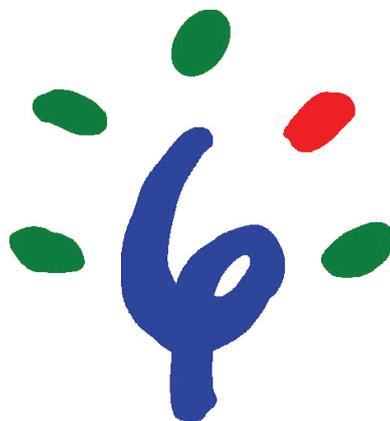


石狩市空家等対策計画

平成28年12月



第1章 計画作成の目的と位置付け	
1. 計画作成の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	1
第2章 空家等の現状と課題	
1. 人口と世帯数の状況	2
2. 空家等の現状	2
3. 空家等に関する課題	5
第3章 空家等対策に係る基本的な方針	
1. 基本的な方針	6
2. 対象地区	6
3. 対象とする空家等の種類	6
4. 計画期間	6
第4章 所有者等による空家等の適切な管理の促進	
1. 空家等の調査	7
2. 所有者等の意識の醸成と理解増進	7
3. 適切な管理に関する所有者等への情報提供	7
第5章 空家等及び空家等の跡地の活用の促進	
1. 活用促進に向けた積極的な情報提供	8
2. 支援制度等の検討・実施	8
3. 市の施策に基づく活用の検討	8
第6章 管理不全な空家等の解消	
1. 特定空家等に対する措置	10
2. 支援制度等の検討・実施	10
3. 危険な状態が急迫したときの対応	10
第7章 空家等対策に関する実施体制の整備	
1. 相談体制の整備	12
2. 実施体制および庁内連携	12
3. 石狩市空家等対策協議会との協議	12
4. 北海道や他市町村との連携	12
5. 大学や研究機関等との連携	12
6. 関係団体や民間事業者との連携	12
資料編	13

第1章 計画作成の目的と位置付け

1. 計画作成の背景と目的

近年、全国的に人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴って空家等が年々増加しており、空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として、屋根材の飛散や外壁材の落下などの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などの問題を生じさせ、ひいては地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、今後、これら空家等の数が増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されます。

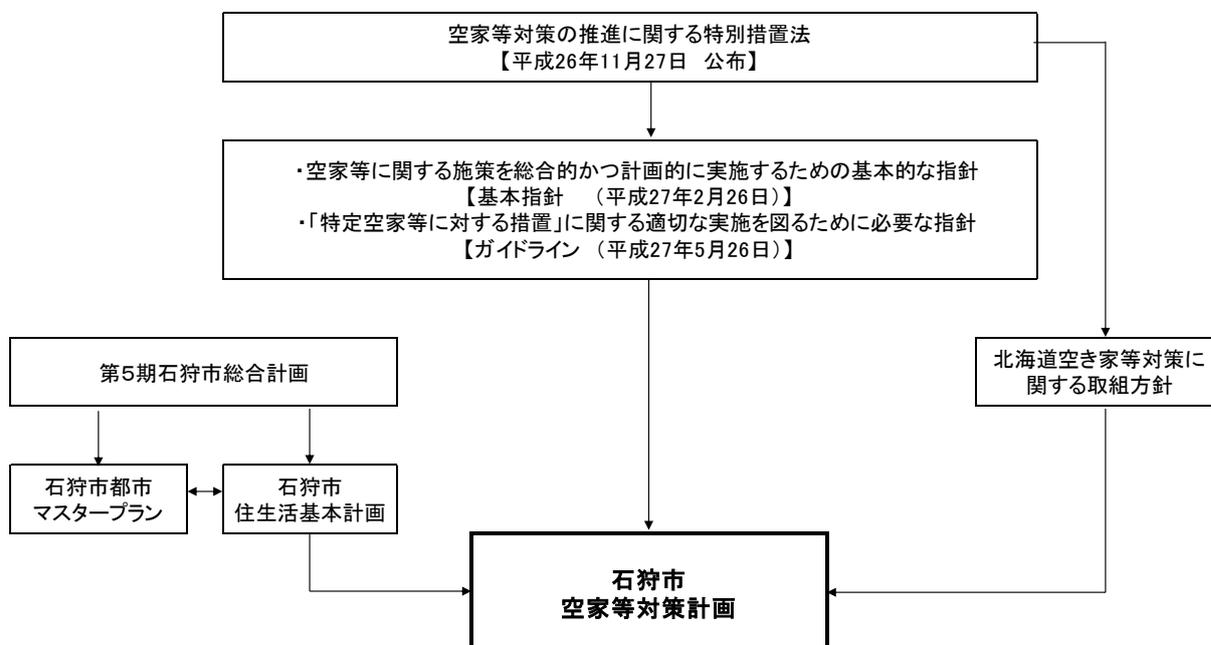
こうした背景の中、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布され、国から「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本指針」という。）及び『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』（以下「ガイドライン」という。）が示されました。

