

別海町空家等対策計画

令和6年3月

目 次

1 章 はじめに	1
1 計画の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	2
4 計画の対象	2
5 持続的な開発目標（SDGs）に向けた取り組み	3
2 章 空家等の現状と課題	4
1 別海町の住宅事情	4
2 空家等の現状	16
3 空家等所有者の意向	19
4 関連計画の位置づけ	40
3 章 空家等対策の基本的な方針	45
4 章 空家等の対策	46
方針 1 空家化の予防	47
方針 2 空家等の適正管理と利活用の促進	49
方針 3 管理不全な空家等の解消	51
5 章 空家等対策の実施体制	54
1 空家等対策の実施体制	54
2 別海町空家等対策協議会	55
3 空家等管理活用支援法人の指定	55

1 章 はじめに

1 計画の背景と目的

昨今の空家問題については、地域の防災、防犯、景観、建物の安全上などの地域生活環境に深刻な影響を及ぼしており、また全国的にも老朽化した空家の対応が課題となっていることから、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が制定されました。

本町においても、健全な空家について住宅ストックとしての活用を図る住情報の提供などを行うとともに、老朽化した空家等については、所有者などへの危険防止の要請等を行うなど総合的な空家対策が求められています。

こうした背景を踏まえ、本町では、平成 30 年度に、前年度の空家等実態調査による空家等の現状に基づき「別海町空家等対策計画」を策定しました。

その後、本町では令和 4 年度に空家等実態調査を実施し、空家等の現状を把握したところです。

また、令和 5 年 12 月 13 日、空家対策の更なる強化を目的とした法の一部を改正する法律が施行されました。

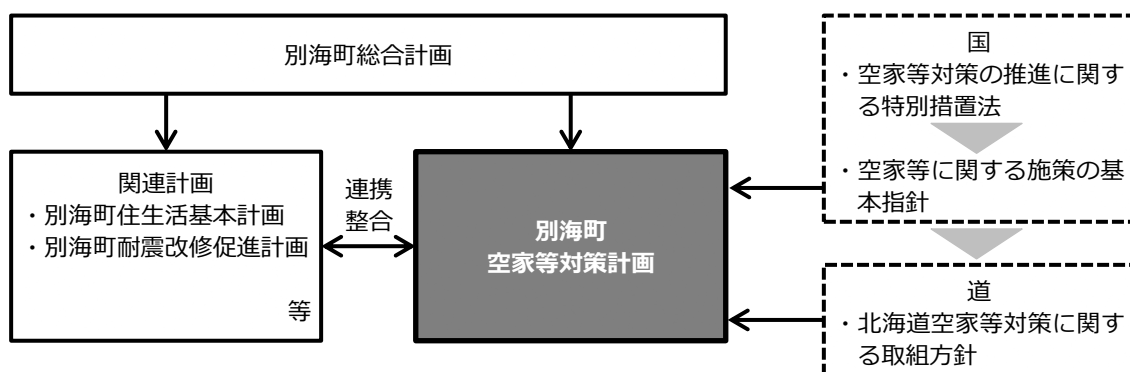
「別海町空家等対策計画」は、計画期間を令和元年度から 5 年間としており、令和 5 年度末で計画期間の満了を迎えることから、別海町内空き家実態調査結果をもとに、改正法及び空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（最終改正令和 3 年 6 月 30 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）に基づき、空家等の適正管理や利活用の促進など、総合的な空家等に対する方針を示した「別海町空家等対策計画」の見直しを行い、新たに 5 年を計画期間（令和 6 年度～10 年度）とする改定計画を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第 7 条第 1 項に規定する「空家等対策計画」であり、法第 6 条に規定する「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。）」に即して策定する計画です。

また、「別海町総合計画」を上位計画として、「別海町住生活基本計画」や「別海町耐震改修促進計画」などの他分野の関連計画との連携・整合を図ります。

図 1-1 本計画の位置づけ



3 計画期間

本計画の計画期間は令和 6 年度～令和 10 年度の 5 年間とし、社会的状況の変化等を踏まえ適宜見直しを行います。

4 計画の対象

(1) 対象とする地区

本計画の対象とする地区は、別海町内市街地（別海、西春別駅前、西春別、尾岱沼、中春別、上春別、中西別、上風連、床丹、本別海、走古丹の各市街地区）とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本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」（法第 2 条第 2 項で規定する「特定空家等」、法第 13 条第 1 項で規定する「管理不全空家等」を含む。）とします。

ただし、空家等の予防対策については、空家となる見込みのある住宅など上記の「空家等」に該当しない住宅等も対象とします。

なお、町が所有又は管理する空家等についても、除却後の跡地又は増改築等の後の建築物を地域活性化のために計画的に利用する場合は、計画の対象とします。

空家等（法第 2 条第 1 項）

「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。」

特定空家等（法第 2 条第 2 項）

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険とされ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。」

管理不全空家等（法第 13 条第 1 項）

「空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。」

5 持続的な開発目標（SDGs）に向けた取り組み

平成 27 年 9 月に国連サミットにおいて、世界全体の経済、社会及び環境の三側面を不可分なものとして調和させ、だれ一人取り残すことなく統合的な取り組み「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」が採択されました。

2030 アジェンダは、先進国を含むすべての国に適用される国際目標で、その中核となる「持続可能な開発目標（SDGs）」は、17 のゴール・169 のターゲットから構成されています。日本においても平成 28 年 12 月に「持続可能な開発目標（SDGs）実施指針」を決定し、令和元年 12 月に一部が改定され、一層本格的な行動を加速・拡大し、国内外において SDGs の実現に取り組んでいくとしています。

この実施指針には、全国の地方自治体及びその地域で活動するステークホルダーによる積極的な取り組みを推進することが不可欠であり、地方自治体の各種計画等の策定や改訂にあたっては SDGs の要素を最大限反映することが記載されています。

このため本計画においても、関連する SDGs を明確にし、目標の達成に貢献していきます。

本計画においては、SDGs を構成する 17 の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」「17 パートナーシップで目標を達成しよう」の 2 つの目標について関連性が深いため、計画を推進することによりこれらの目標を達成し、持続可能な世界の実現に寄与します。



2章 空家等の現状と課題

1 別海町の住宅事情

(1) 人口・世帯構造

a. 総人口

別海町の総人口は令和2年国勢調査で14,380人です。15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、13%の減少となっています。

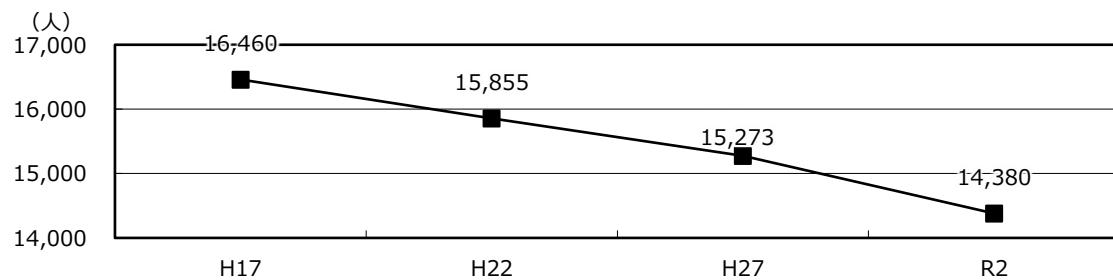
表 2-1 総人口の推移の比較

(単位:人)

	H17	H22	H27	R2	R2/H17
北海道	5,627,737	5,506,419	5,381,733	5,224,614	0.93
郡部	1,217,137	1,057,059	986,561	914,137	0.75
根室管内	84,057	80,569	76,621	71,771	0.85
別海町	16,460	15,855	15,273	14,380	0.87

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

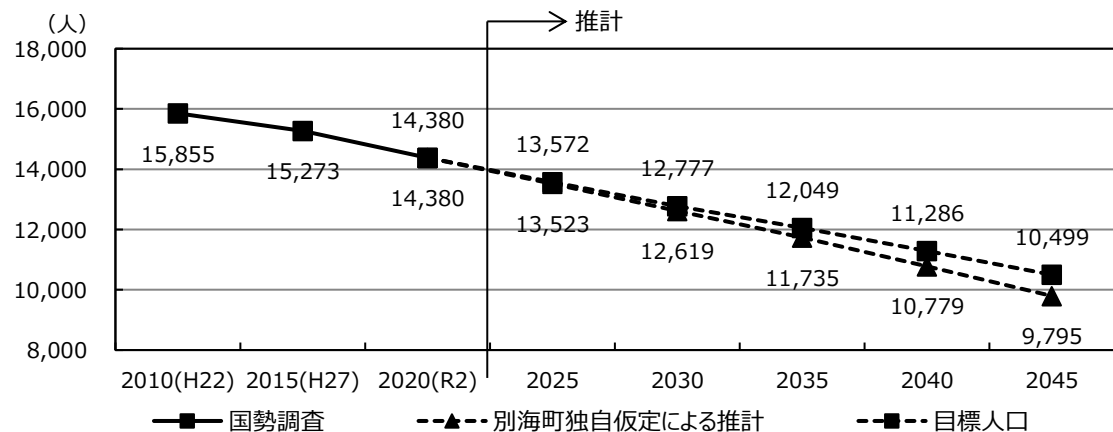
図 2-1 別海町の総人口の推移



b. 将来人口の推移

将来人口の推移をみると、2045年における将来人口は、別海町独自仮定による推計が9,795人（令和2年から約32%減少）、第7次別海町総合計画による目標人口は10,499人（同約27%減少）となっています。

図 2-2 将来人口の推移



資料：第7次別海町総合計画

c. 総世帯数

総世帯数は令和2年国勢調査で6,092世帯です。15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、5%の増加となっています。

表 2-2 総世帯数の推移の比較

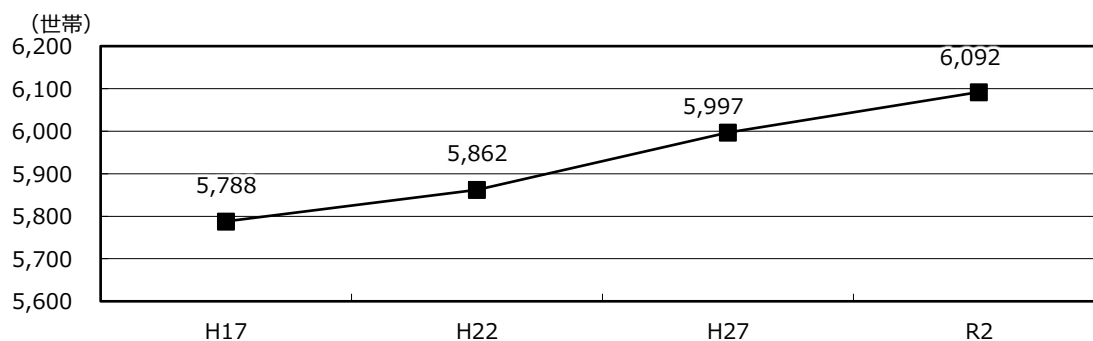
(単位：世帯)

	H17	H22	H27	R2	R2/H17
北海道	2,380,251	2,424,317	2,444,810	2,476,846	1.04
郡部	478,963	435,081	423,112	413,232	0.86
根室管内	32,226	32,255	32,087	31,986	0.99
別海町	5,788	5,862	5,997	6,092	1.05

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

*注：ここでいう総世帯数は「一般世帯」と「施設等の世帯」の合計を指します。国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分しています。「一般世帯」は、住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者等を指します。「施設等の世帯」は、「寮・寄宿舎の学生・生徒」、「病院・療養所の入院者」、「社会施設の入所者」、「自衛隊営舎内居住者」、「矯正施設の入所者」等を指します。また、「一般世帯」について、住居を「住宅」と「住宅以外」に区分しています。「住宅」は、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる永続性のある建物（完全に区画された建物の一部を含む）等を指します（店舗や作業所付きの住宅もこれに含まれます）。「住宅以外」は、寄宿舎・寮など生計を共にしない単身者の集まりを居住させるための建物や、病院・学校・旅館・会社・工場・事務所などの居住用でない建物を指します（仮小屋・天幕小屋など臨時応急的に造られた住居などもこれに含まれます）。

図 2-3 別海町の総世帯数の推移

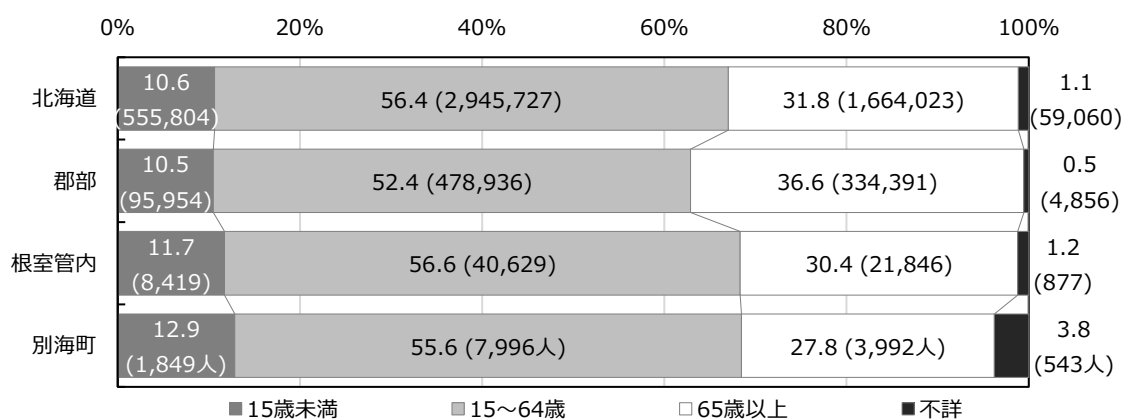


d. 年齢別人口

人口の年齢別構成をみると、令和 2 年国勢調査において、年少人口（15 歳未満）は 12.9%、生産年齢人口（15～64 歳）は 55.6%、高齢人口（65 歳以上）は 27.8%となっています。高齢人口比率は全道、郡部、根室管内より低くなっており、年少人口比率は全道、郡部、根室管内より高く、生産年齢人口比率は郡部より高く、全道、根室管内より低くなっています。

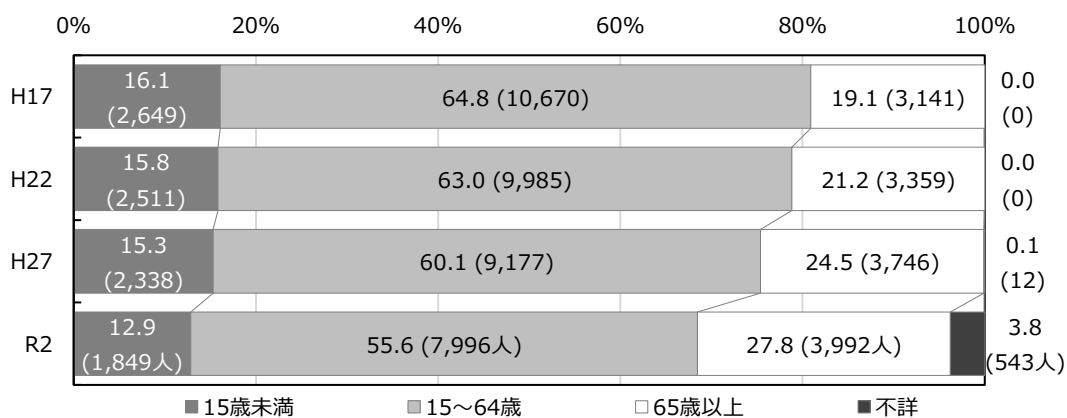
15 年間（平成 17～令和 2 年）の推移をみると、実数、割合ともに年少人口と生産年齢人口は減少傾向にあり、高齢人口は急速に増加しており、15 年間で約 1.3 倍となっています。

図 2-4 年齢別人口構成比の比較



資料：令和 2 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-5 年齢別人口構成比の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

e. 行政区別人口

行政区別の人口をみると、令和２年では、別海が1,684人で最も多く、以下、別海川上町が1,195人、西春別が980人となっています。

表 2-3 行政区別人口の推移

(単位：人)

