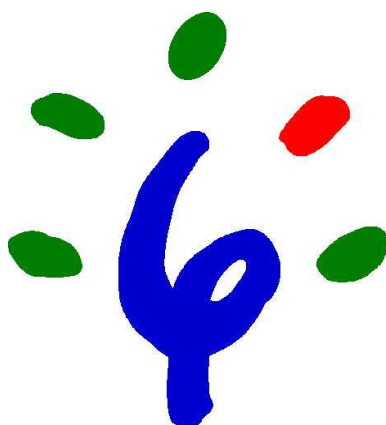


【資料 1】

石狩市空家等対策計画（案）及び石狩市特定
空家等の認定基準（案）について

石狩市空家等対策計画(案)

平成28年 月



[目 次]

第1章 計画作成の目的と位置付け	
1. 計画作成の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	1
第2章 空家等の現状と課題	
1. 人口と世帯数の状況	2
2. 空家等の現状	2
3. 空家等に関する課題	5
第3章 空家等対策に係る基本的な方針	
1. 基本的な方針	6
2. 対象地区	6
3. 対象とする空家等の種類	6
4. 計画期間	6
第4章 所有者等による空家等の適切な管理の促進	
1. 空家等の調査	7
2. 所有者等の意識の醸成と理解増進	7
3. 適切な管理に関する所有者等への情報提供	7
第5章 空家等及び空家等の跡地の活用の促進	
1. 活用促進に向けた積極的な情報提供	8
2. 支援制度等の検討・実施	8
3. 市の施策に基づく活用の検討	8
第6章 管理不全な空家等の解消	
1. 特定空家等に対する措置	10
2. 支援制度等の検討・実施	10
3. 危険な状態が急迫したときの対応	10
第7章 空家等対策に関する実施体制の整備	
1. 相談体制の整備	12
2. 実施体制および庁内連携	12
3. 石狩市空家等対策協議会との協議	12
4. 北海道や他市町村との連携	12
5. 大学や研究機関等との連携	12
6. 関係団体や民間事業者との連携	12
資料編	13

第1章 計画作成の目的と位置付け

1. 計画作成の背景と目的

近年、全国的に人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴って空家等が年々増加しており、空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として、屋根材の飛散や外壁材の落下などの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などの問題を生じさせ、ひいては地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、今後、これら空家等の数が増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されます。

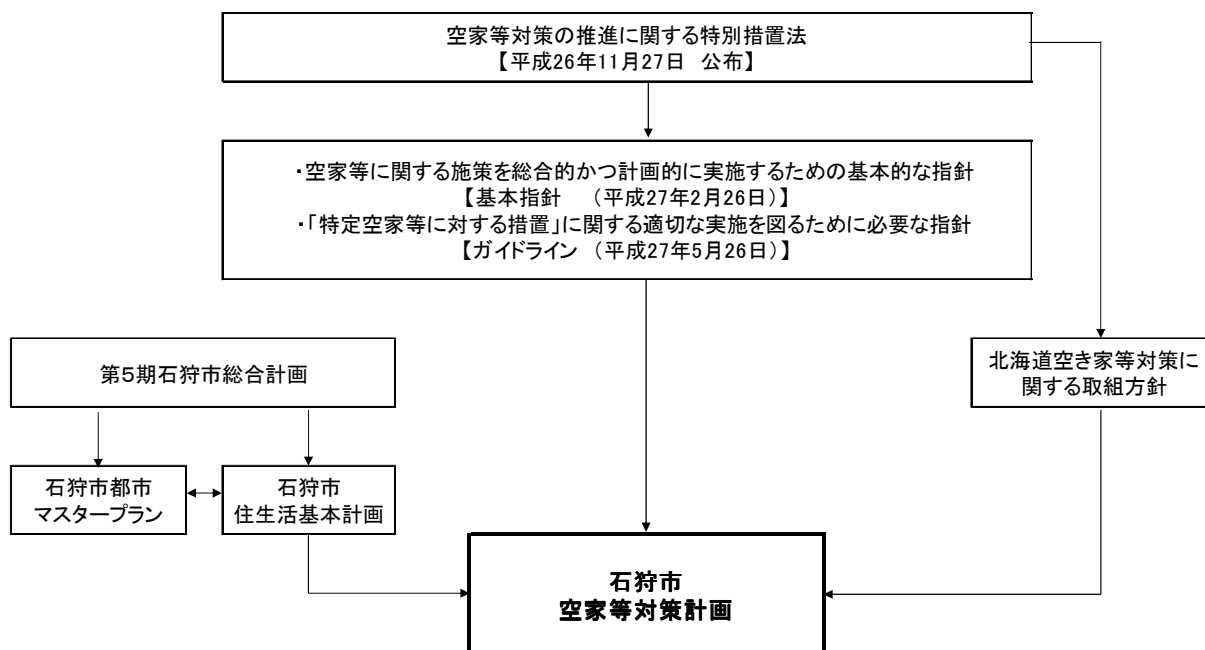
こうした背景の中、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布され、国から「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本指針」という。）及び『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』（以下「ガイドライン」という。）が示されました。

本計画は、市においても空家等が増加してきていることから、法の趣旨を踏まえ、市の空家等対策について市民に周知を図るとともに、今後の市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施することを目的として作成します。

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即し、市の上位計画と整合を図りながら作成します。

図1：計画の位置付け

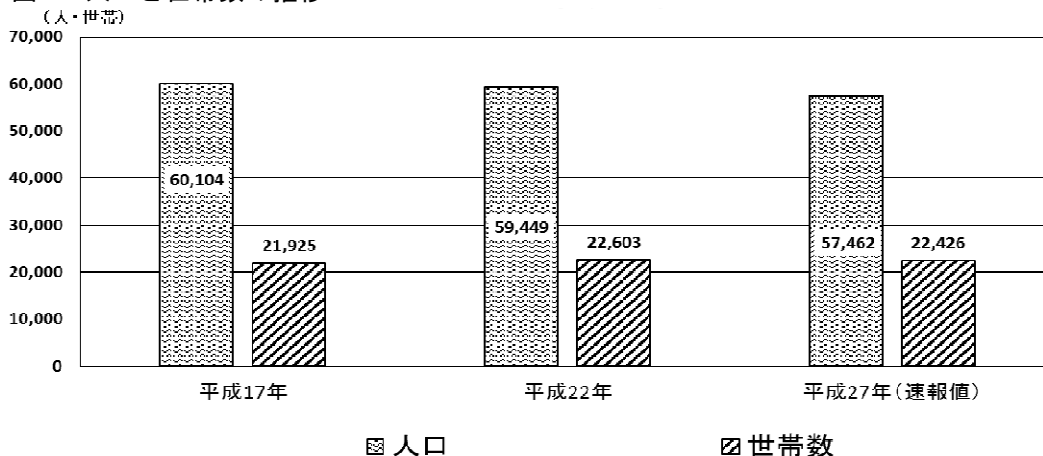


第2章 空家等の現状と課題

1. 人口と世帯数の状況

空き家の発生と密接な係わりを持つ市の人口は、平成17年の旧厚田村、旧浜益村との合併時を境に減少を続けており、平成27年の国勢調査（速報値）では57,462人と、平成17年から10年間で約2,600人の減少となっており、世帯数については、平成22年を境に減少し、平成27年の国勢調査（速報値）では22,426世帯となっています。

図2：人口と世帯数の推移



(資料：総務省統計局 各年「国勢調査」)

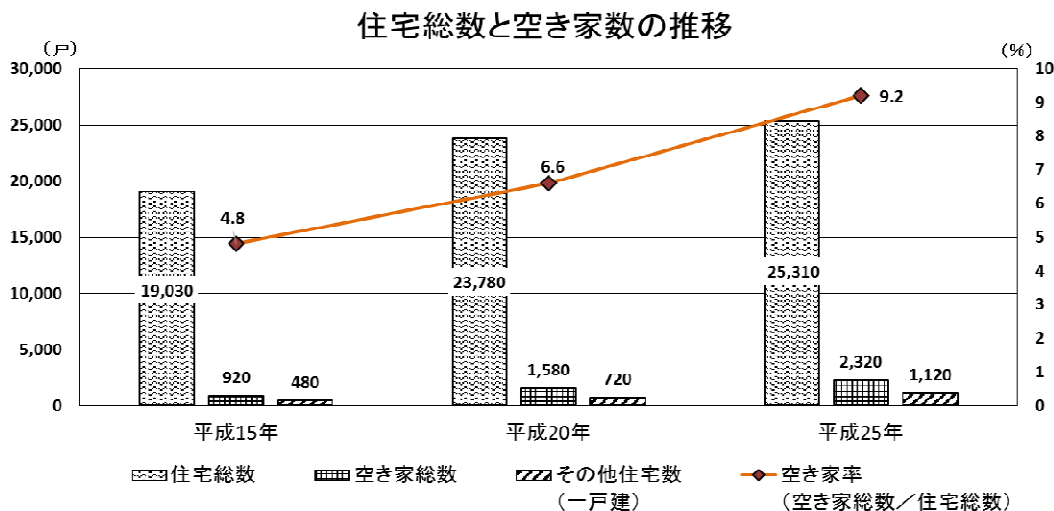
2. 空家等の現状

(1) 「住宅・土地統計調査」による空き家数の推移

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」によると、市の住宅総数は平成25年で25,310戸、別荘（二次的住宅）や賃貸用、売却用の空き家などを含めた「空き家総数」は2,320戸、空き家率は9.2%となっており、全国の空き家率13.5%に比べると、若干低い割合ですが、空き家数及び空き家率は年々増加傾向にあります。

また、放置されている空き家などが含まれる「その他の住宅」（一戸建）は平成25年で1,120戸となっており、同様に年々増加傾向にあります。

図3：住宅総数と空き家数の推移



(資料：総務省統計局 各年「住宅・土地統計調査」)

