

# 旭川市空家等対策計画

令和4（2022）年3月

旭川市

# 目次

## 第1 計画改定の趣旨

|   |                        |   |
|---|------------------------|---|
| 1 | 計画改定の背景と趣旨             | 1 |
| 2 | 計画の位置付け                | 2 |
| 3 | 計画期間                   | 2 |
| 4 | 計画の対象                  | 3 |
|   | (1) 対象とする地区            |   |
|   | (2) 対象とする空家等の種類        |   |
| 5 | SDGs（持続可能な開発目標）と本計画の関係 | 4 |

## 第2 現状と課題

|   |                          |    |
|---|--------------------------|----|
| 1 | 空き家の現状                   | 5  |
|   | (1) 住宅・土地統計調査            |    |
|   | (2) 空家等に関する相談内容及び受付件数    |    |
|   | (3) 特定空家等の年度別件数と地域別件数の推移 |    |
|   | (4) 町内会アンケート             |    |
| 2 | 空き家の課題                   | 12 |
|   | (1) これまでの主な取組            |    |
|   | (2) 前計画における目標・評価指標の結果    |    |
|   | (3) 課題                   |    |

## 第3 基本方針

|   |       |    |
|---|-------|----|
| 1 | 基本目標  | 16 |
| 2 | 基本方針  | 16 |
| 3 | 施策テーマ | 16 |

## 第4 空家等対策

|   |                               |    |
|---|-------------------------------|----|
| 1 | 空家等に対する施策                     | 17 |
|   | (1) 施策テーマ1 空き家や特定空家等の発生の抑制    |    |
|   | (2) 施策テーマ2 空き家の活用             |    |
|   | (3) 施策テーマ3 適切に管理されていない空家等への対応 |    |
| 2 | 実施体制等                         | 21 |
|   | (1) 空家等の調査                    |    |
|   | (2) 実施体制等                     |    |
|   | (3) その他                       |    |

## 第5 成果指標

|   |                              |    |
|---|------------------------------|----|
| 1 | 成果指標                         | 23 |
|   | (1) 特定空家等の是正割合               |    |
|   | (2) 倒壊等著しく保安上危険な状態にある特定空家等の数 |    |

## 第1 計画改定の趣旨

### 1 計画改定の背景と趣旨

近年、地域における人口減少や既存住宅をはじめとする建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い空家等が増加し、その中には適切に管理が行われず、地域の良好な生活環境に悪影響を及ぼしているものがあり、これらに対する対策が全国的に課題となっています。

このような状況から、平成27年2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。）」が施行され、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきました。その後、「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（以下「基本指針」という。）」が、国から示され、市町村は必要に応じ「空家等対策計画」を作成し、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討することが望ましいとされました。

また、同年5月には、「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。）」として、特定空家等の判断の参考となる基準及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方が国から示されました。

本市においても、適切な管理がされていない空家等に関する問題が複雑化し、地域の生活環境に悪影響を与えていたことから、これらの問題の解決を図るため、平成26年7月に「旭川市空き家等の適正管理に関する条例」を策定し、その後、法の制定を受け、平成27年12月に「旭川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例」に改正を行い、空家等対策に取り組んできました。

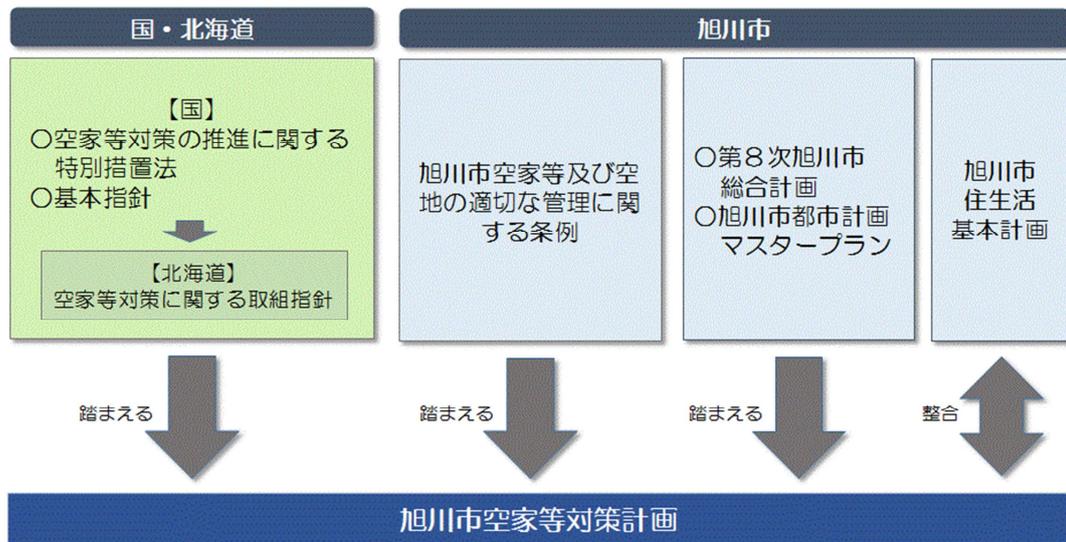
平成29年3月には、空家等対策をより一層推進するため、「旭川市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定し、空家等に関する問題の早期解決に向けた取組を進めてきたところです。

本計画は、空家等の状況変化を踏まえ、5年ごとに見直すこととしていますが、計画策定以降も、適切な管理が行われていない特定空家等が、未だ数多くあります。冬期には建築物の屋根からの落雪・雪庇等に起因する苦情や相談が市民から寄せられるほか、市外転出者の増加や単身高齢者世帯の施設入所などの理由により、今後は更に空家等の増加による問題が懸念されることから、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に進めるため、旭川市空家等対策計画を改定します。

## 2 計画の位置付け

旭川市空家等対策計画は、法第6条第1項により定めるものです。

また、「第8次旭川市総合計画」<sup>※1</sup>及び「旭川市都市計画マスタープラン」<sup>※2</sup>を踏まえたものとしています。



## 3 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

なお、本計画は、空家等の状況の変化を踏まえ、必要に応じ適宜見直しを行います。

<sup>※1</sup> 第8次旭川市総合計画

本市の様々な計画の中で最も上位のもので、行政運営における総合的かつ計画的な指針

<sup>※2</sup> 旭川市都市計画マスタープラン

都市計画法第18条の2に基づき、長期的・総合的視点から将来を見据え、コンパクトシティの実現を目指す新たな都市計画のに関する基本指針

## 4 計画の対象

### (1) 対象とする地区

本計画の対象地区は、旭川市全域とします。

### (2) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、法第2条に規定する「空家等」とします。

なお、市民からの相談、苦情への対応や適切に管理されていない空家等の発生を防ぐための施策においては、「空家等」に該当しない建築物である「空き家」も対象とします。

#### 空家等（法第2条）

##### ○「空家等」とは（法第2条第1項）

建築物又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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

