

美唄市空家等対策計画

令和3年3月

美唄市

目 次

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

- 1 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 本計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 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) 空家の状況
- 2 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
 - (1) 空家等実態調査(現地調査)について
 - (2) 空家等実態調査(所有者等アンケート調査)について
- 3 空家等に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
 - (1) 空家等対策の必要性
 - (2) 空家等対策に向けた課題

第3章 空家等の対策

- 1 適切な管理の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
 - (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(解体)
- 2 流通・利活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
 - (1) びばい空き家バンクの活用
 - (2) 修繕等による空家等の活用
- 3 特定空家等への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
 - (1) 特定空家等の認定

(2) 特定空家等の措置	
4 対策の実施体制	17
(1) 庁内の組織体制と役割	
(2) 関係機関等との連携	

第4章 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

1 計画における目標値及び達成状況の評価	19
2 地域での空家等対策の検討と情報の共有	19
3 他法令との連携	19
4 計画の変更	19

第 1 章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1 計画策定の背景と目的

少子高齢化や過疎化の進行によって全国規模で空家等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家等が増加し続け、防災・衛生・景観等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。この間、平成 27 年 2 月には、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」が示され、同年 5 月には、「市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準」及び「特定空家等に対する措置」にかかる手続についてのガイドライン」が示されています。

本市におきましても、空家等の件数は年々増加傾向にあり、その中でも適正に管理されていない空家等が生活環境に影響を及ぼすため、対策を進めてきましたが、法に基づく特定空家等への措置や空家等の利活用の促進など、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「美唄市空家等対策計画(以下「計画」という。)」を策定しました。

用語の定義

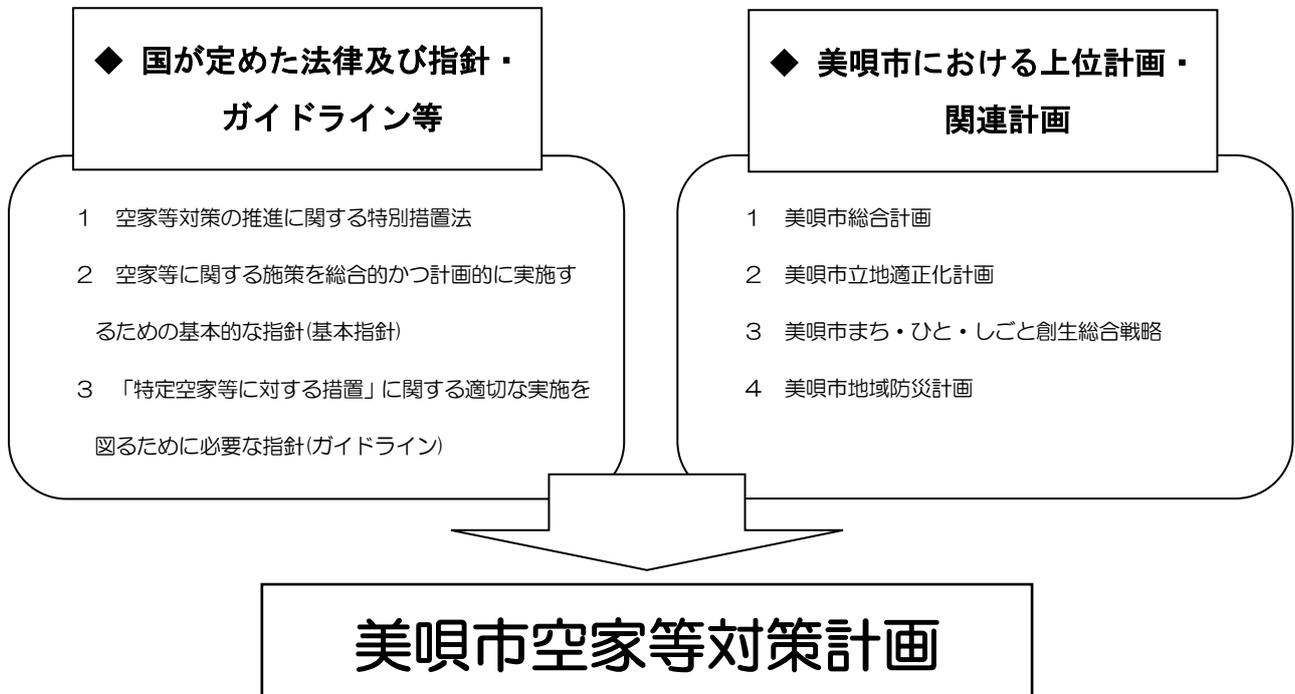
法：空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号)

基本指針：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(平成 27 年 2 月 26 日)

ガイドライン：「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(平成 27 年 5 月 26 日)

2 本計画の位置づけ

この計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第5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、美唄市総合計画及び本市の関連する計画との整合性や連携を図ります。



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とし、社会情勢や本市の状況等の変化に応じて見直していきます。

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。)」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。

