

北広島市空家等対策計画（改定案）【概要版】

第1章 計画策定の目的と位置付け

1. 策定の目的

全国的に空家が増加傾向にあることから、平成26年11月27日公布の「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「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」が示され、本市においても空家等に関する必要な措置を講じていく必要があることから、平成29年11月「北広島市空家等対策計画」を策定しました。

2. 計画の位置付け

本計画は、特別措置法第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、国の「基本指針」に即して策定した計画です。

本計画は「北広島市総合計画」を最上位計画とし、「北広島市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「北広島市都市計画マスタープラン」、「北広島市住生活基本計画」等の関連計画等との連携・整合を図り、空家等対策計画を推進しています。

この章の主な改定内容

- ①統計データを最新のデータ（令和元年9月公表の住宅・土地統計調査）に更新
- ②関連計画等の概要を改定後の内容へ変更

第2章 空家等対策に関する基本方針

1. 対象とする地区（法第6条第2項第1号）

市街化区域、市街化調整区域問わず北広島市全域を対象としています。

2. 対象とする空家等（法第6条第2項第1号）

法で規定する「空家等」及び必要に応じ法で規定する「空家等」以外の空家等

3. 空家等対策に関する基本的な方針（法第6条第2項第1号）

- ①空家等の発生抑制
- ②空家等の利活用の促進
- ③管理不全な空家等の防止と解消
- ④空家等対策に関する実施体制の整備

4. 現在の計画期間（法第6条第2項第2号）

平成29年度から平成32年度までの4年間

この章の主な改定内容

現計画の期間は、最上位計画の総合計画に合わせ令和2年度末までとなっていますが、今後も空家等対策を効果的に進めていくため、令和3年度から7年度までの5年間として改定を行います。

第3章 空家等の発生抑制

1. 空家等の調査 (法第6条第2項第3号)

国の「基本指針」で「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も活用しつつ、空家等の所在やその状態等を把握することが重要」としています。

市では、概ね1年程度以上建物の使用がされていないと思われる戸建て住宅を「空家」として、空家の現地調査や所有者等の特定を行い、平成30年1月空家データベースを整備しました。また、適切に管理されていない空家等については、実態の把握を行い、データベースを更新しています。

2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進 (法第6条第2項第4号)

所有者等が空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらうことが必要であることから、広報紙やホームページ、パンフレット等による周知を行っています。

3. 空家等の発生抑制の取組み

空家等の増加を抑制するためには、安心して住み続けられる住宅の増加を図り、既存住宅に長く住んでもらうことや、住み替え支援の仕組みができれば、空家等の発生の予防につながることから、様々な施策に取り組んでいます。

策定時に実施している事業は、「住宅リフォーム支援事業」、「木造住宅耐震診断・改修支援事業」、「住み替え支援事業」等です。

この章の主な改定内容

- ① 「空家所有者等への意向調査結果」(R2.1月、H29.2月実施)を【資料編】としてまとめ、令和2年1月実施の意向調査の概要やデータベースの整備等について記載
- ② 住み替え支援事業で現在実施している施策(住み替え支援セミナー、住み替え支援バスツアー、空き家相談会)を記載

第4章 空家等の利活用の促進

1. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 (法第6条第2項第5号)

空家等の中には、適切に管理されているものや、修繕等を行えば活用できるものもあることから、支援事業などの情報提供を行うことが必要です。

策定時に実施している事業は、「空き地・空き家バンク」、「空き家流動化促進事業」等です。

この章の主な改定内容

- ① 空家所有者等への意向調査結果を参考として、空家等対策を効果的に進めるための施策に取り組むことを記載
- ② 現在実施している施策(リユース住宅活用サポート事業)を記載

第5章 管理不全な空家等の防止と解消

1. 管理不全な空家等の防止

所有者等が空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらうことが必要です。このため、必要に応じて所有者等に対して助言又は指導の措置を講じ、空家等の状況や各種支援制度の情報を提供し、所有者等の自発的な対応を促します。

2. 特定空家等の認定

国の「ガイドライン」と北海道の「市町村による特定空家の判断の手引き」を参考とし、「北広島市特定空家等の認定基準」を作成しました。

3. 特定空家等に対する措置（法第6条第2項第6号）

特定空家等と認定された所有者等に対しては、法で段階を追って措置します。

＜「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」＞

4. 準特定空家等に対する措置（条例第7条）

特定空家等に該当しない空家等であって、適切な管理が行われていないことにより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準特定空家に認定し、必要な措置を講ずることができるとしています。＜「助言又は指導」＞

5. 緊急安全措置（条例第9条）

空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるとき、これを回避するため所有者等に代わり必要最小限の措置を講ずることができるとしています。

この章の主な改定内容

行政処分に係る「行政不服審査法」が改正されたことによる、いわゆる条ずれ等による条項の修正を行いました。

第6章 空家等対策に関する実施体制の整備

空家等及び住宅に関連する業務の効率的な行政運営や市民サービスの向上を図っていきます。

この章の主な改定内容

- ① 平成30年度に空家等に関する相談窓口を一本化した旨の内容を記載
- ② 民間事業者等と連携を強化することを記載
- ③ 現在実施している住宅施策と担当部署を整理

【資料編】

- ① 令和2年1月実施の「空家所有者等への意向調査」結果を掲載
- ② 平成29年2月実施の「空家所有者等への意向調査」結果を掲載

北広島市空家等対策推進協議会の開催

「北広島市空家等対策推進協議会設置条例」に基づき設置された附属機関で、計画の改定にあたり、協議会を開催し審議していただいています。

計画改定に係る経過及び予定

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| ①第1回空家等対策推進協議会 | 令和2年10月7日開催済 |
| ②議会（中間）報告 | 令和2年11月5日報告済 |
| ③パブリックコメント実施
＜意見：1件＞ | 令和2年12月1日～令和3年1月4日 |
| ④第2回空家等対策推進協議会 | 令和3年2月8日開催 |
| ⑤議会（最終）報告 | 令和3年3月11日報告（予定） |

北広島市空家等対策計画

(改定案)

平成29年(2017年)11月策定

令和3年(2021年)3月改定予定

北 広 島 市

目 次

第1章 計画策定の背景と趣旨	
1. 策定の目的	1
2. 計画の位置付け	2
第2章 空家等対策に関する基本的方針	
1. 対象とする地区	3
2. 対象とする空家等	3
3. 空家等対策に関する基本的な方針	4
4. 計画期間	4
第3章 空家等の発生抑制	
1. 空家等の調査	5
2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進	5
3. 空家等の発生抑制の取組み	6
第4章 空家等の利活用の促進	
1. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	8
第5章 管理不全な空家等の防止と解消	
1. 管理不全な空家等の防止	9
2. 特定空家等の認定	9
3. 特定空家等に対する措置	9
4. 準特定空家等に対する措置	11
5. 緊急安全措置	11
第6章 空家等対策に関する実施体制の整備	
1. 住民等からの空家等に関する相談への対応	12
2. 空家等に関する対策の実施体制	12

第1章 計画策定の目的と位置付け

1. 策定の目的

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、住宅に対する社会的ニーズの変化に伴い全国的に空家が増加しており、総務省の住宅・土地統計調査（下表）によると、全国の空家は平成20年の757万戸から平成30年の849万戸に増加しています。

北海道においても平成20年の37万戸から平成25年の39万戸に増加しましたが、平成30年では5年前と比較し8千戸減少しています。また、本市も北海道と同様、平成25年には空家数が増加しましたが、平成30年には減少している結果となっています。

総務省 住宅・土地統計調査（令和元年9月30日公表）

対象 調査年	全 国			北海道			北広島市		
	住宅総数 (千戸)	空家数 (千戸)	空家率 (%)	住宅総数 (千戸)	空家数 (千戸)	空家率 (%)	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)
平成20年	57,586	7,567	13.1	2,730	374	13.7	23,430	1,500	6.4
平成25年	60,628	8,195	13.5	2,746	388	14.1	24,110	1,960	8.1
平成30年	62,407	8,488	13.6	2,807	380	13.5	25,060	1,670	6.7

空家の中には、適切に管理されていないことにより、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などの問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家が増加すると、問題が一層深刻化することが懸念されています。

このようなことから、国では、地域住民の生活環境の保全を図り、空家等の活用を促進するため、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を公布し、平成27年2月26日には、法に基づく「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。）が示され、市町村は、必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、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、空家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしています。

また、同年5月26日には、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、「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（ガイドライン）」（以下「ガイドライン」という。）が示され、法の全面施行となりました。

このような背景を踏まえ、「北広島市空家等の適切な管理に関する条例」（以下「条例」という。）及び「北広島市空家等対策推進協議会設置条例」を平成28年4月に制定し、同年12月に学識経験者、法務又は建築に関する専門的な知識経験者の方などからなる「北広島市空家等対策推進協議会」を設置し、協議会での意見を踏まえ、今後の空家等対策を総合的かつ計画的に進めるため、「北広島市空家等対策計画」（以下「計画」という。）を策定します。

2. 計画の位置付け

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、法第5条に規定する国の「基本指針」及び法第14条第14項に規定する「ガイドライン」に即して策定する計画です。

また、「北広島市総合計画」を最上位計画とし、人口減少対策を目的とした「北広島市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、都市づくりに関わる「北広島市都市計画マスタープラン」や住宅施策の基本計画である「北広島市住生活基本計画」などの関連計画等との連携・整合を図り、空家等対策計画を推進していきます。

●北広島市総合計画（第6次） 計画期間：令和3～12年度

分野別計画 第4章「住みよい環境にかこまれたまち」第2節に居住環境の充実があげられ、施策として住み替え等に対する支援体制や方策の検討のほか、有効に活用されていない土地・建物の売却などの流動化、空家対策の推進が示されています。

●北広島市まち・ひと・しごと創生総合戦略（第2期） 計画期間：令和3～7年度

人口減少対策を目的とした施策として、移住・定住促進に向けた住み替え支援や空家の流動化促進などがあげられています。

●北広島市都市計画マスタープラン（第2次） 目標年次：令和12年

市街化区域の土地利用の基本方針で、計画的に整備された戸建、集合住宅地が中心の専用住宅地は、少子高齢社会における市民の多様なニーズに対応した住宅需要に対応するため、市街地内の利用されていない土地の有効利用を図るとともに、空家等対策計画に基づき空家対策を総合的かつ計画的に進め、良好な住環境の創出を図っています。

●北広島市住生活基本計画（平成27～令和6年度）

基本目標の一つである「良質な住宅ストックの形成と有効活用」を図るため、これまで形成されてきた既存住宅を有効に活用し、今後も豊かに暮らし続けられるよう、空家の活用、中古住宅の流通、リフォームなどを促進します。また、民間事業者と連携した住宅情報の充実などにより、市民や市外からの移住者が住宅取得しやすい環境形成を目指しています。

※この計画では、法律等の表記にならい、固有名詞を除き「空き家」は「空家」と表記しています。

第2章 空家等対策に関する基本的方針

1. 対象とする地区（法第6条第2項第1号）

計画の対象地区は、重点地区等は設けず、市街化区域、市街化調整区域を問わず北広島市全域とします。

2. 対象とする空家等（法第6条第2項第1号）

計画の対象とする空家等については、法第2条第1項で規定する「空家等」と、必要に応じ法に規定する「空家等」に該当しない空家等も対象とします。

【空家等】（法第2条第1項）

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

【特定空家等】（法第2条第2項）

この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

【準特定空家等】（条例第2条）

(3) 準特定空家等 特定空家等に該当しない空家等であって、適切な管理が行われていないことにより周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

※「空家等」に関する補足説明（「基本指針」などによる国土交通省及び総務省の見解）

① 「居住その他の使用がされていないことが常態である」

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実態がないことは1つの基準になると考えられる。

② 「長屋」や「集合（共同）住宅」の場合

長屋や集合（共同）住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれることとなる。

本市においては、「空家等」に該当するかの判断については、これらの国の見解を踏まえて判断することとなります。

3. 空家等対策に関する基本的な方針（法第6条第2項第1号）

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法第3条において、「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されているように、第一義的には空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、空家等の中には、所有者等の意識や経済的な事情などから適切な管理が十分に行われず、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ものもあります。

このため、倒壊等の事故や火災、犯罪等を未然に防止し、市民が安全で安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、地域の活性化を目指し、空家等の状況に応じて、

- ① 空家等の発生抑制
- ② 空家等の利活用の促進
- ③ 管理不全な空家等の防止と解消
- ④ 空家等対策に関する実施体制の整備

の四つを柱とした「空家等対策」を推進します。

4. 計画期間（法第6条第2項第2号）

本計画の計画期間は、最上位計画の「北広島市総合計画（第6次）」や関連計画と整合性を図り、令和3年度（2021年度）から7年度（2025年度）までの5年間の計画とします。なお、国の空家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜計画の見直しを行うこととします。

