

北 斗 市 空 家 等 对 策 計 画 (案)

平 成 29 年 月

北 斗 市

目 次

第 1 章 計画策定の目的と位置づけ

1 策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	2

第 2 章 空家等の現状と課題

1 空家等の調査	3
2 空家等の現状	3
3 空家等の課題	8

第 3 章 空家等対策の基本的な方針

1 計画の対象	10
2 空家等対策についての基本目標と基本方針	10

第 4 章 空家等の対策

1 空家等の適正な管理の促進	11
2 空家等の発生抑制	11
3 空家等の活用の促進	12
4 特定空家等の解消	14

■ 資料編

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1 策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存家屋の老朽化などに伴って、空家等が年々増加しております。特に管理がされず放置されている空家については、周辺の住民生活環境において、安全性や衛生面、防犯、防火などの場面で悪影響を及ぼすおそれがあり、このような空家を少しでも解消していくことが全国的な課題となっております。

近隣の住民生活に悪影響を及ぼす空家への従前までの本市の対応は、近隣の皆様や町内会からの相談や通報などがあった場合に、その情報をもとに所有者を把握し、是正するよう助言を行ってきましたが、所有者の理解を得ることができない場合においては、空家が個人の財産であるために、行政の介入が難しいケースもありました。

このような状況の中、平成26年11月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が公布され、平成27年2月26日より施行されました。これにより、所有者を把握するために固定資産税の課税情報などを利用できるようになり、より迅速に所有者に対し、状況の通知や助言ができることとなりました。

さらに、法では、一定の要件を満たす適切な管理がなされていない空家を「特定空家等」とし、市が講じることができる措置についても規定されたことを踏まえ、空家問題についての市の基本的な考え方を明確にし、放置空家への対応や放置空家を増やさないようにするための方策を体系化することにより、着実に施策を推進するために「北斗市空家等対策計画」を策定しました。

2 計画の位置づけ

(1) 法的な位置づけ

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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、法、国の基本方針に即して策定するものです。

(2) 上位計画等との整合

市では、平成 27 年 12 月に「北斗市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、基本目標の一つ「北斗市らしさを活かして人を呼び込み・呼び戻す」の中の「移住・定住の促進」の施策の一つに「あき家再りよー・ほくと」を掲げ、その有効活用に取り組むことで、空家の解消に向けた一つの手段としています。また、空家の適正管理に向けた指導を強化していくために、第一次北斗市総合計画の実施計画の中で事業展開の位置づけをしています。

本計画は、「北斗市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「第一次北斗市総合計画」の上位計画等との整合を図るよう定めています。

3 計画期間

計画期間は、平成 29 年度から平成 33 年度までの 5 年間とします。
ただし、状況等の変化により計画の見直しの必要性が生じた場合には、適宜、見直しを行うこととします。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の調査

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内的の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である」とされています。

そのため市では、各町内会に協力依頼をした結果や実際に市民から寄せられた空家等の通報などにより把握する一方で、空き家再生等推進事業などを活用した業者委託による市内全域の実態調査や所有者等アンケートなどによって、空家等の所在やその状態等の概要を把握し、データベース化を行います。

2 空家等の現状

(1) 平成 28 年度実態調査

① 地区別の空家の状況

平成 28 年度、空き家再生等推進事業の交付金を活用して、市内全域の建築物について外観目視による現地調査を実施した結果、建築物総数 15,936 戸に対して、空家と判断された建物が 625 戸で空家率は 3.9%となっています。

地区別にみると茂辺地石別地区が 185 戸、17.6%と空家率が非常に高くなっています。

表1 地区別の空家数

地区名	建築物総数	空家数（空家率）
浜分地区	4,850 戸	94 戸（1.9%）
中央地区	6,224 戸	220 戸（3.5%）
茂辺地石別地区	1,049 戸	185 戸（17.6%）
大野地区	3,813 戸	126 戸（3.3%）
計	15,936 戸	625 戸（3.9%）

