

千歳市空家等対策計画

(素案)

千歳市

令和 年 月

目 次

第1章	計画と目的	
1-1	背景と目的	1
1-2	計画の位置付け	2
1-3	対象とする空家等	4
1-4	対象とする地区	4
1-5	計画期間	4
第2章	空家等を取りまく現状	
2-1	空家等の現状	5
2-2	空家等の実態調査	7
2-3	土地価格の状況	7
2-4	空家等が起因となり発生する問題と空家等対策の必要性	8
第3章	空家等対策に関する基本的な方針	
3-1	空家等対策に関する基本的な方針	9
第4章	空家等の適切な管理と利活用の促進	
4-1	空家等の調査	10
4-2	適切な管理の促進	11
4-3	空家等の流通と利活用促進	12
第5章	管理不全な空家等の防止と解消	
5-1	管理不全な空家等に対する措置	13
5-2	特定空家等の認定	13
5-3	管理不全空家等の認定を行った場合の措置	14
5-4	特定空家等の認定を行った場合の措置	15
第6章	空家等対策に関する実施体制の整備	
6-1	市民等からの空家等に関する相談への対応	17
6-2	空家等に関する対策の実施体制	17
6-3	関係機関・団体との連携	17
第7章	成果指標	
7-1	目標	18

第1章 計画の目的

1-1 背景と目的

近年、人口減少や高齢化社会の進展、既存の住宅・建築物の老朽化に伴い、長期間使用されていない住宅・建築物が全国的に増加傾向にあります。

特に、適切な管理が行われなまま放置されている空家等は、地域住民の安全や生活環境に大きな影響を及ぼすおそれがあり、早急な対応が求められています。

このことから、国は、空家等に関する施策を推進するため、平成26年（2014年）11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「法」という。）を公布し、翌年2月に施行するとともに「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」を示し、これにより、住民に最も身近な行政主体である市町村が、地域の実情に応じた空家等の対策に取り組んでいくこととなりました。

本市では、空家等の問題解決に向けて、平成27年（2015年）11月に「千歳市空家等対策委員会設置要綱」を制定し、市関係部局で構成する千歳市空家等対策委員会（以下「委員会」という。）により、空家等の適切な管理に必要な措置を協議・検討するとともに、空家等の実態調査や所有者等に対する適切な管理の要請、不動産関係団体と連携した相談対応に取り組んでおり、これまで著しく周辺的生活環境に悪影響を及ぼす「特定空家等」と認定したものが1件ありましたが、所有者により自主的に解体・撤去されるなど、空家等の積極的な市場流通の傾向も相まって、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある空家等の事例は少ない状況です。

しかし、今後も人口減少や少子高齢化の進展などにより、全国的に空家等の増加が見込まれることから、令和5年12月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（令和5年法律第50号）が施行され、「特定空家等」の除却等の促進や、適切な管理が行われず放置された場合に、「特定空家等」に該当するおそれがある空家等について、新たに「管理不全空家等」と定義し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす前の段階からの空家等の適切な管理について指導・勧告が行えるよう対策が強化されることとなりました。

本市では、現時点で周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある空家等は少ないものの、所有者の高齢化や相続問題から管理が困難となり、適切に対応しなければ、今後はこれらの空家等が増加することが懸念されます。このため、新たに規定された「管理不全空家等」への対応として、所有者に適切な管理を促すことが可能となることから、より一層、市関係部局の連携を図り、防災面や衛生面、景観面など、まちづくりの総合的な観点から、「特定空家等」になることを未然に防止する対策に取り組んでいく必要があります。

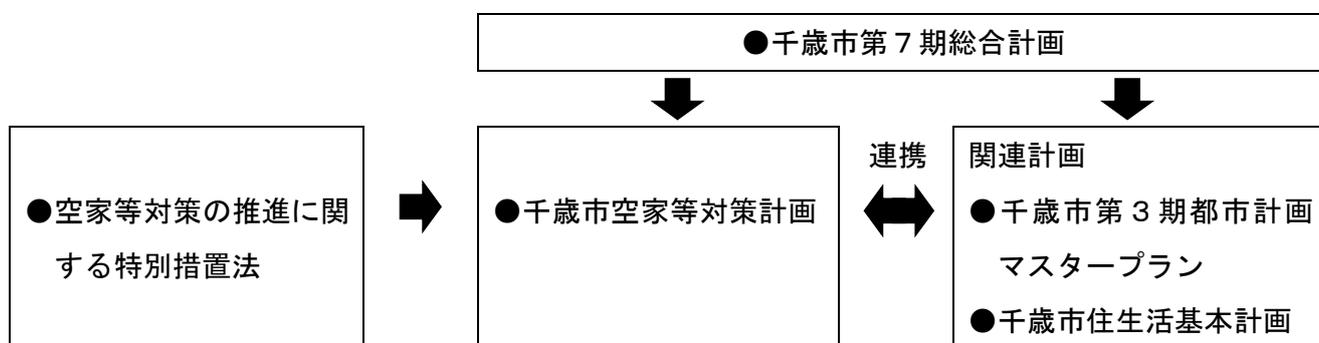
このことから、市民が安心かつ安全に暮らすことができる生活環境の維持・向上を図ることを目的とし、本市の空家等対策の基本的な考え方を示し、空家等に関する施策を一層推進するため、千歳市空家等対策計画を策定します。

