

苫小牧市空家等対策計画

平成 31（2019 年）年 3 月

苫小牧市

目次

第1章 計画策定の目的と位置づけ	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 国の計画及び北海道の方針との整合性	2
3. 本市の主要計画との整合性.....	3
4. 計画の位置づけ.....	4
5. 計画の期間.....	5
6. 対象地区	5
7. 対象とする空き家の種類	6
第2章 人口と空き家の現状.....	8
1. 本市の人口の推移と見通し.....	8
2. 住宅・土地統計調査における空き家の現状.....	9
3. 空家等実態調査	11
4. 空き家所有者の意向調査	17
5. 空き家に関する課題	26
第3章 空き家対策の取組方針	28
1. 空き家対策の基本的な進め方.....	28
第4章 空き家対策の具体的施策	32
1. 空き家の発生抑制	32
2. 空き家の適切な管理	33
3. 空き家の有効活用	35
4. 管理不全な空き家への対策.....	36
5. 実施体制の整備.....	39
6. 目標と検証.....	41
資料編	
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法【概要】	
3. 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【概要】	
4. 「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)【概要】	
5. 苫小牧市特定空家等の判断基準	

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1. 計画策定の背景と目的

近年、わが国は少子高齢化社会の進展に伴う人口減少時代を迎え、空き家の数が年々増加し、全国的にも喫緊の課題となっています。

また、適切な管理が行われないまま放置されている空き家は、倒壊の危険や放火による周辺の安全の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしているものもあります。本市においても今後、空き家の数が増加することによってこうした問題が顕在化するおそれがあり、積極的に対応する必要があります。

こうした中、国では、空き家対策に取り組む自治体への支援を目的として、平成27年（2017年）5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下、「特措法」という。）を全面施行し、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための法整備を行いました。

これらの背景を踏まえて、本市では、空家等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、「本計画」という。）を策定することとしました。



2. 国の計画及び北海道の方針との整合性

(1) まち・ひと・しごと創生総合戦略

平成26年(2014年)12月に国が策定した「まち・ひと・しごと創生総合戦略」においては、翌年12月の見直しで、地方移住のための支援施策の体系的・一体的な推進と地方居住推進の国民的な気運の醸成を図ることが示されました。

具体的には、移住希望者への情報発信のほか、自治体を実施する移住体験、移住者に対する就職・住居支援等について地方財政措置を創設するとともに、「お試し居住」を含む二地域居住や移住のために個人所有の空き家や公的賃貸住宅を活用するなど、住み替え促進のための中古住宅市場の流通促進等の市場環境整備を図り、市町村による空き家等対策計画の策定の取組を推進することとしています。

(2) 住生活基本計画(全国計画)

平成18年(2006年)6月8日施行の住生活基本法に基づき、同年9月に国が策定した住生活基本計画(以下、「全国計画」という。)では、目標として「良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継」、「良好な居住環境の形成」、「多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」、「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」が掲げられています。

この全国計画は、平成28年(2016年)3月に大幅な見直しが行われ、若年世帯・子育て世帯、高齢者が安心して暮らすことができる住生活、新たな住宅循環システムの構築、リフォーム等による質の高い住宅ストックへの更新など、若年層、高齢者のライフスタイルに合わせた住宅供給のあり方が示されたほか、空き家の活用・除却の推進など、急増する空き家への対策が新たな目標として盛り込まれました。

(3) 空き家等対策に関する取組方針

北海道においては、国の特措法の施行及び「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。)を踏まえ、平成27年(2015年)12月に「空き家等対策に関する取組方針」を取りまとめ、次の3つの取組方針を定めました。

- ① 空き家情報バンクの開設による移住・定住の促進と住宅ストックの循環利用促進。
- ② 市町村が行う空き家対策の円滑な推進に向けた技術的助言と情報提供。
- ③ 所有者に対する空き家の適切な管理の周知・啓発とともに市町村との連携を図る。

さらに、全国計画見直しに連動し、平成29年(2017年)の「北海道住生活基本計画」見直しの中でも、人口・世帯数の減少、住宅ストックの余剰、災害など課題への対応と、空き家等を含む住宅ストックの有効活用や流通の促進について提起されています。

本市は、こうした国や北海道の動きと連携しながら、空き家の利活用などを含む総合的な空き家対策の策定を目指すこととしました。

3. 本市の主要計画との整合性

平成30年度(2018年度)から新しくスタートした「苫小牧市総合計画(第6次)」においては、安全・安心で快適に暮らすまちをつくる上で、居住環境の充実を図ることを基本として、空き家化の予防や解消を主要施策として掲げています。

また、「苫小牧市人口ビジョン及び総合戦略」においては、将来の人口減少時代の到来を見据え、基本目標である移住促進のために空き家情報の発信、入居支援などを効果的に進めることとしています。

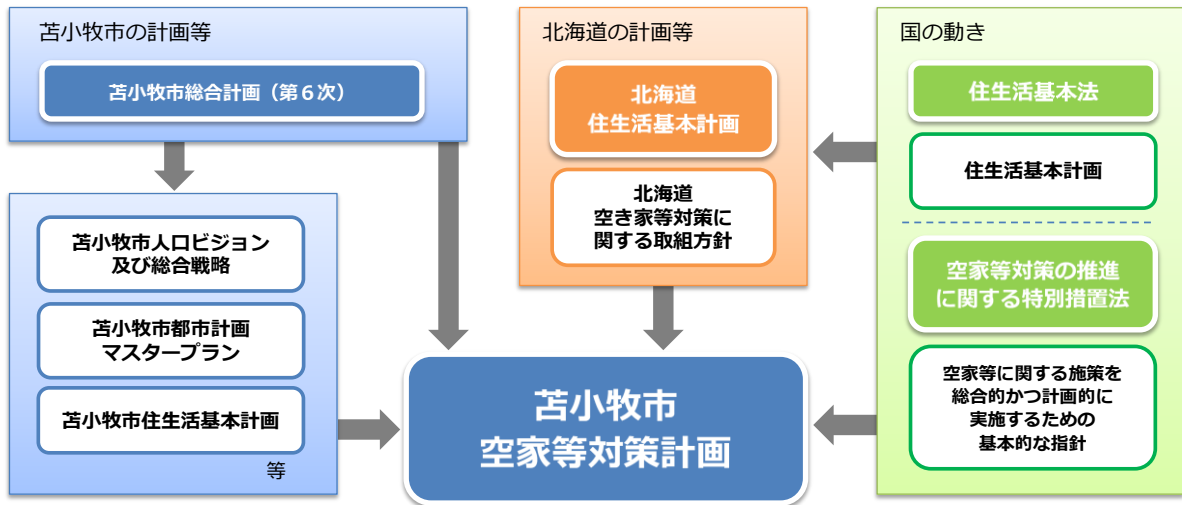
これらの計画で示された施策を進める上で、高齢者の住み替えによる住宅ストックの活用と子育て世代、若年層を対象とした中古住宅の需要の掘り起こし、自己所有の既存住宅を活用するためのリフォーム支援、民間事業者との連携など、高齢化社会を見据えた新たなまちづくりの視点で、空き家の利活用のための具体的施策を検討する必要があります。

4. 計画の位置づけ

本計画は、本市の空家等に関する対策について、特措法第6条第1項及び基本指針に基づき、総合的かつ計画的に実施するための計画であり、本市の実情に合わせた計画として策定するものです。

また、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（第6次）」、「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、計画を推進していきます。

図表 1：【計画の位置づけ】



5. 計画の期間

本計画の計画期間は、平成31年度（2019年度）を初年度とし、平成35年度（2023年度）までの5年間とします。

なお、計画期間内であっても、社会情勢の変化や本市における空き家の状況等の変化に応じて計画の見直しの必要性が生じた場合は、適宜見直しをすることとします。

6. 対象地区

本計画の対象とする地区は、苦小牧市内全域とします。

ただし、空き家を取り巻く環境は、地区ごとに異なるため、対策を進める過程で、重点的に推進すべき地区（重点対象地区）の設定が必要な場合には、適宜その位置づけを行います。

7. 対象とする空き家の種類

本計画において対象とする空き家は、特措法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定された「特定空家等」とします。

(1) 空家等（特措法第2条第1項）

建築物また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。）をいいます。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きます。

※ 「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等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等の使用実績がないことが1つの基準となると考えられます。

(2) 特定空家等（特措法第2条第2項）

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、また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います。

※ 本計画における「空き家」「空家等」の表記について

【空き家】

使用されていない住宅について一般論を述べる場合、総務省統計局による「住宅・土地統計調査」の調査結果に関しては「空き家」と表記します。

【空家等】

特措法の内容を説明する場合、本市の事業や施策等で既に使用している固有名詞に関しては「空家等」と表記します。

※ 空家等実態調査における「特定空家等候補」「特定空家等の候補のうち特に可能性が高い空家等」の表記について

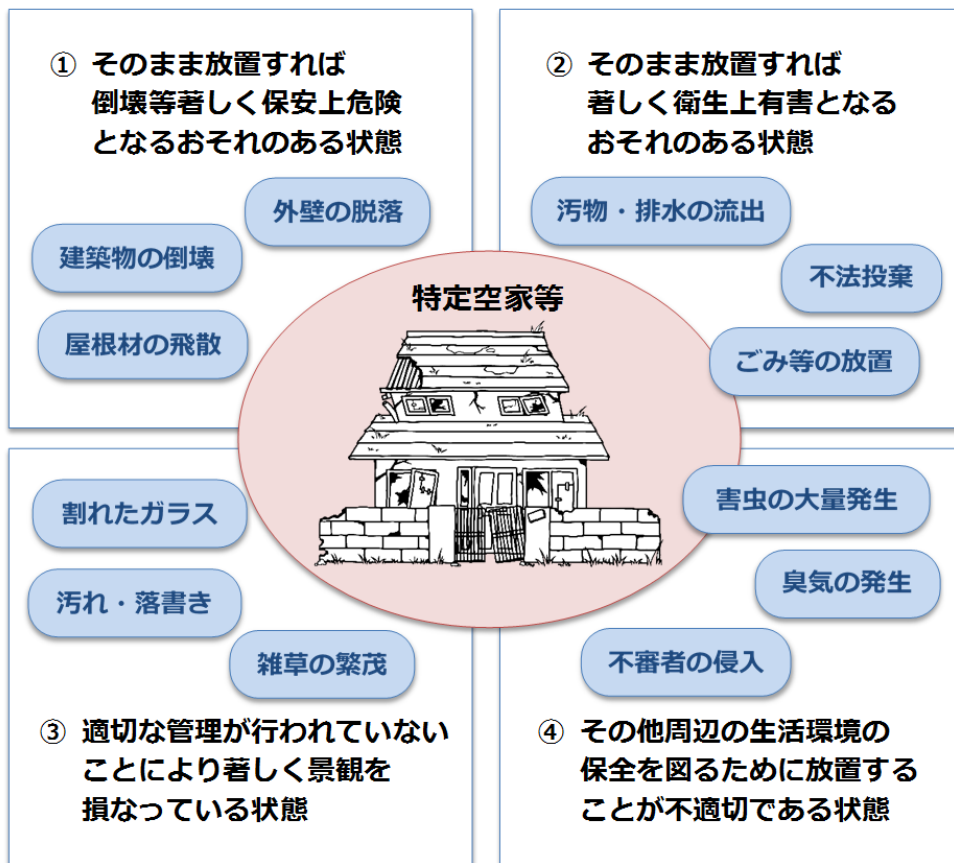
【特定空家等候補】

特措法第2条及び「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。）における判断基準を参考に、実態調査において、①保安上の危険、②衛生、③景観、④その他生活環境の観点から、特定空家等の候補として特定したもの。

