

(案)

登別市空家等対策計画

令和 8 年 3 月

登 別 市



目次

第1章 計画の目的と位置付け

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	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 計画の基本方針と空家等対策

1 基本方針	14
2 具体的な対策	17
3 管理不全空家等への対応	23
4 特定空家等への対応	24

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	27
2 市民や地域等との協働・連携	28

別冊 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 計画の目的と位置付け

1 計画の背景と目的

空家等は、全国的に少子高齢化や人口減少の進行に伴い増加傾向にあります。総務省が実施した令和5年(2023年)住宅・土地統計調査によると、国全体の空家等は約900万戸、空家率13.8%で過去最高の水準となるなど、大きな社会問題となっています。特に適切に管理が行われていない空家等は、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、景観など多岐にわたる問題を生じさせ、市民の安全・安心な暮らしに悪影響を及ぼしています。

このようなことを背景に国において「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、地方公共団体は法に基づく空家等対策の取組みを推進してきましたが、歯止めのかからない人口減少や少子高齢化等を要因に、更なる空家等の増加が見込まれることから、空家等の適切な管理の確保や、その活用に向けて、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年(2023年)12月13日に改正法が施行され、これまでの「特定空家等」に加え、そのまま放置することで特定空家等に該当するおそれがある空家等を新たに「管理不全空家等」と定義し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の適正な管理について指導・勧告が行えるよう対策が強化されました。

本市においても、平成29年(2017年)3月に「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、空家等対策の協定を締結した団体等と連携を図りながら、総合的かつ計画的に空家等対策を推進してきました。

今後は、これまでの取組みを継続して進めながら、改正法に基づいた、本市における総合的かつ計画的な空家等対策の推進を図り、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7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国の基本的な指針に即し、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・連携のもとに進めます。

3 計画期間

計画期間を令和8年度(2026年度)から令和12年度(2030年度)までの5年間とします。

ただし、計画期間中に法令改正や社会情勢の大きな変化等により、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

(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、法で定める「空家等」(法第2条第2項に規定する「特定空家等」、法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」を含む。)とします。

なお、本計画における空家等の発生抑制対策に限っては、現在、居住又は使用している建物も対象とします。

(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・通報は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、様々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 管理不全空家等(法第13条第1項)

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

④ 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。

⑤「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。

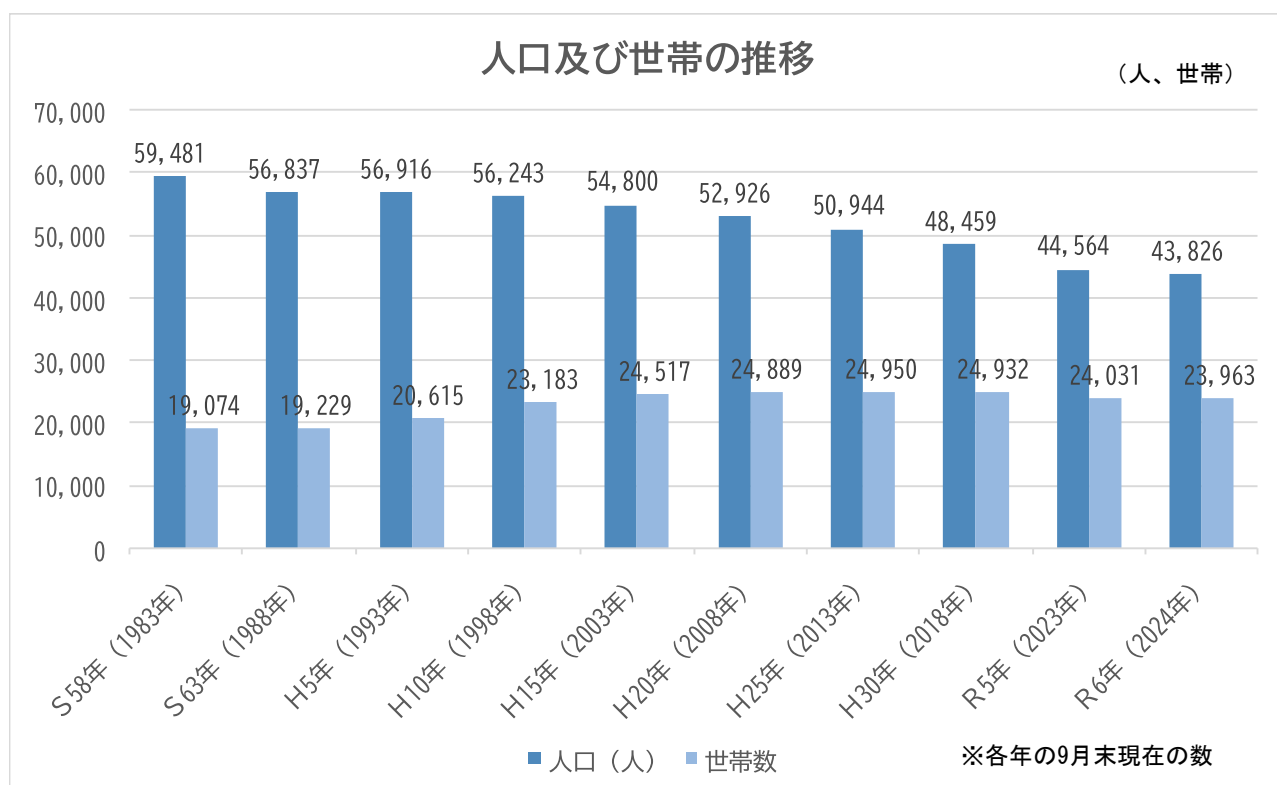
第2章 空家等の現状と課題

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、令和6年(2024年)には43,826人となっており、15,655人(約26%)減少しています。

一方、世帯数は、平成25年(2013年)まで核家族化や単身世帯などの増加に伴い微増の傾向となっていました。それ以降は人口減少とともに微減に転じており、今後も同様に推移するものと予測されます。

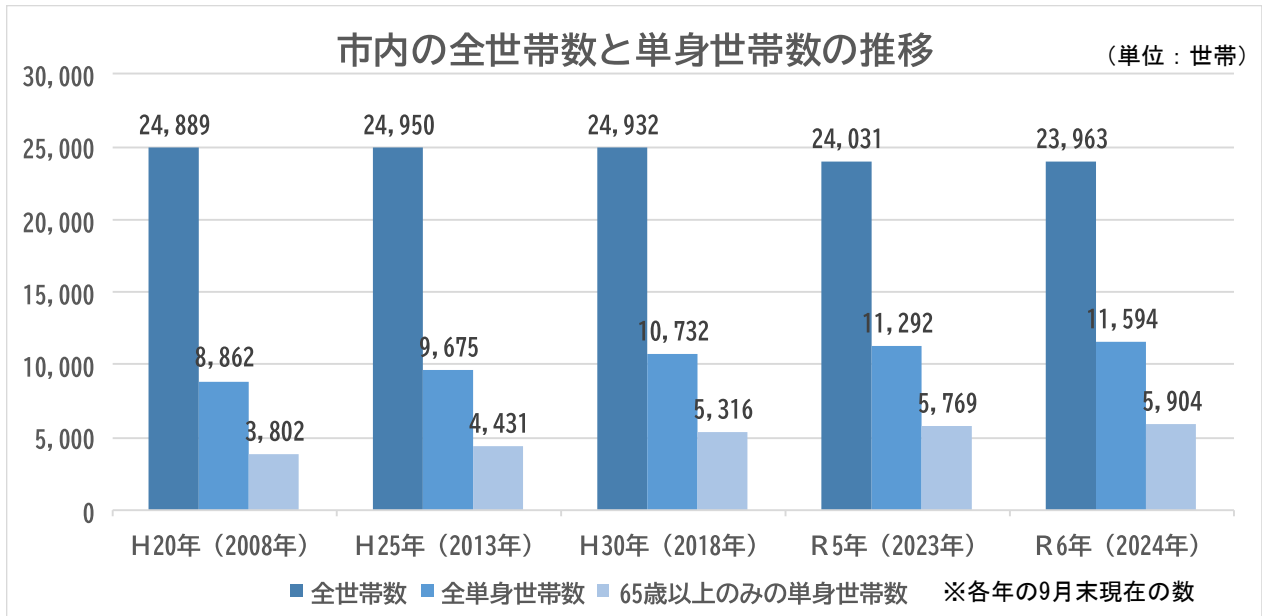


【資料:令和6年登別市統計書】

(2)単身世帯数の推移

本市の世帯数は、徐々に減少している傾向にあります。単身世帯数や65才以上の高齢単身世帯数は徐々に増加している傾向にあります。

また、全世帯に占める単身世帯の割合は、約48%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ます。少子高齢化が進行していく中で、単身世帯及び65才以上の高齢単身世帯の増加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】