第3章 空家等の発生抑制

1. 空家等の調査（法第6条第2項第3号）

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も活用しつつ、まず市町村の区域内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」、また、空家等の「居住その他の使用がされていないことが常態であるもの」とは、「建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。」としています。

（1）空家に関する意向調査

本市では、平成28年度において市上水道の使用状況や固定資産税台帳、住民基本台帳、市内の町内会・自治会に対するアンケート調査を経て、平成28年4月1日時点で概ね1年程度以上建物の使用がされていないと思われる戸建て住宅を基本として、総数392件の所有者等への「北広島市内の空家に関する意向調査」を行い、その調査結果を参考として所有者等に対する支援等の取り組みを進めてきました。

その後、所有者等の高齢化やライフスタイルの多様化等による空家等の増加を踏まえ、令和2年1月に275件の所有者等に対し、利活用や支援等に関する2回目の「意向調査」を行いました。今後についても、意向調査の結果を参考として、空家等の発生抑制に向け対策を進めます。

（2）現地調査

平成29年2月に実施した意向調査の結果、「住んでいる」、「貸している」、「売却した」、「解体した」などの空家以外が75件で、「現在空家となっている」は165件との回答でしたが、未回収の144件と送付先不明の8件を含めた317件を対象として、平成29年10月に現況確認調査を行いました。

この調査結果をもとに、解体済みの状況や居住の有無、また市民から寄せられた情報等を整理し平成30年1月に空家データベースを整備しました。

今後は、空家等に関するデータベースから、特定空家等となる可能性がある建物に対して、法第9条第1項又は第2項に規定する現地調査を行い、「北広島市特定空家等の認定基準」を基に、倒壊等による危険性、保安上の危険、衛生上の問題、景観の問題及び周辺的生活環境の保全などの状態を確認し、実態把握に努めます。

また、市民から寄せられた情報や、市役所各部署の情報を基に追加の現地調査などを行い、その都度、データベースの更新を行います。

2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進（法第6条第2項第4号）

法第3条及び条例第4条にも規定されているとおり、所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等を自らの責任において適切に管理しなければならない、特に積雪寒冷地である本市では、冬期の積雪や低温等による家屋の劣化が進みやすく、腐朽・破損が進行し周辺環境に悪影響を与えることや、屋根雪やつららの落下、倒壊及び部材の飛散等

により、第三者や周辺家屋等に被害を及ぼした場合は、被害者から損害賠償など管理責任を問われることもあります。

このため、所有者等がこうした空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらう必要があることから、空家等に対しての適切な維持管理について、広報紙やホームページ、パンフレットなどにより周知を図ります。

3. 空家等の発生抑制の取組み

高齢化の進行により、今後も高齢者人口は増加していくと考えられ、さらには一戸建て持ち家で暮らす単身高齢者の増加による空家等の予備軍は増加傾向にあると予想されます。

空家等の増加を抑制するためには、新たな空家を発生させない取組みが重要となるため、安心して住み続けられる住宅の増加を図り、既存住宅に長く住んでもらうことと、住み替え支援の仕組みができれば、空家等の発生を予防することにつながることから、今後も空家を発生させない施策の取組みを行う必要があります。

計画改定時において取り組んでいる施策は下記のとおりです。

(1) 安心して住み続けられる支援事業

・住宅リフォーム支援事業

住宅のリフォームに要する費用の一部を助成することにより住宅の改修を促進し、もって快適な住環境の整備並びに市内の建設産業の振興及び雇用の安定を図ることを目的としています。

・木造住宅耐震診断・改修支援事業

木造住宅の耐震診断、耐震改修工事に要する費用について補助金を交付することにより、地震に対する木造住宅の安全性の向上及び災害に強いまちづくりの推進を図ることを目的として、昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅の耐震化促進を図っています。

(2) 住み替え支援事業

少子高齢化が著しい北広島団地地区における「住み替え」支援の仕組みを構築し、高齢者の住み替え及び若い世代の北広島団地地区への移住を支援することにより、地区における若い世代の人口割合を高め、北広島団地地区の活性化、ひいては北広島市の活性化を図ることを目的として、平成28年9月に、市、金融機関、都市再生機構、建設業者、不動産業者が連携し、「北広島市住み替え支援協議会」を設置しました。

協議会では、それぞれの専門的見地からの意見交換や住み替えの仕組み構築及び支援方策の検討を行います。

また、家族構成の変化や身体能力の低下などから、「家が広すぎて維持管理が大変」、「病院の近くの便利なところへ引っ越したい」など、より利便性の高いところへの住み替え意向をお持ちの高齢者世帯が増えていることから、市では、高齢などで自宅の維持管理が困難になった方の、お住まいの相談を受けています。

- ・ **住み替え支援セミナー**

高齢者住宅の種類や入居に際して必要な費用、また住み替え後の住宅の活用方法等について、専門家や市職員が説明します。

- ・ **住み替え支援バスツアー**

北広島市内の高齢者住宅をバスで訪れ施設内を見学します。

- ・ **空き家相談会**

空家の所有者等が不動産事業者等と直接相談できる機会を設け、貸したい、売りたい等の意向を持った所有者等に空家の活用や処分を促します。

第4章 空家等の利活用の促進

1. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進（法第6条第2項第5号）

空家等の中には、適切に管理されているものや、修繕等を行えば活用できるものもあることから、空家所有者等への意向調査により把握した要望等を参考としながら、移住・定住者等の受け皿になることを想定し、利活用の促進に関する支援事業などの情報提供を行う必要があります。

計画改定時において取り組んでいる施策は下記のとおりですが、今後も空家等対策を効果的に進めるための施策に取り組みます。

（1）空き地・空き家バンク

土地の有効利用や家屋の再生を地域全体に広め、市内への定住促進と地域の活性化を図るため、市と協定を締結している宅地建物取引業者と連携して「北広島市空き地・空き家バンク」を設置し、市内の不動産の流動化促進を図っています。

この制度は、空地や空家を売りたい方や貸したい方と、買いたい方や借りたい方に物件の情報を提供しています。

また、北海道では、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るため、道内全域を対象区域とする「北海道空き家情報バンク」を開設しており、本市も北海道と連携し、市内の空家等の情報を掲載しています。

（2）空き家流動化促進事業（空き家解体補助金）

市内において空家等を解体する方に対しその費用の一部を補助することにより、土地の有効活用を図り、もって定住の促進に寄与することを目的としています。

（3）リユース住宅活用サポート事業

居住のために中古住宅を取得した方に対して、リフォームに要する費用の一部を補助することにより、既存住宅の流動化及び活用を図り、定住の促進に寄与することを目的としています。

第5章 管理不全な空家等の防止と解消

1. 管理不全な空家等の防止

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す。しかし、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ていない所有者等もあり、適切な維持管理が行われていない場合があります。

所有者等がこうした空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらう必要があることから、空家等の調査により判明した所有者等に対しては、必要に応じて助言又は指導の措置を講じて、空家等の状況や各種支援制度の情報提供をし、所有者等の自発的な対応を促します。

2. 特定空家等の認定

特定空家等の判断について、「基本方針」では「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映した、適宜固有の判断基準を定めることにより、特定空家等に対応することが適当」とあり、「ガイドライン」で「判断に際して参考となる基準」が示されています。また、北海道による「市町村による特定空家の判断の手引き」が示されており、これらを参考として、市では「北広島市特定空家等の認定基準」を作成しています。

この認定基準による調査結果と、条例で「特定空家等の認定」については、北広島市空家等対策審議会において調査審議する事項としており、審議会におけるご意見を伺い判断することとしています。

3. 特定空家等に対する措置（法第6条第2項第6号）

特定空家等と認定された所有者等に対しては、法第14条において段階を追って「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置をとることができることが規定されています。

また、これらの措置を講ずるかどうかについて、「ガイドライン」では、まず「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」等を判断し、あると判断された場合、「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等によって判断するようになっており、特定空家等の状況に応じたような措置が必要になるか個別に判断して対応していきます。

なお、「代執行」の措置については、条例で北広島市空家等対策審議会において調査審議する事項としており、審議会におけるご意見を伺い判断することとしています。

(1) 助言又は指導（法第14条第1項）

助言又は指導により告知する事項は、特定空家等の所有者等に対して、助言又は指導の内容及びその事由、助言又は指導の責任者を明確に示すとともに、助言又は指導をしたにもかかわらず、相当の猶予期限が経過した後もなお、改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること、勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることについて示し、所有者等自らの改善を促します。

相当の猶予期限とは、助言又は指導を受けた者が必要な措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味します。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なりますが、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とします。（勧告以降の措置も同じ）

助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討します。

（2）勧告（法第14条第2項）

助言又は指導をした場合において、なお特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができ、勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、勧告に係る措置の内容及びその事由、勧告の責任者を明確に示すとともに、勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく勧告の責任者に報告すること、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、命令を行う可能性があること、地方税法の規定に基づき、特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることについても示し、所有者等自らの改善を促します。

（3）命令（法第14条第3項～第8項）

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、特定空家等の所有者等に対し、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じることができ、そ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、その措置を命ぜられ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が与えられます。

この通知書の交付を受けた者は、市長に対し、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、市長は、意見の聴取の請求があった場合においては、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います。

事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出又は意見聴取の請求がなかった場合、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお命令措置が不当でない認められた場合は、措置を命令することができ、その措置の内容は明確に示すとともに、特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、所有者等が理解できるように措置の事由を提示します。

また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法第2条の規定により市長に審査請求をすることができることから、同法第82条第1項の規定に基づき当該処分につき審査請求をすることができる旨について示します。

（4）代執行（法第14条第9項）

上記の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期限までに完了する見込みがないときは、行

政代執行法の定めるところに従い、代執行をすることができることとされています。

代執行にあたっては、相当の履行期限を定め、その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をする旨を戒告しなければなりません。

また、戒告を行う際には、命令と同様、行政不服審査法第82条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示します。

相当の履行期限とは、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであるから、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限となります。

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも考えられ、どの時点で代執行を実行するかについては、客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待されるのか等の状況を勘案して判断します。

義務者が戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書をもって、代執行をなすべき時期、代執行責任者の氏名、代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知します。

なお、代執行令書を通知する際には、命令を行う際と同様、行政不服審査法第82条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示します。

代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収します。その徴収すべき金額は、実際に代執行に要した費用で、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等が含まれますが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれません。

4. 準特定空家等に対する措置

特定空家等に該当しない空家等であって、適切な管理が行われていないことにより周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等を条例により、準特定空家等と規定しています。

また、準特定空家等の所有者等に対し、当該準特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができるとしています。

このことから、特定空家等に該当しない管理不全な空家等の所有者等に対しても、適切な管理をお願いする助言又は指導をして、自発的な対応を促します。

5. 緊急安全措置

空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、条例の「緊急安全措置」として、所有者等に代わって、市が危害を回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができ、その費用を当該空家等の所有者等に請求することができると規定しています。

第6章 空家等対策に関する実施体制の整備

1. 住民等からの空家等に関する相談への対応（法第6条第2項第7号）

空家等に関する相談の内容は、所有者等自らによる空家等の今後の活用方針に関するものから、老朽化等による倒壊の危険性のほか、防犯上や放火等の火災発生の危険、ごみの不法投棄や雑草・害虫の発生など、様々な要因があるため、解決に必要な措置や対応が多岐にわたります。

空家等及び住宅関連の施策については、平成30年度（2018年度）から主な窓口が「市民環境部市民参加・住宅施策課」に一本化されましたが、空家等対策を効果的に実施するため、関係機関や団体等と連携して対策を進めます。特に、空家等に関する情報を持つ市と、売買や管理等に係る様々なノウハウを持つ民間事業者等との連携強化を図ります。

2. 空家等に関する対策の実施体制（法第6条第2項第8号）

本市では、空地や空家が起因する問題に、円滑に対応するために、市の関係部局による「空き地・空き家の適正管理に関する検討会議」を設置し、関係部局の役割や連携、情報共有など、空地・空家対策に取り組んできました。

空家等に関わる問題は、倒壊の危険性などのほか、生活環境、防災、防犯など多くの問題が複合的に絡み合っていることから、市の関係部局が連携して対応するため、寄せられた情報については、データベース化し、対応経過などの記録を共有するとともに、効果的な施策の検討を進めていきます。

また、空家等及び住宅に関連する業務の効率的な行政運営や市民サービスの向上を図っていきます。

《空家等及び住宅に関する業務内容及び担当》

業 務 内 容	担 当 部 署
空家に関すること	市民参加・住宅施策課
空き地・空き家バンク制度	
空き家流動化促進事業（空家解体）	
住み替え支援事業（セミナー・空家相談会など）	
住宅リフォーム支援事業	
リユース住宅活用サポート事業	
空家等の譲渡所得3,000万円特別控除	
木造住宅耐震診断・改修支援事業	建 築 課
市営住宅・道営住宅の入居に関すること	
住宅用省エネルギーシステム設置補助	環 境 課
一般住宅用太陽光発電システム設置事業補助	

北広島市空家等対策計画

(改定案)

