

第2次恵庭市 空家等対策計画



令和4年6月

北海道 恵庭市

二目次二

第1章 計画の概要

- 第1節 計画改定の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 第2節 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 第3節 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 第4節 計画の対象とする空家等の種類と区域・・・・・・・・・・3

第2章 空家等の現状と課題

- 第1節 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
- 第2節 空家等対策の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16

第3章 空家等対策の基本的方針

- 第1節 空家等に対する基本的な考え方・・・・・・・・・・・・17
- 第2節 計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17
- 第3節 空家等対策の基本的方針・・・・・・・・・・・・・・・・18
- 第4節 基本的方針に基づく施策の体系・・・・・・・・・・・・19

第4章 基本的方針に基づく具体的な施策

- 第1節 空家等の現状把握と発生抑制・・・・・・・・・・・・21
- 第2節 空家等の適正管理の促進・・・・・・・・・・・・・・・・24
- 第3節 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置・・・・・・・・25
- 第4節 空家等の利活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・29
- 第5節 多様な主体との連携・・・・・・・・・・・・・・・・31

第5章 施策を実施するための体制

- 第1節 空家等対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・32
- 第2節 実施スケジュールと進捗管理・・・・・・・・・・・・35

第1章 計画の概要

第1節 計画改定の目的

近年、少子高齢化による人口減少社会への移行や世帯構成の多様化、既存建築物の老朽化など、社会情勢や環境の変化に伴い、全国的に空家等が増加傾向にあります。

また、空家等の所有者の高齢化や相続手続きの複雑化などに起因し、居住や使用がされていない状態から適切に管理されていない空家等が増加し、社会問題として深刻化しています。

管理が不十分な空家等は、老朽化が進行し、建築物の倒壊や火災の発生につながる恐れがあるほか、犯罪の温床などによる治安の悪化、廃棄物の不法投棄による悪臭の発生や公衆衛生・景観の悪化など、多岐に渡り周辺的生活環境に悪影響を及ぼす可能性があり、空家等の対策は喫緊の課題となっています。

こうした空家等を取り巻く課題に対応するため、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「法」という。）」が完全施行され、行政の責務として、空家等に関する対策の実施や必要な措置を講じる旨の基本方針が国から示され、国の基本方針に基づき、本市においては、平成29年1月に「恵庭市空家等対策協議会」を設置するとともに「恵庭市空家等対策計画」を策定し、市内の空家等の実態把握や所有者及び管理者（以下「所有者等」という。）に対するアンケート調査を行うなど、今後の空家等の管理等についての意向の把握に努めながら、適正管理の推進を図ってきました。

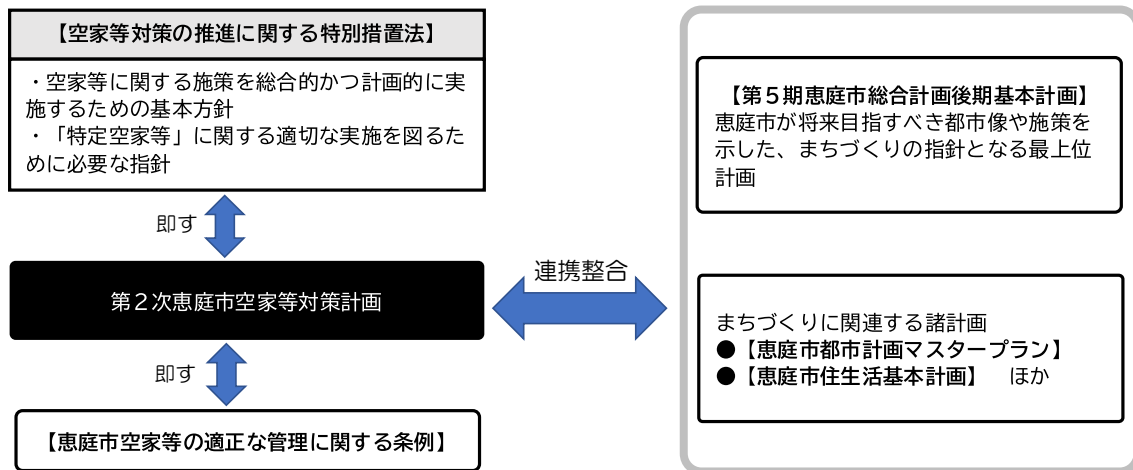
また、令和元年12月には、法の適正な運用と法に定めのない必要な措置が講じられるよう、「恵庭市空家等の適正な管理に関する条例（以下「条例」という。）」を制定するとともに、特定空家等の認定や措置に係る協議を行う機関として、令和2年度に「恵庭市空家等対策審議会」を設置し、一層の空家等対策に取り組んできたところです。

しかしながら今後も、社会情勢や環境の変化に伴い、空家等の増加が予測され、より複雑化、深刻化が懸念される課題に対応するために、「第5期恵庭市総合計画後期基本計画」をはじめ、本市のまちづくりに関連する諸計画と連携しながら、総合的かつ計画的に空家等に関する施策を推進し、市民が安全で安心して暮らせる生活環境を提供するため、「現計画」を改訂し、新たに「第2次恵庭市空家等対策計画」を策定するものです。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項の規定に基づき、本市の空家等対策の基本的な方針を示す計画です。

また「第5期恵庭市総合計画後期基本計画」を上位計画とし、「恵庭市都市計画マスタープラン」や、「恵庭市住生活基本計画」などの関連諸計画との整合を図り策定します。



第3節 計画の期間


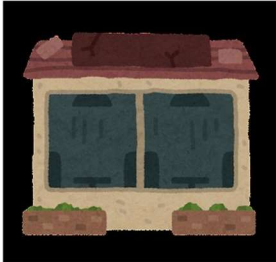
本計画の期間は、令和4年度から令和13年度までの10年間としますが、本計画は「第5期恵庭市総合計画後期基本計画」の個別計画に位置付けられるとともに、関連諸計画との整合を図っていくことから、新たな課題や社会情勢の変化に応じて適宜見直しを行います。



〈計画期間図〉

令和4年度 (2022)	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)	令和12年度 (2030)	令和13年度 (2031)
第5期恵庭市総合計画後期基本計画				次期恵庭市総合計画前期基本計画					
恵庭市都市計画マスタープラン									
恵庭市住生活基本計画									
第2次恵庭市空家等対策計画 (令和4年度～令和13年度)									

第4節 計画の対象とする空家等の種類と区域

本計画の対象とする空家等の範囲は、法第2条第1項に規定する「空家等」（敷地及び敷地内の立木その他土地に定着する物を含む）及び第2条第2項に規定する「特定空家等」を対象とします。また本計画の対象区域は、「市内全域」とします。

空家等	
<p>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。）</p>	
	

特定空家等	
<p>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。</p>	
	

※「居住その他の使用がなされていないことが常態」：物件等が長期間に亘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は1つの基準と考えられると「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」で示されています。

第2章 空家等の現状と課題

第1節 空家等の現状

1. 人口・世帯数の推移

(1) 総人口の見通し

本市の人口は、緩やかな増加傾向にあり、令和3年1月現在で70,097人となっています。平成30年に国立社会保障・人口問題研究所がまとめた人口推計結果を参考に、令和元年に本市が策定した「恵庭市人口ビジョン2019」では、今後人口は緩やかに減少に転じ、令和22年度には66,000人になると見込まれています。

(2) 年齢3階層別人口の見通し

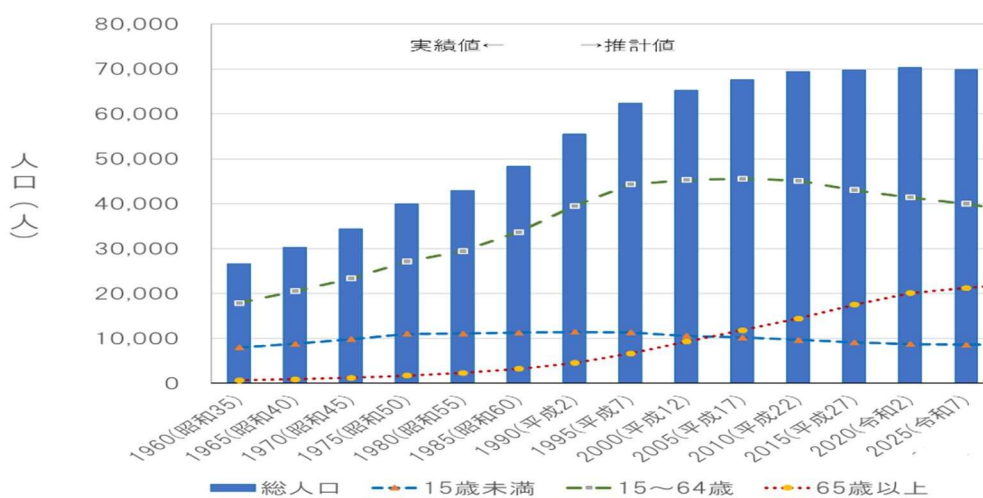
令和3年1月現在での人口を年齢3階層別に見ていくと、本市の14歳以下の年少人口や15～64歳の生産人口は減少しています。一方で、65歳以上の高齢者人口は増加を続けており、その割合は27.95%となっています。また、1人の高齢者を2.13人の生産人口で支えている状態となっています。

「恵庭市人口ビジョン2019」においても、こうした高齢化の傾向は今後も続くと予測されており、令和22年度には1人の高齢者を1.39人の生産人口で支える状態になると見込まれています。

(3) 世帯数の見通し

本市における総世帯数は、令和3年1月現在で34,136世帯となっており、大きく増加しています。一方で、単身世帯の増加によって、1世帯当たりの人員は2.05人で減少を続けており、この傾向は今後も続いていくと見込まれています。

〈本市独自推計の人口展望（総人口・年齢3区分別人口の推移）〉



(出典：恵庭市人口ビジョン2019)

〈本市の年齢別人口及び世帯数〉

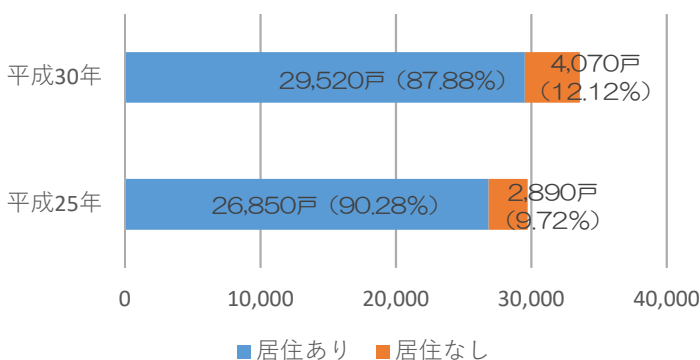
	人 口 (人)				割 合 (%)			世帯数	
	総数	15歳未満	15~64歳	65歳以上	15歳未満	15~64歳	65歳以上	総数	人口/世帯
平成25年	68,797	9,412	43,891	15,494	13.7%	63.8%	22.5%	30,884	2.23
平成26年	68,893	9,281	43,640	15,972	13.5%	63.3%	23.2%	31,060	2.22
平成27年	68,956	9,269	42,957	16,730	13.4%	62.3%	24.3%	31,353	2.20
平成28年	68,834	9,158	42,324	17,352	13.3%	61.5%	25.2%	31,797	2.16
平成29年	69,227	9,091	42,246	17,890	13.1%	61.0%	25.8%	32,304	2.14
平成30年	69,521	9,018	42,074	18,429	13.0%	60.5%	26.5%	32,818	2.12
令和元年	69,850	8,921	42,039	18,890	12.8%	60.2%	27.0%	33,317	2.10
令和2年	70,049	8,895	41,952	19,202	12.7%	59.9%	27.4%	33,740	2.08
令和3年	70,097	8,765	41,737	19,595	12.5%	59.5%	28.0%	34,136	2.05
令和7年	69,826	8,593	39,993	21,240	12.3%	57.3%	30.4%		
令和12年	68,851	8,600	38,130	22,121	12.5%	55.4%	32.1%		
令和17年	67,461	8,478	35,980	23,003	12.6%	53.3%	34.1%		
令和22年	66,000	8,410	33,501	24,089	12.7%	50.8%	36.5%		