② 空家の用途別の状況

空家を用途別に見てみると、戸建住宅の空家が 555 戸と全体の 88.8%と高い割合を占めています。

また、賃貸や売却の看板を設置している空家等は全体で 52 戸、8.3%と少ない状況となっています。

表2 用途別の空家数

	空家総数			
	戸建住宅	共同住宅	店舗等	
空家総数	625 戸	555 戸	4 戸	66 戸
賃貸・売却用	52 戸	34 戸	0 戸	18 戸
上記以外	573 戸	521 戸	4 戸	48 戸

③ 空家の状態別の状況

空家を状態別に、活用可能な空家、特定空家の候補となる状態の空家、その他の空家に3区分すると、空家総数 625 戸のうち、活用可能な空家が 224 戸（35.8%）、その他の空家が 165 戸（26.4%）、特定空家の候補となる空家が 236 戸（37.8%）で、特定空家の候補となる空家が4割近くを占めています。

特に、茂辺地石別地区では、特定空家候補となる空家が 88 戸（47.6%）と多くを占めている状況となっています。

表3 状態別の空家数（地区別）

地区名	空家総数	状態別		
		活用可能	その他	特定空家候補
浜分地区	94 戸	45 戸 (47.9%)	25 戸 (26.6%)	24 戸 (25.5%)
中央地区	220 戸	84 戸 (38.2%)	59 戸 (26.8%)	77 戸 (35.0%)
茂辺地石別地区	185 戸	53 戸 (28.6%)	44 戸 (23.8%)	88 戸 (47.6%)
大野地区	126 戸	42 戸 (33.3%)	37 戸 (29.4%)	47 戸 (37.3%)
計	625 戸	224 戸 (35.8%)	165 戸 (26.4%)	236 戸 (37.8%)

また、建物用途別に空家の状態を詳しく見ると、戸建住宅の空家 555 戸のうち特定空家の候補が 36.8%の 204 戸で、空家全体の約 3分の1 を占めています。住宅系用途以外の店舗、倉庫等では、空家等 34 戸のうち特定空家等の候補は 18 戸で 52.9%を占め、危険な空家の割合が高くなっています。

表4 状態別の空家数（建物用途別）

建物用途	空家総数			
	活用可能	その他	特定空家候補	
戸建住宅	555 戸 (88.8%)	195 戸 (35.1%)	156 戸 (28.1%)	204 戸 (36.8%)
併用住宅	32 戸 (5.1%)	15 戸 (46.9%)	4 戸 (12.5%)	13 戸 (40.6%)
共同住宅	4 戸 (0.6%)	1 戸 (25.0%)	2 戸 (50.0%)	1 戸 (25.0%)
店舗	18 戸 (2.9%)	12 戸 (66.7%)	1 戸 (5.6%)	5 戸 (27.8%)
倉庫等	16 戸 (2.6%)	1 戸 (6.3%)	2 戸 (12.5%)	13 戸 (81.2%)
計	625 戸 (100.0%)	224 戸 (35.8%)	165 戸 (26.4%)	236 戸 (37.8%)

④ 空家の所有者の居住地の状況

空家を所有者の住所地別に見てみると、空家全体では市内に居住する所有者は 41.8%、特定空家候補で 40.7%となっており、市外に居住する所有者の割合が高くなっています。

