

# **第2次苫小牧市空家等対策計画**

**(素案)**

**令和5年(2023年)12月**

**苫 小 牧 市**

# 目次

## 第1章 計画策定の目的と位置づけ

- 1 背景と目的 ..... 1
- 2 計画の位置づけ ..... 2
- 3 計画の期間 ..... 6
- 4 計画の対象 ..... 6

## 第2章 空き家の現状と課題

- 1 本市における空き家の現状 ..... 9
- 2 本市における空き家の傾向と課題 ..... 16

## 第3章 これまでの取組と新たな計画に向けて

- 1 これまでの取組状況 ..... 23
- 2 新たな計画に向けて ..... 34

## 第4章 新たな計画の取組方針と施策

- 1 基本目標 ..... 35
- 2 取組方針 ..... 35
- 3 施策の体系 ..... 36
- 4 具体的施策 ..... 38
- 5 成果指標 ..... 42

## 第5章 計画の推進体制と進行管理

- 1 計画の進捗状況の把握と評価 ..... 43
- 2 計画の推進体制及び進行管理 ..... 43

### あきやとう 「空家等」と あきや 「空き家」の表記について

本計画では、人の住んでいない家とその敷地について、「空き家」と表記します。  
ただし、引用部分や固有名詞においては引用元等に合わせた表記とします。

# 第1章 計画策定の目的と位置づけ

## 1 背景と目的

近年、全国的に地域における人口減少や少子高齢化の進行、既存の住宅及び建築物の老朽化、社会的ニーズ及び産業構造の変化等に伴い、空き家が増加しています。国の試算では、国内の使用目的のない空き家は、この20年で1.9倍に増加し、2030年(令和12年)には470万戸程度まで増加する見込みとの報告<sup>1</sup>があります。

このうち、所有者等により適正な管理が行われない空き家によって周辺的生活環境に悪影響をもたらされる事態が生じており、今後、空き家の増加や事態の深刻化により、問題の解決が一層困難となっていくことが懸念されています。

国は、地域住民の生命、身体、財産を保護し、その住環境の保全を図り、あわせて空き家の利活用を促進するため「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年(2014年)法律第127号)」(以下「法」という。)を、平成27年(2015年)5月全面施行しました。その後も、空き家対策の総合的な強化を図るため、令和5年(2023年)6月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年(2023年)法律第50号)」が公布され、同年12月から改正後の法が施行されることとなりました。

本市においても、空き家の件数は全国的な傾向と同様に増加傾向となっており、市民からは「利用可能な空き家の利活用及び危険な空き家のとりこわしの促進」が、住環境に関する課題のひとつとして挙げられています<sup>2</sup>。このような状況を背景に、本市においては、平成31年(2019年)3月に、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、安心・安全に暮らせるまちづくりを推進することを目的として、「苫小牧市空家等対策計画」(以下、「第1次計画」という。)を策定しました。

第1次計画に基づき、これまで空き家の対策を進めてきましたが、この度、計画期間である5年が経過することから、再度計画内容の見直しを図り、本市の空き家対策の取組方針と施策を示すとともに、空き家対策をより計画的に進めることを目的として、「第2次苫小牧市空家等対策計画」(以下「本計画」という。)を策定します。

<sup>1</sup> 【出典】：国土交通省.我が国の空き家の現状と最新の政策動向について.2023-02-09

<sup>2</sup> 【出典】：苫小牧市.苫小牧市住生活基本計画.2019

### 2 計画の位置づけ

#### (1) 法的な位置づけ

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、空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本方針に即して策定する計画です。

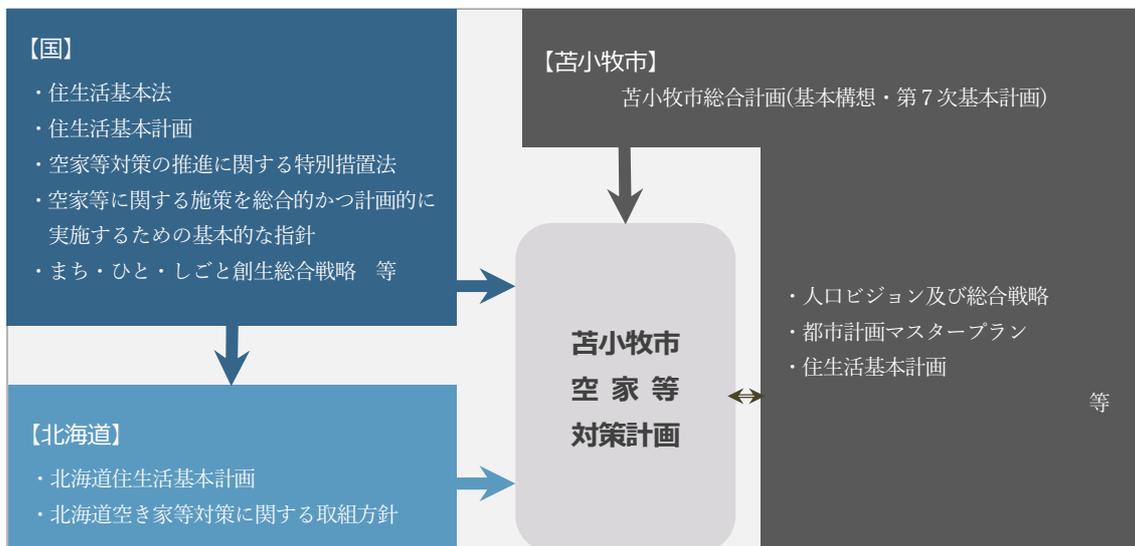


図1 計画の位置づけ

#### (2) 計画に反映させる国の動き等

##### ① 「住生活基本計画（全国計画）」（国土交通省）

「住生活基本法」（平成18年（2006年）6月施行）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関して、国が示す「住生活基本計画」（計画期間：令和3年度（2021年度）～令和12年度（2030年度））では、住宅政策の目標として、3つの視点（①「社会環境の変化」の視点、②「居住者・コミュニティ」の視点、③「住宅ストック<sup>3</sup>・産業」の視点）と8つの目標を定めています。

このうち、空き家に関して、「社会環境の変化」と「住宅ストック・産業」の視点から、①「新たな日常<sup>4</sup>」やDX（デジタル・トランスフォーメーション）<sup>5</sup>の進展等に対応した新しい住まい方の実現を目標として、空き家等の既存住宅活用を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進すること、②空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進を目標として、空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却を推進することや立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進をすることなどの方向性が示されています。

<sup>3</sup> 住宅ストック：既存の建物で売りに出されている住宅。また、中古物件のこと。

<sup>4</sup> 新たな日常：新型コロナウイルス感染症を乗り越えていくために、暮らしや働く場での感染拡大を防止する習慣のこと。

<sup>5</sup> DX（Digital Transformation）<sup>デジタル トランスフォーメーション</sup>：将来の成長、競争力強化のために新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

## ②「まち・ひと・しごと創生総合戦略」（内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局・内閣府地方創生推進事務局）

人口急減・超高齢化という課題に対して、国は、平成26年（2014年）12月に「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、地方創生<sup>6</sup>を目的に掲げた取組が進められているところです。近年では、令和3年（2021年）6月に「まち・ひと・しごと創生基本方針2021」が示され、新型コロナウイルス感染症を背景に、地方への移住に関する関心の高まりとともに、テレワーク<sup>7</sup>を機に人の流れに変化の兆しが見られることから、都市部に立地する企業などに勤めたまま地方に移住して地方で仕事をする「地方創生テレワーク」の推奨や、子どもを帯同して地方に移住する場合を重点的に支援し、今後の地域社会を支える子育て世代の移住を強力に推進していくことが示されています。

## ③「北海道住生活基本計画」（北海道建設部住宅局住宅課）

北海道における住宅政策の基本となる計画として策定する「北海道住生活基本計画」（計画期間：令和3年度（2021年度）～令和12年度（2030年度））においては、全国を上回るスピードでの人口減少や少子高齢化の進行、気候変動問題や防災・減災への対応などの課題解決に向けて、道・市町村・居住者・事業者の協力や連携を軸に、「安心・快適・健やかに住み続けられる住生活の実現」「安全安心で災害に強い住生活の実現」「『ゼロカーボン北海道』を目指した脱炭素社会の実現」を重点的な取組方針に定めています。

この計画に連携する下位計画である「空家等対策に関する取組方針」（令和3年（2021年）3月策定）においては、道内における住宅市場に流通しない空き家や、いわゆる「空き家予備軍<sup>8</sup>」の増加、コロナ禍による社会状況の変化により生じた地方の空き家等に対するニーズの変化などが指摘されるとともに、地域経済の低迷等により生じた空きビルなどの大規模空き建築物の対応に市町村が直面する状況について課題が提起され、市町村と連動した取組方針が示されています。

<sup>6</sup> 地方創生：少子高齢化の進展に的確に対応し、人口の減少に歯止めをかけるとともに、東京圏への人口の過度の集中を是正し、それぞれの地域で住みよい環境を確保して、将来にわたって活力ある日本社会を維持していくことを目指す政策。

<sup>7</sup> テレワーク：ICT（アイシーティ Information and Communication Technology、情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。

<sup>8</sup> 空き家予備軍：高齢単身世帯や高齢者のみの夫婦世帯が居住する戸建住宅など、将来、住み替えなどにより空き家になる可能性がある住宅のこと。

### (3) 本市の主要計画との整合性

本計画は、本市のまちづくりの基本となる「苫小牧市総合計画」「苫小牧市都市計画マスタープラン」「苫小牧市人口ビジョン及び総合戦略」及び「苫小牧市住生活基本計画」など、本市の各主要計画との整合・連携を図り、施策や取組を推進していきます。

#### ①「苫小牧市総合計画」

令和5年(2023年)度に本市が新たに策定した「苫小牧市総合計画(第7次基本計画)」(計画年:令和5年度(2023年度)～令和9年度(2027年度))においては、理想の都市像とする「人間環境都市」の実現に向け、「共に支えあい健やかに暮らすまち」「明日を拓く力みなぎる産業のまち」「学ぶ喜びがあふれる文化の薫るまち」「自然と環境にやさしいまち」「安全・安心で快適に暮らすまち」の5つをまちづくりの目標と定めています。

このうち、「安全・安心で快適に暮らすまち」をつくる上で、快適な生活環境の整備を図ることを基本として、空き家化の予防や解消を基本施策として掲げています。

#### ②「苫小牧市都市計画マスタープラン」

平成31年度(2019年度)に本市が策定した第2次「苫小牧市都市計画マスタープラン」(計画年:平成31年度(2019年度)～令和20年度(2038年度))においては、目指す将来都市像を「持続的な雇用がはぐくむ人間環境都市・苫小牧～産業と環境が調和し、生活の魅力と活力に満ちた持続的都市の形成～」とし、将来の都市構造を「3つの都市軸と1都市拠点・4生活拠点を結ぶラダー<sup>9</sup>状の都市構造」を目指すこととしています。

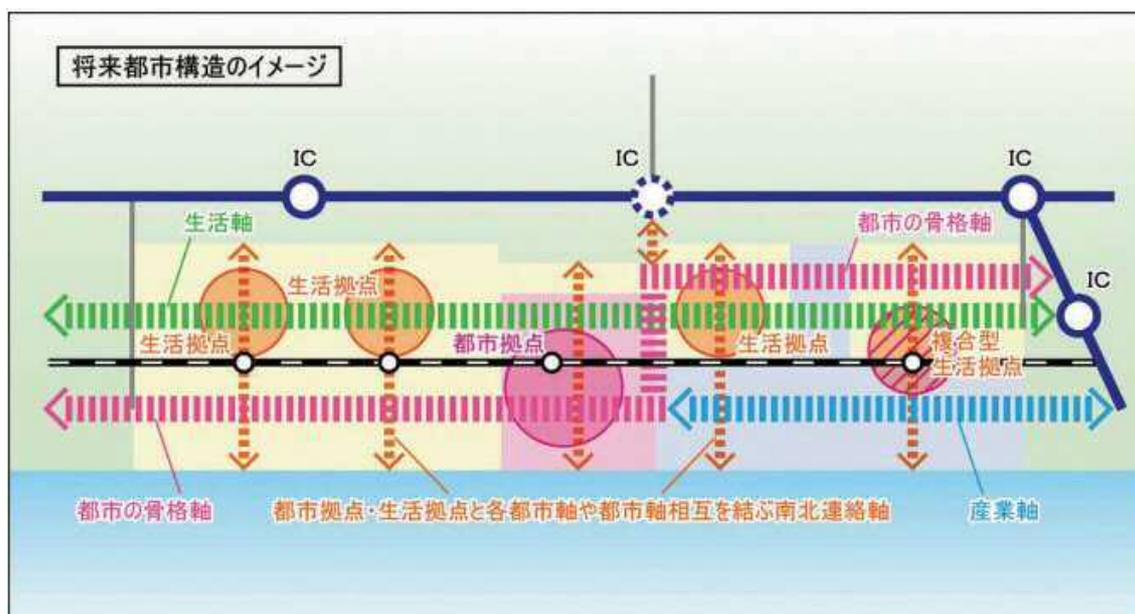


図2 将来都市構造のイメージ (出典:第2次苫小牧市都市計画マスタープラン)

<sup>9</sup> ラダー: はしごのこと。

### ③「苫小牧市人口ビジョン及び総合戦略」

令和 2 年度（2020 年度）に本市が策定した第 2 期「苫小牧市人口ビジョン及び総合戦略」（計画年：令和 2 年（2020 年）～令和 6 年（2024 年）、令和 5 年（2023 年）改定）においては、人口減少の課題に向き合い、さまざまな産業が集積する産業拠点として、未来に向かって挑戦し続けるまちづくりを進めることとしています。その目指す姿として、「健康で安全な都市環境のもと、世代や性別に関わらず、豊かで明るく誰もが住みやすい『とまこまい』」を掲げ、「地元の魅力を強化、暮らしやすさ発信で移住を促進」を基本目標のひとつに設定しています。この戦略においては、本市出身者を本市に戻ってくる可能性のある層（移住のターゲット）と捉え、将来的な U ターン<sup>10</sup>につなげることをねらいとし、本市出身者が U ターンを考えるきっかけとなる情報として空き家情報の発信を行うほか、空き家情報の整理・発信や空き家への入居支援を行っていくこととしています。

### ④「苫小牧市住生活基本計画」

平成 31 年度（2019 年度）に本市が策定した「苫小牧市住生活基本計画」（計画年：平成 31 年度（2019 年度）～平成 40 年度（2028 年度））においては、「豊かな自然環境と調和し、生き生きと暮らせる住宅・住環境の実現」を基本理念とし、居住者からの視点として「安心して暮らせる住宅・住環境づくり」、住宅ストックからの視点として「安全・快適に暮らせる住宅・住環境づくり」、地域からの視点として「自然と調和し地域のにぎわいが感じられる住宅・住環境づくり」を基本目標に設定しています。

