

江別市空家等対策計画 (案)

平成 29 年 11 月

【目次】

第1章 計画策定の目的と位置づけ	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	1
第2章 空き家等の現状と課題	2
1. 空き家等の現状	2
2. 空き家等に関する課題	13
第3章 空き家等対策に係る基本的な方針	14
1. 対象地区	14
2. 対象とする空き家等の種類	14
3. 計画の期間	15
4. 空き家等対策の基本的な考え方	15
5. 空き家等対策の基本方針	16
第4章 空き家等の具体的対応策	17
1. 発生抑制・適正管理の推進	17
2. 特定空家等への対応	18
3. 利活用の推進	21
第5章 計画の推進	22
1. 推進体制	22
2. 計画の進捗管理	23

※ この計画における「空き家」・「空家」の表記については、固有名詞及び法令等で定められた用語を除き、「空き家」と記載しています。

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1. 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おり、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。

こうした中、国は、空き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。）を制定、公布（平成26年11月27日）しました。

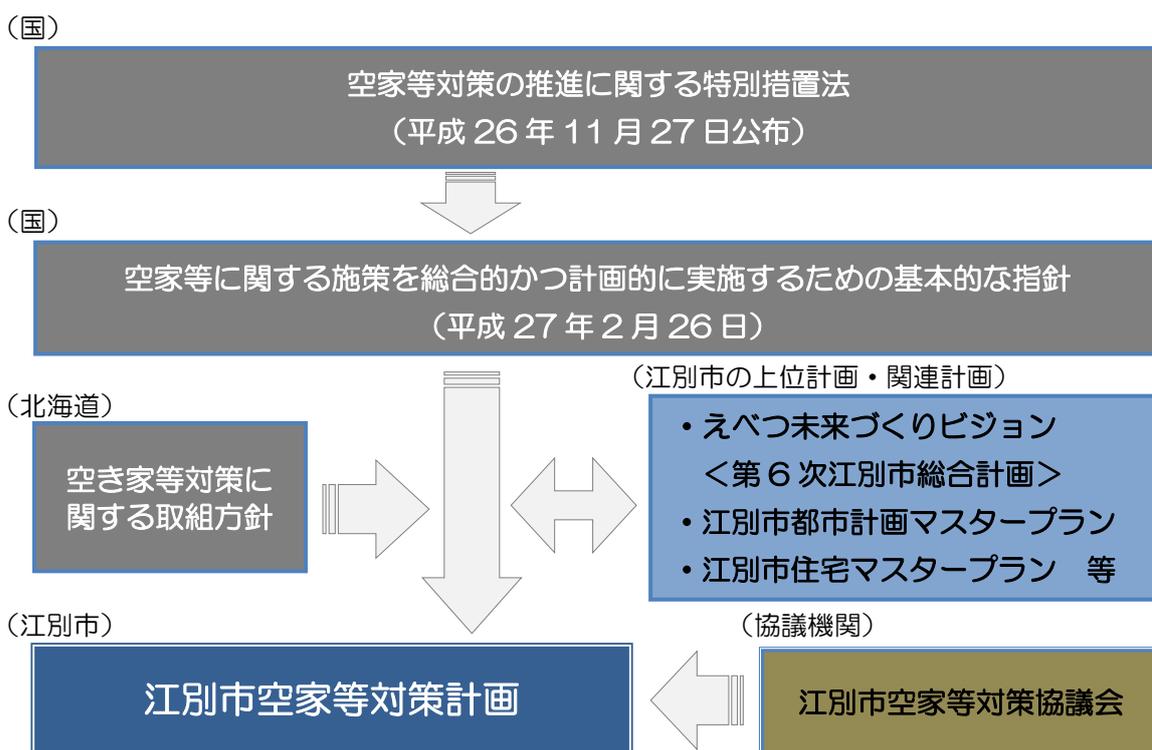
また、「空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本指針」という。）を示し、市町村は必要に応じた「空き家等対策協議会」の組織に着手し、「空き家等対策計画」を策定するなどし、各地域内の空き家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空き家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしています。

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、法第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。）を策定するものです。

2. 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である「えべつ未来づくりビジョン」（第6次江別市総合計画）や「江別市都市計画マスタープラン」などと整合を図るものとします。

図1 「江別市空き家等対策計画」の位置づけ



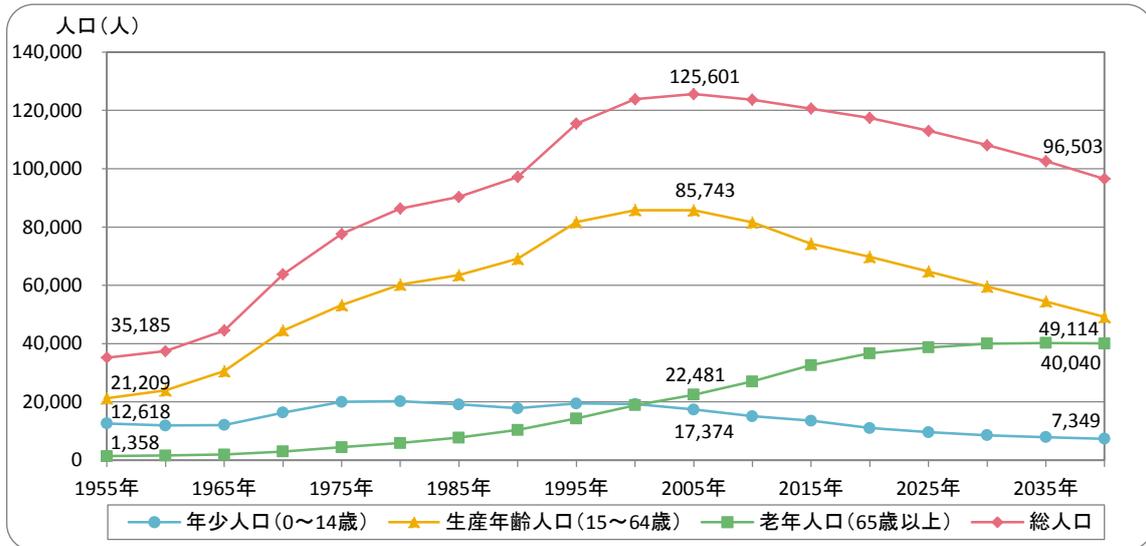
1. 空き家等の現状

(1) 人口と世帯数の状況

① 総人口の推移

江別市の総人口は、2005年をピークに減少に転じています。老年人口は2000年に年少人口を逆転し、以降増加を続け、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計（2013年）によると2035年にピークとなる予想となっています。