本計画は、市においても空家等が増加してきていることから、法の趣旨を踏まえ、市の空家等対策について市民に周知を図るとともに、今後の市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施することを目的として作成します。

2. 計画の位置付け

本計画は、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、市の上位計画と整合を図りながら作成します。

図1：計画の位置付け

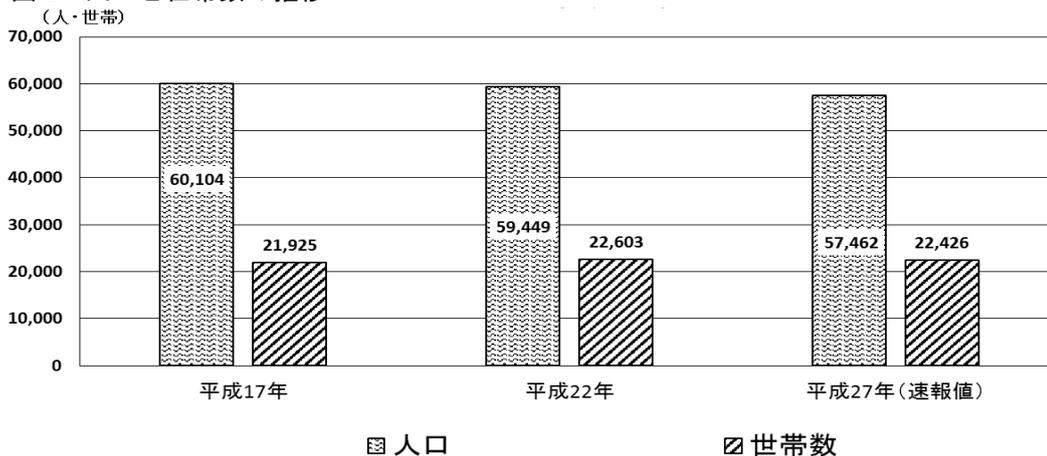


第2章 空家等の現状と課題

1. 人口と世帯数の状況

空き家の発生と密接な係わりを持つ市の人口は、平成17年の旧厚田村、旧浜益村との合併時を境に減少を続けており、平成27年の国勢調査（速報値）では57,462人と、平成17年から10年間で約2,600人の減少となっており、世帯数については、平成22年を境に減少し、平成27年の国勢調査（速報値）では22,426世帯となっています。

図2：人口と世帯数の推移



(資料：総務省統計局 各年「国勢調査」)

