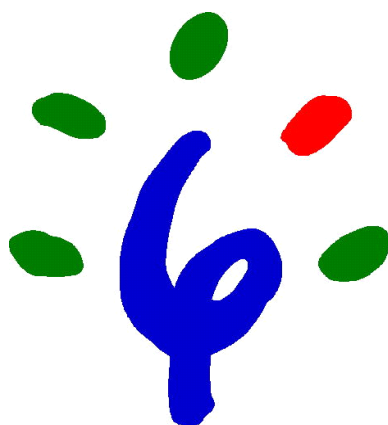


石狩市空家等対策計画(案)

平成 28 年 12 月策定
令和 3 年 月改定



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. これまでの取組 | 2 |
| 2. 人口と世帯数の状況 | 3 |
| 3. 空家等の現状 | 3 |
| 4. 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 適切な管理の促進

- | | |
|---------------------|---|
| 1. 空家等の調査 | 7 |
| 2. 所有者等における適正管理の重要性 | 7 |
| 3. 適切な管理に関する相談や対応 | 7 |

第5章 管理不全な空家等の解消

- | | |
|--------------------|---|
| 1. 特定空家等に対する措置 | 8 |
| 2. 危険な空家に対する支援制度 | 8 |
| 3. 危険な状態が急迫したときの対応 | 8 |

第6章 空家等の流通促進及び活用促進

- | | |
|---------------------------|----|
| 1. 空家等の流通促進に向けた積極的な情報提供 | 10 |
| 2. 空家等の流通促進及び活用促進に対する支援制度 | 11 |
| 3. 市の施策に基づく活用の検討 | 11 |

第7章 空家等対策に関する実施体制

- | | |
|--------------------|----|
| 1. 実施体制および庁内連携 | 12 |
| 2. 石狩市空家等対策協議会との協議 | 14 |
| 3. 北海道や他市町村との連携 | 14 |
| 4. 大学や研究機関等との連携 | 14 |
| 5. 関係団体や民間事業者との連携 | 14 |

