

令和7年度 第1回 石狩市空家等対策協議会

【報告】

- ① 危険な空家の状況について
- ② 特定空家について
- ③ 危険な空家の予防措置について

【議題】

1. 「認定基準」の改訂について

- ① 基準改定の背景
- ② 認定基準
- ③ 管理不全空家・特定空家への行政対応と判断基準
- ④ 空き家の把握から、認定、指導のフロー

2. 「【報告】① 危険な空家の状況について」新基準での判定

資 料

- ・新基準
- ・旧基準
- ・北海道の「管理不全空家等の判断のための参考基準（β版）」
- ・国土交通省の「管理不全空家等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（令和5年12月13日最終改正）」

令和7年10月8日
石狩市空家等対策協議会 事務局
石狩市建設部建築住宅課

① 危険な空家の状況について

【危険な空家リスト】

- ・ 令和5年度までに未解決として残っていた危険な空家 17件
- ・ 令和6年度に新たに確認した危険な空家 2件 (No.48,49)

＜危険な空家リストの現況＞

- ① 解体された空家 4件 (No.44,45,46,48)
 - ・ 危険空家除却費補助金を活用して除却 4件 (No.44,45,46,48)
- ② 経過観察空家 11件 (No.5,8,12,15,18,24,31,39,40,42,47)
 - ・ 経過観察空家は、建物の劣化状況は進んでいるが、道路や隣地から離れており周辺への影響が少ない空家。除却補助制度の対象となる空家所有者等へは、補助制度の案内を送付。(No.5,8,15,24,31,47)
- ③ 未解決となっている空家 4件 (No.34,35,41,49)
 - ・ No.34は、特定空家として認定し手続きを進めている。(次章で詳細説明)
 - ・ No.35は、すべての相続人が相続放棄していることが判明したことにより相続人不存在。
 - ・ No.41は、交渉相手に対して文書を送付したが返戻されたため、所有者調査中
 - ・ No.49は、所有者調査中

【危険な空家リスト】											R7.5.1
分類	No	地域・所在地等	H29	H30	H31 R1	R2	R3	R4	R5	R6	現時点の状況
R 4 以前	5	厚田区望来			依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察
	8	厚田区古潭			依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察
	12	厚田区厚田				依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察
	15	浜益区毘砂別			依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察
	18	浜益区群別			依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	解消(その他)	解消(その他)
	24	浜益区床丹			依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察
	31	浜益区川下					依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察
	34	浜益区浜益						依頼・観察	特定空家	特定空家	特定空家
	35	厚田区厚田						依頼・観察	経過観察	経過観察	経過観察
	39	浜益区幌						調査中	解消(自力)	解消(自力)	解消(自力)
	40	浜益区浜益						依頼・観察	解消(その他)	解消(その他)	解消(その他)
	41	浜益区浜益						調査中	調査中	調査中	調査中
	42	浜益区浜益						依頼・観察	解消(その他)	解消(その他)	解消(その他)
	44	厚田区厚田						依頼・観察	経過観察	経過観察	経過観察
R5	45	厚田区厚田						依頼・観察	解消(補助)	解消(補助)	解消(補助)
	46	弁天町						依頼・観察	解消(補助)	解消(補助)	解消(補助)
	47	花川南3条2丁目						依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察	依頼・観察
	48	厚田区別狩							解消(補助)	解消(補助)	解消(補助)
R6	49	厚田区望来							調査中	調査中	調査中
		依頼・観察			6	7	7	9	12	13	7
経過観察									1	1	2
調査中										2	2
その他		22	19	6	1						
特定空家									1	1	1
小計		22	19	12	8	7	9	14	17	12	12
継続		小計	22	19	12	8	7	9	14	17	12
		新たに確認		2	0	3	3	6	9	2	
		解消(補助)	2	7	1	4	1		6	3	3
		解消(自力)	1	1	2			1		1	1
		解消(その他)		1	1					3	3
解消		小計	3	9	4	4	1	1	6	7	7
		前年度末 未解決空家の数	19	12	8	7	9	14	17	12	