図2 江別市の年齢3区分人口の推移（1955年（昭和30年）～2040年（平成52年））

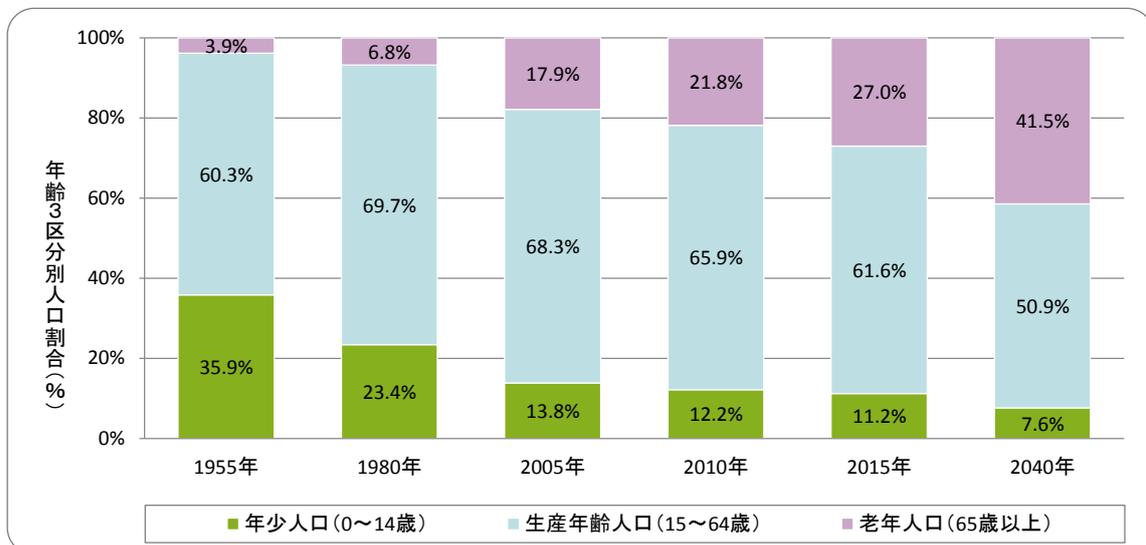


出典：2015年までは国勢調査、2020年以降は社人研推計

② 老年人口の推移

老年人口が総人口に占める割合は年々増加傾向にあり、社人研の推計（2013年）によると2040年には総人口の4割以上を老年人口が占める予想となっています。

図3 江別市の年齢3区分別人口割合の推移



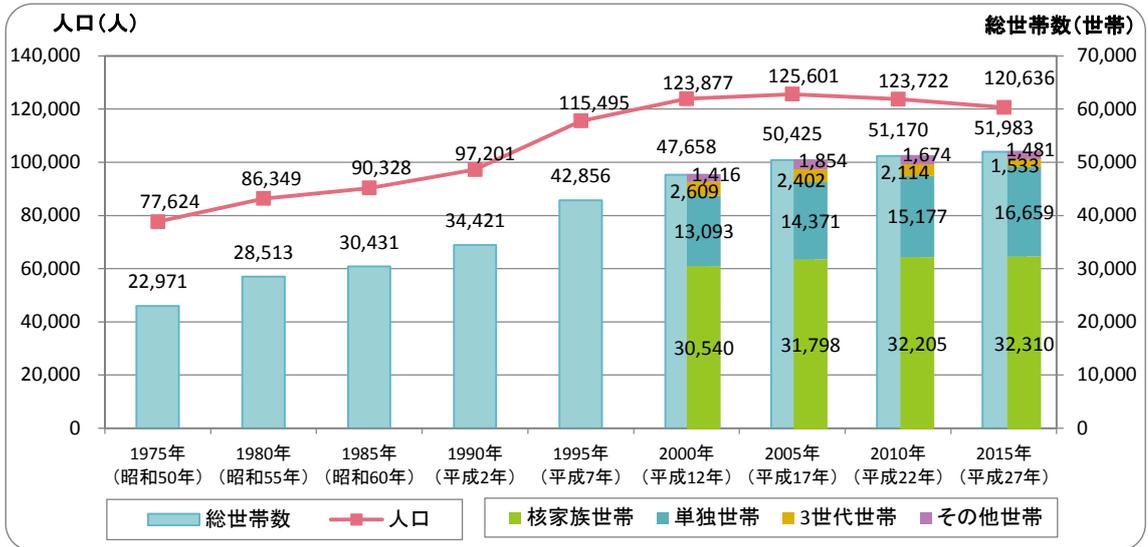
出典：2015年までは国勢調査、2020年以降は社人研推計

③人口と総世帯数の推移

人口と総世帯数の推移を見ると、2005年までは人口・総世帯数ともに増加していますが、それ以降、人口は減少に転じている一方で、総世帯数は微増となっています。

総世帯数の内訳では、「核家族世帯」は微増、「単独世帯」が年々増加の一方で、「3世代世帯」は減少傾向にあります。

図4 江別市の人口と総世帯の推移



出典：国勢調査

- ・核家族世帯：夫婦のみの世帯、夫婦と子供から成る世帯、ひとり親と子供から成る世帯
- ・単独世帯：世帯員が一人だけの世帯
- ・3世代世帯：祖父母・父母・子等3つ以上の世代が同居している世帯
- ・その他世帯：上記「核家族世帯」、「単独世帯」、「3世代世帯」以外の世帯

(2) 空き家の推移（統計調査結果）

①全国・北海道・江別市の空き家数・空き家率の比較（住宅・土地統計調査結果）

国が5年に一度実施する「住宅・土地統計調査」によると、平成25年の全国の住宅総数に占める空き家の割合が13.5%であるのに対し、江別市は11.7%であり、住宅総数に占める空き家の割合は全国・北海道と比較するとやや低いものの、市内に6,630戸の空き家が存在する結果となっています。

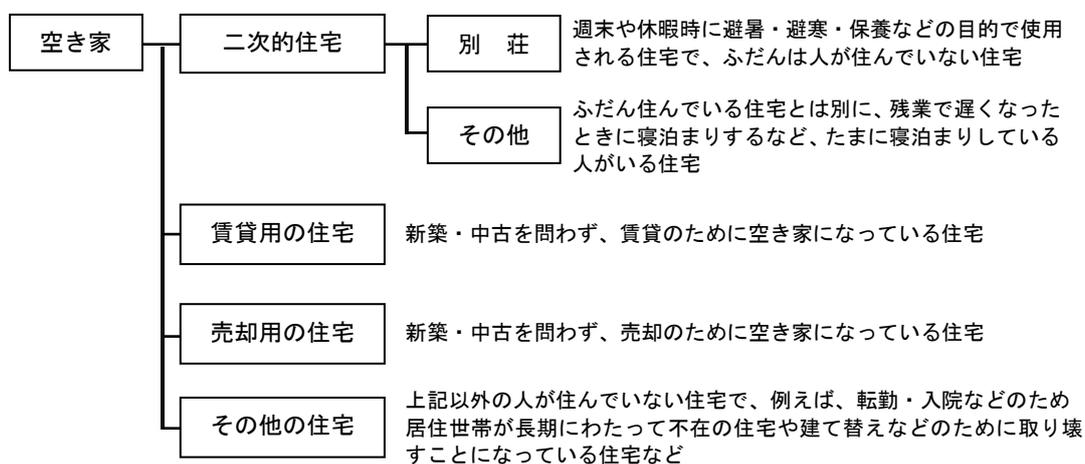
その内、利用目的が明確な「二次的住宅」・「賃貸用の住宅」・「売却用の住宅」以外の「その他の住宅」は、市内に1,530戸存在する結果となっています。

表1 空き家の推移（住宅・土地統計調査結果）

		住宅総数 (戸)	空 き 家			
			空き家総数		空き家総数の内、 「その他の住宅」	
			戸数	割合	戸数	割合
全 国	H10	50,246,000	5,764,100	11.5%	1,824,900	3.6%
	H15	53,890,900	6,593,300	12.2%	2,117,600	3.9%
	H20	57,586,000	7,567,900	13.1%	2,681,100	4.7%
	H25	60,628,600	8,195,600	13.5%	3,183,600	5.3%
北 海 道	H10	2,433,300	273,400	11.2%	80,500	3.3%
	H15	2,572,200	303,800	11.8%	101,200	3.9%
	H20	2,730,500	374,400	13.7%	109,100	4.0%
	H25	2,746,600	388,200	14.1%	139,500	5.1%
江 別 市	H10	47,970	4,550	9.5%	—	—
	H15	50,960	3,180	6.2%	1,500	2.9%
	H20	56,280	7,230	12.8%	1,900	3.4%
	H25	56,590	6,630	11.7%	1,530	2.7%

