

## 第3回帯広市空家等対策計画策定検討委員会 次第

日時：平成28年9月16日（金）13：30～

場所：市役所 10階 第3会議室

### 1 開会

### 2 議事

#### (1) 「帯広市空家等対策計画（素案）」の説明

【資料1】第2回帯広市空家等対策計画策定検討委員会での意見の要旨

【資料2】帯広市空家等対策計画（素案）

#### (2) 意見交換（検討課題について）

【資料3】第3回帯広市空家等対策計画策定検討委員会 検討課題

### 3 その他

### 4 閉会



## 第 2 回 帯広市空家等対策計画策定検討委員会での意見の要旨

## 検討課題1 空家等の相談体制の整備・情報発信の充実について

(1)地域に出向いて、空家等の相続や解体、利活用、管理等に関する出前講座や講演会を行い、移動巡回ワンストップ相談窓口を開催することについて、需要はあると思いますか。

○需要については、ある、ない、とりあえずやってみる等、それぞれの意見があった。また、周知が大切との意見も多かった。地域交流サロンでの相談窓口についてはサロンの目的や性質から、実施は難しいとの意見もあった。

## (以下、「需要はある」について委員からの意見)

- ・窓口は「公的」であると言う安心感を持ってもらう事が大事
- ・空家対策の重要性は年々増すと思われる。
- ・講演会等で市民に周知をはかり、その後、ワンストップ相談窓口を設置する。(月に2回、一定の時間帯だけ等)
- ・事前の広報を十分に行い、年数回程度の巡回相談窓口を設けるのであれば、ある程度の需要が見込まれると考える。
- ・実際にどれくらいの方がサロンを利用しているのかわからないが、利用者が多ければ効果はあるのではないかと感じる。パンフレット等の設置よりもロコミ効果が高い案件とも感じる。士業(税理士など)によっては、制度・士業広報の一環として学校へ出前講座を行なっている業種もあると聞く。

## (以下、「需要はない」についての委員からの意見)

- ・市議会等の報告会等を福祉センター等で何回も行っているが、関係者しか出席していない。
- ・地域ごとの巡回となると、件数的にはそれほど需要が見込まれないと考える。

## (以下、地域交流サロンでの相談会に関する事についての委員からの意見)

- ・サロンに個別の相談窓口をその場に設けることは、サロンの目的からいっても、また個人的な問題でもあるので、その場では難しい。町内会や民生委員の会合などでの周知も可能と思われる。

## (以下、周知に関する事についての委員からの意見)

- ・相談会の開催等については、広報などによる相談ニーズの喚起に重点を置くことが望ましいと思う。

- ・地域交流サロンを利用し、広報する。サロンは市内30か所、月2回程度行われている。地域に住んでいる誰もが参加できる場であり、交流、親睦を深め、楽しく過ごすことを目的としている。その中で広めるための講話の場を設けることは可能であるし、周知は可能と考える。

(2) 出前講座や講演会を行い、ワンストップ相談窓口を開催する場合、どのような場所(施設やイベント等)で実施すると効果的だと思いますか。

○以下の施設やイベント等で開催すると効果的との意見があった。

(以下、委員からの意見)

- ・くらしのよろず無料相談会
- ・宅建協会主催の不動産フェア
- ・建築業界が実施する、フェアや講演会など
- ・福祉センター
- ・サロン
- ・社協のイベント(例 社協フェスタ&わいわタウン帯広)
- ・老人会の集まりや、地域包括支援センター、シルバー人材センター等の主催行事に付随して開催する
- ・町内会の総会
- ・市役所の1階ホールや、とちプラザなどアクセスが良く、知名度が高い場所。

(3) どの位の頻度で開催すると効果的かつ効率的だと思いますか。

○年1回程度から月1~2回程度まで様々な意見があった。また、開催回数が少なくても、新聞や市の広報などで幅広く周知し、より多くの人に来場してもらうことが重要との意見があった。

(4) どのような相談に対応する体制が必要だと思いますか。

○以下の相談に対応する体制が必要との意見があった。

(以下、委員からの意見)

- ・財産管理制度(成年後見制度)
- ・相続や登記手続き

- ・売却
- ・空き家バンク等の情報提供
- ・改築や解体
- ・空家等の維持管理
- ・補助制度の情報提供
- ・所管行政機関への案内(誘導)
- ・「住まい」「相続・遺言」「税金」「賃貸」などテーマを少し広げて相談を受け入れる

## 検討課題2 相続時等の登記情報の更新の促進方法について

### (1) どうすれば、登記情報の更新が促進されると思いますか。

○様々な方法で、登記に関する周知を行っていくことが必要との意見があった。

(以下、委員からの意見)

- ・相続登記は難しいと一般的に思われているが、法務局に足を運ぶと以外と優しく教えてくれる。
- ・死亡届時にパンフレットをもらってもそこまで考える余裕はない。
- ・死亡届時や相続人代表者届出があった際に相続登記を促す。
- ・ワンストップ相談常設窓口の周知とともにパンフレット送付やホームページで周知を行う。
- ・高齢者はインターネットを利用できない方もいるので、パンフレットでの周知が必要。

## 検討課題3 空家等の活用・流通の促進について

### (1) どうすれば北海道空き家情報バンクの利用が促進されると思いますか。

○周知をもっと行うべき、補助制度の創設、解体補助制度を利用する場合に空き家バンクへの登録を条件とする等の意見があった。

(以下、委員からの意見)

- ・制度が知られていないことが原因だとすれば、周知(広報)が必要。
- ・空き家情報バンクに登録して売買が成立した場合に補助金をだす。
- ・解体補助制度を利用した人は空き家情報バンクへの登録を条件とする。
- ・利用増に向け、大都市圏においてもPRを図る。
- ・先行する自治体の対応を参考とする。
- ・告知に工夫が必要と思われる。ご高齢の場合はまず、ネットより分かりやすいDMで案内。

- ・納税通知書等の送付の際に、空き家情報バンクの案内チラシを同封するなど。
- ・相談窓口の手続きの周知。
- ・空き家情報バンクへの登録をした物件に関しては、市役所内に掲示板を設置し登録物件の写真などを見ることが出来るようにする。

#### 検討課題4 空家等対策の補助制度について

(1)空家等の利活用や危険な空家等の解消を促進する為には、具体的にどのような補助制度が効果的かつ効率的だと思いますか。

○空家等の解体や改修、後見人等の選任申し立てに関する補助制度についてや、情報提供に関する事などについて意見があった

(以下、委員からの意見)

##### 空家等の解体や改修の補助制度に関する事

- ・解体及び改修工事費の補助金の創設。
- ・空家判定Cの所有者で、解体費用を捻出できない人に対する補助制度の創設。
- ・危険空家は周辺住民の財産・生命に与える影響を考えれば、優先すべき。
- ・解体費に対する具体的な金額は難しいが、ある程度、関心を持たれる金額を示すことが必要。
- ・補助金を、工事を請け負う業者へ支給する。

##### 後見人等の選任申し立てに関する補助制度

- ・不在者・相続財産管理人や後見人等の選任申立については、「法テラス」の援助の利用も可能なので、直ちに市の補助制度創設に向けた取り組みが必要とは思わない。
- ・「法テラス」の援助要件を満たさない(援助要件を超える所得や資産のある方)への補助制度の創設について検討すべき。(空家等対策の緊急性(危険度)や予算との兼ね合いを考慮して)

##### 固定資産税に関する事項

- ・受益者負担の原則を考えると、財産を持っている人に補助金が行くのは不平等かと思うが、何の対策もしないと危険な空家が放置されるので、解体後の固定資産税のアップを一定期間免除。

##### 情報提供に関する事項

- ・金銭的な補助のみではなく、解体業者の案内や法的手続の窓口の紹介などの情報提供なども併せて行うのが効果的。

(2)空家等の利活用の促進や危険な空家等の解消のための補助制度について、効果的かつ効率的に促進する為には、具体的にどのような条件が必要だと思いますか。

○建物や申請者の条件について以下のような意見があった

(以下、委員からの意見)

建物の条件に関する事

- ・古くて危険な空家等は、旧耐震基準が多く、判定優先順位を決めて補助
- ・旧耐震基準かどうか

申請者の条件に関する事

- ・申請の時は、持主なのか、相続人なのか
- ・申請者の条件としては、やはり所得や年齢等が加味されるべき。当然高齢低所得層への手厚い配慮が必要
- ・申請者を、帯広市民に限定すべきではない(相続人が他所に所在する場合にも空き家の問題が深刻化するため)
- ・家族構成
- ・一定の所得を超える対象者には、補助ではなく融資という方法で支援

(3)空家等解体費用の一部を自治体が補助する場合、補助をもらえるまで空家を放置する等、空家の所有者のモラルハザード(倫理の欠如)を招いてしまうことが懸念されますが、どのような対策が考えられますか。

○モラルハザード対策として、申請に条件を付すことや、モラルハザードは招くかもしれないが補助制度はあったほうがよい、やむを得ない状況は出てくるなどの意見があった。

(以下、委員からの意見)