表5 所有者の住所地別の空家数

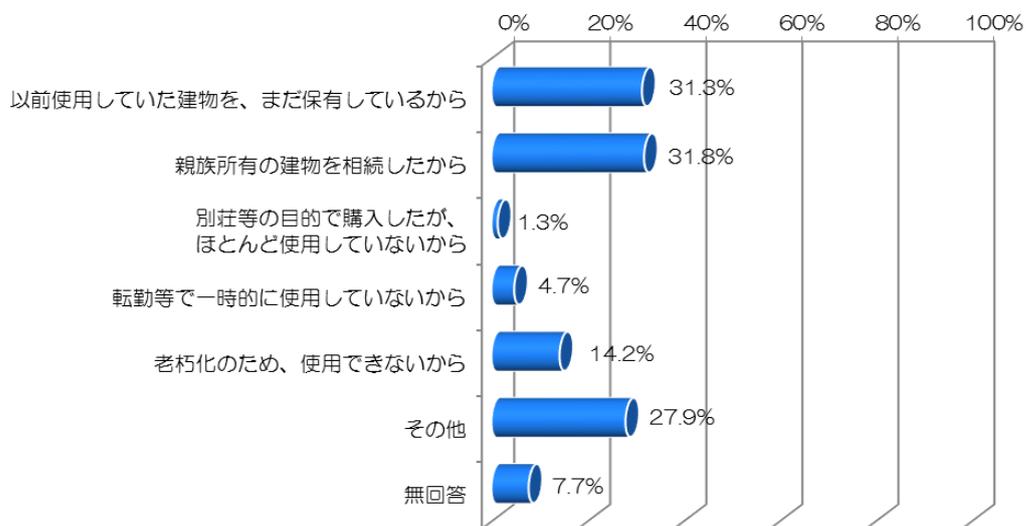
状 態	空家総数	空家総数			
		市 内	道 内	道 外	不 明
活用可能	224 戸	96 戸 (42.9%)	71 戸 (31.7%)	41 戸 (18.3%)	16 戸 (7.1%)
その他	165 戸	69 戸 (41.8%)	56 戸 (33.9%)	29 戸 (17.6%)	11 戸 (6.7%)
特定空家候補	236 戸	96 戸 (40.7%)	68 戸 (28.8%)	21 戸 (8.9%)	51 戸 (21.6%)
計	625 戸	261 戸 (41.8%)	195 戸 (31.2%)	91 戸 (14.5%)	78 戸 (12.5%)

(2) 所有者アンケート調査

平成 28 年度実態調査で、空家等と思われる建物の所有者等 665 人に対してアンケートを実施し、320 人から回答を得ました。(回収率 48.1%)

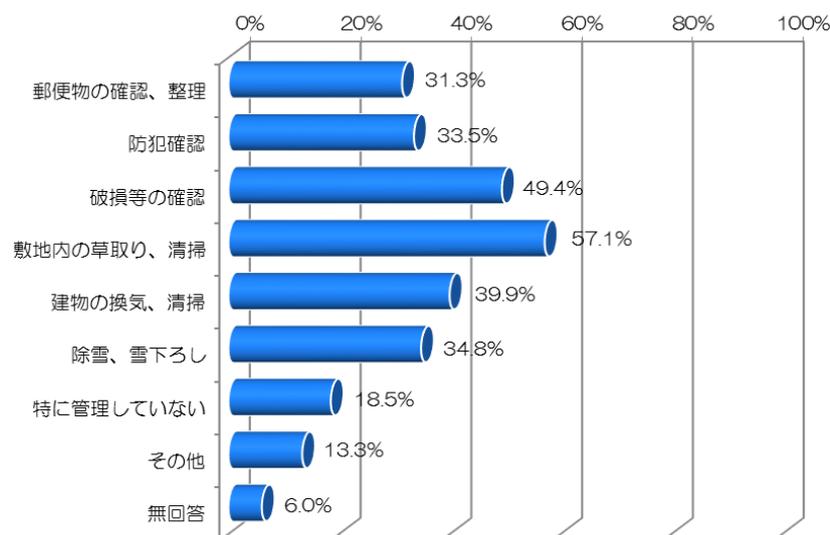
アンケートの結果をみると、空家としている理由については、「親族所有の建物を相続したから」が 31.8%と最も多く、「以前使用していた建物をまだ所有している」が 31.3%となっており、相続した建物がそのまま空家等となっているケースが多い状況にあります。

問. 空き家としている理由はどれですか。(複数選択可)



