

第2次 江別市空家等対策計画

令和 6（2024）年3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】	28

※ 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。

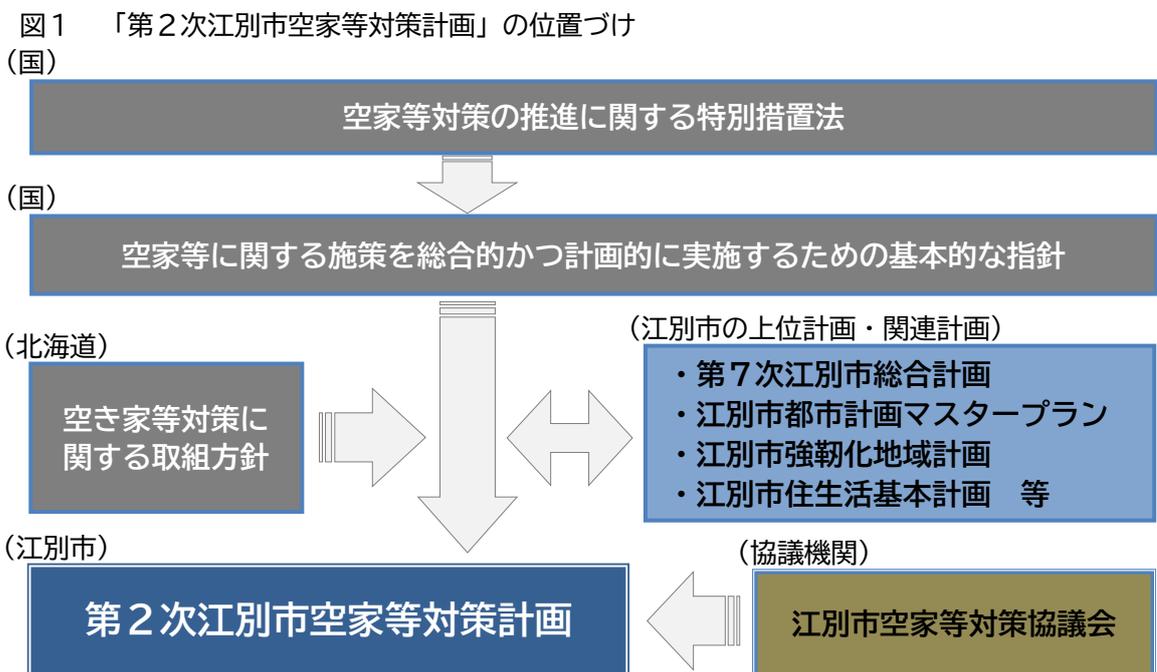
本市においては、平成30（2018）年3月に「江別市空家等対策計画」（以下「第1次計画」という。）を策定し、空き家等対策の基本方針に基づき、空き家等の発生抑制・適正管理の推進、特定空家等への対応、利活用の推進を計画的に進めてきたところです。

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。



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づくり」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。



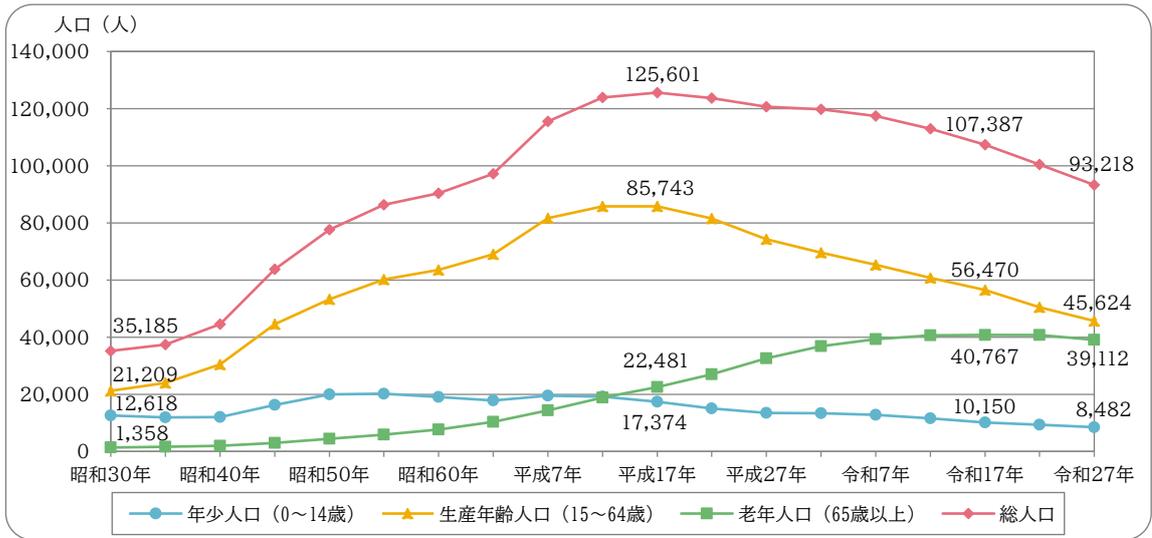
1. 空き家等の現状

(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、平成17（2005）年をピークに減少に転じています。老年人口は平成12（2000）年に年少人口を逆転し、江別市の将来人口推計（2022年）によると令和17（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（昭和30（1955）年～令和27（2045）年）

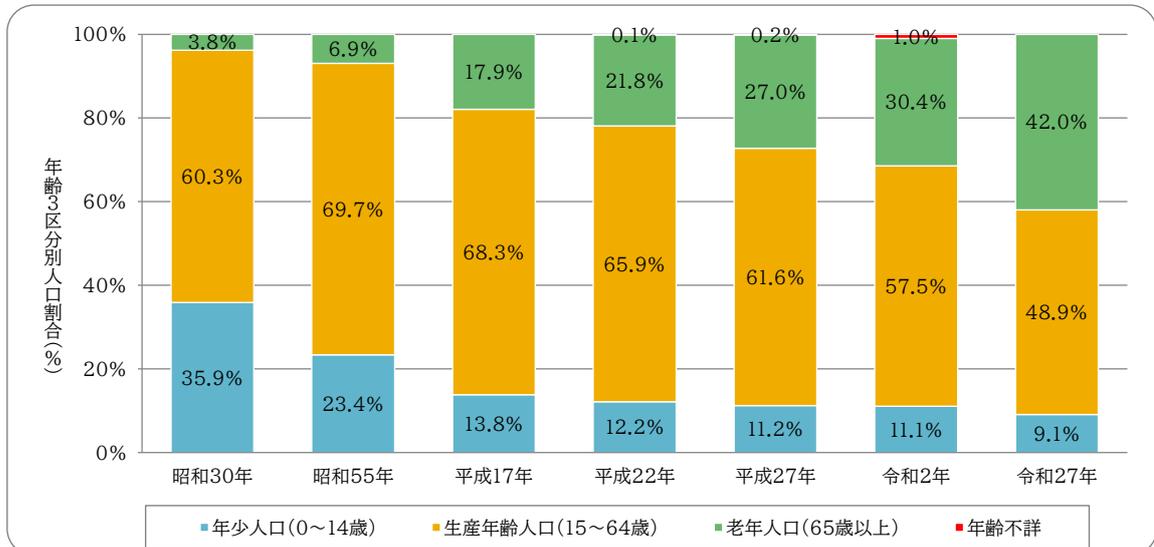


出典：令和2年までは国勢調査、令和7年以降は江別市推計

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）によると令和27（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



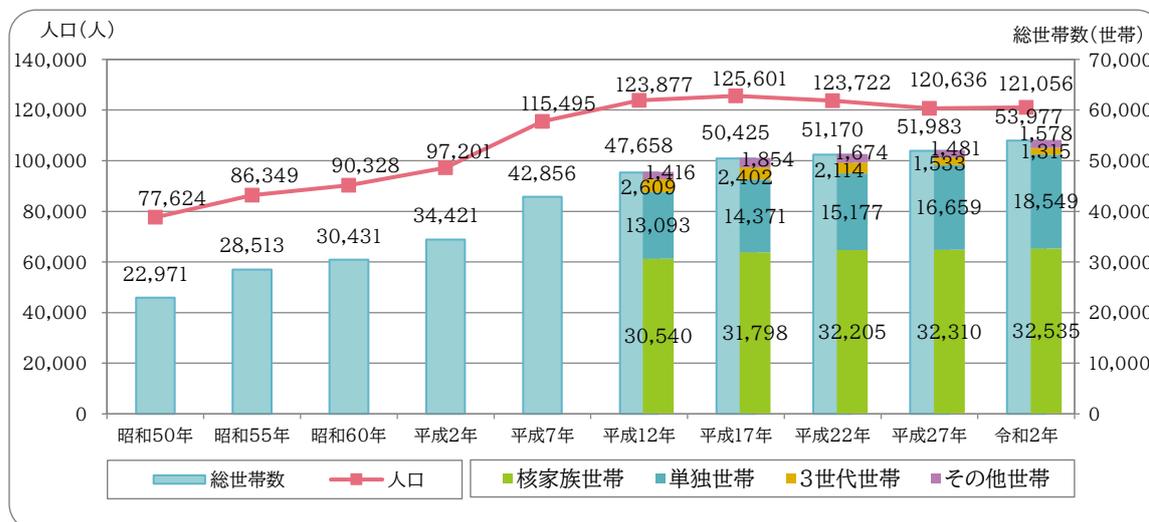
出典：令和2年までは国勢調査、令和27年は江別市推計

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、平成17（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、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。

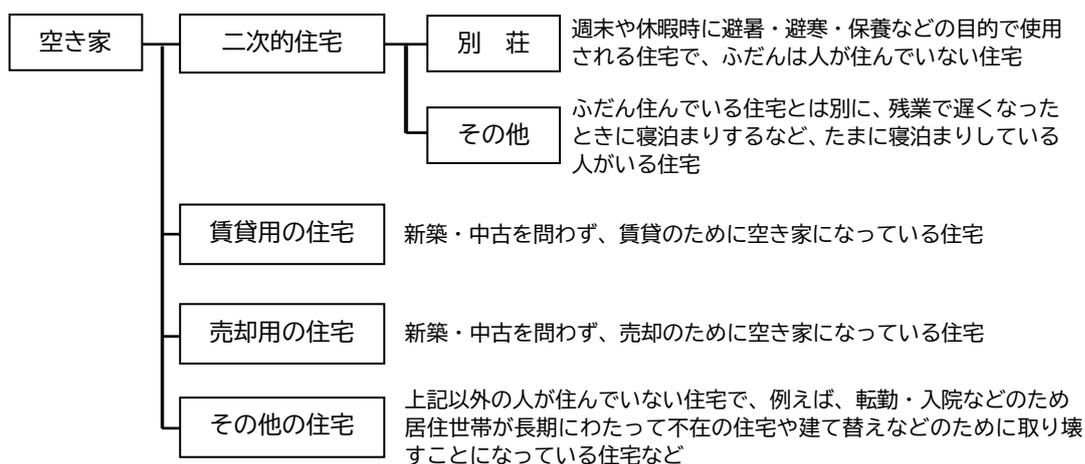
その内、利用目的が明確な「二次的住宅」・「賃貸用の住宅」・「売却用の住宅」以外の「その他の住宅」は、市内に1,120戸存在する結果となっています。

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：総務省統計局 住宅・土地統計調査

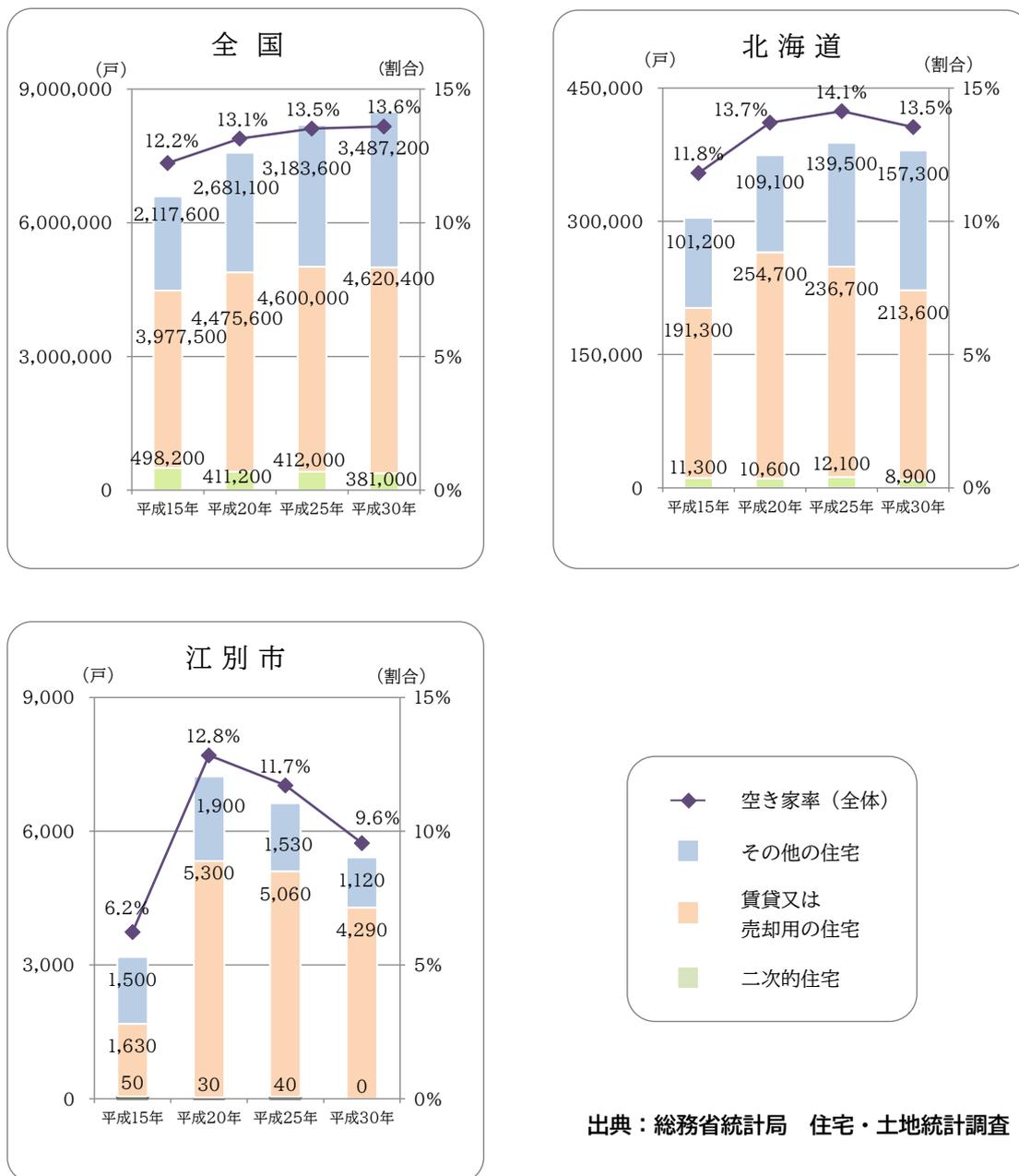
【参考】住宅・土地統計調査（総務省住宅局）における空き家の定義



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

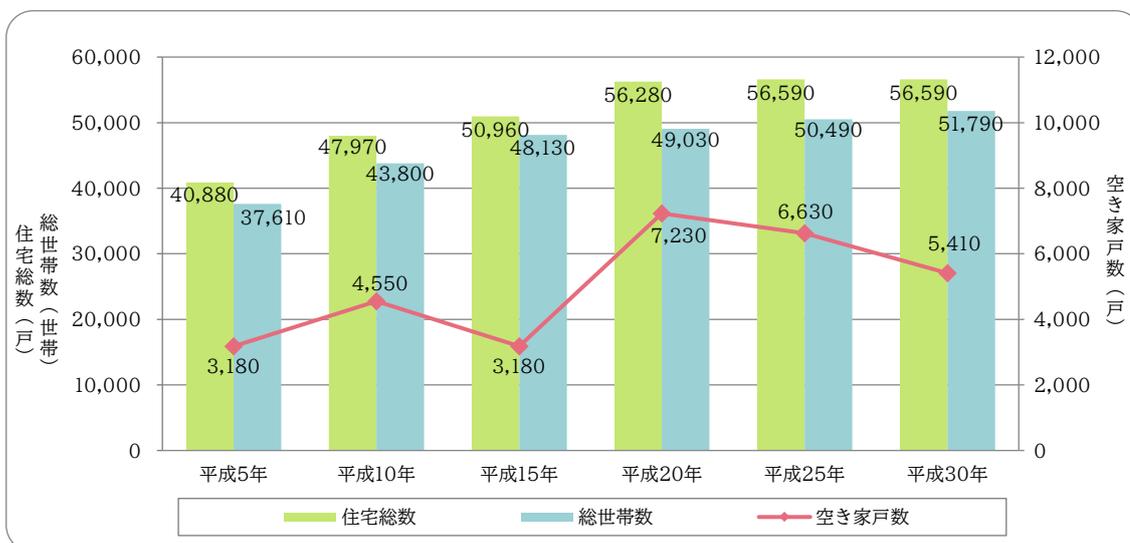


出典：総務省統計局 住宅・土地統計調査

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（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：総務省統計局 住宅・土地統計調査

