

## 参考資料

---

- 資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料2 人口動態、空家等件数、物件の取引動向の町名別比較
- 資料3 建築年次別空家等件数
- 資料4 釧路市空家等対策協議会 委員名簿・開催経過
- 資料5 釧路市空家等対策庁内連絡会議 参加課名・開催経過
- 資料6 空家等所有者の意識に関する調査
- 資料7 空家等に関する相談窓口
- 資料8 「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）【概要】
- 資料9 釧路市特定空家等判断基準
- 資料10 北海道空き家情報バンクパンフレット



## 空家等対策の推進に関する特別措置法

## (目的)

第1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2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。

## (空家等の所有者等の責務)

第3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。

## (市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1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5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6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。

(1) 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

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 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

(5) 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

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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

(7) 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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) 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7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2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8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9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14条第1項から第3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5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2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2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10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つ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、その保有に当たつ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のために利用する目的で都が保有する情報であつて、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11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13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12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13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14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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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。

1 1 市町村長は、第3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。

1 2 前項の標識は、第3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。

1 3 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

1 4 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。

1 5 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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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）

2 政府は、この法律の施行後5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。

<人口動態>

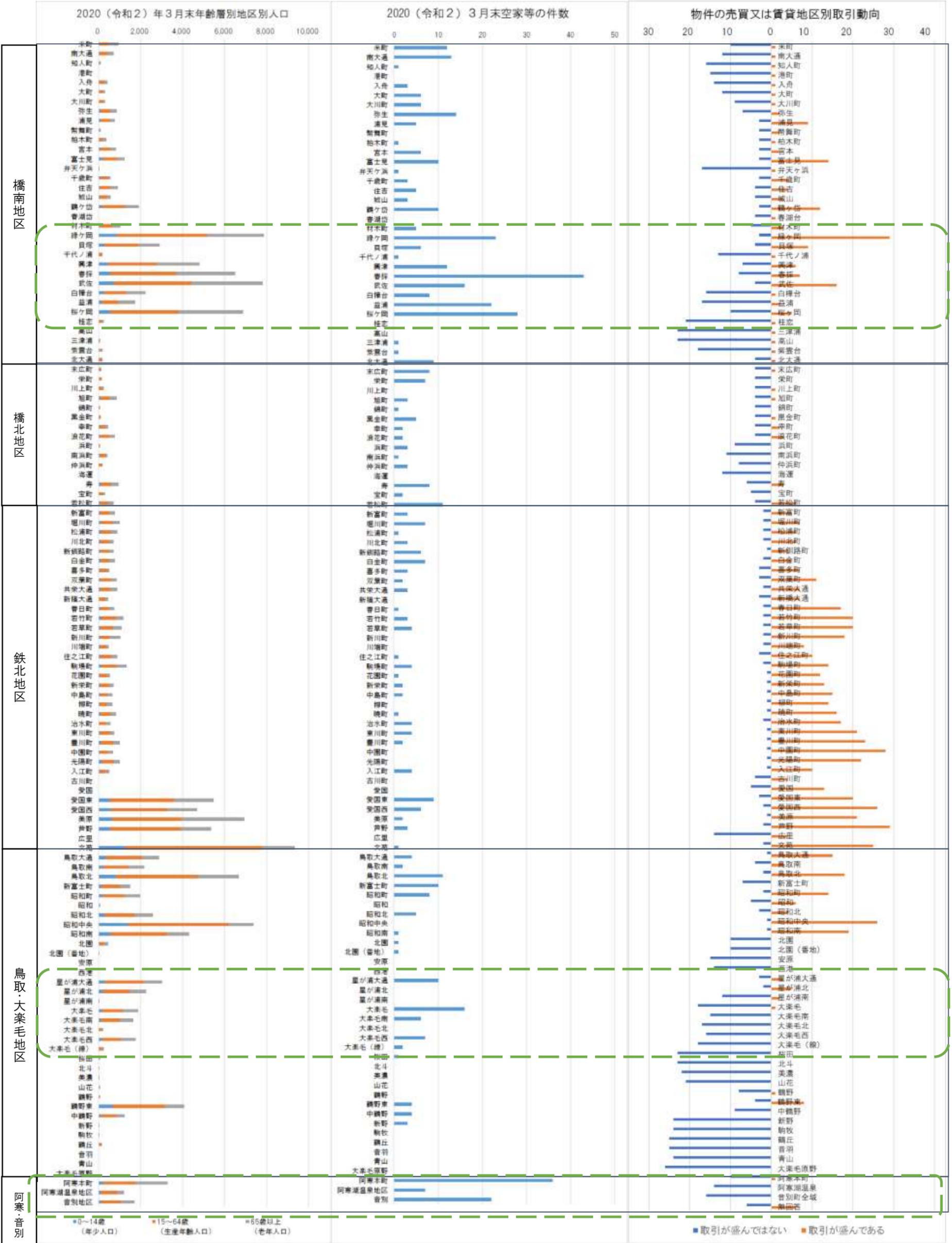
(単位：人)

<空家等の件数>

(単位：件)