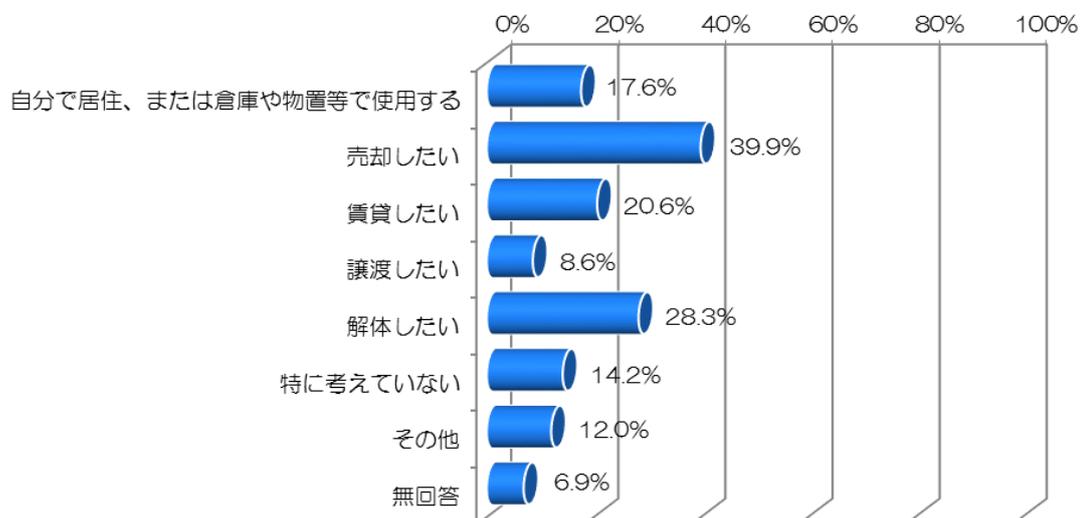
空家等の管理状況については、何らかの対応をしている方が半数を超えている一方で、遠方に住んでいるや頼む人がいないなどの理由で「特に何も管理していない」が18.5%となっており、2割近くの空家等が管理が行われずに放置されていることになります。

問. どのように管理している、または管理を頼んでいますか。(複数選択可)



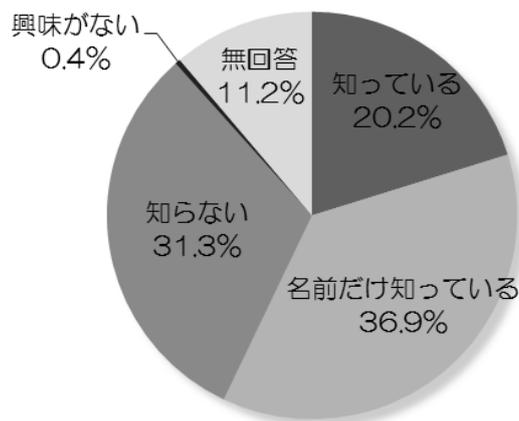
所有している空家等の今後の活用については、「売却や賃貸したい」が69.1%と約7割を占め、また「解体したい」も28.3%と今後の方針が定まっている方が多い一方で、「特に考えていない」も14.2%と比較的多くなっています。

問. 今後の活用についてどのようにお考えですか。(複数選択可)



法についての認知度では、「名前だけ知っている」が 36.9%、「知らない」が 31.3%となっており、約 7 割の方が法を良く知らないということがわかります。

問. 今後の活用についてどのようにお考えですか。(複数選択可)



また、空家について相談してみたいことでは、「売却・賃貸について」が 36.1%、「解体について」が 39.1%と多くを占めていますが、税金や相続などの法律的な問題、空家を放置した場合の問題などの回答も多く多岐にわたり、空家に関して悩みを抱えている状況がわかります。

3 空家等の課題

空家等の現状や空家等所有者アンケート調査の結果を踏まえて、空家等の課題を整理すると、次のような課題があげられます。

(1) 空家等の増加

近年、人口減少や少子高齢化、既存建築物の老朽化、共同住宅の増加などの住宅に関する社会的ニーズの変化、第 1 次産業から第 2 次、第 3 次産業へ就業構造がシフトしてきたなどの産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がされていない空家が年々増加している傾向にあります。

(2) 所有者等の管理義務意識の希薄さ

空家等の管理責任は第一義的には所有者等にありますが、所有者等アンケート調査では、空家等の所有者の約 2 割が空家等の管理について「特に何もして

いない」と回答しており、管理義務者としての責務が果たされずに放置されている空家も少なくありません。

また、相続財産を相続放棄したことで管理責任も消滅していると誤認識しているケースも見られます。

管理義務を認識していても修繕や除却の意思がない、土地固定資産税が高くなるから除却はしない、そのまま放置していても責任を問われないなどと考えている所有者等もあることから、所有者の意識の向上が課題となっています。