資 料 編

北広島市空家等対策計画（改定版） 資料編

< 目 次 >

資料編 1 令和2年1月実施 空家所有者等への意向調査結果 P 1

資料編 2 平成29年2月実施 空家所有者等への意向調査結果 P 15

北広島市内の空き家に関する意向調査

1. 調査の目的

平成29年(2017年)11月に策定した「北広島市空家等対策計画」が、令和3年(2021年)3月で計画期間を終えることなどから、令和2年度内に計画を見直すこととしました。

計画の見直しにあたり、空き家に対する今後の支援制度等の検討資料とさせていただくため、空き家の所有者等に、建物の現状や将来の利活用に関する意向調査を実施しました。

2. 調査の方法

- (1) 調査対象 : 令和2年1月1日時点で、空家データベースに記載されている空き家(概ね1年以上使用されていないと思われる建物)の所有者等
 (2) 調査方法 : 郵送による

3. アンケート実施期間

令和2年1月21日(火) ~ 令和2年3月9日(月)

4. 送付数及び回収状況

総送付数	275
送付先不明での戻り数	2
送付数	273
回収数	113
回収率(回収数/送付数)	41.4%

アンケート調査の集計結果

建物の現状

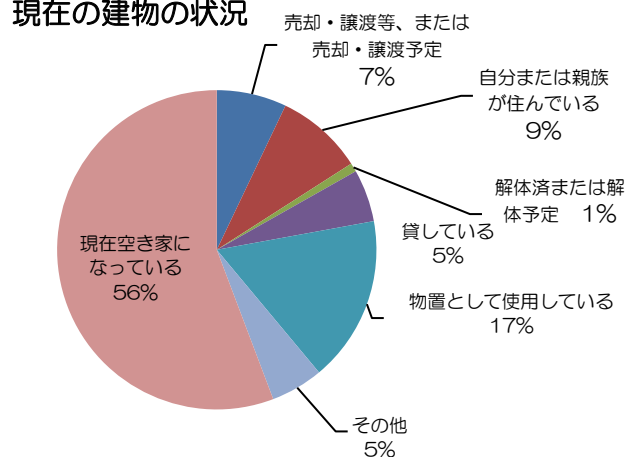
問1-(1) 現在、建物はどのような状態になっていますか。(○は1つ)

「現在空き家となっている」以外 **50**

現在空き家となっている **63**

内 容	件数
1. 売却・譲渡済、または売却・譲渡予定	8
2. 自分または親族が住んでいる	10
3. 解体済または解体予定	1
4. 貸している	6
5. 物置として使用している	19
6. 建物に心当たりがない	0
7. その他	6
8. 現在空き家となっている	63
9. 未回答	0
計	113

現在の建物の状況

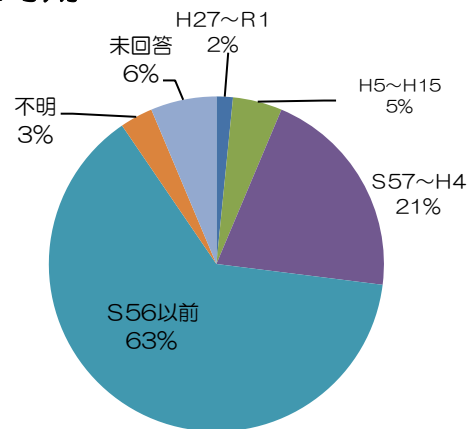


送付273件に対し回答があったのは113件で、回答率は41.4%であった。空き家の状態は、「現在空き家となっている」以外では「物置として使用している」が最も多く、住んでいなくても空き家を利用している方が相当数いる状況です。

問1-(2) 建物の建築時期はいつ頃ですか。(〇は1つ)

時 期	件数
1. 平成27年～令和元年	1
2. 平成16年～平成26年	0
3. 平成5年～平成15年	3
4. 昭和57年～平成4年	13
5. 昭和56年以前	40
6. 不明	2
7. 未回答	4
計	63

建築時期

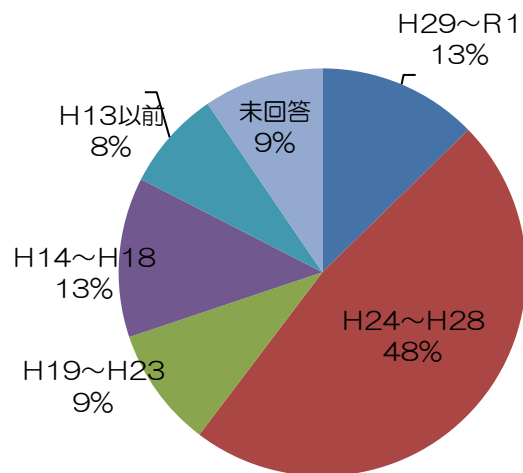


建築時期は、新築から38年以上経過している昭和56年以前の(いわゆる旧耐震基準で建築された)住宅が最も多く、回答のあった空き家全体の64%となっています。

問1-(3) 建物を使用しなくなったのはいつ頃ですか。(〇は1つ)

時 期	件数
1. 平成29年～令和元年	8
2. 平成24年～平成28年	30
3. 平成19年～平成23年	6
4. 平成14年～平成18年	8
5. 平成13年以前	5
6. 不明	0
7. 未回答	6
計	63

使用しなくなった時期

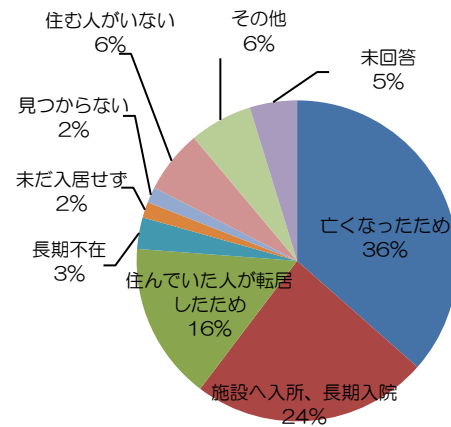


空き家になった時期は平成24年から28年までの間が47%と最も多く、令和元年度までと合わせると、全体の60%が建築後8年以内に空き家となっている。

問1-(4) 建物を使用しなくなった主な理由は何ですか。(〇は1つ)

経緯	件数
1. 住んでいた人が亡くなったため	23
2. 住んでいた人が施設へ入所、長期入院したため	15
3. 住んでいた人が転居したため	10
4. 老朽化により利用でないため	0
5. 転勤等で長期不在のため	2
6. 取得したが未だ入居していないため	1
7. 買い手または借り手がみつからないため	1
8. 相続したが住む人がいないため	4
9. その他	4
10. 未回答	3
計	63

使用しなくなった理由

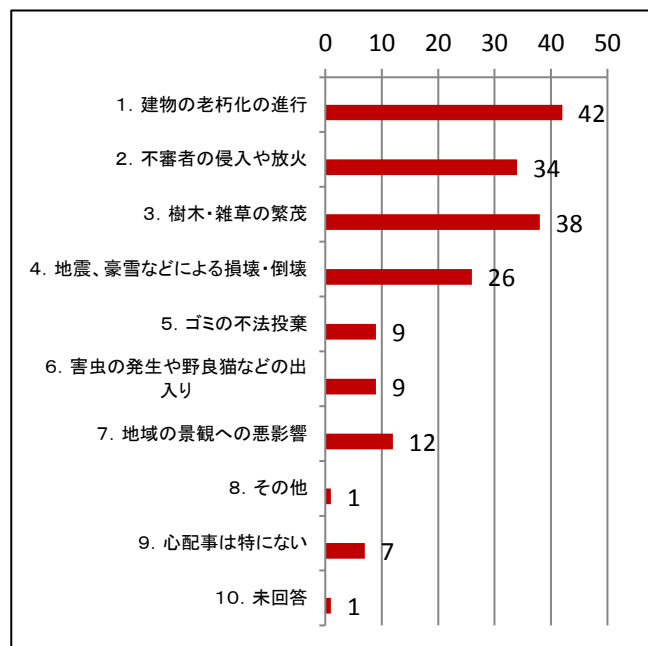


空き家になった主な理由は、「住んでいた人が亡くなったため」と「住んでいた人が施設へ入所、長期入院したため」が半数以上の約6割となっている。

建物の管理

問2-(1) この建物の管理について、どのようなことを心配していますか。(〇はいくつでも)

内容	件数
1. 建物の老朽化の進行	42
2. 不審者の侵入や放火	34
3. 樹木・雑草の繁茂	38
4. 地震、豪雪などによる損壊・倒壊	26
5. ゴミの不法投棄	9
6. 害虫の発生や野良猫などの出入り	9
7. 地域の景観への悪影響	12
8. その他	1
9. 心配事は特にない	7
10. 未回答	1
計	179

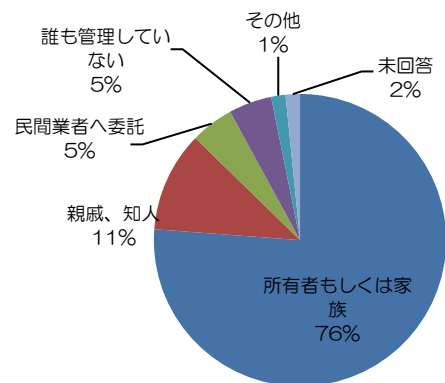


管理についての心配事では、住んでいないことによる「建物の老朽化の進行」や、適切に管理されていないことで周辺に迷惑をかける「樹木・雑草の繁茂」などが上位となっている。

問2-(2) 建物はどなたが管理していますか。(○は1つ)

管理者	件数
1. 所有者もしくは家族	48
2. 親戚、知人	7
3. 民間業者に委託	3
4. 誰も管理していない	3
5. その他	1
6. 不明	0
7. 未回答	1
計	63

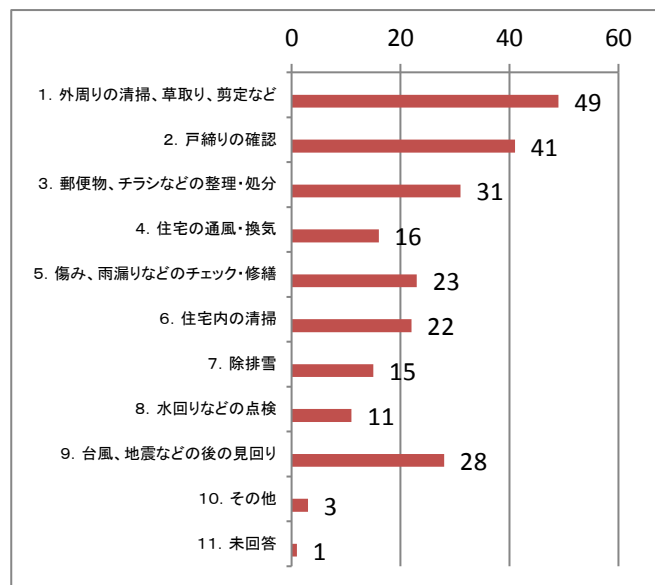
誰が管理をしているか



空家の管理をしているのは、「所有者もしくは家族」が約8割と最も多く、管理を「民間業者に委託」しているのは5%とわずかであった。

問2-(3) 建物は主にどのような管理をしていますか。(○はいくつでも)

内容	件数
1. 外周りの清掃、草取り、剪定など	49
2. 戸締りの確認	41
3. 郵便物、チラシなどの整理・処分	31
4. 住宅の通風・換気	16
5. 傷み、雨漏りなどのチェック・修繕	23
6. 住宅内の清掃	22
7. 除排雪	15
8. 水回りなどの点検	11
9. 台風、地震などの後の見回り	28
10. その他	3
11. 未回答	1
計	240

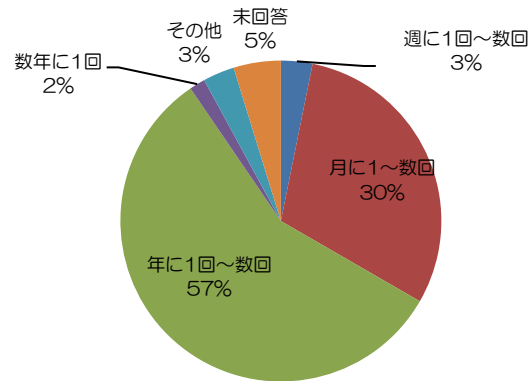


管理の内容では、「外周りの清掃、草取り、剪定」や「戸締りの確認」、「郵便物、チラシなどの整理・処分」の順となっていて、周辺に迷惑をかけたくないなど近隣への配慮がうかがえる。

問2-(4) どのくらいの頻度で管理をしていますか。(○は1つ)

頻 度	件数
1. 週に1回～数回	2
2. 月に1回～数回	19
3. 年に1回～数回	36
4. 数年に1回	1
5. その他	2
6. 未回答	3
計	63

