暮らすことのできる生活環境の保全を図り、併せて空家等及び空地の地域資源としての活用を促進します。

4 対象とする空家等

計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」、同条第2項で規定する「特定空家等」及び草木が繁茂し、また鼠や害虫等が繁殖することにより周辺の生活環境に害を及ぼすおそれがある状態にあると認められた空地「管理不全空地」とします。

ただし、空家等及び空地の利活用、予防などの対策については、将来的に空家等及び空地になる可能性のある住宅や土地についても対象とします。

5 定義

(1) 「空家等」（法第2条第1項）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ものを含む。）をいう。（概ね1年以上使用されていないもの）

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) 「特定空家等」（法第2条第2項）とは…

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

6 対象とする地区

町内全域を対象とします。

ただし、住民への影響が大きいと考えられる中心市街地の対策を優先的に進めていきます。

また、今後、特定空家等及び管理不全空地が集中的に発生する地域が生じた場合は重点的に対応を進める地区を設けることを検討します。

対象地区：町内全域

7 計画期間

計画期間は、平成 30 年度～平成 34 年度（5 年間）までとします。

ただし、諸計画等の見直し、社会環境や町内情勢の変化等により、見直しが必要となった場合は、適宜見直しを行ないます。

計画期間：平成 30 年度から平成 34 年度

第2章 土幌町の現状

1 人口、世帯数、住宅数の推移

(1) 人口の推移

図1：土幌町の人口と世帯《人口推移》

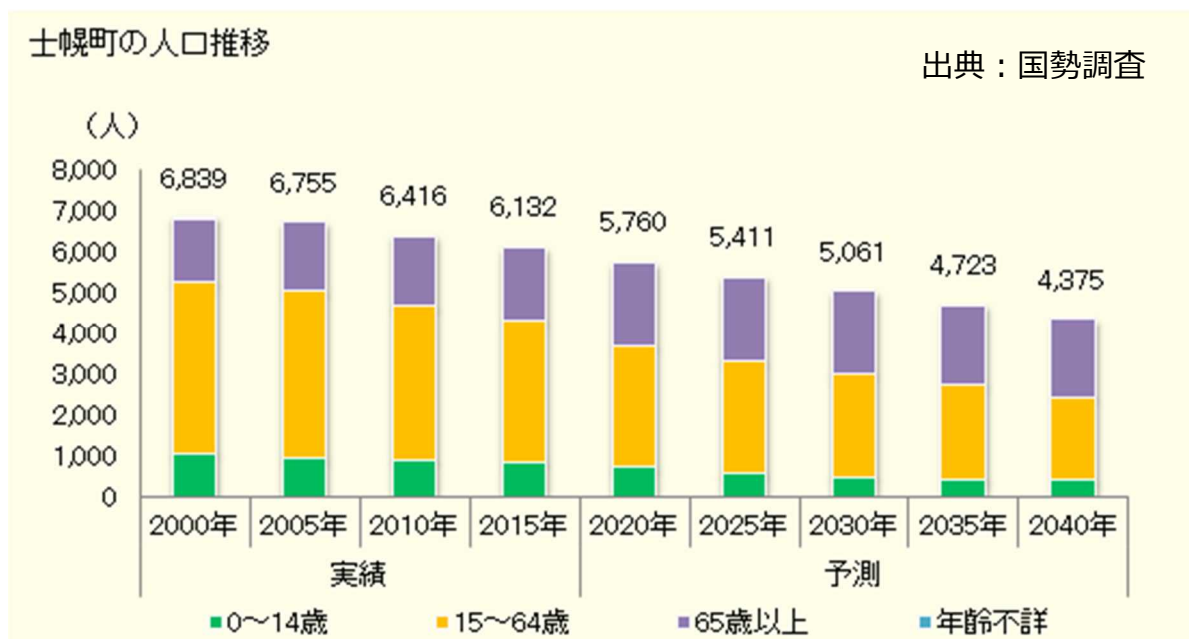


図1は、土幌町の人口・世帯数の推移である。

総務省統計局が2016年10月に公表した国勢調査結果によると、土幌町の2015年の総人口は6,132人で、5年前と比べると▲4.4%の減少になった。

国立社会保障・人口問題研究所が2010年までの国勢調査に基づくトレンドから予測した2015年人口より42人(0.7%)多い。

しかし、「将来推計人口(2013年3月推計)」によると、今後2015から2040年までには▲28.7%減少し、約4,400人となる見込みである。

このとき2040年の平均年齢は、2015年の48.6歳から7.4歳上昇し、56歳となる見込みである。

図 2：土幌町の高齢化率の推移

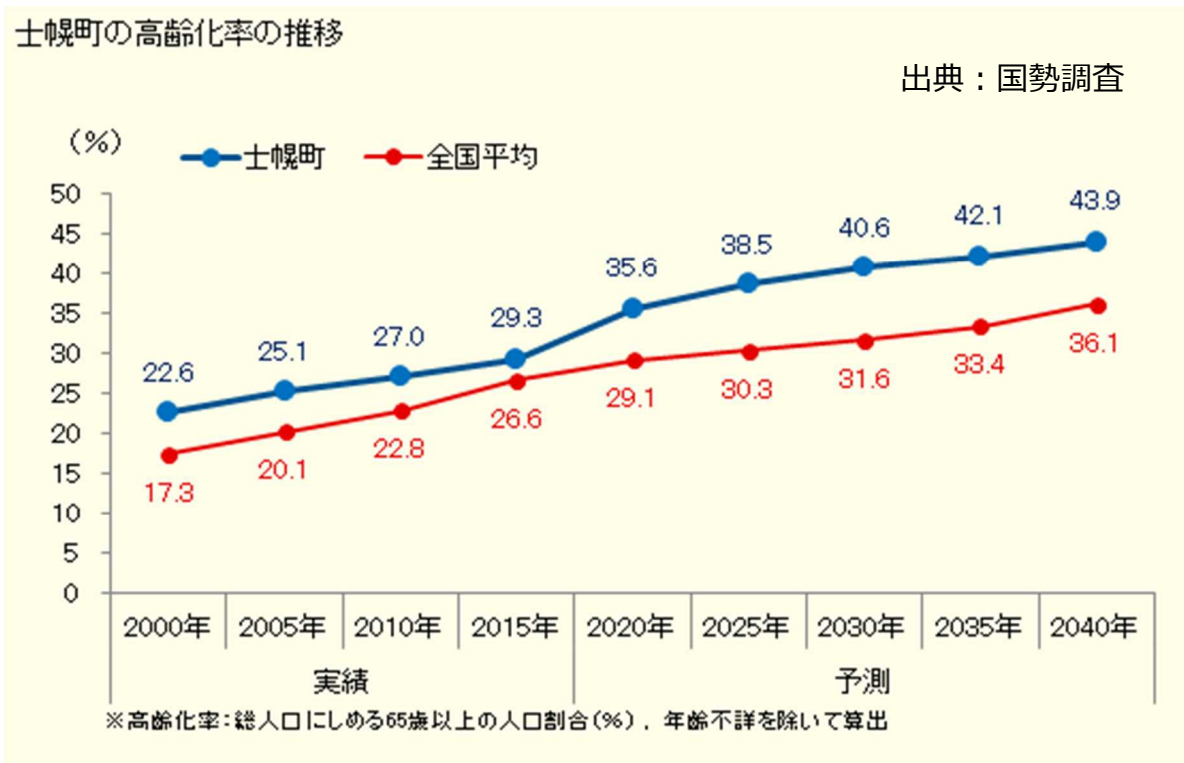


図 2 は、土幌町の高齢化率の推移である。

2015 年の総人口に占める 65 歳以上の割合（高齢化率）は 29.3%で、全国平均（26.6%）よりも 2.7 ポイント高い。

なお、今後、高齢化率は 2040 年までに 14.6 ポイント上昇して、43.9%に達する予測もあり、およそ 10 人に 4 人が高齢者になる可能性がある。

(2) 世帯数の推移

