第３次

名寄市空家等対策計画

令和９年●月

名　寄　市

目　　次

第１章　計画策定の目的と位置づけ

１　計画策定の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
２　計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
３　計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

第２章　空家等の現状と課題

１　空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
２　空家等の実態・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
３　これまでの取り組み・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６
４　空家等対策における課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９

第３章　空家等の対策

１　空家等対策の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
２　空家等対策の指標及び目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
３　空家等対策の取り組み・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12

第４章　計画の推進と検証

１　計画の推進体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
２　計画の検証・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17

参考資料

１　空き家等に関するアンケート調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・18

第１章　計画策定の目的と位置づけ

１　計画策定の目的

少子高齢化、人口減少、既存建築物の老朽化に伴い、全国的に空家等の増加が課題となる中、本市においても適切に管理されない空家等の増加が懸念されている。これらは防災、衛生、景観等の面で地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうしたなか、国において、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。）」が制定され、平成 27 年２月には、同法第５条に基づく「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。）」が、同年５月には、「「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。）」示されました。これを受け、本市においては、平成 28 年８月に「第１次名寄市空家等対策計画」を策定して以来、令和３年２月策定の「第２次名寄市空家等対策計画」へと対策の充実・強化を図り、空家等問題の解消に向けて計画的な取り組みを継続してまいりました。

しかしながら、空家等の件数はいまだに増加傾向にあり、今後の人口減少等によりさらなる増加が見込まれることから、これまでの対策の成果と課題を整理し、市民の安全・安心な生活環境の確保と空家等の適正な管理・利活用をより一層推進するため、「第３次名寄市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定するものです。

２　計画の位置づけ

本計画は、法第７条第１項に基づく「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策定する計画です。

また、本市の最上位計画である「名寄市総合計画」や関連する計画と整合を図るとともに、各関連施策と連携を図りながら、市民が安全で安心して暮らせるまちづくりを推進します。

３　計画期間

本計画の期間は、令和９年度から令和 16 年度までの８年間とします。なお、計画の中間年度である令和 13 年度（2031 年度）に、社会情勢や本市における空家等の状況の変化に応じて計画の見直しを行います。

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

本市の人口は、令和５年で 25,651 人であり、平成 20 年からの推移をみると 5,599 人（約 18%）の減少となっています。世帯数においても、令和５年で 14,093 世帯と、平成 20 年からの推移をみると 664 世帯（約 5%）の減少となっており、今後も人口、世帯数の減少が見込まれます。

【表１　名寄市の人口と世帯数の推移】　（単位：人・戸）

		平成 20 年 (2008 年)	平成 25 年 (2013 年)	平成 30 年 (2018 年)	令和５年 (2023 年)
人口		31,250	29,760	27,681	25,651
	前回対比	－	0.95	0.93	0.93
世帯数		14,757	14,615	14,289	14,093
	前回対比	－	0.99	0.98	0.99

（名寄市：住民基本台帳）

（２）高齢者世帯の推移

本市の高齢者世帯は、令和５年で 1,920 世帯であり、平成 30 年からの推移をみると 80 世帯（約 4%）の増加となっており、総世帯数が減少傾向にある中で、高齢者世帯は増加傾向にあります。また、高齢者世帯においては借家よりも「持ち家」の割合が高く、増加傾向にあることから、今後も空家の増加が見込まれます。

【表　名寄市内 65 歳以上の単身世帯数と住宅の所有形態の推移】　（単位：戸）

		平成 30 年(2018 年)	令和５年(2023 年)
総数		1,840	1,920
	前回対比	－	1.04
持ち家		1,280	1,440
	前回対比	－	1.13
借家		560	480
	前回対比	－	0.86

（総務省；住宅･土地統計調査）

（3）空家の状況

本市の空家数は、令和５年で 2,360 戸となっており、平成 20 年からの推移をみると 840 戸（約 36%）の増加となっています。また、空家率については、平成 20 年と比較すると増加しておりますが、総住宅数が変わらない中でも空家数自体は増加を続けていることから、今後の動向に十分注視することが必要です。

【表２　空家数と空家率の推移】　（単位：戸）

		平成 20 年(2008 年)		平成 25 年(2013 年)	
		戸数	空家率	戸数	空家率
全　国	住宅総数	57,586,000	13.1	60,628,600	13.5
	空家数	7,567,900		8,195,600	
北海道	住宅総数	2,730,500	13.1	2,746,600	14.1
	空家数	374,400		388,200	
名寄市	住宅総数	14,320	13.2	14,110	11.0
	空家数	1,520		1,550	

		平成 30 年(2018 年)		令和 5 年(2023 年)	
		戸数	空家率	戸数	空家率
全　国	住宅総数	62,407,400	13.6	65,046,700	13.8
	空家数	8,488,600		9,001,600	
北海道	住宅総数	2,807,200	13.5	2,888,500	15.6
	空家数	379,800		451,900	
名寄市	住宅総数	14,580	13.9	14,330	13.8
	空家数	2,020		2,360	

（総務省；住宅･土地統計調査）

２　空家等の実態

（１）適切に管理されていない空家の状況

当市に申立のあった適切に管理されていない空家件数は、令和７年度末で 103 件のとなっており、近年の推移をみると 10 件前後増加している状況です。

【名寄市の適切に管理されていない空家の件数】　（単位：戸）

年　度	申立件数			解決件数	空家件数	空家総数
	新規	既存	合計			
平成 29 年度	26	0	26	14	12	12
平成 30 年度	29	7	36	16	13	25
令和元年度	3	0	3	2	1	26
令和２年度	41	3	44	20	21	47
令和３年度	22	15	37	9	13	60
令和４年度	23	12	35	11	12	72
令和５年度	22	7	29	10	12	84
令和６年度	15	12	27	5	10	94
令和７年度	13	17	30	4	9	103

