

計画策定の趣旨と
基本的な方針

1

空家等の現状と課題

2

空家等の対策

3

達成目標（成果指標）

4

資料編

計画策定の趣旨と基本的な方針

1-1 策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や、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って空家等¹が全国的に年々増加しており、中には適切に維持管理されずに様々な問題を引き起こしている空家等もあります。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、国では、「空家等対策の推進に関する特別措置法²」（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、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。また、「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³（以下「基本指針」という。）」を示し、市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしています。

人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等により、全国的な傾向同様、札幌市においても空家等の件数は増加傾向となっており、市民からは地域における課題の一つとして、放置されている空家等の対策が挙げられています。そこで市では、空家等に関する専門的かつ客観的な視点による意見を聞き、行政としての望ましい対応のあり方を検討するため、平成26年（2014年）7月に札幌市空き家対策検討委員会⁴（以下「検討委員会」という。）を設置し、地域の方や学識経験者の方などと意見交換を重ね、平成28年（2016年）3月に「札幌市空家等対策計画（以下「第1次計画」という。）」を策定しました。

第1次計画に基づき、これまで空家等の対策を計画的に進めてきましたが、計画期間である5年が経過することから、再度、検討委員会を設置して意見交換を重ねて計画内容の見直しを図り、本市の空家等対策の基本姿勢を示すとともに、対策を市民に広く周知し、空家等対策をより計画的に進めることを目的として、「第2次札幌市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

¹ 空家等：4ページ表1「法及び基本方針における定義」参照

² 空家等対策の推進に関する特別措置法：2ページ図1「空家等対策の推進に関する特別措置法の概要（国土交通省）」、資料編「空家等対策の推進に関する特別措置法」参照

³ 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：資料編「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」参照

⁴ 札幌市空き家対策検討委員会：第2次札幌市空家等対策計画の策定にあたっては、法に合わせて名称を「空家等対策検討委員会」に変更。資料編「第2期札幌市空家対策検討委員会・設置要綱」参照。

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「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 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - 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 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ 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空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。

このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

図 1：空家等対策の推進に関する特別措置法の概要（国土交通省）

計画策定の趣旨と基本的な方針

1-2 計画の位置づけ

(1) 法的な位置付け

本計画は、**法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」**であり、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、国の基本指針に即して策定する計画です。

(2) 上位計画等との連携・整合

本計画は、札幌市まちづくり戦略ビジョン⁵を上位計画とし、第2次札幌市都市計画マスタープラン⁶や札幌市住宅マスタープラン⁷など、他の分野別の計画等との連携・整合を図ります。また、法や国の基本指針、北海道の取組方針に即しつつ定めます。