- ・補助を受けるに当たり、何点か条件を付け、それをクリアすると、補助がもらえる。
- ・周囲への危険度に重きを置く基準とすると、「放置」を助長する面もあると思うので留意が必要と思う(真に危険な場合は、「特定空家等」として措置を自治体が積極的に行うことが必要)。
- ・モラルハザードは招くかもしれないが、補助制度はあったほうがよい
- ・期間を定めて、相談受付し、説明会の開催し、認定制度とする
- ・補助の要件として解体業者との契約書等や、解体証明書の提示を求めたり、又は補助金を直接市から解体業者に支払うなどの仕組み作り

- ・個人財産の問題であるために、対策は難しく、やむを得ない状況は出てくる
- ・補助決定が早く行える方法を検討していくことが必要
- ・土地売却の意思を明確とした場合のみに解体費用の助成、貸し付けを行なう等の条件を付ける

## 検討課題5 特定空家等の基準について

(1) 特定空家等の基準や措置について、質問や意見はありますか。

(以下、委員からの意見)

・「状態が著しい」の数1つ以上ですべからず特定空家等と認定する基準は、少し広範という感じがした。そのことが、自治体において、特定空き家等として管理把握していく先が増える結果となったり、逆に調査が謙抑的になって「状態が著しい」との認定を避ける結果となるなどして、適切な空家等対策につながらない懸念がないか、基準策定の場面でも、運用の場面でも慎重に検討すべき

・調査票3～6については、項目により問題の深刻度に軽重があるようにも思う。これを分類し、重いものは1つでもOK、軽いものについては2つ以上で特定空家等とする等、1つ以上の該当した先を、さらに総合的な考慮を踏まえて絞り込むなどの制度設計もありうるのではないか。

## 検討課題6 その他

(1) 検討の骨子案全体を通して、付け足したほうがよい事項や修正すべき事項はありますか。

(以下、委員からの意見)

・個人情報の守秘義務はありますが、資産を所有している以上、保管、管理義務もあり、危険空き家に該当する物件は、近隣への事も配慮して現地に少なくとも連絡先が示された管理看板の設置を義務化すると良い。



# 帯広市空家等対策計画（素案）

平成 28 年 9 月

帯広市都市建設部建築指導課

# 目次

<b>第1章 帯広市空家等対策計画策定の趣旨と基本的事項</b> . . . . .	1
1 背景と目的 . . . . .	1
2 計画の位置付け . . . . .	1
3 計画の策定体制 . . . . .	2
4 計画期間 . . . . .	2
5 定義 . . . . .	2
6 計画の対象 . . . . .	2
<b>第2章 帯広市の現状</b> . . . . .	3
1 人口、世帯数、住宅数の推移 . . . . .	3
<b>第3章 空家等の現状</b> . . . . .	8
1 空家等の実態調査(現地調査及び意向調査)の概要 . . . . .	8
2 空家等の現状(実態調査結果) . . . . .	8
<b>第4章 空家等対策の課題</b> . . . . .	17
1 所有者等としての認識に関する課題 . . . . .	17
2 所有者等の情報不足に関する課題 . . . . .	17
3 所有者等の諸事情に関する課題 . . . . .	17
<b>第5章 空家等対策の視点と取組方針・具体的取組</b> . . . . .	18
1 空家等対策の視点 . . . . .	18
2 空家等対策の取組方針と具体的取組 . . . . .	19
<b>第6章 特定空家等の認定及び措置</b> . . . . .	22
1 認定基準 . . . . .	22
2 調査及び認定 . . . . .	22
3 特定空家等への措置(指導、勧告、命令等) . . . . .	22
<b>第7章 空家等対策の実施体制</b> . . . . .	23
1 帯広市の空家等対策の実施体制 . . . . .	23
2 関係団体等との連携 . . . . .	23
<b>第8章 達成目標(成果指標)</b> . . . . .	24
<b>資料編</b>	
1 帯広市特定空家等判定調査票 . . . . .	25
2 計画策定の経過等 . . . . .	29

# 第1章 帯広市空家等対策計画策定の趣旨と基本的事項

## 1 背景と目的

### (1) 背景

人口減少や少子高齢社会の進行、既存の住宅・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、空家等が全国的に年々増加しています。空家等の中には、適切に管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては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。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されます。このような状況から、平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されました。

本市においても、今後、空家等の増加が懸念され、危険な空家等や長期間利用されていない空家等が存在していることから、その対策が必要となっています。

### (2) 目的

帯広市空家等対策計画（以下、「計画」という。）は、防災や衛生などの生活環境の保全を図るため、空家等の発生の抑制や危険な空家等の解消を促すなど、空家等対策を総合的かつ計画的に進めることを目的に策定します。

## 2 計画の位置付け

### (1) 法的な位置付け

国の「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「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、北海道の「空き家等対策に関する取組方針」との整合を図ります。

### (2) 諸計画との関連性

第六期帯広市総合計画や帯広市住生活基本計画との整合を考慮しつつ策定します。

### 3 計画の策定体制

計画は、地域住民及び法務、不動産、建築、福祉などに見識を有する方から、広く専門的かつ客観的な意見をいただく場として設置した帯広市空家等対策計画策定検討委員会における意見や、市民の意見等を踏まえ策定します。

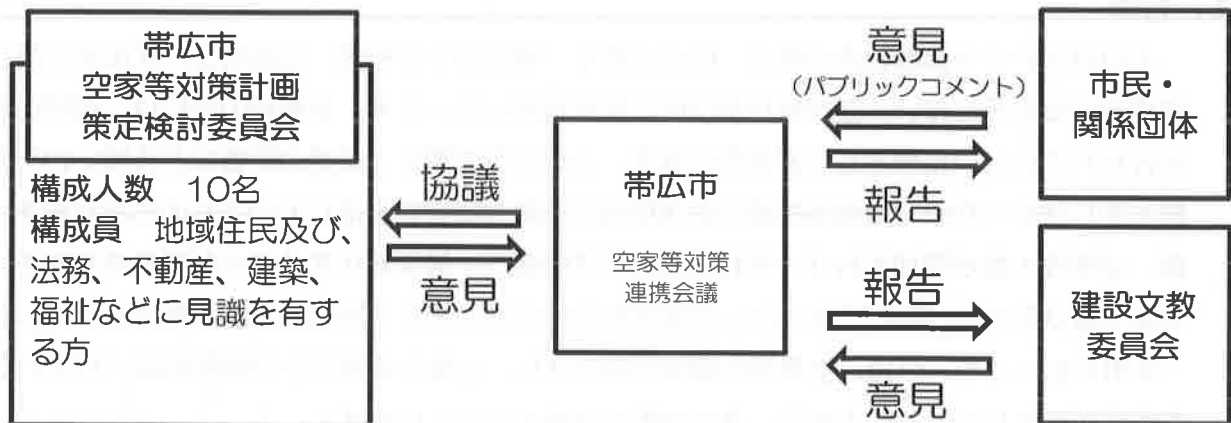


図1 計画策定体制

### 4 計画期間

平成29年度から平成35年度（7年間）

ただし、諸計画等の見直しや、社会経済状況の変化により見直しの必要性が生じた場合は、適宜見直しを行うこととします。

### 5 定義

空家等・・・建築物また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（概ね1年以上使用されていないもの）をいう。

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。

### 6 計画の対象

#### (1) 対象とする空家等

空家等対策の推進に関する特別措置法で定める「空家等（特定空家等を含む）」及び、今後空家等となることが想定される家屋を対象とします。

#### (2) 対象とする地区

計画の対象とする地区は、市内全域とします。

## 第2章 帯広市の現状

### 1 人口、世帯数、住宅数の推移

#### (1) 総人口と年齢3区分別人口

国勢調査における帯広市の総人口は、戦後一貫して増加傾向にありましたが、平成12年の173,030人をピークに、現在は減少局面に入っています。

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計においては、平成52年には131,198人まで減少（ピーク時から41,832人減）するものとされています。

年齢3区分人口では、15歳から64歳までの生産年齢人口が平成7年をピークに、15歳未満の年少人口が昭和55年をピークにそれぞれ減少傾向である一方で、65歳以上の老年人口は現在も増加を続けており、平成22年には37,544人、高齢化率22.3%で、社人研の推計では平成52年には52,223人（平成22年から14,679人増）、高齢化率39.8%になるとされています。（図2-1）

