

# 三笠市空家等対策計画

平成29年3月 策定

(令和4年3月 改定)

三笠市

**第1章 計画の趣旨**

- 1 計画の背景と目的 . . . . . 1
- 2 計画の位置付け . . . . . 1

**第2章 空家等対策に係る基本的な方針**

- 1 計画の基本的な方針 . . . . . 2
- 2 対象地区 . . . . . 2
- 3 対象とする空家等の種類 . . . . . 2
- 4 計画の期間 . . . . . 2

**第3章 空家等の現状と課題**

- 1 これまでの取組 . . . . . 3
  - (1) 所有者等による空家等の適切な管理促進 . . . . . 3
  - (2) 空家等の流通促進 . . . . . 3
  - (3) 空家等の利活用促進 . . . . . 3
  - (4) 空家等の解体支援 . . . . . 3
  - (5) 管理不全空家等への対処 . . . . . 3
  - (6) 空家等に関する相談 . . . . . 4
- 2 空家等の現状 . . . . . 5
  - (1) 人口・世帯の推移 . . . . . 5
  - (2) 空家数の推移 . . . . . 5
- 3 空家等の実態調査 . . . . . 6
  - (1) 三笠市空家調査 . . . . . 6
  - (2) 調査期間 . . . . . 6
  - (3) 調査対象の種類 . . . . . 6
  - (4) 空家調査結果 . . . . . 6
- 4 空家等に関する課題 . . . . . 7
  - (1) 所有者等の問題意識に関する課題 . . . . . 7
  - (2) 所有者等の不明に関する課題 . . . . . 7
  - (3) 相談窓口に関する課題 . . . . . 7
  - (4) 危険な空家等に関する課題 . . . . . 7
  - (5) 空家予備軍の増加に関する課題 . . . . . 7

**第4章 空家等に関する対策**

- 1 空家等の調査 . . . . . 8
- 2 空家等の適切な維持管理 . . . . . 8

3	空家等の利活用促進	8
(1)	三笠市住宅情報バンクの活用	8
(2)	移住希望者等への情報提供	8
(3)	住宅取得に係る支援	8
(4)	改修による支援	9
4	空家等の除却	9
5	相談体制の整備	9

## 第5章 特定空家等への対処

1	特定空家等の認定基準	10
2	特定空家等に対する措置	11
3	必要な措置が講じられた場合の対応	12
4	特定空家等に対する緊急時の応急的な措置	12

## 第6章 空家等対策に関する実施体制

1	三笠市空家等対策協議会との協議	13
2	北海道との連携	13
3	関係団体や民間事業者との連携	13
4	空家等対策の所管課	14

## 参考資料

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 三笠市特定空家等の判断基準
- 3 三笠市空家等対策協議会規則

## 第1章 計画の趣旨

### 1 計画の背景と目的

近年、全国的に人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴って空家等が年々増加しております。空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として、屋根材の飛散や外壁材の落下などの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などの問題を生じさせ、ひいては地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、今後、これら空家等の数が増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されます。

こうした空家等は地域住民の生活に与える影響も大きいことから、空家等の対策は重要な政策課題となっています。国は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）を制定公布し、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。また、「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。）を示し、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。

三笠市（以下、「本市」という。）においても全国的な傾向と同様、空家等の件数は増加傾向にあり、地域における重要課題の一つとして、放置されている空家等の問題が挙げられています。そこで本市では、空家等に関する専門的かつ客観的な視点を加味した、望ましい対応のあり方を模索するため、「三笠市空家等対策協議会」（以下、「協議会」という。）を平成28年10月に設置し、本市における空家等に対する基本的な考えと対策についての協議を重ね、平成29年3月に「三笠市空家等対策計画」（以下、「計画」という。）を策定しました。

計画に基づき、これまで空家等の対策を計画的に進めてきましたが、計画期間である5年を経過していることから、これまでの市の取組みを整理するとともに、社会ニーズの変化や空家対策に関連する社会情勢の変化を踏まえ、総合的な空家等対策を一層推進するため本計画を改定します。