出典：総務省住宅局 住宅・土地統計調査

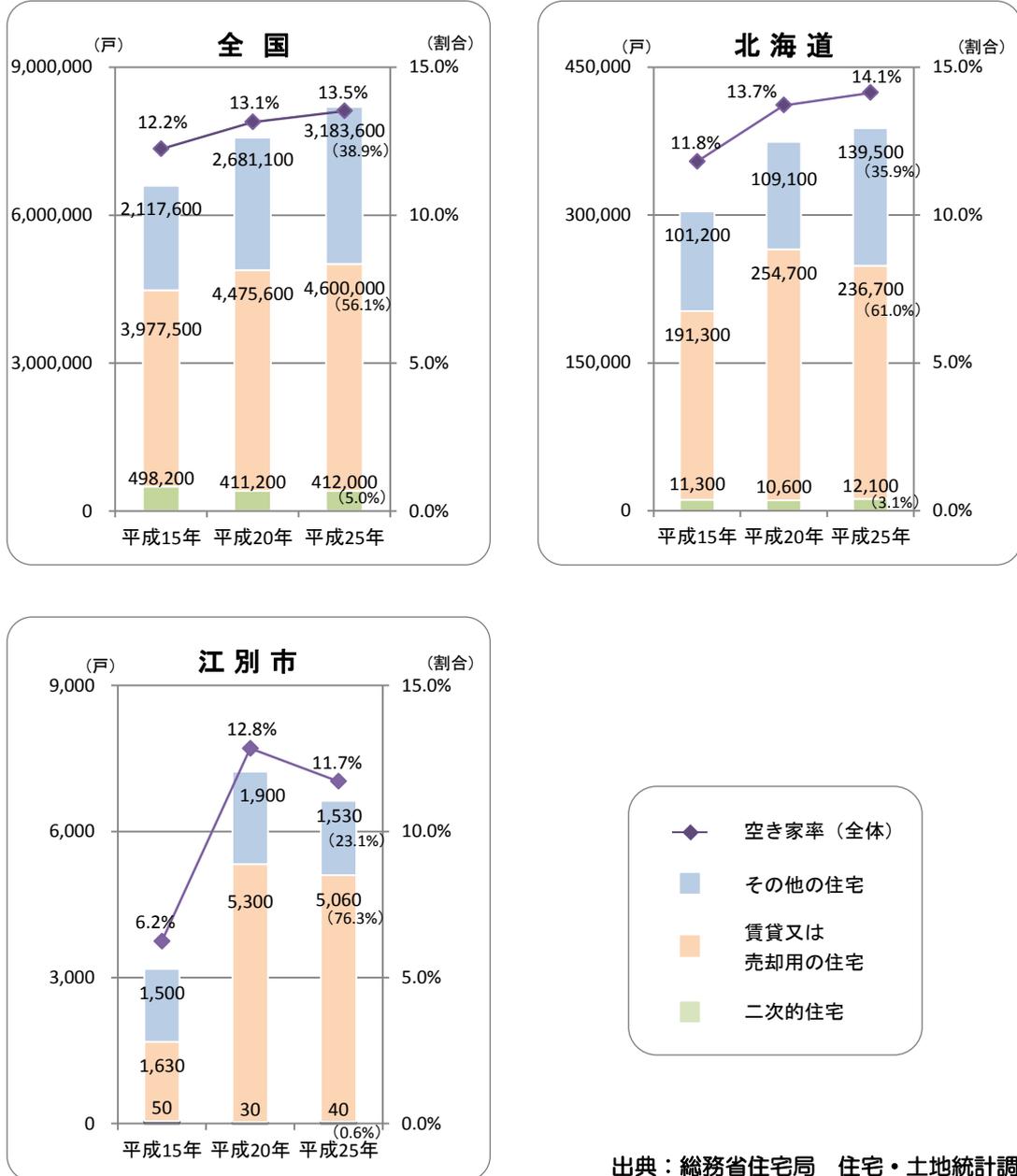
【参考】住宅・土地統計調査（総務省住宅局）における空き家の定義



②空き家種別ごとの空き家率の推移（住宅・土地統計調査結果）

全国・北海道の空き家率の推移は、増加傾向にあります。江別市の場合は平成20年と平成25年を比較すると減少しています。また、空き家種別は、賃貸又は売却用の住宅の占める割合が全国・北海道と比較して高い傾向となっています。

図5 空き家種別ごとの空き家率の推移



出典：総務省住宅局 住宅・土地統計調査

③住宅総数及び総世帯数と空き家数の推移（住宅・土地統計調査結果）

平成20年度以降は住宅総数が総世帯数を上回る傾向が大きくなっており、平成15年以前と比較して空き家数が増加しています。

図6 住宅総数及び総世帯数と空き家数の推移（住宅・土地統計調査結果）



出典：総務省住宅局 住宅・土地統計調査

(3) 空き家等の所有者意向調査

①調査の概要

「江別市空き家等対策計画」の策定にあたり、空き家等の実態把握や課題整理、施策検討の基礎資料とすることを目的として、平成 28 年 5 月末時点において水道が閉栓されている建物などを所有または管理されている方に対し、現在の建物使用状況のほか、将来の利活用に関する意向、市に対する意見要望等を把握するため、意向調査（以下「所有者意向調査」という。）を実施しました。

■調査の対象者・建物件数

平成 28 年 5 月末時点において水道が閉栓されている建物などを所有又は管理されている方を対象に、対象建物の所在地を明示した調査票を送付。

調査対象者	調査建物棟数
636 名	660 棟

※18 名複数棟所有

■調査期間

配布日	回収期日
平成 29 年 6 月 13 日(火)	平成 29 年 6 月 28 日(水)

■調査票の配布・回収状況

調査票配布数	回収数	回収率
660 件	324 件	49.1%

②調査結果の概要

所有者意向調査の結果の概要は次のとおりです。

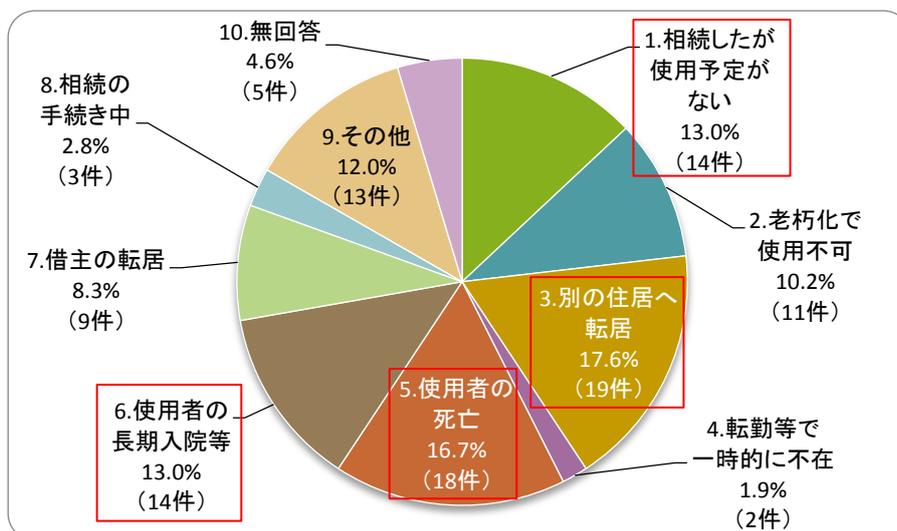
(ア)対象建物の使用状況

対象建物の使用状況では、1の「対象建物を1年以上、使用していない」が100件（28.9%）あり、また11の「無回答」のうち、5件が空き家に関する以降の設問に回答しています。このことから、これらを合算した105棟を「所有者意向調査による空き家数」とします。一方で、選択肢2～10の回答（売却済や解体済のほか、居住・使用中である等）は、226件（65.4%）となっています。

番号	選択肢	回答数	割合	
1	対象建物を1年以上(予定期間を含む)、使用していない (家財道具・設備等が残っている場合も含む)	100	28.9%	
2	売却済である	9	2.6%	
3	解体済である	13	3.8%	
4	自分または親族が現在、居住している	66	19.1%	
5	借主が現在、居住している	38	11.0%	
6	期間限定、季節的に使用している	7	2.0%	
7	転勤や入院等により現在は一時的に使用していないが、 使用する予定がある	3	0.9%	
8	倉庫・物置として使っている	60	17.3%	
9	対象建物に心当たりがない	1	0.3%	
10	その他	29	8.4%	
11	無回答	本設問で回答終了	15	5.8%
		以降の設問に継続回答	5	
合 計		346	100.0%	

