

富良野市空家等対策計画（案）

令和 3 年 月

北海道富良野市

目 次

第1章 計画の基本的な方針.....	1
1 空家等対策計画策定の背景と目的.....	1
2 本計画の位置づけ.....	2
3 計画期間.....	2
4 計画の対象.....	3
(1) 対象とする空家等の種類.....	3
(2) 対象とする地区.....	3
第2章 空家等の現状と課題.....	4
1 空家等の現状.....	4
(1) 人口と世帯数の状況.....	4
(2) 空家の状況.....	5
(3) 空家等実態調査.....	7
2 空家等に関する課題.....	10
(1) 空家等対策の必要性.....	10
(2) 空家等の対策に向けた課題.....	10
第3章 空家等の対策.....	12
1 空家等（特定空家等を含む）の発生抑制・適正管理.....	12
(1) 所有者等の当事者意識の醸成.....	12
(2) 相談窓口の設置及びデータベースによる適正管理.....	12
(3) 福祉関係団体と連携した高齢者への情報提供.....	12
2 空家等の流通・利活用の促進.....	13
(1) 空家バンクとして「リビング・フラノ」の活用.....	13
(2) 関係部署との連携による空家等対策の促進.....	13
3 適切に管理されていない空家等（特定空家等）への対策.....	14
(1) 特定空家等の対応に係る実施体制の整備.....	14
(2) 特定空家等の認定.....	14
(3) 特定空家等の措置.....	15
(4) 除却（解体）補助制度の検討.....	15
第4章 計画の推進.....	17
1 空家等対策の実施体制.....	17
(1) 富良野市空家等対策庁内連絡会議の設置.....	17
(2) 富良野市空家等対策協議会の設置.....	17
2 その他空家等対策の実施に関し必要な事項.....	18
(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有.....	18
(2) 他法令との連携.....	18
(3) 計画の検証と見直し.....	18

第1章 計画の基本的な方針

1 空家等対策計画策定の背景と目的

国では、少子高齢化や過疎化の進行によって全国規模で空家に関わる諸問題が深刻化しており、その中でも適切に管理が行われていない空家等が、防災・衛生・景観など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを受け、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年法律第127号）」（以下「法」という。）を全面施行しました。また、北海道は平成27年12月に「空き家等対策に関する取組方針」を策定、令和3年3月に見直しを行い、北海道における空家等対策の現状や新たな課題を踏まえ、取組を進めています。

本市においても、市内全域に空家が確認されており、その中でも適切に管理されていない空家等が生活環境に影響を及ぼすことから、平成28年9月に「富良野市空家等の適切な管理に関する条例（以下「条例」という。）」を制定し、対応を進めてきました。さらにより効果的な空家等対策を推進し、緊急安全措置の実施や特定空家等の認定等について適正な運用を図るために、平成29年7月に富良野市空家等対策庁内連絡会議（以下「庁内連絡会議」という。）を設置し、個別案件の対応に関する検討と合わせ、空家等対策計画の素案の検討を開始するとともに、平成31年2月に不動産、法務等の学識経験者の方等からなる「富良野市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」を設置しました。

「富良野市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」は協議会での意見を踏まえ、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実行することを目的として策定するものです。

2 本計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第5条に規定する国の基本指針に即するとともに、本市が策定している上位計画や令和4年度策定予定の富良野市立地適正化計画等、ほかの計画との整合を図りながら策定するものです。