【特定空家等の候補のうち特に可能性が高い空家等】

「特定空家等候補」の中で、道路、隣地との距離が近く、近隣や第三者への危害や生活を妨げる可能性がある空家等を抽出したもの。

図表2：【特定空家等のイメージ】



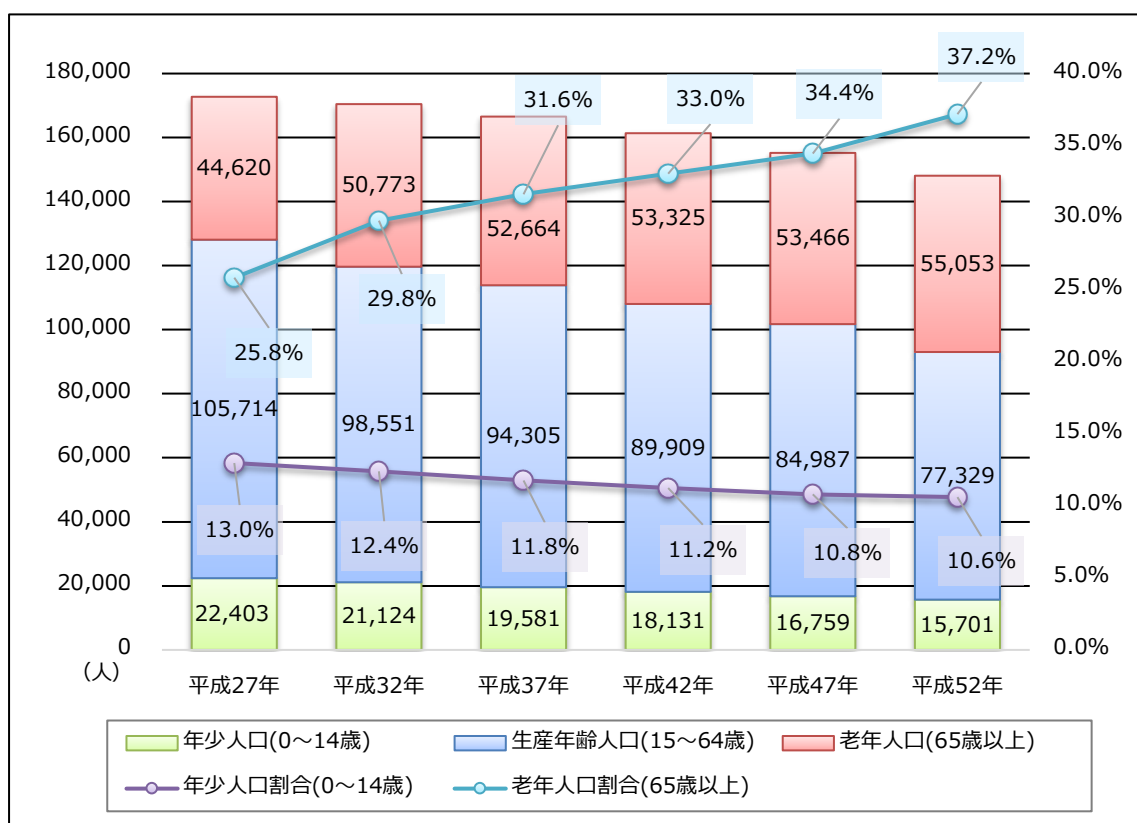
第2章 人口と空き家の現状

1. 本市の人口の推移と見通し

平成27年（2015年）における本市の総人口は172,737人で、全体に占める年少人口（0歳～14歳）割合は13.0%、老年人口（65歳以上）割合は25.8%となりました。今後、総人口は緩やかに減少を続け、平成52年（2040年）には約14.8万人程度になると見込まれています。

また、年少人口及び生産年齢人口が減少する一方、老年人口は増加を続け、平成52年（2040年）には約5.5万人程度、老年人口割合は約37.2%になることが予想されています。

図表3：【本市の年齢3区分別人口の推移と見通し】



(注) 四捨五入の関係で内訳と合計値が一致しない場合があります。

資料：＜実績値＞総務省「国勢調査」、＜推計値＞国立社会保障・人口問題研究所

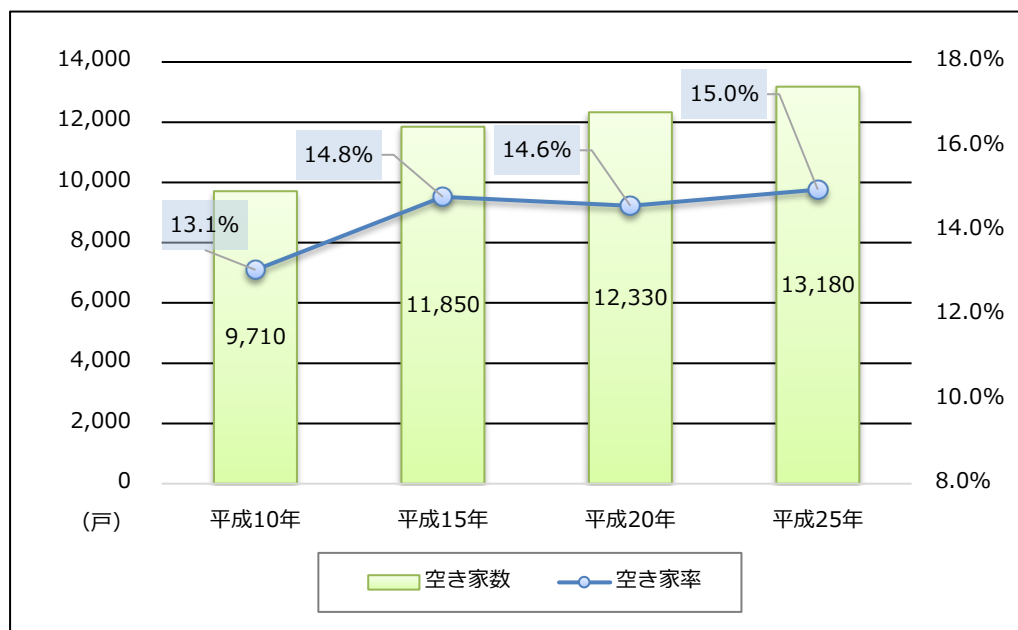
2. 住宅・土地統計調査における空き家の現状

「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、5年ごとに国が行っている調査です。また、この調査は一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値になっています。

なお、住宅・土地統計調査における「空き家」は、特措法で規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含まれます。

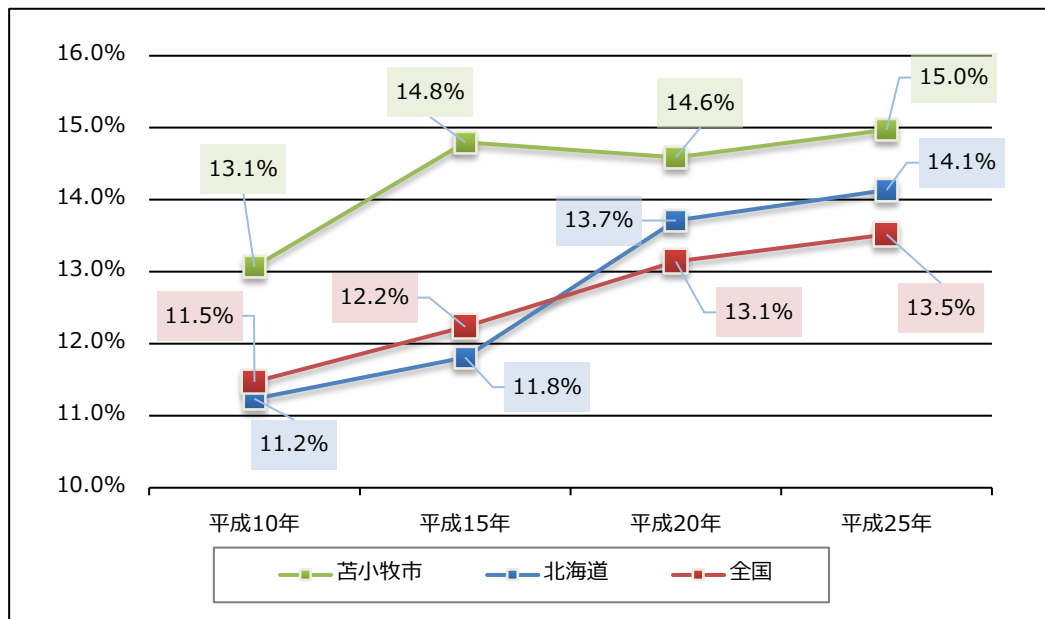
「住宅・土地統計調査」における平成10年(1998年)から平成25年(2013年)までの推移をみると、本市の空き家数は15年間で約3.5千戸増加し、空き家率も上昇傾向にあります。全国、北海道の空き家率と比較しても、本市の空き家率は高い割合で推移しており、今後も空き家が増えることが推測されます。

図表4：【本市の空き家数と空き家率の推移】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

図表 5 :【全国・北海道・本市の空き家率の推移】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

※ 住宅・土地統計調査における「空き家」の種類

住宅・土地統計調査の対象となる「住宅」とは、一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいいます。そのうち「空き家」は、居住世帯のない住宅（＝ふだん人が住んでいない住宅）の1区分として次のとおり定義されています（図表6）。

図表 6 :【住宅・土地統計調査における「空き家」の種類・定義】

居住世帯のない住宅		住宅の種類		住宅の種類	住宅の種類の定義
一時現在者のみの住宅		別荘		週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅	昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
		その他		ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅	
空き家	二次的住宅				上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)
	賃貸用の住宅				
	売却用の住宅				
その他の住宅					
建築中の住宅					住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの

資料：総務省統計局「平成 25 年住宅・土地統計調査」用語の解説

3. 空家等実態調査

本市では、市内全域における空家等の状況を把握することを目的に、平成29年度（2017年度）に空家等実態調査を実施しました。

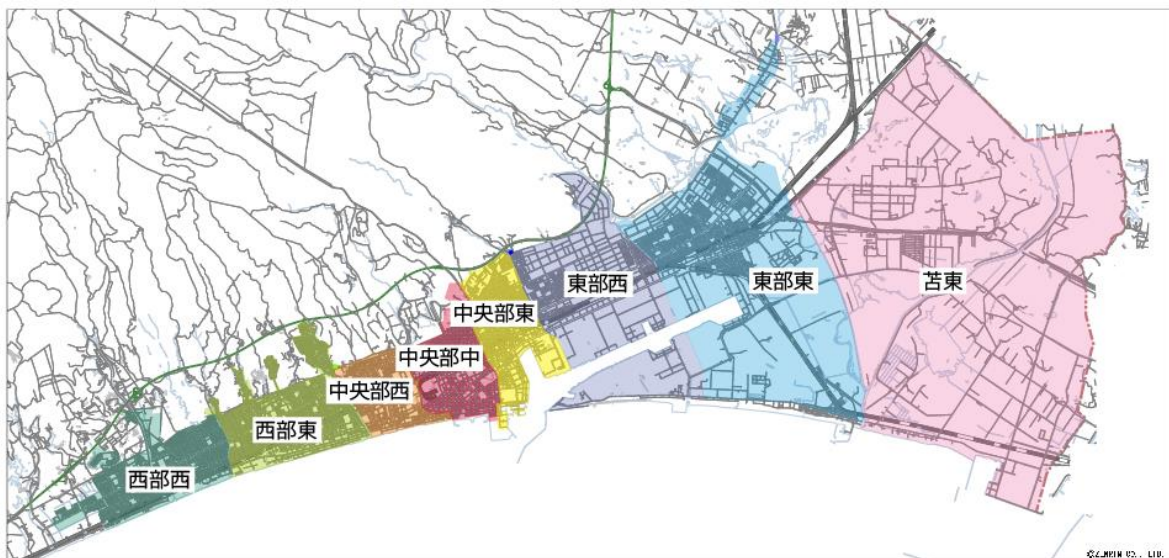
（1）本市の空家等数

調査方法としては、公道からの外観目視により居住者がいない戸建住宅、共同住宅、店舗、店舗併用住宅、工場、事務所、倉庫等、その他の建物について、現地調査を行い、建物の基本属性（用途、構造、階数）、建物の老朽化や損傷の状況、また立地する敷地の状況等を個別に記録しました。

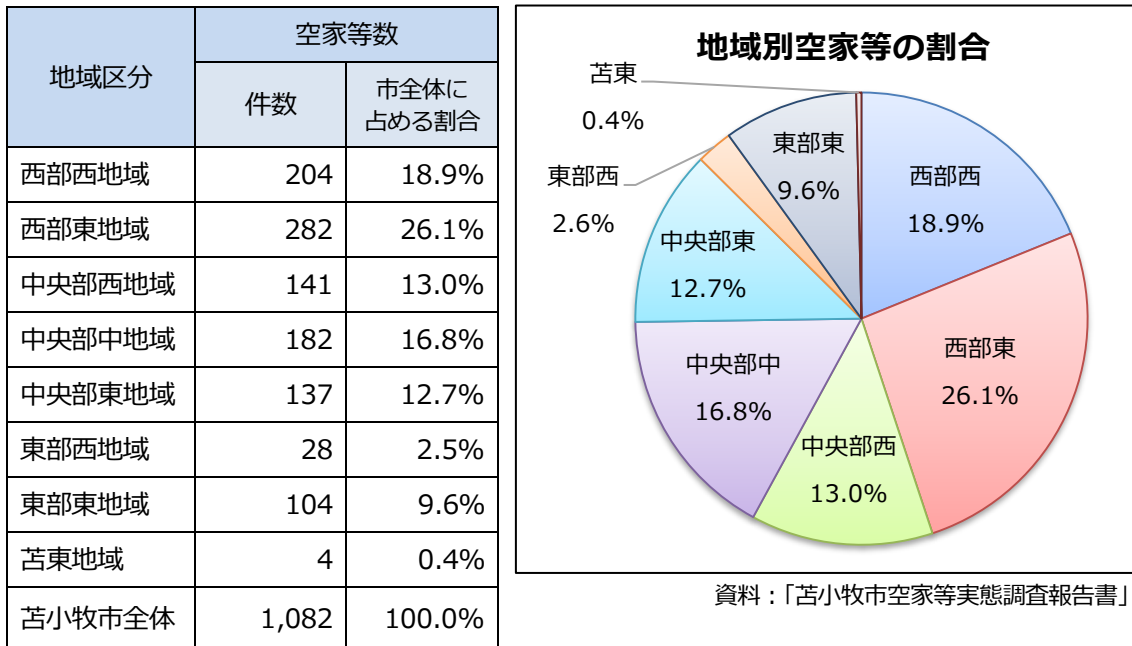
調査の結果、市内全域における空家等の総数は1,082件で、地域別で見ると、西部東地域が282件（26.1%）と最も多く、次いで西部西地域204件（18.9%）、中央部中地域182件（16.8%）の順となりました。

