

札幌市空家等対策計画  
本編

# 第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

## 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。そのため国は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定、公布（平成26年11月27日）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（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。

大都市である札幌市においても空家等の件数は増加しており、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問題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7月に札幌市空き家対策検討委員会（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てきました。検討委員会の意見等を踏まえた新たな空家等の対策は、順次、平成27年度から実施しており、このたび、市の空家等対策について市民に広く周知し、また、空家等の対策をより計画的に進めるため、「札幌市空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定しました。

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）

# 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

**公布日：平成26年11月27日**

## 背景

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）**

## 2 計画の位置付け

### (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

市では、平成25年に市の最上位計画として「札幌市まちづくり戦略ビジョン」を策定しており、そのうち都市づくりにかかわる事項については、「第2次札幌市都市計画マスタープラン」を定めています。また、それ以外にも「札幌市住宅マスタープラン」などの分野別の計画等を定めています。

本計画は、札幌市まちづくり戦略ビジョンや第2次札幌市都市計画マスタープランなどの上位計画を踏まえてその目的に沿うように定めるほか、札幌市住宅マスタープランなどの他の分野別の計画等との連携・整合を図ります。

#### ◎「第2次札幌市都市計画マスタープラン」の考え方（空家等対策の関係分）

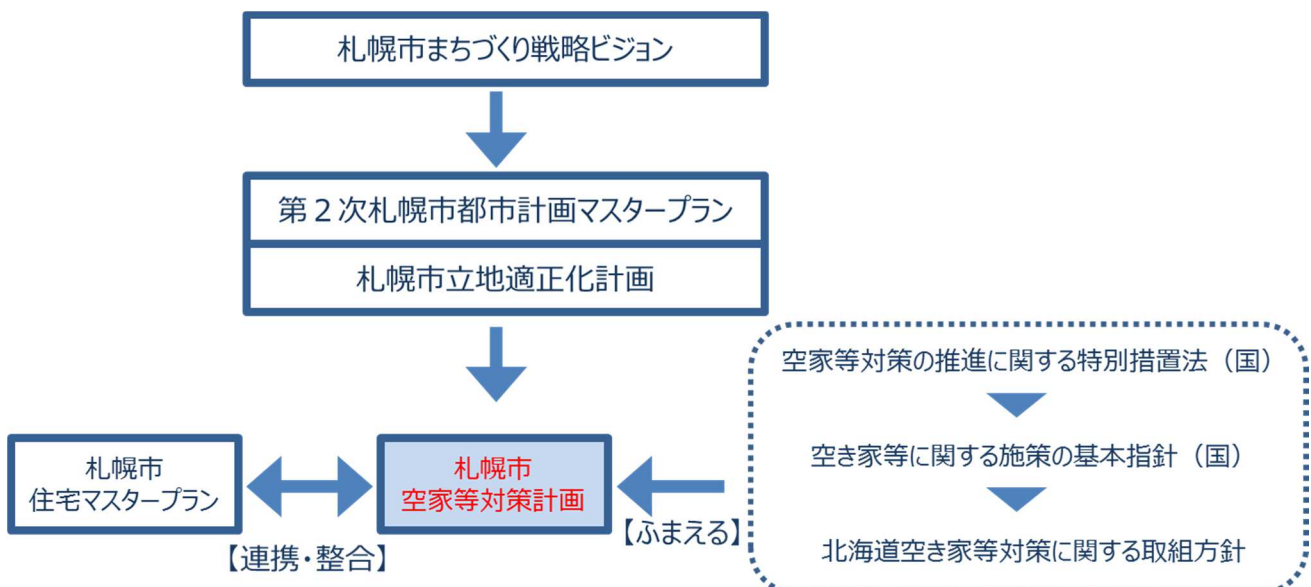
- ・ 第2次札幌市都市計画マスタープランでは、一般住宅地や郊外住宅地の将来像として、危険な空き家の除却や住民の流入を促すような空き家の利活用など、居住環境の維持・向上につながる取組が進んでいることを掲げています。
- ・ 一般住宅地や郊外住宅地では、宅地開発により新たな住宅地が形成される一方で、場所によっては、人口減少や少子高齢化によるコミュニティの衰退などが顕在化していることに加えて、老朽化した建物や空き地・空き家が増加していくと想定されることから、良好な居住環境の維持・向上に向けた取組が必要です。
- ・ そのため、こうした将来像の実現に向け、空き家の適切な管理や有効活用について検討することを、取組の方向性に掲げています。

#### ◎「札幌市住宅マスタープラン」の考え方（空家等対策の関係分）

##### 【地域コミュニティの維持・活性化】

地域のコミュニティ活動の維持・活性化につなげる空き家の有効活用について検討を進める。

図2 札幌市空家等対策計画の位置付け



### 3 計画期間

計画期間は、平成28年度から平成32年度までの5年間とします。

ただし、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、適宜見直しを行うこととします。

### 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条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。ただし、空家等の活用や適切な維持管理などの対策については、空き家となってしまうことを予防する対策でもあることから、法で規定する「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なども対象に加えることとします。

なお、空家等（空家等に関する通報・相談を含む。）の発生状況や市民からの要望などの状況により、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。

#### 【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。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。

#### 【特定空家等】（法第2条第2項）

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」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）

#### ① 「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、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

#### ② 「長屋」や「集合（共同）住宅」の場合

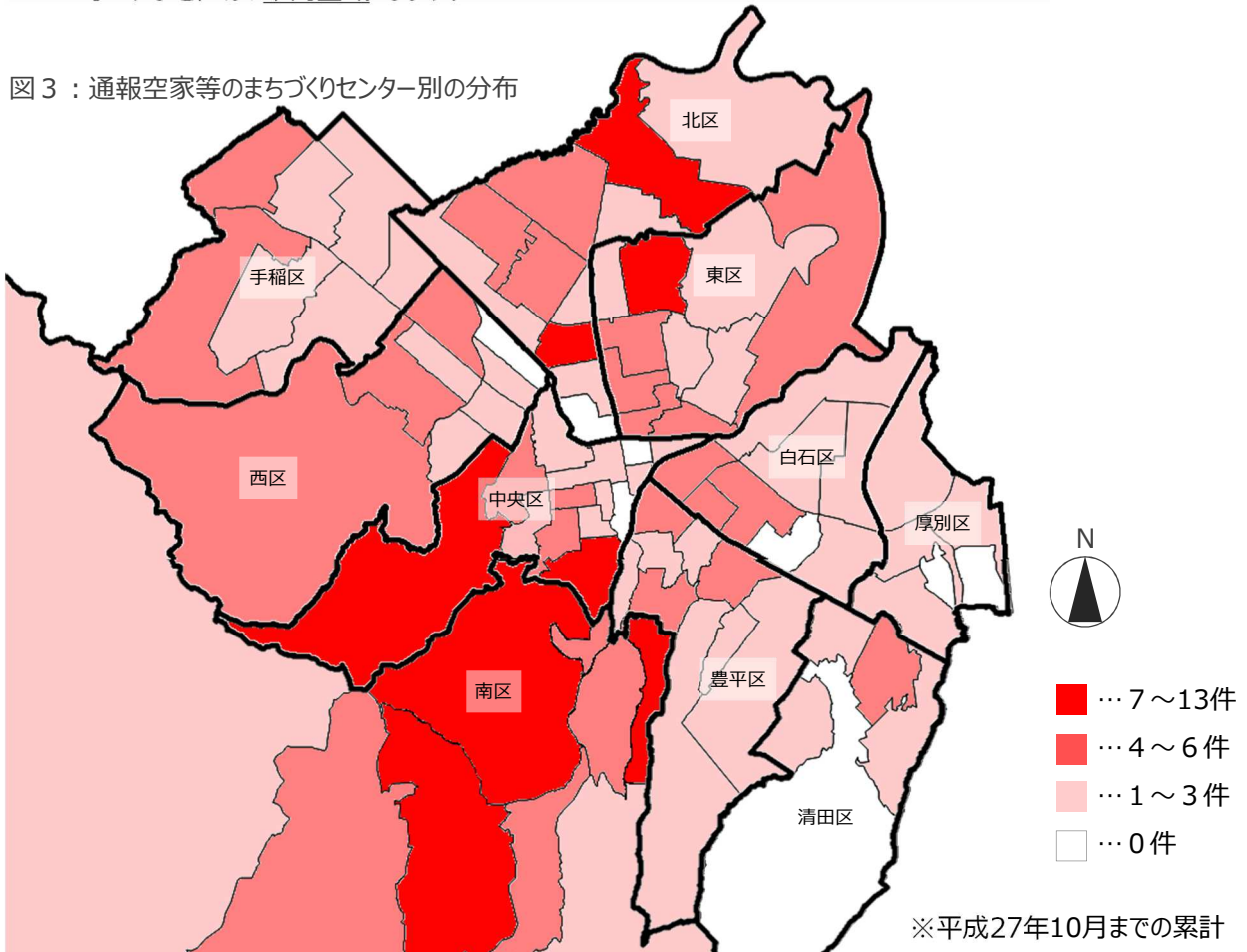
長屋や集合（共同）住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれることとなる。

