

# 令和6年度 第2回江別市空家等対策協議会

## 会 議 録

令和7年2月 17 日(月)  
江別市民会館 37号室

江別市空家等対策協議会  
(江別市建設部建築指導課)

## 目 次

|                  |    |
|------------------|----|
| 1. 開会            | 2  |
| 2. 議事            | 3  |
| (1)空き家等の現状について   | 3  |
| (2)空き家等の現地調査について | 8  |
| 3. その他           | 12 |
| 4. 閉会            | 12 |

## 令和6年度 第2回江別市空家等対策協議会

1. 日 時 令和 7 年 2 月 17 日(月) 10 時 00 分～11 時 10 分

2. 場 所 江別市民会館 37 号室

3. 出席者 江別市空家等対策協議会委員 8 名、江別市5名(事務局含む)

| 空家等対策協議会(敬称略)<br>(◎会長 ○副会長) |        |                 |
|-----------------------------|--------|-----------------|
| 番号                          | 氏 名    | 所属              |
| 1                           | ○押谷 一  | 酪農学園大学          |
| 2                           | ◎小室 晴陽 | 北翔大学            |
| 3                           | 田原 久美子 | 江別市社会福祉協議会      |
| 4                           | 村山 康博  | 江別不動産業協会        |
| 5                           | 山元 規子  | 北海道建築士会<br>札幌支部 |
| 6                           | 大藤 榮治  | 江別市自治会連絡協議会     |
| 7                           | 高田 貢一  | 市民公募            |
| 8                           | 西谷 季子  | 市民公募            |
|                             |        |                 |
|                             |        |                 |
|                             |        |                 |
| 出席 8 名                      |        |                 |

| 江 別 市  |      |       |
|--------|------|-------|
| 番号     | 氏 名  | 所属    |
| 1      | 佐藤部長 | 建設部   |
| 2      | 惣万次長 | //    |
| 3      | 岸本参事 | 建築指導課 |
| 4      | 後藤主幹 | //    |
| 5      | 石原主査 | //    |
|        |      |       |
|        |      |       |
|        |      |       |
|        |      |       |
|        |      |       |
| 出席 5 名 |      |       |

4. 傍聴者数 0名

## 1.開 会

### ●事務局

定刻となりましたので、令和6年度第2回江別市空家等対策協議会を開催いたします。

本日は、委員の半数以上のご出席をいただいておりますので、江別市空家等対策協議会条例第6条第3項の規定により、本協議会が成立していることをご報告いたします。

それでは、会長に議事進行をお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

### ●小室会長

本日はお忙しい中、協議会にご出席をいただきましてありがとうございます。

それでは、令和6年度第2回江別市空家等対策協議会を開催いたします。

前回、昨年7月29日に、今年度の第1回目の協議会を開催し、当協議会の運営等に関する要領の改正についてご承認をいただいたほか、空き家等の現状についての報告と、「管理不全空家等及び特定空家等の判断基準」について、ご協議いただきました。

本日の議事は、お手元の次第にございますように、2点です。

なお、本日の協議会は、2年間の任期の最後の協議会となりますので、皆様方には活発なご議論をいただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

## 2. 議事 (1)空き家等の現状について

### ●小室会長

それでは、議事(1)「空き家等の現状について」、事務局からご説明をお願いします。

### ●事務局

それでは、「空き家等の現状について」ご説明させていただきます。

資料1をご覧ください。

昨年度は、「住宅・土地統計調査」の実施年であり、令和5年10月1日現在の状況として、昨年(令和4年)の4月30日に、速報結果が公表され、その速報の内容について前回7月の第1回協議会にて、ご説明したところです。

今回の資料では、令和5年度の住宅・土地統計調査の確定値が9月25日に公表となり、江別市の空き家についても公表されましたので、当市の第2次空家等対策計画内の該当する各図表について令和5年度の調査結果を説明いたします。

