

# ニセコ町空家等対策計画

ニセコ町

令和5年3月

# 目次

第1章 空家等に関する対策の基本的な方針	・・・1
1. 計画の背景と目的	
2. 計画期間	
3. 対象とする空家の種類	
4. 対象とする地区	
5. 基本方針	
第2章 空家等の現状と課題	・・・3
1. 町の概要と現状	
2. 空家等の状況	
3. 空家等対策の課題	
第3章 空家等の対策	・・・23
1. 空家等の調査	
2. 空家等の発生防止・適正管理の推進	
3. 空家等の活用の促進に関する事項	
4. 特定空家等への対処に関する事項	
5. その他特定空家等への対処に関する事項	
第4章 対策の実施体制	・・・28
1. 空家等に関する対策の実施体制	
2. その他空家等に関する対策の実施に関すること	

資料編

# 第1章 空家等に関する対策基本的な方針

## 1. 計画の背景と目的

近年、地域における人口減少や高齢化、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化に伴い、全国的に空家等が増加しています。豪雪地域である本町においては、使用されず適切な管理が行われない空家によって、雪の重みによる家屋の倒壊、落雪による隣家への被害、交通障害などが懸念されます。加えて、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題も生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、空家等の増加が続くことによりこの問題の一層の深刻化が懸念されます。

このような状況を踏まえ、国では2014（平成26）年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という）」が成立し、各市町村が空家等対策を取り組むための法整備を行いました。同法では、市町村の空家等対策計画策定や空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めています。

町では、2002（平成16）年に施行した「ニセコ町景観条例」に基づき景観上問題のあるなどの廃屋について指導等を行ってきました。また2011（平成23）年からは「しりべし空き家BANK」と連携した空家等対策を行っているほか、2016（平成28）年及び2020（令和2）年にはニセコ不動産業協会と協定を結び、別荘・空家等の管理及び利活用に関する体制整備も行いました。

「ニセコ町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」は、2017（平成29）年の計画策定から5年が経過することに伴い、これまでの空家等対策の取組状況及びその結果を検証するとともに、地域の安全と、生活環境及び良好な景観の保全を図り、本町の空家等の適正管理と有効活用を推進することを目的として策定します。

## 2. 計画期間

本計画の実施期間は、2023（令和5）年から2032（令和14）年までの10年間とします。

ただし、法の改正や社会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います。

## 3. 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」、同第2項で規定する「特定空家等」とします。ただし、上記に該当しない住宅でも、空家の発生状況や町民からの要望等の状況によって対策が必要と認められ

るものについては対象とし、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計画的に利用する場合は、対象とします。

また、空家等の発生を抑制するための対策においては、空き家となる見込みのある住宅についても含めることとします。

#### ●空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに付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。

※本計画中の空家等には廃屋も含まれます。

#### ●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ないうことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

## 4. 対象とする地区

本町の空家等は、市街地だけでなく町内全域に見られ、管理不良な別荘や空家等が散在しています。また今後、町の全域でさらに空家等の増加が予想されることから、本町における空家等に関する対策の対象とする地区は、町内全域とします。ただし、特に重点的に取り組む必要が生じた場合には、重点地区を設けることも検討します。

## 5. 基本方針

利用されなくなった空家等は所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）により維持管理されるのが基本ですが、倒壊のおそれのある危険な空家等は、地域住民の生活に影響を与える恐れがあるため、ニセコ町景観条例及び法に則った手続きにより解決を図ります。また、空家等の所有者等と行政だけでなく、地域の力も活用し、関係機関等とも連携を図った総合的な空家等対策を推進します。

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1. 町の概要と現状

#### (1) 自然環境

##### 【土地利用】

本町は、道央の西部、後志管内のほぼ中央に位置し、東に国立公園羊蹄山、北に国定公園ニセコアンヌプリの山岳に囲まれており波状傾斜の多い丘陵盆地を形成しています。町の中央には尻別川が流れ、これに昆布川、ニセコアンベツ川、真狩川などの中小河川が流入しています。

札幌市や新千歳空港からは自家用車で約 120 分、小樽市からは自家用車約 90 分の圏内にあります。

土地利用の状況をみると、総面積 197.13km<sup>2</sup>のうち、山林が 46.9%を占め、宅地は 1.3%です。

ニセコ町の位置



#### ●地目別面積

(単位：k m<sup>2</sup>)

	田	畑	宅地	池沼	山林	牧場	原野	雑種地	その他	総面積
面積	6.45	20.89	2.62	0.05	92.50	0.92	40.12	3.54	30.04	197.13
	3.3%	10.6%	1.3%	0.0%	46.9%	0.5%	20.4%	1.8%	15.2%	100.0%

資料：令和4年北海道統計書

## 【気候】

本町は、内陸的気候であり、年間平均気温は8℃前後、年間気温差が50℃を超えます。また冬期の最深積雪は、200cmに達することがあります。

### ●月別気象概要（2021（令和3）年）

	降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)				
1月	215.0	-6.5	3.6	-18.8	3.3	57.4	249	169
2月	226.5	-4.8	5.2	-15.9	3.6	53.1	247	211
3月	85.0	1.6	13.0	-15.2	3.4	142.1	89	236
4月	95.0	5.3	17.2	-5.1	3.6	203.0	15	82
5月	114.5	11.4	22.4	0.5	3.7	141.3	0	0
6月	47.0	17.0	30.2	5.2	3.7	247.1	0	0
7月	8.5	22.3	33.0	13.2	3.7	233.0	0	0
8月	138.5	21.1	34.4	9.9	3.1	143.8	0	0
9月	107.0	16.5	26.0	5.3	2.5	197.8	0	0
10月	134.5	9.8	25.5	-0.5	2.5	135.4	0	0
11月	211.5	4.9	16.5	-6.4	3.1	63.3	58	46
12月	232.5	-2.9	11.1	-16.8	3.0	38.0	262	109
全年	1,615.5	8.0	34.4	-18.8	3.3	1,655.3	920	236

資料：気象庁ホームページ（倶知安観測所）

### ●年次別気象概要

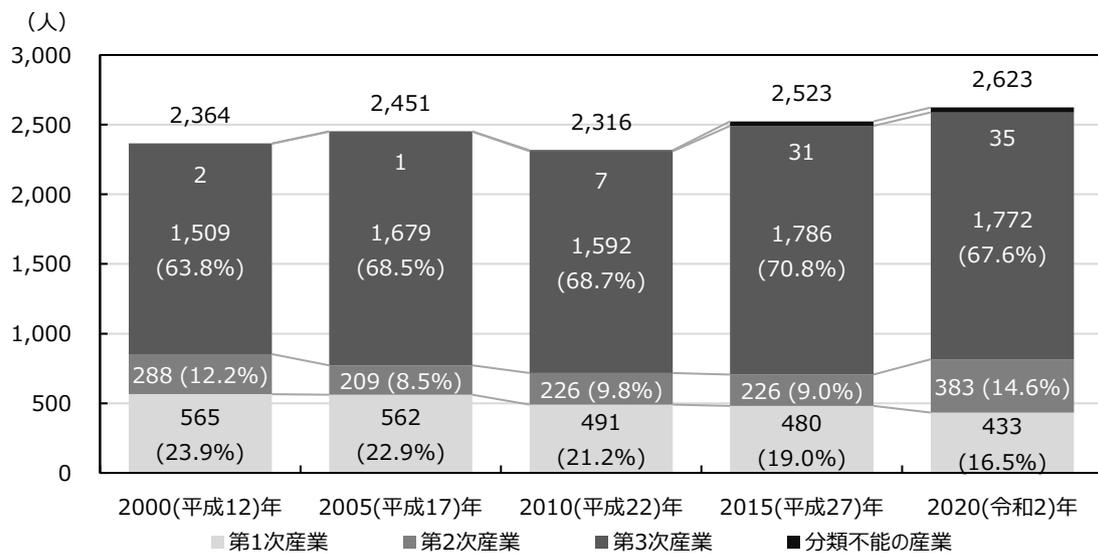
	年降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	年間 日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)				
2017 (平成29)年	1,608.5	6.9	31.7	-21.4	3.1	1,452.5	835	151
2018 (平成30)年	1,888.5	7.4	32.5	-21.6	3.1	1,407.0	1,038	222
2019 (令和元)年	1,038.5	7.7	32.5	-18.0	3.3	1,661.8	883	202
2020 (令和2)年	1,479.0	7.9	32.4	-19.5	3.1	1,465.6	685	95
2021 (令和3)年	1,615.5	8.0	34.4	-18.8	3.3	1,655.3	964	236
平均	1,526.0	7.6	32.7	-19.9	3.2	1,528.4	881	181

資料：気象庁ホームページ（倶知安観測所）

## (2) 産業構造

2020（令和2）年の就業人口は2,623人であり、2010（平成22）年から増加に転じています。生産年齢人口（15～64歳2,797人）に占める割合は93.8%です。産業別人口では、第1次産業が16.5%、第2次産業が14.6%、第3次産業が67.6%でしたが、平成27年では第1次産業が19.0%、第2次産業が9.0%、第3次産業が70.8%と第3次産業が大きな割合を占めていますが、2015（平成27）年から2020（令和2）年にかけて第2次産業が157人（5.6ポイント）増加しており、特に建設業・製造業が増加しています。

### ●産業別就業者数の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

### (3) 通勤の状況

ニセコ町民や町内の通勤の状況を見ると、町内への通勤が1,982人です。町外への通勤者は603人であり、常住者の23.0%です。通勤先としては、倶知安町が377人（常住者の14.4%）で最も多く、以下、蘭越町が61人（2.3%）、真狩村が51人（1.9%）などとなっています。