平成27年度（2015年度）国勢調査によると、高齢者世帯の割合は中央部西地域が31.5%で最も高く、西部東地域29.5%、西部西地域28.9%、中央部中地域23.6%、の順となりました。地域の高齢化と相関して、市中心部から西側にかけて空家等が多くなっています。

図表7：【苫小牧市における地域区分】



図表 8 :【地域別空家等数と割合】



(2) 空家等の不良度判定

市内全域における空家等 1,082 件について、調査項目ごとに不良度（空家等の老朽度危険度）の評点づけを行い、合計点が低いものから順にAランク～Dランクの4段階で判定しました。

図表 9 :【不良度ランクと判定内容】

不良度ランク	判定内容	空家等数	
		件数	市全体に占める割合
A	小規模の修繕により再利用が可能	151 件	14.0%
B	管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない	792 件	73.2%
C	管理が行き届いておらず、損傷があるため保安上危険となるおそれがある	110 件	10.2%
D	そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれがある	29 件	2.7%

(注) 四捨五入の関係で内訳と合計値が一致しない場合があります。

資料：「苫小牧市空家等実態調査報告書」

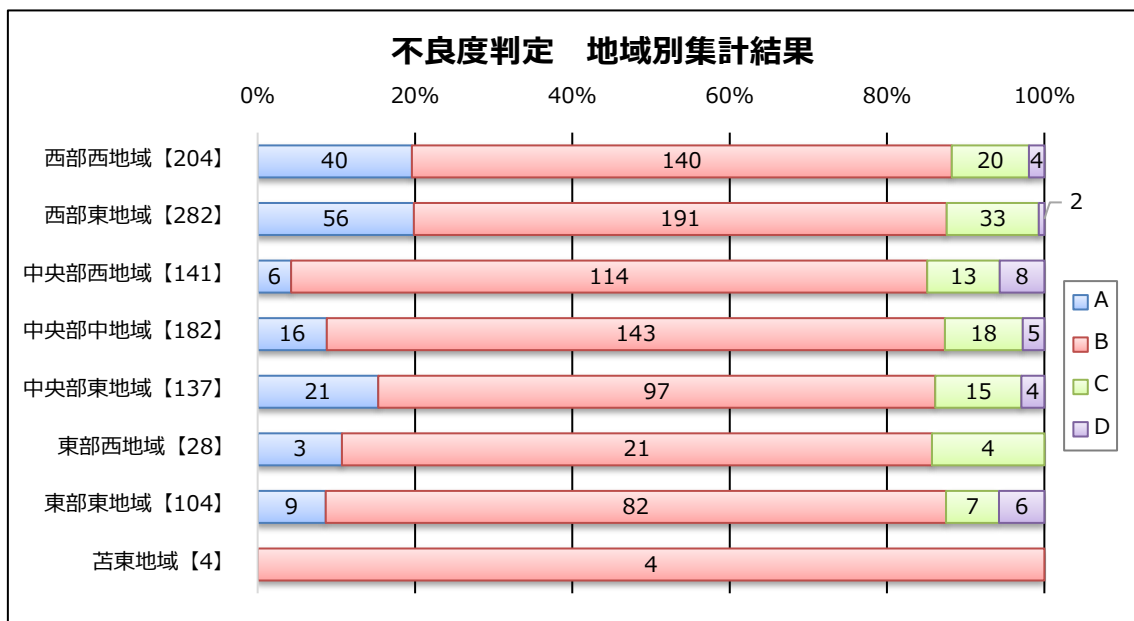
不良度判定の結果、「小規模の修繕により再利用が可能」なAランクと「管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない」Bランクを合わせて87.2%と市内の空き家等の大半を占めましたが、その一方、「そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれがある」Dランクが29件(2.7%)存在しました。

地域別にみると、空き家件数が少ない「苫東地域」(4件)を除き、比較的状態の良いA, Bランクを合わせた比率と状態の悪いC, Dランクを合わせた比率に大きな差異は見られませんでした。

宅地開発された時期が1960年代以前の中央部西地域、1970年代の西部東地域では、今後、高齢世帯の住宅退去が進んだ場合、建築後40年以上の住宅が数多く空き家となる可能性があるほか、さらに適正な管理が行われない場合、保安上危険となるおそれもあります。

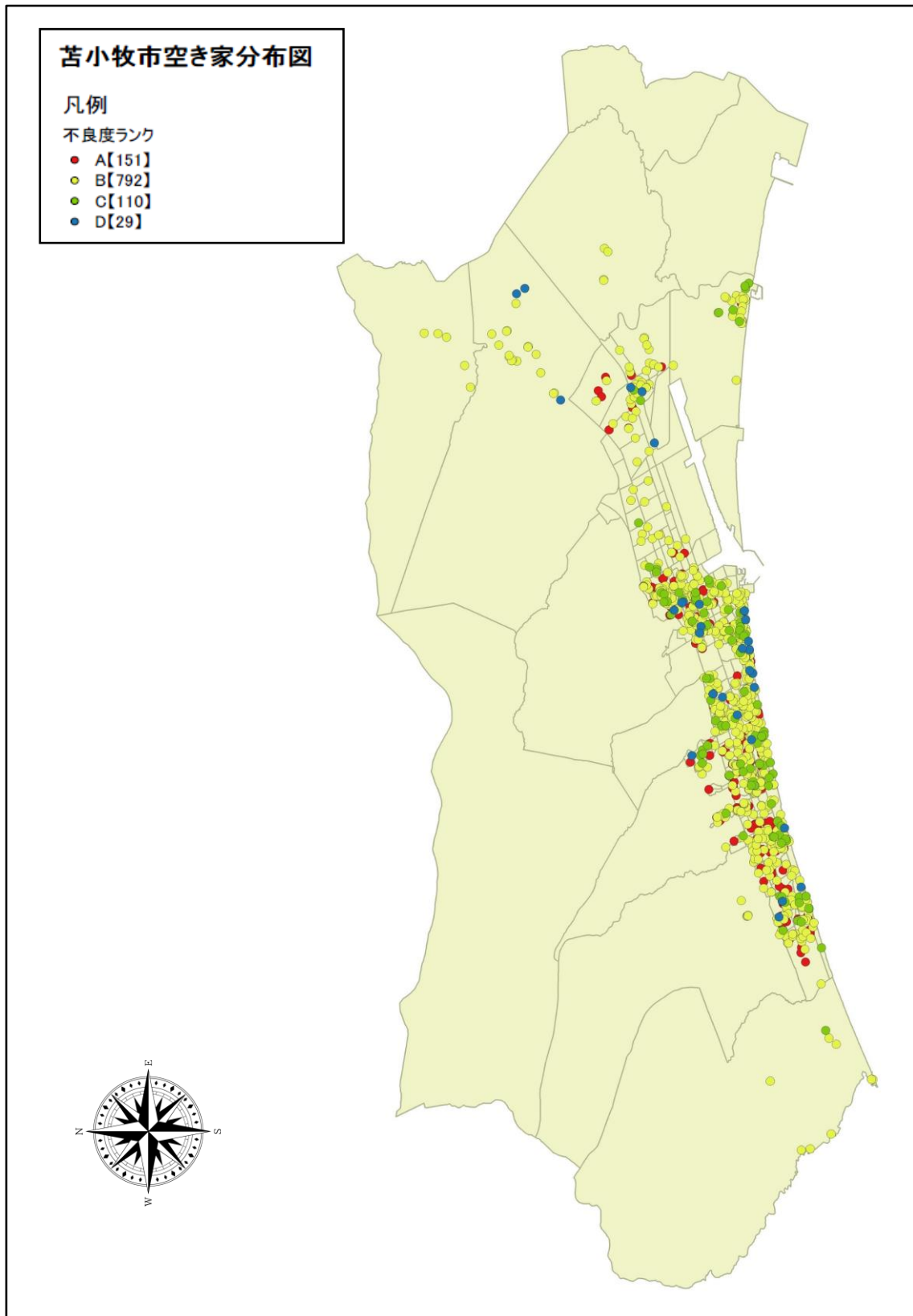
その一方で、適正な管理がなされている空き家の割合は、空き家の数が多い西部東地域、西部西地域で比較的高くなっており、こちらの地域では、利活用することにより空き家の解消につながることを期待できます。

図表10：【地域別不良度判定結果】



資料：「苫小牧市空き家等実態調査報告書」

図表 1 1 : 【苫小牧市空き家分布図】



資料：「苫小牧市空家等実態調査報告書」

(3) 特定空家等候補の状況

特措法第2条及びガイドラインでは、「特定空家等」の判断基準を次のように示しています。

図表12：【特定空家等の判断基準】

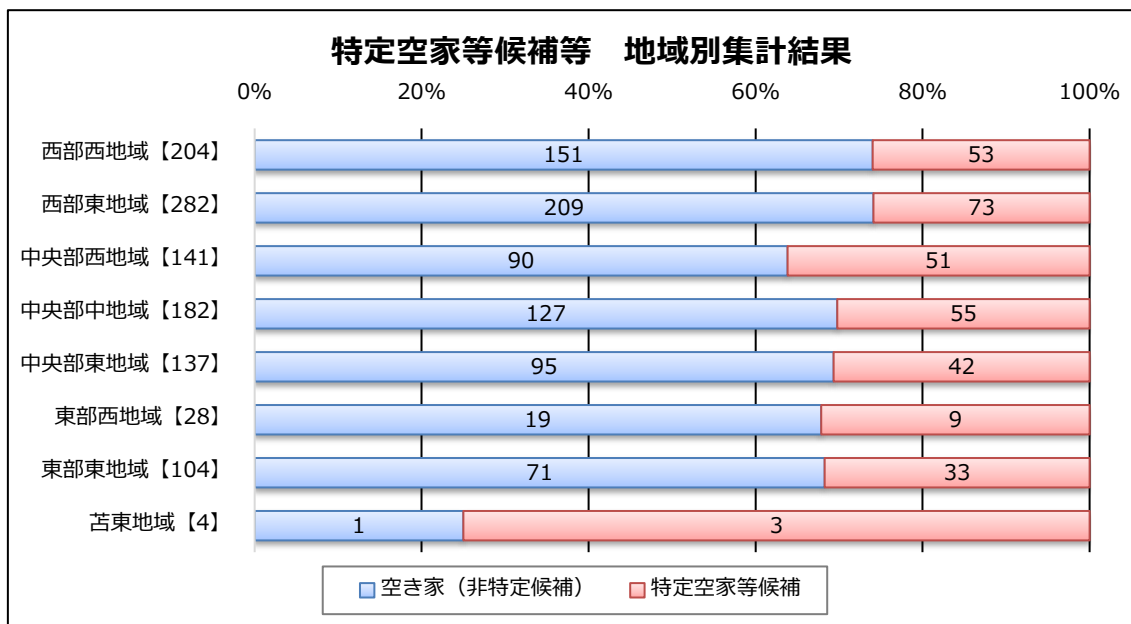
特定空家等の判断基準	① 保安上の危険の観点
	→ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
	1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 ① 建築物の倒壊等（基礎、土台の不同沈下、破損又は変型、不朽、柱の傾斜等） ② 屋根、外壁等の脱落、飛散等（屋根・葺材の変型、剥落、壁・付属設備の破損等）
	2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
	② 衛生の観点
	→ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある場合
	1 建築物又は設備等の破損による石綿等の飛散、汚物の流出による臭気等で、地域住民の日常生活に支障を及ぼす。 2 ごみ等の放置、不法投棄による臭気、害獣・害虫の発生により、地域住民の日常生活に支障を及ぼす。
	③ 景観の観点
→ 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	
1 適切な管理が行われず、地域の景観ルールに著しく適合しない状態である。 2 汚物や破損、落書、立木の繁茂等で周囲の景観と著しく不調和な状態である。	
④ その他生活環境の観点	
→ 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場合	
1 立木の枝等が付近の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 2 空家等に住みつく動物などの汚物や臭気、シロアリの発生など、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす。 3 建築物等の不適切な管理が原因で、不特定の者が容易に進入できる状態で放置されている。	