（２）石狩市空き家対策外観調査

市では、平成 26 年度と平成 27 年度に、市内全域を対象として、職員による「石狩市空き家対策外観調査」を実施しました。

花川地区では空き家が減少していますが、その他の地区は増加傾向にあり、全体で 1 年間に 66 件増加しています。

表 1：地区ごとの空き家数

地区名	空き家数（住宅）（件）		増減数（件）
	平成 27 年 1 月 1 日現在	平成 28 年 1 月 1 日現在	
生振地区	28	28	0
新港地区	2	4	2
樽川地区	3	8	5
若生・八幡地区	29	48	19
緑ヶ原地区	11	20	9
花川（条丁なし）地区	0	0	0
花川東地区	5	4	▲ 1
花川北地区	97	78	▲19
花川南地区	123	119	▲ 4
花畔地区	14	14	0
緑苑台地区	4	4	0
本町・船場・親船地区、他	43	71	28
志美地区	0	1	1
北生振地区	4	4	0
美登位地区	0	0	0
厚田地区	45	46	1
浜益地区	149	174	25
合 計	557	623	66

（３）空き家に関する意向調査

空き家になった要因や管理の状況、今後の活用についての調査を行うことにより、空き家に関する情報提供制度や、空き家の活用や修繕、解体に関する支援制度などの施策の必要性等を検討することを目的として、空家等の所有者等に対して「空き家に関する意向調査」を行いました。

①調査の対象

「平成 27 年度石狩市空き家対策外観調査」において、把握した空き家 623 件を対象に実施

②所有者の確認方法

固定資産課税情報、住民票情報、戸籍情報を活用して所有者等を特定

③調査期間

平成 28 年 5 月 20 日～平成 28 年 6 月 10 日

④送付数および回収状況

空き家数(平成 28 年 1 月 1 日現在) : 623 件
 送付先不明数 : 98 件
 送付数 : 525 件
 回収数 : 287 件
 回収率(回収数/送付数) : 54.67%

⑤意向調査の結果

意向調査の結果の概要は次のとおりです。【詳細は資料編参照】

表 2：意向調査の結果（概要）

設 問	調査結果の概要
問 1 建物の確認について	
	回答数 287 件中 「空き家である」142 件 「空き家ではない」145 件
問 2 空き家の現状について	
(1) 建築時期はいつ頃ですか	回答数 145 件中 昭和 56 年以前に建築された建物が 90 件で 60%超
(2) 空き家になってどのくらい経過しますか	回答数 146 件中 1 年以上空き家となっている建物が 128 件でほぼ 90%
(3) 空き家になった理由は何ですか	回答数 143 件中 「転居したため」36 件 「住んでいた人が死亡したため」32 件 など
問 3 空き家の管理について	
(1) 現在の状況はどのようになっていますか	回答数 135 件中 「すぐに活用可能」27 件 「多少の修繕が必要だが活用可能」67 件 「老朽化や破損により、活用は困難」28 件 など
(2) 管理についてどのようなことを行っていますか	回答数 251 件中（複数回答） 「庭の手入れ」55 件 「空気の入替え」53 件 など
(3) 管理はどなたが行っていますか	回答数 113 件中 「所有者もしくは家族」が 82 件で 70%超
(4) 管理はどのくらいの割合で行っていますか	回答数 114 件中 「半年に 1 回程度」30 件 「1 年に 1 回程度」19 件 など
(5) 管理をする（行おうとする）上で困っていることはありますか	回答数 176 件中（複数回答） 「現住所から空き家までの距離が遠い」58 件 「身体的、年齢的な問題」26 件 など
問 4 今後の活用について	
(1) 今後、空き家をどのようにされますか	回答数 153 件中 「売りたい」53 件 「解体したい」28 件 など

(2) 今後の活用について困っていることはありますか	回答数 225 件中（複数回答） 「解体費用がかかる」46 件 「売りたい又は貸したいが相手が見つからない」46 件 「建物の中に荷物がありその処分に困っている」34 件 など
問5 空き家の活用に対する支援制度について	
(1) これらの情報提供サービスをご存知ですか	回答数 116 件中 「知らない」が 88 件で 70%超
(2) 今後、これらの情報提供サービスの活用についてどのようにお考えですか	回答数 126 件中（複数回答） 「今後活用したい」39 件 「活用するつもりはない」31 件 など
(3) 今後の管理や活用にあたり、市に対してご要望があれば教えてください	回答数 157 件中（複数回答） 「空き家に関する情報提供」66 件 「売買、解体等に対する資金の援助の要望」60 件 など

※問2以降は、問1で「空き家である」と回答された方を対象としておりますが、回答いただいた全ての方について集計しております。そのため、設問によって、142件を上回る場合もあります。

(4) 市民からの空家等の通報・相談

平成25年4月から平成28年3月までに寄せられた空家等の通報や相談は、広聴・市民生活課で67件、建設指導課で37件の合計104件となっており、年々増加傾向にあります。

3. 空家等に関する課題

空家等対策にあたっては、「空き家に関する意向調査」の結果に加え、これまでの市への相談内容などを踏まえると、次のような課題が挙げられます。

課題1 所有者等の問題意識

- ・空家等の管理は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となりますが、所有者等が空家等の問題を認識しておらず、適切な管理がされていない場合があります。所有者等に問題意識を持ってもらうとともに、広く市民の意識を醸成することが必要です。
- ・相続の手続きがなされずに、所有者等が把握できない空家等が存在していることから、手続きの必要性について広く市民に周知することが必要です。

課題2 所有者等の自主的な管理の促進

- ・市民からの相談や通報に的確に対応するため、相談窓口や庁内連携など体制整備が必要です。
- ・意向調査の結果から、売買や賃貸に対する資金の援助、解体に対する資金の援助を要望する回答が多くありました。所有者等の自主的な管理を促進するための支援が必要です。
- ・自主的な問題解決に向けた情報提供が必要です。

課題3 適切に管理されていない空家等の存在

- ・市内には、既に、適切に管理されていない空家等が複数存在しています。所有者等の適切な管理に対する理解増進を図るとともに、法の適切な運用が必要です。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本的な方針

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となりますが、空家等の中には、所有者等の意識や経済的な事情などから適切な管理が十分に行われず、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ものもあります。

このため、倒壊等の事故や火災等を未然に防止し、「このまちに住み続けたい」、「このまちに住みたい」と思える「魅力あるまち」の持続と総合的な居住環境の向上を図るため、①所有者等による空家等の適切な管理の促進、②空家等及び空家等の跡地の活用の促進、③管理不全な空家等の解消、④空家等対策に関する実施体制の整備を柱とした、空家等対策を推進します。

2. 対象地区

空家等対策の対象地区は、「石狩市空き家対策外観調査」の結果、市内全域に空き家が存在することから、市内全域とします。

また、空き家の流動状況など、地域特性も考慮して空家等対策を推進します。

3. 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

※法第2条第1項

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。）をいう。

※法第2条第2項（特定空家等）

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
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・著しく景観を損なっている状態
- ・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

4. 計画期間

計画期間は平成28年度から平成32年度の5年間とします。

なお、計画の内容については、社会情勢の変化や達成状況の検証などを踏まえ、適宜見直しを行うこととします。

第4章 所有者等による空家等の適切な管理の促進

1. 空家等の調査

空家等の調査は、既に取り組んでいる「石狩市空き家対策外観調査」を適宜見直ししながら、引き続き定期的に行うとともに、市民から寄せられた通報や相談のほか、石狩消防署とも連携し実態把握に努めます。

また、把握した空家等については、情報をデータベース化し、関係部局と情報共有できる環境を整備します。

2. 所有者等の意識の醸成と理解増進

空家等は個人の財産であり、所有者等が自ら適切に管理すべきものです。しかし、放置された空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もあり、適切な管理が行われていない場合があります。

このため、「広報いしかり」や市のホームページ、パンフレットなどを活用し、所有者等の意識の醸成と理解増進を図るとともに、広く市民に対し、空家等の適切な管理の重要性について周知を図ります。

3. 適切な管理に関する所有者等への情報提供

空家等を自ら管理できない所有者等に対しては、通気や積雪状態などを定期的に確認する代行サービスなどについて、情報提供を行います。

第5章 空家等及び空家等の跡地の活用の促進

1. 活用促進に向けた積極的な情報提供

「石狩市不動産ネットワーク」や「北海道空き家情報バンク」などの既存の仕組みを含め、空家等の活用の希望者と当該空家等の所有者とのマッチングを図る仕組みを早期に構築し、積極的に情報提供を行います。

2. 支援制度等の検討・実施

市内の空き家のより一層の流通促進を図るため、これまでの空き家購入支援制度について、適宜その利用状況や成果を検証し、次年度以降における制度の実施に反映します。

また、金融機関で空き家対策に関するリフォームなどの資金融資制度を設けていることから、金融機関と連携して制度の紹介などを行います。

3. 市の施策に基づく活用の検討

空家等の問題は、その所有者等が解消することが前提ですが、子育て世帯への支援、地域のニーズに合わせた活用の促進など、新たな課題に対応するため、市においても民間事業者等と連携し、または、直接市が主体となり活用することを検討します。

【空家等の活用】

＜市と民間事業者等が連携して検討する事項＞

- ・子育て支援施設としての活用
- ・地元事業所等就労者用住宅としての活用
- ・地元、近隣市町の大学の学生用住宅としての活用
- ・地域コミュニティ施設としての活用
- ・地域包括ケアシステムの構築に向けた施設としての活用
- ・障がい者支援施設としての活用
- ・体験移住施設としての活用
- ・観光関連宿泊施設としての活用
- ・景観、歴史的価値を踏まえた三角屋根コンクリートブロック住宅の活用
- ・歴史的価値を踏まえた古民家の活用

