

第 2 次
札幌市
空家等
対策計 画

令和 3 年(2021 年)3 月
札幌市

はじめに

日本の人口は少子高齢化の進展に伴い、平成 20 年（2008 年）をピークに減少に転じ、大きな転換期を迎えております。私たちの街、札幌についても、ここ数年のうちに人口減少や高齢化率の上昇が見込まれています。

このようななか、放置された空家等が地域課題の一つとなっており、札幌市では、平成 28 年（2016 年）に策定した「札幌市空家等対策計画」に基づき、空家等対策を進めて参りました。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であり、今後も、相続時や単身高齢世帯の住み替えなどにより、更なる空家等の発生が予想されます。

こうした状況においても、誰もが安心して暮らすことができる、良好な地域環境を実現するため、このたび、空家等対策の方向性を示す新たなガイドラインとして、「第 2 次札幌市空家等対策計画」を策定しました。

第 2 次計画では、第 1 次対策計画で重点的に取り組んできた、適切に管理されていない空家等（特定空家等）への対応を継続しつつ、特定空家等の発生を未然に防ぐための情報提供や、流通の促進に関する相談体制の充実についても、国や北海道、民間事業者や市民の皆さまなどと力を合わせて、取り組んでいきたいと考えております。

今後、本計画に基づき、総合的な空家等対策に努めてまいりますので、皆さまからの一層のご協力をいただきますようお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定にあたり、多くのご助言をいただきました札幌市空家等対策検討委員会の委員の皆さまをはじめ、市民アンケートやパブリックコメントにおいて貴重なご意見をお寄せくださいました皆さまに、心から感謝を申し上げます。

令和 3 年（2021 年）3 月

札幌市長 秋元克広



計画策定の趣旨と基本的な方針 **1**

1-1 策定の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	3
1-3 計画期間	4
1-4 計画の対象	4
1-5 空家等対策の基本目標と基本方針	7

空家等の現状と課題 **2**

2-1 これまでの取組（第1次計画の取組実施状況）	10
2-2 空家等の調査	13
2-3 札幌市の空家等の現状	13
2-4 空家等の課題と対策の方向性	19

空家等の対策 **3**

3-1 対策1：空家等（特定空家等）の発生抑制	22
3-2 対策2：流通・活用の促進	24
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）	27

達成目標（成果指標） **4**

4-1 達成目標（成果指標）	30
----------------------	----

資料編 

◇ 空家等対策の推進に関する特別措置法	31
◇ 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（概要）	36
◇ 北海道の空き家等対策に関する取組方針（一部抜粋）	38
◇ 札幌市空家等対策検討委員会（設置要綱・委員名簿・経過）	39
◇ 主な関連施策一覧	42
◇ 札幌市特定空家等認定基準	44
◇ 第2次札幌市空家等対策計画（案）に対するご意見と考え方	45

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**



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。

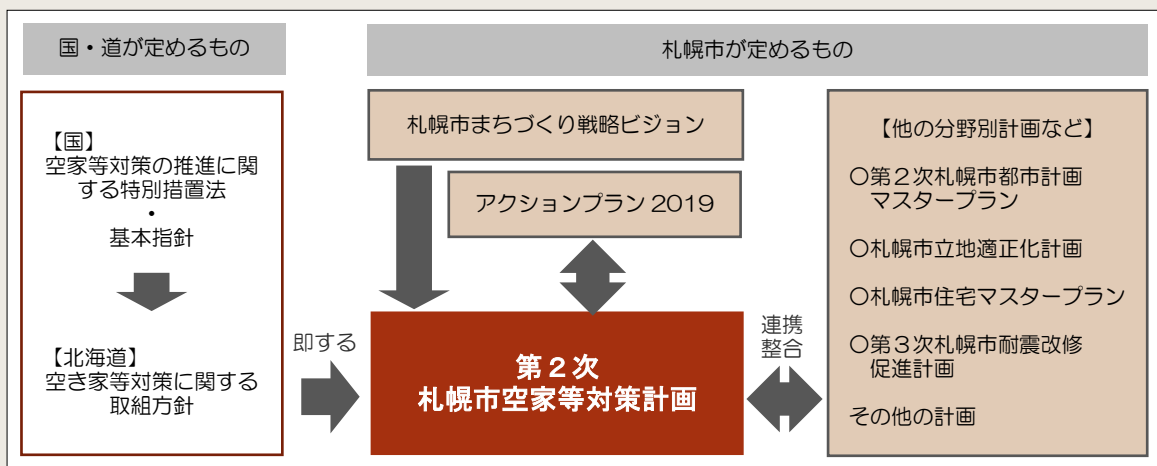


図2：札幌市空家等対策計画の位置付け

(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の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）</p> <p>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）</p> <p>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」</p> <p>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</p> <p>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。

