

小樽市空家等対策計画（素案）

目 次

1	計画の策定にあたって	1
(1)	策定の背景	1
(2)	本市の現状と特性	2
	①人口と世帯数の推移	
	②本市の特性	
(3)	策定の目的	3
(4)	計画の位置付け	4
2	空家等の現状と課題	5
(1)	空家等の現状	5
	①住宅総数・空家数・空家率の推移	
	②空家等の実態	
	③空家所有者等の意向	
(2)	空家等の課題	15
	①所有者等の意識啓発	
	②相談窓口情報の提供	
	③管理不全な空家等の解消	
3	空家等対策の基本目標と基本方針	16
(1)	基本目標	16
(2)	基本方針	16
	①所有者等による管理の原則	
	②多様な主体との連携による空家等対策の推進	
(3)	計画期間	16
(4)	計画の対象	16
	①対象とする空家等の種類	
	②対象とする地区	

4	空家等対策の取組	17
(1)	空家等の発生予防対策について	17
①	市民意識の醸成と啓発	
②	住宅ストックの良質化と長寿命化	
(2)	空家等の実態把握、調査について	17
(3)	空家等の適正管理対策について	18
①	所有者等の管理意識の向上	
②	適正管理に向けた情報提供	
(4)	空家等の利活用対策について	18
①	空き家・空き地バンク制度の充実	
②	流通による活用の促進	
③	公営住宅としての活用	
④	地域による活用の促進	
(5)	管理不全な空家等への対応について	20
①	所有者等への注意喚起	
②	特定空家等認定基準の策定	
③	特定空家等への措置	
④	除却・解体の促進	
(6)	相談・実施体制の整備について	21
5	成果指標の設定	23
6	資料	24

1 計画の策定にあたって

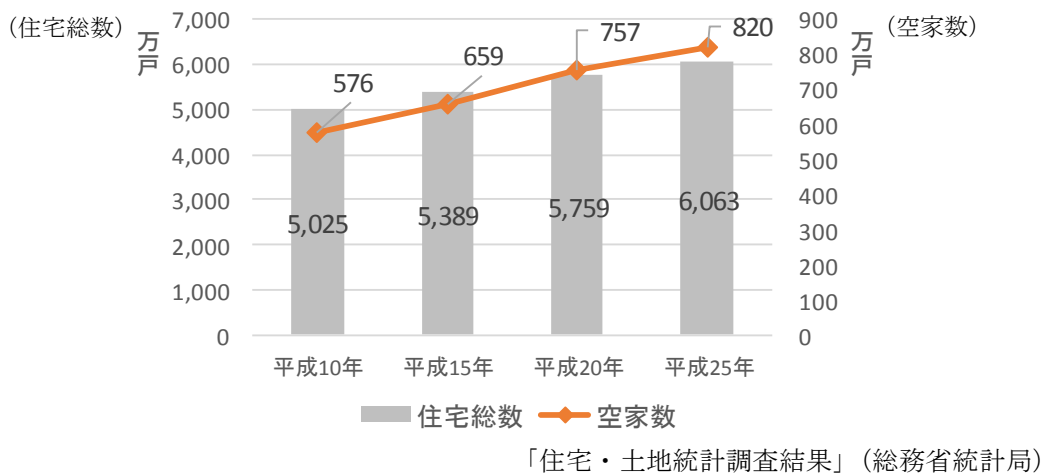
(1) 策定の背景

平成25年の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は6,063万戸、その内、空家数は820万戸で、空家率（総住宅数に占める割合）は、13.5%となり、5年前の調査に比べ0.4%上昇し、過去最高となりました。今後も、人口減少や高齢化・核家族化の進行などに伴い、空き家は増加していくことが見込まれています。

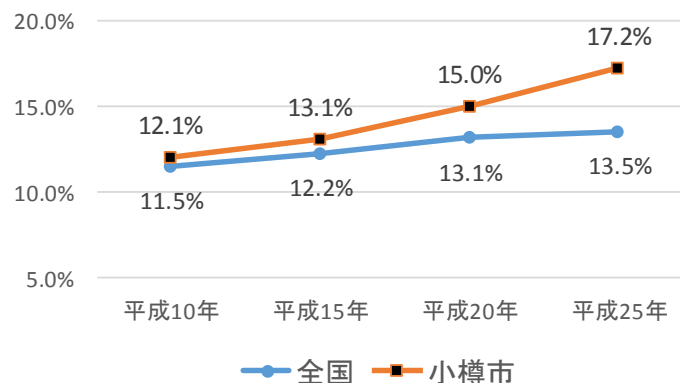
そのような中、国においては、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を公布、平成27年5月に全面施行し、市町村が空家等への対策に取り組む法的根拠を整備しました。この法では、市町村の責務として、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施を適切に講ずるよう努めることが明記されました。

本市における平成25年の住宅・土地統計調査*の空家率は、17.2%で全国平均を大きく上回っており、空家等に関する総合的な対策は喫緊の課題となっています。

図表－1 全国の住宅総数及び空家数の推移



図表－2 全国及び小樽市の空家率の推移



「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

* 住宅・土地統計調査は、5年ごとに国が行う抽出調査で、結果の数値は推計値です。空き家の考え方については、下表のとおりです。

【表：「住宅・土地統計調査」と「法」の空き家の違い】

	空き家の考え方	空家数の考え方	例
住宅・土地統計調査	調査時において空き家又は空き室であったもの	集合（共同）住宅の空き室ごとに、1戸としてカウントする	30戸ある集合（共同）住宅で10戸が空き室であれば、空家数は10戸
空家等対策の推進に関する特別措置法	1年を通じて使用がなされていない状態である建物	集合（共同）住宅の住戸が全て空き室となった場合に、1戸としてカウントする	30戸ある集合（共同）住宅で10戸が空き室であれば、空家数は0戸

