

第2次 岩見沢市空家等対策計画

令和5年（2023年）4月

岩見沢市

目 次

第1章	計画策定の目的と位置づけ	
1	計画策定の目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画期間	2
4	SDGs（持続可能な開発目標）と本計画の関係	2
第2章	岩見沢市の現状	
1	人口・世帯数の推移	3
第3章	空家等の現状と課題	
1	空家等の現状	5
2	空家等実態調査	9
3	これまでの取り組み（第1次計画の取り組み実施状況）	13
4	空家等対策における課題	15
第4章	空家等対策の基本方針	
1	基本方針	16
2	対象地区	16
3	対象とする空家等の種類	16
第5章	空家等対策の取り組み	
1	空家等の発生抑制	17
2	相談・実施体制の整備	17
3	空家等の利活用及び支援	18
4	適切に管理されていない空家等への対策	19
第6章	達成目標（成果指標）	
1	達成目標（成果指標）	22
参考資料		23

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1 計画策定の目的

近年、全国的に人口減少や少子高齢化の進行、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、長期にわたり使用されていない住宅やその他の建築物が増加しており、その中には、適切な管理が行われず、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものがあります。こうした空家等は地域の住民へ与える影響も大きいことから、空家等の対策は重要な政策課題となっています。

そのため、国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年（2014年）11月27日法律第127号、以下「法」という。）を制定し、別に定める「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（以下「基本指針」という。）」に即した「空家等対策計画」を定めることができるとされました。

こうしたことから、本市において、平成26年（2014年）6月から「岩見沢市における空き家等の適正な管理に関する条例」（以下「条例」という。）を制定し取り組んできた空家等対策を、これらの法令に基づき、市民に広く周知を図り、総合的かつ計画的に推進するため、平成30年（2018年）6月に「岩見沢市空家等対策計画（以下「第1次計画」という。）」を策定しました。

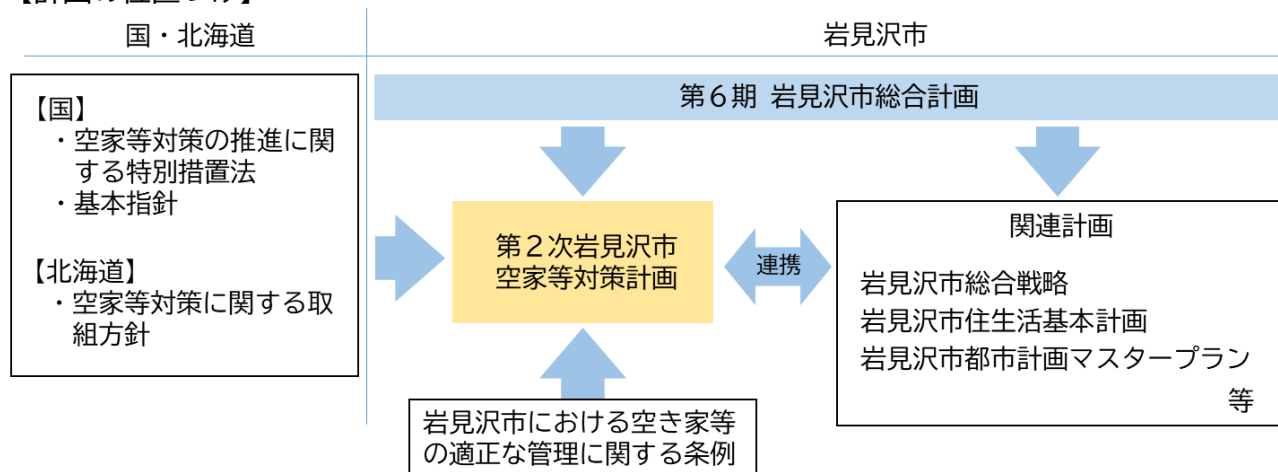
これまで第1次計画に基づき、空家等対策を進めてきましたが、本市の人口減少や少子高齢化は今後も続く見込みであり、継続的に取り組む必要があることから、これまでの取り組みにおける課題等を明らかにした上で、計画内容の見直しを行い、さらなる対策の充実を図るため、「第2次岩見沢市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項に基づく「空家等対策計画」として位置づけ、法第5条に規定する基本指針に即して策定する計画です。

また、「岩見沢市総合計画」及び本市の関連する計画との整合性や連携を図ります。

【計画の位置づけ】



3 計画期間

計画期間は、令和5年度（2023年度）から令和14年度（2032年度）までの10年間とします。また、計画の内容については中間年となる令和9年度（2027年度）に見直しを行います。なお、計画期間中においても社会状況の変化や国・北海道の動向、計画の進捗状況により、必要に応じて見直し等を行います。

4 SDGs（持続可能な開発目標）と本計画の関係

SDGsとは、「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称で、2015年（平成27年）に国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」には17のゴール(目標)と169のターゲット（取組・手段）から構成され、国際社会全体の普遍的な目標とされています。

本計画を推進することにより、SDGsを構成する17の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」の目標の達成に寄与します。



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



第2章 岩見沢市の現状

1 人口・世帯数の推移

(1) 人口と世帯の状況

本市の人口は、国勢調査によると令和2年（2020年）で79,306人、平成22年（2010年）から令和2年（2020年）の10年間の推移をみると10,839人（約12%）の減少となっています。

また、世帯数においても、令和2年（2020年）で35,584世帯、平成22年（2010年）から令和2年（2020年）の10年間の推移をみると1,139世帯（約3%）の減少となっています。

岩見沢市の人口と世帯数

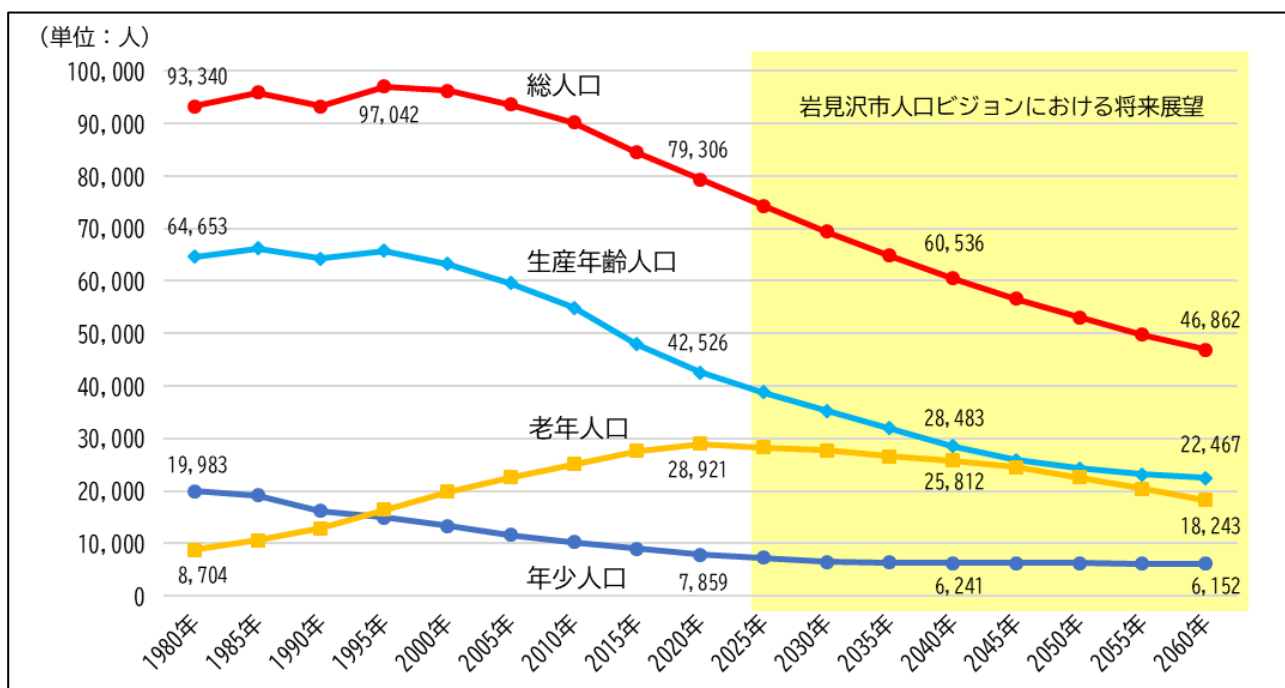
年 項目	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
人口	90,145人	84,499人	79,306人
世帯数	36,723世帯	36,155世帯	35,584世帯

資料：国勢調査結果（総務省統計局）

(2) 将来人口の推計

本市の人口は、平成7年（1995年）の97,042人をピークに減少に転じ、「岩見沢市人口ビジョン（令和2年改訂版）」による将来展望では、令和22年（2040年）で60,536人、令和42年（2060年）で46,862人とされています。

【岩見沢市年齢3区分別人口の推移】



※2005年以前は旧岩見沢市、旧北村、旧栗沢町の合算値

資料 1980年～2020年 国勢調査結果（総務省統計局）

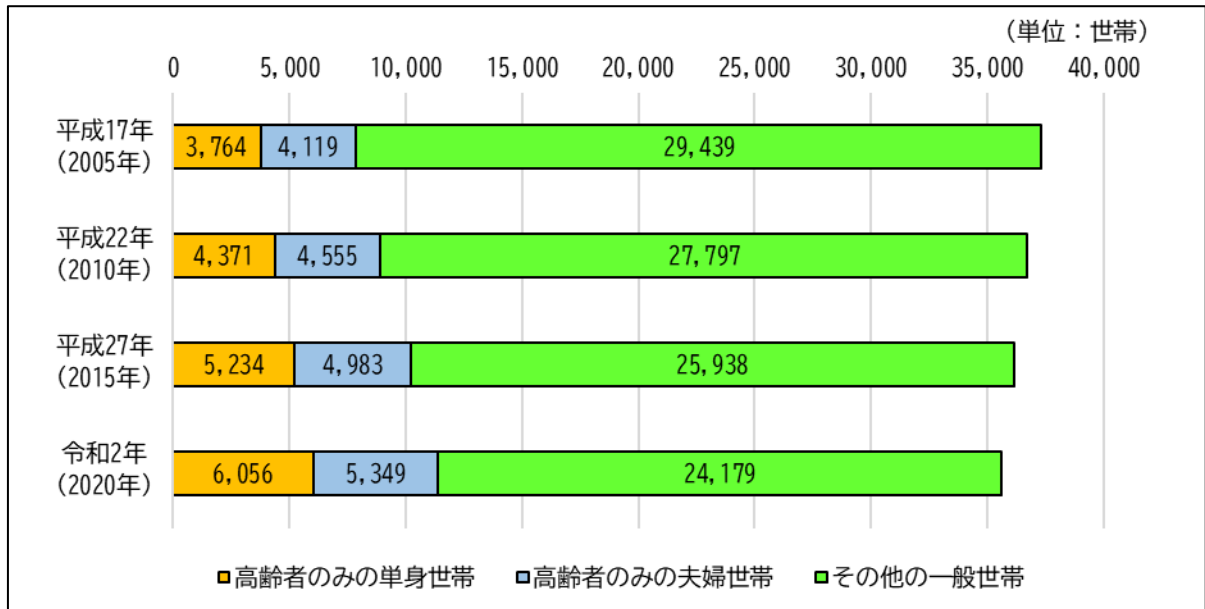
2025年～2060年 岩見沢市人口ビジョン（令和2年改訂版）

(3) 高齢者世帯の推移

本市の世帯数が減少傾向にある中で、高齢者のみの世帯（単身世帯、夫婦世帯）は増加傾向にあり、令和2年（2020年）には高齢者のみの単身世帯が、6,056世帯と平成17年（2005年）の約1.6倍に増加しています。