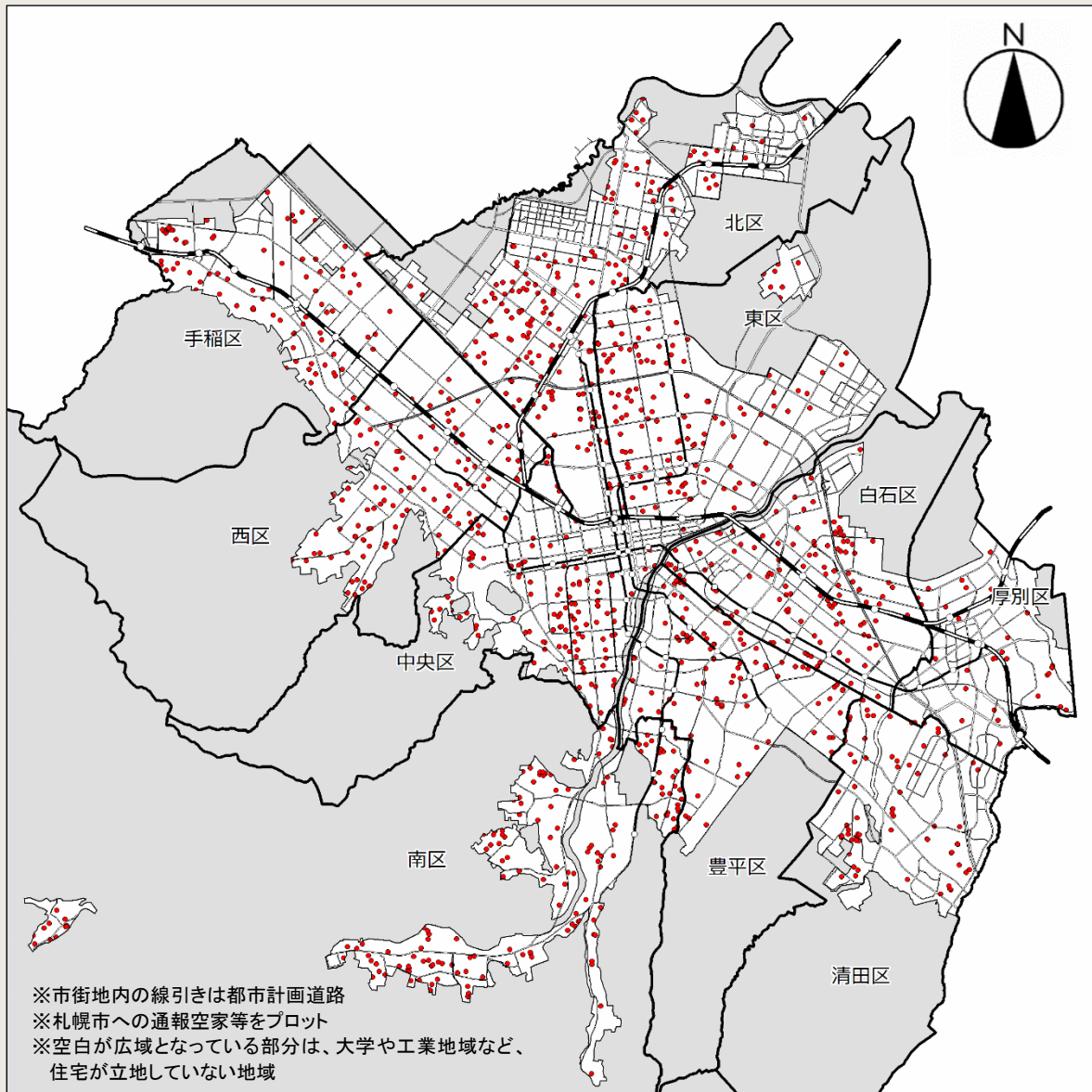


図3：通報空家等の分布（R1年度末時点）

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。

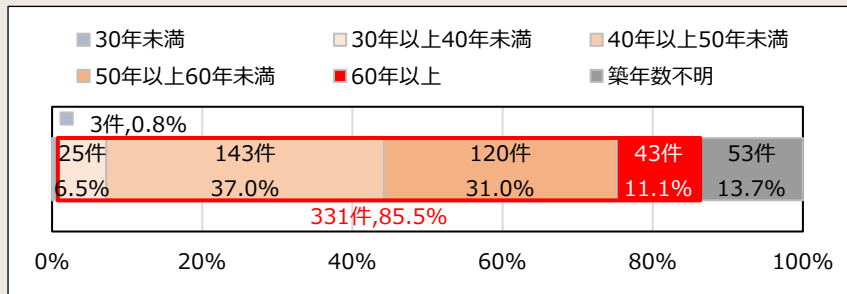
また、札幌市立地適正化計画⁸では、近い将来、人口減少スピードが速まることが想定される開発時期の古い郊外住宅地の一部を「持続可能な居住環境形成エリア」と設定し、持続的な地域コミュニティの形成を目指すこととしています。こうしたエリアの設定状況なども参考とし、重点的な空家等の対応地区の設定について検討します。

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。

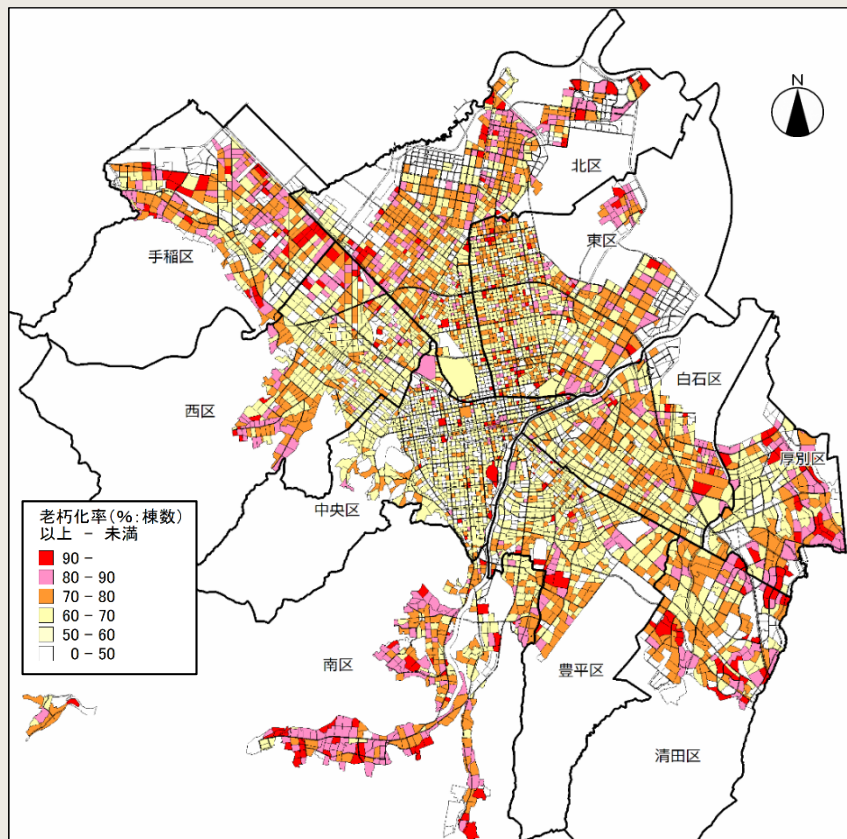


＜資料＞H30 都市計画基礎調査

※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。

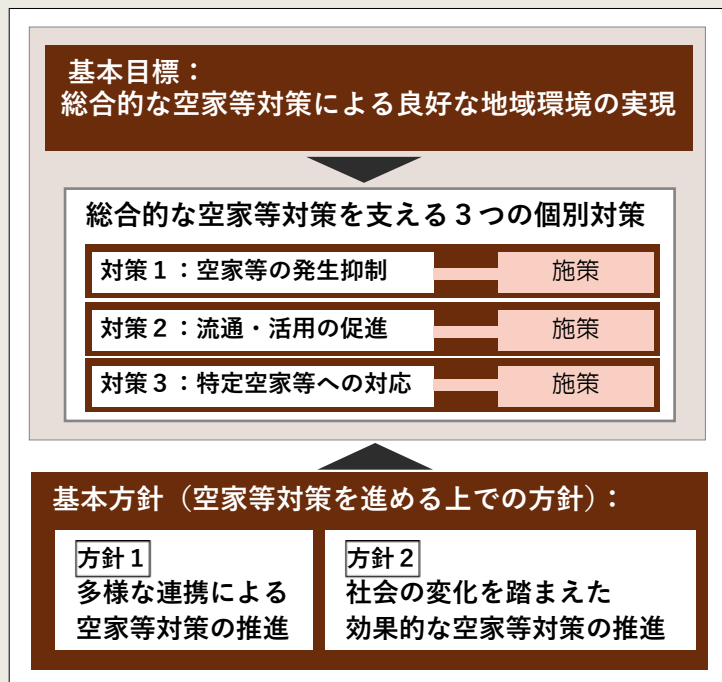


図6：基本目標・基本方針の位置づけ

(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。

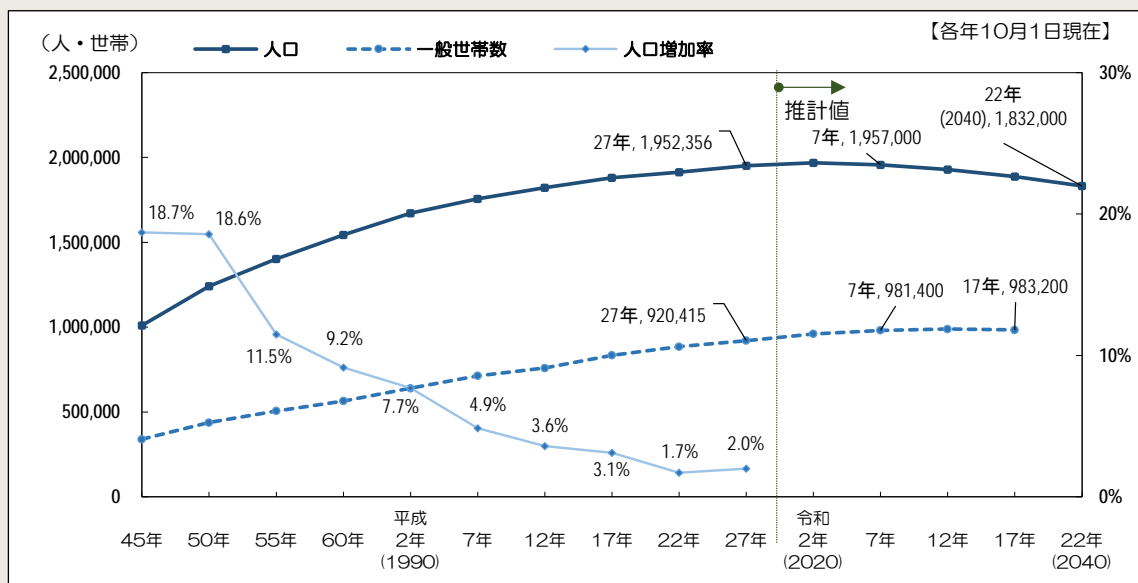
⁹ SDGs(Sustainable Development Goals)：持続可能な開発目標 2015年9月の国連サミットで採択された17の目標と169のターゲット(取組)からなる2030年に向けた国連加盟国193か国共通の目標。9ページ参照。