なお、資料の説明文の中で下線を引いている部分は、令和5年の調査結果を、現在の計画書に反映した部分を示しております。

まず、資料1の1ページ目は、計画書の5ページに掲載している「①全国・北海道・江別市の空き家数・空き家率の比較」の資料になります。

表1の左側の「住宅総数」につきましては、全国、北海道は平成30年と比較して令和5年度は増加傾向にあります。江別市は若干増加となっております。

表の真ん中の「空き家総数」につきましては、全国、北海道、江別市ともに増加しておりますが、全国の住宅総数に占める空き家の割合が13.8%であるのに対し、江別市では10.9%であり、全国・北海道と比較すると低いものの市内に6,270戸の空き家が存在するという結果となっております。

表の右側の放置空き家が含まれるとされている「空き家総数の内、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、市内に1,560戸存在する結果となっております。

なお、空き家の種類として、平成30年までは「その他の住宅」と表していたものが、今回の調査から「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に変更となりましたので、表記を修正しておりますが、空き家の種類の内容自体に変更はありません。

次のページをご覧ください、計画書の6ページに掲載している「②空き家種別ごとの空き家率の推移」です。

先ほどの表1の内容について、グラフ化したものを掲載しており、7月にご説明した資料に、江別市の令和5年の調査結果を追加したグラフです。

棒グラフの“薄い青”の部分は、放置空き家が含まれるとされている「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の戸数、“グレー色”は賃貸用や売却用、別荘等を含む二次的住宅など、利用目的がある空き家の戸数です。

折れ線グラフは、上段の黒色が、住宅総数に対する空き家総数の割合(空き家率)、赤色の線が、放置空き家が含まれるとされている「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の割合です。

令和5年の全国の空き家の総数は、約900万戸に増加、空き家率は13.8%と上昇しており、空き家の総数と空き家率は過去最多となっております。

北海道においても、空き家の総数約45万戸、空き家率15.6%と過去最多となっております。

下段が江別市のグラフで、全体の空き家総数6,270戸、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」数が1,560戸ともに増加していることが分かります。全体の空き家率は10.9%と増加、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の空き家率は

2.7%と増加していますが、全国、北海道と比べると空き家率が低い傾向となっています。

次のページをご覧ください、上段のグラフは、計画書の7ページ上段に掲載している「③住宅総数及び総世帯数と空き家数の推移」のグラフです。

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、つまり、住宅総数から総世帯数を引いた戸数が大きくなる傾向となっており、住宅総数と総世帯数が広がると、差が大きくなると空き家数が増加しています。

次に下段の表をご覧ください。計画書の7ページ下段に掲載している「④空き家の建て方別の状況」の表になります。

令和5(2023)年の空き家総数 6,270 戸のうち一戸建ては約2割の 1,370 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「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は 950 戸です。そのうち対応が必要となる「腐朽・破損あり」は 180 戸となっています。

平成30(2018)年と比較すると、一戸建ての「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」「腐朽・破損あり」の戸数はともに若干の増加に転じました。

次のページをご覧ください、参考として、人口10万人以上の道内主要都市と江別市近郊都市の空き家数と空き家率について表とグラフでまとめた資料です。

傾向としては、札幌圏で空き家の割合が低い傾向であり、その中でも、江別市は、道内 35 市の内、空き家総数の割合は 10.9%で道内 35 市のうち 33 番目、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の割合は 2.7%となっており、道内 35 市の中で最も低い割合となっています。「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」のうち「腐朽・破損あり」の割合は 0.3%となっており、道内 35 市のうち 34 番目となっています。

また、全国、北海道と比べても低い割合となっており、この傾向は、平成30年と同様に、江別市の空き家の割合は、他都市と比較して、低い傾向が継続している状況です。

資料1の説明は以上となります。

## ●小室会長

ありがとうございました。

資料1では、住宅・土地統計調査が5年に1度、国が全国的に実施して、昨年9月25日に確定値が出たということで各市町村の結果が公表されました。江別市の状況もわかると同時に、道内の都市との比較ができるようなことになったということで、細かな数字、割合についてご説明いただきました。