この計画では、大規模地震や大雨等の災害が発生する中で、住み慣れた住宅で安全で快適に住み続けられる住宅・住環境を目指して、耐震改修をはじめとした各種リフォームの推進や、マンションの適正管理の促進、空き家の対策を進めることとしています。

---

<sup>10</sup> U ターン：生まれ育った場所以外で働いたのち、再び生まれ故郷に戻って働くこと。

### 3 計画の期間

本計画の計画期間は、令和6年度(2024年度)から令和10年度(2028年度)までの5年間とします。

ただし、計画期間中において適切に推進していくため、進行管理を行うとともに、状況等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜修正を加え、計画の実行性を確保していきます。



図3 計画の期間

### 4 計画の対象

#### (1) 対象とする空き家の種類

本計画の対象とする空き家の種類は、法第2条に規定する「空家等」<sup>11</sup>及び「特定空家等」を基本とします。ただし、空き家の発生を抑制するための施策においては、将来使われなくなる見込みのある住宅を含むこととします。

また、地域の生活環境に与える影響の大きい大規模空家建築物については、法の定める範囲によらず、利活用等の対象として検討します。

表1 本計画の対象

使用されていない住宅	
<ul style="list-style-type: none"> <li>使用されていない 一戸建て住宅</li> <li>土地、附属物を含む</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>全ての住戸が空き室となっている 共同住宅及び長屋</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>使用されている住宅</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現在使用されているが 空き家となる可能性が 高い住宅</li> </ul>	

<sup>11</sup> 販売・賃貸の用途で空き物件となっており、適切に管理されている住宅は対象外とします。(法第11条)

表2 法における定義

定義
<p>「空家等」とは</p> <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。（法第2条第1項規定）</p>
<p>「特定空家等」とは</p> <p>空家等のうち、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。（法第2条第2項規定）</p>
補足
<p>「居住そのほかの使用がなされていないことが常態である」とは</p> <p>建築物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の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる<sup>12</sup>。</p>

<sup>12</sup> 【出典】：国土交通省. 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.2021-6-13

(2) 対象とする地区

令和4年(2022年)に実施した苫小牧市空家等実態調査において、市内全域に空き家が分布していることを把握したことから、市内全域を対象地区とします。

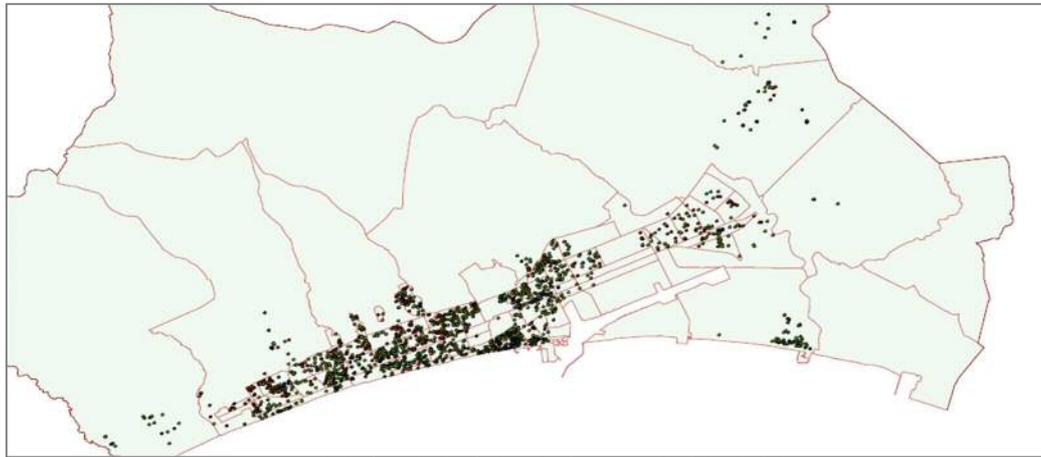


図4 空き家の分布(令和4年度(2022年度)末時点)

ただし、今後、空き家の通報・相談の動向や建物の老朽化の状況によっては、重点的に空き家の発生予防策を進める地区を設けることを検討します。

また、「苫小牧市都市計画マスタープラン」では、今後予測される全市的な人口減少や高齢化の進行を背景に、商業、医療・福祉、コミュニティ機能などの生活利便機能が複合した地域拠点を形成し、拠点を中心としたまちづくりを目指すこととしています。こうした拠点の設定状況なども参考とし、重点的な空き家の対象地区の設定について検討します。

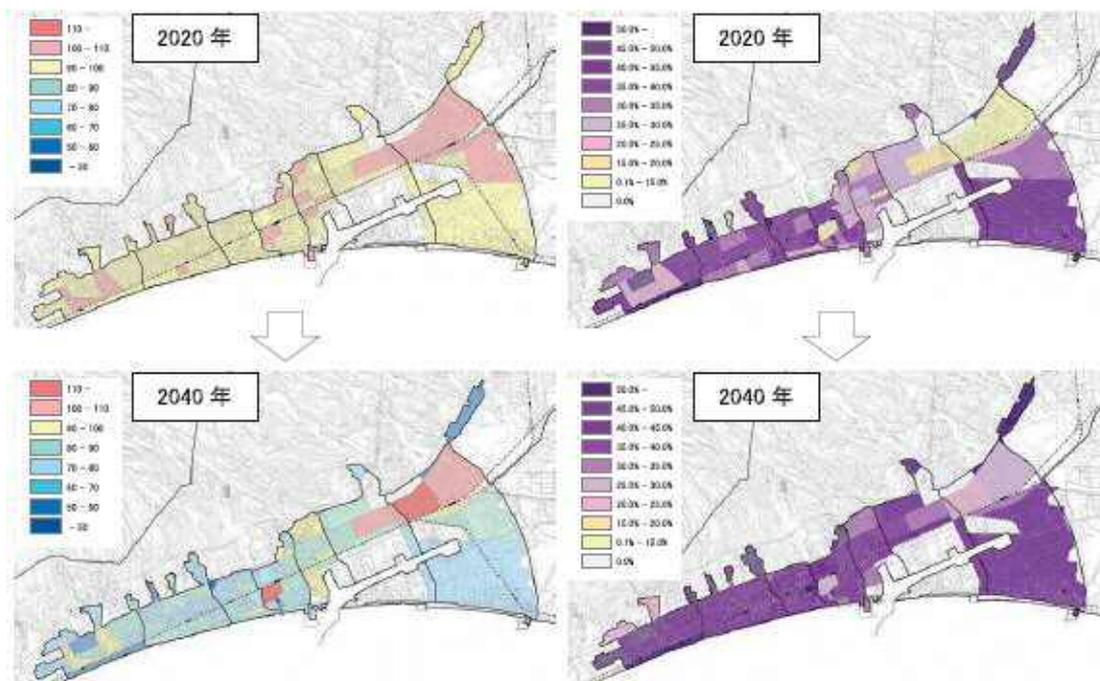


図5 人口(平成27(2015年)を100とした場合)の将来推計

図6 高齢化の将来推計

【図5・図6ともに出典：第2次苫小牧市都市計画マスタープラン】

## 第2章 空き家の現状と課題

### 1 本市における空き家の現状

#### (1) 人口の推移

本市の人口は、平成25年(2013年)をピークに、現在は減少に転じています。今後、生産年齢人口及び年少人口が減少する一方、高齢者人口は令和22年(2040年)頃をピークに増加傾向で推移していく見込みとなっています。

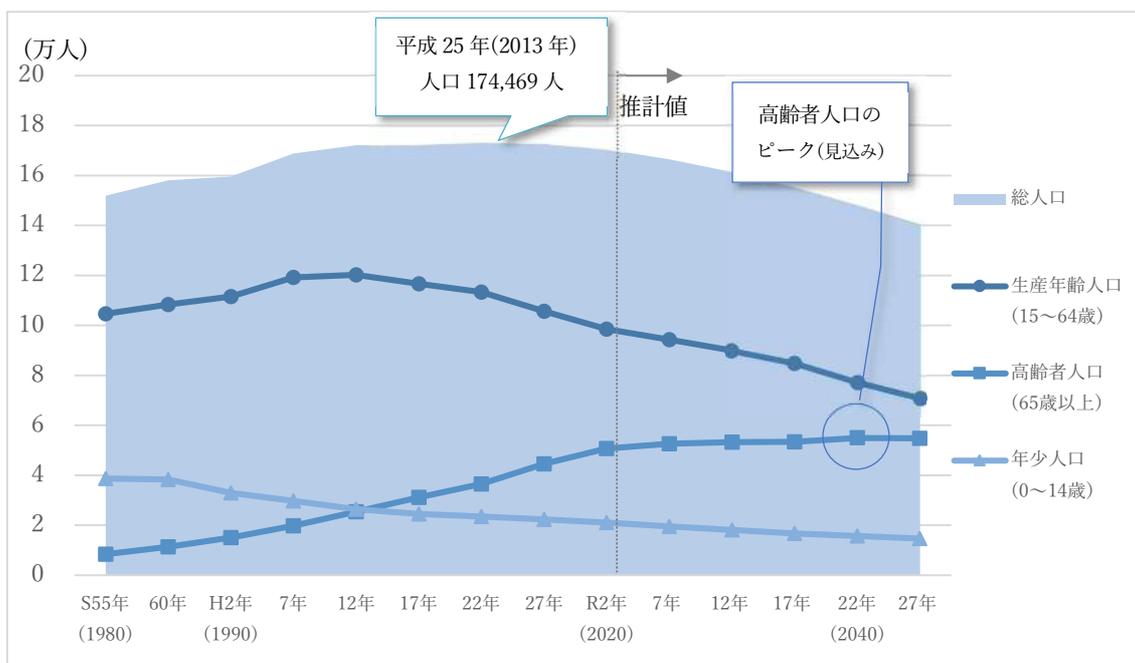


図7 苫小牧市における人口の推移<sup>13</sup>

#### (2) 空き家の調査について

空き家の対策にあたっては、中長期的な空き家の動向及び空き家の所在や現況、所有者等の意向の把握が重要です。

市内の空き家に関するデータは、平成30年(2018年)に国が実施した「住宅・土地統計調査」並びに令和4年(2022年)から令和5年(2023年)にかけて本市が実施した「苫小牧市空家等実態調査」及び「空き家所有者等アンケート」があります。

表3 本市における空き家データ

名称	住宅・土地統計調査	苫小牧市空家等実態調査	空き家所有者等アンケート
実施主体	国 (総務省統計局)	苫小牧市	苫小牧市
実施時期	平成30年(2018年)	令和4年(2022年)	令和5年(2023年)
調査対象	・住宅及び住宅以外で人が居住する建物 ・上記に居住している世帯	・条件抽出の結果「使われていない可能性がある」と判断した住宅	・実態調査で「居住実態のない可能性が高い」と判断した建物の所有者等
調査方法	・抽出調査 ・調査員が各住戸を訪問	・現地調査 ・調査員が外観目視で判定	・郵送調査
集計単位	戸数	件数	件数
備考	5年毎に実施	前回:平成29年(2017年)	前回:平成30年(2018年)

<sup>13</sup> 苫小牧市人口ビジョン及び総合戦略、苫小牧市、2023-4及び国勢調査、総務省、2020のデータをもとに作成。

### (3) 住宅・土地統計調査による空き家の状況

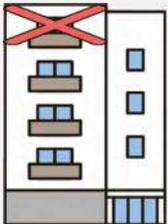
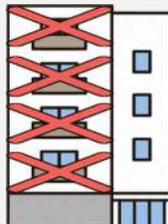
「住宅・土地統計調査」とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査で、この調査は一定条件に基づく抽出調査であり、結果の数値は推計値です。

なお、「住宅・土地統計調査」の空き家は、法で規定する「空家等」とは異なり、共同住宅などの空き室が一戸と計上され、空き家の種類は下記のとおり分けられます。

表4 住宅・土地統計調査における分類

区 分	内 容
建て方別	
一戸建て	一つの建物が1住宅であるもの
長屋建・共同住宅・その他	マンション等の集合(共同)住宅「空き室」を1戸と計上
居住世帯のない住居(空き家)：ふだん人が居住しておらず、空き家となっている住宅	
二次的住宅・別荘用	残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに使用する住宅や、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で利用する住宅
貸家用	賃貸を目的に保有している住宅で居住世帯のない住宅
売却用	売却することを目的としている住宅で居住世帯のない住宅
その他	上記以外で空き家になっている住宅 例えば、転勤などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、使用目的がない住宅など

表5 住宅・土地統計調査における「空き家」の数え方

住宅の状況	住宅・土地統計調査 における「空き家」	【参考】法における 「空家等」
<b>一戸建て</b> 居住世帯なし 	1 戸	1 件
<b>集合住宅</b> 4 戸中、 <u>1</u> 戸が空き室 	1 戸	0 件 (該当しない)
<b>集合住宅</b> 4 戸中、 <u>4</u> 戸が空き室 	4 戸	1 件

### ① 本市における空き家数と空き家率

「住宅・土地統計調査」において、平成30年(2018年)10月1日現在の苫小牧市の総住宅数は91,210戸であり、平成25年(2013年)に比べて3,180戸増加しています。

空き家数の推移を見ると、平成10年(1998年)は9,710戸で総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.1%でしたが、その後は漸増傾向にあります。平成30年(2018年)は13,120戸となり、空き家率は14.4%となっています。

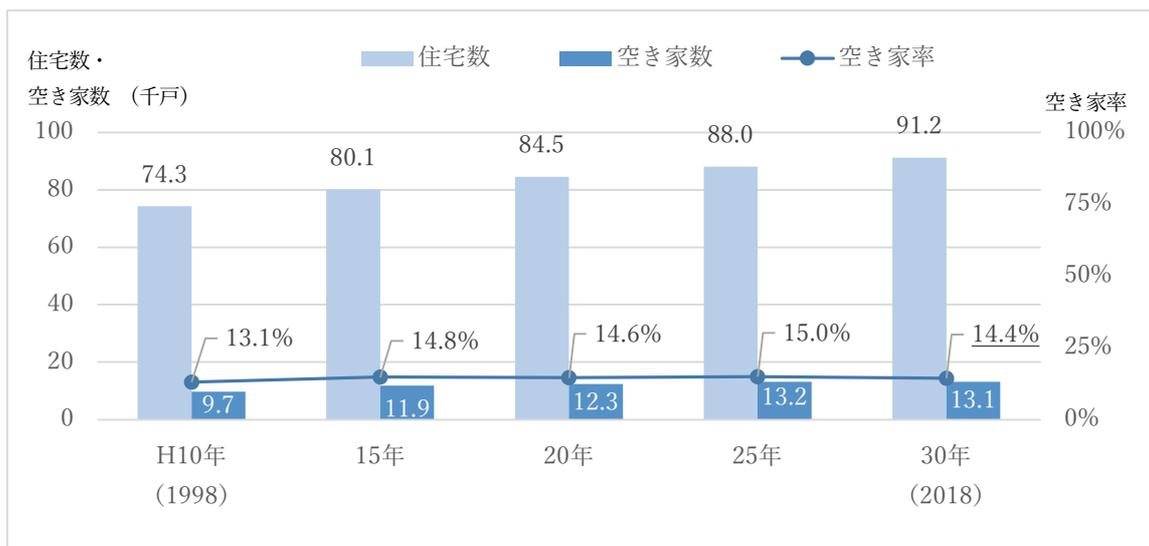


図8 苫小牧市の空き家件数の推移

### ② 空き家の用途・種類別の状況

「住宅・土地統計調査」において、平成30年(2018年)の空き家総数13,120戸のうち、一戸建ては約2割の2,420戸であり、残り8割は共同住宅など10,700戸となっています。

