

# 江別市空き家等対策計画 【概要版】



## 計画策定の目的と位置づけ

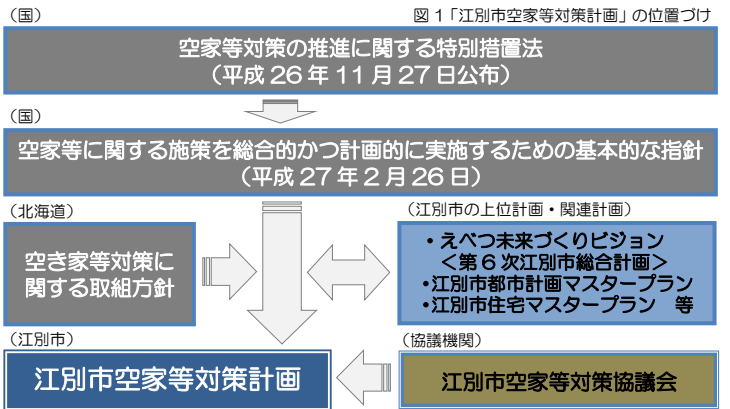
### ■ 計画策定の背景と目的

近年、全国的な人口減少や少子高齢化による家族構成の変化、住宅ストックの余剰等の社会情勢の変化等により空き家等が年々増加しています。その中には適切な維持管理がされず様々な問題を引き起こしている空き家等もあり、今後、地域住民の生活環境に大きな影響を及ぼす可能性が懸念されます。一方、空き家等の活用策についても検討の必要があります。

このため市では、空き家等対策の取り組むべき方向性についての基本的な考え方を示し、空き家等対策を総合的かつ計画的に実施することを目的とし、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）第6条第1項に基づき「江別市空き家等対策計画」（以下「計画」という。）を策定しました。

### ■ 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項に規定する「空き家等対策計画」であり、法第5条に規定する国の基本指針に即し、市の上位計画や関連計画などと整合を図るものとします。



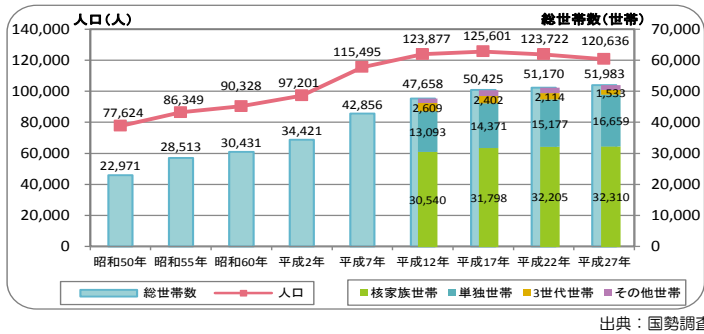
## 空き家等の現状と課題

### ■ 空き家等の現状

#### ○人口と総世帯数の推移

- ・平成17年以降、人口は減少に転じる一方、総世帯数は微増
- ・「核家族世帯」微増、「単独世帯」年々増加の一方、「3世代世帯」は減少傾向

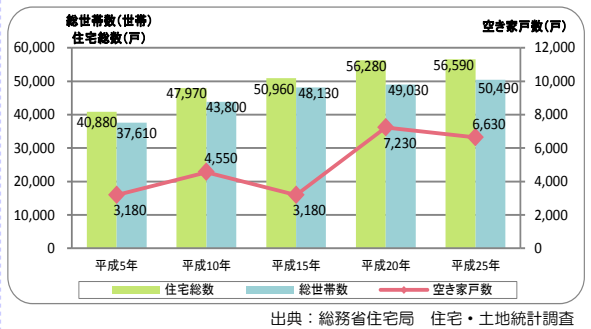
図2 江別市の人口と総世帯数の推移



#### ○住宅総数及び総世帯数と空き家数の推移

- ・平成20年以降、住宅総数が総世帯数を上回る傾向大
- ・平成15年以前と比較し、空き家数が増加

図3 江別市の住宅総数及び総世帯数と空き家数の推移



#### ○江別市内の空き家数：300棟

平成29年6月に建物使用状況等の把握のため、所有者意向調査を実施し、その結果把握した105棟と、現地調査結果の割合に基づいて算出した195棟の合計300棟を市内の空き家数とします。

