

■ 空き家の現状と課題

1. 人口と世帯数の推移

- 空き家の発生と密接に関わりを持つ本市の人口は、昭和35年の31,750人をピークに減少を続けており、令和2年には16,486人となっています。
- 一般世帯数については、昭和60年の8,606世帯をピークに、増減がありながらもその後も8,000台でしたが、平成27年には7,000台となり、令和2年には7,572世帯となっています。
- 令和2年には、高齢化率が40%台となったほか、高齢単身世帯割合が全国や北海道の割合を超える17.3%に達しており、今後も空き家の発生が続くと見込まれます。

表1 人口と世帯数の推移

(単位:人、世帯)

	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
人口総数	23,152	21,722	21,072	20,068	19,056	17,694	16,486
一般世帯総数	8,139	8,167	8,440	8,332	8,393	7,840	7,572
うち、単身世帯	1,534	1,887	2,129	2,331	2,708	2,594	2,705
うち、高齢単身世帯 (65歳以上の単身世帯)	418	569	801	968	1,233	1,195	1,311

(各年国勢調査結果(総務省統計局))

表2 人口構成

(単位:人)

	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
15歳未満	4,045	3,172	2,696	2,412	2,147	1,758	1,388
15～64歳	15,742	14,389	13,404	12,040	10,977	9,355	8,138
65歳以上	3,365	4,154	4,972	5,616	5,932	6,390	6,404

注)本表には「年齢不詳」の人数を含まない

(各年国勢調査結果(総務省統計局))

表3 空き家予備軍に関する令和2年国勢調査指標の比較

(単位:%)

	砂川市	北海道	全国
65歳以上の人口割合(高齢化率)	40.2(36.5)	32.2(29.1)	28.7(26.6)
単身世帯割合 [対一般世帯]	35.7(33.1)	40.5(37.3)	38.0(34.5)
高齢単身世帯割合 [対一般世帯]	17.3(15.2)	14.7(13.1)	12.1(11.1)

注)カッコ内は平成27年国勢調査結果

(各年国勢調査結果(総務省統計局))

注)「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て住宅など、将来、住み替えなどにより空き家になる可能性が高い住宅。道取組方針(令和3年3月見直し)において新たな課題として示された。

2. 空き家の状況

(1) 住宅・土地統計調査に基づく空き家数・空き家率の推移

- 住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は増加が続いており、平成10年の約580万戸（11.5%）が平成30年には約850万戸（13.6%）となっています。
- 北海道の空き家数は平成25年の約39万戸（14.12%）まで増加が続いていましたが、平成30年には約38万戸（13.5%）と減少に転じています。
- 砂川市の空き家数は平成20年の約1,200戸（12.4%）まで増加が続いたのち、平成25年には約900戸（10.5%）と一旦減少に転じました。しかし、平成30年には再び約1,200戸（13.6%）と増加に転じています。

表4 空き家数と空き家率の推移

		平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)
全国	空き家数(戸)	5,764,100	6,590,000	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率(%)	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6
北海道	空き家数(戸)	273,400	303,800	374,400	388,200	379,800
	空き家率(%)	11.2	11.8	13.1	14.1	13.5
砂川市	空き家数(戸)	620	1,150	1,170	930	1,170
	空き家率(%)	7.2	12.2	12.4	10.5	13.6

(各年住宅・土地統計調査(総務省統計局))

※「住宅・土地統計調査」:

総務省統計局が調査の基本的な計画を定め、都道府県、市町村を通じて実施。全国の世帯から統計的な方法によって、約15分の1の割合で無作為に抽出された約370万の住宅とそこに住む世帯が調査対象。調査票集計結果に対して市区町村別総人口に合うように一定比率を乗じた推定値を、結果として公表している(国勢調査のような全数調査でなく、抽出した調査対象の集計結果に対して人口に合うよう一定比率を乗じた推定値なので、実数値と誤差が生じる場合ある)。