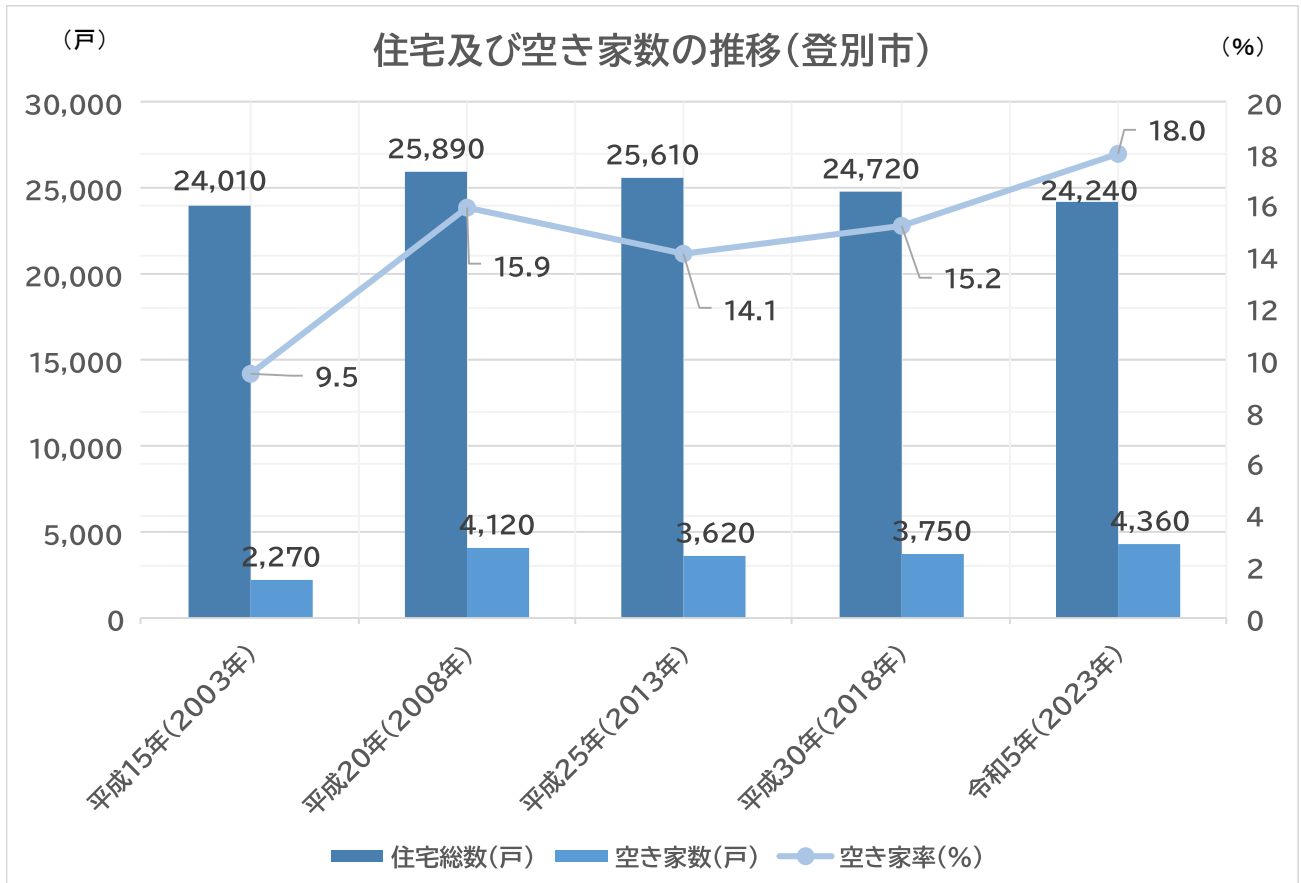
(3) 空き家の状況(総務省)

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、令和5年(2023年)には24,240戸となっています。

また、市内の空き家数は、平成25年(2013年)の3,620戸から増加傾向となっており、令和5年(2023年)にはこれまでで最も多い4,360戸まで増加し、空家率も18%と平成15年(2003年)以降一番高い水準になっています。今後も、人口減少や世帯数の減少などを要因に市内の空家率は上昇することが予測されます。

		平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)	令和5年 (2023年)
全国	住宅総数(戸)	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	空き家数(戸)	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	空き家率(%)	12.2	13.1	13.5	13.6	13.8
北海道	住宅総数(戸)	2,572,200	2,730,500	2,746,600	2,807,200	2,888,500
	空き家数(戸)	303,800	374,400	388,200	379,800	451,900
	空き家率(%)	11.8	13.7	14.1	13.5	15.6
登別市	住宅総数(戸)	24,010	25,890	25,610	24,720	24,240
	空き家数(戸)	2,270	4,120	3,620	3,750	4,360
	空き家率(%)	9.5	15.9	14.1	15.2	18.0

【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」の戸数は平成25年(2013年)の1,890戸に比べ、令和5年(2023年)は2,320戸と増加傾向にあります。

また、放置されている空家等が含まれる「その他の空き家」の戸数についても、平成25年(2013年)の1,730戸に比べ、令和5年(2023年)は2,040戸と増加傾向にあります。

その他の空き家のうち腐朽・破損している戸数については、各年で700戸前後の推移となっています。

登別市	平成25年(2013年)	平成30年(2018年)	令和5年(2023年)
空き家総数(戸)	3,620	3,750	4,360
賃貸・売買用等(戸)	1,890 (52.2%)	2,100 (56.0%)	2,320 (53.2%)
その他 (放置空家等数)(戸)	1,730 (47.8%)	1,650 (44.0%)	2,040 (46.8%)
うち 腐朽・破損あり(戸)	750 (43.4%)	690 (41.8%)	720 (35.3%)

【資料:総務省 住宅・土地統計調査】

令和5年(2023年)の住宅・土地統計調査の空き家となった建物の種類を見ると、空き家総数4,360戸のうち、共同住宅等が2,410戸と全体の約55%を占めていますが、その約90%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1,950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1,700戸と全体の約87%を占めており、そのうち腐朽や破損のある空き家が600戸と約35%を占めている状況となっています。

登別市	令和5年(2023年)		
		一戸建て	共同住宅等
空き家総数(戸)	4,360	1,950 (44.7%)	2,410 (55.3%)
賃貸・売買用等(戸)	2,320 (53.2%)	250 (12.8%)	2,070 (85.9%)
その他 (放置空家等数)(戸)	2,040 (46.8%)	1,700 (87.2%)	340 (14.1%)
うち 腐朽・破損あり(戸)	720 (35.3%)	600 (35.3%)	130 (38.2%)

【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。

2 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毎年度、市職員による実態調査を実施しています。

調査方法は、水道閉栓情報などを基に空家等と思われる家屋を抽出し、現地調査を行ったうえで空家等に該当するか判別します。また、過去の調査で把握した空家等についても、毎年度追跡調査を行いその動向を把握しています。

本調査により新たに把握した空家等については、その所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)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、本市の空家等対策の施策を展開することに活用します。

(1)実態調査の回数等

新規空家等調査回数	年1回
定期的な空家等調査回数	年1回

(2)令和6年度(2024年度)に実施した新規の空家等実態調査

令和6年度(2024年度)に実施した新規の空家等の実態調査結果は次のとおりとなります。

調査対象区域	市内全域
調査方法	水道閉栓情報を基に抽出した家屋を、空家等実態調査票を基に、市職員による現地での外観調査(外観目視)
調査回数	1回(実施期間:令和6年5月から令和7年3月)
調査結果(空家等件数)	140件

(3)定期的な空家等実態調査(既把握済みである空家等の調査)

過去の調査で把握した空家等を毎年度追跡調査し、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6年度(2024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	データベースを基に、市職員による現地での外観調査(外観目視)
調査対象件数	574件 ※令和6年(2024年)3月末時点の空家等数
調査結果(空家等件数)	507件 ※令和7年(2025年)3月末時点

