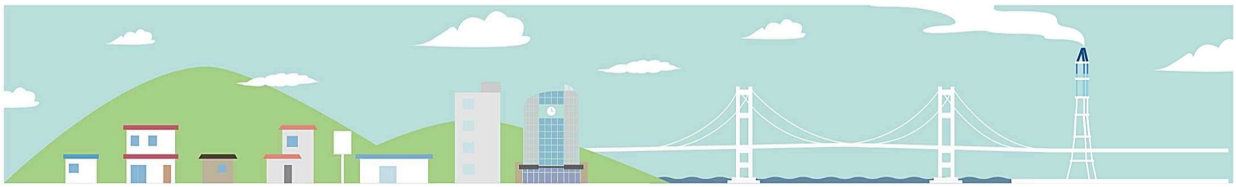
室蘭市空家等対策計画

2021（令和3）年3月　室蘭市



―――　目　　次　―――

第１章　計画の目的と位置づけ

１－１　目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
１－２　計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
１－３　計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
１－４　計画の対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

第２章　空き家をとりまく現状と課題

２－１　室蘭市の空き家の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
２－２　空家等対策を進めていく上での一般的課題・・・・・・・・・・・・・13
２－３　室蘭市における空家等対策の現状と課題・・・・・・・・・・・・・・15

第３章　空家等対策の基本的な方針

３－１　対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17
３－２　空家等の調査と対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17
３－３　特定空家等の調査と対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
３－４　空家等に関する対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・23
３－５　空家等対策の基本的理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・25
３－６　空家等対策の取組方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26

第４章　具体的な対策について

４－１　空家等の発生予防・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・27
４－２　空家等の所有者等による適正管理の促進・・・・・・・・・・・・・・28
４－３　空家等の流通と活用促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・30
４－４　空家等に係わる跡地の活用促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・31
４－５　空家等対策の体系・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・32
４－６　計画の進行管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・32

第５章　参考資料

１．空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・・・・・・・参考-1
２．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・・・参考-2
３．「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・・・参考-3
４．特定空家等の認定基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・参考-4
５．外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）・・・・・・・・・・・参考-5
６．室蘭市空家等対策協議会条例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・参考-6
７．室蘭市空家等対策会議規程・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・参考-7
８．室蘭市空家バンク・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・参考-8
９．室蘭市空家等分布図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・参考-9

１－１　目的

室蘭市では、人口減少や空き家所有者の経済的事情などにより、適正に管理されず放置され老朽化した空き家等が増加し、周辺住民への悪影響などが課題となったことから、2012（平成 24）年４月より空き家等の相談窓口を設置するとともに庁内関係部局で構成される「室蘭市空家等対策会議」において対策と検討を進め「室蘭市空き家等の適正管理に関する条例」※を施行し、生活環境の保全及び安全安心のまちづくりを推進してきました。

2015（平成 27）年５月 26 日からは「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）が完全施行され、国・都道府県・市町村の緊密な連携のもとで、空家等対策を総合的かつ計画的に推進されました。この特措法においては、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有する事を前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり個別の空家等の状況を把握する事が可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

本市においては、特措法に基づき 2016（平成 28）年 11 月に「室蘭市空家等対策計画」を策定し、空家等対策の総合的かつ計画的な推進に取り組んできました。今後も人口減少や老朽化の進行等に伴い、管理不全な空き家の増加が予想されることから、総合的な空家等対策の更なる推進を図るため本計画を改定します。

■この計画における用語の定義

①空家等
特措法第２条第１項に定義される「建築物又はこれに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又はその敷地」をいいます。

②空き家
一般的な表現に関しては「空き家」と表記します。

③特定空家等
特措法第２条第２項に定義される「適正な管理が行われていない空き家等で、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、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もの」をいいます。

④所有者等
「空き家等の所有者又は管理について権限を有する者」をいいます。

※「室蘭市空き家等の適正管理に関する条例」は、特措法の施行に伴い 2015（平成 27）年６月に廃止しています。

第１章　計画の目的と位置づけ

１－２　計画の位置づけ

本計画は、特措法第６条に規定される空家等対策計画として 2015（平成 27）年 12 月に発足した室蘭市空家等対策協議会での協議を踏まえ策定し、地域住民、住まいやまちづくりを担う各主体が連携協力して取り組む空家等対策の方向性を提示するものです。

また、本市が将来にわたって住み続けたいまちを目指すための上位計画である「室蘭市総合計画」に即すように定めるほか、都市計画の基本的方針を示した「室蘭市都市計画マスタープラン」や都市機能や居住の誘導を図る区域を設定した「室蘭市立地適正化計画」など、関連する計画と連携・整合を図ります。

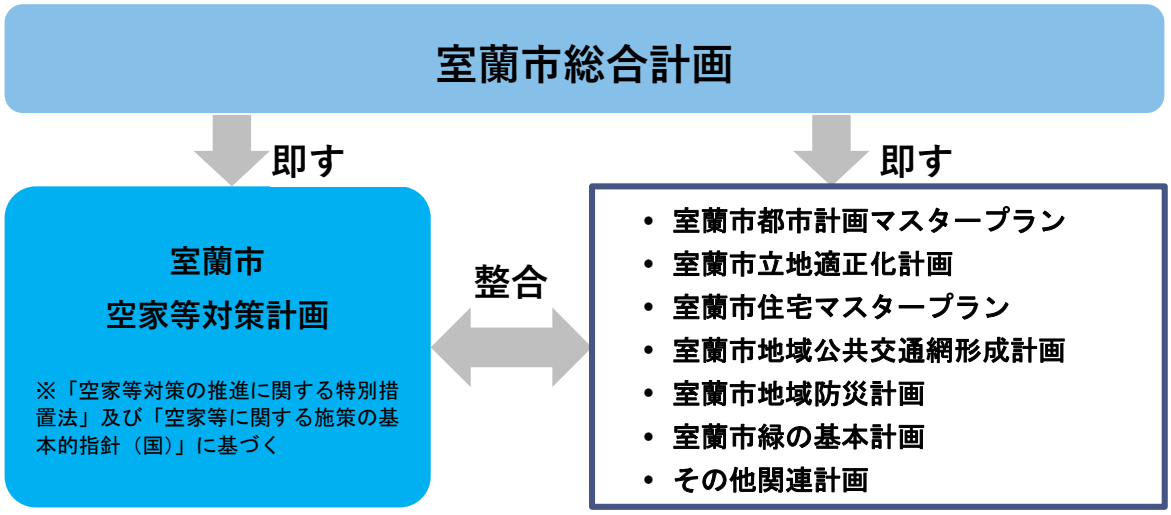


図１－１　計画の位置づけ

１－３　計画期間

改定前の計画においては、「住宅・土地統計調査（総務省）」に連携させ、計画期間を５年間としていましたが、上位計画である「室蘭市総合計画」に即し計画期間を 10 年間とします。なお、計画期間内であっても法令改正や社会情勢の動向等を踏まえ、適宜見直しが出来るものとします。

図１－２　計画の期間

１－４　計画の対象地区

空家等対策計画の対象地区は、工業専用地域を除く市内全域を対象とします。

２－１　室蘭市の空き家の現状

室蘭市の空き家の現状を「2013（平成 25）年、2018（平成 30）年住宅・土地統計調査（総務省）」「2015（平成 27）年住生活に関する世論調査（内閣府）」「2014（平成 26）年空家実態調査（国土交通省）」「2015（平成 27）年、2020（令和 2）年空家実態調査（室蘭市）」の調査別に明らかにします。

（１）住宅・土地統計調査（総務省）

住宅・土地統計調査における「空き家」は、「二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅」の４つに分類されます。

「その他の住宅」は「二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅」以外の、人が住んでいない住宅で、転勤や入院などにより居住世帯が長期にわたり不在であったり、建替え等の予定があり解体を予定している住宅などで、いわゆる空き家をいいます。

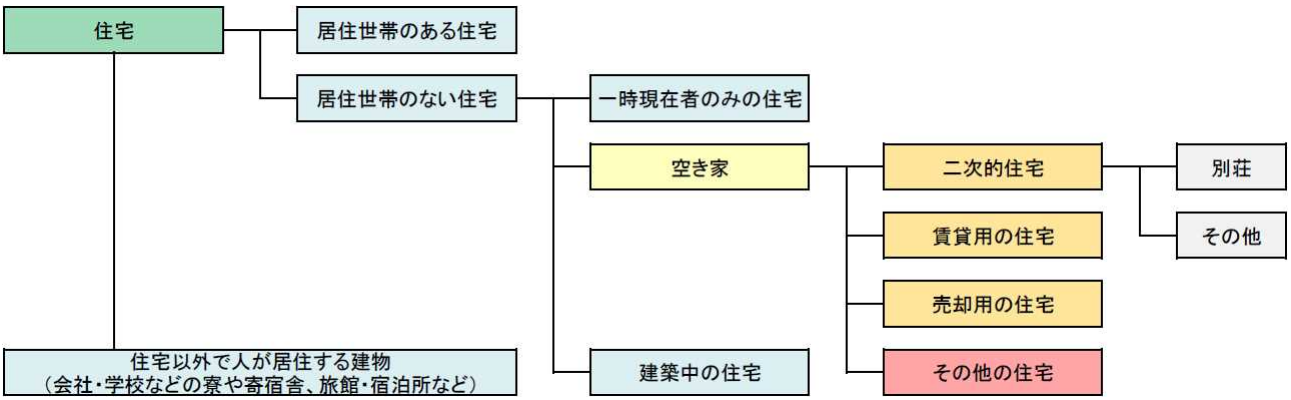


図２－１　　住宅・土地統計調査による住宅の種類

■住宅・土地統計調査とは

住宅土地・統計調査は、総務省が５年ごとに実施する、私たちの住まいの実態を全国規模、または地域別に把握できる唯一の調査で、住宅分野の最重要調査の１つです。

この調査は全数調査ではないため、結果の数値は推計値です。なお、９ページの室蘭市が行った空家等実態調査の数値とは異なります。

第２章　空き家をとりまく現状と課題

①　全国、北海道及び室蘭市の空き家率

2018（平成 30）年度調査における室蘭市の空き家率は 18.2%、「その他の住宅」の空き家率は 8.4%で、いずれも全国・北海道の値を上回る結果となっています。