### 2 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、特措法第5条に規定する国の基本方針に即し、本市の上位計画である「第9次三笠市総合計画」及び「三笠市強靱化計画」の関連計画との連携・整合性を図りながら作成します。

## 第2章 空家等対策に係る基本的な方針

### 1 計画の基本的な方針

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、特措法において行政主体の責務に関する規定の前に「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。」（特措法第3条）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、所有者等の意識や経済的な事情などから空家等の管理を十分に行うことができず、防火、防災、防犯、通行、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ため、空家等の状況に応じて、「空家等の発生の予防・抑制」、「空家等の利活用の推進」、「空家等の適切な管理の推進」、「危険な空き家等に対する措置」の4つの考え方のもと総合的な空家等の対策を推進します。

### 2 対象地区

本計画の対象地区は市内全域とします。

### 3 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、以下のように定義します。

#### ※「空家等」

この計画において「空家等」とは、建築物又はこれに付随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。）とする。

なお、市が所有または管理する空家等についても、除却後の跡地又は増改築後の建築物を地域活性化のために計画的に利用する場合は、計画の対象とする。

#### ※「特定空家等」

この計画において「特定空家等」とは、空家等のうち、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な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ものをいう。

### 4 計画の期間

この計画の期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。なお、社会情勢の変化や本市の状況等の変化により、適宜見直しを行うこととします。

### 第3章 空家等の現状と課題

#### 1 これまでの取組

##### (1) 所有者等による空家等の適切な管理促進

当市で実施した空家調査で発見した空家や、苦情が寄せられた空家については、関係部局と連携し、所有者等に適正管理の指導を行いました。

##### (2) 空家等の流通促進

活用可能な空家等の売買及び賃貸を積極的に行ってもらうため、「三笠市住宅情報バンク」の活用を促進し、空家等の流通を図りました。

##### (3) 空家等の利活用促進

住環境の整備及び空家等の再利用を推進するため、空家住宅の取得及び改修に係る支援事業を実施し、空家の利活用促進を図りました。

##### (4) 空家等の解体支援

所有者等の自発的な除却を促進するため、空家を除却する場合に、助成金を交付する支援事業を実施し、空家等の早期解消に努めました。

##### (5) 管理不全空家等への対処

市民からの相談や情報提供、空家調査等により、適正に管理がされていない空家を把握した場合は、所有者等や周辺住民への聞き取り調査などを行い、空家の状態や周辺へ及ぼす影響の把握に努めてきました。

その結果、改善が必要と認められる場合は「特定空家等」に認定し、所有者等に対して適正な管理について助言・指導を行い、所有者等自らによる改善を促してきました。

表1 特定空家等認定件数及び措置件数

年度	特定空家認定	代執行による解体措置	所有者等による改善
平成29	3件		
平成30			
令和1	1件		
令和2	2件	2件	
令和3	7件	2件	1件

写真1 代執行による除却（左：解体前 右：解体後）

住所：三笠市唐松町2丁目210番地



写真2 代執行による除却（左：解体前 右：解体後）

住所：三笠市多賀町20番地1



#### (6) 空家等に関する相談

市民等からの空家等に関する相談窓口を消防本部生活安全センターに設けており、相談を受けた際には関係課と連携して対応を行いました。また、令和元年度より、北海道が主催する「北海道空き家相談会」（札幌市開催）に毎年参加し、札幌市近郊に住む、市内の空家所有者に対して、専門家と連携し、助言・相談を行いました。

## 2 空家等の現状

### (1) 人口・世帯の推移

空家の発生と密接な関わりを持つ本市の人口は石炭需要期のピーク時である昭和35年以降、炭鉱の閉山とともに減少し続けており、令和2年度時点で8,040人となっております。今後も、人口減少が続くことが見込まれています。