① 危険な空家の状況について

①-1 解体された空家の現況報告

令和6年度に補助金を活用して除却 3件

令和7年度に補助金を活用して除却 1件

45 厚田区厚田



R6.4.4時点

46 弁天町



R6.4.4時点

48 厚田区別狩



R6.8.19時点

44 厚田区厚田



R7.4.3時点

R6解体済み



R6解体済み



R6解体済み



R7解体済み



①-2 経過観察空家の現況報告（厚田区）

5 厚田区望来



R6.4.4時点

8 厚田区古潭



R6.4.4時点

12 厚田区厚田



R6.4.4時点



R7.4.3時点



R7.4.3時点



R7.4.3時点

①-2 経過観察空家の現況報告（浜益区）

15 浜益区毘砂別



R6.4.8時点



変化なし
補助制度の案内送付

R7.4.3時点

18 浜益区群別



建物形状なし

R6.4.8時点



建物形状なし

R7.4.3時点

24 浜益区床丹



R6.4.8時点



変化なし
補助制度の案内送付

R7.4.3時点

31 浜益区川下



R6.4.8時点



変化なし
補助制度の案内送付

R7.4.3時点

①-2 経過観察空家の現況報告（浜益区・花川地区）

39 浜益区幌



R6.4.8時点



R7.5.22時点

40 浜益区浜益



R6.4.8時点



R7.4.3時点

42 浜益区浜益



R6.4.8時点



R7.4.3時点

47 花川南3条2丁目



R6.4.4時点



R7.4.3時点

①-3 未解決となっている空家の現況報告

35 厚田区厚田



R7.4.3時点

- ・周辺住民からの苦情：あり
- ・消防出動：あり
- ・破損箇所：外壁、屋根等
- ・補助金申請：なし
- ・対応：R4に適正管理の依頼文書送付。
しかし、すべての相続人が相続放棄していることが判明。
相続人不存在。

41 浜益区浜益



R7.4.3時点

- ・周辺住民からの苦情：あり
- ・消防出動：あり(現状確認)
- ・破損箇所：外壁、屋根等
- ・補助金申請：なし
- ・対応：交渉相手に対して適正管理の依頼文書送付
- ・文書返戻(→所有者調査中)

49 厚田区望来



R7.4.3時点

- ・周辺住民からの苦情：あり
- ・消防出動：なし
- ・破損箇所：軒先、屋根等
- ・補助金申請：なし
- ・対応：所有者の死亡から時間が経過しており相続人が多い。
現在相続人の調査中。

② 特定空家について

<特定空家へのこれまでの経緯>

- 令和6年2月 当協議会で特定空家として承認
- 令和6年3月 市が「特定空家」に認定
- 令和6年4月 「空家等対策の推進に関する特別措置法
(以下、法)第22条第1項」の指導
- 令和6年6月 「法第22条第2項」の勧告
- 令和6年9月 「法第22条第3項」の命令
- 令和6年11月 「法第22条第9項」の戒告
- 令和7年6月 「法第22条第9項」の行政代執行
- 令和7年8月 行政代執行により除却完了
(次ページ)【危険な空家リスト】No.34の現状の写真

②-2 特定空家の現状の写真

34 浜益区浜益 (特定空家)



着工前

R7.4.3時点



R6.4.8時点



R6.4.8時点



除却完了

R7.8.28時点



R6.4.8時点



R6.4.8時点

③ 危険な空家の予防措置について(空家宝化プロジェクト事業)

① 石狩市空家除却再販費補助金の活用実績

(令和7年4月現在の現況を報告する。)

- 令和3年度
補助金活用は12件あり、
販売を継続していた2件について
1件は販売中、**1件は建築予定**
- 令和4年度
補助金活用は7件あり、
販売を継続していた1件は、**販売中**
- 令和5年度
補助金活用は4件あり、
販売を継続していた1件は、**販売中**
- 令和6年度
補助金活用は1件あり、現在も販売中

