

# 釧路市空家等対策計画（素案）

平成28年 月

釧 路 市



## 目 次

第1章	計画策定の背景と目的	1
1	法制定の背景	1
2	計画策定の目的	1
第2章	空家等の状況	2
1	全国の空き家の状況	2
2	北海道の空き家の状況	3
3	釧路市の空き家の状況	3
4	釧路市の空き家の特徴	4
第3章	空家等の調査	6
1	現地調査	6
2	特定空家等となる可能性がある建物の所有者への意向調査	7
第4章	現状から見た空家等発生の要因と課題	10
1	空家等の発生の要因	10
2	空家等に対する課題	10
第5章	空家等対策の基本的方針	11
1	対象とする地区	11
2	対象とする空家等の種類	11
3	取組方針	11
4	計画期間	11
第6章	空家等の適切な維持管理と発生の予防	12
第7章	空家等の対策	13
1	基本姿勢	13
2	特定空家等に対する措置	13
3	所有者不在の空家等への対応	14
4	活用促進に対する施策	14
5	住民からの相談体制	15
6	実施体制	16
7	支援策	16

特定空家等対応フロー（別紙 1）	18
空家等に関する相談窓口（別紙 2 - 1）	19
管理不十分の建築物への対応（別紙 2 - 2）	20
空家等対策実施体制（別紙 3）	21
空家等対応関連図（別紙 4）	22
参考資料	23

# 第1 計画策定の背景と目的

## 1 法制定の背景

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、さまざまな問題を生じさせています。

< 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恐れ
- ・ こどもたちの侵入による非行の温床等
- ・ 景観への悪影響

\* ここにあげた例は一部であり、この他にもさまざまな問題があります。

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、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が、平成 26年 11月 27日に公布され、平成 27年 5月 26日に完全施行となりました。

## 2 計画策定の目的

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、景観などの面から住民生活に大きな影響をもたらしています。

この「釧路市空家等対策計画（以下「計画」という。）」は、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し、市民に空家等対策の全体像を適切に把握してもらい、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民意識を醸成し、また、市民が安全・安心に暮らすことのできる生活環境を確保し、空家等対策をより計画的に進めるため、法第 6 条第 1 項に基づき、策定するものです。

### 「空き家」・「空きビル」と法による「空家等」について

一般に「空き家」「空きビル」とは、人が住んでいない住宅や使用されていないビルの総称をいいます。

法による「空家等」とは、建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用が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。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。

「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。

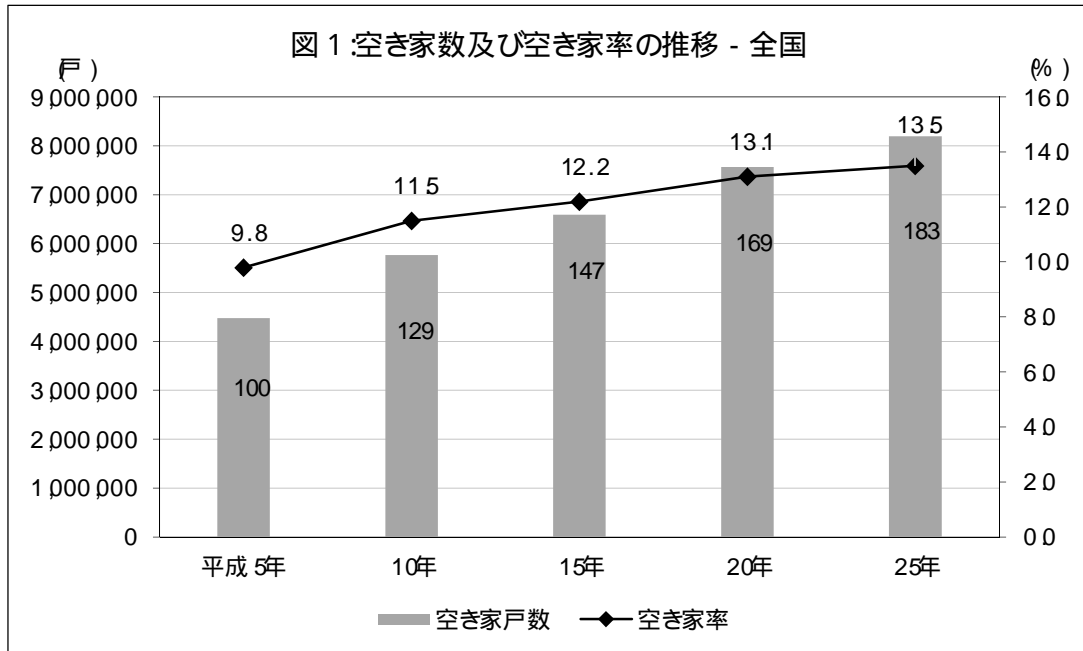
- ・ 建物内のすべての使用がないもの(一部でも使用があれば該当しない)。

## 第2 空家等の状況（住宅・土地統計調査：総務省統計局）

### 1 全国の空き家の状況

全国の空き家の推移は住宅・土地統計調査によると、昭和33年の36万戸から増加を続けており、平成25年には8,195,600戸となっています。平成5年を100とすると、平成25年は183と、1.83倍に上昇しています。

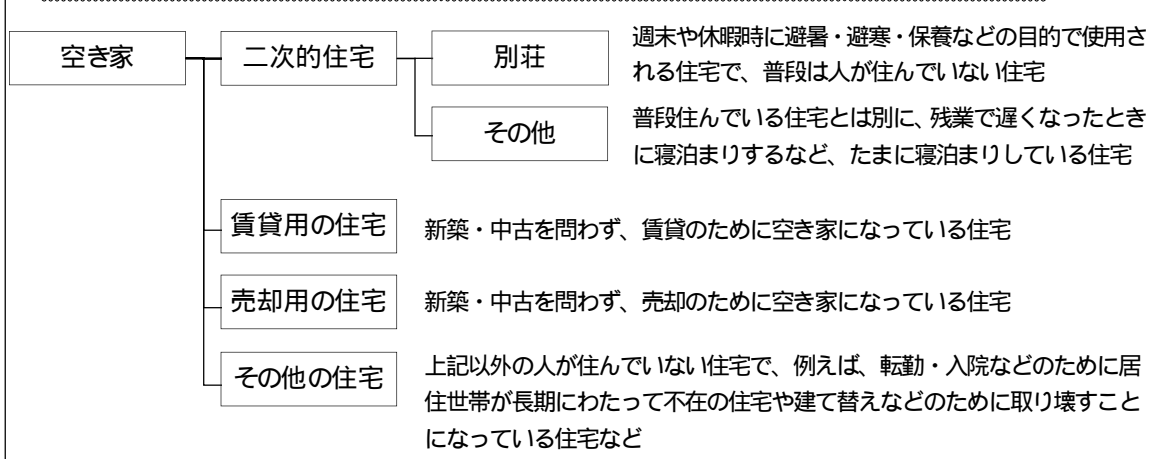
また、住宅総数に占める空き家の割合（空家率）も昭和33年の2.0%から上昇を続けており、平成25年には13.5%となっています。



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。空き家の場合は、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。また法では、共同住宅等は全室が空き室である場合に空家等となりますが、この調査では、一部の空き室についても空家としています。