	全　国		北海道		室蘭市	
	(2013) H25	(2018) H30	(2013) H25	(2018) H30	(2013) H25	(2018) H30
総住宅数	60,628,600	62,407,400	2,746,600	2,807,200	50,770	49,130
空き家数	8,195,600	8,488,600	388,200	379,800	7,580	8,960
（空き家率）	(13.5%)	(13.6%)	(14.1%)	(13.5%)	(14.9%)	(18.2%)
「その他の住宅」空き家数	3,183,600	3,487,200	139,500	157,300	3,540	4,120
（空き家率）	(5.3%)	(5.6%)	(5.1%)	(5.6%)	(7.0%)	(8.4%)

表２－１　全国、北海道及び室蘭市の空き家率

（出典：住宅・土地統計調査）

■調査対象

一定の方法で抽出された住戸・世帯を調査対象（2018（平成 30）年調査：全国約 370 万住戸・世帯が対象）とし、統計的処理を施した推計値により、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態等を調査しています。

■住宅の定義

一戸建の住宅やアパートのように壁で区画された建物の一部で，一つの世帯が独立して生活を営むことができるように建築されたものをいい、長屋や共同住宅の一室も含みます。

また、いわゆる「廃屋」については、そのままではそこで家庭生活を営むことが困難なことから、この調査では住宅としていません。

②　室蘭市における空き家の建て方と種類

室蘭市の空き家を「一戸建て」と「長屋・共同住宅」に分けてみると、「一戸建て」の空き家では、「その他の住宅」が 85%と多くを占め、賃貸や分譲等の市場に乗っていない空き家が多いことがわかります。

一方で、「長屋・共同住宅」の空き家では「賃貸用の住宅」が 74%と多くを占めていることから、建て方によって空き家の種類の割合は異なることがわかります。

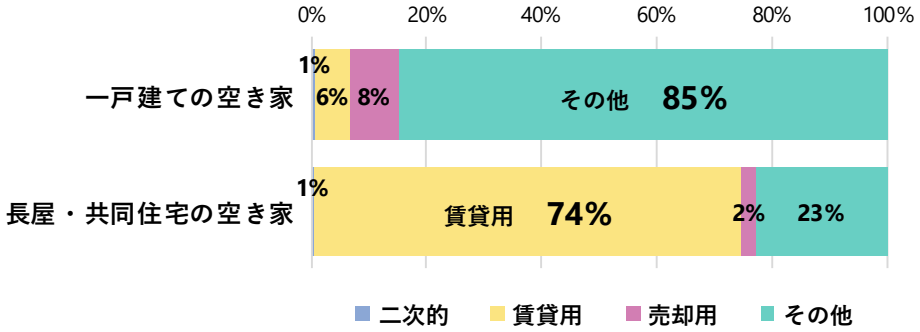


図２－２　建て方の種類別と空き家の種類

（出典：H30 年 住宅・土地統計調査）

■空き家の種類の定義

・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：普段人が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、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

・賃貸用の住宅

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

・売却用の住宅

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

・その他の住宅

上記以外の人が住んでいない空き家で、例えば、転勤・入院などのため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。

（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

③　室蘭市における世帯主の年齢別の住宅の種類

室蘭市の持ち家住宅の建て方を世帯主の年齢別に見ると、65 歳以上が所有する「一戸建て」が多く、市内の持ち家住宅の約 6 割を占めていることがわかります。

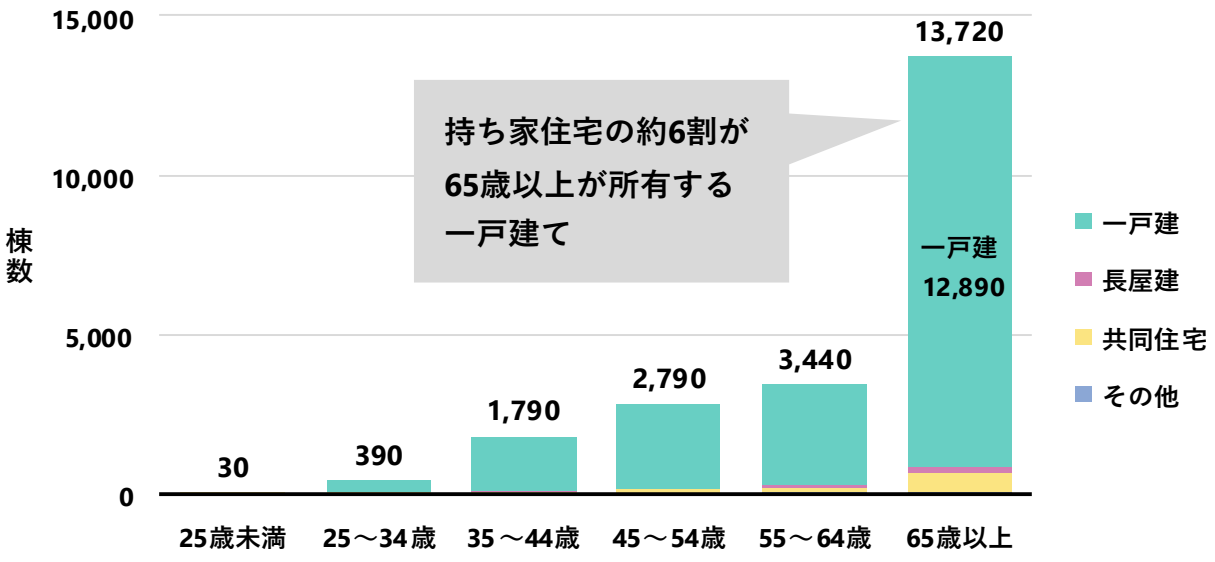


図２－３　世帯主の年齢別の持ち家住宅の種類

（出典：H30 年 住宅土地統計調査）

（２）住生活に関する世論調査（内閣府）

2015（平成 27）年 10 月に内閣府が「住宅や住生活に関する国民意識を把握し今後の施策の参考とする」事を目的として、全国の 20 歳以上の日本国籍を有する者、3,000 人を抽出して世論調査を実施しました。

①　住宅の所有意識について

現在、住宅を所有しているかどうか、将来相続できる住宅があるかどうかに関わらず、住宅の所有についての考えを聞いたところ、「所有したい」とする者の割合は 71%となっており、住宅の所有意識は高いことがうかがえます。

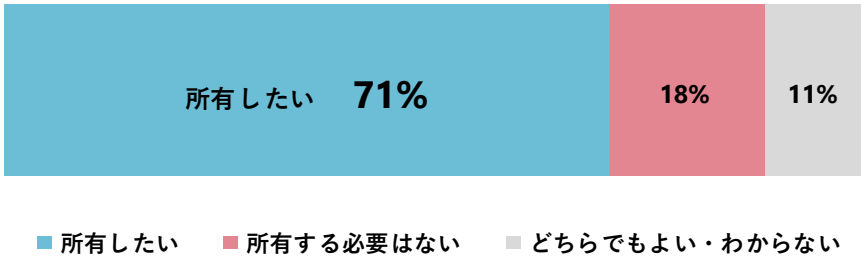


図２－４　住宅の所有意識
（出典：H27 年 住生活に関する世論調査について）

②　外部に悪影響を及ぼす空き家への対処法について

自宅の周辺に外部に悪影響を及ぼしている空き家があると仮定した場合、その空き家の対処としてどのような方法が望ましいと思うか聞いたところ「地域の価値を損なわないように、持ち主の責任で除却すべきである」と答えた者の割合が 51%で、「行政が関わって除却すべきである」と答えた者の割合が 40%となっており、誰が対処すべきか意見が分かれています。

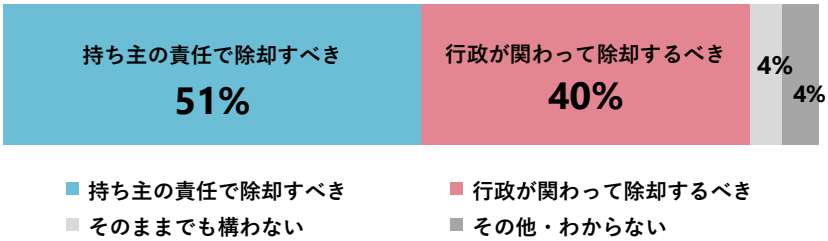


図２－５　外部に悪影響を及ぼす空き家への対処法
（出典：H27 年 住生活に関する世論調査について）

（３）空家実態調査（国土交通省）

2014（平成 26）年に国土交通省住宅局が「空き家問題が全国的に社会問題化していることに鑑み、全国の戸建て住宅の空き家等について実態を把握し、施策の検討や指標の設定等の基礎資料を得ることを目的に、空家実態調査を実施しました。

①　「その他の住宅」を取得した経緯について

現在空き家となっている「その他の住宅」を所有者が取得した時点での理由については、「相続により取得」が 56%と割合が高く、次いで「新築として注文・購入」が 21%、「中古として購入」が 17%となっています。