【石狩市空家除却再販費補助金の活用実績と状況】

年度	No	所在地	現時点の状況	
令和3年度	3-5	花川南1条2丁目	解体済	売地
	3-12	花川南7条1丁目	解体済	建築予定
継続販売件数		合計	(2件/12件)	
令和4年度	4-7	花川北4条4丁目	解体済	売地
継続販売件数		合計	(1件/7件)	
令和5年度	5-2	花川南1条3丁目	解体済	売地
補助金活用件数		合計	(1件/4件)	
令和6年度	6-2	花川南5条4丁目	解体済	売地
補助金活用件数		合計	(1件/1件)	

【空家宝化プロジェクト事業の概要】

補助金交付のスキーム



③-1 石狩市空家除却再販費補助金の活用実績（令和3～4年事業分）

除却再販後の現況報告（R3実績 2件/12件）



3-5 花川南1条2丁目



3-12 花川南7条1丁目



4-7 花川北4条4丁目



③-1 石狩市空家除却再販費補助金の活用実績（令和5～6年度事業分）

除却再販後の現況報告（R5実績 1件/4件）



5-2 花川南1条3丁目



除却再販後の現況報告（R6実績 1件/1件）



6-1 花川南5条4丁目



1. 「認定基準」の改訂について

① 基準改定の背景

令和5年12月13日に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空き家特措法と記載します）の一部を改正する法律が施行されました。

この改正によって、適切な管理がなされておらず、そのまま放置すれば特定空家等になる恐れのある空き家を「**管理不全空家等**」と判断した上で、その所有者等に対して指導・勧告ができるようになりました。

また、管理不全空家として「勧告」を受けた管理不全空家等の敷地は、特定空家と同様に、固定資産税等の住宅用地特例が適用されないという措置が講じられることとなりました。

石狩市では、平成28年12月に「石狩市特定空家等の認定基準」を策定していましたが、今回の法改正により、旧基準を「石狩市特定空家等及び管理不全空家等の判断のための基準」として管理不全空家の判断も行えるように改訂を行う必要が生じました。



図1：空き家対策特設サイト「空き家の問題とは？ 法改正について」
(国交省HPより)

1. 「認定基準」の改訂について

② 認定基準

旧基準では「認定基準A」と「認定基準B」がありましたが、新基準でもAとBの二つの認定基準は残ることになります。

- ▶ 認定基準Aでは、「建築物全体の状況」「基礎」「軸組」「耐力壁」「外壁材」「屋根」の各区分について損傷の「程度」を調査し、その数に応じて危険度を判断します。
- ▶ 認定基準Aに該当しない場合は、認定基準Bにより、項目ごとの「状態」を調査し、該当するかどうかを判断します。
- ▶ A・Bいずれの基準も「立地状況等を踏まえて」総合的に判断します。

「特定空家等」の認定にあたっては、認定基準Aのみでは判断が難しいケースにおいて、認定基準Bの結果も踏まえ、空家等対策協議会に諮りご意見をいただいた上で、市が認定を行います。ここまでの流れは旧基準と同様です。

今回の法改正により、新たに「**管理不全空家等**」という定義が追加され、市としてその判断基準を定めることとなりました。

改訂にあたっては、以下の指針・参考基準を参照し、文言や項目の見直しを行いますが、大幅な変更ではありません。

- ▶ 国土交通省の「管理不全空家等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（令和5年12月13日最終改正）」
- ▶ 北海道の「管理不全空家等の判断のための参考基準（β版）」（正式公表後はβ版を削除予定）（以下、道参考基準）

なお、「管理不全空家等」の認定においては、道参考基準が市の旧認定基準Bと整合しているため、文言や項目の見直しを行った改訂後の認定基準Bを用いて「指導の対象となる管理不全空家等」であるかを判断します。

