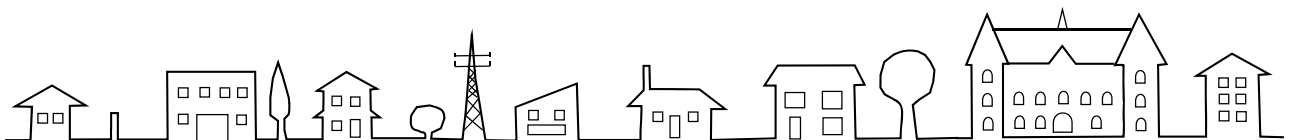


# 登別市空家等対策計画

～安心して暮せるホッとなまちづくりをめざして～

平成29年3月

登別市



# 目次

## 第1章 計画の趣旨と基本方針

- 1 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 4 計画の対象
  - 4-1 対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
  - 4-2 対象とする地区・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 5 基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
  - 空家等対策のイメージ・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

## 第2章 空家等の現状

- 1 空家等の把握・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 2 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 3 空家等実態調査の実施・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 4 空家等の問題点・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10

## 第3章 空家等の対策

- 1 発生抑制対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 2 適切な管理に向けた対策・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 3 利活用・跡地利用対策・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 4 特定空家等への対応・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

## 第4章 空家等対策の推進体制

- 1 相談窓口及び連携体制の整備・・・・・・・・・・・・ 16
- 2 市民や地域等との協働・連携・・・・・・・・・・・・ 17

## 資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・ 21
- 2 北海道空き家情報バンク・・・・・・・・・・・・・・・・ 23

# 第1章 計画の趣旨と基本方針

## 1 計画策定の背景と目的

近年の人口減少や少子高齢化等により、全国的に居住その他の使用がなされていない「空家等」が年々増加しており、総務省が5年ごとに実施する住宅・土地統計調査によると、国全体の空家等は10年間で約160万戸増加し、空家率13.5%で過去最高の数字となり、大きな社会問題となっております。とりわけ問題となっているのは、適切に管理が行われていない空家等であり、老朽化による屋根や壁等の建築部材の落下や飛散、草木の繁茂、害虫の発生、不法投棄、放火のおそれなど、防災、防犯、衛生、景観等多岐にわたる問題が生じており、市民の安全・安心な暮らしを阻害しかねないこととして危惧されています。

このようなことを背景に国は、空家等の対策を推進するため「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を平成27年5月26日に全面施行しました。

法の中では国、都道府県、市町村の役割を定めており、そのうち市町村は、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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることが望ましいとしています。（法第6条）

市においては、平成21年度より老朽化した危険家屋への対策を講じてきたところですが、今後は、法に基づき市内における空家等の発生抑制、適切な管理及び利活用に関する対策を総合的かつ計画的に進めることで、市民が安全で安心して暮らすことができるまちとすることを目的として「登別市空家等対策計画」を策定しました。

## 2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国の基本指針に即し、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に策定する計画です。

また、「登別市総合計画」、「登別市都市計画マスタープラン」等との整合・連携のもと進めます。

## 3 計画期間

計画期間は平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

ただし、計画期間中に社会情勢の大きな変化や新たな法律の制定等により、計画の見直しが必要となった場合には、適宜見直しを行うこととします。

## 4 計画の対象

### 4-1 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条第1項で規定する「空家等」及び法第2条第2項で規定する「特定空家等」とします。

また、本計画では、空家等の適切な管理対策、利活用対策のほか、発生抑制対策を含めていることから、現在、居住又は使用している家屋等も対象とします。

#### 【用語の説明】

##### ①空家等（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。

##### ②特定空家等（法第2条第2項）

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。

##### ③建築物

建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板や門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

##### ④「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」

建築物等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等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

## 4-2 対象とする地区

本計画の対象地区は、空家等に関する相談・通報が市内各地区から寄せられていることから、市内全域とします。

## 5 基本方針

空家等の管理は、所有者や管理者等（以下、「所有者等」という。）が自らの責任において管理等を行うことが義務であります。空家等が適切に管理されていないことにより様々な問題が発生しています。

市民が安全に安心して暮らすことができる生活環境を保全するため、空家等の適切な管理や利活用等、総合的な空家等対策を推進します。

推進にあたっては、次の三つを基本方針として定め空家等対策に取り組みます。

### (1) 空家等の「発生抑制」対策の推進

空家等の発生を抑制するためには、所有者等の家屋等に対する責任意識の醸成と、管理不全となることで周辺的生活環境へ及ぼす影響の認識等に関し周知・啓発を行うとともに、専門知識を有する民間事業者等と連携を図り、空家等の発生抑制対策を進めていきます。

### (2) 空家等の「適切な管理」対策の推進

管理不全により周辺的生活環境へ深刻な影響を及ぼしている又は及ぼそうとしている空家等の所有者等へ適切な管理を促し、周辺的生活環境が改善されるよう空家等の適切な管理対策を進めていきます。

また、著しく管理不全な特定空家等に対しては、法に基づく「助言・指導」、「勧告」、「命令」等の措置についても必要に応じて進めることとします。管理不全による空家等が地域住民の生命、身体、財産に危険を及ぼす恐れがあるなどの理由により、緊急的に何らかの措置を講ずる必要がある場合は、必要最低限の応急的な措置を講じます。