(4)空家等情報のデータベース化

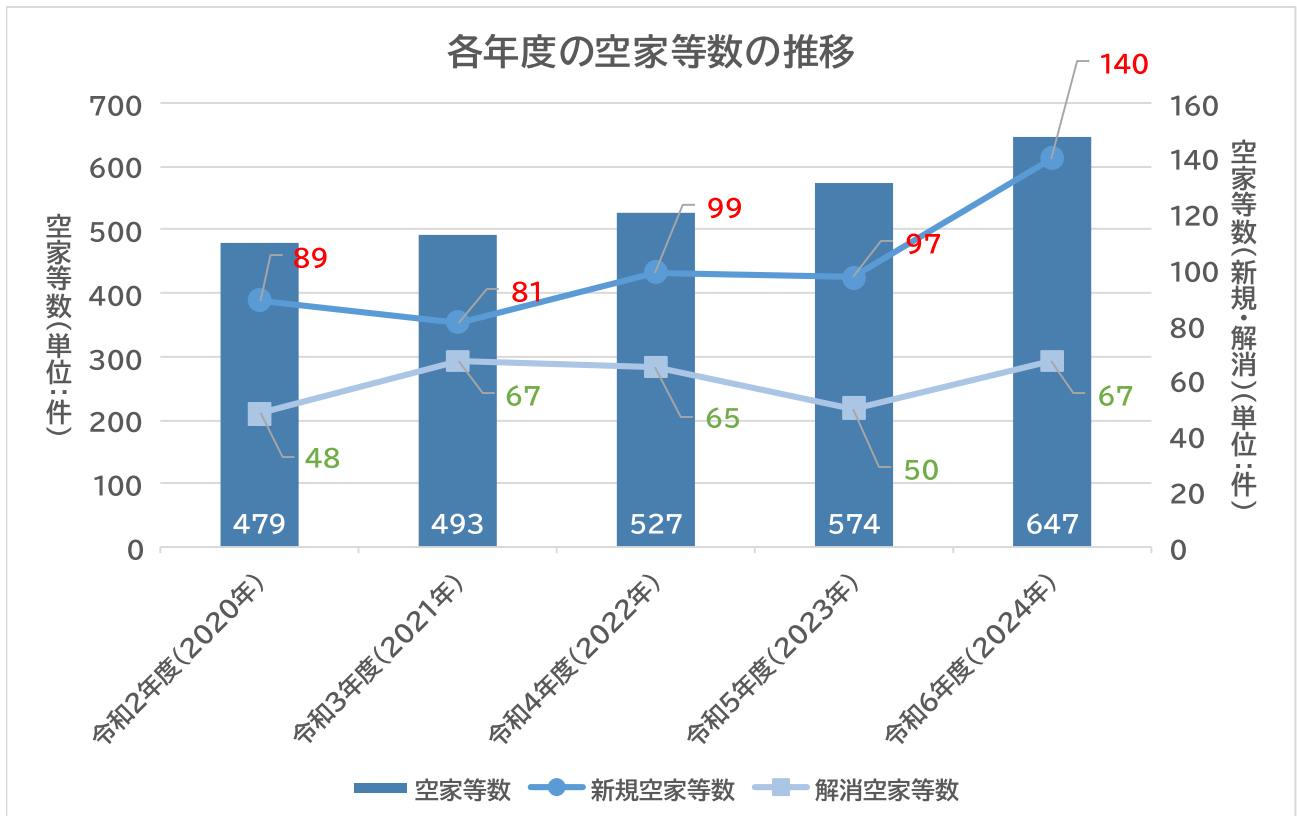
空家等実態調査及び所有者等の調査結果や市庁内関係部局で受けた問合せ・相談等の情報を集約し一元管理するとともに、措置の内容及びその履歴についても併せて記載するなど、継続的に情報を更新・管理しています。

なお、令和6年度(2024年度)末時点において647件の空家等がデータベースに登録、管理しています。

(5)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、令和2年度(2020年度)は479件でしたが、年々増加し令和6年度(2024年度)には647件となり、約35%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年間において年平均約100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60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)

	令和2年度 (2020年)	令和3年度 (2021年)	令和4年度 (2022年)	令和5年度 (2023年)	令和6年度 (2024年)
空家等数 ^{※1}	479	493	527	574	647
新規空家等数	89	81	99	97	140
解消空家等数	48	67	65	50	67
解体	22	23	27	26	33
利活用	26	44	38	24	34

※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

令和6年度における市内の空家等数は、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、令和2年度に対する令和6年度の空家等の増加状況を見ると、登別温泉地域は倍増し、登別地域では約26%、幌別地域で約39%、鷺別地域で約32%増加しており、いずれの地域も増加しています。

各年度の地域別空家等数 単位:件、()内は計に対する割合

	令和2年度 (2020年)	令和3年度 (2021年)	令和4年度 (2022年)	令和5年度 (2023年)	令和6年度 (2024年)
鷺別地域	183 (38%)	187 (38%)	200 (38%)	217 (38%)	242 (37%)
幌別地域	198 (41%)	206 (42%)	211 (40%)	229 (40%)	276 (43%)
登別地域	90 (19%)	91 (18%)	105 (20%)	111 (19%)	113 (18%)
登別温泉地域	8 (2%)	9 (2%)	11 (2%)	17 (3%)	16 (2%)
計	479	493	527	574	647

【資料:登別市空家等実態調査】

地域別の新規空家等数に対する解消率としては、鷺別地域が最も高く約63%となっておりますが、いずれの地域においても空家等の解消よりも新規空家等の発生数が上回り空家等の増加の解消には至っていません。

また、空家等の解消区分としては、登別温泉地域以外で利活用の割合が高くなっており、特に幌別地域の割合が高くなっています。

過去5年間の地域別新規・解消空家等数 単位:件

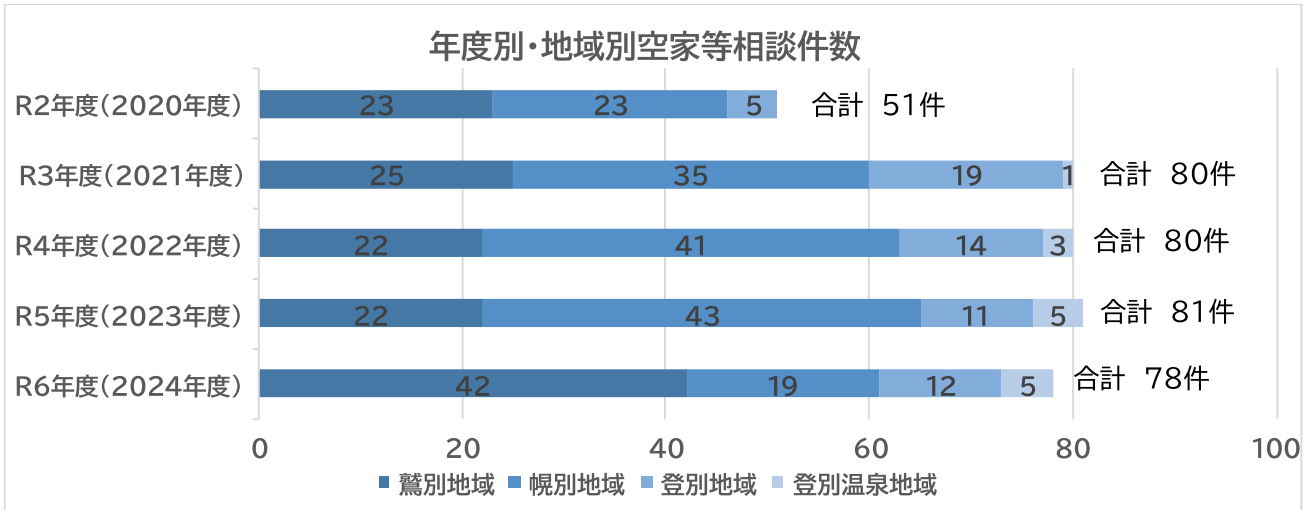
	鷺別地域	幌別地域	登別地域	登別温泉地域	合計
令和2年度から令和6年度までに増加した空家等数	59	78	23	8	168
新規空家等数	182	229	83	12	506
解消空家等数 (新規件数に対する割合)	115 (63%)	137 (60%)	41 (49%)	4 (33%)	297
解体 (解消数の割合)	52 (45%)	55 (40%)	20 (49%)	4 (100%)	131
利活用 (解消数の割合)	63 (55%)	82 (60%)	21 (51%)	0 (0%)	166

【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、毎年増加を続け、令和2年度(2020年度)の51件以降は年間約80件の相談があります。

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。

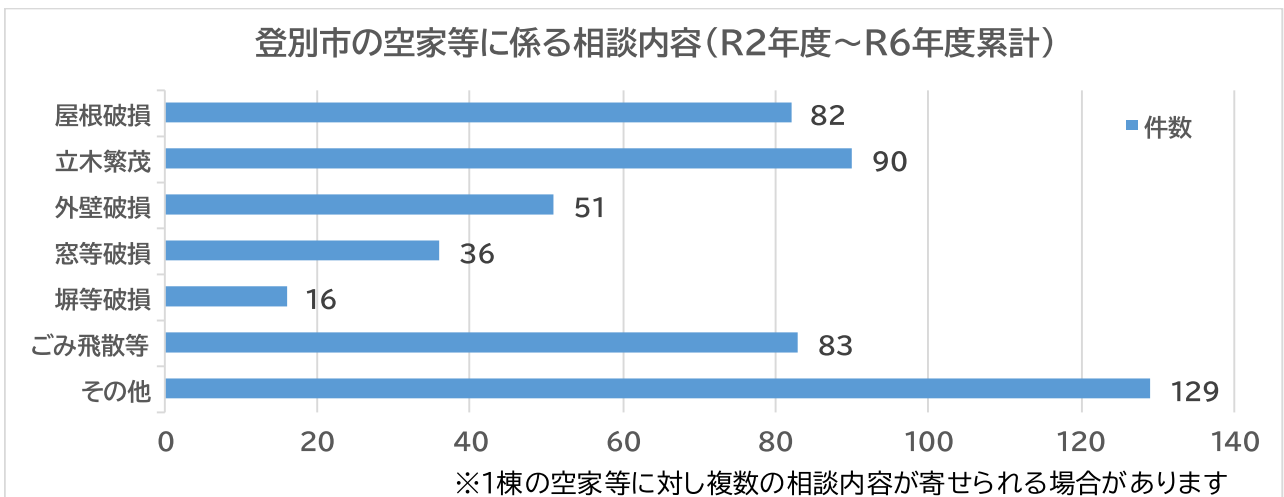


【資料:登別市空家等実態調査】

④空家等に係る相談内容

令和2年度(2020年度)から令和6年度(2024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38%(185件)、立木繁茂などの生活環境に関わるもの^{※2}は約36%(173件)となっています。

