

根室市空家等対策計画

平成 29 年 5 月

根室市

目 次

第1章 計画の概要（総則）

1	計画の背景	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画期間	1
4	対象地区	1
5	対象とする空家等の種類	2
6	特定空家等	2

第2章 空家等の現状と課題

1	全国の空家の状況	3
2	根室市の空家等の状況	3
	（1）人口と世帯数の状況	
	（2）空家の状況	
3	空家等に関する課題	4
	（1）空家等所有者の意識に関する課題	
	（2）空家等の利活用	
	（3）空家等に対する効果的な規制の実施	
	（4）制度上の課題	
	（5）空家等対策の総合窓口・推進体制の整備	

第3章 空家等の対策に関する基本的な方針

1	取組みの方向性	6
	（1）個人財産の所有者責任を前提	
	（2）総合的かつ基本的な施策の推進	
	（3）市民・地域との協働	
2	関連主体の役割と協力連携体制	6
	（1）所有者等	
	（2）地域住民	
	（3）事業者等	
	（4）市	

第4章 空家等対策の推進方策

1	空家等の発生・増加の抑制	7
	（1）空家化予防に向けた市民意識の向上	
	（2）相談体制の整備	
	（3）空家等の調査・情報の管理	
2	空家等の維持管理の促進	7
	（1）適正管理に関する周知・啓発	

3	空家等の利活用	7
	(1) 地域課題やニーズに応じた空家等の利活用策の検討	
	(2) 一定の要件を満たす空家等の改修に対する支援等	
	(3) 空家等の公的利用に対する支援	
4	特定空家等の除却等に対する支援の検討	8
5	管理不全な空家等を解消する対策	8
	(1) 立入調査等	
	(2) 特定空家等の認定	
	(3) 特定空家等に対する措置	
6	跡地の利活用の促進	10
7	取組体制の整備	10
	(1) 市民、行政、民間事業者等との連携	
	(2) 総合窓口の設置	
	(3) 根室市空家等対策協議会の設置	
	(4) 根室市空家等対策推進検討会議の設置	
8	空家等に対する規制	12
	(1) 他の法令に基づく規制強化	
	(2) 法に基づく措置の実施	
9	空家等対策の展開	12

資料編

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	1
2	空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）	5
3	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	6
4	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）	26
5	「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）	27
6	「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）	61
7	市町村による特定空家の判断の手引き	63
8	根室市空家等対策協議会設置要綱	79

第1章 計画の概要（総則）

1 計画の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化が進行する中であって、既存住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、全国的に空家等の問題が顕著化し、本市においても、問い合わせや苦情が年々増加傾向にあります。

空家等については、本来、個人の財産として、それぞれの所有者等が責任をもって適切に管理すべきものであり、これまで、行政として対応する範囲や方策はきわめて限定的であり、限界がありました。

このため国は、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備するため、平成27年5月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を全面施行し、「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「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（以下、ガイドラインという。）」を示し、市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしています。

特に放置された空家等については、市民の安全・安心な暮らしに悪影響を及ぼすため、行政として、発生防止・増加抑制や利活用などを含め、空家等について総合的かつ計画的に対応していくことが求められています。

このため、本市では、平成27年6月に、空家等の現状や課題を抽出し、具体的な施策の協議検討及び庁内での情報共有を図るため、庁内横断組織として根室市空家等対策推進検討会議（以下「推進検討会議」という。）を設置し、市民からの問い合わせ、相談等の窓口の設置のほか、根室市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）の設置などを進めてきたところであり、法の趣旨も踏まえ、本市の空家等対策について市民に広く周知し、空家等の対策を計画的に推進することを目的として、「根室市空家等対策計画（以下「計画」という。）」をここに策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」として、法第5条に規定する国の基本指針を踏まえ、協議会で策定する計画であり、「第9期根室市総合計画」や、都市計画の基本的な方針を示した「根室市都市計画マスタープラン」など、関連する本市計画との整合性を図り、推進していきます。

3 計画期間

計画期間は、平成29年度から平成38年度までの10年間とします。

ただし、社会・経済情勢の変化や国・道の動向、本市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しをおこなうこととします。

4 対象地区

空家等対策の対象地区については、空家等に関する通報・相談が市内全域から寄せられており、全市的な取り組みが必要であることから、根室市全域とします。

5 対象とする空家等の種類

計画で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」（第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