1-2 計画の位置付け

(1) 計画の位置付け

本計画は、法第7条に基づき、国の指針や本市の実情に即して、本市の空家等対策を総合的に推進するものです。計画の推進にあたっては、「千歳市第7期総合計画」を上位計画とし、「千歳市第3期都市計画マスタープラン」や「千歳市住生活基本計画」などの空家等関連施策との連携・整合を図ります。

【計画の位置付け】



《千歳市第7期総合計画 基本構想（令和3年度～令和12年度）》

基本目標2「豊かな自然を育み快適で住みよいまち」の展開方針4「安全で快適な生活環境の維持、向上に努めます。」の基本方向として、空家の所有者に適正な管理を促し、周辺住民の生活環境の維持・向上に努めるとしています。

《千歳市第3期都市計画マスタープラン（令和4年度～令和23年度）》

全体構想 08「住宅・住環境の方針」の「良好な住環境の形成」として、まちなかの老朽化が進んだ住宅地における空地・空家の活用などによる地区環境の改善や「長く住み続けられる住まいづくり」として、空家・空地バンクなど様々な住宅施策を推進するとしています。

《千歳市住生活基本計画（令和4年度～令和13年度）》

目標3「良好で持続可能な住環境づくり」の展開方針2「空家の活用と適正管理」の主な施策として、北海道空き家情報バンクの周知・登録促進、空家等所有者に対する適切な管理と利用に係る啓発、空家等の相談窓口の充実、特定空家等に対する助言・指導等の是正措置を進めるとしています。

(2) SDGsと空家等対策計画

本計画は、平成27年(2015年)に国際連合で採択された「持続可能な開発目標」(SDGs)の17の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」や「12 つくる責任つかう責任」などに関連しており、目標達成に向けて貢献していきます。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



1-3 対象とする空家等

本計画の対象は、法で定める「空家等」（「特定空家等」及び「管理不全空家等」を含む。）とします。

●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。

●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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

●管理不全空家等とは

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

1-4 対象とする地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

なお、社会情勢等の変化により、重点的に推進すべき地区の設定が必要な場合には、適宜その位置付けを行います。

1-5 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度（2024年度）から令和12年度（2030年度）までの7年間とします。

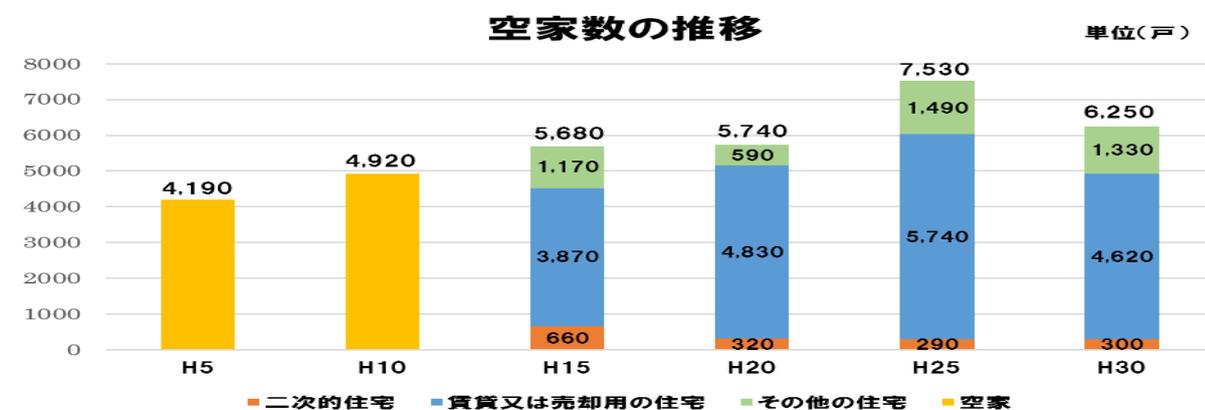
なお、国の空家政策の動向や社会情勢等の変化により、施策の変更を必要とする場合には、適宜見直しを行うものとします。

