

釧路市空家等対策計画 (素案)

2026(令和8)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	1
3 計画期間	1
第2章 空き家の現状	2
1 釧路市の人口推移	2
2 国の住宅・土地統計調査による空き家の状況	3
3 市の実態調査等による空家等の状況	6
第3章 これまでの取組みと課題	14
1 これまでの取組み	14
2 空家等に関する課題	15
第4章 空家等対策の基本方針	17
1 基本的な考え方	17
2 基本方針	17
3 対象とする地区	18
4 対象とする空家等の種類	18
第5章 空家等対策の具体的な取組み	19
1 空家等の発生抑制に関する取組み	19
2 空家等の適切な管理に関する取組み	20
3 空家等の利活用に関する取組み	21
4 管理不全状態の空家等に対する取組み	22
5 その他の取組み(実施体制、庁内連携など)	23
資料編	24

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、地域における人口減少や少子高齢化の進展、既存住宅及び建築物の老朽化、社会的ニーズ及び産業構造の変化等に伴い、空家等が増加しており、その中には適切に管理が行われず、地域の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、これらに対する対策が全国的な課題となっています。

このような課題に対応していくため、国においては、2015(平成 27)年に「空家等対策の推進に関する特別措置法(2014(平成 26)年 11 月 27 日法律第 127 号。以下「法」という。)を施行しました。その後、空家等対策の総合的な強化を図るため、2023(令和5)年 12 月に改正後の法が施行されました。

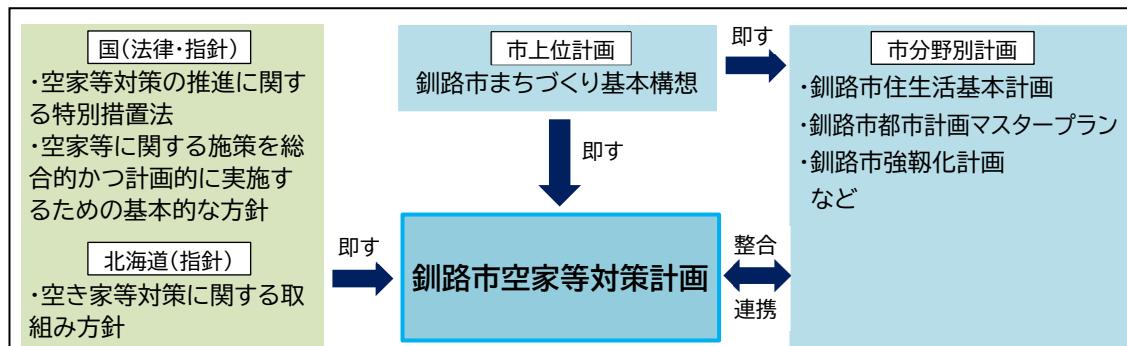
当市においては、空家等の対策を計画的に進めていくため、2017(平成 29)年に「釧路市空家等対策計画」の第1期計画(計画期間:2017(平成 29)年度～2020(令和2)年度)、2021(令和3)年には第2期計画(計画期間:2021(令和3)年度～2025(令和7)年度)を策定し、市民が安全・安心に暮らすことのできる生活環境を確保するため、適切に管理されていない空家等への対応など、空家等対策に取り組んでまいりました。

国の試算などによりますと今後も当市の空家等の増加が見込まれ、継続的に空家等対策に取り組む必要があることから、総合的かつ計画的に空家等対策を実行することを目的として、「釧路市空家等対策計画」第3期計画を策定します。

「空家等」とは、法第2条第1項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。ただし、国又は地方公共団体が所有し、管理するものは除きます。

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、法第6条に規定する国 の基本指針に基づき策定する計画です。また、本市の上位計画である「釧路市まちづくり基本構想」、分野別計画の「釧路市住生活基本計画」、「釧路市都市計画マスタープラン」「釧路市強靭化計画」などと整合・連携を図るものとします。



3 計画期間

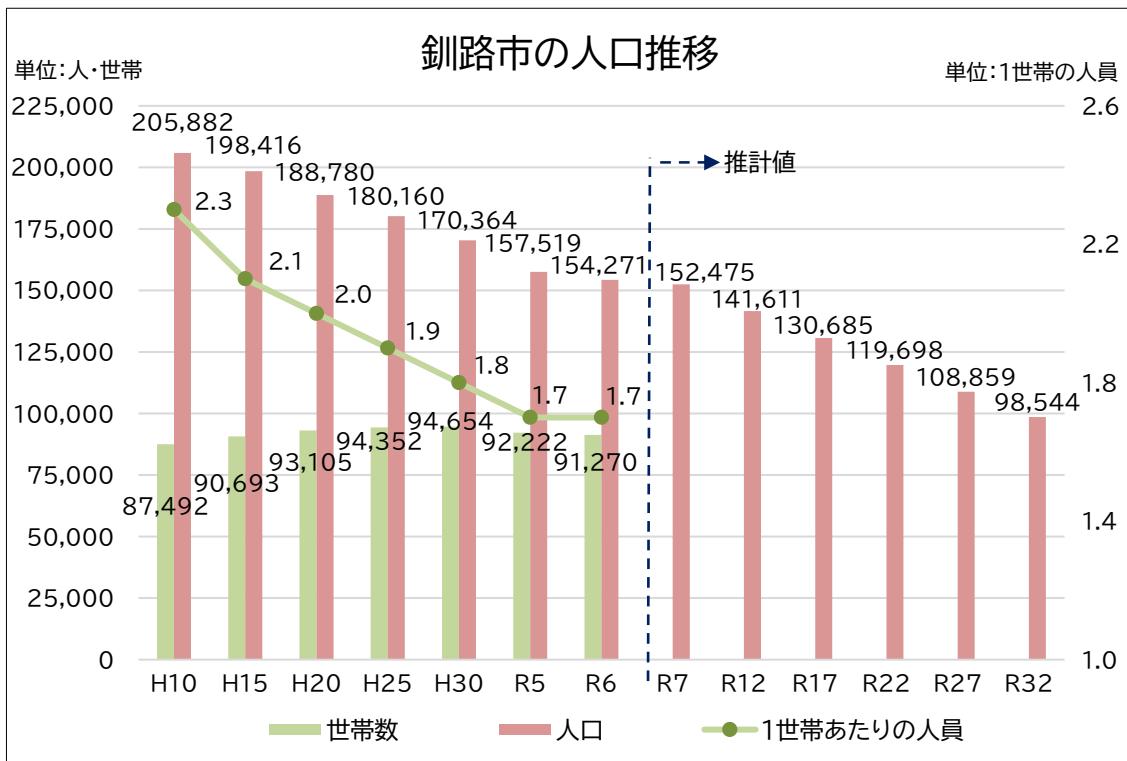
計画期間は、2026(令和8)年度から 2030(令和 12)年度までの5年間とします。

第2章 空き家の現状

1 釧路市の人口推移

釧路市の住民基本台帳における人口は、令和6(2024)年では 154,271人となっており、人口減少が続いている状況です。世帯数は令和6(2024)年では 91,270 世帯となっています。

また、社会保障・人口問題研究所による将来推計では、令和 32(2050)年には 98,544 人まで減少するものと推計されており、令和6(2024)年から令和 32(2050)年までの26年間で、55,727人の減少と推計されています。



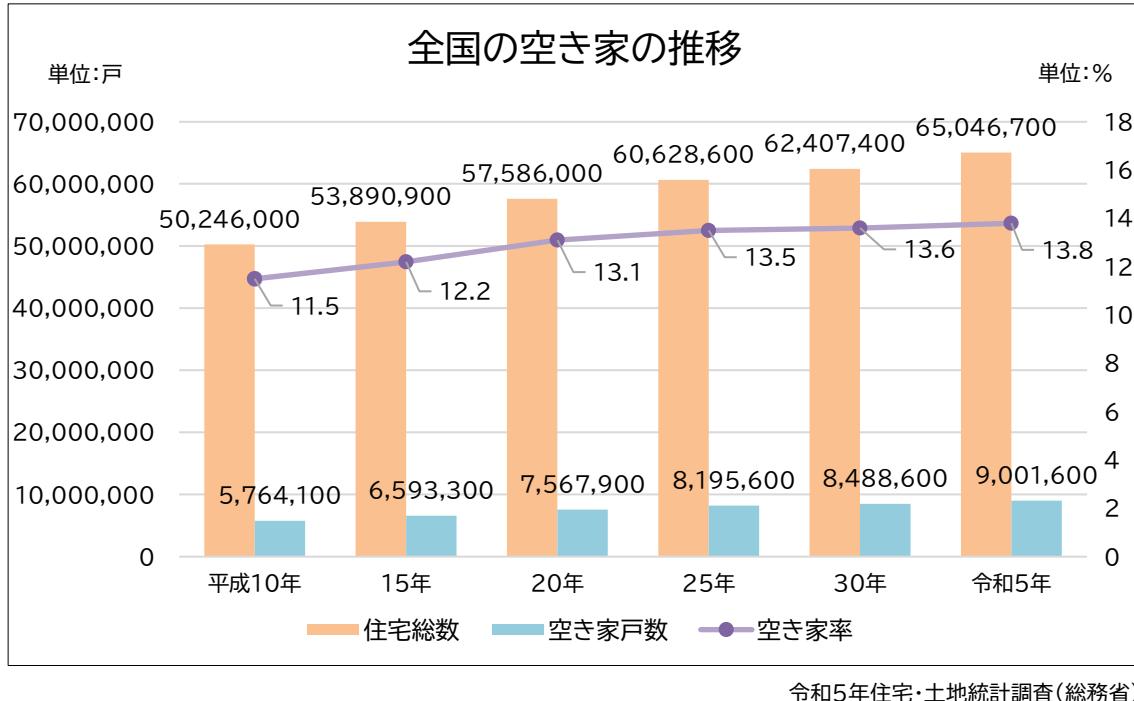
住民基本台帳(釧路市)・国立社会保障・人口問題研究所

2 国の住宅・土地統計調査による空き家の状況

(1)全国の空き家の状況

国において5年ごとに実施されている住宅・土地統計調査によりますと、全国の空き家は増加を続けており、2023(令和5)年の空き家数は9,001,600戸となっており、2018(平成30)年と比べて、513,000戸増加しています。