空家等対策の推進に関する特別措置法

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物^(※1)又はこれに附属する工作物^(※2)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。

（※1）建築物

建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義。

屋根、及び柱又は壁を有するもの、附属する門又は塀等をいう。

（※2）附属する工作物

ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

－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指針（国土交通省）より抜粋－

マンションやアパート等の共同住宅は、1棟全体で1つの「建築物」となり、1室でも居住している部分があれば「空家等」に該当せず、共同住宅全体が使用されていない場合において「空家等」に該当します。

6 特定空家等

空家等のうち、以下の状態の空家等を「特定空家等」といいます。

- （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
- （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
- （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
- （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

空家等対策の推進に関する特別措置法

第2条

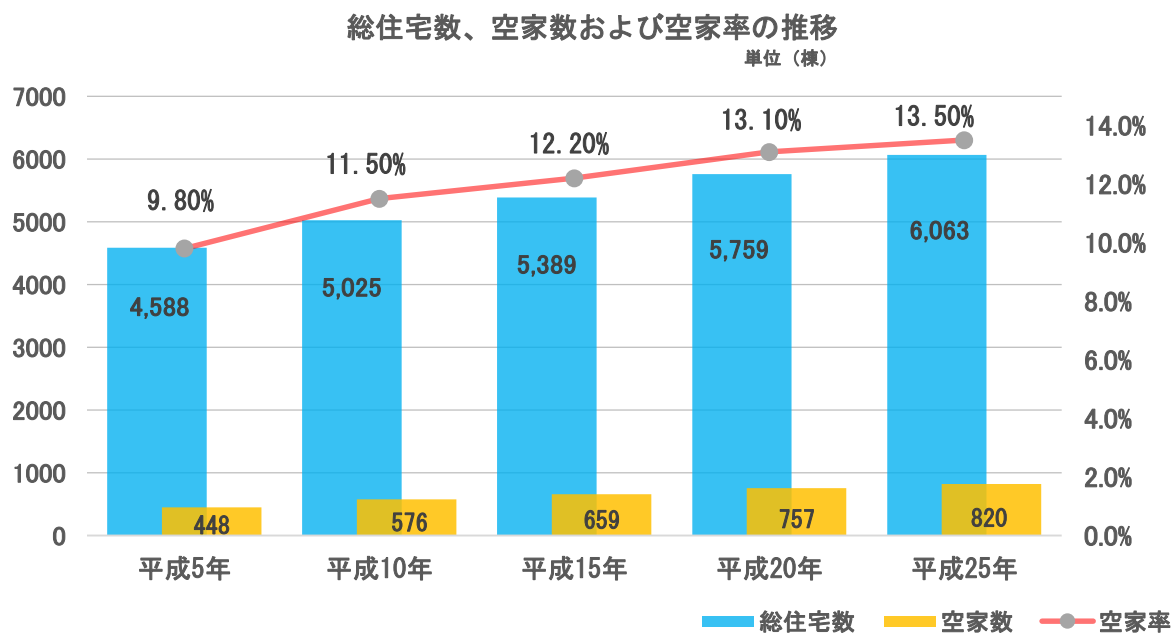
2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

第2章 空家等の現状と課題

1 全国の空家の状況

総務省実施の平成25年度「住宅・土地統計調査」によると、総住宅数は6,063万戸で、5年前と比較して、304万戸（5.3%）の増加となっており、そのうち空家数は、820万戸となり、63万戸（8.3%）増加しています。

空家率（総住宅数に占める割合）は、平成25年には13.5%と、20年に比べ0.4ポイント上昇し、空家数・空家率ともに過去最高となっています。



2 根室市の空家等の状況

(1) 人口と世帯数の状況

空家の発生と密接な関係がある本市の人口は、昭和50年（1975年）国勢調査の45,817人をピークに、出生数の低下や転出者の増加などにより減少傾向が続き、平成27年には26,917人となっています。