(2) 対象とする地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

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

本市の人口は、年々減少傾向にあり、今後も人口、世帯数の減少が見込まれています。

【表1 美唄市の人口と世帯数の推移】

	平成 12 年 (2000 年)	平成 17 年 (2005 年)	平成 22 年 (2010 年)	平成 27 年 (2015 年)
人口	31,183	29,083	26,034	23,035
増減率	△6.7	△6.7	△10.5	△11.5
世帯数	12,437	11,894	10,992	10,173
増減率	△2.6	△4.3	△7.6	△7.5

(国勢調査)

(2) 空家等の状況

本市では、大雪に伴う空家等の倒壊及び屋根からの落雪事案を踏まえ、冬季における雪の被害を最小限にするため、平成 24 年から平成 25 年にかけて空家等の現地調査を行い、299 件の空家等を把握しました。また、平成 25 年度から平成 31 年度までに市民から寄せられた情報や相談で把握した空家等の件数は 113 件でした。

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も活用しつつ、まず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。

本市では、市内の空家等の実態調査や所有者に対するアンケート調査等を行うほか、市民からの情報提供を有効活用し、空家等の所在やその状態の把握に努めます。

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、固定資産税情報等を活用して所有者等の調査を行います。

(1) 空家実態調査(現地調査)について

(ア) 調査目的

市内の空家等と思われる戸数を把握し、計画の策定や各施策の基礎資料として活用することを目的とします。

(イ) 調査対象範囲

市内全域

(ウ) 調査対象戸数

849 件

(イ) 調査方法

水道の利用実態がないと思われる建物情報を住宅地図に落とし込み、現地にて建物の外観を観察し、居住の実態がないと思われる建物を空家等と判断します。

また、その周囲に居住の実態がないと思われる建物がないかを確認します。

(カ) 調査期間

令和元年 11 月～令和 2 年 7 月

(ク) 調査結果

現地調査による空家等の戸数は 689 戸となりました。使用中であった建物は 91 戸、解体済みであった建物は 15 戸、使用しているか判断ができない建物は 35 戸、解体又は倒壊した後そのままの建物は 19 戸でした。

	調査件数	空家	使用中	解体	不明	がれき
条丁目地区	404	313	64	7	19	1
東明町	53	46	3	1	3	0
南美唄町	183	160	7	1	4	11
落合町	46	40	1	1	0	4
峰延・光珠内	56	48	4	1	3	0
茶志内・日東	61	43	6	4	5	3
その他	46	39	6	0	1	0
合 計	849	689	91	15	35	19

(2) 空家実態調査(所有者等アンケート調査)について

(ア) 調査目的

現地調査で確認した空家等と思われる建物の所有者、管理者又は関係者(以下「所有者等」という)宛にアンケートを送付し、所有者等であるか、当該建物が空家等であるかを確認します。

また、空家等の問題点や適切な管理のために必要なことなどを把握し、今後の施策検討に資する基礎資料とします。

(イ) 調査対象件数

408 件

(ロ) 調査方法

現地調査で確認した空家等と思われる建物の所有者等を、固定資産税の課税情報を基に把握しました。宛先が判明した所有者等に対し、アンケート用紙を郵送で配布し、返送用封筒にて回収しました。

(ハ) 調査期間

令和2年7月～令和2年8月

(ニ) 回収結果

調査対象	回収数	回収率
408 件	174 件	42.6%

(ホ) 調査結果

アンケートの質問に回答いただく前に、当該建物の所在地と写真を示し、所有者等であるか否かを回答していただきました。

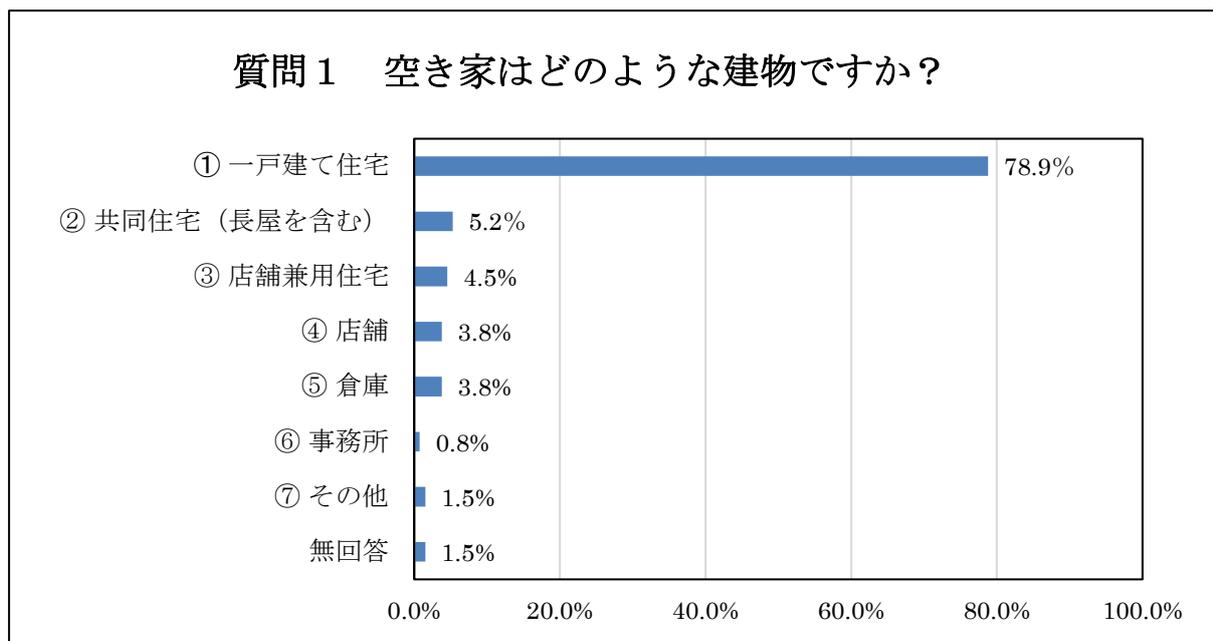
質問項目	回答数	割合
① 建物の所有者(または管理者)です	98 件	56.3%
② 建物の所有者の関係者です(親・子・親戚・その他)	57 件	32.8%
③ 建物は解体済みです	1 件	0.6%
④ 建物の所有者ではありません(売却済み、譲渡済みなど)	13 件	7.5%
⑤ 建物にところあたりありません	3 件	1.7%
無回答	2 件	1.1%