第2章 空家等を取りまく現状

2-1 空家等の現状

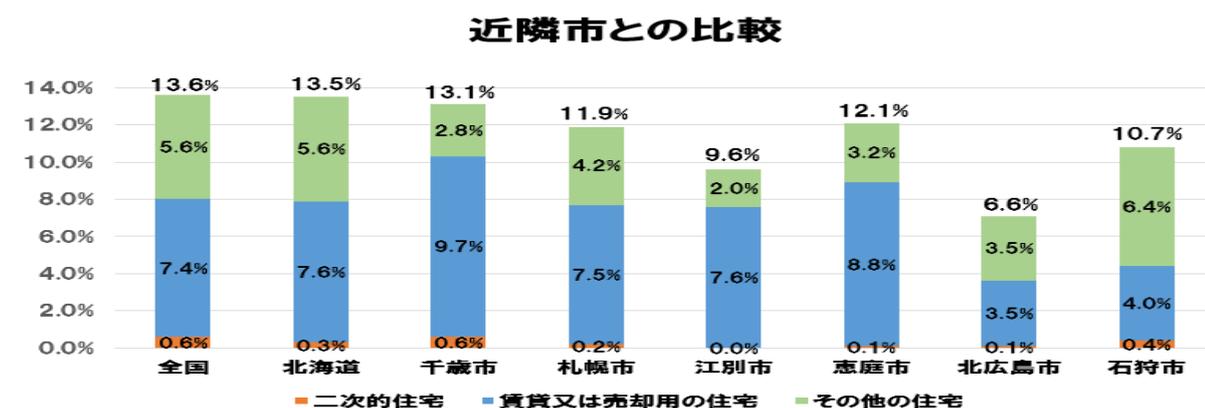
平成30年(2018年)の総務省「住宅・土地統計調査」によると、本市の空家数(法で規定する「空家等」以外の共同住宅等の空家を含む。)は6,250戸となり、5年前(平成25年(2013年))と比較すると1,280戸の減となったものの15年前(平成15年(2003年))とは570戸(10.0%)の増となり、中長期的には増加傾向にあります。

また、平成30年の本市の空家率は13.1%と、全国や北海道をやや下回る程度であるものの、「賃貸又は売却用の住宅」と「二次的住宅」の割合が多くを占めており、本計画の対象となる「その他の住宅」の割合は2.8%と、全国や北海道、近隣市と比較すると低くなっています。



※ 平成10年(1998年)以前は空家数内訳のデータなし

※ 数値は、1の位を四捨五入しているため、合計値と内訳の合計は一致しない場合がある。

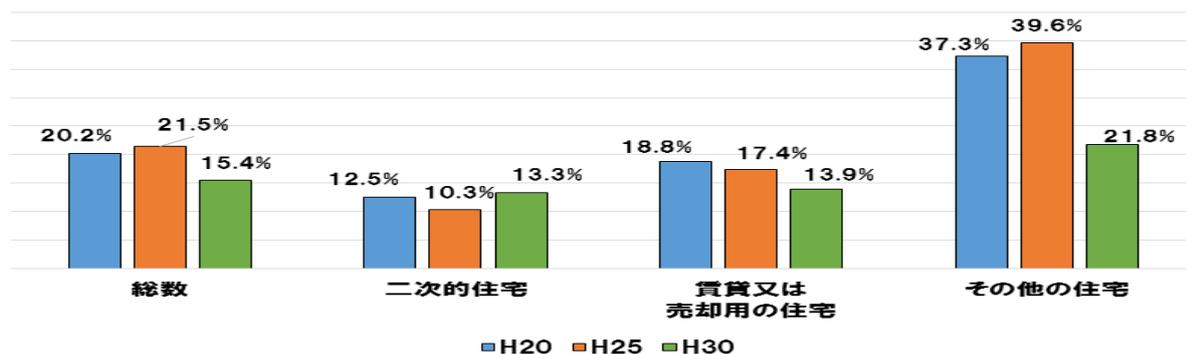


資料：総務省「平成30年 住宅・土地統計調査」

- 二次的住宅 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない別荘などの住宅
- その他の住宅 「二次的住宅」「賃貸又は売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅で、転勤・入院のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えのために取り壊すことになっている住宅など

なお、空家のうち腐朽・破損がある割合は、全体としては減少しており、特に本計画の対象となる「その他の住宅」では、平成20年から平成30年の10年間で15.5%の減となるなど、適切に管理されていない空家等の割合は減少傾向にあると考えられます。

