

# 第2次小樽市空家等対策計画

令和4年3月

小 樽 市

## 〈目 次〉

### 第1章 計画の策定にあたって

---

- (1) 策定の背景 . . . . . 1
- (2) 策定の目的 . . . . . 1
- (3) 計画の位置付け . . . . . 2
- (4) 空家法に関連する法改正の動き . . . . . 2

### 第2章 空家等の現状と課題

---

- (1) 本市の現状と特性 . . . . . 3
  - 1) 人口と世帯数の推移
  - 2) 本市の地形的特性
- (2) 空家等の現状 . . . . . 5
  - 1) 住宅総数・空き家数・空き家率の推移
  - 2) 空き家の腐朽・破損の状況
  - 3) 空家等の実態
  - 4) 空家等の所有者等の意向
- (3) 第1次計画の取組 . . . . . 20
  - 1) 空家等の発生予防対策
  - 2) 空家等の実態把握、調査
  - 3) 空家等の適正管理対策
  - 4) 空家等の利活用対策
  - 5) 管理不全な空家等への対応
  - 6) 相談実施体制の整備
- (4) 第1次計画における成果指標の達成状況 . . . . . 24
- (5) 空家等の課題 . . . . . 25
  - 1) 第1次計画における課題
  - 2) 第1次計画策定後に生じた新たな課題
  - 3) 第2次計画における課題

### 第3章 空家等対策の基本目標と基本方針

---

- (1) 計画期間 . . . . . 27
- (2) 計画の対象 . . . . . 27
  - 1) 対象とする空家等の種類
  - 2) 対象とする地区
- (3) 基本目標 . . . . . 27

(4) 基本方針	28
----------	----

## 第4章 空家等対策の取組

---

(1) 空家等の発生予防対策	29
1) 市民の管理意識の醸成と啓発	
2) 住宅ストックの良質化と長寿命化	
3) 適切な相続手続きの必要性の周知	
(2) 空家等の適正管理対策	30
1) 所有者等の管理意識の醸成	
2) 適正な管理に向けた情報提供	
3) 空家等の実態把握、調査	
(3) 良好な空家等の利活用対策	31
1) 空き家・空き地バンク制度の充実	
2) 流通による活用の促進	
3) 地域による活用の促進	
(4) 管理不全な空家等への対応	32
1) 所有者等への注意喚起	
2) 特定空家等への措置	
3) 除却・解体の促進	
4) 所有者等が不明・不 <u>存在</u> の空家等への対応	
(5) 多様な主体との連携	33
1) 相談窓口の周知と関係部署との連携	
2) 地域や関係団体等との連携	

## 第5章 成果指標の設定

---

(1) 計画の進行管理	35
(2) 成果指標及び数値目標	36

## 資料編

---

- (1) 第2次小樽市空家等対策計画の策定に係る会議の開催
- (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法
- (3) 小樽市空家等対策会議条例
- (4) 第2次小樽市空家等対策計画 概要版
- (5) 特定空家等認定基準及びフロー

## 第1章 計画の策定にあたって

---

### (1) 策定の背景

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴って、空家等が全国的に増加しており、これらの空家等の中には適正な管理が行われずに、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、空家等の対策は重要な課題となっています。

こうした状況の中、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という。)が全面施行され、市町村が空家等への対策に取り組む枠組が整備されたことに伴い、本市においても、平成29年2月に「小樽市空家等対策計画」(計画期間：平成29年度～令和3年度。以下「第1次計画」という。)を策定し、「誰もが安心・安全に暮らせる良好な生活環境の実現」に向けて、空家等に対する市民や所有者等への意識啓発に取り組むとともに、管理不全な空家等に対する措置などの取組を計画的に進めてきたところです。

しかしながら、平成30年に国が実施した住宅・土地統計調査<sup>\*</sup>では、本市の空き家数、空き家率は前回調査時と比べて依然として増加傾向となっており、全国や北海道を大きく上回っている状況となっています。(P5、6参照)

法においては、空家等は個人の財産であることから、第一義的には空家等の所有者又は管理者が自らの責任において、的確に対応されることを前提としつつ、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こと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づけられています。

※住宅・土地統計調査：5年ごとに国が行う抽出調査で、住宅と世帯の居住状況、土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。結果の数値は推計値です。

### (2) 策定の目的

法施行後の平成27年に空家等に関するワンストップ相談窓口として建設部内に「空き家対策担当部署」を設置するとともに、第1次計画に基づき、これまで空家等の対策を進めてきたところですが、本市では、今後も人口減少や社会的ニーズの変化等に伴い、空家等が増加していくことが予想されます。

このことから、引き続き、本市における空家等対策の基本的な指針を明確に示し、総合的かつ計画的に実施していくとともに、市民へ対策に関する理解を深めていただくことを目的として、第2次小樽市空家等対策計画(以下、「第2次計画」という。)を策定します。

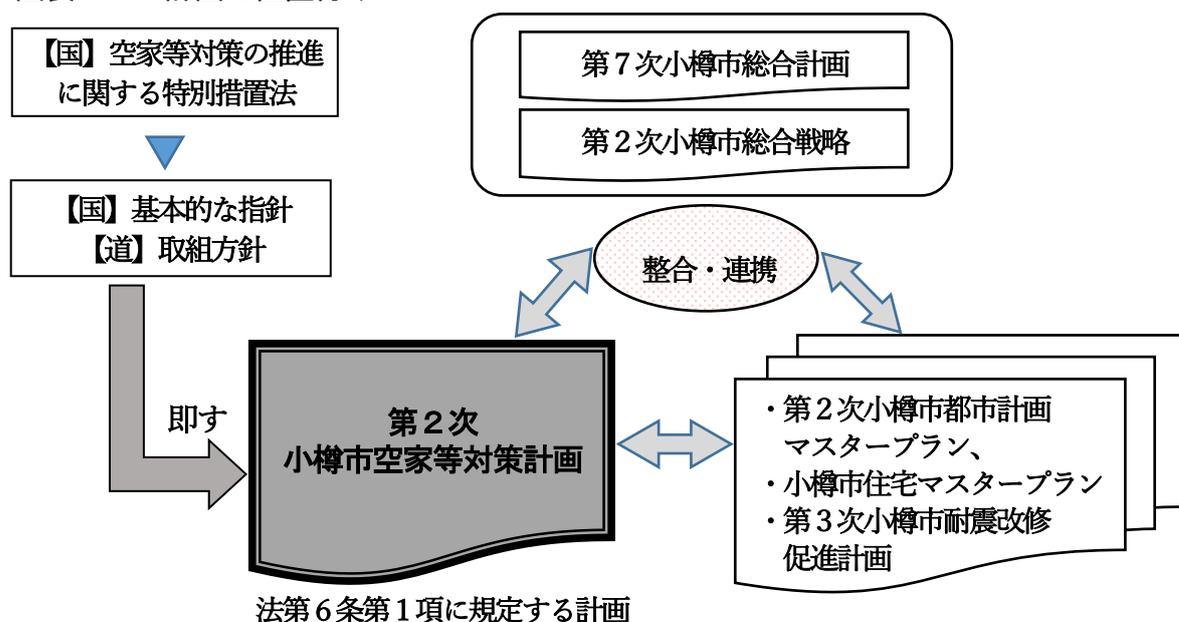
### (3) 計画の位置付け

この第2次計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」で、法第5条第1項に規定する国の「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」などに即して策定するものです。

また、本市の最上位計画である「第7次小樽市総合計画」、人口減少対策を目的とした「第2次小樽市総合戦略」、都市づくりに関わる「第2次小樽市都市計画マスタープラン」や「小樽市住宅マスタープラン」、「第3次小樽市耐震改修促進計画」などの分野別の計画との整合・連携を図り策定します。(図表-1)

さらに、現在策定中の「小樽市立地適正化計画」は、人口減少局面における持続可能な都市構造の実現を目指すもので、特に居住誘導地区の設定は空家等対策に大きな影響を与えることから、同計画との緊密な連携を図り必要に応じて第2次計画の不断の見直しと改善を行います。

図表-1 計画の位置付け



### (4) 空家法に関連する法改正の動き

昨今の人口減少や超高齢社会、相続多発時代を迎える中、所有者不明土地の解決が大きな問題となっていることを受け、国においては「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」を制定し、その後も関連する法律の改正なども順次行っています。こうした状況の中、令和3年4月には民事基本法制の円滑な施行に向けて、不動産登記法や民法の改正が公布されるなど、空き家に関連する法律の整備も着実に進められています。

## 第2章 空家等の現状と課題

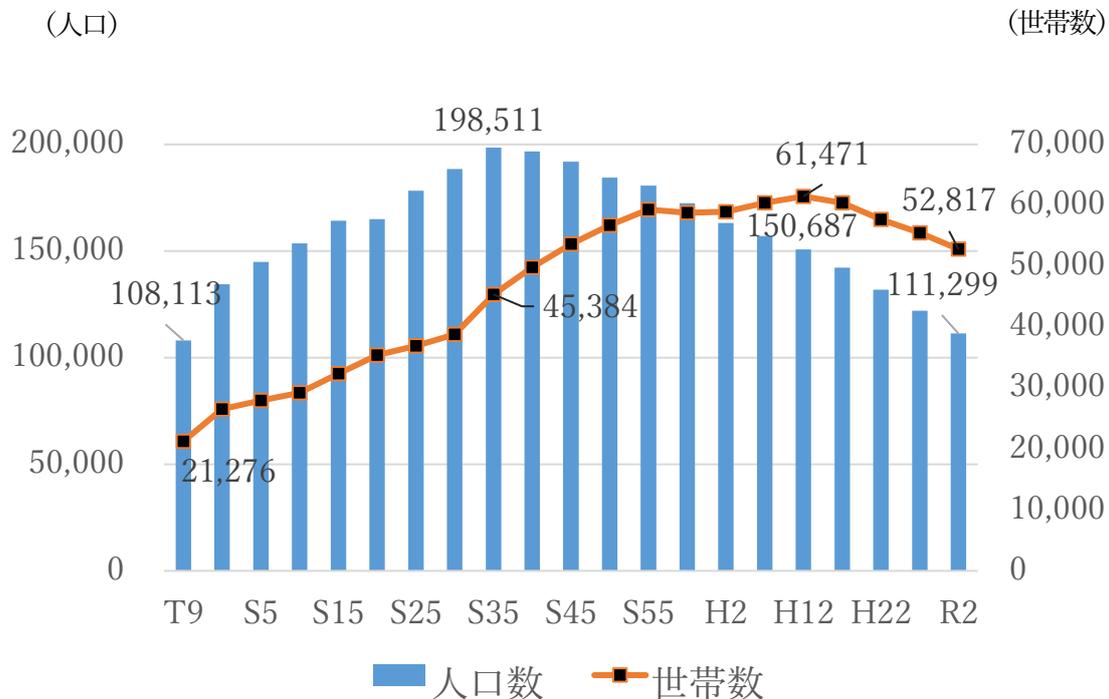
### (1) 本市の現状と特性

#### 1) 人口と世帯数の推移

本市の人口は、大正9年の第1回国勢調査から毎回増加しておりましたが、昭和35年の198,511人、511人をピークに減少に転じ、令和2年には111,299人と昭和35年比で約44%、87,212人の減少となっています。

また、世帯数は平成12年の61,471世帯をピークに減少し、令和2年には、52,817世帯となっています。(図表-2)

図表-2 人口と世帯数の推移



「国勢調査結果」(総務省統計局)

#### 2) 本市の地形的特性

本市の地形は、北海道西海岸の中央、後志地方の東側に位置し、大都市札幌市など4市町村に隣接しています。海岸線は6.9kmを有し東西に細長く、背後の山々が海にせり出し、平坦地が少ない地形が特徴となっています。

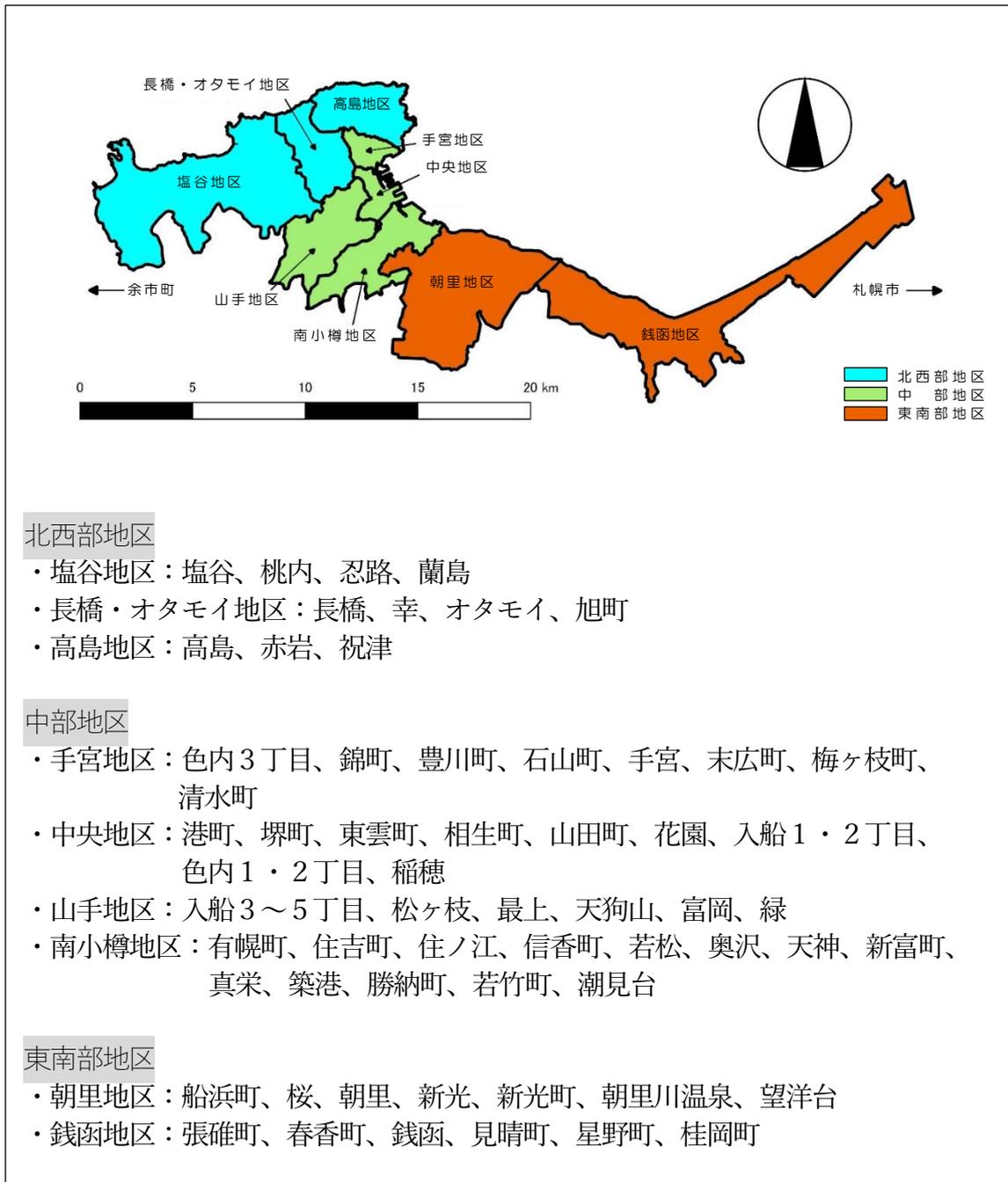
明治期以降、北海道開拓の玄関口として港を中心に急速に発展が始まり、多くの石造倉庫や銀行、問屋などが建築され、現在の街並みの原形が形成されました。