(2) 砂川市の空き家数・空き家率の推移

① 従前計画期間中の空き家数・空き家率の推移

- 砂川市では、平成30年度から「空き家等調査チェックリスト」を用いた空き家実態調査を年3回実施していることから、従前計画における施策の評価や本計画で定める新たな施策の位置づけの根拠として、市の実態調査に基づく空き家数を指標として用います。
- また、市が集計している家屋総数に基づく空き家率を参考値として算出しています。従前計画策定以降の空き家数、空き家率の推移は表5の通りです。市内の空き家数、空き家率は緩やかな増加傾向にあります。

表5 各年度末の空き家数と空き家率の推移

	平成 28 年 (2016 年) 10 月末	平成 30 年 (2018 年) 6 月末	平成 31 年 (2019 年) 2 月末	令和 2 年 (2020 年) 2 月末	令和 3 年 (2021 年) 2 月末	令和 4 年 (2022 年) 2 月末
空き家数(戸)	282	296	305	332	336	335
空き家率(%)	4.2	4.4	4.5	4.9	5.0	5.0

(砂川市調査)

注) 市集計の空き家数には、適切に管理されている社宅・官舎等の空き家及び以下の建物・施設は含みません。

- ・官公庁等施設(庁舎、駅舎、学校等)
- ・大規模工場、発電所内施設
- ・住宅等に附帯する車庫、物置

- 管理不全な状態の空き家数、全空き家数に占める管理不全な状態の空き家の割合(管理不全な状態の空き家率)の推移は下表の通りです。空き家数は緩やかな増加傾向にありますが、管理不全な状態の空き家数、管理不全な状態の空き家率は減少傾向にあります。

表6 管理不全な状態の空き家数とその割合

	平成 28 年 (2016 年) 10 月末	平成 30 年 (2018 年) 6 月末	平成 31 年 (2019 年) 2 月末	令和 2 年 (2020 年) 2 月末	令和 3 年 (2021 年) 2 月末	令和 4 年 (2022 年) 2 月末
空き家数(戸)	282	296	305	332	336	335
管理不全な状態の空き家数(戸)	29	36	33	27	19	17
管理不全な状態の空き家率(%)	10.3	12.2	10.8	8.1	5.7	5.1

(砂川市調査)

② 令和 4 年 2 月末時点における空き家の状況について

- 令和 4 年 2 月末時点における空き家の分類と所有者の所在状況は下表の通りです。
- 管理不全な状態の空き家が 17 戸あり、うち、4 戸が所有者不存在の空き家です。
- 所有者の所在状況は、146 戸(43.6%)が市内、142 戸(42.4%)が砂川市外の北海道内、32 戸(9.6%)が北海道外、15 戸(4.5%)が所有者不存在となっています。

表7 空き家の分類と所有者の所在状況

	市内	市外	道外	不存在	合計
管理不全な状態の空き家(戸)	5	6	2	4	17
利活用が困難と考えられる状態の空き家(戸)	48	60	13	10	131
利活用ができると考えられる空き家(戸)	93	76	17	1	187
合計(戸)	146	142	32	15	335

(砂川市調査)

- 令和4年2月末時点における町内会別の空き家分布状況は下表の通りです。
- 町内会数86のうち、72の町内会で空き家が確認されています。
- なお、従前計画では、67の町内会で空き家が確認されていました。

表8 町内会別の空き家分布

(単位:戸)

