

## 第1回帯広市空家等対策計画策定検討委員会 次第

日時：平成28年7月28日（木）13：30～

場所：市役所10階第5B会議室

- 1 開会
- 2 副市長挨拶
- 3 委員紹介
- 4 職員紹介
- 5 帯広市空家等対策計画策定検討委員会についての説明
- 6 会長及び会長代理の選出
- 7 今後の進め方（案）・「一検討の骨子案一」の説明及び意見交換
- 8 その他
- 9 閉会



## 帯広市空家等対策計画策定検討委員会設置要綱

### (設置)

第1条 人口減少や少子高齢化等を背景として、今後、市内において空家の増加が懸念されることから、その対策に必要な帯広市空家等対策計画（以下「計画」という。）の策定の検討に当たり、地域住民や専門家から意見を聴くため、帯広市空家等対策計画策定検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

### (所掌事項)

第2条 委員会は、計画の策定に関することについて委員の意見を聴くものとする。

### (構成)

第3条 委員会は、委員10人以内をもって構成する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が依頼する。

(1) 地域住民

(2) 法務、不動産、建築、福祉の見識を有する者

### (任期)

第4条 委員の任期は、計画策定完了までとする。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

### (会長)

第5条 委員会に会長を置き、委員の互選によって定める。

2 会長は、会務を総理し、会議の議長となる。

3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

### (委員会の会議)

第6条 委員会は、必要に応じて会長が招集する。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ会合を開くことができない。

### (庶務)

第7条 委員会の庶務は、都市建設部建築指導課において行う。

### (補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、会長が諮り委員会が定める。

### 附 則

この要綱は、平成28年6月15日から施行する。



## 帯広市空家等対策計画策定検討委員会委員名簿

No.	氏名	分野	職種等	備考
1	アリタ ミヨコ 有田 美代子	福祉	民生委員	
2	イワサキ ユウコ 岩崎 優子	法務	弁護士	
3	カナモリ ヒデオ 金森 秀雄	地域住民	町内会役員	
4	カンノ ヨシハル 菅野 好治	建築	建築士	
5	ゴウダ オサム 合田 修	不動産	不動産鑑定士	
6	セガワ ジュン 瀬川 潤	法務	法務局職員	
7	ツカハラ カズヤ 束原 一也	不動産	宅地建物取引士	
8	ナカガワ タカシ 中川 貴志	法務	司法書士	
9	フジワラ キョウコ 藤原 恭子	福祉	主任介護支援専門員	
10	マツダ ヒトシ 松田 整	不動産	土地家屋調査士	

(五十音順、敬称略)



## 今後の進め方(案)

### 1. 今後の委員会の開催時期と検討内容(予定)

	開催日時	主な検討内容
第1回	7月28日(木) 13時30分～	1 検討の骨子案について (1)空家等対策の課題について (2)空家等対策の取組方針について (3)空家等対策の具体的取組について 想定される検討の例示内容 ・相談体制の整備(ワンストップ窓口等) ・情報発信の充実 ・空家等の利活用(リノベーションや集会所等への活用等) ・特定空家等の解消(空家の解体補助制度等) 他
第2回	8月18日(木) 13時30分～	1 検討の骨子案について (1)空家等対策の具体的取組について (第1回に想定された取組の議論を深めます。) (2)特定空家等の認定基準のあり方について (住宅の破損状況による特定空家等の判断) (3)空家等対策の実施体制について (想定される行政と関係団体等との連携の方法) (4)達成目標(成果指標)について 他
第3回	9月中旬	1 原案について 骨子案をふまえた原原案の検討について (1)空家等対策の具体的取組について (2)特定空家等の認定基準のあり方について (3)空家等対策の実施体制について (4)達成目標(成果指標)について 他
第4回	10月下旬	1 原案について 他





# 帯広市空家等対策計画にむけた

## —検討の骨子案—

平成 28 年 7 月

帯広市都市建設部建築指導課

# 目次（検討項目）

第1回  
帯広市空家等対策計画策定検討委員会  
検討項目

- 1 計画策定の趣旨と基本的な方針
  - (1) 策定の背景と目的
  - (2) 計画の位置付け
  - (3) 計画期間
  - (4) 定義
- 2 帯広市の現状
  - (1) 人口、世帯数、住宅数の推移
- 3 空家等の現状
  - (1) 空家等の実態調査(現地調査及び意向調査)の概要
  - (2) 空家等の現状(実態調査結果)
- 4 計画の対象
  - (1) 対象とする空家等
  - (2) 対象とする地区
- 5 空家等対策の課題
- 6 空家等対策の視点と取組方針・具体的取組(想定)
  - (1) 空家等対策の視点
  - (2) 空家等対策の取組方針と具体的取組

第2回  
検討項目

- 7 特定空家等への措置
  - (1) 認定基準
  - (2) 調査方法
  - (3) 決定方法
  - (4) 特定空家等への措置(指導、勧告、命令等)
- 8 空家等対策の実施体制
  - (1) 空家等対策計画の策定及び実施に係る体制
  - (2) 地域・関係団体・民間事業者との連携
- 9 達成目標(成果指標)

# 1 帯広市空家等対策計画策定の趣旨と基本的な方針

## (1) 背景と目的

### ア 背景

人口減少や少子高齢化等を背景として空家等の数が全国的に年々増加しており、H27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されました。

本市においても、今後、空家数の増加が懸念され、また、危険な空家や長期間利用されていない空家等が存在する等の課題があり、その対策が必要となっています。

### イ 目的

帯広市空家等対策計画(以下、「空家等対策計画」と言う。)は、防災や衛生等の生活環境の保全を図るため、空家等の発生の抑制や危険な空家の解消を促すなど、空家等対策を総合的かつ計画的に進めることを目的に策定します。

## (2) 計画の位置付け

### ア 法的な位置付け

国の「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「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」即し、北海道の「北海道空き家等対策に関する取組方針」と整合を図ります。

### イ 諸計画との関連性

第六期帯広市総合計画や帯広市住生活基本計画との整合を考慮しつつ策定します。

## (3) 計画期間

H29年度からH35年度(7年間)

ただし、諸計画等の見直しや、社会経済状況の変化により見直しの必要性が生じた場合は、適宜見直しを行うこととします。

## (4) 定義

空家等…… 建築物また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(概ね1年以上使用されていないもの)をいう。

特定空家等… 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。

## 2 帯広市の現状

### (1) 人口、世帯数、住宅数の推移

#### ア 帯広市の総人口と年齢3区分別人口

国勢調査における帯広市の総人口は、戦後一貫して増加傾向にありましたが、平成12年の調査結果173,030人をピークに、現在は減少局面に入っています。

国立社会保障・人口問題研究所(社人研)の推計においては、平成52年には131,198人まで減少(ピーク時から41,832人減)するものとされています。

年齢3区分人口では、15歳から64歳までの生産年齢人口が平成7年をピークに、15歳未満の年少人口が昭和55年をピークにそれぞれ減少傾向である一方で、65歳以上の老年人口は現在も増加を続けており、平成22年には37,544人、高齢化率22.3%で、社人研の推計では平成52年には52,223人(平成22年から14,679人増)、高齢化率39.8%になるとされています。(図2-1)

