

函館市空家等対策計画（素案）

平成28年（2016年）〇月

函 館 市

目 次

第1章 計画策定の目的と位置付け

1 計画策定の目的	1
2 計画の位置付け	1
3 計画期間	1

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状	2
2 空家等に関する課題	5
2-1 空家等対策の必要性	
2-2 空家等対策に向けた課題	

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1 取組みの方向性	6
2 対象地区	6
3 対象とする空家等の種類	6

第4章 空家等対策に係る具体の取組み

■発生抑制のために…

1 空家等の実態調査	7
2 所有者等の当事者意識の醸成	7
3 相談体制の整備	7

■有効活用のために…

4 改修による空家等の再生支援	8
5 需要と供給のマッチングの促進	8

■管理不全な空家等の防止・解消のために…

6 適切な管理に関する所有者等への情報提供	9
7 特定空家等の除却（解体）の支援	9
8 法令等の適切な運用	9
9 除却（解体）した空家等の跡地の活用促進	9

■適切な空家等対策を実施するために…

10 実施体制および庁内連携の強化	10
-------------------	----

■達成目標	10
-------	----

第1章 計画策定の目的と位置付け

1 計画策定の目的

- 本市では、人口減少や少子高齢化の進行、社会的ニーズの変化および産業構造の変化等に伴い、長期にわたり使用されていない住宅やその他の建築物が増加しており、その中には、適切な管理が行われず、周辺的生活環境に悪影響を与えているものがあります。
- こうしたことから、空家等の適切な管理を促し、市民が安全で安心して暮らすことができる生活環境を保全するため、平成25年9月に「函館市空き家等の適正管理に関する条例」を制定するなど、空家問題に取り組んできたところであります。
- このような中、国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を制定し、平成27年5月に全面施行したところであり、これを契機として、市においても平成27年12月にそれまでの条例を「函館市空き家等の適切な管理に関する条例」（以下「条例」という。）に改正したところであります。
- この計画は、これらの法令に基づき、本市の今後の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、また、市の空家等対策について、市民に周知することを目的として策定するものです。

2 計画の位置付け

この計画は、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して策定する計画です。

3 計画期間

- 計画期間は、平成28年度から平成32年度までの5年間とします。
- なお、空家等の状況の変化により、計画の見直しの必要が生じた場合には、適宜見直しを行うこととします。

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

- 空家の発生と密接な関わりを持つ本市の人口は、昭和55年をピークに減少を続けており、平成22年には279,127人と、この30年間で約20%、約6万6千人の減少となっています。
- また、世帯数についても、平成17年の128,132世帯をピークに減少し、平成22年には125,956世帯となっており、今後も人口・世帯数の減少が見込まれています。

【表1 人口と世帯数の推移】

(単位：人、世帯)

	昭和55年 (1980年)	平成2年 (1990年)	平成12年 (2000年)	平成22年 (2010年)
人口	345,165	328,493	305,311	279,127
増減率	1.00	0.95	0.88	0.81
世帯数	113,491	119,900	127,415	125,956
増減率	0.89	0.94	1.00	0.99

(各年国勢調査)

(2) 空家の状況

① 市内全域

本市の住宅総数は、平成20年の147,990戸をピークに減少しており、平成25年には144,660戸となっています。

また、空家数は、平成20年まで増加傾向にありましたが、平成25年には22,530戸と減少に転じてはいるものの、空家率は15.6%と全国平均の13.5%と比較しても高い状況にあります。

【表2 空家数と空家率の推移】

(単位：戸)

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
全国	5,764,100 (11.5%) <1.00>	6,590,000 (12.2%) <1.14>	7,567,900 (13.1%) <1.31>	8,195,600 (13.5%) <1.42>
北海道	273,400 (11.2%) <1.00>	303,800 (11.8%) <1.11>	374,400 (13.1%) <1.37>	388,200 (14.1%) <1.42>
函館市	15,410 (11.7%) <1.00>	20,640 (15.4%) <1.34>	25,080 (16.9%) <1.63>	22,530 (15.6%) <1.46>

注：上段/空家数・空家率，下段/伸び率

(各年住宅・土地統計調査)