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。

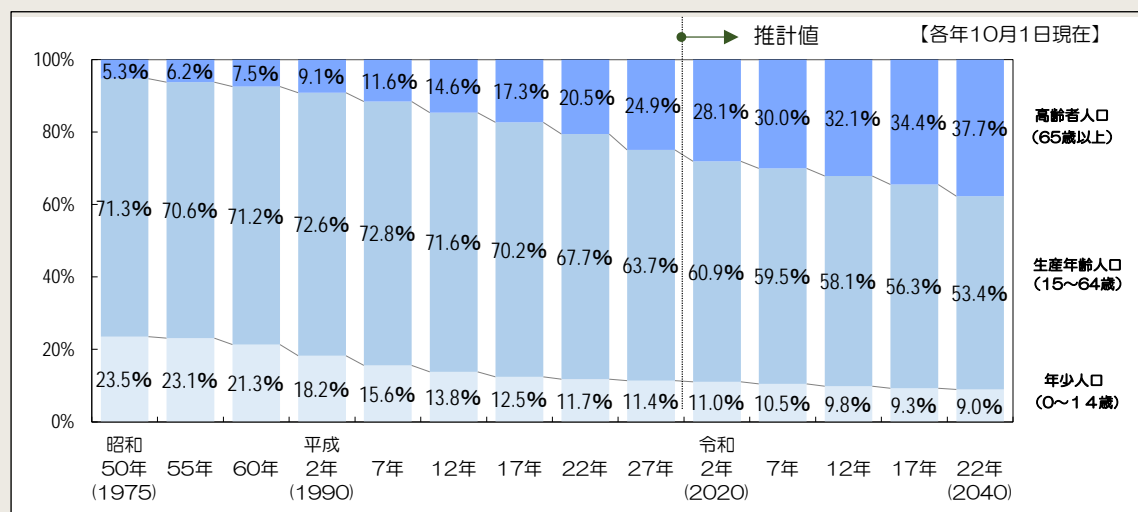
特に、今後5年間で団塊の世代が75歳以上の後期高齢者となることから、維持管理が大変な住宅から交通等の利便性の高いマンションや高齢者向けの住宅などへの転居が増えると予想され、人口増加が見込めないことと併せて、空家等の増加の大きな要因と成り得ます。

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。

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

空家等の現状と課題

2-1 これまでの取組（第1次計画の取組実施状況）

前章で示したとおり、社会の変化を踏まえた効果的な空家等対策を進めるため、第2章では、本市のこれまでの取組や空家等の現状、課題等を踏まえ、今後の施策の方向性を示します。

表2：取組概要

		対策1：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	
居住中の住宅		空家等(特定空家等)の発生抑制 <ul style="list-style-type: none"> ●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 	流通の促進 <ul style="list-style-type: none"> ●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 		
適切に管理	問題はあるが軽微			活用の促進 <ul style="list-style-type: none"> ●地域等による活用の支援 	問題点の解消 <ul style="list-style-type: none"> ●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			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) <ul style="list-style-type: none"> ●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 	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) <ul style="list-style-type: none"> ●除却(解体)補助制度の実施及び周知 ●除却(解体)費用の融資制度の周知
空家等	倒壊等の危険性がある				

(1) 対策1：空家等(特定空家等)の発生抑制

所有者等の当事者意識を醸成するため、普及啓発ポスターの掲示やホームページの更新等を実施しました。

また、「木造住宅耐震改修工事等補助事業¹¹⁾」による耐震改修工事に対する補助や、「住宅エコリフォーム補助制度¹²⁾」による省エネ・バリアフリー改修工事に対する補助により、住宅改修を促進しました。



図9：普及啓発ポスターの掲示

¹¹⁾ 木造住宅耐震改修工事等補助制度：資料編「主な関連施策一覧」参照

¹²⁾ 住宅エコリフォーム補助制度：資料編「主な関連施策一覧」参照

(2) 対策2：流通・活用の促進

金融機関や不動産・司法関連団体との協定により、空家除却ローンの実施や無料相談窓口を開設し、流通（売却・賃貸化など）による活用の促進を図りました。また、地域等による空家等の活用支援を行うため、「地域活動の場整備支援事業¹³」（令和元年度より、「新たな活動の場創設支援事業」）により、住民主体のまちづくり活動の場づくりに対する企画支援・改修補助を実施しました。

(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）

適切に管理されていない空家等の解消を進めるため、関係内部部局と連携して特定空家等の指導対応にあたるとともに、「危険空家等除却補助制度¹⁴」により危険な空家等の解消を進めました。

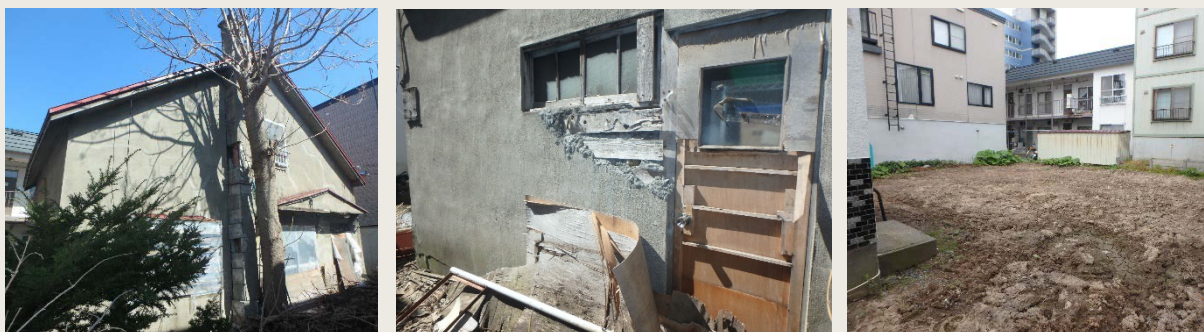


図 10：空家等の解体前（左・中央）・解体後（右）

(4) その他の取組（第1次計画に記載のない取組）

- ・開業に要する費用の一部（店舗改装費、備品購入費等）を補助する「ストック活用型商い創出事業¹⁵」を実施し、空店舗や空家等の利活用の促進や魅力的な店舗の創出を図りました。
- ・保育所等の整備を促進するために不動産業者等から土地・賃貸物件に関する情報を募集し、ホームページで公開するなど、不動産業者等と保育所整備希望者とのマッチングを行い、保育所等整備用の土地・賃貸物件の情報提供を実施しました。
- ・札幌商工会議所において、令和元年度から、空家等相談のワンストップ相談窓口¹⁶を設置し、不動産・司法・建設業関連団体等と連携して問題の解決を図りました。

¹³ 地域活動の場整備支援事業：資料編「主な関連施策一覧」参照

¹⁴ 危険空家等除却補助制度：資料編「主な関連施策一覧」参照

¹⁵ ストック活用型商い創出事業：市内における空き店舗や空き家の利活用を促進するとともに、市内における新規開業の底上げを図るため、開業に関する費用の一部を補助する事業。令和2年度より「商店街区におけるストック活用型商い創出事業」として、商店街区を対象とした支援に変更。

¹⁶ ワンストップ相談窓口：1つの場所で様々な相談を受けることができる窓口。

(5) 成果指標の達成状況

第1次計画の成果指標の達成状況について、「①除却（解体）件数」の実績件数は194件となり目標を達成し、「②除却（解体）以外の是正件数」については、目標の約8割の達成状況となりましたが、特定空家等は損傷が進んでいるものもあり、損傷部の修繕よりも、除却（解体）が現実的な解消方法であり、特定空家等の解消件数全体で見ると目標値を達成しました。