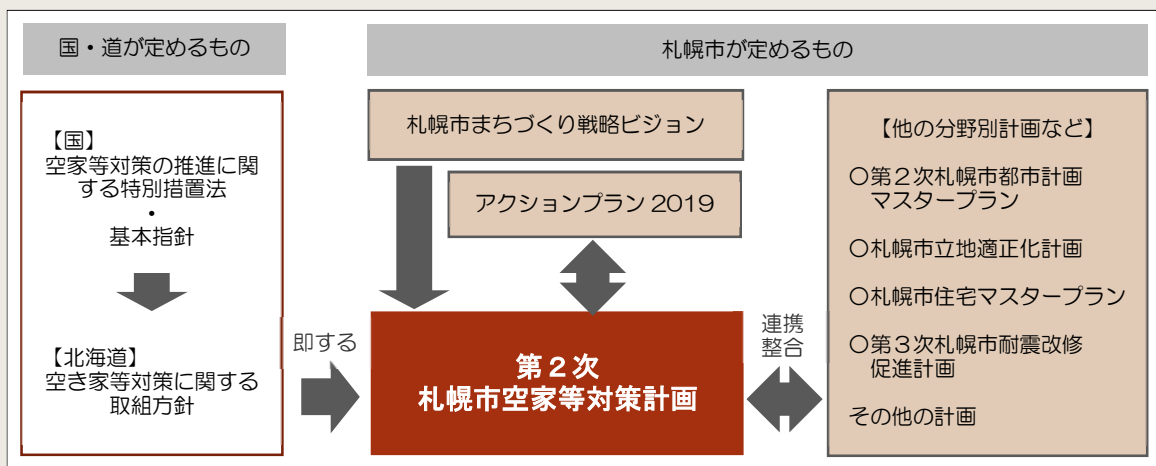


図2：札幌市空家等対策計画の位置付け

(3) 本計画の役割

本計画は、空家等の対策を長期的、総合的な視点から整理し、今後の空家等対策を展開するためのガイドラインとしての役割を担うものです。

⁵ 札幌市まちづくり戦略ビジョン：札幌市のまちづくりの計画体系で最上位に位置付けられる計画

⁶ 第2次札幌市都市計画マスタープラン：札幌市の目指すべき都市像の実現に向けた取組の方向性を全市的視点から整理した計画

⁷ 札幌市住宅マスタープラン：札幌市の住宅施策を長期的・総合的な視野から整理・体系化し、今後の施策展開の方向性を示す計画

1-3 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間とします。

ただし、計画期間中において適切な執行を期するため、進行管理を行うとともに、状況等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜修正を加え、計画の実効性を確保していきます。

1-4 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条に規定する「空家等」とします。

ただし、空家等の発生を抑制するための対策においては、「空家等」に該当しない住宅や、空き家となる見込みのある住宅を含めることとします。

なお、空家等の発生状況（空家等に関する通報・相談を含む。）により、各施策において対象とする空家等を絞り込むことについても検討を行います。

表1：法及び基本方針における定義

空家等（法第2条）
<p>● 空家等とは（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。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。</p>
<p>● 特定空家等とは（法第2条第2項） 空家等のうち、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ものをいう。</p>
空家等に関する補足説明（基本指針などによる国土交通省及び総務省の見解）
<p>● 「居住その他の使用がなされていないことが常態である」 建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば<u>概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと</u>は1つの基準となると考えられる。</p>
<p>● 「長屋」や「集合（共同）住宅」の場合 長屋や集合（共同）住宅については、<u>当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に当該住宅は「空家等」に含まれることとなる。</u></p>