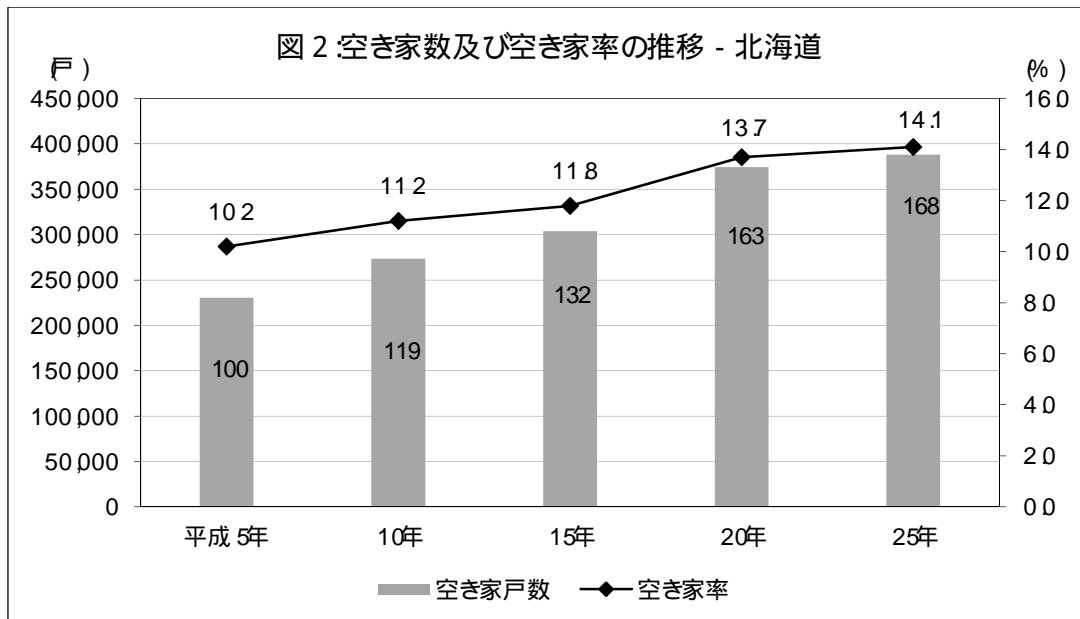
住宅・土地統計調査（総務省）における「空家」の定義は以下のとおりです。



## 2 北海道の空き家の状況

北海道の空き家の推移も増加を続けており、平成 25年には 388,200戸となっています。平成 5年を 100とすると、平成 25年は 168と、1.68倍に上昇しています。

また、空き家率は 14.1%となっています。

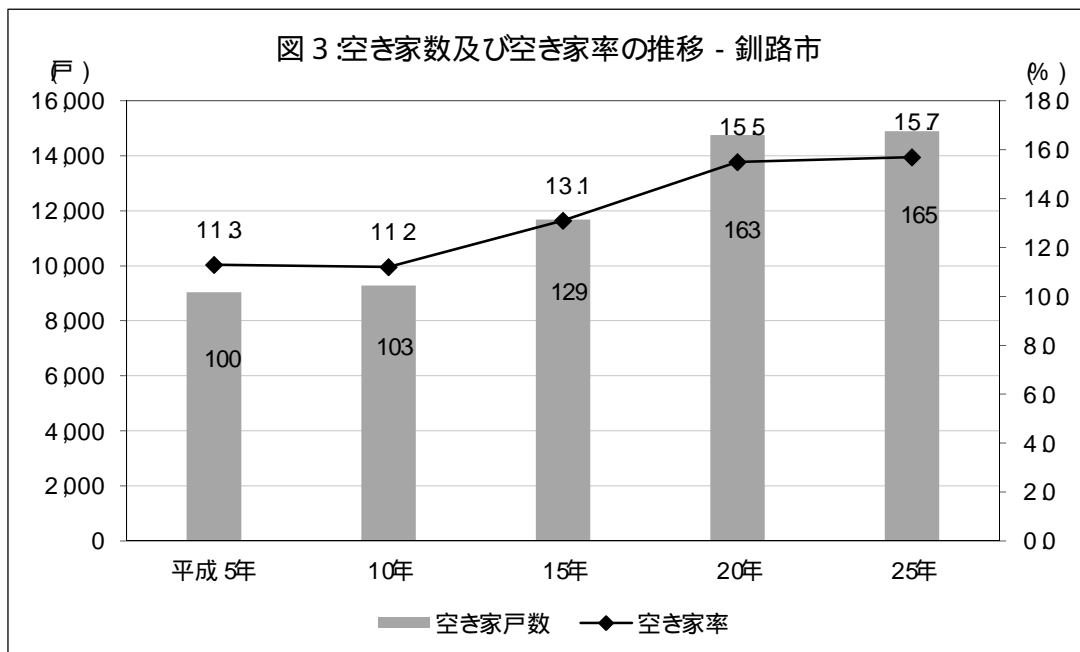


住宅・土地統計調査（総務省）

## 3 釧路市の空き家の状況

釧路市の空き家の推移を見ると、平成 5年に 9,040戸であったものが、平成 25年には 14,900戸と 20年間で 5,000戸以上の増加となっています。平成 5年を 100とすると、平成 25年は 165と、1.65倍に上昇しています。

また、空き家率も平成 5年の 11.3%から平成 25年には 15.7%と 20年間で 4.4ポイント増加しています。平成 25年の空き家率は全国の 13.5%、北海道の 14.1%に対して上回っています。



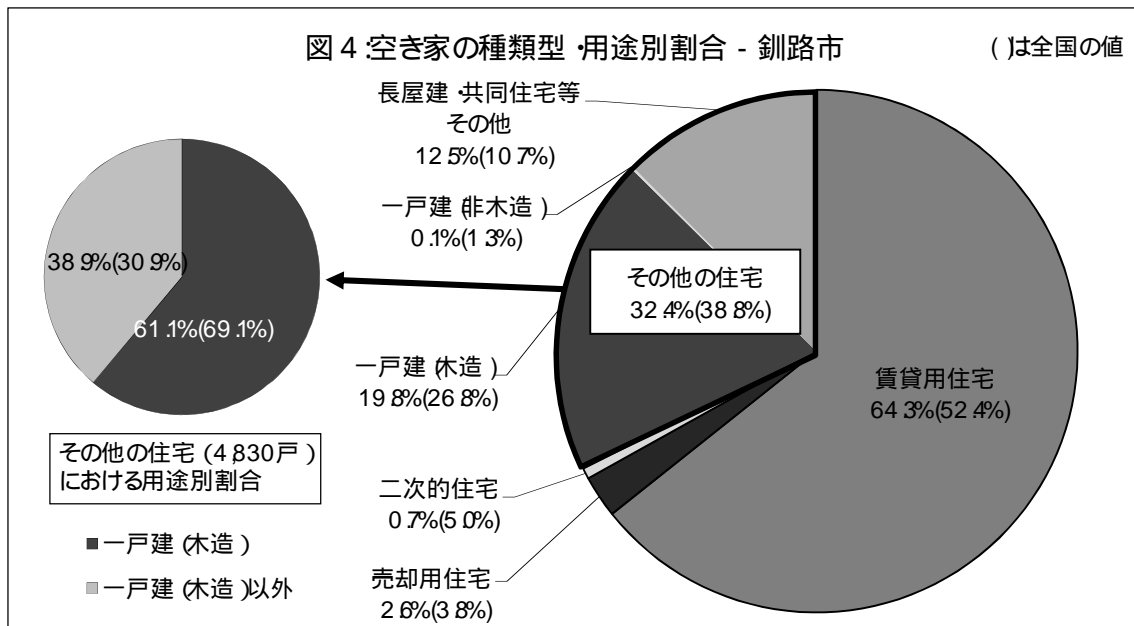
住宅・土地統計調査（総務省）

## 4 釧路市の空き家の特徴

### (1) 空き家の種類・用途別割合

釧路市の空き家の種類別割合は、賃貸用や売却用、二次的住宅（別荘や普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりする人がいる住宅）として利用されている空き家の割合が 67.6%、10,070 戸となっています。残りの 32.4%、4,830 戸は、その他の住宅（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等）となっています。