「③相談を受けた空家等が活用された件数」は、目標値の約5割の達成状況となりました。札幌市への相談は周辺住民からの管理不全の空家等に関わるものが多く、所有者等からの売却・賃貸など活用に関する相談案件は少ないことが影響していると想定されます。

「④空家の今後の予定について『特に何も予定していない』と回答した割合」は10%上昇する結果となりました。札幌市では、適切に管理をされていない空家等について、所有者への助言を行ってきましたが、管理不全になる以前の空家所有者等に対しては、普及啓発ポスターの掲示等による情報提供のみであり、今後はこれらの所有者も含め、適正管理に関する情報提供が必要であると考えられます。

表3：成果指標の達成状況

	当初値	実績値					計	目標値
	H27年度 (2015年度)	H28年度 (2016年度)	H29年度 (2017年度)	H30年度 (2018年度)	R1年度 (2019年度)	R2年度 (2020年度)		
①特定空家等の除却（解体）件数	—	45件	37件	49件	63件	194件	75件	
②特定空家等の除却（解体）以外の是正件数	—	12件	18件	10件	17件	57件	75件	
③相談を受けた空家等が活用された件数（除却後の跡地活用を含む）※1	—	15件	7件	3件	1件	26件	50件	
④空家の今後の予定について「特に何も予定していない」と回答した割合※2	27.8%	—	—	—	37.6%	—	20.0%	

※1）ア＋イの合計により集計

- ア 札幌市の紹介で、連携する不動産事業者団体の無料相談窓口を利用した案件が成約した件数
- イ 危険空家等除却補助による解体案件で、跡地活用がされているもの

※2）市民意識調査（札幌市総務局広報部市民の声を聞く課）

当初値：平成27年調査結果、実績値：令和元年調査結果

2-2 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。

そのため札幌市では、国が実施する国勢調査や住宅・土地統計調査、北海道が実施する都市計画基礎調査¹⁷などの各統計調査のほか、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って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、不動産登記情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税情報などを活用して所有者等の調査を行います。

2-3 札幌市の空家等の現状

(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、抽出調査であり、結果の数値は**推計値**です。

なお、住宅・土地統計調査の空き家¹⁸には、建て方別には「一戸建て」とマンション等の共同住宅などの「空き室」が一戸と計上され、空き家の種類は下記のとおりに分けられます。

表4：住宅・土地統計調査における分類について

住宅・土地統計調査における住宅	
ア 建て方別	<ul style="list-style-type: none"> ● 一戸建て ● 共同住宅など：マンション等の集合（共同）住宅の「空き室」を1戸と計上
イ 空き家の種類別	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸・売却用の住宅：新築・中古問わず、賃貸・売却のための空き家になっている住宅 ● 二次的住宅：別荘や、普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊りしている人がいる住宅 ● その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅。例えば転勤・入院のために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えのためなどに取り壊す予定の住宅、物置として利用している住宅など、空き家の区分の判断が困難な住宅が含まれ、放置空き家も含まれるとされる。

¹⁷ 都市計画基礎調査：都市計画法第6条に基づき実施する、人口規模、土地利用等に関する現況及び将来の見通しについての調査。

¹⁸ 住宅・土地統計調査における「空き家」：一戸建てのほか、マンション等の「空き室」が1戸と数えられており、法で規定する「空家等」（本計画4ページ）とは異なることから、区別するため本項では「空き家」と表現する。

① 空き家数と空き家率

平成30年(2018年)10月1日現在の札幌市の総住宅数は1,051,400戸、世帯数は929,100世帯であり、平成25年(2013年)に比べて、それぞれ41,800戸、63,220世帯増加し、総住宅数および世帯数ともに増加傾向となっています。

空き家数の推移をみると、昭和43年(1968年)は10,380戸で、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は4.3%でしたが、その後は増加傾向が続き、平成15年(2003年)に10万戸を超えました。平成30年(2018年)は125,400戸となり、前調査より減少し、空き家率は11.9%となっています。

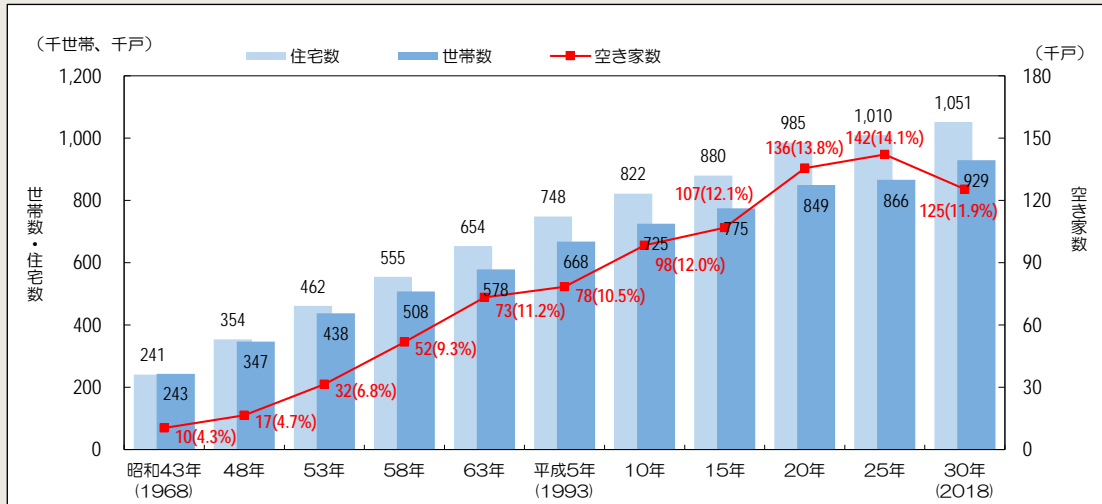


図 11：札幌市の空き家数・空き家率の推移

② 空き家等の建て方・種類別の状況

平成30年(2018年)の空き家総数125,400戸のうち、一戸建ては約1割の12,300戸であり、残り9割は共同住宅など113,100戸となっています。

本計画において主な対象とする一戸建ての空き家を種類別にみると、「賃貸・売買用等」は2,200戸で、放置空き家が含まれるとされる「その他の住宅」は10,000戸であり、そのうち特定空き家等となる可能性が高いものは、「うち腐朽・破損あり」の2,400戸と考えられます。

平成25年(2013年)と比較すると、一戸建ての「その他の住宅」は、10,610戸から10,000戸に減少し、そのうち「腐朽・破損あり」についても、2,910件から2,400件に減少しました。

表 5：札幌市の空き家の状況

	平成30年(2018年)			参考) 前調査 平成25年(2013年)		
	空き家総数	一戸建て	共同住宅など	空き家総数	一戸建て	共同住宅など
空き家全体	125,400 戸	12,300 戸	113,100 戸	142,160 戸	14,350 戸	127,810 戸
賃貸・売買用 二次的住宅	81,100 戸	2,200 戸	78,800 戸	113,190 戸	3,740 戸	109,450 戸
その他の住宅	44,300 戸	10,000 戸	34,300 戸	28,970 戸	10,610 戸	18,360 戸
うち腐朽・ 破損あり	7,900 戸	2,400 戸	5,500 戸	6,430 戸	2,910 戸	3,520 戸

※単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計が一致しない場合がある

(2) 通報件数・特定空家等の対応状況

全市では、毎年 200 件前後の空家等の通報を受理しており、うち約 4 割が特定空家等の認定となっています。

令和元年度末（2019 年度末）までの空家等の通報内容は、倒壊や部材飛散などの建築物に関わるものが 952 件（約 6 割）、ごみ・燃焼物の散乱や雑草・立木の繁茂などの生活環境に関するものが 705 件（約 4 割）となっています。

表 6：空家通報件数等

年度		H26 以前 (2014 以前)	H27 年度 (2015)	H28 年度 (2016)	H29 年度 (2017)	H30 年度 (2018)	R1 年度 (2019)	総計
新規通報件数		91 件	242 件	214 件	182 件	274 件	155 件	1,158 件
特定 空家等	認定件数		*183 件	65 件	64 件	106 件	73 件	491 件
	解決件数		58 件	57 件	55 件	59 件	80 件	309 件
	指導継続件数							182 件