(イ)対象建物が使用されなくなった最も大きな要因（重複回答3件）

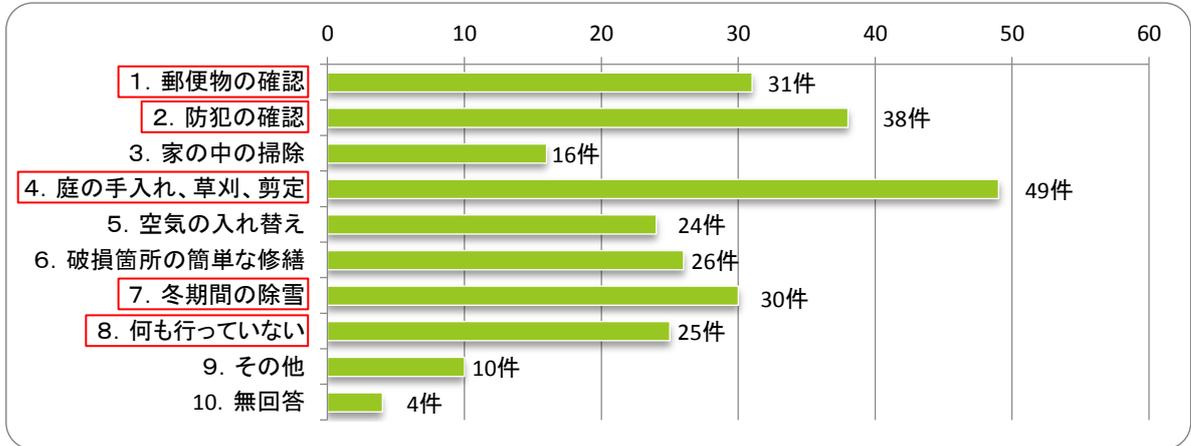
対象建物が使用されなくなった最も大きな要因では、3の「別の住居へ転居」(17.6%)が最多であり、次いで5の「使用者の死亡」(16.7%)、1の「相続したが使用予定がない」(13.0%)、6の「使用者の長期入院等」(13.0%)となっています。



(ウ)建物の管理内容（複数選択可）

建物の管理内容では、4の「庭の手入れ、草刈、剪定」が49件と最多であり、次いで2の「防犯の確認」(38件)、1の「郵便物の確認」(31件)、7の「冬期間の除雪」(30件)となっています。

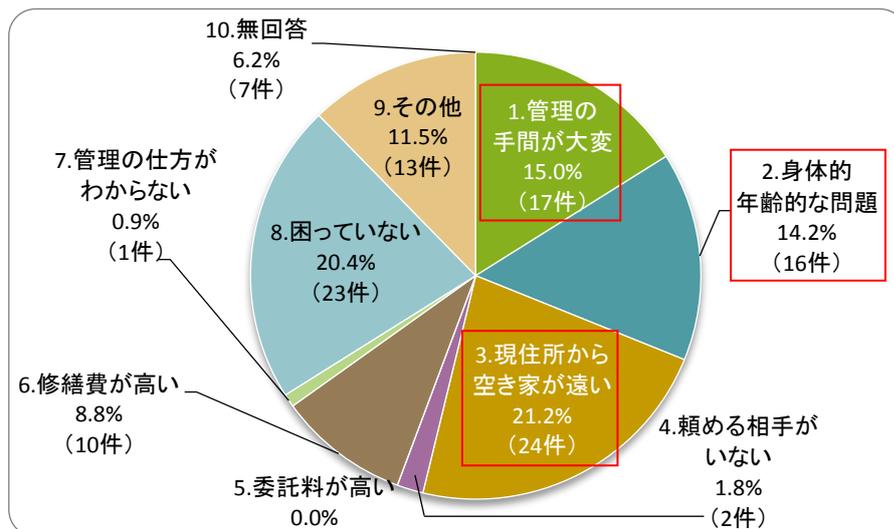
一方で、8の「何も行ってない」が25件となっています。



(エ)管理上困っていること（重複回答8件）

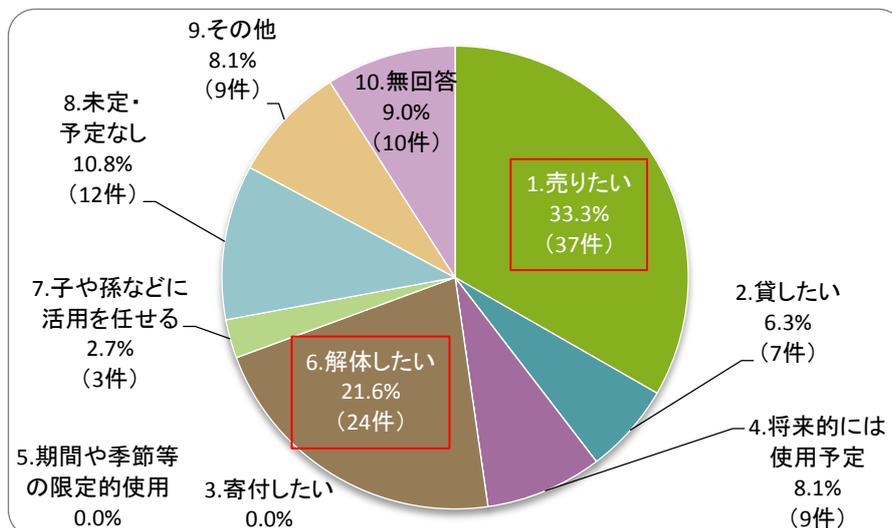
管理上困っていることでは、3の「現住所から空き家が遠い」(21.2%)が最多であり、次いで1の「管理の手間が大変」(15.0%)、2の「身体的、年齢的な問題」(14.2%)となっています。

一方で、8の「困っていない」が約2割(20.4%)となっています。



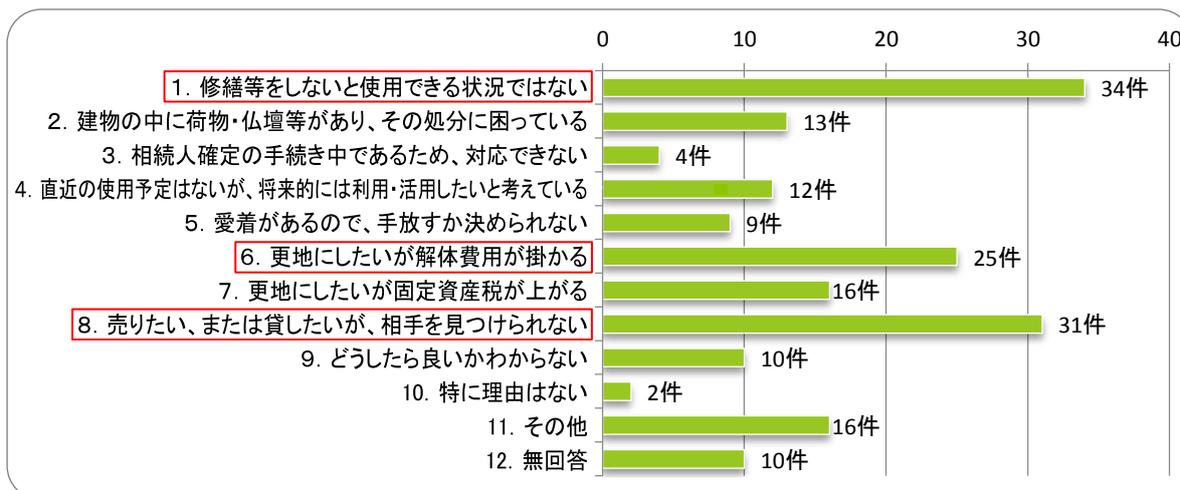
(オ) 今後の予定や活用（重複回答6件）

今後の予定や活用では、1の「売りたい」（33.3%）が最多であり、次いで6の「解体したい」（21.6%）となっており、売却若しくは解体等の何らかの処分をしたいとの意向が半数以上（54.9%）となっています。



(カ) 建物を使用していない理由（複数選択可）

建物を使用していない理由では、1の「修繕等をしないと使用できる状況ではない」が34件で最多であり、次いで8の「売りたい、または貸したいが、相手を見つけられない」が31件、6の「更地にしたいが解体費用が掛かる」が25件となっています。