⇒ 札幌市においては、「空家等」に該当するかどうかについて、これらの国の見解を踏まえて判断している。

## (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：通報空家等のまちづくりセンター別の分布



ただし、今後、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。）した地区が生じた場合などは、良好な地域環境の保全を図るためにも、重点的に対応を進める地区を設けることを検討します。

なお、第2次札幌市都市計画マスタープランの関連計画の札幌市立地適正化計画では、開発時期の古い郊外住宅地のうち、今後、人口減少のスピードが速まることが想定されるものの、居住地としての需要が一定程度見込まれるエリアを、市独自の区域として「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。

そのため、こうしたエリアの設定状況なども参考として、重点的な空家等の対応地区の設定について検討します。

※ 参考（特定空家等の発生予測）

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年以上のものが約80%を占め（築年数が不明なものを除くと90%以上を占める）、築20年未満のものと大きな乖離があり、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されます。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。

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、今後の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。

図4：特定空家等の築年数分布（平成27年10月末現在）

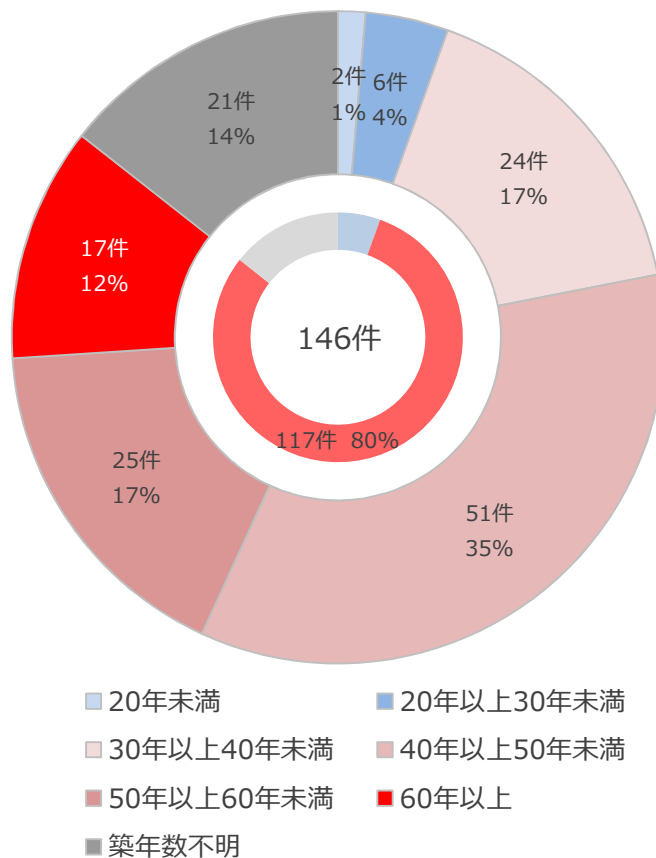
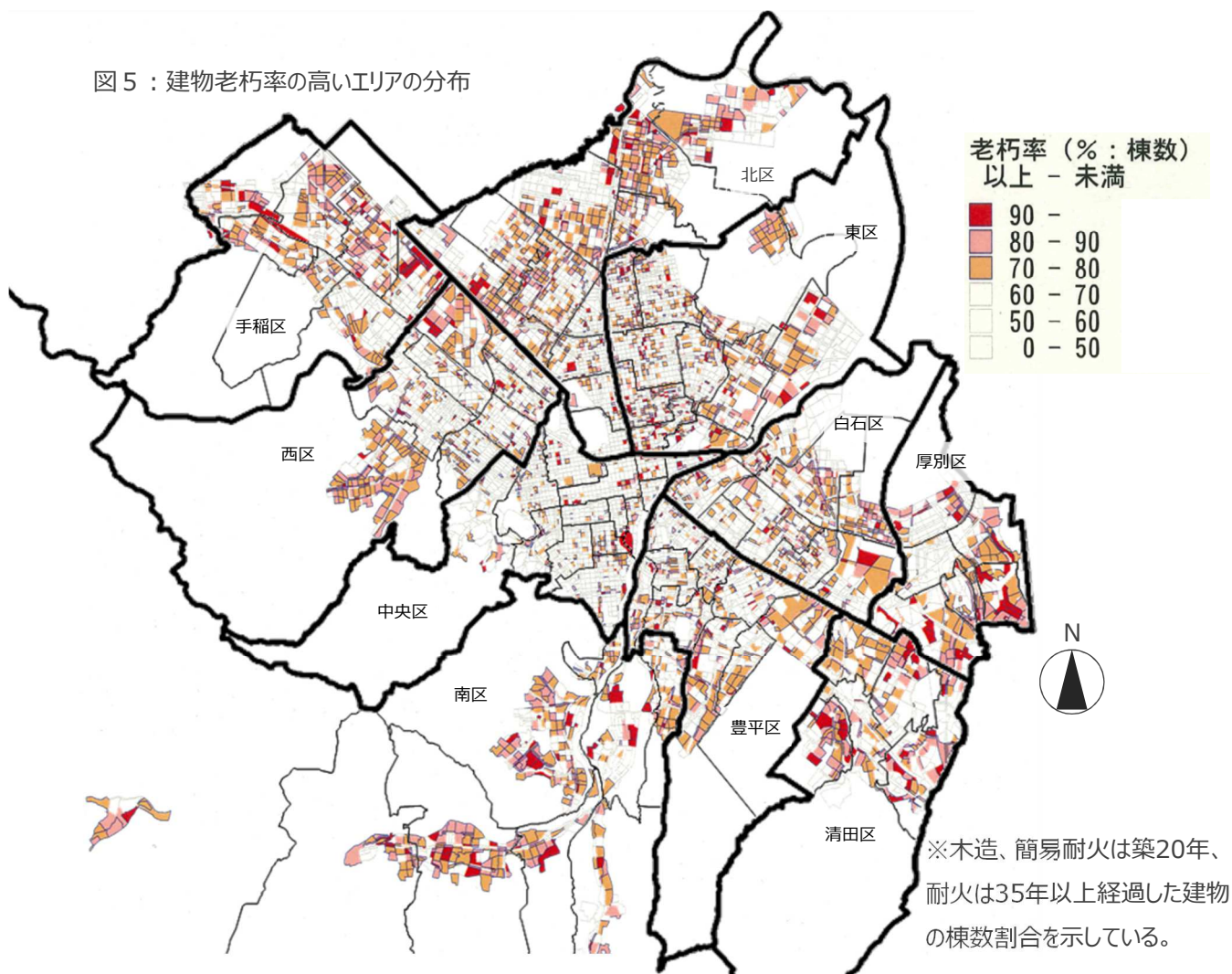