＜市が主体となって検討する事項＞

- ・子育て支援施設としての活用
- ・地域コミュニティ施設としての活用
- ・市営住宅としての活用

【空家等の跡地の活用】

＜市と民間事業者等が連携して検討する事項＞

- ・ 駐車場としての活用
- ・ コミュニティパークとしての活用
- ・ 雪捨て場としての活用

第6章 管理不全な空家等の解消

1. 特定空家等に対する措置

特定空家等の認定については、管理不全な空家等に対して、国から示されているガイドラインを踏まえて作成する「石狩市特定空家等の認定基準」に基づき現地調査を行い、特定空家等に相当する状態と判定した場合に、所有者等の改善の意向など総合的な判断をした上で、市が行います。

特定空家等の所有者等に対しては、法に基づく「助言または指導」により自発的な対応を促し、改善されない場合には、個別に判断をした上で「勧告」、「命令」、「代執行」と段階を迫って措置を講じます。

また、特定空家等に該当しない管理不全な空家等の所有者等に対しても、適切な管理をお願いする文書を郵送するなど、自発的な対応を促します。

【「特定空家等の認定基準」は資料編参照】

2. 支援制度等の検討・実施

倒壊や建築部材等の飛散などの危険性のある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。所有者等が置かれている状況は様々であり、経済的事情などから対応が困難な所有者等もいます。

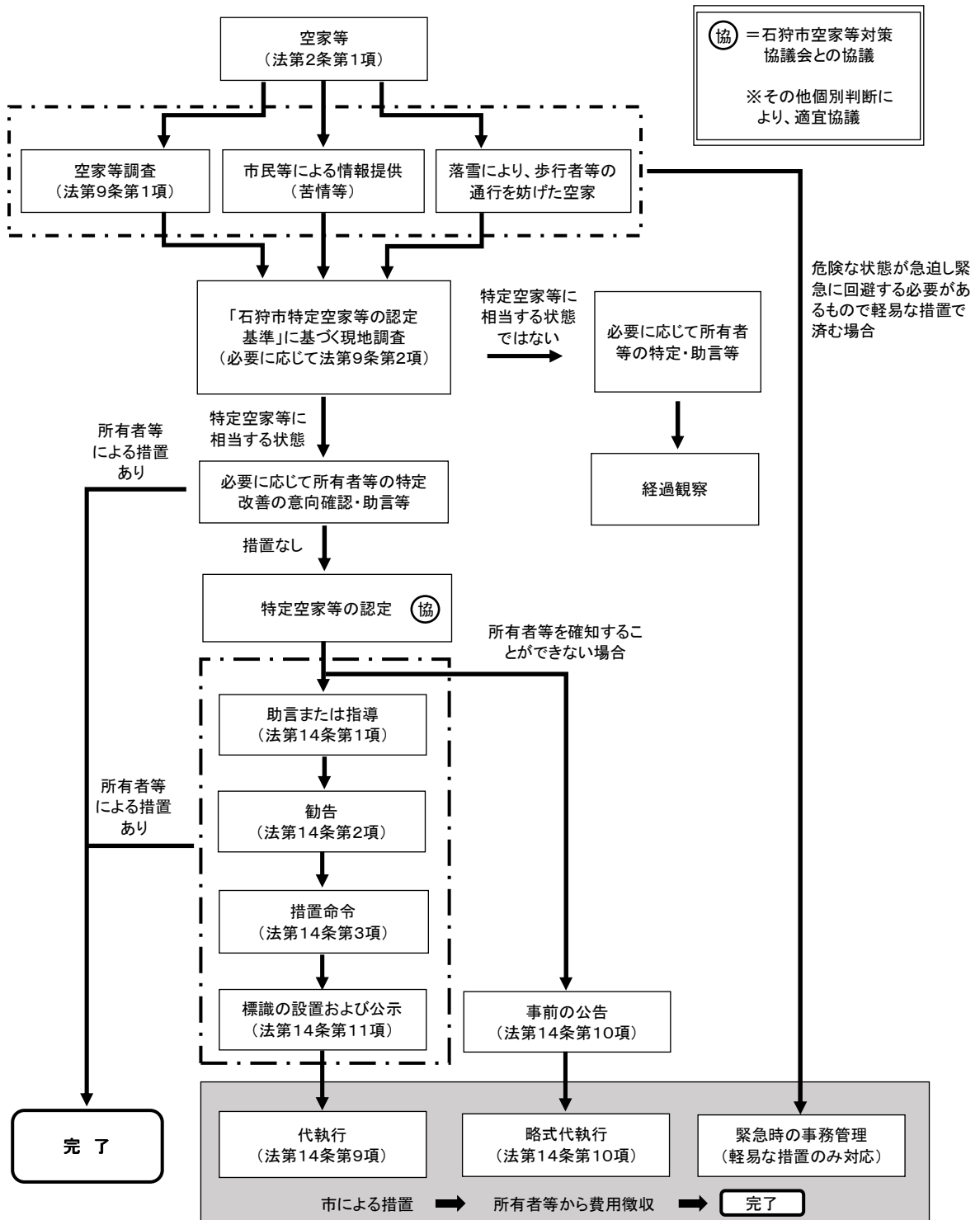
そこで、所有者等の自発的な除却を促進するため、倒壊等の危険性のある空家等を除却する場合に、その費用の一部を助成できるような支援制度等について検討します。

また、金融機関でも解体についての資金融資制度を設けていることから、金融機関と連携して制度の紹介などを行います。

3. 危険な状態が急迫したときの対応

危険な状態が急迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合には、石狩消防署と連携して、必要な措置を講じます。

図4：特定空家等の措置フロー



第7章 空家等対策に関する実施体制の整備

1. 相談体制の整備

市に寄せられる空家等に関する相談の内容は、所有者等自らによる空家等の今後の活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民にからの苦情まで幅広いため、相談については、建設指導課及び広聴・市民生活課が初期の窓口となり、必要に応じ関係部局と連携して対応をします。

また、空家等の売買や相続、除却などの専門的な相談については、市では直接対応できないものもあるため、専門知識を有する機関等の相談窓口を紹介するとともに、広く周知を図ります。

2. 実施体制および庁内連携

空家等の問題は、防災、衛生、景観等多岐にわたることから、情報をデータベース化し、関係部局と連携して対応します。

表3：関係部局一覧

項目	関係部局
空家等の活用	企画課、政策担当、厚田支所地域振興課、浜益支所地域振興課、建設指導課 等
管理不全な空家等	総務課危機管理担当、広聴・市民生活課、ごみ・リサイクル課、管理課、都市整備課、厚田支所地域振興課、浜益支所地域振興課、建設指導課 等
所有者等の特定	税務課、納税課、市民課

3. 石狩市空家等対策協議会との協議

「石狩市空家等対策計画」の作成及び変更並びに実施に関し、石狩市空家等対策協議会と適宜協議を行います。

【石狩市空家等対策協議会条例 資料参照】

4. 北海道や他市町村との連携

空家等対策を総合的かつ効率的に推進するため、庁内連携だけではなく、北海道や他市町村などの外部組織とも連携を図ります。

5. 大学や研究機関等との連携

空家等対策において専門的な調査、研究が必要な場合には、大学や研究機関等と積極的に連携を図ります。

6. 関係団体や民間事業者との連携

空家等の売買・賃貸、適正管理、除却など幅広いニーズに対応するため、宅地建物取引業協会、弁護士会、司法書士会、建築士会及び金融・経済団体等の関係団体や民間事業者と、積極的に連携を図ります。

— 資料編 —

目 次

・ 空家等対策の推進に関する特別措置法【概要】【本文】	1 5
・ 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【概要】	2 1
・ 「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【概要】	2 2
・ 石狩市空家等対策協議会条例	2 4
・ 石狩市空家等対策協議会委員名簿	2 5
・ 空き家所有者への「空き家に関する意向調査」の結果	2 6
・ 石狩市空家等対策計画の作成経緯	4 2

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「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。）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 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺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空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条） 等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。

このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

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法律第二百二十七号)

(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、周辺的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、第六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。

- 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 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。
- 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（第十四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若しくは第十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
 - 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 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。

（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、第十四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、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 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。以下第十三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その勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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つた場合においては、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、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。
- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。
- 14 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。

- 15 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 第十四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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

(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。

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【概要】

「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）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

(1) 空家等の現状

(2) 空家等対策の基本的な考え方

- ①基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等

②市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等

③都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

④国の役割

- ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

(2) 協議会の組織

- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握

- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

(2) 税制上の措置

- ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
- ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

- (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
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等

(2) 計画期間

- ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等

(3) 空家等の調査に関する事項

- ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等

(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の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項

(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

- ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

三 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

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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】

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、物理的強制力を行っ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での立入調査は許容され得る。

(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供

・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) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

(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)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (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

・屋根ふき材が剥落している

・壁体を貫通する穴が生じている

・看板、給湯設備等が転倒している

・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

〔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がある。

・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。

〔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

(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。

石狩市空家等対策協議会条例

(設置)

第1条 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7条第1項の規定に基づき、市長の附属機関として、石狩市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、法第6条第1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に関する協議を行う。

(組織)

第3条 協議会は、市長及び委員7人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 石狩市議会議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (4) その他市長が必要と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長各1人を置き、市長及び委員(以下「委員等」という。)の互選によりこれらを定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集する。

2 会議は、委員等の半数以上が出席しなければ、開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員等の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(会議の公開)

第7条 会議は、原則として公開するものとする。ただし、会議の内容が、石狩市情報公開条例(平成10年条例第26号)第8条第2項に定める不開示情報を含む場合には、公開しないものとする。

(守秘義務)

第8条 委員等は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、建設水道部において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

●石狩市空家等対策協議会委員

氏 名（敬称略）	選任区分	所 属
千葉 隆弘	学識経験者（会長）	北海道科学大学
片山 めぐみ	学識経験者（副会長）	札幌市立大学
白井 俊	市長の代理	副市長
酒井 敏一	地域住民	石狩市連合町内会連絡協議会
高田 静夫	市議会議員	市の議会の議員
矢吹 徹雄	学識経験者	弁護士
玉造 啓子	学識経験者	石狩市不動産ネットワーク
半澤 孝幸	学識経験者	石狩商工会議所