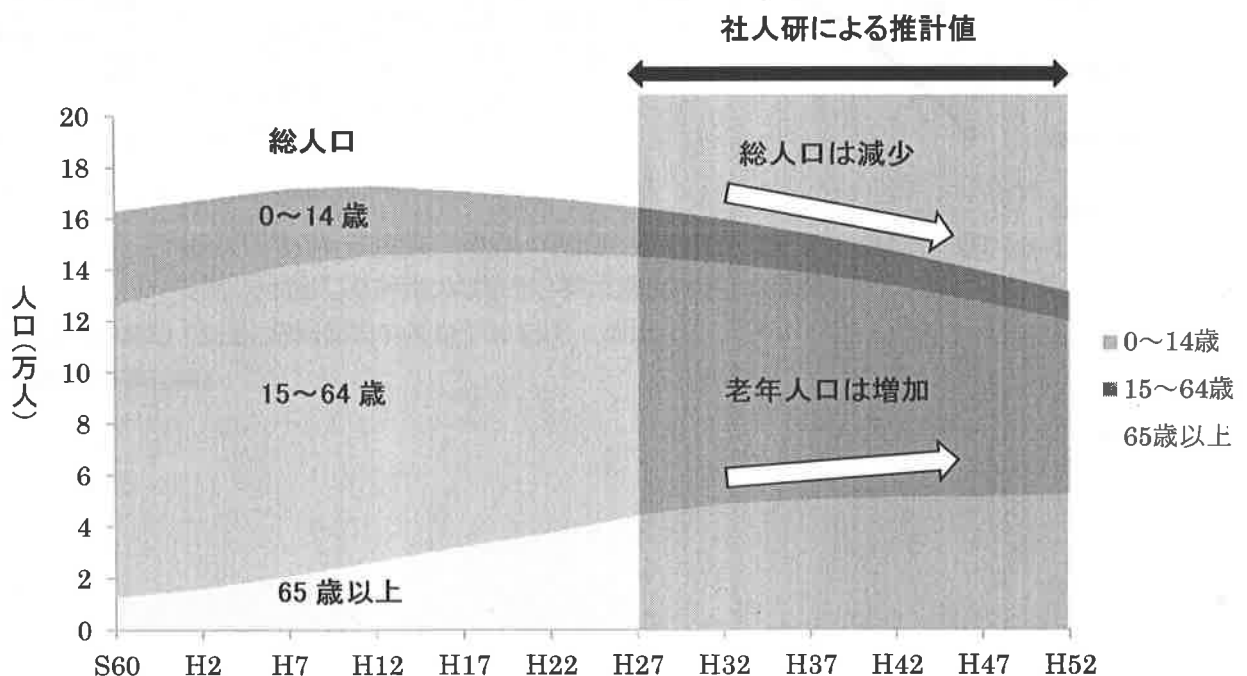


図2-1 帯広市の年齢3区分別人口推移及び人口推計

出典：総務省統計局 国勢調査

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」

## (2) 平均世帯人員と世帯数の推移及び推計

世帯数は、平成 17 年国勢調査で 73,629 世帯、平成 22 年では 75,474 世帯と、増加傾向にあります。その伸び率は鈍化しています。

こうした傾向は、全国、北海道でも同様になっています。計画期間における世帯数は、平成 2 年から平成 22 年までの平均世帯人員をもとに、将来の平均世帯人員を推計すると、平成 27 年の世帯規模は 2.13 人/世帯、世帯数は 77,030 世帯と推計されます。また、本計画の開始期間の平成 29 年の世帯数は 77,230 世帯、計画最終年の平成 35 年の世帯数は 77,680 世帯、7 年間で 450 世帯増加すると推計されます。

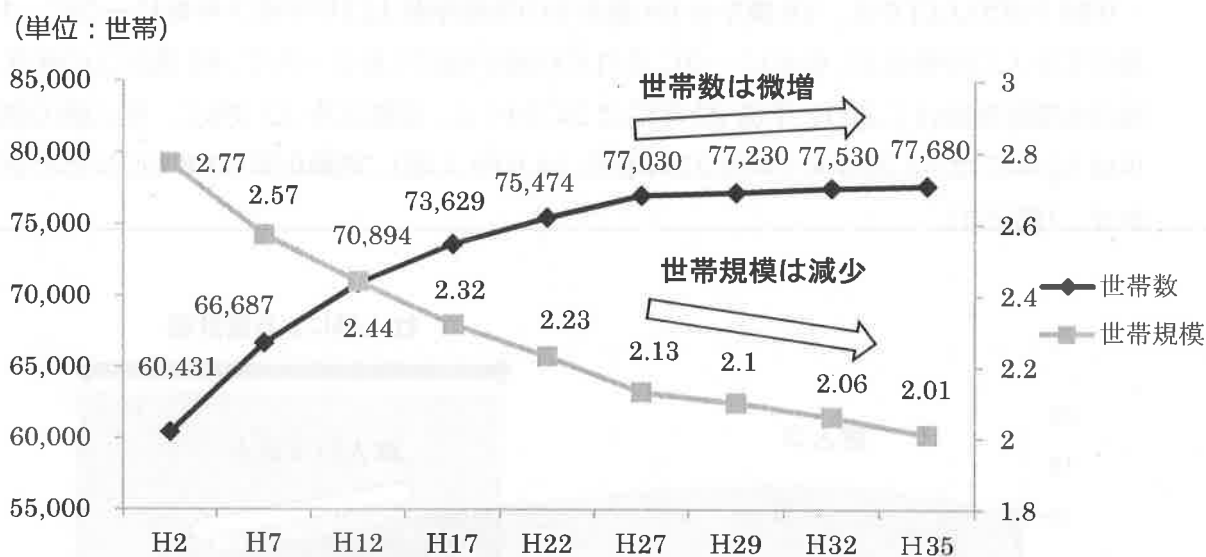


図 2-2 平均世帯人員と世帯数の推移及び推計

出典：H22 までは各年国勢調査、H27 以降は帯広市独自推計  
(帯広市住生活基本計画)

### (3) 世帯の内訳

65歳以上の親族のいる世帯数は、平成22年には24,544世帯で、平成17年よりも3,158世帯増加しています。

(単位：世帯)

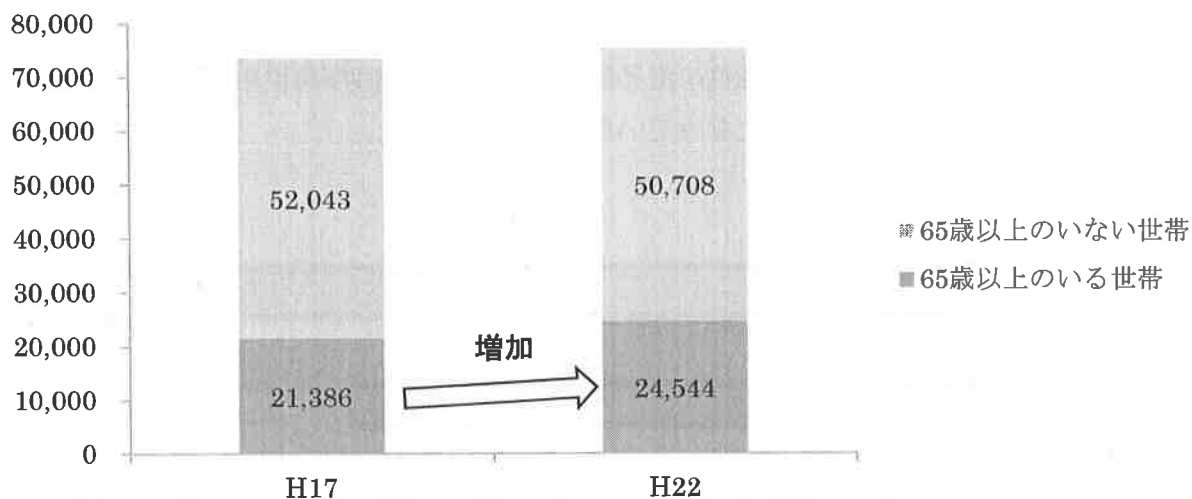


図 2-3 世帯の内訳

出典：総務省統計局 国勢調査

### (4) 65歳以上の親族がいる世帯（高齢者世帯）の内訳

65歳以上の親族がいる24,544世帯（高齢者世帯）の内訳は、高齢単身世帯は7,205世帯（29.4%）、高齢夫婦世帯は7,098世帯（28.9%）となっており、高齢者だけで構成されている世帯は14,303世帯（58.3%）となっています。高齢者及び高齢者以外で構成されるその他の高齢世帯は、10,241世帯（41.7%）となっています。

(単位：世帯)