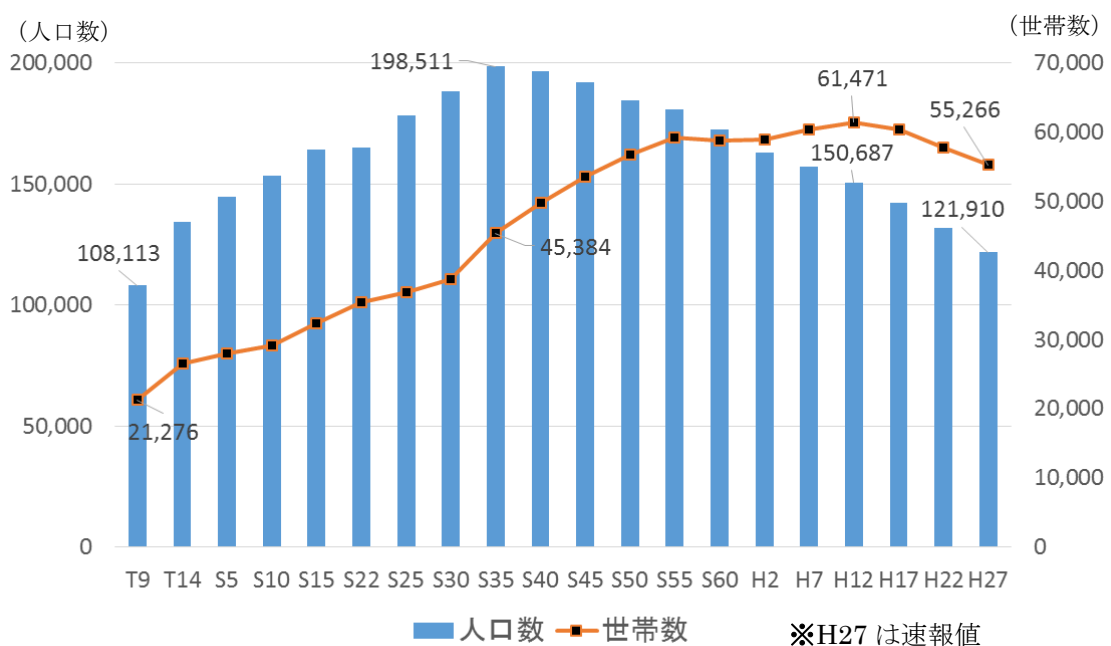
（2）本市の現状と特性

①人口と世帯数の推移

本市の人口は、大正9年の第1回国勢調査から毎回、増加しておりましたが、昭和35年の198,511人をピークに減少に転じ、平成27年（速報値）には、121,910人と昭和35年比で約40%、76,601人の減少となっています。

また、世帯数は、平成12年の61,471世帯をピークに減少し、平成27年（速報値）には、55,266世帯となっています。

図表－4 人口数及び世帯数の推移



「国勢調査結果」（総務省統計局）

②本市の特性

本市は、北海道西海岸の中央、後志地方の東側に位置し、大都市札幌市など4市町村と隣接しています。海岸線69kmを有し東西に細長く、背後の山々が海にせり出し、平坦地は少ない地形となっています。気候は、海洋性気候のため冬季の気温は北海道の内陸部に比べて高く、寒暖の差は大きくありませんが、降雪量は比較的多い地域となっています。

明治期になり、北海道開拓の玄関口として港を中心に急速な発展が始まり、多くの石造倉庫や銀行、問屋などが建築され、現在の街並みの原形が形成されました。昭和40年代の運河論争を契機に、小樽運河をはじめとする明治期から昭和初期にかけてつくられた建物や倉庫、街並みの保存についての市民の意識が高まり、行政においては、北海道で初めての景観条例を制定し、歴史的建造物の保全・活用や新旧調和の取れた街並みの形成に努めています。

市内の中部地区*¹や高島地区などでは、古くから自然発生的に街なみが形成されてきたことや、地形的に山坂が多いことから、傾斜地が多く敷地や道路が狭い状況にあります。

このため、市道等に面していない土地や旗竿地*²などに建てられた家屋、石垣により造成された土地に建つ家屋が多く現存し、地域によっては、老朽建築物が多く点在している状況が見られます。

また、宅地造成された住宅地は、東南部地区*³に多いものの、ほぼ市内全域にあり、古い街並みと比較的新しい住宅地が地域に混在している状況になっています。

*1 手宮地区、中央地区、山手地区、南小樽地区のこと P7参照

*2 道路に接する出入口部分が細い通路状となっている敷地のこと

*3 朝里地区、銭函地区のこと P7参照

(3) 策定の目的

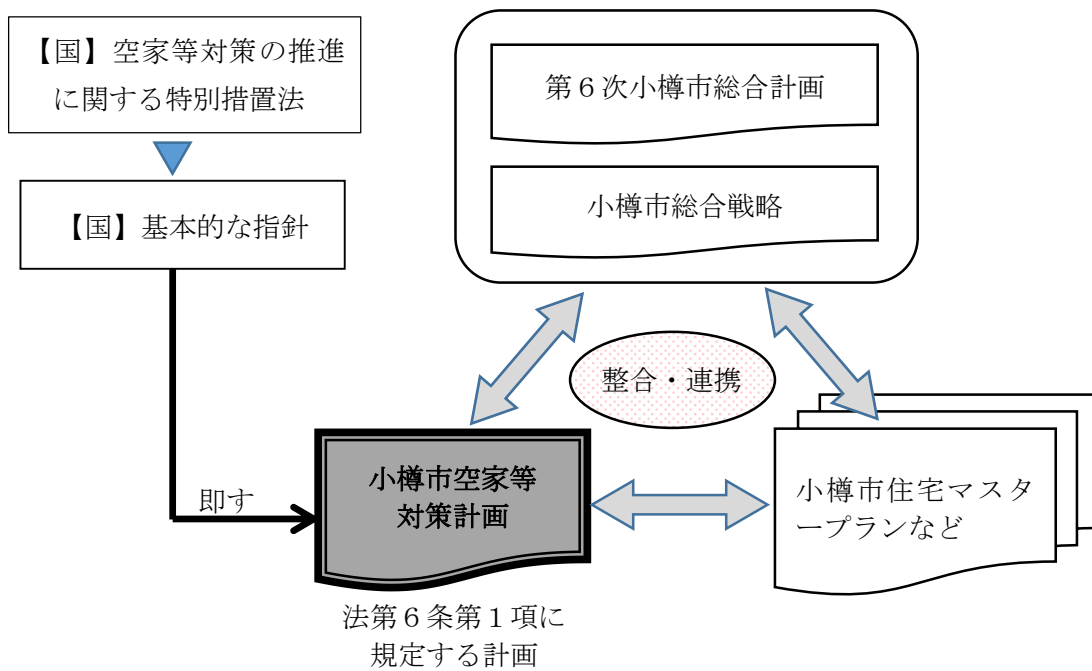
法施行後の平成27年6月に空家等に関するワンストップ相談窓口として建設部内に「空き家対策担当部署」を設置し、空家等対策への取組強化を進めているところですが、今後の本市における空家等対策の基本的な指針を明確に示し、総合的かつ計画的な空家等対策を推進していくとともに、市民に空家等対策に関する理解を深めていただくことを目的として、小樽市空家等対策計画（以下「計画」という。）を策定しました。

(4) 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、国の基本指針に即して策定するものです。

また、「第6次小樽市総合計画」や「小樽市総合戦略」、「小樽市住宅マスタープラン」などとの整合・連携を図りながら進める計画です。

図表－3 小樽市空家等対策計画の位置付け



2 空家等の現状と課題

(1) 空家等の現状

①住宅総数・空家数・空家率の推移

国が実施している住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は、平成15年の70,720戸をピークに減少し、平成25年には、63,980戸となっています。

また、平成25年の空家数は11,020戸、空家率は17.2%と、これまでで最も高い数値となりました。空家率は、全国の13.5%、全道の14.1%と比較すると、とても高い状況にあります。

図表－5 住宅総数、空家数、空家率の推移

		平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
全国	住宅総数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600
	空家数	5,764,100	6,590,000	7,567,900	8,195,600
	空家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
北海道	住宅総数	2,433,300	2,572,200	2,730,500	2,746,600
	空家数	273,400	303,800	374,400	388,200
	空家率	11.2%	11.8%	13.7%	14.1%
小樽市	住宅総数	65,790	70,720	67,750	63,980
	空家数	7,940	9,270	10,170	11,020
	空家率	12.1%	13.1%	15.0%	17.2%

「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

②空家等の実態

本市の空家等の状況を把握し、今後の空家等対策に関する基礎資料の整備を目的として、平成27年度、市内全域を対象に外観目視による空家実態調査を実施しました。

調査の結果、市内の空家等の総数は2,423件、管理状態別では、建物の管理状態が良い「良好」が985件で全体の41%、建物の管理状態が悪い「不全」が386件で16%、そのまま放置すると不全となる「準不全」が1,052件で43%となりました。