2. 本市における住宅の総数と居住の現状

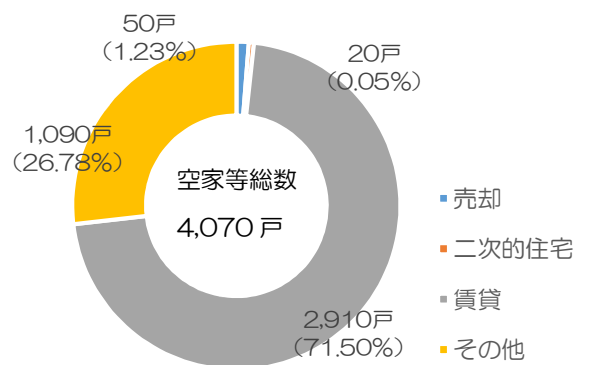
総務省統計局の「平成30年住宅・土地統計調査」によると、本市の住宅総数は33,590戸となっており、このうち居住がある住宅総数は29,520戸、居住がなく空家等となっている住宅総数は4,070戸となっております。

一方で、世帯数は32,818世帯であることから、住宅数としては概ね充足していると考えられます。

〈本市の住宅総数と居住状況〉



〈空家等の状況〉



(出典：総務省統計局 平成25・30年住宅・土地統計調査)

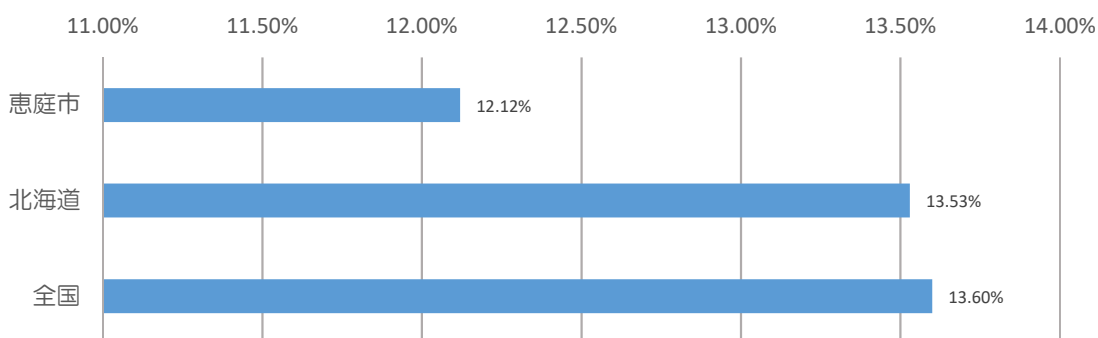
- ※売却…新築・中古問わず、売却のために空家等となっている住宅
- ※二次的住宅…別荘など、普段住んでいる住宅とは別に人がいる住宅
- ※賃貸…新築・中古問わず、賃貸のために空家等となっている住宅
- ※その他…上記以外の住宅（転勤・長期入院などにより、居住世帯が不在の住宅）

3. 全道・全国との空家等率の比較

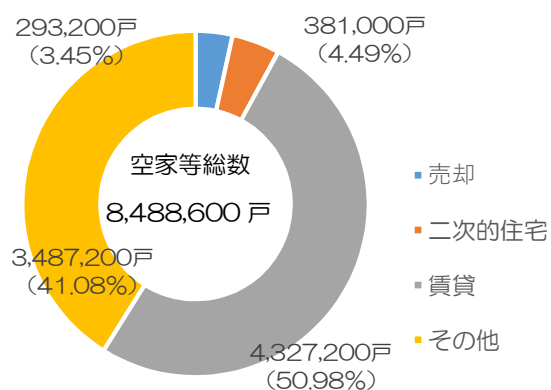
本市の空家等率は12.12%となっており、全道や全国と比較すると低い状況にありますが、今後の人口減少社会の進行に伴って住宅需要も減少することが推察されるため、空家等率は長期的に見ると上昇していくことが予想されます。

空家等の類型別内訳をみると、本市は「賃貸用」が最も多くなっており、全道・全国と比較して高い傾向にあります。

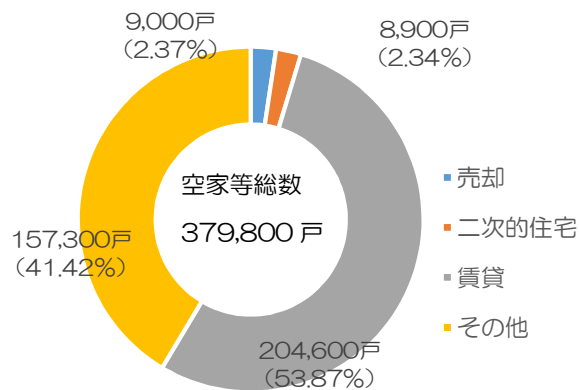
〈平成30年空家等率〉



〈全国の類型別空家等数〉



〈北海道の類型別空家等数〉



〈平成30年用途別住宅総数〉

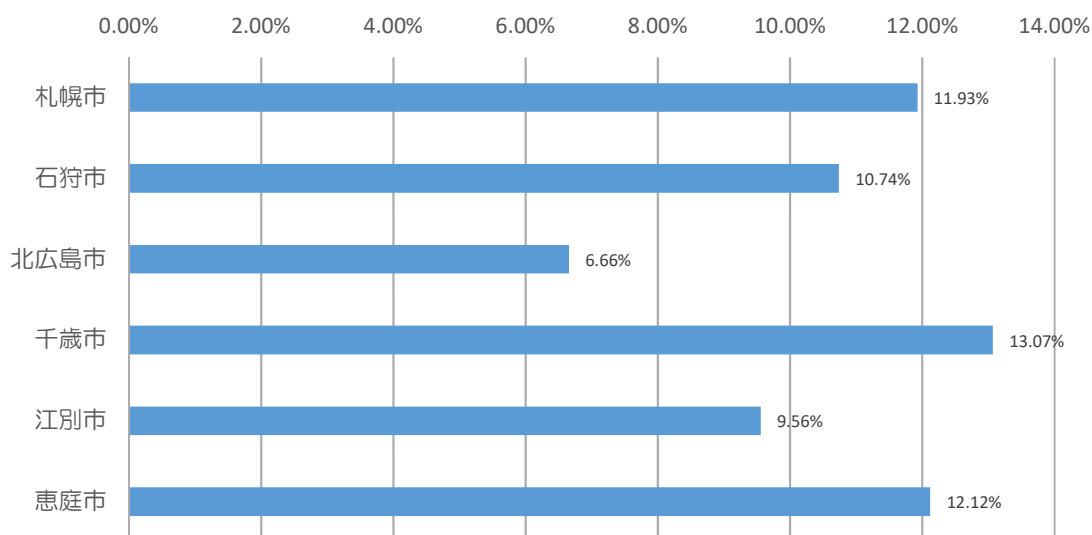
	住宅総数	空 家					空家率
		総 数	二次的住宅	賃 貸 用	売 却 用	そ の 他	
恵庭市	33,590	4,070	20	2,910	50	1,090	12.12%
北海道	2,807,200	379,800	8,900	204,600	9,000	157,300	13.53%
全国	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.60%

(出典：総務省統計局 平成30年住宅・土地統計調査)

4. 石狩管内各市の空家等率の比較

本市の空家等率と石狩管内各市の状況を比較しても、概ね全道・全国と同じ傾向にあります。

〈石狩管内各市の空家等率〉



〈平成30年石狩管内各市の用途別住宅総数〉

	住宅総数	空 家					空家率
		総 数	二次的住宅	賃貸用	売却用	その他	
札幌市	1,051,400	125,400	2,100	76,100	2,900	44,300	11.93%
石狩市	25,980	2,790	110	970	60	1,650	10.74%
北広島市	25,060	1,670	20	740	20	880	6.66%
千歳市	47,830	6,250	300	4,460	160	1,330	13.07%
江別市	56,590	5,410	-	4,200	90	1,120	9.56%
恵庭市	33,590	4,070	20	2,910	50	1,090	12.12%

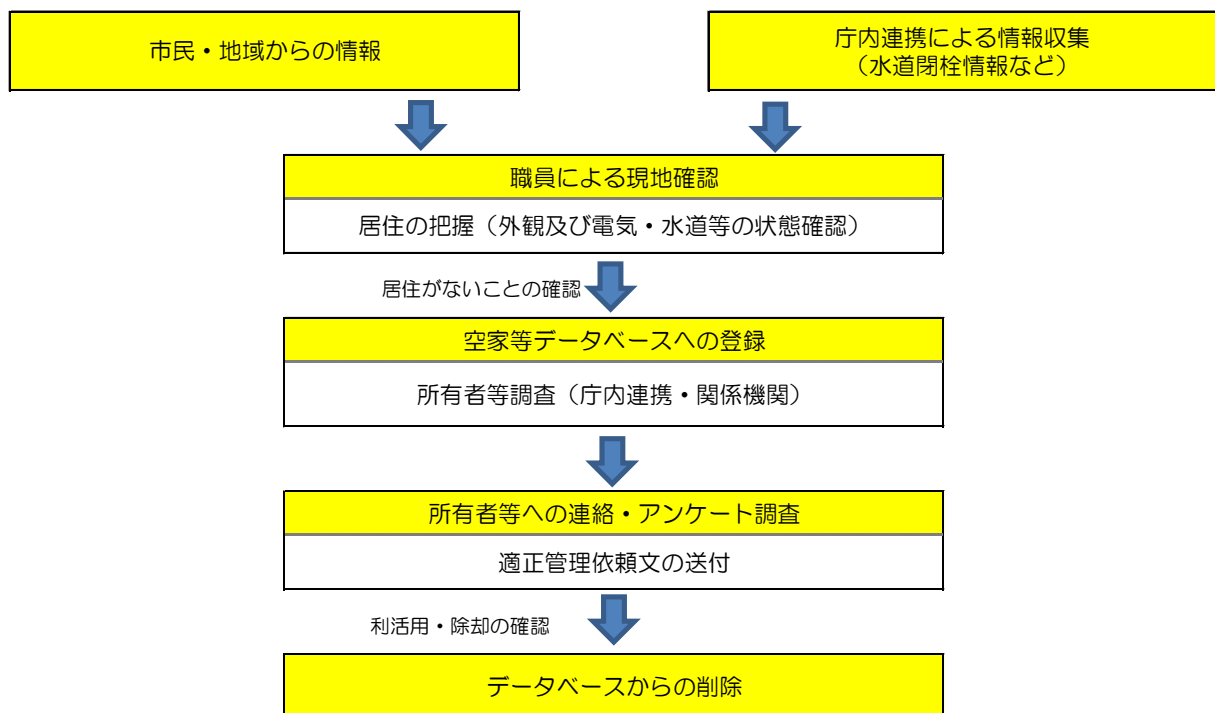
(出典：総務省統計局 平成30年住宅・土地統計調査)