※空家等特措法施行前の通報を含めて認定しているため、件数が多い

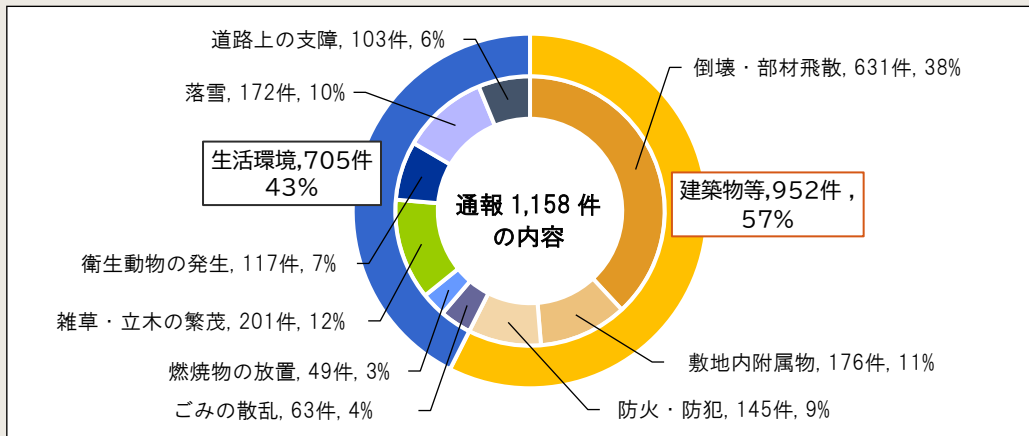


図 12：通報内容

※ 1 案件に複数の通報要因があるため、通報件数より多い
※パーセントは、小数点以下を四捨五入した値

特定空家等の累計認定件数のうち 309 件（約 6 割）は解決し、対応中の案件についても、指導・助言をもとに解体・是正予定など解決案の提示があったものが 52 件（約 3 割）を占めていることから、指導・助言の効果が表れていることがわかります。

指導・調査中の状況みると、「無反応・居所不明」が 49 件（約 4 割）と意識の低い状況が伺えます。所有者への助言・指導等が行えていない案件（「無反応・居所不明」「所有者不明・不存在」）が 60 件と半数程度を占めています。

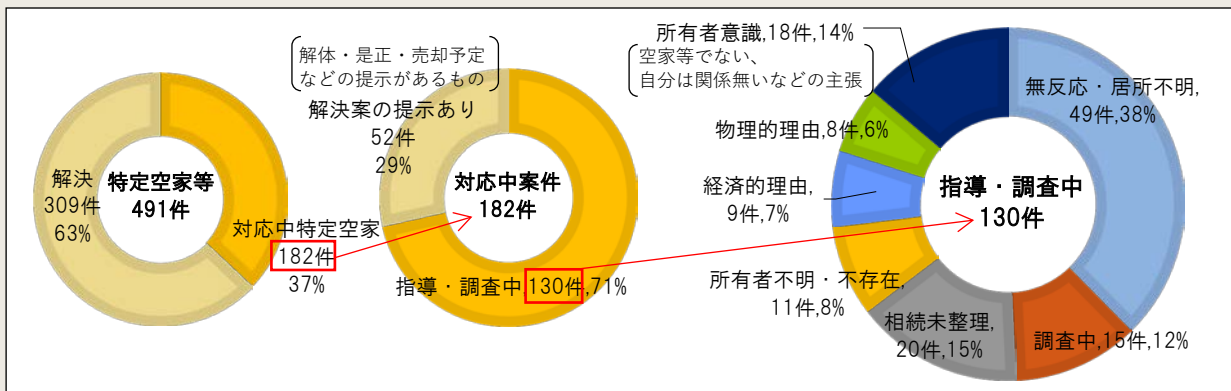


図 13：特定空家等の状況

※パーセントは、小数点以下を四捨五入した値

「倒壊・部材飛散等」による通報のあった空家等 631 件について、「札幌市特定空家等の認定基準¹⁹」に基づき破損の程度を判定すると、健全から軽度の空家等が 473 件（約 7 割）となっており、損傷が進んでいない段階での助言・指導を行うことができます。また、中度から重度の空家等は 158 件（約 3 割）となっており、未解決要因を踏まえ、自主改善に向けた支援の継続が必要です。

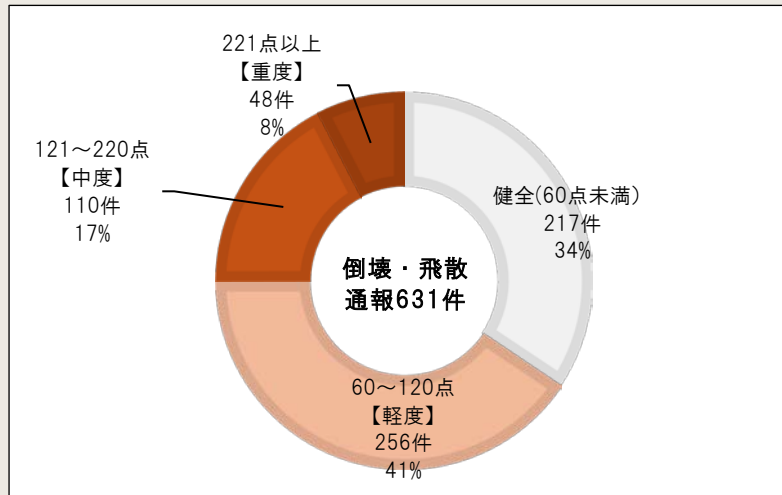


図 14：倒壊・建築部材の飛散等の通報内訳

¹⁹ 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

(3) 市民アンケート

① 実施概要

調査名：市民意識調査
 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：令和元年（2019年）10月11日（金）～10月25日（金）
 回収結果：2,510通（回収率50.2%）
 ※平成27年（2015年）調査時：2,545通（回収率50.9%）

② まとめと考察

- 地域の空家の状況について、810人である約3割が「地域に空家等がある」と回答しており、平成27年（2015年）調査時の829人（約3割）と比べて大きな変化はみられません。
- 地域に空家等があることに対する不安について、540人である約7割が不安（「大いに不安」と「やや不安」の合計）と回答しており、平成27年（2015年）調査時の463人（約6割）と比較して約1割増加しており、不安の高まりがみられます。また、不安を感じる理由については、平成27年（2015年）調査時と比べて「何となく不安」が約2倍（平成27年（2015年）91人・令和元年（2019年）207人）、「倒壊や落下物などの危険」が増加傾向（平成27年（2015年）155人・令和元年（2019年）211人）となっています。

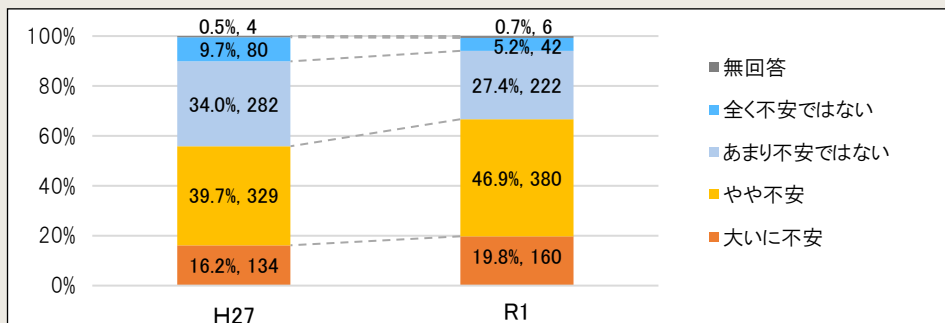


図15：地域に空家があることへの不安（空家が「ある」と回答した人のみ回答）

- 空家の今後の予定について、「特に何も予定していない」が約1割増加（平成27年（2015年）30人・令和元年（2019年）35人）していることから、空家所有者の当事者意識が低くなっている傾向がみられます。