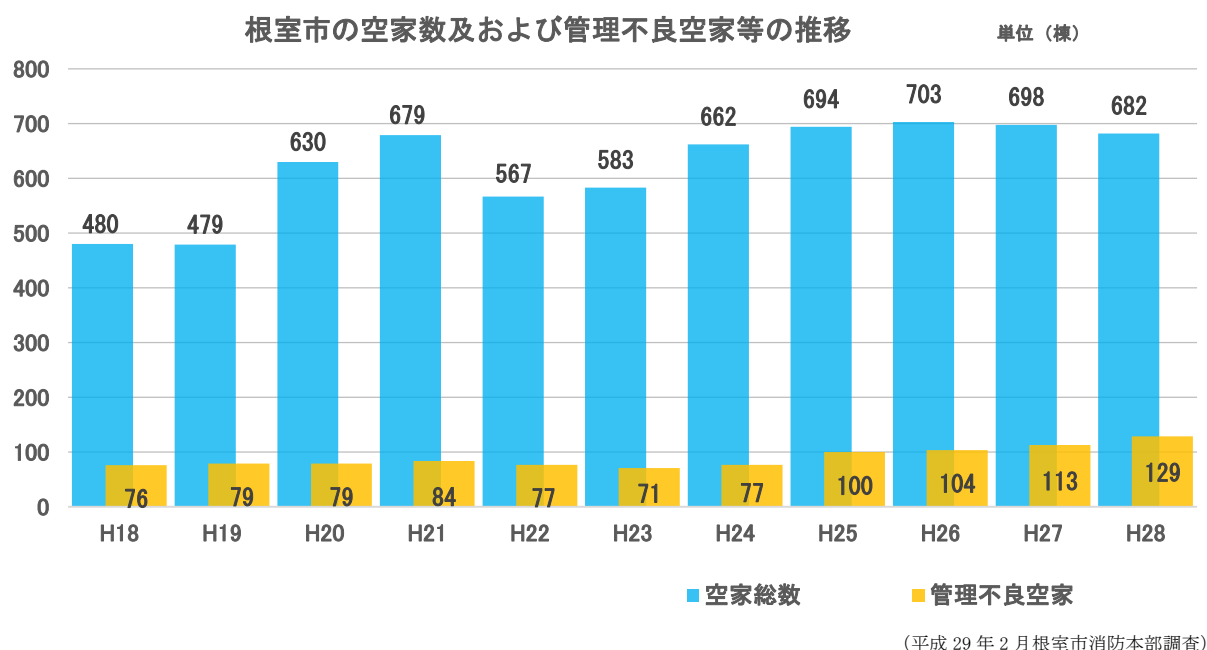
また、世帯数は、昭和50年（1975年）以降は、12,000世帯台で推移していましたが、人口に比例して減少し、平成22年（2010年）に12,000世帯を下回り、1世帯あたりの人数も核家族化や単身世帯の増加により、平成7年（1995年）には3人を割り込むなど、減少傾向が続いています。

(2) 空家の状況

総務省実施の平成25年度「住宅・土地統計調査」によると、本市の総住宅数11,510戸に対し、空家数は1,350戸で、空家率は11.7%となっています。

また、空家等のうち「腐朽・破損あり」は、590戸（43.7%）となっています。

消防本部による調査（平成29年2月）においても、空家数は682件となっており、平成18年と比較すると、202件（42.1%）増加し、管理不良空家（窓、屋根等の一部破損や倒壊・半倒壊のもの）の件数も129件と平成18年より53件（69.7%）増加しています。



3 空家等に関する課題

これまで市に寄せられた相談等を踏まえると、空家等対策にあたっては、次のような課題が挙げられます。

（１）空家等所有者の意識に関する課題

今後の活用見込がなく、空家を適切に管理せず、放置するなど、空家等に関する問題意識が希薄な所有者が見受けられます。

また、適切に相続・登記されていない空家等については、情報提供や所有者への指導などが困難となっています。

所有者に対し、空家等の適切な管理を行う重要性、管理不全の空家等がもたらす諸問題等についての周知・啓発など、空家の発生を抑制する取り組みが必要です。

（２）空家等の利活用

総合的な空家等対策の観点から、状態の良い空家等や改修により再生した空家等、また、除却後の空家等の跡地についても、所有者による適切な管理とともに、その利活用を図ることが必要です。

（３）空家等に対する効果的な規制の実施

空家等に対して、適切な補修等が長期間行われないことにより、倒壊や部材の飛散、不特定者の侵入による火災や犯罪のおそれ、ごみ等による衛生上の問題など、周辺の住環境に悪影響を及ぼしており、適切に管理し老朽化を防止することが必要です。