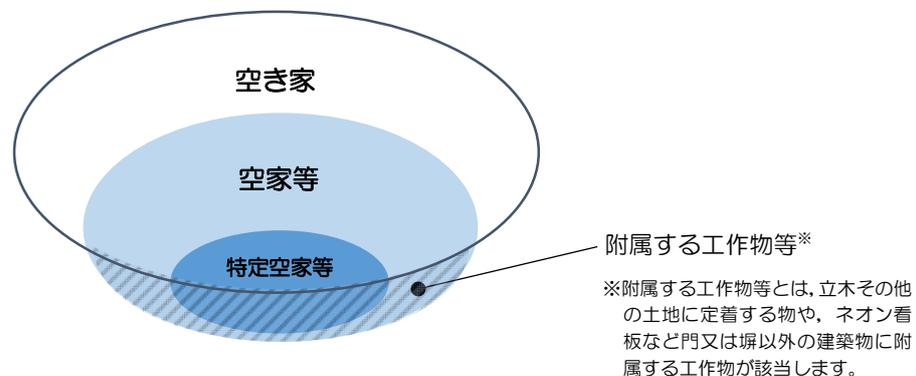
##### ○「特定空家等」とは（法第2条第2項）

- ①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
- ②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
- ③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
- ④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にあると認められる空家等をいう。

##### ○本計画における「空き家」とは

居住及び使用されていない建築物を示す一般的な名称として用いています。

なお、本計画「第2 現状と課題」における、「空き家」の表記は、住宅・土地統計調査（総務省）に合わせた表記としています。



空き家、空家等、特定空家等の関係図

## 5 SDGs（持続可能な開発目標）と本計画の関係

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、2015年の国連サミットで採択された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っています。

本市においても、環境・エネルギー施策、持続可能なまちづくりなど、第8次旭川市総合計画のもとでSDGsの要素を推進しています。



第8次旭川市総合計画において空家等対策は、基本施策8「四季を通じて暮らしやすい快適な都市の構築」の取組であり、SDGsを構成する17の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」と関連するものであることから、本計画を推進することにより、これらの目標の達成に寄与します。



## 第2 現状と課題

### 1 空き家の現状

#### (1) 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、5年ごとに国が行う調査で、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするものです。

この調査において「空き家」は、次の表のように二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅に分類しています。

これらの空き家のうち、その他の住宅は、利用目的がはっきりしない空き家が含まれていることから、空家等対策において問題となっている空き家及び将来的に問題となりうる空き家は、その他の住宅に含まれていると考えられます。

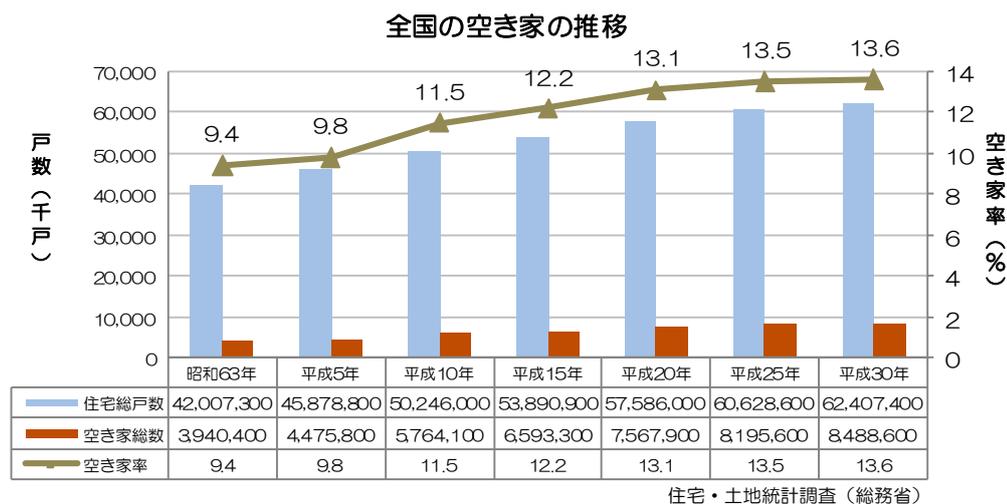
なお、この調査における空き家は住宅を対象としており、住宅以外で人が居住する建物は含まれていません。

| 住宅・土地統計調査における空き家の種類 |   |   |
|---------------------|---|---|
| 二次的住宅               | 別荘  | 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段人が住んでいない住宅          |
|                     | その他   | 普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅 |
| 賃貸用の住宅              | 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅   |   |
| 売却用の住宅              | 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅   |   |
| その他の住宅              | 上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など<br>(注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。) |   |

住宅・土地統計調査（総務省）

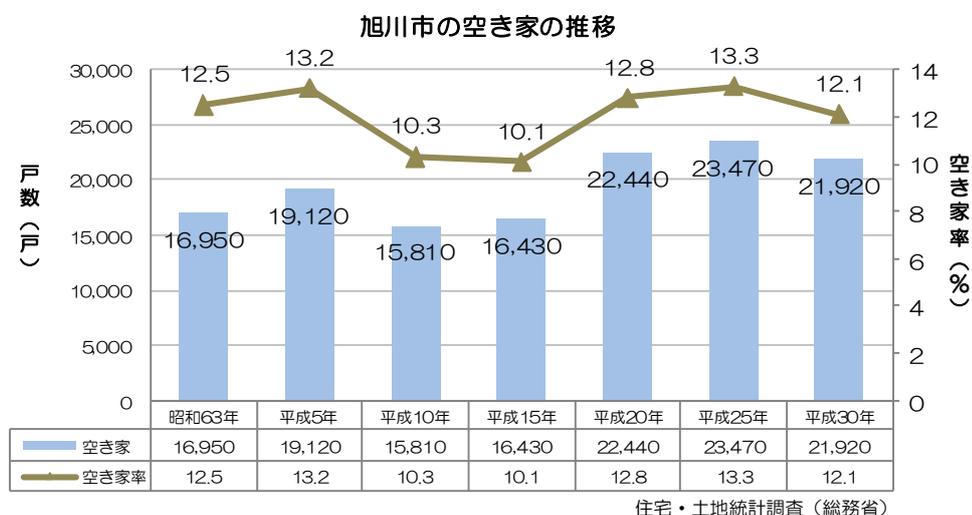
## ア 全国の空き家の推移

全国の空き家は、年々増加しており、平成30年の調査結果では、住宅総戸数に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%と、平成25年から0.1ポイント上昇し、過去最高となっています。空き家の推移をみると、これまで一貫して増加が続いており、昭和63年から平成30年までの30年間にかけて約455万戸の増加となっています。