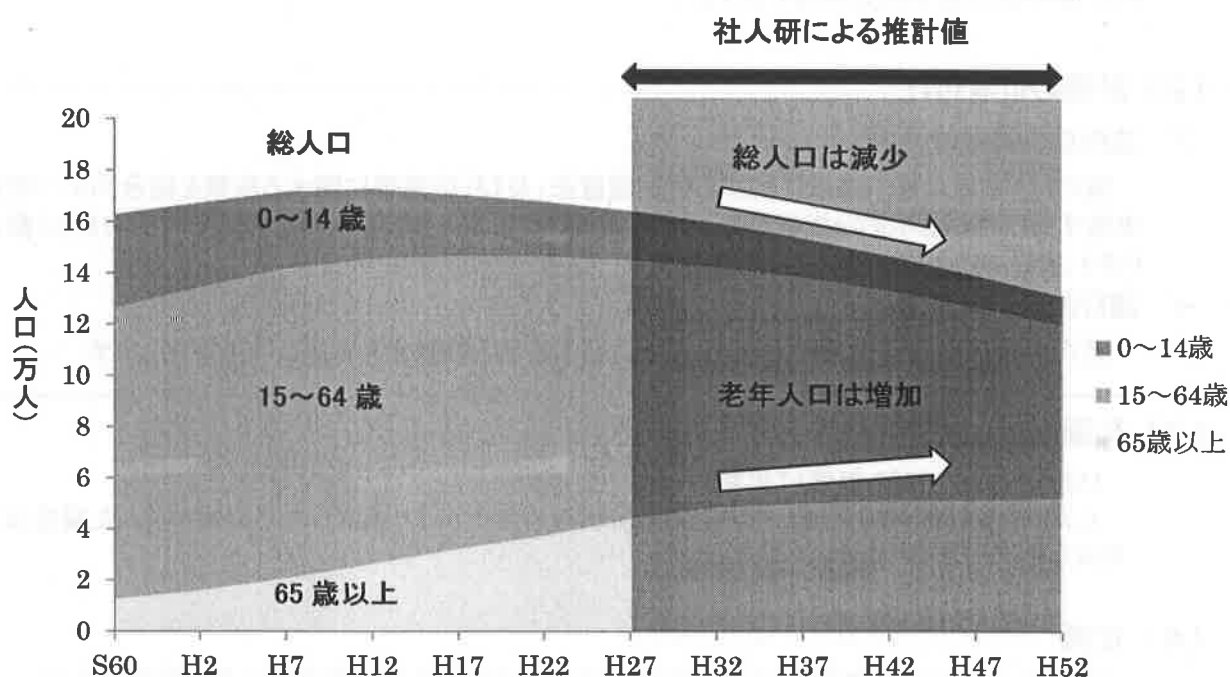


図2-1 帯広市の年齢3区分別人口推移及び人口推計

出典：総務省統計局 国勢調査

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」

## イ 平均世帯人員と世帯数の推移及び推計

世帯数は、平成 17 年国勢調査で 73,629 世帯、平成 22 年では 75,474 世帯と、増加傾向にありますが、その伸び率は鈍化しています。

こうした傾向は、全国、北海道でも同様になっています。計画期間における世帯数は、平成 2 年から 22 年までの平均世帯人員をもとに、将来の平均世帯人員を推計すると、平成 27 年の世帯規模は 2.13 人/世帯、世帯数は 77,030 世帯と推計されます(帯広市住生活基本計画)。また、本計画の開始期間の平成 29 年の世帯数は 77,230 世帯、計画最終年の平成 35 年の世帯数は 77,680 世帯で 7 年間で 450 世帯増加すると推計されます。

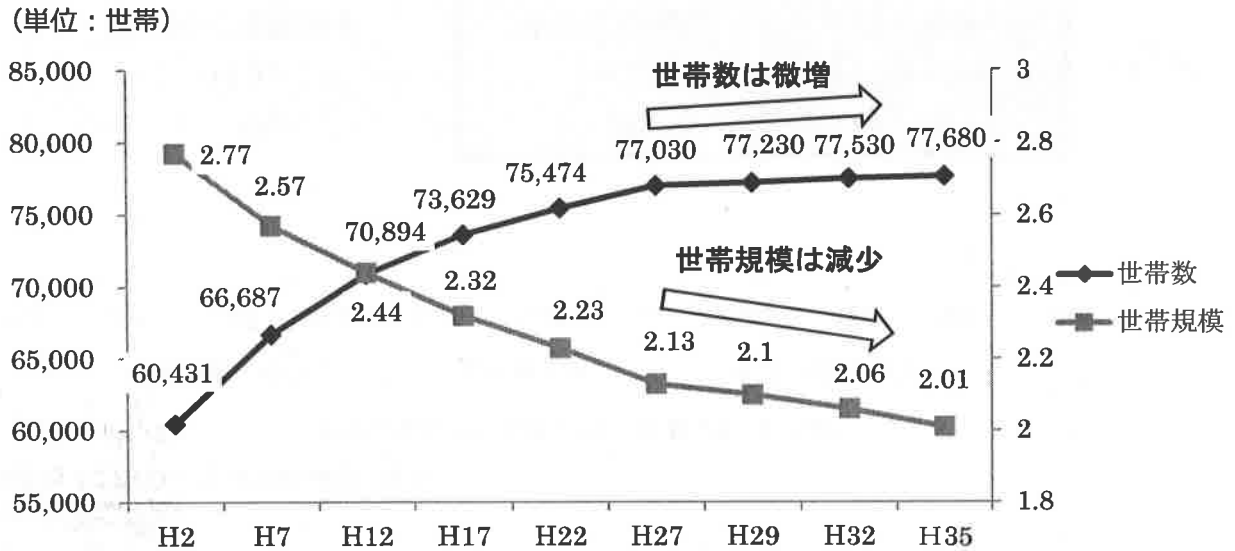


図 2-2 平均世帯人員と世帯数の推移及び推計

出典：H22 までは各年国勢調査、H27 以降は帯広市独自推計  
(帯広市住生活基本計画)

## ウ 世帯の内訳

65 歳以上の親族のいる世帯数は、平成 22 年には 24,544 世帯で、平成 17 年よりも 3,158 世帯増加しています。

(単位：世帯)

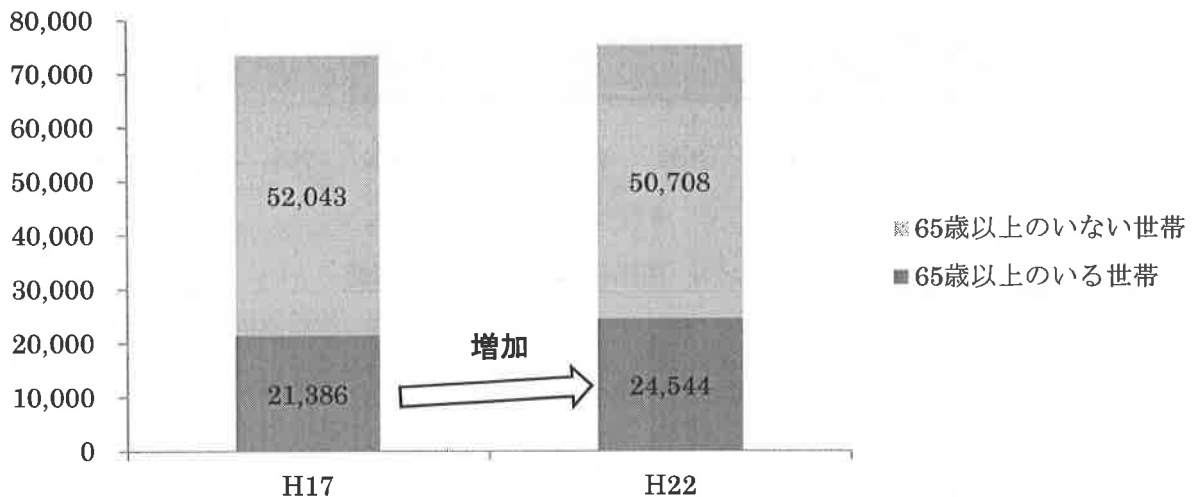


図 2-3 世帯の内訳

出典：総務省統計局 国勢調査

## エ 65歳以上の親族がいる世帯（高齢者世帯）の内訳

65歳以上の親族がいる世帯（高齢者世帯）の内訳は、平成22年の高齢者世帯の内訳は、高齢単身世帯は29.4%、高齢夫婦世帯は28.9%となっており、高齢者だけで構成されている世帯は58.3%となっています。高齢者及び高齢者以外で構成されるその他の高齢世帯は、41.7%となっています。  
（単位：世帯）