④空き家の建て方別の状況（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130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）		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	4,190	5,100	280	4,820
その他の住宅	1,120	910	200	1,530	1,020	510
うち腐朽・ 破損あり	190	130	60	580	290	290

※表の数値は、国が公表した調査結果の数値であり、四捨五入の関係上、総数と内訳の合計が一致しない場合があります。

出典：総務省統計局 住宅・土地統計調査

(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

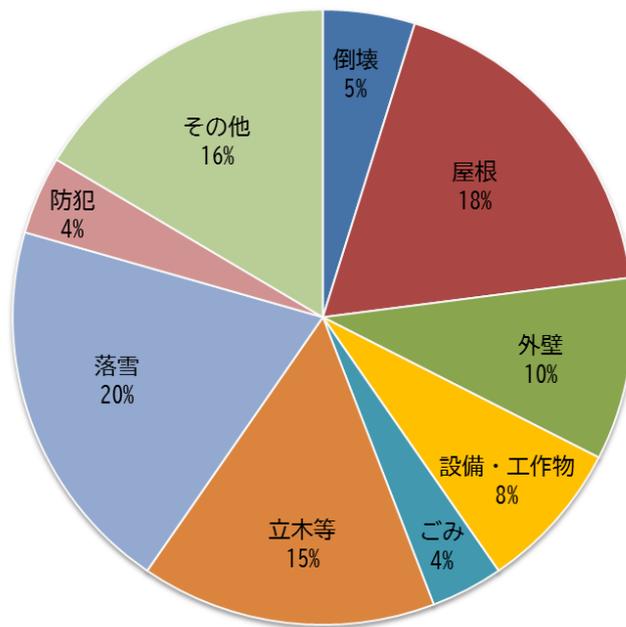


図7 空き家等に関する相談項目内訳 (H30~R4)

(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）

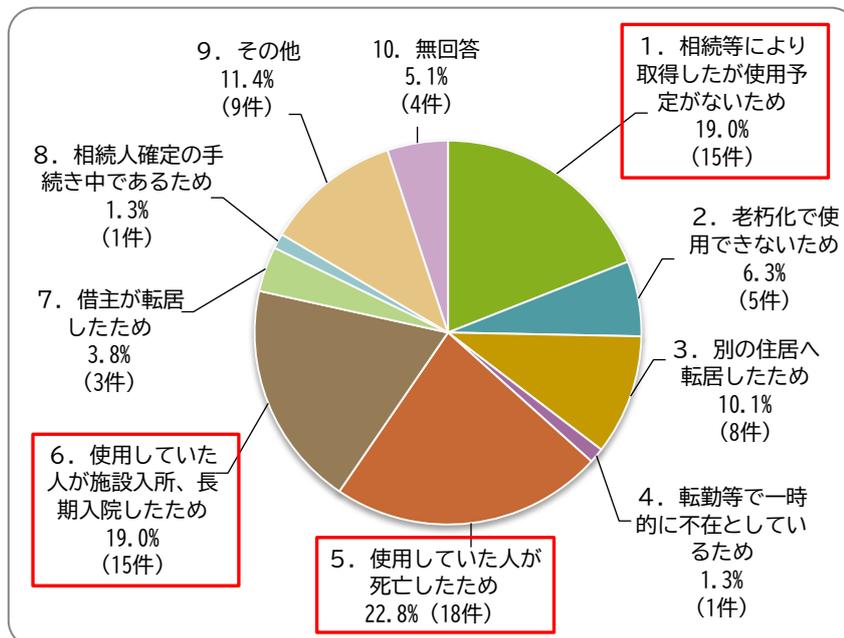
対象建物の使用状況では、1の「対象建物を1年以上、使用していない」（家財道具・設備等が残っている場合も含む）が79件（55.2%）あり、2～10の回答（売却済や解体済のほか、居住・使用中である等）は、64件（44.8%）となっています。

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。



※割合は端数整理の関係で100%にならない場合があります

(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。

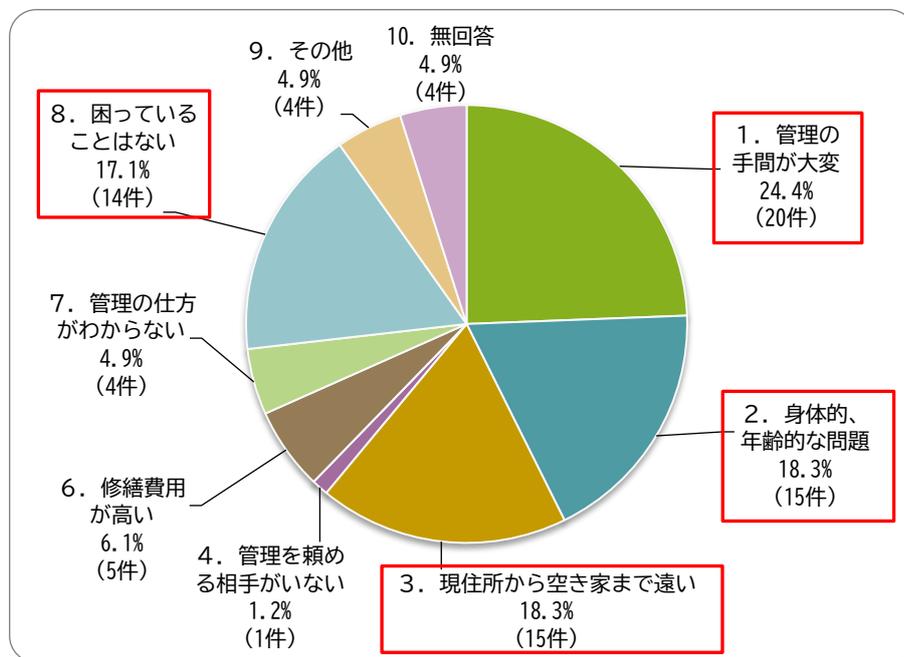
一方で、8の「何も行ってない」が15件となっています。



(エ)管理上困っていること（1つ選択）

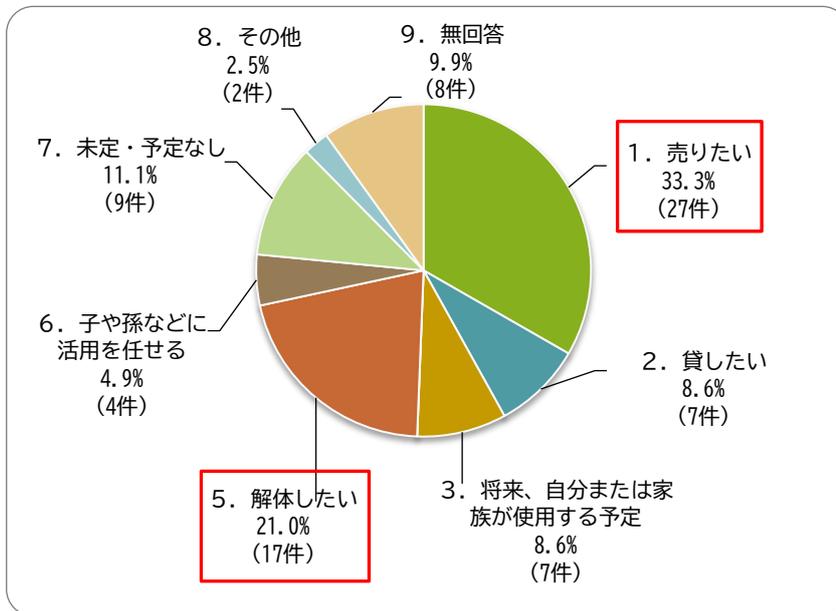
管理上困っていることでは、1の「管理の手間が大変」（24.4%）が最多であり、次いで、2の「身体的、年齢的な問題」（18.3%）、3の「現住所から空き家が遠い」（18.3%）となっています。

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。



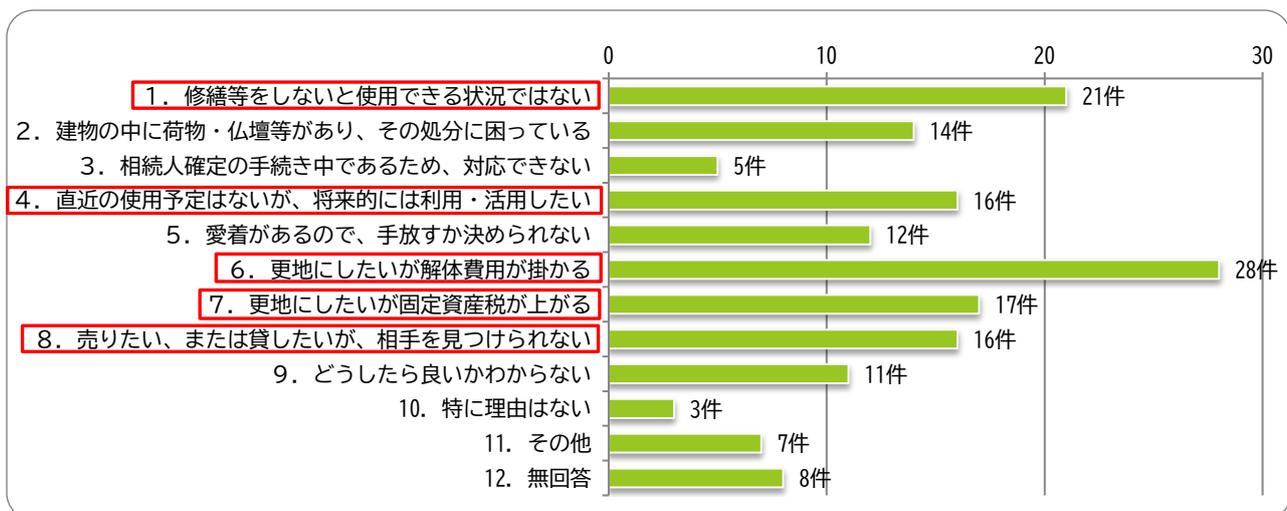
(オ)今後の予定や活用（1つ選択）

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）

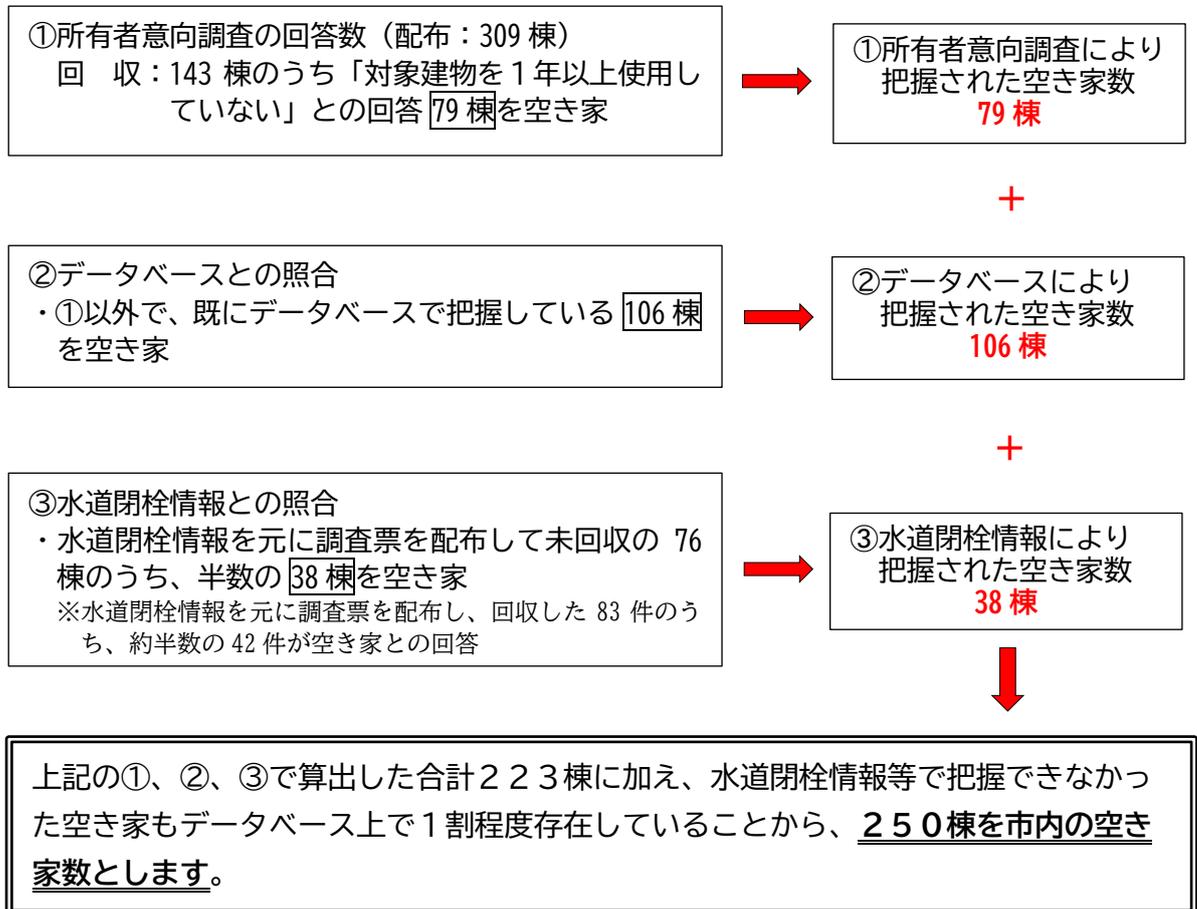
建物を使用していない理由では、6の「更地にしたいが解体費用が掛かる」が28件で最多であり、次いで1の「修繕等をしないと使用できる状況ではない」が21件、次に7の「更地にしたいが固定資産税が上がる」が17件、8の「売りたい、または貸したいが、相手を見つけられない」と、が同数で16件となっています。



(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。特別が除外される場合と今までより税額が大幅に上がる場合があります。
- ➡ 損害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、耐震リフォームまたは家屋を解体後の敷地を売却した場合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、江別市税務課財務資産税課（☎011-381-1404）へお問い合わせください。

お問合せ先

江別市建設部建築指導課
TEL:011-381-1042

江別不動産協会
TEL:011-383-2720

江別建設業協会
TEL:011-383-2720

札幌司法書士会
TEL:011-211-8763

江別不動産協会
TEL:011-383-2720

江別建設業協会
TEL:011-383-2720

札幌司法書士会
TEL:011-211-8763

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
MAIL: kenchiku.shido@city.ebetsu.lg.jp

「市作成パンフレット」

<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（2023）年11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レット」



「江別不動産業協会パンフレット」

(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いかったり、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により、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。
- ・所有者等が不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。

