

令和 8 年度 第 1 回士別市空家等対策協議会

日時：令和 8 年 8 月 3 日(月) 午後 2 時 00 分～

場所：士別市役所 3 階 委員会室

協 議 会 次 第

1 開 会

2 委嘱状交付

3 市長挨拶

4 議 題

(1)会長、副会長の選出について

(2)特定空家等の認定について 【資料 1、別紙 1－1、別紙 1－2】

① 空家等対策の推進に関する特別措置法第 9 条第 2 項に定める立入調査について

② 立入調査の結果及び特定空家等の認定について

(3)管理不全空家等の対応状況報告 【資料 2】

(4)その他報告 【資料 3】

① 危険空き家等の状況について

② 士別市空き家・空き地バンクの運用状況について

(5)意見・情報交換

5 閉 会

議題（2） 特定空家等の認定について

- ① 空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項に定める立入調査について
- ② 立入調査の結果及び特定空家等の認定について

① 空家等対策の推進に関する特別措置法第９条第２項に定める立入調査について

趣旨

- 1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、法と言う。）法第５条では、空家等の管理について、所有者または管理者（以下「所有者等」という。）は適切な管理に努めるように規定され、適切な管理がなされていない空家等は、その所有者等に対し、法第１２条に基づき、適切に管理を行うよう助言や情報提供等を行い、自主的な改善を促している。
- 2) しかし、管理状況の改善が図られない空家等については、法第１３条「管理不全空家等に対する措置」または法２２条「特定空家等に対する措置」を実施し、問題の改善に努めることとされていることから、特定空家等に該当するか判断するため、法第９条第２項に基づく立入調査を実施する必要がある。
- 3) 立入調査の方法及び特定空家等の判断基準は、国で示す「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）」、及び同ガイドラインを元に北海道が地域特性を反映して作成した「市町村による特定空家の判断の手引き※１」に基づき行う。（※１：別紙1-1参照）

立入調査の実施について

- 1) 「管理不全空家等」及び「特定空家等」の措置は、所有者等への財産権の制約が伴う行為が含まれていることから、市では、本年２月の庁内検討委員会により、「士別市特定空家等及び管理不全空家等の判断基準※２」を策定し、事務フローを整理した。また、同委員会において、本判断基準に基づき、法第９条第２項に定める立入調査が必要な空家等を以下の４戸抽出し、立入調査を実施することとした。（※２：別紙1-2参照）
 - ・ 空家No.14-3 所在地：東2条1丁目7
 - ・ 空家No.15-1 所在地：東6条9丁目455-12
 - ・ 空家No.20-58 所在地：西3条13丁目300-52
 - ・ 空家No.23-3 所在地：温根別町6337-6
- 2) 立入調査は所有者に実施日の５日前までに通知したうえで7/23、7/24に実施した。なお、空家No.15-1については、所有者等不明空家等のため、事前通知は行っていない。また、調査者は建築課技師職員とし、屋内への立入は行わず、敷地内へ立入のうえ屋外からの調査とした。
- 3) 調査は以下の項目について行い、それぞれの判定結果を元に特定空家等に該当するか否か総合的な判断を行う。
 - A：建築物が倒壊するおそれに関する判断
→ガイドライン＝(イ)－１－(１)
 - B：総合的な判断が必要な項目
→ガイドライン＝(イ)－１－(２)、(イ)－２、(ロ)、(ハ)、(ニ)

② 立入調査の結果及び特定空家等の認定について

立入調査結果

空家 No.	調査 日	A：建築物が倒壊するお それに関する判断		B：総合的判断が必要な 項目		総合的 判断
		立地状況・ 損傷ランク	判 断	状態が著 しいの数	判 断	
14-3	7/23	① 大破	特定空家等 に相当する 状態である	8	Aの判断結 果と合せて、 特定空家等 の総合的な 判断を行う	特定 空家等
15-1	7/23	① 大破	特定空家等 に相当する 状態である	7	Aの判断結 果と合せて、 特定空家等 の総合的な 判断を行う	特定 空家等
20-58	7/24	① 大破	特定空家等 に相当する 状態である	10	Aの判断結 果と合せて、 特定空家等 の総合的な 判断を行う	特定 空家等
23-3	7/24	② 大破	／	9	Aの判断結 果と合せて、 特定空家等 の総合的な 判断を行う	特定 空家等

