

## 第4章 新たな計画の取組方針と施策

### 1 基本目標

安全・安心で快適に暮らすまち とまごまい

### 2 取組方針

住宅の段階に応じて、対策の取組方針を次のように設定します。

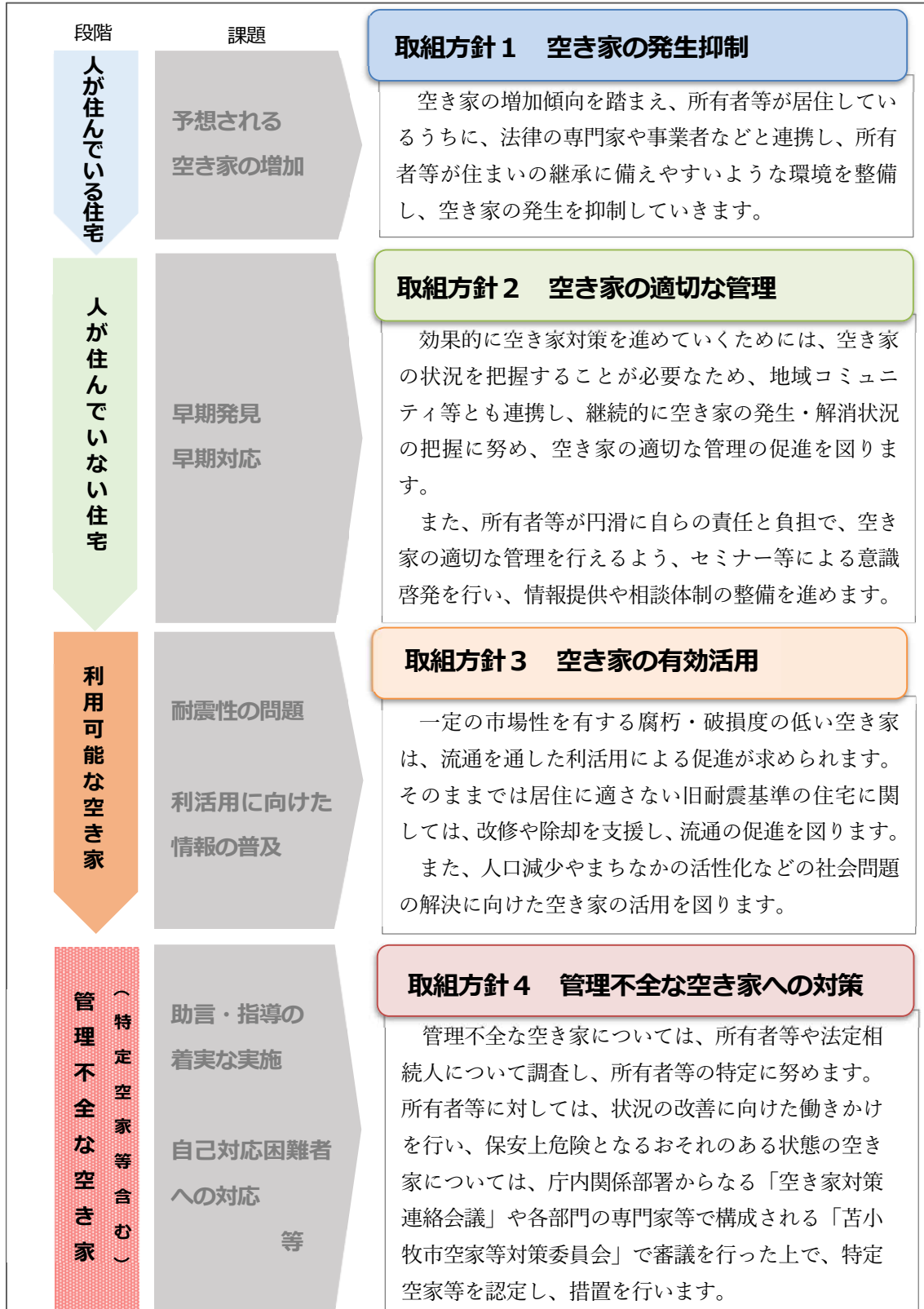


図 31 計画の取組方針

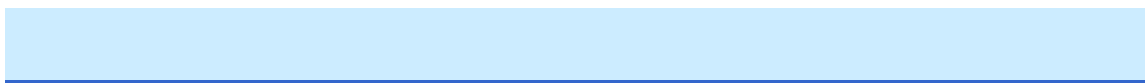
### 3 施策の体系

それぞれの取組方針に応じて、空き家に関わる人や組織の連携を軸に施策を展開します。

表 18 施策の全体像



基本目標	取組方針	施策	所有者等
安全・安心で快適に暮らすまちとまごまい	1 空き家の発生抑制	1-1 住まいの将来に備える 取組の普及	①老後の住まいと自宅の将来の利活用方針 (維持または売却)を検討 ・住宅の資産価値や維持経費の把握 ・相談会、セミナーへの参加 ②住まいの定期的な維持管理 ・維持修繕費用の計画的な確保 ・耐震化や省エネ化、長寿命化の実施 ・家財等の整理
		1-2 支えあいによる安全・ 安心な地域づくり	①町内会・自治会活動への参加 ・連絡先の情報提供
	2 空き家の適切な管理	2-1 空き家の実態把握	①所有者等の責務の理解 ・空き家の状態の把握 ・緊急時の備えとして連絡先の提供 (地域コミュニティ・市)
		2-2 空き家の適切な管理 の促進	①所有者等による適切な管理 ・空き家の定期的な管理の実施 ・家財等の整理 ・防犯対策の実施
	3 空き家の有効活用	3-1 流通を通じた利活用 の促進	①活用方針(売却、賃貸、除却等)の決定 ・関係団体へ相談 ・相談会、セミナーへの参加 ②中古住宅・住宅用地としての活用 ・建物状況調査(インスペクション)の実施 ・物件情報の提供 ・税控除の手続き
		3-2 社会課題の解決に 役立つ有効活用	①中古住宅・住宅用地としての活用 ・物件情報の提供
	4 管理不全な空き家 への対策(特定空家等 含む)	4 適切に管理が行われて いない空き家の解消	①管理不全の解消 ・助言等の順守 ・改修、除却又は売却の選択



