

第2次 江別市空家等対策計画

(案)

令和 5 (2023) 年 10 月

江 別 市

【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
3. SDGs（持続可能な開発目標）と本計画の関係	2
第2章 空き家等の現状と課題	3
1. 空き家等の現状	3
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	17
1. 対象地区	17
2. 対象とする空き家等の種類	17
3. 計画の期間	17
4. 空き家等対策の基本方針	18
第4章 空き家等の具体的対応策	19
1. <基本方針1> 発生抑制・適正管理の推進	19
2. <基本方針2> 適切に管理されていない空き家等への対応	20
3. <基本方針3> 利活用・流通の推進	23
第5章 計画の推進	24
1. 推進体制	24
2. 計画の進捗管理	26
【資料編】	29

※ 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。

こうした状況から、平成27（2015）年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号。以下「法」という。）」が施行されました。その後、「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。）」が国から示され、市町村は必要に応じ「空家等対策計画」を作成し、各地域内の空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、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討することが望ましいとされました。

さらに令和5（2023）年6月に、除却などのさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や、適切な管理を総合的に強化するための法律改正が行われました。

本市においても、平成30（2018）年3月に「江別市空家等対策計画」（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。

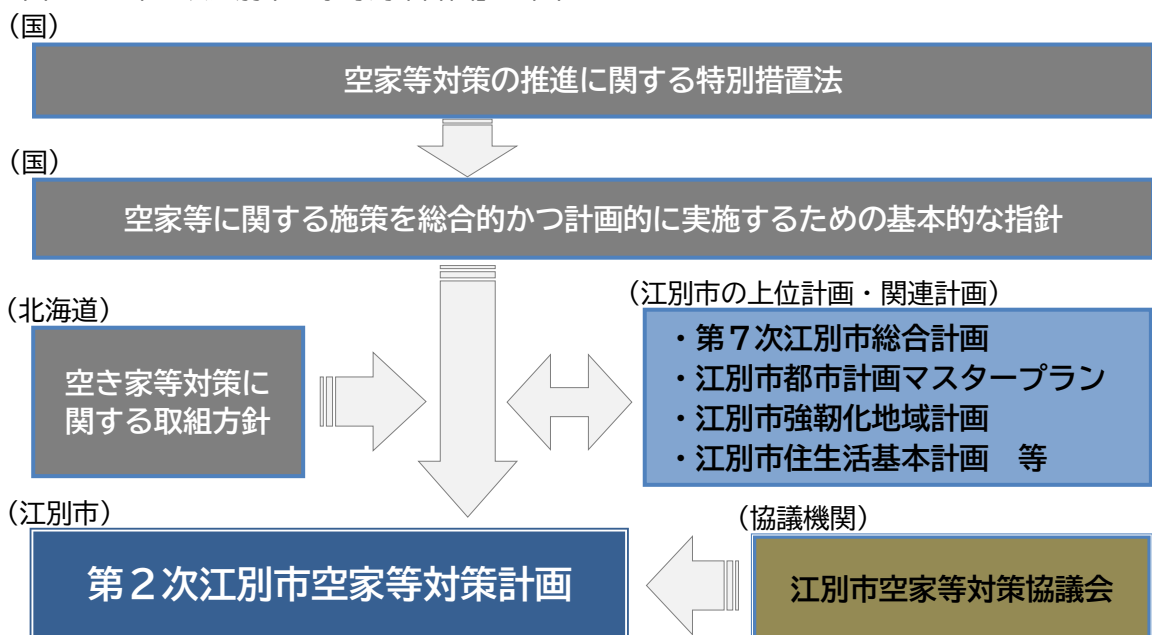
平成30（2018）年に国が実施した住宅・土地統計調査では、市内の空き家数、空き家率は前回調査時と比べて減少傾向となっていました。今後、人口減少や社会的ニーズの変化等により、空き家等が増加していく可能性があります。

このことから、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次江別市空家等対策計画（以下、「第2次計画」という。）を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第6条に規定する基本指針に即し、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7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 「第2次江別市空家等対策計画」の位置づけ



3. SDGs（持続可能な開発目標）と本計画の関係

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、国連サミットで掲げられ、持続可能な世界を実現するための「17のゴール」「169のターゲット」から構成された2030年までの国際目標です。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



江別市においても、福祉や健康、教育、子育て、まちづくりなど多岐にわたる施策を展開しており、第7次江別市総合計画において、空き家等対策は、まちづくり政策「4 安全安心」、取組の基本方針「(1) 安全な暮らしの確保」に位置付けられています。

また、江別市都市計画マスタープランにおいても、都市づくりの基本目標の一つに「江別らしさを生かした住みよい都市」を掲げており、SDGsの17のゴールのうち「11 住み続けられるまちづくりを」に関連するものであることから、空き家等対策を推進することにより、目標の達成に寄与します。



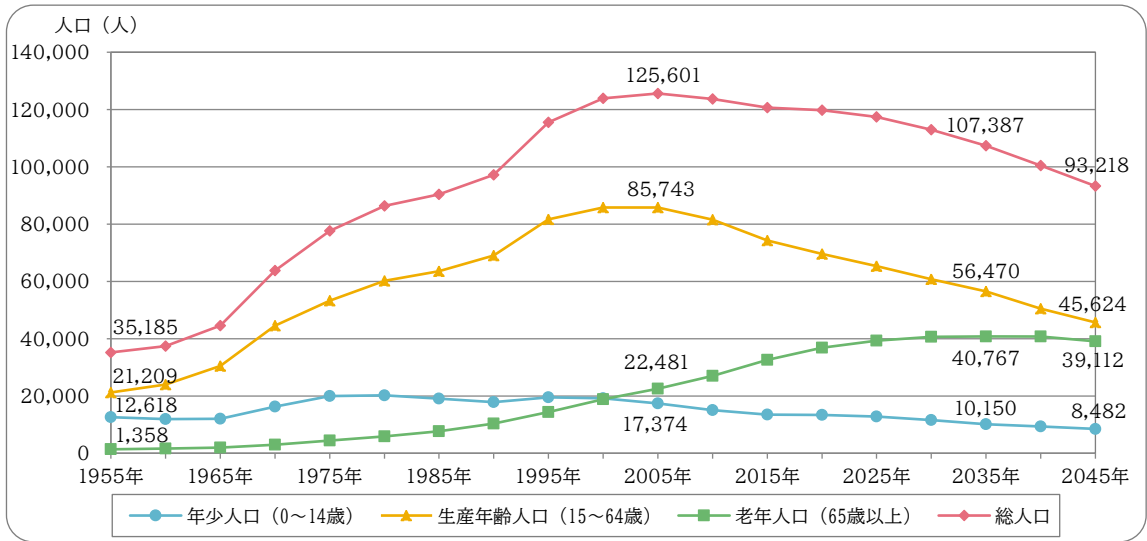
1. 空き家等の現状

(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、江別市の将来人口推計（2022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）～2045年（令和27年））

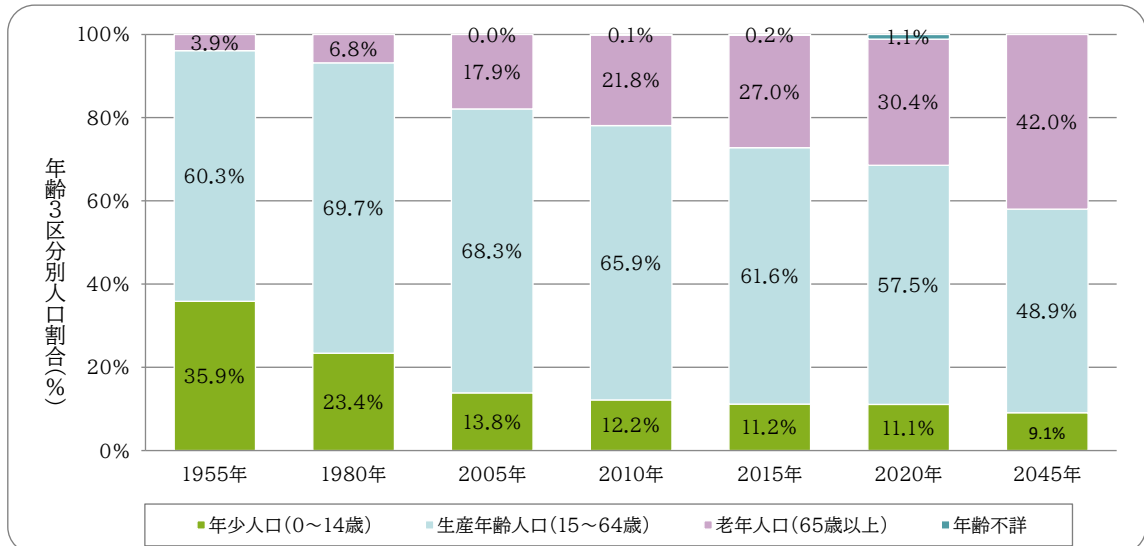


出典：2020年までは国勢調査、2025年以降は江別市推計

②老年人口割合の推移

老年人口が総人口に占める割合は年々増加傾向にあり、江別市の将来人口推計（2022年）によると2045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



