

# 釧路市空家等対策計画

2021（令和3）年3月

釧 路 市



## 目 次

第1章 計画策定の目的と位置付け	1
1 計画策定の目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画期間	2
第2章 空家等の現状	3
1 全国の空家等の状況	3
2 北海道の空家等の状況	4
3 釧路市の空家等の状況	4
4 釧路市の空家等の特徴	5
5 現地調査の結果	7
第3章 第1期計画（2016（平成28）年度～2020（令和2）年度）の検証	13
1 検証	13
第4章 空家等発生の変因と課題	21
1 空家等発生の変因と課題	21
第5章 空家等対策の基本方針	22
1 基本方針	22
2 対象とする地区	22
3 対象とする空家等の種類	22
第6章 空家等対策に係る取組	23
参考資料	31

# 第1章 計画策定の目的と位置付け

## 1 計画策定の目的

近年、全国的に適切に管理されていない「空家等」が増加し続け、このような空家等は、様々な問題を生じさせています。

「空家等」とは、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」（資料1）に基づく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ものを含む）をいいます。

### ＜適切に管理されない空家等がもたらす問題＞

- ・ 家屋の倒壊や建材の飛散による近隣や通行人への危険性
- ・ 放置されたゴミや動物のフン尿などによる環境衛生上の問題
- ・ 不審者の侵入による火災や犯罪のおそれ
- ・ こどもたちの侵入による非行の温床
- ・ 景観への悪影響

\*ここにあげた例は一部であり、この他にも様々な問題があります。

釧路市においても適切に管理されていない空家等は増加しており、防災、衛生、防犯、景観などの面から市民生活に大きな影響をもたらしています。

このような中、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して、法が、2014（平成26）年11月27日に公布され、2015（平成27）年5月26日に完全施行となりました。

「釧路市空家等対策計画（以下「計画」という。）」は、空家等対策をより計画的に進めるため、法の趣旨に則り、下記を目的とし、2017（平成29）年2月に第1期となる計画を策定しました。

- ア 釧路市の空家等対策の取り組むべき方向性についての基本的な考え方を示す
- イ 市民に空家等対策の全体像を適切に把握してもらう
- ウ 市民が安全・安心に暮らすことのできる生活環境を確保する

本計画は、第1期計画から、より一層の計画推進に向け、下記の目的を加え、第2期計画として策定するものです。

- ア 管理不十分な空家等の抑制
- イ 空家等の除却や活用の促進

なお、法の附則において、法施行から5年経過後、施行状況を勘案し、必要があると認めるときは、法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じる旨が定められていることから、今後も国の法制度の改正状況に応じ、市として取組を推進していきます。

## 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、法第5条に規定する国の基本指針に基づき策定する計画です。

## 3 計画期間

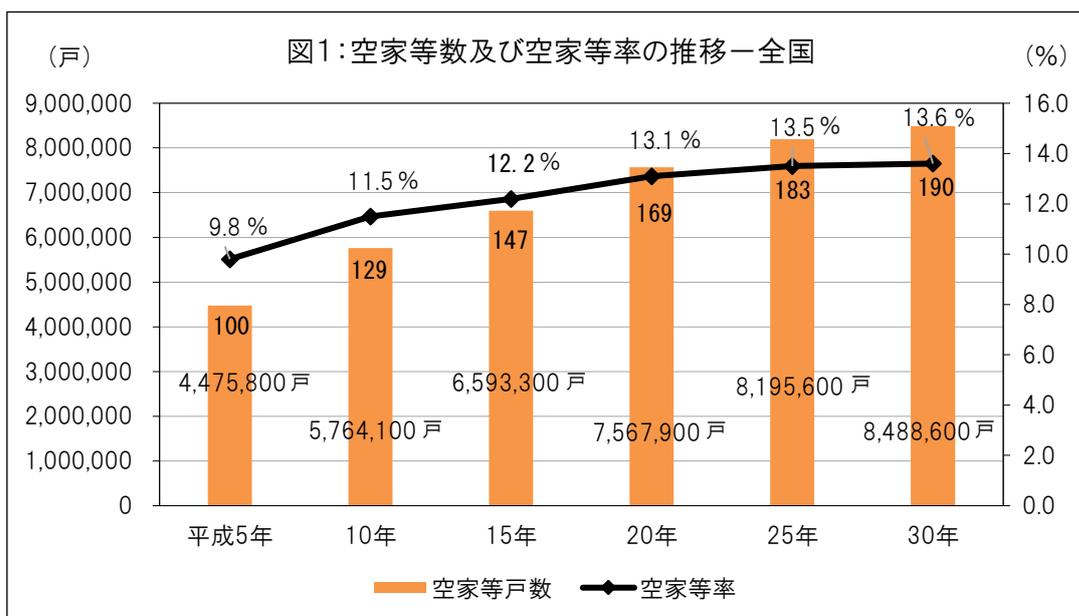
計画期間は、2021（令和3）年度から2025（令和7）年度までの5年間とします。

## 第2章 空家等の現状

### 1 全国の空家等の状況

全国の空家等の推移は、総務省統計局の「住宅・土地統計調査」開始時より増加を続けており、1993（平成5）年を100とすると、2018（平成30）年は190に上昇し、その戸数は8,488,600戸となっています。

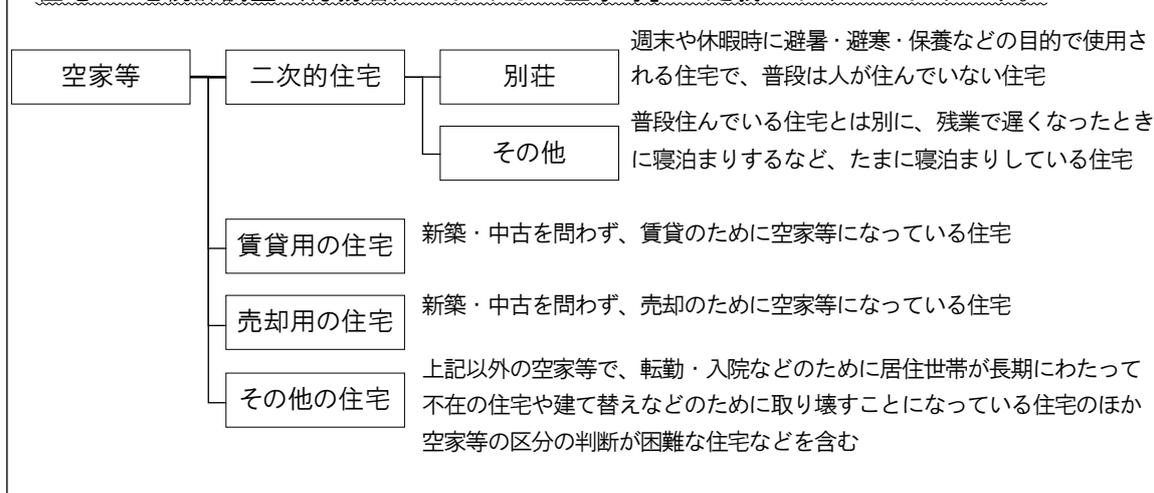
また、住宅総数に占める空家等の割合（空家等率）も1993（平成5）年の9.8%から上昇を続けており、2018（平成30）年には13.6%となっています。



平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

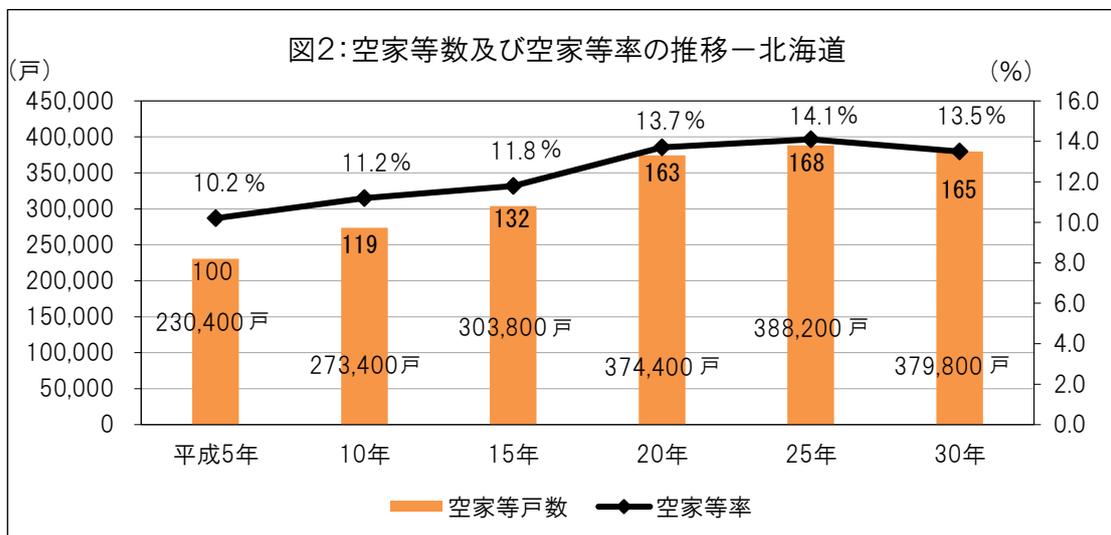
※住宅・土地統計調査は、総務省統計局により実施されており、調査員が調査対象となった地区及び世帯を巡回のうえ調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を出しており、全戸調査ではありません。空家等の場合は、調査員が外観で判断し、調査項目の一部について調査しています。この調査における「空家等」には、マンション等の集合（共同）住宅の「空き室」が1戸と数えられています。