## イ 旭川市の空き家の推移

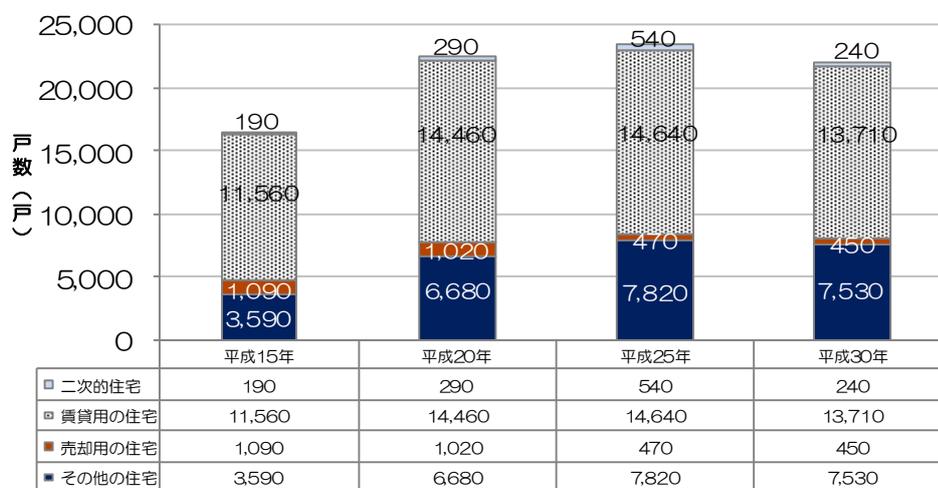
本市の空き家の推移をみると、空き家率は、平成5年までは12%を超えていましたが、平成10年にかけては低下が見られました。空き家数は、平成15年から増加傾向に転じ、平成20年には6,000戸余りの大幅な増加がみられました。平成30年には、空き家数は21,920戸となり、平成25年より減少し、空き家率は12.1%となっています。



## ウ 旭川市の類型別空き家の推移

本市の類型別空き家の推移をみると、平成15年から平成20年にかけて「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」が約3,000戸ずつ増加しています。平成20年以降、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」の割合に大きな変化がないことから、問題となっている空き家や将来問題となりうる空き家が含まれると考えられる「その他の住宅」が、賃貸や分譲等に移行していないことがわかります。

旭川市の類型別空き家の推移



住宅・土地統計調査（総務省）

本市の建て方別空き家総数をみると、平成30年の空き家総数21,920戸のうち一戸建ては約3割の6,110戸あり、残りの約7割は共同住宅となっています。一戸建ての空き家を種類別にみると、放置空き家が含まれると考えられる「その他の住宅」は5,060戸であり、そのうち特定空家等となる可能性が高いものは、「うち腐朽・破損あり」の1,250戸となっています。

平成25年と比較すると、一戸建て住宅の「その他の住宅」の「うち腐朽・破損あり」は、1,480戸から1,250戸に減少しています。

旭川市の建て方別空き家総数

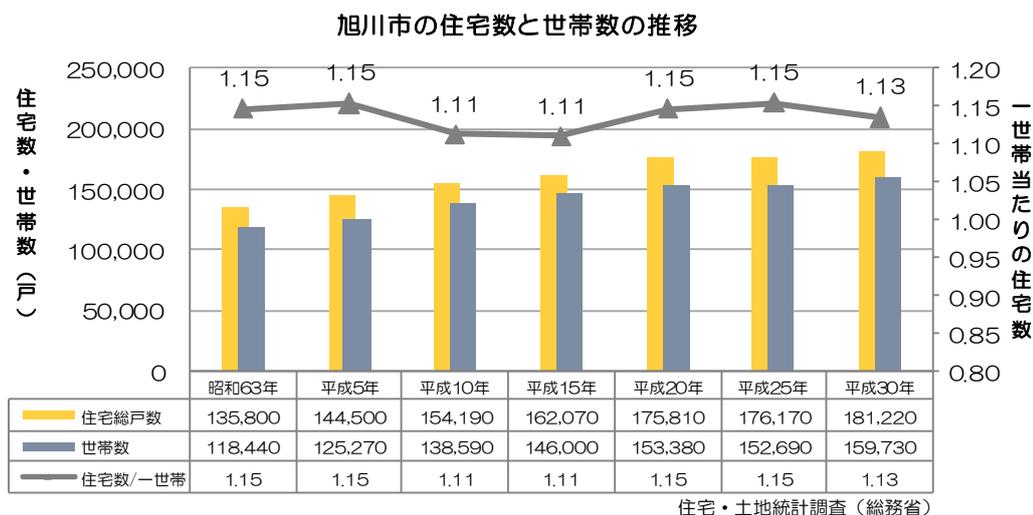
|                 | 平成30年（2018年） |       |        | 平成25年（2013年） |       |        |
|-----------------|--------------|-------|--------|--------------|-------|--------|
|                 | 空き家総数（戸）     | 一戸建て  | 共同住宅など | 空き家総数（戸）     | 一戸建て  | 共同住宅など |
| 空き家全体           | 21,920       | 6,110 | 15,810 | 23,470       | 5,690 | 17,770 |
| 賃貸・売買用<br>二次的住宅 | 14,400       | 1,040 | 13,350 | 15,650       | 770   | 14,870 |
| その他の住宅          | 7,530        | 5,060 | 2,460  | 7,820        | 4,920 | 2,910  |
| うち腐朽・<br>破損あり   | 1,770        | 1,250 | 520    | 1,950        | 1,480 | 470    |

※数値は、1位を四捨五入して10位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計が一致しない場合があります。住宅・土地統計調査（総務省）

## エ 旭川市の住宅数と世帯数の推移

本市の住宅数と世帯数は、年々増加傾向にあり、平成30年では、住宅数は世帯数に対して約13%多く、量的には充足しています。

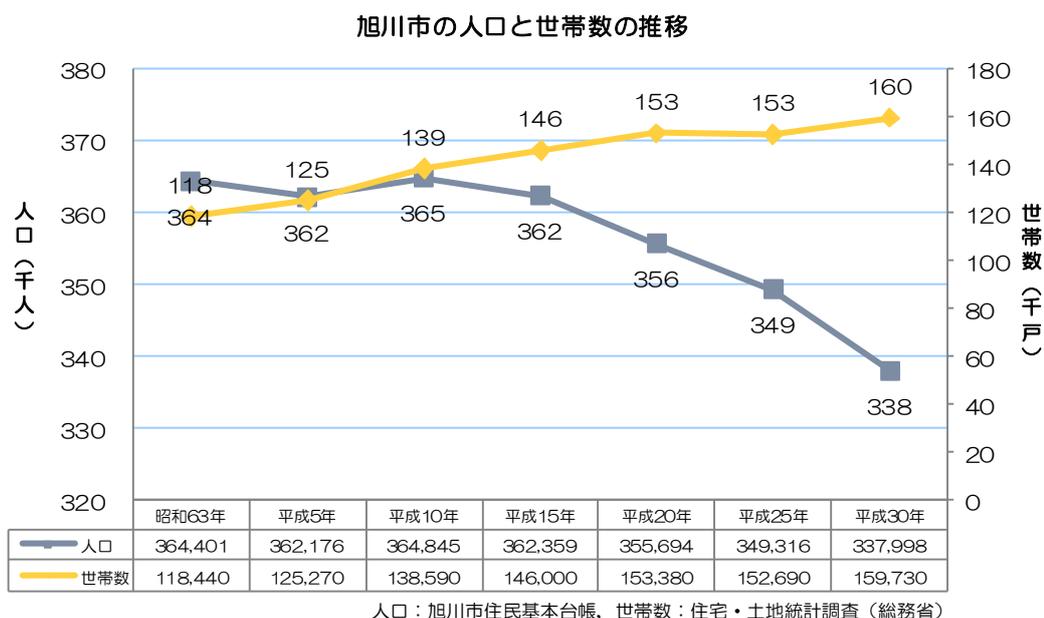
住宅数と世帯数の差がおよその「空き家数」と考えられ、全体に占める割合はほぼ一定に推移しています。