町外からの通勤者は773人であり（町内就業者の27.7%）、倶知安町が219人（7.8%）で最も多く、ついで蘭越町が153人（5.5%）などとなっています。

■ニセコ町に常住する就業者の従業先

ニセコ町に常住する就業者		
合計	2,623	
ニセコ町で従業	1,982	75.6%
他市町村で従業	603	23.0%
倶知安町	377	14.4%
蘭越町	61	2.3%
真狩村	51	1.9%
京極町	20	0.8%
留寿都村	18	0.7%
札幌市	11	0.4%
喜茂別町	8	0.3%
共和町	5	0.2%
岩内町	5	0.2%
洞爺湖町	5	0.2%
小樽市	4	0.2%
泊村	4	0.2%
豊浦町	4	0.2%
苫小牧市	2	0.1%
後志管内その他	6	0.2%
道内その他	7	0.3%
道外・不詳	15	0.6%
不詳	38	1.4%

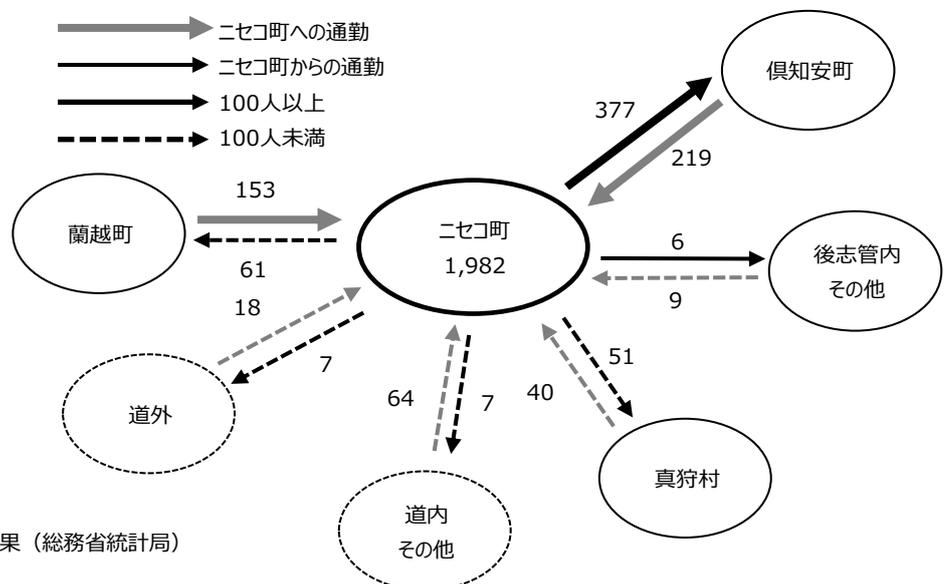
■ニセコ町の従業者の常住地

ニセコ町で従業する就業者		
合計	2,793	
ニセコ町に常住	1,982	71.0%
他市町村に常住	773	27.7%
倶知安町	219	7.8%
蘭越町	153	5.5%
札幌市	141	5.0%
真狩村	40	1.4%
岩内町	22	0.8%
小樽市	19	0.7%
京極町	15	0.5%
共和町	12	0.4%
函館市	11	0.4%
江別市	9	0.3%
留寿都村	9	0.3%
余市町	9	0.3%
洞爺湖町	8	0.3%
北広島市	7	0.3%
後志管内その他	9	0.3%
道内その他	64	2.3%
道外・不詳	26	0.9%
不詳	38	1.4%

資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

### ■通勤の状況

（単位：人）



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

#### (4) 人口・世帯

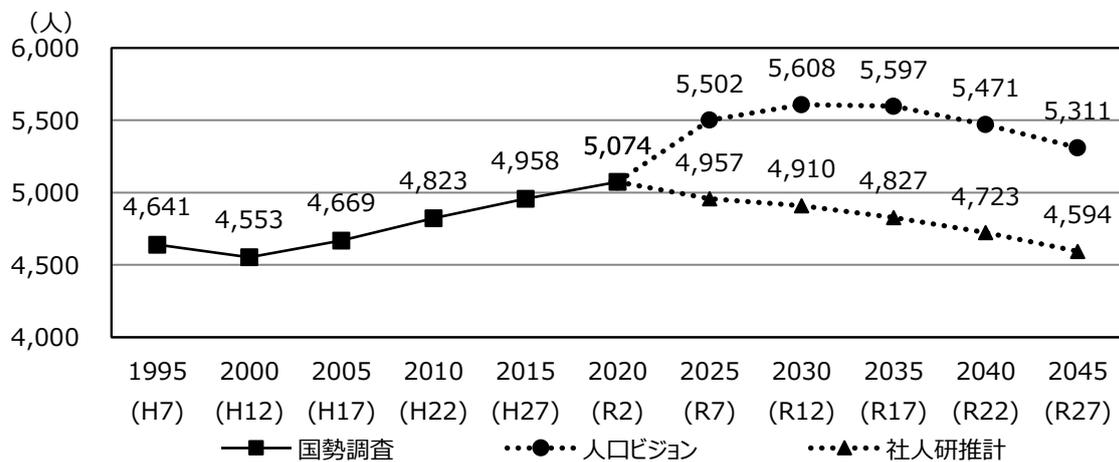
##### 【人口】

2020（令和2）年国勢調査における本町の人口は、5,074人です。25年間（1995（H7）～2020（R2））の推移をみると、2000（平成12）年を境に増加しており2000（平成12）年からの20年間で521人（約11%）の増加となっています。

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口では、2020（令和2）年以降減少に転じる見込みであり、2030（令和12）年で4,910人、2040（令和22）年で4,723人と推計されています。

一方で、ニセコ町人口ビジョンでは、2030（令和12）年まで増加すると推計されており、2030（令和12）年で5,608人、2040（令和22）年で5,471人と推計されています。

##### ●ニセコ町の人口の推移



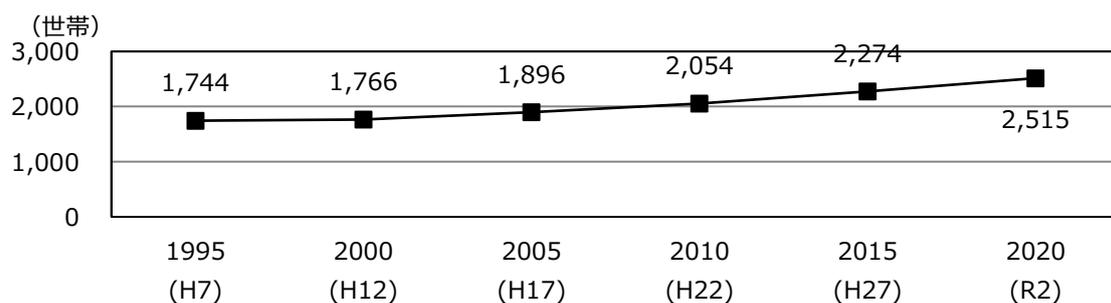
資料：H7～R2は各年国勢調査（総務省統計局）

R7～27はニセコ町人口ビジョン、国立社会保障・人口問題研究所推計値

##### 【総世帯数】

2020（令和2）年国勢調査における本町の総世帯数は、2,515世帯です。25年間（1995（H7）～2020（R2））増加が続いており、771世帯（約44%）の増加となっています。

##### ●ニセコ町の世帯数の推移



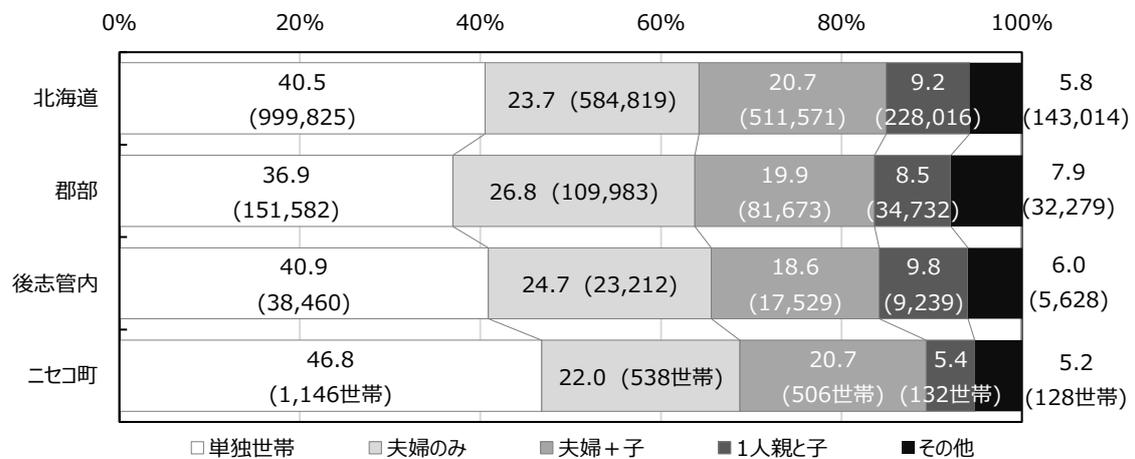
資料：各年国勢調査

### 【家族類型別世帯数】

2020（令和2）年国勢調査の家族類型別世帯数は、「単独世帯」が1,146世帯（46.8%）で最も多く、以下、「夫婦のみ世帯」が538世帯（22.0%）、「夫婦＋子世帯」が506世帯（20.7%）となっています。全道、郡部、後志管内と比較して、「単独世帯」の割合が最も高く、「夫婦のみ世帯」及び「1人親と子世帯」の割合は最も低くなっています。