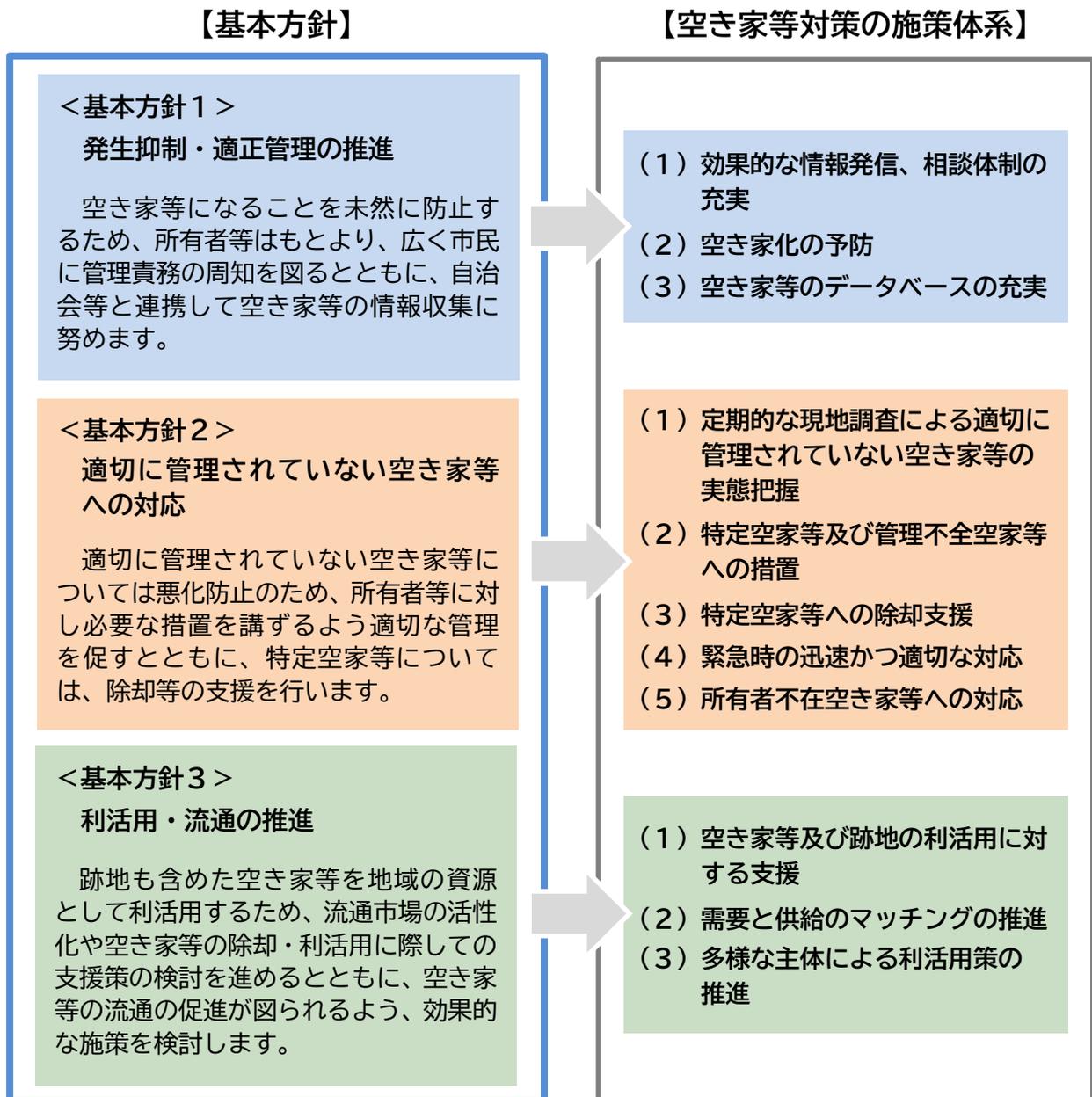
計画期間：令和6（2024）年度から令和10（2028）年度まで（5年間）

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。

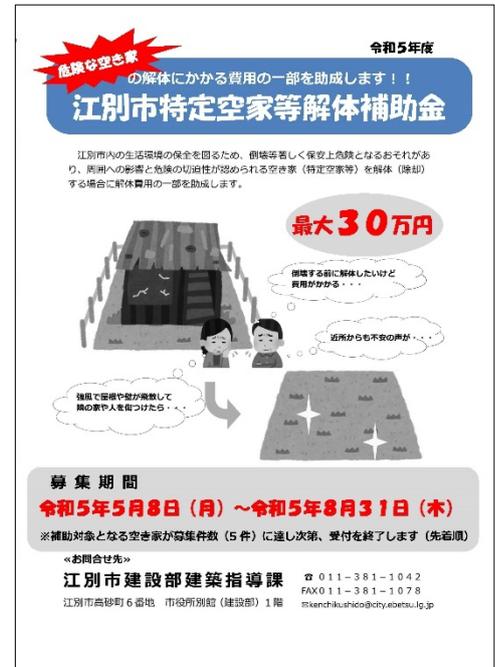
（3）特定空き家等への除却支援

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



（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。

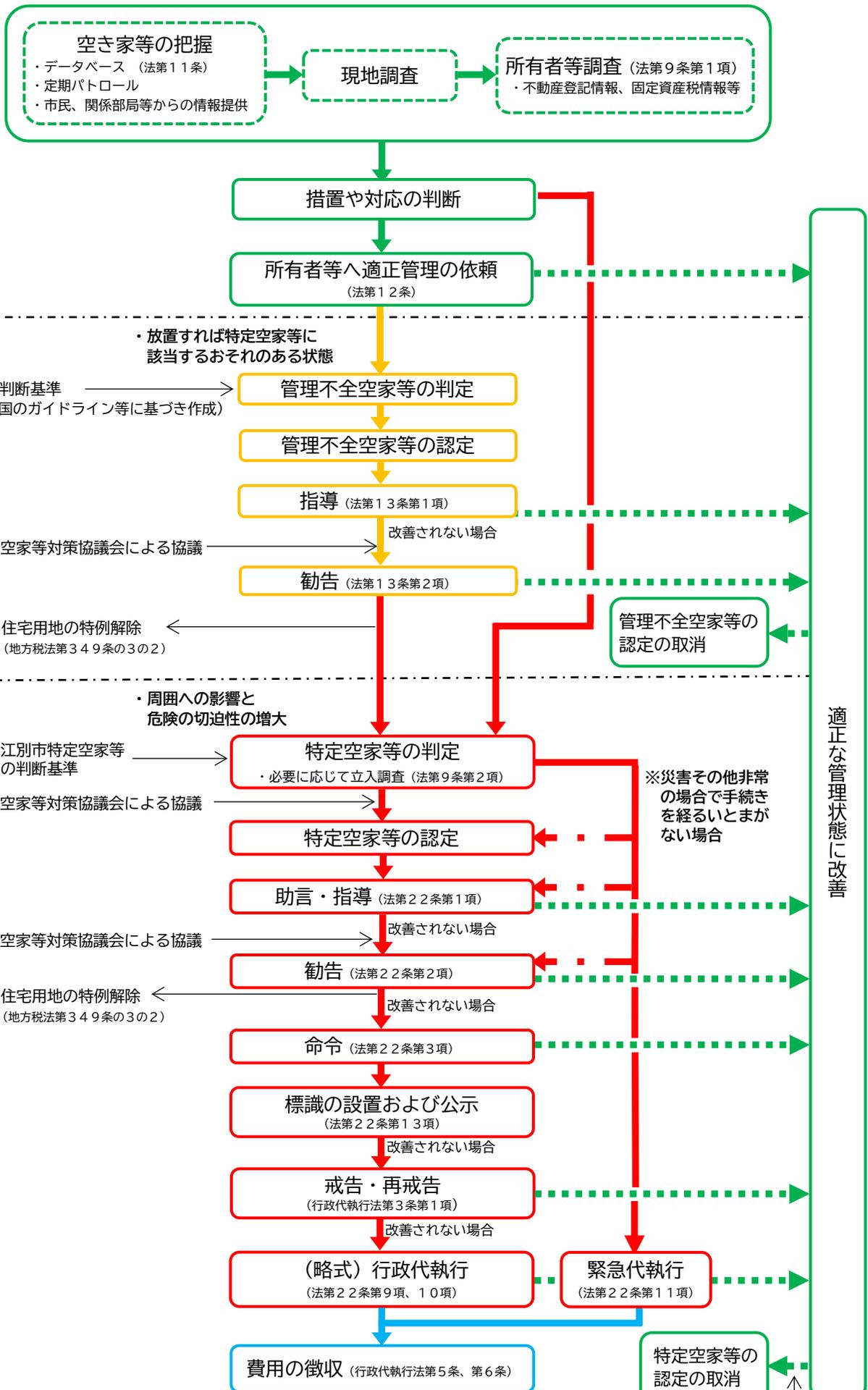
また、適正な管理が行われていない空き家等については、令和3（2021）年の民法の改正を踏まえて、所有者不明建物の管理制度の活用についても検討します。

図12 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

法第8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等対策の周知を図ります。

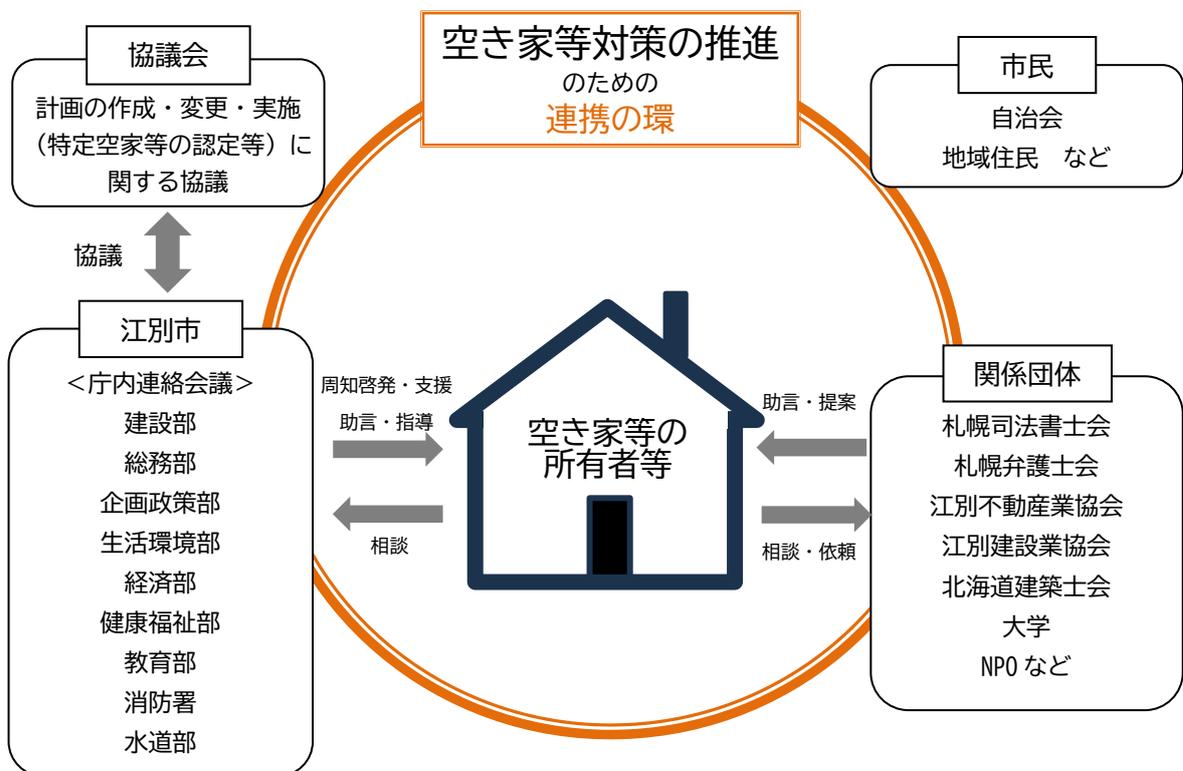
⑤大学との連携

「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

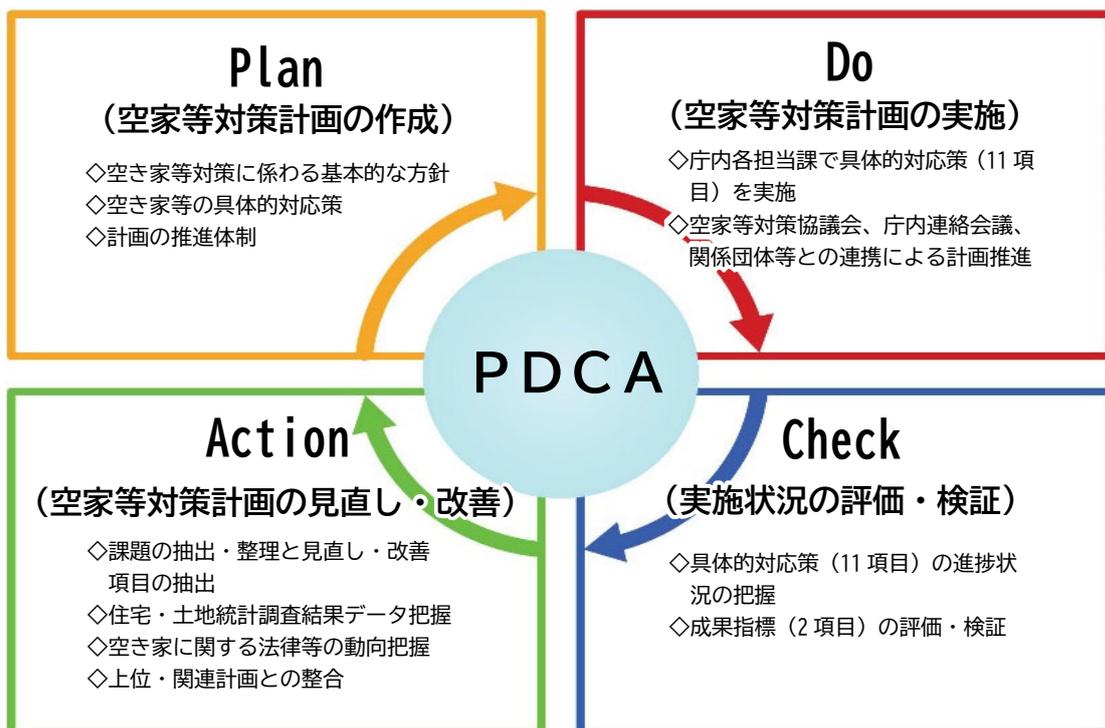
特定空き家等、管理不全空き家等を含む適切に管理されていない空き家等の解消件数について、第2次計画の計画期間の5年間において、100棟解消することを目標とします。

(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	○	

－ 資料編 －

【目次】

1. 用語解説・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・29
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・30
3. 江別市特定空家等の判断基準・・・・・・・・・・・・・・・・41
4. 江別市の住宅等所有者の意向に関する調査 集計結果・・・・・・・・46
5. 江別市空家等対策協議会・・・・・・・・・・・・・・・・・・67

1. 用語解説

掲載ページ	用語	解説
P16	相続財産清算人制度	<p>空き家等の相続人が明らかでない場合に、利害関係人や検察官が家庭裁判所に申し立てを行い、相続財産の清算人を選任する制度。</p> <p>相続財産清算人は相続財産の目録作成や清算を行う。清算後残った相続財産は国庫へ帰属となる。(民法第952条第1項関連)</p>
P19	住宅ストック	<p>ストックは「在庫」の意で、住宅ストックは既存の住宅全体を指す。</p> <p>国は「住生活基本計画(全国計画)」(令和3年)で、目標の一つとして「良質な住宅ストックの形成」を掲げている。</p>
P21	不在者財産管理人制度	<p>空き家等の所有者が行方不明者(不在者)で管理人不在である場合に、利害関係人や検察官が家庭裁判所に申し立てを行い、不在者に代わる財産管理人を選任する制度。</p> <p>不在者財産管理人は、不在者財産の目録作成や財産を保存する役割を担う。家庭裁判所の許可を得て、不動産の売却や遺産分割協議を行えるため、所有者が不明であっても空き家への対応ができる。(民法第25条第1項関連)</p>
P21	略式代執行	<p>自治体は特定空家等の所有者に対して段階に応じた措置を行い、対応がされない場合、最終的に行政代執行を行うこととなる。</p> <p>略式代執行は、特定空家等の所有者が特定できない場合に行われるもので、段階に応じた措置を省いて代執行が行われる。(法第22条第10項関連)</p>
P21	所有者不明建物管理制度	<p>令和5(2023)年4月の民法改正により制度化。裁判所が所有者不明の建物について、利害関係人の請求により所有者不明建物管理人を選任し管理を命ずる処分(所有者不明建物管理命令)をする制度。裁判所の許可を得て建物の売却や取り壊しを行えるため、所有者が不明であっても所有者不明建物管理人を通じて空き家への対応ができる。(民法第264条の8関連)</p>
P23	リノベーション	<p>中古住宅に対して、機能・価値の再生のための改修、その家での暮らし全体に対処した、包括的な改修を行うこと。水・電気・ガスなどのライフラインや構造躯体の性能を必要に応じて更新・改修したり、ライフスタイルに合わせて間取りや内外装を刷新することで、快適な暮らしを実現する現代的な住まいに再生する。((一社)リノベーション協議会より一部改変)</p>
P51～ (資料編)	クロス集計	<p>アンケートの複数の設問の回答を組み合わせた統計手法。その結果から「特定の選択肢を回答しがちな年齢層」のような、回答結果同士の関連や傾向を把握することができる。</p>

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法

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、最終改正 令和5年6月14日法律第50号)

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空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とする。

(定義)

第二条 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つ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。第十四条第二項において同じ。）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。

2 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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
- 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社

会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

- 1 1 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 1 2 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 1 3 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 市町村は、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の協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地

方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が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措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該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ときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が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勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地

法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見

書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができるものと認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第八章 罰則