空き家に関する意向調査について

(1)調査の目的

空き家になった要因や管理の状況、今後の活用についての調査を行うことにより、空き家に関する情報提供制度や、空き家の活用や修繕、解体に関する支援制度などの施策の必要性等を検討する。

(2)対象

「平成27年度石狩市空き家対策外観調査」において、目視により判断した空き家623件を対象とする。

(3)調査期間

平成28年5月20日～平成28年6月10日

(4)送付数および回収状況

空き家数（平成28年1月1日現在）： 623 件
送付先不明数： 98 件
送付数： 525 件
回収数： 287 件
回収率（回収数／送付数）： 54.67 %

意向調査の集計結果について

問1 建物の確認について

空き家である

142

空き家ではない

145

内 訳	
1. 自分または親族が住んでいる	37
2. 貸している	19
3. 夏場のみ住んでいる、別荘として使用	31
4. 売却済である	37
5. 解体済である	4
6. 不明または心当たりがない	5
その他	12
計	145

※問2以降は、問1で「空き家である」と回答された方を対象としておりますが、回答していただいた全ての方について集計しております。そのため、設問によって、142件を上回る場合もあります。

問2 空き家の現状について

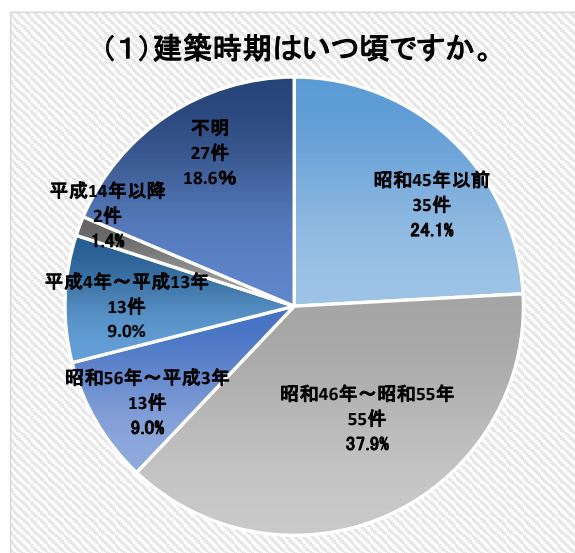
(1) 建築時期はいつ頃ですか。(1つ)	
1. 昭和45年以前	35
2. 昭和46年～昭和55年	55
3. 昭和56年～平成3年	13
4. 平成4年～平成13年	13
5. 平成14年以降	2
6. 不明	27
計	145

【結果】

昭和55年までに建築された建物、いわゆる「旧耐震」の建物は90件(62.1%)と全体の6割以上を占めている。

【今後の対策】

利活用を促進するため、耐震診断及び耐震改修の補助制度の活用を図る。



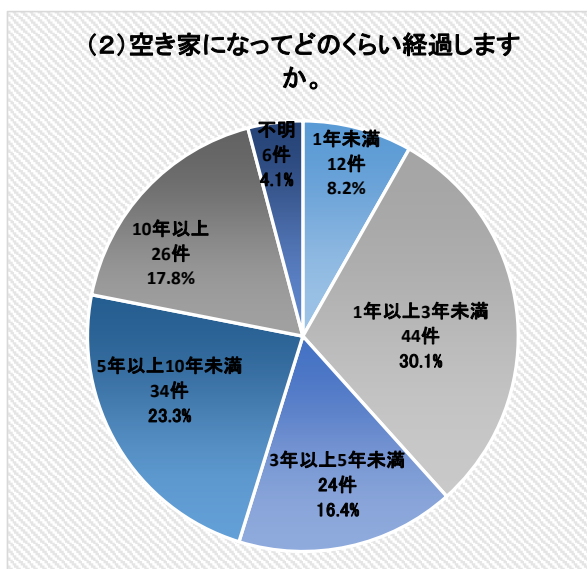
(2) 空き家になってどのくらい経過しますか。(1つ)	
1. 1年未満	12
2. 1年以上3年未満	44
3. 3年以上5年未満	24
4. 5年以上10年未満	34
5. 10年以上	26
6. 不明	6
計	146

【結果】

1年未満の空き家は少なく、ほとんどが1年以上空き家になっている。また、5年以上空き家になっている件数が60件(41.1%)となっている。

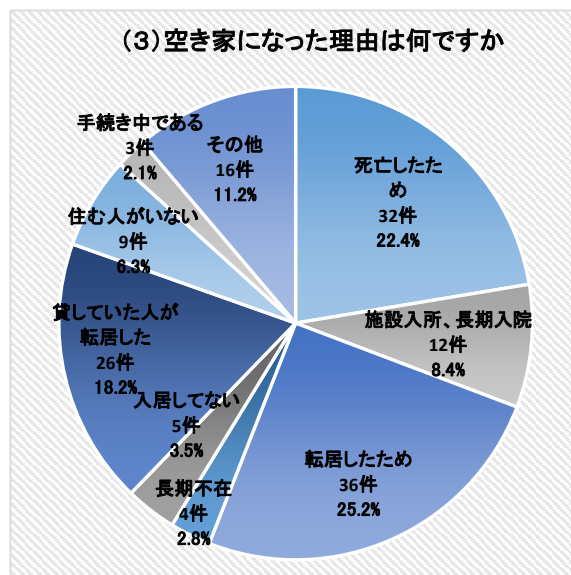
【今後の対策】

ほとんどが1年以上空き家であるので、法に基く空き家に該当するものとして取扱う。また、5年以上も空き家となっている建物も見受けられることから、中古物件の流通についての仕組みを検討する。



問2 続き

(3)空き家になった理由は何ですか。(1つ)	
1. 住んでいた人が死亡したため	32
2. 住んでいた人が施設入所、長期入院したため	12
3. 転居したため	36
4. 転勤等で長期不在のため	4
5. 取得していたが入居していないため	5
6. 貸していた人が転居したため	26
7. 相続等により取得したが住む人がいないため	9
8. 相続人確定の手続き中であるため	3
9. その他	16
計	143



【結果】

「転居したため」が最も多く、次いで「住んでいた人が死亡したため」、「貸していた人が転居したため」となっている。

【今後の対策】

空き家になった経緯や事情など、相手の立場を踏まえた情報提供の手法、支援制度の検討を行う。

問2	(3)空き家になった理由は何ですか。
	<p>親の介護の為、転居せざるを得なかった</p> <p>社員寮として使用していたが、住む人が居なくなった</p> <p>子供の通学、親と住む為</p> <p>競売</p> <p>母の介護の為、網走に来ております</p> <p>入居していた社員がマイホームを購入して退去したため。他に入居を希望する社員がいないので現在空き家となっている</p> <p>将来、住むかもしれない</p> <p>相続人行方不明</p> <p>売却用不動産として購入</p> <p>仕事で今、千葉県松戸に住んでいます。あと5年したら帰ります</p> <p>前人者から買収</p> <p>平成23年、石狩市よりオークションで落札</p> <p>高齢になった為、子どもの家に一緒に住んでいます</p> <p>新築したため</p> <p>国の減反政策並びに農協の指導等により稲作をあきらめ一家の主たる収入の道がなくなり、新たな生活の場を求め札幌に引越しました。その結果、空き家になりました。後継者も当時居りましたし住み続けるつもりでしたが、残念です。</p> <p>時々、行って住んでいた</p>

問3 空き家の管理について

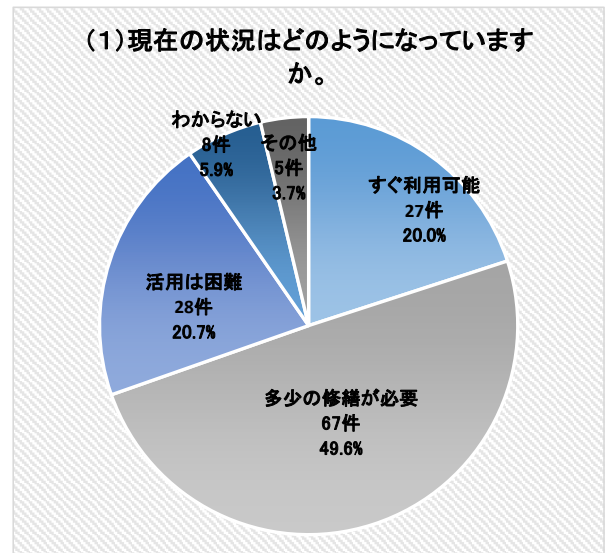
(1)現在の状況はどのようになっていますか。(1つ)	
1. すぐに活用可能	27
2. 多少の修繕が必要だが活用可能	67
3. 老朽化や破損により、活用は困難	28
4. わからない	8
5. その他	5
計	135

【結果】

「すぐに活用可能」、「多少の修繕が必要だが活用可能」を含めた件数は94件となっている。また、「老朽化や破損により、活用が困難」も28件ある

【今後の対策】

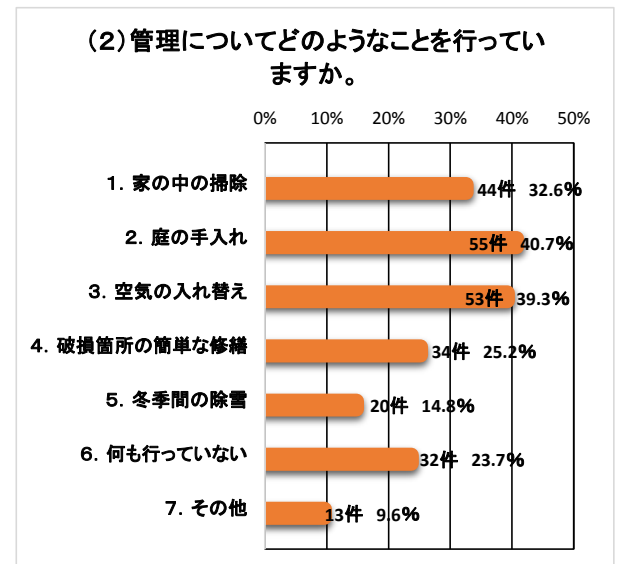
活用可能な空き家については、利活用の促進について、活用困難な空き家については、特定空家等の措置や解体に係る支援制度の検討を行う。