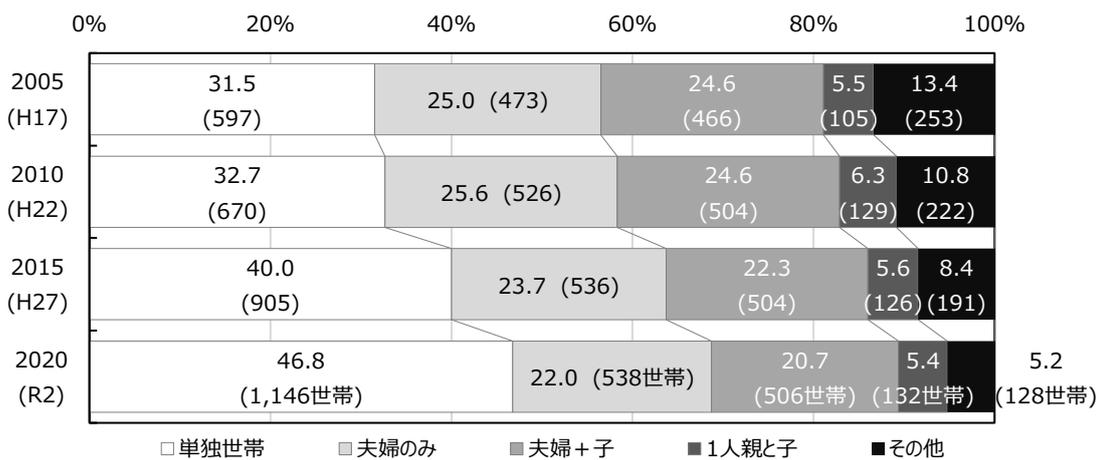
15年間（2005（H17）～2020（R2））の推移をみると、「単独世帯」の割合が増加し、「夫婦のみ世帯」及び「夫婦＋子世帯」の割合は減少しています。

### ●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）

### ●家族類型別世帯構成比の推移



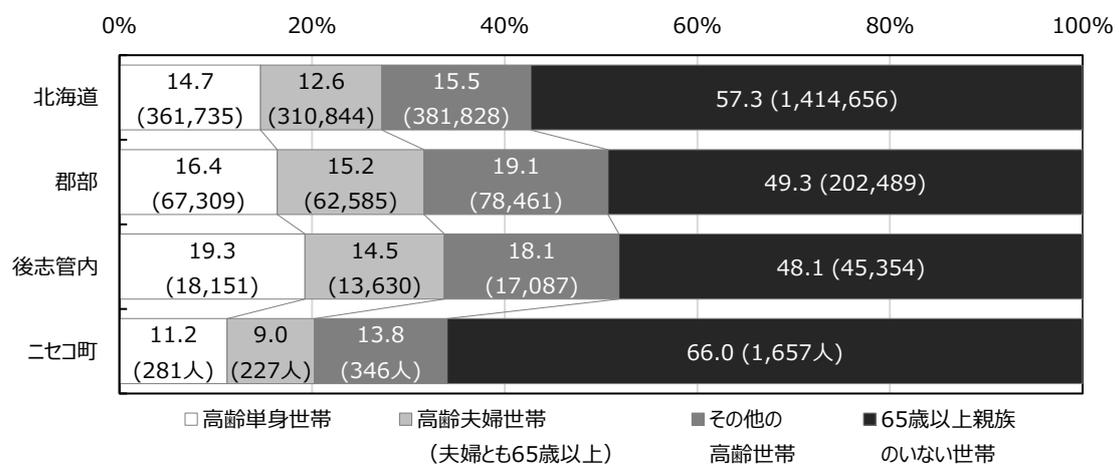
資料：各年国勢調査（総務省統計局）

### 【高齢者親族のいる世帯】

一般世帯（2,511世帯）のうち、65歳以上の高齢者親族のいる世帯は854世帯で34.0%を占めています。そのうち、高齢単身世帯は281世帯（11.2%）、高齢夫婦のみ世帯は227世帯（9.0%）であり、高齢者のみの世帯は508世帯で20.2%を占めています。高齢者親族のいる世帯及び高齢者のみの世帯の割合は、全道、郡部、後志管内と比較して最も低くなっています。

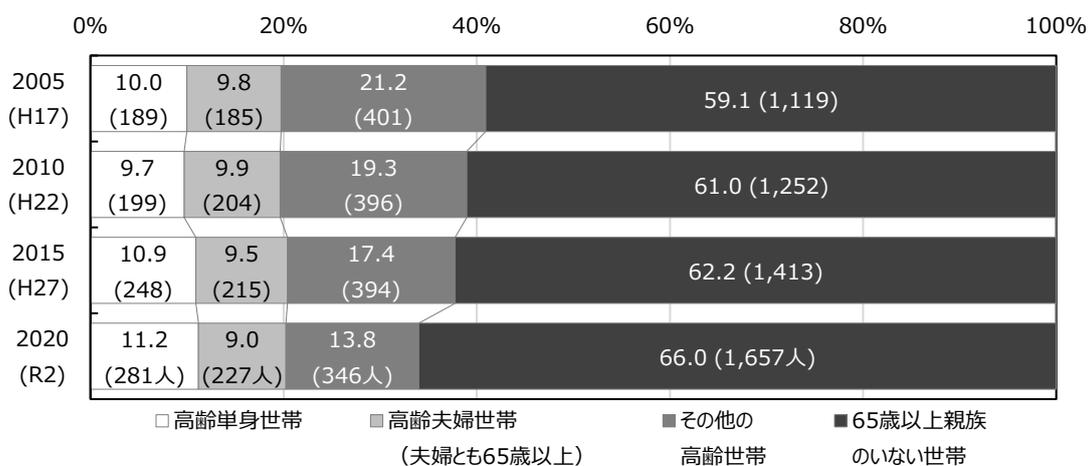
15年間（2005（H17）～2020（R2））の推移をみると、高齢者親族のいる世帯数の割合は減少していますが、高齢単身世帯は実数・割合ともに増加しています。

### ●65歳以上の高齢者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）

### ●65歳以上の高齢者親族のいる世帯構成比の推移



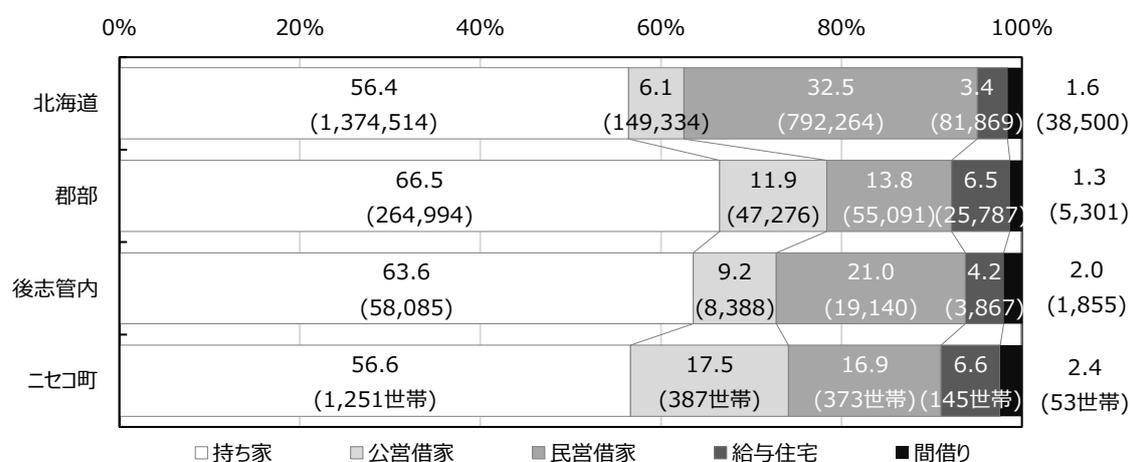
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

### 【住宅所有関係別世帯数】

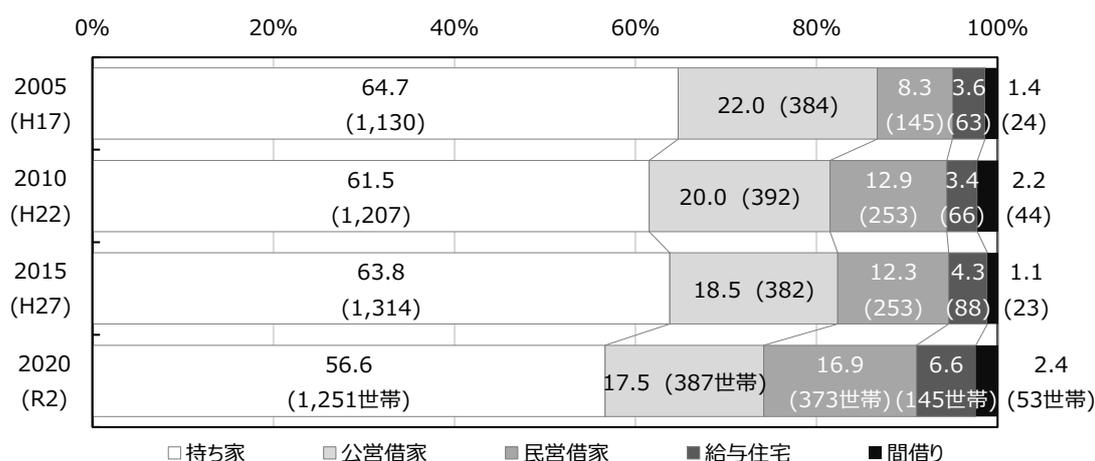
2020（令和2）年国勢調査の住宅所有関係別世帯数は、持ち家が1,251世帯（56.6%）、公営借家が387世帯（17.5%）、民営借家が373世帯（16.9%）、給与住宅が145世帯（6.6%）となっています。全道、郡部、後志管内と比較して、公営借家率が最も高くなっています。

15年間（2005（H17）～2020（R2））の推移をみると、2015（平成27）年から2020（令和2）年にかけて、民営借家が120世帯（4.6ポイント）、給与住宅が57世帯（2.3ポイント）増加している一方で、持ち家は63世帯（7.2ポイント）減少しています。

