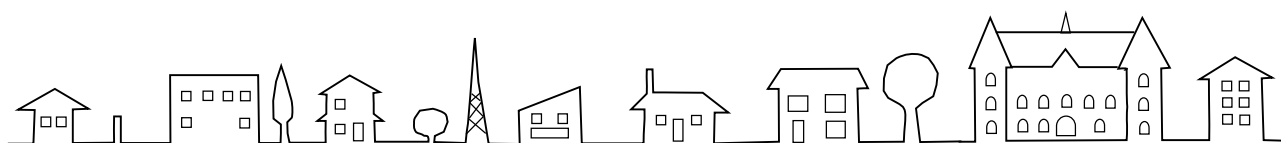


登別市空家等対策計画（案）

令和4年 月

登別市



目次

第1章 計画の趣旨

1	計画の背景と目的	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	2
5	SDGs と計画の関連	2

第2章 空家等の現状と課題

1	空家等の把握	4
2	空家等の現状	4
3	空家等実態調査	8
4	空家等に関する課題	12

第3章 空家等の対策

1	基本方針	14
2	具体的な対策	17
3	特定空家等への対応	23

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	26
2	市民や地域等との協働・連携	27

資料編

〈注意〉

数値は表示単位未満を四捨五入して掲載しています。そのため構成比の掲載値を合計しても100%とならないなど、掲載値の合計が合計値と一致しない場合があります。

第1章 計画の趣旨

1 計画の背景と目的

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、総務省が実施した平成30年（2018年）住宅・土地統計調査によると、国全体の空家等は約849万戸で過去最多を記録し、空家率は13.6%となるなど、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、適切な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、積極的に対応する必要性が高まっています。

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（2015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）

本市においては、平成21年度（2009年度）より老朽化した危険家屋への対策を開始し、平成29年（2017年）3月には「登別市空家等対策計画」を策定し、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について、総合的かつ計画的な推進に取り組んできました。今後も人口減少や建物の老朽化の進行などに伴い、適切な管理が行われていない空家等の増加が予想されることから、空家等対策の更なる推進を図り、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本計画を改定します。

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

計画期間は令和4年度（2022年度）から令和8年度（2026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。

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 SDGs と計画の関連

SDGs（持続可能な開発目標）とは、地球上の「誰一人取り残さない」持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」の中で掲げられ、令和12年（2030年）を達成年限としており、17のゴール（目標）と169のターゲットで構成されています。

本市でも誰もが自分らしく、住みやすい社会の実現に向け、さまざまな施策を通じて推進しています。

本計画では、SDGsを構成する17の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」と「17 パートナリーシップで目標を達成しよう」の2つの目標について関連が深い

ため、本計画を推進することにより持続可能な世界の実現に寄与します。



【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。

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。

第2章 空家等の現状と課題

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。

このため本市では、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。

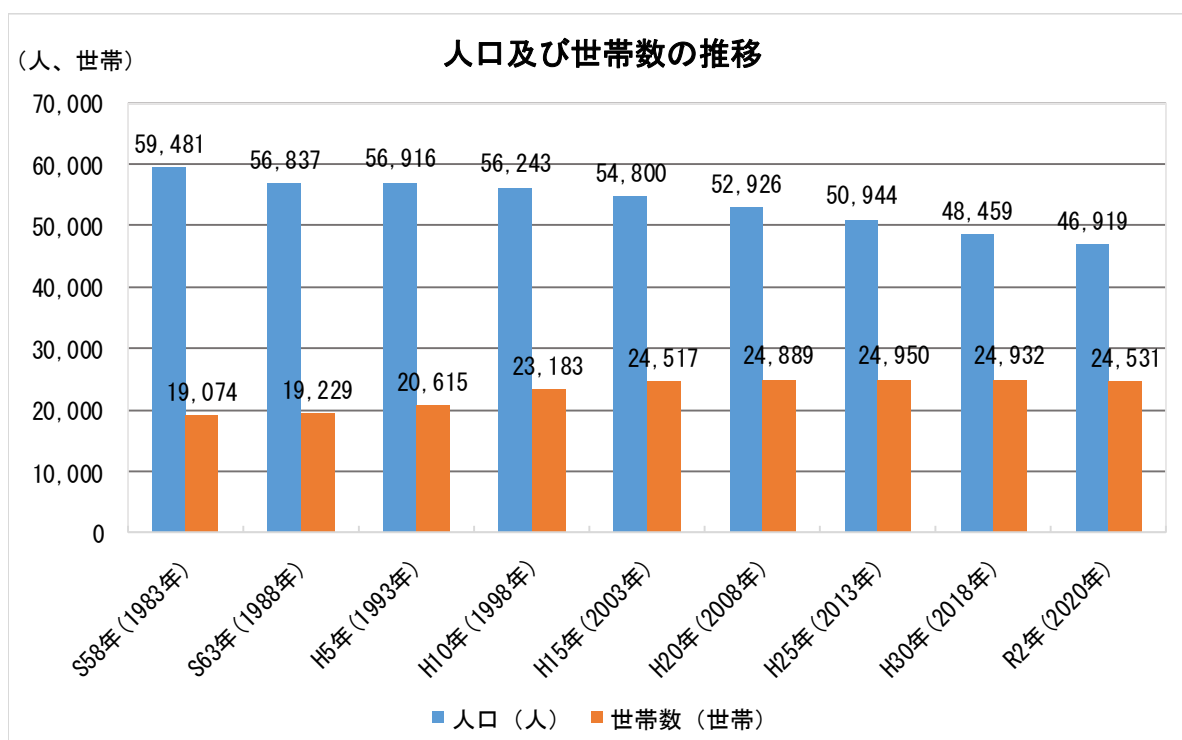
また、空家等の実態を把握するための調査のほか、所有者や管理者等（以下、「所有者等」という。）に今後の意向確認や空家等の適切な管理を働きかけるため、法第10条に基づいて所有者等の把握に努めます。

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、本市の人口は、昭和58年（1983年）の59,481人をピークに減少を続けており、令和2年（2020年）には46,919人と、この37年間で約21%、約12,600人の減少となっています。

また、近年まで増加傾向にありました世帯数についても、近年微減傾向にあり、今後は人口とともに減少していくものと予測されます。

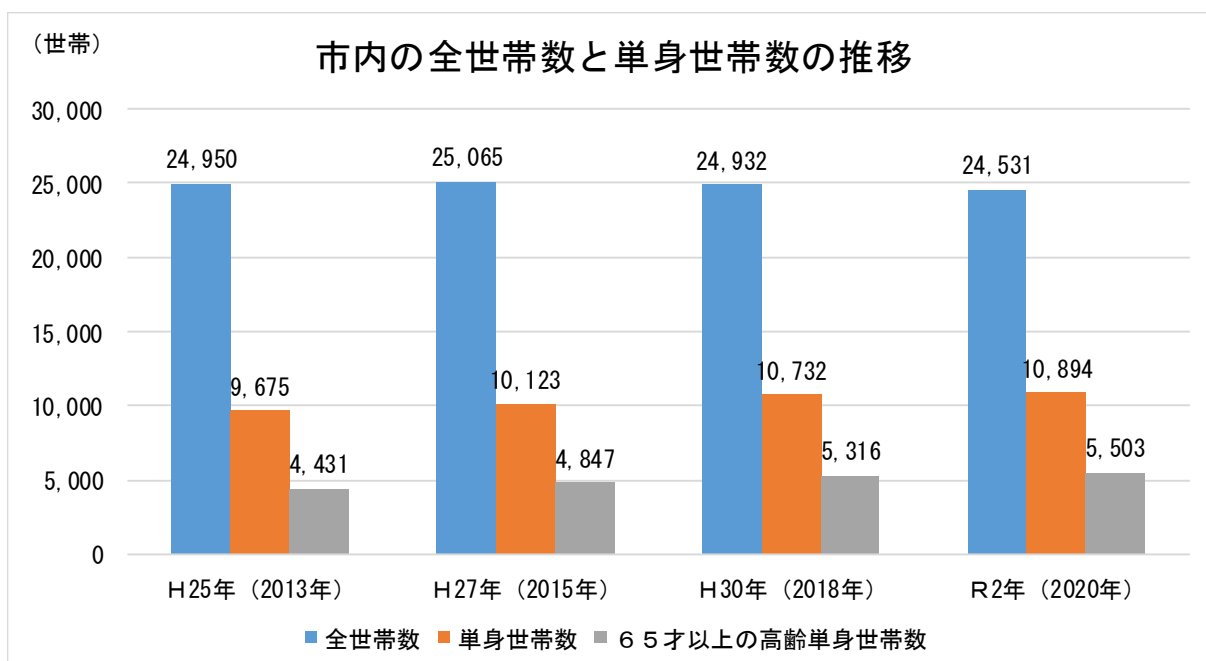


【資料：令和2年登別市統計書】

(2) 単身世帯数の推移

本市の世帯数は、近年微減傾向にあります。単身世帯数や65才以上の高齢単身世帯数は微増傾向が続いております。

また、全世帯に占める単身世帯の割合は、約40%となっており、そのうちの約半数が65才以上の高齢単身世帯となっており、少子高齢化が進行していかで、単身世帯及び65才以上の高齢単身世帯の増加傾向が続いていくものと予測されます。



【資料：都市政策グループ調べ】

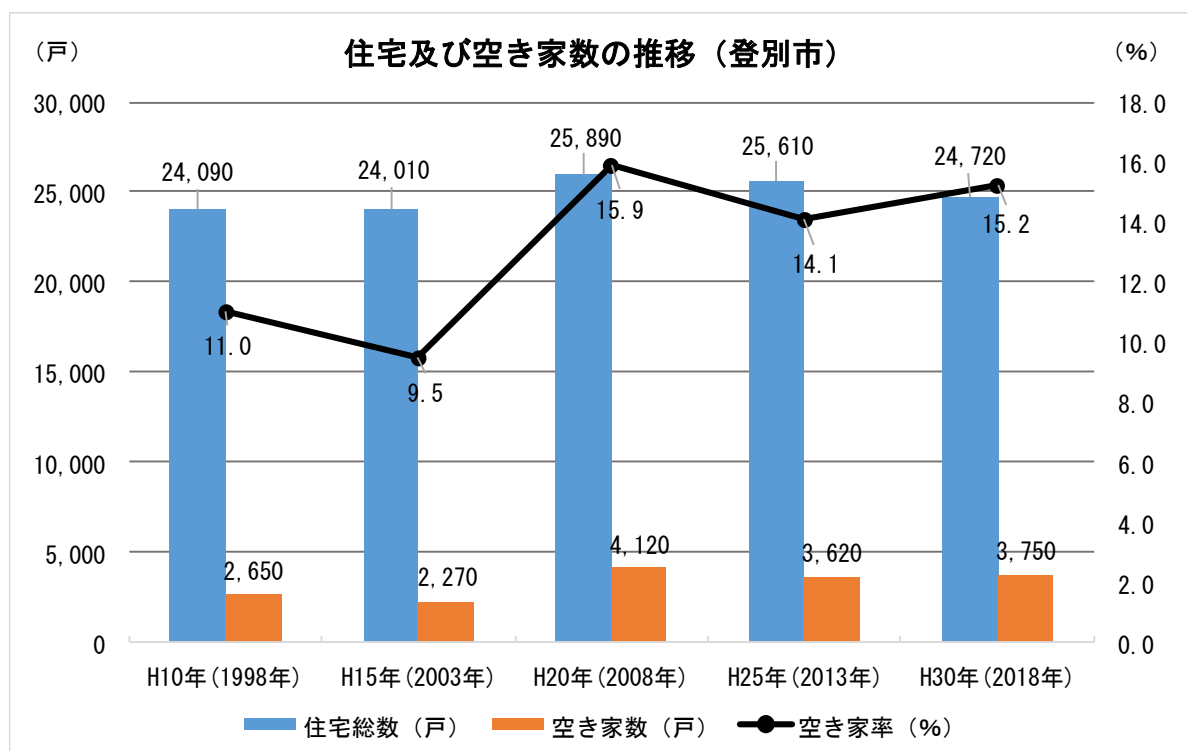
(3) 空き家の状況（総務省）

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、本市の住宅総数は平成20年（2008年）の25,890戸をピークに減少しており、平成30年（2018年）には24,720戸となっています。

また、市内の空き家数は、平成10年（1998年）代には2,500戸前後で推移していましたが、平成20年（2008年）以降には住宅総数が減少するなかで4,000戸前後で推移しています。これに伴い、市内の空家率も上昇傾向にあり、平成20年（2008年）以降に全国平均や全道平均と比較してもやや高い状況が続いています。

		平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
全国	住宅総数(戸)	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家数(戸)	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率(%)	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6
北海道	住宅総数(戸)	2,433,300	2,572,200	2,730,500	2,746,600	2,807,200
	空き家数(戸)	273,400	303,800	374,400	388,200	379,800
	空き家率(%)	11.2	11.8	13.7	14.1	13.5
登別市	住宅総数(戸)	24,090	24,010	25,890	25,610	24,720
	空き家数(戸)	2,650	2,270	4,120	3,620	3,750
	空き家率(%)	11.0	9.5	15.9	14.1	15.2

【資料：総務省 住宅・土地統計調査】



【資料：総務省 住宅・土地統計調査】

(4) 空き家の種類別の状況（総務省）

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（2008年）の約70%に比べ、ここ10年では50%台で推移し減少傾向となっております。一方で、放置されている空家等が含まれる「その他の空き家」の割合は、平成20年（2008年）の約30%に比べ、ここ10年では40%台で推移し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平成20年（2008年）では440戸でありましたが、こ

こ10年では700戸前後と増加しています。

登別市	平成20年	平成25年	平成30年
空き家総数(戸)	4,120 (100%)	3,620 (100%)	3,750 (100%)
賃貸・売買用等(戸)	2,950 (71.6%)	1,890 (52.2%)	2,100 (56.0%)
その他(放置空家等数)(戸)	1,170 (28.4%)	1,730 (47.8%)	1,640 (43.7%)
うち腐朽・破損あり(戸)	440 (37.6%)	750 (43.4%)	690 (42.1%)

【資料：総務省 住宅・土地統計調査】

平成30年(2018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3,750戸のうち、共同住宅等が2,170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1,580戸のうち、放置されている空家等が含まれる「その他の住宅」が1,290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500戸と約40%を占めている状況です。

登別市	平成30年		
		一戸建	共同住宅等
空き家総数(戸)	3,750 (100%)	1,580 (42.1%)	2,170 (57.9%)
賃貸・売買用等(戸)	2,100 (56.0%)	290 (13.8%)	1,820 (86.7%)
その他(放置空家等数)(戸)	1,640 (43.7%)	1,290 (78.7%)	360 (22.0%)
うち腐朽・破損あり(戸)	690 (42.1%)	500 (72.5%)	190 (27.5%)

【資料：総務省 住宅・土地統計調査】

【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。
- 端数処理上、内訳と計が一致しない場合があります。
- 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（登別市）

空家等対策を進めていくにあたり、本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実施した平成27年度（2015年度）の市職員による実態調査の結果を踏まえ、毎年度実施している空家等実態調査を令和2年（2020年）6月から令和3年（2021年）3月にかけて水道閉栓情報などを基に実施しました。

調査により新たに把握した空家等については、そ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る調査を行います。また、その調査結果はデータベース化しており、本市の空家等対策の施策を展開することに活用します。

なお、この調査の数値は実際数であり、空家等の件数は実際の棟数となります。

（1）令和2年度（2020年度）に実施した新規の空家等実態調査

○調査対象地域

市内全域

○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 133件

○調査結果（空家等件数） 89件（令和3年（2021年）3月末時点）

（2）定期的な空家等実態調査

本市における空家等の数や状態等を把握するため、定期的にデータベースに登録された空家等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。