例えば、1975（昭和 50）年に新築として購入した住宅が現在「その他の住宅」となっている場合、「新築として注文・購入」に分類されています。また、2013（平成 25）年に相続により取得した住宅が現在「その他の住宅」となっている場合、「相続して取得」に分類されています。

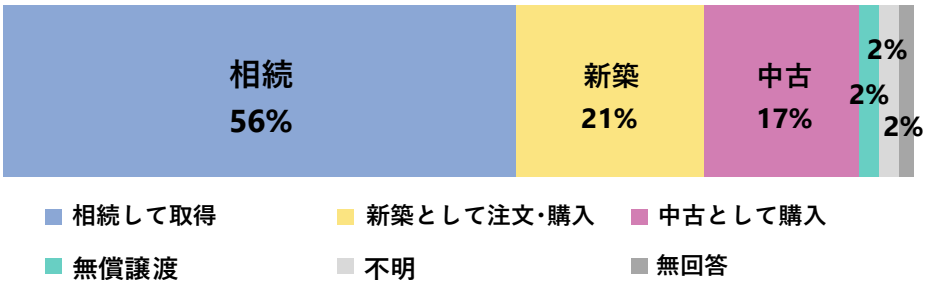


図２－６　「その他の住宅」を取得した経緯

（出典：H26 年 空家実態調査）

（４）空家等実態調査（室蘭市）

2015（平成 27）年に室蘭市内全域を対象に実施した空家等実態調査の結果を踏まえ、2020（令和 2）年 5 月から 6 月にかけて水道閉栓情報（令和 2 年 1 月末時点）を基に空家等実態調査を行いました。

住宅地図上の家屋を外観目視により空家等に該当するか調査を行い、該当するものに関しては危険度をあわせて判定しました。この調査の数値は実数値であり、空家等の棟数は実際の棟数です。

①　市内空家等棟数

これまでの調査等により把握した空家等に 2020（令和 2）年実施空家等実態調査の結果を加えると 2020（令和 2）年 7 月末時点での市内空家等棟数は 2,448 棟となり、前回調査時の 2,578 棟から 130 棟減少しています。

内訳としては、危険な状態の空家等と対策が必要な空家等は 1,348 棟で全体の 55%を占め、安全な空家等は 1,100 棟で空家等全体の 45%となっており、前回調査時より安全な空家等の割合が増加しています。

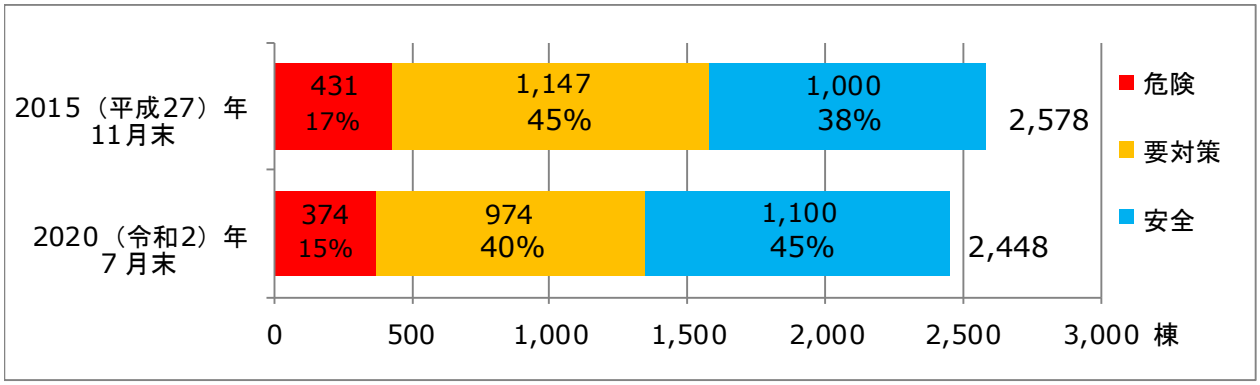


図２－８　市内空家等棟数

（資料：室蘭市）

■室蘭市空家等実態調査と住宅・土地統計調査の相違点

室蘭市空家等実態調査の「空家等」

特措法第２条第１項に定められた空家等を調査対象としており、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又はその敷地をいいます。共同住宅等の場合は、すべての住戸に人が住んでいない場合のみ１棟と数えます。

住宅・土地統計調査の「空き家」

一戸建ての住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもののうち、居住者のいないものをいいます。６戸の住宅がある共同住宅で、うち２戸に人が住んでいない場合、空き家は２戸と数えます。

例

×は空き室を示す

室蘭市空家等実態調査における空家数

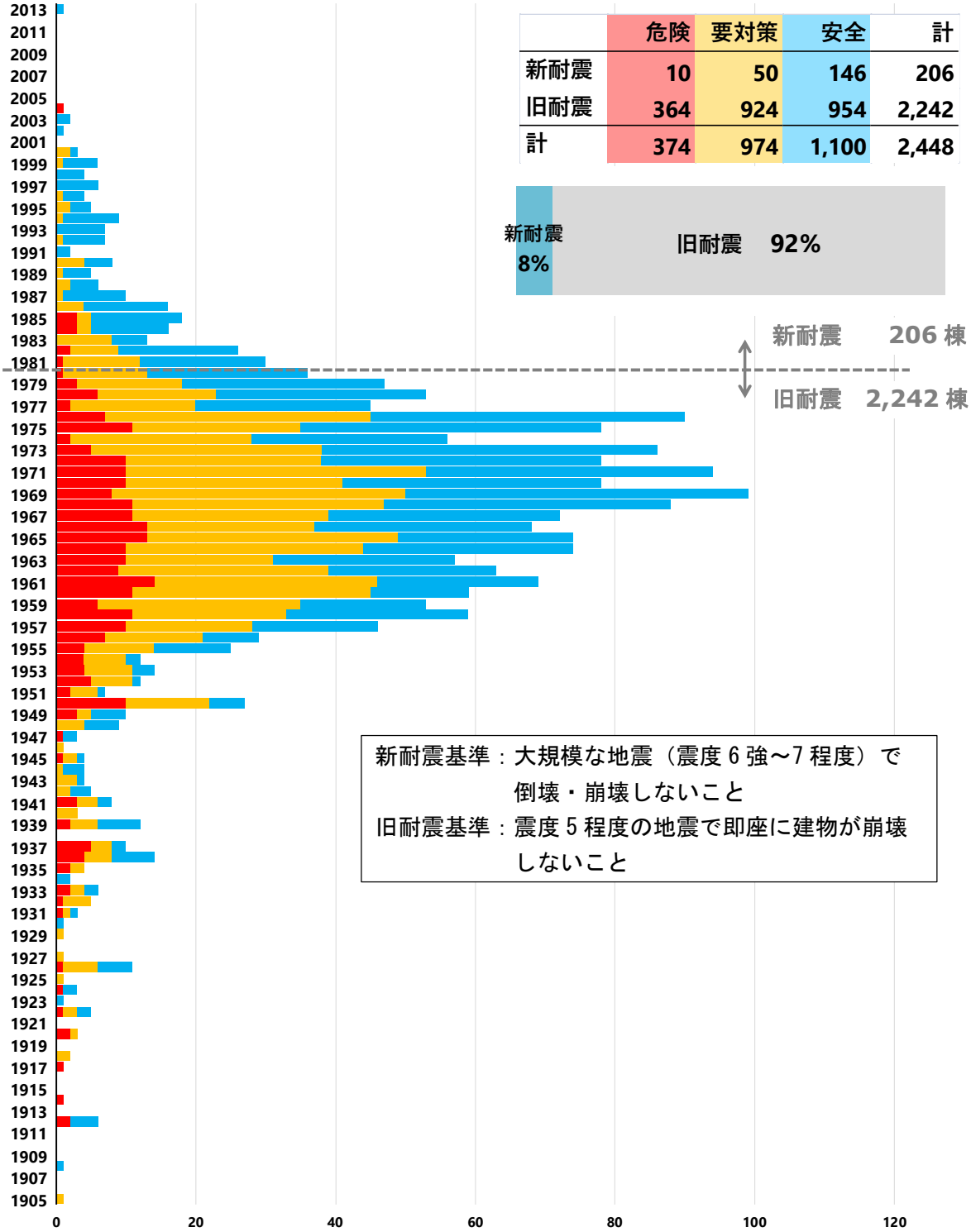
空き家数 ＝ 1 棟 ＋ 0 棟 ＋ 1 棟 ＝ 2 棟

住宅・土地統計調査における空き家数

空き家数 ＝ 1 戸 ＋ 2 戸＋ 6 戸 ＝ 9 戸

②室蘭市の危険度別・建築年別空家等棟数

室蘭市内には 1981（昭和 56）年以前に建築された新耐震基準を満たしていない空家等が 2,242 棟あり、確認されている空家等全体の 92%を占めており、これらの空家等をどう解消していくかが大きな問題となっています。