町内会名	戸数	町内会名	戸数	町内会名	戸数
新町	14 → 17	宮下元町	6 → 5	のぞみ	4 → 2
朝日	13 → 14	宮城の沢	3 → 5	北吉野西町	2 → 2
北光団地	6 → 13	吉野第3	4 → 5	宮下第2	6 → 2
石山団地	15 → 12	豊沼第5	2 → 5	吉野ニュータウン	2 → 2
正和	4 → 12	一の沢	1 → 4	南日の出	0 → 2
空知太すみれ	5 → 11	十八日	3 → 4	北光第2	0 → 1
あかね団地	1 → 10	月見丘	2 → 4	北光第4	0 → 1
空知太第1	11 → 9	曙	4 → 4	焼山第2	1 → 1
新石山団地	5 → 9	北吉野南町	1 → 4	焼山第4	1 → 1
共親	12 → 9	宮下第1	1 → 4	一心	0 → 1
晴見	0 → 8	新宮川	0 → 4	親友	2 → 1
空知太第5	4 → 7	新日の出	2 → 4	禄軒	2 → 1
北光第1	13 → 7	豊沼第8	1 → 4	若葉	1 → 1
東町	2 → 7	北光第5	5 → 3	東和	1 → 1
南吉野団地	3 → 7	東晴見	0 → 3	鶉第1	0 → 1
南風	9 → 7	共栄	6 → 3	三砂	2 → 1
豊栄	5 → 7	相和	2 → 3	親栄	0 → 1
千歳第1	4 → 6	栄町	2 → 3	山の手	3 → 1
花園	4 → 6	寺町	3 → 3	豊沼第1	5 → 1
友和	4 → 6	吉野第1	7 → 3	豊沼第2	3 → 1
緑ヶ丘	5 → 6	東幸	2 → 3	千歳第2	1 → 0
泉町	10 → 6	若草	4 → 3	焼山第1	1 → 0
富平	2 → 5	宮川	2 → 3	北光第6	1 → 0
駅前	9 → 5	親宮	4 → 3	新晴見	2 → 0
舟場	4 → 5	豊沼第6	1 → 3	合 計	282 → 335
吉葉	7 → 5	東雲	3 → 2		

(砂川市調査)

※戸数欄の左数字は従前計画策定時の空き家数、右数字は令和4年2月時点の空き家数を示します。

※令和4年2月時点の空き家数が多い町内会順に並べています。

※いずれの時点においても空き家が確認されていない町内会は掲載していません。

3. 市の空き家対策に関する取組み

(1) これまでの取組状況

- 砂川市における空き家対策の取組状況、国・道の動きについて、時系列で整理します。

① 従前計画策定までの取組状況

年度	月	市の取組み	国・道の動き
平成18	4月	すながわ・ハートフル住まいる(空き地・空き家)情報提供事業の開始 ハートフル住まいる助成金の開始(まちなか住まいる、永く住まいる、高齢者等安心住まいる)	
平成21	4月	ハートフル住まいる助成金の見直し・拡充	
平成22	9月	空き家対策の検討(建設部)	
平成23	2月	空き家調査(大雪による雪害対策):市内全域	
平成24	4月	ハートフル住まいる助成金の拡充(老朽住宅除却費、住宅用太陽光発電システム導入費)	
	6月	空き家対策検討会発足(事務局:市民生活課)8回開催	
	11月	空き家台帳整備委託(空き家調査):市内全域 →空き家の有効活用と危険家屋の把握	
平成25	4月	空き家対策検討会発足(事務局:建築住宅課へ異動)4回開催 →各年度不定期開催	
	5月	水道休止届に基づく建物調査・台帳更新	
	12月	「砂川市空き家等の適正管理に関する条例」制定	
平成26	4月	「砂川市空き家等の適正管理に関する条例」施行	
	5月	水道休止届に基づく建物調査・台帳更新	
	11月		国「法」公布
	1月	砂川市住生活基本計画策定	
平成27	2月		国「基本指針」制定
	4月	ハートフル住まいる補助金の見直し・拡充	
	5月	水道休止届に基づく建物調査・台帳更新	
	5月		国「法」全面施行 国「ガイドライン」決定
	10月	「砂川市空き家等の適正管理に関する条例」廃止	
平成28	12月		道「道取組方針」制定
	4月	未利用建築物等調査委託 空家等対策計画策定委託	
	5月	水道休止届に基づく建物調査・台帳更新	
	5月	「砂川市住み替え支援協議会」設置	
	6月		道「市町村における特定空家の判断の手引き」公表
	1月	「砂川市空家等対策計画」策定	