空家率（空家等数／建物総数）は市内全域で5.1%、地区別では、傾斜のきつい土地に古くに建てられた家屋が多い手宮地区が9.6%と飛び抜けて高く、次に、塩谷地区6.7%、高島地区6.4%と北西部地区で高くなっています。また、市内では、比較的新しく宅地造成された土地のある朝里地区が2.9%、銭函地区が3.3%と札幌市に近い東南部地区で低くなっています。

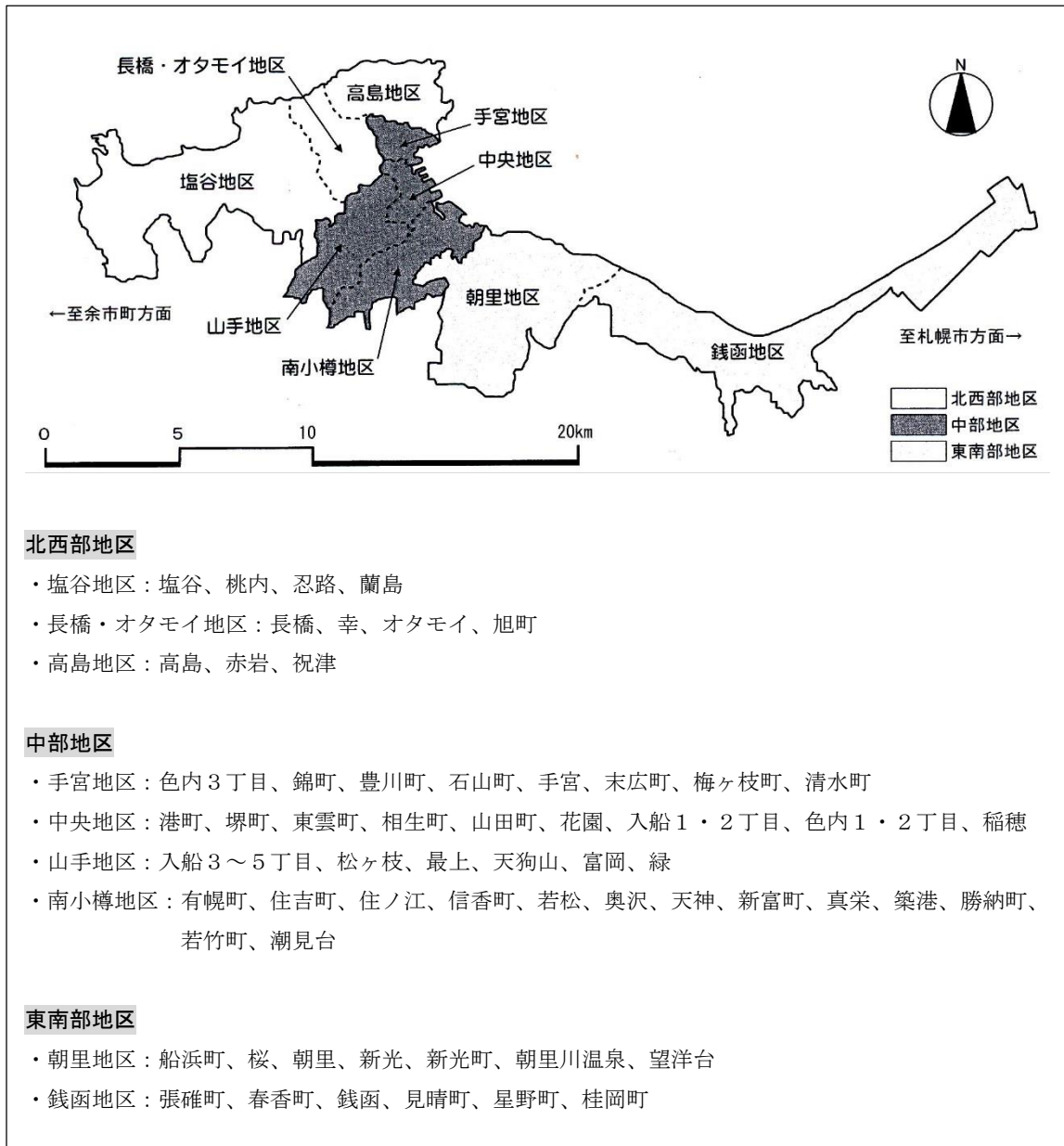
図表－6 空家実態調査の結果

区域の名称	空家等の管理状態			計	参 考	
	良好	準不全	不全		建物数	空家率
市内全域	985 (41%)	1,052 (43%)	386 (16%)	2,423 (100%)	47,608	5.1%
・塩谷地区	67 (46%)	45 (30%)	35 (24%)	147 (100%)	2,192	6.7%
・長橋 ・オモイ地区	154 (58%)	84 (31%)	29 (11%)	267 (100%)	5,491	4.9%
・高島地区	101 (49%)	73 (35%)	34 (16%)	208 (100%)	3,254	6.4%
・手宮地区	138 (39%)	169 (47%)	51 (14%)	358 (100%)	3,734	9.6%
・中央地区	90 (26%)	178 (52%)	74 (22%)	342 (100%)	5,903	5.8%
・山手地区	84 (26%)	192 (59%)	47 (15%)	323 (100%)	6,322	5.1%
・南小樽地区	124 (34%)	174 (47%)	70 (19%)	368 (100%)	7,172	5.1%
・朝里地区	146 (60%)	66 (28%)	30 (12%)	242 (100%)	8,412	2.9%
・銭函地区	81 (48%)	71 (42%)	16 (10%)	168 (100%)	5,128	3.3%

※凡例 良 好：建物の管理状態が良いもの
 準 不 全：このまま放置すると不全となるもの（不全予備軍）
 不 全：建物の管理状態が悪いもの（破損が大きいもの等）

※空家実態調査では、法で規定する「空家等」を対象としました。（P 2 参照）アパートやマンションなどの共同住宅は、全ての住戸が空き住戸となった場合に1件の「空家等」としています。