資料1をご覧になっていただきますと、全国、北海道、江別市の状況が5年刻みで出ています。この表の中で一番右側の欄の一番下、江別市の令和5年の数字は1,560戸、2.7%、これが長期間放置されている空き家が含まれてる数字です。江別市のこれまでの経年の変化を見ますと大体2%から3%で推移していて、極端に放置されてるような空き家が増えているということではないようです。北海道、全国と比べましても、全国でいうと6%弱で、北海道全体でも5.6%、江別市は2.7%ですから、相当、全国、北海道と比べると、放置されてる空き家については少ない状況が続いています。

住宅・土地統計調査は、サンプリングの調査で全体を推計している数値ですので、いろいろ表を比べると少し数字が合わないことが、お気づきになるのかと思いますが、そのような推計上の誤差が若干入ってるのかなというところがございます。

2ページのグラフでも、棒グラフ、折れ線グラフで、そのようなことが確認できます。

3ページで、特に協議会として意識すべきは、より詳しく江別市の状況を5年刻みで見

ていただける表の2の一番下で、令和5年の腐朽・破損ありの一戸建は180戸、共同住宅は20戸、合計で200戸。この数字を意識する数字になろうかなということでございます。

4ページをご覧くださいまして、江別市が北海道内の他の市と比べてどういう状況かということで、4ページの上の表の江別市のところをご覧くださいますと、空き家の総数で道内の35市の中で、33番目となっています。それから賃貸・売買用などを除く空き家は道内35市で一番少ないです。そして、一番気になるのは腐朽・破損ありという200戸で、道内の中で35市の中で34番目であり、35番目が札幌市ようです。下の棒グラフもご覧いただければと思います。

以上、国が実施しました住宅・土地統計調査の結果に基づく、詳細な確定値での市の現状ということで数字、グラフで確認をしていただきました。

皆様からいろいろご質問とかご意見や、いろいろ興味深いところもあるのではないかと思いますので、ご意見・ご質問いただければと思います。

よろしいでしょうか。

### ●押谷委員

資料1の説明に直接関係する話ではないですが、アスベストについて少し気になっています。アスベストは、かなり毒性が強い物質で飛散すると肺の病気、気管支系の病気になって命を落とすことがあります。

江別市は、空き家が少ないという状況ですが、サイディングや内装などにアスベストが含まれているような家が腐朽、破損すると、飛散する可能性もあるかと思いますので、放置されてる空き家に対して、アスベストの問題があるという認識を持っていただくことが良いかと思い、発言させていただきました。

### ●小室会長

ありがとうございます。老朽化している空き家に対して、持ち主の方に管理意識の醸成など、いろいろな情報を提供していく中にアスベストについてもお伝えすることについてのお話でした。

アスベストといいますと、ご存じのとおり防火材や断熱材、それからサイディングの中にも一部入っている鉱物であり、非常に小さな繊維で呼吸すると肺胞の中に入り健康被害が生じることがあります。木造住宅にはサイディングや壁紙等に含まれているとされています。鉄骨造や鉄筋コンクリート造になってくると、使用されていることが多くなります。

事務局で老朽化した住宅について、アスベスト含むことにより被害が発生するということが予見されるという情報を持ち主の方にお伝えしていることがあるのでしょうか。

### ●事務局

アスベストを含有している建材を使って建てられる建物というのは古い建物になりますので、古い空き家のサイディングや天井ボードなどのボード類が破損したときに、含有しているアスベストが飛散する危険性があるというご意見であったと思います。

建物の建材としてのアスベストにはかなり種類がありまして、鉄骨造や鉄筋コンクリート造の古い建物で使用されている吹付アスベストは、触っただけで飛散しますので、かなり危険性があるので注意しなければなりません。一方で木造では、吹付アスベストを使用しているケースは少ないですが、サイディングやボードなど固い建材にアスベストが含有されている場合があり、それが割れたときに飛散するため、ボード類を解体する際は湿潤を保って養生をして特別産業廃棄物として廃棄するというルールとなっています。

ので、建物を解体する際は対策がされていると認識しています。

市内の空き家の中には、件数は少ないですが建材が破損している空き家があります。

現在、所有者への情報提供の中にアスベストの飛散についてはお伝えしておりませんが、今後、破損する建材や建物などについては増加する傾向になると思いますので、所有者への周知事項について検討してまいりたいと思います。