### ●住宅所有関係別世帯数構成比の比較



### ●住宅所有関係別世帯構成比の推移



### 【高齢者世帯の住宅種類】

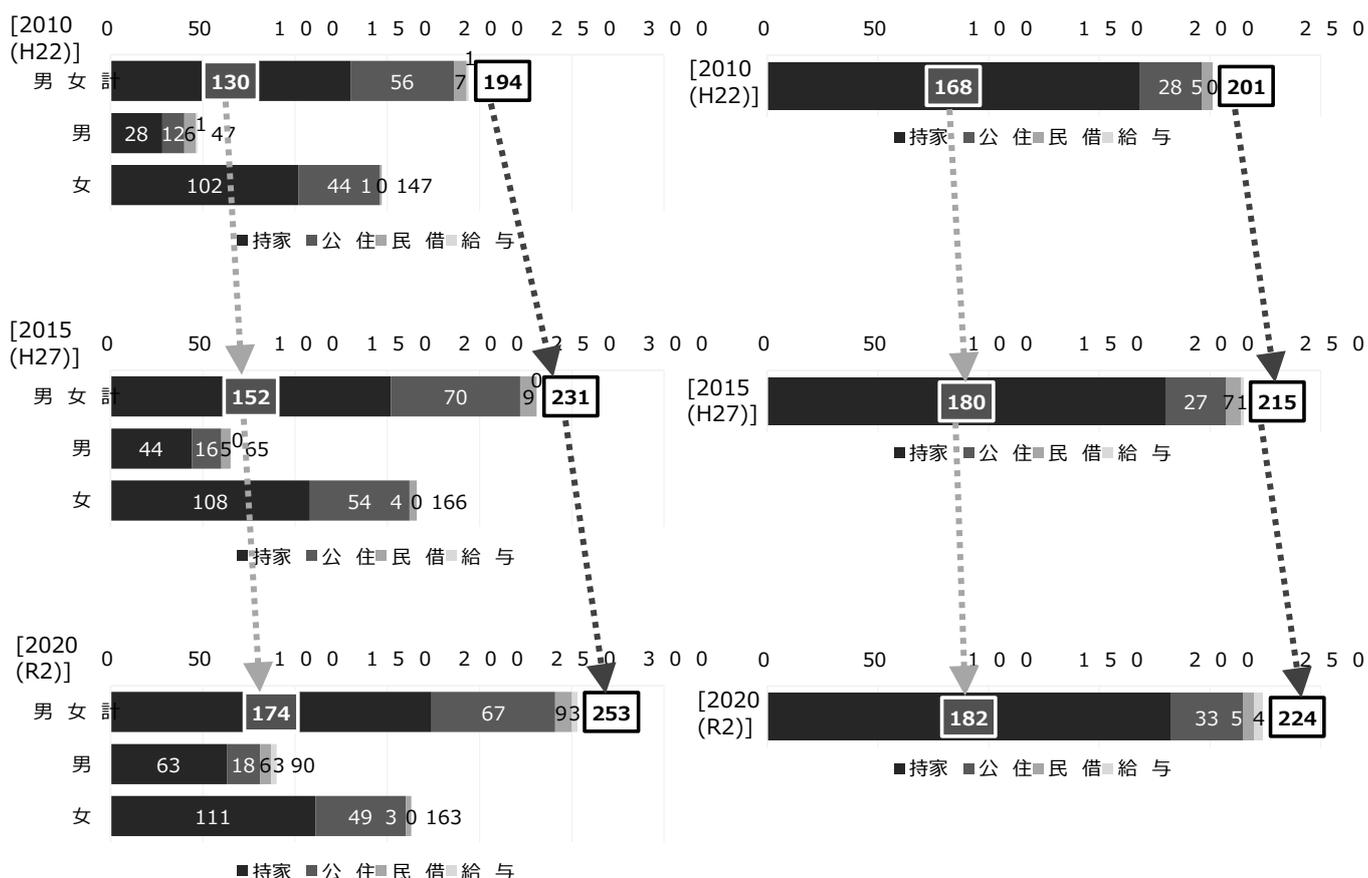
高齢者世帯の住宅種類をみると、高齢単身世帯は、2020（令和2）年で174世帯が持ち家、67世帯が公営住宅となっています。

また、高齢夫婦のみ世帯は、2020（令和2）年で182世帯が持ち家、33世帯が公営住宅となっています。

2010（平成22）年からの推移をみると、高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯ともに持ち家が増加しています。

### ●高齢単身世帯の住宅種類

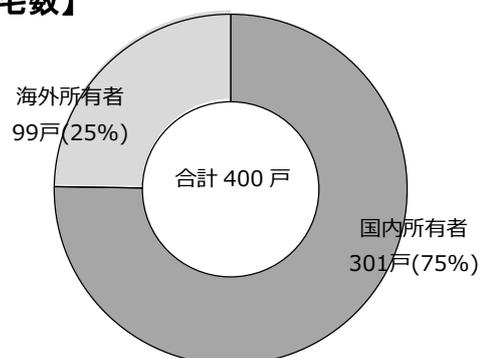
### ●高齢夫婦のみ世帯の住宅種類



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

### 【町外に住所がある人が所有している町内の住宅数】

相続された住宅や別荘など、町外に住所がある人（個人）が所有している町内の住宅の数は、2019（令和元）年時点で400件となっています。うち、海外に住所がある外国人が所有している住宅は99件（25%）です。



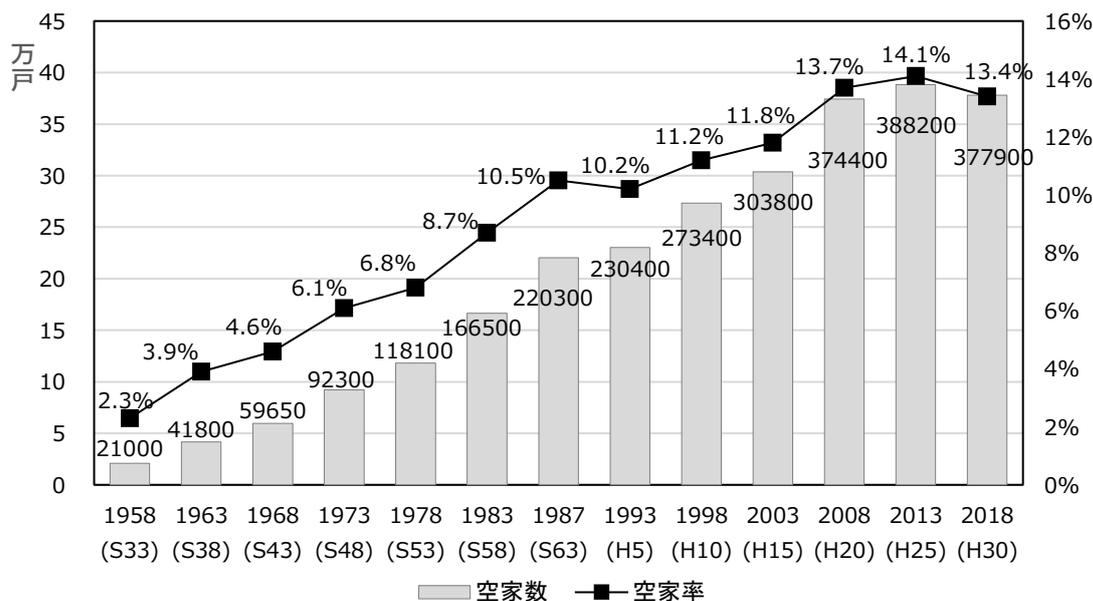
参考：ニセコ町固定資産税家屋台帳

## 2. 空家等の状況

### (1) 北海道内の空家の状況

5年ごとに全国で行われる住宅・土地統計調査（総務省）によると、北海道内の空家は、2013（平成25）年には約39万戸（空家率14.1%）まで増加しましたが、2018（平成30）年には約38万戸（空家率13.4%）と微減しています。