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。

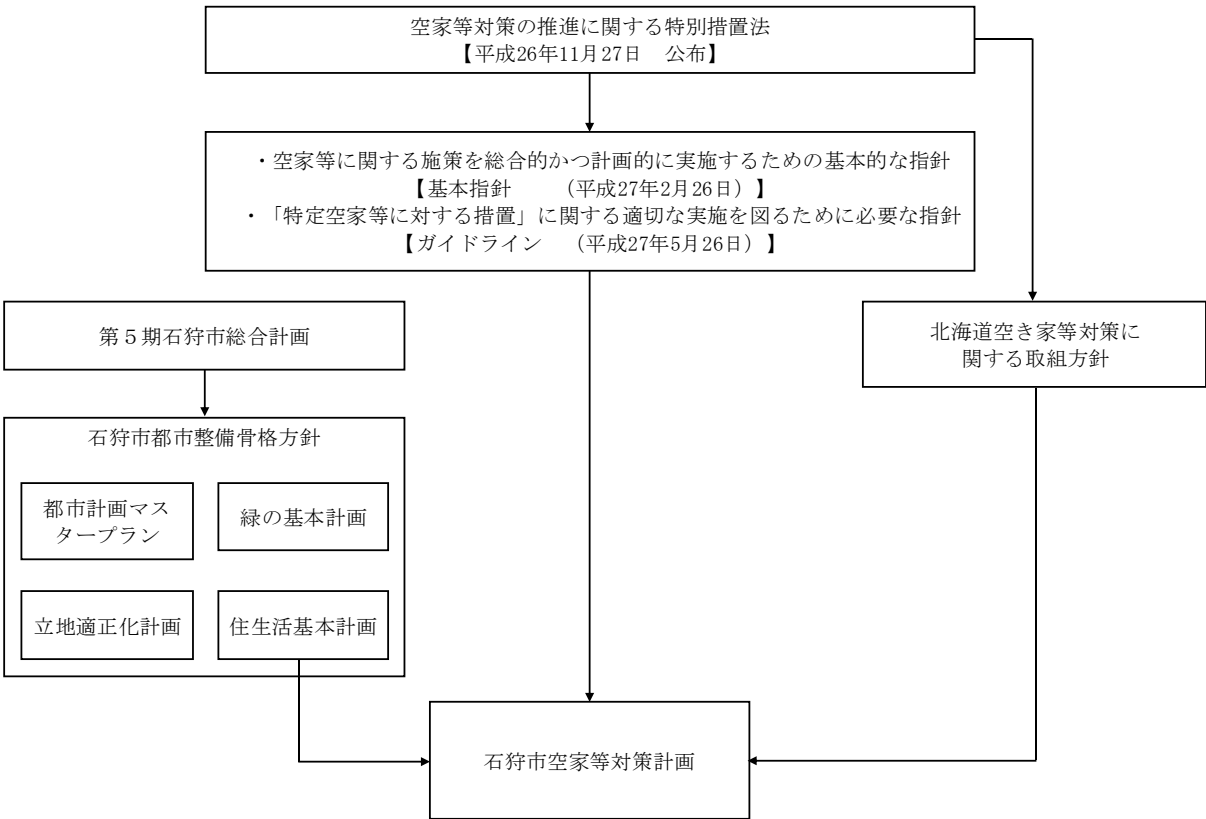


図1：計画の位置付け

第2章 空家等の現状と課題

1. これまでの取組

(1) 危険な空家の解消

当市で実施した空家現地調査で発見した空家や、市役所に通報を寄せられた空家については、関係部局と連携し、適切に管理されていない危険な空家については、所有者等に適正管理の指導をするとともに、「石狩市危険空家除却費補助金」を活用し空家等の解消に努めました。



写真1：石狩市危険空家除却費補助金を活用（左：解体前 右：解体後）

(2) 適切に管理されていない空家等の発生抑制

空家等の所有者等に当事者意識を醸成するため、ホームページや広報等を利用して啓発活動を行いました。

(3) 空家等の活用促進

平成27年度から「石狩市空家活用助成金事業」を実施し、空家の活用を促進するとともに、市外からの移住者や子育て世帯に対して補助金の額を加算することで、移住等の促進も行いました。

(4) 空家等の流通促進

空家の流通を促進させるため「石狩市宝化プロジェクト事業」を実施し、一定期間放置されている空家を不動産事業者が再販することを目的に買取する場合における補助金事業を実施したことで、停滞していた空家等の流通を促進しました。

また、居住誘導区域内に長年放置された空家情報の収集と、空家等の所有者から売却の意向調査を行うことにより、将来危険な状況になる恐れのある空家等を解消し、居住環境の改善を図り、協力して地域の活性化に取り組むため、石狩市不動産ネットワークとの「石狩市遊休不動産流通支援事業」を全面的に見直しました。



写真2：石狩市空家除却再販費補助金を活用（左：解体前 右：解体後）

2. 人口と世帯数の状況

空家の発生と密接な係わりを持つ市の人口は、2005（平成 17）年以降に減少に転じ、2015（平成 27）年時点で 57,436 人となっています。今後も、人口減少が続くことが見込まれています。