② 地区単位

- 平成25年函館市住宅マスタープランによる地区ごとの空家の状況は、北東部地区が6,398戸で最も多く、次いで東中部地区が5,241戸、中央部地区が5,113戸の順となっていますが、空家率でみると、西部地区が34.8%で最も高く、次いで東部地区が20.2%、東中部地区が19%、中央部地区が16.8%と続いております。
- また、空家が与える相隣間への影響度合いを判断する指標となる空家密度をみると、西部地区が1ヘクタール当たり約28戸と最も高く、次いで中央部地区が約12戸と続いております。

【表3 地区別の空家率および空家密度】

	空家率			空家密度		
	住宅数※1 (戸)	空家数※1 (戸)	空家率※1 (%)	敷地面積※2 (ha)	住宅密度※3 (戸/ha)	空家密度※4 (戸/ha)
西部地区	14,549	5,058	34.8	184	79	27.5
中央部地区	30,421	5,113	16.8	422	72	12.1
東中部地区	27,513	5,241	19.0	602	46	8.7
北東部地区	47,929	6,398	13.3	774	62	8.2
北部地区	12,042	382	3.2	213	56	1.8
東部地区	5,900	1,190	20.2	356	16	3.3
全 市	138,354	23,382	16.9	2,551	54	9.2

※1 H25 函館市住宅マスタープランによる。
 ※2 東部地区を除く敷地面積は、H19 都市計画基礎調査の可住地面積。東部地区の敷地面積は、H26 合併建設計画の地目別面積の宅地面積。
 ※3 住宅密度は、住宅数/敷地面積。
 ※4 空家密度は、空家数/敷地面積。

(H19 都市計画基礎調査, H25 函館市住宅マスタープラン, H26 合併建設計画)

③ 空家の種類別の状況

平成25年住宅・土地統計調査による空家の種類別の状況は、空家総数22,530戸のうち、「賃貸・売却用住宅など」が約60%を占めています。一方、放置されている空家などが含まれる「その他の住宅」は9,170戸と多く、そのうち、「腐朽・破損あり」となっている住宅は3,650戸と約40%を占めています。

【表4 空家の種類別の状況】

(単位：戸)

	平成20年	平成25年
空家総数	25,080	22,530
賃貸・売却用住宅など	16,780 (66.9%)	13,360 (59.3%)
その他の住宅 (放置空家など)	8,300 (33.1%)	9,170 (40.7%)
うち、腐朽・破損あり	2,890 (34.8%)	3,650 (39.8%)

(各年住宅・土地統計調査)

また、空家の建て方をみると、22,530戸のうち、共同住宅などが15,360戸と全体の約70%を占めていますが、その約80%が賃貸・売却用の住宅となっています。

一方、一戸建て住宅の空家7,170戸のうち、放置されている空家などが含まれる「その他の住宅」が5,590戸と全体の約80%を占めています。

【表5 建て方別の空家の状況】

(単位：戸)

	平成25年		
		一戸建て住宅	共同住宅など
空家総数	22,530 (100%)	7,170 (32%)	15,360 (68%)
賃貸・売却用住宅など	13,360 (59%)	1,580 (22%)	11,780 (77%)
その他の住宅 (放置空家など)	9,170 (41%)	5,590 (78%)	3,580 (22%)

(H25年住宅・土地統計調査)

↓
うち、腐朽・破損あり：2,080 (37%)

(3) 町会からの要望状況

- 空家特措法が施行され、固定資産税の情報を利用できるようになったことから、所有者の特定を進めてほしい。
- 観光資源が集中する地区における使用されていない建物について、適切な管理および活用を市で考えてほしい。
- 市で空家敷地内の草刈り・害虫駆除をお願いしたい。
- 市場に流通していない空家の情報を利用したい などがあります。

(4) 市民からの空家等の通報・相談

- 平成26年1月の条例施行から平成27年12月までに寄せられた空家等の相談や通報は、248件となっており、条例施行前から市が継続して対応していた空家件数の695件と合わせると、943件になります。
- これら943件についてはデータベース化するとともに、このうち、315件について現地調査を行ったところ、危険な状態にある空家と判定されたものが79件となっています。

2 空家等に関する課題

2-1 空家等対策の必要性

- 建築物の適切な維持管理については、建築基準法において所有者の責務として定められているほか、民法においても、それらに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、空家についても、所有者の責任において適切に維持保全されるべきものですが、実態としてはその責務が果たされずに放置されている空家も少なくありません。
- その結果、腐朽・破損などが進行し、周辺環境に悪影響を与えるような危険な空家が発生するものであり、また、このような危険な空家は、今後、空家全体の増加と比例して増加していくものと予想されることから、市民の安全確保と安心して生活することができる環境を保全していくため、これらの空家等対策に取り組んでいく必要があります。