行政区名	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
別海新栄町	245	260	298	307
別海常盤町	559	523	479	443
別海宮舞町	436	441	454	469
別海西本町	238	242	215	204
別海旭町	711	677	684	621
別海寿町	434	416	399	397
別海緑町	537	562	562	509
別海鶴舞町	235	228	196	166
別海川上町	991	1,018	1,149	1,195
別海	1,813	1,828	1,780	1,684
中西別本町	43	48	45	35
中西別光町	53	41	33	23
中西別朝日町	8	6	3	6
中西別緑町	18	13	26	13
中西別	655	580	581	526
奥行	161	142	133	122
走古丹	189	202	173	165
本別海	293	279	249	215
中春別	517	486	510	499
中春別東町	272	251	247	230
中春別西町	81	66	55	51
中春別南町	182	171	159	162
豊原	353	315	289	264
美原	316	288	257	242
大成	233	184	176	158
本別	186	159	160	140
西春別	1,402	1,212	1,123	980
西春別昭栄町	39	48	34	37
西春別本久町	47	51	52	39
西春別宮園町	58	55	45	36
西春別清川町	75	53	42	53
西春別幸町	100	109	99	89
西春別駅前寿町	192	179	165	170
西春別駅前錦町	136	151	140	139
西春別駅前栄町	242	233	215	185
西春別駅前西町	255	249	246	236
西春別駅前柏町	168	275	255	227
西春別駅前曙町	380	343	331	312
泉川	371	321	299	286
矢白別	4	2	2	3
上春別	683	654	621	570
上春別緑町	26	31	29	27
上春別旭町	61	40	41	47
上春別南町	80	74	73	67
上春別栄町	54	55	44	35
床丹	274	268	248	243
尾岱沼	235	229	217	187
尾岱沼潮見町	800	823	796	825
尾岱沼港町	404	365	317	272
尾岱沼岬町	120	113	107	106
上風連	495	496	420	363
合計	16,460	15,855	15,273	14,380
前年からの 増減数		-605 -3.7%	-582 -3.7%	-893 -5.8%

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

表 2-4 行政区別世帯数の推移

行政区別の世帯数をみると、令和 2 年では、別海が 694 世帯で最も多く、以下、別海川上町が 534 世帯、西春別と尾岱沼潮見町が 361 世帯となっています。

(単位：人)

行政区名	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
別海新栄町	106	120	131	138
別海常盤町	254	248	233	231
別海宮舞町	200	195	211	219
別海西本町	70	62	63	58
別海旭町	295	294	320	310
別海寿町	185	180	177	190
別海緑町	234	239	256	247
別海鶴舞町	84	83	72	67
別海川上町	414	432	498	534
別海	636	665	703	694
中西別本町	21	21	21	15
中西別光町	23	21	20	19
中西別朝日町	3	2	2	3
中西別緑町	10	7	10	9
中西別	176	184	194	196
奥行	50	49	40	46
走古丹	49	51	52	51
本別海	100	92	89	80
中春別	147	166	175	185
中春別東町	120	107	112	106
中春別西町	29	27	24	26
中春別南町	80	75	75	79
豊原	94	95	99	101
美原	84	96	99	109
大成	63	59	48	50
本別	49	48	52	48
西春別	401	357	366	361
西春別昭栄町	17	27	22	22
西春別本久町	23	27	28	23
西春別宮園町	22	22	19	16
西春別清川町	50	46	40	43
西春別幸町	45	49	44	41
西春別駅前寿町	86	77	73	80
西春別駅前錦町	67	72	74	74
西春別駅前栄町	116	112	109	92
西春別駅前西町	99	107	110	110
西春別駅前柏町	81	122	128	116
西春別駅前曙町	161	148	150	148
泉川	92	79	85	109
矢臼別	3	2	2	2
上春別	195	209	205	223
上春別緑町	7	10	9	10
上春別旭町	30	20	23	24
上春別南町	36	39	36	36
上春別栄町	29	27	26	19
床丹	78	76	74	84
尾岱沼	56	57	58	53
尾岱沼潮見町	256	286	292	361
尾岱沼港町	93	101	88	79
尾岱沼岬町	30	29	30	29
上風連	139	143	130	126
合計	5,788	5,862	5,997	6,092
前年からの増減数		74 1.3%	135 2.3%	95 1.6%

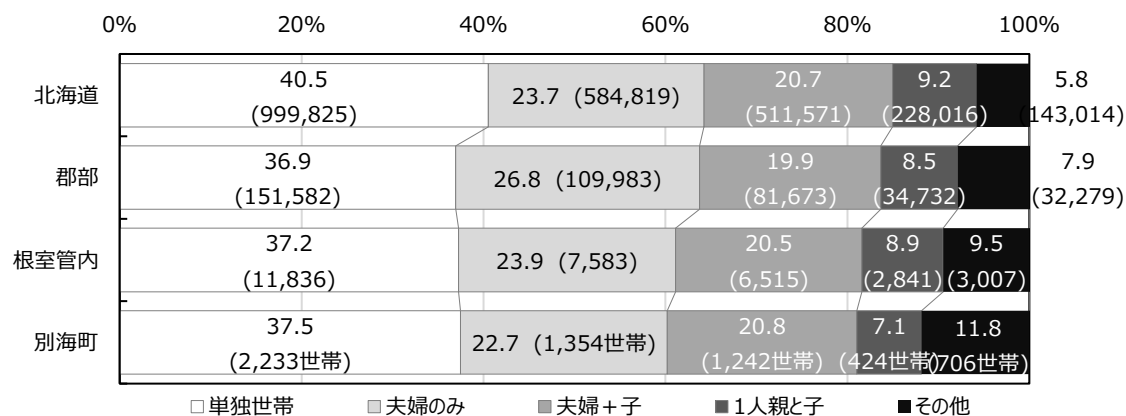
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

f. 家族類型別世帯数

別海町の家族類型別世帯数をみると、令和2年国勢調査で、多い順に「単独世帯」37.5%、「夫婦のみ」22.7%、「夫婦＋子」20.8%、となっています。

15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、「単独世帯」の割合が増加しており、「単独世帯」の割合は15年間で12.3ポイント増加しています。

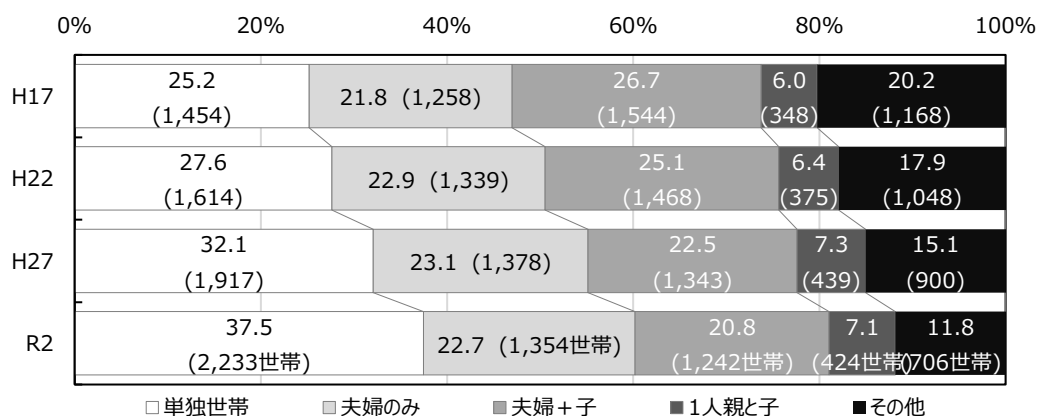
図 2-6 家族類型別世帯構成比の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

※注：家族類型別世帯数については、不詳世帯がある場合があるが、構成比には含めていない

図 2-7 家族類型別世帯構成比の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

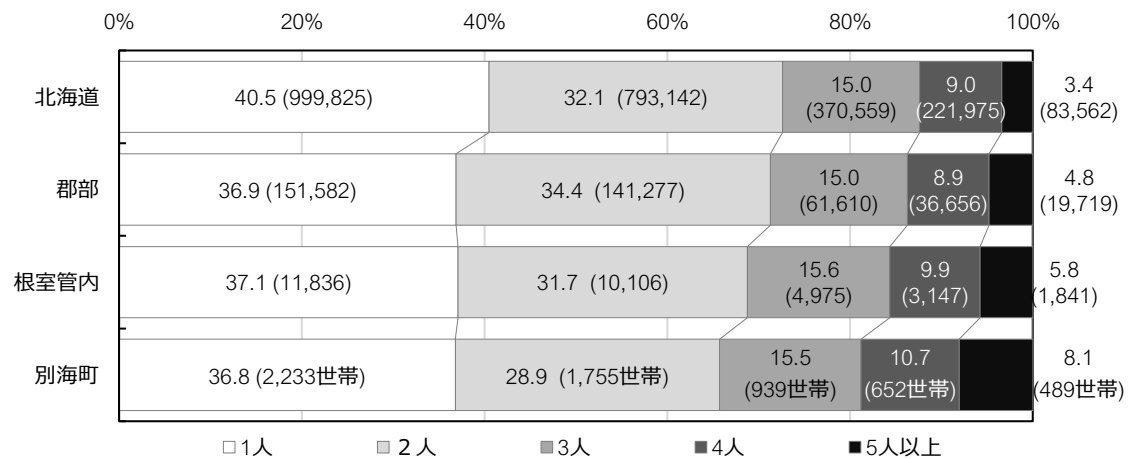
※注：家族類型別世帯数については、不詳世帯がある場合があるが、構成比には含めていない

g. 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数をみると、令和2年国勢調査で、多い順に「1人世帯」36.8%、「2人世帯」28.9%、「3人世帯」15.5%となっており、1～2人の小規模世帯は65.7%を占めています。

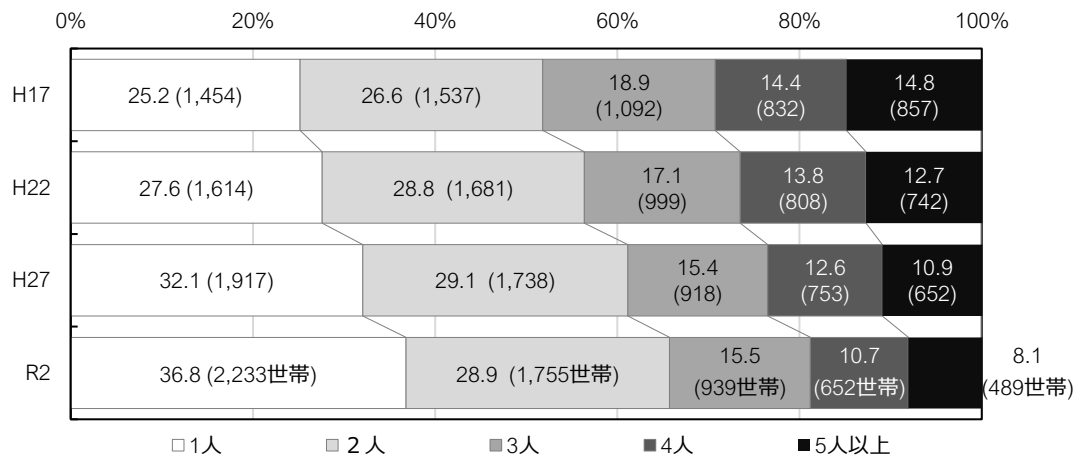
15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、小規模世帯の割合は増加傾向にあり、3人以上の世帯の割合は減少傾向にあります。

図 2-8 世帯人員別世帯構成比の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-9 世帯人員別世帯構成比の推移



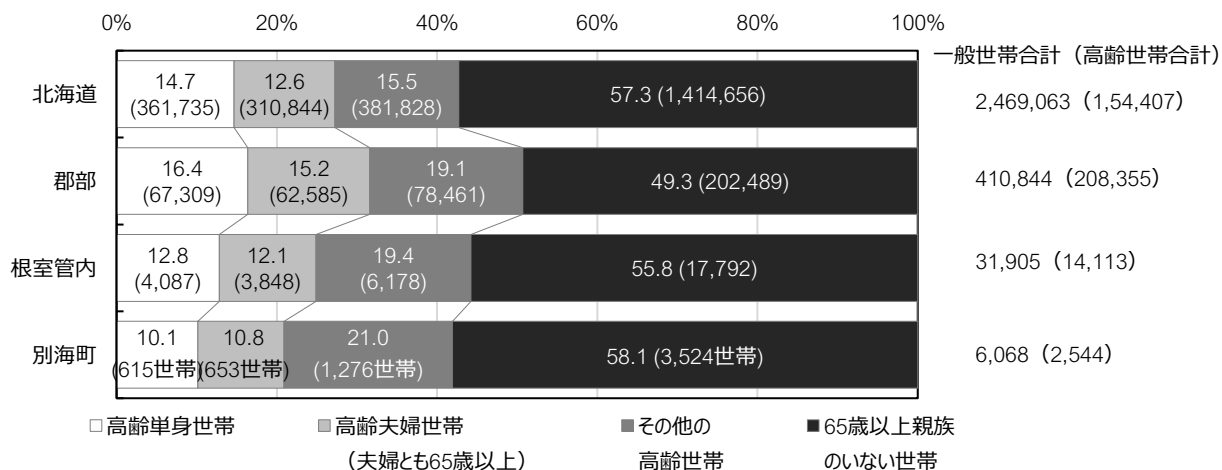
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

h. 高齢者同居世帯

令和2年国勢調査で、一般世帯6,068世帯のうち、65歳以上の親族がいる世帯は2,544世帯、41.9%を占めています。

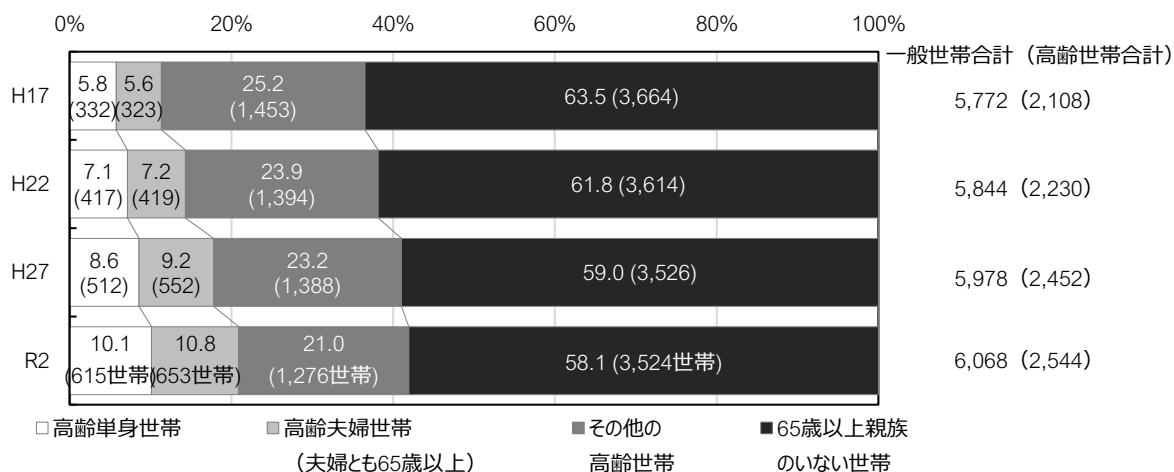
15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、一般世帯が1.05倍増加しているのに対し、65歳以上の親族がいる世帯は1.21倍の増加となっています。

図 2-10 65歳以上の高齢親族のいる世帯構成比の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-11 65歳以上の高齢親族のいる世帯構成比の推移



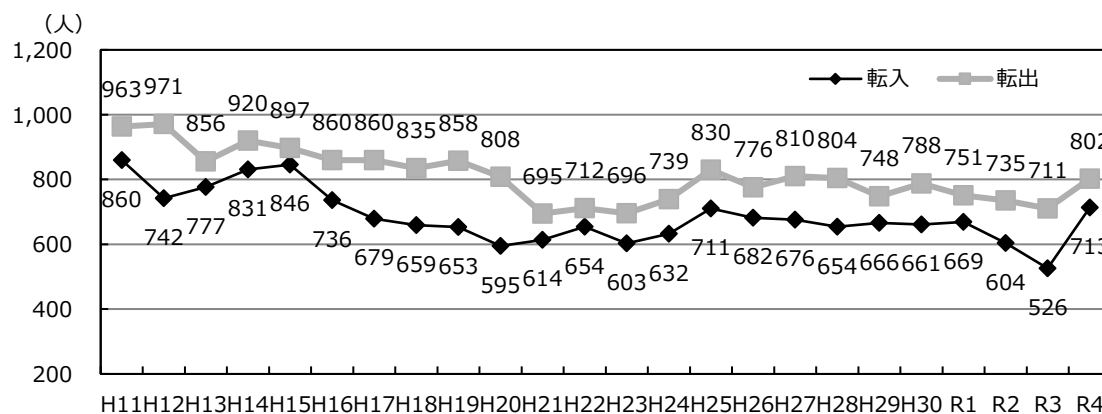
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

(2) 転入・転出

a. 転入・転出の推移

別海町では、転出者が転入者を上回っている状況が続いています。毎年 100 人前後の転出超過となっており、令和 4 年は 89 人の転出超過となっています。

図 2-12 転入・転出数の推移



資料：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数に関する調査」

b. 各地域別人口移動の状況

平成 27 年～令和 2 年の 5 年間の各地域別の転入・転出の状況をみると、根室管内及び釧路管内、札幌市への転出が多くなっています。

表 2-5 各地域別の人口移動（転入-転出）の状況（平成 27 年～令和 2 年）

	転入	転出	転入－転出
札幌市	107	282	-175
石狩（札幌市以外）	53	116	-63
渡島	15	16	-1
檜山	7	4	3
後志	7	12	-5
空知	9	43	-34
上川	31	52	-21
留萌	9	12	-3
宗谷	13	14	-1
オホーツク	41	71	-30
胆振	15	19	-4
日高	3	5	-2
十勝	102	85	17
釧路	224	282	-58
根室	346	515	-169
その他（道外）	305	305	0
合計	1,287	1,833	-546

