

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1 背景と目的

近年、全国的に地域における人口減少や少子高齢化の進展、既存の住宅及び建築物の老朽化、社会的ニーズ及び産業構造の変化等に伴い、空き家が増加しています。国の試算では、国内の使用目的のない空き家は、この20年で1.9倍に増加し、令和12年(2030年)には470万戸程度まで増加する見込みとの報告¹があります。

このうち、所有者等により適切な管理が行われない空き家によって周辺的生活環境に悪影響をもたらされる事態が生じており、今後、空き家の増加や事態の深刻化により、問題の解決が一層困難となっていくことが懸念されています。

国は、地域住民の生命、身体、財産を保護し、その住環境の保全を図り、あわせて空き家の利活用を促進するため「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年(2014年)法律第127号)」(以下「法」という。)を、平成27年(2015年)5月全面施行しました。その後も、空き家対策の総合的な強化を図るため、令和5年(2023年)6月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年(2023年)法律第50号)」が公布され、同年12月に改正後の法が施行されました。

本市においても、空き家の件数は全国的な傾向と同様に増加傾向となっており、市民からは「利用可能な空き家の利活用及び危険な空き家のとりこわしの促進」が、住環境に関する課題のひとつとして挙げられています²。このような状況を背景に、本市においては、平成31年(2019年)3月に、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、安心・安全に暮らせるまちづくりを推進することを目的として、「苫小牧市空家等対策計画」(以下、「第1次計画」という。)を策定しました。

第1次計画に基づき、これまで空き家対策を進めてきましたが、この度、計画期間である5年が経過することから、再度計画内容の見直しを図り、今後の空き家対策の取組方針と施策を示すとともに、空き家対策をより計画的に進めることを目的として、「第2次苫小牧市空家等対策計画」(以下「本計画」という。)を策定します。

¹ 【出典】：国土交通省.我が国の空き家の現状と最新の政策動向について.2023-02-09

² 【出典】：苫小牧市.苫小牧市住生活基本計画.2019

2 計画の位置づけ

(1) 法的な位置づけ

本計画は、法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本方針に即して策定する計画です。

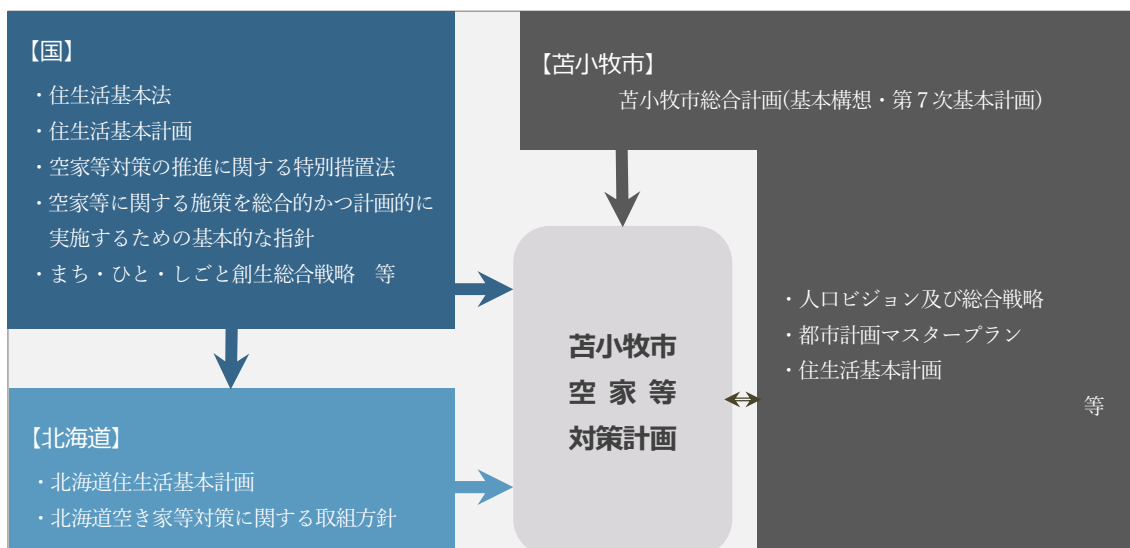


図1 計画の位置づけ

(2) 計画に反映させる国の動き等

① 「住生活基本計画(全国計画)」(国土交通省)