② 従前計画策定以降の取組状況

年度	月	市の取組み	国・道の動き
平成 29	4月	「砂川市空家等対策計画」施行 建築住宅課住生活支援係新設	
平成 30	4月	ハートフル住まいる補助金の見直し・拡充及び住み替え支援 事業補助金の開始	
	6月		国「所有者不明土地法」公布
	8～9月	市内空き家一斉実態調査	
	11月		国「所有者不明土地法」施行
令和 2	3月		国「基本指針」改正
	12月		国「ガイドライン」改正
令和 3	3月		道「道取組方針」見直し
	4月	ハートフル住まいる補助金の見直し・拡充及び住み替え支援 事業補助金の拡充(医療・介護従事者移住定住促進)	
	4月		国「民法」、「不動産登記法」 改正公布 国「相続土地国庫帰属法」公 布
	6月		国「基本指針」改正(最終) 国「ガイドライン」改正(最終)
令和 4	8～9月	市内空き家一斉実態調査	
	5月		国「所有者不明土地法」改正 公布
	5月	空家等対策計画策定委託(改定)	

(2) ハートフル住まいる補助金

① 高齢者等安心住まいる(住宅改修)補助金

- 介護認定を受けていない65歳以上の高齢者が居住する住宅を対象に、手摺りの設置や段差の解消等の改修工事費の一部を補助するものです。例えば、市内業者にて改修工事を実施する場合、工事費の4/5(上限額22万円)を補助金として交付しています。年度別の交付件数を下表に示します。

表9 高齢者等安心住まいる(住宅改修)補助金の実績 (単位:件)

年度	H29	H30	R1	R2	R3
交付件数	21	33	23	17	26

② 永く住まいる(住宅改修)補助金

- 自ら居住する住宅の増築や改築、間取り変更等の改修工事、断熱改修工事、外壁、屋根等の塗装工事等を対象に、工事費の一部を補助するものです。例えば、中古住宅購入後(登記変更後1年以内)に市内業者にて改修工事を実施する場合、工事費の20%(上限額60万円)を補助金として交付しています。年度別の交付件数を下表に示します。

表10 永く住まいる(住宅改修)補助金の実績 (単位:件)

年度	H29	H30	R1	R2	R3
交付件数	46	71	97	90	132

③ まちなか住まい等（住宅建設又は購入）補助金

- 新築住宅の建設費の一部または建売住宅、中古住宅の購入費の一部を補助するものです。例えば、市が設定する「まちなか居住区域」内で築後 10 年以上経過した中古住宅を購入する場合、購入費の 5 %（上限額 70 万円）を補助金として交付しています。年度別の交付件数を下表に示します。

表 11 まちなか住まい等(中古住宅購入)補助金の実績 (単位:件)

年度	H29	H30	R1	R2	R3
交付件数	16	23	16	20	14

④ 老朽住宅除却費補助金

- 住環境の向上および市民の安全と安心の確保を目的として、老朽住宅の除却工事費用の一部を補助するものです。例えば、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認された木造住宅を市内業者にて除却工事を行う場合、工事費の 40%（上限額 40 万円）を補助金として交付しています。年度別の交付件数を下表に示します。

表 12 老朽住宅除却費補助金の実績 (単位:件)

年度	H29	H30	R1	R2	R3
交付件数	10	27	39	33	38

(3) 住み替え支援事業補助金（※平成 30 年度より住生活支援係にて実施）

① 登録物件促進補助金

- 砂川市住み替え支援協議会の空き家情報に登録し、売買または賃貸の契約が成立した場合、空き家の所有者に対して売買の成約で 10 万円、賃貸の成約で 5 万円を交付しています。年度別の交付件数を下表に示します。