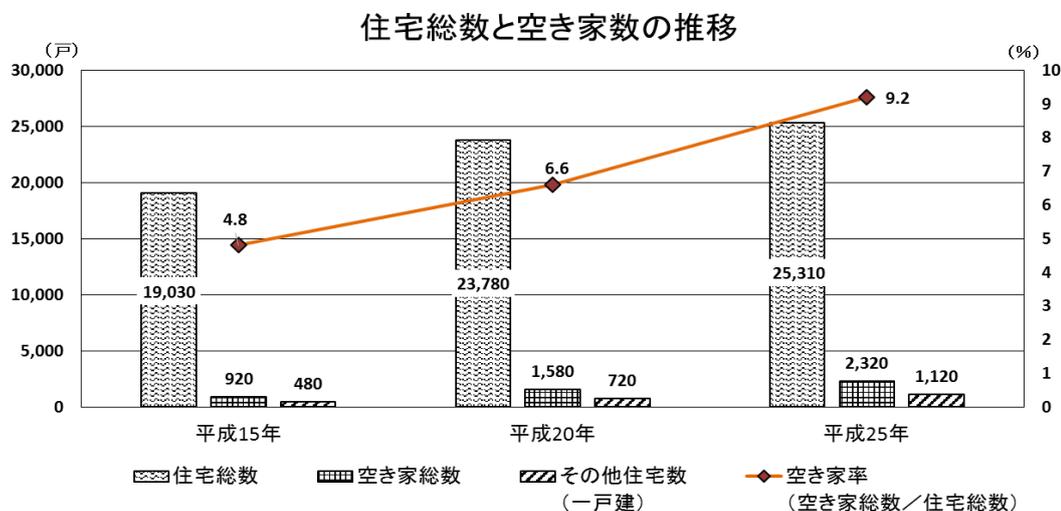
2. 空家等の現状

(1) 「住宅・土地統計調査」による空き家数の推移

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」によると、市の住宅総数は平成25年で25,310戸、別荘（二次的住宅）や賃貸用、売却用の空き家などを含めた「空き家総数」は2,320戸、空き家率は9.2%となっており、全国の空き家率13.5%に比べると、若干低い割合ですが、空き家数及び空き家率は年々増加傾向にあります。

また、放置されている空き家などが含まれる「その他の住宅」（一戸建）は平成25年で1,120戸となっており、同様に年々増加傾向にあります。

図3：住宅総数と空き家数の推移



(資料：総務省統計局 各年「住宅・土地統計調査」)

(2) 石狩市空き家対策外観調査

市では、平成 26 年度と平成 27 年度に、市内全域を対象として、職員による「石狩市空き家対策外観調査」を実施しました。

花川地区では空き家が減少していますが、その他の地区は増加傾向にあり、全体で 1 年間に 66 件増加しています。

表 1：地区ごとの空き家数

地区名	空き家数（住宅）（件）		増減数（件）
	平成 27 年 1 月 1 日現在	平成 28 年 1 月 1 日現在	
生振地区	28	28	0
新港地区	2	4	2
樽川地区	3	8	5
若生・八幡地区	29	48	19
緑ヶ原地区	11	20	9
花川（条丁なし）地区	0	0	0
花川東地区	5	4	▲ 1
花川北地区	97	78	▲ 19
花川南地区	123	119	▲ 4
花畔地区	14	14	0
緑苑台地区	4	4	0
本町・船場・親船地区、他	43	71	28
志美地区	0	1	1
北生振地区	4	4	0
美登位地区	0	0	0
厚田地区	45	46	1
浜益地区	149	174	25
合 計	557	623	66

(3) 空き家に関する意向調査

空き家になった要因や管理の状況、今後の活用についての調査を行うことにより、空き家に関する情報提供制度や、空き家の活用や修繕、解体に関する支援制度などの施策の必要性等を検討することを目的として、空家等の所有者等に対して「空き家に関する意向調査」を行いました。

①調査の対象

「平成 27 年度石狩市空き家対策外観調査」において、把握した空き家 623 件を対象に実施

②所有者の確認方法

固定資産課税情報、住民票情報、戸籍情報を活用して所有者等を特定

③調査期間

平成 28 年 5 月 20 日～平成 28 年 6 月 10 日

④送付数および回収状況

空き家数(平成 28 年 1 月 1 日現在) : 623 件
 送付先不明数 : 98 件
 送付数 : 525 件
 回収数 : 287 件
 回収率(回収数/送付数) : 54.67%