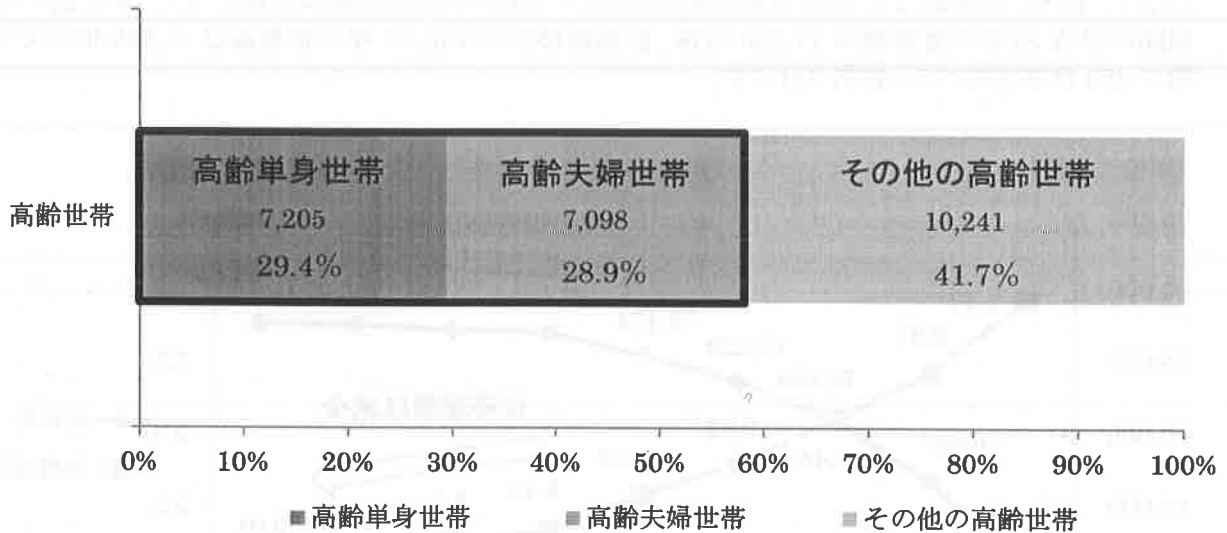


図 2-4 65歳以上の親族がいる世帯の内訳

出典：総務省統計局 平成22年国勢調査

## オ 高齢者世帯の住宅所有形態

高齢者世帯の住宅所有形態は、高齢夫婦世帯の内、持ち家に居住している世帯は7,433世帯（88%）、借家に居住している世帯は1,025世帯（12%）、高齢単身世帯のうち、持ち家に居住している世帯は4,433世帯（63%）、借家に居住している世帯は2,603世帯（37%）となっています。

将来的に空家になる可能性のある高齢夫婦世帯と高齢単身世帯で持ち家に居住している世帯数は11,866世帯となっています。

（単位：世帯）

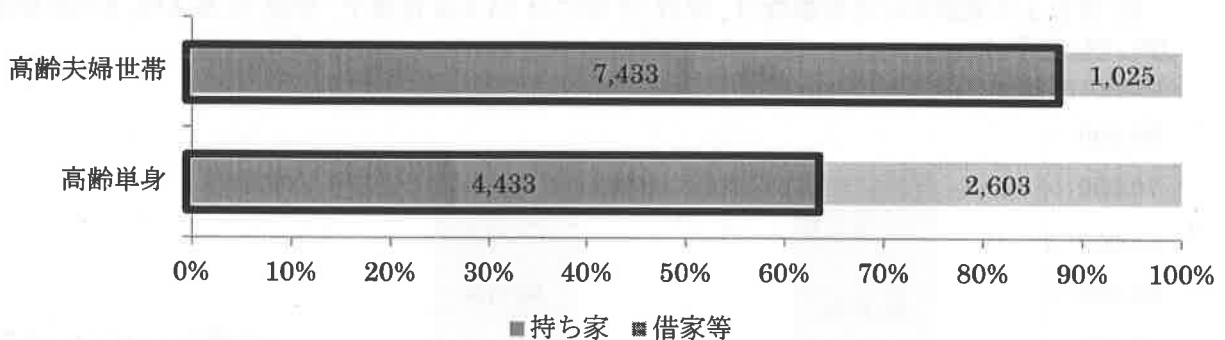


図 2-5 高齢者世帯の住宅所有形態

出典：総務省統計局 平成22年国勢調査

### カ 高齢者（高齢夫婦及び高齢単身）世帯の持ち家数の推移

将来的に空家になる可能性がある、持ち家の高齢者世帯数はH12年からH22年で約4,000世帯増加しています。

(単位：世帯)

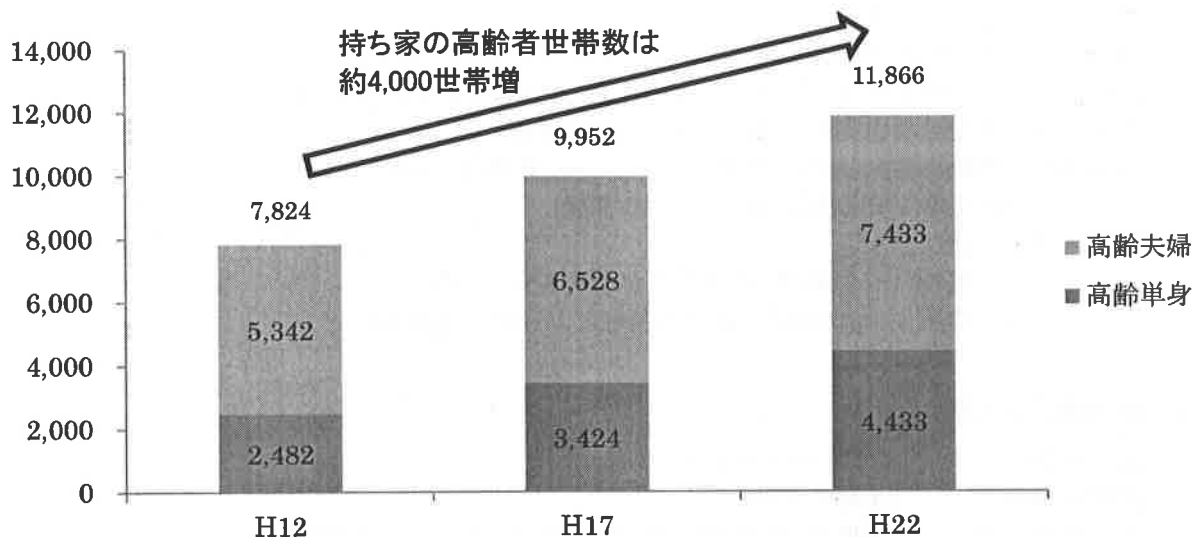


図 2-6 高齢者（高齢夫婦及び高齢単身）世帯の持ち家数の推移

出典：総務省統計局 国勢調査

### キ 家屋棟数の推移

家屋棟数は、平成 18 年には 64,092 棟でしたが、平成 27 年には 66,395 棟(10 年間で 2,303 棟増)となり、増加傾向にあります。

(単位：棟)

