

第2期美唄市空家等対策計画（素案）

令和8年1月

美唄市



目次

第1章 計画策定の目的と位置づけ	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 <u>空家等対策特別措置法の改正概要</u>	2
3 <u>計画の位置づけ</u>	5
4 <u>対象地区</u>	5
5 <u>対象とする空家等の種類</u>	6
6 <u>計画期間</u>	7
7 <u>本計画とSDGs(持続可能な開発目標)との関係</u>	7
第2章 空家等の現状と課題	8
1 人口と世帯数の状況	8
2 <u>住宅・土地統計調査による空家等の現状</u>	9
3 <u>美唄市空家等実態調査による空家等の現状</u>	11
4 <u>第1期計画の検証</u>	24
5 <u>本市における空家等に関する課題</u>	26
第3章 空家等対策の目標と基本的方針	28
1 <u>空家等対策の目標</u>	28
2 <u>基本的方針</u>	29
第4章 空家等対策の具体的取組み	32
1 <u>適切に管理されていない空家等への対策</u>	32
2 <u>空家等の適切な維持管理等の促進</u>	36
3 <u>空家等及び空家等除却後の跡地の利活用促進</u>	36
4 <u>空家等の発生抑制</u>	37
第5章 空家等対策に関する実施体制の整備	39
1 <u>実施体制及び庁内連携</u>	39
2 <u>美唄市空家等対策協議会との協議</u>	40
3 <u>北海道等との連携</u>	40
4 <u>関係団体や民間事業者との連携</u>	40

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や建築物等の老朽化等に伴い、適切な管理が行われていない空家等が安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題を生じさせ、生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

このため、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図り、空家等の活用を促進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家等対策特別措置法」という。)が施行されました。

本市においても、平成26年3月に「美唄市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため令和3年3月に「美唄市空家等対策計画」(以下、「第1期計画」という。)を策定しました。

この第1期計画では、空家等に関する様々な課題を解決するために、「適切な管理の促進」、「流通・利活用の促進」及び「特定空家等への対応」の方針を掲げ、対策を進めてきました。

令和5年12月には、国は空家等対策特別措置法を一部改正し、自治体の役割を明確化したほか、新たな管理不全空家には新たな指導手法が加わり、法律による自治体の権限が強化されました。

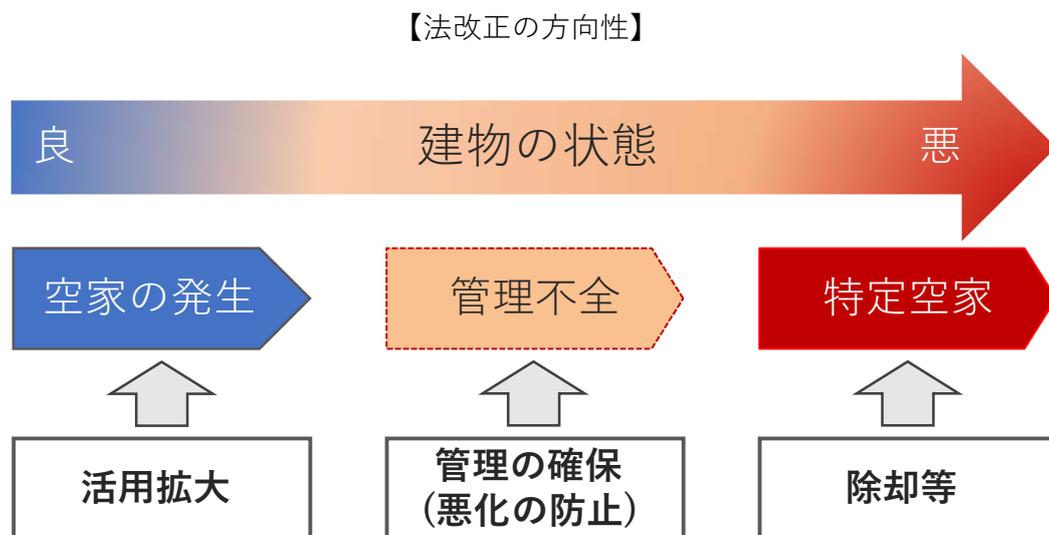
また、令和7年度には、本市において2回目の空家等実態調査を行い、令和元年度調査から空家等が増加傾向にある状況が明らかとなっています。

この度、第1期計画の策定から5年が経過することから、これまでの取組みを検証し、空家等対策に係る基本計画の見直しを図るとともに、空家等対策をより計画的に推進するため、第2期美唄市空家等対策計画(以下「本計画」という。)を策定します。

2 空家等対策特別措置法の改正概要

(1) 法改正の方向性

同法改正に当たっては、空家等の危険化・特定空家化の未然防止、及び特定空家等への措置の円滑化を目的に、空家等の所有者等の責務を強化するとともに、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の3本柱で国、自治体の対応を強化しています。



(2) 所有者等の責務強化

空家等の所有者等が負うこれまでの適切な管理の努力義務に加え、「国、自治体の施策に協力する努力義務」が追加されました(同法第5条)。

(3) 「活用拡大」に関すること

① 空家等活用促進区域

- 市が区域や空家等活用促進指針等を定めた場合、用途変更や建替え等を促進できます。(同法第7条第3項、第4項)
- 市長は空家等の所有者等に対し、空家等活用促進指針に合った活用を要請できます。(同法第16条)

② 財産管理人による所有者等不在の空家等の管理・処分

- 財産管理制度とは、所有者等が不明な財産に対して、財産管理の必要性を市や利害関係人が裁判所へ申し立て、財産管理人が選任されることで財産の管理が可能となる民法上の制度です。
- この財産管理には土地の任意売却や建物の解体といった行為が含まれており、所有者等が不明な財産に対して市長に財産管理人の選任請求権を認め、地域に適した利活用を円滑に進めることができます。(同法第14条第2項)

③ 空家等管理活用支援法人制度

- 市長は、「空家等管理活用支援法人」を指定できます。
- 指定された法人は、同法に定められている範囲内で業務を行うことができます。(同法第23条～第28条)

<空家等管理活用支援法人が行う業務例>

- ・ 所有者、活用希望者等への情報の提供や相談対応
- ・ 所有者等の探索
- ・ 空家等の定期的な状態確認、活用のために行う改修等
- ・ 空家の活用または管理に関する調査・普及啓発

(4) 「管理の確保」に関すること

① 特定空家化を未然に防止する管理

- 放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等(管理不全空家等)の所有者等に対し、市長が管理指針に即した措置を「指導」・「勧告」することができます。(同法第13条)
- 市長が管理不全空家等の所有者等に対して「勧告」した場合、当該空家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。(同法第13条、地方税法第349条の3の2)

② 所有者把握の円滑化

- 市長は電力会社等に対して所有者特定のための情報提供を要請できます。(同法第10条第3項)

(5) 「特定空家等の除却等」に関すること

① 状態の把握

- 市長は勧告等を円滑に行うため、特定空家等の所有者等に対して空家の管理状況及び今後の意向について報告を求めることができます。(報告徴収権の付与 同法第9条第2項)

② 代執行の円滑化

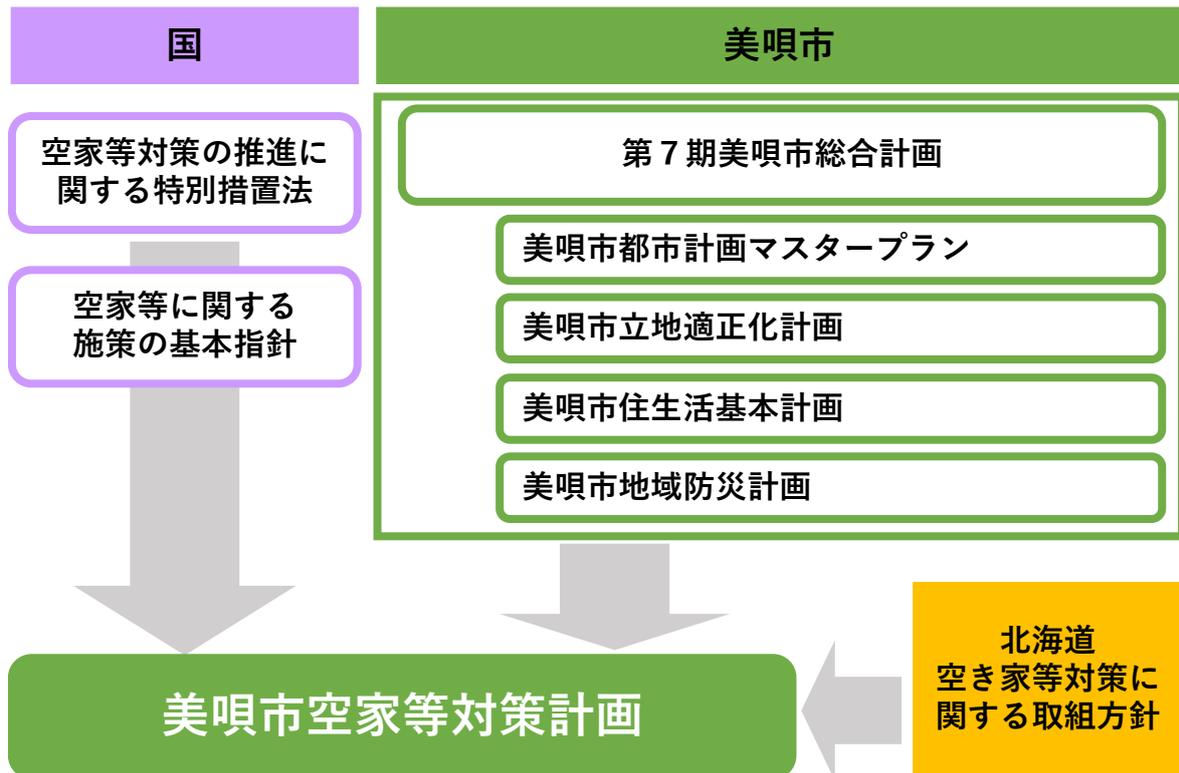
- 緊急に取り壊す必要がある特定空家等に対して、命令等の手続きを省略した代執行が可能です。(同法第22条第11項)

③ 空家等の管理に関する民法の特例

- 市長は、管理不全空家等又は特定空家等について適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し管理不全建物管理命令（民法第264条の14）の請求をすることができるようになりました（同法第14条第3項）。