世帯数全体に占める割合も、令和2年（2020年）には高齢者のみの単身世帯が約17%、高齢者のみの夫婦世帯が約15%となっています。

【岩見沢市の高齢者世帯の推移】



※平成17年（2005年）は旧岩見沢市、旧北村、旧栗沢町の合算値
資料：国勢調査結果（総務省統計局）

第3章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 空家の状況

総務省が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査から見た本市の住宅総数は、平成20年(2008年)では41,480戸、平成30年(2018年)では41,610戸と10年間ほぼ変わらない状況となっているのに比べ、空家数においては、平成20年(2008年)では4,610戸、平成30年(2018年)では5,260戸と増加傾向にあります。空家率においては全国や北海道と比較すると低い状況にあります。

【空家数と空き家率の推移】

(単位：戸)

年		平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)
全国	住宅総数	57,589,000	62,628,600	62,407,400
	空家数	7,567,900 (13.1%)	8,198,600 (13.5%)	8,488,600 (13.6%)
北海道	住宅総数	2,730,500	2,746,600	2,807,200
	空家数	374,400 (13.7%)	388,200 (14.1%)	379,800 (13.5%)
岩見沢市	住宅総数	41,480	41,700	41,610
	空家数	4,610 (11.1%)	4,630 (11.1%)	5,260 (12.6%)

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

(2) 空家の種類別の状況

その他の住宅(放置空家など)は、平成20年(2008年)に比べて増加傾向にあるものの、「腐朽・破損あり」は平成25年(2013年)からは減少していますが、平成20年(2008年)に比べると増加しています。また、空家総数に占める「その他の住宅(放置空家など)」の割合は、約49%となっています。

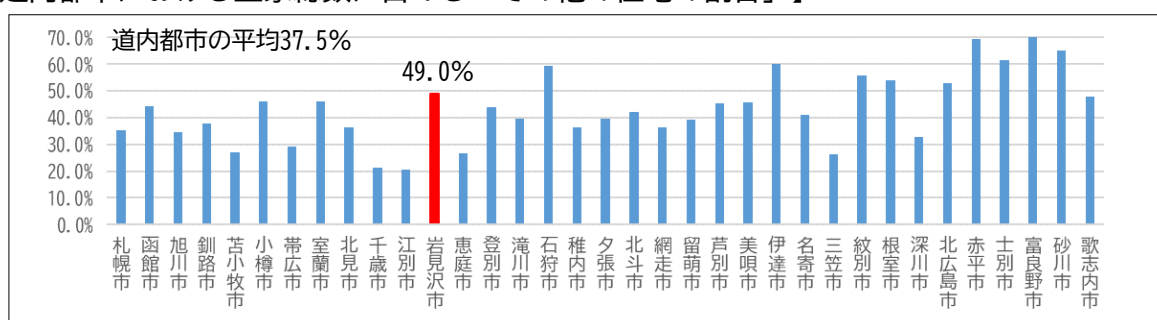
【岩見沢市の空家の種類別の状況】

(単位：戸)

年	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)
空家総数	4,610	4,630	5,260
賃貸・売却用住宅など	2,350 (51.0%)	2,700 (58.3%)	2,680 (51.0%)
その他住宅(放置空家など)	2,260 (49.0%)	1,930 (41.7%)	2,580 (49.0%)
うち、腐朽・破損あり	600 (26.5%)	950 (49.2%)	720 (27.9%)

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

【道内都市における空家総数に占める「その他の住宅の割合」】



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

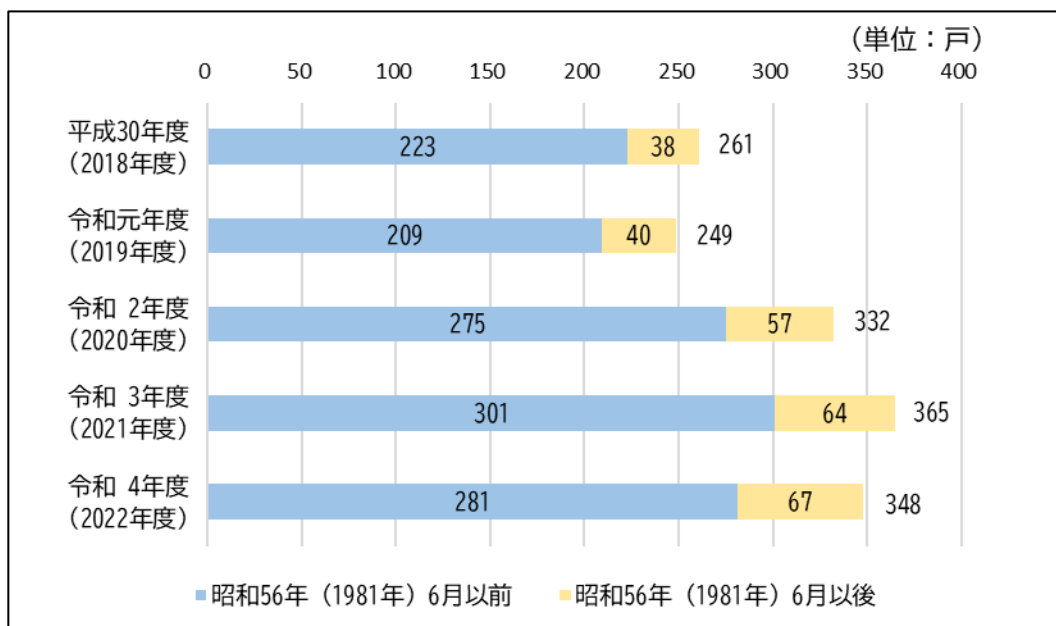
(3) 管理不全な状態の空家の状況

これまでに適切に管理されていない空家等を確認し、管理不全な状態の空家（以下「管理不全空家」という。）として、所有者等に対して指導・助言を行ってきました。

第1次計画を策定した平成30年度（2018年度）に261戸だった管理不全空家は、令和4年度（2022年度）には約1.3倍の348戸となっています。

特に累計降雪量が9mを超える大雪となった令和2年度（2020年度）では、屋根からの落雪や一部破損などにより管理不全空家が急激に増加しました。また、管理不全空家の8割以上は建築年が昭和56年（1981年）6月以前の旧耐震基準によって建てられた建物となっています。

【岩見沢市の管理不全空家の状況】 (令和5年1月末現在)



(4) 町会及び市民アンケート調査

空家の影響を直接受ける町会や市民を対象にアンケート調査を実施し分析を行いました。

◎調査概要

①調査1 町会アンケート

- 調査対象 岩見沢市内の町会長等
- 調査方法 郵送によるアンケート方式
- 調査期間 令和4年9月～令和4年10月
- 回収結果 146件（有効回収率68.9%）

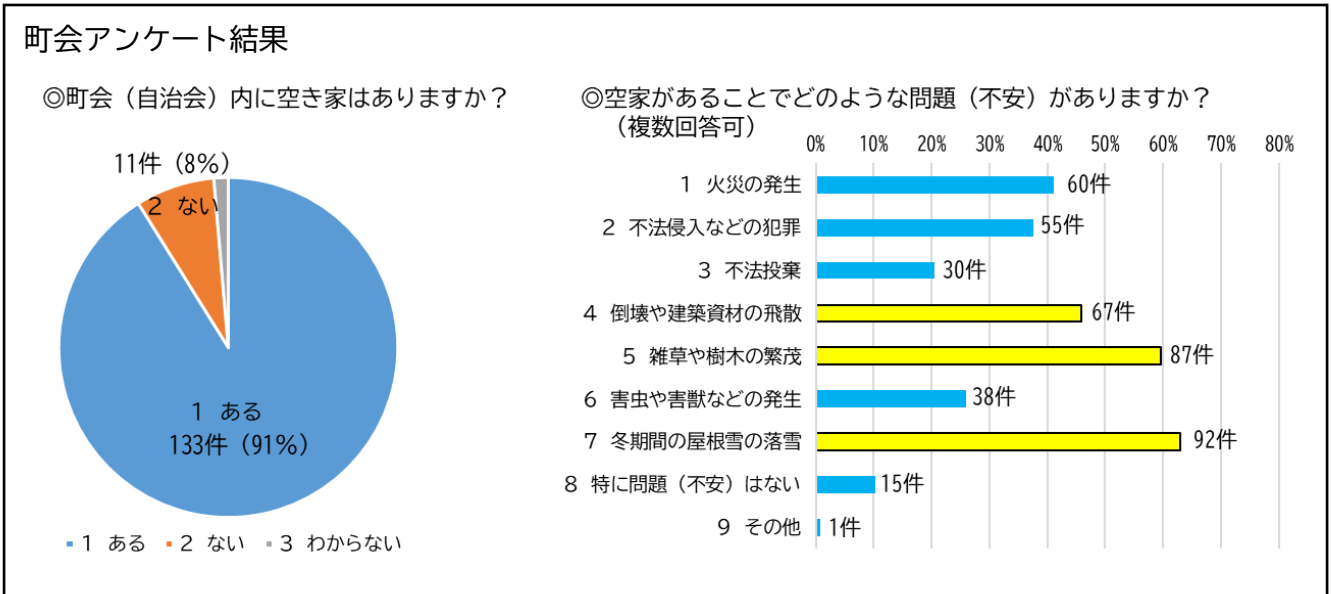
②調査2 市民アンケート

- 調査対象 岩見沢市民
- 調査方法 インターネット（市ホームページ）を活用したアンケート方式
- 調査期間 令和4年10月～令和4年11月
- 回収結果 62件