世帯数については、2015（平成 27）年時点で 22,562 世帯となっています。2025 年以降は減少していくことが見込まれています。

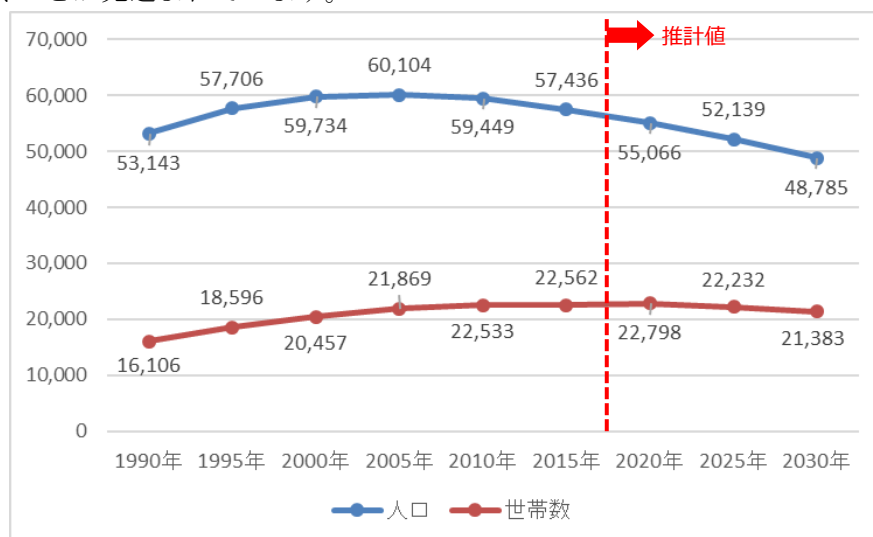


図2：人口と世帯数の推移（資料：総務省統計局 各年「国勢調査」）

3. 空家等の現状

（1）「住宅・土地統計調査」による空家数の推移

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2018（平成 30）年で 25,980 戸、別荘（二次的住宅）や賃貸用、売却用の空家などを含めた「空家総数」は 2,790 戸、空家率は 10.7% となっており、全国の空家率 13.6% に比べると、若干低い割合ですが、空家数及び空家率は年々増加傾向にあります。

また、放置されている空家などが含まれる「その他の住宅」（一戸建）は 2018（平成 30）年で 1,530 戸となっており、同様に年々増加傾向にあります。

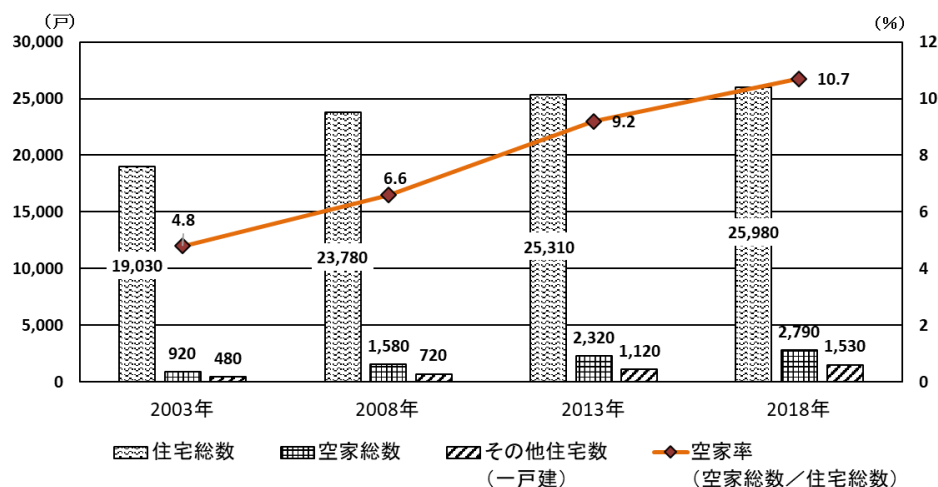


図3：住宅総数と空家数の推移（資料：総務省統計局 各年「住宅・土地統計調査」）

(2) 石狩市空家対策外観調査

市では、平成 26 年度と平成 27 年度、平成 30 年度に市内全域を対象として、職員による「石狩市空家対策外観調査」を実施しました。

表 1：石狩市空家対策外観調査

(件)