住宅・土地統計調査（総務省）における「空家等」の定義は以下のとおりです。



## 2 北海道の空家等の状況

北海道の空家等の推移は増加傾向であり、1993（平成5）年を100とすると、2018（平成30）年は165に上昇しており、379,800戸となっています。ただし、法が完全施行された後の2018（平成30）年では、2013（平成25）年の388,200戸に対して減少に転じ、空家等率は13.5%となっています。



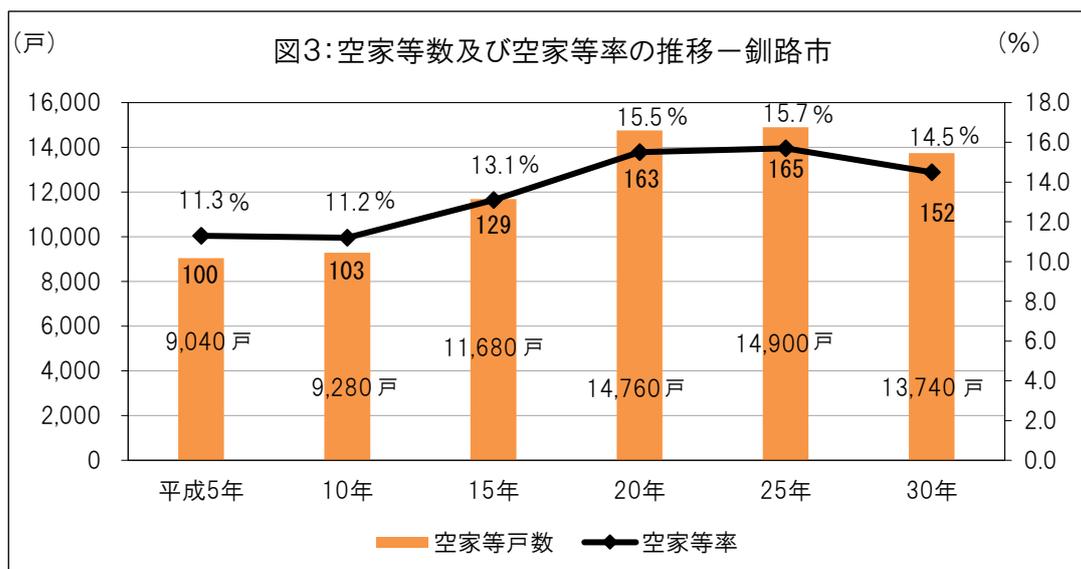
平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

## 3 釧路市の空家等の状況

釧路市の空家等の推移は、1993（平成5）年を100とすると、2018（平成30）年は152に上昇しており、13,740戸となっています。

ただし、北海道と同様に、法が完全施行された後の2018（平成30）年では、2013（平成25）年の14,900戸に対して減少に転じました。

また、空家等率は1993（平成5）年の11.3%から2018（平成30）年には14.5%と25年間で3.2ポイント増加しています。2018（平成30）年の空家等率は全国の13.6%、北海道の13.5%に対して上回っています。



平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

【全国・北海道・釧路市の空家等の状況】

	住宅総数	空家等戸数	空家等率	空家等率の増減率
全国	62,407,400	8,488,600	13.6%	0.1%
北海道	2,807,200	379,800	13.5%	△0.6%
釧路市	94,620	13,740	14.5%	△1.2%

※住宅総数、空家等戸数、空家等率は、平成30年の住宅・土地統計調査（総務省）による  
 ※空家等率の増減率は、平成25年と平成30年の住宅・土地統計調査（総務省）による比較

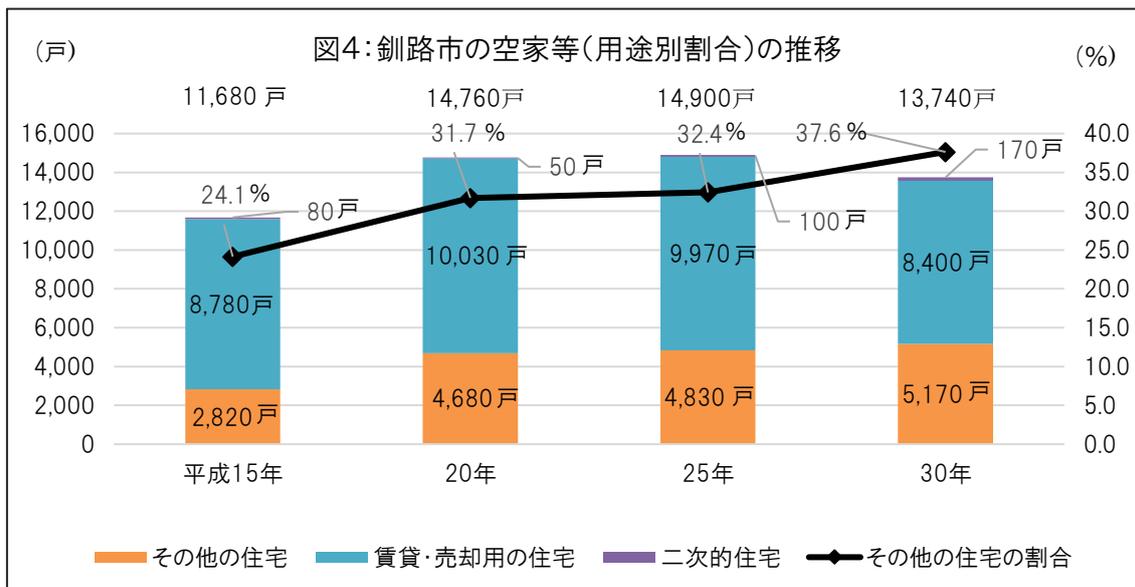
#### 4 釧路市の空家等の特徴

##### (1) 空家等の用途別戸数・年度別推移

住宅・土地統計調査における釧路市の空家等総数に占める用途別戸数と年度別推移は、下表のとおりです。

このうち、その他の住宅の推移は、総務省により釧路市の統計が始まった2003（平成15）年に2,820戸であったものが、2018（平成30）年には5,170戸と15年間で2,350戸の増加となっています。

また、空家等総数に占めるその他の住宅の割合も2003（平成15）年の24.1%から上昇を続けており、2018（平成30）年には37.6%となっています。



平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

※住宅・土地統計調査（総務省）における釧路市の空家等の用途別の統計は、平成15年から開始  
 ※その他の住宅：空家等のうち「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の空家等で、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空家等の区分の判断が困難な住宅などを含む

(2) 空家等の腐朽・破損の状況

2013（平成 25）年と比較すると、2018（平成 30）年において、釧路市はその他の住宅のうち腐朽・破損ありの割合が増加しています。

【全国・北海道・釧路市の腐朽・破損の状況】

	その他の住宅戸数	腐朽・破損ありの戸数	腐朽・破損ありの割合	腐朽・破損ありの割合の増減率
全国	3,487,200	1,006,000	28.8%	△4.3%
北海道	157,300	46,300	29.4%	△6.8%
釧路市	5,170	2,440	47.2%	8.7%

※その他の住宅戸数、腐朽・破損ありの戸数、腐朽・破損ありの割合は、平成 30 年の住宅・土地統計調査（総務省）による

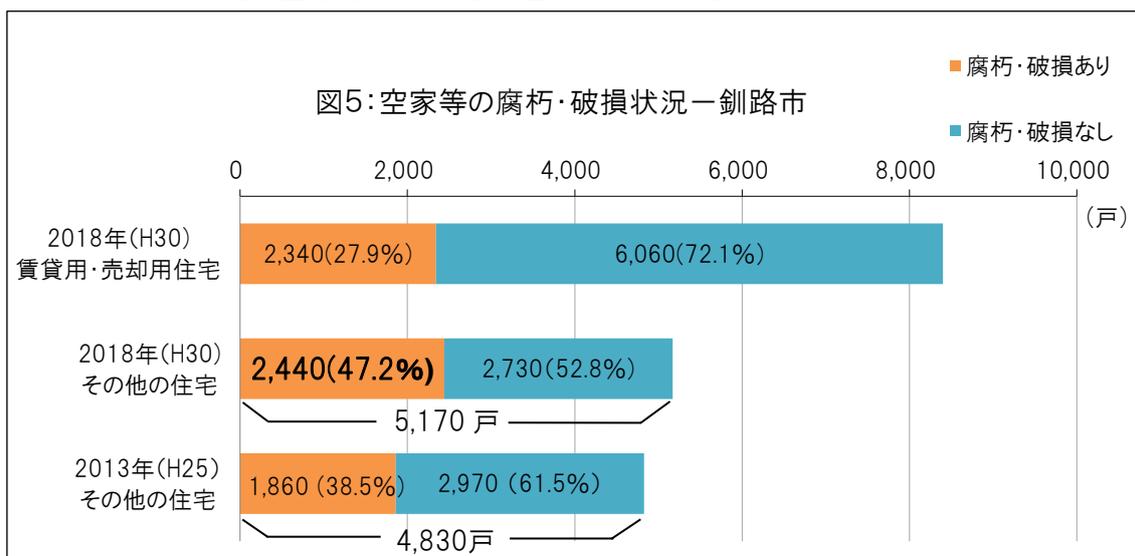
※腐朽・破損ありの割合の増減率は、平成 25 年と平成 30 年の住宅・土地統計調査（総務省）による比較  
 ※その他の住宅：空家等のうち「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の空家等で、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空家等の区分の判断が困難な住宅などを含む