また、住宅総数に占める空き家の割合(空き家率)は2023(令和5)年の13.8%となつており、2018(平成30)年の13.6%から0.2ポイント上昇しています。



令和5年住宅・土地統計調査(総務省)

住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、総務省統計局により5年に一度、実施されています。

抽出された区域で調査を実施して統計的な数字を出しています。※全戸調査ではありません。

【住宅・土地統計調査(総務省)における「空き家」の種類】

空き家の種類		説明
空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために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
	賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	二次的住宅	別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
	その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

※この調査においての空き家は、法で規定する「空家等」とは異なり、共同住宅などの空き室も1戸と数えられています。

【住宅・土地統計調査における「空き家」の数え方の例】

戸建てで居住世帯なしの空き家



集合住宅で6戸中、1戸が空き家



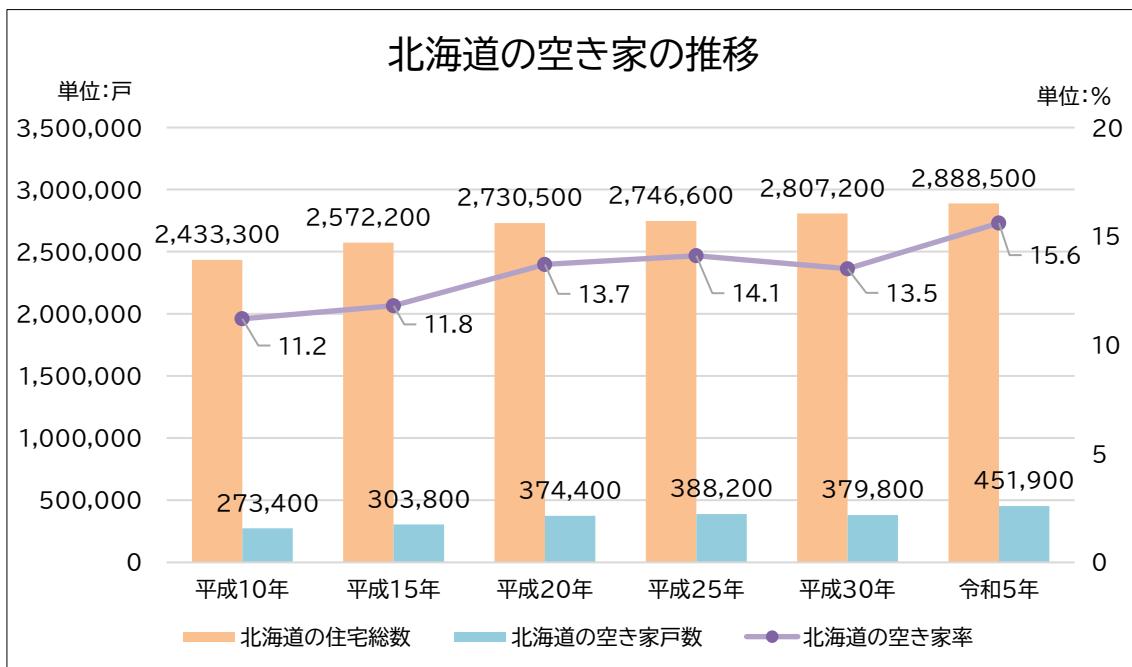
集合住宅で6戸中、6戸が空き家



(2) 北海道の空き家の状況

北海道の空き家は増加傾向で、2023(令和5)年の空き家数は 451,900 戸となっており、2018(平成 30)年と比べて、72,100 戸増加しています。

また、住宅総数に占める空き家の割合(空き家率)は 2023(令和5)年の 15.6%となつており、2018(平成 30)年の 13.5%から 2.1 ポイント上昇しています。

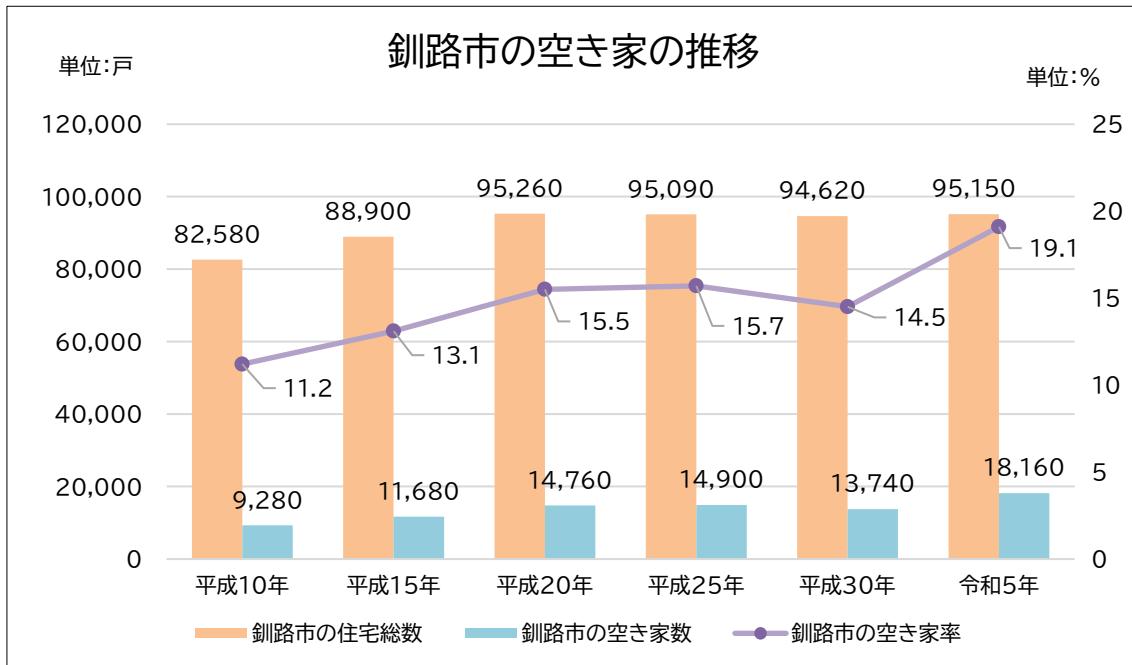


令和5年住宅・土地統計調査(総務省)

(3) 釧路市の空き家の状況

釧路市の空き家は増加傾向で、2023(令和5)年の空き家数は 18,160 戸となっており、2018(平成 30)年と比べて、4,420 戸増加しています。

また、住宅総数に占める空き家の割合(空き家率)は 2023(令和5)年の 19.1%となつており、2018(平成 30)年の 14.5%から 4.6 ポイント上昇しています。



令和5年住宅・土地統計調査(総務省)

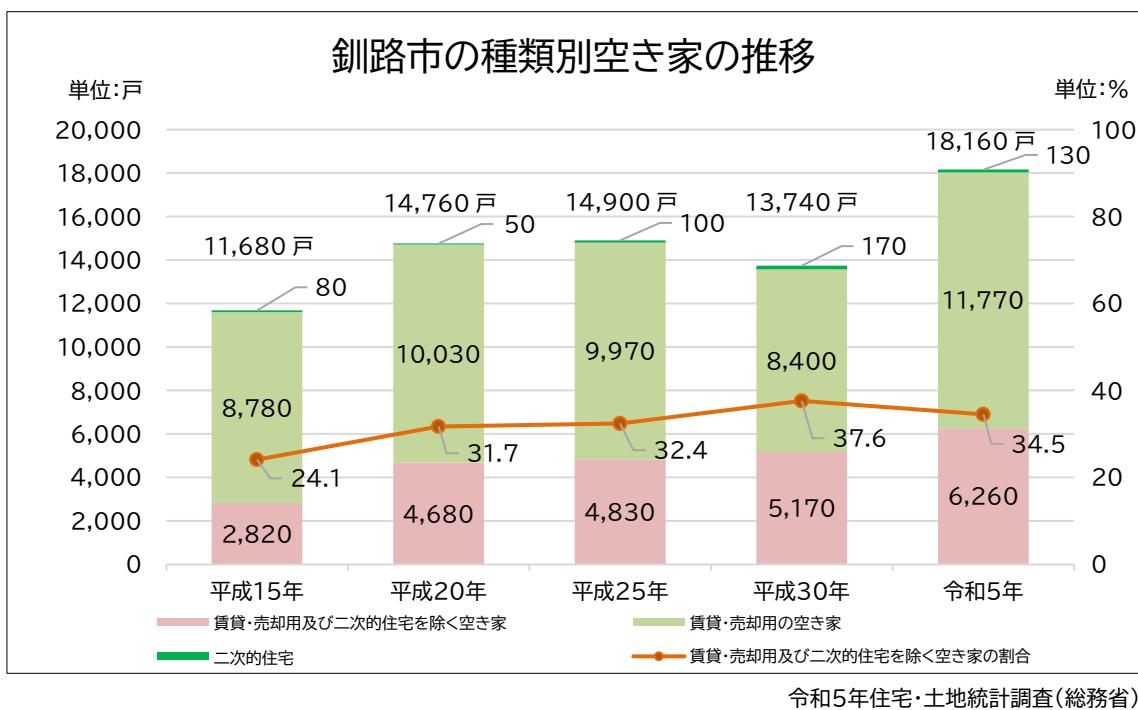
(4)釧路市の種類別空き家の状況

釧路市の空き家を種類別に見ますと、「賃貸・売却用の空き家」は 2023(令和5)年では 11,770 戸となっており、2018(平成 30)年と比べて、3,370 戸が増加しています。