(2)管理についてどのようなことを行っていますか。(複数)	
1. 家の中の掃除	44
2. 庭の手入れ	55
3. 空気の入替え	53
4. 破損箇所の簡単な修繕	34
5. 冬季間の除雪	20
6. 何も行っていない	32
7. その他	13
計	251

【結果】

管理内容として比較的軽易な作業が行われている。また、「何も行っていない」も32件ある。

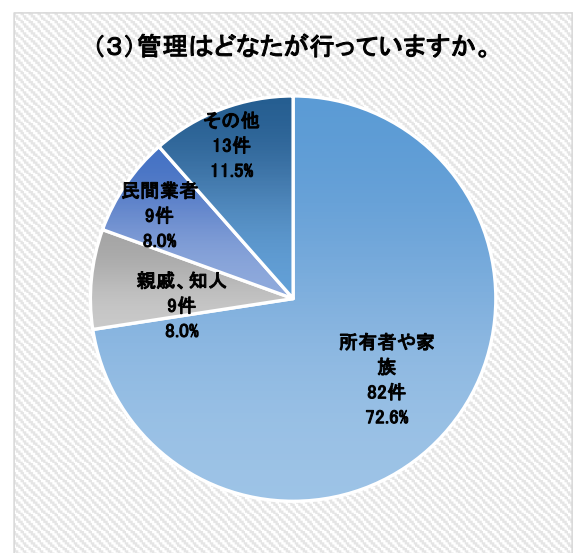


※複数回答であるため、母数を(1)の135として、割合を算出した

(3)管理はどなたが行っていますか。(1つ)	
1. 所有者もしくは家族	82
2. 親戚、知人	9
3. 民間業者	9
4. その他	13
計	113

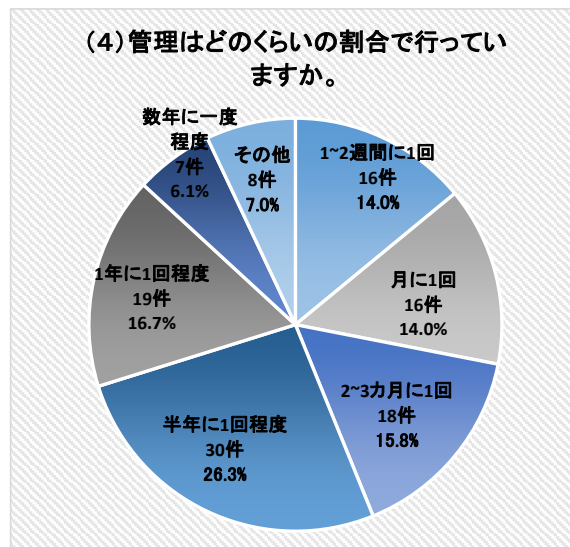
【結果】

所有者もしくは家族で管理を行っている方が大半を占めている。



問3 続き

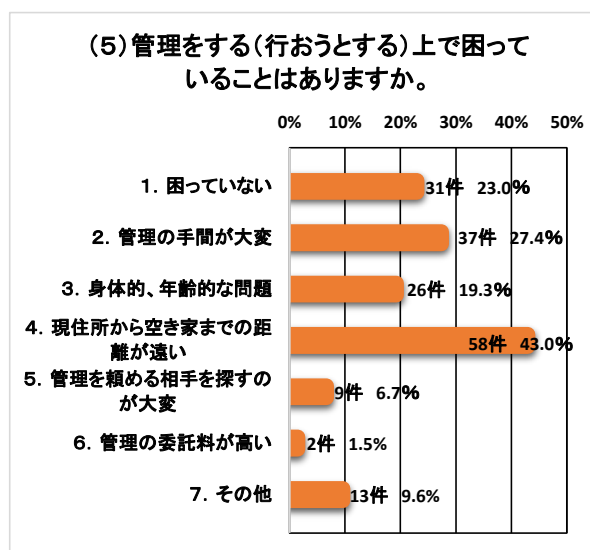
(4)管理はどのくらいの割合で行っていますか。(1つ)	
1. 1～2週間に1回程度	16
2. 月に1回程度	16
3. 2～3か月に1回程度	18
4. 半年に1回程度	30
5. 1年に1回程度	19
6. 数年に一度程度	7
7. その他	8
	計 114



【結果】

概ね1年に1度程度の管理はなされている。

(5)管理をする(行おうとする)上で困っていることはありますか。	
1. 困っていない	31
2. 管理の手間が大変	37
3. 身体的、年齢的な問題	26
4. 現住所から空き家までの距離が遠い	58
5. 管理を頼める相手を探すのが大変	9
6. 管理の委託料が高い	2
7. その他	13
	計 176



※複数回答であるため、母数を(1)の135として、割合を算出した

【結果】

「現住所から空き家までの距離が遠い」が最も多く、次いで「管理の手間が大変」、「身体的、年齢的な問題」など、管理に対する懸案事項がある。

【今後の対策】

民間企業との連携を図り、「管理の代行会社」の制度などを検討する。

問3	(1)現在の状況はどのようになっていますか。
	<p>屋根のトタンがはがれ、家の中は危険 売却する為 庭を畑にしているので機材を入れている 居宅としての利用はできない 老朽化していますが、昭和20年以降ニシン漁で栄え、その時建てたニシン御殿のイメージはあります。</p>

問3	(2)管理についてどのようなことを行っていますか。
	<p>半分壊している 簡単な畑、花畑 7～8月に石狩市シルバー人材センターに依頼して草刈実施 仲介業者に依頼 リフォーム完了にいつでも入居可能 販売業者に委託している プロの清掃業者が必要な箇所もあり 売却用のオープンハウス開催 むすめが家の掃除に行っています 近所の方をお願いし、何かあれば連絡がくる 冬に屋根雪が積もった時など、地元の業者をお願いしています 近所の人に鍵を預け管理をしていただいています シルバー人材センターにたのんで、草とりをしてもらっている 開拓農家で、先祖の墓もあり、年に2回程、外観と内部に状況を見に行っています。今の所特に修繕等はしておりません。 何年前から行ってない(5～6年前)</p>

問3	(3)管理はどなたが行っていますか。
	<p>弟と共同財産になっていますが、石狩市に住んでいる私一人で行っています 社宅なので、札幌支店総務が管理している 1度、業者にそうじをやっていただき、物などは業者にすべて破棄してもらった 所有者の長男夫婦 成年後見人 近隣等、定期的に親が管理 当社 当社 外回りの管理は近所の方、室内は年3回ぐらい身内が出向いて掃除をしています 遠距離のため年に1、2回 いとこ</p>

問3	(4)管理はどのくらいの割合で行っていますか。
	<p>週3～4回程度 以前は月に1回程度行っていたが、体調不良により、丸2年手をかけていない 年に1回家に出向き庭の手入れ中 現在は2～3日に一度行っています 農機具の保管庫にしております、夏季間は毎日行っております 夏場は毎日通っています 夏場は毎日行っている。畑があり使用している7 転居後は一度も行っていません 遠いし、身体的につらい 4月～11月まで1～2週間に一度ぐらい</p>

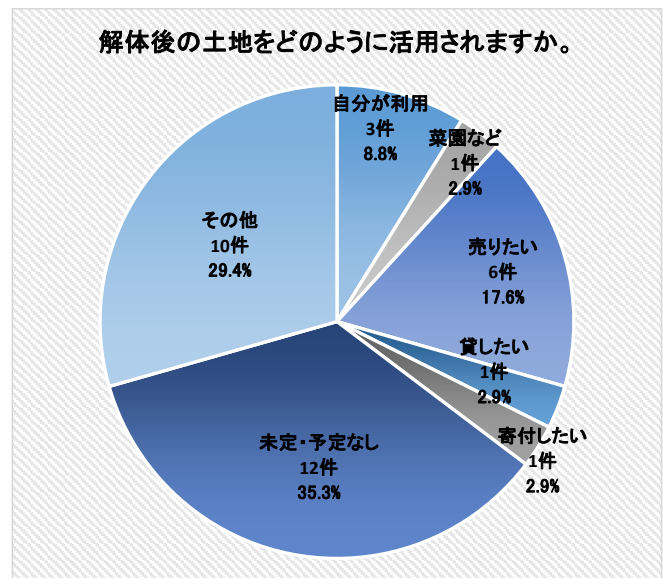
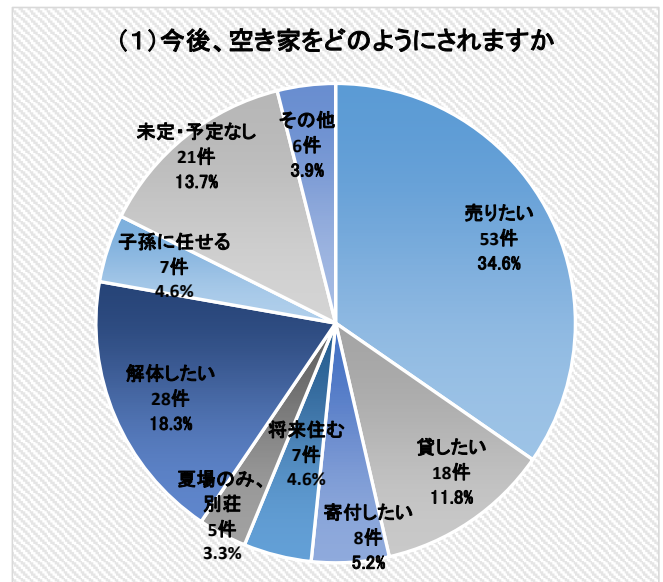
問3	(5)管理をする(行おうとする)上で困っていることはありますか。
	<p>早く売りたいが、なかなか売れない</p> <p>解体したいが、費用がない。石狩消防からも危険性を指摘されています。</p> <p>まだ相続していない</p> <p>金銭的な問題</p> <p>庭の手入れに大変困っています</p> <p>年に1~2度程帰ってますが、家の修理が結構大変です</p> <p>兄が手稲に住んでいるので必要なときは依頼している</p> <p>相続人確定等の諸手続があるため</p> <p>車庫が大分いたんできていつまで雪の重みに耐えられるか心配です</p> <p>今年7月末会社を定年退職する。札幌市内に自宅があるが、石狩市花川の自宅も今後は行き来する(家庭菜園等)ことにしている</p> <p>家屋を解体し更地にしたいが、固定資産税が高くなるのがネックになっている</p> <p>解体費用を出す事が出来ず困っている</p> <p>解体をしたいと思うが、金銭面の理由により手を着ける事が困難。使用していた者が、認知証により施設入所となり、今後、家に戻る事は不可能である。年金生活であり、施設利用料などを支払いするので精一杯で預貯金もない為、今後どの様にすべきかも全く手立ても無い状況です。</p> <p>お金もないし、どうしたらいいかわからない</p> <p>生活保護受給中</p> <p>近所から苦情がくる</p>