空家種類ごとの腐朽・破損がある割合



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

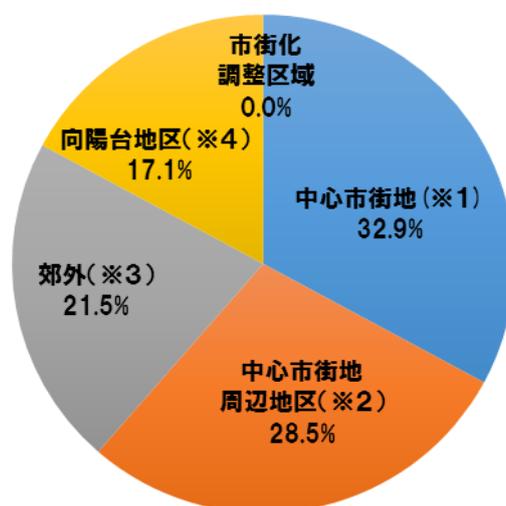
2-2 空家等の実態調査

本市では、半年ごとに調査する水道の閉栓情報や市民からの通報に基づく現地確認により、市内の空家等の調査を実施し、収集した情報をデータベース化して管理しています。

また、データベースに登録した空家等の定期的な現地確認や所有者への建築物の今後の運用方法の意向確認調査を行うなど、空家等の実態把握に努めています。

実態調査の結果、解体や再居住の見込み、不動産業者による管理の実施を確認できたものを除き、経過観察が必要な空家等の数は令和5年9月現在で168件となっており、分布状況は、中心市街地、中心市街地周辺地区をはじめ、郊外を含め、市内全域に一定の割合で存在しています。

市内空家の地域別割合



※1…朝日町、東空町、本町、清水町、幸町、千代田町、栄町、鐘町、北栄、末広、花園

※2…青葉、住吉、日の出、東郊、豊里、樗ヶ丘、高台、稲穂、清流、宮丘、あずさ、真々地、春日町、緑町、大和、新宮、信濃、北斗

※3…旭ヶ丘、弥生、寿、幸福、北陽、北光、長郷駅前、勇舞、みどり台、桂木、新星、富士、自由ヶ丘、桜木

※4…若草、白樺、里美、柏陽、福住、文京

資料：令和5年度千歳市調査

2-3 土地価格の状況

国土交通省の「地価公示」（毎年1月1日時点における標準地の正常な価格）によると、本市の土地価格は、標準地の平均価格（43,292円）が令和5年（2023年）までの5年間で62%上昇するなど、近年、上昇傾向にあります。

	住宅地	商業地	工業地	全用途
平成30(2018)年	25,739円	36,680円	10,000円	26,668円
令和5(2023)年	41,736円	62,460円	10,150円	43,292円
増減割合 (%)	+62%	+70%	+1%	+62%

資料 国土交通省「地価公示」

2-4 空家等が起因となり発生する問題と空家等対策の必要性

居住目的のない住宅は一定程度あり、長期間使用されず、かつ、適切な管理が行われていない「空家等」の周辺においては、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり次のような問題が発生するおそれがあります。

◎防災・防犯面の問題

- ・地震、台風などの自然災害による建築物の崩壊や資材飛散等による地域への加害
- ・建築物の経年劣化や積雪の重みによる倒壊
- ・放火や不審火による火災の発生 ・不審者の侵入

◎衛生面での問題

- ・雑草の繁茂及び隣接地への樹木等の侵入によるご近所トラブルの発生
- ・枯木の倒木 ・ごみの放置や不法投棄の誘発 ・狐、野良猫などの動物の営巣
- ・スズメバチの営巣やハエ、蚊等の害虫の発生

◎景観面での問題

- ・屋根、外壁等の汚れや落書き
- ・外観に問題がある建築物が存在することによる地域イメージの低下
- ・地域イメージの低下に伴う新規居住率の低下

空家等の管理は、法第5条において所有者等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と定められており、また、民法第717条においても、土地の工作物設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負うとされていることから、所有者等の責任において適切に行わなければなりません。

所有者等による管理責任が果たされず空家等が長期間放置された場合、腐朽・破損の進行による周辺の生活環境への影響や、積雪時期には屋根からの落雪による事故も懸念されます。

このことから、空家等の適切な管理を促進し、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等対策に取り組む必要があります。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

3-1 空家等対策に関する基本的な方針

空家等の管理が適切に行われていない場合、建物の倒壊や火災の危険、草木の繁茂や動物の営巣など様々な問題が生じる可能性があります。空家等の管理は、空家等の所有者等が自らの責任により対応することが前提となりますが、空家等の中には、所有者等の意識や経済的事情などから適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものもあります。

このため、管理不全による事故等を未然に防止し、市民が安心かつ安全に暮らすことができる生活環境の維持・向上を図るため、空家等の状況に応じて、次の3つを柱とした空家等対策を推進します。

- ①空家等の適切な管理と利活用の促進
- ②管理不全な空家等の防止と解消
- ③空家等対策に関する実施体制の整備

第4章 空家等の適切な管理と利活用の促進

4-1 空家等の調査

本市では、土地価格の推移から土地利用が活性化している状況が見受けられる一方で、居住目的のない空家も一定程度存在しており、特に、市民生活への影響が懸念される管理不全な空家等の把握が必要です。

このため、水道閉栓情報や市民からの相談情報を基に、法第9条に基づく空家等の現地調査を行い、空家等として判断した場合は、法第10条の所有者等に関する情報を収集し、法第11条に規定される空家等に関するデータベースの整備を行います。