#### ●北海道内における空家の状況



資料：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

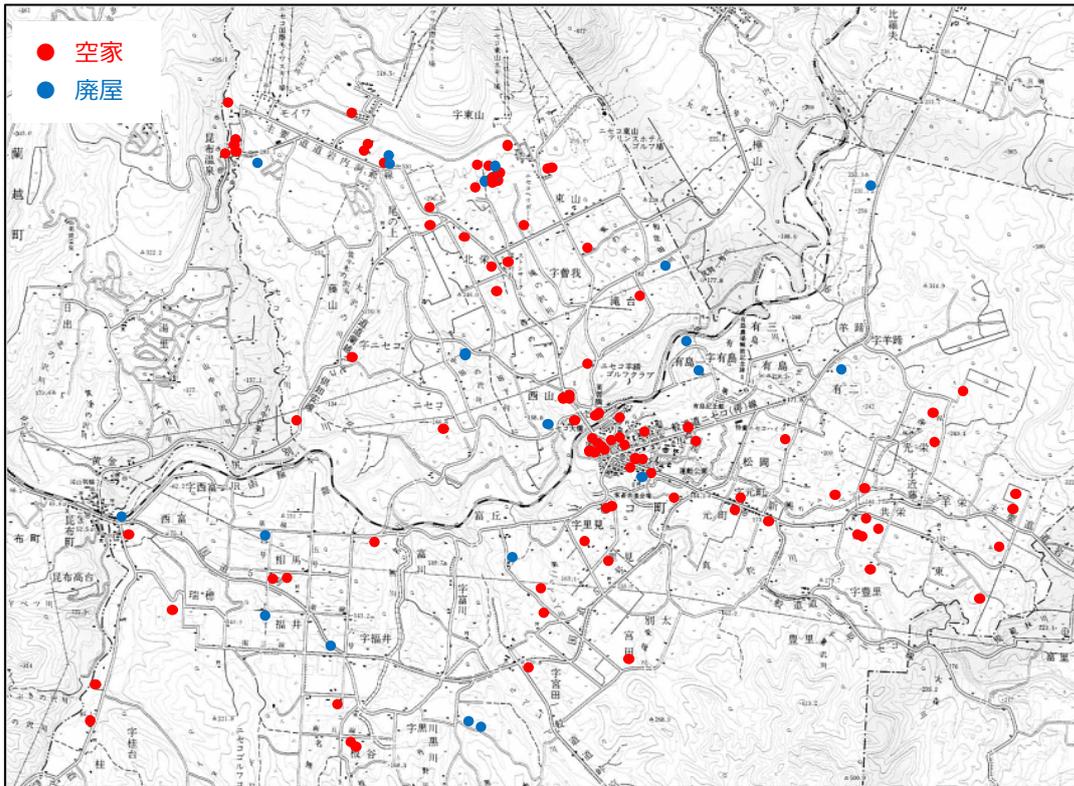
### (2) 本町の空家等の状況

2022（令和4）年に本町で行った空家等の実態把握のための調査（以下、「空家実態調査」という。）では、空家・廃屋合わせて110件あり、2016（平成28）年の64件から46件増加しています。空家率についても、2022（令和4）年は3.5%となっており、全道の空家率（13.4%）と比べると低い水準にありますが、2016（平成28）年の2.1%からは1.4%増加しています。また空家・廃屋は、町内全域に散在していることがわかります。

#### ●本町における空家実態調査結果

	空家	廃屋	合計	空家率
2016（平成28）年	48	16	64件	2.1%
2022（令和4）年	87	23	110件	3.5%

●町内全域の空家・廃屋分布状況（2022（令和4）年調査時）



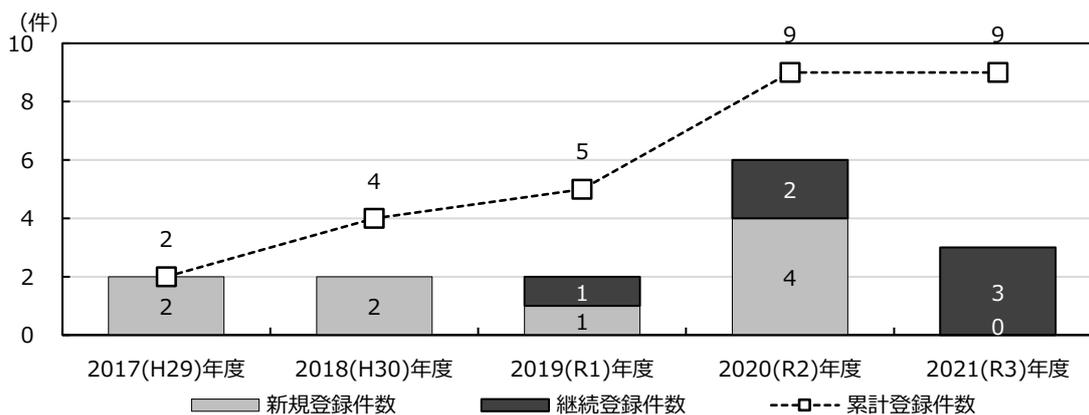
(3) 主な空家等関連事業の実績

本町では、主な空家等関連事業としてこれまで以下を行っています。

【別荘・空家等の管理】

町はニセコ不動産協会と協定を結び、町が管理の登録や相談窓口となり、不動産協会に属する事業者が別荘や空家、その他住宅や土地等に関する管理を行っています。2017（平成29）年からの運用開始以来、累計で9件の別荘・空き家等の管理を実施しています。

●別荘・空家等管理件数の推移



### 【別荘・空家等の利活用】

町はニセコ不動産協会と協定を結び、町が物件や利用者の登録・相談窓口となり、ニセコ不動産協会に属する事業者が実際の賃貸業務にあたることで、別荘や空家を貸したい所有者と住宅を必要としている事業者をマッチングさせ、別荘や空家の利活用を図る事業を2020（令和2）年より行っています。

これまで、別荘や空家所有者及び住宅を必要としている事業者は、各1件の登録がありましたが、マッチングには至っていません。

### 【しりべし空き家BANK】

本町を含む後志管内20町村及び後志総合振興局、建築・不動産の専門家団体が連携して運営を行っています。2011（平成23）年度の運用開始以来、本町の物件の登録数は21件、うち成約13件となっています。直近5年間での登録は1件となっています。

### 【相続財産管理人制度の活用】

空家等の所有者が亡くなり、相続人がいない場合（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）には、利害関係人は被相続人（亡くなった方）の相続財産を管理・清算する「相続財産管理人」の選任を申し立てることができます。

町では、景観や安全上悪影響を及ぼしていた町内の相続人不存在の空家1件について、相続財産管理人制度を活用し2020（令和2）年に除却しています。

#### (4) 町外居住の別荘・空き家等所有者意向調査

別荘・空き家等の管理状況や今後の利活用意向等を把握するため、2019（令和元）年10月に、町内にある住宅等の所有者のうち、ニセコ町外に居住している所有者を対象として、「ニセコ町における住宅等に関するアンケート」を実施しました（回収数92票）。

同様のアンケート調査は、2015（平成27）年にも実施していることから、経年変化もあわせて把握します。

#### ● 「ニセコ町における住宅等に関するアンケート」の調査及び分析の結果

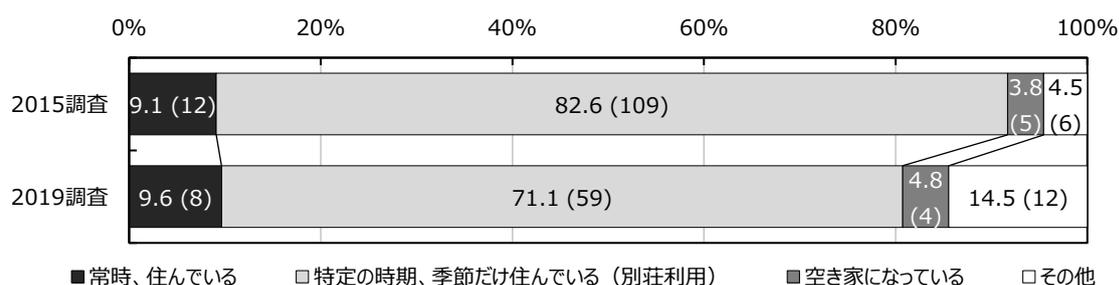
・ 調査対象	町内に住宅等を所有している町外居住者（海外除く）		
・ 実施期間	2019（令和元）年10月1日～10月31日		
・ 対象者数	221人		
・ 回収枚数	92人	・ 回収率	41.6%

#### 【住宅等の使い方】

##### ○ 多くは別荘として利用

2019（令和元）年に実施調査における回答者の住宅等の使い方は、「特定の時期、季節だけ住んでいる（別荘利用）」が71.1%で最も高く、以下、「常時、住んでいる」が9.6%、「空き家になっている」が4.8%です。

2015（平成27）年に実施した調査（以下、2015年調査）と比較すると、「特定の時期、季節だけ住んでいる（別荘利用）」が11.5ポイント減少しています。



※グラフ内の（ ）は回答者数（回答数）実数、以下同様

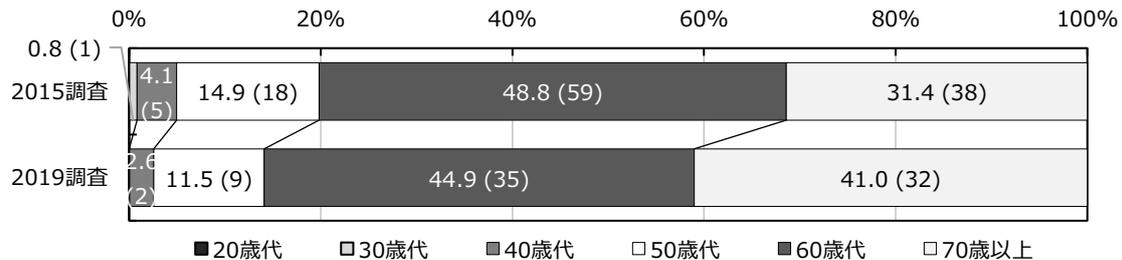
※以降の回答は、住宅等の使い方「常時、住んでいる」を除く別荘・空き家所有者のみの回答

## 【所有者属性】

### ○年齢は60～70代

住宅等の使い方「常時、住んでいる」を除く別荘・空き家等所有者（以下、別荘・空き家等所有者）の年齢は、「60歳代」が44.9%で最も高く、次いで「70歳以上」が41.0%となっています。

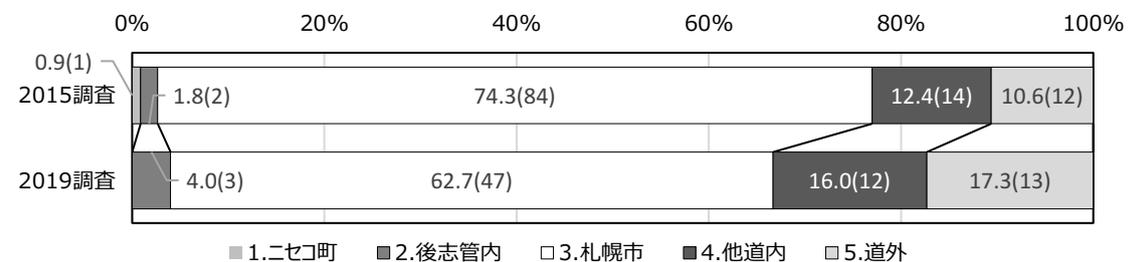
2015年調査と比較すると、「70歳以上」の所有率が9.6ポイント増加しており、所有者の高齢化が伺えます。