※アンケートでは「空家等」を、一般的に使用されている「空き家」と表記しています。

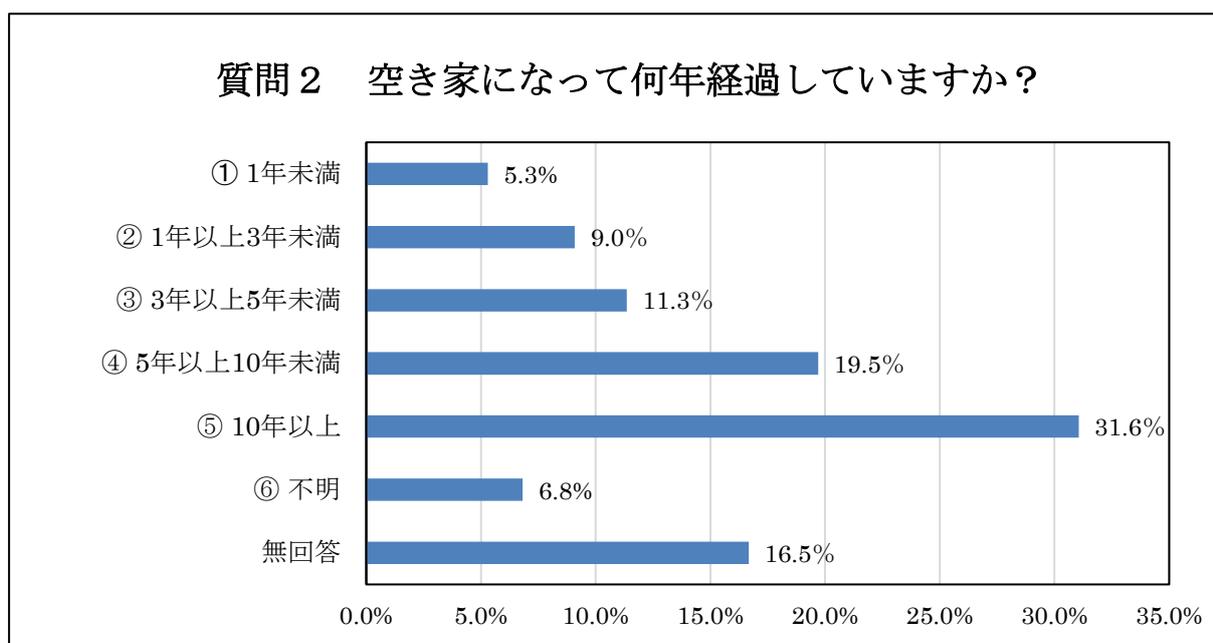
続いて①と②の質問に回答いただいた 155 件の方に、当該建物が「空き家」であるか、現在居住中か確認をしました。