⑤意向調査の結果

意向調査の結果の概要は次のとおりです。 【詳細は資料編参照】

表 2 : 意向調査の結果(概要)

設 問	調査結果の概要
問 1 建物の確認について	
	回答数 287 件中 「空き家である」142 件 「空き家ではない」145 件
問 2 空き家の現状について	
(1) 建築時期はいつ頃ですか	回答数 145 件中 昭和 56 年以前に建築された建物が 90 件で 60%超
(2) 空き家になってどのくらい経過しますか	回答数 146 件中 1 年以上空き家となっている建物が 128 件でほぼ 90%
(3) 空き家になった理由は何ですか	回答数 143 件中 「転居したため」36 件 「住んでいた人が死亡したため」32 件 など
問 3 空き家の管理について	
(1) 現在の状況はどのようになっていますか	回答数 135 件中 「すぐに活用可能」27 件 「多少の修繕が必要だが活用可能」67 件 「老朽化や破損により、活用は困難」28 件 など
(2) 管理についてどのようなことを行っていますか	回答数 251 件中(複数回答) 「庭の手入れ」55 件 「空気の入替え」53 件 など
(3) 管理はどなたが行っていますか	回答数 113 件中 「所有者もしくは家族」が 82 件で 70%超
(4) 管理はどのくらいの割合で行っていますか	回答数 114 件中 「半年に 1 回程度」30 件 「1 年に 1 回程度」19 件 など
(5) 管理をする(行おうとする)上で困っていることはありますか	回答数 176 件中(複数回答) 「現住所から空き家までの距離が遠い」58 件 「身体的、年齢的な問題」26 件 など
問 4 今後の活用について	
(1) 今後、空き家をどのようにされますか	回答数 153 件中 「売りたい」53 件 「解体したい」28 件 など

(2) 今後の活用について困っていることはありますか	回答数 225 件中（複数回答） 「解体費用がかかる」46 件 「売りたい又は貸したいが相手が見つからない」46 件 「建物の中に荷物がありその処分に困っている」34 件 など
問5 空き家の活用に対する支援制度について	
(1) これらの情報提供サービスをご存知ですか	回答数 116 件中 「知らない」が 88 件で 70%超
(2) 今後、これらの情報提供サービスの活用についてどのようにお考えですか	回答数 126 件中（複数回答） 「今後活用したい」39 件 「活用するつもりはない」31 件 など
(3) 今後の管理や活用にあたり、市に対してご要望があれば教えてください	回答数 157 件中（複数回答） 「空き家に関する情報提供」66 件 「売買、解体等に対する資金の援助の要望」60 件 など

※問2以降は、問1で「空き家である」と回答された方を対象としておりますが、回答いただいた全ての方について集計しております。そのため、設問によって、142件を上回る場合もあります。

(4) 市民からの空家等の通報・相談

平成25年4月から平成28年3月までに寄せられた空家等の通報や相談は、広聴・市民生活課で67件、建設指導課で37件の合計104件となっており、年々増加傾向にあります。

3. 空家等に関する課題

空家等対策にあたっては、「空き家に関する意向調査」の結果に加え、これまでの市への相談内容などを踏まえると、次のような課題が挙げられます。

課題1 所有者等の問題意識

- ・空家等の管理は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となりますが、所有者等が空家等の問題を認識しておらず、適切な管理がされていない場合があります。所有者等に問題意識を持ってもらうとともに、広く市民の意識を醸成することが必要です。
- ・相続の手続きがなされずに、所有者等が把握できない空家等が存在していることから、手続きの必要性について広く市民に周知することが必要です。