※腐朽・破損あり：住宅の主要な構造部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分に不具合があるもの。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、屋根が破損しているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

釧路市のその他の住宅 5,170 戸のうち 2,440 戸、47.2%が腐朽・破損ありの住宅となっています。

これを、2018（平成 30）年の賃貸用・売却用住宅の腐朽・破損ありの割合（27.9%）と比較すると、その割合が高くなっています。

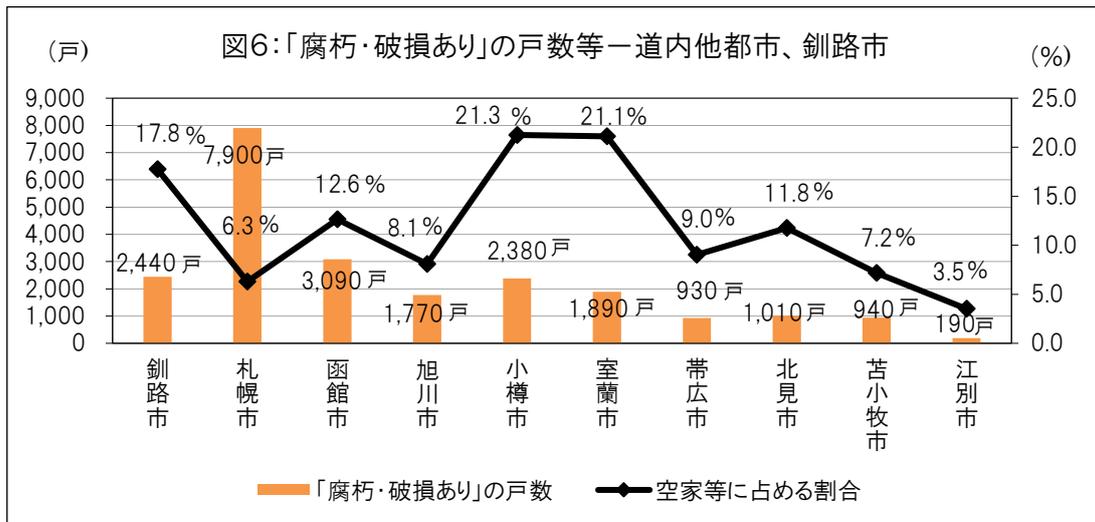
また、2013（平成 25）年のその他住宅における腐朽・破損ありの戸数・割合と比較すると、戸数は 1,860 戸から 2,440 戸に、割合も 38.5%から 47.2%に増加しており、市内の空家等の老朽化が進んでいると推測することができます。



平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省）

※その他の住宅：空家等のうち「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の空家等で、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空家等の区分の判断が困難な住宅などを含む

道内他都市と比較すると、その他の住宅に占める腐朽・破損ありの住宅の割合が高くなっています。



平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

これらの統計から、住宅・土地統計調査の結果に基づく釧路市の空家等の現状は、空家等の数が増加傾向であることから、一層の空家等対策が必要です。

## 5 現地調査の結果

### (1) 空家等の件数

釧路市における空家等数は、次のとおりです。

法施行後の2015（平成27）年度は341件であり、除却補助等の創設、所有者等への啓発などにより、除却件数は一定数確保しているものの、空家等の件数は増加し、2020（令和2）年度には592件となりました。

釧路市における空家等の把握件数

（単位：件）

	H27	H28	H29	H30	H31/R1	R2	合計
空家等数	344	76	172	113	121	49	875
減少数	△ 3	△ 35	△ 69	△ 68	△ 70	△ 38	△ 283
増減数	341	41	103	45	51	11	592
空家等合計数	341	382	485	530	581	592	

### (2) 特定空家等の認定数

「特定空家等」とは、空家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく危険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と認められるものをいいます。

2017（平成29）年12月、釧路市空家等対策協議会の意見を聴いて、特定空家等49件を認定しました。その後、新たな認定による増加があったものの、除却によ

る減少があり、2020（令和2）年度には45件となりました。

法による特定空家等の認定数の推移は、次のとおりです。

（単位：件）

	H29	H30	H31/R1	R2	合計
認定数(特定空家等数)	49	0	4	3	56
減少数	△ 4	△ 2	△ 1	△ 4	△ 11
増減数	45	△ 2	3	△ 1	45
特定空家等合計数	45	43	46	45	

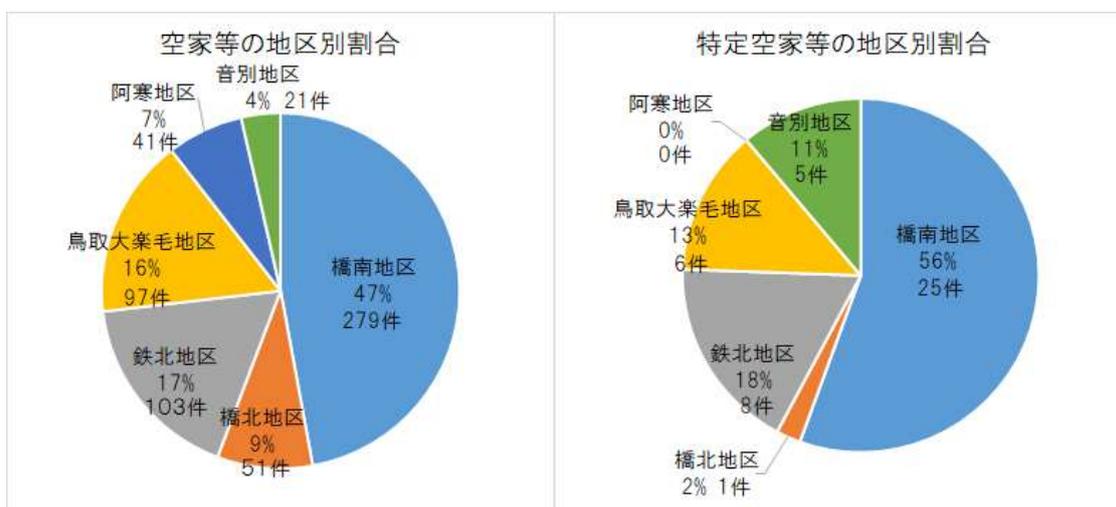
### （3）空家等の地区別の分類

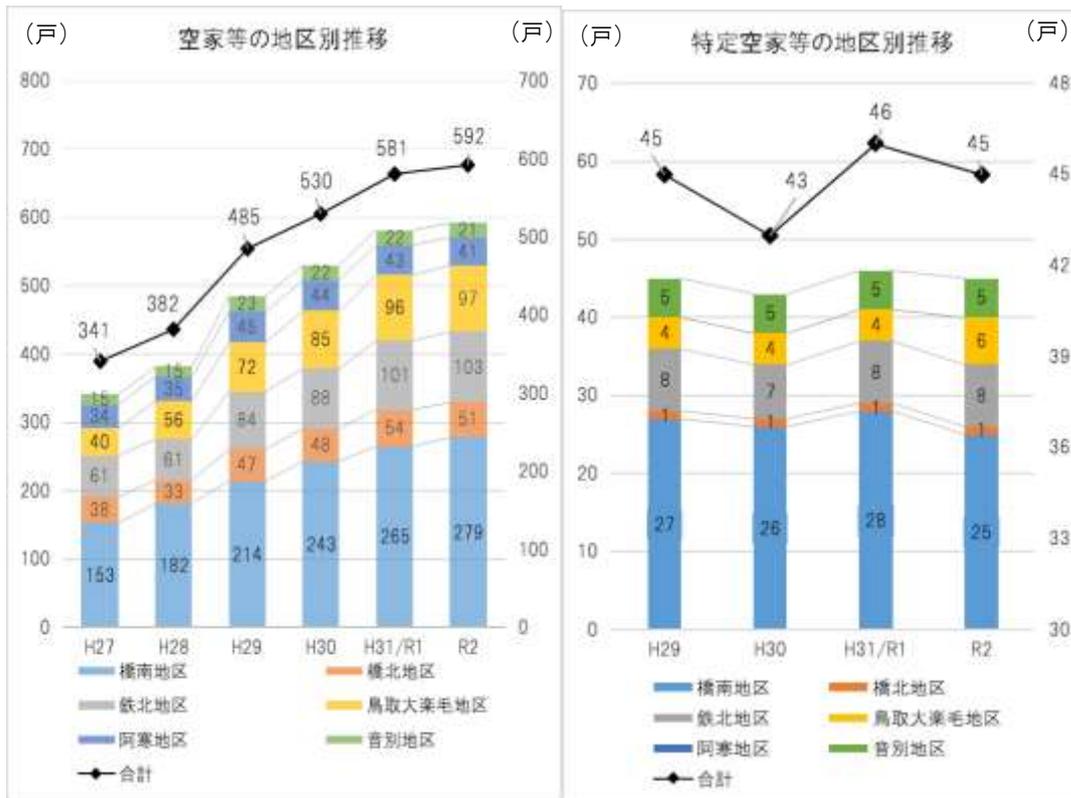
釧路市で把握している空家等を地区別に分類すると、空家等数、特定空家等認定数ともに橋南地区が最も多く、空家等の半数近くを占めています。