図表－7 地区区分図



③空家所有者等の意向

空家所有者等の意向などを把握するため、空き家アンケート調査を実施しました。調査結果は以下のとおりです。

「空き家アンケート調査」

調査対象・方法：空家実態調査において空家等と判定した2,423件の中から無作為に450件を抽出し、その所有者等にアンケート調査票を郵送により配布・回収

実施期間：平成28年6月7日～7月22日

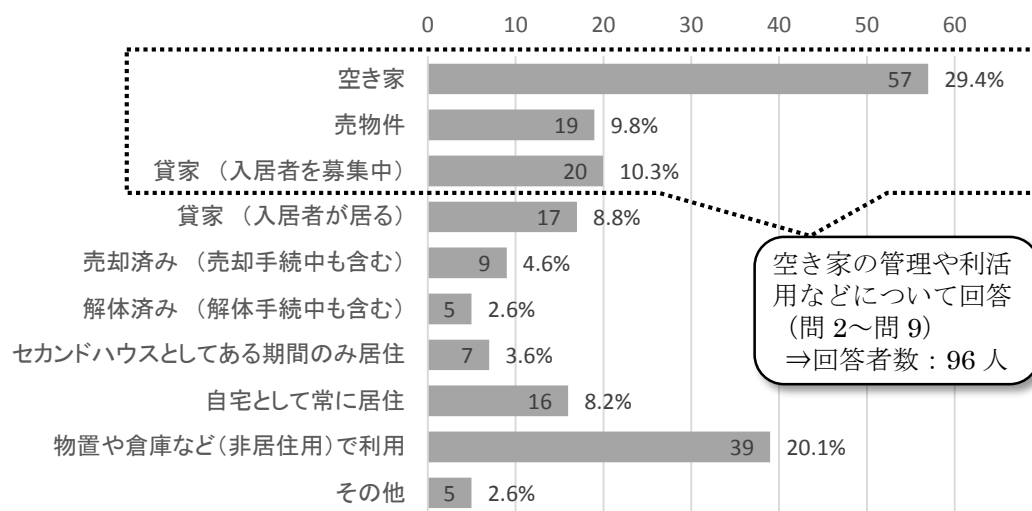
回収結果：194通（回収率43.1%）

●問1 現在の建物の現状について

「空き家」との回答が57件、29.4%で最も多く、次いで「物置や倉庫など（非居住用）で利用」が39件、20.1%となっています。

「貸家（入居者を募集中）」、「売物件」、「空き家」を合わせると96件、49.5%で、これらを空き家として扱い、空き家の管理、利活用などについての設問（問2から問9まで）に回答いただきました。

図表－8

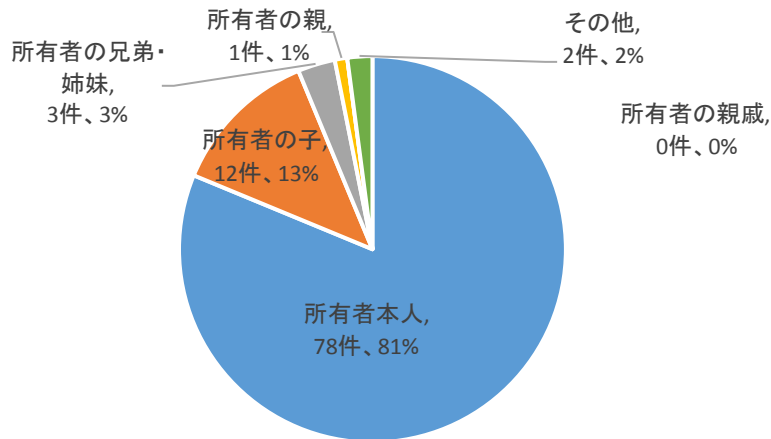


（【単数回答】 回答数計／回答者数＝194／194）

●問2 回答者と建物所有者の関係

「所有者本人」との回答が78件、81%で最も多く、次いで「所有者の子」が12件、13%となっています。

図表-9

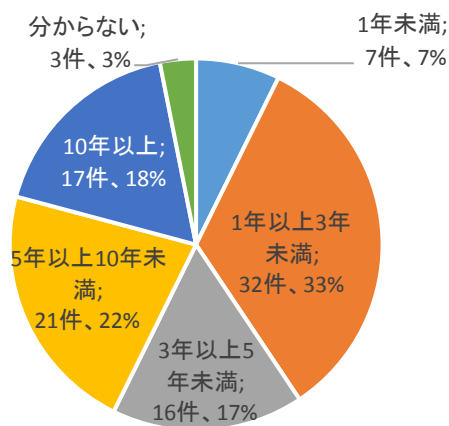


(【単数回答】 回答数計/回答者数=96/96)

●問3 建物を利用しなくなった期間

「1年以上3年未満」との回答が32件、33%で最も多く、次いで「5年以上10年未満」が21件、22%、次に「10年以上」が17件、18%となっています。

図表-10

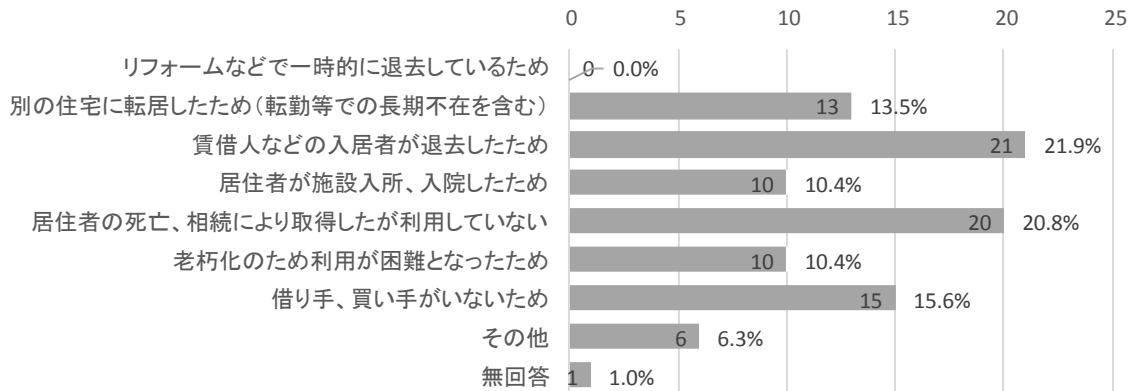


(【単数回答】 回答数計/回答者数=96/96)

●問4 建物を利用しなくなった理由

「賃借人などの入居者が退去したため」との回答が21件、21.9%で最も多く、次いで「居住者の死亡、相続により取得したが利用していない」が20件、20.8%、次に「借り手、買い手がいないため」が15件、15.6%となっています。

図表－11

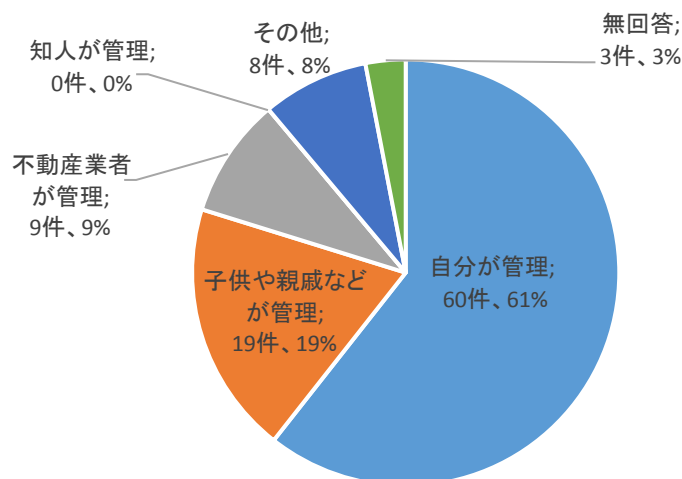


(【単数回答】回答数計/回答者数=96/96)