地域によっては、これらの建築物が現在も多く点在しており、特に市内の中部地区<sup>\*</sup>や高島地区などでは、古くから自然発生的に街並みが形成され、地形的に傾斜地が多く敷地や道路が狭いため、解体が進まず土地利用が進んでいない状況にあります。

一方、新たに宅地造成された朝里地区や銭函地区などでは、地形的に平坦な土地が多く、土地利用が進んでいます。

※中部地区：手宮地区、中央地区、山手地区、南小樽地区（図表-3）

図表-3 地区区分図



## (2) 空家等の現状

### 1) 住宅総数・空き家数※・空き家率の推移

国が実施した住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は、平成15年の70,720戸をピークに平成25年まで減少していますが、平成30年には、64,670戸と5年前と比べて増加しています。(図表-4)

一方、平成30年の本市の空き家数は11,200戸、空き家率は17.3%と、両数値ともこれまでで最も高い数値となっています。空き家率は、全国の13.6%、北海道の13.5%と比較すると、非常に高い状況となっており(図表-5)、北海道内の主要10都市と比較しても室蘭市に次いで2番目に高い数値となっています。(図表-6)

※空き家の考え方については、下表のとおりです。

【「住宅・土地統計調査」の空き家と「法」の空家等の違い】

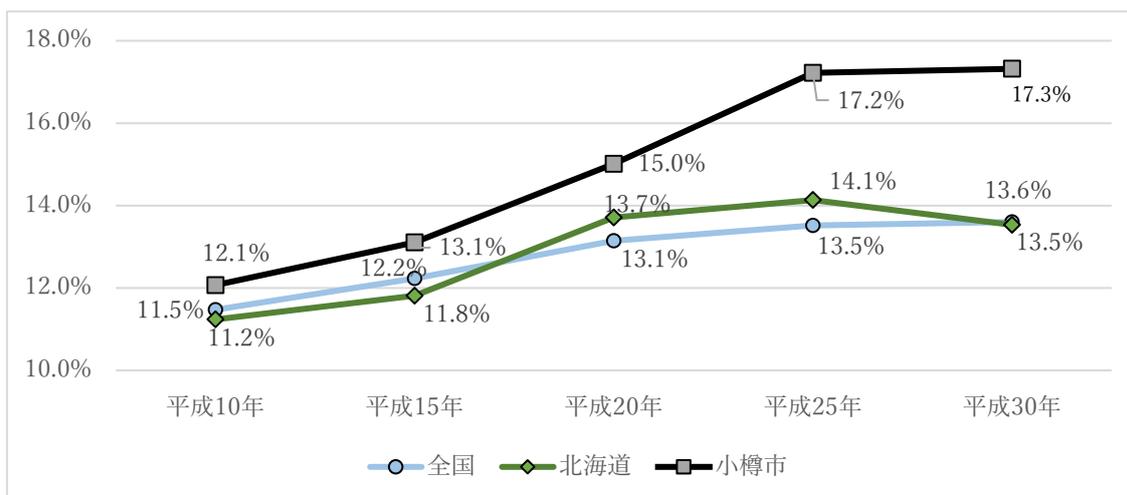
	空き家の考え方	空き家数の考え方	例
住宅・土地統計調査	調査時において空き家又は空き室であったもの	集合(共同)住宅の空き室ごとに、1戸としてカウントする	30戸ある集合(共同)住宅で10戸が空き室であれば、空き家数は10戸
空家等対策の推進に関する特別措置法	1年を通じて使用がなされていない状態である建物	集合(共同)住宅の住戸が全て空き室となった場合に、1戸としてカウントする	30戸ある集合(共同)住宅で10戸が空き室であれば、空家等数は0戸

図表-4 住宅総数・空き家数・空き家率の推移

		平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全国	住宅総数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家数	5,764,100	6,590,000	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
北海道	住宅総数	2,433,300	2,572,200	2,730,500	2,746,600	2,807,200
	空き家数	273,400	303,800	374,400	388,200	379,800
	空き家率	11.2%	11.8%	13.7%	14.1%	13.5%
小樽市	住宅総数	65,790	70,720	67,750	63,980	64,670
	空き家数	7,940	9,270	10,170	11,020	11,200
	空き家率	12.1%	13.1%	15.0%	17.2%	17.3%

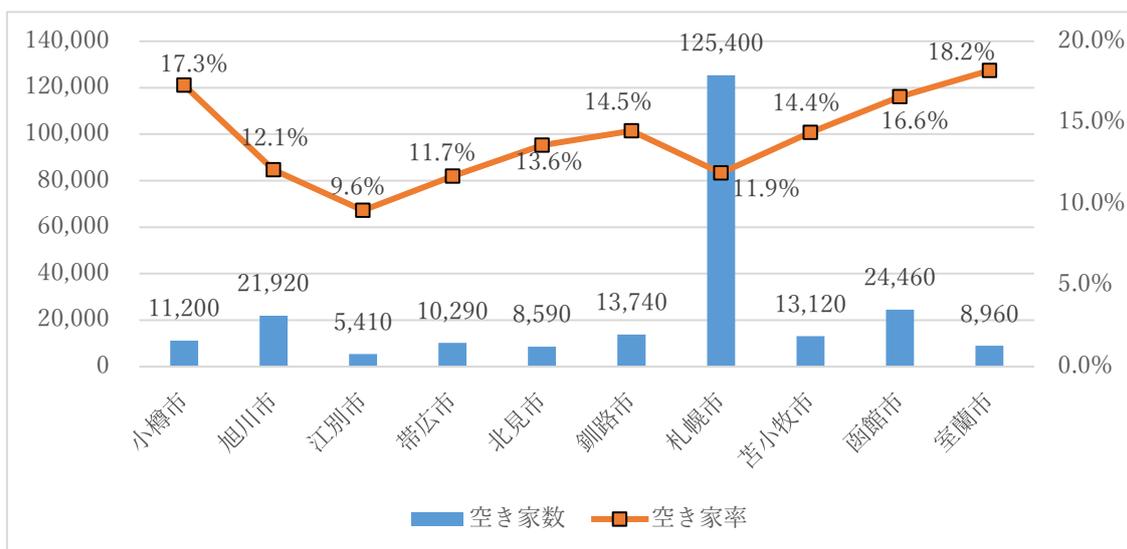
「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

図表－５ 全国・北海道・小樽市の空き家率の比較



「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

図表－６ 北海道内の主要10都市の空き家数及び空き家率



平成30年「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

## 2) 空き家の腐朽・破損の状況

本市の空き家数に占めるその他の住宅<sup>\*</sup>の腐朽・破損あり<sup>\*</sup>の割合は21.3%、その他の住宅のうち、腐朽・破損ありの割合は46.2%となっており、全国、北海道の割合と比較して非常に高い状況となっており(図表-7)、特に、空き家数に占めるその他の住宅の腐朽・破損ありの割合である21.3%は、北海道内の主要10都市と比較して最も高い数値となっています。(図表-8)

図表－7 全国・北海道・小樽市の腐朽・破損の状況

	空き家数(A)	その他の住宅 (B)	その他の住宅 の腐朽・破損 ありの戸数 (C)	空き家数に占めるそ の他の住宅の腐朽・ 破損ありの割合 C/A×100 (D)	その他の住宅のう ち、腐朽・破損あり の割合 C/B× 100 (E)
全国	8,488,600	3,487,200	1,006,000	11.9%	28.8%
北海道	379,800	157,300	46,300	12.2%	29.4%
小樽市	11,200	5,150	2,380	21.3%	46.2%

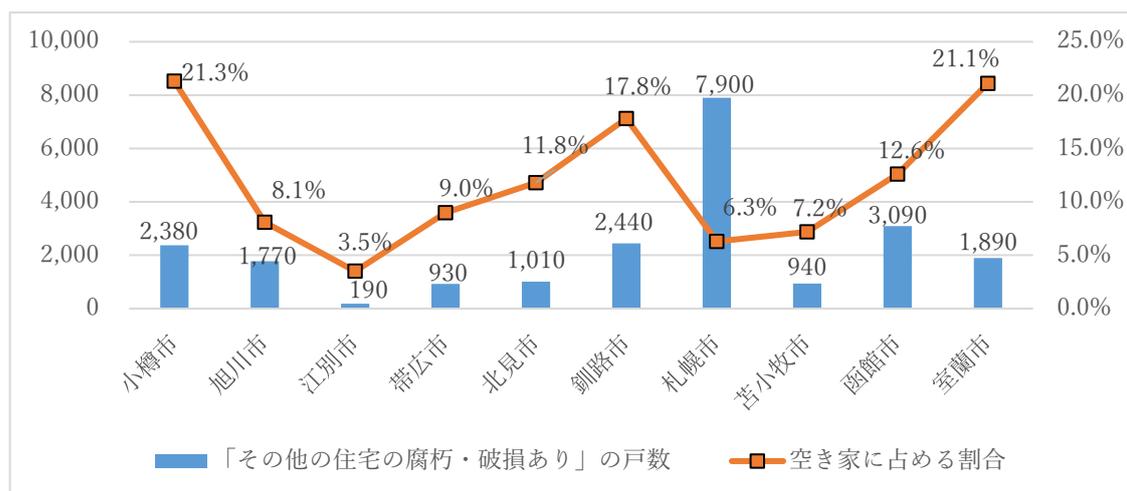
平成30年「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

※その他の住宅：空き家のうち、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の空き家で、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

※腐朽・破損あり：住宅の主要な構造部分(壁・柱・床・はり・屋根等)やその他の部分に不具合があるもの

図表－8 北海道内の主要10都市のその他の住宅の腐朽・破損ありの戸数及び割合



平成30年「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

### 3) 空家等の実態

#### ①空家実態調査の結果

空家等の状況を把握し、今後の空家等対策に関する基礎資料の整備を目的として、5年ごとに市内全域を対象に外観目視による空家実態調査を実施しています。令和2年に実施した調査の結果は図表－9のとおりであり、市内全域の空家等の総数は1,869件、管理状態別では、建物の管理状態が良い「良好」が806件で全体の43%、建物の管理状態が悪い（破損が大きいもの等）「不全」が409件で全体の22%、そのまま放置すると不全となる「準不全」が654件で全体の35%となっています。

一方、空家等率（空家等数／建物数）は市内全域で4.0%、地区別では、急傾斜地で古くに建てられた家屋が多い手宮地区が8.2%と飛び抜けて高く、次いで塩谷地区、高島地区が共に5.6%と北西部地区で高くなっています。

また、比較的新しく宅地造成された土地である朝里地区が2.2%、銭函地区が2.6%と札幌市に近い東南部地区では低くなっています。

図表－9 空家実態調査の結果

地区の名称		空家等の管理状態			空家等数	参 考	
		良好	準不全	不全		建物数	空家等率
市内全域		806 (43%)	654 (35%)	409 (22%)	1,869 (100%)	46,185	4.0%
北西部地区	塩谷地区	41 (35%)	36 (31%)	40 (34%)	117 (100%)	2,106	5.6%
	長橋・オヤイ地区	111 (45%)	95 (39%)	40 (16%)	246 (100%)	5,332	4.6%
	高島地区	80 (45%)	57 (32%)	41 (23%)	178 (100%)	3,154	5.6%
中部地区	手宮地区	137 (48%)	111 (39%)	39 (13%)	287 (100%)	3,499	8.2%
	中央地区	86 (39%)	90 (41%)	45 (20%)	221 (100%)	5,653	3.9%
	山手地区	85 (35%)	96 (40%)	62 (25%)	243 (100%)	6,120	4.0%
	南小樽地区	99 (38%)	90 (35%)	71 (27%)	260 (100%)	6,771	3.8%
東南部地区	朝里地区	94 (52%)	46 (25%)	41 (23%)	181 (100%)	8,387	2.2%
	銭函地区	73 (54%)	33 (24%)	30 (22%)	136 (100%)	5,163	2.6%

