

第2期
厚岸町空家等対策計画

令和8年（2026年）4月

厚岸町

目 次

第 1 章 計画作成の趣旨と基本的な方針

- 1 計画作成の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 4 計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
 - (1)対象とする空家等の種類
 - (2)対象とする地区

第 2 章 空家等の現状と課題

- 1 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
 - (1)人口と世帯の状況
 - (2)空家等の戸数
 - (3)地区別空家等の戸数
 - (4)構造別・用途別空家等の戸数
 - (5)不良度判定
- 2 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 3 空家等に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
 - (1)空家等がもたらす問題点
 - (2)空家等対策の必要性

第 3 章 空家等の対策

- 1 空家等の適切な管理の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
 - (1)所有者等の当事者意識の醸成
 - (2)相談体制の整備
 - (3)空家等の除却
- 2 空家等及び跡地の利活用・流通の促進・・・・・・・・・・ 9
 - (1)修繕等による空家等の利活用
 - (2)空き家バンクの活用
- 3 管理不全空家等及び特定空家等への対応・・・・・・・・・・ 9
 - (1)管理不全空家等及び特定空家等の認定
 - (2)管理不全空家等及び特定空家等の措置

4 空家等対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・10

(1) 庁内の組織体制と役割

(2) 協議会の組織体制と役割

第 1 章 計画作成の趣旨と基本的な方針

1 計画作成の背景と目的

少子高齢化や過疎化の進行によって全国規模で空き家問題が深刻化しており、その中でも適切に管理が行われていない空き家等が増加し続け、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います。

こうした中、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全などを目的として、平成 26 年 11 月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布され、平成 27 年 5 月に全面施行されました。その後、空き家等対策の総合的な強化を図るため、令和 5 年 12 月に改正後の法が施行されました。

厚岸町においては、空き家等の対策を計画的に進めていくため、令和 3 年 2 月に「厚岸町空き家等対策計画（計画期間：令和 3 年度～令和 7 年度）」を策定し、町民の安全・安心な暮らしを確保するため、空き家等の適切な管理の促進など、空き家等対策に取り組んできました。

しかしながら、町内の空き家等の件数は年々増加傾向にあり、今後も空き家等の増加が見込まれることから、空き家等に関する対策を引き続き総合的かつ計画的に実施するため、「第 2 期厚岸町空き家等対策計画（計画期間：令和 8 年度～令和 12 年度）（以下「計画」という。）」を作成します。

用語の定義

法：空き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）

基本指針：空き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（平成 27 年総務省・国土交通省告示第 1 号）

ガイドライン：管理不全空き家等及び特定空き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

空き家等：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。）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

管理不全空き家等：そのまま放置すれば特定空き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き家等

特定空き家等：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き家等

所有者等：空き家等の所有者又は管理者

2 計画の位置付け

本計画は、法第4条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第6条に規定する国の基本指針に即して作成する計画です。

◆ 国が定めた法律及び指針・ガイドライン等

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 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（基本指針）
- 3 管理不全空家等及び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（ガイドライン）

第2期厚岸町空家等対策計画

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度～令和12年度までの5年間とし、社会情勢や厚岸町の状況等の変化に応じて見直します。

4 計画の対象

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

ただし、国又は地方公共団体が所有又は管理するものについても、対策上必要な場合は計画の対象とします。

(2)対象とする地区

本計画の対象地区は、厚岸町内全域とします。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1)人口と世帯の状況

厚岸町の人口・世帯数は年々減少しており、今後も人口、世帯数ともに減少が見込まれています。

【表1 厚岸町の人口と世帯数の推移】

	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
人口	11,525人	10,630人	9,778人	8,892人
増減(前回調査比)	▲782	▲895人	▲852人	▲886人
世帯数	4,325世帯	4,278世帯	4,115世帯	4,021世帯
増減(前回調査比)	5世帯	▲47世帯	▲163世帯	▲94世帯

出典：総務省「国勢調査」

(2)空家等の戸数

厚岸町の空家等と推定される建築物等の戸数は、令和2年に行った現地調査により把握した449戸から、令和7年調査では504戸となっており、5年間で55戸増加しています。