図5：建物老朽率の高いエリアの分布



## 5 空家等対策についての基本目標と基本方針

### (1) 基本目標

#### 総合的な空家等対策による良好な地域環境の実現

空家等の適切な管理により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。

### (2) 空家等対策を進める上での基本方針

#### ① 多様な連携による空家等対策の推進

市が空家等の対策を円滑に推進するためには、市内の各関係部局が情報共有を図り、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。そのため市では、庁内外における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。

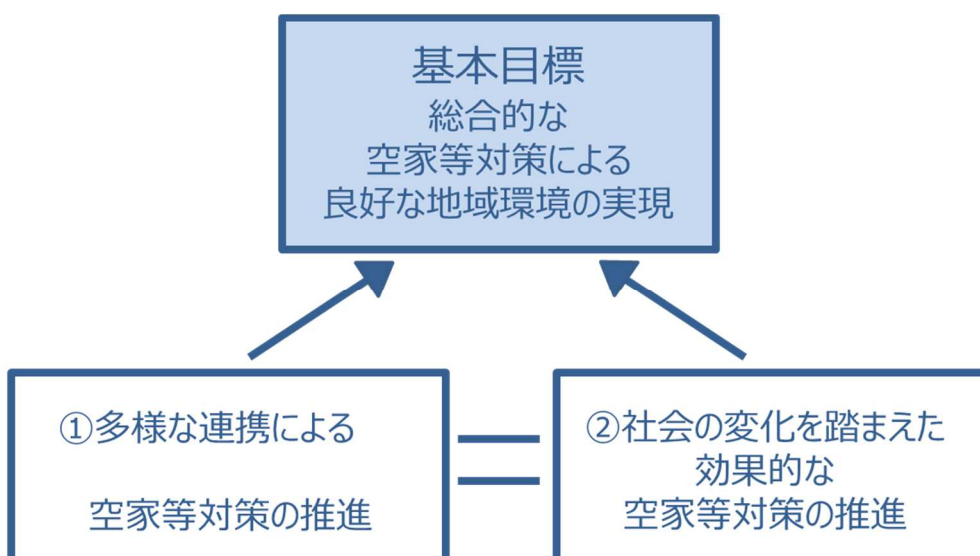
#### ② 社会の変化を踏まえた効果的な空家等対策の推進

札幌市の人口は、これまで一貫して増加傾向にありましたが、平成27年頃をピークに、市制施行以来、初めて減少傾向に転じるとともに、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10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傾向があり、人口の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。

図6 空家等対策についての基本目標と基本方針





## 第2章 空家等の現状と課題

### 1 空家等の調査

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要」とされています。

そのため市では、5年に一度、国が実施している国勢調査や住宅・土地統計調査、都市計画基礎調査などの各統計調査のほか、まちづくりなどの目的で市が実施する様々な調査や実際に市民から寄せられた空家等の通報・相談の分析、市民アンケートなども調査手法の一つとして有効に活用し、空家等の所在やその状態等の概要を把握します。また、重点対応地区を設定した場合は、その地区を個別に調査するなどして、状況の把握に努めます。

「特定空家等」の調査については、その認定の際に職員が現地に行き危険性や使用実態などの有無を調査しますが、その調査だけでは判断ができない場合などは、電気やガスなどの供給事業者に協力を求めることも想定しています。特定空家等と認定された場合は、所有者等に今後の意向を確認したり指導等の措置を行うため、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用して所有者等の調査を行います。

### 2 空家等の現状

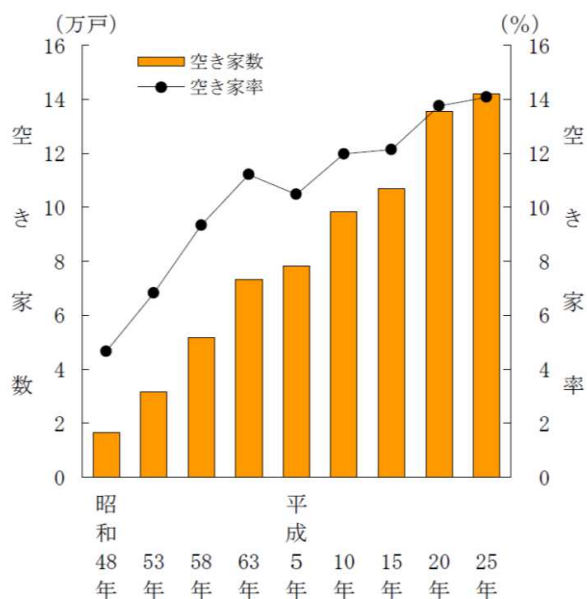
#### (1) 住宅・土地統計調査

- 住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。
- この調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値です。
- この調査における「空き家」には、マンション等の集合（共同）住宅の「空き室」が1戸と数えられています。  
⇒ 法の規定する「空家等」は、集合（共同）住宅の全ての住戸が空き家となった場合に「空家等」とみなすため、住宅・土地統計調査における「空き家」とは定義が異なります。

#### ① 空き家数と空き家率

平成25年10月1日現在の札幌市の総住宅数は1,009,600戸、世帯数は865,880世帯であり、平成20年の前回調査に比べて、それぞれ24,230戸、16,780世帯の増加となり、総住宅数は初めて100万戸を超えました。空き家数の推移をみると、昭和48年は16,500戸で、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は4.7%でしたが、その後は増加傾向が続き、平成15年に10万戸を超え、平成25年には142,160戸で、空き家率は14.1%となっています。

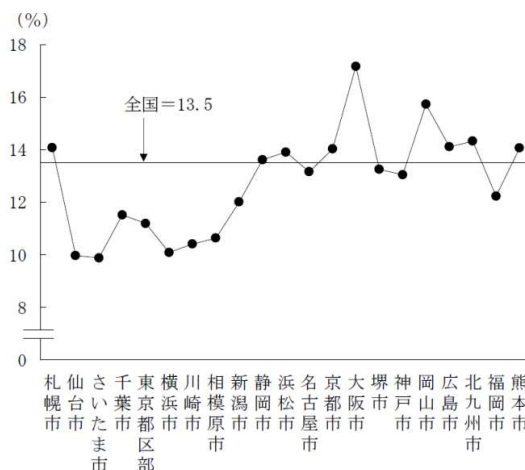
図7：市内の空き家数・空き家率の推移



<資料> 総務省統計局「住宅・土地統計調査」

平成25年の空き家率を他の政令指定都市と比較すると、大阪市が17.2%と最も高い割合を示しており、以下、岡山市15.7%、北九州市14.3%と続き、札幌市は広島市及び熊本市と並び14.1%で4番目に高くなっています。