(3) 相続登記の未了

相続問題等の事情により空家等の相続登記が行われていない場合などでは、相続人が当事者であることの意識が希薄となるばかりか、中には自分が空家所有者であることを認識していないケースもあり、相続登記が終わっていないことが、空家等の適正な管理が行われていない大きな要因となっています。

(4) 問題解決のための支援や相談先の情報の不足

所有者等アンケート調査では、空家等の所有で困っていること、相談したいこととして、「空家の解体費用が足りない」という経済的な問題や、「いくらで売却や賃貸ができるのか、またそのやり方が分からない」という情報・知識不足などの問題があげられており、これら悩みを抱える所有者等に対し、問題を解決するための支援や適切な相談先などの情報提供を行う必要があります。

(5) 住宅流通市場に関する課題

茂辺地石別地区などの住宅市場が活発でない地区においては、不動産事業者による市場流通機能が十分に働いていない状況にあるため、行政が関与した新しいマッチングシステムの構築が必要となっています。

(6) 空家発生による問題

適切な管理がされず放置されている空家により、屋根や外壁の落下や飛散、建物の倒壊、火災発生のおそれなどの防災性の低下、犯罪の誘発、ごみの不法投棄、ネズミや野良猫の発生・集中などの衛生の悪化、風景、景観の悪化、その他、樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散など多岐に渡る問題を引き起こし、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしており、それらの空家等の除却や利活用可能な空家等の活用が急務となっています。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1 計画の対象

(1) 対象とする地区

計画の対象とする範囲は、北斗市内全域とします。

(2) 対象とする空家等の種類

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

2 空家等対策についての基本目標と基本方針

(1) 基本目標

空家等の適正な管理を促進することにより、地域の安全確保と生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するために、総合的な空家等の対策を推進します。

(2) 基本的な方針

空家等に関する様々な課題解決のため、空家等の状況に応じて、

- ① 空家等の適正な管理の促進
- ② 空家等の発生の抑制
- ③ 空家等の活用の促進
- ④ 特定空家等の解消

を柱とした総合的な空家等対策を推進します。

第4章 空家等の対策

1 空家等の適正な管理の促進

(1) 空家等の実態把握

施策1 庁内外との連携による空家等の実態把握

空家等に関する施策の総合的な推進には、空家等の実態を把握して進めることが必要であることから、庁内外の関係部局や町内会とも連携し、不動産登記異動通知、建物除却届、水道閉栓届、町内会や市民からの通報などの空家等に関する情報の活用、現地調査やパトロールを実施して、空家等データベースの加除、修正を行い、空家等の実態の把握に努めます。

(2) 所有者等の意識の涵養と理解増進

施策2 空家等の適切な維持管理についての啓発

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものであることから、所有者等が放置された空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響などを認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらうことが重要です。

そのため、広報ほくとや市ホームページ、各種パンフレットなどを活用し、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題や所有者等の維持管理責任などを、所有者等に周知していきます。

更には、空家等の相続登記がされていない場合などでは、自分が空家の所有者等であることを承知していないこともあることから、適時にパンフレットの配布や司法書士会を紹介するなどで相続登記の重要性を周知して、相続登記を促します。

2 空家等の発生抑制

(1) 空家等の発生抑制の啓発

施策1 空家等の発生抑制についての啓発

空家等自体の発生を抑制するためには、単身高齢世帯など、住まなくなる予定のある住宅を将来どうするかという見通しや対応について考えてもらうことも必要です。そのため、広く市民に空家等の問題を認識してもらい、いざというときの心構えや知識を持ってもらうことが重要であり、高齢者やその家族の方などと接する機会が多く様々な相談を受けることがある団体などに、市の空家等の対策や相談先などの情報を提供するなどで、住宅の今後の見通しや対応を想定しておくことを促していきます。

(2) 安心して住み続けられる住宅改修の促進

施策2 助成制度などの活用による住宅改修の促進

高齢者の中には、交通等の利便性の高いアパートや高齢者向けの住宅などへの転居を望む方がいる一方、居住している住宅に住み続けたいと考えている方もいますが、居住している住宅に耐震性能やバリアフリーなどの設備が整っていないために、そこに住み続けることを断念せざるを得ない場合もあります。