※調査結果詳細は４ページ以降を参照

特定空家等の認定について

- 空家No.14-3、No.15-1、No.20-58は、A項目において、立地が住居等がまとまって存在する区域にあり、かつ損傷ランクが「大破」となったこと、また、B項目において「状態が著しい」の数が多数あることを鑑み、「特定空家等」と認定できると判断。
- 空家No.23-3は、A項目において、損傷ランクは「大破」となったが、立地条件が市街地外のため、特定空家等に相当する状態と判断されないが、B項目において「状態が著しい」の数が多数あることや、倒壊した場合、隣地へ倒れるおそれがあることを鑑み、「特定空家等」と認定できると判断。

議題（3） 管理不全空家等の対応状況報告

① 管理不全空家等の対応状況について

① 管理不全空家等の対応状況について

対応状況

- 1) 管理状況の改善が図られない空家等 15 戸に対し、本年 2 月に開催した庁内検討委員会において、「土別市特定空家等及び管理不全空家等の判断基準」に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、法と言う。）第 13 条に定める「管理不全空家等」の認定を行った。
- 2) 管理不全空家等 15 戸のうち所有者が判明している 12 戸に対し、法第 13 条第 1 項に定める指導を本年 3 月と 6 月の 2 回行った。指導の結果、2 戸の管理不全空家等が解体工事を実施中。

※管理不全空家等の詳細は 3 ページ以降を参照

対応予定

- 1) 本年 12 月上旬までに改善の措置が実施されない管理不全空家等については、検討のうえ、法第 13 条第 2 項に定める「勧告」を行うこととする。

【経過・予定】

R8.2.18 管理不全空家等認定（空家等対策庁内検討委員会）

R8.3.16 管理不全空家等指導文送付（1 回目）

R8.6.22 管理不全空家等指導文送付

（2 回目 ※措置の期限を明示し所有者への注意喚起を強く促した。）

（約 6 か月間 適宜、対象管理不全空家等の状況確認を行う）

R8.12 上旬 対象管理不全空家等について、勧告の是非を検討

R9.1 下旬 改善がない管理不全空家等に対し法第 13 条第 2 項に定める勧告

（約 9 か月間 改善措置を実施した所有者はすみやかに報告）

R9.10 下旬 勧告した措置の実施期限

R9.12 上旬 税務課に勧告対象管理不全空家等の状況報告

R10.1.1 住宅用地特例解除

議題（４） その他報告

① 危険空き家等の状況について

② 士別市空き家・空き地バンクの運用状況について

① 危険空き家等の状況について

R7年度に確知した危険空き家等 5戸[危険度別 A：0戸 B：5戸 C： 0戸]

R7年度に解体等された危険空き家等 18戸[危険度別 A：0戸 B：8戸 C：10戸]

R7年度末 残存危険空き家等 96戸（前年から－13戸）

R7年度末時点 危険空き家等内訳		戸数 合計	危険度A	危険度B	危険度C
危険空き家等		96戸	9戸 ※A→C 空き家1戸	56戸	31戸 ※A→C 空き家1戸
	管理不全空家等	15戸	3戸	12戸	0戸
	特定空家等（候補）	4戸	4戸	0戸	0戸
	その他危険空き家等	77戸	2戸	44戸	31戸
R6年度末危険空き家等		109戸	10戸	59戸	40戸

R7年度指導等状況		戸数 合計	危険度A	危険度B	危険度C
法第12条助言等		5戸	1戸	4戸	0戸
	落氷雪に関する指導	1戸	0戸	1戸	0戸
	倒壊のおそれ指導	1戸	1戸	0戸	0戸
	その他の指導 （不衛生、看板など）	3戸	0戸	3戸	0戸
法第13条第1項 管理不全空家等への指導		12戸	1戸	11戸	0戸

※本年6月にも同一の管理不全空家に対し指導文を送付

② 士別市空き家・空き地バンクの運用状況について

R7年度 空き家・空き地 バンク 運用状況	R7年度実績 ※下段カッコ内は前年度比較		累計（H27～R7）	
	登録数	成約数	登録数	成約数
空き家	9件 (+2)	9件 (+7)	68件	47件
空き地	13件 (+6)	7件 (+7)	77件	17件
合計	22件 (+8)	16件 (+14)	145件	64件

※所有者の都合で登録抹消となった物件は成約件数に含まれていません。
※成約物件は、空き家バンクによる成約ではないものも含まれています。