課題2 所有者等の自主的な管理の促進

- ・市民からの相談や通報に的確に対応するため、相談窓口や庁内連携など体制整備が必要です。
- ・意向調査の結果から、売買や賃貸に対する資金の援助、解体に対する資金の援助を要望する回答が多くありました。所有者等の自主的な管理を促進するための支援が必要です。
- ・自主的な問題解決に向けた情報提供が必要です。

課題3 適切に管理されていない空家等の存在

- ・市内には、既に、適切に管理されていない空家等が複数存在しています。所有者等の適切な管理に対する理解増進を図るとともに、法の適切な運用が必要です。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本的な方針

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となりますが、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。

このため、倒壊等の事故や火災等を未然に防止し、「このまちに住み続けたい」、「このまちに住みたい」と思える「魅力あるまち」の持続と総合的な居住環境の向上を図るため、①所有者等による空家等の適切な管理の促進、②空家等及び空家等の跡地の活用の促進、③管理不全な空家等の解消、④空家等対策に関する実施体制の整備を柱とした、空家等対策を推進します。

2. 対象地区

空家等対策の対象地区は、「石狩市空き家対策外観調査」の結果、市内全域に空き家が存在することから、市内全域とします。

また、空き家の流動状況など、地域特性も考慮して空家等対策を推進します。

3. 対象とする空家等の種類

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。

※法第2条第1項

この法律において「空家等」とは、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。

※法第2条第2項（特定空家等）

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
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・著しく景観を損なっている状態
- ・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家等

4. 計画期間

計画期間は平成28年度から平成32年度の5年間とします。

なお、計画の内容については、社会情勢の変化や達成状況の検証などを踏まえ、適宜見直しを行うこととします。

第4章 所有者等による空家等の適切な管理の促進

1. 空家等の調査

空家等の調査は、既に取り組んでいる「石狩市空き家対策外観調査」を適宜見直ししながら、引き続き定期的に行うとともに、市民から寄せられた通報や相談のほか、石狩消防署とも連携し実態把握に努めます。

また、把握した空家等については、情報をデータベース化し、関係部局と情報共有できる環境を整備します。

2. 所有者等の意識の醸成と理解増進

空家等は個人の財産であり、所有者等が自ら適切に管理すべきものです。しかし、放置された空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もあり、適切な管理が行われていない場合があります。

このため、「広報いしかり」や市のホームページ、パンフレットなどを活用し、所有者等の意識の醸成と理解増進を図るとともに、広く市民に対し、空家等の適切な管理の重要性について周知を図ります。

3. 適切な管理に関する所有者等への情報提供

空家等を自ら管理できない所有者等に対しては、通気や積雪状態などを定期的に確認する代行サービスなどについて、情報提供を行います。

第5章 空家等及び空家等の跡地の活用の促進

1. 活用促進に向けた積極的な情報提供

「石狩市不動産ネットワーク」や「北海道空き家情報バンク」などの既存の仕組みを含め、空家等の活用の希望者と当該空家等の所有者とのマッチングを図る仕組みを早期に構築し、積極的に情報提供を行います。

2. 支援制度等の検討・実施

市内の空き家のより一層の流通促進を図るため、これまでの空き家購入支援制度について、適宜その利用状況や成果を検証し、次年度以降における制度の実施に反映します。

また、金融機関で空き家対策に関するリフォームなどの資金融資制度を設けていることから、金融機関と連携して制度の紹介などを行います。

3. 市の施策に基づく活用の検討

空家等の問題は、その所有者等が解消することが前提ですが、子育て世帯への支援、地域のニーズに合わせた活用の促進など、新たな課題に対応するため、市においても民間事業者等と連携し、または、直接市が主体となり活用することを検討します。

【空家等の活用】

＜市と民間事業者等が連携して検討する事項＞

- ・子育て支援施設としての活用
- ・地元事業所等就労者用住宅としての活用
- ・地元、近隣市町の大学の学生用住宅としての活用
- ・地域コミュニティ施設としての活用
- ・地域包括ケアシステムの構築に向けた施設としての活用
- ・障がい者支援施設としての活用
- ・体験移住施設としての活用
- ・観光関連宿泊施設としての活用
- ・景観、歴史的価値を踏まえた三角屋根コンクリートブロック住宅の活用
- ・歴史的価値を踏まえた古民家の活用