#### ●小室会長

ありがとうございます。非常に老朽化が進んだ建物が放置されたままになるとどういう被害が予見されるか、科学的な根拠を確認した上で、場合によっては周知することかと思っています。

#### ●村山委員

資料1の4ページを見ると、すばらしい結果なのかなと思いました。江別市の空き家が少なかった理由はどのように考えているのでしょうか。

#### ●事務局

傾向としては札幌圏でかなり低い空き家率となっています。一番考えられるのは流通が進んでいるということかと思っています。また、建物の管理や相続登記への意識が高く、空き家になっていてもきちんと管理されてる方がかなりいると思います。江別市を含めた札幌圏では管理の意識が高いことで、それが流通につながっているのではないかと考えております。

#### ●小室会長

ありがとうございます。

皆様ほかにいかがでしょうか。

#### ●山元委員

2ページ目の江別市のグラフが全国と比べると特徴的であり、平成15年が少なく平成20年が増加している理由があれば教えていただきたい。

#### ●事務局

推測にはなりますが、宅地造成が多い年代は、空き家が増えており、宅地造成で家が建つと、既存の住宅が空いてくる傾向があるかと思っています。平成15年から20年はかなり増加していますが、平成20年以降は市内の宅地造成があまりされていない時代でしたが、平成20年後半から30年にかけては、再び宅地造成が盛んに行われたこともあり、幸いにも人口が減らず住宅の戸数は増えている状況です。

資料の3ページ目の上段の住宅総数と総世帯数のグラフを見ますと、住宅総数と総世帯数の差が大きいと空き家が増え、その差が小さくなると減少しております。令和5年にかけては、また宅地造成が進むことで住宅戸数と総世帯数の差が広がっており、そのような時は空き家の戸数が増えている傾向があるのではと推測しております。

#### ●小室会長

ありがとうございます。

統計的な現状の把握でしたが、いかがでしょうか。

江別市で空き家率は、道内でも非常に低い位置にあり、住宅地としても非常に評価

されてるということで、転入者、建て替え、住み替えが促進されてると思います。

空き家が非常に少ない状況であるからこそ、経済状況が変わればまたどうなるかわかりませんので、今後に向けて、余裕を持ってしっかり準備をして、持ち主の方に管理意識を醸成してもらい、早め早めに対応していただくように、協議会としても建設的な意見を早め早めに伝えていければと思いました。

## 2. 議事 (2)空家等の現地調査について

### ●小室会長

それでは、議事の(2)「空家等の現地調査について」、資料2を基に、事務局からご説明をいただきたいと思います。

### ●事務局

それでは、空家等の現地調査についてご説明させていただきます。

資料2をご覧ください。

(1)になりますが、令和6年9月1日現在において、適切に管理されていない空家等としてデータベース台帳に登録のある空家等について、9月から11月にかけて現地調査を実施しております。この定期パトロールでは、昨年7月の協議会においてご協議いただいた「管理不全空家等及び特定空家等の判断基準」のチェックリストを用い、建物の状態、その状態の度合い、周辺への影響と危険の切迫性について判断しております。

調査結果の内訳について、表の記載に基づきご説明いたします。

①特定空家候補はありませんでした。②管理不全空家等については20棟、③適切に管理されていない空家は41棟、④適切に管理されていない空家で落雪対策のみが適切ではないのものが3棟、⑤その他の空家、即ち適切に管理されるようになった空家が1棟、⑥除却が6棟、⑦非空家、即ち入居などの利活用が成されたものが2棟あり、調査の件数は合計で73棟となっております。

この内、適切に管理されていない状態である空家等は、①～④を合計して64棟となります。なお、⑤のその他の空家1棟につきましては、隣地へ枝が越境している樹木の剪定により管理不全な状態が解消されたものとなっております。

次に＜参考＞についてですが、令和5年度の定期パトロールにおいて管理不全な状態であった空家等の、その後の状況について記載しております。合計69棟ある中で、修繕等を経て居住等により空家ではなくなったものが6棟、除却されたものが9棟あり、合計15棟について、管理不全な状態が解消されております。