資料：令和 2 年国勢調査結果（総務省統計局）

c. 管内周辺市町村への人口移動の状況

平成 27 年～令和 2 年の 5 年間の管内周辺市町村への転入・転出者数をみると、転入が 346 人、転出が 515 人となっており、転出者数が 169 人多くなっています。

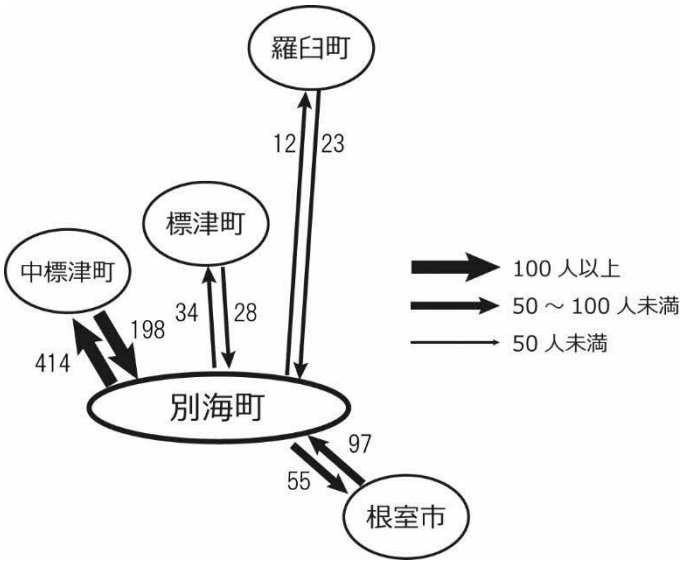
市町村別にみると、中標津町への転入・転出が多く、216 人の転出超過となっており、標津町へは 6 人の転出超過となっています。また、根室市からは 42 人、羅臼町からは 11 人の転入超過となっています。

表 2-6 管内周辺市町村への人口移動の状況（平成 27 年～令和 2 年）

市町村	転入		転出		転入－転出
根室市	97	28.0%	55	10.7%	42
中標津町	198	57.2%	414	80.4%	-216
標津町	28	8.1%	34	6.6%	-6
羅臼町	23	6.6%	12	2.3%	11
合計	346	100.0%	515	100.0%	-169

資料：令和 2 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-13 管内周辺市町村への人口移動の状況（平成 27 年～令和 2 年）



資料：令和 2 年国勢調査結果（総務省統計局）

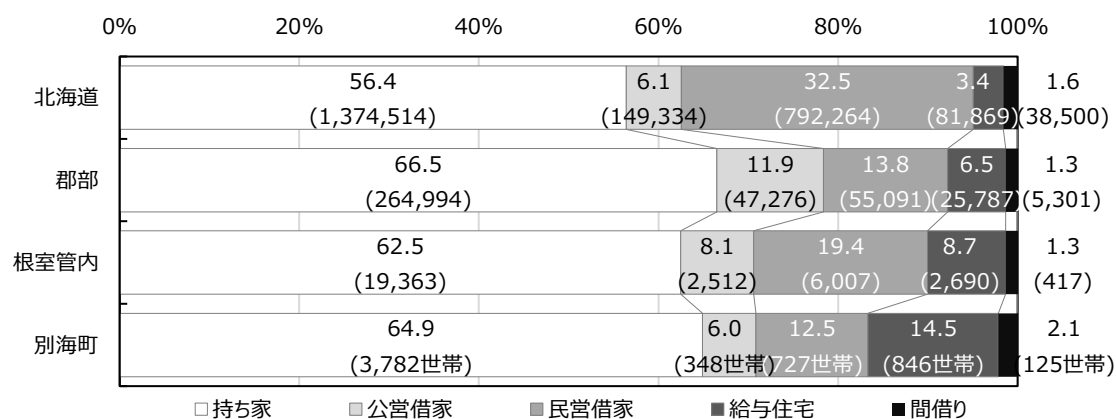
(3) 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数は、令和2年国勢調査で、「持ち家」64.9%、「公営借家」6.0%、「民営借家」12.5%、「給与住宅」14.5%、「間借り」2.1%となっています。

全道、郡部、根室管内と比較すると、持ち家率は全道、根室管内より高く、郡部より低くなっており、公営借家率、民営借家率は最も低く、給与住宅率は最も高くなっています。

15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、持ち家率は減少傾向にあり、公営借家率はほぼ横ばいで推移し、民営借家率は増加傾向にあります。給与住宅率はほぼ横ばいとなっています。

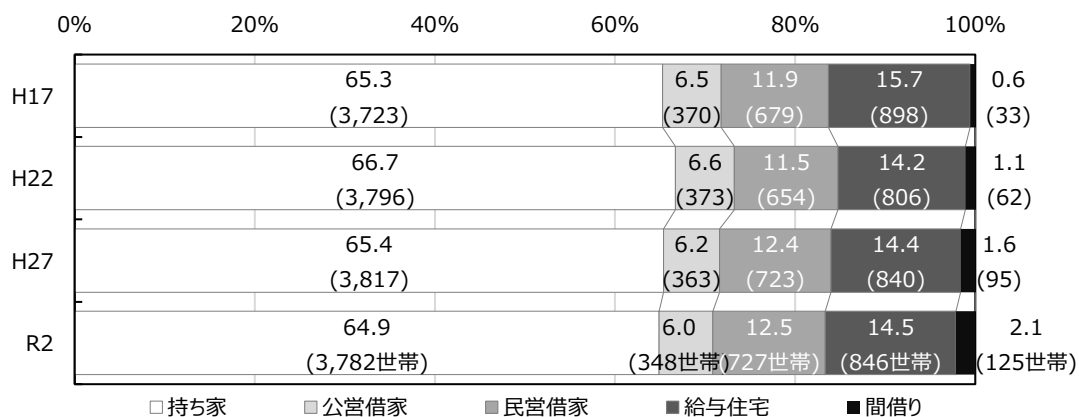
図 2-14 住宅所有関係別世帯構成比の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

※注：住宅所有関係別世帯数については、不詳世帯がある場合があるが、構成比には含めていない

図 2-15 住宅所有関係別世帯構成比の推移



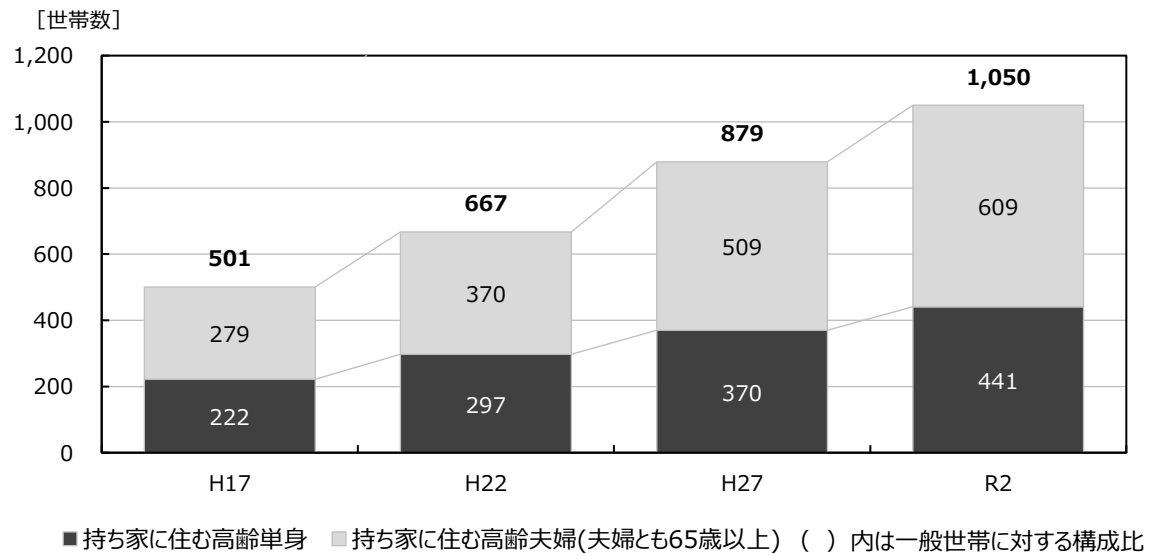
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

（４）持ち家に住む高齢世帯

令和２年国勢調査においては、本町には将来、空家となる可能性が高い 65 歳以上の高齢者しか住んでいない持ち家が 1,050 世帯（持ち家に住む高齢単身世帯 441 世帯、高齢夫婦世帯 609 世帯）いるとされています。

推移をみると、平成 17 年では 510 世帯（持ち家に住む高齢単身世帯 222 世帯、高齢夫婦世帯 279 世帯）だったものが、15 年間で倍増しています。

図 2-16 持ち家に住む高齢世帯の状況



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

2 空家等の現状

(1) 住宅数、空家数

本町全体の住宅数は平成 30 年現在で 6,760 戸であり、そのうち空家等は 710 戸、空家率は 10.5%となっています。

空家率は全道の 13.5%と比較して低く、平成 25 年より減少しています。

空家等の内訳をみると、「賃貸用の空家」が 50.7%であり、市場に流通せず、長期にわたって不在であるなどの「その他の住宅」が 46.5%でいずれも約 1/2 を占めています。

表 2-7 住宅数の比較

	a.普通世帯数 (世帯)	b.住宅数 (戸)	c.空家数 (戸)	d=b-a 住宅の過不足 (戸)	e=b/a 住宅の過不足率 (%)	f=c/b 空家率 (%)
北海道	2,425,600	2,807,200	379,800	381,600	115.7%	13.5
別海町	6,090	6,760	710	670	111.0%	10.5

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

表 2-8 別海町の住宅数の推移

	a.普通世帯数 (世帯)	b.住宅数 (戸)	c.空家数 (戸)	d=b-a 住宅の過不足 (戸)	e=b/a 住宅の過不足率 (%)	f=c/b 空家率 (%)
H20	5,660	6,410	660	750	113.3%	10.3
H25	5,740	6,670	900	930	116.2%	13.5
H30	6,090	6,760	710	670	111.0%	10.5

資料：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

表 2-9 空家の内訳の比較

	空家総数	二次的住宅※	賃貸用の住宅※	売却用の住宅※	その他の住宅※
北海道	379,800 100.0%	8,900 2.3%	204,600 53.9%	9,000 2.4%	157,300 41.4%
別海町	710 100.0%	0 0.0%	360 50.7%	20 2.8%	330 46.5%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

※二次的住宅：別荘等

※賃貸・売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家になっている住宅

※その他の住宅：上記以外の住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

（２）空家等の数

本計画における戸建空家等の数は、「別海町内空き家実態調査」（令和４年度）において 194 件となっています。

表 2-11 空家等の数

字名	合計
別海新栄町	7
別海常盤町	11
別海宮舞町	12
別海西本町	4
別海旭町	15
別海寿町	7
別海緑町	6
別海鶴舞町	3
別海川上町	4
別海	2
中西別本町	3
中西別光町	2
中西別緑町	1
走古丹	1
本別海	4
中春別	1
中春別東町	6
中春別西町	1
中春別南町	2
西春別	3
西春別本久町	7
西春別宮園町	2
西春別幸町	4
西春別駅前寿町	11
西春別駅前錦町	4
西春別駅前栄町	9
西春別駅前西町	6
西春別駅前柏町	1
西春別駅前曙町	7
上春別緑町	2
上春別旭町	2
上春別南町	5
上春別栄町	1
床丹	3
尾岱沼	7
尾岱沼潮見町	5
尾岱沼港町	8
尾岱沼岬町	1
上風連	14
合計	194

表 2-10 空家等の可能性がある建物の建築年

建築年	
昭和 9 年以前	1
昭和 10 年代	1
昭和 20 年代	4
昭和 30 年代	14
昭和 40 年代	49
昭和 50～56 年	66
昭和 57～59 年	13
昭和 60 年以降	33
不明	13
	194

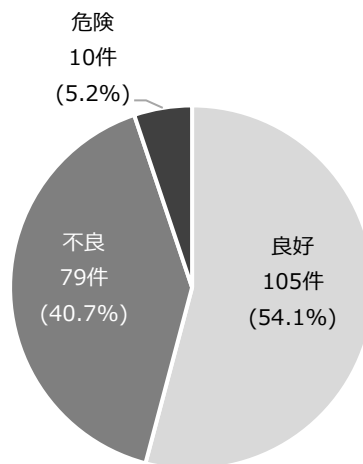
(3) 空家等の劣化状況

空家等の劣化状況を見ると、建物の状態に特に問題がない「良好」な建物が最も多く 105 件 (54.1%) あり、次いで建物の屋根や外壁等に損傷がある「不良」とされる建物が 79 件 (40.7%)、建物の屋根や外壁等に損傷があり、傾きも確認された「危険」な建物が 10 件 (5.2%) となっています。

表 2-12 字別空家等の状態

字名	空き家の状態			合計
	良好	不良	危険	
別海新栄町	1	6	0	7
別海常盤町	6	4	1	11
別海宮舞町	7	5	0	12
別海西本町	3	1	0	4
別海旭町	7	8	0	15
別海寿町	5	2	0	7
別海緑町	3	3	0	6
別海鶴舞町	2	1	0	3
別海川上町	1	3	0	4
別海	1	0	1	2
中西別本町	0	0	3	3
中西別光町	0	2	0	2
中西別緑町	0	1	0	1
走古丹	0	1	0	1
本別海	2	2	0	4
中春別	0	1	0	1
中春別東町	3	2	1	6
中春別西町	1	0	0	1
中春別南町	1	1	0	2
西春別	3	0	0	3
西春別本久町	2	2	3	7
西春別宮園町	1	1	0	2
西春別幸町	2	2	0	4
西春別駅前寿町	7	4	0	11
西春別駅前錦町	3	1	0	4
西春別駅前栄町	7	2	0	9
西春別駅前西町	3	3	0	6
西春別駅前柏町	0	1	0	1
西春別駅前曙町	4	3	0	7
上春別緑町	1	1	0	2
上春別旭町	0	1	1	2
上春別南町	3	2	0	5
上春別栄町	0	1	0	1
床丹	1	2	0	3
尾岱沼	6	1	0	7
尾岱沼潮見町	4	1	0	5
尾岱沼港町	6	2	0	8
尾岱沼岬町	0	1	0	1
上風連	9	5	0	14
合計	105 54.1%	79 40.7%	10 5.2%	194 100.0%

図 2-17 空家等の状態割合



3 空家等所有者の意向

(1) 意向調査概要

a. 調査の目的

空家等所有者に対して、空家等の管理状況、北海道空き家情報バンクの登録希望等について確認するためにアンケート調査を実施しました。

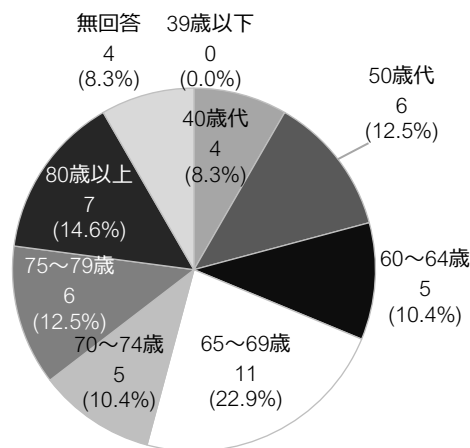
b. 調査概要

- ・ 配布回収：郵送
- ・ 調査対象：令和4年度の別海町空き家等実態調査における空家候補の所有者
- ・ 配布数：143 票
- ・ 回収数：48 票
- ・ 回収率：33.5%

(2) 所有者の基礎情報

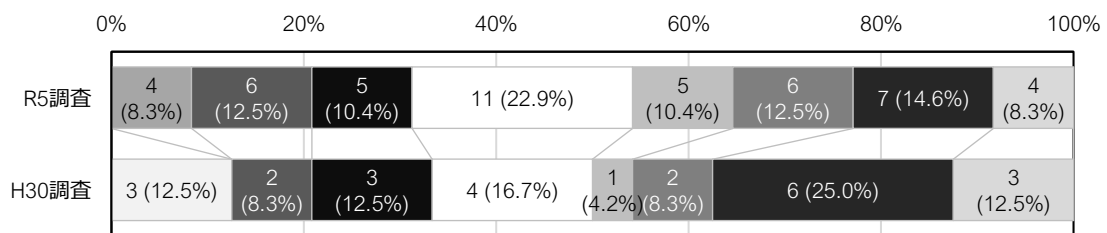
a. 年齢

回答者の年齢は、多い順に「65～69 歳」22.9%、「80 歳以上」14.6%、「50 歳代」と「75～79 歳」がともに 12.5%などとなっています。



	人数	構成比
39 歳以下	0	0.0%
40 歳代	4	8.3%
50 歳代	6	12.5%
60～64 歳	5	10.4%
65～69 歳	11	22.9%
70～74 歳	5	10.4%
75～79 歳	6	12.5%
80 歳以上	7	14.6%
無回答	4	8.3%
合計	48	100.0%