3 計画の位置づけ

本計画は、空家等対策特別措置法及び国の基本指針に則して策定し、「第7期美唄市総合計画」の基本目標に沿い、「美唄市住生活基本計画」や「美唄市地域防災計画」といった、各種関連計画・施策との整合を図り、相互に補完しながら空家等対策を進めていきます。



4 対象地区

空家等は、実態調査の結果において市内全域に存在しているほか、空家等に関する通報・相談も市内全域から寄せられていることから、本計画における空家等対策の対象地区は、市内全域とします。

5 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、空家等対策特別措置法第2条第1項で規定する「空家等」、同法第2条第2項で規定する「特定空家等」、及び同法第13条第1項で規定する「管理不全空家等」とします。

なお、本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。

【本計画における用語の定義】

◇「空き家」

総務省統計局による「住宅・土地統計調査」や、空き家の情報を登録し、所有者と利用希望者のマッチングを支援する「空き家バンク」などで一般的に使用される用語をいう。

◇「空家等」(空家等対策特別措置法第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。

なお、上記の「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいい、「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことをいう（「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」より）。

◇「特定空家等」(空家等対策特別措置法第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。

◇「管理不全空家等」(空家等対策特別措置法第13条第1項)

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。

6 計画期間

計画期間は令和8年度から令和17年度までの10年間とします。

なお、計画の内容については、国や北海道による新たな施策の実施や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

7 本計画とSDGs(持続可能な開発目標)との関係

SDGsとは、令和12年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標であり17のゴール（目標）と169のターゲット（具体的な目標）で構成されています。

本計画により空家等の利活用や維持管理を促進し、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」の達成を目指すとともに、公共施設の新設や一般住宅のリフォーム等には地域材を活用するなど、循環型林産業を進め、「12. つくる責任 つかう責任」の達成を目指していきます。

さらには、本計画により空家等の削減を目指しサステナブルな住宅環境の実現を目指す「環境に配慮したまちづくり」を推進します。



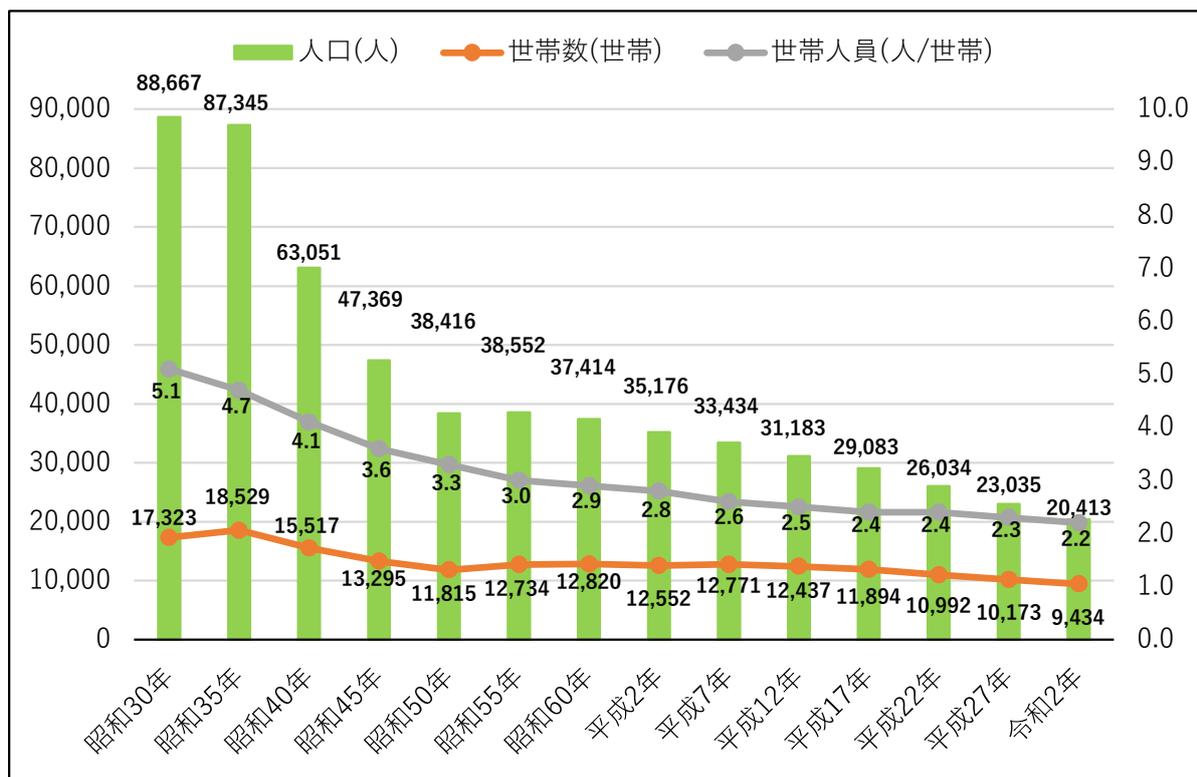
第2章 空家等の現状と課題

1 人口と世帯数の状況

国勢調査によると、本市の人口は昭和30年台における主要炭鉱の閉山を境に大きく減少し、現在も減少傾向にあります。直近の令和2年では20,413人と平成2年時点の約6割、昭和30年時点の約2割程度まで減少しています。世帯数についても減少傾向にあり、令和2年では9,434世帯となっています。

今後の動向については、現状が継続する限り、人口と世帯数いずれも減少傾向が続くと予測されます。

本市の人口・世帯数の推移



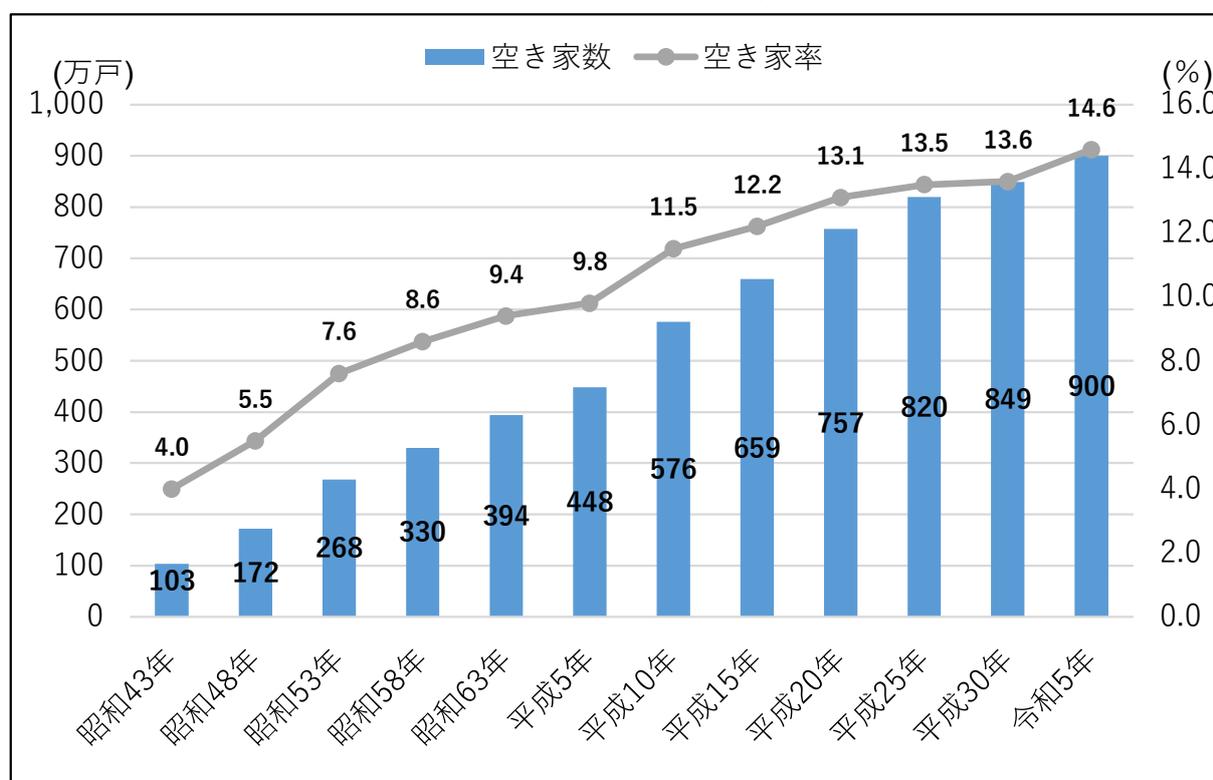
(資料) 国勢調査

2 住宅・土地統計調査による空家等の現状

5年ごとに総務省統計局で行われる「住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家数は増加傾向にあり、令和5年調査では過去最多の900万戸となっています。平成5年から令和5年の30年間で、空き家数は約2倍に増加しています。