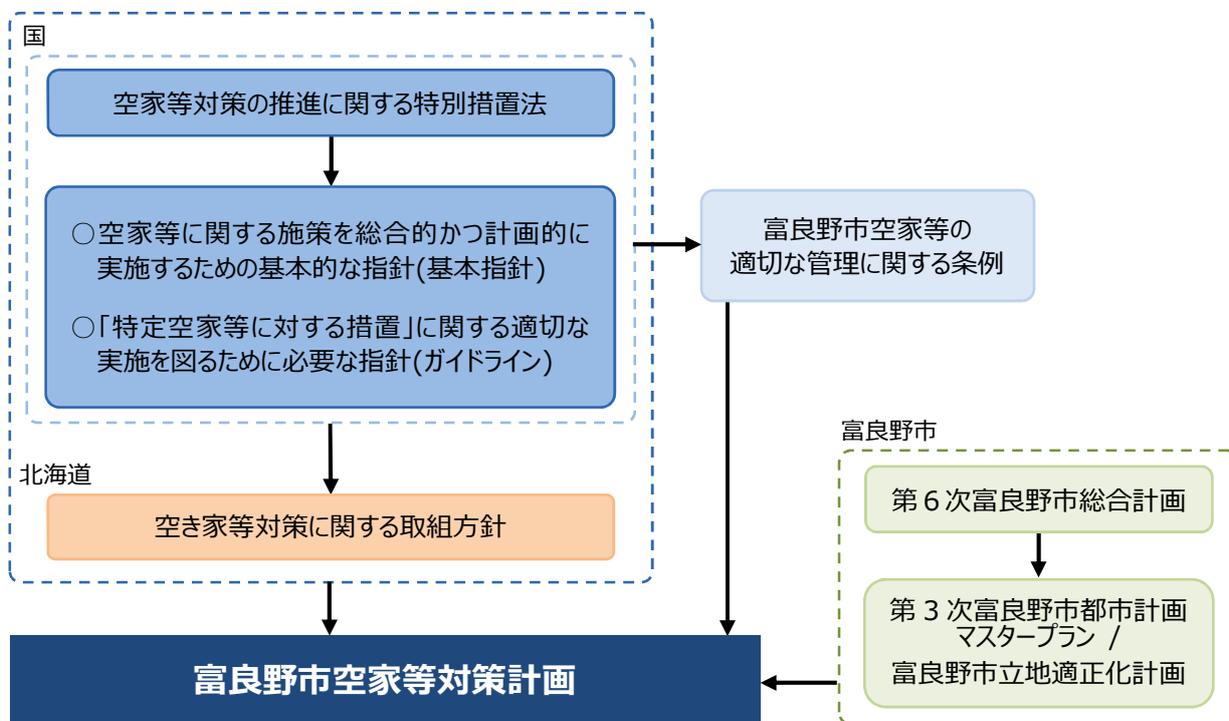


図 本計画の位置づけ

3 計画期間

本市の空家等対策の取組に向けた中長期的な展望を盛り込む一方で、迅速に取組を進める観点から計画期間を令和4年度から令和8年度までの5年間とし、社会情勢や本市の状況等の変化に応じて見直していきます。

4 計画の対象

(1) 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、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。）を基本とします。ただし、空家等の利活用や適切な管理等の対策については、空家等となることの予防としての対策も必要なことから、法で規定する「空家等」に該当しない住宅等や空家等となる見込みの住宅等も必要に応じ対象として加えることとします。

また、本市が所有又は管理する空家等についても、当該空家等を除却した跡地又は増改築等を終えた後の建築物を地域活性化のため計画的に利用する場合は、計画の対象とするものとします。

(2) 対象とする地区

本市の空家等対策の対象地区は、市内全域とします。

特に市街地区は住宅密集地であり適切な管理が行われていない空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼす可能性が高いことから、対策の重点的な取組が必要となります。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

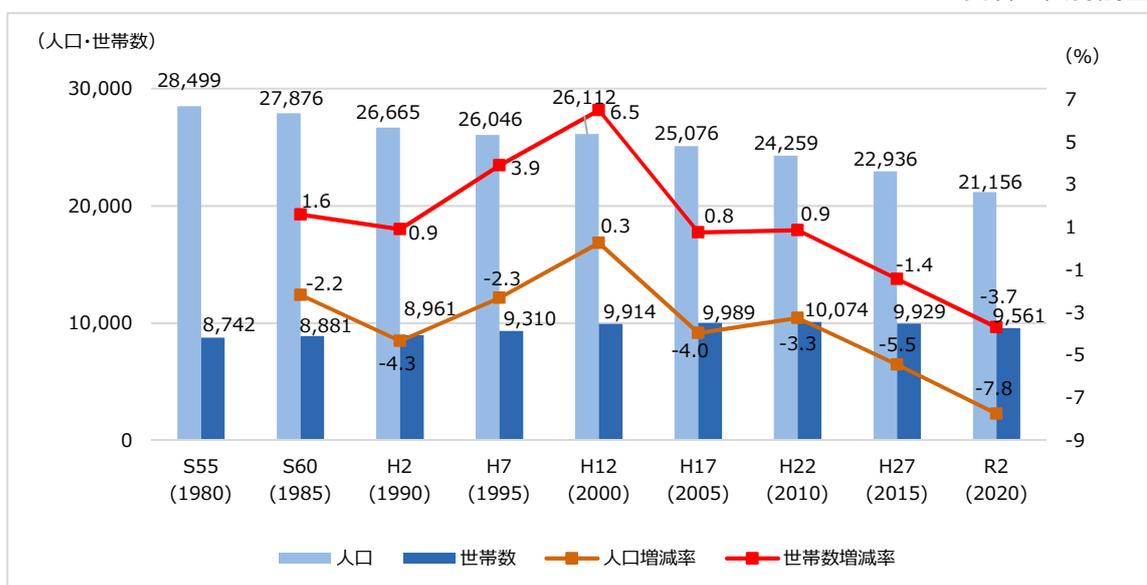
(1) 人口と世帯数の状況

本市の総人口は、昭和40年、合併前の富良野町と山部町の合計36,627人をピークに減少傾向にあり、令和2年時点では21,156人となっています。世帯数についても減少傾向にあり、令和2年の時点で9,561世帯となっています。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和17年には17,169人、令和27年には14,082人となることが予想されています。

表 富良野市の人口と世帯数の推移

	昭和55年 (1980年)	昭和60年 (1985年)	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
人口	28,499	27,876	26,665	26,046	26,112	25,076	24,259	22,936	21,156
増減率	-	-2.2%	-4.3%	-2.3%	0.3%	-4.0%	-3.3%	-5.5%	-7.8%
世帯数	8,742	8,881	8,961	9,310	9,914	9,989	10,074	9,929	9,561
増減率	-	1.6%	0.9%	3.9%	6.5%	0.8%	0.9%	-1.4%	-3.7%

資料 国勢調査



(2) 空家の状況

総務省統計局が、5年ごとに実施している住宅・土地統計調査から見た本市の空家の数は、平成25年1,290戸から、平成30年1,230戸と横ばいとなっています。また、空家率については、平成30年に11.6%となっており、全国(13.6%)や北海道(13.5%)から見ると低い状況にあります。さらに、空家の状態別にみると、空家のうち「腐朽・破損あり」とされた空家は、平成25年度360戸から平成30年度200戸と減少傾向にあり、腐朽・破損がない空家が増加しています。

