

「北広島市の空き家対策について」 星槎道都大学美術学部建築学科 安藤淳一

# なかしべつ 空き家 セミナー

北広島市の空き家対策について

星槎道都大学  
美術学部  
建築学科  
安藤 淳一

2021年  
11月8日

2. 北広島市の空き家対策の経緯

1. 発足  
「北広島市空家等対策推進協議会」平成28年12月発足  
「北広島市空家等対策審議会」 同上  
※設置条例の施行 平成28年4月
2. 目的  
「北広島市空家等対策推進協議会」  
⇒ 空家等に関する対策に関わる計画策定  
「北広島市空家等対策審議会」  
⇒ 特定空家等の認定に関する協議
3. 委員会構成員 10名以内  
市長, 学識経験者, 法務, 不動産, 建築に関わる専門的知識を有する者, 公募に応募した者(市内在住)

3. 空き家対策推進協議会について

1. 第1回北広島市空家等対策推進協議会  
平成28年12月15日(木)
- 【主な議題】
- ① 「空家等対策の推進に関する特別措置法」  
(平成27年5月施行)の概要  
「北広島市空家等の適切な管理に関する条例」  
(平成28年4月施行)の概要  
⇒ 「準特定空き家」の規定明記
  - ② 北広島市の空き家の状況
  - ③ 空家等対策計画
  - ④ 空き家所有者に対するアンケート調査

3. 空き家対策推進協議会について

2. これまでの協議会の審議概要
- ①平成28年12月 第1回北広島市空家等対策推進協議会
  - ②平成29年 3月 空き家所有者に対するアンケート調査結果  
空家等対策計画(骨子)
  - ③平成29年 7月 空家等対策計画(素案)  
特定空家等の認定基準(素案)
  - ④平成29年11月 パブリックコメント結果報告  
空家等対策計画(案)  
特定空家等の認定基準(案)
  - ⑤平成30年 2月 空家等対策の取り組み状況
  - ⑥令和 2年 2月 空家等対策計画の改定
  - ⑦令和 2年10月 空家等対策計画の改定
  - ⑧令和 2年 2月 空家等対策の取り組み状況  
空家等対策計画(改定案)

4. 空き家対策の概要

1. 北広島市の空き家数の状況

表1 北広島市の空き家数の推移(アパートやマンションなどの共同住宅を除く)

	1.東部	2.団地	3.西の里	4.大曲	5.西部	合計(戸)
H28	75	131	38	69	12	325
H29	64	113	46	56	24	303
H30	76	113	45	50	26	310
R1	76	118	42	54	25	315
R2	79	117	40	45	23	303

※令和元年9月公表 住宅総数 25,060戸(平成30年調査)

4. 空き家対策の概要

3. 空家等対策計画(改定案 R3~R7)の概要  
特別措置法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の「基本指針」に即して策定した計画。  
本計画は「北広島市総合計画」を最上位計画とし、「北広島市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「北広島市都市計画マスタープラン」、「北広島市住生活基本計画」等の関連計画等との連携・整合を図り、空家等対策計画を推進。  
※改定内容  
①計画の対象期間を令和3年から7年に変更  
②「空家所有者等への意向調査結果」(R2.1月, H29.2月実施)を【資料編】としてまとめた  
③住み替え支援事業の実施施策の追記 他

4. 空き家対策の概要

4. 準特定空き家について  
「北広島市空家等の適切な管理に関する条例」(平成28年4月施行)
- 第2条  
この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。
- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等をいう。
  - (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
  - (3) 準特定空家等 特定空家等に該当しない空家等であって、適切な管理が行われていないことにより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
- ⇒ 「準特定空き家」の規定明記

5. 空き家の現状

1. 準特定空家の現状  
東部地区 平成30年9月3日「準特定空家等」認定  
(資料 北広島市より提供)

(1) 準特定空家等の現状

東部地区  
平成30年9月3日「準特定空家等」認定



【準特定空家等】 特定空家等に該当しない空家等であって、適切な管理が行われていないことにより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。  
【特定空家等】 そのまま放置すれば都市計画等(保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を毀損している状態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。