(4) 市内の空き家数

①所有者意向調査による空き家数

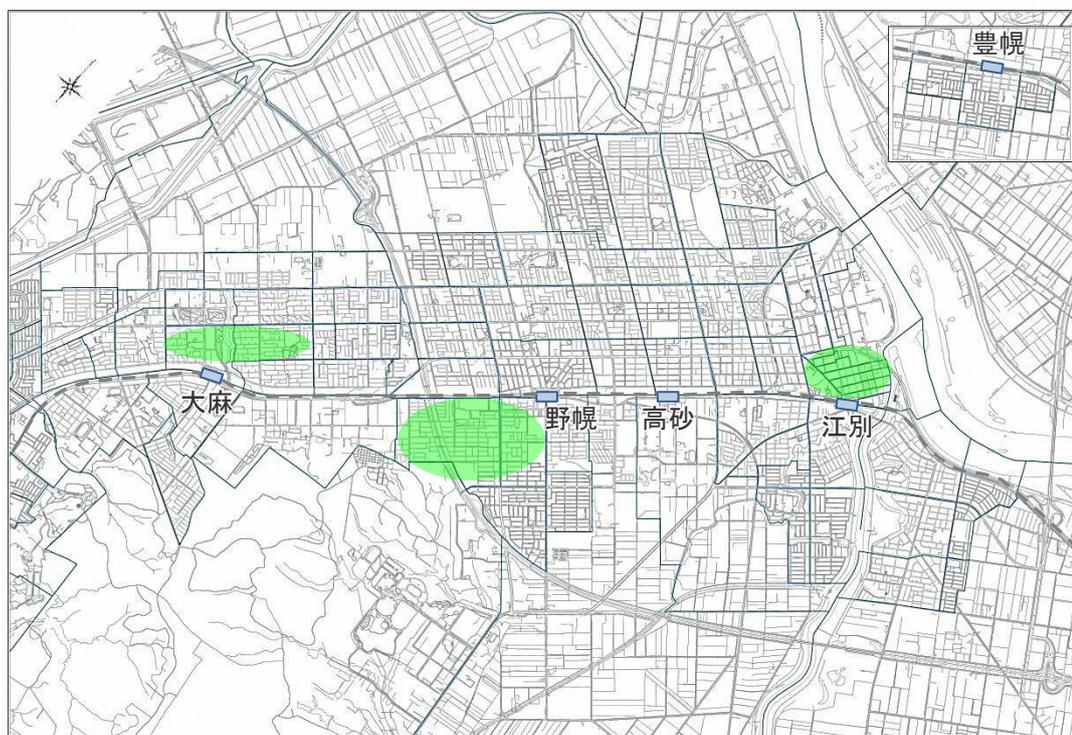
所有者意向調査において回収した 324 件のうち、「対象建物を 1 年以上使用していない」と回答が得られた 100 件と、建物の使用状況について「無回答」で空き家に関する設問に回答のあった 5 件の計 105 棟を、所有者意向調査結果で把握した空き家数とします。

②現地調査により算出した空き家数

所有者意向調査において未回収となった 336 件の状況把握について、回収率が低い又は未回収が多い 3 地区を抽出し、現地調査を実施しました。（平成 29 年 9 月実施）

その結果、59 棟のうち 34 棟（58%）が空き家相当の状態であったことから、336 件の 58%である 195 棟を、現地調査結果に基づいて算出した空き家数とします。

図7 現地調査エリア

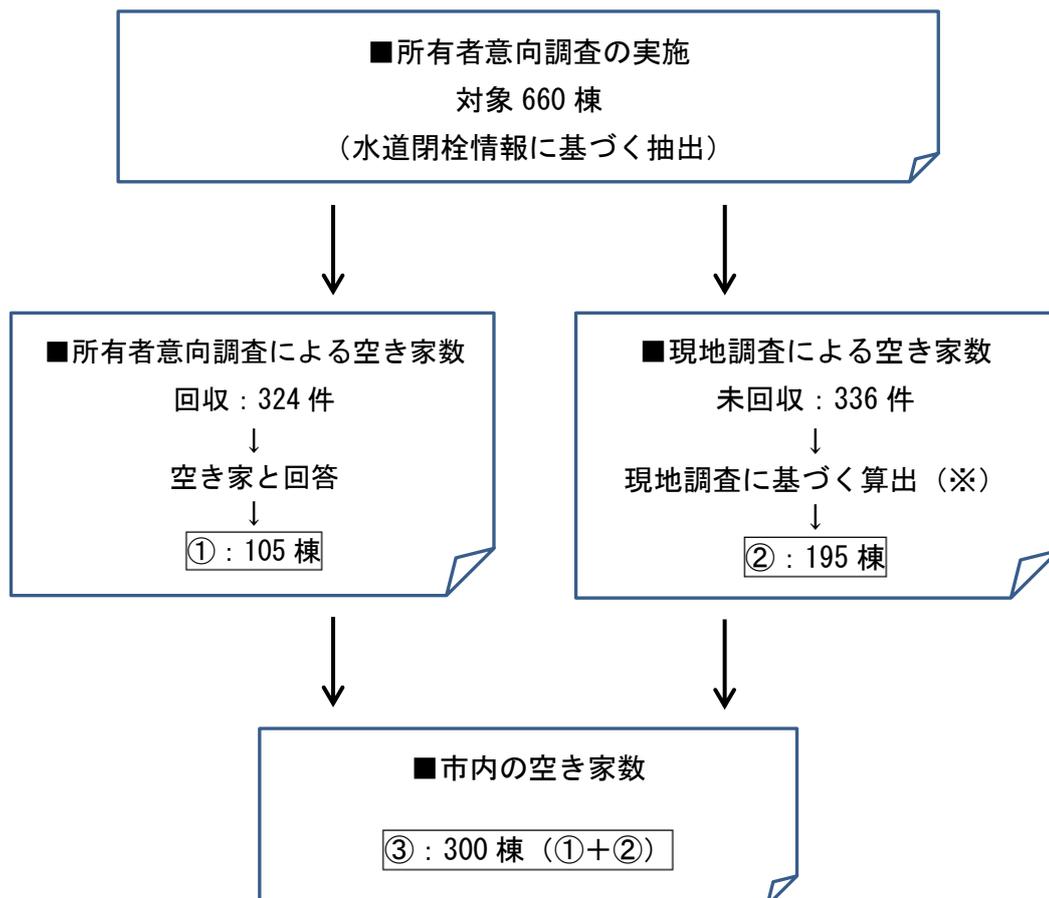


③市内の空き家数

所有者意向調査結果で把握した 105 棟と、現地調査結果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。

なお、所有者意向調査結果で把握した 105 棟の地区別内訳では、江別地区 38 棟、野幌地区 36 棟、大麻地区 31 棟となっており、各地区において大きな偏りがなく、各地区に空き家等が存在しています。

図8 空き家数算定フロー



※未回収件数(336件)に現地調査による空き家率(58%)を乗じて算出

2. 空き家等に関する課題

江別市の人口と世帯数の推移状況、空き家の現状から、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

- 人口と世帯数の推移状況から、老年人口が年々増加しており、世帯数の推移では、3世代世帯が減少傾向にある一方、核家族・単独世帯は増加傾向にあります。また、住宅総数が総世帯数を上回る傾向が大きくなっていることから、市内の空き家も今後増加していくことが予想されます。
- 所有する住宅における将来の見通しについての具体的な検討や、相続などにより取得した財産管理の必要性の認識が、空き家の発生の抑制にも繋がるため、現在空き家を所有している人だけではなく、広く市民に空き家についての課題を認識していただく必要があります。
- 空き家はその所有者が自らの責任により適切に管理することが原則ですが、所有者意向調査結果では、空き家の管理を行っていなかったり、今後の予定がないと回答した所有者もいることから、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。
- 所有者が抱える空き家に関する問題は多岐に渡ることから、専門家を紹介するなど、所有者の中でも高い割合を占める高齢者の方にもわかりやすく伝わるきめ細やかな対応による問題解決が必要です。