なお、住宅総数については、平成27年度末に富良野市耐震改修促進計画の策定時に把握した数は8,302棟であり、内訳は一戸建てが7,401棟、共同住宅が901棟となっています。

表 空家数と空家率の推移

	平成20年(2008年)			平成25年(2013年)			平成30年(2018年)		
	戸数	空家率	前回対比	戸数	空家率	前回対比	戸数	空家率	前回対比
全 国	7,567,900	13.1%		8,195,600	13.5%	0.4%	8,488,600	13.6%	0.1%
北 海 道	374,400	13.7%		388,200	14.1%	0.4%	379,800	13.5%	-0.6%
富良野市	1,110	10.5%		1,290	11.9%	1.4%	1,230	11.6%	-0.3%

資料 住宅・土地統計調査

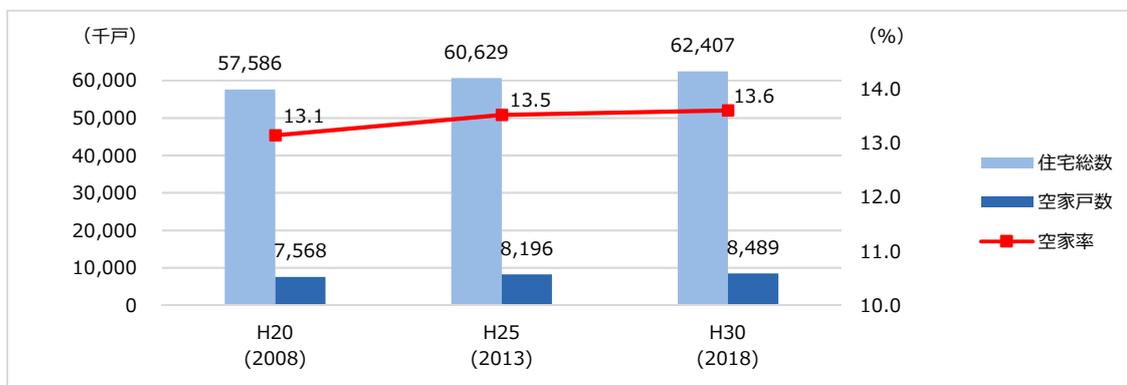


図 全国の住宅総数及び空家率の推移

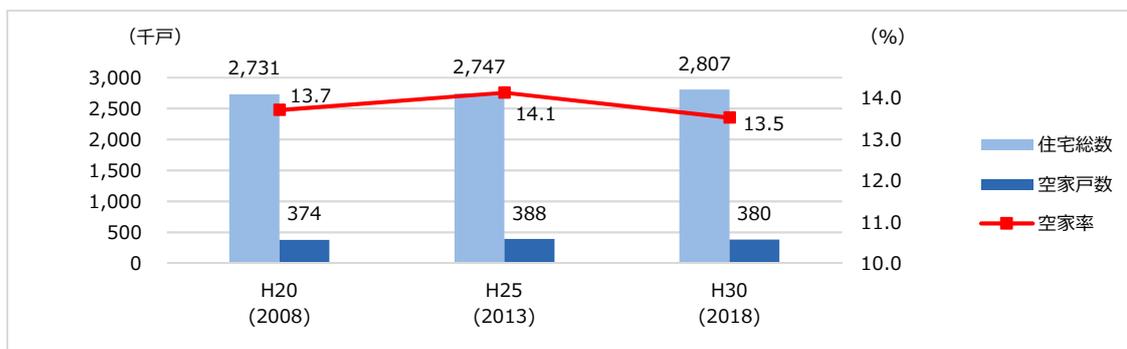


図 北海道の住宅総数及び空家率の推移

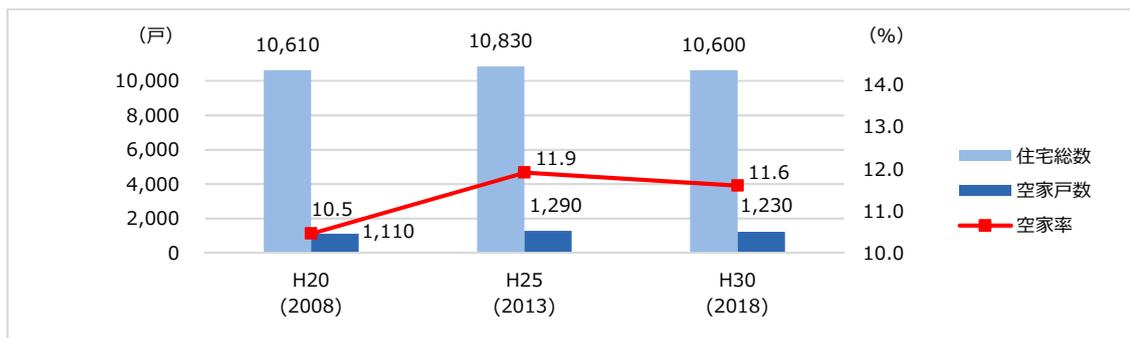


図 富良野市の住宅総数及び空家率の推移

表 富良野市の空家総数・空家率の推移

単位：戸

項目	数	住宅総数	空家総数		空家率	
			一戸建て	長屋建・共同住宅・その他		
平成 30 年 (2018 年)		10,600	1,230	680	550	11.6%
うち腐朽・破損あり	-	-	200	150	50	-
うち腐朽・破損なし	-	-	1,030	520	510	-
平成 25 年 (2013 年)		10,830	1,290	710	570	11.9%
うち腐朽・破損あり	-	-	360	200	150	-
うち腐朽・破損なし	-	-	930	510	420	-
平成 20 年 (2008 年)		10,610	1,110	560	550	10.5%
うち腐朽・破損あり	-	-	390	240	150	-
うち腐朽・破損なし	-	-	720	330	400	-