◎調査結果及び分析

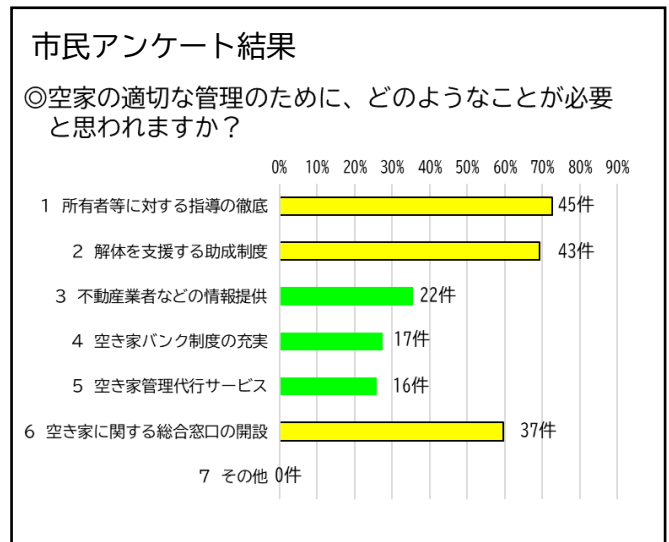
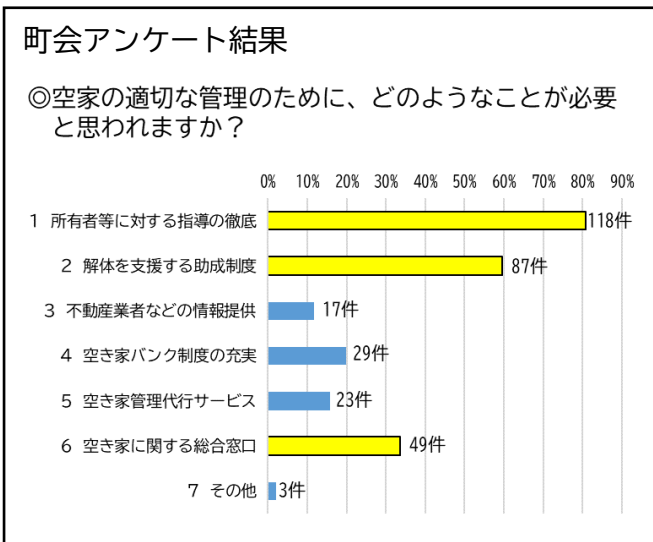
・空家があることによる影響

町会に対してアンケート調査を行った結果、空家がある町会（自治会）は回答全体の90%を超えるとともに、それらの空家は適正に管理されていない場合が多く、町会（自治会）は、冬期間の雪の落雪、雑草や樹木の繁茂、倒壊や建築資材の飛散など、様々な問題（不安）をかかえており、空家対策は全市的な課題であることがわかります。



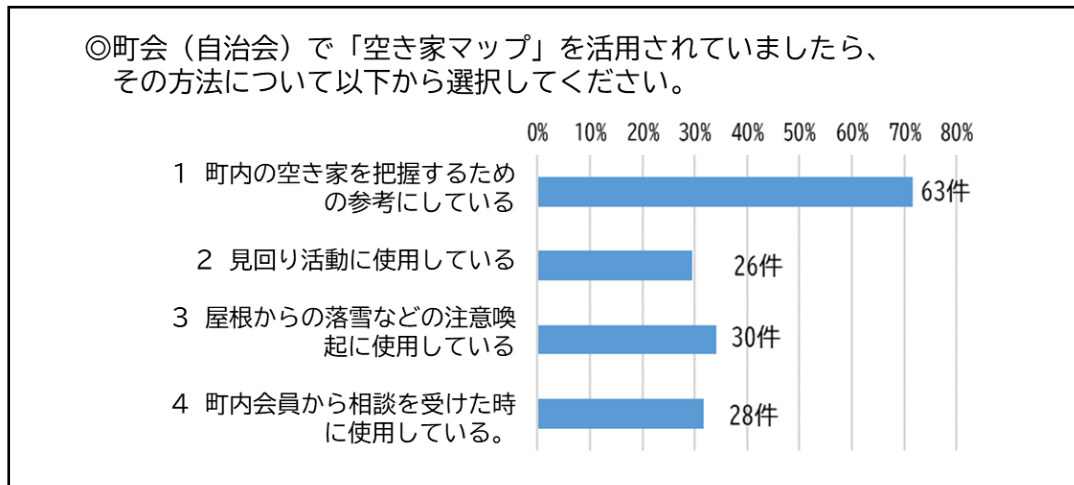
・空家の適正管理のために求められる取り組み

空家の適切な管理のために必要な取り組みは、町会（自治会）も市民のいずれも、所有者に対する指導の徹底が一番多い一方で解体を支援する助成制度や空家に関する総合相談窓口も回答数が多く、指導・助言だけでなく、解体補助や総合窓口でのサポートといった取り組みを組み合わせながら、総合的に取り組むことが重要であることがわかります。



・地域との情報共有

令和2年度から作成・配付している管理不全空家の位置を町会（自治会）と共有する「空き家マップ」については、管理不全空家がある町会（自治会）118町会のうち88町会に活用いただくとともに、町内の空家の把握や見守り活動に活用いただいていることがわかります。



2 空家等実態調査

(1) 調査目的

本調査は、市内の空家等の戸数、分布状況、管理状態等の現状把握に必要な現地調査を行うとともに、調査結果の集計・分析を行い、計画の策定や各施策の基礎資料として活用することを目的として実施。

(2) 調査対象範囲

市内全域

(3) 調査対象件数

1,372 件

※水道の閉栓情報（1年以上使用していない）による建築物（1,032戸）に把握している管理不全な空家（340戸）を加え、調査対象物件を特定。

(4) 調査対象物件

戸建住宅、長屋住宅、店舗、事務所、共同住宅、ビル、倉庫等を対象。

(5) 調査方法

条例に基づく立入調査を行い、居住の有無などの現況を確認。

(6) 調査期間

令和3年（2021年）10月6日～10月22日

(7) 調査結果

実態調査による令和3年（2021年）の空家戸数は1,053戸と前回調査の867戸から21.5%増加しています。そのうち、破損等があるものについては427戸と前回調査の275戸から55.3%増加し、空家戸数の40.6%を占めています。

実態調査による空家の戸数（単位：戸）

項目	調査年等	平成29年 (2017年)	令和3年 (2021年)	前回比較	
				増減	増減率
空家戸数		867	1,053	+186	+21.5%
うち破損あり		275	427	+152	+55.3%

※空家の数について

実態調査の空家戸数と、住宅・土地統計調査（総務省）の空家総数が大きく乖離しています。要因としては、住宅・土地統計調査は、統計理論に基づいて定めた方法により、市町村の人口規模別に調査区抽出率を設定して調査単位区を設定し、その調査単位区内から、調査対象となる住戸を無作為に抽出して調査を行う標本調査であること。住宅・土地統計調査における空家の数は、棟数ではなく戸数で集計しており、集合住宅の空き室を含むことなどが考えられます。

地区別の空家の状況

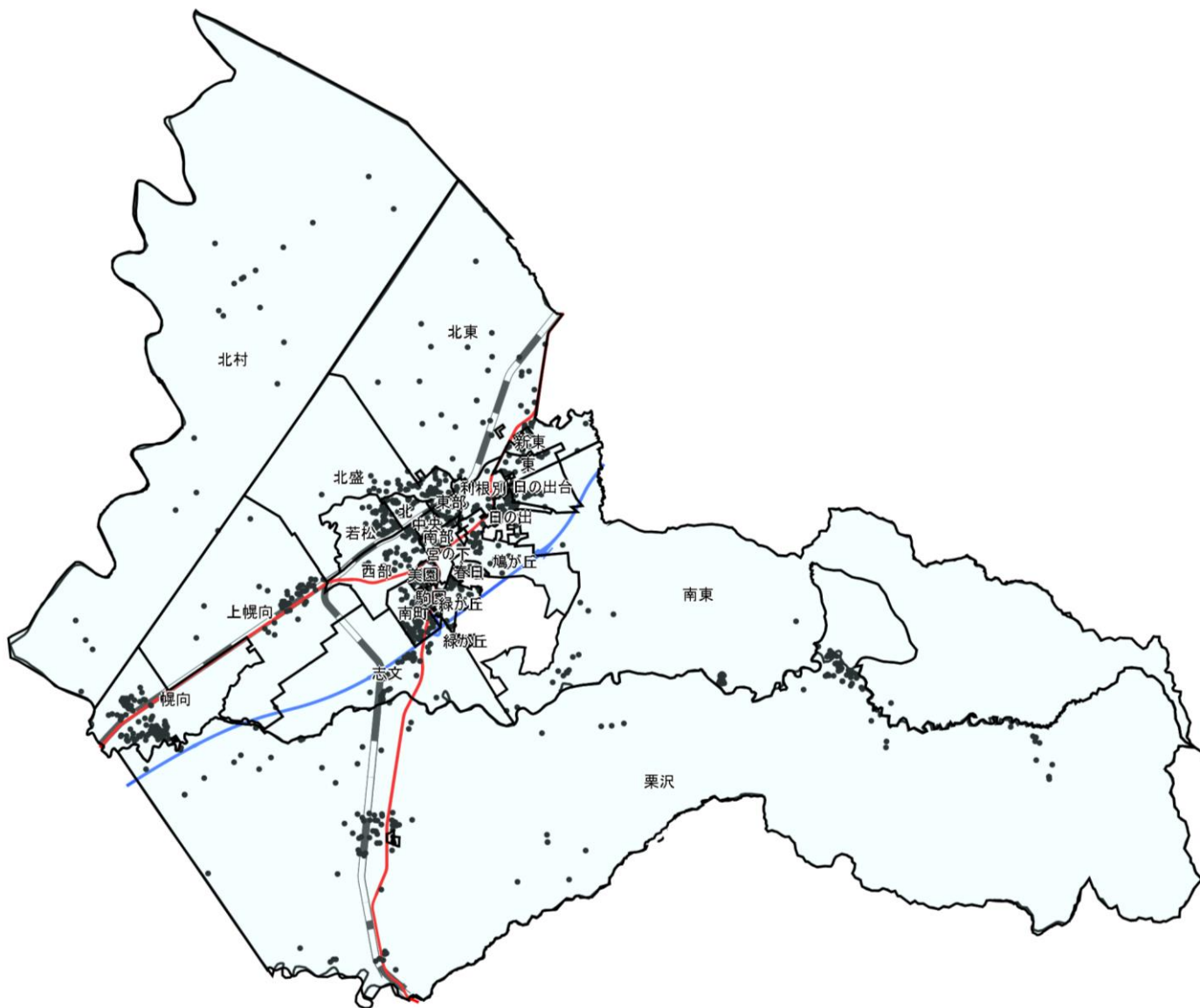
(単位：戸数)

