

札幌市空家等対策計画（案）

平成28年（2016年）3月 札 幌 市

目次

【概要版】

【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	1
2 計画の位置付け	3
(1) 法的な位置付け	
(2) 上位計画等との連携・整合	
3 計画期間	4
4 計画の対象	4
(1) 対象とする空家等の種類	
(2) 対象とする地区	
5 空家等対策についての基本目標と基本方針	7
(1) 基本目標	
(2) 空家等対策を進める上での基本方針	

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の調査	8
2 空家等の現状	8
(1) 住宅・土地統計調査	
(2) 不適切管理の空き家に関する町内会アンケート	
(3) 市民からの空家等の通報・相談	
(4) 市民アンケート	
(5) まとめと考察	
3 空家等の課題	13

第3章 空家等の対策

1 空家等（特定空家等）の発生抑制	14
(1) 所有者等の当事者意識の醸成	
(2) 安心して住み続けられる住宅改修の促進	
2 流通・活用の促進	15
(1) 流通（売却や賃貸化など）による活用の促進	
(2) 地域等による活用の支援	
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）	18
(1) 特定空家等の対応に係る実施体制の整備	
(2) 特定空家等の認定及び措置	
(3) 除却（解体）補助制度の実施及び周知	
(4) 除却（解体）費用の融資制度の周知	

第4章 達成目標（成果指標）..... 21

【資料編】

空家等対策の推進に関する特別措置法	1
札幌市空き家対策検討委員会・設置要綱	6
札幌市空き家対策検討委員会・委員名簿	7
札幌市空き家対策検討委員会・日程	8
札幌市空き家対策検討委員会・意見書	9
札幌市の将来推計人口（平成24年5月推計）	14
札幌市の将来推計世帯数（平成24年5月推計）	15
札幌市における空き家の内訳の推移	16
札幌市における高齢者の現在の居住場所	17
主な関連施策一覧	18
第2次札幌市都市計画マスタープラン（抜粋）	19
札幌市立地適正化計画（抜粋）	22
札幌市空家等対策計画（案）に対するご意見と考え方	25

札幌市空家等対策計画 概要版

札幌市空家等対策計画・概要版

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、「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

- ・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。
- ・「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、その目的に沿って定めるほか、「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

法で規定する「空家等」（「特定空家等」を含む。）

ただし、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。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「持続可能な居住環境形成エリア」の設定状況なども参考とする。

5 空家等対策についての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、庁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、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。

札幌市空家等対策計画・概要版

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

注）5年ごとに国が行う抽出調査であり、結果の数値は推計値である。また、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戸と数えられている。

(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）

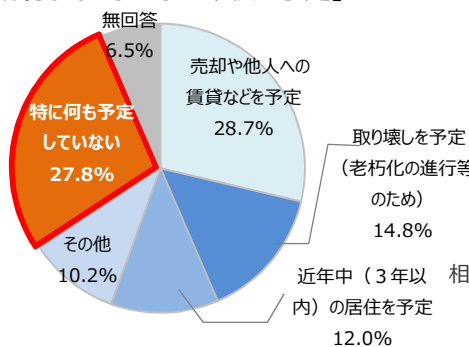
回答数 1054町内会 ～「不適切管理空き家」がある：257町内会
～「不適切管理空き家」件数：357件

(3) 市民からの空家等の通報・相談（平成27年10月末現在）

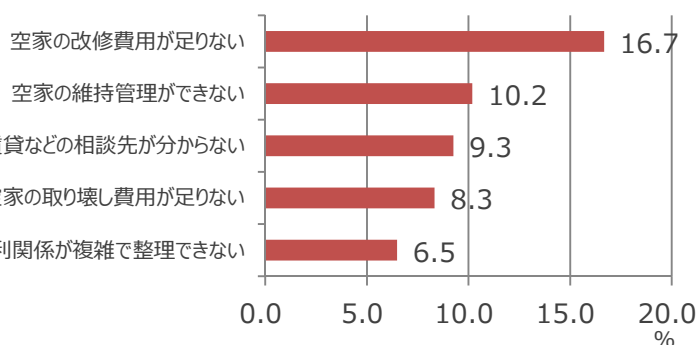
法施行後（27.5.26～10月末）の相談・通報件数 167件
法施行以前・以後の合計対応件数295件のうち特定空家等の件数 146件

(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分からない」
⇒ **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存在

- 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

札幌市空家等対策計画・概要版

第3章 空家等の対策

			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			空家等（特定空家等）の発生抑制 ○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 ○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	活用の促進 ○地域等による活用の支援
空家等	適切に管理				
	問題はあるが軽微				
	倒壊等の危険性がない				
空家等	適切に管理されていない				
	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

(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

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「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

札幌市空家等対策計画・概要版

(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「特定空家等の認定基準」の策定

(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

(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

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）

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

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う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）

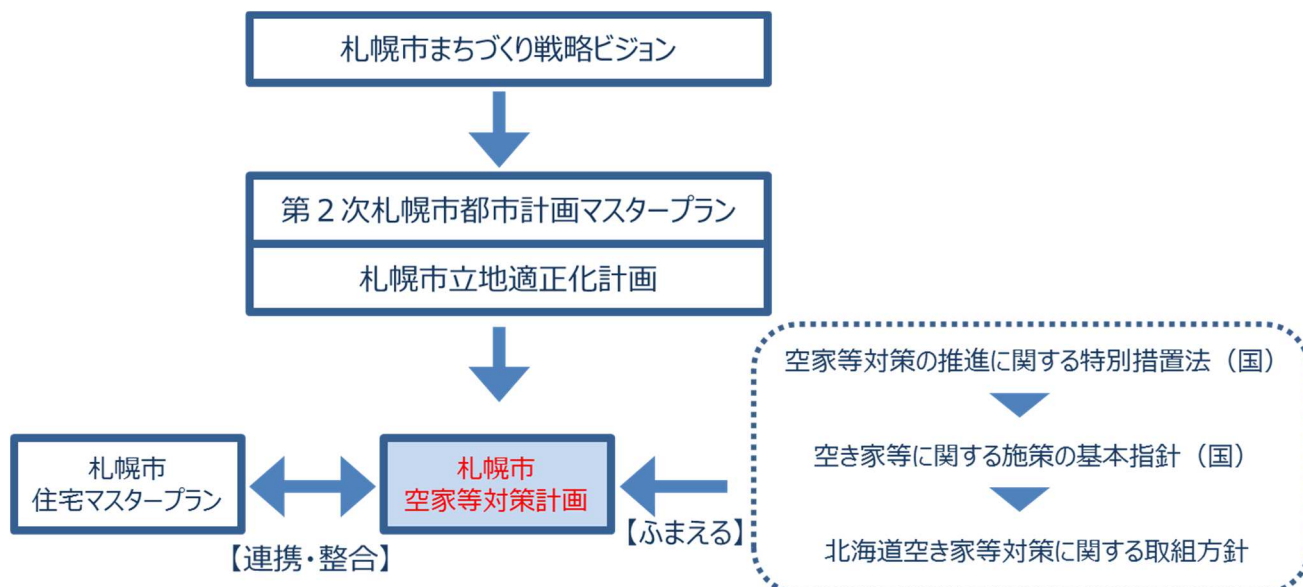
- ・ 第2次札幌市都市計画マスタープランでは、一般住宅地や郊外住宅地の将来像として、危険な空き家の除却や住民の流入を促すような空き家の利活用など、居住環境の維持・向上につながる取組が進んでいることを掲げています。
- ・ 一般住宅地や郊外住宅地では、宅地開発により新たな住宅地が形成される一方で、場所によっては、人口減少や少子高齢化によるコミュニティの衰退などが顕在化していることに加えて、老朽化した建物や空き地・空き家が増加していくと想定されることから、良好な居住環境の維持・向上に向けた取組が必要です。
- ・ そのため、こうした将来像の実現に向け、空き家の適切な管理や有効活用について検討する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