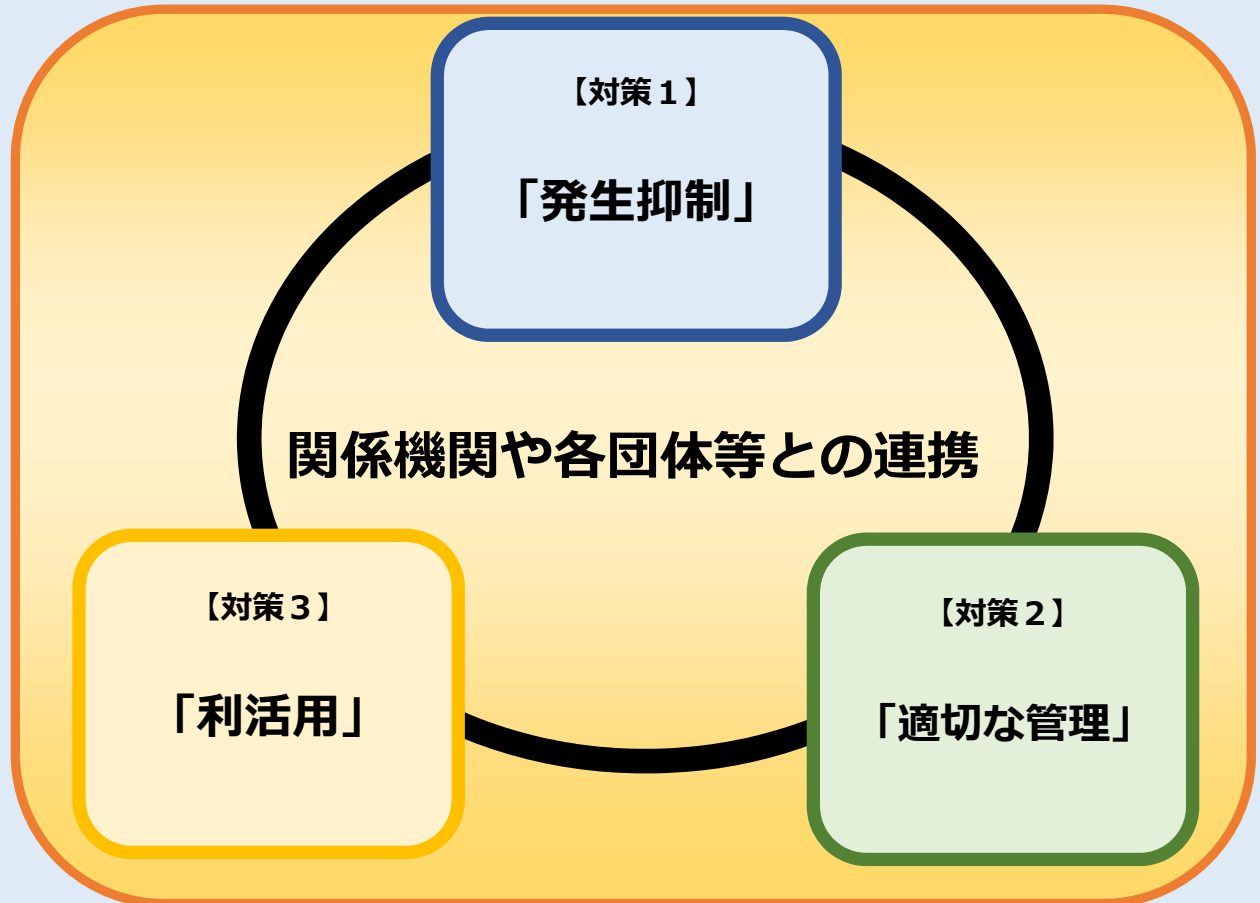
### (3) 空家等の「利活用」対策の推進

空家等や除却後の跡地の活用・流通を促進するためには、関係機関や各団体等との協力が必要であることから、連携を図り効果的な空家等の利活用対策の取り組みを進めます。

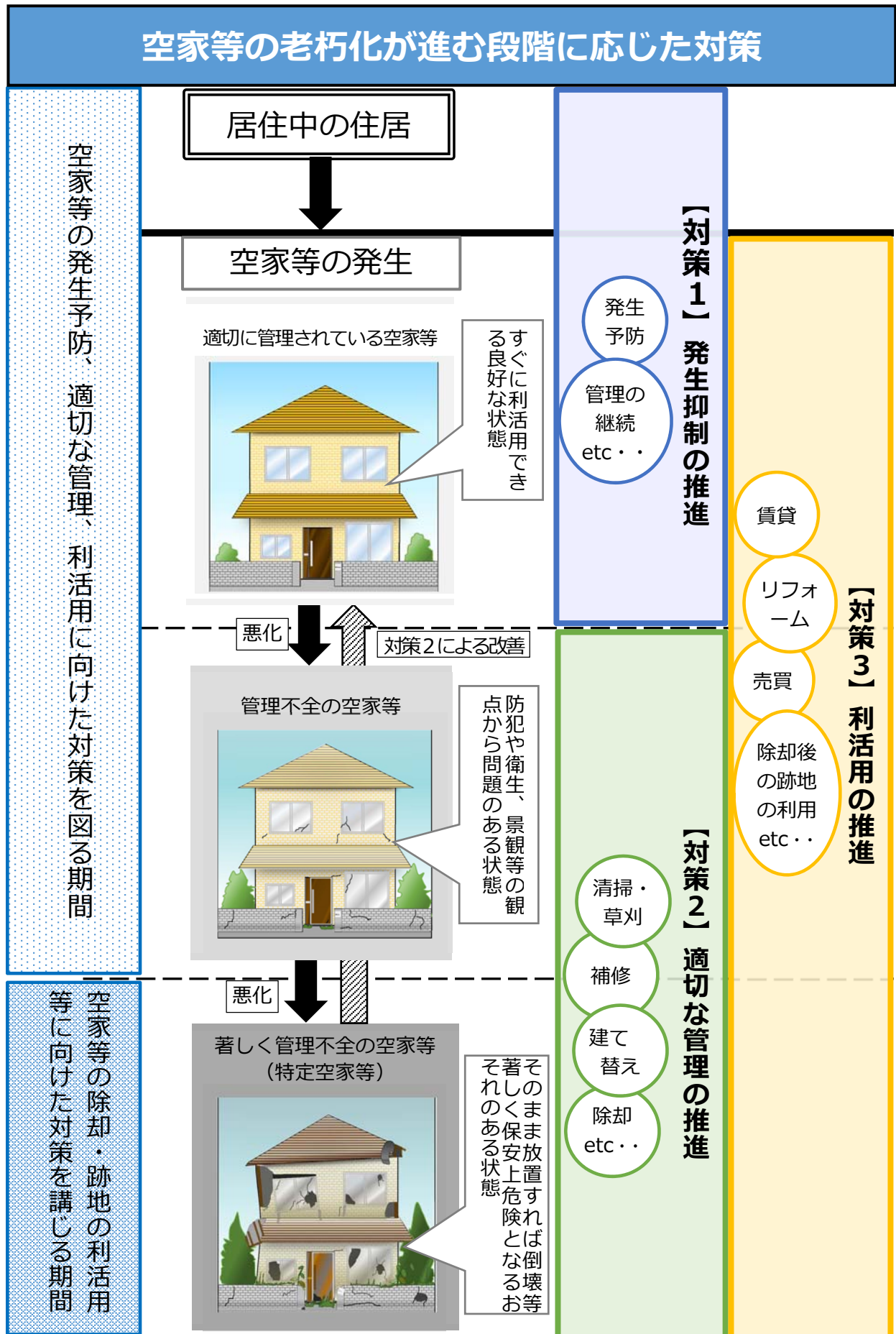
空家等は、活用次第では有効な地域資源となる可能性を秘めており、移住・定住促進の住まいとしての活用に繋がるといった視点からも必要な対策に取り組みます。

◇空家等対策についての基本方針

市民が安全に安心して暮らすことができるまち（生活環境の保全）に向けた空家等に関する総合的な対策の推進



■ 空家等の対策イメージ



## 第2章 空家等の現状

### 1 空家等の把握

空家等に関する市民からの相談や情報の提供は市内全域に渡っております。

このため市では、国が実施している住宅・土地統計調査や市民、地域から寄せられた空家等の相談や情報を集約し、空家等の所在等の把握に努めます。

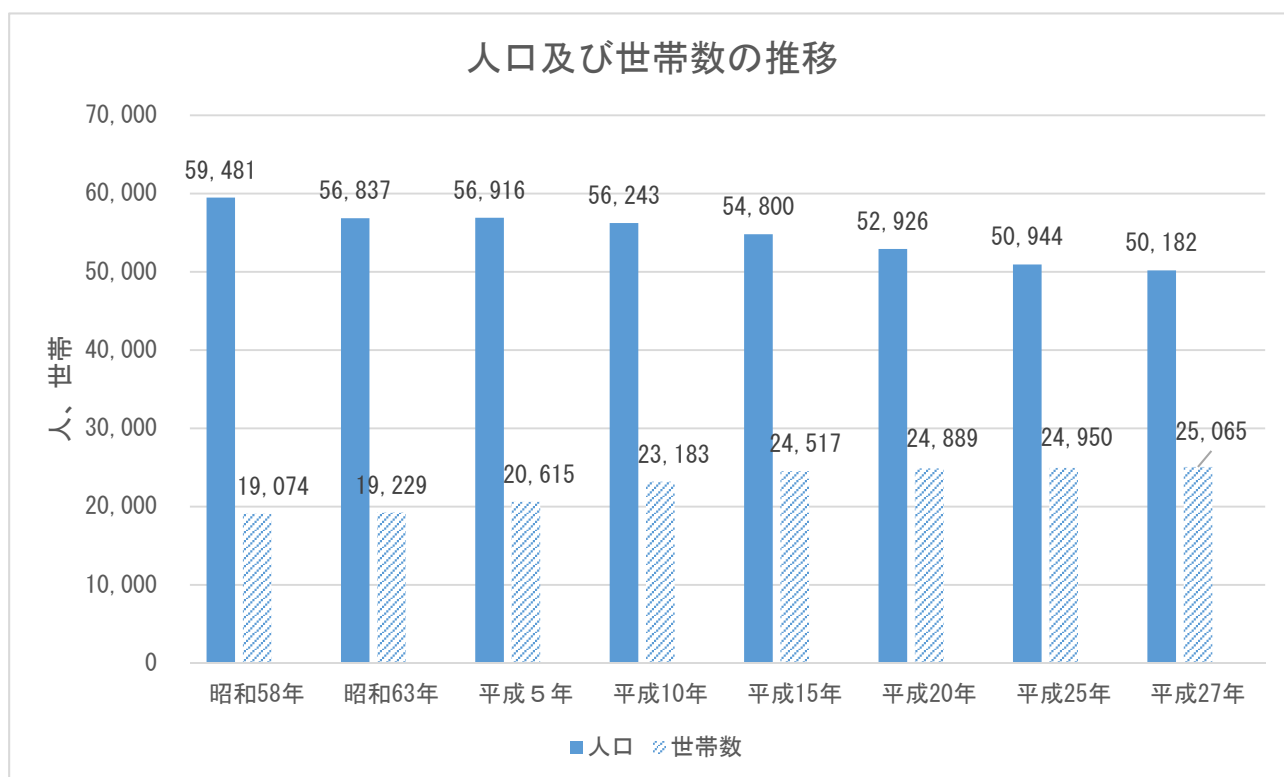
また、空家等の実態を把握するための調査のほか、所有者等に今後の意向確認や空家等の適切な管理を働きかけるため、法第10条に基づいて所有者等の把握に努めます。

### 2 空家等の現状

#### (1) 人口及び世帯数の推移

人口減少と空き家の発生は密接な関わりを持っており、市の人口は、昭和58年の59,481人をピークに減少を続けており、平成27年には50,182人と、この32年間で約15%、約9,000人の減少となっています。