表 13 登録物件促進補助金の実績 (単位:件)

年度	H30	R1	R2	R3
売買交付件数	14	15	22	16
賃貸交付件数	0	0	1	0

② 同居近居促進補助金

- 新築住宅、建売住宅または中古住宅を購入し、親世帯と子育て世帯・若年夫婦世帯が同居または近居（同一小学校区または市内の直線2キロメートル以内に居住）する者に対して定額補助するものです。例えば、中古住宅を購入して親世帯と同居する場合、20万円を補助金として交付しています。年度別の交付件数を下表に示します。

表 14 同居近居促進補助金(中古住宅)の実績 (単位:件)

年度	H30	R1	R2	R3
同居交付件数	1	5	3	0
近居交付件数	6	5	9	7

③ 子育て支援補助金

- 新築住宅、建売住宅または中古住宅を購入した、子育て世帯または若年夫婦世帯に対して10万円（第2子以降10万円ずつ加算）の補助金を交付しています。年度別の交付件数を下表に示します。

表 15 子育て支援補助金(中古住宅)の実績 (単位:件)

年度	H30	R1	R2	R3
交付件数	11	15	15	11

④ 移住促進補助金

- 新築住宅、建売住宅または中古住宅を購入し、砂川市外から市内に転入した者に対して一律20万円の補助金を交付しています。年度別の交付件数を下表に示します。

表 16 移住促進補助金(中古住宅)の実績 (単位:件)

年度	H30	R1	R2	R3
交付件数	7	9	12	11

⑤ 医療・介護従事者移住定住促進補助金

- 令和3年4月の制度拡充により、新築住宅、建売住宅または中古住宅を購入し、市内の医療・介護施設等に通算1年以上、かつ週20時間以上勤務している者に対して一律10万円の補助金を交付しています。交付件数を下表に示します。

表 17 医療・介護従事者移住定住促進補助金(中古住宅)の実績 (単位:件)

年度	R3
医療交付件数	2
介護交付件数	1

(4) 登録物件情報

- 砂川市住み替え支援協議会が空き家や空き地の所有者からの申請に基づいて、物件情報を市のホームページに掲載することにより、空き家や空き地の情報を探している方に情報提供する制度です。年度別の掲載件数及び成約件数を下表に示します。

表 18 登録物件情報(空き家)の実績 (単位:件)

年度	H30	R1	R2	R3
新規登録件数	28	26	20	22
売買成約件数	19	17	24	22
賃貸成約件数	1	0	1	1

表 19 登録物件情報(空き地)の実績 (単位:件)

年度	H30	R1	R2	R3
新規登録件数	40	16	10	8
売買成約件数	5	4	8	12
賃貸成約件数	0	0	0	0

(5) 空き家見回り事業

- 市では、遠隔地に居住する空き家所有者の維持管理を支援する取組みとして、平成 30 年度より空き家見回り事業を実施しています(平成 30~令和元年度は試行事業、令和 2 年度より本事業)。年 3 回(夏・冬・春)の見回りをして、点検チェック項目と外観写真を報告書として郵送するものです。
- 平成 30 年度の試行事業を利用した 23 名の利用者を対象にアンケート調査を実施し、うち 16 名から回答を得ました。以下に集計結果を示します。

問 1 空き家見回りサービスは、お役に立ちましたか？
・大いに役にたった(15件) ・ある程度役にたった(1件) ・あまり役にたたない、全く役にたたない(各0件)
問 2 報告の頻度(年3回)はどうでしたか？
・ちょうどよい(11件) ・やや少ない(5件) ・少ない、やや多い、多い(各0件)
問 3 添付の写真から空き家の状況は確認できましたか？
・できた(11件) ・ある程度できた(5件) ・あまりできなかった、全くできなかった(各0件)
問 4 空き家見回りサービスは、試行事業として夏期・冬期・春期の年3回実施しましたが、今後も利用を希望しますか？
・有料でも利用したい(6件) ・無料なら利用したい(9件) ・希望しない(1件)