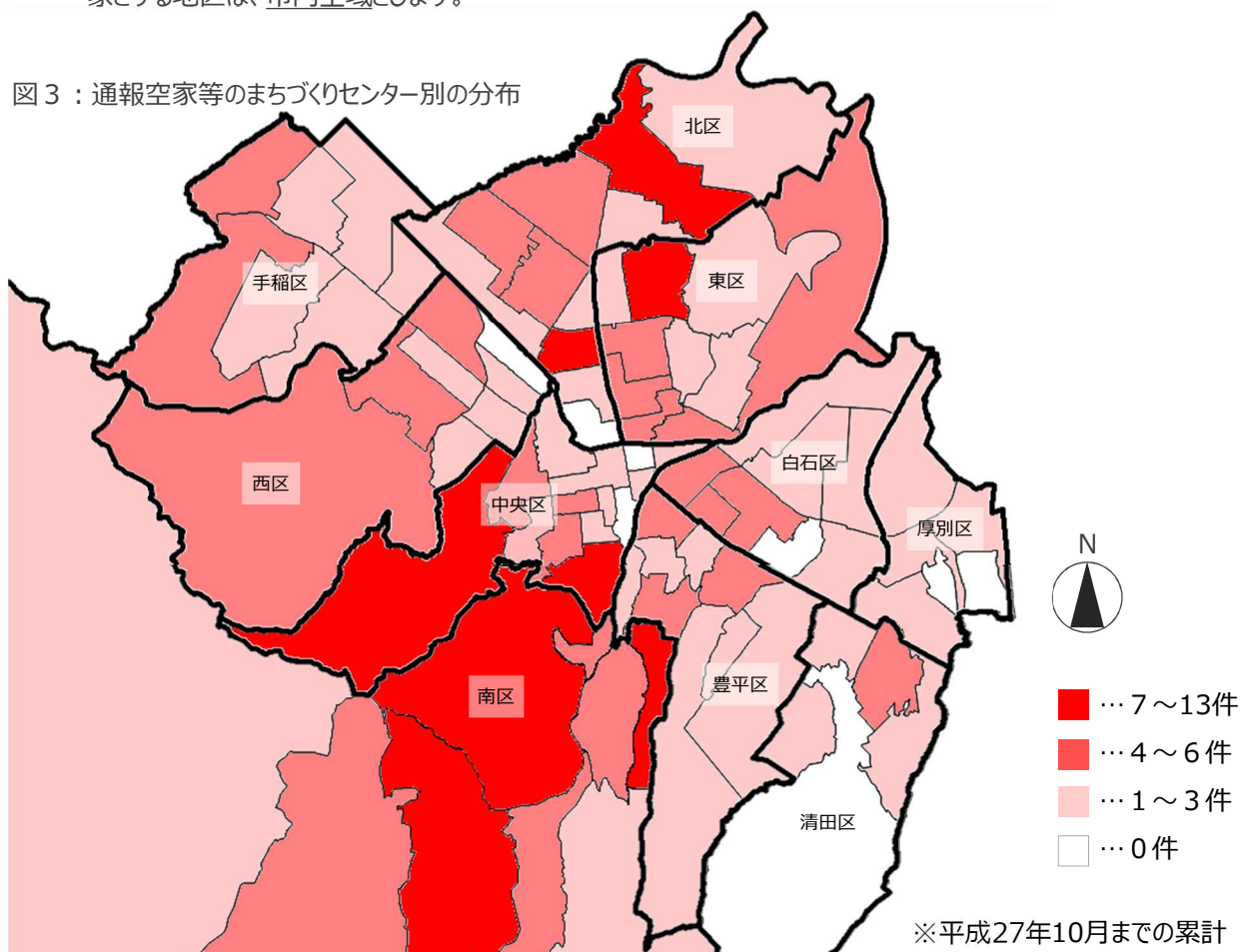
長屋や集合（共同）住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなる。