一方、世帯数は、近年においても増加傾向ではありますが、今後は人口減少とともに世帯数が減少することも予測されます。



【資料：平成27年登別市統計書より】



## (2) 空き家の状況

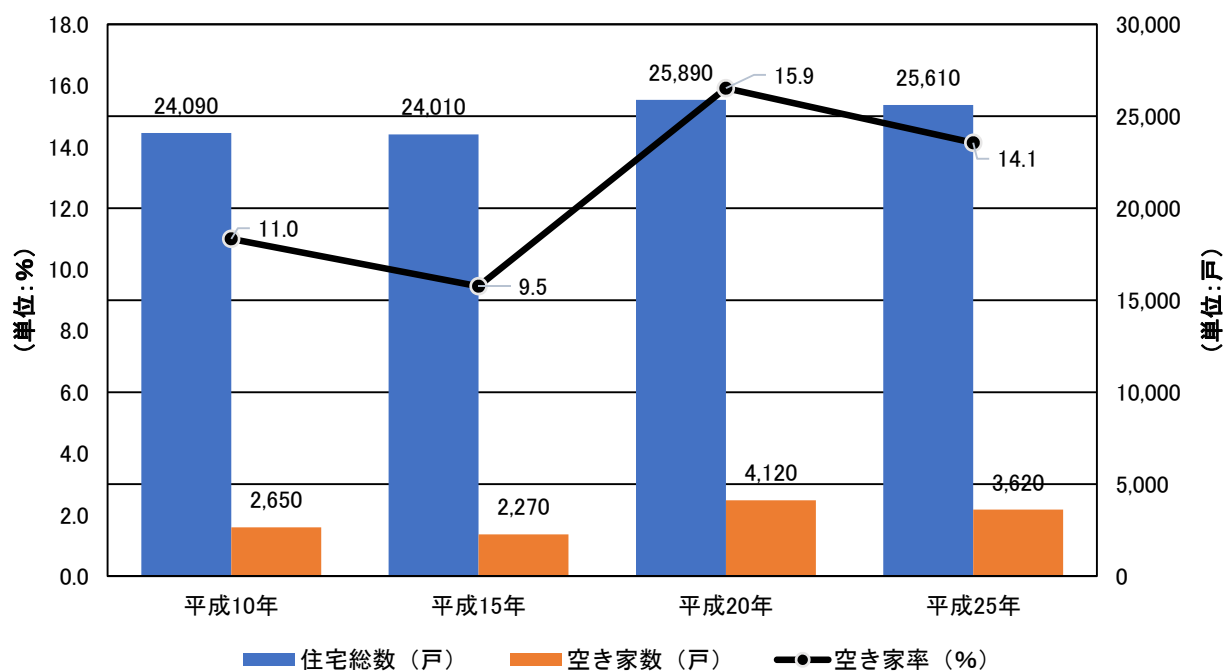
総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によると、市の住宅総数は平成20年の25,890戸をピークに減少しており、平成25年には25,610戸となっています。

また、空き家数は、平成20年の4,120戸をピークに増減を繰り返しており、平成25年には3,620戸と一時的に減少には転じているものの、空家率は14.1%となっており、全道平均の14.1%と同率であり、全国平均13.5%と比較すると若干高い状況です。

		平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
全国	住宅総数(戸)	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600
	空き家数(戸)	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600
	空き家率(%)	11.5	12.2	13.1	13.5
北海道	住宅総数(戸)	2,433,300	2,572,200	2,730,500	2,746,600
	空き家数(戸)	273,400	303,800	374,400	388,200
	空き家率(%)	11.2	11.8	13.7	14.1
登別市	住宅総数(戸)	24,090	24,010	25,890	25,610
	空き家数(戸)	2,650	2,270	4,120	3,620
	空き家率(%)	11.0	9.5	15.9	14.1

【資料：総務省 住宅・土地統計調査より】

### 住宅及び空き家数の推移（登別市）



### (3) 空き家の種類別の状況

住宅・土地統計調査による空き家の種類別状況は、空き家総数のうち、「賃貸・売買用等の住宅」の割合が平成20年の約70%に比べ、平成25年は約50%と減少傾向となっております。しかし、一方で、放置されている空き家等が含まれる「その他の空き家」の割合は、平成20年の約30%に比べ、平成25年は約50%と増加傾向となっており、そのうち、腐朽・破損している戸数は5年間で310戸増加となっております。

登別市	平成20年	平成25年
空き家総数(戸)	4,120 (100%)	3,620 (100%)
賃貸・売買用等(戸)	2,950 (71.6%)	1,890 (52.2%)
その他(放置空き家数等)(戸)	1,170 (28.4%)	1,730 (47.8%)
うち腐朽・破損あり(戸)	440 (37.6%)	750 (43.4%)

【資料：総務省 住宅・土地統計調査より】

平成25年の住宅・土地統計調査の空き家となった建物の種類をみると、空き家総数3,620戸のうち、共同住宅等が2,120戸と全体の約60%を占めていますが、その約80%が賃貸・売買用等の住宅となっています。

一方で、一戸建て住宅の空き家1,500戸のうち、放置されている空き家等が含まれる「その他の住宅」が1,250戸と全体の約80%を占めており、そのうち腐朽や破損のある空き家が630戸と約半数を占めている状況です。

登別市	平成25年		
		一戸建	共同住宅等
空き家総数(戸)	3,620 (100%)	1,500 (41.4%)	2,120 (58.6%)
賃貸・売買用等(戸)	1,890 (52.2%)	250 (16.7%)	1,640 (77.4%)
その他(放置空き家数等)(戸)	1,730 (47.8%)	1,250 (83.3%)	480 (22.6%)
うち腐朽・破損あり(戸)	750 (43.4%)	630 (50.4%)	120 (25.0%)

【資料：総務省 住宅・土地統計調査より】

#### 【参考】

- 住宅・土地統計調査とは、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ため、5年ごとに国が行う調査です。
- この調査は抽出調査であり、その結果は推計値です。
- この調査における「空き家」には、マンション等の集合（共同）住宅の「空き室」が1戸と数えられています。
- 腐朽・破損ありとは、調査において建物の主要部分やその他の部分に不具合があるものです。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合等。
- 法が規定する「空家等」は、集合（共同）住宅の全ての住戸が空き室となった場合に「空家等」とみなすため、住宅・土地統計調査における「空き家」とは定義が異なります。

### 3 空家等実態調査の実施

空家等対策を進めていくにあたり、市における空家等の実態を把握し、効果的な空家等対策を検討するため、平成27年度に市職員による実態調査を実施しました。今後は、調査により把握した空家等の所有者等を把握するため、法に基づき固定資産税情報等により調査を行います。また、その調査結果をデータベース化することにより、今後の市の空家等対策の施策を展開することに活用するものとします。

#### (1) 平成27年度に実施した空家等実態調査

##### ○調査対象地域

市内全域（一部の市街化調整区域を除く）

##### ○調査方法

空家等実態調査票をもとに、市職員による現地での外観調査（外観目視）

○調査対象件数            594件

○調査結果                263件（平成28年3月末時点）

#### (2) 定期的な空家等実態調査の実施

市における空家等の数や状態等を把握するために定期的の実態調査を実施し、空家等の適切な管理の周知・啓発や意向調査の実施を検討するために所有者等の把握を行います。また、適切に管理されていない空家等に対する必要な措置や利活用可能な空家等の施策を検討していくための基礎資料とします。

#### (3) 空家等情報のデータベース化

空家等実態調査及び所有者等の調査結果や市庁内関係部局で受けた問い合わせ・相談等の情報を集約し一元管理するとともに、措置の内容及びその履歴についても併せて記載するなど、継続的に情報を更新・管理できる仕組みを構築します。

##### ※実態調査について補足

##### ▶法の空家等の条件を満たしているものを調査

- ・空家等（法第2条第1項）・・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

（ガイドラインでは、状態とは概ね1年以上使用されていないものとしている。）

##### ▶調査対象を抽出については、水道、ガスの閉栓状況データを活用

## 4 空家等の問題点

空家等を取り巻く問題は、所有者等の諸事情により空家等が適切に管理されていないことなどが要因として考えられ、これらの問題を解決するための施策やその推進のための体制整備が必要です。