なお、令和2年度（2020年度）に実施したデータベースに登録された空家等の実態調査結果は次のとおりとなります。

○調査方法

データベースをもとに、市職員による現地での外観調査（外観目視）

○調査対象件数 438件

○調査結果（空家等件数） 390件（令和3年（2021年）3月末時点）

（3）空家等情報のデータベース化

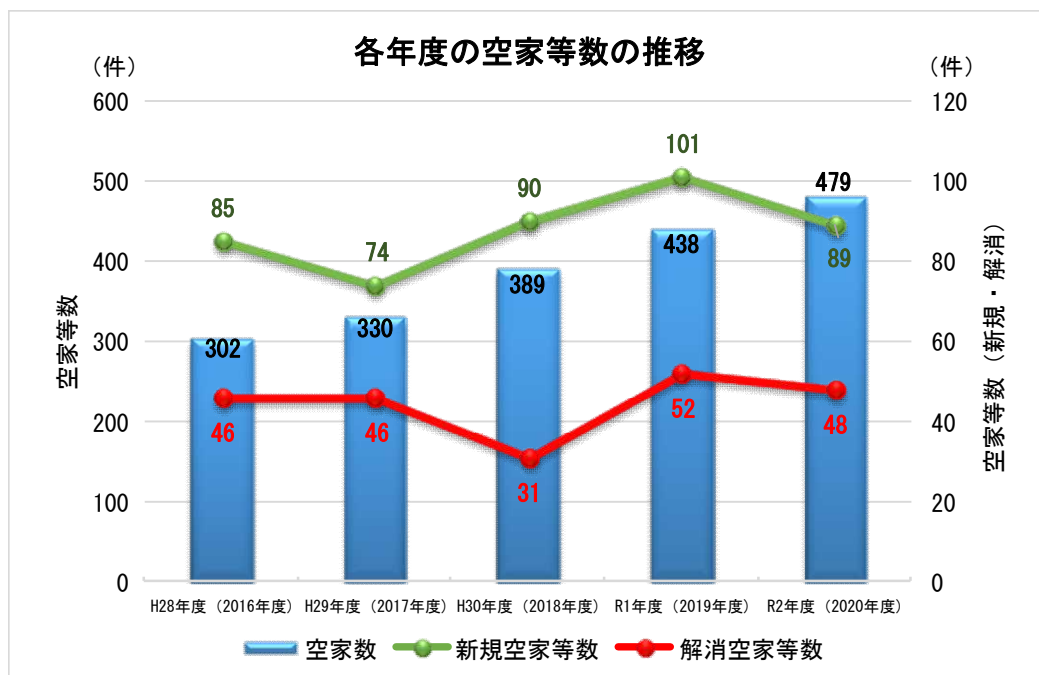
空家等実態調査及び所有者等の調査結果や市庁内関係部局で受けた問い合わせ・相談等の情報を集約し一元管理するとともに、措置の内容及びその履歴についても併せて記載するなど、継続的に情報を更新・管理していきます。

なお、令和2年度（2020年度）末時点において479件の空家等がデータベースに登録、管理されています。

(4) 市内の空家等の実態

①各年度における空家等数

これまでの調査等により把握した空家等は、平成28年度（2016年度）に302件でしたが、年々増加し令和2年度（2020年度）には479件となり、約60%増加しています。



【資料：登別市空家等実態調査】

また、各年度の空家等数の内訳では、直近5年間に於いて年平均約90件の新規空家等が発生している一方で、特定空家等も含め年平均約45件の空家等が解体や利活用により解消されています。

各年度における新規・解消空家等数

単位：件

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
空家等数 ^{※1}	263	302	330	389	438	479
新規空家等数	-	85	74	90	101	89
解消空家等数	-	46	46	31	52	48
解体	-	8	20	15	28	22
利活用	-	38	26	16	24	26

※1：空家等数 = 前年度空家等数 + 当該年度新規空家等数 - 当該年度解消空家等数

【資料：登別市空家等実態調査】

②地域別空家等数

市内の空家等数は、地域別で見ると、幌別地域が最も多く、次いで鷺別地域の順となり、この2地域で市内の空家等数の約80%を占めています。

また、空家等の増加状況を見ると、登別温泉地域では横ばいで推移している一方で、鷺別地域及び幌別地域では平成27年度（2015年度）と比べ約60～70%、登別地域では約200%増加しており、地域により増加件数に差がでています。

各年度の地域別空家等数

単位：件

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
鷺別地域	106 (40%)	113 (37%)	116 (35%)	149 (38%)	175 (40%)	183 (38%)
幌別地域	121 (46%)	141 (47%)	146 (44%)	166 (43%)	182 (42%)	198 (41%)
登別地域	29 (11%)	42 (14%)	60 (18%)	67 (17%)	73 (17%)	90 (19%)
登別温泉地域	7 (3%)	6 (2%)	8 (2%)	7 (2%)	8 (2%)	8 (2%)
計	263 (100%)	302 (100%)	330 (100%)	389 (100%)	438 (100%)	479 (100%)

【資料：登別市空家等実態調査】

過去5年間の新規・解消空家等数を地域別にみると、解消された既存空家等の約90%が鷺別地域及び幌別地域となっており、他地域での既存空家等の利活用等の動きが鈍い状況となっています。

過去5年間の地域別新規・解消空家等数

単位：件

	鷺別地域	幌別地域	登別地域	登別温泉地域	合計
空家等数※1	77 (36%)	77 (36%)	61 (28%)	1 (1%)	216 (100%)
新規空家等数	175 (40%)	173 (39%)	88 (20%)	3 (1%)	439 (100%)
解消空家等数	98 (44%)	96 (43%)	27 (12%)	2 (1%)	223 (100%)
解体	48 (52%)	32 (34%)	13 (14%)	0 (0%)	93 (100%)
利活用	50 (38%)	64 (49%)	14 (11%)	2 (2%)	130 (100%)

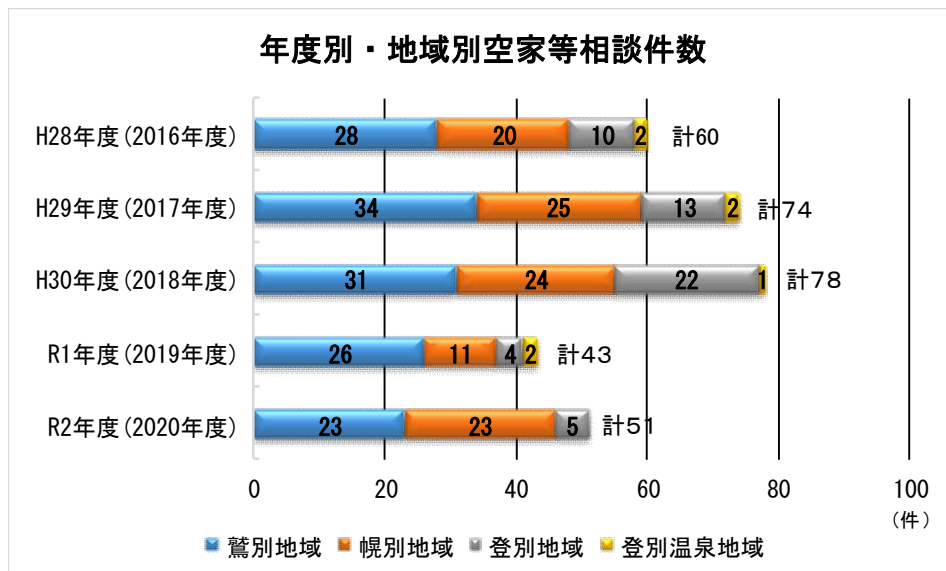
※1：平成28年度から令和2年度の空家等数の合計

【資料：登別市空家等実態調査】

③空家等に係る相談件数の推移

本市に寄せられる空家等に係る相談件数は、平成28年度（2016年度）より増加を続け、平成30年度（2018年度）には78件となりましたが、その後減少し、ここ2年間は40～50件程度となっています。

また、地域別の相談件数は、空家等数が多い鷺別地域及び幌別地域からの相談が多く寄せられています。



【資料：登別市空家等実態調査】

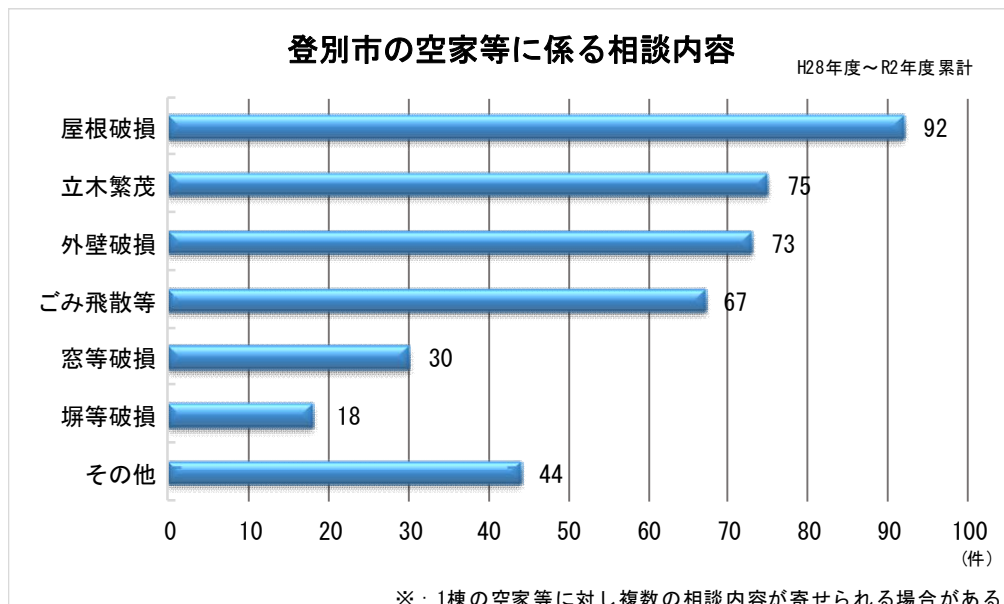
④空家等に係る相談内容

平成28年度（2016年度）から令和2年度（2020年度）の5年間に受けた空家等に係る相談内容は、部材飛散などの建築物に関わるもの^{※1}が約50%（213件）、立木繁茂などの生活環境に関わるもの^{※2}は約40%（142件）となっています。

また、各項目別に見ると最も多いのは「屋根破損」、次いで「立木繁茂」、「外壁破損」の順となっています。

※1：屋根破損、外壁破損、窓等破損、塀等破損

※2：立木繁茂、ゴミ飛散等



【資料：登別市空家等実態調査】

※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、常態とは概ね1年以上使用されていないものとしている。）

4 空家等に関する課題

本市が、平成29年度（2017年度）より本計画に基づき行ってきた空家等対策に関する取組や空家等実態調査、所有者等との折衝などから、空家等への対策を進めていく上での主な課題は次のようなことが考えられます。

（1）課題1 空家等の増加

①人口減少による空家等の増加

空家等実態調査において、空家等数は、平成28年度（2016年度）に302件でありましたが、令和2年度（2020年度）には479件となり、この5年間で約60%も増加しています。

本市が空家等所有者や市民などへ実施してきた意識啓発などの各施策の実施により過去5年間で新規に発生した439件の空家等の半数にあたる223件の既存空家等が解消されてきましたが、本市の人口は昭和58年（1983年）より、世帯数は数年前より減少傾向にあり、今後も空家等数が増加していくものと予測されます。

②適切な管理がなされない空家等の増加

空家等を相続したものの居住地が遠方にあり、定期的な空家等の管理が行えないなど、適切な管理がなされない放置された空家等が今後も増加していくことが予測されます。

（2）課題2 空家等の発生要因

①相続による空家等の増加

所有者等が亡くなったことにより空家等となっている場合が見られます。これは、相続人の居住地が遠方にあるため当該空家等に居住するなどの利用意向がない、または、相続人が多数存在し権利関係が複雑で相続手続きがなされず意思統一が図られていないなど相続の問題が空家等の発生の大きな要因となっていることが考えられます。

②高齢単身世帯増加による空家等の増加

高齢単身世帯が居住する住宅は、居住者の高齢化に伴い別世帯で暮らす子供との同居や施設への入所、病院への長期入院などをきっかけとして空家等となっている場合が見られます。

③法制度に起因する空家等の増加

空家等の所有者の中には、建物を除却することにより固定資産税等における住宅用地特例^{※3}の適用が除外されるため空き家のままにしている方がいます。

また、建築基準法の接道義務^{※4}を満たせない敷地などにより再建築が難しいため利活用できず空き家のままにしている方もいます。

さらに、相続にあたり当該空家等に資産価値がない、立地条件や周辺環境等に問題があることなどから相続放棄により所有者等が存在となり空家等が発生していると考えられます。

※3：住宅等の敷地として利用されている土地については、特例措置により固定資産税等が軽減されています。

小規模住宅用地（200㎡以下の部分）

固定資産税：課税標準額×1/6、都市計画税：課税標準額×1/3

一般住宅用地（200㎡を超える部分）：

固定資産税：課税標準額×1/3、都市計画税：課税標準額×2/3

※4：建築基準法第43条の規定により、建築物の敷地は、道路に2m以上接していなければならない。

④除却等費用の負担による空家等の増加

所有者等自身の生活が優先となることや経済的余裕がないことから、除却等の費用を負担することが難しく空き家のままとなっている場合が見られます。

(3) 課題3 空家等の利活用

①情報・知識の不足による空家等の増加

所有者等が売却等の意向を持っている一方で、その相手先が見つからない場合などに、誰に相談してよいかわからないために対応が進まない状況が見られます。

このため、家財道具の片付けをせずに、「とりあえず空き家のままにしておく」などにより空家等が発生していると考えられます。

第3章 空家等の対策

1 基本方針

空家等の管理は、所有者等が自らの責任において管理等を行う義務がありますが、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、空家等に関する課題を踏まえ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

空家等がすべて問題なのではなく、問題なのは管理されずに放置されたままの空家等であり、この空家等の老朽化が進むと、周辺環境への危険が増し、市民の安全・安心な暮らしにさまざまな影響を及ぼします。

新たな空家等の発生を抑制するためには、居住中の段階から、将来を見据え相続や適切な維持管理など、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の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の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、周辺の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。