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は 2023(令和5)年では 6,260 戸となつており、2018(平成 30)年と比べて、1,090 戸増加しています。

また、空き家総数に占める、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の割合は 2023(令和5)年では 34.5%となっており、2018(平成 30)年と比べて、3.1 ポイント減少しています。

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」には、賃貸や売却などの使用目的が定まっていなく、放置されている空き家も含まれているものと考えられます。



「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」のうち、腐朽・破損ありの空き家は 2023(令和5)年では 2,060 戸となっており、2018(平成 30)年と比べて、380 戸減少しています。

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」のうち、腐朽・破損ありの状況

	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年	令和 5 年
空き家全体	14,760 戸	14,900 戸	13,740 戸	18,160 戸
賃貸・売却用、二次的住宅	10,080 戸	10,070 戸	8,570 戸	11,900 戸
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	4,680 戸	4,830 戸	5,170 戸	6,260 戸
うち腐朽・破損あり*	2,550 戸	1,860 戸	2,440 戸	2,060 戸

*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。

令和5年住宅・土地統計調査(総務省)

(5)市の実態調査等による空家等の状況

①市内の空家等及び特定空家等

2015(平成27)年度に空家等実態調査を実施した空家等数を基に把握しており、それ以降、市民等からの通報や消防等の関係機関からの情報提供、定期的なパトロールの実施により、2024(令和6)年度の空家等の把握数は559件となっています。また、2024(令和6)年度の特定空家等の認定数は41件となっています。

【釧路市における空家等の把握件数(単位:件)】

項目 \ 年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計
新規把握数	344	76	172	113	121	90	61	39	50	71	1,137
改善数(解体等)	△3	△35	△69	△68	△70	△45	△40	△90	△49	△109	△578
増減数	341	41	103	45	51	45	21	△51	1	△38	559
把握合計数	341	382	485	530	581	626	647	596	597	559	

【釧路市における特定空家等の認定件数(単位:件)】

項目 \ 年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計
新規認定数	49	0	4	3	4	3	6	2	71
改善数(解体等)	△4	△2	△1	△8	△1	△5	△4	△5	△30
増減数	45	△2	3	△5	3	△2	2	△3	41
特定空家等合計数	45	43	46	41	44	42	44	41	

「特定空家等」とは、法第2条第2項に規定。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。

特定空家等の認定に当たっては、国が示すガイドラインを参考に定めた釧路市特定空家等判断基準に照らした上で、釧路市空家等対策協議会の意見を聴いて認定しています。

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。続いて鉄北地区、鳥取・大楽毛地区が多い状況となっています。

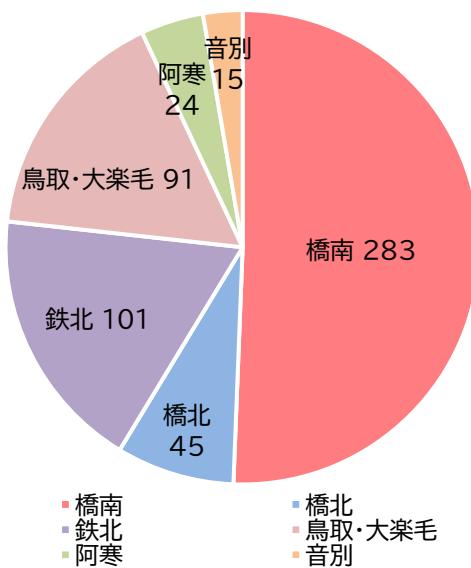
【釧路市における地区別空家等件数(単位:件)】※かっこ内は、空家等のうち特定空家等数

年度 \ 地区	橋 南	橋 北	鉄 北	鳥取・大楽毛	阿 寒	音 別	合 計
H27	153	38	61	40	34	15	341
H28	182	33	61	56	35	15	382
H29	214(27)	47(1)	84(8)	72(4)	45(0)	23(5)	485(45)
H30	243(26)	48(1)	88(7)	85(4)	44(0)	22(5)	530(43)
R1	265(28)	54(1)	101(8)	96(4)	43(0)	22(5)	581(46)
R2	296(22)	52(1)	111(7)	105(6)	41(0)	21(5)	626(41)
R3	320(24)	54(1)	109(8)	103(6)	41(0)	20(5)	647(44)
R4	305(22)	52(1)	97(8)	89(6)	33(0)	20(5)	596(42)
R5	306(21)	50(2)	96(11)	94(5)	31(0)	20(5)	597(44)
R6	283(21)	45(1)	101(9)	91(5)	24(0)	15(5)	559(41)

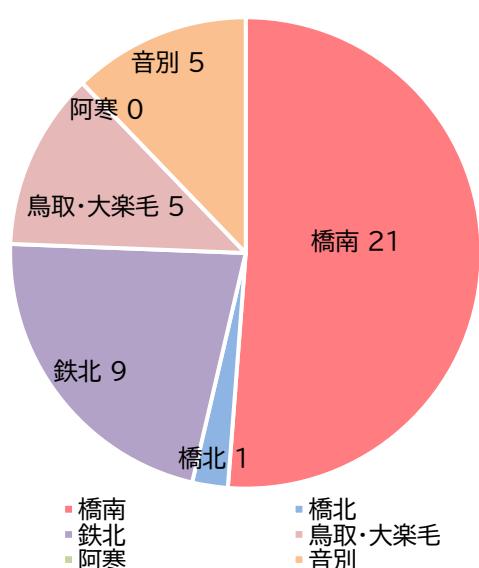
【地区区分】

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、未広町、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、曉町、治水町、東川町、豊川町、中園町、光陽町、入江町、古川町、愛國、愛國東、愛國西、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

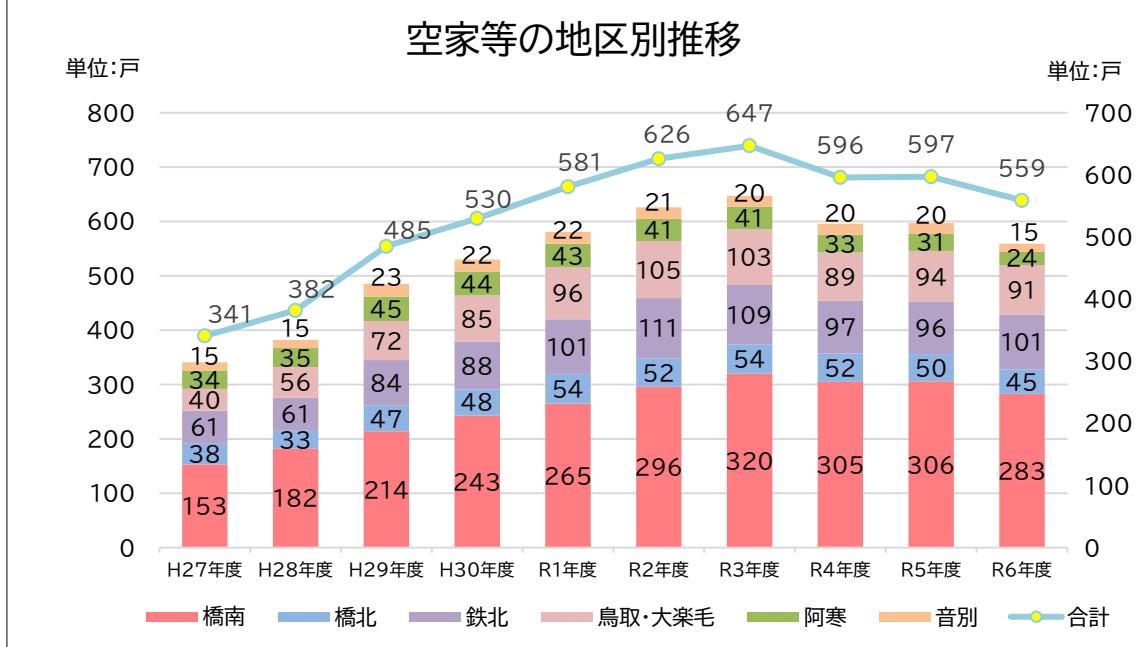
空家等の地区別割合
(令和6年度 559件)

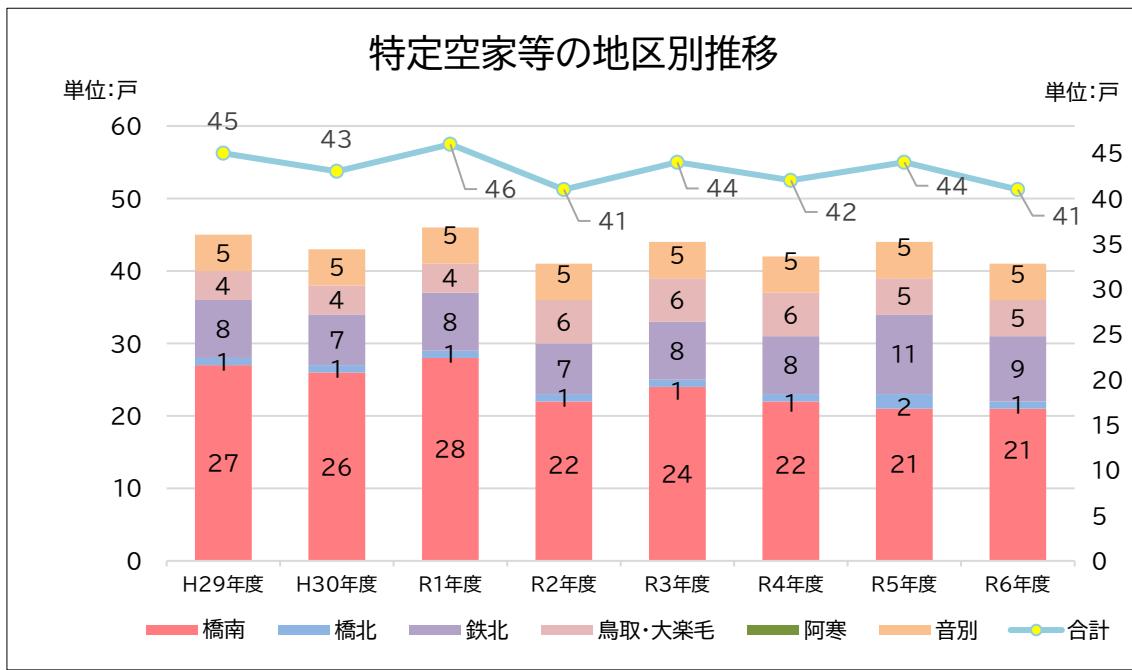


特定空家等の地区別割合
(令和6年度 41件)