2-2 空家等対策に向けた課題

- 空家等対策にあたっては、次にあげられる要因を解消するための施策の構築や、それを推進していくための体制の整備が必要です。

空家問題の要因	空家等対策上の課題
【所有者のモラル】 ・ 解決の意思がない ・ 除却すると土地の固定資産税や都市計画税が高くなる ・ そのまま放置しても責任を問われない	所有者等に対する意識啓発
【管理義務者としての認識】 ・ 相続問題のこじれなどにより管理する者が決まっていない ・ 相続放棄をしたことで財産に対する管理責任自体が消滅していると誤認している	
【所有者の経済的事情など】 ・ 解決の意思はあるが経済的事情により対応できない ・ 売却や賃貸などの相談先が分からないなどの情報や知識が不足している	・ 補助制度や融資制度など金銭的支援 ・ 情報提供や相談窓口などの体制整備
【所有者の不在】 ・ 所有者の所在が不明または存在しない	行政が直接是正措置を行う仕組みの整備
【その他】 ・ 建物の所有者等が除却を拒んでいる	

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1 取組みの方向性

- 適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、第一義的には空家等の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、所有者等の意識や経済的な事情などから空家等の管理を十分に行うことができません。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います。
- このため、倒壊等の事故や火災、犯罪等を未然に防止し、市民が安全で安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、地域の活性化を目指し、空家等の状況に応じて、①空家等の発生抑制、②空家等の活用の促進、③管理不全な空家等の防止・解消、④空家等対策に係る実施体制の整備等を柱とした「総合的な空家等対策」を推進します。

2 対象地区

- 空家等対策の対象地区は、空家等に関する通報・相談が市内全域から寄せられていることから、市内全域とします。

【重点対象地区】（資料3参照）

- これまでの空家等の調査により判明している空家の密度や特定空家の判定件数から、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのあるものが多く、早期に改善が必要とされていること、また、空家等対策を通じて街なかへの居住を促進する観点から、重点対象地区として「西部地区」と中心市街地が存する「中央部地区」において、施策の重点的な取組みを進めます。

3 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家の種類は、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。

※法第2条第1項

この法律において「空家等」とは、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。

※法第2条第2項（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
 - ・著しく景観を損なっている状態
 - ・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

第4章 空家等対策に係る具体の取組み

■発生抑制のために…

1 空家等の実態調査

- 空家等の調査は、市民から寄せられた通報や相談のほか、都市建設部、財務部および消防本部など、庁内関係部局が連携して実態把握に努めます。
- 特に、重点対象地区については、一戸建ての空家等を中心に、都市建設部職員が現地確認し、「特定空家判定基準」を基に不良度判定や空家等が周辺に及ぼしている悪影響等の内容について、平成28年度中に地区内の実態調査を行います。

2 所有者等の当事者意識の醸成

- 空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし、放置された空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もあり、適切な維持管理が行われていない場合があります。
- このため、所有者等がこうした空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらう必要があることから、「市政はこだて」や市ホームページ、パンフレットなどを活用するほか、出前講座などを通じて市民に周知していきます。
- また、実態調査により判明した空家等の所有者等に対しては、適切な管理のお願い文書を郵送するほか、特定空家等と判定された空家等の所有者等に対しては、今後の意向を確認するほか、必要に応じて指導等の措置を講じていきます。

3 相談体制の整備

- 空家等に係る問題は、老朽化等による倒壊の危険性のほか、防犯上や放火等の火災発生危険、ごみの不法投棄や雑草・害虫の発生など、様々な要因があるため、解決に必要な措置や対応が多岐にわたります。
- このため、市民からの情報提供や所有者等からの相談については、都市建設部（住宅課）と市民部（くらし安心課）が初期の窓口となり、その内容をお聞きし、具体的に必要とされる措置については、庁内の関係部局で組織する「函館市空家等対策連絡調整会議」において連携して対応します。

■有効活用のために…

4 改修による空家等の再生支援

- 倒壊等の危険性などはないものの、そのままでは居住に適さない状態の空家等の中には、改修をすることによって再生が可能な場合もあります。
- このため、そのような方に対して耐震改修のほか、省エネルギーやバリアフリー改修の工事費用の補助を受けることができる「函館市住宅リフォーム補助制度」を紹介するほか、街なかへの居住を希望される子育て世帯が空家等を取得してリフォームする場合に、空家等の有効活用や居住誘導等を目的とする国の「社会資本整備総合交付金」等を利用し、その費用の一部を補助する制度を創設します。