本市では、この判断基準を参考に、実態調査において、①保安上の危険、②衛生、③景観、④その他生活環境の観点から「特定空家候補等」を特定し、さらにその中で道路、隣地との距離が近く、近隣や第三者への危害や生活を妨げる可能性がある空家等を「特定空家等の候補のうち特に可能性が高い空家等」として抽出を行ないました。

その結果、市内全域の空家等件数1,082件のうち、特定空家候補と特定されたものは319件、地域別では西部東地域が73件と最も多くなりました。

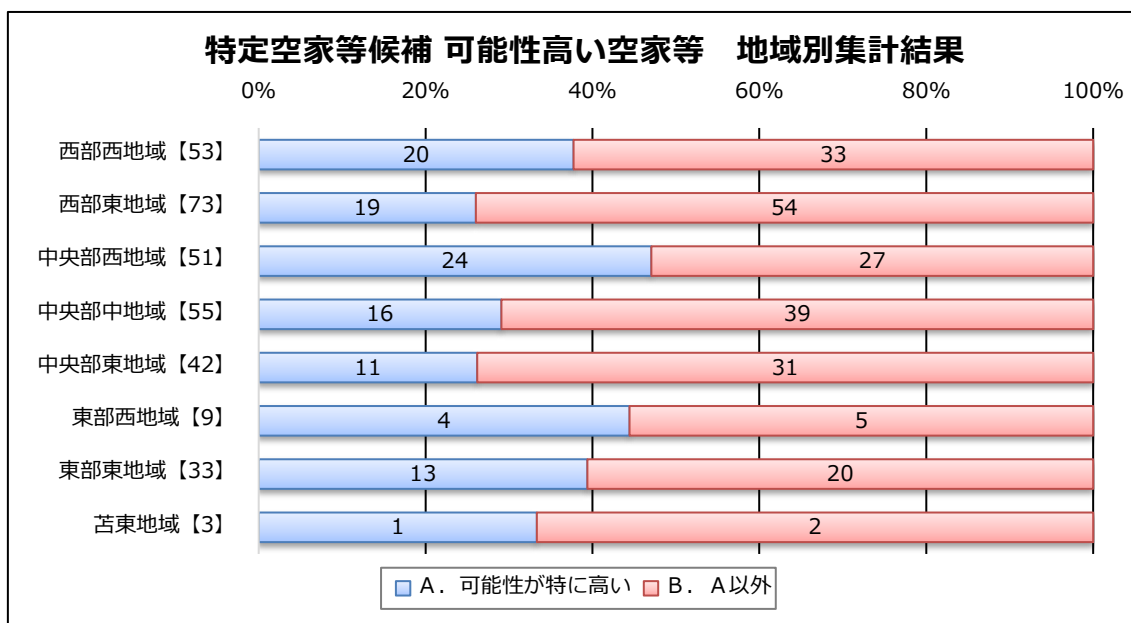
また、特定空家等候補のうち「特定空家等の候補のうち特に可能性が高い空家等」は市内全域で108件、地域別では中央部西地域が24件と最も多くなりました。

図表13：【地域別 特定空家候補等の状況】



資料：「苫小牧市空家等実態調査報告書」

図表14：【地域別 特定空家等の候補のうち特に可能性が高い空家等の状況】



資料：「苫小牧市空家等実態調査報告書」

4. 空き家所有者の意向調査

(1) 調査の概要

空家等実態調査（平成29年度（2017年度）実施）で把握した市内の空家等1,082件について、所有者等800人を対象にアンケート方式による意向調査を実施しました。

総配布数800件のうち、295件の回答がありました。

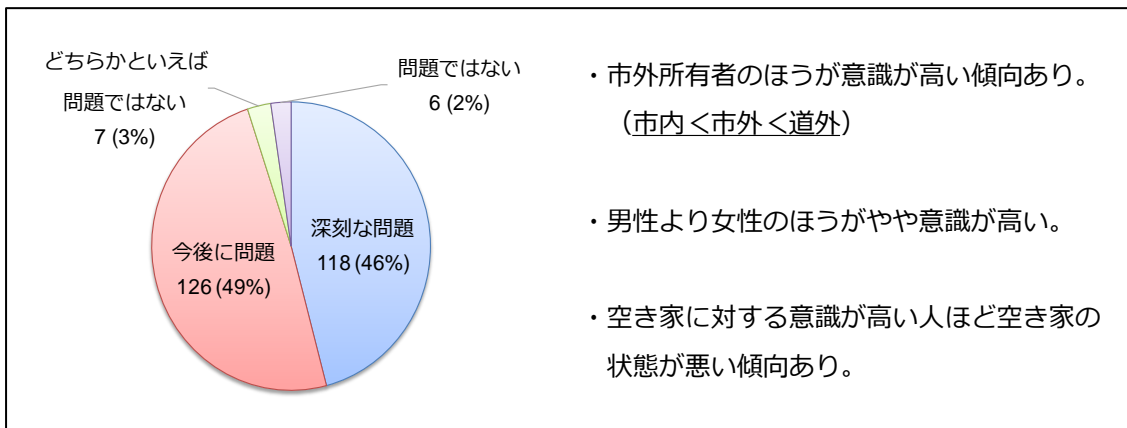
図表15：【意向調査の回答結果】

アンケート期間	平成30年3月1日～平成30年3月31日
配布数と回答数	総配布数 800件 回答数 295件
回答率	回答率 36.9% (295/800)