### (1) 空家等の倒壊の危険性や状況悪化等による問題点

- ・老朽化が進み家屋等の倒壊や建築部材の飛散
- ・敷地内の草木の繁茂による隣地や道路への越境
- ・害虫の発生、敷地内へのゴミの不法投棄等

### (2) 防災や防犯上、景観の阻害等による問題点

- ・放火や不審者の侵入、不法滞在
- ・景観の阻害等

### (3) 空家等の所有者等としての管理意識の希薄さによる問題点

- ・問題意識や危機意識が低いこと
- ・家屋への関心が低いことなど

### (4) 空家等の利活用に向けた情報不足による問題点

- ・相続等の権利関係
- ・利活用に向けた相談先が分からないことなど

#### 【参考】国土交通省が平成26年に実施した「空家実態調査」の主な集計結果

<p>◇空き家が発生する原因</p> <p>■人が住まなくなった理由</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①死亡</li> <li>②別の住宅へ転居</li> <li>③老人ホームなどの施設へ入居</li> <li>④転勤、入院などによる長期不在</li> </ol> <p>■空家にしておく理由</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①物置として必要である</li> <li>②解体費用をかけたくない</li> <li>③特に困っていない</li> <li>④将来、自分や親族が使うかもしれない</li> <li>⑤好きなときに利用や処分ができなくなる</li> <li>⑥仏壇など捨てられないものがある</li> <li>⑦更地にしても使い道がない</li> <li>⑧取り壊すと固定資産税が高くなる</li> <li>⑨古い、狭いなど住宅の質が低い</li> <li>⑩リフォーム費用をかけたくない</li> <li>⑪他人に貸すことに不安がある</li> <li>⑫労力や手間をかけたくないなど</li> </ol>	<p>◇管理するうえでの主な問題点</p> <p>■管理面での心配事</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①住宅の腐朽・破損の進行</li> <li>②樹木・雑草の繁茂</li> <li>③不審者の侵入や放火</li> <li>④地震、豪雪などによる損壊・倒壊</li> <li>⑤害虫の発生や野良猫などの集中</li> <li>⑥ゴミの不法投棄</li> <li>⑦地域の景観への悪影響</li> </ol> <p>■管理する上での障害・課題</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①管理の作業が大変</li> <li>②住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる</li> <li>③遠方に住んでいるので管理が困難</li> <li>④管理費用の負担が重い</li> <li>⑤管理を頼める人や業者がいない</li> </ol>
---	--

【資料：国土交通省 平成26年空家実態調査集計結果より】

※本参考は、平成26年空家実態調査集計結果を抜粋、加工し掲載しています。

## 第3章 空家等の対策

### 1 発生抑制対策

#### ◆基本的な考え方

現在、居住又は使用している住宅や空家等になって間もない住宅等が、放置された空家等とならないために、相続等による円滑な権利の継承、適切な管理等について周知・啓発を行い、空家等の発生予防に努めてもらえるよう所有者等の意識の醸成に努めます。

また、建築物が管理不全な状態に陥ることを予防するとともに、空家等に関する総合的な相談体制を整備します。

#### ◆具体的な対策

##### ○空家等の発生抑制に向けた周知・啓発

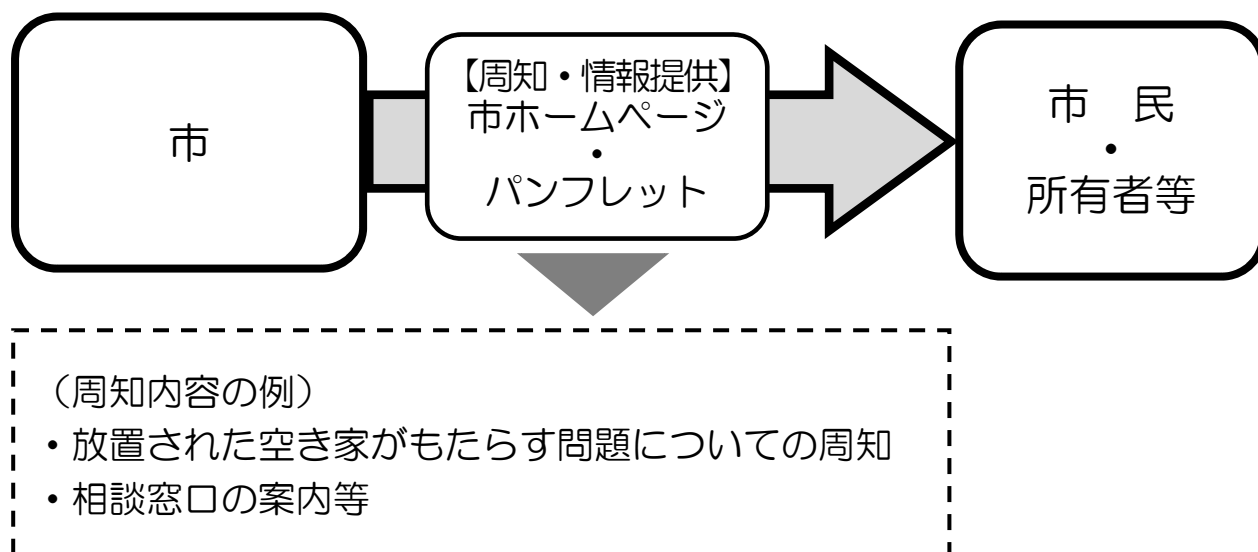
▶放置された空家等がもたらす問題や所有者等の責務等について、パンフレットやホームページなどによる周知・啓発を行います。

▶将来における空家等の発生を抑制するために、所有者等に対して、現在の住まいを将来的に相続等により次の世代へ円滑に引き継ぐことの重要性や意義の周知・啓発を行います。

##### ○相談窓口等の明確化

▶空家等に関する市民や所有者等からの相談窓口を明確化し周知や案内するとともに、庁内及び関係機関、各団体等との連携体制の構築を図ります。

#### ◇発生抑制対策のイメージ



## 2 適切な管理に向けた対策

### ◆基本的な考え方

市で実施した空家等実態調査や市民からの情報提供により把握した空家等のうち、適切に管理されていない空家等については、更なる状態の悪化を招かないよう所有者等へ適切な管理を依頼するなどの対策を講じます。

また、特定空家等で特に危険な状態である場合は、法に基づき、助言・指導、勧告、命令等、必要な措置を講じます。

なお、空家等の倒壊や建築部材の飛散等により、地域住民の生命や身体等が危険にさらされ、緊急的に回避する必要がある場合は、安全確保のための必要最低限の適切な措置を検討します。

### ◆具体的な対策

#### ○所有者等の管理者意識の醸成

▶空家等は個人の財産であり、維持管理は所有者等に第一義的な責務があることの認識を深めてもらうことで、適切な管理がなされない空家等が解消されるよう、所有者等への管理者意識の醸成を図ります。

▶空家等が適切に管理されず、老朽化が進行することで倒壊や飛散等の発生により周辺住民へ危害等を与えないよう、所有者等に対し適切な管理の重要性等について、パンフレットやホームページなどによる周知・啓発を行います。

#### ○相談窓口等の明確化

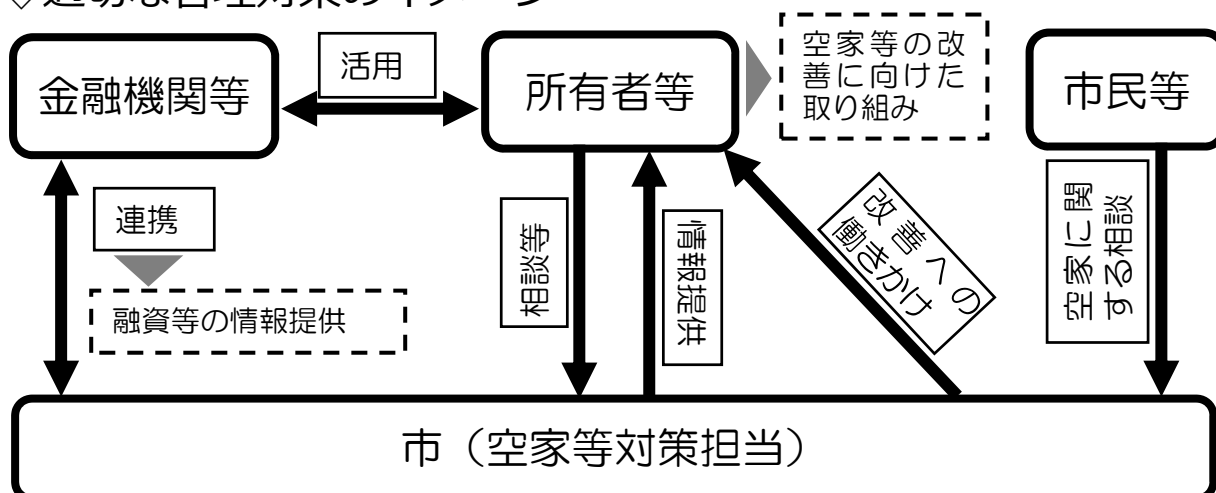
▶空家等に関する市民や所有者等からの相談窓口を明確化し周知や案内するとともに、庁内及び関係機関、各団体等との連携体制の構築を図ります。