世帯数については、令和2年度時点で3,816世帯となっております。

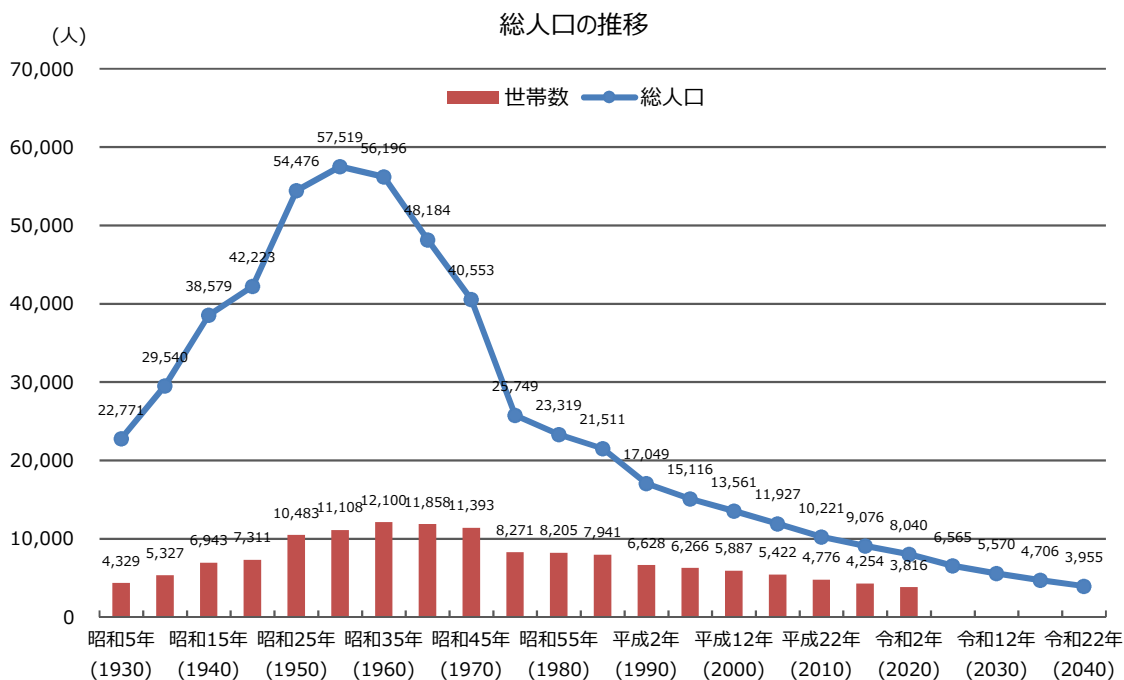


図1 人口と世帯数の推移 (資料：各年国勢調査、令和2年以降は国立社会保障・人口問題研究所)

### (2) 空家数の推移

5年ごとに行われている国の住宅・土地統計調査(総務省)によれば、本市の住宅総数は平成30年に6,180戸あり、別荘(二次的住宅)や賃貸用、売却用の空家などを含めた「空家総数」は1,950戸で空家率は31.6%となっております。これは、北海道の空家率13.5%に比べ、非常に高くなっております。また、別荘(二次的住宅)や賃貸用、売却用の空家などを除いた、実質的な空家率は本市が8.3%であり、北海道の5.6%に比べ、高い水準になっております。

表2 空家数の推移 (資料：各年 住宅・土地統計調査)

	住宅総数	空家総数	空家率(三笠市)	空家率(北海道)	空家率(三笠市) ※実質的な空家率	空家率(北海道) ※実質的な空家率
平成15年	7,600戸	1,530戸	20.1%	11.8%	6.3%	3.9%
平成20年	6,640戸	1,880戸	28.3%	13.7%	7.5%	4.0%
平成25年	6,490戸	1,930戸	29.7%	14.1%	7.4%	5.1%
平成30年	6,180戸	1,950戸	31.6%	13.5%	8.3%	5.6%

