

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		<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	
適切に管理	<b>活用の促進</b> ●地域等による活用の支援			<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)
適切に管理されていない空家等	<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			<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> ●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
	問題はあるが軽微			
	倒壊等の危険性がない			
	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<sup>11)</sup>」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<sup>12)</sup>」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

<sup>11)</sup> 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

<sup>12)</sup> 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<sup>13</sup>」（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るとともに、「危険空家等除却補助制度<sup>14</sup>」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<sup>15</sup>」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<sup>16</sup>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。

<sup>13</sup> 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

<sup>14</sup> 危険空家等除却補助制度：資料編「主な関連施策一覧」参照

<sup>15</sup> 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。

<sup>16</sup> 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<sup>17</sup>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<sup>18</sup>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"> <li>● 一戸建て</li> <li>● 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</li> </ul>
イ 空き家の種類別	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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。</li> </ul>

<sup>17</sup> 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。

<sup>18</sup> 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。

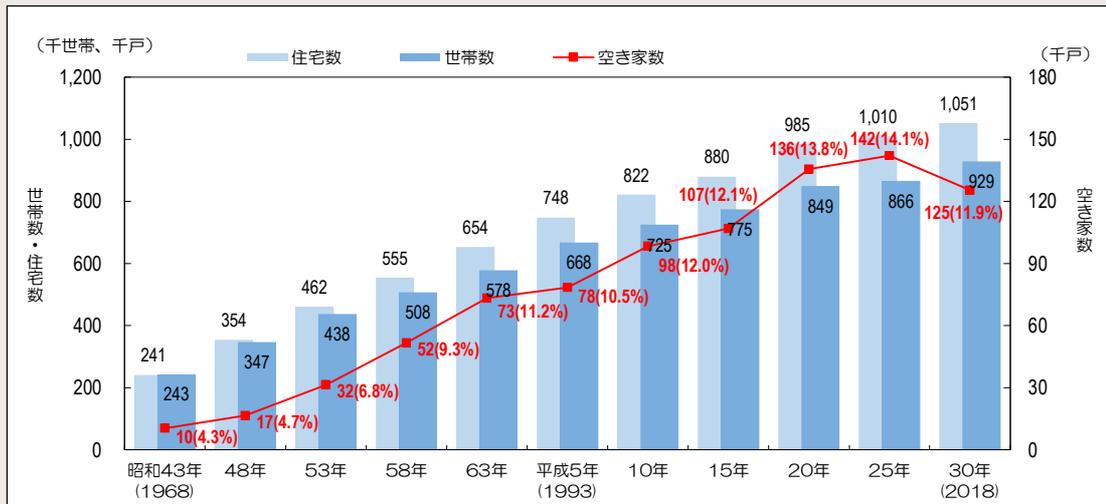


図11：札幌市の空き家数・空き家率の推移

## 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			空き家総数		
	一戸建て	共同住宅など		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	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