※推定値のため内訳が一致しない場合がある

資料 住宅・土地統計調査

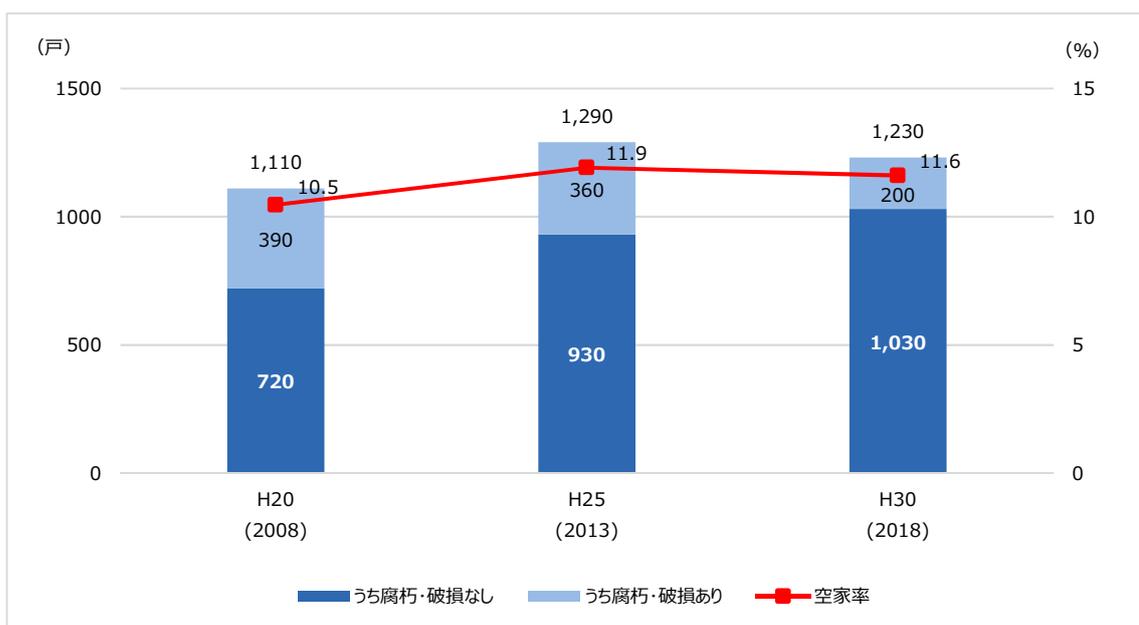


図 富良野市の空家総数・空家率の推移

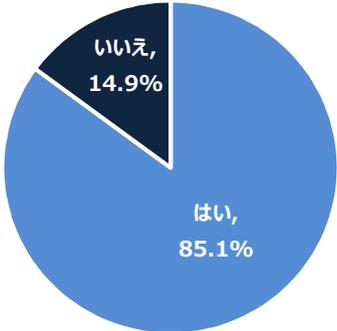
(3) 空家等実態調査

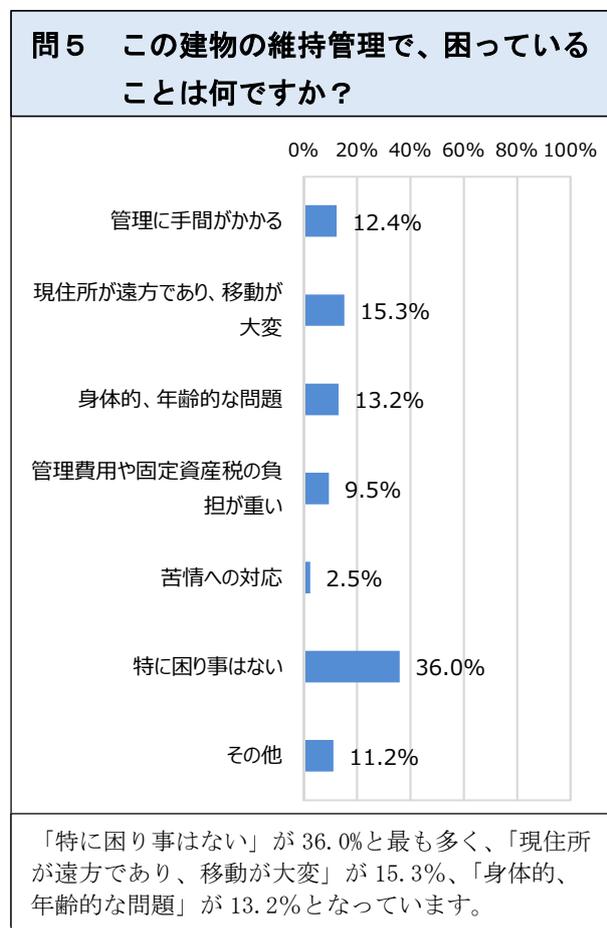
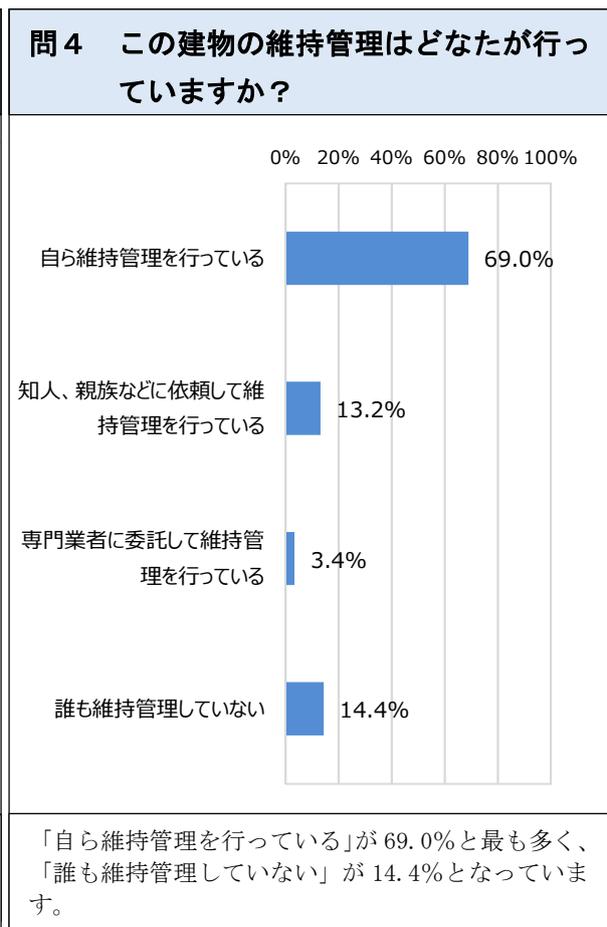
本市では、平成30年度に市内全域を対象に住宅等に係る空家等実態調査委託を実施しました。建築物の外観目視による調査を行った結果、711戸が空家、若しくは空家と推測される状態にあることが判明しました。