### ■ 空き家等に関する課題

江別市の空き家等の現状や所有者意向調査結果に加え、これまでの市への空き家に関する相談内容（建物部材の落下・飛散、落雪等）を踏まえると、以下の事項が課題として挙げられます。

#### （1）適正管理の周知・啓発

- ・適正管理の周知啓発により、管理者意識の醸成を図る必要があります。

#### （2）管理不全な空き家等への対応

- ・周辺環境を悪化させないよう、空き家の状況に応じた適正管理の促進や相談体制の整備等が必要です。

#### （3）利活用への支援

- ・売り手と買い手、貸し手と借り手のマッチングや除却・解体への支援についての検討が必要です。



# 空き家等対策に係る基本的な方針

## ■ 計画の対象等

対象地区：江別市内全域

対象とする空き家等の種類：法第2条第1項で規定する「空家等」※1  
(法第2条第2項で規定する「特定空家等」※2を含む。)

計画の期間：平成30年度から平成35年度まで(6年間)

### ※1 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。

### ※2 特定空家等(法第2条第2項)

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態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。

## ■ 空き家等対策の基本的な考え方

### (1) 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

法では、「空家等の所有者等は、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ものとする(第3条)」と規定されており、その管理については、第一義的な責任は所有者にあります。

このため、所有者等による空き家等の適切な管理とその責任を明確にするとともに、管理責任について、周知・啓発を進めていく必要があります。

### (2) 空き家等対策の連携による推進

空き家等がもたらす問題は、防災、衛生、景観等多岐にわたるものであり、空き家等対策を進めるにあたっては、市民の協力や専門家の意見も必要となります。

このため、地域や住民、不動産や建築、法務等の各種関連団体などが相互に協力・連携しながら、空き家等対策を総合的かつ計画的に実施していく必要があります。

## ■ 空き家等対策の基本方針

基本的な考え方に基づき、適切な管理が行われていない空き家等がもたらす問題を解消し、市民が安全で安心して住み続けられる生活環境を確保するための基本方針を以下のとおりとし、所有者等による自発的な取組の促進に努めます。

また、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講じるとともに、地域の実情を踏まえ、空き家等の有効活用を推進します。

### <基本方針1> 発生抑制・適正管理の推進

空き家等になることを未然に防止するため、所有者等のもとより、広く市民にも管理責務の周知を図り、所有者等への管理意識の醸成を図ります。



### <基本方針2> 特定空家等への対応

適切な管理が行われていない空き家等の所有者等に対し、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう適切な管理を促します。