## オ 旭川市の人口と世帯数の推移

本市の住民基本台帳における人口は、昭和63年から平成15年まで36万人台で推移していましたが、それ以降は減少傾向にあり、平成30年には、33万人台となっています。

一方、世帯数は、人口減少にもかかわらず、緩やかではありますが年々増加傾向にあります。



## (2) 空家等に関する相談内容及び受付件数

本市に寄せられる空家等に関する相談内容は、落雪に関するものが最も多く、次いで、部材等の飛散や建築物の倒壊に関するものが多くなっています。そのほか、犯罪のおそれ（防犯）、雑草の繁茂やねずみ・害獣の繁殖（衛生）、スズメバチの営巣（他）など多岐にわたる相談が寄せられています。

空家等に関する相談内容及び受付件数

|          | 相談項目 |    |    |    |     |    |    |    | 受付件数 |
|----------|------|----|----|----|-----|----|----|----|------|
|          | 倒壊   | 飛散 | 防犯 | 防火 | 落雪  | 衛生 | 景観 | 他  |      |
| 平成 29 年度 | 22   | 48 | 15 | 7  | 161 | 9  | 0  | 38 | 242  |
| 平成 30 年度 | 28   | 47 | 17 | 2  | 168 | 16 | 1  | 42 | 238  |
| 令和元年度    | 20   | 44 | 12 | 5  | 53  | 30 | 3  | 31 | 116  |
| 令和2年度    | 32   | 73 | 25 | 6  | 174 | 24 | 1  | 45 | 232  |

※受付 1 件に対し、複数の相談項目あり

## (3) 特定空家等の年度別件数と地域別件数の推移

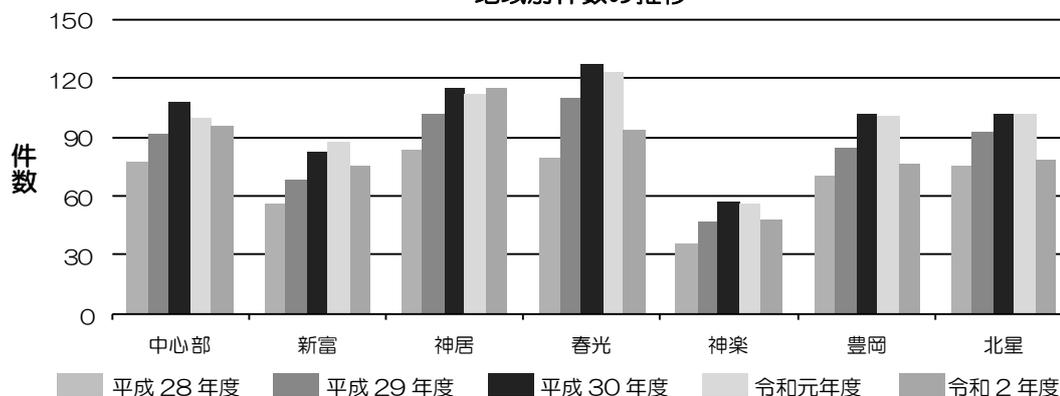
本市では、市民から空家等に関する相談や苦情を受けた際は、空家等の現地調査等を行い、国が示すガイドラインを参考に定めた特定空家等の判断基準により特定空家等の判定を行っています。

特定空家等の年度別の件数は、近年 600 件前後で推移し、地域別では、春光地区や神居地区が多い傾向にあるものの、どの地域にも一定数分布しています。

特定空家等の年度別の推移

| 年度 | 平成 28 年度 | 平成 29 年度 | 平成 30 年度 | 令和元年度 | 令和 2 年度 |
|----|----------|----------|----------|-------|---------|
| 件数 | 476      | 596      | 693      | 681   | 583     |

地域別件数の推移



【地域区分】

- 中心：条通、条西、南、曙、亀吉
- 神居：神居、忠和、高砂台、南が丘
- 神楽：神楽、神楽岡、緑が丘、西神楽
- 北星：住吉、大町、旭町、川端町、緑町、錦町、近文
- 新富：東、新富、秋月、永山
- 春光：春光、末広、春光台、東鷹栖
- 豊岡：豊岡、東光、東旭川

## (4) 町内会アンケート

### ア 実施概要

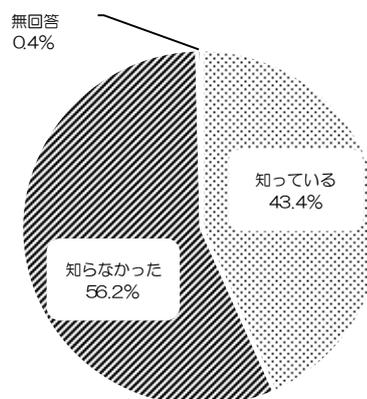
調査対象：旭川市全域の町内会  
調査方法：調査票の郵送によるアンケート方式  
調査期間：令和2年8月28日～令和3年2月18日  
回収結果：740件（有効回収率59.8%）

### イ 実施結果及び考察

#### i 空き家の相談窓口について

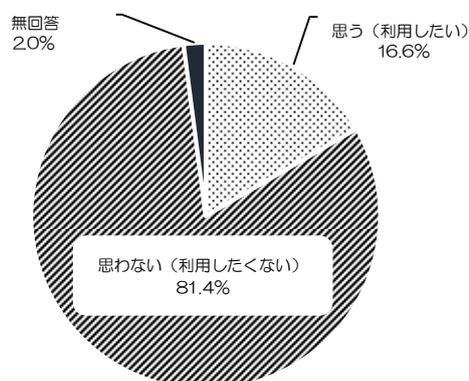
建築指導課が空き家に関する相談窓口となっていることを知っていた町内会は、平成25年度に実施したアンケート時からは増えてはいるものの、6割弱の町内会では知らなかったとの回答でした。

また、建築指導課に空き家の相談をしたことがある町内会は1割弱にとどまっており、新興住宅地、共同住宅が多い町内会では問題となる空き家がない場合もありますが、地域に悪影響を与える空き家は市内に点在していることから、建築指導課が空き家に関する相談窓口となっていることを知らなかったという町内会が多いことも含め、建築指導課が空き家に関する相談窓口となっていることの周知が必要です。