（2）管理不全な空き家等への対応

- 所有者意向調査結果では、建物を1年以上使用していないなどの回答（105件）の内、昭和56年5月31日以前に建築された「旧耐震基準の建物」が約7割、「使用されなくなってから、5年以上経過している建物」が約半数、「修繕等をしないと使用できる状況ではない」との回答が多数となっています。周辺環境を悪化させないよう保安上、衛生上、景観上、生活環境の保全の観点から、空き家の状況に応じた適正管理の促進や老朽化等への対応として、市民への意識啓発と相談体制の整備等が必要です。
- 地理的・年齢的・身体的に管理が困難なケースもあるため、空き家の管理が困難な所有者に対してのサポート体制の構築や空き家の解体に関する経済的支援等の検討が必要です。

（3）利活用への支援

- 所有者意向調査結果では、空き家を使用していない理由として「売りたい、または貸したいが、相手を見つけれない」、期待する行政サービスとして「不動産業者などの斡旋」、「利用希望者の斡旋」の回答が多くあることから、売り手と買い手、貸し手と借り手のマッチングについての検討が必要です。
- 今後の意向として、「解体したい」との回答が多数あり、期待する行政サービスとしても「解体費等の助成」が最多となっていることから、除却・解体への支援についての検討が必要です。

第3章 空き家等対策に係る基本的な方針

1. 対象地区

これまでの市民からの空き家等に関する相談や所有者意向調査（平成 29 年 6 月実施）の結果等から、空き家等は市内全域に存在しています。今後、空き家等がもたらす問題は市内全域で発生する可能性があることから、空き家等対策を全市的な取組とし、本計画の対象地区は「市内全域」とします。

対象地区：市内全域

2. 対象とする空き家等の種類

計画の対象とする空き家等の種類は、法第 2 条第 1 項で規定する「空家等」（法第 2 条第 2 項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

なお、空き家等の予防に関する取組については、法の規定以外の建築物も含むものとします。

※空家等の定義（法第 2 条第 1 項）

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。

※特定空家等の定義（法第 2 条第 2 項）

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。

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

3. 計画の期間

本計画の期間は、第6次江別市総合計画の計画期間を踏まえ、平成30年度から平成35年度までの6年間とします。

なお、国や北海道による新たな施策の実施や社会状況の変化などに合わせて、適宜、本計画の見直しを行います。

計画期間：平成30年度から平成35年度まで（6年間）

4. 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

空き家等は、所有者等の財産であることから、その管理については、第一義的な責任は所有者等にありま。また、法第3条において「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」と規定されており、その管理責任の実効性が求められています。

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、所有者等の管理意識の醸成、周辺環境に悪影響を及ぼす空き家等への措置、空き家等の有効活用などの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。

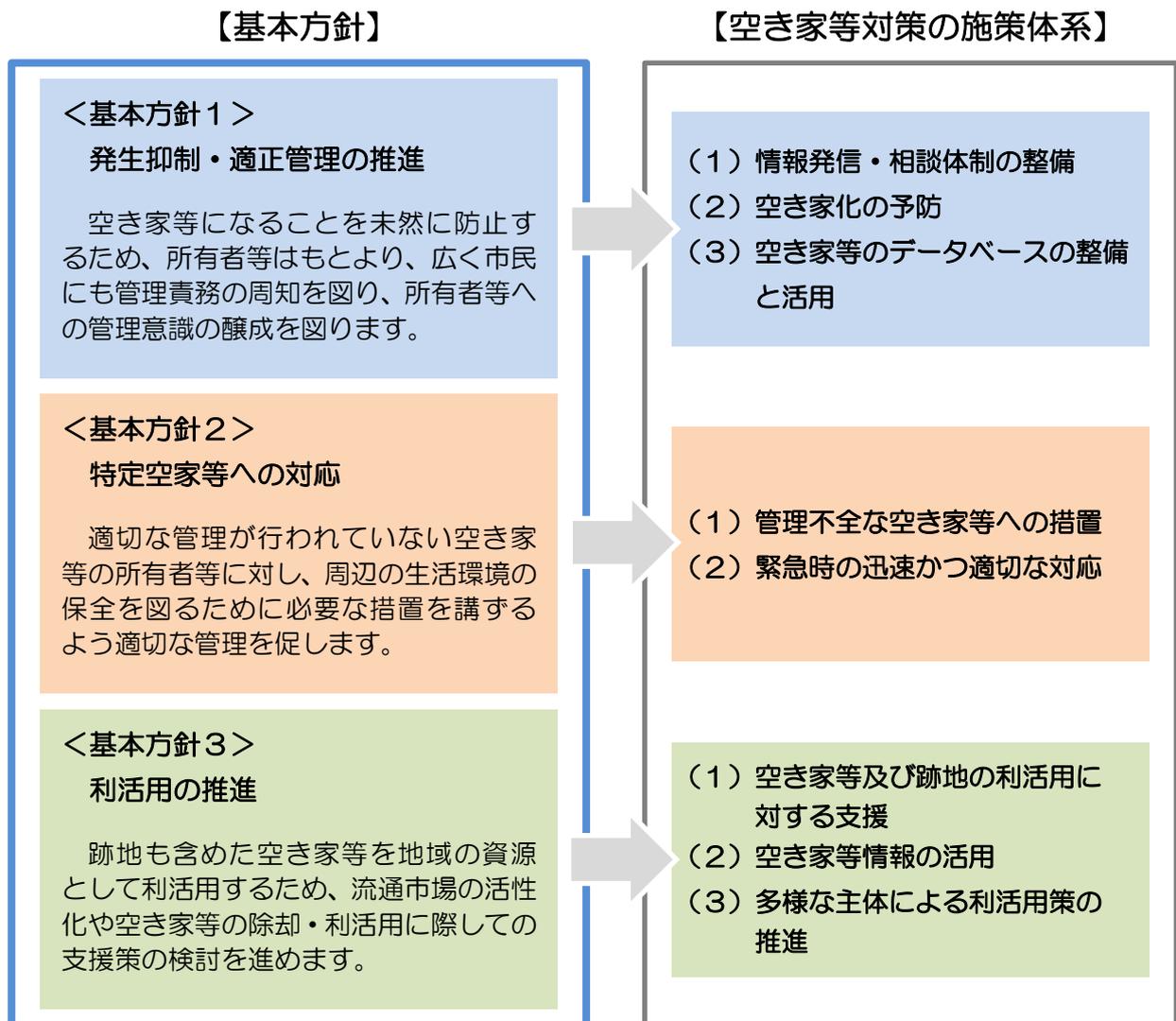
このため、地域や住民、不動産や建築、法務等の各種関連団体などが相互に協力・連携しながら、空き家等対策を総合的かつ計画的に実施していく必要があります。

5. 空き家等対策の基本方針

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、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き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。

図9 空き家等対策の基本方針と施策体系



1. 発生抑制・適正管理の推進

(1) 情報発信・相談体制の整備

空き家等が放置されることは地域住民に迷惑を及ぼし、防災や防犯等の面でも地域の住環境に悪影響を生じさせることから、所有者等の空き家等に関する問題意識を高めるため、第一義的な責任がある所有者等に、空き家等の管理意識の醸成を図ることが、空き家等の発生抑制に繋がります。

このため、空き家等対策に関するパンフレット等を作成・配布するほか、広報えべつや市のホームページ、出前講座等を活用し、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を進めます。

また、所有者等からの空き家等の適切な管理や処分又は相続関係の法的な相談に応じることができるよう法務、不動産団体等の関係団体と連携して、情報発信や相談体制の整備に取り組みます。

(2) 空き家化の予防

住宅の老朽化等によりその性能が不十分となった場合は、住み続けることや次世代への引継ぎが困難になるほか、高齢単身世帯の増加に伴い、住宅の「空き家化」が進行するおそれがあります。

このような事態を未然に防止するためには、安全で良質な既存住宅の確保と長寿命化、同居・近居による親族のサポートが効果的であることから、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を行います。

(3) 空き家等のデータベースの整備と活用

空き家等の所有者等に対して、管理意識の醸成と啓発を図るためには、定期的な情報発信が必要となります。このため、不動産登記情報や固定資産課税情報などを活用し、庁内関係部局との連携による所有者等の把握、データベース化を行い、空き家等対策の情報発信を行います。