第三十条 第二十二条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

- 第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。
- 2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。
- 3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

- 第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

- 第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

3. 江別市特定空家等の判断基準

チェックシート

整理番号		調査年月日	年	月	日
		調査者	所属	名前	

1. 建物概要

- (1) 所在地
- (2) 用途 ①戸建住宅 ②店舗 ③店舗併用住宅 ④その他 ()
- (3) 構造 ①在来軸組工法 ②枠組壁工法 ③その他 () ④不明
- (4) 階数 ①平屋 ②2階建 ③その他 ()
- (5) 建物規模 m²・坪 (登記情報等に記載の面積、不明な場合は概算面積)
- (6) 建設年 (登記情報等の公的資料により判明した場合に記入)
- (7) 空家年数 年 (水道、電気等の使用状況やヒアリング等により判明した場合に記入)
- (8) 附属建物 ①物置 ②車庫 ③その他 ()
- (9) 樹木 ①高木(樹高 3m 以上) ②中木(樹高 1m 以上 3m 未満) ③低木(樹高 1m 未満)

2. 空家の立地状況

- ① 市街化区域など住居等がまとまって存在する区域にある
- ② 道路もしくは隣地と空家の距離が空家の高さよりも短い
- ③ 空家の立地場所は①、②に該当しない

○調査方法 (外観目視による調査)

判断シート1において保安上危険となるか否かの判断を、判断シート2において衛生上有害となるか、景観を損なっているか、及び生活環境の保全上不適切か否かの判断を外観目視により調査する。

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の判断

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

	項目	状態	判断			
			I. 左記の状態にある			II 及びIIIに該当
			II. 状態が著しい	III. 周囲への影響と危険の切迫性		
建築物の倒壊等	①倒壊	建物全部が倒壊もしくは建物の一部の階が全部倒壊している				
	②建築物の著しい傾斜	基礎に不同沈下がある				
		柱が傾斜している				
	③建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等(基礎・土台)	基礎が破損又は変形している				
		土台が腐朽又は破損している				
		基礎と土台にずれが発生している				
	④建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等(柱・はり・筋かい・柱とはりの接合等)	柱・はり・筋かいが腐朽、破損又は変形している				
		柱とはりにずれが発生している				
建築物の屋根、外壁等の脱落、飛散等	⑤外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある				
		外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地が見える				
		モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている				
		建具、サッシが変形、破損している				
	⑥屋根・軒	屋根の変形や破損(穴、下地の露出等)がある				
		屋根ふき材が破損、剥離している				
附属設備・工作物等の破損等	⑦附属設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食				
		屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している				
		門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている				
	⑧敷地内の土地・擁壁等	擁壁表面にひび割れが発生している				
		敷地内に地割れがある				
		敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある				
その他	⑨過去調査との比較	前回の調査時より変形している				
		前回の調査時よりも壊れている				
	⑩その他	(内容を具体的に記載)				
合計(○の数を記入)						

※注記

⑨過去調査との比較とは、上記①～⑧の項目について行った過去の調査のことである。前回の調査と比較して、建物の変形等が進行しているかを確認する。

そのまま放置すれば著しく衛生上有害、景観を損なっている及び
生活環境の保全上不適切となるおそれのある状態の判断

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

	項目	状態	判断			
			I. 左記の状態にある			II 及び III に 該当
			II. 状態が著 しい	III. 周囲への 影響と危険の 切迫性		
衛生上	①建築物・設備等の破 損による衛生上の問題	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある				
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭 気の発生がある				
		排水等の流出による臭気の発生がある				
	②ごみ等の放置、不法 投棄	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある				
		ごみ等の放置による臭気の発生がある				
		ねずみ、はえ、蚊等の発生がある				
③水質汚染、土壌汚染	水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が放置 されている					
	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損 により漏出がみられる					
景観上	④周囲の景観と著しく 不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり汚れ たまま放置されている				
		窓ガラスが割れたまま放置されている				
		看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度 まで、破損、汚損したまま放置されている				
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂して いる				
		敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置 されている				
生活環境の 保全上	⑤立木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣 の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている				
		立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩 行者等の通行や住民の生活を妨げている				
	⑥建築物等の不適切 な管理	空家からの落雪により歩行者等の被害が生じるお それがある ※注記参照		冬に判断		
		放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※注記参照		冬に判断		
		周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出 している				
	⑦防犯・防火上、放置 することが不適切	外部から不特定多数の者が容易に建物内に侵入 できる状態にある				
灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置 されている状態にある						
その他	⑧強風時の周囲への 影響	建築物(附属設備を含む)及び敷地内の工作物等 において、強風時に脱落、飛散するおそれのある 部材などがある				
	⑨その他	(内容を具体的に記載)				
合計(○の数を記入)						

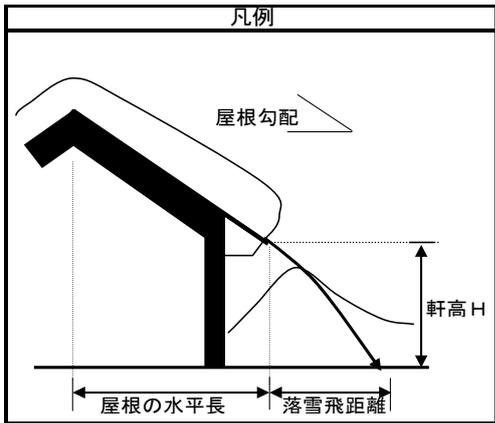
※注記

雪がない時期の調査など、判断が出来ない場合は、次ページの表1を用いて落雪飛距離を概算し、歩道や隣地へ落雪する可能性があるか否かを判断する。著しいか否かについては、雪の無い状況では判断が困難であるため、雪のある時期に判断する。

表1 落雪飛距離の算定表

軒高	屋根勾配	屋根の水平長さ								
		2.70	3.15	3.60	4.05	4.50	4.95	5.40	5.85	6.30
3m	2/10	1.66	1.79	1.90	2.01	2.11	2.21	2.30	2.38	2.47
	4/10	2.39	2.54	2.68	2.81	2.92	3.03	3.13	3.22	3.31
	6/10	2.46	2.59	2.70	2.80	2.89	2.97	3.05	3.12	3.18
	8/10	2.31	2.41	2.49	2.56	2.63	2.69	2.74	2.78	2.82
	10/10	2.10	2.17	2.23	2.28	2.33	2.37	2.41	2.44	2.47
6m	2/10	2.39	2.58	2.75	2.91	3.05	3.20	3.33	3.46	3.58
	4/10	3.57	3.82	4.04	4.25	4.44	4.61	4.78	4.94	5.08
	6/10	3.83	4.06	4.27	4.45	4.62	4.78	4.92	5.05	5.18
	8/10	3.73	3.92	4.09	4.24	4.38	4.50	4.61	4.71	4.81
	10/10	3.49	3.65	3.79	3.91	4.01	4.11	4.19	4.27	4.34
9m	2/10	2.96	3.12	3.39	3.60	3.78	3.95	4.12	4.28	4.43
	4/10	4.49	4.80	5.09	5.36	5.61	5.84	6.06	6.27	6.47
	6/10	4.90	5.22	5.50	5.75	5.98	6.20	6.40	6.59	6.77
	8/10	4.86	5.13	5.38	5.59	5.79	5.97	6.14	6.29	6.44
	10/10	4.62	4.85	5.06	5.24	5.40	5.55	5.68	5.80	5.92

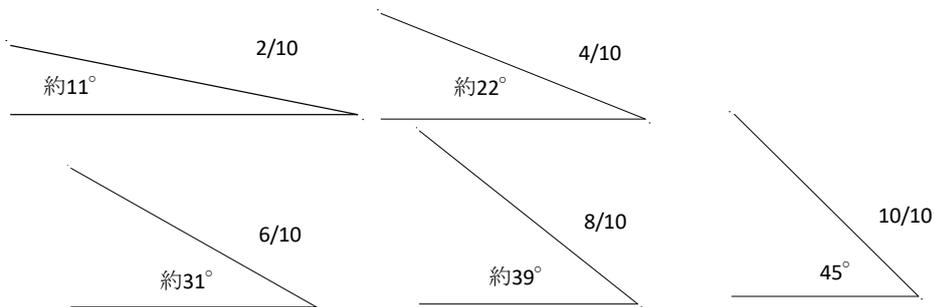
(一般財団法人北海道建築指導センター発行:戸建住宅の屋根の雪処理計画より抜粋)



■屋根の水平長さを目算するための目安

- ・窓の幅1.7m
- ・軒高(1階) : 3m
- ・モルタル壁の目地幅 : 1.8m

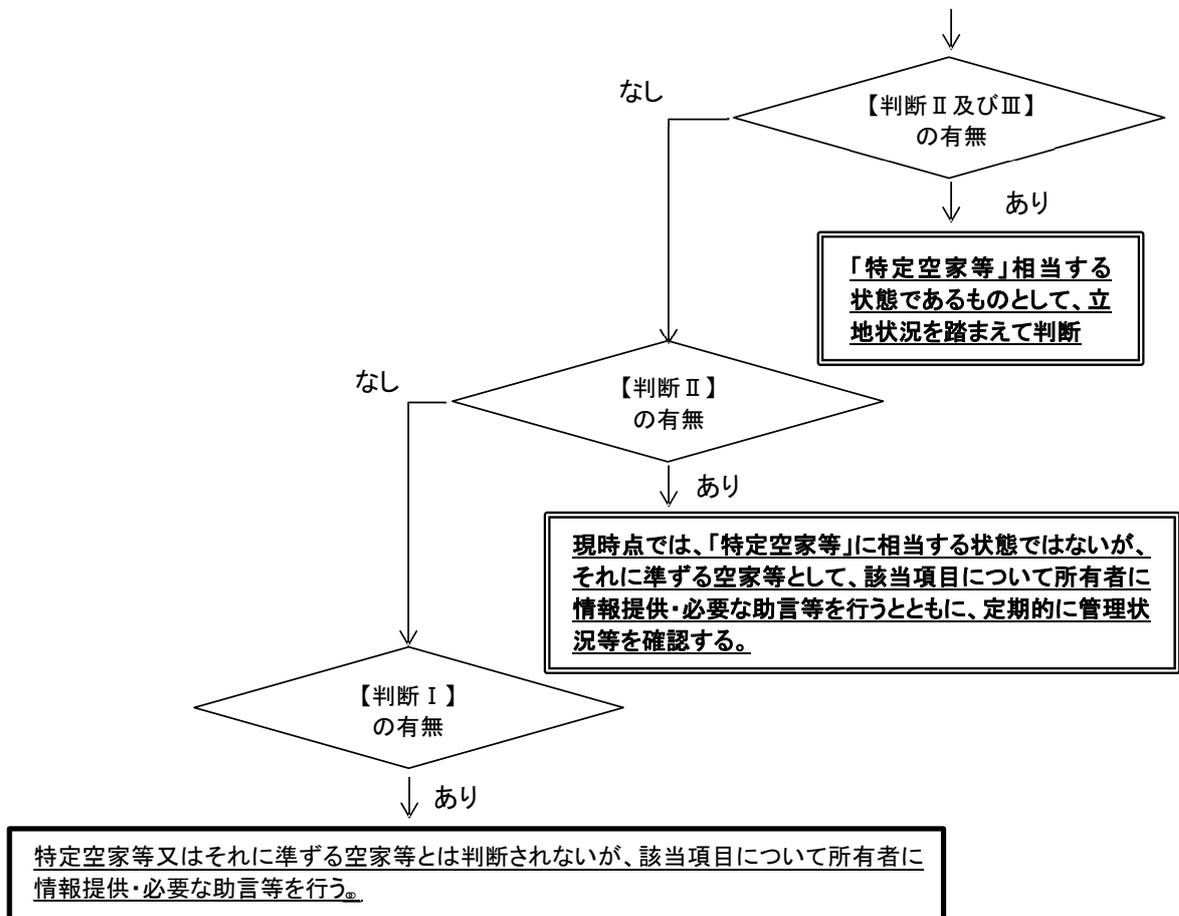
■屋根勾配の目安



■「特定空家等」の判断

各項目について、判断結果の○の有無を下記の表に記入し、フローに従って総合的判断を行う。

該当項目	判断結果		
	判断Ⅰ.「左記の状態にある」の「○」数	判断Ⅱ.「状態が著しい」の「○」数	判断Ⅱ及び判断Ⅲ.「周囲への影響と危険の切迫性」に該当の「○」数
判断シート 1			
判断シート 2			



4. 江別市の住宅等所有者の意向に関する調査 集計結果

1. 調査の概要

(1) 目的

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。）を実施した。

(2) アンケート調査の対象者

アンケート調査の対象者数及び建物棟数は、以下のとおり。

調査対象者	調査建物棟数
305名	309棟

※4名複数棟所有

(3) アンケート調査票の配布・回収スケジュール

アンケート調査票の配布及び回収のスケジュールは、以下のとおり。

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)

(4) アンケート調査票の配布・回収方法

アンケート調査票の配布及び回収の方法は、以下のとおり。

配布方法	回収方法
郵送	宛先を「江別市役所建設部建築指導課建築政策担当」とした返信用封筒により郵送で回収

(5) アンケート調査票の配布・回収状況

アンケート調査票の配布・回収数及び回収率は、以下のとおり。

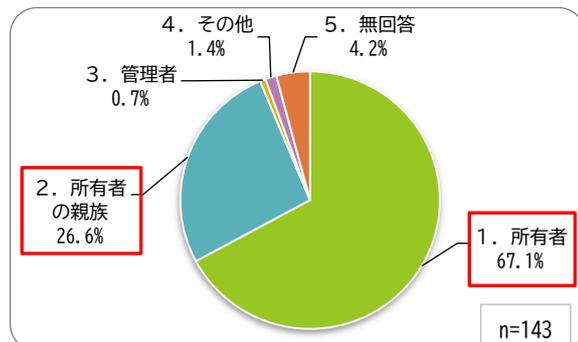
調査票配布数	回収数	回収率
309件	143件	46.3%

2. 調査結果

問1 まず、このアンケートにお答えいただく方について、お伺いします。

(1) あなたと上記対象建物との関係について、下記よりお選びください。(1つ選択)

番号	選択肢	回答数	割合
1	所有者	96	67.1%
2	所有者の親族	38	26.6%
3	管理者	1	0.7%
4	その他	2	1.4%
5	無回答	6	4.2%
合 計		143	100.0%

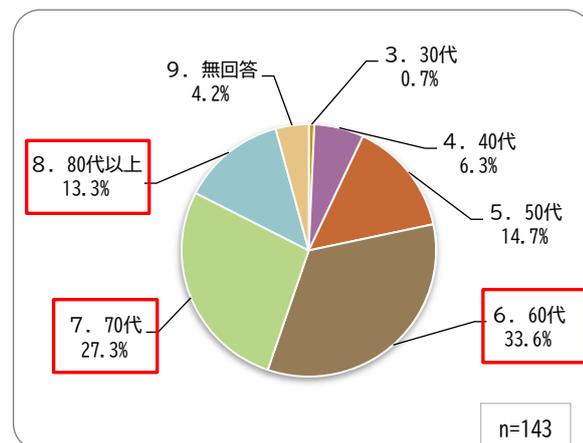


・「所有者」からの回答が約7割となっており、「所有者の親族」を含めると9割以上を占めている。

※割合は端数整理の関係で100%にならない場合があります

(2) あなたの年代について、下記よりお選びください。(1つ選択)

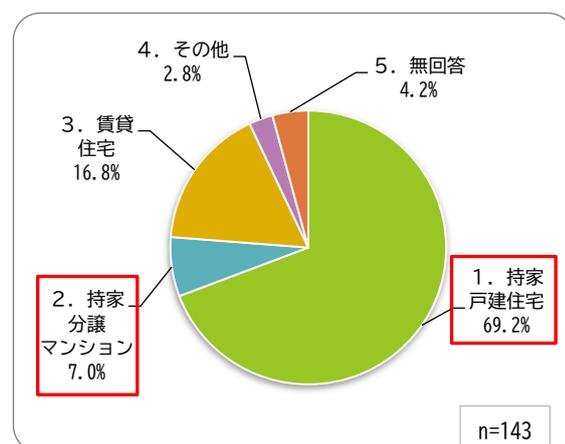
番号	選択肢	回答数	割合
1	10代	0	0.0%
2	20代	0	0.0%
3	30代	1	0.7%
4	40代	9	6.3%
5	50代	21	14.7%
6	60代	48	33.6%
7	70代	39	27.3%
8	80代以上	19	13.3%
9	無回答	6	4.2%
合 計		143	100.0%



