

砂川市空家等対策計画

(令和4年度改定)

令和5年1月

北海道砂川市

目次

第1章 計画の趣旨

| | |
|-------------|---|
| 1. 策定の背景と目的 | 1 |
| 2. 計画の位置づけ | 2 |
| 3. 計画期間 | 4 |

第2章 空き家の現状と課題

| | |
|-----------------------|----|
| 1. 人口と世帯数の推移 | 5 |
| 2. 空き家の状況 | 6 |
| 3. 市の空き家対策に関する取組み | 10 |
| 4. 空き家に関する課題 | 16 |
| 5. 空き家対策の必要性 | 22 |
| 6. 従前計画における取組状況と結果の検証 | 24 |

第3章 空き家等対策に関する基本的な方針

| | |
|----------------|----|
| 1. 計画の対象 | 25 |
| 2. 計画の目標 | 26 |
| 3. 空き家等対策の基本目標 | 26 |
| 4. 空き家等対策の基本方針 | 26 |

第4章 空き家等対策に係る取組み

| | |
|----------------------|----|
| 1. 空き家等の発生抑制 | 29 |
| 2. 空き家等の流通・活用促進 | 32 |
| 3. 管理不全な空き家等の未然防止・解消 | 34 |
| 4. 特定空家等の対応 | 39 |
| 5. 空き家等対策に係る実施体制の整備 | 40 |

【資料編】

| | |
|--------------------------------------|----|
| 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 | 43 |
| 2. 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 | 48 |
| 3. 「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 | 49 |
| 4. 北海道「空き家等対策に関する取組方針」 | 51 |
| 5. 町内会連合会役員アンケート調査結果報告書 | 53 |
| 6. 空き家等調査チェックリスト（見直し版） | 61 |

第1章 計画の趣旨

1. 策定の背景と目的

- 国では、地域住民の生活環境の保全を図り、空き家等の活用を促進するため、平成26年11月27日に「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

さらに、平成27年2月26日には法第5条に基づいて、「空き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。）」が定められました（最終改正は令和3年6月30日）。

法及び基本指針では、空き等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は空き等の適切な管理に努めること、市町村は「空き等対策計画」を策定し、空き等に関する対策の実施その他の空き等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めることとしています。

- また、北海道は、市町村の空き家対策を積極的に支援することを目的とし、平成27年12月に「空き家等対策に関する取組方針（以下「道取組方針」という。）」を定めました（最終見直しは令和3年3月）。
- 砂川市では、今後の空き家等の対策を総合的かつ計画的に進め、また、市の空き家等対策について市民に周知することを目的として、平成29年1月に、計画期間を平成29年度から令和4年度までの6年間とする「砂川市空き家等対策計画（以下「本計画」という。また、必要に応じて、平成29年策定の本計画を「従前計画」、令和5年策定の本計画を「改定計画」という。）」を策定しました。
- このような背景のもと、空き家等対策に係る取組みを展開してきたところですが、計画期間の最終年度を迎えたことから、これまでの空き家等対策の取組状況及びその効果を検証し、更なる効果を期待する取組みと新たな課題に対応する取組みを実施することを目的として、本計画の改定を行います。

注)本計画は法第6条第1項に基づく計画であるため、「砂川市空き家等対策計画」と記載しますが、計画書本文における「空き等」、「空き家」の使い分けについては以下のように定めます。

「空き等」:法、基本指針及びガイドライン並びにこれらの条文や記述を引用する場合に使用する。

「空き家」:上記以外の一般的な場合に使用する。

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、法第5条に規定する国の基本指針や、国の「特定空家等に関する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）、道取組方針を考慮して策定する計画です。

(2) 上位・関連計画との連携・整合

① 砂川市第7期総合計画（計画期間：令和3～令和12年度）

→基本目標5 都市基盤：自然と調和した快適で住みよいまち

→施策5-3 住環境：安心して暮らせる住生活を実現できるまちづくり

| 基本事業：⑤空き家の活用・適正管理の推進 | | | | |
|---|----------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| 誰もが安全に安心して暮らすことができる住環境の保全を図るため、空き家の活用や適正な管理を促し、総合的な空き家対策を推進します。 | | | | |
| 指標名 | 現状値 (R1年度末) | 中間目標値 (R7年度末) | 最終目標値 (R12年度末) | 指標の説明 |
| 管理不全な空き家の割合（％） | 8.1 | 3.7 | 2.7 | 市内の空き家総数のうち、管理不全な空き家の割合 |

② 第2期砂川市まち・ひと・しごと創生総合戦略（計画期間：令和3～令和7年度）

→基本目標4 安心して暮らし続けることができる地域をつくる

→（2）空き家の利活用等を推進した住宅ストックの強化

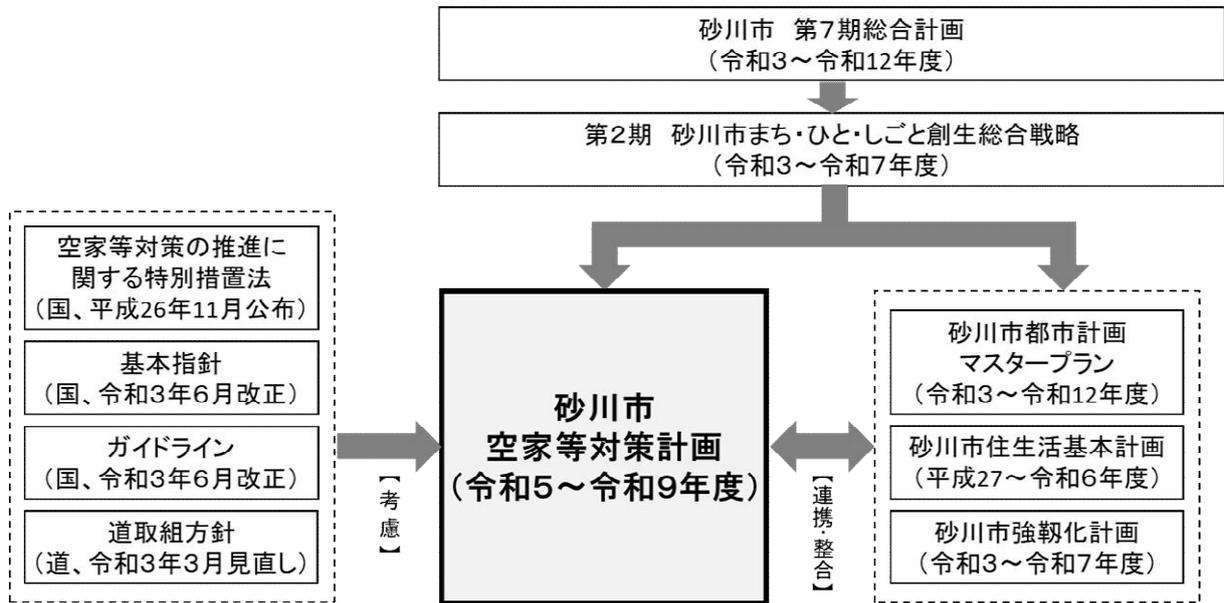
| ①良質な住宅ストックの確保 | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・空き家発生の予防や流通・活用の促進、持ち家の取得・リフォームなどへの支援を行い、良質な住宅の確保を図るとともに、安全に安心して住み続けることができる住環境づくりを進める。 ・世帯規模や住まい方の変化などによるニーズに対応するため、高齢者や子育て世帯の円滑な住み替えを推進する。 | |
| 具体的な事業 | 重要業績評価指標（KPI） |
| ハートフル住まいる推進事業 ・新築住宅の建設、建売または中古住宅の購入者及び住宅改修等をする者に対し、補助金を交付する。 | 補助金交付件数※ 216件 ⇒ 150件 (令和元年) (各年度) |
| 住み替え支援事業 ・中古住宅の把握及び利活用に係る情報提供を行うほか、補助金を交付し、住み替え時の負担軽減を図る。 | 補助金交付件数※ 115件 ⇒ 87件 (令和元年) (各年度) |

※令和元年の件数は消費税率引き上げ前の駆け込み需要による一時的な増によるため、目標値の設定については、過去5年の平均件数を指標としている。

③ 砂川市都市計画マスタープラン（計画期間：令和3～令和12年度）

| 基本目標1：コンパクトな市街地を活かした都市づくり |
|---|
| ○少子高齢化が進む中においても、市街地の低未利用地、空き家、空き店舗を有効活用し、歩いて暮らせる生活圏の形成としてのまちなか居住の推進を図ることにより、「コンパクトな市街地の形成」をめざします。 |

〈 砂川市空家等対策計画の位置づけ 〉



3. 計画期間

- 計画期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。
- 最終年度に推進方策等の検証とともに、計画を見直すことを予定します。
- ただし、状況等の変化により、適宜、見直しを行うこととします。

第2章 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・空き家率等の推移

① 従前計画期間中の空き家数・空き家率等の推移

- 砂川市では、平成 29 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、管理不全な空き家数及び空き家数に占める管理不全な空き家の割合の推移は表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、管理不全な空き家数及び管理不全な空き家の割合は減少傾向にあります。

表5 空き家数、管理不全な空き家数等の推移

| | 平成 28 年 (2016 年) 10 月末 | 平成 30 年 (2018 年) 2 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 | 令和 4 年 (2022 年) 10 月末 |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 空き家数(戸) | 282 | 278 | 296 | 305 | 332 | 336 | 335 | 337 |
| 空き家率(%) | 4.2 | 4.1 | 4.4 | 4.5 | 4.9 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 管理不全な 空き家数(戸) | 29 | 19 | 36 | 33 | 27 | 19 | 17 | 16 |
| 空き家数に 占める管理 不全な空き家 の割合(%) | 10.3 | 6.8 | 12.2 | 10.8 | 8.1 | 5.7 | 5.1 | 4.7 |

(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

注)「空き家数に占める管理不全な空き家の割合(%)」は、「管理不全な空き家数(戸)」/「空き家数(戸)」で計算します。

- また、表5に記載の年月末における新規に確認された空き家数、登録済みの空き家数、解消された空き家数(除却、流通、自己利用等により空き家情報データベース*から除外したもの)の推移を図1に示します。空き家数(新規+登録済み: 図中プラス側)は緩やかに増加傾向にありますが、解消された空き家数(図中マイナス側)が新規に確認された空き家数と拮抗していることがわかります。この状況からも、市の施策やこれと連動する民間事業者の取り組みにより、市内の空き家数急増が抑制されているものと考えられます。

※空き家情報データベース: 市が空き家実態調査によって、空き家と判断した建物を登録、管理しているもの。

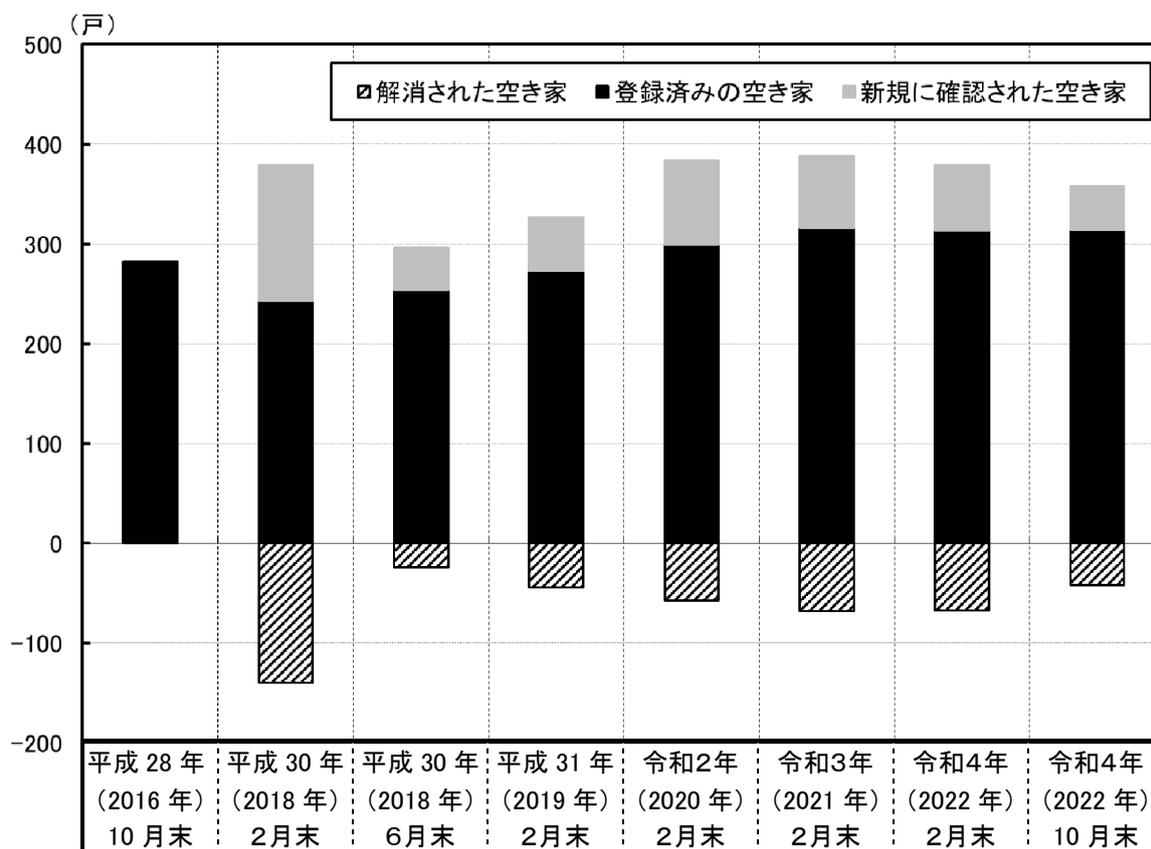


図1 新規に確認された・登録済み・解消された空き家数数の推移

② 令和4年10月末時点における空き家の状況について

- 令和4年10月末時点における空き家の分類と所有者の所在状況は表6の通りです。
- 管理不全な空き家が16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、153戸(45.4%)が市内、138戸(40.9%)が砂川市外の北海道内、30戸(8.9%)が北海道外、16戸(4.7%)が所有者不存在となっています。

表6 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 |
|-----------------------|-----|-----|----|-----|-----|
| 管理不全な空き家(戸) | 4 | 6 | 2 | 4 | 16 |
| 利活用が困難と考えられる状態の空き家(戸) | 57 | 59 | 14 | 11 | 141 |
| 利活用ができると考えられる空き家(戸) | 92 | 73 | 14 | 1 | 180 |
| 合計(戸) | 153 | 138 | 30 | 16 | 337 |

(砂川市調査)

- 令和4年10月末時点における町内会別の空き家分布状況は表7の通りです。
- 町内会数86のうち、71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7 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 → 18 | 吉葉 | 7 → 5 | 東幸 | 7 → 2 |
| 朝日 | 13 → 17 | 花園 | 4 → 5 | 宮下第2 | 6 → 2 |
| 石山団地 | 15 → 13 | 曙 | 4 → 5 | のぞみ | 4 → 2 |
| 空知太すみれ | 5 → 13 | 富平 | 2 → 5 | 吉野第1 | 3 → 2 |
| 北光団地 | 6 → 11 | 北吉野南町 | 1 → 5 | 東雲 | 3 → 2 |
| 新石山団地 | 5 → 11 | 豊沼第8 | 1 → 5 | 寺町 | 2 → 2 |
| 空知太第1 | 11 → 10 | 宮城の沢 | 3 → 4 | 北吉野西町 | 2 → 2 |
| 共親 | 12 → 9 | 十八日 | 3 → 4 | 焼山第4 | 1 → 2 |
| 北光第1 | 13 → 8 | 豊沼第5 | 2 → 4 | 豊沼第1 | 5 → 1 |
| 正和 | 4 → 8 | 一の沢 | 1 → 4 | 豊沼第2 | 3 → 1 |
| 友和 | 4 → 8 | 宮下第1 | 1 → 4 | 山の手 | 3 → 1 |
| 東町 | 2 → 8 | 新宮川 | 0 → 4 | 親友 | 2 → 1 |
| あかね団地 | 1 → 8 | 新日の出 | 6 → 3 | 禄軒 | 2 → 1 |
| 豊栄 | 5 → 7 | 北光第5 | 5 → 3 | 三砂 | 2 → 1 |
| 晴見 | 0 → 7 | 東晴見 | 4 → 3 | 新晴見 | 2 → 1 |
| 泉町 | 10 → 6 | 千歳第1 | 4 → 3 | 焼山第2 | 1 → 1 |
| 駅前 | 9 → 6 | 親宮 | 4 → 3 | 若葉 | 1 → 1 |
| 宮下元町 | 6 → 6 | 共栄 | 2 → 3 | 東和 | 1 → 1 |
| 緑ヶ丘 | 5 → 6 | 栄町 | 2 → 3 | 一心 | 0 → 1 |
| 舟場 | 4 → 6 | 若草 | 2 → 3 | 北光第2 | 0 → 1 |
| 空知太第5 | 4 → 6 | 宮川 | 2 → 3 | 北光第4 | 0 → 1 |
| 吉野第3 | 4 → 6 | 豊沼第6 | 1 → 3 | 吉野ニュータウン | 2 → 0 |
| 南吉野団地 | 3 → 6 | 相和 | 0 → 3 | 千歳第2 | 1 → 0 |
| 月見丘 | 2 → 6 | 南日の出 | 0 → 3 | 焼山第1 | 1 → 0 |
| 南風 | 9 → 5 | 親栄 | 0 → 3 | 北光第6 | 1 → 0 |
| 合 計 | | | | 282 | → 337 |