(2) 調査の結果

Q1 空き家問題にどのように考えているか

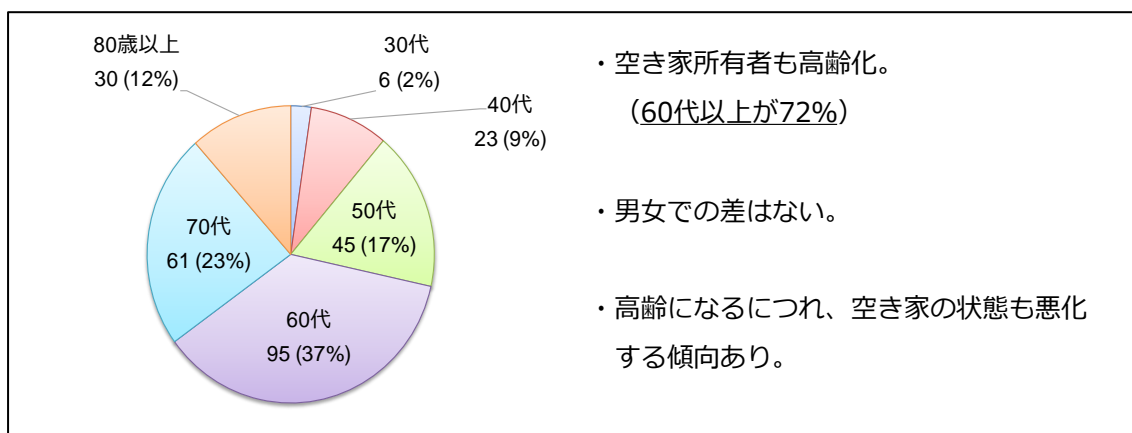
図表16：【空き家問題にどのように考えているか】



資料：苫小牧市市民生活課「空き家所有者等アンケート調査結果」

Q 2 回答者の年齢

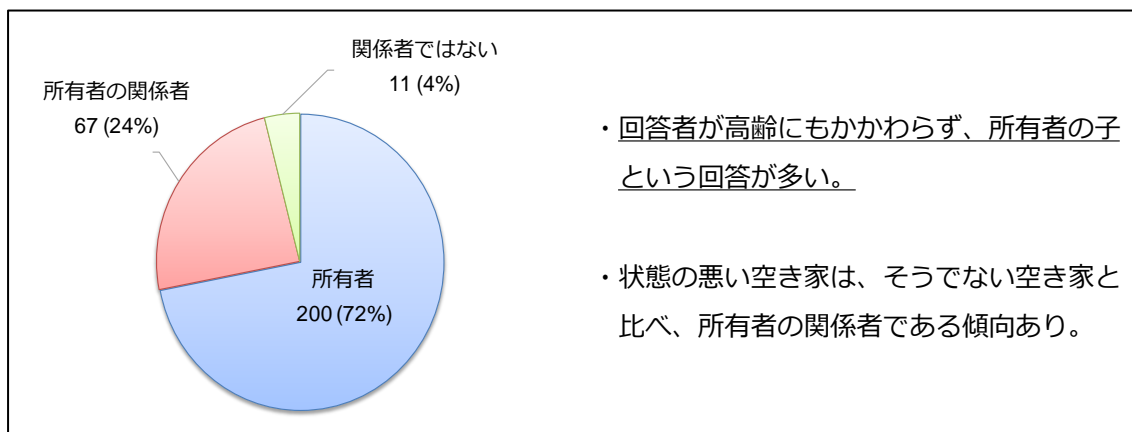
図表 1 7 : 【回答者の年齢】



資料：苫小牧市市民生活課「空き家所有者等アンケート調査結果」

Q 3 建物と回答者の関係

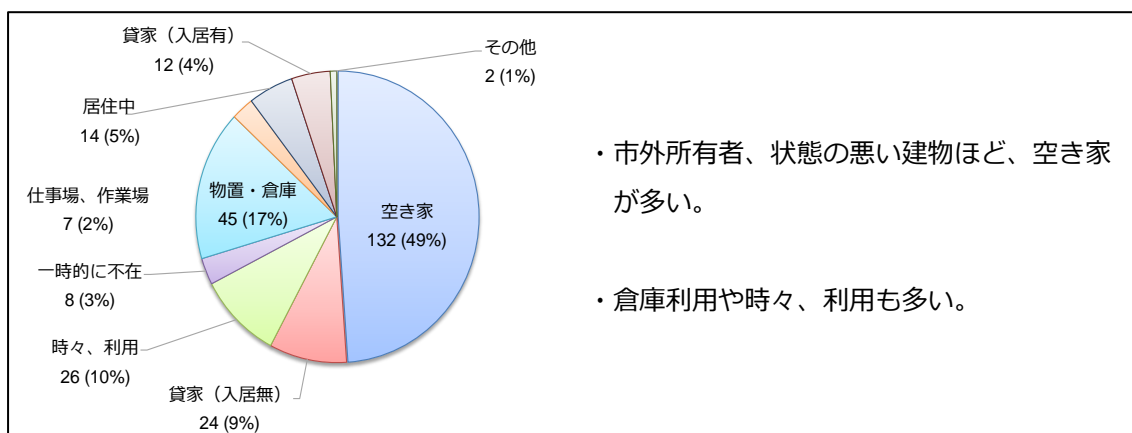
図表 1 8 : 【建物と回答者の関係】



資料：苫小牧市市民生活課「空き家所有者等アンケート調査結果」

Q 4 現在の建物の利用実態

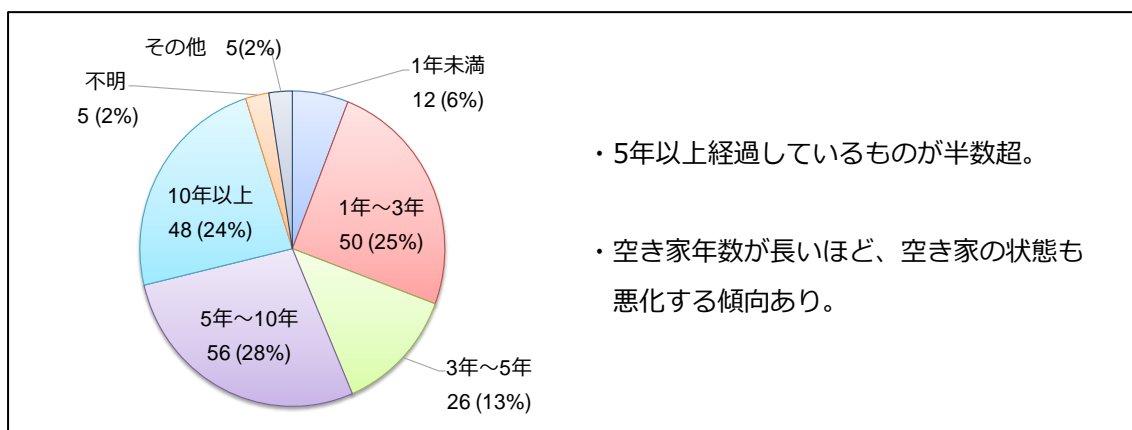
図表 19 : 【現在の建物の利用実態】



資料：苫小牧市市民生活課「空き家所有者等アンケート調査結果」

Q 5 建物を利用しなくなって何年経過したか？

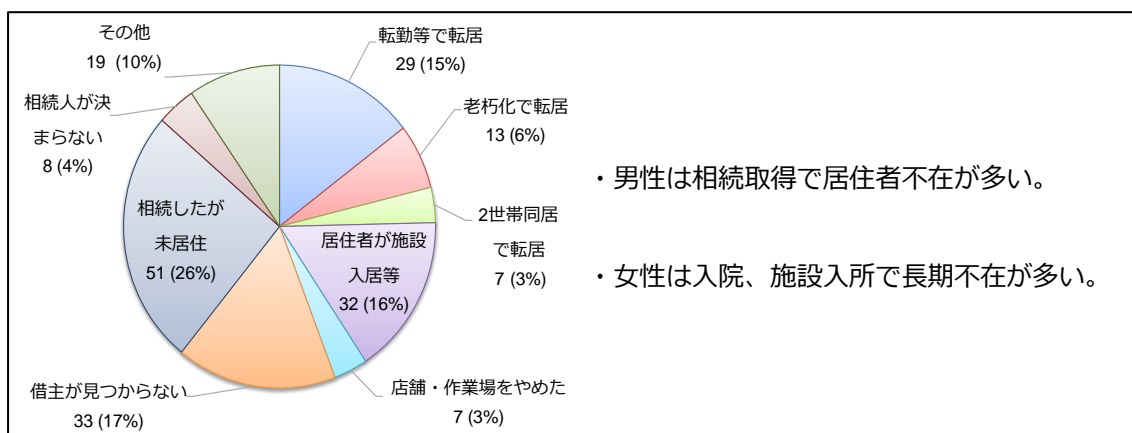
図表 20 : 【建物を利用しなくなって何年経過したか？】



資料：苫小牧市市民生活課「空き家所有者等アンケート調査結果」

Q 6 建物を利用しなくなった理由

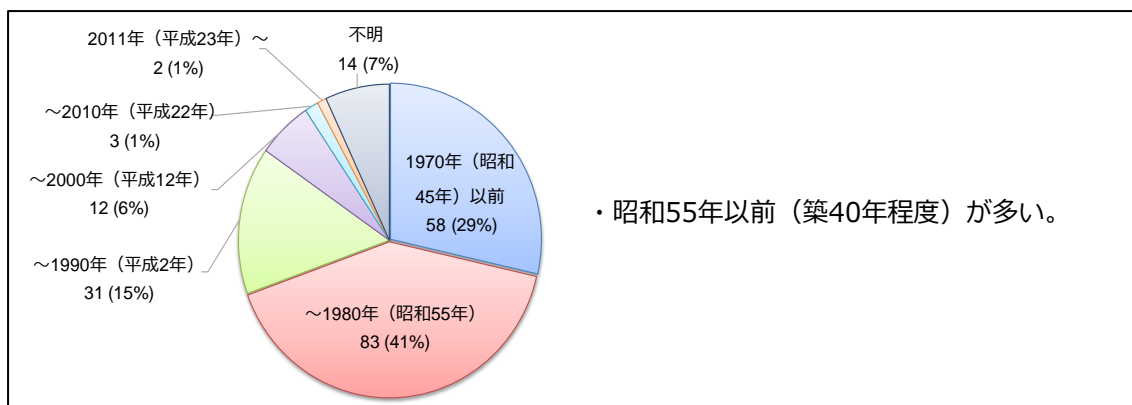
図表 2 1 : 【建物を利用しなくなった理由】



資料：苫小牧市市民生活課「空き家所有者等アンケート調査結果」

Q 7 建物の建築時期

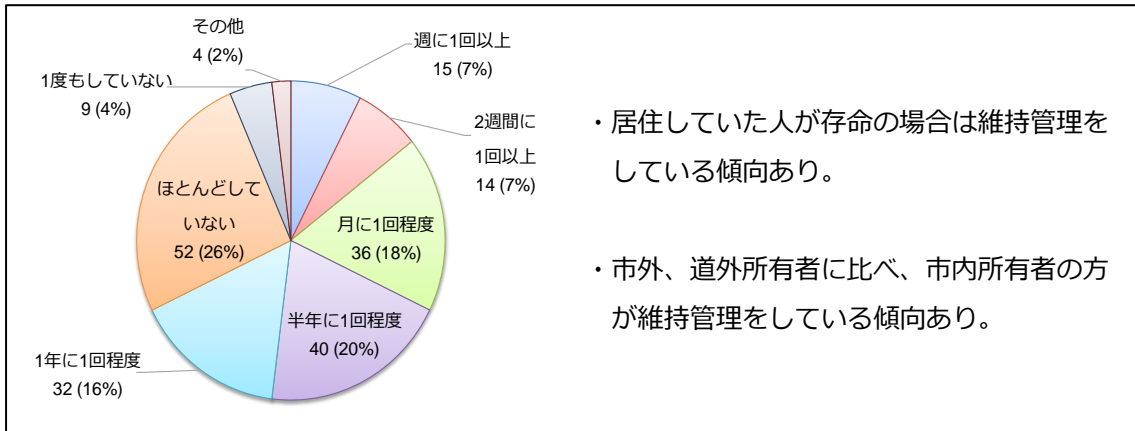
図表 2 2 : 【建物の建築時期】



資料：苫小牧市市民生活課「空き家所有者等アンケート調査結果」

Q 8 建物の維持管理の頻度

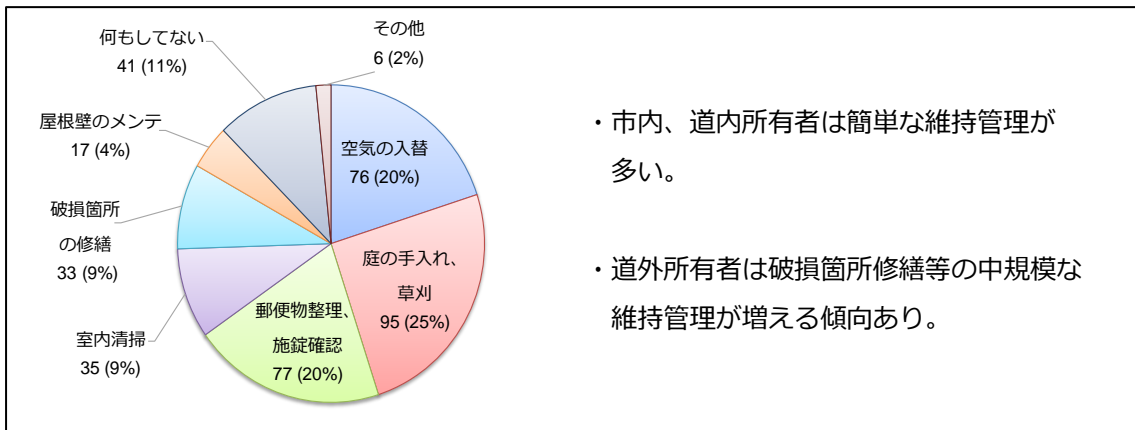
図表 2 3 : 【建物の維持管理の頻度】



資料：苫小牧市市民生活課「空き家所有者等アンケート調査結果」

Q 9 建物の維持管理の内容

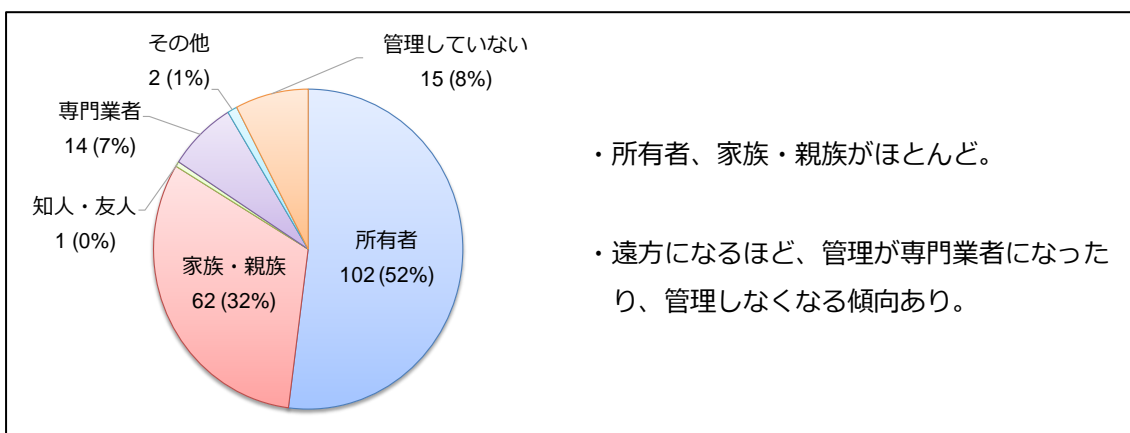
図表 2 4 : 【建物の維持管理の内容】



資料：苫小牧市市民生活課「空き家所有者等アンケート調査結果」

Q10 建物の維持管理は誰が行っているか？

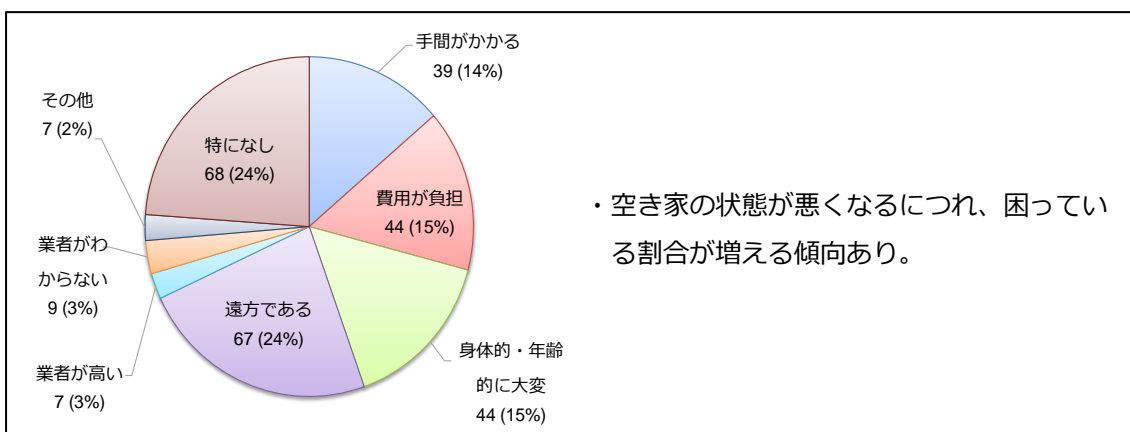
図表25：【建物の維持管理は誰が行っているか？】



資料：苫小牧市市民生活課「空き家所有者等アンケート調査結果」

Q11 建物の維持管理で困っていることは？

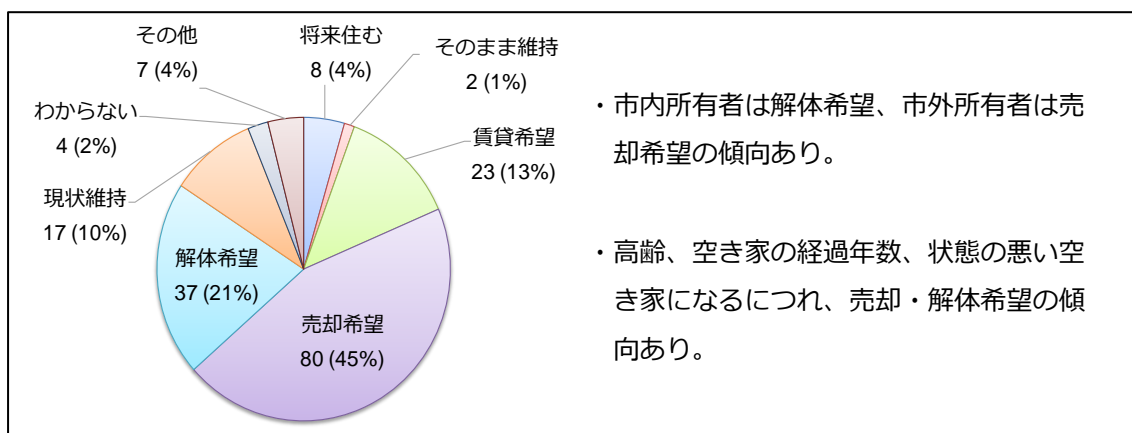
図表26：【建物の維持管理で困っていることは？】



資料：苫小牧市市民生活課「空き家所有者等アンケート調査結果」

Q12 今後、どのように考えているか？

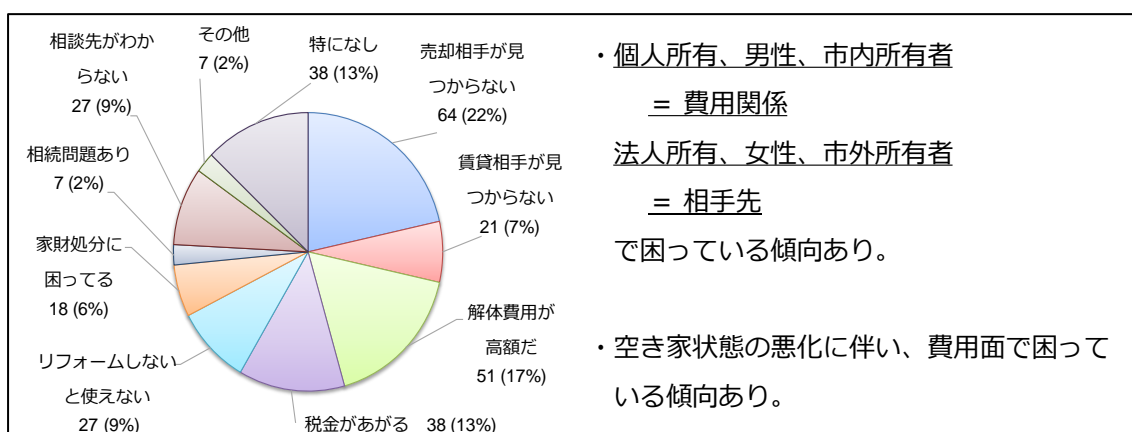
図表27：【今後、どのように考えているか？】



資料：苫小牧市市民生活課「空き家所有者等アンケート調査結果」

Q13 今後の活用について、困っていることは？

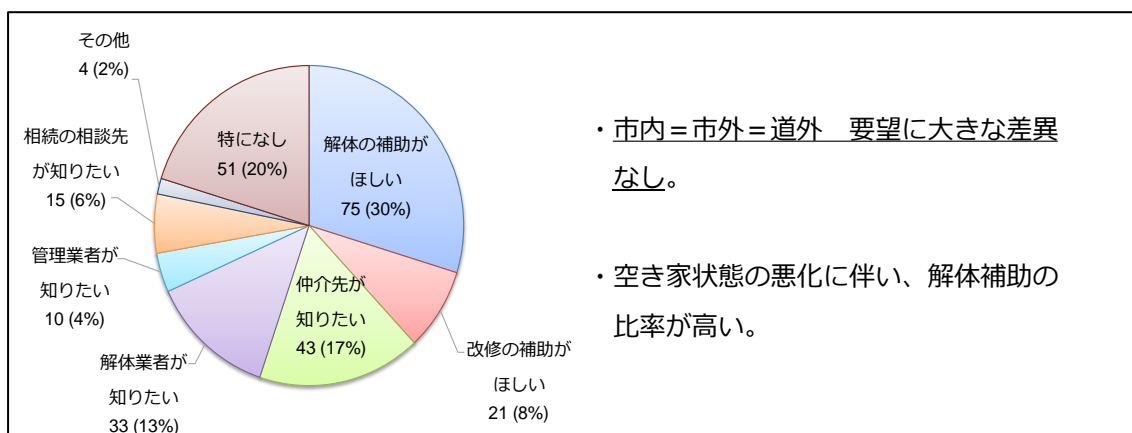
図表28：【今後の活用について、困っていることは？】



資料：苫小牧市市民生活課「空き家所有者等アンケート調査結果」

Q 1 4 建物の活用や管理について、市への要望

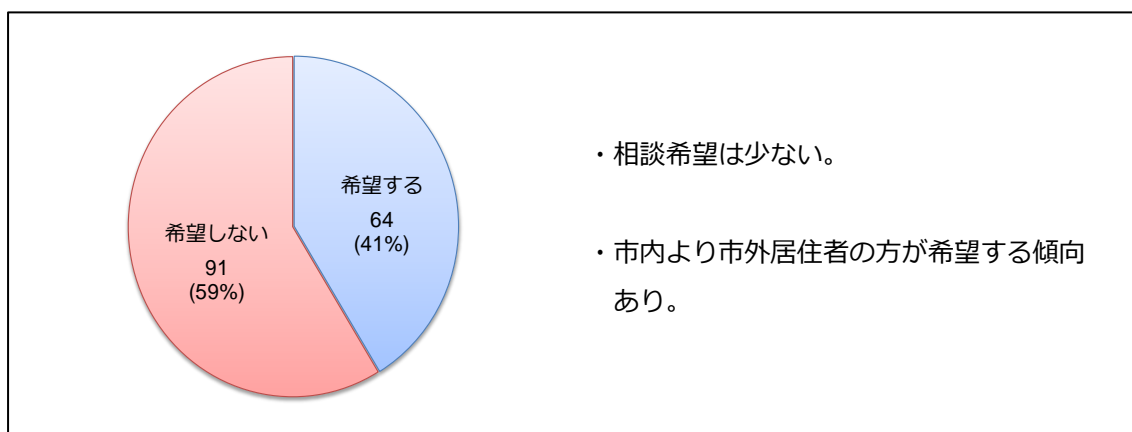
図表 2 9 : 【建物の活用や管理について、市への要望】



資料：苫小牧市市民生活課「空き家所有者等アンケート調査結果」

Q 1 5 協定先に相談を希望するか？

図表 3 0 : 【協定先に相談を希望するか？】



資料：苫小牧市市民生活課「空き家所有者等アンケート調査結果」

(3) 意向調査結果のまとめ

意向調査の結果、本市の空家等の所有者等の高齢化が進み、空家等については旧耐震基準で建築されたものが多く、適切に維持管理されていない空家等が約3割弱存在しています。

維持管理の上では、所有者等が遠方に居住していたり、費用や年齢・身体的な負担が大きい等が課題となっています。

売却や賃貸の希望があっても相手がみつからない、また、解体の希望があっても解体費用が高額であるということが、所有者等にとって空き家の利活用が進まない一因となっており、市に対しては、解体補助や専門業者などの情報提供を求める意見が寄せられました。

図表 3 1 :【アンケート票見本】

空き家所有者等アンケート調査票

<p>問7 建物の建築時期はいつ頃ですか。(一つ選択)</p> <p>① 1970年(昭和45年)以前 ② 1971年(昭和46年)～1980年(昭和55年) ③ 1981年(昭和56年)～1990年(平成2年) ④ 1991年(平成3年)～2000年(平成12年) ⑤ 2001年(平成13年)～2010年(平成22年) ⑥ 2011年(平成23年)～ ⑦ 不明</p>	<p>問1 空き家問題についてお伺いします。(一つ選択)</p> <p>現在、全国的に空き家が増加傾向にあり、適切に管理が行われていない空き家は、防災、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。こうした「空き家問題」に対してどのようにお考えですか。</p> <p>① 深刻な問題 ② 今後、問題になる ③ どちらかといえば問題ではない ④ 問題ではない</p>