※各地区の区別についてはP4参照

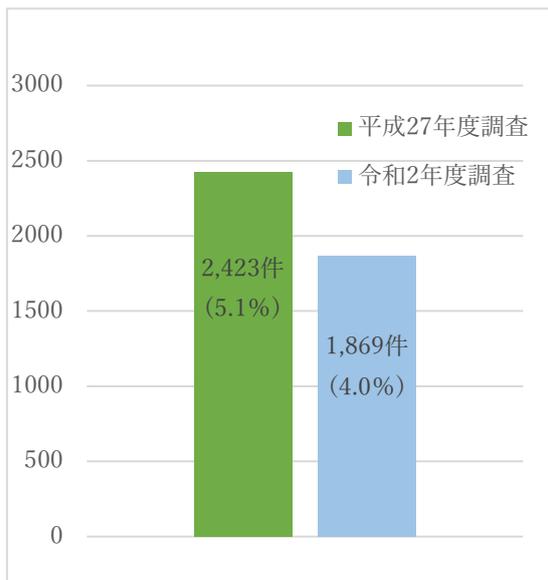
※空家実態調査では、法で規定する「空家等」が対象

## ② 5年前の空家実態調査との比較

空家等数は、平成27年の2,423件に対し、令和2年は1,869件へと554件減少しています。(図表-10) 管理状態別では、良好が985件から806件へ、準不全が1,052件から654件へ減少しましたが、不全は386件から409件へと増加しました。(図表-11)

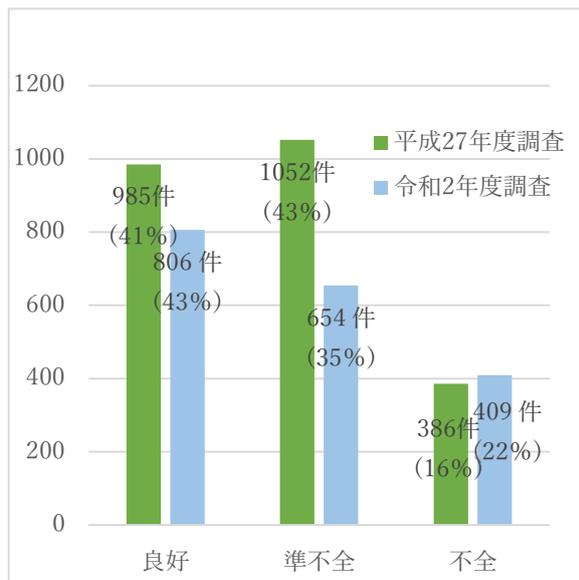
また、地区別では、すべての地区で空家等数は減少しており、特に中心部に近い利便性の良い中部地区の減少が目立つ結果となりました。(図表-12)

図表-10 空家等数、空家等率の推移



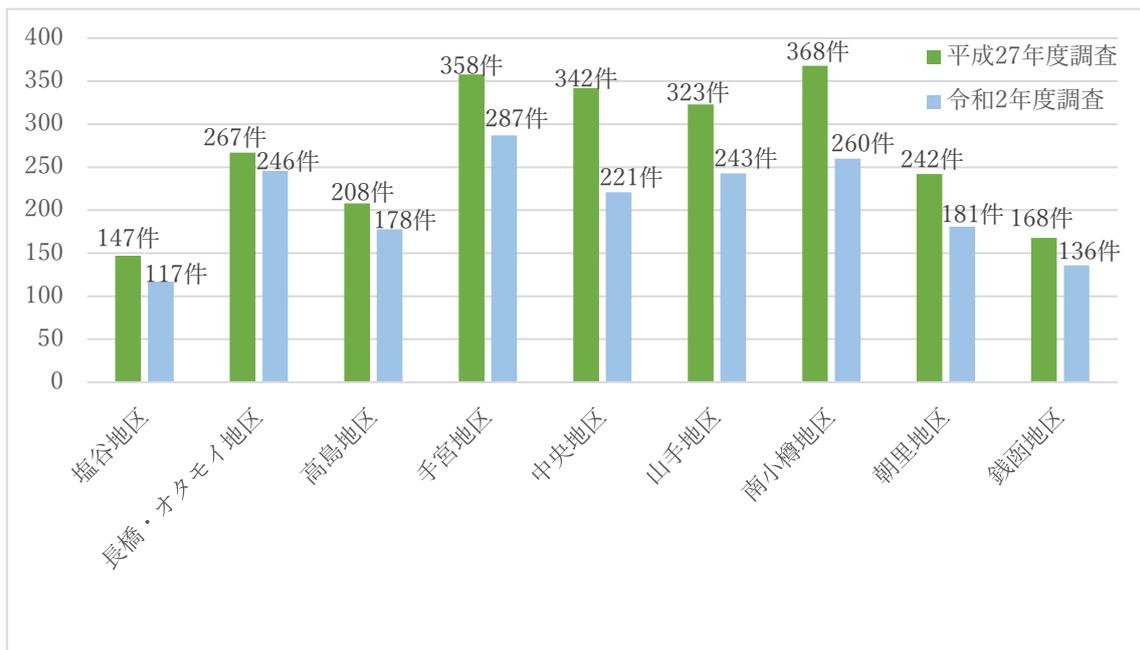
( ) 内は建物数に占める空家等数の割合を示す。

図表-11 管理状態別件数の推移

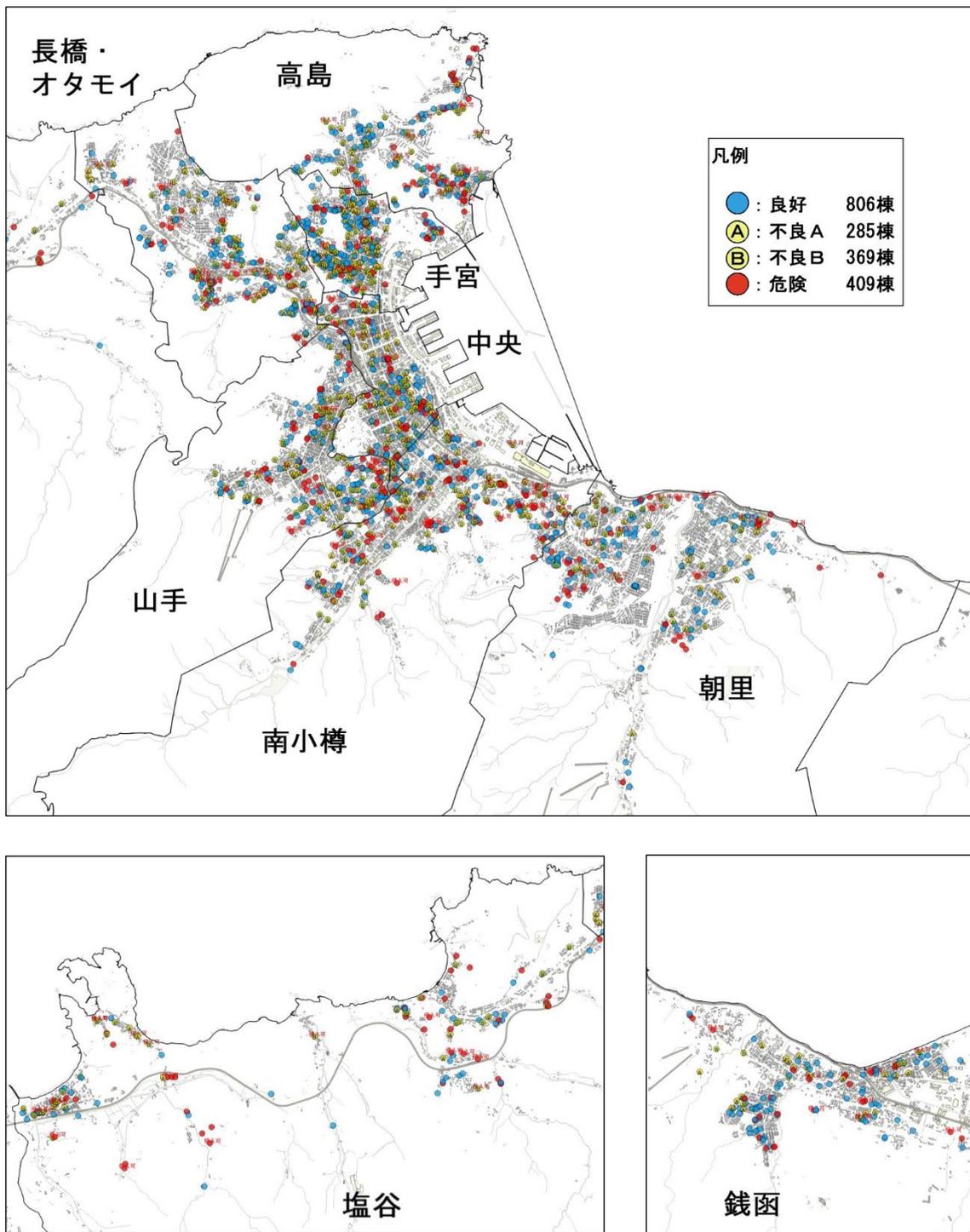


( ) 内は、空家等数に占めるそれぞれの割合を示す。

図表-12 地区別の空家等数の推移



図表－13 空家等分布図（令和2年 空家実態調査より）



※準不全は不良Aと不良Bを合わせたもの

※不良Aとは、建物は良好と同じ状態であるが、積雪の影響があり近隣に影響を及ぼすもの

※不良Bとは、良好、不良A、危険に該当しないもの

※危険は、不全と同義語

#### 4) 空家等の所有者等の意向

##### ①アンケート調査の結果

空家等の所有者等の意向を把握するため、空き家に関するアンケート調査を実施しました。調査結果は以下のとおりです。

「空き家に関するアンケート調査」

調査対象・方法：空家実態調査において、空家等と判定した1,869件の中から無作為に350件を抽出し、その所有者等にアンケート調査票を郵送により配布・回収

実施期間：令和3年5月28日～6月21日

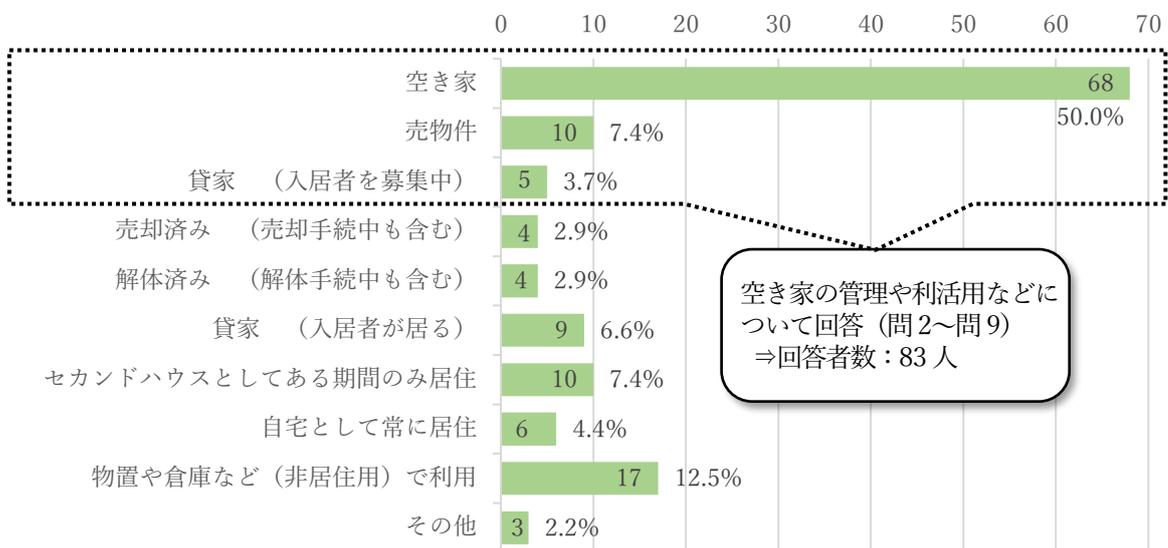
回収結果：136通（回収率38.9%）

##### ●問1 現在の建物の現状について

「空き家」との回答が68件、50.0%で最も多く、次いで「物置や倉庫など（非居住用）で利用」が17件、12.5%となっています。

「貸家（入居者を募集中）」、「売物件」、「空き家」を合わせると83件、61.1%で、これらを空き家として扱い、空き家の管理や利活用についての設問（問2から問9まで）に回答いただきました。

図表－14

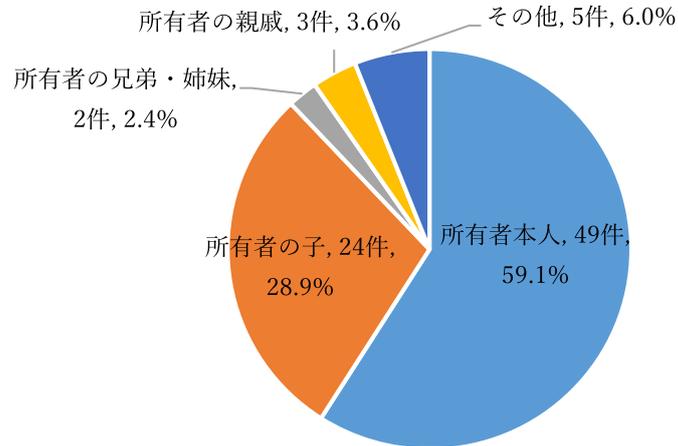


【単数回答】回答数計／回答者数＝136／136

●問2 回答者と建物所有者の関係

「所有者本人」との回答が49件、59.1%で最も多く、次いで「所有者の子」が24件、28.9%となっています。

図表－15

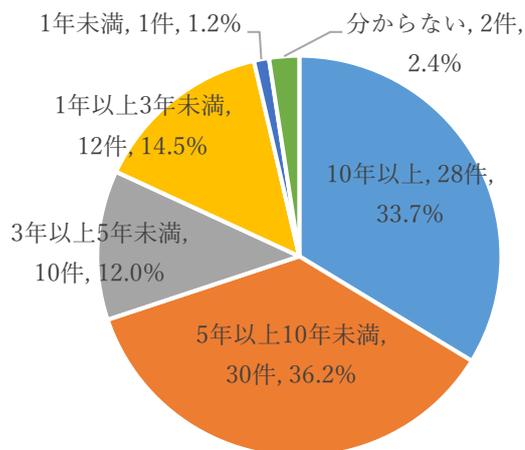


(【単数回答】 回答数計/回答者数=83/83)