データベースに登録している利活用が不明な空家等については、定期的に空家等の実態確認や所有者等に対する紙面形式での今後の利活用の意向確認調査を行い、空家情報の管理に努めます。

<主な取組>

- 水道閉栓情報や市民からの相談情報などを活用した現地調査による空家等の実態把握
- 空家等に関するデータベースの整備
- 利活用が不明な空家等の定期的な実態確認と所有者等への実態調査

4-2 適切な管理の促進

管理が適切に行われていない空家等では、放置された空家等の腐朽・破損が進行しているにもかかわらず、相続等により所有者等が市内に存在していない等の理由から、所有者等が現状を把握していない場合があります。

このため、所有者等が空家等を放置した時に生じる問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらうことが重要となることから、広報ちとせや市ホームページ、パンフレットなどで広報活動を行うほか、必要に応じて空家等の情報提供、助言や必要な援助に努めることで、所有者自らの自発的な対応を促します。

また、長く住み続けられる住宅の増加を図ることで、空家等の発生を抑制することができるため、長期的な利用に資する施策を推進します。

なお、空家等の相続人が不存在であったり、所有者等の居所が不明である場合など、空家等の状態の改善が期待できない場合等には、その状態に応じて、法第 14 条に基づき、相続財産の清算人等の選任を裁判所に請求することを検討します。

<主な取組>

- 広報ちとせや市ホームページ、パンフレットなどを通じた空家等の適正管理の情報提供
- 固定資産税・都市計画税納税通知書の送付に併せた建物等の所有者に対する建物や空家等の適正管理の周知
- 空家等の管理状況に応じた助言や必要な援助
- 木造戸建住宅（昭和 56 年以前建築）の耐震診断や耐震改修費用一部助成
- 住宅に関連した税制優遇等の情報提供
- 倒壊等のおそれがある空家等の除却費用助成制度の検討
- 相続財産の清算人等の選任請求の検討

4-3 空家等の流通と利活用促進

空家等のうち、適切に管理されているものや修繕等を行えば活用できるものは、貴重な住宅資源でもあり、売却などを進め、新たに活用されることで、空家等の増加抑制につながります。

このため、「北海道空き家情報バンク」と連携して市内の空家等の情報を提供するとともに、空家等の活用に関する関係機関・団体との協力体制を構築し、空家等の流通と利活用促進を図ります。

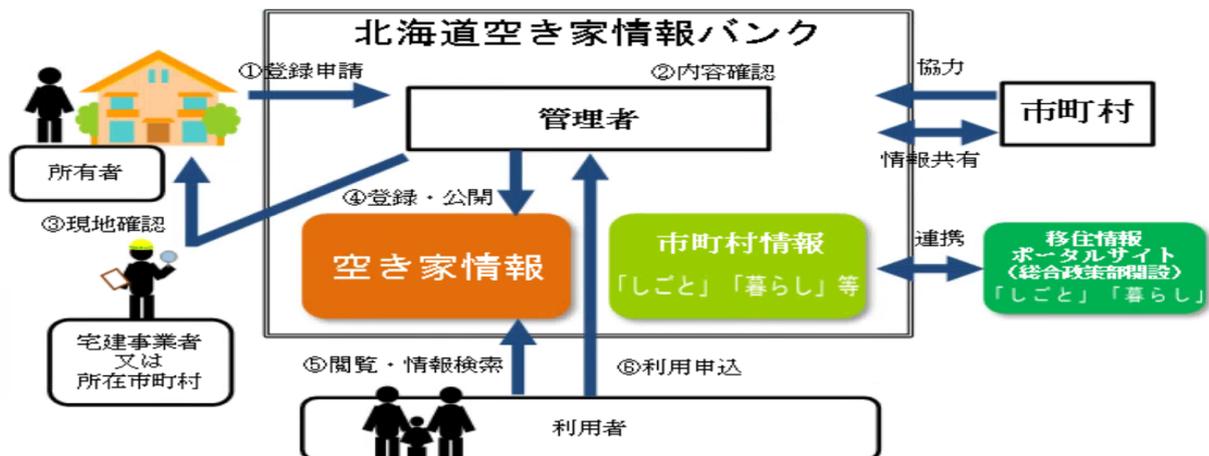
<主な取組>

- 北海道空き家情報バンクの周知・登録促進
- 不動産関係団体などとの連携による空家等の利活用に関する相談窓口の情報提供
- リフォームなどに対応した住まいに対する相談体制の充実

◎北海道空き家情報バンク

移住・定住の促進と住宅ストックの循環利用を図ることを目的として、北海道が運営している制度です。本市では、空家所有者等に対して「北海道空き家情報バンク」への登録を案内するとともに、活用できる空家等を探している方に対して「北海道空き家情報バンク」を紹介することで、需要と供給のマッチングを図っています。