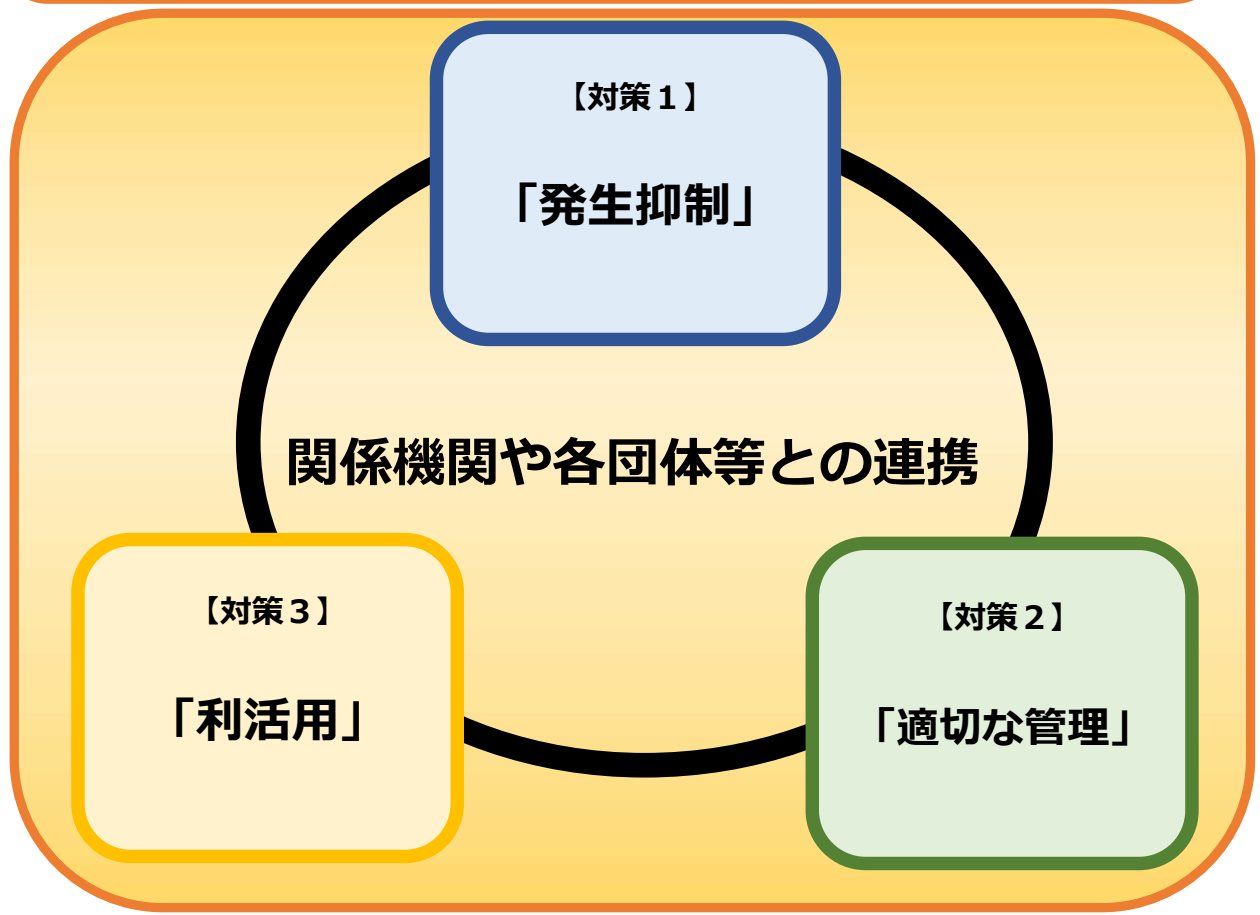
(3) 空家等の「利活用」対策の推進

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。

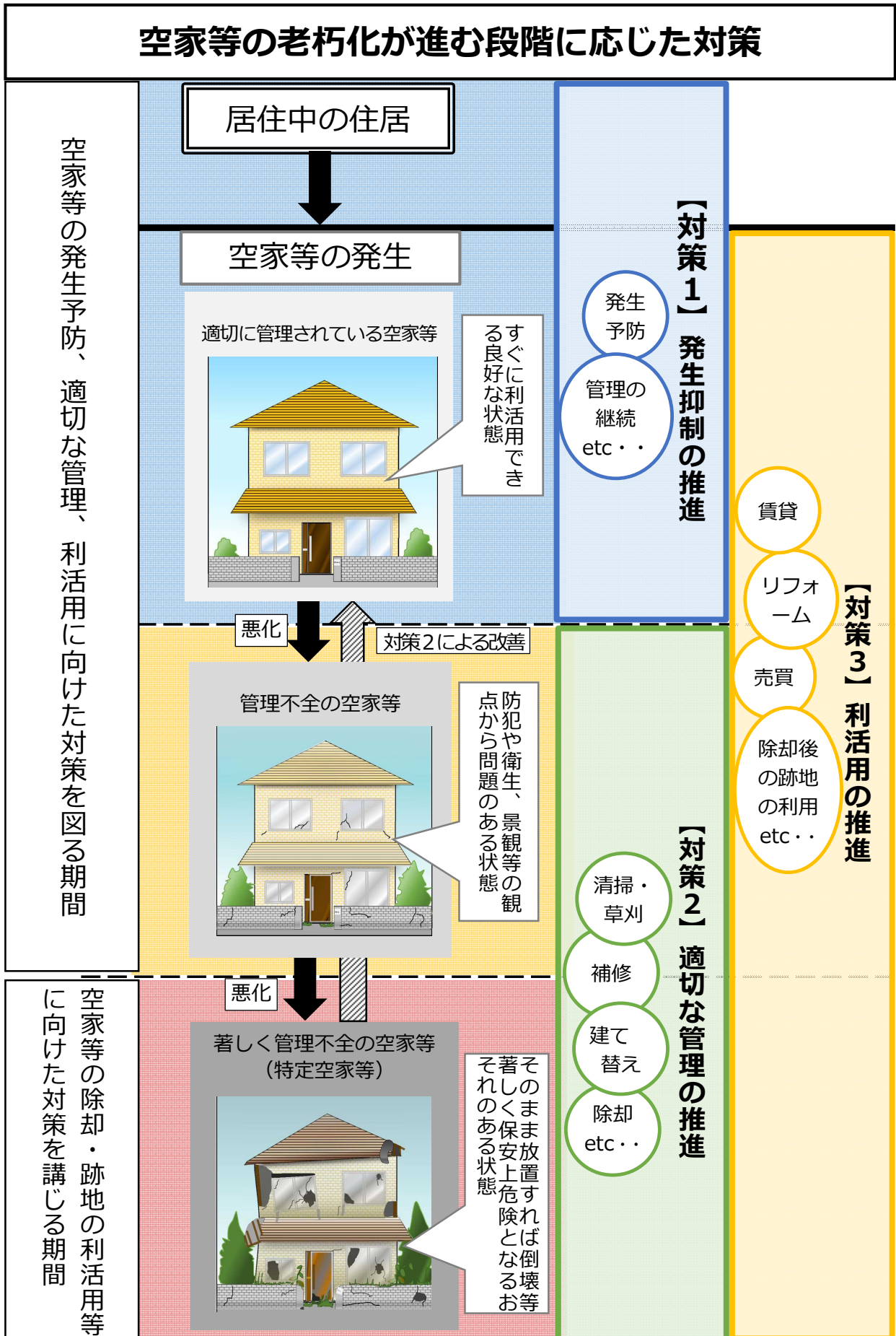
空家等は、活用次第では有効な地域資源となる可能性を秘めており、テレワークなどの働き方の多様化により移住・定住促進の住まいとしての活用に繋がるといった視点からも必要な対策に取り組みます。

◇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



空家等の除却・跡地の利活用等に向けた対策を講じる期間

2 具体的な対策

(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

①空家等の発生抑制に向けた所有者等及び市民への意識醸成

空家等の発生を抑制するためには、居住中の段階から、所有者等が放置された空家等がもたらす問題や責務を認識する必要があります。

このことから、空き家となった場合でも維持管理の負担が必要となることや、空き家を放置されたままにすると周辺環境への危険が増し住民の安全・安心な暮らしにさまざまな影響を及ぼすこと等について、パンフレットやホームページなどにより所有者等や市民に対し広く周知・啓発を行い意識醸成を図ります。



啓発パンフレットの一例

②相続手続き等の周知・啓発

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。

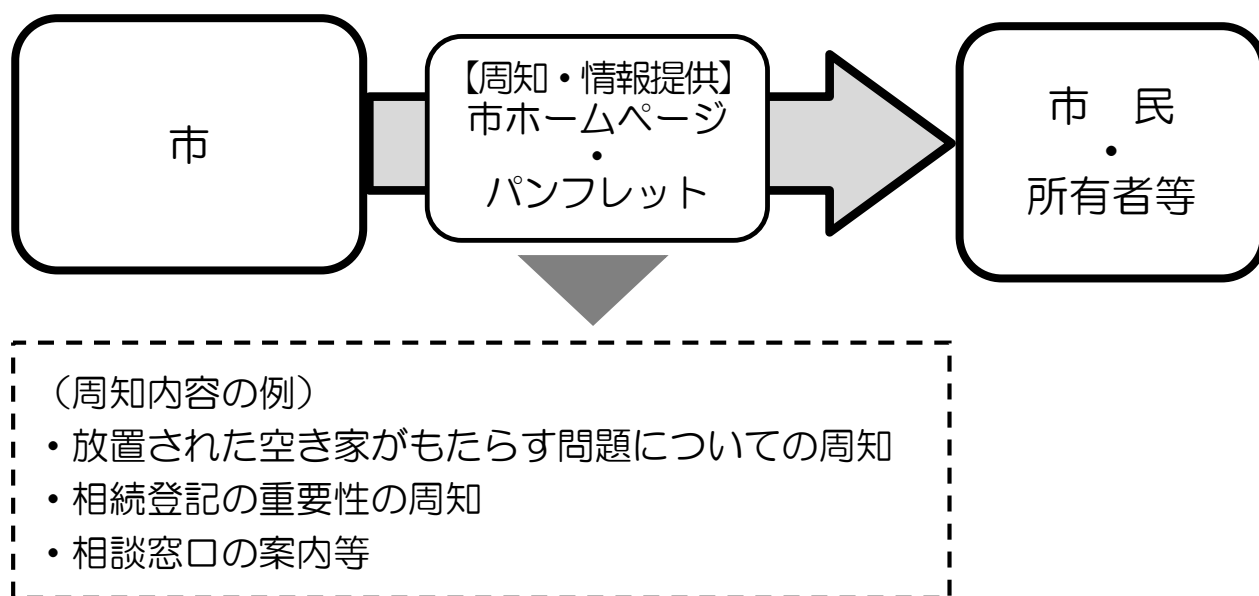
また、所有者等の死後、適切に相続手続きが行われず所有者等が不明となる空家等の発生を抑制するために、相続登記申請を義務化する「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」の施行を見据え、所有者等の死亡届に合わせ相続に関する案内文書の配布を行うなど、

相続登記の重要性について周知・啓発を行います。

③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都市整備部都市政策グループに設置し、相談内容に応じた関係部署や関係団体への案内を行います。

◇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

本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、特定空家等については、法に基づき、助言・指導を行うとともに、特に危険な状態である場合には、勧告、命令等の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講じます。

◆具体的な対策

①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。

また、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。

②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都市整備部都市政策グループに設置し、相談内容に応じた関係部署や関係団体への案内を行います。

③空家等の解消に向けた制度の情報提供及び補助制度による支援

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、本市において、空家等の解消に向け建替えに伴う除却やリフォームの費用などの一部を補助することで空家等の解消の促進を図ります。

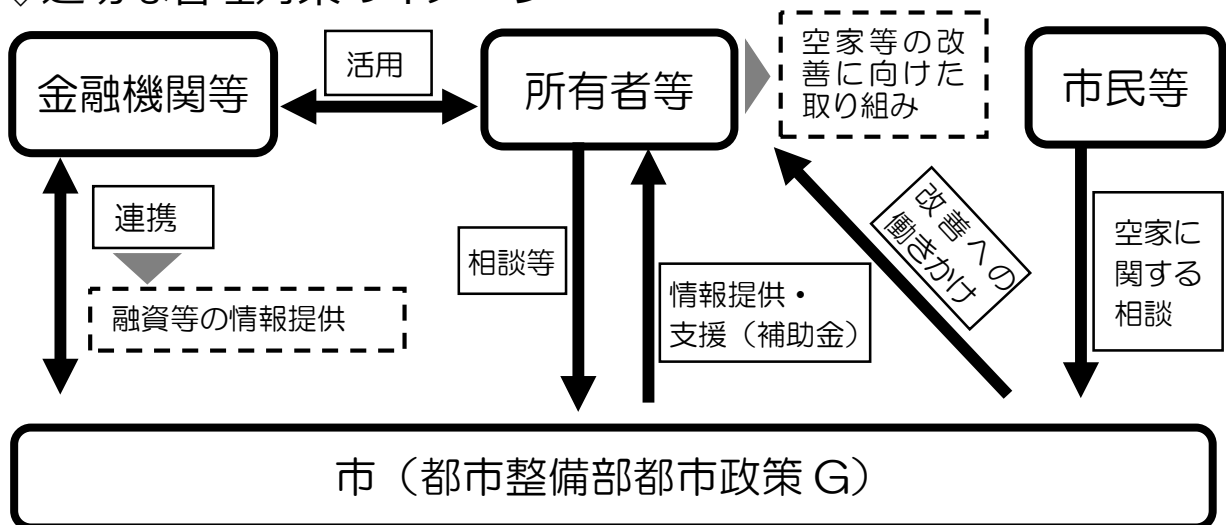
令和3年度 登別市空家等対策事業補助金

名称	補助内容	補助額
特定空家等の除却補助金	特定空家等の除却費用補助	最大 50万円
空家等除却後新築補助金	空家等の建替えに伴う除却費用補助	最大 50万円
空家リフォーム補助金	空家等のリフォーム費用補助	最大100万円

④遠方に居住する所有者等への支援

居住地が遠方にあるため空家等の状況の把握が難しい所有者等に代わり、市から依頼を受けた事業者が空家等の状況を確認し、その結果を所有者等へ報告する「空家状況確認サービス」により、所有者等が空家等を適切に管理できるよう支援を行います。

◇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

空家等が今後も増加することが予想されることから、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得ることから、必要に応じて空家等や除却後の跡地の活用を図ります。

◆具体的な対策

①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といったことが見受けられます。

このようなことから、本市では不動産事業者等の専門知識を有する各団体等と連携体制を構築しており、所有者等の相談内容に応じた相談先を提供することで、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を行います。

各団体との連携体制

専門家団体名	相談内容
公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会室蘭支部	空家等の売却等に関すること
公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部	空家等の売却等に関すること
札幌司法書士会	空家等の相続、登記等に関すること

②登別市空き家情報登録制度（登別市空き家ナビ）等の活用

本市では、所有者等が空き家の売買や賃貸を検討しているが遠方にいるため宅建事業者への仲介依頼手続きが困難な場合や依頼先がわからない場合など利活用が進められず、そのまま放置されてしまうことを防止し、宅建事業者と所有者等の橋渡しを行うことで空家等の有効活用を図ることを目的として「登別市空き家ナビ」を開設しています。

また、北海道においても、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。

本市では、所有者等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「登別市空き家ナビ」や「北海道空き家情報バンク」へ登録することを促すとともに、ホームページ等において制度の周知を行います。

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「登別市空き家ナビ」や「北海道空き家情報バンク」を紹介するとともに、必要に応じて空家等の売却等に関し協定を締結している関係団体を紹介します。

③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。

④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。

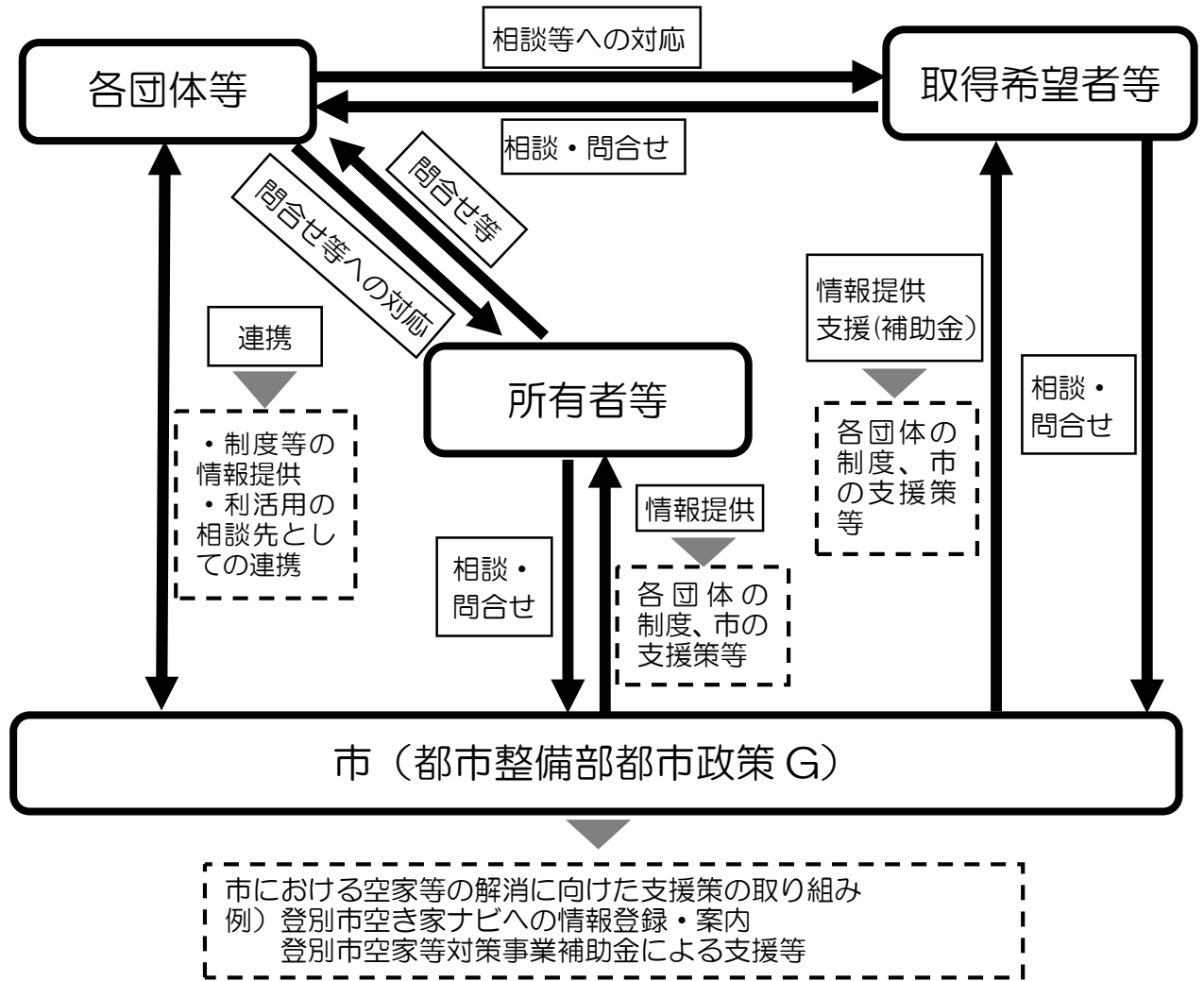
このことから市では、国の補助制度を踏まえながら、子育て世代の空家等の有効利用を促進するための空家等のリフォームに対する費用の一部を補助するとともに、地域の交流施設等とする場合の支援策を検討します。

空家等の有効利用に向けた支援策の一例

⑤空き家の発生を抑制するための特例措置等の周知

空き家を相続した相続人が除却等を行った後にその敷地等を譲渡した場合に譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除する特例措置など、国による空き家の発生抑制に係る制度についてホームページ等で周知します。

◇利活用・跡地利用対策のイメージ



3 特定空家等への対応

◆基本的な考え方

特定空家等^{※5}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にも、所有者等に発生している問題を認識してもらい、その問題を解消してもらふ必要があります。

そのため、本市は市民等からの相談をもとに空家等の現地調査や所有者調査を行い、所有者等に対して、発生している問題の解消を図るよう法に基づく指導等の措置を行うとともに、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費用を支援することなどにより所有者等による除却を促していきます。

※5：特定空家等とは次のいずれかの状態であると判断された空家等をいう。

- ・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

◆特定空家等の現状

本市では、平成29年度（2017年度）から令和2年度（2020年度）までに15件の空家等が特定空家等と認定され、そのうち約45%にあたる7件が除却により解消されていることから、本市による指導・助言等の効果が表れていることがわかります。

しかしながら、現存する特定空家等は8件あり、そのうち2件は所有者や相続人が亡くなるなどした所有者不存在の特定空家等となっており、引き続き特定空家等の解消に向けた対策が必要となっています。

市内の特定空家等の認定件数等						単位：件
	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	合計
認定件数	0	5	8	1	1	15
除却件数	0	0	2	4	1	7
現存件数	0	5	11	8	8	8