5. 空家等の実態把握

本市の空家等の実態の把握は、庁内連携による居住に係る情報の収集や、市民からの通報に基づく現地調査により把握し、空家等をデータベース化して管理しています。

データベースに登録された空家等は、定期的な現地調査や所有者等に対しアンケート調査を行うなど、実態の把握に努めるとともに今後の空家等の管理方法や利活用についての意向を確認しています。

〈空家等の実態把握フロー〉



（1）恵庭市空家等データベースの登録状況

本市の空家等データベースの登録件数は、平成28年度の運用開始以降年々増加してきており、令和2年度末で133件を登録し、そのうち2件を特定空家等として認定しています。また、データベースに登録された空家等は、定期的な現地調査に基づき状況の把握に努め、再居住や除却等を確認した場合、データベースから削除するなど随時更新して管理しています。

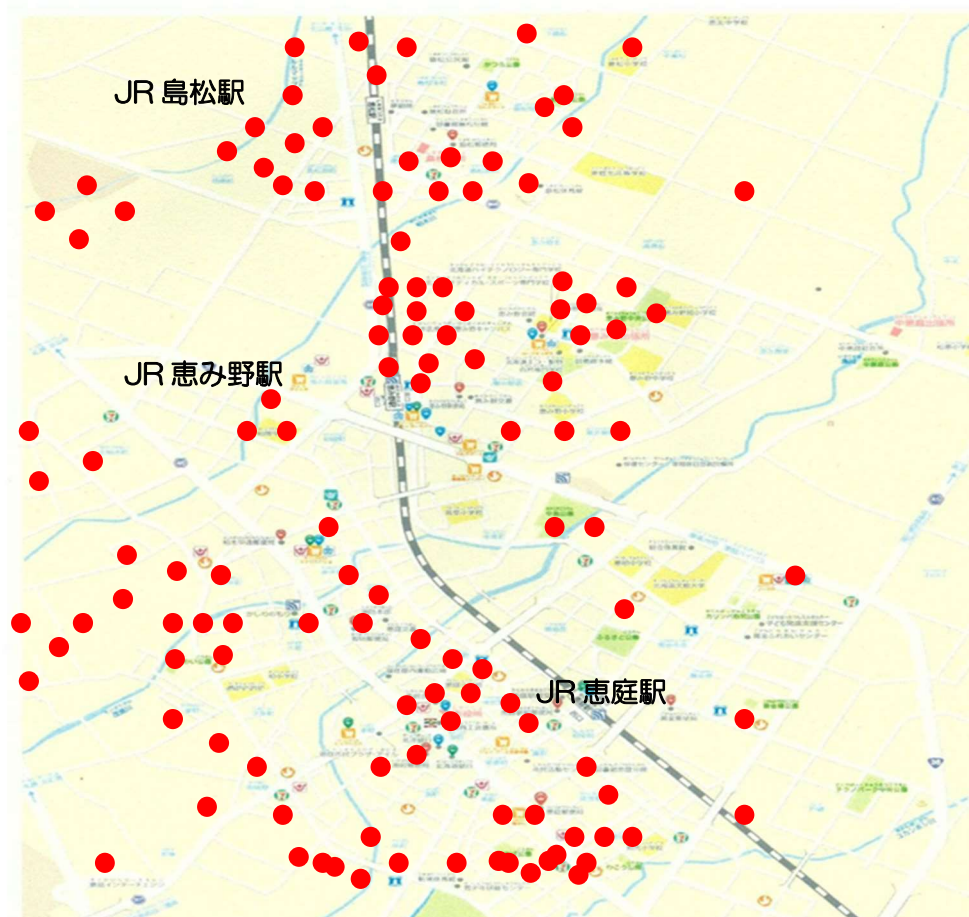
〈空家等データベース登録件数（令和2年度末時点）〉

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	累計
新規登録件数	52	128	21	24	13	238
削除件数	12	19	3	16	55	105
特定空家等件数	0	0	0	0	2	2
登録件数	40	149	167	175	133	

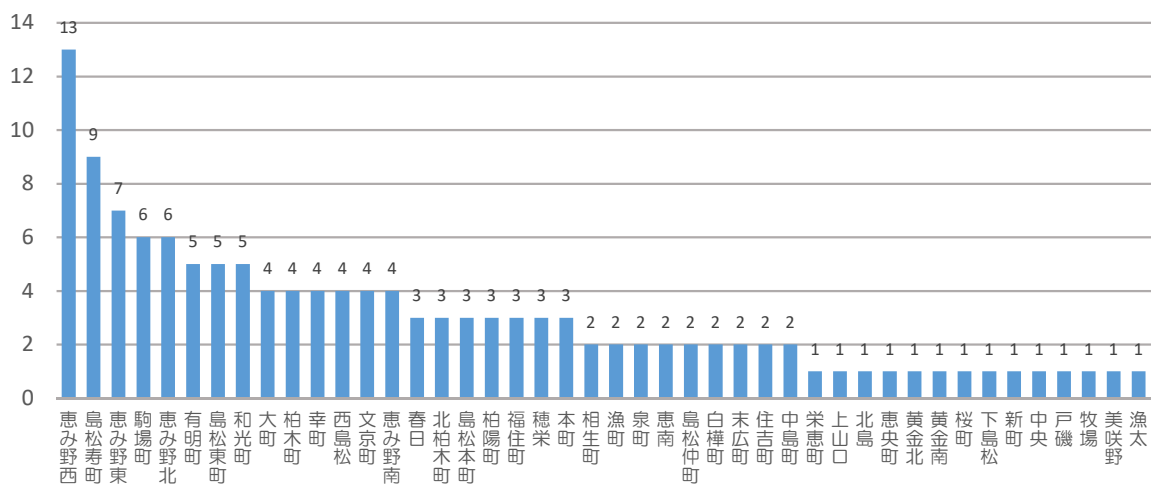
(2) 地区別・町別の空家等データベース登録数

本市の令和2年度末時点での空家等データベースに登録されている空家等の地区別・町別の内訳は以下のとおりとなっており、市内全域において、空家等が点在していることがわかります。

〈空家等分布図〉



〈空家等データベース登録件数（町別）〉



(3) 所有者等アンケート調査結果

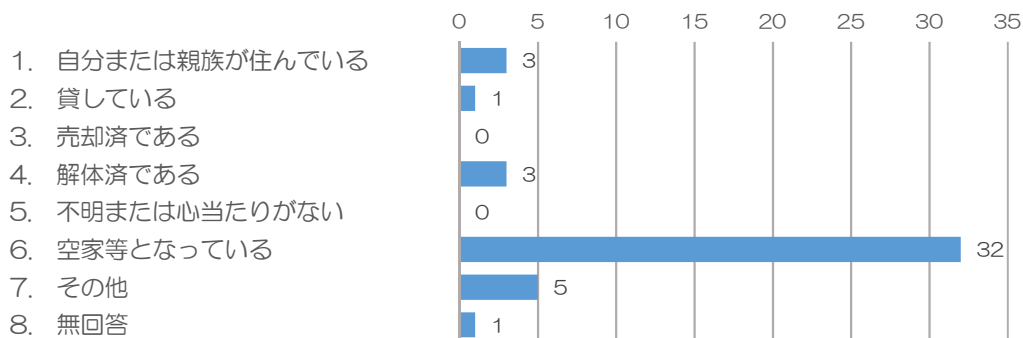
令和3年度に本市で把握している空家等の所有者等に対してアンケート調査を実施し、管理状況や今後の利活用の意向を確認しました。

調査対象は令和3年11月時点の空家等所有者等101人で、このうちの44.55%である45人から回答を得ました。

※今回の意向調査は令和2年度末時点でデータベースに登録されている空家等133件のうち、所有者等が死亡等により不明であるもの、特定空家等をはじめ既に指導を行っているものは除きました。

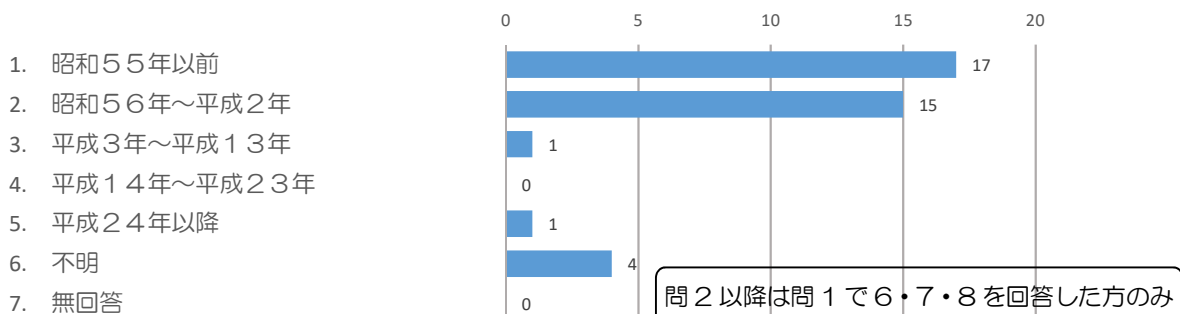
〈アンケート結果〉

問1(1)：現在、建物はどのような状態になっていますか。



現在の建物の状態については、45人中32人から「空家等となっている」との回答を得ました。

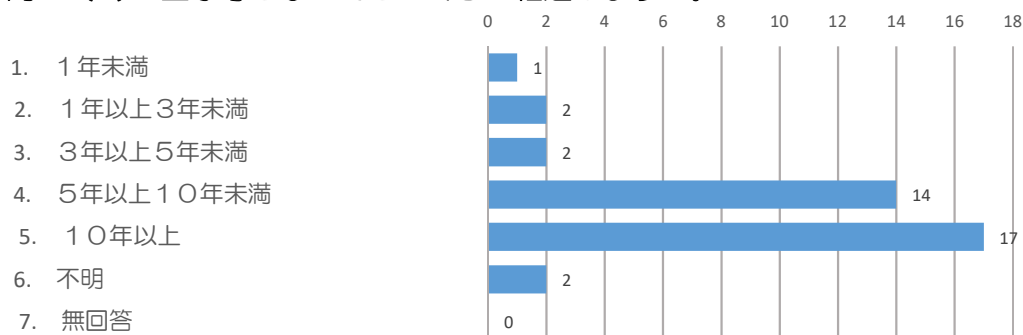
問2(1)：建築時期はいつ頃ですか。



問2以降は問1で6・7・8を回答した方のみ

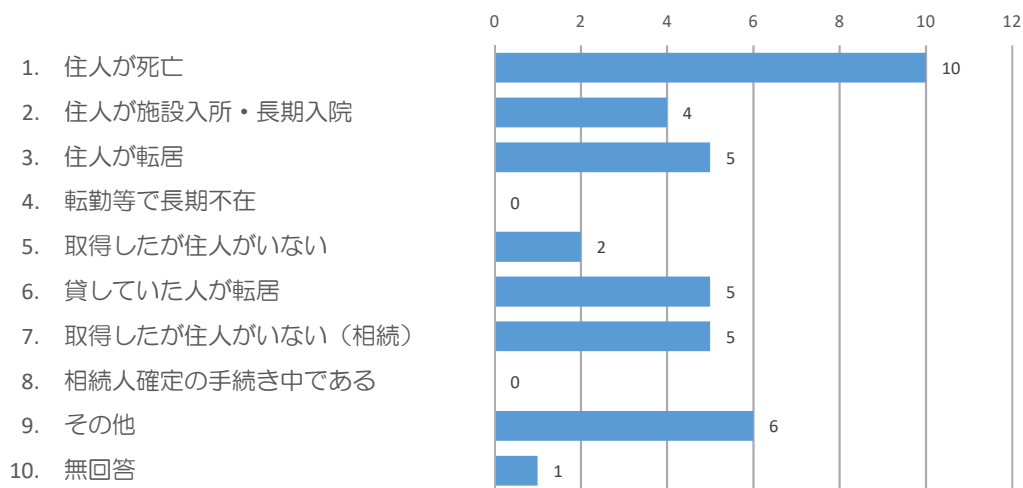
建築の時期については、築年数が30年以上経過しているものが大多数を占めており、建築物の老朽化が進みつつあることがわかります。