#### ○空家等の解消に向けた制度の情報提供及び補助制度の検討

▶金融機関における空家等の除却費用の資金融資等、空家等の解消に向けた制度や支援策を所有者等へ情報提供を行います。

また、市において、空家等の解消に向け除却費の補助制度等の支援策の検討を行います。

### ◇適切な管理対策のイメージ



### 3 利活用・跡地利用対策

#### ◆基本的な考え方

空家等が増加傾向にあることを踏まえ、各団体等と連携を図り、所有者等へ放置空家等や除却後の跡地の活用・流通等に関する相談先等を周知することにより、空家等の解消を促進します。

また、空家等や除却後の跡地は、地域のコミュニティ活動等を進めるうえでの有効な資源となる可能性をもっていることから、地域等との連携による活用を検討するとともに、移住・定住や少子化対策等、市の施策においても有効な資源と成りえることから、必要に応じて空家等や除却後の跡地の活用を図ります。

なお、空家等の利活用に関する各種補助制度については、国の制度の活用を視野に入れながら、空家等の利活用を促進するための補助制度の創設を検討します。

#### ◆具体的な対策

##### ○空家等の需要と供給のマッチングによる利活用促進

▶空家等の所有者等の中には、所有している空家等の売却や利活用等をするにあたり相談先がわからない方などが想定されます。このようなことから、不動産事業者等の専門知識を有する各団体等と連携し、場合に応じた相談先を所有者等へ提供することで、空家等の需要と供給のマッチングを図ります。

また、人口減少対策として、広い住宅を必要とする子育て世代への供給促進のため、リフォーム費用等の一部を補助する支援制度の創設を検討します。

##### ○「北海道空き家情報バンク」への登録案内・周知

▶北海道では、道内の空き家及び空き地の有効活用を通して、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、「北海道空き家情報バンク」を開設しています。

市では、市民からの相談に応じて、売却したい空家等や活用したい空家等を「北海道空き家情報バンク」へ登録することを案内し、また、自己の居住用等として活用できる空家等を探している方に対して「北海道空き家情報バンク」を紹介します。

また、空家等を売買、利活用したい所有者と空家等や空家等の土地を探している方の橋渡しをすることで、空家等が解消される効果が期待されることから、市による空き家情報の登録・案内制度の設置の検討を進めます。

##### ○金融機関や各団体による空家等を利活用するための融資制度等の周知

▶所有者等が空家等の利活用を検討するには、改修費用や資金調達方法、賃貸方法等、各種情報が必要となることから、所有者等が利活用の検討を少しでも行いやすくするため、金融機関の融資制度やマイホーム借上げ制度など各団体で行っている利活用の制度等を周知します。

○空家等の利活用に関する各種補助制度等の検討

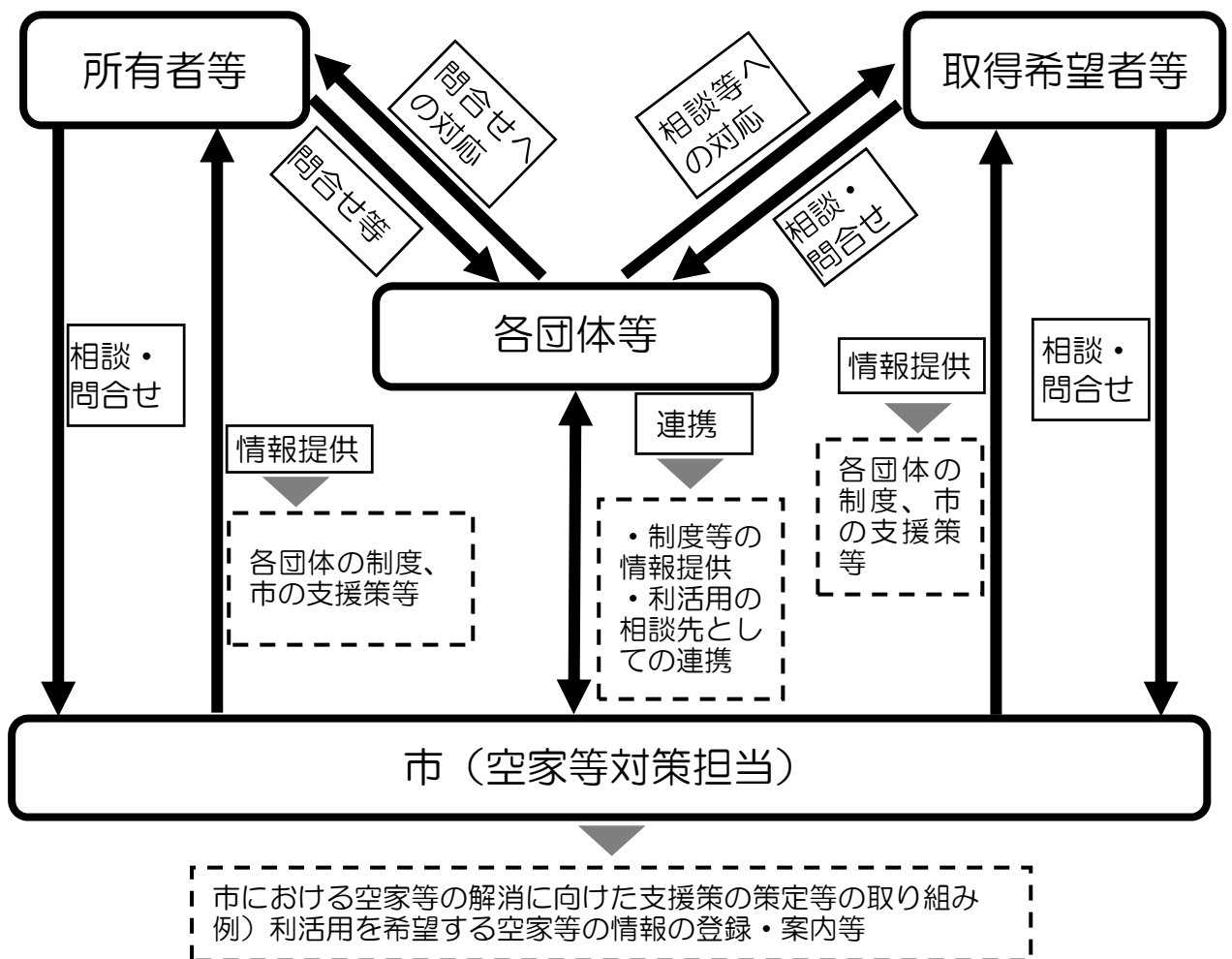
▶空家等は、子育て世代、移住者の新たな住まいや地域の交流施設等、その利活用の方法は複数あると考えられます。また、空家等が活用されることにより地域のコミュニティの維持・活性化、地域の生活環境の保全に繋がります。

このことから市では、国の補助制度を踏まえながら、空家等の有効利用を促進するための空家等のリフォームに対する補助制度等、支援策の創設を検討します。

○地域による跡地活用の支援

▶空家等の除却後の跡地が長期にわたり空き地として放置され、地域のまちづくりに悪影響を及ぼさないよう、地域住民の交流の場や菜園等、コモンスペースとして利用・管理する場合、国等が実施する空家等関連施策の活用等を含め、行政が支援する仕組みについて検討します。

◇利活用・跡地利用対策のイメージ





## 4 特定空家等への対応

### ◆基本的な考え方

特定空家等は、適切な管理がなされず放置され続けたことにより、生命、身体、財産、生活環境への影響等を及ぼしている又は、及ぼすおそれが高い空家等であり、市民の安全で安心な生活環境を確保するため、所有者等に対し問題の解消を図るよう法に基づく指導等の措置を行います。

また、特定空家等による問題の解消を促し市民の安全で安心な暮らしを確保するため、金融機関の融資制度の情報提供や除却の補助制度の創設を検討します。

#### ◇特定空家等の判断基準について

##### ■特定空家等の定義（法第2条第2項）

- ・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
- ・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
- ・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

##### ■特定空家等の判断基準

国において示された「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（ガイドライン）等を参考とし、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼしている又は、及ぼすおそれが高いと総合的かつ客観的に判断するため、登別市特定空家等判断基準（以下、「判断基準」という。）を策定します。