※現存件数 = 前年度現存件数 + 当該年度認定件数 - 当該年度除却件数

◆具体的な対策

①特定空家等の認定

特定空家等の認定は、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に策定した「登別市特定空家等判断基準（以下、「判断基準」という。）」により本市職員が調査を行い、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、特定空家等の認定を行います。

②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、勧告、命令、行政代執行の措置は、所有者等に与える影響が大きいことから、特定空家等が周辺住民の生命や生活環境等に対して及ぼしている悪影響、緊急性や公益性等について審議会から意見を聴取したうえで、実施の可否を慎重に判断することとします。

③特定空家等の解消に向けた所有者等への支援

特定空家等であっても、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、特定空家等を除却する場合に、その費用の一部を補助する支援を行います。

登別市 特定空家等の除却補助制度

市民の安全で安心な居住環境を確保することを目的に、特定空家等と認定された空家の除却工事にかかる費用の一部を補助する制度です。
※この補助制度は、登別市空家等対策事業補助金交付要綱に基づいたものです。

1. 補助率と補助金の額

補助率	1/2	
補助金の額	上限	50万円
	下限	25万円

※1 補助対象経費が50万円未満の場合は、補助の対象外となります。
 ※2 補助対象経費は、消費税及び地方消費税を含まない額となります。
 ※3 申請は随時行っていますが、定額限りとなりますのでご注意ください。
 ※4 補助を受けるには、いくつか条件がございますので、裏面のチェック表をご確認ください。

2. 手続きの流れ (申請から交付まで)

STEP1 補助対象となる住居確認
 ・補助対象となる住居が裏面のチェック表により確認してください。
 ・特定空家等と認定されたことを踏まえた日から3年以内を確認してください。

STEP2 補助金の申請
 ・補助金交付申請書様式を作成し、申請に必要な添付書類の確認。
 ・必要書類等については、裏面「チェック表」により確認してください。
 ・申請書、関係のパンフレットをダウンロードできます。

STEP3 工事の着手
 ・補助金が交付決定後、工事着手を申請し、着手してください。
 ・工事着手の完了を申請する場合は、届出を提出してください。

STEP4 完了の発覚確認
 ・「工事完了した」と、速やかに「実績報告書」一式を提出。

STEP5 補助金の交付
 ・実績報告書で工事内容等に問題なければ、補助金を交付します。
 この際、交付金額の再算定を行います。
 ・補助金に係る書類は、翌年度から5年前廃棄してください。

お問い合わせ先
 登別市都市整備課 都市空家グループ
 〒099-8201 登別市空家グループ11 番地
 0143-85-3320 | F.A.X 0143-85-0336

チェック表 (STEP1)

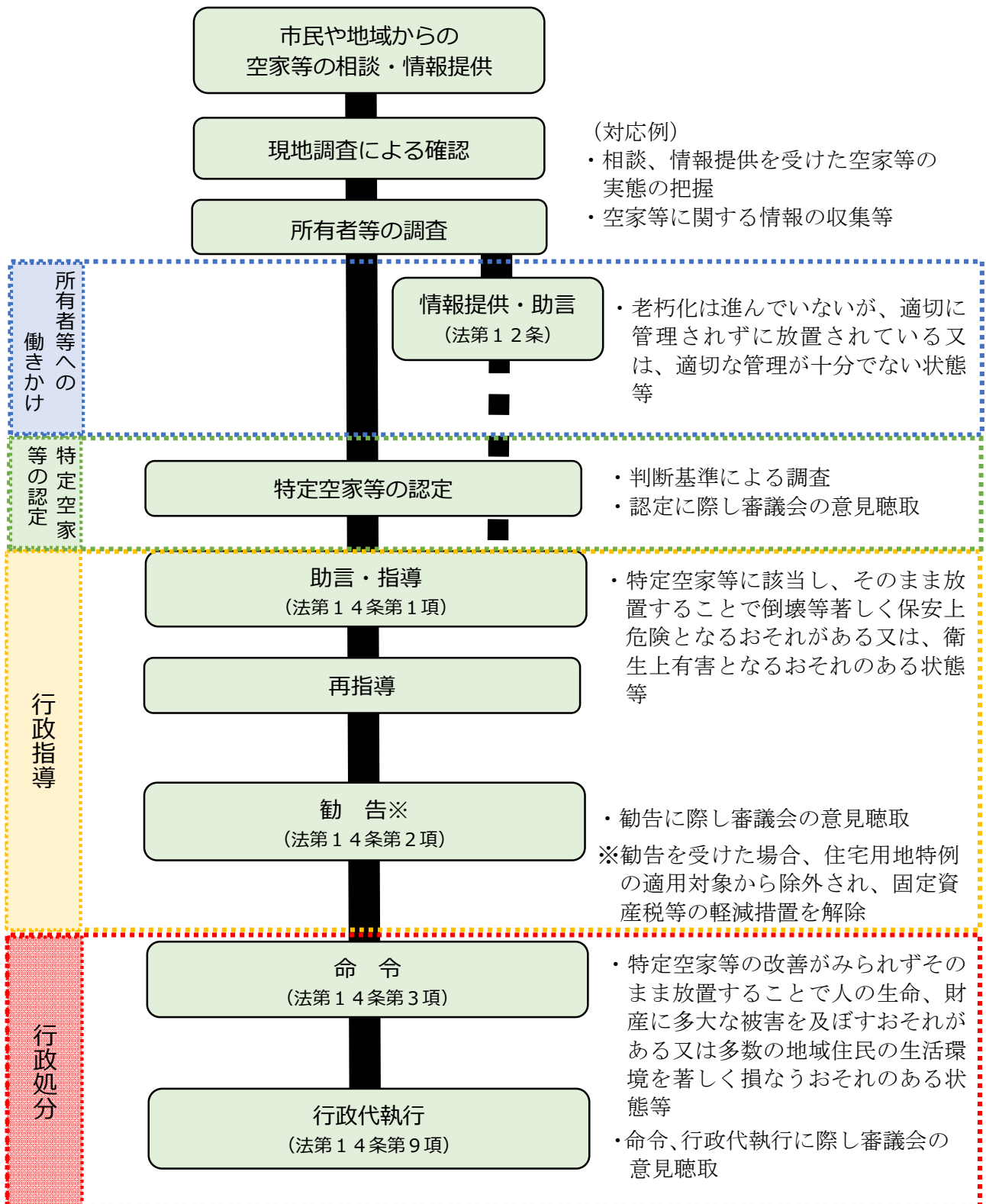
No.	項 目	チェック欄			
【補助金の交付対象者に関する項目】					
1	除却しようとしている空家は特定空家等と認定されたものである。	○又は×			
2	特定空家等の所有者又は管理業者である。				
3	特定空家等の所有者又は権利関係者の会員の同意が得られている。 〔所有者が複数又は権利関係者が複数に渡る。〕				
4	原則、除却工事を行う事業者は、登別市内の事業者である。				
5	除却工事は、補助を受ける年度の3月1日までに完了したものである。				
6	特定空家等の所在は、市街化区域内又は旧既存宅地区域内である。				
7	除却工事は、敷地内全て（樹木含む）を除却し、更地化するものである。				
8	補助金の交付申請する日において、登別市市民税等（市民税、固定資産税、都市計画税など）を滞納していない。				
9	暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者又は暴力団員ではない。				
10	交付申請者、交付申請書と同じ住所の者又は権利関係者に当該特定空家等に係る補助金を受ける者がいない。				
【補助金の交付対象となる特定空家等に関する項目】					
1-1	申請する日が特定空家等と判断されたことを知った日から、3年以内である。				
1-2	除却しようとする特定空家等は、所有者以外の担当種その他の権利に係る登記が抹消されている、又はこれと同等である。				
1-3	他の補助金等の交付を受けていない。				
※上記項目のチェック欄が全て「○」の場合において、補助金交付対象となります。 詳細については、「登別市空家等対策事業補助金交付要綱」をご確認ください。					
No.	項目	提出欄	No.	項目	提出欄
1	補助金交付申請書（印刷式第4号）及び実績報告書（印刷式第2号）	No	6	登記事項変更届出書（申請日より3か月以内に発行されたもの）	
2	見積書（標準額の明細が添付のもの）		7	住居等の等し（申請日より3か月以内に発行されたもの）	
3	位置図（周辺写取り図）		8	納税証明書（市税、市県民税より3か月以内に発行されたもの）	
4	配置図（敷地内の全ての建築物等が記載されているもの）		9	定ての権利関係者に係る同意書及び印鑑証明書（権利者が複数にわたる場合のみ）	
5	特定空家等4号面以上で、申請日より3か月以内のもの		10	工事業者の建設業法の許可証等の写し	

特定空家等除却補助パンフレット

④財産管理人制度の活用

所有者の所在が不明な場合や相続放棄などにより所有者が存在しない特定空家等について、必要に応じて、本市が利害関係者として関係団体と連携し財産管理人制度を活用し解消を図ります。

◇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

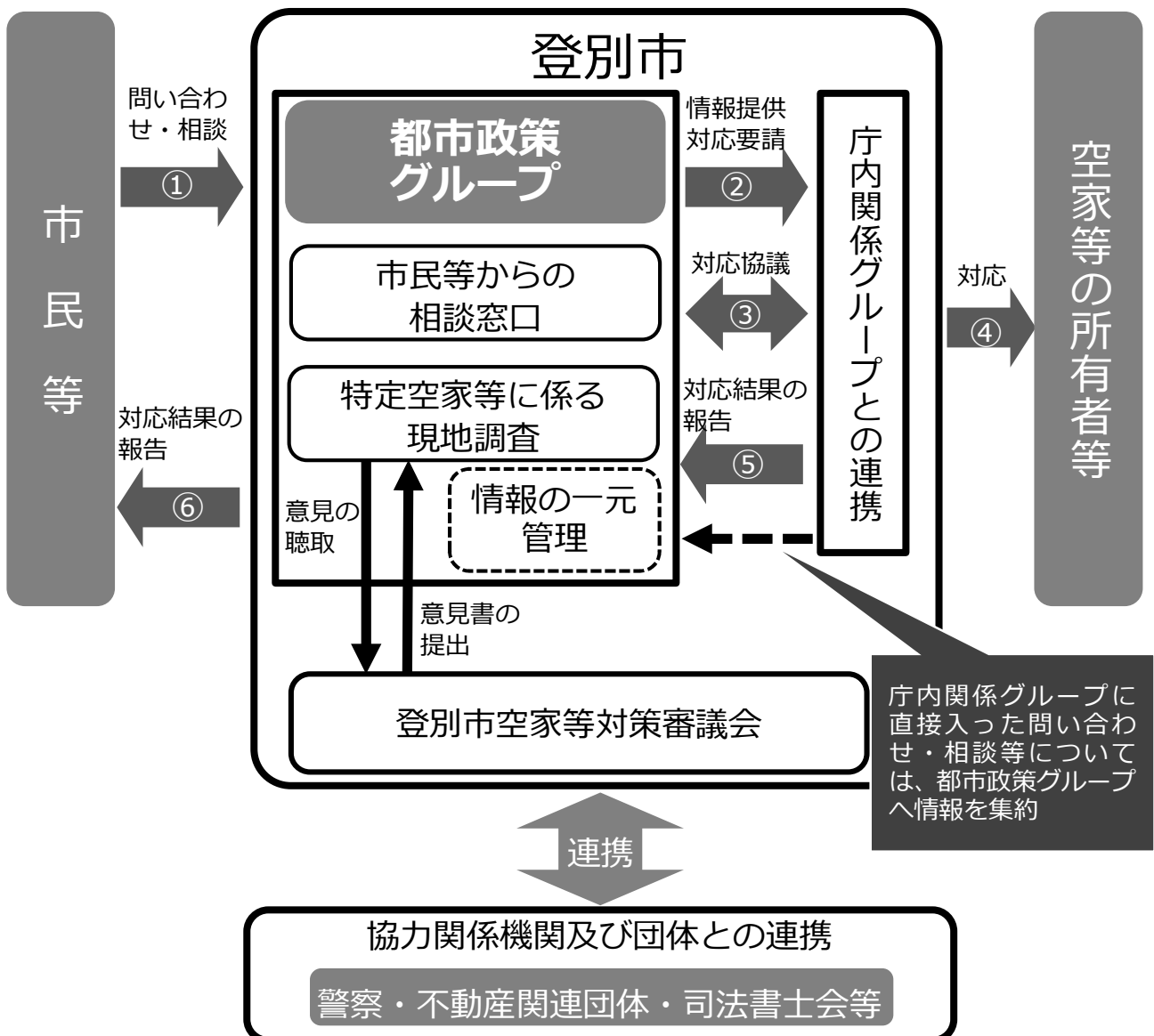
◆基本的な考え方

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、都市整備部都市政策グループに相談窓口を設けます。

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、都市整備部都市政策グループが中心となり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"> ・市民等からの相談窓口 ・空家等のデータベースの整備 ・空家等対策補助金の交付等 	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	・災害時等における空家等の情報の提供等
市民生活部 市民協働グループ	<ul style="list-style-type: none"> ・町内会等と連携した情報の収集 ・地域ニーズの情報収集等
市民生活部 税務グループ	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・特定空家等への固定資産税等の特例措置に関する取り組み等
市民生活部 環境対策グループ	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・空家等の家財道具の処分等
消防本部警備グループ	・火災、災害時等における空家等に関する対応等

◇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	・移住・定住に関する相談	0143-85-1122
市民生活部 市民サービスグループ	・管理不全の空き地の相談対応等	0143-85-2139
観光経済部 商工労政グループ	・空き店舗を活用した創業に関する相談等	0143-85-2171
都市整備部 建築住宅グループ	・空家等の建築基準法に関する相談等	0143-85-4399

2 市民や地域等との協働・連携

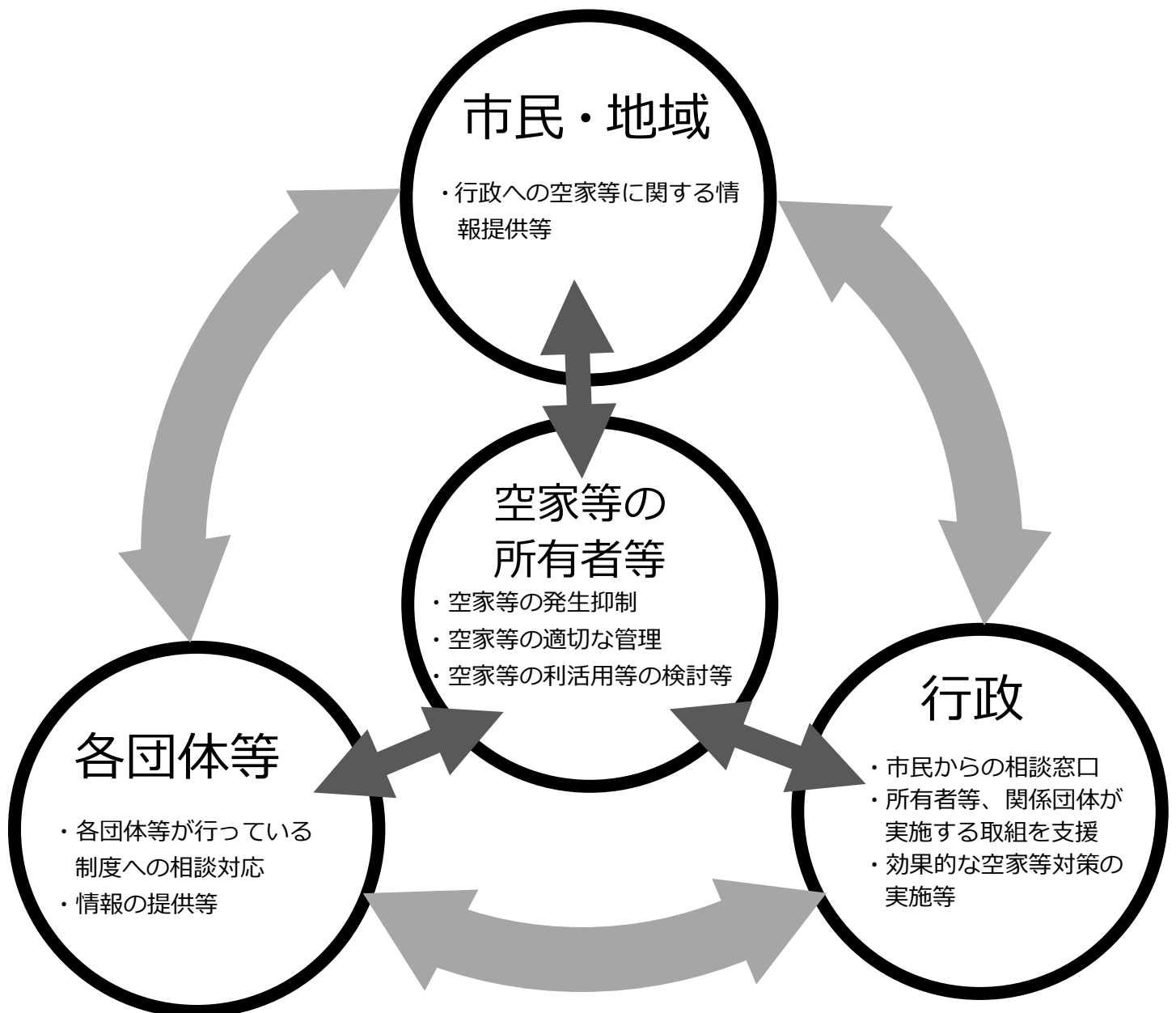
◆基本的な考え方

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。

登別市空家等対策計画 資料編

目 次

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	1
2	登別市特定空家等判断基準	7
3	登別市空家等対策審議会条例	3 2
4	登別市空き家情報登録制度(登別市空き家ナビ)	3 4
5	登別市空家等対策事業補助金	3 7