### 3 空家等の実態調査

#### (1) 三笠市空家調査

本市では、令和3年度に職員による空家調査を市内全域で実施しました。

#### (2) 調査期間

令和3年4月27日から令和3年5月14日

#### (3) 調査対象の種類

調査の対象は、空家のうち、共同住宅（市営、道営、雇用促進、旧炭鉱住宅、民間アパート）を除く戸建て住宅としました。

#### (4) 空家調査結果

本調査は、空家に係る建物の状態等に基づき、適切に管理されていない空家等を把握するため、第三者に危害を加える可能性のある事象、衛生上有害となる事象、景観の阻害、その他周辺的生活環境に悪影響を及ぼす事象について整理し判定を実施しました。

表3 空家状態分類表

ランク	判定内容	件数
A	建物に目立った腐朽破損は無いが、空家の状態となっており、今後の利活用が見込まれるもの	183件
B	外壁や屋根、窓等に腐朽破損が認められるが、一部修繕すれば利活用が見込まれるもの	173件
C	建物の傾き、外壁、屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められるもの	44件
D	上記「Cランク」でかつ倒壊した場合隣接建物に影響がある又は前面道路の通行等に影響があるもの	83件
合計		483件

#### 4 空家等に関する課題

空家等対策にあたっては、状況に応じた対応が必要となります。これまでの空家対策を踏まえると、次のような課題が挙げられます。

##### (1) 所有者等の問題意識に関する課題

空家等の管理は、所有者等の責任により管理することになりますが、所有者等が空家等の問題を認識しておらず、適切な管理がされていない空家等があります。このことから、所有者等には、問題意識を持ってもらうよう意識啓発が必要であり、空家等を適切に管理することの重要性や周辺地域に与える諸問題等を認識してもらう必要があります。

##### (2) 所有者等の不明に関する課題

相続の手続きがなされずに、所有者等が把握できない空家等が存在していることから、手続きの必要性について広く市民に周知することが必要です。同時に危険が生じる可能性のある空家については相続人等の調査を行い、法定相続人等の関係者に助言指導を行う必要があります。

##### (3) 相談窓口に関する課題

空家等については解体や売却をしたいという意見が大多数であることから、現在行っている、空家等に関する相談窓口や利活用に向けたサポートをさらに拡大する必要があります。

##### (4) 危険な空家等に関する課題

老朽化した空家等は、建物の倒壊や建築資材の飛散、不特定者の侵入による火災や犯罪のおそれなど、周辺地域に危険を及ぼします。今後も経年劣化や大雪による積雪等により危険な空家等の増加が懸念されます。

##### (5) 空家予備軍の増加に関する課題

高齢者のみが居住する一戸建て住宅が増加しており、将来、住み替えなどにより空家になる可能性が高い住宅、いわゆる「空家予備軍」の増加が想定されます。相続登記を行うことや将来の維持管理、売買、解体について検討することなど、住宅等の所有者の責任及び責務について、意識の向上などを図る取組が必要となります。

## 第4章 空家等に関する対策

### 1 空家等の調査

空家等対策にあたっては、市内における空家等の実態と所有者等の意向を把握することが必要不可欠であるため、空家等に関する実態調査を毎年度行い、空家台帳及び一覧表を整理し、情報を最新の状態に保ち、空家等の状況把握に努めます。

### 2 空家等の適切な維持管理

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等において適正に維持管理すべきものです。空家等は、長期間放置しておく危険性が高くなり地域に悪影響を及ぼすこととなりますが、現状を理解していない所有者等もあり、維持管理が適切に行われていない空家等があります。このため、所有者自ら空家等問題を認識し、適切な維持管理を実施してもらうことが重要です。

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「広報みかさ」や市ホームページなどを活用し周知していきます。