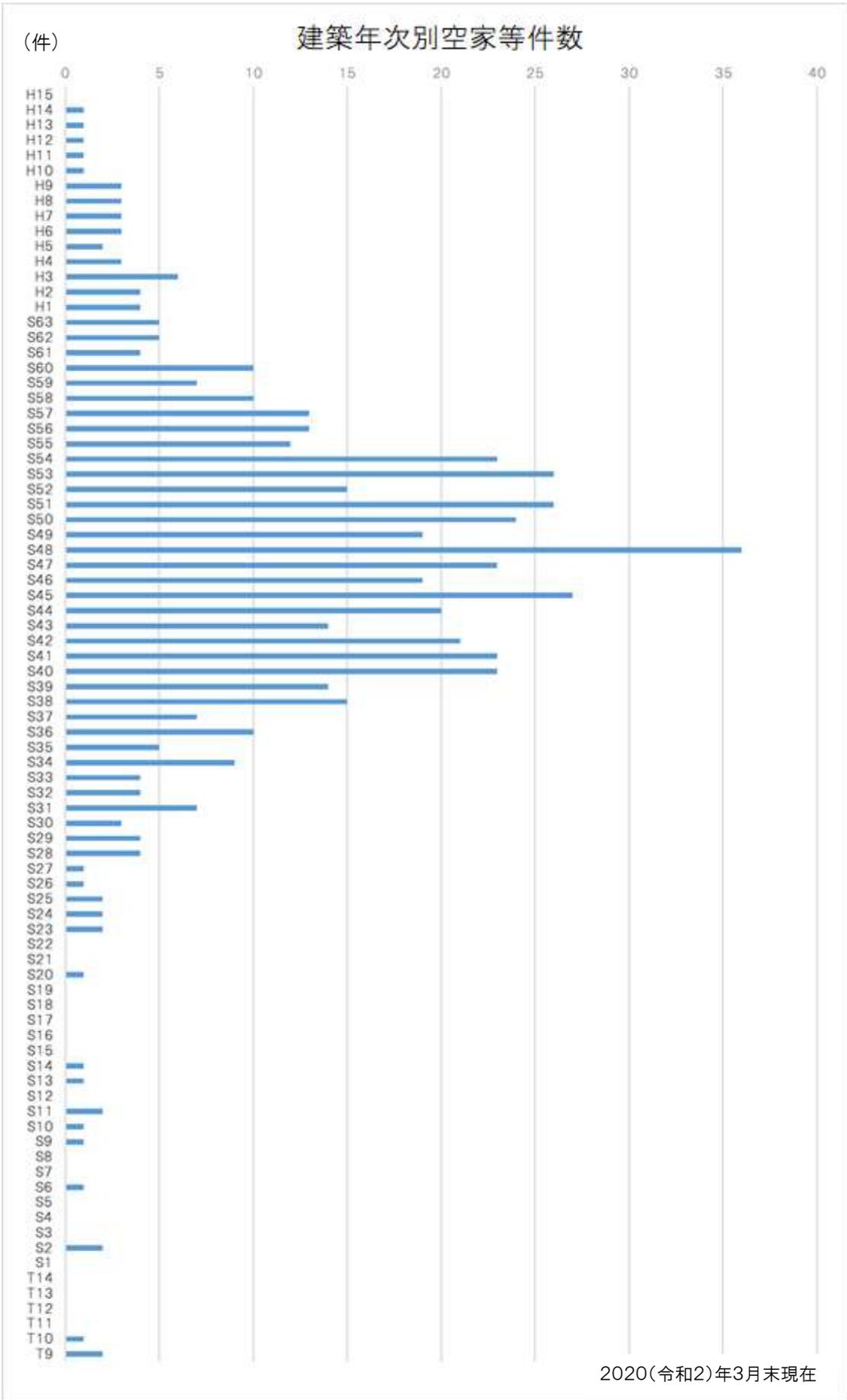
<物件の取引動向>

(単位：件)



■ 0～14歳 (年少人口)    ■ 15～64歳 (生産年齢人口)    ■ 65歳以上 (老年人口)

■ 取引が盛んでない    ■ 取引が盛んである



## 釧路市空家等対策協議会 委員名簿

任期 2019（令和元）年5月22日～2021（令和3）年5月21日

	氏名	所属等	職種等
委員	蝦名 大也	釧路市長	市長
委員	富樫 彰	釧路市連合町内会 副会長	地域住民
委員	伊藤 明日佳	弁護士法人笠井・伊藤法律事務所 弁護士	法務
委員	鈴木 功	北海道宅地建物取引業協会釧路支部 副支部長	不動産
委員	須藤 志津子	一般社団法人北海道建築士事務所協会釧路支部	建築
委員	杉本 眞美	釧路市建設事業協会	建築
委員	西山 育彦	釧路司法書士会	法務
委員	中村 研二	釧路公立大学地域経済研究センター長	経済

(2020（令和2）年12月現在)