(砂川市調査)

※戸数欄の左数字は従前計画策定時(平成28年10月)の空き家数、右数字は令和4年10月時点の空き家数を示します。

※令和4年10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) これまでの取組み状況

- 砂川市における空き家対策の取組み状況、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み状況

| 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 | 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 「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み状況

| 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 |
| | 3月 | | 国「基本指針」改正 |
| 令和 2 | 12月 | | 国「ガイドライン」改正 |
| | 3月 | | 道「道取組方針」見直し |
| 令和 3 | 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) | 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) |
| | 8～9月 | 市内空き家一斉実態調査 | |
| 令和 4 | 5月 | 空家等対策計画策定委託(改定) | 国「所有者不明土地法」改正 公布 |

(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表8に示します。

表8 高齢者等安心住まいる(住宅改修)補助金の実績

| 年度 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 |
|---------|-----|-----|----|----|----|
| 交付件数(件) | 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表9に示します。

表9 永く住まいる(住宅改修)補助金の実績

| 年度 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 |
|---------|-----|-----|----|----|-----|
| 交付件数(件) | 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表 10 に示します。

表 10 まちなか住まい等(中古住宅購入)補助金の実績

| 年度 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 |
|---------|-----|-----|----|----|----|
| 交付件数(件) | 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表 11 に示します。

表 11 老朽住宅除却費補助金の実績

| 年度 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 |
|---------|-----|-----|----|----|----|
| 交付件数(件) | 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表 12 に示します。

表 12 登録物件促進補助金の実績

| 年度 | H30 | R1 | R2 | R3 |
|-----------|-----|----|----|----|
| 売買交付件数(件) | 14 | 15 | 22 | 16 |
| 賃貸交付件数(件) | 0 | 0 | 1 | 0 |

② 同居近居促進補助金

- 新築住宅を建設、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表13に示します。

表13 同居近居促進補助金(中古住宅)の実績

| 年度 | H30 | R1 | R2 | R3 |
|-----------|-----|----|----|----|
| 同居交付件数(件) | 1 | 5 | 3 | 0 |
| 近居交付件数(件) | 6 | 5 | 9 | 7 |

③ 子育て支援補助金

- 新築住宅を建設、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表14に示します。

表14 子育て支援補助金(中古住宅)の実績

| 年度 | H30 | R1 | R2 | R3 |
|---------|-----|----|----|----|
| 交付件数(件) | 11 | 15 | 15 | 11 |

④ 移住促進補助金

- 新築住宅を建設、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表15に示します。

表15 移住促進補助金(中古住宅)の実績

| 年度 | H30 | R1 | R2 | R3 |
|---------|-----|----|----|----|
| 交付件数(件) | 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、新築住宅を建設、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。交付件数を表16に示します。

表16 医療・介護従事者移住定住促進補助金(中古住宅)の実績

| 年度 | R3 |
|-----------|----|
| 医療交付件数(件) | 2 |
| 介護交付件数(件) | 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、成約件数、及び掲載期間の成約数、成約率を表 17、表 18 に示します。

表 17 登録物件情報(空き家)の実績

| 年度 | H30 | R1 | R2 | R3 | 合計 | 成約率 |
|-----------|-----|----|----|----|----|-------|
| 新規登録件数(件) | 28 | 26 | 20 | 22 | 96 | — |
| 売買成約件数(件) | 19 | 17 | 24 | 22 | 82 | 88.5% |
| 賃貸成約件数(件) | 1 | 0 | 1 | 1 | 3 | |

表 18 登録物件情報(空き地)の実績

| 年度 | H30 | R1 | R2 | R3 | 合計 | 成約率 |
|-----------|-----|----|----|----|----|-------|
| 新規登録件数(件) | 40 | 16 | 10 | 8 | 74 | — |
| 売買成約件数(件) | 5 | 4 | 8 | 12 | 29 | 39.2% |
| 賃貸成約件数(件) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

(5) 空き家見回り事業

- 砂川市住み替え支援協議会では、遠隔地に居住する所有者等に空き家の維持管理を支援する取り組みとして、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？ | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・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な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もら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) 民間事業者から見た空き家の課題

① 市内事業者等ヒアリング調査

- 住み替え支援協議会に登録する市内事業者等に対して個別にヒアリング調査を実施し、民間の立場から見た空き家の状況や課題、期待される取組み等を整理しました。

| | |
|--|---|
| 調査対象 | <ul style="list-style-type: none"> ・砂川市地域包括支援センター(介護福祉総合相談窓口) ・(公社)砂川市シルバー人材センター(空き家適正管理サービス事業者) ・市内不動産事業者 |
| 調査日時 | ・令和4年8月5日(金) 各1時間程度 |
| ○事業内容に係る空き家の状況や課題について | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・地域包括支援センターへの相談対象者は、要支援 1, 2 の方である。ケアハウスやサ高住への住み替えの相談は、20 人/年ほどある。支援を受けながら自立した生活を送れる方が大半だが、雪処理の不安や困難を理由とした住み替えが多い。 ・介護保険を使った住宅改修により自宅(戸建て)での生活期間を延ばす効果はあるが、最終的に自宅での生活が難しくなるのは雪の問題に拠るところが大きいように思う。改修工事の多くは、居宅介護支援事業所を運営する大手事業者が受けているが、実際は市内の工務店等に外注している。 ・住み替えを検討している方、実際に住み替えた方やその家族から、空き家の相談を受けることは殆ど無い。相談者や対象者が比較的自立した生活を送れる状態であり旧居との行き来が可能であることや金銭的に生活困窮の状況にないこと、住み替えと同時に旧居の家財等処分することが難しい、しばらくは物置として利用したいなどの理由があると思われる。 ・要介護の方の住み替え相談は、居宅介護支援事業所が受けている。要介護の方の場合は、要支援の方とは事情が異なるかもしれない。気軽に旧居に残した家財等を取りに行くという状況ではないと考えられるし、要支援の方に比べると要介護の方のほうが、費用負担が嵩むと考えられることから、旧居の処分を考える場合が多いかもしれない。 ・公益財団法人であるシルバー人材センターは、収支相償の原則のため利益を内部に溜め込むことができない。従って、受託費は民間市場価格に比べて格段に安く、恐らく、依頼者の多くは市内民間事業者よりも優先してセンターに依頼の相談をしてくれていると思われる。 ・空き家の草刈りや庭木剪定等の対応は、延べ 300~400 件/年ほどある。草刈りは、空き家で初夏と秋の 2 回という場合や、長くなったら刈り取って欲しいという場合もある。また、玄関先の除雪や屋根の雪下ろしの対応は、延べ 200~300 件/年ほどある。雪関係の依頼は、近年大雪が続いて対応できない事態も生じており、やむを得ず断ることもある。以前より継続的に依頼頂いている方からは、いつでも自宅に入れるように玄関先を除雪しておいて欲しいという依頼もあるが、このような依頼を多数受けると、見回りにも行かなければならないし、特に、屋根雪の場合は、見極めを誤ると損害発生を弁償するなどの事態も起きかねないため、現在は、原則として都度依頼を受けることとしている。 ・空き家の草刈りや除雪の他には、不要品や家財処分、ハウスクリーニング、屋根や壁などの小修繕の依頼が 15~20 件/年ほどある。不要品処分等の依頼については、原則として依頼者に立会を求めている。仏壇や神棚はシルバー人材センターとしては処分できないので、専門業者を紹介して依頼者から直接連絡するようにお願いしている。 ・空き家の適正管理に関する依頼については、シルバー人材センターの会員数減少(現在 112 名)や全ての会員が重労働に対応できるわけではないことから、これ以上の引き受けは難しいと思われる。また、令和5年 10 月からの消費税インボイス制度導入により、会員に支払う分配金についての仕入税額控除ができなくなり、センターの消費税負担増となるため、依頼者からの受託費を大幅に値上げしなければならない事態が生じる。草刈りや除雪などの依頼については、時間あたりの作業賃に対して約 10%の事務費を上乗せして受託費を請求する仕組みとなっているが、個人の空き家でそれほど作業時間が掛からない依頼の場合は作業賃が僅かであるため事務費は赤字になってしまうという問題もある。これらの問題を抱えているため、今後増加する空き家の適正管理に係る依頼に対応できなくなる恐れがある。 ・固定資産税納税通知書に住み替え支援協議会のチラシを同封してもらうようになって以降、納税通知時期の空き家売却相談が多数ある。主に、市内の空き家所有者からの依頼、相談が多い。 | |

| | |
|---|--|
| ○事業内容に係る空き家の状況や課題について(つづき) | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・令和4年4月からの解体工事着手時のアスベスト調査結果届出義務化や世界情勢の影響による燃料費高騰、埋め立て処分費高騰等により、家屋の解体工事費が上昇している。この上昇傾向は当面継続する様子であり、解体工事見積の有効期限は2ヶ月以内と念押しされる状況となっている。そのため、土地売却代で解体費を賄うことが困難となりつつあり、「利活用を望めない古家(空き家)付き土地」の流通が一層難しい状況となっている。 ・3年くらい前から義務教育学校予定地に近い吉野や新晴見等の不動産問い合わせが多くなっている。また、駅や市立病院周辺や空知太についても定常的に問い合わせは多い。市内全体では、昨年までは土地の問い合わせが多数であったが、今年に入ってから、新築価格高騰の影響のためか、中古住宅、空き家の問い合わせが多くなっている。賃上げが新築価格高騰に追い付く状況にはならないと考えられ、今後、ますます中古住宅や空き家の取得希望が増えてくると考えられる。 | |
| ○今後の空き家等対策で期待される取組み等について | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・空き家予防や適正管理の観点では、常に高齢者の相談等に対応している地域包括支援センターや居宅介護支援事業所が情報提供の一翼を担う意義があると思う。全ての高齢者がその情報を耳にして行動するわけではないが、意識の高い高齢者は情報に触れることで考えたり、行動したりする可能性がある。 ・ガイドブックやリーフレットなどの配付資料や専門家によるセミナー開催などを通して、旧宅(空き家)の維持管理や市場流通に向けた、遺言や生前贈与、相続登記などの情報提供が有効だと思う。そのような機会が充実することによってケアマネジャーも基本知識が習得できれば、対応の仕方も変わってくると思う。また、建築住宅課の窓口で詳しい相談に応じて貰えるのであれば、高齢者からの旧宅の取扱いについての相談を取り次ぐなどの方法も考えられる。 ・シルバー人材センターとしては引き続き会員の確保に努めるが、今後の空き家増加を見据えるとセンターだけでは対応できない。センター以外にも空き家の適正管理に係る新たなサービス提供事業者の参入が望まれるため、住み替え支援協議会登録会員の拡充を図る取組みが必要と考える。 ・市内の不動産取引状況から、今後も中古住宅や空き家の流通拡大可能性があることから、人が住まなくなった空き家を早期に市場流通に乗せることが、新たな住まい手はもちろんのこと、空き家の所有者や、地域にとっても良い選択であることを広報して欲しい。 ・解体工事費の上昇により、「利活用を望めない古家(空き家)付き土地」の流通が難しくなりつつある局面を迎えていることから、個人間売買を容易にする取組みや解体補助金の拡充などを検討して欲しい。 ・所有者不存在空き家については市場流通による解決は困難であり、法的手段等により解決を図る仕組みや市の関与のあり方等について検討して欲しい。 | |

② 町内会連合会役員アンケート調査

- 砂川市町内会連合会役員を対象として、市や住み替え支援協議会が行っている空き家対策や住み替え支援の取組みについてのアンケート調査を実施し、これらの取組みの効果や今後期待される取組み等を整理しました。
- 調査報告書は資料編に掲載しますが、主な設問に対する回答状況について抜粋し、考察しました。

| | |
|-----------------|---|
| 調査票の配付 ・回収方法 | <ul style="list-style-type: none"> ・市が町内会連合会役員宅に訪問・配付 ・市が町内会連合会役員宅に訪問・回収、または郵送による回収 |
| 調査期間 | <ul style="list-style-type: none"> ・令和4年7月26日(火)～8月8日(月) ・令和4年8月22日(月)～9月5日(月) |
| 配付数・回収数 | <ul style="list-style-type: none"> ・配付票数:31票、回収票数:29票 ・回収率:93.5% |
| 調査票 | ・調査報告書とともに、本計画の資料編に掲載 |

| ○効果や成果があると感じる取組み(3つまで回答、n=29) | |
|---|---------|
| ・空き家実態調査(年3回)により、市が町内会の空き家の状況を常に把握してくれること | (48.3%) |
| ・地域住民に迷惑を及ぼしている空き家の所有者に対して市が改善要請をしてくれること | (48.3%) |
| ・空き家や中古住宅の除却希望者等に対する除却工事の補助金があること | (48.3%) |
| ・空き家や中古住宅の取得希望者に対する住宅取得や改修の補助金があること | (44.8%) |
| ・住み替え支援協議会を通じて、町内会の空き家について情報提供する仕組みがあること | (41.4%) |
| ・市ホームページや広報すながわにおいて、空き家の適正管理について周知していること | (24.1%) |
| ・市ホームページで空き家を紹介し、売買成立した際に補助金を交付していること | (0.0%) |
| ・住み替え支援協議会に参画する会員が連携して空き家対策の活動を行っていること | (0.0%) |
| ・その他 | (3.4%) |
| ◇その他 | |
| ・効果も成果も感じていません。 | |

○ 多くの回答肢に対して比較的高い回答率が得られたことから、これらの取組みに対する期待や理解、支持が広がっています。一方で、回答率が0(ゼロ)%の回答肢(登録物件促進補助金、住み替え支援協議会会員による空き家対策の活動)もあり、空き家数自体が緩やかに増加している状況から、成果や効果が見えにくいという市民感情も窺えます。

| ○空き家や空き地で困っていること(3つまで回答、n=29) | |
|--|---------|
| ・所有者が不明(又は相続人不存在)の空き家や空き地があること | (27.6%) |
| ・空き家や空き地となった際に、所有者や相続人、管理者等の連絡先を教えずに貰えないこと | (27.6%) |
| ・空き家の屋根雪が道路や隣地に落雪し、迷惑となっていること | (27.6%) |
| ・空き家の敷地や空き地から枯れ枝や落ち葉などが飛散し、迷惑となっていること | (24.1%) |
| ・空き家や空き地が減らない(増え続けている)こと | (20.7%) |
| ・所有者が長期不在の空き家や空き地があり、所有者と連絡が取れないこと | (17.2%) |
| ・空き家の屋根や外壁等の建材が飛散し、迷惑となっていること | (13.8%) |
| ・所有者が長期不在の空き家や空き地があり、所有者に連絡しても応じてくれないこと | (10.3%) |
| ・空き家が老朽化しており、道路や隣地に向けて倒壊しそうになっていること | (10.3%) |
| ・空き家に動物(きつね・へび・野良猫・野犬等)が住み着いており、迷惑となっていること | (6.9%) |
| ・その他 | (10.3%) |
| ◇その他 | |
| ・雑草が繁茂している。 | |
| ・今は困ってないが、高齢者の独居住宅の今後の心配。 | |
| ・長期入院や施設入居で空き家状態になっているのが2軒ある。空地は2軒分ある。 | |
| ・空き家・空き地は現在なし。 | |
| ・所有者が自主的に空き家空地の適正管理をしてくれないこと。 | |

○ 町内会における空き家や空き地の困り事については、所有者不明の空き家の存在が回答上位に位置しています。所有者不明・不存在の空き家については、改善要請すべき相手が不存在であることから、市や地域がどのように対処していくべきかについての検討が必要です。

また、所有者等の連絡先のわからない空き家の存在や、空き家の屋根からの落雪・枯れ枝や落ち葉などの飛散による迷惑を訴える回答も上位に位置しています。市で所有者等の情報を把握している空き家については、町内会からの情報提供に基づいて市が直接所有者等へ改善要請をしていますが、このことについて周知が不足している可能性があることから、市の取組みや町内会・町内会連合会との連携について引き続き周知が必要です。

| ○空き家や空き地を利用することの検討可能性(複数回答、n=29) | |
|--|---------|
| ・既に、町内会館や集会所、広場等が整備されており、これ以上の必要性がないため利用を検討することはない | (55.2%) |
| ・近年の大雪で雪捨て場の確保が問題となっており、雪捨て場として利用可能な空き地があれば利用を検討するかもしれない | (34.5%) |
| ・既に町内会館や集会所は整備されているが、近年の災害等を考えると防災備品の一層の充実や一時避難の分散(発熱者や乳幼児世帯などの対応)のために、程度の良い空き家があれば利用を検討するかもしれない | (13.8%) |
| ・既に、町内会館や集会所、広場等が整備されているが、駐車場が不足しており、隣接する区画に空き地が発生するようであれば駐車場用地として利用を検討するかもしれない | (6.9%) |
| ・今後、町内会館や集会所が老朽化した場合、代替可能な空き家が発生するようであれば利用を検討するかもしれない | (6.9%) |

| ○(前問で、空き家・空き地のいずれかの利用検討可能性があると回答した方が対象) 空き家や空き地の利用を検討する際に障害となりそうなこと(複数回答、n=13) | |
|--|---------|
| ・空き家や空き地を利用する場合、初期整備や維持管理の費用が発生すること | (69.2%) |
| ・空き家や空き地を所有する場合、固定資産税等の支払いが生じること | (53.8%) |
| ・空き家や空き地を賃借する場合、賃料支払が生じること | (53.8%) |
| ・空き家(古家)付き土地を取得し、空き家を解体して土地を利用する場合、空き家の解体費用の支払いが生じること | (46.2%) |
| ・空き地を雪捨て場として利用したいが、夏期は用途がなく草刈り等の負担が生じること | (46.2%) |
| ・空き家や空き地を取得する場合、対価を求められる可能性があること | (38.5%) |
| ・空き家や空き地を所有するためには、町内会の法人化(認可地縁団体)が必要であること | (30.8%) |