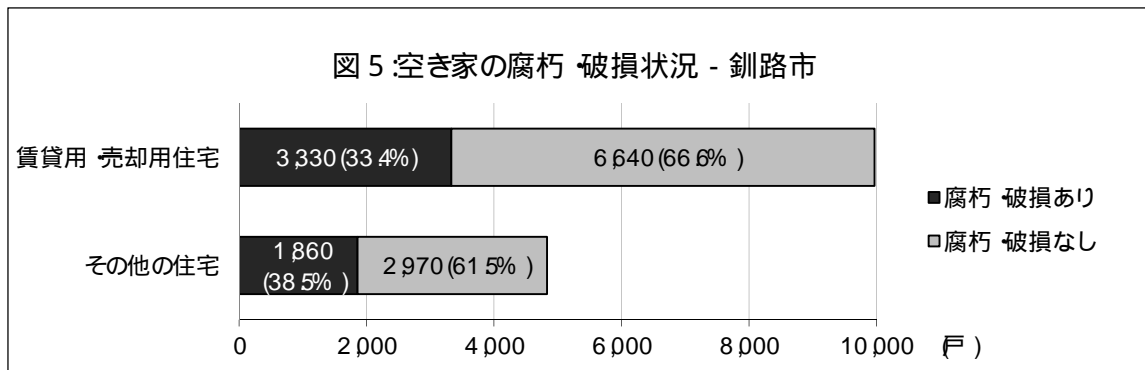
市場に流通していない、その他の住宅における用途別割合では、木造一戸建が 2,950 戸とその他の住宅の 61.1%と大半を占めています。



平成 25年住宅・土地統計調査（総務省）

### (2) 空き家の腐朽・破損状況

その他の住宅 4,830 戸のうち 1,860 戸、38.5%が腐朽・破損がある住宅となっており、賃貸用・売却用住宅と比較すると、腐朽・破損がある比率が高くなっています。



平成 25年住宅・土地統計調査（総務省）

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。

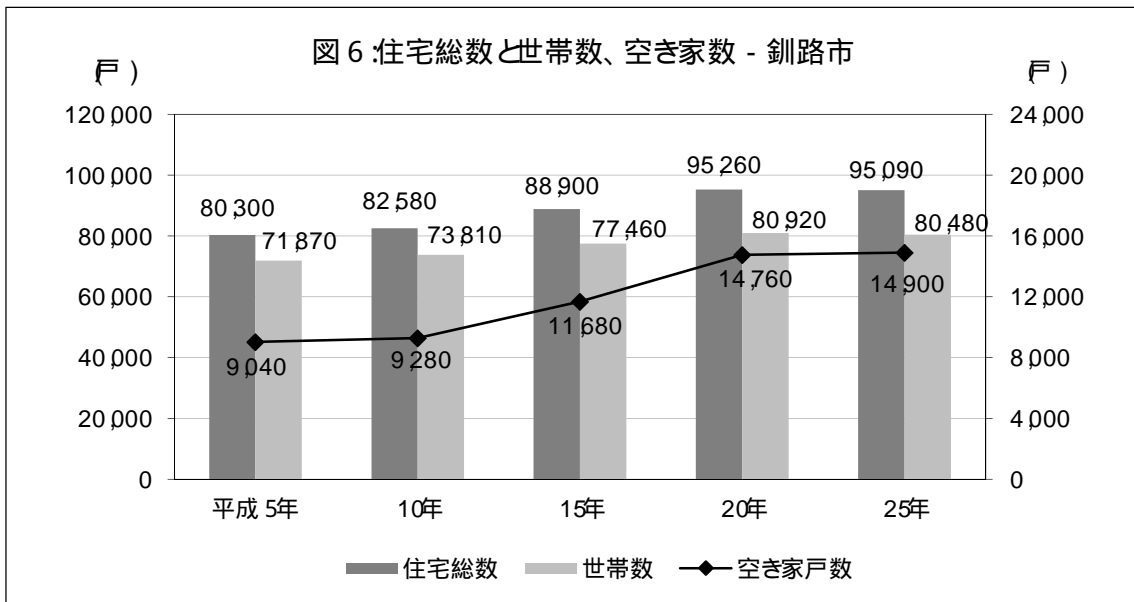


( 3 ) 人口と世帯数から見る空き家発生状況

国勢調査によると、釧路市の人口は平成 7 年には 209,680 人であったものが平成 27 年には 174,804 人となり、約 3 万 5 千人減少しています(平成 7 年は合併前の旧釧路市、旧阿寒町、旧音別町の合計)。

これに対して世帯数は住宅・土地統計調査によると、平成 5 年の 71,870 世帯から平成 25 年は 80,480 世帯と 8,610 世帯増加しています。また、住宅総数は平成 5 年には 80,300 戸であったものが平成 25 年には 95,090 戸となっており、世帯数が 8,610 世帯の増加であるにもかかわらず、住宅総数は 14,790 戸の増加となっています。新たな住宅の建築が進んでも、空き家等の除却はあまり進んでいないということが分かります。

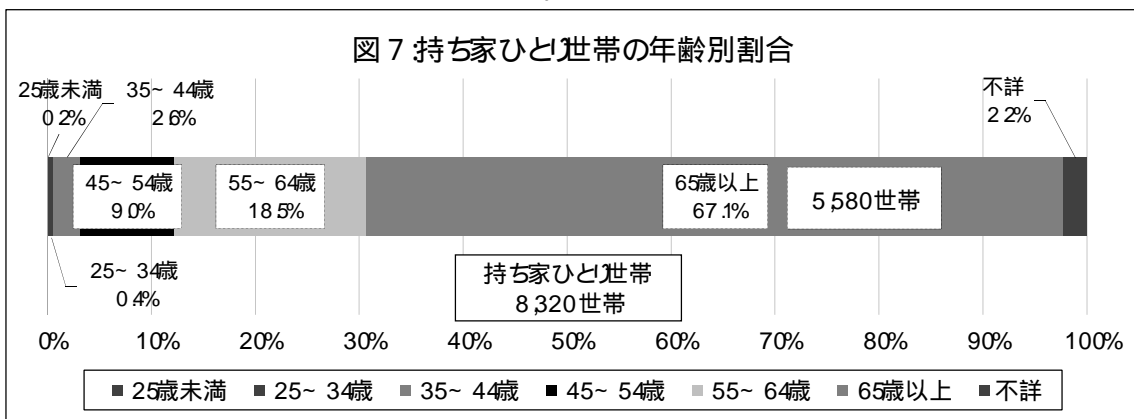
今後も人口減少や少子高齢化、核家族化等が進むことが見込まれ、釧路市まち・ひと・しごと創生総合戦略では、平成 52 年の人口は 106,088 人と推計されています。これに伴い、空き家等の数も増加していくことが予想されます。



住宅・土地統計調査(総務省)

( 4 ) 年齢別持ち家ひとり世帯の状況

釧路市における持ち家で暮らす単身世帯は、65歳以上の高齢世帯が 5,580 世帯、67.1%と大きな割合を占めています。



平成 25 年住宅・土地統計調査(総務省)

### 第3 空家等の調査

防災上の観点から地域ごとに現地調査・査察を行っており、空家等の情報（法による空家等に該当するものかどうかは、今後の調査により把握する）を多く所有している消防本部のデータを基本とし、建築指導課をはじめ関係各課の情報を一元化し、今後の調査等のデータベースとしました。

#### 1 現地調査

##### (1) 調査方法

市内全域を対象とし、市役所庁内の関係部署の横断的な体制により、平成 27年 11月に法第9条第1項による現地調査を行いました。

調査は敷地外から目視により行い、図8の調査票の項目を調査しました。

図8

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	
	点検項目	状況
建物状況	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 【悪い】
判定	空家等の老朽度	
	【良い】	A B C D E 【悪い】
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判定であった場合	
有・無		
特記事項		

## (2) 調査結果

総調査件数 407件のうち、法による空家等に該当すると思われるものが 294件でした。そのうち、管理不全度や空き家の老朽度が高く、特定空家等となる可能性があるものが 42件でした。