また、空家等の維持管理や利活用等について把握するため、所有者等に対し意向調査を実施し、所有等が特定できた473件にアンケート票を送付(アンケート票到着382件、尋ねなし60件、雪害未配達等4件)、224件の回答を得られました。(回収率47.4%)

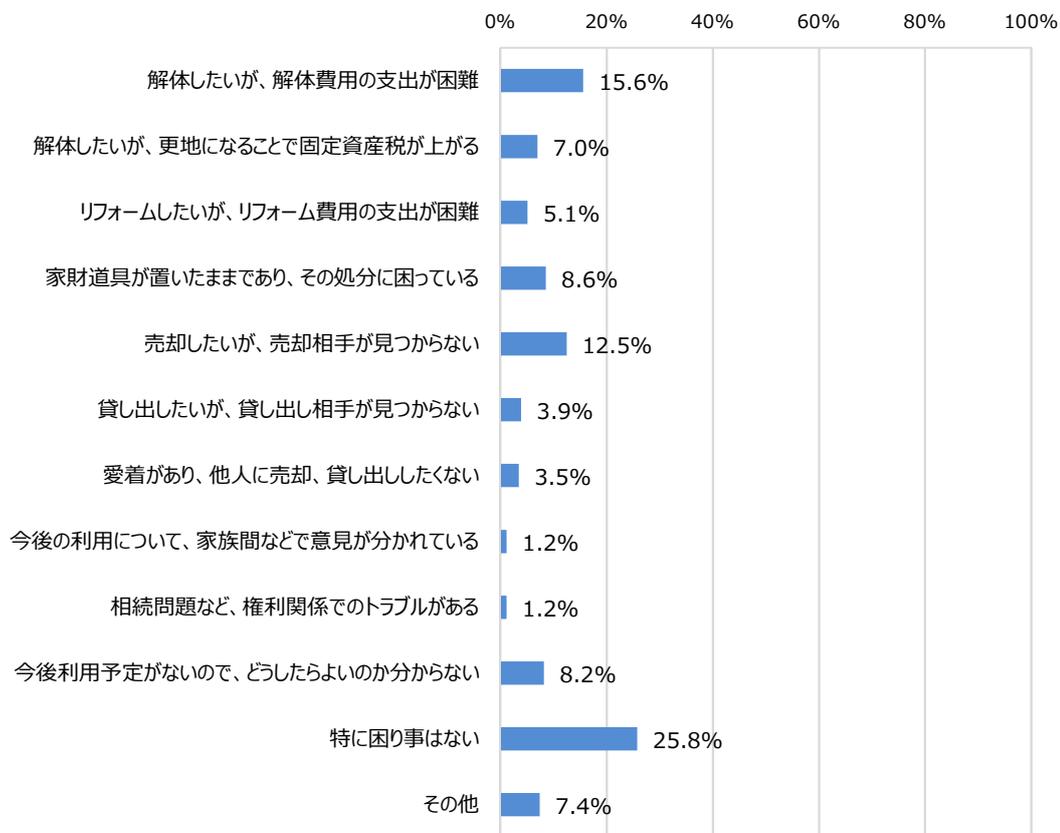
今後は、所有者等に空家等の活用の意向を確認するためや、特定空家等の所有者等に対しては助言・指導等の措置を行うため、不動産登記情報、住民基本台帳情報、戸籍情報、固定資産税等情報等を活用して引き続き所有者等の調査を行います。