（単位：件）

地区	H27	H28	H29	H30	H31/R1	R2
橋南地区	153	182	214(27)	243(26)	265(28)	279(25)
橋北地区	38	33	47(1)	48(1)	54(1)	51(1)
鉄北地区	61	61	84(8)	88(7)	101(8)	103(8)
鳥取大楽毛地区	40	56	72(4)	85(4)	96(4)	97(6)
阿寒地区	34	35	45(0)	44(0)	43(0)	41(0)
音別地区	15	15	23(5)	22(5)	22(5)	21(5)
合計	341	382	485(45)	530(43)	581(46)	592(45)

※(カッコ内は、うち特定空家等)





【地区区分】

橋南地区	米町、南大通、知人町、港町、入舟、大町、大川町、弥生、浦見、幣舞町、柏木町、宮本、富士見、弁天ヶ浜、千歳町、住吉、城山、鶴ヶ岱、春湖台、材木町、緑ヶ岡、貝塚、千代ノ浦、興津、春採、武佐、白樺台、益浦、桜ヶ岡、桂恋、三津浦、高山、紫雲台
橋北地区	北大通、末広町、栄町、川上町、旭町、錦町、黒金町、幸町、浪花町、浜町、南浜町、仲浜町、海運、寿、宝町
鉄北地区	若松町、新富町、堀川町、松浦町、川北町、新釧路町、白金町、喜多町、双葉町、共栄大通、新橋大通、春日町、若竹町、若草町、新川町、川端町、住之江町、駒場町、花園町、新栄町、中島町、柳町、暁町、治水町、東川町、豊川町、中園町、光陽町、入江町、古川町、愛国、愛国東、愛国西、美原、芦野、広里、文苑
鳥取大楽毛地区	鳥取大通、鳥取南、鳥取北、新富士町、昭和町、昭和、昭和北、昭和中央、昭和南、北園、北園(番地)、安原、西港、星が浦大通、星が浦北、星が浦南、大楽毛、大楽毛南、大楽毛北、大楽毛西、大楽毛(線)、桜田、北斗、美濃、山花、鶴野、鶴野東、中鶴野、新野、駒牧、鶴丘、音羽、青山、大楽毛原野
阿寒地区	阿寒町全域
音別地区	音別町全域

(4) 空家等のうち大規模空き建築物の状況

この計画において、大規模空き建築物とは、空家等のうち、4階建て以上の空家等又は延べ床面積が1,500㎡以上の空家等をいいます。

釧路市において把握している大規模空き建築物の件数は32件で、そのうち23件(71.9%)が都心部に存在しており、用途別で分類するとホテルや店舗が多くを占めています。

【釧路市全域の状況】

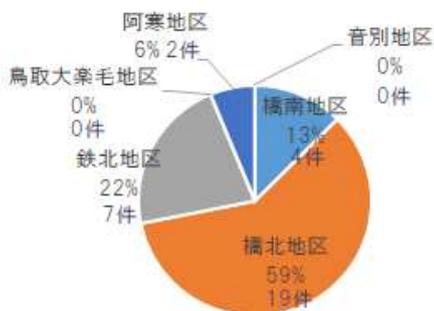
【釧路市全域】

地区別	件数
橋南地区	4
橋北地区	19
鉄北地区	7
鳥取大楽毛地区	0
阿寒地区	2
音別地区	0
合計	32

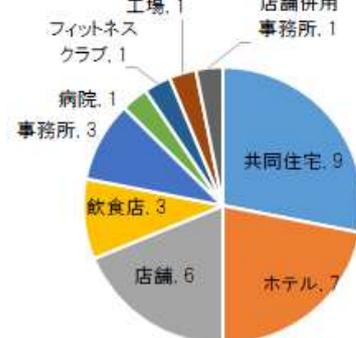
【釧路市全域】

用途別	件数
共同住宅	9
ホテル	7
店舗	6
飲食店	3
事務所	3
病院	1
フィットネスクラブ	1
工場	1
店舗併用事務所	1
合計	32

大規模空き建築物の地区別割合



大規模空き建築物の用途別件数



【都心部の状況】

【釧路市都心部】

用途別	件数
共同住宅	2
ホテル	7
店舗	6
飲食店	3
事務所	3
フィットネスクラブ	1
病院	1
合計	23

大規模空き建築物の用途別件数 (都心部)



## 都心部の大規模空き建築物 23 棟の分布



※**都心部**：「JR釧路駅を中心として、商業・業務機能、行政機能、観光交流機能、交通結節点機能等、様々な都市機能が集積しており、釧路市役所等の行政の中核機能や、市内全体及び広域的な機能を果たす公共施設が立地」（立地適正化計画 5 2 頁（都心部〔広域中核拠点〕「地区の現状」より抜粋）している区域

### （5）人口動態、空家等件数、物件の取引動向、建築年次別空家等件数からみる空家等の状況

2020（令和2）年8月に、公益社団法人北海道宅地建物取引業協会釧路支部のうち、釧路管内の事業者118者へアンケート調査（以下「宅建事業者アンケート」という。）を行いました。回答されたものが45件、回収率38.1%でした。

この宅建事業者アンケートにおいて、2020（令和2）年3月末時点の人口動態（以下「人口動態」という。）と、釧路市が把握した空家等の件数及び物件の売買又は賃貸についての取引動向を町名別に比較すると、資料2のとおりとなります。

また、2020（令和2）年3月末における釧路市の建築年次別空家等件数は、資料3のとおりとなります。

高度経済成長期の始期である1955（昭和30）年からバブル景気終焉の1990（平成2）年までに建てられた空家等が580件中504件、86.9%と約9割を占めており、この時期に建てられた建築物が空家等となり、築後30年から65年ほどを経過し、老朽化していることが分かります。

さらに、次に掲げる3地区については、高齢化が進むにつれ、売買又は賃貸されない住宅が増加し、さらに空家等の件数が増加する可能性があるかと推測されます。

ア 橋南地区

- ・ 人口動態：65歳以上の老年人口が多い
- ・ 空家等件数：113件、うち100件88.5%が老朽化した空家等
- ・ 物件の取引動向：興津、春採、白樺台、益浦、桜ヶ岡では取引が少ない

イ 鳥取・大楽毛地区

- ・ 人口動態：65歳以上の老年人口が多い
- ・ 空家等件数：39件、うち28件71.8%が老朽化した空家等
- ・ 物件の取引動向：星が浦大通、大楽毛、大楽毛南、大楽毛西では取引が少ない

ウ 阿寒地区、音別地区

- ・ 人口動態：65歳以上の老年人口が多い
- ・ 空家等の件数：65件、うち47件72.3%が老朽化した空家等
- ・ 物件の取引動向：阿寒本町、阿寒湖温泉、音別町全域で取引が少ない

### 第3章 第1期計画（2016（平成28）年度～2020（令和2）年度）の検証

#### 1 検証

##### （1）「取組体制の構築」について

管理不十分な住宅の改善や空家等の活用の推進の対策を実施するため、専門家団体と「空家等の対策に関する協定書」を締結し、また、釧路市の庁内体制として、釧路市空家等対策協議会及び釧路市空家等庁内連絡会議を設置し、取組体制の構築を行いました。

##### ア 「空家等の対策に関する協定書」の締結

協定締結年月日	専門家団体
2017（H29）年2月2日	公益社団法人北海道宅地建物取引業協会釧路支部
	釧路司法書士会
	一般社団法人北海道建築士事務所協会釧路支部
	釧路市建設事業協会
2017（H29）年9月28日	釧路弁護士会

