

令和5年11月22日
建設委員会提出資料

帯広市空家等対策計画 (原案)

令和5年11月

目次

第1章 計画策定の趣旨	2
第1節 計画策定の背景と目的	2
第2節 計画の位置づけ	2
(1) 法的な位置づけ	2
(2) 諸計画との関連性	3
第3節 計画の策定体制	4
第4節 計画期間	4
第5節 計画の対象	4
(1) 対象とする空家等	4
(2) 対象とする地区	4
第2章 空家等の現状	6
第1節 統計調査による現状	6
(1) 総人口と年齢3区分別人口	6
(2) 世帯数と平均世帯人員の推移	6
(3) 家屋棟数の推移	7
(4) 高齢者世帯数の推移	7
(5) 高齢者世帯の住宅所有形態	8
(6) 高齢者世帯の持家数の推移	8
(7) 都道府県地価の推移	9
(8) 持家取得の状況	9
第2節 空家等対策の取組	11
(1) 情報発信の充実・相談体制の整備	11
(2) 空家等の利活用促進	12
(3) 特定空家等の解消促進	13
(4) 前計画の成果目標について	13
第3節 空き家の実態調査	14
(1) 空き家実態調査について	14
(2) 空き家データベース	14
(3) 地区別の空家等数	16

第4節 アンケート調査	17
(1) アンケート調査の概要	17
(2) アンケートの発送・回答状況について	17
(3) 所有者の年齢層	18
(4) 建物を使用していない理由	18
(5) 日頃の管理状況について	18
(6) 今後の活用について	19
(7) 建物について困っていること	20
(8) 市の空家等対策について希望すること	20
第5節 現状の分析	21
(1) 統計調査と実態調査	21
(2) アンケートの発送・回答状況について	21
(3) 空き家所有者の年齢層	21
(4) 建物を使用していない理由	21
(5) 日頃の管理状況について	22
(6) 今後の活用について	22
(7) 建物について困っていること	22
(8) 市の空家等対策について希望すること	22
第3章 空家等対策の課題	24
(1) 所有者意識の醸成	24
(2) 適切な管理の促進	24
(3) 情報周知	24
(4) 経済的負担の軽減	25
(5) 相談窓口の充実、相談先の明確化	25
(6) 不動産業者とのつながりの強化	25
第4章 基本方針	27
(1) 空き家の発生抑制	27
(2) 空き家の活用促進	27
(3) 空き家の適切な管理・除却の促進	27

第5章 具体的取組	29
第1節 取組内容	29
(1) 情報発信の充実	29
(2) 相談体制の整備	30
(3) 所有者情報の外部提供	30
(4) 関係制度の利用促進	30
(5) 適切な管理の促進	31
(6) 特定空家等の解消促進	31
第2節 具体的取組の一覧	32
第3節 管理不全空家等及び特定空家等の認定及び措置	33
(1) 判断基準	33
(2) 管理不全空家等及び特定空家等の調査	33
(3) 特定空家等の認定及び措置（助言・指導、勧告、命令及び代執行）	34
第4節 帯広市の空家等対策の実施体制	35
(1) 帯広市の空家等対策の実施体制	35
(2) 関係団体との連携	35
第6章 成果指標	37
(1) 成果指標	37
(2) 評価	37
資料編	39
用語の定義	39
帯広市空家等対策連携会議設置基準	40

第1章 計画策定の趣旨

第1章 計画策定の趣旨

第1節 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、全国的に空家等が増加しており、その中には、適切な管理がされず、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ます。

このような状況を踏まえ、国は、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号。以下「法」という。）を施行し、地方公共団体は、法に基づく空家等対策の取組を進めてきました。

しかし、今後も高齢化などを要因に、居住目的のない空家等の更なる増加が見込まれることを踏まえ、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等への対策を進めるため、令和5年6月に法改正が行われ、空家等の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」を3本の柱として、管理不全空家等に対する指導・勧告の仕組みの創設や市町村長による相続財産の清算人等の選任要求が可能になるなど、地方自治体の対応を強化することが示されました。

本市においては、平成29年2月に「帯広市空家等対策計画」を策定し、空家等に関する問題の解決に向けて取組を進めてきましたが、今後も人口減少や高齢化率の上昇が続くと見込まれることから、社会情勢に沿った空家等対策を取り組んでいく必要があります。

以上のことから、本市における空家等に関する対策を見直し、総合的かつ計画的に取組を進め、防災や衛生などの生活環境の保全を図ることを目的に本計画を策定します。

第2節 計画の位置づけ

（1）法的な位置づけ

本計画は、法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」として策定します。

(2) 諸計画との関連性

本計画は、「第七期帯広市総合計画」や「帯広市住生活基本計画」との整合のほか、国の「空き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。）に即し、北海道の「空き家等対策に関する取組方針」との整合を図るものとします。

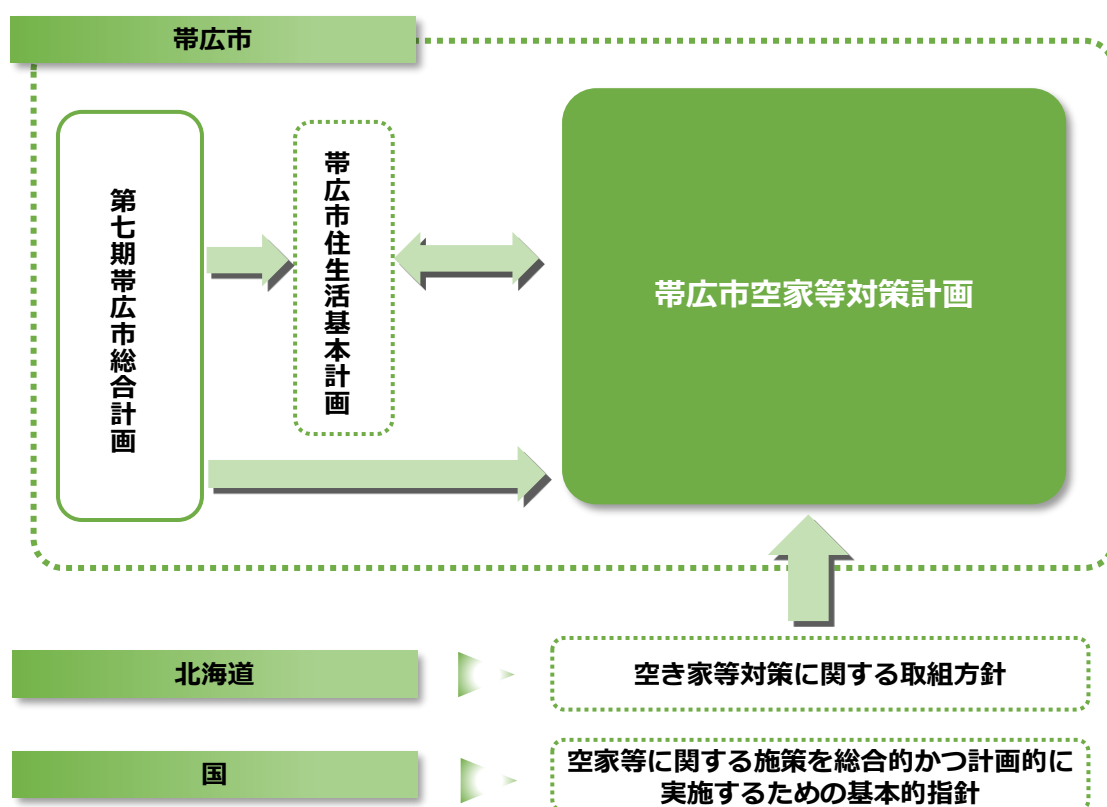


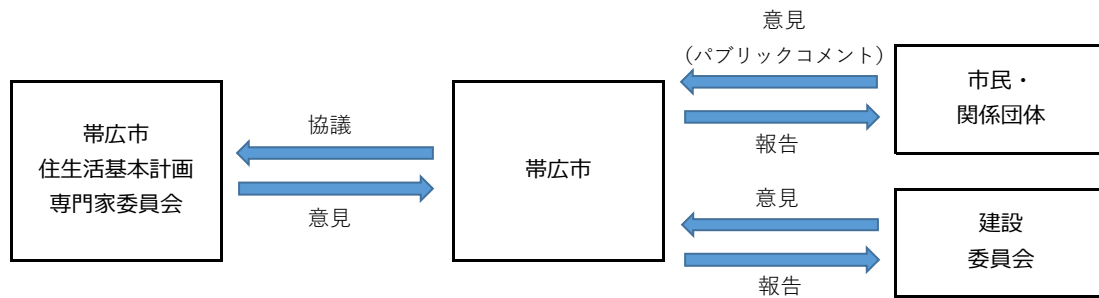
図 1-1 計画の位置づけ

また、本計画は、SDG s（持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals））のうち、「第七期帯広市総合計画」（施策：21 都市基盤の整備と住環境の充実）がかかわるゴールの達成に取り組みます。