分類	分類地区名	平成27年度 空家件数	平成28年度 空家件数	平成30年度				備 考
				空家件数 ※1	増減	活用可能 な空家 ※2	管理され ていない 空家※3	
①	生振地区	28	28	23	-5	13	10	
②	新港地区	2	4	5	1	5	-	
③	樽川地区	3	8	7	-1	7	-	
④	八幡地区	29	48	26	-22	19	7	若生、八幡町ジップ、大曲、高岡、五の沢他
⑤	緑ヶ原地区	11	20	21	1	18	3	虹が原含む
⑥	花川地区	-	-	-	-	-	-	条丁なし
⑦	花川東地区	5	4	5	1	2	3	
⑧	花川北地区	97	78	70	-8	64	6	
⑨	花川南地区	123	119	106	-13	100	6	
⑩	花畔地区	14	14	24	10	22	2	
⑪	緑苑台地区	4	4	5	1	5	-	
⑫	本町地区	43	71	35	-36	25	10	船場・親船・親船東地区など含む
⑬	志美地区	-	1	-	-1	-	-	
⑭	北生振地区	4	4	-	-4	-	-	
⑮	美登位地区	-	-	-	-	-	-	
小 計		363	403	327	-76	280	47	
⑯	厚田地区	45	46	38	-8	-	38	
⑰	浜益地区	149	174	205	31	-	205	
小 計		194	220	243	23	0	243	
合 計		557	623	570	-53	280	290	

※1 空家件数：別荘及び農家用住宅を除く一戸建ての住宅の件数

※2 活用可能な空家：雑草等の簡易な整備で居住できると思われる空家

※3 管理されていない空家：居住するには、建物の修繕等の費用負担が必要と思われる空家

(3) 空家の所有者等の調査

石狩市空家外観調査を基に、花川北・南地区の 176 件を対象として戸籍や住民票などから所有者調査を実施したところ 100 件が空家と判明しました。また、その空家所有者等に対しては、今後の空家の活用方法等について意向調査を実施しました。

(4) 市民からの空家等の通報・相談

平成 25 年 4 月から令和 2 年 10 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 161 件、建築住宅課で 90 件の合計 251 件となっており、年々増加傾向にあります。

4. 空家等に関する課題

空家等対策にあたっては、これまでの空家対策への取り組みや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

- ・所有者等が自主的な管理を行うにも資金面の問題によるものが多いことから、引続き資金等の支援が必要です。
- ・相続等が発生した場合になにから始めたら良いのかわからないなど、手続き等についての知識が必要となるため自主的な問題解決に向けた情報提供が必要です。
- ・問題となる空家等については、相続や残置物の処分、空家等の売却など所有者等が直面する問題が多岐にわたるため、庁内連携及び民間企業を含めた体制づくりが必要です。

課題 3 危険な空家等への対応

- ・これまでの取組で周辺に悪影響を与える危険な空家等は徐々に解消されていますが、危険な空家等の予備軍は未だに多く、強風などの自然災害や時間の経過とともに新たに発生する可能性があります。そのため、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。

課題 4 危険な空家等の予備軍に対する予防対策

- ・空家等を放置することにより危険な空家等になり周辺に悪影響を与えます。空家等が放置され、周辺に悪影響を与える状態とならないよう、石狩市不動産ネットワークとの「石狩市遊休不動産流通支援事業」などを活用して放置空家の早期発見や空家の流通を促すなどの予防対策が必要です。

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危険な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、石狩市空家対策外観調査の結果、市内全域に空家が存在することから**市内全域**とします。その内、空家流通促進の内、居住環境改善事業の対象地区については、石狩市都市整備骨格方針との整合性を図ることから居住誘導区域内とします。

3. 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等は、法第2条第1項及び第2項の規定によるものとします。

【空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）】

第2条 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。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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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をいう。

4. 計画期間

計画期間は令和3年度から令和12年度の10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 適切な管理の促進

1. 空家等の調査

今後の空家等の調査や傾向の把握については、市内全域は「住宅・土地統計調査」を活用するとともに、その内、流通等を促進する地区については、石狩市不動産ネットワークとの「石狩市遊休不動産流通支援事業」の協定に基づき実際の空家を把握します。

2. 所有者等における適切な管理の重要性

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がいる場合や相続により急に空家等の所有者等になったことで、適切な管理が行われていない場合があります。

そのため、所有者等や将来相続人となりえる方などに対して、登記情報における所有者の名義変更や住所変更及び空家等の適切な管理の重要性について「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広く周知することにより、所有者等における適切な管理の重要性について理解の増進を図ります。