### ○居住地の多様化

別荘・空き家等所有者の居住地は、道内居住者が全体の82.7%で、その中でも「札幌市」が62.7%で最も高くなっています。

2015年調査と比較すると、「札幌市」が11.6ポイント減少する一方で、「道外」が6.7ポイント、「他道内」が3.6ポイント、「後志管内」が2.2ポイント増加しています。

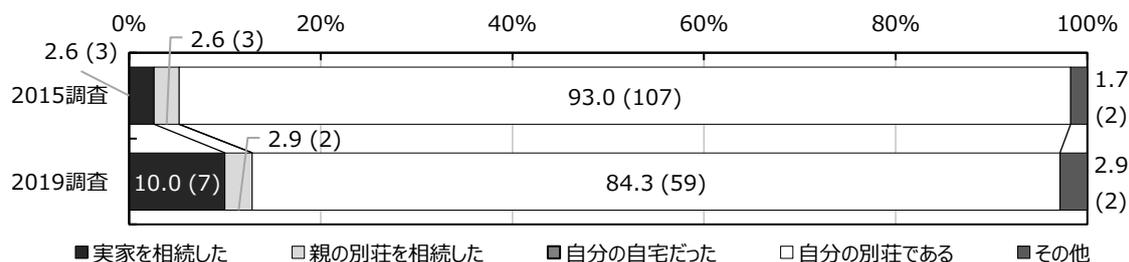


## 【住宅の状況】

### ○別荘・空き家を所有することになった経緯

別荘・空き家等を所有することになった経緯は、「自分の別荘である」が84.3%で最も高く、次いで「実家を相続した」が10.0%です。

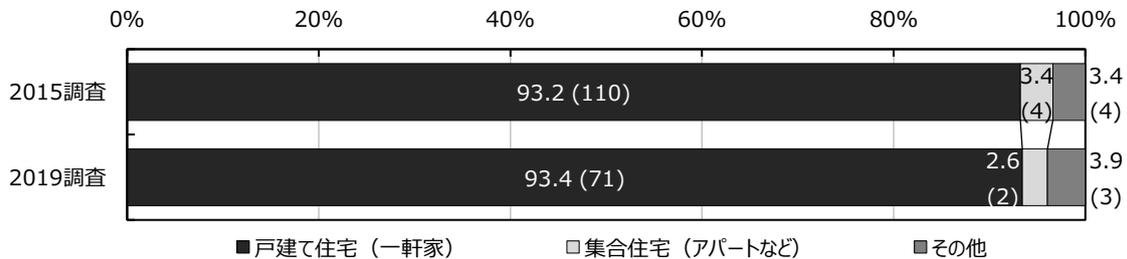
2015年調査と比較すると、「自分の別荘である」が8.7ポイント減少し、「実家を相続した」が7.4ポイント増加しています。



## ○別荘・住宅の建て方

別荘・空き家等の建て方は、「戸建て住宅（一軒家）」が 93.4%で大半を占めています。「集合住宅（アパートなど）」は 2.6%です。

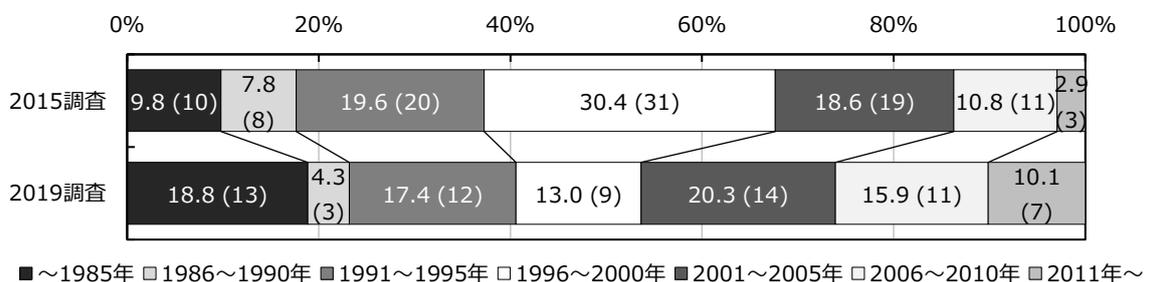
2015 年調査と比較して、大きな違いは見られません。



## ○建築時期

別荘・空き家等の建築時期は、「2001～2005 年」が 20.3%で最も高く、以下、「～1985 年」が 18.8%、「1991～1995 年」が 17.4%、「2006～2010 年」が 15.9%です。

2015 年調査と比較すると、1985 年以前の古い別荘・空き家等が 9.0 ポイント増加している一方で、2001 年以降の比較的新しい別荘・空き家等も 14.0 ポイント増加しています。

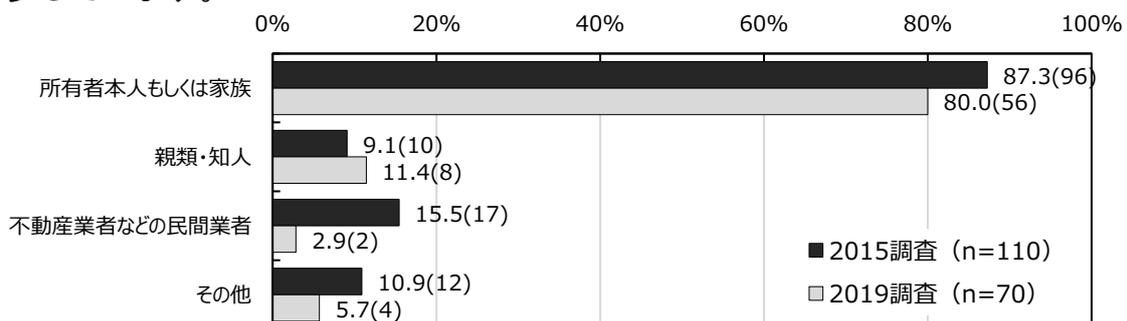


## 【管理状況】

### ○別荘・空き家の管理者

別荘・空き家等の管理者は、「所有者本人もしくは家族」が 80.0%で最も高く、ついで「親類・知人」は 11.4%です。「不動産業者などの民間業者」は 2.9%となっています。

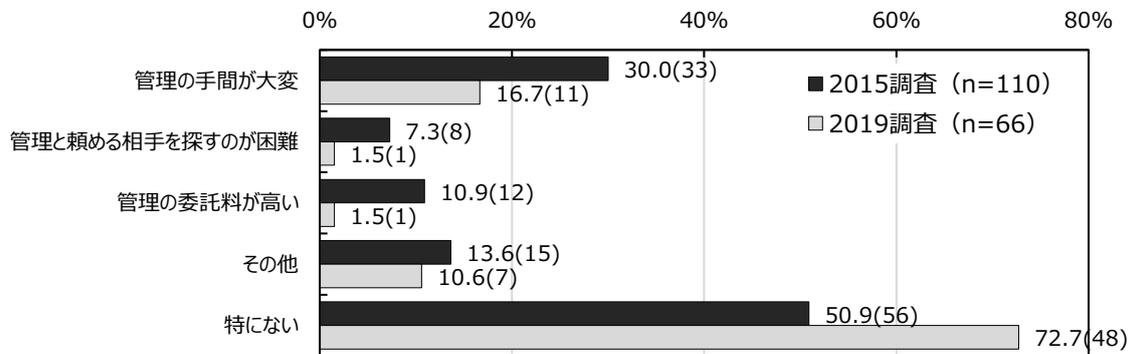
2015 年調査と比較すると、「不動産業者などの民間業者」が 12.6 ポイント減少しています。



○別荘・空き家等の管理で困っていること（複数回答）

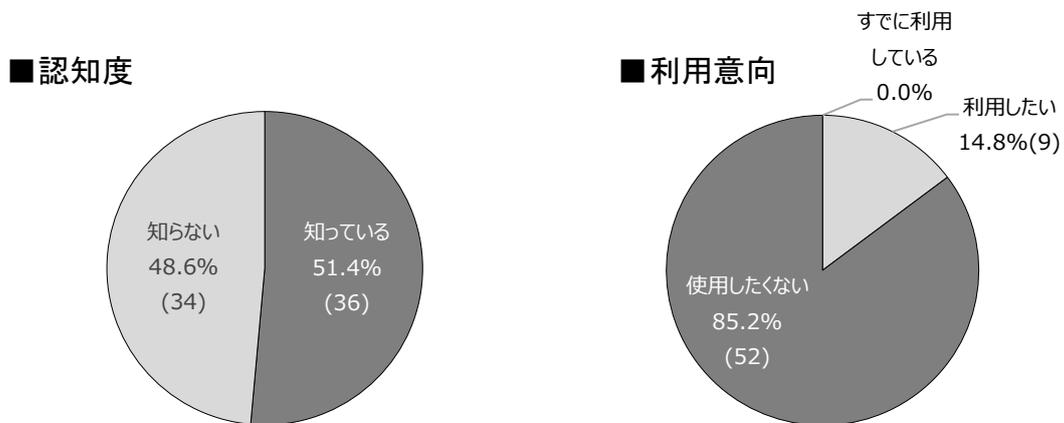
別荘・空き家等の管理で困っていること（複数回答）は、「特にない」が72.7%で最も高くなっています。一方で、「管理の手間が大変」が16.7%です。