図3：土幌町の人口と世帯《世帯数推移（住民基本台帳ベース）》

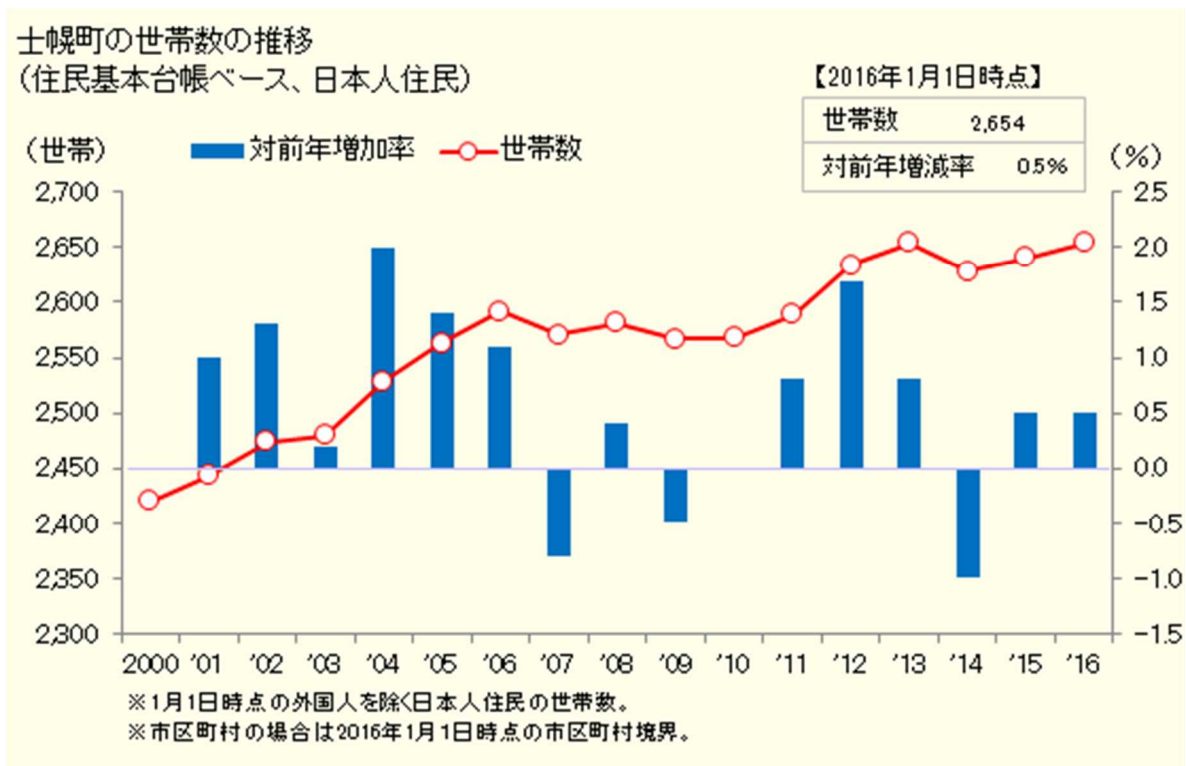


図3は、土幌町の住民基本台帳に基づく2000年から2016年までの1月1日時点における世帯数(外国人を除く)の推移である。

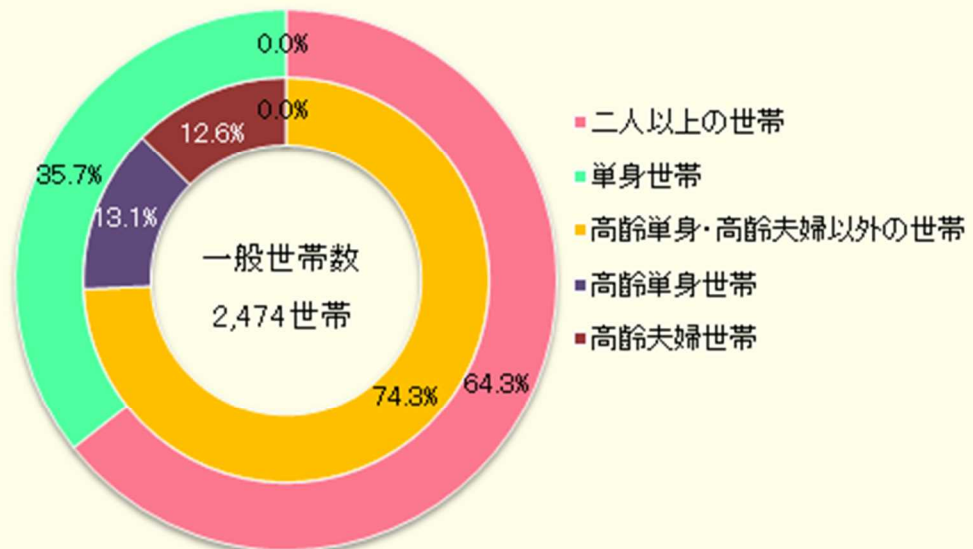
2016年1月1日時点の世帯数は2,654世帯で、前年からプラス0.5%、13世帯の増加し、2年連続の増加した。

また、10年前の2006年からはプラス2.4%(年率換算0.2%)で、62世帯の増加した。

なお、2016年の1世帯当たり平均人員は2.4人で、10年前の2.7人に比べると、この10年間で1世帯当たり人員は0.3人減少している。

図 4：土幌町の人口と世帯《世帯数とその構成》

2015年 土幌町の世帯



※「高齢単身世帯」とは65歳以上の人一人のみの一般世帯

「高齢夫婦世帯」とは夫65歳以上妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯

図 4 は、土幌町の 2015 年における一般世帯数の総数と単身世帯や高齢世帯などの割合を示している。

2015 年の一般世帯総数は 2,474 世帯で、その内訳は、以下のとおりである。

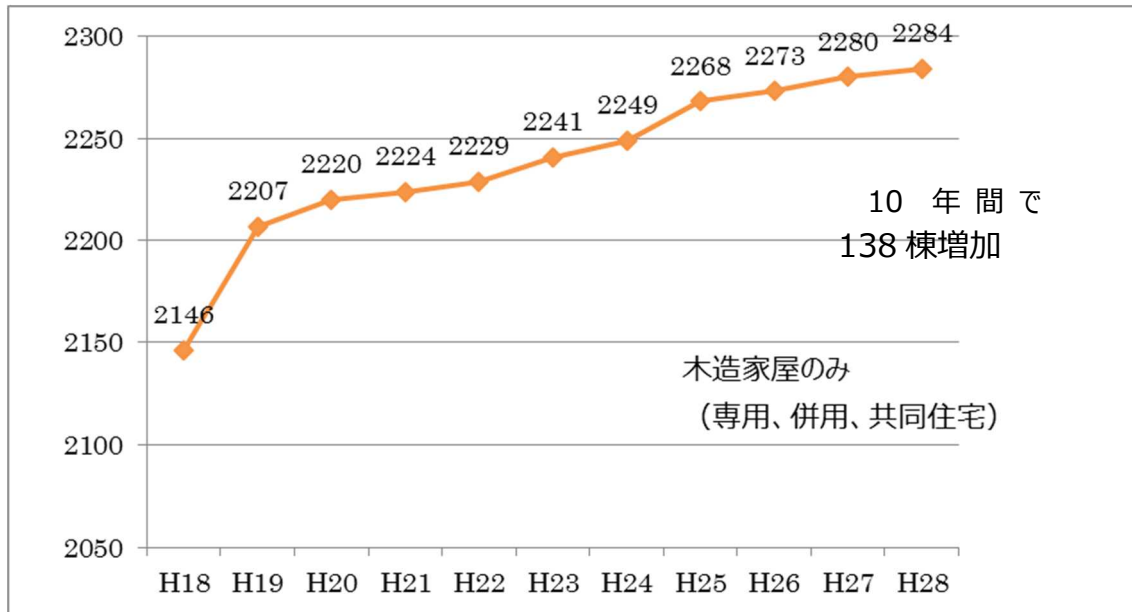
- 単身世帯が 35.7%、
- 二人以上の世帯が残り 64.3%

また、高齢単身世帯(65 歳以上の単身世帯)と高齢夫婦世帯(夫 65 歳以上で妻 60 歳以上の夫婦一組の世帯)を合わせた割合は 25.7%である。

高齢者のみの一般世帯の割合は、全国平均(22.5%)に比べ 3.2%ポイント高くなっている。

(3) 住宅棟数の推移

図 5：土幌町の住宅棟数の推移



出典：土幌町固定資産概要調書より

図 5 は、土幌町内の住宅棟数の推移である。

平成 18 年には 2,146 棟だったが、10 年後の平成 28 年には 2,284 棟（10 年間で 138 棟増）となり、一貫して増加傾向にある。

第3章 空家等の現状

1 空家等の実態調査（現地調査）の概要、結果

（1）空家実態調査の概要

本計画の策定にあたって、平成28年度に空家等の実態把握のため町内全域を対象として調査を行いました。

○調査方法

水道閉栓情報や民間の住宅地図会社が保有する空家情報、土幌町住生活計画の空家情報を突合し、空家と推定される物件リストを作成、その後、公道からの外観目視により使用実態や空家の管理状況等調査しました。

○調査期間

平成28年9月～12月

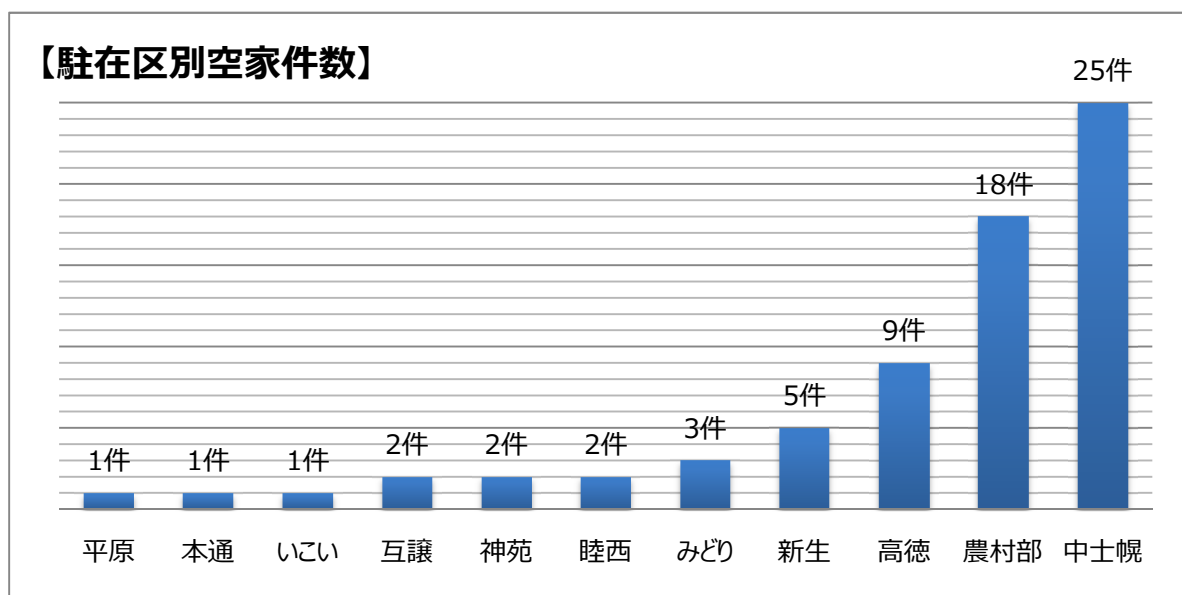
（2）空家実態調査の結果

調査の結果、本町の空家については、以下のような実態が把握されました。

○空家の現状

町全体で空家の割合は約3%。空家の件数は中土幌地区が最も多く、構造・用途別では木造住宅が大半を占めています。

図6：駐在区別空家件数



○空家の管理状態

町が行った現地調査では、外観から空家の管理状況について情報を取得し、空家の管理状態を判断する基準に当てはめて、空家の管理状態別に A～D ランクの判定を行いました。