（名寄市：環境生活課）

（２）適切に管理されていない空家の状態

当市に申立のあった適切な管理がされていない空家１０１件の実態調査を令和８年５月２６日から２８日に実施したところ、下記の結果となりました。

なお、実態調査の空家件数は、令和８年度５月26 日時点の件数です。

空家数	A	B	C	D	E
101	35	21	15	16	14

Ａ　目立った損傷は認められない

Ｂ　危険な損傷は認められない

Ｃ　部分的に危険な損傷が認められる

Ｄ　建築物全体に危険な損傷が認めれ、放置すれば倒壊の危険性が高まる

Ｅ　建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。

（3）空家所有者アンケート調査

適切な管理がされていない空家の所在が判明している所有者 90 件に対して、アンケート方式により意向調査を行いました。概略は以下のとおりです。

〇調査概要

調査対象　名寄市に申立のあった空家のうち、所在が判明している所有者
調査方法　郵送によるアンケート方式（ＷＥＢ回答併用）
調査期間　令和８年７月 10 日　～　８月 21 日
回収結果　49 件（回収率 54％）
調査結果　詳細は参考資料「空き家等に関するアンケート調査結果」のとおり

〇調査結果からの分析

・所有者の深刻な高齢化と「自助管理」の限界

回答者のうち 50 代以上が 87.6%、70 代以上が約半数（48.9%）を占めており、所有者の高齢化が顕著である。特に降雪地域の大きな負担である「除雪」や「草刈り」等の肉体的重労働を、所有者個人の自助努力のみで継続することは極めて困難であり、定期的な管理を「行っていない」層が過半数（52.3%）に達している。

・受動的取得による長期放置の固定化

空家となった原因は「相続」が 38.6%と最多を占めている。また、平成 30 年以前（8 年以上前）から空家状態にある物件が 56.8%にのぼっており、初期段階における相談対応や方針決定の遅れが、空家の長期固定化を招いている。

・解体費用の資金難と市場流通の手前での停滞

今後の意向では「解体」を希望する割合が 38.6%と最多である一方、お困りごとのトップは「解体費用の不足（59.1%）」であり、資金難が除却（解体）の最大の障壁となっている。また、売却・賃貸を「募集していない」割合が約 7 割にのぼり、その理由は「修繕や清掃など、募集するための準備が出来ていない」ことが最多となっている。家財整理等の流通前段階における物理的・経済的ハードルが、市場への供給を阻害している実態がある。

３　これまでの取り組み

空家等が抱える多様な課題に対し、個々の状況に応じた適切な対応を図るため、第２次名寄市空家等対策計画では、以下の３項目の視点に基づき取り組みを推進してきました。

（１）適切な管理の促進

〇所有者等の当事者意識の醸成

空家等は個人の財産であり、所有者等が自らの責任において維持管理するべきものです。所有者等が問題を正しく認識し、適切な管理の重要性を理解いただくため、助言・指導を徹底しました。あわせて、広報やホームページを通じた啓発活動を展開し、令和７年度には「空家ガイドブック」を作成・配布することで、所有者等の意識醸成を図りました。

〇相談連絡体制の整備

空家等に係る各種相談については、環境生活課を総合窓口とし、関係部署や外部専門機関と連携する体制を構築し、相談窓口の充実に努めました。

〇空家等の除却（解体）

市民の安全・安心な生活環境の確保と所有者等の自発的な除却を促進するため、「名寄市危険空家等除却補助金」を活用し、倒壊の危険がある空家等の解体費用の一部を支援することで、空家の除却促進に取り組みました。

【名寄市危険空家等除却補助金　実績】　（単位：千円）

年度	空家除却		解体作業困難空家除却		合計	
	件数	交付額	件数	交付額	件数	交付額
令和５年度	1	500			1	500
令和６年度			1	800	1	800
令和７年度	1	500	1	800	2	1,300
合計	2	1,000	2	1,600	4	2,600

（名寄市：環境生活課）

（2）流通・利活用の促進

○空き家バンクの活用

空家所有者等に対して「名寄市空き家バンク」への登録を積極的に案内するとともに、移住・定住等で利活用できる空家を探している方へ情報提供を行い、空家の利活用促進を図りました。

【名寄市空家バンク　実績】　（単位：件）

年　度	登　録	成　立
平成 28 年度～令和２年度	0	0
令和３年度	1	0
令和４年度	1	0
令和５年度	1	0
令和６年度	1	0
令和７年度	0	0

（名寄市：環境生活課）

○修繕等による空家等の活用

修繕や改修等により利活用が可能な空家等の再生を促すため、「名寄市ずっと住まいる応援事業」を活用し、修繕や改修に対する一部を支援することで、空家の利用促進に取り組みました。

【名寄市ずっと住まいる応援事業　実績】　（単位：千円）

年　度	件　数	金　額	内加算件数	内加算金額
令和元年度	177	29,950	2	100
令和２年度	173	29,750	7	350
令和３年度	161	30,000	3	150
令和４年度	162	29,850	1	50
令和５年度	171	31,950	18	900
令和６年度	151	29,300	22	1,100
令和７年度	132	24,000	9	450

※加算：１件 50 千円、R2-4 は空家加算、R5-7 は中古物件加算

（名寄市：産業振興課）

（3）特定空家等への対応

〇特定空家等の認定・措置

特定空家等は、適切な管理が行われないことにより地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、市民の生命・身体及び財産を保護するため、迅速な是正措置を講じる体制を維持してきました。第２次計画期間中において、特定空家等の認定に至った事例はありませんでした。

〇管理不全空家への対応

令和５年の法改正により、従来の特定空家に加え、放置すれば特定空家となるおそれのある状態の空家等に対し、適正管理を促す「管理不全空家」の区分が新設されました。本市においても、より早期かつ強力に空家等の適正管理を促すため、同制度の趣旨を踏まえた助言・指導を実施しました。

４　空家等対策における課題

本市の人口減少や少子高齢化、既存建物の老朽化によって、空家等はさらに増加することが予想されます。第２次名寄市空家等対策計画に基づき対策を推進する中で、本市の空家等対策においては、主に以下の課題が特筆されます。