問2(2)：空家等となってどのくらい経過しますか。



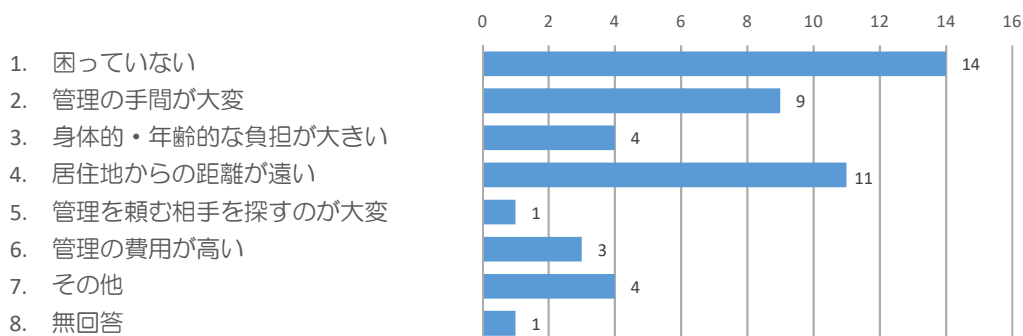
空家等になってからの経過年数については、空家等となって5年以上経過しているものが大半を占めている状況です。

問2(3)：空家等になった理由は何ですか。



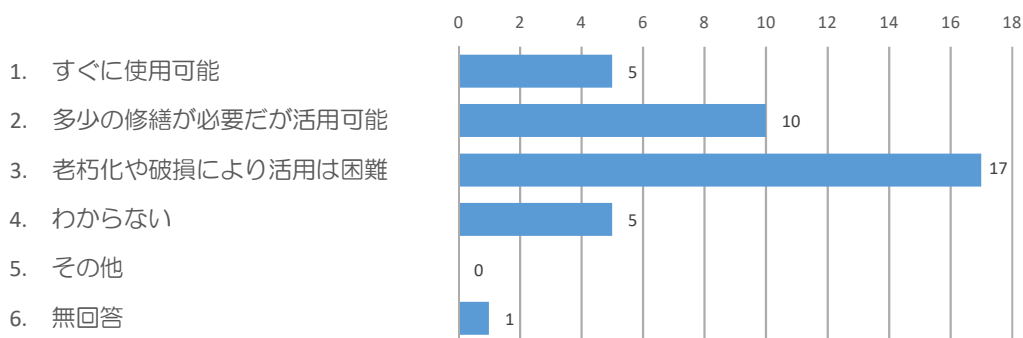
空家等になった理由については、「住んでいた人が死亡したため」という回答が一番多かったものの、多様な理由から空家等となったことがわかります。

問3(1)：管理をする上で困っていることはありますか。(複数回答)



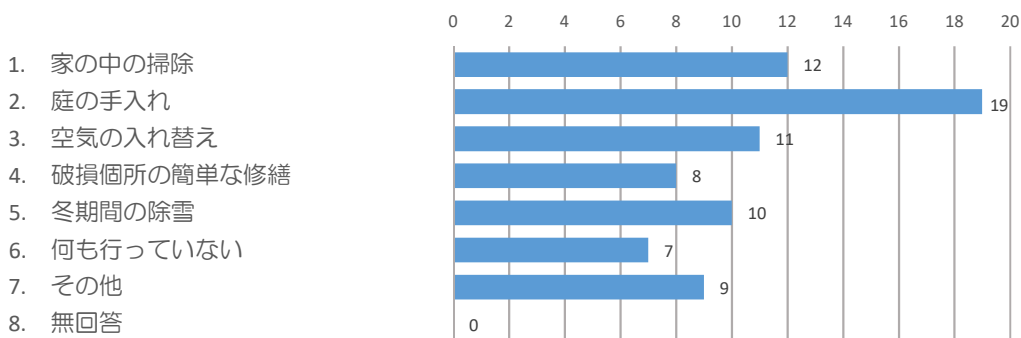
管理上の困りごとについては、最も多いのは「困っていない」との回答でしたが、多岐に渡る困りごとが挙げられています。

問3(2)：現在、建築物を使用することは可能ですか。



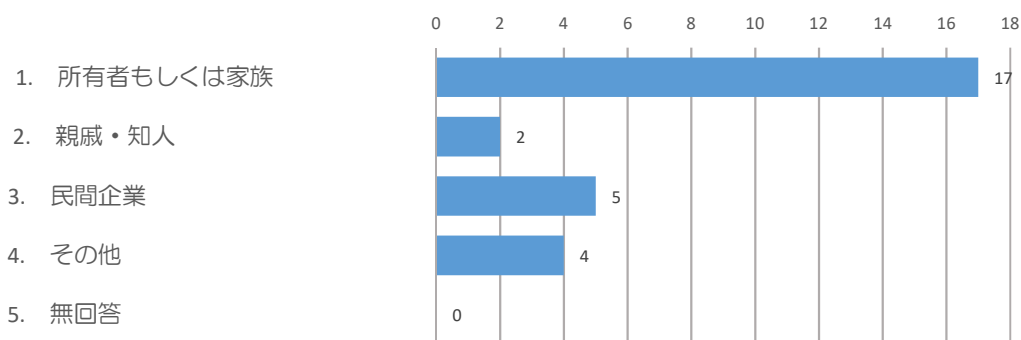
空家等の状態については、「すぐに使用可能」との回答数は少数となりました。

問3(3)：管理についてどのようなことを行っていますか。(複数回答)



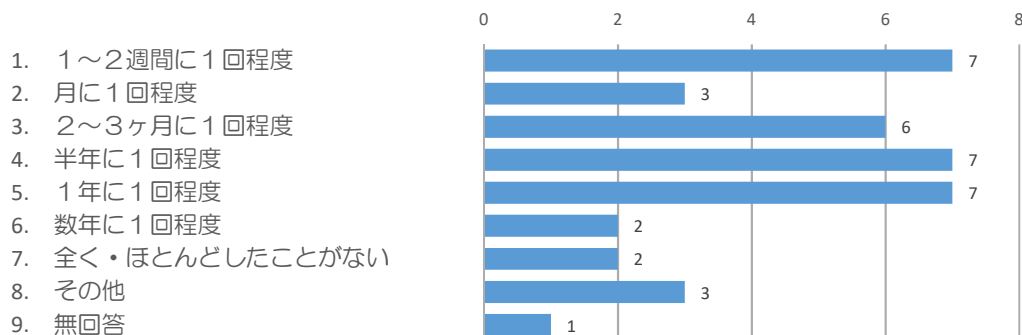
どのような管理を行っているかについては、「何も行っていない」との回答数は少数であり、大多数は何らかの維持管理を行っていることがわかります。

問3(4)：管理はどなたが行っていますか。



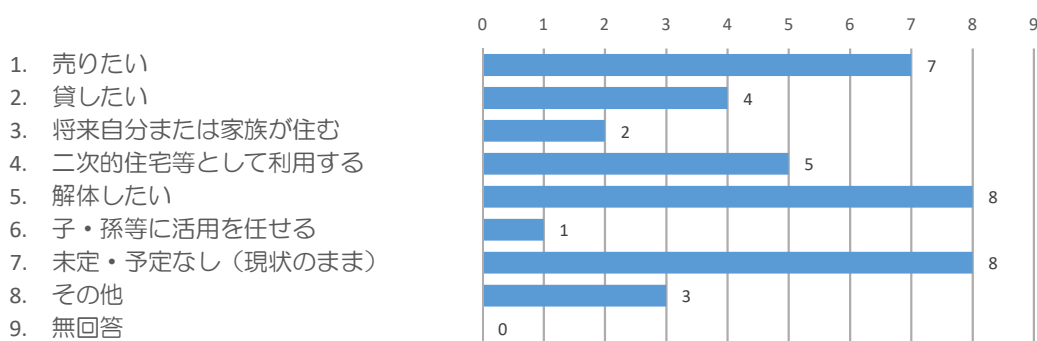
管理をしている人については、「所有者もしくは家族」が行っているとの回答が大多数という結果になりました。

問3 (5) : 管理はどのくらいの頻度で行っていますか。



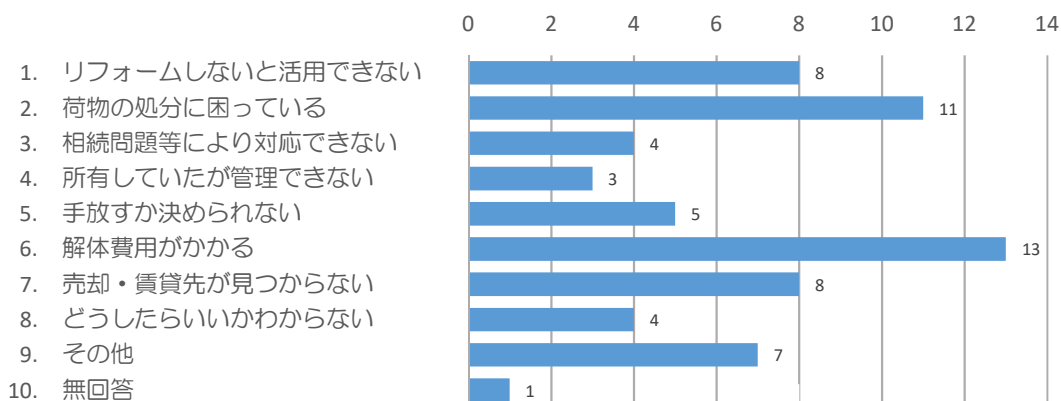
管理の頻度については、1カ月に1回以上の管理を行っているとは回答した所有者は少数でした。

問4 (1) : 今後、空家等をどのようにされますか。



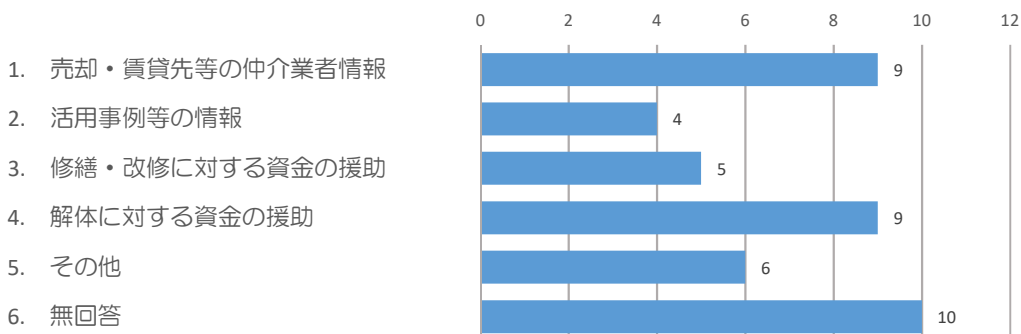
空家等の今後の活用については、「将来自分または家族が住む」「二次的住宅・物置等として使用する」との回答は少数であり大多数は何らかの活用を希望していることがわかります。

問4(2)：今後の活用について困っていることはありますか。(複数回答)



空家等の活用に関する困りごとについては、「解体費用がかかる」ことをはじめ、多くの所有者が何らかの悩みを抱えていることが分かりました。

問4(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。(複数回答)