○ 町内会において空き家や空き地を利用する可能性については、半数を超える町内会で、利用の検討をすることはない、と回答しています。しかし、地域の雪捨て場として空き地の利用を検討する可能性についての回答が比較的多くありました。また、アンケート末尾の自由意見欄にも、雪捨て場の確保が難しく空き地を利用したいが所有者の連絡先がわからない、といった意見もありました。

また、空き家や空き地の利用を検討する際に障害になりそうなことについての回答から、空き地の所有や賃借に対する金銭的負担が障害となっていることがわかります。また、冬期の雪捨て場としての利用可能性はあるものの、夏期は用途がなく草刈り等の負担を不安視していることがわかります。

地域での空き家や空き地の利用は難しい問題ですが、住み良い地域づくりの一環として、空き家や空き地が有効に利用できる環境整備について引き続き検討が必要です。

5. 空き家対策の必要性

(1) 所有者意向調査結果から見た対策の必要性

- 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の特定作業を実施し、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10月現在の空き家数337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 | | | 計 | （%） |
|------------------------|---------|----|----|-----|------|
| | 市内 | 市外 | 道外 | | |
| ・売却又は賃貸予定 | 21 | 38 | 5 | 64 | 19.0 |
| ・解体予定 | 14 | 20 | 5 | 39 | 11.6 |
| ・未定（施設入所、将来居住予定を含む） | 46 | 43 | 12 | 101 | 30.0 |
| ・生活困窮等に対応できない | 8 | 10 | 1 | 19 | 5.6 |
| ・相続未解決に対応できない | 2 | 3 | 3 | 8 | 2.4 |
| ・返答なし（調査中を含む） | 62 | 24 | 4 | 90 | 26.7 |
| ・所有者不存在 | - | - | - | 16 | 4.7 |

- 「返答なし（調査中を含む）」の回答が26.7%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30.0%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、屋根からの落雪による隣接する住宅・敷地への迷惑や被害、交通の障害、通行人や車両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。従来の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しないケースも見られます。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㎡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。

6. 従前計画における取組状況と結果の検証

| 基本目標 | 基本方針 | 取組み | 取組みの方向性 | 取組状況 | 結果の検証(改定計画における位置付け) |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------|---|---|---|
| 総合的な空き家対策による、地域の安全確保と、良好な生活環境の保全 | 1. 空き家等の発生抑制 | ① 所有者等による適切な管理の促進 | 1 市ホームページ、市広報紙等による所有者等の管理責任の周知・啓発 | ・従前計画策定以前より、広報すながわ(年2回)及び市ホームページに空き家の適正管理について掲載、継続中 ・H30より固定資産税納税通知書に啓発文書を同封、継続中 | → 取組みの継続 |
| | | | 2 「住み替え支援協議会」との連携による、空き家等の維持管理をサポートする仕組みの検討 | ・H30より遠隔地居住の空き家所有者を対象に空き家見回り事業を試行、現在は本事業として実施中 ・H30の試行時にサービス利用者を対象としたアンケート調査を実施した【調査結果はP14、15参照】 | → 取組みの継続 |
| | | | 3 相続生前対策、相続登記の促進 | ・まちづくり出前講座の実施、R01～03各1回開催 ・H30に「相続登記ガイド」を作成し、建築住宅課窓口に配置中 ・H29より「空き家ガイドブック」を作成し、空き家所有者特定時に送付、老人施設に毎年配付、公共施設に配置 | → 取組みの継続 → 相続登記義務化(R6.4)、住所変更登記義務化(未定)に向けた情報提供強化を検討 |
| | | ② 相談体制の継続 | 1 所有者等相談窓口及び市民からの情報提供窓口の継続 | ・H29より空き家相談窓口のワンストップ化(建築住宅課)、継続中 | → 取組みの継続 |
| | | | 2 「住み替え支援協議会」との連携 | ・H29より住み替え支援協議会事務局(住生活支援係)との連携、継続中 | → 取組みの継続 |
| | | | 3 空き家情報の整備と適切な管理に関する情報提供 | ・H30.10月より新規空き家(及び必要に応じて既存空き家)の実態調査を年3回実施、継続中 実態調査結果のデータベース登録及び更新、継続中 ・H30.10月より所有者等特定情報の調査、特定した所有者等に対する意向調査の実施、継続中 ・管理状態不適切な空き家の所有者等に対する適正管理の要請(写真添付要請文書送付・電話・訪問・面談)、随時 | → 取組みの継続 → 取組みの継続 |
| | | ④ 安心して住み続けられる住宅改修の促進 | 1 「ハートフル住まいる(住宅改修補助金)」の活用による住宅改修の促進 | ・従前計画策定以前より、広報すながわ(年2回)及び市ホームページにて周知、継続中 市役所ロビーにパンフレット配置、継続中【実績値はP11参照】 | → 取組みの継続 |
| | | | 2 住宅改修に係る相談窓口の継続と市内関係団体との連携・協力 | ・従前計画策定以前より、住宅改修に係る相談を建築住宅課において対応、継続中 ・H29より住み替え支援協議会事務局(住生活支援係)との連携、継続中 | → 取組みの継続 |
| | | | 1 流通(売却や賃貸化)による活用の促進 | ・従前計画策定以前より、市ホームページによる空き家情報提供、市内不動産事業者との空き家情報連携を実施、継続中 ・H29より空き家相談窓口のワンストップ化(建築住宅課)、継続中(再掲) ・活用に適さない空き家が所在する敷地(古家付き土地)の流通に課題がある | → 取組みの継続 → 活用に適さない空き家が所在する敷地の流通促進を図る制度・仕組みについて検討 → JTI「マイホーム借上げ制度」は市の実情にそぐわないため取り止め |
| | | ② 流通・活用に向けた補助制度の拡充の検討 | 1 「ハートフル住まいる(中古住宅購入補助金、住宅改修補助金)」の拡充の検討 | ・H28より「北海道居住支援協議会」に参加しているが、これに関連する活動実績はない | → 取組みの継続 |
| | | | 2 (一社)移住・住みかえ支援機構「マイホーム借上げ制度」の周知・情報提供の継続 | ・H30、R03に制度見直し・拡充を実施、継続中【実績値はP11、12参照】 | → 取組みの継続 |
| | | | 3 新たな住宅セーフティネット制度の「あんしん入居住宅」による活用促進の検討 | ・参加実績なし、今後の必要性について検討する | → 「5. ②北海道との連携」において位置付け |
| | 4 地域などによる空き家等及び跡地の利活用の検討 | | 1 空き家等を町内会やコミュニティ・団体等がサロン、地域防災備蓄庫などで利用することの必要性の調査・研究 ・実績なし、今後の必要性について検討・見直しが必要 2 空き家跡地の周辺住民向けの利活用の検討 ・空き家が多く存在する町内会と情報交換実施、町内会による利活用・維持管理は困難との回答 今後の必要性について検討・見直しが必要 | → 町内会等の団体による「登録物件情報」の利用が可能であることから、施策としては取り止め → 町内会等の団体による「登録物件情報」の利用が可能であることから、施策としては取り止め | |
| | ③ 管理不全な空き家等の未然防止・解消 | ① 除却(解体)補助制度等の継続・拡充の検討 | 1 「ハートフル住まいる(老朽住宅除却費補助金)」の継続・拡充の検討 | ・H30に補助対象条件及び補助率、上限額の見直し・拡充を実施、継続中【実績値はP12参照】 | → 取組みの継続 |
| | | | 2 協定を結んだ金融機関との連携による空き家等除却(解体)費用の融資制度(ローン)の周知・情報提供と利用拡大 | ・市役所ロビーに金融機関のパンフレット配置、相談窓口での情報提供、継続中 融資制度の利用実績はゼロ | → 活用に適さない空き家が所在する敷地の流通促進を図る制度・仕組みとの関連で検討 |
| | | ③ 危険急迫時の措置等 | 1 危険急迫時の措置、手続き ・H29より職員巡回、市民相談・情報提供を実施、市の対応件数は以下の通り 【所有者措置済:32件、所有者検討中:11件、対応中(回答待ち):8件、対応困難(相続放棄等):14件】 2 措置、手続きに要した費用の所有者等による負担 ・措置済の32件は全て所有者負担で実施。検討中、対応中のものについても所有者の責任による措置を要請中 ・対応困難(相続放棄等)の14件について課題が残る | → 取組みの継続 → 取組みの継続 → 所有者不存在空き家に対する措置、費用支弁の方向性について検討 | |
| | ④ 特定空き家等の認定及び措置 | ① 特定空き家等の認定及び措置 | 1 「空き家等チェックリスト」の作成 | ・H30.10月より「空き家等調査チェックリスト」を用いた実態調査(年3回)を実施、継続中 実態(東建て、旧耐震、立地等)と評価が不整合な点について見直しが必要 | → 「空き家等調査チェックリスト」の見直し |
| | | | 2 特定空き家等の所有者等に対する措置 | ・従前計画策定以降、特定空き家等に関する協議物件は無い | → 取組みの継続 |
| | 5. 空き家対策に係る実施体制の整備 | ① 町内会等との連携 | 1 空き家に関する会議の設置 | ・H29に砂川市空き家対策推進会議を設置、以降、原則年1回の開催、継続中 | → 取組みの継続 |
| | | | 2 空き家及び所有者等による維持管理が難しくなっている住宅等の情報収集するため、町内会連合会等との連携・協力 | ・H29に砂川市町内会連合会へ空き家に関する情報提供の依頼 | → 取組みの継続 |
| | | | 1 「北海道空き家情報バンク」との連携(再掲) | ・参加実績なし、今後の必要性について検討する(再掲) | → 実施に向け、連携の必要性を検討 |
| | | | 2 専門的な相談内容に対応する体制の整備における北海道との連携 | ・H29より「北海道空き家対策連絡会議」に参加、継続中 | → 取組みの継続 |
| | | ③ 市役所内部の連携(関連各部・課) | 1 庁内組織の継続 | ・H29に「砂川市空き家対策連絡会議(庁内会議)」の設置、以降、原則年1回の開催、継続中 | → 取組みの継続 |
| | | | 2 関係部署間による空き家に係る情報の集約 | ・H29より建築住宅課建築指導係が集約元となり、空き家に係る関係部署との連携及び情報提供、継続中 | → 取組みの継続 |
| | | ④ 関係団体・関係機関との連携 | 1 関係団体・関係機関からの空き家に係る情報の集約 | ・H29に中空知広域水道企業団、電力供給事業者、ガス供給事業者に情報提供の依頼 ・電力供給事業者、ガス供給事業者については実績なし | → 取組みの継続 |
| 2 関係機関との連携 | | | ・必要に応じて連携、協力 | → 取組みの継続 | |

色無し : 継続する取組み
 黄色 : 見直し等を検討する取組み
 赤色 : 取り止める取組み

第3章 空き家等対策に関する基本的な方針

1. 計画の対象

(1) 対象とする空き家等の種類

- 計画の対象とする空き家の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項及び基本指針で規定する「特定空家等」を含む。）とします。
また、市が所有又は管理する空き家についても対策上必要な場合は計画の対象とします。
- ただし、空き家の活用や適切な維持管理などの対策については、空き家となることを予防する対策でもあることから、法で規定する「空家等」に該当しないものや将来空き家となる可能性が高い「空き家予備軍」も計画の対象として加えます。
- また、空き家を除却した跡地については、引き続き有効活用等の検討が必要であることから、計画の対象に含むこととします。
- 本計画においては、適切に管理されている社宅・官舎等の空き家は対象外とします。

※「空家等」(法第2条第1項)

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。

※「特定空家等」(法第2条第2項及び基本指針)

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がある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- ・著しく景観を損なっている状態
- ・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う。なお、基本指針の改定により
- ・将来著しく保安上危険な状態になることが予見される状態
- ・将来著しく衛生上有害な状態になることが予見される状態にあると認められる空家等も含まれる。

(2) 対象とする地区

- 毎年実施している空き家実態調査により、依然として市内全域にわたり空き家が分布していることが確認され、広域的な対応が必要であることから、引き続き市内全域を対象地区とします。

2. 計画の目標

- 本計画の目標指標については、市の最上位計画「砂川市第7期総合計画」において設定された指標『管理不全な空き家の割合』とし、目標値については、総合計画の中間目標値（R7年度末:3.7%）と最終目標値（R12年度末:2.7%）から以下のように設定します。

【計画の目標】

| 指標名 | 現状値 (R3年度末) | 計画の目標値 (R9年度末) | 指標の説明 |
|-----------------|----------------|-------------------|-------------------------|
| 管理不全な空き家の割合 (%) | 5.1 | 3.3 | 市内の空き家総数のうち、管理不全な空き家の割合 |

3. 空き家等対策の基本目標

『総合的な空き家等対策による、地域の安全確保と、良好な生活環境の保全』

市民が安全・安心に暮らすことができる生活環境の保全と、空き家等の活用を促進するため、総合的な空き家等対策を推進します。

4. 空き家等対策の基本方針

(1) 空き家等対策の基本方針

- 適切な管理が行われずに放置された空き家は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが考えられます。また、特別豪雪地帯である砂川市では、近年道内で多発している空き家や空き店舗の倒壊事故や、屋根からの落雪による隣接する住宅・敷地への迷惑や被害、交通の障害、通行人を巻き込む事故などの発生が考えられます。市民が安全で安心して生活できる環境の保全や、従前計画策定以降の法令の改正や上位・関連計画等の見直しへの対応を図るため、以下の5つの方針に基づいて、空き家等対策に取り組んでいきます。

- 1) 空き家等の発生抑制
- 2) 空き家等の流通・活用促進
- 3) 管理不全な空き家等の未然防止・解消
- 4) 特定空家等の対応
- 5) 空き家等対策に係る実施体制の整備

(2) 空き家等対策に係る取組み

- 5つの基本方針を踏まえ、砂川市における空き家等対策に係る取組みを定めます。

| 空き家等対策の基本方針 | 空き家等対策に係る取組み |
|----------------------|--|
| 1) 空き家等の発生抑制 | 1. 所有者等への適切な情報提供 2. 相談体制の継続 3. 空き家実態調査及び所有者等の特定 4. 補助制度の継続 |
| 2) 空き家等の流通・活用促進 | 1. 所有者等及び活用希望者への情報提供 2. 補助制度の継続 |
| 3) 管理不全な空き家等の未然防止・解消 | 1. 適正管理の促進と仕組みの検討 2. 除却支援の継続と仕組みの検討 3. 所有者不存在空き家への対応 4. 危険急迫時の措置等 |
| 4) 特定空家等の対応 | 1. 特定空家等の認定及び措置 |
| 5) 空き家等対策に係る実施体制の整備 | 1. 有識者や民間事業者等との連携 2. 市内部の連携 3. 北海道との連携 4. 関係団体・関係機関との連携 |