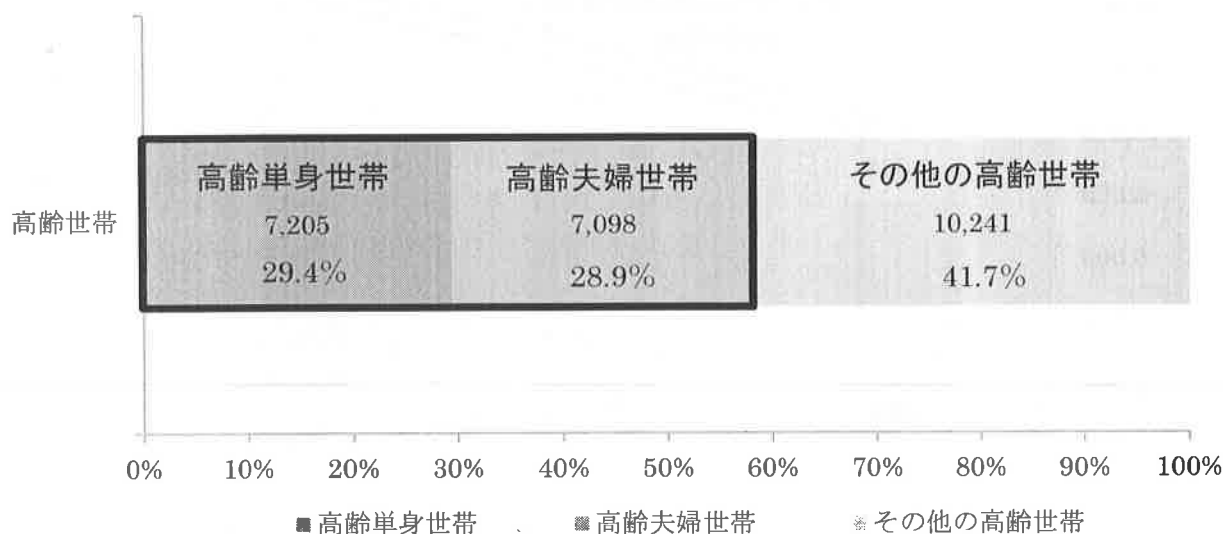


図 2-4 65歳以上の親族がいる世帯の内訳

出典：総務省統計局 平成22年国勢調査

### (5) 高齢者世帯の住宅所有形態

高齢者世帯の住宅所有形態は、高齢夫婦世帯の内、持ち家に居住している世帯は 7,433 世帯 (88%)、借家に居住している世帯は 1,025 世帯 (12%)、高齢単身世帯のうち、持ち家に居住している世帯は 4,433 世帯 (63%)、借家に居住している世帯は 2,603 世帯 (37%) となっています。

将来的に空家等になる可能性のある高齢夫婦世帯と高齢単身世帯で持ち家に居住している世帯数は 11,866 世帯となっています。

(単位：世帯)

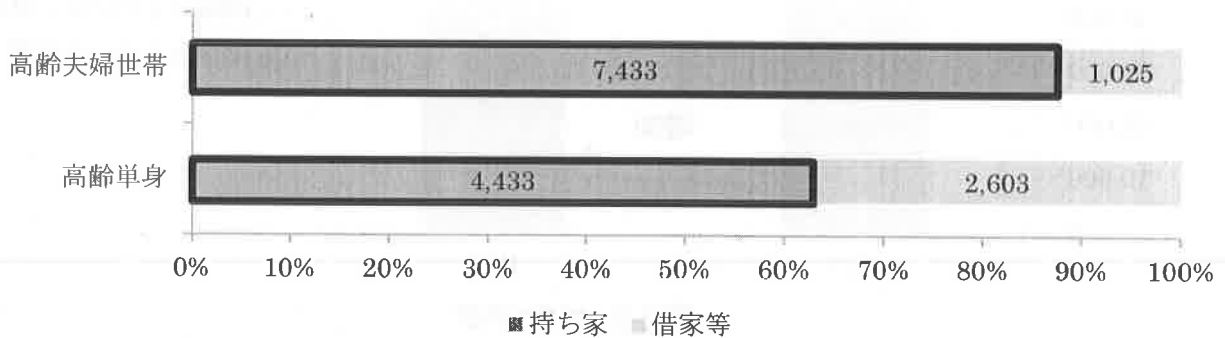


図 2-5 高齢者世帯の住宅所有形態

出典：総務省統計局 平成 22 年国勢調査

### (6) 高齢者（高齢夫婦及び高齢単身）世帯の持ち家数の推移

将来的に空家等になる可能性がある、持ち家の高齢者世帯数は平成 12 年では 7,824 世帯でしたが、平成 22 年では 11,866 世帯となっており、約 4,000 世帯増加しています。

(単位：世帯)

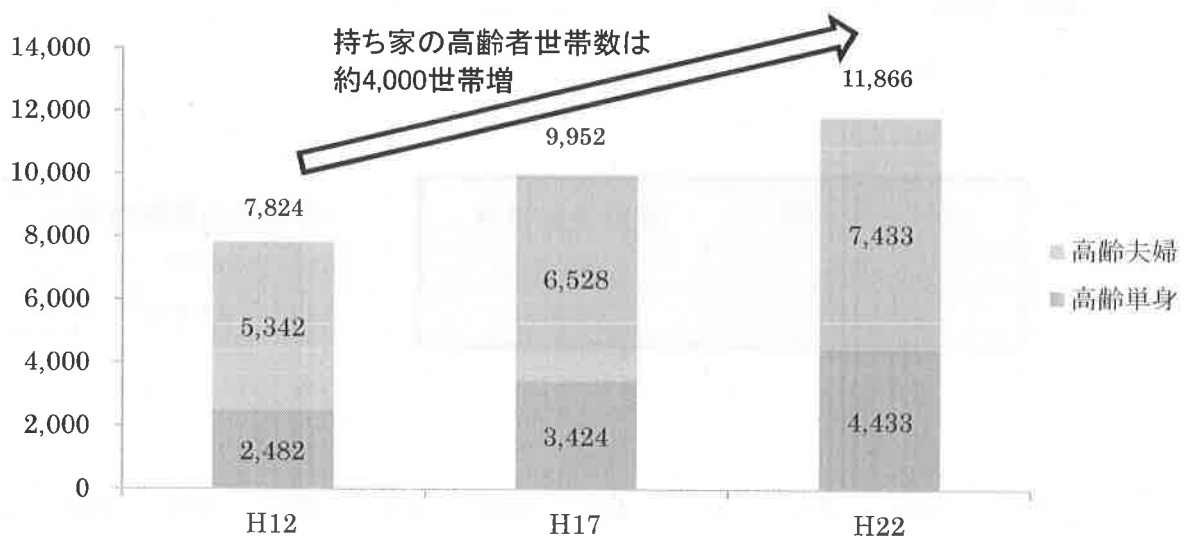


図 2-6 高齢者（高齢夫婦及び高齢単身）世帯の持ち家数の推移

出典：総務省統計局 国勢調査



## (7) 家屋棟数の推移

家屋棟数は、平成 18 年には 64,092 棟でしたが、平成 27 年には 66,395 棟（10 年間で 2,303 棟増）となり、増加傾向にあります。

(単位：棟)

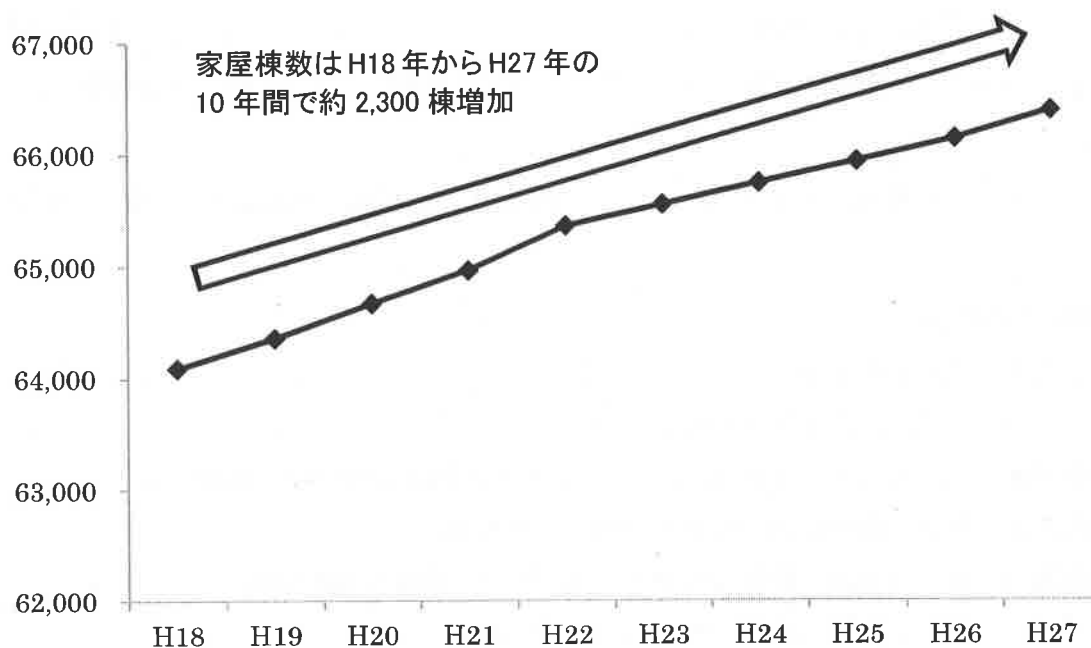


図 2-7 帯広市の家屋棟数の推移

出典：帯広市固定資産概要調書

## 第3章 空家等の現状

### 1 空家等の実態調査（現地調査及び意向調査）の概要

本計画の策定にあたって、平成27年～平成28年にかけて空家等の実態調査を実施しました。その結果については、関係部署間で情報共有できるよう整備し、データベース化を行っていきます。

