

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

【背景】空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家対策法」という。）の制定
⇒ 市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、空家等に対する行政としての基本姿勢を示しつつ、空家等の活用策も併せて検討することが望ましいとしている。

【目的】**市の空家等対策を市民に広く周知し、また、空家等の対策をより計画的に進める。**

2 計画の位置付け

- 空家対策法の規定に基づいて策定する「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。
- 戦略ビジョンや都市計画マスタープランなどの上位計画を踏まえ、その目的に沿って定めるほか、「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・整合を図る。

3 計画期間

平成28年度から平成32年度（5年間）

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は適宜見直す。

4 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

空家対策法で規定する「空家等」（「特定空家等」を含む。）

⇒ 空家等の予防対策などは、「空家等」に該当しない住宅や空き家になる見込みのある住宅なども対象。

⇒ 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により、各施策において対象とする空家等の絞り込みについても検討を行う。

(2) 対象とする地区

市内全域

⇒ 今後、特定空家等が集中的に発生（通報・相談を含む。）した地区が生じた場合は、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。その際は「札幌市立地適正化計画」において、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として定める「持続可能な居住機能形成エリア」の設定状況なども参考とする。

5 基本目標と基本方針

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

基本方針①： 多様な連携による空家等対策の推進

空家等の総合的な対策を推進するためには、市内の各関係部局だけでなく、北海道などとの連携が必要。また、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。そのため、市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る。

基本方針②： 社会の変化を踏まえた効果的な空家等対策の推進

札幌市の人口は平成27年頃をピークに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る。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る。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の調査

- 国勢調査や住宅・土地統計調査などの各統計調査や市が実施する調査のほか、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活用。
- 特定空家等の調査は、認定の際に職員が現地調査を行うほか、認定された場合は、所有者等の調査に不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用。

2 空家等の現状

(1) 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
空き家全体	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（平成25年）

回答数 1054町内会 ～「不適切管理空き家」がある：257町内会

～「不適切管理空き家」件数：357件

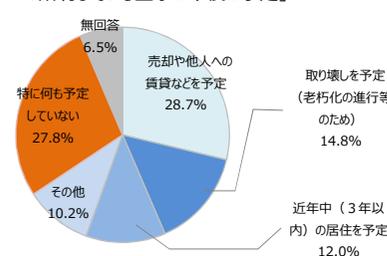
(3) 市民からの空家等の通報・相談（平成27年10月末現在）

法施行後（27.5.26～10月末）の相談・通報件数 167件

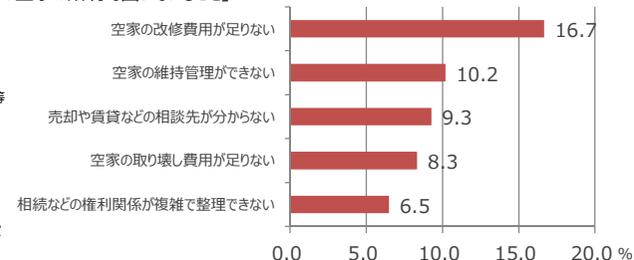
法施行以前・以後の合計対応件数295件のうち特定空家等の件数 146件

(4) 市民アンケート（平成27年・抜粋）

「所有している空家の今後の予定」



「空家の所有で困っていること」



3 空家等の課題

課題1：所有者としての当事者意識の希薄さ

○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

⇒ **所有者としての当事者意識を持ってもらうことが課題**

⇒ 当事者意識を醸成していくための対策が必要

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

○空家等の悩み「空家の取り壊し費用が足りない」「売却や賃貸などの相談先が不明」

⇒ **問題解決のための支援制度や適切な相談先などの情報提供が不足していることが課題**

⇒ 支援制度や適切な相談先の情報提供などの対策が必要

課題3：適切に管理されていない空家等の解消

○多くの市民が適切に管理されていない空家等に不安を感じており、問題（事象）も幅広い

⇒ **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**

⇒ このような空家等の是正を進めるための対策が必要

第3章 空家等の対策（具体的な施策）

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

(2) 住宅ストックの良質化

- 施策3 「住宅エコリフォーム補助制度」や「木造住宅耐震化促進事業」などを活用した住宅ストックの良質化

2 流通・活用の促進

(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

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・周知
- 施策4 北海道が開設する「仮）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

ウ 改修による居住の促進

- 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

(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

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）

(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」

(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「特定空家等認定基準」の策定

(3) 除却（解体）補助制度

- 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

(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

空家等対策の分類分け

	1 発生抑制 (空家化の予防)	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	空家等（特定空家等）の発生抑制	流通の促進 ○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 ・改修による居住の促進	活用の促進 ○地域等による活用の支援
適切に管理	○所有者等の当事者意識の醸成 ○住宅ストックの良質化		問題点の解消 ○問題点の是正依頼（法に基づく措置以外の対応）
問題はあるが軽微			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			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） ○除却（解体）補助制度 ○除却（解体）費用の融資制度の周知
空家等			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） ○除却（解体）補助制度 ○除却（解体）費用の融資制度の周知
倒壊等の危険性がない			
倒壊等の危険性がある			

第4章 達成目標（成果指標）

指標	現状 → 目標値
① 特定空家等の除却（解体）件数	－ → 75件 (H28) (H32) (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	－ → 75件 (H28) (H32) (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）	－ → 50件 (H28) (H32) (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	27.8% → 20.0% (H27) (H32)

※ 今後のスケジュール

	10月	11月	12月	1月	2月	3月
空家等対策計画	素案作成	企画調整システム	パブコメ案の決定	パブリックコメント	意見整理	公表
空き家対策検討委員会（外部有識者会議）		第2回（11/10） ● ・空家等対策計画（案）について			第3回 ● ・パブコメ結果の報告 ・空家等対策計画（最終案）について	
議会	3定		4定		1定	