安全・安心で快適に過ごすことができるまちを目指すためには、空家等が市民に悪影響を及ぼさないよう、建築基準法や消防法などの現行法令に基づく取組みに加え、法や指針及びガイドラインを踏まえ、適切な対応が必要となっています。

(4) 制度上の課題

空家等については、所有者が自分の問題であることを認識しても、その対処方法や処分・活用方法がわからないため、放置してしまう問題もあることから、対処方法や処分・活用方法等の周知をはじめ、除却のための経済的負担を軽減する支援策等の検討が必要です。

(5) 空家等対策の総合窓口・推進体制の整備

空家等の問題を地域の課題として捉え、空家等の所有者等のみならず地域住民が協議し、相談できる窓口を明確にするとともに、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための全庁的な推進体制や市民協働の枠組み等の整備が必要です。

第3章 空家等の対策に関する基本的な方針

1 取組みの方向性

(1) 個人財産の所有者責任を前提

空家等は個人の資産であり、その管理は所有者等の裁量に任されていますが、その管理を怠って周囲の生活環境に悪影響を及ぼすことまでは許されておらず、所有する空家等が防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めなければなりません。

個人財産である空家等については、所有者等が適切に管理することを原則とし、行政として公益上必要な措置等を講じるものとします。

(2) 総合的かつ計画的な施策の推進

空家等に関する規制や支援のみならず、空家等の発生・増加抑制や既存空家等の利活用など、総合的な対策の計画的な推進に努めます。

(3) 市民・地域との協働

空家等の問題は、事案ごとに内容が異なり複雑化・多様化しているため、その解決は容易ではなく、限界もあることから、市民や地域等と協働して取り組むこととします。

2 関連主体の役割と協力連携体制

(1) 所有者等

所有者等は、住居に末永く住み続けることや様々な利活用など、空家等の発生予防に努め、また、空家となった場合においても、自らの責任において空家等の適切な管理に努めます。

(2) 地域住民

地域住民は、空家等の問題を地域課題として認識し、地域全体の将来を見据えつつ、日常の地域活動の中で新たな空家等の発生予防に努めます。また、地域に存在する空家等を地域住民による参画と協働のもと、利活用（除却後の跡地利用等含む）について、所有者等の了解を得ながら取り組み、行政と協力・連携して安全・安心で快適な住みよい地域づくりの推進に努めます。

(3) 事業者等

不動産の取引及び建築、解体等の不動産関連事業者は、その専門性を生かして空家等の所有者等や地域住民の取組への積極的な支援や技術助言に努めます。

(4) 市

市は、地域の実情やニーズ等を踏まえ、空家等対策に係る情報提供や支援とともに、地域住民等の自発的な取組みの促進に努めます。

また、より効果的な空家等対策を講じていけるよう、地域住民や事業者等と協力・連携し、地域づくりの視点を踏まえた多様な取組みの総合的な推進に努めます。

第4章 空家等対策の推進方策

1 空家等の発生・増加の抑制

少子高齢化の進行に伴い、空家等の増加が予想されるなか、新たな空家等を発生させない取組みを推進し、住宅等の空家化を予防します。

(1) 空家化予防に向けた市民意識の向上

空家等の発生を予防するためには、第一に所有者等に住宅等を適切に管理することの責務と重要性、空家等になった場合の周辺環境に与える影響等について問題意識を持ってもらうことが重要であり、広報ねむろや市ホームページ等を通じて、所有者の意識啓発や空家等となることにより発生する様々な問題を広く所有者等に周知します。

また、空家問題については、所有者等のみの問題ではなく、地域の課題として捉えた対応を促すために、地域ニーズに応じて空家に関する講座の開催をはじめ、市の関連部署、関連団体、地域等と連携し、様々な手段や機会を通して空家等に関する情報の周知や啓発活動をおこないます。

(2) 相談体制の整備

空家等に関するさまざまな相談がしやすい環境を整備し、助言等をおこなうことで空家化の予防につなげていきます。

(3) 空家等の調査・情報の管理

空家等の所在地、所有者、建物の状態、管理状況、周辺地域への影響の有無、所有者との連絡状況等の情報について、消防本部による調査を基本に、市民から寄せられた通報や相談、庁内関係課や地域・事業所等が把握している空家等の情報等を集約し、空家等の対策を講じる際に活用します。