●問3 建物を利用していない期間

「5年以上10年未満」との回答が30件、36.2%で最も多く、次いで「10年以上」が28件、33.7%となっています。

図表－16

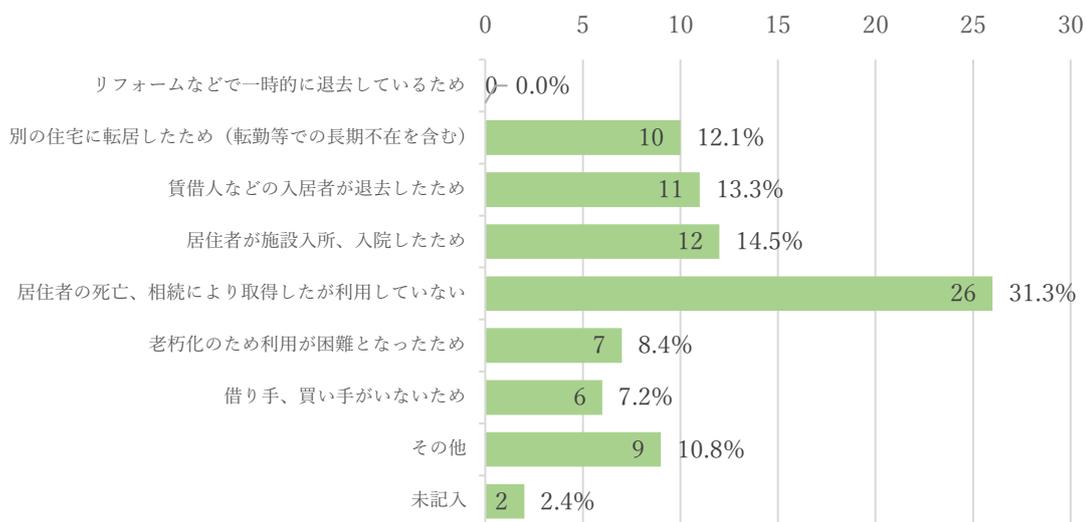


(【単数回答】 回答数計/回答者数=83/83)

●問4 建物を利用していない理由

「居住者の死亡、相続により取得したが利用していない」との回答が26件、31.3%で最も多く、次いで「居住者が施設入所、入院したため」が12件、14.5%、次に「賃借人などの入居者が退去したため」が11件、13.3%となっています。

図表－17

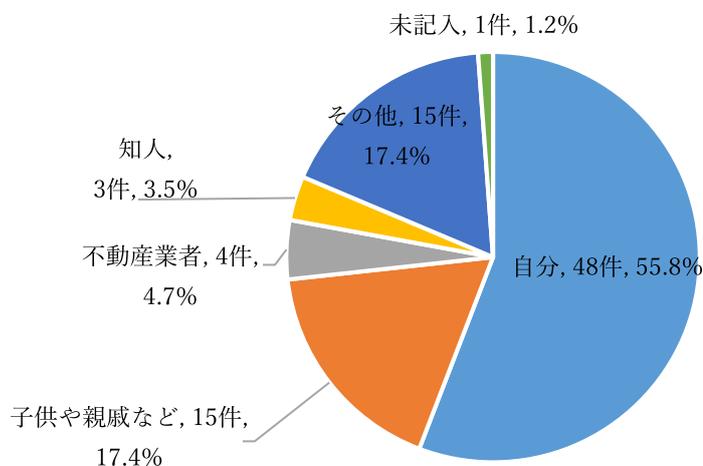


（【単数回答】 回答数計／回答者数＝83／83）

●問5 建物を管理している方

「自分」との回答が48件、55.8%で最も多く、次いで「子供や親戚など」と「その他」がともに15件、17.4%となっています。

図表－18

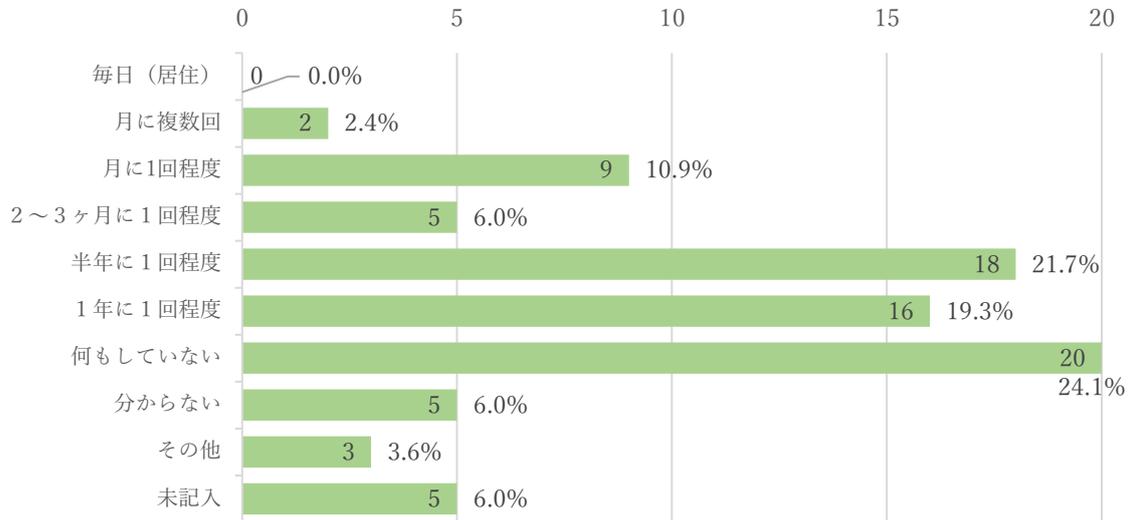


（【複数回答】 回答数計／回答者数＝86／83）

●問6 建物の管理の頻度

「何もしていない」との回答が20件、24.1%で最も多く、次いで「半年に1回程度」が18件、21.7%となっています。

図表-19

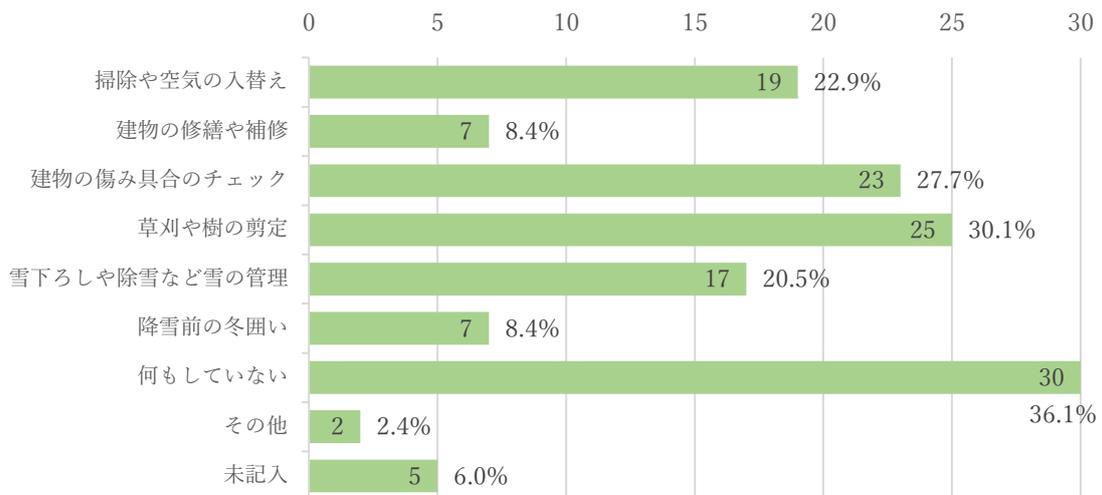


【単数回答】 回答数計/回答者数=83/83

●問7 建物の管理の内容

「何もしていない」との回答が30件、36.1%と最も多く、次いで「草刈や樹の剪定」が25件、30.1%で、次に「建物の傷み具合のチェック」が23件、27.7%となっています。

図表-20

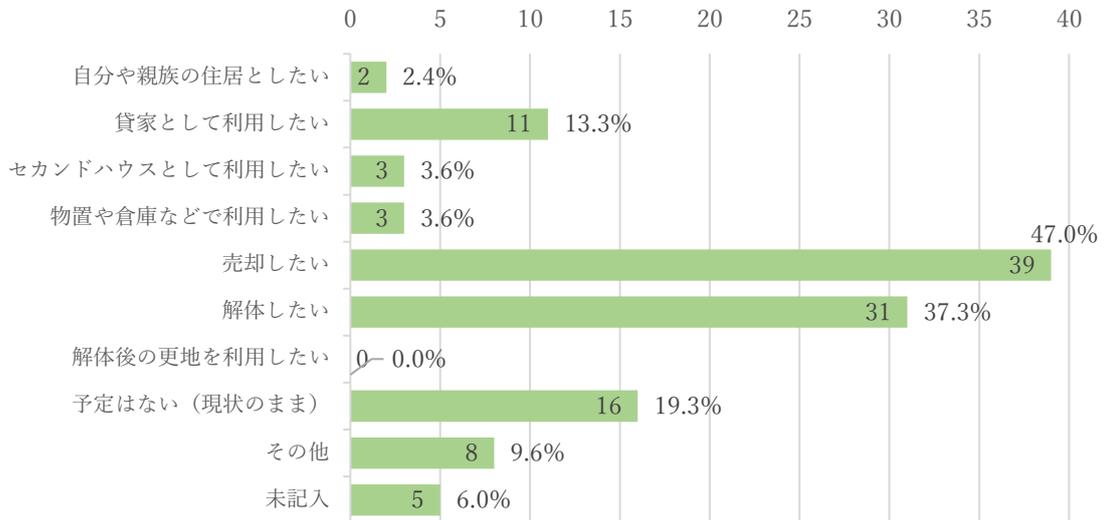


【複数回答】 回答数計/回答者数=135/83

●問8 建物の今後の利用

「売却したい」との回答が39件、47.0%と最も多く、次いで「解体したい」が31件、37.3%で、次に「予定はない（現状のまま）」が16件、19.3%となっています。

図表-21

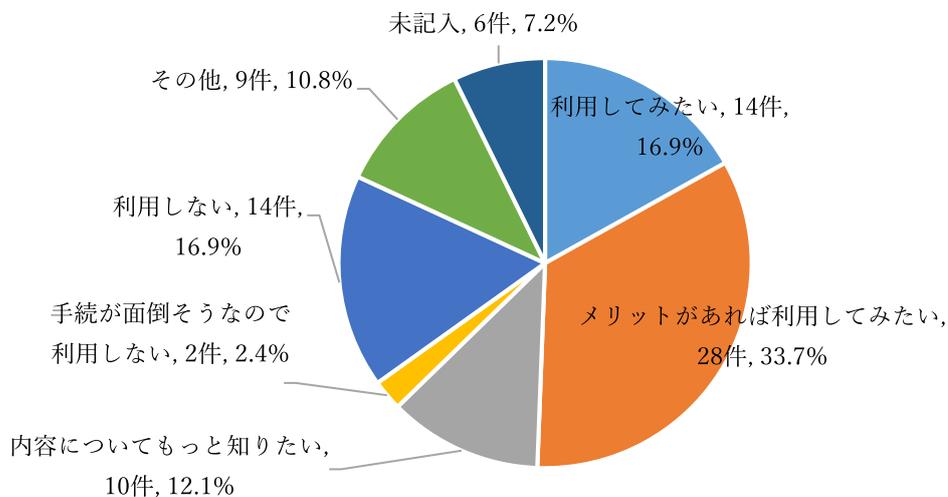


（【複数回答】回答数計／回答者数＝118／83）

●問9 空き家・空き地バンク制度の利用について

「メリットがあれば利用してみたい」との回答が28件、33.7%と最も多く、次いで「利用してみたい」と「利用しない」がともに14件、16.9%となっています。

図表-22

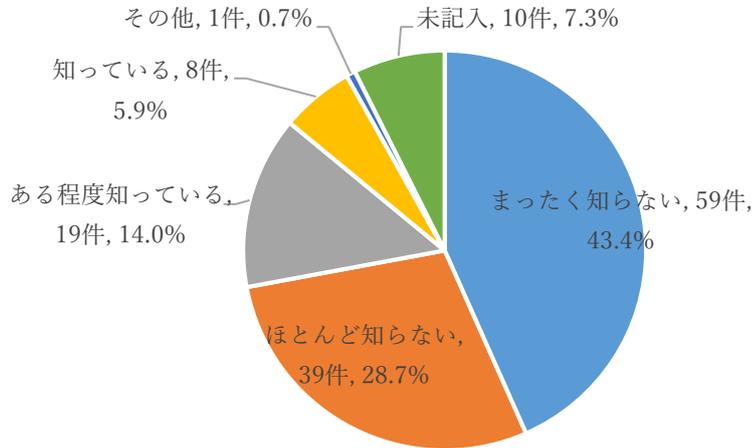


（【単数回答】回答数計／回答者数＝83／83）

●問10 特定空家等住宅除却費助成制度について

「まったく知らない」との回答が59件、43.4%と最も多く、次いで「ほとんど知らない」が39件、28.7%となっています。

図表-23

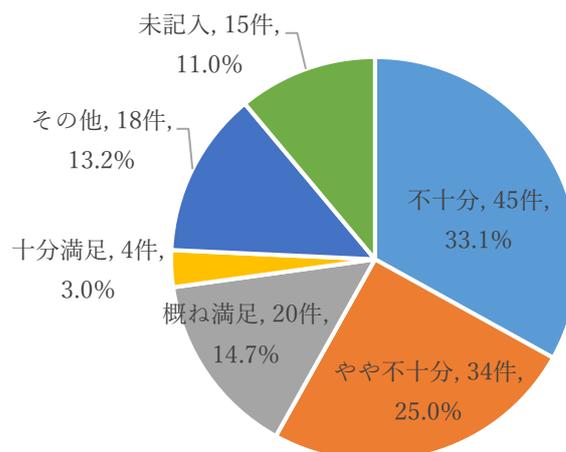


(【単数回答】 回答数計/回答者数=136/136)