次に資料の2枚目をご覧ください。(2)ですが、管理不全空家等の認定及び、所有者等への指導についてご説明いたします。

今回の定期パトロールでは、判断基準に基づき現地調査をした結果、管理不全空家等に相当すると判断した空家等について、「管理不全空家等」に認定しました。これらの空家等の所有者等に対しては令和6年12月に、当該管理不全空家等をそのまま放置することで状況が悪化し、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、空家等対策の推進に関する特別措置法第13条第1項に基づく「指導」を行っています。

この「指導」については、指導に関する書類を管理不全空家等の所有者等に送付することにより実施しております。資料3ページ目の「指導書様式」をご覧ください。これは江別市空家等対策の推進に関する特別措置法 施行細則第6条で指定する書式に基づき作成した「管理不全空家等に関する指導書」の様式です。この指導書では空家等の所在地、所有者、用途等を特定の上、「指導に係る措置の内容」や「指導に至った事由」について記載しております。これに「空家の状況写真」を添えることで、指導事項について分かりやすく伝えています。このほか、空家に関する各種パンフレットを同封することで、適正管理の周知、啓発を行っています。

次に(3)ですが、定期パトロールの結果、管理不全空家等には該当しないものの、適切に管理されていない状態であると認められた空家等についても、所有者等に対し

て令和7年1月に適正管理を依頼する文書を送付しています。文書には空き家の状態に関する具体的な内容を記載し、管理不全空家等と同様に、空き家に関する各種パンフレットを同封しています。

説明は以上となります。

次に今年度実施した令和6年度定期パトロールの主な事例につきまして、パワーポイントで説明いたします。

《パワーポイントにて説明》

#### ●小室会長

ありがとうございます。

昨年の9月～11月に定期パトロールを実施した結果として、資料2の表の数字をもとにご説明いただきました。①から④の適切に管理されていない空き家は64棟であり、その中で①の特定空家候補はなく、令和5年の法改正で位置づけられた②の管理不全空家等が20棟認定となり、指導書を送付したとのことでした。

また、スライドで具体的に管理不全空家等の現状について、いくつか事例を見ていただきました。

それでは、皆様からご質問やご意見をいただきたいと思います。

#### ●大藤委員

管理不全空家等の指導書を送付しておりますが、改善されたものはありますか。

#### ●事務局

秋に定期パトロールを行い、12月に指導書を送付しておりますので、まだ改善事例はございません。

#### ●小室会長

今回、指導書を送付していますが、まだ日が浅いので改善はこれからになると思います。資料2の令和5年度の定期パトロールの状況を見ますと、適切に管理されていない空き家が69棟だったものが54棟となり、15棟が修繕や除却がされておりますので、これから徐々に改善されるのかと想像するところです。

#### ●押谷委員

計画書の22ページのフローに沿った指導かと思いますが、指導書を12月に送付したとのことですが、その後、どのくらいのタイミングで次の段階に進むのでしょうか

#### ●事務局

管理不全空家等の措置については、計画書22ページのフロー図の黄色の枠で囲った部分です。法改正により今年度から行ったのが、管理不全空家等を判定して認定する、そして指導です。

資料2の3ページ目の指導書様式をご覧ください。指導書には措置の期限を記載しておりまして、指導書の発送が12月ということもあり、措置の期限は令和7年6月30日としました。これは、雪が解けてから改善に向けて施工等をしていただく期間を想定して期限を設定しております。

なお、管理不全空家等に認定した空家等は、昨年度までの準特定空家がほぼ全てであり、管理不全空家等として法に基づく指導するのは初めてになりますが、これまでも

市から適正管理の文書依頼や連絡等を行っております。今回の指導により改善して欲しいのですが、これまでなかなか改善が見られない空き家のため、すぐに改善されないことも見込まれます。その際は、措置の期限を過ぎた後に現地を確認し、来年度の定期パトロールで改めて状況を確認したうえで、再度指導するのか、或いは管理不全空家等の勧告などの対応について判断してまいりたいと考えております。