第3節 計画の策定体制

本計画は、地域住民及び法務、不動産、建築、福祉などに見識を有する方から、広く専門的かつ客観的な意見をいただく場として上位計画である「帯広市住生活基本計画」において設置した「帯広市住生活基本計画専門家委員会」における意見や、市民の意見等を踏まえ策定しました。



第4節 計画期間

計画期間は、令和6（2024）年度から令和15（2033）年度までの10年間とします。

ただし、関連する諸計画等の見直しや、社会経済状況等の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

第5節 計画の対象

（1）対象とする空家等

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建物を対象とします。

（2）対象とする地区

本計画の対象とする地区は、市内全域とします。

第2章 空家等の現状

第2章 空家等の現状

第1節 統計調査による現状

(1) 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、平成12年をピークに現在は減少局面に入っており、帯広市人口ビジョンでは令和27年には14.5万人程度まで減少するものと推計しています。

65歳以上の高齢者人口は増加を続けており、平成27年の高齢化率は26.4%で、帯広市人口ビジョンでは令和27年には37.2%まで増加するものと推計しています。

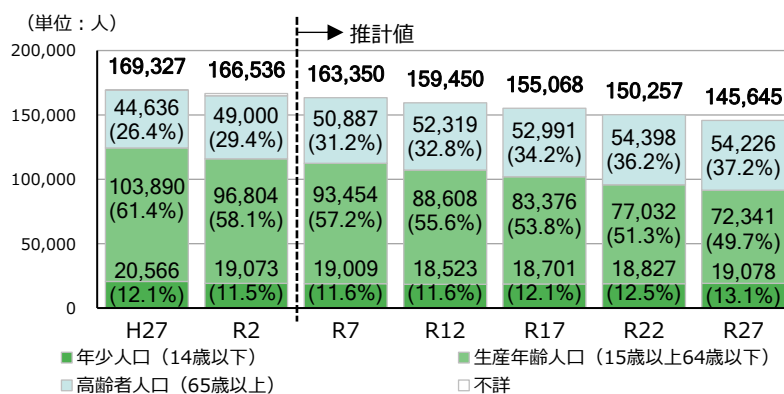


図 2-1 帯広市の年齢別人口の推移

出典：各年国勢調査結果及び帯広市人口ビジョンによる将来展望人口

(2) 世帯数と平均世帯人員の推移

本市の人口は平成12年をピークに減少傾向にあるのに対し、世帯数は依然として増加傾向にあり、令和2年で80,175世帯となっています。一方、平均世帯人員は減少傾向にあり、令和2年で1世帯当たり2.08人となっています。

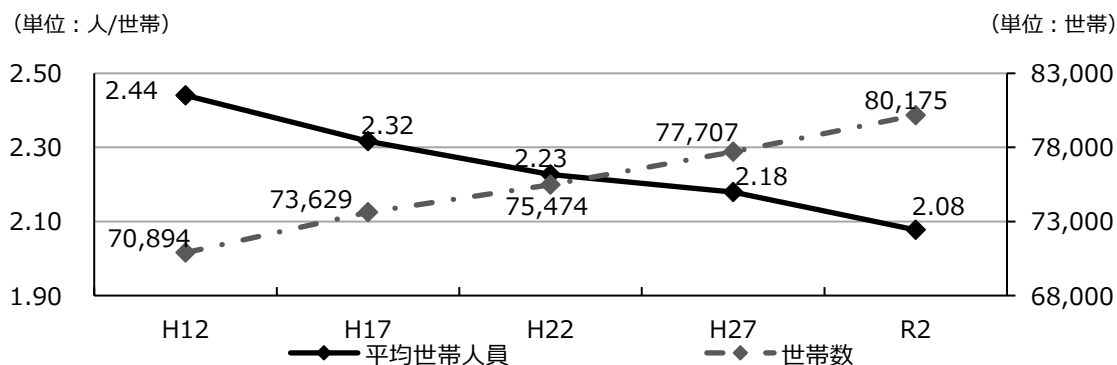


図 2-2 世帯数と平均世帯人員の推移

出典：各年国勢調査結果（総務省統計局）

(3) 家屋棟数の推移

家屋棟数は、平成28年では66,668棟でしたが、年々増加しており、令和4年では68,110棟となり、1年当たり平均で約240棟増加しています。

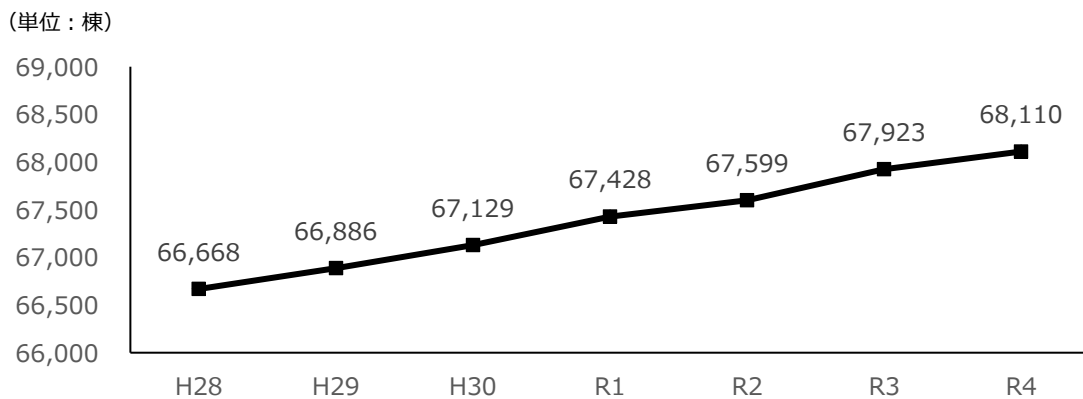


図2-3 家屋等数の推移

出典：帯広市固定資産概要調査

(4) 高齢者世帯数の推移

一般世帯総数は令和2年で79,933世帯となり、増加傾向にあります。65歳以上の親族がいる世帯の割合も年々大きくなっています。

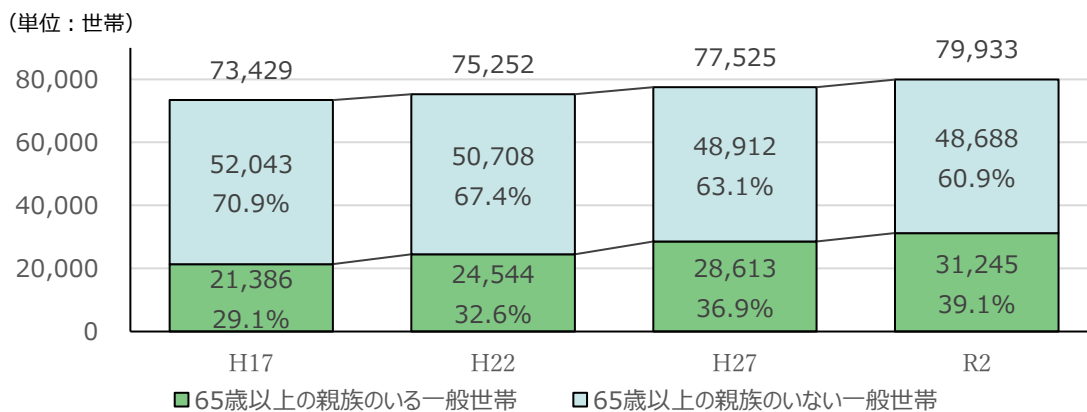


図2-4 世帯の内訳

出典：各年国勢調査結果（総務省統計局）

(5) 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、持家に居住している世帯では高齢単身世帯は 6,769 世帯(62.6%)、高齢夫婦世帯は 8,222 世帯(88.5%)となっており、主世帯総数(53.9%)に比べ、高い割合となっています。