個別の相談件数で最も多いのは、主に空家等所有者等からの売買や除却、維持管理に関する相談のその他となっています。 ※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。)

3 空家等に関する課題

これまで本市では、法などに基づき、空家等実態調査による空家等の把握や所有者等との折衝、利活用の促進に向けた施策の実施など、空家等対策を推進してきたところです。

今後も継続して空家等対策の取組を進めるうえで踏まえるべき主な課題を次のとおり掲げます。

(1)課題1 空家等の発生要因

①所有者等が亡くなったことに伴う空家等の増加

所有者が亡くなったことによりそのまま空家等となる場合が見られます。

この要因としては、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ことや資産価値がなく相続財産に関心がないこと、相続することで負担が生じるなどから相続放棄されること、また、相続関係者が多数存在し意思統一が図られず相続手続きが行われないなどの問題が考えられます。

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、単身居住者の高齢化に伴い施設への入所や離れて暮らしている親族の元への引っ越し、また、病院への長期入院などをきっかけとして空家等とな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、空家等のままにしている場合が見られます。

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家等のままにしている場合も見られます。

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

	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地(200㎡以下の部分)	課税標準額×1/6	課税標準額×1/3
一般住宅用地(200㎡を超える部分)	課税標準額×1/3	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家等のままにしている場合が見られます。

(2)課題2 空家等の増加と放置空家等

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、令和2年度(2020年度)に479件でありましたが、令和6年度(2024年度)には647件となり約35%増加しています。

また、過去5年間で新規で発生した空家等の件数は506件、空家等が解体又は利活用された件数は297件となっており、空家等の発生が上回っている状態であり、今後も本市の人口及び世帯数の減少などの要因により、空家等の数は増加していくものと予測されます。

②放置されたままの空家等の増加

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、長期間にわたり空家等のままになってしまう事象が発生していると考えられます。

また、長期間にわたり適切な管理がなされないことにより地域の生活環境の悪化につながる要因の一つになっていると考えられます。

(3)課題3 管理不全な空家等の増加

①適切な管理がなされない空家等の増加

空家等の発生には様々な要因がありますが、近隣に住んでいないことや経済的負担などを理由に適切に管理されず放置された空家等による、草木の繁茂や建築部材の飛散など地域住民への悪影響を及ぼす問題が発生しています。

今後の空家等の増加に伴い、適切な管理がなされていない空家等による問題が増加していくことが予測されます。

また、相続関係人による相続放棄により、そもそも空家等を管理する方がいないことも一つの要因となっていることが考えられます。

第3章 計画の基本方針と空家等対策

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的確に行う義務があるところですが、適切に管理されず放置され続けることにより様々な問題が発生しています。このような問題を解消し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の促進、危険な空家への対応等、総合的な空家等対策を推進します。

当該空家等対策の推進にあたっては、継続した取組みが不可欠であることから、次の3つを軸として計画的に取組みます。

(1)空家等の「発生抑制」対策の推進

空家等で特に問題になるのは管理や活用がなされずに放置されたままの空家等であり、長期間放置されることで、建築部材の飛散、草木の繁茂や害虫の発生など周辺地域に悪影響を及ぼし、地域住民の安全で安心な暮らしを妨げる要因になります。

このような空家等の発生を抑制することが重要なことから、将来を見据え相続手続きや適切な維持管理の必要性など、所有者等の家屋等に対する責任意識の醸成と、管理不全による周辺の生活環境へ及ぼす影響に関し周知・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・利活用」対策の推進

周辺の生活環境へ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行うよう文書等により促し、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。

空家等の利活用や空家等を除却し跡地を活用することで、地域コミュニティの維持、地域の活性化や地域の生活環境の維持に繋がることから、空家等や除却後の跡地の活用が促進されるよう、関係機関や各団体等と連携を図りながら、空家等の利活用対策の取組を進めます。

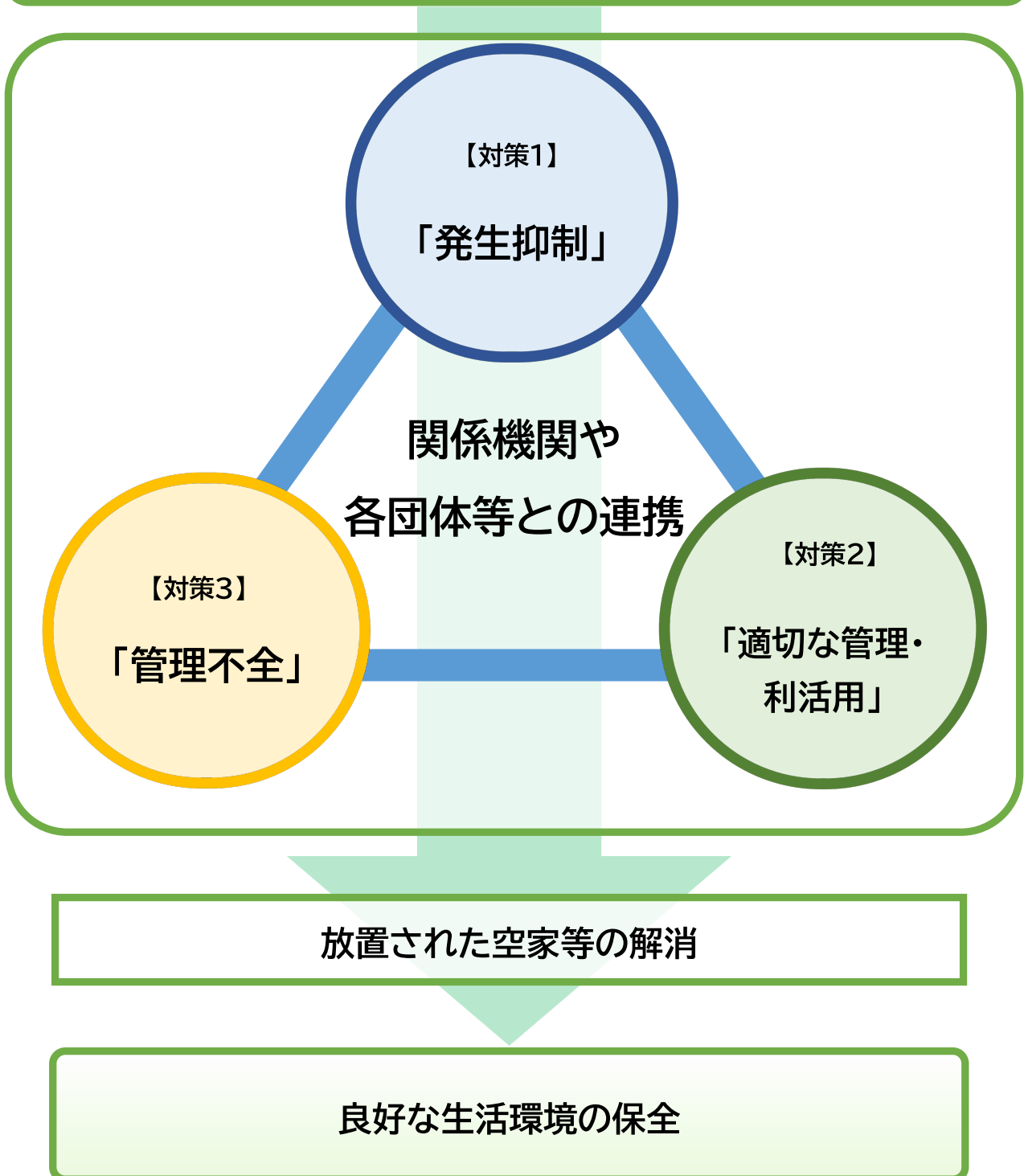
(3)「管理不全」な空家等への対応

長期にわたり放置された空家等で、管理不全空家等に該当する場合は、法第13条に基づく「指導」、「勧告」、特定空家等に該当する場合は、法第22条に基づく「助言・指導」、「勧告」、「命令」等の措置を、所有者等に対し進めていきます。

