

第2次 江別市空き家等対策計画（案）【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既存住宅の老朽化、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おり、その中には適切な維持管理がされず、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものがあり、これらに対する対策が課題となっています。

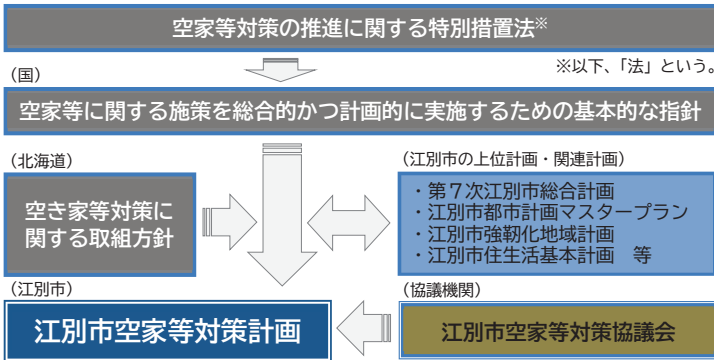
本市においては、平成30（2018）年3月に「江別市空き家等対策計画」（以下、「第1次計画」という。）を策定し、空き家等対策の基本方針に基づき、空き家等の発生抑制・適正管理の推進、特定空き家等への対応、利活用の推進を計画的に進めてきたところです。

今般、新たな課題を整理した上で、引き続き、空き家等対策に係る基本方針を明確にし、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て、第2次江別市空き家等対策計画を策定します。

計画の位置づけ

本計画は、法第7条第1項に規定する「空き家等対策計画」であり、法第6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。

（国） 図1「第2次 江別市空き家等対策計画」の位置づけ



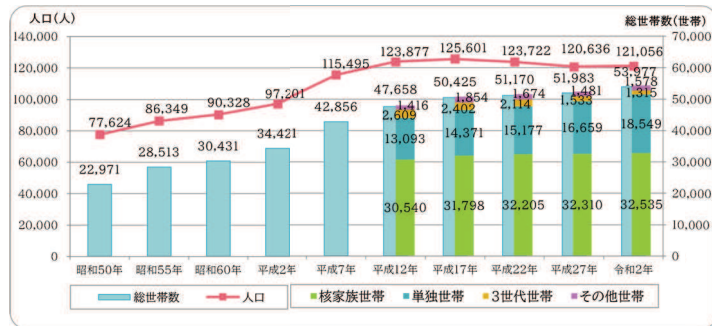
空き家等の現状と課題

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

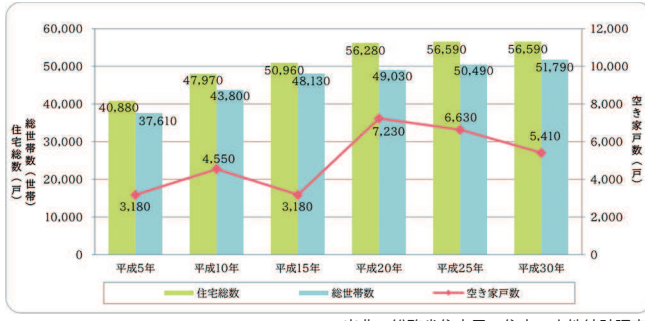
図2 江別市の人口と総世帯数の推移



○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30年は世帯数が増加、住宅総数との差が縮小

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：250棟

令和5年6月に建物使用状況等把握のため、所有者意向調査を実施し、その結果把握した79棟と既にデータベースで把握している106棟、水道閉栓情報により把握した38棟に加え、水道閉栓情報で把握できなかった空き家を含めた250棟を市内の空き家数とします。

空き家等に関する課題

第1次計画におけるこれまでの取組や所有者意向調査の結果等を踏まえ、第2次計画においては、第1次計画に肉付けする形で以下の3つを課題として設定します。

(1) 適正管理の周知・啓発

- ・所有者等の管理意識の醸成
- ・情報発信や相談体制の充実
- ・補助制度の周知、支援の継続
- ・データベースの充実

(2) 適切に管理されていない空き家等への対応、特定空き家等の除却支援

- ・所有者等へ適正管理の依頼
- ・除却等を促進するための金銭的な支援の継続
- ・緊急時の迅速で適切な対応
- ・相続財産清算人制度等を活用した対応の検討

(3) 利活用への支援・空き家等の流通促進

- ・国が行う補助や税の優遇措置等の情報提供、相談体制等の充実
- ・中古住宅市場の流通の促進



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：法第2条第1項で規定する「空家等」※1

空き家等の種類（法第2条第2項で規定する「特定空家等」※2及び法第13条第1項で規定する「管理不全空家等」※3を含む。）

計画の期間：令和6年度から令和10年度まで（5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。

※3 管理不全空家等

（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。

■ 空き家等対策の基本方針

空き家等の問題解決に向けては、さまざまな課題に応じた施策に取り組む必要があります。第2次計画では、以下の3つを基本方針として、それぞれに応じた施策を実行していきます。