本計画において主な対象とする一戸建ての空き家を種類別にみると、「賃貸・売買用等」は450戸で、放置空き家を含むとされる「その他の住宅」は1,970戸であり、そのうち特定空家等となる可能性が高いものは「うち腐朽・破損あり」の470戸と考えられます。

平成25年(2013年)と比較すると、一戸建ての「その他の住宅」は、1,630戸から1,970戸に増加し、そのうち「腐朽・破損あり」については610件から470件に減少しました。

表6 苫小牧市における空き家の状況

空き家全体(戸)	平成30年(2018年)			【参考】平成25年(2013年)		
	空き家総数	一戸建て	共同住宅など	空き家総数	一戸建て	共同住宅など
	<b>13,120</b>	2,420	10,700	<b>13,180</b>	2,230	10,950
賃貸・売買用・二次的住宅	9,550	<b>450</b>	9,100	8,960	590	8,370
その他の住宅	3,560	<b>1,970</b>	1,600	4,220	<b>1,630</b>	2,590
うち腐朽・破損あり	940	<b>470</b>	460	1,710	<b>610</b>	1,100

※単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計が一致しない場合があります。

### (4) 市の調査による空き家の状況

#### ① 空家等実態調査の概要

市内の空き家の所在や現況を把握し、本計画策定の基礎資料を得ることを目的として、実態調査を実施しました。

調査方法としては、調査員が公道からの外観目視により、居住者・使用者がいない建物について現地調査を行い、老朽化や損傷の状況、立地する敷地の状況などを個別に確認しました。

結果、「使用実態のない可能性が高い空き家」と推定された件数は1,722件でした。

表7 苫小牧市空家等実態調査の概要

調査名：	苫小牧市空家等実態調査
調査期間：	令和4年(2022年)7月5日から令和5年(2023年)1月25日まで
調査地域：	苫小牧市全域
把握件数：	1,722件
実施方法：	現地調査

#### ② 空き家所有者等アンケート調査の概要

上記調査で把握した1,722件について、市は所有者や管理者を調査し、所有者等が重複する物件や所有者不明の物件を除く1,450件について、利活用の状況や今後の意向を把握することを目的としたアンケート調査を所有者等に向けて実施しました。

アンケート調査の結果を踏まえて現地の再調査を行い、入居・解体等が確認された228件を空家等実態調査による把握件数から除き、令和4年(2022年)度末時点の空き家の件数を1,494件と確定しました。

表8 空き家所有者等アンケート調査の概要

調査名：	空き家所有者等調査
調査期間：	令和5年(2023年)4月5日から令和5年(2023年)4月25日まで
調査対象：	苫小牧市空家等実態調査の結果、「居住実態のない可能性が高い」と判断された建物の所有者又は管理者(個人・法人) 1,450件
回収数：	631件(回収率 43.5%)
実施方法：	郵送調査(回答は郵送又はインターネットによる)

### ③ 空家等実態調査の結果の比較

「苦小牧市空家等実態調査」において、令和4年(2022年)度末の苦小牧市の空き家数は1,494件であり、平成29年(2017年)調査に比べて、412件増加しています。

現地調査により調査項目ごとに不良度(空き家の老朽度・危険度)の評価を行い、合計点の低いものから順にAからDの4段階で判定した結果について、平成29年(2017年)と比較して、再利用可能・保安上の危険が少ないA及びBランクはあわせて943件から1,304件に、損傷が激しい・修繕や緊急度が高いC及びDランクは139件から190件に、それぞれ増加しています。

なお、前回調査で把握した空き家のうち、今回の調査でも引き続き使用実態がないことが確認されたものは382件で、このうち221件について不良度の悪化が確認されました。

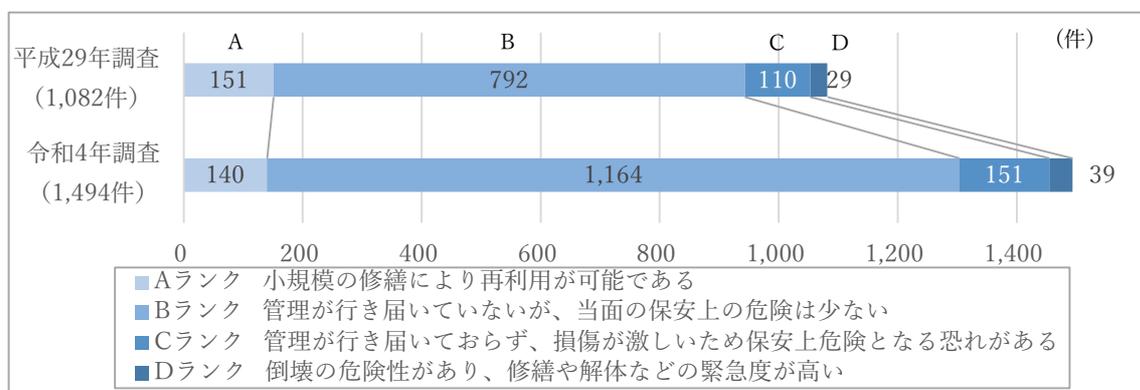


図9 苦小牧市における空き家件数の推移(実態調査年)

また、平成29年(2017年)度以降、市民や所有者等からの情報提供や現地調査により把握した空き家件数は、以下のとおり推移しています。

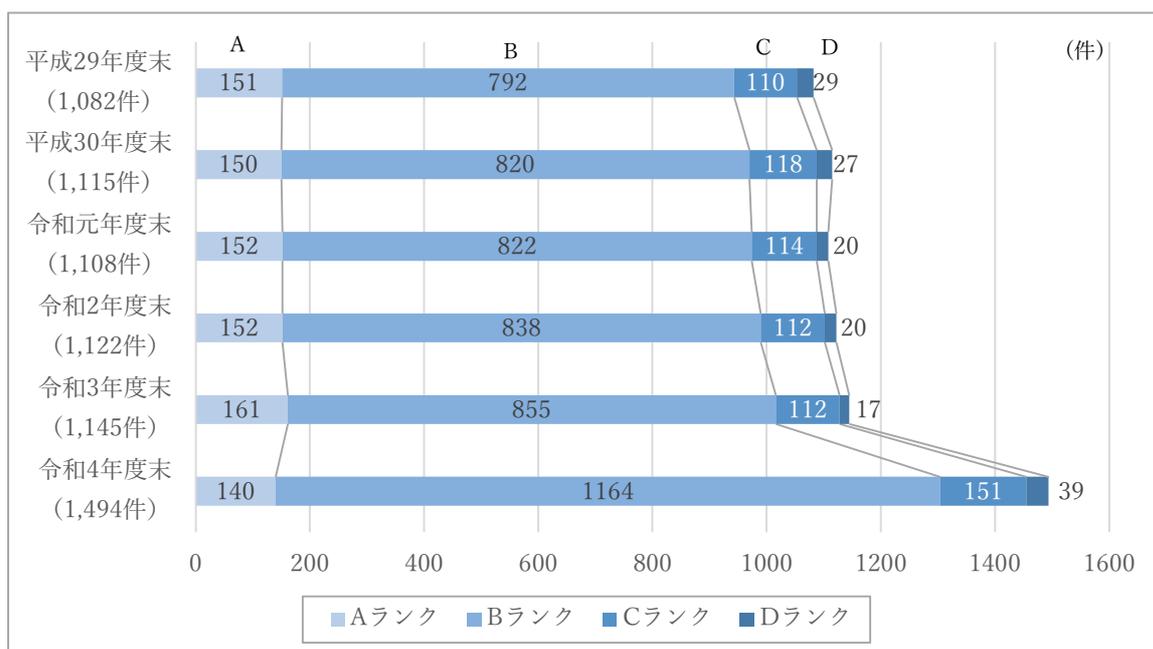


図10 苦小牧市における空き家件数の推移(各年)

## 第2章 空き家の現状と課題

### ④ 地域別の比較

地域別に空き家の分布を見ると、西部東地域が385件(25.8%)と最も多く、次いで西部西地域296件(19.8%)、中央部西地域227件(15.2%)の順となりました。

平成29年(2017年)調査の結果と変わらず、市中心部から西側にかけて空き家が多くなっている傾向が続いており、高齢化率の比較的高い地域に空き家が集中している状況から、本市においても、高齢化率と空き家の分布には一定の相関関係があるものと考えられます。

なお、地域別の割合比率については、平成29年(2017年)と比べ、中央部中地域が減少、東部東地域が増加に転じましたが、このほかに大きな変化は見られませんでした。



図11 苫小牧市における地域区分

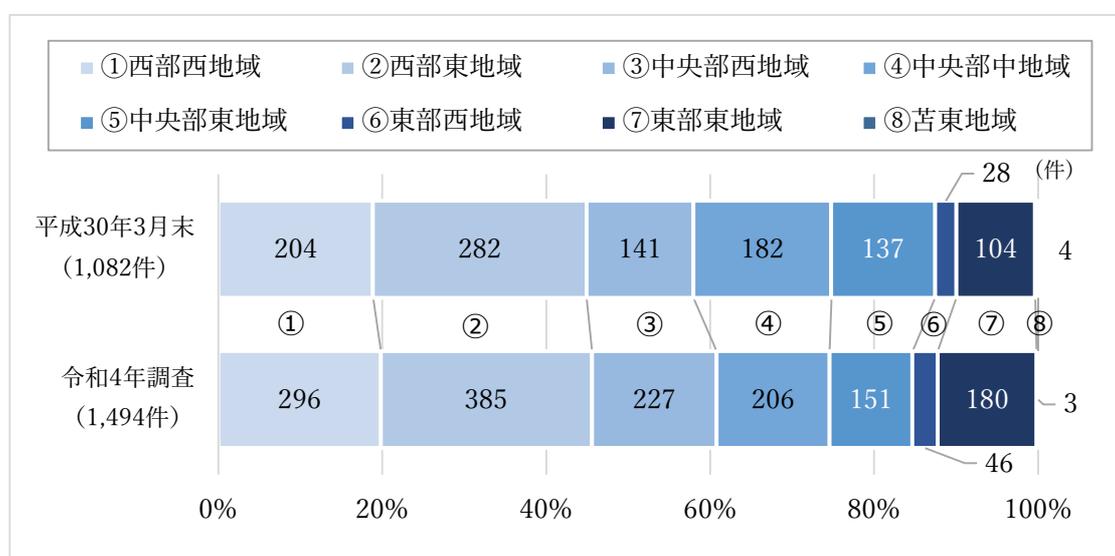


図12 地域別の空き家数と割合

表9 地域区分と町名の対応

地域名	町名等
西部西	字錦岡 錦西町 北星町 もえぎ町 宮前町 明德町 青雲町 のぞみ町 美原町 澄川町 ときわ町
西部東	字糸井 はまなす町 柏木町 川沿町 宮の森町 日新町 しらかば町 桜坂町 永福町 小糸井町 豊川町 桜木町 日吉町 有明町 光洋町 有珠の沢町
中央部西	松風町 見山町 啓北町 花園町 青葉町 大成町 新富町 元町 山手町 北光町 白金町 弥生町 矢代町 浜町
中央部中	清水町 木場町 王子町 幸町 本町 大町 錦町 本幸町 寿町 栄町 高砂町 春日町 緑町 表町 若草町 旭町 末広町 汐見町2丁目 汐見町3丁目
中央部東	字高丘 泉町 美園町 住吉町 双葉町 音羽町 三光町 日の出町 新中野町 元中野町 港町 船見町 入船町 汐見町1丁目
東部西	新明町 あけぼの町 明野新町 新開町 明野元町 柳町 一本松町 晴海町 真砂町
東部東	拓勇西町 拓勇東町 北栄町 ウトナイ北 ウトナイ南 沼ノ端中央 東開町 字沼ノ端 字勇払 字植苗
苫東	字柏原 字静川 字弁天

### ⑤ 用途別の比較

用途別に空き家の比率を見ると、1,122 件（75%）が戸建住宅で、共同住宅が 144 件（10%）、店舗併用住宅は 76 件（5%）等となりました。「その他」の用途としては、商業ビルや事務所併用住宅等があります。

なお、用途別の割合比率については、平成 29 年(2017 年)と比べ、戸建住宅が増加に転じましたが、このほかに大きな変化は見られませんでした。

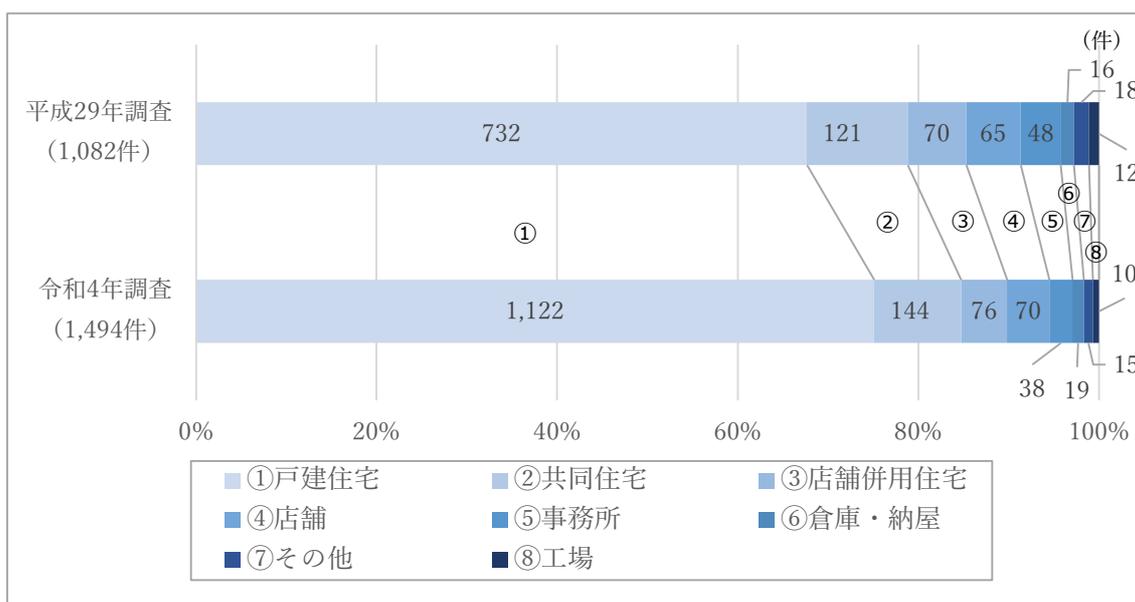


図13 用途別の空き家数と割合

## 2 本市における空き家の傾向と課題

### (1) 空き家所有者等アンケート調査の結果

#### ① 空き家の建築時期

「空き家所有者等アンケート」では、回答のあった空き家のうち59%が昭和55年(1980年)以前に建築されており、旧耐震基準(昭和56年5月以前)による建築と見られます。

