

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	
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
空き家	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
A ：目標の実現に向けた取組が着実に進んでいる	90%以上
B ：目標の実現に向けた取組を行っているが、更に進める余地がある	60%以上90%未満
C ：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)¹⁵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
1 所有者等及び市民への意識醸成				
《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	《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、49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)	○	A
			◎	
			◎	
2 相続手続等の促進				
《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	《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		△	B
			○	

¹⁵ 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。

	《相続登記の義務化に関する周知》 ・ 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	○	
3 相談窓口の周知			
	《総合的な相談窓口の設置》 ・ 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)	◎	A
4 住宅の良質化の推進			
	《住宅耐震・リフォーム支援事業の実施》 ・ 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)	◎	A

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展により、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
1 空き家データベースの充実			
《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		○	A
《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		◎	
2 適切な管理への意識醸成			
《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		◎	A
《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切な管理や相談先に関する啓発チラシを同封(約5万件/年)		◎	
3 庁内連携体制による取組			
《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
4 地域における相談機会の提供			
《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(計5回参加、29組参加)		◎	A

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
1 関係団体との連携の強化			
	《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
	《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	○	
2 空き家情報バンクの活用促進			
	《「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
3 商業振興や移住促進の取組との連携			
	《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

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
1 空き家の解体・除却の促進			
《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 (令和元年度から通算 29 件を補助決定)		○	B
2 苫小牧市特定空家等の判断基準の策定及び認定の実施			
《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
3 特定空家等に対する措置の実施			
《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
4 応急措置			
《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		◎	A

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¹⁶の申立てや成年後見制度¹⁷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。

¹⁶ 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。

¹⁷ 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
1 空き家に関する市の相談体制			
《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、所有者への適切な管理の依頼等を実施		○	B
2 庁内連携体制の整備			
《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
3 苫小牧市空家等対策委員会			
《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
4 関係団体・機関との連携			
《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

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 年度 (2017 年度)(件)	令和 4 年度 (2022 年度)(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。

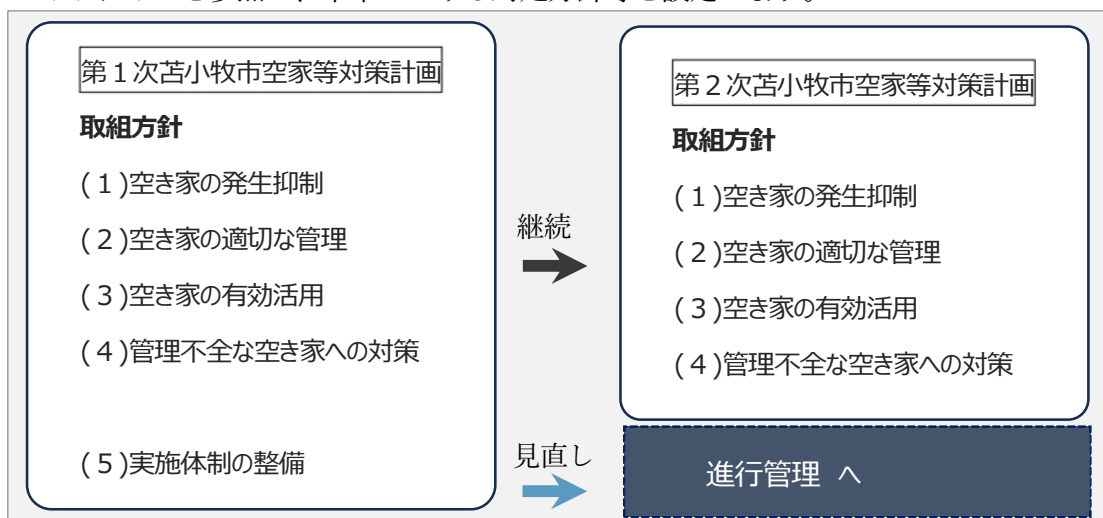


図 30 基本的な考え方