近い将来に空き家になる可能性がある、持家に居住している高齢単身世帯と高齢夫婦世帯を合わせると 14,991 世帯となっています。

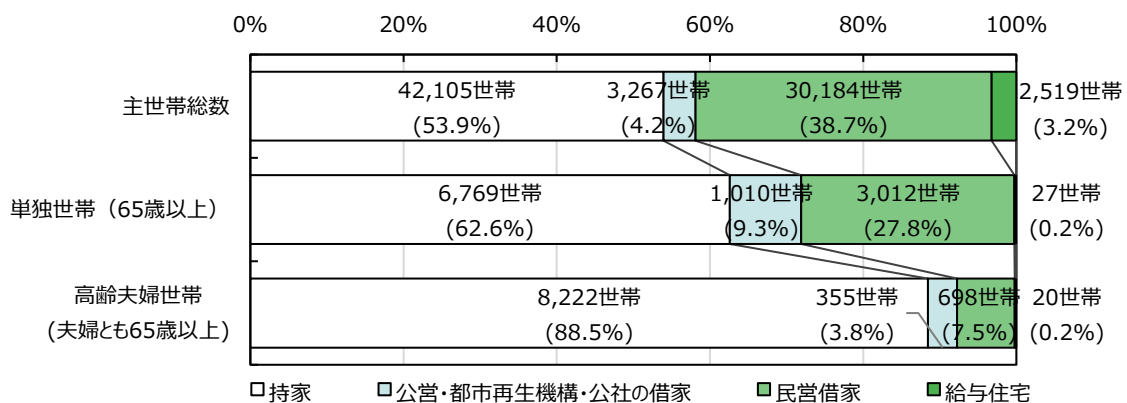


図 2-5 高齢者世帯の住宅所有形態

出典：令和2年度国勢調査結果（総務省統計局）

(6) 高齢者世帯の持家数の推移

高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が居住する戸建て住宅は、将来、住み替えなどにより空き家になる可能性がある、いわゆる「空き家予備軍」と言われています。

持家に住む高齢者世帯数は増加傾向にあり、さらに高齢単身世帯については、平成 17 年から令和 2 年にかけて 2 倍近くに増加しており、空き家予備軍が年々増えてきていることが分かります。

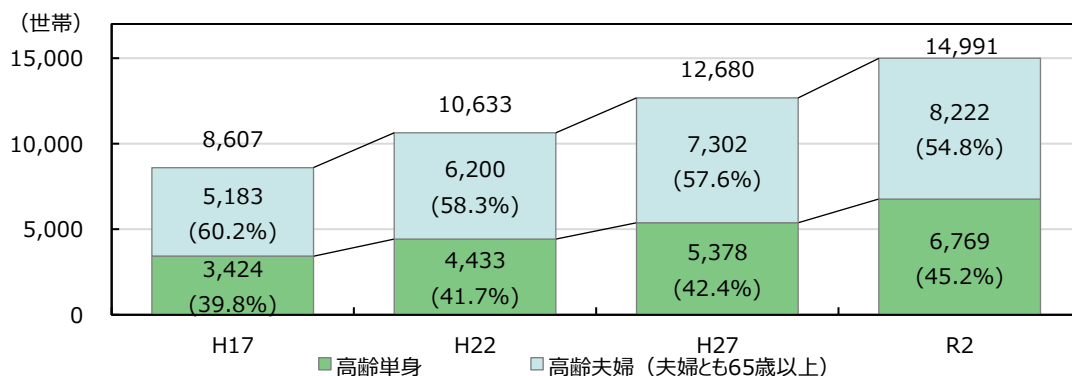


図 2-6 持家に住む高齢者世帯数の推移

出典：各年国勢調査結果

(7) 都道府県地価の推移

本市の地価は、平成 27 年以降上昇傾向で令和 5 年では、35,500 円/m² となっています。全国、全道、道内 6 都市で比較すると、令和 5 年の地価は札幌市に次いで高く、全道平均を 11,900 円/m² 上回っています。

(単位：円/m²)

	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
帯広市	23,400	23,400	24,700	24,800	25,100	25,800	26,600	28,700	31,500	35,500
全国	67,800	68,200	68,800	70,000	71,200	73,100	73,600	74,200	75,600	77,700
全道	18,100	18,000	18,300	18,800	19,000	19,200	20,000	20,800	22,000	23,600
札幌市	60,100	61,300	64,500	66,400	71,100	74,400	79,700	86,000	93,500	103,500
旭川市	21,300	21,200	21,700	21,700	22,100	22,000	21,500	21,700	21,400	21,700
函館市	34,800	34,400	34,100	33,900	33,400	32,600	32,400	31,400	28,800	28,700
苫小牧市	16,900	16,600	16,600	16,300	16,000	15,800	15,700	15,800	16,100	20,400
釧路市	15,700	15,600	15,600	15,600	15,600	15,800	15,600	15,400	14,800	14,800

表 2 - 1 都道府県地価（住宅地）（全国、全道、道内 6 都市平成 26 年～令和 5 年）

(8) 持家取得の状況

持家取得の状況を見ると、中古住宅の購入割合は 11.8%（平成 30 年）となっており、全国、全道、道内 6 都市で比較すると最も低いですが、住生活基本計画で行った市民意向調査結果によると、住み替え先としては「中古の一戸建て住宅」が約 23%となっており、一定の需要がうかがえます。