●問11 特定空家等住宅除却費助成制度の助成額について

「不十分」との回答が45件、33.1%と最も多く、次いで「やや不十分」が34件、25.0%となっています。

図表-24

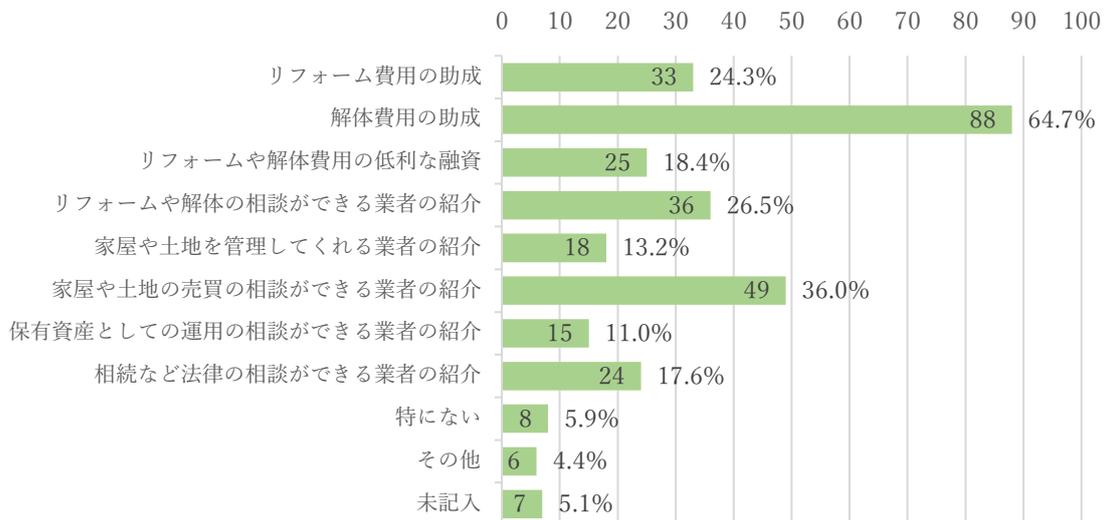


(【単数回答】 回答数計/回答者数=136/136)

●問 1 2 空き家の管理や利活用などを促すための必要な対策

「解体費用の助成」との回答が88件、64.7%と最も多く、次いで「家屋や土地の売買の相談ができる業者の紹介」が49件、36.0%で、次に「リフォームや解体の相談ができる業者の紹介」が36件、26.5%となっています。

図表-25



【複数回答】 回答数計/回答者数=309/136

●問 1 3 空き家に関する不安なことや心配なこと、問題点や課題、対策など

【自由記述】

- ・遠方のため管理が行き届かず防犯、防災、雪の問題が心配
- ・解体したいが、道路が狭く重機が入らないので、解体費が大幅にかかるので費用の捻出が困難
- ・利用していない土地は減免の対象としてほしい
- ・兄弟間で相続の話がまとまらない
- ・解体後は固定資産税が増加するので解体を先送りしている
- ・土地と建物を市に寄付したい
- ・土地と建物を活用・処分したいがどこに相談したらよいかわからない
- ・雪下ろし業者、除雪業者とその費用が知りたい
- ・解体業者を教えてください など

## ②アンケート調査の考察

- 問3の「建物を利用していない期間」では、「5年以上10年未満」が30件、36.2%で最も多く、次に多い「10年以上」と合わせると58件、69.9%と約7割の方が、5年以上放置していることがうかがえます。5年前の調査では同割合が40%であったことから、5年以上放置している方の割合が約30%増加しましたが、9ページの図表-10及び図表-11の空家実態調査の結果と合わせて考えると、空家等の総数がこの5年間で554棟減った要因は、第1次計画に基づき空き家の発生予防対策や良好な空家等の利活用の推進などの対策を行ったことで、空家等の所有者が5年未満のうちに解体や売却を行ったと考えられ、結果として5年以上放置している空き家の割合が高くなったと推察できます。一般的には空家等となってからの期間の経過とともに、所有者等の管理意識が薄れていく傾向にあると考えられることから、今後も空家等の発生予防対策が重要であることがうかがえます。
- 問4の「建物を利用していない理由」では、「居住者の死亡、相続により取得したが利用していない」が26件、31.3%で、「居住者が施設入所、入院したため」と合わせると38件、45.8%となっており、人口減少や社会的ニーズの変化等に伴って、居住していた入居者の死亡、入院や施設入所などにより空き家となる割合が高く、居住しなくなった後の利活用も進んでいない状況がうかがえます。
- 問6の「建物の管理の頻度」では、「何もしていない」との回答が20件、24.1%で、「1年に1回程度」と合わせると36件、43.4%となり、5年前の調査時の34.3%から9.1%上昇しています。一方、問7の「建物の管理の内容」では、「何もしていない」が30件、36.1%で最も多く、この割合は5年前の調査時の25.0%から11.1%上昇しており、第1次計画に基づき法の規定による所有者等の責務について周知・啓発を行ってきましたが、改善が図られていないことがうかがえます。
- 問8の「建物の今後の利用」では、「売却したい」と「貸家として利用したい」を合わせると、60.3%で前回の調査時より21.0%減ったのに対し、「解体したい」が37.3%で前回の調査時より10.2%増加しており、建物の老朽化や長期間放置したことで利活用が困難になり、今後も所有者や管理者の高齢化などの理由により維持管理が難しい状況であることから、結果として、売却や解体し手放したいと考える割合が高くなっている状況がうかがえます。
- 問9の「空き家・空き地バンク制度の利用について」では、「利用してみたい」「メリットがあれば利用してみたい」を合わせると42件、50.6%となっ

ており、半数の方が制度を利用したいと考えていることがうかがえます。しかしながら、市への空き家バンクの登録についての相談は低調な状況であり、今後も周知・啓発を行い、利用者の増加に繋げていく必要があると考えられます。

- 問10の「特定空家等住宅除却費助成制度について」では、制度について「まったく知らない」との回答が59件、43.4%で、「ほとんど知らない」を合わせると98件、72.1%となっており、助成制度の運用を開始した平成30年度以降これまで広報誌やホームページ、納税通知書に同封したチラシ、所有者等への指導時に送付したパンフレットなど、複数の媒体において周知を行ってきましたが、所有者等への周知の難しさを改めて感じる結果となりました。

また、問11の「助成額について」では、79件、58.1%の方が「不十分」「やや不十分」と回答しており、助成額については満足していない状況がうかがえます。

- 問12の「空き家の管理や利活用などを促すための必要な対策」では、「解体費用の助成」が88件、64.7%で最も多く、次いで「家屋や土地の売買の相談ができる業者の紹介」が49件、36.0%でありました。

また、「リフォーム費用の助成」も24.3%と比較的多く、「解体費用の助成」と合わせて金銭的な助成が必要と考えている一方、「家屋や土地の売買の相談ができる業者の紹介」が36.0%や「リフォーム・解体の相談ができる業者の紹介」が26.5%など、所有者等は、多方面における業者の紹介などソフト面での支援も望んでいることがうかがえます。

### (3) 第1次計画の取組

第1次計画では、下記1)～6)の取組を実施しました。特に管理不全な空家等については、市民の生活環境への影響が大きく、喫緊の課題となっていたことから法に基づく強い措置を講じることが可能となるよう特定空家等\*の認定基準やフローの策定、解体を促すための助成制度の創設などの取組を優先しました。

※特定空家等：法第2条第2項に規定する空家等で、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が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などの空家等をいう。

#### 1) 空家等の発生予防対策

##### ①市民意識の醸成と啓発

- ホームページ及び広報誌等による啓発
- まち育てふれあいトークを通じて、空家等対策の必要性について啓発

##### ②住宅ストックの良質化と長寿命化

- 各種助成制度を実施（住宅エコリフォーム、耐震診断）
- ホームページ及び広報誌等による啓発

#### 2) 空家等の実態把握、調査

- 空家実態調査を実施【令和2年 空家等数1869件】
- 空き家に関するアンケート調査【令和3年 送付数350件】  
→空家実態調査で空家等と判定した所有者等へ郵送、回収  
(回答数：136通、回収率：38.9%)
- 空家実態調査で不全と判定した空家等の所有者等を調査
- 空家等のデータベースを構築
- 町内会が把握している空き家に関する情報の収集

#### 3) 空家等の適正管理対策

##### ①所有者等の管理意識の向上

- 空家等の所有者等に向けた適正管理の周知パンフレットを作成  
【平成30年度～令和2年度 500部、令和3年度 800部作成】
- 適正管理に向けたチラシを作成し、固定資産税納税通知書に同封して送付
- 所有者等が必要とする情報をサポート(相談先の紹介、業者の紹介、見積り依頼等)

図表—26 市民等から寄せられた空家等に関する相談等の状況

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	計
相談件数	216件	196件	97件	140件	274件	923件
解決件数	68件	46件	37件	43件	112件	306件

※解決件数は、当該年度に解決したもの

〈所有者等に向けたパンフレット〉



〈納税通知書に同封したチラシ〉



#### 4) 空家等の利活用対策

##### ①空き家・空き地バンク制度【平成21年度～】

○ホームページ及び広報誌、納税通知書に同封したチラシによる周知・啓発

図表—27 空き家・空き地バンク制度の状況

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	計
登録	1件	0件	0件	3件	0件	4件
成約	1件	0件	0件	1件	0件	2件

##### ②流通による活用の促進

##### ○空き家利活用推進事業\*を実施【令和2年度～】

※空き家利活用推進事業：不動産業者にまだ流通していない空き家の掘り起こしを目的として、利便性の高い地域に立地する良好な空家等を、所有者の同意を得て仲介業者となった指定業者へ物件情報を提供し、指定業者と所有者が直接、交渉や契約を行い、流通市場の活性化を促進する事業

##### ○不動産関係団体との利活用推進に係る協定の締結【令和元年8月】

○不動産関係団体に属する指定業者を必要に応じて紹介し、所有者等と不動産業者の橋渡しを実施

図表-28 空き家利活用推進事業の状況

	朝里地区	山手地区	南小樽地区	中央地区
同意書送付件数	26件	17件	9件	1件
同意件数	1件	1件	1件	0件
媒介契約件数	1件	0件	0件	0件
成約件数	1件	0件	0件	0件

※上記以外の地区については未調査

③公営住宅としての活用

○民間賃貸住宅を公営住宅として借上げ

【借上住宅 平成29年度 4戸、令和2年度 2戸 計 6戸】

5) 管理不全な空家等への対応

①所有者等への注意喚起

○管理不全な空家等の所有者等へ適正管理の文書等の発送（状況写真、パンフレット同封）

○所有者等からの相談内容に応じた窓口を情報提供

②特定空家等への措置

○「特定空家等認定基準」を策定【平成29年10月】

○特定空家等認定フローの策定

○特定空家等認定審査委員会（内部組織）を設置【平成30年3月】

○特定空家等の所有者等に対し、法第14条第1項に基づく指導書を送付【所有者等が不在・不存在の物件を除く】

図表-29 特定空家等の認定等の状況

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	計
認定	32件	8件	4件	0件	3件	47件
解除	0件	0件	1件	3件	2件	6件

③除却・解体の促進

○特定空家等住宅除却費助成制度を創設【平成30年度～】

【助成件数 平成30年度 10件、令和元年度 10件、令和2年度 9件】

<特定空家等住宅除却費助成制度のパンフレット>



④相続財産管理人制度の活用

- 所有者等が不存在又は相続放棄した物件に対し、本市が利害関係人として、家庭裁判所に相続財産管理人の申立を行い、空家等を購入した新たな所有者が危険な空家等を解体

【申立件数 平成28年度 1件、平成30年度 1件、令和元年度 1件】

6) 相談実施体制の整備

- ホームページ及び広報誌により空き家に関する相談窓口を周知
- 空き家対策庁内検討会議を設置し連携した取組を実施【平成28年度～】

■空き家対策庁内検討会議の組織

議長	建設部次長
委員	総務部企画政策室主幹（人口対策担当） 総務部災害対策室主幹 財政部資産税課長 生活環境部生活安全課長 生活環境部ごみ減量推進課長 保健所生活衛生課長 消防本部予防課長 建設部新幹線・まちづくり推進室主幹（景観まちづくり担当） 建設部建設事業室維持課長 建設部建築指導課長

#### (4) 第1次計画における成果指標の達成状況

図表-30 第1次計画の成果指標の達成状況

成果指標	目標値 (令和3年度)	実績値					
		計	平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度
① 建物の管理の頻度 (1年に1回、何もしていない)	20%以下	43.4%	—	—	—	—	—
	建物の今後の利用 (予定はない)	10%以下	19.3%	—	—	—	—
② 空き家・空き地バンク 制度の件数	登録 100件 (20件×5年)	4件	1件	0件	0件	3件	0件
	成約 50件 (10件×5年)	2件	1件	0件	0件	1件	0件
③ 特定空家等 の件数	除却・解体 100件 (20件×5年)	43件	—	11件	11件	11件	10件
	上記以外の 是正 50件 (10件×5年)	3件	—	2件	1件	0件	0件

※①の「建物の管理の頻度」及び「建物の今後の利用」の実績値は、令和2年の空家実態調査結果による

※目標値は、第1次計画の計画期間である平成29年度から令和3年度までの5年間の数値

#### 【①に対する成果指標の結果、要因及び対策】

①の成果指標である「建物の管理の頻度」の実績値は43.4%、「建物の今後の利用」の実績値は19.3%となり、いずれも目標値のそれぞれ20%以下、10%以下を達成することができませんでした。特に、「建物の管理の頻度」については、目標値と大きな開きが生じましたが、この主な要因は、所有者や管理者の管理意識の低さによるものと考えられます。本市ではこれまで適切な管理の必要性について、ホームページ、広報誌、納税通知書への同封チラシなど様々な媒体で啓発を行ってまいりましたが、十分な成果が得られていないことから、今後はこれらの取組に加え、別の観点からの啓発についても検討し、所有者等の管理意識の醸成を図っていく必要があります。

#### 【②に対する成果指標の結果、要因及び対策】

②の空き家・空き地バンク制度の登録・成約件数の実績値は、それぞれ4件、2件で共に目標値100件、50件の4%となり目標を大きく下回りました。空き家・空き地バンク制度に登録を希望する物件は、郊外に立地する比較的老朽化した空き家が多く、不動産価値が低いなどの理由により登録に至らないことが主要