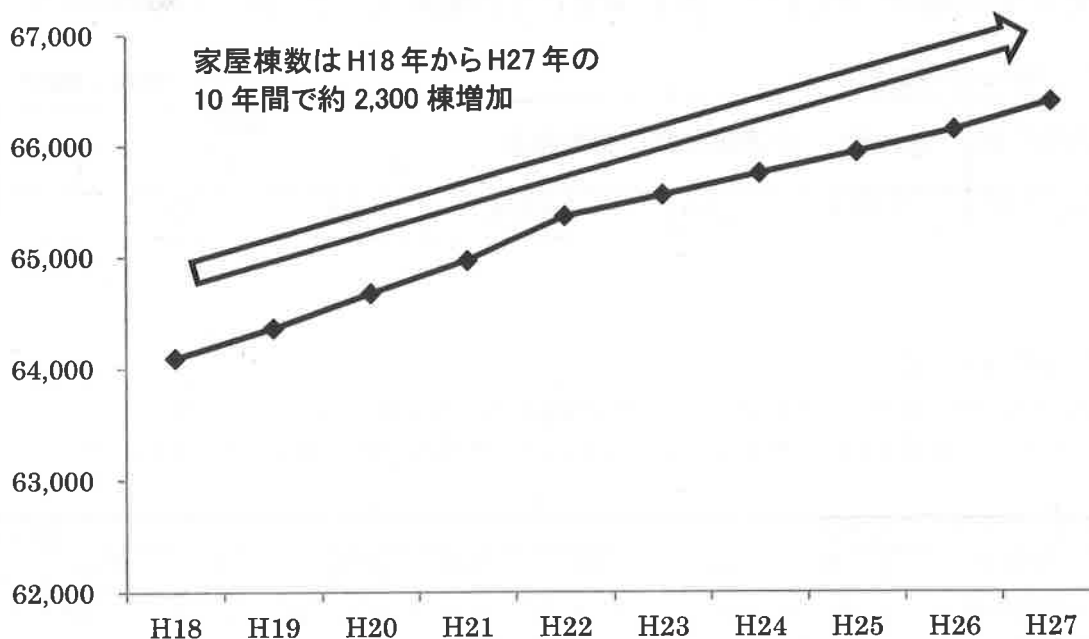


図 2-7 帯広市の家屋棟数の推移

出典：帯広市固定資産概要調書

### 3 空家等の現状

#### (1) 空家等の実態調査（現地調査及び意向調査）の概要

##### ア 現地調査の概要

調査地区: 帯広市内全域

調査期間: H27年8月～H28年1月

調査対象: H27年1月1日時点で1年以上水道の利用実績がない建物

調査方法: 調査対象建築物の現況を目視により確認。

調査項目: 建物の状況(屋根、外壁・バルコニー、附属建物の状況)

敷地の状況(雑草、樹木、ゴミの有無)

判定区分: A 問題がない

B 建物の一部破損・樹木などが管理されていない

C 建物が大きく破損・樹木の枝などが通行に支障あり

##### イ 意向調査の概要

調査期間 : H28年4月8日～5月23日

調査対象箇所 : 1,093箇所

調査対象者数 : 909名(複数空家等を所有している方 103名)

アンケート発送者数 : 900名(調査対象者の内、発送先を確認できなかった9名を除く)

回答数 : 509名(回答率:57%)

#### (2) 空家等の現状（実態調査結果）

##### ア 現地調査結果

##### (ア) 市内の空家等数

市内の空家等数は、現地調査の結果、空家等と判断したものは、1,093箇所となり、市内総数に対する割合は、1.65%となっています。

判定Aは984箇所、判定Bは92箇所、判定Cは17箇所となっています。

表 3-1 市内の空家等数

(単位:箇所)

市内総件数	抽出数	空家等件数	空家等率	判定		
				A	B	C
66,395	3,014	1,093	1.65%	984	92	17

##### (イ) 地区別の空家等数

地区別の空家等数は、鉄南地区と西地区が最も多く240箇所となっています。

地区別の空家等率は、東地区が最も高く3.04%、西帯広地区が最も低く0.64%となっています。

表 3-2 地区別の空家等数

(単位:箇所)

地区名	東	鉄南	西	川北	西帯広	南	農村	合計	
地区別箇所数	6,708	8,943	18,476	8,892	10,030	11,041	2,305	66,395	
空家等数	204	240	240	158	64	145	42	1,093	
判定	A	160	218	228	140	63	134	41	984
	B	37	15	10	18	1	10	1	92
	C	7	7	2	0	0	1	0	17
空家等率	3.04%	2.68%	1.30%	1.78%	0.64%	1.31%	1.82%	1.65%	



(ウ) 建築年数別の空家等数

建築年数別の空家等数は、昭和 37 年～昭和 46 年に建築された空家等が 429 箇所、昭和 47 年～昭和 56 年に建築された空家等が 316 箇所と多くなっています。

表 3-3 建築年数別の空家等数 (単位：箇所)

築年	～S26	S27～S36	S37～S46	S47～S56	S57～H2	H3～	不明	合計	
空家等数	58	124	429	316	109	47	10	1093	
割合	5.31%	11.34%	39.25%	28.91%	9.97%	4.30%	0.91%	100.00%	
判定	A	38	104	379	298	108	47	10	984
	B	18	14	41	18	1	0	0	92
	C	2	6	9	0	0	0	0	17

(工) 耐震基準別の空家等数

耐震基準別の空家等数は、旧耐震基準の空家等数は 927 箇所で 84.81%、新耐震基準の空家等数は 156 箇所で 14.27%、となっています。

判定別では、旧耐震基準の内、判定 A が 819 箇所、判定 B が 91 箇所、判定 C が 17 箇所となっています。新耐震基準の内、判定 A が 155 箇所、判定 B が 1 箇所、判定 C が 0 箇所となっています。

表 3-4 耐震基準別の空家等数 (単位：箇所)

耐震基準	旧耐震基準	新耐震基準	不明	合計	
空家等数	927	156	10	1,093	
割合	84.81%	14.27%	0.91%	100.00%	
判定	A	819	155	10	984
	B	91	1	0	92
	C	17	0	0	17

(オ) 用途別の空家等数

用途別の空家等数は、居宅が一番多く 880 箇所(80.51%)となっています。

表 3-5 用途別の空家等数 (単位：箇所)

用途	居宅	併用住宅	共同住宅	店舗等	その他	合計	
空家等数	880	91	12	50	60	1,093	
割合	80.51%	8.33%	1.10%	4.57%	5.49%	100.00%	
判定	A	799	80	11	39	55	984
	B	69	7	1	10	5	92
	C	12	4	0	1	0	17

(カ) 構造別の空家等数

構造別の空家等数は、木造が一番多く 995 箇所(91.03%)となっています。

表 3-5 構造別の空家等数 (単位：箇所)

構造	木造	RC造	S造	その他	合計	
空家等数	995	5	21	72	1093	
判定	A	891	4	20	69	984
	B	87	1	1	3	92
	C	17	0	0	0	17
割合	91.03%	0.46%	1.92%	6.59%	100.00%	

(キ) 延べ床面積別の空家等数

延べ床面積別の空家等数は、50㎡以上100㎡未満が 49%で約半数となっています。

表 3-6 延べ床面積別の空家等数 (単位：箇所)

述べ床面積	50㎡未満	50㎡以上 100㎡未満	100㎡以上 150㎡未満	150㎡以上	不明	合計
空家等数	193	542	219	129	10	1,093
割合	17.66%	49.59%	20.04%	11.80%	0.91%	100.00%

(ク) 居住地別の空家等の所有者数

居住地別の空家等の所有者数は、市内が 654 人でもっとも多く、次いで十勝管内が 104 人となっています。十勝管外に居住している居住者は道内が 87 人、道外が 64 人となっています。  
※一人で複数棟の空家を所有している方がいるため、空家等数と所有者数は一致しません。

表 3-7 所有者の居住地別の人数 (単位：箇所)

居住地	市内	十勝管内	道内	道外	合計
人数	654	104	87	64	909
割合	71.95%	11.44%	9.57%	7.04%	100.00%

## イ 意向調査結果

### (ア) アンケート発送・回答状況について

アンケートの回答は509名(57%)となっています。

その内訳は、市内374名(74%)、道内104名(20%)、道外31名(6%)となっています。(表 3-8)

表 3-8 アンケート発送・回答状況 (単位：名)

判定	発送	回答(回答率)	市内		道内		道外	
			発送	回答	発送	回答	発送	回答
A	806	444 (55%)	580	328	171	89	55	27
B	79	56 (71%)	57	41	14	11	8	4
C	15	9 (60%)	10	5	5	4	0	0
計	900	509 (57%)	647	374	190	104	63	31