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。

(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つ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 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。

(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、周辺的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。

(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。

(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。

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。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 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

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。

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。

(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。

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。

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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

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

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

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

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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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。

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。

(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。

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。

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。

(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。

(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。

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。

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。

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。

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。

(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。

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。

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)

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)

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)

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)

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的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。

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的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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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)

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。

- 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)

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。

- 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。

附 則

(施行期日)

- 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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係

る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

- 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。

登別市特定空家等の判断基準

平成29年8月

登別市

— 目 次 —

- 1 趣旨
- 2 基本的な考え方
- 3 本基準に適用する法及び通知等
- 4 特定空家等に関する作業フロー
- 5 特定空家等の判断基準
 - I 特定空家等の判断に関する基準
 - II 判断の手法
 - III 建築物が倒壊等するおそれの判断
 - IV 総合的な判断

特定空家等の判断チェックシート

別紙1「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）抜粋

1 趣 旨

国の空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)の施行により、市では空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成29年3月に「登別市空家等対策計画」を策定しました。

本基準は、適切な管理がなされず放置され続けたことにより老朽化が進行し、周辺へ悪影響を及ぼしている又は、及ぼすおそれがある空家等を法第2条第2項の「特定空家等」であるか判断を行うために定めるものです。

なお、特定空家等の判断については、登別市空家等対策審議会の意見を聴取したうえ判断を行います。

2 基本的な考え方

空家等の管理の責務について、法第3条で所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、適切な管理に努めるよう規定されています。

市では、適切な管理がなされていない空家等について、その所有者等に対し適切に管理を行うよう通知や面談、情報提供等を行い、自主的な改善を促していきます。

しかし、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、生活環境へ影響等を及ぼしている又は、及ぼすおそれが高い空家等を本基準により「特定空家等」と判断した場合は、法第14条に基づき助言又は指導、勧告の行政指導や、命令等の行政処分により問題の改善に努めます。

なお、行政指導や行政処分は、所有者等への負担や財産権の制約が伴う行為が含まれていることから、慎重に事務を進めることとします。

3 本基準に適用する法及び通知等

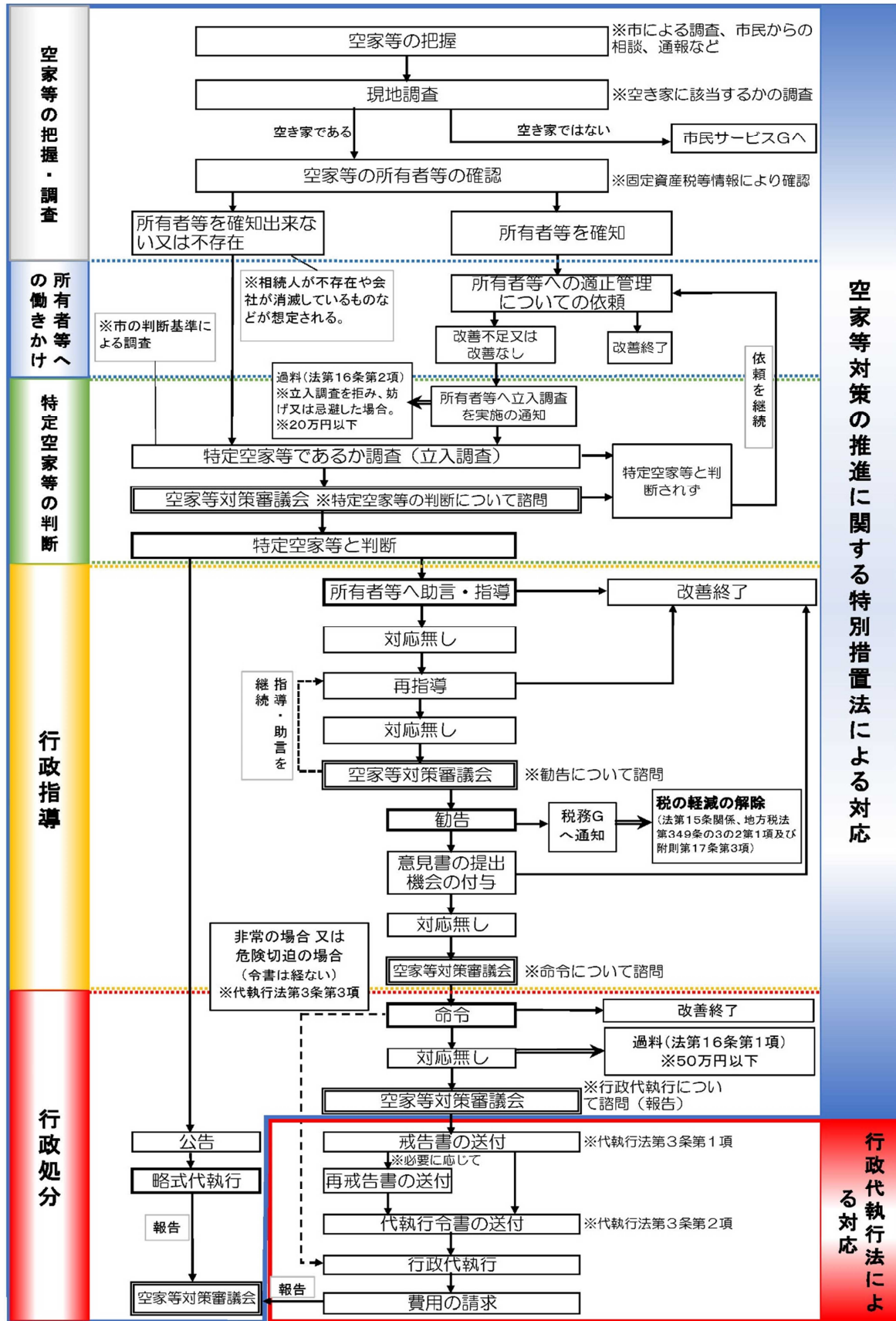
本基準を作成するにあたり適用する法及び通知等は、次のとおりです。

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 国が定めた「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(以下「ガイドライン」という。)
- 3 北海道が定めた「市町村による特定空家の判断の手引き」(以下「手引き」という。)

【その他関係法令等】

- 1 民法
- 2 行政手続法及び登別市行政手続条例
- 3 行政不服審査法
- 4 非訟事件手続法(過料)

4 特定空家等に関する作業フロー



空家等対策の推進に関する特別措置法による対応

行政代執行法による対応

5 特定空家等の判断基準

I 特定空家等の判断に関する基準

特定空家等の判断は、(1)のいずれかに該当し、(2)及び(3)の事項を勘案し、総合的に行います。

(1) 法第2条第2項及びガイドラインで示されているいずれかの状態

ア 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

(a) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

i 倒壊等するおそれがある

ii 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

(b) 擁壁が老朽化して危険となるおそれがある

・国のガイドラインで示されている内容(ガイドライン別紙1)

イ 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

ウ 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

エ 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

(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

悪影響の範囲内に建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断を行います。

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断を行います。

II 判断の手法

特定空家等を判断するにあたり、判断手法として「点数による方法」と「項目該当による方法」が考えられますが、空家等の損傷度合いの数値化が困難な部分があることから、是正内容を具体的に把握できる「項目該当による方法」を判断手法とします。

また、次の項目については、定量的判断が馴染まないことから、総合的判断を加えて判断を行いません。

【総合的判断が必要な項目】

ア 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

(a) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

ii 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(b) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

イ 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

ウ 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

エ 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

Ⅲ 建築物が倒壊等するおそれの判断

(1) 判断に係る構成 ※【 】は、特定空家等の判断チェックシートの調査票を表す。

- ・ 建物の概要 所在地、建築年、規模、構造、階数など【調査1】
- ・ 立地状況 市街化区域、道路と建物の距離など【調査2】
- ・ 倒壊危険性 倒壊、傾斜、損傷度合い【調査2・3・4・5】
- ・ 総合判断 立地状況及び倒壊等の危険性を勘案【調査6・7・8】

(2) 建物の概要【調査1】

空き家の所在地、建築年、規模、構造、階数、床面積、附属建物、樹木など基本情報の取りまとめを行います。

(3) 立地状況【調査2】

対象とする空き家が周辺の建築物や通行人等に悪影響をもたらすおそれがあるか否かを総合的に判断する際の参考とするものです。

特に建物が密集している市街化区域であるか否か、道路通行者等への影響を及ぼすおそれの有無を、危険性の判断の一つとしてとらえるものです。

なお、北海道の手引きでは「多雪区域」が加えられており、多雪区域は50年再現期待値の垂直積雪量が1m以上となることが目安であるが、登別市は70cmであることから、項目から除外することとしています。

(4) 倒壊危険性【調査2・3・4・5】

倒壊等の危険性の判定については、倒壊、傾斜、損傷度合い（基礎（外周）、軸組（1階）、耐力壁（1階）、仕上げ材（外壁）、屋根）の項目を目視や測定、損傷度合いを調査し、その結果を基に判定を行います。

ア 倒壊の判断～建築物が既に全体又は一部の崩壊・落階がみられるか目視による判断を行う。【調査2・5】

イ 傾斜の判断～建築物の四隅の外壁又は柱の傾斜を測定し、その平均が1/20を超えるか調査を行う。【調査2・5】

（調査に必要な器具：下げ振り、メジャーなど）

ウ 損傷度合いの判断【調査3・4・5】

～「基礎」、「軸組」、「耐力壁」、「仕上げ材」、「屋根」の損傷率（全体評価：全体に占める損傷個所の割合）と損傷度（部分評価：壊れている状況）の双方を比較し、中破、大破、倒壊のいずれかの状態にあるか判断を行う。

ランク	損傷割合 (%)	各部位の判断要件
中 破	30～65	軸組・耐力壁
大 破	65～85	軸組・耐力壁 基礎・仕上げ材・屋根
倒 壊	85以上※1	全ての部位

※1 木造建築物の被災度区分判定基準では、85%以上の損傷は、補修と補強が意味をなさない倒壊している状態とみなすこととされています。

(5) 各部位の損傷度合いの判断方法（損傷率・損傷度ランク）【調査3】

ア 基礎の判断

(ア) 対象 布基礎の外周、布石、玉石

(イ) 調査項目 ひび割れ（0.3 mm以上のもの）、剥落、破断、局部破壊、不陸、移動、流失・転倒など

【損傷率の計算式】

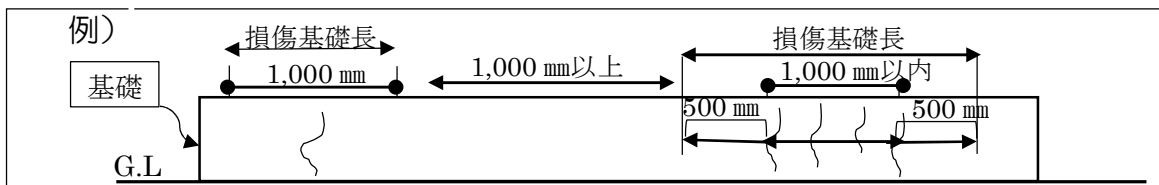
布基礎の場合	布石・玉石の場合
$\text{損傷率} = \frac{\text{損傷基礎長合計}}{\text{外周基礎長合計}} \times 100\%$	$\text{損傷率} = \frac{\text{損傷布・玉石数}}{\text{全布・玉石数}} \times 100\%$

(ウ) 調査の基準

a ひび割れ

幅 0.3 mm以上を対象とする。

計測方法は、1つのひび割れを中心に左右50cmとし、損傷延長を1mとする。また、1m以内に集中している場合は、両端のひび割れの中心間距離に両端50cmずつ加算した寸法を損傷基礎長とする。



b 剥落～仕上げモルタルの剥離、基礎躯体の欠損を対象とする。

剥落1か所当り損傷基礎長を1mとし、剥落が1m以内に集中している場合は、両端の剥落の中心間距離に両端500mmを加えた長さを損傷基礎長とする。（計測の考え方は、上図に同じ）

c 破断～布基礎の割れを対象とする。

割れた一方の布基礎の天端が不陸の場合、その不陸している長さを損傷基礎長とする。

ただし、布基礎天端が左右同一面にあり、水平であるときは「ひび割れ」として扱う。

イ 軸組の判断

(ア) 対象 1階軸組（柱）

(イ) 調査方法等

柱の損傷には、折損、欠損、上下端の割り裂け、柱梁仕口のずれ、脱却、破損、移動等が起きていないか目視により確認する。

損傷柱の判定は柱1本単位とし、損傷率（全体評価）及び損傷度（部分評価）により評価を行う。

ただし、内外装に覆われており軸組が確認出来ない場合が想定されるが、確認済みの柱が過半を占めていれば損傷率を算定しても良いこととする。

また、空き家内に入り調査することが困難な場合は、損傷度のみでの評価も可能とする。

（損傷率の計算式） 損傷柱（ ）本 / 1階柱本数（ ）本 = %

ウ 耐力壁の判断

(ア) 対象 1階耐力壁

(イ) 調査方法等

耐力壁のボードのズレ、浮き、釘の浮き、ボードの破断、胴縁の痛み、パネルのズレ、ひび割れ、合板のはがれ、湾曲、破断等の損傷の状態を目視により確認を行う。

損傷している耐力壁（損傷耐力壁）の判定は1面単位とし、損傷率（全体評価）及び損傷度（部分評価）により評価を行う。

耐力壁であるか否かは、図面や現地で仕上げ材を外さないと確認出来ないことが想定されることから、この場合、想定として外壁の幅900mm以上の壁を耐力壁と仮定し、損傷率を算定しても良いこととする。

ただし、建築物の外観を見た時、外壁面に開口部等が多く明らかに耐力壁が少ない場合は、適用しないこととする。

(損傷率の計算式) 損傷耐力壁長()m / 1階耐力壁長()m = %

エ 仕上材（外壁）の判断

(ア) 対象 外壁全体

(イ) 調査方法等

ラスモルタル、タイル、サイディング等の外壁材が、剥離、浮き、ひび割れ、ズレ、脱落、釘の錆等の損傷の状態を目視により確認を行う。

損傷している耐力壁（損傷耐力壁）の判定は1面単位とし、損傷率（全体評価）及び損傷度（部分評価）により評価を行う。

損傷面積の測定は、損傷範囲の水平長さと同層の場合には軒高、2階以上は階高を高さとし、面積の算定を行う。

※仕上げ材の損傷は直接的に耐力に影響しないが、外壁の損傷が大破以上の状況であれば、雨や雪等により柱、土台へ被害が及んでいる場合が多いことから、軸組及び耐力壁にも被害が及んでいるとみなし、危険性を判断する際の指標としている。

(損傷率の計算式) 損傷壁面積()m² / 外壁面積()m² = %

オ 屋根の判断

(ア) 対象 屋根全体

(イ) 調査方法等

屋根葺材、小屋組、屋根下地を対象とし、はがれ、浮き、不陸、小屋組の破損等の損傷の状態を目視により確認を行う。

損傷を受けた屋根面を損傷屋根面とし、その面積の算定を行う。

測定方法については、機器又は距離、高さを測定し求めるものとする。

※測定のために屋根の上には登らないこと。

(損傷率の計算式) 損傷屋根面積()m² / 屋根面積()m² = %

(6) 空き家の倒壊危険性の判定【調査4】

(5) で調査を行った判定を次の表に取りまとめ、ランクの判定を行います。
(ランク判定表)

各部位の判断結果					ランク	
基礎	軸組	耐力壁	仕上げ材	屋根		
倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	・基礎、軸組、耐力壁のいずれか一つでも倒壊の場合 ・大破2つ及び倒壊2つの場合 ・倒壊3つ以上	倒壊
大破	大破	大破	大破	大破	・大破3つ以上の場合 ・大破2つ、倒壊1つの場合	大破
—	中破	中破	—	—	・中破以上がある	倒壊のおそれ
該当無	該当無	該当無	該当無	該当無	・上記に該当しない	該当なし

(7) 倒壊危険性があり特定空家等に相当する状態かの判断【調査5】

特定空家等に相当する状態かの判断は、倒壊危険性を有し、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響があるかないかで判断するため、損傷率・損傷度のランクと立地状況により判断を行います。