また、空家等を継続的に把握するため、年1回程度、空家等の現地調査を実施していきます。

#### (1) 現地調査の概要

調査地区：帯広市内全域

調査期間：平成27年8月～平成28年1月

調査対象：H27年1月1日時点で1年以上水道の利用実績がない建物

調査方法：調査対象建築物の現況を目視により確認。

調査項目：建物の状況（屋根、外壁・バルコニー、附属建物の状況）

敷地の状況（雑草、樹木、ゴミの有無）

判定区分：A 問題がない

B 建物の一部破損・樹木などが管理されていない

C 建物が大きく破損・樹木の枝などが通行に支障あり

#### (2) 意向調査の概要

調査期間：平成28年4月8日～平成28年5月23日

調査対象箇所：1,093箇所

調査対象者数：909名（複数空家等を所有している方 103名）

アンケート発送者数：900名（調査対象者の内、発送先を確認できなかった9名を除く）

回答数：509名（回答率：57%）

## 2 空家等の現状（実態調査結果）

### (1) 現地調査結果

#### ア 市内の空家等数

市内の空家等数は、現地調査の結果、空家等と判断したものは、1,093箇所となり、市内総数に対する割合は、1.65%となっています。

判定Aは984箇所、判定Bは92箇所、判定Cは17箇所となっています。

表3-1 市内の空家等数

(単位：箇所)

市内総件数	抽出数	空家等件数	空家等率	判定		
				A	B	C
66,395	3,014	1,093	1.65%	984	92	17

## イ 地区別の空家等数

地区別の空家等数は、鉄南地区と西地区が最も多く 240 箇所となっています。

地区別の空家等率は、東地区が最も高く 3.04%、西帯広地区が最も低く 0.64%となっています。

表 3-2 地区別の空家等数

(単位：箇所)

地区名	東	鉄南	西	川北	西帯広	南	農村	合計	
地区別箇所数	6,708	8,943	18,476	8,892	10,030	11,041	2,305	66,395	
空家等数	204	240	240	158	64	145	42	1,093	
判定	A	160	218	228	140	63	134	41	984
	B	37	15	10	18	1	10	1	92
	C	7	7	2	0	0	1	0	17
空家等率	3.04%	2.68%	1.30%	1.78%	0.64%	1.31%	1.82%	1.65%	

## ウ 建築年数別の空家等数

建築年数別の空家等数は、昭和 37 年～昭和 46 年に建築された空家等が 429 箇所、昭和 47 年～昭和 56 年に建築された空家等が 316 箇所と多くなっています。

表 3-3 建築年数別の空家等数

(単位：箇所)

築年	～S26	S27～S36	S37～S46	S47～S56	S57～H2	H3～	不明	合計
空家等数	58	124	429	316	109	47	10	1093
割合	5.31%	11.34%	39.25%	28.91%	9.97%	4.30%	0.91%	100.00%
判定	A	38	104	379	298	108	10	984
	B	18	14	41	18	1	0	92
	C	2	6	9	0	0	0	17

## エ 耐震基準別の空家等数

耐震基準別の空家等数は、旧耐震基準の空家等数は 927 箇所、新耐震基準の空家等数は 156 箇所、となっています。

判定別では、旧耐震基準の内、判定 A が 819 箇所、判定 B が 91 箇所、判定 C が 17 箇所となっています。新耐震基準の内、判定 A が 155 箇所、判定 B が 1 箇所、判定 C が 0 箇所となっています。

表 3-4 耐震基準別の空家等数

(単位：箇所)

耐震基準	旧耐震基準	新耐震基準	不明	合計	
空家等数	927	156	10	1,093	
割合	84.81%	14.27%	0.91%	100.00%	
判定	A	819	155	10	984
	B	91	1	0	92
	C	17	0	0	17

## オ 用途別の空家等数

用途別の空家等数は、居宅が一番多く 880 箇所（80.51%）となっています。

表 3-5 用途別の空家等数

(単位：箇所)

用途	居宅	併用住宅	共同住宅	店舗等	その他	合計	
空家等数	880	91	12	50	60	1,093	
割合	80.51%	8.33%	1.10%	4.57%	5.49%	100.00%	
判定	A	799	80	11	39	55	984
	B	69	7	1	10	5	92
	C	12	4	0	1	0	17

## カ 構造別の空家等数

構造別の空家等数は、木造が一番多く 995 箇所（91.03%）となっています。

表 3-6 構造別の空家等数

(単位：箇所)

構造	木造	RC造	S造	その他	合計	
空家等数	995	5	21	72	1093	
判定	A	891	4	20	69	984
	B	87	1	1	3	92
	C	17	0	0	0	17
割合	91.03%	0.46%	1.92%	6.59%	100.00%	

## キ 延べ床面積別の空家等数

延べ床面積別の空家等数は、50㎡以上100㎡未満が49%で約半数となっています。

表 3-7 延べ床面積別の空家等数

(単位：箇所)

延べ床面積	50㎡未満	50㎡以上 100㎡未満	100㎡以上 150㎡未満	150㎡以上	不明	合計
空家等数	193	542	219	129	10	1,093
割合	17.66%	49.59%	20.04%	11.80%	0.91%	100.00%

## ク 空家等の所有者等の居住地別の人数

空家等の所有者等（以下、「所有者等」という。）の居住地別の人数は、市内が 654 人でもっとも多く、次いで十勝管内が 104 人となっています。十勝管外に居住している居住者は道内が 87 人、道外が 64 人となっています。

※一人で複数棟の空家等を所有している方がいるため、空家等数と所有者数は一致しません。

空家等の所有者等とは・・・空家等の所有者又は管理者

表 3-8 所有者等の居住地別の人数

(単位：箇所)

居住地	市内	十勝管内	道内	道外	合計
人数	654	104	87	64	909
割合	71.95%	11.44%	9.57%	7.04%	100.00%

## (2) 意向調査結果

### ア アンケート発送・回答状況について

アンケートの回答は509名(57%)となっています。

その内訳は、市内374名(74%)、道内104名(20%)、道外31名(6%)となっています。(表3-9)

表3-9 アンケート発送・回答状況 (単位：名)

判定	発送	回答(回答率)	市内		道内		道外	
			発送	回答	発送	回答	発送	回答
A	806	444 (55%)	580	328	171	89	55	27
B	79	56 (71%)	57	41	14	11	8	4
C	15	9 (60%)	10	5	5	4	0	0
計	900	509 (57%)	647	374	190	104	63	31

※A 問題がない B 建物が一部破損等 C 建物が大きく破損等

### イ 所有者等の年齢層

所有者等の定年退職前(60歳未満)、定年退職後(60～64歳)、高齢者(65～74歳)、後期高齢者(75歳以上)の年齢別では、「65～74歳」が185名(36%)と一番多く、次いで「75歳以上」が139名(27%)となっています。(表3-10)

表3-10 所有者等の年齢層 (単位：名)

年齢	60歳未満	60～64歳	65～74歳	75歳以上	無回答	法人	合計
回答数	100	64	185	139	17	4	509
割合	20%	13%	36%	27%	3%	1%	100%

### ウ 建物の使用状況について

「使用していない」が265名(52%)、「使用している」が217名(43%)となっています。(表3-11)

使用状況としては、主に、家財道具の保管場所のほか居住用・貸家として使用している等となっています。

表3-11 建物の使用状況 (単位：名)

使用	使用していない	使用している	無回答	合計
回答数	265	217	27	509
割合	52%	43%	5%	100%

## エ 使用していない（しなくなった）理由

「借家人が退去したため」が78名（25%）、次いで「入院や施設に入所したため」が58名（18%）、「老朽化のため」が57名（18%）、「相続等」が55名（18%）となっています。（表 3-12）

表 3-12 使用していない（しなくなった）理由 (単位：名)

理由	借家人が退去	入院や施設に入所	老朽化	相続等	転勤等で不在	資産として保有	その他	無回答	合計
回答数	78	58	57	55	29	12	18	5	312
割合	25%	18%	18%	18%	9%	4%	6%	2%	100%

※重複回答があったため、回答総数312

## オ 日ごろの管理状況について

「行っている」が406名(80%)、「なにもしていない」が71名(14%)となっています。（表 3-13）

「行っている」との回答の内、「所有者自身が管理している」が52%となっています。（表 3-14）

管理の頻度としては、「年間数回行っている」が37%、「日常的に管理している」が29%となっています。（表 3-15）

表 3-13 日頃の管理状況 (単位：名)

状況	行っている	なにもしていない	無回答	合計
回答数	406	71	32	509
割合	80%	14%	6%	100%

表 3-14 管理を行っている人 (単位：名)

管理者	自分	子供や親族	知人や友人	管理業者	無回答	合計
回答数	304	131	25	32	95	587
割合	52%	22%	4%	6%	16%	100%