地区名	平成 29 年 (2017年)					令和 3 年 (2021年)					前回比較	
	空家 戸数	空き家の状態				空家 戸数	空き家の状態				空家 戸数	破損 あり
		破損 無し	一部 損壊	半壊	全壊		破損 無し	一部 損壊	半壊	全壊		
1 春日	16	14	2	0	0	17	13	4	0	0	+1	+2
2 緑が丘	20	17	2	1	0	40	27	13	0	0	+20	+10
3 駒園	20	13	7	0	0	31	16	15	0	0	+11	+8
4 南町	37	27	10	0	0	60	42	18	0	0	+23	+8
5 美園	19	17	2	0	0	37	31	6	0	0	+18	+4
6 西部	49	37	11	0	1	43	30	11	1	1	△6	+1
7 宮の下	10	8	2	0	0	5	3	2	0	0	△5	±0
8 鳩が丘	34	24	9	1	0	42	36	6	0	0	+8	△4
9 利根別	24	14	10	0	0	21	9	12	0	0	△3	+2
10 日の出	26	24	1	1	0	26	11	14	0	1	±0	+13
11 東	22	17	5	0	0	26	15	10	0	1	+4	+6
12 新東	6	5	1	0	0	11	5	5	1	0	+5	+5
13 日の出	32	23	8	1	0	36	18	17	1	0	+4	+9
14 東部	27	15	11	1	0	36	22	13	1	0	+9	+2
15 南部	17	7	10	0	0	14	8	5	1	0	△3	△4
16 中央	33	24	9	0	0	16	11	5	0	0	△17	△4
17 北盛	56	26	30	0	0	54	19	34	1	0	△2	+5
18 北	14	10	4	0	0	25	12	13	0	0	+11	+9
19 志文	39	21	17	1	0	44	23	19	0	2	+5	+3
20 若松	21	16	4	1	0	51	36	13	2	0	+30	+10
21 幌向	70	63	7	0	0	110	97	13	0	0	+40	+6
22 上幌向	36	24	10	2	0	47	33	12	1	1	+11	+2
23 北東	34	24	10	0	0	36	17	18	0	1	+2	+9
24 南東	24	11	13	0	0	37	12	22	2	1	+13	+12
25 北村	31	23	6	2	0	23	7	15	0	1	△8	+8
26 栗沢	150	88	43	9	10	165	73	61	6	25	+15	+30
計	867	592	244	20	11	1,053	626	376	17	34	+186	+152

(8)空家分布状況

空家等実態調査の結果、市内全域において空家が分布しており、特に市街地や幌向・栗沢地域、岩見沢駅を中心とする函館本線沿線に空家が集中しています。

【本市における空家等の分布状況】



【分布図に示す地区】

地区名	町会（自治会）名
春日	春日町第1町会、春日町第二町内会、春日町第三町内会、春日東栄町会
緑が丘	緑が丘第一町内会、駒沢町内会、南が丘町内会、緑が丘町内会、グリーン団地町内会
駒園	駒園町会、美園南桜木町会、美園自治会、美園春風町会、駒園グランドハイツ町会
南町	南町第1町会、南友町会、新南町町会、南町新光町会、南町中央町会
美園	美園友の会、美園第一町会、美園一心町会、美園親睦会、美園町内会、美園中央町会、美園第二町内会
西部	西町会、幸町内会、やまと町内会、南町親睦会、新9条町会、稲穂町内会
宮の下	宮の下町会、宮下町2丁目親睦会、宮下1丁目町会、並木町内会、13条親睦会
鳩が丘	鳩が丘町会、千草町会、東山町会、7条東町内会、見晴町内会、東山あずさ町内会、ウッドヒル日の出町内会
利根別	利根別第一町会、利根別第三町会、慈光台町会、利根別第二町会、暁町内会、利根別中央町会
日の出	マムレ町会、日の出支庁こぶし町会、こぶし町会、日の出しらかば町会、日の出道住連合会、日の出中央連合町内会、日の出東町会、日の出第1中央町会、日の出10丁目町内会、桜町内会
東	栄町会、ますみ町会、しらかば団地自治会、アカシヤ町内会、東しらかば町会
新東	新東町団地自治会、東町町内会、東町はまなす町内会、東町2・8町内会、第3東町団地、東町1-6、7自治会、なかよし町会
日の出	日の出親交会、日の出中央町内会、駒が台町会、第2かえで町内会、日の出曙町内会、日の出南町会、若駒町内会、第3かえで町内会、かえで第一自治会、かえで第二自治会、かえで第三自治会、かえで第四自治会、かえで第五自治会、かえで第六自治会、さつき町会
東部	第二区会、東友会、西1丁目町会、第6町会、東親和会、第3町会、あゆみ町会、東和町内会、東むつみ町内会、コスモコーポラス自治会、わかば中央自治会
南部	三和町会、若葉町内会、一茶町会、清和連合町会、新和町会、互輪町会、栄和会、笹の子町会、6条中央町内会、緑清町会、松の実町会、七一町会、親和会、九条町会、若葉親交会
中央	第7区民友会、第五町内会、中央町会、平和町会
北盛	北本町会、元町町会、元町中の島町会、桜木団地町内会、緑町内会、元町中央町会、桜木町会、北栄町会、西川町会
北	北2条町会、北新町会、北3条町会、鉄道アパート自治会
志文	志文本町会、志文光和町内会、ふじ町内会、こぶし団地自治会、志文新町会、メイプル町会、金子町会、志文町会、下志文町会
若松	若松第1町内会、若松第2町内会、若松第3町内会、若松第4町内会、若松西町内会
幌向	幌向第1町内会、幌向第2町内会、幌向第5町内会、幌向第6町内会、幌向第9町内会、幌向第11町内会、幌向第13町内会、幌向第15町内会、幌向第17町内会、幌向第18町内会、幌向第19町内会、幌向第20町内会、幌向第21町内会、幌向第22町内会、幌向第23町内会、幌向第24町内会、中幌向町会、幌向町会
上幌向	ひばり町内会、上幌向町会、御茶の水町会、双葉町会
北東	峰延町会、東自治会、大願町会、稔町会、東町たんぼ町内会
南東	朝日町内会、上志文町会、日の出町会、毛陽・清水連合町会、宝水町会
北村	豊正町会、豊里町会、中央町会、美唄達布町会、幌達布町会、砂浜町会、赤川町会、北村栄町町会、北村大願町会、中小屋町会
栗沢	栗沢町本町連合会、旭ヶ丘町内会、緑ヶ丘町内会、栗沢栄団地町会、砺波町会、栗部町会、耕成町会、北斗町会、越前町会、自協町会、幸穂町会、必成町会、必成すずかけ団地連合会、小西町会、岐阜町会、最上第一町会、最上第二町会、最上北栄町会、弥生ヶ丘町会、加茂川町会、栗丘町会、ひばりヶ丘連合会、由良町会、茂世丑町会、上幌町会、宮村町会、美流渡町内会、万字町会、上美流渡町内会

3 これまでの取り組み（第1次計画の取り組み実施状況）

第1次計画では、市内全域を対象地域とし、倒壊等の事故や火災、犯罪等を未然に防止し、市民が安全で安心できる生活環境の保全と空家等の活用を促進するため、以下の4つの柱を定め空家等対策に取り組みました。

（1）空家等の発生抑制

空家等の問題を認識し、適切な管理の重要性を十分理解してもらうため、所有者等に対して、助言や指導の徹底を図るとともに、市民に対しては、空家等の予防や将来に向けての利活用などについて、「広報いわみざわ」や市ホームページなどを通じて周知・啓発を行いました。

（2）相談・実施体制の整備

空家等に係る相談については、市民連携室が総合窓口となり、関係部署や関係団体・機関等と連携して対応し、相談体制の充実に努めました。

特に、屋根からの落雪が発生する冬期間には、除排雪対策本部と連携した通報受付や対応を行い、空家等の所有者への迅速な指導・助言に繋げました。

また、空家等の影響を直接受ける町会（自治会）とは管理不全な空家の位置を「空き家マップ」により共有する取組を令和2年度から実施し、令和4年度には管理不全空家がある118町会（自治会）のうち、88の町会（自治会）に活用いただきました。

（3）空家等の利活用及び支援

「岩見沢市空き家情報登録制度（空き家バンク）」や「全国版空き家・空き地バンク」や北海道が運営する「空き家情報バンク」などにより空家等の売買を支援するとともに、これまで行っていた、市外から移住し、市内に自ら居住する住宅（新築・中古）を購入する方に助成金を交付する「岩見沢市住宅購入支援助成金」やリノベーションやリフォームに対する助言をはじめ、耐震改修の工事費用の補助を受けることができる「岩見沢市木造住宅耐震改修等助成事業」により、空家等の利活用の促進に取り組みました。

また、新たに破損の進んだ空家を対象とした空き家の自発的な除却（解体）を補助する「岩見沢市不良空家除却補助金」を実施し、空家の除却促進に取り組みました。

【岩見沢市不良空家除却補助金の実績】（令和5年1月末現在）

年度	補助件数	補助金額
令和元年度(2020年度)	6件	2,912千円
令和2年度(2020年度)	9件	4,495千円
令和3年度(2021年度)	8件	3,775千円
令和4年度(2022年度)	9件	4,200千円
計	32件	15,382千円

(4) 適切に管理されていない空家等への対策

第1次計画の策定年である平成30年度(2018年度)から令和4年度(2022年度)までの5年間に、適切に管理されていない空家等を549件確認し、所有者等に対して指導・助言を行いました。

【岩見沢市の管理不全空家等の件数】 (令和5年1月末現在)

年度	管理不全空家の登録件数	増加件数	減少件数 (解体・居住等)
平成30年度(2018年度)	261件	+83件	△30件
令和元年度(2019年度)	249件	+25件	△37件
令和2年度(2020年度)	332件	+108件	△25件
令和3年度(2021年度)	365件	+92件	△59件
令和4年度(2022年度)	348件	+33件	△50件
計	—	+341件	△201件



上記の取り組みの結果、令和3年度末の時点で、管理不全な空家において解体(除却)されたものが118件、空き家バンクにより活用が図られたものが74件となり、計画期間内において、第1次計画の達成目標(成果指標)である特定空家等の解体・除却の件数50件の是正、空家等の活用の件数50件を達成することができました。

【岩見沢市の空家等の解体・活用件数】 (令和5年1月末現在)

年度	管理不全な空家の減少件数	空き家バンク 空家活用件数	
		うち解体	
平成30年度(2018年度)	30件	12件	18件
令和元年度(2019年度)	37件	22件	13件
令和2年度(2020年度)	25件	15件	16件
令和3年度(2021年度)	59件	40件	15件
令和4年度(2022年度)	50件	29件	12件
計	151件	118件	74件

4 空家等対策における課題

空家等の現状や調査の結果、空家、管理不全空家、破損がある空家いずれの戸数も増加傾向にあります。本市の人口減少や少子高齢化は今後も続く見込みであり、この空家等の増加傾向は続くことが予想されます。そのため、現状やこれまでの取組を踏まえ、空家等の問題解決に向けて、次のとおり課題を整理しました。