●問5 建物を管理している方

「自分が管理」との回答が60件、61%で最も多く、次いで「子供や親戚などが管理」が19件、19%となっています。

図表－12

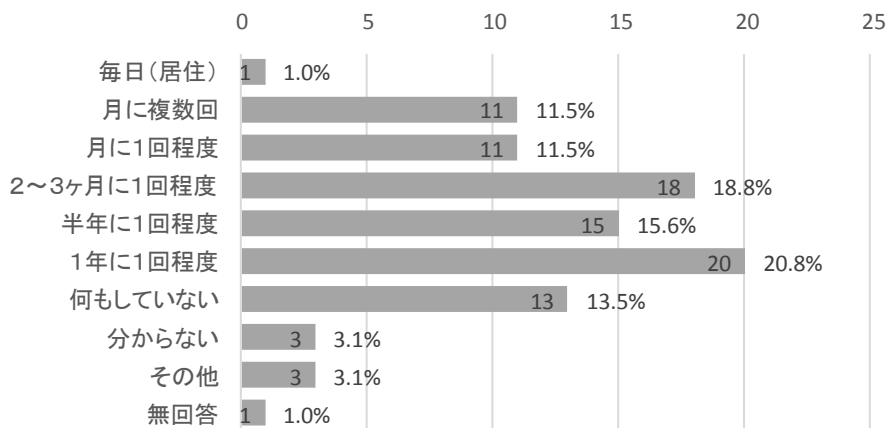


(【複数回答】回答数計/回答者数=99/96)

●問6 建物の管理の頻度

「1年に1回程度」との回答が20件、20.8%で最も多く、次いで「2～3ヶ月に1回程度」が18件、18.8%で、次に「何もしていない」が13件、13.5%となっています。

図表－13

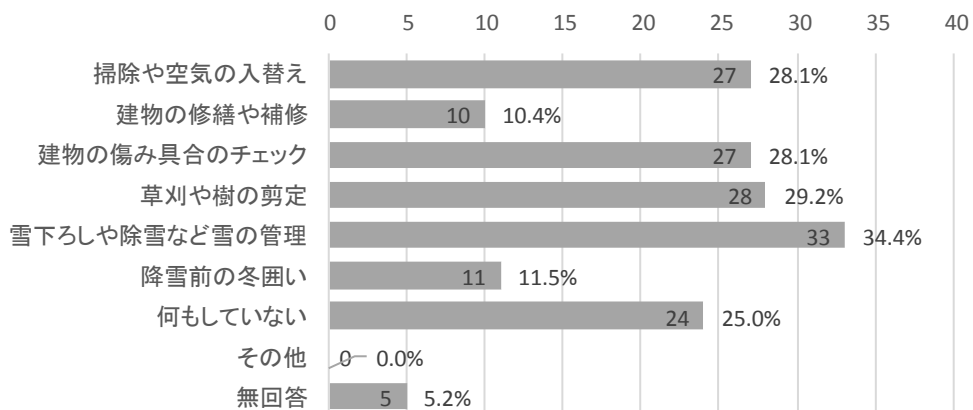


(【単数回答】 回答数計/回答者数=96/96)

●問7 建物の管理の内容

「雪下ろしや除雪など雪の管理」との回答が33件、34.4%で最も多く、次いで「草刈や樹の剪定」が28件、29.2%で、次に「掃除や空気の入替え」と「建物の傷み具合のチェック」が27件、28.1%となっています。

図表－14

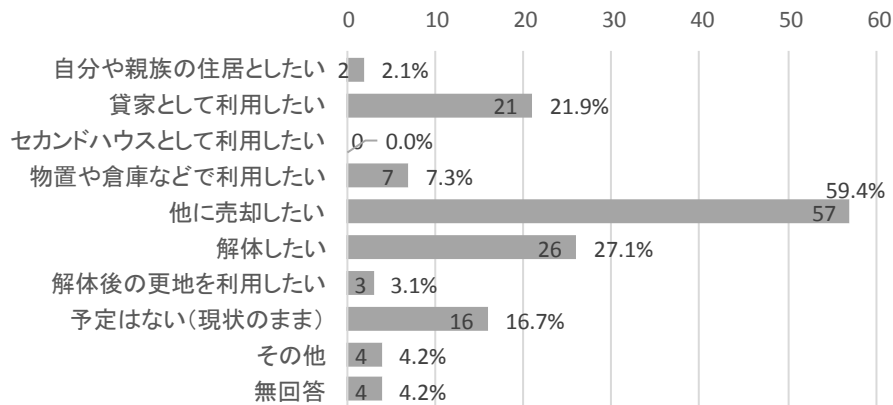


(【複数回答】 回答数計/回答者数=165/96)

●問8 建物の今後の利用

「他に売却したい」との回答が57件、59.4%で最も多く、次いで「解体したい」が26件、27.1%で、次に「貸家として利用したい」が21件、21.9%となっています。

図表－15

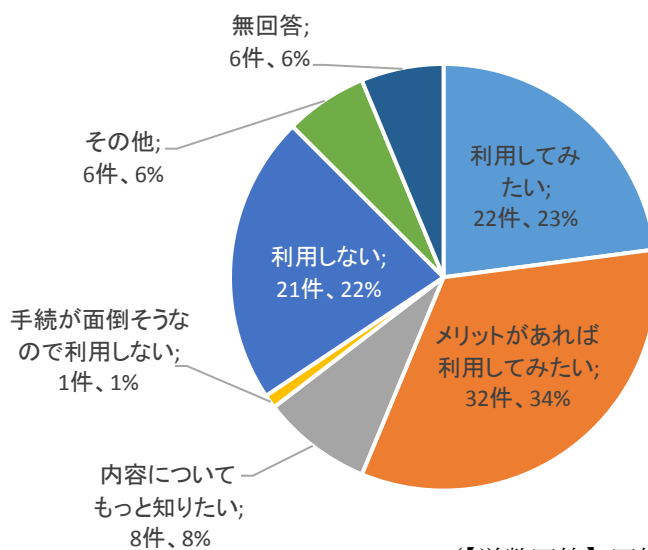


【複数回答】 回答数計／回答者数＝140／96

●問9 「空き家・空き地バンク制度」の利用

「メリットがあれば利用してみたい」との回答が32件、34%で最も多く、次いで「利用してみたい」が22件、23%で、次に「利用しない」が21件、22%となっています。

図表－16



【単数回答】 回答数計／回答者数＝96／96

【参 考】

「空き家・空き地バンク制度」とは、市内にある空き家・空き地の物件情報を登録し、公開することによって、物件の有効活用を図り、市への定住人口や地域の活性化を促進するための制度です。本市では、平成21年度に創設しました。

平成21年から27年の7年間の実績は、新規登録件数・成約数とも14件に留まっています。

図表－17 これまでの空き家・空き地バンクの実績

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	合計
申込書受付件数	9	1	2	9	3	2	2	28
新規登録件数	8	1	1	3	0	1	0	14
成約件数	0	6	2	1	3	2	0	14