【H30 調査との比較】

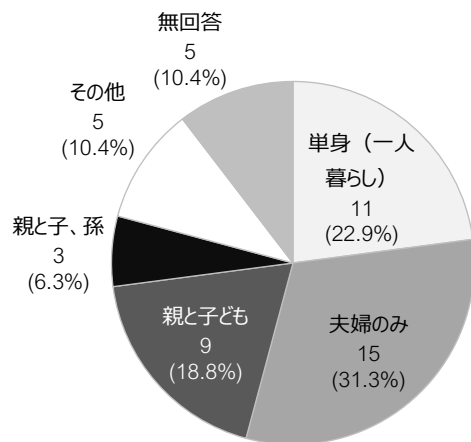


□ 39歳以下 ■ 40歳代 ■ 50歳代 ■ 60～64歳 □ 65～69歳 ■ 70～74歳 ■ 75～79歳 ■ 80歳以上 ■ 無回答

※H30 調査は空き家所有者のみ、以下同様

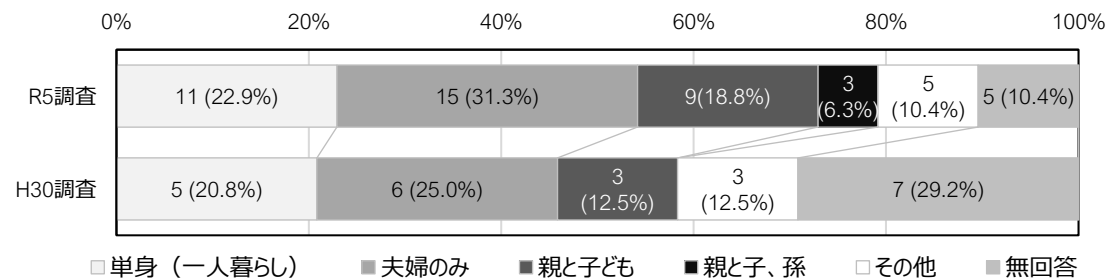
b. 世帯構成

回答者の世帯構成は、多い順に「夫婦のみ」31.3%、「単身（一人暮らし）」22.9%、「親と子ども」21.2%などとなっています。



	人数	構成比
単身（一人暮らし）	11	22.9%
夫婦のみ	15	31.3%
親と子ども	9	18.8%
親と子、孫	3	6.3%
その他	5	10.4%
無回答	5	10.4%
合計	48	100.0%

【H30 調査との比較】



※H30 調査は空き家所有者のみ

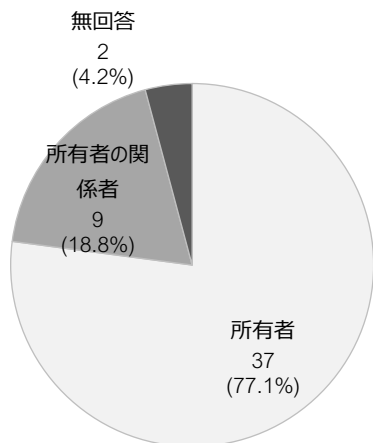
その他の内容

- ・ グループホーム入所
- ・ 子と孫
- ・ 所有者は R3 年 7 月に他界している。
- ・ 夫婦と親

(3) 建物について

a. 所有について

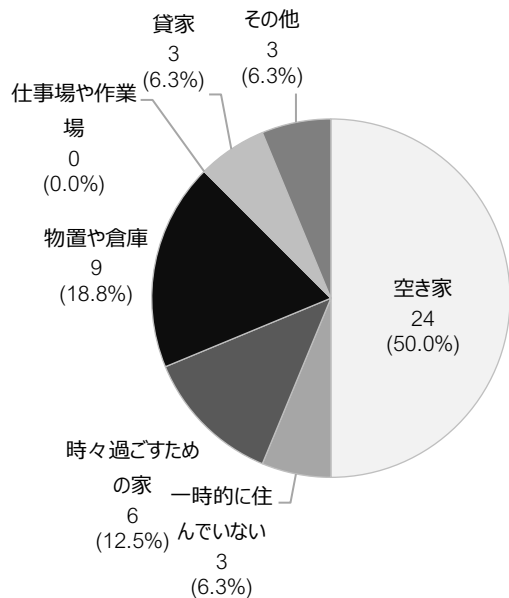
建物の所有については、「所有者」77.1%、「所有者の関係者」18.8%、「無回答」4.2%となっています。



	人数	構成比
所有者	37	77.1%
所有者の関係者	9	18.8%
無回答	2	4.2%
合計	48	100.0%

b. 現在の建物の状態

現在の建物の状態については、多い順に「空き家」50.0%、「物置や倉庫」18.8%、「時々過ごすための家」12.5%などとなっています。



	人数	構成比
空き家	24	50.0%
一時的に住んでいない	3	6.3%
時々過ごすための家	6	12.5%
物置や倉庫	9	18.8%
仕事場や作業場	0	0.0%
貸家	3	6.3%
その他	3	6.3%
合計	48	100.0%

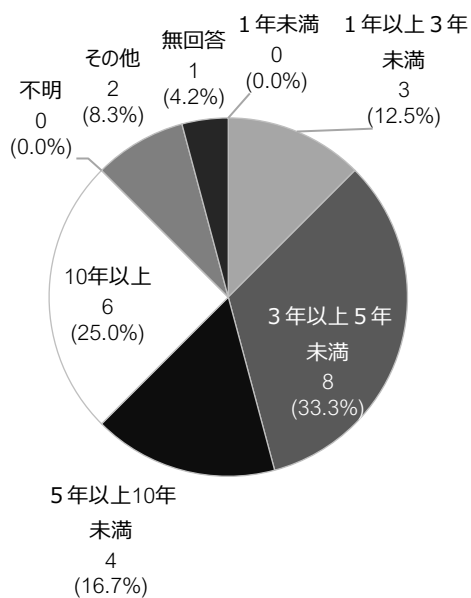
その他の内容

- ・家財を置いたままグループホーム入居。
- ・社宅
- ・前所有者がそのまま住んでいる。

※以降の質問は建物の状態が「空き家」のみの集計

c. 空き家になってからの経過期間

空き家になってからの経過期間は、多い順に「3年以上5年未満」33.3%、「10年以上」25.0%、「5年以上10年未満」16.7%などとなっています。



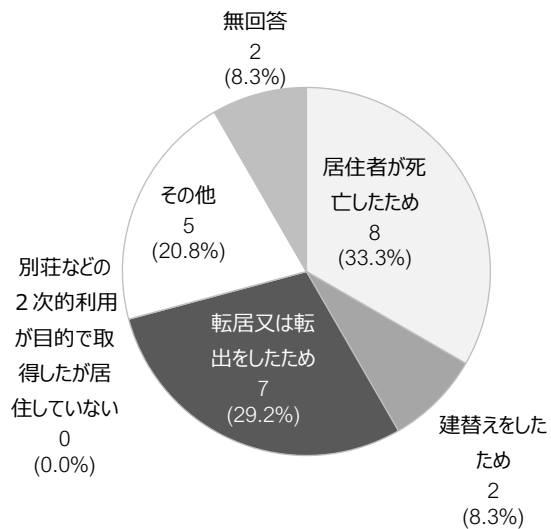
	人数	構成比
1年未満	0	0.0%
1年以上3年未満	3	12.5%
3年以上5年未満	8	33.3%
5年以上10年未満	4	16.7%
10年以上	6	25.0%
不明	0	0.0%
その他	2	8.3%
無回答	1	4.2%
合計	24	100.0%

その他の内容

- ・購入してからは2年、それ以前は不明。
- ・令和2年くらいまでは物置として使用。

d. 空き家となった理由

空き家になった理由は、多い順に「居住者が死亡したため」33.3%、「転居又は転出をしたため」29.2%、「その他」20.8%などとなっています。



	人数	構成比
居住者が死亡したため	8	33.3%
建替えをしたため	2	8.3%
転居又は転出をしたため	7	29.2%
別荘などの2次的利用が目的で取得したが居住していない	0	0.0%
その他	5	20.8%
無回答	2	8.3%
合計	24	100.0%

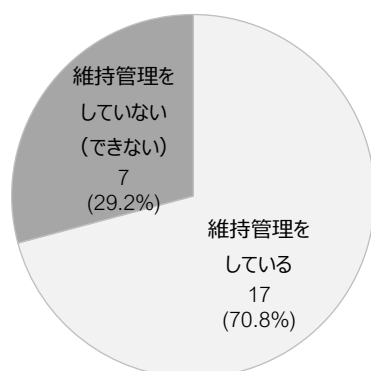
その他の内容

- ・ 営業所を閉鎖したため。
- ・ 現在住んでいる自宅購入の条件として、空き家も購入したため。
- ・ 借家だったが借りる人がいなくなった。
- ・ 転出および転出後死亡。
- ・ 娘の家に同居後にグループホーム入所。

(4) 建物の維持管理の状況

a. 建物の維持管理状況

建物の維持管理状況は、「維持管理している」70.8%、「維持管理していない（できない）」29.2%となっています。

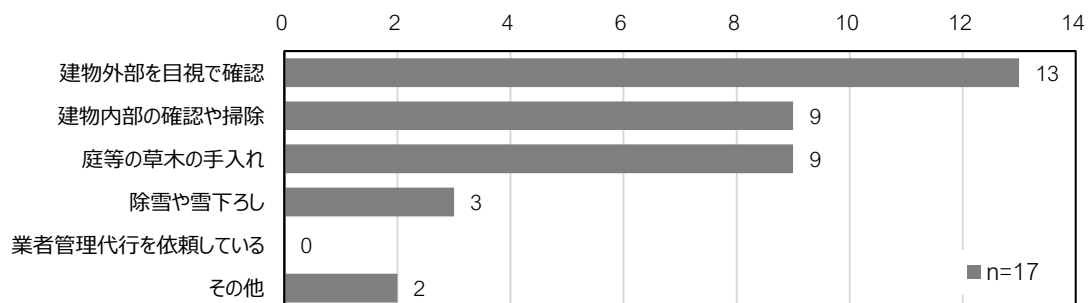


	人数	構成比
維持管理をしている	17	70.8%
維持管理をしていない（できない）	7	29.2%
合計	24	100.0%

b. 維持管理の具体的内容（複数回答）

維持管理の具体的な内容は、多い順に「建物外部を目視で確認」13件、「建物内部の確認や掃除」と「庭等の草木の手入れ」がともに9件などとなっています。

平成30年に実施した調査（以下、H30調査）と比較すると、「庭等の草木の手入れ」が2件増加し、「建物外部を目視で確認」が2件減少しています。

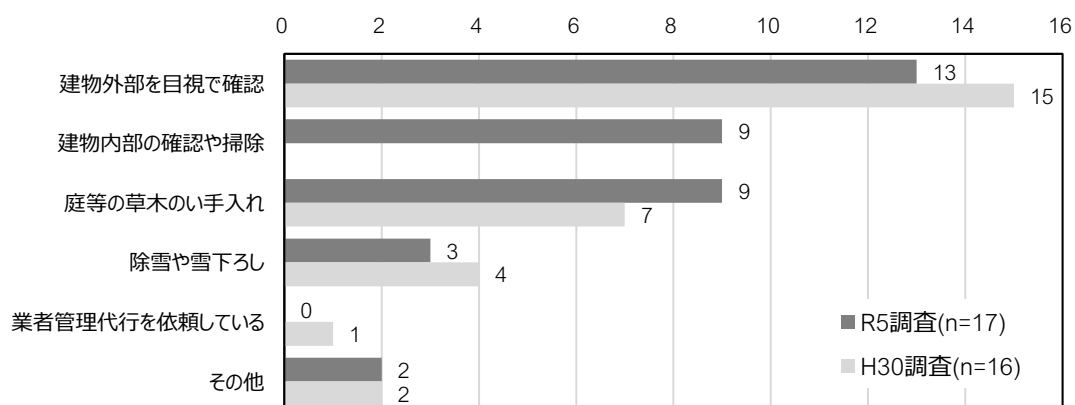


	件数
建物外部を目視で確認	13
建物内部の確認や掃除	9
庭等の草木の手入れ	9
除雪や雪下ろし	3
業者管理代行を依頼している	0
その他	2
回答者数	17

その他の内容

- ・解体する場合、ごみ処理場へ何度も通う。
- ・住める状態にしている。

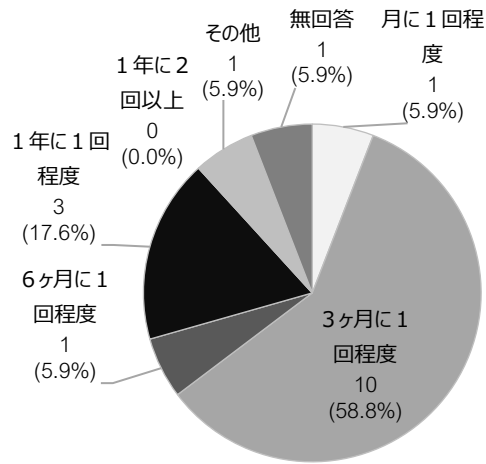
【H30 調査との比較】



※H30 調査には「建物内部の確認や掃除」の選択肢なし

c. 維持管理をしている頻度

維持管理をしている頻度は、多い順に「3ヶ月に1回程度」58.8%、「1年に1回程度」17.6%などとなっています。

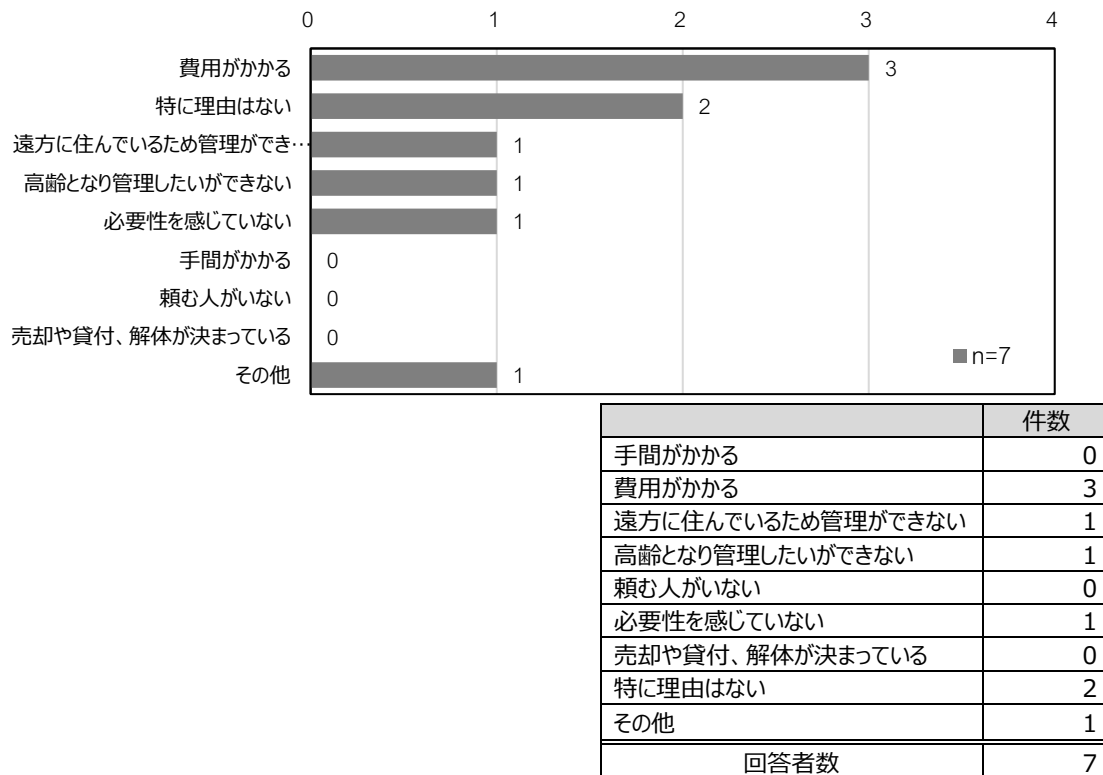


	人数	構成比
月に1回程度	1	5.9%
3ヶ月に1回程度	10	58.8%
6ヶ月に1回程度	1	5.9%
1年に1回程度	3	17.6%
1年に2回以上	0	0.0%
その他	1	5.9%
無回答	1	5.9%
合計	17	100.0%