問5 空き家見回りサービスに必要と考えられることは何ですか？（複数回答）			
サービス項目	問4「有料でも利用したい」の回答者	問4「無料なら利用したい」、「希望しない」の回答者	
・外部からの目視点検	6件	9件	
・写真付き報告書の郵送	5件	9件	
・室内確認・換気	2件	0件	
・水道の閉開栓	2件	0件	
・郵便受け周りの清掃	2件	1件	
・敷地内の清掃	3件	0件	
・敷地内の草刈	4件	1件	
・屋根の雪下ろし	3件	1件	
・緊急時の臨時巡回	5件	4件	
・無料での見回り	3件	7件	
・その他	0件	0件	
問6 下記の空き家見回りサービスについて、どの程度の料金であれば利用しようと思いますか？ ※問4「有料でも利用したい」の回答者について集計			
サービス項目	回答数	料金の回答範囲	料金の平均値
・外部からの目視点検	3件	100～1,500円/回	867円/回
・写真付き報告書の郵送	4件	100～3,000円/回	1,067円/回
・室内確認・換気	4件	500～3,000円/回	1,292円/回
・水道の閉開栓	4件	500～1,000円/回	792円/回
・郵便受け周りの清掃	3件	500～1,000円/回	722円/回
・敷地内の清掃	5件	2,000～4,000円/回	2,850円/回
・敷地内の草刈	6件	2,000～7,000円/回	4,450円/回
・屋根の雪下ろし	5件	2,000～20,000円/回	8,750円/回
・緊急時の臨時巡回	3件	1,000～3,000円/回	2,000円/回
問7 その他に空き家見回りサービスについて、ご意見がありましたら記載ください。			
問4「有料でも利用したい」の回答者	<ul style="list-style-type: none"> ・なかなか行くことが出来ないのでこの見回りサービスは本当に助かっています。ありがとうございます。 ・たいへん助かりましたありがとうございます。安心できました、今後も有料でもおねがいしたいです。 		
問4「無料なら利用したい」の回答者	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家見回りサービスとは直接関わりはないと思うが、砂川にて土地・家を転売しやすい方法、業者の積極的な情報提供が必要かと思う。私は札幌在住ですが不動産屋やそれらの情報は多い。 ・異常時には連絡をして欲しい。 ・ご報告をいただけてとてもありがたいと思いました。報告書と写真でとてもわかりやすいです。現状、市のシルバーセンターの方たちに年間を通していろいろとお世話になっております。何かあれば都度と考えておりますので、今後も無料であれば利用させて頂きたいと思いました。緊急時の臨時巡回は万一のことがあればお願いできると安心だなと思いました。 		

4. 空き家に関する課題

(1) 令和元年空き家等所有者実態調査結果からみた空き家の課題

- 令和元年に国土交通省住宅局が実施した空き家等所有者実態調査（以下「令和元年空き家等所有者実態調査」という。）の集計結果から、空き家に関する課題を整理します。

① 空き家の建築時期（10%以上の回答を掲載）

- ・ 昭和 46～55 年（27.0%）
 - ・ 昭和 26～45 年（24.3%）
 - ・ 昭和 25 年以前（17.8%）
 - ・ 昭和 56～平成 2 年（13.1%）
- 約 70%が昭和 55 年以前の建築となっており、旧耐震基準の適用期間に該当します。耐震診断や耐震改修の実施状況は個別に調査する必要がありますが、耐震性のない空き家については、地域の安心・安全に悪影響を及ぼす可能性があります。