（１）空家等への早期介入の必要性

空家等は個人の財産であり、所有者等が自らの責任において適切に維持管理するべきものですが、高齢化に伴い、降雪地域における除雪や草刈り等の肉体的重労働を個人の自助努力のみで継続することは極めて困難な状況にあります。アンケートでは定期的な管理を「行っていない」層が過半数を占め、平成 30 年以前から長期間放置されているケースも多く見受けられます。所有者等の中には放置された空家が周囲へ及ぼす悪影響の認識が低い場合や、遠隔地からの管理困難、相続未済により放置が固定化しているケースも課題となっています。特定空家等の直前段階である「管理不全空家」への指導を強化していますが、地域環境に深刻な影響を及ぼす前に、より早期に介入し、悪化を未然に防ぐための対策が必要です。

（２）空家等の利活用の促進

「名寄市空家バンク」の活用を進めていますが、建物の老朽化や立地条件等の要因により利活用にいたる物件が少ない状況です。アンケートでも、売却や賃貸を「募集していない」主な理由として「修繕や清掃など募集するための準備ができていない」ことが挙げられており、流通前段階でのハードルが存在しています。また、希望者のニーズと物件の状態にミスマッチが生じているほか、所有者等が最も苦慮していることとして「解体費用の不足」が挙げられており、除却（解体）工事費用を用意することが困難な状況が大きな障壁となっています。所有者等が費用面や準備の負担に苦慮することなく、売却や賃貸化などを円滑に進められるよう、利活用促進の対策が必要です。

（３）空家等の所有者不明への対応

相続による所有権の移転登記がなされていないケースや、所有者が市外へ転出しているケースが多く、所有者の特定や連絡が困難であり、所有者責任の追及や適正管理の働きかけが遅れる要因となっています。また、所有者が不明である場合、従来の通知や指導では対応が困難です。今後は、法律に基づいた手続きをより円滑に運用し、適切な維持管理を確保することが重要です。

第３章　空家等の対策

１　空家等対策の基本方針

空家等は個人の財産であり、所有者等が自らの責任において、適切に維持管理するべきものです。しかしながら、現状では、放置された空家等の腐朽・破損が進行し、建築資材の飛散や草木の繁茂、害獣・害虫被害、冬季間における雪害など、地域住民への生活環境へ深刻な影響を及ぼしています。

空家等の件数は増加傾向にあり、今後の人口減少等によりさらなる増加が見込まれることから、市民の安全・安心な生活環境の確保と空家等の適正な管理・利活用を促進するため、総合的な空家対策を推進します。

（１）対象地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

（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」を含む。）及び「名寄市空家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）」第２条第３項で規定する「管理不全な状態」にあるものとします。

なお、市が所有又は管理する空家等についても、対策上必要な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。
特定空家等 （法第２条第１項）	そのまま放置すれば、次に掲げる状態にあると認められる空家等をいう。 ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③著しく景観を損なっている状態 ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切
管理不全な状態 （条例第２条第３項）	空家等が老朽化又は自然災害等により、倒壊若しくは建築材が飛散するおそれのある状態又は周辺の住民に対し迷惑を与えるおそれのある状態をいう。

２　空家等対策の指標及び目標

空家等の件数は増加傾向にあり、今後の人口減少等によりさらなる増加が見込まれる現状を踏まえ、「市民の安全・安心な生活環境の確保」と「空家等の適正な管理・利活用」を推進するため、以下の指標及び目標を定めました。

なお、基準値については、計画策定時の最新実績となる令和７年度の数値を活用しています。

（1）空家等総件数

基準値　１０３件　⇒　目標値　１０３件

定義：市へ申立のあった空家等の総件数。

目標値の考え方

増加傾向にあり、今後の人口減少等によるさらなる増加が見込まれる空家等の件数について、現状維持を図ります。

（2）空家等申立件数

基準値　３０件　⇒　目標値　２０件

定義：１年度（４月～３月）中に市へ空家等に関して寄せられた申立件数。

目標値の考え方

市への申立件数を計画期間中において 10 件減少させることで、市民の安全・安心な生活環境の確保を図ります。

（3）空家等解決件数

基準値　４件　⇒　目標値　８件

定義：市へ申立のあった空家等の１年度（４月～３月）中の解決件数。

目標値の考え方

市に申立のあった空家等を着実に解決し、市民の安全・安心な生活環境の確保を図ります。

３　空家等対策の取り組み

市民の安全・安心な生活環境の確保と空家等の適正な管理・利活用を促進するため、基本方針に基づき、次の４項目の視点で取組を進めます。

（１）空家等の発生抑制

空家等の適正管理は、本来所有者等が自らの責任において行うべきものですが、現状では、放置された空家等の腐朽・破損が進行し、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市内に在住しておらず、遠隔地からでは管理が困難である等の課題があります。このため、所有者等に対し、次の取り組みを通じて空家等の発生抑制を図ります。

〇適正管理義務の助言・指導

所有者等に対し、管理責任の所在や適正管理義務について、法および条例に基づく助言・指導を徹底します。

〇啓発活動の充実

広報、ホームページ、パンフレット等を活用し、空家となる前の将来的な管理計画や処分方法、放置した場合に周辺住民へ及ぼす悪影響など、適切な管理の重要性について、市民の理解を深めるための周知・啓発に努めます。

〇相続登記の促進

所有者不明空家の発生を未然に防ぐため、相続登記の重要性を周知し、その手続きを促進します。

（２）相談連絡体制の整備

空家等に関する相談内容は、所有者等からの維持管理や処分の方法等に関するものから、周囲へ悪影響を及ぼしている空家等に関する市民からの申立等まで多岐にわたります。このような多様な相談に適切に対応し、解決へ導くため、次のとおり相談体制の充実を図ります。

〇総合相談窓口の運用

市民からの通報や所有者からの相談をワンストップで受け付けます。受け付けた内容については、関係各課と迅速に情報共有を行い、市の所管部門として組織的かつ効率的・効果的な対応に努めます。