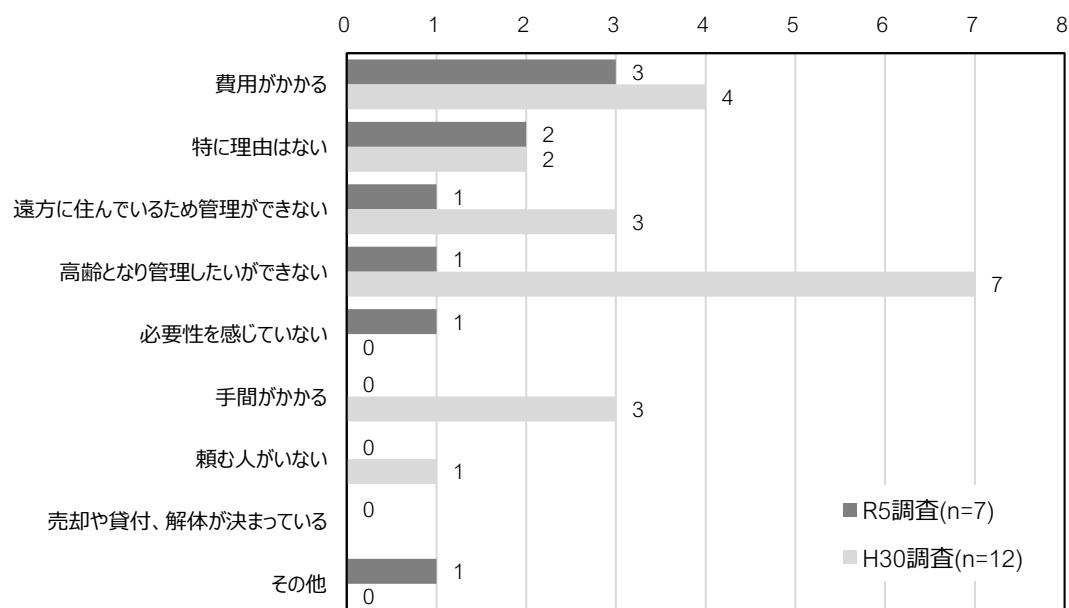
d. 維持管理をしていない（できない）理由（維持管理をしていない方）（複数回答）

維持管理をしていない（できない）理由は、多い順に「費用がかかる」3件、「特に理由はない」2件などとなっています。

H30 調査と比較すると、「高齢となり管理したいができない」が6件減少し、「手間がかかる」、「頼む人がいない」の回答はありませんでした。



【H30 調査との比較】

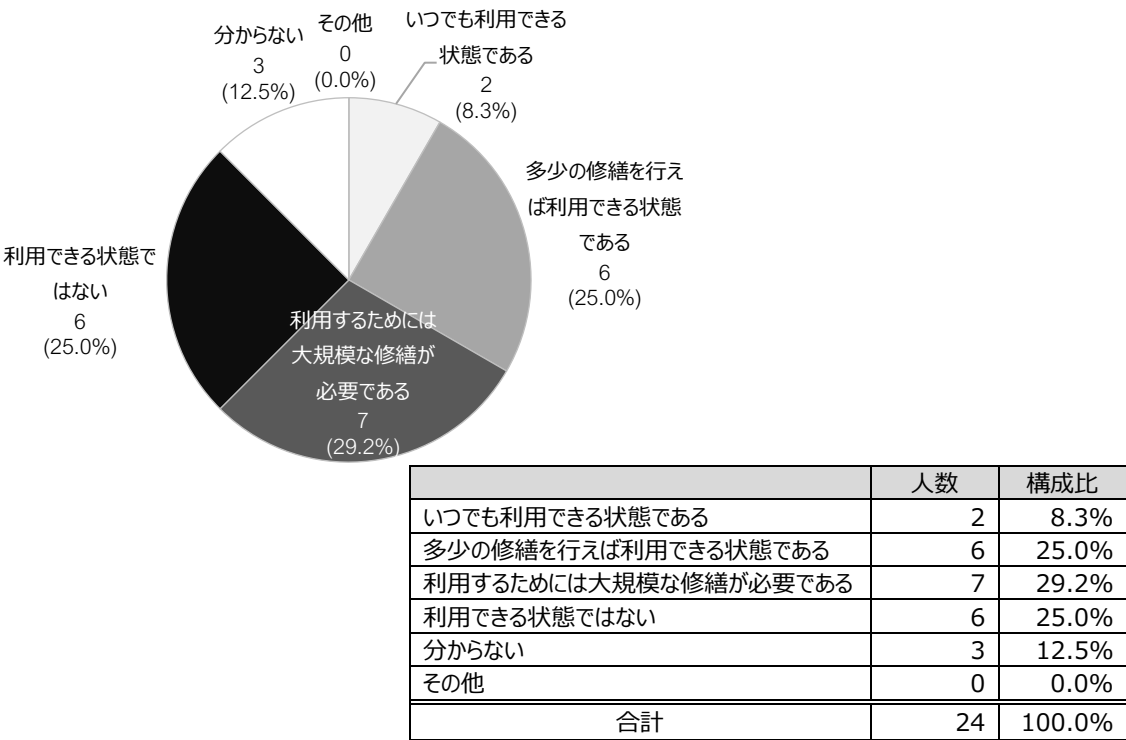


※H30 調査には「売却や貸付、解体が決まっている」の選択肢なし

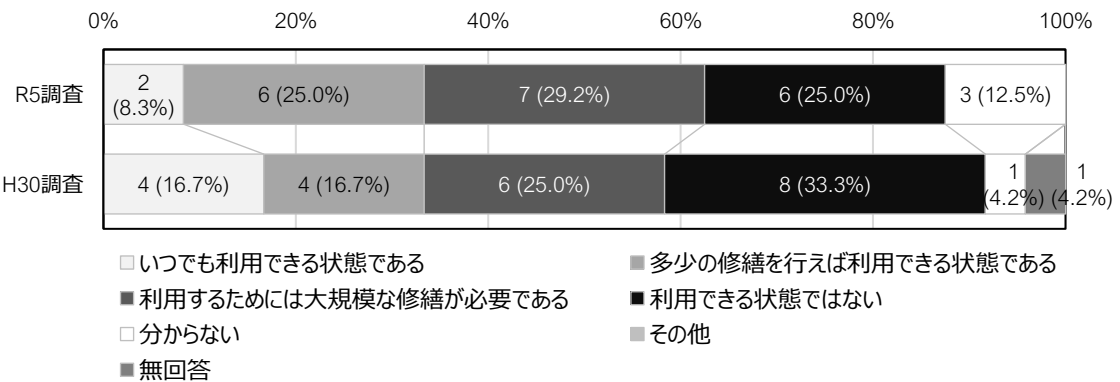
（５）空き家である建物の状態について

空き家である建物の状態は、多い順に「利用するためには大規模な修繕が必要である」29.2%、「多少の修繕を行えば利用できる状態である」と「利用できる状態ではない」がともに 25.0%などとなっています。

H30 調査と比較すると、「多少の修繕を行えば利用できる状態である」と「分からない」が 8.3 ポイント増加し、「いつでも利用できる状態である」と「利用できる状態ではない」が 8.3 ポイント減少しています。



【H30 調査との比較】

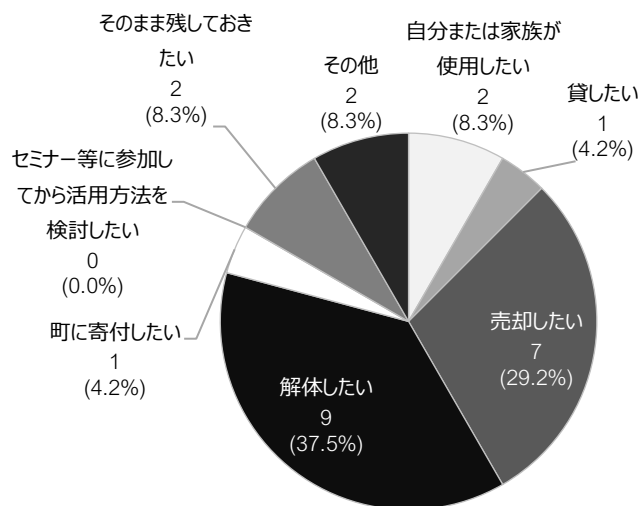


(6) 建物の今後について

a. 建物の今後の活用方法

建物の今後の活用方法は、多い順に「解体したい」37.5%、「売却したい」29.2%、「そのまま残しておきたい」と「その他」がともに8.3%などとなっています。

H30 調査と比較すると、「そのまま残しておきたい」が8.3ポイント、「売却したい」と「解体したい」がともに8.3ポイント増加しています。

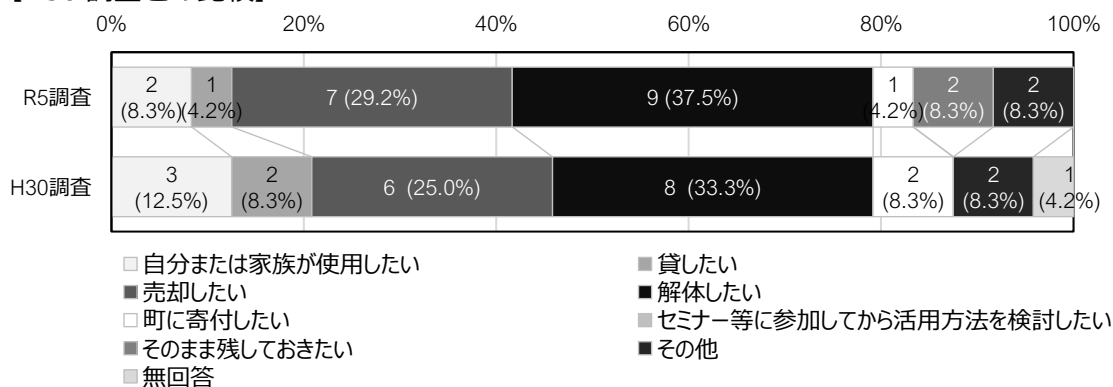


	人数	構成比
自分または家族が使用したい（資産として残したい）	2	8.3%
貸したい	1	4.2%
売却したい（解体後の土地売却含む）	7	29.2%
解体したい（土地は所有、または借主に返却）	9	37.5%
町に寄付したい	1	4.2%
セミナー等に参加し知識を深めてから活用方法を検討したい	0	0.0%
活用する予定はなく、そのまま残しておきたい	2	8.3%
その他	2	8.3%
合計	24	100.0%

その他の内容

- ・ 家族等の使用も考えているが、解体も考えている。
- ・ 建物を解体して土地を売却したい。

【H30 調査との比較】



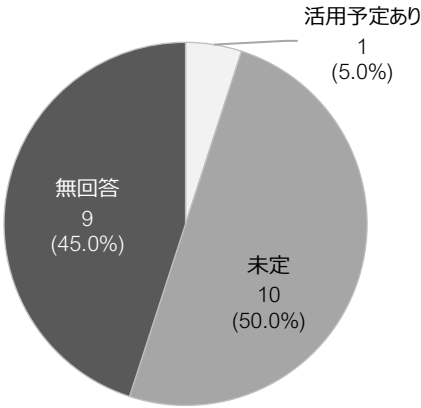
※H30 調査には「セミナー等に参加してから活用方法を検討したい」、「そのまま残しておきたい」の選択肢なし

b. 建物の活用の時期、金額について（活用を考えている方のみ）

b-1. 建物の活用の時期

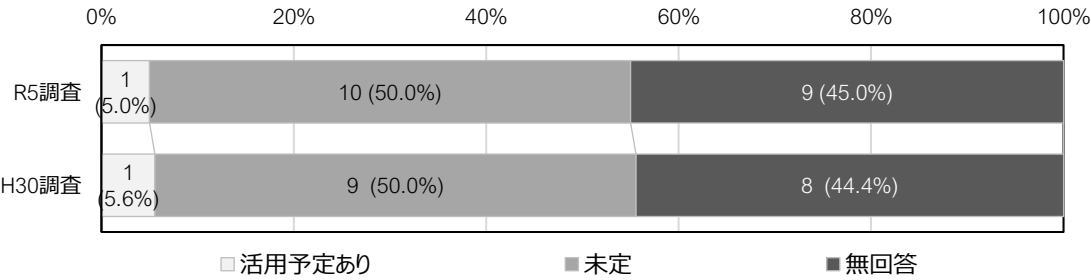
建物の活用の時期は、「活用あり」5.0%、「未定」50.0%となっています。具体的な活用時期の回答は「令和5年7月」でした。

H30調査と比較すると、ほぼ変化はありません。



	人数	構成比
活用予定あり	1	5.0%
未定	10	50.0%
無回答	9	45.0%
合計	20	100.0%

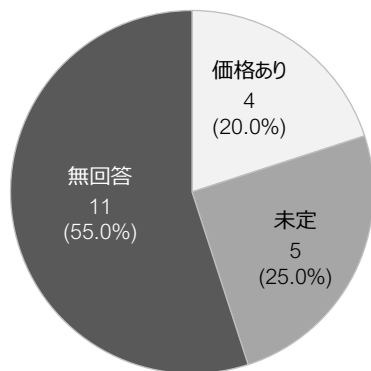
【H30調査との比較】



b-2.建物の家賃・売却価格・解体費用

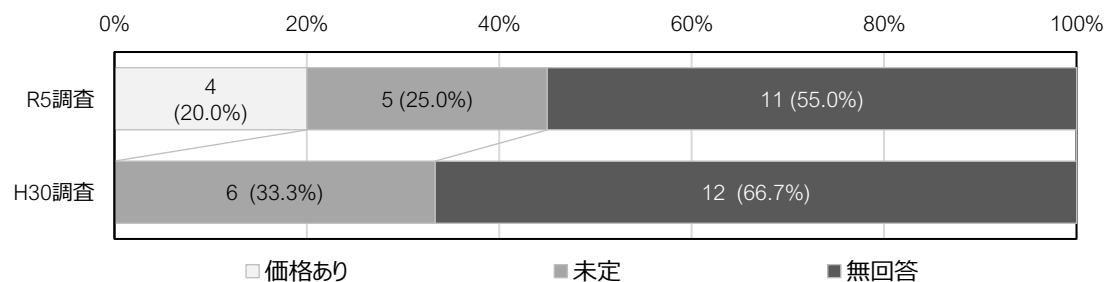
建物の家賃・売却価格・解体は、「価格あり」20.0%、「未定」25.0%となっています。
具体的な価格は売却価格が「220 万円」、解体費用が「100 万円」と「200 万円」でした。

H30 調査と比較すると、価格設定があるという回答が 20 ポイント増加しました。



	人数	構成比
価格あり	4	20.0%
未定	5	25.0%
無回答	11	55.0%
合計	20	100.0%

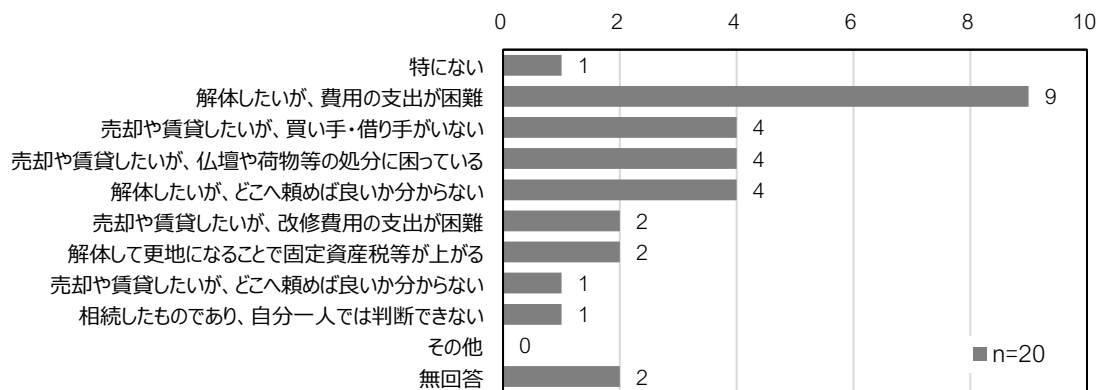
【H30 調査との比較】



c. 今後の活用にあたり不安なこと・懸案事項（複数回答）（活用を考えている方のみ）

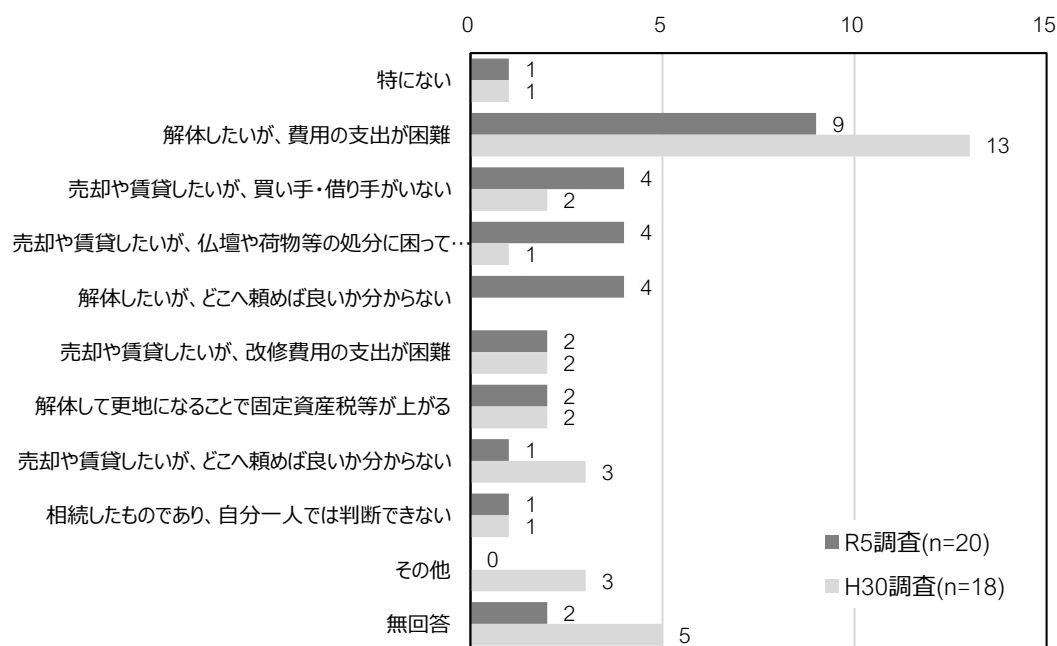
今後の活用にあたり不安なことは、多い順に「解体したいが、費用の支出が困難」9件、「売却や賃貸したいが、買い手・借り手がない」、「売却や賃貸したいが、改修費用の支出が困難」、「解体したいが、どこへ頼めば良いか分からない（手続きが面倒）」がともに4件となっています。