(1) 所有者としての当事者意識の向上

空家等の管理は、第一義的には所有者等の責任により管理することになります。空家等の適切な維持管理については、所有者等に対し、啓発や情報提供を行っていますが、所有者等の中には、適正管理の意識が低く、空家等の倒壊及び建築資材の飛散、屋根からの落雪等により第三者や周辺家屋等に被害を及ぼした場合、被害者から損害賠償など管理責任を問われるリスクがあることを理解していない方もいることから、周知方法や情報提供の充実が必要です。

また、相続手続が行われていない空家等や認知症等により判断能力を失うなど管理責任の所在が不明となり適切な管理がされていない空家等もあることから、相続手続の必要性や成年後見制度について周知が必要です。

(2) 特定空家等の解消に向けた相談、情報提供及び支援等の充実

空家等の所有者等の中には、売却や解体などを行いたいけどどのように進めたらよいか分からない方や所有権の移転・相続登記をどうしたらよいか分からないという悩みを抱えている方もいます。

これらの相談に対して、専門的知識を有する関係団体等と連携して対応していくことが不可欠です。

また、空家等の除却費用が工面できない、又は費用をかけたくないなどの経済的な理由から適切な管理を怠り特定空家等となる空家等もあることから、その所有者等へ除却補助制度の活用や優遇金利で資金融資を受けることができるよう金融機関と連携を図るなどにより除却を促していくことが必要です。

(3) 特定空家等への措置対応の継続

適切に管理されず周囲に悪影響を及ぼしている特定空家等の所有者等に対しては、法の規定による助言又は指導等を継続して行い、所有者等による自主的な改善を促していくことが重要です。

また、市に寄せられる空家等に関する相談は、屋根からの落雪、建築資材等の飛散や建築物の倒壊のおそれに関する内容のほか、病害虫の発生や雑草の繁茂など多岐に渡っており、問題解決に向けて、市の各担当部局がそれぞれ情報を共有し、連携して対応していくことが不可欠です。

(4) 老朽化した空家等に関する課題

老朽化した空家等は、様々な理由によって建物の倒壊や建築資材の飛散、不特定者の侵入による火災や犯罪のおそれ、草木の繁茂やごみの散乱等により、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼしています。

市で把握している管理不全空き家は、平成30年度（2018年度）から令和4年度（2022年度）にかけて87件増加しており、そのうち、昭和56年6月以前に建築されたものが58件を占めていることから、今後、危険度が高い空家等の増加が懸念されます。

また、空家等があることの不安要因は様々あることから、所有者等に適切に管理されるよう助言や指導、緊急安全措置、行政代執行等の法令等の適切な運用が必要です。

第4章 空家等対策の基本方針

1 基本方針

空家等の管理については、第一義的には所有者等が自らの責任において、適切に管理することが原則となります。

しかしながら、所有者等の高齢化や所有者不明の空家等の増加により、倒壊や建築資材の飛散、不特定者の侵入による火災や犯罪のおそれ、草木の繁茂や冬期間における屋根からの落雪など、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしています。

このため、倒壊等の事故や火災、犯罪等を未然に防止し、市民が安全で安心できる生活環境の保全と空家等の活用を促進するため、総合的な空家等対策を推進します。

2 対象地区

空家等は市内全域に分布していることから、本計画の対象地区は市内全域とします。

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」（同条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）及び条例第2条第1項で規定する「空き家」（同条第1項で規定する「管理不全な状態」であるものを含む。）とします。

（法における定義）

「空家等」（法第2条第1項）

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。

※常態～1年を通じて使用がなされていない状態。

「特定空家等」（法第2条第2項）

そのまま放置すれば

- 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著しく景観を損なっている状態
- ④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

（条例における定義）

「空き家」（条例第2条第1項）

本市の区域内に所在する建築物その他の工作物で常時無人の状態にあるものをいう。

「管理不全な状態」（条例第2条第1項）次のいずれかに該当する状態にあることをいう。

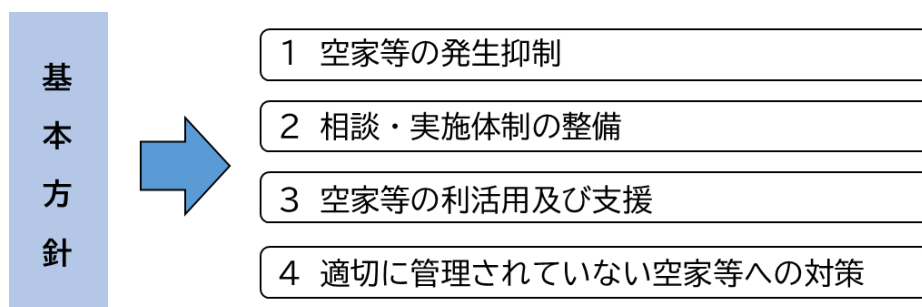
ア 老朽化若しくは台風、積雪その他の自然災害等による空き家の倒壊又は空き家に用いられた建築資材等の飛散若しくは剥落により、当該空き家の敷地外において人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれのある状態

イ 空き家等への不特定の者の侵入により、火災又は犯罪が誘発されるおそれのある状態

ウ ア及びイに掲げるもののほか、市民の安全又は生活環境の保全を著しく阻害するおそれがあると市長が認める状態

第5章 空家等対策の取り組み

基本方針に基づき、市民が安全で安心できる生活環境の保全と空家等の活用を促進するため、本市における空家等対策の取り組みとして、4つの柱を定めます。



1 空家等の発生抑制

空家等は個人の財産であり、所有者等が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、空家等の問題を認識し、適切な管理の重要性を十分理解してもらうため、所有者等に対して、助言や指導の徹底を図るとともに、市民に対しては、空家等の予防や将来に向けての利活用などについて、「広報いわみざわ」や市ホームページなどを通じて周知・啓発します。

2 相談・実施体制の整備

(1) 相談体制の整備

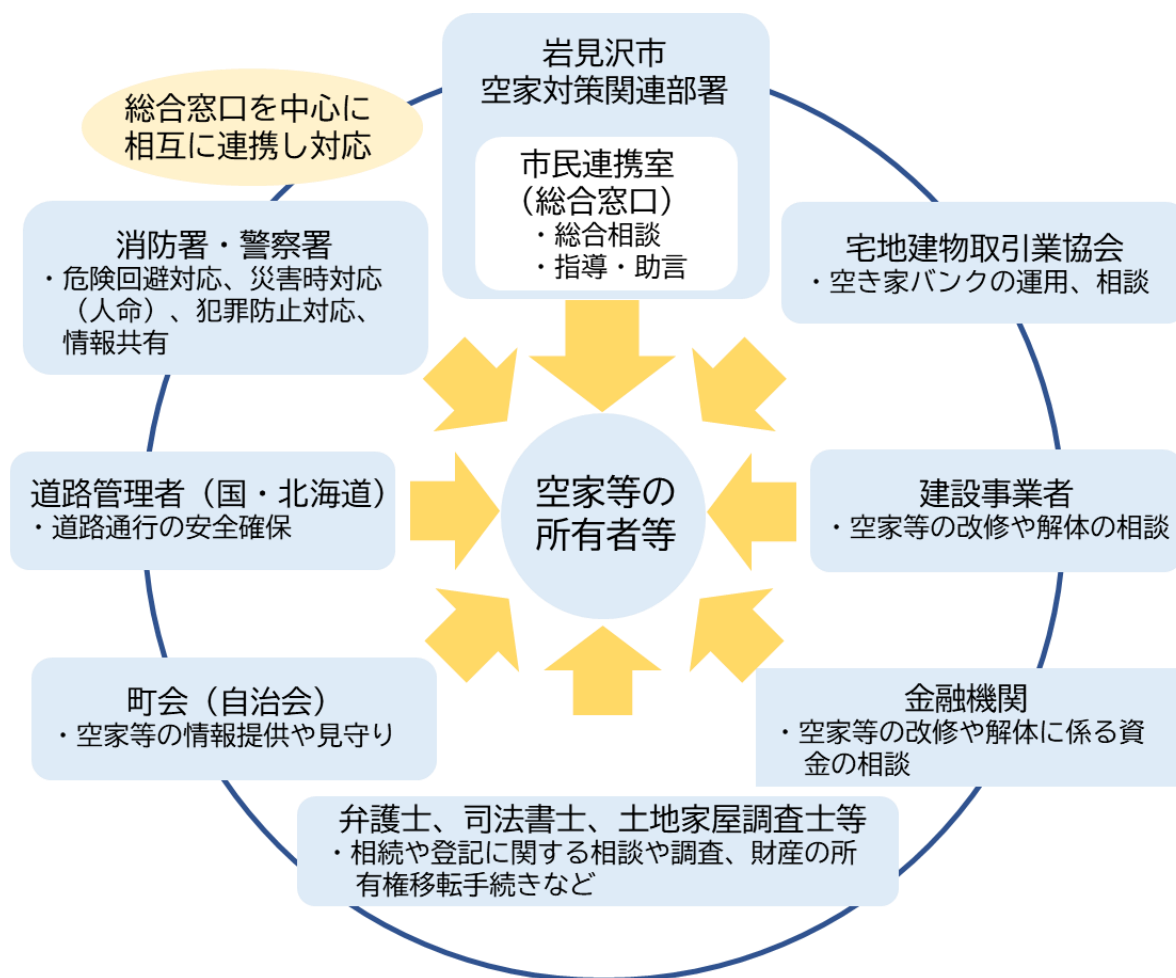
空家等に係る相談内容は、所有者等による適切な管理や活用の方法等に関するものから、周辺に悪影響を及ぼしている空家等に関する周辺住民の苦情まで、幅広くあります。

こうした各種相談等については、市民連携室が総合窓口となり、関係部署と連携して対応するとともに民事上の問題（相隣関係のトラブル等）については、法律相談センターや市役所が行っている「法律相談」なども紹介し、相談体制の充実に努めます。

相談区分	窓口	内容
総合窓口	市民連携室	
適切な管理に関する相談等	市民連携室	・破損や倒壊による周辺への影響 ・雑草・樹木の繁茂、落雪のおそれなど ・空家等の解体、除却など
	環境保全課	・スズメバチの巣の営巣など
	建築課	・耐震改修など
活用に関する相談等	企画室	・空家等の利活用など
	中心市街地活性化推進室	・空き店舗の利活用など
その他の相談	税務課	・固定資産税情報など
	市民連携室	・民事上の問題や相続、登記など

(2)関係団体・機関等との連携

空家等については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応方法も状況によって異なるため、関係団体・機関等が連携して対応する必要があります。そこで、目的に応じた連携体制がとれるよう総合窓口を中心に連携して対応します。



(3)岩見沢市空家等対策審議会

空家等対策計画の作成および変更並びに実施に関する事項その他の空家等の適切な管理に関し必要な事項を協議するため、条例第11条の規定に基づき、地域住民、法務・不動産・建築等の有識者で構成する「岩見沢市空家等対策協議会」を平成26年(2014年)6月1日に設置し、関係機関と連携した効果的な空家等対策を推進します。