※A 問題がない B 建物が一部破損等 C 建物が大きく破損等

### (イ) 所有者（管理者）の年齢層

定年退職前(60歳未満)、定年退職後(60～64歳)、高齢者(65～74歳)、後期高齢者(75歳以上)の年齢別では、「65～74歳」が185名(36%)と一番多く、次いで「75歳以上」が139名(27%)となっています。(表 3-9)

表 3-9 所有者（管理者）の年齢層 (単位：名)

年齢	60歳未満	60～64歳	65～74歳	75歳以上	無回答	法人	合計
回答数	100	64	185	139	17	4	509
割合	20%	13%	36%	27%	3%	1%	100%

### (ウ) 建物の使用状況について

「使用していない」が265名(52%)、「使用している」が217名(43%)となっています。(表 3-10)

使用状況としては、主に、家財道具の保管場所のほか居住用・貸家として使用している等となっています。

表 3-10 建物の使用状況 (単位：名)

使用	使用していない	使用している	無回答	合計
回答数	265	217	27	509
割合	52%	43%	5%	100%

(工) 使用していない(しなくなった)理由

「借家人が退去したため」が78名(25%)、次いで「入院や施設に入所したため」が58名(18%)、「老朽化のため」が57名(18%)、「相続等」が55名(18%)となっています。(表 3-11)

表 3-11 使用していない(しなくなった)理由 (単位:名)

理由	借家人が退去	入院や施設に入所	老朽化	相続等	転勤等で不在	資産として保有	その他	無回答	合計
回答数	78	58	57	55	29	12	18	5	312
割合	25%	18%	18%	18%	9%	4%	6%	2%	100%

※重複回答があったため、回答総数312

(オ) 日ごろの管理状況について

「行っている」が406名(80%)、「なにもしていない」が71名(14%)となっています。(表 3-12)  
「行っている」との回答の内、「所有者自身が管理している」が52%となっています。

(表 3-13)

管理の頻度としては、「年間数回行っている」が37%、「日常的に管理している」が29%となっています。(表 3-14)

表 3-12 日頃の管理状況 (単位:名)

状況	行っている	なにもしていない	無回答	合計
回答数	406	71	32	509
割合	80%	14%	6%	100%

表 3-13 管理を行っている人 (単位:名)

管理者	自分	子供や親族	知人や友人	管理業者	無回答	合計
回答数	304	131	25	32	95	587
割合	52%	22%	4%	6%	16%	100%

※管理者について重複回答があったため、回答総数587

表 3-14 管理の頻度 (単位:名)

管理回数	年間	月	週	非常時	日常	無回答	合計
回答数	158	83	30	11	126	20	428
割合	37%	19%	7%	3%	29%	5%	100%

※重複回答があったため、回答総数428

「なにもしていない」と回答のあった方の傾向 (問 4-1 B と回答した方)

・「なにもしていない」の理由としては、遠方に住んでいるため21%、金銭的に余裕がないため20%となっています。(表 3-15)

・「なにもしていない」と回答があった71名の内、60歳未満の割合が30%となっており、全回答における同年齢割合の20%に対して高くなっています。(表 3-16)

・B・C判定の空家等については30%となっており、「なにもしていない」ため破損等につながっていると思われ、今後さらに進む心配があります。(表 3-17)

表 3-15 管理をしていない理由

(単位：名)

理由	遠方	金銭	権利	手続	体調	時間	その他	無回答	合計
回答数	23	22	9	9	11	16	16	4	110
回答率	21%	20%	8%	8%	10%	15%	15%	3%	100%

※重複回答があったため、回答総数110

表 3-16 管理をしていない年齢層

(単位：名)

年齢	60歳未満	60～64歳	65～74歳	75歳以上	無回答	法人	合計
回答数	21	11	25	13	1	0	71
割合	30%	16%	35%	18%	1%	0%	100%

表 3-17 管理をしていない建物の判定

(単位：名)

判定	A	B	C	合計
回答数	50	16	5	71
割合	70%	23%	7%	100%

## (カ) 今後の活用方法について

「賃貸や売却を考えている」が245名(37%)、「居住用や家財道具の保管場所として使用したい」が166名(25%)となっています。(表 3-18)

「その他」については、売却するか使用するか検討中等の意見がありました。

表 3-18 今後の活用方法

(単位：名)

理由	流通 (賃貸・売却)	自己使用 (居住・保管 場所等)	解体	特に考えてい ない	その他	無回答	合計
回答数	245	166	131	35	42	41	660
割合	37%	25%	20%	5%	7%	6%	100%

※重複回答があったため、回答総数660

## 「賃貸や売却を考えている」と回答のあった方の傾向 (問5 C、Dと回答した方)

「賃貸や売却を考えている」と回答があった245名の内、空家等について困っていることは、「費用面」が30%、「相談先がわからない」が28%となっています。(表 3-19)

B・C判定の空家等であっても「賃貸や売却を考えている」が14%となっています。(表 3-20)

表 3-19 利活用を考えている方が空家等について困っていること

(単位：名)

理由	特に困っていない	費用面 (改修費・解体 費)	相談先 (不動産・工事業 者・相続等)	その他	合計
回答数	103	85	78	17	283
割合	36%	30%	28%	6%	100%

※重複回答があったため、回答総数283

表 3-20 利活用を考えている空家等の判定 (単位：名)

判定	A	B	C	合計
回答数	211	29	5	245
割合	86%	12%	2%	100%

(キ) 建物について困っていること

「特に困っていない」が241名(41%)、「費用面で困っている」が128名(21%)、「相談先がわからない」が127名(21%)となっています。(表 3-21)

「その他」については、売却先や借り手が見つからない等の意見がありました。

表 3-21 建物について困っていること

(単位：名)

理由	特に困っていない	費用面 (改修費・解体 費)	相談先 (不動産・工事 業者・相続等)	その他	無回答	合計
回答数	241	128	127	29	70	595
割合	41%	21%	21%	5%	12%	100%

※重複回答があったため、回答総数595

「特に困っていない」「費用面で困っている」と回答のあった方の傾向 (問6 A、F  
と回答した方)

・「特に困っていない」と回答があった241名の内、今後については「特に考えていない」と「無回答」を合わせて10%となっています。(表 3-15)

・「特に困っていない」と回答があった中に B・C 判定の空家等も含むことから空家等を放置させない啓発等が必要と考えます。(表 3-23)

「費用面で困っている」と回答があった128名の内、今後、「賃貸したい」が24%、「自己使用」が18%、「解体したい」が36%となっています。(表 3-24)

表 3-22 特に困っていないと回答した所有者の今後の活用方法

(単位：名)

理由	流通 (賃貸・売却)	自己使用 (居住・保管 場所等)	解体	特に考えてい ない	その他	無回答	合計
回答数	103	110	32	25	23	5	298
割合	34%	37%	11%	8%	8%	2%	100%

※重複回答があったため、回答総数298

表 3-23 特に困っていないと回答した所有者の空家等の判定 (単位：名)

判定	A	B	C	合計
回答数	228	12	1	241
割合	95%	5%	0%	100%

表 3-24 費用面で困っている所有者の今後の活用方法

(単位：名)

理由	解体	賃貸	自己使用 (居住・保 管場所等)	売却	特に考えて いない	その他	無回答	合計
回答数	65	44	33	24	6	8	2	182
割合	36%	24%	18%	13%	3%	5%	1%	100%

※重複回答があったため、回答総数182

## (ク) 空家等の管理・活用等の要望について

・「改修や解体の補助金があるとよい」が296名(46%)、「特にない」が153名(24%)、「改修・解体・相続等の相談先がわかるとよい」が96名(15%)となっています。(表 3-25)

・「その他」については、相続してから考えるや家族と相談して決めたい等の意見がありました。

表 3-25 空家等の管理・活用等の要望

(単位：名)

理由	改修や解体の補 助金があるとよ い	改修・解体・相 続等の相談先が わかるとよい	特にない	その他	無回答	合計
回答数	296	96	153	23	72	640
割合	46%	15%	24%	4%	11%	100%