(3) 計画の体系

| 基本目標 | 基本方針 | 取組み | 取組みの方向性 | 取組みの概要 | |
|-----------------------------------|--------------------------|--|-----------------------|---|--|
| 総合的な空き家等対策による、地域の安全確保と、良好な生活環境の保全 | 1. 空き家等の発生抑制 | 1) 所有者等への適切な情報提供 | ① 空き家等の発生抑制に係る情報提供の継続 | ・市役所等公共施設における、空き家の発生抑制や活用、適正管理等に資する情報提供冊子等の配置を継続します。 ・市ホームページや広報すながわ、固定資産税納税通知書に同封する文書による情報提供、周知・啓発を継続します。 ・相続登記義務化や住所変更登記義務化等の法改正や、住まいの終活、円滑な相続等に関する情報提供を強化します。 ・地域包括支援センター等との連携により、高齢者世帯や介護サービス利用者、高齢者施設入居者等を対象とした情報提供を強化します。 | |
| | | | ② 相続生前対策、相続登記の促進 | ・所有者等からの空き家の改修・活用相談や市民からの情報提供等に対応する住宅相談窓口を継続します。 ・相談窓口のワンストップ化のため、「住み替え支援協議会」との連携を継続します。 | |
| | | 2) 相談体制の継続 | ① 相談や情報提供に係る住宅相談窓口の継続 | ・年3回の空き家実態調査及び空き家情報データベースの更新を継続します。 ・空き家の実態と状態判定の不整合を修正するため「空き家等調査チェックリスト」を見直します。 ・地域包括支援センター等との連携により、「空き家予備軍」の把握及び情報蓄積の方法等について検討します。 | |
| | | | ② 空き家所有者等の特定と意向調査の継続 | ・所有者等情報を特定した新規空き家や相続等で所有者等に変更が生じた継続空き家の今後について、意向調査を継続します。 ・空き家が所在する敷地の所有者等情報の収集及びデータベース化について検討します。 | |
| | | 3) 空き家実態調査及び所有者等の特定 | ① 空き家実態調査の継続と定期的な情報更新 | ・「ハートフル住まいる補助金(永く住まいる(住宅改修)補助金、高齢者等安心住まいる(住宅改修)補助金)」を継続します。 ・住宅改修や補助制度の活用に関する相談に対応するほか、住み替え支援協議会会員への制度周知・利用促進のための情報提供に努めます。 | |
| | | | ② 空き家所有者等の特定と意向調査の継続 | ・「住み替え支援協議会」との連携により「登録物件情報制度」を継続し、空き家や空き家を除却した跡地の情報発信を希望する所有者等に対応します。 ・砂川市公式SNSを通じた「登録物件情報制度」の情報発信、住み替え支援協議会を通じた住宅事業者、町内会連合会等への情報提供に努めます。 | |
| | | 4) 補助制度の継続 | ① 空き家の発生を抑制する補助制度の継続 | ・「ハートフル住まいる補助金(まちなか住まいる等(住宅建設又は購入)補助金)」、「住み替え支援事業補助金」を継続します。 ・空き家・中古住宅の取得や補助制度活用の相談に対応するほか、住み替え支援協議会会員への制度周知・利用促進のための情報提供に努めます。 | |
| | | | ② 空き家所有者等の特定と意向調査の継続 | ・市役所等公共施設における、空き家の発生抑制や活用、適正管理等に資する情報提供冊子等の配置を継続します。(再掲) ・管理不全な空き家や大雪による倒壊・屋根からの落雪による隣家被害等が予見される空き家の所有者等に対して、適正管理の要請を継続します。 ・「住み替え支援協議会」との連携により「空き家見回り事業」を継続します。 ・より良い仕組みとして拡充できるよう、住み替え支援協議会会員との協議・検討を継続します。 ・管理不全かつ所有者不在の空き家が所在する敷地の所有者が、自らの負担で解決を図ろうとする場合の支援策を検討します。 | |
| | | 2. 空き家等の流通・活用促進 | 1) 所有者等及び活用希望者への情報提供 | ① 空き家や空き家を除却した跡地の流通・活用に係る情報提供の継続 | ・「ハートフル住まいる補助金(老朽住宅除却費補助金)」を継続します。 ・管理不全な空き家等の隣地所有者等利害関係者が、自ら財産管理制度等により当該空き家を取得・解体しようとする場合の支援策を検討します。 ・空き家等を除却した場合の固定資産税等負担の増減に関する試算結果等の正しい情報の提供について検討します。 |
| | | | | ② 補助制度の継続 | ・住み替え支援協議会会員に対して「活用に適さない空き家が所在する敷地(古家付き土地)」の情報を提供し、活用を模索する仕組みを検討します。 ・金融機関との連携を継続し、新たな仕組みに資する新規金融商品や既存金融商品見直しの情報収集に努めます。 |
| | | | 2) 補助制度の継続 | ① 空き家の流通・活用を促す補助制度の継続 | ・財産管理制度等の利用を前提とした、所有者不在空き家の情報公開制度、及び当該空き家等の利用希望者募集制度について検討します。 ・災害により被害が生じた、又は被害が見込まれる所有者不在空き家の緊急的又は予防的な除却の必要性について検討します。 |
| | | | | ② 補助制度の継続 | ・危険状況が急迫し、緊急に危険回避が必要な場合、関係法令に基づいて市が必要最低限の応急措置を講じます。 ・市が講じた応急措置の費用は、関係法令に則り、関係部署と連携して所有者等からその費用を回収することに努めます。 |
| | 3. 管理不全な空き家等の未然防止・解消 | | 1) 適正管理の促進と仕組みの検討 | ① 管理不全な空き家の所有者等への適正管理の要請 | ・「空家等対策推進会議」及び「空家等対策連絡会議」の協議結果を考慮して、特定空家等の認定及び必要な措置を講じることについて判断します。 |
| | | | | ② 空き家の維持管理をサポートする仕組みの継続 | ・本計画の変更・実施に関して有識者等との協議を行うため、「空家等対策推進会議」を継続します。 |
| | | | | ③ 借地上的空き家の適正管理に関する支援策の検討 | ・空き家対策に取組む民間事業者や団体等との情報共有や発信、地域連携のため、「住み替え支援協議会」を継続します。 ・今後増え続けることが避けられない空き家等に対応するため、「住み替え支援協議会」の会員拡大に努めます。 |
| | | | | ④ 補助制度の継続及び所有者等に代わって除却を行う者への支援策の検討 | ・空き家対策の取組みに関する庁内協議を行うため、「砂川市空家等対策連絡会議」を継続します。 ・関係部署から提供される空き家情報や所有者等情報について、建築住宅課住生活支援係が集約し、空き家情報データベースを更新します。 |
| | | | 2) 除却支援の継続と仕組みの検討 | ① 補助制度の継続及び所有者等に代わって除却を行う者への支援策の検討 | ・北海道空き家等対策連絡会議への参加を継続します。 ・今後課題となる可能性がある大規模空き建物対策に関する情報や法改正等に関する情報の収集に努めます。 ・移住希望者に向けて砂川市に係る情報提供機会の拡大のために、「北海道空き家情報バンク」と連携を図ります。 |
| | | | | ② 空き家除却に伴う固定資産税等負担の増減に関する情報提供の検討 | ・空き家情報の収集のため、中空知広域水道企業団、電力事業者、ガス供給事業者との連携を継続します。 ・必要に応じて、警察や消防との情報共有に努めます。 |
| | | | | ③ 活用に適さない空き家が所在する敷地の流通促進を図る仕組みの検討 | |
| | | | | ④ 所有者不在空き家を解消する仕組みの検討 | |
| 3) 所有者不在空き家への対応 | | ① 所有者不在空き家を解消する仕組みの検討 | | | |
| | | ② 危険急迫時の措置・手続き | | | |
| | | ③ 措置・手続きに要した費用の所有者等による負担 | | | |
| | | ④ 特定空家等の所有者等に対する措置 | | | |
| 4) 危険急迫時の措置等 | ① 危険急迫時の措置・手続き | | | | |
| | ② 措置・手続きに要した費用の所有者等による負担 | | | | |
| | ③ 特定空家等の所有者等に対する措置 | | | | |
| | ④ 特定空家等の所有者等に対する措置 | | | | |
| 4. 特定空家等の対応 | 1) 特定空家等の認定及び措置 | | | | |
| | 2) 除却支援の継続と仕組みの検討 | | | | |
| | 3) 所有者不在空き家への対応 | | | | |
| | 4) 危険急迫時の措置等 | | | | |
| 5. 空き家等対策に係る実施体制の整備 | 1) 有識者や民間事業者等との連携 | ① 砂川市空家等対策推進会議の継続 | | | |
| | 2) 市内部の連携 | ① 砂川市住み替え支援協議会の継続と会員拡大 | | | |
| | 3) 北海道との連携 | ① 砂川市空家等連絡会議の継続 ② 「北海道空き家情報バンク」との連携 | | | |
| | 4) 関係団体・関係機関との連携 | ① 関係団体・関係機関との連携による情報収集や情報共有 | | | |

青文字：新規
赤文字：見直し
黒文字：継続

第4章 空き家等対策に係る取組み

1. 空き家等の発生抑制

(1) 所有者等への適切な情報提供

① 空き家等の発生抑制に係る情報提供の継続

空き家は、所有者等の責任において適切に維持管理されるべきものですが、放置されることで予見される安全性の低下や倒壊、屋根からの落雪等の危険性など、周辺へ及ぼす悪影響を認識していない所有者等も少なくありません。

市民に対して空き家の発生抑制や活用についての理解を促すとともに、所有者等による空き家の適正管理促進のために、市役所等の公共施設における、情報提供冊子等の配布を継続します。また、市ホームページや広報すながわ、固定資産税納税通知書に同封する文書による情報提供により、周知・啓発を継続します。

② 相続生前対策、相続登記の促進

相続手続きが行われずに所有者や管理者が不明確となることが空き家発生の原因のひとつになっています。これを受けて、国は令和3年に民法及び不動産登記法の一部改正を実施し、相続登記義務化（令和6年4月1日施行）や住所変更登記義務化（施行日未定）、相続の放棄をした者の管理義務の明確化（令和5年4月1日施行）等を予定しています。

特に、改正民法第940条第1項によれば、被相続人が死亡した際に、その被相続人が所有する建物に同居していなかった法定相続人は、相続放棄を行っても当該建物の保存義務を負わないこととなります。相続放棄は相続人個人の権利であり、自らの判断で行えますが、市は、同順位や後順位の法定相続人が詳細の事情を把握し、後悔のない判断ができるよう、法定相続人間で予め連絡を取り合うなどの配慮する必要があると考えます。また、相続人不存在となった空き家の近隣住民や通行人や車両に対して、多大な迷惑や深刻な被害が及ぶ可能性があることについても十分に考慮する必要があると考えます。

市は、住み替え支援協議会や地域包括支援センターなどと連携し、高齢者世帯や介護サービス利用者、高齢者施設入居者及びその家族等を対象とした、住まいの終活や生前贈与、円滑な相続のための準備等について情報提供を強化します。

なお、これらの情報提供は空き家の発生を抑止する取組みであることから、市役所等公共施設での情報提供冊子等の配布や市ホームページ、広報すながわ、固定資産税納税通知書に同封する文書による情報提供により、市民への周知・啓発を図ります。

◆相続登記の申請の義務化（令和6年4月1日施行）

- ・不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申告をすることを義務付け（改正不動産登記法第76条の2）
- ・正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処する（改正不動産登記法第164条第1項）

◆相続の放棄をした者の管理義務の明確化（令和5年4月1日施行）

- ・相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人（法定相続人全員が放棄した場合は、相続財産の清算人）に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同じの注意をもって、その財産を保存しなければならない（改正民法第940条第1項）

（2）相談体制の継続

① 相談や情報提供に係る住宅相談窓口の継続

空き家の所有者等からの各種相談、市民からの空き家に係る情報提供・相談、空き家や中古住宅の改修・活用に関する相談等に対応するため、市の住宅相談窓口を継続します。

また、相談窓口のワンストップ化のため、「住み替え支援協議会」との連携を継続します。

（3）空き家実態調査及び所有者等の特定

① 空き家実態調査の継続と定期的な情報更新

市が実施する年3回の空き家の実態調査を継続するとともに、新規に確認された空き家の所有者情報や登録済みの空き家の管理状況について、空き家情報データベースの登録・更新を継続します。

空き家の実態調査に際して、空き家及びその敷地の管理状態の判定に用いている「空き家等調査チェックリスト」について、空き家等の実態と管理状態の判定結果との不整合を修正するための見直しを行います。

地域包括支援センター等との連携により、今後空き家となる可能性が高い高齢者等の住まいである「空き家予備軍」の把握や情報蓄積の方法等について検討します。

② 空き家所有者等の特定と意向調査の継続

所有者等情報を把握した新規に確認された空き家や相続等で所有者等に変更が生じた登録済みの空き家については、空き家の今後についての意向調査を実施し、所有者等の希望や状況に応じた情報提供に努めます。

また、空き家が管理不全な状態にある場合や今後管理不全な状態となる蓋然性が高い場合等において、適切かつ速やかな改善要請の実施や改善対応に関する相談に応じるため、空き家だけでなく空き家が所在する敷地の所有者等情報の把握、データベース化についても検討します。

(4) 補助制度の継続

① 空き家の発生を抑制する補助制度の継続

現状のままでは利活用が進まない空き家であっても、改修することによって利活用の拡大が図られます。特に、「永く住まいる（住宅改修）補助金」の利用実績は、従前計画策定以降に大幅な利用増加を示しており、空き家の発生抑制・活用推進に寄与していることが窺えます。また、「高齢者等安心住まいる（住宅改修）補助金」についても、毎年度一定数の交付実績を挙げています。

これらの補助金を包含する「ハートフル住まいる補助金」の取組みは、本市の空き家等対策に欠かせない取組みとして位置付けられることから、改定計画においても継続することとし、補助制度の周知・情報提供に努めます。また、必要に応じて「ハートフル住まいる補助金」の見直しを検討します。

さらに、市の住宅相談窓口では住宅改修や補助制度の活用に関する相談に対応するとともに、住み替え支援協議会会員企業への制度周知・利用促進のための情報提供に努めます。

◆「ハートフル住まいる補助金」のメニュー（令和4年度時点）

- ・ 高齢者等安心住まいる（住宅改修）補助金
- ・ 永く住まいる（住宅改修）補助金
- ・ まちなか住まいる等（住宅建設又は購入）補助金
- ・ 老朽住宅除却費補助金

※空き家・中古住宅を対象として利用可能なメニューを抜粋

2. 空き家等の流通・活用促進

(1) 所有者等及び活用希望者への情報提供

① 空き家や空き家を除却した跡地の流通・活用に係る情報提供の継続

住み替え支援協議会が実施する「登録物件情報制度」の利用実績において、空き家の成約率は88.5%、空き地の成約率は39.2%となっており、空き家・空き地の流通促進に寄与しています。

改定計画においても、引き続き空き家や空き家を除却した跡地の売却や賃貸化に関する情報発信を希望する所有者等に対応するため、「登録物件情報制度」を運用する住み替え支援協議会との連携を継続するほか、SNS（ソーシャル・ネットワーク・サービス）のひとつLINE（ライン）の砂川市公式アカウントを通じた更新情報の発信に努めます。

また、「登録物件情報制度」は、空き家・空き地を利用しようとする個人のみならず、法人や団体等に対しても情報提供に依拠しています。市は、住み替え支援協議会会員への情報提供により、住宅事業者による流通や、町内会連合会を通じた活用等の促進に努めます。

◆町内会における空き家を除却した跡地の活用例

- ・ 町内会館に隣接する空き家を除却した跡地を駐車場、防災空地等として活用
- ・ 冬期の雪堆積場として空き家を除却した跡地を活用

(2) 補助制度の継続

① 空き家の流通・活用を促す補助制度の継続

令和4年度時点において、新型コロナウイルスのまん延や国際情勢の不安定化のなかで、住宅建材・設備等の供給不安定化や燃料費高騰の影響により、新築住宅価格の高騰が続いています。本市の不動産市況もこれらの影響下にあり、今後、活用可能な空き家の取得希望者がこれまで以上に増加する可能性があります。

市では、「ハートフル住まいる補助金」のメニューとして「まちなか住まいる（住宅建設又は購入）補助金」、「住み替え支援事業補助金」のメニューとして「同居近居促進補助金」、「子育て支援補助金」、「移住促進補助金」、「医療・介護従事者移住定住促進補助金」を展開し、毎年度、空き家や中古住宅を取得した方への補助を実施しています。一方、「登録物件情報制度」を利用し、売買または賃貸契約が成立した空き家の所有者に対しては、「住み替え支援事業補助金」のメニューとして「登録物件促進補助金」を交付しています。これらの補助金は、いずれも毎年度一定数の交付実績が挙がっています。

これら「ハートフル住まいる補助金」、「住み替え支援事業補助金」の取組みは、本市の空き家等対策に欠かせない取組みとして位置付けられることから、改定計画においても継続することとし、補助制度の周知・情報提供に努め、必要に応じて「ハートフル住まいる補助金」と「住み替え支援事業補助金」の両制度の見直しを検討します。

そして、市の住宅相談窓口では空き家・中古住宅の取得や補助制度の活用に関する相談に対応するとともに、住み替え支援協議会会員企業への制度周知・利用促進のための情報提供に努めます。

◆「ハートフル住まいる補助金」のメニュー（令和4年度時点）【再掲】

- ・高齢者等安心住まいる（住宅改修）補助金
- ・永く住まいる（住宅改修）補助金
- ・まちなか住まいる等（住宅建設又は購入）補助金
- ・老朽住宅除却費補助金

※空き家・中古住宅を対象として利用可能なメニューを抜粋

◆「住み替え支援事業補助金」のメニュー（令和4年度時点）

- ・同居近居促進補助金
- ・子育て支援補助金
- ・移住促進補助金
- ・医療・介護従事者移住定住促進補助金
- ・登録物件促進補助金

※空き家・中古住宅を対象として利用可能なメニューを抜粋

3. 管理不全な空き家等の未然防止・解消

(1) 適正管理の促進と仕組みの検討

① 管理不全な空き家の所有者等への適正管理の要請

第7期総合計画において、市内の空き家総数のうち、管理不全な空き家の割合を示す「管理不全な空き家の割合」が成果指標の1つとされました。従前計画策定時の同指標は10.3%でしたが、市の取組みにより管理不全な空き家の割合は減少傾向にあり、令和3年度末時点において5.1%となっています。

総合計画の最終目標値（令和12年度末）が2.7%、同中間目標値及び強靱化計画の最終目標値（令和7年度末）が3.7%となっていることから、引き続き、管理不全な空き家の所有者等への適正管理の要請を継続するほか、今後管理不全な状態となる蓋然性の高い空き家の所有者等に対しても適正管理の要請を行うこととします。

また、道内各地では、空き家や空き店舗が大雪のために倒壊する事故が毎年のように発生しています。本市は特別豪雪地帯に位置しており、大雪による空き家の倒壊や屋根からの落雪による隣家損害、道路通行人や車両への被害等が避けられないことから、これらの危険性が予見される場合についても所有者等への適正管理の要請を行うこととします。

なお、適切な維持管理を履行することが管理不全な空き家の未然防止に繋がることから、市役所等公共施設での情報提供冊子等の配布や市ホームページ、広報すながわ、固定資産税納税通知書に同封する文書による情報提供により、市民や空き家所有者等への周知・啓発に取り組みます。

② 空き家の維持管理をサポートする仕組みの継続

市は、住み替え支援協議会と連携し、遠隔地に居住する所有者等に空き家の維持管理を支援する取組みとして「空き家見回り事業」を実施しています。現行の事業実施にあたっては、遠隔地に居住する空き家所有者等に限定されていることから無償により実施しています。