〇関係機関等との連携

空家等に関する問題は法律、不動産、建築、防犯・防災など専門的な判断を要するものが多いため、弁護士、司法書士、宅地建物取引業者、建設事業者、金融機関、消防署・警察署、国・北海道等の関係機関と連携し、専門的な助言体制を確保します。また、必要に応じて専門家へつなぐ体制を維持・強化します

（3）空家等の利活用・除却の促進

適切に管理されている空家等は、貴重な地域資源として利活用に繋がります。また、利活用が困難な空家等においても、除却等することで周辺環境への悪影響を防止するとともに、利用促進が期待できることから、次の取り組みます。

〇流通の促進

空家等の利活用には早期の対応が重要であることから、現在実施している「空き家バンク」も含め、所有者等が売却や賃貸化を円滑に進められるよう、情報発信手法の検討及び強化に努め、利活用を促進します。

〇除却の促進

周囲へ悪影響を及ぼす恐れのある空家等であっても、それら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。しかしながら、所有者等が置かれている状況は様々であり、中には除却（解体）工事費用を用意することが困難な所有者等もいることから、市民の安全で安心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、国等の制度を活用しながら、危険家屋の除却費用の一部を支援します。

〇修繕・改修の促進

利活用が困難な空家等であっても、修繕や改修により再び利用可能な状態となる場合があります。こうした空家等の再生を促すため、修繕や改修に対する一部支援を実施します。また、所有者等が不明で維持管理がなされていない空家等が地域生活環境に深刻な影響を及ぼさないよう、法律に基づいた「所有者不明土地建物管理制度」等を活用した維持管理のあり方について、関係機関と連携しながら検討・検証を行います。

（4）適切に管理されていない空家等への対応

管理不全空家や特定空家等は、適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。市民の生命・身体及び財産を保護するため、次の取り組みを通じて、早期発見および迅速な是正措置に取り組みます。

〇実態把握と情報共有

市民からの通報や法および条例に基づいた調査による空家等の実態把握に努めます。得られた情報はデータベース化し、全庁的に共有することで、各課が連携した適切な対応を可能にします。また、地域住民の安全確保のため、町内会等と連携した情報交換を適宜行います。

〇段階的かつ迅速な是正措置の実施

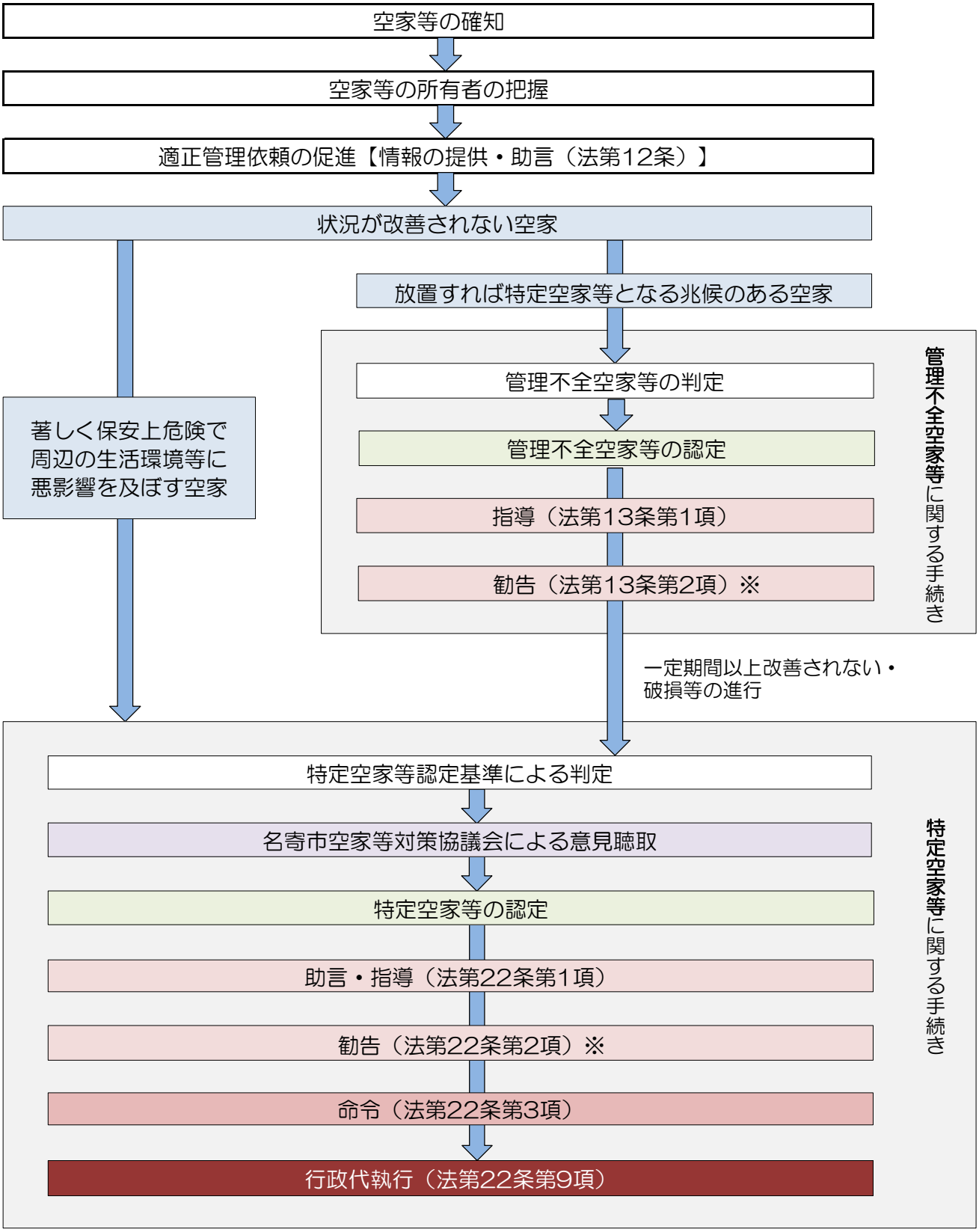
法および条例に基づき、空家等の状態に応じて「助言・指導」から「勧告・命令」、必要に応じた「緊急安全措置」や「行政代執行」まで、段階的かつ迅速な是正措置を講じます。特に周辺住民に差し迫った危険がある場合は、関係機関と連携し、早急な安全対策を優先して行います。