「住生活基本法」(平成18年(2006年)6月施行)に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関して、国が示す「住生活基本計画」(計画期間:令和3年度(2021年度)~令和12年度(2030年度))では、住宅政策の目標として、3つの視点(①「社会環境の変化」の視点、②「居住者・コミュニティ」の視点、③「住宅ストック³・産業」の視点)と8つの目標を定めています。

このうち、空き家に関して、「社会環境の変化」と「住宅ストック・産業」の視点から、①「新たな日常⁴」やDX(デジタル・トランスフォーメーション)⁵の進展等に対応した新しい住まい方の実現を目標として、空き家等の既存住宅活用を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進すること、②空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進を目標として、空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却を推進することや立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用を推進することなどの方向性が示されています。

³ 住宅ストック:既存の建物で売りに出されている住宅。また、中古物件のこと。

⁴ 新たな日常:新型コロナウイルス感染症を乗り越えていくために、暮らしや働く場での感染拡大を防止する習慣のこと。

⁵ ディー・エックス・デジタル・トランスフォーメーション
DX (Digital Transformation): 将来の成長、競争力強化のために新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

② 「まち・ひと・しごと創生総合戦略」(内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局・ 内閣府地方創生推進事務局)

人口急減・超高齢化という課題に対して、国は、平成26年(2014年)12月に「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、地方創生⁶を目的に掲げた取組が進められているところです。近年では、令和3年(2021年)6月に「まち・ひと・しごと創生基本方針2021」が示され、新型コロナウイルス感染症を背景に、地方への移住に関する関心の高まりとともに、テレワーク⁷を機に人の流れに変化の兆しが見られることから、都市部に立地する企業などに勤めたまま地方に移住して地方で仕事をする「地方創生テレワーク」の推奨や、子どもを帯同して地方に移住する場合を重点的に支援し、今後の地域社会を支える子育て世代の移住を強力に推進していくことが示されています。

③ 「北海道住生活基本計画」(北海道建設部住宅局住宅課)

北海道における住宅政策の基本となる計画として策定する「北海道住生活基本計画」(計画期間：令和3年度(2021年度)～令和12年度(2030年度))においては、全国を上回るスピードでの人口減少や少子高齢化の進展、気候変動問題や防災・減災への対応などの課題解決に向けて、道・市町村・居住者・事業者の協力や連携を軸に、「安心・快適・健やかに住み続けられる住生活の実現」「安全安心で災害に強い住生活の実現」「『ゼロカーボン北海道』を目指した脱炭素社会の実現」を重点的な取組方針に定めています。

この計画に連携する下位計画である「空き家等対策に関する取組方針」(令和3年(2021年)3月策定)においては、道内における住宅市場に流通しない空き家や、いわゆる「空き家予備軍⁸」の増加、コロナ禍による社会状況の変化により生じた地方の空き家等に対するニーズの変化などが指摘されるとともに、地域経済の低迷等により生じた空きビルなどの大規模空き建築物の対応に市町村が直面する状況について課題が提起され、市町村と連動した取組方針が示されています。

⁶ 地方創生：少子高齢化の進展に的確に対応し、人口の減少に歯止めをかけるとともに、東京圏への人口の過度の集中を是正し、それぞれの地域で住みよい環境を確保して、将来にわたって活力ある日本社会を維持していくことを目指す政策。

⁷ テレワーク：アイシーティ（Information and Communication Technology、情報通信技術）テクノロジー（Information and Communication Technology、情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。

⁸ 空き家予備軍：高齢単身世帯や高齢者のみの夫婦世帯が居住する戸建住宅など、将来、住み替えなどにより空き家になる可能性がある住宅のこと。

(3) 本市の主要計画との整合性

本計画は、本市のまちづくりの基本となる「苫小牧市総合計画」「苫小牧市都市計画マスタープラン」「苫小牧市人口ビジョン及び総合戦略」及び「苫小牧市住生活基本計画」など、本市の各主要計画との整合・連携を図り、施策や取組を推進していきます。

①「苫小牧市総合計画」

令和5年度(2023年度)に本市が新たに策定した「苫小牧市総合計画(第7次基本計画)」(計画年：令和5年度(2023年度)～令和9年度(2027年度))においては、理想の都市像とする「人間環境都市」の実現に向け、「共に支えあい健やかに暮らすまち」「明日を拓く力みなぎる産業のまち」「学ぶ喜びがあふれる文化の薫るまち」「自然と環境にやさしいまち」「安全・安心で快適に暮らすまち」の5つをまちづくりの目標と定めています。