← 連携	← 連携	← 連携
地域コミュニティ	関係団体等	苫小牧市
<b>①空き家問題の周知</b> ・市や関係団体等の支援による地域での空き家問題の啓発	<b>①相談体制の充実</b> ・総合相談窓口への協力 ・セミナーの開催 ・住まいの将来について気軽に相談できる場づくり ・資産活用に関する支援	<b>①住まいの将来に備える情報の発信</b> ・広報紙、ホームページ、通知書 等 ・相談会・セミナーの開催 <b>②空き家に関する市の窓口の一元化</b> ・関係団体と連携した総合相談窓口の設置 <b>③住宅の安全性を高める支援</b> ・住宅耐震・リフォームへの支援
<b>①地域の状況把握</b> ・高齢者のみの世帯の把握と見守り ・空き家対策の検討		<b>①住環境の維持向上</b> ・地域コミュニティでの連携体制の構築 <b>②持ち家高齢者に向けた支援</b> ・意向調査・情報提供の実施
<b>①空き家の見守り</b> ・見守り等による空き家の早期把握 ・所有者等の緊急連絡先の把握		<b>①空き家の把握</b> ・市民や地域コミュニティ、所有者等から寄せられる空き家情報のデータベース管理 ・効率的な実態把握の手法の検討
<b>①空き家の管理支援</b> ・警察や消防との連携による見守り活動の実施	<b>①適切な管理に関する支援</b> ・総合相談窓口への協力 ・建物点検、通気・換気等 空き家管理サービスの提供	<b>①適切な管理の普及啓発</b> ・広報紙、ホームページ、通知書 等 <b>②空き家の管理支援策の検討</b> ・所有者等による空き家管理支援の検討
<b>①空き家の管理支援</b> ・市への空き家情報の提供 ・警察や消防との連携による見守り活動の実施	<b>①相談体制の充実</b> ・総合相談窓口への協力 ・住宅の売却や賃貸等を気軽に相談できる場づくり <b>②中古住宅・住宅用地としての流通支援</b> ・建物状況調査(インスペクション)、不動産鑑定等への協力	<b>①空き家の利活用に向けた支援</b> ・利活用に向けた相談支援・情報提供 ・旧耐震基準の木造住宅の安全確認 ・北海道空き家情報バンクの利用促進 ・大規模空き建築物対策の検討 <b>②税制措置の周知による活用促進</b> ・「空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除」 ・「低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置」
	<b>①中古住宅・住宅用地としての流通支援</b> ・建物状況調査(インスペクション)、不動産鑑定等への協力	<b>①移住促進に向けた取組</b> ・物件情報の提供 <b>②中小企業振興に向けた取組</b> ・空き店舗の活用支援
<b>①空き家の見守り</b> ・所有者等の緊急連絡先の把握	<b>①対象となった物件所有者等との相談、流通の支援</b> ・権利関係の整理協力 ・流通の相談、仲介	<b>①管理不全な空き家の把握</b> ・通報、相談の受付 <b>②管理不全の解消策の提案</b> <b>③法改正への対応</b> <b>④特定空家等の対応</b>

## 4 具体的施策

本計画における取組方針ごとに、施策及び取組項目を以下に示します。

取組方針 1	空き家の発生抑制
施策 1 - 1	住まいの将来に備える取組の普及
<p>①住まいの将来に備える情報の発信</p> <p>多くの場合、所有者にとって家や土地は大切な資産ですが、空き家になれば、維持管理や売却に備えた権利関係の整理など問題が山積みとなります。</p> <p>相続等により思わぬタイミングで資産の引継ぎが発生する可能性もあり、空き家の問題は、現在の所有者だけでなく、相続人にも及ぶことになるため、市は、広く市民に住まいの将来に備える意義を伝え、令和6年4月に施行される改正民法における相続登記の義務化規定の周知のほか、空き家リスク等の意識啓発・働きかけに取り組みます。</p> <p>②空き家に関する市の窓口の一元化</p> <p>将来、自宅を空き家にしないために想定しておくべきことや、どのような公的支援があるかといった相談等に対応するため、空き家相談に関する市の窓口を一元化し、関連する専門家団体と連携して対応にあたります。</p> <p>③住宅の安全性を高める支援</p> <p>将来、自宅を中古住宅として売却を考える際には、耐震診断や耐震改修工事を行っておくことが望まれます。市では、空き家となる前に耐震化やリフォームの支援を行うことで住宅の安全性を高める支援を行います。</p>	
施策 1 - 2	支えあいによる安全・安心な地域づくり
<p>①住環境の維持向上</p> <p>空き家は、不法投棄や不審者の出入りなどのリスクを抱えることになり、所有者だけでなく、地域全体にとっても防犯の対策が求められます。</p> <p>災害などの緊急時や樹木の越境などによる思いがけないトラブルに備え、所有者等が地域コミュニティとの連絡を保てるよう働きかけを行います。</p> <p>②持ち家高齢者に向けた支援</p> <p>持ち家を所有するひとり暮らしの高齢者を対象に啓発活動や意向調査を行い、意向に応じた情報提供を行い、家に関する不安の解消を図ります。</p>	
取組項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 広報、啓発冊子、通知書、ホームページ等による情報発信</li> <li>■ 固定資産税納税通知書への啓発チラシの同封</li> <li>■ セミナー、相談会の開催</li> <li>■ 総合相談窓口の設置・周知</li> <li>■ 住宅耐震・リフォーム支援事業の実施</li> </ul>