その結果、管理に特段問題ないか、比較的小規模な修繕で利用可能な空家（Aランク・Bランク）は、全体の7割近くを占めています。

内訳をみると、管理に特段問題がない空家（Aランク）は全体の6%で、比較的小規模な修繕で利用可能な空家（Bランク）は全体の66%を占めています。

一方で、管理不全の状態にあると思われる空家（Cランク・Dランク）は、全体の3割程度あることが把握されました。

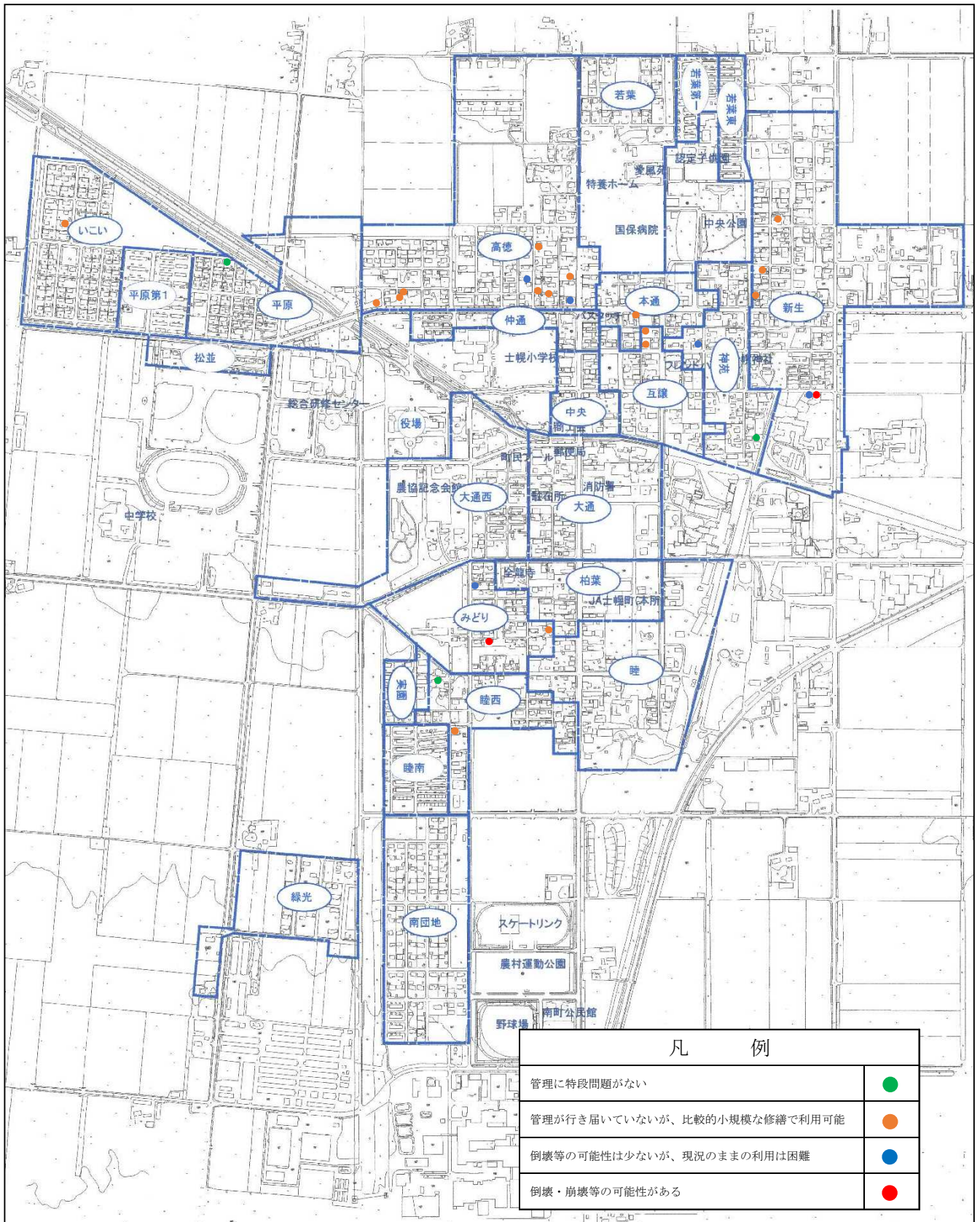
内訳をみると、管理が行き届いておらず、現況のままでは利用が困難と思われる空家（Cランク）は全体の15%あり、倒壊等の可能性がある空家は全体の13%ありました。

なお、損傷部位別では、外壁に損傷のある物件が多くを占めています。

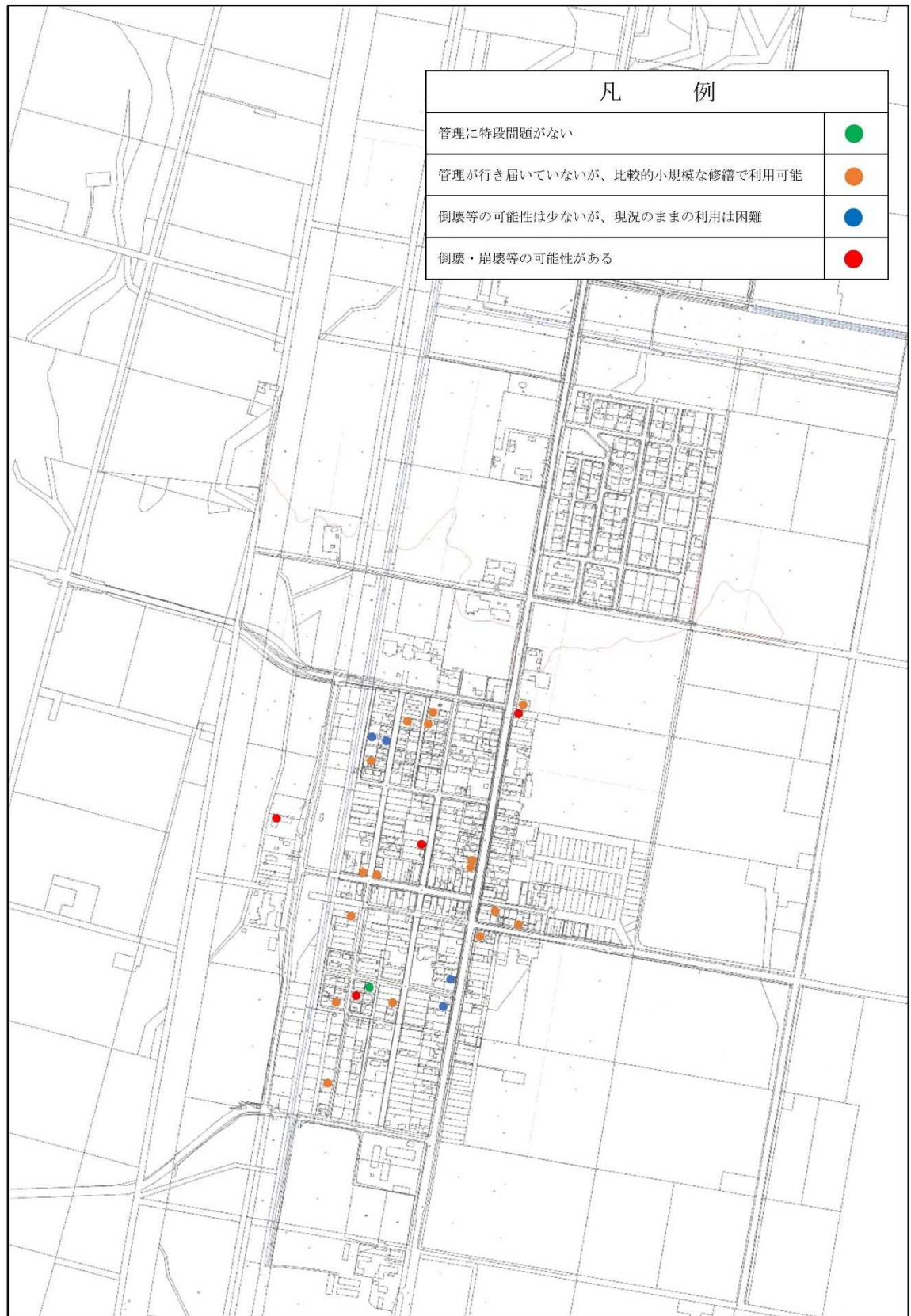
ランク	外観による建物等の管理状態	件数（割合）
A（良）	管理に特段問題がない	4（6%）
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	45（66%）
C	倒壊等の可能性は少ないが、現況のままの利用は困難	10（15%）
D（不良）	倒壊・崩壊等の可能性がある	9（13%）

図7：土幌町空家分布図

土幌町空家分布図（土幌市街）



士幌町空家分布図（中士幌市街）



2 意向調査の概要、結果

(1) 意向調査の概要

現地調査において、景観から空家と推定した建築物のうち、詳細調査にて空家として判断し、所有者等の送付先が確認できた 69 件を対象に、所有者にアンケート方式の意向調査を行いました。

○調査時期

平成 29 年 1 月

○調査項目

所有者等の年齢、空家の現状と原因、空家の状態と管理状況、今後の活用、活用に関する支援制度、自由意見。

○回収状況

50 件から回答を頂いた。(回収率 約 72.5%)

