

2018/10/15

苫小牧市空家等対策計画

概要版

2019 – 2023



平成 30 年 10 月

苫小牧市

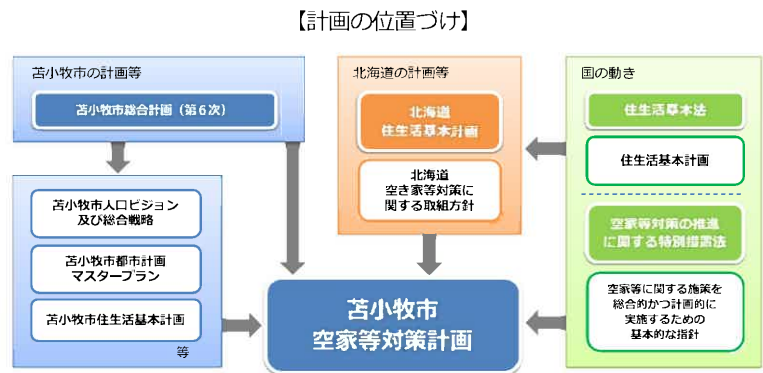
第1章 計画策定の目的と位置づけ

1. 計画策定の背景と目的

- 背景 空家が全国的に増加する中、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。）が全面施行されました。
- 目的 本市は、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に、「苫小牧市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定しました。

2. 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。
- 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。



3. 計画の期間

- 平成31年度（2019年度）から平成35年度（2023年度）までの5年間。
- 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、適宜見直しをします。

4. 対象地区

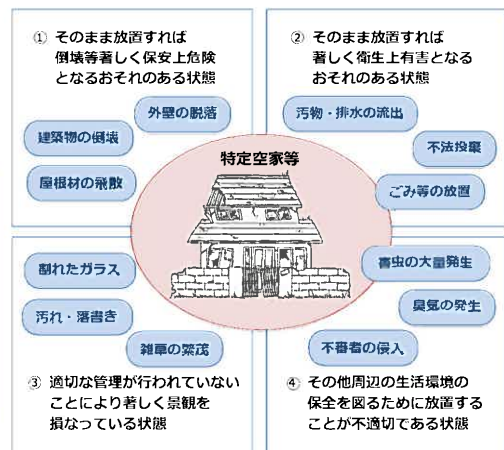
- 本計画の対象とする地区は、苫小牧市内全域とします。
- ただし、空き家を取り巻く環境は、地区ごとに異なるため、対策を進める過程で、重点的に推進すべき地区（重点対象地区）の設定が必要な場合には、適宜その位置づけを行います。

5. 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。

※ 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。

【特定空家等のイメージ】



第2章 人口と空き家の現状

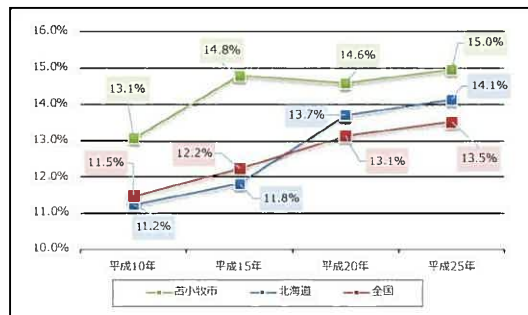
1. 住宅・土地統計調査（総務省統計局）における空き家の現状

- 平成10年（1998年）から平成25年（2013年）の15年間で、本市の空き家数は約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。
- 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。

【本市の空き家数と空き家率の推移】



【全国・北海道・本市の空き家率の推移】

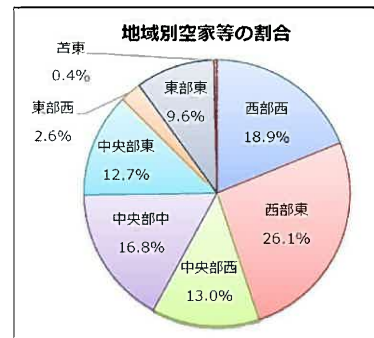


資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

2. 空家等実態調査（平成29年度（2017年度））

- 市内全域における空家等の総数は1,082件です。
- 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、市中心部から西側にかけて空家等が多くなっています。

【地域別空家等の割合】



資料：「苫小牧市空家等実態調査報告書」

3. 空き家所有者の意向調査

- 実施期間：平成30年3月1日～平成30年3月31日
- アンケート総配布数：800件、回答数：295件
- 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います。
- 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。




4. 空き家に関する課題

- 空き家の増加についての課題
 - ① 本市の空き家数の状況
 - ② 適切に管理されない空き家の増加
- 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
 - ② 税制上の課題や住宅流通の課題
- 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
 - ② 利活用への意識を高める情報の不足
 - ③ 改修・解体の負担が大きい

第3章 空き家対策の取組方針および具体的施策

1. 空き家対策の基本的な進め方

【空き家対策の取組方針】

建物の状態		対策	
居住中の住宅	居住中 	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	不良度低 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 (特定空き家等を含む) 	取組方針4 管理不全な 空き家への対策 特定空き家等への措置	
空き家 適切に管理 されていない	不良度高	取組方針5 実施体制の整備	

取組方針1 空き家の発生抑制

- (1) 所有者等及び市民への意識醸成
 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ます。
- (2) 相続手続等の促進
 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・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。相談内容に応じた関係部署や関係団体の案内を行います。
- (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。

取組方針2 空き家の適切な管理

- (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、所有者等の了解なく外部に漏洩することがないように、適切に管理します。
- (2) 適切な管理への意識醸成
 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。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ます。
- (3) 庁内連携体制による取組
 庁内の関係部署で構成する空き家対策連絡会議において、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みます。
- (4) 地域における相談機会の提供
 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。

取組方針 3 空き家の有効活用

(1) 関係団体との連携

本市は、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。空き家の活用促進に向け、一層の連携強化を図るとともに、今後、金融機関との連携について検討を進めていきます。

(2) 空き家情報バンクの活用促進

道内自治体で一元化された「北海道空き家情報バンク」の一層の周知と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

中心市街地の活性化を目的とした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。

取組方針 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

管理不全な空家等については、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

「苫小牧市特定空家等の判断基準」を基に、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（右図参照）

① 助言・指導 ② 勧告 ③ 命令 ④ 行政代執行

(4) 応急措置について

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。

取組方針 5 実施体制の整備

(1) 空き家に関する市の相談体制

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。

(2) 庁内推進体制の整備

市民生活課を中心に、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。

(3) 苫小牧市空家等対策委員会

地域住民、学識経験者、各分野の専門家等で組織される苫小牧市空家等対策委員会を設置し、意見や助言を求めています。

(4) 関係団体・機関との連携

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。

2. 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が、空家等対策を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ます。
- 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。