### <基本方針3> 利活用の推進

跡地も含めた空き家等を地域の資源として利活用するため、流通市場の活性化や空き家等の除却・利活用に際しての支援策の検討を進めます。





# 空き家等の具体的対応策

## 発生抑制・適正管理の推進

### (1) 情報発信・相談体制の整備

- ・空き家等の予防や将来に向けての利活用、管理意識の醸成と啓発を図る取組の推進
- ・法務、不動産団体等の関係団体と連携した情報発信や相談体制の整備

### (2) 空き家化の予防

- ・住宅の耐震化や同居・近居に対する住宅取得・リフォームへの支援

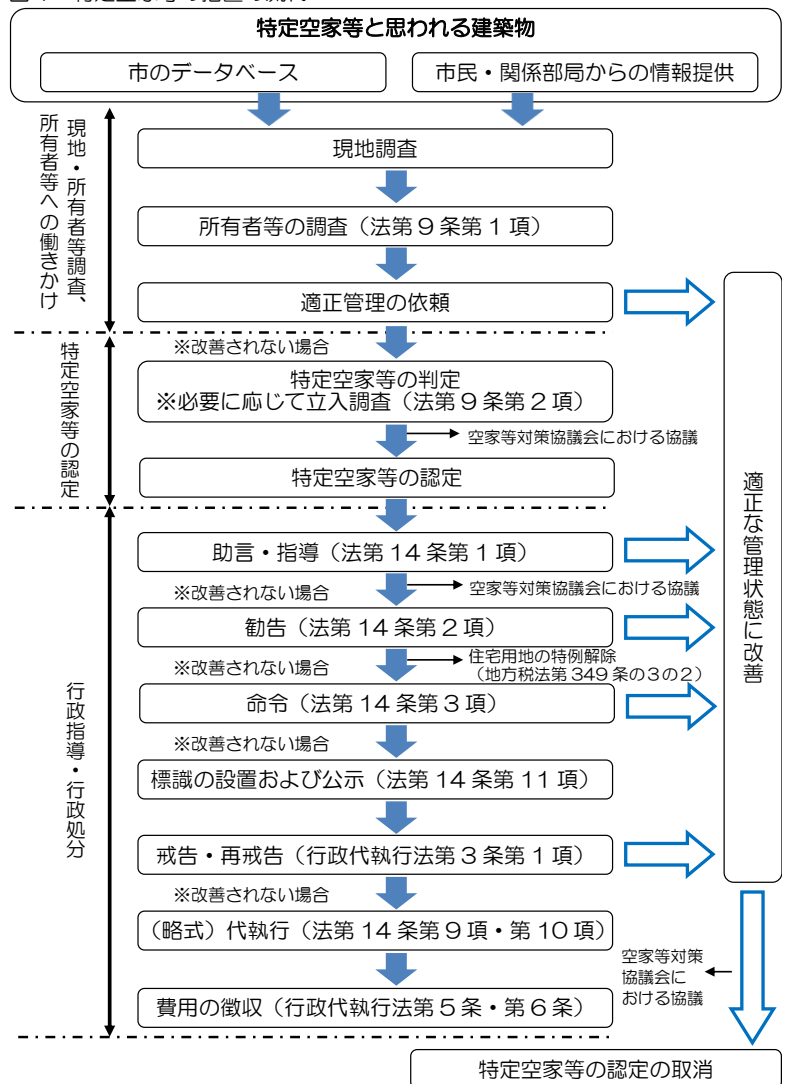
### (3) 空き家等のデータベースの整備と活用

- ・庁内関係部局との連携による所有者等の把握、データベース化
- ・空き家等の情報、相談に対する適切で迅速な対応

## 特定空家等への対応

図4 特定空家等の措置の流れ

- (1) 管理不全な空家等への措置**
- ・法に基づく特定空家等の措置が必要な場合は、法、基本指針、ガイドライン等に基づき適切に対応
- ①特定空家等の認定
- ・建物の状態や周辺への影響等について、現地調査を行い、「江別市空家等対策協議会」における協議に基づき、特定空家等を認定
- ②所有者等への助言・指導・勧告・命令等
- ・周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう適切な管理を促すため、法に基づき段階的に助言・指導・勧告・命令等を実施
- (2) 緊急時の迅速かつ適切な対応**
- ・危険な状態が切迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合には、市の関係部局が連携して、必要な措置を実施