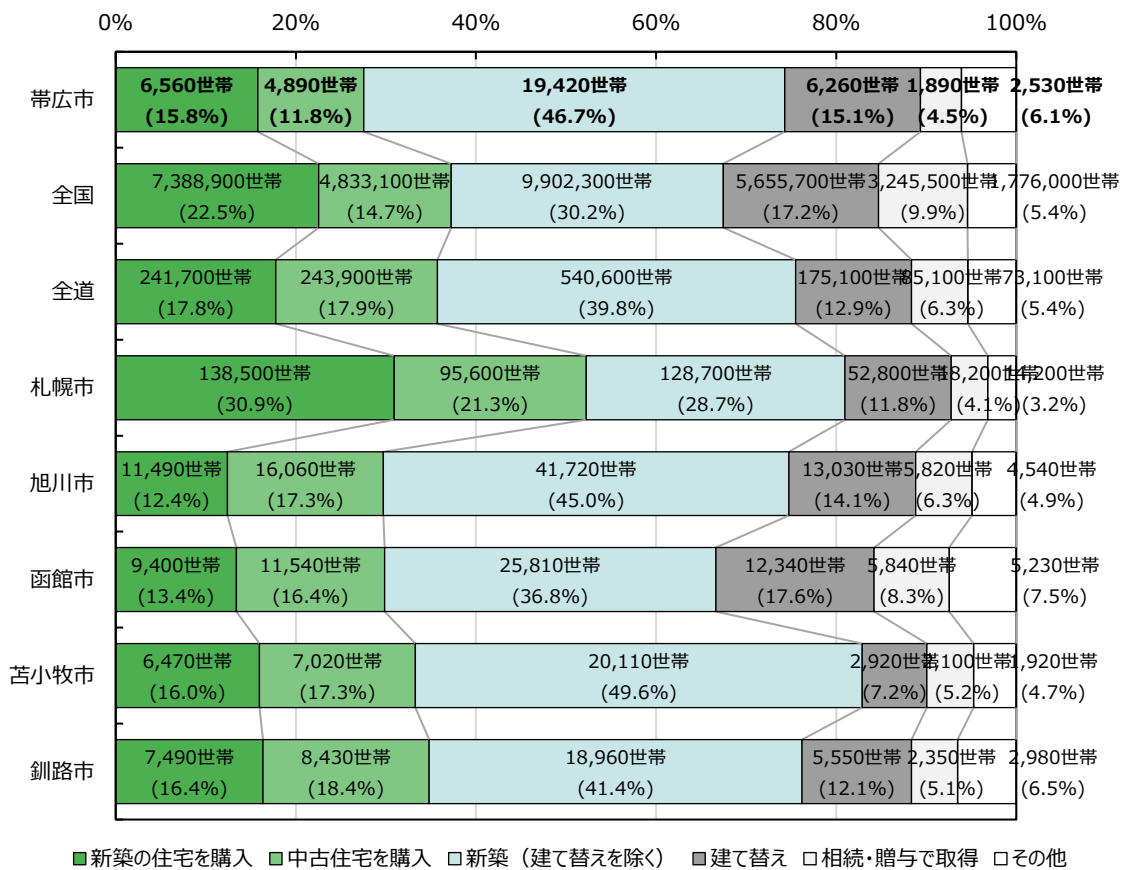


図 2-7 持家取得状況の比較

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

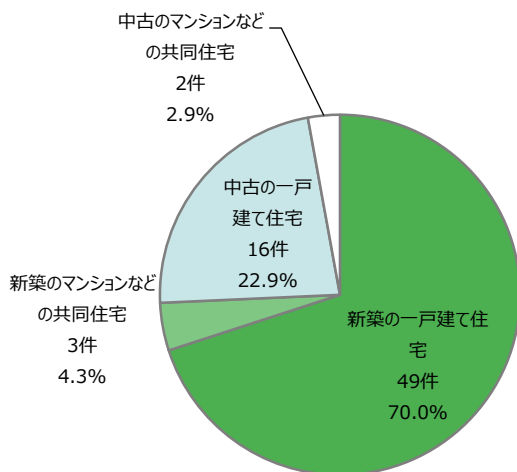


図 2-8 住み替え先の住宅

出典：帯広市住生活基本計画

第2節 空家等対策の取組

前計画では、以下の(1)～(3)の3つの取組を柱に、総合的な空家等の対策を行いました。

(1) 情報発信の充実・相談体制の整備

ア 空家等対策に関するリーフレット等の作成及び配布

広報やホームページによる情報提供のほか、空き家所有者へ空き家対策に関する資料を年2回配布しています。

イ 地域に出向く説明会や出前講座の実施

平成29年度から地域へ出向く説明会や出前講座を開催していますが、令和2年度以降は新型コロナウイルス感染症の影響により中止しています。

ウ 関係団体等と連携したワンストップ相談体制の整備

法律や不動産、建築等の専門家による相談体制「ワンストップ相談窓口」や「住まいの総合相談窓口」を開設し、空き家を含めた各種相談に対応しています。

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4
相談件数(件)	7	11	6	8	6	6

表2-2 ワンストップ相談窓口の相談件数

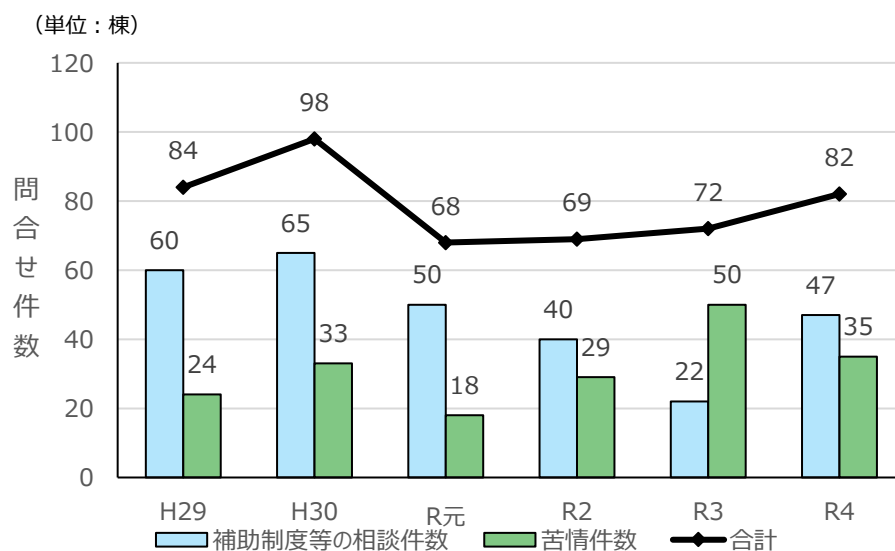


図2-9 空き家の問合せ件数

エ 住宅や不動産、福祉等のイベントでの相談窓口の実施

主催団体と協力を図りながら、市職員による相談窓口を設置しています。

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4
くらしのよろず相談会			○		○	○
みんなの消費者展		○				○
住宅リフォームフェア			○			

表 2-3 イベント参加実績

オ 地域における相談機会の提供

市外で開催された北海道空き家相談会に参加しています。

カ 空家等に関する苦情への対応

空家等に関する苦情を受けた場合、所有者に対して文書等で連絡を取り、適切な管理を促しています。苦情の内訳は「建物、附属物の破損」「樹木の繁茂」が大きい割合を占めていますが、動物のすみつきやごみの放置など「その他」の割合も例年大きいことから、空き家問題の多様性が見られます。

(単位:件)

苦情内容	年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	合計
建物、附属物の破損		8	18	11	9	21	14	81
樹木の繁茂		12	10	5	9	17	16	69
落雪		7	2	2	4	4	6	25
その他		5	10	2	10	15	4	46
合計		32	40	20	32	57	40	221

表 2-4 苦情の内訳

(2) 空家等の利活用促進

ア 空家等の改修促進

平成 29 年度に「帯広市空家改修補助金」を創設し、空家等の利活用促進を図っています。

- ・補助額：対象工事費用（消費税相当額を除く。）の 30%（上限 30 万円）
- ・補助件数：2 件

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4
補助申請件数(件)	1	2	1	2	0	2

表 2-5 帯広市空家改修補助金利用実績

イ 空き家情報バンクの利用促進

北海道が運営する北海道空き家情報バンクへの登録を「帯広市空き家改修補助金」の対象要件とし、利用促進を図っています。

ウ 住み替え制度の利用促進

(一社) 移住・住みかえ支援機構の認定講習を受講し「マイホーム借上げ制度」の相談窓口を開設の上、リーフレットによる周知を実施しています。

(3) 特定空き家等の解消促進

ア 特定空き家等の解体・改修・是正促進

平成 29 年度に、特定空き家等の解体促進を目的として「帯広市特定空き家解体補助金」を創設しています。

- ・補助額：対象工事費用（消費税対象額を除く。）の 80%（上限 50 万円）
- ・補助件数：10 件

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4
補助申請件数(件)	5	10	8	6	3	4

表 2-6 帯広市特定空き家解体補助金利用実績

イ 所有者等への助言・指導

現地調査や苦情等で把握した危険な空き家については、所有者等に対して適切な管理を促すとともに、状況に応じて特定空き家等に認定し、指導を行っています。

(4) 前計画の成果目標について

前計画の成果目標は、令和 5 年の空き家数を 1,093 か所未満に減少させることとしていたのに対し、令和 4 年時点で把握している空き家数は 1,086 か所と目標値を下回っています。

第3節 空き家の実態調査

(1) 空き家実態調査について

本市では、市内全域の家屋の水道利用情報を基に、一年以上水道が使われていない建物を対象として平成27年度から空き家の実態調査を行っています。その概要は次のとおりです。

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判定 建物に破損がない・樹木などが管理されている

B判定 建物が一部破損・樹木などが管理されていない

C判定 建物が大きく破損・樹木の枝などが通行に支障あり

(2) 空き家データベース

空き家の実態調査の結果、空き家の可能性がある建物については、その所有者に対して文書で照会の上、データベースに登録しています。

空き家数の推移は、平成27年度の実態調査で把握した1,093か所を基準とすると、平成28年度に「帯広市空家等対策計画」を策定後、平成30年度までは横ばいに推移し、令和2年度に980か所まで減少したものの、令和3年度からは増加傾向となり、令和4年度は1,086か所となっています。

また、その年に新たに空き家として確認された「新規空き家件数」について近年増加している一方で、空き家ではなくなったことを示す「除却・利活用件数」についても堅調に増加傾向にあります。