釧路市空家等対策協議会 開催経過

年度	回	開催日	議 事
H27	1	12/21	(1) 空家等を取り巻く現状について (2) 釧路市の今後の取り組み等について
	2	28/2/24	(1) 空家等調査の報告 (2) 空家等対策計画構成案について (3) 空家等対策計画（たたき台）について
H28	1	5/30	(1) 釧路市内の空家等の状況について (2) 空家等の所有者意向調査の実施について (3) 空家等対策計画構成の変更について (4) 空家等対策計画（たたき台）の修正について (5) 空家等対策計画全体の相関関係について
	2	8/29	(1) 空家等対策計画（素案）の概要について (2) 空家等対策計画（素案）について (3) 空家等対応関連図について
	3	12/5	(1) 空家等対策計画（案）パブリックコメントの実施結果について (2) 空家等対策計画（案）の確認 (3) 今後の空家等対策協議会について
H29	1	5/22	(1) 会長の選任について (2) 空家等対策計画の成案化について (3) 空き家等の対策に関する協定締結について (4) 不良空家等除却補助制度について (5) 空家等の状況について (6) 特定空家等判断基準について (7) 今後のスケジュールについて
	2	11/27	(1) 特定空家等の指定について (2) 特定空家等に対する措置等について (3) 不良空家等除却補助制度の実施結果について
H30	1	12/18	(1) 会長の選任について (2) 昨年度に特定空家等として認定したものの現状について (3) 不良空家等除却補助制度の実施結果について (4) 空き家無料合同相談会の開催結果について (5) 空家等の位置情報の専門家団体との共有について
	2	31/2/19	(1) 空家等の位置情報の専門家団体との共有について
R1	1	12/19	(1) 会長の選任について (2) 不良空家等除却補助制度の実施結果について (3) 空き家無料合同相談会の開催結果について (4) 空家等の位置情報の北海道宅地建物取引業協会釧路支部への提供について (5) 特定空家等の認定について

R2	1	7/27	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 釧路市空家等対策計画の改訂及び改訂方針について</li> <li>(2) 計画改訂スケジュール（案）について</li> <li>(3) 釧路市空家等対策計画改訂案（たたき台）について</li> <li>(4) 所有者アンケートの実施について</li> </ul>
	2	11/11	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 会長の選任について</li> <li>(2) 空家等対策に係る報告について <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 空家等確認件数の推移</li> <li>2. 大規模空き建築物</li> <li>3. 不良空家等除却補助制度</li> <li>4. 空き家無料合同相談会の実施</li> <li>5. 北海道宅地建物取引業協会釧路支部への空家等位置情報の提供</li> </ul> </li> <li>(3) 特定空家の認定について</li> <li>(4) 釧路市空家等対策計画について</li> </ul>

## 釧路市空家等対策庁内連絡会議 参加課名

総務部総務課	産業振興部商業労政課
総務部防災危機管理課	都市整備部住宅課
総合政策部都市経営課	都市整備部建築課
総合政策部都市計画課	都市整備部道路河川課
総合政策部市民協働推進課	都市整備部道路維持事業所
財政部財政課	阿寒町行政センター地域振興課
財政部資産税課	音別町行政センター地域振興課
財政部納税課	消防本部予防課
市民環境部市民生活課	
市民環境部環境保全課	
市民環境部環境事業課	

釧路市空家等対策庁内連絡会議 開催経過

年度	回	開催日	議 事
H27	1	5/21	(1) 関係各課の役割について (2) 「空家等対策の推進に関する特別措置法」について (3) 「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」について
	2	7/30	(1) 全体スケジュールについて (2) 空家等対策計画に定める事項について (3) 空家データの共有化について
	3	10/29	(1) 管理不十分の建築物の対応（緊急）について (2) データベースについて (3) 空家等対策計画について
	4	28/2/18	(1) 空家等調査の報告 (2) 空家等対策計画構成案について (3) 空家等対策計画（たたき台）について
H28	1	5/27	(1) 空家等の所有者意向調査の実施について (2) 空家等調査について (3) 空家等対策計画構成の変更について (4) 空家等対策計画（たたき台）の修正について (5) 空家等対策計画全体の相関関係について
	2	8/23	(1) 空家等対策計画（素案）の概要について (2) 空家等対策計画（素案）について (3) 空家等対策の基本的施策（体系図）について (4) 適切に管理されていない空家等の対応方向（フロー図）について
	3	11/24	(1) 空家等対策計画（案）パブリックコメントの実施結果について (2) 空家等対策計画（案）の確認 (3) 今後の空家等対策庁内連絡会議について
H29	1	5/18	(1) 空家等対策計画の成案化について (2) 空き家等の対策に関する協定締結について (3) 不良空家等除却補助制度について (4) 空家等の状況について (5) 特定空家等判断基準について (6) 各課の役割分担について (7) 今後のスケジュールについて
H30	1	5/28	(1) 釧路市空家等対策計画の概要について (2) 空き家等の対策に関する協定締結について (3) 不良空家等除却補助制度について (4) 空家等の状況について

			<ul style="list-style-type: none"> <li>(5) 特定空家等に対する行政指導の状況について</li> <li>(6) 各課の役割分担について</li> <li>(7) 空家等の所有者等の調査等について</li> </ul>
R1	1	6/14	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 釧路市空家等対策計画の概要について</li> <li>(2) 空家等の状況について</li> <li>(3) 不良空家等除却補助制度について</li> <li>(4) 空きビル対策について</li> <li>(5) 各課の役割分担について</li> <li>(6) 釧路市空家等対策計画の改訂について</li> </ul>
R2	1	7/8	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 釧路市空家等対策計画の改訂について</li> <li>(2) 計画改訂スケジュール（案）について</li> <li>(3) 釧路市空家等対策計画改訂案（たたき台）について</li> <li>(4) 空家等の状況について</li> <li>(5) 不良空家等除却補助制度について</li> </ul>
	2	10/26	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 釧路市空家等対策計画改訂案（素案）の概要について</li> <li>(2) 釧路市空家等対策計画改訂案（素案）について</li> </ul>