3. 適切な管理に関する相談や対応

空家等を自ら管理できない所有者等に対しては、今後の維持管理についての情報提供や相談を受けます。また、居住誘導区域内の空家については、居住環境改善事業の除却再販など売却も含めた対応を行います。

第5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、「石狩市空家等対策協議会」に諮り市が認定します。

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」と段階を追って措置を講じます。（図4：特定空家等の措置フローを参照）

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、適切な管理について行政指導するなど、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. 危険な空家に対する支援制度

倒壊や建築部材等の飛散などの危険性のある危険な空家であっても、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危険な空家を除却する場合に、その費用の一部を助成する支援制度を設け、今後も引き続き是正指導を実施していきます。

これまでの市の指導により除却できた危険な空家の件数については、平成29年度は3件、平成30年度は8件、平成31年度は4件、令和2年度は4件の合計19件です。

その内「石狩市危険空家除却費補助金」を活用した除却件数については、平成29年度は2件、平成30年度は7件、平成31年度は1件、令和2年度は4件の合計14件です。

また、解体についての資金融資制度については、金融機関で行っていることから、建築住宅課の窓口で制度の紹介を行っています。

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。

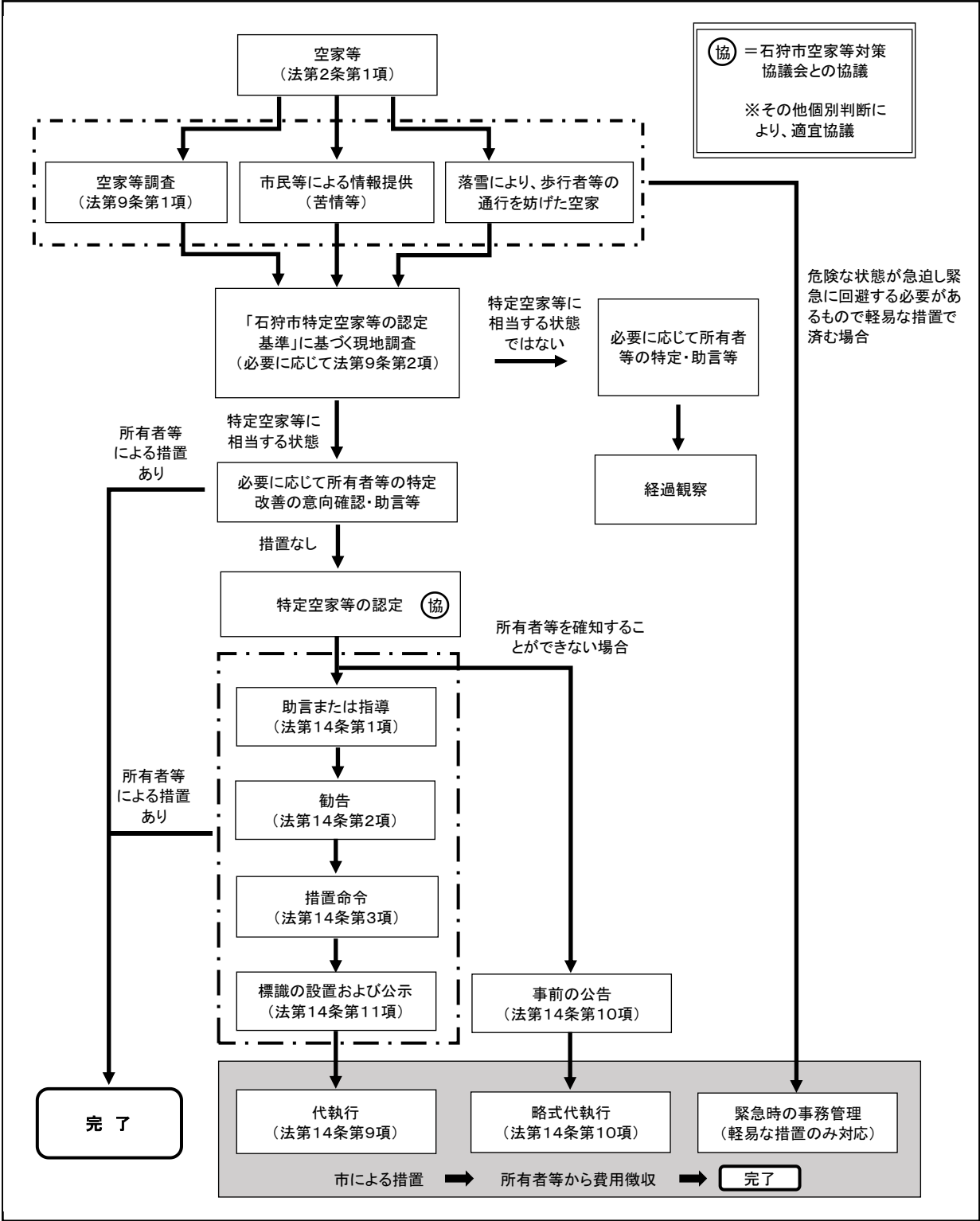


図4：特定空家等の措置フロー

第6章 空家等の流通促進及び活用促進

1. 空家等の流通促進に向けた積極的な情報提供

これまで対応した適切に管理されていない空家には、多岐にわたる問題があることから、適正に管理できておらず売却等についても滞っていました。しかし、購入希望者がいる場合については、資金や手続きについて購入希望者が意欲的であることから、これらの問題が解決されております。そのため、空家等の流通促進には購入希望者を見つけることが非常に有効であると考えます。

この対策として、石狩市不動産ネットワークとの「石狩市遊休不動産流通支援事業」の協定を全面的に見直し、石狩市不動産ネットワーク会員が、登記簿等から所有者等の把握が困難なものについては、市へ所有者調査を依頼し、市が法に基づき戸籍や住民票などから所有者等の情報を把握します。市が所有者等へ意向調査を実施し、売却の意思がある所有者等については、所有者の了承のもと石狩市不動産ネットワークへ情報提供を行い、会員が自ら買取を行うことで、空家等の問題を速やかに解消し流通を促進させていきます。



図5：「石狩市遊休不動産流通支援事業」の概要

2. 空家等の流通促進及び活用促進に対する支援制度

空家に対する支援については、所有者が売却できずに放置されている空家の流通を促進する場合の流通促進支援制度（①②居住環境改善事業）や、まだ活用できる空家を購入する場合の活用促進支援制度（③移住定住促進事業）など、空家の状態に合わせた支援制度を設けております。今後においても空家解消に向け、支援制度の内容を適宜見直ししながら、空家等の解消に向け取り組んでいきます。また、金融機関と連携した金利軽減等の制度も引き続き実施していきます。