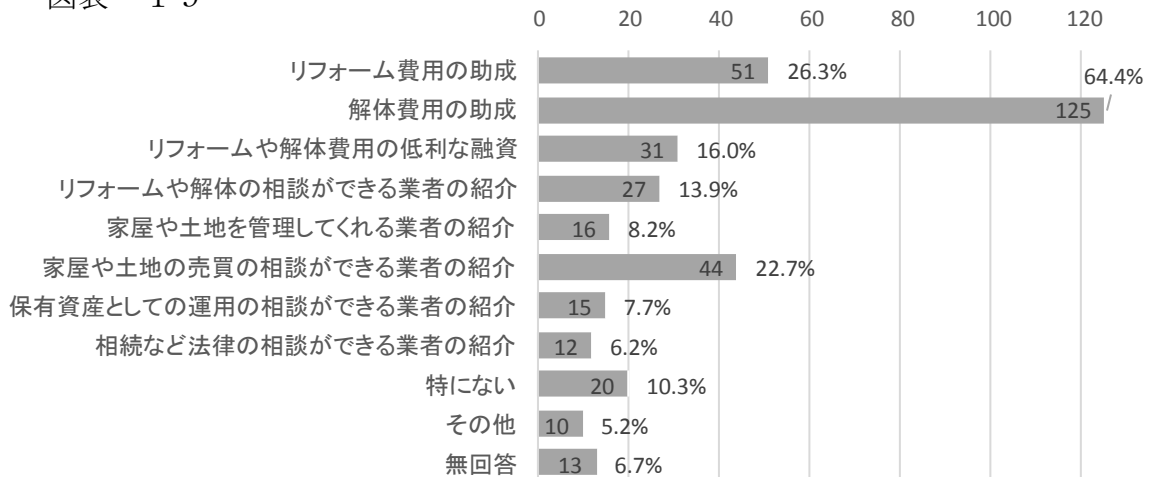
図表－18 内 訳

		H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	合計	
建 物	売却 物件	新規登録件数	3	1	1	3	0	1	0	9
		成約件数	0	3	1	0	3	2	0	9
	賃貸 物件	新規登録件数	4	0	0	0	0	0	0	4
		成約件数	0	2	1	1	0	0	0	4
土 地	新規登録件数	1	0	0	0	0	0	0	1	
	成約件数	0	1	0	0	0	0	0	1	

●問10 空き家の管理や利活用などを促すための必要な対策

「解体費用の助成」との回答が125件、64.4%で最も多く、次いで「リフォーム費用の助成」が51件、26.3%で、次に「家屋や土地の売買の相談ができる業者の紹介」が44件、22.7%となっています。

図表－19



【複数回答】 回答数計／回答者数＝366／194)

【アンケートの考察、まとめ】

- 問4の『建物を利用しなくなった理由』では、「賃借人など入居者が退去したため」と「借り手、買い手がいないため」を合わせると36件、37.5%となり、人口減少が進む中、賃貸・売買市場において、空き家の利活用が進んでいない状況がうかがえます。

また、「居住者が施設入所、入院したため」と「居住者の死亡、相続により取得したが利用していない」を合わせると30件、31.2%となり、高齢化・核家族化が進む中、高齢者が入院又は死亡時に空き家が発生することが多い状況がうかがえます。

- 問6の『建物の管理の頻度』では、「何もしていない」との回答が13件、13.5%、「1年に1回程度」を加えると33件、34.3%となります。

また、問7の『建物の管理の内容』で「何もしていない」との回答が24件、25%、問8の『建物の今後の利用』で「予定はない（現状のまま）」との回答が16件、16.7%あり、空き家の適正な管理ができていない方や放置している方など、空き家に関心のない方が少なからず存在していることがうかがえます。

- 問8の『建物の今後の利用』では、「他に売却したい」との回答が57件、59.4%、「貸家として利用したい」との回答が21件、21.9%ありました。

また、問10の『空き家に関し必要な対策』では、「家屋や土地の売買の相談ができる業者の紹介」との回答が44件、22.7%と多く、空家等の処分や活用についての相談ができる業者の紹介が求められている状況がうかがえます。

- 問8の『建物の今後の利用』では、「解体したい」との回答が26件、27.1%と2番目に多い回答でした。

また、問10の『空き家に関し必要な対策』では、「解体費用の助成」との回答が125件、64.4%、「リフォームや解体費用の低利な融資」との回答が31件、16%と多く、空家等の解体意向を持った所有者等がいる中、解体などの経済的な支援が必要と考える方が多い状況がうかがえます。

- 空き家・空き地バンク制度のこれまでの実績は、新規登録件数・成約数とも14件に留まっていますが（p13【参考】参照）、問9の『空き家・空き地バンク制度の利用』では、「利用したい」との回答が22件、23%、「メリットがあれば利用したい」を加えると54件、57%となり、空き家・空き地バンク制度を利用したいと考える方が多い状況がうかがえます。

(2) 空家等の課題

これまでの市民からの空家等に関する相談内容や空家実態調査、空き家アンケート調査の結果など、本市における空家等の現状を踏まえると、以下の事項が課題として挙げられます。

①所有者等の意識啓発

空き家アンケート調査の回収率は43.1%で約6割の所有者等から回答がありませんでした。また、回答のあった内25%の方が、建物の管理について「何もしていない」と回答しています。このような所有者等としての意識の希薄な方が所有している空き家は、放置される可能性が高いことから、このような方に当事者意識を持ってもらうような意識啓発が必要です。

また、相続等により、突然、空き家の所有者等となるケースもあることから、現在の所有者等だけでなく、多くの市民に空家等に関する問題を認識してもらう必要があります。

②相談窓口情報の提供

空き家アンケート調査では、家屋や土地の売買をはじめ、リフォームや解体、保有資産としての運用、相続など法律の各種相談できる業者の紹介が必要との回答が総数114件あり、空き家に関し各種相談のできる窓口の情報提供が求められています。

このため、市内各関係団体などと連携して、市民に分かりやすく、相談しやすい体制づくりを進める必要があります。

③管理不全な空家等の解消

空家実態調査では、このまま放置すると管理不全となる「準不全」、いわゆる「不全予備軍」が1,052件、全体の43%を占めました。これらの空家等が管理不全とならないよう、空家等の適正な管理手法を周知・啓発する取組を行う必要があります。

また、管理不全な空家等に対しては、近隣住民等に悪影響を及ぼさないよう、適切に法に基づく「助言・指導」等の手続を進めていく必要があります。

一方、空き家アンケート調査では、空家等に対する必要な対策として6割以上の方から「解体費用の助成」との回答がありました。所有者等が除却・解体費の全てを用意できず、放置している状況もあることから、除却・解体を促進する対策が求められています。

3 空家等対策の基本目標と基本方針

(1) 基本目標

「誰もが安心・安全に暮らせる良好な生活環境の実現」

総合的かつ計画的な空家等対策の推進により、誰もが安心・安全に暮らせる良好な生活環境の実現を目指します。

(2) 基本方針

①所有者等による管理の原則

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」と規定されており、空家等の管理責任は、第一義的に所有者等にあることとなります。

このため、所有者等による空家等の適切な管理とその責任を明確にするとともに、このことについて、周知・啓発を進めていきます。

②多様な主体との連携による空家等対策の推進

空家等の問題は、今や個人の問題だけではなく、環境への悪影響などによる地域の魅力や活力の低下が心配される、地域としての問題となっています。

このため、市はもとより、地域や住民、さらには不動産や建築、法務の各種関連団体などが相互に協力・連携しながら、空家等対策を進めていきます。

(3) 計画期間

計画期間は、平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

なお、期間中に社会状況の大きな変化などにより計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜見直すこととします。

(4) 計画の対象

①対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」(法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。)とします。

ただし、空家等の利活用や適切な維持管理などの対策については、空家等となることを予防する取組であることから、法で規定する「空家等」に該当しない住宅なども対象とします。