(3)地区別空家等の戸数

地区別の空家等の戸数を集計すると図表1のとおり、空家等は湖北地区の方が湖南地区よりも多く、特に上尾幌、宮園、尾幌で多い傾向になっています。

(4)構造別・用途別空家等の戸数

構造別・用途別に空家等の戸数を集計すると図表2のとおりであり、木造の戸建住宅の空家等が最も多く、空家等全体の約7割を占めています。

(5)不良度判定

町内全域における推定空家等504戸について、図3－1のとおり建物の不良度判定を実施しました。具体的には、調査結果で得られた建物の物理的損傷の度合いに応じて不良度判定基準に基づき評点を設定し、その合計点数が低いものから順に4段階（A・B・C・D）に区分しています。

町内では、C・Dランクのような危険性のある、若しくは将来危険な空家等が過半を占める結果となりました。

※図3－2は令和2年の不良度判定調査結果です。

図表1 地区別の空家等戸数

大 字	戸 数	大 字	戸 数
奔 渡	43	上尾幌	53
松 葉	36	宮 園	44
湾 月	34	尾 幌	40
若 竹	33	真 栄	32
梅 香	17	糸魚沢	23
床 潭	15	港 町	22
末 広	6	門 静	20
筑紫恋	5	白 浜	17
有 明	5	住の江	14
湖南地区合計	194	片無去	12
		山の手	9
		太 田	8
		光 栄	5
		若 松	5
		苫 多	3
		太田南	2
		沖万別	1
		湖北地区合計	310

単位：戸

図表2 構造別・用途別の空家等戸数

構造・用途	戸建住宅	共同住宅	店舗	店舗併用住宅	事務所	その他	計
木造	358	27	5	41	8	33	472
非木造	6	3	2	1	4	16	32
計	364	30	7	42	12	49	504

単位：戸

図表3-1 不良度判定結果（令和7年調査）

不良度 ランク	判定内容	戸数	割合
A	小規模の修繕等により再利用が可能である	33戸	6.5%
B	管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない	126戸	25.0%
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある	191戸	37.9%
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体等の緊急度が高い	154戸	30.6%
計		504戸	100%

図表3-2 【参考】不良度判定結果（令和2年調査）

不良度 ランク	判定内容	戸数	割合
A	小規模の修繕等により再利用が可能である	48戸	10.7%
B	管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない	224戸	49.9%
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある	104戸	23.1%
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体等の緊急度が高い	70戸	15.6%
判定不可	空家等と推定されるが、損傷箇所等の詳細な確認が出来なかった	3戸	0.7%
計		449戸	100%

2 空家等の調査

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要」とされています。

厚岸町では、アンケートによる空家等の管理状況調査等を行うほか、町民からの情報提供を有効活用し、空家等の所在や状態の定期的な把握に努めます。

特定空家等の調査については、その認定の際に町職員が現地調査を行うほか、所有者等に今後の意向を確認して指導等の措置を行うため、不動産登記簿情報、住民基本台帳情報、戸籍情報、固定資産税関係所有者情報等を利用して所有者等の調査を行います。

3 空家等に関する課題

(1)空家等がもたらす問題点

空家等がもたらす問題は、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が進行するといった社会的問題等、多くのものがあります。

○近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化等）

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。

特に冬期には、屋根に積もった雪が隣地や道路に落ちることにより、危険性が増大します。

また、敷地内の草木の繁茂による、隣地や道路への草木の越境、敷地内へのごみの不法投棄等、近隣の環境悪化を招く原因となります。

○地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化等）

放火や不審者の侵入、不法滞在等の空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。

また、破損や腐食が著しく生じている空家等は良好な景観を害する等、地域全体へ悪影響を及ぼします。

○空家等の増加に伴う地域活力の低下とさらなる悪循環（過疎化等）の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化するため、まちとしての魅力も低下します。