各判定の推移は、B、C判定に大きな変化はなく、A判定が空き家数の推移と同様に増加傾向になっています。

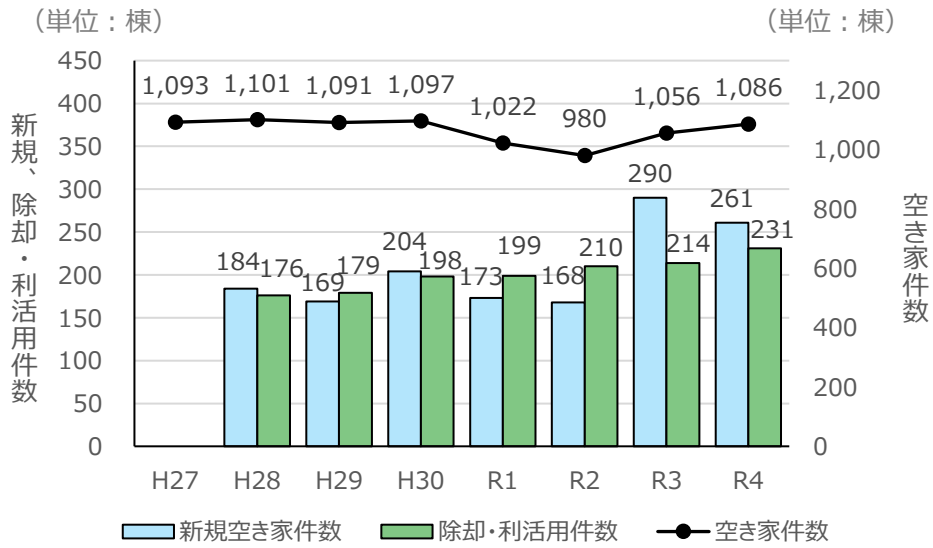


図2-10 空き家件数の推移と新規空き家、除却・利活用件数

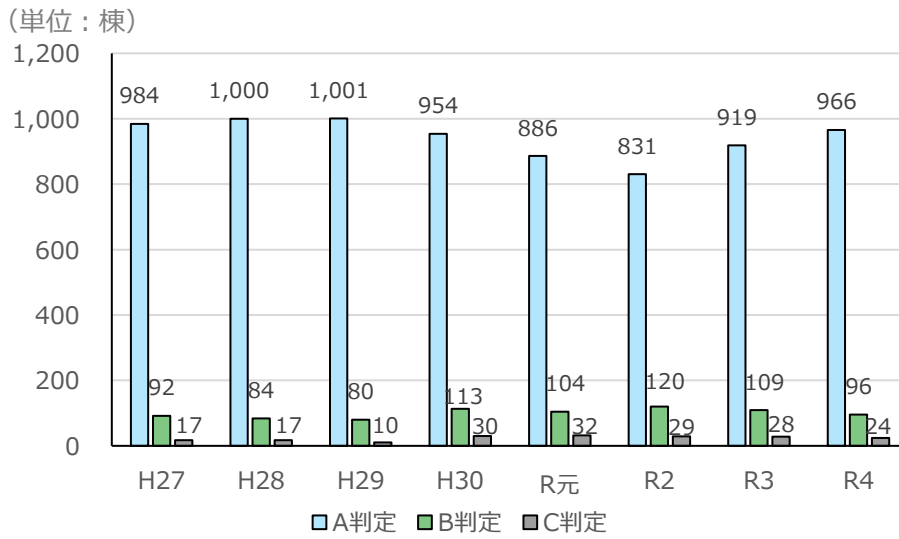


図2-11 判定区別空き家件数

(3) 地区別の空家等数

令和4年時点での地区別の空家等数は、西地区が最も多く、269か所となっており、また、東地区・鉄南地区・西地区・川北地区でB・C判定の空家等数が多く、管理されていない空家等が多い傾向が見られます。

(単位:棟)

地区名	東	鉄南	西	川北	西帯広	南	農村	合計	
空家等数	166	190	269	174	80	161	46	1,086	
判定	A	141 84.9%	169 88.9%	243 90.3%	148 85.1%	75 93.8%	151 93.8%	39 84.8%	971
	B	18 10.8%	17 8.9%	22 8.2%	24 13.8%	5 6.7%	7 4.3%	3 6.5%	97
	C	7 4.2%	4 2.1%	4 1.5%	2 1.1%	0 0.0%	3 1.9%	4 8.7%	24

表 2-7 地区別の空家等数

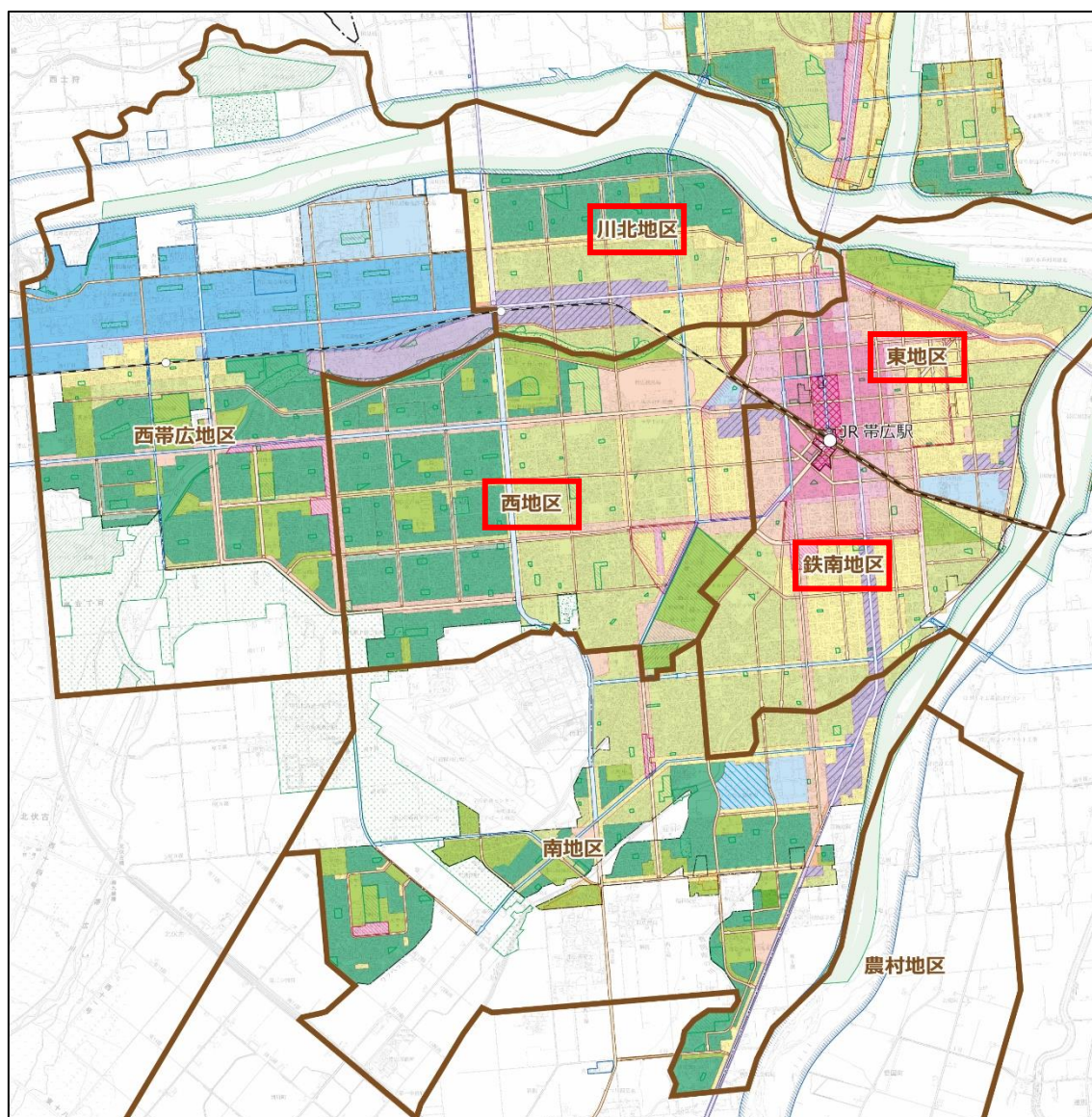


図 2-12 各地区の境界図

第4節 アンケート調査

(1) アンケート調査の概要

- ・実施期間：令和4年10月～令和4年12月
- ・調査対象：市の空き家データベースに登録している空き家所有者
- ・対象人数：966名
- ・調査項目：所有者の年齢、建物の使用状況、使用していない理由、日頃の管理状況、今後の活用について、建物について困っていること、市の空家等対策への希望 など

(2) アンケートの発送・回答状況について

アンケートは323名（回答率33.4%）から回答がありました。

その内訳は、市内218名、道内66名、道外39名となり、居住地域による回答率に大きな差は見受けられませんでした。

また、空き家実態調査の判定別の回答率はA判定が比較的高く、B・C判定が比較的低い結果となりました。

(単位:件)

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	864	301	34.8%	593	203	168	61	103	37
B	81	17	21.0%	57	12	16	5	8	0
C	21	5	23.8%	14	3	3	0	4	2
計	966	323	33.4%	664	218	187	66	115	39
回答率				32.8%		35.3%		33.9%	

表 2-8 令和4年度アンケート発送・回答状況

また、平成28年度のアンケート回収率は表2-9のとおりです。

(単位:件)

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	55.1%	580	328	171	89	55	27
B	79	56	70.9%	57	41	14	11	8	4
C	15	9	60.0%	10	5	5	4	0	0
計	900	509	56.6%	647	374	190	104	63	31
回答率				57.8%		54.7%		49.2%	

表 2-9 平成28年度アンケート発送・回答状況

(3) 所有者の年齢層

所有者を年齢別に分けた場合、65～74歳が121名（37.5%）と最も多く、次いで75歳以上が106名（32.8%）となっています。

年齢	60歳未満	60～64歳	65～74歳	75歳以上	無回答	法人	合計
H28回答数(件)	100	64	185	139	17	4	509
割合	19.6%	12.6%	36.3%	27.3%	3.3%	0.8%	100%
R4回答数(件)	58	27	121	106	1	10	323
割合	18.0%(↓)	8.4%(↓)	37.5%(↑)	32.8%(↑)	0.3%(↓)	3.1%(↑)	100%