〇管理不全空家・特定空家等の措置

法および条例に基づき、管理不全空空家および特定空家等について迅速な是正措置に取り組みます。また、特定空家について、強制力を伴う法的措置を行う際は、専門的見地から公正な判断を行うため、学識経験者や専門家で構成される「名寄市空家等対策協議会」へ諮り、適正な運用を行います。

なお、特定空家等の措置は、基本方針やガイドライン、北海道及び道総研建築研究本部よる特定空家等を判断するための数値化された基準及び北海道特有の積雪寒冷地を考慮した参考基準を参酌し基準としています。

管理不全空家等・特定空家等に関する事務手続フロー



※ 勧告を受けた管理不全空家、特定空家の敷地は住宅用地特例の適用対象から除外

第４章　計画の推進と検証

１　計画の推進体制

空家等対策を総合的かつ計画的に推進するためには、庁内各部局が連携し、全庁的な体制で取り組むとともに、関係機関や専門家、地域との協力関係を構築することが不可欠です。本計画に基づき、以下の体制で取り組みます。

（１）庁内連携体制と役割

空家等に関する相談や問題は、建築、防災、環境、福祉、税務、登記など多岐にわたるため、関係各課が情報共有を行い、円滑かつ迅速な対応を推進します。

名寄市空家等にかかる庁内各部署の役割分担

関係部署	空家等対策における担当事項
環境生活課	総合窓口、空家情報の整備、空家対策、協議会運営、特定空家調査・措置、関係団体・庁内調整等
総合政策課	総合計画等との整合
秘書広報課	移住定住希望者への空家情報提供
防災担当	災害発生時における空家情報の活用・連携
財政課	空家対策事業に係る予算措置
税務課	固定資産税課税情報の提供、特定空家等に対する勧告に伴う住宅用地特例の対象除外措置
社会福祉課	施設入所等に伴う空家化情報の把握と共有、所有者への助言
農務課	就農希望者への空家情報提供、離農等による空家化情報の提供
産業振興課	空家等の活用促進への支援
都市整備課	都市整備上必要な空家対策、除却後の用地利活用検討
建築課	建築基準法に基づく技術的対応、実態調査、専門的相談対応
教育委員会	通学路等の安全確保に資する空家等の情報提供及び学校への注意喚起
消防署	空家情報の提供、防火管理上の安全指導・飛散防止等の応急対応
全庁共通	空家情報の提供と共有化、国・北海道等の補助事業活用・検討

（2）名寄市空家等対策協議会

法第８条の規定に基づき、地域住民、法律、建築、不動産、福祉等の有識者で構成する「名寄市空家等対策協議会」を設置します。同協議会において、本計画の作成・変更並びに実施に関する協議、特定空家等の認定及び措置に関する検討を行い、関係機関と連携した効果的な空家等対策を推進します。

２　計画の検証

本計画の実効性を高めるため、名寄市空家等対策協議会を中心に計画に基づく取り組みの進捗状況を点検・評価し、各年度の実施状況を把握した上で、必要に応じて取組を検討します。

また、本計画期間８年の間に、社会情勢の変化や、空家等対策に関連する法改正、ならびに本市における空家等の実態調査の結果等を踏まえ、計画の中間年度である令和 13 年度（2031 年度）に、必要に応じて計画の見直しを行います。

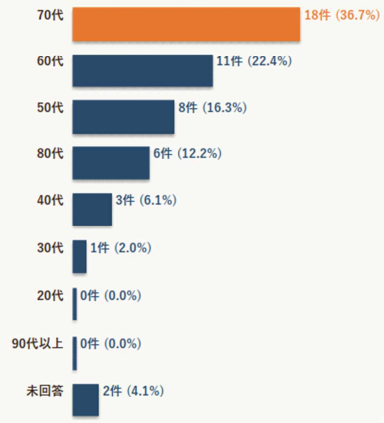
参考資料

空き家等に関するアンケート調査結果

調査対象　名寄市に申立のあった空家のうち、所在が判明している所有者
調査方法　郵送によるアンケート方式（ＷＥＢ回答併用）
調査期間　令和８年７月１０日　～　８月２１日
回収結果　４９／９０（回収率５４％）

1 調査概要　所有者属性

■ 回答者の年齢分布 (N=49)



1. 管理の難化

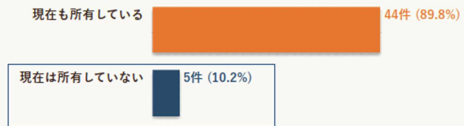
所有者の87.6%が50代以上、さらに約半数（48.9%）が70代以上の高齢層。降雪地域において特に負担の大きい「除雪」や「草刈り」といった肉体的重労働を、所有者個人の自助努力のみで継続することは大変厳しく、親族等の支援が必要不可欠な状態です。

2. 二次相続による長期放置リスク

高齢所有者の多さは、今後数年以内に「次の世代への相続（二次相続）」が確実に発生することを示唆します。相続人が遠方に居住している場合、意志決定が先送りされ、さらなる長期放置・固定化へ直結する危険性が極めて高い状態です。