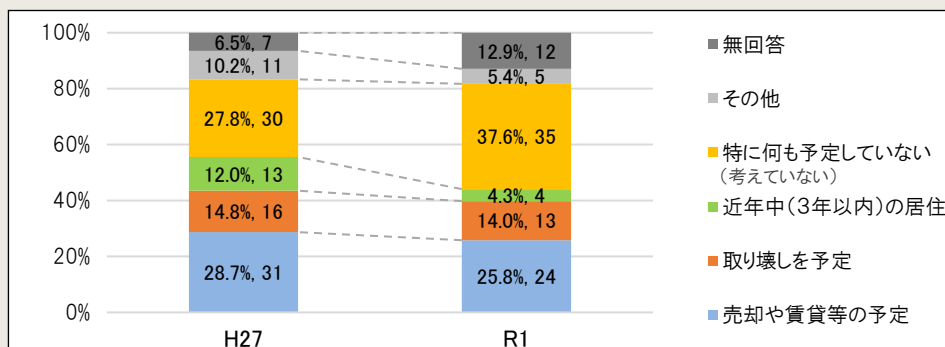


図16：所有している空家の今後の予定（空家を「所有している」と回答した人のみ回答）

- 空家所有者の抱える悩みについて、40人の約4割が「特にない」と回答しており、空家にしている理由については「特に理由はない」「空家のままでも特に困っていない」「将来使うかもしれない」など、現時点で困っている様子はみられません。一方で、経済的な問題（改修や除却等にかかる費用、取り壊し後の固定資産税）、情報・知識不足（相続や不動産売買などの知識）、物品の処分などの問題を抱えている様子もみられます。

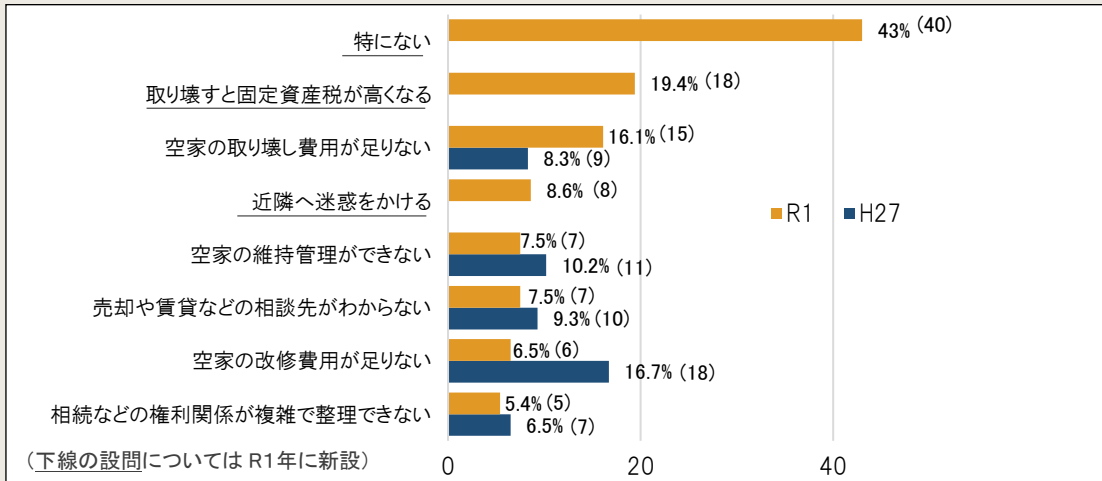


図 17：所有している空家について困っていること（空家を「所有している」と回答した人のみ回答）
※複数回答

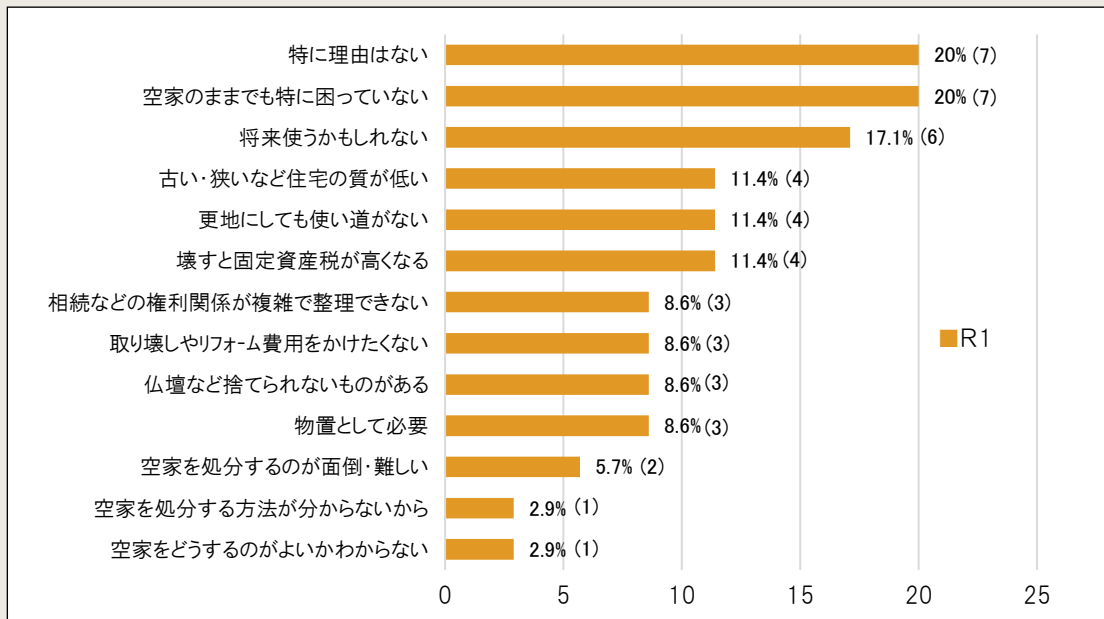


図 18：空家にしている理由（「特に何も予定していない（考えていない）」と回答した人のみ回答）
※複数回答

2-4 空家等の課題と対策の方向性

特定空家等の分析や市民アンケートの結果を考察し、空家等の課題や方向性を次のように整理しました。

(1) 課題1 所有者としての当事者意識の醸成

【現状・課題】

札幌市においても、住宅数が増加する一方、近い将来における人口・世帯数の減少が想定されることから、今後も空家等が継続的に発生すると予想されます。また、相続時の空家発生だけでなく、単身高齢世帯の住み替え等による、空家等の発生も予想されます。

第1次計画では、「空家等の今後の予定について、特に何も予定していない（考えていない）」所有者等の割合を平成27年（2015年）の27.8%から計画最終年度までに20.0%に下げるという成果指標を設定しましたが、結果、37.6%に増加しました。これまで、普及啓発ポスターの掲示等を行いました。空家等に関心を持つ方々への情報提供にとどまっていると考えられます。

【考え方】

所有者としての当事者意識を高めるため、早い段階から空家等の適正管理や将来の見通しについて考えてもらうことが必要です。近年は、相続等により急に空家等の所有者になることや、住み替え後に元々所有していた一戸建てが空家等になる可能性もあり、現在の空家等の所有者に限らず幅広い市民を対象に、効果的な情報発信や普及啓発を一層進めることが必要です。

【方向性】

民間事業者・NPO等との連携による
将来の相続人を含めた幅広い市民への効果的な普及啓発

(2) 課題2 問題解決のための支援や相談体制の充実

【現状・課題】

市内には様々な理由から市場に出していない活用可能な空家等が多く存在していると想定されます。市民意識調査によると、空家にしている理由として、「特にない」「空家のままでも困っていない」「将来使うかもしれない」など明確な意思を持っていない所有者がいる一方で、相続や税金、不動産売買の知識不足、改修・除却等の経済的な問題、物品処分など複数の問題を抱えている所有者もいます。