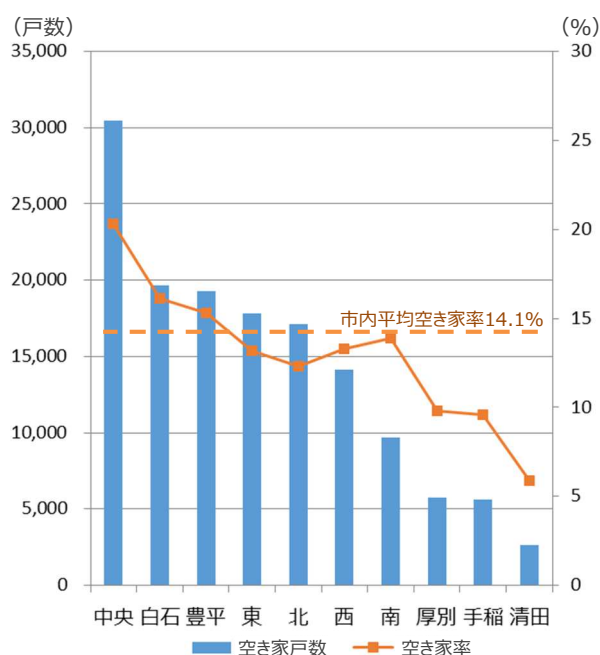
図8：21大都市の空き家率（平成25年10月現在）



### ② 区ごとの空き家の状況（平成25年調査）

行政区ごとの空き家の状況は、中央区が30,450戸で最も多く、以下、白石区が19,690戸、豊平区が19,290戸となっています。空き家率も同じ順位となっており、中央区が20.3%で最も高く、以下、白石区（16.1%）、豊平区（15.3%）と続いており、これら3区が全市平均の14.1%以上となっています。一方で、厚別区（9.8%）、手稲区（9.6%）、清田区（5.9%）の3区が10%未満となっています。

図9：市内区毎の空き家件数・空き家率（平成25年）



### ③ 空き家の種類別の状況（平成25年調査）

空き家の種類別の状況を見ると、空き家総数142,160戸のうち、その大部分が共同住宅（空き室）となっており、また、用途別では「賃貸・売買用」が約8割を占めています。放置空き家などが含まれる「その他の空き家」は28,970戸となっており、そのうち「腐朽・破損あり」となっているものは、6,430戸となっています。（「特定空き家等」となる可能性が高いものは、一戸建のその他（うち腐朽・破損あり）空き家の2,910戸と考えられます。）

図10：札幌市の空き家の状況（平成25年10月現在）【住宅・土地統計調査】（平成25年、単位：戸）

	空き家総数		
	一戸建	共同住宅など	
<b>空き家全体</b>	142,160	14,350	127,810
賃貸・売買用など	113,190	3,740	109,450
その他（放置空き家など）	28,970	10,610	18,360
うち腐朽・破損あり	6,430	2,910	3,520

## (2) 不適切管理の空き家に関する町内会アンケート

- 不適切管理の空き家に関するアンケート調査とは、札幌市内の不適切管理空き家の実態を把握するため、平成25年度に各町内会を対象に札幌市が行ったアンケート調査です。
- 市内の約半数の町内会（1,054町内会）から回答がありました。（回収率48.7%）

アンケートでは、回答のあった町内会の約4分の1に当たる257町内会が、町内に適切に管理されていない空き家がある」と回答しています。適切に管理されていないと回答のあった空き家の件数は、合計で357件となっており、発生している問題点は、害虫・雑草が207件と最も多く、以下、侵入（放火等）187件、倒壊等のおそれ131件となっています。

図11：町内会アンケートによる周辺空家の問題点

	倒壊等のおそれ	侵入（放火等）	害虫雑草	ごみ不法投棄	落雪	合計
件数	131	187	207	100	106	731

（複数回答のため、空き家の件数よりも多い）

## (3) 市民からの空家等の通報・相談（平成27年10月末現在）

- 平成27年5月26日から空家等対策の推進に関する特別措置法が全面的に施行されました。市では、同法が全面的に施行したことや空家等の相談先などについて広報さっぽろなどを用いて市民周知に努めました。
- その結果、法施行後の約5か月間で、市が法施行前から継続して対応している空家等の件数（128件）の約1.3倍の件数の相談や通報（167件）が寄せられました。
- これらを合計した295件のうち、特定空家等と認定されたものは、146件となっています。

図12：空家等に関する通報件数

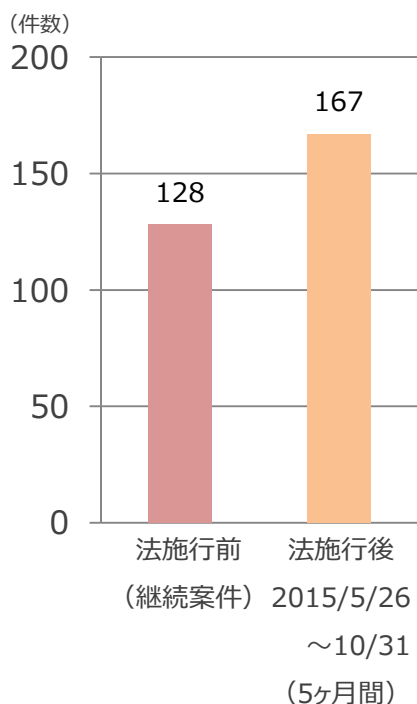
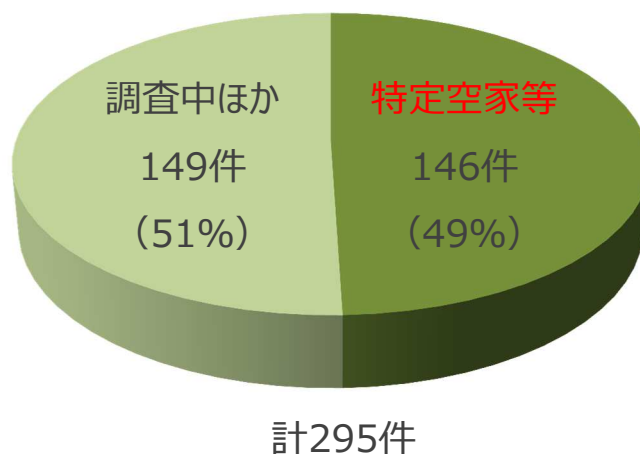


図13：特定空家等の件数



#### (4) 市民アンケート

調査対象	：札幌市全域の18歳以上の男女5,000人
抽出方法	：住民基本台帳からの等間隔無作為抽出法
調査方法	：郵送法
調査期間	：平成27年（2015年）7月9日（木）～7月24日（金）
回収結果	：2,545通（回収率50.9%）