※重複回答があったため、回答総数640

## (ケ) 帯広市が行う空家等の対策についての意見や要望

内容としては、固定資産税の特例の解除に対する不安や補助制度の創設、解体するか売却するか迷っている等の意見がありました。

## 4 計画の対象

### (1) 対象とする空家等

空家等対策の推進に関する特別措置法で定める「空家等(特定空家等を含む)」及び、今後空家等となることが想定される家屋を対象とします。

### (2) 対象とする地区

帯広市内全域を対象とします。

## 5 空家等対策の課題

空家等の所有者の意向調査の結果等から、防災(保安上著しく危険な建物等)、衛生(ゴミの不法投棄等)、景観(立ち木が繁茂している、屋根や外壁が大きく傷んでいる)等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等についての対策の課題と考えられる事項を整理したものです。

### 利活用に関すること

住宅の改修の費用が捻出できない。  
相談先がわからない。  
空家の利活用については、特に考えていない(問題意識がない)。  
所有者が高齢であったり、遠方にいたりして、手続きが困難。  
相続等により所有者が多数になり、手続きが困難。

### 除却に関すること

除却の費用が捻出できない。  
相談先がわからない。  
空家の除却については、特に考えていない(問題意識がない)。  
固定資産税が高くなるため除却しない。  
所有者が高齢であったり、遠方にいたりして、手続きが困難。  
相続等により所有者が多数になり、手続きが困難。

### 管理に関すること

遠方に住んでいる。  
金銭的に余裕がない。  
時間に余裕がない。  
体調面で管理できない。  
管理について、特に考えていない(問題意識がない)。



## 6 空家等対策の視点と取組方針・具体的取組（想定）

### （1）空家等対策の視点

以下の3つの視点のもとに、空家等対策を検討します。

#### ①人口構造変化への対応

- ・快適に暮らせる住宅づくりの推進
- ・住情報の提供、相談体制の整備

#### ②住宅ストックの活用

- ・安全で安心な住宅の形成
- ・空家等の住宅ストックとしての活用の促進

#### ③市民・事業者・行政との連携

- ・市民、事業者、行政などの連携による空家等対策の推進

### （2）空家等対策の取組方針と具体的取組

以下の3つの取組を柱として、総合的に空家等対策を検討します。

#### ①相談体制の整備・情報発信の充実

- ・相談体制の整備
- ・情報発信の充実
- ・空家等の適切な管理の促進

#### ②空家等の利活用の促進

- ・空家等の流通・活用の促進
- ・空家跡地の活用

#### ③特定空家等の解消の促進

- ・特定空家等の除却の促進
- ・特定空家等に対する措置

## 7 特定空家等への措置

- （1）認定基準
- （2）調査方法
- （3）決定方法
- （4）特定空家等への措置（指導、勧告、命令等）

## 8 空家等対策の実施体制

- （1）空家等対策計画の策定及び実施に係る体制
- （2）地域・関係団体・民間事業者との連携

## 9 達成目標（成果指標）



建設委員会 所管事務調査  
(調査研究項目)

---

空き家対策の推進について

---

～調査報告書～

平成27年 2月

## 1 調査事項

建設委員会は、将来にわたって地域住民の生活環境を守るためには、現存の空き家への対策はもとより、新たな放置空き家の発生を抑制していくことが重要であると考えことから、帯広市における「空き家対策の推進について」を調査研究項目とした。

## 2 議論の経過及び概要

### 第1回『調査研究項目の決定』……………平成26年5月28日開催

建物所有者の入院や死亡、建物を存続させることで固定資産税の優遇措置を受けられることなどにより、適正に管理されていない空き家が全国的に増加傾向にあり、本市においても、空き家は増加傾向にある。

空き家は、放置された状態が続くと、老朽化による倒壊、火災や犯罪の発生など、良好な生活環境に様々な影響を及ぼす恐れがあることから、現存の空き家への対策はもとより、新たな放置空き家の発生を抑制していくために行政が関わっていくことが、将来にわたって地域住民の生活環境を守るためには重要である。

以上のことから、本市における「空き家対策の推進について」を調査研究項目とすることを決定した。また、今後の調査の参考とするため、空き家に対する帯広市の取組みについて、理事者に資料の提出を求めた。

### 第2回『先進事例調査』……………平成26年7月16日～17日実施

今後の課題等の解決に向けた議論の参考とするため、地域が抱える課題の解決に向けて、特定非営利活動法人と連携した取組みを行っている高松市と、空き家の実態及び利活用の調査を行った上で適正管理に関する条例を制定し、様々な取組みを行っている小野市の「空き家に関する取組み」を都市行政調査に組み込み、先進事例の調査を行った。

### 第3回『空き家の現状把握と対象とする空き家の絞込み』……………平成26年7月30日開催

はじめに、本市の空き家の状況と空き家に対する取組み状況について、前回要求した資料「空き家に対する帯広市の取組みについて」に基づき、理事者から説明を受けた後、第2回における先進事例調査も参考にしながら、空き家の現状や今後の見通し、課題や問題点などについて議論を行った。

次に、空き家の種類によって課題解決の方策が異なってくることから、対策の必要な空き家について議論を行った。結果、民間でも流通せずに商業ベースにもものらないような空き家等への対応が必要とのことから、対策の必要な空き家を総務省の住宅・土地統計調査における「その他の空き家」とし、今後、集中的な議論を行っていくことを決定した。

### 第4回『空き家対策における課題・問題点についての議論』……………平成26年9月9日開催

はじめに、想定される具体的なその他の空き家とその発生原因について、委員間で共通の認識を持つための議論を行った。

次に、空き家対策の課題・問題点について議論を行い、空き家に関する情報が国の抽出調査の

みで正確な実態把握が難しいことや、固定資産税の軽減措置制度が問題となっていることなどがあげられた。

#### 第5回『空き家対策における課題解決に向けた議論』……………平成26年11月18日開催

空き家対策における課題・問題点の解決に向けて、示すべき方向性や必要な施策について議論を行い、空き家の実態調査による状況把握の必要性などについて意見が出された。

#### 第6回『政策提言に向けた骨子の設定』……………平成27年1月19日開催

これまでの議論を踏まえて正副委員長において作成した政策提言の骨子案をもとに、平成26年11月に制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法」の内容も踏まえ、各委員から補足する点、意見などを出し合い、最終的な取りまとめに向けた議論を行った。

#### 第7回『政策提言についてのまとめ』……………平成27年2月9日開催

これまでの議論、他市の状況などを踏まえ、正副委員長案として取りまとめた具体的な政策提言をもとに、各委員から補足する点、意見などを出し合い、委員会の政策提言として3月定例会の本会議で最終報告する内容を決定した。

### 3 政策提言

以上の議論の結果から、建設委員会として次のとおり政策提言を行うものとする。

## 政 策 提 言

建物所有者の入院や死亡、建物を存続させることで固定資産税の優遇措置を受けられることなどにより、適正に管理されていない空き家が全国的に増加傾向にある。空き家は、放置された状態が続くと、老朽化による倒壊、火災や犯罪の発生など、良好な生活環境に様々な影響を及ぼす恐れがある。

本来、個人の建物は個人の財産であるため、所有者の責任において管理すべきものである。しかし、これらの問題解決には行政の対応も必要となってきたことから、一部の自治体では空き家に関する条例を制定しているところであり、先の国会においても空き家問題の対策を進めるために「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が制定されたところである。

本市においても、出生数の減少や死亡者の増加などにより人口が減少している一方で、総務省の「住宅・土地統計調査」によると昭和63年は住宅総数が63,620戸、空き家戸数が6,860戸、空き家率が10.8%に対し、平成20年では住宅総数81,620戸、空き家総数9,880戸、空き家率が12.1%といずれも増加傾向にある。