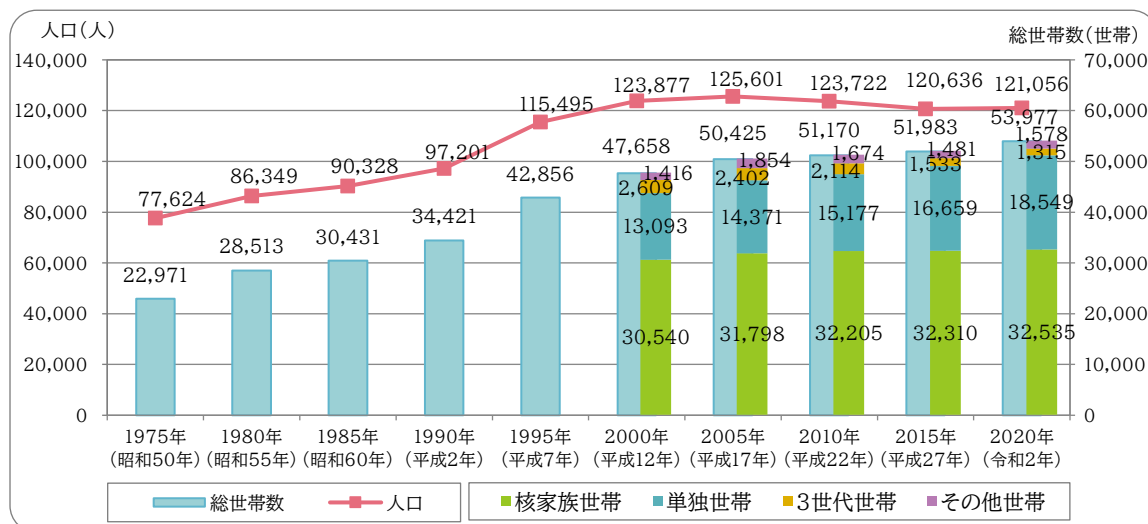
出典：2020年までは国勢調査、2025年以降は江別市推計

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、総世帯数は引き続き増加傾向となっています。

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30（2018）年の全国の住宅総数に占める空き家の割合が13.6%であるのに対し、江別市は9.6%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低いものの、市内に5,410戸の空き家が存在する結果となっています。

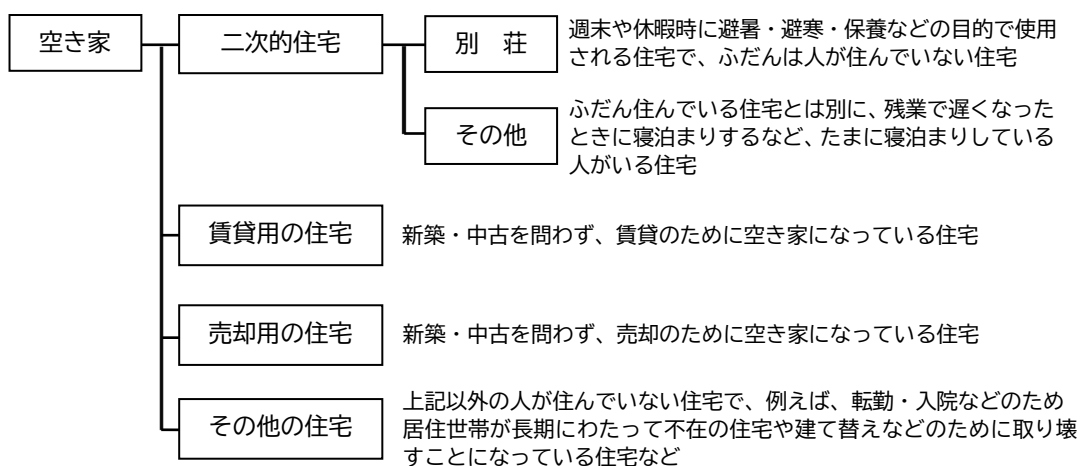
その内、利用目的が明確な「二次的住宅」・「賃貸用の住宅」・「売却用の住宅」以外の「その他の住宅」は、市内に1,120戸存在する結果となっています。

表1 空き家の推移（住宅・土地統計調査結果）

		住宅総数 (戸)	空 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%
	H30	62,407,400	8,488,600	13.6%	3,487,200	5.6%
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	388,300	14.1%	139,500	5.1%
	H30	2,807,200	379,800	13.5%	157,300	5.6%
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%
	H30	56,590	5,410	9.6%	1,120	2.0%

出典：総務省住宅局 住宅・土地統計調査

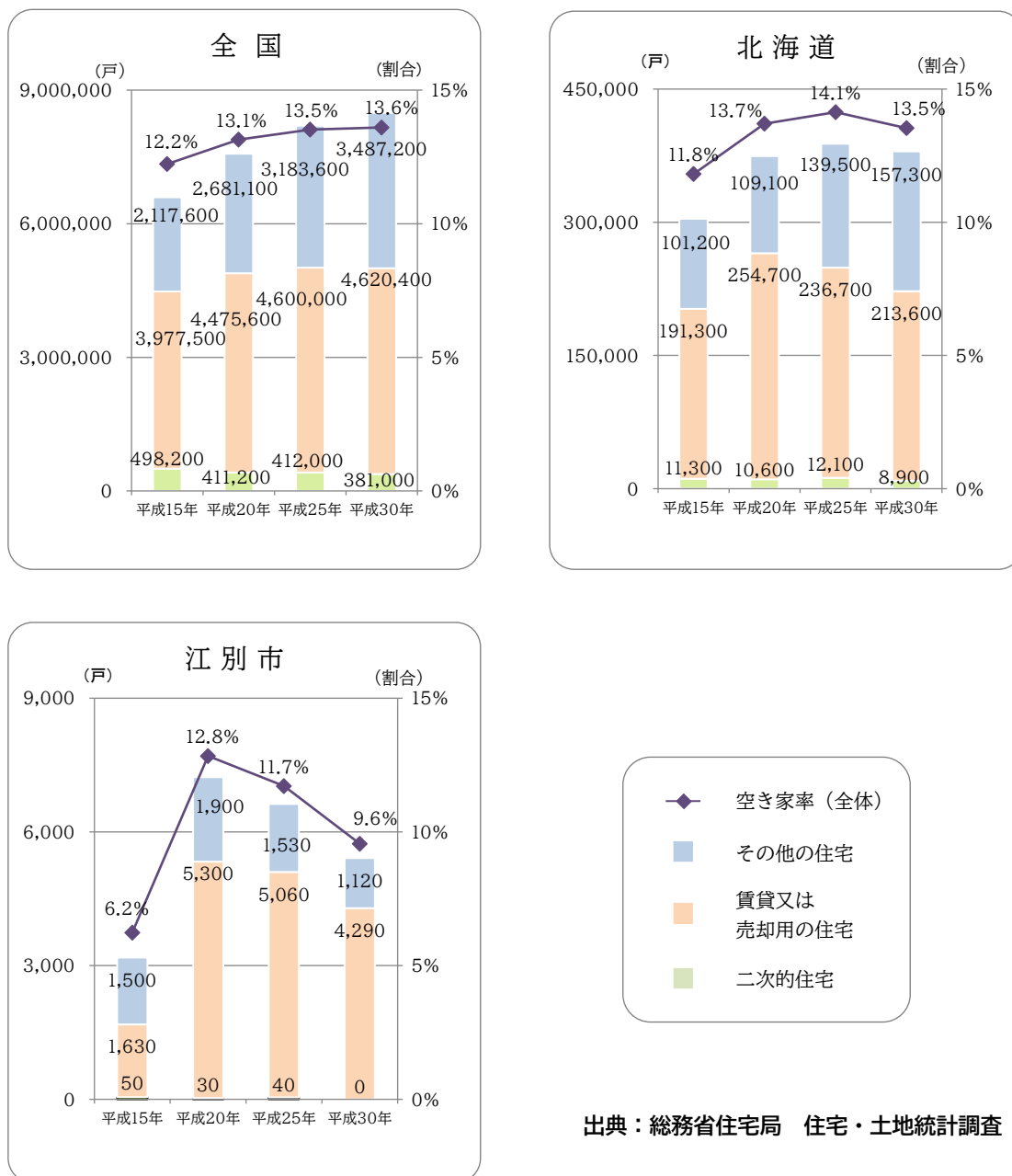
【参考】住宅・土地統計調査（総務省住宅局）における空き家の定義



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25（2013）年と平成30（2018）年と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。