・「60代」が約3割と最も多く、60代以上が全体の7割以上を占めている。

(3) あなたの現在のお住まいについて、下記よりお選びください。(1つ選択)

番号	選択肢	回答数	割合
1	持家戸建住宅	99	69.2%
2	持家分譲マンション	10	7.0%
3	賃貸住宅 (民間賃貸・公的賃貸)	24	16.8%
4	その他	4	2.8%
5	無回答	6	4.2%
合 計		143	100.0%

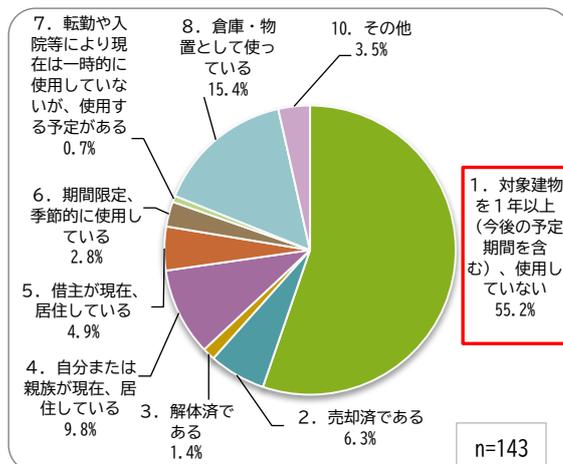


・「持家戸建住宅」が約7割を占めており、「持家分譲マンション」と合わせると、8割近くが持家に居住している。

問2 対象建物の現状について、お伺いします。

(1) 対象建物の使用状況について、下記よりお選びください。(1つ選択)

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%



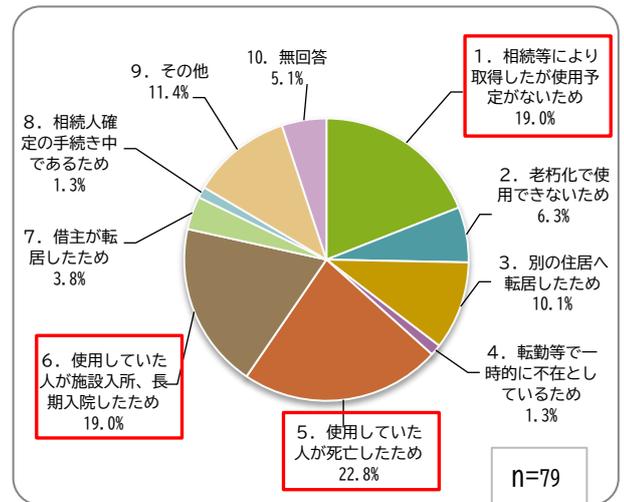
- ・「対象建物を1年以上使用していない」が79件(55.2%)となっている。
- ・選択肢2～10の回答が64件(44.8%)となっており、売却済や解体済のほか、居住・使用中である“空き家ではない”との結果となっている。
- ・10「その他」では「相続手続中」、「貸家」、「作業場として使用中」等の回答がみられた。

※2～10を選択された方はこの設問で終了。

※これ以後は、問2(1)において、1「対象建物を1年以上(予定期間を含む)、使用していない」79件を『対象空き家件数』とし、問2(2)以降の集計を行っている。

(2) 対象建物が使用されなくなった最も大きな要因について、下記よりお選びください。(1つ選択)

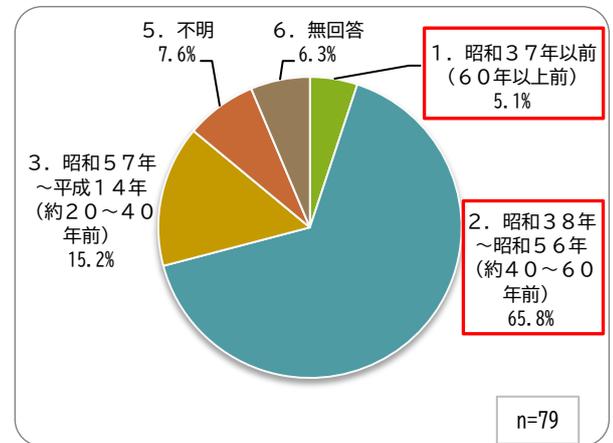
番号	選択肢	回答数	割合
1	相続等により取得したが使用予定がないため	15	19.0%
2	老朽化で使用できないため	5	6.3%
3	別の住居へ転居したため	8	10.1%
4	転勤等で一時的に不在としているため	1	1.3%
5	使用していた人が死亡したため	18	22.8%
6	使用していた人が施設入所、長期入院したため	15	19.0%
7	借主が転居したため	3	3.8%
8	相続人確定の手続き中であるため	1	1.3%
9	その他	9	11.4%
10	無回答	4	5.1%
合 計		79	100.0%



- ・「使用していた人が死亡したため」が22.8%で、最も多かった。
- ・次いで、「相続等により取得したが使用予定がないため」、「使用していた人が施設入所、長期入院のため」が同数の19.0%となっており、この3項目で全体の6割以上を占めている。

(3) 対象建物が建てられたのはいつ頃ですか、下記よりお選びください。(1つ選択)

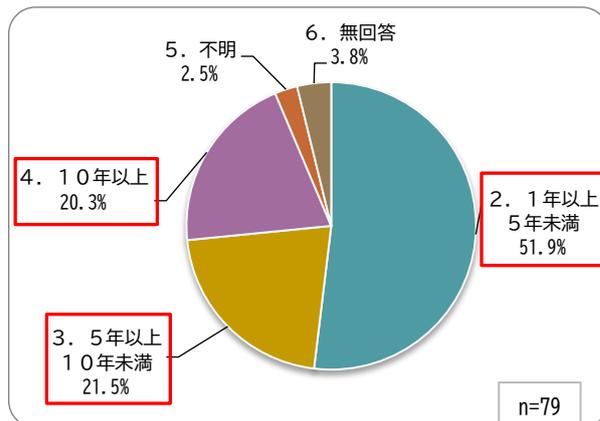
番号	選択肢	回答数	割合
1	昭和37年以前(60年以上前)	4	5.1%
2	昭和38年～昭和56年(約40～60年前) 旧耐震基準	52	65.8%
3	昭和57年～平成14年(約20～40年前) 新耐震基準	12	15.2%
4	平成15年以降(約20年以内)	0	0.0%
5	不明	6	7.6%
6	無回答	5	6.3%
合 計		79	100.0%



- ・「昭和38年～昭和56年(約40～60年前)」が全体の7割近くを占めている。「昭和37年以前(約60年以上前)」と合わせると全体の7割以上が、旧耐震基準(昭和56年5月以前)の建物である。
- ・「平成15年以降(約20年以内)」は0件であった。

(4) 対象建物が使用されなくなるとどのくらい経過しますか、下記よりお選びください。(1つ選択)

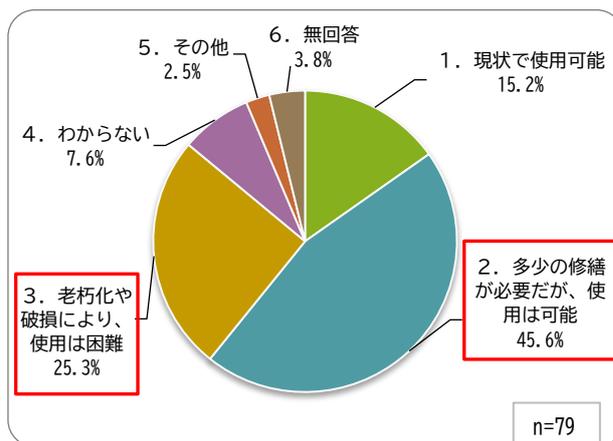
番号	選択肢	回答数	割合
1	1年未満	0	0.0%
2	1年以上5年未満	41	51.9%
3	5年以上10年未満	17	21.5%
4	10年以上	16	20.3%
5	不明	2	2.5%
6	無回答	3	3.8%
合計		79	100.0%



- ・「1年以上5年未満」が5割を超えており、比較的新しい時期に使用されなくなっているといえる。
- ・次いで、「5年以上10年未満」(21.5%)、「10年以上」(20.3%)となっており、約4割が5年以上経過している。

(5) 対象建物の現在の状態について、下記よりお選びください。(1つ選択)

番号	選択肢	回答数	割合
1	現状で使用可能	12	15.2%
2	多少の修繕が必要だが、使用は可能	36	45.6%
3	老朽化や破損により、使用は困難	20	25.3%
4	わからない	6	7.6%
5	その他	2	2.5%
6	無回答	3	3.8%
合計		79	100.0%



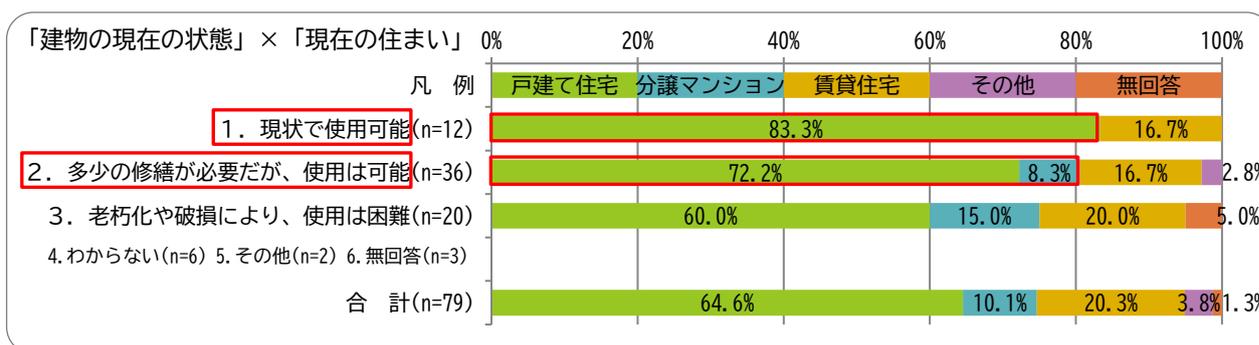
- ・「多少の修繕が必要だが、使用は可能」が約5割となっており、「現状で使用可能」と合わせると6割以上の建物が使用可能な状態である。
- ・一方で、「老朽化や破損により、使用は困難」は約3割となっている。

【クロス集計】対象建物の現在の状態別に見た、回答者の年齢の内訳



- ・「使用可能な状態の空き家」の回答者の約6割が60代以上である。
→高齢者の方へのきめ細やかな対応が必要（買い手や借り手を見つけるためのサポートや相談窓口等）
- ・「老朽化や破損により、使用は困難な空き家」の回答者の3割以上が70代以上である。
→今後の老朽化の進行により特定空家等にならないよう注視が必要

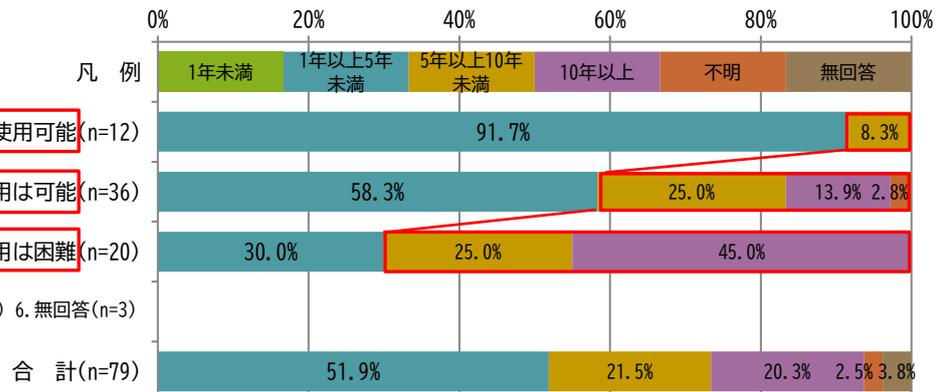
【クロス集計】対象建物の現在の状態別に見た、回答者の現在の住まいの内訳



- ・「使用可能な状態の空き家」の回答者の8割以上が持家に居住している。
- ・「多少の修繕が必要だが使用は可能」の回答者も約8割が持家等に居住している。
→今後空き家を住居として使用する可能性は低いと考えられるため、放置されることで老朽化が進行しないよう、適正管理の意識啓発が必要

【クロス集計】対象建物の現在の状態別に見た、建物が使用されなくなつてからの年数の内訳

「建物の現在の状態」×「使用されなくなつてからの年数」



- ・空き家となつてから5年以上経過した建物が占める割合について、「現状で使用可能」では1割弱、「多少の修繕が必要だが、使用は可能」では約4割、「老朽化や破損により、使用が困難」では約7割であり、空き家の状態が悪い建物は不使用期間が長い傾向にある。「現状で使用可能」では10年以上経過した建物は皆無であった。

→長期間空き家とならないような対策や空き家の期間が長い建物の老朽化への対応が必要

問3 対象建物の管理について、お伺いします。

(1) 対象建物の管理についてどのようなことを行っていますか、下記よりお選びください。(複数選択可)

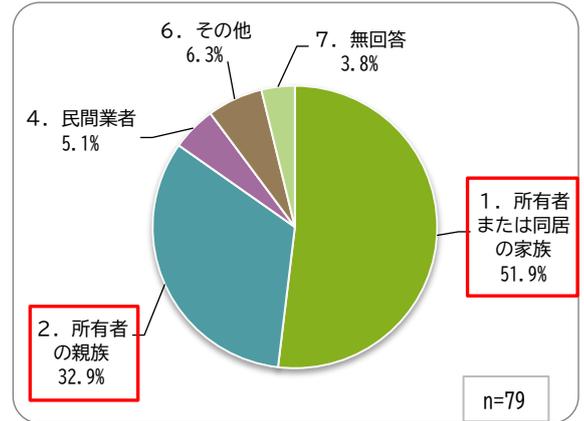


- ・「庭の手入れ、草刈、剪定」が35件と最も多く、次いで、「防犯の確認」(33件)、「郵便物の確認」(27件)、「空気の入替え」(25件)となっている。

・一方で、「何も行っていない」は15件となっている。

(2) 管理はどなたが行っていますか、下記よりお選びください。(1つ選択)

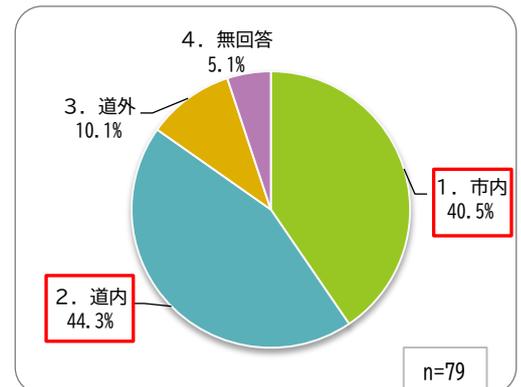
番号	選択肢	回答数	割合
1	所有者または同居の家族	41	51.9%
2	所有者の親族	26	32.9%
3	所有者の知人	0	0.0%
4	民間業者	4	5.1%
5	借主	0	0.0%
6	その他	5	6.3%
7	無回答	3	3.8%
合 計		79	100.0%



- ・「所有者または同居の家族」が5割以上を占めており、「所有者の親族」と合わせると8割以上の建物の管理を同居の家族を含む所有者かその親族が行っている。
- ・「民間業者」への委託は、1割以下に留まっている。

(3) 管理されている方のお住まいの場所について、下記よりお選びください。(1つ選択)

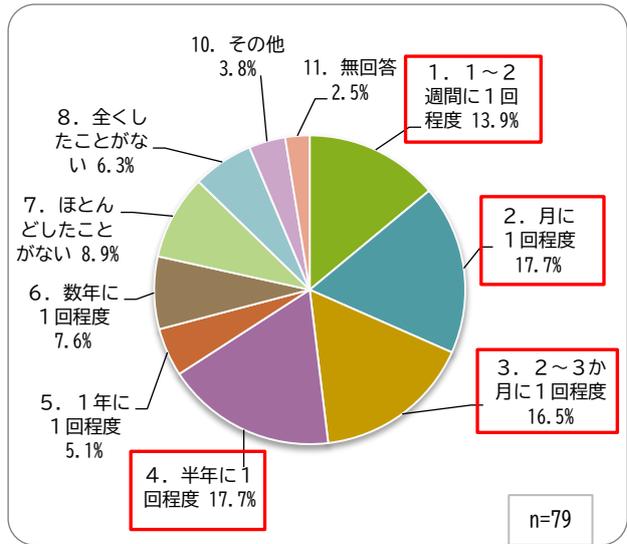
番号	選択肢	回答数	割合
1	市内	32	40.5%
2	道内（市内を除く）	35	44.3%
3	道外	8	10.1%
4	無回答	4	5.1%
合 計		79	100.0%