例) 特定空家等に相当する状態

- ・住宅等がまとまって存在する区域で、当該空き家のランクが「大破」相当である場合。
- ・住宅等がまとまって存在しない区域であるが、道路や隣地等と接しており、当該空き家が倒壊した場合、被害が及ぶ位置にあるなど。

(倒壊危険性があり特定空家等に相当する状態かの判断)

立地状況		倒壊等による危険性		判断	
□	① 住宅等がまとまって存在する区域にある	<input type="checkbox"/>	・建物の全部又は一部が倒壊している	□	特定空家等に相当する状態である ※「立地状況」かつ「倒壊等による危険性」のいずれかに該当の場合
		<input type="checkbox"/>	・傾斜が1/20超		
		<input type="checkbox"/>	・損傷率・損傷度によるランクが倒壊、又は大破		
□	② 住宅等がまとまって存在する区域に無く、道路若しくは隣地と空き家の距離が空き家の高さよりも短い	<input type="checkbox"/>	・建物の全部又は一部が倒壊している	□	特定空家等に相当する状態である ※「立地状況」かつ「倒壊等による危険性」のいずれかに該当の場合
		<input type="checkbox"/>	・傾斜が1/20超		
		<input type="checkbox"/>	・損傷率・損傷度によるランクが倒壊		

IV 総合的な判断【調査6】

特定空家等に相当する状態かの判断には、落下物に対する危険性等、外観目視のみでは定量的判断は困難であるため、総合的に判断すべき項目や、定性的判断となる項目が多くなります。また、場合により専門家に判断を仰ぐ必要があるものや調査後に、特定空家等に相当する状態となる可能性を考慮し経過を観察する必要のある空き家が出てくる可能性も考えられます。

このことから、次の内容について「特定空家等の判断チェックシート」により調査を行い、これを基に総合的な判断を行います。

(1) 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状態

建築部材（屋根、外壁など）の脱落、飛散等するおそれについて、強風や地震、周囲に住居や道路があるかなど、危険性について総合的に判断を行います。

また、空き家だけでなく、その敷地内の塀や擁壁等が老朽化や大雨等による崩壊によって危険となるおそれがないか総合的に判断を行います。

(2) 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

空き家の破損による瓦礫や物置の倒壊、吹付けアスベストの露出、浄化槽や便槽の破損による衛生上の問題、ごみ等の放置や堆積、不法投棄など著しく衛生上有害となるおそれがないか総合的に判断を行います。

(3) 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

観光地や沿道沿い等では、空き家が景観に悪影響を及ぼす場合もあります。景観に関する条例や立地状況における周囲との適合や周囲との不調和な状態であるかなど総合的に判断を行います。

(4) 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

空き家の敷地内の樹木の繁茂、空き家からの落雪、防火、防犯など様々な問題が想定されることから、周辺住民や町内会等からの聞き取りや空き家の立地状況等を踏まえ総合的に判断を行います。

落雪飛距離の算定については、北海道で示している落雪飛距離の算定法を準用し判断を行います。

凡 例		屋根の水平長さ										
		2.70	3.15	3.60	4.05	4.50	4.95	5.40	5.85	6.30		
軒高	屋根勾配	3 m	2/10	1.66	1.79	1.90	2.01	2.11	2.21	2.30	2.38	2.47
			4/10	2.39	2.54	2.68	2.81	2.92	3.03	3.13	3.22	3.31
			6/10	2.46	2.59	2.70	2.80	2.89	2.97	3.05	3.12	3.18
			8/10	2.31	2.41	2.49	2.56	2.63	2.69	2.74	2.78	2.82
			10/10	2.10	2.17	2.23	2.28	2.33	2.37	2.41	2.44	2.47
6 m	屋根勾配	3 m	2/10	2.39	2.58	2.75	2.91	3.05	3.20	3.33	3.46	3.58
			4/10	3.57	3.82	4.04	4.25	4.44	4.61	4.78	4.94	5.08
			6/10	3.83	4.06	4.27	4.45	4.62	4.78	4.92	5.05	5.18
			8/10	3.73	3.92	4.09	4.24	4.38	4.50	4.61	4.71	4.81
			10/10	3.49	3.65	3.79	3.91	4.01	4.11	4.19	4.27	4.34
9 m	屋根勾配	3 m	2/10	2.96	3.12	3.39	3.60	3.78	3.95	4.12	4.28	4.43
			4/10	4.49	4.80	5.09	5.36	5.61	5.84	6.06	6.27	6.47
			6/10	4.90	5.22	5.50	5.75	5.98	6.20	6.40	6.59	6.77
			8/10	4.86	5.13	5.38	5.59	5.79	5.97	6.14	6.29	6.44
			10/10	4.62	4.85	5.06	5.24	5.40	5.55	5.68	5.80	5.92

(5) 総合的判断の集計及びフロー【調査7・8】

チェックした該当項目を集計し、総合的判断フローに従い判断を行います。

総合的判断フローにより「該当する状態が【著しい】が2項目以上又は〇の数が2以上ある」に該当した時は、調査2及び調査4の結果を勘案し、当該空家等が特定空家等に該当するか総合的な判断を行います。

なお、本結果により特定空家等に該当しない場合においては「経過観察が必要」に該当するものとし、所有者に対し必要な情報提供・助言を行うとともに、定期的に管理状況等の確認を行うものとしします。

<総合的判断が必要な集計表>

項目	判断結果			
	「該当する状態にある」の〇の数	該当する状態が「著しい」の〇の数	「専門家の判断が必要」の〇の数	「経過観察が必要」の〇の数
1 保安上の問題				
2 衛生上の問題				
3 景観上の問題				
4 生活環境上の問題				

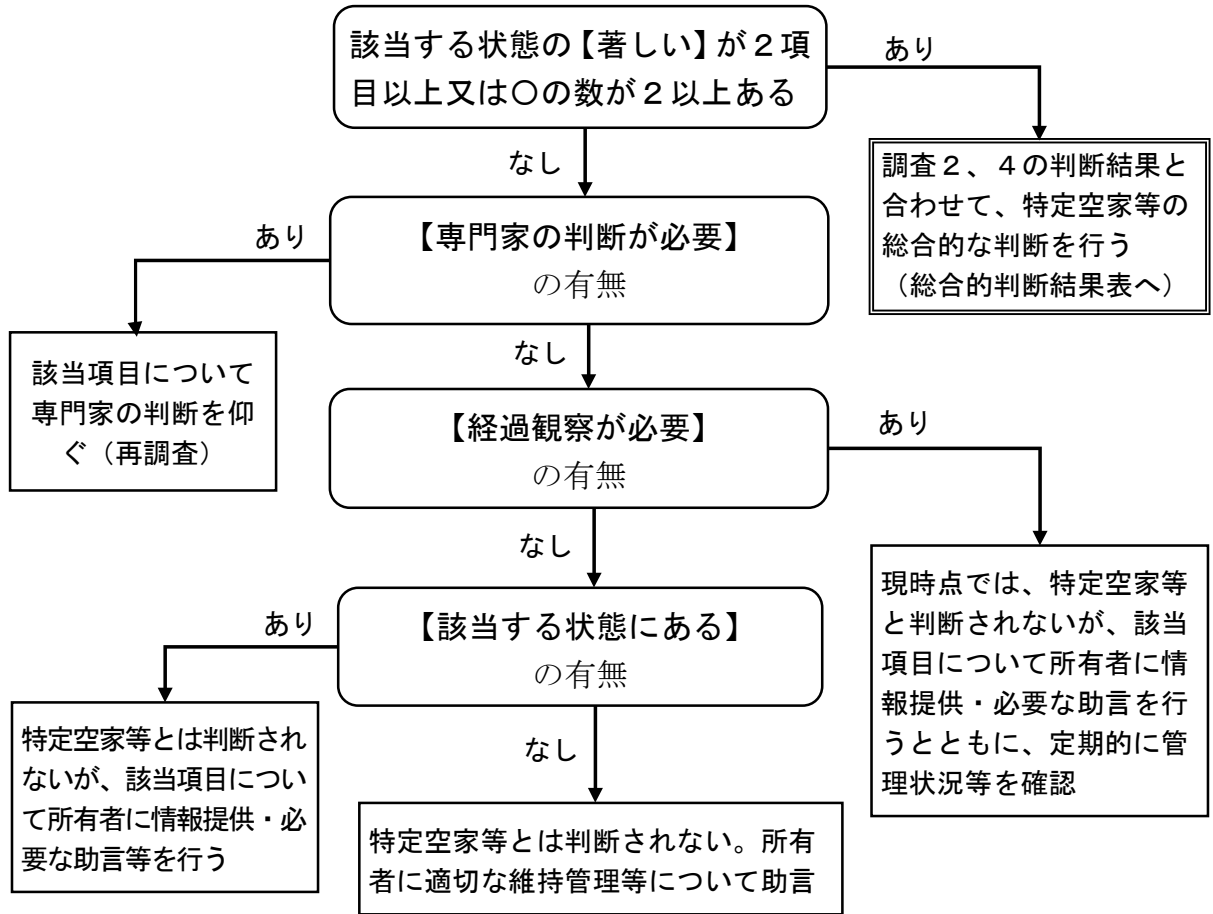
「各基準に該当する状態にある」・・・所有者等への指導事項として扱う。

該当する状態が「著しい」・・・特定空家等の可能性がある。

「専門家の判断が必要」・・・再調査後、最終判断を行う。

「経過観察が必要」・・・定期的に状況を観察。(年1回程度)

<総合的判断フロー>



《特定空家等の判断チェックシート》

台帳 番号		空家 番号	-	調査日	年 月 日	調査員 氏 名	
----------	--	----------	---	-----	-------	------------	--

調査1 建物概要 (必要事項に記載及びチェックする)

① 所在地	登別市 町 丁目 番
② 用途	<input type="checkbox"/> 専用住宅 <input type="checkbox"/> 店舗併用住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> その他()
③ 構造	<input type="checkbox"/> 木造(在来・枠組) <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> 不明
④ 階数	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建 <input type="checkbox"/> その他()
⑤ 床面積	m ² 又は 坪(登記簿面積を記載、不明の場合は概算)
⑥ 建築年	年(登記簿により記載、不明の場合は「不明」とする)
⑦ 空家年数	約 年(水道、電気等の使用状況や聞き取りにより判明した場合に記載)
⑧ 附属建物	<input type="checkbox"/> 物置(棟) <input type="checkbox"/> 車庫(棟) <input type="checkbox"/> その他()
⑨ 擁壁等	<input type="checkbox"/> 擁壁(見地石、RC、矢板) <input type="checkbox"/> 塀(CB・RC・S・W)
⑩ 樹木	<input type="checkbox"/> 高木(3m以上) _____本 <input type="checkbox"/> 中木(1m以上3m未満) _____本 <input type="checkbox"/> 低木(1m未満) _____本 ※目測で行う。
⑪ その他	<input type="checkbox"/> 灯油タンク <input type="checkbox"/> ガスボンベ <input type="checkbox"/> 鉄柱・コンクリート柱 <input type="checkbox"/> その他()

調査2 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の判断

(1) 空き家の 立地状況	①市街化区域若しくは住宅等がまとまって存在する区域にある	記載欄					
	②道路若しくは隣地と空き家の距離が空き家の高さよりも短い (道路又は隣地との距離 m、空家の高さH= m)						
	③上記に該当しない						
(2) 空き家の 倒壊等の危険性	①建物全部又は一部が倒壊している	記載欄					
	②1階若しくは建物全体が1/20以上傾斜している(四隅平均)						
	測定箇所		1	2	3	4	平均
	傾斜		/	/	/	/	/
判定結果	特定空家等と判断	(1)が①又は②に該当し、及び(2)のいずれかに該当する場合について特定空家等と判断する※					
	特定空家等と判断 することが難しい	状況確認調査により判断を行う					

※上記で特定空家等と判断した場合においても、空き家の状況を記録する必要があることから、必ず状況確認調査を行うこと。

調査3 状況確認調査票（損傷率と損傷度による判定）

損傷率による評価（定量的な全体評価）と損傷度による評価（目視による部分評価）を実施し、両評価を比較し判定を行う。

部位	判定項目	損傷率算定式・損傷度の区分			判定ランク
基礎 (外周)	損傷率 (全体評価)	損傷基礎長合計 () m・個	%	倒壊(85%以上)	□倒壊 □大破 ※損傷率と損傷度のうち、高い方のランクにチェックする。
		外周基礎長合計 () m・個		大破(85~65%)	
	長さは合計数。幅0.3mm以上が対象。1か所=1m(1m以内に複数ある場合は、ひび割れが確認出来る長さに1mを加算した長さ)			該当なし	
	損傷度 (部分評価)	<input type="checkbox"/> 不動沈下(不陸)・破損・破断の全て、移動・流失・転倒のいずれかがみられる。 <input type="checkbox"/> 上部構造を支えきれない状態である。 <input type="checkbox"/> 周辺地盤が崩壊している。		倒壊 (左記のいずれかに該当する場合)	
<input type="checkbox"/> 不動沈下(不陸)・破損・破断の全てがみられる。 <input type="checkbox"/> 外周基礎0.3mm以上のひび割れが著しく、土台が遊離し、上部構造を支える役割を果たさなくなっている箇所が生じている。() 箇所		大破 (左記のいずれかに該当する場合)			
<input type="checkbox"/> いずれにも該当しない。		該当なし			
軸組 (1階柱)	損傷率 (全体評価)	損傷柱 () 本	%	倒壊(85%以上)	□倒壊 □大破 □中破 ※損傷率と損傷度のうち、高い方のランクにチェックする。
		1階柱本数 () 本		大破(85~65%)	
		<ul style="list-style-type: none"> ・傾斜1/20以上。 ・割れが柱長さの1/3以上。 ・断面積の1/3が欠損、折損、腐食など。 		中破(65~30%)	
	損傷度 (部分評価)	<input type="checkbox"/> 全ての柱が破損したり、土台から外れたりしている。		倒壊	
<input type="checkbox"/> 柱・梁等の軸組材に割れ、断面欠損、折損のいずれかがある。 <input type="checkbox"/> 65%程度の柱・梁の仕口にずれ、柱、梁に割れが生じている。		大破 (左記のいずれかに該当する場合)			
<input type="checkbox"/> 柱・梁等の軸組材に割れがある。 <input type="checkbox"/> 30~64%の柱、梁に仕口のずれ、われ、たわみが生じている。		中破 (左記のいずれかに該当する場合)			
<input type="checkbox"/> いずれにも該当しない。		該当なし			
耐力壁 (1階柱)	損傷率 (全体評価)	損傷耐力壁長 () m	%	倒壊(85%以上)	□倒壊 □大破 □中破 ※損傷率と損傷度のうち、高い方のランクにチェックする。
		1階耐力壁長 () m		大破(85~65%)	
		<ul style="list-style-type: none"> ・筋交いのずれ、座屈、仕口の損傷。 ・変形1/60超。 ・構造用合板のずれ、湾曲、脱落など。 		中破(65~30%)	
	損傷度 (部分評価)	<input type="checkbox"/> 残留変形(傾斜)が1/20を超えている。 <input type="checkbox"/> 1階部分が完全に崩壊している。		倒壊 (左記のいずれかに該当する場合)	
<input type="checkbox"/> 残留変形(傾斜)が1/20程度生じている。 <input type="checkbox"/> 筋交いの破損若しくは筋交い端部が破損し柱、土台から外れている。		大破 (左記のいずれかに該当する場合)			
<input type="checkbox"/> 過半の耐力壁に残留変形(傾斜)が生じている。 <input type="checkbox"/> 30~64%の耐力壁で筋交いの仕口にずれが生		中破 (左記のいずれかに該当する場合)			

		じている。			場合)		
		□いずれにも該当しない。			該当なし		
部位	判定項目	損傷率算定式・損傷度の区分				判定 ランク	
仕上材 (外壁)	損傷率 (全体評価)	損傷壁面積 () m ²	%	倒壊 (85%以上)		□倒壊 □大破 ※損傷率と損傷度のうち、高い方のランクにチェックする。	
		外壁面積 () m ²		大破 (85~65%)			
	各外壁面の損傷面積				該当なし		
	①	m ²	②	m ²	③		m ²
	損傷度 (部分評価)	<input type="checkbox"/> 仕上材の剥離、浮き、ひび割れ、ずれ、脱落など。 <input type="checkbox"/> 損傷壁面積：階別高さ×損傷部分の水平長さ <input type="checkbox"/> 損傷面積が60%以上の場合、その面の損傷面積は100%とする。					
	損傷度 (部分評価)	<input type="checkbox"/> 全ての仕上げ材が脱落している。 <input type="checkbox"/> 全ての建具、サッシが変形破損している。			倒壊 (左記のいずれかに該当する場合)	□大破 ※損傷率と損傷度のうち、高い方のランクにチェックする。	
<input type="checkbox"/> 壁面の約65%において仕上げ材が脱落している。 <input type="checkbox"/> ボードの約65%において釘の浮き上がりがみられるとともに、一部が脱落している。			大破 (左記のいずれかに該当する場合)				
□いずれにも該当しない。			該当なし				
屋根	損傷率 (全体評価)	損傷屋根面積 () m ²	%	倒壊 (85%以上)		□倒壊 □大破 ※損傷率と損傷度のうち、高い方のランクにチェックする。	
		屋根面積 () m ²		大破 (85~65%)			
	<input type="checkbox"/> 屋根のずれ、破損、はがれ、落下など。 <input type="checkbox"/> 損傷屋根面積：屋根材が覆っていた面積				該当なし		
		損傷度 (部分評価)	<input type="checkbox"/> 小屋組の破損が著しく、葺材の大部分が損傷を受けている。				倒壊
<input type="checkbox"/> 小屋組の一部に破損がみられる。 <input type="checkbox"/> 屋根材がほぼ全面的にずれ、破損若しくは落下している。			大破 (左記のいずれかに該当する場合)				
□いずれにも該当しない。			該当なし				