		橋南地区	橋北地区	鉄北地区	鳥取大森毛地区	阿寒地区	音別地区	合計
調査対象	調査件数	174	51	68	58	37	19	407
<b>空家等となる可能性があるもの</b>		<b>125</b>	<b>35</b>	<b>53</b>	<b>32</b>	<b>34</b>	<b>15</b>	<b>294</b>
建物区分	住宅等	93	6	26	17	19	7	168
	その他	32	29	27	15	15	8	126
計		125	35	53	32	34	15	294
建物構造	木造	106	10	44	21	19	13	213
	その他(不明含む)	19	25	9	11	15	2	81
計		125	35	53	32	34	15	294
建物階数	平屋	38	3	14	12	11	8	86
	2階	75	12	29	18	19	7	160
	その他(不明含む)	12	20	10	2	4	0	48
計		125	35	53	32	34	15	294

		橋南地区	橋北地区	鉄北地区	鳥取大森毛地区	阿寒地区	音別地区	合計
<b>特定空家等となる可能性があるもの</b>		<b>24</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>42</b>
建物区分	住宅等	16	0	5	1	1	1	24
	その他	8	1	1	3	0	5	18
計		24	1	6	4	1	6	42
建物構造	木造	19	0	5	1	1	5	31
	その他(不明含む)	5	1	1	3	0	1	11
計		24	1	6	4	1	6	42
建物階数	平屋	12	0	3	3	1	3	22
	2階	8	0	3	1	0	3	15
	その他(不明含む)	4	1	0	0	0	0	5
計		24	1	6	4	1	6	42

## (3) 今後の調査

今後は市民から寄せられた情報や、市役所各部署の情報を基に現地調査を行い、その都度データの更新を行います。

## 2 特定空家等となる可能性がある建物の所有者への意向調査

平成 28年 5月に、特定空家等となる可能性がある建物の所有者へ、空き家の状況確認や活用に関する意向調査を行いました。

### (1) 調査方法

特定空家等の可能性がある建物の所有者のうち、所有者が判明した 33名に調査票を送付し、回答されたものが 10件、未到着が 9件、回答なしが 14件でした。

### (2) 調査結果(複数回答あり)

空き家になった要因は、住んでいた人の死亡や施設入所・入院、相続により取得したものの使用していないものが 6件となっており、建物を使用する人がいなくなり、空き家になっているものが多いという結果となりました。

空き家状態が続く理由として、解体・修繕費用をかけたくないという回答が 4件、今後の活用については、改修・解体したいという回答が合計 5件となっており、改善したいものの、費用を掛けたくない、費用の捻出が困難であるという傾向になっています。

<b>問1 アンケートの回答者</b>	
1所有者(管理者)	4
2所有者の関係者(子)	4
3その他	2
9無回答	0
<b>問2 現在建物はどのような状態になっていますか</b>	
1住んでいる	0
2時々住んでいる	0
3倉庫・物置に使用している	2
4空き家(住んでもいないし使用もしていない)	7
5解体済み	0
6その他	1
9無回答	0
<b>問3 空き家になってからどのくらい経過していますか</b>	
1一年未満	0
2一年以上	6
3不明	2
9無回答	2
<b>問4 空き家になった要因についてお聞きします</b>	
1住んでいた人が死亡したため	2
2相続により取得したが、住んでいない	2
3住んでいた人が施設入所、入院したため住まなくなった	2
4高齢のため親族等と同居するため、転居した	0
5住んでいた人が、新築等により他の住宅に転居した	0
6転勤などで長期不在となった	0
7賃貸人が転居した	0
8老朽化のため使用できなくなった	1
9その他	3
<b>問5 空き家の状態が続く理由についてお聞きします</b>	
1将来、使う見込みがあるため現状のまま維持する	1
2解体・修繕費用をかけたくない	4
3対処方法などの相談先がわからない	1
4相続人が決まらない	1
5所有者として現状何も困っていない	1
6その他	4
<b>問6 建物や敷地の管理は、どの程度の割合で行っていますか</b>	
1週一回程度	1
2月一回程度	0
3数か月に一度程度	0
4年一回程度	0
5数年に一度程度	3
6ほとんどしていない	6
<b>問7 管理は、どのようなことを行っていますか</b>	
1家屋内清掃	0
2敷地内清掃、庭の手入れ、草刈、剪定	1
3破損部分の小修繕	0
4何も行っていない	6
9無回答	3
<b>問8 管理を主に行っている方はどなたですか</b>	
1所有者又はその家族	3

2親戚や知人	0
3民間管理業者	0
4その他	0
9無回答	6
<b>問9 今後の活用について、どのようにお考えですか</b>	
1自宅として居住する	0
2倉庫 物置として使用する	1
3賃貸として運用したい	0
4売却したい	0
5改修したい	1
6解体したい	4
7親族(子・孫)に相続させる	0
8予定なし	3
9その他	1

## 第4 現状から見た空家等発生要因と課題

### 1 空家等発生要因

過去の相談等の内容やアンケート調査の結果から見ると、所有者や管理者がいなくなったり、放置されたりすることにより建物の老朽化が進み、周辺に悪影響を及ぼす空家等が発生します。具体的には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。

- (1) 所有者等における適切な管理に対する意識や近隣への影響等についての認識不足。
- (2) 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。
- (3) 相談先や対処方法が分からない。
- (4) 改修、除却の費用の捻出が困難なため、対処できない。
- (5) 所有者等の特定が困難なケースが増えているため、対応ができない。

### 2 空家等に対する課題

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、空家等が引き起こしている問題の解決についても、所有者等自らが行うものであるということが大原則です。

- (1) 所有者等自身の問題であることの認識  
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を知り、認識してもらうための対策が必要となります。
- (2) 老朽空家化の防止  
本市の空き家率は、全国・全道と比較しても15.7%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、空き家数も増加し続けることが予想されます。このため、空家等を適正に管理し、老朽化を防止することが必要となります。
- (3) 対処方法の周知や相談先の充実  
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るため、対処方法や処分・活用方法の周知や、相談先の充実をしていくことも必要です。
- (4) 除却や改修による改善の対応  
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や、除却に伴い固定資産税の住宅用地特例による軽減が解除となり、土地の税金が上昇するという問題があります。
- (5) 権利関係の問題解決  
相続をしないまましていると、誰に権利や管理義務があるのか分からなくなり、事故等が発生すると、大きな問題となります。次世代への引き継ぎの重要性を認識してもらう必要があります。

## 第5 空家等対策の基本的方針

### 1 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、全市的な取り組み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。

### 2 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、原則、法で規定する空家等とします。

### 3 取組方針

#### (1) 管理不十分な住宅の改善

釧路市の空家等のうち、近年、苦情等が増加しており住環境を著しく阻害し、住民生活に影響があるものの多くは管理不十分な住宅です。住民が安全・安心に生活できる環境を維持するためにも、空家等のうち、管理不十分な住宅への対策を優先かつ重点的に行います。

#### (2) 空家等の活用の推進

空家等の活用の推進を図ることは、都市の再構築において重要であり、地域活性化の面からも重要な取り組みであることから、人口減少社会において持続可能なまちづくりに資する既存建物の有効活用を進めます。

#### (3) (1) (2) の対策を実施するための取組システムの構築

空家等対策においては、市役所庁内の横断的な取り組みや連携を図ることが重要であり、市民の相談や通報に素早く対応できる市役所庁内連携システムの構築、また、空家等の活用の推進に関しては、可能な限り、民間団体等の外部組織との連携システムの構築を行います。

### 4 計画期間

本計画は、人口減少・高齢化を起因として急激な増加が見込まれる空家等の対策を示すものであり、スピード感を持って対処しなければなりません。

空き家の概況を示した、総務省による住宅・土地統計調査が5年ごとに行われており、次回調査は平成30年となっています。

また今後、「釧路市都市計画マスタープラン」の見直しが行われ、平成30年度には平成28年度末に策定予定の「釧路市立地適正化計画」が改定され「居住誘導区域」の設定が行われる予定であり、さらに「釧路市まち・ひと・しごと創生総合戦略」が平成27年度から31年度までを計画期間としています。これらの空家等対策と関連性の高い計画の策定や期間を考慮して、平成28年度から32年度までの5年間の計画期間とします。