このうち、「安全・安心で快適に暮らすまち」をつくる上で、快適な生活環境の整備を図ることを基本として、空き家化の予防や解消を基本施策として掲げています。

②「苫小牧市都市計画マスタープラン」

平成31年度(2019年度)に本市が策定した第2次「苫小牧市都市計画マスタープラン」(計画年：平成31年度(2019年度)～令和20年度(2038年度))においては、目指す将来都市像を「持続的な雇用が育む人間環境都市・苫小牧～産業と環境が調和し、生活の魅力と活力に満ちた持続的都市の形成～」とし、将来の都市構造を「3つの都市軸と1都市拠点・4生活拠点を結ぶラダー⁹状の都市構造」を目指すこととしています。

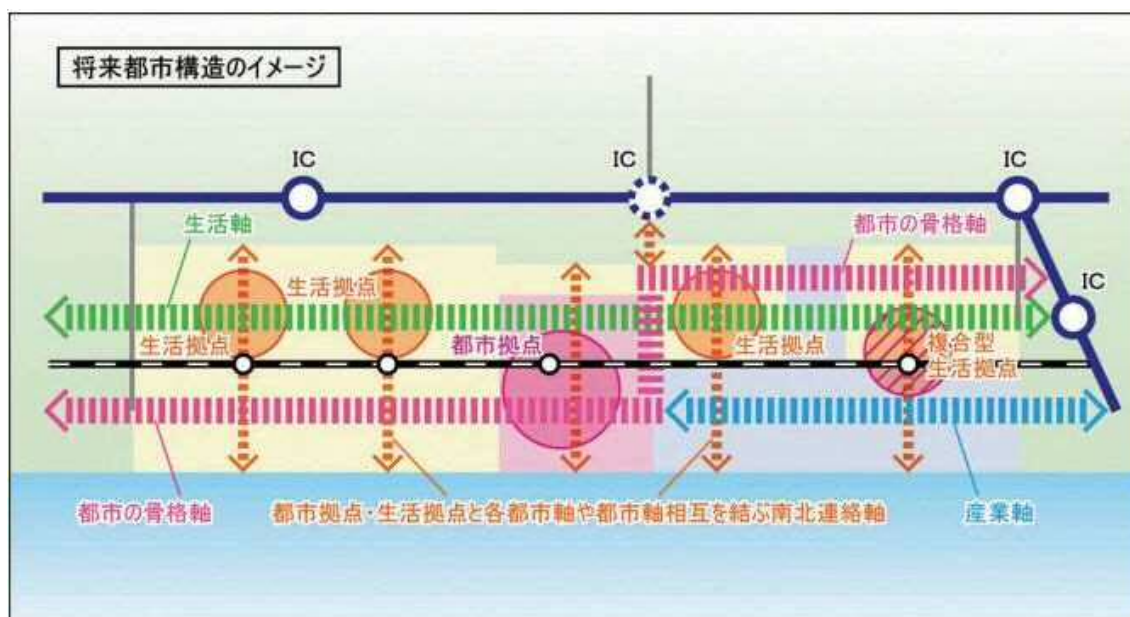


図2 将来都市構造のイメージ(出典：第2次苫小牧市都市計画マスタープラン)

⁹ ラダー：はしごのこと。

③「苫小牧市人口ビジョン及び総合戦略」

令和 2 年度(2020 年度)に本市が策定した第 2 期「苫小牧市人口ビジョン及び総合戦略」(計画年：令和 2 年(2020 年)～令和 6 年(2024 年)、令和 5 年(2023 年)改定)においては、人口減少の課題に向き合い、さまざまな産業が集積する産業拠点として、未来に向かって挑戦し続けるまちづくりを進めることとしています。その目指す姿として、「健康で安全な都市環境のもと、世代や性別に関わらず、豊かで明るく誰もが住みやすい『とまこまい』」を掲げ、「地元の魅力を強化、暮らしやすさ発信で移住を促進」を基本目標のひとつに設定しています。この戦略においては、本市出身者を本市に戻ってくる可能性のある層(移住のターゲット)と捉え、将来的な U ターン¹⁰につなげることをねらいとし、本市出身者が U ターンを考えるきっかけとなる情報として空き家情報の発信を行うほか、空き家情報の整理・発信や空き家への入居支援を行っていくこととしています。