【参考】「北海道空き家情報バンク※」の仕組み



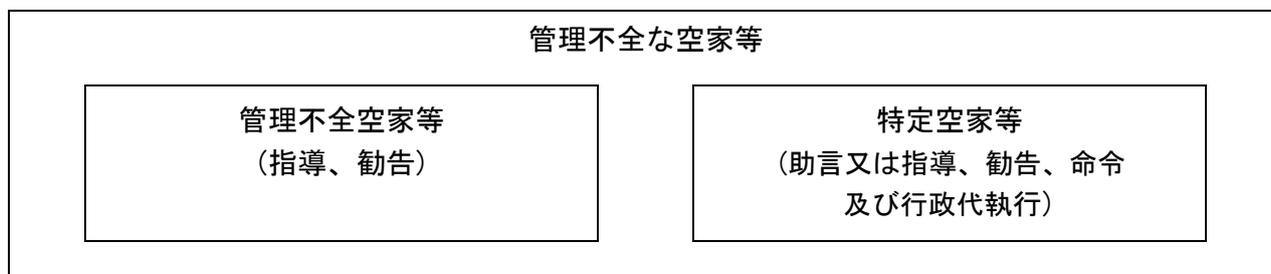
第5章 管理不全な空家等の防止と解消

5-1 管理不全な空家等に対する措置

適切な管理が行われず放置された場合に、「特定空家等」に該当するおそれがある「管理不全空家等」に該当する場合の法に基づく指導、勧告の措置を実施し、「特定空家等」になることの未然防止に努めるとともに、管理不全となり、著しく周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等への対応は、緊急性を要するため、「特定空家等」に該当する場合の法に基づく助言又は指導、勧告、命令及び行政代執行の措置を実施し管理不全の解消に努めます。

<主な取組>

●法に基づく管理不全空家等及び特定空家等の認定と措置



5-2 管理不全空家等及び特定空家等の認定

管理不全空家等及び特定空家等の認定は、国が定める「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(以下「ガイドライン」という。)に定める判断の参考となる基準により行うこととし、「4-1 空家等の調査」を踏まえ、委員会での審議を経て、管理不全空家等及び特定空家等の要件に該当すると判断した場合に市が行います。

《管理不全空家等の要件（法第13条第1項）》

- ・適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等になるおそれがある

《特定空家等の要件（法第2条第2項）》

次のいずれかが認められる空家等をいいます。

- ・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にある
- ・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にある
- ・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にある
- ・その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある

5-3 管理不全空家等の認定を行った場合の措置

空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態と認めるときは、法第 13 条に規定する次の措置について、空家等の状況に応じ、個別に判断して対応します。

(1) 指導

所有者等に対して空家等の状況と周囲へ与える影響を説明し、当該管理不全空家等が特定空家等になることを防止するために必要な措置をとるよう指導を行うこととし、これに従わない場合は勧告の可能性があることや、勧告の場合は住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の除外について説明し、所有者自ら対処するよう促します。

(2) 勧告

指導によっても管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認める場合は、所有者等に対して、修繕、立木竹の伐採その他特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について、相当な猶予期限内に措置を講ずるよう勧告を行います。

なお、所有者等に対し勧告を行った場合、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）の規定に基づき、固定資産税等の住宅用地特例の除外を行います。

5-4 特定空家等の認定を行った場合の措置

特定空家等と認定した家屋の所有者等に対しては、法第 22 条に規定する次の措置について、ガイドライン（周辺の建築物や通行人等に対して悪影響をもたらすおそれがあり、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらせる危険性について切迫度が高いか否か。）に基づき、特定空家等の状況に応じ、個別に判断して対応します。

（1）助言又は指導

所有者等に対して空家等の状況と周囲へ与える影響を説明し、改善に向け助言又は指導を行うこととし、これに従わない場合は勧告の可能性があることや、勧告の場合は固定資産税等の住宅用地特例の除外について説明し、所有者自ら対処するよう促します。

（2）勧告

助言又は指導によっても特定空家等の状態が改善されない場合は、委員会で猶予期限や勧告内容等について協議を行い、所有者等に対して、相当な猶予期限内に必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