#### ii 空き家などの利活用について

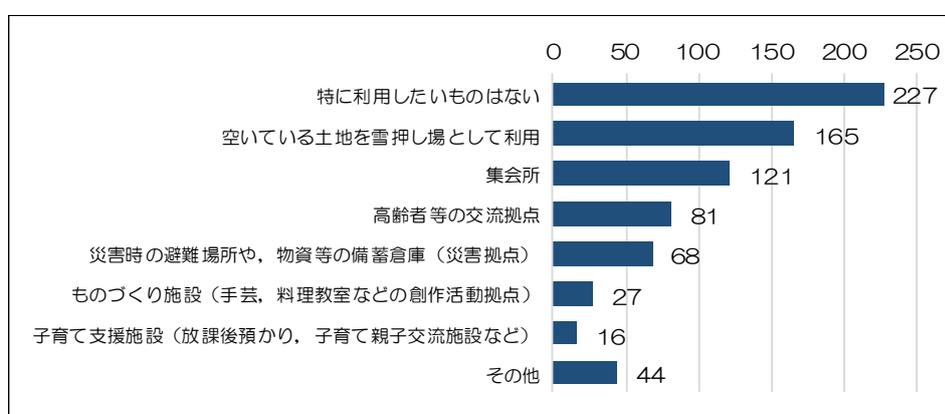
空き家や空き地の所有者から、土地建物を借りたことがある町内会は回答740件中73件でした。アンケートでは、利用実績については質問していませんが、自由記述からは、雪押し場や地域会館としての利用実績があることがわかりました。



空き家や空き地を所有者から借りて町内会で土地建物を利用したいと思っている町内会は16.6%でしたが、町内会活動の場、高齢者いこいの家、冬期間の雪押し場などでの利用を希望する意見がありました。

町内会で利用する場合には、費用負担、維持管理、所有者とのトラブルなど運用面での課題を指摘する意見もあったことから、空き家を利用したことのある町内会や全国的な事例を参考に、空き家・空き地の利活用施策の推進が必要です。

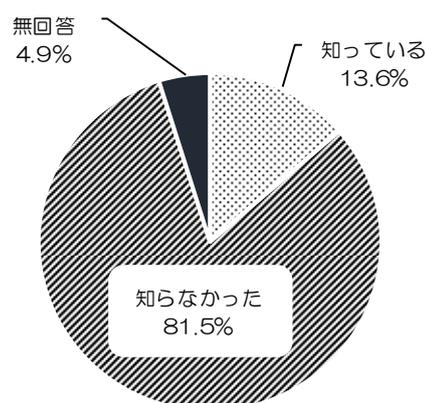
空き家や空き地の利用目的（件）



※複数回答有り

### iii 本市の空家等対策について

本市が空家対策等として、旭川司法書士会や北海道宅地建物取引業協会旭川支部（以下「宅建協会」という。）と協定を締結していることを知っていた町内会は、回答740件中101件（13.6%）でした。空き家の所有者や相続人から不動産の売買や相続手続などの相談を受けた際には、協定締結先の旭川司法書士会や宅建協会の相談窓口を紹介し、問題解決に向けた支援を行っていますが、81.5%の町内会が知らなかったという結果でした。



## 2 空き家の課題

### (1) これまでの主な取組

前計画では、空き家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に適切な管理に関する周知・啓発を行うとともに相談体制の整備や除却費用補助制度など、次のとおり取組を実施しました。

| 対象        | 空き家や特定空き家等の発生を抑制                             | 空き家を活用する   | 適切に管理されていない空き家等への対応                           |
|-----------|--|--|---|
| 住民等       | 住宅の省エネルギー化や性能維持・向上に資する工事など改修費用の一部補助          | 町内会等の要請に応じ、合同パトロールや空き家に関するセミナー等の実施<br>高齢者の相談窓口である地域包括支援センターと空き家に関する意見交換の実施 | 空き家等に関する苦情や相談等の対応                             |
| 空き家等の所有者等 | 関係団体と合同で空き家に関する無料相談会の開催<br>屋根雪下ろし業者等の情報提供の実施 | 適切な管理に関する啓発パンフレットやガイドブック等の配付<br>窓口等で北海道空き家情報バンクに関するパンフレット等を配付、掲示し、制度の周知の実施 | 空き家等の除却費用の一部補助                                |
|           |  | 旭川市空き家等対策連絡会議 <sup>*1</sup> で情報共有し、連携した取組や相談対応等の実施                         |   |
|           |  | 関係団体 <sup>*2</sup> と空き家対策に係る連携協定を締結し、空き家の流通促進に向けた取組や連携した相談対応等の実施           | 法に基づく助言又は指導等の実施                               |
| 特定空き家等    |  |  | 条例に基づく緊急安全措置の実施<br>相続財産管理人又は不在者財産管理人選任の申立ての実施 |

#### 課題 1

所有者としての  
当事者意識の向上

#### 課題 2

特定空き家等の解消に向けた相談、情報提供及び支援等の充実

#### 課題 3

特定空き家等への  
措置対応の継続

#### 課題 4

大規模空き建築物への  
対策

<sup>\*1</sup> 旭川市空き家等対策連絡会議

空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、関係部局の対策強化及び情報の共有を図ることを目的に設置された組織

<sup>\*2</sup> 関係団体

旭川司法書士会、(公社)北海道宅地建物取引業協会

## (2) 前計画における目標・評価指標の結果

### ア 空き家率等（住宅・土地統計調査）

**目標** 空き家率，その他空き家率について，全国及び全道を下回る率を維持する

| 指標         | 平成 30 年度 |      |      |
|------------|----------|------|------|
|            | 全国       | 全道   | 本市   |
| 空き家率(%)    | 13.6     | 13.5 | 12.1 |
| その他空き家率(%) | 5.59     | 5.60 | 4.16 |

**結果**

住宅・土地統計調査において，空き家率及びその他空き家率は，全国及び全道を下回る結果となった。

### イ 第 8 次旭川市総合計画等による指標

**指標** 住宅や近隣周辺に危害を及ぼすおそれがある適切に管理されていない空き家の数を平成 31 年時点で 230 棟とする

| 前計画策定時<br>(H27 年度) | 指標値   | 実績値<br>(H31 年度) |
|--------------------|-------|-----------------|
| 250 棟              | 230 棟 | 450 棟           |

**結果**

適切に管理されていない空き家の数は，市外転出者の増加や高齢単身世帯の施設入所等により，当初の想定を超え，年々増加し，指標を上回った。

### ウ 特定空家等の除却等の件数

**目標** 年間除却件数 50 件，年間是正件数 15 件

| 指標       | H29 年度 | H30 年度 | R 元 年度 | R2 年度 | 平均   |
|----------|--------|--------|--------|-------|------|
| 除却件数 (件) | 30     | 43     | 61     | 32    | 41.5 |
| 是正件数 (件) | 15     | 39     | 17     | 44    | 28.8 |