計画期間終了後は、社会情勢の変化や各種施策の実施状況に応じ、釧路市における空家等の状況の推移や空家等対策実施の効果の検証を踏まえ、計画内容を見直し、空家等対策を継続していきます。

## 第6 空家等の適切な維持管理と発生の予防

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。

これらのことから、空家等に対しての適切な維持管理について、広報紙やホームページなどにより周知を図ります。


(固定資産税納入通知書に同封のパンフレット)

### 空き家を適切に管理しましょう!

空き家を放置したままにすると…

- 空き家の倒壊による近隣や通行人への被害
- ごみや、動物のフンや尿などによる環境衛生上の問題が発生
- 不審者の侵入による火災や犯罪発生の恐れ
- 子どもたちの侵入による非行の温床
- 景観への悪影響
- 何よりも、隣や近所に多大な迷惑がかかります

⚠️ 空き家を放置し続けると、さまざまな問題が発生します。もし周辺に危害等を加えると、所有者は**管理責任を問われます**。



こうならないためにも、正しい管理をお願いします! 管理の方法は裏面をご覧ください。

### 空き家の適正な管理は所有者の責任です

空き家の所有者や管理者は、周辺の方が快適に生活できるよう、建物を適正に管理しましょう。

- ◆ 建物に破損部分がないか定期的に確認してください。
- ◆ 破損部分がある場合、破損部分が落下したり飛散したりしないよう、修繕などをしてください。
- ◆ 敷地内の草木が周囲に迷惑が掛からないように剪定や除草を行ってください。
- ◆ ごみを放置すると、火災や害虫の発生の原因となります。建物内部や敷地内は清潔にするようにしてください。

適正管理でみんな快適! ご協力をお願いします!

(問合せ) 釧路市役所建築指導課指導防災担当  
電話 0154-31-4569

(広報くしろ 平成 28年 7月号)

## 空き家の適正な管理をお願いします

問合せ 市役所建築指導課指導防災担当 (0154-31-4569)

空き家を放置し続けると、倒壊するなどのさまざまな問題が発生します。空き家の所有者や管理者をされている方は、周辺の方が快適に生活できるよう、建物の適正な管理をお願いします。

- 建物に破損部分がないか定期的に確認してください。
- 破損部分がある場合、破損部分が落下したり飛散したりしないよう、修繕などをしてください。
- 敷地内の草木が周囲に迷惑が掛からないように、剪定や除草を行ってください。
- ごみを放置すると、火災や害虫の発生の原因となります。建物内部や敷地内は清潔にするようにしてください。

**空き家の所有者や管理者には責任があります!**

空き家は個人の財産です。所有者は、適正に管理する責任があります。屋根や壁が吹き飛ばすなどにより、近隣の建物や通行人に被害が出た場合、所有者は**管理責任を問われる**ことがあります。

**相続した空き家等を処分する際に税の軽減措置が創設されました**

相続した空き家や、相続した空き家を取り壊した後の土地を売却した場合の譲渡所得に、所得税の軽減措置が新たに創設されました。対象となるには一定の要件がありますので、詳しくはお問い合わせください。

問合せ 市民税課市民税担当 (0154-4514)

**⚠️ 空き家を放置したままにすると、こんな問題が…**

- 倒壊の危険性
- ごみの不法投棄や衛生上の問題発生
- 非行の温床
- 防火性の低下

このようなことがあると、隣近所の方に多大な迷惑が掛かります。こうならないためにも適正な管理をお願いします。

**空き家情報バンクをご利用ください**

北海道では、4月に「北海道空き家情報バンク」を開設しました。空き家の所有者から情報を募り、適正な条件・状態を確認した上で、希望者に情報提供します。インターネットでの申請や、申請書の提出により登録することができますのでご利用ください。

☎️ <http://www.hokkaido-akiya.com/>  
問合せ 北海道建設部住宅局建築指導課 (0111-204-5577)

**建物についての相談先をご利用ください**

- 建物を解体できる業者を知りたい 釧路市建設事業協会 (0142-2215)
- 建物を改修したい 北海道建築士事務所協会釧路支部 (0142-6388)
- 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 (0125-2222)
- 建物の権利・相続に関する相談 釧路司法書士会 (0141-8332)



## 第7 空家等の対策

### 1 基本姿勢

空家等の適切な管理は、第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきものです。このため、空家等の老朽化の防止方法の周知や、老朽化空家等の自発的な改善がなされるように所有者等に対し注意喚起を継続して行い、意識の醸成や理解増進に努めていきます。

- (1) 広報くしろ、釧路市ホームページへの掲載
- (2) 固定資産税納税通知書へのパンフレットの同封
- (3) 啓発チラシ、パンフレットの配布

### 2 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、特定空家等の改善についての指導等の措置を進めていきます(別紙1)。

#### (1) 特定空家等の位置づけ

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。)」や、北海道の「市町村による特定空家の判断の手引き」を基に特定空家等の判定基準を作成し、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データ化します。

特定空家等の認定については、判定基準を基に釧路市空家等対策協議会で協議を行ったうえで行います。

また、所有者等の事情や意向を十分に把握し、改善方法などの協議を行い、所有者等自らの是正を促すべく対応を行っていきます。

#### (2) 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、周辺の建築物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、行政処分(「命令」や「行政代執行」)を行います。

行政代執行については、費用回収の困難さ、自ら除却する人との公平性の確保、行政が対応してくれることを前提とした自らの管理責任の放置などの課題もあることから、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

に判断します。

(3) 特定空家等の住宅以外への措置

特定空家等のうち住宅以外に対する措置については、今後、国は財政上・税制上の措置を講ずることとなっており、所有者等が自ら改善や活用を行うことが難しい特定空家等においては、国の措置の検討を注視しながら対応していきます。

(4) 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。

### 3 所有者不在の空家等への対応

行政指導等を行う場合、所有者の特定を行い、所有者の所在や法定相続人の特定を行わなければなりません。

法定相続人が存在しない、又は相続人全員が相続放棄をしている場合や、所有者の所在が不明の空家等については、利害関係人や検察官の申し立てにより、相続財産管理人や不在者財産管理人選任の手続きを行い、法的な所有の帰属を行わなければなりません。

国では空家等対策を促進するため、平成 28年度から「先駆的空き家対策モデル事業」を行い、その成果を全国的に展開することとしており、その中で、所有者又は相続人の特定や、財産管理制度を活用するマニュアル等の作成についても行われる予定です。

空家等対策をより効果的に行うためのマニュアル策定など公表される内容等を注視しながら対応していきます。

### 4 活用促進に対する施策

(1) 行政施策との連動

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。平成 27年 12月に策定された、「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空家等の有効活用を検討していきます。

(ア) 移住定住促進事業

(イ) 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の検討を進めます。

- (ア) 地域活性化に向けた空家等の活用  
地域交流や地域活性化のための地域集会所等への空家等活用の検討
- (イ) 立地適正化計画との連携  
立地適正化計画の方針や誘導区域などとの整合性が図られた空家等対策の検討
- 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、既存建築物のリノベーションを推進します。
- (ア) 市街地再開発事業
- (イ) リノベーションまちづくり(くしろリデザインプロジェクト・ユニット)  
(平成 27年度輝くまちづくり交付金)

## (2) 民間団体との連携

市は、平成 27年 12月に株式会社北洋銀行と、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。また、一般社団法人移住・住みかえ支援機構や日本管理センター株式会社では住宅等の借上げ制度等により空家等の有効活用を進めており、このような仕組みの情報提供を行い、空家等の活用を推進します。

ア 金融機関との連携協定

イ 住宅等借上げ制度の検討

## (3) 情報提供・マッチング

北海道で「空き家情報バンク」を平成 28年 4月に開設しました。釧路市単独での取り組みよりも広域的な取り組みとしての有効性や、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。