●小室会長

指導書の様式を見ますと、指導に至った事由がかなり具体的に書いています。写真も添付しているのですか。

●事務局

指導書だけでは分かりづらいので、状況を伝えるために写真を添付しています。

●小室会長

具体的な言葉と写真を添えて改善すべきとことを伝えているようです。指導書は、管理不全空家等の20棟に送っているのですか。

●事務局

相続人不存在や相続人調査中の空き家を除く15棟に送付しております。

●小室会長

相続人が特定されたり、送付先が明確になった段階で追加で送付する対応となるのでしょうか。

●事務局

はい。

●小室会長

改善した場合は、所有者等からの報告を求めているのでしょうか。

●事務局

報告していただくことになりますが、市でも随時確認したいと考えております。

●村山委員

先ほどのスライドで、空き家の樹木の状況がありましたが、人が住んでいても危ないと感じる場合があり、空き家ではない場合は居住者にお伝えすることができると思うので、空き家になる前に伝えることができれば良いと思いました。

●事務局

道路に越境している場合は、道路パトロールや近隣の方からも通報により、お住まいの方にお伝えしております。

●西谷委員

空き家の所有者に指導しても改善されない方というのは、指導してから何年くらい経過しているのでしょうか。

●事務局

空き家の劣化状況や所有者の状況は様々です。市からの文書送付により所有者から連絡をいただいた際は、改善するようにお話をしますが、所有者が置かれている状況もありますので、一概に期限を設けての対応はしていないのが現状です。

●西谷委員

指導する期間が長くなればなるほど空き家の状態が悪くなるため、周辺の人への影響が大きくなると思います。

●事務局

空き家をそのままにしておく劣化が進み、周辺に影響を与えることとなりますので、空き家の状況を随時把握して、劣化が進行して周辺への影響が大きくなるのであれば、管理不全空家等の勧告や特定空家等に認定することを考えております。

●大藤委員

改善されない場合は、指導書を再度送付するのでしょうか。

●事務局

指導書により指導した後の対応としましては、改善された場合は管理不全空家等の認定を取り消すこととなり、劣化が進み周辺への影響が大きくなれば、管理不全空家等の勧告を行うことも考えておりますが、勧告は固定資産税の土地の住宅用地特例が解除されることとなり、所有者に対しては強い措置となります。勧告については、本協議会に諮ることとしておりますので、委員の皆様にもご相談させていただきたいと思っております。

●小室会長

全体を通してご質問等がありますか。

●田原委員

協議会では、空き家の現状や対応についての報告はお聞きしておりますが、空き家の対策は、空き家を利用することが対策になるかと思っております。空き家を活用して移住につなげている街もありますので、空き家を利活用して空き家対策を進める方向性について伺います。

●事務局

他市町村では、空き家を活用して移住につなげるなど、様々な利活用を進めている例がありますが、例えば移住促進は人口減少対策も関連することから、庁内の関連部署と連携しながら検討してまいりたいと考えております。

●小室会長

非常に重要な視点かと思えます。適切に管理されていない空き家の対策は重要なことですが、利活用についても協議会としても忘れないようにしなければならないと思います。

### 3.その他

#### ●小室会長

続きまして、「次第3. その他」について、事務局よりご報告をお願いいたします。

#### ●事務局

本日の協議会は、第4期の委員の皆様最後の協議会となりますので、建設部長の佐藤より一言ご挨拶させていただきます。

#### ●事務局

建設部長の佐藤でございます。

小室会長をはじめ、委員の皆様におかれましては、2年間にわたり、ご尽力を賜りまして、誠にありがとうございました。特に、今期は、第2次の空家等対策計画を策定する任期となり、計画の策定にあたりましては、皆様方から貴重なご意見をいただいたことにつきまして、重ねてお礼申し上げます。

今後も、皆様方にご議論いただき策定した第2次計画に沿って各施策を実施してまいりたいと思います。

2年間、誠にありがとうございました。

### 4. 閉会

#### ●小室会長

それでは、本日予定の議事につきまして、すべて終了いたしました。

委員の皆様におかれましては、2年間にわたり、円滑な運営にご協力いただき、私からもお礼を申し上げます。ありがとうございました。

以上をもちまして閉会したいと思います。ありがとうございました。

(閉 会)