空き家所有者等の概ね半数が市外または道外に居住する状況にあるほか、本事業利用者を対象としたアンケート調査結果からも継続を希望する意見が多数寄せられています。また、事業者ヒアリングにおいても空き家所有者等からの様々な維持管理ニーズが寄せられていることが明らかとなっていることから、空き家の維持管理をサポートする仕組みへの期待は高い状況です。改定計画期間においては本事業を継続することを前提として、より良い仕組みとして拡充できるよう、住み替え支援協議会会員との協議・検討を継続します。

③ 借地上の空き家の適正管理に関する支援策の検討

空き家とその敷地の所有者が異なる場合の管理不全な空き家については、原則として、敷地の借用地である空き家所有者と敷地の貸与者である敷地の所有者との貸借契約に基づいて解決されるべきであって、行政が介入または支援すべきものではありません。

しかし、当該管理不全空き家が所有者不存在空き家である場合（つまり、敷地の借用地者

が不存在である場合)、当該土地の賃料未払い等を理由とした建物収去土地明渡請求訴訟、及び空き家解体・土地明渡の強制執行(代替執行)の手続きによる解決が想定されるほか、敷地の所有者が不在者財産管理制度(民法第25条～第29条)や相続財産管理制度(民法第951条～第959条)、所有者不明土地・建物管理制度(改正民法第264条の2～8)、管理不全土地・建物管理制度(改正民法第264条の9～14)等を利用することにより、解決を図ることが想定されます。

市は、管理不全かつ所有者不存在の空き家が所在する敷地の所有者が、自らの負担で当該空き家を解体しようとする場合の支援策について検討します。

(2) 除却支援の継続と仕組みの検討

① 補助制度の継続及び所有者等に代わって除却を行う者に対する支援策の検討

市では、老朽化により活用が見込めない住宅の除却工事費用の一部を補助する「老朽住宅除却費補助金」を実施しています。数次にわたって制度の見直し・拡充を行ってきたこともあり、毎年度多くの交付実績を挙げています。

一方で、国際情勢の不安定化に伴う燃料価格高騰や、改正大気汚染防止法に基づく解体工事・リフォーム工事時の石綿(アスベスト)含有建材事前調査・報告等の義務化及び除去作業基準等の新設等により、近年は除却工事費が大幅に上昇しています。従前は一般的な木造住宅であれば、土地売却益と老朽住宅除却費補助金とによって概ね解体工事費が賄えていましたが、昨今では、土地売却益と補助金に加えて不足分を自ら資金供出ししなければならないケースが増えています。

老朽住宅除却費補助金を含む「ハートフル住まいる補助金」の取組みは、本市の空き家等対策に欠かせない取組みとして位置付けられることから、改定計画においても継続することとし、補助制度の周知・情報提供に努めます。また、必要に応じて「ハートフル住まいる補助金」制度の見直しを検討します。

さらに、市は、所有者不明土地・建物管理制度や管理不全土地・建物管理制度の施行に関する情報や施行後の事例蓄積に務めるとともに、所有者不存在空き家や管理不全な空き家の隣地所有者等の利害関係者が、自ら申立人となって所有者不明建物管理制度等を利用、当該空き家を解体しようとする場合の支援策について検討します。

そして、市の住宅相談窓口では老朽住宅や空き家の解体、補助制度の活用に関する相談に対応するとともに、市は、住み替え支援協議会会員企業への制度周知・利用促進のための情報提供に努めます。

◆「ハートフル住まいる補助金」のメニュー(令和4年度時点)【再掲】

- ・高齢者等安心住まいる(住宅改修)補助金
- ・永く住まいる(住宅改修)補助金
- ・まちなか住まいる等(住宅建設又は購入)補助金
- ・老朽住宅除却費補助金

※空き家・中古住宅を対象として利用可能なメニューを抜粋

② 空き家の除却に伴う固定資産税等負担の増減に関する情報提供の検討

固定資産税及び都市計画区域内で賦課される都市計画税（以降、「固定資産税等」という）のうち、土地に対する課税の仕組みのひとつとして、「住宅用地に対する課税標準の特例」があります。これは、住宅用地の税負担軽減を目的とする特例措置ですが、空き家を解体した場合は住宅用地ではなくなるため翌年以降の課税について特例措置が適用除外となり、一般的には固定資産税等の負担が増加すると言われていています。そして、このことが、空き家の解体が進まない原因のひとつとして挙げられています。

しかし、固定資産税等は土地と建物それぞれに対して計算された固定資産税等相当額の合計額を税額としていることから、土地と建物それぞれの課税標準額の条件によっては、空き家を解体したとしても翌年以降の税負担が減少する場合もあり得ます。

報道等によれば、空き家を解体した場合のすべてについて固定資産税等の税負担が増加するかなのような情報提供がなされていますが、市が独自にいくつかの地点で試算した結果、税負担が減少する場合があります。空き家の所有者等にはそれぞれの事情があり、必ずしも固定資産税等の税負担が原因で解体を躊躇している訳ではありませんが、ひとつの要因となっていることは確かであるため、誤った情報については正していく必要があります。

市は、市民や空き家の所有者に対して、住宅や空き家を解体した場合の固定資産税等負担の増減に関する試算結果等の情報を提供することについて検討します。

③ 活用に適さない空き家が所在する敷地の流通促進を図る仕組みの検討

活用に適さない程度に老朽化した空き家については、解体によりその敷地を新たな住宅用地として活用することが理想的と考えられますが、これはすべての空き家とその敷地について実現可能な手段ではありません。例えば、その敷地が住宅用地として需要がない場合は、空き家を解体したとしてもその跡地の活用が見込めません。また、所有者等が空き家を解体するために必要な資力を有していない場合は、いつまでも空き家が残るため敷地の活用ができません。

本市の場合、都市計画区域内の住宅用地として需要が見込める区域において、住宅用地を探している個人や住宅事業者がいることから、住宅用地の取得希望者と都市計画区域内の住宅用地として需要が見込める区域において「活用に適さない空き家が所在する敷地(古家付き土地)」を所有する空き家の所有者等とをマッチングすることにより、空き家の解体と空き家を除却した跡地の活用が同時に実現する可能性があります。

市は住み替え支援協議会とともに住み替え支援協議会会員の住宅事業者等に対して、都市計画区域内の住宅用地として需要が見込める区域の「活用に適さない空き家が所在する敷地(古家付き土地)」の情報を提供し、住宅用地として活用してもらう仕組み等について検討します。

また、金融機関との連携を継続し、活用に適さない空き家が所在する敷地（古家付き土地）の流通促進に資する新たな金融商品や既存金融商品見直しの情報収集に努めます。

(3) 所有者不存在空き家への対応

① 所有者不存在空き家を解消する仕組みの検討

空き家を管理すべき所有者等が従来の住所地等に所在しない場合や、空き家の所有者等に身寄りがなく法定相続人がいない場合、空き家の所有者等のすべての法定相続人が相続放棄を選択した場合等、空き家等対策に関する通知や要請を伝達すべき相手が不存在である場合については、市は対応の術がありません。令和4年10月末現在、このような所有者不存在空き家が16件（総空き家数の4.7%）存在していますが、これらに対する具体的な対応策を検討・実行しなければ、解消することはなく増加の一途を辿るのみとなります。

所有者不存在である場合、従来は不在者財産管理制度（民法第25条～第29条）や相続財産管理制度（民法第951条～第959条）の利用が検討されてきましたが、財産管理人は対象者に属する財産全般を管理する必要があり、管理期間の長期化や高額の前納金負担が発生するなどの問題点がありました。一方、令和3年の民法改正により新たに制度化された所有者不明土地・建物管理制度（改正民法第264条の2～8）は、従来の財産管理制度とは異なり、特定の財産（土地・建物）のみに特化して管理することから、管理期間の短縮化、前納金負担の軽減が図られるとされています。詳細は法の施行が待たれるところではありますが、所有者不存在空き家の解消にあたって有効な制度と期待されています。

市は所有者不明土地・建物管理制度の施行に関する情報や施行後の事例蓄積に務めるほか、所有者不明土地・建物管理制度の利用を前提とした、「所有者不存在空き家」の情報を公開する制度と、当該空き家や空き家を除却した跡地の利用希望者を募集する制度について検討します。

また、災害により被害が生じた、又は被害が見込まれる所有者不存在の空き家については、市が対応せざるを得ない状況を想定したうえで緊急的又は予防的な除却の必要性について検討します。

(4) 危険急迫時の措置等

① 危険急迫時の措置・手続き

管理不全な空き家において危険な状況が急迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合は、関係法令に基づく手続きにより、所有者等に代わって市が必要最低限の応急措置を講じます。なお、この場合は、所有者等の承諾を得ることを原則とします。

◆関係法令

- ・ 民法
- ・ 災害対策基本法
- ・ 建築基準法
- ・ 消防法
- ・ 道路法
- ・ 行政代執行法

② 措置・手続きに要した費用の所有者等による負担

管理不全な空き家であっても個人の財産であり、危険等が生じる、またはその可能性がある場合は、所有者等がそれらを回避する措置等を講じる責任があります。

危険急迫時の市による応急措置及びその手続きに要した費用については、所有者等が責任を持って負担しなければなりません。

市が応急措置を行った場合は、関係法令に則り、関係部署と連携して所有者等からその費用を回収することに努めます。

4. 特定空家等の対応

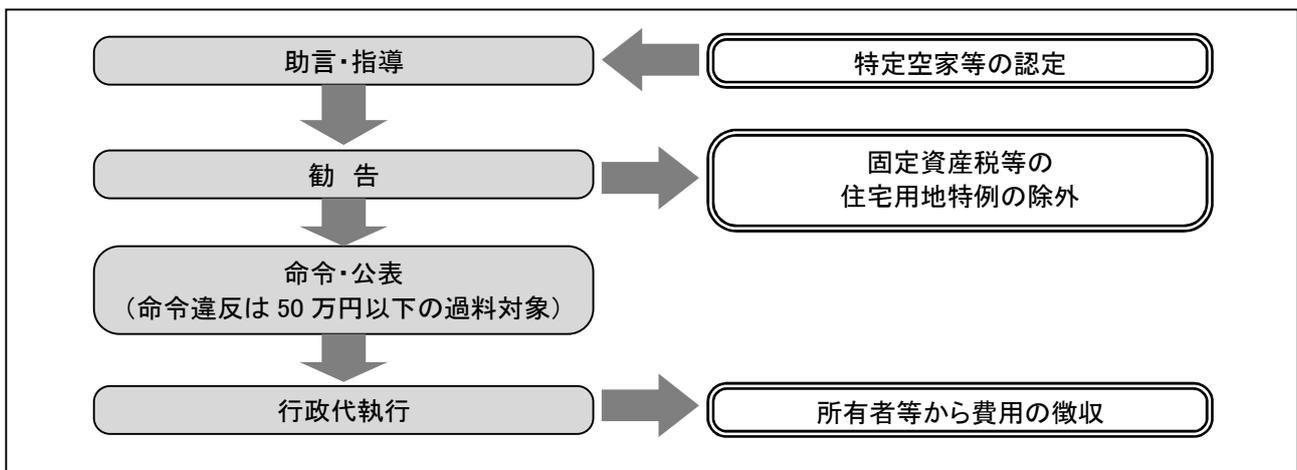
(1) 特定空家等の認定及び措置

① 特定空家等の所有者等に対する措置

市長は、特定空家等の認定を行うかどうか、法に規定された措置を講ずるかどうかについて、「砂川市空家等対策推進会議」及び「砂川市空家等対策連絡会議」に対して協議を求め、その協議結果を考慮して特定空家等の認定及び必要な措置を講じることについて判断します。

以下に法に基づく特定空家等に対する措置の流れを整理します。

特定空家等に対する措置の流れ



なお、市では、空き家等の所有者探索及び所有者等の意向確認に重点を置いており、所有者等の所在が明らかであって連絡が可能な場合については、所有者等への情報提供や適正管理の要請を通じて、所有者等の責任において空き家の適正管理や解消に努めてもらうことを原則としています。

令和4年10月末現在、管理不全な空き家が16件、所有者不存在の空き家が16件ありますが、従前計画期間中は特定空家等の認定に至った空き家はありませんでした。所有者不存在の空き家において管理不全な状態が相当の期間継続した場合、本来管理すべき所有者が不在であることから、いずれ倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態となることは避けられません。

市は、改定計画期間においても所有者等の責任において空き家の適正管理や解消に努めてもらうことを原則としますが、特定空家等の認定を行うかどうかの協議対象となる空き家の基準について整理・検討を行います。

5. 空き家等対策に係る実施体制の整備

(1) 有識者や民間事業者等との連携

① 砂川市空き家等対策推進会議の継続

市は、本計画の変更及び実施に関する協議を行うため、「砂川市空き家等対策推進会議」を設置しました。その後、砂川市空き家等対策推進会議設置要綱の改正により、「砂川市空き家等対策推進会議」を法第7条第1項に規定する法定協議会として位置付けしました。

会議の事務局は建設部建築住宅課に設置し、事務を処理します。

◆砂川市空き家等対策推進会議組織名簿（令和4年6月1日現在）

| | 所 属 | 氏 名 | 備 考 |
|-----|---------------------|-------|---------------------------|
| 市 長 | 砂川市長 | 善岡 雅文 | |
| 委 員 | 砂川市町内会連合会 | 岡本 昌昭 | 町内会及び自治会役員 (町内会連合会副会長) |
| | 札幌弁護士会 | 丸山 健 | 弁護士 (丸山健法律事務所) |
| | 北海道宅地建物取引業協会 | 澤崎 賢司 | 不動産関係事業者 (株式会社サワケン) |
| | 北海道建築士事務所協会 空知支部 | 西島 弘志 | 建築士 (有限会社西島設計) |

② 砂川市住み替え支援協議会の継続と会員拡大

市は、空き家の情報収集及び情報提供に関する事項等を協議するための民間組織として、「砂川市住み替え支援協議会」を設置しました。協議会は、「登録物件情報制度」の申請先であるほか、登録物件情報の掲載・公開を担っており、事務局は建設部建築住宅課に置かれています。

また、協議会では、利活用可能な空き家情報の収集や提供、住み替えや空き家の維持管理をサポートする仕組みづくりなどを進めることとしていますが、近年の大雪の際には、会員事業者だけでは対応することが困難な状況が生じたほか、今後増え続けることが避けられない空き家の維持管理に対応するためには、会員の拡大を通じた空き家関連サービスの充実を図る必要があります。除雪や屋根の雪下ろしに対応可能な建設事業者や、草刈り・枝払い・立木処理に対応可能な造園事業者等のみならず、不用家財等処分に対応可能な清掃事業者（一般廃棄物処理業許可事業者）やリサイクル事業者（古物商許可事業者）、空き家の見回りや物件管理に対応可能な不動産管理事業者など、従来の住宅関連産業に限定されない多様な事業者の参画が求められることから、市は住み替え支援協議会とともに、会員拡大に努めます。

(2) 市内部の連携

① 砂川市空家等対策連絡会議の継続

市は、空き家等がもたらす課題の情報共有と横断的な取組みを進めるため、「砂川市空家等対策連絡会議」を設置しました。関係部署から提供される空き家情報や所有者等情報について、建築住宅課住生活支援係が集約し、空き家情報データベースを更新します。

会議の庶務は、建設部建築住宅課にて処理します。

◆砂川市空家等対策連絡会議構成員

| | 職名 | 空き家等対策に係る事務分掌等 |
|-----|-----------|----------------|
| 構成員 | 総務課長 | 法務 |
| | 市長公室課長 | 防災、広報 |
| | 政策調整課長 | 予算編成、移住・定住 |
| | 税務課長 | 固定資産税、所有者情報 |
| | 市民生活課長 | 廃棄物処理、環境保全 |
| | 商工労働観光課長 | 空き店舗 |
| | 土木課長 | 市道管理 |
| | 砂川消防署警防課長 | 火災予防、緊急時対応 |

(3) 北海道との連携

① 取組み事例や新たな課題に関する情報収集

市は、北海道が開催する「北海道空き家等対策連絡会議」への参加を継続し、他市町村における取組み事例や、今後市においても課題となる可能性がある「大規模空き建築物対策」、「所有者不明土地・建物管理制度の活用」などの新たな課題に関する情報収集に努めます。

② 「北海道空き家情報バンク」との連携

北海道では、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るため、道内全域を対象とする「北海道空き家情報バンク」を開設して、普及・啓発に取り組んでいます。

市では、移住希望者に向けて砂川市に係る情報提供機会の拡大のために、「北海道空き家情報バンク」と連携を図ります。

(4) 関係団体・関係機関との連携

① 関係団体・関係機関との連携による情報収集や情報共有

市は、空き家や空き家所有者等に関する情報収集のため、中空知広域水道企業団、電力事業者、ガス供給事業者との連携を継続します。

また、適切に管理されていない空き家は放火や不法侵入など犯罪の温床になることも考えられることから、防災・防犯のために、必要に応じて警察や消防との情報共有および連携・協力を図ります。

【資料編】

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年 11 月 27 日公布)

(目的)

第 1 条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第 10 条第 2 項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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う。

(空家等の所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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。

(市町村の責務)

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第 5 条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第 6 条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくて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、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記

載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜ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とき又は履行しても同項の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）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第三章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

公布：平成26年11月27日
施行：平成27年2月26日
(※特定空家等に対する措置の規定は5月26日施行)

背景

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空家対策が全国的に課題。
- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

定義

- 「空家等」とは、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。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ 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空家等をいう。(2条2項)

施策の概要

空家等

○ 基本指針・計画の策定等

- ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- ・ 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)、協議会を設置(7条)
- ・ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