<p>問8 建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。(一つ選択)</p> <p>① 週に1回以上 ② 2週間に1回以上 ③ 月に1回程度 ④ 半年に1回程度 ⑤ 1年に1回程度 ⑥ ほとんどしていません ⑦ 1度もしていません⇒問11へ ⑧ その他()</p>	<p>問2 あなたの年齢についてお伺いします。(一つ選択)</p> <p>① 30歳未満 ② 30代 ③ 40代 ④ 50代 ⑤ 60代 ⑥ 70代 ⑦ 80歳以上</p>
<p>問9 建物の維持管理について、どのようなことを行なっていますか。(三つまで選択)</p> <p>① 空気の入替え ② 庭の手入れ、草刈 ③ 郵便物の整理・施錠確認 ④ 建物内の清掃 ⑤ 破損箇所の修繕 ⑥ 屋根・壁の塗り直し・張替え等のメンテナンス ⑦ 何もしていません ⑧ その他()</p>	<p>問3 あなたは通知文書に記載の建物の所有者ですか。(一つ選択)</p> <p>① 所有者である ② 所有者の関係者である (配偶者・子・孫・兄弟姉妹・その他()) ③ 所有者または関係者ではない。 (売却・譲渡・解体済・心当たりがない) ※上記で「③」を選択された方は設問終了です。</p>
<p>問10 建物の維持管理はあなたが主に行っていますか。(一つ選択)</p> <p>① 所有者 ② 所有者の家族・親族 ③ 近所の人 ④ ③以外の知人、友人 ⑤ 専門業者 ⑥ その他() ⑦ 誰も管理していない</p>	<p>問4 現在、建物の利用実態はどのようになっていますか。(一つ選択)</p> <p>① 居住中 ② 一時的に不在 ③ 時々、利用する ④ 物置・倉庫 ⑤ 仕事場・作業場 ⑥ 貸家(入居者有) ⑦ 貸家(入居者無) ⑧ 利用していない(空家) ⑨ その他() ※上記で「①～⑥」を選択された方は設問終了です。</p>
<p>問11 建物の維持管理を行う上で、困っていることは何ですか。(三つまで選択)</p> <p>① 維持管理に手間がかかる。 ② 維持管理費用が負担になっている。 ③ 身体的・年齢的に管理が大変になっている。 ④ 遠方に居住しており、建物までの距離が遠い。 ⑤ 管理を委託する専門業者の委託料が高い。 ⑥ 管理を委託する専門業者がわからない。 ⑦ その他() ⑧ 特になし。</p>	<p>問5 建物を利用しなくなって何年経過しましたか。(一つ選択)</p> <p>① 1年未満 ② 1年～3年 ③ 3年～5年 ④ 5年～10年 ⑤ 10年以上 ⑥ 不明 ⑦ その他()</p>
	<p>問6 建物を利用しなくなった理由のうち、最も大きな理由は何ですか。(一つ選択)</p> <p>① 転勤等により、別の住宅に転居したため。 ② 建物が老朽化し、住み替えをしたため。 ③ 親や子の世帯と一緒に住むことになったため。 ④ 居住者の入院、施設入所等で長期不在のため。 ⑤ 店舗・作業所等として利用していたが、退職等によりやめたため。 ⑥ 借主が退去または見つからないため。 ⑦ 相続により取得したが居住する人がいないため。 ⑧ 相続人が決まらないため。 ⑨ その他()</p>
	<p>問12 建物の今後について、どのようにお考えですか。(一つ選択)</p> <p>① 将来、自分や家族・親族が居住する。 ② セカンドハウス(別荘)等として、滞在することがあるから、このまま維持する。 ③ 売却したい、または売却してもよい。 ④ 賃貸したい、または賃貸してもよい。 ⑤ 解体したい、または解体してもよい。 ⑥ 特に利用予定はないが、現状のまま維持したい。 ⑦ 今後の利用予定もなく、どうしたらよいかわからない。 ⑧ その他()</p>
	<p>問13 建物の今後の活用について、困っていることはありますか。(三つまで選択)</p> <p>① 売却したいが、売却相手が見つからない。 ② 賃貸したいが、賃貸相手が見つからない。 ③ 解体したいが、解体費用が高額で解体できない。 ④ 解体して、更地になることで固定資産税が上がるため解体できない。 ⑤ リフォームしないと使用できない状態になっている。 ⑥ 家財処分が困っている。 ⑦ 相続等の問題で、親族間に意見の食い違いがある。 ⑧ 空き家の相談をしたいが、どこに相談すれば良いかわからない。 ⑨ その他() ⑩ 特になし。</p>
	<p>問14 建物の活用や管理について、市への要望はありますか。(三つまで選択)</p> <p>① 空き家の解体に関する補助がほしい。 ② 空き家の修繕や改修に関する補助がほしい。 ③ 空き家を売却・賃貸する仲介先(不動産業者等)の情報がほしい。 ④ 空き家の解体業者等の情報がほしい。 ⑤ 空き家を管理する業者等の情報がほしい。 ⑥ 相続等の法的な問題について相談先の情報がほしい。 ⑦ その他() ⑧ 特になし。</p>
	<p>問15 現在、苫小牧市では空き家の発生未然防止、流通・活用等の対策を推進することを目的として「同封のパンフレット(あなたの空き家大丈夫ですか?)」(4ページ)に記載の3団体と協定を結んでおります。協定先では、問13でお伺いしたお困りごとについて、各種相談を承っておりますが、相談をご希望されますか。</p> <p>① 相談を希望する。 ⇒ 裏面「空き家等に関する情報提供同意書」をご記入ください。 ② 相談を希望しない。 ⇒ 同封のパンフレットや苫小牧市のホームページで協定先の紹介をしてあります。今後、是非ご利用ください。</p>

5. 空き家に関する課題

本市が、これまでに行ってきた空き家対策に関する取組、及び空家等実態調査や所有者への意向調査の結果等から、空き家対策を進めていく上での主な課題は、以下のようなことが考えられます。

(1) 空き家の増加についての課題

① 本市の空き家数の状況

「住宅・土地統計調査」では、本市の空き家数は、平成10年(1998年)から平成25年(2013年)までの15年間で3,180戸増加し、空き家率は13.1%から15.0%と1.9ポイント上昇しています。したがって、将来的に、空き家率は上昇し、空き家数もさらに増加する事が推測されます。

また、高齢化の進行と並行して、今後、所有者の死亡、子世代との同居のための転居、医療施設や福祉施設への入所などにより、空き家となる住宅が増加することが推察されます。