＜市が主体となって検討する事項＞

- ・子育て支援施設としての活用
- ・地域コミュニティ施設としての活用
- ・市営住宅としての活用

【空家等の跡地の活用】

＜市と民間事業者等が連携して検討する事項＞

- ・ 駐車場としての活用
- ・ コミュニティパークとしての活用
- ・ 雪捨て場としての活用

第6章 管理不全な空家等の解消

1. 特定空家等に対する措置

特定空家等の認定については、管理不全な空家等に対して、国から示されているガイドラインを踏まえて作成する「石狩市特定空家等の認定基準」に基づき現地調査を行い、特定空家等に相当する状態と判定した場合に、所有者等の改善の意向など総合的な判断をした上で、市が行います。

特定空家等の所有者等に対しては、法に基づく「助言または指導」により自発的な対応を促し、改善されない場合には、個別に判断をした上で「勧告」、「命令」、「代執行」と段階を迫って措置を講じます。

また、特定空家等に該当しない管理不全な空家等の所有者等に対しても、適切な管理をお願いする文書を郵送するなど、自発的な対応を促します。

【「特定空家等の認定基準」は資料編参照】

2. 支援制度等の検討・実施

倒壊や建築部材等の飛散などの危険性のある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。所有者等が置かれている状況は様々であり、経済的事情などから対応が困難な所有者等もいます。

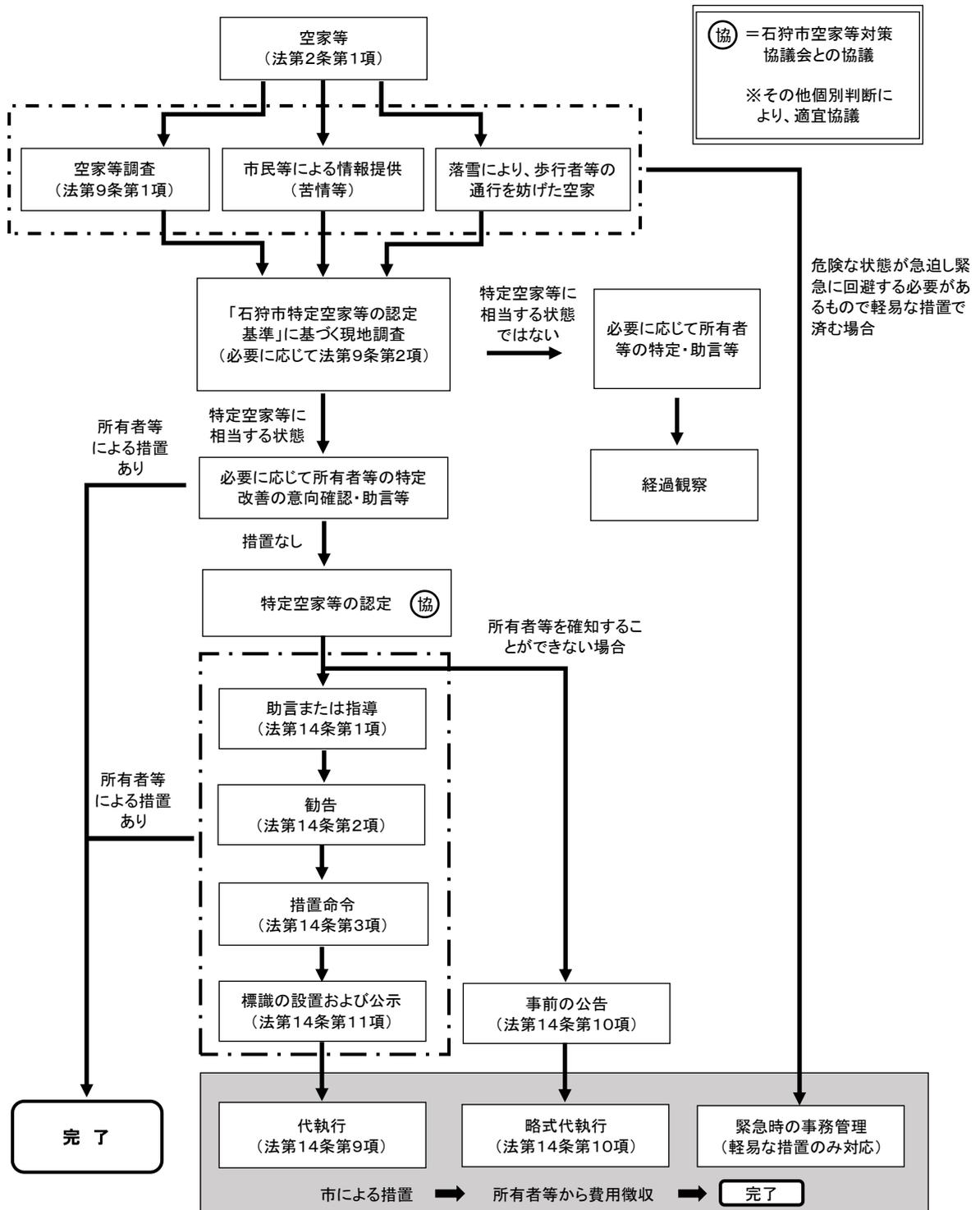
そこで、所有者等の自発的な除却を促進するため、倒壊等の危険性のある空家等を除却する場合に、その費用の一部を助成できるような支援制度等について検討します。