また、危険な空き家等への継続的な現地調査による管理状況の把握や自治会との連携による空き家情報の収集に努めるとともに、データベースの充実を図り、地域住民から寄せられた空き家等の情報、相談に対して、適切で迅速な対応に努めます。

2. 特定空家等への対応

(1) 管理不全な空き家等への措置

著しく適切に管理されていない空き家等は、周辺に悪影響を及ぼしている又は及ぼすおそれが高い空き家等であり、地域住民の生活環境の保全を図るため、所有者等に改善してもらう必要があることから、法に基づき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、適切に対応します。

※特定空家等の定義（法第2条第2項）

- ア) 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
- イ) 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
- ウ) 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
- エ) 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特定空家等の認定

特定空家等の認定にあたっては、建物の状態や周辺の生活環境への影響などを統一的に判断する必要があります。

このため市では、法第2条第2項、国の基本方針、北海道の「市町村による特定空家の判断の手引き」を踏まえ「江別市特定空家等判断基準」を策定し、建物の状態や衛生面、生活環境面、周辺への影響等について外観目視による現地調査を行い、法第7条第1項に基づき設置した「江別市空家等対策協議会」における協議に基づき、特定空家等の認定を行います。

なお、現地調査においては、必要に応じて法第9条第2項による立入調査を実施します。

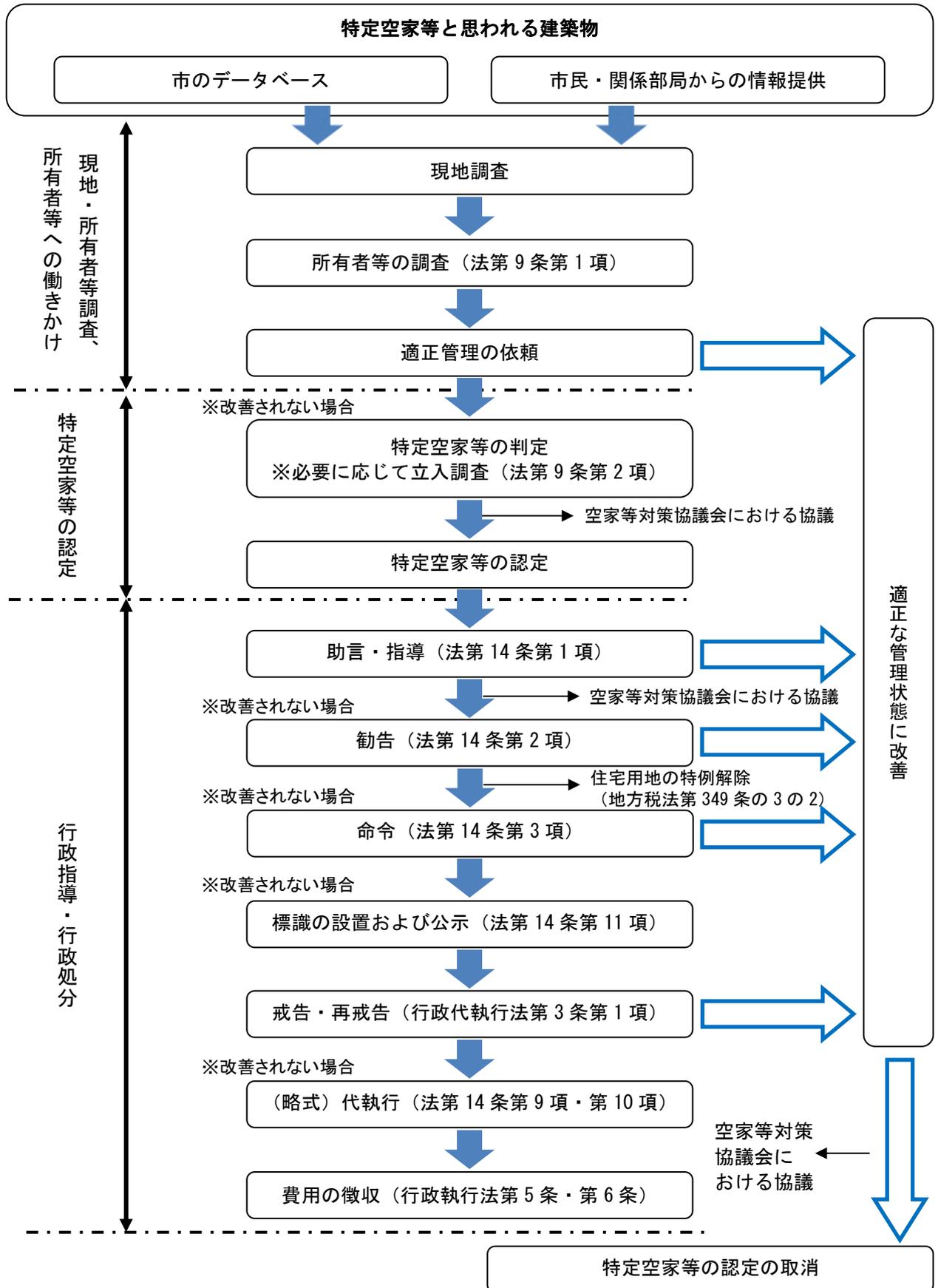
また、外観調査や立入調査の結果、特定空家等に該当しない空き家等についても、適切な管理が必要であることから、法第12条に基づき、所有者等による空き家等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努め、特定空家等とならないよう適切な管理の促進に努めます。

②所有者等への助言・指導・勧告・命令等

特定空家等の認定後は、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「助言・指導」（法第14条第1項）を行い、状況が改善されない場合には、「勧告（法第14条第2項）」及び「命令（法第14条第3項）」、「代執行（法第14条第9項）」と段階的に実施できることとなります。

これらの措置を講ずる場合は、国のガイドラインによる「周辺の建築物や通行人等に対する悪影響が及ぶ範囲」等の判断、「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、またもたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等の判断を踏まえ、所有権等の財産権について慎重に考慮しつつ、「江別市空家等対策協議会」における協議に基づき、総合的に判断することとします。

図10 特定空家等の措置の流れ



※注：法とは、空家等対策の推進に関する特別措置法

(2) 緊急時の迅速かつ適切な対応

空き家等は所有者等の責任において適切に維持保全されるべきものですが、その管理責任を果たさずに長い間放置されている空き家等は、腐朽・破損などが進行し、周辺環境に悪影響を与えるような危険な空き家等となります。

このような空き家等が周辺環境に著しい危険を及ぼしている状況の場合は、地域住民の安全確保のため迅速かつ適切な対応が必要となることから、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、必要な措置を講じます。

なお、緊急措置を含めた空き家等の適正管理について、条例制定を含め検討します。

3. 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

①情報提供や相談体制の整備

所有者等に空き家等や除却後の跡地の利活用を促すために、所有者等の多様な相談に対応できる体制を整備する必要があることから、法務、不動産、建築などの関係団体と連携した維持管理、修繕、リフォーム、リノベーション、相続、除却等への情報提供や相談体制の整備や周知に取り組みます。

②空き家等活用の支援等

国では既存住宅の有効活用に向けて、若年世帯への住宅取得や住宅確保要配慮者の入居への支援のほか、税の優遇措置など様々な施策を講じています。このような動きの中、空き家等や除却後の跡地について、国が行う施策の動向に注視し、子育て世帯の転入や職住近接、親世帯と子世帯の同居・近居など地域のニーズを踏まえた空き家等の利活用促進に向けた支援策等を検討します。

③除却・解体・利活用の推進

周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置については、第一義的には空き家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となりますが、経済的な事情等から自らの空き家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うできない場合も考えられることから、市において、売却や賃貸、除却、相続などに関する相談への対応や専門家による相談窓口等の情報提供を行うとともに、特定空き家等の除却費用の一部助成や跡地利用について、国の補助制度を活用した除却を促進する制度を検討します。

(2) 空き家等情報の活用

長期間使用されない空き家等は、経年劣化による腐朽・破損などの進行が懸念されることから、所有者等による利活用を促していく必要があります。

空き家等の利活用を促進させるためには、売却や賃貸など中古住宅の流通市場の活性化を図る必要があることから、流通市場の促進に向けて、売却・賃貸を望む方と購入・賃借を望む方との橋渡し（マッチング）として、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します。