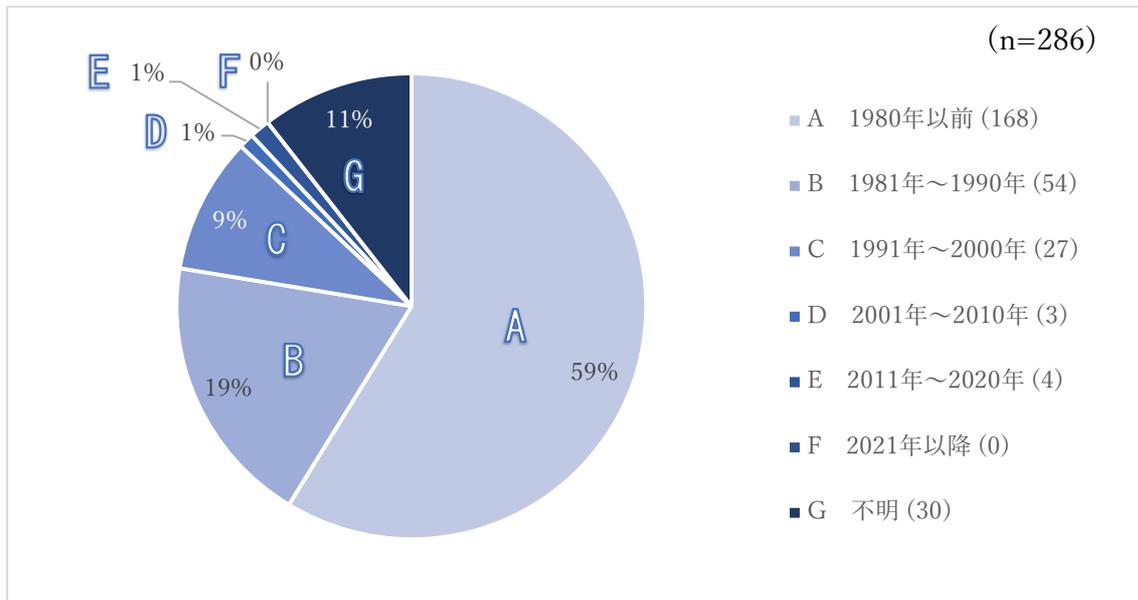


図14 空き家の建築時期(「空き家所有者等アンケート」より)

#### ② 空き家の発生理由

空き家の所有者等が建物を利用しなくなった理由は、「施設入所」が24%、「死亡」が21%等となっており、高齢者のみが居住する住宅においては、居住者の施設等への入所や、死亡による相続の発生に伴い、空き家が発生する可能性が高いと考えられます。

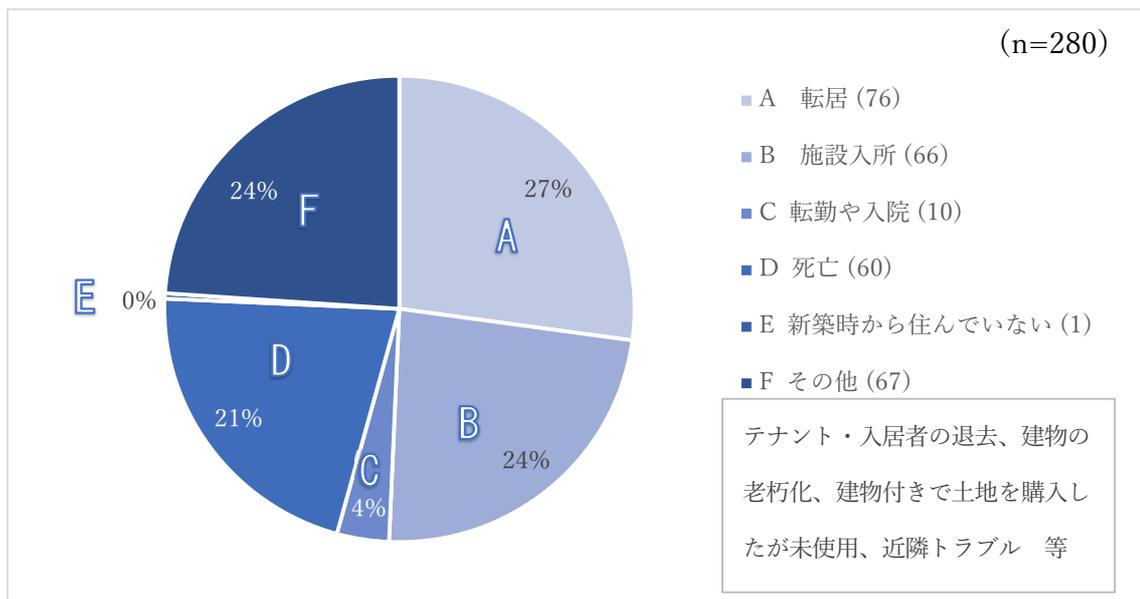


図15 建物を使わなくなった理由(「空き家所有者等アンケート」より)

### ③ 建物の取得理由

空き家となっている建物の取得理由は、「相続」が51%、「新築・中古の住宅を購入」が40%となっており、相続による取得が過半数を占める結果となりました。

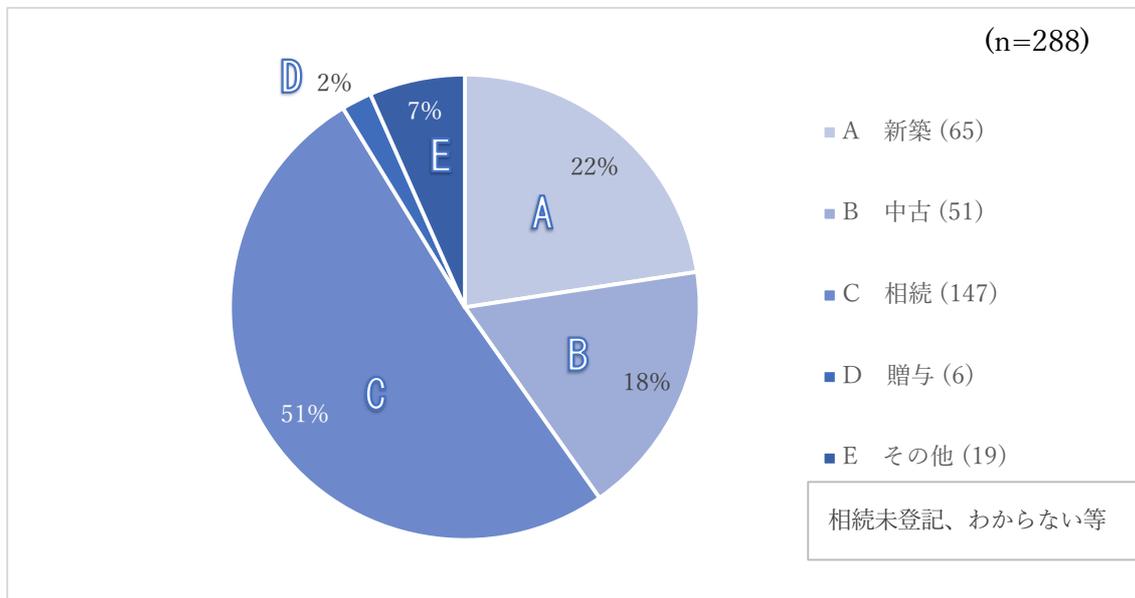


図16 建物の取得理由(「空き家所有者等アンケート」より)

### ④ 相続登記の状況

相続により取得した空き家についての所有権移転登記は、「申請済(=はい)」が74%だったのに対し、26%が「未申請(=いいえ)」でした。また、「未申請」のうち、令和6年4月からの相続登記の義務化について「知っている(=はい)」との回答は22%でした。

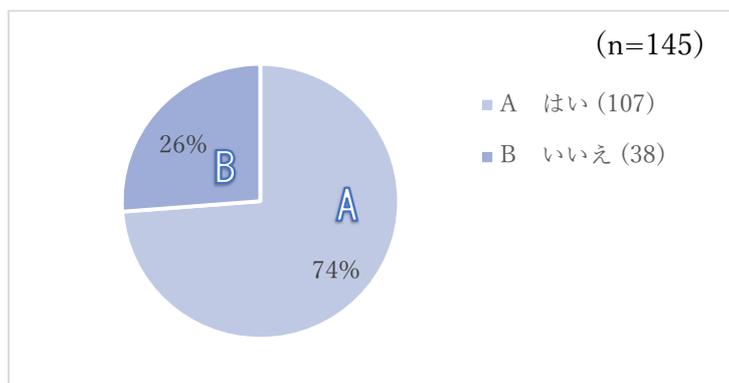


図17 相続登記の申請状況(「空き家所有者等アンケート」より)

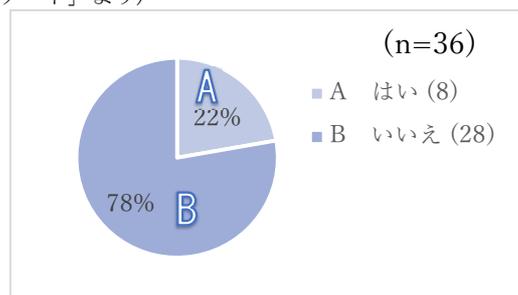


図18 義務化の認知度(「空き家所有者等アンケート」より)

## 第2章 空き家の現状と課題

### ⑤ 空き家となっている年数

「空き家所有者等アンケート」では、空き家となってから3年以上が経過している建物が66%となっています。

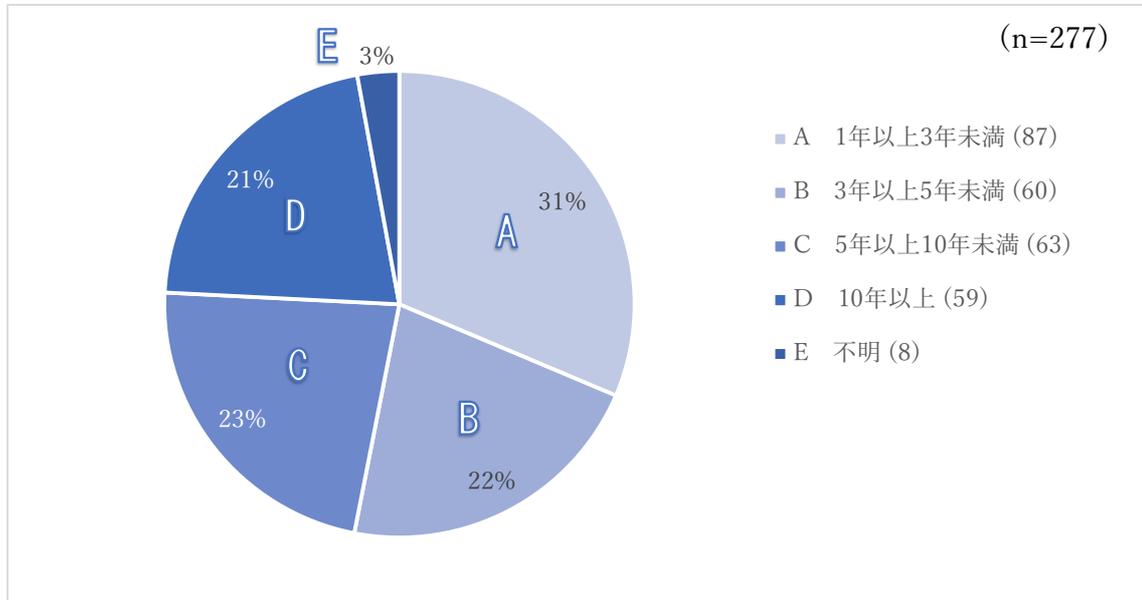


図19 空き家となっている年数(「空き家所有者等アンケート」より)

### ⑥ 建物の活用意向

今後5年程度のうちの空き家の活用について、所有者等の意向は、「売却又は賃貸する」が46%と高く、8%が「活用する予定なし」と回答しています。また、「わからない」との回答が21%となっています。

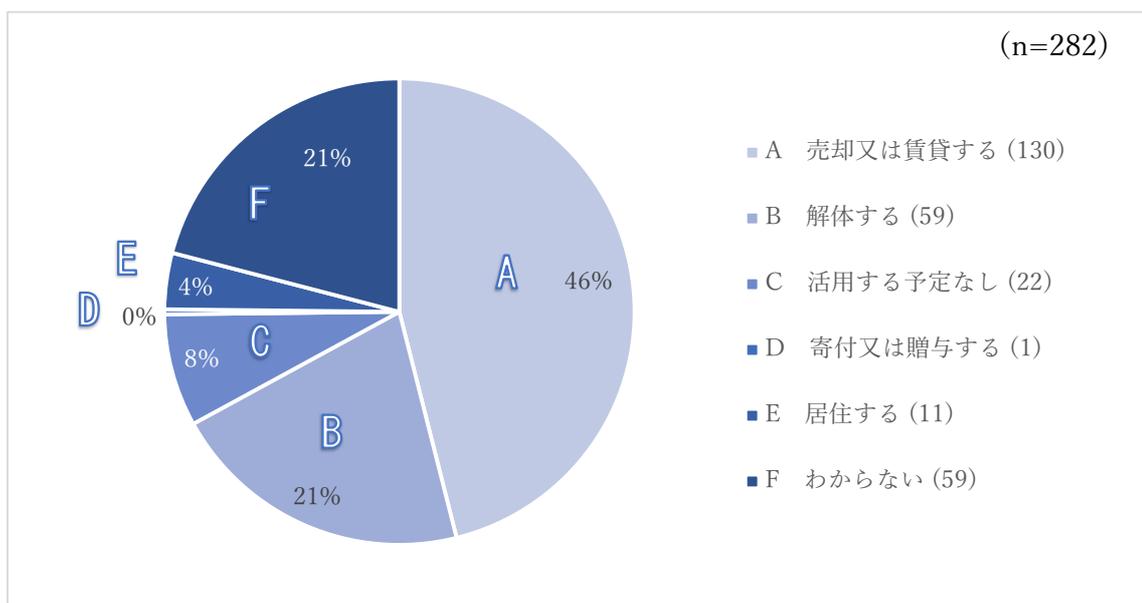


図20 建物の活用意向(「空き家所有者等アンケート」より)