⇒ 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。

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）

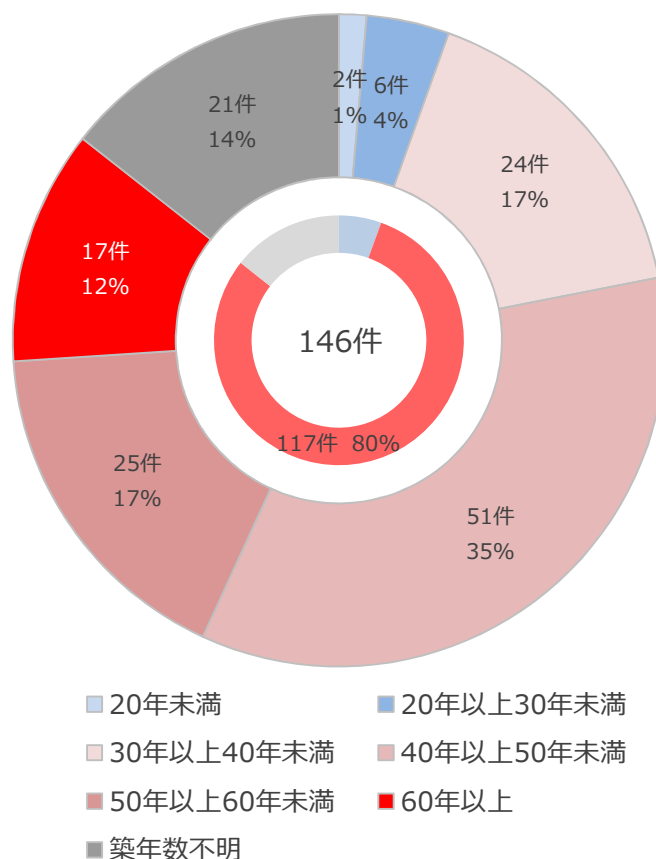
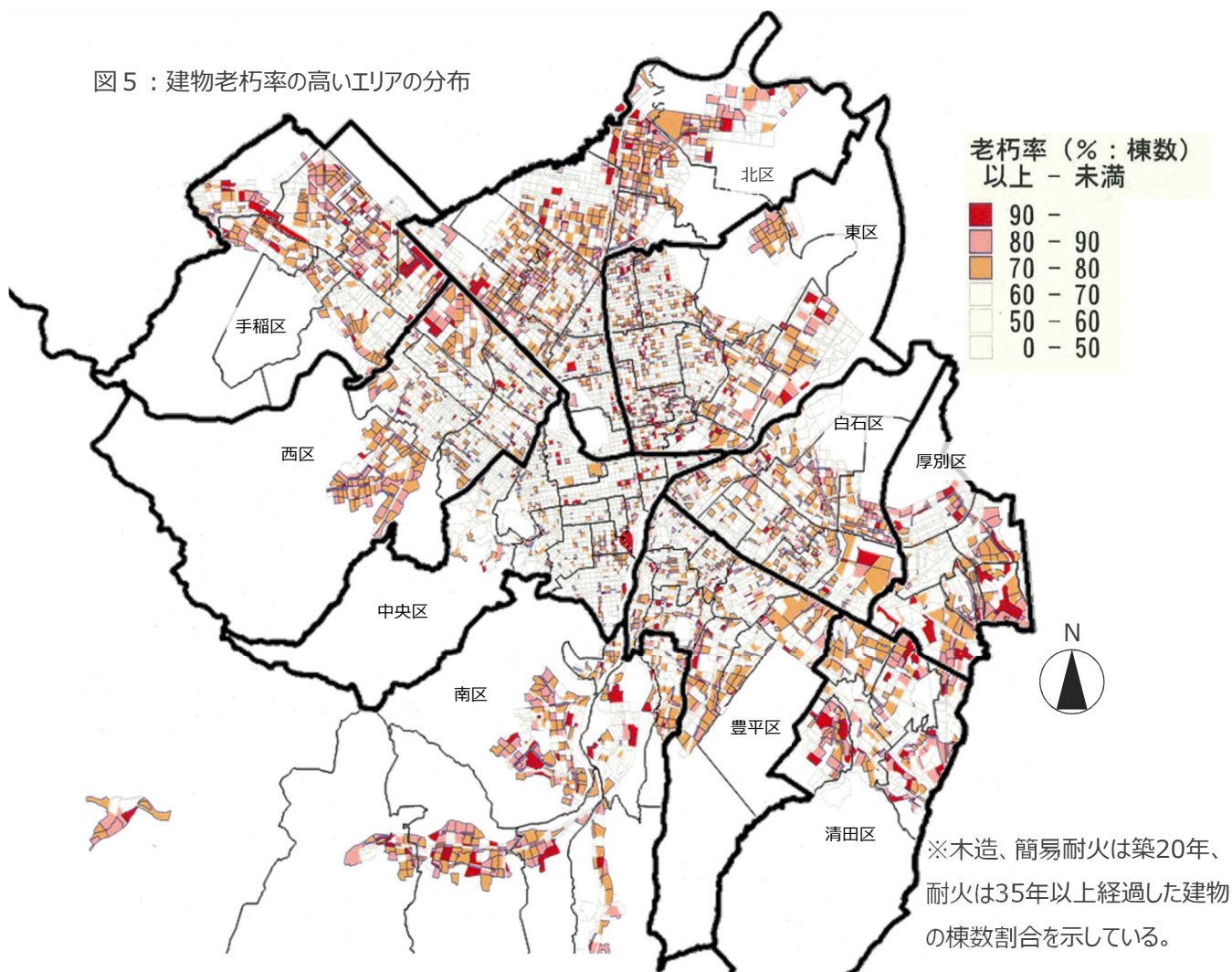