### 3 空家等の利活用促進

#### (1) 三笠市住宅情報バンクの活用

活用可能な空家等については地域の住宅資源と捉え、利活用を一層進めることが重要となります。利用しない空家等の売却・賃貸などを進めるために、所有者等へ「三笠市住宅情報バンク」への登録を推進し、空家等の中古住宅市場への流通を図ります。

#### (2) 移住希望者等への情報提供

「三笠市住宅情報バンク」等に掲載されている空家等の情報等をもとに、移住希望者等への紹介を行い、空家等の有効活用を図ります。

#### (3) 住宅取得に係る支援

市内に自ら居住する住宅を購入する場合に助成金を交付しております。

今後も本支援事業を可能な限り継続し、定住・移住者等に空家等を利用してもらうことで空家等の減少と定住人口の増加による地域活性化を進めていきます。

#### (4) 改修による支援

住宅環境の整備及び空家等の再利用を図るために、市内で自ら所有し居住する住宅の改修工事を行う市民の方に助成金を交付しております。

今後も本支援事業を可能な限り継続し、既存住宅により長く住んでもらうことで、空家等発生の予防に繋げていきます。

#### 4 空家等の除却

近隣への悪影響等が懸念される空家等については、国の事業や様々な補助金の仕組みを利用して、空家等を除却（解体）する取組を推進します。

空家等は所有者等が責任をもって対応するのが原則ですが、所有者等が置かれている状況は様々であり、中には除却（解体）工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。そのため本市では、所有者等の自発的な除却を促進するため、空家を除却する場合に、助成金を交付しております。

今後も本支援事業を可能な限り継続し、空家等の早期解消を進めていきます。

#### 5 相談体制の整備

空家等の問題は、老朽化等による倒壊の危険性のほか、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、様々な要因があり、解決に必要な措置や対応が多岐にわたります。

このため、市民からの情報提供や所有者等からの相談については、消防本部生活安全センターが初期の窓口となり、その内容を聞き、具体的な措置については、関係課と連携して対応します。