※調査終了後、判定結果表により特定空家等であるか否かの判断を行う。

調査4 損傷率・損傷度ランク判定表

各部位の判定結果					ランク	
基礎	軸組	耐力壁	仕上げ材	屋根		
倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	・基礎、軸組、耐力壁のいずれか一つでも倒壊の場合 ・大破2つ及び倒壊2つの場合 ・倒壊3つ以上	倒壊
大破	大破	大破	大破	大破	・大破3つ以上の場合 ・大破2つ、倒壊1つの場合	大破
—	中破	中破	—	—	・中破以上がある	倒壊のおそれ
該当無	該当無	該当無	該当無	該当無	・上記に該当しない	該当なし

調査5 倒壊危険性があり特定空家等に相当する状態かの判断表

調査2-(1) 立地状況		調査2-(2) 倒壊等による危険性		判断	
□	①住宅等がまとまって存在する区域にある	<input type="checkbox"/>	・建物の全部又は一部が倒壊している	□	特定空家等に相当する状態である ※「立地状況」かつ「倒壊等による危険性」のいずれかに該当の場合
		<input type="checkbox"/>	・傾斜が1/20超		
		<input type="checkbox"/>	・損傷率・損傷度によるランクが倒壊、又は大破		
□	②住宅等がまとまって存在する区域に無く、道路若しくは隣地と空き家の距離が空き家の高さよりも短い	<input type="checkbox"/>	・建物の全部又は一部が倒壊している	□	特定空家等に相当する状態である ※「立地状況」かつ「倒壊等による危険性」のいずれかに該当の場合
		<input type="checkbox"/>	・傾斜が1/20超		
		<input type="checkbox"/>	・損傷率・損傷度によるランクが倒壊		

調査 6 総合的判断に係る調査票

- ア 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
- (a) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある
 - ii 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
 - (b) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

(各項目について該当する場合は「○」、該当しない場合は「空欄」とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
① 外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある			
	外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地が見える			
	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている			
② 屋根・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある			
	屋根葺材が破損、剥離している			
	軒が変形、破損している			
③ 附属設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食している			
	屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している			
	門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている			
④ 敷地内の土地・擁壁等	擁壁表面にひび割れが発生している			
	敷地内に地割れがある			
	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある			
⑤ 過去調査との比較	前回調査時よりも変形している			
	前回調査時よりも壊れている			
⑥ その他（具体的記載すること）				
計（○の数）				

イ 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

(各項目について該当する場合は「○」、該当しない場合は「空欄」とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
① 建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹付けアスベスト等が飛散し暴露する可能性がある			
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある			
	排水等の流出による臭気の発生がある			
② ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある			
	ごみ等の放置による臭気の発生がある			
	ねずみ、はえ、蚊、毒蛾等の発生がある			
③ 水質汚染、土壌汚染	水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が放置されている			
	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏えいがみられる			
④ その他（具体的記載すること）				
計（○の数）				

ウ 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

空家等の立地状況 周辺の景観に影響を及ぼす位置にある

ある

ない

→ 「ない」場合は（エ）のページへ

↓ 下表により確認

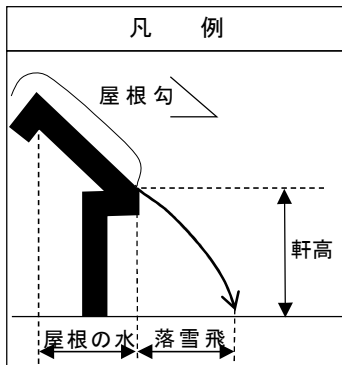
（各項目について該当する場合は「○」、該当しない場合は「空欄」とする。）

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
① 周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり、汚れたまま放置されている			
	窓ガラスが割れたまま放置されている			
	看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている			
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している			
	敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている			
② その他（具体的記載すること）				
計（○の数）				

エ 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

(各項目について該当する場合は「○」、該当しない場合は「空欄」とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
① 立木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている			
	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている			
② 建築物等の不適切な管理	空き家からの落雪により歩行者等へ危害を加えるおそれがある（冬に判断）			
	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している			
③ 防犯・防火上、放置することが不適切	外部から不特定多数の者が容易に建物内に侵入できる状態である			
	灯油・ガソリン等の可燃性のある物品が放置されている状態にある			
④ その他				
計（○の数）				

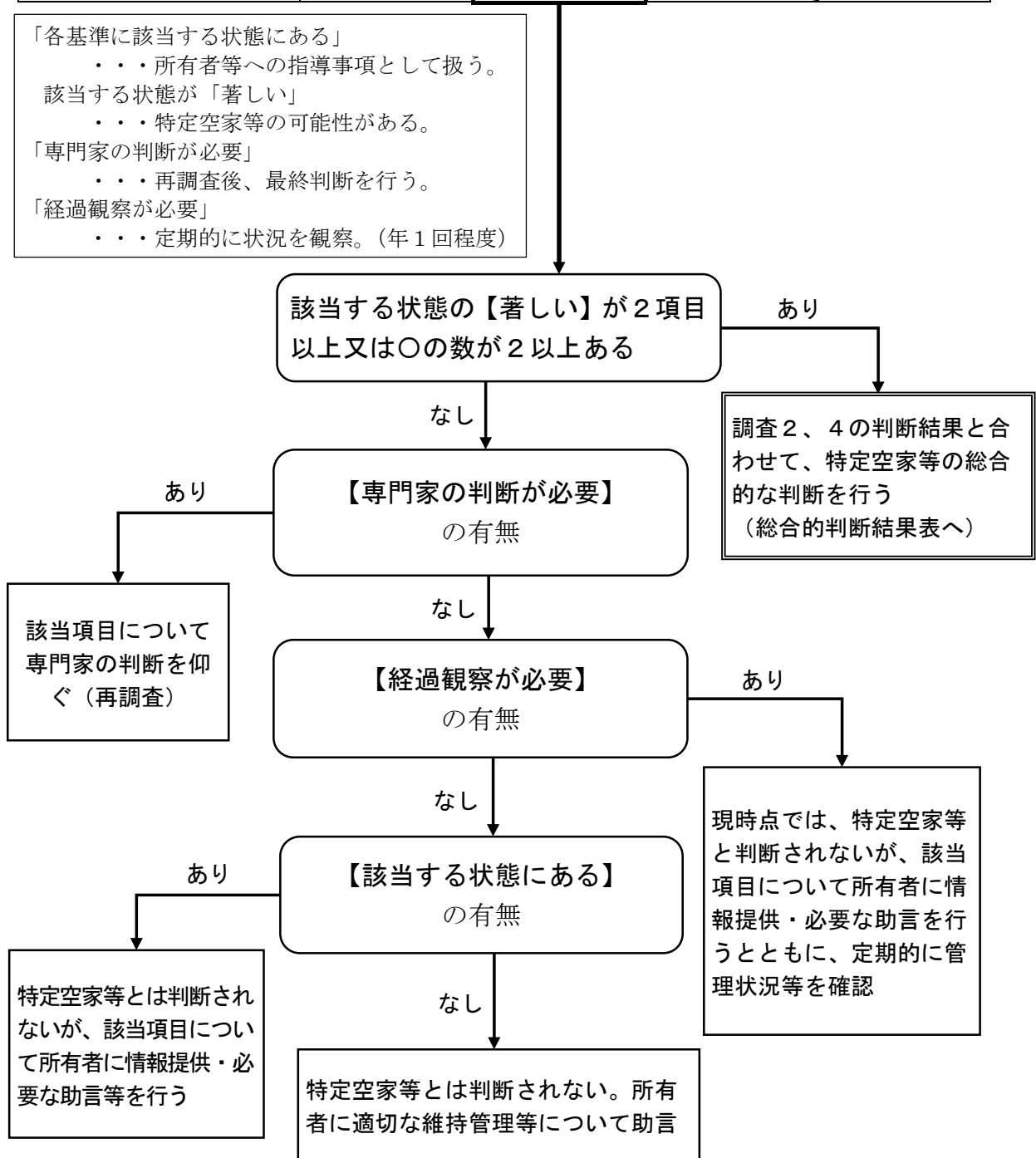


軒高	屋根勾配	屋根の水平長さ									
		2.70	3.15	3.60	4.05	4.50	4.95	5.40	5.85	6.30	
3 m	2/10	1.66	1.79	1.90	2.01	2.11	2.21	2.30	2.38	2.47	
	4/10	2.39	2.54	2.68	2.81	2.92	3.03	3.13	3.22	3.31	
	6/10	2.46	2.59	2.70	2.80	2.89	2.97	3.05	3.12	3.18	
	8/10	2.31	2.41	2.49	2.56	2.63	2.69	2.74	2.78	2.82	
	10/10	2.10	2.17	2.23	2.28	2.33	2.37	2.41	2.44	2.47	
6 m	2/10	2.39	2.58	2.75	2.91	3.05	3.20	3.33	3.46	3.58	
	4/10	3.57	3.82	4.04	4.25	4.44	4.61	4.78	4.94	5.08	
	6/10	3.83	4.06	4.27	4.45	4.62	4.78	4.92	5.05	5.18	
	8/10	3.73	3.92	4.09	4.24	4.38	4.50	4.61	4.71	4.81	
	10/10	3.49	3.65	3.79	3.91	4.01	4.11	4.19	4.27	4.34	
9 m	2/10	2.96	3.12	3.39	3.60	3.78	3.95	4.12	4.28	4.43	
	4/10	4.49	4.80	5.09	5.36	5.61	5.84	6.06	6.27	6.47	
	6/10	4.90	5.22	5.50	5.75	5.98	6.20	6.40	6.59	6.77	
	8/10	4.86	5.13	5.38	5.59	5.79	5.97	6.14	6.29	6.44	
	10/10	4.62	4.85	5.06	5.24	5.40	5.55	5.68	5.80	5.92	

調査7 総合的判断票（集計表及びフロー）

項目	判断結果集計			
	「該当する状態にある」の○の数	該当する状態が「著しい」の○の数	「専門家の判断が必要」の○の数	「経過観察が必要」の○の数
1 保安上の問題				
2 衛生上の問題				
3 景観上の問題				
4 生活環境上の問題				

「各基準に該当する状態にある」
 ……所有者等への指導事項として扱う。
 該当する状態が「著しい」
 ……特定空家等の可能性がある。
 「専門家の判断が必要」
 ……再調査後、最終判断を行う。
 「経過観察が必要」
 ……定期的に状況を観察。（年1回程度）



調査 8 総合的判断結果

調査 7 より	総合的判断集計表において、該当する状態の【著しい】が2項目以上又は○の数が2以上ある該当している。	該当する項目	チェック欄
		1 保安上の問題	
		2 衛生上の問題	
		3 景観上の問題	
		4 生活環境上の問題	

・該当している場合のみ、次へ進む
 ・該当しない場合は、総合的判断フローによる。

調査 2 より	(1) の①又は②に該当し、(2) の②の建物全体が1/2 5以上1/2 0未満傾斜している(四隅平均)。	
	<input type="checkbox"/> 該当	<input type="checkbox"/> 該当しない

次へ

特定空家等に該当せず
経過観察へ

調査 4 より	No	項目	チェック欄
	①	屋根のランクが「倒壊」に該当している。	
	②	各部位のランクにおいて「大破」が2つある。 (注：大破3つで倒壊になるので注意。)	
	③	各部位のランクにおいて「大破」が1つ、中破が1以上ある。	
	<input type="checkbox"/> ①～③のいずれかに該当		<input type="checkbox"/> 該当しない

次へ

特定空家等に該当せず
経過観察へ

判断結果(考察)

調査の結果、7 総合的判断において、() や () の状態が「著しい」に該当し、調査2においては、著しく保安上危険となるおそれのある状態に近い状態である。

また、調査4においては、損傷率・損傷度ランクが「倒壊のおそれ」があると認められる状態である。

これらのことを勘案し、当該空家等を特定空家等と判断する。

「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) 抜粋

「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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の 1. (1) 若しくは (2) 又は 2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・ 基礎に不同沈下がある。 ・ 柱が傾斜している。
--------	------------------------------

【参考となる考え方】

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・ 基礎が破損又は変形している。 ・ 土台が腐朽又は破損している。
--------	--------------------------------------

	・基礎と土台にずれが発生している。
【参考となる考え方】	
<ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 <ul style="list-style-type: none"> ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 <ul style="list-style-type: none"> ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） 	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】	
複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	
(イ) 屋根ふき材、ひさし文は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】	
目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ロ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】	
目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 看板の仕上材料が剥落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・ 看根、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる場合	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・ 門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	
擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・ 水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

3 登別市空家等対策審議会条例

登別市空家等対策審議会条例

平成29年3月30日

条例第2号

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第6条に規定する空家等対策計画の実施及び空家等に関する対策を適正かつ円滑に推進するため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項の規定に基づき、登別市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事項)

第3条 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議する。

- (1) 登別市空家等対策計画の実施、変更その他の重要な事項
- (2) 法第14条に規定する特定空家等に対する措置に関する事項
- (3) その他空家等対策に関し市長が必要と認める事項

(組織等)

第4条 審議会は、委員7名以内で組織する。

2 審議会の委員（以下「委員」という。）は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 法律、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (2) 関係行政機関の職員
- (3) 住民を代表する者
- (4) その他市長が必要と認める者

3 委員の任期は2年とし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

(会長)

第5条 審議会に会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会の会議（以下「会議」という。）は会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(委員以外の出席等)

第7条 審議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し会議への出席及び必要な資料の提

出を求めることができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第9条 審議会の庶務は、都市整備部において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って別に定める。

附 則

この条例は、平成29年4月1日から施行する。

4 登別市空き家情報登録制度（登別市空き家ナビ）

登別市空き家情報登録制度実施要綱

（趣旨）

第1条 この要綱は、市内の空家等の利活用を推進するため、空家等に関する情報の登録及び提供に関する制度（以下「登別市空き家ナビ」という。）について必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この要綱において、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 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第1項に規定する空家等をいう。
- （2）所有者等 空家等に係る所有権その他の権利を有し、空家等の売却、賃貸等を行うことができる者をいう。
- （3）連携団体 宅地建物取引業に関する団体で、市と空家等対策に関する協定を結んでいる団体をいう。
- （4）事業者 連携団体に所属し、胆振管内（室蘭市、苫小牧市、登別市、伊達市、豊浦町、洞爺湖町、壮瞥町、白老町、厚真町、安平町及びむかわ町をいう。）に本店若しくは支店、営業所又は出張所を設け、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条に基づき国土交通大臣又は北海道知事の免許を受け有効期限を失効していない者をいう。

（適用上の注意）

第3条 この要綱は、登別市空き家ナビ以外による空家等の取引を妨げるものではない。

（登録対象者）

第4条 登別市空き家ナビの登録申込みの対象となる所有者等は、次の各号のいずれにも該当しない者とする。

- （1）専属専任媒介契約、専任媒介契約又は一般媒介契約を締結している者。
ただし、契約を締結している事業者の承諾を得ている場合は、この限りではない。
- （2）登別市暴力団の排除の推進に関する条例（平成26年条例第22号）第2条第2号に規定される者又は同号に定める暴力団員と密接な関係を有する者

（登録申請等）

第5条 登別市空き家ナビに空家等を登録しようとする所有者等（以下「申請者」という。）は、登別市空き家ナビ登録申請書兼同意書（別記様式第1号。以下「申請書兼同意書」という。）により市長に申請するものとする。

2 市長は、前項の規定による登録の申請があったときは、速やかにその内容を審査し、登別市空き家ナビ登録台帳（別記様式第2号。以下「台帳」という。）への登録の可否を決定するとともに、その旨

を登別市空き家ナビ登録（適合・不適合）通知書（別記様式第3号）により申請者に通知するものとする。

（登録内容の変更届）

第6条 前条第2項の規定による登録を受けた所有者等（以下「登録者」という。）は、登録内容に変更があったときは、その旨を登別市空き家ナビ登録内容変更届（別記様式第4号）により市長に届け出るものとする。

（登録の取消し）

第7条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、台帳に登録した空家等の情報を取り消すものとする。