(2) 対象とする地区

札幌市においては、空家等に関する通報・相談は市内全域から寄せられているため（図3参照）、計画の対象とする地区は、市内全域とします。

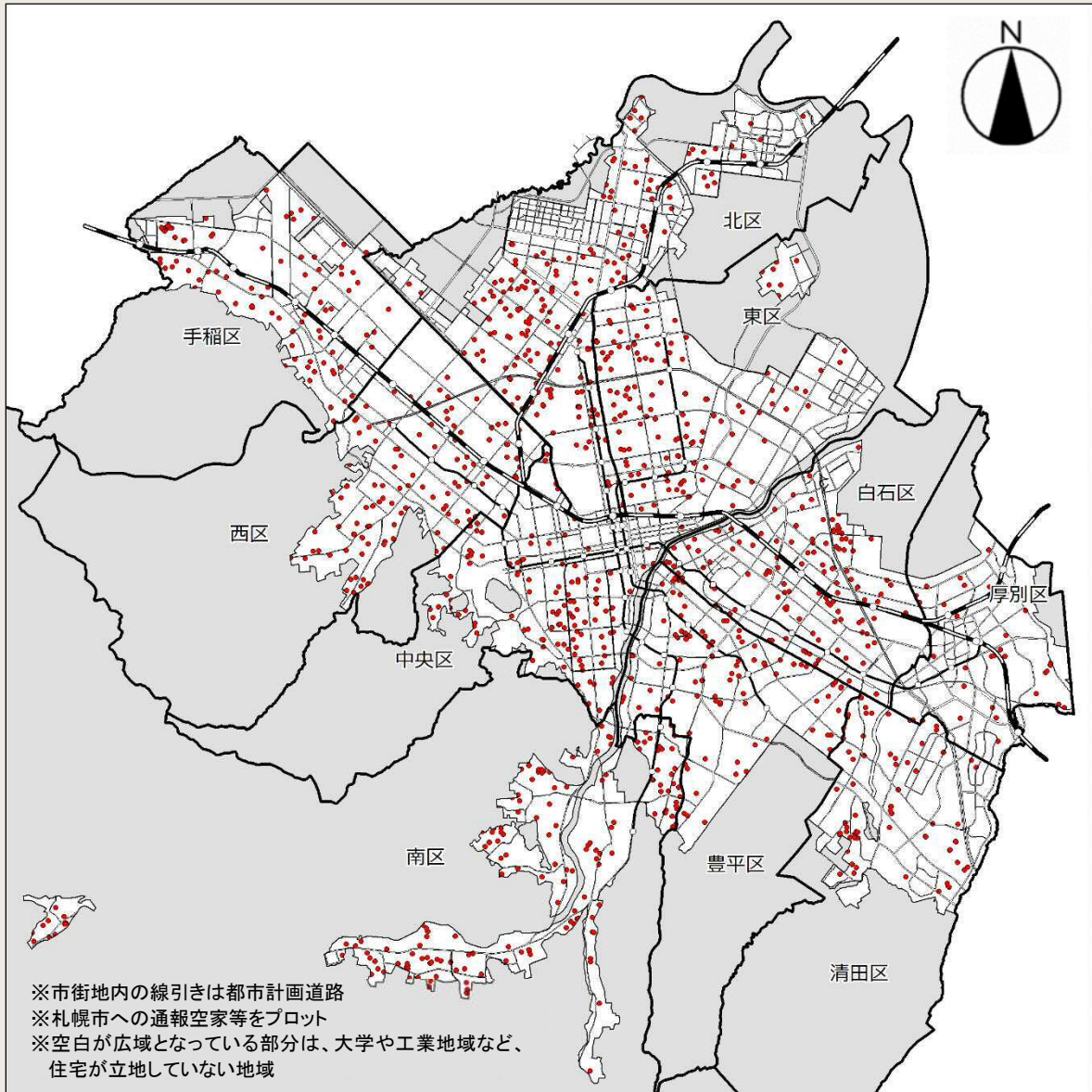


図3：通報空家等の分布（R1年度末時点）

ただし、今後、空家等の通報・相談の動向や建物の老朽化の状況などを踏まえ、特定空家等の集中的な発生が予想される場合などは、良好な地域環境の保全を図るためにも、重点的に空家等の発生予防策を進める地区を設けることを検討します。

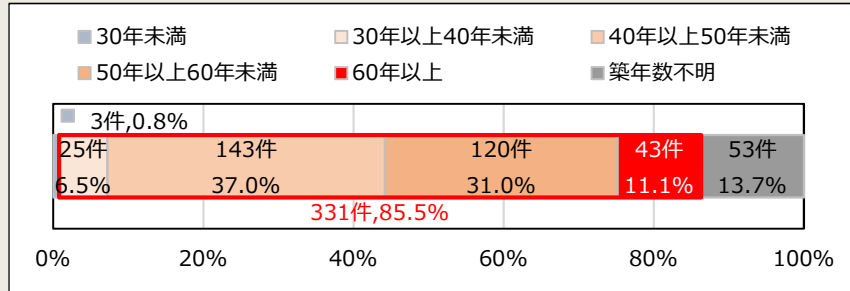
また、札幌市立地適正化計画⁸では、近い将来、人口減少スピードが速まることが想定される開発時期の古い郊外住宅地の一部を「持続可能な居住環境形成エリア」と設定し、持続的な地域コミュニティの形成を目指すこととしています。こうしたエリアの設定状況なども参考とし、重点的な空家等の対応地区の設定について検討します。

⁸ 札幌市立地適正化計画：今後の人口減少下において、人口密度の適正化や各種都市機能の適切な配置を図るための計画

【参考】特定空家等の発生予測について

本市における特定空家等の築年数を調査したところ、築 30 年以上のものが 80%以上を占め（築年数が不明なものを除くと 90%以上を占める）、**築年数が 30 年を超えた住宅等が特定空家等となる可能性が高い**と思われます。

そのため、今後、築年数が 30 年を超える建築物が多数を占めるようになる地区は、特定空家等が集中的に発生（空家等に関する通報・相談を含む）するおそれがあることから注意が必要となります。