##### イ 釧路市空家等対策協議会

###### 【構成委員】

職種等	所属等
市長	釧路市長
地域住民	釧路市連合町内会
法務	釧路市顧問弁護士
法務	釧路司法書士会
不動産	北海道宅地建物取引業協会釧路支部
建築	一般社団法人北海道建築士事務所協会釧路支部
建築	釧路市建設事業協会
経済	釧路公立大学地域経済研究センター長

###### 【開催経過】（資料4）

- ・ 開催回数 12回
- ・ 主な議事 釧路市空家等対策計画の策定・改訂について  
空家等の状況について  
特定空家等について  
釧路市不良空家等除却補助制度について  
釧路市空家等無料合同相談会について  
位置情報提供の取組について

## ウ 釧路市空家等庁内連絡会議

### 【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	事務局：都市整備部建築指導課
・ 市民環境部環境事業課	

### 【開催経過】（資料 5）

- ・ 開催回数 12回
- ・ 主な議事 釧路市空家等対策計画の策定・改訂について  
空家等の状況について  
釧路市不良空家等除却補助制度について  
各課の役割分担について

## エ 空家等の相談窓口の一元化

釧路市建築指導課を総合窓口に、空家等に関する相談の受付を一元化しました（2016（平成 28）年度より）。第 1 期計画期間（2016（平成 28）年度～2020（令和 2）年度）に建築指導課に寄せられた通報・相談・情報提供の件数（延べ件数）は、次のとおりです。

2016（平成 28）年度の計画策定後は件数が増加しており、総合窓口を設置したことで空家等に関する市民からの相談について利便性が向上したものと考えられます。

### 【通報・相談・情報提供の延べ件数】

計画策定前	計画策定後					(単位:件)
H27	H28	H29	H30	H31/R1	R2	合計
157	198	211	178	200	146	1,090

※ 同じ空家等に関する複数の通報等や、同じ通報者による複数回の通報を含む

※ 2020（令和 2）年 1 月 1 日現在の件数

## オ 空家等の現地調査

空家等の調査は、市内全域における空家等の状況を把握し、防災、衛生、景観等生活環境の保全を図るとともに空家等の活用を促進するため、市内全域を対象とした現地調査・査察を行いました（2015（平成 27）年度～2020（令和 2）年度：延べ 2,616 件）。市役所庁内の関係部署の横断的な体制により、建築指導課をはじめ消防本部その他関係各課からの情報をデータベース化しました。

## (7) 調査

空家等の調査は、図7の点検項目により実施しています。

図7

## 空家等の調査票

調査番号	写真番号	地図番号				
調査実施日	調査員氏名					
住所						
表札氏名						
種別	所有者	納税管理人・代表相続人				
土地	住所	住所				
	氏名	氏名				
家屋	住所	住所				
	氏名	氏名				
建物区分						
構造	階数					
建物状況	点検項目	状況				
	外壁の破損	早急に飛散 (80~100%) ・ 飛散の恐れ有 (40~80%) ・ 破損有 (20~40%) ・ 破損少・無 (0~20%)				
	屋根の破損	早急に飛散 (80~100%) ・ 飛散の恐れ有 (40~80%) ・ 破損有 (20~40%) ・ 破損少・無 (0~20%)				
	施錠の有無	施錠有 ・ 施錠無 ・ 不明				
	ゴミの有無	大量 (80~100%) ・ 多い (40~80%) ・ 少量 (20~40%) ・ 無 (0~20%)				
	表札の有無	表札有 ・ 表札無				
	開口部の破損	損傷が著しい ・ 劣化有 ・ 健全				
	テレビアンテナの破損	落下の恐れ有 ・ 劣化有 ・ 健全 ・ アンテナ無				
	集合煙突の破損	損傷が著しい ・ 劣化有 ・ 健全 ・ 煙突無				
	電気メーターの停止	作動中 ・ 停止中 ・ メーター無 ・ 不明				
敷地状況	門扉の有無	損傷が著しい ・ 劣化有 ・ 健全 ・ 門扉無				
	塀・フェンスの有無	損傷が著しい ・ 劣化有 ・ 健全 ・ 塀・フェンス無				
	雑草・樹木管理状況	大量 (80~100%) ・ 多い (40~80%) ・ 少量 (20~40%) ・ 無 (0~20%)				
	郵便受け停止 郵便物等の放置	大量 (80~100%) ・ 多い (40~80%) ・ 少量 (20~40%) ・ 無 (0~20%)				
	放置物有無	大量 (80~100%) ・ 多い (40~80%) ・ 少量 (20~40%) ・ 無 (0~20%)				
管理状況	管理者看板の有無	有 ・ 無 名称				
判定	空家等の管理不全度					
	【 良い 】	A	B	C	D	E
判定	空家等の老朽度					
	【 良い 】	A	B	C	D	E
特定空家	特定空家となる可能性があるもの(空家等の管理不全度・老朽度が著しい状態)					
	※空家等の管理不全度及び老朽度のいずれか一方がE判定であった場合					有 ・ 無
特記事項	-----					

(2) 「管理不十分な空家等の改善」について

所有者等への管理義務意識の啓発や除却補助等の様々な支援策により、空家等数は一定数減少したものの新たな空家等が減少数を上回っており、増加傾向にあります。

ア 空家等の件数の推移

第1期計画策定前と計画策定後の空家等数、減少数、増減数、空家等合計数の推移は下記のとおりです。

【計画策定前と計画策定後の空家等の増減数の推移】

	計画策定前	計画策定後					(単位:件)
	H27	H28	H29	H30	H31/R1	R2	合計
空家等数※1	344	76	172	113	121	49	875
減少数※2	△ 3	△ 35	△ 69 (8)	△ 68 (10)	△ 70 (16)	△ 38 (16)	△ 283 (50)
増減数	341	41	103	45	51	11	592
空家等合計数	341	382	485	530	581	592	

※1 空家等数は、市民からの通報や消防の火災予防運動の調査による増加数

※2 かつこ内は、減少数の内数で、**釧路市不良空家等除却補助制度の活用**による減少数

【計画策定前と計画策定後の特定空家等の増減数の推移（上記の内数）】

	計画策定前	計画策定後					(単位:件)
	H27	H28	H29	H30	H31/R1	R2	合計
特定空家等認定数※1			49	0	4	3	56
減少数※2			△ 4 (1)	△ 2 0	△ 1 0	△ 4 (2)	△ 11 (3)
増減数			45	△ 2	3	△ 1	45
特定空家等合計数			45	43	46	45	

※1 特定空家等認定数は、釧路市空家等対策協議会の意見を聴いて認定した件数

※2 かつこ内は、減少数の内数で、**釧路市不良空家等除却補助制度の活用**による減少数

## イ 釧路市不良空家等除却補助制度の創設

適切に維持管理されていない、老朽化が著しい不良空家等の除却費用の一部を補助することにより、不良空家等の除却を促進し、もって市民が安全安心に暮らすことのできる生活環境を形成することを目的とし、2017（平成29）年度に老朽化が著しい不良空家等の除却を支援する補助制度を創設しました。補助実績は下表のとおりであり、これまでに50件の除却に利用されています。

補助金の額は、除却工事費の1/3以内で上限30万円です。

多くの相談が寄せられ、予算の範囲内で除却補助を行うことで、不良空家等の除却を推進してきました。

### 【補助実績】

（単位：件）（単位：千円）

年 度	相談件数	申請数	交付決定	交付総額
2017（H29）	26	12	8	2,400
2018（H30）	38	26	10	2,972
2019（H31/R1）	52	25	16	4,693
2020（R2）	27	26	16	4,709
合 計	143	89	50	14,774

※R2は、2020（令和2）年度第1期分

## ウ 所有者等への管理義務意識の啓発

釧路市では、空家等に対する適切な維持管理を促進するため、広報紙やホームページ、パンフレットの配布などにより所有者等への管理義務意識の啓発を行っています。

### (ア) 広報くしろ、釧路市ホームページへの掲載状況

- a 釧路市不良空家等除却補助制度のお知らせ・・・年3回
- b 釧路市住宅エコリフォーム補助制度のお知らせ・年4回
- c 建物の適切な管理のお願いについて・・・年1回