2 空家等の維持管理の促進

空家等となった建築物等が周囲の住環境に悪影響を与えないよう、所有者等による適正な維持管理を促します。

(1) 適正管理に関する周知・啓発

所有者は、管理不全の空家等がもたらす問題を認識していないことが多いため、将来的な空家化の可能性やそこで起こりうる問題などへの意識を啓発するため、所有者等の責務、法の概要等について、広報ねむろや市ホームページ、出前講座等により、空家等の発生抑制、適正管理に関して、制度周知や啓発等を行っていきます。

3 空家等の利活用

(1) 地域課題やニーズに応じた空家等の利活用策の検討

地域には、老朽化していない活用可能な空家等があり、空家等の多様な利活用策と地域ニーズをマッチングさせるための取組みを検討します。

(2) 一定の要件を満たす空家等の改修に対する支援等

空家等の所有者等や移住者等が空家等を改修し、再生させる場合の支援制度の検討をはじめ、金融機関と連携して、空家等の除却費用の資金融資制度の周知等をおこないます。

(3) 空家等の公的利用に対する支援

空家等を活用した集会施設整備、地域における公共的利用への転用に対する支援制度を検討します。

4 特定空家等の除却等に対する支援の検討

空家等の所有者等が倒壊等のおそれのある空家等を除却する場合の支援制度等について検討します。

5 管理不全な空家等を解消する対策

空家等が管理不全の状態で放置されることにより、周辺の住環境に悪影響を与えている空家等に対しては、所有者等に適切な管理をするよう指導をおこないます。また、周辺への悪影響が著しい場合は、早急な解消を目的に必要な措置を実施し、管理不全な空家等の解消に努めます。

(1) 立入調査等

周辺へ著しく悪影響を及ぼしている空家等に対し、特定空家等に該当するか等の判断をするため、原則として、所有者等に通知した上で、必要な限度において立入調査を実施し、空家等の詳細な現状を把握します。

なお、立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合には、20万円以下の過料に処されます。

空家等対策の推進に関する特別措置法

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。

(2) 特定空家等の認定

管理不全な空家等については、国、道から示された判断基準を参考に、空家等に対する立入調査の結果をもとに、根室市空家等対策協議会の意見等を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されたものを特定空家とします。

なお、特定空家等に該当するかどうかを判断する「特定空家等認定基準」を、国が示すガイドラインや道による判断の手引きを基に別に策定します。

(3) 特定空家等に対する措置

ア 助言・指導（法第14条第1項）

特定空家等の状態が改善されるように、所有者等に対して助言・指導をおこないます。

イ 勧告（法第14条第2項）

助言・指導を行ったにもかかわらず、その状態が改善されない場合は、所有者等に対して、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕等、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します。

ウ 命令（法第14条第3項）

勧告を受けた所有者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合には、相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置を命令します。