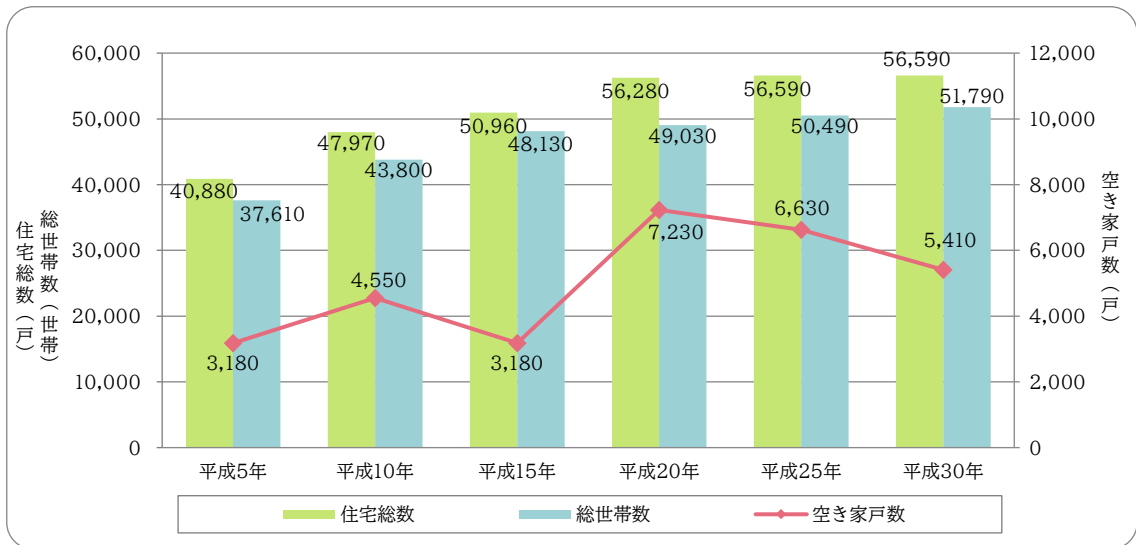
図5 空き家種別ごとの空き家率の推移



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（2008）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いますが、平成30（2018）年は世帯数が伸び、住宅総数との差が縮まっています。

図6 江別市の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

④空き家等の建て方別の状況（住宅・土地統計調査結果）

建て方別の状況を見ると、平成30（2018）年の空き家総数5,410戸のうち一戸建ては約2割の1,020戸あり、残りの約8割は共同住宅などとなっています。一戸建ての空き家を種類別にみると、放置空き家が含まれるとされる「その他の住宅」は910戸であり、そのうち対応が必要となる「腐朽・破損あり」は190戸となっています。

平成25（2013）年と比較すると、一戸建ての「その他の住宅」「腐朽・破損あり」の戸数はともに減少しています。

表2 江別市の建て方別空き家数（住宅・土地統計調査結果）

	平成30（2018）年			平成25（2013）年		
	空き家総数（戸）			空き家総数（戸）		
	一戸建て	共同住宅など		一戸建て	共同住宅など	
空き家全体	5,410	1,020	4,390	6,630	1,300	5,330
賃貸・売却用 二次的住宅	4,290	110	4,180	5,100	280	4,820
その他の住宅	1,120	910	210	1,530	1,020	510
うち腐朽・ 破損あり	250	190	60	580	290	290

(3) 空き家等に関する相談件数及び相談内容

市に通報等で寄せられる空き家等に関する相談内容は、年度毎でばらつきがあるものの、落雪や強風時における屋根部材の飛散に関する内容が多くなっています。その他、雑草の繁茂や樹木の越境、ごみの放置など相談内容は多岐にわたっています。

表3 空き家等に関する相談件数及び相談項目

年度	相談件数	相談項目								
		倒壊	屋根	外壁	設備・工作物	ごみ	立木等	落雪	防犯	その他
H30	62	2	19	10	5	1	10	17	1	8
R1	13	0	3	1	2	0	1	1	2	8
R2	22	1	3	4	4	0	2	4	3	7
R3	74	8	15	5	4	2	11	24	5	14
R4	57	3	13	8	8	8	21	12	1	11
合計	228	14	53	28	23	11	45	58	12	48
		5%	18%	10%	8%	4%	15%	20%	4%	16%

※空き家1棟に対し、複数件の相談が寄せられる場合あり

※受付1件に対し、複数の相談項目あり

※「その他」は、蜂の巣、建物の除却・管理などに関する内容

(4) 管理不全な空き家の解消件数

適正管理の周知・啓発の取組みや、年に一度の定期パトロール時に市から適正管理の依頼文書を送付することで、管理不全な空き家の解消に結びついています。

表4 管理不全な空き家の解消件数の内訳

年度	解消件数	解消件数の内訳		
		除却	修繕	入居等
H30	14	8	1	5
R1	35	24	8	3
R2	9	8	1	-
R3	12	6	3	3
R4	24	13	7	4
合計	94	59	20	15

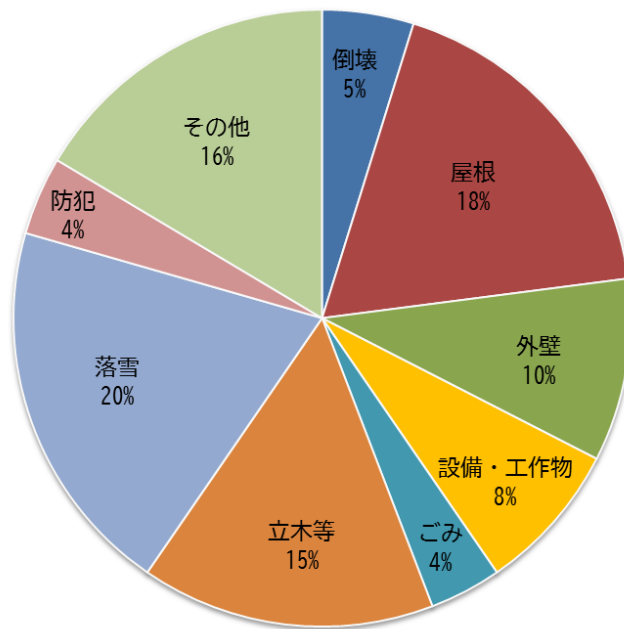


図7 空き家等に関する相談項目内訳 (H30~R4)

(5) 空き家等の所有者意向調査

①調査の概要

第2次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、既にデータベース上で空き家等として把握している建物や、令和4（2022）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

調査対象者	調査建物棟数
305名	309棟

※4名複数棟所有

■調査期間

配布日	回収期日
令和5年6月7日(水)	令和5年6月30日(金)

■調査票の配布・回収状況

調査票配布数	回収数	回収率
309件	143件	46.3%

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（1つ選択）

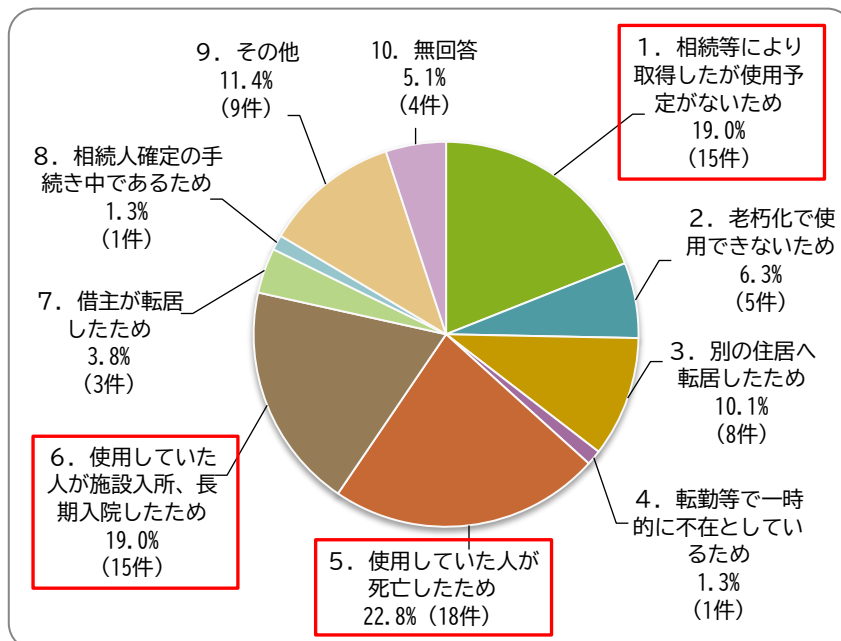
対象建物の使用状況では、1の「対象建物を1年以上、使用していない」（家財道具・設備等が残っている場合も含む）が79件（55.2%）あり、2～10の回答（売却済や解体済のほか、居住・使用中である等）は、64件（44.8%）となっています。

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）	79	55.2%
2	売却済である	9	6.3%
3	解体済である	2	1.4%
4	自分または親族が現在、居住している	14	9.8%
5	借主が現在、居住している	7	4.9%
6	期間限定、季節的に使用している	4	2.8%
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	1	0.7%
8	倉庫・物置として使っている	22	15.4%
9	対象建物に心当たりがない	0	0.0%
10	その他	5	3.5%
合 計		143	100.0%