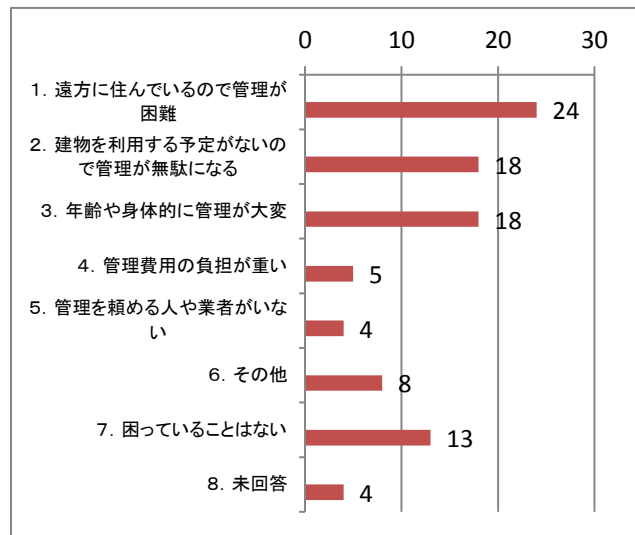
管理の頻度



管理の割合では「年に1回～数回」が約6割となっていて、現状は管理が行き届いていない空き家が多い結果となっている。

問2-(5) 建物の管理にあたりお困りのことはありますか。(○はいくつでも)

障害・課題	件数
1. 遠方に住んでいるので管理が困難	24
2. 建物を利用する予定がないので管理が無駄になる	18
3. 年齢や身体的に管理が大変	18
4. 管理費用の負担が重い	5
5. 管理を頼める人や業者がない	4
6. その他	8
7. 困っていることはない	13
8. 未回答	4
計	94

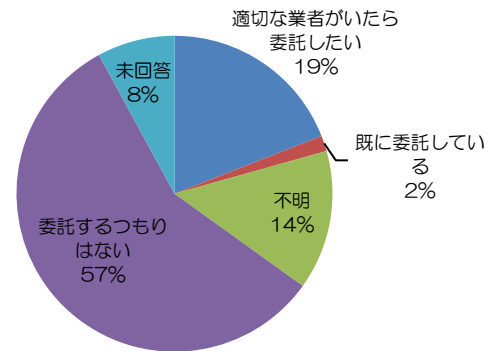


管理にあたり困っていることとしては、「遠方に住んでいるので管理が困難」が最も多く、「建物を利用する予定がないので管理が無駄になる」と「年齢や身体的に管理が大変」が同数となっている。

問2-(6) 専門業者がいれば管理を委託する意向はありますか。(○は1つ)

委託希望	件数
1. 適当な業者がいれば委託したい	12
2. 既に委託している	1
3. 不明	9
4. 委託するつもりはない	36
5. 未回答	5
計	63

管理委託意向



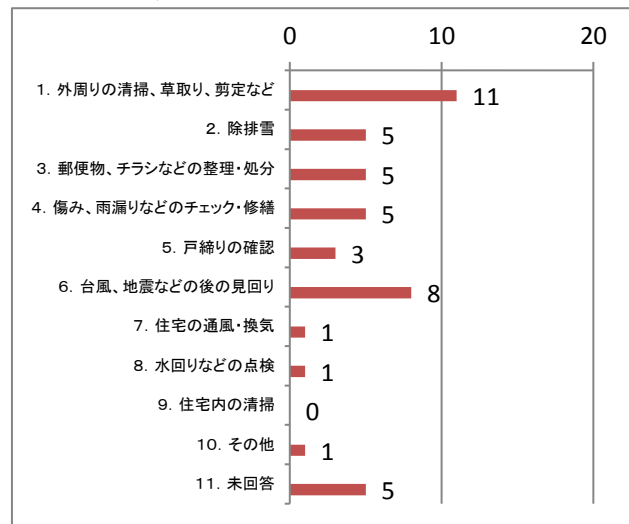
専門業者への管理委託の意向に関しては「委託するつもりはない」が約6割となっているが、「適当な業者がいれば委託したい」と「既に委託している」を合わせると2割の方が委託の意向があることから、今後専門業者等と「管理に係る協定」締結等の検討が必要になる。

問2-(6) で1, 2を選んだ方は (7) . (8) にもお答えください



問2-(7) どのような管理サービスを希望しますか。(○はいくつでも)

内 容	件数
1. 外周りの清掃、草取り、剪定など	11
2. 除排雪	5
3. 郵便物、チラシなどの整理・処分	5
4. 傷み、雨漏りなどのチェック・修繕	5
5. 戸締りの確認	3
6. 台風、地震などの後の見回り	8
7. 住宅の通風・換気	1
8. 水回りなどの点検	1
9. 住宅内の清掃	0
10. その他	1
11. 未回答	5
計	45

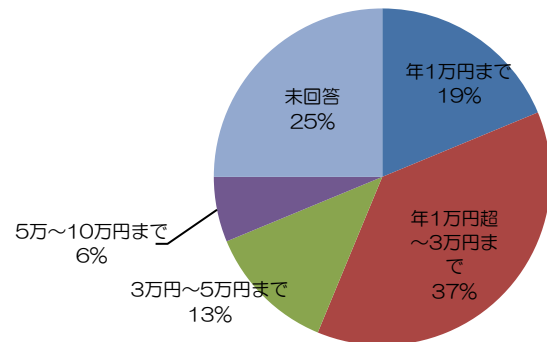


管理サービスについては、「外周りの清掃、草取り、剪定など」の希望が最も多く、「台風、地震などの後の見回り」など、状況確認やその後の改善などの希望が多い結果となっている。

問2-(8) 管理サービスの1年間の料金はいくらまでならお支払いしますか。(○は1つ)

料 金	件数
1. 年1万円まで	3
2. 年1万円超～3万円まで	6
3. 年3万円超～5万円まで	2
4. 年5万円超～10万円まで	1
5. 年10万円超～20万円まで	0
6. 年20万円超～	0
7. 未回答	4
計	16

料金の目処



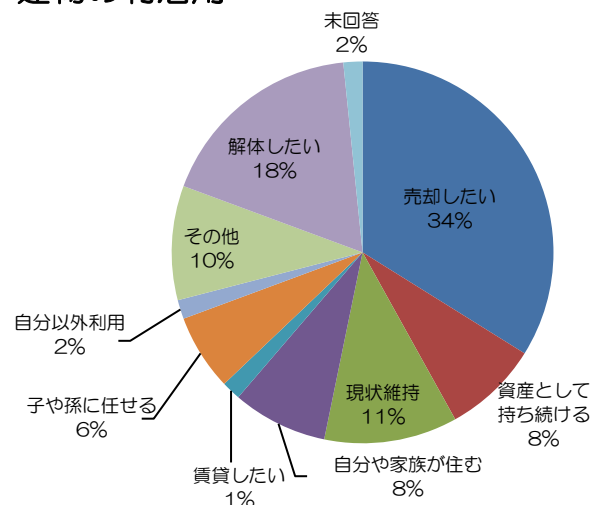
「年1万円超～3万円まで」が最も多く、「年3万円超～5万円まで」を合わせると、5割となっている。今後予定の管理協定に係る委託料の参考としたい。

建物の利活用

問3-(1) 今後、建物をどのように利活用したいと考えていますか。(○は1つ)

今後の活用	件数
1. 売却したい	21
2. 資産として持ち続ける	5
3. 利用する予定はなく、現状のまま維持する	7
4. 自分や家族が住む	5
5. 賃貸したい	1
6. 子や孫などに活用をまかせる	4
7. 自分や家族以外が利用する	1
8. 町内会などに有効に活用してもらいたい	0
9. その他	6
10. 解体したい	11
11. 未回答	2
計	63

建物の利活用



今後の利活用については「売却したい」が約3割で最も多く、次に「解体したい」が約2割の回答があった。また「利用する予定はなく現状のまま維持する」や「資産として持ち続ける」など、一定数の方が空き家を持ち続ける意向がある。

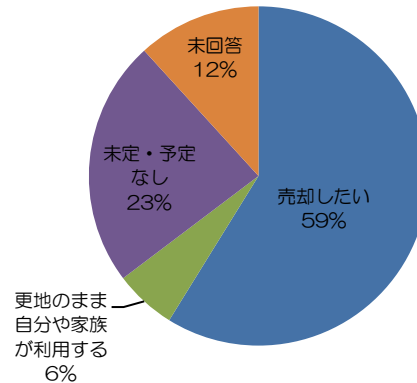
問3-(1) で 10 を選んだ方は (2) にもお答えください



問3-(2) 解体後の土地をどのように利活用したいと考えていますか。(〇は1つ)

解体後の土地活用	件数
1. 売却したい	10
2. 賃貸したい	0
3. 更地のまま自分や家族が利用	1
4. 未定・予定なし	4
5. その他	0
6. 未回答	2
計	17

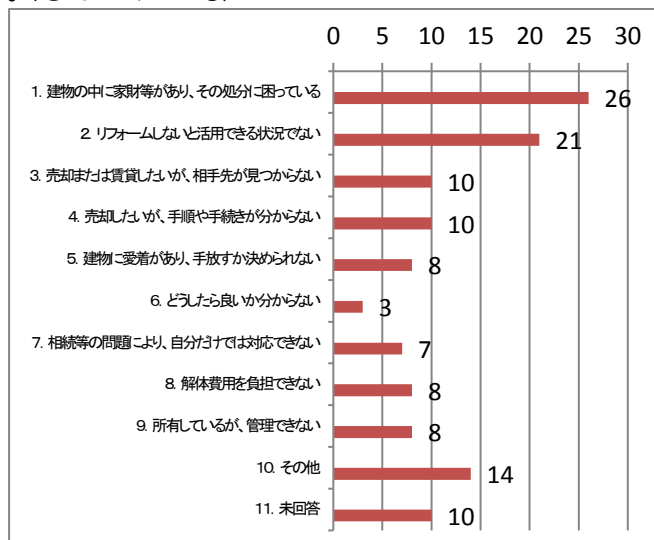
解体後の土地



解体後の敷地については、「売却したい」が半数以上となっている。これらの意向について、空き地空き家バンクなど市の空き家施策の活用について周知を図る。

問3-(3) 建物を利活用する上で課題等がありますか。(〇はいくつでも)

障害・課題	件数
1. 建物の中に家財等があり、その処分に困っている	26
2. リフォームしないと活用できる状況でない	21
3. 売却または賃貸したいが、相手先が見つからない	10
4. 売却したいが、手順や手続きが分からない	10
5. 建物に愛着があり、手放すか決められない	8
6. どうしたら良いか分からない	3
7. 相続等の問題により、自分だけでは対応できない	7
8. 解体費用を負担できない	8
9. 所有しているが、管理できない	8
10. その他	14
11. 未回答	10
計	125



空き家の利活用上の課題については、「建物の中に家財等があり、その処分に困っている」が最も多く、空き家に係る新たな補助制度の検討が必要となっている。

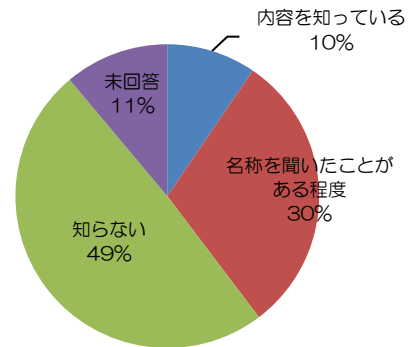
支援制度

問4-(1) これらの支援制度をご存知ですか。(○は1つ)

承知の程度	件数
1. 内容を知っている	6
2. 名前を聞いたことがある程度	19
3. 知らない	31
4. 未回答	7
計	63

市の支援制度については「知らない」との回答が5割弱あった。今後は支援制度の周知に努める必要がある。

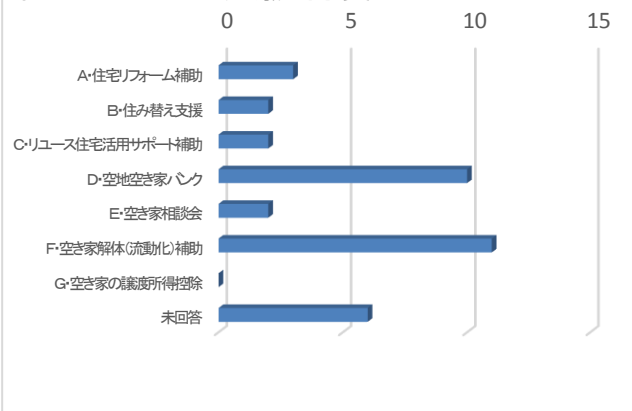
支援制度



【問4-(1) 認知している支援制度】

A・住宅リフォーム補助	3
B・住み替え支援	2
C・リユース住宅活用サポート補助	2
D・空地空き家バンク	10
E・空き家相談会	2
F・空き家解体(流動化)補助	11
G・空き家の譲渡所得控除	0
未回答	6
計	36