### ⑦ 売却・賃貸に向けた取組状況

今後5年を目途に空き家の売却又は賃貸を希望する回答者のうち、「まだ何もしていない」が40%と高く、利活用を希望しても、着手までに時間を要している傾向が伺えます。

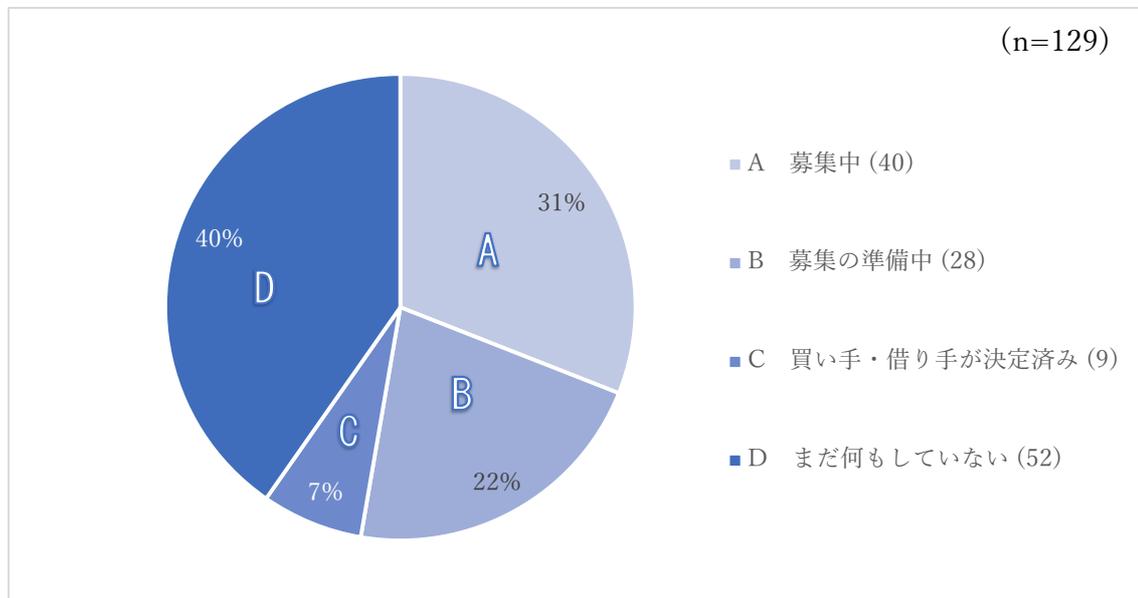


図21 建物の活用意向(「空き家所有者等アンケート」より)

### ⑧ 北海道空き家情報バンク

北海道が制度運営するウェブサイト「北海道空き家情報バンク<sup>14</sup>」について、「利用したことはない」が99%だったのに対し、20%が今後「利用する」と回答しています。

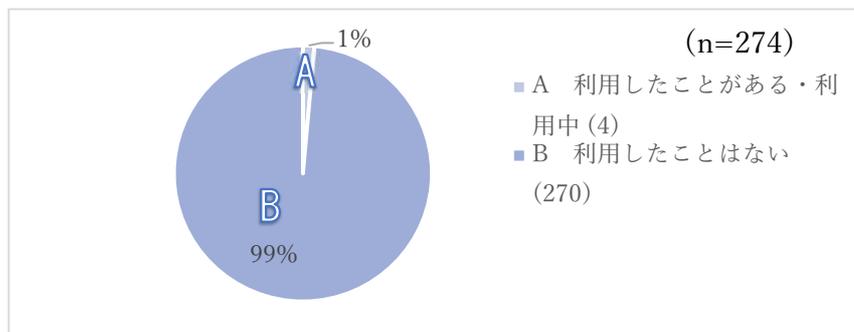


図22 北海道空き家情報バンクの利用状況(「空き家所有者等アンケート」より)

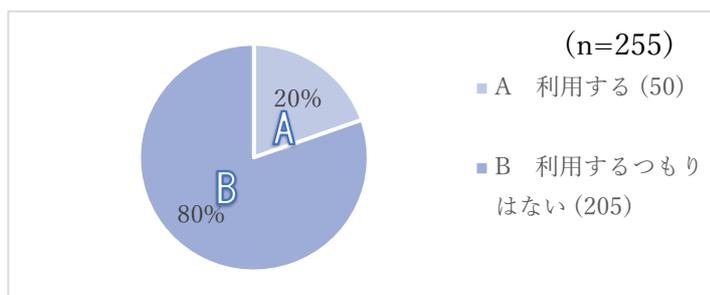


図23 北海道空き家情報バンクの利用意向(「空き家所有者等アンケート」より)

<sup>14</sup>北海道空き家情報バンク：北海道内の空き家及び空き地の有効活用を通して、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図ることを目的として、道が制度を運営するインターネット上のウェブサイト。

⑨ 建物の維持管理

「空き家所有者等アンケート」では、建物の維持管理の頻度について、「年に数回」が44%、「月に数回」が28%等となっています。一方で、19%が「全くしていない」と回答しており、管理不全の空き家となる可能性を有していることがわかりました。

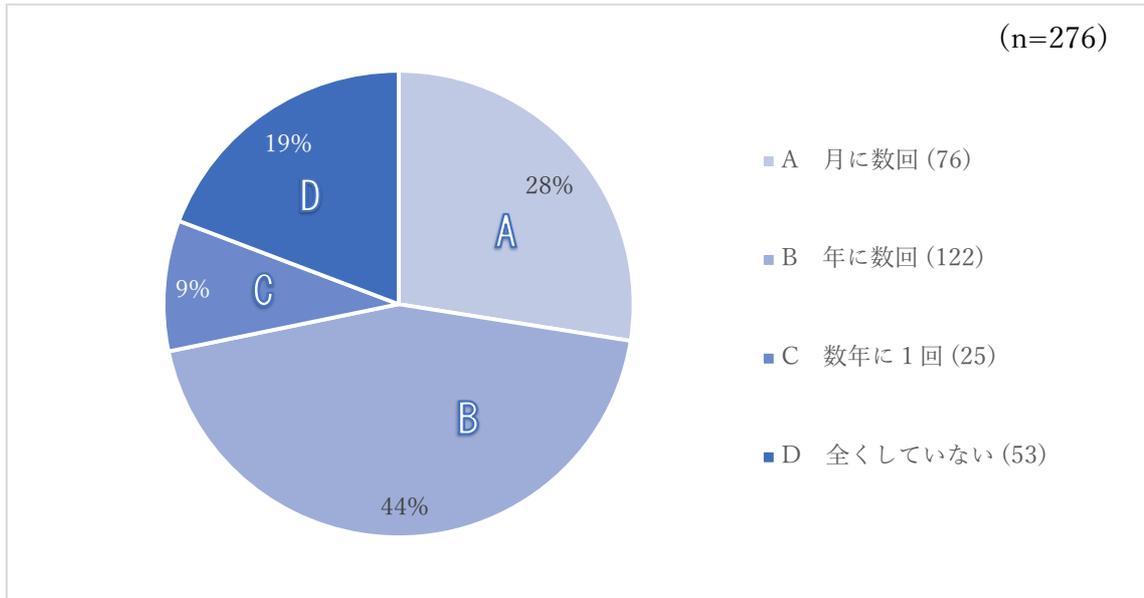


図24 建物の活用意向(「空き家所有者等アンケート」より)

維持管理を行わない理由としては、30%が「費用を負担できないため」、「必要性を感じないため」、28%が「遠方に住んでいるため」と回答しています。

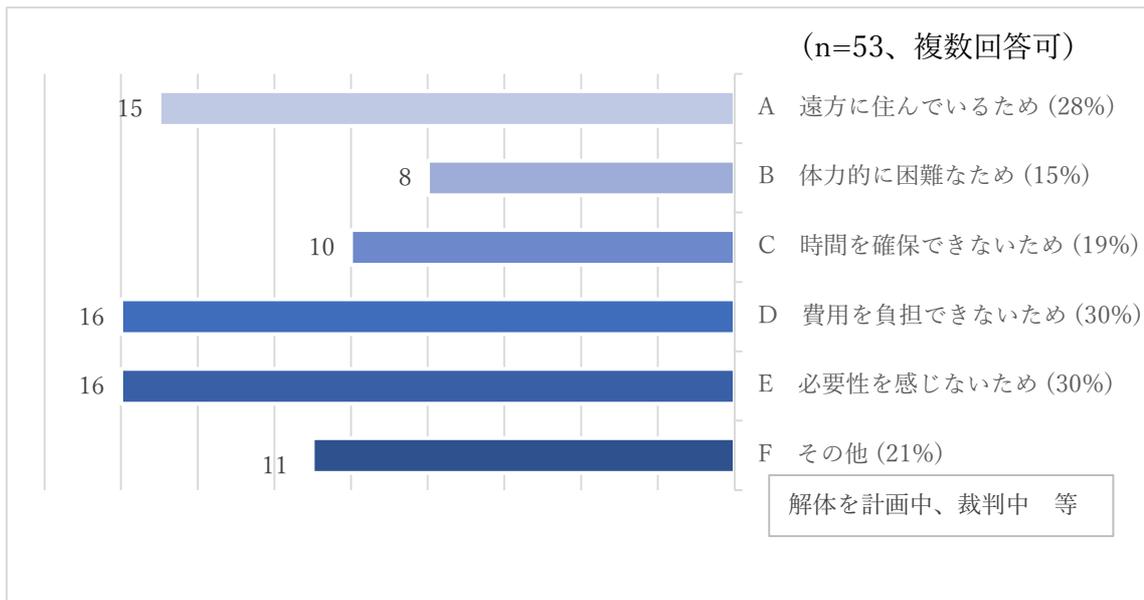


図25 建物の活用意向(「空き家所有者等アンケート」より)

## ⑩ 相談を希望する内容

空き家に関して専門家への相談を希望する内容については、「土地・建物の売却や貸付に関すること」が51%で最も高く、次いで「建物の解体に関すること」が30%、「土地・建物の権利や相続に関すること」が23%となっています。このことから、空き家を売却・賃貸した場合の相場や、除却にかかる費用等の情報や相続に関する情報が不足していることが考えられます。

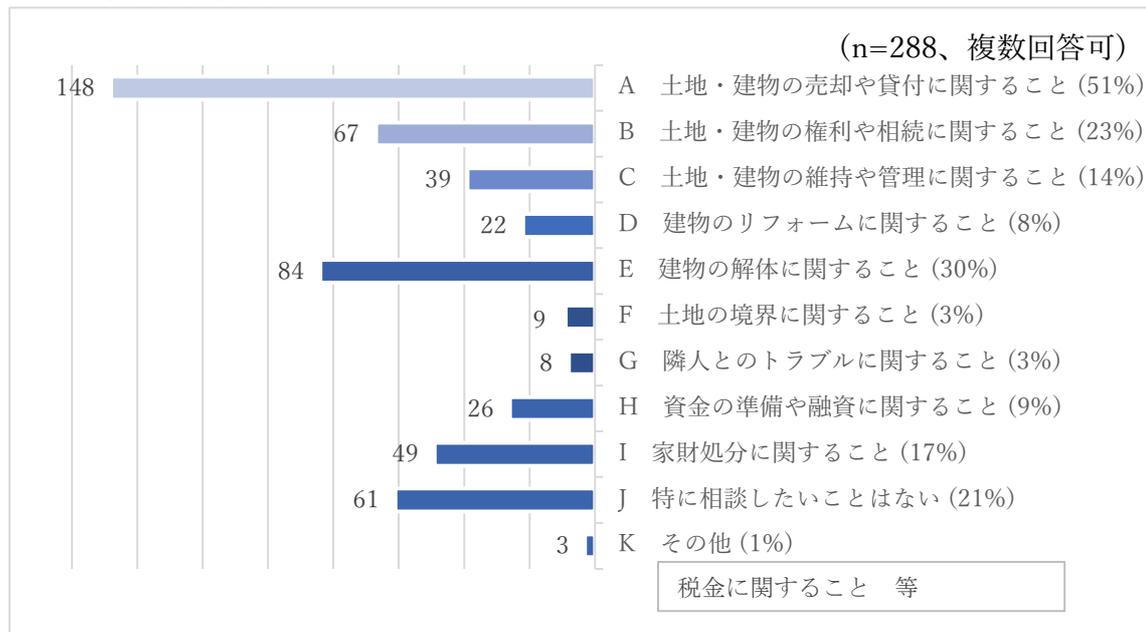


図 26 専門家に相談を希望する内容(「空き家所有者等アンケート」より)

また、個別の意見からは、所有者等が、将来的な利活用や解体を希望していても着手や実現まで時間を要する傾向や、時間の経過とともに課題が複雑化しやすい状況に直面していることが確認されました。



図 27 所有者が抱える課題のイメージ

以上のように、「空き家所有者等アンケート」では、築年数が旧耐震基準相当であるほか、空き家となって3年を超すとの回答が目立ち、空き家の発生や取得原因としては、所有者の施設入所や死亡、相続関連の回答が約半数を占める結果となりました。

このことから、多くの場合、高齢の所有者の住まいが空き家となり、本人または本人に代わる家族等が空き家の利活用を希望していても、対応に時間や労力を割けない場合や、困りごとを抱えていても相談に至らないことで具体的な行動につながり、管理不全な状態が生じる状況が想定されます。

### (2) 市へ寄せられる空き家の通報

市では、毎年 90 件前後の空き家に関する通報を受理しています。

寄せられる通報の大半は、「草木（繁茂・越境）」、「建物の不備（破損・飛散）」に関する内容となっています。

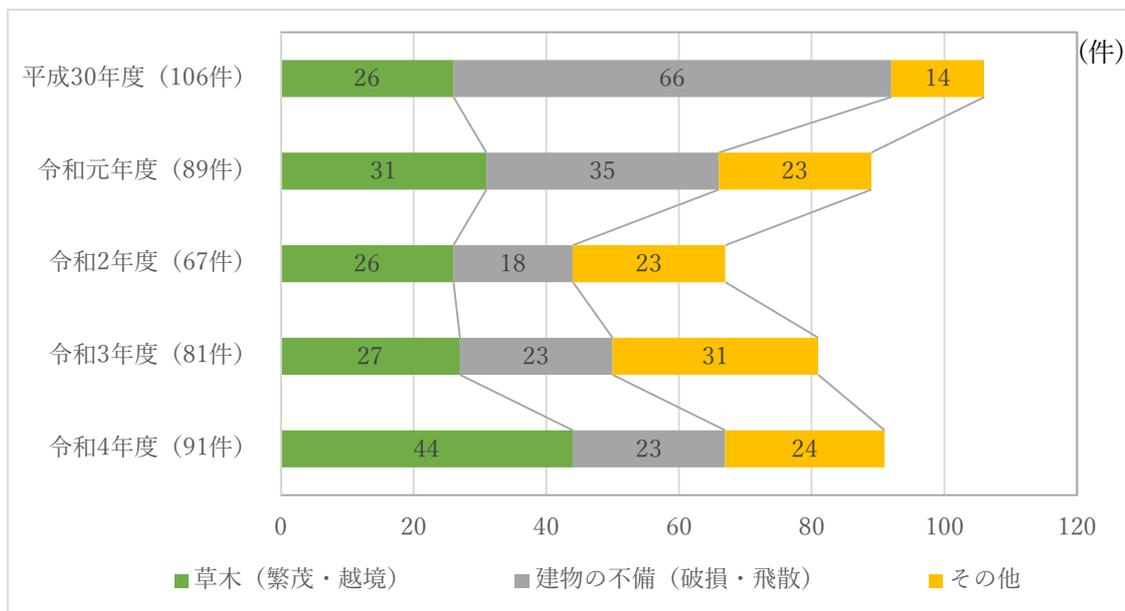


図 28 市へ寄せられる空き家の通報

### (3) 本市における空き家の課題

本市の現状やこれまでの集計データから高齢人口の増加や、築年数が経過した戸建ての空き家の増加が見られ、「空き家所有者等アンケート」の結果からも、その傾向を確認することができ、将来的な人口減少に比例して、空き家が増加していくことが懸念されます。