44.8%

(イ)対象建物が使用されなくなった最も大きな要因（1つ選択）

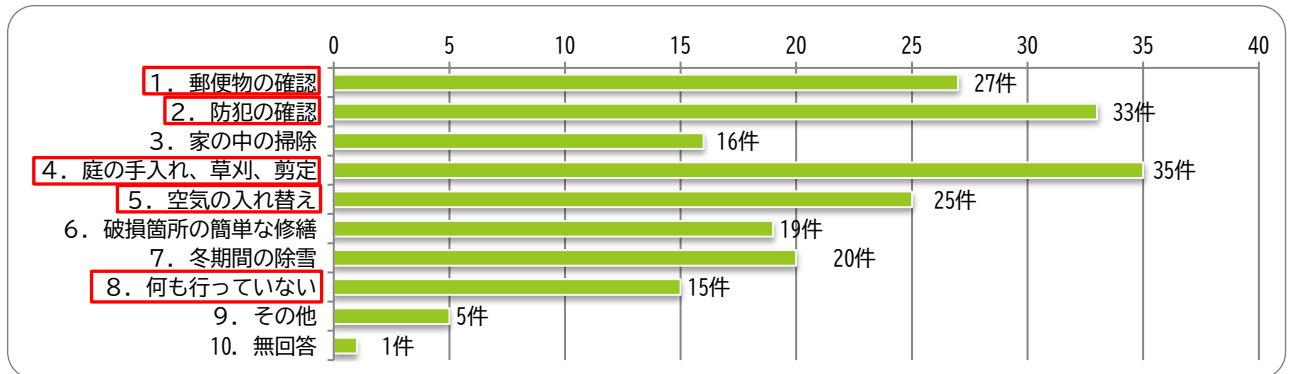
対象建物が使用されなくなった最も大きな要因では、5の「使用していた人が死亡したため」（22.8%）が最多であり、次いで、1の「相続等により取得したが使用予定がないため」（19.0%）、6の「使用していた人が施設入所、長期入院したため」（19.0%）となっています。



(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35件と最多であり、次いで2の「防犯の確認」（33件）、1の「郵便物の確認」（27件）、5の「空気の入れ替え」（25件）となっています。

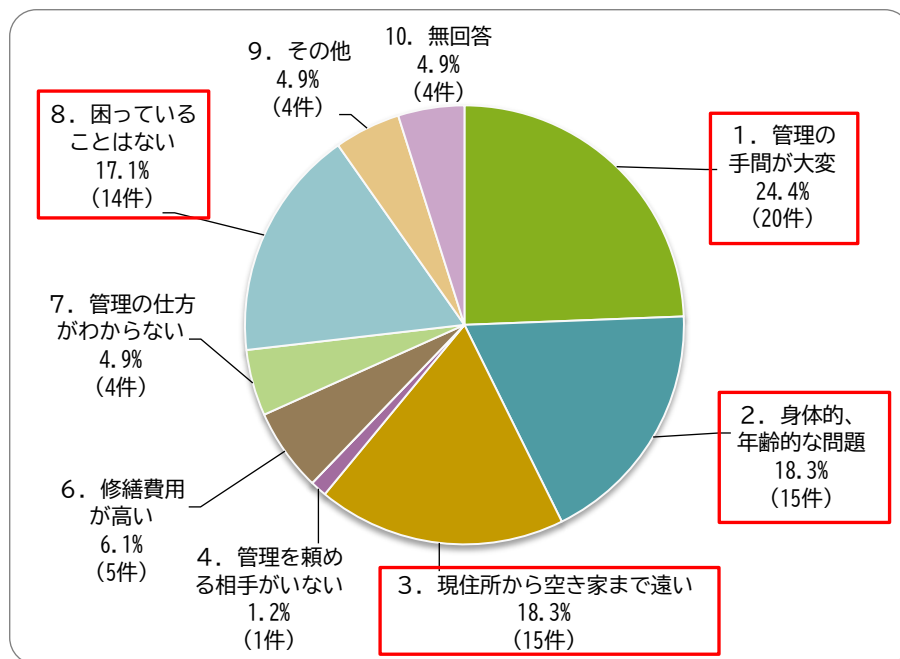
一方で、8の「何も行ってない」が15件となっています。



(エ)管理上困っていること（1つ選択）

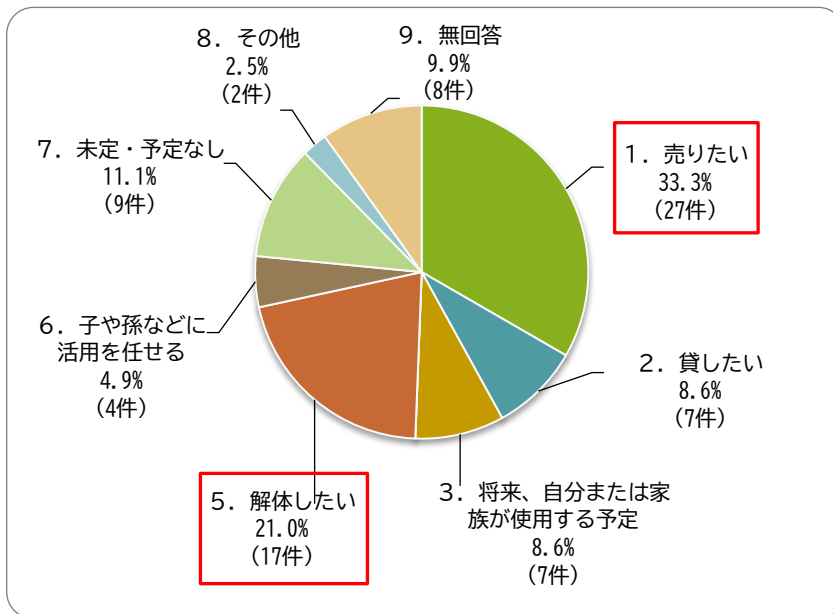
管理上困っていることでは、1の「管理の手間が大変」（24.4%）が最多であり、次いで、2の「身体的、年齢的な問題」（18.3%）、3の「現住所から空き家が遠い」（18.3%）となっています。

一方で、8の「困っていることはない」が17.1%となっています。



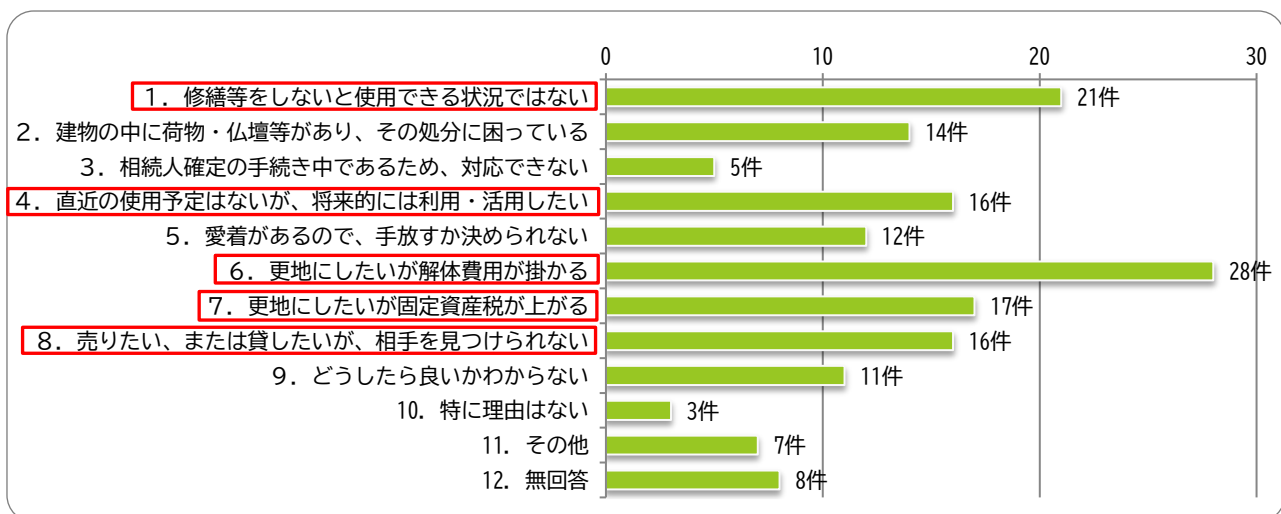
(オ)今後の予定や活用（1つ選択）

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5の「解体したい」（21.0%）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（54.3%）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）