① ②居住環境改善事業（石狩市空家除却再販費補助金、石狩市空家改修再販費補助金）

＜実績＞令和2年度 14件（令和2年10月時点）

③ 移住定住促進事業（石狩市空家活用助成金）

＜実績＞平成27年度 10件、平成28年度 22件、平成29年度 27件

平成30年度 28件、平成31年度 26件、令和2年度 26件 合計139件

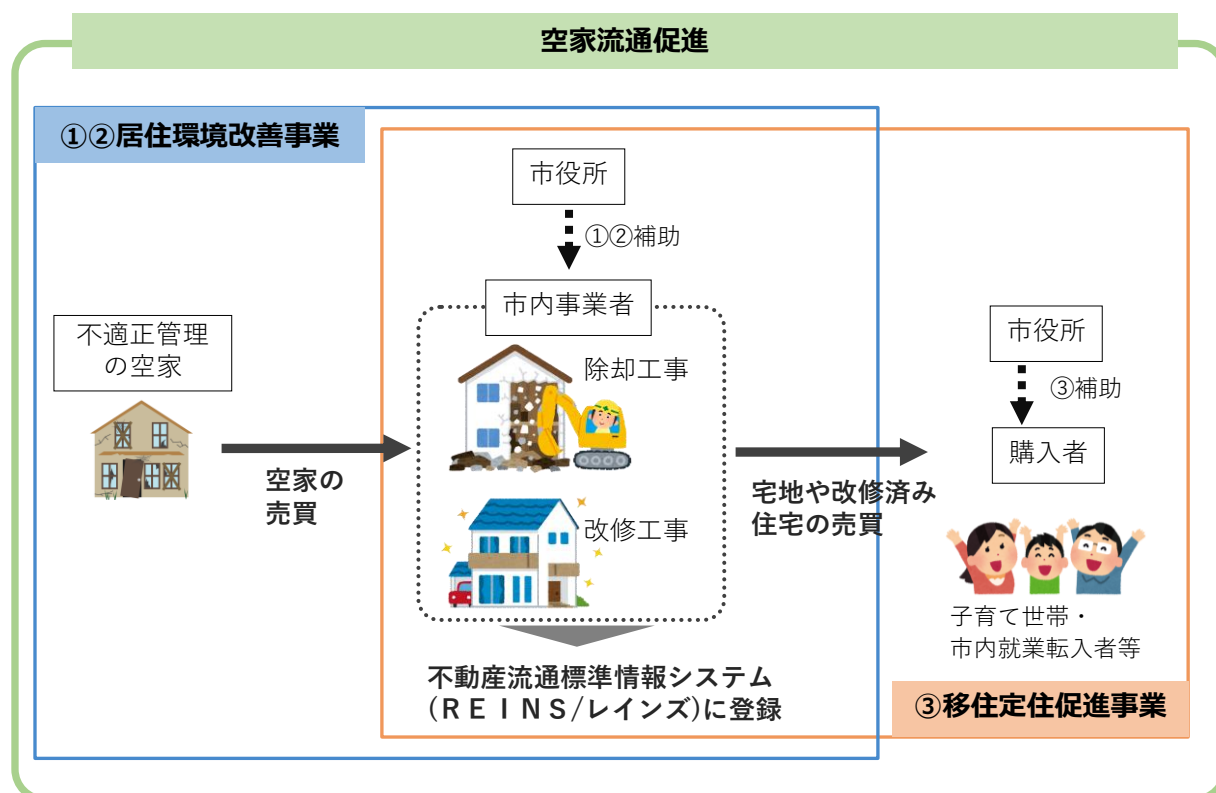


図6：空家に対する支援事業の概要

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、活用することを検討します。

＜空家等の活用について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
- ・ 歴史的価値を踏まえた古民家の活用
- ・ 空家等の跡地の活用

第7章 空家等対策に関する実施体制

1. 実施体制および庁内連携

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など、空家等の問題は、建築物、生活環境、今後の活用等多岐にわたることから、相談については各所管部局の体制を整え、必要に応じ関係部局と連携して対応します。（表2：連携体制表）

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。

売却を希望する空家所有者については、石狩商工会議所を介し石狩市不動産ネットワークとの「石狩市遊休不動産流通支援事業」など官民が連携して対応します。

表2：連携体制表

分類	項 目	連携部局	
建築物等	倒壊・建築部材等の飛散等	(建設) 建築住宅課	
	※緊急時の現場対応	(消防) 予防課 ※図7 参照	
	塀・擁壁等及び衛生設備等の破損等	(建設) 建築住宅課	
	防火（放火）・防犯	(環境) 広聴・市民生活課	(消防) 予防課
生活環境	ごみの散乱・不法投棄等	(環境) ごみ・リサイクル課	
	焼却物の放置・散乱 (火災発生の危険性)	(消防) 予防課	
	雑草・立木等の繁茂や不朽等	(環境) 広聴・市民生活課	
	衛生動物（害虫・ねずみ等）の発生 その他動物（犬・猫等）の発生	(環境) ごみ・リサイクル課	(環境) 環境保全課
	落雪	(建設) 建築住宅課	
	道路通行・走行の支障	(建設) 都市整備課	
空家の活用	空家等の流通促進・利用促進など	(企画) 企画課 (建設) 建築住宅課 (石狩商工会議所) 石狩市不動産ネットワーク	