- ・「市内」が4割を占めており、8割以上が「道内」となっている。なお、道内35名のうち7割以上が札幌市となっている。

(4) 管理はどのくらいの割合で行っていますか、下記よりお選びください。(1つ選択)

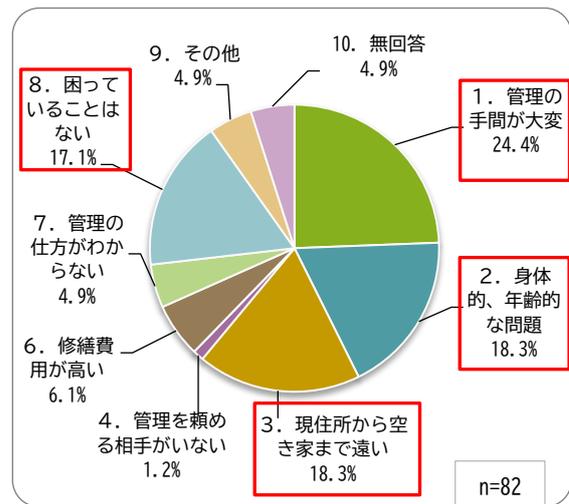
番号	選択肢	回答数	割合
1	1～2週間に1回程度	11	13.9%
2	月に1回程度	14	17.7%
3	2～3か月に1回程度	13	16.5%
4	半年に1回程度	14	17.7%
5	1年に1回程度	4	5.1%
6	数年に1回程度	6	7.6%
7	ほとんどしたことがない	7	8.9%
8	全くしたことがない	5	6.3%
9	貸しているのでわからない	0	0.0%
10	その他	3	3.8%
11	無回答	2	2.5%
合 計		79	100.0%



- ・「月に1回程度」、「半年に1回程度」がいずれも約2割と多く、次いで「2～3か月に1回程度」、「1～2週間に1回程度」、なっており、7割近くの建物が少なくとも半年以内に1回は管理されている状況にある。
- ・一方で、「ほとんどしたことがない」、「全くしたことがない」の合計が15.2%となっている。

(5) 管理をしている上で困っていることはありますか、最も困っている点について、下記よりお選びください。(1つ選択)

番号	選択肢	回答数	割合
1	管理の手間が大変	20	24.4%
2	身体的、年齢的な問題	15	18.3%
3	現住所から空き家まで遠い	15	18.3%
4	管理を頼める相手がいない	1	1.2%
5	管理の委託料が高い	0	0.0%
6	修繕費用が高い	5	6.1%
7	管理の仕方がわからない	4	4.9%
8	困っていることはない	14	17.1%
9	その他	4	4.9%
10	無回答	4	4.9%
合 計		82	100.0%



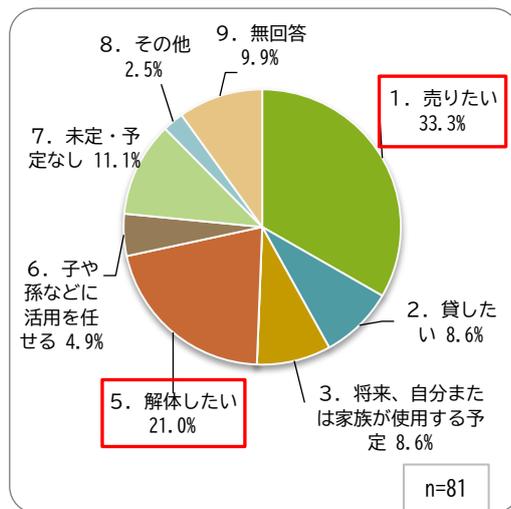
※重複回答3件

- ・「管理の手間が大変」が2割強と最も多く、次いで「現住所から空き家まで遠い」、「身体的、年齢的な問題」が2割弱と続いている。
- ・一方で「困っていることはない」が17.1%となっている。

問4 今後の予定や活用について、お伺いします。

(1) 今後、対象建物をどのようにされたいですか、下記よりお選びください。(1つ選択)

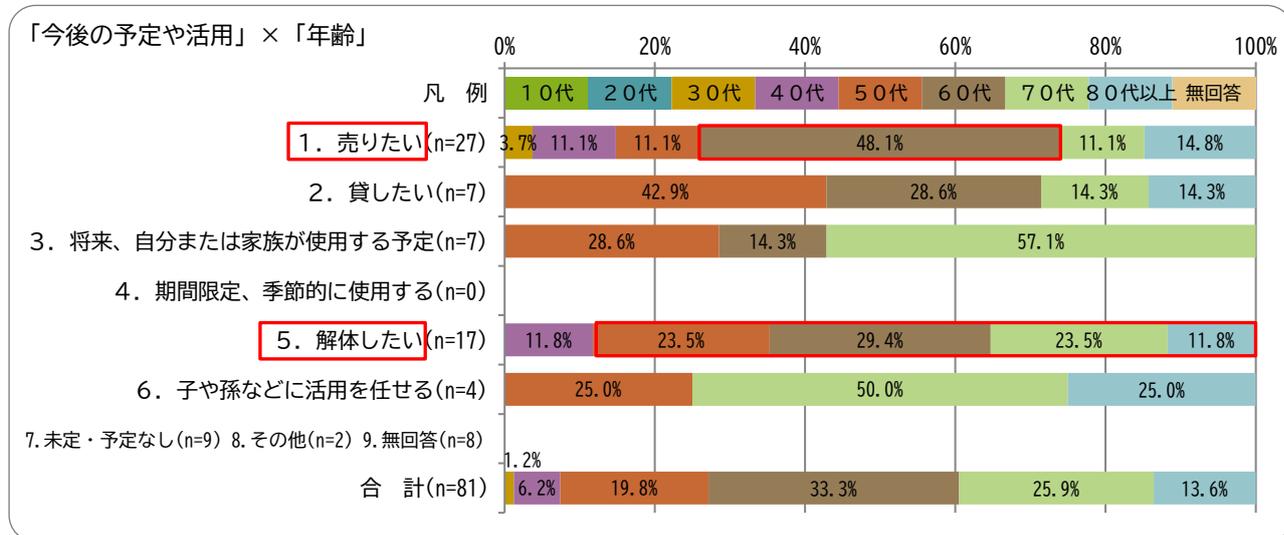
番号	選択肢	回答数	割合
1	売りたい	27	33.3%
2	貸したい	7	8.6%
3	将来、自分または家族が使用する	7	8.6%
4	期間限定、季節的に使用する	0	0.0%
5	解体したい	17	21.0%
6	子や孫などに活用を任せる	4	4.9%
7	未定・予定なし	9	11.1%
8	その他	2	2.5%
9	無回答	8	9.9%
合 計		81	100.0%



※重複回答2件

・「売りたい」が3割と最も多く、次いで「解体したい」が2割となっており、今後も活用の意思はなく、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となっている。

【クロス集計】対象建物の今後の予定や活用の意向別に見た、回答者の年齢の内訳

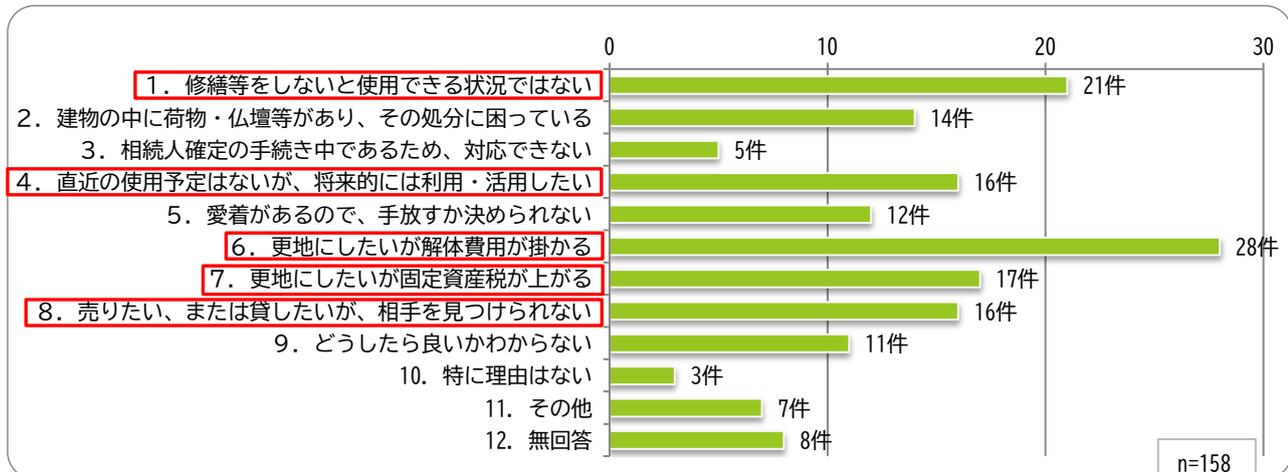


・「売りたい」との意向を持つ回答者の約5割が60代の方であり、高齢になる前に空き家を手放したいという意向がうかがえる。

・「解体したい」との意向を持つ回答者は約9割が50代以上であった。

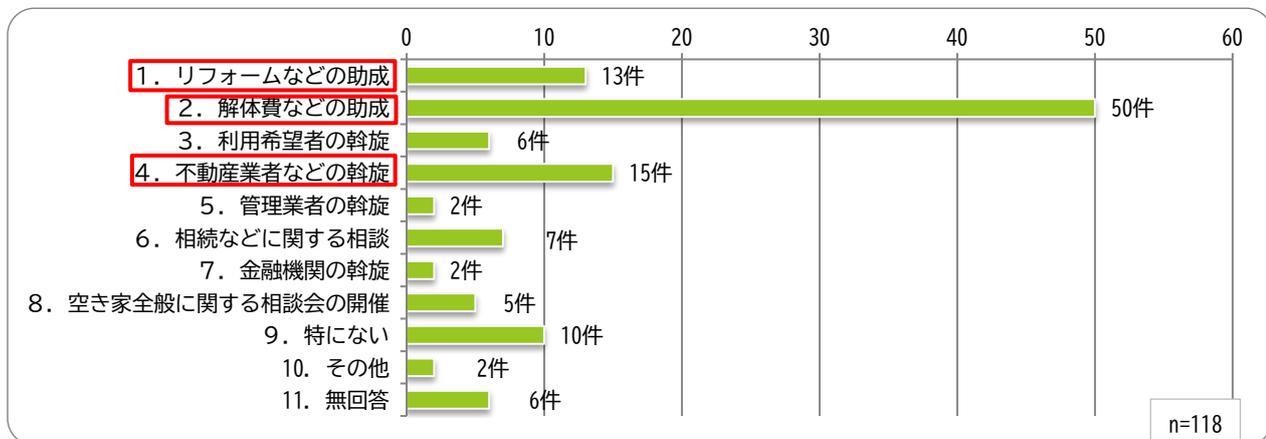
→「解体したい」との意向を持つ回答者は比較的高年齢層の意向が強く、自分の代で空き家を処分する必要性を感じていると考えられ、除却促進へのサポートが必要

(2) 現在、対象建物を使用していない理由について、下記よりお選びください。(複数選択可)



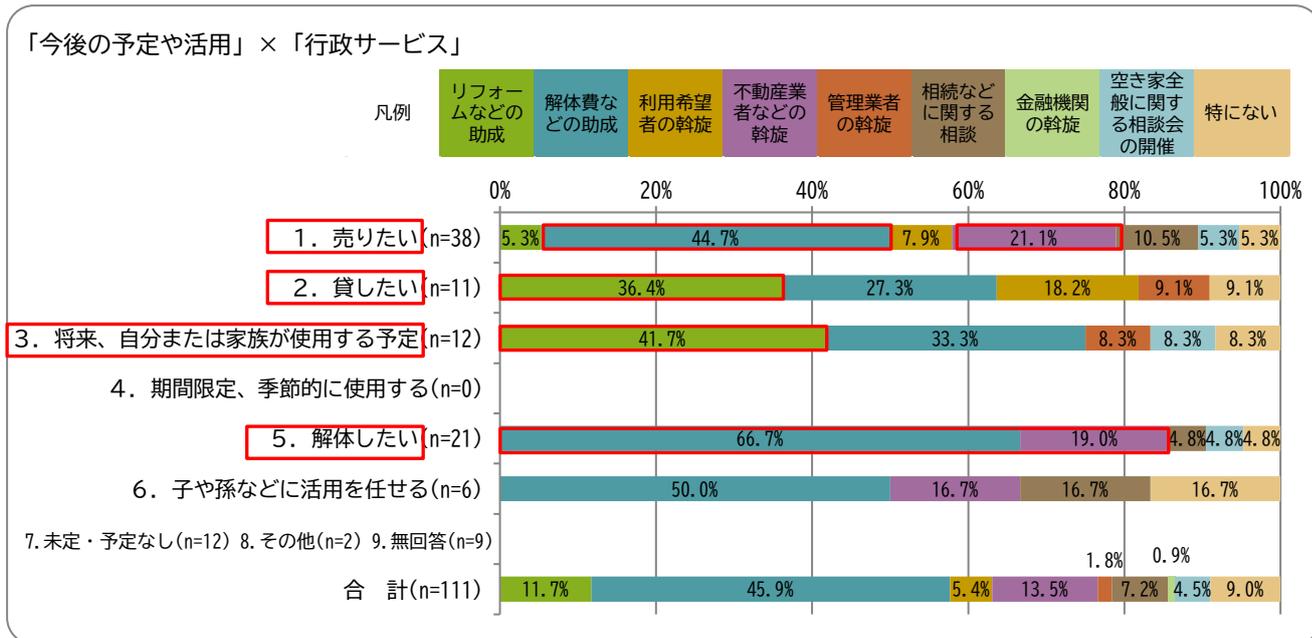
- ・「更地にしたいが解体費用が掛かる」が28件と最も多い。次いで「修繕等をしないと使用できる状況ではない」が21件であった。
- ・次に「更地にしたいが固定資産税が上がる」が17件、「売りたい、または貸したいが、相手を見つけれない」と、「将来的に利用・活用したい」が同数で16件となっている。

(3) 期待する行政サービスはありますか、下記よりお選びください。(複数選択可)



- ・「解体費などの助成」が50件と突出して多い。
- ・次いで「不動産業者などの斡旋」(15件)、「リフォームなどの助成」(13件)となっている。
- ・「相続などに関する相談会の開催」は7件となっている。
- ・一方で、期待するサービスは「特にない」が10件となっている。

【クロス集計】対象建物の今後の予定や活用の意向別に見た、回答者が期待する行政サービスの内訳



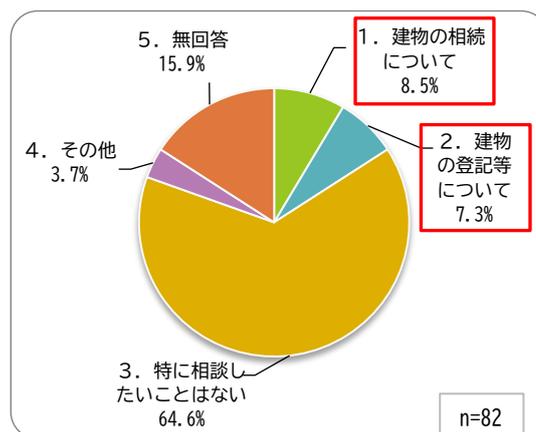
・「売りたい」、「解体したい」回答者は、「解体費などの助成」、「不動産業者などの斡旋」等を期待している方が多く、「貸したい」、「将来、自分または家族が使用する予定」の回答者は、「リフォームなどの助成」を期待している方が多い。