②対象とする地区

平成27年度に実施した空家実態調査の結果では、空家等は市内全域に点在していることから、計画の対象とする地区は、市内全域とします。

4 空家等対策の取組

(1) 空家等の発生予防対策について

①市民意識の醸成と啓発

空家等の発生を予防するためには、所有者等のもとより、広く市民の間で、空家等についての意識を醸成していくことが必要です。居住している段階から、空家等になった場合の維持管理等の負担や周辺環境に与える影響などを認識し、空家等に関する問題意識を高めていくことが空家等の発生予防につながります。

このため、広報おたるや市ホームページ、まち育てふれあいトークなどを活用し、空家等の予防や将来に向けての利活用、管理意識などに関する市民意識の醸成と啓発を図る取組を進めます。

また、地域や関係団体と連携して空家等の管理方法や、売買・賃貸などの活用、相続などに関する情報の提供や相談窓口の周知に取り組みます。

②住宅ストックの良質化と長寿命化

住宅の規模や性能が不十分な場合、住み続けることや次世代が引き継いで住むことが難しくなり、空家等が発生する要因のひとつとなります。住宅ストックの良質化・長寿命化は、将来的に空家等の発生を抑制することにつながります。

このため、住宅エコリフォーム助成事業やバリアフリー等住宅改造資金融資制度、詳細耐震診断助成制度などの周知に努めるとともに、市民の利用を促進し、住宅ストックの良質化・長寿命化を図ります。

(2) 空家等の実態把握、調査について

空家等対策の取組を進めるにあたって、まずは、市内の空家等の実態とその所有者等について把握する必要があります。平成27年度に実施した「空家実態調査」では、市内の空家等数は2,423件であり、これらの空家等の所有者等を調査し特定する必要があります。

このため、不動産登記情報や住民票・戸籍情報、固定資産課税情報などを活用し、所有者等の特定を進めるとともに、現地確認調査や近隣への聞込調査などにより、空家等の管理状態や周辺環境への悪影響などの把握に努めます。

また、町内会や近隣の市民から寄せられる空家等の情報、相談については、適切で迅速な対応に努めるとともに、「空家実態調査」で得たデータベースに加え、データベースの充実を図ります。

(3) 空家等の適正管理対策について

①所有者等の管理意識の向上

所有者等の空家等に対する管理意識の低さと周辺環境に与える影響の認識不足により、空家等に関する諸問題が発生しています。また、日常的に使用していないことや、単に相続により取得したこと、相続により権利者が複数いることなどにより、所有者等の管理意識が失われてしまうケースもあります。

このため、広報おたるや市ホームページ等を活用し、所有者等自らが空家等に対応する責任と自覚を持つよう管理意識の向上を図ります。

また、地域や関係団体等と連携し、様々な機会を通じて、空家等の維持管理の重要性や、その責務についての周知を図ります。

②適正管理に向けた情報提供

空家等の所有者等が遠隔地に住んでいる場合や、突然、住宅を相続した場合などでは、空家等を適切に維持管理することが時間的・費用的に負担となり、放置されるケースがあります。

このため、シルバー人材センターや不動産会社、警備会社など空家等の管理に取り組んでいる事業者、団体等と連携し、所有者等に対して適正管理に関する様々な情報の提供に努めます。

(4) 空家等の利活用対策について

①空き家・空き地バンク制度の充実

既存住宅等を有効活用し、定住人口の増加や地域経済の活性化を図るため、平成21年度に「空き家・空き地バンク制度（以下「バンク」と言う。）」を創設し、これまで、売却・賃貸を望む方（所有者等）と購入・賃借を望む方（利用者）との橋渡し（マッチング）を行ってきましたが、登録・成約件数は14件に留まっており、まずはバンクへの登録件数を増加させることが必要です。

このため、広報おたるや市ホームページなどを活用し、バンクの周知、PRに努めるとともに、他都市の運用事例も参考にしながら、登録事務の簡素化や登録要件の緩和などについて不動産関連団体等と協議し、所有者等が登録しやすくなるよう、バンクの見直しを行ない、その充実を図ります。

また、市外からの移住を推進するため、国や北海道の空き家情報バンクとの連携を図り、バンクの有効活用を進めます。

②流通による活用の促進

空家等の活用を促進するためには、売却や賃貸など中古住宅の流通市場の活性化を図り、流通市場が機能する環境が必要です。

このため、関係団体等と連携し、北海道R住宅制度*1の普及・啓発に努める

など、流通市場が機能しやすい環境整備を促進します。

また、金融機関等と連携し、「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」が実施する「マイホーム借上げ制度」*2の周知に努め、新たな需要の掘り起こしを図ります。

- *1 北海道では、「良質な住宅ストックを形成し、手をかけて長く大切に使う社会」を目指し、住宅リフォームと既存住宅流通の新しい「しくみ」づくり（北海道R住宅システム）に取り組んでいます。北海道R住宅システムは、北海道庁や地場の住宅会社、金融機関などが連携して、既存住宅の省エネ性、耐震性といった基本性能を高めることに重点を置いたスケルトンリフォームで、平成21年度にスタートして以来、500件を越える実績があります。
- *2 50歳以上のシニア層の方の良質なマイホームを最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもので、自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することが可能となります。

③公営住宅としての活用

まちなか*1にある民間共同住宅の空き室の有効活用と市営住宅への入居需要に対応するため、民間共同住宅を住戸単位で一定期間借り上げ、公営住宅としての供給に努めます。

また、空き家の有効活用と戸建の賃貸住宅需要に対応するため、市独自の空き家借上げ制度についての調査・研究を進めます。

- *1 「小樽駅周辺」の180haの区域に、徒歩で駅が利用でき店舗や病院などの便利施設も近接する「南小樽駅周辺」「小樽築港駅周辺」と、小樽公園を中心とする住居系が主体の「山手バス路線沿線」を加えた範囲。

④地域による活用の促進

空家等を地域の資源としてとらえ、地域の交流やコミュニティなどの場として活用することができれば、効果的な空家等の対策となります。

また、地域の安心・安全や良好な住環境の確保のため、除却された空家等の跡地を子供たちの遊び場や冬の雪置き場などとして利活用することも有効な空家等の対策となります。

このため、地域の住民が主体となって、空家等やその跡地の利活用を進める場合の空家等の除却や跡地整備への支援について検討を進めます。

(5) 管理不全な空家等への対応について

①所有者等への注意喚起

管理不全な空家等は、周辺に悪影響を及ぼしている又は及ぼすおそれが高い空家等であり、地域住民等の不安を払拭するため、所有者等にその原因を改善してもらう必要があります。

このため、市民や地域からの情報提供などにより、管理不全な空家等を把握した時には、現地を確認した後、調査により把握した所有者等に対して、文書の送付などにより、適正な管理に向けた注意喚起とともに、売却や賃貸、除却、相続などに関する相談窓口などの情報提供を行います。

②特定空家等認定基準の策定

特定空家等については、国の基本方針では「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つつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当」と示されており、本計画策定後速やかに、山坂が多く積雪寒冷地という本市の特性を踏まえた「小樽市特定空家等認定基準」（以下「認定基準」という。）を策定します。

③特定空家等への措置

注意喚起によっても管理不全な状態が改善されず、認定基準に基づき特定空家等に認定された物件の所有者等に対しては、法では、段階を迫って「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置を取ることができると規定されています。これらの措置の実施にあたっては、国のガイドラインでは、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」等により判断するとしています。

市では、ガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等のそれぞれの状況に応じどのような措置が必要となるかを個別に判断して対応することとします。