○ 空家等についての情報収集

- ・ 市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能(9条)
- ・ 市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能(10条)
- ・ 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

○ 空家等及びその跡地の活用

- ・ 市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

○ 財政上の措置及び税制上の措置等

- ・ 市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)
- ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)

特定空家等

○ 特定空家等に対する措置(※)

- ・ 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
- ・ さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(14条)

施行5年経過後の施行状況及び市町村要望を踏まえ、基本指針・ガイドラインを改正するとともに実施上参考となる事例集を公表。

2. 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
 (平成27年2月26日決定(令和3年6月30日最終改正))

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】

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)第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
 - (1)空家等の現状
 - (2)空家等対策の基本的な考え方
 - ①基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ②市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1)市町村内の関係部局による連携体制
 - (2)協議会の組織
 - (3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1)市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が見られる空家等を含め、特定空家等の対策を推進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1)財政上の措置
 - (2)税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (1)空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
 - ・その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2)計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3)空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (4)所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - (5)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
 - (6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
 - (7)住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他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に必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
 - ・災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支策施策等

3. 「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

(令和3年6月30日改正)

「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)

R3.6.30
改正版

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等
 - ・従来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。
2. 具体的事案に対する措置の検討
 - (1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 行政関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定
 - (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
 - (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
 - (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
 - (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- 「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1) 特定空家等の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
 - (2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準
 - ① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
 - ・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。
 - ② 悪影響の程度と危険等の切迫性
 - ・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講ずる。

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力行使してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。
 - (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
 - (3) 特定空家等に関する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
 - (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
 - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
 - (1) 所有者等への事前の通知
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
 - (3) 公開による意見の聴取
 - (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
 - (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
6. 特定空家等に係る代執行
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
 - (4) 執行責任者の証書の携帯及び呈示
 - (5) 動産等の取扱い
 - (6) 費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合
 - (1) 「過失がなくて」確認することができない場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
 - (2) 事前の公告
 - (3) 動産等の取扱い
 - (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕〔別紙2〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙1〕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. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態
 - (1) 建築物の倒壊等
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している

【参考となる考え方】

 - (a) 「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態等
 - (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態等
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
- 【参考となる考え方】
- (a) 「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態等
 - (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている等
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・外壁の仕上材料が剥落等している
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
- 【参考となる考え方】
- (a) 「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態等
 - (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態等
2. 擁壁の状態
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙2〕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状態

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - (a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
 - ・排水等の流出による臭気発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
 - (b) 「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - (a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている
 - (b) 「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

ガイドライン〔別紙3〕～〔別紙5〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙3〕 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ていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙4〕 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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

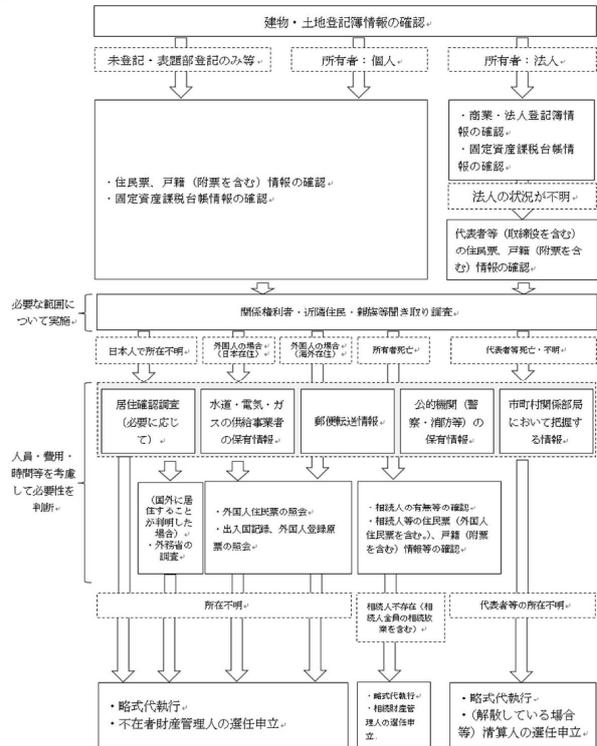
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

〔別紙5〕 所有者等の特定に係る調査手順の例



4. 北海道「空き家等対策に関する取組方針」(令和3年3月見直し)

空き家等対策に関する取組方針【概要】

1 策定の目的

本道における空き家等対策の現状や新たな課題を踏まえ、平成27年に策定した本方針を見直し、道における今後の空き家等対策の取組の方向性と内容を定める。

2 現状と課題

- 空き家総数は減少に転じたものの、住宅市場に流通しない空き家は一貫して増加している。
- 将来空き家になる可能性が高い、いわゆる「空き家予備軍」は増加する傾向にある。
- これまでの取組



| 取組 | 内容や成果 | 今後の課題 |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 北海道空き家情報バンクの開設、運営 | 取扱・成約件数は増加、道外からのアクセスが多い | 空き家等のニーズとのマッチングや、掲載情報の拡充 |
| モデル市町村の支援 | 空家等対策計画策定モデル市町村に専門家を派遣 | 市町村で不足する専門的知識等に対する支援が必要 |
| 空き家等対策の手引き等の作成 | 空き家等対策の手引き等を作成し、市町村に配布 | 市町村で不足する専門的知識等に対する支援が必要 |
| 空き家相談会の開催 | 遠隔地に居住する所有者等と市町村、専門家の相談会 | 貴重な相談の機会であり、継続して開催が必要 |
| 空き家等対策連絡会議の開催 | 空き家等対策に関する情報を市町村や関係団体と共有 | 取組事例などを市町村と共有するため継続して開催 |
| 大規模空き建築物に関する意見交換会の開催 | 大規模空き建築物対策に取り組む市町村が意見交換 | 対策等の情報を市町村と共有するため継続して開催 |
| 空き家ガイドブックの作成、配布 | 所有者向けの意識啓発資料として作成し配布 | いわゆる「空き家予備軍」の意識啓発などのため継続 |

- 市町村における取組状況等の調査では、所有者等の責任意識の低さ、人員・予算や専門的知識の不足、専門家等との連携などが課題として認識されている。
- 新たな課題に対応した取組事例として、
 - ・いわゆる「空き家予備軍」の増加への対応として、所有者等の意識の向上や相談などのための人材の育成
 - ・サテライトオフィスなど幅広い用途での活用や古民家の活用

などが取り組まれている一方、大規模空き建築物への対応では、複雑な権利関係や除却費等の増高、費用回収の困難さなどが課題となっている。



空き家を活用したサテライトオフィス (徳島県神山町)

3 取組の方向性

- 継続して取り組むものとして、
 - ・市町村空き家等対策計画の策定促進
 - ・危険な状態にある空き家等の除却の促進 など
- 新たな課題に対応した取組として、
 - ・所有者等の意識啓発や調査・相談への対応など、「増加する空き家や、いわゆる『空き家予備軍』への対応」
 - ・空き家のニーズの募集とマッチング、性能向上リフォームなどの推進、幅広い用途での活用など、「さらなる空き家等の活用の促進と人材等の育成」
 - ・大規模空き建築物に関する取組事例などの情報収集と市町村との共有、国に対する制度拡充の要望・提案など、「大規模空き建築物の対策」

4 道の役割

- 空き家等対策に関する情報収集や会議等を通じた情報共有など、市町村の支援
- 道内全域を対象とする取組や市町村間の調整など、広域自治体としての役割
- 国、他都府県・道外地域、関係団体等との調整、連携

5 具体的な取組

| 項目 | 取組 | 概要 |
|------------|--|---|
| 空き家等の活用の促進 | 北海道空き家情報バンクの運営 拡充 | 掲載情報の拡充やニーズの募集、マッチングなど |
| | 住宅ストックとしての活用の促進 拡充 | 流通するための調査や性能向上リフォームなどの推進 |
| | 住宅以外の幅広い用途での活用の促進、古民家の活用の促進 拡充 | サテライトオフィスなど幅広い用途での活用事例や古民家の活用事例などの情報収集と共有 |
| 市町村への支援 | 人材・担い手の育成の支援 新規 | 空き家の相談・調査に対応するマニュアルの作成と研修会等の開催 |
| | 空き家相談会の開催 | 都市部での空き家相談会の開催 |
| | 市町村空き家等対策相談会の開催 新規 | 市町村が対応に苦慮している問題に対し専門家等と連携して助言 |
| | 空き家等対策連絡会議の開催 | 市町村等を参集した会議の開催 |
| | 大規模空き建築物対策の支援 拡充 | 対策事例などの情報収集と共有、国への提案・要望 |
| | 継続する取組 | 市町村空き家等対策計画の策定促進、危険な状態にある空き家等の除却促進、国への予算要望、制度提案 |
| 道民への周知・啓発 | 所有者等に対する意識啓発 新規 | 所有者等に対する効果的な意識啓発のための広報資材などの開発 |
| | ガイドブックの作成・更新、配布 | ガイドブックの作成・更新、配布 |

5. 町内会連合会役員アンケート調査結果報告書

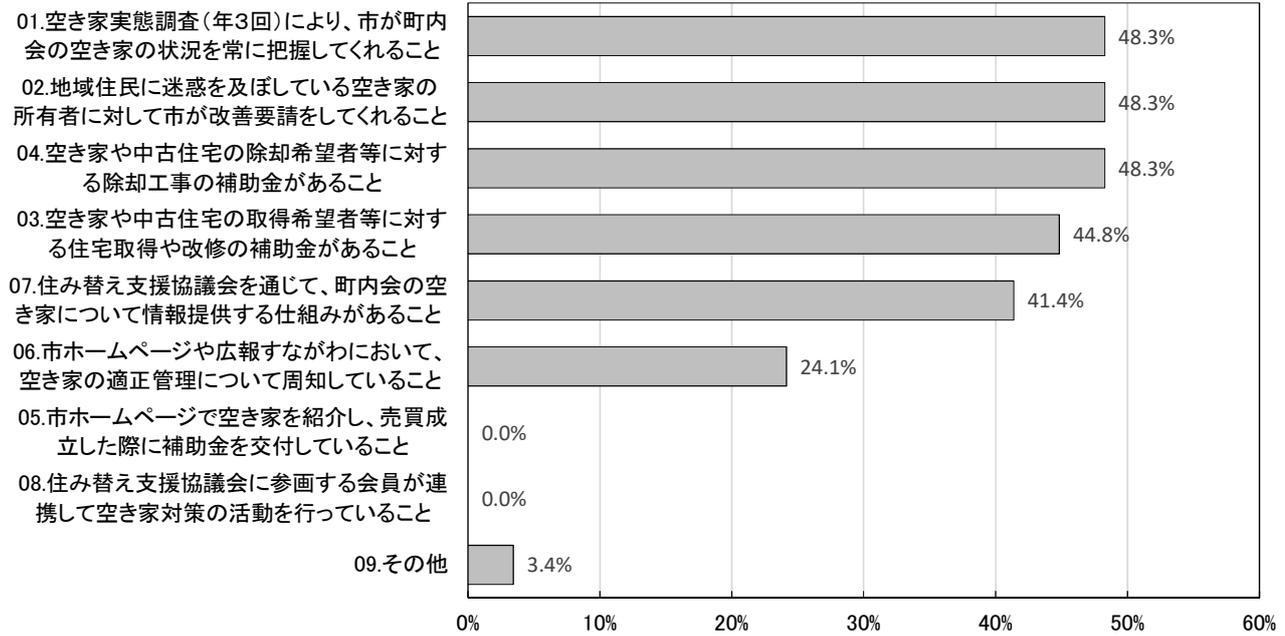
「砂川市空家等対策計画の改定に係る 町内会連合会役員アンケート調査」 集計結果報告 (令和4年9月)

●アンケート調査の実施概要

| | |
|------------------|---|
| ①調査対象 | ・砂川市町内会連合会役員31名 |
| ②調査票の配布・ 回収方法 | ・市が町内会連合会役員宅に訪問・配付 ・市が町内会連合会役員宅に訪問・回収、または郵送による回収 |
| ③調査期間 | ・令和4年7月 26 日(火)～8月8日(月) ・令和4年8月 22 日(月)～9月5日(月) |
| ④配布数・回収数 | ・配付票数:31 票、回収票数:29 票 ・回収率:93.5% |
| ⑤調査項目 | ・末尾に調査票を掲載する |
| ⑥調査主体 | ・砂川市建設部建築住宅課建築指導係 |

問2. 市や住み替え支援協議会が行っている空き家対策、住み替え支援等に係る以下の取組みのうち、貴町内会の空き家の発生抑止や解消、管理不全化の防止に効果や成果があると感じるものはどれですか？最も該当するものを3つまで選び、番号に○をつけて下さい。

問2. 効果や成果があると感じる取組み(3つまで回答、n=29)



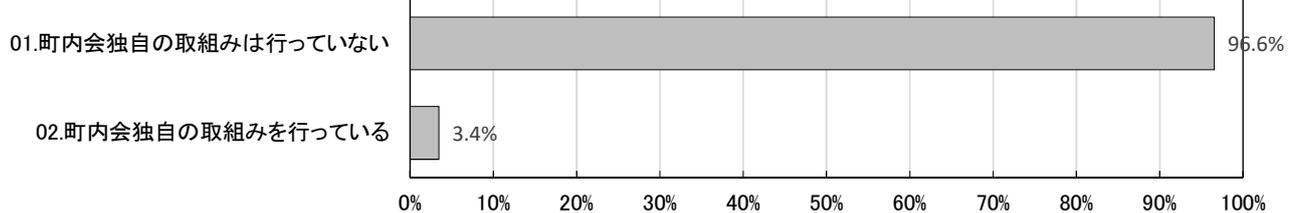
| | 01. 空き家実態調査(年3回)により、市が町内会の空き家の状況を常に把握してくれること | 02. 地域住民に迷惑を及ぼしている空き家の所有者に対して市が改善要請をしてくれること | 03. 空き家や中古住宅の取得希望者等に対する住宅取得や改修の補助金があること | 04. 空き家や中古住宅の除却希望者等に対する除却工事の補助金があること | 05. 市ホームページで空き家を紹介し、売買成立した際に補助金を交付していること | 06. 市ホームページや広報すながわにおいて、空き家の適正管理について周知していること | 07. 住み替え支援協議会を通じて、町内会の空き家について情報提供する仕組みがあること | 08. 住み替え支援協議会に参画する会員が連携して空き家対策の活動を行っていること | 09. その他 | 合計 |
|--------|--|---|---|--------------------------------------|--|---|---|---|---------|----|
| 回答数 | 14 | 14 | 13 | 14 | 0 | 7 | 12 | 0 | 1 | 75 |
| (回答割合) | 48.3% | 48.3% | 44.8% | 48.3% | 0.0% | 24.1% | 41.4% | 0.0% | 3.4% | — |

◆その他

・効果も成果も感じていません。

問3. 貴町内会独自に空き家の発生予防や解消、管理不全化の防止に資する取組みをされていますか？該当するものをひとつ選び、番号に○をつけて下さい。

問3. 町内会独自の取組みがあるか(n=29)



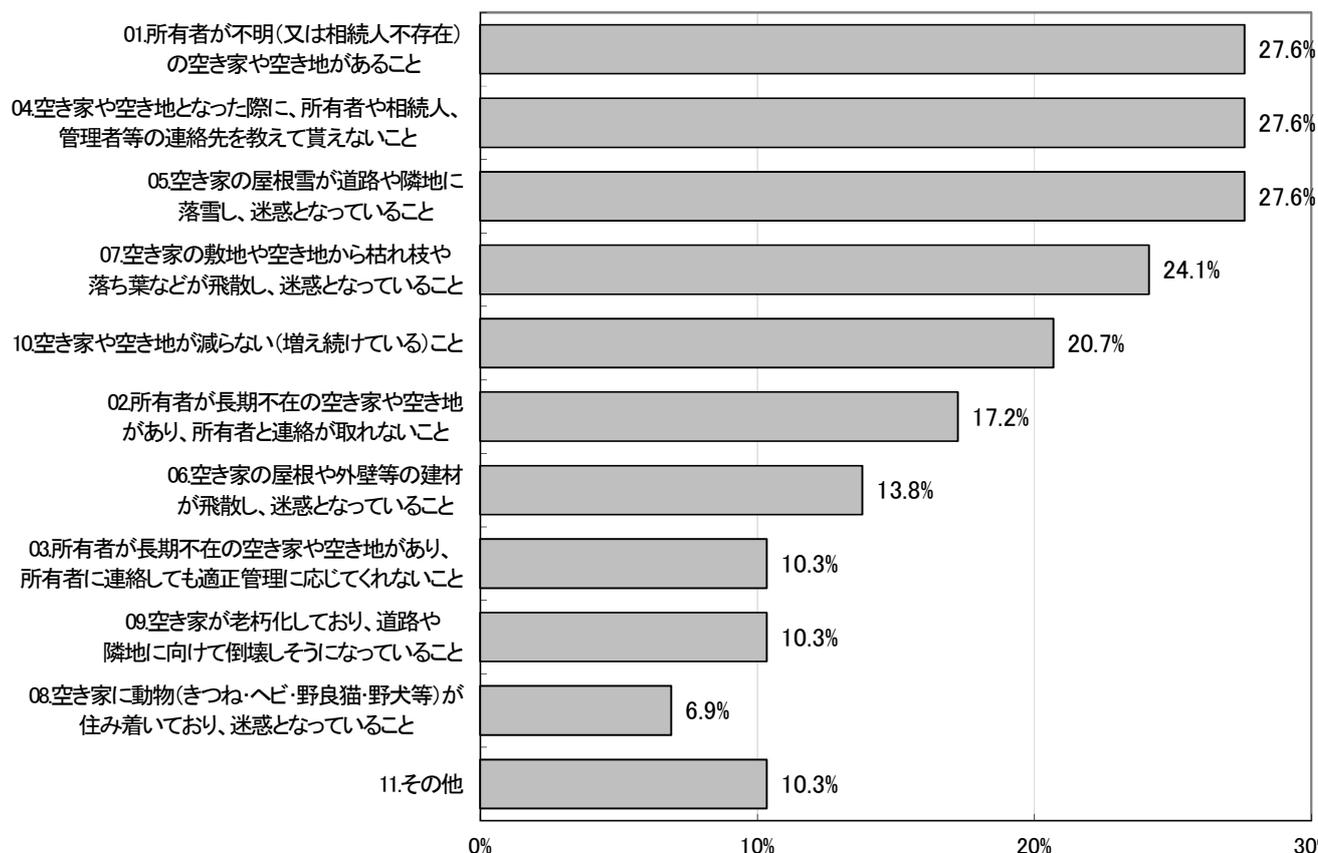
| | 01. 町内会独自の取組みは行っていない | 02. 町内会独自の取組みを行っている | 合計 |
|--------|----------------------|---------------------|----|
| 回答数 | 28 | 1 | 29 |
| (回答割合) | 96.6% | 3.4% | — |