→希望に即したサポートと支援が必要

問5 空き家対策に関する関係団体との連携について、お伺いします。

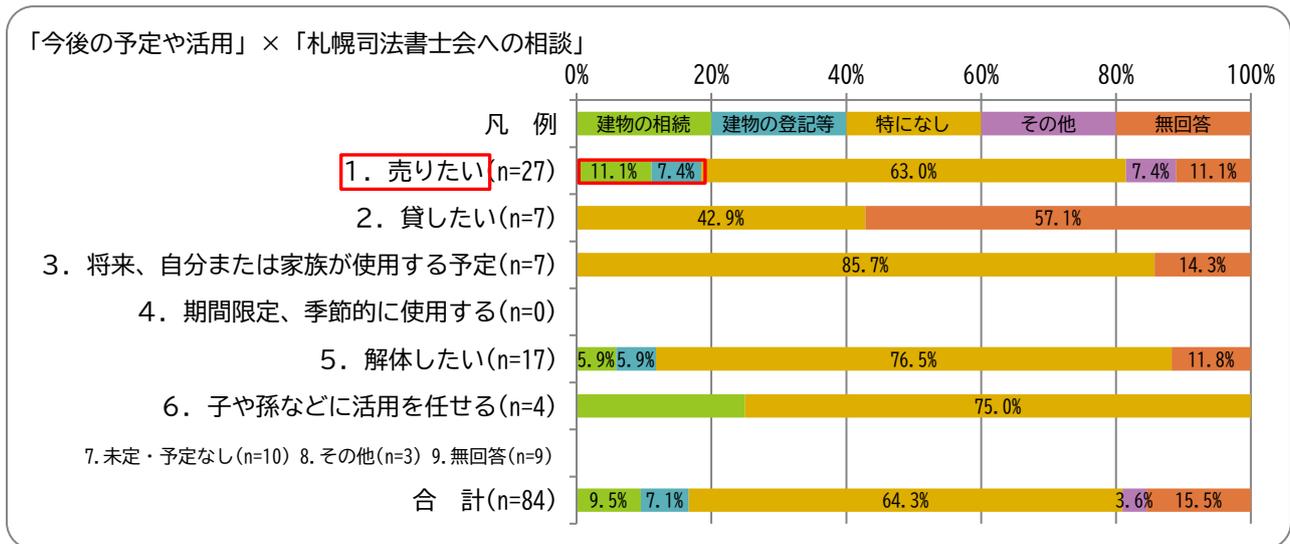
(1) 札幌司法書士会へ相談したいことはありますか、下記よりお選びください。(複数選択可)

番号	選択肢	回答数	割合
1	建物の相続について	7	8.5%
2	建物の登記等について	6	7.3%
3	特に相談したいことはない	53	64.6%
4	その他	3	3.7%
5	無回答	13	15.9%
合計		82	100.0%



・相談したいとの回答は、「建物の相続について」(8.5%)と「建物の登記等について」(7.3%)を合わせ全体の2割弱となっている。特に、登記については問4(2)選択肢3(5件)及び(3)選択肢6(7件)からも、常に一定のニーズがあるものと考えられる。

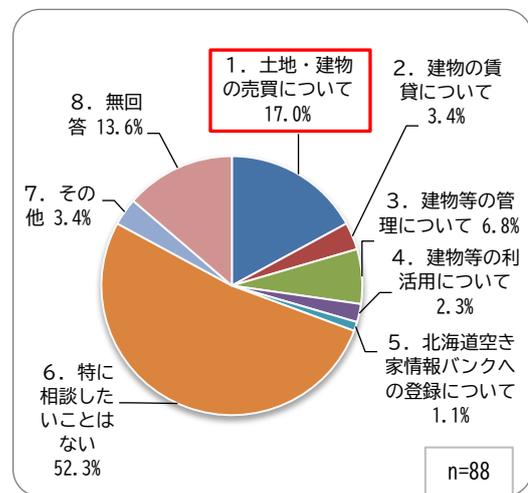
【クロス集計】対象建物の今後の予定や活用の意向別に見た、回答者の札幌司法書士会への相談事項の内訳



・「売りたい」の約2割が「建物の相続」や「建物の登記等」について相談したいと回答している。
→引き続き、札幌司法書士会と連携した相談体制の充実や空き家相談ダイヤルのPR・周知が必要

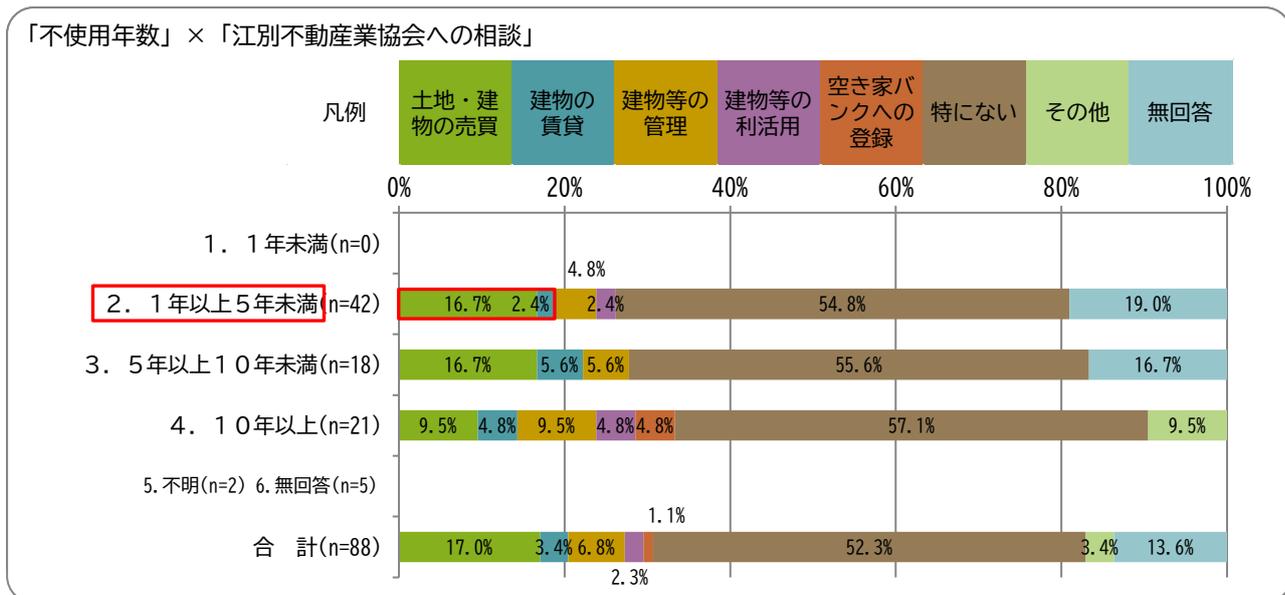
(2) 江別不動産協会へ相談したいことはありますか。下記よりお選びください。(複数選択可)

番号	選択肢	回答数	割合
1	土地・建物の売買について	15	17.0%
2	建物の賃貸について	3	3.4%
3	建物等の管理について	6	6.8%
4	建物等の利活用について	2	2.3%
5	北海道空き家情報バンクへの登録について	1	1.1%
6	特に相談したいことはない	46	52.3%
7	その他	3	3.4%
8	無回答	12	13.6%
合計		88	100.0%



・相談したいとの回答は「土地・建物の売買について」(17.0%)が最も多く、「建物等の管理について」(6.8%)、「建物の賃貸について」(3.4%)と続いている。

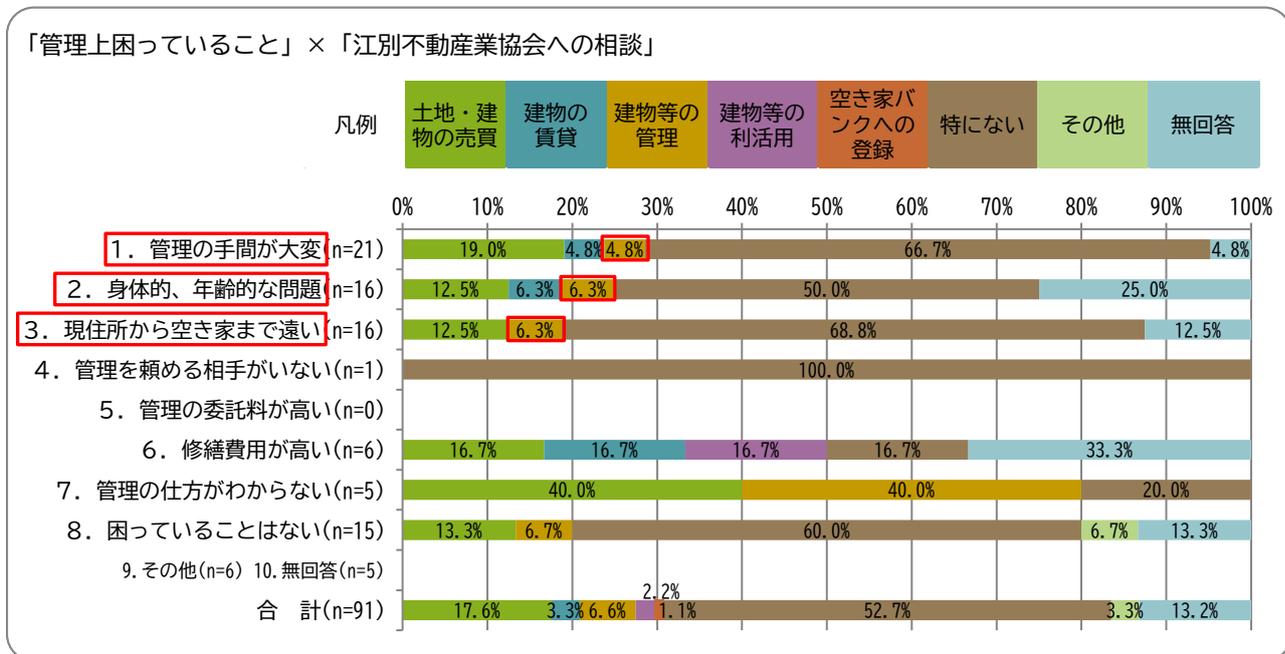
【クロス集計】対象建物の不使用年限別に見た、回答者の江別不動産協会への相談事項の内訳



・不使用年限が1年以上5年未満の建物のうち、約2割の所有者が「土地・建物の売買」や「建物の賃貸」について、相談したいと回答している。

→空き家の早期の流通促進に向けて、江別不動産協会と連携した取組が必要

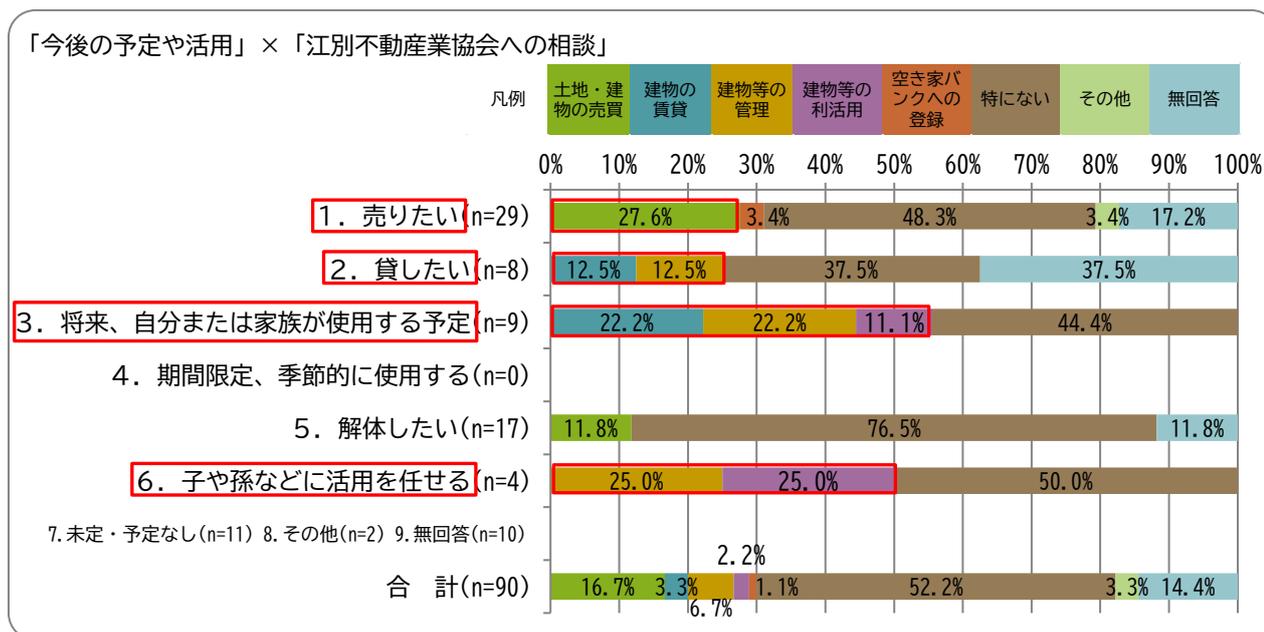
【クロス集計】対象建物の管理上困っていること別に見た、回答者の江別不動産協会への相談事項の内訳



・管理をする上で困っている所有者等は一定数存在するが、「建物等の管理について」江別不動産協会に相談したいという割合は少ない。

→空き家の適正管理の周知・啓発に合わせて、江別不動産協会のPRが必要

【クロス集計】対象建物の今後の予定や活用の意向別に見た、回答者の江別不動産協会への相談事項の内訳



・「売りたい」との回答の約3割が「土地・建物の売買」について相談したいと回答しているほか、「建物の賃貸」「建物等の管理」「建物等の利活用」についても、相談したいとの回答が一定数存在する。

→所有者のニーズに合わせて、相談体制の充実や江別不動産協会のPRが必要

問6 対象建物について、不安なことや心配なことがあればご記入ください。

自由意見は34件あり、そのうち「不安なことや心配なこと」は26件で内容は多岐にわたっている。(主なものを抜粋)

災害、積雪、防犯について

- ・台風被害
- ・冬期間の除雪
- ・積雪による倒壊
- ・火災
- ・防犯対策

老朽化について

- ・建物の揺れ、ヒビ、傾き、配管のサビ
- ・耐震のこと、外壁、屋根のこと
- ・築30年経っており老朽化が進んでいる
- ・車庫が傾いている
- ・水道管の凍結

相続手続きについて

- ・相続手続きが思うようにならず空き家状態になっている

その他

- ・将来的には処分しようと考えているが、解体した方が良いのか、リフォームした方が良いのか
- ・建物（長屋）の老朽化により解体を考えているが、入居者が退去してくれない
- ・思い出の品や季節の物、たまにしか使用しない物の置き場として使用している
- ・買い主が見つからない

3. 調査結果による課題

調査結果により整理された課題は、以下のとおりである。

1) 建物の現状に関する課題

課題に関連する調査結果	課 題
①対象建物が使用されなくなった要因	<ul style="list-style-type: none"> ・相続などで所有した財産の適正管理の周知・啓発 ・建物の老朽化への対応
<ul style="list-style-type: none"> ・使用者の死亡、施設入所、長期入院が全体の約4割 ・相続により取得したが使用予定がないことにより空き家となったケースが2割弱 	
②対象建物の建築時期	<ul style="list-style-type: none"> ・「木造住宅耐震診断・耐震改修等補助金交付制度」のPR、周知
<ul style="list-style-type: none"> ・旧耐震基準の建物が約7割 	
③対象建物が使用されなくなってからの期間	<ul style="list-style-type: none"> ・適正管理の周知・啓発
<ul style="list-style-type: none"> ・1年以上、5年未満の建物が全体の約半数 	
④対象建物の現在の状態	<ul style="list-style-type: none"> ・早期の流通促進 ・需要と供給のマッチング（江別不動産協会と連携した効果的な施策）
<ul style="list-style-type: none"> ・使用可能な状態の空き家が全体の半数以上 ・「老朽化や破損により、使用は困難」である空き家が約3割 	

2) 対象建物の管理に関する課題

課題に関連する調査結果	課 題
①対象建物の管理内容	<ul style="list-style-type: none"> ・適正管理の周知・啓発 ・建物管理の関係団体等の周知 ・所有者の管理者意識の醸成
<ul style="list-style-type: none"> ・「庭の手入れ、草刈、剪定」、「防犯の確認」、「郵便物の確認」、「空気の入替え」等の管理を行っている一方で、「何も行っていない」が15件（19.0%） 	
②空き家の管理者	
<ul style="list-style-type: none"> ・約8割が所有者とその親族が管理を行っており、民間業者への委託は1割以下 	
③管理の頻度	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の管理者意識の醸成
<ul style="list-style-type: none"> ・「ほとんどしたことがない」、「全くしたことがない」が15.2% 	
④管理している上で困っていること	
<ul style="list-style-type: none"> ・「管理の手間が大変」、「現住所から空き家までが遠い」、「身体的、年齢的な問題」といった回答が上位を占めている ・「困っていることはない」が約2割 	