※管理者について重複回答があったため、回答総数587

表 3-15 管理の頻度 (単位：名)

管理回数	年間	月	週	非常時	日常	無回答	合計
回答数	158	83	30	11	126	20	428
割合	37%	19%	7%	3%	29%	5%	100%

※重複回答があったため、回答総数428

「なにもしていない」と回答のあった方の傾向（問4-1 Bと回答した方）

・「なにもしていない」の理由としては、遠方に住んでいるためが21%、金銭的に余裕がないためが20%となっています。(表3-16)

・「なにもしていない」と回答があった71名の内、60歳未満の割合が30%となっており、全回答における同年齢割合の20%に対して高くなっています。(表3-17)

・B・C判定の空家等については30%となっており、「なにもしていない」ため破損等につながっていると思われる、今後さらに進む心配があります。(表3-18)

表3-16 管理をしていない理由 (単位：名)

理由	遠方	金銭	権利	手続	体調	時間	その他	無回答	合計
回答数	23	22	9	9	11	16	16	4	110
回答率	21%	20%	8%	8%	10%	15%	15%	3%	100%

※重複回答があったため、回答総数110

表3-17 管理をしていない年齢層 (単位：名)

年齢	60歳未満	60～64歳	65～74歳	75歳以上	無回答	法人	合計
回答数	21	11	25	13	1	0	71
割合	30%	16%	35%	18%	1%	0%	100%

表3-18 管理をしていない建物の判定 (単位：名)

判定	A	B	C	合計
回答数	50	16	5	71
割合	70%	23%	7%	100%

## カ 今後の活用方法について

「賃貸や売却を考えている」が245名(37%)、「居住用や家財道具の保管場所として使用したい」が166名(25%)となっています。(表3-19)

「その他」については、売却するか使用するか検討中等の意見がありました。

表3-19 今後の活用方法 (単位：名)

理由	流通 (賃貸・売却)	自己使用 (居住・保管 場所等)	解体	特に考えてい ない	その他	無回答	合計
回答数	245	166	131	35	42	41	660
割合	37%	25%	20%	5%	7%	6%	100%

※重複回答があったため、回答総数660

「賃貸や売却を考えている」と回答のあった方の傾向（問5 C、Dと回答した方）

「賃貸や売却を考えている」と回答があった245名の内、空家等について困っていることは、「費用面」が30%、「相談先がわからない」が28%となっています。（表3-20）

B・C判定の空家等であっても「賃貸や売却を考えている」が14%となっています。（表3-21）

表3-20 利活用を考えている方が空家等について困っていること（単位：名）

理由	特に困っていない	費用面 (改修費・解体費)	相談先 (不動産・工事業者・相続等)	その他	合計
回答数	103	85	78	17	283
割合	36%	30%	28%	6%	100%

※重複回答があったため、回答総数283

表3-21 利活用を考えている空家等の判定（単位：名）

判定	A	B	C	合計
回答数	211	29	5	245
割合	86%	12%	2%	100%

## キ 建物について困っていること

「特に困っていない」が241名（41%）、「費用面で困っている」が128名（21%）、「相談先がわからない」が127名（21%）となっています。（表3-22）

「その他」については、売却先や借り手が見つからない等の意見がありました。

表3-22 建物について困っていること（単位：名）

理由	特に困っていない	費用面 (改修費・解体費)	相談先 (不動産・工事業者・相続等)	その他	無回答	合計
回答数	241	128	127	29	70	595
割合	41%	21%	21%	5%	12%	100%

※重複回答があったため、回答総数595



「特に困っていない」「費用面で困っている」と回答のあった方の傾向（問6 A、Fと回答した方）

・「特に困っていない」と回答があった241名の内、今後については「特に考えていない」と「無回答」を合わせて10%となっています。（表3-23）

・「特に困っていない」と回答があった中にB・C判定の空家等も含むことから空家等を放置させない啓発等が必要と考えます。（表3-24）

「費用面で困っている」と回答があった128名の内、今後、「賃貸したい」が24%、「自己使用」が18%、「解体したい」が36%となっています。（表3-25）

表3-23 特に困っていないと回答した所有者の今後の活用方法（単位：名）

理由	流通 (賃貸・売却)	自己使用 (居住・保管 場所等)	解体	特に考えてい ない	その他	無回答	合計
回答数	103	110	32	25	23	5	298
割合	34%	37%	11%	8%	8%	2%	100%

※重複回答があったため、回答総数298

表3-24 特に困っていないと回答した所有者の空家等の判定（単位：名）

判定	A	B	C	合計
回答数	228	12	1	241
割合	95%	5%	0%	100%

表3-25 費用面で困っている所有者の今後の活用方法（単位：名）

理由	解体	賃貸	自己使用 (居住・保 管場所等)	売却	特に考えて いない	その他	無回答	合計
回答数	65	44	33	24	6	8	2	182
割合	36%	24%	18%	13%	3%	5%	1%	100%

※重複回答があったため、回答総数182

## ク 空家等の管理・活用等の要望について

- ・「改修や解体の補助金があるとよい」が296名(46%)、「特にない」が153名(24%)、「改修・解体・相続等の相談先がわかるとよい」が96名(15%)となっています。(表3-26)
- ・「その他」については、相続してから考えるや家族と相談して決めたい等の意見がありました。

表 3-26 空家等の管理・活用等の要望

(単位：名)

理由	改修や解体の補助金があるとよい	改修・解体・相続等の相談先がわかるとよい	特にない	その他	無回答	合計
回答数	296	96	153	23	72	640
割合	46%	15%	24%	4%	11%	100%

※重複回答があったため、回答総数640

## ケ 帯広市が行う空家等の対策についての意見や要望

意見や要望としては、固定資産税の特例の解除に対する不安や補助制度の創設、解体するか売却するか迷っている等がありました。

## 第4章 空家等対策の課題

空家等の中には、適切に管理が行われていない結果として、防災（保安上著しく危険な建物等）、衛生（ゴミの不法投棄等）、景観（立ち木が繁茂している、屋根や外壁が大きく傷んでいる）等多岐にわたる問題を生じさせ、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。

空家等対策の課題については、所有者等の意向調査の結果や帯広市空家等対策計画策定検討委員会での意見等から、次のようなものが挙げられます。

### 1 所有者等としての認識に関する課題

所有者等としての認識に関して、次のような問題があることが考えられます。

- ・管理や活用、除却に関して問題意識がない、または、低い
- ・所有者等が何も対応しない
- ・相続登記を行っていない など

空家等の管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものであり、適切な管理がなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられます。

このことから、所有者等には、適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題等について認識してもらうことが課題となっています。

### 2 所有者等の情報不足に関する課題

所有者等の情報不足に関しては、次のような問題があることが考えられます。

- ・利活用や除却等の相談先がわからない
- ・所有者等が遠方にいる場合等、解体費用や更地後の地価がわからない
- ・高齢等のため利活用や除却等の手続きが難しい
- ・所有者等が多数になり利活用や除却の進め方がわからない など

以上のような所有者等は、管理義務者としての認識はあるものの、相談先や手続方法、利活用や除却に関する情報が不足していることから、空家等の利活用や除却を行えない状況にあります。

このことから、所有者等に必要としている情報を提供することが課題となっています。

### 3 所有者等の諸事情に関する課題

空家等の適切な管理に関しては、次のような原因によって行えないことが考えられます。

- ・遠方に住んでいる、時間的に余裕がないことから適正な管理を行っていない
- ・所有者の体調面に不安がある場合、管理等ができない
- ・住宅の改修費や除却費等が負担となって実施できない など

以上のような要因により、適切な管理が行えないことが課題となっています。

## 第5章 空家等対策の視点と取組方針・具体的取組

### 1 空家等対策の視点

以下の（１）～（３）の３つの視点のもとに、空家等対策を推進します。

#### （１）人口構造変化への対応

人口減少や少子高齢社会の進行など、人口構造の変化に伴い、高齢者世帯や一人暮らし世帯の増加、居住状況が変化してきています。

少子高齢社会などの状況を十分に踏まえて空家等対策を行う視点が必要です。

#### （２）住宅ストックの活用

高度経済成長期以降に多くの住宅が整備され、今後これらの住宅が老朽化していくこととなります。住宅の老朽化は、空家等の発生の原因の一つとなっており、空家化の予防の観点からも、住宅の長寿命化や耐震化等の老朽化対策が必要となってきます。

これまで蓄積してきた住宅を重要な社会資本として、世代を超えて活用していき、また、安全で安心な住宅を形成していくことが大切になります。

#### （３）市民・事業者・行政との連携

空家等問題は、関連分野が広範囲に及ぶことから、市民・事業者・行政などが、それぞれの役割を認識し、互いに連携することが必要です。

#### ア 市民の役割

空家等の適切な管理は、第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきものです。また、居住している住宅においても、老朽化の進行が、将来的に空家等へ繋がる可能性があることから、適切な維持管理を行うことによって、よりよい住環境を次世代に残していくため、市民の理解が必要です。