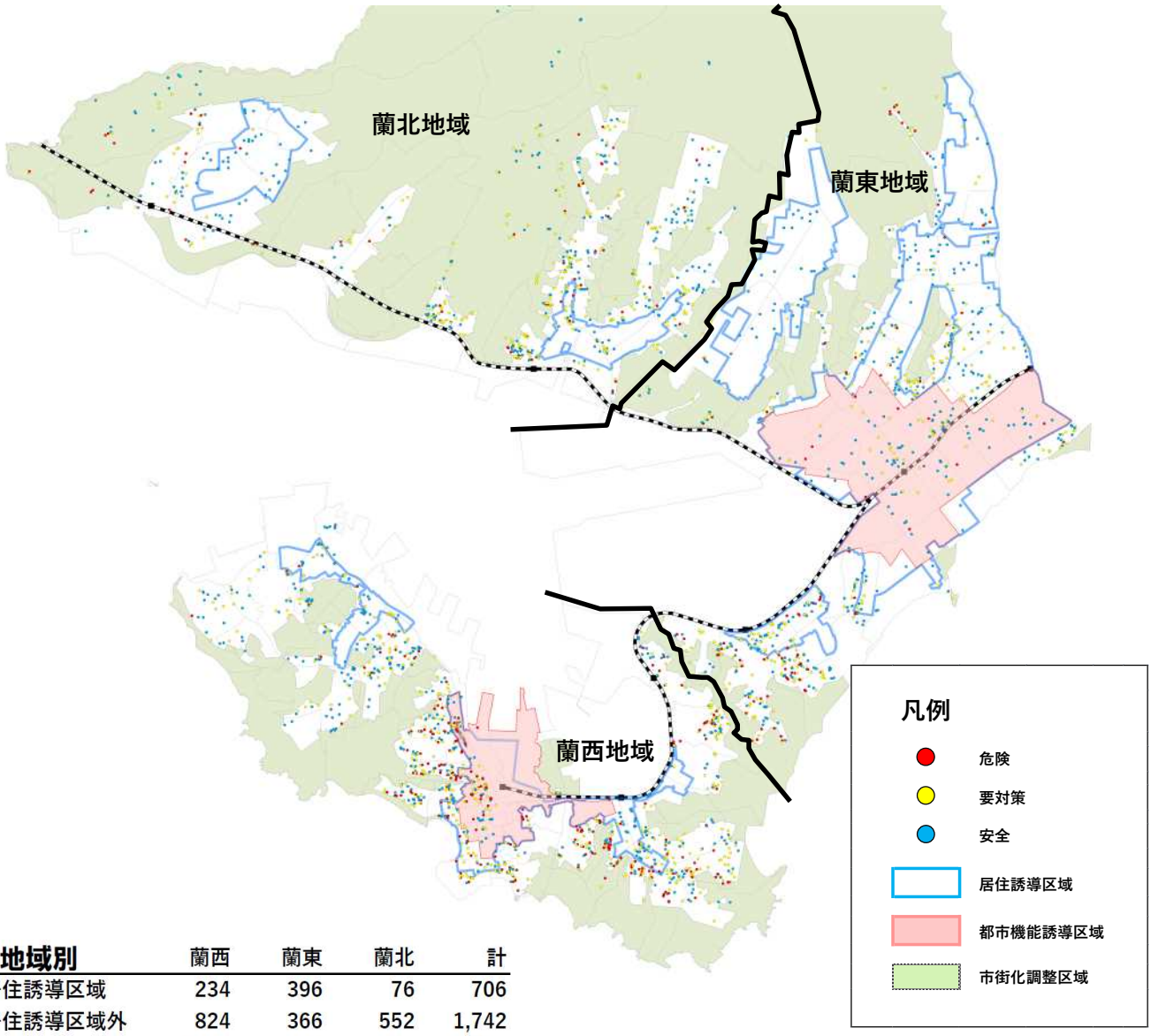
	危険	要対策	安全	計
新耐震	10	50	146	206
旧耐震	364	924	954	2,242
計	374	974	1,100	2,448

図２－９　室蘭市の危険度別・建築年別空家等棟数

（資料：室蘭市）

③室蘭市空家等分布図

室蘭市内の空家等は、そのほとんどが居住誘導区域外に存在しており、特に蘭西地域に多いことが分かります。



3地域別	蘭西	蘭東	蘭北	計
居住誘導区域	234	396	76	706
居住誘導区域外	824	366	552	1,742
計	1,058	762	628	2,448

新耐震空家	危険	要対策	安全	計
居住誘導区域	2	16	73	91
居住誘導区域外	8	34	73	115
計	10	50	146	206

旧耐震空家	危険	要対策	安全	計
居住誘導区域	66	216	333	615
居住誘導区域外	298	708	621	1,627
計	364	924	954	2,242

空家総数	危険	要対策	安全	計
居住誘導区域	68	232	406	706
居住誘導区域外	306	742	694	1,742
計	374	974	1,100	2,448

住宅の種類	危険	要対策	安全	計
専用住宅	310	863	853	2,026
共同住宅	33	41	61	135
その他	31	70	186	287
計	374	974	1,100	2,448

図２－１０　室蘭市空家等分布図

（資料：室蘭市）

２－２　空家等対策を進めていく上での一般的課題

所有者等により適正な管理や活用がなされず、周辺の生活環境に影響を与える空家等が発生、問題が長期化する要因や背景には様々なものが考えられます。これまでの本市における空家等への対応や「２－１室蘭市の空き家の現状」の調査結果、一般的に指摘されている事項から主なものを記します。

（１） 所有者側の要因による課題

① 核家族化の進行と高齢単身世帯の増加

核家族化の進行や高齢単身世帯の増加を背景に、単身高齢者の施設入所や長期入院。または、親の死亡により子供が相続で親の住まいを取得したが居住しないため空き家となるケースが多い。

② 管理者としての意識が低い

現在は居住していない、日常的に使用していない、相続により継承した等により、管理者としての意識が低い。

③ 活用（賃貸・売却）や除却（解体）の意向がない

とりあえず空家等のままにしておく、多くの物品があり片づけることが困難、面倒くさい、愛着・思い入れがあり他人に売却賃貸する事に不安や抵抗がある、将来利用する可能性があるなどにより、活用や除却の意向がない。仏壇が置きっ放しになっている事も多い。

④ 改修・除却費用を負担する余裕がない、できない

経済的に余裕がなく、修繕・除却費用を負担できない。

⑤ 情報・知識不足

相続にあたり、管理や活用、除却などどうしたらよいか分からない、誰に相談したらよいか分からないため対応が進まない。

⑥ 所有者が遠方に居住

相続したものの居住地が遠方にあり空家等の状況把握や定期的な管理が難しい。

⑦ 管理者が不在、または、相続人で意思決定が出来ない

所有者の死亡や行方不明等により管理者が不在、または、相続人が多数存在し権利関係が複雑で相続手続きがなされていないなどの理由により、空家等の管理が滞り活用や処分が進まない。

⑧ 相続の放棄

相続にあたり資産価値がない、立地条件や周辺環境等に問題があることから、相続放棄により所有者・管理者が不存在となる。

（２） 地域・近隣住民側の要因による課題

① 関心がない

「自分は所有していない、隣が空家等ではない、関係がない」など、近隣地域の空家等への関心が薄く空家等が放置されている。

② 所有者への働きかけが難しい

「所有者などの連絡先が不明、近所づきあいから問題にしにくい、トラブルに巻き込まれたくない」などの理由により、空家等の適正管理を所有者に働きかけることが難しい。

（３） 法制度の要因による課題

① 法的な制約で再建築等が困難

古くからの市街地等で接道義務※1 を満たさない敷地や、市街化調整区域や土砂災害危険区域に位置し、再建築が難しいなど法的な制約から利活用が図れない。

② 固定資産税等の住宅用地の特例

空家等となっている住宅を除却し更地にすると、固定資産税等の特例※2 が解除されることにより除却が進まない。

③ 相続放棄により所有者・管理者が不在

全ての法定相続人が相続放棄することにより、実質的な所有者が不存在となり、除却・修繕等が進まない。

④ 相続関係の複雑化

相続登記されずに相続関係が複雑化し、責任の所在が明確化されていない。

※1　（建築基準法第 43 条）接道義務：建築物の敷地は、道路に２ｍ以上接していなければならない。

※2　住宅等の敷地として利用されている土地については、特例措置があり、税金が軽減されています。

・小規模住宅用地（200 ㎡以下の部分）については、固定資産税：課税標準額×1/6、都市計画税：課税標準額×1/3 に減税。

・一般住宅用地（200 ㎡を超える部分）については、固定資産税：課税標準額×1/3、都市計画税：課税標準額×2/3 に減税。

２－３　室蘭市における空家等対策の現状と課題

室蘭市に空家等問題の対策窓口を設置した 2012（平成 24）年 4 月から 2020（令和 2）年 7 月末までの空家等への対応状況についてまとめました。

（１）室蘭市における空家等に係わる相談件数の推移

特措法施行後の 2016（平成 28）年には、年間で 158 件の相談がありましたが、近年は減少傾向にあります。

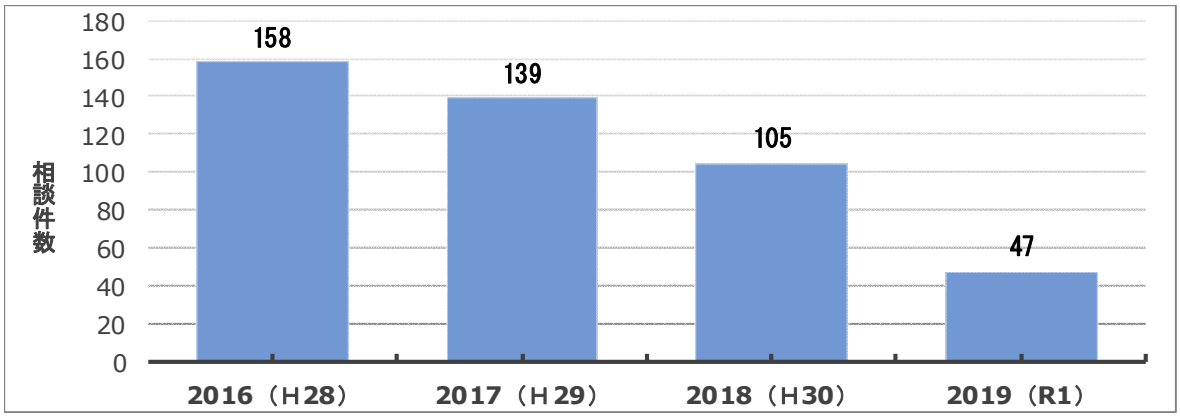


図２－１１　室蘭市における空家等に係わる相談件数の推移

（資料：室蘭市）

（２）室蘭市における空家等に係わる相談内容

2012（平成 24）年 4 月から 2020（令和 2）年 7 月末の期間に相談を受けた空家等の状態に関する相談で最も多いのは「屋根の破損」、次いで「外壁の破損」、「立木の繁茂」の順で相談が多いという状況です。（1 棟の空家等に対して相談で複数の相談内容あり）