図5：建物老朽率の高いエリアの分布



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。

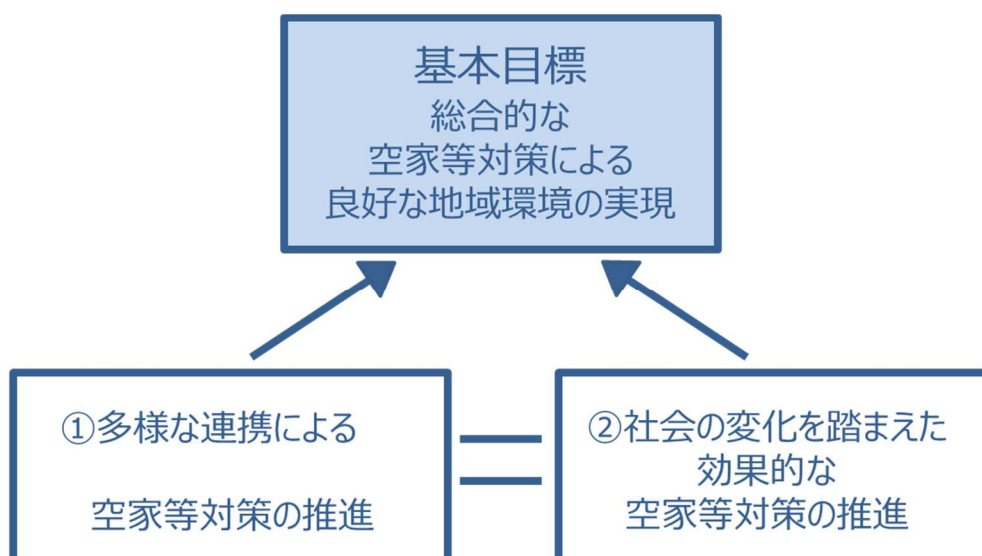
② 社会の変化を踏まえた効果的な空家等対策の推進

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

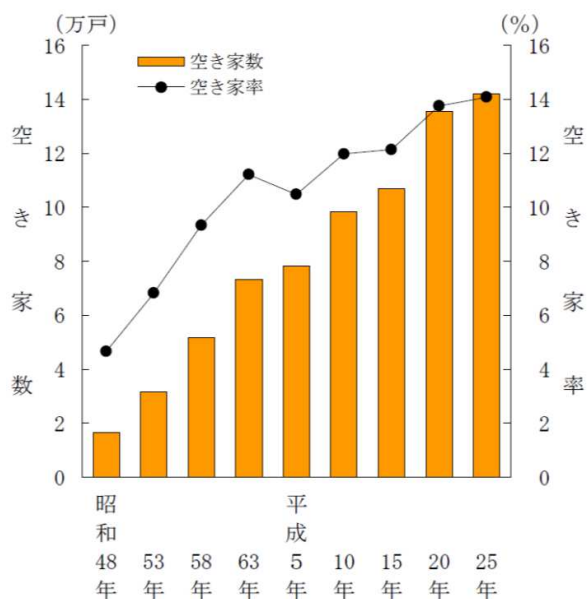
(1) 住宅・土地統計調査

- 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。

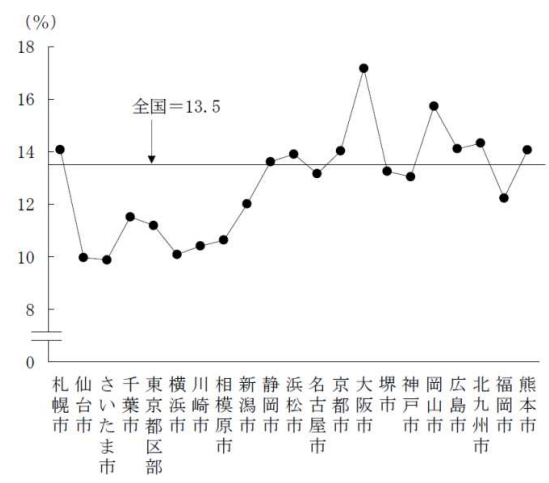
図7：市内の空き家数・空き家率の推移



<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。

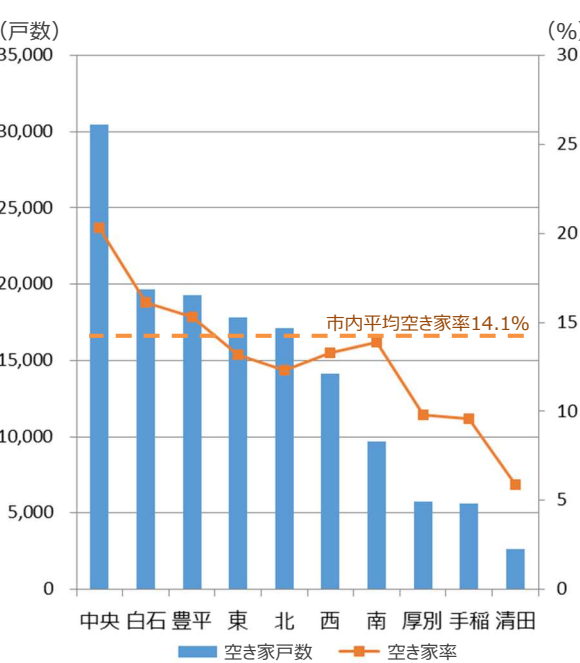
図8：21大都市の空き家率（平成25年10月現在）



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%）と続き、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みると、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
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

- 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き家の問題点

	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) 市民からの空き家等の通報・相談（平成27年10月末現在）

- 平成27年5月26日から空き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き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き家等の件数（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、特定空き家等と認定されたものは、146件となっています。

図12：空き家等に関する通報件数

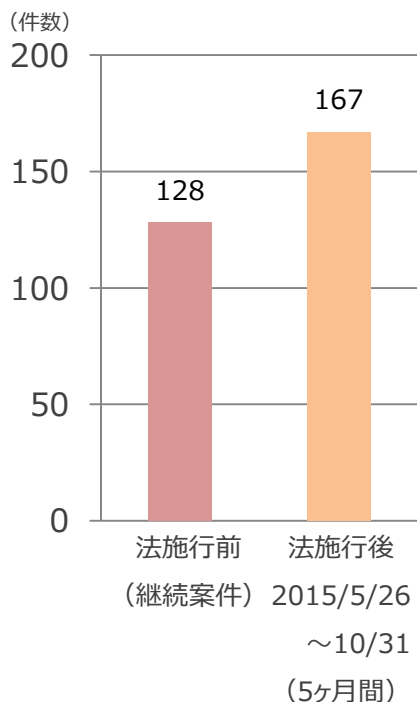
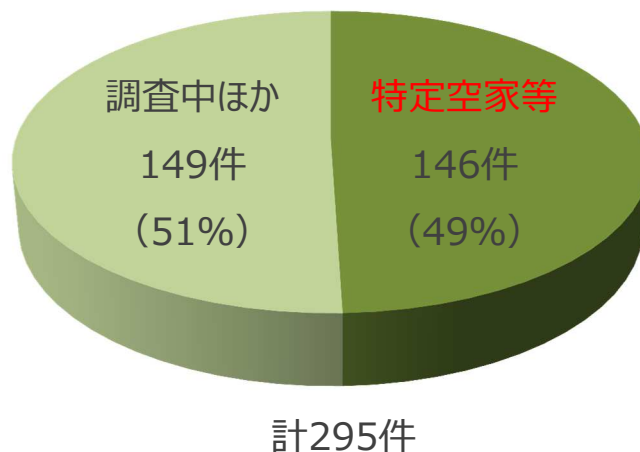


図13：特定空き家等の件数



(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%

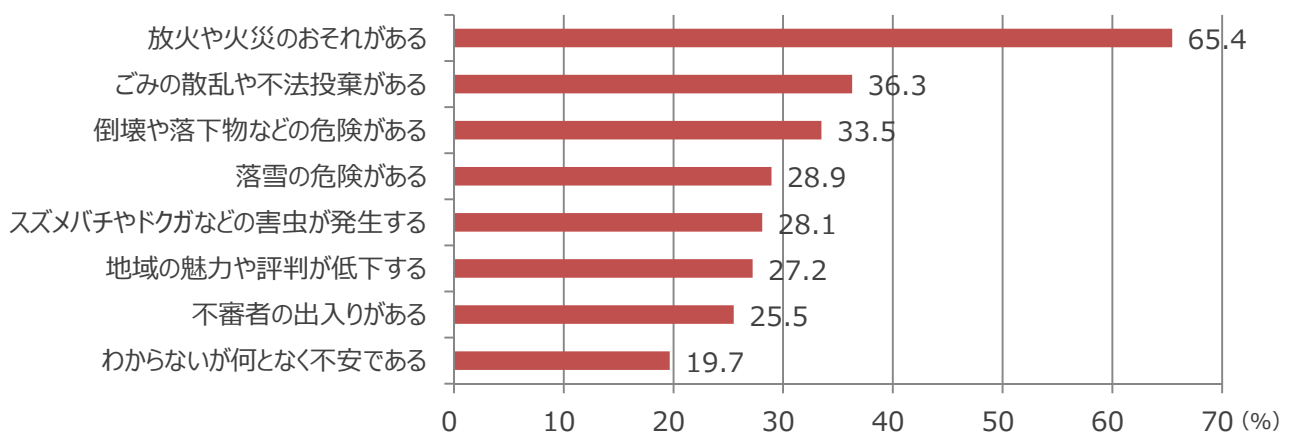
問1-1 空家があることへの不安 (空家が「ある」とした人のみ回答)

「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%

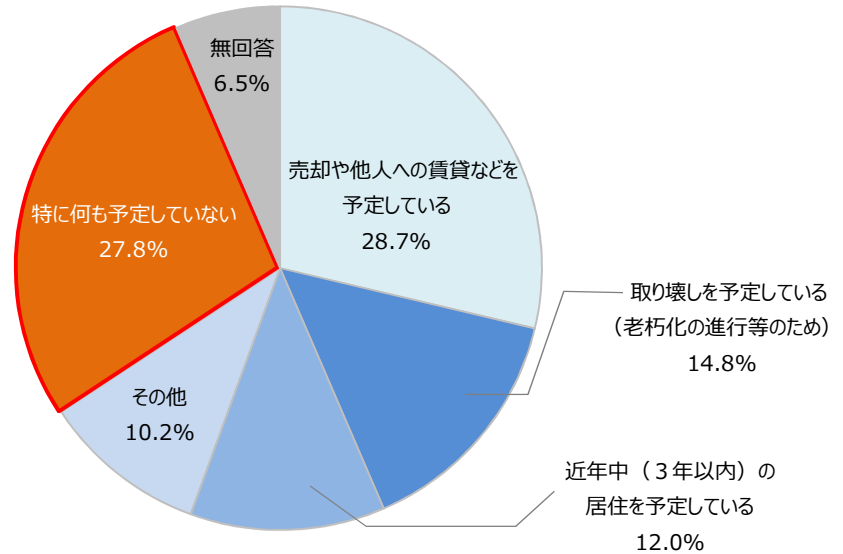
問2-1 所有している空家の種類(複数回答) (空家を「所有している」とした人のみ回答)