<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、所有者等はもとより、広く市民に管理責務の周知を図るとともに、自治会等と連携して空き家等の情報収集に努めます。



<基本方針2> 適切に管理されていない空き家等への対応

適切に管理されていない空き家等については悪化防止のため、所有者等に対し必要な措置を講ずるよう適切な管理を促すとともに、特定空家等については、除却等の支援を行います。



<基本方針3> 利活用・流通の推進

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るとともに、空き家等の流通の促進が図られるよう、効果的な施策を検討します。



空き家等の具体的対応策

<基本方針1> 「発生抑制・適正管理の推進」関連

(1) 効果的な情報発信、相談体制の充実

- ・ 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継続と効果的な手法の検討
- ・ 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充実

(2) 空き家化の予防

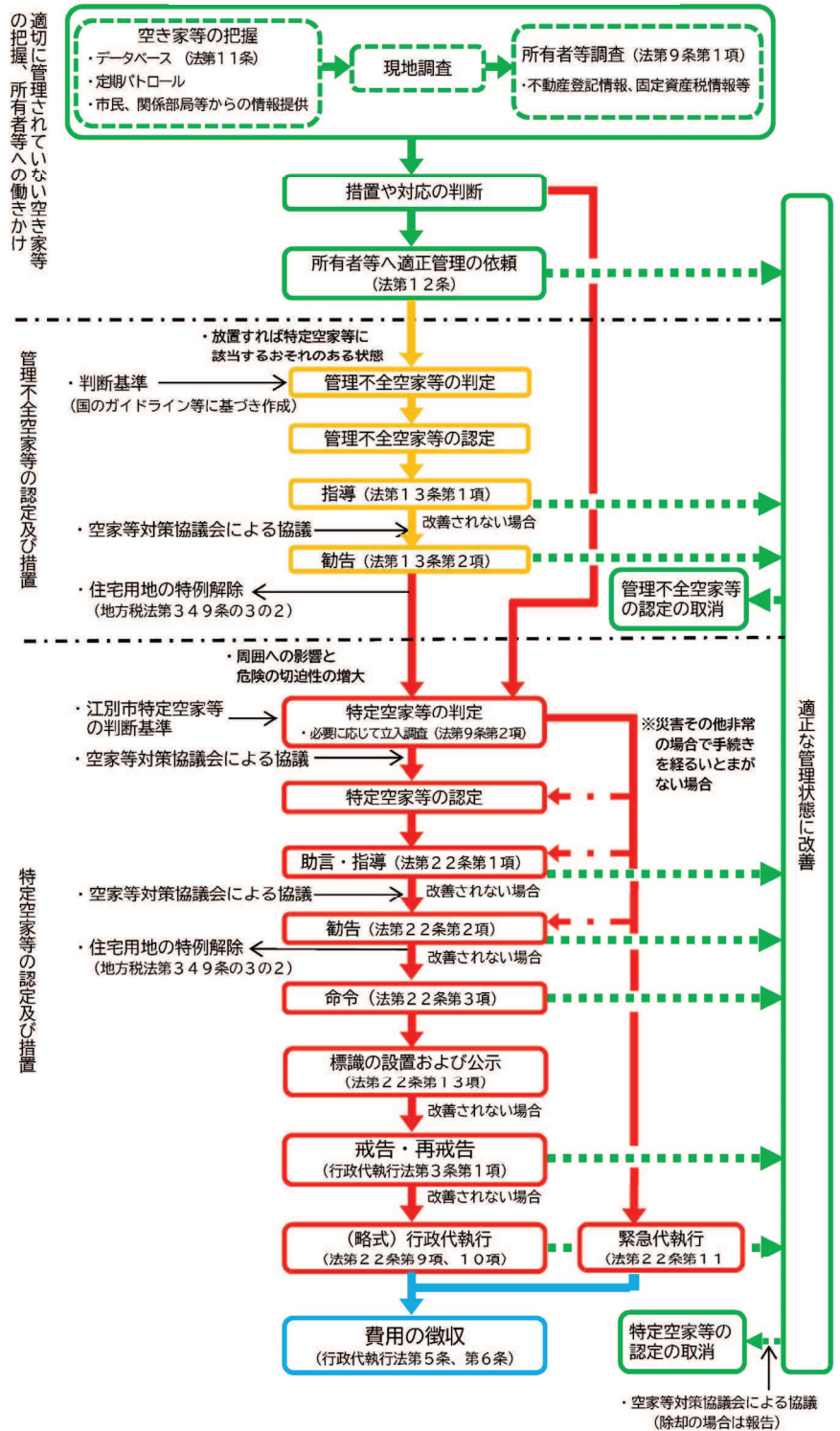
- ・ 国で実施している補助制度の周知と、市で実施している支援の継続

(3) 空き家等のデータベースの充実

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

<基本方針2> 「適切に管理されていない空き家等への対応」 関連

図4 特定空家等、管理不全空家等の措置の流れ



(1) 定期的な現地調査による適切に管理されていない空き家等の実態把握

- 平成30年度より実施している適切に管理されていない空き家等の定期パトロールを継続実施

(2) 特定空家等及び管理不全空家等への措置

- 法に基づく特定空家等及び管理不全空家等へ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（図4参照）