市に対しての要望についても、資金援助や情報提供など、様々な要望が寄せられています。

第2節 空家等対策の課題

前節までの本市における空家等の現状を踏まえ、今後の空家等対策に取り組んでいくうえでの課題を以下のように整理します。

1. 空家等の現状の把握

空家等による問題を把握し対応するため、市内における空家等の実態の把握と空家等の所有者等の意向の確認など早期対応を行うことが必要です。

2. 空家等の発生抑制

人口減少社会を迎え、高齢者世帯の増加が見込まれることから、空家等は今後も増加する可能性があり、新たな空家等の発生抑制をする取り組みが必要です。

3. 空家等の適正管理

適正に管理されていない空家等は、地域の防犯・公衆衛生・景観等、様々な場面において周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことが考えられるため、所有者等が適正な管理をすることが必要です。

4. 管理不全な空家等への対応

管理不全な空家等は、火災や地震の発生による倒壊等により周辺住民への被害や災害時に緊急避難経路を塞ぐおそれがあり、緊急的な保全措置や除却等が必要です。

5. 空家等の利活用の促進

空家等を地域の活性化につなげる有効な資源として捉え、所有者等が自ら有効活用することや市場での流通が必要です。

6. 多様な主体との連携

空家等対策を地域全体の問題として捉え、係る対策に取り組むため所有者等を含む市民・地域団体・関係団体・行政等の多様な主体が密接に連携することが必要です。

第3章 空家等対策の基本的方針

第1節 空家等に対する基本的な考え方

建物等は所有者の資産であり、所有者等の責務として適切に管理されることが基本です。法においても建築物等の所有者等は「周辺の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ものとする。」と規定されています。

また、建物等は、まちの景観の形成に係る重要な要素として良好な状態で引き継がれていくことが必要であり、様々な事情により建築物等の所有者等が不在となり空家等になった場合には、管理不全とならないように対処する必要があります。

近年においては、高齢化社会の進展や世帯構成の多様化などにより所有者等の死亡をきっかけとして、相続されないまま適切に管理されない空家等が増加し、倒壊の危険性や草木の繁茂等による地域の生活環境の悪化等の問題も発生しています。

今後、全国的な人口減少社会を迎え、住宅需要は減少していくことが予測される一方で、本市の人口は現在も微増しており、今後も一定程度の新築住宅の需要が見込まれる反面、住宅総数は充足されていることから、今後、空家等は増加していくことが予測されます。

本市では、こうした状況を踏まえ、空家等の適切な管理は所有者等が第一義的な責任を有することを前提として、管理意識の醸成や管理不全な空家等の解消に向けた啓発を図り、空家等の発生抑制と利活用の促進を図るとともに、市民や地域団体並びに関係団体等と連携して空家等に対する施策を進めていくこととします。

第2節 計画の目標

本計画の推進にあたり、具体的な数値目標を設定するとともに、施策推進の効果と進捗状況の確認を行います。

人口減少や世帯構成の多様化など社会情勢の変化の中で、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、新たな空家等の発生抑制をし、空家等の適正な管理意識の醸成や保全措置の実施、除却等により空家等の解消を進めるとともに、空家等の流通や利活用を促進するため、多様な主体との連携を図り、市民の安全・安心な生活環境の確保が図られるよう、空家等率の減少を目指します。

〈恵庭市空家等率目標数値〉



第3節 空家等対策の基本的方針

空家等に対する基本的な考え方及び計画の目標を踏まえ、以下に掲げる基本的方針に基づき総合的かつ計画的に空家等対策を実施します。

1. 空家等の現状把握と発生抑制

市内における空家等の実態の把握並びに空家等の所有者等の対策の方向性や意向の把握に努めるとともに、管理手法に係る情報提供や管理責任についての意識醸成のための啓発を図り、新たな空家等の発生抑制を目指します。

2. 空家等の適正管理の促進

建物等の所有者等の管理責任の原則に基づき、空家等の管理に係る情報提供を行うほか、改善指導を通じて適正な管理を促します。

3. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

管理不全となり、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等への対応は緊急性を要するため、条例に基づく保全措置等や法に基づく助言・指導・勧告・命令及び行政代執行等の措置を実施します。

4. 空家等の利活用の促進

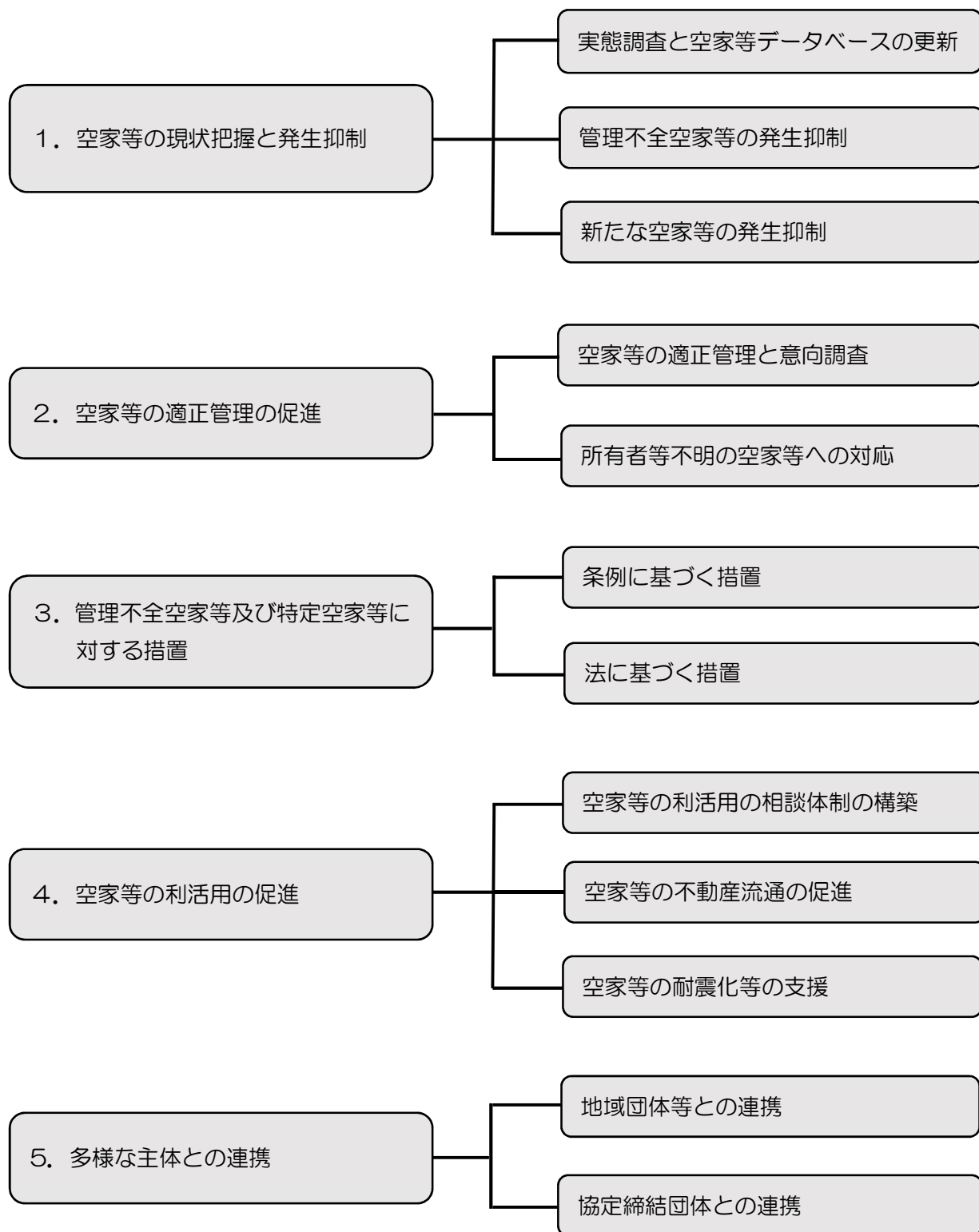
空家等は活用方法により、地域の住環境の向上や活性化につながるものとして捉え、不動産業者と利活用を望む所有者等への情報提供やマッチング等の検討のほか、空家等対策と他の施策との連携を図り、まちづくりに資する空家等の利活用を促進します。

5. 多様な主体との連携

空家等の問題を地域全体の問題として捉え、空家等の発生の抑制や空家等対策の早期解決につなげるよう、所有者等を含む市民・地域団体・関係団体・行政等の多様な主体が密接に連携するとともに情報を共有する体制を構築します。

第4節 基本的方針に基づく施策の体系

本市の空家等対策の具体的施策については、以下の体系により実施します。



〈空家化の流れと計画の基本方針〉

住民の暮らしや年代に合わせ、建築物の状態も変化していきます。住民のライフステージに合わせた対策を行っていくことが重要です。

住宅のライフサイクル (経過年数)		住民のライフステージ (年齢)		計画の施策	
新築	0	結婚・出産	30	子育て期	
	10	子育て期	40		
築年数とともに住宅は老朽化	20	子の独立 世帯数の変化	50	夫婦のみ	①実態調査と空家等データベースの更新 ②管理不全空家等の発生抑制 ③新たな空家等の発生抑制 ④空家等の耐震化等の支援
	改修	30	退職		
	40	年金・介護保険の受給	70	高齢夫婦のみ	
空家等化	50	転居・施設入居	80	高齢者単身	①空家等の適正管理と意向調査 ②所有者等不明空家等への対応 ③条例に基づく措置 ④法に基づく措置 ⑤空家等の利活用の相談体制の構築 ⑥空家等の不動産流通の促進 ⑦空家等の耐震化等の支援 ⑧地域団体との連携 ⑨協定締結団体との連携
敷地内が管理されず雑草等が繁茂し、害虫・不法投棄の発生					
		所有者死亡 相続発生		相続人の管理	(空家等の利活用)
管理不全化	60	子どもが家を管理出来ず管理不全なものは空家等へ...			
風雨や腐敗により家屋が劣化					
特定空家等化					
					

第4章 基本の方針に基づく具体的な施策

第1節 空家等の現状把握と発生抑制

建物等の所有者等の転居や施設等への入所は、空家等の発生の要因となり、放置等により管理不全となる空家等の発生を抑制していくことが重要となるため、市内の空家等の実態を把握し、新たな空家等の発生を予防・抑制するために必要な施策を推進します。

1. 実態調査と空家等データベースの更新

(1) 実態調査の実施

- 市内の建物等の居住状況について、庁内連携による水道閉栓データ等により居住されていない建物等を抽出して、その実態について現地調査を行い空家等の把握に努めます。
- 町内会や市民等から通報された空家等の実態について、現地調査を行い空家等の把握に努めます。

(2) 空家等データベースの更新

- 空家等実態調査に基づき、随時、空家等データベースを更新・管理するとともに、各空家等の状況について個別票へ記録し、管理に努めます。
- 空家等データベースに登録されている空家等のうち、特に管理状況が悪い状態の空家等の的確な状態の把握に努めます。