5 需要と供給のマッチングの促進

- 空家等の中には、修繕等を行えば利活用できるものがあり、また、利活用する主体は当該空家等の所有者等に限定されていないことから、北海道が開設する「空き家情報バンク」へ登録することを案内し、また、購入して活用できる空家等を探している方に対して「空き家情報バンク」を紹介します。
- さらに、このような空家等の活用を促進するため、街なかへの居住を希望される子育て世帯が空家に入居する場合の家賃の一部を補助する「ヤングファミリー住まいりんぐ支援事業」を継続して実施します。
- 近年は、高齢者が広くて維持管理が大変な住宅から、交通等の利便性が高いマンションや高齢者向けの住宅などに転居する住み替えのニーズが高まっています。
こうした高齢者が現住宅の活用や売却などを含めた対応を進めることができるように支援する仕組みが求められています。
- こうしたニーズの高まりを受け、金融機関でも住み替えを支援する新たな仕組みづくりを進めていることから、金融機関と連携し、こうした仕組みを住み替えの希望者や他の相談窓口へ情報提供したり、一般社団法人移住・住みかえ支援機構が実施している「マイホーム借上げ制度」の周知を進めることで、需要と供給のマッチングを図っていきます。

■管理不全な空家等の防止・解消のために…

6 適切な管理に関する所有者等への情報提供

- 空家等を自ら管理できない所有者等に対しては、通気や積雪状態などを定期的に確認するなどの代行サービス事業について、建設および不動産関係団体と連携して周知を図ります。

7 特定空家等の除却（解体）の支援

- 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しなければなりません。所有者等が置かれている状況は様々であり、なかには除却工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。
- 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、倒壊や建築部材等の飛散などの危険性のある空家等を除却する場合に、良好な環境の形成に資する利用を目的とする国の「空き家再生等推進事業」を利用し、その費用の一部を補助する支援制度を創設します。
- また、補助を受けることができる所有者等であっても、手持ち資金では必要となる費用をすべてを賄うことが困難な場合もあることから、優遇金利で空家等の除却費用の資金融資を受けることができるよう金融機関との連携を図ります。

8 法令等の適切な運用

- 特定空家等の判定については、国から示されているガイドラインや函館市空家等審議会（以下「審議会」という。）の意見を踏まえ、平成27年12月に定めた「特定空家等判定基準」に基づき、都市建設部の職員が現地調査をして判定します。
- 現地調査の結果「特定空家等」と判定された場合は、その所有者等に対して法に基づく「助言または指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」と段階を追ってこれらの措置を講じていきます。
- ただし、危険な状態が急迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合には、条例に基づく「緊急時の管理行為」として、所有者等に代わって市が必要最低限の措置を講じます。
- また、所有者等に対して必要な措置を講じるよう「勧告」したものの、やむを得ない事情により措置を行うことが極めて困難な場合には、条例に基づく「措置の代行」として、所有者等に代わって市が危険を回避するための必要最低限の措置を講じます。

9 除却（解体）した空家等の跡地の活用促進

- 特定空家等を除却した跡地については、その場所によっては地域コミュニティや降雪期の雪捨場としての活用が想定されることから、地域共有の公共空間としての活用の可能性について検討を進めます。
- 特定空家等を除却した跡地の土地活用を促進するため、跡地への住宅等の建設を誘導する仕組みについて検討を進めます。

■適切な空家等対策を実施するために…

10 実施体制および庁内連携の強化

- 空家等に関わる問題は、倒壊の危険性などのほか、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、市の関係部局が連携して対応する必要があります。
- このため、庁内の空家等対策に係る主管部局としては都市建設部が窓口となり、空家等の情報や問題点などを整理した上で各部局に対応を要請していく体制をとります。
- また、空家問題で寄せられた情報については、データベース化し、庁内8部局で構成する「函館市空家等対策連絡調整会議」において対応経過などの記録を共有するとともに、効果的な施策の検討を行うなど、市民サービスの向上と業務の効率化を同時に進めていきます。

■達成目標

- ① 重点対象地区全体の空家等を調査しデータベース化します。
- ② 重点対象地区における50件の空家等の活用（除却した跡地を含む）を促進します。
- ③ 重点対象地区における120戸の特定空家等の解消を図ります。