2015年調査と比較すると、「特にない」が21.8ポイント増加し、「管理の手間が大変」が13.3ポイント減少しています。



○「ニセコ不動産業協会」の管理サービスの利用意向（2019年調査のみ）

町と『ニセコ不動産業協会』が連携して行う管理サービスの認知度は、「知っている」が51.4%です。利用意向は、「利用したい」が14.8%です。

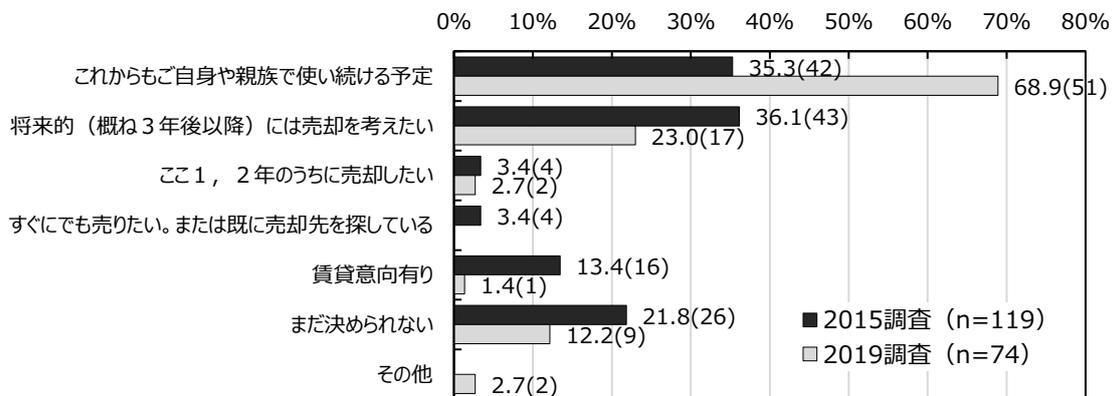


## 【別荘・空き家等のこれからのことについて】

### ○別荘・空き家等のこれからのこと（複数回答）

別荘・空き家等のこれからのことについて（複数回答）は、「これからもご自身や親族で使い続ける予定」が68.9%で最も高く、ついで「将来的（概ね3年後以降）には売却を考えたい」が23.0%です。「賃貸意向あり（「一時的（概ね数年間）に貸したい」または「ある程度長く（3年以上）貸したい）」は、1.4%にとどまっています。

2015年調査※と比較すると、「これからもご自身や親族で使い続ける予定」が33.6ポイント増加し、「将来的（概ね3年後以降）には売却を考えたい」及び「賃貸意向あり」がそれぞれ13.1ポイント、12.0ポイント減少しています。

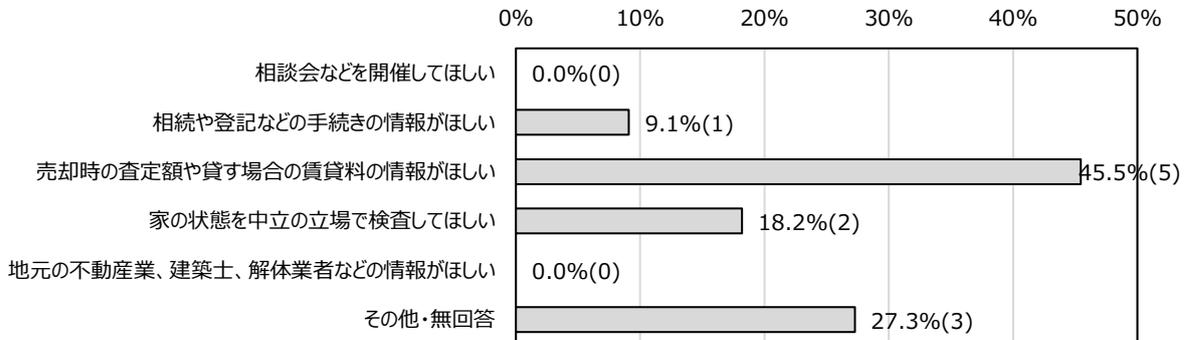


※2015年調査の設問①、②の回答をR1調査の選択肢に合わせて再集計。2019年調査の回答「一時的（概ね数年間に貸したい）」「ある程度長く（3年以上）貸したい」は「賃貸意向あり」に総合（下表参照）

H27 調査		R1 調査	今回集計
設問① 別荘・空き家の賃貸意向	現在、賃貸相手を探している	・一時的（概ね数年間）に貸したい ・ある程度長く（3年以上）貸したい	賃貸意向あり
	ここ1, 2年のうちに賃貸したい		
	現在検討していないが将来的には賃貸したい		
	将来的に賃貸する意向はない	これからもご自身や親族で使い続ける予定	これからもご自身や親族で使い続ける予定
	わからない	まだ決められない	まだ決められない
設問② 別荘・空き家の売却意向	現在、売却相手を探している	すぐにでも売りたい。または既に売却先を探している	すぐにでも売りたい。または既に売却先を探している
	ここ1, 2年のうちに売却したい	ここ1, 2年のうちに売却したい	ここ1, 2年のうちに売却したい
	現在検討していないが将来的には売却したい	将来的（概ね3年後以降）には売却を考えたい	将来的（概ね3年後以降）には売却を考えたい
	将来的に売却する意向はない	これからもご自身や親族で使い続ける予定	これからもご自身や親族で使い続ける予定
	わからない	まだ決められない	まだ決められない
—	その他	その他	

○これからを決めるのに必要なこと（複数回答・2019年調査のみ）

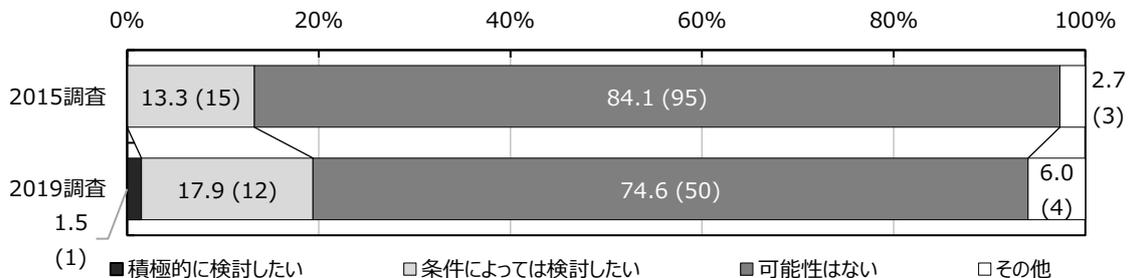
別荘・空き家等のこれからをまだ決められない人のうち、これからを決めるのに必要なことは、「売却時の査定額や貸す場合の賃貸料の情報がほしい」が45.5%で最も高く、次いで「家の状態を中立の立場で検査してほしい」が18.2%です。



○別荘・空き家等を有償で貸すことについて

所有者が使わない期間に別荘・空き家等を有償で貸すことについては、「可能性はない」が74.6%となっています。一方で、「積極的に検討したい」または「条件によっては検討したい」が合わせて19.4%です。

2015年調査と比較※して、「積極的に検討したい」または「条件によっては検討したい」が6.1ポイント増加しています。



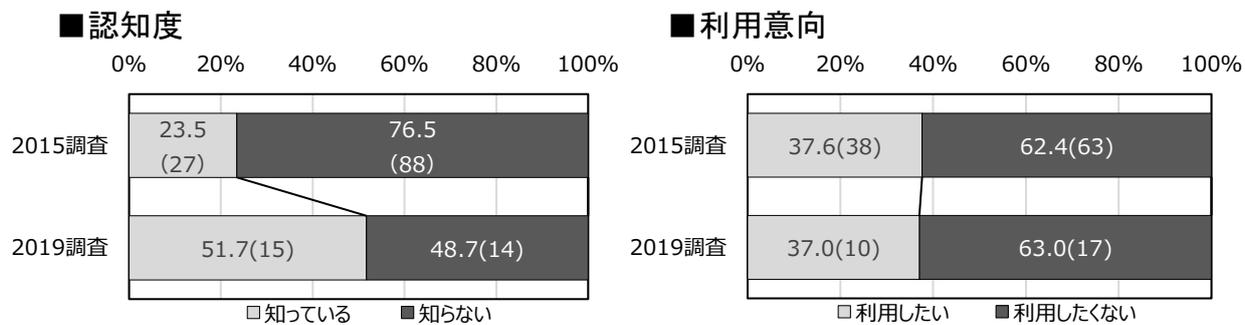
※2015年調査の設問①ちょっと暮らし体験ハウス活用、②季節労働者向け住宅活用の回答を2019年調査の選択肢に合わせて再集計（下表参照）

H27 調査	R1 調査
①ちょっと暮らし体験ハウス活用、②季節労働者向け住宅活用の回答が両方もしくはどちらかが「積極的に検討したい」	積極的に検討したい
①、②の回答が上記以外で両方もしくはどちらかが「条件によっては検討したい」	条件によっては検討したい
①、②の回答が両方とも「可能性はない」	可能性はない
①、②の回答が両方とも「その他」	その他

### ○『しりべし空き家バンク』について

しりべし空き家バンクの認知度は、「知っている」が51.7%です。利用意向は、「利用したい」が37.0%です。

2015年調査と比較すると、「知っている」が28.2ポイント増加し、認知度が上がっているものの、利用意向の割合に大きな変化はありません。



### 3. 空家等対策の課題

空家等の対策にあたっては、管理不良な空家等の発生する背景を把握することが必要となります。前述した町の現状やアンケート結果などから空家等対策の課題を整理すると、以下のようなことがあげられます。

- ・相続によって所有したことや遠方に居住していることにより、空家を放置することの問題意識がない。
- ・権利関係が複雑で所有者が死亡するなど、管理が不明確な状態にある。
- ・問題意識があっても相談先がわからない。
- ・改修や除却に必要な費用を負担する経済的な余裕がない。
- ・高齢者や海外に住所のある外国人が所有する住宅や別荘が多く、適正に管理が行われなないことにより、空家化する可能性の高い物件が多数ある。
- ・需要はあるが、空家が市場に出回らない。
- ・豪雪地域のため、放置すると短期間で廃屋化が進む。