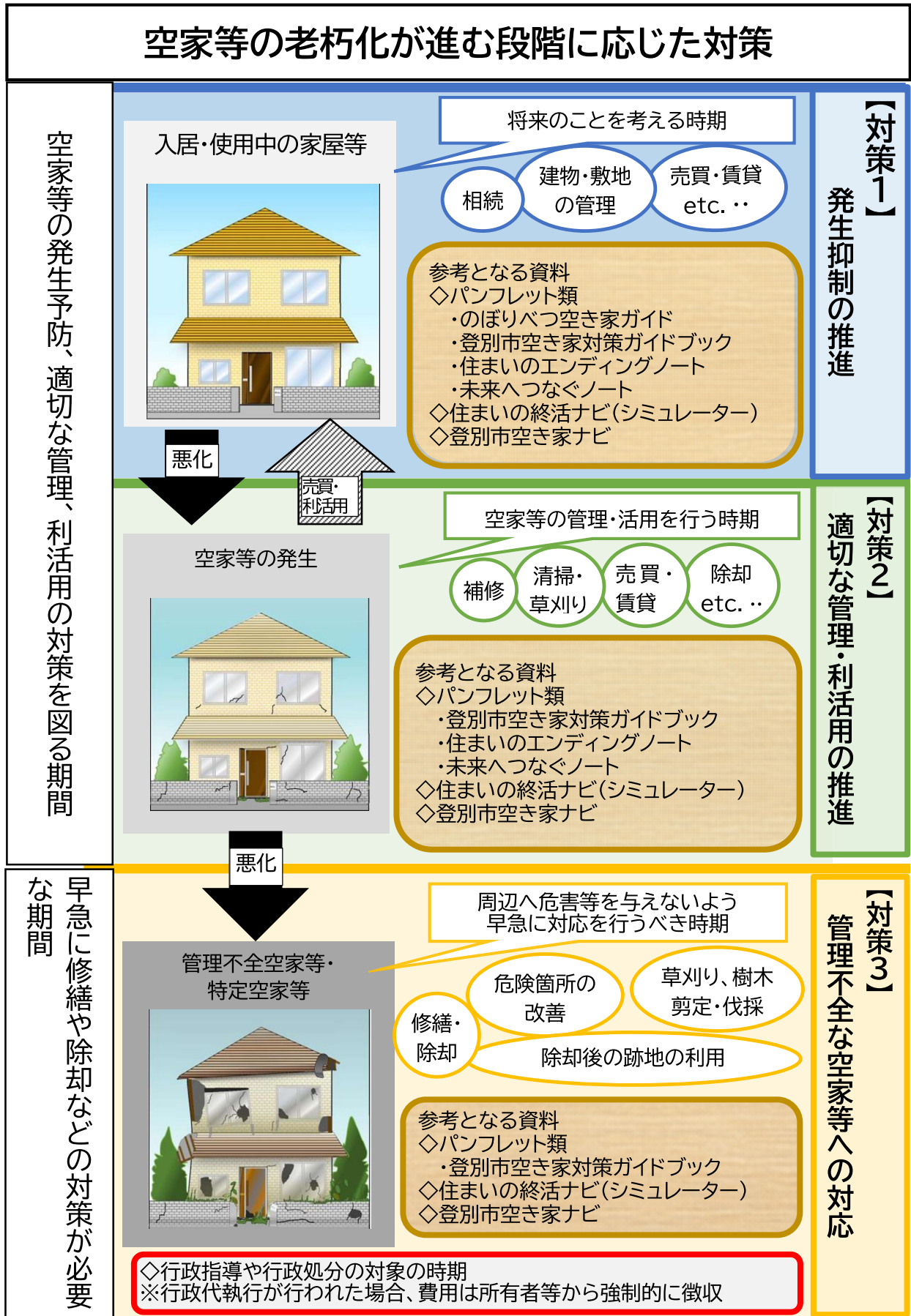
また、適切に管理されていない空家等が地域住民の生命、身体、財産に危険を及ぼすおそれがあるなどの理由により、緊急的に措置を講ずる必要がある場合は、必要最低限の応急的な措置を講じます。

◇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



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き家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、所有者等に対して相続等の円滑な権利の継承、及び適切な管理等に係る知識について周知・啓発を行い、空家等の発生予防の意識の醸成に努めます。

◆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、市民及び所有者等に放置された空家等がもたらす問題や責務を認識していただく必要があります。

このため、空家等となった場合でも維持管理の負担が必要になることや、空家等を放置した場合は周辺環境への危険が増し、住民の安全・安心な暮らしに様々な影響を及ぼすこと等について、パンフレット及び市のホームページなどにより所有者等及び市民に対する周知・啓発に取り組み意識の醸成を図ります。

また、他部局が行う施策で、空家等の発生抑制に有効な取組があるときは、お互いの施策について所有者等へ情報提供を行うなどの連携を図ります。



啓発パンフレットの一例(表面のみ)

②相続手続等の周知・啓発

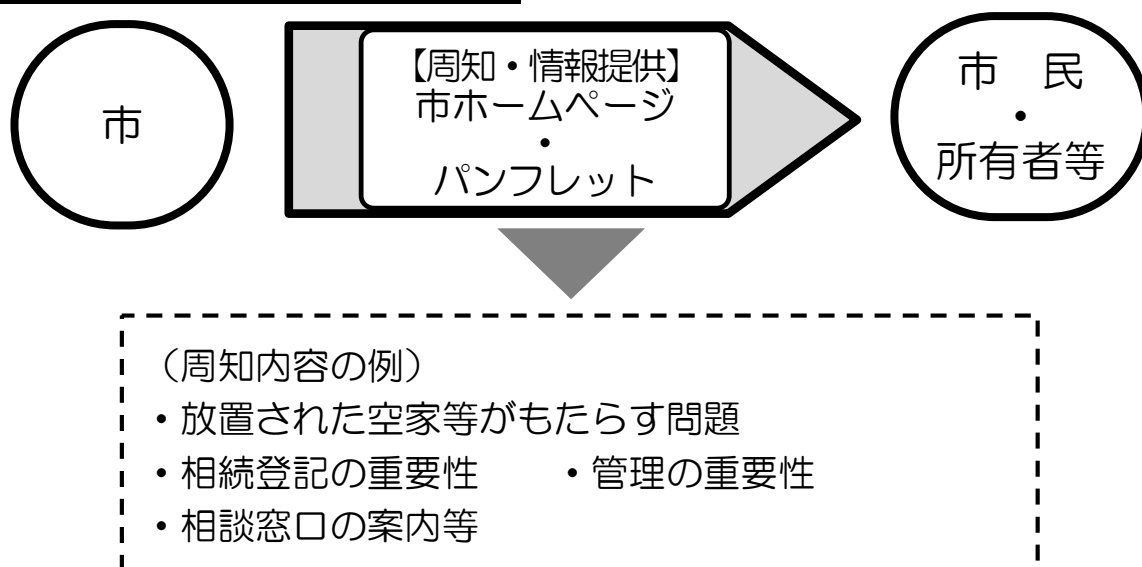
将来における空家等の発生を抑制するために、所有者等に対して、現在の住まいを将来的に相続等により次の世代へ円滑に引き継ぐことの重要性や意義の周知・啓発を行います。

また、所有者等が亡くなった後、適切に相続登記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、令和6年(2024年)4月1日より相続登記が義務化となったことから、所有者等の死亡届に合わせて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・利活用に向けた対策

◆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相談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、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、所有者等へ空家等及び空家等を除却後の跡地の活用等に関する施策や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、空家等及び空家等を除却後の跡地は、地域のコミュニティ活動、移住・定住や少子化対策などの施策においても有効な資源となる可能性があることから、他部署とも連携しつつ必要に応じて利活用の検討を行います。

◆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責務があることや、適切に管理されない空家等がもたらす建築部材の飛散や害虫等の発生などによる周辺住民への悪影響など、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。また、近隣住民より相談等があったときは、所有者等に対し、空家等を適切に管理するよう市から文書による通知や直接の対話などにより改善に向けた働きかけを行います。

②相談窓口等の明確化

空家等の管理や利活用に関する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補助制度による支援

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促進を図ります。

令和6年度 登別市空家等対策事業補助金

名称	補助内容	補助額
空き家ナビ除却補助金	空家等の建替えに伴う除却費用補助	最大 80万円
空き家ナビリフォーム補助金	空家等のリフォーム費用補助	最大100万円
特定空家等除却補助金	特定空家等の除却費用補助	最大 50万円

※補助金を受けるには条件を満たす必要があります。

④遠方に居住する所有者等への支援

所有者等の居住地が遠方にあるため空家等の状況の把握が難しいなどの相談を受けたときは、その内容に応じ、団体等が設置している相談窓口や管理サービスなどを案内する支援を行います。