認知している支援制度



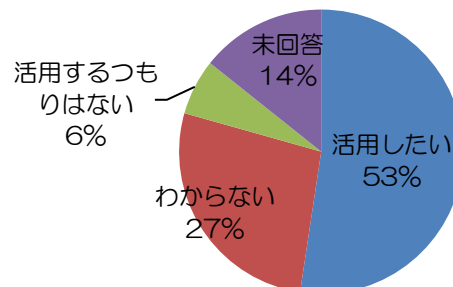
知っている支援制度については「空き家解体補助」と「空地空き家バンク」がほぼ同数であるが、他の制度についても周知の必要がある。

問4-(2) 今後、これらの制度の活用についてどのようにお考えですか。(○は1つ)

活用についての意向	件数
1. 活用したい	33
2. 分からない	17
3. 活用するつもりはない	4
4. 未回答	9
計	63

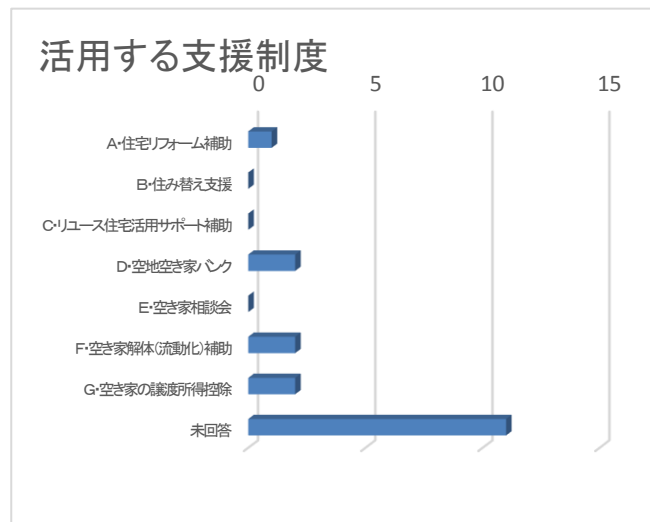
制度を活用したいとの回答が5割以上あった。今後は市ホームページでの周知のほか、直接郵送により所有者等へ制度の活用を促す必要がある。

制度の活用



【問4-(2) の活用したい支援制度】

A・住宅リフォーム補助	1
B・住み替え支援	0
C・リユース住宅活用サポート補助	0
D・空地空き家バンク	2
E・空き家相談会	0
F・空き家解体(流動化)補助	2
G・空き家の譲渡所得控除	2
未回答	11
計	18



活用したい支援については、具体的な制度についての回答は得られなかった。

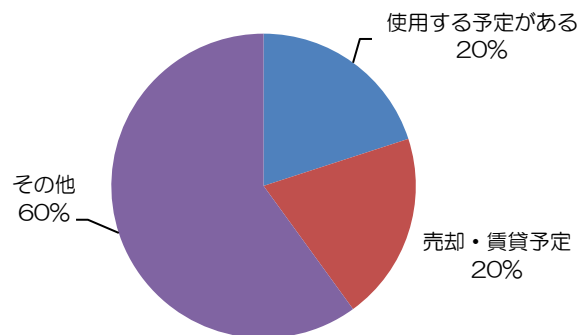
問4-(2) で3を選んだ方は次の(3)にもお答えください。



問4-(3) 活用するつもりがない理由は何ですか。(○は1つ)

理由	件数
1. 建物を今後使用する予定である	1
2. 売却や賃貸する予定がある	1
3. 不安がある(制度がよくわからない)	0
4. その他	2
5. 未回答	0
計	4

活用しない理由



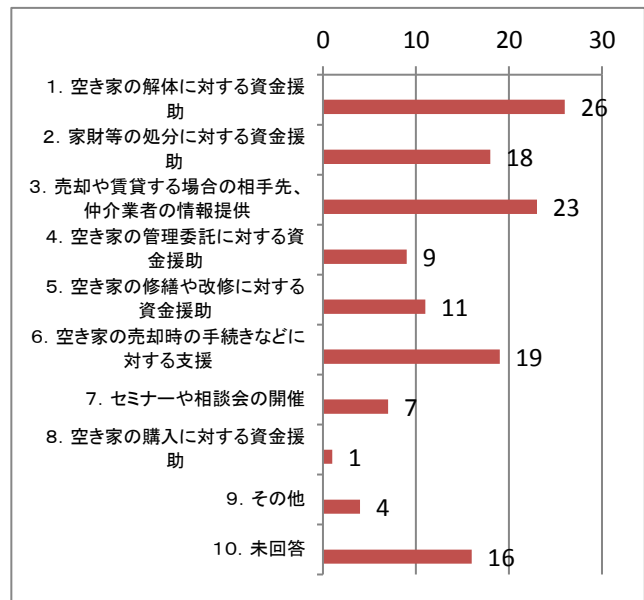
【結果】

制度を活用しない理由で、「不安がある(制度がよくわからない)」との回答はなかったことから、今後も制度の周知に努めていく。

問4-(4) 今後の建物の管理や活用にあたり、市はどのようなことに力を入れていくべきと思いますか。

(〇はいくつでも)

活用についての意向	件数
1. 空き家の解体に対する資金援助	26
2. 家財等の処分に対する資金援助	18
3. 売却や賃貸する場合の相手先、仲介業者の情報提供	23
4. 空き家の管理委託に対する資金援助	9
5. 空き家の修繕や改修に対する資金援助	11
6. 空き家の売却時の手続きなどに対する支援	19
7. セミナーや相談会の開催	7
8. 空き家の購入に対する資金援助	1
9. その他	4
10. 未回答	16
計	134

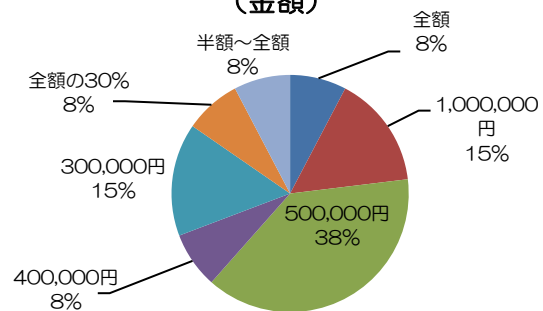


市が力を入れるべき事項として「解体支援」の要望が最も多く、「売却などに対する情報提供」、「空き家の売却時の手続きなどに対する支援」が続いていることから、現在行っている解体補助の継続と、市からの情報提供について効果的な方法を検討する。

【問4-(4)の希望金額】

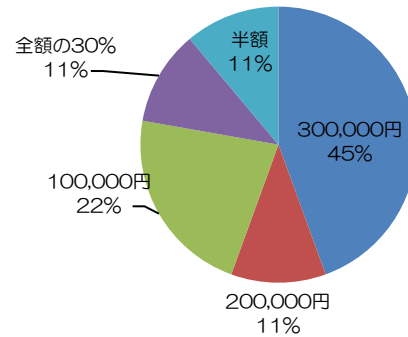
4-1. 空き家の解体に対する資金援助	件数
1. 全額	1
2. 1,000,000円	2
3. 500,000円	5
4. 400,000円	1
5. 300,000円	2
6. 全額の30%	1
7. 半額～全額	1
計	13

4-1. 空き家の解体に対する資金援助 (金額)



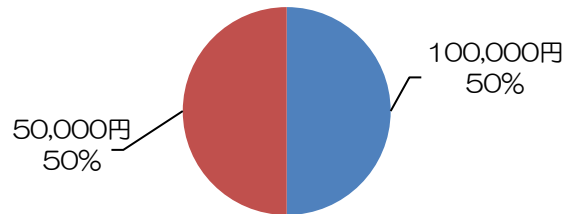
4-2. 家財等の処分に対する資金援助	件数
1. 300,000円	4
2. 200,000円	1
3. 100,000円	2
4. 全額の30%	1
5. 半額～全額	1
計	9

4-2.家財等の処分に対する資金援助
(金額)



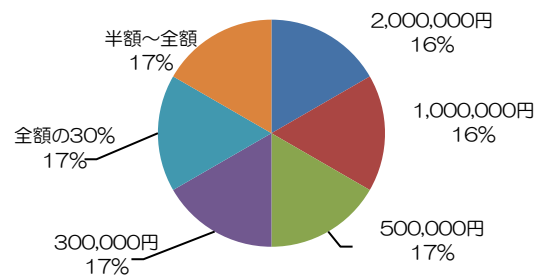
4-4. 空き家の管理委託に対する資金援助	件数
1. 100,000円	1
2. 50,000円	1
計	2

4-4.空き家の管理委託に対する資金援助 (金額)



4-5. 空き家の修繕や改修に対する資金援助	件数
1. 2,000,000円	1
2. 1,000,000円	1
3. 500,000円	1
4. 300,000円	1
4. 全額の30%	1
5. 半額～全額	1
計	6

4-5.空き家の修繕や改修に対する資金援助 (金額)



4-8. 空き家の購入に対する資金援助	件数
未回答	1
計	1

<自由意見>

北広島市の空き家対策等についてご意見があれば、ご記入ください。

- ◇ いつもご迷惑かけております。申し訳ありません。
- ◇ 自分は不動産業なので自分でやります。お世話様です。
- ◇ 成年後見人制度以外で売却できる方法があれば、すぐに売却を希望しますが、空き家相談会に出席し、相談しましたが他に方法がないようなので困っています。
- ◇ 空き家が農家なので、どうしたらよいか困っている。相談にのっていただきたいが日程が合わない。
- ◇ 管理はちゃんとしており、弟がたまに住んでいるので空き家ではない。
- ◇ 令和2年8月頃、屋上の防水工事行う予定。9～12月頃まで、中の改造をする予定。外部、インターロッキング工事、立木の撤去などを行う予定。
- ◇ 北広島外に居住していると、様々な相談(家屋修繕から家財処分、家屋解体まで)をしたいが、北広島市内の適当な相談先(私企業含む)窓口がよくわからず、情報提供願いたい
- ◇ 建物の中までは現段階では点検出来ていない。平成28年度以降から建物内部の点検は殆ど出来ていないが、今年中にどうするか結論を出すつもりであります。
- ◇ 持ち主が鬼籍に入った後相談致しますので、ご支援くださいますようお願い致します。
- ◇ 今年中に売りたい希望あり。現在、業者選択中。出来れば地元の業者を考えています。春には積極的に行動したいと思います。
- ◇ 現在、次の情報に関する支援があればと思います。1.修繕や改修の大凡の費用(例えば水道管交換、風呂場改修等)2.解体費用(情報として)3.1と2について、安心して相談できる業者情報。
- ◇ 空き家支援制度で、市街化調整区域を含めている制度を継続してほしい。
- ◇ しばらくは現状のまま。
- ◇ 2018年8月に屋根、外装を塗装したが、市に補助金の事で相談したが、住んでいないため対象にならないと断られた。私は里見町に住んでいて税金も納めている。
- ◇ ※持参の際、所有者が存命中は、売却等が難しいとの申し立て。
- ◇ 当面、手を入れるつもりもない(不用心にならぬよう、雑草の刈り取り等には気を配ってはいる)が、もし、市が空き家対策として活用したいと希望する等という意向があるならば、再考の余地はあるかもしれないが、当方としては、あの家に資金を投入してまで補修及び修繕という考えは今の所もっていない。
- ◇ 令和10年頃、売却予定。
- ◇ 使うかもしれない…という気持ちがある為、あと数年待つてみることにしていますが、もしかすると、知人、他人に貸すかもしれない。又は、売却することになる可能性もあるので、その時にどのようにしたら良いのか情報が欲しいです。空き家にしていて大変申し訳ありませんが、もうしばらく時間が欲しいと思っています。
- ◇ 現在、大変忙しく、なかなか管理ができず申し訳なく思っております。再来年頃には今よりも時間的余裕ができる予定なので、改めて再利用等考えたいと思います。それまでの間は、業者のサービス等を利用し、管理、維持できればと思っております。今までも個々のサービスの利用はありましたが、決して十分ではなく、今後はきちんと管理を行うよう努めてまいりたいと存じます。

<連絡先等>

【 連絡先 】

今後の空き家対策を進めていくにあたり、空き家を所有(管理)している方に連絡させていただくことがありますので、恐れ入りますが下記に連絡先をご記入ください。

- 連絡先住所の記載 : 61件
- 電話番号の記載 : 57件

「空き家の管理や利活用、解体等支援制度に関する情報提供について」

- 市からの情報提供を希望する : 40件

市からの情報提供を希望する40件に対し、空家等に関する様々な情報を提供していく。

【 宅地建物取引業者への情報提供 】

平成30年6月に、国から「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」が示され、売買や賃貸等を希望している空き家等の情報を「所有者等の同意」を得た上で、宅地建物取引業者(宅建業者)等に提供することができるようになりました。