富良野市建物利用状況アンケート調査結果

問1 あなたは現在もこの建物の所有者ですか？	問2 この建物はどのような状態ですか？
 <p>はい, 85.1%</p> <p>いいえ, 14.9%</p>	 <p>0% 50% 100%</p> <p>自分または、親族が常時住んでいる 9.7%</p> <p>賃貸物件であり、借入者が常時住んでいる 3.9%</p> <p>賃貸物件としている(人は住んでいない) 5.3%</p> <p>売り物件として利用している 6.3%</p> <p>倉庫・物置として利用している 21.4%</p> <p>別荘・セカンドハウスとして利用している 11.7%</p> <p>空き家である(利用していない) 41.7%</p>
<p>対象建物の所有について、自己の所有物件が85.1%、となっています。</p>	<p>「空き家である(利用していない)」が41.7%と半数に近く、次いで「倉庫・物置として利用している」が21.4%、「別荘・セカンドハウスとして利用している」が11.7%となっています。</p>

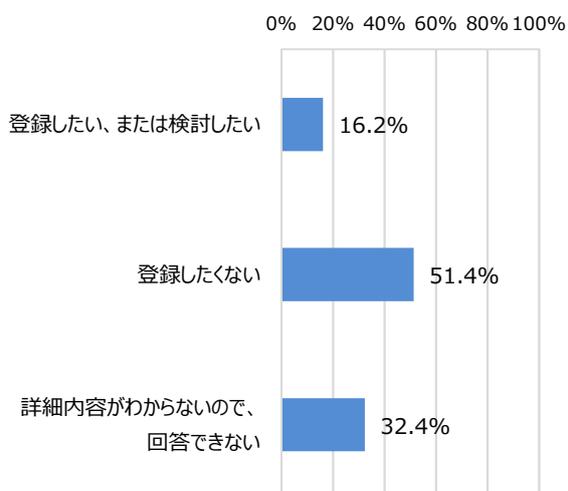


問7 建物の今後の利用について、困っていることは何ですか？



「特に困りごとはない」が25.8%と最も多く、「解体したいが、解体費用の支出が困難」が15.6%、「売却したいが、売却相手が見つからない」が12.5%となっています。

問8 リビング・フラノに、登録を希望しますか？



「登録したくない」が51.4%と半数以上、「登録したい、または検討したい」が16.2%となっており、「詳細内容がわからない」が32.4%と高くなっています。

2 空家等に関する課題

(1) 空家等対策の必要性

建築物の適切な維持管理は、建築基準法において所有者の責務として定められています。また、民法ではそれらの建築物が起因する他人への損害については、所有者がその責任を負うこととされていることから、空家等についても所有者の責任において適切に維持管理しなければなりません。

現状では、何らかの理由により空家等となってから、その責務が果たされず放置されている状況も見受けられます。

その結果、腐朽・破損が進行し周辺環境に悪影響を与えるような危険な建築物が発生しており、今後において空家等の数が増加した場合、このように危険な建築物も増加していくものと予想され、空家等の対策に取り組む必要があります。

(2) 空家等の対策に向けた課題

空家等の対策を推進するためには、空家等とならないことが一番の理想ではありますが、やむを得ず空家等となっても適切に管理されない状態を避けることが必要となります。

これまでの市への相談内容などを踏まえると、対策を推進する上で、次のような課題が挙げられます。

課題1 所有者等の問題意識

- ・空家等の管理は、第一義的には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場合があります。所有者等に問題意識を持ってもらうことが必要です。
- ・所有している空家等に係る固定資産税について課税標準額が法定免税点未満であることから、毎年固定資産税の納税通知書が送付されず、所有している意識が希薄であることや、民法上の法定相続人になっていることを自覚していない場合があります。相続発生時の財産確認を徹底することが必要です。
- ・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。

課題2 所有者等の自主的な管理の促進

- ・市民からの相談や通報に的確に対応するために、相談窓口や庁内連携など体制整備が必要です。
- ・相談の内容から、売買や賃貸に対する資金の支援、解体や片づけに対する資金の支援の声が多くありました。所有者等の自主的な管理を促進するための支援が必要です。
- ・所有者等の自主的な問題解決に向け、多種多様な情報提供が必要です。

課題3 適切に管理されていない空家等の存在

- ・市内には、既に、適切に管理されていない空家等が複数存在しています。所有者等の適切な管理に対する理解の促進を図るとともに、法の適切な運用が必要です。
- ・特に周辺住民に悪影響を及ぼす可能性のある「特定空家等」については、法に基づく指導等の措置を行うほか、除却を促していく必要があります。

課題4 土地と建物の名義人が異なる空家等の存在

- ・空家等のなかには、土地と建物の名義人が異なり、かつ親族でもないため、土地の売却益により空家等の解体費用を捻出することが困難な場合があり、この場合は土地の名義人は法の適用を受けません。空家等と土地の所有者等の協議により円滑に空家等対策を進める仕組みづくりが必要です。

第3章 空家等の対策

空家等の対策には様々な課題があり、個々の案件における要因を解決するためには、空家等の状況に応じた対策を取り組む必要があります。そのため本計画では計画的かつ総合的な空家等対策を進めます。