なお、判断基準については、別途策定します。

##### ■特定空家等の判断

特定空家等の判断については、判断基準により調査を行い、登別市空家等対策審議会（以下、「審議会」という。）から意見を聴取したうえで、特定空家等の判断を行います。

### ◆具体的な対策

#### ○特定空家等に対する必要な措置の実施

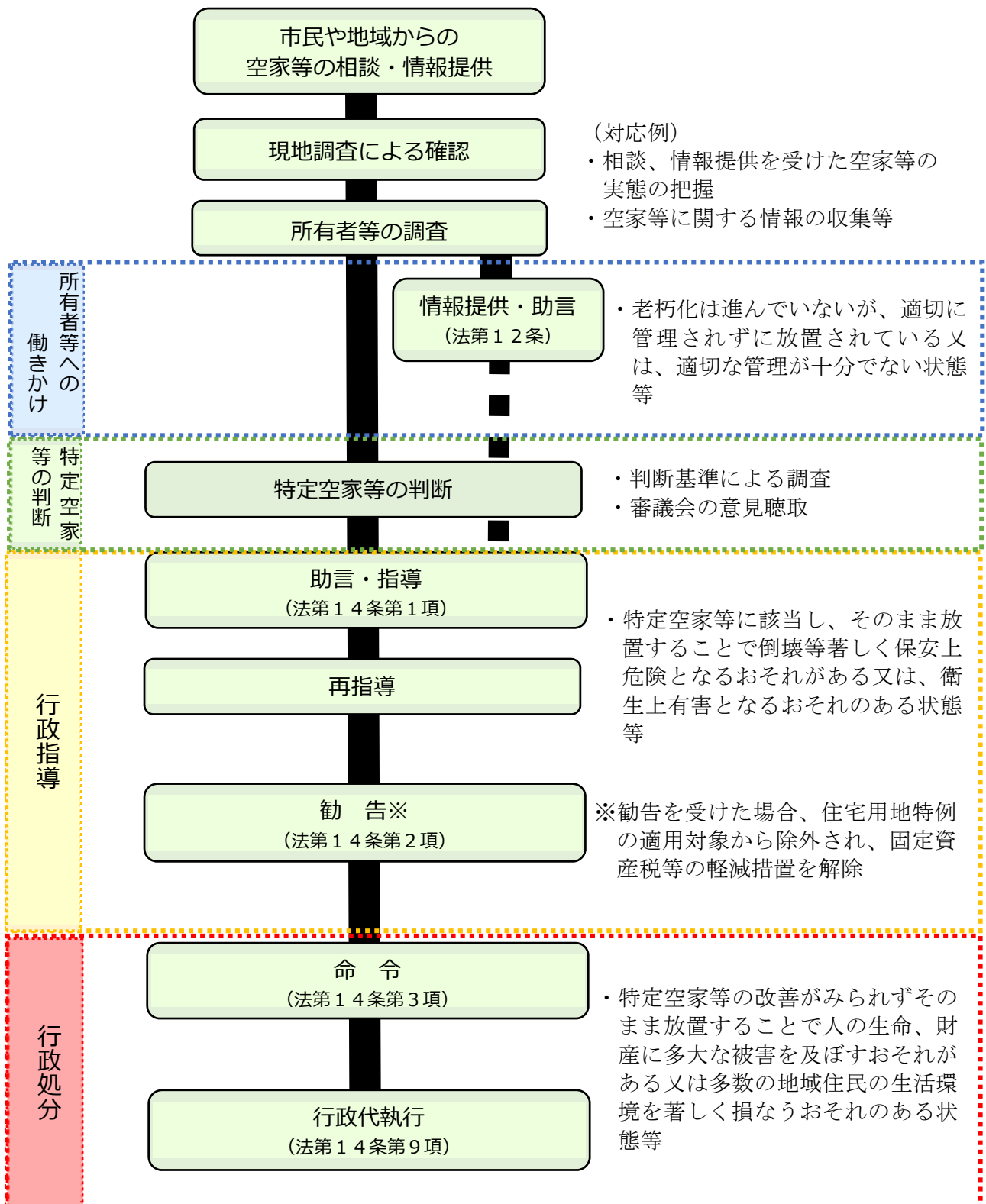
▶特定空家等の所有者等に対し必要な措置を講ずるよう、法に基づく助言・指導、勧告、命令を段階的に行います。また、命令に応じない場合においては、行政代執行等により特定空家等の解消を検討することとします。

なお、特定空家等に係る敷地において、地方税法による固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の適用を受けている特定空家等の所有者等が勧告を受けた場合、本特例の対象から除外され、固定資産税等の軽減措置が解除されます。

▶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、中には除却費用を捻出することが困難な場合があります。

そのため、市では、市民の安全・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、老朽化した空家等を除却する場合に、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する利用を目的とする国の補助制度を踏まえながら、その費用の一部を補助する支援制度の創設を検討します。

◇特定空家等への対応イメージ



# 第4章 空家等対策の推進体制

## 1 相談窓口及び連携体制の整備

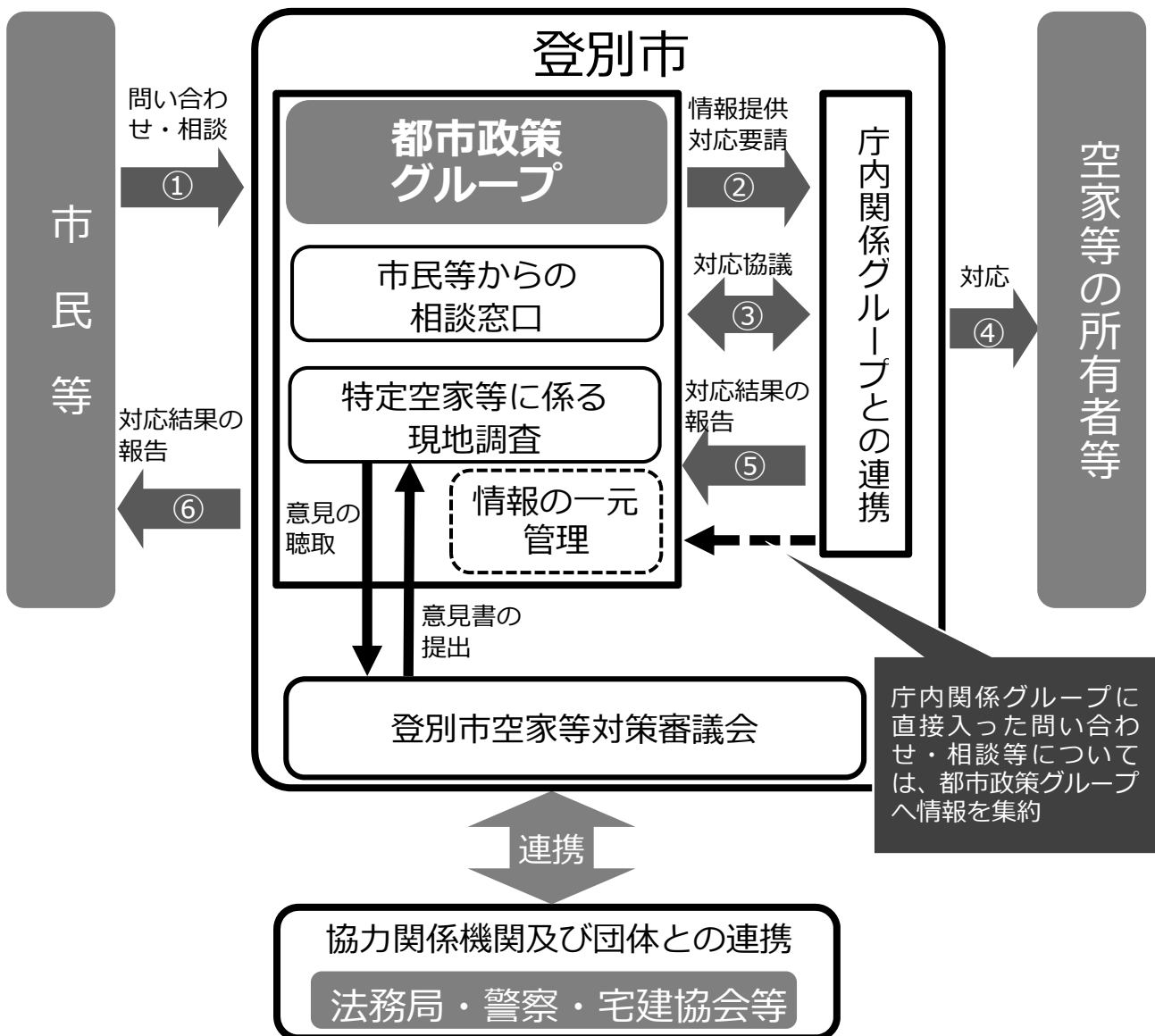
### ◆基本的な考え方

所有者等や地域住民等からの空家等の相談については、市民への行政サービス向上や効率的な行政運営の視点から、相談窓口の明確化を図ります。

また、空家等がもたらす問題は、多岐にわたるものであることから、庁内関係部局による横断的な連携及び施策の検討を行うため、空家等に関する情報の一元管理を行います。

なお、空家等が抱える諸課題を解決するためには、協力関係機関及び団体と密接に連携して対応する必要があることから、連携体制の整備を図ります。

＜空家等の相談体制及び庁内連携体制＞



◆空家等に関する相談窓口及び連絡先

所管グループ	担当内容	電話番号
都市整備部 都市政策グループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民等からの相談窓口</li> <li>・空家等のデータベースの整備等</li> </ul>	0143-85-3230