## 空家等所有者の意識に関する調査

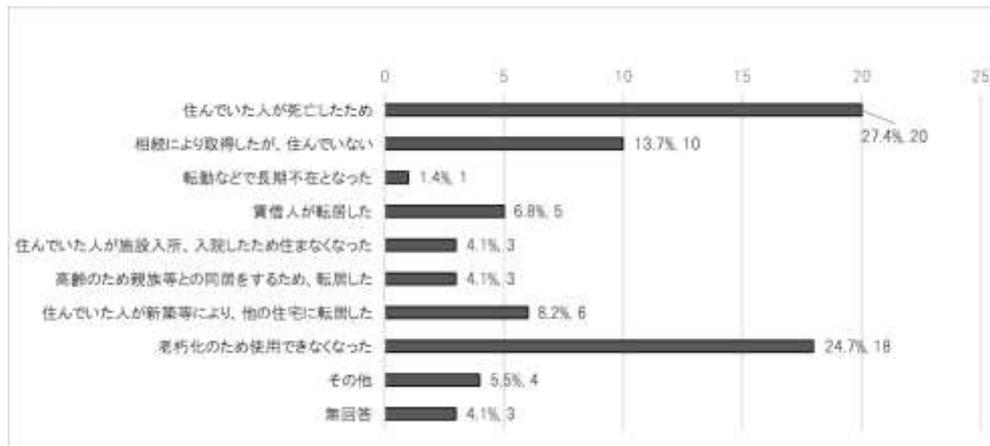
2020（令和2）年8月に、空家等所有者へ、所有する空家等に対する意識調査を行いました。

### （1）調査方法

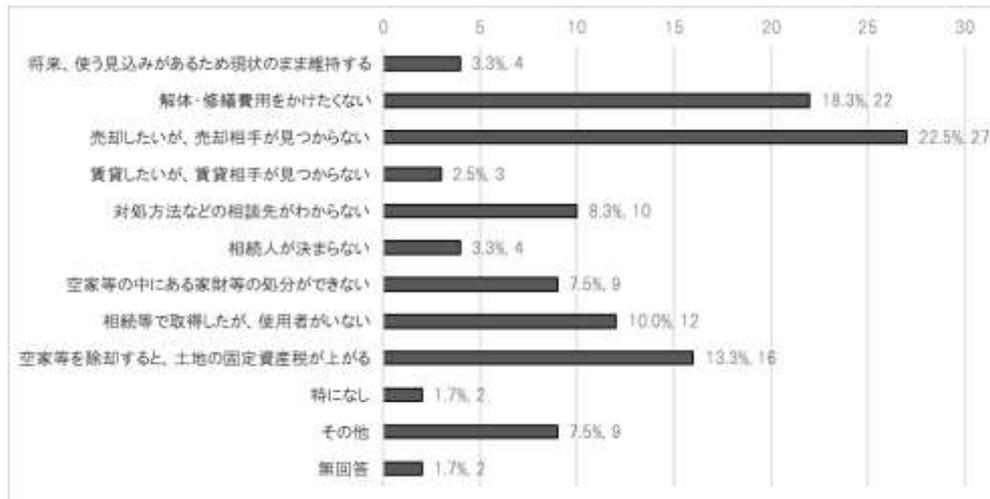
空家等所有者のうちから釧路市内に在住している所有者193名に対し、調査票を送付し、回答されたものが66件、回収率は34.2%でした。

### （2）調査結果（複数回答あり）

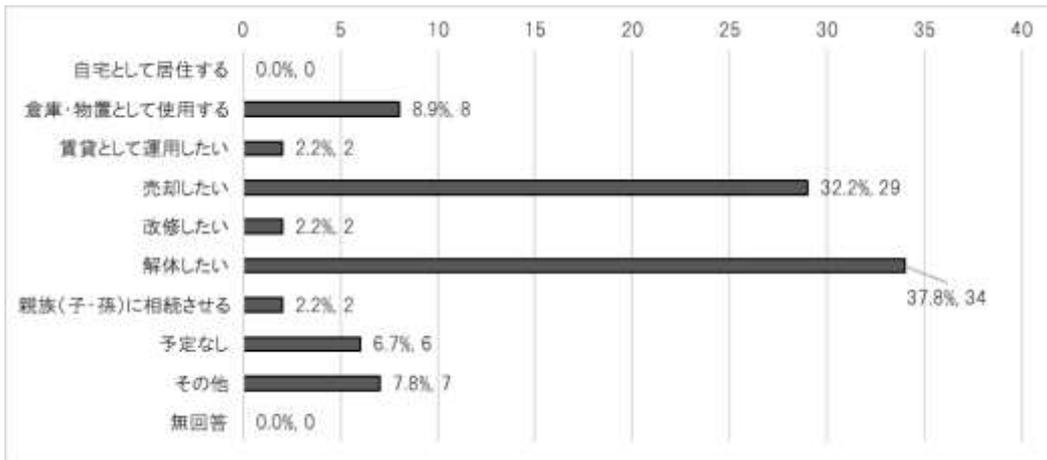
#### 問1 空き家になった要因は、どのようなことですか。（該当するものすべて）