また、空き家率も同様に上昇傾向にあり、令和5年調査では過去最高の14.6%まで上昇しています。

全国の空き家数及び空き家率の推移

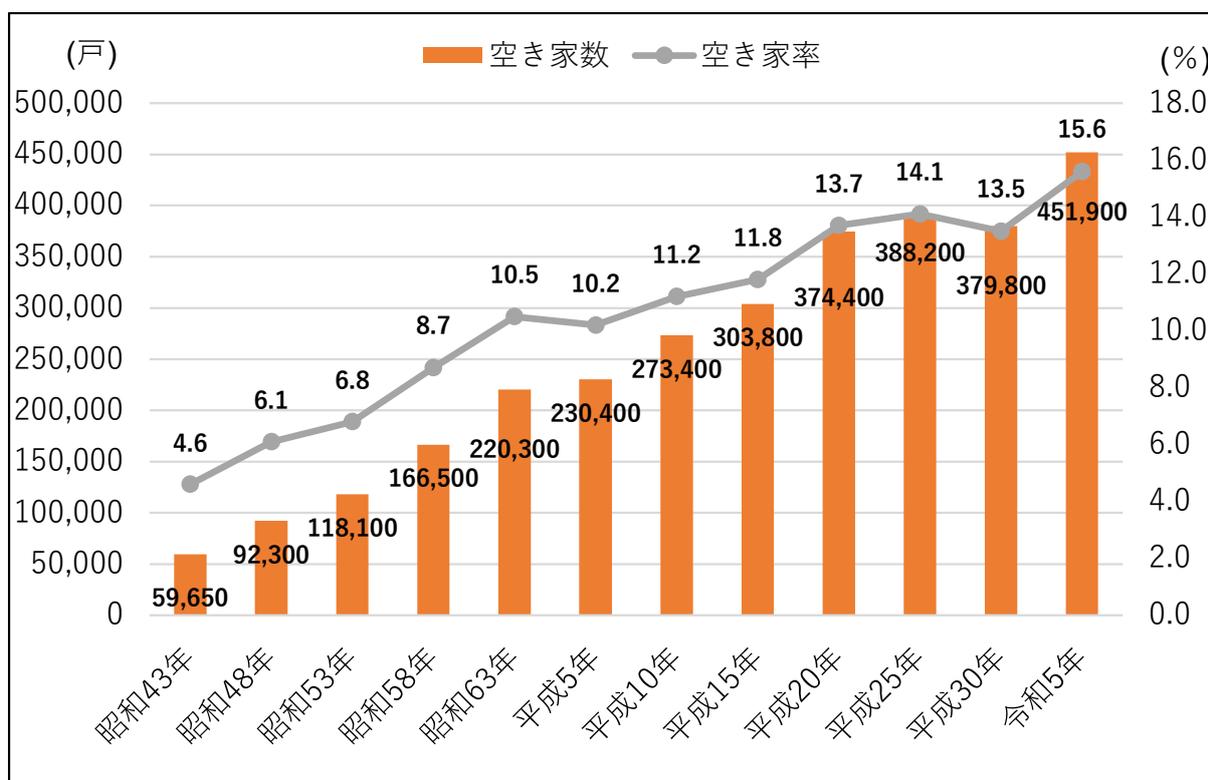


(資料)国土交通省 住宅・土地統計調査

北海道内の空き家数を見ると、全国の傾向と同様に増加傾向にあります。
 また、空き家率は全国数値の14.6%に対して、北海道は15.6%と高い水準となっています。

本市における今後の空き家数等については、全国的な傾向と同様に、人口減少・少子高齢化等を原因とする空き家の発生増加が懸念されることから、本市をはじめとする行政機関、地域自治団体等が空き家もしくは空き家予備群に対して具体的な策を講じ、その発生を抑制していくことが求められます。

道内の空き家数及び空き家率の推移



(資料)国土交通省 住宅・土地統計調査

3 美唄市空家等実態調査による空家等の現状

本市では令和7年度に市内全域を対象として「美唄市空家等実態調査」(以下、「本調査」という。)を実施し、市内の空家等の数や分布状況等の現地調査を行いました。さらに、空家等に対して建物状態評価を行い、空家等の所有者等に対してアンケート方式で意向調査を行いました。今後はこれらの調査によって得られた情報に基づき、対策を検討します。

(1) 現地調査の結果

① 空家等の戸数

本調査では、現地調査により空家等の可能性がある建物を抽出した後、後段で示すアンケート結果を踏まえ、該当しないことが確認できたものを除外した結果、空家等と推定される建物は**892戸**となりました。なお、令和元年度調査から約6年間で203戸増加(前回比+29.5%)しています。

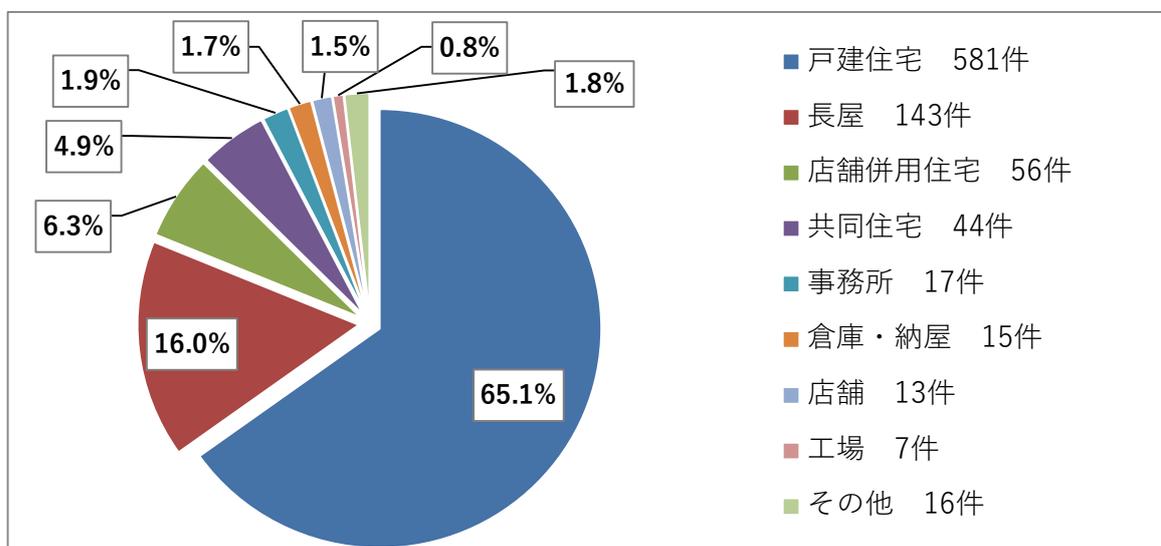
【空家等の戸数】

令和元年度	令和7年度	増減数(増減率)
689	892	+203 (+29.5%)

単位：戸

② 用途別空家等の戸数

本調査における用途別の集計結果をみると、戸建住宅が581戸(全体の65.1%)で最も多く、次に多いのが長屋の143戸(同16.0%)となっています。長屋が比較的多いのは、本市は旧産炭地であり、南美唄町地区等で空家等の炭鉱長屋が現存しているためと考えられます。



③ 地区別空家等の戸数

本調査における地区別空家等の戸数は下表のとおりであり、市街地中心部を含む「条丁目」地区で最も多く、次いで「南美唄町」地区が多い傾向にあります。

また、令和元年度調査との比較では、「峰延・光珠内」地区を除き、多くの地区で増加傾向にあり、特に炭鉱長屋が現存する「南美唄町」地区で空家等が多く増加しています。

【地区別空家等の戸数】

地区	令和元年度	令和7年度	増減数(増減率)
条丁目	313	342	+29(+9.3%)
東明町	46	61	+15(+32.6%)
南美唄町	160	250	+90(+56.3%)
落合町	40	52	+12(+30.0%)
峰延・光珠内	48	46	-2(-4.2%)
茶志内・日東	43	49	+6(+14.0%)
その他(※)	39	92	+53(+135.9%)
合計	689	892	+203(+29.5%)

単位：戸

(※)その他

進徳町、西美唄町、上美唄町、沼の内町 ほか

(2) 建物状態評価

① 空家等の建物状態ランクによる分類

本調査では現地調査により把握した空家等について、建物の建物状態評価を実施しました。具体的には、建物等の物理的損傷の度合いに応じて建物状態評価基準表に基づき評点を設定し、合計点数が低いものから順に4段階（A・B・C・D）に判定区分しました。

本調査で採用する建物状態評価基準及びランク毎の評点・状況の定義は、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成24年6月、国土交通省住宅局）」の「住宅の不良度の測定基準」を参考に設定しました。

本調査における建物状態評価基準及び各ランクの判定内容は、次表のとおりです。

【建物状態評価基準表】

評定区分	評定項目	評定内容	評点	測定点	
1	敷地	門・塙（フェンス）の状況	1. 正常	0	
			2. 一部破損	20	
			3. 著しい破損	30	
			4. 確認不可	0	
		擁壁の状況	1. 正常	0	
			2. 一部破損	50	
			3. 著しい破損	100	
			4. 確認不可	0	
2	基礎構造	基礎	1. 基礎なし	10	
			2. 独立基礎：玉石	5	
			3. 連続基礎：布・ベタ・CB	0	
			4. 確認不可	0	
	防火上または避難上の構造の程度	外壁の構造	1. 遮断（防火・防水・防音）機能あり 通常材料	0	
			2. 遮断（防火・防水・防音）機能なし 仮設（粗悪）材料	5	
			3. 確認不可	0	
		仮設（粗悪）材料の壁面数	1. 1～2面	0	
			2. 3面以上	10	
			3. 確認不可	0	
		外壁の構造2.の場合	1. 非可燃性材料	0	
			2. 可燃性材料（茅・ワラ等）	5	
	3. 確認不可		0		
	屋根・ふき材・軒の状況	屋根の状況	1. 正常	0	
			2. 一部に破損等あり（小修理を要する）	50	
			3. 著しい破損等あり（大修理を要する）	70	
			4. 著しい変形あり（大修理を要する）	100	
			5. 確認不可	0	
		軒・庇の状況	1. 正常	0	
			2. 一部に腐朽・破損あり（小修理を要する）	10	
			3. 全体的に腐朽・破損あり（大修理を要する）	15	
			4. 崩壊・垂れ下りあり（大修理を要する）	20	
			5. 確認不可	0	
	外壁・外装材の状況	外壁の状況	1. 正常	0	
2. 一部に腐朽・破損あり（小修理を要する）			20		
3. 下地の露出あり（大修理を要する）			30		
4. 壁体貫通（穴）あり（大修理を要する）			50		
5. 確認不可			0		
建物の倒壊・傾き	基礎・土台	1. 正常	0		
		2. 一部に腐朽・破損あり（小修理を要する）	50		
		3. 全体的に腐朽・破損あり（不同沈下小 中大修理を要する）	100		
		4. 著しい腐朽・破損・変形あり（不同沈下大 崩壊の危険あり）	150		
		5. 確認不可	0		
	建物の倒壊	1. 正常	0		
		2. 一部倒壊	100		
		3. 全体倒壊	150		
	4. 確認不可	0			
	建物の傾き	1. 正常	0		
		2. 一部に傾きあり	100		
		3. 全体的に傾きあり	150		
4. 確認不可		0			
その他破損箇所	窓ガラスの状況	1. 正常	0		
		2. 一部破損	10		
		3. 著しい破損	50		
		4. 確認不可	0		
	付属建物	1. 正常	0		
		2. 一部破損	10		
		3. 大部分が破損	30		
		4. 確認不可	0		
	附属設備（破損・脱落・腐食・傾斜・ひび割れ等）	1. 煙突	5		
		2. 看板	5		
		3. 屋外階段	5		
		4. バルコニー（ベランダ）	5		
		5. アンテナ	5		
		6. 玄関・勝手口	5		
		7. 換気用パイプ 換気口	5		
8. カーポート	5				
9. その他	5				
合計					

【建物状態ランクの判定内容及び点数配分】

建物状態 ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕等により再利用が可能である	0～4
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	5～69
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	70～149
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体等の緊急度が高い	150～

② 建物状態評価の結果

本調査では、空家等 **892 戸**のうち、樹木の繁茂や接道状況、獣害の恐れ等から対象建物に近接できず、建物の損傷の程度等を十分に確認することが困難な 41 戸を除く 851 戸について、建物の建物状態評価を実施しました。