例)札幌司法書士会:空き家相談ダイヤル

公益社団法人登別市シルバー人材センター:「空家状況確認サービス」

⑤空家等の利活用促進に向けた相談への対応

空家等の所有者等から、空家等の売却や利活用等の相談先や検討のために「除却や売却の概算費用が知りたい」などの問合せが寄せられています。

このため、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所有者等の相談内容に応じた相談先等へ情報提供しており、今後も継続して空家等の円滑な利活用に向けた取組を行います。

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。

各団体等との連携体制

専門家団体名	連系内容
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
株式会社クラッソーネ	空家等の解体費用や土地の売却査定の相場などができるシミュレーターの提供など

⑥空家等の利活用の促進に向けた取り組み

本市では、所有者等が空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で利活用が進められずに放置されてしまうことを防止するため、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「登別市空き家情報登録制度(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、売却或いは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。

⑦空家等の利活用に関する各種補助制度等の検討

空家等の利活用は、子育て世代、及び移住者の新たな住まいや地域の交流施設など、ニーズによって様々な方法があるほか、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ることが考えられます。

このため、市では子育て世代等による空家等の利活用を促進する支援策の検討・実施のほか、必要に応じて地域活性化に向けた国の補助制度の活用を検討します。

購入前に相談を
空き家ナビリフォーム補助金

市民の安全で安心な居住環境を確保することを目的に、空家を自己が居住するために購入しリフォーム工事を行う方にリフォーム工事にかかる費用の一部を補助する制度です。
※この補助金は、登別市空家等対策推進補助金交付要綱に基づきます。

補助の内容

- ◇補助金額
 - 基本額 70万円
 - 加算額 子ども一人につき10万円(上限30万円)
- ◇主な補助の条件
 - ①空家を購入する前に市へ補助金の事前申請を行い、事前申請完了通知を受けたもの
 - ②購入者が自らの居住のために購入した空家であること
 - ③購入予定の空家は、住所所在が登別市に所在していること。
 - ④売却または賃貸に転用された空家で、居住用途に転用されること。
 - ⑤300万円以上(消費税等相当額を除く)のリフォーム工事であること。
 - ⑥リフォーム工事を行う事業者は、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いること。 など
- ◇補助金の加算条件
 - ①子どもの年齢は18歳未満であること。
 - ②補助金の申請者と同居していること。

＜問合せ・申請窓口＞
 登別市都市整備部 都市政策グループ
 〒059-8701
 北海道登別市中央町6丁目11番地
 電話0143-85-3230 | FAX0143-85-8286
 e-mail: t-seisaku@city.noboribetsu.lg.jp
 HP: http://www.city.noboribetsu.lg.jp/

登別市
Noboribetsu city

空き家ナビ除却補助金

市民の安全で安心な居住環境を確保することを目的に、空家を購入し新築に住宅の新築や転用などとして用途を転用する際に除却工事にかかる費用の一部を補助する制度です。
※この補助金は、登別市空家等対策推進補助金交付要綱に基づきます。

補助の対象となるが**必ず購入前**に要相談ください

補助の内容

- ◇補助金額 最大10万円 補助率1/2
- ◇除却工事のみ補助

除却工事のみの場合は、補助上限額20万円
 さらに、居住用途以外の空家等を除却し、個人が自己居住用に住宅を新築する場合は、補助上限額に2.5万円を加算するほか18歳未満の同居する子どもがいる場合は、子ども1人につき10万円(上限額30万円)を加算します。

主な対象の条件

- ①空家を購入する前に市へ補助金の事前申請を行い、事前申請完了通知を受けたもの
- ②購入予定の空家は、住所所在が登別市に所在していること。
- ③売却または賃貸に転用された空家で、市域化区域又は18歳未満が居住していること。
- ④除却工事を行う事業者は、原則、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いること。 など

＜問合せ・申請窓口＞
 登別市都市整備部 都市政策グループ
 〒059-8701
 北海道登別市中央町6丁目11番地
 電話0143-85-3230 | FAX0143-85-8286
 e-mail: t-seisaku@city.noboribetsu.lg.jp
 HP: http://www.city.noboribetsu.lg.jp/

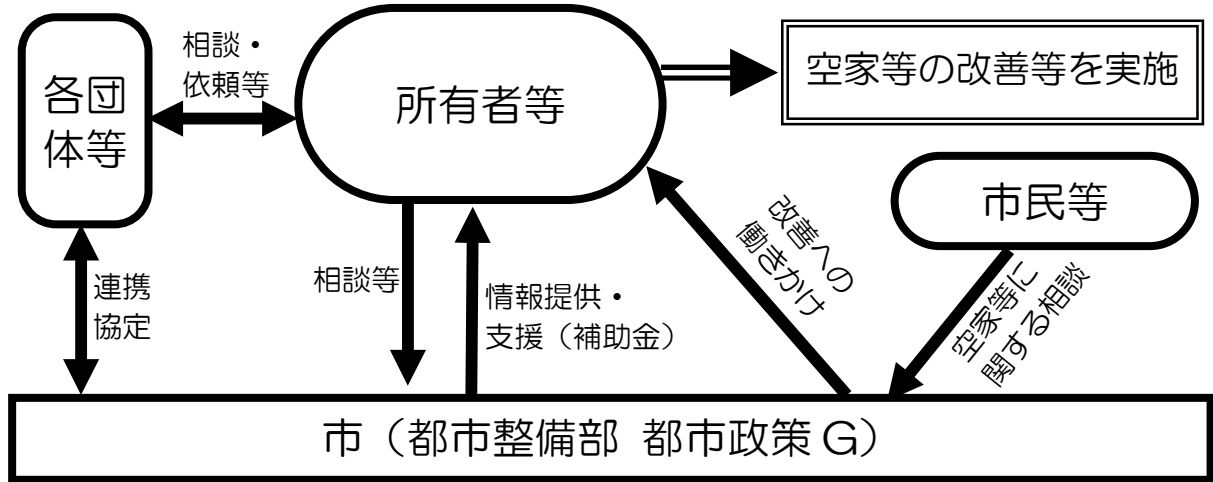
登別市
Noboribetsu city

— 空家等の有効利用に向けた支援策の一例 —

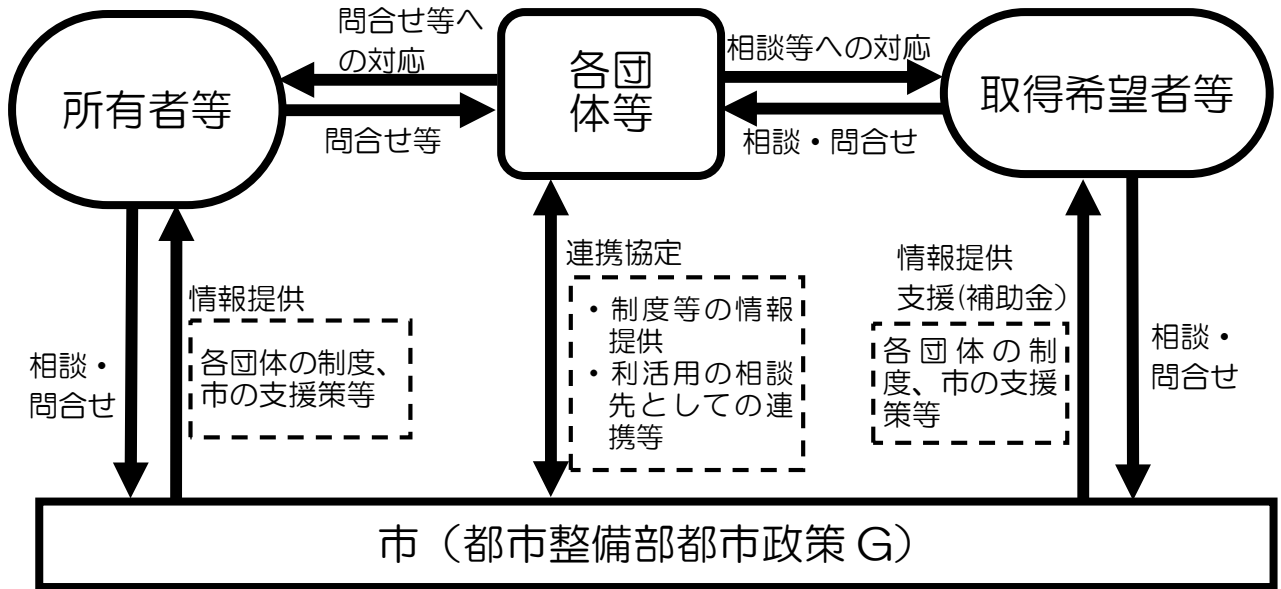
⑧国による空家等に係る特例措置等の周知

空家等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、国による空家等に関連する制度についてホームページ等で周知します。