#### 問2 空き家の状態が続く理由は、どのようなことですか。（該当するものすべて）

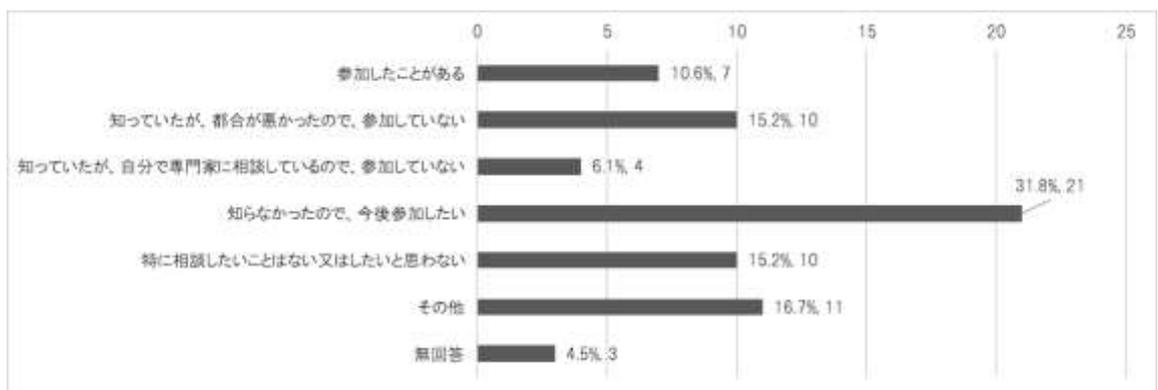


**問3 今後の活用について、どのようにお考えですか。（該当するものすべて）**

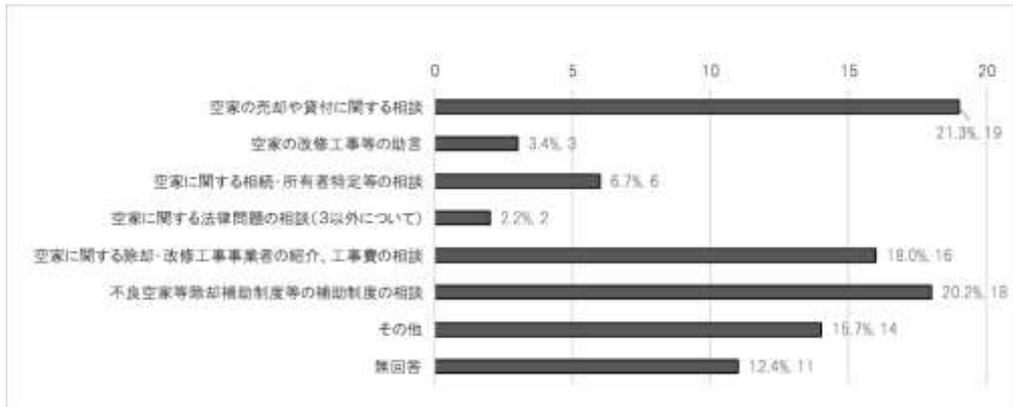


- ・ 空き家になった要因は、「住んでいた人が死亡したため」や「老朽化のため使用できなくなった」が多い。ただし、半数近くが複数の理由を挙げており、空き家問題が複雑であることがうかがえる。
- ・ 空き家状態が続く理由は、「売却したいが、売却相手が見つからない」、「解体・修繕費用をかけたくない」との回答が多く、今後の活用については「解体したい」「売却したい」が多い。
- ・ 以上のことから、売却や解体により改善したいものの、売却相手が見つからないほか、費用の捻出が困難であるという傾向がうかがえる。

**問4 釧路市では、釧路市空家無料合同相談会で、空家等の「売却・貸付の相談」「改修工事等の助言」「相続・所有者特定等の相談」「法律問題の相談、相続・所有者特定等の相談」「除却・改修工事事業者の紹介」を実施しています。この相談会についてお聞きします。**

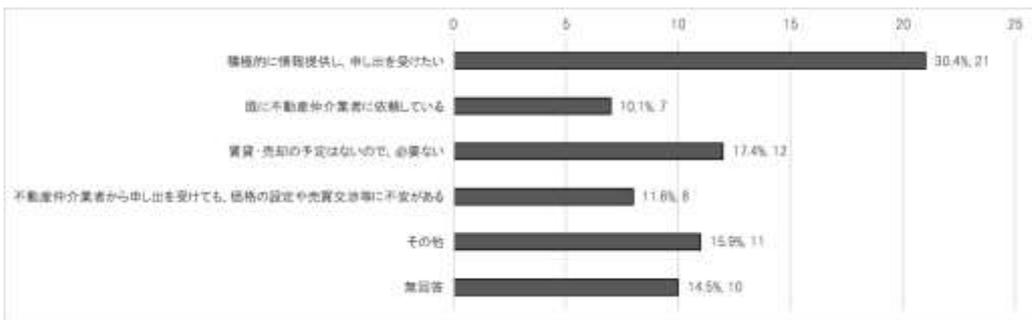


**問5 無料合同相談会で相談したいことは、どんなことですか（該当するものすべて）**



- ・ 無料合同相談会については「知らなかったので、今後参加したい」という回答が最も多い。
- ・ 無料合同相談会で相談したいことについては、「空家の売却や貸付に関する相談」という回答が最も多く、次に「空家に関する除却・改修工事事業者の紹介、工事費の相談」と「不良空家等除却補助制度等の除却の相談」という回答が多く、売買や貸付、除却に関する内容が多い。