H30 調査と比較すると、「売却や賃貸したいが、買い手・借り手がない」が2件増加し、「解体したいが、費用の支出が困難」が4件減少しています。



	件数
特になし	1
売却や賃貸したいが、どこへ頼めば良いか分からない（手続きが面倒）	1
売却や賃貸したいが、買い手・借り手がない	4
売却や賃貸したいが、仏壇や荷物等の処分に困っている	4
売却や賃貸したいが、改修費用の支出が困難	2
解体したいが、どこへ頼めば良いか分からない（手続きが面倒）	4
解体したいが、費用の支出が困難	9
解体して更地になることで固定資産税等が上がる	2
相続したものであり、自分一人では判断できない	1
その他	0
無回答	2
回答者数	20

【H30 調査との比較】



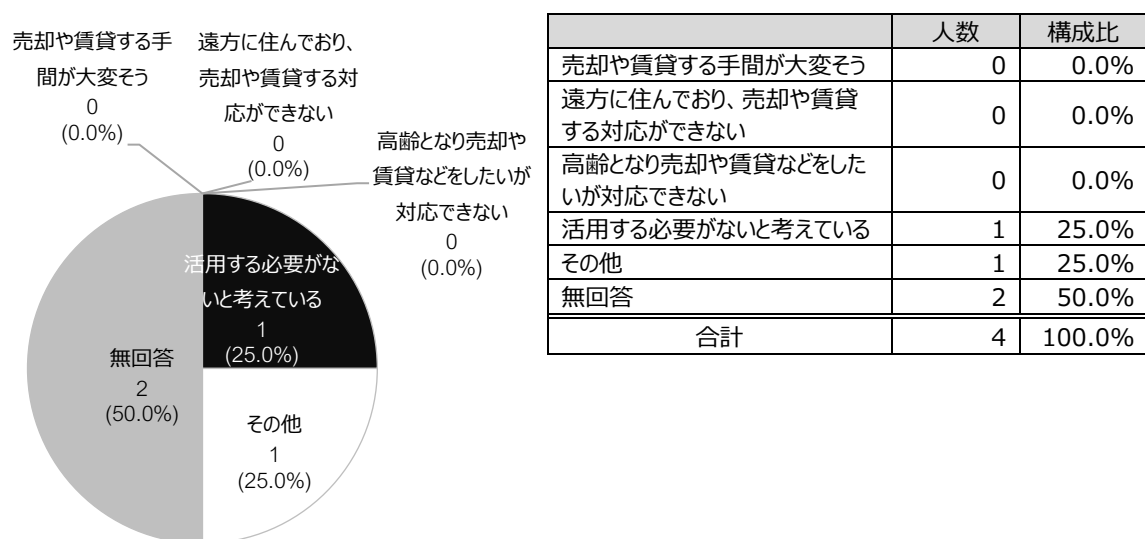
※H30 調査には「解体したいが、どこへ頼めば良いか分からない（手続きが面倒）」の選択肢なし

d. 参加したいセミナー等

「セミナー等に参加し知識を深めてから活用方法を検討したい」という回答はありませんでした。

e. そのまま残しておきたい理由

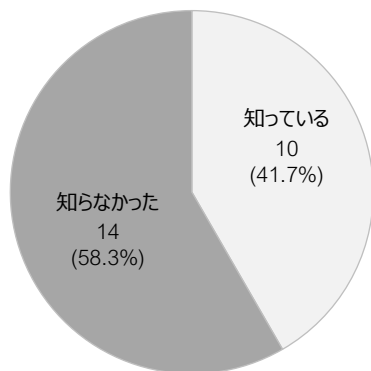
そのまま残しておきたい理由は、「活用する必要があると考えている」と「その他」がともに 25.0%となっています。



（７）別海町が行う除却費の補助制度について

a. 「別海町不良空家等除却費補助金」の存知

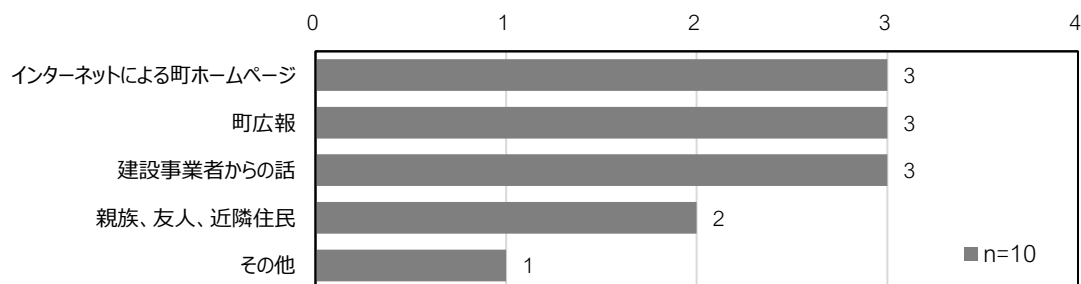
「別海町不良空家等除却費補助金」の存知は、「知っている」41.7%、「知らなかった」58.3%となっています。



	人数	構成比
知っている	10	41.7%
知らなかった	14	58.3%
合計	24	100.0%

b. 補助制度を知った理由（複数回答）

補助制度を知った理由は、「インターネットによる町ホームページ」、「町広報」、「建設事業者からの話」がともに3件となっています。



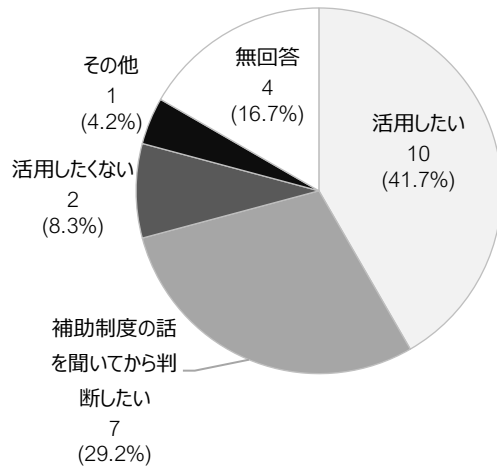
	件数
インターネットによる町ホームページ	3
町広報	3
建設事業者からの話	3
親族、友人、近隣住民	2
その他	1
回答者数	10

その他の内容

- ・ 古家解体に補助金は出なかった。

c. 補助制度の活用希望

補助制度の活用希望は、多い順に「活用したい」41.7%、「補助制度の話を聞いてから判断したい」29.2%、「活用したくない」8.3%などとなっています。



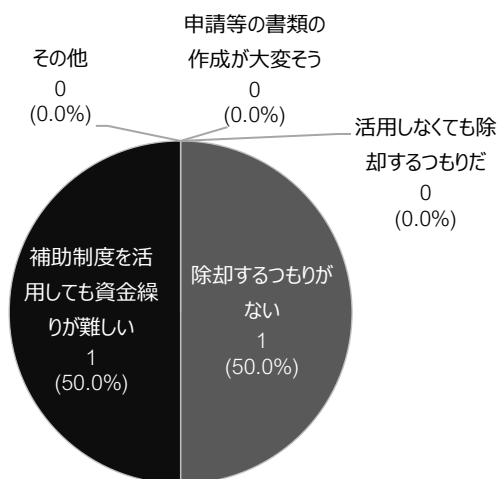
	人数	構成比
活用したい	10	41.7%
補助制度の話を聞いてから判断したい	7	29.2%
活用したくない	2	8.3%
その他	1	4.2%
無回答	4	16.7%
合計	24	100.0%

その他の内容

- ・考えてない。

d. 活用したくない理由

補助制度を活用したくない理由は、「除却するつもりがない」50.0%、「補助制度を活用しても資金繰りが難しい」50.0%となっています。



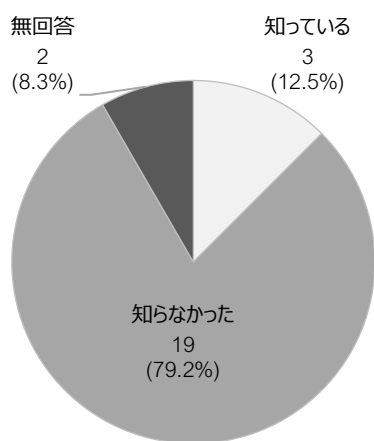
	人数	構成比
申請等の書類の作成が大変そう（面倒くさい）	0	0.0%
活用しなくても除却するつもりだ	0	0.0%
除却するつもりがない	1	50.0%
補助制度を活用しても資金繰りが難しい	1	50.0%
その他	0	0.0%
合計	2	100.0%

（８）空き家バンクについて

a. 空き家バンク制度の存知

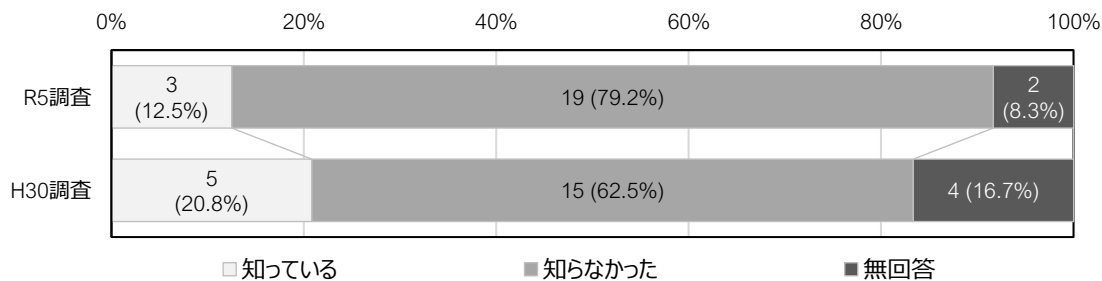
「北海道空き家情報バンク」については、「知っている」20.8%、「知らなかった」
空き家バンク制度の存知は、「知っている」12.5%、「知らなかった」79.2%となっ
ています。

H30 調査と比較すると、「知らなかった」が 16.7 ポイント増加し、「知っている」が
8.3 ポイント減少しています。



	人数	構成比
知っている	3	12.5%
知らなかった	19	79.2%
無回答	2	8.3%
合計	24	100.0%

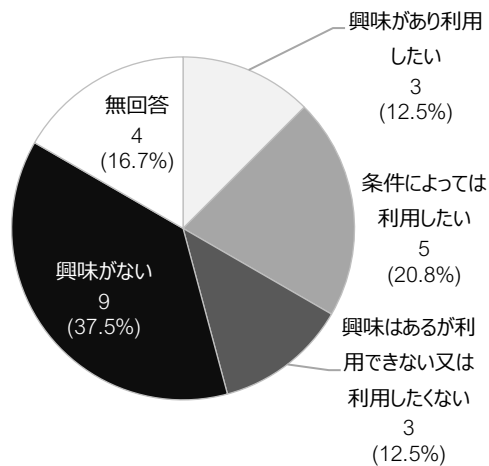
【H30 調査との比較】



b. 別海町版『空き家バンク』への興味

別海町版『空き家バンク』への興味は、多い順に「興味がない」41.7%、「条件によっては利用したい」20.8%などとなっています。

H30 調査（北海道空き家バンクへの興味）と比較すると、「興味がない」が16.7ポイント増加し、「解体したいが、費用の支出が困難」が27.2ポイント減少しています。

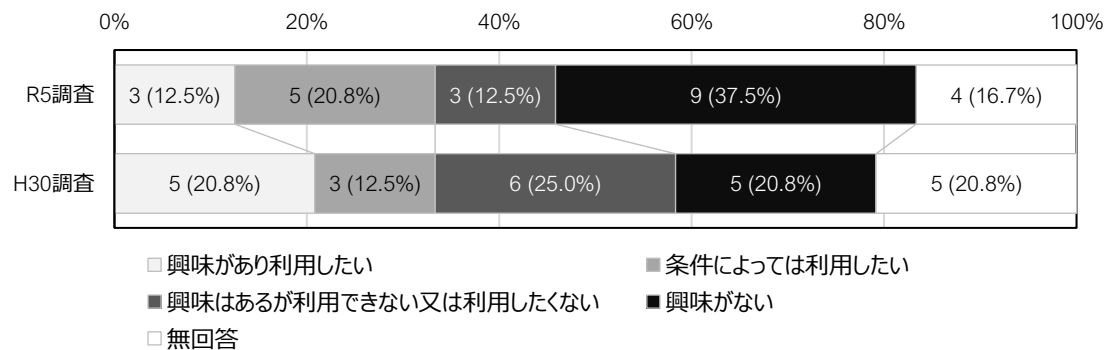


	人数	構成比
興味があり利用したい	3	12.5%
条件によっては利用したい	5	20.8%
興味はあるが利用できない又は利用したくない	3	12.5%
興味がない	9	37.5%
無回答	4	16.7%
合計	24	100.0%

条件の内容

- ・交渉不安を取り除いてもらえたら安心。

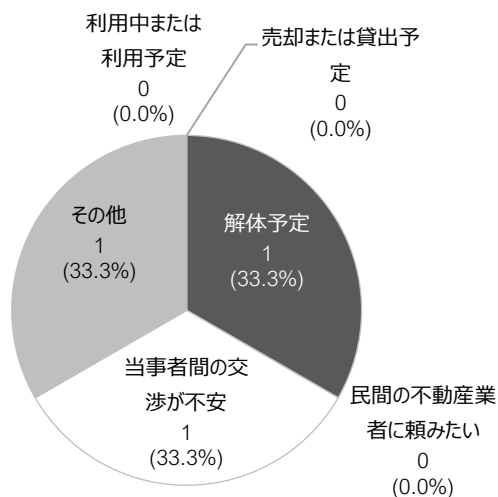
【H30 調査との比較】



c. 利用できない、利用したくない理由

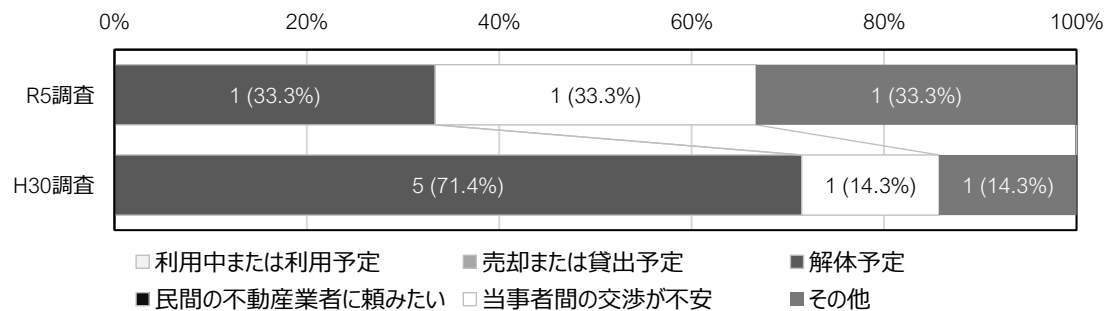
別海町版『空き家バンク』を利用できない、利用したくない理由は、「解体予定」33.3%、「当事者間の交渉が不安」33.3%などとなっています。

H30 調査（複数回答）と比較すると、「当事者間の交渉が不安」が 19.0 ポイント増加し、「解体予定」が 38.1 ポイント減少しています。



	人数	構成比
すでに国や北海道の空き家バンクを利用中または利用予定	0	0.0%
売却または貸出予定	0	0.0%
解体予定	1	33.3%
民間の不動産業者に頼みたい	0	0.0%
当事者間の交渉が不安	1	33.3%
その他	1	33.3%
合計	3	100.0%