- （1）登録された空家等（以下「登録空家等」という。）に係る所有権その他の権利に異動があったとき。
- （2）登録の日から起算して3年を経過したとき。
- （3）登録者から登別市空き家ナビ登録取消届（別記様式第5号）による届出があったとき。
- （4）提出された申請書兼同意書の内容に虚偽があったとき。
- （5）第4条に規定する登録対象者の条件に違反したとき。
- （6）法第2条第2項の特定空家等と判断され、法第14条第2項に基づく勧告を受けたとき。
- （7）その他市長が適当でないと認めたとき。

（登録情報の公開）

第8条 市長は、申請者が同意した場合において、登別市空き家ナビに登録した空家等の情報を登別市公式ウェブサイトに掲載することができる。

2 前項の規定により公開できる情報は次の各号とする。

- （1）空家等の所在
- （2）登記事項証明書に記載されているもののうち、土地の地積、建物の構造、床面積及び新築の年月日

（登録状況の通知）

第9条 市長は、第5条第2項の規定により空家等の情報を台帳に登録したときは、その旨を登別市空き家ナビ登録状況通知書（別記様式第6号）により連携団体に通知するものとする。

（空家等の利活用に係る申込等）

第10条 連携団体は、事業者から登録空家等の利活用の申出があったときは、登別市空き家ナビ登録空家等交渉申込書（別記様式第7号。以下「申込書」という。）を市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の申込書の提出があったときは、その旨を登別市空き家ナビ登録空家等交渉申込通知書（別記様式第8号）により登録者に通知するものとする。

（交渉結果の報告）

第11条 連携団体は、登録者との交渉を終えたときは、その旨を登別市空き家ナビ登録空家等交渉結果報告書（別記様式第9号）により市長に報告するものとする。

(市の関与)

第12条 市長は、登録者と連携団体との空家等に関する交渉及び売却、賃貸等の契約については、一切これに関与しないものとする。

(個人情報の取扱い)

第13条 登別市空き家ナビの運用に関して知り得た個人情報(以下「個人情報」という。)の取扱いについては、登別市個人情報保護条例(平成10年条例第2号)に定めるところによる。

2 連携団体は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 個人情報を滅失及びき損することのないよう適正に維持管理すること。

(2) 保有する必要がなくなった個人情報については、確実かつ速やかに廃棄する等適切な措置を講ずること。

(雑則)

第14条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

別記様式 (略)

5 登別市空家等対策事業補助金

登別市空家等対策事業補助金交付要綱

R 2. 5 一部改正

(趣旨)

第1条 この要綱は、市内における空家等及び特定空家等の解消を促進し、もって市民の安全で安心な居住環境づくりに資するため、空家を自己が居住するために取得しリフォーム工事を行う所有者若しくは空家等を取得し除却後に自己が居住するための住宅を新築する所有者又は特定空家等の除却工事を行う所有者等に対し市が工事に係る費用の一部を予算の範囲内で登別市空家等対策事業補助金（以下「補助金」という。）を交付するものとし、その交付に関し登別市補助金等の事務取扱に関する規則（昭和54年規則第8号）に定めるもののほか必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、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 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（い）項第一号及び第二号に定める建築物であつ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をいう。
- (2) 空家等 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第1項に定める空家等をいう。
- (3) 特定空家等 法第2条第2項に定める特定空家等をいう。
- (4) 所有者等 空家等の所有者又は管理者の個人をいう。ただし、市長が特に必要と認めるときは、この限りでない。
- (5) リフォーム工事 居住の用に供する住宅の居住性、機能性等の向上のために行う工事をいう。ただし、容易に取り外しが可能な機器等の設置工事及び耐震補強若しくは増築、改築又は移転の工事を除く。
- (6) 除却工事 建築物及びその敷地に定着する工作物、樹木等の全てを除却し、更地化する工事をいう。ただし、工作物を除却することにより、当該敷地又は近隣の土地に形質の変更等著しく影響を及ぼす場合を除く。
- (7) 除却後新築工事 空家等を除却し、除却後の跡地に居住の用に供する住宅を新築する工事をいう。
- (8) 市街化区域 都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第2項に定める市街化区域をいう。
- (9) 旧既存宅地 都市計画法第34条第1項第11号に定める区域をいう。
- (10) 建築物 建築基準法第2条第1項第1号の建築物をいう。
- (11) 工事施工事業者 登別市内に本店又は支店、営業所若しくは出張所を設けて営業し、次に該当する建設業者又は事業者をいう。ただし、除却工事においては、災害、火災など特別の事情がある場合に限り、室蘭市に本店又は支店、営業所若しくは出張所を設けて営業し、次に該当する建設業者又は事業者を含めることができるものとする。
 - ア 除却工事及び除却後新築工事においては、除却事業者が建設業法（昭和24年法律第10

0号)第2条第3項に定める土木工事業、建築工事業、解体工事業の許可又は建設工事に係る資源の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)に基づく北海道知事の登録を受けているもの。

イ リフォーム工事においては、建設業法第2条第3項に定める建設業者又は同法第3条第1項ただし書きに規定する軽微な建設工事のみを請け負うことを営業するもの。

(補助対象要件)

第3条 補助金の交付を受けようとする者(以下「申請者」という。)及び対象となる空家等に係るリフォーム工事若しくは除却後新築工事又は特定空家等の除却工事は、別表に掲げる補助対象要件のほか、次のいずれにも該当するものとする。

- (1) 申請者は、工事施工事業者に依頼して第6条の規定による補助金の交付を申請する日(以下「申請日」という。)が属する会計年度の3月1日までに登別市の市街化区域内又は旧既存宅地区域内にある空家のリフォーム工事若しくは除却後の新築工事又は特定空家等の除却工事を完了できる者であること。
- (2) 補助金の交付を申請する日において納期が到来している全ての登別市民税等を滞納していないこと。
- (3) 登別市暴力団の排除の推進に関する条例(平成26年条例第2号)第2条第1号に定める暴力団若しくは同条第2号に定める暴力団員と密接な関係を有する者又は同条第2号に定める暴力団員でないこと。
- (4) 申請者以外に当該空家又は特定空家等の所有権を有する者(以下「権利関係者」という。)が存する場合は、リフォーム工事若しくは除却後新築工事又は除却工事(以下「補助対象工事」という。)の実施について権利関係者の全員の同意を得ていること。
- (5) 申請者、申請者と同じ世帯の者若しくは権利関係者に本補助金又は他の補助金の交付を受けた者及び受ける者がいないこと。

(補助対象経費)

第4条 補助金の交付の対象となる経費は、補助対象工事の実施に要する経費(消費税及び地方消費税に相当する額を除く。)とする。

(補助金の事前申請)

第5条 リフォーム工事又は除却後新築工事の申請者は、空家の売買契約を行う前に登別市空家等対策事業補助金事前申請書(別記様式第1号)に次に掲げる書類を添えて、市長に申請するものとする。

- (1) 実施(変更)計画書(別記様式第2号)及び概算見積書(工事費用等の積算根拠や積算が明らかになるもので、工事を行う予定の事業者等の押印があるものに限る。)の写し
- (2) 位置図(付近見取り図)及び配置図
- (3) 申請日以前3月以内に撮影した現況写真
- (4) 住民票の写し(世帯の全員がわかるもので、申請日以前3月以内に発行されたもの)
- (5) 納税証明書又は登別市民税等の未納がないことが分かる証明で申請日以前3月以内に発行されたもの。
- (6) 工事施工事業者に係る建設業法の許可又は建設工事に係る資源の再資源化に関する法律に係る登録の内容を証する書類

(7) その他市長が必要と認めた書類

2 市長は前項の事前申請書を受理したときは、内容審査のうえ、登別市空家等対策事業補助金事前申請完了通知書（別記様式第3号）により申請者へ通知しなければならない。

（補助金の交付申請）

第6条 申請者は、工事を実施する前に登別市空家等対策事業補助金交付申請書（別記様式第4号）に次に掲げる書類を添えて、市長に申請するものとする。

(1) 実施（変更）計画書（別記様式第2号）及び見積書（工事費用等の積算根拠や積算が明らかになるもので、工事を行う予定の事業者等の押印があるものに限る。）の写し

(2) 位置図（付近見取り図）及び配置図（敷地内の全ての建築物が記載されていること）

(3) 申請日から3月以内に撮影した現況写真

(4) 登記事項全部証明書（土地及び建物。リフォーム工事及び除却後新築工事においては、移転登記が完了しているものに限る。申請日以前3月以内に発行されたもの）

(5) 特定空家等の除却工事において、管理者が申請する場合は、管理者であることを証明する書類

(6) 住民票の写し（申請日以前3月以内に発行されたもので、リフォーム工事及び除却後新築工事においては、世帯の全員がわかるもの）

(7) 市町村民税等の納付状況が分かる書類（納税証明書等）で申請日以前3月以内に発行されたもの

(8) 全ての権利関係者に係る同意書及び印鑑証明（別記様式第5号）

(9) 工事施工事業者に係る建設業法の許可又は建設工事に係る資源の再資源化に関する法律に係る登録の内容を証する書類

(10) その他市長が必要と認めた書類

2 前項の添付書類のうち前条にかかる事前申請で提出したもののうち、第1号を除いた添付書類を省略できるものとする。

3 補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、その端数を切捨てた額とする。

（補助金交付の決定）

第7条 市長は、前条の規定による申請を受けたときは、速やかに申請の内容を審査し、補助金の交付の可否を決定したときは、登別市空家等対策事業補助金交付決定通知書（別記様式第6号）又は登別市空家等対策事業補助金の交付をしない旨の通知書（別記様式第7号）により申請者へ通知するものとする。

2 市長は、補助金の交付の決定に条件を付することができる。

3 第1項の規定に基づく通知を行った後は、補助金の交付を決定した額の増額はできないものとする。

（補助金交付の申請の取下げ）

第8条 申請者は、前条の規定による補助金の交付の決定の日までに第6条の規定による申請を取り下げようとするときは、登別市空家等対策事業補助金交付申請取下届（別記様式第8号）により、速やかに市長にその旨を届け出るものとする。

（契約の締結）

第9条 補助対象工事の工事請負契約の締結は、第7条に規定する補助金の交付の決定後でなけれ

ばならない。

(交付決定の取消し)

第10条 市長は、第7条の規定により補助金の交付の決定を受けた者（以下「交付決定者」という。）が次のいずれかに該当すると認めるときは、補助金の交付の決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 補助金の交付決定の内容又はこれに付した条件に違反したとき。
- (2) 虚偽その他不正な手段により補助金の交付の決定を受けたとき。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が不相当と認める事由が生じたとき。

2 市長は、前項の規定に基づく取消しを行うときは、登別市空家等対策事業補助金交付決定取消通知書（別記様式第9号）により、交付決定者に通知しなければならない。

3 補助金の交付の決定を取り消した場合に生じた損害については、市は一切の賠償の責めを負わないものとする。

(補助金交付決定の辞退)

第11条 交付決定者は、補助金の交付の決定を辞退するときは、登別市空家等対策事業補助金交付決定辞退届（別記様式第10号）により、速やかに市長にその旨を届け出るものとする。

2 市長は、前項に規定する届け出を受けたときは、交付の決定を取り消すものとし、登別市空家等対策事業補助金交付決定取消通知書（別記様式第9号）により、交付決定者に通知するものとする。

(交付決定を受けた補助事業の変更)

第12条 交付決定者は、交付の決定を受けた補助対象工事の内容を変更するときは、登別市空家等対策事業補助金交付決定変更申請書（別記様式第11号）に第6条に定める書類のうち、当該変更に係る書類を添えて、速やかに市長に申請するものとする。

2 市長は、前項の申請があったときは、当該申請内容の審査等を行った上で、その適否を判断し、登別市空家等対策事業補助金交付決定変更通知書（別記様式第12号）又は登別市空家等対策事業補助金を交付しない旨の通知書（別記様式第7号）により申請者へ通知するものとする。

(実績報告)

第13条 交付決定者は、補助対象工事が完了したときは、その完了の日から起算して20日を経過した日又は補助対象工事が完了した日の属する年度の3月1日（当該日が登別市の休日を定める条例（平成2年条例第33号）第1条に定める登別市の休日にあたる場合は、その翌開庁日）までのうち、いずれか早い日までに、登別市空家等対策事業補助金実績報告書（別記様式第13号）に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。ただし、市長が必要と認める場合にあっては、その提出期限を延期することができる。

- (1) 補助事業に係る工事請負契約書（事業者の押印があるものに限る。）の写し
- (2) 請求書及び領収書（事業者の押印があるものに限る。）の写し
- (3) 工事の着工前及び着工後の写真（撮影日が入ったもので同一方向から撮影したもの。）
- (4) 産業廃棄物管理票A票及びE票の写し（産業廃棄物があった場合に限り。）
- (5) リフォーム工事又は除却後新築工事においては、補助対象工事を実施した家屋へ住所を移転したあとの住民票の写し
- (6) その他市長が必要と認めた書類

(補助金の額の確定)

第14条 市長は、前条の規定による報告があった場合において、速やかにその内容の審査及び現地確認を行い、補助金の交付の決定の内容及びこれに付した条件に適合すると認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、登別市空家等対策事業補助金交付額確定通知書（別記様式第14号）により、交付決定者に通知するものとする。

(補助金の請求及び交付)

第15条 前条により補助金の額の確定を受けた交付決定者は、登別市空家等対策事業補助金交付請求書（別記様式第15号）により市長に補助金の交付を請求するものとする。

2 補助金の交付は、交付決定者に行うものとする。

(補助金の返還)

第16条 市長は、第10条の規定により補助金の交付の決定を取り消した場合において、既に補助金を交付していたときは、登別市空家等対策事業補助金返還命令書（別記様式第16号）により、期限を定めて補助金の全部又はその一部の返還を求めることができる。

(関係法令の遵守等)

第17条 交付決定者及び工事施工事業者は、補助対象工事を実施するにあたり、関係法令等を遵守するものとする。

2 前項の規定は、補助対象工事が完了した後においても同様とする。

(書類の整備、保存)

第18条 この要綱に基づき補助金の交付を受けた者は、当該補助金に関する書類を整備し、これを補助金の交付が完了する日の属する翌年度から5年間保存するものとする。

2 市長は、補助金の交付に関する台帳を整備し、保存しなければならない。

(調査等への協力)

第19条 交付決定者は、この要綱による補助金の執行等に関し、市長が必要な調査等を行う場合には、これに協力するものとする。

2 市長は、前項の協力を得られないと認めるときは、第10条第1項第3号の規定により、補助金の交付の決定を取り消すことができる。

(委任)

第20条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

別表（第3条関係）

補助対象要件			
	空家のリフォーム工事	除却後新築工事	特定空家等の除却工事
補助対象建築物	<ol style="list-style-type: none"> 1 登別市空き家情報登録制度に登録されている空家。 2 昭和57年以降に建築され、原則、建築基準法の規定に違反していない空家。 3 申請日以前に登別市空家等対策事業補助金の交付を受けていない空家。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 登別市空き家情報登録制度に登録されている空家。 2 昭和56年以前に建築され、原則、建築基準法の規定に違反していない空家。 3 申請日以前に登別市空家等対策事業補助金の交付を受けていない空家。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 申請日が、特定空家等と判断されたことを知った日の翌日から起算して3年以内の特定空家等。 2 補助金の交付の申請の日において、当該特定空家等に係る抵当権その他の権利（所有権を除く。）に係る登記が抹消され、又はこれと同等の状態。 3 申請日以前に登別市空家等対策事業補助金の交付を受けていない空家。
申請者	<ol style="list-style-type: none"> 1 空家を売買契約により取得する者。 2 補助を受けてリフォームした空家に5年以上居住する見込みである者。 3 申請日において既に戸建住宅に居住していない者。 ただし、借家、同居などの場合で証明することができる場合は除く。 4 申請日以前に本補助金又は他の補助金の交付を受けていない者。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 空家を売買契約により取得する者。 2 補助を受けて新築した住宅に5年以上居住する見込みである者。 3 申請日において既に戸建住宅に居住していない者。 ただし、借家、同居などの場合で証明することができる場合は除く。 4 申請日以前に本補助金又は他の補助金の交付を受けていない者。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 特定空家等の所有者等である者。 2 申請日以前に本補助金又は他の補助金の交付を受けていない者。
補助対象工事	<ol style="list-style-type: none"> 1 第2条第1項第10号イに該当する工事施工事業者により実施される空家の居住性、機能性等の向上のために行う300万円以上のリフォーム工事。 ただし、耐震補強若しくは増築、改築又は移転の工事は除く。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 第2条第1項第8号アに該当する工事施工事業者により実施される50万円以上の除却工事。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 第2条第1項第8号アに該当する工事施工事業者により実施される50万円以上の除却工事。
補助率等	<ol style="list-style-type: none"> 1 基本額70万円 2 加算額 18歳未満の子ども一人につき10万円 加算上限額30万円 	<ol style="list-style-type: none"> 1 補助率2分の1 2 上限額50万円 下限額25万円 	<ol style="list-style-type: none"> 1 補助率2分の1 2 上限額50万円 下限額25万円

別記様式（略）