3 空家等の利活用及び支援

(1)流通(売却や賃貸化など)による活用の促進【窓口：企画室】

「全国版空き家・空き地バンク」や北海道が運営する「空き家情報バンク」への登録や「岩見沢市空き家情報登録制度(空き家バンク)」を活用し、空家等の利活用促進を図ります。

(2)住宅取得に係る支援【窓口：企画室】

市外から移住し、市内に自ら居住する住宅（新築・中古）を購入する方に助成金を交付する「岩見沢市住宅購入支援助成金」を実施します。

(3)改修による空家等の再生支援【窓口：建築課】

空家等の中には、そのまま居住や利用が可能なものもありますが、長期間空家等の状態で劣化が進んだり、立地条件や所有者等の都合などが原因で利活用が難しいものもあります。このため、リノベーションやリフォームに対する助言をはじめ、耐震改修等の工事費用の補助を受けることができる「岩見沢市木造住宅耐震改修等助成事業」を実施します。

※リノベーション～既存建物を大規模に改装し、用途変更や機能の高度化を図り、建築物に新しい価値を加えること。

(4)特定空家等の除却（解体）の支援【窓口：市民連携室】

倒壊等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。しかし、所有者等が置かれている状況は様々であり、除却（解体）工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。

そのため、市民が安全で安心できる生活環境の確保と所有者等の自発的な除却（解体）を促すため、国の「空き家再生等推進事業」を活用した支援制度「岩見沢市不良空家除却補助金」を実施します。

(5)金融機関との連携【窓口：市民連携室】

補助を受けることができる所有者等であっても、自己資金では必要となる費用のすべてを賄うことが困難な場合もあることから、優遇金利で空家等の除却（解体）費用の資金融資を受けることができるよう金融機関との連携を図ります。

4 適切に管理されていない空家等への対策

(1)特定空家等の判定

特定空家等の認定については、国のガイドラインを踏まえ、「岩見沢市特定空家等判定基準」に基づき、建築士事務所協会や建築士会等と協力し、専門家による判定を行います。

(2)所有者等への助言・指導等

「特定空家等」と判定した場合は、その所有者等に対して法に基づく「助言または指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」と段階を追ってこれらの措置を講じていきます。

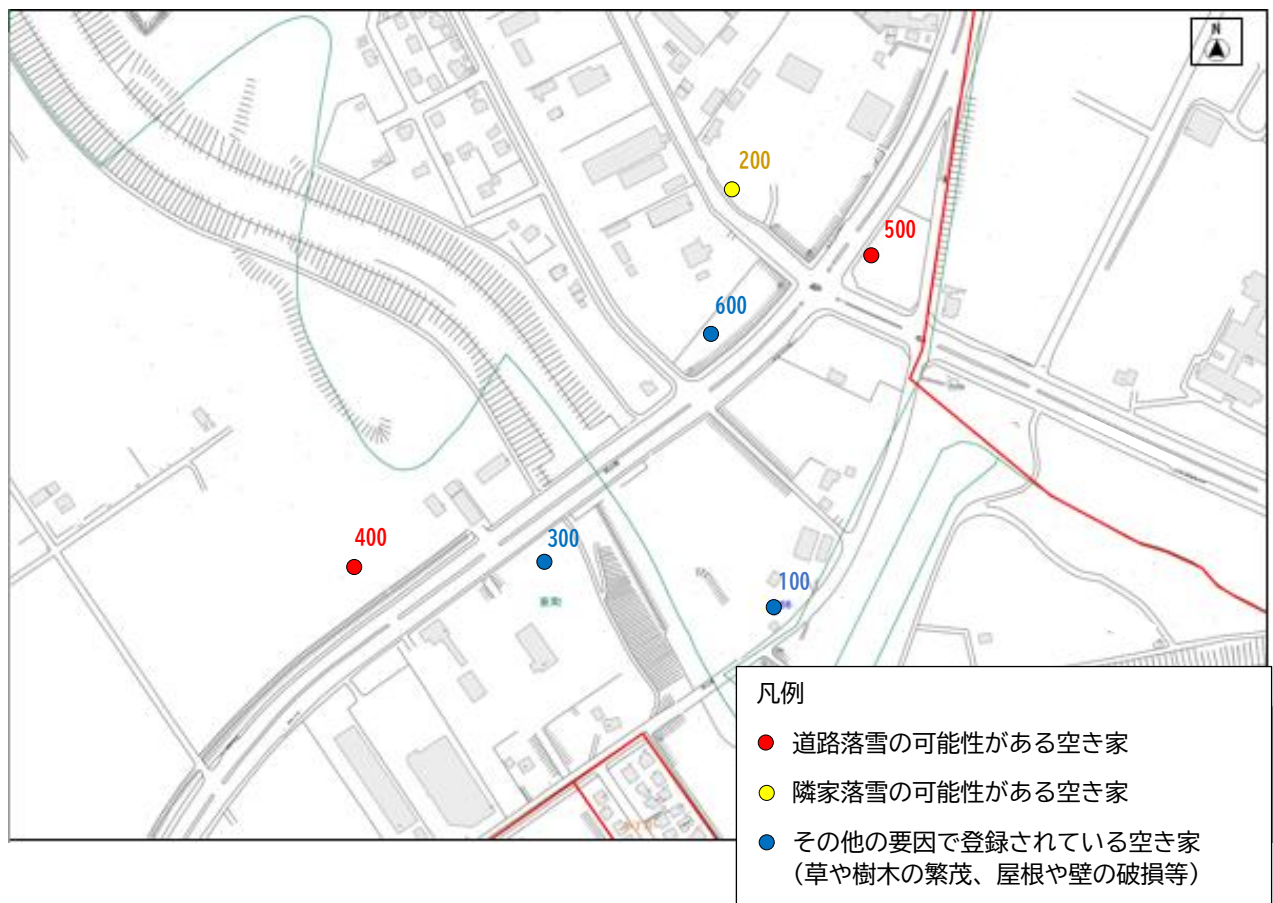
また、台風や大雪等の自然災害により緊急の対応が必要な時は、関係機関と連携し、迅速な対応を行います。

(3)地域との情報共有

管理不全空家の場所を町会（自治会）と共有するため、統合型GISにより作成した「空き家マップ」を配付し、地域と連携した空家等の見守りや効果的な助言・指導に繋がります。

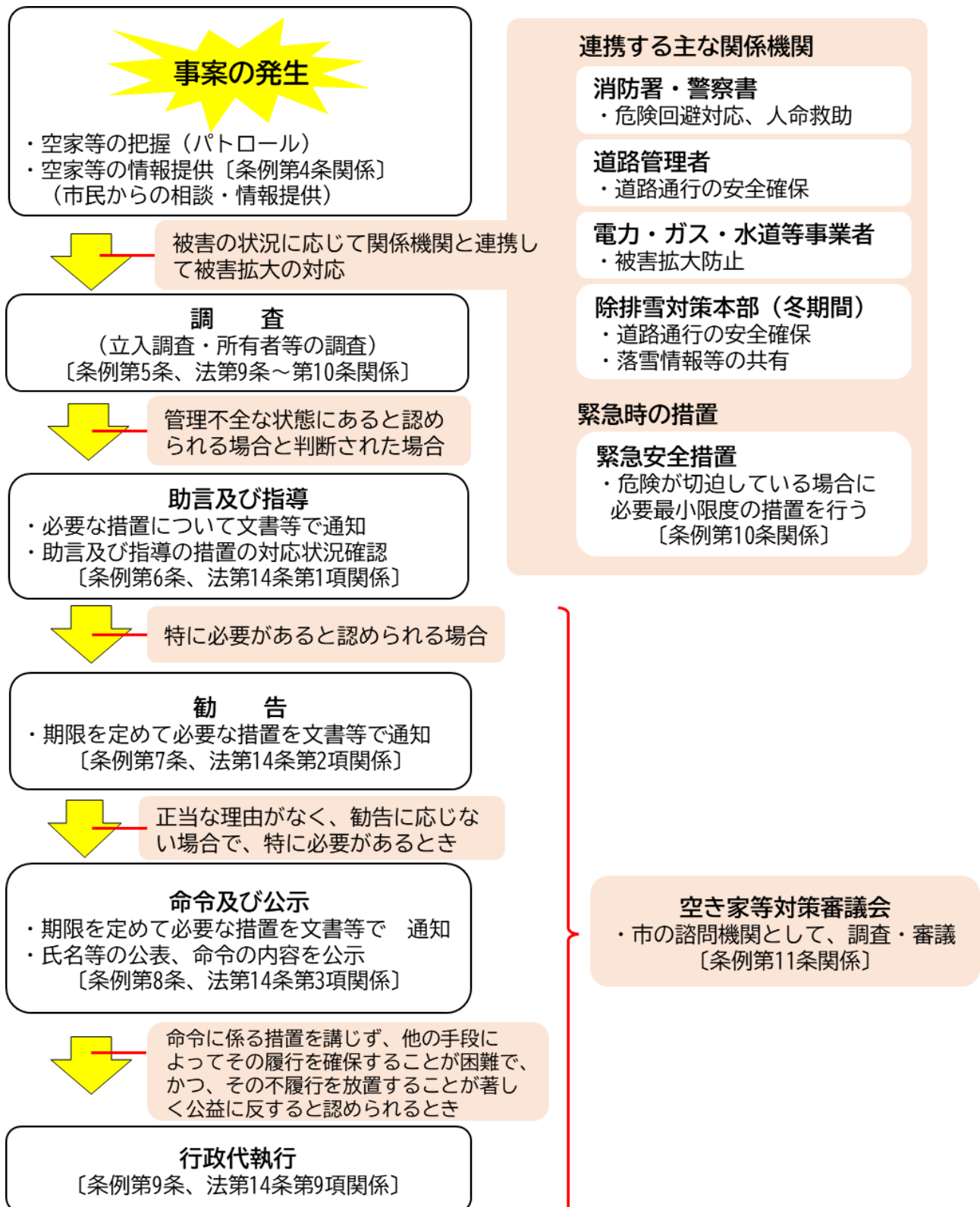
※統合型GISによる情報は、関係部署との情報共有にも使用しています。

【「空き家マップ」のイメージ】



※ポイントの上の数字は、市で登録している空家等の番号を記載します。

【空家等対応のフロー図】



第6章 達成目標（成果指標）

空家等対策の取り組みにおける具体的な達成目標（成果指標）を設定します。

第1次計画では、特定空家等を対象に除却件数50件、空家等の活用等の件数50件を目標値とし取組を行った結果、解体・除却や修繕の実施、居住等の改善があり一定の成果はありましたが、特定空家等の件数だけでなく、空家総数も増加していることから、これまでの本市で把握している特定空家等に加えて、特定空家となる前の管理不全空家も指標とし、助言や指導の強化、支援制度の周知を図るなどにより、中間見直しまでの期間における達成目標を以下のとおりとします。