(2) 意向調査の結果

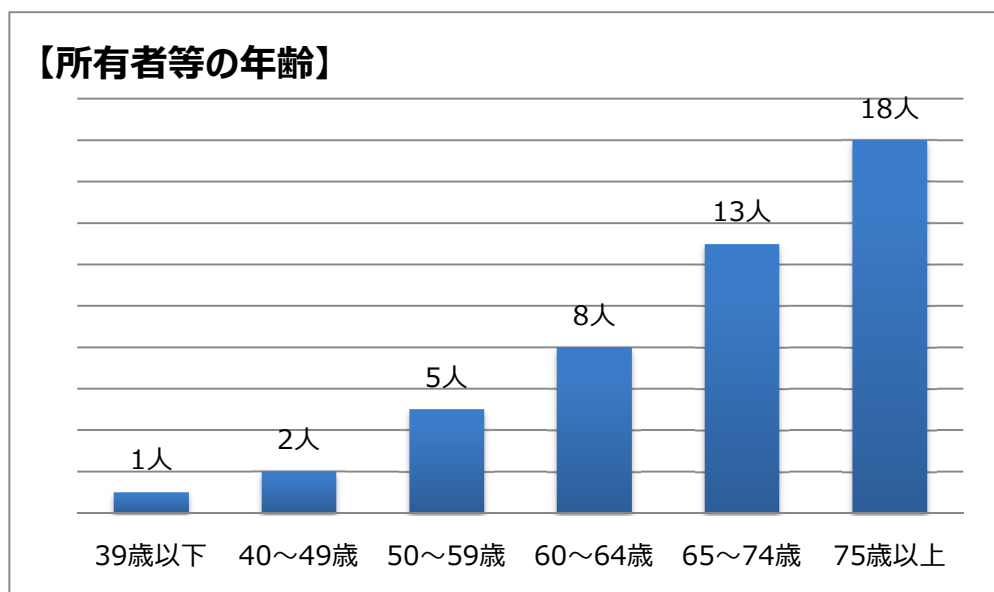
○アンケート回答のまとめ

ア 空家所有者の年齢構成

本町の空家所有者は高齢な方が多いことから、高齢化が空家の発生の大きな要因になっていることが見受けられます。

今後、町の高齢化の進捗とともに、空家率や管理不全の空家の増加が予測されます。

図 9：意向調査／所有者等の年齢

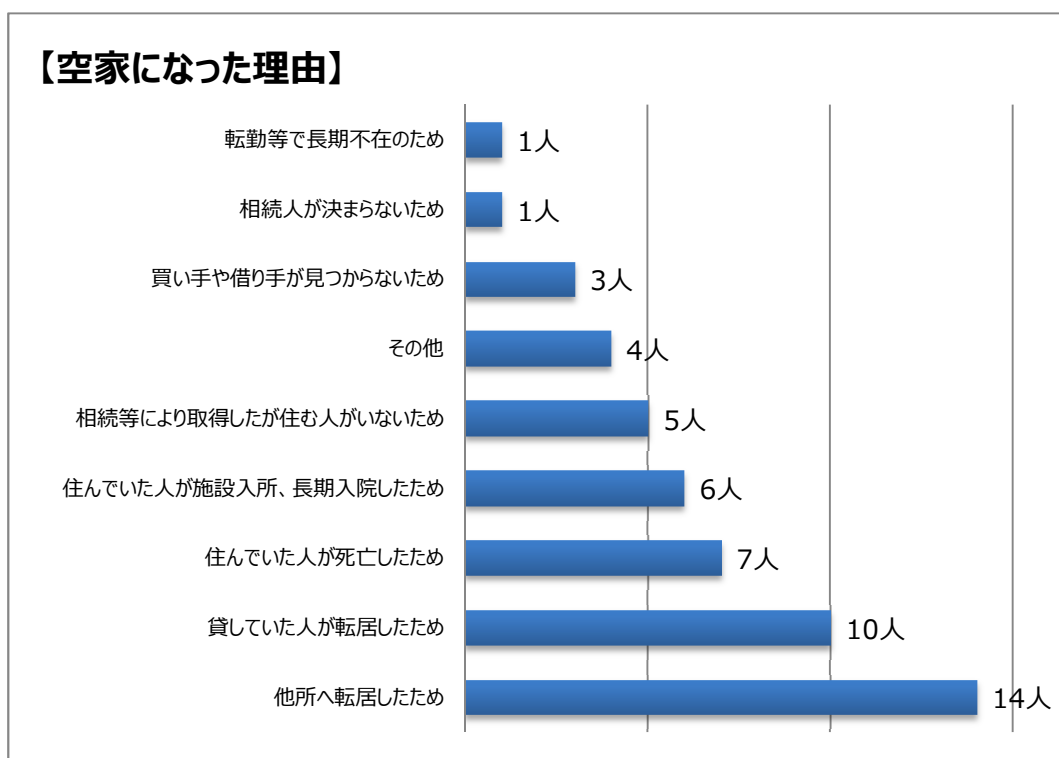


イ 空家になった理由について

空家になった理由としては、「他所へ転居したため」との回答の割合が最も高く、次に貸していた人が転居したためとの回答も高い割合を占めています。

賃借人の不在等、不動産市場の停滞を窺わせる回答が多いことから、本町における空家化の主な要因として、賃貸市場や流通市場が活発でなく、需要者の不在から市場が十分に機能していない様子が見受けられます。

図 10：意向調査／空家になった理由



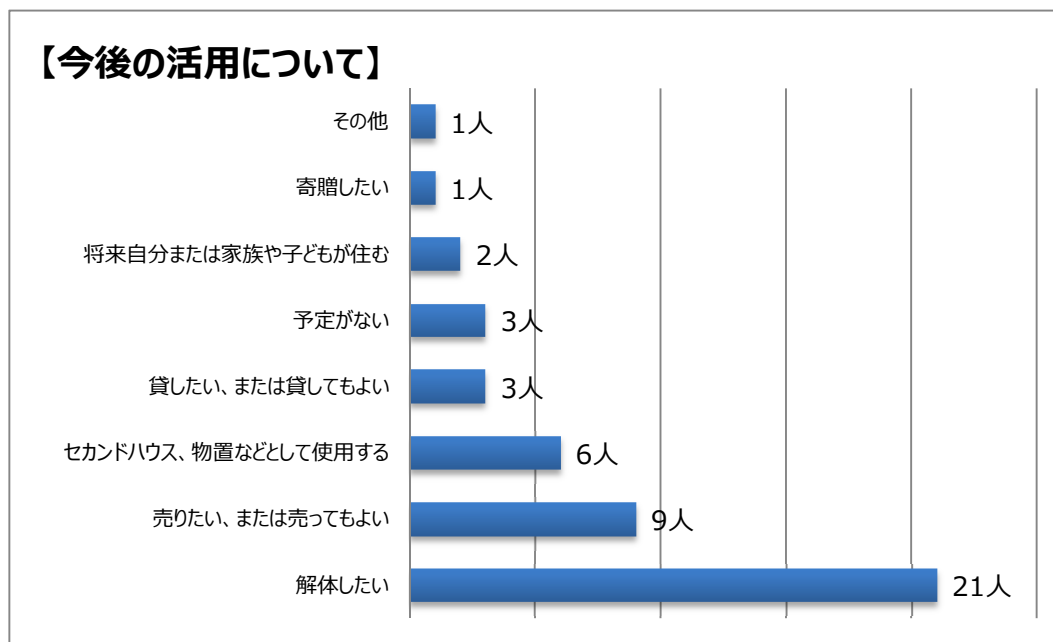
ウ 今後の活用について

今後の活用については、「解体したい」との回答が全体の 5 割と最も高く、解体後の活用については売りたいとの回答が 5 割を占めます。

また、「売りたい」「貸したい」との回答も 3 割近くあることから、需要者の不在から十分に機能していない市場において、空家の流通促進や利活用を図ることが大きな課題としてあげられます。

今後、空家の増加抑制のためには、市場におけるマッチングを促進する仕組みづくりや、空家等に対する多様な需要の創造を行政が支援する検討が必要です。

図 11：意向調査／今後の活用について



第4章 空家等対策の課題

空家・空地等実態調査を行い、所有者への意向調査の結果から、防災（保安上危険な建物など）、景観（建築物が大きく損傷している、雑草等が繁茂している）、衛生（ゴミの不法投棄など）等の地域住民の生活環境に影響を及ぼしている空家・空地等についての対策と、少子高齢化による空家等の増加または予防の対策等について、次のとおり対策の課題を整理しました。

1 意向調査の主な回答

利活用に関すること

- 住宅の改修費用が捻出できない
- 相談先がわからない
- 空家の利活用について、考えていない（問題意識がない）
- 所有者が高齢化、遠方に住んでおりどうしたら良いかわからない
- 相続等の問題を抱えている
賃貸または売却したいが家財、仏壇などの整理ができない
- 売却したいが、希望する金額や相手がいない

解体、除却に関すること

- 解体、整理費用が捻出できない
- 相談先がわからない
- 解体、除却について、考えていない（問題意識がない）
- 所有者が高齢化、遠方に住んでおりどうしたら良いかわからない
- 相続等の問題を抱えている
- 解体したいが家財などの整理ができない
- 解体、除却をすると固定資産税が高くなる

管理に関すること

- 手間が大変
- 管理費用が掛かる
- 管理を頼む相手がわからない
- 管理方法がわからない
- 所有者の年齢、身体的に管理できない
- 遠方に住んでおり管理できない

2 課題の整理

(1) 費用負担、年齢などの問題

空家等の適切な管理が行われていないことに関しては、住宅の改修費や除却費等が負担となって実施できない、遠方に住んでいたり、時間的に余裕がない、所有者等の年齢や体調面に不安があるなどの原因によって行えない課題が見られます。

このことから、支援を含めた制度の検討と適切な管理を促していくことが必要となっています。

(2) 所有者等の情報不足

利活や除却等の相談先がわからない、所有者等が遠方にいる場合等において、解体費用や更地化後の地価がわからない、所有者等が高齢等のため利活用や除却等の手続きが難しい、所有者等が多数になり利活用や除却の方法がわからないなどの困難を抱える場合が見受けられます。

所有者等の中には、管理義務者としての認識はあるものの、相談先や手続方法、利活用や除却に関する情報が不足していることから、空家等の利活用や除却を行えない状況にあります。

このことから、所有者等に必要としている情報を提供することが必要となっています。



(3) 所有者等としての認識不足

空家等に対する所有者等の認識不足については、管理や活用、除却等適正管理に対する意識がない、または低い、所有者等が何も対応しない、相続登記（※）を行っていないことなどが挙げられます。

空家等の管理は、所有者等の責任において行う義務がありますが、適切な管理がなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられます。

このことから、所有者等には、適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題等について認識してもらうことが必要となっています。



※：解説「相続登記と放置のリスク」について

相続登記とは、不動産の所有者が亡くなった場合にその名義（所有権）を所有者の相続人へと移転する登記手続のことをいいます。

この手続きは、相続人の方から（または司法書士に委任して）法務局へ申請されない限り、いつまでも亡くなった方の名義のまま変わらず、場合によっては何十年も前に亡くなった祖父母の名義のままだった、ということもあります。

もしも、相続登記を未了のままにしておくと、相続した家を売却したり、銀行からお金を借りる際に不動産を担保に入れることができず、思わぬ費用や手間が掛かるおそれがあります。

仮に、相続登記を長期間放置した場合は次の相続が発生し、相続人が増えることによって手続も複雑になりますので、残された家族にとって大きな負担となり、場合によっては相続登記できなくなるケースも発生します。

第5章 空家等対策のポイントと取組方針・具体的取組

土幌町の現状・今後の予測、空家・空地等実態調査や意向調査の結果から、課題等が明確となりました。

この課題に対応すべく土幌町として、ポイントを絞り次のとおり、取組方針と具体的取組を示し、総合的な空家等対策を推進します。

1 空家等対策のポイント

(1) 人口構造変化への対応

人口の減少や少子高齢化の進行など、人口構造の変化に伴い、高齢者世帯や一人暮らし世帯の増加など、居住状況が変化してきています。人口構造の変化などの状況を十分に踏まえて空家等対策を行うことがポイントです。

(2) 建築物ストックの活用

高度経済成長期頃に整備された多くの建築物が、今後老朽化していくことになります。建築物の老朽化は、空家等の発生の原因一つとなっており、空家化の予防の観点からも、建築物の長寿命化や耐震化等の老朽化対策（改修、リフォーム）を進め、貴重な社会資本として、世代を超えて活用していくことがポイントです。