④「苫小牧市住生活基本計画」

平成 31 年度(2019 年度)に本市が策定した「苫小牧市住生活基本計画」(計画年：平成 31 年度(2019 年度)～令和 10 年度(2028 年度))においては、「豊かな自然環境と調和し、生き生きと暮らせる住宅・住環境の実現」を基本理念とし、居住者からの視点として「安心して暮らせる住宅・住環境づくり」、住宅ストックからの視点として「安全・快適に暮らせる住宅・住環境づくり」、地域からの視点として「自然と調和し地域のにぎわいが感じられる住宅・住環境づくり」を基本目標に設定しています。

この計画では、大規模地震や大雨等の災害が発生する中で、住み慣れた住宅で安全で快適に住み続けられる住宅・住環境を目指して、耐震改修をはじめとした各種リフォームの推進や、マンションの適切な管理の促進、空き家の利活用と対策を推進することとしています。

¹⁰ U ターン：生まれ育った場所以外で働いたのち、再び生まれ故郷に戻って働くこと。

第1章 計画策定の目的と位置づけ

3 計画の期間

本計画の計画期間は、令和6年度(2024年度)から令和10年度(2028年度)までの5年間とします。

ただし、計画期間中において適切に推進していくため、進行管理を行うとともに、状況等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜修正を加え、計画の実行性を確保していきます。

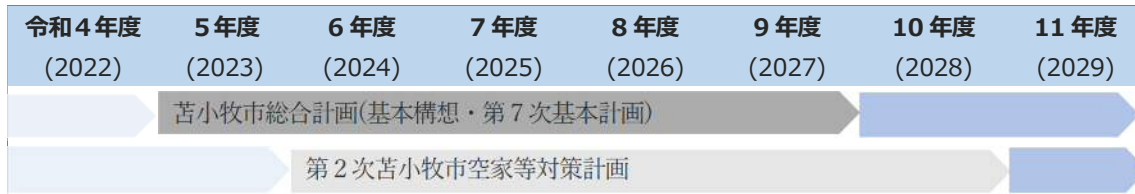


図3 計画の期間


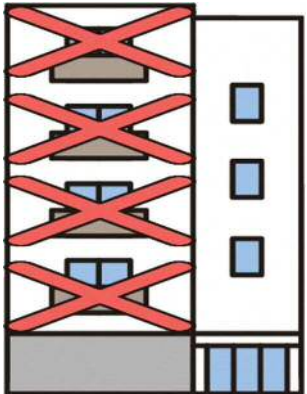

4 計画の対象

(1) 対象とする空家の種類

本計画の対象とする空家の種類は、法第2条に規定する「空家等」¹¹及び「特定空家等」を基本とします。ただし、空家の発生を抑制するための施策においては、将来使われなくなる見込みのある住宅を含むこととします。

また、地域の生活環境に与える影響の大きい大規模空き建築物については、法の定める範囲によらず、利活用等の対象として検討します。

表1 本計画の対象

| 使用されていない住宅 | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">・使用されていない 一戸建て住宅・土地、附属物を含む |  |
| <ul style="list-style-type: none">・全ての住戸が空き室となっている 共同住宅及び長屋 |  |
| 使用されている住宅 | |
| <ul style="list-style-type: none">・現在使用されているが 空家となる可能性が 高い住宅 |  |

¹¹ 販売・賃貸の用途で空き物件となっており、適切に管理されている住宅は対象外とします。(法第11条)

表2 法における定義

| 定義 |
|---|
| <p>「空家等」とは</p> <p>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。(法第2条第1項規定)</p> |
| <p>「特定空家等」とは</p> <p>空家等のうち、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損なっている状態その他周辺的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。(法第2条第2項規定)</p> |
| 補足 |
| <p>「居住そのほかの使用がなされていないことが常態である」とは</p> <p>建築物が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる¹²。</p> |