●特定空家及び管理不全空家等の除却等の件数

令和9年度（2027年度）までの5年間で 100件

●空家等の活用等の件数

令和9年度（2027年度）までの5年間で 100件

○参考資料

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年法律第二百二十七号)

(目的)

第一条 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)

第二条 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 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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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。

(市町村の責務)

第四条 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)

第五条 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)

第六条 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）

- 第七条 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）

- 第八条 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）

- 第九条 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）

- 第十条 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

っ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、その保有に当たっ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ために利用する目的で都が保有する情報であって、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)

第十一条 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)

第十二条 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)

第十三条 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)

第十四条 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で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てその勧告に係る措置をとらなかった場合において、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った場合においては、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）

- 第十五条 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）

- 第十六条 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
 - 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、将来の外不経済が予見される空家等を含め、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
 - ・ 其他の空家等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
 - ・ 災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等
- 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】

R3.6.30
改正版

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
 - ・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。
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
 - (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
 - (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
 - (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
 - (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

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

- (1) 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)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) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準
 - ① 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
 - ・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが見られる場合は、早期の段階から措置を講ずる。
 - ② 悪影響の程度と危険等の切迫性
 - ・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講ずる。

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、物理的強制力を行使し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) 特定空家等に関係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
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (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
 - (3) 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
 - (2) 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) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
 - (5) 動産等の取扱い
 - (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) 動産等の取扱い
 - (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2〕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がある。

〔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. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

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

【参考となる考え方】

- (a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態 等

- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 等

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

【参考となる考え方】

- (a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態 等

- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなっておそれのある箇所が生じている 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

- ・屋根が変形している
- ・屋根ふき材が剥落している
- ・外壁の仕上材料が剥落等している
- ・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

【参考となる考え方】

- (a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 等

- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態 等

2. 擁壁の状態

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔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。

- (a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが見えが目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- (a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、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

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

ガイドライン〔別紙3〕～〔別紙5〕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がある。

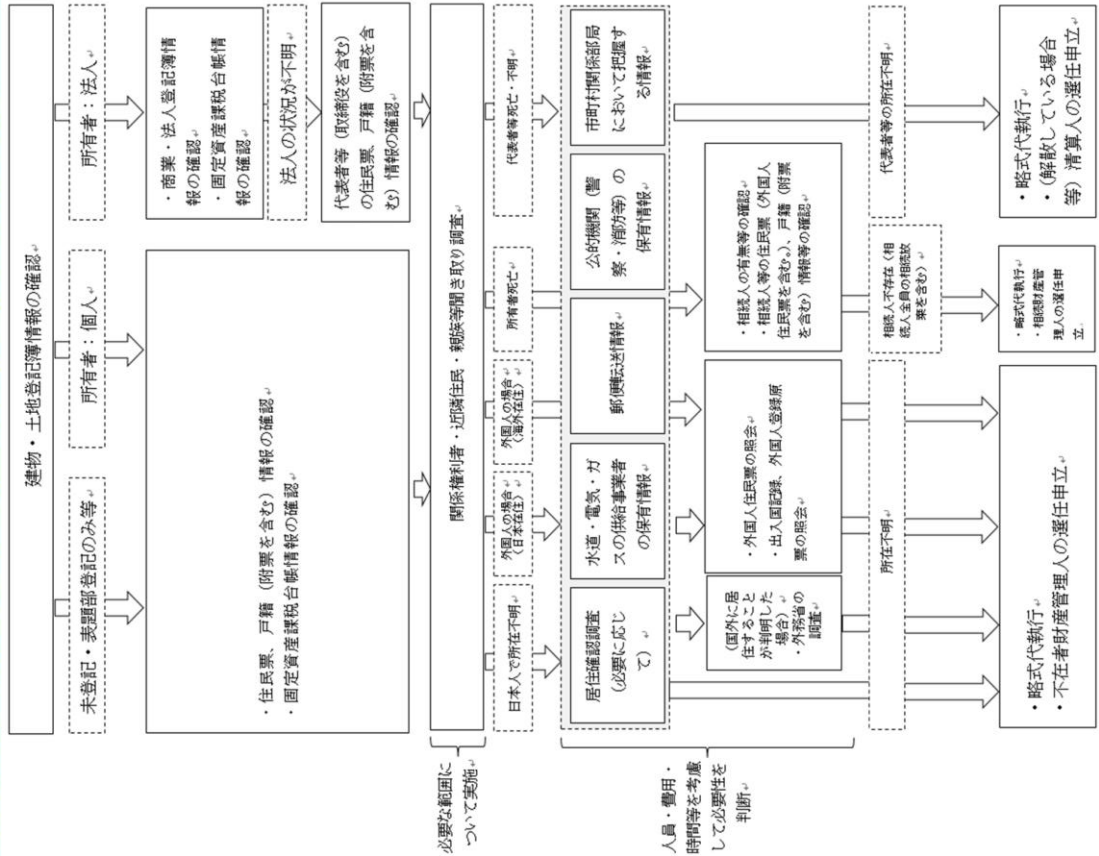
〔別紙3〕適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (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。
 - ・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4〕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

- (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。
- ・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。

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



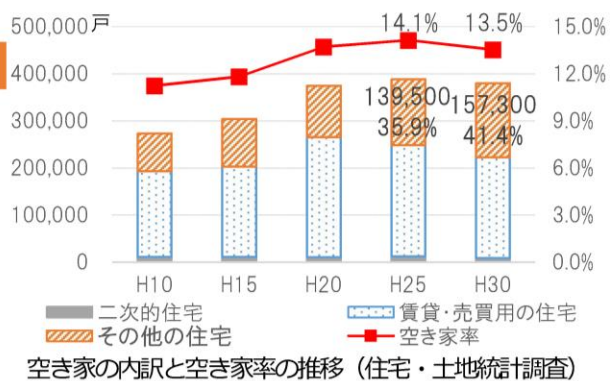
空き家等対策に関する取組方針【概要】

1 策定の目的

本道における空き家等対策の現状や新たな課題を踏まえ、平成27年に策定した本方針を見直し、道における今後の空き家等対策の取組の方向性と内容を定める。

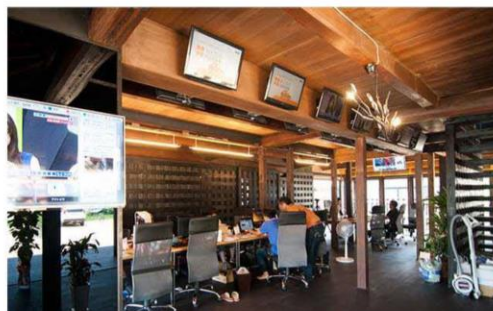
2 現状と課題

- 空き家総数は減少に転じたものの、住宅市場に流通しない空き家は一貫して増加している。
- 将来空き家になる可能性が高い、いわゆる「空き家予備軍」は増加する傾向にある。
- これまでの取組



取組	内容や成果	今後の課題
北海道空き家情報バンクの開設、運営	取扱・成約件数は増加、道外からのアクセスが多い	空き家等のニーズとのマッチングや、掲載情報の拡充
モデル市町村の支援	空家等対策計画策定モデル市町村に専門家を派遣	市町村で不足する専門的知識等に対する支援が必要
空き家等対策の手引き等の作成	空き家等対策の手引き等を作成し、市町村に配布	市町村で不足する専門的知識等に対する支援が必要
空き家相談会の開催	遠隔地に居住する所有者等と市町村、専門家の相談会	貴重な相談の機会であり、継続して開催が必要
空き家等対策連絡会議の開催	空き家等対策に関する情報を市町村や関係団体と共有	取組事例などを市町村と共有するため継続して開催
大規模空き建築物に関する意見交換会の開催	大規模空き建築物対策に取り組む市町村が意見交換	対策等の情報を市町村と共有するため継続して開催
空き家ガイドブックの作成、配布	所有者向けの意識啓発資料として作成し配布	いわゆる「空き家予備軍」の意識啓発などのため継続

- 市町村における取組状況等の調査では、所有者等の責任意識の低さ、人員・予算や専門的知識の不足、専門家等との連携などが課題として認識されている。
- 新たな課題に対応した取組事例として、
 - ・いわゆる「空き家予備軍」の増加への対応として、所有者等の意識の向上や相談などのための人材の育成
 - ・サテライトオフィスなど幅広い用途での活用や古民家の活用



空き家を活用したサテライトオフィス
(徳島県神山町)

などが取り組まれている一方、大規模空き建築物への対応では、複雑な権利関係や除却費等の増高、費用回収の困難さなどが課題となっている。

3 取組の方向性

- 継続して取り組むものとして、
 - ・市町村空き家等対策計画の策定促進
 - ・危険な状態にある空き家等の除却の促進 など
- 新たな課題に対応した取組として、
 - ・所有者等の意識啓発や調査・相談への対応など、「増加する空き家や、いわゆる『空き家予備軍』への対応」
 - ・空き家のニーズの募集とマッチング、性能向上リフォームなどの推進、幅広い用途での活用など、「さらなる空き家等の活用の促進と人材等の育成」
 - ・大規模空き建築物に関する取組事例などの情報収集と市町村との共有、国に対する制度拡充の要望・提案など、「大規模空き建築物の対策」

4 道の役割

- 空き家等対策に関する情報収集や会議等を通じた情報共有など、市町村の支援
- 道内全域を対象とする取組や市町村間の調整など、広域自治体としての役割
- 国、他都府県・道外地域、関係団体等との調整、連携

5 具体的な取組

項目	取組	概要
空き家等の活用の促進	北海道空き家情報バンクの運営 拡充	掲載情報の拡充やニーズの募集、マッチングなど
	住宅ストックとしての活用の促進 拡充	流通するための調査や性能向上リフォームなどの推進
	住宅以外の幅広い用途での活用の促進、古民家の活用の促進 拡充	サテライトオフィスなど幅広い用途での活用事例や古民家の活用事例などの情報収集と共有
市町村への支援	人材・担い手の育成の支援 新規	空き家の相談・調査に対応するマニュアルの作成と研修会等の開催
	空き家相談会の開催	都市部での空き家相談会の開催
	市町村空き家等対策相談会の開催 新規	市町村が対応に苦慮している問題に対し専門家等と連携して助言
	空き家等対策連絡会議の開催	市町村等を参集した会議の開催
	大規模空き建築物対策の支援 拡充	対策事例などの情報収集と共有、国への提案・要望
	継続する取組	市町村空き家等対策計画の策定促進、危険な状態にある空き家等の除却促進、国への予算要望、制度提案
道民への周知・啓発	所有者等に対する意識啓発 新規	所有者等に対する効果的な意識啓発のための広報資材などの開発
	ガイドブックの作成・更新、配布	ガイドブックの作成・更新、配布