「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)

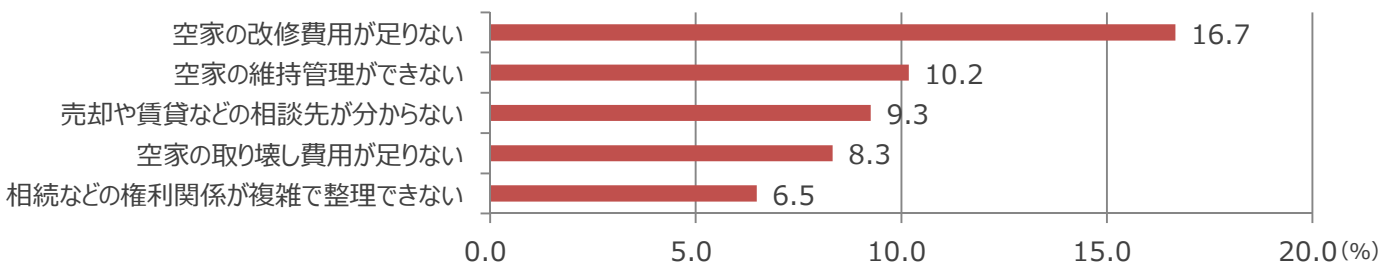
「売却や他人への賃貸などを予定している」	28.7%
「取り壊しを予定している（老朽化の進行等のため）」	14.8%
「近年中（３年以内）の居住を予定している」	12.0%
「特に何も予定していない」	27.8%



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			空家等（特定空家等） の発生抑制 ○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 ○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	活用の促進 ○地域等による 活用の支援	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)
適切に管理						
空家等	問題はあるが 軽微	適切に 管理 されて いない				
	倒壊等の 危険性がない					
	倒壊等の 危険性がある					
				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 空家等の解消 (特定空家等への対応) ○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	

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、「広報さっぽろ」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わ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るますが、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とをつなぐ体制」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とをつなぐ体制」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いますが、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

(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	
項目		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はなく、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。

札幌市空家等対策計画 資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

（平成二十六年法律第二百二十七号）

（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、周辺的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つ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のために利用する目的で都が保有する情報であつて、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（周辺の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てその勧告に係る措置をとらなかった場合において、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った場合においては、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、過失がなくて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（過失がなくて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。

札幌市空き家対策検討委員会・設置要綱

札幌市空き家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

私有財産である空き家等に対する札幌市の対策について、専門的かつ客観的な意見を聞くため、札幌市空き家対策検討委員会（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、札幌市の空き家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、弁護士、不動産等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 検討委員会の議長は、委員長が務める。

（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。

札幌市空き家対策検討委員会・委員名簿

	氏 名	所属等
委員長	もり すぐる 森 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	いけだ よしかず 池田 吉和	東区 北都町内会 副会長
委員	うばがい りえこ 祖母井 里重子	廣岡・祖母井法律事務所 弁護士
委員	ほそい まさき 細井 正喜	公益社団法人全日本不動産協会 北海道本部 本部長
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

(平成28年1月現在 敬称略、委員 五十音順)

札幌市空き家対策検討委員会・日程

札幌市空き家対策検討委員会の開催経過

平成26年度

【第1回】

開催日時 平成26年7月3日（木） 10:00～12:00

議事

- (1) 不適正管理空き家問題の対応と課題について
- (2) 不適正管理空き家現況調査の概要について
- (3) 札幌市の空き家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 平成26年8月5日（火） 10:00～12:00

議事

- (1) 空き家の対応に関する現行法令について
- (2) 不適正管理空き家現況調査の結果について
- (3) 自主的な解消に向けた対策について
 - ・除却補助制度の考え方
 - ・民間事業者等との連携の考え方

【第3回】

開催日時 平成26年11月27日（木） 10:00～12:00

議事

- (1) 「空家等対策の推進に関する特別措置法」について【報告】
- (2) 検討委員会の意見と札幌市の対応（方向性）について
- (3) 適切に管理されていない空き家の認定基準（案）について
- (4) 老朽危険空き家除却補助制度（案）について
- (5) 空き家流通促進連携事業（案）について

【第4回】

開催日時 平成27年3月10日（火） 10:00～12:00

議事

- (1) 検討委員会の意見と札幌市の対応（方向性）について
- (2) 特定空家等の認定基準（案）について
- (3) 検討委員会としての意見のまとめ（案）について

平成27年度

【第1回】

開催日時 平成27年7月24日（金） 14:00～16:00

議事

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の完全施行後の状況（報告）
- (2) 危険空き家除却補助制度（案）について（報告）
- (3) 空家等対策計画の策定について

【第2回】

開催日時 平成27年11月10日（火） 10:00～12:00

議事

- (1) 札幌市空家等対策計画（案）について

【第3回】

開催日時 平成28年3月11日（金） 14:00～16:00

議事

- (1) 札幌市空家等対策計画（案）について

札幌市空き家対策検討委員会・意見書

札幌市の空き家対策にかかる意見書

平成27年3月24日

札幌市空き家対策検討委員会

目次

はじめに

- 1 適切に管理されていない空き家に対する市の対応
 - (1) 市の姿勢
 - (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の活用
 - (3) 特定空家等の認定基準
 - (4) 所有者等不存在の財産の対応
- 2 所有者等に対する啓発や情報発信
 - (1) 所有者等の維持管理責任
 - (2) 適切な維持管理のための啓発や情報発信
 - (3) 高齢の所有者等への働き掛け
- 3 危険な空家等の除却支援制度
 - (1) 除却支援制度の意義
 - (2) 市民理解
 - (3) 地域による除却後跡地の活用
- 4 空家等の流通促進
 - (1) 流通促進の重要性と多様な連携の必要性
 - (2) NPOとの連携
 - (3) 不動産事業者との連携

はじめに

人口の減少や高齢化率の進行を背景に、大都市である札幌市においても空き家が増加しており、その中には、所有者等がさまざまな理由から適切に管理できていない空き家も少なからず見受けられます。このような空き家が引き起こしている問題は、防災・防犯、衛生・環境など多岐にわたっており、今後、ますます重要な政策課題となることが予想されるところです。

そのような中、札幌市は、空き家に関してさまざまな見地からの意見を聞き、行政としての望ましい対応のあり方を検討するため、札幌市空き家対策検討委員会（以下「委員会」という。）を設置しました。