¹² 【出典】：国土交通省. 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.2021-6-13

(2) 対象とする地区

令和4年度(2022年度)に実施した苫小牧市空家等実態調査において、市内全域に空き家が分布していることを把握したことから、市内全域を対象地区とします。

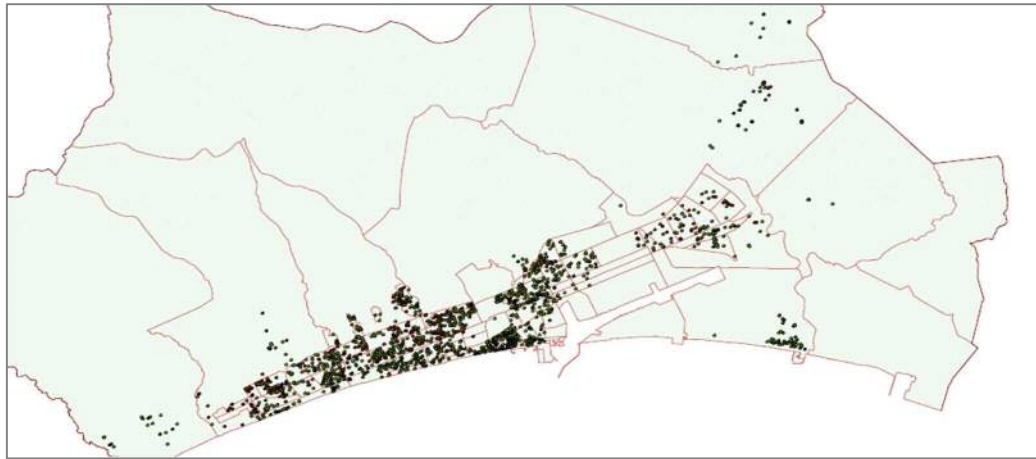


図4 空き家の分布(令和4年度(2022年度)末時点)

ただし、今後、空き家の通報・相談の動向や建物の老朽化の状況によっては、重点的に空き家の発生予防策を進める地区を設けることを検討します。

また、「苫小牧市都市計画マスタープラン」では、今後予測される全市的な人口減少や高齢化の進展を背景に、商業、医療・福祉、コミュニティ機能などの生活利便機能が複合した地域拠点を形成し、拠点を中心としたまちづくりを目指すこととしています。こうした拠点の設定状況なども参考とし、重点的な空き家の対象地区の設定について検討します。

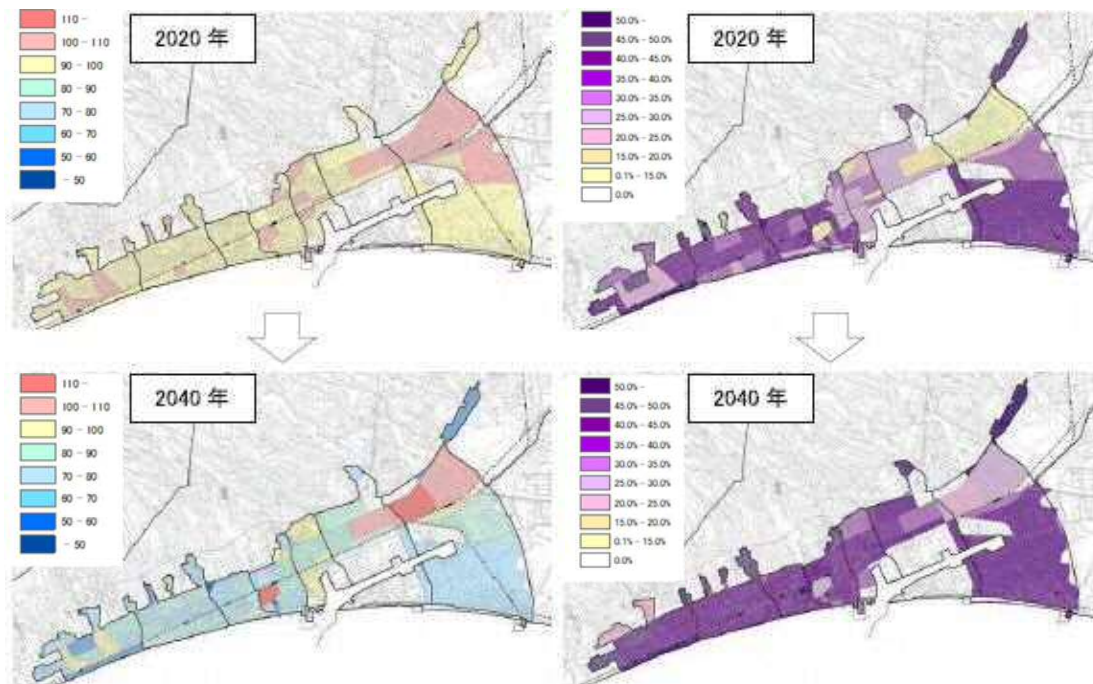


図5 人口(平成27(2015年)を100とした場合)の将来推計

図6 高齢化率の将来推計

【図5・図6ともに出典：第2次苫小牧市都市計画マスタープラン】