**問6 釧路市では、空家等の利活用を進め、空家等の解消を図るため、公益社団法人北海道宅地建物取引業協会釧路支部協定を締結し、市に対し、不動産仲介事業者から賃貸・売買等申し出のあった空家等について、市が所有者に申し出があった旨の連絡する取組を行っています（連絡を受けた所有者が、申し出を受けるかどうかは、所有者の自由です）。この取組についてお聞きします。**



- ・ 位置情報提供の取組について、「積極的に情報提供し、申し出を受けたい」という回答が最も多い。
- ・ 次に多い「賃貸・売却の予定はないので、必要ない」と回答したうち、半数が問3で「解体したい」としており、空家等の改善を希望している。

## 空家等に関する相談窓口

相談内容	相談先		電話番号	実施日時	備考
建物を解体できる業者を知りたい	釧路市建設事業協会	釧路市富士見1丁目3番4号	0154-42-2215		
建物を売りたい・貸したい	北海道宅地建物取引業協会釧路支部	釧路市若草町7番8号	0154-25-2222		
建物をリフォームしたい	北海道建築士事務所協会釧路支部	釧路市浦見1丁目2番16号	0154-42-6388		
隣地とのトラブル相談	釧路弁護士会法律相談センター（有料）	釧路市柏木町4番3号 釧路弁護士会館	0154-41-3444	毎週木曜日 （予約制）午後4時～7時	
	釧路市市民協働推進課（無料）	釧路市黒金町7丁目5番地 釧路市役所	0154-31-4504 0154-31-4505	毎月第1・第3金曜日（予約制）午後1時～3時	予約は相談日の1週間前の金曜日午前8時50分から電話で
	土地建物の権利・相続に関する相談	釧路市男女平等参画センター（無料）	釧路市錦町2丁目4番地 釧路フィッシャーマンズワーフMOO 3階	0154-65-1034	毎月第2水曜日（予約制）午後1時～3時
土地建物の権利・相続に関する相談	法テラス釧路（無料（所得制限あり））	釧路市大町1丁目1番1号 道東経済センタービル1階	0503383-5567	毎週月曜日（祝日を除く・予約制）	
土地建物の権利・相続に関する相談	釧路司法書士会	釧路市宮本1丁目2番4号 釧路合同会館	0154-41-8332		
境界問題	境界問題解決支援センター道東（釧路土地家屋調査士会）	釧路市宮本1丁目2番4号釧路合同会館	0154-64-5940		

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続きについて、参考となる考え方を示すもの。

## 第1章 空家等に対する対応

### 1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

#### 2. 具体的事案に対する措置の検討

##### (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

- ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

##### (2) 行政関与の要否の判断

##### (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

### 3. 所有者等の特定

## 第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

##### (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

- ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (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
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

## 第3章 特定空家等に対する措置

### 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

### 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

#### (1) 立入調査

- ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力行使してまで立入調査をすることはできない。
- ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内の立入調査は許容され得る。

#### (2) データベース(台帳等)の整備と関係局への情報提供

- ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供

### (3) 特定空家等に関する権利者との調整

- ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

### 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

#### (1) 特定空家等の所有者等への告知

#### (2) 措置の内容等の検討

#### 4. 特定空家等の所有者等への勧告

##### (1) 勧告の実施

- ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
- ・勧告は書面で行う。
- ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

##### (2) 関係部局への情報提供

##### 5. 特定空家等の所有者等への命令

#### (1) 所有者等への事前の通知

#### (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

#### (3) 公開による意見の聴取

#### (4) 命令の実施

- ・命令は書面で行う。

#### (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令

で定める方法による公示

### 6. 特定空家等に係る代執行

#### (1) 実体的要件の明確化

#### (2) 手続的要件

#### (3) 非常の場合又は危険切迫の場合

#### (4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示

#### (5) 動産等の取扱い

#### (6) 費用の徴収

### 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

#### (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合

- ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。

#### (2) 事前の公告

#### (3) 動産等の取扱い

#### (4) 費用の徴収

- ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

### 8. 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

# ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

## 〔別紙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

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。

イ 建築物の著しい傾斜

・基礎に不同沈下がある

・柱が傾斜している

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

・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

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

・屋根が変形している

・壁体を貫通する穴が生じている

・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

等

等

等

等

等

## 〔別紙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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。

・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。

・多数の窓ガラスが割れ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。

等

## 〔別紙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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。

・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

## 〔別紙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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

## 釧路市特定空家等判断基準（調査票）

この基準は、釧路市内の空家等が、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 2 項に規定する特定空家等に該当するか否かを判断するために定めるものである。