## 第5章 特定空家等への対処

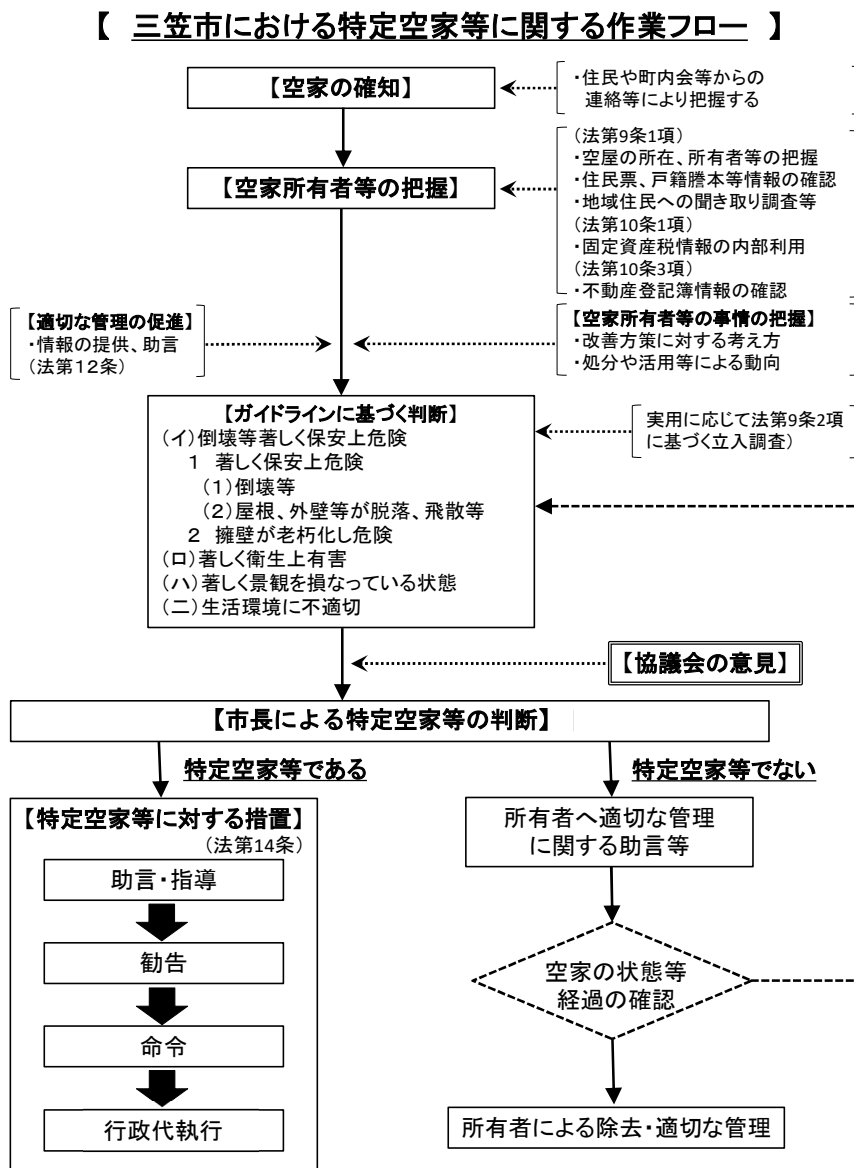
### 1 特定空家等の認定基準

認定基準は特措法第2条第2項において、以下の状態にあると認められる空家等と定義されています。

- ① 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
- ② そのまま放置すれば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

これらに該当する空家等の判定は、国が平成27年5月に示した『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」と、平成28年6月に北海道から示されている「市町村による特定空家の判断の手引き」を参考に作成した、「三笠市特定空家等の判断基準」の判定調査票の結果をもとに、協議会の意見を踏まえ最終的に市長が「特定空家等」と認定します。認定までの流れは下図のとおりです。