2. 管理不全空家等の発生抑制

(1) 市ホームページや広報等における情報発信

市のホームページや広報・町内会回覧等を通じて、空家等の所有者等に対し住宅の管理や支援制度についての情報提供を行い適切な管理を促します。

(2) リーフレットや冊子を活用した意識啓発

空家等の所有者等に対し住宅資産の管理意識の啓発を図るため、適正管理に関するリーフレットや冊子の作成・配布するなど情報提供を行います。

(3) 固定資産税・都市計画税納税通知書の送付に合わせた情報発信

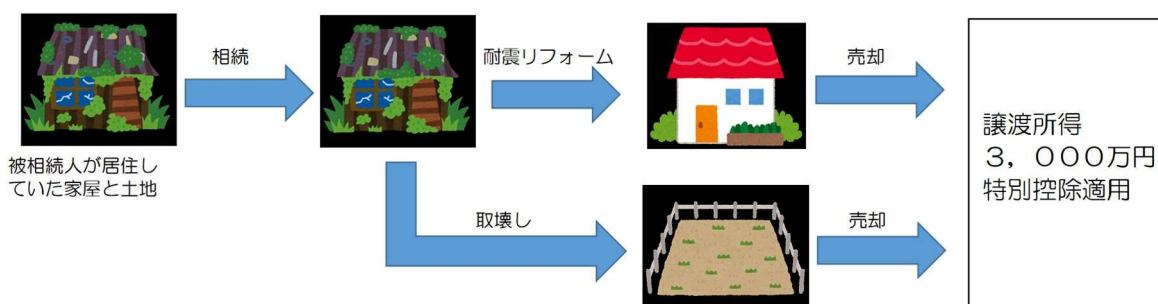
建物等の所有者等に対する情報発信として「固定資産税・都市計画税納税通知書」に空家等関連情報のリーフレット等を同封するなどの啓発を行います。

(4) 相続やリフォームにおける税控除等の情報提供

空家等を相続した後に建物等を譲渡した場合の空家等の発生を抑制するための特例措置や、耐震・省エネ・バリアフリー等のリフォームをした場合の税控除など、空家等となる前の段階において利活用を促す啓発を行います。

〈被相続人居住用財産売却の特例〉

空家等となった被相続人の旧耐震基準（昭和56（1981）年5月31日以前に建築）の住宅を相続した相続人が、耐震リフォーム又は解体して更地にして売却した場合、譲渡所得の金額から3,000万円が特別控除され、所得税が軽減されます。



〈住宅借入金等特別控除〉

住宅ローン等でマイホームの新築、購入、増改築をした場合に、一定の条件に当てはまれば、所得税の税控除を受けることができます。

〈住宅耐震改修特別控除〉

個人が一定の期間中に、自己の居住の用に供する旧耐震基準（昭和56（1981）年5月31日以前に建築）の家屋について住宅耐震改修をした場合には、一定の金額をその年分の所得税額から控除することができます。

(5) 相談窓口の開設

空家等に関する対策や相続、修繕、利活用など、多岐にわたる空家等に関する相談について、弁護士や司法書士のほか不動産鑑定士などの専門家や関係団体等との連携を強化し、助言・提案を行うことができる窓口の開設を検討します。

3. 新たな空家等の発生の抑制

(1) 相続登記の啓発

所有者等の死後に、建物等の権利関係の承継が行われず、所有権が複雑化して管理不全な空家等となることを防止するため、相続登記に関する啓発リーフレット等を、死亡届提出時やおくやみ窓口の利用者のほか、セミナーの開催時に配布するなど相続登記の促進に努めます。

(2) エンディングノートを活用した発生の抑制

所有者等に対して「建物等の終活」について自身で考える機会の創出や親族間で話し合う場を設けることで空家等の発生の抑制につなげるため、関係機関と連携してエンディングノートの活用を啓発します。

※エンディングノート：自身の終末期について記したノートで、自身の判断能力や意思疎通能力が喪失した場合や病気や不慮の事故にあった場合の方が一の事態に備えるため、延命措置や介護、葬儀、お墓、ペットなどの希望や家族への伝言、連絡したい知人等を記しておくノート。

(3) 住宅に関する支援制度の啓発

本市で行っている住宅に関する各種支援制度について情報提供を行い、建物等の改修を促し空家等の発生の抑制に努めます。

■住宅改修助成制度：介護認定を受けている方を対象とした住宅への手摺の取り付け・段差解消等の改修費用を助成します（対象費用の上限20万円）。

■木造住宅耐震診断・耐震改修助成制度：昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅に対し、耐震診断費用の補助を行います。（対象費用の上限7万円）。また、所有者等自ら居住し、耐震改修を行った場合、その改修費用の補助を行います。（対象費用の上限50万円）。

(4) 居住者向けセミナーや相談会の開催

高齢化社会の進展に伴い生じる建物等の所有権に係る問題は、将来相続人となり得る家族や親族など、多くの方が当事者となり得る問題です。建物等の適正な管理や資産の活用、相続等は当事者が意識をもって将来について考えることが重要であり、空家等となる前の段階での問題解決を図るため、セミナーや相談会の開催について検討します。

(5) 空家等の発生の未然防止

所有者等が市内外の施設へ入所し、現に居住していない建物等になっているなど、将来的に空家等になる可能性が高い建物等に係る所有者等の情報を効率的に収集し、空家等の発生の未然防止に努めます。

第2節 空家等の適正管理の促進

空家等は個人の資産であることから所有者等の責任において適切に管理する義務があります。そのため、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、所有者等に対し適正な管理を促します。

1. 空家等の適正管理と意向調査

(1) 所有者等への適正管理依頼

建物等の放置による空家等化は、損壊や倒壊の危険性や犯罪の温床による治安の悪化、廃棄物の不法投棄による悪臭の発生や公衆衛生・景観の悪化など、周辺の生活環境の悪影響につながるため、空家等の所有者等に対し現状を伝えるとともに改善通知を送付し、適正管理を促します。

(2) 空家等管理代行に係る情報提供

空家等の所有者等に対し、空家等の定期巡回や室内の管理のほか、敷地内の庭木の剪定や除草等の管理代行サービスに係る情報提供を行います。

(3) 空家等所有者等へのアンケート調査の実施

空家等の所有者等に対し、今後の空家等の利活用や管理等の意向を確認するため、定期的にアンケート調査を行います。その際、所有する空家等の現状を伝えるとともに改善を求め、適正管理を促します。

2. 所有者等不明の空家等への対応

(1) 所有者等の把握

空家等の所有者等の特定が難しい場合には、法の規定に基づき庁内外の様々な関係部署との連携により課税、戸籍、登記情報等を収集し、所有者等の特定に努めます。

(2) 空家等に関する情報の収集

所有者等が住所等を変更せず市内外の施設へ入所するケースにおいては、町内会及び民生委員との連携のほか、利用する医療保険等データの活用等、所有者等を特定するための連携体制の構築に努めます。

(3) 相続財産管理人制度の活用

空家等の相続人が不明である場合、長期間に渡り空家等が放置され荒廃することが予測されることから、状況に応じて相続財産管理人制度の活用について検討します。

第3節 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

空家等が放置され、管理不全な状態や特定空家等に該当する場合、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあることから、法及び条例の規定に基づき所有者等への必要な措置を行います。

1. 条例に基づく措置

条例では法に定めのない、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全を図ることとしています。

(1) 軽微な措置

空家等の状態に起因して、地域における防犯上又は生活環境の保全を図るための支障を除去又は、軽減すると認められる場合に限り、市が当該措置を行うことができる旨を定めています。

【条例 軽微な措置】

第8条 市長は、次に掲げる措置を講ずることにより地域における防犯上又は生活環境上の支障を除去し、又は軽減することができる場合と認められる場合に限り、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

- (1) 開放されている門扉又は窓その他開口部の閉鎖
- (2) 空家等に起因する落下物等の移動
- (3) 空家等への立入りが禁止であることの表示又は空家等へ近寄ることが危険であることの注意喚起の表示

(2) 緊急保全措置

空家等の状態に起因して、市民等の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれを防ぐために緊急に対応する必要がある場合に限り、市が必要最低限の措置を行うことができる旨を定めています。

【条例 緊急保全措置】

第7条 市長は空家等の状態に起因して、市民等の生命、身体または財産に危害を及ぼし、又はそのおそれがあり、所有者等に必要な措置を行わせる時間的余裕がなく緊急に当該措置を行う必要がある場合に限り、当該危害の拡大を防ぎ、又は予防するための必要最低限の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

(3) 審議会の設置

空家等の適正な管理の推進を図るため、特定空家等の認定及び法第14条第3項(命令)及び第9項(代執行)並びに同条第10項(略式代執行)の規定に基づき市が行う措置を審査する機関として、恵庭市空家等対策審議会を設置し、行政外部の第3者の意見を参考として公平性及び客観性を担保しつつ、審議を行います。

審議会の構成委員は、法律、不動産、建築等に関する学識経験を有する者のうちから、市長が委嘱を行います。

【条例 審議会の設置】

第10条 本市における空家等の適正な管理の推進を図るため、恵庭市空家等対策審議会(以下「審議会」という。)を設置する。

2 審議会は、次に掲げる事項について審議する。

- (1) 特定空家等の認定に関すること。
- (2) 法第14条第3項、第9項及び第10項の規定により市長が実施する措置に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項。

2. 法に基づく措置

法では、適切な管理が行われていない空家等が防犯、公衆衛生、景観等の周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともにその生活環境の保全を図るため、特定空家等に対する措置を以下のように規定しています。

【法 特定空家等に関する措置】

第14条 市長村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等は建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市長村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されていないと認めるときは、当該助言又は指導を受けたものに対し、相手の猶予期間をつけて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相手の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4～8（略）

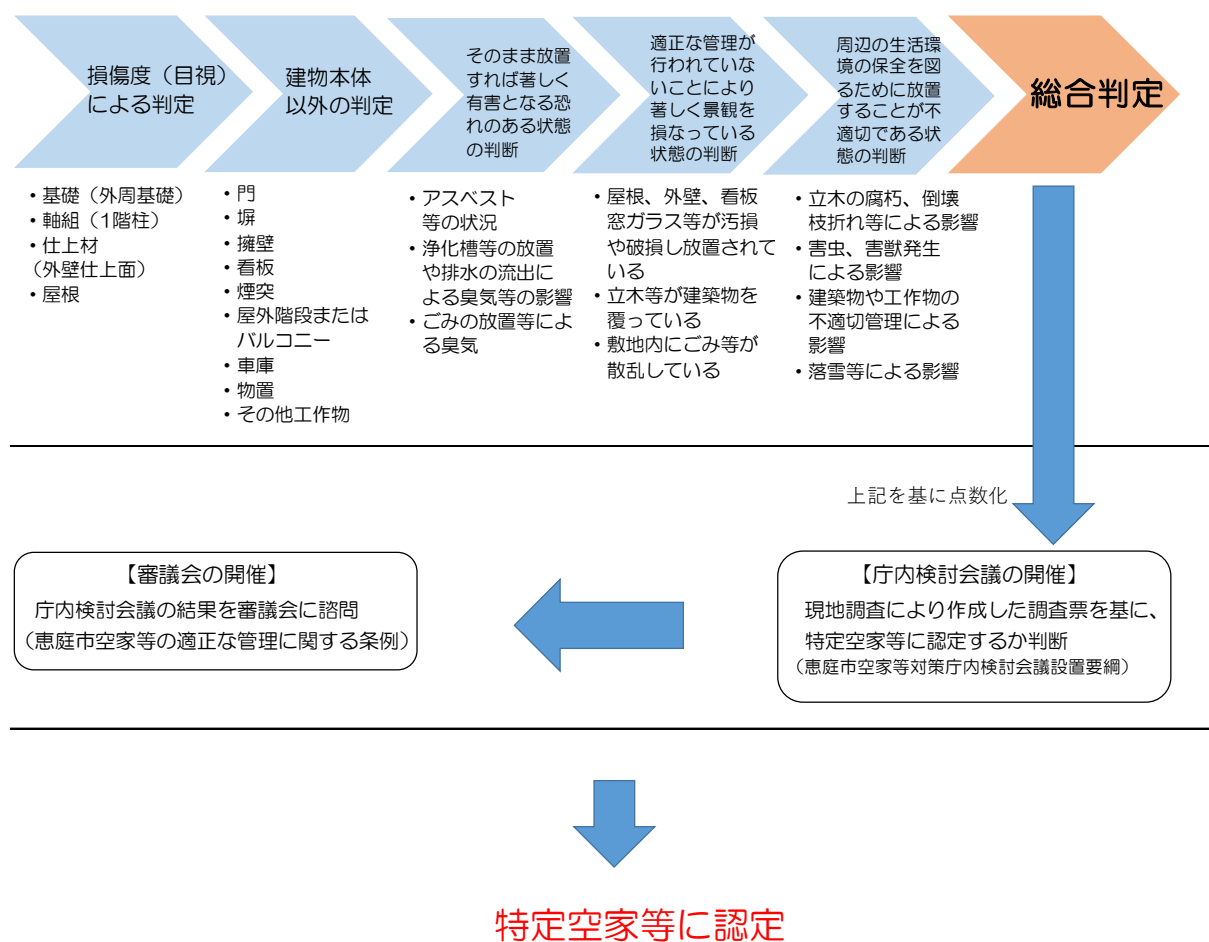
9 市町村長は、第三項の規定のより必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため、第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までに措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