1. 「認定基準」の改訂について

③ 管理不全空家・特定空家への行政対応と判断基準

空き家は、適切に管理されていない状態が続くと老朽化し、倒壊の危険や、周辺住民への迷惑・損害など様々な悪影響を及ぼすことがあります。

特に、空き家が道路に面している場合は倒壊等のリスクが高くなり、行政による対応が必要となるケースもあります。

空き家への行政対応は、その状態に応じて異なります。

すぐに対応が必要な空き家もあれば、状況を見ながら指導を行うことで、当面は問題がないと判断される場合もあります。

空き家の指導には段階があり、所有者がペナルティを受ける場合もあるため、行政では一定の基準を設けて対応を行っています。これまでも、こうした基準に基づいて空き家対策を進めてきました。

空き家の状態や立地状況に応じて対応方法が異なるため、「管理不全空家等」と「特定空家等」の関係は、図2などで整理されます

そのうえで、特定空家や緊急対応が必要な空き家を含む「管理不全空家等」などへの対応の流れや、特定空家の判断基準についても整理しています。

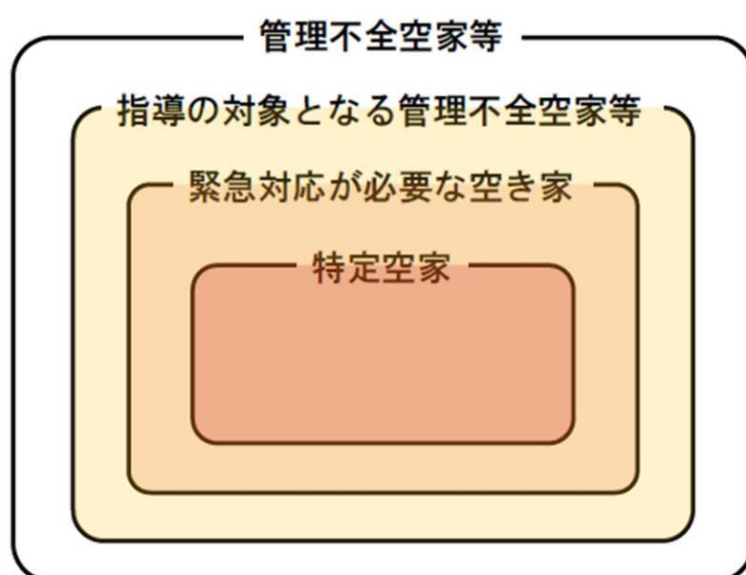


図2：管理不全空家等と特定空家の関係
(北海道：管理不全空家等の判断
のための参考基準より)