第1次計画では、不動産・法務等の関連団体との連携により各専門相談窓口を開設し、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る体制を構築し、相談対応に当たりました。しかしながら、管理や賃貸、売却等に向けた行動を始める際に、前述のような多様な問題の解決が必要であることから、個々の専門窓口のみでの対応では難しいことがわかります。

【考え方】

空家等の流通・活用に係る様々な団体等との連携を強化し、所有者の抱える問題に適切に対応していくことが必要であるとともに、空家等の管理・解消に向けた明確な意志を持っていない所有者等の漠然とした悩みを聞き取り、専門相談につなげていく体制が必要です。

【方向性】

民間事業者・NPO等との連携による
相談体制の充実、情報提供の手法・内容の拡充

(3) 課題3 適切に管理されていない空家等（特定空家等）への対応の継続**【現状・課題】**

令和元年の市民意識調査においては、地域に空家等があることについて「大いに不安」「やや不安」と感じている人の割合は66.7%で、平成27年（2015年）の調査結果（55.9%）から増加しています。

札幌市に寄せられる通報は毎年約200件であり、6割は建物の老朽化に関わるもので、4割は雑草の繁茂や衛生動物の発生、ごみの散乱、道路上の支障などが占めています。

また、特定空家等の認定件数491件のうち、約6割(309件)が解決していることから、所有者等への助言・指導等の効果がみられます。

【考え方】

地域の空家等の存在に不安を感じる人が増加しており、引き続き適切に管理されていない空家等（特定空家等）の解消に向けた対策が必要です。

特定空家等は課題が多岐にわたるため、市の各所管部局の連携により対応を進め、**各所管部局の専門性を活かし総合的な対策を講じられるよう、より連携を深めていく**必要があります。

所有者等の自発的な空家等の解消を支援するため、今後も助言・指導、除却補助等の継続支援が必要です。一方で、所有者や相続人が亡くなるなどにより行き詰まる案件が一定数存在することから、**所有者不明・不存在的空家等への対応**も必要となっています。

【方向性】

**所有者等の自発的な空家等の解消に向けた支援の継続
及び所有者が不明・不存在的空家等への対応**

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、「広報さつぼろ」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」を紹介します。

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。

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

達成目標（成果指標） 4



達成目標（成果指標）

4-1 達成目標（成果指標）

各対策を進めるにあたり、その達成状況を定量的・客観的に把握するため、以下のとおり成果指標を定めます。

表 8：成果指標

指 標		【 現状値 】	【 目標値 】
		R 1 年度 (2019 年度)	R12 年度 (2030 年度)
指標 1	所有している空家等について、管理や売却等の将来の予定を考えている人の割合	44.1%	70.0%
指標 2	所有者等から相談を受けた空家等の問題解決割合	57.3%	70.0%
指標 3	特定空家等の解決割合	62.9%	70.0%

- ※指標 1 令和元年第 3 回市民意識調査では、所有している空家等について、管理や売却等の将来の予定を考えている人の割合は、44.1%となりました。所有している空家等について、特に何も予定していないと回答した割合は 37.6%であり、このうち 5 割は、特に理由は無い、空家のままでも困っていないなどの漠然とした理由により、空家等にしています。
今後、効果的な情報発信や普及啓発を進めることで、これらの方に今後の予定を考えてもらい、所有している空家等について、将来の予定を考えている人の割合を 70.0%に増やすことを目標とします。
- ※指標 2 札幌市と不動産・法務等に関連する民間事業者等との連携により開設した各相談窓口において、平成 28 年度から令和元年度の間を受けた相談（単に、法律や制度などの説明を行ったものを除く）のうち、売却や賃貸契約に至ったもの、除却により解決に至ったものが 57.3%となりました。
今後、市・各専門窓口相互の連携強化により相談体制の充実を図ることで、所有者等から受ける相談の問題解決割合を、70.0%とすることを目標とします。
- ※指標 3 札幌市では、地域から通報を受けた空家等について、平成 27 年度から令和元年度の間に、特定空家等 491 件の認定を行い、そのうち 309 件（62.9%）の解決を図りました。
今後も、所有者等の自発的な解消に向けた支援を継続しつつ、財産管理人制度の活用を行い、本計画期間までに認定した特定空家等の累計について、70.0%の解決を目標とします。

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

資料編



◇ 空家等対策の推進に関する特別措置法	31
◇ 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（概要）	36
◇ 北海道の空き家等対策に関する取組方針（一部抜粋）	38
◇ 札幌市空家等対策検討委員会（設置要綱・委員名簿・経過）	39
◇ 主な関連施策一覧	42
◇ 札幌市特定空家等認定基準	44
◇ 第2次札幌市空家等対策計画（案）に対するご意見と考え方	45

(目的)**第一条**

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。第十条第二項を除き、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)**第二条**

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 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空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)**第三条**

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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)**第四条**

市町村は、第六条第一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)**第五条**

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)**第六条**

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（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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)**第七条**

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)**第八条**

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)**第九条**

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、第十四条第一項から第三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 第二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 第二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)

第十条

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)

第十一条

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（周辺的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。以下第十三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)

第十二条

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)

第十三条

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)**第十四条**

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つた場合において、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つた場合においては、第三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、第三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 第六項に規定する者は、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、第三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 第三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（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、第三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、第三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 第三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（第十二条及び第十四条を除く。）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）

第十五条

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）

第十六条

第十四条第三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 第九条第二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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、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。

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（概要）

（平成二十七年二月二十六日付け総務省・国土交通省告示第一号）

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ①基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ②市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施等
 - ③都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段・固定資産税情報の内部利用 等
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・空家等の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (1) 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
 - ・ 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示等
 - (2) 計画期間
 - ・ 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・ 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載等
 - (4) 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
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
 - (7) 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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・ 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・ 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針等
- 3 空家等対策計画の公表等

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

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

（1）空き家等の活用の推進

空き家等の増加を抑制するためには、所有者自らが適切な管理を行うことが困難な空き家や、建物の状態が良い十分に活用できる空き家などについては、賃貸や売却などにより積極的に活用することが必要と考えられます。

このため道では、空き家等の活用に向けて、全道規模での空き家等の情報発信や相談対応などの取組を推進することとします。

【取組事項】

- ① 「空家情報バンク」の開設
- ② 関係団体などと連携した相談体制の整備

（2）市町村への支援

市町村では、空き家等に関する対策の実施を進めてきていますが、技術職員が不足しているため十分な体制がとれないことや、必要な情報が不足しているなどの課題があります。

また、市町村によっては地域に必要な専門家が少ないという課題もあります。このため道では、市町村が行う空き家等対策の円滑な推進に向けて、的確な人的支援や技術的助言、きめ細かな情報提供などにより積極的に市町村を支援することとします。

【取組事項】

- ① 道による支援
- ② 関係団体などとの連携による支援
- ③ 情報の収集・提供及び調査研究による支援

（3）道民への周知・啓発

空き家等への取組にあたっては、道民一人ひとりが、空き家等の適切な管理や活用の重要性、方法などに関する情報を知ることが重要です。また、空き家の所有者には、管理不全によりもたらされる事故などで周囲に損失を与えた場合に、所有者責任があることなどについても理解することが必要です。

このため道では、道民が空き家等に関する情報を理解し、空き家等の活用や適正管理が進むよう、空き家等の活用方法や放置空き家による影響などについて、周知・啓発を進めることとします。

【取組事項】

- ① 道による周知・啓発
- ② 市町村や関係団体などと連携した周知・啓発

札幌市空家等対策検討委員会

札幌市空家等対策検討委員会設置要綱

平成 26 年 5 月 7 日

都市局長決裁

(設置)

第 1 条 札幌市の空家等に関する対策について、専門的かつ客観的な意見を聞くため、札幌市空家等対策検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置する。

(実施事項)

第 2 条 検討委員会は、札幌市の空家等対策に関する事項についての検討・意見交換を行う。

(組織)

第 3 条 検討委員会は、委員 6 人以内で組織する。

2 委員は、学識経験者、法務、不動産、建築等の関係団体会員その他市長が適当と認める者のうちから市長が委嘱する。

3 検討委員会は、前項に掲げる者のほか、必要があると認める者に検討委員会への出席を求めることができる。

(任期)