命令を行う場合においては、あらかじめ所有者等に通知し、意見書等を提出する機会を与えた上で実施します。

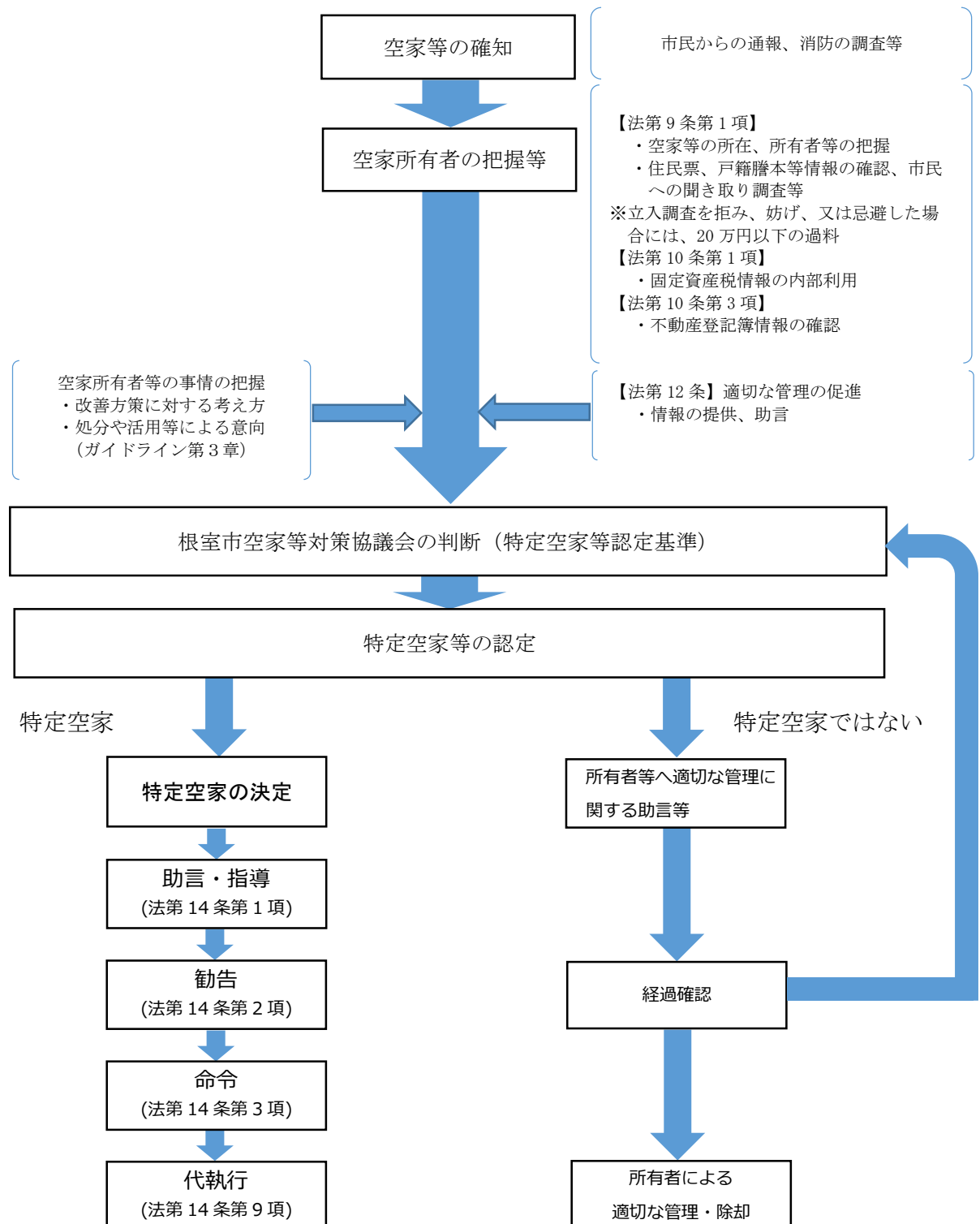
また、命令に違反した場合においては、50 万円以下の過料に処されます。

エ 代執行（法第 14 条第 9 項）

措置を命ぜられた所有者がその措置を履行していないとき、また、履行しても十分ではないとき、又は履行しても期限まで完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めに従い、必要な措置をおこなうことを検討します。

代執行に要した一切の費用は、所有者等から徴収します。

【特定空家等に関する作業フロー】



6 跡地の利活用の促進

空家等の除却後、跡地がそのまま放置されることにより、草木の繁殖といった新たな空地問題を発生させる可能性があります。

跡地の利活用にあたっては、それぞれの地域の課題等を踏まえ、安全性や生活環境向上、観光振興、駐車場等、有効な跡地の利活用を促進し、良好な生活環境の創出を図ります。

7 取組体制の整備

(1) 市民、行政、民間事業者等との連携

空家等の対策については、行政だけで実施するには限界があり、市民や民間事業者などの協力が不可欠となります。

市民や民間事業者などと連携し、民間のノウハウを活用することでより有効な対策を講じていきます。

(2) 総合窓口の設置

市民からの問い合わせ、相談等に対応するため建設水道部建築住宅課に総合窓口を設置します。

(3) 根室市空家等対策協議会の設置

本計画の策定にあたり、法第7条に基づき、平成28年11月に協議会を設置しました。

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、また、法第2条第2項に規定する特定空家等に該当するか否かの判断に関する協議を行うことを目的としています。

協議会の委員は、市長のほか、地域住民、法律、建築・不動産等の有識者であり、地域住民、有識者の助言・協力のもと、地域のニーズに応じた対策を検討することができ、より専門性や公平性を高め、効果のある対策計画の策定をおこなうことができます。