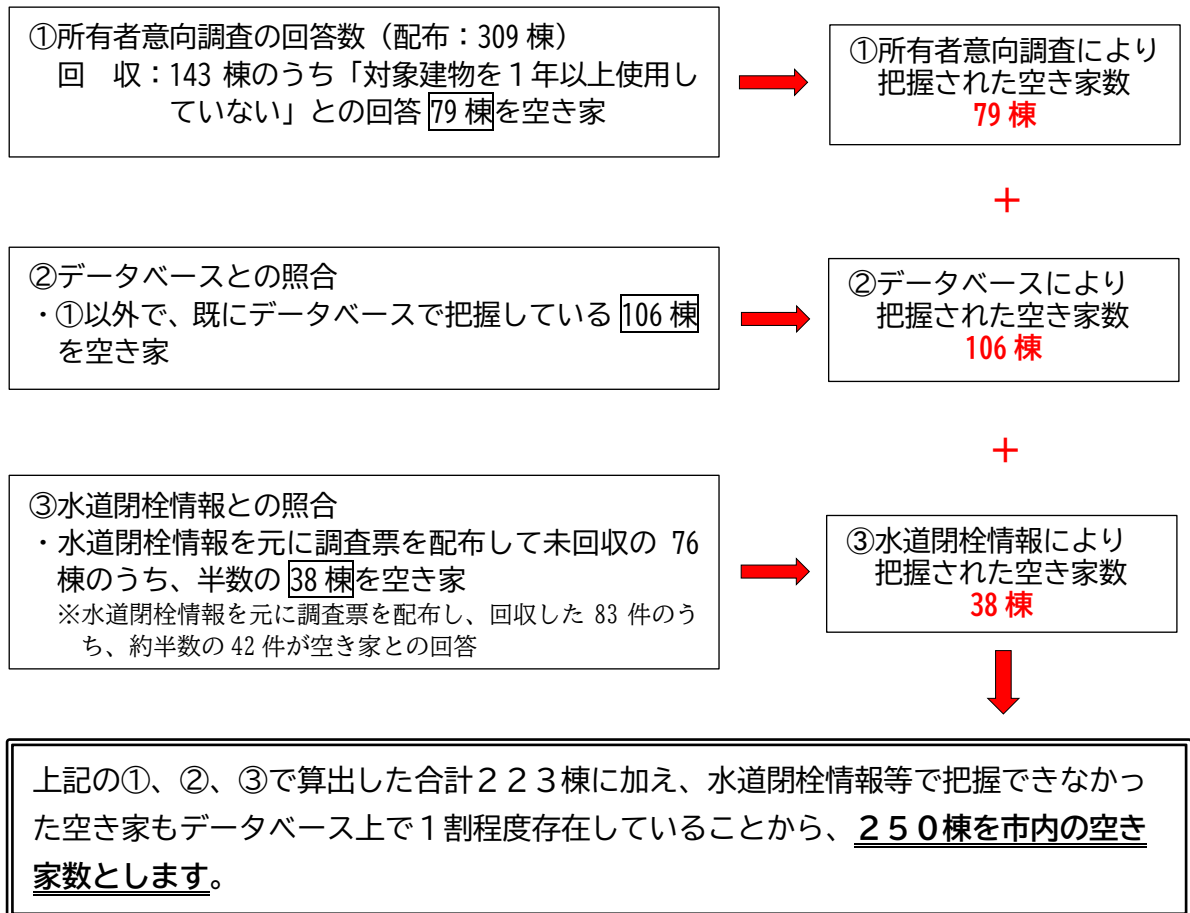
建物を使用していない理由では、6の「更地にしたいが解体費用が掛かる」が28件で最多であり、次いで1の「修繕等をしないと使用できる状況ではない」が21件、次に7の「更地にしたいが固定資産税が上がる」が17件、8の「売りたい、または貸したいが、相手を見つけられない」と、が同数で16件となっています。



(6) 市内の空き家数

市内の空き家数は①所有者意向調査、②データベース、③水道閉栓の情報等に基づき、以下のフローにより算定いたします。

図7 空き家数算定フロー



2. 空き家等に関する課題

(1) 第1次計画における課題とこれまでの主な取組

1) 第1次計画における課題

・適正管理の周知・啓発

⇒ 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ることとしていました。

・管理不全な空き家等への対応

⇒ 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、周辺的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こととしていました。

・利活用への支援

⇒ 跡地も含めた空き家等を地域の資源と利活用するため、流通市場の活性化や空き家等の除却・利活用の際しての支援策の検討を進めることとしていました。

2) これまでの主な取組

第1次計画では、下記の3つの基本方針を定め、所有者等による自発的な取組の促進に努めるとともに、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、関係団体と連携して空き家等の有効活用の推進を図りました。

<基本方針1> 発生抑制・適正管理の推進

空き家等対策パンフレットの作成、広報えべつやホームページ、納税通知書発送用封筒の裏面を活用し、所有者等に空き家等の管理意識の醸成を図るとともに、所有者等からの相談に応じることができるよう、法務、不動産団体等と連携して、相談体制の整備に取り組みました。

また、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ったほか、空き家の現地調査を毎年度実施しており、危険な空き家等の状況把握に努めています。

あなたの空き家、適正管理していますか？

放置空き家が問題になっています！

- 老朽化や落雪などによる保安上の問題
- 草木の繁茂による生活環境上の問題
- 不審者の侵入などによる防犯上の問題
- 他人に被害を負わせた場合の損害賠償の問題

近隣の方や通行者等に迷惑をかけていませんか？

お困りの方はこちら！

- 空き家に関する相談・通報
江別市建設部建築指導課 TEL:011-381-1042
【専門的な相談は下記関係団体へ】
- 空き家を売りたい・貸したい
江別不動産協会
URL: <http://ebetsu-f-kyokai.jp>
- 空き家を補修・解体したい
江別建設業協会 TEL:011-383-2720
- 相続・登記の相談（受付：午後）：月・水・金
札幌司法書士会 TEL:011-211-8763

「納税通知書封筒裏面」

図8 パンフレットによる管理意識の醸成

あなたの空き家大丈夫ですか？

あなたの空き家、こんな問題抱えていませんか？

空き家を適切に管理せずに放置すると周囲に影響を与えるさまざまな問題が発生するおそれがあります。管理が行き届いていない空き家は現地調査等をもとに市が「特定空家等」に認定する場合があります。

特定空家等とは…

- ① 防犯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ていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その地域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

※特定空家等を解体する際に、市の解体補助を利用できる場合があります。助成にはさまざまな条件があるため詳しくは江別市建設部建築指導課(☎011-381-1042)へお問い合わせください。

管理不全の空き家をそのまま放置し続けると…

- 固定資産税が上がる場合があります！
市が認定した「特定空家等」で住宅の場合、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づいた「特例」の措置を受けると、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。特例が除外される場合より税額が大幅に上がる場合があります。
- 損耗賠償を問われる可能性があります！
空き家が原因で、他人に被害を負わせた場合、所有者または管理者に損害賠償を問われる可能性があります。
- 税金の特別控除があります！
空き家となった被相続人の住宅の相続人が、耐震リフォーム後の家屋(その敷地を合わせた場合も含む)または家屋を解体後の敷地を売却した場合には、課税所得から3,000万円を特別控除できる場合があります。詳しくは、江別市税務課財政課資産税課(☎011-381-1404)へお問い合わせください。

お問合せ先

空き家に関するお問い合わせは、下記にお問合せください。

- 空き家に関する相談・通報
江別市建設部建築指導課
☎ 011-381-1042
- 建物の補修・解体に関すること
江別建設業協会
☎ 011-383-2720
- 相続/登記/売買等の手続きに関すること
札幌司法書士会
空き家相談ダイヤル
☎ 011-211-8763
- 建物の購買/売却に関すること
江別不動産協会
詳しくは、江別不動産協会のウェブサイトをご覧ください。

お問合せ先 江別市建設部建築指導課 TEL:011-381-1042
江別市高砂町6番地 市役所別館1階 FAX:011-381-1078
MAIL: kenchiku.shido@city.ebetsu.lg.jp

「市作成パンフ」

<基本方針2> 特定空家等への対応

特定空家等の認定については、江別市空家等対策協議会における協議に基づき、これまで5棟(令和5年8月時点)認定しました。認定後は、法に基づき「助言・指導」を行い、5棟全てが除却されています。

また、空き家等が周辺環境に著しい危険を及ぼしている場合は、市の関係部局が連携して、緊急に危険を回避するための必要な措置を講じました。

<基本方針3> 利活用の推進

国の補助制度を活用して特定空家等の除却費用の一部助成を行いました。

また、空き家等の利活用の促進には、売却や賃貸など流通市場の活性化を図る必要があることから、不動産団体等との連携体制を整備しました。

江別商工会議所等主催の新築&リフォームフェアの際には、空き家の相談コーナーを設置し、関係団体と連携して所有者等からの相談に対応しました。

図9 関係団体の案内パンフレット



「札幌司法書士会パンフ」



「江別不動産業協会パンフ」

(2) 第2次計画における課題の設定

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。それぞれの課題において新たに生じている問題もあることから、その解消につながる取組を実施していきます。

- ・ 適正管理の周知・啓発
- ・ 適切に管理されていない空き家等への対応、特定空家等の除却支援
- ・ 利活用への支援・空き家等の流通促進

<適正管理の周知・啓発>

- ・これまで所有者等の管理意識の醸成を図るため、パンフレットの作成や納税通知書の封筒裏面を活用する等の取組を進めてきましたが、所有者意向調査の結果では、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等も一定数いることから、これまでの取組を継続するとともに、第三者や周辺建物などに被害を及ぼした場合、損害賠償などの管理責任を問われるリスクについて伝えるなど、より一層効果的な周知・啓発を行う必要があります。
- ・所有者意向調査の結果では、関係団体への相談に関する一定のニーズがあることから、引き続き、法務、不動産団体等と連携して、情報発信や相談体制の充実に取り組む必要があります。
- ・住宅の老朽化等が進むと「空き家化」が進行するおそれがあることから、住宅ストックの良質化等を図るため、国で実施している住宅の省エネ化等の補助制度の周知や市で実施している耐震化等への支援を継続して行う必要があります。
- ・自治会等と連携して情報の収集に努め、空き家等のデータベースの充実を図る必要があります。
- ・単独世帯が年々増加傾向にあり、老年人口の増加も進んでいることから、空き家化の予防に取り組む必要があります。