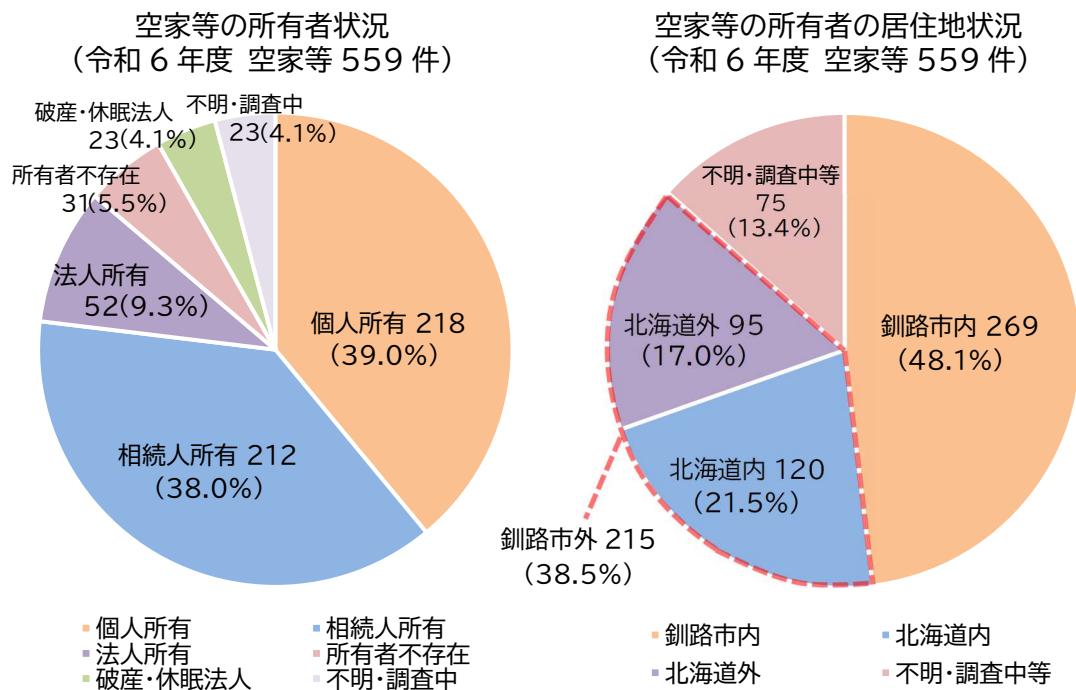
空家等の地区別推移





釧路市で把握している令和6年度の空家等559件の所有者状況を分類しますと、個人所有が218件。所有者死亡により相続で取得した相続人所有が212件となっており、この212件は遺産分割協議未了などの理由により、相続未登記の状態となっています。

また、所有者の居住地については、釧路市内が269件、釧路市外が215件(北海道内120件+北海道外95件)となっており、約4割が市外に居住している状況となっています。



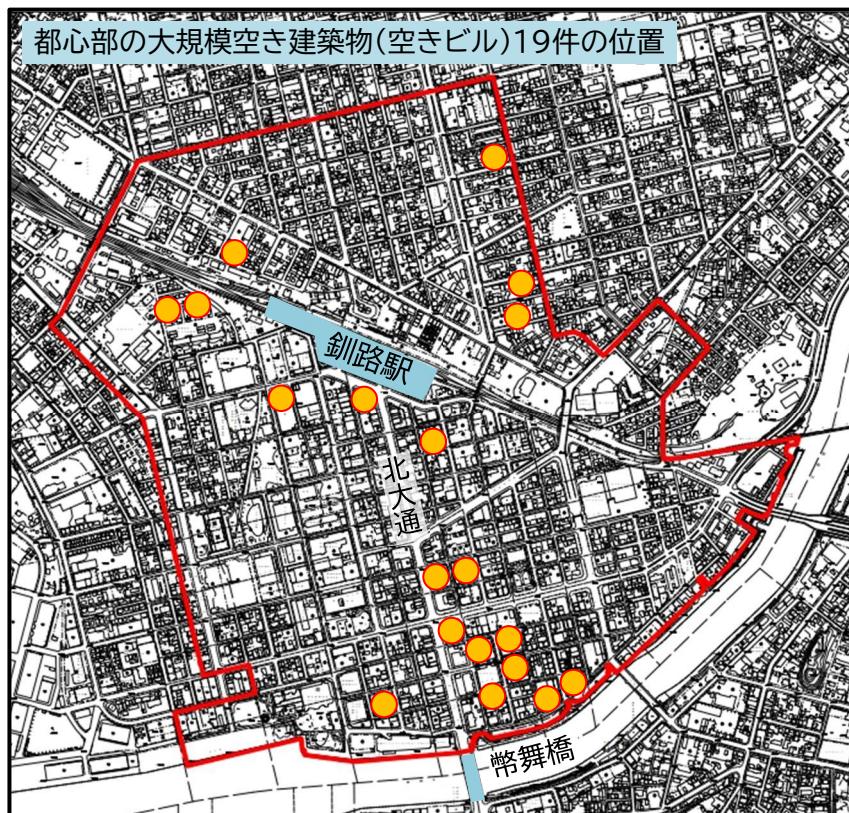
②大規模空き建築物(空きビル)の状況

釧路市において把握している大規模空き建築物(空きビル)は2024(令和6)年度で26件となっています。そのうち19件が都心部に集中しています。

「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 m²以上の空家等をいいます。

釧路市全域26件			
地区別		用途別	
橋北	16 件	ホテル	7 件
鉄北	5 件	店舗	5 件
橋南	4 件	共同住宅	7 件
阿寒湖温泉	1 件	事務所	2 件
計	26 件	飲食店	1 件
		病院	1 件
		フィットネスクラブ	1 件
		工場	1 件
		店舗併用事務所	1 件
		計	26 件

うち都心部 19 件	
用途別	
ホテル	7 件
店舗	5 件
共同住宅	2 件
事務所	2 件
飲食店	1 件
病院	1 件
フィットネスクラブ	1 件
計	19 件



※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枢機能や、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57ページ(都心部[広域中核拠点]「地区の現状」より抜粋)している区域

(6)空家等所有者の意向に関する調査

市では空家等の解消に必要な施策等を検討するため、空家等の所有者に今後の意向についてアンケート調査を実施しました。

空き家に関するアンケート調査

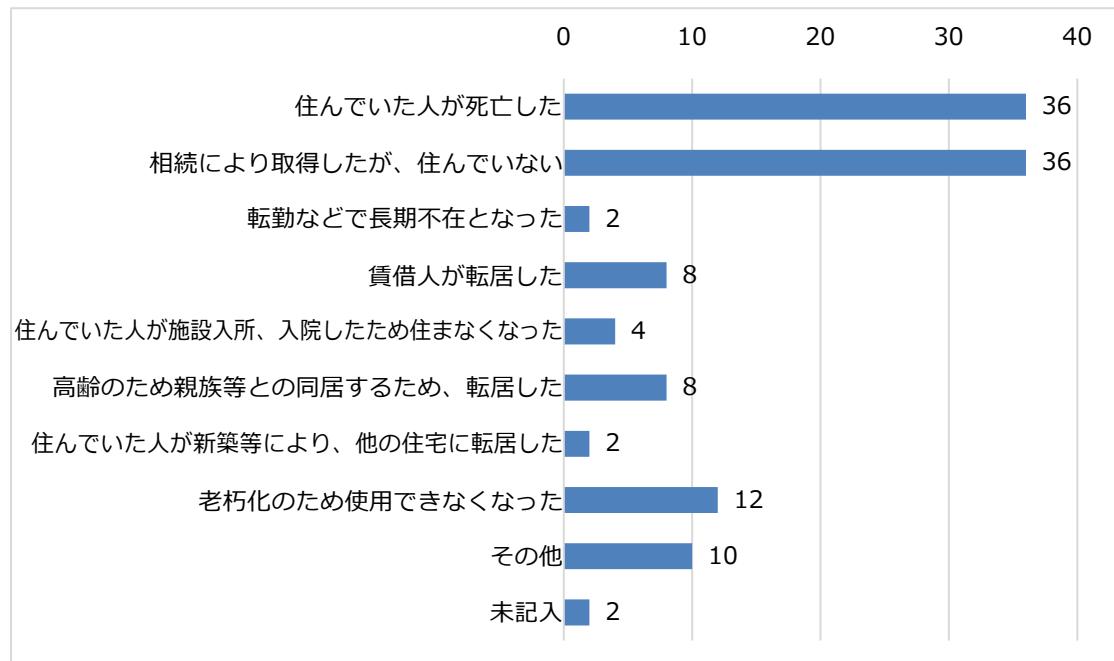
【調査方法】市で把握している空家等から300件を抽出し、所有者等にアンケート調査票を郵送により配布及び回収