1 調査概要　所有状況と一時利用状況

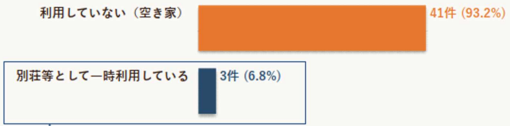
■ 現在の建物所有状況（N=49）



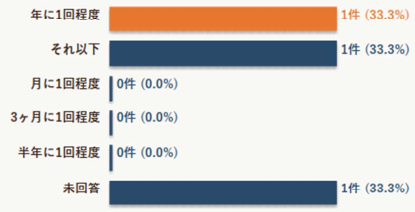
「現在は所有していない」と回答した元所有者の状況（一部抜粋）

・すでに他人に売却を終えているが、登記変更の手続きが完了していない。

■ 対象物件の別荘等としての一時利用状況（N=44）

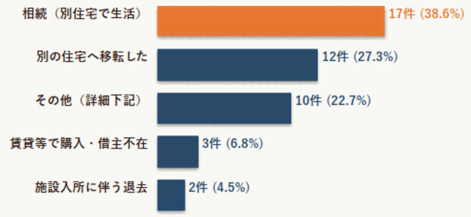


■ 一時利用者の利用頻度（N=3）



2 調査結果　空き家の発生状況（原因と時期）

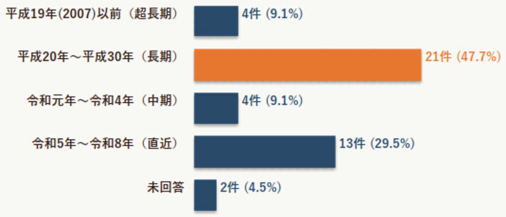
■ 空き家となった原因（N=44）



【その他の自由記述（一部抜粋）】

・老後、自身が体力低下した際に戻って住むつもりで空けている。（70代）
・元々の居住者が亡くなったが、相続人がまだ未決定・未確定の状態である。（50代）
・前住居人が退居した後、転居先について関係者へ連絡がつかず詳細不明。（80代）

■ 空き家になった時期：時系列順（N=44）

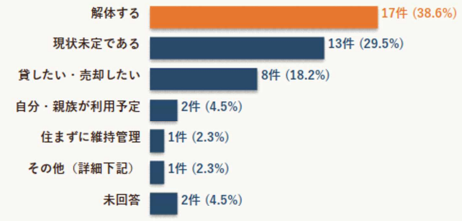


● 時期分析と見えてくる課題

・平成30年以前（8年以上前）から空き家状態にある物件が「56.8%（25件）」を占め、長期間にわたる放置・固定化が過半数に達しています。
・相続によって受動的に物件を取得したものの、明確な利用方針がないまま時が経過する、相続人が未定などの状態が、固定化の大きな原因です。

2 調査結果　今後の利用意向とお困りごと

■ 対象建物の今後の利用意向（N=44）

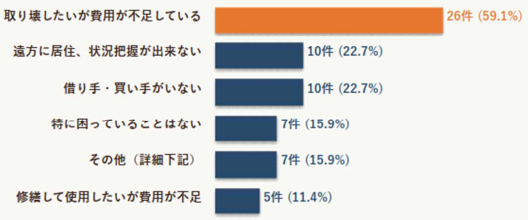


【その他の回答内容】

・登記変更はまだだが、知人に売却する。（80代）

※法的登記手続きが完了する前の段階であっても、知人への売却合意といった独自のルートによる個別交渉や売却の動きが生まれていることが窺えます。

■ 建物の所有に伴うお困りごと（N=44/複数回答）



【その他の回答内容（詳細抜粋）】

・敷地内の雑草繁茂や、冬期間の落雪・除雪等の管理（70代等）

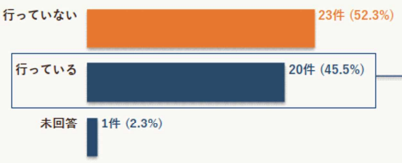
・前所有者の戸籍関係（相続登記）が非常に複雑で解体手続きに進めない（50代）

・親族間における処分の方向性に関する意見の相違・不一致（80代）

・抵当権が設定されたままになっている（70代）

2 調査結果　維持・管理の実施状況と頻度

■ 定期的な維持・管理の有無（N=44）



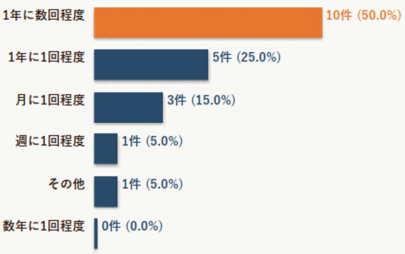
● 管理実施状況における課題

・管理を行っていない割合（52.3%）が行っている割合を上回っています。

・これは次ページ以降で示す、遠方居住、費用の問題、身体的な限界などが最大の阻害要因になっており、所有者の自力での維持・管理に苦慮している状況であることを示唆しています。

・放置された家屋は、老朽化が劇的に加速し、近隣トラブルや防災上のリスクへと発展するため、何らかの維持支援等が急務です。

■ 維持・管理の実施頻度（N=20）



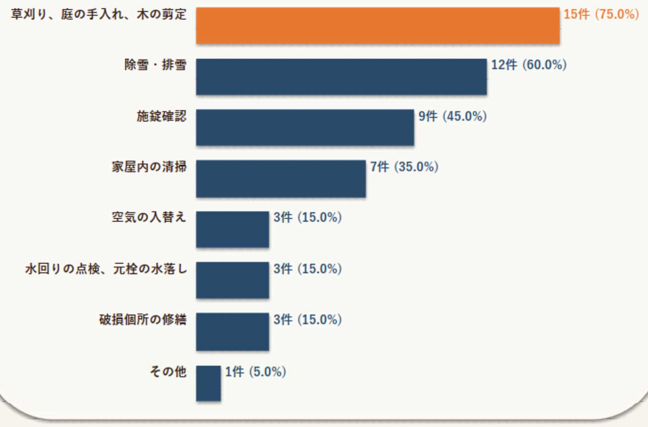
● 頻度分析から見るリスク

・定期管理を実施している20件のうち、最多は「1年に数回程度（50.0%：10件）」であり、さらに「1年に1回以下」が25.0%に上ります。

・これは、定期管理を行っていると回答していても、その実態は年数回程度の立ち寄り・様子見に留まっており、日常的な点検には程遠い状態であることを示します。

2 調査結果　維持・管理として行っていること

■ 定期管理として実施している内容（N=20/複数回答）



【実施内容の課題とその他】

● **肉体的負担が大きい作業に集中**

・管理作業のトップ2は「草刈り（75.0%）」「除雪・排雪（60.0%）」であり、特に降雪量の多い寒冷地における「雪かき」は、高齢化する所有者にとって多大な肉体的負担、危険、および多額の委託費用を伴う重労働です。