## 5 住民からの相談体制

これまで釧路市においては、関係部局が市民等の通報によって情報共有を図りながら個々の対応を行っており、今後さらに迅速に対応するため、市民に分かりやすい市役所窓口であることを目指し、相談体制の充実を図ります。

### (1) 主な相談内容

ア 所有者から

(ア) 除却や改修をしたいが業者を紹介して欲しい

(イ) 売却したいがどこに相談したらよいのか

(ウ) 除却や改修に対する行政の支援の有無

民間事業者などの専門知識やノウハウを有効活用し、相談先との連携(不動産事業者、建築関連事業者)を図っていきます。

イ 所有者以外から

(ア) 老朽化による周辺への危険回避

- (イ) 自分で対応したいので所有者を知りたい
- (2) 市の相談窓口
  - ア 生活環境改善の相談
    - (ア) 空家等の維持保全に関すること  
建築指導課
    - (イ) 空家等が及ぼす道路への影響に関すること  
道路河川課
    - (ウ) 放置ごみの適正処理、空家等が及ぼす公害等に関すること  
環境保全課、環境事業課
    - (エ) 空家等の所有者調査、固定資産税に関すること  
資産税課
    - (オ) 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こと  
消防本部
  - イ 活用の相談
    - (ア) 空家等に関する各種支援等の情報提供に関すること  
建築指導課
    - (イ) 空き店舗等の活用に関すること  
商業労政課
    - (ウ) 移住定住・長期滞在に係る空家等の活用に関すること  
市民協働推進課
    - (エ) 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) 住民相談のワンストップ対応(別紙2-1・2-2)

## 6 実施体制(別紙3)

- (1) 庁内連絡会議  
空家等対策の庁内横断的取り組み対策を進めます。
- (2) 空家等対策協議会  
空家等対策計画に基づく市の対策の進め方についての協議等を行います。
- (3) 連合町内会  
空家等の情報提供や、活用に関しての地域での取り組みを検討します。
- (4) 各種民間団体との連携
  - ア 不動産関係団体  
北海道宅地建物取引業協会釧路支部、釧路土地家屋調査士会
  - イ 建築関係団体  
釧路市建設事業協会、北海道建築士事務所協会釧路支部
  - ウ 法務関係団体  
釧路弁護士会、釧路司法書士会

## 7 支援策

支援策については、今後、財政上(市の予算)や税制上(固定資産税等)の措置など、国や北海道、民間団体等における支援策などの動きも十分に把握したうえで、検討していきます。

(1) 国の支援

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。いずれも空家等対策計画の策定が前提条件で、いずれも市の負担が生じます。

ア 空き家再生等推進事業(社会資本総合交付金事業の基幹事業)

除却事業タイプ、活用事業タイプ

イ 空き家対策総合支援事業

(2) 北海道の支援

北海道では、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おり、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。

(3) 民間団体等の支援

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を行っています。

また、一般社団法人移住・住みかえ支援機構や日本管理センター株式会社では、住宅等の借り上げ制度等により空家等の有効活用を進めています。

(4) 市の支援

市では現在、既存の民間賃貸住宅の空家等を長期滞在用の物件として有効に活用する長期滞在施設整備支援事業や、空き店舗等の活用・支援を行っています。

また今後、空家等の除却支援制度等の創設などを検討していきます。

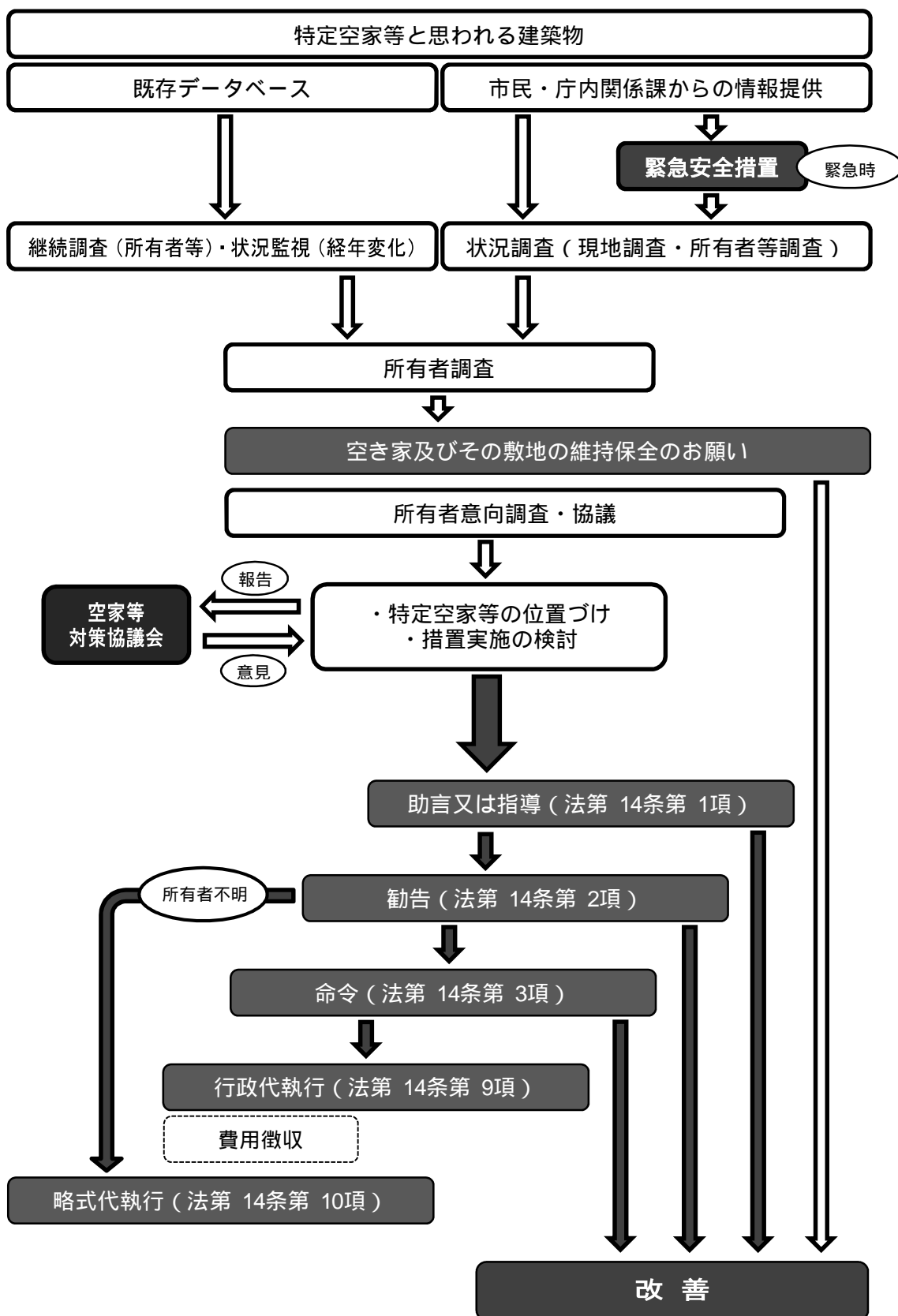
ア 空家等の改善(除却・活用)支援の検討

イ 商業活性化(空き店舗等の活用)