(3) 住民・民間事業者・行政との連携

空家等問題は、関連分野が広範囲に及ぶことから、住民・民間事業者・行政などが、それぞれの役割を認識し、互いに連携することがポイントです。

ア 住民の役割

空家等の適切な管理は、第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきものです。また、居住している住宅においても、老朽化の進行が、将来的に空家等へつながる可能性があることから、適切な維持管理を行うことによって、より良い住環境を次世代に残していくため、住民の役割について十分な理解が必要です。

イ 事業者の役割

空家等の利活用や予防等を図り、快適でゆとりのある住宅環境を形成

するには、民間事業者や団体などの協力が不可欠です。

空家等に携わる事業者や団体などは、専門性や技術力を活かし、住民ニーズに対応した、適切なアドバイスや情報提供を行うことが求められます。

ウ 行政の役割

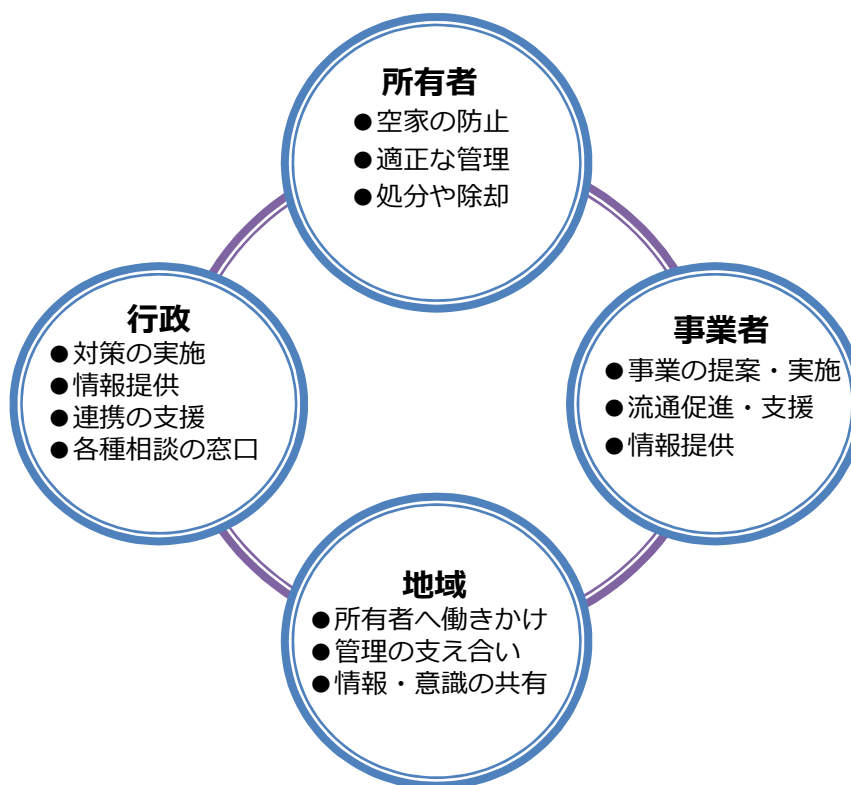
行政は、本町の地域性や住民ニーズ、社会経済情勢の動向などを的確に把握し、空家等対策を具現化していく役割を担います。

空家等が抱える問題は、まちづくりや福祉など、様々な分野にわたるものであり、住民生活と密接に関わりがあるものです。

また、所有者等は高齢者が多いことから、高齢者に配慮した対応が求められます。

このため庁内関係課にて空家等対策に係る情報を共有するとともに住民、民間事業者と連携を図り推進します。

図 12：外部の関係団体・地域の連携による空家等対策の実践

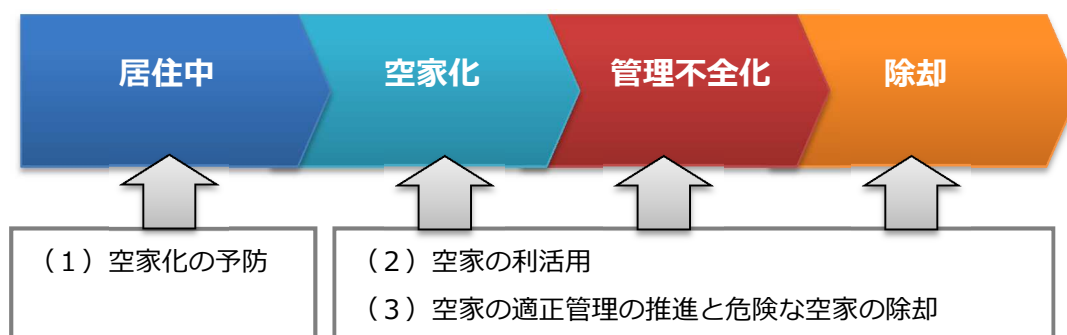


2 空家等対策の取組方針と具体的取組

空家対策においては、空家になってからだけではなく、居住中の段階からの周知・理解の醸成等の空家化の予防も含め、建物の各段階に応じた施策が必要となります。

そこで、土幌町では、以下のとおり、建物の各段階において必要とされる施策に取り組み、総合的な空家対策を推進します。

図 13：建物の各段階における施策のイメージ



各段階における土幌町の対策の取組方針と具体的な対策は、次のとおりです。

(1) 空家化の予防

方針

空家等の増加を抑制するためには、居住段階から、所有者及びその家族等に対して、管理や利活用についての意識の醸成を図り、相続や管理・賃貸・売買等に関する情報発信が必要です。

取組

次の3つの施策によって空家化の予防に取り組みます。

- ① 住宅施策と連動した空家問題に関する住民への意識啓発。
- ② 福祉政策と連携した施策。
- ③ 住民からの相談体制の整備。

具体的な対策

①住民への意識啓発活動

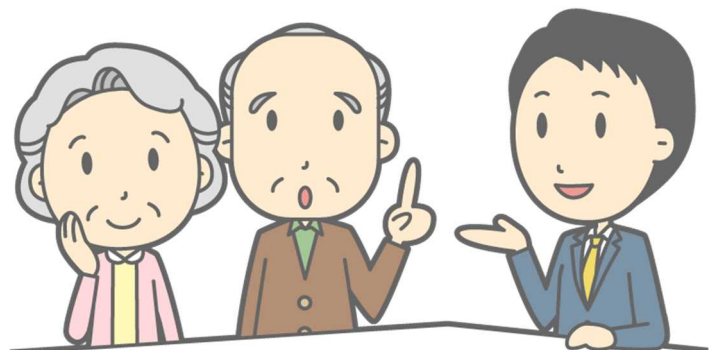
広報誌やホームページ等を通じた定期的な空家問題の周知啓発を行います。
具体的な周知啓発の内容としては、以下のとおりです。

【空家の早期解消のメリットについて】

- 空家の譲渡所得の3,000万円特別控除等（※1）。

【空家を放置することのリスクについて】

- 民法における損害賠償の可能性（※2）。
- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」関連の情報。



※ 1 : 解説「空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除」について

不動産を売却して利益が出た場合、売却利益から、以下のとおり、所得税等が必要になります。

長期譲渡所得 ※復興特別所得税込	所得税 $15\% \times 2.1\% = 15.315\%$	住民税 5%
	計 20.315%	
短期譲渡所得 ※復興特別所得税込	所得税 $30\% \times 2.1\% = 30.63\%$	住民税 9%
	計 39.63%	

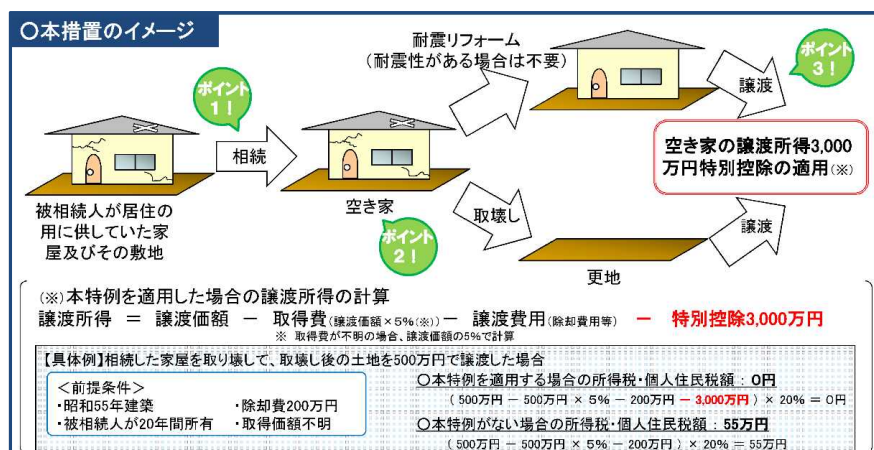
不動産を売却した年の 1 月 1 日現在で所有期間が 5 年を超えている場合は「長期譲渡所得」、5 年以下であれば「短期譲渡所得」となります。

さらに、平成 25 年 1 月 1 日～平成 49 年 12 月 31 日までは、復興特別所得税として所得税に 2.1% が上乗せになります。

例えば、ご自身が住んでいるマイホームを売却した場合には、居住用財産の 3,000 万円特別控除が受けられます。

しかし、相続された方がその家に住まわれておらず空家になっている場合には、相続した家を処分したくとも、売却時の税負担のため、早期売却のメリットを感じない場合もあります。

そこで、平成 28 年の税制改正によって、空家を相続した日から 3 年以内に、相続された空家を取り壊して売却するか、耐震リフォームをした後に売却する場合には、マイホームの場合と同様に 3,000 万円の特別控除を受けられることになりました。



出典：財務省・国土交通省

空き家の譲渡所得の特別控除の適用を受けるための主な要件は、以下の5つです。

- ① 昭和56年（1981年）5月31日までに建築された戸建住宅。
- ② 被相続人が一人暮らしをしており相続発生後に貸付や居住などしていない空家。
- ③ 相続開始から3年後の12月31日までに譲渡した場合。
- ④ 耐震基準を満たすリフォームをした家屋とその敷地、もしくは家屋を解体している更地になった土地を譲渡した場合。
- ⑤ 譲渡対価が1億円以下の場合。

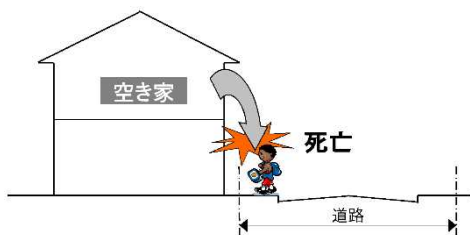
なお、本制度の適用期限は、「平成28年4月1日から平成31年12月31日迄」となっています（平成29年11月時点）。