第 4 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、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。

(委員長)

第 5 条 検討委員会に委員長 1 名を置き、委員の互選により選出する。

2 委員長は、検討委員会を代表し、会務を総理する。

(庶務)

第 6 条 検討委員会の庶務は、都市局建築指導部において行う。

(補則)

第 7 条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会の運営について必要なことは建築指導部長が定める。

附 則

この要綱は、平成 26 年 5 月 7 日から施行する。

附 則（令和元年 11 月 29 日一部改正）

この要綱は、令和元年 11 月 29 日から施行する。

委員名簿

	氏名	所属等
委員長	もり 森 すぐる 傑	北海道大学大学院工学研究院 建築都市空間デザイン部門 教授
委員	かたおか なおゆき 片岡 直之 (※第1回検討委員会まで) たかはし とおる 高橋 亨 (※第2回検討委員会以降)	札幌商工会議所 産業部長
委員	たくま たかし 宅間 孝	札幌司法書士会 空き家対策検討委員会 委員長
委員	もりお かおる 森尾 薫	公益社団法人北海道宅地建物取引業協会 副会長
委員	やまもと あきえ 山本 明恵	特定非営利活動法人 さっぽろ住まいのプラットフォーム 理事長

(敬称略、委員 五十音順)

開催経過

【第1回】

- 開催日時

令和2年3月4日（水） 15:30～17:30

- 議事

(1) 札幌市における空家等の状況について

- ① 現計画の概要と取組内容について
- ② 住宅・土地統計調査について
- ③ 空家等の通報・特定空家等の状況について
- ④ 市民意識調査について

(2) 札幌市の空家等対策における基本的な考え方及び今後の検討テーマについて

【第2回】

- 開催日時

令和2年7月8日（水） 13:30～15:30

- 議事

(1) 空家等対策計画見直しの骨子（案）について

【第3回】

- 開催日時

令和2年9月2日（水） 13:30～15:30

- 議事

(1) 空家等対策計画（案）について

【第4回】

- 開催日時

令和3年3月11日（木） 13:30～14:30

- 議事

- (1) 空家等対策計画について
- (2) 令和元年空き家所有者実態調査について
- (3) 令和3年度の取組予定について

主な関連施策一覧

<p>対策1：空家等（特定空家等）の発生抑制</p> <p>①木造住宅耐震改修工事等補助制度【札幌市都市局建築指導部建築安全推進課】 昭和56年5月以前に建てられた木耐震性が低いと診断された木造住宅について、耐震診断、耐震設計及び耐震改修工事に要する費用の一部を補助する制度。</p> <p>②住宅エコリフォーム補助制度【札幌市都市局市街地整備部住宅課】 一定の省エネ改修やバリアフリー改修にかかる費用の一部を補助する制度。</p>
<p>対策2：流通・活用の促進</p> <p>③札幌市及び公的機関の相談窓口【札幌市総務局広報部市民の声を聞く課】 札幌市が行う無料の法律相談などのほか、公的機関が実施している各種相談の窓口を紹介。</p> <p>④北海道が運用する「空き家情報バンク」の活用【札幌市都市局建築指導部建築安全推進課】 北海道が道内全域を対象として開設し、空き家の情報と一緒に、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」についての周知及び登録案内。</p> <p>⑤株式会社北洋銀行との協定【札幌市都市局建築指導部建築安全推進課】 空家等対策を協力して行い、市民の安全で安心な居住環境の形成及び地域の活性化を図ることを目的とした「空き家の除却及び活用の促進に係る連携協力に関する協定」を、平成27年（2015年）8月に締結。</p> <p>⑥株式会社北海道銀行との協定【札幌市まちづくり政策局政策企画部企画課・札幌市都市局建築指導部建築安全推進課】 北海道外からの移住促進、札幌市での定住の促進、空き家対策に関し、相互に連携協力することを目的とした「移住及び定住の促進並びに空き家対策に係る連携協力に関する協定」を平成27年（2015年）12月に締結。</p> <p>⑦公益社団法人全日不動産協会北海道本部との協定【札幌市都市局建築指導部建築安全推進課】 「空き家等の流通促進に係る連携協力に関する協定」を平成28年（2016年）5月に締結。札幌市に売却等を希望する空家等所有者から相談が寄せられた場合、同意を得た上でその情報を協会に提供し、協会は相談担当者を選任し、具体的な対応策を提示することを目的とする。</p> <p>⑧公益社団法人北海道宅地建物取引業協会との協定【札幌市都市局建築指導部建築安全推進課】 ⑦同様の協定を平成28年（2016年）8月に締結。</p> <p>⑨札幌司法書士会との協定【札幌市都市局建築指導部建築安全推進課】 札幌市に空家等所有者からの相続問題等に関する相談が寄せられた場合、司法書士会の無料相談窓口の案内や司法書士の業務を紹介することを目的とし、「空き家等の対策の推進に係る連携協力に関する協定」を平成30年（2018年）2月に締結。</p> <p>○住宅エコリフォーム補助制度（再掲、上記②参照）</p>

対策2：流通・活用の促進

⑩さっぽろコミュニティ型建設推進協議会【札幌市経済観光局国際経済戦略室ものづくり・健康医療産業担当課】

さっぽろコミュニティ型建設推進協議会に参画するコーディネート事務局が、家屋の修繕やリフォーム、バリアフリー、新築、造園、設備工事、除排雪など住まいや暮らしに関わる相談に応じ、相談内容に適した企業の紹介を行う。

⑪新たな活動の場創設支援事業【札幌市市民文化局市民自治推進室市民自治推進課】

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、地域の課題解決に向けたまちづくり活動と地域資源（市民集会施設や空家等）の整備・改修等とを結びつけた企画提案（アイデア）を募集し、審査委員会による審査を経て、採択された企画について地域資源の整備・改修費用を補助する事業。

⑫商店街区におけるストック活用型商い創出事業【札幌市経済観光局産業振興部商業・経営支援担当課】

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等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し、空家等の利活用による新規開業を促進する事業。

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）

⑬危険空家等除却補助制【札幌市都市局建築指導部建築安全推進課】

市民の安全で安心な住居環境を確保するため、倒壊や建築部材等の飛散のおそれがある危険空家等の除却（解体）工事にかかる費用の一部を補助する制度。

○株式会社北洋銀行との協定（再掲、上記⑤参照）

○株式会社北海道銀行との協定（再掲、上記⑥参照）

札幌市特定空家等認定基準

分類	項目	認定の視点	所管
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
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的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。

第2次札幌市空家等対策計画（案）に対するご意見と考え方

1 意見募集実施の概要

(1) 意見募集期間

令和2年（2020年）12月25日（金） ～ 令和3年（2021年）1月28日（木）

(2) 意見提出方法

郵送、FAX、Eメール、持参

(3) 資料の配布場所

- ・札幌市役所本庁舎（2階市政刊行物コーナー、2階都市局建築指導部建築安全推進課）
- ・各区役所（総務企画課広聴係）
- ・各まちづくりセンター
- ・札幌市ホームページ

(4) 周知方法

- ・札幌市ホームページ
- ・広報さっぽろ1月号への掲載

2 意見数等

(1) 提出者数、意見数

2名、5件

3 意見に基づく修正点

なし

ご意見の概要と札幌市の考え方についての詳細は札幌市公式ホームページにてご覧になれます
ホームページ：<https://www.city.sapporo.jp/toshi/k-shido/akiya/akiyakeikaku.html>

第2次札幌市空家等対策計画

令和3年(2021年)3月 発行

企画・編集 札幌市都市局建築指導部建築安全推進課

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

TEL 011-211-2808 FAX 011-211-2823

ホームページ <https://www.city.sapporo.jp/toshi/k-shido/akiya/akiyakeikaku.html>



さっぽろ市
01-M03-20-2206
R2-1-183