空き家である	133 件	85.8%
空き家ではない(現在居住中)	22 件	14.2%

以上のように「空き家である」と回答いただいた 133 件の方に、12 個の質問に回答していただきました。

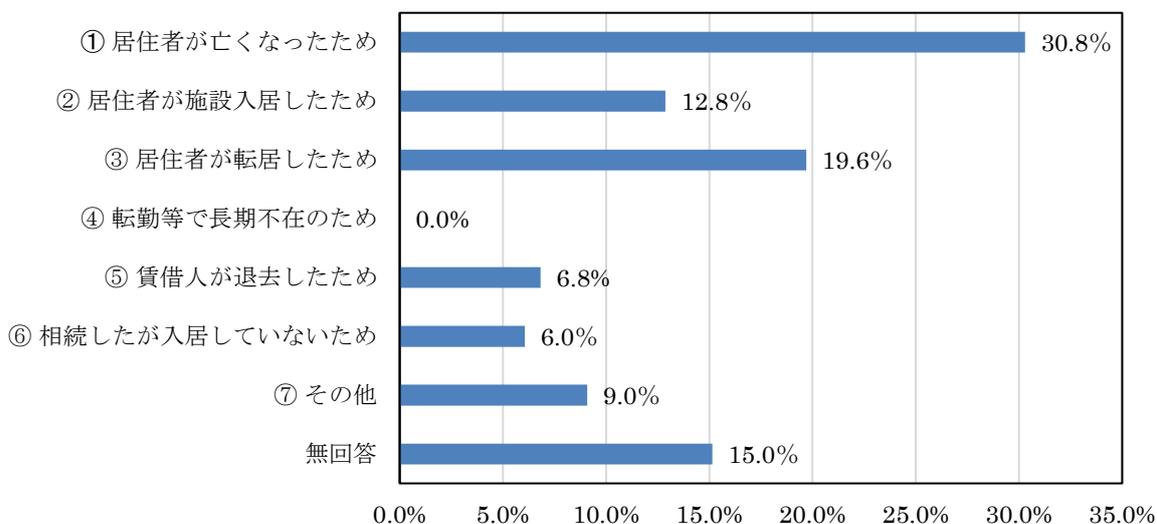


約8割が「一戸建て住宅」となっております。



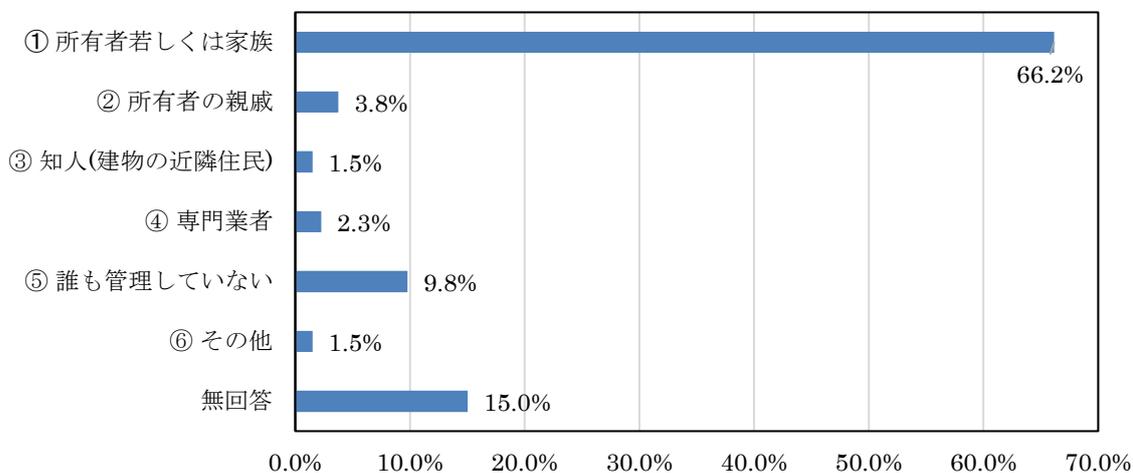
3年以上「空き家」となっている割合は約 60%を占めています。

質問3 空き家となった理由はどのようなことですか。



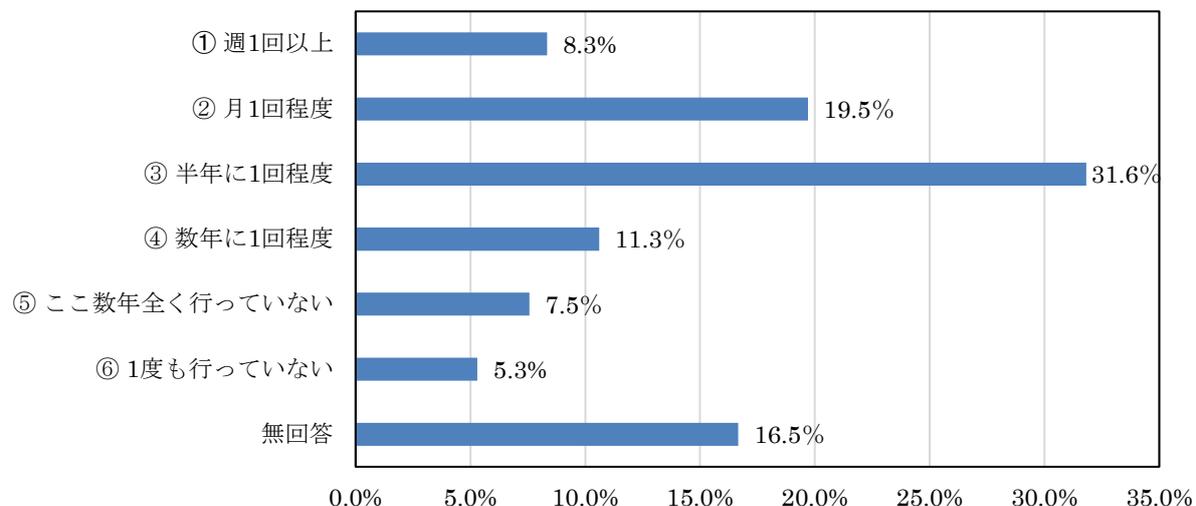
居住者が亡くなったためが全体の3割、次いで居住者が転居、施設入居したためとなっています。このことから、最後の居住者が単身で生活をしていたと考えられます。