特定空家等の認定に当たっては、本基準を基に、法に基づき設置する釧路市空家等対策協議会の意見を聴いた上で行う。

### 1 空家等の立地環境等の要素

釧路市内のうち、次の（1）から（5）に位置するものであること。

- （1）市街化区域内
- （2）旧住宅地造成事業に関する法律に定める地区（中鶴野地区）
- （3）阿寒町旭町 1～3 丁目、阿寒町仲町 1・2 丁目、阿寒町富士見 1～3 丁目、阿寒町中央 1～4 丁目、阿寒町新町 1・2 丁目、阿寒町北町 1～3 丁目、阿寒町北新町 1～3 丁目、阿寒町阿寒湖温泉 1～6 丁目
- （4）合併（平成 17 年 10 月 11 日の 3 市町の合併をいう。）前の音別町の区域のうち、建築基準法第 22 条に定める地区
- （5）（1）から（4）以外の地区に位置するもののうち、通行量の多い主要な道路に面するもの及び周辺の建築物や敷地の利用者に悪影響を及ぼすもの

### 2 空家等の状態

別紙 1 の「該当」又は「全部該当」に 1 個以上該当するもの、別紙 1 の「一部該当」又は別紙 2～4 の「該当」に複数個該当するものについて、建物全体の状況により総合的に判断し、特定空家等とすることができる。

### 3 空家等が地域住民の生活環境に及ぼす悪影響の程度及び危険性等の切迫性

空家等が周辺の建築物及び敷地の利用者や居住者並びに道路の通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあること。また、その悪影響の程度ともたらされる危険等の切迫性が高いこと。

空家等台帳番号 \_\_\_\_\_

空家等の所在地番 \_\_\_\_\_ 丁目 \_\_\_\_\_ 番地 \_\_\_\_\_

調査日 平成 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 \_\_\_\_\_

調査者 \_\_\_\_\_

別紙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」であるか否かの判断

1 建築物が倒壊等するおそれがある。

部 位	状 態	該 当	非該当
建築物全体	・ 1 / 20 超の傾斜が認められる		
	・ 建物全体が倒壊もしくは建物の一部の階が全部倒壊している		
	・ 建物の腐朽、破損又は変形が著しく、倒壊の危険性がある		
基礎	・ 亀裂やひび割れ、変形又は破損などにより、上部構造を支えられない状態になっている		

2 屋根、外壁等が脱落、飛散するおそれがある。

部 位	状 態	全部該当	一部該当	非該当
屋根	・ 屋根が変形している			
	・ 屋根材が剥離している			
	・ 軒の裏側やたる木等の腐食、又は変形や破損が見られる			
外壁	・ 壁体を貫通する穴が生じている			
	・ 外装材料の剥落、腐朽又は破損による下地の露出が見られる			
	・ 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			
看板、給湯設備、屋上水槽等	・ 仕上げ材料が剥落している			
	・ 転倒している		—	
	・ 破損又は脱落している			
	・ 支持部分が腐食している			
屋外階段又はバルコニー	・ 腐食、破損又は脱落している			
	・ 傾斜している		—	
門・塀	・ 著しい傾斜や破損等が見られる		—	

3 擁壁が老朽化し危険となる恐れがあるもの

部 位	状 態	全部該当	一部該当	非該当
擁壁の老朽化	・ ひび割れの発生、擁壁表面の水のしみだし、水抜き穴のつまり			

別紙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」であるか否かの判断

1 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある

状 態	該 当	非該当
・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である		
・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		

2 ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

状 態	該 当	非該当
・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		

別紙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」である  
か否かの判断

1 以下の状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態

状 態	該 当	非該当
・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されたりしている		
・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている		
・看板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		
・敷地内にながれき、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている		

別紙4 「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」であるか否かの判断

1 立木が原因で、以下の状態にある

状 態	該 当	非該当
・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている		
・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている		