このことから、

空き家の発生を未然に防ぎ

所有者による維持管理や利活用を促し

空き家もたらすリスクを軽減していく

ことが必要とされます。

## 第3章 これまでの取組と新たな計画に向けて

### 1 これまでの取組状況

本市においては、様々な問題を抱える空き家の解消に向けて体系的に取り組むため、「空き家の発生抑制」「空き家の適切な管理」「空き家の有効活用」「管理不全な空き家への対策」「実施体制の整備」の5つの取組方針に基づき、民間事業者等との連携強化を図り、対策の実効性を高める取組の実施や新たな取組の検討などを行ってきました。

表10 住宅の状況に応じた取組方針

住宅の状況		取組方針	
人が住んでいる住宅		取組方針1 空き家の発生抑制	
空き家	適切に管理されている 空き家 	取組方針2 空き家の 適切な管理	取組方針3 空き家の 有効活用
	管理不全な空き家 (特定空家等を含む) 	取組方針4 管理不全な空き家への対策 (特定空家等への措置)	
		取組方針5 実施体制 の整備	

### 第3章 これまでの取組と新たな計画に向けて

#### (1) 第1次計画における取組内容

第1次計画における「空き家の発生抑制」「空き家の適切な管理」「空き家の有効活用」「管理不全な空き家への対策」「実施体制の整備」の5つの取組方針ごとに、取組状況について自己評価を行い、本市における空き家の現状を踏まえ、課題の整理を行います。

表11 取組の進捗度及び総合評価（定義）

進捗度	
◎：達成、完了（100%） ○：予定通り進行（80%） △：一部遅延（50%） ×：未着手、中止（0%）	
総合評価	進捗度平均
<b>A</b> ：目標の実現に向けた取組が着実にできている	90%以上
<b>B</b> ：目標の実現に向けた取組ができているが、更に進める余地がある	60%以上90%未満
<b>C</b> ：目標の実現に向け、改善や手法などを検討する必要がある	60%未満

#### ① 取組方針1 空き家の発生抑制

広報紙やSNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）<sup>15</sup>等を活用した情報発信とともに、専門家による空き家セミナーの開催等により空き家の管理責任者となる所有者等に対する啓発事業に取り組んできました。

表12 取組方針1「空き家の発生抑制」における施策と評価

施策	《取組状況》	( )：実績値	進捗度	総合評価
<b>1 所有者等及び市民への意識醸成</b>				
《広く市民に向けた周知・啓発》	・ 空き家の問題や対策に関する啓発リーフレットを作成 ・ 広報紙や市のホームページ、SNS等による周知		○	<b>A</b>
《現在の所有者及び将来の相続人に向けた周知・啓発》	・ 所有者等向けセミナーを開催（計3回実施、47人参加）		◎	
《空き家の所有者に向けた周知・啓発》	・ 固定資産税納税通知書に啓発チラシを同封（約5万件/年）		◎	
<b>2 相続手続等の促進</b>				
《死亡届に合わせた案内文書の配布》	・ 担当部署及び関係機関との連携による周知啓発の実施		△	<b>B</b>
《空き家の譲渡所得の特別控除に関する特例措置に関する周知》	・ 市ホームページによる周知		○	

<sup>15</sup> SNS（Social Networking Service）：登録された利用者同士が交流できるウェブサイト上の会員制サービスのこと。

	<b>《相続登記の義務化に関する周知》</b> ・ 関係機関と連携した周知啓発の実施 ・ 空き家所有者等アンケートによる周知	○	
<b>3 相談窓口の周知</b>			
	<b>《総合的な相談窓口の設置》</b> ・ 市民生活課を窓口とする空き家に関する相談の受付 (通報：約 90 件/年、利活用等の相談：約 70 件/年)	◎	<b>A</b>
<b>4 住宅の良質化の推進</b>			
	<b>《住宅耐震・リフォーム支援事業の実施》</b> ・ 住宅の改良に必要な資金について、金融機関から融資を受けた市民を対象に利子の一部を補助 (補助実績：約 85 件/年)	◎	<b>A</b>

概ね、計画どおり取組を進めていますが、空き家数は増加しており、「空き家所有者等アンケート」では、60代以上の方が回答者の7割を占めていることから、空き家の所有者等の多くが比較的高齢な世代であることを想定し、その年齢や状況に応じた情報提供のあり方を考える必要があります。

以上のことから、課題を次のとおり整理します。

#### 課題1 高齢所有者等に向けた対策について

- 少子高齢化と核家族化の進行により、本市においても空き家になる可能性が高い住宅が増加傾向にあります。
- 「空き家所有者等アンケート」において、空き家の発生理由は「死亡」と「施設入所」が大半を占めており、今後、高齢者のみの世帯が、将来自宅を空き家にするための取組を進められるよう、所有者等への具体的な情報提供や意識啓発とあわせて、地域で気軽に相談できる体制づくりが求められます。

#### 課題2 住まいの円滑な継承に向けた対策

- 「空き家所有者等アンケート」において、相続により建物を取得している割合が高く、全体的に空き家状態が長期化している傾向が見られます。
- 空き家の発生や長期化を防ぐためには、所有者が元気なうちから住まいを円滑に引き継ぐための備えを行っておくことのほか、誰もが当事者となる可能性があるため、広く空き家の問題を周知し、住まいの継承や相続全般について相談できる窓口を普及していく必要があります。

### 第3章 これまでの取組と新たな計画に向けて

#### ② 取組方針2 空き家の適切な管理

適切な管理が行われていない空き家は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことから、空き家の所有者等へ啓発や注意喚起を行い、管理不全な状況になる前に、専門家団体等の相談先を案内することで、土地や建物の売却・賃貸、空き家の有効活用ができるよう所有者の支援に取り組んできました。

表13 取組方針2「空き家の適切な管理」における施策と評価

施策	《取組状況》 ( ) : 実績値	進捗度	総合評価
<b>1 空き家データベースの充実</b>			
《空き家データベースの充実》 ・実態調査や市民からの情報提供により把握した空き家の情報をデータベースに蓄積・更新 ・対応記録作成による管理不全空き家の継続的管理の実施		○	<b>A</b>
《個人情報の適切な管理》 ・法令を遵守した個人情報の取扱いの実施		◎	
<b>2 適切な管理への意識醸成</b>			
《広報やホームページ、パンフレットによる周知・啓発》 ・空き家の問題や対策について、リーフレットを作成 ・広報紙や市のホームページ、SNS等による周知		◎	<b>A</b>
《固定資産税納税通知書同封文書による情報提供》 ・固定資産税納税通知書に空き家の適正管理や相談先に関する啓発チラシを同封（約5万件/年）		◎	
<b>3 庁内連携体制による取組</b>			
《空き家対策連絡会議の開催》 ・庁内の7部11課を主な構成員とする「空き家対策連絡会議」による特定空家等や管理不全の空き家に関する情報共有と連携による対応を実施		○	<b>B</b>
<b>4 地域における相談機会の提供</b>			
《地域における相談機会の提供》 ・空き家の所有者等に向けた相談会を年1回、市内で開催（令和2年度から計4回実施、49組参加） ・北海道が主催する「北海道空き家相談会」（札幌会場）に参加し、市外在住者に相談機会を提供（令和元年度から計5回参加、30組参加）		◎	<b>A</b>

この度5年ぶりに行った実態調査の結果、空き家データベースの内容が大幅な更新となりました。一方、調査を行わない年には、部分的な更新に留まっていることから、実態把握の精度の保持が課題となっています。

また、適切な管理意識の醸成に向けて、文書やインターネット等を通じた情報発信を行っているところですが、不良度の高い空き家が増加傾向にあることから、更なる対策の強化が求められるものと考えます。

以上のことから、課題を次のとおり整理します。

#### 課題1 初期段階における空き家の把握

- ▶ 空き家の管理は、所有者等が自らの責任で適切に対応することが前提になります。建物の経年劣化や問題の複雑化などを防ぐためには、早い段階からの対策が有効のため、行政内部の連携により、空き家の早期把握に努め、所有者等へ働きかけを行う必要があります。
- ▶ 行政内部に留まらず、地域住民などと連携を図り、それぞれの役割分担のもと、地域の空き家情報を把握し、安心して住み続けられるまちづくりを進める必要があります。

#### 課題2 適切な管理の普及啓発

- ▶ 不良度ランクAの空き家が減少して、不良度ランクB以上の空き家が増加傾向にあることから、引き続き所有者等に向けて、法による措置に至ることのないよう空き家の放置に伴う不利益性や当事者として果たすべき役割と責任の自覚を促していく必要があります。

### 第3章 これまでの取組と新たな計画に向けて

#### ③ 取組方針3 空き家の有効活用

空き家の有効活用については、協力団体の紹介や「北海道空き家情報バンク」による民間市場における空き家の円滑な流通の促進に取り組みました。

表14 取組方針3「空き家の有効活用」における施策と評価

施策	《取組状況》	進捗度	総合評価
<b>1 関係団体との連携の強化</b>			
	《協定団体との連携強化》 ・不動産関連団体3者(公益社団法人北海道宅地建物取引業協会苫小牧支部、公益社団法人全日本不動産協会北海道本部、特定非営利活動法人空き家・廃屋対策ネットワーク)と協定を締結	○	<b>B</b>
	《民間支援制度の情報提供》 ・金融機関等が行う解体や改修費用に対する金利優遇制度やマイホーム借上げ制度について周知	△	
	《他の関係団体との連携検討》 ・札幌司法書士会と協定を締結	○	
<b>2 空き家情報バンクの活用促進</b>			
	《「北海道空き家情報バンク」の周知及び登録の促進》 ・ホームページ、固定資産税納税通知同封チラシ、啓発リーフレットによる周知	○	<b>B</b>
<b>3 商業振興や移住促進の取組との連携</b>			
	《空き家利活用促進に向けた情報発信》 ・「苫小牧市内空き店舗活用事業補助金」や「移住定住促進事業」と連携した空き家・空き店舗の情報発信の実施	○	<b>B</b>

計画に基づく取組を進めていく中で、空き家問題の解決には、幅広い分野の専門家への相談が必要とされる場合が多いため、連携体制の充実が課題となっています。

そのため、協力団体との意見交換等を通じて、よりよい連携体制の構築を目指していく必要があります。

以上のことから、課題を次のとおり整理します。

#### 課題1 官民連携による活用方策の推進

- 空き家の活用においては、民間活力の活用等が欠かせないことから、引き続き、官民連携による活用方策を進めていく必要があります。

#### 課題2 所有者等が空き家の有効活用を考えるための情報の提供

- 「空き家所有者等アンケート」によると、空き家の専門家へ相談を希望する内容は、「土地・建物の売却や貸付」「建物の解体」「土地・建物の権利や相続」の順で多い結果となっています。
- このため、空き家を売却・賃貸した場合の相場や除却にかかる費用の情報等、利活用に関する情報が不足していることが考えられ、今後、所有者等が空き家の有効活用を考えるために必要な情報を積極的に提供することが求められます。

#### 課題3 旧耐震基準の建物の除却や耐震改修の促進

- 「空き家所有者等アンケート」では、「空き家」と回答のあった建物のうち、59%は、旧耐震基準が適用となる昭和56年（1981年）5月以前に建築されています。
- 耐震改修がされておらず、現在の耐震基準を満たさない建物についてはそのままでの活用は難しく、除却や建替え、耐震改修の促進が必要となります。

### 第3章 これまでの取組と新たな計画に向けて

#### ④ 取組方針4 管理不全な空き家への対策

空き家は、所有者等が自らの責任で適切に管理・対応することが前提になるため、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家の所有者等に対して、市は積極的にアプローチを行い、改善を促す取組を行っています。

表 15 取組方針4「管理不全な空き家への対策」における施策と評価

施策	《取組状況》 ( ) : 実績値	進捗度	総合評価
<b>1 空き家の解体・除却の促進</b>			
《除却を促進する制度の検討》 ・「空家等解体補助制度」により除却費用の一部を助成 (制度を開始した令和元年度から通算 23 件を補助)		○	<b>B</b>
<b>2 苫小牧特定空家等の判断基準の策定及び認定の実施</b>			
《特定空家等の判断基準の策定及び認定の実施》 ・判断基準について策定済（認定済 3 件）		○	<b>B</b>
<b>3 特定空家等に対する措置の実施</b>			
《法に基づく助言・指導等の実施》 ・法に基づき措置を実施（解決済 2 件、継続 1 件）		○	<b>B</b>
<b>4 応急措置</b>			
《必要最小限度の応急措置》 ・大雨や強風等の緊急時に対応する連携体制を構築済		◎	<b>A</b>

特定空家等に認定した建物への対応は一定の成果が出ていますが、不良度ランク C 及び D ランクは 5 年前と比べて増加しています。

特定空家等は、解決までに相当の時間や対応を要する事案であることが多く、法改正により国が新たに示す「管理不全空家等」に関する実施体制を整え、法に基づく措置に至る前に空き家の管理不全状態の解消を目指す必要があります。

また、「空家等解体補助制度」については、公費負担の効用と効果を分析し、制度のあり方を精査していくことが必要とされます。

以上のことから、課題を次のとおり整理します。

### 課題1 法に基づく助言・指導等

- 管理不全な空き家に関する市への通報は、年間90件程寄せられており、内容も草木の手入れのように繰り返し対応が必要なものから、建物の補修や除却のように即事対応が必要なものまで幅広く、所有者等の迅速な対策により解決に至る場合があれば、解決まで相当な時間を要する場合も少なくありません。
- 市内でも空き家が増えている中、安全で安心して暮らせる地域環境を保つため、通報事案の解決を目指し、引き続き、事案に応じて、法に基づく助言や指導等を着実に実施する必要があります。

### 課題2 自己対応困難所有者への対応

- 所有者側に管理をすべき意識はあっても、必要な情報や社会資源にアクセスできないことで対応に至らない場合が見られることから、所有者等のニーズに応じた情報提供や民間サービス事業者との協力体制を構築していく必要があります。
- 一方、相続人が不明もしくは不在である場合や、所有者に判断能力がない場合のように、自己対応が困難につき、管理不全となる恐れのある空き家や既に危険な状態に陥っている空き家の管理について、相続財産清算人<sup>16</sup>の申立てや成年後見制度<sup>17</sup>等、関連法令に基づく制度の適用を検討する必要があります。