その結果、「小規模の修繕等により再利用が可能である」A ランクが 56 戸（全体の 6.5%）、「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」B ランクが 220 戸（同 25.9%）であり、A・B ランク合わせて全体の 32.4%を占めています。

また、「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」C ランクが 235 戸（同 27.6%）、「倒壊の危険性があり、修繕や解体等の緊急度が高い」D ランクが 340 戸（40.0%）であり、C・D ランク合わせて全体の 67.6%を占めています。

このように、市内では、C・D ランクのような危険性のある、若しくは将来危険となるおそれのある空家等が過半を占める結果となりました。

【建物状態評価判定結果】

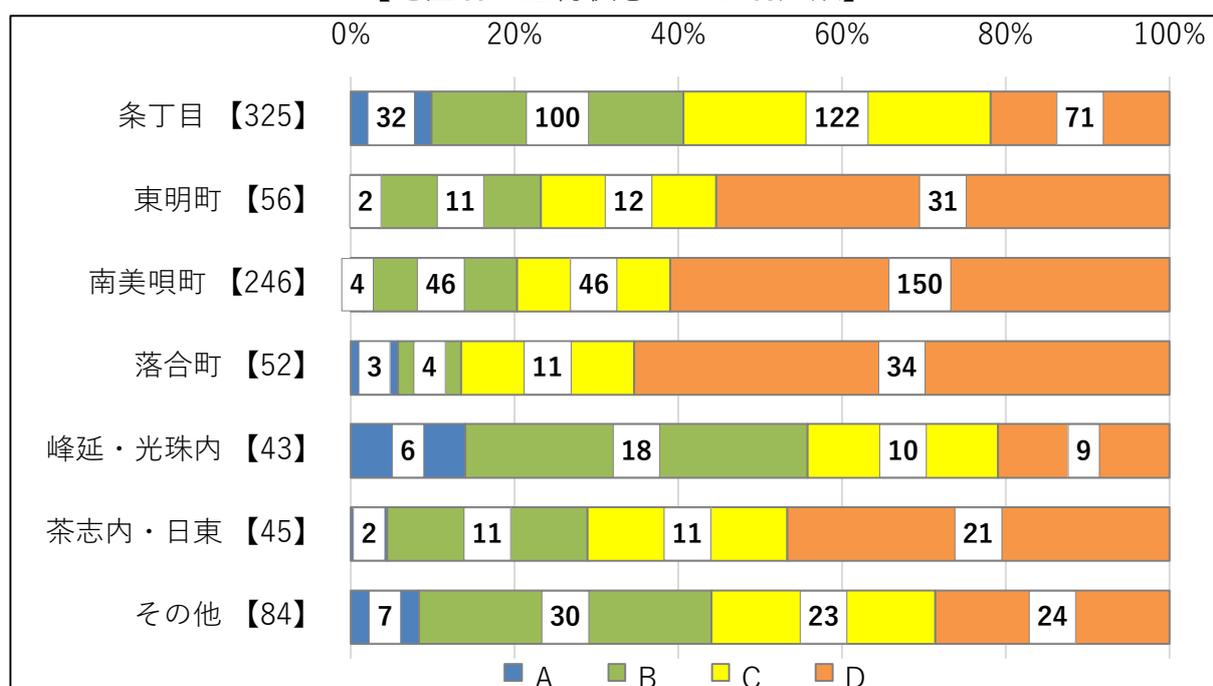
建物状態 ランク	判定内容	戸数	割合
A	小規模の修繕等により再利用が可能である	56戸	6.5%
B	管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない	220戸	25.9%
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある	235戸	27.6%
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体等の緊急度が高い	340戸	40.0%
計		851戸	100%

③ 地区別・建物状態評価別の戸数

建物状態評価の結果を地区別に集計すると、「東明町」・「南美唄町」・「落合町」地区では、C・Dランクの空家等が地区内全体の6割以上を占めています。

一方で、市内中心部に位置する「条丁目」地区ではA・Bランクの空家等が多く、利活用可能な空家等が比較的多いと考えられます。

【地区別・建物状態ランク別戸数】



単位：戸

(3) 所有者等意向アンケート調査

現地調査により抽出した物件のうち、固定資産台帳等の行政情報により所有者または納税管理人等への送付先を特定できた508戸に対し、アンケート調査を行いました。調査項目は、以下のとおり設定しました。

アンケート調査概要

アンケートの目的	空家等の利用状況等を把握し、本計画を推進していくための基礎資料とすることを目的とする。
アンケート対象者	空家等と推定された建物の所有者等
調査期間	令和7年11月27日～令和7年12月11日
調査方法	郵送調査 (アンケート票を郵送し、記入後返送いただく)
送付数	508件
回答数	243件
回答率	47.8%
アンケートの設問内容	<ul style="list-style-type: none">● 建物の使用状況について● 建物の管理状況について● 今後の活用意向について● 美唄市への要望等について● 空き家バンク制度について

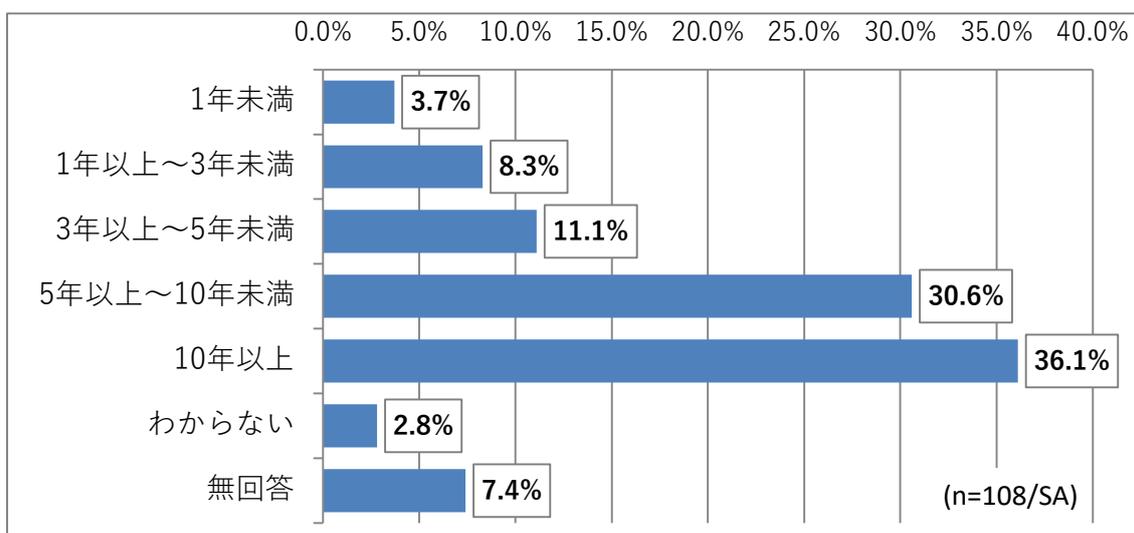
① 建物の現在の状況

対象とする建物の認知について、「不明または心当たりがない」と回答した5件を除く238件の方に建物の現在の状況を質問したところ、「誰も住んでいない(空き家となっている)」が43.3%と最も多く、次に多いのが「倉庫や物置等として活用している」の23.9%となりました。

項目	回答数	割合
誰も住んでいない(空き家となっている)	103	43.3%
自分又は親族が居住している	17	7.1%
倉庫や物置等として活用している	57	23.9%
商店等の事業所として利用している	2	0.8%
賃貸住宅として貸し出している	15	6.3%
売却・譲渡済(予定)である	24	10.1%
解体済(予定)である	15	6.3%
無回答	5	2.2%
総数	238	100.0%

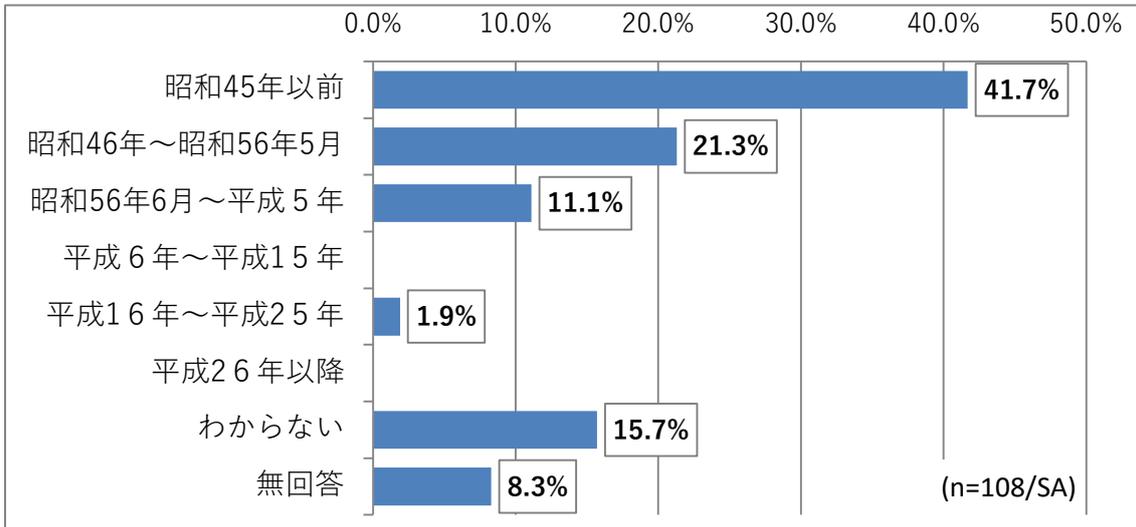
② 空家等の経過期間

上記①について、「誰も住んでいない(空き家となっている)」及び「無回答」と回答した108件の方を対象に(以降同じ)、空家等になってからの経過期間を質問したところ、「10年以上」が36.1%と最も多く、次に多いのが「5年以上～10年未満」の30.6%となっており、5年以上経過した空き家が全体の6割以上を占めています。