本市の空き家率は、全国平均や道内の人口10万人以上の市と比較しても現時点では低い水準にあるが、少子高齢化などの社会情勢を踏まえると、今後も空き家数が増大していくことが懸念され、現存の空き家への対策はもとより、新たな放置空き家の発生を抑制していくことが、将来にわたって地域住民の生活環境を守るためには重要である。

このため、法に沿って、次のとおり迅速かつ適切に本市の空き家対策が実施されるよう提言するものである。

1. 空き家対策を推進するにあたり、まずは本市の空き家の実態を正確に把握する必要がある。このため、法に定義されている「空家等」や「特定空家等」を判断するためのガイドラインなどを基本とし、本市の地域特性も踏まえ、市内全域を対象に空き家の老朽度合いも含めた空き家の実態調査を行う必要がある。調査対象とする建物は、戸建住宅が基本であるが、共同住宅についても適正に管理が行われない建物があることから、可能な限り対象としていく必要がある。
2. 実態調査終了後は、この結果を踏まえた空家等対策計画を策定し、必要に応じて空き家所有者の建物利用等の意向を確認しながら空き家対策に取り組んでいく必要がある。
3. 空き家については、地域の生活環境に様々な影響を与えることが想定されるため、空き家に関する情報の共有や対応が円滑に行えるよう市の関係部局が連携した組織を設置する必要がある。  
また、空き家の適正管理や利活用を促進するために、空き家の情報提供や住宅に関する様々な相談を受けられる総合的な窓口を設置する必要がある。

## 市議会からの主な意見等について

取組方針	主な内容
相談体制の整備・情報発信の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>○相談窓口は、高齢者に対してわかりやすくする必要があり、民間の関係団体等を含めたワンストップ窓口が必要である。</li> <li>○適正管理の啓発として、セミナーを行うことが考えられる。</li> <li>○空き家バンク、空き家総合窓口、危険空き家に対する補助など色々なことが考えられる。</li> <li>○今後も高齢者が増え、自分の家をどうするかといった相談も増えてくることから、空家相談の総合窓口の設置は不可欠である。</li> </ul>
空家等の利活用の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○町内会の集会場として利用が考えられる。</li> <li>○耐震改修の促進、高齢者、後継者、空き家対策の連携した施策の構築が必要である。</li> <li>○空き家バンクなどの空き家を活用する取り組みが必要である。</li> <li>○既存住宅を大規模に改修するリノベーションを行なう方が多く、その改修時に耐震改修工事も行なっていると聞く。空き家のリノベーションについても支援すべきではないか。</li> <li>○地域特性を活かした空き家の活用が必要である。</li> </ul>
特定空家等の解消の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○緊急的な対策を要するものは、所有者等に指導・助言を行っていくべきである。</li> <li>○空き家の跡地における固定資産税の増加に対する負担軽減が考えられるのではないか。</li> <li>○危険空き家の解体に対する施策は、何に着目をし検討していくのか。</li> <li>○解体などの施策を平成29年度から実施すべきである。</li> <li>○帯広市の地域特性を反映した特定空家等の基準を定めるべき。</li> <li>○解体や修繕を促進するための補助事業などが必要と考える。</li> <li>○特定空家等に認定されたもので、土地と家屋の所有者が異なるような場合、どのような対応となるか。</li> <li>○特定空家の所有者が財政面など、改善する能力等が無い場合は、そのまま放置されてしまうことが考えられるが、状況によっては「代執行」もありうると考える。</li> </ul>





ワークシートの回答取りまとめ

1. 今までに関わりがあった、または、身のまわりであった空家の事例について

No.	空家の事例 空家の問題	問題の原因	課題	関わり	結果
1	今年2月に、家財道具はそのままの状態、水道、電気は止め、空家となった。	奥さんが脳梗塞で入院した。ご主人は一人住まいとなったが、認知症になった。 息子さん2人(東京と札幌に在住)で相談をして、奥さんが退院したその日にそのまま、介護タクシーで札幌のケア付きマンションに移りその家は空家になった。	ご夫婦は帯広に帰りたいようですが、体調が問題。家を売るか壊すかは家族の問題。	町内会では皆、仲良しだったので、今は、空家に見られない様に、車などを止めている。	持主と息子さんの住所が分かっているので今後見守りたい。
2	(成年後見人として) 長期入院中の被後見人が住居として賃借していた戸建て物件が老朽化し、物置や屋根が風に飛ばされたりして管理に苦労した。	被後見人が、自宅に戻ることができないことを薄々認識しつつ解約に反対した。成年後見人として、住所の状況を日々確認することができなかった。	被後見人の意向を処分に同意する方向で話し合いを進める。	左記とし、成年後見人として賃貸借契約を解約しよう働きかけて了解を得た。	賃貸借契約を解約後、賃貸人が建物を解体撤去。被後見人の所有物は倉庫で保管することとした。心理的には被後見人にマイナスの影響となったと推測する。
3	私の両親の新築住宅の隣に築50年前後の木造アパートが、窓も開き、屋外階段(木製)も崩れ落ちそうになっていた。 なおかつ、付属の物置が当敷地にはみ出していた。樹木も大きくなり同じくはみ出していた。	そのアパートの所有者が死んで、何十年もたっていたが、相続した兄弟が札幌と東京に住んでおり状況を知らなかった様である。		所有者を調べ、連絡するも、兄(東京)は、「何だ！」と怒り、弟(札幌)は「すぐ見に行きますと」	兄弟で話し合い、最低限の対処はした。
4	国有地を借受け、家屋を所有し同建物に単身で居住していた者が、地代滞納のまま死亡し、相続人は地代支払いにも、建物収去土地明渡しにも応じないまま数年経過し、家屋自体も老朽化し危険な状態となっていた事例	相続人は、相続放棄手続きをしない一方で、費用負担には応じられないとして、地代の支払い、建物収去土地明渡しにも応じず、家屋の老朽化が一層進行した。	相続人の説得 建物撤去費用の負担	土地所有者国の指定代理人として、相続人に対する建物収去土地明渡し請求訴訟の提起、建物収去の強制執行等に関与した。	建物の解体撤去を行い、その費用を含めて相続人から分割弁済を受けている(国による債権管理)

No.	空家の事例 空家の問題	問題の原因	課題	関わり	結果
5	(1)近隣に長期に放置されている空家がある為、近隣の環境を悪化させている。	(1)相続登記が行われておらず、現所有者を確認出来ず解体されず放置されている。	(1)所有者(相続人)の把握を要する。	(1)所有者の調査、(現地聞き込み)相続人と連絡を取り、解体を進める。	(1)相続人の息子さんとは、金銭の手出しが発生しない事を条件に売却。
	(2)近隣に崩壊の危険空家。	(2)所有者と連絡が取れない。	(2)所有者が認知症である。	(2)相続人、関係者と連絡をとり危険が近隣に及ばない所までの処置を取る。	(2)所有者特定(相続登記)まで時間を要す。(業者管理看板)
6	(相談事例) 市役所からすでに何年も前に亡くなった親戚が所有する土地・建物についての納税通知書が送付されてきた。 その親戚とは付き合いが全くなく、亡くなったことも知らなかったので困惑している。	相続時に相続登記手続を行わないまま、親戚間で納税管理人の地位がたらい回しにされてきた。	・相続人の特定 ・相続財産管理人の選任 ・空き家の解体・売却(費用面)	相続人を特定の上、裁判所に対し相続財産管理人選任の申立てを行った。	現在、相続財産管理人により売却手続中。
7	今現在家族が入院中・入居中で空き家になっている。2階の屋根が壊れ、水もれがある状態。住もうと思えば住むことはできるが、かなり修繕が必要な状態である。	入院中の息子には、成年後見人についている。母親は高齢者下宿に長く入所しており、二人の状況では在宅生活に戻ることにはできない状況である。	家の名義が母親名義になっている。母親に処分について確認に行ったが、本人の意思が確認できる状態ではなかった。	母親が判断ができないので、今は母親が亡くなったあとと相続を待つしかないとの話になっている。	成年後見人が間に入って調整しているところである。
8	測量の依頼があり現地の調査に行ってみると、隣接地が老朽化が激しい空家であり、対応が必要であると感じた。	隣接所有者の登記簿住所は当該地になっているが、居住の形跡はない。	電話帳、近隣居住者からの聞き取り調査を行なったが、所有者の現住所を特定するには至らなかった。	測量に必要な境界立会の申し出を行なうべく、隣接所有者の連絡先を調査したが、空家等対策となると一般的な測量依頼の中では係わる権限が無いのが実状となります。	空家等対策に係わるようであれば、測量依頼人の承諾を得た上で住民票、戸籍の附票などの追加調査を行なうなどの対応が必要である。
9	狭隘な敷地上に廃屋状態の危険な空家があった。	敷地規模が小さく、単独では利用しづらい土地の為、解体をしても当該経費に見合った金額で土地を売却する事は出来ないと思ひ込み、長年放置されていた。	遠方に居住の高齢者で解体費用や更地化後の取引水準等についての地域情報が無く、判断や手続きが困難となっている。	敷地単独での資産価値は低い為、隣接地(第三者所有)との併合利用を想定した場合は双方に資産価値の上昇も見込める為、隣接地所有者と売買に向けての話し合いを進めた。	話し合いがまとまり、解体後隣接者に売却する事が出来た。