◇庁内連携部局と担当内容

所管グループ	担当内容
総務部総務グループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時等における空家等の情報の提供等</li> </ul>
市民生活部 市民協働グループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町内会等と連携した情報の収集</li> <li>・地域ニーズの情報収集等</li> </ul>
市民生活部 税務グループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の所有者等の把握に関する固定資産税の課税情報の提供</li> <li>・特定空家等への固定資産税等の特別措置に関する取り組み等</li> </ul>
市民生活部 環境対策グループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急時等における空家等の衛生上有害となる恐れのある状態の対応等</li> </ul>
消防本部警備グループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・火災、災害時等における空家等に関する対応等</li> </ul>

◇その他の相談窓口

所管グループ	担当内容	電話番号
総務部 企画調整グループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住・定住に関する相談</li> </ul>	0143-85-1122
市民生活部 市民サービスグループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全の空き地の相談対応等</li> </ul>	0143-85-2139
観光経済部 商工労政グループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗に関する相談等</li> </ul>	0143-85-2171
都市整備部 建築住宅グループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の建築基準法に関する相談等</li> </ul>	0143-85-4399

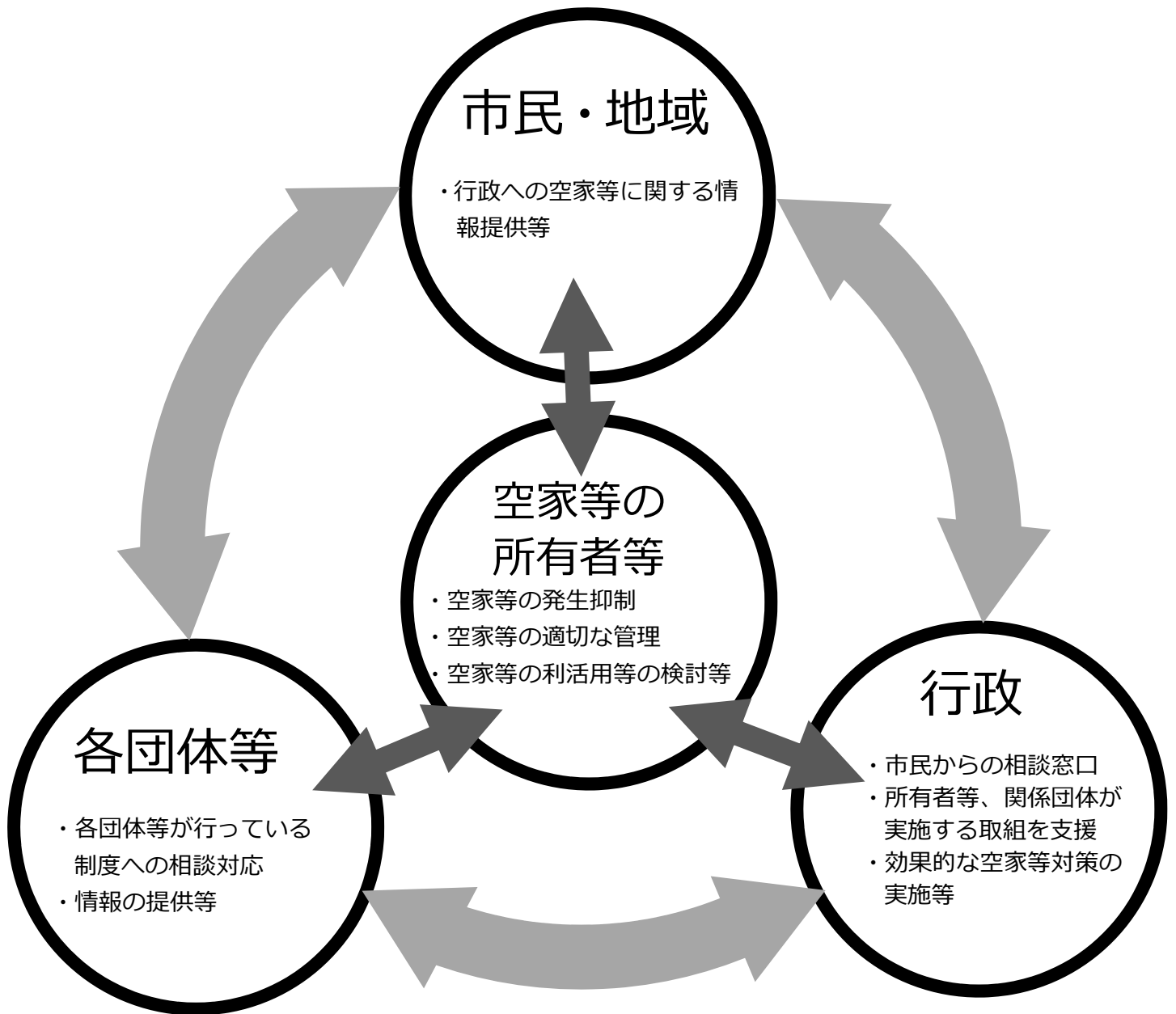
## 2 市民や地域等との協働・連携

◆基本的な考え方

空家等の問題は、第一義的に所有者等が自らの責任において対応することが前提となりますが、様々な要因により、所有者等による自らの管理責任を全うしていくことには限界があります。

そのため、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、地域におけるまちづくりを考える上での課題の一つとして捉え、市はもとより市民や地域、各団体等が空家等対策に係るそれぞれの役割のもとで、相互に協働・連携を図り、それぞれが「できること」や「しなければならないこと」を明確にし、総合的な対策への取り組みを推進することとします。

<各主体の協働による対応のイメージ>



## ◆各主体の役割

---

### (1) 所有者等の役割

所有者等は自らの責任において空家等を管理し、管理不全な状態にならないよう適切な管理を行うと共に、将来的な管理や利活用等についての検討に努める。

### (2) 市の役割

各主体が実施する空家等の発生抑制、適切な管理及び利活用に関して、情報提供の実施や補助による支援の検討を行い、効果的な空家等対策のしくみと各主体間との協働・連携体制の構築等により、総合的な空家等対策を推進する。

また、市民からの相談窓口の明確化を図るとともに、空家等情報の一元管理を図る。

### (3) 市民・地域の役割

地域に存在する空家等に関する状況や情報の提供により、行政との協働による地域の安全で安心な生活環境の保全に努める。

### (4) 各団体等の役割

各団体等が行っている制度への相談対応や情報提供等、専門性を活かし所有者等への対応に努める。

## 資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 北海道空き家情報バンク

# 1 空家等対策の推進に関する特別措置法

<p>空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成二十六年十一月二十七日)(法律第百二十七号)</p> <p>(目的) 第一条 この法律は、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いることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。</p> <p>(定義) 第二条 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。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。</p> <p>2 この法律において「特定空家等」とは、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。</p> <p>(空家等の所有者等の責務) 第三条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。</p> <p>(市町村の責務) 第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。</p> <p>(基本指針) 第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。)を定めるものとする。</p> <p>2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項</li><li>二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項</li><li>三 その他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に必要な事項</li></ul> <p>3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。</p> <p>4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。</p> <p>(空家等対策計画) 第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。</p> <p>2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針</li><li>二 計画期間</li></ul>	<p>三 空家等の調査に関する事項</p> <p>四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項</p> <p>五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項</p> <p>六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項</p> <p>七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項</p> <p>八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <p>九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <p>3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。</p> <p>4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。</p> <p>(協議会) 第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。</p> <p>2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。</p> <p>3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。</p> <p>(都道府県による援助) 第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。</p> <p>(立入調査等) 第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。</p> <p>2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。</p> <p>3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。</p> <p>4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。</p> <p>5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。</p> <p>(空家等の所有者等に関する情報の利用等) 第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。</p>
---	--