※2：解説「民法における損害賠償の可能性」について

管理不全な空家を放置することにより、空家の倒壊や、屋根の飛散、外壁材の落下等によって、隣人や通行人等が損害を受けた場合には、民法上の損害賠償が発生する可能性があります。

万が一、死亡等の重大事故になった場合の損害額は、非常に高額になる可能性があります。

【外壁材の落下等による損害例（※）】



損害区分		損害額(万円)
人身 損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

出典：「交通事故損害算定基準－実務運用と解説－（平成24年2月23日改訂）」

（財）日弁連交通事故相談センター等に基づく、（公社）日本住宅総合センターによる試算例

②福祉政策と連携した施策

増加する単身高齢者世帯の住居は、相続が発生した場合に空家化するリスクを抱えており将来、空家となる可能性が高いとも言われています。

そこで、社会福祉協議会等とも連携して、単身高齢者の住まいの状況を継続的に把握するとともに、高齢者及びその家族に対し、町の広報や地域福祉活動などの場面で相談等を通じて、相続時の処分及び相続後の管理についての意識啓発を行います。

③住民からの相談体制の整備

法務、不動産、建築等の多岐の分野に渡る専門家や関係団体と連携し、ワンストップでの相談体制の整備を行います。

特に、空家の予防に関しては、空家発生の大きな要因としてあげられる「相続問題」に関して、空家等が相続登記が未完了のまま放置されると、相続手続きが複雑化していく可能性があることから、適切な相続手続きを促すことが必要です。そこで、司法や税務の専門家と連携して、住民等が気軽に相談できる体制を構築し、住民理解の醸成を図ります。

なお、相続の各種手続きについては、近年見直しが進められています。（※）

※解説：「法定相続情報証明制度」について

平成29年5月29日（月）から、全国の登記所（法務局）において、各種の相続手続きの円滑化のための「法定相続情報証明制度」が始まりました。

これまでの相続手続きでは、亡くなられた方の戸除籍謄本等のたくさんの書類を、亡くなられた方の預貯金のある銀行窓口等に提出する必要がありました。

「法定相続情報証明制度」では、全国の登記所（法務局）で、法定相続を証明する新しい証明書類「法定相続情報一覧図」を作成し、その写しを取得することで、その後の各種相続手続きで利用できます。

- 「法定相続情報一覧図」の作成には、「亡くなられた方の戸除籍謄本と住民票の除票」、相続人全員の現在の戸籍謄抄本、申し出された方の氏名・住所を確認する書類（運転免許証等）等が必要です。
- 「法定相続情報一覧図」写しの交付には手数料がかかりません。

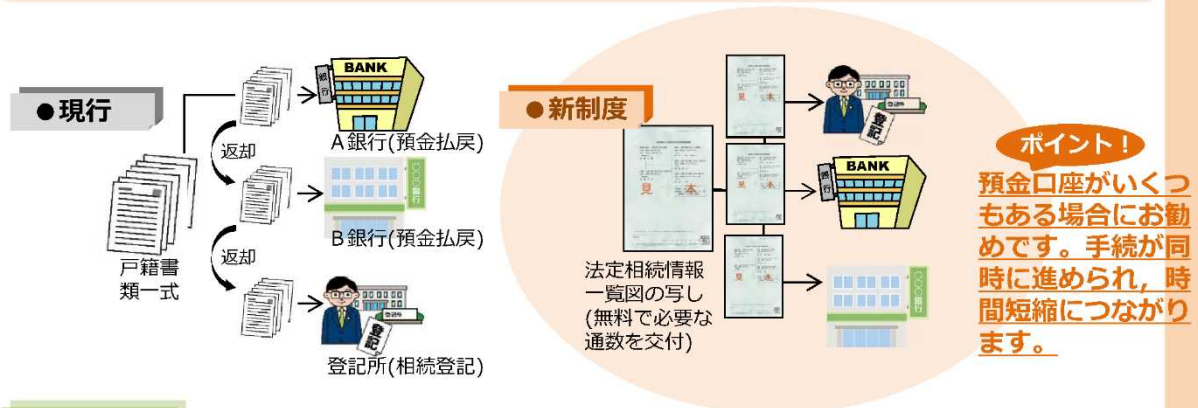
あなたの相続手続を応援します！

法定相続情報証明制度



平成29年5月29日（月）から、全国の登記所（法務局）において、各種相続手続に利用することができる「法定相続情報証明制度」がスタート！この制度を利用することで、各種相続手続で戸籍謄本の束を何度も出し直す必要がなくなります（※1）。

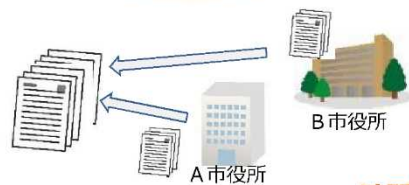
※1 相続手続で必要となる書類は、各機関で異なりますので、必要な書類は提出先となる各機関にご照会ください。



制度の概要

① 申出（法定相続人又は代理人）

- ①-1 市区町村の窓口で戸除籍謄本等を収集します。
- ①-2 法定相続情報一覧図を作成します。
- ①-3 所定の申出書を記載し、①-1、①-2の書類を添付して登記所に申出をします。



ポイント！

時間がなく、戸籍の収集や一覧図の作成が面倒な場合は、専門家（※2）に依頼することも可能です。

② 確認・交付（登記所）

- ②-1 登記官による確認、法定相続情報一覧図の保管
- ②-2 認証文付き法定相続情報一覧図の写しの交付、戸除籍謄本等の返却



③ 利用

- ③ 各種相続手続へお使いください。（戸籍の束の代わりに各種手続において提出することが可能に）

未来につなぐ相続登記
不動産の相続登記
をお忘れなく！
次の世代へのつとめです

※2 弁護士、司法書士、土地家屋調査士、税理士、社会保険労務士、弁理士、海事代理士、行政書士

(2) 利活用の促進

方針

建物の状態が良く、利活用できる空家等については、地域の資産として有効に活用し、持続的な地域の発展に繋げることが必要です。特に、本町では、農業が基幹産業であることから、例えば、農作物の加工・販売など、町の産業振興に役立つ空家の活用を幅広く検討します。

また、少子高齢化の進捗など町の人口構造の変化に対応していくためには、外部からの移住定住を促進するとともに、町内での子育て支援や増加する高齢者に配慮した施策を進めるなど、空家を活用して住民が住みやすい町づくりを行う必要があります。

空家を含む中古不動産の流通は、本来、不動産事業者等の民間が担い手となるため、行政としては、不動産事業者・建設業者や金融機関等と連携し、町の持続的な発展のために必要な利活用の方法や、本町の空家の流通活性化を促進する仕組み作りを検討していきます。

取組

次の3つの施策によって空家の利活用の促進に取り組みます。

- ①産業振興に繋がる空家の利活用。
- ②空家・空地等の循環利用（高齢世帯から若者世帯への住み替え、移住対策）。
- ③地域の特性に応じた空家の流通促進（不動産・建築業者や金融機関との連携）。

具体的な対策

①産業振興に繋がる空家の利活用

農業振興に繋がる空家の利活用スキームの検討。

- ・ファームレストラン、農村カフェ、農産物の加工販売施設
- ・農家民泊等

店舗や事業所、地域サロンなど地域交流の場としての活用。

②空家・空地等の循環利用

- ・子育て世帯や移住者のための空家利活用

全国的に、移住を考える方のなかには、子育て世帯や家庭菜園を希望する高齢者など、アパートではなく戸建て貸家住宅を探しているケースも多くあります。そこで、このような移住定住者のニーズに応えるために、町で紹介出来る戸建て住宅のストックを増やしていく必要があります。



- ・高齢者のための空家利活用

農村地域の高齢者世帯のなかには、広い家や敷地の維持管理が困難になるケースも増加していくことが予想され、利便性の高い中心部への住み替えを誘導することにより、福祉行政の充実化等の効果が見込まれます。中心部の空家を活用し、高齢者世帯の住みやすい環境を整備し、多世代に魅力のある町づくりにつなげることが期待されます。

③地域の特性に応じた空家・空地の流通促進 (不動産・建築業者や金融機関との連携)

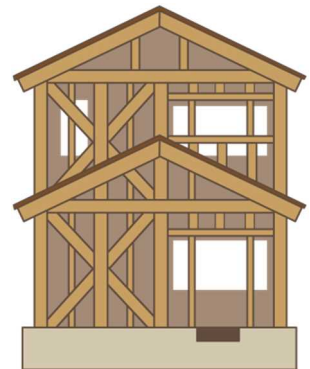
町では、農村地域における空家等は農業振興、郊外部の空家は子育て世帯や移住促進、商業等の利用ができる地域では店舗等の利用、中心部の空家等は高齢者の住み替えの施策など、地域の特性に応じた空家の利活用方針を決め、新たな需要創設と、供給の掘り起こしを進める施策を検討します。

高齢化と空家の増加が深刻化している「中土幌地区」の空家対策として、地域交流の場やチャレンジショップとしての活用など、地域の活性化と利便性の向上を図り、子育て世帯等の住み替え事業や移住定住に繋げることで、人口・世帯の増加を図ります。

流通を担う不動産業者や建築業者、金融機関等と連携しながら、立地等の物件の特性に応じて、持続的な利活用の事業のスキームを検討します。

空家の流通促進の各種施策にあたっては、リフォームや修繕など建築物の長寿命化促進施策との連動した取り組みを検討し、優良な既存ストックの活用を図ることを目的とします。

なお、現在、町が行っている「リフォーム費用助成金」は、住宅の長寿命化を図り定住促進を目的としていますが、リフォーム後に貸家又は売家として利活用する場合の補助についても検討します。



空家だけではなく、空地や除却後の跡地についても、立地等の物件の特性に応じて、関係団体と連携しながら、町の活性化に繋がる有効利用の促進を進めます。

また、空地や耕作放棄地等の登録制度の導入を検討し、上記の利活用施策に活用できるよう情報整備を進めます。

(3) 適正管理の推進

方針

空家等の適正管理の推進にあたっては、まず所有者等の責任で管理を行うことを明確にし、空家等の危険化を防止するために、所有者等による自主的な管理を促す施策を推進します。

町は、住民等へ理解の醸成を図るための情報発信を行い、また、所有者等が自主的な管理を行うことが困難と思われる場合において、修繕・除却費の助成制度の再構築も含め、安全と安心なまちづくりを推進するために効果的な施策を検討します。