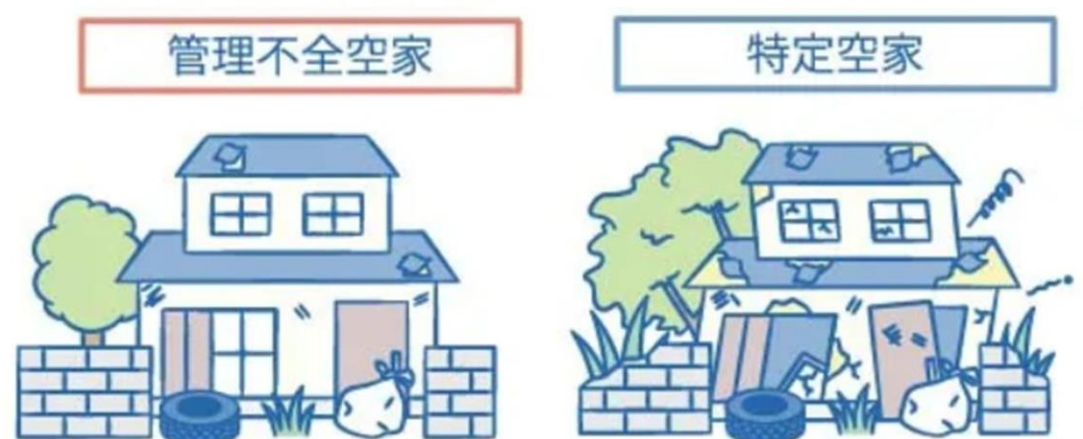
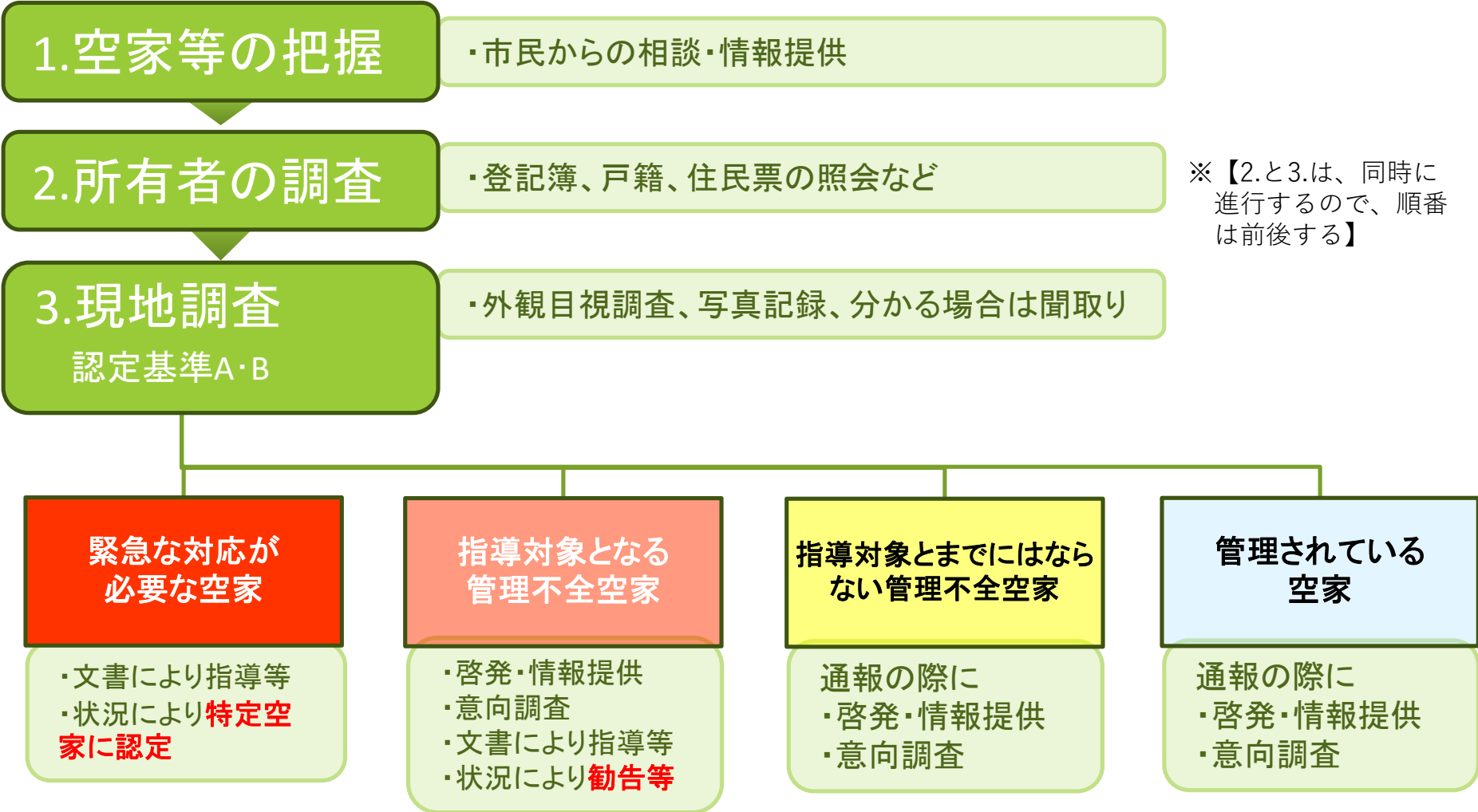