「売買や賃貸等に関して市と連携している宅建業者等へ情報を提供することについて」

- 空家等の情報を宅建業者へ提供することに同意する : 15件

空家等の情報を宅建業者へ提供することに同意する15件については、空家の流動化に向け情報提供の方法などを検討するとともに、宅建業者に協力を依頼する。

北広島市内の空き家に関する意向調査

1. 調査の目的

今後、空家等対策を総合的に実施していくため、「北広島市空家等対策計画」の作成を予定していますが、空き家となっている建物の現状や将来の利活用に関する意向を調査させていただき、空き家の活用や修繕、解体等に関する支援制度などの施策の必要性を検討するために行うものです。

2. 調査の対象

この調査で「空き家」とは、平成28年度において北広島市が市上水道の使用状況や固定資産税台帳、住民基本台帳、各町内会に対するアンケート調査等を経て、平成28年4月1日時点で概ね1年程度以上建物の使用がされていないと思われる戸建て住宅を基本としています。

3. アンケート実施期間

平成29年2月18日～平成29年3月7日（追加調査分 平成29年2月25日～平成29年3月14日）

4. 送付数及び回収状況

総送付数	389
送付先不明での戻り数	8
送付数	381
回収数	239
回収率(回収数/送付数)	62.7%

アンケート調査の集計結果

I この建物について

問1. 現在、建物はどのような状態になっていますか。(○は1つ)

空き家以外

74

現在空き家となっている

165

内 容	件数
1. 自分または親族が住んでいる	14
2. 貸している	10
3. 売却した	16
4. 解体した	11
5. 建物の心当たりがない	1
その他	22
	74

【結果】

回収率が6割を超え所有者等の意向が一定程度把握できたものと思われます。また、別荘的な利用や、倉庫等での利用等空き家以外の件数が回答数の3割に上り、予想以上に多い状況でした。

I この建物について

問2. 建物が建築された時期はいつ頃ですか

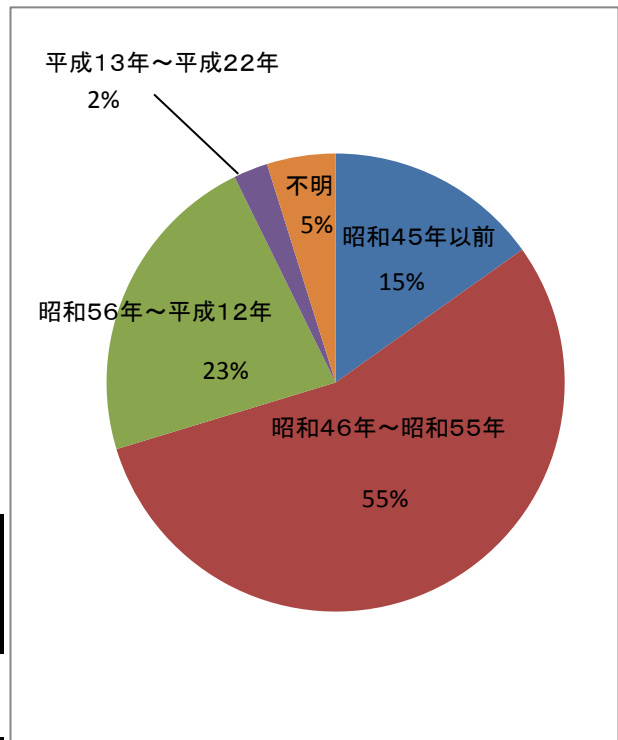
時 期	件数
1. 昭和45年以前	25
2. 昭和46年～昭和55年	91
3. 昭和56年～平成12年	37
4. 平成13年～平成22年	4
5. 平成23年以降	0
6. 不明	8
計	165

【結果】

建築時期は昭和46年から昭和55年が91件と最も多く、昭和45年以前の25件と合わせるといわゆる旧耐震基準での建物が全体の70%となっています。

【今後の施策】

旧耐震基準での建物の利活用を促進するためには、耐震診断や耐震改修の補助制度の活用を図ります。



I この建物について

問3. 建物が空き家となった時期はいつ頃ですか。

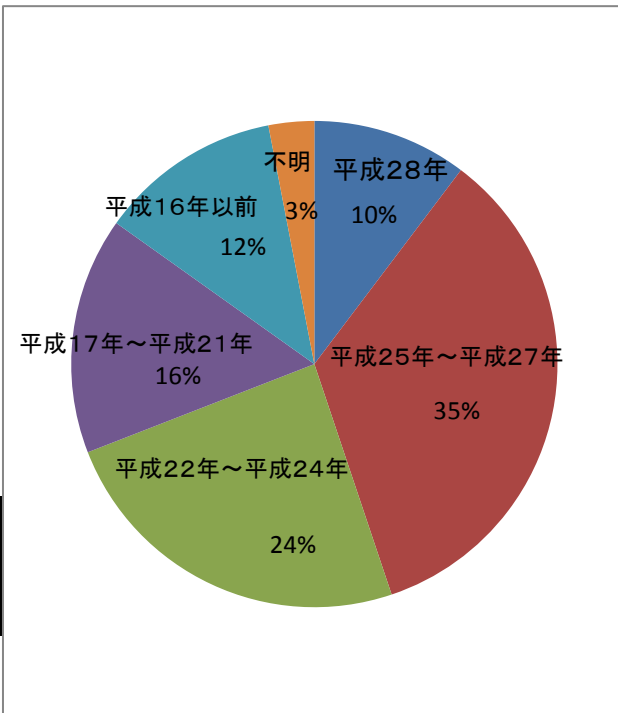
時 期	件数
1. 平成28年	17
2. 平成25年～平成27年	57
3. 平成22年～平成24年	40
4. 平成17年～平成21年	26
5. 平成16年以前	20
6. 不明	5
計	165

【結果】

空き家になった時期としては平成25年から平成27年が57件と最も多いが、既に4年以上経過しているものも約半数以上あります。

【今後の施策】

空き家となっている期間がなるべく短くなるような施策をとれるような相談体制の構築を検討していきます。



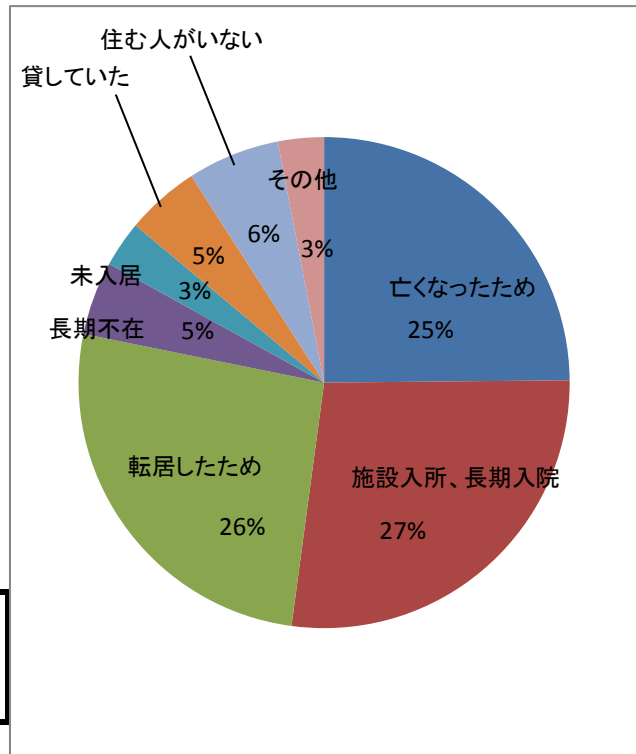
I この建物について

問4. 空き家となった経緯はなんですか。

経緯	件数
1. 住んでいた人が亡くなったため	41
2. 住んでいた人が施設へ入所、長期入院したため	45
3. 住んでいた人が転居したため	43
4. 転勤等で長期不在のため	8
5. 取得したが未だ入居していないため	5
6. 貸していた人が転居し、次のひとが決まらないため	8
7. 相続したが住む人がいないため	10
8. その他	5
計	165

【結果】

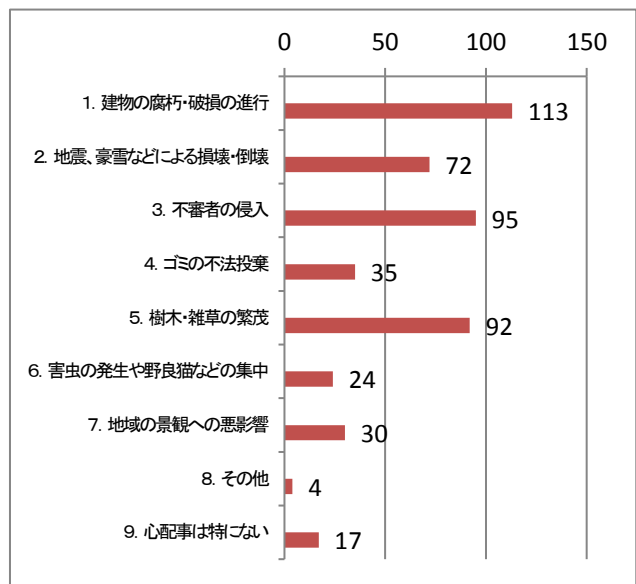
空き家になった経過では、住んでいた人が亡くなった、施設に入所、長期入院した、転居したの三つの理由で約8割を占めています。



II この建物の管理について

問1. この建物の管理について、どのようなことを心配していますか。

内容	件数
1. 建物の腐朽・破損の進行	113
2. 地震、豪雪などによる損壊・倒壊	72
3. 不審者の侵入	95
4. ゴミの不法投棄	35
5. 樹木・雑草の繁茂	92
6. 害虫の発生や野良猫などの集中	24
7. 地域の景観への悪影響	30
8. その他	4
9. 心配事は特にない	17
計	482



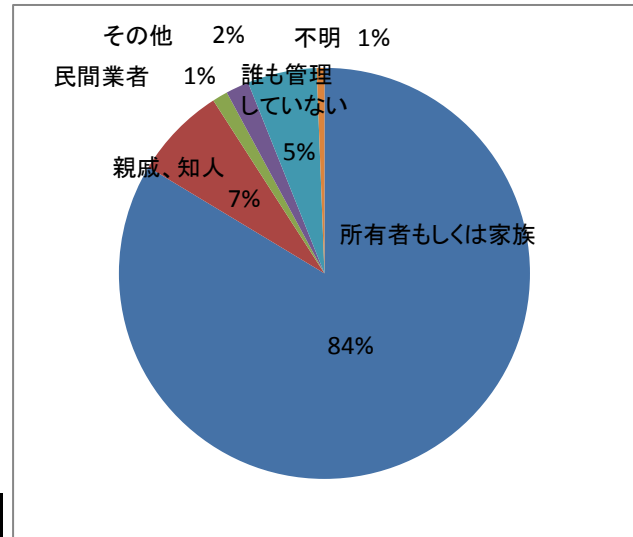
【結果】

建物の管理についての心配事では、建物の腐朽・破損の進行、不審者の侵入、樹木雑草の繁茂が上位を占めています。

Ⅱ この建物の管理について

問2. 建物は主にどなたが管理していますか。

管理者	件数
1. 所有者もしくは家族	138
2. 親戚、知人	12
3. 民間業者	2
4. その他	3
5. 誰も管理していない	9
6. 不明	1
計	165



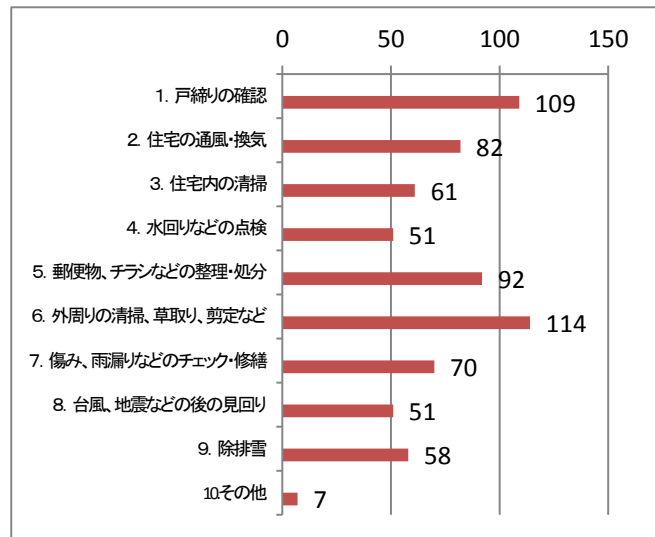
【結果】

空き家の主な管理主体は所有者もしくは家族が138件と最も多く、親戚、知人を加えると約9割の数となっています。

Ⅱ この建物の管理について

問3. どのような管理していますか。

内 容	件数
1. 戸締りの確認	109
2. 住宅の通風・換気	82
3. 住宅内の清掃	61
4. 水回りなどの点検	51
5. 郵便物、チラシなどの整理・処分	92
6. 外周りの清掃、草取り、剪定など	114
7. 傷み、雨漏りなどのチェック・修繕	70
8. 台風、地震などの後の見回り	51
9. 除排雪	58
10.その他	7
計	695