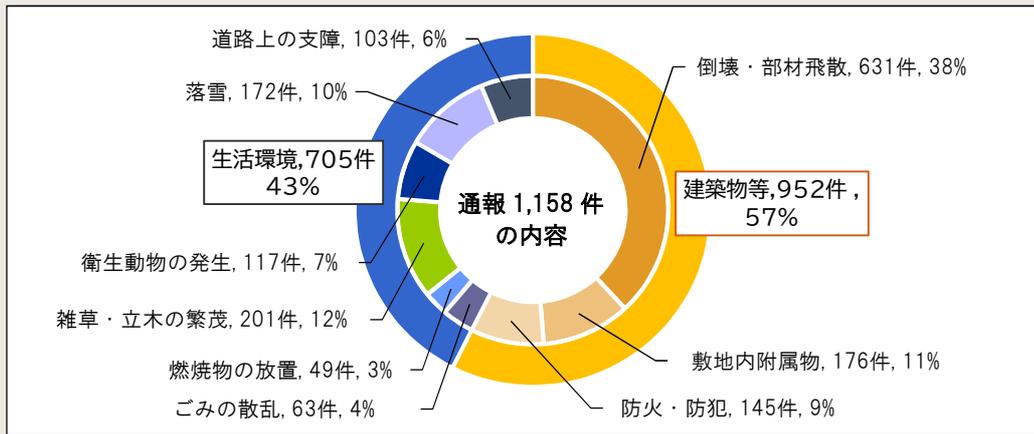


図 12：通報内容

※ 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。

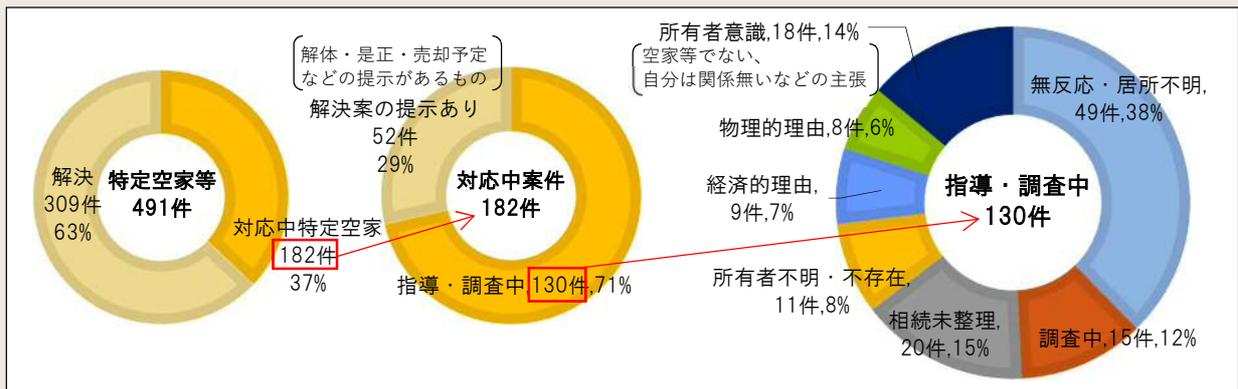


図 13：特定空家等の状況

※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<sup>19</sup>」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。