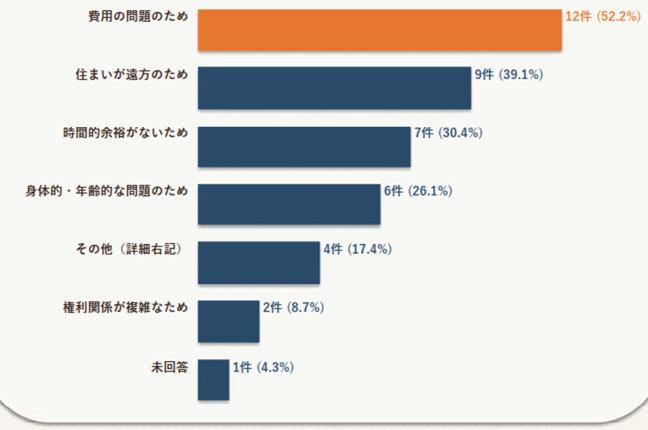
・「家屋内の清掃」や「空気の入れ替え」「水回りの通水（各15～35%）」といった建物自体の保全につながる内部の管理はあまり行き届いておらず、外見の環境配慮（草刈りや落雪対策）のみで精一杯な状況が窺えます。

● **その他の管理手段**

・不動産業者を通した除雪依頼の委託及び不定期の簡易な家屋状態確認

2 調査結果　維持・管理を行っていない理由

■ 維持・管理を行っていない理由（N=23/複数回答）



【管理を行えない背景とその他】

● **経済・物理・身体の多重負荷**

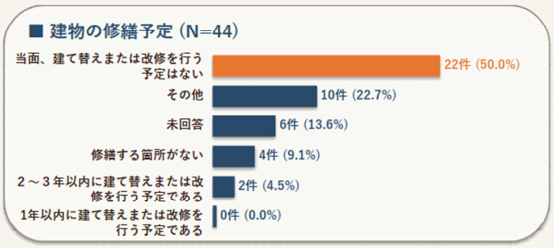
・管理を行っていない所有者の過半数（52.2%）が「費用の負担」を訴え、さらに「遠方に居住していること（39.1%）」が物理的なハードルとなっています。

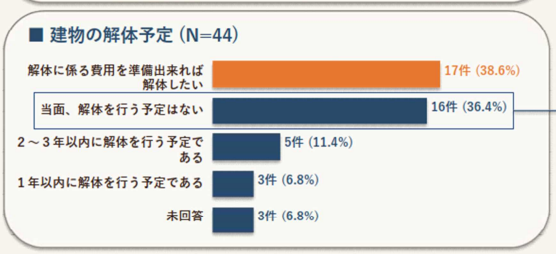
・所有者自身の年齢構成の高さから、「身体的・体力的に厳しい（26.1%）」という体力的な壁も目立っており、自助による管理が困難になりつつある状況が裏付けられています。