質問4 空き家の管理は主にどなたが行っていますか。



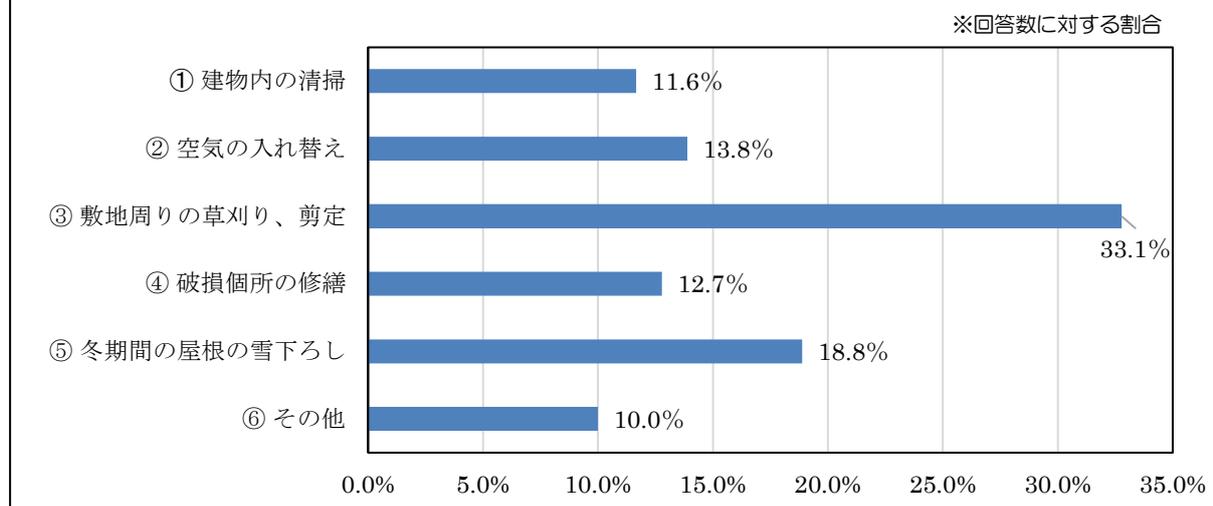
6割以上が所有者又は家族となっています。所有者が市外に住んでいる場合、地縁がないため、「空き家」の管理をどなたかに依頼することが難しいという、記述もありました。