<適切に管理されていない空き家等への対応、特定空家等の除却支援>

- ・市民等から空き家等に関する相談があった場合は、所有者等へ適正管理の依頼を行ってききましたが、適切に管理されていない空き家はおおむね70棟程度で推移しており、解決に至っていない物件も多数あることから、今後も解決に向けて所有者等へ働きかける必要があります。
- ・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すことから、法、基本指針、国のガイドライン等に基づき、適切に対応する必要があります。
- ・所有者意向調査の結果では、期待する行政サービスとして「解体費などの助成」が最も多く、空き家等の除却費用が工面できないなどの経済的理由から、管理状況の改善が進まない空き家等もあることから、除却等を促進するための金銭的な支援を継続して実施する必要があります。
- ・雪害による空き家の倒壊等、近隣への切迫性が高い事案が増えており、緊急時には迅速で適切な対応を行う必要があります。
- ・所有者等が存在または相続放棄された空き家等も存在することから、今後、相続財産清算人制度等を活用した対応の検討が必要となります。

<利活用への支援・空き家等の流通促進>

- ・空き家等や跡地の利活用を促進するために、国が行う補助や税の優遇措置等の情報提供を行い、相談体制等の充実に取り組む必要があります。
- ・令和元(2019)年に江別不動産業協会と「江別市における空き家等対策に関する協定」を締結し、空き家等の利活用の推進を図ってきたところですが、今後、中古住宅市場の流通の促進が一層図られるよう効果的な施策を講じていく必要があります。

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（令和5（2023）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。空き家等がもたらす問題は市内全域で発生していることから、第1次計画に引き続き、第2次計画における対象地区についても「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」とします。

なお、空き家等の予防や利活用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。第14条第2項において同じ）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。

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」及び法第13条
第1項で規定する「管理不全空家等」を含む。）

※管理不全空家等：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き家等をいう。

3. 計画の期間

第2次計画の期間は、令和6（2024）年度から令和10（2028）年度までの5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、見直しを行います。

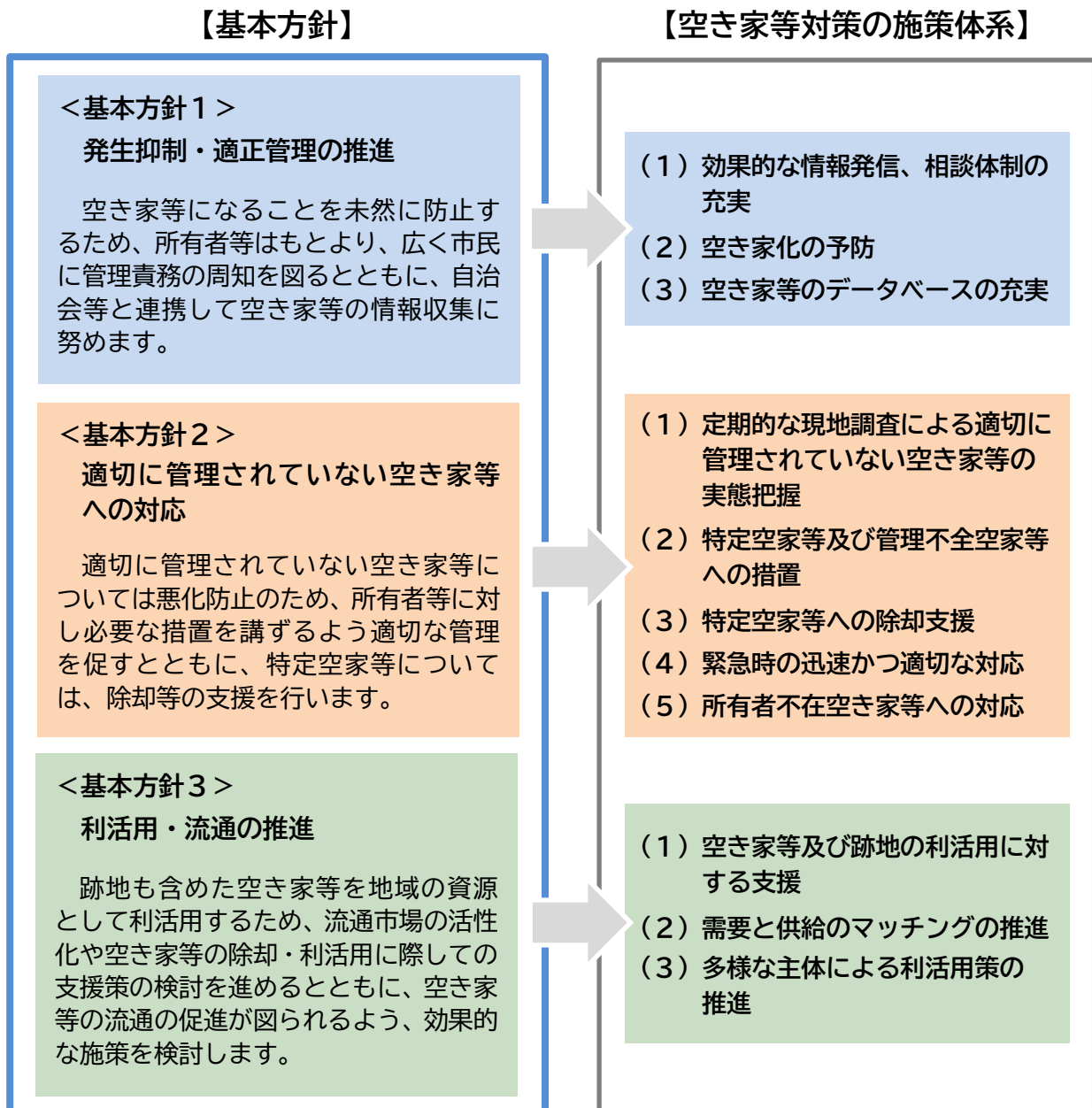
計画期間：令和6（2024）年度から令和10（2028）年度まで（5年間）

4. 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ことが必要です。

第2次計画では、「発生抑制・適正管理の推進」、「適切に管理されていない空き家等への対応」、「利活用・流通の推進」の3つを基本方針として、それぞれの基本方針に応じた施策を実行していきます。

図10 空き家等対策の基本方針と施策体系



第4章 空き家等の具体的対応策

1. <基本方針1> 発生抑制・適正管理の推進

(1) 効果的な情報発信、相談体制の充実

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、第一義的な責任がある所有者等の空き家等に関する問題意識を高めるため、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。

引き続き、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、納税通知書発送用封筒の裏面等を活用し、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るとともに、さらに効果的な周知・啓発の手法について検討します。

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、引き続き、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充実に取り組みます。



「イベント時の空き家の相談コーナーの様子」

(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。住宅ストックの良質化・長寿命化は、将来的に空き家等の発生を抑制することにつながります。

このため、国で実施している住宅の省エネ化・長寿命化などの補助制度の周知に努めるとともに、市で実施している住宅の耐震化等への支援を継続して行います。

(3) 空き家等のデータベースの充実

これまで、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ってきました。

引き続き、自治会等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. <基本方針2> 適切に管理されていない空き家等への対応

(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

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。

平成30(2018)年度より適切に管理されていない空き家等の定期パトロールを実施しており、所有者等へ継続的に適正管理の依頼を行うことで、空き家等に関する問題意識が高まり、特定空家等になる前に除却や改善が進んでいることから、引き続き定期パトロールを実施します。



「定期パトロールの様子」

(2) 特定空家等及び管理不全空家等への措置

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、国のガイドライン等に基づき、適切に対応します。

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。

「江別市特定空家等の判断基準」に基づき、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、緊急の場合を除き「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。

②特定空家等の所有者等への助言・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22条第1項)を行い、状況が改善されない場合には、「勧告」(法第22条第2項)及び「命令」(法第22条第3項)、「代執行」(法第22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。)」等の判断、「その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。)」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。

③管理不全空家等の認定・措置

管理不全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。法、基本指針、国のガイドライン等に基づき、判断基準

を作成し、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った上で、管理不全空き家等の認定を行います。

認定後は、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「指導」（法第13条第1項）を行い、状況が改善されない場合には、「勧告」（法第13条第2項）と段階的に実施できることとなります。

