

# 帯広市空家等対策計画（案）【概要版】

令和6年2月

## 第1章 計画の概要

### 1. 計画の背景・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」を施行し、空家等対策の取組を進めてきましたが、空家等の更なる増加への対応や周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階からの対策などを目的に、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」の3本柱により対策が強化されています。

本市では、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、社会情勢に沿った空家等対策の充実を行う必要があることから、空家等に関する対策を見直し、総合的かつ計画的に進め、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するものです。

### 2. 計画期間

令和6(2024)年度から令和15(2033)年度の10年間

### 3. 計画の位置づけ

本計画は、法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」として位置付けることとし、国の「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」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)

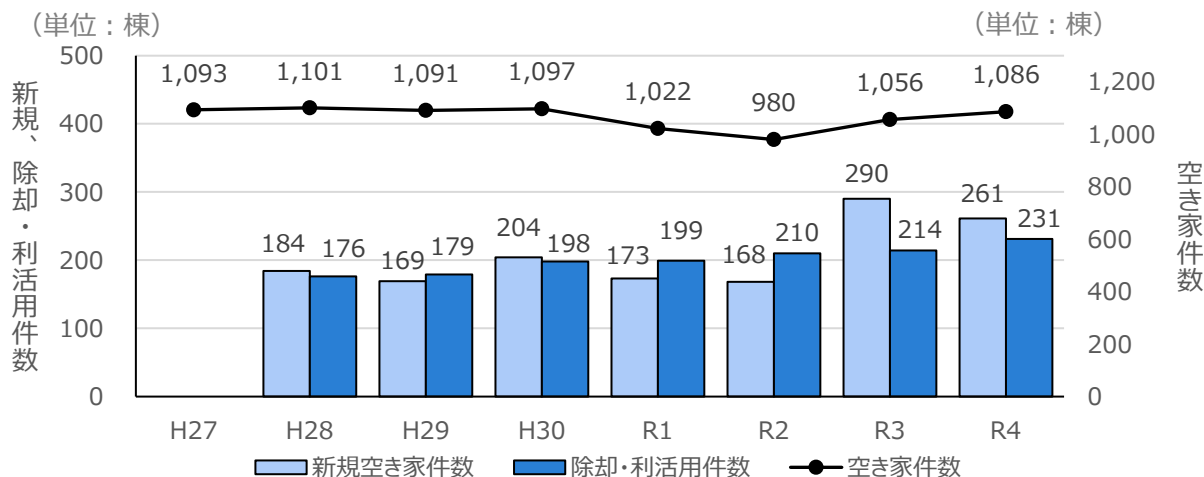
図1 計画の位置づけ



## 第2章 現状

- 近年は新規空き家件数が除却・利活用件数を上回り、令和3年度以降、市内の空き家数が増加に転じており、今後も空き家数のさらなる増加が予想されます。(図2)

図2 空き家件数の推移と新規空き家、除却・利活用件数



- 前回（平成 28 年度）に比べ、空き家所有者へのアンケートの回答率が約 5 割から約 3 割へ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。
- 65 歳以上の所有者の割合が増加し、所有者の高齢化が進んでいることから、高齢化を原因とした空家等の管理不全など、ますます空家等の課題が増えることが予想されます。
- 建物を使用していない理由は、「相続関係」、「入院・施設入所」が前回アンケートに比べて増加し、大きな割合を占めています。
- 管理を行っていない理由は、「遠方居住」、「金銭的問題」、「身体的理由」及び「時間がない」の順に割合が大きくなっています。
- 今後、売却や解体を予定している所有者でも実施までに数年かかる見込みとの回答が多い。
- 建物について困っていることは、「改修・解体費用」と答えた所有者が最も多い。（図 3）
- 市に希望する施策では、「改修・解体を相談できる工事業者」や「管理や活用を相談できる不動産業者」の情報提供や「市による不動産業者を紹介する仕組み」が大きな割合を占めています。（図 4）

図 3 空き家について困っていること

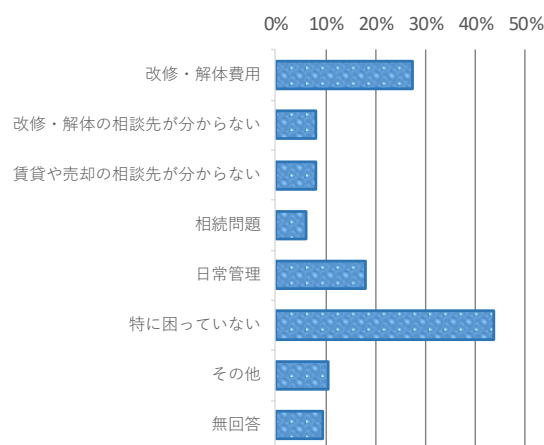
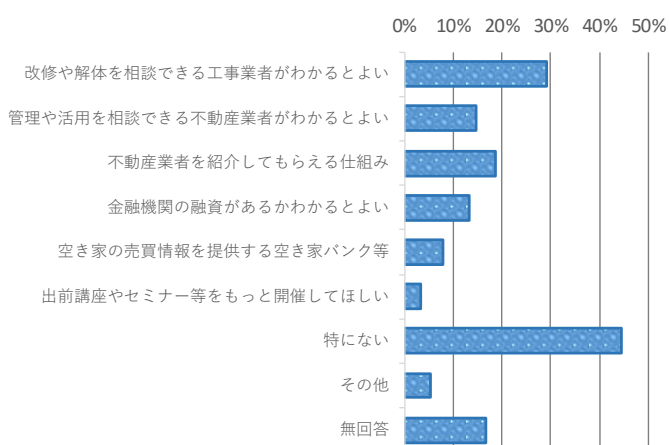


図 4 希望する空き家対策



### 第 3 章 空家等の課題

#### (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ず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

### ◆空き家の発生抑制

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。

### ◆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。

### ◆空き家の適切な管理・除却の促進

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し、地域住民の生活環境の保全を目指します。

## 第5章 具体的取組

### 1. 施策の体系

取組内容	具体的な取組
(1) 情報発信の充実	ア 空き家ガイドブックの作成
	イ リーフレット等の作成
	ウ 地域に出向いた出前講座の実施
(2) 相談体制の整備	ア ワンストップ相談窓口の充実
	イ 他団体主催のイベント等における相談窓口の実施
(3) 所有者情報の外部提供	ア 空き家マッチングシステム
(4) 関係制度の利用促進	ア 空き家の活用に対する支援
	イ 空き家情報バンクの利用促進
	ウ 住み替え制度の利用促進
(5) 適切な管理の促進	ア 関係団体等との連携
	イ 所有者等への情報提供等
(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
	イ 所有者等への助言・指導
	ウ 財産管理制度の活用等

## 第6章 成果指標

### 1. 成果指標

- 空き家が利活用・除却された件数は、平成28年度から令和4年度で年平均約200件となっていることから、本計画期間である10年間で、利活用・除却の件数が累計2,100件を超えることを目指します。(表1)

表1 空き家に関わる成果指標

項目	基準値(基準年)	目標値	備考
空き家の利活用・除却件数	約200件/年 (H28~R4)	累計 2,100件	

### 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。