図2 特定空家等に認定するまでの流れ

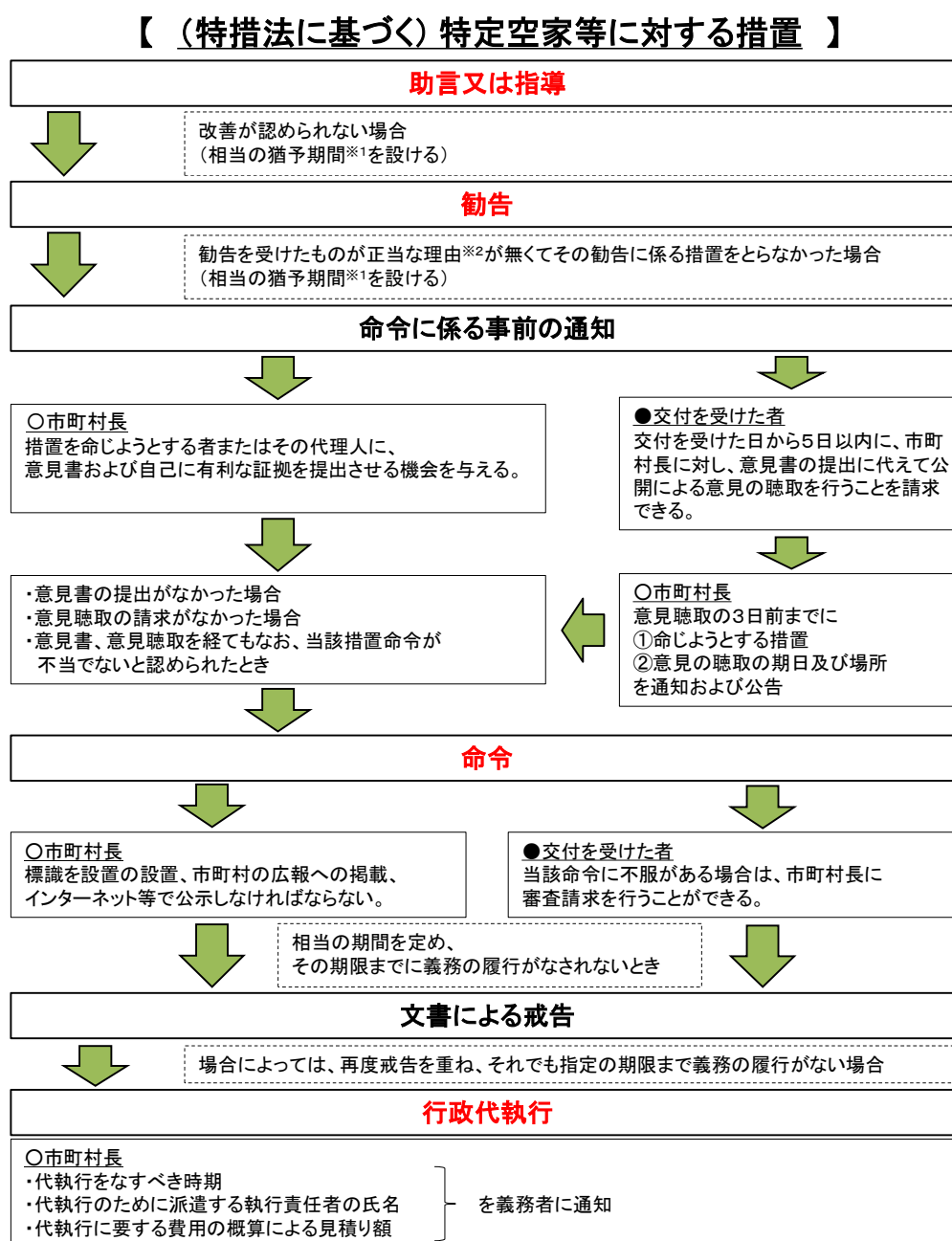


※所有者等を確知できない場合は「略式代執行」を行うことができる

## 2 特定空家等に対する措置

「特定空家等」と判定された空家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているため、その生活環境の保全を図る上で必要な措置を早急に講じなくてはなりません。特措法では特定空家等の所有者等に対し、市は必要な措置として、助言又は指導、勧告及び命令を行うことができるとされています。また、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、または履行しても期限内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、特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができます。特措法第14条に基づく特定空家への措置の流れは下図のとおりです。

図3 特定空家等に認定してからの流れ



※1 相当の猶予期間 : 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が望ましい。

※2 正当な理由 : 例えば所有者が有する権限を越えた措置を内容とする勧告がなされた場合を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。

参考：国土交通省「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)

### 3 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言又は指導、勧告及び命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物は特定空家等ではなくなります。市においては、勧告及び命令をしている場合には当該勧告及び命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等を記録し、速やかに関係課に情報提供を行います。特に税務に関しては、勧告及び命令が撤回された場合、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となることから、可能な限り速やかにその旨を情報提供することが必要であります。また、必要な措置が講じられた空家等の所有者等に対しては、例えば、当該所有者等から措置が完了した旨の届出書の提出を受け、当該届出書を受領したものの写しを返却する等により、当該所有者等に対し特定空家等でなくなったことを示すことが必要です。

### 4 特定空家等に対する緊急時の応急的な措置

特定空家等が管理不全な状態にあり、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避する必要があると認めるときは、関係課と連携を図り対応します。

## 第6章 空家等対策に関する実施体制

### 1 三笠市空家等対策協議会との協議

特措法第7条第1項及び三笠市空家等対策協議会規則に基づき市長の他、市民、法務又不動産に関する学識経験者、建築、福祉、文化等に関する市内団体等から推薦された者、その他市長が必要と認める者で構成する協議会を設置し、下記事項に掲げる事項を協議します。

- ①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断基準に関すること及びその判断に関すること
- ②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること
- ③特定空家等に対する対応及び措置の方針に関すること
- ④その他計画の実施に関して必要な事項