取組

次の3つの施策によって空家の利活用の促進に取り組みます。

- ①適正管理に関する住民への意識啓発・情報提供。
- ②修繕・除去費用の助成について効果的な制度の構築検討。
- ③適正管理に関する住民からの相談体制の整備。



具体的な対策

①住民への意識啓発活動

所有者等による空家の適正管理を推進し、管理不全化を防ぐためには、管理不全の空家をもたらす諸問題について、空家等の所有者の方をはじめ、町内全体の意識の啓発が必要になります。そこで、町では、広報誌やホームページ・チラシ・パンフレット等で、空家の所有者・住民の方へ、所有者の責務や、空家を放置することによって発生する周囲への影響や問題点など、適正管理の重要性を周知し、自主的な適正管理を促します。



②修繕・除却費用助成の再構築

町では、現在流動化を促進することを目的に売買される物件を対象として、解体助成金制度を創設しています。この制度について、放置された危険な空家の解体支援（補助）のためにも使えるように制度の拡充を検討しており、当該制度の普及を図ります。

③住民からの相談体制の整備

空家の危険化予防のため、管理・修繕・除却についての専門事業者等と連携した住民からの相談体制を構築します。



(4) 特定空家等の解消

方針

特定空家等は、住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼす恐れがある空家等であり、町の生活環境の保全を図るため、解消・除却を促進する必要があります。

特定空家等についても、まず、所有者等の責任で改善を図るように必要な助言・情報提供を行い、所有者等による改善が見込めず、また、危険が切迫しているような場合には、町として速やかな対処ができるように、協議会における意見を聞きながら、特定空家等の判断基準の整備、措置についての検討を進め、適確な対応を行います。



取組

次の3つの施策によって空家の利活用の促進に取り組みます。

- ①相談窓口での相談対応による特定空家の解体・除却の促進。
- ②特定空家等の所有者に対する改善に向けた情報提供。
- ③特定空家等の判断基準、調査・措置に向けた検討。

(5) 相談体制（窓口）の整備、情報発信の強化

方針

空家に関する施策が効果的に実行できるよう、庁内の連携をはじめ、協議会や相談体制を行う外部の関係団体等との連携・協力体制の構築を進めていきます。

空家化の予防、利活用、適正管理の促進、特定空家等の解消の各段階において、所有者からの相談を受ける体制整備及び情報発信を進めていきます。



取組

次の3つの施策によって空家の利活用の促進に取り組みます。

- ①相談窓口の整備（法務、不動産、建築等、多岐の分野にわたる専門や関係団体と連携し、ワンストップ相談体制を整備）。
- ②町の空家対策の情報発信の強化（広報やホームページによる情報発信。リーフレット等を作成し、町内関係先に配置し周知・啓蒙）。
- ③福祉・公民館活動などでの相談会の実施（今後検討）。



具体的な対策

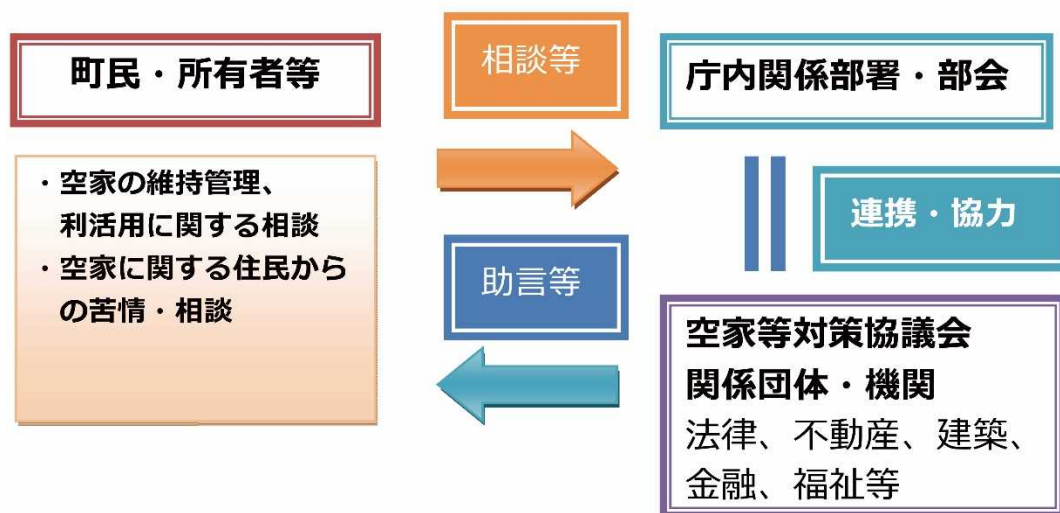
①相談体制の整備

関係各課と空家等対策全般に関する連絡・協力体制を構築します。

②情報発信

- ・ 空家予防：「空家法」関連の情報、空家放置リスク、譲渡所得の3,000万円特別控除等。
- ・ 空家利活用：利活用に関する意識向上や供給物件の掘り起こしのための案内等。
- ・ 適正管理：町の修繕・除却制度等の普及等。
- ・ 特定空家等対策：特定空家等の所有者に対する改善に向けた情報提供等。

図 14：相談体制のイメージ



第6章 特定空家等の認定及び措置

1 認定基準

特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国土交通省のガイドラインに定める内容を基準とし、北海道の「特定空家等の判断の手引き」を基本としながら、町の実情にあった基準を作成します。

なお、特定空家等の判断や具体的な措置の検討は、空家等対策協議会の意見を聞きながら行います。

【特定空家等の判断の考え方】

町内の空家等の状態と周辺への影響の程度等を踏まえ、国土交通省のガイドラインに示された基準や、北海道の「市町村による特定空家等の判断の手引き」との整合性をとりながら、町の実情にあった判断基準と運用方法を検討します。

なお、特定空家等は、空家法第2条第2項において、以下の状態にあると認められる空家等とされています。

- そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 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



2 調査・認定

(1) 調査について

町では、現地調査で把握した空家の管理の状態に関する情報や、周辺住民の皆様からの情報に基づき、危険度のレベルや周辺への影響を考慮して、緊急性の高い物件から、特定空家等として認定を行うかどうかの調査と検討を進めていきます。また、実際に措置の判断を行う場合には、立入調査を含めた詳細な調査を検討します。

(2) 認定について

特定空家等と認められるものについては、空家法の規定に基づいて、その権利関係者に対して、除却、修繕、立木等の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を取るよう助言又は指導（法第 14 条第 1 項）、勧告（同条第 2 項）、及び命令（同条第 3 項）することができます。

「特定空家等への措置」を講ずるに際しては、個人の財産権を尊重したうえで、空家等の物的状態に加え、それらがもたらす悪影響の範囲内への建築物や通行人等の有無やその悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案して総合的に判断する必要があります。

図 15：特定空家等の認定フロー



【空家等対策特別措置法による特定空家等の対策】

空家等の調査、苦情・相談によって町が把握した管理不良な空家等について、まず、所有者等を特定する調査を行い、所有者等に対して町が把握した空家等の状況についての情報提供、意向の確認、適切な管理の促進に関する助言を行います。

所有者等によって改善する意向がない場合に、必要に応じて、特定空家等の認定に係る調査（立入調査を含む）を行い、十分な検討を踏まえて措置を行います。

【緊急時の応急的な措置について】

災害時など、周辺住民等の生命・財産に対して危険が切迫している事態において、行政による緊急的な危険を避けるため、柵の設置や防護シートの敷設等の一時的な対応措置を行う場合があります。



3 特定空家等への措置（指導、勧告、命令等）

（1）助言・指導

特定空家等と認定され、「特定空家等に対する措置」を講ずる必要のある建築物については、協議会で十分に協議したうえで、空家法第14条第1項に基づき、当該権利関係者に対し、助言又は指導といった行政指導を行い、権利関係者自らの意思による改善を促すことから取り組みます。

行政指導にあたっては、書面で行うことを原則としますが、現況や周辺状況等の写真のほか、必要に応じて、相談窓口、公的支援などの資料も同封するなどして、丁寧でわかりやすい指導に努めます。

【告知する内容】

- ・行政指導の内容及びその理由
- ・担当課・責任者
- ・指導に係る措置を実施した場合の報告先
- ・改善されない場合は勧告を行う可能性について、勧告に至った際には 地方税法の規定による固定資産税の住宅用地特例の対象から除外される旨など。

（2）勧告

助言又は指導を行っても、状態が改善されないと認められるときは、協議会で十分検討・協議のうえ、空家法第14条第2項に基づいて、権利関係者に対して、相当の猶予期限を設け、必要な措置をとることを勧告することとします。

勧告にあたっては、勧告に伴う効果を当該権利関係者に明確に示す観点から、書面で行うものとし、勧告の送達方法については、慎重を期す観点から配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明郵便とします。

勧告を行う場合は、その権利関係者に対して、当該勧告に係る措置の内容及びその理由、担当課・責任者、勧告に係る措置を実施した場合の報告先、勧告に係る措置をとらなかった場合は命令を行う可能性について、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることを明確に示すこととします。

勧告をした場合には、地方税法の規定に基づき固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されることから、税務担当と密接に連携を行うこととします。

【固定資産税等の住宅用地特例】

住宅用地区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定 資産税	都市 計画税
小規模住宅用地	面積 200 ㎡以下の住宅用地	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3	2 / 3

※アパート等の場合は、戸数×200 ㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。
併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

(3) 命令

空家法第 14 条第 3 項に基づき、町長は、勧告を受けたものが正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、当該権利関係者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令することとします。

助言・指導による行政指導に始まり、勧告したにもかかわらず正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらない場合においては、協議会で慎重に検討・協議し、命令を実施するか否かを判断することとします。

なお、命令の実施にあたっては、空家法に基づいて必要な事前手続きを踏まえて書面で行うものとし、その送達方法は、配達証明かつ内容証明郵便で行うものとします。

(4) 行政代執行

法第 14 条第 9 項では、同条第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられたものがその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同行の期限まで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、行政代執行できることとなっています。

代執行できる措置については、以下の二つの要件を満たす必要があります。

- ・他人に代わって為すことのできる業務（代替的作為義務）であること。
- ・特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲のものとしなければならないこと。

空家等の物的状態、その状態がもたらす悪影響の範囲内への建築物や通行人等の有無及び悪影響の程度と切迫性を勘案したうえで、必要性があると判断される場合には、協議会で慎重に検討・協議したうえで、行政代執行の実施を決定するものとします。

(5) 略式代執行

空家法第 14 条第 3 項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその命ぜられるべき者を確知することができないときは、略式代執行を行うことができるとなっています。（空家法第 14 条第 10 項）