◆「町内会独自の取組みを行っている」の内容

・毎月1日に町内会だよりを発行し、配布は会長以下役員で手分けして行い、常に空き家の状況を把握して管理不全の早期発見と報告を求め、町内会で改善不可能の場合は市に要請することとしている。

問4. 貴町内会において、空き家や空き地で困っていることはどのようなことでしょうか？
最も該当するものを3つまで選び、番号に○をつけて下さい。

問4. 空き家や空き地で困っていること(3つまで回答, n=29)



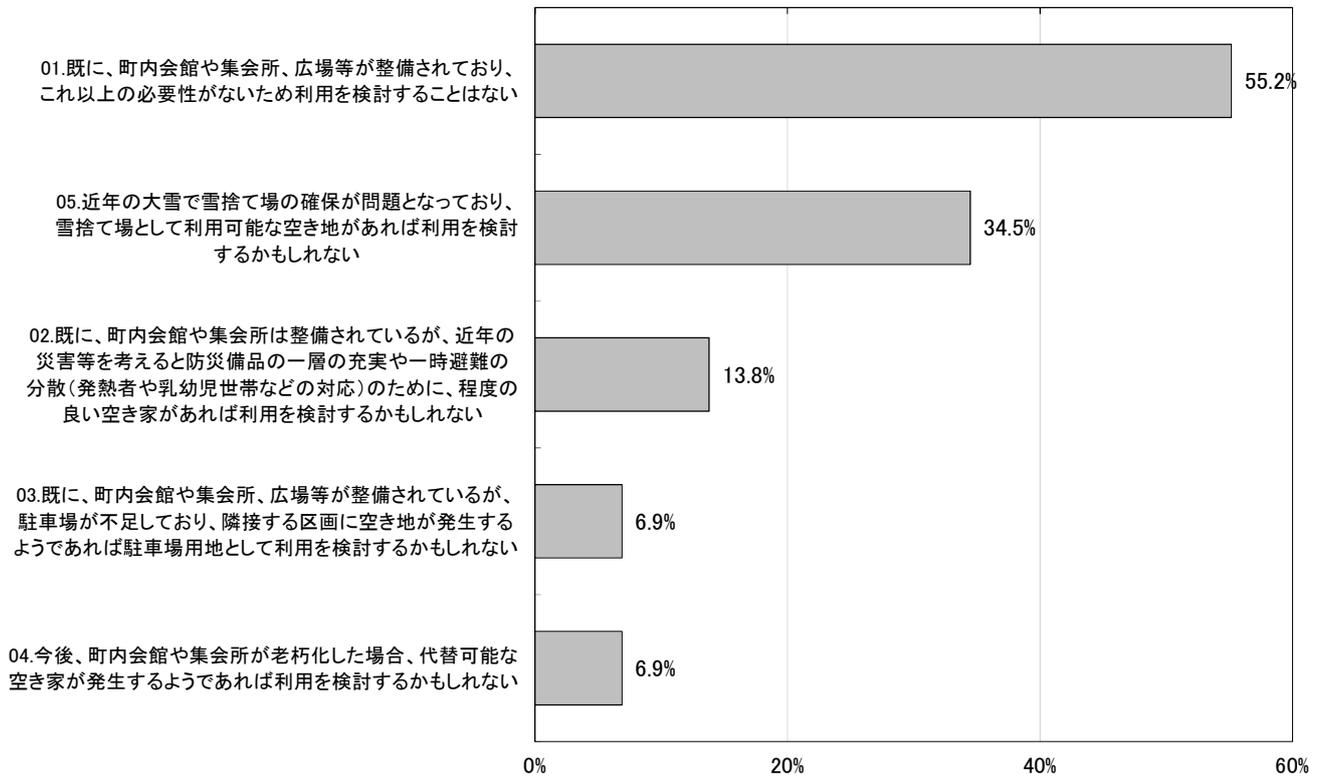
| | 01.所有者が不明(又は相続人不存在)の空き家や空き地があること | 02.所有者が長期不在の空き家や空き地があり、所有者と連絡が取れないこと | 03.所有者が長期不在の空き家や空き地があり、所有者に連絡しても適正管理に応じてくれないこと | 04.空き家や空き地となった際に、所有者や相続人、管理者等の連絡先を教えずに貰えないこと | 05.空き家の屋根雪が道路や隣地に落雪し、迷惑となっていること | 06.空き家の屋根や外壁等の建材が飛散し、迷惑となっていること | 07.空き家の敷地や空き地から枯れ枝や落ち葉などが飛散し、迷惑となっていること | 08.空き家に動物(きつね・へび・野良猫・野犬等)が住み着いており、迷惑となっていること | 09.空き家が老朽化しており、道路や隣地に向けて倒壊しそうになっていること | 10.空き家や空き地が減らない(増え続けている)こと | 11.その他 | 合計 |
|---------------|----------------------------------|--------------------------------------|--|--|---------------------------------|---------------------------------|---|--|---------------------------------------|----------------------------|------------|---------|
| 回答数 (回答割合) | 8 27.6% | 5 17.2% | 3 10.3% | 8 27.6% | 8 27.6% | 4 13.8% | 7 24.1% | 2 6.9% | 3 10.3% | 6 20.7% | 3 10.3% | 54 — |

◆その他

- ・雑草が繁茂している。
- ・今は困ってないが、高齢者の独居住宅の今後が心配。
- ・長期入院や施設入居で空き家状態になっているのが2軒ある。空地は2軒分ある。
- ・空き家・空き地は現在なし。
- ・所有者が自主的に空き家空地の適正管理をしてくれないこと。

問5. 貴町内会として、現在又は将来的に空き家や空き地を利用することの検討を行う可能性について、該当するものをすべて選び、番号に○をつけて下さい。

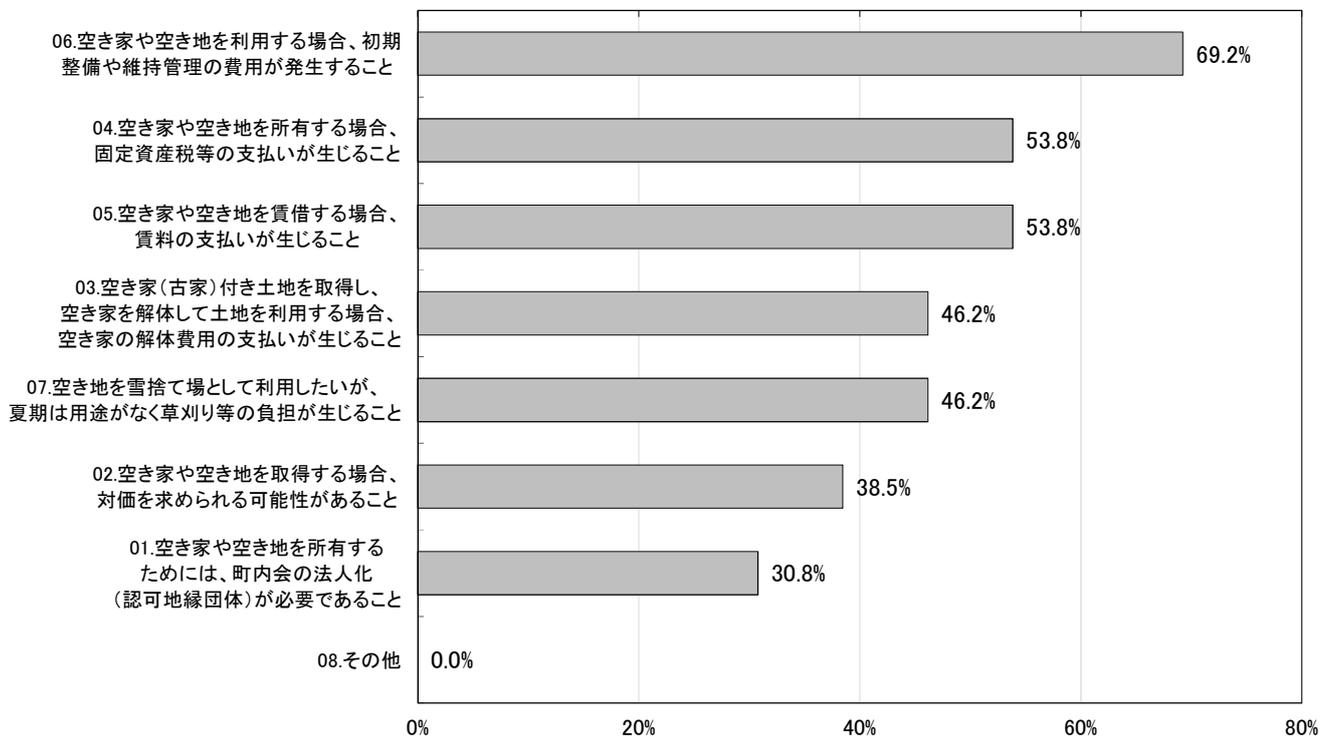
問5. 空き家や空き地を利用することの検討可能性(複数回答, n=29)



| | 01.既に、町内会館や集会所、広場等が整備されており、これ以上の必要性がないため利用を検討することはない | 02.既に、町内会館や集会所は整備されているが、近年の災害等を考えると防災備品の一層の充実や一時避難の分散(発熱者や乳幼児世帯などの対応)のために、程度の良い空き家があれば利用を検討するかもしれない | 03.既に、町内会館や集会所、広場等が整備されているが、駐車場が不足しており、隣接する区画に空き地が発生するようであれば駐車場用地として利用を検討するかもしれない | 04.今後、町内会館や集会所が老朽化した場合、代替可能な空き家が発生するようであれば利用を検討するかもしれない | 05.近年の大雪で雪捨て場の確保が問題となっており、雪捨て場として利用可能な空き地があれば利用を検討するかもしれない | 合計 |
|--------|--|---|---|---|--|----|
| 回答数 | 16 | 4 | 2 | 2 | 10 | 34 |
| (回答割合) | 145.5% | 36.4% | 18.2% | 18.2% | 90.9% | — |

問6. 問5. の2. ～5. いずれかの回答肢に○をつけた町内会の方にかがいます。
 貴町内会において、具体的に空き家や空き地の利用を検討するに際して、障害となりそうなことは
 どのようなことでしょうか？
 該当するものをすべて選び、番号に○をつけて下さい。

問6. 空き家や空き地の利用を検討する際に障害となりそうなこと(複数回答, n=16)



| | 01. 空き家や空き地を所有するためには、町内会の法人化(認可地縁団体)が必要であること | 02. 空き家や空き地を取得する場合、対価を求められる可能性があること | 03. 空き家(古家)付き土地を取得し、空き家を解体して土地を利用する場合、空き家の解体費用の支払いが生じること | 04. 空き家や空き地を所有する場合、固定資産税等の支払いが生じること | 05. 空き家や空き地を賃借する場合、賃料の支払いが生じること | 06. 空き家や空き地を利用する場合、初期整備や維持管理の費用が発生すること | 07. 空き地を雪捨て場として利用したいが、夏期は用途がなく草刈り等の負担が生じること | 08. その他 | 合計 |
|--------|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|---------------------------------|--|---|---------|----|
| 回答数 | 4 | 5 | 6 | 7 | 7 | 9 | 6 | 0 | 44 |
| (回答割合) | 30.8% | 38.5% | 46.2% | 53.8% | 53.8% | 69.2% | 46.2% | 0.0% | — |

■自由意見欄

- ・空家とは関係ありませんが、自宅周りの管理対応が全く行き届いていない会員への対応について、特に指導的考えがあれば教えて頂きたい。例えば、宅地内の清掃、植木等の手入れ放置について。
- ・町内会として空き地等を所有することは、維持管理等の経費が発生し負担の対応が難しい。空き家の強制対応も検討して欲しい(検討希望の空き家1件あり)。高齢化団地なので、除雪等について具体的検討が必要と思う。
- ・空き家、空き地はありますが、町内会としては利用を検討することはありません。
- ・住み替え支援協議会の活動の情報が町内会に流れてこないのが残念です(情報を得る機器を所有していません)。
- ・町内に2ヶ所モーテルがあり、4～5年前から営業しておらず外壁の飛散等がある。又、周辺の草刈りもしておらず迷惑している。特に、山側の方には、鹿が住みついており、時々出てきて家庭菜園が荒らされている。
- ・冬場、除雪の雪捨て場の確保がむずかしく道路に捨てている状況で、道路が狭く交通に支障をきたしている。空き地を利用させてくれれば問題の解消になると思うが、役所で個人情報とのからみで連絡先を教えてくださいません。道路に排雪していますが、役所の排雪が間に合わず交通に支障をきたしているのが現状です。空家対策より空地対策が重要です。
- ・今後、空き家は増加すると考えられ、一定規模の自由利用建物を市が町内会に無料で貸与してほしい。防災備品・老人宅の除雪ボランティアの除雪用具の倉庫として利用したい。
- ・空き家は個人資産なので一切管理出来ないの、町内会としてでなく市の行政的立場で管理・指導をお願いしたい。
- ・町内会は、一般世帯16、企業会員8で24世帯が現状。過去70世帯もあって町内会行事のために会館建設に至ったが、16世帯で8割が高齢者。コロナ感染もあり行事もできず、会館の老朽化、維持経費の負担等から存続も難しいため、小規模の集会施設として空き家活用も考えられるが、町内に空き家は3件で所有者はわかるが、企業事務所の景観と冬の雪び、屋根雪落下が危険で苦慮している。今後、高齢者住宅が老朽化しており空家として残る可能性が高い。直ぐ解体に至る仕組みが必要と思う。
- ・空き家の庭が雑草や樹木の成長により、周辺への悪影響がある。また冬場の積雪に伴い屋根からの落雪や除雪が行き届かず、隣接する住宅の壁や道路に障害を及ぼす状況が見受けられる。町内会として処理することは困難であり、市としての対応を検討していただきたい(空き家の中で2軒についての要望です)。
- ・空き家・空き土地の所有者に対して、適正管理を促す文章等を年に1回程度発送すること。また、空き家・空き土地に対する取り組み(砂川市)を所有者に情報を提供すること。
- ・町内集会所としては地域コミュニティセンターを利用しているが、中心的な位置にはあらず、サロン等が簡単に集まりができる場所があれば、高齢引きこもりの解消が望める(例、学校跡地等)。又、町内事業全体にも応用できる。
- ・空家、空地等を市が取得し、地域住民に提供する事。
- ・特になし。

砂川市空家等対策計画の改定に係る町内会連合会アンケート調査票

問1. 貴町内会名、会員世帯数、ご回答頂いた方についてお答えください。

| | |
|--------------------------|--|
| ①町内会名 | |
| ②会員世帯数 ⇒把握している数で結構です。 | |
| ③ご回答者名・お役職 | |

問2. 市や住み替え支援協議会が行っている空き家対策、住み替え支援等に係る以下の取組みのうち、貴町内会の空き家の発生抑止や解消、管理不全化の防止に効果や成果があると感じるものはどれですか？最も該当するものを3つまで選び、番号に○をつけて下さい。

| |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 空き家実態調査（年3回）により、市が町内会の空き家の状況を常に把握してくれること 2. 地域住民に迷惑を及ぼしている空き家の所有者に対して市が改善要請をしてくれること 3. 空き家や中古住宅の取得希望者等に対する住宅取得や改修の補助金があること 4. 空き家や中古住宅の除却希望者等に対する除却工事の補助金があること 5. 市ホームページで空き家を紹介し、売買成立した際に補助金を交付していること 6. 市ホームページや広報すながわにおいて、空き家の適正管理について周知していること 7. 住み替え支援協議会を通じて、町内会の空き家について情報提供する仕組みがあること 8. 住み替え支援協議会に参画する会員が連携して空き家対策の活動を行っていること 9. その他（具体的に: _____) |
|---|

問3. 貴町内会独自に空き家の発生予防や解消、管理不全化の防止に資する取組みをされていますか？該当するものをひとつ選び、番号に○をつけて下さい。

| |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 町内会独自の取組みは行っていない 2. 町内会独自の取組みを行っている（些細な取組みでも結構です） |
|---|