<b>取組方針 2</b>	<b>空き家の適切な管理</b>
<b>施策 2 - 1</b>	空き家の実態把握
<p>①空き家の把握</p> <p>空き家の数や分布は変化し続けることから、その状況を把握するため、市民や地域コミュニティ団体(町内会・自治会等)から総合相談窓口へ寄せられる空き家に関する情報をデータベースに蓄積します。</p> <p>また、初期段階での空き家の把握を実現するために、研究機関や先進自治体の取組を参考に、効率的かつ効果的で、より精度の高い実態把握の手法を検討します。</p>	
<b>施策 2 - 2</b>	空き家の適切な管理の促進
<p>①適切な管理の普及啓発</p> <p>令和5年4月に施行された改正民法における相隣関係規定(竹木の切除等)のほか、所有者等が住宅を管理するためのチェックリストや、地域が空き家を見守る際のポイントを啓発冊子にまとめ、ホームページ等で公表します。</p> <p>②空き家の管理支援策の検討</p> <p>住宅の適切な管理や家財の整理等は専門家による支援で効果的に進めることができるため、事業者が提供するサービスについて周知や活用の支援を検討します。</p>	
取組項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 総合相談窓口の設置・周知</li> <li>■ 地域コミュニティ団体(町内会・自治会等)との連携体制の構築</li> <li>■ 空き家データベースの蓄積・更新</li> <li>■ 実態把握の手法の検討</li> <li>■ 管理に関する啓発冊子の作成・公表</li> <li>■ 空き家管理サービスの周知・活用支援の検討</li> </ul>

図 32 空き家の総合相談窓口(イメージ)

<p><b>取組方針 3</b></p>	<p><b>空き家の有効活用</b></p>
<p>施策 3 - 1</p>	<p>流通を通じた利活用の促進</p>
<p>①空き家の利活用に向けた支援</p> <p>旧耐震基準の一戸建て木造住宅について、建物の安全性の確認により利活用の方向性を検討できるよう、無料耐震診断を行います。また、所有者等の経済的事実等を背景に解体が進まない旧耐震基準の空き家について、解体費用の一部を補助します。</p> <p>また、所有者等が十分な知識をもとに空き家の活用方針を検討できるよう、専門家によるセミナーや相談会を開催するほか、関係機関が市外で開催する相談会に参加し、遠方に居住する所有者等に向けた相談の機会を設けるとともに、「北海道空き家情報バンク」の利用促進に取り組みます。</p> <p>②税制措置の周知による活用促進</p> <p>国は、個人が保有する低額な低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の金額から 100 万円を控除する特例措置や、空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除の特例措置を実施しています。本市においては、当制度について周知を図り、税控除に必要となる「低未利用土地等確認書」や「被相続人居住用家屋等確認書」の円滑な交付事務に取り組みます。</p>	
<p>施策 3 - 2</p>	<p>社会課題の解決に役立つ有効活用</p>
<p>①移住促進に向けた取組</p> <p>本市の「苫小牧 UIJ ターン新規就業支援事業」等の移住促進事業において、移住検討者の住まいの選択肢として、北海道空き家情報バンクや民間サイト等により物件情報を提供し、空き家の利活用の促進に取り組みます。</p> <p>②中小企業振興に向けた取組</p> <p>新規開業者の物件探しに役立て、空き店舗の活用を促進するため、苫小牧市商店街振興組合連合会と連携し、市内の空き店舗情報の発信に取り組みます。また、空き店舗を活用して集客に役立つ店舗等を開設する事業者等に対して、店舗賃借料または店舗移転改装費の一部補助を行います。</p>	
<p>取組項目</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 一戸建て木造住宅の無料耐震診断の実施</li> <li>■ 空家等解体補助制度の実施</li> <li>■ セミナー、相談会の開催</li> <li>■ 広報、啓発冊子、通知書、ホームページ等による情報発信</li> <li>■ 北海道空き家情報バンクを活用した空き家情報の提供</li> <li>■ 空き店舗情報の発信、空き店舗活用事業補助金の実施</li> </ul>