略式代執行を行う際には、①当該措置を行うべき旨、②期限までに措置を行わない場合には代執行を行う旨、あらかじめ公告を行います。

【所有者等が不明な場合についての町の対処】

特定空家等の対策にあたって、空家等の所有者等を特定するために、町では、不動産登記情報による登記名義人や相続人の存否・所在確認、土地所有者や近隣住民の方への聞き取り調査、法第 10 条第 1 項の規定に基づく固定資産税情報の所有者等に関する情報の利用を行います。その場合において、特に必要性が高い場合の対処方法として、以下の場合等には、法第 14 条第 10 項の規定による「過失なく措置を命ぜられるべきものを確知することができない」と考え、所有者等が不明な空家等と判断して略式代執行を行うことを検討します。

図 16：所有者が不明の場合についての対処

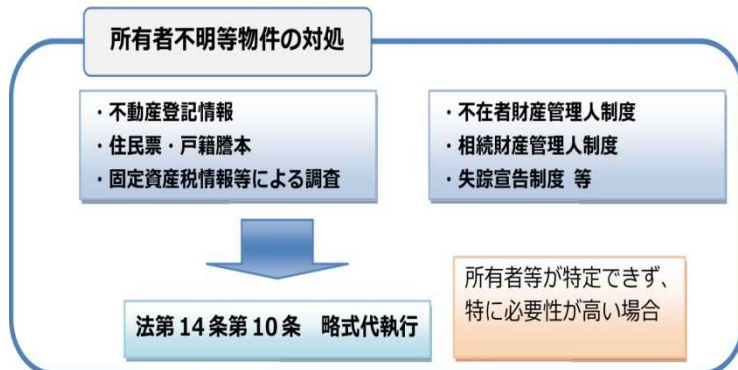
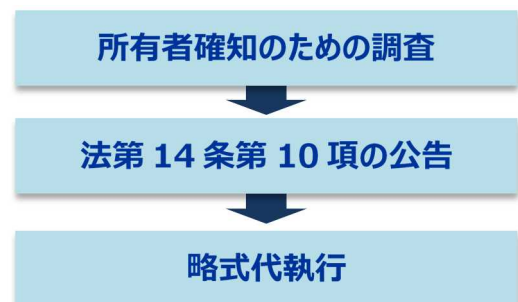


図 17：所有者が不明の場合の略式代執行のフロー



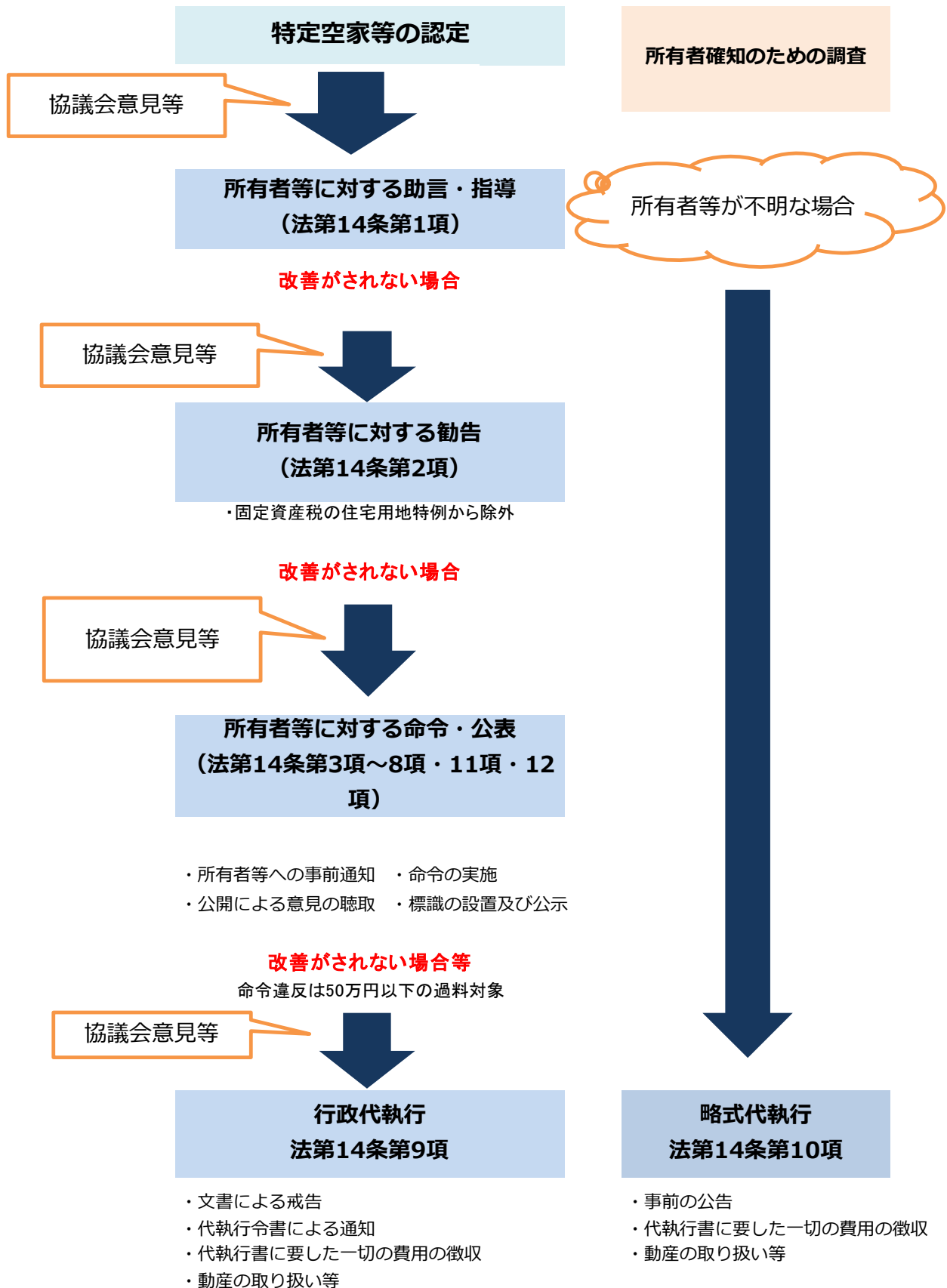
ア 所有者等が不明の場合

固定資産税情報でも所有者等を確定できない場合。

イ 相続人全員が相続放棄をした場合

固定資産税情報により法定相続人全員の相続放棄の事実を確認します。また、家庭裁判所に照会して相続放棄の事実を確認します。法定相続人全員の相続放棄が確認された場合には、所有者が存在しないと考えます。

図 18：特定空家等の措置に関する事務手続のフロー



第7章 空家等対策の実施体制

1 空家等対策計画の策定体制

空家等対策計画の策定及び改訂等については、土幌町住宅環境対策部会及び空家等対策協議会における検討・意見を踏まえ、空家等対策協議会の事務局の各課で調整を図りながら行います。

2 土幌町空家対策の実施体制

空家等の問題は多岐にわたるため、土幌町では、周辺住民や空家等の所有者等から寄せられる相談・要望等に対して、以下のとおり、担当各課における役割を明確にし、各課が連携した体制を構築して対策を実施します。

【庁内推進体制】

担当課	内容	
建設課	建築	・空家の適正管理指導（建築物等） ・空家等対策支援（特定空家等の認定に係る調査等）
	上・下水道	空家の推定情報提供（利用の休廃止届出等）
消防課	防災	火災予防や防犯等のための適正管理指導
産業振興課	農業振興	農村地域空家の利活用
	商工業振興	・空店舗等・空地に係る利活用支援 ・施策による支援、補助（修繕・解体）
総務企画課	総合的住環境	・空家等対策計画に関すること ・移住定住促進 ・広報誌、HPによる情報発信（周知・啓発）
町民課	戸籍住民情報	所有者等・相続人の情報提供（戸籍・住民情報）
	生活環境衛生	立木・雑草等の適正管理に係る助言 悪臭・害虫・不法投棄等の指導
	課税	空家の所有者等特定のための課税情報提供
保健福祉課	福祉	相続に関する相談・意識啓発

■総合的な窓口の設置

相談の内容が複数の部署にまたがる場合もあるため、ワンストップ化を図ります。

総合的な窓口：総務企画課企画グループ 連絡先：01564-5-5212

3 関係団体等との連携

空家対策の推進にあたっては、利活用可能な空家の発掘や中古住宅の流通、修繕・リフォーム、維持管理等、相続等、不動産や法律に関する幅広い視点からの専門的な協議が必要となります。

そこで、こうした専門団体からの意見を聞きながら対策にあたっての検討を進め、対策の実効性を担保するために、関係団体との積極的な連携を図っていきます。

【関係団体との連携体制の例】

連携内容	専門家団体・民間事業者
空家の売買・賃貸・管理、利活用等	商工会（不動産事業部）等
空家の相続・登記・権利関係等	弁護士・司法書士・法務局等
空家の修繕・解体に関する事項	建築士会等
金融に関する事項	銀行等の金融機関
地域福祉に関する事項	社会福祉協議会等
消防・安全に関する事項	消防署・警察等

また、町ぐるみによる持続的な空家対策を実施するために、地域活性化のための空家の利活用の取り組みや、適正管理推進のための空家管理サービス等を、将来的に「（仮称）しほろ創生株式会社」等に委託する方法もあります。

町の空家等対策計画の策定において、協議会をはじめ関係団体からの意見を聞きながら、こうした方法についての検討も進めていきます。

第8章 計画の目標と評価・検証

1 計画期間最終年度末での目標

本計画では、以下の項目についての達成を目指し、目標とします。

項 目	目 標
空家利活用の推進等	平成 28 年度空家実態調査で行った管理状態の判定に基づき、計画期間内で、ランク別の実態に沿った積極的な利活用の推進と管理不全空家の完全解消を目標とします。
空家の利活用や適正管理に関する所有者等の意識	空家対策の広報や情報発信等により、所有者や住民の空家問題に対する意識（※）の向上を目標とします。 例 1）今後の予定について「考えていない」との回答を減少させる （※H28 年調査時点） 「予定がないのでどうしたらよいか分からない」との回答 9 件（14.5%） 例 2）町の対策に関する認知度を向上させる （※H28 年調査時点） 「町の助成事業を知らない」との回答 26 件（59.1%）

2 進捗状況の把握と本協議会による取組みの評価及び検証

町の空家等対策計画の推進に当たっては、その実効性を担保するために、PDCAサイクルの概念に基づき、施策の有効性や実効性について、上記の目標に沿った定期的な検証を行い、必要に応じて施策の改善や計画の見直しを行います。

図 19：PDCAサイクルのフロー