表 2-10 空き家所有者の年齢層

(4) 建物を使用していない理由

建物を使用していない理由について、「相続による取得、相続人が決まらない」が70名（30.8%）、次いで「入院や施設に入所」が45名（19.8%）と大きな割合を占めています。

また、「資産として保有」の割合が増加しています。

理由	一時退去	転勤等で不在	入居人退去	相続関係	入院・施設入所	老朽化	資産として保有	その他	無回答	合計
H28回答数(件)	29	78	55	58	57	12	18	5	283	
割合	10.2%	27.6%	19.4%	20.5%	20.1%	4.2%	6.4%	1.8%	100%	
R4回答数(件)	5	7	28	70	45	38	16	14	4	227
割合	2.2%(→)	3.1%(↓)	12.3%(↓)	30.8%(↑)	19.8%(↓)	16.7%(↓)	7.0%(↑)	6.2%(↓)	1.8%(→)	100%

※重複回答あり

表 2-11 建物を使用していない理由

(5) 日頃の管理状況について

日頃の管理について「行っている」が256名（79.3%）、「行っていない」が64名（19.8%）となっています。

状況	行っている	行っていない	無回答	合計
H28回答数(件)	406	71	32	509
割合	79.8%	13.9%	6.3%	100%
R4回答数(件)	256	64	3	323
割合	79.3%	19.8%	0.9%	100%

表 2-12 日頃の管理状況

また、管理を行っている人は「自分」が多く 193 名（63.1%）、次いで「子供や親族」が 89 名（29.1%）となっています。

管理者	自分	子供や親族	知人や友人	管理業者	無回答	合計
H28回答数(件)	304	131	25	32	95	587
割合	51.8%	22.3%	4.3%	5.5%	16.2%	100%
R4回答数(件)	193	89	10	12	2	306
割合	63.1%	29.1%	3.3%	3.9%	0.7%	100%

表 2-13 管理を行っている人

また、管理を行っていない理由は「遠方」が 22 名（26.8%）、「金銭」が 17 名（20.7%）となっています。

理由	遠方	金銭	権利	手続	身体	時間	その他	無回答	合計
H28回答数(件)	23	22	9	9	11	16	16	4	110
割合	20.9%	20.0%	8.2%	8.2%	10.0%	14.5%	14.5%	3.6%	100%
R4回答数(件)	22	17	4	4	9	9	14	3	82
割合	26.8%(↑)	20.7%(↑)	4.9%(↓)	4.9%(↓)	11.0%(↑)	11.0%(↓)	17.1%(↑)	3.7%(↑)	100%

表 2-14 管理を行っていない理由

（6）今後の活用について

今後の活用について、「売却」が 115 名（26.7%）、「解体」が 105 名（24.4%）と大きな割合を占めています。

方法	自己使用(居住・保管場所等)		流通(賃貸・売却)		解体	特に考えていない	その他	無回答	合計
H28回答数(件)	166		245		131	35	42	41	660
割合	25.2%		37.1%		19.8%	5.3%	6.4%	6.2%	100%
方法	自宅	物置	貸家	売却	解体	特に考えていない	その他	無回答	合計
R4回答数(件)	41	55	41	115	105	31	36	6	430
割合	9.5%	12.8%	9.5%	26.7%	24.4%	7.2%	8.4%	1.4%	100%
	22.3%		36.3%						

※重複回答あり

表 2-15 今後の活用方法

また、（5）において「金銭的問題」を理由に管理を行っていないと回答した 17 名が今後の活用についてどのように考えているかまとめると、「特に考えていない」が 1 名（4.0%）にとどまり、「売却」が 10 名（40.0%）、「解体」が 7 名（28.0%）と大きな割合を占めています。

方法	自宅	物置	貸家	売却	解体	特に考えていない	その他	合計
回答数	1	2	2	10	7	1	2	25
割合	4.0%	8.0%	8.0%	40.0%	28.0%	4.0%	8.0%	100%

※（5）日頃の管理状況についてで「金銭的問題」と回答した17名を対象。重複回答あり

表 2-16 金銭的問題で管理を行っていない人の今後の活用方法

今後の活用について「売却」と回答した 115 名と「解体」と回答した 105 名について、それぞれの実施予定時期は共に「3 年以内」が最も多く、次に「1 年以内」が多い結果となっています。売却予定が「1 年以内」と回答した人は 29 名（25.2%）、解体予定が「1 年以内」と回答した人は 19 名（18.1%）となっています。

売却時期	1年以内	3年以内	5年以内	10年以内	未定	無回答	合計
回答数(件)	29	44	11	15	13	3	115
割合	25.2%	38.3%	9.6%	13.0%	11.3%	2.6%	100%

解体時期	1年以内	3年以内	5年以内	10年以内	未定	無回答	合計
回答数(件)	19	36	14	18	14	4	105
割合	18.1%	34.3%	13.3%	17.1%	13.3%	3.8%	100%

表 2-17 売却時期と解体時期

(7) 建物について困っていること

「特に困っていない」及び「無回答」は合わせて 157 名（40.4%）となっており、半数近くを占めていますが、「改修・解体費用」に困っていると回答した人が 81 名（20.9%）、「日常管理」に困っていると回答した人が 53 名（13.7%）、「改修・解体の相談先がわからない」「賃貸や売却の相談先がわからない」は合わせて 48 名（12.4%）となっています。

選択項目	改修・解体費用	改修・解体の相談先がわからない	賃貸や売却の相談先がわからない	相続問題	日常管理	特に困っていない	その他	無回答	合計
回答数(件)	81	24	24	18	53	129	31	28	388
割合	20.9%	6.2%	6.2%	4.6%	13.7%	33.2%	8.0%	7.2%	100%

※重複回答あり

表 2-18 建物について困っていること

(8) 市の空家等対策について希望すること

市の空家等対策に希望することは、「特になし」と「無回答」を合わせて 169 名（39.7%）となっていますが、「改修や解体を相談できる工事業者がわかるとよい」及び「管理や活用を相談できる不動産業者がわかるとよい」を合わせて 122 名（27.6%）、「不動産業者の紹介を紹介してもらえる仕組み」が 52 名（12.2%）となっています。

選択項目	不動産業者を紹介してもらえる仕組み	金融機関の融資があるかわかるとよい	改修や解体を相談できる工事業者がわかるとよい	管理や活用を相談できる不動産業者がわかるとよい	空き家の売買情報を提供する空き家バンク等	出前講座やセミナー等をもっと開催してほしい	特になし	その他	無回答	合計
回答数(件)	52	37	81	41	22	9	123	15	46	426
割合	12.2%	8.7%	19.0%	9.6%	5.2%	2.1%	28.9%	3.5%	10.8%	100%

表 2-19 空家等対策に期待すること

第5節 現状の分析

(1) 統計調査と実態調査

本市の人口は減少傾向にあるのに対し、65歳以上の高齢者人口は増加傾向にあり、空き家の推移では、近年、新規空き家件数が除却・利活用件数を上回り増加傾向にあります。

現状では世帯分離が進み、世帯数は依然として増加傾向にありますが、将来的に世帯数が減少局面に入ると、更なる[空き家数の増加](#)が予想されます。

また、住宅地の地価上昇や物価の高騰などにより、新たな住宅取得に必要な費用が上昇していることから、空き家の有効活用を促進することが重要です。

(2) アンケートの発送・回答状況について

前回（平成28年度）のアンケートと比べると回答率が 56.6%→33.4% と大きく低下していることから、[所有者意識](#)の不足などが懸念されます。また、道外の所有者数が 63名→115名 と約8割増えており、遠方に居住していることで、住宅の処分が困難、または時間を要することにより、[管理不全](#)となるケースの増加が懸念されます。

(3) 空き家所有者の年齢層

64歳以下の所有者の割合が 32.2%→26.4% に減少し、65歳以上の所有者の割合が 63.6%→70.3% に増加しており、所有者の高齢化が進んでいます。

このことから、高齢化を原因とした空家等の[管理不全](#)などの課題が増えていくことが予想されます。

(4) 建物を使用していない理由

前回調査と比較して「相続関係」の割合が 19.4%→30.8% と約1割増加しています。また、「入院・施設入所」が依然として全体の約2割と大きな割合を占めていることから、高齢化率の上昇が空き家発生の大きな要因であることがわかります。今後の空き家の発生抑制には、空き家になる前から利活用や解体等について、空き家所有者や相続を受ける可能性が高い年齢層へのより効果的な[情報周知](#)が重要であると考えます。