② 空き家の取得方法（「その他」、「不詳」を除く回答を掲載）

- ・ 相続（54.6%）
 - ・ 新築・建て替え（18.8%）
 - ・ 中古住宅を購入（14.0%）
 - ・ 新築住宅を購入（5.3%）
 - ・ 贈与（3.3%）
- 「新築・建て替え」、「購入」による取得が約 40%あり、これらの空き家は今後相続が発生する蓋然性が高いと言えます。令和 6 年 4 月には相続登記義務化が施行されることから、相続に関する情報提供については、空き家所有者のみならず空き家予備軍の所有者、全ての住宅所有者にとってますます重要となってくると考えられます。

③ 空き家を管理する上での課題（複数回答、20%以上の回答を掲載）

- ・ 課題はない（30.2%）
 - ・ 管理の作業が大変（29.8%）
 - ・ 利用予定がないので管理しても無駄になる（26.0%）
 - ・ 管理費用の負担が重い（21.6%）
 - ・ 遠方に住んでいるので管理が困難（21.0%）
- 「課題はない」が約 30%を占めていますが、一方では様々な理由により管理上の課題が生じていることがわかります。活用または除却に至るまでの期間、所有者の責任において適切な管理が履行できるよう、空き家の適正管理に資する対策が求められます。

④ 空き家にしておく理由（複数回答、20%以上の回答を掲載）

- ・物置として必要 (60.3%)
- ・解体費用をかけたくない (46.9%)
- ・さら地にしても使い道がない (36.7%)
- ・好きなときに利用や処分ができなくなる (33.8%)
- ・住宅の質の低さ（古い、狭いなど） (33.2%)
- ・将来、自分や親族が使うかもしれない (33.1%)
- ・取り壊すと固定資産税が高くなる (25.6%)
- ・特に困っていない (24.7%)
- ・リフォーム費用をかけたくない (23.8%)
- ・仏壇など他に保管場所がないものがある (23.2%)

- 「特に困っていない」の回答が約25%ありますが、空き家によって損害や迷惑が生じるのは地域住民であることを理解して貰うなどの対策が必要です。また、除却できない・しない理由である「解体費用をかけたくない (46.9%)」、「さら地にしても使い道がない (36.7%)」、「取り壊すと固定資産税が高くなる (25.6%)」については、民間事業者や専門家等との連携により、住宅市場を通じた課題解決を模索する必要があります。

(2) 砂川市における空き家の課題

- 砂川市において把握している空き家の課題には、以下のものがあります。
- ・相続放棄者への対応（民法改正への対応、相続財産管理制度の周知等）
 - ・所有者としての意識が低い（空き家の放置に対して問題意識・危機意識がない等）
 - ・活用や除却の意向がない・決まらない（物置にしている、特に困っていない等）
 - ・除却費用を捻出できない（費用負担ができない、生活困窮者等）

(3) 民間からみた空き家の課題

- ★ 第2回会議（9月予定）に向けて、住み替え支援協議会登録事業者よりヒアリングを行い、課題を整理します。

5. 空き家対策の必要性

(1) 所有者意向調査結果からみた対策の必要性

- 市では、空き家実態調査にて把握した空き家について所有者特定作業を実施し、特定した空き家所有者に対して意向調査を実施しています。令和4年2月現在の空き家数335件の所有者意向調査結果は以下の通りです。

所有者意向調査：空き家の今後について	所有者所在内訳	
	市内	市外・道外
・売却又は賃貸予定	66件 (19.7%)	21件 45件
・解体予定	35件 (10.4%)	12件 23件
・未定（施設入所、将来居住予定を含む）	104件 (31.0%)	47件 57件
・生活困窮等に対応できない	19件 (5.7%)	9件 10件
・相続未解決に対応できない	8件 (2.4%)	2件 6件
・返答なし（調査中を含む）	88件 (26.3%)	55件 33件
・所有者不存在	15件 (4.5%)	