問4 今後の活用について

(1) 今後、空き家をどのようにされますか(1つ)	
1. 売りたい	53
2. 貸したい	18
3. 市などに寄付をしたい	8
4. 将来自分または家族が住む	7
5. 夏場のみ住む、別荘として使用する	5
6. 解体したい	28
7. 子や孫などに活用を任せる	7
8. 未定・予定なし(現状のまま)	21
9. その他	6
計	153

連絡先を記入していただいた方	75
----------------	----

解体後の土地をどのように活用されますか。(1つ)	
1. 更地のまま自分が利用	3
2. 菜園など	1
3. 売りたい	6
4. 貸したい	1
5. 市などに寄付したい	1
6. 未定・予定なし	12
7. その他	10
計	34



【結果】

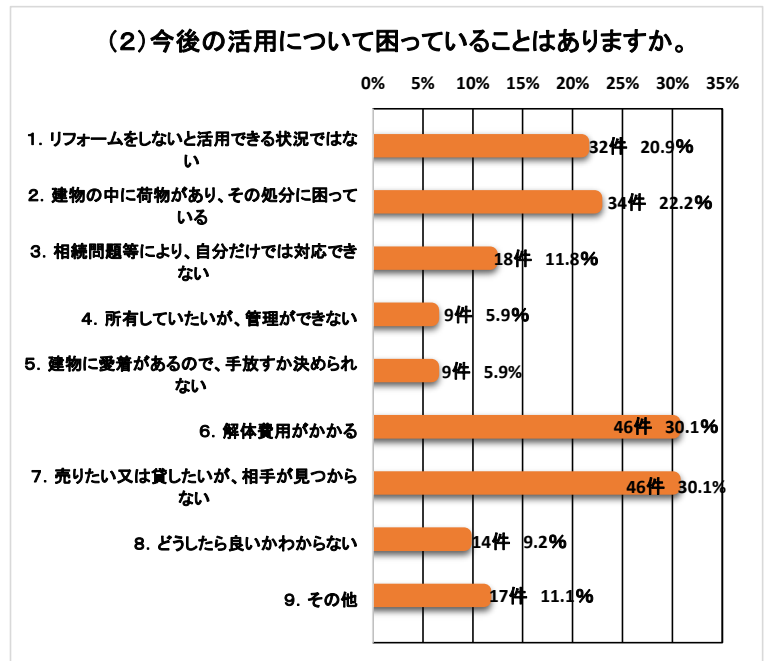
「売りたい」が最も多く、「貸したい」、「市などに寄付をしたい」、「解体したい」も含めた、空き家や除却後の土地を何らかの形で活用を考える人が7割となっている。

【今後の対策】

利活用の促進について、空き家バンクなどの制度について検討する。
解体に係る支援制度の検討を行う。

問4 続き

(2)今後の活用について困っていることはありますか。(複数)	
1. リフォームをしないと活用できる状況ではない	32
2. 建物の中に荷物があり、その処分に困っている	34
3. 相続問題等により、自分だけでは対応できない	18
4. 所有したいが、管理ができない	9
5. 建物に愛着があるので、手放すか決められない	9
6. 解体費用がかかる	46
7. 売りたい又は貸したいが、相手が見つからない	46
8. どうしたら良いかわからない	14
9. その他	17
計	225



※複数回答であるため、母数を(1)の153として、割合を算出した

【結果】

「解体費用がかかる」、「売りたい又は貸したいが、相手が見つからない」が多く、次いで「建物の中に荷物があり、その処分に困っている」、「リフォームをしないと活用できる状況ではない」となっている。
また、「相続問題等により、自分だけでは対応できない」という、解決に時間を要すると思われる回答も見受けられる。

【今後の対策】

不動産売買に関する情報提供や空き家バンク制度の検討、荷物の整理など業務に関する民間事業者との連携、解体などの支援制度を行う。

問4	(1) 今後、空き家をどのようにされますか。
	<p>売りたいが、安い場合野菜園など 引き続き社宅として使用します 夏場とは限らないが、多少手を入れて別荘として使用する予定。今年度中に予定しています 倉庫として活用 誰かに譲りたいけど希望者がいない時は解体したいと思っています 土地の所有者へ返したい 解体後の活用方法があるのであれば、活用して頂きたい 地主及び元家屋主に返却したい</p> <p>木造住宅で老朽化が進んでおりますが、木材は寿命が長いので、使える材料を残して可能であれば再生したいと思います。 先祖、農地もあるので居住(通年居住は出来ませんが)を考えています。又は、農産物直売所などに使っていただければと思います。</p>

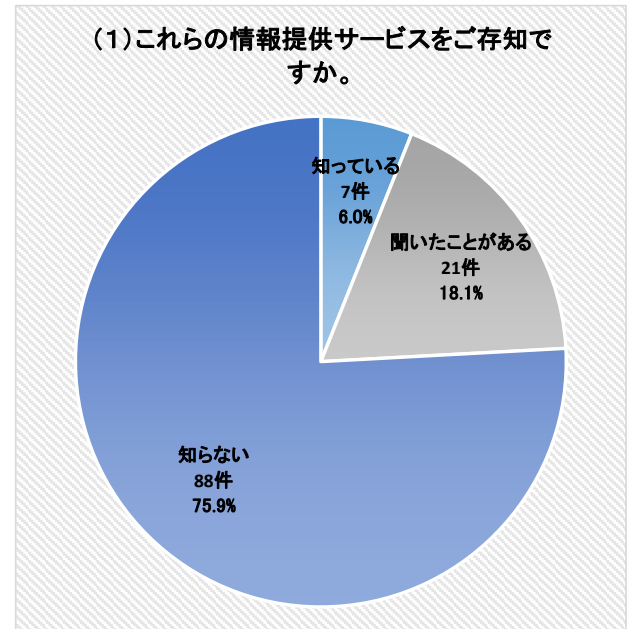
問4	(1) 解体後の土地をどのように活用されますか。
	<p>現在、不動産会社と相談中です 近い将来売りたい わからない 事務所を建てたい いずれは解体して売れるものなら売るとか、売れなければ市などに寄付とか考えてはいるが当面は現状のまま 土地は石狩市の借地です よくわからない 農地にして活用します 土地は貸りている土地です</p>

問4	(2) 今後の活用について困っていることはありますか。
	<p>建物がぐずればはじめている、危険 雑草対策がやっかい 解体したら税金高くなるので解体できない 不動産業者にも依頼しているが、未だ買いたい人が見つからない 現状のまま 売却したいが、母が認知証の為、かなりの手間と時間がかかると言われました 特に困っていない 事務所を建てたいが、何分、資金がない 直ちに活用できるが一部分リフォームを要する また、解体して更地にしてしまうと固定資産税が高くなるようなので解体するタイミングも難しい ありません 代表で固定資産税を払ってきたので寄付以外の方法で手放すか、子どもの代で住むことを考え、更地か菜園の形で持っていたい 借地 土地は近所の方に売ったのですが家付だと思っていたので 基本的には解体を考えています。時期は未定です 現在は物置に使用している(ほとんどは暖房用の薪が入っている) 土地は借りている土地です 札幌にて生活保護受給中につき、どうしたらよいかわからない。地主、元家屋主に迷惑がかからない様にしたい 家主(母)は、現在入院中で、会話も食事もできない寝たきりの状態です。ご近所からの苦情が、私の所にくるので、不動産屋さんにたのんで、買い手もみつけましたが、長男が判を押しませんでした。もう私にはどうすることもできません。母がなくなったら、私には相続放棄しか道はないかなーと思っています このままだと、後々困るので、以前から検討しておりました。解体か、修繕かどちらにしても費用がかかります。 今の所、少しでも既存建物を生かしたいと思います。良い方法があれば、ご指導頂ければありがたいです。 権利書を持っていないのでどうしていいかわからない</p>