#### イ 事業者の役割

快適でゆとりのある住宅・住環境の形成には、事業者や団体などの協力が不可欠です。空家等に携わる事業者や団体などは、専門性や技術力を活かし、市民ニーズに対応した、適切なアドバイスや情報提供を行うことが求められます。

#### ウ 行政の役割

行政は、本市の地域性や市民ニーズ、社会経済情勢の動向などを的確に把握し、空家等対策を具現化していく役割を担います。

空家等が抱える問題は、多岐の分野にわたるものであり、まちづくりや福祉など、市民生活と密接に関わりがあるものです。また、所有者等は高齢者が多いことなどから、

特に高齢者に配慮した対応が求められます。

その対策として、庁内関係部局で空家等対策に係る情報を共有するとともに市民、事業者と連携を図り推進します。

## 2 空家等対策の取組方針と具体的取組

以下の（１）～（３）の３つの取組を柱として、総合的に空家等対策を推進します。

### （１）情報発信の充実・相談体制の整備

#### ア 情報発信の充実

空家等対策の取組にあたっては、市民に、空家等の適切な管理や活用に関する情報を知らせることや、管理不全により周囲に損失を与えた場合に、所有者責任があることなどについて、当事者意識を醸成することが重要です。

また、空家等が、相続登記が未了のまま放置されると、相続手続きが複雑化していく可能性があることから、相続手続きを適切に進める必要があります。

そのため、市民に空家等に関する情報を発信し、空家等の利活用や適正な管理が進むよう、周知・啓発を進めます。

#### （ア）空家等対策に関するリーフレット等の作成及び配布

空家等の適切な管理や活用を促すため、広報おびひろやホームページによる周知・啓発を行うほか、空家等の管理、利活用、相続登記等に関するリーフレット等を作成し、市役所における諸手続きの際に配布するとともに、コミュニティセンター等の公共施設に備え置き、周知・啓発を行います。

#### （イ）地域に出向く説明会や出前講座の実施

所有者等は高齢者が多いことから、より効果的に情報発信を行えるよう、高齢者等を対象とした、地域等で開催するイベントや地域交流サロン等、地域に出向いた説明会や、出前講座を行います。

地域交流サロンとは・・・地域における「仲間づくり」「情報交換の場」等を目的として、地域のボランティアの方々が主体となって、市内各コミセン・福祉センターなど市内30ヶ所で、月2～4回開催し、交流や親睦を深めることができる場

## イ 相談体制の整備

空家等の除却や空家等の活用の促進のためには、所有者等が相談できる体制づくりが重要であり、市民が安心して相談できる体制を整備していきます。

### (ア) 関係団体等と連携し、ワンストップ相談体制を整備

空家等問題は、法務や不動産、建築等、多岐の分野にわたるものであることから、空家等に関する相談については、様々な分野に対応できる相談体制が必要となります。

関係団体等と連携し、現在設置されている「住まいの総合相談窓口（以下、「相談窓口」という。）にワンストップ相談体制を整備します。

### (イ) 住宅や不動産、福祉等のイベント等での相談窓口の実施

主催団体等と協力を図りながら、来場者が多く見込める住宅や不動産、福祉等のイベント時に市職員による相談窓口を行います。

### (ウ) 地域に出向く相談窓口の実施

高齢者等を対象とした、地域に出向いて行う説明会や、出前講座等の機会を活用し、空家等に関する相談にも対応していきます。

## (2) 空家等の利活用の促進

空家等の増加を抑制するためには、遠方に居住している等、所有者自らが適切な管理を行うことが困難な空家等や、建物の状態が良く利活用できる空家等については、賃貸や売却等により積極的に利用することが必要です。

そのため、空家等の改修の促進や、「空き家情報バンク」や「住み替え制度」等の利用促進等の取り組みを行っていきます。

空き家情報バンクとは・・・空き家や空き地等の物件情報を地方公共団体のホームページ上などで提供する仕組み

## ア 空家等の改修の促進

空家等の改修の促進のため、高齢者等への対応や、安全で安心な住宅の形成、長寿命化のための住宅改修に関する支援のあり方について検討します。

## イ 空き家情報バンクの利用促進

北海道では、住宅ストックの循環利用や移住・定住の促進を目的として、道内全域を対象とした、北海道空き家情報バンクを開設しています。また、国においては、全国の空き家バンクの登録物件の情報内容を統一し、集約する方針が示されています。こういった空き家情報バンク等を活用した、空家等及びその跡地の利活用の促進について検討すると

もに、市民に対する周知方法について検討します。

## ウ 住み替え制度の利用促進

「マイホーム借上げ制度」や、金融機関等が行う、住み替えに関して支援する取り組み等について相談窓口で情報提供する等、住み替え制度の利用促進を行います。

マイホーム借上げ制度とは・・・(一社)移住・住みかえ支援機構が実施する、50歳以上の方の住宅を最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する制度

## (3) 特定空家等の解消の促進

特定空家等は、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であることから、生活環境の保全を図るため、解消を促進していく必要があります。

そのため、解体・改修・是正の促進や、所有者等への助言・指導等の取組を行っていきます。

### ア 特定空家等の解体・改修・是正の促進

特定空家等に該当する建築物等は、適切に管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、建築物の解体及び改修、樹木、ゴミ等の是正要件を解消していく必要があります。

そのため、相談窓口等において、解体や改修、是正の相談に対応するとともに、特定空家等の解消を促進させる施策について検討します。

### イ 所有者等への助言・指導

特定空家等の所有者等に対し、特定空家等の状態を改善するため必要な措置をとるよう、助言又は指導を行います。

## 第6章 特定空家等の認定及び措置

基本指針では、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するとされています。

本市においては、国で示されたガイドラインや北海道で示された「市町村による特定空家の判断の手引き」、帯広市空家等対策計画策定検討委員会での意見を参考にし、地域特性を踏まえて「帯広市特定空家等認定基準」（以下、「認定基準」という。）を作成し、特定空家等と認定された場合には、所有者等が問題を是正するように促すため、法に基づく指導等を行います。

### 1 認定基準

認定基準は、以下の5項目により構成し、帯広市における地域特性として、春先特有の「強風」や積雪寒冷地ならではの「落雪」、「凍上」等について考慮します。

#### (1) 帯広市特定空家等認定基準

- ア 「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」  
（建築物が倒壊等するおそれ）
- イ 「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」  
（建材等が飛散・脱落等、または、敷地等が危険となるおそれ）
- ウ 「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」
- エ 「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」
- オ 「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」

### 2 調査及び認定

調査方法については、「帯広市特定空家等判定調査票（以下、「調査票」という。）」（P25～28参照）により市職員が現地調査を行ないます。

調査対象は、現地調査において判定区分Bの内状態の悪いもの及びCと判定された空家等とします。

調査表による調査結果により、特定空家等を認定します。

### 3 特定空家等への措置（指導、勧告、命令等）

「特定空家等」と認定した所有者等に対しては、「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置を取ることができるとされています。

「勧告」や「命令」、「代執行」といった処分性の強い措置については、「（仮称）帯広市特定空家等認定会議」において、協議したうえで判断します。



## 第7章 空家等対策の実施体制

---

### 1 帯広市の空家等対策の実施体制

---

#### (1) 住まいの総合相談窓口

空家等に関する相談は防災、衛生、景観等多岐にわたることから、市民の多様な相談に一元的に対応するために平成28年4月に都市建設部建築指導課に設置しています。また、関係団体等と連携した空家のワンストップ相談体制を整備するとともに、住宅及び不動産関連、福祉関連等のイベント等での相談窓口を実施します。

#### (2) 帯広市空家等対策連携会議

庁内関係課が連携して空家等に関する情報の共有や空家等対策を円滑に推進するために、平成27年6月に設置しています。

#### (3) (仮称) 帯広市特定空家等認定会議

庁内関係部が特定空家等の認定や措置について協議するために設置します。

### 2 関係団体等との連携

---

空家等がもたらす問題は多岐にわたることから、対策の推進にあたっては、関係団体等と相互に連携を図り、総合的かつ効果的に取り組む必要があります。

具体的には、相談体制の充実、空家等の所有者等への適切な管理の周知・啓発、中古住宅の流通促進等の空家等の利活用の促進等について、地域住民や法務、不動産、建築、福祉等の分野の団体等と連携し、取り組みを推進します。

## 第8章 達成目標（成果指標）

※帯広市まち・ひと・しごと創生総合戦略の重要業績評価指標（KPI）では、目標値（H31）を「空家等の棟数を減少」としていることから、整合性を踏まえ、計画策定の中で本計画の達成目標を検討することとします。