【構成委員】

委員区分	団体区分	団体名称
地域住民	根室市町会連合会	町内会長
法務	法律事務所	弁護士
不動産	北海道不動産鑑定士協会	不動産鑑定士
建築	北海道建築士会根室支部	建築士
福祉	根室市民生委員・児童委員協議会	民生委員・児童委員
行政	釧路地方法務局	法務局職員
	根室市長	市長
	建設水道部長	行政職員
	消防長	行政職員
	固定資産評価員	行政職員

(4) 根室市空家等対策推進検討会議の設置

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施する必要があることから、空家等の現状や課題を抽出し、具体的な施策の協議検討及び庁内での情報共有を図るため、庁内横断組織として、根室市空家等対策推進検討会議を設置しています。

役割分担（抜粋）

担当部署	役 割
総合政策室	・空家等対策の施策に関する情報収集・総合調整に関すること ・空家等対策推進施策事業に関する要請行動に関すること ・空き家・空き地バンクに関すること
総務課	・空家等対策計画に関すること ・空家等対策推進検討会議に関すること ・庁内及び関係機関との総合調整に関すること
財政課	・空家等の財政上の取扱いに関すること
税務課	・空家等の所有者情報の収集に関すること ・特定空家等の税法上の取扱いに関すること
市民環境課	・空家等の清掃及び廃棄物処理に関すること ・空家等に係る環境衛生保持に関すること ・空家等の所有者情報の収集に関すること ・空家等に係る市民相談に関すること
商工観光課	・空き店舗（会社・商店街・商店等）に関すること
都市整備課	・空家等に係る道路管理上の安全対策に関すること ・空家等の応急措置に関すること ・空家等の応急支援活動に関すること
建築住宅課	・空家等の総合窓口に関すること ・空家等の市民啓発・周知に関すること ・空家等の調査・情報集約に関すること ・空家等の補助制度に関すること ・空家等の照会及び回答に関すること
消防本部 （署）	・空家等の調査に関すること ・空家等の応急措置に関すること ・空家等の応急支援活動に関すること
全課・室共通	・空家対策の情報収集に関すること ・空家等対策の応急支援活動に関すること

空家等対策の推進に関する特別措置法

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。

8 空家等に対する規制

(1) 他の法令に基づく規制強化

安全・安心で快適に過ごすことができるまちを目指すため、空家等の状況に応じて、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）、廃棄物処理法（昭和 45 年法律第 137 号）等、他の法令に基づく指導や助言等の措置の強化を図ります。

各法令により、目的や措置を講じることのできる対象や内容、実施主体などが異なることから、空家等について、物的状態や周辺への影響の程度、危険性や切迫性などを総合的に判断して手段を選択します。

(2) 法に基づく措置の実施

法第 14 条（特定空家等に対する措置）に基づく特定空家等に対する助言または指導等措置を基本としつつ、周辺地域へ及ぼしている悪影響をできる限り解消するため、個別の空家等の状況に応じた、必要な支援を行うことにより、管理不全な空家等の解消を図ります。

ア 緊急の対応を要する場合

特定空家等の状況が著しく悪化し、周辺住民等への危険が生じているなど、緊急的に対応を要する場合、市が応急的な措置を講ずることを検討します。

イ 除却に関する情報提供

除却を検討する所有者に対して、除却に関する各種情報の提供をおこないます。

ウ 所有者等がない空家等の措置

特定空家等と判断された空家等で所有者が存在しない場合には、財産管理人制度の利用や法に基づく措置を検討します。

9 空家等対策の展開

本計画は、本市における空家等対策の進めるべき方向性を明らかにするものであり、10 年間の計画期間中において、その時点で必要とされる事業を実施することとし、具体的な事業について、その都度検討します。

空家等対策は、国においても、法により財政上の措置をとるよう努めるものとされていることから、今後の国や道の動向などを踏まえながら、本市の状況等に合わせた、必要な事業を検討、推進していきます。

根室市空家等対策計画

平成 29 年（2017 年）5 月発行

発行・編集

根室市総務部総務課

根室市常盤町 2 丁目 27 番地

電話：0153-23-6111 FAX:0153-24-8692