### 課題3 補助・交付金の活用

- 管理不全な空き家の除却に対しては、国が実施する「空き家再生等推進事業」や「空き家対策総合支援事業」等の交付金の活用を検討し、対策を推進する必要があります。

<sup>16</sup> 相続財産清算人（相続財産管理人）：相続人がいない相続財産（遺産）を最終的に国庫へ帰属させる役割を担う人のこと。

<sup>17</sup> 成年後見制度：認知症・知的障がい・精神障がいなどによって、ひとりで法律行為を行うことが難しい状況の人に対し、援助者を選び、法的に支援する制度。

### 第3章 これまでの取組と新たな計画に向けて

#### ⑤ 取組方針5 実施体制の整備

様々な問題が関係する空き家対策を円滑に進めるため、住宅の状況に応じ、関係する多様な主体が連携する体制を整備しています。

表 16 取組方針5「実施体制の整備」における施策と評価

施策	《取組状況》 ( ) : 実績値	進捗度	総合評価
<b>1 空き家に関する市の相談体制</b>			
《市の総合相談窓口》 ・ 空き家に関する市の総合相談窓口を市民生活課に開設 ・ 制度説明や専門家団体等の相談先の紹介、所有者への 適正管理の依頼等を実施		○	<b>B</b>
<b>2 庁内連携体制の整備</b>			
《空き家対策連絡会議の開催》 ・ 庁内の7部11課を主な構成員とする「空き家対策連絡 会議」による特定空家等や管理不全の空き家に関する 情報共有と連携による対応を実施		○	<b>B</b>
<b>3 苫小牧市空家等対策委員会</b>			
《地域住民・学識経験者・各分野の専門家による委員会の設置》 ・ 外部委員8人で構成される委員会において意見交換・ 取組の検証を実施		○	<b>B</b>
<b>4 関係団体・機関との連携</b>			
《関係団体・NPO法人等との連携の強化による問題の解決》 ・ 総合相談窓口への連携協力 ・ セミナー、相談会の協力開催 ・ 所有者等の存在・不存在が明らかでない空き家や、権利 関係の整理が必要な空き家の処遇に関する助言・相談や 相続財産清算人の協力		○	<b>B</b>

概ね計画どおり取組を進めていますが、空き家に関する市の相談体制については、空き家と空き地の対応部署の一元化の推進が国の方針で示されていることから、今後、内部検討を行う必要があります。

また、法改正により新たに創設された「空家等管理活用支援法人」による支援体制のあり方や「管理不全空家等」に対応する実施体制を検討する必要があります。

以上のことから、課題を次のとおり整理します。

### 課題1 進行管理の視点への転換

- 実施体制については、基礎となる部分の整備は完了したものと捉え、今後は計画期間中における適切な執行を期するため、進行管理の視点を備えることが必要と考えます。また、進行管理の過程において、計画に見直しの必要性が高まった場合には、適宜修正を加え、計画の実行性を確保していきます。

### 課題2 空き家と所有者不明土地等対策の一体化・総合的推進

- 空き家の問題と同様に、所有者不明土地等は人口減少等により増加が見込まれ、対策の強化が急務となっています。
- 地域においては空き家と所有者不明土地等が混在していることから、両対策の連携を進めることが求められており、今後の推進体制の検討が必要となっています。

## (2) 第1次計画における目標の達成状況

第1次計画においては、空家等実態調査に基づく不良度ランク C・D の空き家数を増加させないことを目標としていましたが、今回の実態調査の結果からは、不良度ランク C・D の空き家について合計 51 件の増加が確認されました。

この要因には、地域全体における空き家の増加や空き家の管理不全状態の長期化が考えられることから、引き続き、対策の強化を図る必要があります。

表 17 第1次計画における目標の達成状況

目 標：空家等実態調査に基づく不良度ランク C・D の空家等数を増加させない

実 績：

不良度 ランク	平成 29 年 (2017 年) (件)	令和 4 年 (2022 年) (件)	増減 (件)
C	110	151	+ 41
D	29	39	+ 10

## 2 新たな計画に向けて

### (1) 新たな計画への反映

第1次計画に基づき取り組んできた施策や、これまで分析した課題について、今後の取組方針や施策に反映し、本市における空き家対策を推進していきます。



図 29 計画への反映

### (2) 目指す地域社会の姿

本市において、空き家対策により実現を目指す地域社会の姿を「安全・安心で快適に暮らすまち とまこまい」とし、これを基本目標とします。

### (3) 基本的な考え方

本計画においては、第1次計画に定めた取組方針を継承することとし、引き続き、空き家の所有者等による管理や活用を原則とした対策を進めます。

対策の推進にあたっては、空き家に関係する人や組織の一層の連携により対策の強化を図るとともに、進行管理の視点から成果指標と目標値を設定し、計画の着実な実施を目指します。

なお、法改正により導入される「管理不全空家等」の取扱いについては、今後、国のガイドラインを参照し、本市における対処方針等を設定します。

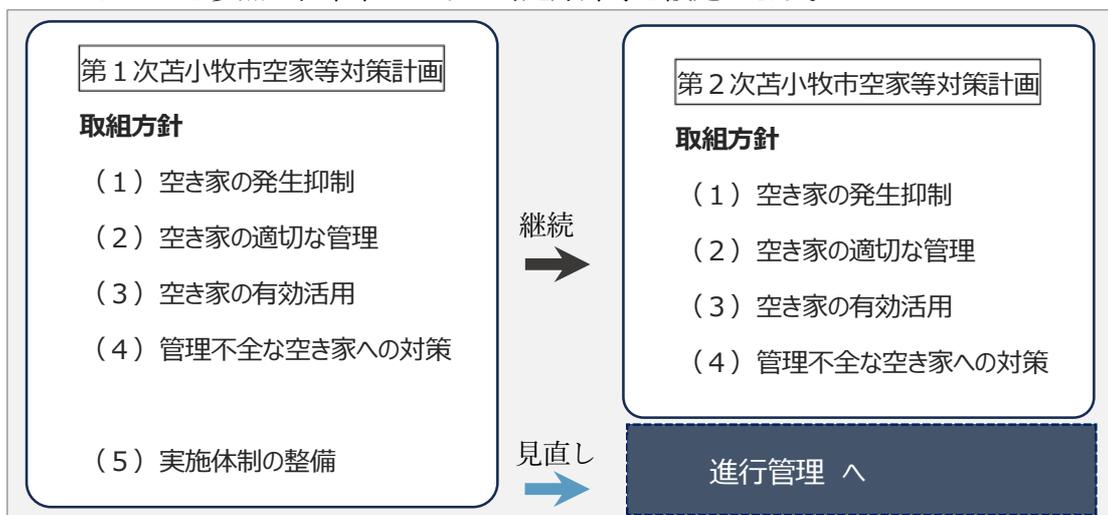


図 30 基本的な考え方

## 第4章 新たな計画の取組方針と施策

### 1 基本目標

## 安全・安心で快適に暮らすまち とまこまい

### 2 取組方針

住宅の段階に応じて、対策の取組方針を次のように設定します。

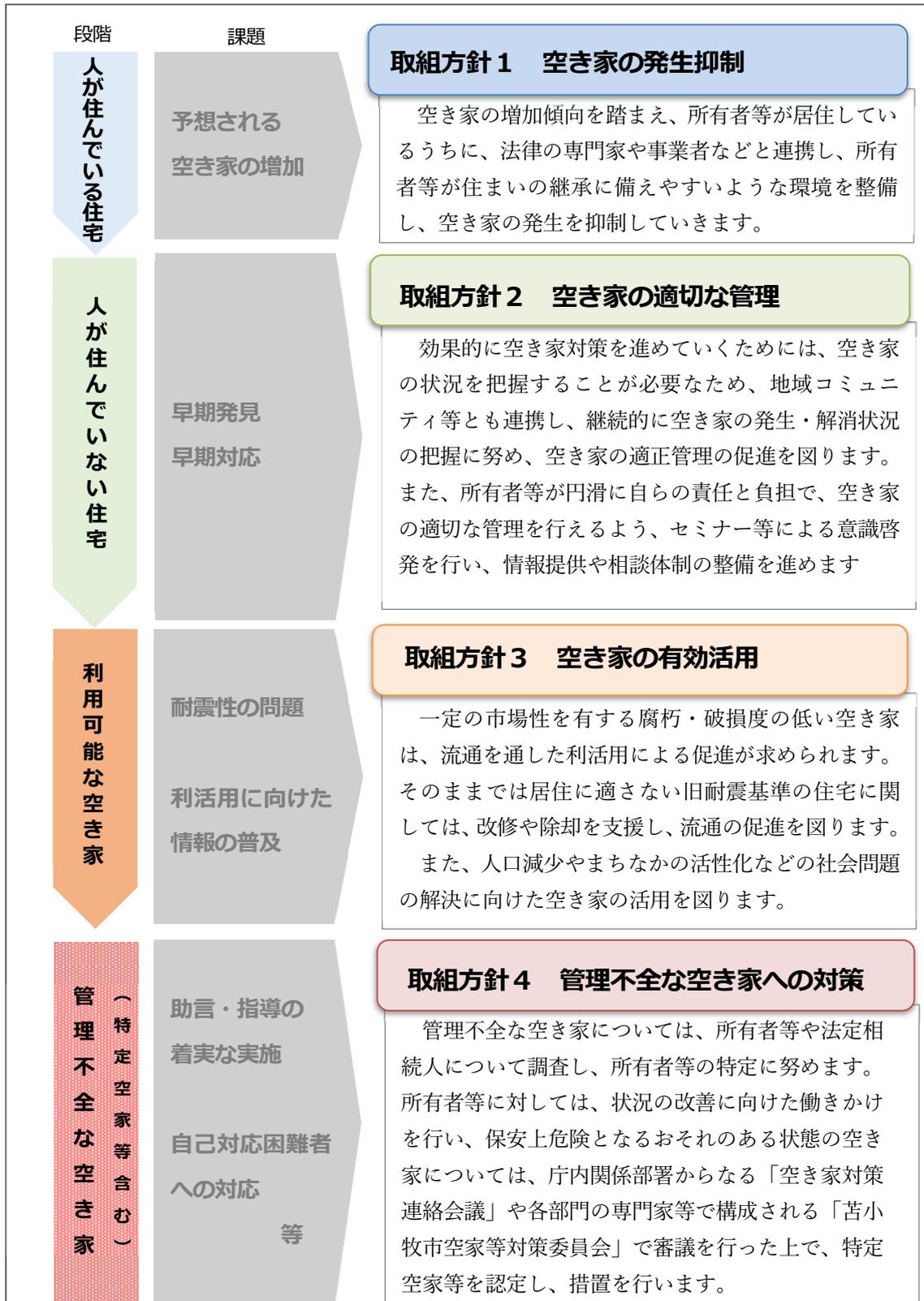


図 31 計画の取組方針

### 3 施策の体系

それぞれの取組方針に応じて、空き家に関わる人や組織の連携を軸に施策を展開します。

表 18 施策の全体像



基本目標	取組方針	施策	所有者等
安全・安心で快適に暮らすまちとまごまい	1 空き家の発生抑制	1-1 住まいの将来に備える 取組の普及	①老後の住まいと自宅の将来の利活用方針 (維持または売却)を検討 ・住宅の資産価値や維持経費の把握 ・相談会、セミナーへの参加 ②住まいの定期的な維持管理 ・維持修繕費用の計画的な確保 ・耐震化や省エネ化、長寿命化の実施 ・家財等の整理
		1-2 支えあいによる安全・ 安心な地域づくり	①町内会・自治会活動への参加 ・連絡先の情報提供
	2 空き家の適切な管理	2-1 空き家の実態把握	①所有者等の責務の理解 ・空き家の状態の把握 ・緊急時の備えとして連絡先の提供 (地域コミュニティ・市)
		2-2 空き家の適切な管理 の促進	①所有者等による適切な管理 ・空き家の定期的な管理の実施 ・家財等の整理 ・防犯対策の実施
	3 空き家の有効活用	3-1 流通を通じた利活用 の促進	①活用方針(売却、賃貸、除却等)の決定 ・関係団体へ相談 ・相談会、セミナーへの参加 ②中古住宅・住宅用地としての活用 ・建物状況調査(インスペクション)の実施 ・物件情報の提供 ・税控除の手続き
		3-2 社会課題の解決に 役立つ有効活用	①中古住宅・住宅用地としての活用 ・物件情報の提供
	4 管理不全な空き家 への対策(特定空家等 含む)	4 適正に管理が行われて いない空き家の解消	①管理不全の解消 ・助言等の順守 ・改修、除却又は売却の選択



← 連携	← 連携	← 連携
地域コミュニティ	関係団体等	苫小牧市
<b>①空き家問題の周知</b> ・市や関係団体等の支援による地域での空き家問題の啓発	<b>①相談体制の充実</b> ・総合相談窓口への協力 ・セミナーの開催 ・住まいの将来について気軽に相談できる場づくり ・資産活用に関する支援	<b>①住まいの将来に備える情報の発信</b> ・広報紙、ホームページ、通知書 等 ・相談会・セミナーの開催 <b>②空き家に関する市の窓口の一元化</b> ・関係団体と連携した総合相談窓口の設置 <b>③住宅の安全性を高める支援</b> ・住宅耐震・リフォームへの支援
<b>①地域の状況把握</b> ・高齢者のみの世帯の把握と見守り ・空き家対策の検討		<b>①住環境の維持向上</b> ・地域コミュニティでの連携体制の構築 <b>②持ち家高齢者に向けた支援</b> ・意向調査・情報提供の実施
<b>①空き家の見守り</b> ・見守り等による空き家の早期把握 ・所有者等の緊急連絡先の把握		<b>①空き家の把握</b> ・市民や地域コミュニティ、所有者等から寄せられる空き家情報のデータベース管理 ・効率的な実態把握の手法の検討
<b>①空き家の管理支援</b> ・警察や消防との連携による見守り活動の実施	<b>①適切な管理に関する支援</b> ・総合相談窓口への協力 ・建物点検、通気・換気等 空き家管理サービスの提供	<b>①適切な管理の普及啓発</b> ・広報紙、ホームページ、通知書 等 <b>②空き家の管理支援策の検討</b> ・所有者等による空き家管理支援の検討
<b>①空き家の管理支援</b> ・市への空き家情報の提供 ・警察や消防との連携による見守り活動の実施	<b>①相談体制の充実</b> ・総合相談窓口への協力 ・住宅の売却や賃貸等を気軽に相談できる場づくり <b>②中古住宅・住宅用地としての流通支援</b> ・建物状況調査(インスペクション)、不動産鑑定等への協力	<b>①空き家の利活用に向けた支援</b> ・利活用に向けた相談支援・情報提供 ・旧耐震基準の木造住宅の安全確認 ・北海道空き家情報バンクの利用促進 ・大規模空き建築物対策の検討 <b>②税制措置の周知による活用促進</b> ・「空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除」 ・「低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置」
	<b>①中古住宅・住宅用地としての流通支援</b> ・建物状況調査(インスペクション)、不動産鑑定等への協力	<b>①移住促進に向けた取組</b> ・物件情報の提供 <b>②中小企業振興に向けた取組</b> ・空き店舗の活用支援
<b>①空き家の見守り</b> ・所有者等の緊急連絡先の把握	<b>①対象となった物件所有者等との相談、流通の支援</b> ・権利関係の整理協力 ・流通の相談、仲介	<b>①管理不全な空き家の把握</b> ・通報、相談の受付 <b>②管理不全の解消策の提案</b> <b>③法改正への対応</b> <b>④特定空家等の対応</b>