特定空家等の措置の実施にあたっては、必要に応じて小樽市空家等対策会議の意見を伺い、緊急性や公益性などについて十分検討したうえで慎重に判断することとします。

④除却・解体の促進

倒壊等の危険性のある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応すべきものですが、所有者等が置かれている状況は様々であり、中には除却工事費用を全て用意できない所有者等もいることから、市民の安全で安心な生活環境を確保するため、特定空家等の除却費用の一部助成を含めた除却を促進する制度の検討を進めます。

また、金融機関と連携し、除却費用の融資が受けられる制度の周知に努め、所有者等による除却を促進します。

(6) 相談・実施体制の整備について

①相談窓口の周知と関係部署との連携

市民や所有者等からの空き家に関する様々な相談や情報提供の相談窓口を建設部空き家対策担当に一元化し、それぞれの内容に的確に対応するとともに、広報おたるや市ホームページへの掲載のほか、あらゆる機会を活用し、相談窓口の周知に努めます。

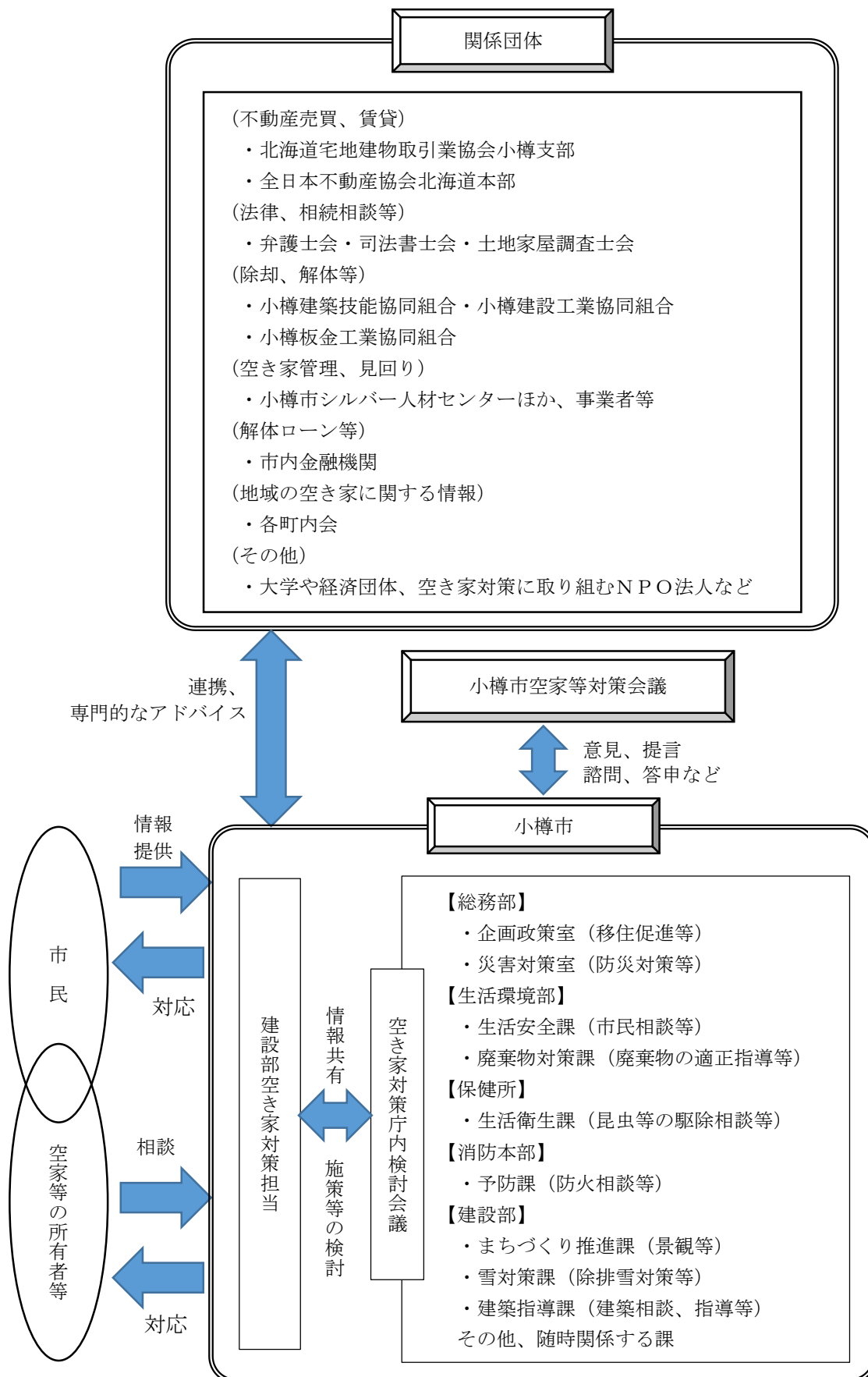
また、空家等に関する問題は多岐にわたることから、庁内関係部署で構成される「空き家対策庁内検討会議」を定期的を開催し情報の共有化を図り、連携して取組を進めます。

②地域や関係団体等との連携

町内会等の地域団体は、地域の実情や空き家に関する情報を把握していることが多いことから、地域との連携を図り、情報収集の強化に努めます。

また、空家等の発生予防や利活用、適正管理、除却、相続等については、不動産や建築、法律等の専門的な知識や知見が必要であることから、それら関係団体等と連携するとともに、小樽市空家等対策会議からの専門的かつ客観的な意見を聴取しながら各種取組を進めます。

空き家に関する相談・実施体制



5 成果指標の設定

【課題】

- ①所有者等の意識啓発
所有者等のほか、広く市民へ空家等に関する問題を啓発
- ②相談窓口情報の提供
市民に分かりやすく、相談しやすい体制づくり
- ③管理不全な空家等の解消
空家等の適正な管理手法の周知・啓発、除却・解体を促進する対策

【取組】

- (1) 空家等の発生予防対策について
 - ①市民意識の醸成と啓発
 - ②住宅ストックの良質化と長寿命化
- (2) 空家等の実態把握、調査について
- (3) 空家等の適正管理対策について
 - ①所有者等の管理意識の向上
 - ②適正管理に向けた情報提供
- (4) 空家等の利活用対策について
 - ①空き家・空き地バンク制度の充実
 - ②流通による活用の促進
 - ③公営住宅としての活用
 - ④地域による活用の促進
- (5) 管理不全な空家等への対応について
 - ①所有者等への注意喚起
 - ②特定空家等認定基準の策定
 - ③特定空家等への措置
 - ④除却・解体の促進
- (6) 相談・実施体制の整備について
 - ①相談窓口の周知と関係部署との連携
 - ②地域や関係団体等との連携

【成果指標】

【課題①に対する成果指標】

- 空き家アンケート調査の回答（平成28年⇒33年）
 - 建物の管理の頻度「何もしていない」「年1回程度」
34.3%⇒20%以下
 - 建物の今後の利用「予定はない」
16.7%⇒10%以下

【課題②に対する成果指標】

- バンクへの登録数・登録後の成約数
 - 登録数 100件（20件×5年）
 - 成約数 50件（10件×5年）

【課題③に対する成果指標】

- 特定空家等で除却・解体された件数 100件（20件×5年）
- 特定空家等で除却・解体以外では是正された件数
50件（10件×5年）