【実施期間】令和6年9月1日～10月31日

【回収結果】実送付数 297件（郵送返戻3件）⇒回収 100通（回収率 33.7%）

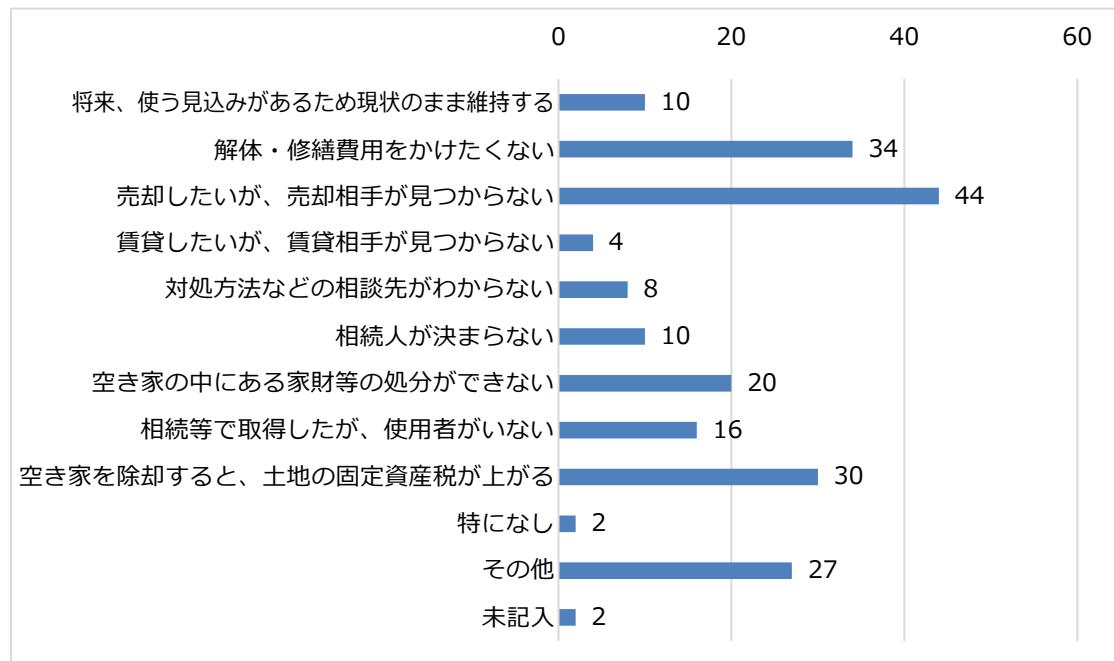
【アンケート調査結果の概要】

《問1》空き家になった要因は、どのようなことですか。（回答数 120※複数回答）



空き家になった要因について、「住んでいた人が死亡した」と、「相続により取得したが、住んでいない」の二つで約6割を占めており、所有者の死亡が空き家発生の起因となっている状況です。

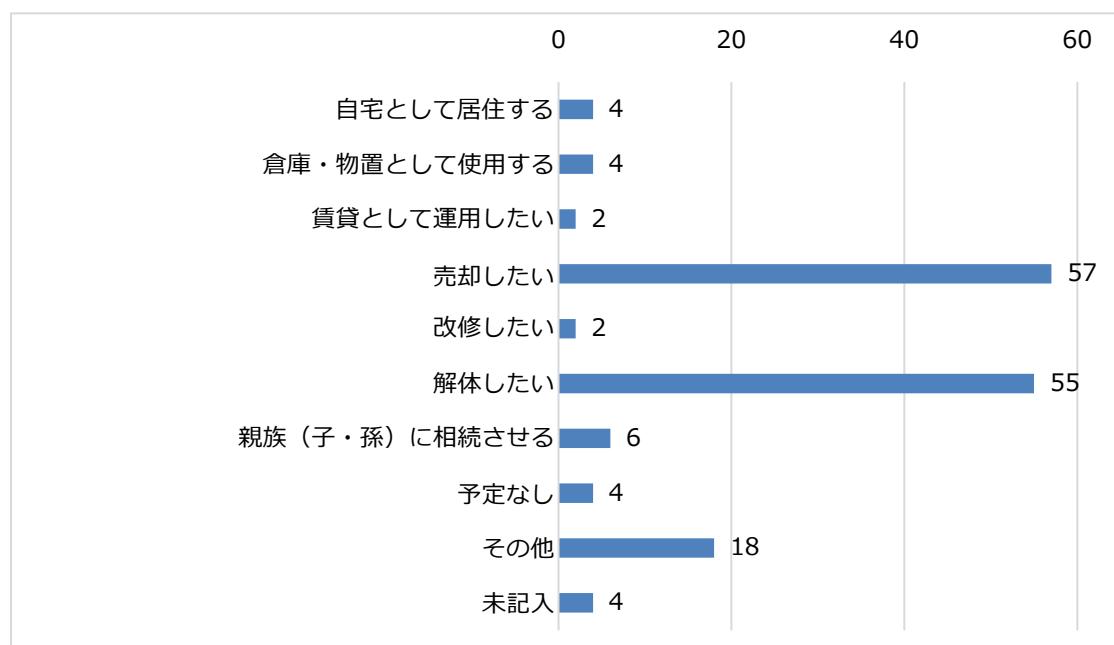
《問2》空き家の状態が続く理由は、どのようなことですか。(回答数 207※複数回答)



空き家の状態が続く理由については、「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」、「空き家を除却すると、土地の固定資産税が上がる」が多いです。

「その他」のご意見で多かったのが、「解体したい想いはあるが解体費用の捻出が困難」であります。

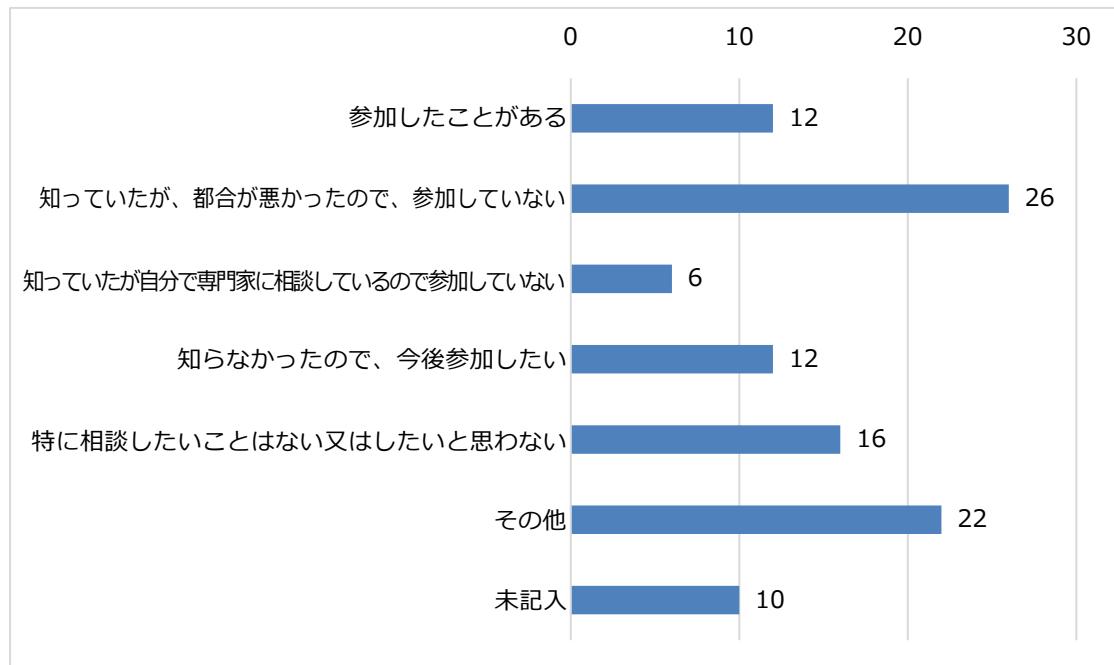
《問3》今後の活用について、どのようにお考えですか。(回答数 156※複数回答)



今後の活用については、「売却したい」と「解体したい」が大半でありました。

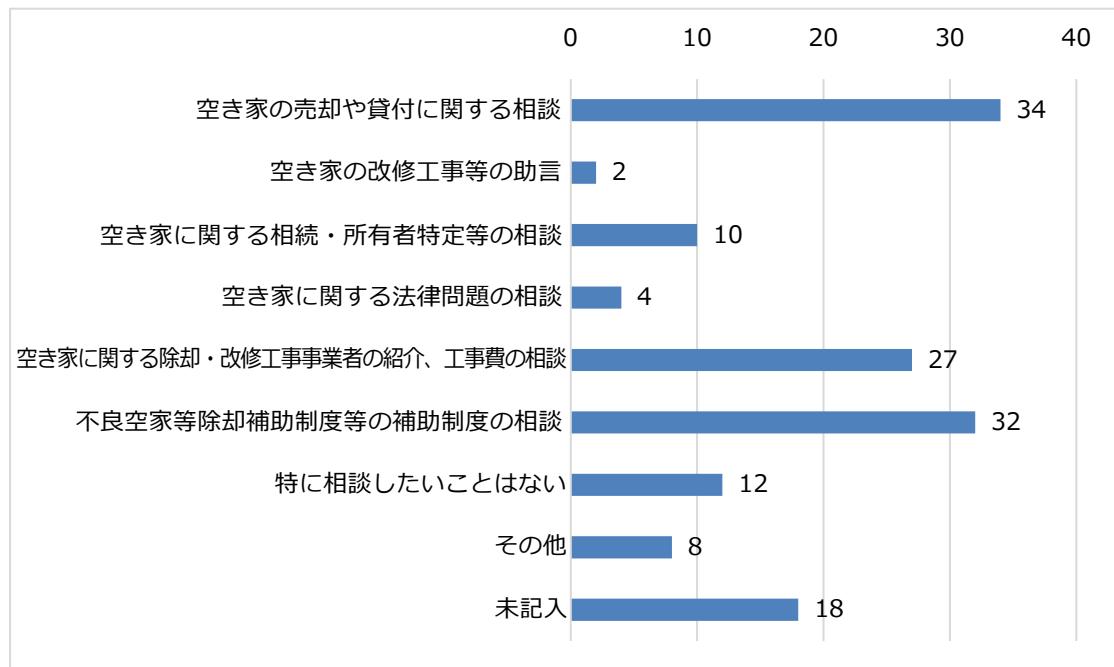
空き家の処分をしたい想いはあるものの、解体費用の捻出が困難である又は売却先が見つからないという傾向が伺えます。