### 5. 空き家の現状

#### 2. 改善されない空き家の例 2事例 (資料 北広島市より提供)

##### ①改善されない空き家等



### 5. 空き家の現状

#### 3. 改善された空き家の例 2事例 (資料 北広島市より提供)

##### ②改善された空き家等



### 5. 空き家の現状

#### 4. アンケート調査 (令和2年1月実施) 結果から

- (1) 送付数 275通
- (2) 回収数 113通 (回答率41.4%)
- (3) 概要
  - ①回答の半数が「空き家」
  - ②旧耐震基準の物件が回答の半数 (売却時の補強工事)
  - ③「空き家」になった理由
    - 居住者が亡くなったまたは施設に入所
  - ④管理上の困りごと 遠方に居住, 管理費用, 年齢
  - ⑤管理の委託 希望しないは6割
  - ⑥今後 売却は3割
  - ⑦自由記述
    - お詫び, 相談を望む, 売却する業者の紹介, 補助金 他

### 6. 北広島の空き家対策としての取り組み

#### 1. 空き家等の利活用 (流動化) の促進

##### ①空き地・空き家バンク

空き地や空き家を売却 (賃貸) したい方や購入 (賃借) を希望される方の情報を市のホームページで提供し, 空き家等の抑制と流動化, 定住促進等を図る (H23.6から)。

※市と連携協定を締結している宅地建物取引業者: 7業者  
 ※バンク登録状況 (R1年度末 延べ件数)

- [空き家登録]
  - ・賃貸 8件 ⇒ 契約 8件
  - ・売却 13件 ⇒ 契約 12件
- [空き地登録]
  - ・売却 86件 ⇒ 契約 56件

### 6. 北広島の空き家対策の取り組み

##### ②空き家等解体補助

住宅の建設や売却のために空き家を解体する場合, 解体費用 (補助対象工事) の3分の1 (上限30万円) を補助することにより, 快適な住環境や土地の流動化を図る (H28.6から)。

表2 空き家等解体補助

	1.東部	2.団地	3.西の里	4.大曲	5.西部	合計 (戸)
H29	9	13	5	3	0	30
H30	5	19	0	6	0	30
R1	8	15	4	3	0	30
R2	9	7	3	1	0	20

### 6. 北広島の空き家対策の取り組み

##### ③リユース住宅活用サポート補助

中古住宅を取得した方に対し, リフォーム費用 (補助対象経費) の5分の1 (上限20万円) を補助することにより, 中古住宅の流動化・活用及び定住促進を図る (H30.4から)。

表3 リユース住宅活用サポート補助

	1.東部	2.団地	3.西の里	4.大曲	5.西部	合計 (戸)
H30	3	6	0	1	0	10
R1	2	4	1	3	0	10
R2	3	2	1	2	0	8

### 6. 北広島の空き家対策の取り組み

#### 2. 空き家等の発生抑制の取組み

##### ①住宅リフォーム支援

住宅を市内建設業者を利用して改修工事を行う場合, 補助対象経費の10分の1以内 (最大10万円) を助成 (H23から)。

表4 住宅リフォーム支援

	1.東部	2.団地	3.西の里	4.大曲	5.西部	合計 (戸)
H23	77	98	13	24	5	217
H24	49	69	8	32	3	161
H25	52	77	12	28	3	172
H26	52	44	14	30	6	146
H27	48	43	13	37	6	147
H28	51	45	15	29	5	145
H29	53	47	8	29	8	145
H30	43	47	11	30	1	140
R1	39	60	8	34	1	142
R2	46	38	19	37	8	148
合計	510	568	121	310	54	1563

### 7. まとめ

- 1 空き家所有者と自治体とのネットワーク
  - ・空き家に関する情報の入手のための方策
  - ・民間企業と連携, 情報の共有化と有効活用
- 2 準特定空き家の活用
  - ・特定空き家に至る前の防波堤, 所有者の認識
- 3 市民の意見の吸い上げと空き家への認識
  - ・空き家予備軍との認識 (空き家の当事者だけではなく)
- 4 空き家対策のより有効なPR活動
  - ・相続問題, 独居者対象の相談会, 本人と家族との相談
- 5 空き家の有効活用, 利活用
  - ・リユース, リノベーション, 必要とするひと (家族) に
- 6 好状況の有効利用
  - ・地価上昇率日本第2位
- 7 人口減少から人口増へ
  - ・住みよさNo1から, 住み続けたいまちNo1へ