② 適切に管理されない空き家の増加

空き家総数の増加とともに、所有者が高齢や病気であるなどの理由で十分に管理が行えなくなったり、遠方に居住しているため定期的な管理が困難である場合など、所有者だけでは維持管理が難しく、空き家が適切に管理されずに老朽化していくケースも増加すると考えられます。

(2) 空き家の発生要因についての課題

① 相続を契機とした空き家の増加に関する課題

居住者や所有者が亡くなったことが原因で居住が中断されると、そのまま長期間にわたって放置され、建物が空き家となる現状が見られます。

これは、相続人が居住などの利用意向を持たない、あるいは、相続人が多数いて意思統一が図れない、権利関係の整理や対応方法が分からずに遺産分割が

できないなど、相続の問題が空き家発生の大きな要因になっていると推察されます。

② 税制上の課題や住宅流通の課題

建物を取り壊すと、土地の固定資産税における住宅用地特例の適用が除外されることを理由に、空き家のままにしている所有者もいます。

また、中古住宅として賃貸や売却等を希望していても、買い手が見つからない等の理由から空き家の状態が続いてしまうケースも多く見られます。適切に管理していれば問題はありませんが、買い手が見つからないまま放置された空き家は劣化が進みます。売りにくくなる傾向があり、なるべく早い段階で空き家や除却後の土地の利活用ができるような環境の整備が望まれます。

(3) 空き家の利活用についての課題

① 管理意識は高いが、維持管理の負担が大きい

意向調査では、管理の頻度については、全体の約67.7%が「年に1回以上」の管理を行っており、空き家への管理意識は高いと考えられます。

本来、空き家の適切な管理は所有者等が行うものですが、金銭的負担や、高齢である、遠方に住んでいるなどの理由で維持管理に困っている状況も見られます。

② 利活用への意識を高める情報の不足

所有者等が売却や賃貸の意向を示している一方で、その相手先が見つからないという意見も多いことから、実際に空き家を売買する場合の情報やノウハウが乏しい状況にあると思われます。

③ 改修・解体の負担が大きい

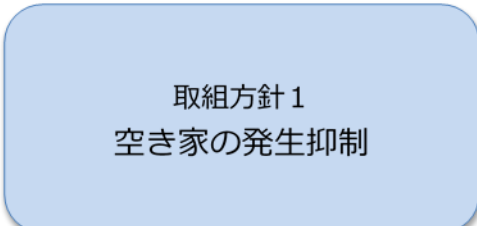

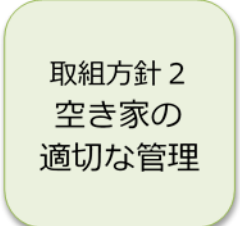
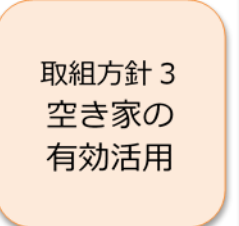

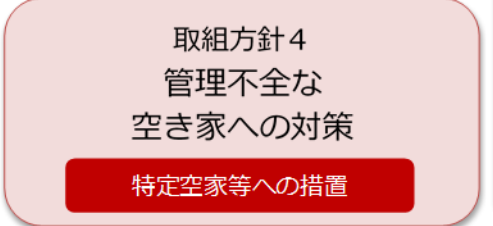
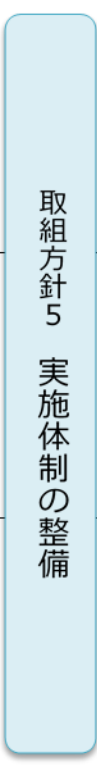
改修や解体を行おうとしても、自身の生活が優先となり、空き家の利用や解体後の土地の活用手段がない限り、費用を負担することが難しいと考えている所有者等も存在すると思われます。

第3章 空き家対策の取組方針

1. 空き家対策の基本的な進め方

本市の空き家対策における取組方針として、以下の5つの方針を定めます。

図表3 2 : 【空き家対策の取組方針】

建物の状態			対策	
居住中の住宅				
空き家	適切に管理 されている	不良度低  空き家		
	適切に管理 されていない	不良度高 管理不全な空き家 (特定空家等を含む) 		
				

取組方針 1 空き家の発生抑制

空き家は、放置されて老朽化が進むと、周辺環境への危険が増し、市民の安全・安心な暮らしに様々な影響を及ぼします。

新たな空き家の発生を抑制するには、居住又は使用中の段階から、将来の建物のあり方（使い方）を考え、相続や適切な維持管理、利活用のための準備が行われるよう、それぞれの所有者の意識の醸成が必要になります。

とりわけ相続の問題は、空き家の発生の大きな要因であると広く知られており、将来の相続への備えを促すための啓発を行っていきます。

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る空き家であれば、特措法により、指導等を受けることはありません。

まずは、所有者等に向けて、空き家の維持管理のポイントや、空き家を放置することによって生じる問題やリスクについての情報を提供し、周知を図るとともに、行政、関係団体が連携して、適切な維持管理が行われるような体制を構築します。

取組方針 3 空き家の有効活用

建物の状態や所有者等の意向により、最も適した活用方法は、個々の空き家によって様々に異なります。しかし、所有者等の多くは不動産や法律に関する知識や情報が少なく、どうしたらよいか分からないケースが多くあるということが空き家所有者の意向調査から見えてきました。

利活用が可能な空き家については、所有者等の意欲を喚起し、空き家を中古住宅として適切に流通させることや、地域の資源として有効活用する等、空き家の利活用に向けた具体的施策を検討します。

取組方針 4 管理不全な空き家への対策

周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家や、今後、何らかの悪影響を及ぼす可能性のある空き家については、市民の安心・安全な暮らしを守るために、早期の問題解決を図る必要があります。

本市では、こうした問題のある空き家について、特措法に基づいて定めた「特定空家等の判断基準」等により判定を行うとともに所有者等へ適切な管理の働きかけを行うなど、問題解決のための対応を図ります。

取組方針 5 実施体制の整備

空き家の適切な管理や、利活用等、相続など空き家に関する市民からの相談や問い合わせに対応し、多岐にわたる問題の解決に取り組むため、ワンストップ相談窓口を市民生活部市民生活課に設置するとともに、庁内の関係課、関係団体との連携による体制の整備を行います。

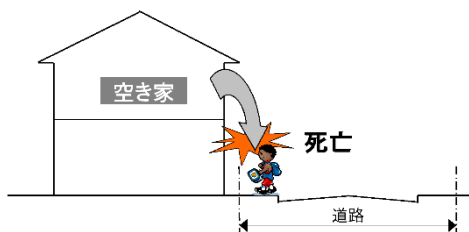
<コラム>

民法における損害賠償請求の可能性について



空家等による民法上の損害賠償額は、非常に高額になるケースも想定されるため、空家等の所有者は、他人に危険を及ぼさないよう、しっかりと管理を行う必要があります。

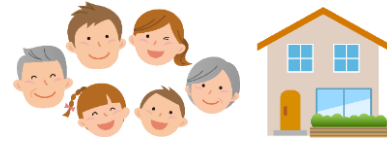
【外壁材の落下等による損害例】



	損害区分	損害額 (万円)
人身損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

資料：「交通事故損害算定基準－実務運用と解説－（平成 24 年 2 月 23 日改訂）」
（財）日弁連交通事故相談センター等に基づく（公社）日本住宅総合センター試算例

<コラム> 相続登記について



相続登記とは、相続が発生した場合の登記名義人の変更をいいます。

例えば、お住まいの家の登記上の名義は、もう何十年も前に亡くなった祖父母のままだった、という場合なども考えられます。

もし、相続登記を完了していないと、相続された家を売却したり、お金を借りるために不動産を担保に入れることができません（生前に売却契約を行っていて、登記する前に亡くなった場合等を除く）。また、相続されてから時間が経過すればするほど、相続登記をする時に、思わぬ費用や手間がかかるおそれがあります。

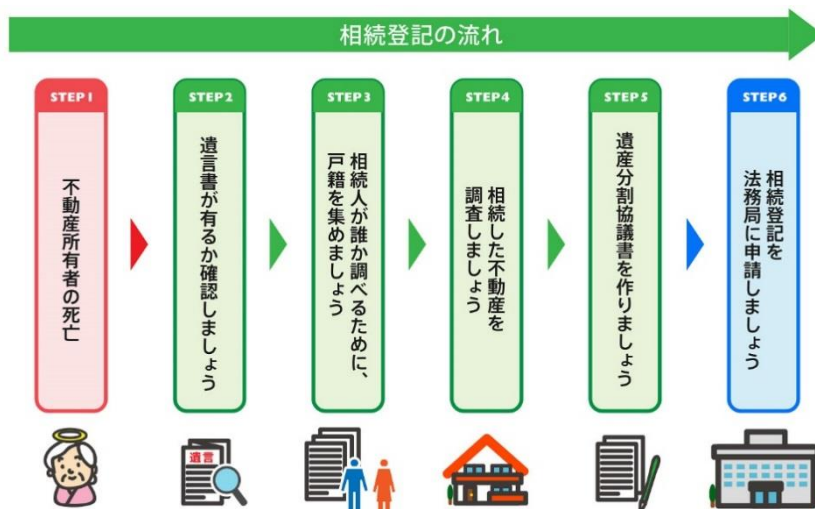
【相続登記を長期間しなかった場合のリスクについて】

登記名義を書き換えるまでの間は、その家は相続人全員の共有になります。その時点の相続人の誰かが亡くなると、亡くなった方の所有権利は、亡くなった方の相続人に相続されます。相続登記を行う場合には、全員の同意が必要になりますが、長期間放置することで、新たな相続が発生する度に同意が必要な方が増えていき、手続き費用や手数料が高額となるとともに、大変な手間が生じる可能性があります。

【相続登記が長期化するケースの例】

遺産分割協議が未了のままである、又は共有することになった相続人同士で、売却するか保有するか等の意思統一が取れない。

法定相続人自身が、自分が相続していることを知らない、法定相続人が存在しない。又は相続人が全員相続放棄した等のケース等。



第4章 空き家対策の具体的施策

1. 空き家の発生抑制

(1) 所有者等及び市民への意識醸成

空き家の発生を抑制するためには、所有者等がその責務を認識する必要があります。空き家にすることで維持管理等の負担が発生することや、放置したままにすると周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすこと等、空き家についての理解を深めるため、広報や市ホームページ、パンフレット等、様々な手段で所有者等や市民に対し広く啓発し、意識醸成を図ります。

また、今後も増加が見込まれる高齢者世帯に対して、必要に応じた情報提供に努め、早い段階での相続対策等を図ります。

(2) 相続手続等の促進

空き家が発生し、放置される要因として所有者等の死後、適切に相続が行われなかった結果、空き家の管理者意識が希薄になる、相続人が複数存在することとなり、意思決定までに時間を要することが挙げられます。

こうした状況を改善するために、所有者等の死亡届に合わせ相続に関する案内文書の配付を行うとともに、空き家の譲渡所得の特別控除に関する特例措置について、積極的に周知を行い、相続手続等の促進を図ります。

(3) 相談窓口の周知

空き家に関する管理や利活用などの課題に対応するため、本市では、空き家に関する管理・活用・困りごと等、総合的な相談を受け付けるワンストップ窓口を市民生活部市民生活課に設置するほか、相談内容に応じた関係部署や関係団体の案内を行っていきます。

(4) 住宅の良質化の推進

住宅の耐震改修やリフォームを行い、住環境の向上を図ることで、長く住み続けられる住まいを作ることが、新たな空き家の発生抑制に効果的であることから、それらに関する制度の周知と利用を促し、住宅の良質化を推進します。

2. 空き家の適切な管理

(1) 空き家データベースの充実

平成29年度（2017年度）に実施した空家等実態調査に基づき、整備を行った空家等のデータベースについては、随時、現地調査の実施等により最新の情報に保つとともに市民や庁内の関係部署の情報を取り込み、データベースの充実化を図り、市民から寄せられる空き家の相談に対して、適切で迅速な対応につなげます。

また、上記情報については、所有者等の了解なく外部に漏洩することがないよう、適切な管理を行います。

(2) 適切な管理への意識醸成

空き家は個人の財産であり、所有者等は周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼさないように適切に管理する必要がありますが、放置された空き家の危険性について認識していない所有者等も存在します。

一方で、所有者等の高齢化、費用負担、市外・道外に居住している等の事情で、管理が困難になっている実情もあります。

これらについて、広報や市ホームページ、パンフレット等により空き家の適正管理の手法及び関係団体について周知・啓発を行っていきます。

また、固定資産税納税通知書の発送にあわせて、空き家の適正管理の促進や本市の空き家対策の取組についての文書を同封する等の情報提供を行い、所有者等への空き家に対する意識の醸成を図ります。