### (イ) 固定資産税納税通知書へのパンフレットの同封（約6万通、年1回）

### (ウ) 公共施設窓口へのパンフレットの設置や、所有者等への配布（400部）



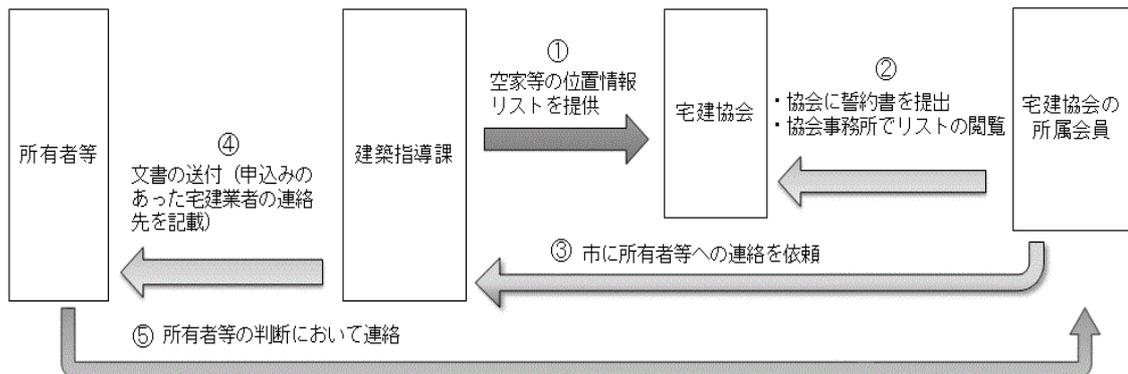
(イ) 団体別相談内容

団体	相談内容
公益社団法人北海道宅地建物取引業協会釧路支部	売却・貸付の相談
一般社団法人北海道建築士事務所協会釧路支部	改修工事等の助言
釧路司法書士会	法律問題、相続・所有者特定等の相談
釧路弁護士会	法律問題、相続・所有者特定等の相談
釧路市建設事業協会	除却・改修工事事業者の紹介
釧路市建築指導課	補助制度の説明、「空き家情報バンク」の紹介

イ 空家等の位置情報提供の取組の開始

釧路市では、空家等の利活用を推進し、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と協定を締結し、下記の位置情報提供の枠組みのとおり、釧路市が持っている空家等の位置情報を用いて、釧路市が所有者等と宅建事業者とをつなぐ取組（マッチング）を行っています。

【空家等の位置情報提供の枠組み】



【空家等の位置情報提供の取組実績】

	情報提供件数	文書送付件数	結果	結果内訳
H31/R1	565 棟	28 棟	9 棟	解体 3 棟 リフォーム 2 棟 売買 2 棟 専門家相談中 2 棟
R2	556 棟	15 棟	1 棟	売買 1 棟

ウ 釧路市住宅エコリフォーム補助制度拡充

空家等の活用促進を目的として、2018（平成 30）年度より、住宅エコリフォーム補助制度の対象を、空家等に拡大しました。

（４）空家等所有者の意識に関する調査の実施

2020（令和 2）年 8 月に、空家等所有者へ意識調査を行いました。（資料 6）

ア 調査方法

空家等所有者のうち釧路市内に在住している所有者 1 9 3 名に調査票を送付し、回答されたものが 6 6 件、回収率は 34. 2%でした。

イ 調査結果の概要

（ア）空家等になった原因は、居住者の死亡や老朽化のため再使用できない

（イ）空家等が改善しない理由は、売却先が見つからない、解体費用を捻出できない

（ウ）空家等に関する相談内容は、売却や解体に関して相談したいという所有者が多数

ウ 調査結果に基づく対応

（ア）居住者の死亡により相続した所有者等が多く相続人調査が煩雑化する場合があります、相続人調査に時間がかかることから、専門家等と連携の仕組みの検討

（イ）空家等を売却したい所有者等に対応するため、空家等の位置情報提供の取組の実施

（ウ）空家等を除却したい所有者等に対応するため、老朽化した空家等を対象とした釧路市不良空家等除却補助制度の創設

（エ）空家等に関して様々な相談をしたい所有者等に対応するため、釧路市空家等無料合同相談会の実施

## 第4章 空家等発生の要因と課題

### 1 空家等発生の要因と課題

#### (1) 空家等発生の要因

「第3章 第1期計画の検証」で行った検証結果によると、空家等の発生要因として次のようなことが考えられます。

##### ア 経済的事情による管理不足

改修、除却の費用の捻出が困難であるため、管理不十分になりやすいという問題があります。特に大規模空き建築物の場合、膨大な除却費が必要なことや、権利関係が複雑になっているため、管理不足は大きな問題になります。

##### イ 相続人不在及び法人解散による対応困難

相続登記がなされずに相続を重ねることで複雑化する場合や、すべての法定相続人が相続放棄する場合等、また、法人が解散したことで所有者等の特定が難航する場合が増加し対応が困難になります。

##### ウ 所有者等としての管理に関する認識不足

所有者等における適切な管理に対する意識や、近隣の影響等への認識が不足していることが考えられます。また、所有者等の高齢化や単身世帯化が進むことや遠隔地に居住していることにより、管理不十分な状況が増加しています。

#### (2) 空家等対策上の課題

##### ア 除却及び改修の支援

除却や改修をしようにも、自身の生活が優先となるため、対応が後回しになることが多く、費用の捻出をどうするのかという問題があります。

##### イ 所有者への意識啓発及び調査の拡充

釧路市の空家等率は、全国・全道と比較し14.5%と高水準にあり、今後も人口減少や少子高齢化、核家族化等が進むことが見込まれ、これに伴い、空家等数も増加し続けることが予想されます。

空家等の問題は他人事ではなく、所有者等が自分の問題であるということ認識し、適正な管理をすることが重要となります。

特に、相続登記をしないと、責任の所在が分からなくなり、大きな問題となります。

##### ウ 相談窓口等の体制の充実

所有者が自分の問題であることを認識していても、その対処方法や処分・活用方法が分からないという問題があります。

##### エ 大規模空き建築物の対応

大規模空き建築物は、膨大な除却費、複雑な権利関係などから、利活用されなまま老朽化が進行しているものが複数存在し、特にその多くが都心部に存在しています。

このため、老朽化等による高層階からの外壁材等の落下など、近隣住環境への危険性が增大するおそれがあるほか、土地建物の活用が進まないことで、都心部の魅力や景観の低下につながっていると考えられます。

## 第5章 空家等対策の基本方針

### 1 基本方針

法第3条において「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。」と規定されているように、空家等の適切な管理は、当該空家等の所有者等の責任において行われることが大原則です。

過去の相談内容やアンケート調査、第1期計画の検証を踏まえ、第2期計画の基本方針を、次のように定めます。

- (1) 空家等の適切な管理は、所有者等の責任であることの啓発を強化する。
- (2) 専門家団体と連携して、市民からの相談体制を充実させ、適切な指導及び管理に関する取組を促進する。
- (3) 老朽化防止へ向け、改善策や防止策の周知を行い、所有者等の管理の推進に関する取組を強化する。

### 2 対象とする地区

空家等対策は釧路市内の特定した地域の課題ではなく、全市的な取組が必要であることから、本計画の対象とする地区は釧路市全域とします。

### 3 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法で規定する空家等とします。

法による「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(注)及びその敷地(立木その他の土地に定着するものを含む)をいいます。

「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と認められるものをいいます。

(注)・概ね年間を通して建築物の使用実態のないこと。

・建物内のすべての使用がないもの(一部でも使用があれば該当しない)。

## 第6章 空家等対策に係る取組

### (1) 空家等の実態調査の拡充

空家等の調査は、市民から寄せられた通報や相談のほか、庁内関係部局が連携して現地調査を行い、実態把握に努めます。さらに実態調査を進めるため、次の取組を行います。

- ア 空家等の経年劣化による老朽度の調査を実施し、危険度の実態を把握  
(老朽度の高いものを対象に実施していた再調査を、老朽化するおそれがある空家等を含めて拡大)
- イ 空家等所有者における相続人調査の強化のため、専門家等と連携  
(裁判所への上申が必要なケース、福祉施設入所者の協力が必要なケース等)

### (2) 所有者等への管理義務意識の啓発と予防の周知拡充

空家等の維持管理については所有者等の責任において行われるものであり、空家等が要因となり発生する問題解決のためにも、所有者等自らが行うものです。

また、将来、老朽化した空家等を増加させないためにも、現在使用している住宅等を今後どのように次世代に引き継いでいくのかを所有者等が今から考えていくことが重要です。

しかしながら、空家等に関する問題は、老朽化による倒壊の危険や相続の複雑化などの多種多様なものが存在するため、所有者等がどこに相談や依頼をすればよいか分からないことも考えられます。

釧路市では、空家等に対しての適切な維持管理について促進するため、広報紙やホームページ、パンフレットの配布などにより周知を図るとともに、様々な機会を捉えて啓発に努めます。

- ア 広報くしろ、釧路市ホームページへの掲載
- イ 固定資産税納税通知書へのパンフレットの同封
- ウ 公共施設窓口へのパンフレットの設置、所有者等への配布
- エ 空家等にかかる所有者等意識の啓発、予防の観点からの町内会等と連携した懇談会の開催

### (3) 釧路市不良空家等除却補助制度の積極的な活用の促進

国の補助事業を受け、釧路市として空家等に関する補助制度を創設し、不良空家等の除却に対して支援しています。

今後も老朽化した空家等の増加が見込まれ、この制度への相談件数、申請件数ともに増加傾向であることから、制度を継続するとともに、より効率的に除却が進むよう要件の見直しを検討するなど、積極的な活用を促進します。