対策の取組としては、以下の3項目となります。

- 1 空家等（特定空家等を含む）の発生抑制・適正管理
- 2 空家等の流通・利活用の促進
- 3 適切に管理されていない空家等(特定空家等)への対策

1 空家等（特定空家等を含む）の発生抑制・適正管理

(1) 所有者等の当事者意識の醸成

空家等は個人の財産であることから、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし、現状では放置された空家等の腐朽・破損が進行し、周囲への悪影響を所有者等が理解していない場合や、相続等により所有者等が市内に在住していないため、状況を把握していない場合もあることから、所有者等に空家等の適切な管理の促進を図る目的で、管理の方法や利活用方法等を示したパンフレットを作成し、空家等の所有者等に対し配布し、特定空家等にならないために所有者等自らが適切な管理に努めるよう啓発活動を推進します。

(2) 相談窓口の設置及びデータベースによる適正管理

本市では、建設水道部都市建築課が相談窓口となり、問題点などを整理し各所管部署に伝える体制を構築し、市民サービスの向上と効率化を図ります。また、市民等から寄せられた空家等の情報はデータベース化し、所管部局間で所有者等の情報や対応経過等の記録を共有し効率的な対応を進めていきます。

(3) 福祉関係団体と連携した高齢者への情報提供

少子高齢化の進展により高齢者世帯が増加していることもあり、所有する住宅の将来見通しについて、具体的に考えることが困難な方や、居住していた住宅から施設等に入所する所有者等が多くなることで、既に空家等となっているか、将来的に空家等になってしまう可能性が高いものがあります。

このようなことから、高齢者と接することが多く様々な相談を受けることがある団体や庁内の関係部署と連携し、情報提供や相談を働きかけることができる仕組みを構築します。

2 空家等の流通・利活用の促進

空家等は、そのまま放置されていると周辺環境への悪影響が懸念されるなど、マイナス面が大きくクローズアップされていますが、中には適切に管理されているか、腐朽・破損が軽微なため、必要な修繕を行うことで利活用が可能な空家等もあり、貴重な資源として、これらの流通と利活用を促進していくことが必要であることから、以下の取組を行います。

(1) 空家バンクとして「リビング・フラノ」の活用

リビング・フラノは、移住者向けに住宅の情報を提供しており、このバンクを活用して空家等の需要と供給のマッチングを図ります。

この取組は、空家等の所有者等が売却や賃貸の希望がある場合に登録してもらい、市ではホームページ等で情報公開し、購入等希望者とのマッチングを図るもので、この制度を移住対策だけに限らず、空家等対策としての活用を進めていきます。

リビング・フラノの登録物件は、登録する方の希望により、北海道が運営する「北海道空き家情報バンク」への登録も可能となっており、双方に登録することで、購入等希望者が物件情報をより探しやすく、かつ早期に流通することができる取組も継続します。

(2) 関係部署との連携による空家等対策の促進

空家等対策の全体について、関係部署と情報の共有化を図るため、富良野市空家等対策庁内連絡会議を設置しています。この会議で、空家等に係る各種の情報共有をはじめとした対策を進めます。

また、国では空家等の利活用や除却に対する補助制度が用意されており、本市のまちづくりを図るうえで活用可能な事業の検討を進めます。

3 適切に管理されていない空家等（特定空家等）への対策

特定空家等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に発生している問題を認識し是正してもらう必要があり、次の取組を進めます。

また、特定空家等と認定されない場合でも、条例第14条に規定する所有者等の同意を得て市が必要な措置を講じる緊急安全措置を行う場合は、庁内連絡会議の意見を受け、危害等の未然防止に努めるものとします。

(1) 特定空家等の対応に係る実施体制の整備

特定空家等の問題は、倒壊や建築部材の飛散などの危険性のほか、生活環境、防災、防犯など多くの問題が複合的に絡み合っていることから、市の各所管部署が連携して対応する必要があります。しかし、多岐にわたる所管部局が連携して対応する体制は、市民にとっては相談先が分かりにくいなどの課題もあるため、市民に分かりやすい相談体制を構築していきます。

(2) 特定空家等の認定

特定空家等の認定基準については、法では具体的な認定の基準を示していないことから、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た、適宜固有の判断基準を定めることにより、特定空家等に対応することが適当」と示されています。

そのため本市においては、北海道及び北方建築総合研究所が中心となって、特定空家等を判断するための基準の数値化に加え、北海道特有の積雪寒冷地を考慮した参考となる基準が示され、これを特定空家等認定基準とすることとしました。

なお、この特定空家等認定基準に対し、今後、本市の地域の実情を反映した基準となるよう、苦情や相談内容を踏まえ見直しを加えるものとします。

特定空家等の認定は、実態調査のほか、必要があると認めるときは市職員による空家等の敷地及び当該空家等の内部の調査を行い、庁内連絡会議において調査結果に基づき認定について検討、その後協議会の意見を参考としたうえで、市長が当該空家等を特定空家等に認定します。

(3) 特定空家等の措置

認定された特定空家等の所有者等に対しては、法では「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置をとることができることが規定されています。また、これらの措置を講ずるかどうかについて、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」等によって判断するものとされています。

以上のガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じどのような措置が必要になるかは、事例ごとに判断して対応していきます。特に「勧告」「命令」や「代執行」といった処分性の強い措置を行うかについても、庁内連絡会議や協議会に諮りながら判断していきます。

