

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

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」を取ることとしており、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 19：空家等対策の体系、各対策と課題の関係

3-1 対策1：空家等（特定空家等）の発生抑制

空家等がすべて問題なのではなく、問題なのは住宅の所有者等が空家となった住宅を放置し、周囲へ悪影響をもたらすことです。そのため、住宅所有者を含めた市民に対し、空家等の適切な維持管理などについて周知、啓発を行うなど、発生抑制のための対策を行う必要があります。

(1) 所有者等の当事者意識の醸成

施策1 現在の所有者等に限らず、将来の相続人も含めた幅広い市民に対する、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

空家等自体の発生を抑制するためには、適切な維持管理のみならず、所有している空家等や住まなくなる予定のある住宅についての将来の見通しや対応について空家等所有者自らが考えることも必要です。そのため、現在の所有者に限らず、将来の相続人も含めた幅広い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、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。

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、財産管理の方法²⁰などを幅広い市民に一層周知していきます。

施策2 不動産・法務等や生活に関する相談を受けることがある民間事業者・NPO等の組織等と連携した効果的な情報提供

施策1による周知、啓発をより効果的に進めるためには、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、民間事業者などが、相談を受けた際に適切な専門の相談先につなぐことが効果的です。

そこで市では、こうした団体や組織、民間事業者などと連携して相続相談や終活セミナー等に対する開催支援・広報支援などを行い、参加者の拡大やセミナー回数の拡大などを図るとともに、セミナー等の参加者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。また、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。

²⁰ 財産管理の方法：成年後見制度や家族信託など、家族や弁護士、司法書士などが、所有者本人に代わって、財産の管理や処分などを行うことができる制度など。

(2) 安心して住み続けられる住宅改修の促進

施策3 「木造住宅耐震改修工事等補助制度」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

住宅・土地統計調査（平成30年（2018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や、居住している住宅の耐震性能に不安を抱えながら住み続けている場合もあります。

そのため、耐震設計・耐震改修工事に要する費用の一部を補助する「木造住宅耐震改修工事等補助制度」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。

3-2 対策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必要です。

(1) 流通（売却や賃貸化など）による活用の促進

ア 相談しやすい体制の充実・周知

施策1 不動産・法務等に関連する民間事業者・NPO 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」の充実・周知

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いかわからないという所有者等もいます。また、売却等を進めたくとも、相続関係などの問題があって進められないというケースもあります。

こうした具体的な相談が市に寄せられることがあり、ノウハウを持つ関連団体につないでいくことが必要です。そのため札幌市では、不動産・法務等の関連団体と、空家等の対策の推進に係る連携協定を締結しており、各専門窓口において空家所有者等の相談に応じています。

所有者等が気軽に住まいに関する相談を適切に受けられることができるよう、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や NPO 等などの各窓口相互の連携を強化し、適宜、連携団体等を拡充しながら、体制の充実を図ると共にその周知を行います。

また、市の無料法律相談や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、問題の解決を促します。

イ 需要と供給のマッチング

施策2 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とをつなぐ体制」の活用

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。

また、空家等を資源として捉え、移住や創業、まちづくり活動の機会に空家等の賃貸や購入を検討する方々（以下「移住者等」という。）もいます。

そこで、不動産事業者団体等との連携により構築した「売却等を希望する所有者等や購入等を希望する移住者等と不動産事業者とをつなぐ体制」を活用し、このような所有者等及び移住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。こうすることで、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。

施策3 北海道が運用する「空き家情報バンク」の活用

北海道では、移住・定住の促進や住宅ストック²¹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「北海道空き家情報バンク²²」を開設し、平成28年度（2016年度）から運用しています。

本計画では、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みます。各相談窓口において、市民からの相談や要望に応じ、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、移住者等も含め、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

施策4 空家等の活用や借上げ等に関連する民間支援制度の情報提供

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」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を併せて進めることが望ましい対応と想定されます。

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支援する仕組みが求められており、金融機関や民間事業者において、高齢者がこれまで住んでいた住宅を賃貸物件として有効活用し、必要資金を調達しながら住み替えをできるように支援する仕組みが設けられています。

そのため、札幌市では、金融機関等の住み替えに関する支援制度や「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²³」など民間支援制度に関する情報提供を行います。

²¹ 住宅ストック：既存住宅のこと

²² 北海道空き家情報バンク：資料編「主な関連施策一覧」参照

²³ マイホーム借上げ制度：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）が、50歳以上の方のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもの。

ウ 改修による空家等の再生

施策5 住宅改修に関連する支援制度の情報提供

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、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「**木造住宅耐震改修工事等補助制度**」や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**」のほか、**住宅等の改修に係る札幌市や国等の支援制度についての情報提供**を行います。また、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²⁴**」（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6 地域課題の解決に向けた空家等の活用支援