図3：空き家の活用や適切な管理などに向けた対策
が強化。トラブルになる前に対応を！（政府広報
オンラインより）

1. 「認定基準」の改訂について

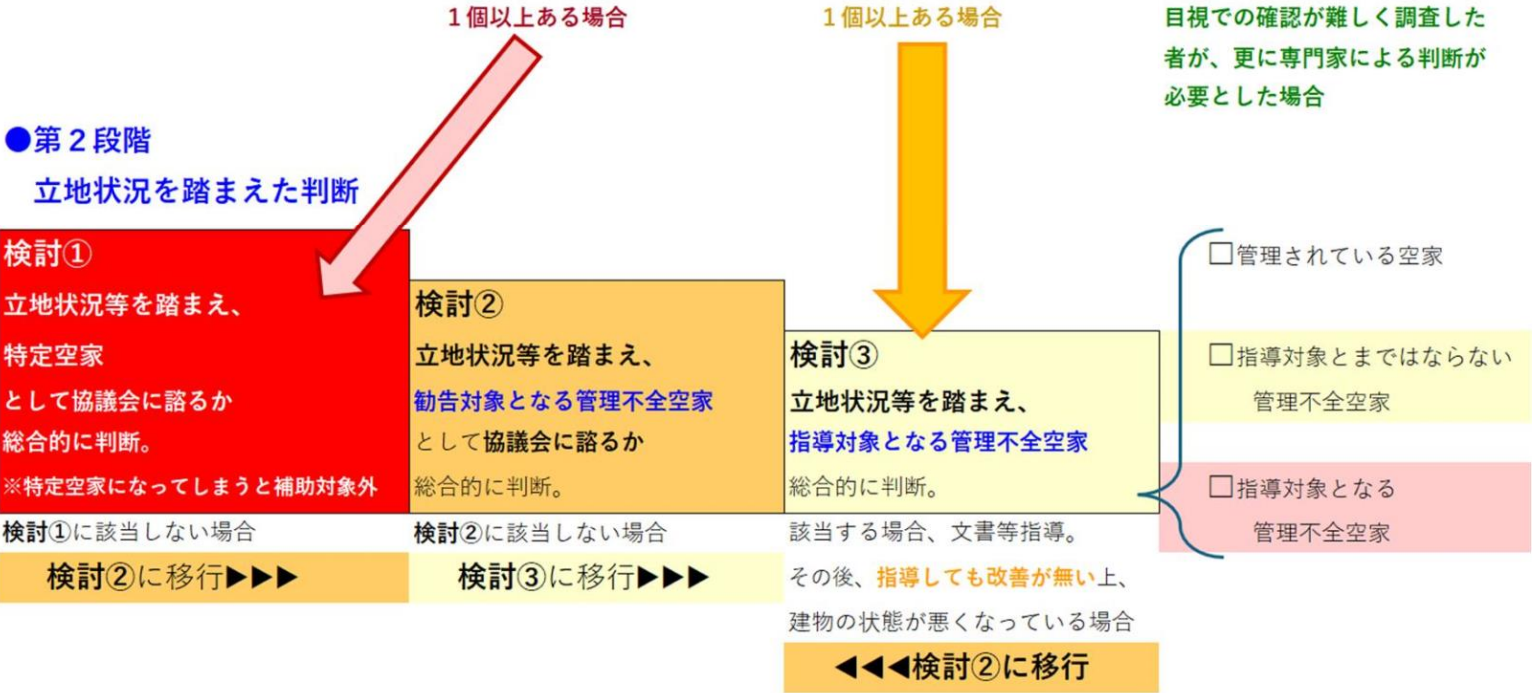
④ 空き家の把握から、認定、指導のフロー



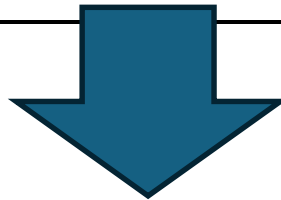
■認定基準B 判断フロー

●第1段階 現地調査

該当項目	判断の結果、「✓」のついた数		
	緊急の対応が必要	経過観察が可能	専門家による判断が必要
①保安上危険となるリスク	個	個	個
②衛生上有害となるリスク	個	個	個
③景観を損なうリスク	個	個	個
④周辺の生活環境を損なうリスク	個	個	個
①～④の合計	個	個	個