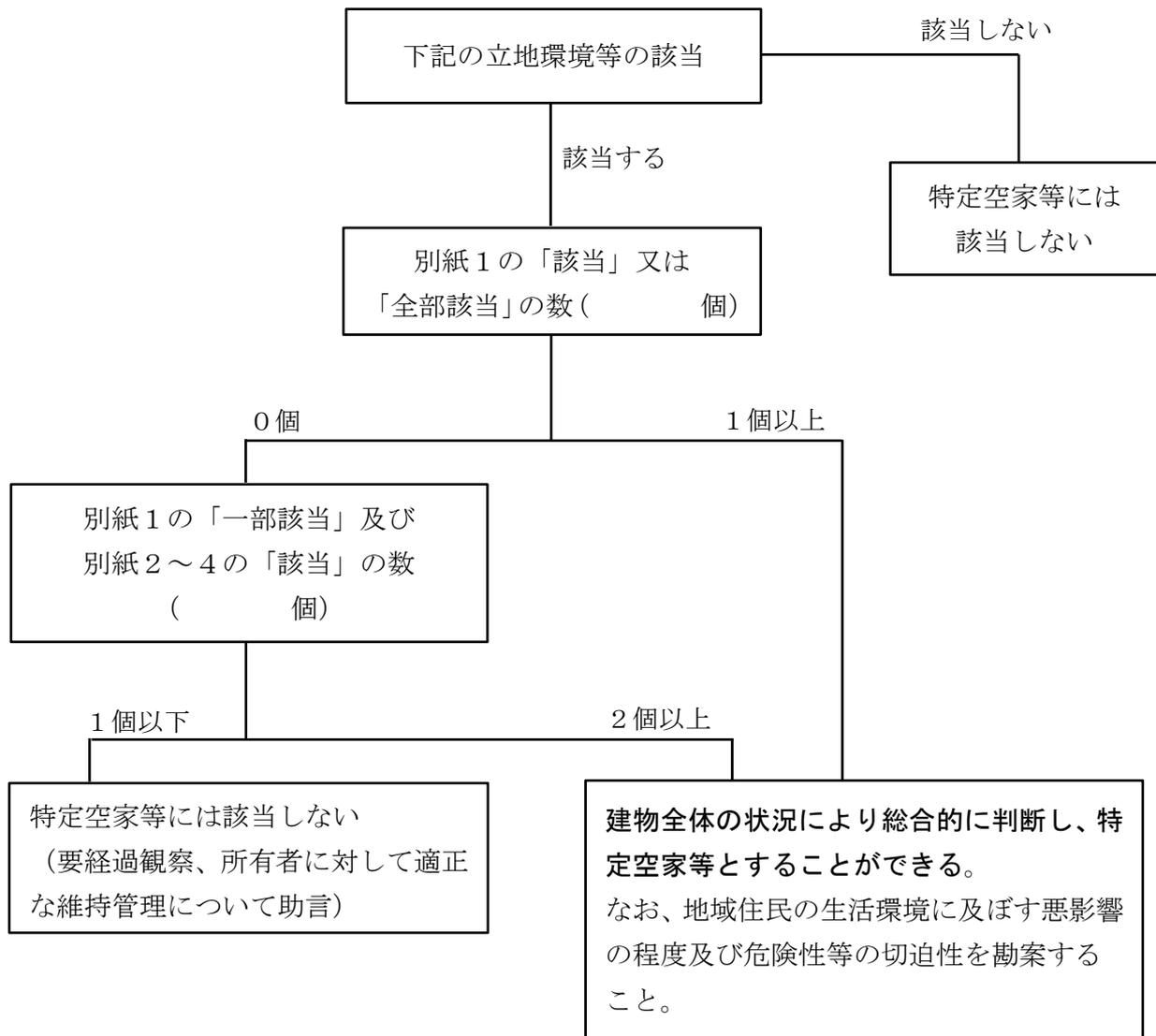
2 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある

状 態	該 当	非該当
・空家等に住みついた動物等の鳴き声、ふん尿、毛等による影響により、住民生活に悪影響を及ぼしている		
・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		

3 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある

状 態	該 当	非該当
・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている		
・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している		

【特定空家等判断フロー図】



**立地環境等**

釧路市内のうち、次の（１）から（５）に位置するものであること。

- （１）市街化区域内
- （２）旧住宅地造成事業に関する法律に定める地区（中鶴野地区）
- （３）阿寒町旭町１～３丁目、阿寒町仲町１・２丁目、阿寒町富士見１～３丁目、阿寒町中央１～４丁目、阿寒町新町１・２丁目、阿寒町北町１～３丁目、阿寒町北新町１～３丁目、阿寒町阿寒湖温泉１～６丁目
- （４）合併（平成１７年１０月１１日の３市町の合併をいう。）前の音別町の区域のうち、建築基準法第２２条に定める地区
- （５）（１）から（４）以外の地区に位置するもののうち、通行量の多い主要な道路に面するもの及び周辺の建築物や敷地の利用者に悪影響を及ぼすもの



角張っていた柱は やわらかく  
主を支えた手すりは つややかに

床に走るひとつひとつの傷からは  
なぜか誇らしさを感じる

100年前 わたしの知らない歴史があって  
100年後 わたしの知らない景色を見るだろう

目をつむると ゆるやかで あたたかな息づかいを感じる  
ふと 窓に目をやると 雪が音も立てず 静かに降っていた

守り続けてきた この家  
守られていたのは この私

買いたい、売りたい 貸したい、借りたい をむすぶ

# 北海道空き家情報バンク

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



## ◎空き家が増えています

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、住宅に対する社会的ニーズの変化に伴い全国的に空き家が増加しており、北海道においても空き家の戸数は約39万戸、住宅総数に占める割合は14.1%と推計され（平成25年の国の調査による）、今後も少子高齢化とともにさらなる空き家の増加が予想されます。

## ◎空き家はなぜ問題なの？

人の管理が行き届かなくなった空き家は、傷みの進み具合が早くなり、やがて崩壊し、通行人への危害など交通への悪影響とともに、防犯など周囲の環境や衛生状態の悪化のほか、観光立国である北海道の景観を阻害するなど、多くの問題を生じさせます。

## ◎北海道空き家情報バンクは

「北海道空き家情報バンク」は、所有者等から登録された北海道内の空き家や空き地の情報をインターネットにより情報発信し、サイトを閲覧した方が購入（または賃借）することで、空き家等を有効活用し、流通促進につなげるものです。北海道の移住ポータルサイト「北海道で暮らそう！」や市町村バンクと連携しており、多くの移住関連情報を得ることができます。