【H30 調査との比較】

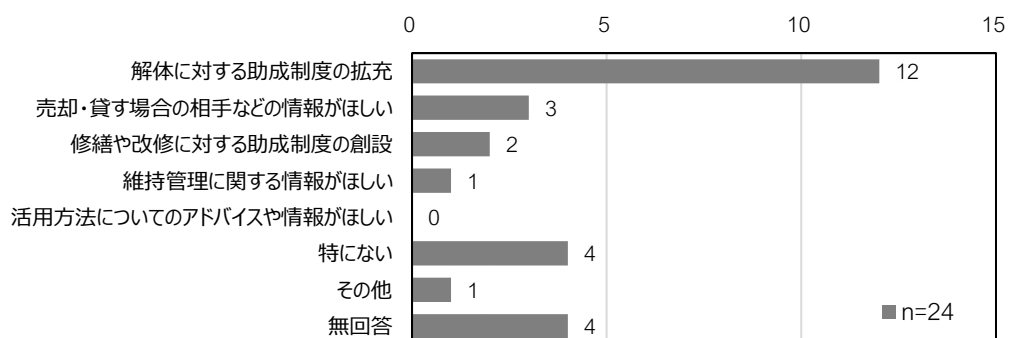


(9) 空家の管理・活用に関する町への要望について

a. 空き家の管理・活用に関し町に望む対策（複数回答）

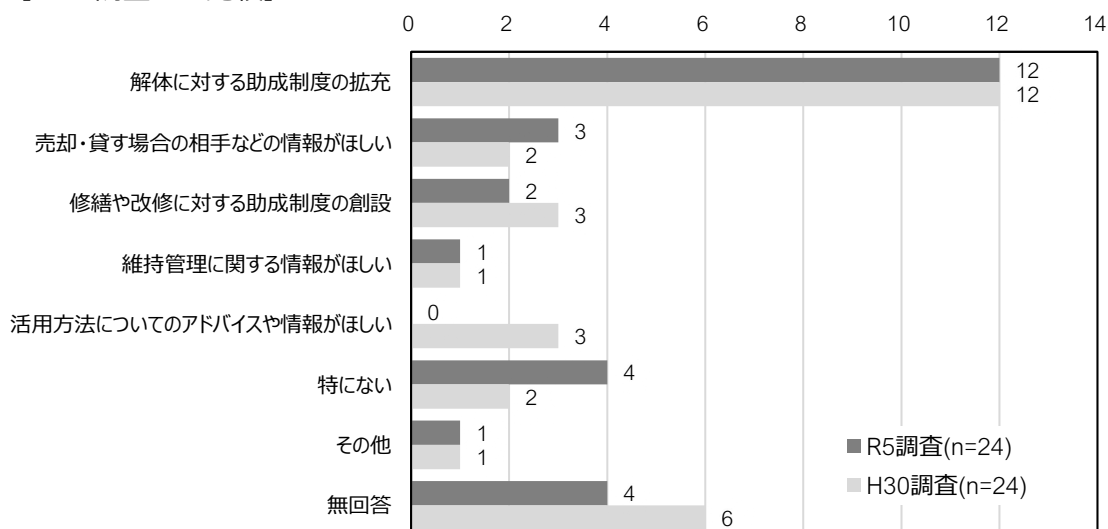
空き家の管理・活用に関し町に望む対策は、多い順に「空き家の解体に対する助成制度の拡充」12件、「特にない」4件、「空き家、空き地を売却・貸す場合の相手などの情報がほしい」3件などとなっています。

H30 調査（複数回答）と比較すると、「特にない」が2件増加し、「活用方法についてのアドバイスや情報がほしい」が3件減少しています。



	件数
空き家、空き地を売却・貸す場合の相手などの情報がほしい	3
空き家の維持管理に関する情報がほしい	1
空き家の修繕や改修に対する助成制度の創設	2
空き家の解体に対する助成制度の拡充	12
空き家活用方法についてのアドバイスや情報がほしい	0
特にない	4
その他	1
無回答	4
回答者数	24

【H30 調査との比較】



b. その他、空家管理・活用について自由記述

- ・ 10 年間、別海に年に数回短期滞在をしていました。所有することによる諸々の問題がなければ、今後も賃貸物件を利用したいと思います。別海町は本州に住む者にとって、いわゆる北海道のイメージそのものです。ハードルの高い移住よりも短期滞在（～数ヶ月）希望の人は多いと思います。町の発展をお祈り申し上げます。
- ・ 空き家となっているが、今後家族を住ませることを考えているため、周辺の木々の伐採を考えている。頼めるところがわからない（安くできるところ）。

4 関連計画の位置づけ

(1) 北海道の関連計画

a. 空き家等対策に関する取組方針

計画期間	平成 28 年度～令和 7 年度（令和 3 年 3 月見直し）			
策定目的	本道における空き家等対策の現状や新たな課題を踏まえ、平成 27 年に策定した本方針を見直し、道における今後の空き家等対策の取組の方向性と内容を定める。			
空家関連 個別施策		項目	取組	概要
	空 き 家 等 の 活 用 の 促 進		北海道空き家バンクの運営	掲載情報の拡充やニーズの募集、マッチングなど
			住宅ストックとしての活用の促進	流通するための調査や性能向上リフォームなどの推進
			住宅以外の幅広い用途での活用促進、古民家の活用の促進	サテライトオフィスなど幅広い用途での活用事例や古民家の活用事例などの情報収集と共有
	市 町 村 へ の 支 援		人材・担い手の育成の支援	空き家の相談・調査に対応するマニュアルの作成と研修会等の開催
			空き家相談会の開催	都市部での空き家相談会の開催
			市町村空き家等対策相談会の開催	市町村が対応に苦慮している問題に対し専門家等と連携して助言
			空家等対策協議会の開催	市町村等を参集した会議の開催
			大規模空き建築物対策の支援	対策事例などの情報収集と共有、国への提案・要望
			継続する取組	市町村空家等対策計画の策定促進、危険な状態にある空き家等の除却促進、国への予算要望、制度提案
	道 民 へ の 周 知 ・ 啓 発		所有者等に対する意識啓発	所有者等に対する効果的な意識啓発のための広報資材などの開発
			ガイドブックの作成・更新、配布	ガイドブックの作成・更新、配布

(2) 町の関連計画

a. 第7次別海町総合計画

計画期間	2019 年度～2028 年度				
策定目的	次の世代に誇りを持ってつないでいく別海町を町民と行政が協働して築くため、新たなまちづくりの指針として「第7次別海町総合計画」を策定する。				
計画目標	《別海町の将来像》 人がつながり 未来につながる 海と大地に夢があふれるまち ～ いつも心に広がるふるさと ベつかい ～ 《基本目標》 1 地域資源を生かした産業のまち 2 人と自然が調和するまち 3 共に支え合い、健やかに暮らせる福祉のまち 4 生涯を通じて人と文化を育む学びのまち 5 安全に、安心して住み続けられるまち 6 参画と協働で共につくるまち				
住宅関連 施策	《主要施策》 ②住みよい住宅の提供 未利用地の中に住宅地として分譲可能な土地がないか検討します。また、「耐震改修促進計画」に基づいて、耐震診断及び耐震改修を促進します。さらに、空き家等の発生抑制のため、所有者への情報発信・意識啓発や利活用・解体補助等の支援に向けた施策を進めます。また、関係部署が連携し、移住定住施策や危険空き家等への対応に向けて取り組みます。 《主要な事業》 <table border="1"> <tr> <td>既存住宅耐震改修補助事業</td><td>町民の安全・安心を確保し、災害発生時の住宅の倒壊などによる被害を軽減するため、耐震改修費用等の一部を補助し、既存住宅の耐震化率を向上します。</td></tr> <tr> <td>町有地の分譲</td><td>未利用地の再利用検討を行い、可能なものを住宅地として分譲します。</td></tr> </table>	既存住宅耐震改修補助事業	町民の安全・安心を確保し、災害発生時の住宅の倒壊などによる被害を軽減するため、耐震改修費用等の一部を補助し、既存住宅の耐震化率を向上します。	町有地の分譲	未利用地の再利用検討を行い、可能なものを住宅地として分譲します。
既存住宅耐震改修補助事業	町民の安全・安心を確保し、災害発生時の住宅の倒壊などによる被害を軽減するため、耐震改修費用等の一部を補助し、既存住宅の耐震化率を向上します。				
町有地の分譲	未利用地の再利用検討を行い、可能なものを住宅地として分譲します。				

b. 第2期別海町まち・ひと・しごと創生総合戦略

計画期間	令和2年度～令和6年度										
策定目的	人口減少問題を発端とする就業者や担い手の確保、少子化に伴う児童・生徒数の減少による学級数の維持、高齢化による要支援・要介護者の増加などへの対応を主な目的として、「第2期別海町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、町民、企業や関係団体等と問題意識、今後町が目指すべき方向及び目標を共有し、暮らしやすいまち、住み続けたいまちづくりの推進に取り組む。										
計画目標	《基本目標》 I 町の産業を担う次世代へ安定した雇用を創出し、これを支える人材を育て活かす II 魅力あふれる地域資源・地域特性を活かした新しいひとの流れを創造する III 結婚・出産・子育ての希望をかなえる、誰もが活躍できる地域社会をつくる IV 時代に合った地域をつくり、安心なくらしを守る										
空家関連施策	II 魅力あふれる地域資源・地域特性を活かした新しいひとの流れを創造する (ウ) 移住促進を図る移住体験施設の整備 関係団体と連携し、都市部等への移住プロモーション活動を展開するとともに、市街地に移住体験施設整備を推進します。 ■具体的な施策 <table border="1"> <thead> <tr> <th>事業名</th><th>内容</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>移住定住促進事業</td><td>移住促進に係る情報発信、都市部へのプロモーション活動によって、移住定住希望者への啓発を実施し、移住体験施設の整備について推進します。</td></tr> </tbody> </table> IV 時代に合った地域をつくり、安心なくらしを守る (イ) 市街地の活性化 市街地における空き地や空き家、空き店舗などの有効な利活用及び中心市街地活性化に向けた各種取組を実施し、町内経済の活性化を図ります。 ■具体的な施策 <table border="1"> <thead> <tr> <th>事業名</th><th>内容</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>起業家支援事業</td><td>地域経済の活性化と雇用の促進を図ることを目的として、新たに起業する町民、新分野進出及び空き店舗の利用により経営拡大を図る町内の事業者に対し、開業経費の一部を支援します。</td></tr> <tr> <td>町有地分譲事業</td><td>未利用地の再利用を検討し、市街地の活性化や定住人口の増加を図るための土地として分譲します。</td></tr> </tbody> </table>	事業名	内容	移住定住促進事業	移住促進に係る情報発信、都市部へのプロモーション活動によって、移住定住希望者への啓発を実施し、移住体験施設の整備について推進します。	事業名	内容	起業家支援事業	地域経済の活性化と雇用の促進を図ることを目的として、新たに起業する町民、新分野進出及び空き店舗の利用により経営拡大を図る町内の事業者に対し、開業経費の一部を支援します。	町有地分譲事業	未利用地の再利用を検討し、市街地の活性化や定住人口の増加を図るための土地として分譲します。
事業名	内容										
移住定住促進事業	移住促進に係る情報発信、都市部へのプロモーション活動によって、移住定住希望者への啓発を実施し、移住体験施設の整備について推進します。										
事業名	内容										
起業家支援事業	地域経済の活性化と雇用の促進を図ることを目的として、新たに起業する町民、新分野進出及び空き店舗の利用により経営拡大を図る町内の事業者に対し、開業経費の一部を支援します。										
町有地分譲事業	未利用地の再利用を検討し、市街地の活性化や定住人口の増加を図るための土地として分譲します。										

c. 別海町住生活基本計画

計画期間	平成 30 年度～令和 9 年度
策定目的	近年の急激な少子高齢化の進展、地球規模での環境への意識の高まり、空き家問題など、住環境を取り巻く社会情勢が大きく変化していることに加え、町における住宅施策についても住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けての新たな課題や住宅耐震化率の目標未達成等優先課題の積み残しもあり、既存計画を見直し、新たな計画の策定実施が急務となっています。また、国による「全国計画」の見直しや北海道の「北海道住生活基本計画」の見直しもあり、町においても計画の策定を行うものとする。
計画目標	《基本理念》 ～笑顔あふれる豊かさ実感のまち ベつかい～ 安全・安心で ゆとりある 快適な定住環境づくり 《目標》 1. 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 2. 地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現 3. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 4. 「きた住まいる」制度を活用した新たな住宅循環システムの構築 5. リフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 6. 空き家等の活用・適性管理の推進 7. 地域を支える住宅関連産業の振興 8. 魅力ある持続可能な住環境の維持・向上
空家関連 施策	目標 6. 空き家の活用・適性管理の推進 <施策の方向性> ①空き家対策の推進 ・老朽化し耐震等の性能が低い空き家の除去や建替えなど、別海町の空き家対策の円滑な推進に向けた支援を進めます。 ②空き家対策に関する情報提供 ・町民の空き家等に関する情報の理解と適正管理の推進に向け、「別海町空き家対策計画」等をはじめとする各種情報提供を進めます。また、空き家等の活用に向けては、全道を対象とする「北海道空き家バンク」等の活用など、町民への周知・啓発を進めます。

d. 別海町耐震改修促進計画（第3期）

計画期間	令和5年度～令和9年度
策定目的	国の基本方針や北海道耐震改修促進計画に基づき、大規模地震が発生した場合の建築物の倒壊などの被害及びこれに起因する生命、身体、財産等の被害を未然に防止するため、既存建築物の耐震診断及び耐震改修を促進することにより、町内における建築物の耐震性の向上を図ることを目的とする。
計画目標	1 住宅・建築物の地震防災対策に関する啓発、知識の普及 2 耐震診断・改修の促進を図るための支援や環境整備 3 耐震診断・改修を担う人材の技術向上 4 個人住宅の耐震化率の目標 ・令和7年度 95% ・令和12年度 おおむね解消
空家関連事項	○所有者の役割 住宅や建築物は、地域社会のなかの構成員である住民の生活基盤であり、また、企業等においては経済活動の基盤でもあります。 住宅・建築物の所有者は、地震防災対策が自らの生命や財産の保全につながるとともに、隣接する建築物や道路へ及ぼす被害の抑制といった都市機能の保持にも大きく影響することを認識し、自らの問題のみならず、地域の問題といった意識を持って、主体的に地震に対する安全性を確保するとともに、その向上を図るよう努めるものとします。

3章 空家等対策の基本的な方針

前章における空家等の現状を踏まえ、本計画における空家等対策の取り組み方針を以下に定め、方針に沿った施策を展開します。

方針1 空家化の予防

所有者等に対し、良質な住宅の維持管理や空家化の予防に関する様々な情報提供を行い、空家の発生を予防します。

具体的な対策	(1) 良質な既存住宅の形成
	(2) 空家化の予防に向けた意識啓発

方針2 空家等の適正管理と利活用の促進

法第5条において「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又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。」と規定されているとおり、空家等は所有者等が自らの責任により適正な管理に努めることが原則です。

町は、所有者等が空家等を適切に管理していただくよう、空家等の管理に関する情報発信・意識啓発や所有者への支援を行います。

また、移住・定住希望者が空家など住情報を容易に取得できる環境の整備を進めます。

具体的な対策	(1) 空家等適正管理の促進
	(2) 空家等の利活用の促進

方針3 管理不全な空家等の解消

空家等が適切に管理されていないために、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている場合は、所有者等に法や条例に基づく指導等の措置を行うほか、除却補助制度等の支援により、所有者等による除却を促していきます。

具体的な対策	(1) 管理不全な空家等への対応
	(2) 特定空家等の解消

4章 空家等の対策

空家の状態	取組方針	具体的な対策	主な取り組み
	方針1 空家化の予防	(1) 良質な既存住宅の形成	○既存ストックの良質化の促進 ○耐震改修に係る相談窓口の充実
		(2) 空家化の予防に向けた意識啓発	○パンフレットやインターネットを活用した意識啓発 ○相談会等の開催による意識啓発
	方針2 空家等の適正管理と利活用の促進	(1) 空家等適正管理の促進	○空家等の所有者等への情報提供 ○空家等の継続的な実態把握のための取り組み推進 ○空家等情報のシステム・データベース化
		(2) 空家等の利活用の促進	○空家等の状態に応じた対応の周知の推進 ○空家等情報バンクを活用した流通促進 ○金融機関における融資制度の情報提供 ○お試し移住住宅への改修の検討
	方針3 管理不全な空家等の解消	(1) 管理不全な空家等への対応	○空家等の所有者等の確知 ○不良住宅等に対する除却補助制度の継続 ○所有者等不明空家等への対応 ○特定空家化を未然に防止する管理 ○危険な空家等に対する助言等（特定空家等以外） ○町有住宅（旧職員住宅や旧教職員住宅等）の計画的な除却
		(2) 特定空家等の解消	○特定空家等の認定 ○特定空家等に対する措置

方針 1 空家化の予防

(1) 良質な既存住宅の形成

a. 既存ストックの良質化の促進

既存住宅を良質な状態で維持することにより、資産価値の向上や住宅の長寿命化が図られます。また、ある程度劣化が進む空家を取得した場合に適切な改修等を実施することで良質な住宅へ再生することが可能です。

町では、これまで国・道の補助制度を活用して、住宅の耐震改修費用に対する補助制度を設けていましたが利用者が少ないこと等から、制度の活用促進を図るため平成 30 年度にその内容を見直しました。さらに耐震改修に伴う耐震補強設計費用、耐震性能を有していない住宅の建替え費用、除却費用に対する補助制度を設けており、これらにより総合的な耐震化率向上の促進を図ります。