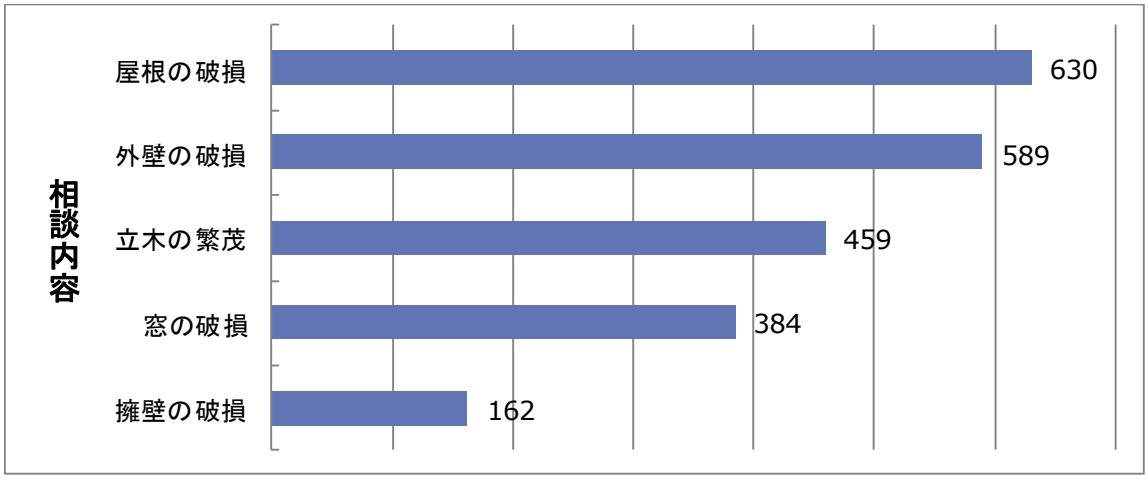


図２－１２　室蘭市における空家等に係わる相談内容

（資料：室蘭市）

（３）室蘭市における空家等の対応状況

空家等問題の対策窓口を設置した 2012（平成 24）年 4 月以降の対応状況は、2020（令和 2）年 3 月末現在の対応総数 971 件のうち、「解体済み」が 375 件、所有者等と連絡が取れ「対応予定」とした件数が 288 件、連絡が取れたものの「経済的に困窮している」「土地と建物の所有者が異なる」「活用困難な土地」などの理由により解決策の検討に更に時間を要するものが 206 件、「文書が到達しているものの返答がない」「居所不明」「所有者・相続人不存在」などにより所有者等と連絡が取れないものが 102 件となっています。

対応した空家等のうち全体の約 4 割が解体されており、年間 50～60 件程度が解体済みとなる一方で、「対応予定」「解決に時間を要する」「連絡が取れない」等の解決に至らない空家等は約 6 割占めています。

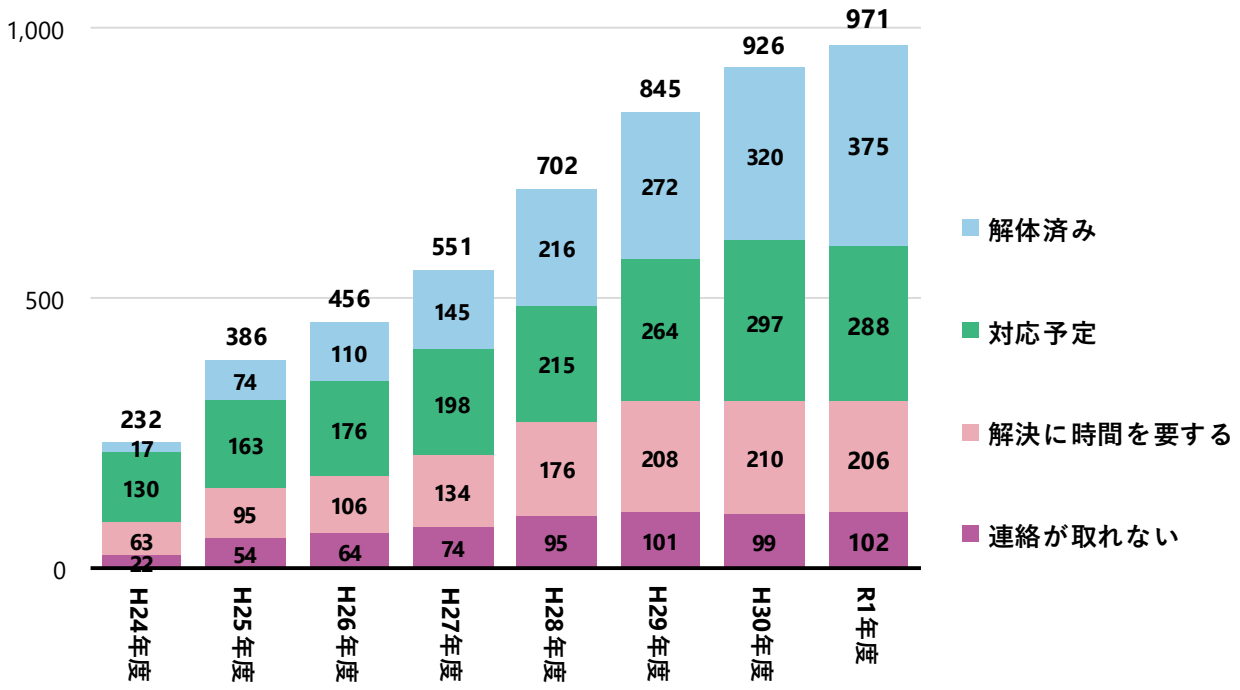


図２－１３　室蘭市における空家等の対応状況

（資料：室蘭市）

（４）室蘭市における空家等対策の課題

室蘭市の空家等実態調査の結果から空家等の総数は減少していること、空家等に係わる相談件数も減少していることから、室蘭市の空家等対策への取り組みにより所有者等による対応が進んでいることがわかります。

一方で、「解決策の検討にさらに時間を要する空家等」や「所有者等と連絡が取れない空家等」については、近年横ばいの傾向にあり、時間の経過により危険度が増すことが想定されます。また、今後も人口減少の進行に伴う空家等の増加も予想されるため、これらへの対応が課題となります。

３－１　対象とする空家等の種類

室蘭市が実施した空家等実態調査の結果から、2,448 棟の空家等のうち 83%が「一戸建て住宅」であるため、本計画において主に対象とする空家等の種類は「一戸建て住宅」を基本としますが、「長屋・共同住宅」、「その他の建物」の空家等についても必要に応じ対策を検討します。

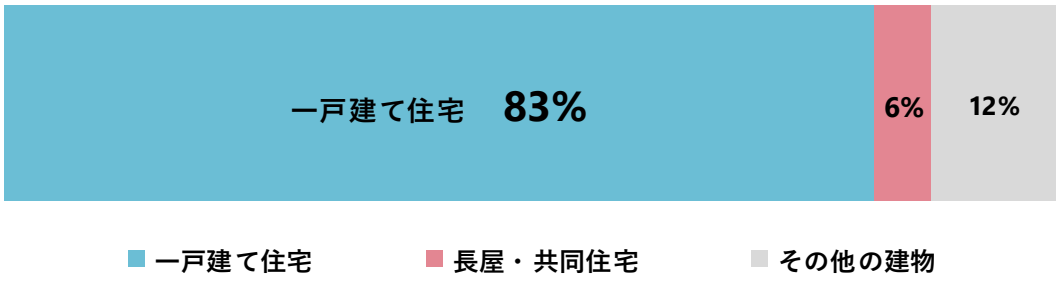


図３－１　空家等の建て方と種類

（資料：室蘭市）

３－２　空家等の調査と対応

空家等の調査については、「２－１　室蘭市の空き家の現状」に記載のとおり 2020（令和 2）年 5 月から 6 月にかけて水道閉栓情報を基に実施した空家等の実態調査により 2,448 棟の空家等が確認されました。今後も具体的な施策の実施とその成果などの把握を目的として定期的な調査が必要と考えているため、水道閉栓情報の活用と 5 年毎に国が実施している国勢調査や住宅土地統計調査、都市計画基礎調査等の各統計調査のほか、まちづくりなどの目的で市が実施する様々な調査結果の活用により状況の把握に努めます。

また、対応にあたっては市民からの通報等により管理不全な状況が確認された場合には、職員による現地調査と空家等の状況把握のほか、所有者や相続人等に今後の意向確認や助言等の措置を行うため、不動産登記簿情報・住民票・戸籍・固定資産税情報・郵便転送情報等の調査により所有者等を把握し、特措法第 12 条に基づく「情報提供・助言」を行います。