《問4》釧路市では、弁護士会や司法書士会、宅建協会などの専門家6団体が相談に応じる「空き家無料合同相談会」を開催しています。相談をお受けできる内容は「空き家の売買、解体・改修、相続や法律問題、不良空家等除却補助の紹介など」です。この相談会についてお聞きします。（回答数 104※複数回答）



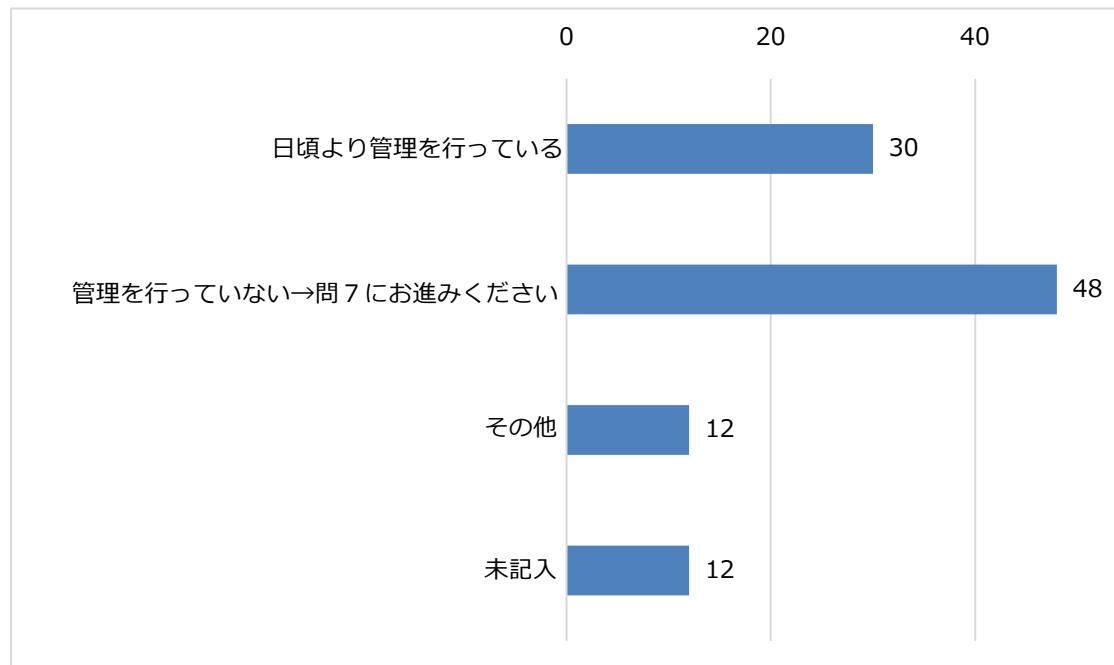
《問5》空き家無料合同相談会で相談したいことは、どんなことですか。

（回答数 147※複数回答）



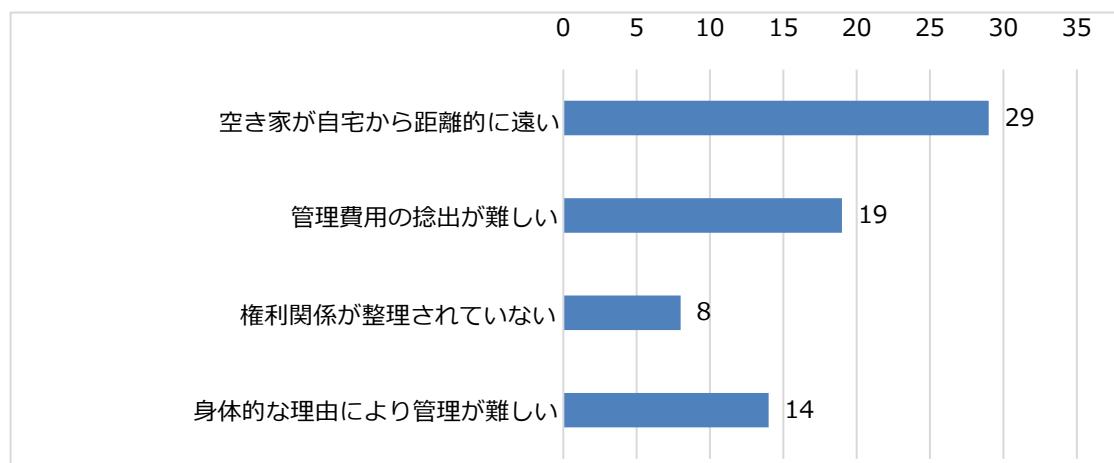
空き家無料合同相談会については、「知っていたが、都合が悪かったので、参加していない」が多く、相談したいことについては、「空き家の売却や貸付に関する相談」や「不良空家等除却補助制度等の補助制度の相談」が多かったです。「その他」のご意見で多かったのが、「遠方居住（道内又は道外在住）により参加が困難」でありました。

《問6》空き家の管理は行われていますか。(回答数 102※複数回答)



空き家の管理については、「管理を行っていない」が約半数で、「日頃より管理を行っている」は約3割となりました。

《問7》空き家の管理を行っていない理由をお聞きします。(回答数 70※複数回答)



問6で「管理を行っていない」に回答された方を対象とした、空き家の管理を行っていない理由については、「空き家が自宅から距離的に遠い」が最も多いです。

第3章 これまでの取組みと課題

1 これまでの取組み

市ではこれまで法や国の指針、釧路市空家等対策計画に基づき、空家等対策に取り組んでまいりました。第2期計画では計画期間の5年間(令和3年度～令和7年度)において、空家等対策の基本方針を掲げ、所有者等による自発的な管理の促進に努めるとともに、管理不全な空家等への対応などを実施してきました。主な取組み内容を以下のとおり、6つに分類して整理しました。

(1)空家等の所有者等への管理義務意識の啓発と予防周知

- ・広報くしろ、釧路市ホームページへの掲載
- ・固定資産税納税通知書への啓発チラシ同封
- ・啓発パンフレット作成及び所有者等への配付
- ・釧路市空き家無料合同相談会の開催
- ・空き家セミナー(終活及び相続に関するお話)の開催

(2)空家等及び空家等所有者の実態把握

- ・空家等の老朽度調査
- ・専門家と連携した相続人調査

(3)空家等に関する補助制度の実施

- ・釧路市不良空家等除却補助制度
- ・釧路市住宅工コリフォーム補助制度
- ・釧路市既存住宅耐震改修等補助制度

(4)管理不全な空家等への対応

- ・所有者等への適切な管理に関する文書等の発送
- ・釧路市不良空家等除却補助制度の実施【再掲】
- ・特定空家等の認定及び所有者等への行政指導の実施

(5)各専門家団体等の連携

- ・専門家団体との空家等対策に関する協定締結
- ・釧路市空き家無料合同相談会の開催【再掲】
- ・空き家セミナー(終活及び相続に関するお話)の開催【再掲】
- ・空き家利活用に向けた宅建協会とのマッチングの取組み

(6)大規模空き建築物(空きビル)への対応

- ・空きビルの実態調査
- ・所有者等への適切な管理に関する文書等の発送【再掲】
- ・特定空家等の認定及び所有者等への行政指導の実施【再掲】
- ・国等に対する法制度改正の要望

2 空家等に関する課題

当市の空家等の現状、これまでの取組みの実施状況、所有者等への意向調査アンケート(10~13 ページ参照)の結果から、空家等の対策の実施に当たっての課題を次のとおり整理しました。

(1)空家等の発生抑制

- ・当市の空家等数は今後も増加が見込まれるため、防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす懸念がある。
- ・売買や賃貸などの使用目的が定まっていない空家等が増加しているほか、相続登記がされていない空家等も多く、時間の経過とともに相続人が増え、空家等の売買などが困難となる。
- ・そもそも空家等にさせない、空家等になったとしても早期に売買や解体などに結び付くよう、空家等になる前段階からの対策が大事である。

空家等の増加を抑えていくためには、現在、居住されている建物の所有者に対して、空家等への関心を持っていただくことや今後の見通しについて考えていただく必要があります。

(2)空家等の適切な管理

- ・所有者の当事者意識の低下や遠方居住などにより、空家等の管理が行き届いていない。
- ・所有者が死亡した後の相続手続きが行われておらず、親族間による建物の管理責任があいまいの状態が続いている。
- ・空家等の倒壊及び建材の飛散などにより、第三者に被害を及ぼした場合の損害賠償などの責任を問われるリスクがあることを理解されていない方もいる。
- ・空家等の管理及び処分に関する知識が不足している。

空家等の所有者に対して、空家等がもたらす様々な問題や空家等の管理や処分に関する周知、啓発などを行い、所有者自らの責任による自発的な維持管理を促していく必要があります。

(3)空家等の利活用促進

- ・空家等の売却や賃貸などの利活用方法や相談先がわからない。
- ・経済的な事情により、改修や解体の費用の捻出が困難である。
- ・空家等の築年数や延床面積等の要因から、売却などの利活用が進まない。

空家等は所有者の財産はもとより、まちづくりにおいても地域の資源にもなることから、所有者に対して、賃貸や売却などの跡地利用を促す必要があります。

(4)管理不全状態の空家等の解消

- ・所有者の責任において適切な管理がされていないため、経年劣化による屋根材や外壁材などが飛散し、周辺に悪影響を及ぼしている老朽度が高い空家等や、倒壊等の著しく保安上危険となる恐れのある特定空家等が地域の生活環境に悪影響を及ぼしている。
- ・市内には適切な管理がされていない大規模空き建築物(空きビル)が市内都心部を中心として点在しており、高所からの外壁材の落下等が発生する事例もあるなど危険性が高く、また景観を損ねており、利活用されないまま放置されている。