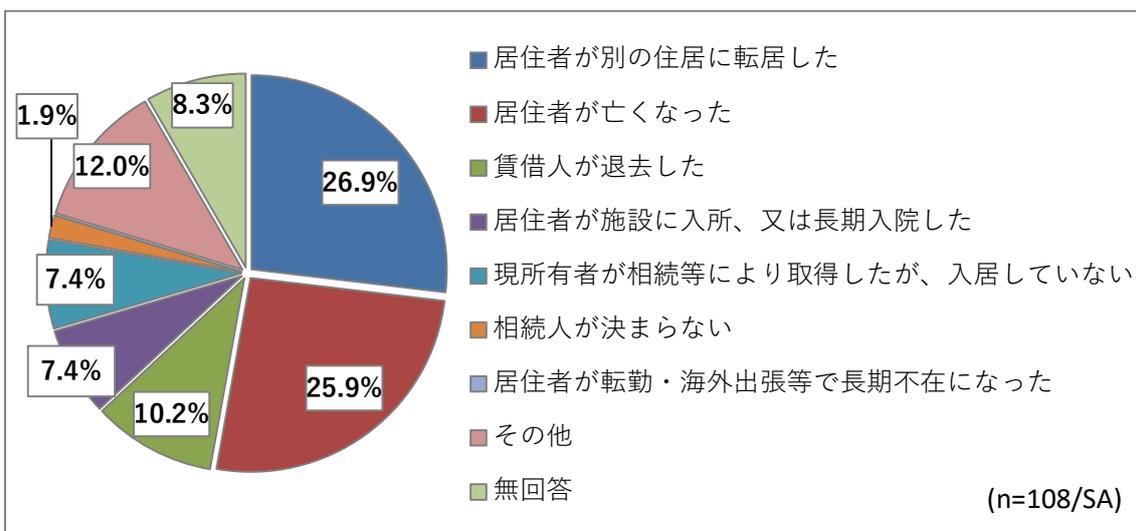
③ 建物の建築時期

建物の建築時期を質問したところ、「昭和45年以前」が41.7%と最も多く、次に多いのが「昭和46年～昭和56年5月」の21.3%となっており、築後40年以上経過した建物が6割以上を占めています。



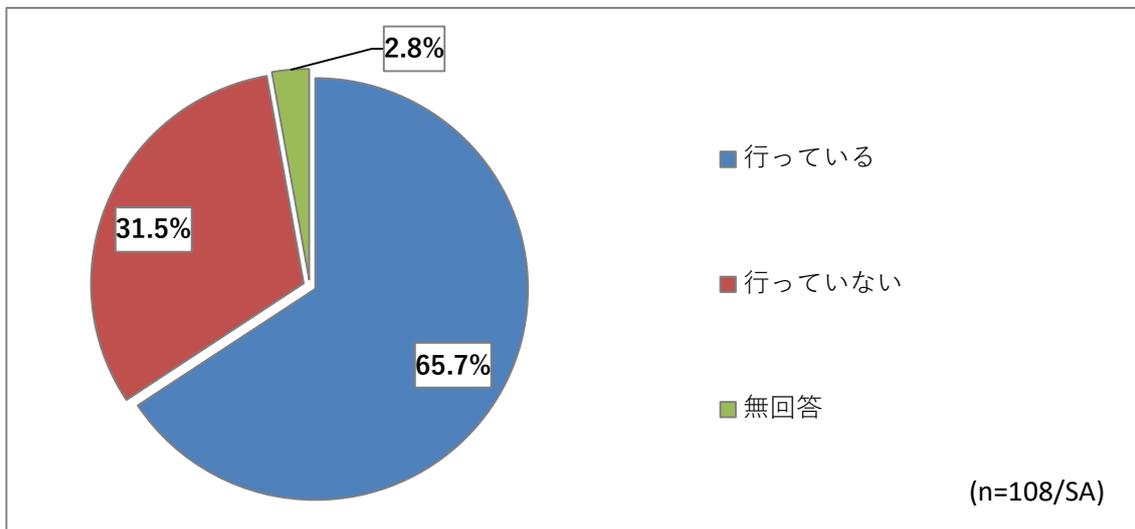
④ 空家等になった理由

空家等になった理由を質問したところ、「居住者が別の住居に転居した」が26.9%と最も多く、次に多いのが「居住者が亡くなった」の25.9%となっています。居住者の転居や死去をきっかけに、そのまま空家等となる場合が多いと考えられます。



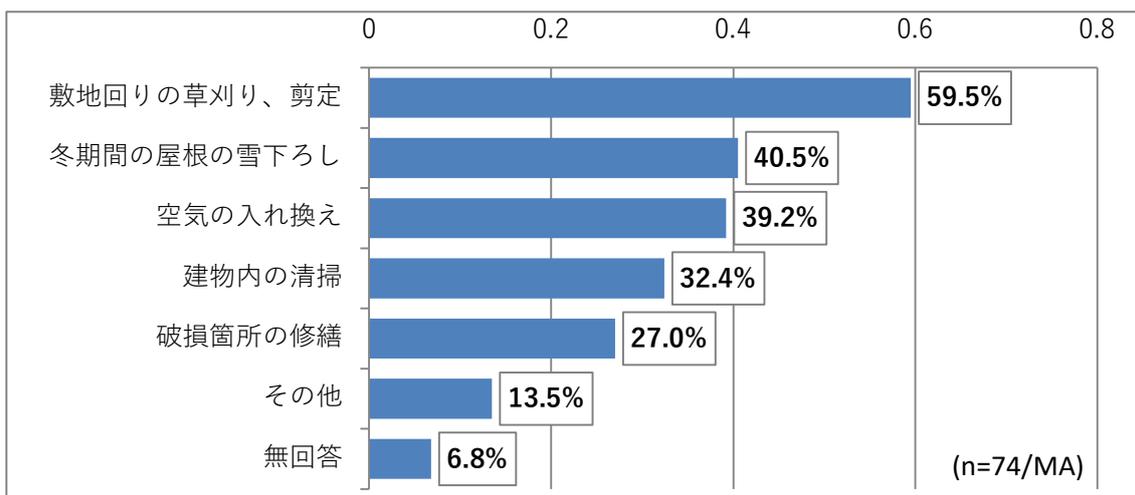
⑤ 空家等の管理の有無

空家等の管理の有無については、定期的に維持管理を「行っている」が65.7%であり、「行っていない」の31.5%を上回っています。



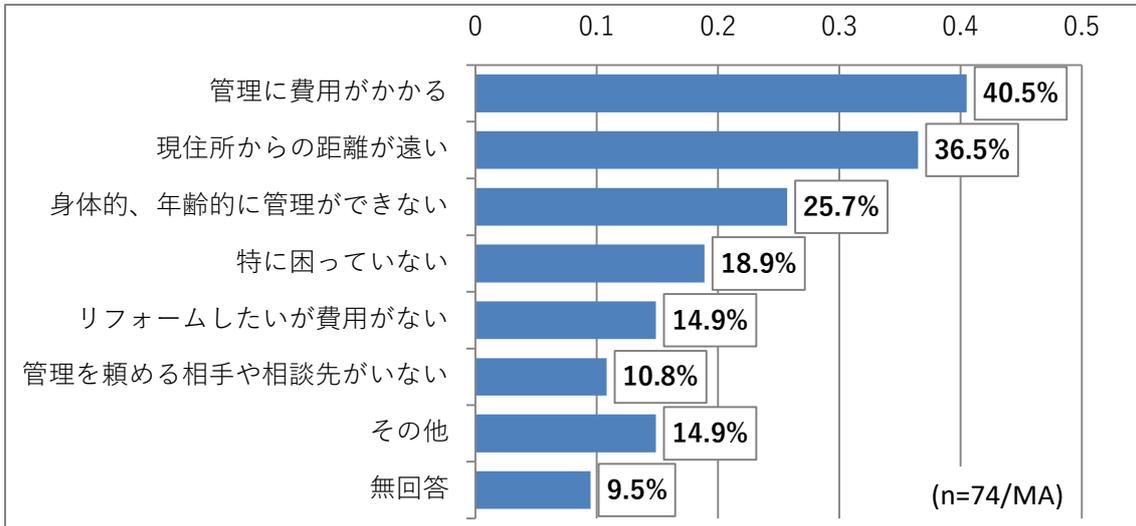
⑥ 建物の管理の内容

「⑤ 空家等の管理の有無」で「行っている」（無回答含む）と回答した74件の方を対象に建物の管理内容を質問したところ、「敷地回りの草刈り、剪定」が59.5%と最も多く、次に多いのが「冬期間の屋根の雪下ろし」の40.5%、「空気の入れ換え」の39.2%となりました。



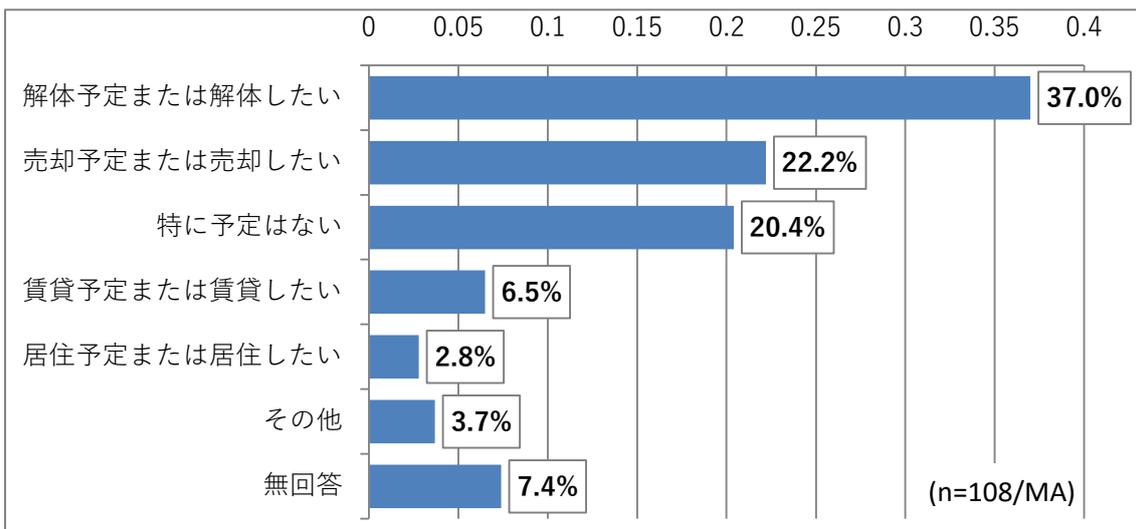
建物の管理で困っていること

建物の管理で困っていることを質問したところ、「管理に費用がかかる」が40.5%と最も多く、次に多いのが「現住所からの距離が遠い」の36.5%、「身体的、年齢的に管理ができない」の25.7%となりました。