そのため、耐震設計や耐震改修工事に要する費用の一部を補助する「木造住宅耐震改修等補助制度」や、省エネやバリアフリーの改修費用の一部を補助する「高齢者世帯等住宅改修費助成事業」などを活用して既存住宅の改修を進めることにより、安心して住み続けられる住宅の増加を図り、空家等の発生を予防していきます。

3 空家等の活用の促進

(1) 相談体制の構築及び周知

施策1 市移住・定住推進協議会等との連携による相談体制の構築

空家等の売却や賃貸などを進めるに当たっては、その具体的な方法や手続き、必要資金の調達など、案件ごとに様々な検討が必要となることから、所有者等の中には、これらの知識やその相談先などの情報がないために踏み出せない方もいます。

そのため市では、市移住・定住推進協議会等との幅広い連携により、売却、賃貸などに不安を抱えている所有者等が気軽に安心して相談でき、その後のサポートを受けながら手続き等を進めることができる体制を構築します。

施策2 相続などに関する相談窓口の周知

所有者等の中には、空家等の売却や賃貸などを行いたいと考えていても、相続などの権利関係や相隣関係などに問題があって進めることができないケースがあります。こうした法律等にかかわる問題は、その問題が解決すれば売却や活用に向けて動き出すことができることから、市の無料法律相談のほか、市移住・定住推進協議会、函館司法書士会などが実施している相談窓口等を周知・案内し、障害となっている問題の解消を促します。

(2) 需要と供給のマッチングの促進

施策3 市独自の空き家バンク制度の開設

良質な住宅ストックの循環利用の一層の促進、移住・定住の促進を図るため、空家の賃貸、売却を希望する方から申込みを受けた情報を空家の利用を希望する方に紹介する市独自の空き家バンクを、市内の不動産事業者等と連携して開設して空家の需要と供給のマッチングを促進し、空家の流通化を支援していきます。

施策4 マイホーム借上げ制度などの情報提供

近年は、高齢者が広くて維持管理が大変な住宅から、街なかにある交通等の利便性の高い共同住宅や高齢者向けの住宅などに転居するといった住み替えのニーズが高まっており、こうした高齢者が居住している現住宅の賃貸や売却などの活用を進めることができるように支援する仕組みが求められます。

このため、一般社団法人移住・住みかえ支援機構が実施している、住宅を借上げ、国の基金によるサポートも得て安定した賃料収入を保証する「マイホーム借上げ制度」、各金融機関の資産活用型リフォームや移住定住などに関する融資制度の情報提供を行って、高齢者等の住み替え、住宅資産の活用を支援していきます。

(3) 改修等による空家等の再生支援

施策5 空き家バンク利活用事業補助金等を活用した空家の利活用の促進

利活用可能な空家については、市空き家バンクに登録された物件に係る購入費及び改修費、解体費を助成する「空き家バンク利活用事業補助金」などの助成制度により、空家の再生、利活用の促進を図ります。

また、国の制度として、40歳未満の若者の住居費負担の軽減、良質な住宅ストックの形成及び既存住宅の流通等を図るため、建物状況調査を実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入する既存住宅の取得や、耐震性が確保されたエコリフォーム、一定の省エネ性能を有する住宅への建替えに対して、その費用の一部を補助する「住宅ストック循環支援事業」について情報提供を行います。

4 特定空家等の解消

(1) 所有者等に関する情報の把握

施策1 所有者等に関する情報の把握

適切に管理されていない空家等の解消を進めるため、空家等の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する不動産登記情報、市町村が保有する住民票情報や戸籍謄本等の利用、更には固定資産税の課税情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するもの、水道、電気、ガス等の使用状況についての情報を求めて、空家等の所有者等の特定を行います。

このような所有者等調査を行っても、所有者や法定相続人にたどり着かない場合には、空家等の管理人の選任等に向け、不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度、失踪宣告制度などの活用について検討します。

所有者等が空家等の所在地と異なる場所に居住していて、所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが所有者であることを認識していない可能性も考えられることから、適切な管理が行われていない空家等について、まず所有者等に連絡を取り、空家等の現状を伝えるとともに、今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めます。