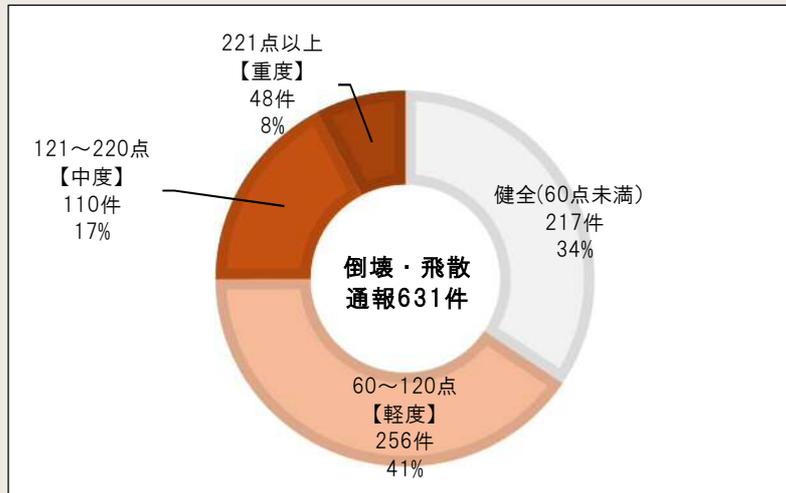


図 14：倒壊・建築部材の飛散等の通報内訳

<sup>19</sup> 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。

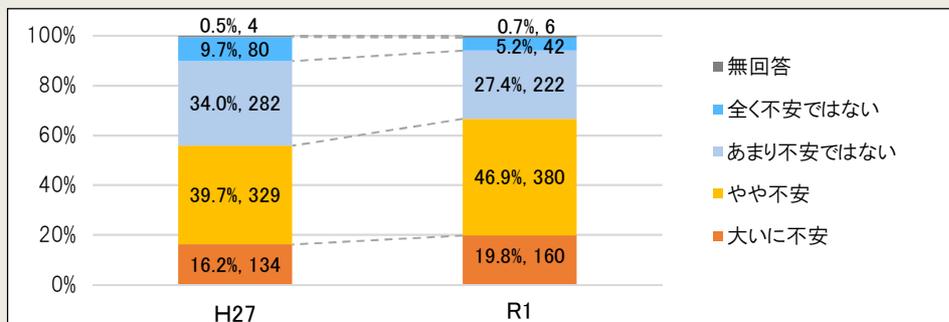


図15：地域に空家があることへの不安（空家が「ある」と回答した人のみ回答）

- 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。

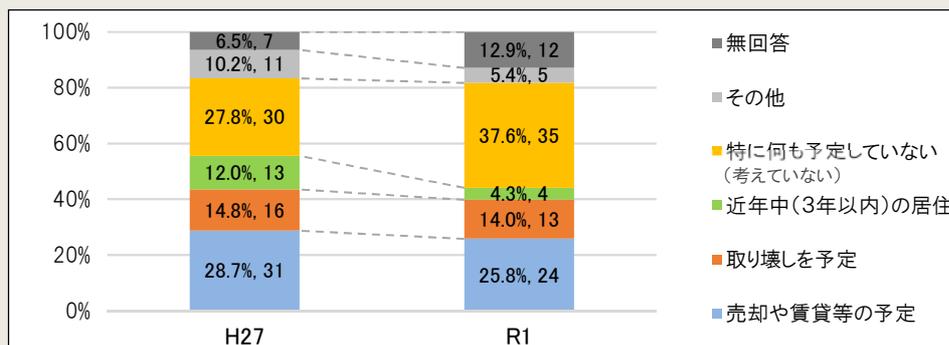


図16：所有している空家の今後の予定（空家を「所有している」と回答した人のみ回答）

- 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。

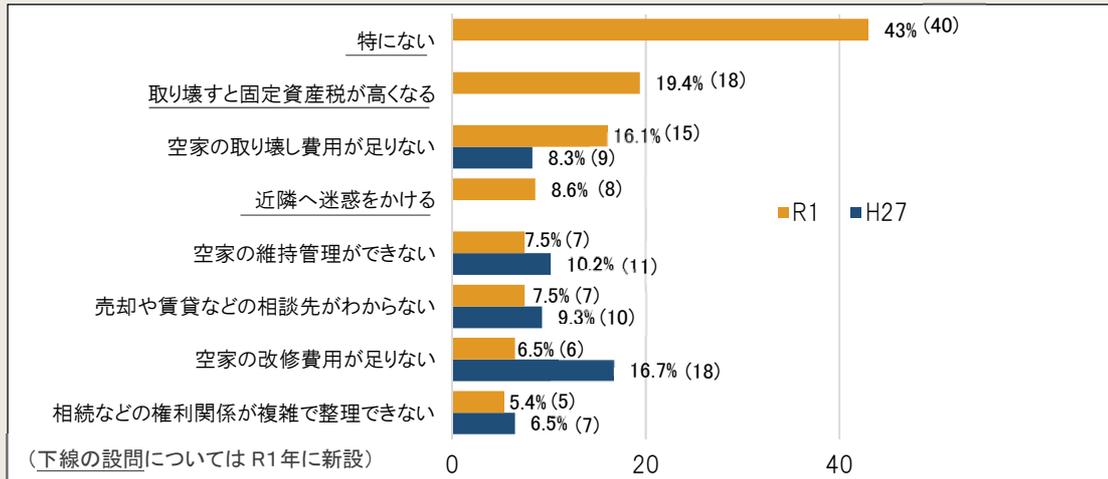


図 17：所有している空家について困っていること（空家を「所有している」と回答した人のみ回答）  
※複数回答

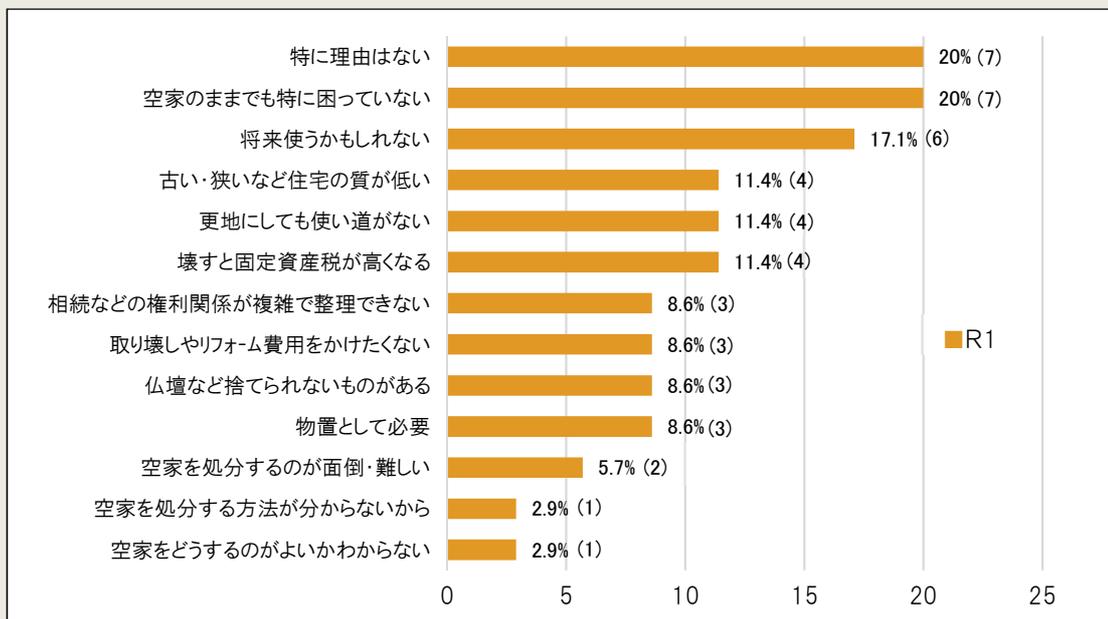


図 18：空家にしている理由（「特に何も予定していない（考えていない）」と回答した人のみ回答）  
※複数回答

## 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**