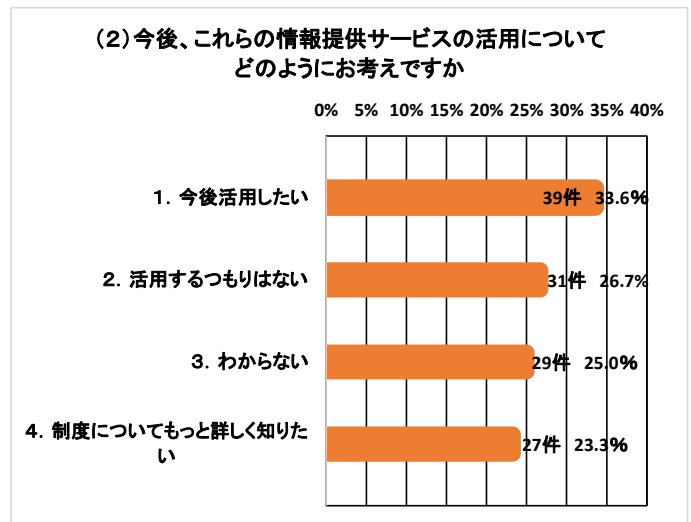
連絡先を記入していただいた方	
	件数
①生振地区	1
④若生・八幡地区 その他	6
⑤緑ヶ原地区	2
⑦花川東地区	1
⑧花川北地区	23
⑨花川南地区	14
⑩花畔地区	1
⑪緑苑台地区	1
⑫本町・船場親船・親船東地区	8
⑯厚田地区	8
⑰浜益地区	10
合計	75

問5 空き家の活用に対する支援制度について

(1)これらの情報提供サービスをご存知ですか。(1つ)	
1. 内容を知っている	7
2. 名前を聞いたことがある程度	21
3. 知らない	88
計	116

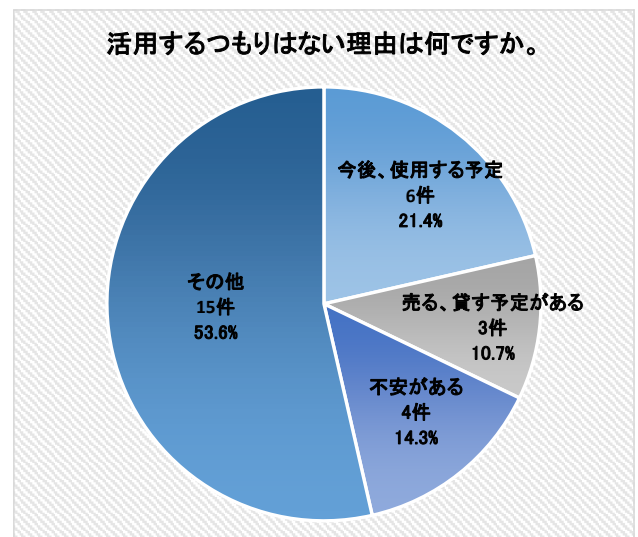


(2)今後、これらの情報提供サービスの活用についてどのようにお考えですか。(複数)	
1. 今後活用したい	39
2. 活用するつもりはない	31
3. わからない	29
4. 制度についてもっと詳しく知りたい	27
計	126



※複数回答であるため、母数を(1)の116として、割合を算出した

活用するつもりはない理由は何ですか。(1つ)	
1. 今後、使用する予定である	6
2. 既に売る、貸す予定がある	3
3. 不安がある(制度がわからないなど)	4
4. その他	15
計	28



【結果】

「内容を知っている」、「名前を聞いたことがある程度」を合わせても28件(22.2%)と低い。

【今後の対策】

今後、これらの情報提供サービスの制度内容について、情報発信を行っていく。

問5 続き

(3) 今後の管理や活用にあたり、市に対してご要望があれば教えてください。(複数)

1. 空き家を売るまたは貸す場合の相手先、仲介業者の情報	43
2. 空き家の活用事例などの情報	23
3. 空き家の売買や賃貸に対する資金の援助	24
4. 空き家の修繕や改修に対する資金の援助	19
5. 空き家の解体に対する資金の援助	36
6. その他	12
計	157

【結果】

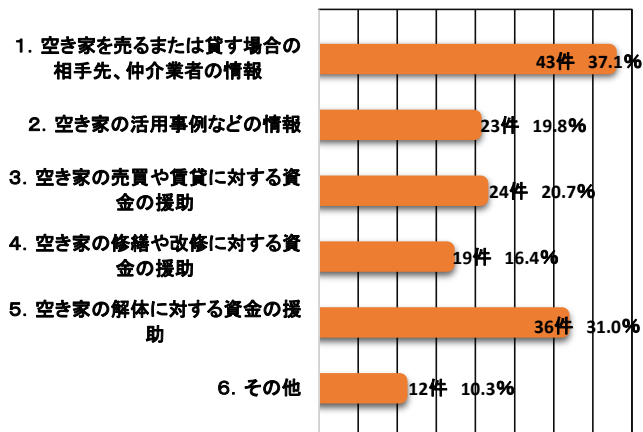
「空き家を売るまたは貸す場合の相手先、仲介業者の情報」が最も多く、次いで、「空き家の解体に対する資金の援助」となっている。

【今後の対策】

空き家に関する情報提供や空き家バンクの検討、売買及び解体等に対する資金支援制度の検討を行う。

(3) 今後の管理や活用にあたり、市に対してご要望があれば教えてください。

0% 5% 10% 15% 20% 25% 30% 35% 40%



※複数回答であるため、母数を(1)の116として、割合を算出した

問5	(2)活用するつもりはない理由は何ですか。
	<p>家の外の空地に家を建てたいが、市の許可があるので建てられない</p> <p>会社の所有の為 使用している リフォームできる状況にない</p> <p>現在住んでいる所が、離れているため 不動産会社をお願いしています 弁護士の紹介で札幌の不動産が動いてくれる 成年後見人にすぎないため 成年後見人にすぎないため 不動産業者に売却先を捜してもらっている 近隣、定期的親の管理で連絡がとれる 修繕で売却予定</p> <p>仕事が終わりたい、厚田に帰ります。まだ家を売るか貸すかまだまだ考えたいと思います。あと5年後に帰ります。</p> <p>倉庫なので 将来的に解体を考えているので どうして良いのかわからない どうしたらいいかわからない。悩んでいます 自分の家に暮らしておりますので、回答はできませんので、よろしく願いいたします。 どうしてよいかわからない 不動産業者に寄る</p>

問5	(3)今後の管理や活用にあたり、市に対してご要望があれば教えてください
	<p>空き家の解体費と土地の売却費が相殺になれば良い</p> <p>私の住民票が石狩市以外であっても現在進めている家財の処分の相談に応じて頂ければ、助かります。(有料でもOKです)</p> <p>売約済 なかなか売れないのであれば、貸すことも検討します 現在、不動産業者へ売却依頼中であるが、早く売却を希望している 今のところ、特にありません 建物のみを相続したのでどうすれば良いかわからない 解体せずそのまま売りたいので地元不動産業者、相場を教えてください ありません 特に今のところない</p> <p>空き家や土地のことで困ったり迷ったりした時の相談やアドバイスなどして下さる窓口があると いいと思います</p> <p>空き家と倉庫は同意でしょうか。倉庫であるため人は住んでいませんし、普通に利用しています</p> <p>解体費用は70～80万くらいかかるらしいと聞いているので現在子育て中でとても余裕がなく放置状態になっている。向かって左側の境界線があいまいになっていて測量し直すにも費用がかかると父が生前話していた</p> <p>解体する 内容がわからないので何とも言えません 兄弟も高齢で年金生活をしており、資金の捻出が困難な状況にある わからない</p> <p>どの様に活用するかは、色々意見を聞いて進めたいと思います。 最低限居宅出来る様にしたいです。3、4の援助を受けられるのであればお願いします。</p>

問5(2)今後、これらの情報提供サービスの活用についてどのようにお考えですか。の問いについて「1. 今後活用したい」、「4. 詳しく知りたい」を選択した方	
	件数
①生振地区	1
④若生・八幡地区 その他	1
⑧花川北地区	15
⑨花川南地区	9
⑩花畔地区	1
⑫本町・船場・親船・親船東地区	9
⑯厚田地区	6
⑰浜益地区	7
合計	49

問5(3) 今後の管理や活用にあたり、市に対してご要望があれば教えてください。

3. 空き家の売買や賃貸に対する資金の援助	4. 空き家の修繕や改修に対する資金の援助	5. 空き家の解体に対する資金の援助
売買:6,300,000円	500,000円	1,000,000円
売買:4,800,000円	1,000,000円	5,000,000円
賃貸:70,000円~80,000円	5,000,000円	300,000円
売買:5,500,000円	500,000円~1,000,000円	1,000,000円
賃貸:85,000円	3,000,000円	2,000,000円
売買:5,000,000円		2,000,000円
賃貸:60,000円~		1,000,000円~1,500,000円
賃貸:30,000円		
売買:5,000,000円		
賃貸:20,000円		
賃貸:5500円		

石狩市空家等対策計画の作成経緯

●第1回石狩市空家等対策協議会開催

- ・開催日時：平成28年5月9日（月） 18:30～
- ・議題：①空家等対策の推進に関する特別措置法及び国の指針について
②石狩市の空き家の現状と今後の対策について
③「空き家に関する意向調査」（案）について
④今後のスケジュールについて

●第2回石狩市空家等対策協議会開催

- ・開催日時：平成28年8月17日（水） 14:00～
- ・議題：①「空き家に関する意向調査」の結果について
②石狩市空家等対策計画（素案）について
③石狩市特定空家等の認定基準（素案）について
④今後のスケジュールについて

●パブリックコメント

- ・実施期間：平成28年9月23日（金）～平成28年10月24日（月）
- ・意見提出者：なし

●第3回石狩市空家等対策協議会開催

- ・開催日時：平成28年12月19日（月） 14:00～
- ・議題：①石狩市空家等対策計画（案）及び石狩市特定空家等の認定基準（案）について
②今後の取り組み（案）について