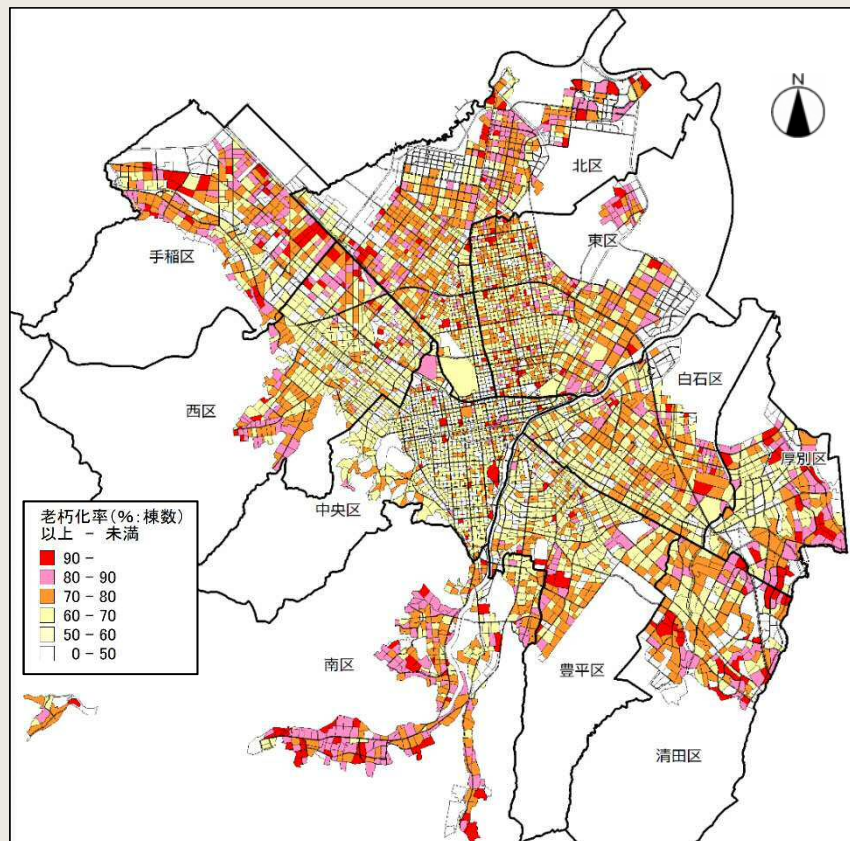


＜資料＞H30 都市計画基礎調査

※空家等通報データと H30 都市計画基礎調査を突合し、除却済の特定空家等を除き集計

図 4：特定空家等の築年数分布

そのような地区を推測する手がかりとなるのが、図 5 で示した「建物老朽化率の高いエリアの分布」です。この図の赤やピンクのエリアは、今後 10 年で、築年数が 30 年を超える建築物が多数を占めるようになる地区といえるため、特定空家等が集中的に発生するおそれがあります。



＜資料＞H30 都市計画基礎調査

※建物老朽化率：木造・簡易耐火は築 20 年、耐火は築 35 年以上経過した建物の棟数割合
※都市計画基礎調査の小ゾーン別に、老朽建物の棟数割合を集計

図 5：建物老朽率の高いエリアの分布（H31.3.31）

計画策定の趣旨と基本的な方針

1-5 空家等対策の基本目標と基本方針

(1) 基本目標

空家等の適切な管理による地域の安全確保と生活環境の保全を図り、併せて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。

この考え方は、法及び国の基本指針において、空家等対策の基本的な考え方とされており、本計画の「基本目標」とします。

なお、札幌市は、国連で採択された持続可能な開発目標 (SDGs⁹) の達成に向けた優れた提案が認められ、平成 30 年に内閣府より「SDGs 未来都市」として選定されています。空家等の対策においても、施策展開の中で SDGs の視点を持って取組を進めます。