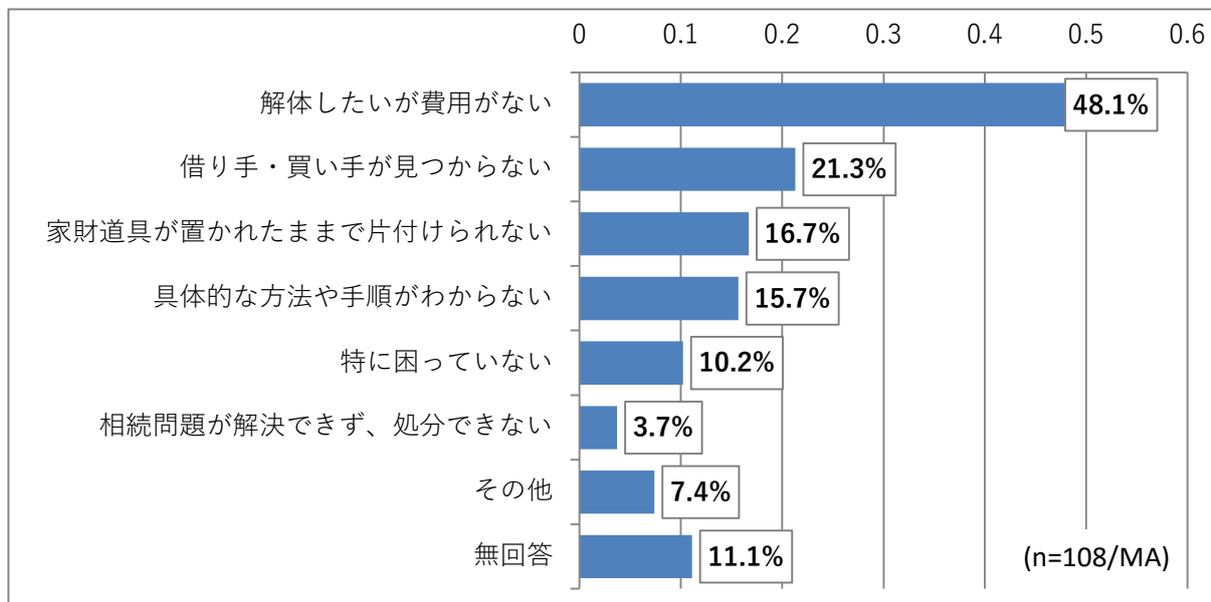
⑦ 空家等の利活用の意向

空家等の今後の利活用については、「解体予定または解体したい」が37.0%で最も多く、次に多いのが「売却予定または売却したい」の22.2%となりました。また、「特に予定はない」も20.4%と比較的多くの回答がありました。



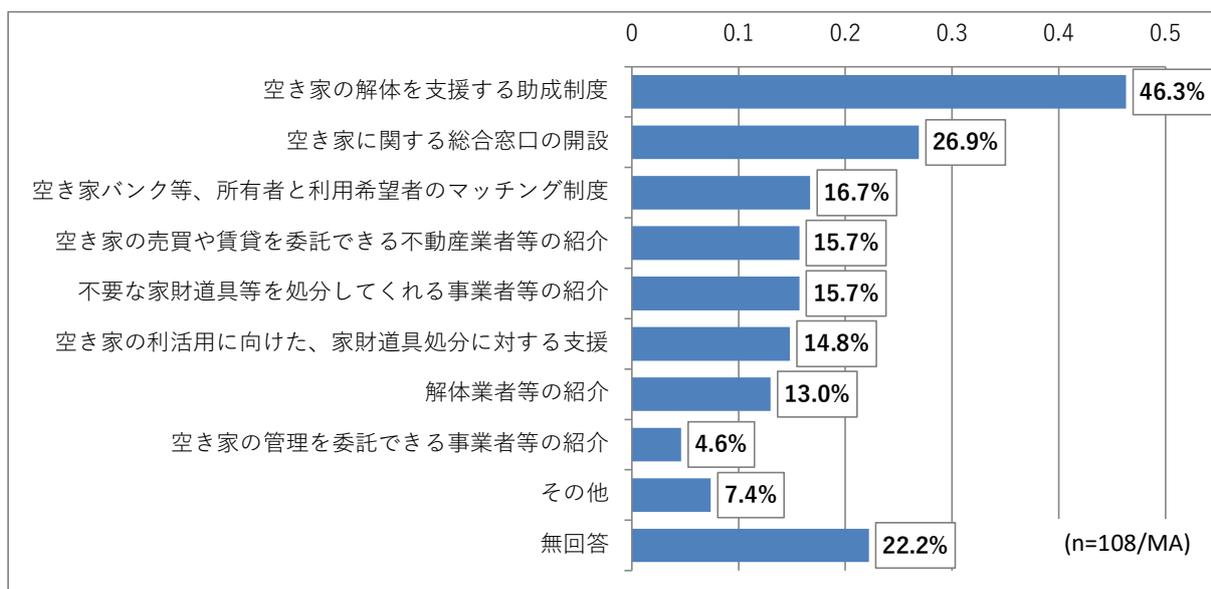
⑧ 空家等の利活用を考える上で困っていること

空家等の利活用で困っていることは、「解体したいが費用がない」が48.1%と最も多く、次に多いのが「借り手・買い手が見つからない」の21.3%となりました。



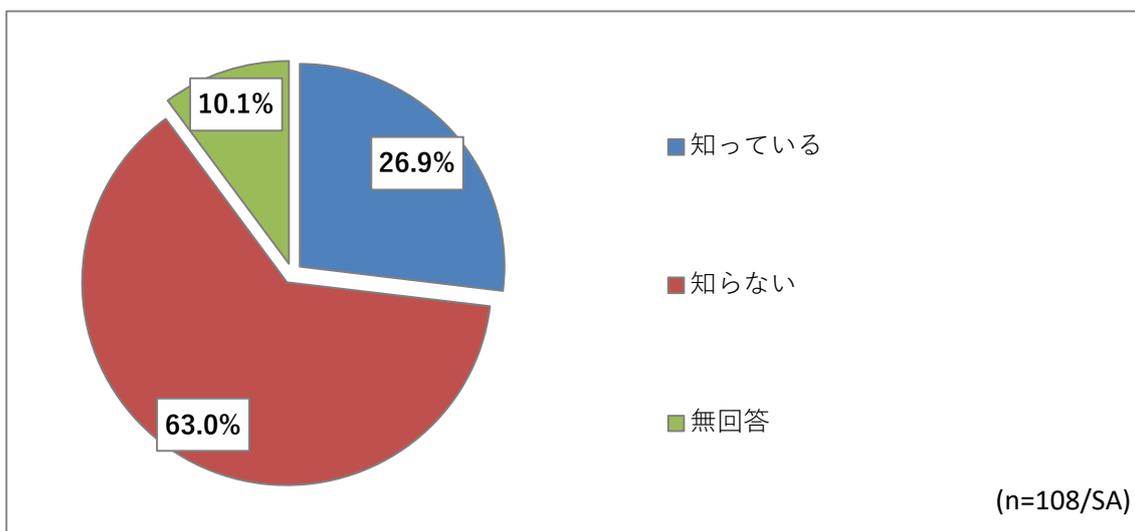
⑨ 美唄市に期待する対策や支援

今後の管理や活用にあたっては、「空き家の解体を支援する助成制度」が46.3%と最も多く、次に多いのが「空き家に関する総合窓口の開設」の26.9%となりました。そのほかの各選択肢についても満遍なく回答されています。

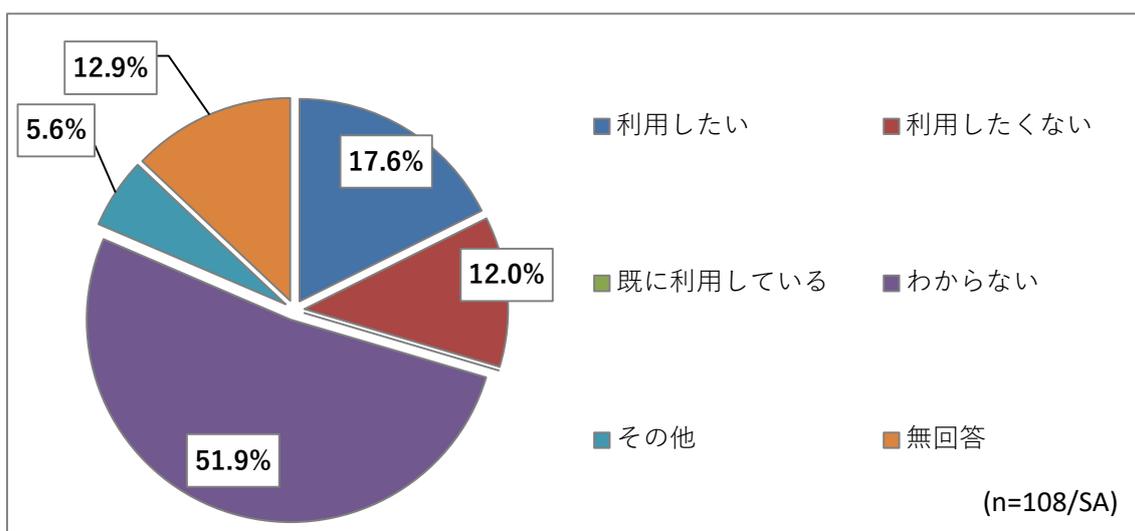


⑩ 「びばい空き家バンク」制度について

「びばい空き家バンク」制度について、「知らない」との回答が63%を占め、「知っている」が26.9%にとどまる結果となりました。当該制度の認知不足が浮き彫りとなりました。



また、「空き家情報バンク」制度を利用したいかについて尋ねると、「利用したい」の17.6%が「利用したくない」の12.0%を若干上回る結果となりました。一方で、「わからない」が51.9%と最も多く、「既に利用している」の回答はありませんでした。



⑪ その他ご意見（自由記入）

本市の空家等対策について、回答者の方から以下のご意見がありました。

分 類	主な内容
解体に関すること	<ul style="list-style-type: none">・ 解体のお金がない・ 長屋の居住部分を勝手に解体できない
利活用に関すること	<ul style="list-style-type: none">・ 空き家バンクについて話を聞きたい・ 近所の人や知人に譲りたい・ 賃貸するにも修繕費用が嵩み頓挫している
美唄市への要望	<ul style="list-style-type: none">・ 観光政策を主軸に空家等を再生してほしい・ トイレ水洗化の助成があれば嬉しい・ 市の取組や空家等の管理について、よくある質問と回答をまとめてほしい。・ オンライン等で空き家対策相談会を実施してほしい。