## 第3章 空家等の対策

### 1. 空家等の調査

前章のとおり、町では空家実態調査を行って町内の空家実態を把握しています。しかし、住まいの状態の変化に伴い、現在居住中の住宅等が空家化し、現在ある空家の管理不全の状態が継続することによって、今後も空家が増えることが予想されます。そのため、空家実態調査の情報を基に、データの更新をしていくことが必要となります。

調査の方法は、水道閉栓情報を基に抽出した建物の外観目視による現地確認に加え、町民や行政推進員等からの情報収集など、地域の力を活用します。空家等の所有者については、法及び個人情報保護法の規定を遵守しながら、不動産登記情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税課税台帳等を活用し、調査を行います。

また、空家実態調査で把握した物件の所有者へ、空家利活用の意向、維持管理の状況、空家の状態等について、アンケート方式の意向調査を行い、空家の有効活用や適正管理を図ります。

今後は、これらの調査を基にした空家台帳のシステム化についても検討します。

### 2. 管理不良な空家等の発生防止・適正管理の推進

空家等は所有者自らが適切に管理することが原則ですが、経済的な事情や、遠方に居住しているため空家等の状況を把握していないなどの理由により、自らの管理責任を全うしていない場合も考えられます。そのような場合においては、以下の対策を講ずることによって空家等の問題解決を図ります。

#### (1) 空家等の発生防止

当町においては高齢者や海外に住所のある外国人が所有する住宅・別荘が多く、今後、適正な管理がなされず空家化する可能性の高い建物が多いため予防対策が重要です。そこで、空家等に関する必要な情報を発信するなど、以下の対策により空家等の発生防止を図ります。

##### ① 情報発信

空家等の適切な管理の重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について、広報誌やチラシ、セミナー等を通じて情報を発信し、周知・意識啓発を図ります。また、町のホームページや空家バンクなどの活用により、町での調査によって得られた空家情報の発信に努めるとともに、空家等に関する補助金などの情報も発信し、空家等の予防を図ります。

## ② 予防対策

管理不良な空家の発生を防止するために、協定を締結した不動産業協会との別荘・空家等の管理事業を活用するなど、所有者等と情報共有・相談等の支援を行うことで、空家化する前に所有者等との関係を築き、管理が不明確な空家の発生を抑制します。また、高齢者世帯については、関係課と連携しながら情報を共有し、空家の発生防止に努めます。

## (2) 適正管理の推進

前項の別荘・空家等の管理事業を活用し、空家の適正管理を推進します。また、管理不良の空家については、ただちに所有者等に対して空家の状態に応じた適切な情報提供を行い、ニセコ町景観条例に基づき、指導・助言を行うことで適正管理を促します。

## (3) 措置の実施

特定空家等は、防災、衛生、景観などさまざまな面において周辺的生活環境に悪影響を生じさせることから、所有者等に対し、法に則した所定の措置を講ずることで、特定空家等の解消に努めます。また、危険度の高い特定空家等については、危険の排除と公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討をしたうえで、行政代執行による解決も検討します。

## (4) 除却・解体補助制度

老朽化した空家等の除却・解体については、あくまでも所有者が自主的に行うこととなっておりますが、経済的な事情等から除却が進まない実態があります。そこで、老朽化した空家等の除却・解体についての補助制度を、国の再生事業や様々な補助の仕組みを活用しながら検討します。

なお、補助の対象となる条件等については、今後、町の空家等対策に効果的な施策となるように十分な検討を行います。

また、除却・解体制度の促進を図るため、家財道具等の整理に関するサービスの創設・活用も検討します。

# 3. 空家及び空家の跡地の活用の促進に関する事項

## (1) 住み替え・市場でのマッチングの支援

空家及び空家の跡地の活用については、空家実態調査や意向調査によって、新たな需要と供給を掘り起こし、町が取得した情報を空家所有者と住まいを求め方へ受け渡すことで市場環境の整備を行います。また、「しりべし空き家バンク」の活用や、協定を締結した不動産業協会との利活用事業などを活用し、引き続き空家等の利活用に努めます。

流通化の促進については、住宅の流通に係る関係団体と連携し、所有者や利用

者が安心して売買や賃貸ができるような仕組みを検討し、市場が機能しやすい流通化促進を検討します。

### **(2) 改修等による空家の再生**

空家または修繕することによって利活用が可能な空家については、移住体験や定住促進のための利活用、地域コミュニティの維持・再生のための施設としての利活用など、地域にとって最適な利活用の方法を検討し、国の再生事業や様々な補助の仕組みを活用しながら、地域のために空家を再生させる事業の推進を検討します。

### **(3) 空家等を除却した跡地の活用**

空家等を除却した跡地は、所有者の財産であるとともに、活用方法によっては地域の有効な財産となります。町では、跡地の活用につながる施策について検討を行い、土地の所有者に対して有効活用や市場流通を促していきます。

## **4. 特定空家等への対処に関する事項**

### **(1) 特定空家等の認定基準**

特定空家等の認定については、「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（ガイドライン）（以下「ガイドライン」という。）の基準を準用し、北海道から示されている「市町村による特定空家の判断の手引き」を用いて総合的に判定し、その判定結果をニセコ町空家等対策検討委員会（以下「委員会」という。）に諮った上で、町が認定します。

### **(2) 立入調査**

建築物等の現状把握と景観や周辺への生活環境の保全に必要な措置を検討するために立入調査をする場合があります。立入調査をする際には、国から示されているガイドラインに基づき実施します。

### **(3) 特定空家等に認定された場合**

「特定空家等」に認定された場合の措置について、以下の手続きを行い、所有者等による管理を促します。

- i) 指導・助言
- ii) 勧告
- iii) 命令
- iv) 代執行

それぞれの手続きについては、ガイドラインに基づき実施していきます。また、必要に応じて協議し諮り進めていきます。

※各措置の留意点

#### i) 指導・助言

指導・助言は書面で行うこととし、当該助言または指導の内容及びその事由を明確に示すこととします。また、次に示す事項をあらかじめ所有者等に掲示し、所有者等自らの改善を促すようにします。

- ・助言または指導に係る措置を実施した場合は、遅延なく報告すること
- ・助言または指導したにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること
- ・勧告した場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特定の対象から除外されることとなること

#### ii) 勧告

勧告は書面で行うこととし、当該勧告に係る措置の内容及び事由を明確に示すこととします。また、次に示す事項をあらかじめ所有者等に掲示します。

- ・勧告に係る措置を実施した場合は、遅延なく報告すること
- ・正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合、命令を行う可能性があること
- ・地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

#### iii) 命令

命令の実施前に事前通知をすることとされており、通知書の内容は命じようとする措置の内容及び事由を明確に示すこととします。また、法により当該措置を命じようとするもの等に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならないとされていることから、意見書の提出及び提出期限を示すこととします。

事前通知を行ったのち、提出期限までに意見書の提出がなかった場合や意見聴取の請求がなかった場合、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないとは認められるときは、当該措置を命令することとする。なお、命令は書面で行うこととし、次に示す事項を掲示します。

- ・当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・不服申立てをすべき行政庁
- ・不服申立てをすることができる期間

命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、標識を設置するとともに、ホームページ等で命令ができている旨を公示します。

#### iv) 代執行

代執行は行政代執行法に則り、まず書面による戒告を行うこととし、次に示す事項を示します。

- ・ 相当の履行期限を定める
- ・ その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行を行う旨戒告において定められた期限までに履行されないときは再戒告をしますが、それでもなお履行されないときは、代執行令書をもって次に示す事項を掲示し義務者に通知します。
  - ・ 代執行をなすべき時期
  - ・ 代執行のために派遣する執行責任者の氏名
  - ・ 代執行に要する費用の概算による見積額費用については、納付命令書において次の事項を定め、その納付を命ずることとします。
  - ・ 実際に要した費用（確認のための調査費等は除く）
  - ・ 納付期限

## 5. その他特定空家等への対処に関する事項

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、不動産登記情報や住民票情報、法の規定に基づく固定資産税情報などを利用します。しかし、こうした調査を行っても、所有者等が特定できない場合が考えられます。その場合は、法第14条第10項の規定による「過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができない」場合に該当すると考え、所有者不明な空家等と判断し、ガイドラインに基づき略式代執行を行うことを検討します。

## 第4章 対策の実施体制

### 1. 空家等に関する対策の実施体制

空家等対策全般に関することを検討するため、委員会を設置し、町が講ずる空家等対策について、以下の事項に関する検討を行います。

- ニセコ町空家等対策計画の見直しに関すること
- 特定空家等の認定に関すること
- 特定空家等に対する措置に関すること
- その他、空家等対策に関して必要と認められる事項

#### 【空家等対策の所管課】

町民等から空家等に関する相談は、都市建設課において受け付けたうえで、相談内容に応じて所管課と密接に連携しながら対応します。

#### 【所管課及び所管事項】

- 都市建設課 : ニセコ町空家等対策計画、検討委員会の運営、特定空家等に対する措置、空家等の相談受付、空き家バンク、別荘・空き家の管理・利活用、その他全般
- 企画環境課 : 移住・定住対策
- 税務課 : 固定資産税など税金に関すること
- 保健福祉課 : 福祉関連サービス全般
- 商工観光課 : 企業等への支援
- 町民生活課 : 町内会、防犯、ごみ対策

### 2. その他空家等に関する対策の実施に関すること

利活用できるものは利活用しますが、老朽化等により利活用が難しいものや、所有者等の解体意向が強い場合は、解体・除去することで安全確保を図ることとなります。

計画の見直しについては、必要に応じ行うこととしますが、対策の効果を検証し、その結果を踏まえたものとします。

法の施行に伴い、空家等対策について国及び道は市町村に対して支援を行うこととなっており、利活用や解体についても支援項目がありますので、支援策について情報を入手しながら活用できるものは積極的に活用し、空家等対策を行っていきます。