【結果】

行っている管理では外周りの清掃、草取り、剪定などの件数が一番となっており、隣近所迷惑への心配が表れているのではないかと考えられます。

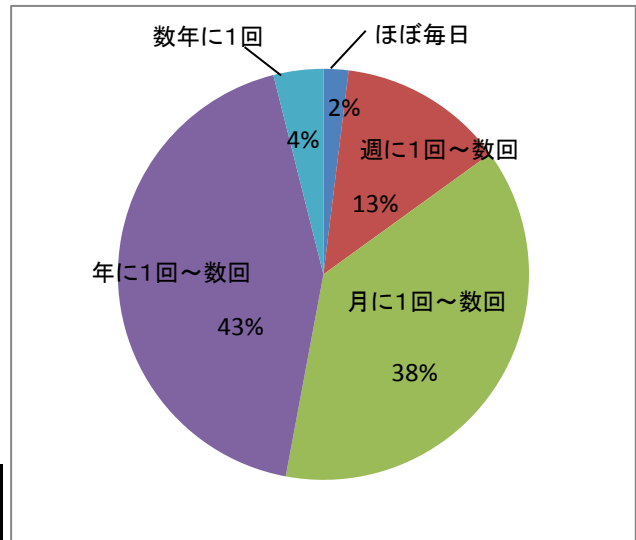
Ⅱ この建物の管理について

問4. どのくらいの頻度で管理をしていますか。

頻 度	件数
1. ほぼ毎日	3
2. 週に1回～数回	20
3. 月に1回～数回	58
4. 年に1回～数回	66
5. 数年に1回	6
計	153

【結果】

半数以上が月に1回以上の管理を行っているとの回答となっているが、年に1回から数回という回答も43%あります。



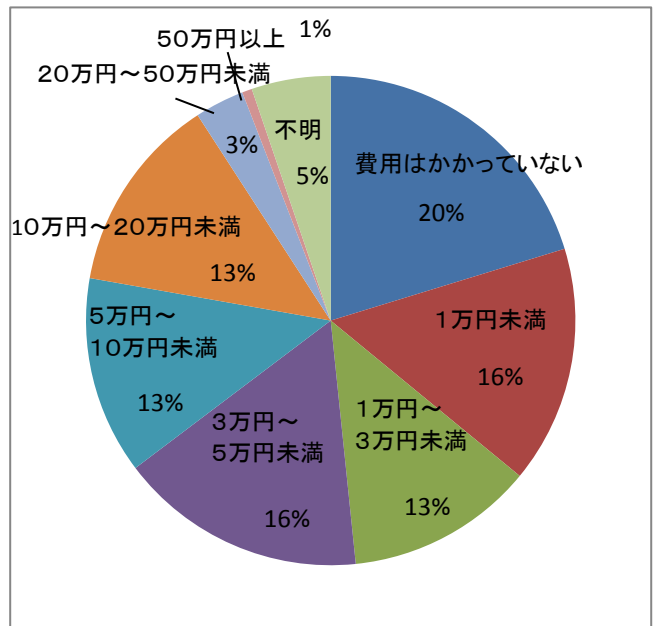
Ⅱ この建物の管理について

問5. 管理に要する費用は年間でおおよそいくらですか。

費 用	件数
1. 費用はかかっていない	31
2. 1万円未満	24
3. 1万円～3万円未満	19
4. 3万円～5万円未満	25
5. 5万円～10万円未満	20
6. 10万円～20万円未満	20
7. 20万円～50万円未満	5
8. 50万円以上	1
9. 不明	8
計	153

【結果】

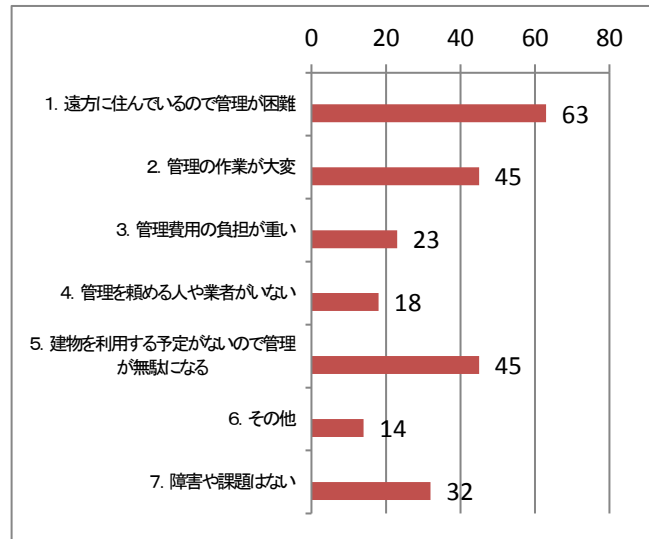
費用はかかっていないが31件と最も多く年間3万円未満との回答が約5割となっています。



Ⅱ この建物の管理について

問6. 管理をする上で障害や課題がありますか。

障害・課題	件数
1. 遠方に住んでいるので管理が困難	63
2. 管理の作業が大変	45
3. 管理費用の負担が重い	23
4. 管理を頼める人や業者がない	18
5. 建物を利用する予定がないので管理が無駄になる	45
6. その他	14
7. 障害や課題はない	32
計	240



【結果】

遠方に住んでいるので管理が困難、管理の作業が大変、建物を利用する予定がないので管理が無駄になるの回答が多くなっています。

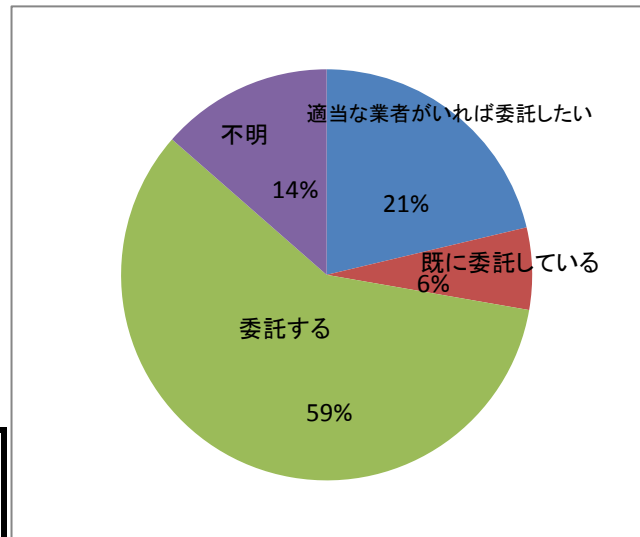
【今後の施策】

遠方に住んでいるので管理が困難との回答に対しては、管理を代行する業者との連携等を検討していきます。

Ⅱ この建物の管理について

問7. 専門業者がいれば管理を委託する希望がありますか。

委託希望	件数
1. 適当な業者がいれば委託したい	33
2. 既に委託している	10
3. 委託するつもりはない	91
4. 不明	21
計	155



【結果】

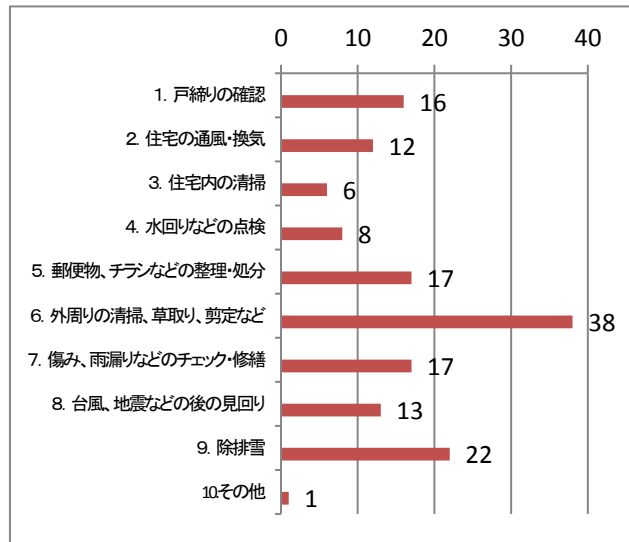
適当な業者がいれば委託したいという回答が33件ある反面、委託するつもりはないとの回答が91件あり、やはり業者に頼む際の経費の問題や信用問題が大きいものと思われます。

問7. で1, 2を選んだ方は問7-1、7-2にもお答えください



問7-1. どのような管理サービスを希望しますか。既に委託している場合は実際に委託している内容を記入して下さい。

内 容	件数
1. 戸締りの確認	16
2. 住宅の通風・換気	12
3. 住宅内の清掃	6
4. 水回りなどの点検	8
5. 郵便物、チラシなどの整理・処分	17
6. 外周りの清掃、草取り、剪定など	38
7. 傷み、雨漏りなどのチェック・修繕	17
8. 台風、地震などの後の見回り	13
9. 除排雪	22
10.その他	1
計	150

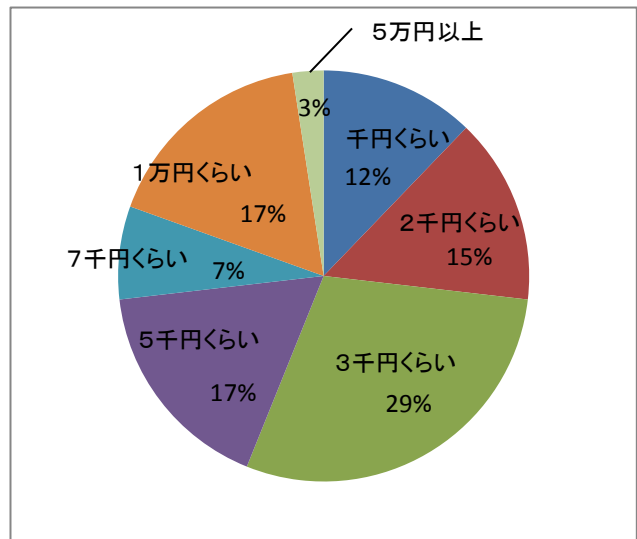


【結果】

先のⅡの問3の回答とも繋がりますが、外回りの清掃、草取り、剪定などが一番多い回答となっておりここにも隣近所迷惑にならないようにとの思いが感じられます。

問7-2. 管理サービスの月額料金はいくらくらいが適当だと思いますか。既に委託している場合は、実際に払っている月額料金を記入して下さい。

料 金	件数
1. 月額千円くらい	5
2. 月額2千円くらい	6
3. 月額3千円くらい	12
4. 月額5千円くらい	7
5. 月額7千円くらい	3
6. 月額1万円くらい	7
7. 月額2万円くらい	0
8. 月額3万円くらい	0
9. 月額5万円またはそれ以上	1
計	41



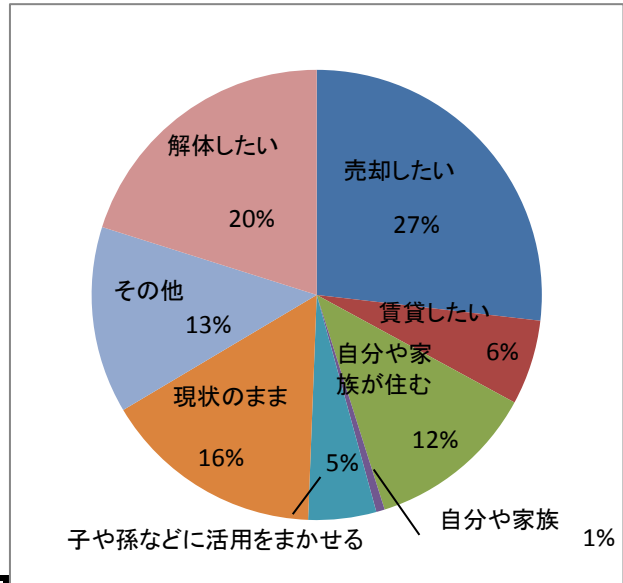
【結果】

一番多い回答は月額3千円くらいであり、それ以下も含めると5割以上の件数となっています。

Ⅲ 今後の建物の活用などについて

問1. 今後、建物をどのようにされますか。

今後の活用	件数
1. 売却したい	44
2. 賃貸したい	10
3. 自分や家族が住む	20
4. 自分や家族以外が利用する	1
5. 子や孫などに活用をまかせる	8
6. 現状のまま(空き家にしておく)	26
7. その他	22
8. 解体したい	33
計	164