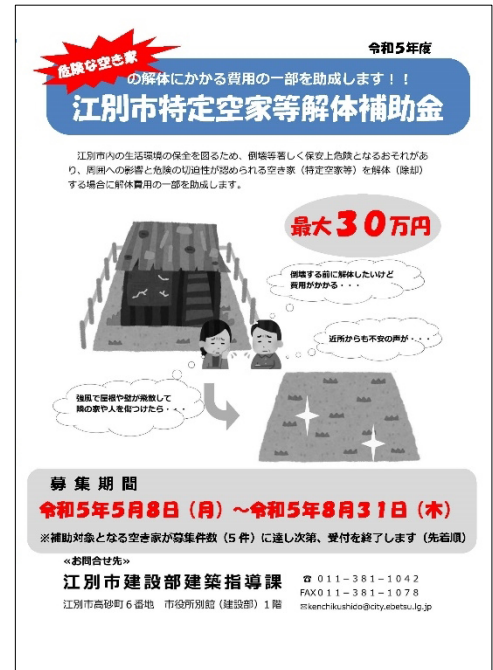
（3）特定空き家等への除却支援

周辺の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、除却費用が工面できないなどの経済的理由もあることから、周囲への影響と危険の切迫性が認められる特定空き家等については、除却等を促進するための金銭的な支援を実施する必要があります。

これまで市では、令和元（2019）年度より「江別市特定空き家等解体補助金」実施しており、補助金制度を設けることにより、除却支援の環境づくりを行っております。

引き続き、補助金による特定空き家等の除却支援を実施しますが、近年の除却費用の高騰などの影響を考慮して、適宜、補助金額や要件の見直しを行い、補助金の利用が促進されるよう努めます。

図11 解体補助の案内パンフレット



「特定空き家等解体補助金パンフ」

（4）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た場合は、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、雪害による空き家の倒壊等、近隣への危険の切迫性が高い事案が増えており、所有者等と直ちに連絡がつかないケースもあったことから、特定空き家等の緊急代執行を含めた空き家等の対応について検討します。

（5）所有者不在空き家等への対応

所有者が不明である場合や所有者が死亡し、その相続人が全員相続放棄をして不存在となり、管理不全な空き家等の改善が見込めない場合は、空き家等が周辺に及ぼす影響や危険の切迫性などの状況を踏まえて、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の活用や法の規定に基づく略式代執行などによる対応を検討します。

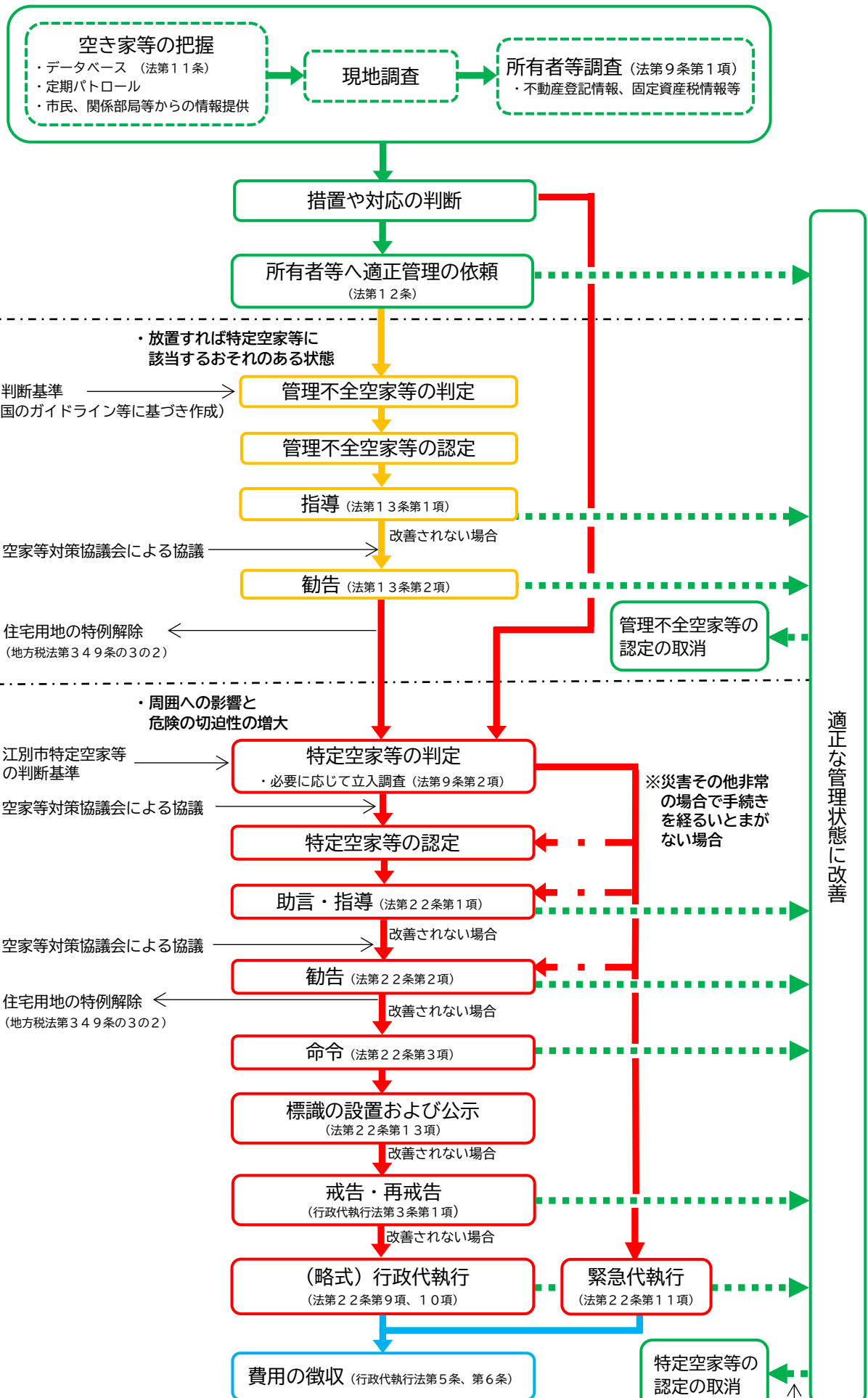
また、適正な管理が行われていない空き家等については、令和3（2021）年の民法の改正を踏まえて、所有者不明建物の管理制度の活用についても検討します。

図11 特定空家等、管理不全空家等の措置の流れ

把握、適切に管理されていない空き家等の所有者等への働きかけ

管理不全空家等の認定及び措置

特定空家等の認定及び措置



3. <基本方針3> 利活用・流通の推進

(1) 空き家等及び跡地の利活用に対する支援

使われないうまま放置された空き家等は、周囲への悪影響を発生させる要因となりますが、活用可能な空き家等は地域の資源であることから、空き家等の利活用・流通を一層進めていく必要があります。

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、除却等に関する情報提供、相談体制の充実や周知に取り組めます。

国では、子育て世帯・若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減や省エネ性能を有する住宅ストックの形成に向けて、高い省エネ性能を有する住宅の新築・取得や一定のリフォームに対して補助を行うほか、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、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。

市内でリフォームなどに関するイベントが開催される際は、空き家相談コーナーを設置し、所有者等からの相談に対応するとともに、国等が実施している補助制度等の周知に努めます。

(2) 需要と供給のマッチングの推進

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、令和元（2019）年8月に江別不動産協会と連携協定を締結しました。今後は、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）ができるよう、江別不動産協会と連携して、効果的な施策について検討・実施していきます。



「江別不動産協会と連携協定締結」

(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。



「札幌司法書士会と連携協定締結」

1. 推進体制

(1) 空家等対策協議会

法7条の規定に基づき、市長、法務・不動産・建築等の学識経験者、市民で構成する「江別市空家等対策協議会」を平成29（2017）年3月に設置しました。「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。



「江別市空家等対策協議会の開催」

(2) 庁内推進体制

空き家等対策について、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、庁内関係部局から構成する「庁内連絡会議」を設置し、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ています。

関係部局がそれぞれの役割分担のもとで空き家等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25（2013）年から平成30（2018）年にかけて全国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。

①札幌司法書士会等との連携

平成30（2018）年に札幌司法書士会と協定を締結し、市民や空き家等の所有者等が相談しやすい環境を整え、空き家等の発生抑制・適正管理の推進、特定空家等への対応、利活用の推進を図り、安全で安心な住宅及び住環境の確保に努めてきたところです。

今後も弁護士会・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、連携して取り組んでいきます。

②江別不動産業協会との連携

令和元（2019）年に江別不動産業協会と協定を締結し、市内の空き家等の市場への流通促進、適正管理、利活用等を推進することにより、市民が安心して暮らせる安全なまちづくりの推進を図ってきたところですが、今後、中古住宅の流通促進がより一層図られるよう効果的な施策について検討します。

③江別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、江別建設業協会と緊急時の対応の連携について検討します。

また、空き家等の適正管理の依頼を行う際、業者選定の参考資料として、江別建設業協会のパンフレットを引き続き同封して情報発信を行うとともに、建物のリフォームなどに関する相談が寄せられた際は、江別建設業協会を案内します。

④自治会との連携

自治会は、地域の実情や空き家等に関する情報を把握していることが多いことから、自治会との連携を図り情報収集の強化に努めるとともに、自治会を通じて市で実施している空き家対策の周知を図ります。