<b>取組方針 4</b>	<b>管理不全な空き家への対策</b>
<b>施策 4</b>	適切に管理が行われていない空き家の解消
<p><b>①管理不全な空き家の把握</b></p> <p>実態調査や市民からの通報等により把握した空き家については、必要に応じて担当の職員が現地を確認し、所有者情報等については、固定資産課税台帳の活用や登記簿謄本による調査、戸籍等の調査、近隣住民への聞き取り等により把握し、所有者等が死亡している場合は、法定相続人について調査し、所有者等の特定に努めます。</p> <p><b>②管理不全の解消策の提案</b></p> <p>適切に管理が行われていない空き家の所有者等に対して、管理不全状況の解消に向けた働きかけを行います。利活用の意向のある場合や権利関係の整理のため、関係団体等と連携し、相談や調整及び専門家等の紹介を行い、適切な管理を働きかけます。</p> <p><b>③法改正への対応</b></p> <p>改正法により新たに規定される「管理不全空家等」について、国が示す指針をもとに、本市における判断基準を策定するなど、今後国から示される考えに基づき、適切に対応していきます。</p> <p><b>④特定空家等の対応</b></p> <p>周辺に著しい影響を及ぼす空き家については、一定の判断基準に照らし、各分野の専門家等で構成される「苫小牧市空家等対策委員会」や関係部署からなる「空き家対策連絡会議」から意見を聴取し、特定空家等の認定を慎重に判断していきます。</p> <p>また、特定空家等と認定した空き家については、法に基づく措置(助言・指導、勧告、命令、代執行)を実施し、危険な状態の解消に努めます。</p>	
<b>取組項目</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 所有者の啓発・注意喚起文書の送付</li> <li>■ 総合相談窓口の設置</li> <li>■ 法に基づく措置</li> <li>■ 財産管理制度申立て等の検討</li> </ul>

## 5 成果指標

空き家対策に取り組むことで実現を目指す「安全・安心で快適に暮らすまち とまこまい」の達成度を図るため、4つの取組方針に関連する成果指標を設定します。

指標は、評価時点で定量的に測定が可能なものを設定します。

表 19 取組方針への成果指標の設定

取組方針	成果指標	現状値	目標値
1 空き家の発生抑制	空き家関連の情報発信の頻度	年 23 回 〔令和 4 年度〕 (2022 年度)	年 30 回
	空き家セミナーの参加者数	年 21 人 〔令和 5 年度〕 (2023 年度)	年 30 人
2 空き家の適切な管理	市の総合相談窓口へ寄せられる 空き家に関する相談件数	年 73 件 〔令和 4 年度〕 (2023 年度)	年 100 件
	空き家相談会へ寄せられる 空き家に関する相談件数	年 28 件 〔令和 5 年度〕 (2023 年度)	年 35 件
3 空き家の有効活用	北海道空き家情報バンクへの 新規登録空き家件数	年 2 件 〔令和 5 年度〕 (2023 年度)	年 10 件
	「被相続人居住用家屋等確認書」 の発行件数	年 3 件 〔令和 4 年度〕 (2022 年度)	年 6 件
4 管理不全な空き家 への対策	不良度ランク C・D の空き家の件数 (年度末時点)	190 件 〔令和 4 年度〕 (2022 年度)	180 件

上記の成果指標に掲げる目標の達成に向けては、空家等対策委員会において進捗管理を行います。また、本計画に基づく空き家対策を計画的かつ継続的な実施により、空き家総数の減少を目指し、最終的な目標値を設定します。