# 資料編

## 1 帯広市特定空家等判定調査票

### 帯広市特定空家等判定調査票

1 周辺への影響					
<input type="checkbox"/> (1) 市街化区域にある					
<input type="checkbox"/> (2) 空家が道路、敷地境界線から空家の高さ以上離れていない					
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)					
<input type="checkbox"/> (1) 倒壊 (建物全部が倒壊もしくは一部の階が全部倒壊している)					
<input type="checkbox"/> (2) 1階もしくは建物全体の傾斜 (傾斜が1/20以上(四隅の平均)である)					
<input type="checkbox"/> (3) 損傷度 (別紙1 詳細調査票より判断する)					
測定箇所	①	②	③	④	平均
傾斜	/	/	/	/	/

※「1 周辺への影響」かつ「2 建物が倒壊等するおそれ」に該当する場合、「特定空家等」とする。

3 「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	状態が 著しい	経過観察 が必要
外壁・ 外装材	<input type="checkbox"/> 亀裂や穴がある			
	<input type="checkbox"/> 仕上げ材料が剥落、破損し、下地が見える			
	<input type="checkbox"/> 外装材に浮きが生じている			
屋根・ 軒	<input type="checkbox"/> 屋根の変形や破損(穴、下地の露出等)がある			
	<input type="checkbox"/> 屋根葺き材が破損、剥離している			
	<input type="checkbox"/> 軒が変形、破損している			
附属 設備等	<input type="checkbox"/> 外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食している			
	<input type="checkbox"/> 屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している			
	<input type="checkbox"/> 門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている			
地敷・ 地内 壁の 等土	<input type="checkbox"/> 擁壁表面にひび割れが発生している			
	<input type="checkbox"/> 敷地内に地割れがある			
	<input type="checkbox"/> 敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある			
過去 と比較	<input type="checkbox"/> 前回の調査時より変形している			
	<input type="checkbox"/> 前回の調査時よりも壊れている			
	<input type="checkbox"/> 前回の調査時と変わらない			

その他	<input type="checkbox"/> 詳細を記入		
-----	--------------------------------	--	--

合計(○の数を記入)

#### 4 「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	状態が著しい	経過観察が必要
建築物の破損・設備	<input type="checkbox"/> 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 排水等の流出による臭気の発生がある		
置、ごみ等の不法投棄	<input type="checkbox"/> ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある <input type="checkbox"/> ごみ等の放置による臭気の発生がある <input type="checkbox"/> ねずみ、ハエ、蚊等の発生がある		
土壌汚染	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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		
その他	<input type="checkbox"/> 詳細を記入		

合計(○の数を記入)

#### 5 「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	状態が著しい	経過観察が必要
周囲の景観と著しく不調和な状態	<input type="checkbox"/> 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で痛んだり汚れたまま放置されている <input type="checkbox"/> 窓ガラスが割れたまま放置されている <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している		
その他	<input type="checkbox"/> 詳細を記入		

合計(○の数を記入)

#### 6 「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	状態が著しい	経過観察が必要
立木等	<input type="checkbox"/> 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		

建築物等	<input type="checkbox"/> 落雪により歩行者等の被害が生じる恐れがある	※冬期間に調査		
	<input type="checkbox"/> 放置すると隣地へ落雪するおそれがある	※冬期間に調査		
	<input type="checkbox"/> 周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している			
防犯・防火	<input type="checkbox"/> 外部から容易に建物内に侵入できる状態にある			
	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 詳細を記入			
合計(○の数を記入)				

### 7 判断の結果

調査項目	判断内容		結果
1、2	1-(1)、(2)のいずれかに該当し、2-(1)、(2)、(3)のいずれかに該当する場合		特定空家等
3	「状態が著しい」の数	「経過観察」の数	「状態が著しい」の数が1つ以上で特定空家等
4	「状態が著しい」の数	「経過観察」の数	
5	「状態が著しい」の数	「経過観察」の数	
6	「状態が著しい」の数	「経過観察」の数	

【損傷度の判定】

部位	損傷度の区分	判定 ランク
基礎	<input type="checkbox"/> 倒壊（下記の一つ以上に該当） ① 不動沈下(不陸)・破損・破断の全て、移動・流失・転倒のいずれかがみられる ② 上部構造を支えきれない状態になっている ③ 周辺地盤が崩壊している	倒壊
	<input type="checkbox"/> 大破（下記の一つ以上に該当） ① 不動沈下(不陸)・破損・破断の全てが見られる ② 外周基礎に0.3mm以上のひび割れが著しく、土台と遊離している所が1～2ヶ所生じている	大破
軸組	<input type="checkbox"/> 倒壊（下記の一つ以上に該当） ① 全ての柱が破損したり、土台から外れたりしている	倒壊
	<input type="checkbox"/> 大破（下記の一つ以上に該当） ① 柱・梁等の軸組材に割れ、断面欠損、折損のいずれかが見られる ② 65%程度の柱、梁の仕口にずれ、柱、梁にわれが生じている	大破
	<input type="checkbox"/> 中破（下記の一つ以上に該当） ① 柱・梁等の軸組材に割れが見られる ② 30～64%の柱、梁に仕口のずれ、割れ、たわみが生じている	中破
耐力壁	<input type="checkbox"/> 倒壊（下記の一つ以上に該当） ① 傾斜が1/20を超えている ② 1階部分が完全に崩壊している	倒壊
	<input type="checkbox"/> 大破（下記の一つ以上に該当） ① 傾斜が約1/20が生じている ② 筋かいが破損もしくは筋かい端部が破損し柱、土台から外れている	大破
	<input type="checkbox"/> 中破（下記の一つ以上に該当） ① 過半の耐力壁に傾斜が生じている ② 30～64%の耐力壁で筋かい仕口にずれが生じている	中破

【損傷度判定結果】

基礎	軸組	耐力壁	結果
倒壊	倒壊	倒壊	・倒壊1つ以上の場合 ・大破2つの場合 ・中破2つ、大破1つの場合 「状態が著しい」
大破	大破	大破	
—	中破	中破	
該当無	該当無	該当無	経過観察

## 2 計画策定の経過等

### (1) 策定の経過

年 月 日	経 過
平成 28 年 7 月 28 日	第 1 回 帯広市空家等対策計画策定検討委員会 主な検討内容 検討の骨子案について (1) 空家等対策の課題について (2) 空家等対策の取組方針について (3) 空家等対策の具体的取組について
平成 28 年 8 月 18 日	第 2 回 帯広市空家等対策計画策定検討委員会 主な検討内容 検討の骨子案について (1) 空家等対策の具体的取組について (2) 特定空家等の認定基準のあり方について (3) 空家等対策の実施体制について
平成 28 年 9 月 16 日	第 3 回 帯広市空家等対策計画策定検討委員会 主な検討内容 素案について
平成 28 年 10 月 日	第 4 回 帯広市空家等対策計画策定検討委員会 主な検討内容 原案について
平成 28 年 月 日	帯広市空家等対策計画 (案) パブリックコメント

### (2) 帯広市空家等対策計画策定検討委員会 委員名簿

	氏名	所属等
会長	合田 修	(公社) 北海道不動産鑑定士協会
会長代理	岩崎 優子	釧路弁護士会
委員	有田 美代子	西南民生委員児童委員協議会 会長
委員	金森 秀雄	帯広市町内会連合会環境衛生部会 部会長
委員	菅野 好治	(一社) 北海道建築士事務所協会十勝支部 理事 (一社) 北海道建築士会十勝支部 副支部長
委員	瀬川 潤	釧路地方法務局帯広支局 統括登記官
委員	束原 一也	(公社) 北海道宅地建物取引業協会帯広支部 副支部長
委員	中川 貴志	釧路司法書士会 理事
委員	藤原 恭子	(福) 帯広市社会福祉協議会 地域包括支援センター長
委員	松田 整	釧路土地家屋調査士会 常任理事業務部長





### 第 3 回 帯広市空家等対策計画策定検討委員会 検討課題

第 2 回の検討委員会において、様々なご意見をいただきました。今回は、前回のご意見を深め、また、前回の意見の他にもご意見があれば頂きたいと思います。

#### 検討課題 1 特定空家等の認定基準について

(1) 「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」とは、以下のような状態のものとしていますが、その他に必要な項目は考えられますか。

(景観に関する項目)

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で痛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。

(2) 特定空家等判定調査票(案)の項目で、気象の他に、歴史や文化など帯広市の地域特性で取り入れたほうが良い基準はあると思いますか。

## 検討課題2 空家等の利活用の取り組みについて

- (1) 空家等の利活用の促進のため、どのような取り組みを優先的に行うと効果的だと思いますか。

- (2) 空家等の改修に関する補助制度を創設した場合、需要があると思いますか。

※改修には、屋根、壁の補修等の長寿命化や耐震化、バリアフリー化を含んだものを想定しています。

## 検討課題3 特定空家等の解体に関する取り組みについて

- (1) 特定空家等の解体に関する補助制度を創設した場合、需要があると思いますか。

- (2) 特定空家等の解体を促すための施策として、補助制度も一つの方法だと考えますが、他にどのような施策が効果的だと思いますか。

## 検討課題4 その他

- (1) 全体を通して追記等すべき内容はありますか。