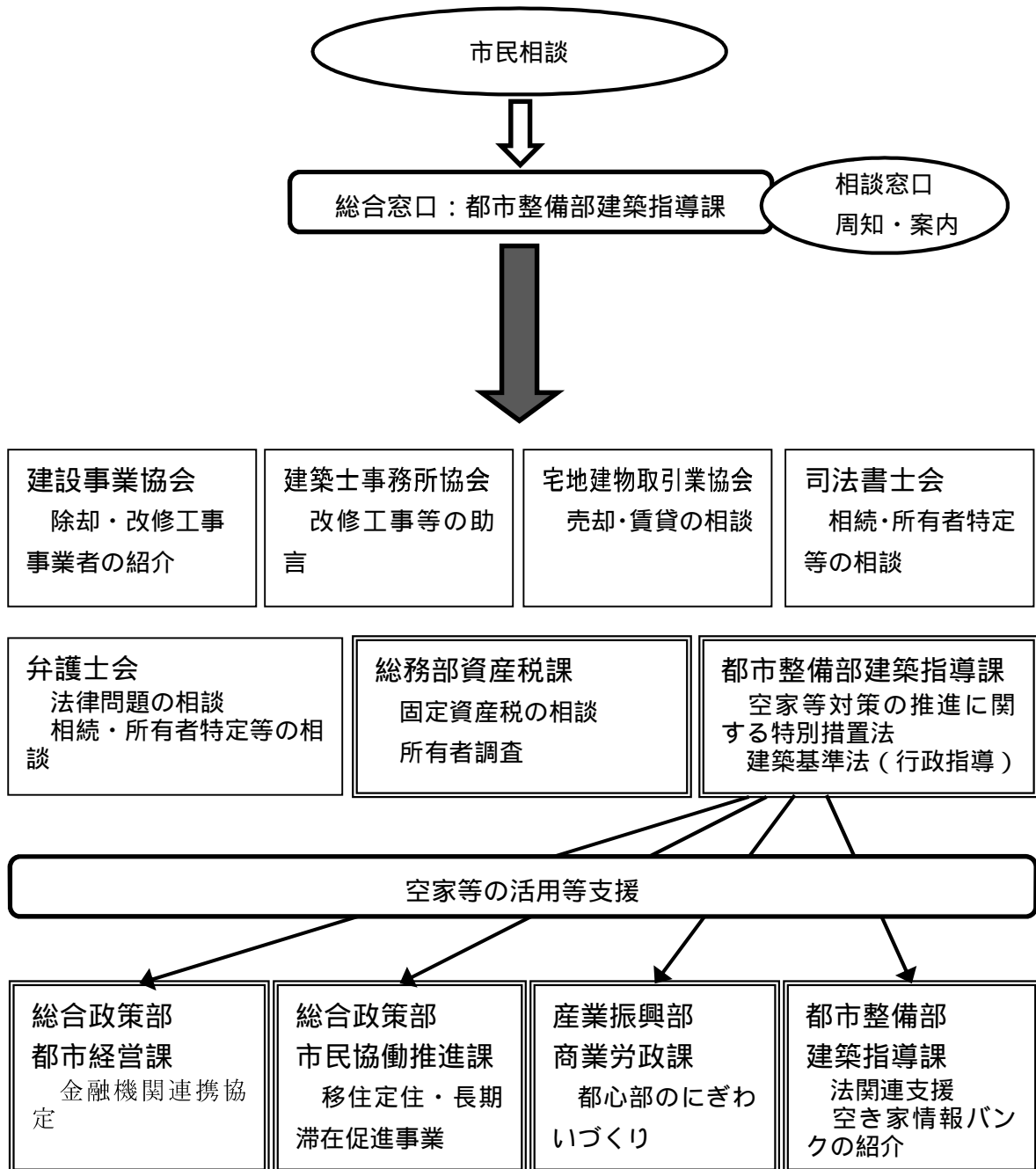
ウ 長期滞在施設整備支援事業

エ 税制上の支援の検討

特定空家等対応フロー



空家等に関する相談窓口



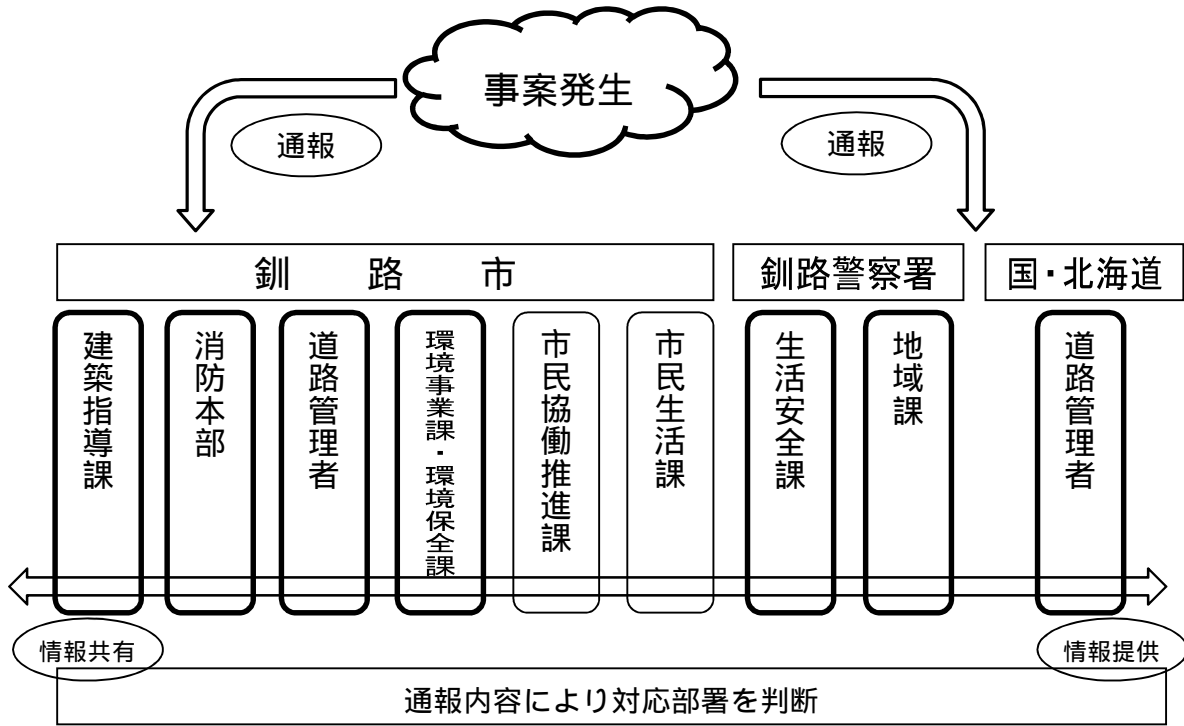
空家等所有者からの相談

- 除却・改修したいが、どこに相談したらよいのか（建設関連）
- 売却したいがどこに相談したらよいのか（不動産関連）
- 除却・改修したいが、補助制度などはないか（補助制度活用）
- 法律上の規制等（空家等対策の推進に関する特別措置法・建築基準法など）