また、勧告の際には、猶予期限を過ぎても特定空家等の状態が改善されない場合、命令を行う可能性があることや、改善に必要な情報提供などの周知を行います。

なお、所有者等に対し勧告を行った場合、地方税法の規定に基づき、固定資産税等の住宅用地特例の除外を行います。

（3）命令

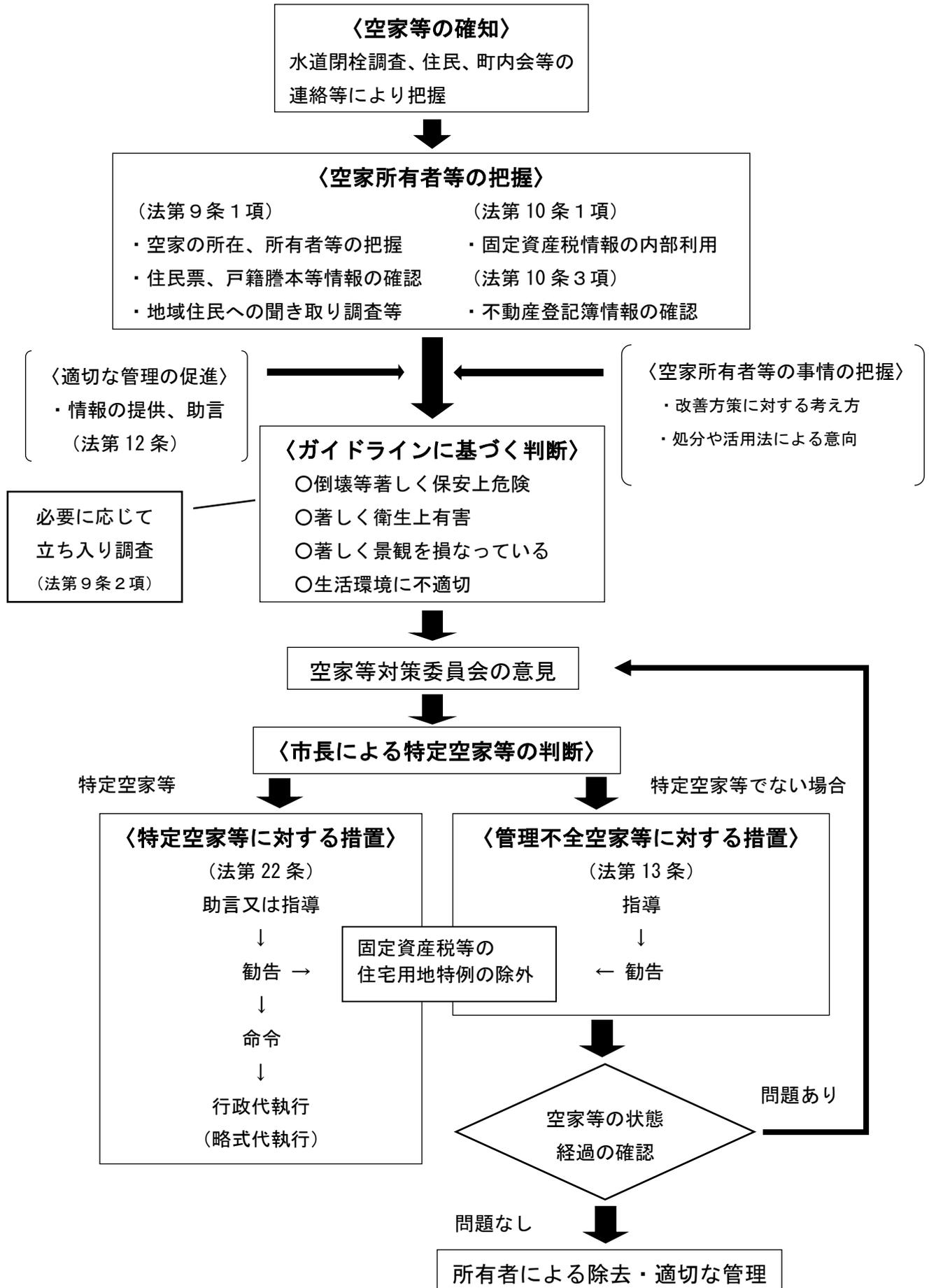
勧告を行った後、所有者等が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらず、状況が改善されない場合は、委員会で猶予期限や命令内容等、命令を実施するか否かについて協議を行い、所有者等に対して、相当な猶予期限内に必要な措置を講ずるよう命令を行います。

（4）行政代執行

命令の措置が履行されない場合や、履行しても十分でないときなどは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等に代わり市長が命令の措置を行います。

また、災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にあり、緊急に周辺的生活環境の保全を図るために必要があると認められるとき等で、命令等の事前手続きを経るとまがないときは、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、市長がその措置を行います。

〈特定空家等に関する作業フロー〉



第6章 空家等対策に関する実施体制の整備

6-1 市民等からの空家等に関する相談への対応

空家等の維持管理や利活用、周辺的生活環境に影響を及ぼしている場合の対応など、空家等の問題は多岐にわたることから、所有者等や地域住民からの相談などに対して、総合窓口を設置し、相談内容に応じて関係部局が連携し対応しています。

<主な取組>

- 総合窓口の設置による円滑な空家相談

6-2 空家等に関する対策の実施体制

本市では、空家等が起因する問題に対応するため、関係部局による委員会を設置し、関係部局の役割や連携、情報共有など、空家等対策に取り組んでいます。

空家等に関わる問題は、倒壊の危険性などのほか、生活環境、防災、防犯など多くの問題が複合的に絡み合っていることから、関係部局が連携して対応するとともに、業務の効率的な運営や市民サービスの向上を図ります。