4 第1期計画の検証

第1期計画では「適切な管理の促進」、「流通・利活用の促進」及び「特定空家等への対応」の3つの方針を掲げ取り組んできました。それぞれの方針に対応した実施状況は以下のとおりです。

項目	目標値	令和7年度達成状況
方針1 適切な管理の促進		
(1)所有者等の当事者意識の醸成	啓発活動の推進	本市ホームページにて空き家の管理方法等について周知を行ったほか、広報誌にて季節ごとの管理方法について記事を掲載しました。
(2)相談体制の整備	相談窓口設置及び相談体制の整備	令和3年より空家相談窓口を設置し、空家所有者や近隣住民からの相談を受け付けています。
(3)空家の除却（解体）	<ul style="list-style-type: none"> ・助成制度の創設 ・空家等の除却50戸 	令和3年より美唄市空家住宅等解体助成金を創設しました。 本助成金により令和3年から令和7年の5年間で、合計102件の除却となりました。
方針2 流通・利活用の促進		
(1)びばい空家バンクの活用	<ul style="list-style-type: none"> ・空家バンクの紹介 ・登録物件の10戸成約 	令和3年から令和7年の5年間で戸建て物件の売買及び賃貸合わせて11件の成約となりました。
(2)修繕等による空家の活用	空家再生	本市への移住者、一部在住者に対して住宅の建設費用、中古住宅の取得、リフォーム費用に関する助成制度を創設し、空家等を再生させる取り組みを推進しています。

項 目	目標値	令和7年度達成状況
方針3 特定空家等への対応		
(1)特定空家等の認定	現地調査等の実施	国や道のガイドラインや基準に基づき、令和3年から令和7年の5年間で22件を特定空家に認定しました。
(2)特定空家等の措置	適切な措置	法に基づく指導等により、特定空家を5件除却しました。また、法に基づく勧告に応じなかった2件については過料事件の申立を行いました。

5 本市における空家等に関する課題

(1) 空家等への早期対策及び適切に管理されていない空家等への対策

管理が適切に行われていない空家等のなかには、本市が空家等の所有者等へ再三の指導を行っても改善のなされない事例が複数存在しています。

また、前述のアンケート調査のとおり、空家等の多くは築40年以上の物件であり、一度空家等の状態が長期化すると、建物の損傷が深刻化するほか、所有者等の特定が困難となる傾向にあります。

したがって、管理等の是正が必要な空家等の所有者等に対して、適正な管理を強く呼びかけ、早期に改善を促すための措置を講じるとともに、是正指導等に応じない空家等に対しては、「特定空家」や「管理不全空家」に指定し、所定の手続きを迅速に行う必要があります。

(2) 管理不全な空家等が及ぼす落雪被害の影響

本市は特別豪雪地帯に指定されるほど積雪量が非常に多く、管理不全な空家等からの落雪が隣接住宅等に被害を及ぼすことがあります。

特に、市街地については住宅間の距離が近く、空家等からの落雪やこれによる屋根の倒壊等によって、隣接地への越境や物損事故、場合によっては地域住民への人的な被害に繋がる恐れがあります。

本市では、住民から近隣空家等の落雪に関してご相談いただくことが多く、なかには空家等の所有者等に対して指導を行ったにもかかわらず、早急な対応が行われなかった事例が多数あります。これは、一部の所有者等が落雪対応を怠ることによる事態の深刻さを十分に理解できていないこと、すなわち当事者意識の欠如を示しています。

このような危険な状況を防ぐためには、空家所有者の当事者意識の醸成を図るとともに、冬期間における降雪に応じた空家等の管理の徹底が必要不可欠です。

(3) 所有者としての当事者意識の希薄さ

所有者等意向アンケート調査では、空家等の所有者等の3割以上が空家等の維持管理について「行っていない」と回答しており、このような空家等の所有者等は、維持管理の必要性を十分に認識していないことから、長期間にわたって放置されるおそれがあります。

このため、空家等の所有者等に対して法的な義務や責任を認識させる啓発活動を強化し、前記(2)のような冬期間の空家等の管理を含め、当事者意識を高める取り組みが必要です。

(4) 増加傾向にある長屋住宅特有の空家等対策の必要性

本市は旧産炭地であり、特に南美唄地区にはいわゆる炭鉱長屋が多く存在しています。本調査によって、これらの長屋住宅の空家の増加が顕著であることが明らかとなりました。長屋住宅は住戸の一部が空家等になると、当該部分の劣化が急速に進行するとともに、隣接する住戸に対しても構造的、衛生的な面で悪影響を及ぼす恐れがあります。

また、長屋住宅の解体に際しては、権利関係上、他の所有者等との調整が必要であり、解体が進まない原因の一つと考えられます。

このように、長屋住宅特有の事情に対応した空家等対策が求められます。

(5) 空家等に関する情報の浸透不足

所有者等意向アンケート調査では、本市への要望として、「空き家の解体を支援する助成制度」や「空き家に関する総合窓口の開設」を望む回答が多く、また、「びばい空き家バンク」制度について「知らない」との回答が6割以上を占めているように、本市における各種の事業やその他関連情報が空家等の所有者等へ十分に浸透していないという問題が浮き彫りとなっています。

そこで、空家等の所有者等に対して必要な情報をワンストップで適時入手できるような仕組みを構築することが必要です。

第3章 空家等対策の目標と基本的方針

1 空家等対策の目標

危険な空家等から地域の生活環境を守り、市民が安全安心に暮らせる環境を維持します。

本計画においては、第1期計画のほか、法改正に伴う現状及び本市の課題を踏まえ、以下の目標を掲げます。

目標1 空家等対策の着実な推進により空家等の件数を減らします

具体的指標	令和17年度末の達成目標
空家等の除却	200戸
特定空家の認定	指導に応じない危険な空き家については特定空家の認定を行います。
特定空家の措置	法に基づく助言・指導等を実施し、適正管理を推進する

目標2 既存住宅管理の徹底や有効利用により空家の増加を防ぎます

具体的指標	令和17年度末の達成目標
びばい空き家バンクの成約	売買、賃貸の成約数合計20件

目標3 空家等の適切な管理を推進し、地域の安全・安心な暮らしを守ります

具体的指標	令和17年度末の達成目標
市民からの通報・相談等の対処	相談解決率55%以上
空家等の管理意識の醸成	空家等の管理方法や市の取組みについて、HPや広報誌を活用し周知する

2 基本的方針

空家等対策特別措置法第5条では、「空家等の所有者又は管理者(以下、「所有者等」という。)は、周辺的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。」と規定されており、空家等を適切に管理する責任は第一義的に所有者等にあります。

しかしながら、空家等の中には所有者等の意識や経済的な事情などから適切な管理が十分に行われず、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るものもあります。

このようなことから、引き続き倒壊等の事故や火災等を未然に防止し、市民が快適な環境で暮せるまちづくりを目指すほか、改正された空家等対策特別措置法等を踏まえ、以下の4つを本計画の基本方針とします。

基本方針1 適切に管理されていない空家等への対策

適切に管理されていない空家等は、時間の経過とともに「管理不全空家等」となり、最終的に周辺へ悪影響を及ぼす「特定空家等」となる可能性があります。

このような問題のある空家等の発生を未然に防止するとともに、危険な空家等が及ぼす二次災害を発生させないことが重要です。

そのためには、より早期の段階から所有者等に対して様々な制度の紹介やリスクの周知などの働きかけを行うとともに、空家等対策特別措置法に基づき「管理不全空家等」、及び「特定空家等」の問題解決に向けた対策に努めます。

主な取組み方針

- (1) 空家等の調査
- (2) 空家等の所有者等に対する指導・助言
- (3) 所有者等が不明・不在の空家等への対応
- (4) 「管理不全空家等」に対する措置
- (5) 「特定空家等」に対する措置



基本方針 2 空家等の適切な維持管理等の促進

空家等の適切な管理は、第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行わなければなりません。所有者等に対する管理意識の啓発や、適切な管理のための情報提供を行い、管理不全な空家等の発生の予防を目指します。また、所有者等に除却の意向があれば、除却費の一部を支援します。

主な取組み方針

- (1) 所有者等への啓発・情報提供
- (2) 空家等の除却に関する支援

基本方針 3 空家等及び空家等除却後の跡地の利活用促進

空家等の所有者等には、売却等の意欲が高い方がいる一方で、相談先が分からない、知識・情報が不足している方々が少なくありません。所有者等の利活用に関する意欲を地域の不動産に関する民間事業者や専門団体などの多様な主体と連携し、きめ細かく後押しする仕組みが必要です。

そこで、空家等や空家等除却後の跡地の利活用の検討に必要な情報が得られる機会の創出、相談体制の整備や各種支援を行うことで、市場流通や活用促進を図ることにより、空家等の解消や地域の活性化を目指します。

主な取組み方針

- (1) 空家等などの利活用に関する情報提供
- (2) 空家等の利活用に関する支援
- (3) 需要と供給のマッチングの推進
- (4) 空家等活用促進区域の検討
- (5) 空家等管理活用支援法人の検討

基本方針4 新たな空家等の発生抑制

現在居住している住宅が放置された空家等となる前から、空家等がもたらす問題・地域社会への影響など、空家等に係る問題意識を醸成するとともに、所有者の責務、相続手続きの必要性や空家等となった後の適切な管理、利活用、処分等について啓発や情報提供を行い、空家等の発生の予防を目指します。

主な取組み方針

- (1) 相談窓口の体制充実及び周知
- (2) 所有者等への啓発・情報提供
- (3) 庁内連携の強化
- (4) 相続登記の促進

第4章 空家等対策の具体的取組み

1 適切に管理されていない空家等への対策

(1) 空家等の調査

令和7年度に実施した「美唄市空家等実態調査」により把握した空家等の戸数及び分布等をふまえ、市民からの通報や相談と併せて、関係機関と連携し、実態把握に努めます。また、把握した情報はデータベース化し、整理・更新をすることで関係部局と情報共有できる環境を整備します。



さらに、今回の調査で取得した位置情報をGIS等により地図上で可視化・共有できるように整理することで、対象物件の特定を確実にし、所有者照会の円滑化及び対応の迅速化を図ります。

(2) 空家等の所有者等に対する指導・助言

維持管理が適切に行われておらず、周囲に悪影響を及ぼしている、または及ぼすおそれのある空家等の所有者等を特定し、維持管理に関する指導や助言を行い、適切な維持管理の促進による問題解決を図ります。