■特措法の空家等とは

水道や電気、ガスの使用を含め、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、概ね 1 年間を通して建築物等の使用実績がないことが 1 つの基準とされます。
また、店舗や工場など住宅以外の建築物等も対象とされる一方で、長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き室となった場合に、「空家等」に含まれます。

３－３　特定空家等の調査と対応

現地の調査などから「周辺の生活環境に影響を与える状況」が確認された場合や、特措法第 12 条に基づく「情報提供・助言」による改善が見られない場合、現地の再調査等の結果から行政指導や行政処分の対象となる「特定空家等」に認定した上で、特措法第 14 条に基づく対応を行います。

（１）特定空家等の措置

現地調査等により特定空家等と認定された場合、所有者等に対し特措法第 14 条に基づき段階を追って「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置が定められています。

また、国のガイドラインではこれらの措置を講ずるか否かについて「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」等を判断し、「その悪影響が社会通念上許容される範囲を超えるか否か」またその危険性について「切迫性が高いか否か」等により判断するとされています。

（２）特定空家等の認定

「特定空家等」に該当の判断は、「空家等の状態」及び「周辺への影響」などへの該当や、指導経過や空家等所有者等の状況等を踏まえ、地域住民の生命、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る空家等を「特定空家等」として認定します。「特定空家等」への認定は、国が示すガイドラインを参考としながら、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（H23.12 国土交通省）」による「木造住宅等の不良度測定基準」と、積雪寒冷地であることや、強風による被害が多いなど本市の特性を踏まえた「特定空家等認定基準」によって実施します。

■「特定空家等」とは

立ち入り調査等の結果、以下のいずれかの状態であると判断された空家等をいいます。
・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
・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
・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

（３）特定空家等の判断基準

空家等の状態や周辺への影響等と、指導経過や所有者等の状況等を踏まえ、地域住民の生命・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る空家等を「特定空家等」と認定します。

①　空家等の状態

空家等が、次のいずれかに該当する状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む）のもの、又は、現に周辺の生活環境に影響を与えているもの。

a.　倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

「特定空家等認定基準」により評価点２６点以上※のもの。

（※老朽化が著しい、または損傷が激しく、飛散など周辺への危険性がある空家等）

b.　著しく衛生上有害となるおそれのある状態

イ）建築物又は設備などの破損が原因で、以下の状態にあるか、準じる状態であるもの。

・　吹付石綿など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、破損などによる汚物の流出、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。

ロ）ゴミの放置、不法投棄が原因で以下の状態にあるか、準じる状態にあるもの。

・　ゴミなどの放置、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。
・　ゴミなどの放置、不法投棄により、多数のネズミ、ハエ、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。

c.　適切な管理がおこなわれていないことにより著しく周囲の景観を損なっている状態

イ）適切な管理がおこなわれていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

・　室蘭市都市景観形成基本計画に照らし、著しく適合しない状態となっている。

ロ）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である。

・　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。
・　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。
・　敷地内にゴミなどが散乱し、山積したまま放置されている。

d.　その他周囲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

イ）立木が原因で、以下の状態にある。

・　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など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だし、歩行者等の通行を妨げている。

ロ）空家等に住みついた動物などが原因で、以下の状態にある。

・　動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
・　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。
・　敷地外に動物の毛、又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
・　多数のネズミ、ハエ、蚊、ノミなどが発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
・　住みついた動物が周辺の土地家屋に浸入し、地域住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある。
・　シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある。

ハ）建築物等の不適切な管理等が原因で、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多数の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
・　屋根の雪止めの破損など不適正な管理により、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などが大量に流出している。

②　周辺への影響

空家等が放置されることにより、周辺の建築物や通行人等に著しい悪影響、危険等をもたらすおそれがあるものについて、以下の事項を参考に判断する。

a.　建築物の密集状況

・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

・道路もしくは隣地と空家等の距離が空家等の高さよりも短い

b.　公園、道路等の有無、道路の利用状況

・公園に隣接している

・道路に接道している

c.　その他建築物の立地特性等

■特定空家等への対応フロー

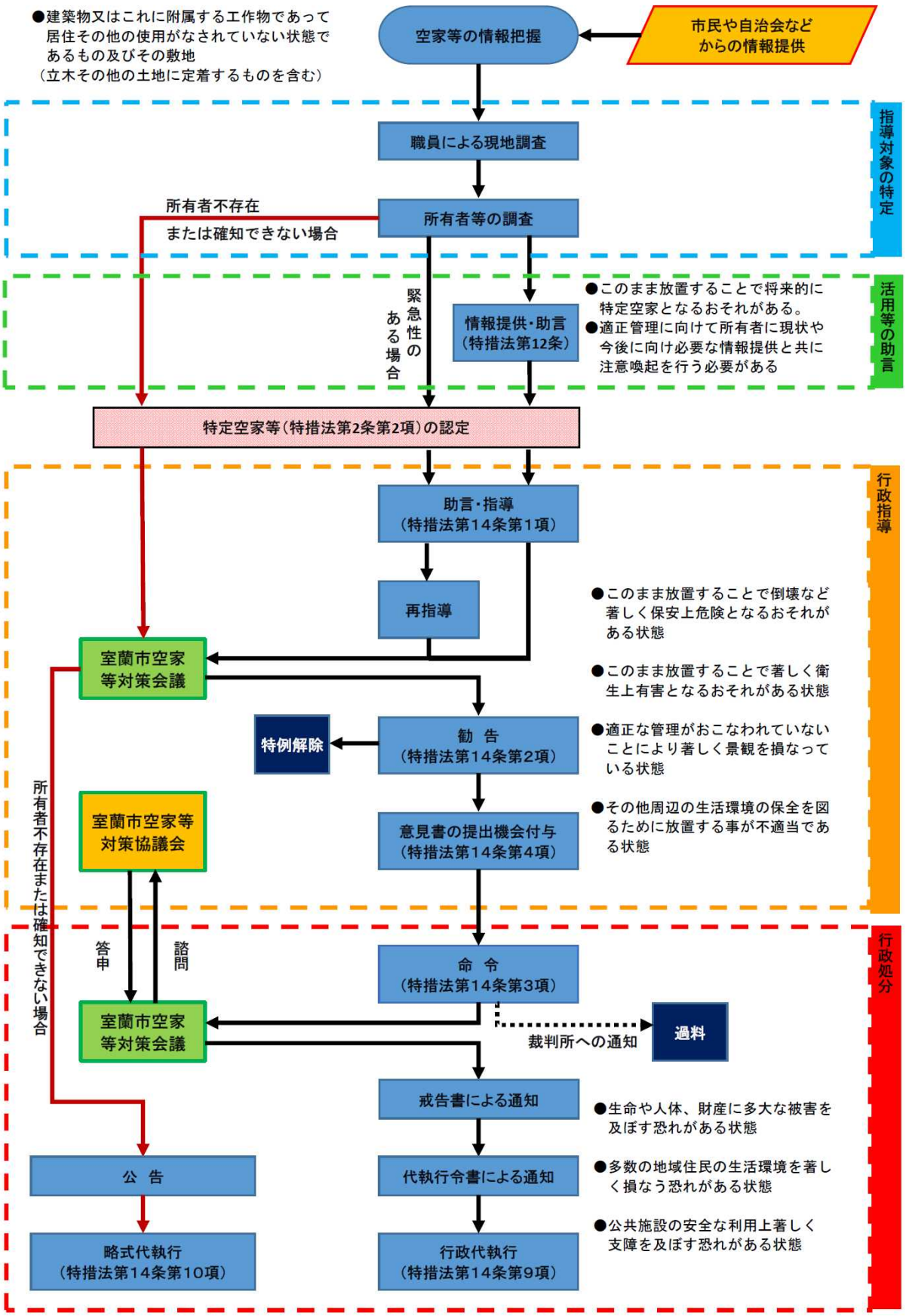


図３－２　特定空家等への対応フロー

表３－１　悪影響の程度と危険性等の切迫性に対する措置の範囲

特定空家分類	悪影響の程度と危険等の切迫性			
（ａ） 保安上危険	地域住民等の生命、身体又は財産に**危険を及ぼすおそれ**がある	地域住民等の生命、身体又は財産に**著しい危険を及ぼすおそれ**がある	地域住民等の生命、身体又は財産に**著しい危険が切迫している**	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が**さらに切迫し放置できない**
（ｂ） 衛生上有害	地域住民等の健康に**悪影響を及ぼすおそれ**がある	地域住民等の健康に**著しい悪影響を及ぼすおそれ**がある	地域住民等の健康だけではなく**生命、身体又は財産の危険が切迫している**	地域住民等の健康だけではなく**生命、身体又は財産の危険がさらに切迫し放置できない**
（ｃ） 景観阻害	既存の**景観に関するルールに適合しない**	既存の**景観に関するルールに著しく適合しない**	―　（※）	―　（※）
（d） 生活環境保全	地域住民等の**生活環境に悪影響**を及ぼしている	地域住民等の**生活環境に著しい悪影響**を及ぼしている	―　（※）	―　（※）
措置範囲	**助言又は指導相当**	**勧告相当**	**命令相当**	**代執行相当**

※通常は実施しないが、市長が必要と認める場合は実施することができる。

３－４　空家等に関する対策の実施体制

空家等に係わる問題には様々な要因があり、その解決にあたっては庁内をはじめ国・道・各専門家団体等の連絡調整や連携が必要不可欠となります。このため、空家等に関する取り組みを実効性あるものとするための連携体制を構築してます。

（１）空家特措法に基づく協議会の組織

特措法第７条第１項の規定に基づき、室蘭市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）を条例により設置します。