<主な取組>

- 委員会や関係部局の連携による空家等対策

6-3 関係機関・団体との連携

空家等の相談に対応するため、不動産関係団体などとの連携により、空家等対策を進めます。

また、相続など権利関係等に問題があり、解決が難しい場合は、本市の無料法律相談や司法書士相談などのほか、様々な公的機関が実施している相談窓口と連携して問題の解決を促すなど、関係機関・団体と連携して空家等対策に取り組めます。

<主な取組>

- 不動産関係団体との連携による空家等の利活用に関する相談窓口の情報提供（再掲）
- 各種相談窓口との連携による問題解決の促進

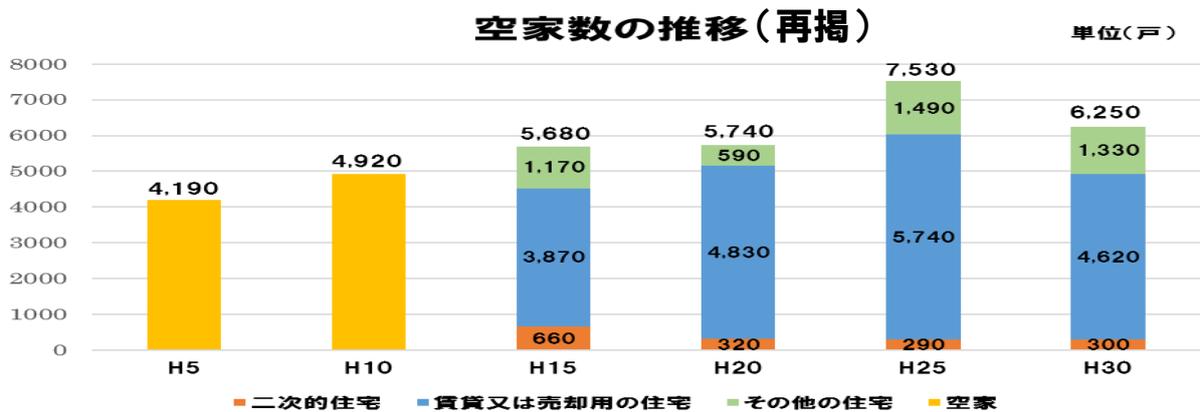
第7章 成果指標

7-1 成果指標

本市の空家等対策の成果を把握するため、本計画の成果指標を次のとおり設定します。

令和10年の居住目的のない空家数※のうち、「腐朽・破損がある割合」を21.8%以下とする。

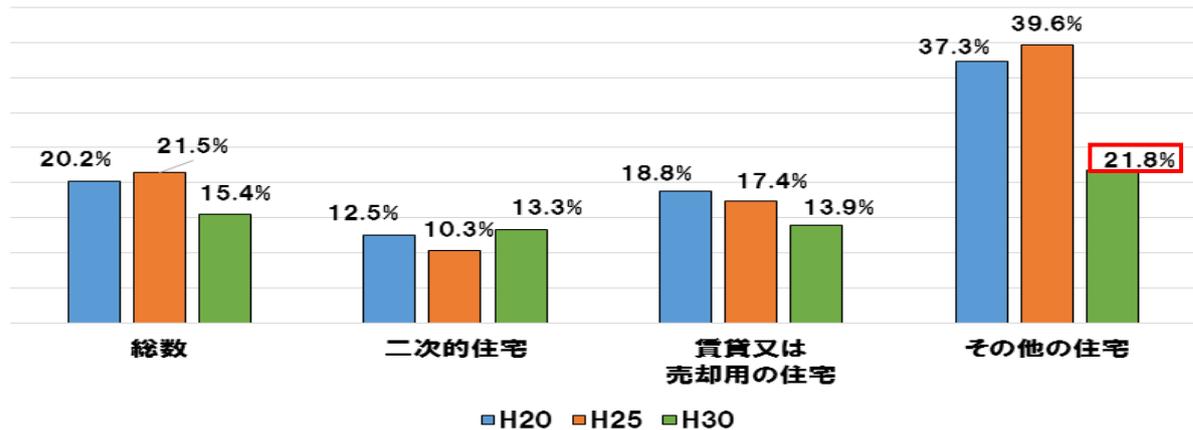
※住宅・土地統計調査(総務省)における賃貸・売却等以外の「その他」の空家の数



※ 平成10年(1998年)以前は空家数内訳のデータなし

※ 数値は、1の位を四捨五入しているため、合計値と内訳の合計は一致しない場合がある。

空家種類ごとの腐朽・破損がある割合(再掲)



資料：総務省「住宅・土地統計調査」