3. 特定空家等の認定

特定空家等に対する措置については、国が定める「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）に基づき「恵庭市空家等対策庁内検討会議」（以下「庁内検討会議」という。）に設置する「特定空家等調査部会」において、現地調査を行うとともに特定空家等判定調査票を用いて庁内検討会議で審査し、特定空家等に認定すべきとする空家等について審議会の意見に基づき総合的に判断します。

〈特定空家等の認定基準〉



第4節 空家等の利活用の促進

空家等は今後、人口減少社会を迎え増加することが予想されますが、住宅の確保や利活用に関する多様なニーズと空家等の市場への適正な流通を結びつけ、空家等の発生抑制と地域活力の維持・向上につながる仕組みづくりの構築を目指します。

1. 空家等の利活用に関する相談体制等の構築

(1) 利活用に関する相談機関の情報提供

空家等の利活用に関する相談内容に応じて、域内の不動産事業者や「北海道宅地建物取引業協会」のほか、必要に応じた相談窓口に関する情報提供を行います。

2. 空家等の不動産流通の促進

(1) 居住者向け住み替えセミナー・相談会の開催

空家等にしないための活用術や賃貸物件としての流通・売却の流れなどに関するセミナー・相談会を開催し、空家等の円滑な流通に努めます。

(2) オーダーメイドツアーの開催

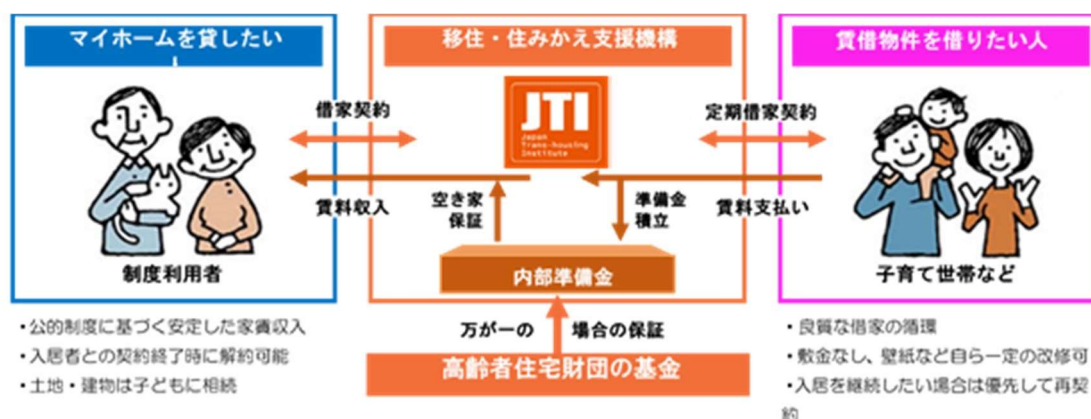
本市への移住・定住を検討されている方を対象として、希望者のオーダーに沿った市内の施設等を案内するツアーの一環として、住宅（空家等）に関する情報提供を行い流通の促進に努めます。

(3) 関係団体との連携

空家等の所有者等の承諾を得たうえで、今後の利活用に関する意向を関係団体等へ情報提供する仕組みを検討します。

(4) マイホーム借上げ制度の普及・促進

年齢とともに変化する家族構成により、住み替えを考えている中高年世帯等の住宅を、子育て世帯のゆとりのある住居を求める世代等へ賃借し、空家等とならないよう住宅の利活用を促進する「マイホーム借り上げ制度」の周知を図ります。



(出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構)

(5) セーフティーネット住宅制度の検討

空家等の所有者等に対し、必要に応じてセーフティーネット住宅に関する情報提供を行います。

※セーフティーネット住宅：高齢者や子育て世帯、障がいのある方、所得の低い方など、住まい探しにお困りの方の入居を受け入れる住宅として登録された住宅のこと。

3. 空家等の耐震化等の支援

(1) 木造住宅耐震診断・耐震改修補助事業（再掲）

空家等を市場に流通させるためには、住宅として適正に評価されるための品質と性能が示されることが必要です。本市では、耐震診断や耐震改修を行った場合にその費用の補助を行います。

※対象：昭和56年5月31日以前に建てられた木造戸建住宅（2階建て以下）

※耐震診断：上限7万円

※耐震改修：改修工事の金額に応じて上限50万円

(2) 除却費用助成制度の検討

倒壊等のおそれがあり、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等となることを防ぎ、除却後の土地の利活用や市場流通を促進させるため、空家等の除却費用を助成する制度の創出を検討します。

第5節 多様な主体との連携

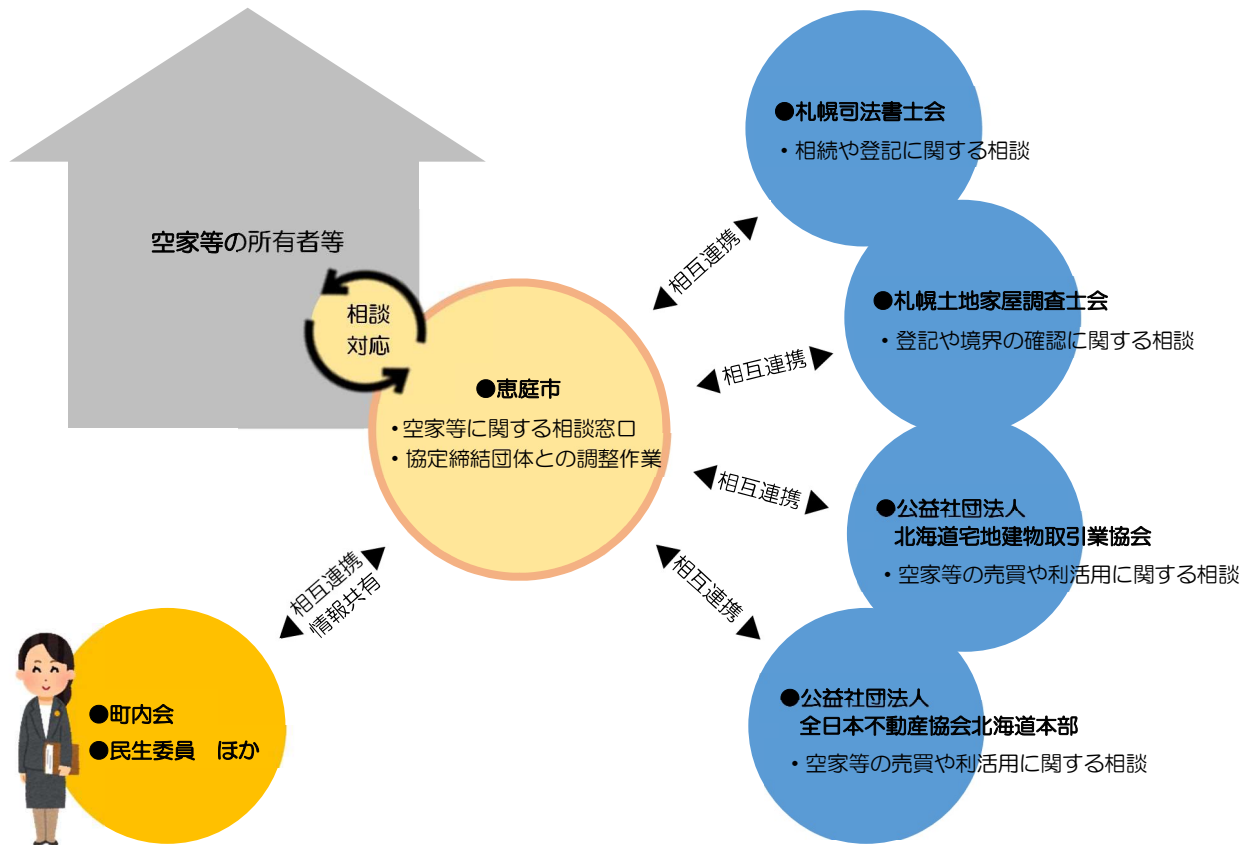
空家等に起因する様々な問題を、地域の問題として多様な主体が情報を共有し、空家等の発生抑制や早期発見・早期解決に努めます。

1. 地域団体との連携

町内会や民生委員等と連携することにより、空家等の所有者等の情報を効率的に収集して早期発見・発生の抑制に努めるとともに、空家等に起因する問題を整理・把握して、所有者等への様々な対応を行い早期解決に努めます。

2. 関係諸団体との連携

空家等対策の推進のため、令和2年度に札幌司法書士会、北海道宅地建物取引業協会、全日本不動産協会北海道本部、札幌土地家屋調査士の4団体と協定を締結し、情報の共有や広報による啓発など、相互が協力して空家等問題に取り組んでいます。今後も引き続き、様々な専門分野における団体と連携を継続していくことで、空家等の所有者等が持つ悩みや問題に対し、適切な情報提供や相談窓口を紹介する等の取り組みを行います。