#### 問1 地域の空家について（地域に空家があるか）

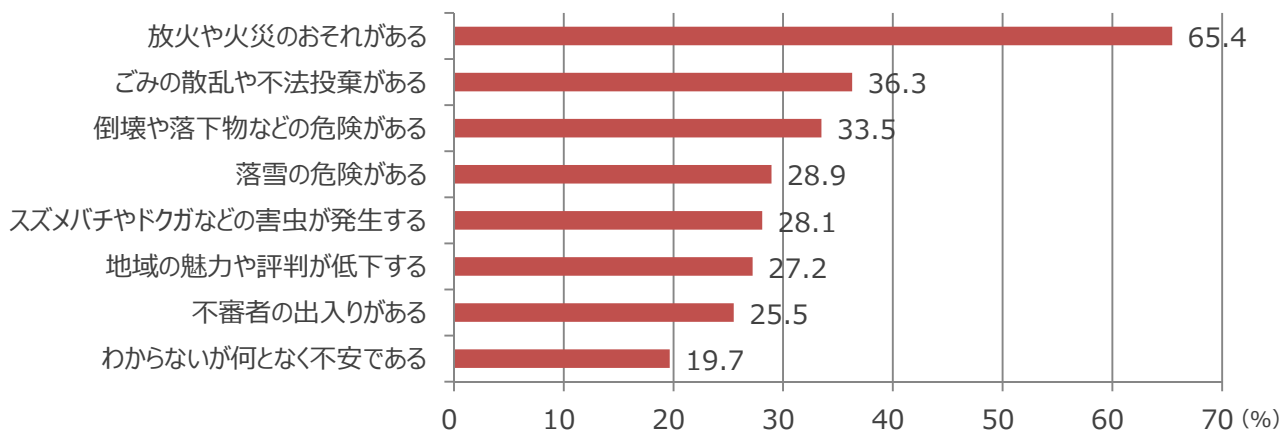
「ある」	.....	32.6%
「ない」	.....	34.7%
「わからない」	.....	30.1%

#### 問1-1 空家があることへの不安 （空家が「ある」とした人のみ回答）

「大いに感じている」	.....	16.2%
「やや不安を感じている」	.....	39.7%
「あまり不安は感じていない」	.....	34.0%
「まったく不安は感じていない」	.....	9.7%

#### 問1-2 不安を感じる理由（複数回答）※上位5項目 （空家があることへ「大いに不安を感じている」「やや不安を感じている」とした人のみ回答）

「放火や火災のおそれがある」	.....	65.4%
「ごみの散乱や不法投棄がある」	.....	36.3%
「倒壊や落下物などの危険がある」	.....	33.5%
「落雪の危険がある」	.....	28.9%
「スズメバチやドクガなどの害虫が発生する」	.....	28.1%



#### 問2 空家の所有状況

「所有している」	.....	4.2%
「所有していない」	.....	92.1%

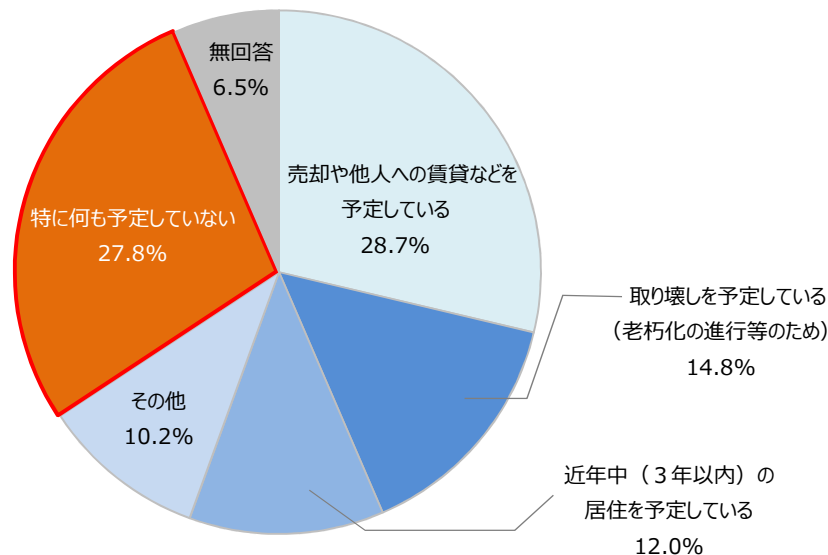
#### 問2-1 所有している空家の種類（複数回答） （空家を「所有している」とした人のみ回答）

「マンション等の集合住宅（空室）」	.....	56.5%
「一戸建て」	.....	38.9%
「その他」	.....	4.6%

## 問 2 - 2 所有している空家の今後の予定

(空家を「所有している」とした人のみ回答)

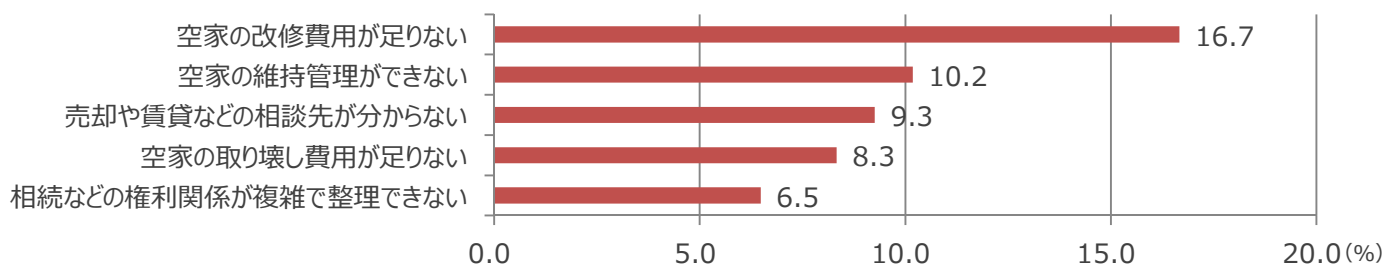
「売却や他人への賃貸などを予定している」	28.7%
「取り壊しを予定している（老朽化の進行等のため）」	14.8%
「近年中（3年以内）の居住を予定している」	12.0%
「特に何も予定していない」	27.8%



## 問 2 - 3 空家の所有で困っていること（複数回答）

(空家を「所有している」とした人のみ回答)

「空家の改修費用が足りない」	16.7%
「空家の維持管理ができない」	10.2%
「売却や賃貸などの相談先が分からない」	9.3%
「空家の取り壊し費用が足りない」	8.3%
「相続などの権利関係が複雑で整理できない」	6.5%
「その他（不動産会社に管理を一任している、困ったことはない等）」	33.3%



### (5)まとめと考察

- ・住んでいる地域に空家や空家らしき建物が「ある」という回答が約 3 分の 1 を占めており、そのうち、何らかの「不安を感じている」という回答が半数以上（55.9%）を占めています。また、不安を感じる理由は、「放火や火災のおそれがある」が65.4%と最も高く、以下、「ごみの散乱や不法投棄がある」が36.3%、「倒壊や落下物などの危険がある」が33.5%と続いてますが、それ以外の理由も大きな差はなく、幅広い要因によって不安を感じていることがわかります。こうした市民の不安を解消していくことが必要となります。
- ・空家を所有している人のうち、何らかの対応を予定している人が半数を超えている一方で、特に何も予定していない人が約 3 割います。このような人に、今後の空家の見通しを立ててもらうことが必要となります。
- ・所有している空家で困っていることは、経済的な問題（改修や除却等にかかる費用など）と情報・知識不足（相続や不動産売買などの専門知識）の大きく分けて 2 つの悩みがあることがわかります。こうした悩みを解決するための支援を行い、自発的な問題解決を促していくことが必要となります。

### 3 空家等の課題

特定空家等の分析や市民アンケートの結果を考察し、空家等の課題を整理すると、次のような課題が挙げられます。

#### 課題 1 所有者としての当事者意識の希薄さ

市民アンケートでは、空家等の所有者の約 3 割が空家等について「特に何も予定していない」と回答しており、こうした中長期的な見通しを持っていない人が所有している空家等は、長期間にわたって放置されるおそれがあります。