協議会は、専門的な視点から多角的な議論を行う必要性があるため、国の指針に基づき、幅広い分野から委員を選出し、任期を定めて組織します。

室蘭市空家等対策協議会条例に定める所掌事務

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。

２　協議会は、前項に定めるもののほか、市長の諮問に応じて次に掲げる事項を調査審議する。

（１）　法第１４条第９項に規定する代執行に関する事項

（２）　その他空家等の対策に関する事項

組織

第３条　協議会は、委員１０名以内で組織する。

２　委員は、市長のほか、空家等の対策に関し学識経験を有する者その他市長が必要と認める者のうちから、市長が委嘱する。

３　委員の任期は、２年とし、再任されることを妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（協議会委員：札幌弁護士会、北海道宅地建物取引業協会、室蘭工業大学、室蘭市町内会連合会、室蘭市社会福祉協議会、室蘭警察署、北海道建築士会、札幌法務局室蘭支局）

（２）専門家団体との連携体制

空家等に係わる問題には様々な要因があり、その解決にあたっては庁内をはじめ国・道・各専門家団体等の連絡調整や連携が必要不可欠となります。このため、空家等に関する取り組みを実効性あるものとするための連携体制を構築しています。空家等の所有者や相続人への啓発、不動産市場への流通促進や活用促進、管理不全防止のための空家管理対策等の推進を目的として、不動産・法務・建設等の専門家団体と連携や協力体制を整え、相続から管理活用など、空家等が抱える課題解決に取り組みます。

表３－２　協力体制

専門家団体名	相談内容
公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会室蘭支部	不動産の売買に関すること
公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部	不動産の売買に関すること
札幌弁護士会	土地・建物の紛争・訴訟に関すること
札幌司法書士会	土地・建物の相続・登記、成年後見人等に関すること
公益社団法人 室蘭市シルバー人材センター	空家等の管理（見回り、除草、樹木の剪定、小修繕）に関すること

（３）特定空家等への措置の調査審議機関の設置

特措法の円滑な遂行に資するとともに、特定空家等の状態及びその周辺地域に及ぼす影響を総合的に勘案した対応措置等について調査審議するため、副市長を会長とした室蘭市空家等対策会議を規定により設置しています。

室蘭市空家等対策会議において調査審議する事項
１）特定空家等に対する措置の運用方針に関すること
２）特定空家等に対する措置（行政代執行及び略式代執行）の実施に関すること
３）空家等の周辺環境の安全性の確保に関すること
４）その他空家等に係る施策に関し必要と認めること

（４）庁内の組織体制の整備

空家等対策に係わる事務については都市建設部都市政策推進課が中心となり、下記担当部署と連携をとり、空家等に係る対応策の検討を進めます。

表３－３　庁内の相談・連携体制

項目	担当部署	備考
建物等の応急対策に関すること	消防本部	緊急的な対応の場合
火災・防火等に関すること	消防本部	
防犯に関すること	地域生活課、生涯学習課	
空き地の衛生害虫等に関すること	地域生活課	特措法外の場合
空き地の草木の繁茂等に関すること	環境課	特措法外の場合
空き地のゴミに関すること	環境課	特措法外の場合
市道への草木の繁茂に関すること	土木課	特措法外の場合
居住中の家屋や土地等に関すること	建築指導課	特措法外の場合
所有者等の居所に関すること	戸籍住民課	
所有者等の固定資産税等に関すること	市税課	
差押え・公売に関すること	市税課	

３－５　空家等対策の基本的理念

今後の施策展開にあたり、以下の基本理念のもと総合的な空家等対策を実施します。

（１）所有者等による管理の原則

空家等については、憲法で規定する財産権、民法で規定する所有権に基づき所有者等が適切に管理する事が原則であり、その権利と責任が保障されております。

特措法第３条においては、「空家等の所有者等は、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ものとする」と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。

また、空家等を原因とし被害にあった場合などの民事上の事件についても、財産権・所有権に基づき当事者間で解決を図ることが原則となります。

このため、将来的に空家等となる可能性や親族間での問題点などを認識し、財産を後世へ引き継ぐことや運用を含め、所有者等による自発的な取り組みに向け、意識改善を目指します。

（２）市民の安全安心を確保するための実効性ある対応

本市の空家等対策の取り組みについて市民の皆様に広く情報提供を行う事により、空家等の適正な管理を促すとともに、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす管理不全な空家等に対しては、特措法を活用した実行性ある助言指導により、市民に安全安心な生活環境の保全を目指します。

（３）空家等の発生抑制に向けた活用・流通の促進

利活用可能な空家等の利用促進を促し、市場流通や活用促進を図り空家等の発生そのものを抑制し、快適な住環境の保全を推進します。

（４）地域住民、専門家団体など多様な主体との連携

空家等に関する取り組みは、所有者等や行政だけではなく地域住民や大学、法務・建築・警察・不動産など多様な主体が相互に連携を図り、総合的な空家等対策を推進します。

３－６　空家等対策の取組方針

「３-５　空家等対策の基本的理念」に基づき、空家等対策の取組方針を示します。

（１）空家等の発生予防

現在入居中で将来新たな空家等となるおそれのある住宅の所有者等や、現在安全な空家等の所有者に対し啓発活動等の取り組みを実施します。

（２）空家等の所有者等による適正管理の促進

現在安全な状態の空家等の所有者等に対し、適正な管理を促すことで管理不全状態の空家等の発生を防ぎます。また、特定空家等の所有者等に対しては、特措法に基づき段階を経た行政指導等により、管理不全な状態の解消を進め、生命・財産への被害防止に努めます。

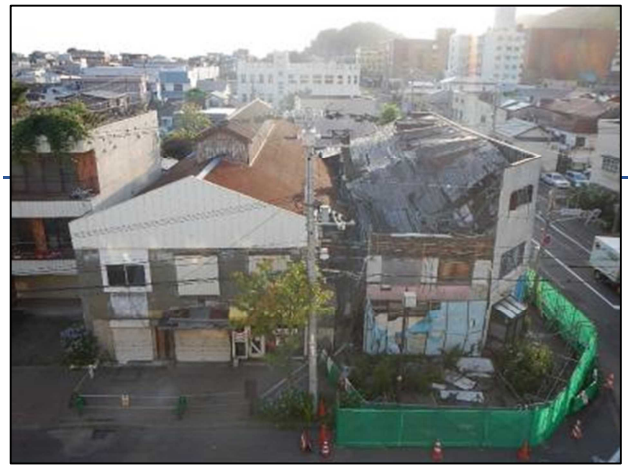
（３）空家等の流通と活用促進

小規模な修繕等により、利活用が図られる空家等に対して助成を行い、中古住宅としての流通・活用促進の検討を進めます。

（４）空家等に係わる跡地の活用促進

空家等除却後の跡地について、活用や管理について対策や検討を進めます。

除却前



除却後

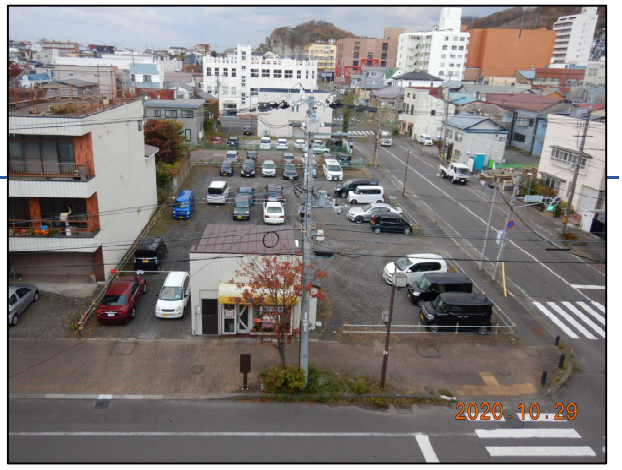


図３－３　跡地活用事例

４－１　空家等の発生予防

今後も人口減少と高齢化の進行に伴い、一戸建て持ち家で暮らす単身高齢者が増加傾向にあると予想されます。

新たな空家等を発生させないため、以下の取り組みを実施します。

（１）空家等に関する啓発活動の展開

固定資産税の納税通知書に、空家等の適正管理を促すチラシや、空き家バンクなど室蘭市の取り組みについて情報提供を行い所有者意識の改善を図ります。

図４－１　空き家チラシ

（２）専門家団体の相談窓口への案内や周知

所有者等が相続や権利関係の整理を必要とする場合や、土地建物の売却などの有効利用を検討する場合、各団体の相談窓口を案内することで、所有者等の活動を支援し空家等の発生予防を促進します。

（３）専門家団体と連携した住まいの相談会の実施

専門家団体が主催する相談会と連携して、住まいに関する相談や啓発活動を行い、空家等の発生予防を促進します。

図４－２　住まいの相談会

第４章　具体的な対策について

４－２　空家等の所有者等による適正管理の促進

適正管理が行われない空家等が、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼし、深刻な社会問題となってきたことを受け、国により特措法が施行されました。

空家等の所有者等への対応は、納税通知書等を活用した注意喚起や町会などの協力を頂き空家等の実態を把握し予防に努め､特定空家等の所有者に対しては直接対話や臨戸による状況把握を基本とし、特措法を活用した実効性ある改善指導の推進を図るため、以下の取り組みを実施します。

（１）空家等の適正管理に向けたパンフレットの配布

空家等所有者等に対し、周辺に悪影響を及ぼさないように適正管理に努める義務と責任があることや、利活用に向けて必要となる情報を、ホームページや公共施設の窓口等で配布することで、適正管理に向け所有者意識の改善を図ります。