◇適切な管理対策のイメージ



◇利活用・跡地利用対策のイメージ



市における空家等の解消に向けた支援策の取組み
 例) 登別市空き家ナビへの情報登録・案内
 登別市空家等対策事業補助金による支援等

(3)管理不全な空家等への対応

◆基本的な考え方

所有者等による適切に管理されず、放置され続けた空家等が、地域住民や通行人等へ危害等を及ぼす恐れのある特定空家等となってしまう事が考えられます。

このように放置され続けることにより特定空家等^{※6}となることを未然に防止するため、管理不全空家等の段階から、所有者等による改善が図られるよう指導等を行うことが重要になってきます。

また、特定空家等となった場合においても、所有者等の責任やその危険性について認識を深めてもらい、改善が図られるよう指導等を行うことが必要になります。

このため、空家等の実態調査や市民等からの相談において、管理不全空家等や特定空家等に該当するおそれのある空家等を発見したときは、法等に基づき実態調査を実施し、管理不全空家等や特定空家等と認められたときには、所有者等に対し、問題の改善が図られるよう法に基づく指導等を行います。

また、特定空家等などの危険な空家等から市民の安全で安心な暮らしを確保することを目的に、除却に係る費用の一部の支援について、その時々状況を踏まえて検討を行います。

※5：管理不全空家等とは適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等をいう。(法第13条)

※6：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。(法第2条、22条)

- 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ある状態
- 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
- 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
- ④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

◆特定空家等の現状

本市では、平成29年度(2017年度)から令和6年度(2024年度)までに20件の空家等が特定空家等と認定され、そのうち約80%にあたる16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・助言等の効果が現れていることがわかります。

現在の特定空家等は4件となっているが、潜在的な特定空家等も考えられるため、その把握を含めて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
年度 内容	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	合計
認定件数	0	5	8	1	1	1	3	1	0	20
除却件数	0	0	2	4	1	0	1	5	3	16
現存件数 [※]	0	5	11	8	8	9	11	7	4	4

※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

管理不全空家等への対策

①管理不全空家等の認定

管理不全空家等の認定は、国において示された「管理不全空家等及び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(以下「ガイドライン等」という。)を参考とし、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市が別途定める基準に基づき調査を行い、管理不全空家等の認定を行います。

②管理不全空家等に対する必要な措置の実施

管理不全空家等の所有者等に対し必要な措置を講ずるよう、法第13条に基づく指導、勧告を段階的に行います。

また、勧告の措置は、所有者等に与える影響が大きいことから、管理不全空家等が周辺住民の生活環境等に対して及ぼしている悪影響、緊急性や公益性等を考慮するとともに、登別市空家等対策審議会(以下「審議会」という。)に諮り、実施の可否を慎重に判断することとします。

なお、勧告にも応じず当該管理不全空家等の状態が悪化した場合は、法第2条第2項に規定する特定空家等に認定することを検討します。

特定空家等への対策

③特定空家等の認定

特定空家等の認定は、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市が別途定める基準に基づき調査を行い、審議会に諮ったうえで、特定空家等の認定を行います。

④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、法第22条に基づく助言・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、行政代執行法に基づき特定空家等の解消を検討することとします。

なお、特定空家等の認定・指導、勧告、命令を行うにあたっては、管理不全空家等における勧告同様に、審議会へ諮ったうえで、実施の可否を慎重に判断することとします。

⑤特定空家等の解消に向けた所有者等への支援

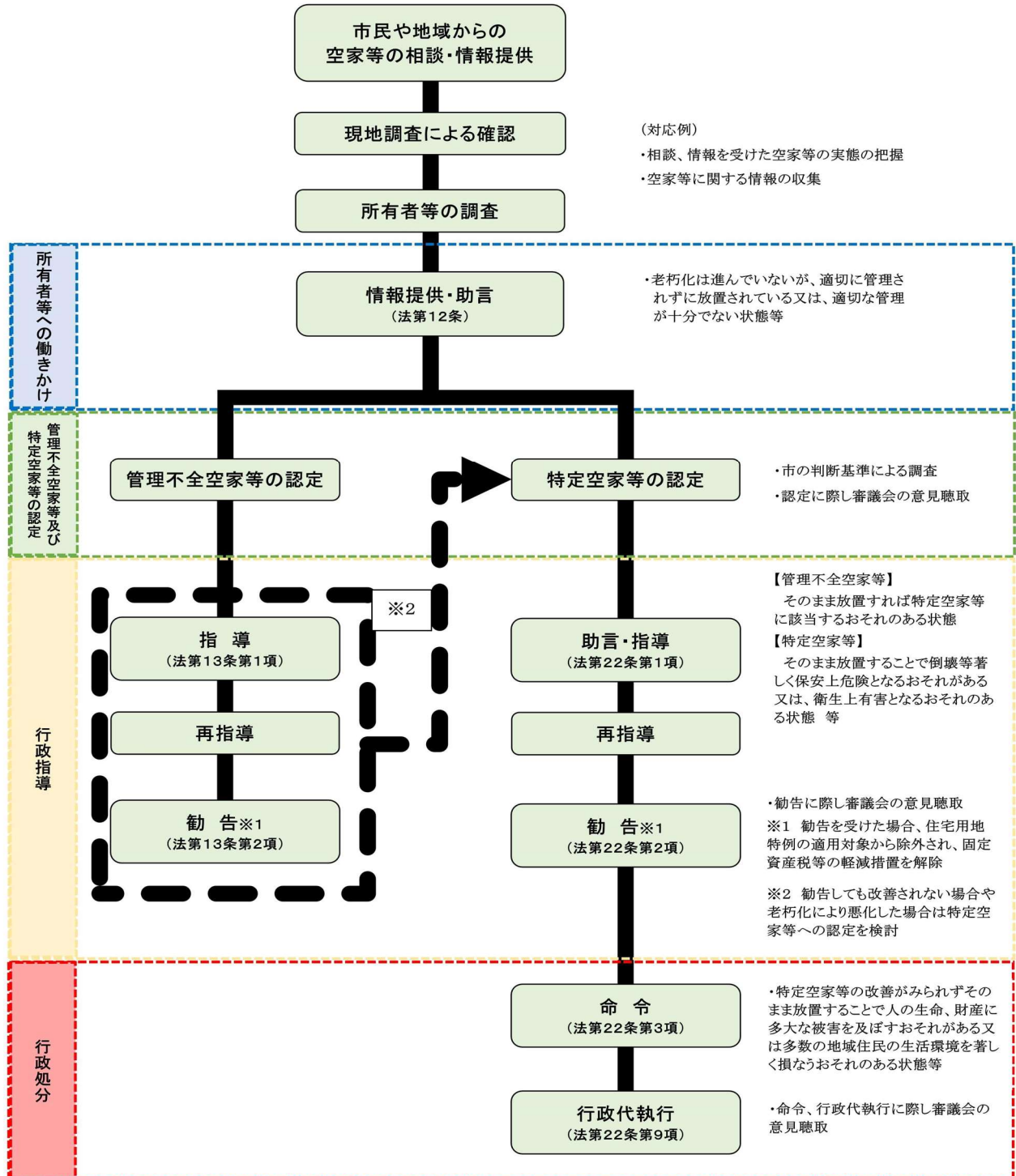
市では、市民の安全・安心な生活環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するため、特定空家等を除却する場合にその費用の一部を補助する制度の実施・検討を行います。

⑥財産管理制度の活用

所有者が亡くなった後、相続関係人の相続放棄などにより所有者等が存在しない場合や所有者の所在が不明な場合の特定空家等については、必要に応じて、本市が申立権者となり財産管理制度を活用して特定空家等の解消を図ります。