そのため、このような方に所有者としての当事者意識を持ってもらうことが課題であり、当事者意識を醸成していくための対策が必要となります。

なお、同アンケートでは、空家等を所有していない人が回答者の大多数を占めていますが、近年は相続等によって急に空家等の所有者になることも増えていることから、現在の空家等の所有者に限定せず、幅広い市民に空家等の問題を認識してもらう必要があります。

#### 課題 2 問題解決のための支援や適切な相談先の情報の不足

市民アンケートでは、空家等の所有で困っていることとして、「空家の取り壊し費用が足りない」という経済的な問題や、「売却や賃貸などの相談先が分からない」「相続などの権利関係が複雑で整理できない」という情報・知識不足などの問題が挙げられています。こうした悩みを抱えた所有者は、当事者意識がないわけではないと思われるため、悩みの根源となる問題が解消されれば、空家等の売却や有効活用に踏み込んでもらえる可能性もあります。

そのため、悩みを抱える空家等の所有者に対し、問題を解決するための支援や適切な相談先などの情報提供を行う必要がありますが、現在はこれらの支援や情報提供が不足していることが課題となります。

#### 課題 3 適切に管理されていない空家等の存在

法施行後の短期間のうちに空家等の相談や通報が多数寄せられており、多くの市民が適切に管理されていない空家等に対して不安を感じていることがわかります。また、市民や町内会へのアンケートからは、不安を感じている問題（事象）も幅広いことがわかります。

こうした市民の空家等に対する不安を解消するためにも、適切に管理されていない空家等をなくしていくことが課題であり、是正を進めるための対策が必要となります。

## 第3章 空家等の対策

空家等の問題には様々な課題があり、それらの課題を解消していくためには、空家等の状況に応じて対策を立てていく必要があります。そのため本計画では、「総合的な空家等対策」を取ることであり、個別の対策は、大きく「空家等（特定空家等）の発生抑制」「流通・活用の促進」「適切に管理されていない空家等の解消（特定空家等への対応）」という3つのカテゴリーに分類することができます。

図14 空家等対策の分類分け

		1 発生抑制 (空き家化の予防)	2 流通・活用の促進	3 適切に管理されていない空家等の解消
居住中の住宅		<b>空家等（特定空家等）の発生抑制</b> ○所有者等の当事者意識の醸成 ○安心して住み続けられる住宅改修の促進	<b>流通の促進</b> ○流通（売却や賃貸化など）による活用の促進 ・相談しやすい体制の構築・周知 ・需要と供給のマッチング ・改修による空家等の再生	<b>活用の促進</b> ○地域等による活用の支援
適切に管理				
空家等	問題はあるが軽微			<b>問題点の解消</b> ○問題点の是正依頼（法に基づく措置以外の対応）
	倒壊等の危険性がない			<b>適切に管理されていない空家等の解消（特定空家等への対応）</b> ○特定空家等の対応に係る実施体制の整備 ○特定空家等の認定及び措置
	倒壊等の危険性がある			

### 1 空家等（特定空家等）の発生抑制

#### (1) 所有者等の当事者意識の醸成

##### 施策1

空家等の適切な維持管理や将来の見通しの重要性、所有者等の維持管理責任についての周知・啓発

##### 施策2

生活に関する市民の様々な相談を受けることがある団体や組織などへの空家等に関する対策や専門の相談先などの情報提供

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持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、適切な維持管理が行われていない場合があります。

このため、所有者等がこうした空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらうことが重要となります。そこで、「広報さつぽろ」や市ホームページ、パンフレットなどを活用するほか、例えば高齢者が多く参加するイベントなどの機会をとらえ、空家等の適切な維持管理の重要性や所有者等の維持管理責任などを幅広い市民に一層周知していきます。

また、空家等自体の発生を抑制するためには、適切に維持管理してもらうだけでなく、所有している空家等や住まなくなる予定のある住宅を将来どうするかという見通しや対応について考えてもらうことも必要です。そのため、空家等の所有者以外にも、広く市民に空家等の問題を認識してもらい、いざというときの心構えや知識を持ってもらうことが重要になります。特に近年は単身高齢者世帯が増加していることもあり、自分の住宅を将来どうするかという見通しや対応について具体的に考えることが困難な方が多くなりつつあります。このような方が、具体的な見通しや対応を想定しないままだと、自宅は空家等となって放置されてしまう可能性が高くなります。

そうした事態を防ぐためには、高齢者やその家族の方などと接する機会が多く様々な相談を受けることがある団体や組織などが、相談を受けた際に適切な専門の相談先につないだり、あるいは、こちらから相談を働き掛けたりすることが効果的です。

そこで市では、こうした団体や組織などに、市の空家等の対策や住まいに関する専門の相談先などの情報を提供し、高齢者やその家族の方などと専門の相談窓口をつながりやすくすることで、住宅の今後の見通しや対応を想定しておくことを促していきます。

## (2) 安心して住み続けられる住宅改修の促進

### 施策 3 「木造住宅耐震化促進事業」や「住宅エコリフォーム補助制度」などの活用による安心して住み続けられる住宅改修の促進

基本方針に掲げたように、札幌市の人口構造は、急速な高齢化の進行などにより大きく変化していくことが見込まれており、このような社会の変化も見据えて対策を立てていく必要があります。住宅・土地統計調査（平成25年）では、札幌市内の高齢者の住まいは、夫婦世帯の場合は約80%が持家に居住しています。こうした高齢者の中には、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を望む方がいる一方、居住している住宅に住み続けたいと考えている方もいますが、居住している住宅に耐震性能やバリアフリーなどの設備が整っていないために、そこに住み続けることを断念せざるを得ない場合もあります。

そのため、耐震設計や耐震改修工事に要する費用の一部を補助する「木造住宅耐震化促進事業」や、省エネやバリアフリーの改修費用の一部を補助する「住宅エコリフォーム補助制度」などを活用して既存住宅の改修を進めることにより、安心して住み続けられる住宅の増加を図ります。こうした施策によって既存住宅に長く住んでもらうことができれば、空家等の発生を予防することにもつながります。

## 2 流通・活用の促進

使われないまま放置された空家等は、周囲への悪影響を発生させるといったマイナス面が大きくなりますが、一方で活用可能な空家等は貴重な住宅資源であり、空家等の活用を一層進めていくことが望まれます。

### (1) 流通（売却や賃貸化など）による活用の促進

使っていない空家等や今後使わなくなる住宅の売却や賃貸化などを進め、新たな居住者が現れば、空家等の増加を抑制することにつながります。しかし、空家等の売却や賃貸化などを進めるに当たっては、その具体的な方法や手続き、必要資金の調達など、案件ごとに様々な検討が必要となり、所有者等の中には、これらの知識やその相談先などの情報がないために踏み出せない方もいます。

そのため市では、様々な団体等との幅広い連携により、売却等に不安を抱えている所有者等が安心して相談でき、その後のサポートを受けながら手続き等を進めることができる体制の構築を目指します。



## ア 相談しやすい体制の構築・周知

**施策1** 不動産事業者団体等やNPO団体等との連携による「気軽に住まいに関する相談を受けることができる体制」の構築・周知

**施策2** 相続などの法律等にかかわる問題を相談することができる窓口等の周知・案内

所有者等の中には、空家等の売却や賃貸化などを行いたいと考えていても、どのように進めていけばよいか分からないという方もおり、売却等の具体的な相談が市に寄せられることがあります。しかし市にはノウハウがなく、これらの相談に対応できないため、専門知識や幅広いネットワークなどを有する不動産事業者団体等やNPO団体などと連携し、まず、所有者等が気軽に住まいに関する相談を受けることができる体制の構築を進めていきます。