(2) 特定空家等の適切な管理の促進

施策2 適切な管理の重要性、所有者等の管理責任の周知

特定空家等は、危険性や周囲への悪影響が発生するおそれが高い空家等であり、市民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に発生する問題を速やかに是正してもらう必要があります。

このため、空家等の実態把握により特定空家等の候補となった空家等の所有者等に対しては、空家等の適切な維持管理の重要性、所有者等の維持管理責任についての啓発パンフレットによる情報提供や、適切な管理のお願い文書を郵送するなど、修繕や除却などの適切な管理を促します。

(3) 特定空家等に対する実施体制の整備

施策3 庁内の実施・相談体制の整備

特定空家等に対する対策を効果的、効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、関係部局が連携して特定空家等の対策に対応できる体制を構築します。

また、特定空家等の問題を解消するためには、倒壊や屋根材等の飛散のおそれなどの危険性のほか、環境衛生、防災、防犯など多くの課題があり、市の所管部局が多岐にわたることから、市民にとっては何をどこに相談して良いのかがわかりにくいなどの課題があるため、市民が気軽に相談できる、わかりやすい相談体制を築くことが求められます。

このため、市民部環境課が一般的、一次的な相談窓口となり、問題点などを整理してから各所管部局に伝える体制を築き、市民サービスの向上を図ります。

(4) 特定空家等の認定及び措置

施策4 特定空家等の認定

特定空家等の認定は、法の規定、国のガイドライン等を踏まえて策定した「北斗市特定空家等判定基準」（以下「市判定基準」という。）に基づき、実態調査で把握した情報などで緊急性の高い物件から、外観目視による調査で足りない場合は必要に応じて市職員等による立入調査を実施して認定します。

施策5 特定空家等に対する措置の実施

特定空家等に認定した場合は、空家等の所有者等に対して、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」と段階を追って法による措置を講じていくこととし、これらの措置は、法の規定、国のガイドラインを踏まえて運用基準を策定して行います。

特定空家等の除却や適正管理を促し、空家等対策の適切かつ円滑な実施を図るため、特定空家等に認定された家屋の敷地が、固定資産税のいわゆる住宅用地特例の対象であって、その特定空家等の所有者等に対して除却、修繕等の必要な措置をとることを勧告した場合は、地方税法の規定に基づき、その特定空家等に係る敷地について、住宅用地特例の対象から除外します。

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことを確認した場合は、当該建築物等は特定空家等ではなくなるため、勧告又は命令をしている場合にはそれを撤回します。

確知のための調査を行っても所有者等が特定できず、特に周辺住民等の生活環境の保全に緊急性が高い特定空家等については、法に基づく略式代執行を行うことを検討します。

特定空家等について、暴風による屋根の剥離、飛散のおそれがあるなど、緊急的に応急措置が必要な場合は、建築基準法、消防法、道路法等に基づいて、危険等の切迫性等を総合的に判断して対応を行い、安全確保に努めます。

なお、特定空家等に該当しないと判定された空家等であっても、所有者等に対して適切な維持管理を促すなど、法に基づく措置以外の対応を必要に応じて行います。

(5) 特定空家等の除却の支援

施策 6 空家等除却費補助金を活用した除却の促進

倒壊等の危険性のある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。しかし、所有者等が置かれた状況は様々であり、中には除却工事費を用意することが困難な所有者等もいます。

このため、市民の安全で安心な住居環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するため、倒壊や建築部材等の飛散といった危険性のある特定空家等の除却工事にかかる費用の一部を、一定の条件で補助する「空家等除却費補助金」を、空き家再生等推進事業等の交付金を活用して運用していきます。

施策 7 金融機関との連携による融資制度の情報提供

金融機関と協定を締結するなど連携して、優遇金利などで空家等の除却費用の融資を受けることができる仕組みを確立し、ニーズに応じて、このような融資制度の情報提供を行うことで、所有者等による除却を促していきます。

(6) 除却した跡地の活用促進

施策 8 除却した跡地の活用促進

特定空家等を除却した跡地の土地利用を促進するため、空き家バンク等での跡地に関する情報の提供や、除却した跡地の場所によっては、地域のコミュニティ広場や駐車場、雪捨てスペースとしての活用など、地域共有の公共的空間としての活用の可能性についても検討を進めます。