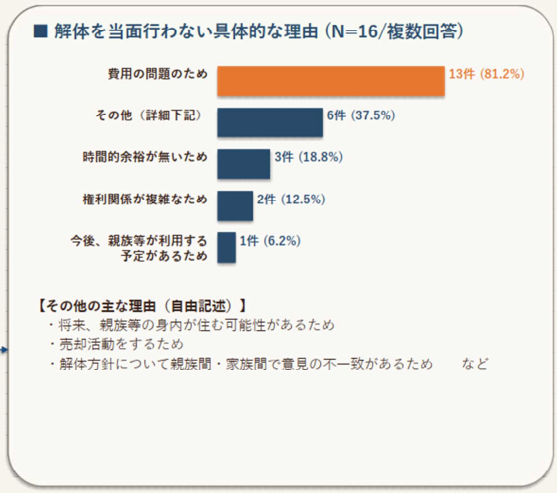
● **その他の理由における声**

・近い将来、直近で解体することがすでに確定・決定しているため、これ以上維持・管理に余分な費用をかけずに保留している　（70代）

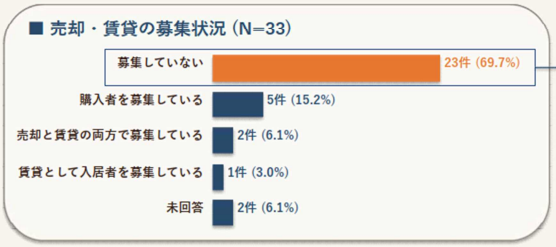
2 調査結果　建物の修繕・解体の予定

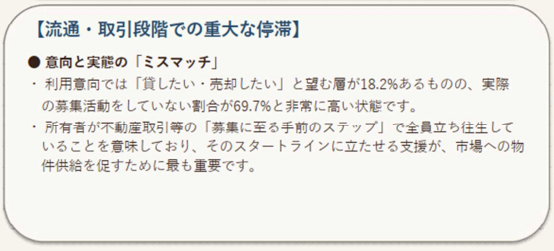


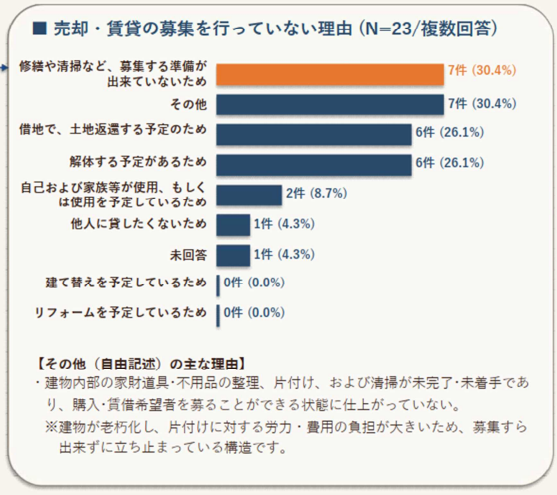




2 調査結果　売却・賃貸の募集状況と未募集の理由







空き家に関するアンケート調査票

【調査票記入者】　（ご年齢につきましては、該当するものに〇）

氏　名：　　電話番号：　　－　　－

ご年齢：　20 代 / 30 代 / 40 代 / 50 代 / 60 代 / 70 代 / 80 代 / 90 代以上

ご住所：

※ご記入いただいた個人情報は厳重に管理し、目的外で使用することはありません。

所有または管理し、利用されていないと思われる建築物において、お聞きします。

調査対象　建築物所在地

差込で空き家所在地　入力

問１．現在、建物の所有者等（納税管理人・相続代表者　含む）ですか。

１．現在も所有している　　→ 問２にお進みください。

２．現在は所有していない　→ アンケートは終了です。所有者がわかる場合は下記にご記入ください。

（当てはまるものに〇）

所有者 ・ 納税管理人 ・ 相続代表者 ・ その他（ (例)売買した等　　）

氏名：　　所有者住所：

電話番号：

問２．対象の建物は、別荘として利用したり、たまに寝泊りするため等に使われていますか。

（当てはまるもの**１つ**に〇、「１．はい」を選んだ方は利用頻度の該当するものに〇）

１．はい（利用頻度：月に１回程度 / ３カ月に１回程度 / 半年に１回程度 / 年に１回程度 / それ以下）

２．いいえ

問３．空き家となった原因は何ですか。（当てはまるもの**１つ**に〇）

１．相続で取得したが、別の住居で生活している　　２．別の住居へ転居した

３．老人ホームなどの施設への入所　　４．賃貸物件等で購入者・入居者が見つからない

５．その他（　　）

問４．空き家になった時期はいつですか。（当てはまるもの**１つ**に〇）

１．令和５年(2023)～令和８年(2026)	２．令和元年(2019)～令和４年(2022)
３．平成 20 年(2008)～平成 30 年(2018)	４．平成 19 年(2007)以前

問５．今後、対象建物をどのように利用したいですか。（当てはまるもの**１つ**に〇）

１．貸したい・売却したい	２．自分または親族が利用する	
３．セカンドハウスとして時々住むため維持する	４．住まずに維持管理する	
５．解体する	６．現状未定	７．その他（＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）

問６．対象の建物を所有していることで、お困りの点はありますか。（当てはまるもの**すべて**に〇）

１．借り手・買い手がいない	２．遠方に住んでおり、空き家の状況把握を出来ない
３．修繕して使用したいが費用が不足している	４．取り壊したいが費用が不足している
５．特に困っていることはない	６．その他（＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）

問７．名寄市では、危険な空き家の解体費用を助成する「名寄市危険空家等除却補助金」という制度がありますが、その他に行ってほしい支援等がありましたらご記入ください。（自由記入）

※「名寄市危険空家等除却補助金」の上限額：50 万円（条件によっては 80 万円）

(例) 草刈や解体してくれる業者を紹介して欲しい等

問８．対象の建物の「維持・管理」を定期的に行っていますか。（当てはまるもの**１つ**に〇）

１．行っていない	→ **問 11** にお進みください
２．行っている	→ **問９**にお進みください

問９．「維持・管理」はどの程度の頻度で行っていますか。（当てはまるもの**１つ**に〇）

１．週に１回程度	２．月に１回程度	３．１年に数回程度	４．１年に１回程度
５．数年に１回程度	６．その他（＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）		

問 10.「維持・管理」として行っていることは何ですか。（当てはまるもの**すべて**に〇）

１．家屋内の清掃	２．施錠確認	３．草刈り、庭の手入れ、木の剪定
４．空気の入替え	５．水回りの点検、元栓の水落し	６．破損個所の修繕
７．除雪・排雪	８．その他（＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）	

問 11. 「維持・管理」を行っていない理由は何ですか。
（当てはまるもの**すべて**に○、**問８で「行っている」を選択した方は回答不要**）

１．費用の問題のため	２．住まいが遠方のため	３．身体的・年齢的な問題のため
４．権利関係が複雑なため	５．時間的余裕がないため	６．その他（＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）

問 12. 対象の建物を修繕する予定はありますか。（当てはまるもの**１つ**に○）

１．１年以内に建て替えまたは改修を行う予定である
２．２～３年以内に建て替えまたは改修を行う予定である
３．当面、建て替えまたは改修を行う予定はない
４．修繕する箇所がない
５．その他（　　）

問 13. 対象の建物を解体する予定はありますか。（当てはまるもの**１つ**に○）

１．１年以内に解体を行う予定である
２．２～３年以内に解体を行う予定である　→ アンケートは以上になります。
３．解体に係る費用を準備出来れば解体したい　→ 問 15 にお進みください
４．当面、解体を行う予定はない　→ 問 14 にお進みください

問 14. 解体を行う予定がない理由は何ですか。（当てはまるもの**すべて**に○）

１．費用の問題のため	２．今後、親族等が利用する予定があるため	
３．権利関係が複雑なため	４．時間的余裕が無いため	５．その他（＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）

問 15. 対象の建物は現在、「売却先（購入者）又は賃貸の入居者の募集」をしていますか。
（当てはまるもの**１つ**に○）

１．購入者を募集している
２．賃貸として入居者を募集している　→ アンケートは以上になります。
３．売却と賃貸の両方で募集している
４．募集していない

問 16. 募集していない理由は何ですか。（当てはまるもの**すべて**に○）

１．自己および家族等が使用、もしくは使用を予定しているため		
２．建て替えを予定しているため	３．リフォームを予定しているため	
４．修繕や清掃など、募集するための準備が出来ていないため		
５．借地であり、土地を返還する予定のため	６．他人に貸し出したくないため	
７．解体する予定があるため	８．その他（＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）	

第３次　名寄市空家等対策計画

令和９年●月

第１次　平成２８年８月策定　計画期間（平成２８年度～令和２年度）
第２次　令和　３年２月策定　計画期間（令和　３年度～令和８年度）