また、耐震改修以外にも断熱性能の向上等、住宅性能向上リフォームや住宅性能の適切な維持管理の促進など、良質な既存住宅ストックの形成に向けた取り組みを推進します。

表 4-1 別海町既存住宅耐震診断費用補助金の概要

補助の対象要件	・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された戸建て住宅、長屋、共同住宅。 ・店舗併用住宅は店舗部分の床面積が全体の床面積の 2 分の 1 未満のものであること。 ・町に住所を有し、対象住宅を所有かつ居住していること。 ・町に納付すべき町税等を滞納していないこと。
補助金の交付額	耐震診断 上限額 8 万 9 千円 (耐震診断に掛かった費用が 8 万 9 千円以下である場合は、掛かった費用が上限。) 補強設計 上限額 10 万円 (補強設計に掛かった費用が 10 万円以下である場合は、掛かった費用が上限。) 耐震改修工事・解体工事及び建替え工事 工事に掛かる費用が、 100 万円未満の場合は、上限額 20 万円 100 万円以上 200 万円未満の場合は、上限額 30 万円 200 万円以上 300 万円未満の場合は、上限額 50 万円 300 万円を超える場合は、上限額 70 万円 (耐震改修及び解体工事に掛かった費用が 20 万円以下である場合は、掛かった費用が上限。)

※ 1 戸建て住宅の所有者で耐震改修工事と併せて町内企業を利用し、断熱改修工事等を行う場合は、別海町地域貢献中小企業支援事業（エコ型住宅建設促進事業）補助金を併用できる場合があります。

表 4-2 別海町地域貢献中小企業支援事業（エコ型住宅建設促進事業）の概要

補助金の対象工事	1 町内の建設業者と契約した工事のうち、国土交通省・通商産業省告示の「新省エネ基準」の断熱性能に適合する外壁・屋根・天井・床・開口部等の断熱工事 2 断熱工事と併せて行う高効率給湯器、高断熱浴槽、節水型トイレ又は高効率照明器具(LED)の工事
補助金額	新築工事 上限 75 万円 増改築工事、改修工事 上限 50 万円

※ 2 新築工事の場合は対象工事費の 20%以内、増改築又は改修工事の場合は工事費の 40%以内が限度額となります。

※ 3 補助金額については、今後見直しが行われる場合があります。

b. 耐震改修に係る相談窓口の充実

住宅の耐震診断・改修等の促進に関する相談窓口を設置します。

また、北海道で実施している無料の耐震診断について、紹介等、繋ぎ役として機能させることも併せて検討します。

（２）空家化の予防に向けた意識啓発

a. パンフレットやインターネットを活用した意識啓発

空家となってから長期間が経過してしまうと、劣化が進み維持管理等の負担が増すとともに、近隣の生活に支障がでる恐れがあります。

そのため、幅広く町民に対して空家等に関する問題意識を高め、適切な維持管理の重要性を促すための情報発信や、空家等となることを防ぐための解体、売買等に関する具体的な項目、相談窓口についての情報発信を町ホームページや広報などを活用するとともに、町民向け空家等対応マニュアルを作成し広く啓発を図ります。

特に、単身高齢者世帯や高齢者夫婦世帯が自宅の将来について考えていただけるよう、高齢者と接する様々な機会を活用して効果的に情報を発信します。

b. 相談会等の開催による意識啓発

相談会等を開催し、相続人となる者のいない所有者に対し、亡くなられた後の段取り等の周知・啓発を行い、空家問題の生前解決を推奨します。

また、外部の専門家団体等との協力関係を構築を進め、空家の相談に早期に対処できるように連携体制の整備を行います。

（３）国による財政措置の活用

前記（１）の施策の推進に当たっては、国が所管する補助事業など財政上の支援措置を積極的に活用します。

方針 2 空家等の適正管理と利活用の促進

(1) 空家等適正管理の促進

a. 空家等の所有者等への情報提供

法第 5 条において、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさぬよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又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。」とされており、所有者等アンケートでは、維持管理していない（できていない）が約 3 割を占め、空き家バンクの存知については、約 8 割が知らなかったと回答しています。

所有者等が空家等の維持管理に対する意識及び利活用に対する意識を持つことが重要であり、この重要性を認識していないために、空家等が放置され、その結果、周囲に様々な影響を及ぼす可能性があります。

こうした空家等の問題を認識し、適切な維持管理、売却・賃貸などの市場流通手法など、所有者等に対して的確に情報が伝わるよう幅広く行います。

b. 空家等の継続的な実態把握のための取り組み推進

庁内関係部局や民間関係団体と連携し、将来、空き家となる可能性がある、高齢単身者の状況や空家等になるリスクの高い高齢者の住まいの問題を把握し、解決に向け努めます。

c. 空家等情報のシステム・データベース化

空家等について、平成 29 年度、令和 4 年度に実施した空家等実態調査結果を基にデータベースの整備を行うとともに、空家法に基づき、空家候補の所有者等を対象に実態把握のための意向調査を実施しました。今後、データベースの円滑な活用や空家等情報の管理、空家等対策の効果的・効率的な実施を目的として「空家等管理システム」の導入及び継続的な情報の更新について検討します。

（２）空家等の利活用の促進

a. 空家等の状態に応じた対応の周知の推進

令和４年度に実施した空家等実態調査の結果、空家等の状態については、建物の状態に特に問題がない「良好」、建物の屋根や外壁等に損傷がある「不良」、建物の屋根や外壁等に損傷があり、傾きも確認された「危険」に分類されます。

良好な建物の所有者に対しては、売買や賃貸等の利活用できる可能性があるため、所有者に対し、利活用の方法や維持管理方法等を周知します。

不良な建物の所有者に対しては、改修等を行えば良好な状態、そのまま放置すると危険な状態となる可能性があるため、改修の情報や維持管理情報等の周知を行い危険な状態にならぬよう周知します。

危険な建物の所有者に対しては、そのまま放置すれば倒壊の恐れがある状態になる可能性があるため、取り壊す等の措置を講じるよう、周知します。

b. 空家等情報バンクを活用した流通促進

空家等情報バンクについては、「北海道空き家情報バンク」を活用し、登録に向け町と民間事業者が連携を図りながら進めていきます。

また、登録に向けては、物件を十分確保することが必要であるため、空家等所有者へ周知を行います。

c. 金融機関における融資制度の情報提供

金融機関で空家等対策に関するリフォームなどの資金融資制度を設けていることから、金融機関と連携して制度の紹介などを行います。

d. お試し移住住宅への改修の検討

令和３年度に空家の利活用及び移住定住施策の一環として町が所有する旧職員住宅をお試し移住住宅に整備し、町の活性化を図ってきました。

今後においても、関係部局と連携を図り、需要と供給のバランスを考慮しながら、町が所有する住宅をお試し移住住宅等に改修する等、空き家住宅等を利活用していくことを検討します。

（３）国による財政措置の活用

前記（１）及び（２）の施策の推進に当たっては、国が所管する補助事業など財政上の支援措置を積極的に活用します。

方針3 管理不全な空家等の解消

(1) 管理不全な空家等への対応

a. 空家等の所有者等の確知

法第5条において、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又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」とされています。

適切な管理や施策の協力には所有者等の確知が重要になるため、関係部局と連携を図りながら、所有者等が不明な空家等については、確知に努めます。

b. 不良住宅等に対する除却補助制度の継続

劣化度が進み倒壊等危険な状態にある空家等については、早急な除却（解体）が求められますが、除却には多額の費用が必要となります。そのため所有者等自身が除却費用を用意することが困難である場合は、危険な空家等が存続し続けてしまいます。

町では、危険な空家等の除却工事にかかる費用の一部を補助する除却補助制度を設けており、その活用促進により、所有者等の自発的な除却を促進します。

c. 所有者等不明空家等への対応

所有者等の所在を特定できない場合や所有者等が死亡しており相続人が存在しないような空家等で近隣への影響が懸念されるような空家等については、「不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度」の活用について検討します。

特定空家等に認定され、措置が必要と判断されたものの所有者等が不明のものについては、法第22条第10項に基づく「略式代執行」について検討します。

※不在者財産管理人制度

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所は、申立てにより不在者財産管理人を選任し、選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができる制度。

※相続財産管理人制度

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がなくなった場合も含まれる。）に、家庭裁判所は申立てにより、相続財産の管理人を選任します。相続財産管理人は、財産の清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させる制度。

d. 特定空家化を未然に防止する管理

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険とされ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（管理不全空家等）の所有者に対して、町長から、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう、指導・勧告することを検討します。

e. 危険な空家等に対する助言等（特定空家等以外）

特定空家等に該当しないと判断されたものの、近隣住民の生活に影響を及ぼすおそれのある空家等については、所有者等に対して適切な維持管理を促すとともに、法に基づく助言や関係法令等（建築基準法、道路法、廃棄物処理法、消防法、火災予防条例及び行政手続条例等）による行政指導を行うなど必要な措置を講ずることとします。

f. 町有住宅（旧職員住宅や旧教職員住宅等）の計画的な除却

別海町空家等対策計画を平成 31 年 3 月に策定以降、耐用年数が過ぎ、利活用を図ることが困難で空き家となっている町有住宅（旧職員住宅や旧教職員住宅等）については、除却後の跡地を地域活性化のために利用するため、計画的に除却を行ってきました。

今後関係部局と連携を図りながら、町有住宅の除却と除却後の跡地を地域活性化のために利用していくことを検討します。

（２）特定空家等の解消

a. 特定空家等の認定

老朽化が進み、特定空家等に該当するおそれのあるものに対して、町では「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」や、北海道の「市町村による特定空家の判断の手引き」をもとに「特定空家等判定基準及び特定空家等判断基準マニュアル」を定め、現地調査による結果を参考に別海町空家等対策協議会及び別海町空家等対策庁内検討会議で協議の上、最終的に町長が認定します。

b. 特定空家等に対する措置

特定空家等については、周辺の建築物や通行人等に対して悪影響をもたらすおそれがあるかどうか、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案し、特定空家等に対する措置を講じる必要があるか別海町空家等対策協議会及び別海町空家等対策庁内検討会議にて判断します。

措置が必要であると判断された場合は、所有者等に対して法の規定及びガイドラインに示す「助言又は指導」「勧告」「命令」「行政代執行」の措置を段階的に進めていきます。

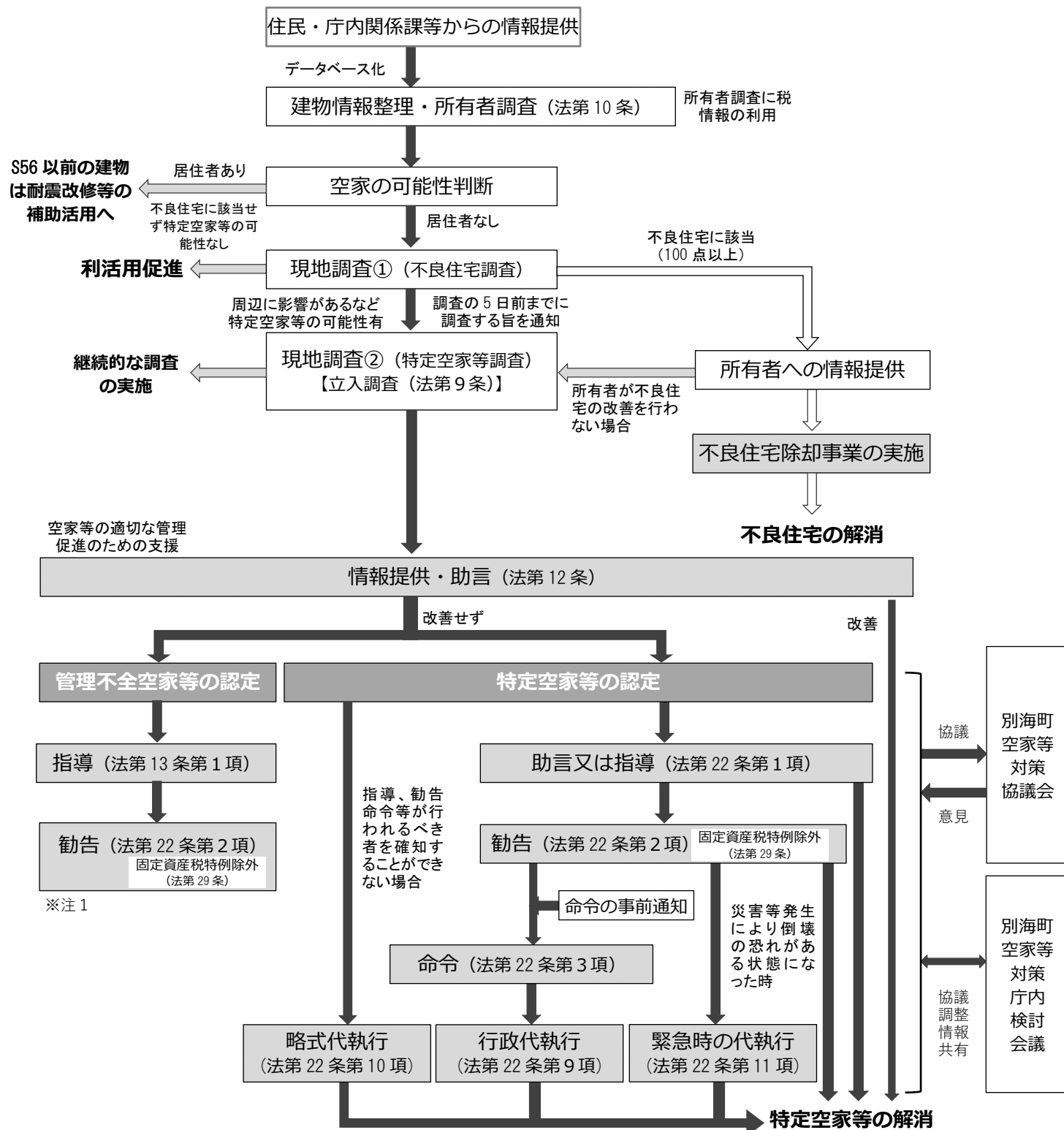
「勧告」を受けた特定空家等については、固定資産税に係る住宅用地特例の対象から除外します。

「勧告」「命令」及び「行政代執行」については、実施の是非について別海町空家等対策協議会及び別海町空家等対策庁内検討会議にて協議した上で総合的に判断します。

（３）国による財政措置の活用

前記（１）及び（２）の施策の推進に当たっては、国が所管する補助事業など財政上の支援措置を積極的に活用します。

図 4-1 特定空家及び不良住宅等対応フロー



5章 空家等対策の実施体制

1 空家等対策の実施体制

空家等所有者や近隣住民等からの空家等に関する相談・問合せ・要望等については、多岐にわたる内容であることから、庁内で横断的に対応するため、情報の共有化と体制強化に取り組めます。

(1) 総合的な調整等

- ・担当課 建築住宅課
- ・主な内容 調査・情報集約、相談窓口対応、町民啓発・周知、補助制度、
庁内調整等

(2) 個別対応

空家等に関する相談等については、建築住宅課で内容を把握したのち、相談内容に応じて担当部署が個別に対応します。

主な相談内容	主な担当部署
建築物の倒壊、外壁、屋根等の破損、飛散に関すること	防災・基地対策課
ごみ・不法投棄に関すること	生活環境課
雑草・立木に関すること	建築住宅課
景観の問題に関すること	総合政策課
防犯に関すること	防災・基地対策課
固定資産税等に関すること	税務課
売却に関すること	建築住宅課
	総合政策課
賃貸に関すること	建築住宅課
	総合政策課
改修（補助金・業者紹介）に関すること	建築住宅課
	商工観光課
解体（補助金・業者紹介）に関すること	建築住宅課
空き店舗等の活用に関すること	商工観光課
定住移住、長期滞在に関すること	総合政策課
建築物の応急対応に関すること（緊急的な場合）	消防署
火災、防火に関すること	消防署
水栓管理に関すること	上下水道課

2 別海町空家等対策協議会

空家等対策を進めるうえで、法第 8 条 2 項に基づく「別海町空家等対策協議会」を継続的に運営していきます。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 特定空家等の判断基準に関する事項
- (3) 特定空家等に対する措置の方針及び対処に関する事項
- (4) その他空家等の対策に関して必要と認められる事項

3 空家等管理活用支援法人の指定

法第 23 条により、市区町村長は、NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に委託することができるとされています。空家等管理活用支援法人への委託については、必要に応じ、活用等を検討します。

※空家等管理活用支援法人

指定により、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たす。具体的には、以下の業務を行うものとされており、市町村のニーズに応じて、一部の業務のみ実施するものも指定の対象にすることができる。

- ①空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対する当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助
- ②委託に基づく、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務
- ③委託に基づく、空家等の所有者等の探索
- ④空家等の管理又は活用に関する調査研究
- ⑤空家等の管理又は活用に関する普及啓発
- ⑥その他の空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務

4 計画の進行管理

本計画では取り組み方針の実現に向け、具体的な対策を実行していきます。

このため、計画の進行管理を行ううえで、「計画（Plan）、実行（Do）、評価（Check）、改善（Action）」という PDCA サイクルで管理することにより、計画及び実行後の結果を評価し、改善策や次の施策の展開につなげる効率的な管理サイクルを確立します。