【結果】

売却したいが44件で一番多く、次いで解体したいの33件ですが、現状のまま(空き家にしておく)も26件の16%の回答があります。

【今後の施策】

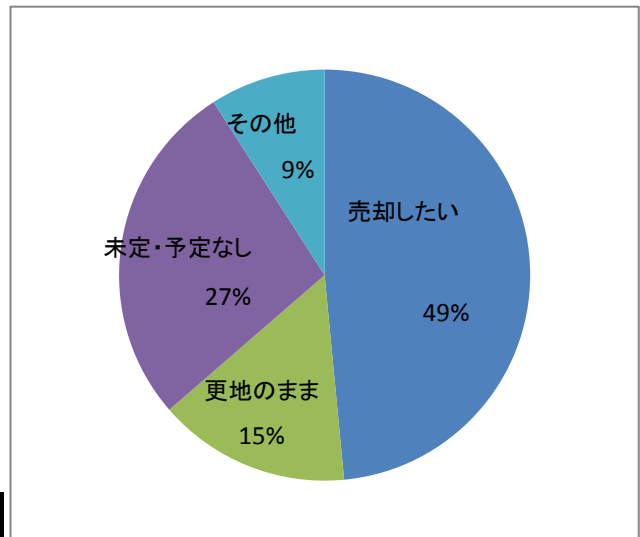
空き地・空き家バンク制度の活用促進について検討していきます。

問1. で8を選んだ方は問1-1にもお答えください



問1-1. 解体後の土地をどのように活用されますか。

解体後の土地活用	件数
1. 売却したい	16
2. 賃貸したい	0
3. 更地のまま自分や家族が利用	5
4. 未定・予定なし	9
5. その他	3
計	33



【結果】

売却したいとの回答が約半数あります。

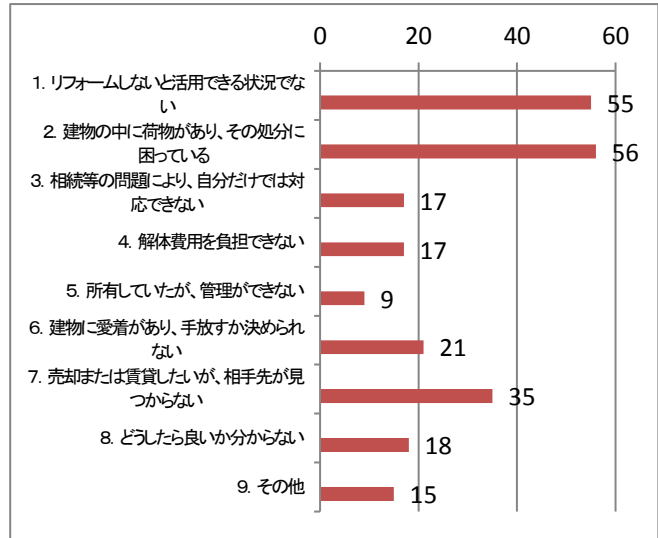
【今後の施策】

解体から売却に至る一連の支援体制の構築を検討していきます。

Ⅲ 今後の建物の利用などについて

問2. 利用をする上で障害や課題がありますか。

障害・課題	件数
1. リフォームしないと活用できる状況でない	55
2. 建物の中に荷物があり、その処分に困っている	56
3. 相続等の問題により、自分だけでは対応できない	17
4. 解体費用を負担できない	17
5. 所有していたが、管理ができない	9
6. 建物に愛着があり、手放すか決められない	21
7. 売却または賃貸したいが、相手先が見つからない	35
8. どうしたら良いか分からない	18
9. その他	15
計	243



【結果】

一番多い回答が、建物の中に荷物があり、その処分に困っているとあり、経費的な面、法律的な面、思い入れの面等、色々な観点が見込まれます。

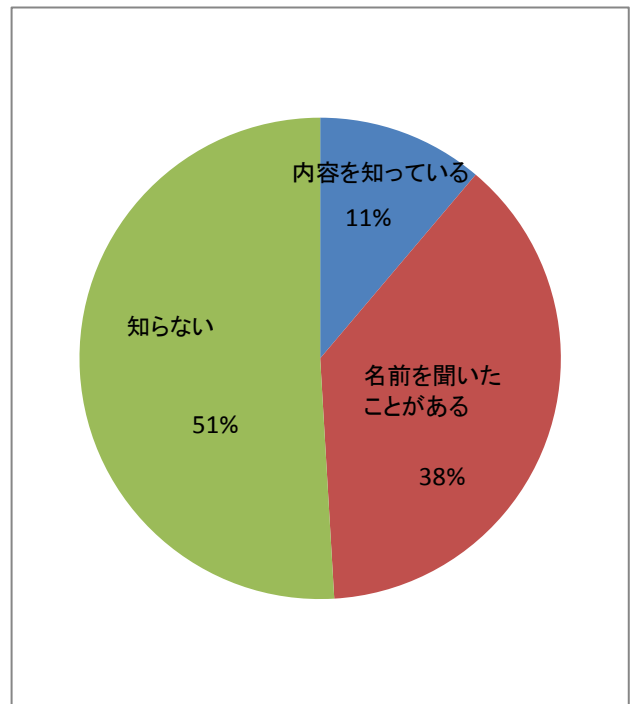
【今後の施策】

色々な観点からの相談が一括でできるセミナーの開催や相談窓口の一本化等について検討していきます。

Ⅳ 空き家の活用に対する支援制度について

問1. これらの情報サービスをご存知ですか。

承知の程度	件数
1. 内容を知っている	18
2. 名前を聞いたことがある程度	61
3. 知らない	82
計	161



【結果】

知らないとの回答が5割以上あります。

【今後の施策】

制度周知に向けた取り組みを行います。

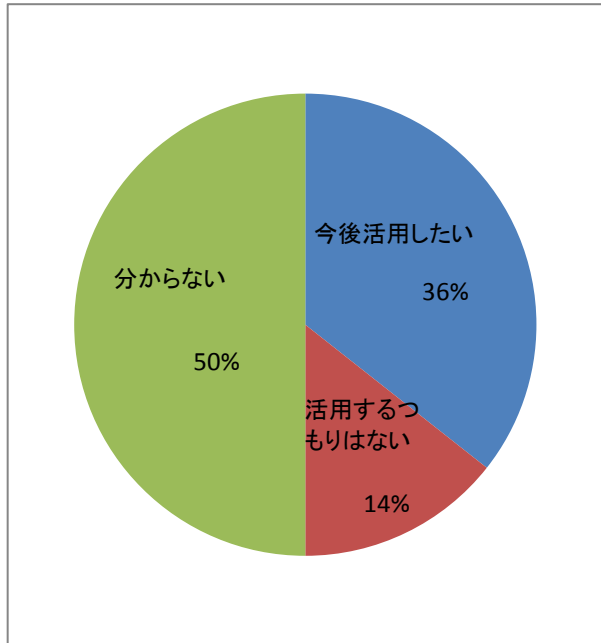
IV 空き家の活用に対する支援制度について

問2. 今後、これらの情報サービスの活用についてどのようにお考えですか。

活用についての意向	件数
1. 今後活用したい	57
2. 活用するつもりはない	23
3. 分からない	80
計	160

【結果】

サービスの活用について今後どうするか分からないとの回答が5割あります。



問2. で2を選んだ方は次の問2-1にもお答えください。

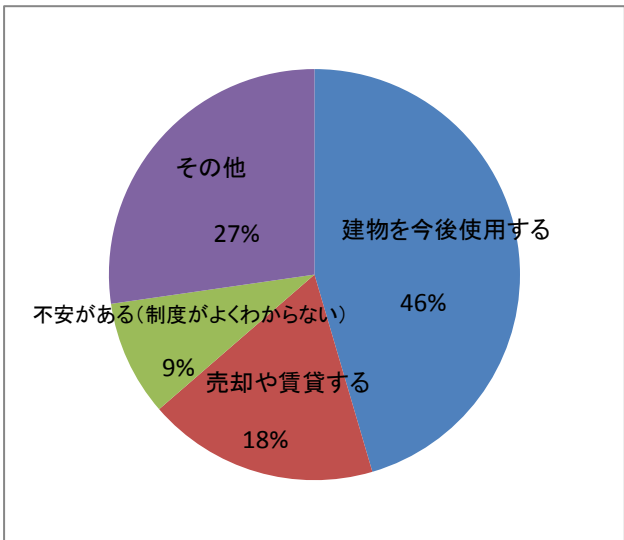


問2-1. 活用するつもりがない理由は何ですか。

理由	件数
1. 建物を今後使用する予定である	10
2. 売却や賃貸する予定がある	4
3. 不安がある(制度がよくわからない)	2
4. その他	6
計	22

【結果】

前問の回答で活用するつもりはないの件数は23件ですが、この回答に限っての設問回答では不安がある(制度がよくわからない)との回答は2件であり、この面だけ見るとあまり問題はないようです。



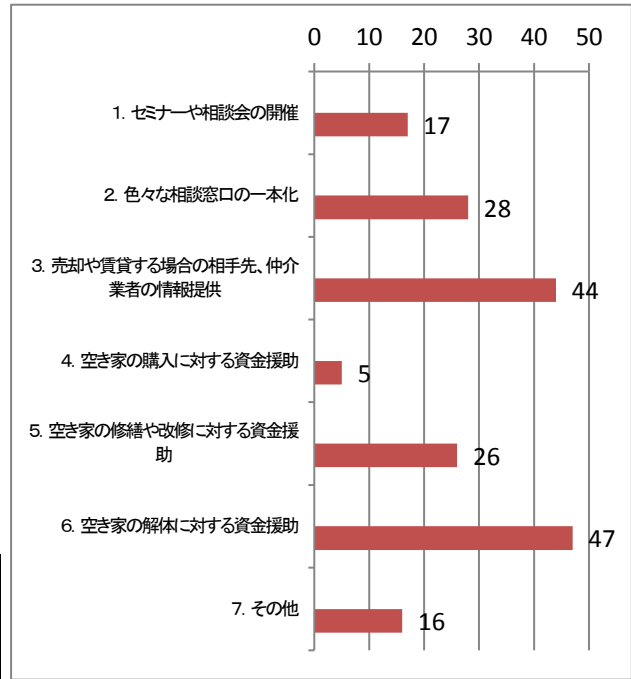
IV 空き家の活用に対する支援制度について

問3. 今後の建物の管理や活用にあたり、市に対してご要望があれば教えてください。

活用についての意向	件数
1. セミナーや相談会の開催	17
2. 色々な相談窓口の一本化	28
3. 売却や賃貸する場合の相手先、仲介業者の情報提供	44
4. 空き家の購入に対する資金援助	5
5. 空き家の修繕や改修に対する資金援助	26
6. 空き家の解体に対する資金援助	47
7. その他	16
計	183

【結果】

要望の中で一番件数の多いのは空き家の解体に対する資金援助で47件であり、次は売却や賃貸する場合の相手先、仲介業者の情報提供の44件です。

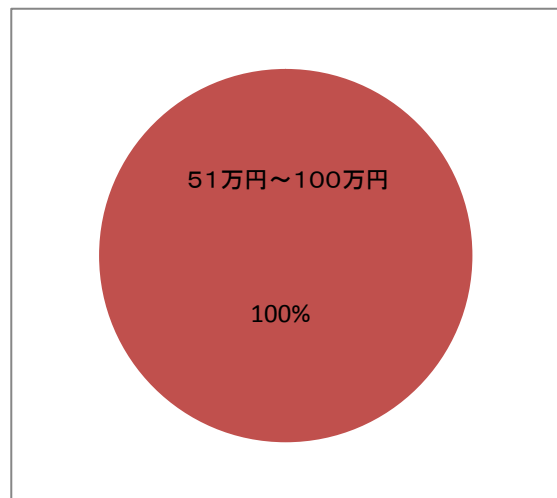


【今後の施策】

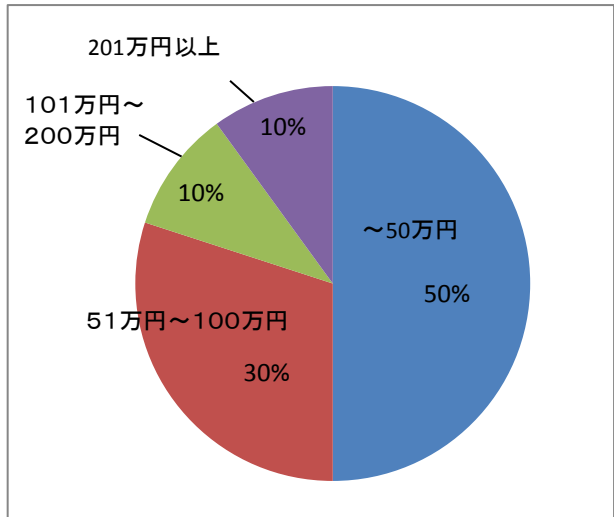
現在も施策としては空き家の解体に対する補助制度やファーストマイホームの補助制度などありますが、これらの制度の拡充や売買、賃貸に対する総合的な情報提供の場づくりなどを検討していきます。

回答4. 5. 6. に対する希望額の割合

4. 空き家の購入に対する資金援助額	件数
1. ～50万円	0
2. 51万円～100万円	2
3. 101万円～200万円	0
4. 201万円以上	0
計	2



5. 空き家の修繕や改修に対する資金援助額	件数
1. ~50万円	5
2. 51万円~100万円	3
3. 101万円~200万円	1
4. 201万円以上	1
計	10



6. 空き家の解体に対する資金援助額	件数
1. ~50万円	6
2. 51万円~100万円	4
3. 101万円~200万円	2
4. 201万円以上	1
計	13