因であります。今後は他都市の情報を収集するとともに、制度の見直しについて検討する必要があります。

### 【③に対する成果指標の結果、要因及び対策】

③の特定空家等で除却・解体された件数の実績値は43件で、目標値100件に対し43%の達成状況となりました。特定空家等については、状況に応じて所有者等に対し助言・指導を行っていますが、所有者等の管理意識の欠如や資金不足等により、解体に至るケースは少ない状況となっています。しかし、平成30年度から危険な空家等を解体する場合の除却費用の助成制度を実施したことで、この制度を使って多くの空家等が解体されていることから、今後も制度の継続が必要と考えられます。また、特定空家等で除却・解体以外の是正された実績値は3件で、目標値50件の6%に止まり目標を大きく下回りました。この主な要因は、所有者等が使用する予定のない特定空家等に費用を投じて是正することに消極的であるためと考えられます。今後は、特定空家等の除却・解体及び除却・解体以外の是正も含めて所有者等へ粘り強く指導等を行うとともに、状況を見極めながら法に基づく段階的措置についても検討する必要があります。併せて助成などの支援策を再検討し、1件でも多くの特定空家等の是正が行われるよう進める必要があります。

## (5) 空家等の課題

### 1) 第1次計画における課題

- 所有者等の意識啓発
- 管理不全な空家等の解消
- 相談窓口情報の提供



**継続実施**

#### ●所有者等の意識啓発

これまで所有者等や市民の意識を高めるため、20ページの(3)の取組を進めてきましたが、令和3年に実施した空き家アンケート調査などからも依然として所有者等の管理意識が希薄な状態であり、引き続き、法の規定による所有者等による管理の原則に基づき、意識啓発に取り組んでいく必要があります。これまでの取組を継続するとともに、特に将来空家等となる可能性が高い高齢者世帯等に対して、意識啓発に繋がるような効果的な取組が必要となります。

#### ●管理不全な空家等の解消

市民などから空家等の相談が寄せられた場合には、その所有者等を特定し、是正に向け注意喚起や助言・指導を行ってきましたが、20ページの図表-26

のとおり相談件数に対する解決件数も限定的であり、十分な成果が上げられていないことから、今後も引き続き、解決に向けて対策を講じていく必要があります。

また、所有者等は措置の必要性については理解していても、資金不足などの理由により解決が難しい場合もあり、除却や解体を促進するための金銭的な支援も継続して実施する必要があります。

#### ●相談窓口情報の提供

平成27年度から空家等に関する相談窓口を一元化し、所有者等からの相談に対して適宜必要な情報提供を行ってきました。しかしながら、近年の相談内容は多様化しており、行政だけの対応も限定的であることから、今後は、建築、法務などの各種関係団体と連携して対応していくことが必要になります。

### 2) 第1次計画策定後に生じた新たな課題

第1次計画に基づき空家等対策を進めてきましたが、新たな課題も顕在化しました。

#### ●良好な空家等の利活用の推進

良好な空家等の利活用を推進するため、令和元年度に不動産関係団体と「空家等の利活用推進に係る協定」を締結し、空き家バンクや空き家利活用推進事業などの取組を進めてきましたが、空き家バンクの登録件数や空き家利活用推進事業の所有者等からの同意件数が伸びておらず、結果として期待した効果が出ていない状況であることから、これらの事業の見直しなどを行い、登録、成約に結び付くよう対策を講じる必要があります。また、協定を締結した不動産関係団体とも連携し、中古住宅市場の流通の促進が図られるよう必要な施策を講じていく必要があります。

### 3) 第2次計画における課題

これらの状況を踏まえ、第2次計画においては、以下の4つを課題として設定し、その解消に繋がる取組を講じていきます。

#### ●所有者等の意識啓発

#### ●良好な空家等の利活用の推進

#### ●管理不全な空家等の解消

#### ●相談窓口情報の提供

## 第3章 空家等対策の基本目標と基本方針

---

### (1) 計画期間

計画期間は、令和4年度から令和8年度までの**5年間**とします。

なお、期間中において、本市の空家等の状況や社会情勢の大きな変化などにより、計画の見直しの必要性が高まった場合には、必要に応じて第2次計画を見直すこととします。

### (2) 計画の対象

#### 1) 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」（法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む。）とします。

ただし、空家等の利活用や適切な維持管理などの対策については、空家等になることを予防する取組であることから、法で規定する空家等には該当しないが、その利用実態や管理状態などから、空家等と同等の状態と認められるものも対象とします。

#### 2) 対象とする地区

令和2年に実施した空家実態調査の結果では、空家等は市内全域に点在していることから、計画の対象とする地区は、**市内全域**とします。

なお、今後は、市の将来的なビジョンに基づき、居住人口の維持や居住環境を改善すべき区域として、対策を重点的に実施する必要性が生じた場合は、重点対象地区を設けることを検討します。

### (3) 基本目標

## 「安全・安心で、快適に暮らせるまちづくり」

総合的かつ計画的な空家等対策を推進することにより、安全・安心で、快適に暮らせるまちづくりの実現を目指します。

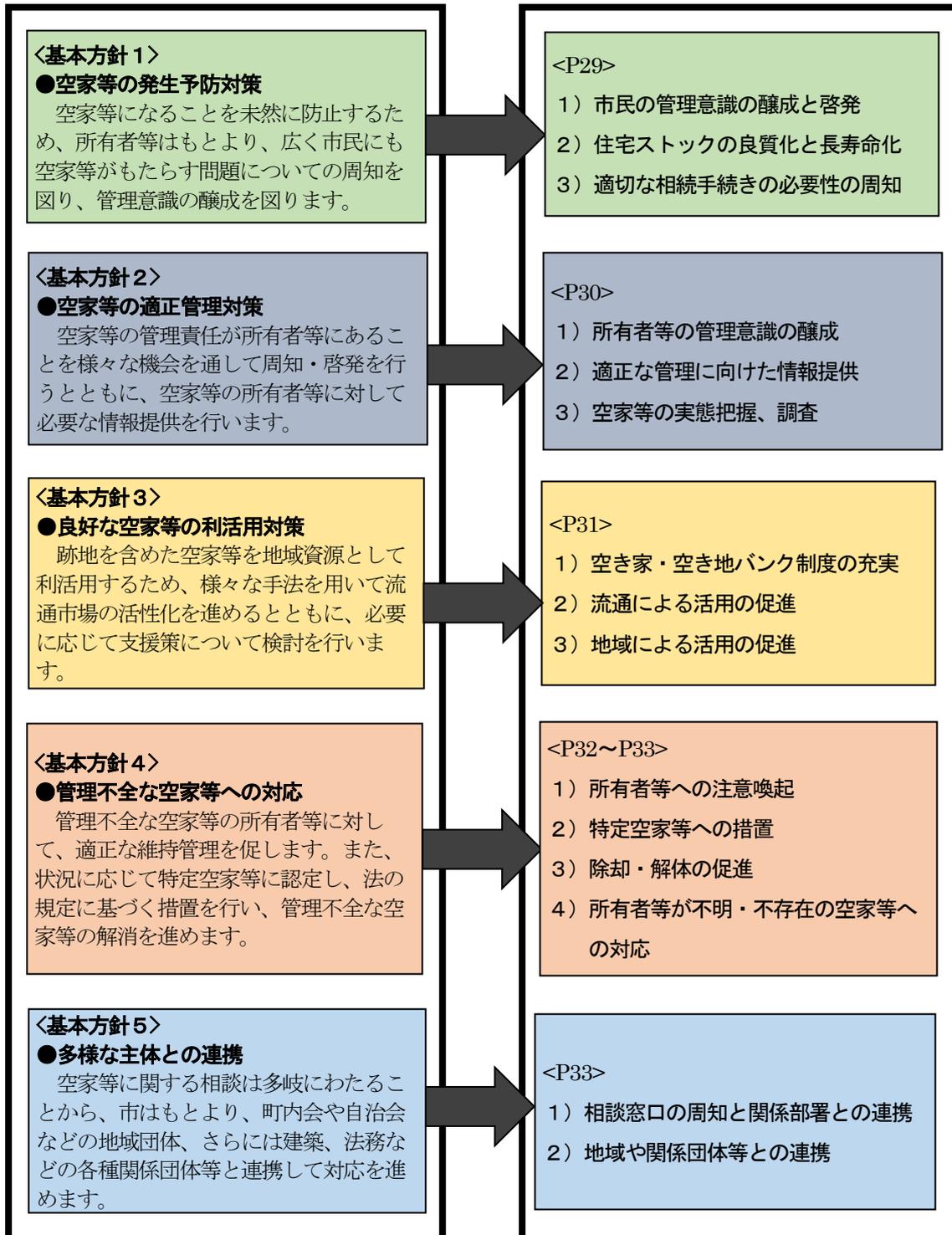
## (4) 基本方針

市民が安全・安心で快適に暮らせる住環境を確保するため、管理不全な空家等がもたらす問題の解消を図るとともに、所有者等による自発的な対応を促します。

また、良好な空家等については、積極的にその活用を促し空家等の有効活用を進めます。

### 【基本方針】

### 【具体的な取組】



## 第4章 空家等対策の取組

---

### (1) 空家等の発生予防対策

#### 1) 市民の管理意識の醸成と啓発

空家等の発生を予防するためには、所有者等のもとより、広く市民の間で空家等について意識の醸成を図っていくことが必要となります。居住している段階から、空家等になった場合の維持管理等の負担や周辺環境に与える影響などを認識し、空家等に関する問題意識を高めていくことで、結果的に管理不全な空家等の発生予防にもつながります。

このため、広報誌やホームページ、まち育てふれあいトークに加え、セミナー、相談会及びワークショップなども活用し、住宅の将来について考える機会を通して、所有者等の「空き家にさせない」意識を高めてもらうとともに、これらの参加者等に対しアンケート調査を行うなど、ニーズの把握に努めます。セミナー、相談会等の開催にあたっては、可能な限り多くの市民が参加し、より効果的なものとなるよう手法などについても十分検討します。また、他の自治体の取組なども参考にしながら、効果的な空家等の発生予防対策について検討していきます。

#### 2) 住宅ストックの良質化と長寿命化

住宅の規模や性能が不十分な場合、住み続けることや次世代が引き継いで住むことが難しくなり、利活用ができず空家等が発生する要因のひとつとなります。住宅ストックの良質化・長寿命化は、将来的に空家等の発生を抑制することにつながります。

このため、住宅エコリフォーム助成制度やバリアフリー等住宅改造資金融資制度、耐震診断助成制度などの更なる周知に努めるとともに、市民の利用を促進し、住宅ストックの良質化・長寿命化を図ります。

#### 3) 適切な相続手続きの必要性の周知

土地・建物に関する相続発生後、適切な手続きが行われずに放置される場合があります。適切な手続きが行われずに、月日が経った場合、相続人が増えてしまい手続き等が複雑化し、管理者が不明確になることで改修や解体が難しくなり、結果として空き家が放置される可能性があります。放置された空き家が第三者に損害を与え、ある日突然、損害賠償請求をされるといったリスクを負うことになります。

このような状況を発生させないため、相続が発生する前に所有者等に対し、適切な手続きの必要性や相続手続きに関し周知を図るとともに、令和3年4月に公布された不動産登記法の改正における相続登記・住所変更登記の義務化や手続きの簡素化についても、周知・啓発を図ります。

## (2) 空家等の適正管理対策

### 1) 所有者等の管理意識の醸成

所有者等の空家等に対する管理意識の低さ、周辺環境に与える影響の認識不足などにより、空家等に関する諸問題が発生します。また、日常的に使用していないことや、単に相続により取得したこと又は法定相続人が複数いることなどにより、所有者等の管理意識は失われてしまうケースもあります。このため、地域や近隣の方から空家等に関する相談があった場合は、所有者等に対し文書等にて適正な管理の指導を行いその是正に努めます。

また、広報誌やホームページはもとより、市外に居住する所有者等に対しても空家等に対応する責任と自覚を強く持ってもらえるよう、空家等の適正管理や処分に関するパンフレット等を配布するなど関係部署と連携して効果的な対策を進めます。

さらに、地域や関係団体等と連携し、様々な機会を通じて、空家等の維持管理の重要性やその責務についての周知を図ります。

### 2) 適正な管理に向けた情報提供

空家等の所有者等が遠隔地に住んでいる場合や、突然、住宅を相続した場合などでは、空家等を適切に維持管理することが時間的・費用的に負担になり、放置されるケースがあります。このため、法で規定する所有者等の責務について改めて周知するとともに、所有者等が市外居住などで自らが管理できない場合のために、シルバー人材センターや不動産会社、警備会社など空家等の管理に取り組んでいる事業者、団体等と連携し、所有者等に対して適正な管理に関する様々な情報の提供に努めます。

### 3) 空家等の実態把握、調査

空家等対策の取組を進めるにあたって、まずは市内の空家等の実態とその所有者等を把握し、所有者等の今後の意向について把握する必要があります。特に、令和2年に実施した空家実態調査によって新たに把握した管理不全な空家等については、不動産登記情報、住民票・戸籍情報及び固定資産課税情報のうち、所有者等に関する情報を活用し、早急に所有者等を特定する必要があります。

また、管理不全な空家等については現地確認調査や近隣への聞き込み調査などにより、空家等の管理状態や周辺環境への悪影響などの把握に努めます。

さらに、町内会や近隣の市民から寄せられる空家等の情報や相談については、適切で迅速な対応に努めるとともに、新規の空家等を把握した場合は所有者等の調査を進め、これまで集積したデータベースに追加しその充実を図り、これらのデータを関係部署間で情報共有（所有者等に関する情報を除く）が可能となるようシステムの構築を進めます。

### (3) 良好な空家等の利活用対策

#### 1) 空き家・空き地バンク制度の充実

空き家の有効活用を通して、住み替えによる住環境の改善や定住促進を図るため、平成21年度から空き家・空き地バンク制度（以下「空き家バンク」という。）を立ち上げ、これまで所有者等と利用希望者とのマッチングを行ってきましたが、これまでの登録、成約件数は、それぞれ18件、16件に止まっており、まずは空き家バンクへの登録件数を増加させることが必要です。