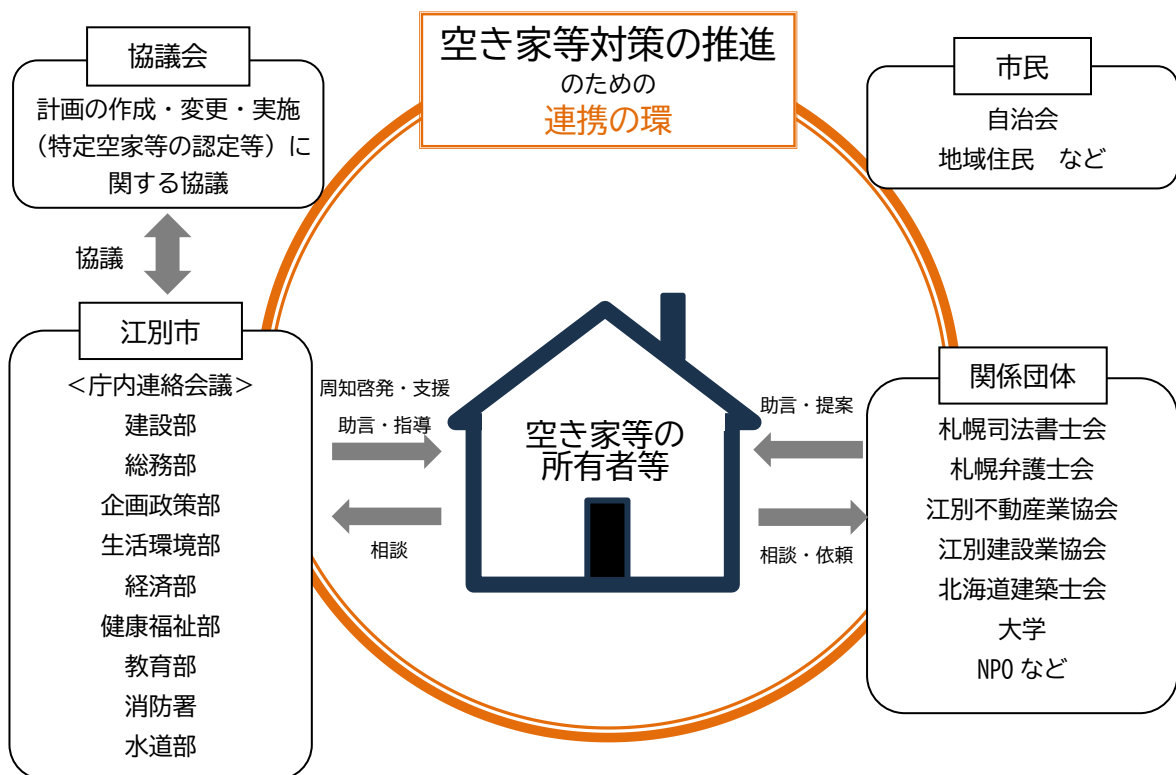
⑤大学との連携

「空き家の抑制と利活用」をテーマにしたゼミの学生との意見交換などを行っており、今後も具体的対応策についてのアイデア出し等、大学との連携について検討します。

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、金融・経済団体、NPO法人など幅広い関係団体との連携について検討します。

図13 計画推進の連携イメージ



2. 計画の進捗管理

第2次計画に基づき、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) 「江別市空き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) 「江別市空き家等対策協議会」による検証

所有者等への周知・啓発活動、特定空き家等の認定や取消、適切に管理されていない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) 成果指標

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

所有者等の管理意識の醸成と啓発を図るため、空き家等の管理や利活用に関する相談について、第2次計画の計画期間の5年間において、150件を目標とします。

(令和4(2022)年度の相談件数：24件)

2) 適切に管理されていない空き家等の解消件数

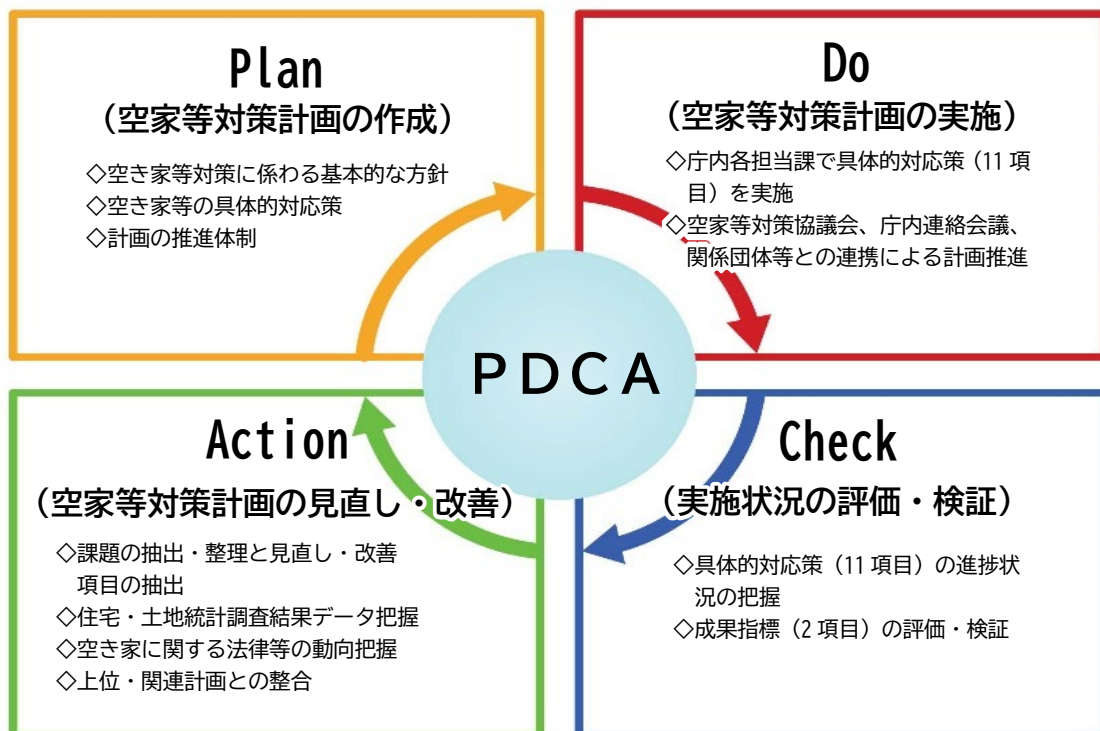
特定空き家等、管理不全空き家等を含む適切に管理されていない空き家等の解消件数について、第2次計画の計画期間の5年間において、100棟解消することを目標とします。

(平成30(2018)年度から令和4(2022)年度の累計：94棟)

(4) 具体的対応策の進捗管理

策定過程から計画推進まで様々な団体・組織等との連携により行うことを目指しており、計画(Plan)、実施(Do)、評価・検証(Check)、見直し・改善(Action)のPDCAサイクルの取り組みによる適切な進捗管理を行っていきます。

図14 PDCAサイクルの概念図



具体的対応策は、表5に基づいて進捗管理を行います。

表5 空き家等の具体的対応策概要一覧

	継続 推進	新規
1. 発生抑制・適正管理の推進		
(1) 効果的な情報発信、相談体制の充実		
・空き家等対策に関するパンフレット等の作成・配布	○	
・広報、ホームページ、市発送封筒等による予防・利活用、管理意識の醸成と啓発	○	
・その他効果的な周知・啓発の手法の検討		○
・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		
・国で実施している住宅の省エネ化・長寿命化等の補助制度の周知		○
・市で実施している住宅の耐震化等への支援の継続	○	
(3) 空き家等のデータベースの充実		
・自治会等との連携による空き家情報の収集の継続	○	
・データベースの充実	○	
・地域住民から寄せられた空き家等の情報、相談に対する適切で迅速な対応	○	
2. 適切に管理されていない空き家等への対応		
(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		
・定期パトロールの継続	○	
(2) 特定空家等及び管理不全空家等への措置		
・特定空家等の認定	○	
・特定空家等の所有者等への助言・指導・勧告・命令等	○	
・管理不全空家等の認定・措置		○
(3) 特定空家等への除却支援		
・「江別市特定空家等解体補助金」による特定空家等の除却支援の継続	○	
・除却費用の高騰等に配慮した、補助金額や要件の見直し		○
(4) 緊急時の迅速かつ適切な対応		
・緊急に危険を回避する必要がある場合、関係部局の連携による必要な措置の検討	○	
・所有者と連絡が取れない場合、特定空家等の緊急代執行を含めた空き家等への対応の検討		○
(5) 所有者不在空き家等への対応		
・「不在者財産管理人・相続財産清算人制度」の活用や「略式代執行」等による対応の検討		○
・「所有者不明建物の管理制度」の活用について検討		○
3. 利活用・流通の推進		
(1) 空き家等及び跡地の利活用に対する支援		
・法務、不動産、建築等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、除却等に関する情報提供、相談体制の充実、周知	○	
・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の検討		○
(2) 需要と供給のマッチングの推進		
・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）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と実施	○	
(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	○	