また、売却等を進めたいと考えていても、相続などの権利関係や相隣関係などに問題があって進めることができないケースがあり、場合によっては相続放棄などの理由により空家等の所有者等が「不存在」となり、管理すべき主体がいなくなってしまうこともあります。こうした管理者不在の財産については、利害関係者などが相続財産管理人の選任制度を活用して国庫に帰属する手続きが民法に規定されていますが、実際に活用された事例はほとんどありません。こうした法律等にかかわる問題などは、単独では解決が難しいことが多いと思われませんが、問題が解決すれば売却や活用に向けて動き出すことができることから、市の無料法律相談や司法書士相談などのほか、様々な公的機関が実施している相談窓口等を周知・案内し、障害となっている問題の解決を促します。

## イ 需要と供給のマッチング

**施策3** 不動産事業者団体等との連携による「売却等を希望する所有者等と不動産事業者をつなぐ体制」の構築・案内

**施策4** 北海道が開設する「空き家情報バンク」への登録案内・周知

**施策5** 金融機関との連携による「空家等を活用するための制度」や「移住・住みかえ支援機構」が実施する「マイホーム借上げ制度」の周知・案内

札幌市内には多くの不動産事業者が存在しており、仲介等によって中古住宅の売買や賃貸が一般的に行われています。しかし、自発的に売却等に向けた行動を起こしている所有者等は、当初から明確な意思を持った方が多く、売却等を進めてもよいと漠然と考えている所有者等の中には、なかなか行動に踏み出せない方もいます。そこで、不動産事業者団体等と連携して構築する「売却等を希望する所有者等と不動産事業者をつなぐ体制」を活用し、このような所有者等と不動産事業者をつなぐことで、需要と供給のマッチングを図ることができます。そうすれば、相談を行った所有者等の希望に応じてそのまま仲介等の契約まで行うこともできるため、市に相談のあった所有者等を具体的な行動に結びつけることができます。

また、北海道では、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るため、道内全域を対象区域とし、空家等の情報と一緒に、就業情報や学校・病院などの地域情報も併せて提供する「空き家情報バンク」を開設し、平成28年度から正式運用を始めます。市では、北海道や他市町村との連携を基本方針に掲げており、北海道への移住促進に協力して取り組むためにも、市民からの相談や要望に応じて、売却したい空家等や活用してもらいたい空家等を「空き家情報バンク」へ登録することを案内し、また、購入したり活用できる空家等を探している方に対して「空き家情報バンク」を紹介します。

そのほかにも近年は、高齢者が広くて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に転居するといった「住み替え」のニーズが高まっています。住み替えの際に、転居先の準備だけでなく、これまで住んでいた住宅についても売却等の対応を併せて進めてもらえるといのですが、高齢者の場合、独力ではそこまで対応できないこともあります。そこで、こうした高齢者が現住宅の活用や売却などを含めた対応を進めることができるように支援する仕組みが求められます。こうしたニーズの高まりを受け、金融機関でも住み替えを支援する新たな仕組みづくりを進めており、これまで住んでいた住宅を有効に活用して必要資金を調達することが可能な制度なども整備されています。

そこで市では金融機関等と連携し、こうした仕組みを住み替えの希望者や他の相談窓口へ情報提供したり、「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」が実施する「マイホーム借上げ制度」の周知を進めることで、需要と供給のマッチングを図っていきます。

## ウ 改修による空家等の再生

### 施策 6 「住宅エコリフォーム補助制度」の紹介や「さっぽろコミュニティ型建設業推進協議会」の案内

倒壊等の危険性などはないものの、そのままでは居住に適さない状態の空家等の中には、改修することによって再生が可能な場合もあります。また、市民のニーズとしても、こうした空家等を改修して住みたいという方がいます。そこで、そのような方に対して、省エネやバリアフリー改修の工事費用の助成を受けることができる「住宅エコリフォーム補助制度」を紹介するほか、具体的な工事の相談が寄せられた場合には、市民と地域の建設業者等との仲立ちを行う「さっぽろコミュニティ型建設業推進協議会」（札幌市及びコーディネート事務局（民間団体）、参画企業（市内建設業者等）により構成される団体）を案内し、空家等の再生を図ります。

## (2) 地域等による活用の支援

### 施策 7 地域課題の解決に向けた市民活動拠点としての空家等の活用支援

空家等を地域の資源ととらえ、地域の方などに空家等を有効活用してもらうことも効果的な空家等の対策となります。

そこで市では、地域の創意工夫によるまちづくり活動をより一層活性化させるため、地域課題の解決に向けた継続的なまちづくり活動（ソフト事業）と、その活動の場となる施設の整備（ハード整備）とを結びつけた提案を公募し、採択された提案に対して整備（施設整備・改修等）費用を補助する「地域活動の場整備支援事業」を実施しています。この事業により、使われていない空家等を防災・防犯、環境保全、子育てなど多様化する地域課題の解決に向けた市民活動の拠点として活用することができます。

### 3 適切に管理されていない空家等の解消（特定空家等への対応）

特定空家等は、危険性や周囲への悪影響が発生している又は発生するおそれが高い空家等であり、市民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に発生している問題を是正してもらう必要があります。

そのため、所有者等に法に基づく指導等の措置を行うほか、除却（解体）補助制度や金融機関と連携した優遇金利の融資制度などにより、所有者等による除却を促していきます。

#### (1) 特定空家等の対応に係る実施体制の整備

**施策1** 市の相談受付窓口の一元化による「市民にわかりやすく利便性の高い相談体制」の構築

**施策2** 市の所管部局間における情報共有及び連携による「特定空家等への効果的な対応」

特定空家等の問題は、倒壊や建築部材の飛散のおそれなどの危険性のほか、生活環境、防災、防犯など多くの問題が複合的に絡み合っていることから、市の各所管部局が連携して対応する必要があります。しかし、多岐にわたる所管部局が連携して対応する体制は、市民にとっては問題ごとの相談先がわかりにくいなどの課題もあるため、市民にわかりやすい相談体制を築くことが求められます。

そこで、都市局建築指導部建築安全推進課（空き家対策担当係）が最初の相談受付窓口となり、問題点などを整理してから各所管部局に伝える体制を築き、市民サービスの向上と業務効率化を同時に進めていきます。また、空き家対策担当係に寄せられた特定空家等の情報をデータベース化し、所管部局間で所有者等の情報や対応経過などの記録を共有することで、より連携を深め、効果的な対応を進めていきます。

#### (2) 特定空家等の認定及び措置

**施策3** 積雪寒冷地という市の特性を踏まえた独自の「特定空家等の認定基準」の策定

特定空家等について、法では具体的な認定の基準を規定していないことから、基本指針では「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当」と示されています。

そのため市では、検討委員会に特定空家等の認定基準についての意見をいただき、その意見や国のガイドラインを踏まえて「札幌市特定空家等の認定基準」（以下、「市認定基準」という。）を作成しました。市認定基準は、空家等に生じることが多い問題に関する10項目から成っており、項目の中には積雪寒冷地という市の特性を踏まえて「落雪」という項目を設けています。これらの項目のどれか1つでも該当すれば「特定空家等」と認定されます。各項目には認定の視点が示されており、この視点に示された状態に該当するかどうかを市職員が現地調査して判定します。

特定空家等と認定された場合、その所有者等に連絡を取る必要があることから、まずは、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用して所有者等の調査を行います。