財産管理制度の活用にあたっては、状況に応じ関係団体の協力を得ながら進めます。

◇管理不全空家等及び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

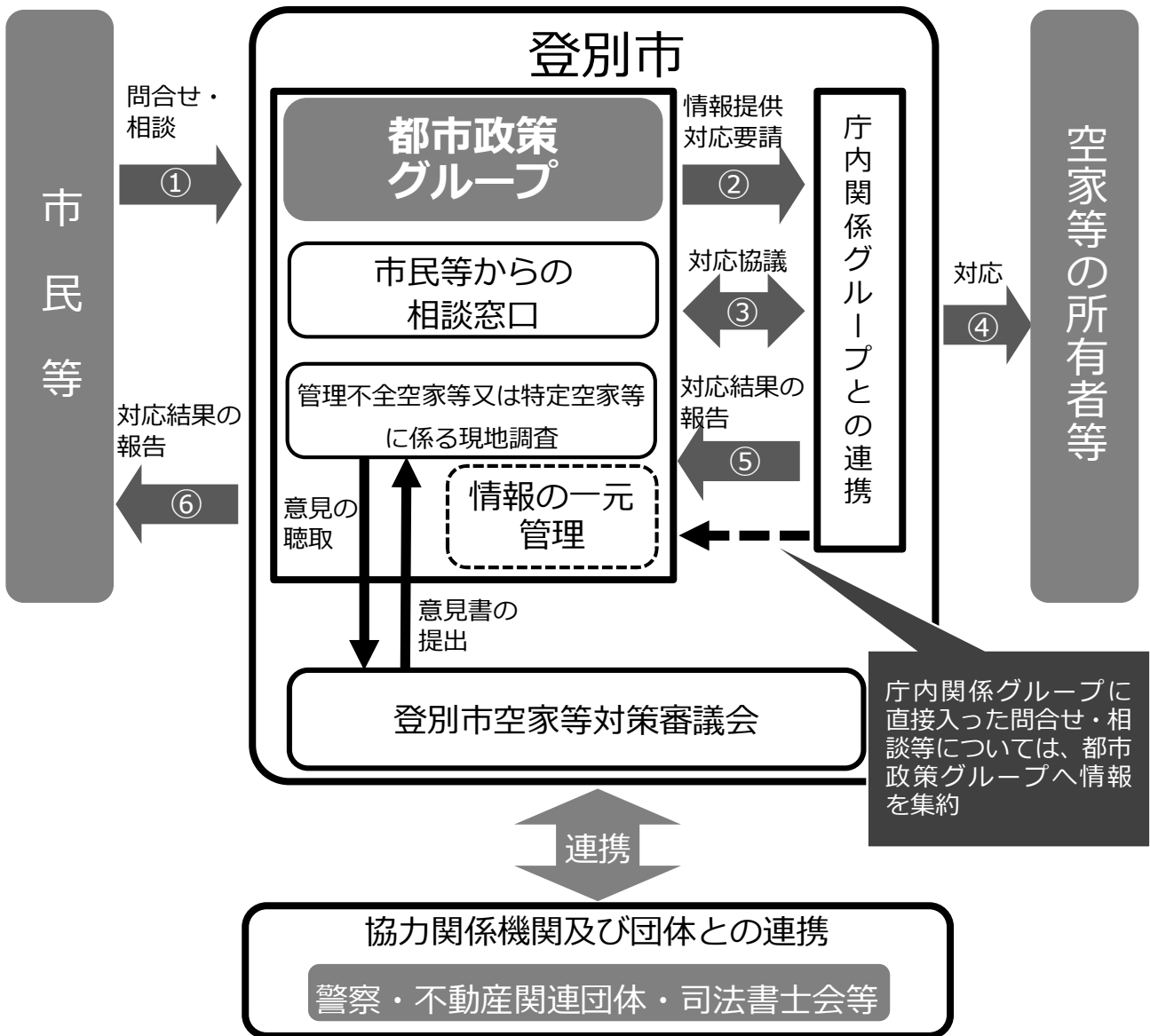
1 相談窓口及び連携体制の整備

◆基本的な考え方

所有者等や地域住民等からの空家等に関する相談に対し、円滑に対応するため担当を都市整備部都市政策グループとします。

また、空家等対策の推進にあたっては、庁内関係部局のほか協力関係機関及び団体と密接に連携して対応していく必要があることから、連携体制を確保します。

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 ・空家等対策事業補助金の交付等 	0143- 85-3230

◇庁内連携部局と担当内容(一例)

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組み等
市民生活部環境対策室 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おそれのある状態の対応 ・空家等の家財道具の処分・分別方法等
保健福祉部 健康長寿グループ	・将来に向けた自身の財産等に係る意思表示の重要性に関する意識啓発等
消防署 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

※このほか、状況に応じて他グループと連携を図ります。

◇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 市民協働グループ	・管理不全の空き地の相談対応等	0143- 85-2139
市民生活部 税務グループ	・家屋や土地の固定資産税などに関する相談等	0143- 85-1155
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

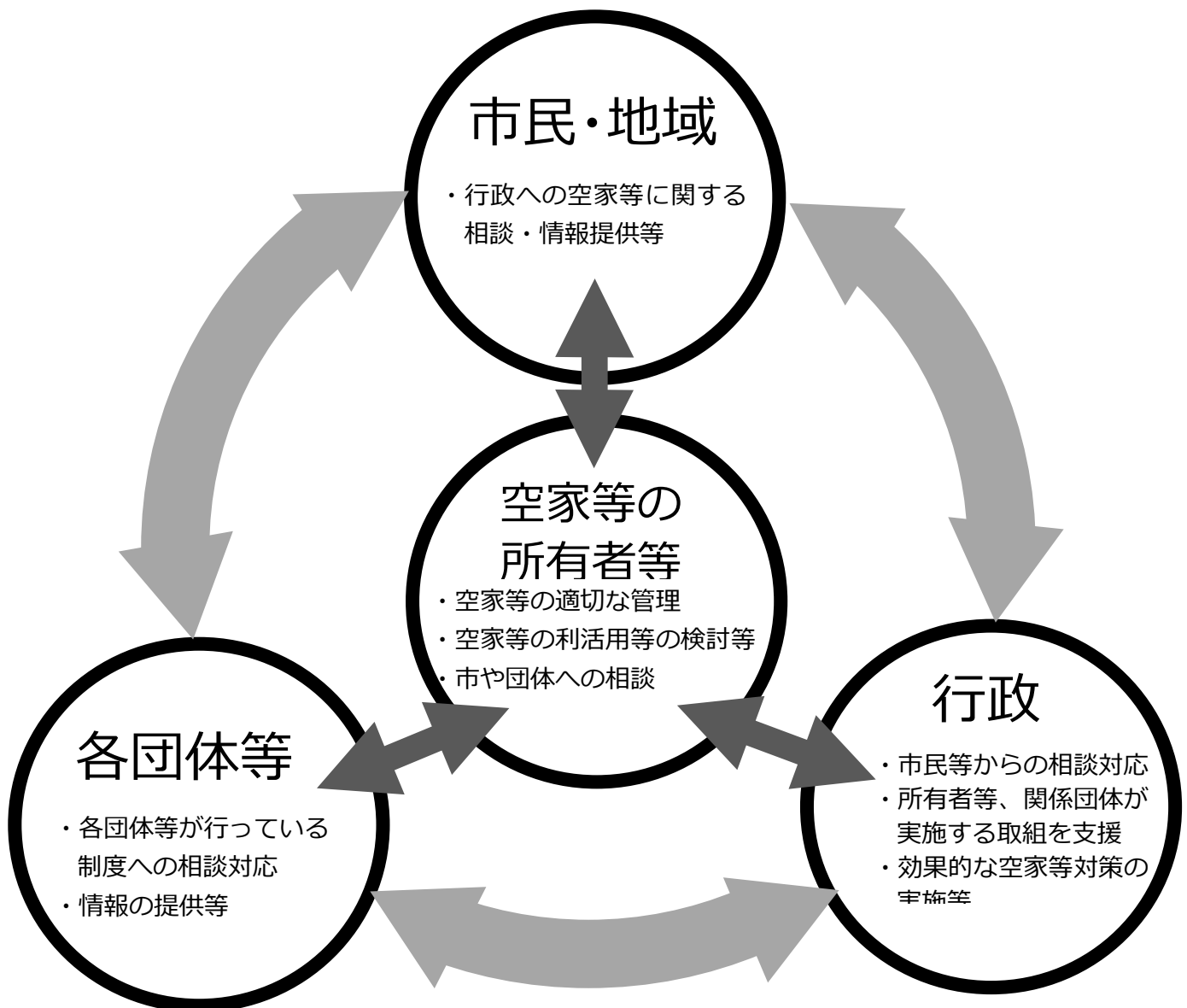
2 市民や地域等との協働・連携

◆基本的な考え方

空家等は、個人の財産であり、所有者等が自らの責任において管理することが必要となりますが、適切に管理されず長い間放置され続けたことにより、地域の生活環境へ悪影響を及ぼすなどの問題が発生しています。

そのため、適切に管理されていない空家等がもたらす悪影響をまちづくりにおける一つの課題と捉え、市はもとより市民や地域、各団体等が相互に協働・連携を図りながら、地域の安全で安心な生活環境の確保の推進を図ります。

————— 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不全な状態にならないよう適切に管理するとともに、将来的な利活用等についての検討に努める。

(2)市の役割

市は、空家等の発生抑制、適切な管理及び利活用に関する情報提供を行い、所有者等の適切な管理・利活用の意識の醸成を図る。

また、市民や所有者等からの相談対応のほか、効果的な空家等対策の仕組みと各主体間との協働・連携体制の構築、補助による支援等により、総合的な空家等対策を推進する。

(3)市民・地域の役割

市民・地域は、その地域に存在する空家等の情報提供や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

各団体等が有している知識やノウハウ等を活かした相談対応や情報提供など、その専門性を活かした対応に努める。