(5) 日頃の管理状況について

管理を行っていない理由は多岐にわたり、「遠方居住」「身体的理由」及び「時間が無い」を理由にしている人が半数近くを占めています。管理不全となる前に、早期の解体・売却や、第三者に管理を依頼するなどの対応をとることが重要です。

また、「金銭的問題」が全体の約2割を占めていますが、そのうち約7割が今後の活用について売却・解体を考えていることから、早期売却・解体に向けて経済的支援や相談窓口の設置等を行うことが効果的と考えられます。

(6) 今後の活用について

今後の活用について、令和4年度と平成28年度のアンケートを比較すると自己使用を考えている所有者の割合が 25.2%→22.3%に減り、解体の割合が 19.8%→24.4%に増加していることから、利活用せず解体を望む所有者が増えていると考えられます。

しかし、売却や解体までに数年かかる見込みと回答した所有者が多いことから、相談窓口の設置等により障害となっている事由を把握し、問題解消に向けてアプローチをしていく必要があると考えられます。

(7) 建物について困っていること

建物について困っている内容では「改修・解体費用」と答えた所有者が最も多く、早期の活用や解体には経済的支援等が重要と考えます。

また、「改修・解体費用」、「日常管理」及び「相談先」について困っていると回答した所有者が半数近く占めていることから、補助制度の内容や適切な管理の方法のほか、法改正で所有者にとって重要な情報や、国の制度・市の相談窓口の紹介など、適切な情報が所有者に届くよう情報周知の充実が必要と考えられます。

(8) 市の空家等対策について希望すること

「改修や解体を相談できる工事業者がわかるとよい」、「管理や活用を相談できる不動産業者がわかるとよい」及び「不動産業者を紹介してもらえる仕組み」が約4割と大きな割合を占めていることから、市の相談窓口の充実や不動産業者の紹介が出来るような仕組みの構築が必要と考えられます。

第3章 空家等の課題

第3章 空家等対策の課題

空家等対策の課題については、これまでの取組結果や帯広市の現状、所有者アンケートの結果を踏まえ、次の（１）～（６）が挙げられます。

（１）所有者意識の醸成

空家等に対する所有者意識の不足は、空家等が放置され、周囲に悪影響を及ぼす空家等の増加につながるなど、様々な問題やトラブルの根本的原因になります。

所有者に空家等の適切な管理を促し、管理不全空家等が周辺地域にもたらす諸問題等について正しく認識してもらうことで、所有者としての管理責任等の意識を醸成する必要があります。

（２）適切な管理の促進

空き家の増加に伴い、管理不全空家等も増えていくことが想定されます。

また、管理不全空家等はそのまま放置されると建物の倒壊や庭の樹木の繁茂など、周囲に悪影響を及ぼします。

所有者には、管理不全空家等になる前に、適切な管理について認識してもらい、自己管理が難しい場合は、親族や近隣の方に管理を依頼するか、管理業者を利用することなどを促す必要があります。

また、所有者不明等の理由から、空き家の適切な管理が見込まれない危険な空き家がある場合は、財産管理制度の利用等により解決を図る必要があります。

（３）情報周知

空き家の管理に関する情報や相談先、補助金など、所有者等が利用できるサービス等について、その情報が行き渡っていないために、空き家問題に発展するケースがあります。

情報の周知にあたっては、閲覧者の主な利用コンテンツ等を加味するなど、周知方法を工夫する必要があります。

(4) 経済的負担の軽減

令和3年に改正された大気汚染防止法によるアスベスト事前調査の義務化や燃料費の高騰をはじめとした解体費用の上昇等により、空き家の管理や改修・解体に係る空き家所有者の金銭的な負担が大きいことから、空き家に関する補助制度の利用促進などにより、経済的負担を軽減する必要があります。

(5) 相談窓口の充実、相談先の明確化

空き家の相談窓口には、処分の方法やほかの相続人との関係、解体・売却費用の見込みなど、多岐にわたる相談があり、それぞれの所有者の状況に合った適切な相談対応が求められます。

そのため、市の相談体制の充実や相談先の明確化により、所有者の抱える空き家の悩みを早期解決できるよう努める必要があります。

(6) 不動産業者とのつながりの強化

空き家所有者の中には、空き家の処分を考えていても知っている不動産業者がいない、信頼のおける業者がわからない、遠方に居住していて現地の業者の情報がないという方がいます。

そのため、市と関係団体が連携し、売却や賃貸、専門的な相談など、様々な空き家問題の解決につなげる仕組みを整備していく必要があります。

第4章 基本方針

第4章 基本方針

「第3章 空家等の課題」を踏まえ、本計画においては、次の(1)～(3)の基本方針のもと、空家等対策を推進します。

(1) 空き家の発生抑制

空き家は年々増加しており、適切に管理が行われない空き家は、地域の住環境の悪化や防災力の低下につながります。

空き家の多くは相続に伴って発生していることから、空き家所有者への意識啓発のみならず、空き家予備軍に住む高齢者など広く市民に共有し、空き家問題を社会の共通認識とすることで、空き家の発生を未然に防ぎ、良好な住環境の維持を目指します。

(2) 空き家の活用促進

空き家は、居住している住宅に比べ劣化が進むため、改修のための費用負担が大きくなることで、活用が困難になります。そのような状況になる前に、空き家の活用方法の周知による意識啓発や空き家の活用等に対する補助のほか、市が民間団体と連携の上、所有者と活用希望者とのマッチングのサポートによる流通促進などにより、既存の空き家を活用し、地域コミュニティの維持を目指します。

(3) 空き家の適切な管理・除却の促進

本市では、令和4年度で1,086か所の空き家を把握しており、管理不全状態が進行しているものも見受けられます。空き家の管理は、第一義的には所有者の責任であり、所有者の意識の醸成が必要なことから、空き家のリスク、活用メリットの発信による適切な管理の確保や危険な空き家の解体に対する補助及び財産管理制度の活用などにより、管理不全空家等や特定空家等となる前の空き家の適切な管理や早期除却を促すことで、住民の生活環境の保全を目指します。

第5章 具体的取組

第5章 具体的取組

第1節 取組内容

「第3章 空き家等の課題」で挙げられた各課題に必要な対策を次のとおり実施します。

凡例：

所 …所有者意識の醸成	管 …適切な管理の促進	情 …情報周知
経 …経済的負担の軽減	相 …相談窓口の充実、相談先の明確化	
不 …不動産業者とのつながりの強化		
新 …新規に取り組む対策	拡 …拡充して取り組む対策	
継 …継続して取り組む対策		

(1) 情報発信の充実

ア 空き家ガイドブックの作成 [所 管 情 新]

空き家所有者やこれから空き家を所有する可能性がある方に向けて、空き家対策に関する情報や困ったときの相談先をまとめたガイドブックを作成し公表します。

また、空き家所有者等への送付や社会福祉施設入所時に配布するなど、空き家対策に関する具体的な情報を適切な機会に発信します。

イ リーフレット等の作成 [所 管 情 継]

市民に広く空き家問題を認識してもらうため、リーフレット等を作成し、配布します。

また、リーフレット等を活用し、広報おびひろやホームページ等による周知・啓発を行います。

ウ 地域に出向いた出前講座の実施 [情 相 継]

地域等で開催するイベントや地域交流サロン等で、地域に出向いた説明会や出前講座を行うなど、効果的な情報発信をします。

(2) 相談体制の整備

ア ワンストップ相談窓口の充実 [相 不 拡]

相談体制の強化として、遠方に居住している所有者等も空き家に関して専門的な相談ができるように、現在実施している「ワンストップ相談窓口」においてインターネットを通じた相談対応を行います。

イ 他団体主催のイベント等における相談窓口の実施 [相 不 継]

イベントの主催団体等と協力を図りながら、来場者が多く見込める住宅や不動産、福祉等のイベント時に市職員等による相談窓口を設置します。

(3) 所有者情報の外部提供

ア 空き家マッチングシステム [管 相 不 新]

関係団体と提携し、所有者の同意を得られた空き家の情報を団体に提供して売却や賃貸に結び付けるなど、空き家及びその敷地の活用促進を図ります。

(4) 関係制度の利用促進

ア 空き家の活用に対する支援 [経 拡]

空き家及びその敷地の流通を促進するため、活用希望者に対する必要な支援を行います。

イ 空き家情報バンクの利用促進 [情 継]