(3) 多様な主体による利活用策の推進

空き家等がもたらす課題の解消に向けては、法務、不動産、建築など各専門分野に精通した関係団体との連携が必要になります。利活用策においても多様な主体の連携のもと、市が実施している住宅等に係る関連施策を踏まえつつ、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します。

1. 推進体制

(1) 空家等対策協議会

「江別市空家等対策計画」の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、「江別市空家等対策協議会」を適宜開催します。

(2) 庁内推進体制

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する必要があります。

このことから、関係部局がそれぞれの役割分担のもとで空き家等の対策を実施するとともに、その対応経過についての情報をデータベース化し一元管理することにより、情報共有を図り、問題点等を整理し適切な対応がとれる体制を構築します。

また、「江別市空家等対策庁内連絡会議」を適宜開催し、データベース化された情報を活用し、効果的な施策の検討を行うなど市民サービスの向上に努めます。

(3) 関係団体等との連携

国が実施する「住宅・土地統計調査」における空き家総数は、平成20年から平成25年にかけて全国と北海道が増加している一方で、市内は減少しています。市内の空き家総数のうち、賃貸用の住宅、売却用の住宅やその他の住宅が減少していることから、市内では建替えや除却、流通がある程度進んでいるものと考えられます。

このような建替えや除却、流通等の促進が空き家等の発生抑制につながるほか、適正管理の推進や特定空家等への対応、利活用の推進などの空き家等への対策を進めるうえでは、幅広い関係団体等との連携を図る必要があります。

①不動産関係団体との連携

市内の空き家等の市場への流通を促進することにより、特定空家等の発生防止と空き家等の利活用を推進し、市内への定住促進と地域振興を目的として、市内の不動産団体との情報提供等における連携について検討します。

②弁護士会・司法書士会等との連携

弁護士会・司法書士会など法務関係の各団体が実施する空き家等に関する相談会の市民等への情報提供を行うほか、所有者等が不明な空き家等の対応、相続や権利関係などの法務相談の対応について適宜、連携した取組について協議します。

③建設業協会との連携

特定空家等の倒壊等により、危険な状態が切迫している場合の必要最低限の安全措置について、江別市建設業協会と緊急時の対応の連携について検討します。

④自治会との連携

空き家等の問題を解決するためには、地域の実情や空き家等に関する情報が得られやすい自治会との連携は必要不可欠であることから、自治会との連携を図り情報収集の強化に努めます。

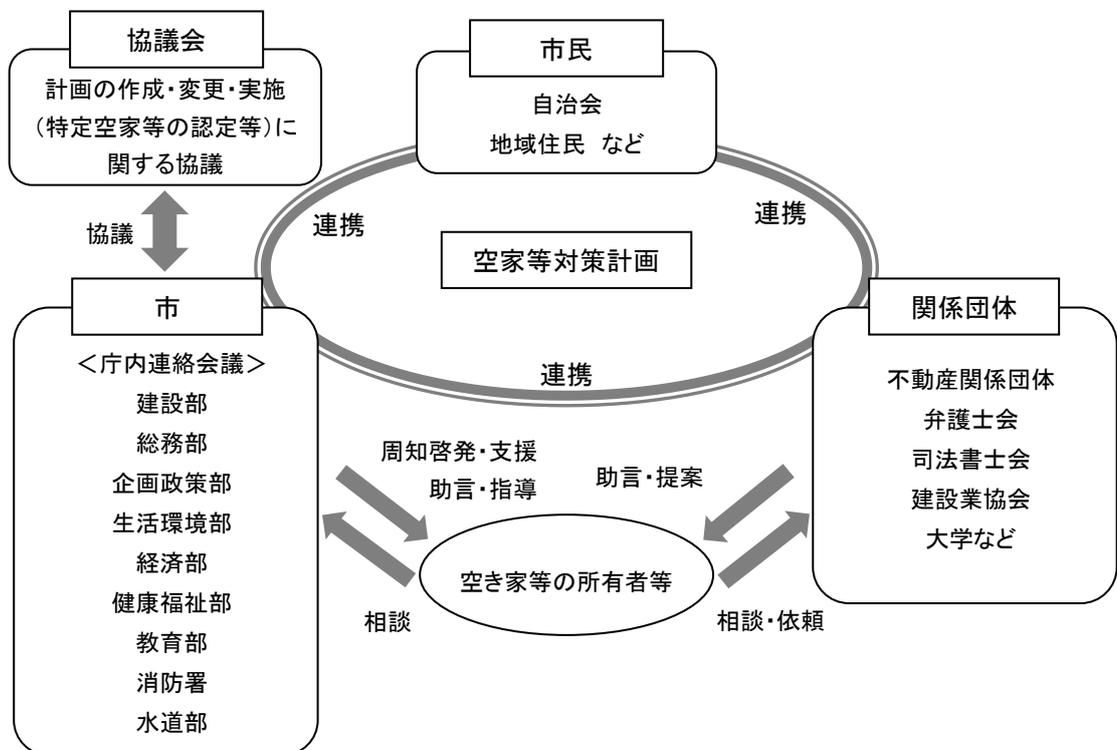
⑤大学との連携

空き家等対策において、専門的な調査研究が必要な場合には、大学と連携した空き家等への対応策などを検討します。

⑥その他関係団体との連携

上記の①から⑤までのほか、空き家等対策の推進のため、建築士会、土地家屋調査士会及び金融・経済団体などとの幅広い関係団体との連携について検討します。

図 11 計画推進の連携イメージ



2. 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、事業の進捗管理や検証を行います。

(1) 「江別市空家等対策庁内連絡会議」による進捗管理等

具体的対応策の実施状況について、進捗管理や検証を行います。

(2) 「江別市空家等対策協議会」による検証

所有者等への周知・啓発活動、特定空家等の認定や取消、老朽危険空き家等の実態把握、関係団体との連携などについての検証を行います。

(3) 具体的対応策の進捗管理

具体的対応策は、下表に基づいて進捗管理を行います。

表2 施策に係る取組の実施時期

基本方針・施策・具体的対応策	継続 推進	新規		
		短期	中長期	
1. 発生抑制・適正管理の推進	(1) 情報発信・相談体制の整備			
	・空き家等対策パンフレットの作成・情報発信		○	
	・広報、ホームページ、出前講座等による周知啓発		○	
	・法務・不動産団体等と連携した情報発信・相談体制の整備		○	
	(2) 空き家化の予防			
	・住宅の耐震化への支援	○		
	・同居・近居への支援(住宅取得・リフォーム)	○		
	(3) 空き家等のデータベースの整備と活用			
	・空き家等に関するデータベース化	○		
	・地域住民・自治会からの空き家情報の収集・データ更新		○	
2. 特定空家等への対応	(1) 管理不全な空き家等への措置			
	・「江別市特定空家等判断基準」に基づく特定空家等の認定		○	
	・特定空家等に関する現地調査・立入調査の実施		○	
	・法に基づく所有者等への助言・指導・勧告・命令等		○	
	(2) 緊急時の迅速かつ適切な対応			
	・市の関係部局の連携による危険な空き家等への緊急措置		○	
3. 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			
	・関係団体との連携による情報提供や相談体制の整備 (維持管理、修繕、リフォーム、リノベーション、相続、除却等)		○	○
	・空き家等の利活用促進に向けた支援策等の検討 (子育て世帯の転入や職住近接、親世帯と子世帯の同居・近居など)		○	○
	・所有者等への相談への対応・専門家による相談窓口等の情報提供		○	
	・特定空家等の除却・利活用支援の検討(国の補助制度を活用)		○	○
	(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体制の検討		○	
	・不動産団体等との連携体制の検討		○	○
	(3) 多様な主体による利活用策の推進			
	・法務、不動産、建築など各専門分野に精通した関係団体との連携		○	○
・地域の活性化や利便性の向上などの活用方策の検討		○	○	

※継続推進・・・計画策定前からの取組を継続して推進

新規・・・・・・計画策定後の新たな取組として実施（短期：おおむね3年、中長期：3年以降）