当委員会では、平成26年7月に初めての会議を開催して以降、本年度4回の会議を経て、多くの意見交換を重ねてまいりました。

各委員からさまざまな意見が出されたことで議論が深まり、また、行政とは異なる視点からの指摘や新たな提案が生まれ、大変有意義な委員会になったものと考えております。

委員会の中で出された意見や提案などをまとめたのがこの意見書となりますので、札幌市におかれましては、意見書の趣旨を踏まえた効果的な空き家対策を実現し、市民、地域、事業者及び市が連携しながら、総合的に空き家対策の推進が図られていくことを期待いたします。

平成27年3月

札幌市空き家対策検討委員会

委員長 森 傑

1 適切に管理されていない空き家に対する市の対応

(1) 市の姿勢

空き家対策の推進は、今後、ますます重要な政策課題となると思われますが、本来、空き家の維持管理責任は所有者等（相続人や管理者などを含む。以下同じ）にあり、適切に管理されていない空き家の問題は、基本的に所有者等が自ら解決すべき問題です。

しかしながら、所有者等が本来果たすべき維持管理責任を果たしていないこともあります。そうした場合、地域によっては町内会の方などが所有者等に連絡を取って適切な管理をお願いしたり、消防や警察と連携して応急的に対処したりしているケースもあります。しかし、町内会などが所有者等に対してできることは、あくまで「お願い」や「要請」にとどまるため、必ずしも根本的な解決に結び付かないことも多く見られます。

そこで重要となるのが市の姿勢です。これまでは、私有財産の問題であるからと一歩引いてしまう面も見受けられました。今後は、住民に最も身近な行政主体である市が所有者等に対して維持管理責任を果たすように促し、法令に基づいた適切な対応を行うことが望まれます。

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の活用

国や地方自治体が空き家問題に対して一歩踏み出し、空き家に関する施策を推進するために制定されたのが、平成26年11月27日に公布された「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。）です。市が空家対策法を効果的に活用すれば、空家等（空家対策法第2条第1項に規定する「空家等」を指す。以下同じ）に関する問題を解消するための有効な手段となります。

しかしながら、適切に維持管理されていない空家等（空家対策法第2条第2項に規定する「特定空家等」を指す。以下、単に「特定空家等」という。）であっても、個人が所有する財産であります。空家対策法という法的根拠があるからといって、市が直ちに解体や撤去といった強権的な対応を取ることができるわけではありません。

まずは、所有者等に対して粘り強く問題点の解消を促すことが重要です。また、市の体制をより充実させ、適切に空家対策法に基づく指導や勧告などを行うことによって、所有者等の責任の自覚へ働きかけ、適切な維持管理が行われるようになることが求められます。

(3) 特定空家等の認定基準

特定空家等に対しては、まずは所有者等に対する働き掛けとして、指導や勧告などを通じて所有者等の自発的な問題解消を促すことが市の基本的な対応となります。一方、空家対策法には、命令に違反した者に対する過料や行政代執行などの厳しい規定も盛り込まれています。そのため市は、特定空家等を認定するための基準を策定することとしており、当委員会においても、市の認定基準案が妥当かどうか、他に望まれる視点はないかという点について議論を深めてきました。

特に建築物の倒壊等の危険性を判定する際の客観性の確保や判定手順などについて意見交換し、最終的に概ね適当な認定基準案がまとまったところです。しかし、特定空家等の問題への対応は認定基準を完成させて終わりではありません。

市は、認定の運用の際には国が示すガイドラインや「応急危険度判定」の事例などを参考として判定の客観性を確保すると説明していますが、それだけではなく、市の実態に即した事例も踏まえる必要があると考えます。幸い、市では今年度、市内にある空家等の現況調査を実施していますので、このデータを精緻に分析して、判定の際に活用することが非常に有効であると考えます。

また、空家対策法の施行後においても、実際に現地調査を行って認定した事例を積み重ね、それを活かして客観性の精度を高めていくことが求められます。

一方で、認定基準の個別項目には直接該当しなくとも、全体としては明らかに危険性が高いといった事例が生じる可能性もあります。こうした事例への対応には、空家対策法に基づく措置の対象とする運用ができるような柔軟性を持つことも必要と考えます。

(4) 所有者等不存在の財産の対応

今後増加することが想定されることとして、相続人が相続放棄するなどの理由により所有者等が「不存在」となってしまう、管理すべき主体がいなくなった財産（空家等やその跡地など）が増えることが挙げられます。

こうした財産については、空家対策法にも対応が規定されていないことから、通常は、利害関係者などが民法に基づく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を進めることになりますが、活用されている例は少ないです。で、制度の周知を図ることが求められます。

2 所有者等に対する啓発や情報発信

(1) 所有者等の維持管理責任

冒頭で述べたとおり、空家等を維持管理する責任や義務は所有者等にあり、特定空家等が引き起こしている問題は、本来、所有者等が自ら解決すべきものです。

近年、空き家問題に関する報道が増加しており、市民の間でも空き家問題に対する認知度や関心が高まってきています。「広報さっぽろ」や市ホームページ、パンフレットなどを活用して、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一層周知していくことが求められます。

(2) 適切な維持管理のための啓発や情報発信

所有者等に空家等の維持管理責任を果たしてもらうためには、適切な維持管理や処分、活用などに役立つ情報を積極的に提供することが必要です。

また、自分の空家等がどの程度のレベル（維持管理状態）なのかということを認識していない所有者等が多いことも考えられます。したがって、例えば市が策定した認定基準を広く理解してもらうことにより、所有者等の維持管理意識を高めていくことが有効と考えます。どのような状態になれば特定空家等と認定され、場合によっては勧告や命令を受けることがあると予め認識できれば、所有者等の維持管理に対する意識は格段に高まることが予想されます。

ここで重要となるのが、所有者等に理解してもらうための「分かりやすさ」です。情報発信の媒体においては、専門用語ではない分かりやすい表現やイラストを用いた例示などの工夫も検討していただきたいと思います。

(3) 高齢の所有者等への働き掛け

(2)では、所有者等に空家等の維持管理責任を果たしてもらい、特定空家等を生み出さないための啓発や情報発信の重要性について触れましたが、同時に力を入れるべきと考えるのが、高齢の所有者等への働き掛けです。

特に、近年は単身高齢者世帯が増加しているため、自分の住宅を将来どうするのかという見通しや準備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。

そのため、市や民生委員、ケアマネージャーなどの福祉や介護に携わる方、地域住民が互いに連携して支援していくことが重要になると考えます。

3 危険な空家等の除却支援制度

(1) 除却支援制度の意義

老朽化が進んだ危険な空家等であっても、売却等によって市場流通に乗せることができれば再生させることも可能です。空家等の流通促進を進めることで解決へ導いていくことが有益な方法であると考えます。

しかし、立地する場所や状況（道路に接道していない等）などによっては買い手がつかず、また、老朽化が進んでいるため活用することも困難という空家等もあります。そのような空家等を放置しておく、ますます老朽化が進み危険性が高まり、周辺住民の安全で安心な生活を脅かすことにもなりかねません。まずは、除却して危険性を取り除くことが重要となりますが、空家等の所有者等の置かれた状況はさまざまであり、中には除却する意思があっても費用的に対処することが難しい場合もあります。