適切な管理がされていない管理不全状態の空家等については、地域住民に悪影響を及ぼす恐れがあることから、所有者等には建物の危険性や衛生上の問題などを認識していただくとともに、自発的な改善をしていただくよう強く促す必要がある。

第4章 空家等対策の基本方針

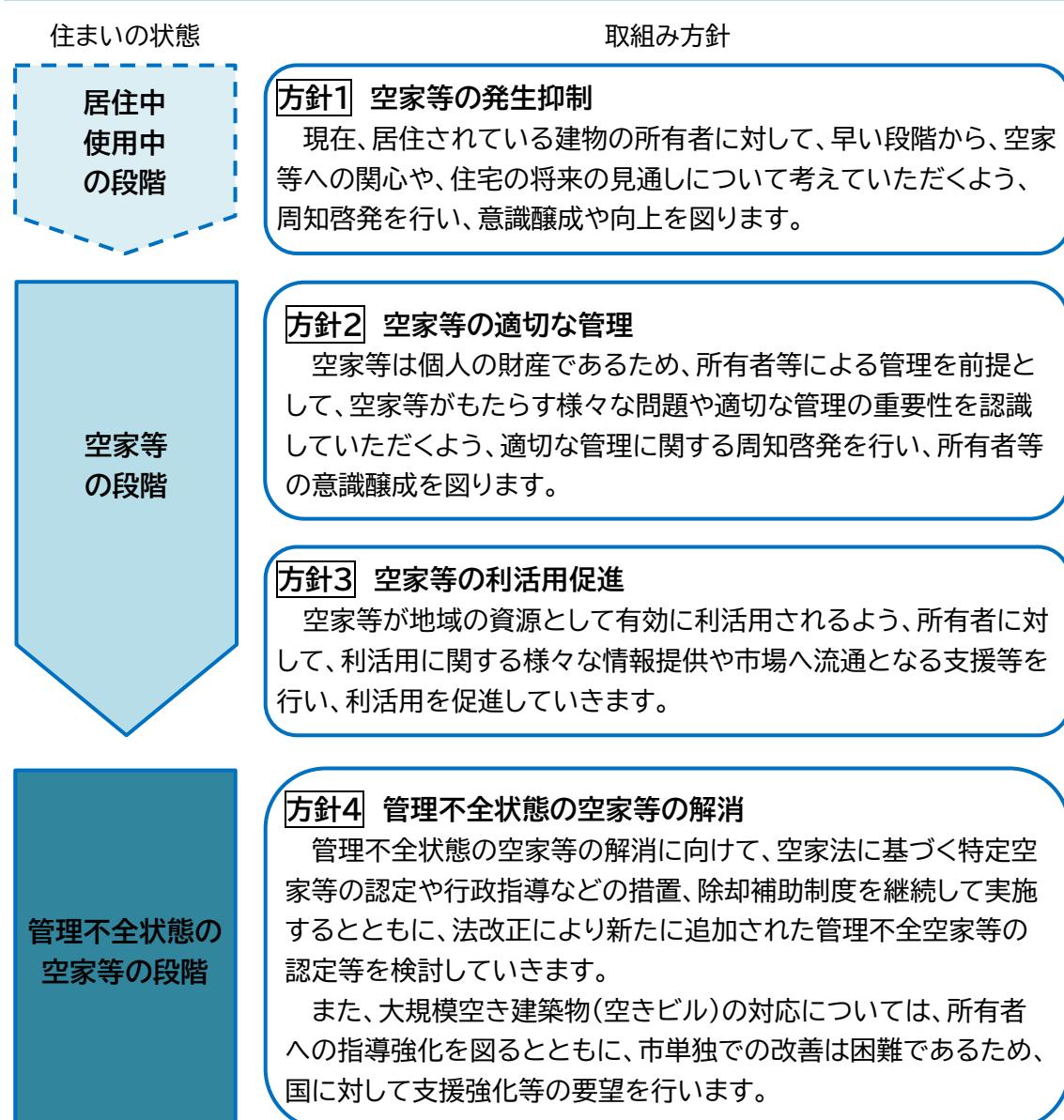
1 基本的な考え方

空家等は私有財産であり、第一義的には所有者等の責任において、適切な管理又は解体・売買などの処分を行うことが原則であります。

しかしながら、空家等の所有者等が様々な事情により、管理を十分に行うことができなく、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。

第1章から第3章に記載した当市の空家等の状況や課題などを踏まえ、所有者等による自発的な管理及び解消を前提とした上で、以下の4つの方針を定め、空家等の対策を推進していきます。

2 基本方針



3 対象とする地区

本計画の対象とする地区は釧路市全域とします。

4 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。

「空家等」とは、法第2条第1項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。ただし、国又は地方公共団体が所有し、管理するものは除きます。

※概ね年間を通して建築物の使用実態がないこと。

※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)。

「特定空家等」とは、法第2条第2項に規定。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。

特定空家等の認定に当たっては、国が示すガイドラインを参考に定めた釧路市特定空家等判断基準に照らした上で、釧路市空家等対策協議会の意見を聴いて認定しています。

第5章 空家等対策の具体的な取組み

1 空家等の発生抑制に関する取組み

(1)住まいの終活に関するパンフレットの作成【新規】

空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制していくことが空家等対策において重要であります。

居住中の段階から、所有者やその家族に「住宅を空家等にしない」との意識を持っていただくよう、「住まいの終活」に関するパンフレットを作成し、周知啓発を行います。

(2)広報誌やホームページによる情報発信【継続】

広報誌及び市ホームページを活用して、様々な空家等に関する情報発信を行います。

(3)子世代への啓発コンテンツ作成【新規】

住宅を所有する高齢者世帯の子世代に、空家等に関心を持っていただくよう、子世代が良く利用するSNSや動画配信サービス等を活用し、啓発を行います。

(4)空き家セミナーの開催【継続】

専門的知識を有する専門家を講師に迎え、住まいの終活や相続に関するセミナーを開催します。

(5)相続登記の必要性の周知啓発【新規】

空家等の取得要因の多くは相続によるものであり、所有者の死後、建物の相続登記がなされずに管理者や所有者が不明確となり、長期の空き家化となる事案も発生しています。

令和6年4月に相続登記の義務化とされましたので、登記の関係機関と連携して、相続登記に関する周知啓発を行います。



相続登記の啓発フライヤー

2 空家等の適切な管理に関する取組み

(1)空家等の実態把握【継続】

空家等は新たに発生したりするものや解体されるもの、適切な管理がされずに管理不全状態の空家等になったりするものと様々であります。

また、建物の老朽度合いや、所有者の状況、権利関係などもあり、個々の状況に応じた対策が必要なことから、市内の空家等を把握することは大変重要であります。

市民からの通報や消防、警察などの関係機関からの情報提供や定期的な現地調査などにより、早期の実態把握に努めます。

(2)空家等の管理に関するパンフレットや広報誌等による周知啓発【継続】

空家等の適切な管理は第一義的には所有者が自らの責任において行われることが原則です。

所有者に適切な維持管理の重要性や管理責任を十分に理解していただくよう、パンフレットや広報誌、ホームページ、SNS等を活用し、周知啓発を行います。



空き家に関する啓発パンフレット

(3)固定資産税納税通知書への啓発チラシ同封【継続】

毎年度送付する固定資産税納税通知書に、空家等の適切な管理に関するチラシを同封し、周知啓発を行います。

(4)空き家無料合同相談会の開催【継続・拡充】

専門的知識を有する民間の専門家と連携して、空家等の管理方法から売買・賃貸、相続などの、様々な空家等に関する相談に対応する

合同相談会を開催します。また、相談会の開催回数などの内容充実についても検討していきます。



合同相談会の様子

(5)市の空家等に関する相談窓口【継続】

空家等の所有者等や住民からの苦情・相談についての総合窓口(市建築指導課)を設け、相談に応じるほか、内容によっては庁内関係課と情報共有し、迅速な対応に努めます。

【主な相談内容に対応する市の関係課 ※令和7年5月現在】

主な相談内容	担当課
空家等の維持保全及び各種支援等に関すること	建築指導課
空家等が及ぼす道路への影響に関すること	道路河川課
空家等の放置ごみの適正処理及び悪臭等の公害対策に関すること	環境保全課、環境事業課
空家等の固定資産税に関すること	資産税課
空家等の火災予防に関すること	消防本部予防課
空き店舗等の活用に関すること	商業労政課
移住定住、長期滞在及び二地域居住に係る空家等の活用に関すること	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こと	都市計画課

3 空家等の利活用に関する取組み

(1)空家等のマッチングの推進【継続】

市と空家等対策に関する協定を締結している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するマッチングの取組みを行います。

(2)釧路市既存住宅耐震改修等補助制度の実施【継続】

安心して住み続けられる住宅の整備を促進するため、国の補助制度を活用して木造住宅の耐震改修に対する支援等を行います。

(3)北海道空き家情報バンクの周知【継続】

北海道では、道内の空き家の有効活用図ることを目的として、空き家情報をホームページ上に公開して、空き家所有者と、活用希望者をつなぐ「北海道空き家情報バンク」を実施しており、所有者等に制度の周知を行います。



北海道空き家情報バンク

(4)空き家の譲渡所得特別控除の周知【継続】

国において、空家等の発生を抑制するための特例措置として、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地にあたり、一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得金額から3,000万円を控除する制度についての周知を行います。

(5)多様な利活用に関する情報提供【新規】

(一社)移住・住みかえ支援機構が行っている「マイホーム借上げ制度」や、金融機関等で行っている「リバースモーゲージ制度」など、多様な利活用を促進する制度について幅広く周知を行います。