**結果**

特定空家等の所有者等に適切な維持管理の働きかけを行い，是正件数は目標を上回ったが，費用負担や相続人の同意などの諸問題もあったことから，除却件数は増加せず，目標を下回った。

### エ 所有者不在等空き家への取組

**目標** 所有者不在等空き家について，年間 2 件程度の相続財産等管理人選任申立ての実施

| 指標       | H29 年度 | H30 年度 | R 元 年度 | R2 年度 | 平均  |
|----------|--------|--------|--------|-------|-----|
| 申立件数 (件) | 2      | 2      | 2      | 3     | 2.3 |

**結果**

対象物件の周辺へ及ぼす悪影響の程度や適切な管理の可能性を総合的に判断し，計画的に相続財産管理人選任申立てを行い，目標を達成した。

前計画において，達成できなかった目標・評価指標があることから，結果を踏まえ，本計画「第 5 成果指標」において，改めて指標を定めます。

### (3) 課題

空家等の現状やこれまでの主な取組を踏まえ、特定空家等の問題解決に向けて、次のとおり課題を整理しました。

#### 課題1 所有者としての当事者意識の向上

空家等の適切な維持管理の必要性については、所有者等に対し、啓発や情報提供を行っていますが、所有者等の中には、管理責任の意識が低く、空家等の倒壊及び部材の飛散等により第三者や周辺家屋等に被害を及ぼした場合、被害者から損害賠償など管理責任を問われるリスクがあることを理解していない者もいることから、周知方法の工夫や提供する情報の充実が必要です。

また、相続手続が行われていない空家等や認知症等により判断能力を失うなど管理責任の所在が不明となり適切な管理がされていない空家等もあることから、相続手続の必要性や成年後見制度について周知が必要です。

#### 課題2 特定空家等の解消に向けた相談、情報提供及び支援等の充実

空家等の所有者等の中には、売却や解体などを行いたいけどどのように進めたらよいか分からない者や所有権の移転・相続登記をどうしたらよいか分からないという悩みを抱えている者もいます。

これらの相談に対して、専門的知識を有する関係団体等と連携して対応していくことが不可欠です。

また、空家等の除却費用が工面できない、又は費用をかけたくないなどの経済的な理由から適切な管理を怠り特定空家等となる空家等もあることから、その所有者等へ除却補助制度の活用により除却を促していくことが必要です。

### 課題3 特定空家等への措置対応の継続

適切な管理がされず周囲に悪影響を及ぼしている特定空家等の所有者等に対しては、法の規定による助言又は指導等を継続して行い、所有者等による自主的な改善を促していくことが重要です。

また、市に寄せられる空家等に関する相談は、屋根からの落雪、部材等の飛散や建築物の倒壊のおそれに関する内容のほか、害虫・害獣の繁殖や雑草の繁茂など多岐に渡っており、問題解決に向けて、市の担当部局がそれぞれ情報を共有し、連携して対応していくことが不可欠です。

### 課題4 大規模空き建築物<sup>\*</sup>への対策

使用されず空きビルや空き店舗となった市内の大規模空き建築物において、適切な管理がされていないことにより、外壁等が剥落する危険性のあるものやゴミの放置により周辺の景観を阻害し悪影響を及ぼしている事例が見受けられます。

大規模空き建築物は、所有者である法人が倒産などにより解散し、管理責任の所在が不明となっているものや解体・修繕等に多額の費用がかかるため処分ができないなどの理由で適切な管理がされない可能性があります。

また、大規模空き建築物は、市内中心部に存在しているものもあり、適切な管理がされず老朽化が進んだ場合に、外壁の剥落や部材等の飛散などにより市民へ危害が及ぶおそれがあり、周辺へ深刻な影響を及ぼします。

こうしたことから、大規模空き建築物の位置や危険性などの現状を把握し、所有者等に対して、適切な維持管理に向けた指導を強化していくことが必要です。

危険な状態にある大規模空き建築物に対して、市が法や条例に基づき実施する措置については、現在の国の補助制度では補助対象とならないものもあることから、国に制度の拡充について働きかけていくことが重要です。

<sup>\*</sup> 大規模空き建築物

本計画においては、使用がなされていない建築物のうち階数が5以上で延べ面積が1,000㎡を超えるもの

## 第3 基本方針

### 1 基本目標

#### 総合的な空家等対策による安全安心なまちづくり

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、市民のみなさんの良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりのため、空家等の所有権の問題や適切な維持管理のほか、利活用や不動産流通など総合的な空家等対策を推進します。

### 2 基本方針

#### 多様な連携による空家等対策の推進

総合的な空家等対策の推進には、庁内の関係部局や関係団体との情報共有と連携がより一層求められるほか、専門知識や幅広いネットワークを有する民間の方々、また地域住民の方々の協力が必要です。そのため、庁内外における多様な連携体制を構築し、相互に協力しながら空家等対策を進めます。