また、金融機関でも解体についての資金融資制度を設けていることから、金融機関と連携して制度の紹介などを行います。

3. 危険な状態が急迫したときの対応

危険な状態が急迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合には、石狩消防署と連携して、必要な措置を講じます。

図4：特定空家等の措置フロー



第7章 空家等対策に関する実施体制の整備

1. 相談体制の整備

市に寄せられる空家等に関する相談の内容は、所有者等自らによる空家等の今後の活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民からの苦情まで幅広いため、相談については、建設指導課及び広聴・市民生活課が初期の窓口となり、必要に応じ関係部局と連携して対応をします。

また、空家等の売買や相続、除却などの専門的な相談については、市では直接対応できないものもあるため、専門知識を有する機関等の相談窓口を紹介するとともに、広く周知を図ります。

2. 実施体制および庁内連携

空家等の問題は、防災、衛生、景観等多岐にわたることから、情報をデータベース化し、関係部局と連携して対応します。

表3：関係部局一覧

項目	関係部局
空家等の活用	企画課、政策担当、厚田支所地域振興課、浜益支所地域振興課、建設指導課 等
管理不全な空家等	総務課危機管理担当、広聴・市民生活課、ごみ・リサイクル課、管理課、都市整備課、厚田支所地域振興課、浜益支所地域振興課、建設指導課 等
所有者等の特定	税務課、納税課、市民課

3. 石狩市空家等対策協議会との協議

「石狩市空家等対策計画」の作成及び変更並びに実施に関し、石狩市空家等対策協議会と適宜協議を行います。

【石狩市空家等対策協議会条例 資料参照】

4. 北海道や他市町村との連携

空家等対策を総合的かつ効率的に推進するため、庁内連携だけではなく、北海道や他市町村などの外部組織とも連携を図ります。

5. 大学や研究機関等との連携

空家等対策において専門的な調査、研究が必要な場合には、大学や研究機関等と積極的に連携を図ります。

6. 関係団体や民間事業者との連携

空家等の売買・賃貸、適正管理、除却など幅広いニーズに対応するため、宅地建物取引業協会、弁護士会、司法書士会、建築士会及び金融・経済団体等の関係団体や民間事業者と、積極的に連携を図ります。