4 管理不全状態の空家等に対する取組み

(1)管理不全状態の空家等の実態把握【継続】

管理不全状態となった空家等は周囲に悪影響を及ぼしていることから、早期に対策することが必要なため、現地調査や所有者及び相続人調査などの実態把握に努めます。

(2)釧路市不良空家等除却補助制度の実施【継続・拡充】

国の補助制度を活用し、老朽化した空家等の除却に対する支援を継続するとともに、より効率的に除却が進むよう、支援制度の拡充等について検討していきます。

(3)特定空家等及びその予備軍(管理不全空家等)に対する措置【継続・拡充】

管理不足や経年劣化による劣化や腐朽が進行し、屋根や外壁が損傷し、そのまま放置すれば倒壊するなど、著しく保安上危険となるおそれのある空家等については、釧路市特定空家等判断基準に基づき、特定空家等に認定し、所有者に対して法に基づく「行政指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置を進めていきます。

なお、特定空家等に対する措置については、危険性や切迫性の度合いが高いか否かなどを考慮した上で、適宜判断して実施していきます。

また、適切な管理がされずに放置され、今後、特定空家等になるおそれのある空家等については、法改正で創設された管理不全空家等の認定を検討するなど、管理不全状態の空家等の解消に向けて適切な対応に努めています。

(4)大規模空き建築物(空きビル)への対策【継続】

ビル所有者等に対して適切な維持管理に向けた啓発、指導を行います。

また、空きビル問題は釧路市単独では問題解決が困難であることから、国等に対し、法的仕組みや補助制度の拡充などの要望を継続していきます。

(5)空家等の所有者が不在等の場合の対応(相続財産清算人制度の活用等)【継続】

所有者が死亡した場合、空家等の管理は相続人において行うことになりますが、その相続人が存在しない、又は存在が明らかでない、もしくは相続人全員が相続放棄をしている場合については弁護士や司法書士等の専門家に相談して対応していきます。

また、不動産の流動性や周辺の悪影響などの状況によっては、市と空家等対策の協定を締結している民間団体と連携して、民法に規定されている相続財産清算人や不在者財産管理人制度などの活用の検討を行います。

5 その他の取組み(実施体制、庁内連携など)

(1)釧路市空家等対策協議会【継続】

釧路市空家等対策計画に基づき、法務、不動産、建築、経済などに関する学識経験者で構成する釧路市空家等対策協議会を設置し、空家等に関する施策や特定空家等の認定などについての協議を行います。



空家等対策協議会の会議の様子

(2)釧路市空家等対策庁内連絡会議【継続】

空家等がもたらす問題は、防災、衛生、景観など多岐にわたるため、庁内関係部局と連携した対応が必要となります。庁内関係部局で構成する釧路市空家等対策庁内連絡会議を設置し、情報共有及び施策の円滑な遂行など横断的な取組みを進めます。

(3)専門家団体との連携【継続】

空家等対策を推進していく上で、関係法令や不動産、建築など専門的な知識、知見が必要不可欠であることから、「空家等の対策に関する協定書」を締結した専門家団体と連携して、空き家無料合同相談会や相続に関する情報提供など、様々な空家等対策の取組みを行います。

【釧路市と「空家等の対策に関する協定」を締結している民間6団体※令和7年5月現在】

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
釧路市建設事業協会
一般社団法人北海道建築士事務所協会釧路支部
釧路弁護士会
北海道行政書士会

(4)他行政施策と連動した取組み【継続】

空家等対策を推進する上で、解体後の跡地を含めた空家等を地域資源として利活用を促進するなど市の他行政施策と連動していくことも必要です。

市で実施している長期滞在及び二地域居住促進事業や移住定住促進事業、都心部における再開発事業、空き店舗等の活用促進事業など、庁内関係各課と連携して取組みを推進していきます。

(5)国又は地方公共団体が所有(管理)する空き建築物への取組み【継続】

市内にある国又は地方公共団体で所有(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、適宜対応していきます。

資料編

目 次

空家等対策の推進に関する特別措置法	24
釧路市空家等対策協議会委員名簿	36
釧路市空家等対策庁内連絡会議構成課名	37
釧路市特定空家等判断基準	38

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(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。第十四条第二項において同じ。)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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - 四 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)

第七条 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(第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的・社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。
 - 一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的・社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的・社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的・社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。)又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。)について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。)の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。)の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。)に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的・社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参照して定めるものとする。

7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。)は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三

項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的・社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 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。

(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する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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。)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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、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るときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要

件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ないと、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ないとあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ないと、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十二条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に關し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

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(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確知することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、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(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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

きは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13 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。

14 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。

15 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。

16 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。

17 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。

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるとき

は、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第二十九条 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。

第三十条 第二十二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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

附 則（令和五年六月一四日法律第五〇号）抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行)

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項(同条第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律に

による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

釧路市空家等対策協議会委員名簿

【任期 2025(令和7)年5月22日～2027(令和9)年5月21日】

	氏名	所属等	職種等
委員	鶴間 秀典	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	公益社団法人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	山崎 景子	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	鳥居塚 力	釧路市建設事業協会 事務局長	建築
委員	西山 育彦	釧路司法書士会 理事	法務
委員	土屋 敬視	社会福祉法人釧路市社会福祉協議会 常務理事	福祉
委員	木村 直樹	北海道行政書士会 空家等対策委員会	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

(2025(令和7)年7月現在)

釧路市空家等対策庁内連絡会議構成課名

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	住宅都市部都市計画課
総合政策部企画課	住宅都市部住宅課
総合政策部市民協働推進課	住宅都市部建築課
財政部財政課	都市整備部道路河川課
財政部資産税課	都市整備部道路維持事業所
財政部納税課	阿寒町行政センター地域振興課
市民環境部市民生活課	音別町行政センター地域振興課
市民環境部環境保全課	消防本部予防課
市民環境部環境事業課	(事務局)住宅都市部建築指導課

(2025(令和7)年7月現在)

釧路市特定空家等判断基準

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ます。

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。

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		

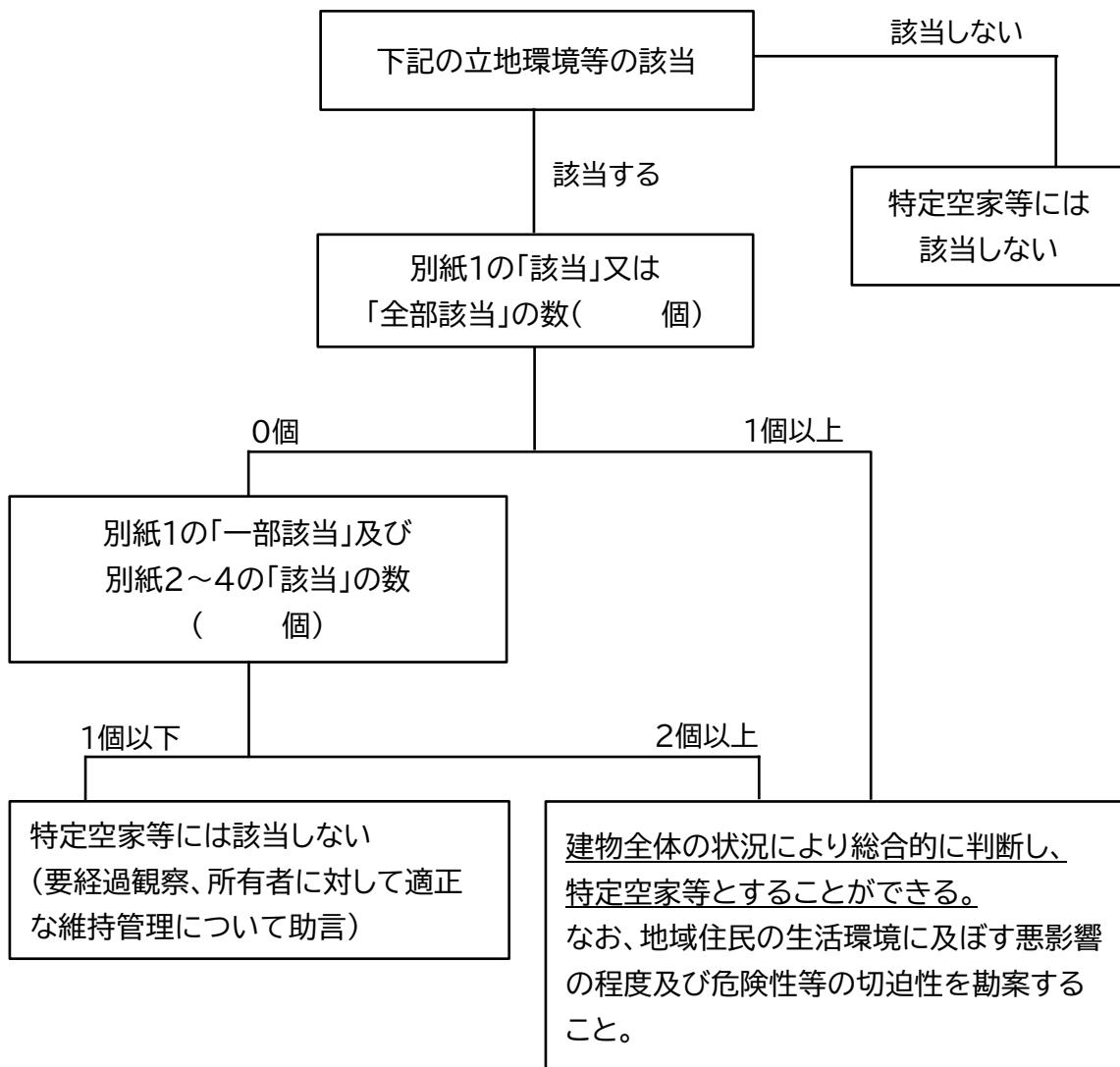
2 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある

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