空家等所有者以外からの相談

- 老朽化による建物周辺への影響（行政指導）
- 所有者を教えて欲しい（情報開示）

管理不十分の建築物への対応



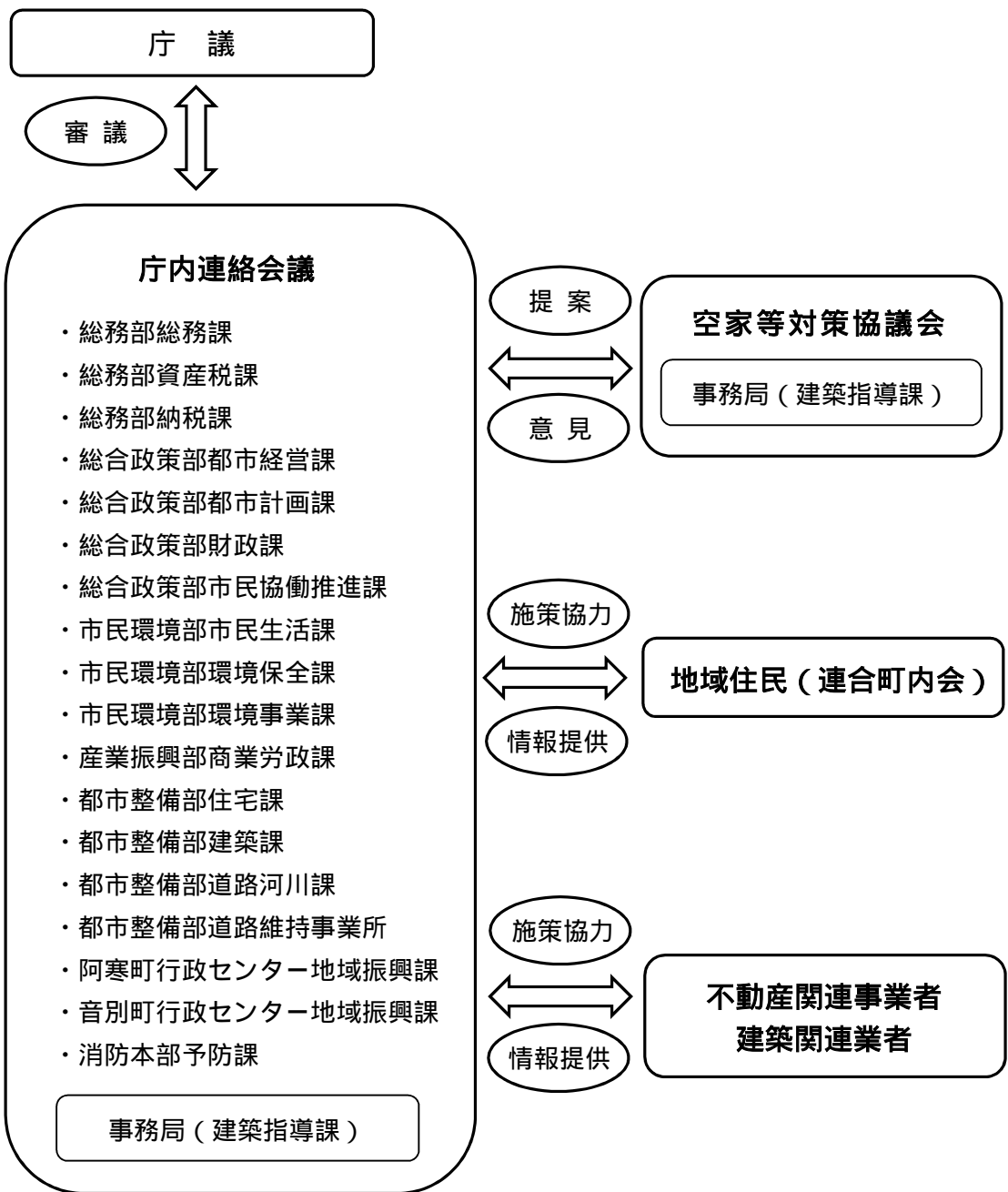
<b>建築指導課</b> 建物の維持保全 建築基準法  行政指導文書送付	<b>消防本部</b> 緊急災害対応（人命） 火災予防条例等 危険回避措置  行政指導文書送付	<b>道路管理者</b> 道路通行安全確保 道路法 道路通行支障物件撤去  行政指導文書送付
<b>環境事業課・環境保全課</b> 環境衛生指導 廃棄物処理法等 放置ごみ等撤去  行政指導文書送付	<b>市民生活課</b> 防犯、非行の防止 町内会との連携 警察へ巡回等の依頼	<b>釧路警察署</b> 防犯、非行の防止 巡回、所有者への注意喚起

老朽建物が周辺に危険を及ぼす可能性がある  
 道路上に建物（屋根・外壁等）の一部が散乱している  
 道路上のごみ・樹木・雑草に関すること  
 管理不十分な建物に不審者等の侵入する恐れがある

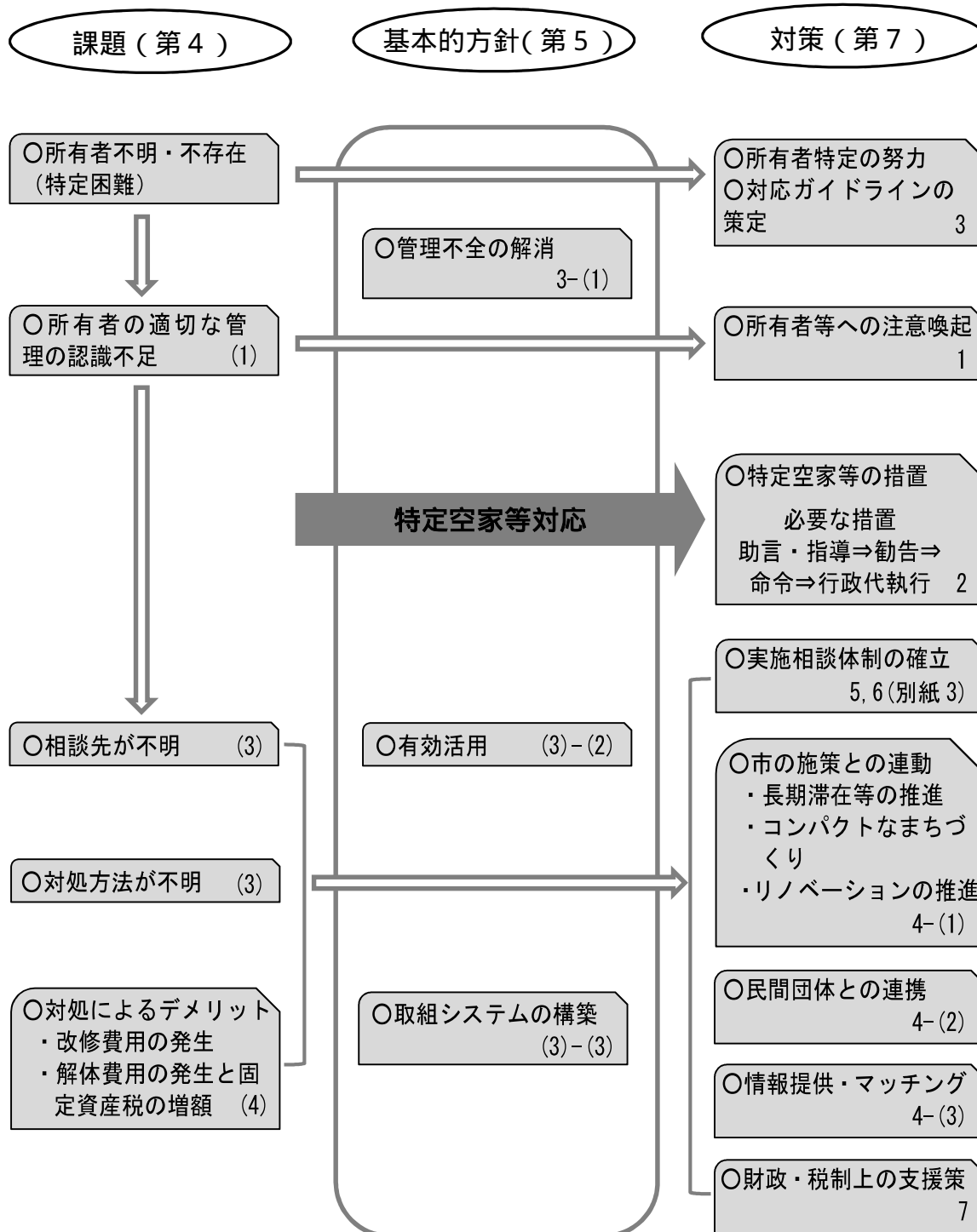
現地確認調査  
 所有者・管理者の特定  
 行政指導対応（指導文書送付）



空家等対策実施体制



空家等対応関連図



## 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 「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3 特定空家判断基準（ガイドラインより抜粋）
- 資料4 市町村による特定空家の判断の手引き（北海道）
- 資料5 北海道空き家情報バンクパンフレット
- 資料6 釧路市空家等対策協議会 委員名簿
- 資料7 釧路市空家等対策庁内連絡会議 委員名簿
- 資料8 相談窓口