質問5 空き家の管理の頻度はどの程度ですか。



半年に1回程度以下の管理が約半数を占めており、管理が不十分な結果となっています。管理不全である場合、急速な老朽化を進める要因となります。

質問6 空き家の管理はどのようなことを行っていますか。

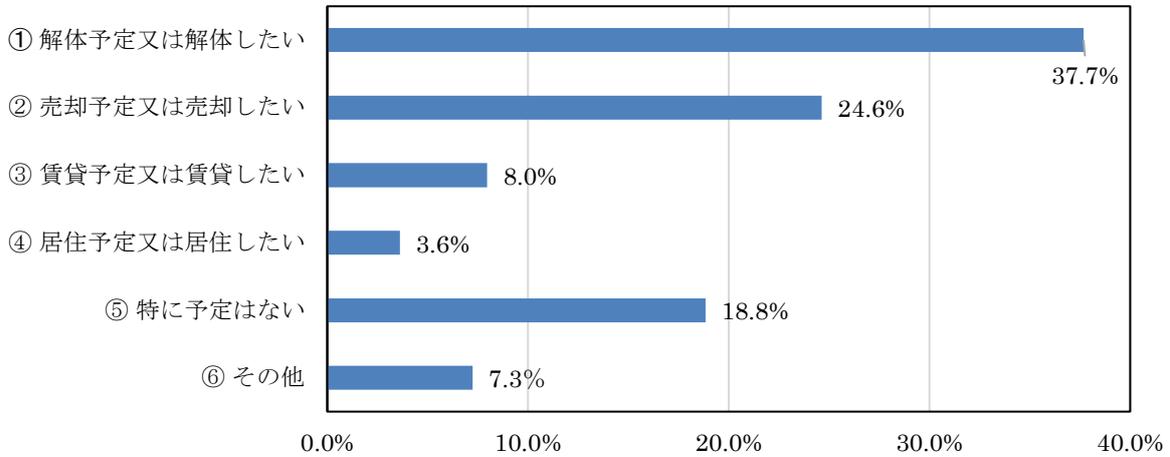


敷地内の草刈り、剪定の割合が高く、次いで、冬季間の屋根の雪下ろしとなっています。その他、敷地内の除雪や建物内の物品処分などがありました。

また、コロナウイルス感染拡大の影響で、今は管理に出向けないとの回答もありました。

質問7 空き家の今後の予定はありますか。

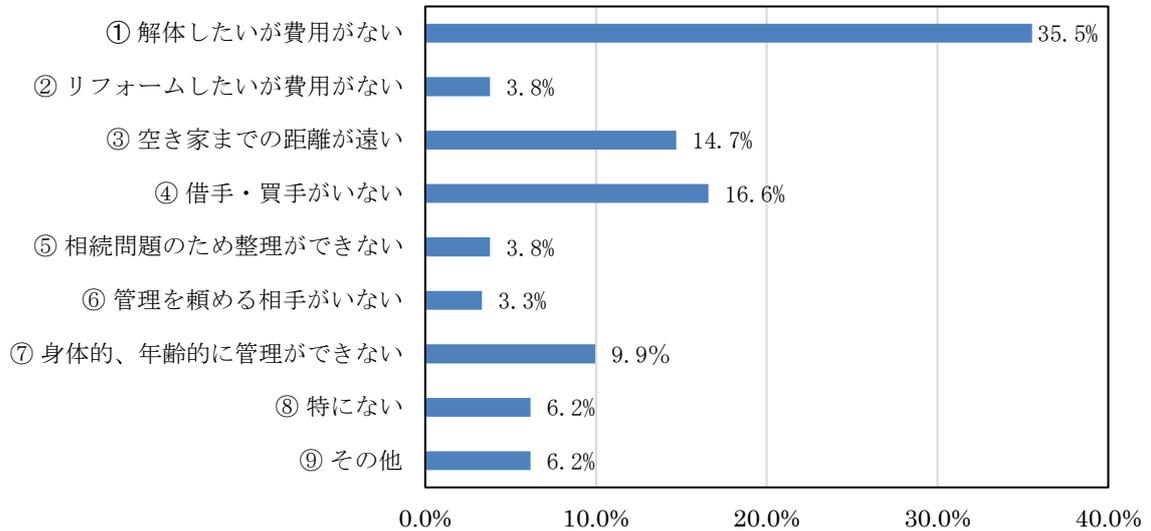
※回答数に対する割合



解体、売却の割合が6割以上であり、今後居住予定・居住したいの割合が少なくなっていました。このまま所有し続ける意思がない方の割合が多いものと推測されます。

質問8 空き家の管理で困っていることはありますか。

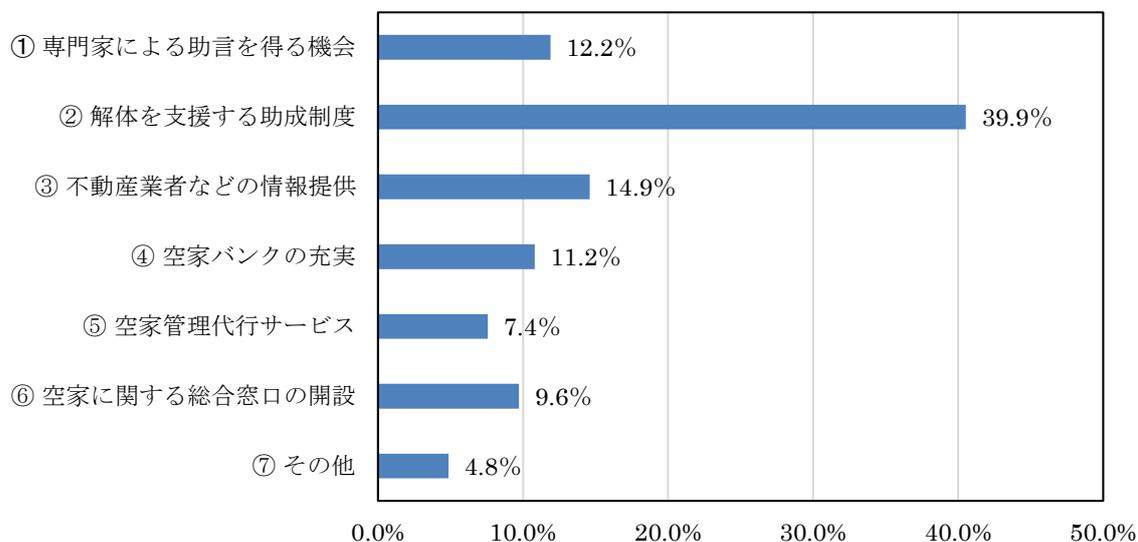
※回答数に対する割合



解体したいが費用がないを選んだ方の割合が一番多くなっていました。今後解体をしたいという意向が多い傾向ですが、経済的な理由により着手まで至っていないと推測されます。