2. 所属団体等が、空家対策について、帯広市に協力していただけること等について

No.	回答
1	(1) 連合町内会などに協力願い、実態調査が出来るのでは (2) 市内各地域にある「サロン」30ヶ所に参加する元気なシニアの人達に色々聞くのも、生の声が聞けるのではないのでしょうか。
2	法律的な処理が問題になるケースも多いと思うため、既存の制度(市民相談・無料法律相談)の利活用がまず想定される。団体の協議を全く経てないので個人的な見解となるが、空き家問題に特化した相談体制や、空き家問題における法律的課題についての講演をする際などについて要員を提供することも想定しうるが、個別具体的な計画に基づく要請があれば、内容を踏まえ検討をさせていただくことも可能であると考えます。
3	居場所づくりに一役 近年少子高齢化の進むなかで、核家族化や高齢者だけの世帯の増加に伴い人と人との付き合いが少なくなっているのが現状であります。 町内会、老人会等による孤立する機会をなくし、いつも近所や付近で見守っているということも大事なことと思います。 日頃からの挨拶や、声かけによる見守る活動に加え地域交流サロンや、町内会、老人会等での茶話会などで皆さんと集える居場所をつくることや、町内会、老人会活動に出て来ることでやりがいを感じてもらえるような役割分担も考えてはどうかと思った次第であります。
4	建築士会十勝支部、及び、建築士事務所協会十勝支部のどちらかで「相談」等協力できるのでは。
5	(1) 市町村長が空家等の所有者等に関する情報を把握する手段として、法務局が保有する当該空家等の不動産登記情報を利用することが考えられることから、空家等に係る不動産登記情報を提供すること (2) 市町村は空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制を整備することとされていることから、相続をはじめとする登記手続についての相続対応をすることなどの対応ができると考えています。
6	公益法人北海道宅地建物取引業協会・帯広支部(毎週水曜日無料相談)を実施して居ります。
7	協定の締結等による支援体制の構築、戸籍等の記載内容から相続人を特定、相談窓口の設置、不動産の管理や処分についての協力、後見人選任手続等の協力、所有権の移転登記の申請代理、所有権以外の権利の登記の抹消、訴訟手続についての協力、執行手続についての協力(書類作成に限る)、契約の内容についての確認、相続財産管理人・不在者財産管理人の選任申立て又は管理人への就任等
8	当会に相談等があった場合、市の相談窓口等についての説明や紹介をすることができる。成年後見支援センターみまもーる・地域包括支援センターなどで行う事ができる。
9	・通常業務として、土地・建物の調査を行なっている土地家屋調査士は、調査作業の過程で空家と思われる建物を見かける事が多々あるため、帯広市の空家等対策情報の更新にお手伝いができる事もあると思います。 ・特定空家の取り壊し工事完了後の法務局に提出する建物滅失登記 ・空家等対策として決まった不動産の売却時に行なう、土地境界確定測量(支障物件等の現況調査)
10	所属している団体は公益社団法人として、北海道全域を対象とした不動産の売買・賃貸・借地借家・相続・利活用等に関する悩み、疑問等についての無料相談を既に実施しております。帯広市の相談体制に対しても、何らかの協力についての検討は可能と考える。

### 3. 帯広市が、今後実施する空家対策(空家についての補助制度、相談体制等)について

No.	回答
1	<p>(1)相談先をお年寄りでも分かる様に「はっきり」させる。「無料ですよ」と。                      (2)空家でも通常通りの固定資産税は納めるべき。リノベーションして、地域に利用してもらう策を取るならば補助もあり。高い固定資産税支払うなら持主は考えるはず。                      (3)遠方で病気で高齢、手続きが困難な人には、市の方より地域住民に迷惑がかかっている空家に対しては、ハガキや手紙等で①除草〇〇円、②家の取壊し〇〇円、③売却〇〇円、あくまでも見積りで知らせてあげるのも方法の1つでは。</p>
2	<p>・潜在的な問題があることは、調査結果に基づき明らかとなっているものの、顕在化しているまたは顕在化しつつある問題がどの程度あるのかという点について合理的な推測をしたうえ、需要に見合った対策をすべきと思う。例えばワンストップの相談体制は素晴らしいが、実際恒常的にワンストップに見合う人材を確保して相談体制を提供することは予算上も無駄が多いように思う(それだけの相談があるかどうか)。専門家を交えて相談窓口となる市職員とともに事例検討会を実施するなどして、相談窓口となる市職員が、市民が抱える問題に対するあたりをつけられるようにし、既存の制度を十分に生かせるような体制を構築することを目指してはどうか。                      あとは、市場流通が困難なものの、持て余されている空き家があり、それを利活用したいという団体・個人があるというのであれば、これをマッチングする制度の創設などはよいと思う。</p>
3	<p>リノベーションについては「空家の活用を」というように考えがちだが、耐震診断すれば強度は半分にも満たない。ゆえに、簡単に考えない方が・・・。</p>
4	<p>死亡届出時に、相続登記手続を促すパンフレット等を手渡す。                      死亡者が所有していた固定資産について、相続人代表者届出があった際に相続登記を促す。</p>
5	<p>・補助制度について                      解体費用のみを補助しても、所有者が複数の場合だと、解体そのものの同意が得られない(あるいは関係者が多数で費用が嵩む)と制度が生かし切れないと思います。                      例えば、売れる見込みのある土地・建物であれば、不在者・相続財産管理人や後見人等の選任申立にかかる費用を補助し、管理人により売却が完了した際に余剰があれば返還してもらうという制度であれば、利用する側も費用の負担が少なく、活用しやすいのではないかと思います。</p>
6	<p>(1)相談体制の確立(建物の危険度判定を含む)                      (2)建物解体工事に対する補助制度の確立                      高齢者は将来的な不安があり、この先何年住むかわからない改修を行うことは困難であり、特に低所得者にとっては、財政的な問題は重要である。市の補助制度が確立されれば、解体を検討することも可能と考える。</p>
7	<p>土地の測量時に、隣接地に倒壊等の危険度が高い空家があれば、隣接所有者との立会時に帯広市の補助制度、相談体制等について広報する事は可能です。</p>
8	<p>国土交通省は、公営住宅の補完施設として空家を活用し、家賃を一部補助する方針である為、当該制度を積極的に検討する。                      相談体制について                      特定空家等の存在自体が周辺地域、特に隣接する不動産の市場流通性を阻害し、経済価値の低下へと繋がっている可能性もある為、相談窓口は隣接不動産の所有者や近隣住民による取得等を含めた意向等を情報として提供頂く場としても位置付ける事が重要と考える。</p>