### 2 北海道との連携

空家等対策を総合的かつ効率的に推進するため、庁内連携だけではなく、北海道との連携を図ります。

### 3 関係団体や民間事業者との連携

空家等の管理、除却などのニーズに対応するため、法律事務所、建設協会及び金融機関等の関係団体や民間事業者と、積極的に連携を図ります。

#### 4 空家等対策の所管課

所 管 課	内 容
建 設 課 建 築 係 建設管理係 住 宅 係	<ul style="list-style-type: none"> <li>①協議会に関すること</li> <li>②関係機関等からの事務の窓口</li> <li>③空家等の調査に関すること <ul style="list-style-type: none"> <li>・特措法に基づく立入調査及び評価</li> </ul> </li> <li>④空家等に対する措置に関すること（公道関係） <ul style="list-style-type: none"> <li>・電話または文書による指導等</li> </ul> </li> <li>⑤特定空家等に対する措置に関すること <ul style="list-style-type: none"> <li>・助言、指導、勧告、命令、行政代執行</li> </ul> </li> <li>⑥空家等の活用に関すること <ul style="list-style-type: none"> <li>・三笠市住宅情報バンク</li> </ul> </li> </ul>
生 活 安 全 セ ン タ ー 交 通 防 災 係	<ul style="list-style-type: none"> <li>①市民及び所有者等からの苦情、相談、情報等の窓口</li> <li>②空家等の調査に関すること <ul style="list-style-type: none"> <li>・特措法に基づく立入調査</li> </ul> </li> <li>③空家等に対する措置に関すること（その他） <ul style="list-style-type: none"> <li>・電話または文書による指導等</li> </ul> </li> <li>④空家等管理啓発に関すること <ul style="list-style-type: none"> <li>・適正管理を市民等に周知</li> </ul> </li> <li>⑤緊急安全措置に関すること <ul style="list-style-type: none"> <li>・危険な状態を回避するため必要最小限な措置</li> </ul> </li> <li>⑥空家等のデータ整理に関すること <ul style="list-style-type: none"> <li>・各所管課からのデータを集約</li> </ul> </li> </ul>
総 務 予 防 課 予 防 係	<ul style="list-style-type: none"> <li>①空家等の調査に関すること <ul style="list-style-type: none"> <li>・消防法に基づく立入検査</li> </ul> </li> <li>②空家等に対する措置に関すること（火災予防条例関係） <ul style="list-style-type: none"> <li>・電話または文書による指導等</li> </ul> </li> </ul>
消 防 課 消 防 係	<ul style="list-style-type: none"> <li>①空家等の調査に関すること <ul style="list-style-type: none"> <li>・消防法に基づく立入検査</li> </ul> </li> <li>②空家等に対する措置に関すること（火災予防条例関係） <ul style="list-style-type: none"> <li>・電話または文書による指導等</li> </ul> </li> </ul>
税 務 財 政 課 市 税 係 財 政 係	<ul style="list-style-type: none"> <li>①空家等の調査に関すること <ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産課税台帳等による所在及び所有者情報の調査、市税等の納入状況調査</li> </ul> </li> <li>②固定資産税等の特例措置に関すること</li> <li>③市有財産（市有地）に関すること</li> </ul>
市 民 生 活 課 市 民 年 金 係 環 境 衛 生 係	<ul style="list-style-type: none"> <li>①空家等の調査に関すること <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸籍、住民登録による調査</li> </ul> </li> <li>②空家等に対する措置に関すること（衛生、不法投棄、防犯関係） <ul style="list-style-type: none"> <li>・電話または文書による指導等</li> </ul> </li> </ul>
企 画 調 整 課 定 住 対 策 係	<ul style="list-style-type: none"> <li>①空家等の利活用の促進に関すること <ul style="list-style-type: none"> <li>・移住希望者等への情報提供、相談</li> </ul> </li> </ul>