(3) 特定空家等への除却支援

- 補助金による特定空家等の除却支援の継続

(4) 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
- 所有者等と直ちに連絡がつかない場合に備え、特定空家等の緊急代執行を含めた対応の検討

(5) 所有者不在空き家等への対応

- 危険の切迫性などの状況を踏まえ、必要に応じて民法で規定する不在者財産管理人・相続財産清算人制度や法の規定に基づく略式代執行などによる対応を検討
- 適正管理が行われていない空き家等については、所有者不明建物管理制度の活用を検討

<基本方針3> 「利活用・流通の推進」 関連

(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充実・周知
- 空き家等の利活用促進に向けた支援策などの検討
- 国等が実施している補助制度の周知

(2) 需要と供給のマッチングの推進

- 空き家等の売却・賃貸を望む方と購入・賃借を望む方とのマッチングができるよう、江別不動産業協会と連携した効果的な施策の検討・実施

(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の活用方策の構築を検討

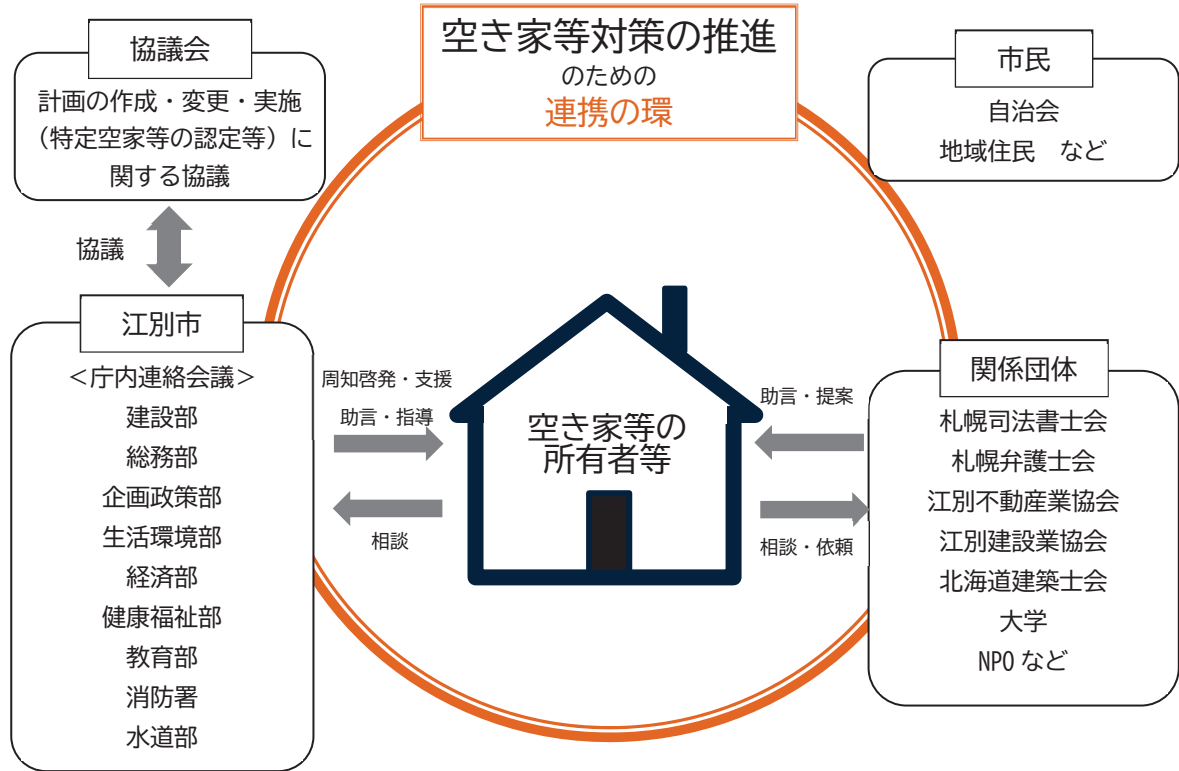


■ 推進体制

「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対応する必要があることから、庁内関係部局において連携体制を構築しています。

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上では、幅広い関係団体等との連携を一層推進する必要があります。

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) 成果指標による達成状況の検証
 - ①空き家等の所有者等からの管理や利活用に関する相談件数【5年間で150件】
 - ②適切に管理されていない空き家等の解消棟数【5年間で100棟】
- (4) 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