そのような場合、除却費を補助する制度があれば費用を捻出できる可能性もあることから、市が除却支援制度を備えておくことは、危険な空家等を減らしていくための施策の1つとして意義があると考えます。

(2) 市民理解

除却支援制度は、危険な空家等を減らしていくための施策の1つとして有意義であり、市民の安全で安心な生活を守るために必要な施策といえる一方、私有財産である空家等に対して税金を使うことになります。したがって、市民の理解を得られるような制度設計や十分な説明が必要と考えます。

そこで重要となるのが、投入した税金に見合うだけの「回収」が見込めるかどうかという視点ですが、この「回収」は、「金銭的な回収」だけを意味するのではなく、例えば、除却後の跡地を公益的に利活用するなどにより地域の住環境の質の向上へ貢献するような「質的な回収」も含まれます。

こうした広い意味での「回収」を意識して制度設計することで、市民に対する説得力が生まれ、十分な理解を得ることができると考えます。

(3) 地域による除却後跡地の活用

市では、地域と連携して除却後の跡地を活用するタイプの除却支援制度も検討しており、そのような取組は「質的な回収」を意識した制度といえます。そこで注意すべき点としては、除却後の跡地の周辺住民を中心として、地域においてしっかりと合意形成がなされることや、活用のルールを整えることなどが挙げられます。

また、空き家対策の議論からは少し外れますが、こうした地域と連携して行う施策を進めるためにも、実行力のある住民組織をどのように構築していくかという札幌市としての課題があることを付け加えておきます。

4 空家等の流通促進

(1) 流通促進の重要性と多様な連携の必要性

市の除却支援制度は、危険な空家等を減らしていくための施策の1つとして有意義ではありますが、対象を限定して実施されるべきです。放置されている空家等のすべてに対して市が税金を使って対策を講じることは非現実的ですので、まだ使える空家等を流通に乗せたり、市場の中で再生したりしていくことが重要になります。

幸い、札幌市内には多くの不動産事業者が存在し、仲介によって一戸建てやマンションの空家等を売買したり賃貸したりすること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て行動するのは、明確な意思を持った所有者等だと思われます。また、所有者等に売却や賃貸に関する知識がなかったり相続等の問題があったりする空家等は放置されている可能性が高いので、こうした空家等への対応がポイントになります。

そのため、空家等の所有者等に対して問題の解決へ向けた情報を提供し、気軽に相談できる窓口や売却等を検討する動機づけとなるような仕組みを構築することが効果的であると考えます。市はそのようなノウハウを必ずしも持っているわけではないことから、NPO（特定非営利団体）や民間の不動産事業者などが得意とする実務的な長所を活かした連携を行うことが必要です。

(2) NPOとの連携

所有者等の中には、まずは一般的な空家等の処分や活用の仕方、今後の住まい方などについて気軽に相談したいという方がいます。このような方に対しては、住まいに関する相談などの実績を持つNPOが、営利目的ではない姿勢で幅広い相談に乗ることが有効と考えられます。

NPOが相談窓口を担い、市が広く相談窓口を周知することで連携を行い、気軽に相談できる環境を整えることは、所有者等に空家等に対する対応の第一歩を踏み出してもらうための効果的な方策であるといえます。

(3) 不動産事業者との連携

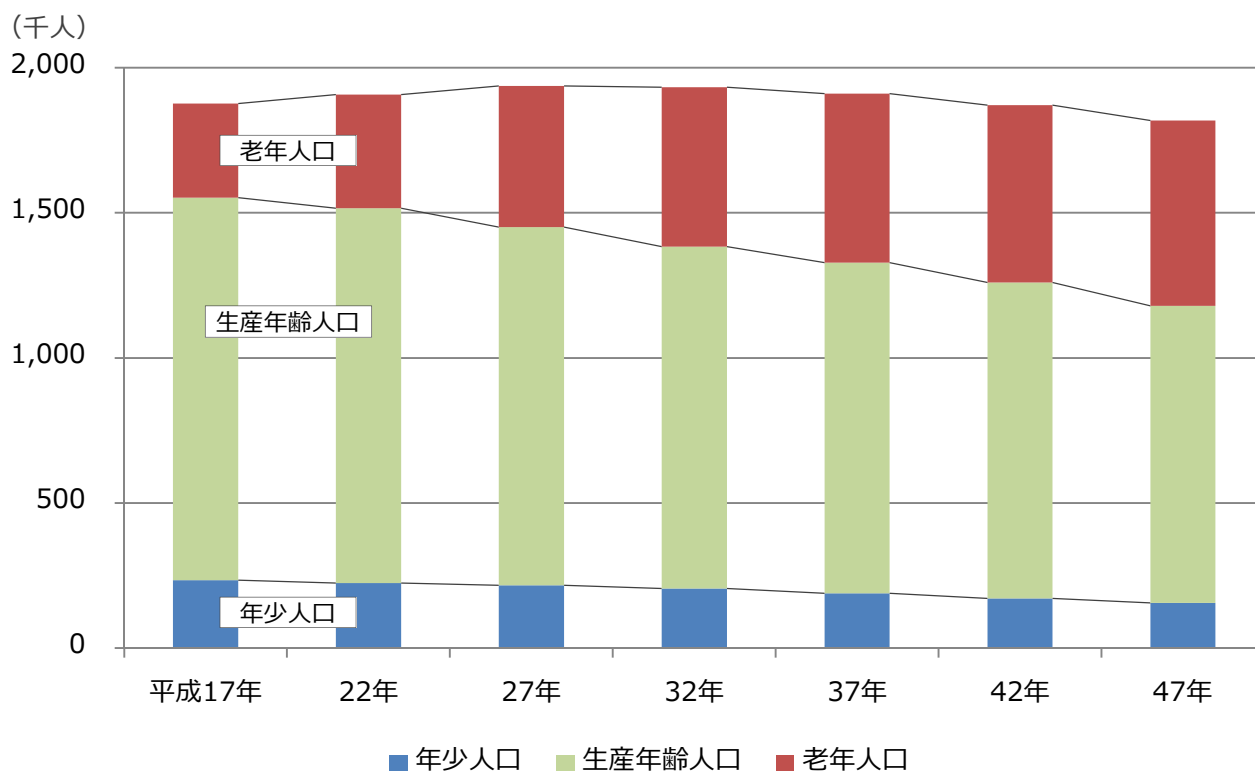
不動産事業者の強みは不動産に関する専門知識や組織力などであり、これらを活かした具体的な提案ができるノウハウです。売却や賃貸に関する知識がない所有者等にとって、不動産事業者から受ける情報や具体的な提案は非常に価値があり、売却等を検討する動機づけとなり得ますので、所有者等と不動産事業者とのマッチングを進めていく必要があると考えます。

ただし、売却等を希望している所有者等であっても、最初から不動産事業者に相談するのは敷居が高いと感じる方もいます。そこで、現在市が検討している仕組みのように、仲介的なかたちで市が関わることは、所有者等が安心して相談することに繋がり、スムーズで効果的な不動産事業者とのマッチングが可能になると考えますので、是非、実現に向けて検討を進めていただきたいと思います。