このため、広報誌やホームページなどを活用し、空き家バンクの周知・啓発を引き続き実施するとともに、他都市の事例なども参考にしながら、登録事務の簡素化や登録要件の緩和などについて不動産関係団体等と協議し、低価格物件などでも登録が可能となるよう空き家バンクの見直しを進めます。

また、市外からの移住を推進するため、国の全国版空き家バンクや北海道の空き家情報バンクとの連携を図り、成約件数の増加に努めるとともに、空き家バンク利用者にとって魅力的な制度となるよう必要な対策について検討を行います。

#### 2) 流通による活用の促進

空家等の活用を促進するためには、売却や賃貸など中古住宅の流通市場の活性化を図り、流通市場が機能する環境の整備が必要です。このため、本市と不動産関係団体が協定に基づき連携して行っている「空き家利活用推進事業」などの効果の検証を行うとともに、今後の取組の継続の可否について検討します。

また、売却や賃貸を希望する所有者等からの相談等があった場合には、協定を締結している不動産関係団体の指定業者などを紹介し、流通促進を支援し空家等の利活用を進めます。

#### 3) 地域による活用の促進

空家等を地域の資源としてとらえ、地域の交流やコミュニティなどの活動の場として活用することができれば、効果的な空家等の対策となります。

また、地域の安全・安心で、快適に暮らせるまちづくりの実現のため、除却された空家等の跡地を子供たちの遊び場や冬期間の雪置き場などとして利活用することも有効な空家等の対策となります。

このため、地域の住民が主体となって、空家等やその跡地の利活用を進める場合の空家等の除却や跡地整備のニーズを把握するとともに、必要に応じてその支援について検討を行います。

## (4) 管理不全な空家等への対応

### 1) 所有者等への注意喚起

管理不全な空家等は、周辺環境に悪影響を及ぼしている又は及ぼすおそれが高く、地域住民等の不安を払拭するためには、所有者等にその原因を改善してもらう必要があります。

このため、地域や市民からの情報提供などにより、管理不全な空家等を把握した場合は、現地調査後、所有者等に対して文書を送付し、問題の改善を促すとともに、売却や賃貸、除却、相続などに関する相談窓口の情報提供を行います。

また、所有者等が遠方在住者や高齢者等である場合は、相談先の紹介、見積り対応等、必要に応じて情報提供等のサポートを行います。

### 2) 特定空家等への措置

所有者等への注意喚起によっても管理不全な状態が改善されない場合は、状況に応じて小樽市特定空家等認定基準に基づき特定空家等に認定するとともに、その所有者等に対しては、段階を追って法に基づく「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」を行います。これらの措置の実施にあたっては、国のガイドラインに基づき、「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、あると判断された場合、「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等により適宜判断します。

本市では、ガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等のそれぞれの状況に応じ、どのような措置が必要となるかを個別に判断して対応します。

この措置の実施にあたっては、必要に応じて小樽市空家等対策会議の意見を伺い、緊急の度合いや公益に反するか否かなどについて十分検討したうえで慎重に判断することとします。

### 3) 除却・解体の促進

倒壊等の危険性が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すべきものですが、所有者等が置かれている状況は様々であり、中には除却費用の全てを用意できない所有者等もいることから、市民の安全で安心な生活環境を確保するため、平成30年度から特定空家等の除却費用に対し助成を行っており、今後も継続して実施するとともに、その是正に向けて先行事例を参考にしながら検討し、実効性のある対策を講じます。

また、金融機関と連携し、除却費用の融資制度の周知に努め、所有者等による除却を促進します。

#### 4) 所有者等が不明・不存在の空家等への対応

所有者が不明である場合や所有者が死亡し、その相続人が全員相続放棄をして不存在であるため、管理不全な空家等の改善が見込めない場合は、空家等が周辺へ及ぼす影響や危険度等の状況を踏まえ、必要に応じて民法で規定する不在者・相続財産管理人制度の活用や法の規定に基づく略式代執行などによる対応を検討します。併せて、適正な管理がなされていない物件については、民法の改正を踏まえ「所有者不明建物管理人」の活用についても検討します。

また、危険な状況が急迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合は、消防本部などとも連携し必要な措置を講じます。

### (5) 多様な主体との連携

#### 1) 相談窓口の周知と関係部署との連携

空家等に関する相談窓口を建設部空き家対策担当に一元化し、市民や所有者等からの相談に対応してきました。今後も、広報誌やホームページへの掲載のほか様々な機会を活用し、相談窓口の周知を図ります。

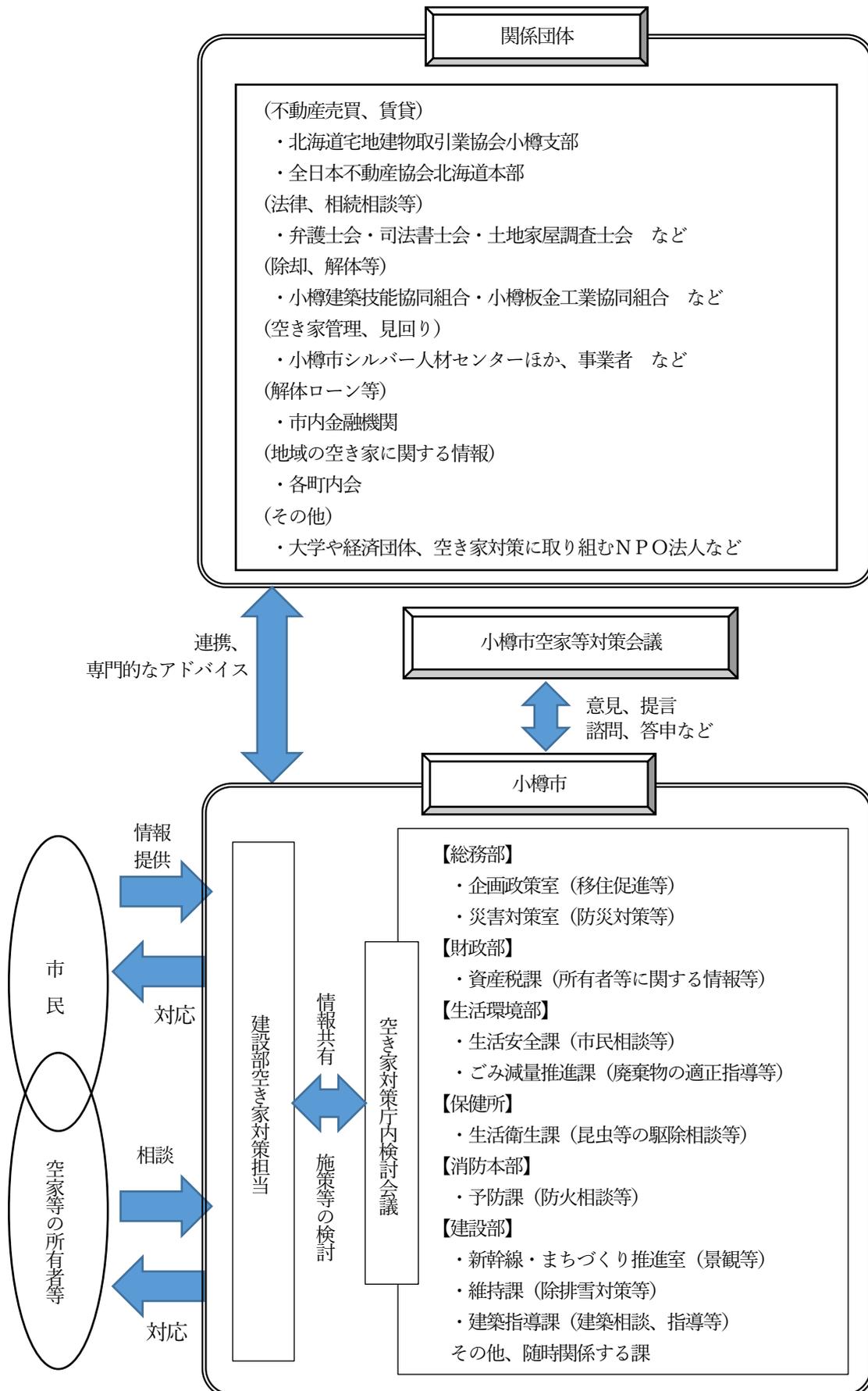
また、空家等に関する問題は多岐にわたることから、庁内関係部署で構成される「空き家対策庁内検討会議」を定期的で開催し、情報の共有化を図り連携して取組を進めます。

#### 2) 地域や関係団体等との連携

町内会等の地域団体は、地域の実情や空家等に関する情報を把握していることが多いことから、地域団体との連携を図り情報収集の強化に努めます。

また、空家等の発生予防や利活用、適正管理、除却、相続等については、不動産や建築、法律等の専門的な知識や知見が必要であることから、不動産関係団体、司法書士会、弁護士会、建築関係団体、シルバー人材センターなどとの協定の締結など、関係団体等と連携した取組を行います。

## 【空き家に関する相談・実施体制】

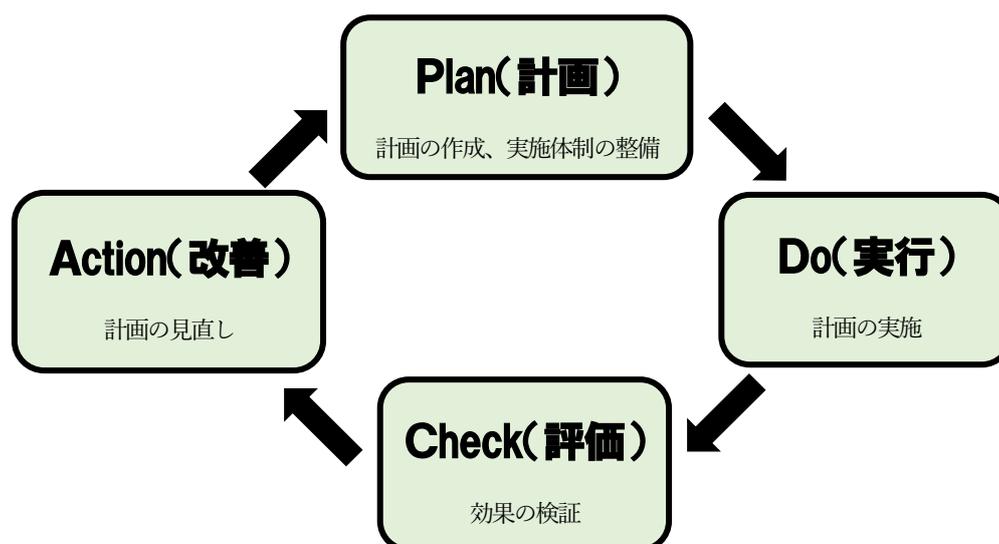


## 第5章 成果指標の設定

---

### (1) 計画の進行管理

第2次計画の進行管理については、「小樽市空家等対策会議」にそれぞれの取組の進捗状況等を適宜報告するとともに、その効果を検証する中で、必要に応じて計画や取組の見直しを行いながら、空家等対策を推進していくこととします。



## (2) 成果指標及び数値目標

第2次計画の進行管理を行うにあたり、5つの基本方針と具体的な取組に即した成果指標及び目標値を図表-31のとおり設定します。

図表-31 成果指標及び目標値

成果指標		当初値 (令和2年度)	目標値 (令和8年度)
空家等の発生予防対策	セミナー、相談会等の開催回数	—	10回 (R8年度までの累計)
	セミナー、相談会等の参加者数	—	200世帯 (R8年度までの累計)
	セミナー、相談会等の開催後、参加者を対象としたアンケート調査で、アプローチをきっかけに自分の将来に対する意識が変わったと回答した方の割合	—	40%
	所有者等から空家等(将来空き家になるものを含む)の処分や活用に関する相談が寄せられた件数		100件 (R8年度までの累計)
空家等の利活用対策	空き家バンク等の市が空き家の利活用に関する事業などの物件で、売買・賃貸等に繋がった件数	—	20件 (R8年度までの累計)
管理不全な空家等への対応	管理不全な空家等の解体件数※	11件	100件 (R8年度までの累計)
	市民等から寄せられた空家等の相談に対する解決した割合	30.7%	35.0% (R8年度の目標値)

※第7次小樽市総合計画における空家等対策の指標による

## 資料編

---

### (1) 第2次小樽市空家等対策計画の策定に係る会議の開催等

#### 令和3年6月30日 第1回 小樽市空家等対策会議

- ・第2次小樽市空家等対策計画の策定体制・スケジュール
- ・本市の空き家の現状
- ・小樽市空家等対策計画（1次計画）における取組の検証 など

#### 令和3年8月10日 第2回 小樽市空家等対策会議

- ・空き家所有者へのアンケート調査の結果
- ・計画期間、対象地区等の道内他都市の状況
- ・第2次小樽市空家等対策計画（素案）の検討【第1章～第3章】

#### 令和3年10月11日 第3回 小樽市空家等対策会議

- ・地区別アンケート調査の結果
- ・他都市の取組事例紹介
- ・第2次小樽市空家等対策計画（素案）の検討【第4章】

#### 令和3年11月15日 第4回 小樽市空家等対策会議

- ・成果指標の検討【第5章】
- ・答申案の修正

#### 令和3年11月24日 小樽市空家等対策会議から市長へ第2次小樽市空家等対策計画（原案）の答申

#### 令和3年11月26日 第1回 関係部長会議

- ・第2次小樽市空家等対策計画（素案）の決定

#### 令和3年12月17日 第2次小樽市空家等対策計画（素案）に対するパブリックコメントの実施

令和4年 1月17日

#### 令和4年2月17日 第2回 関係部長会議（書面開催）

- ・パブリックコメントの結果（市民から提出された意見等の概要及び市の考え方等）
- ・第2次小樽市空家等対策計画（案）の決定

#### 令和4年3月25日 第2次小樽市空家等対策計画の決定

## (2) 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1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10条第2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2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つ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。

### （空家等の所有者等の責務）

**第3条** 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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4条** 市町村は、第6条第1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5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6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14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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7条** 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 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8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9条** 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3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2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。