「北海道空き家情報バンク」を周知し、空家等の活用促進を図ります。

ウ 住み替え制度の利用促進 [情 継]

「マイホーム借上げ制度」や、金融機関等が行う住み替えへの支援等について相談窓口で情報提供するなど、住み替え制度の利用を促進します。

(5) 適切な管理の促進

ア 関係団体等との連携 [管 不 新]

空き家管理に関して、遠方に居住している場合や身体的理由で管理ができない場合に、所有者等に対する空き家管理の選択肢の一つとなるよう、空き家の管理を行う関係団体等と連携することで適切な管理を促します。

イ 所有者等への情報提供等 [所 管 情 継]

空き家所有者に対し、適切な管理を促進するため、情報提供や助言等を行うとともに、管理不全空家等の所有者に対し、国の管理指針に即し、特定空家等となることを未然に防ぐため必要な措置をとるよう指導を行います。

(6) 特定空家等の解消促進

ア 危険な空き家の解体に対する支援 [経 継]

地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれのある特定空家等について、除却を促進するために必要な支援を行います。

イ 所有者等への助言・指導 [管 継]

特定空家等の所有者等に対し、改善に向けた必要な措置をとるよう、助言・指導を行います。

ウ 財産管理制度の活用等 [管 新]

所有者の所在が不明の場合や既に死亡している場合など、管理すべき主体が存在しない空家等については、周辺への悪影響の状況等を踏まえ、財産管理制度を活用し、問題解消を目指します。

第2節 具体的取組の一覧

具体的取組と各課題についての関係を表5-1にまとめました。

また、ここで挙げた具体的取組にとどまらず、計画期間中も社会情勢に合った対策を随時考えていく必要があると考えます。

具体的取組		課題					
		所	管	情	経	相	不
情報の充実に 情報発信	空き家ガイドブックの作成	○	○	○			
	リーフレット等の作成	○	○	○			
	地域に出向いた出前講座の実施			○		○	
相談体制の整備	ワンストップ相談窓口の充実					○	○
	他団体主催のイベント等における相談窓口の実施					○	○
外部情報提供者	空き家マッチングシステム		○			○	○
関係制度の利用促進	空き家の活用に対する支援				○		
	空き家情報バンクの利用促進			○			
	住み替え制度の利用促進			○			
適切な促進管理	関係団体等との連携		○				○
	所有者等への情報提供等	○	○	○			
特定空家等の解消促進	危険な空き家の解体に対する支援				○		
	所有者等への助言・指導		○				
	財産管理制度の活用等		○				

表5-1 具体的取組と各課題

第3節 管理不全空家等及び特定空家等の認定及び措置

国の基本指針では、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図る観点から、特定空家等の状態に応じて必要な措置を講ずることが望ましいとされています。

管理不全空家等及び特定空家等に認定した場合、所有者等自らの意思による改善を促すため、法に基づく指導等を行います。

(1) 判断基準

管理不全空家等及び特定空家等の判断に当たっては、国が示した「管理不全空家等及び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(以下「ガイドライン」という。)に基づいて行うこととし、春先特有の強風や落雪、凍上等の地域特性について十分勘案するものとします。

参考

1 特定空家等と認められる状態(ガイドラインより抜粋)

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

2 管理不全空家等と認められる状態(ガイドラインより抜粋)

適切な管理が行われないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の調査

現地調査や苦情、相談等で把握した空家等のうち、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等、またはそのようなおそれのある空家等について別に定める「帯広市管理不全空家等及び特定空家等判定調査票」により、管理不全空家等及び特定空家等の調査を行います。

(3) 特定空家等の認定及び措置（助言・指導、勧告、命令及び代執行）

管理不全空家等及び特定空家等の認定については、調査結果及び「帯広市特定空家等認定会議」において協議した上で判断するものとし、管理不全空家等と認定された所有者等に対しては指導、特定空家等と認定された所有者等に対しては、助言・指導の措置を行います。指導してもなお状態が改善されない場合の勧告及び特定空家等はさらに命令及び代執行の実施について、「帯広市特定空家等認定会議」において協議した上で判断します。

また、行政代執行法第3条第3項では、非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がない時は、その手続を経ないで代執行をすることができると規定されています。このような場合、状況に応じて関係課と連携し、法令に基づいて対応します。

第4節 帯広市の空家等対策の実施体制

(1) 帯広市の空家等対策の実施体制

ア 住まいの総合相談窓口

空き家を含む住宅の支援制度に関する相談などを一元的にまとめた「住まいの総合相談窓口」や関係団体等と連携した「ワンストップ相談窓口」による専門的な相談対応のほか、他団体主催のイベント等での相談対応を実施します。

イ 帯広市空家等対策連携会議

庁内関係部署で構成する「帯広市空家等対策連携会議」を定期的を開催し、空家等に関する情報を共有するなど、庁内関係課が連携して空家等対策を円滑に推進します。

ウ 帯広市特定空家等認定会議

庁内関係部署で構成する「帯広市特定空家等認定会議」において、管理不全空家等及び特定空家等の認定や措置を協議します。

(2) 関係団体との連携

令和5年8月に、空家等対策の推進に関する協定を「公益社団法人北海道宅地建物取引業協会帯広支部」と結びました。本協定では、双方協力のもと、空家等の発生抑制、活用及び適正管理の促進などの総合的な対策を推進し、安全・安心して暮らせるまちづくりや良好な生活環境の保全に寄与することを目指します。

また、今後、他の関係団体との連携強化についても検討していきます。

第6章 成果指標

第6章 成果指標

本計画を評価するため、次の成果指標を設けます。

(1) 成果指標

空き家の利活用・除却件数は平成28年度から令和4年度において、年平均約200件となっていることから、本計画の施策を推進することで、本計画期間内において、利活用・除却件数の累計が2,100件を超えることを目指します。

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	年平均
利活用件数(件)				125	104	112	121	
除却件数(件)				74	106	102	110	
合計(件)	176	179	198	199	210	214	231	201

表8-1 利活用・除却件数の実績

(2) 評価

毎年度空家等の調査を実施し、進捗状況を把握するとともに、帯広市空家等対策連携会議において、取組の評価・検証を行います。

資料編

用語の定義

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（おおむね1年以上使用されていないもの）をいいます。ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除きます。

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、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または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います。

管理不全空家等：

適切な管理が行われなかったことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいいます。

空き家予備軍：

将来、住み替えなどにより空き家になる可能性がある高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が居住する戸建て住宅をいいます。

帯広市空家等対策連携会議設置基準

帯広市空家等対策連携会議設置基準

(設置)

第1条 空家等をもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、関係部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築及び情報の共有を目的として、帯広市空家等対策連携会議(以下「会議」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2条 会議は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空家等対策に関する連携・役割の整理に関すること。
- (2) 空家等の活用に関すること。
- (3) 特定空家等の対策に関すること。
- (4) 空家等の情報共有に関すること。

(組織)

第3条 会議は、委員長、副委員長及び委員をもって構成する。

2 委員長及び副委員長は次の表に掲げる職にある者をもって充て、委員は次の表に掲げる課の担当者をもって充てる。

委員長	都市環境部都市建築室建築開発課長
副委員長	都市環境部都市建築室建築開発課長補佐又は住まい宅地係長
委員	政策推進部税務室資産税課、総務部総務室総務課、総務部危機対策室危機対策課、市民福祉部地域福祉室市民活動課、市民福祉部地域福祉室地域福祉課、市民福祉部福祉支援室介護高齢福祉課、経済部商業労働室商業労働課、経済部観光交流室観光交流課、農政部農政室農村振興課、都市環境部都市建築室都市政策課、都市環境部土木室管理課、都市環境部土木室道路維持課、都市環境部環境室環境課、都市環境部環境室清掃事業課、上下水道部経営室料金課、とかち圏広域消防事務組合帯広消防署予防課

(委員長及び副委員長の職務)

第4条 委員長は、会議の事務を総括する。

2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 会議は、委員長が必要に応じて招集し、委員長が議長となる。

2 委員長は、必要と認めるときは、関係者の出席を求めることができる。

(専門部会)

第6条 特定課題について専門的に調査・検討その他作業を行うために、会議に専門部会を置くことができる。

2 専門部会の構成員、職務その他必要な事項は、会議において定める。

(事務局)

第7条 会議の事務局は、都市環境部都市建築室建築開発課に置く。

(雑則)

第8条 この基準に定めるもののほか、会議の運営に関し必要な事項は、委員長が定める。

附 則

この基準は、平成29年4月1日から施行する。

この基準は、令和2年4月1日から施行する。

この基準は、令和5年4月1日から施行する。