判明した特定空家等の所有者等に対しては、法では段階を追って「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ことが規定されており、これらの措置を講ずるかどうかについて、国のガイドラインでは、まず「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、悪影響をもたらすおそれが

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」等によって判断するとしています。

そのため市では、ガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じて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ています。中でも「命令」や「代執行」といった処分性の強い措置（行政処分）を行うかどうかについては、市の各所管部局や関係部局が構成員となる「庁内決定会議」を開催し、実施の是非について協議した上で判断します。

なお、空家等の現地調査により、特定空家等に該当しないと判断された空家等であっても、その所有者等に対して適切な維持管理を促すなど、法に基づく措置以外の対応を必要に応じて実施します。

図15：特定空家等の認定基準

分類	項目	認定の視点	所管
1. 建築物等	1-1 倒壊・建築部材等の飛散等	建築物総体として、保安上の危険性が認められる状態（判定表により判定）	都）建築指導部
	1-2 衛生設備の破損等	配管設備の破損等や吹付け石綿等の飛散により、付近住民や通行者に衛生上の被害が及ぶ危険性がある状態	都）建築指導部
	1-3 塀・擁壁等及び立木の腐朽・破損等	塀・擁壁等及び立木に明らかな腐朽・破損等が生じており、当該空家等の周囲において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性がある状態	都）建築指導部
	1-4 防火（放火）・防犯	玄関等の無施錠又は貫通穴が存在するなど、外部から不特定の者が容易に侵入できる状態	消）予防部 市）地域振興部
2. 生活環境	2-1 ごみの散乱・不法投棄等	ごみや物品等が大量に散乱又は堆積しており、悪臭などの発生により周辺の生活環境が著しく損なわれている状態	環）環境事業部
	2-2 燃焼物の放置・散乱（火災発生の危険性）	周囲の燃焼の危険性のある物件が散乱・放置されているなど、火災発生の危険性がある状態	消）予防部
	2-3 雑草・立木等の繁茂	雑草・立木等の繁茂により、生活衛生上の問題が生じており、清潔が保たれていない状態	保）保健所 環）環境事業部
	2-4 衛生動物の発生	ハチ類の営巣、ドクガ等の衛生動物の大量発生等により、敷地外に悪影響を及ぼしている状態	保）保健所
	2-5 落雪	落雪により、当該空家等の周囲において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性がある状態（ただし、道路上への影響があるものについては、2-6による。）	都）建築指導部
	2-6 道路通行・走行の支障	空家等から発生する事象（ごみや物品等の散乱・堆積、雑草・立木等の繁茂、落雪等）により、道路の通行や走行を妨げている状態又はその危険性がある状態	建）総務部

※その他、本基準を勘案し、総合的な観点から特に市長が危険性等があると判断した空家等については、「特定空家等」として認定することができることとする。

図16：「1-1 建築物の倒壊・建築部材等の飛散等」に関する判定表

項目		(A) 現状における破損等の程度				(B) 影響範囲係数		(A)×(B) 判定点	総得点
		破損等の程度				敷地外に影響 (隣家・道路等)	敷地内のみ影響		
		I	II	III	IV				
倒壊・崩壊可能性	A 基礎・土台	60	40	20	0	2.0	1.0	120	660
	B 建築物（柱・梁）	60	40	20	0	2.0	1.0	120	
	C 屋根構造材・下地材	60	40	20	0	2.0	1.0	120	
	D 外壁構造材・下地材	60	40	20	0	2.0	1.0	120	
飛散・剥落可能性	E 屋根仕上材	30	20	10	0	2.0	1.0	60	
	F 外壁仕上材	30	20	10	0	2.0	1.0	60	
	G その他部位	30	20	10	0	2.0	1.0	60	

※Gには、窓枠、煙突、外部階段、看板、機器類などを含む

上記判定表で得点を計上し、総得点が60点以上を判定表1-1における特定空家等と認定する

### (3) 除却（解体）補助制度の実施及び周知

#### 施策4

市民の安全で安心な住居環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するための「危険空家等除却補助制度」の実施及び周知

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、所有者等が置かれた状況は様々であり、中には除却（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。

そのため市では、市民の安全で安心な住居環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するため、倒壊や建築部材等の飛散といった危険性のある空家等の除却工事にかかる費用の一部を補助する「危険空家等除却補助制度」を平成27年度から開始しています。

補助制度には、除却後の跡地を地域の町内会などに無償で貸与し、借り受けた町内会などが維持管理を行いながら活用することが条件となる「地域連携型補助」と、このような条件がない「通常型補助」を用意しています。

跡地の地域活用を重視する「地域連携型補助」と除却そのものを重視する「通常型補助」というタイプの違う2種類の仕組みを用意することで、危険性のある空家等の自発的な除却を進め、併せて跡地の有効活用の促進も図っていきます。

そのためには、まずは市民に補助制度について知ってもらうことが重要になりますので、積極的な周知を進めていきます。

### (4) 除却（解体）費用の融資制度の周知

#### 施策5

協定を結んだ金融機関との連携による「空家等の除却（解体）費用の融資制度」の周知

「危険空家等除却補助制度」には予算額に限りがあり、補助要件も定められていることから、すべての所有者等が補助を受けることができるわけではありません。また、補助を受けた所有者等であっても、手持ちの資金では、必要となる費用のすべてをまかなうことは困難な場合もあり得ます。

そのため市では協定を結んだ金融機関と連携し、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仕組みを設けており、市民ニーズに応じて、このような融資制度を周知することで、所有者等による除却を促していきます。

## 第4章 達成目標（成果指標）

指標	目標値
①特定空家等の除却（解体）件数	計画期間内（H28～H32）で75件 （年間15件×5年）
②特定空家等の除却（解体）以外による是正件数	計画期間内（H28～H32）で75件 （年間15件×5年）
③相談を受けた空家等が活用された件数 （除却後の跡地の活用を含む）	計画期間内（H28～H32）で50件 （年間10件×5年）
④空家等の今後の予定について「特に何も予定していない」と回答した所有者等の割合	計画最終年度（H32）までに20.0% （H27における割合：27.8%より7.8ポイント減）

- ① 特定空家等のうち、倒壊等のおそれがあり危険性が高いものについては、建築物を除却（解体）することが望ましいため、特定空家等の除却（解体）件数を成果指標と設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。なお、「札幌市まちづくり戦略ビジョン・アクションプラン2015」の開始年度であり、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行となった平成27年度を含めた累計（H27～H32）の目標件数は90件（年間15件×6年）とします。
- ② 特定空家等には、建築物の除却（解体）まで必要となるものだけでなく、是正対応をすることで問題点が解消されるものも含まれます。そのため、特定空家等の除却（解体）以外による是正件数も成果指標と設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。
- ③ 市に寄せられる空家等の相談は、特定空家等に関するものが大多数を占めており、現段階では空家等の活用に関する相談は少なく、またその相談に対しても、効果的なアドバイスができていないのが実情です。しかし本計画では、空家等の活用を対策の大きな柱の1つとして掲げていますので、相談を受けた空家等が活用された件数を成果指標と設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。
- ④ 空家等は個人の私有財産ですので、直接行政が関与しなくても、所有者等が自発的に対応することが望ましい姿といえます。そのため本計画では、所有者等の当事者意識の醸成を対策の大きな柱の1つとして掲げていますので、所有者等に空家等の今後の予定を考えてもらい、「特に何も予定していない」所有者等の割合を減らすことを成果指標と設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。