### (空家等の所有者等に関する情報の利用等)

**第10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11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13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12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、これらの方者に対し、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13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14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に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3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3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6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3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3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3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12条及び第14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15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16条** 第14条第3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9条第2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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16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

(3) 小樽市空家等対策会議条例 (平成28年3月23日条例第5号)

(設置)

第1条 空家等 (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。以下「法」という。)) 第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。)に係る対策に関し必要な事項を審議するため、市長の附属機関として小樽市空家等対策会議 (以下「対策会議」という。) を置く。

(所掌事項)

第2条 対策会議は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について審議する。

- (1) 空家等対策計画 (法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。) の作成及び変更に関する事項
- (2) 空家等対策計画の実施に関する事項
- (3) 前2号に掲げるもののほか、空家等に係る対策について市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 対策会議は、15人以内の委員をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 建築士
- (2) 弁護士
- (3) 学識経験者
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 対策会議に会長及び副会長を置き、それぞれ委員の互選により定める。

2 会長は、対策会議を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 対策会議の会議 (以下単に「会議」という。) は会長が招集し、会長はその議長となる。

2 会議は、委員の過半数の出席がなければ、開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員 (議長である委員を除く。) の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

**(委員以外の者の会議への出席)**

**第7条** 対策会議は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

**(合議体)**

**第8条** 第2条各号に掲げる事項について調査、検討等を行うため、対策会議に合議体を置くことができる。

2 前項の合議体は、委員のうちから会長が指名する者をもって構成する。

**(庶務)**

**第9条** 対策会議の庶務は、建設部において行う。

**(委任)**

**第10条** この条例に定めるもののほか、対策会議の運営に関し必要な事項は、会長が対策会議に諮って定める。

**附 則**

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

#### (4) 第2次小樽市空家等対策計画 概要版

### 計画の策定にあたって

#### 策定の背景

- ・人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴って全国的に空家等が増加
- ・管理不全な空家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）が平成27年5月に全面施行をされたことを受け、平成29年2月に第1次計画を策定（計画期間：平成29年度～令和3年度）
- ・空家等は個人の財産であり、第一義的には所有者・管理者の責任で対応することが原則
- ・法では実施主体である市町村が地域の実情に応じて計画を策定

#### 策定の目的

本市の空家等対策の基本的な指針を明確に示し、総合的かつ計画的に実施していくとともに、市民に空家等対策に関する理解を深める

#### 計画の位置付け

法第6条第1項の「空家等対策計画」で、国の基本的な指針に即して策定するとともに、他の分野別（都市マス、住マスなど）の計画と整合・連携を図る

### 空家等の課題

#### 空家等の課題

- ・所有者等の意識啓発  
これまで所有者等への意識啓発に取り組んできたが、依然として所有者等の意識が希薄な状態
- ・良好な空家等の利活用の推進  
不動産関係団体との協定(R元8月)締結後、当団体と連携して取組みを進めてきたが、空き家バンク等の実績に結びついていない
- ・管理不全な空家等の解消  
所有者等への助言・指導などを行ってきたが、改善が図られた空き家は限定的（約30%）
- ・相談窓口情報の提供  
多様化する空き家の所有者等からの相談に対し、内容が専門分野に及ぶため市職員では的確な助言が出来ていないケースもある

## 空家等対策の期間、対象、地区及び基本目標

### 計画期間

- ・令和4年度から令和8年度までの5年間。必要に応じて見直し

### 計画の対象

- ・法第2条第1項に規定する「空家等」（特定空家等を含む。）
- ・空家等を予防する取組みについては、法の「空家等」には該当しないが、その利用実態や管理状態などから、空家等と同等の状態と認められるものも対象

### 対象とする地区

- ・市内全域（今後、対策を重点的に実施する必要がある場合は、重点対象地区を設けることを検討）

### 基本目標

「安全・安心で、快適に暮らせるまちづくり」

## 空家等対策の基本方針及び具体的な取組

### 【基本方針1】 空家等の発生予防対策

#### 【具体的な取組】

- ①市民の管理意識の醸成と啓発  
広報誌、HPほか、相談会、セミナーの開催など
- ②住宅ストックの良質化と長寿命化  
住宅ストックの質的向上を支援（住宅エコリフォーム、耐震診断助成など）
- ③適切な相続手続きの必要性の周知  
相続登記未了による相続人の複雑化を防止

### 【基本方針2】 空家等の適正管理対策

#### 【具体的な取組】

- ①所有者等の管理意識の醸成  
広報誌、HPほか、パンフレット、チラシなどにより情報発信
- ②適正な管理に向けた情報提供  
維持管理代行業者、団体等の紹介
- ③空家等の実態把握、調査  
所有者等に関する情報及び空家等の管理状態の把握

## 空家等対策の基本方針及び具体的な取組

### 【基本方針3】 良好な空家等の利活用対策

#### 【具体的な取組】

- ①空き家・空き地バンク制度の充実  
登録要件の見直しなどにより空き家バンクの登録を促進
- ②流通による活用の促進  
多様な手段で利活用を進めるための取組や支援策を検討
- ③地域による活用の促進  
地域資源としての活用支援及び跡地の活用支援を検討

### 【基本方針4】 管理不全な空家等への対応

#### 【具体的な取組】

- ①所有者等への注意喚起  
所有者等への注意喚起により問題の改善を図る
- ②特定空家等への措置  
法に基づく助言・指導、勧告、命令、代執行
- ③除却・解体の促進  
特定空家等の所有者に対し、空家等の除却費用の助成を継続
- ④所有者等が不明・不存在の空家等への対応  
相続財産管理人制度、略式代執行、緊急避難措置により是正を検討（市町村の責務）

### 【基本方針5】 多様な主体との連携

#### 【具体的な取組】

- ①相談窓口の周知と関係部署との連携  
一元化した空き家担当部署の情報提供
- ②地域や関係団体等との連携  
各関係団体（不動産、弁護士、司法書士、建築など）との連携による相談体制の構築

## 成果指標の設定

### 計画の進行管理

必要に応じて、計画や取組の見直しを行いながら、空家等対策を推進（PDCAサイクル）

### 成果指標及び数値目標

成果指標		当初値 (令和2年度)	目標値 (令和8年度)
空家等の 発生予防 対策	セミナー、相談会等の開催回数	—	10回 (R8年度までの累 計)
	セミナー、相談会等への参加者 数	—	200世帯 (R8年度までの累 計)
	セミナー、相談会等の開催後、 参加者を対象としたアンケート 調査で、アプローチをきっか けに自分の将来に対する意識 が変わったと回答した方の割 合	—	40%
	所有者等から空家等の処分や 活用等に関する相談が寄せら れた件数	—	100件 (R8年度までの累 計)
空家等の 利活用対 策	空き家バンク等の市が空き家 の利活用に関わった物件で、売 買・賃貸等に繋がった件数	—	20件 (R8年度までの累 計)
管理不全 な空家等 への対応	管理不全な空家等の解体件数※	11件	100件 (R8年度までの累 計)
	市民等から寄せられた空家等 の相談に対する解決した割合	30.7%	35.0% (R8年度の目標値)

※第7次小樽市総合計画における空家等対策の指標による

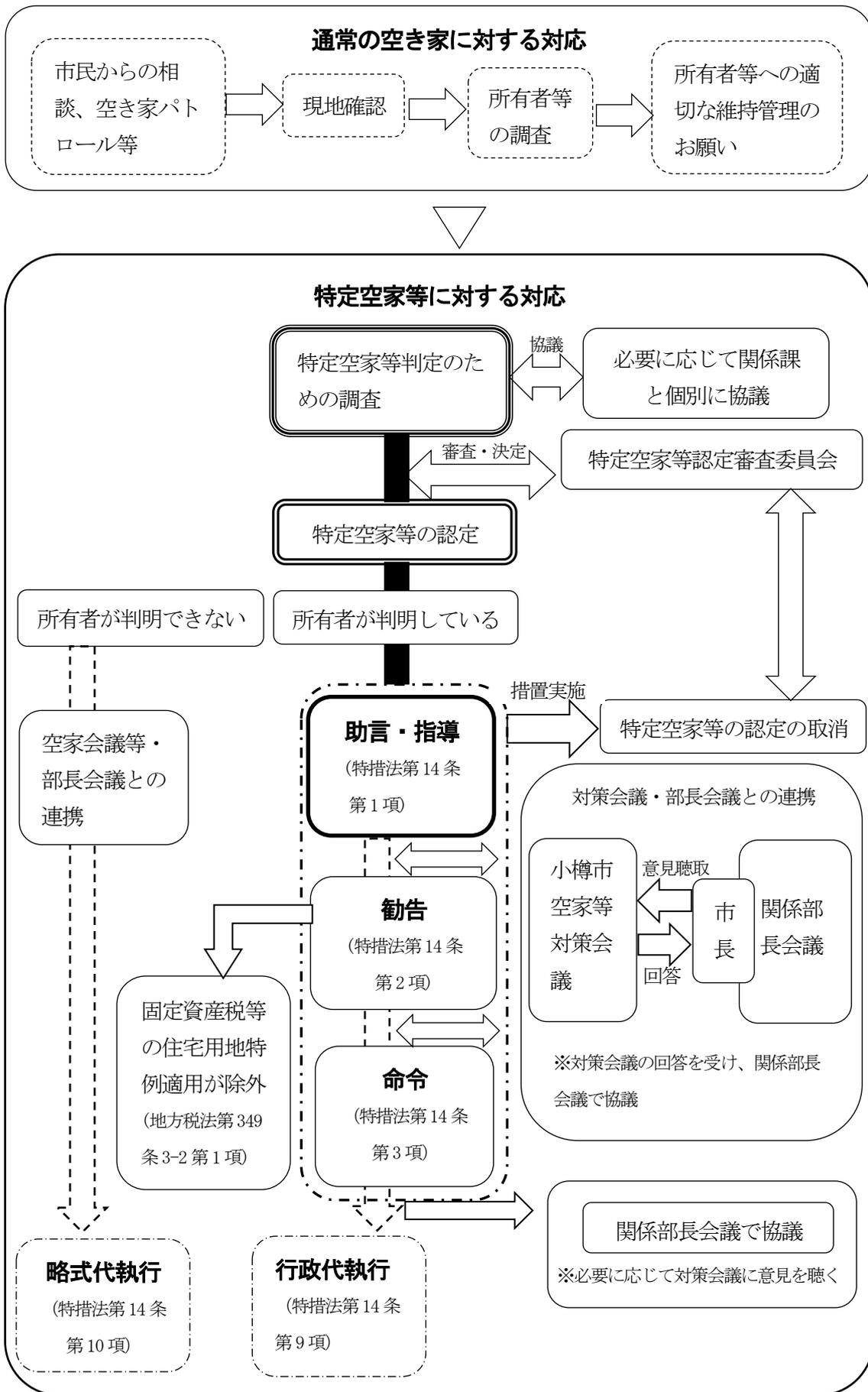
(5) 特定空家等認定基準

		項目	状態
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	倒壊	建物全部もしくは建物の一部が倒壊しており、敷地外に悪影響を及ぼしている
		傾斜	目視により建物の傾斜が確認でき、敷地外に悪影響を及ぼすおそれがある
		外壁・外装材	外壁に亀裂や穴があり、周辺に被害を与えるおそれがある
			外壁の仕上げ材料が剥落、破損しており、周辺に被害を与えるおそれがある
			モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じており、周辺に被害を与えるおそれがある
		屋根・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）があり、周辺に被害を与えるおそれがある
			屋根ふき材が破損、剥離しており、周辺に被害を与えるおそれがある
			軒が変形、破損しており、周辺に被害を与えるおそれがある
		附属設備等	外部の設備機器、煙突、看板、雪止め等が破損しており、周辺に被害を与えるおそれがある
			屋外階段、バルコニー等が破損しており、周辺に被害を与えるおそれがある
			門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じており、周辺に被害を与えるおそれがある
		敷地内の土地擁壁等	擁壁表面にひび割れが発生しており、周辺に被害を与えるおそれがある
			敷地内に地割れがあり、周辺に被害を与えるおそれがある
			敷地内に崩落・土砂流出のおそれのある斜面があり、周辺に被害を与えるおそれがある
その他	内容を具体的に記載		
ロ	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	建築物設備等の破損による衛生上の問題	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある
		衛生上の問題	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出があり、敷地外からも臭いが感じられる
			排水等の流出があり、敷地外からも臭いが感じられる
		ごみ等の放置不法投棄	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄があり、庭等への散乱や山積みの状態が、敷地外からも容易に確認できる
			ごみ等の放置があり、敷地外からも臭いが感じられる
			ねずみ、はえ、蚊等の発生があり、敷地外からも容易に確認

			できる
		水質汚染、土壌汚染	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 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	内容を具体的に記載
ハ	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	立木・鳥獣等	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や地域住民の日常生活に支障を及ぼしている 空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
		落雪	屋根等からの落雪により歩行者等に被害が生じるおそれがある ※冬期間に調査
			放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※冬期間に調査
		防犯・防火上放置することが不適切	外部から容易に建物内に侵入できる状態にある (無施錠や門扉、建具の破損等)
			灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が不適切な状態で放置されている
		その他	内容を具体的に記載
ニ	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	既存の景観に関するルールとの適合※	小樽市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適合しない状態であり、周辺の景観に悪影響を及ぼしている 小樽市景観計画で定める小樽歴史景観区域において当該計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に適合しない状態であり、周辺の景観に悪影響を及ぼしている
		その他	内容を具体的に記載

※イ、ロの判定にあつては、現時点でいずれかの状態に該当しない場合でも、将来、これらの状態になることが予見される場合も含む。

# 特定空家等対応フロー



## 第2次小樽市空家等対策計画 令和4年3月

---

- 小樽市建設部建築指導課
- 〒047-0024 小樽市花園5丁目10番1号
- 電話 0134-32-4111 (内線7430)
- FAX 0134-32-3963
- E-mail [akiya@city.otaru.lg.jp](mailto:akiya@city.otaru.lg.jp)
- <http://www.city.otaru.lg.jp/>