※（建設）建設水道部、（環境）環境市民部、（企画）企画経済部、（消防）石狩北部地区消防事務組合

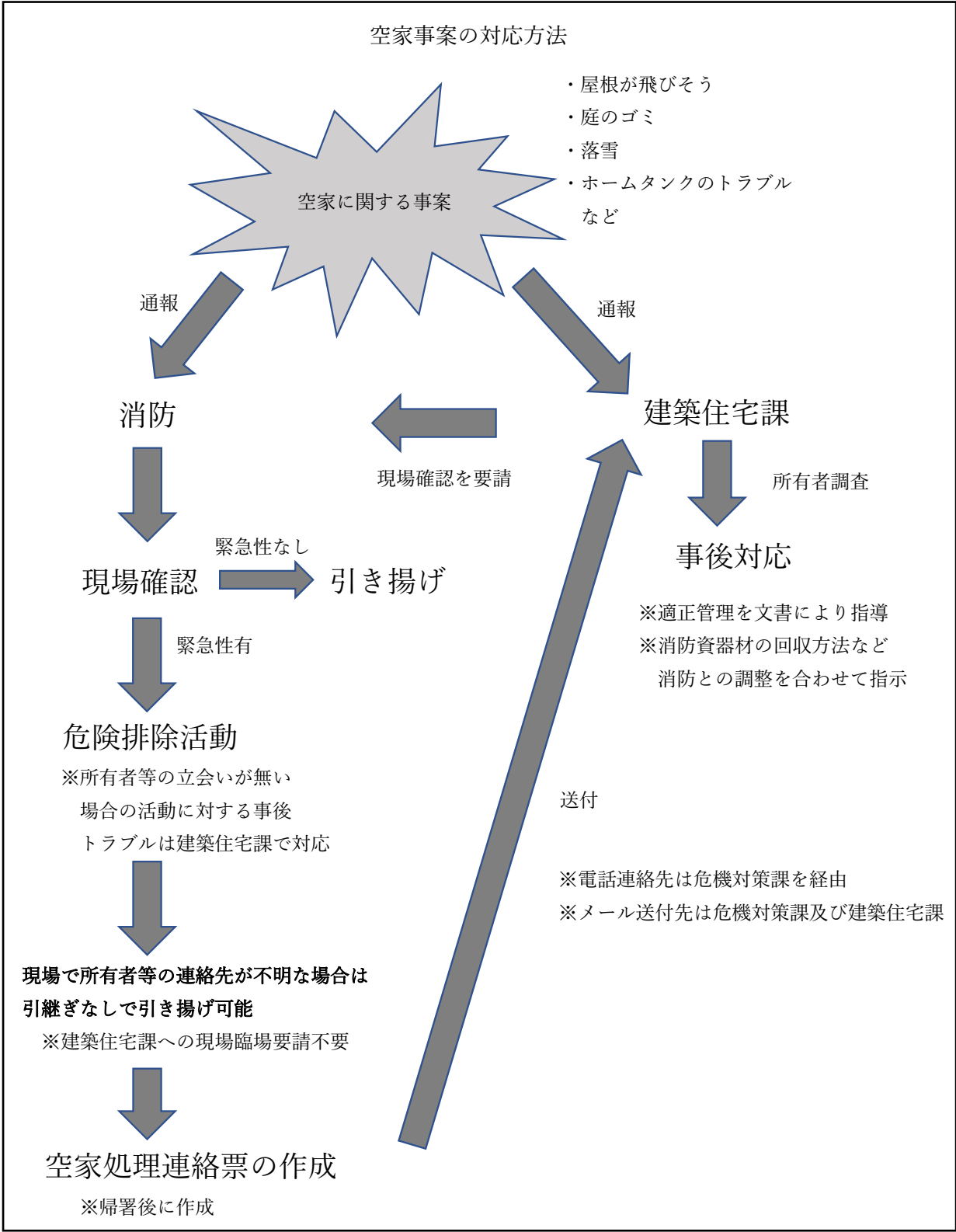


図 7：石狩消防署との緊急対応フロー

2. 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】

3. 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。

4. 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。

5. 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。