- 「返答なし（調査中を含む）」の回答が26.3%あり、所有者の無関心が窺えます。北海道内では、近年の大雪により空き家や空き店舗が倒壊する事故が多発しており、特別豪雪地帯である市においても市民の安全が脅かされる事態を避けなければなりません。法第3条には、「空家等の所有者等は、周辺的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。」と規定されているほか、民法第717条や建築基準法第8条などにおいても所有者の責任について明確に規定されていることから、市には、空き家所有者の無関心は許容できないという強い姿勢が求められます。
- また、「未定」の回答が31.0%あることも、管理不全な空き家が発生する要因の一つとなっています。将来的に居住したいという意向は尊重されるべきものですが、それまでの期間、相当の注意を払って維持管理に努めなければ、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害、屋根雪落雪による隣接住宅・敷地への迷惑や被害、周辺交通の障害、通行人を巻き込む事故などの多岐にわたる問題が生じるとともに、建物の腐朽・破損などが進行して、周辺環境に悪影響を与えるような危険な空き家が発生することが考えられます。
- 全体の割合としては少ないですが、「相続未解決に対応できない」の回答が存在しています。国は、空き家と並んで全国的課題となっている所有者不明土地の解消を目的として不動産登記法を改正し、令和6年4月から相続登記義務化をスタートさせるなど、関連法制の整備を進めていることから、改正法や新法の施行以前より市民や空き家所有者への情報提供が必要です。
- 所有者による解決を期待できない「所有者不存在」の空き家も存在しています。今後、相続登記の義務化スタートにより、相続放棄を選択するケースが増える可能性があります。従来民法に規定されていた不在者財産管理制度や相続財産管理制度に加え、令和3年の民法改正により、所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度といった、特定財産を対象とした財産管理制度が設けられています（令和5年4月施行）。市は、空き家の相続人における相続放棄の権利を尊重しつつも、関連法制の整備状況や他自治体の先行事例を注視し、市民の安全確保に努めなければなりません。

- 今後、空き家の増加や空き家期間の長期化に伴って、管理不全な状態の空き家の増加も予想されます。市民が安全で安心して生活できる環境を保全するために、引き続き、空き家対策に取り組んでいく必要があります。また、活用可能な空き家については、地域の貴重な建物資源であり、移住希望者や住み替え希望者への提供を通じた活用の継続、拡大が望まれます。

(2) 空き家に関連する法整備等に伴う対策の必要性

- 令和3年の民法改正により、相続放棄者の管理義務が明確化され、相続放棄時に相続財産を占有していた者以外はその責任を負う必要が無いものとされました。改正された民法は令和5年4月1日より施行されるため、市は、市民の安全安心を確保する観点から、法的に管理義務者が不在となった空き家について対策の優先順位や費用支弁の方策、市民や議会の理解を得る方策等について検討を進める必要があります。また、空き家の相続人における相続放棄の権利は尊重されるべきものですが、権利が不正に行使されることを防ぐ観点から、市として執り得る方策についての検討や適切な情報提供のあり方等についての検討も必要です。
- 令和2年の道取組方針の見直しにおいては、新たな課題に対応した取組みとして「大規模空き建築物の対策」が掲げられました。市には、令和4年2月時点において2棟の大規模空き建築物が存在していましたが、令和4年度内にいずれも除却されました。従って、本計画策定時点においては市内に大規模空き建築物はありませんが、今後の発生に備えた対策が必要です。
- 空き家の除却が進まない理由のひとつとして、空き家を除却すると固定資産税の住宅用地特例が適用除外となり、固定資産税額負担が増加することが挙げられています。しかし、砂川市の地価動向や平均的な宅地面積、平均的な住宅規模等を考慮すると、空き家を除却して住宅用地特例の適用が除外される場合であっても、固定資産税額負担が増加するケースは殆ど想定されないことがわかっています。市の現状に即さない言説が吹聴されることにより、空き家の所有者が除却を躊躇している可能性があることから、税制及び税負担に関する正しい情報の提供について検討が必要です。

注)「大規模空き建築物」:4階建て以上又は延床面積 1,500 m²以上の空き建築物。道取組方針(令和3年3月見直し)において新たな課題として示された。