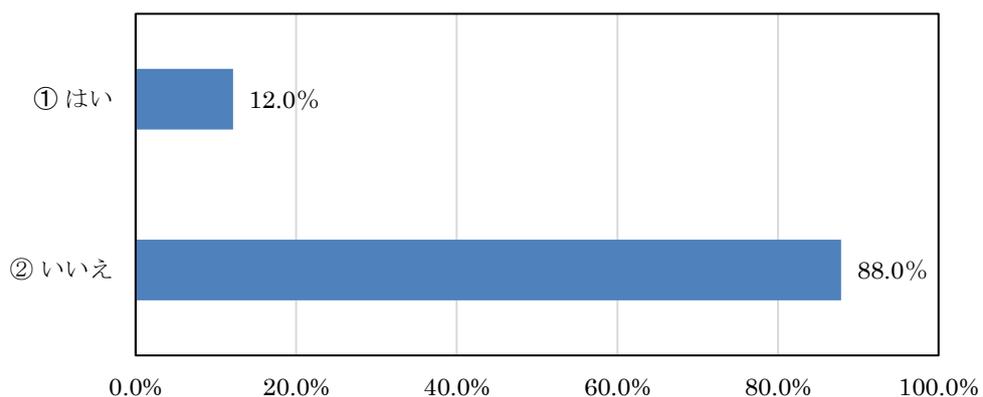
質問9 空き家の適切な管理のために、どのようなことが必要だと思われますか。

※回答数に対する割合



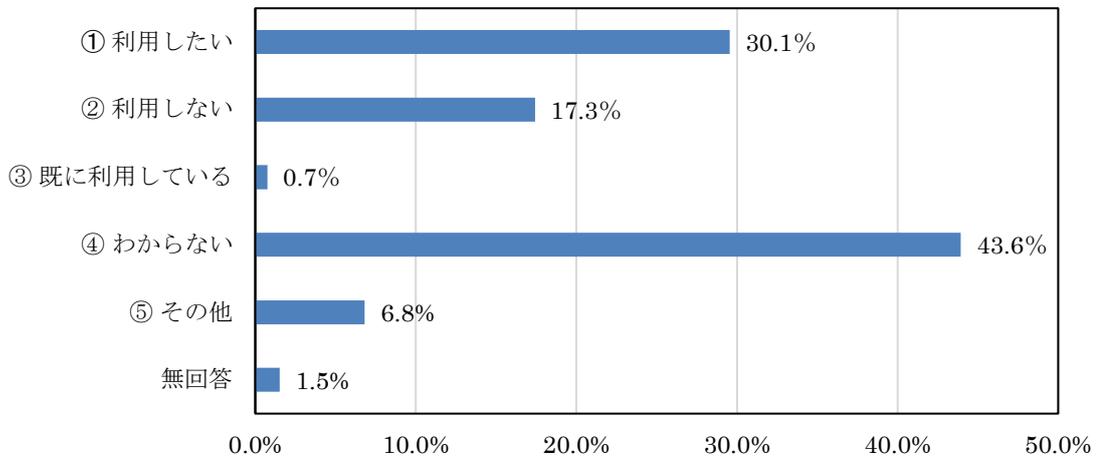
解体を支援する助成制度の必要性を感じている割合が一番多くなっています。前問の「解体したいが費用がない」という方の割合が多いことから、支援を希望される方が多いものと推測されます。

質問10 美唄市では、空き家や空き地の賃貸・売却を希望する所有者等から、登録を受けた情報を空き家への移住、利用等を希望する方に紹介する「空き家バンク」があることをご存知ですか。



空き家バンクについて、知らない結果となっています。周知する取組が必要と考えられます。

質問 1 1 美唄市の「空き家バンク」を利用したいと思いますか。



わからないの割合が上位を占めており、「空き家バンク」を知らないことが理由として考えられます。

質問 1 2は自由記述。主な内容は以下のとおりです。

- 所有者が亡くなってから、使用する者がおらず、売却もできずに困っている。
- 解体のための費用が準備できないため、解体ができずにいる。
- 無料でもよいので譲りたい。
- 再利用したいが、あまりに古い家なので現実的ではない。
- かつて財産であった家も、現在では負の財産となってしまっている。自分の代で処分をしなくては子どもたちに迷惑をかけてしまう。
- 世帯主が高齢だが、今後戻る可能性がある。
- 今後修理をして住む予定がある。
- 売却する見込みがある。

3 空家等に関する課題

(1) 空家等対策の必要性

空家等の適切な管理は、法第3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た以降、その責務が果たされず放置されているものも見受けられます。

特別豪雪地帯である本市では、冬期の積雪や低温などによる家屋の劣化が進みやすく、腐朽・破損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。今後空家等の総数が増加した場合、このような危険家屋も増加していくものと予想され、空家等対策に取り組む必要があります。

(2) 空家等対策に向けた課題

空家等に関する課題は、所有者等に関するもの、空家等が放置されることで発生するもの、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題等、多くのものがあります。

○所有者等に関すること

所有者等が遠方に居住しているため、空家等の状況を確認せず、定期的な管理ができていない場合があります。

また、相続登記がなされていないため、所有者の特定に時間がかかり、責任の所在が明確にならない場合もあります。また、自身が所有権を相続していることを認識しておらず、空家等を放置してしまうこともあります。

相続人が全員相続放棄をしている、所有者であった法人が解散しているなど、空家等の所有者が不在となり、何年も放置されるといった事例も発生しています。

○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、屋根の積雪が隣地や道路に落ち、危険性が増大します。

また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路へ草や枝が越境する、敷地内へゴミが不法投棄される等、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、破損や腐食を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更なる悪循環(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、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。そうすると、更なる人口減少が起こり過疎化につな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