※（ ）内の数値は、対象空き家件数79件に対する割合

3) 対象建物の今後の予定や活用に関する課題

課題に関連する調査結果	課題
①今後の意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>早期の流通促進</u> ・ <u>需要と供給のマッチング（江別不動産業協会と連携した効果的な施策）</u> ・ <u>除却への継続支援</u> ・ <u>建物の老朽化への対応</u> ・ <u>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</u> ・ <u>所有者の管理者意識の醸成</u>
・「売りたい」、「解体したい」が半数以上	
②現在、空き家を使用していない理由	
・「更地にしたいが解体費用が掛かる」が28件（35.4%）で最多	
・「修繕等をしないと使用できる状況ではない」が21件（26.6%）	
・「売りたい、または貸したいが、相手を見つけれない」が16件（20.3%）	
③期待する行政サービス	
・「解体費等の助成」が50件（63.3%）で最多	
・「不動産業者などの斡旋」15件（19.0%）、 「リフォームなどの助成」13件（16.5%）	
・期待するサービスは「特になし」10件（12.7%）	

※（ ）内の数値は、対象空き家件数79件に対する割合

4) 関係団体との連携について

課題に関連する調査結果	課題
①札幌司法書士会へ相談したいことについて	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>札幌司法書士会の「空き家相談ダイヤル」のPR、周知</u> ・ <u>江別不動産業協会のPR、周知</u>
・「建物の相続について」と「建物の登記等について」を合わせると全体の2割弱。	
・常に一定のニーズがある状況。	
②江別不動産業協会へ相談したいことについて	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>江別不動産業協会と連携した効果的な施策の検討</u> ・ <u>連携した団体との相談体制の整備</u>
・「土地・建物の売買について」が15件（17.0%）で最多	
・「建物等の管理について」、「建物の賃貸について」が続いている	

参考：地区別集計

所有者意向調査から判明した空き家79棟について、地区別の棟数、建物用途等を分析した。

(1) 地区別空き家棟数・建物用途の分析

地区		棟数	合計
江別地区	江別北	24棟	41棟
	江別南	17棟	
野幌地区	野幌北	12棟	25棟
	野幌南	13棟	
大麻地区	大麻北	12棟	13棟
	大麻南	1棟	
市内全域		79棟	

表1 地区ごとの棟数

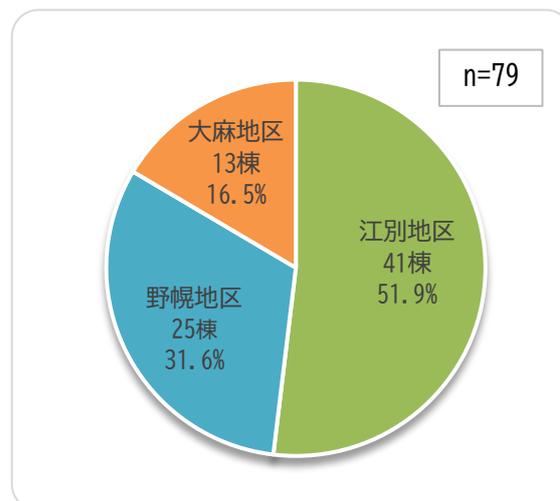


図1 地区ごとの棟数・割合

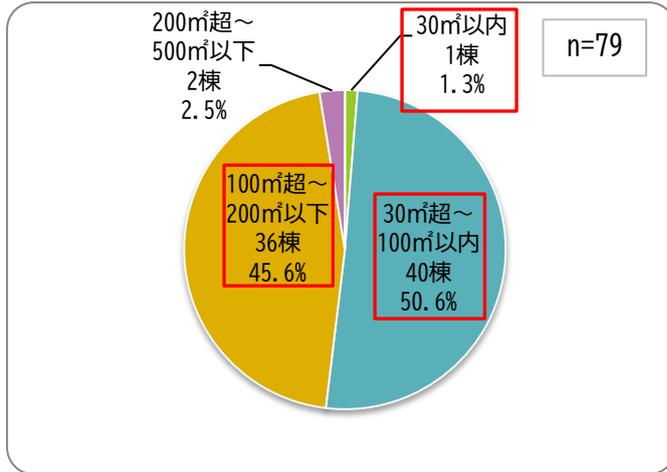
用途	市内全域		江別地区 (内訳)		野幌地区 (内訳)		大麻地区 (内訳)	
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合
専用住宅	73棟	92.5%	37棟	90.3%	23棟	92.0%	13棟	100.0%
併用住宅	2棟	2.5%	1棟	2.4%	1棟	4.0%	棟	0.0%
共同住宅・寄宿舎・アパート	2棟	2.5%	1棟	2.4%	1棟	4.0%	棟	0.0%
その他	2棟	2.5%	2棟	4.9%	棟	0.0%	棟	0.0%
	79棟	100.0%	41棟	100.0%	25棟	100.0%	13棟	100.0%

表2 用途ごとの棟数・割合

- ・空き家の棟数は、江別地区が半数を占めており、野幌地区が3割となっている。(表1、図1)
- ・建物用途は、専用住宅の割合が高く、全体の9割以上(表2)

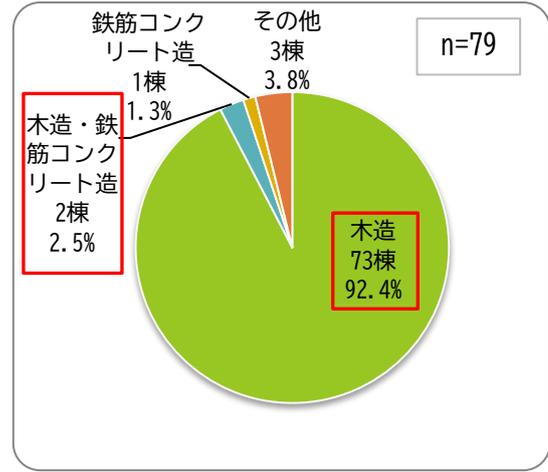
(2) 面積・構造・築年数の分析

①面積



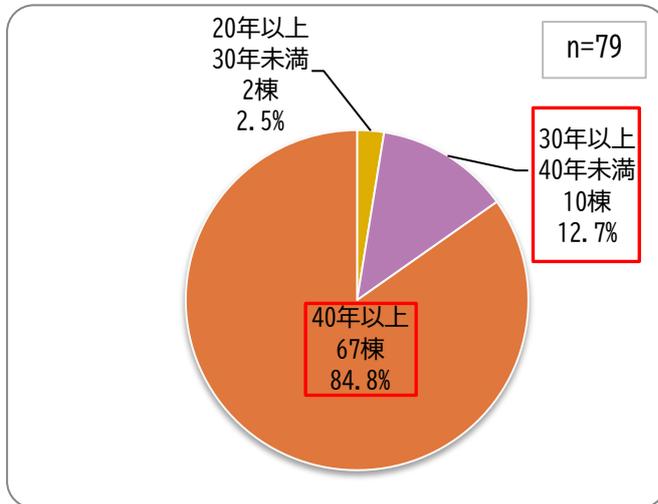
・ 200㎡以内が全体の9割以上

②構造



・ 木造が全体の9割以上

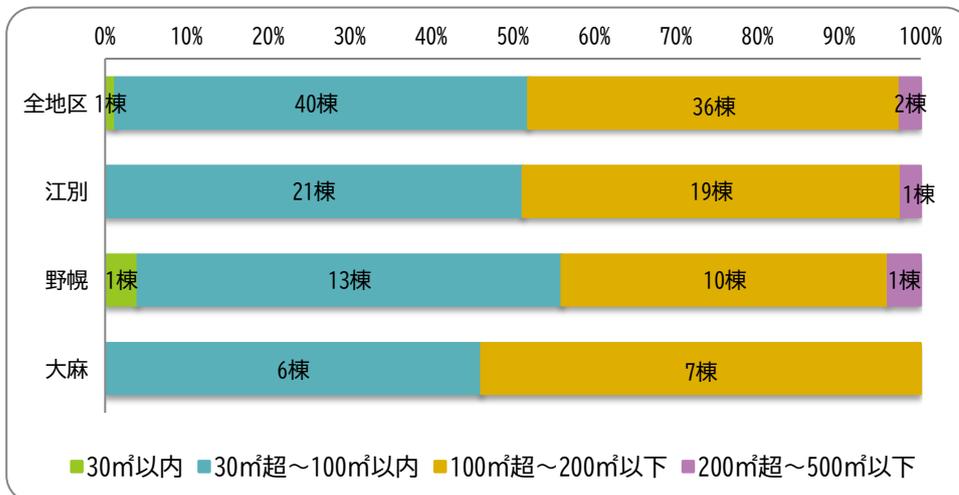
③築年数



・ 築30年以上が全体の9割以上

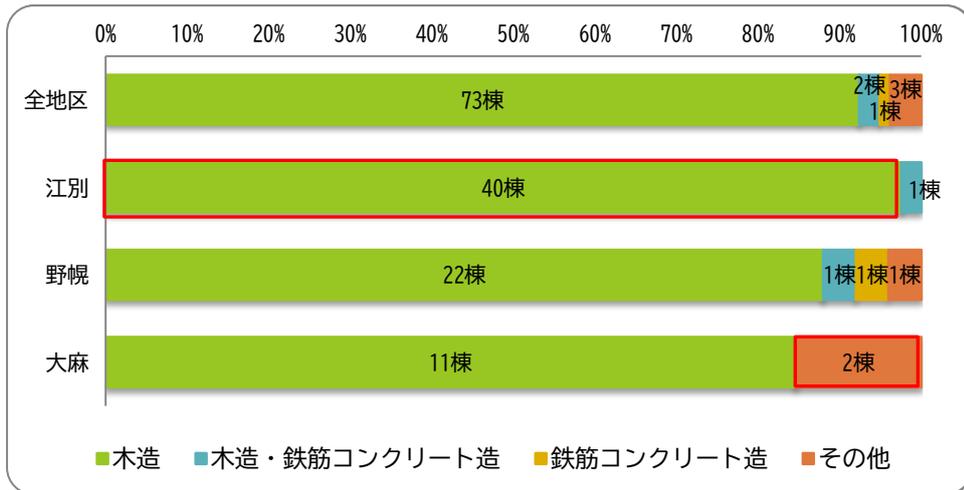
(3) 面積・構造・築年数・空き家期間の分析 (地区別比較)

①面積



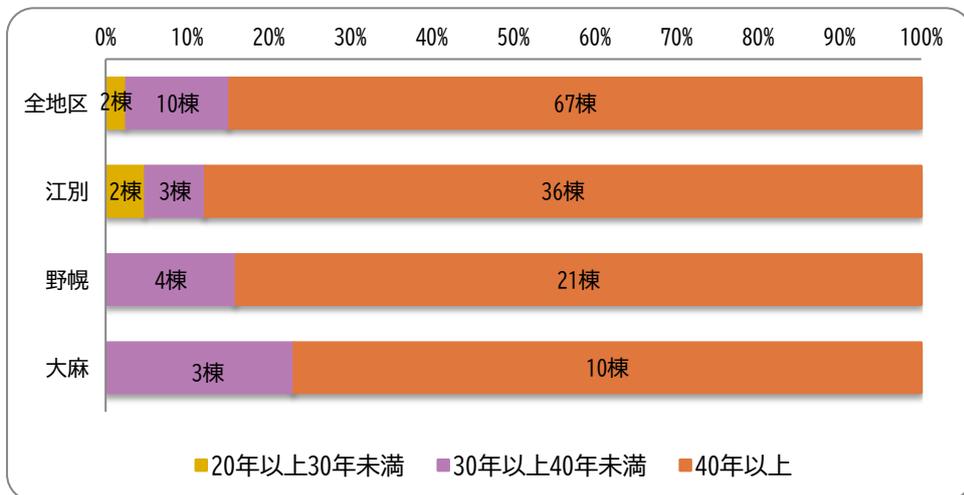
<共通>
面積が100㎡以内の割合が
いずれも50%
程度。

②構造



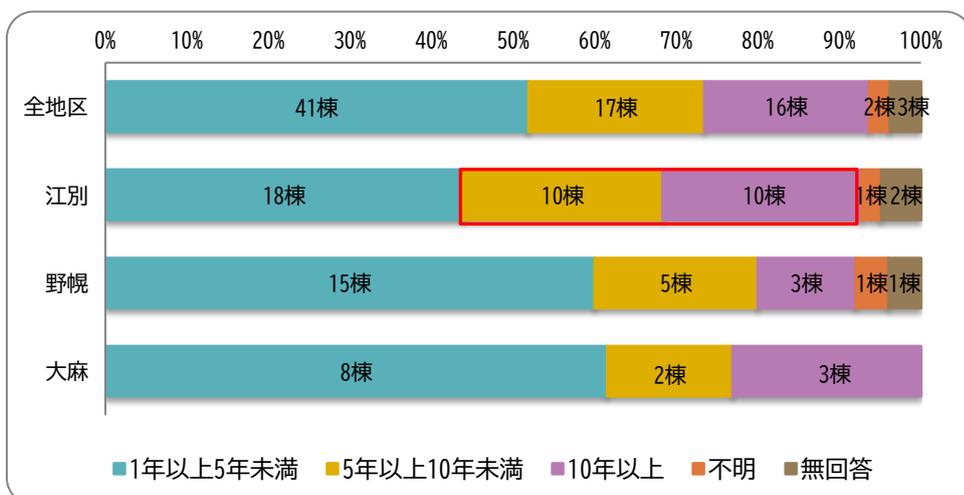
<江別地区>
木造の割合が他の地区と比べて比較的多い。
<大麻地区>
その他の構造の割合が他の地区と比べて多い。

③築年数



<共通>
40年以上の建物の占める割合が多い。

④空き家となった期間



<江別地区>
期間が5年以上経過している割合が他の地区と比べて多い。

5. 江別市空家等対策協議会

(1) 江別市空家等対策協議会条例

平成28年12月13日条例第42号
最終改正 令和5年11月30日条例第22号

江別市空家等対策協議会条例

(設置)

第1条 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。）第8条第1項の規定に基づき、江別市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第7条第1項に規定する空家等対策計画（以下「計画」という。）の作成及び変更に関すること。
- (2) 計画の実施に関すること。
- (3) その他空家等対策に関し必要なこと。

(組織)

第3条 協議会は、委員11人以内をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 市民
- (3) その他市長が必要と認める者

(委員の任期等)

第4条 市長を除く委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれらを定める。

- 2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。

- 2 会長は、会議の議長となる。
- 3 会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。
- 4 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 5 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し会議に出席することを求めることができる。

(守秘義務)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、建設部において処理する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(会議の招集の特例)

2 この条例による最初の会議は、第6条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

附 則 (令和5年11月30日条例第22号) 抄

この条例は、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)の施行の日又はこの条例の公布の日のいずれか遅い日から施行する。

(2) 委員名簿

◎会長 ○副会長 (選出区分ごと 50 音順 敬称略)

※任期：令和5年5月1日～令和7年4月30日

	氏名	所属	備考(選出区分)
1	後藤 好人	江別市	市長
2	○ 押谷 一	酪農学園大学	学識経験者
3	◎ 小室 晴陽	北翔大学	学識経験者
4	田原 久美子	江別市社会福祉協議会	学識経験者
5	西脇 崇晃	札幌弁護士会	学識経験者
6	野村 奈津子	札幌司法書士会	学識経験者
7	村山 康博	江別不動産業協会	学識経験者
8	山元 規子	北海道建築士会札幌支部	学識経験者
9	高田 貢一	市民公募	市民
10	西谷 季子	市民公募	市民
11	堀 久雄	江別市自治会連絡協議会	市民 (R5.5.1～R5.6.30)
	大藤 榮治	江別市自治会連絡協議会	市民 (R5.7.1～R7.4.30)

(3) 開催経過

年度	回	開催日／場所	議事
令和4年度	第1回	令和4年10月3日(月)／ 江別市民会館21号会議室	(1) 空き家等対策の取組状況について (2) 次期江別市空家等対策計画 策定スケジュールについて (3) 令和3年 民法・不動産登記法の改正等について
	第2回	令和5年2月16日(木)／ 江別市民会館小ホール	(1) 空き家等対策の取組状況について (2) 江別市空家等対策計画におけるこれまでの取組等について
令和5年度	第1回	令和5年5月31日(水)／ 江別市民会館37号会議室	(1) 会長及び副会長の選出について (2) 次期江別市空家等対策計画の策定等について (3) 特定空家等について
	第2回	令和5年8月7日(月)／ 江別市民会館21号会議室	(1) 次期江別市空家等対策計画の策定等について (2) 特定空家等について
	第3回	令和5年10月6日(金)／ 江別市民会館21号会議室	(1) 第2次 江別市空家等対策計画(案)について
	第4回	令和6年1月31日(水)／ 江別市民会館37号会議室	(1) パブリックコメントの実施結果について (2) 第2次 江別市空家等対策計画(案)について (3) 空き家等対策の取組状況について

【 発 行 】

江別市建設部建築指導課

〒067-8674 江別市高砂町6番地

TEL011-381-1042(直通)