立地状況
①. 市街化区域もしくは建築基準法第22条地域などの 住居等がまとまって存在する区域
②. 道路もしくは隣地と空き家の距離が空き家の高さ よりも短い
③. ①・②には該当しないが、 空き家が倒壊した場合や屋根の雪が落ちた場合等に、 周辺に危険が生じることが予想される
④. ①・②・③のいずれにも該当しない



**指導の対象となる管理不全空
家等に該当しない**

- ① 屋根など建物の一部が倒壊しているものの、敷地内に納まって安定しており、これ以上状況が悪化しない

協-No. 39



R7. 4. 3

協-No. 42



R7. 4. 3



R7. 5. 22



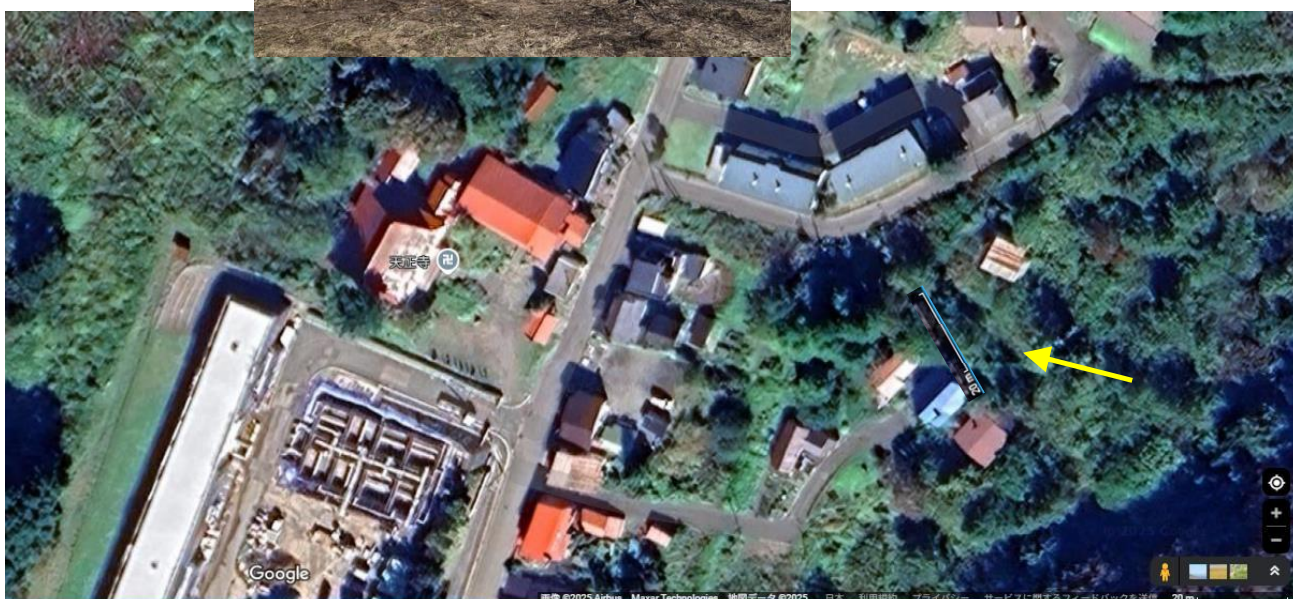
R7. 4. 3

- ② 建物が私有地の中にあり、周辺に建物が隣接していない。
倒れたとしても、市道など(国道、道道含)へ倒れることが無い。

協-No. 18



協-No. 40



③ 建物に不特定多数の人が、近づくような状況になっていない

協-No. 5