（株式会社ホープと無料協働発行）

図４－３　空き家パンフレット

（２）専門家団体と連携した空家等の維持管理の仕組み

特定空家等の所有者等が改善へ向けた対応を支援する仕組みとして、修繕や解体の費用見積もり依頼や、遠隔地に住む方に代わり空家等の維持管理を依頼できる制度を専門家団体や企業と連携し、仕組みづくりを行います。

（３）空家活用促進助成金（老朽空家等活用支援事業）による除却の促進

特定空家等に認定された空家等を取得し解体する住民を対象に、空家等の除却費用の一部に助成を行い、安全安心な生活環境の促進を図ります。

除却前

除却後

活用後

図４－４　助成金活用事例

（４）所有者等に対する対応強化

倒壊等のおそれがある危険性の高い空家等については、「特定空家等」への認定と段階を経た行政指導を行うことによって、所有者の責任を明確化し、自主的な改善を促します。

４－３　空家等の流通と活用促進

老朽化していない活用可能な空き家を資源と捉え、活用促進を図るため、以下の取り組みを実施します。

（１）専門家団体の相談窓口への案内や周知

相続等により土地・建物を取得した所有者等を対象に、売却等を希望する場合や中古住宅の取得利用者に対し、各団体の相談窓口を案内することで流通促進の支援し空家等の発生防止を促進します。

（２）空家活用促進助成金（空家リフォーム助成事業）による流通の促進

新たに空き家を取得し居住する市民を対象に、住宅の性能・価値を高めるリフォーム工事費用の一部に助成を行い、取得希望者を支援することで市場流通を促進します。

（３）金融機関と連携による活用策の周知

金融機関と連携し「一般社団法人　移住・住み替え支援機構」が実施するマイホーム借り上げ制度や、サブリース会社と連携して一定の家賃保証を組合わせた制度等の活用策周知を促進します。また、「独立行政法人　住宅金融支援機構」との協定に基づく、室蘭市空家活用促進助成金を活用して解体した空き家の跡地に住居を新築する場合の住宅ローンの借入金利を引き下げする取り組みにより、土地の活用も促進します。

（４）室蘭市空家バンク制度の活用

室蘭市では平成 26 年 10 月より「室蘭市空家バンク」を開設し、空き家や空き地等を売却したい人（所有者等）と、居住するために土地や建物を購入したい人（住み替え・移住希望者等）とのマッチングを図ると共に､公益社団法人北海道宅地建物取引業協会室蘭支部と協定を締結し、その事業者が媒介等を行うことにより、安心して不動産の利活用を図る制度を運用しています。

また、今後は活用可能な空き家の情報収集を積極的に行うとともに、空き地の情報についても取り扱うこととし、所有者の同意を得たうえで不動産業者等へ情報提供するなど、広く情報発信に取り組み、老朽化の予防と流通を促進します。

（５）北海道空き家バンク制度及び全国版空き家・空き地バンク制度との連携

国の開設した「全国版空き家・空き地バンク」や北海道が運営する「北海道空き家情報バンク」と連携を図り、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を推進します。

（６）空き家の発生を抑制するための特例措置等の周知

「空き家等の譲渡所得に係る 3,000 万円の特別控除」など、国による空き家等の発生を抑制する制度等についてホームページ等にて周知します。

■「空き家等の譲渡所得に係る 3,000 万円の特別控除」

相続に由来する空き家等の有効活用を促進するため、相続した新耐震基準を満たす空き家や空き家取り壊しの後の土地を譲渡した場合、譲渡所得から 3,000 万円を控除することにより、所得税及び個人住民税を軽減する制度。
当初は 2019（平成 31）年 12 月 31 日までが適用期間でしたが、2023（令和 4）年 12 月 31 日まで延長されることとなり、特例の対象となる空き家等についても範囲が拡大されました。
※計画策定時の情報です。

４－４　空家等に係わる跡地の活用促進

特定空家等については、所有者等に適正管理を求める一方で、周辺への悪影響を及ぼすおそれがある場合には、特定空家等そのものの除却等を促すことも考えられます。

空家等除却後の跡地についても周辺の生活環境改善の観点からも適正な管理が必要となり、所有者にとっては大きな負担となることから以下の取り組みを実施します。

（１）跡地活用サポートの検討

空き家除却後の跡地活用についての先進事例を収集し、土地活用を行いたい土地所有者や民間事業者に情報提供を行い、土地が積極的に活用されるようにサポートします。

（２）街区再編等の検討

まちなかで不規則に発生する空き地は、土地が狭小であったり不整形であることが多く、その活用策が限定されることから､まちづくりの取り組みに合わせ街区単位での土地の再編等により、活用しやすい敷地を生み出すことで、民間事業者等の活用の可能性を広げる取り組みの検討を進めます。

（３）北海道空き家バンク制度及び全国版空き家・空き地バンク制度の活用

国の開設した「全国版空き家・空き地バンク」や北海道が運営する「北海道空き家情報バンク」と連携し、広く周知することで更なるマッチングを図ります。

（４）コミュニティスペース、菜園等として活用の検討

空き家除却後の跡地については、町内会などのコミュニティスペースとしての利用など公益的な活用や、菜園等での活用について可能性の検討を進めます。

４－５　空家等対策の体系

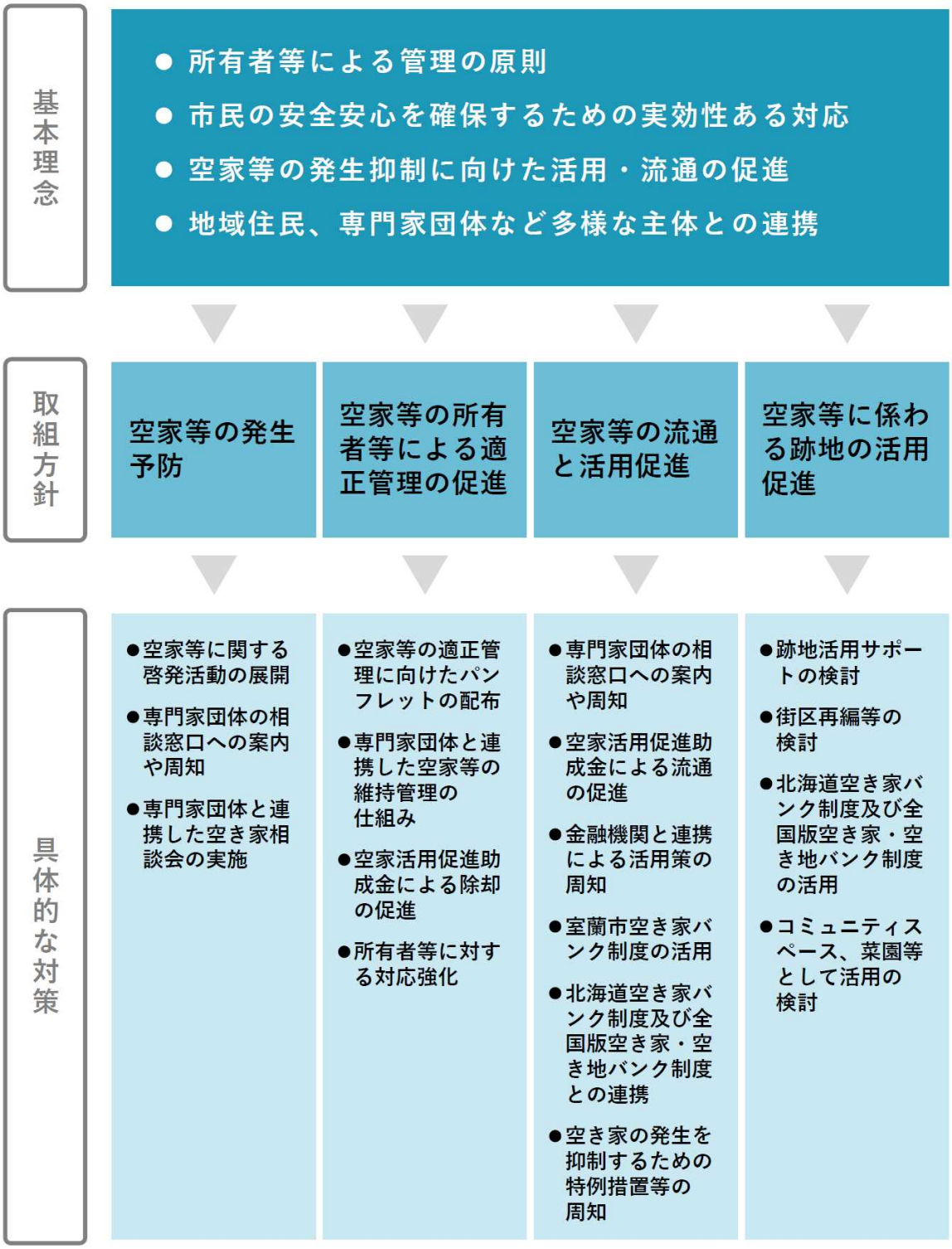


図４－５　空家等対策体系図

４－６　計画の進行管理

本計画における各施策の実績について室蘭市空家等対策協議会への定期報告を行い、協議会委員による専門的・客観的な見地からの意見の反映に努めます。

１．空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・参考-1
２．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・・・　参考-2
３．「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・・・参考-3
４．特定空家等の認定基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・参考-4
５．外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）・・・・・・・・・・・・・・・参考-5
６．室蘭市空家等対策協議会条例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・参考-6
７．室蘭市空家等対策会議規程・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　参考-7
８．室蘭市空家バンク・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・参考-8
９．室蘭市空家等分布図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　参考-9