空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況もまた異なります。

空家等が増えた分、防災面、防犯面、環境面、衛生面等多種多様な問題を抱えている状況が顕在化します。

第3章 空家等の対策

空家等には様々な課題があり、それを解決するためには、個々の状況に応じた対応が必要となります。本計画では、次の3項目の視点で取組を進めることとします。

- 適切な管理の促進
- 流通・利活用の促進
- 特定空家等への対応

1 適切な管理の促進

(1) 所有者等の当事者意識の醸成

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理するべきものです。しかし、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理解していない場合や、相続等により所有者等が市内に在住しておらず現状を把握していない場合もあります。

本市では、所有者等に空家等の適切な管理を行ってもらうため、北海道において作成している「「空き家」ガイドブック」の配布やホームページなどにより、空家等や、今後空家等となる可能性がある住宅の所有者等に対して管理の方法や、特定空家等にならないための利活用方法等を紹介するなどして、自ら適正に管理していただくよう、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、所有者等が相談できる窓口を設置し、道、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

空家等相談窓口	・・・	美唄市役所都市整備部都市建築住宅課都市建築係
電話	0126-63-0139	FAX 0126-62-1088

(3) 空家等の除却(解体)

近隣への悪影響が懸念される空家等については、国の事業や様々な補助金の仕組みを利用して、空家等を除却(解体)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、非耐震の空家に対して除却費用の一部を助成していますが、非耐震ではないが老朽化している空家等の除却費用の一部を助成する制度を検討します。

2 流通・利活用の促進

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

(1) びばい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、売却や譲渡を希望する所有者等に対して「びばい空き家バンク」への登録を案内し、また、活用できる空家等を探している方に対して「びばい空き家バンク」を紹介することで、需要と供給のマッチングを図ります。

また、「全国版空き家・空き地バンク」の活用を検討し、官民一体となって情報収集ときめ細かな情報発信を行います。

(2) 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、国の事業や様々な補助金の仕組みを利用して、空家等を再生させる取組を推進します。

3 特定空家等への対応

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ています。市民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に発生している問題を、所有者等に認識し、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) 特定空家等の認定

特定空家等の認定基準は、基本方針で「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、

特定空家等に対応することが適当」とされています。

北海道及び道総研建築研究本部より、特定空家等を判断するための基準の数値化に加え、北海道特有の積雪寒冷地を考慮した参考基準が示されており、本市ではこれを特定空家等認定基準とします。

認定調査は、市職員が現地調査を行い、その結果に基づき認定するかどうかを判断し、場合によっては美唄市空き家等対策庁内検討委員会、美唄市空家等対策協議会の意見を聴きながら、市長が認定します。

(2) 特定空家等の措置

認定された特定空家等の所有者等に対しては、法の規定により「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置をと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どうかについて、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、もたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等によって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、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個別に判断して対応していきます。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、美唄市空き家等対策庁内検討委員会及び美唄市空家等対策協議会の意見を踏まえて判断していきます。

4 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が連携し、横断的な協力体制により行っていくため、既に設置している「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、特定空家等に関する協議を行うこととします。

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

関係部署	空家等対策における担当事項
都市建築住宅課	空家等に関する相談対応、空家等情報の整理、関係団体との連携調整、庁内検討委員会の開催、特定空家等認定に係る調査、特定空家等に対する措置に関する事、空家等対策計画策定に関する事、国の補助制度を活用した空家等の除却、利活用の検討、空家等適正管理情報の提供等
企画広報課	総合戦略、総合計画等における空家等対策に関連する政策に関する事、移住定住施策に関する事、びばい空き家バンクに関する事、公共施設等総合管理計画に関する事
危機管理対策室	災害時における空家等情報の活用に関する事、被災者向け住宅として活用可能な空家等の把握
税務課	固定資産税情報提供、特定空家等へ適正管理勧告した場合の固定資産税優遇措置の適用除外対応
地域福祉課	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、高齢者等への空家等対応の助言
生活環境課	管理不全な空き地に対する指導・助言
上下水道課	水道の利用情報提供
消防本部	防火上適切な管理が必要な場合の指導

(2) 関係機関等との連携

対策の効果的な実施のため、関係する各機関、民間団体等との連携協力を行います。

■法律の専門家(司法書士等)

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続等

■不動産業者(宅地建物取引事業者等)

所有者等の空家等利活用相談、びばい空き家バンクの充実等

■建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

■建築士

空家等の修繕、改善、耐震診断等の技術的な対応等

■警察

危険回避のための対応等

■地域住民(町内会等)

空家等情報の提供、跡地の利活用等

第4章 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

1 計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和7年までの目標として、以下を定めます。また、達成状況の評価を計画期間が終了する年又は目標を変更する場合に行います。

- 空家等の除却を50戸行う。
- びばい空き家バンクに登録した物件を10戸成約する。

2 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理又は活用すべき問題であります。地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、美唄市空家等対策協議会での検討状況や空家の情報に関し、必要に応じて広く公開します。

3 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図ります。

4 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更します。

変更する場合は、美唄市空家等対策協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めます。