### (4) 釧路市住宅エコリフォーム補助制度の空家等への積極的な活用の促進

釧路市内における環境負荷低減等のための住宅リフォームを行う市民を支援するため、その費用の一部を補助する釧路市住宅エコリフォーム補助制度を実施し

ています。

空家等への補助申請要件の見直しを行い、積極的な活用の促進を図ります。

(5) 空家等の有効活用・マッチングの推進強化

公益社団法人北海道宅地建物取引業協会釧路支部へ空家等の位置情報を提供し、所有者とのマッチングを図ります。

ア 今後、売買の需要が少ない地区の空家等を重点的に、情報提供等の働き掛けを行い、マッチングを促進する

イ 空家等所有者の法定相続人調査の範囲拡大

(6) 空家等に関する相談窓口、庁内各課、行政機関及び専門家団体との連携強化

ア 総合窓口の維持と専門家団体と連携した相談体制の充実（資料7）

住民等からの空家等に関する苦情・相談についての総合窓口（建築指導課）を設け、空家等全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当課に情報提供を行い、市民が安心して相談できる窓口であることを目指し、迅速な対応に努めています。

また、「空家等の対策に関する協定書」を締結した5団体と、釧路市空家等無料合同相談会を開催し、空家等の管理方法や売買・賃貸などの活用、相続などに関する情報の提供や相談窓口の周知など、釧路市の空家等対策を進めていきます。

今後さらに迅速に対応するため、次の取組を行います。

(7) 専門家団体との協定に基づく相談体制の強化

(イ) 釧路市空家等無料合同相談会の充実

参集範囲の拡大、遠隔地居住所有者等からの代理相談

(ロ) その他専門家団体等との新たな取組の検討

イ 市の相談内容

主な相談内容	担当課
空家等の維持保全及び各種支援等の情報提供に関する事	建築指導課
空家等が及ぼす道路への影響に関する事	道路河川課
放置ごみの適正処理、空家等が及ぼす公害等に関する事	環境保全課、 環境事業課
空家等の固定資産税に関する事	資産税課
空家等の火災予防、空家等が及ぼす周囲への危険回避に関する事	消防本部予防課
空き店舗等の活用に関する事	商業労政課
移住定住・長期滞在に係る空家等の活用に関する事	市民協働推進課
民間事業者等による市街地再開発事業に関する事	都市計画課

ウ 空家等に関する対策の実施体制

(7) 釧路市空家等対策庁内連絡会議

空家等対策について庁内の横断的な取組を進めます。

・ 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	事務局：都市整備部建築指導課
・ 市民環境部環境事業課	

(2020(令和2)年11月11日現在)

(1) 釧路市空家等対策協議会

釧路市空家等対策計画に基づき、特定空家等の認定に係る意見や空家等に関する各施策等の進め方についての協議等を行います。

職種等	所属等
市長	釧路市長
地域住民	釧路市連合町内会
法務	釧路市顧問弁護士
法務	釧路司法書士会
不動産	公益社団法人北海道宅地建物取引業協会釧路支部
建築	一般社団法人北海道建築士事務所協会釧路支部
建築	釧路市建設事業協会
経済	釧路公立大学地域経済研究センター長