●計画の運用開始

- ・平成28年12月（予定）

石狩市特定空家等の認定基準（案）

目 次

空家等の概要	… 1
認定基準A	
A-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の判断	… 2
1 建築物が倒壊するおそれがある	
(1) 建築物全体の調査	
(2) 建築物の部位別の調査	
認定基準A 特定空家等に相当する状態かの判断	… 5
認定基準B	
B-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の判断	… 6
1 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	
B-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の判断	… 7
B-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の判断	… 8
B-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の判断	… 9
認定基準B 特定空家等に相当する状態かの判断	… 10

平成 28 年 月

空家等の概要

整理番号		調査年月日	年 月 日	調査者	職氏名
------	--	-------	-------	-----	-----

建物概要 (該当する口欄にレ印をつける)

- (1) 所在地 _____
- (2) 用途 ①戸建住宅 ②店舗 ③店舗併用住宅 ④その他 ()
- (3) 構造 ①木造 ②その他 () ③不明
- (4) 階数 ①平屋 ②2階建 ③その他 ()
- (5) 建物規模 m² ・坪 (登記情報等に記載の面積、不明な場合は概算面積)
- (6) 建設年 年 (登記情報等の公的資料により判明した場合に記入)
- (7) 空家年数 年 (水道、電気等の使用状況やヒアリング等により判明した場合に記入)
- (8) 付属建物 ①物置 ②車庫 ③その他 ()
- (9) 樹木 ①高木(樹高3m以上) ②中木(樹高1m以上3m未満) ③低木(樹高1m未満)

空家の立地状況 (該当する口欄にレ印をつける)

- ① 市街化区域など住居等がまとまって存在する区域にある
- ② 道路や隣家等、敷地外に影響を与える可能性が高い
- ③ 空家の立地場所は①、②に該当しない

○調査方法 (外観目視による調査)

- 1 認定基準Aの「建築物が倒壊するおそれがある」かどうかについて、(1)で建築物全体、(2)で建築物の部位別の調査を行い、「特定空家等に相当する状態」かの判断を行う
- 2 認定基準Aにより、「特定空家等に相当する状態ではない」となった場合、認定基準Bによる各項目について調査を行い、「特定空家等に相当する状態」かの判断を行う

認定基準A

- ・ 認定基準Aは木造、鉄骨系プレハブ造に適用する
- ・ 上記以外の建物については、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針（内閣府）」を参考に、個別に判断する

A-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の判断

1 建築物が倒壊するおそれがある

- (1) 建築物全体の調査
- (2) 建築物の部位別の調査

(1) 建築物全体の調査 （該当する口欄にレ印をつける）

項目	倒壊の危険性
建築物全体の状況	<input type="checkbox"/> 建築物全部が倒壊もしくは建築物の一部の階が全部倒壊している <input type="checkbox"/> 上記に該当しない

(2) 建築物の部位別の調査 (該当する□欄にレ印をつける)

① 部位別の損傷度の区分

部 位	損傷度の区分 (参考資料:「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」)
基 礎	<p><input type="checkbox"/> 程度 IV (下記に該当する場合)</p> <p>① 不同沈下と破断が見られる</p> <p><input type="checkbox"/> 程度 V (下記に該当する場合)</p> <p>① 上部構造を支えきれない状態になっている</p> <p><input type="checkbox"/> 上記に該当しない</p>
軸 組	<p><input type="checkbox"/> 程度 IV (下記のいずれかに該当する場合)</p> <p>① 【木造】 柱・梁に大きな割れ、断面欠損、折損のいずれかが見られる</p> <p>② 【木造】 柱・梁の仕口に著しいずれが見られる</p> <p>③ 【鉄骨系プレハブ造】 局部座屈による中ぐらいの変形が柱に生じており、梁接合部の亀裂、ボルトの一部破断が見られる</p> <p><input type="checkbox"/> 程度 V (下記のいずれかに該当する場合)</p> <p>① 【木造】 柱・梁の割れ、断面欠損、折損が著しい</p> <p>② 【鉄骨系プレハブ造】 局部座屈による大きな変形が柱に生じており、梁接合部に破断が見られる</p> <p><input type="checkbox"/> 上記に該当しない</p>
耐力壁	<p><input type="checkbox"/> 程度 IV (下記のいずれかに該当する場合)</p> <p>① 【塗り壁】 仕上の大部分が脱落している</p> <p>② 【ボード仕上の壁】 大部分で釘の浮き上がりが見られ、中には脱落したものも見られる</p> <p><input type="checkbox"/> 程度 V (下記に該当する場合)</p> <p>① 仕上材の大部分が脱落しており、下地材に破損が生じている</p> <p><input type="checkbox"/> 上記に該当しない</p>

部 位	損傷度の区分 (参考資料:「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」)
外壁材	<input type="checkbox"/> 程度Ⅳ (下記のいずれかに該当する場合) ① 【塗り壁】仕上材が脱落しており、下地材にひび割れが生じている ② 【ボード仕上の壁】仕上材の脱落、釘の浮き上がりが見られる <input type="checkbox"/> 程度Ⅴ (下記に該当する場合) ① 仕上材の大部分が脱落しており、下地材に破損が生じている <input type="checkbox"/> 上記に該当しない
屋 根	<input type="checkbox"/> 程度Ⅳ (下記のいずれかに該当する場合) ① 屋根に若干の不陸が見られる ② 小屋組の一部に破損が見られる ③ 金属板葺材にはがれ等の損傷が見られる <input type="checkbox"/> 程度Ⅴ (下記のいずれかに該当する場合) ① 屋根に著しい不陸が見られる ② 小屋組の破損が著しく、葺材の大部分が損傷を受けている <input type="checkbox"/> 上記に該当しない

② 危険度の判定

	基 礎	軸 組	耐力壁	外壁材	屋 根	危険度の判定
部位別の損傷度の区分	<input type="checkbox"/> 程度Ⅳ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅳ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅳ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅳ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅳ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅳが3つ以上ある
	<input type="checkbox"/> 程度Ⅴ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅴ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅴ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅴ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅴ	<input type="checkbox"/> 程度Ⅳが2つ、程度Ⅴが1つある
	<input type="checkbox"/> 該当無	<input type="checkbox"/> 該当無	<input type="checkbox"/> 該当無	<input type="checkbox"/> 該当無	<input type="checkbox"/> 該当無	<input type="checkbox"/> 「基礎」、「軸組」、「耐力壁」のいずれか一つでも程度Ⅴがある

認定基準 A 特定空家等に相当する状態かの判断（該当する口欄にレ印をつける）

倒壊の危険性		<判 断> 左記「倒壊の危険性」の (1)、(2)のレ印の有無
<input type="checkbox"/>	(1) 建築物全体 ・建築物全部が倒壊もしくは建築物の一部の階が全部倒壊している	特定空家等に 相当する状態である <u>「空家の立地状況」も踏まえる</u>
<input type="checkbox"/>	(2) 建築物の部位別 ・危険度の判定のいずれかに該当している	
<input type="checkbox"/>	上記に該当しない	特定空家等に 相当する状態 ではない ⇒ 「認定基準 B」へ

認定基準B

B-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の判断

- 1 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
- 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

(各項目について該当する判断にレ印をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態が著しい	左記の状態にある	専門家の判断が必要
①外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある			
	外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地がみえる			
	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている			
②屋根・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある			
	屋根ふき材が破損、剥離している			
	軒が変形、破損している			
③附属設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食			
	屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している			
	門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている			
④敷地内の土地・擁壁等	擁壁表面にひび割れが発生している			
	敷地内に地割れがある			
	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある			
⑤過去調査との比較	前回の調査時よりも変形している			
	前回の調査時よりも壊れている			
⑥その他	内容を具体的に記載			
合計（レ印の数を記入）				

※注記

⑤過去調査との比較とは、上記①～④の項目について行った過去の調査のことである。前回の調査と比較して、建物の変形等が進行しているかを確認する。

B-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の判断

(各項目について該当する判断にレ印をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態が著しい	左記の状態にある	専門家の判断が必要
①建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある			
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある			
	排水等の流出による臭気の発生がある			
②ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある			
	ごみ等の放置による臭気の発生がある			
	ねずみ、はえ、蚊等の発生がある			
③水質汚染、土壌汚染	水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が放置されている			
	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる			
④その他	内容を具体的に記載			
合計（レ印の数を記入）				

B-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の判断

(各項目について該当する判断にレ印をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態が著しい	左記の状態にある	専門家の判断が必要
①周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり汚れたまま放置されている			
	窓ガラスが割れたまま放置されている			
	看板等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			
	敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている			
②その他	内容を具体的に記載			
合計（レ印の数を記入）				

B-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の判断

(各項目について該当する判断にレ印をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態が著しい	左記の状態にある	専門家の判断が必要
①立木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている			
	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている			
②建築物等の不適切な管理	空家からの落雪により歩行者等に被害が生じるおそれがある ※注記参照			
	放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※注記参照			
	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している			
③防犯・防火上、放置することが不適切	外部から不特定多数の者が容易に建物内に侵入できる状態にある			
	灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある			
④その他	内容を具体的に記載			
合計（レ印の数を記入）				

※注記

雪の無い状況では判断が困難であるため、原則、雪のある時期に判断する。

認定基準B 特定空家等に相当する状態かの判断

各項目について、判断結果のレ印の数を下記の表に記入し、「左記の状態が著しい」がある場合には、「空家の立地状況」を踏まえて「特定空家等に相当する状態である」と判断する。

また、「専門家の判断が必要」にレ印がある場合には、該当項目について専門家に「左記の状態が著しい」かの判断を仰ぐ。

なお、「左記の状態にある」、「専門家の判断が必要」のレ印の数が多いなど、特に市長が「危険性等がある」と認めた場合には、「特定空家等に相当する状態である」と判断する。

該当項目	判 断 結 果		
	各基準に該当する 「左記の状態が著しい」 のレ印の数	各基準に該当する 「左記の状態にある」 のレ印の数	各基準に該当する 「専門家の判断が必要」 のレ印の数
B-1 保安上危険			
B-2 衛生上有害			
B-3 景観問題			
B-4 生活環境悪化			
レ印の合計			