### 3 施策テーマ

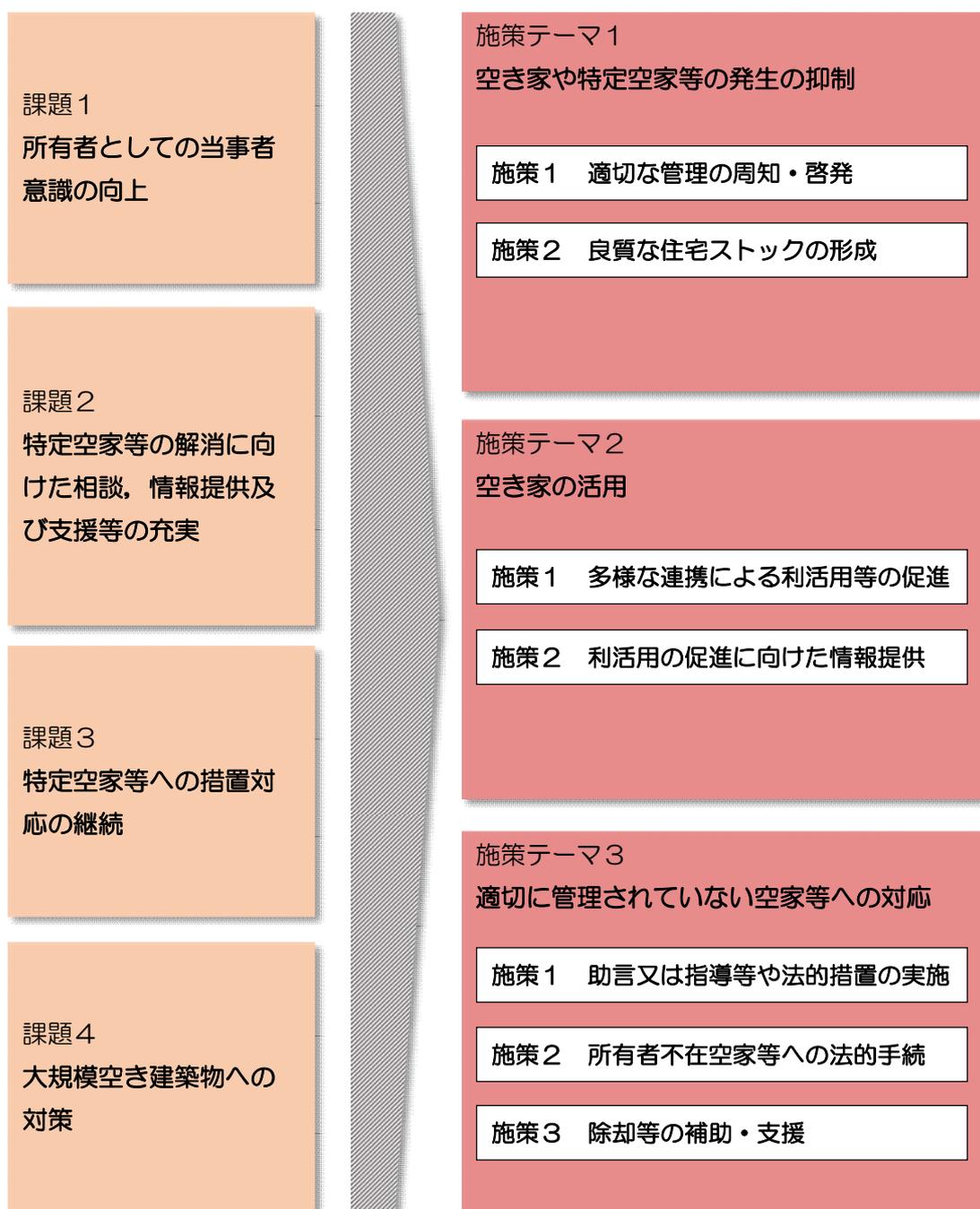
特定空家等の問題解決に向けては、各課題に応じて施策に取り組むことが必要です。本計画では、施策を「空き家や特定空家等の発生の抑制」、「空き家の活用」、「適切に管理されていない空家等への対応」の3つの施策テーマに分類し、空家等対策に取り組めます。



## 第4 空家等対策

### 1 空家等に対する施策

空家等対策に係る課題を踏まえ、施策テーマごとの施策を次のとおり示します。



施策テーマごとの施策の具体的な取組を次のとおりとし、空家等対策を推進します。

## (1) 施策テーマ1 空き家や特定空家等の発生の抑制

### 施策1 適切な管理の周知・啓発

- 空き家所有者等に適切な維持管理の重要性や管理責任を理解してもらうため、広報誌「あさひばし」、市ホームページ及び空き家の維持管理に関するパンフレット等を活用し、周知及び啓発を行います。併せて、空き家所有者等に維持管理や売却等の意向を確認します。
- 空き家所有者等に相続手続の必要性について理解してもらうため、「おくやみガイドブック<sup>\*</sup>」などを活用し、周知及び啓発を行います。
- 町内会や地域包括支援センター等の団体と連携し、空き家の適切な維持管理に関する周知及び啓発を行います。
- 空き家の管理サービスを提供する事業者やNPO 団体に関する情報を収集し、遠方に住んでいる、あるいは高齢等の理由により、自ら空き家を管理することが難しい所有者等に対してこれらの情報を提供します。
- 空家等対策に関連する庁内部局からなる「旭川市空家等対策連絡会議」を運営し、空き家に関する情報共有や相互連携により市民や空き家所有者等からの相談に対応します。
- 空家等対策に係る連携協定を締結している旭川司法書士会及び宅建協会と連携し、市民や空き家所有者等からの相談に対応します。
- 旭川司法書士会及び宅建協会と合同で空き家に関する無料相談会を開催します。
- 大規模空き建築物の位置や危険性などの現状を把握し、所有者等に対して適切な維持管理に向けた啓発や指導を行います。【新規】

### 施策2 良質な住宅ストックの形成

- 空き家の中には、耐震性が乏しいものもあることから、耐震診断の普及や耐震改修の促進など既存住宅の耐震化に向けて、引き続き「旭川市耐震改修促進計画」に沿った施策の取組を進めます。
- 空き家の発生予防の観点から、既存住宅のバリアフリー化や高断熱化・高気密化などの住宅改修への支援を行うことで、良質な住宅ストックの形成を図り、空き家の発生を抑制します。
- 空き家の修繕や改修に対する金融機関の融資・支援制度等の情報を収集し、空き家所有者等に提供します。【新規】

<sup>\*</sup> おくやみガイドブック

死亡した際の様々な手続の概要や担当窓口を示す市が作成したガイドブック

## (2) 施策テーマ2 空き家の活用

### 施策1 多様な連携による利活用等の促進

- 宅建協会から空き家所有者等に係る情報提供の依頼があった場合、所有者等の同意を得た上で、その情報を同協会へ提供することで空き家の流通を促進します。
- 売却先を探している空き家の情報を宅建協会に提供することで、所有者等と不動産業者のマッチングによる空き家の流通を促進します。【新規】
- 空き家所有者等が施設入所などの住み替えにより、空き家の管理や売却等について相談があった場合に、所有者等の身近な相談窓口となっている地域包括支援センターと連携し、適切な窓口を紹介することができる体制を構築します。
- 他都市の事例も参考としながら、町内会等の関係団体と連携し、空き家の利活用等に取り組みます。

### 施策2 利活用の促進に向けた情報提供

- 本市が抱える移住・定住、新規就農の促進及び地域コミュニティの推進といった政策課題に対応するため、空き家の有効活用に向けた方策について、関係部局と連携します。
- 空き家のリフォームについて、所有者等の疑問や不安、トラブルの解消などに対応する相談窓口の周知や案内など相談体制を充実します。
- 空き家所有者等に対し、北海道が運営する「北海道空き家情報バンク<sup>\*1</sup>」のパンフレットを送付するなど制度の周知を行い、既存住宅の流通を促進します。
- 空き家の利活用に取り組むNPO団体に関する情報を収集し、空き家の利活用を希望する者に提供します。
- (一社)移住・住みかえ支援機構が行っている「マイホーム借上げ制度」のほか、金融機関や社会福祉協議会等が行っているリバースモーゲージ制度<sup>\*2</sup>などについて情報提供を行います。

<sup>\*1</sup> 北海道空き家情報バンク

所有者から売買・賃貸等の希望があった北海道内の空き家の情報を、空き家の利用を希望する方に提供する取組で、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図ることを目的として北海道が運営

<sup>\*2</sup> リバースモーゲージ制度

自宅の土地建物を担保に融資を受け、契約者の死亡時に担保物件を売却して一括返済する制度

### (3) 施策テーマ3 適切に管理されていない空家等への対応

#### 施策1 助言又は指導等や法的措置の実施

- 空家等の管理は、第一義的には所有者等に管理責任があることから、所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう助言又は指導を行います。
- 助言又は指導により改善が見られない特定空家等の所有者等に対しては、国の基本指針やガイドラインを基に必要な措置を講じるよう、必要に応じて勧告・命令・代執行<sup>\*</sup>を行います。
- 特定空家等に危険な状態が急迫し、人命への危害等を及ぼすおそれがあると認めるときは、その危害等を防ぐため、条例に基づく緊急安全措置を実施します。