エ 各種専門家団体との連携

(7) 不動産関係団体

公益社団法人北海道宅地建物取引業協会釧路支部

(1) 建築関係団体

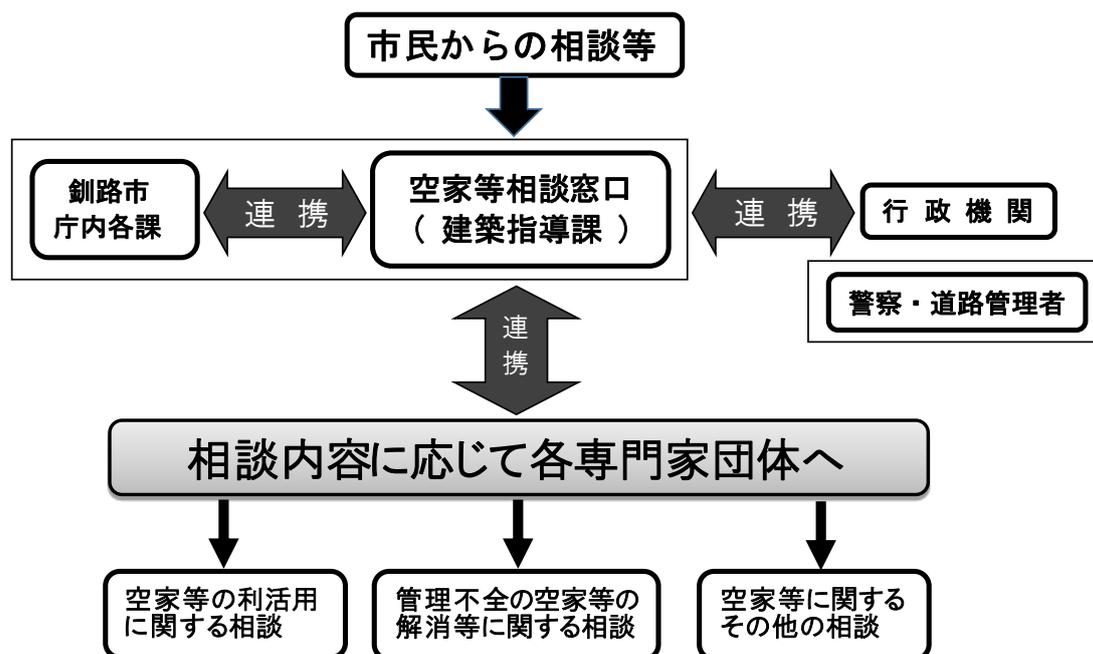
一般社団法人北海道建築士事務所協会釧路支部、釧路市建設事業協会

(7) 法務関係団体

釧路弁護士会、釧路司法書士会

これらの取組を図案化すると、次のとおり(図8)となります。

図8 空家等に関する相談窓口、庁内各課、行政機関及び専門家団体との連携図



(7) 大規模空き建築物への対策の取組

この計画において、大規模空き建築物とは、空家等のうち、4階建て以上の空家等又は延べ床面積が1,500㎡以上の空家等をいいます。

改善措置等の指導や危険が増大するおそれがある大規模空き建築物へのパトロールの実施、消防・警察と連携の強化を行います。

このほか、釧路市単独では問題の解決が困難であることから、次の取組を行います。

ア 老朽度判定により危険度を把握し、個々の状態に応じた指導の強化

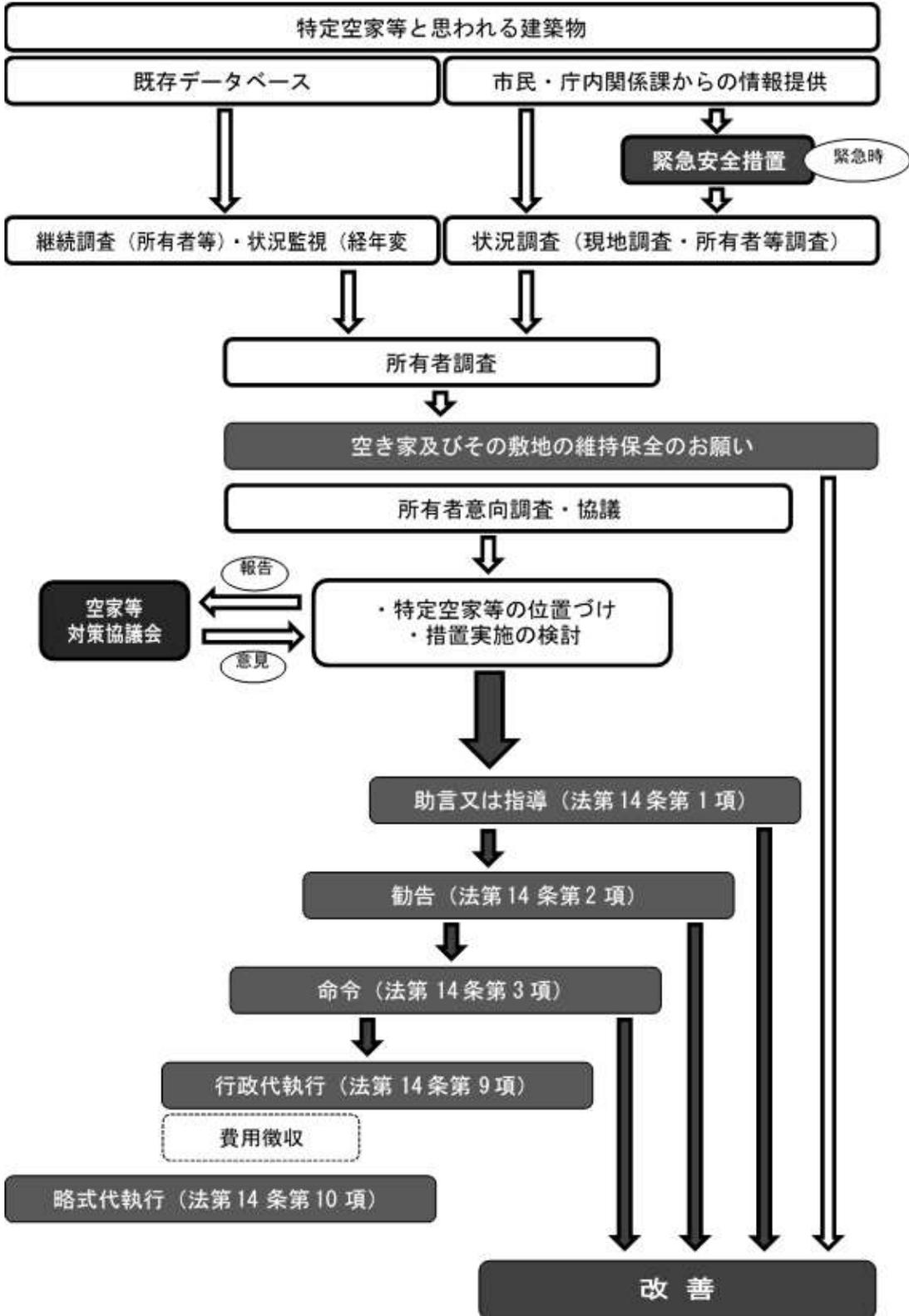
イ 近隣住環境の安全を確保する措置の実施

ウ 大規模空き建築物に対する法的仕組みに関する要望の継続

(8) 特定空家等に対する措置

老朽化が著しい特定空家等については、防災面、衛生面、防犯面での悪影響や、近隣への被害等が考えられ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、早急な対応が必要です。

特定空家等の所有者等に対しては、助言又は指導等の措置を進めていきます。



#### ア 特定空家等の位置づけ

釧路市では、特定空家等の位置づけを明確にするため、「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。）」（資料8）や、北海道の「市町村による特定空家の判断の手引き」を基に、2017（平成29）年度に特定空家等の判定基準である「釧路市特定空家等判断基準」（資料9）を作成し、特定空家等に該当するおそれのあるものに対して現地調査を行い、経過や措置の状況を確認しています。

特定空家等については、判定基準を基に釧路市空家等対策協議会において意見を伺い認定しています。

#### イ 特定空家等への措置

特定空家等と認められたものについて、周辺の住環境や通行人等に対して悪影響をもたらすおそれがあるかどうか、また、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案したうえで、特定空家等に対する措置を執るかどうかを判断します。

特定空家等に対する措置を執る必要があると判断した時には、ガイドラインを参考に、所有者等に対し、行政指導（「助言又は指導」、「勧告」）を行います。勧告を受けた特定空家等については、固定資産税及び都市計画税に係る住宅用地特例の対象から除外します。

勧告を行った場合でも改善がなされない場合は、緊急性や周辺に対する生命や身体の危険度の切迫性などにより総合的に判断し、行政処分（「命令」や「行政代執行」又は「略式代執行」）を行います。

#### ウ 特定空家等以外の空家等への措置

聞き取り調査や立ち入り調査により、特定空家等に該当しないと判断された場合であっても、市民生活に影響を及ぼすおそれのある空家等については、引き続き、関係法令等（建築基準法、道路法、廃棄物処理法、消防法、火災予防条例及び行政手続条例等）による行政指導を行います。

### （9）空家等の活用促進に対する行政施策

空家等対策を推進するうえで、跡地を含めた空家等を地域資源として利活用するなどの活用方策を、行政施策との関連性について庁内協議を踏まえ検討することも必要となります。2020（令和2）年3月に改訂された、「第2期 釧路市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき推進していきます。

#### ア 長期滞在等の推進

恵まれた気候風土や医療環境等を活かして取り組んできた長期滞在事業の一層の推進や二地域居住・移住促進に向けた方策のひとつとしてくしろ長期滞在ビジネス研究会と連携し、情報提供を行うなど空家等の有効活用の取組を実施していきます。

（7）移住定住促進事業

（1）長期滞在推進事業

## イ コンパクトなまちづくりの推進

人口減少に対応した持続可能なまちを目指すため、一定の人口密度を保ち、くらしに身近な都市機能が集約されたコンパクトなまちづくりを進めています。空家等の活用や除却などの空家等対策の施策については、2019（平成 31）年 3 月に改訂された、立地適正化計画におけるまちづくりとの整合性を図りながら、検討を進めます。

## ウ 都心部のにぎわいづくりの創出

都心部の再生を図るため、民間活力の誘導を促し、新たな生活利便性施設の整備や、都心居住機能の強化を図るとともに、既存建築物の活用を推進します。

### (7) 市街地再開発事業

#### (イ) 空き店舗等への補助・融資制度

## (10) 空家等に関する関係機関との連携

様々な機関で空家等に関する支援が行われています。釧路市では、これらの情報を周知するとともに、北海道や道内他都市との情報共有等の連携を進めていきます。

### ア 国の支援

#### (7) 「空き家対策総合支援事業」及び「空き家再生等推進事業」

国では、空家等の除却事業、活用事業等に対する支援を行っています。釧路市空家等対策計画の策定が前提条件となっており、釧路市の負担も生じます。

#### (イ) 相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋及びその敷地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置

国では、空家等の発生を抑制するための特例措置として、空家等の譲渡所得 3,000 万円の特別控除を実施しています。被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋又は取り壊し後の土地について、2023（令和 5）年 12 月 31 日までの間に、一定の要件を満たす譲渡をした場合、譲渡所得から 3,000 万円が控除されます。

#### (ウ) 「空き家等の流通円滑化に向けた宅建業者が受領できる報酬額の特例」（宅地建物取引業法第 46 条第 1 項第 6 号関係）

国では 2018（平成 30）年 1 月 1 日から、低廉な空家等（取引価格が 400 万円以下（税抜）の宅地建物）であって、通常より現地調査費用を要するものについては、従来の報酬額の上限に加えて、当該費用等を考慮した額の報酬を「売主」から受領できるように制度を改正しています（ただし、上限税抜 18 万円）。

### イ 北海道の支援

北海道では、2015（平成 27）年 9 月に「空き家等対策に関する取組方針」を策定し、空家等の活用の推進、市町村への支援や、道民への周知・啓発などを行うこととしています。2016（平成 28）年 4 月には「北海道空き家情報バンク」を開設しています。

また、「空き家」ガイドブック（全体編、管理編、活用編）を発行し、道民へ

の啓発を行っています。2016（平成28）年6月には「市町村による特定空家の判断の手引き」を公開し、市町村が特定空家等を判断する支援を行っています。

さらに、「空き家情報バンク」を2016（平成28）年4月に開設しました。（資料10）釧路市単独での取組よりも広域的な取組としての有効性や、移住や定住の促進の面からの情報発信効果が見込まれます。今後、このシステムを広く市民に周知を図り、活用を促します。

#### ウ 民間団体等の支援

釧路市は、2015（平成27）年12月に株式会社北洋銀行及び釧路信用金庫と、2016（平成28）年2月には株式会社北海道銀行と地方創生推進のための連携協定を締結しました。

各金融機関では、空家等の解体費や住み替えに伴う改修費融資の金利優遇等を行っています。

#### エ 市の支援

##### (7) 空家等の改善（除却・活用）の支援

釧路市では、前記のとおり、釧路市不良空家等除却補助制度や釧路市住宅エコリフォーム補助制度など、これまでに空家等の除却や活用の支援を行ってきました。今後も引き続き制度を維持し、空家等の改善について推進していきます。

##### (イ) 商業活性化（空き店舗等の活用）

釧路市内の空き店舗等の活用促進及びまちの賑わい創出のため、空き店舗等に出店する事業者に対し、出店する経費の一部補助や融資を実施しています。

- a 空き店舗等活用促進事業補助金（補助制度）
- b 大型空き店舗等活用支援事業（補助制度）
- c 空き地・空き建物再生事業資金（融資制度）
- d 中心市街地活性化事業資金（融資制度）

#### オ 大規模空き建築物への対策の連携

北海道への働きかけにより、道内で類似の課題を抱えた市町村による、大規模空き建築物に関する意見交換会が設置された（2019（令和元）年）ことから、意見交換等を行い、情報収集していきます。

#### (11) 国又は地方公共団体が所有又は管理する空き建築物への取組

市内にある国又は地方公共団体が所有又は管理する空き建築物について、対策上必要な場合は計画の対象とします。

- ア 国又は地方公共団体が所有又は管理する空き建築物についての老朽度調査
- イ 国又は地方公共団体が所有又は管理する空き建築物の除却・活用の促進

※ 国・北海道・民間団体等・市の各支援内容は、2020（令和2）年11月11日現在の内容です。