## 4 具体的施策

本計画における取組方針ごとに、施策及び取組項目を以下に示します。

取組方針 1	空き家の発生抑制
施策 1 - 1	住まいの将来に備える取組の普及
<p>①住まいの将来に備える情報の発信</p> <p>多くの場合、所有者にとって家や土地は大切な資産ですが、空き家になれば、維持管理や売却に備えた権利関係の整理など問題が山積みとなります。</p> <p>相続等により思わぬタイミングで資産の引継ぎが発生する可能性もあり、空き家の問題は、現在の所有者だけでなく、相続人にも及ぶことになるため、市は、広く市民に住まいの将来に備える意義を伝え、令和6年4月に施行される改正民法における相続登記の義務化規定の周知のほか、空き家リスク等の意識啓発・働きかけに取り組みます。</p> <p>②空き家に関する市の窓口の一元化</p> <p>将来、自宅を空き家にしないために想定しておくべきことや、どのような公的支援があるかといった相談等に対応するため、空き家相談に関する市の窓口を一元化し、関連する専門家団体と連携して対応にあたります。</p> <p>③住宅の安全性を高める支援</p> <p>将来、自宅を中古住宅として売却を考える際には、耐震診断や耐震改修工事を行っておくことが望まれます。市では、空き家となる前に耐震化やリフォームの支援を行うことで住宅の安全性を高める支援を行います。</p>	
施策 1 - 2	支えあいによる安全・安心な地域づくり
<p>①住環境の維持向上</p> <p>空き家は、不法投棄や不審者の出入りなどのリスクを抱えることになり、所有者だけでなく、地域全体にとっても防犯の対策が求められます。</p> <p>災害などの緊急時や樹木の越境などによる思いがけないトラブルに備え、所有者等が地域コミュニティとの連絡を保てるよう働きかけを行います。</p> <p>②持ち家高齢者に向けた支援</p> <p>持ち家を所有するひとり暮らしの高齢者を対象に啓発活動や意向調査を行い、意向に応じた情報提供を行い、家に関する不安の解消を図ります。</p>	
取組項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 広報、啓発冊子、通知書、ホームページ等による情報発信</li> <li>■ 固定資産税納税通知書への啓発チラシの同封</li> <li>■ セミナー、相談会の開催</li> <li>■ 総合相談窓口の開設・周知</li> <li>■ 住宅耐震・リフォーム支援事業の実施</li> </ul>

<b>取組方針 2</b>	<b>空き家の適切な管理</b>
<b>施策 2 - 1</b>	空き家の実態把握
<p><b>①空き家の把握</b></p> <p>空き家の数や分布は変化し続けることから、その状況を把握するため、市民や地域コミュニティ団体（町内会・自治会等）から総合相談窓口へ寄せられる空き家に関する情報をデータベースに蓄積します。</p> <p>また、初期段階での空き家の把握を実現するために、研究機関や先進自治体の取組を参考に、効率的かつ効果的で、より精度の高い実態把握の手法を検討します。</p>	
<b>施策 2 - 2</b>	空き家の適切な管理の促進
<p><b>①適切な管理の普及啓発</b></p> <p>令和5年4月に施行された改正民法における相隣関係規定（竹木の切除等）のほか、所有者等が住宅を管理するためのチェックリストや、地域が空き家を見守る際のポイントを啓発冊子にまとめ、ホームページ等で公表します。</p> <p><b>②空き家の管理支援策の検討</b></p> <p>住宅の適切な管理や家財の整理等は専門家による支援で効果的に進めることができるため、事業者が提供するサービスについて周知や活用の支援を検討します。</p>	
取組項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 総合相談窓口の設置・周知</li> <li>■ 地域コミュニティ団体（町内会・自治会等）との連携体制の構築</li> <li>■ 空き家データベースの蓄積・更新</li> <li>■ 実態把握の手法の検討</li> <li>■ 管理に関する啓発冊子の作成・公表</li> <li>■ 空き家管理サービスの周知・活用支援の検討</li> </ul>

図 32 空き家の総合相談窓口（イメージ）

<p><b>取組方針 3</b></p>	<p><b>空き家の有効活用</b></p>
<p>施策 3 - 1</p>	<p>流通を通じた利活用の促進</p>
<p>①空き家の利活用に向けた支援</p> <p>旧耐震基準の一戸建て木造住宅について、建物の安全性の確認により利活用の方向性を検討できるよう、無料耐震診断を行います。また、所有者等の経済的事実等を背景に解体が進まない旧耐震基準の空き家について、解体費用の一部を補助します。</p> <p>また、所有者等が十分な知識をもとに空き家の活用方針を検討できるよう、専門家によるセミナーや相談会を開催するほか、関係機関が市外で開催する相談会に参加し、遠方に居住する所有者等に向けた相談の機会を設けるとともに、「北海道空き家情報バンク」の利用促進に取り組みます。</p> <p>②税制措置の周知及び確認書の交付</p> <p>国は、個人が保有する低額な低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の金額から 100 万円を控除する特例措置や、空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除の特例措置を実施しています。本市においては、当制度について周知を図り、税控除に必要となる「低未利用土地等確認書」や「被相続人居住用家屋等確認書」の円滑な交付事務に取り組みます。</p>	
<p>施策 3 - 2</p>	<p>社会課題の解決に役立つ有効活用</p>
<p>①移住促進に向けた取組</p> <p>本市の「苫小牧 UIJ ターン新規就業支援事業」等の移住促進事業において、移住検討者の住まいの選択肢として、北海道空き家情報バンクや民間サイト等により物件情報を提供し、空き家の利活用の促進に取り組みます。</p> <p>②中小企業振興に向けた取組</p> <p>新規開業者の物件探しに役立て、空き店舗の活用を促進するため、苫小牧市商店街振興組合連合会と連携し、市内の空き店舗情報の発信に取り組みます。また、空き店舗を活用して集客に役立つ店舗等を開設する事業者等に対して、店舗賃借料または店舗移転改装費の一部補助を行います。</p>	
<p>取組項目</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 一戸建て木造住宅の無料耐震診断の実施</li> <li>■ 空家等解体補助制度の実施</li> <li>■ セミナー、相談会の開催</li> <li>■ 広報、啓発冊子、通知書、ホームページ等による情報発信</li> <li>■ 北海道空き家情報バンクを活用した空き家情報の提供</li> <li>■ 空き店舗情報の発信、空き店舗活用事業補助金の実施</li> </ul>

<b>取組方針 4</b>	<b>管理不全な空き家への対策</b>
<b>施策 4</b>	<b>適正に管理が行われていない空き家の解消</b>
<p><b>①管理不全な空き家の把握</b>  実態調査や市民からの通報等により把握した空き家については、必要に応じて担当の職員が現地を確認し、所有者情報等については、固定資産課税台帳の活用や登記簿謄本による調査、戸籍等の調査、近隣住民への聞き取り等により把握し、所有者等が死亡している場合は、法定相続人について調査し、所有者等の特定に努めます。</p> <p><b>②管理不全の解消策の提案</b>  適正に管理が行われていない空き家の所有者等に対して、管理不全状況の解消に向けた働きかけを行います。利活用の意向のある場合や権利関係の整理のため、関係団体等と連携し、相談や調整及び専門家等の紹介を行い、適正な管理を働きかけます。</p> <p><b>③法改正への対応</b>  改正法により新たに規定される「管理不全空家等」について、国が示す指針をもとに、本市における判断基準を策定するなど、今後国から示される考えに基づき、適切に対応していきます。</p> <p><b>④特定空家等の対応</b>  周辺に著しい影響を及ぼす空き家については、一定の判断基準に照らし、各分野の専門家等で構成される「苫小牧市空家等対策委員会」や関係部署からなる「空き家対策連絡会議」から意見を聴取し、特定空家等の認定を慎重に判断していきます。</p> <p>また、特定空家等と認定した空き家については、法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施し、危険な状態の解消に努めます。</p>	
<b>取組項目</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 所有者の啓発・注意喚起文書の送付</li> <li>■ 総合相談窓口の設置</li> <li>■ 法に基づく措置</li> <li>■ 財産管理制度申立て等の検討</li> </ul>

## 5 成果指標

空き家対策に取り組むことで実現を目指す「安全・安心で快適に暮らすまち とまこまい」の達成度を図るため、4つの取組方針に関連する成果指標を設定します。

指標は、評価時点で定量的に測定が可能なものを設定します。

表19 取組方針への成果指標の設定

取組方針	成果指標	現状値	目標値
1 空き家の発生抑制	空き家関連の情報発信の頻度	年23回 (令和4年度 2022年度)	年30回
	空き家セミナーの参加者数	年21人 (令和5年度 2023年度)	年30人
2 空き家の適切な管理	市の総合相談窓口へ寄せられる 空き家に関する相談件数	年73件 (令和4年度 2023年度)	年100件
	空き家相談会へ寄せられる 空き家に関する相談件数	年28件 (令和5年度 2023年度)	年35件
3 空き家の有効活用	北海道空き家情報バンクへの 新規登録空き家件数	年2件 (令和5年度 2023年度)	年10件
	「被相続人居住用家屋等確認書」 の発行件数	年3件 (令和4年度 2022年度)	年6件
4 管理不全な空き家 への対策	不良度ランクC・Dの空き家の件数 (年度末時点)	190件 (令和4年度 2022年度)	180件

上記の成果指標に掲げる目標の達成に向けては、空家等対策委員会において進捗管理を行います。また、本計画に基づく空き家対策を計画的かつ継続的な実施により、空き家総数の減少を目指し、最終的な目標値を設定します。



## 第5章 計画の推進体制と進行管理

### 1 計画の進捗状況の把握と評価

本計画を計画的かつ総合的に推進するため、計画に掲げる施策の進捗状況について検証と評価を行い、さらなる推進につなげていく必要があるため、計画推進にあたっては、毎年度評価指標を集約し、進捗状況を管理しながら把握していきます。

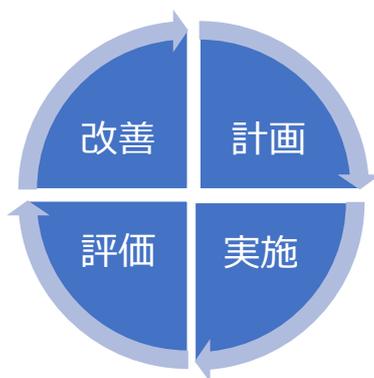


図 33 計画の進捗状況の把握と評価

### 2 計画の推進体制及び進行管理

#### (1) 市の相談体制

空き家の適正管理や利活用及び周辺環境への影響などへの対応を効果的に進めていくため、引き続き、市民生活課が総合窓口となり、相談内容に応じて関係部署及び機関との連携により対応します。

担当窓口	苫小牧市役所 市民生活課 地域担当（庁舎4階）
住所	〒053-8722 北海道苫小牧市旭町4丁目5番6号
電話	0144-32-6303
FAX番号	0144-32-4322
メールアドレス	siminseikatu@city.tomakomai.hokkaido.jp

#### (2) 庁内推進体制

組織間での空き家に関する情報の提供や共有を図ることを目的として、庁内の関係部局により構成する「空き家対策連絡会議」において、空き家がもたらす諸問題の解決に向け、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に対応します。

総合政策部	政策推進課、まちづくり推進課	都市建設部	建築指導課、維持課
財政部	資産税課	上下水道部	水道課、水道窓口課
環境衛生部	環境生活課、ゼロごみ推進課	消防本部	予防室
市民生活部	市民生活課	その他	必要に応じ、適宜追加

### (3) 空家等対策委員会

空き家対策は、地域住民の声や専門的な見地から対応する必要があることから、地域住民・学識経験者・各分野の専門家等で構成される「苫小牧市空家等対策委員会」を継続します。

また、本計画に掲げる各施策の検証結果と進捗については、対策委員会に報告するとともに、意見を踏まえて、次年度以降の施策見直しなど、内容の充実を図ります。

### (4) 関係団体・機関との連携

空き家所有者等への意識啓発や空き家の適正管理、利活用、除却後の跡地利用など、多岐に渡る空き家対策を総合的に推進するため、関係団体・NPO法人等との連携を継続し、複合的な問題を一つでも多く解決できるよう取り組みます。

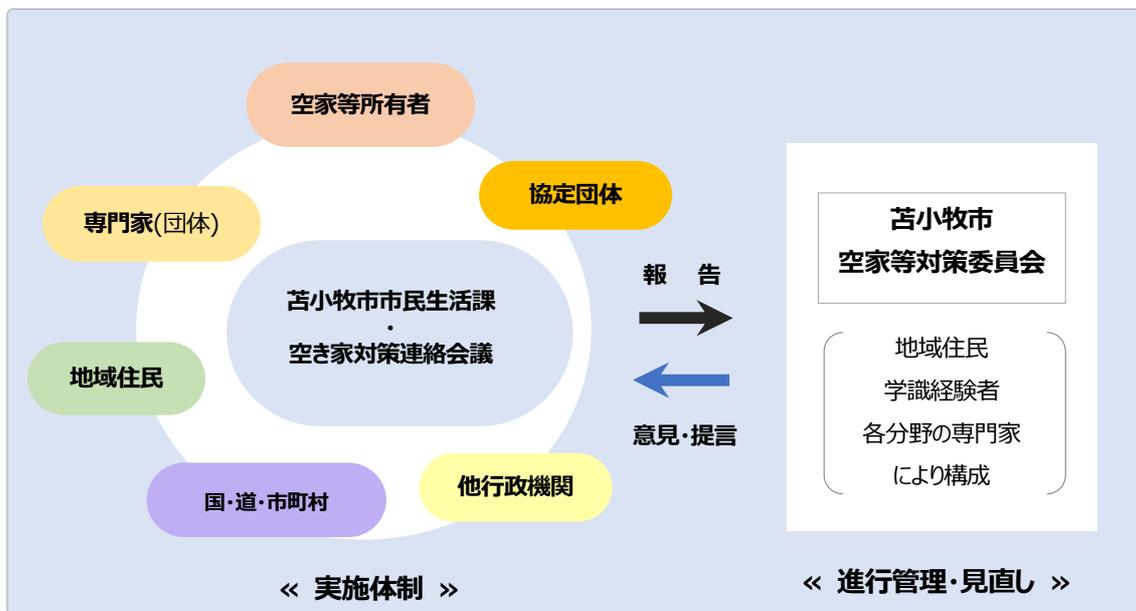


図 34 計画の推進体制