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。

そこで札幌市では、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「**新たな活動の場創設支援事業**」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。

その他、札幌市では、商店街区における魅力的な店舗を創出するため、商店街区の空店舗や空家を活用して開業する事業者に対して、店舗改装費や備品購入費など開業費用の一部を補助する「**商店街区におけるストック活用型商い創出事業²⁵**」を実施しており、空家等の利活用による新規開業を促進します。

²⁴ さっぽろコミュニティ型建設業推進協議会：資料編「主な関連施策一覧」参照

²⁵ 商店街区におけるストック活用型商い創出事業：資料編「主な関連施策一覧」参照

3-3 対策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認識してもらい、是正してもらう必要があります。

そのため札幌市では、市民からの通報をもとに空家等の現地調査や所有者を調査し、判明した所有者等に対して、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) 庁内連携による特定空家等への対応

施策1 市への相談の一元受付による「市民にわかりやすい相談対応」及び所管部局間における情報共有・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、**都市局建築指導部監察担当課（空き家対策担当係）が最初の相談受付窓口**となり、問題点を整理し、表7の**関係部局と連携しながら対応**します。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し、**各部局での対応やノウハウを共有することにより連携を深め、効果的な対応を行います。

表7：庁内連携部局一覧

分類	項目	連携部局		
建築物等	倒壊・建築部材等の飛散等	都市局建築指導部監察担当課		
	衛生設備の破損等	都市局建築指導部監察担当課		
	塀・擁壁等及び立木の腐朽・破損等	都市局建築指導部監察担当課		
	防火（放火）・防犯	市民文化局地域振興部区政課		
消防局予防部 予防課		各消防署 予防課・警防課		
生活環境	ごみの散乱・不法投棄等	環境局環境事業部事業廃棄物課		
	燃焼物の放置・散乱（火災発生の危険性）	消防局予防部 予防課	各消防署 予防課・警防課	
	雑草・立木等の 繁茂	（生活衛生上の問題）	保健福祉局保健所 生活環境課	各保健センター 健康・子ども課
		（清潔の保持）	環境局環境事業部事業廃棄物課	
	衛生動物の発生（ハチ類、ドクガ等）	保健福祉局保健所 生活環境課	各保健センター 健康・子ども課	
	落雪	都市局建築指導部監察担当課		
道路通行・走行の支障	建設局総務部 道路管理課	各土木センター 維持管理課		

※空家等の状況（問題となる項目やその問題の程度など）をふまえて、都市局建築指導部監察担当課（空き家対策担当係）及び上記部局と連携し対応をする。

(2) 特定空家等に対する措置

施策2 特定空家等の認定及び所有者等への助言・指導等による、自主的な改善の促進

札幌市では「札幌市特定空家等の認定基準²⁶」に基づき、市職員が現地調査し、特定空家等の認定を判定します。特定空家等のうち、「倒壊・建築部材等の飛散等」での認定案件は、比較的点数の低い軽度の案件が占めていることから、**早期の段階で所有者等に対し効果的な助言・指導を行い、自主改善に対する意識を促します。**なお、助言・指導にあたっては、空家等の現状を把握していない所有者等も多いことから、空家等の現状写真を同封し危険性を認識してもらうとともに、札幌市危険空家等除却補助制度や連携団体等のパンフレットを同封するなど、わかりやすい情報提供を行いながら、自主改善に向けた支援を継続します。

施策3 財産管理人制度の活用による、所有者不明等の特定空家等の解消

助言・指導により、なお当該特定空家等の状態が改善されない場合には、法では特定空家等の所有者等に対して、「勧告」「命令」「代執行²⁷」の措置ができるとされています。「命令」や「代執行」といった処分性の強い措置（行政処分）については、関係内部部局等が構成員となる検討会議を開催し、特定空家等のもたらす悪影響の状況を踏まえ、実施の是非について協議したうえで判断します。

所有者の所在が不明の場合や既に死亡している場合など、管理すべき主体が存在しない特定空家等については、札幌市が利害関係者として**財産管理人制度²⁸の選任制度を活用し、解消を図ります。**

²⁶ 札幌市特定空家等認定基準：資料編「札幌市特定空家等認定基準」参照

²⁷ 代執行（行政代執行）：所有者に代わり、行政が適正管理に向けた取り組みを行うこと

²⁸ 財産管理人制度：誰も管理処分ができない「所有者がいない財産（相続財産及び不在者財産）」に対して、財産管理の必要性を利害関係人が申立て、財産管理人が選任されることで「財産の管理」が可能となる民法上の制度

(3) 除却（解体）補助制度等による支援

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

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」による支援を、平成 27 年度（2015 年度）から行っています。

補助制度には、除却後の跡地を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ります。

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ため周知を進め、除却を促していきます。

施策 5 空家等の除却に係る各種支援制度の情報提供

「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。

そのため札幌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。