↓ ※2. と回答された町内会の方は、具体的な取組みの内容をお教えてください

問4. 貴町内会において、空き家や空き地で困っていることはどのようなことでしょうか？最も該当するものを3つまで選び、番号に○をつけて下さい。

| |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 所有者が不明（又は相続人不存在）の空き家や空き地があること 2. 所有者が長期不在の空き家や空き地があり、所有者と連絡が取れないこと 3. 所有者が長期不在の空き家や空き地があり、所有者に連絡しても適正管理に応じてくれないこと 4. 空き家や空き地となった際に、所有者や相続人、管理者等の連絡先を教えずに貰えないこと 5. 空き家の屋根雪が道路や隣地に落雪し、迷惑となっていること 6. 空き家の屋根や外壁等の建材が飛散し、迷惑となっていること 7. 空き家の敷地や空き地から枯れ枝や落ち葉などが飛散し、迷惑となっていること 8. 空き家に動物（きつね・へび・野良猫・野犬等）が住み着いており、迷惑となっていること 9. 空き家が老朽化しており、道路や隣地に向けて倒壊しそうになっていること 10. 空き家や空き地が減らない（増え続けている）こと 11. その他（具体的に: _____) |
|--|

問5. 貴町内会として、現在又は将来的に空き家や空き地を利用することの検討を行う可能性について、該当するものをすべて選び、番号に○をつけて下さい。

1. 既に、町内会館や集会所、広場等が整備されており、これ以上の必要性がないため利用を検討することはない
※1. と回答された町内会の方は、問6. を飛ばして【自由意見欄】をお書きください
2. 既に、町内会館や集会所は整備されているが、近年の災害等を考えると防災備品の一層の充実や一時避難の分散（発熱者や乳幼児世帯などの対応）のために、程度の良い空き家があれば利用を検討するかもしれない
3. 既に、町内会館や集会所、広場等が整備されているが、駐車場が不足しており、隣接する区画に空き地が発生するようであれば駐車場用地として利用を検討するかもしれない
4. 今後、町内会館や集会所が老朽化した場合、代替可能な空き家が発生するようであれば利用を検討するかもしれない
5. 近年の大雪で雪捨て場の確保が問題となっており、雪捨て場として利用可能な空き地があれば利用を検討するかもしれない

※2. ～5. いずれかの回答肢に○をつけた町内会の方は、問6. をお答えください

問6. 問5. の2. ～5. いずれかの回答肢に○をつけた町内会の方にうかがいます。

貴町内会において、具体的に空き家や空き地の利用を検討するに際して、障害となりそうなことはどのようなことでしょうか？

該当するものをすべて選び、番号に○をつけて下さい。

1. 空き家や空き地を所有するためには、町内会の法人化（認可地縁団体）が必要であること
2. 空き家や空き地を取得する場合、対価を求められる可能性があること
3. 空き家（古家）付き土地を取得し、空き家を解体して土地を利用する場合、空き家の解体費用の支払いが生じること
4. 空き家や空き地を所有する場合、固定資産税等の支払いが生じること
5. 空き家や空き地を賃借する場合、賃料の支払いが生じること
6. 空き家や空き地を利用する場合、初期整備や維持管理の費用が発生すること
7. 空き地を雪捨て場として利用したいが、夏期は用途がなく草刈り等の負担が生じること
8. その他
(具体的に: _____)

※問6. に回答された方は、【自由意見欄】をお書きください

【自由意見欄—町内会の空き家について、ご意見やご要望、計画改定にあたって検討を希望する事項等がありましたら、ご自由にお書き下さい】

◆以上で、アンケート調査は終わりです。ご協力、誠にありがとうございました。

◆この調査票は、同封の返信用封筒にて9/2（金）までに投函してください。切手は不要です。

◆お問合せ等は、建設部建築住宅課建築指導係（0125-74-8760）まで。

6. 空き家等調査チェックリスト(見直し版)

1 基本情報

| | |
|------------------------|-----------------------|
| (1)調査番号 | ※「新規」以外の場合、前回の調査番号を入力 |
| (2)調査実施日 | 年 月 日 |
| (3)調査員名 | |
| (4)町内会 | |
| (5)住所 | |
| (6)用途 | 1 戸建住宅 |
| | 2 店舗 |
| | 3 店舗併用住宅 |
| | 4 社宅、官舎等 |
| | 5 その他(回答を入力) |
| (7)構造 | 1 木造 |
| | 2 CB造 |
| | 3 RC造 |
| | 4 S造 |
| | 5 その他(回答を入力) |
| | 6 不明 |
| (8)階数 | 1 平屋 |
| | 2 2階建 |
| | 3 3階建 |
| | 4 その他(回答を入力) |
| (9)延床面積 | ※都市計画基礎調査データなどから転記 |
| (10)付属建物 ※該当全て選ぶ | 1 物置 |
| | 2 車庫 |
| | 3 その他(回答を入力) |
| (11)樹木 ※一番大きなもの1つ選ぶ | 1 高木(樹高3m以上) |
| | 2 中木(樹高1m以上3m未満) |
| | 3 低木(樹高1m未満) |
| (12)緯度、経度 | 北緯: 東経: |
| (13)新築年 | ※都市計画基礎調査データなどから転記 |
| (14)状況の確認 | 1 新規 |
| | 2 継続 |
| | 3 利活用 |
| | 4 除却 |

2 空き家チェック項目(空き家であることの確認)

※該当全て選ぶ

| |
|---------------------------------------|
| 1 電気メーターが完全に止まっている(取外されている) |
| 2 周辺聞き取りにより空き家と判断できる |
| 3 不動産等の管理者の告知(看板・ポスター等)がある |
| 4 ポストが封鎖(チラシ等が滞留)している |
| 5 その他、空き家と判断した理由等 (回答を入力) |
| 6 空き家に見えるが、目視(現地調査)だけでは空き家と判断(断定)できない |

3 建築物の倒壊等に関する判断

| | |
|---|--------------------------------|
| (1)空家の立地状況 ※該当全て選ぶ | 1 都市計画区域内の住居等がまとまって存在する区域にある |
| | 2 道路もしくは隣地と空家の距離が空家の高さより短い |
| | 3 空家の立地場所は1、2に該当しない |
| (2)空家(主たる建物)の倒壊等による危険性 | 1 建物全部が倒壊、もしくは建物の一部の階が全部倒壊している |
| (3)基礎 (損傷度) | 1 いずれにも該当しない |
| | 2 一部に目立つ傷みがある |
| | 3 中破 |
| | 4 大破(東建てを含む) |
| | 5 倒壊 |
| | 6 目視では判断できない |
| (4)軸組 (損傷度) | 1 いずれにも該当しない |
| | 2 一部に目立つ傷みがある |
| | 3 中破 |
| | 4 大破 |
| | 5 倒壊 |
| | 6 目視では判断できない |
| (5)耐力壁(1階) (損傷度) | 1 いずれにも該当しない |
| | 2 一部に目立つ傷みがある |
| | 3 中破 |
| | 4 大破 |
| | 5 倒壊 |
| | 6 目視では判断できない |
| (6)仕上材(外壁仕上面) (損傷度) | 1 いずれにも該当しない |
| | 2 一部に目立つ傷みがある |
| | 3 中破(防腐、塗装処理されていない木板張りを含む) |
| | 4 大破 |
| | 5 倒壊 |
| | 6 目視では判断できない |
| (7)屋根 (損傷度) | 1 いずれにも該当しない |
| | 2 一部に目立つ傷みがある |
| | 3 中破 |
| | 4 大破 |
| | 5 倒壊 |
| | 6 目視では判断できない |
| (8)利活用する上での再調査必要性 | 1 再調査必要あり |
| | 2 再調査必要なし |
| (9)メモ ※再調査要否判断の補足意見 ※所有者特定に資する情報 等があれば記載 | |

4 保安上に係る状態の判断(そのまま放置すれば倒壊等のおそれがある)

| | | いずれかに✓(チェック) | | | | | |
|-----|------------|-----------------------------|--------|------------------|------------|-----------|------------|
| | | 該当しない | 一部該当する | 全体的に該当する(状態が著しい) | 周辺への悪影響がある | 対応の緊急性がある | 目視では判断できない |
| 1-1 | 外壁・外装材 | 外壁に亀裂や穴がある | | | | | |
| 1-2 | 外壁・外装材 | 外壁の仕上げ材が剥落、破損し、下地がみえる | | | | | |
| 1-3 | 外壁・外装材 | モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている | | | | | |
| 2-1 | 屋根・軒 | 屋根の変形や破損(穴、下地の露出等)がある | | | | | |
| 2-2 | 屋根・軒 | 屋根ふき材が破損、剥離している | | | | | |
| 2-3 | 屋根・軒 | 軒が変形、破損している | | | | | |
| 3-1 | 附属設備等 | 外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食している | | | | | |
| 3-2 | 附属設備等 | 屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している | | | | | |
| 3-3 | 附属設備等 | 門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている | | | | | |
| 4-1 | 敷地内の土地・擁壁等 | 擁壁表面にひび割れが発生している | | | | | |
| 4-2 | 敷地内の土地・擁壁等 | 敷地内に地割れがある | | | | | |
| 4-3 | 敷地内の土地・擁壁等 | 敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある | | | | | |
| 5-1 | 過去調査との比較 | 前回の調査時より変形している | | | | | |
| 5-2 | 過去調査との比較 | 前回の調査時よりも壊れている | | | | | |
| 6-1 | その他 | 内容を具体的に記載 | | | | | |

5 衛生上に係る状態の判断(そのまま放置すれば著しく衛生上有害のおそれがある)

| | | いずれかに✓(チェック) | | | | | |
|-----|---------------------|----------------------------------|--------|------------------|------------|-----------|------------|
| | | 該当しない | 一部該当する | 全体的に該当する(状態が著しい) | 周辺への悪影響がある | 対応の緊急性がある | 目視では判断できない |
| 1-1 | 建築物・設備等の破損による衛生上の問題 | 吹きつけ石綿等が飛散し暴露する可能性がある | | | | | |
| 1-2 | 建築物・設備等の破損による衛生上の問題 | 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある | | | | | |
| 1-3 | 建築物・設備等の破損による衛生上の問題 | 排水等の流出による臭気の発生がある | | | | | |
| 2-1 | ごみ等の放置、不法投棄 | ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある | | | | | |
| 2-2 | ごみ等の放置、不法投棄 | ごみ等の放置による臭気の発生がある | | | | | |
| 2-3 | ごみ等の放置、不法投棄 | ねずみ、はえ、蚊等の発生がある | | | | | |
| 3-1 | 水質汚染、土壌汚染 | 水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が放置されている | | | | | |
| 3-2 | 水質汚染、土壌汚染 | 有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる | | | | | |
| 4-1 | その他 | 内容を具体的に記載 | | | | | |

6 景観に係る状態の判断(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)

| | | いずれかに✓(チェック) | | | | | |
|-----|-----------------|--|--------|------------------|------------|-----------|------------|
| | | 該当しない | 一部該当する | 全体的に該当する(状態が著しい) | 周辺への悪影響がある | 対応の緊急性がある | 目視では判断できない |
| 1-1 | 周辺の景観と著しく不調和な状態 | 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり汚れたまま放置されている | | | | | |
| 1-2 | 周辺の景観と著しく不調和な状態 | 窓ガラスが割れたまま放置されている | | | | | |
| 1-3 | 周辺の景観と著しく不調和な状態 | 看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている | | | | | |
| 1-4 | 周辺の景観と著しく不調和な状態 | 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している | | | | | |
| 1-5 | 周辺の景観と著しく不調和な状態 | 敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている | | | | | |
| 2-1 | その他 | 内容を具体的に記載 | | | | | |

7 管理等の状態の判断(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)

| | | いずれかに✓(チェック) | | | | | |
|-----|-------------------|--|--------|------------------|------------|-----------|------------|
| | | 該当しない | 一部該当する | 全体的に該当する(状態が著しい) | 周辺への悪影響がある | 対応の緊急性がある | 目視では判断できない |
| 1-1 | 立木等による問題 | 立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折り等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている | | | | | |
| 1-2 | 立木等による問題 | 立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている | | | | | |
| 2-1 | 建築物等の不適切な管理 | 空家から落雪により歩行者等の被害が生じるおそれがある ※冬期の状況で判断 | | | | | |
| 2-2 | 建築物等の不適切な管理 | 放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※冬期の状況で判断 | | | | | |
| 2-3 | 建築物等の不適切な管理 | 周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している | | | | | |
| 3-1 | 防犯・防火上、放置することが不適切 | 外部から不特定多数の者が容易に建物内に侵入できる状態にある | | | | | |
| 3-2 | 防犯・防火上、放置することが不適切 | 灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある | | | | | |
| 4-1 | その他 | 内容を具体的に記載 | | | | | |

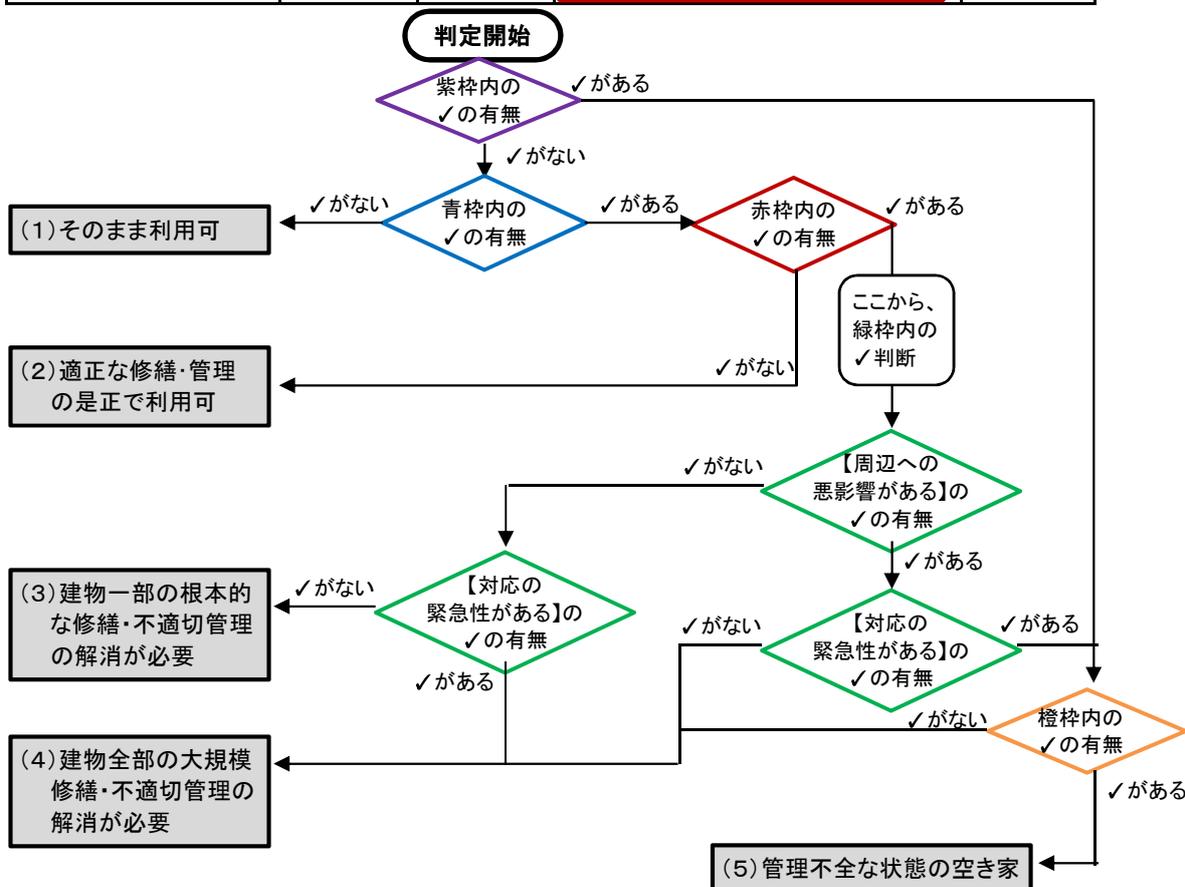
◆判定フロー

★チェックリスト各項目について下表に✓を記入し、フローに従って総合的判断を行う。

| 3 建築物の倒壊等に関する判断 | | | | | | |
|------------------------------|--------------------------|--------------------|-------------|----------------|--------|--|
| (1)-1 | (1)-2 | | | | | |
| 都市計画区域内にある | 道路もしくは隣地と空家の距離が空家の高さより短い | | | | | |
| 該当の場合は下記に✓ | | | | | | |
| (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | |
| 建物全部が倒壊、もしくは建物の一部の階が全部倒壊している | 基礎の損傷度 | 軸組の損傷度 | 耐力壁(1階)の損傷度 | 仕上材(外壁仕上面)の損傷度 | 屋根の損傷度 | |
| 該当の場合は下記に✓ | | 「大破」又は「倒壊」の場合は下記に✓ | | | | |

4~7 状態の判断

| | 該当しない | 一部該当する | 全体的に該当する(状態が著しい) | 周辺への悪影響がある | 対応の緊急性がある | 目視では判断できない |
|-----------|---------|--------|------------------|------------|-----------|------------|
| | 各判断の✓の数 | | | | | |
| 4 保安上の状態 | | | | | | |
| 5 衛生上の状態 | | | | | | |
| 6 景観に係る状態 | | | | | | |
| 7 管理等の状態 | | | | | | |



砂川市空家等対策計画（令和5年1月）

発 行：北海道砂川市建設部建築住宅課

住 所：〒073-0195 北海道砂川市西7条北2丁目1-1

TEL：0125-54-2121

FAX：0125-74-8798

ホームページ：<http://www.city.sunagawa.hokkaido.jp/>