そうすると、さらなる人口減少が起こり過疎化の進行に繋がるおそれがあります。

○空家等の増加に伴う多様な問題の顕在化

空家等の状況はさまざまであり、空家等を所有・管理している方の状況も異なります。

空家等が増えることにより、防災面、防犯面、環境面、衛生面等の多種多様な問題が顕在化します。

(2) 空家等対策の必要性

空家等の適切な管理は、法第5条において所有者等の責務として定められています。また、民法では空家等に起因する他人への損害については、占有者や所有者がその責任を負うこととされているため、所有者等の責任において適切に管理しなければなりません。

現状では、何らかの理由により空家等となってから、その責務が果たされず放置されている空家等も見受けられます。

厚岸町では、潮風や冬期の積雪、低温などにより家屋の劣化が進みやすく、破損や腐食が進行し周辺環境に悪影響を与えることや、屋根雪やつららの落下による事故も懸念されます。町内の空家等の総数が増加していることを踏まえると、今後このような危険家屋も増加していくものと予想されることから、空家等対策に取り組む必要があります。

第3章 空家等の対策

空家等にはさまざまな課題があり、それらを解決するためには、個々の状況に応じた対策が必要となります。本計画では、次の3項目の視点で取組を進めます。

- 空家等の適切な管理の促進
- 空家等及び跡地の利活用・流通の促進
- 管理不全空家等及び特定空家等への対応

1 空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等の当事者意識の醸成

空家等は所有者等の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし現状では、放置された空家等の破損や腐食が進行し、周囲へ悪影響を及ぼしていることを所有者等が認識していない場合や、相続等により所有者等が町内に在住しておらず、現状を把握していない場合もあります。

厚岸町では、所有者等に空家等の適切な管理を行ってもらうため、チラシやホームページなどにより、空家等の所有者等に対して管理の方法等を周知するなどして、自ら適正に管理されるよう、啓発活動を推進します。

(2) 相談体制の整備

空家等の問題は多岐にわたることから、所有者等が気軽に相談できる体制づくりとして「空き家相談会」の定期的な開催や、北海道、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

(3) 空家等の除却

近隣への悪影響等が懸念される空家等については、国の事業やさまざまな補助金等を活用して、空家等を除却する取組を推進します。

空家等は所有者等の財産であり、所有者等が責任をもって対応するのが原則ですが、所有者等が置かれている状況はさまざまであり、中には除却工事費用を負担することが困難な所有者等もいます。

そのため厚岸町では、町民の良好な生活環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するため、空家等の除却費用の一部を補助する制度があります。

2 空家等及び跡地の利活用・流通の促進

適切に管理された利活用可能な空家等は、貴重な地域資源として、利活用を促進する必要があることから、次の取組を行います。

(1) 修繕等による空家等の利活用

修繕や改修等により利活用が可能な空家等については、地域における最適な利活用方法について検討を行い、国の事業やさまざまな補助金等を活用して、空家等を再生させる取組を推進します。また、除却した空家等に係る跡地についても、利活用を促進する取組を推進します。

厚岸町では、空家等の利活用及び移住・定住の促進を図ることを目的として、空家等の改修に要する費用の一部を補助する制度があります。

(2) 空き家バンクの活用

空家等を利活用する主体は所有者等に限らないことから、空家等の所有者等に対して「空き家バンク」への登録を案内し、また、利活用できる空家等を探している方に対して「空き家バンク」を紹介することで、需要と供給のマッチングを図ります。

厚岸町では、空家等に関する情報集約及び情報提供を推進するため、「空き家バンク」をチラシやホームページなどにより周知し、空家等の購入・賃借を希望する方へ空家等の所有者の連絡先を提供しています。

3 管理不全空家等及び特定空家等への対応

管理不全空家等及び特定空家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。町民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に問題を認識し是正してもらう必要があることから、次の取組を進めます。

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の認定

管理不全空家等及び特定空家等の判断基準は、ガイドラインで「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映した、適宜固有の判断基準を定めることにより、管理不全空家等及び特定空家等に対応することが適当」とされています。

厚岸町では、北海道が示している北海道特有の積雪寒冷地を考慮した参考基準を準用し、特定空家等判断基準を作成しています。

認定調査は、町職員が現地調査を行い、その結果に基づき認定するか否かを判

断し、庁内連絡会議及び協議会の意見を踏まえて、町長が認定します。

なお、今後管理不全空家等についても判断基準を作成し、管理不全状態の空家等の解消に向けて適切な対応に努めていきます。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の措置