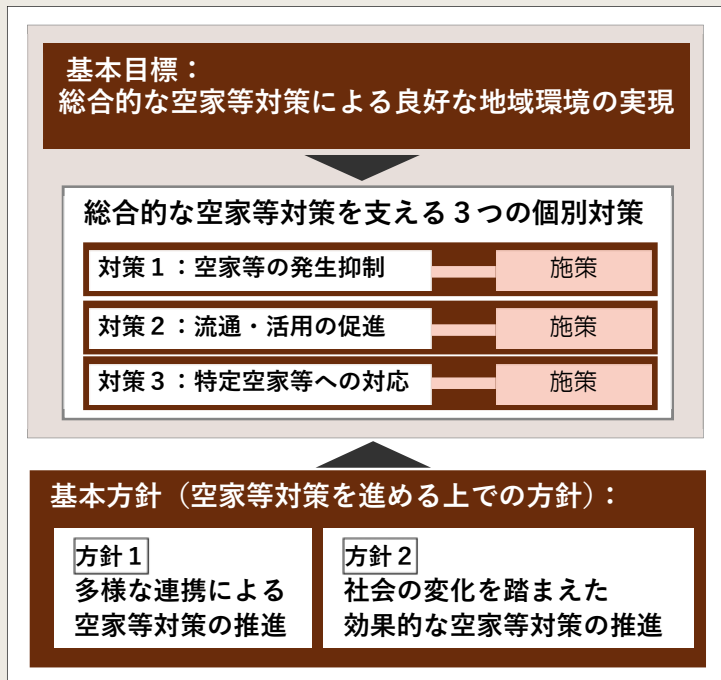


図 6：基本目標・基本方針の位置づけ

(2) 空家等対策を進める上での基本方針

空家等の対策を効果的・効率的に進めるにあたっては、空家等の発生要因である人口減少などの社会変化を踏まえつつ、庁内外の組織と連携した空家等対策が必要となります。そのため、以下の2つを、空家等対策を進める上での「基本方針」とします。

基本方針を踏まえ、空家等の状況に応じた施策を適宜見直しつつ取り組むことで、総合的な空家等対策の展開につなげ、基本目標の実現を目指します。

① 方針 1：多様な連携による空家等対策の推進

空家等の対策を円滑に推進するためには、関係内部部局間で情報共有を図り、連携して対応するだけでなく、北海道や他市町村などの行政組織とも連携して進めていくことが求められます。また、空家等の流通や活用を含めた総合的な対策を推進するためには、専門知識や幅広いネットワークなどを有する民間の方々や NPO 団体などの協力も必要です。

そのため、札幌市では、空家等対策に関係する内部部局や他行政機関、民間団体等との多様な連携体制を構築し、相互に協力しながら空家等の対策を進めていきます。

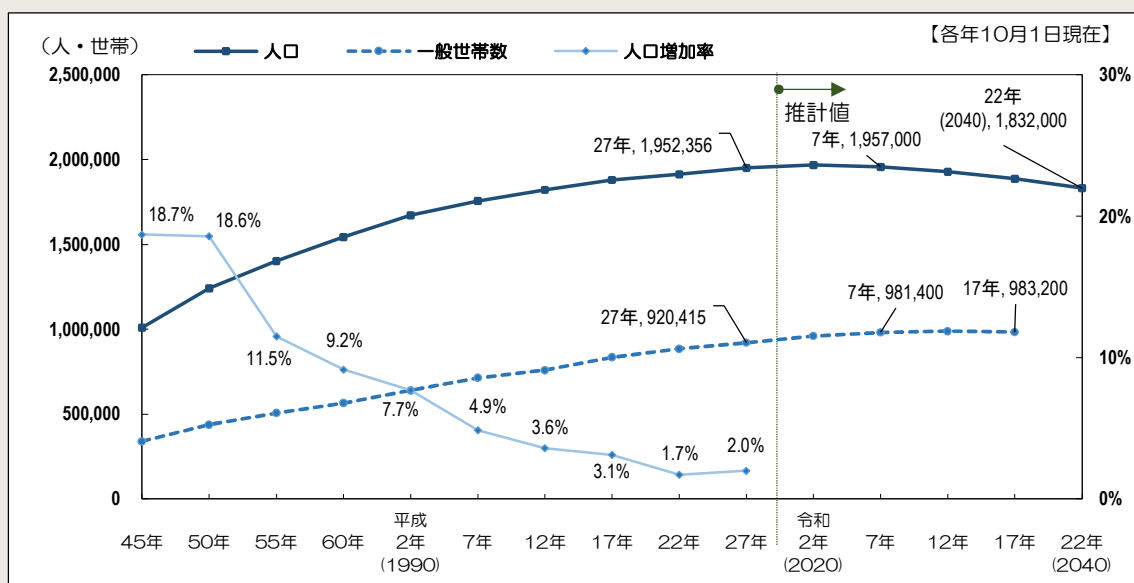
⁹ SDGs(Sustainable Development Goals)：持続可能な開発目標 2015 年 9 月の国連サミットで採択された 17 の目標と 169 のターゲット（取組）からなる 2030 年に向けた国連加盟国 193 か国共通の目標。9 ページ参照。

② 方針 2：社会の変化を踏まえた効果的な空家等対策の推進

札幌市の人口は、一貫して増加傾向にあります。将来的には人口減少社会の到来が予想されるとともに、急速な高齢化の進行により、人口構造も大きく変化していくことが見込まれています。