<p>2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。</p> <p>3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。 (空家等に関するデータベースの整備等)</p> <p>第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。）以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。 (所有者等による空家等の適切な管理の促進)</p> <p>第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。 (空家等及び空家等の跡地の活用等)</p> <p>第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。 (特定空家等に対する措置)</p> <p>第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。</p> <p>2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。</p> <p>3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。</p> <p>4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。</p> <p>5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。</p> <p>6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。</p> <p>7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。</p> <p>8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。</p>	<p>9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。</p> <p>10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。</p> <p>11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。</p> <p>12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。</p> <p>13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。</p> <p>14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。</p> <p>15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。 (財政上の措置及び税制上の措置等)</p> <p>第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。</p> <p>2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。 (過料)</p> <p>第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。</p> <p>2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。</p> <p>附 則 (施行期日)</p> <p>1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。 (検討)</p> <p>2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。</p>
---	---

## 2 北海道空き家情報バンク

### 「北海道空き家情報バンク」について

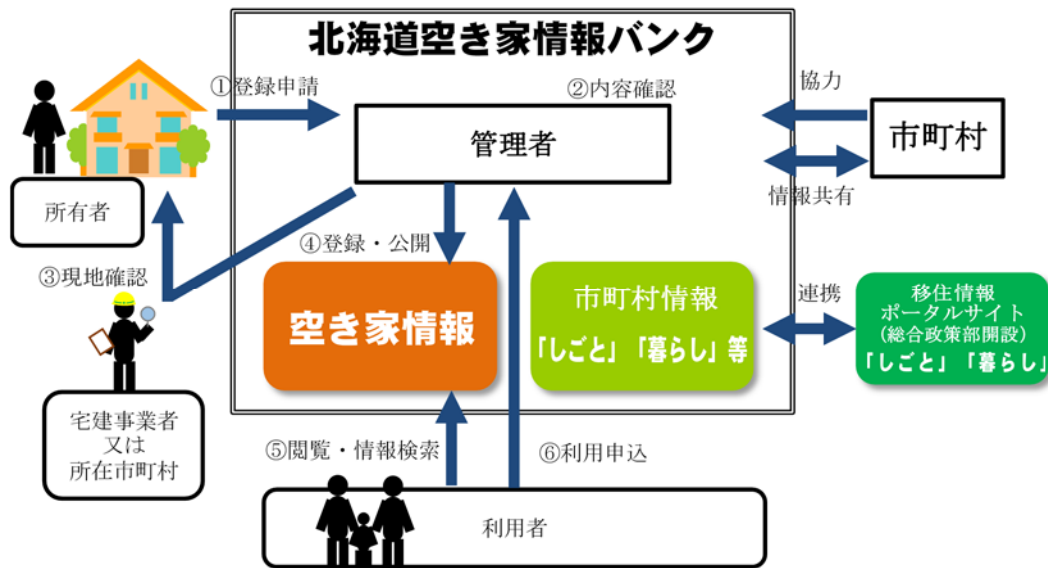
#### 1 北海道空き家情報バンクの目的

- ・ 移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るため、道内市町村の空き家バンクの取組などと連携を図りながら、「空き家情報バンク」を開設する。
- ・ 「空き家情報バンク」の開設など空き家の利活用の促進については、『北海道創生総合戦略』、『新・北海道ビジョン推進方針（平成 27 年 8 月）』などに位置づけ、移住・定住の取組とも連携しながら取り組むこととしている。

#### 2 北海道空き家情報バンクの概要

項目	内容
対象区域	○ 道内全域（空き家バンクの有無に関わらず全市町村）
開設方法	○ インターネットを活用しサイトを開設
情報の入力方法	○ 所有者による申請を基本とする（※ Web または紙媒体による申請） <b>【登録申請項目】</b> 基本情報.....所在地、所有者、売買または賃貸、価格など 物件概要.....建築年、構造、面積、間取り、利用状況など 設備等の状況 .....電気、ガス、水道、下水道 など（不具合状況を含む） 所在地情報.....自然環境、生活利便性、交通利便性など ※ 所在地情報は、物件を検索するための PR 内容
既存の市町村バンクとの関係	○ 既存の市町村の空き家バンクとの情報共有化を図る （市町村バンクの既存情報について空き家情報バンクにも掲載 空き家情報バンク掲載物件を市町村へ情報提供 ） ○ 既存の市町村の空き家バンクとリンク
連携する情報	○ 「しごと」、「暮らし」、「観光」などに関する情報（移住・定住者向け）と連携 （「しごと」：ハローワークなどとも連携した就業情報の提供 「暮らし」：学校や病院など地域での暮らしに関する情報の提供 ） ※ 道の総合政策部が開設する移住情報ポータルサイトと相互に連携
登録について	○ 登録希望物件に対して、仲介可能な宅建事業者（仲介事業者）がいる場合 または ○ 登録希望物件に対して、仲介可能な宅建事業者（仲介事業者）がいない場合は、所在市町村の協力（現地確認）が得られる場合

### 3 北海道空き家情報バンクのしくみと登録などの流れ



#### 【登録申請～契約までの概要】

①空き家等の所有者が登録申請	<ul style="list-style-type: none"> <li>・制度内容や物件情報の公開、個人情報取扱等について「同意」いただける場合は、Web上の登録申請フォームに物件情報等を入力し登録申請します（書類申請も可能）</li> </ul> <p>※登録には、登記されていることが必要です。</p>
②管理者による申請内容の確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者（道、又は委託者）が内容を確認し、仮登録（非公開）します。</li> </ul> <p>※必要に応じて申請者に内容を確認します。</p>
③申請物件の現地確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者等の立会いのもと、現地確認を行い、申請内容に不整合などがある場合は修正します。</li> </ul> <p>※現地確認者：宅建事業者（不動産関係団体経由）、又は所在市町村</p>
<p>※住宅等の不動産を売却や賃貸する場合は、不動産業者（宅建事業者）に仲介を依頼することが一般的です。          ※宅建事業者が仲介を行う場合は、媒介契約が必要であり、成約時に仲介手数料（宅宅地建物取引業法に基づく上限有）を支払う必要があります。          ※現地確認の結果、申請内容に不整合があった場合は、変更申請が必要です。</p>	
④正式登録・公開	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者がWeb上に公開し、正式登録します。</li> </ul> <p>※登録等の申請が完了した場合は、申請者に状況を通知します。</p>
⑤利用者の閲覧	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登録情報について、複数条件で検索して、希望物件を探します。</li> </ul>
⑥利用者の申込	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インターネットの問合せフォームにより、利用希望者の氏名、連絡先等の必要事項を入力して連絡します。</li> <li>※仲介事業者がない場合、管理者から当事者同士の契約となることを説明し、物件の所有者等に利用者の連絡先を情報提供します。</li> <li>・又は、インターネットに表示される物件毎の問合せ窓口へ直接連絡します。</li> </ul>
<p>※北海道、バンク管理者、所在市町村は、空き家等の当事者間の売買又は賃貸借に関係する交渉及び契約について直接関与しません。</p>	
⑦契約完了	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Web上の「変更・抹消申請フォーム」、又は「書類申請」により、仲介事業者、又は登録申請者、購入者等が成約済として申請し、成約済物件として空き家情報バンクから抹消します。</li> </ul>

## 登録申請 必要事項

### 【同意確認事項】

- ・良好な管理状態の空き家、空き地であり、登記済であること
- ・申請する空き家等に係る税の滞納がないこと
- ・申請内容に誤りがないこと
- ・登録情報について、北海道、所在市町村と情報を共有すること及び所在市町村の空き家バンクにも掲載すること
- ・原則、担当仲介事業者（宅地建物取引業事業者）による仲介を行うこととするため、登録情報について、不動産取引関係団体に情報を共有すること
- ・登録情報について、北海道、不動産取引関係団体、所在市町村が現地確認する際の敷地へ立入すること
- ・登録内容を北海道空き家情報バンクホームページ上で公開すること
- ・北海道、北海道空き家情報バンクの管理者、所在市町村は、空き家等の当事者間の売買又は賃貸借に係る交渉及び契約について、直接関与しないこと
- ・暴力団員等ではないこと

### 【提出書類】

- ・登記簿謄本（登記事項証明書）の写し：書類又は電子データ（PDF・写真画像）
- ・物件写真（10点まで）：書類又は電子データ（PDF・写真画像）
- ・図面等：書類又は電子データ（PDF・写真画像）
- ・周辺地図（書類申請の場合必要になります）
- ・媒介契約書写し（仲介事業者がいる場合）：書類又は電子データ（PDF・写真画像）

## 4 「北海道空き家情報バンク」 URL

<https://www.hokkaido-akiya.com>



## 5 スケジュール等

- ・平成28年4月～・・・・・・・・・・正式運営開始

【資料：北海道建設部住宅局建築指導課 北海道の空き家等対策に関する有識者会議より】  
※本参考は、北海道の空き家等対策に関する有識者会議第4回資料を抜粋、加工しています。