○岩見沢市における空き家等の適正な管理に関する条例（平成26年3月26日条例第2号）

（目的）

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理について所有者等の責務を明らかにするとともに、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民の安全及び生活環境の保全に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 本市の区域内に所在する建築物その他の工作物で常時無人の状態にあるものをいう。
- (2) 空き家等 空き家及びその敷地をいう。
- (3) 管理不全な状態 次のいずれかに該当する状態にあることをいう。
 - ア 老朽化若しくは台風、積雪その他の自然災害等による空き家の倒壊又は空き家に用いられた建築資材等の飛散若しくは剥落により、当該空き家の敷地外において人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれのある状態
 - イ 空き家等への不特定の者の侵入により、火災又は犯罪が誘発されるおそれのある状態
 - ウ ア及びイに掲げるもののほか、市民の安全又は生活環境の保全を著しく阻害するおそれがあると市長が認める状態
- (4) 所有者等 所有者又は管理者をいう。

（所有者等の責務）

第3条 空き家等の所有者等は、その所有し、又は管理する空き家等が管理不全な状態にならないよう、当該空き家等を適正に管理しなければならない。

（情報提供）

第4条 市民は、空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

（調査）

第5条 市長は、前条の規定による市民からの情報の提供があったときその他空き家等が管理不全な状態にあると疑うに足りる事実があるときは、この条例の施行のために必要な限度において、当該空き家等の所有者等の情報その他必要な事項について調査を行うことができる。

2 市長は、前項の調査に必要な限度において、職員又は市長が委任した者に、当該空き家等に立ち入らせ、調査を行わせることができる。

3 前項の規定による立入調査を行う職員又は市長が委任した者は、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。

4 第2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。

（助言及び指導）

第6条 市長は、前条の調査により、当該空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、管理不全な状態を解消するために必要な措置を講ずるよう助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第7条 市長は、前条の規定による指導を受けた者が当該指導に係る措置を講じない場合において、特に必要があると認めるときは、当該指導を受けた者に対し、期限を定めて当該空き家等の管理不全な状態を解消するために必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令及び公示)

第8条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が当該勧告に係る措置を講じない場合において、特に必要があると認めるときは、当該勧告を受けた者に対し、期限を定めて当該空き家等の管理不全な状態を解消するために必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による命令をしようとするときは、あらかじめ当該命令の対象となる者に対し、岩見沢市行政手続条例（平成19年条例第20号）第13条第1項第2号に規定する弁明の機会を与えなければならない。

3 市長は、第1項の規定による命令をしたときは、次の各号に掲げる事項を公示するものとする。

- (1) 当該命令の対象者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 当該命令の対象となった空き家等の所在地
- (3) 当該命令の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

(代執行)

第9条 市長は、前条第1項の規定による命令を受けた者が当該命令に係る措置を講じない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより自ら当該空き家等の所有者等のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を当該空き家等の所有者等から徴収することができる。

(緊急安全措置)

第10条 市長は、空き家等が管理不全な状態にあり、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため、必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

(空き家等対策審議会)

第11条 市長の諮問に応じ、第8条の規定による命令及び公示並びに第9条の規定による代執行について調査し、又は審議するため、岩見沢市空き家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

- 2 審議会は、市長が任命し、又は委嘱する委員5人以内をもって組織する。
- 3 委員の任期は、3年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員は、再任されることができる。
- 5 委員は、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。
- 6 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(関係機関との連携)

第12条 市長は、第1条の目的を達成するために必要があると認めるときは、北海道警察その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

(委任)

第13条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成26年6月1日から施行する。

○岩見沢市特定空家等判定基準

No.	調査年月日	年 月 日	調査員氏名	印
-----	-------	-------	-------	---

1 建物概要

① 所在地																	
② 建物種別	<input type="checkbox"/> 戸建 <input type="checkbox"/> 平屋建長屋（ <input type="checkbox"/> 戸） <input type="checkbox"/> 住宅・店舗併用 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> ビル <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 車庫・物置のみ <input type="checkbox"/> その他（ <input type="checkbox"/> ）																
③ 階数	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建 <input type="checkbox"/> その他（ <input type="checkbox"/> ）																
④ 延床面積	m ² （登記情報または固定資産税台帳に記載の面積）																
⑤ 建築年	年（登記情報等により判明した場合に記入）																
⑥ 付近の状況	<table border="0"> <tr> <td>学校・保育園等</td> <td><input type="checkbox"/>周辺になし</td> <td><input type="checkbox"/>周辺にあり</td> <td><input type="checkbox"/>隣接</td> </tr> <tr> <td>幹線道路・通学路</td> <td><input type="checkbox"/>近接していない</td> <td><input type="checkbox"/>近接している</td> <td><input type="checkbox"/>面している</td> </tr> <tr> <td>公共施設等</td> <td><input type="checkbox"/>周辺になし</td> <td><input type="checkbox"/>周辺にあり</td> <td><input type="checkbox"/>隣接</td> </tr> <tr> <td>建物の密集状況</td> <td><input type="checkbox"/>低</td> <td><input type="checkbox"/>中</td> <td><input type="checkbox"/>高</td> </tr> </table>	学校・保育園等	<input type="checkbox"/> 周辺になし	<input type="checkbox"/> 周辺にあり	<input type="checkbox"/> 隣接	幹線道路・通学路	<input type="checkbox"/> 近接していない	<input type="checkbox"/> 近接している	<input type="checkbox"/> 面している	公共施設等	<input type="checkbox"/> 周辺になし	<input type="checkbox"/> 周辺にあり	<input type="checkbox"/> 隣接	建物の密集状況	<input type="checkbox"/> 低	<input type="checkbox"/> 中	<input type="checkbox"/> 高
学校・保育園等	<input type="checkbox"/> 周辺になし	<input type="checkbox"/> 周辺にあり	<input type="checkbox"/> 隣接														
幹線道路・通学路	<input type="checkbox"/> 近接していない	<input type="checkbox"/> 近接している	<input type="checkbox"/> 面している														
公共施設等	<input type="checkbox"/> 周辺になし	<input type="checkbox"/> 周辺にあり	<input type="checkbox"/> 隣接														
建物の密集状況	<input type="checkbox"/> 低	<input type="checkbox"/> 中	<input type="checkbox"/> 高														

2 「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（建築物が倒壊等するおそれ、建材等が飛散・脱落等、または敷地等が危険となるおそれ）

項目	状 態	左記の状態		専門家判断が必要	経過観察が必要
		にある	状態が著しい		
全建物	① 建物全部が倒壊もしくは一部の階が全部倒壊している				
	② 建物に傾斜がある				
外装壁材・	③ 亀裂や穴がある				
	④ 仕上げ材料が剥落、破損し、下地が見える				
	⑤ 外装材に浮きが生じている				
屋根・軒	⑥ 屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある				
	⑦ 屋根ぶき材が破損、剥離している				
	⑧ 軒が変形、破損している				
附属設備等	⑨ 外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食している				
	⑩ 屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している				
	⑪ 門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている				
	⑫ 車庫、物置等が倒壊もしくは破損している				
地敷・地擁内壁の等土	⑬ 擁壁表面にひび割れが発生している				
	⑭ 敷地内に地割れがある				
	⑮ 敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある				
その他	⑯ 詳細を記入（ <input type="checkbox"/> ）				

◆「状態が著しい」の数が1つ以上で特定空家等と判定

合計（○の数を記入）

3 「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

項目	状 態	左記の状態		専門家判 断が必要	経過観察 が必要
		にある	状態が 著しい		
備 建 等 の 物 破 ・ 損 設 置	① 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある				
	② 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				
	③ 排水等の流出による臭気の発生がある				
置 ご み 等 の 放 置 ・ 不 法 投 棄	④ ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある				
	⑤ ごみ等の放置による臭気の発生がある				
	⑥ ねずみ、はえ、蚊等の発生がある				
土 水 質 汚 染	⑦ 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				
	⑧ 有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損がある				
その他	⑨ 詳細を記入 ()				

◆「状態が著しい」の数が1つ以上で特定空家等と判定

合計 (○の数を記入)

4 「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

項目	状 態	左記の状態		専門家判 断が必要	経過観察 が必要
		にある	状態が 著しい		
し く 周 囲 の 景 観 と 著 しく 不 調 和 な 状 態	① 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				
	② 窓ガラスが割れたまま放置されている				
	③ 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				
	④ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している				
	⑤ 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				
その他	⑥ 詳細を記入 ()				

◆「状態が著しい」の数が1つ以上で特定空家等と判定

合計 (○の数を記入)

5 「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

項目	状 態	左記の状態		専門家判 断が必要	経過観察 が必要
		にある	状態が 著しい		
鳥 立 木 等 ・ 獣 等	① 立木の傾斜、腐朽、倒木、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				
	② 立木の枝等が敷地外にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている				
	③ 空家等に住みついた動物等が原因で、住民の生活を妨げている				
建 築 物 等	④ 落雪により歩行者等に被害を及ぼす状態にある				
	⑤ 隣地へ落雪する状態にある				
	⑥ 周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している				
防 火 ・ 防 犯	⑦ 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				
	⑧ 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				
その他	⑨ 詳細を記入 ()				

◆「状態が著しい」の数が1つ以上で特定空家等と判定

合計 (○の数を記入)

確認者

○建物の不良度判定基準

評価区分	評価項目	評価内容	基準点	判定	最高 評価点
1 構造一般の 程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	②外壁	外壁の構造が粗悪なもの※	25		
2 構造の腐朽 または破損 の程度	①基礎、土 台、柱ま たははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台または柱が腐朽し、または破 損しているもの等小修理を要するもの	25		100
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり が腐朽し、または破損しているもの、土台または柱の数ヶ所 に腐朽または破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		ハ 基礎、土台、柱またははりの腐朽、破損または変形が著し く崩壊の危険のあるもの	100		
	②外壁※	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽または破損により、下地の露 出しているもの※	15		
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽または破損により、著しく下 地の露出しているものまたは壁体を貫通する穴を生じている もの※	25		
	③屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落またはずれがあり、雨もりのあ るもの	15		
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木 等が腐食したものまたは軒のたれ下がったもの	25		
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
	3 防火上また は避難上の 構造の程度	①外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの		
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの			20		
②屋根		屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
備考			合計		点

- ・ 1の評価項目につき該当評価内容が2または3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、当該評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。
- ・ 合算した評価点100以上のものが不良と判定

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、建物内部に立ち入らないと判定できないため、対象としない。

確認者

第2次岩見沢市空家等対策計画

発行 岩見沢市 市民環境部 市民連携室
〒068-8686
北海道岩見沢市鳩が丘1丁目1番1号
TEL 0126-35-4267 (直通)
FAX 0126-23-9977
E-mail renkei@city.iwamizawa.lg.jp
URL <https://www.city.iwamizawa.hokkaido.jp>
発行年月 令和5年(2023年)4月