#### 施策2 所有者不在空家等の法的手続

- 所有者等が死亡しており相続人が存在しない、又は存在が明らかでない、もしくは相続人全員が相続を放棄している特定空家等で、利害関係者から家庭裁判所へ相続財産管理人又は不在者財産管理人選任の申立てがない場合、本市が申立てを行い、相続財産管理人又は不在者財産管理人、若しくは新たな所有者による空家等の管理や処分を進めます。

#### 施策3 除却等の補助・支援

- 特定空家等の早期の除却を促進するため、除却費用の一部を補助する事業を継続します。
  - 市が法や条例に基づき実施する措置は、現在の国の補助制度では補助対象とならないものもあることから、補助制度の拡充について、国へ働きかけを行います。
- 【新規】

<sup>\*</sup> 代執行（行政代執行）

空家等の所有者等が、必要な措置の命令に従わない場合に、行政が代わりにその措置を実施すること

## 2 実施体制等

### (1) 空家等の調査

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。」とされています。

そのため、市では、5年に一度国が実施する国勢調査や住宅・土地統計調査のほか、市民から寄せられる空き家に関する相談等や適宜実施する実態調査等により特定空家等の現状を把握しています。

市民から空き家に関する相談や苦情があった場合は、現地にて周辺への危険性や使用実態などを調査し、特定空家等と認められた場合は、今後の活用等の意向確認や助言又は指導を行うため、次の情報の取得により所有者等の調査を行います。

- ・不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産の課税情報
- ・電気、水道、ガスなどの供給事業者の保有情報
- ・郵便事業事業者からの郵便転送情報
- ・警察等の公的機関の保有情報など

### (2) 実施体制等

- ・空家等対策について、庁内関係部局から構成する「旭川市空家等対策連絡会議」を設置しており、市民からの相談や苦情に対しては、同会議を活用し、情報共有や関係する部局が連携して対応するなど全庁的な実施体制の下、空家等対策に取り組みます。

#### 主な庁内対応部局一覧

| 項目                   | 対応部局等       |          |
|----------------------|-------------|----------|
| 空き家全般に関すること          | 建築部建築指導課    |          |
| 空き家の危険除去に関すること       | 消防本部予防指導課   |          |
| 固定資産税に係る相談等に関すること    | 税務部資産税課     |          |
| 高齢者支援に関すること          | 福祉保険部長寿社会課  |          |
| 道路への落雪に関すること         | 土木部土木管理課    | 土木部土木事業所 |
| 草木の繁茂に関すること          | 環境部環境総務課    |          |
| ごみの不法投棄に関すること        | 環境部環境指導課    |          |
| 衛生害虫・危険害虫・衛生害獣に関すること | 保健所動物愛護センター | 保健所衛生検査課 |

- 法第7条第1項の規定に基づき、附属機関として「旭川市空家等対策協議会」を設置し、本計画の策定や見直しに係る審議を行うほか、必要に応じ、行政措置に関するの妥当性や立入調査の方針などに関して意見を求めながら、空家等対策を進めます。
- 空家等対策においては、外部団体等の協力が不可欠であることから、次の団体等と施策の実施や相談体制の整備について連携します。

・町内会      ・市民委員会      ・NPO 団体      ・地域包括支援センター  
 ・(公社)北海道宅地建物取引業協会旭川支部      ・旭川司法書士会  
 ・北海道警察      ・(独法)北海道立総合研究機構建築研究本部北方建築総合研究所

- 所有者等自ら特定空家等に必要な措置を実施する場合、状況に応じ、建築指導課で所有する除雪道具や安全ロープなどの資材等の貸出を行います。

### (3) その他

#### ア 税制上の措置

- 法による勧告の対象となった特定空家等に係る敷地は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項等の規定に基づき、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、勧告を実施するときは、関係部局と連携します。

#### イ 補助・交付金の活用

- 空き家所有者等の要望等を調査し、また他の自治体の事例を研究しながら、空家等の適切な管理につながる施策を展開します。
- 空き家再生等推進事業や空き家対策総合支援事業等の国や道が実施する事業や交付金を有効に活用した施策を展開します。

#### ウ 関連施策による対応

- 周辺的生活環境に悪影響を及ぼす、草木等が著しく繁茂した空地等の発生を低減させるため、市街化区域内で草刈りを行う町内会等に無料で刈払機を貸し出します。（環境部環境総務課）
- 所有者等が認知症、知的障害、精神障害等により、判断能力が不十分となり財産の管理を自ら行うことが困難な方で、後見等の審判申立を行う親族がない場合は、本市が申立てを行い、成年後見人等のもとで空家等を含む財産の適切な管理を行います。（福祉保険部）

## 第5 成果指標

### 1 成果指標

#### (1) 特定空家等の是正割合

前計画では、特定空家等を対象に、除却件数 50 件、修繕等件数 15 件を年度ごとの目標値（定数）とし、一定の成果はみられましたが、除却や修繕等の是正が進みつつも特定空家等件数<sup>※1</sup>は計画当初から増加し、現在は 600 件前後で推移しています。こうしたことから、本計画では、前年度の特定空家等件数の 20%を翌年度において是正することを目標とし、特定空家等の増加を抑制します。

| 成果指標  | 前計画目標値<br>(年度) | 実績値<br>(直近 4 箇年度平均) | 成果指標                       | 目標値<br>(年度) | 目標水準<br>(年度)                           |
|-------|----------------|---------------------|----------------------------|-------------|--|
| 除却件数  | 50 件           | 41.5 件              | 特定空家等件数<br>に対する是正件<br>数の割合 | 20%         | 除却件数の割合 10%程度<br>(60 件) <sup>※2</sup>  |
| 修繕等件数 | 15 件           | 28.8 件              |                            |             | 修繕等件数の割合 10%程度<br>(60 件) <sup>※2</sup> |

※1 特定空家等件数…平成 28 年度（前計画策定）：476 件，令和 2 年度：583 件

※2 括弧内は特定空家等件数を 600 件とした場合の件数

#### (2) 倒壊等著しく保安上危険な状態にある特定空家等の数

倒壊等著しく保安上危険な状態にある特定空家等は、年々増加しており、令和 4 年 2 月末時点で 47 棟となっています。

第 8 次旭川総合計画では、令和 5 年度時点で 40 棟とする目標としており、本計画の計画年次である令和 8 年度末での倒壊等著しく保安上危険な状態にある特定空家等の数の目標を 40 棟とします。

## 旭川市空家等対策計画

---

令和4（2022）年3月

発行 旭川市建築部建築指導課

〒070-8525 旭川市6条通10丁目

TEL 0166-25-8561