(3) 市内連携体制による取組

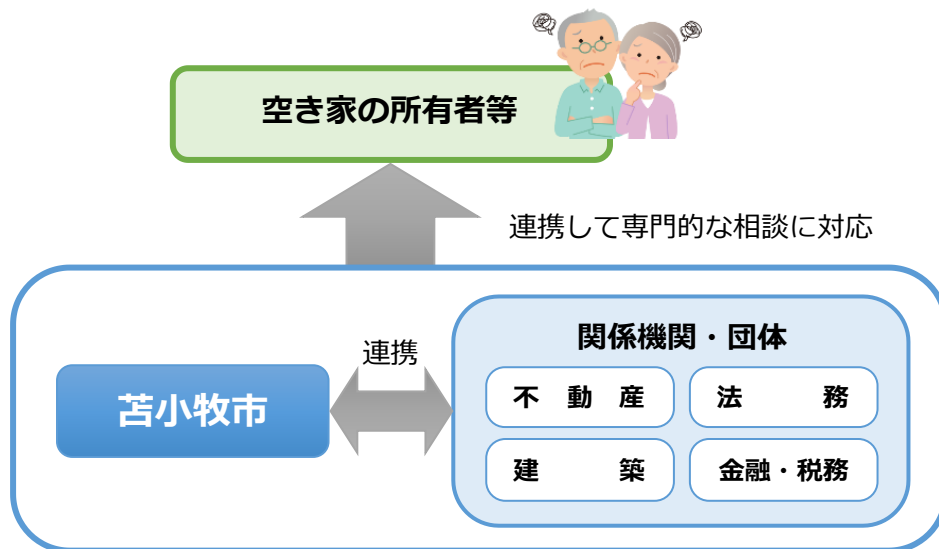
本市では、組織間での空き家に関する情報の提供や共有を図ることを目的として、平成27年(2015年)に市内の関係部署から構成される空き家対策連絡会議を設置しております。

今後も空き家の適正管理の推進を図ること等、組織間の連携体制を強化し、空き家問題の解決に取り組めます。

(4) 地域における相談機会の提供

空き家に関する相談内容は売却、賃貸等の不動産関係の相談や相続、財産管理等の法律関係の相談等、多岐にわたることから、不動産関係団体や法務関係団体と連携し、所有者等に向けた相談会を開催する等、空き家に関する専門の相談に対応します。

図表33：【空き家に関する相談対応】



3. 空き家の有効活用

(1) 関係団体との連携

本市は、平成29年（2017年）に北海道宅地建物取引業協会苫小牧支部、全日本不動産協会北海道本部、NPO法人空き家・廃屋対策ネットワークの不動産関係団体3者と空家等対策に関する協定を締結しました。

空き家の所有者等に対し、これら3者についての情報提供を行うことや、所有者等から同意が得られた範囲内で3者に所有者等の情報提供を行う等、空き家の活用促進に向け、一層の連携強化を図っていきます。

また、一般社団法人移住・住みかえ支援機構が実施するマイホーム借上げ制度の周知や各金融機関で行っている空き家の解体費や住み替えに伴う改修費の融資に対する金利優遇等についても周知を図っていきます。

今後、多様化が見込まれる空き家問題に対応するため、他の関係団体との連携についても、検討を進めていきます。

(2) 空き家情報バンクの活用促進

空き家情報バンクは、主に自治体や自治体から委託を受けた団体によって運営され、空き家の所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みです。

現在、北海道では、道内自治体で一元化された「北海道空き家情報バンク」を運営していることから、本市においても、一層の周知を図り、空き家を中古住宅として流通させたいと希望する所有者については、北海道空き家情報バンクへの登録の促進を図ります。

(3) 商業振興や移住促進の取組との連携

本市では、中心市街地の活性化を目的として、空き店舗を活用し、集客に役立つ施設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費の一部に助成を行う空き店舗活用事業や、苫小牧市のまちの魅力を活かした移住促進事業と連携して、空き家の利活用に向けた情報発信を行います。

4. 管理不全な空き家への対策

(1) 空家等の解体・除却の促進

倒壊等の危険性が高く、早急に解体等を行わなければならないほどの緊急性が高い空家等であっても、所有者等の中には解体費の全てを捻出することが困難な方もいるため、空家等の解体が進まない状況も見られます。

こうした状況を解消し、周辺住民の生活環境を確保する必要があるため、空家等の解体費用の一部助成を含めた除却を促進する制度の検討を進めます。

(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

適切な管理が行われていない空き家のうち、特措法第2条第2項に定める「特定空家等」と認定する判断基準については、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の基準を定めることとされています。

本市では、平成30年（2018年）に「苫小牧市特定空家等の判断基準」を定めました。

この基準を基に、庁内で組織された空き家対策連絡会議や外部の有識者等で組織された苫小牧市空家等対策委員会で協議を行った上で、特定空家等の認定を行って行きます。

(3) 特定空家等に対する措置の実施

特定空家等に認定された建物については、その所有者等に対して段階を追って「助言又は指導」「勧告」「命令」「行政代執行」の措置を行うことになっており、これらの措置をどの状況の特定空家等に対して実施していくかは個別に判断していくことになります。

また、特に「勧告」「命令」「行政代執行」の措置については、所有者等に与える影響が大きいことから、周辺住民の生命や生活環境等に対して、大きな悪影響を及ぼすおそれがあるか、また、緊急性や公益性等について空き家対策連絡会議や苫小牧市空家等対策委員会で協議を行い、十分に検討した上で、措置を実施するかどうかについて慎重に判断することとします。（P38参照）

① 助言・指導

特定空家等の所有者等に対し、その特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

② 勧告

特措法第14条第1項による助言又は指導をした場合において、なおその特定空家等の状態が改善されないときは、その助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期間を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる勧告を行います。

勧告が実施されると特定空家等に係る土地については、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

③ 命令

特措法第14条第2項による勧告を受けた者が正当な理由がなく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、相当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令します。

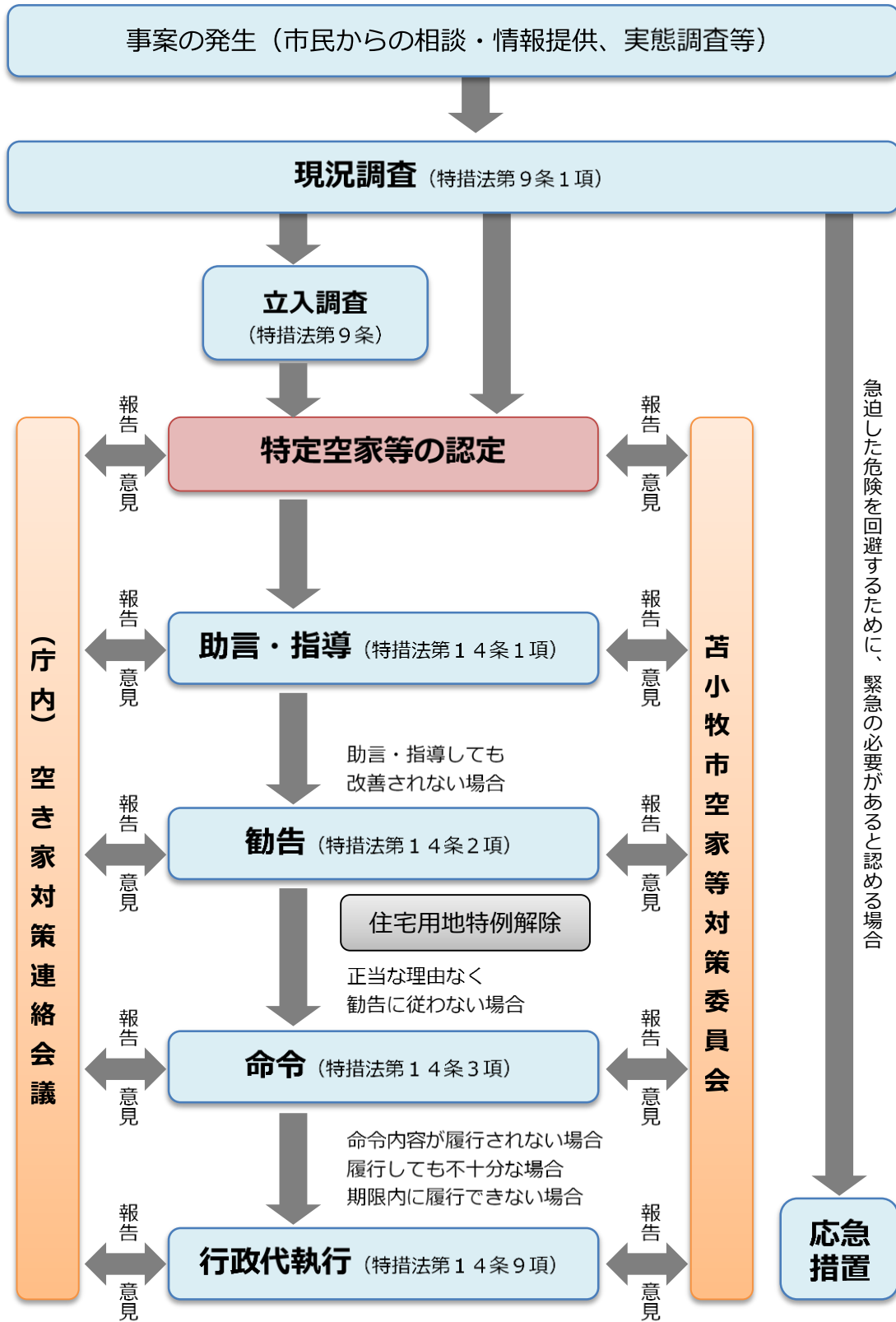
④ 行政代執行

特措法第14条第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命じ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又は履行しても命令に付された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23年法律第43号）の定めるところにしたがい、自ら義務者のなすべき行為を行い又は第三者にしてこれを行うことができます。

（４）応急措置について

急迫した危険を回避するために、緊急の必要があると認める場合、関係部署と連携し、必要最小限度の応急措置を講じます。

図表 3 4 : 【特定空家等への措置のフロー】



5. 実施体制の整備

(1) 空き家に関する市の相談体制

空き家の維持管理や利活用、周辺環境に影響を及ぼしている空き家への対応等を効果的に進めていくためには、所有者や市民が相談しやすい体制を整えることが重要であると考えられます。また、個々の課題に対応するためには、相談内容に応じて関係課が連携して対応することが大切です。

地域住民からの相談等に対しては、市民生活課が総合窓口として受付し、相談の内容に合わせて関係課が連携して対応します。

図表 3 5 : 【空き家全般の相談窓口】

【空き家全般の相談】

問い合わせ先： 苫小牧市役所 市民生活部 市民生活課

受付時間	月曜日から金曜日まで（土・日・祝日を除く） 午前8時45分から午後5時15分まで
電話番号	0144-32-6303
FAX番号	0144-32-4322
メールアドレス	siminseikatu@city.tomakomai.hokkaido.jp

(2) 庁内推進体制の整備

空き家対策は、問題が多岐にわたるため、関係課が連携して対策を推進することが必要です。

まず、市民生活課が中心となり庁内で組織された、空き家対策連絡会議において関係課が連携して空き家問題に取り組みます。

また、庁内各課が抱える問題や各施策に対して、市民生活課から空き家の情報を提供する等、空き家を有効利用して解決できるよう連携します。

図表 3 6 :【庁内推進体制】

構成員		連携事由
総合政策部	政策推進課	移住・定住施策
	まちづくり推進課	都市計画施策
財政部	資産税課	税情報、税制施策（住宅用地特例）
環境衛生部	環境生活課	衛生環境対策（雑草、害虫、動物）
	ゼロごみ推進課	衛生環境対策（飛散ゴミ対策）
都市建設部	建築指導課	建築物、工作物建築基準判断（倒壊助言、指導）
	道路維持課	公衆用道路の安全対策（倒壊、飛散）
上下水道部	水道管理課	給水装置の指導
	営業課	税制施策（被相続人居住用家屋等確認書）
消防本部	予防室	防火、緊急避難対策
市民生活部	市民生活課	市民生活、地域環境対策

（3）苫小牧市空家等対策委員会

空き家問題に関しては地域住民の声や専門的な見地が効果的な空き家対策に必要なことから、地域住民、学識経験者、各分野の専門家等で組織される苫小牧市空家等対策委員会を設置し、次に掲げる事項について意見や助言を求めていきます。

- ① 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項。
- ② 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項。
- ③ その他空家等の対策に関して必要な事項。

（4）関係団体・機関との連携

空き家の所有者等への意識啓発、空き家の適切な管理、空き家の利活用、除却後の跡地利用など、多岐にわたる空き家対策を総合的に推進するため、関係団体、NPO法人等との連携を強化し、空き家が抱える複合的な問題の解決に取り組みます。

6. 目標と検証

空き家は少子高齢化や世帯数の推移等により、今後、増加していくものと考えられます。こうしたことから、空家等対策を本計画に基づき、計画的かつ継続的に実施し、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よう取組を推進していきます。

また、本計画を効果的に推進するため、苫小牧市空家等対策委員会において、取組の検証を行います。