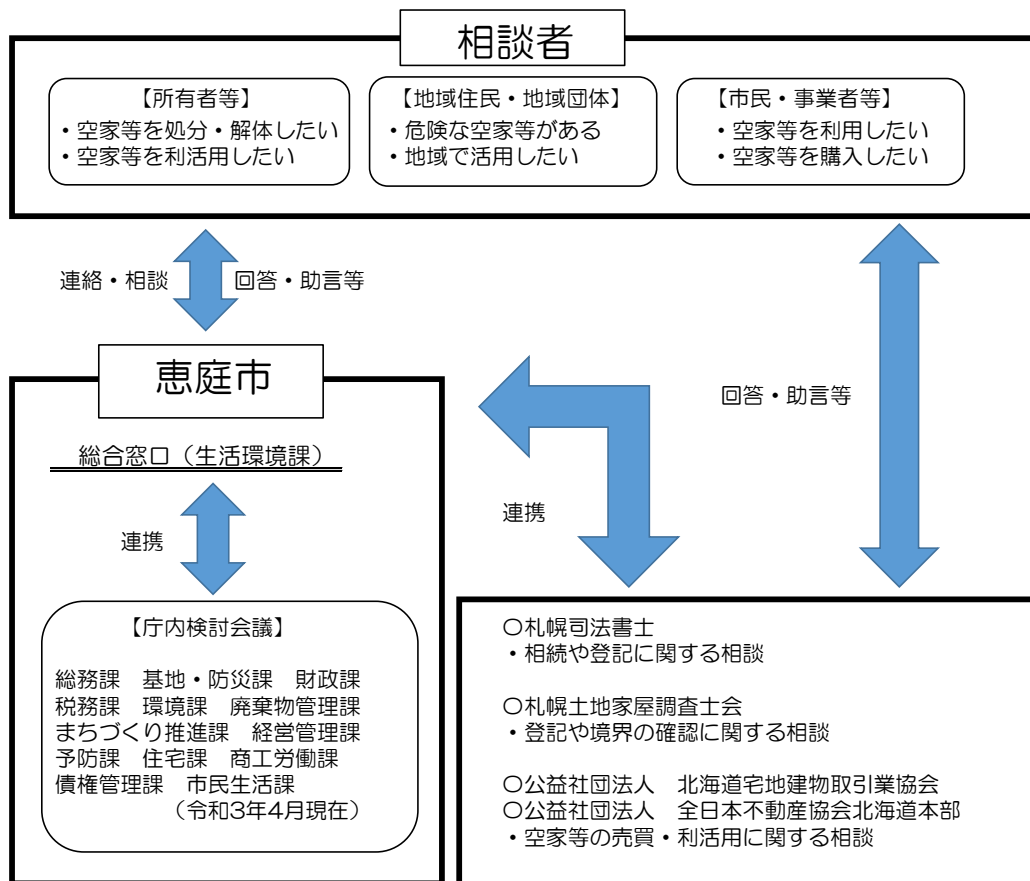
第5章 施策を実施するための体制

第1節 空家等対策の実施体制

空家等に関する相談は、地域の防災・防犯・公衆衛生など分野横断的で多岐に渡るため、本市の様々な関係部署が密接に連携して対応する必要があります。そのため、生活環境課が総合窓口として、その内容に応じて関係部署や外部の専門家・関係団体と連携して対応していきます。

また、空家等に関する情報や対策を関係部署で共有し協議する組織として庁内検討会議を設置し、連携体制を確保します。

1. 関連部署連携による空家等に関する相談体制のイメージ図



2. 協議機関の設置

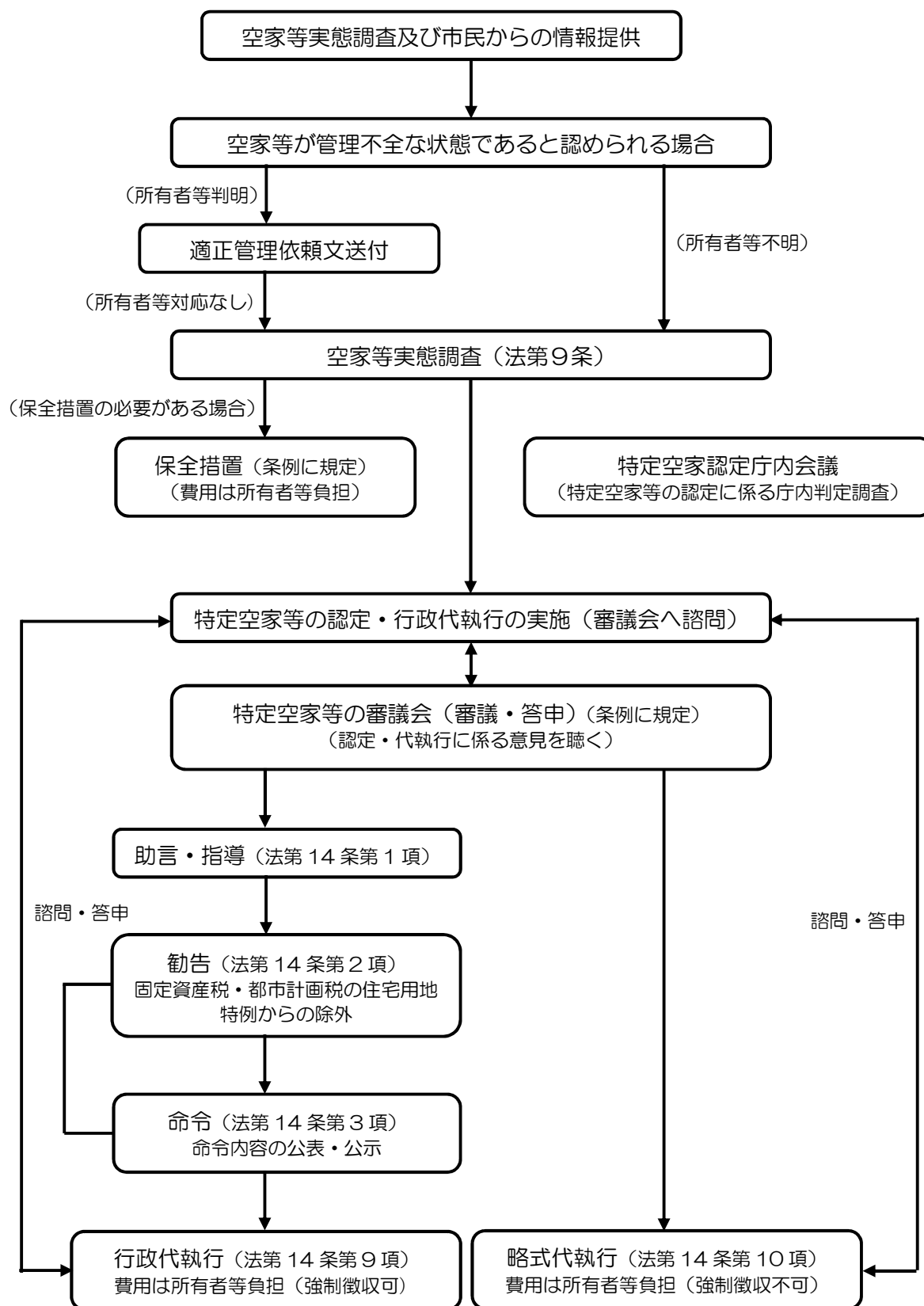
空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行う「恵庭市空家等対策協議会」と、特定空家等の認定や措置等を審議する「恵庭市空家等対策審議会」をそれぞれ設置し、必要に応じて協議を行います。

〈協議会と審議会〉

正式名称	恵庭市空家等対策協議会	恵庭市空家等対策審議会
法及び条例	法第7条第1項	条例第10条
構成者	市長・地域住民・法務・不動産・建築・福祉等に関する学識経験者	法律・不動産・建築等に関する専門知識を有する者（市長が委嘱）
内容	市が講じる空家等対策について	市が講じる空家等対策のうち特定空家等について
協議事項	①空家等対策計画の作成及び変更に関すること。 ②その他協議会において必要と認められる事項。	①特定空家等の認定に関すること。 ②法第14条第3項及び第9項並びに第10項の規定により市長が講じる措置に関すること。 ③その他市長が必要と認める事項。

3. 法及び条例に基づく対応の流れ

法及び条例に基づく対応の流れを以下のように示します。



第2節 実施スケジュールと進捗管理

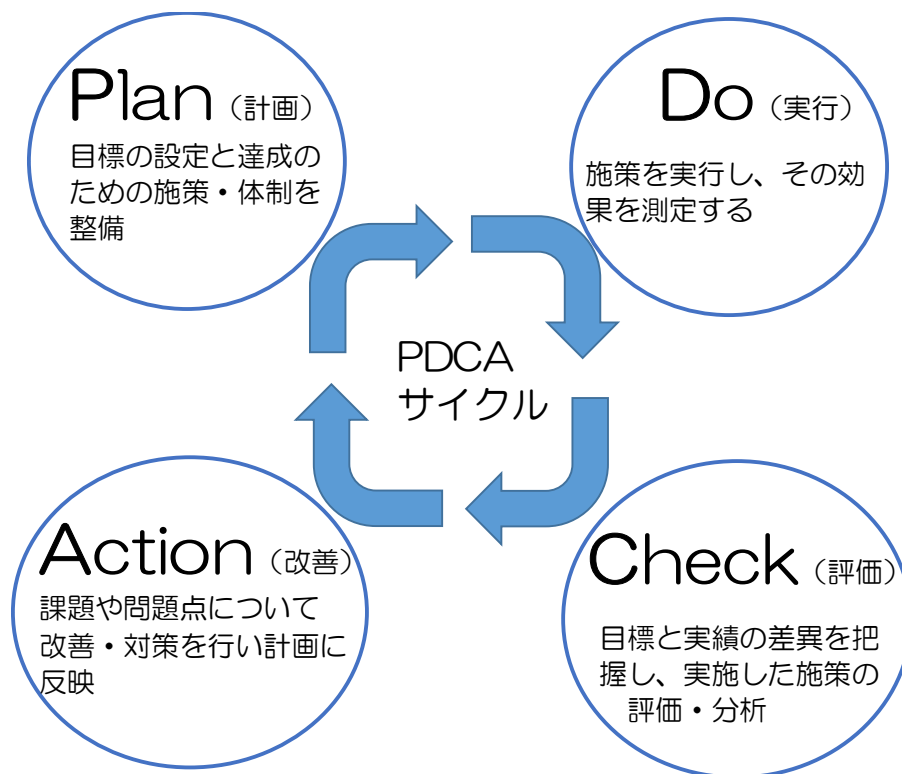
1. 実施スケジュール

本計画における施策の実施スケジュールは、下表のとおり各施策を継続的に行っていくこととします。

方針・施策	具体的な施策	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
1. 現状の把握と発生抑制											
実態調査とデータベースの更新	実態調査の実施										随時実施
	空家等データベースの更新										随時実施
管理不全空家等の発生抑制	市HPや広報等における情報発信										実施
	リーフレットや冊子を活かした意識啓発										実施
	固定資産税等の送付に合わせた情報発信										実施
	相続やリフォームにおける税控除等の情報提供	検討									実施
	相談窓口の開設										実施
新たな空家等の発生抑制	相続の登記の啓発										実施
	エンディングノートを活用した発生抑制	検討									実施
	住宅に関する支援制度の啓発	検討									実施
	居住者向けセミナーや相談会の開催	検討									実施
	空家等の発生未然防止	検討									実施
2. 適正管理の促進											
適正管理と意向調査	所有者等への適正管理依頼										随時実施
	空家等管理代行に係る情報提供										実施
	空家等所有者等へのアンケート調査の実施										随時実施
所有者不明空家等への対応	所有者等の把握										随時実施
	空家等に関する情報の収集	検討									実施
	相続財産管理人制度の活用										実施
3. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置											
条例に基づく措置	軽微な措置										必要に応じて実施
	緊急保全措置										必要に応じて実施
	審議会の設置										必要に応じて実施
法に基づく措置	法に基づく措置										必要に応じて実施
4. 空家等の利活用の促進											
利活用の相談体制の構築	利活用の相談体制の構築										実施
不動産流通の促進	居住者向けセミナーや相談会の開催	検討									実施
	オーダーメイドツアーの開催										希望者に合わせ随時開催
	関係団体との連携										実施
	マイホーム借り上げ制度の普及・促進	検討									実施
	セーフティネット住宅制度の検討										実施
耐震化等の支援	木造住宅耐震診断・耐震改修補助事業										実施
	除却費用助成制度の検討	検討									制度創設後実施
5. 多様な主体との連携											
地域団体との連携	地域団体との連携										実施
協定締結団体との連携	協定締結団体との連携										実施

2. PDCA サイクルによる進捗管理

本計画の目標を達成させるため、実行する施策をPDCA サイクルにより継続的に評価・分析を行い、必要に応じて施策の改善を図るとともに、計画の見直しを行います。



第2次恵庭市空家等対策計画 令和4年6月

編集・発行：生活環境部生活環境課

住所：〒061-1498 恵庭市京町1番地

TEL：0123-33-3131（内線1182・1184）