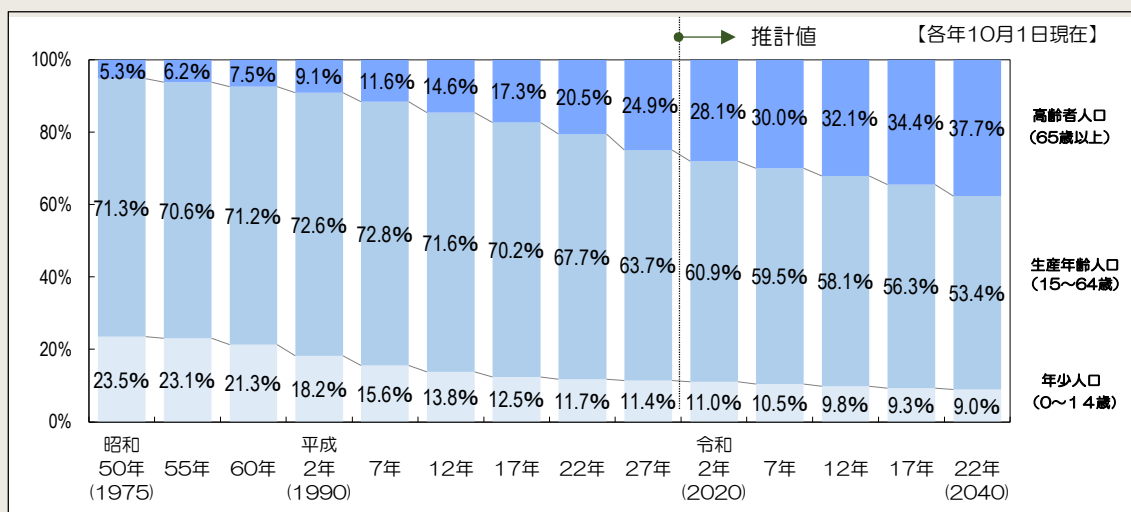
特に、今後5年間で団塊の世代が75歳以上の後期高齢者となることから、維持管理が大変な住宅から交通等の利便性の高いマンションや高齢者向けの住宅などへの転居が増えると予想され、人口増加が見込めないことと併せて、空家等の増加の大きな要因と成り得ます。

そのため、個別の空家等がもたらす問題解決だけの対策を考えるのではなく、**社会の変化を踏まえながら、札幌市全体の住環境を見据えた効果的な空家等の対策を進めていきます。**



＜資料＞国勢調査（H27まで）、札幌市（R2以降）

図7：人口・一般世帯数・人口増加率の推移



＜資料＞国勢調査（H27まで）、札幌市（R2以降）

※小数点第二位で四捨五入しているため、合計が100%にならない場合がある

図8：年齢（3区分）別人口構成の推移

SDGs と本計画の主な関連

【SDGs とは】




持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals、SDGs）は、2015年（平成27年）9月の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¹⁰」において記載された2016年（平成28年）から2030年（令和12年）までの国際目標です。持続可能な世界を実現するための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、地球上の誰一人として取り残さない（no one will be left behind）ことを誓っています。

札幌市は、国連で採択された持続可能な開発目標（SDGs）の達成に向けた優れた提案が認められ、平成30年（2018年）に内閣府より「SDGs 未来都市」として選定されており、市全体としてSDGsの推進につながる取組を行うこととしています。

【SDGs の 17 の目標】



本計画は、SDGs を構成する 17 の目標のうち、「10 人や国の不平等をなくそう」、「11 住み続けられるまちづくりを」、「17 パートナーシップで目標を達成しよう」の3目標について関連性が深いため、計画を推進することによりこれらの目標を達成し、持続可能な世界の実現に寄与します。

対策	関連する SDGs
<ul style="list-style-type: none"> ■ 対策1 空家等の発生抑制 ■ 対策2 流通・活用の促進 ■ 対策3 適切に管理されていない空家等の解消 	SDGs11：住み続けられるまちづくりを SDGs17：パートナーシップで目標を達成しよう  
<ul style="list-style-type: none"> ■ 対策2 流通・活用の促進（施策2、施策3） 	SDGs10：人や国の不平等をなくそう 

¹⁰ アジェンダ：行動計画のこと。