(3) 所有者等が不明・不在の空家等への対応

維持管理が適切に行われておらず、周囲に悪影響を及ぼしている、又は及ぼすおそれのある空家等の所有者等や相続人が不明である場合には、相続財産管理人制度等の活用も視野に入れ、専門家に意見聴取を行ったうえで具体的な手続き等を明確にします。また、電力会社等に所有者等に関する情報提供を要請するなど、所有者等把握の円滑化を図ります。

(4) 「管理不全空家等」に対する措置

放置すると特定空家等になるおそれがある管理されていない空家等に対して、本市は所有者等に対して状態の改善に向けた指導を行います。

指導等にもかかわらず、改善されない場合は、必要に応じて「管理不全空家等」と認定し、指導、勧告などの対応を行います。

なお、緊急的に空家等の危険を排除する必要がある場合は、関係する規定に基づき当該空家等に対し必要最小限の措置を講じ、安全性の確保に努めます。

① 管理不全空家等の判断基準

空家等が管理不全空家等に該当するか否かを判断する基準は、「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）」の別紙1～別紙4に定める内容及び、北海道が作成する「市町村による特定空家の判断の手引き」等を参考とし、空家等の損壊の程度や周辺的生活環境に及ぼす影響の程度を勘案のうえ策定します。

② 管理不全空家等に関する措置の流れ

管理不全空家等に関する措置の流れは以下のとおりです。

本市は、空家等対策特別措置法の規定を適用し、所有者等に必要な措置をとるよう求める場合には、まず指導を行います。指導後も、管理不全空家等の状況が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれが多い場合は、所有者等に対して相当の猶予期限を付して、具体的な措置を講じるよう勧告書を送付します。勧告を行うと、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。なお、「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、周辺的生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味し、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とします。

(5) 「特定空家等」に対する措置

① 特定空家等に対する基本的な考え方

特定空家等とは、

- a. 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
- b. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- c. 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
- d. 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

いずれかに該当するものと空家等対策特別措置法第2条第2項で定義されています。

基本的な進め方としては、空家等の所有者等に対して指導等を行うことにより、特定空家等の解消に努めるものとします。ここで、指導等にもかかわらず、適切な管理等が行われない場合には、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが想定されるため、必要な措置等を講ずることとします。

② 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、前記「管理不全空家等の判断基準」と同様に「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）」に定める内容及び、北海道が作成する「市町村による特定空家の判断の手引き」等を参考とし、空家等の損壊の程度や周辺的生活環境に及ぼす影響の程度を勘案のうえ判断します。

③ 特定空家等に関する措置の流れ

特定空家等に関する措置の流れは、以下のとおりとします。

a. 調査

地域住民等からの情報提供等に応じて、所有者等の調査、外観調査、改善依頼・助言及び立入調査を行います。

b. 判断

特定空家等に該当するかどうかの判断を行います。判断に当たっては、多角的な観点から判断する必要があることから、現地調査を行い、その結果に基づき認定するかを判断し、場合によっては協議会の意見等を踏まえ総合的に判断します。

c. 助言・指導

特定空家等と判断された場合は、所有者等に対して助言又は指導の措置に関する文書を送付し、改善を促します。

d. 勧告

助言又は指導を行ったうえでも特定空家等の状況が改善されない場合は、所有者等に対して「相当の猶予期限」を付して必要な措置を講ずるよう勧告書を送付します。「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、周辺的生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味し、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とします。

なお、d. から f. までの措置を講ずるか否かについては、協議会で意見を聴取し決定します。

また、勧告を行うことで、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

e. 命令

命令に関する手続きについては、まず命令に係る事前の通知書を交付します。その後、通知書に示した意見書が提出期限までに提出されなかった場合、または通知書の交付日から5日以内に意見聴取の請求がなかった場合には、命令書を送付します。

f. 代執行

命令を行っても、なお所有者等が命令にかかる措置を履行しない、又は期限までに完了する見込みがない場合は、行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行を行います。

代執行に関する手続きについては、代執行を行う旨及び内容等を記述した戒告書を送付し、戒告書を送付しても措置が履行されない場合は、代執行令書による通知を行ったうえで行政代執行を行います。

なお、措置の命令を受けるべき者が不明である場合は、空家等対策特別措置法に従い一部手続きを省略した略式代執行を行うことができます。

更に、災害その他の非常の場合において、特定空家等が著しく危険な状態にある等、緊急に除却・修繕等の安全確保や生活環境の保全のために必要な措置をとる必要があると認められる場合で、通常の手続きを行う時間的猶予がない場合は、緊急代執行を行うことができます。

④ その他の措置

特定空家等に関する措置については、先に記載した「③特定空家等に関する措置の流れ」によるものですが、この他の措置を講じる場合は別に定めることとします。

2 空家等の適切な維持管理等の促進

(1) 所有者等への啓発・情報提供

空家等の所有者等は、自らの責任で適切に管理する必要があるのみならず、空家等の管理不備により損害を与えた場合に賠償責任が生じる可能性があることや、本市が実施する空家等に関する施策に協力する必要があることなどについて、本市ホームページなど様々な手法を活用し、啓発や情報提供を行います。

(2) 空家等の除却に関する支援

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、所有者等がお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ます。

そのため本市では市民の安全で安心な生活環境を確保し、所有者の自発的な除却を促進するため、今後も国の事業や様々な補助金の仕組みを利用して、「美唄市空家住宅等解体助成金」制度について必要な見直しを行いながら、除却に関する支援を継続していきます。

3 空家等及び空家等除却後の跡地の利活用促進

(1) 空家等などの利活用に関する情報提供

利用可能な空家等の所有者等に対して、利活用に関する情報提供を行い、流通の意識醸成を図るとともに促進に努めます。

(2) 空家等の利活用に関する支援

国の制度や様々な補助金の仕組みを利用して、空家等を再生させる継続的な取り組みの実施を検討します。

(3) 需要と供給のマッチングの推進

所有者等の意向に応じて「びばい空き家バンク」制度を紹介し、不動産業者等と連携しながら、空家等の需要と供給のマッチングを推進します。

また、北海道が運営する「北海道空き家情報バンク」との連携を深め、きめ細やかな情報発信を継続していきます。

(4) 空家等活用促進区域の検討

中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等、本市が区域と活用指針を定める「空家等活用促進区域」の指定について検討を行います。

この空家等活用促進区域では、建築基準法上の接道に係る前面道路の幅員規制の合理化（安全確保等が前提）、用途規制等の合理化などが図られ、また、所有者等に対して指針に合った活用を要請することが可能となります。当該区域の検討にあたっては、総合戦略や都市計画マスタープラン等との整合性を図りながら慎重に検討を行い、本市の有する課題解決に資するものとするのが前提となります。

(5) 空家等管理活用支援法人の検討

空家等管理活用支援法人とは、空家等の管理・活用に取り組むNPO法人や社団法人などの団体に対して市町村長が指定する法人であり、空家等の管理や活用における本市の人員や知識、経験等の不足を補い、専門的知見やネットワークを活かして、所有者等や空家等の活用希望者に対する相談対応、普及啓発等を担うことが期待される機関です。

空家等管理活用支援法人の指定については、本市の状況等を十分に把握したうえで、慎重に検討します。

4 空家等の発生抑制

(1) 相談窓口の体制充実及び周知

空家等に関する相談については、解体等に関する事項は都市建築住宅課、利活用に関する事項は広報情報推進課がそれぞれ対応します。あわせて、本市ホームページや広報紙等の様々な手法を活用し、積極的な情報発信に努めます。

また、必要に応じて、弁護士等の専門的な相談先を紹介できるよう案内を行っています。



(2) 所有者等への啓発・情報提供

北海道が作成する「空き家」ガイドブックを活用しながら、相続に関する意思表示の重要性、空家等に関する責務や放置することで発生する問題等について、所有者等をはじめ広く市民に対し啓発や情報提供を行います。

(3) 庁内連携の強化

設置されている庁内検討委員会の関係部局と連携して対策を進めます。

(4) 相続登記の促進

不動産登記法の改正による相続登記申請の義務化（令和6年4月1日施行）に関し、市民への周知を通して、相続登記の申請を促します。

第5章 空家等対策に関する実施体制の整備

1 実施体制及び庁内連携

空家等の問題は、防災、衛生、景観等の多岐にわたることから、庁内で空家等に関する課題や情報を共有するため関係部局と協力体制を整え、空家等対策を推進していきます。

具体的には、美唄市空き家等対策庁内検討委員会において情報の共有、効果的な対応策等の協議を行います。

【美唄市空き家等対策庁内検討委員会の構成員と空家等対策各課担当事項】

関係部局	担当事項
都市建築住宅課	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等の相談窓口・ 空家等対策計画の策定・変更に関すること・ 空家等の調査、除却等に関すること・ 空家等対策協議会、庁内検討委員会の運営に関すること
企画財政課	<ul style="list-style-type: none">・ 総合計画、総合戦略等に関すること
広報情報推進課	<ul style="list-style-type: none">・ 移住、定住の促進に関すること・ びばい空き家バンクに関すること・ 町内会との連携に関すること
危機管理対策室	<ul style="list-style-type: none">・ 災害時における空家等情報の活用に関すること・ 被災者向け住宅として活用可能な空家等の把握
税務課	<ul style="list-style-type: none">・ 固定資産税に関する情報提供・ 特定空家等に対する固定資産税優遇措置の解除に関すること
地域福祉課	<ul style="list-style-type: none">・ 施設入所等により住宅が空家等となる場合等の情報提供・ 高齢者等への空家等対応の助言
生活環境課	<ul style="list-style-type: none">・ 管理不全な空き地に対する指導・助言
上下水道課	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等の水道使用状況に係る情報提供
消防本部	<ul style="list-style-type: none">・ 防火上適切な管理が必要な場合の指導

2 美唄市空家等対策協議会との協議

「第2期美唄市空家等対策計画」の作成及び変更並びに実施のほか、その他空家等に関する施策を実施するために必要な事項に関しては、美唄市空家等対策協議会と適宜協議を行い、意見を聴取します。

3 北海道等との連携

空家等対策を総合的かつ効率的に推進するため、引き続き北海道と連携を図るほか、専門的な知識を有する機関との連携を図ります。

4 関係団体や民間事業者との連携

空家等の適正管理、売買・賃貸、除却、相続等の幅広いニーズに対応するため、不動産業者、弁護士会、司法書士会、建築士会、金融・経済団体等の関係団体や民間事業者と連携を図ります。

以上