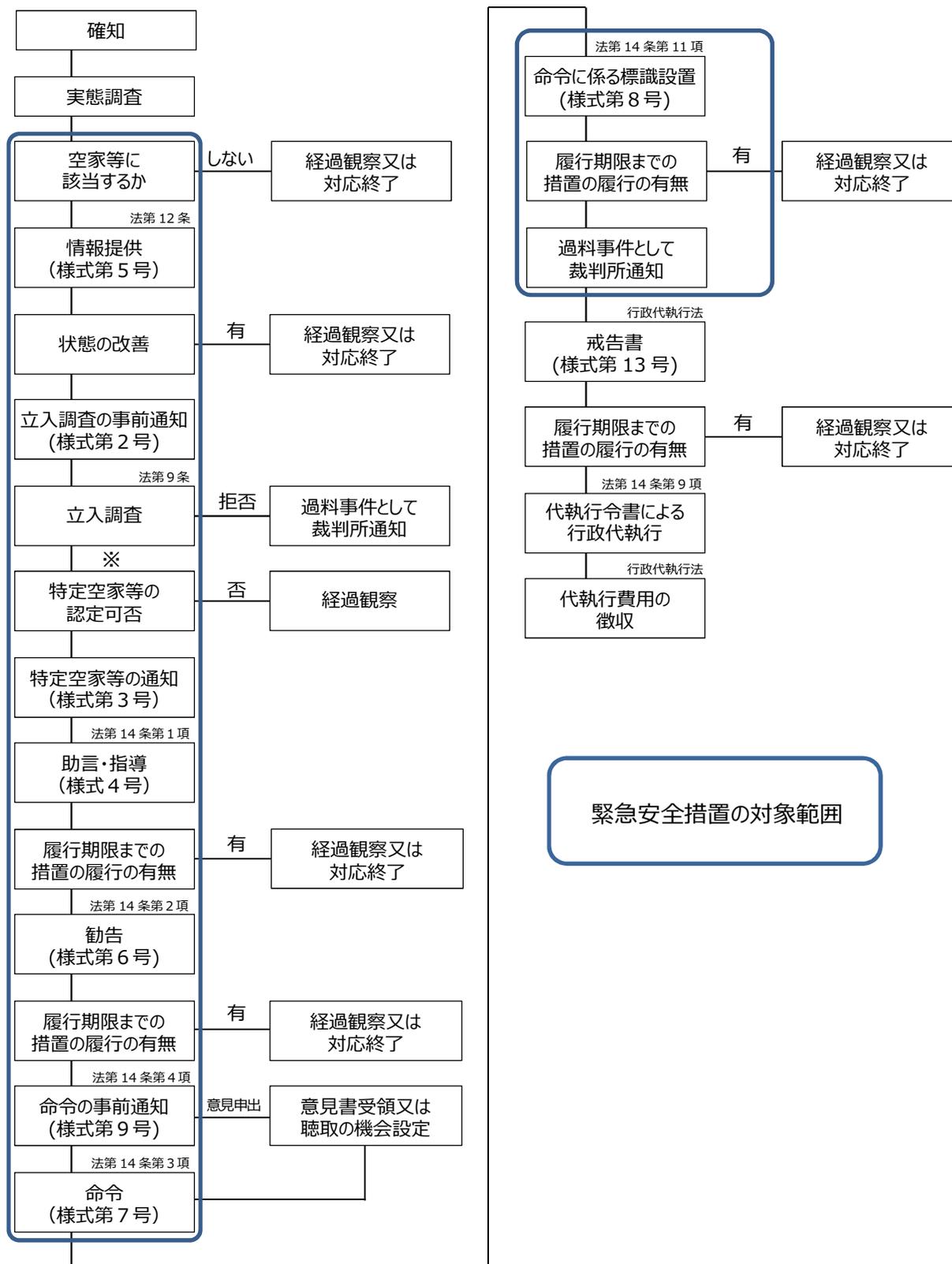
(4) 除却（解体）補助制度の検討

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、所有者等が責任をもって対応しなければなりません。しかし、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。

また、空家等の内部に残された残置物が多量にあるため、これらの残置物の処分費用が用意できない所有者等も見られます。

そのため、市民の安全で安心な生活環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するため、倒壊や建築部材の飛散といった危険性のある特定空家等の除却費用や残置物の処分費用の軽減策の検討を進めます。

【特定空家等に対する措置等のフロー】



「※」印で、協議会や庁内連絡会議で認定に関する事項を諮ります。

第4章 計画の推進

1 空家等対策の実施体制

(1) 富良野市空家等対策庁内連絡会議の設置

空家等に係る情報を共有し、効果的な対応策などについて協議するほか、緊急安全措置の実施や特定空家等の認定について適正な運用を図るために、平成29年7月に「富良野市空家等対策庁内連絡会議」を設置しました。

富良野市空家等対策庁内連絡会議の構成員

建設水道部長		
企画振興課長	総務課長	財政課長
税務課長	市民課長	環境課長
福祉課長	都市施設課長	都市建築課長
(事務局) 都市建築課		

(2) 富良野市空家等対策協議会の設置

本計画の策定にあたり、法第7条1項に基づき、平成31年2月に「富良野市空家等対策協議会」を設置しました。

本会議は市長のほか、地域住民、法務、不動産、建築、福祉及び文化等に関する学識経験者により構成されています。

2 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題でありませんが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、富良野市空家等対策協議会での審議状況や空家等の情報に関し、必要に応じ広く公開します。

(2) 他法令との連携

空家等の対策は、法及び条例に限らず、危険な空家等に対し緊急の対応が必要な場合、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、必要な措置等を講じることがあります。

(3) 計画の検証と見直し

本計画は総務省の住宅・土地統計調査などの統計調査の結果や取組状況、実績及び社会情勢等の変化により、必要に応じて、適宜計画の見直しを行います。