管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対しては、法では「助言又は指導」「勧告」「命令（特定空家等のみ）」「代執行（特定空家等のみ）」の措置を講ずることができるかとされています。また、これらの措置を講ずるか否かについて、国のガイドラインでは、まず「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」等を判断し、あると判断された場合、「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か」等により判断するとされています。

以上のガイドラインで示された観点を踏まえ、管理不全空家等及び特定空家等の状況に応じ、どのような措置が必要になるかを個別に判断して対応します。特に「勧告」「命令」や「代執行」といった処分性の強い措置を行う場合には、庁内連絡会議及び協議会の意見を踏まえて判断します。

4 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制と役割

空家等対策を関係する各課等が連携して取組を進めるため、「厚岸町空家等対策庁内連絡会議」を設置します。

本会議では、空家等に係る情報を共有し、効果的な対策などについて協議するほか、管理不全空家等及び特定空家等に関する協議を行うこととします。

＜空家等対策における各課等の担当事項＞

関係各課等	空家等対策における担当事項
主務・政策 (総合政策課)	空家等の情報整理に関すること、空家等に関する相談対応に関すること、空家等の適正管理に関する情報提供に関すること、関係団体との連携調整に関すること、空家等対策計画に関すること、庁内連絡会議及び協議会の開催に関すること、空家等の所有者等の調査に関すること、管理不全空家等及び特定空家等の認定に関すること、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関すること、空家等対策に関連する政策に関すること。
財 政 (総合政策課)	空家等対策に係る予算措置に関すること。

移住定住 (総合政策課)	移住定住希望者の把握と「空き家バンク」の運営・情報提供に関すること、空家等の移住体験住宅等への利活用に関すること。
防 災 (危機対策室)	災害時及び平時における災害対策基本法に基づく応急措置に係る厚岸消防署との連絡調整に関すること、被災者向け住宅として利活用可能な空家等の把握に関すること、災害時における空家等の情報の利活用に関すること。
税 務 (税務課)	固定資産税関係所有者情報の提供に関すること、管理不全空家等及び特定空家等の所有者等へ勧告した場合の固定資産税等の住宅用地特例の適用除外対応に関すること。
地域・団体等 (町民課)	自治会、自治会連合会をはじめとする地域・団体等との連携調整に関すること。
福 祉 (保健福祉課)	施設入所等により住宅が空家等となる場合等の情報共有に関すること、高齢者等への空家等対応の助言に関すること。
環境衛生 (環境林務課)	生活環境の保全上支障がある場合の除去等の措置に関すること。
水産農政 (水産農政課)	就業希望者への空家等の情報の提供に関すること、離職により空家等となる場合等の情報共有に関すること。
商 工 (観光商工課)	商店街空き店舗の解消（除却・利活用）に関すること。
道 路 (建設課)	町道の構造に損害又は交通の支障を排除・防止するための措置に関すること。
都市計画 (建設課)	都市計画上必要となる空家等対策に関すること、除却後の空き地の利活用に関すること。
建 築 (建設課)	空家等の発生予防策に関すること、空家等の除却・利活用に関する技術的な相談対応に関すること、空家等の措置に係る技術的な対応に関すること。
水 道 (水道課)	水道閉栓情報の提供に関すること。
教 育 (教委管理課)	廃校舎の除却・利活用に関すること。
消 防 (厚岸消防署)	災害時及び平時における災害対策基本法に基づく応急措置に関すること、火災予防上適切な管理が必要な場合の指導に関すること。
全課等共通	空家等の情報提供と共有化、国の補助事業を活用した空家等（町有施設を含む）の除却・利活用に関すること。

(2) 協議会の組織体制と役割

地域住民や学識経験者などの関係機関からの助言・協力を得るため、法第8条に基づき、「厚岸町空家等対策協議会」を設置しています。

本協議会では、空家等に係る情報を共有し、管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否か等の協議を行います。