※注：法とは、空家等対策の推進に関する特別措置法

## 利活用の推進

### (1) 空き家等及び跡地の利活用に対する支援

- ・情報提供や相談体制の整備
- ・空き家等の活用の支援等
- ・除却・解体・利活用の推進

### (2) 空き家等情報の活用

- ・国や北海道で実施する空き家情報バンクとの連携や不動産団体等との連携体制の整備等を検討

### (3) 多様な主体による利活用策の推進

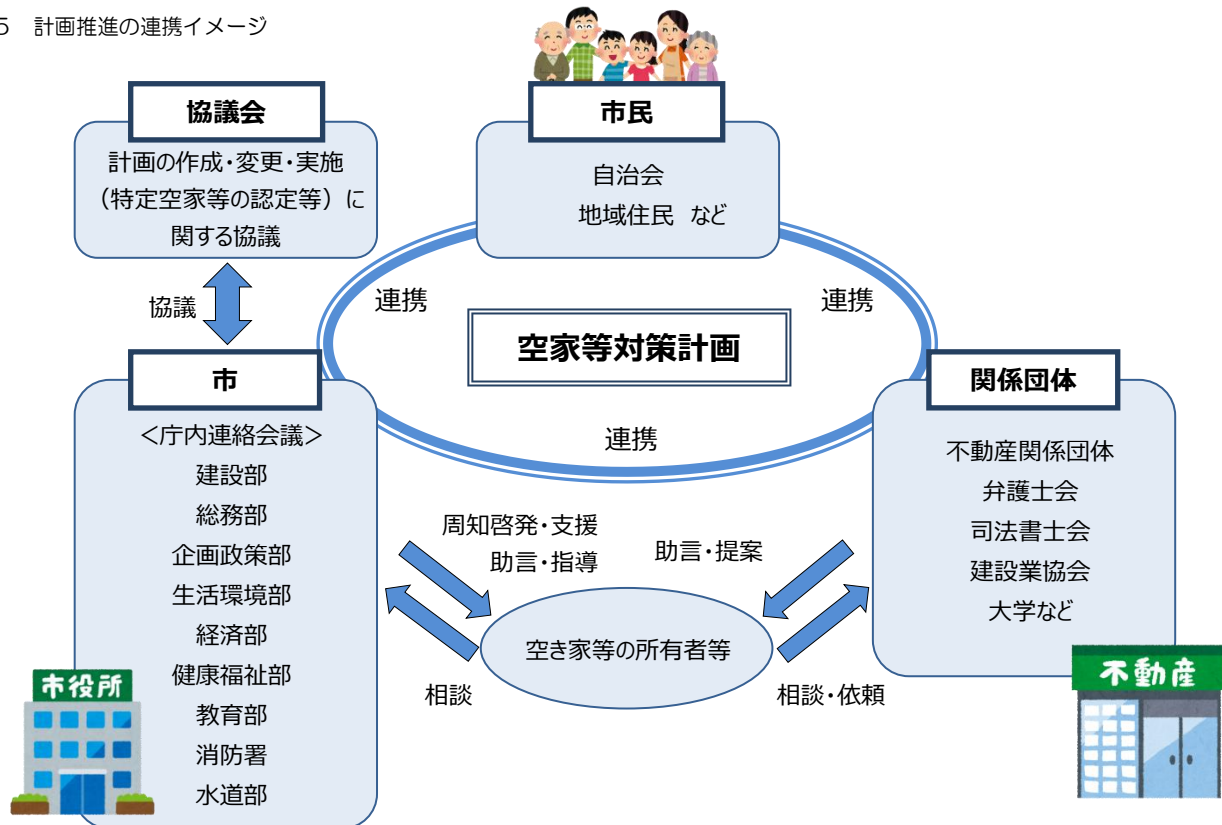
- ・地域の活性化や利便性の向上などに寄与する施設利用など活用方策の構築を検討

## ■ 推進体制

「江別市空き家等対策協議会」を適宜開催するほか、空き家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、それら政策課題に対応する関係部局が連携して空き家等対策に対応できる体制を構築します。

また、適正管理の推進や特定空き家等への対応、利活用の推進などの空き家等への対策を進めるうえで、幅広い関係団体等との連携を図ります。

図5 計画推進の連携イメージ



## ■ 計画の進捗管理

本計画に基づき、計画的かつ継続的に空き家等対策を進めていくため、以下のとおり、事業の進捗管理や検証を行います。

- (1) 「江別市空き家等対策庁内連絡会議」による進捗管理等
- (2) 「江別市空き家等対策協議会」による検証
- (3) 具体的対応策の進捗管理

## 【お問い合わせ】 江別市建設部建築指導課

〒067-8674 北海道江別市高砂町 6 番地  
 TEL 011-381-1042 FAX 011-381-1078  
 E-mail kenchikushido@city.ebetsu.lg.jp