また、相談対象については、通常空家等だけではなく、特定空家等のような流通に乗り難い物件についても相談を受けるようにすることが望ましいと考えます。

以上

札幌市の将来推計人口（平成24年5月推計）



注：平成17年、22年は国政調査による実績値。平成27年度以降は札幌市の推計値である。

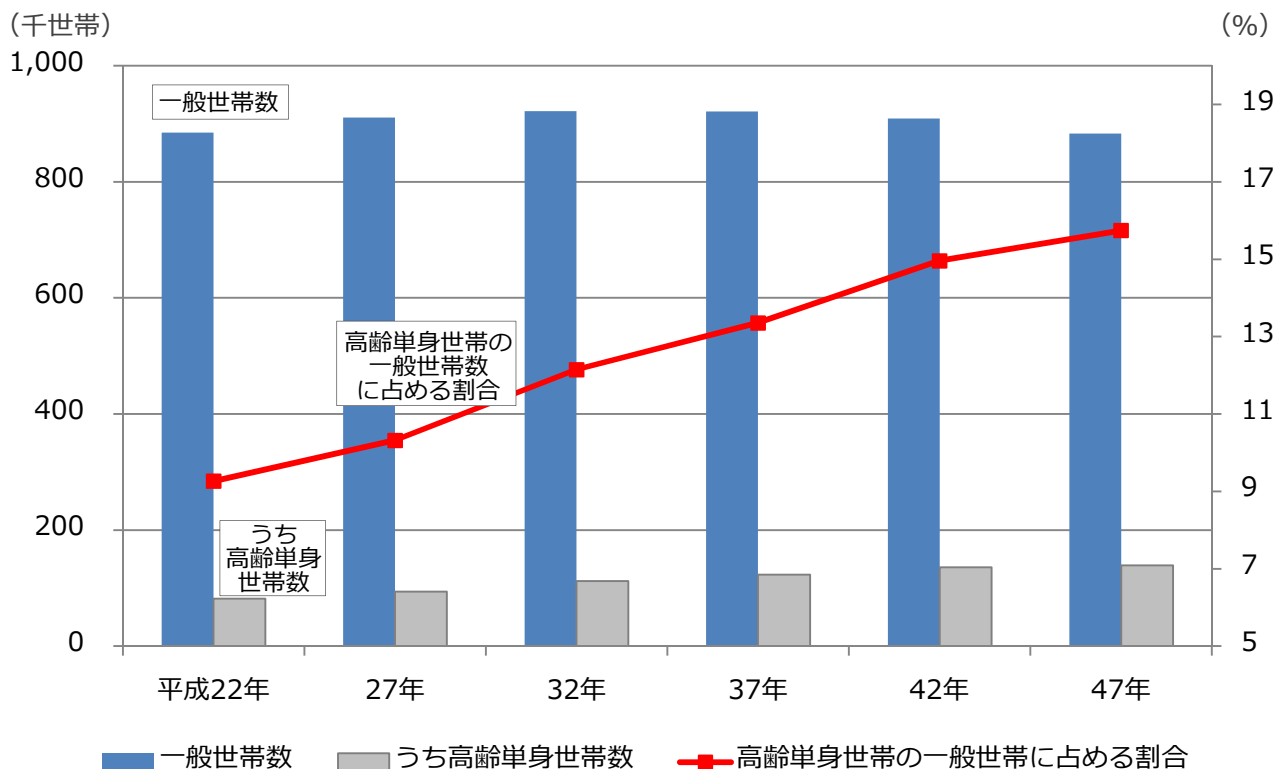
出典：『国勢調査』（総務省統計局・札幌市市長政策室政策企画部企画課編）

項目	平成17年	22年	27年	32年	37年	42年	47年
	(2005)	(2010)	(2015)	(2020)	(2025)	(2030)	(2035)
	千人 (%)	千人 (%)	千人 (%)	千人 (%)	千人 (%)	千人 (%)	千人 (%)
総人口	1,881 (100.0)	1,914 (100.0)	1,937 (100.0)	1,933 (100.0)	1,911 (100.0)	1,871 (100.0)	1,818 (100.0)
年少人口	234 (12.4)	224 (11.7)	217 (11.2)	205 (10.6)	189 (9.9)	171 (9.1)	156 (8.6)
生産年齢人口	1,318 (70.1)	1,292 (67.5)	1,234 (63.7)	1,179 (61.0)	1,139 (59.6)	1,089 (58.2)	1,024 (56.3)
老年人口	325 (17.3)	392 (20.5)	486 (25.1)	549 (28.4)	583 (30.5)	611 (32.7)	638 (35.1)

注：平成17年、22年は国政調査による実績値。平成27年度以降は札幌市の推計値である。

出典：『国勢調査』（総務省統計局・札幌市市長政策室政策企画部企画課編）

札幌市の将来推計世帯数（平成24年5月推計）



注：平成22年は国政調査による実績値。平成27年度以降は札幌市の推計値である。

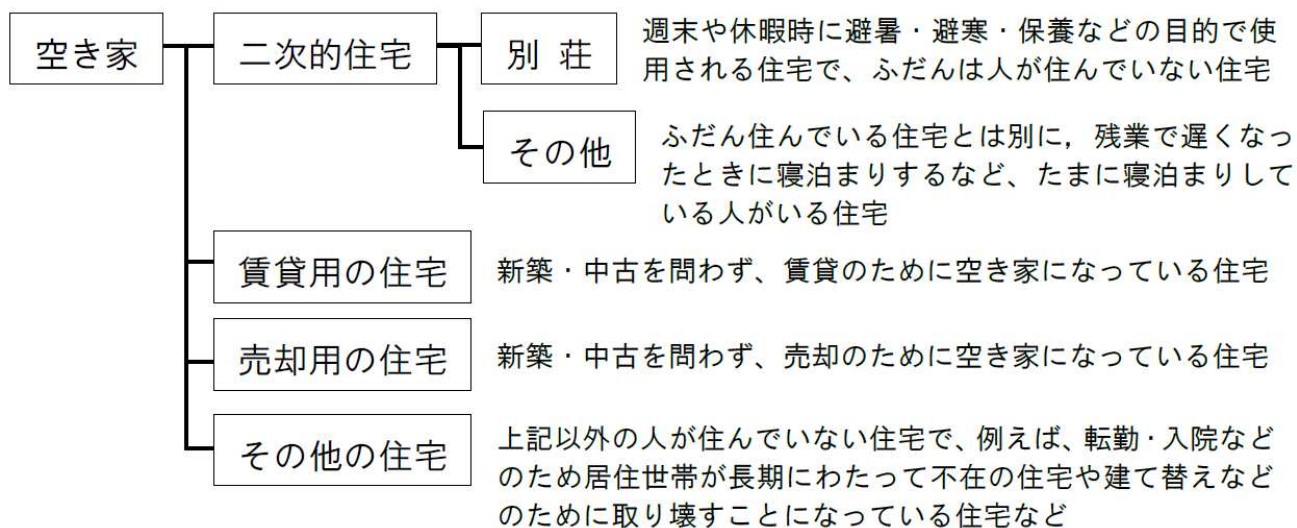
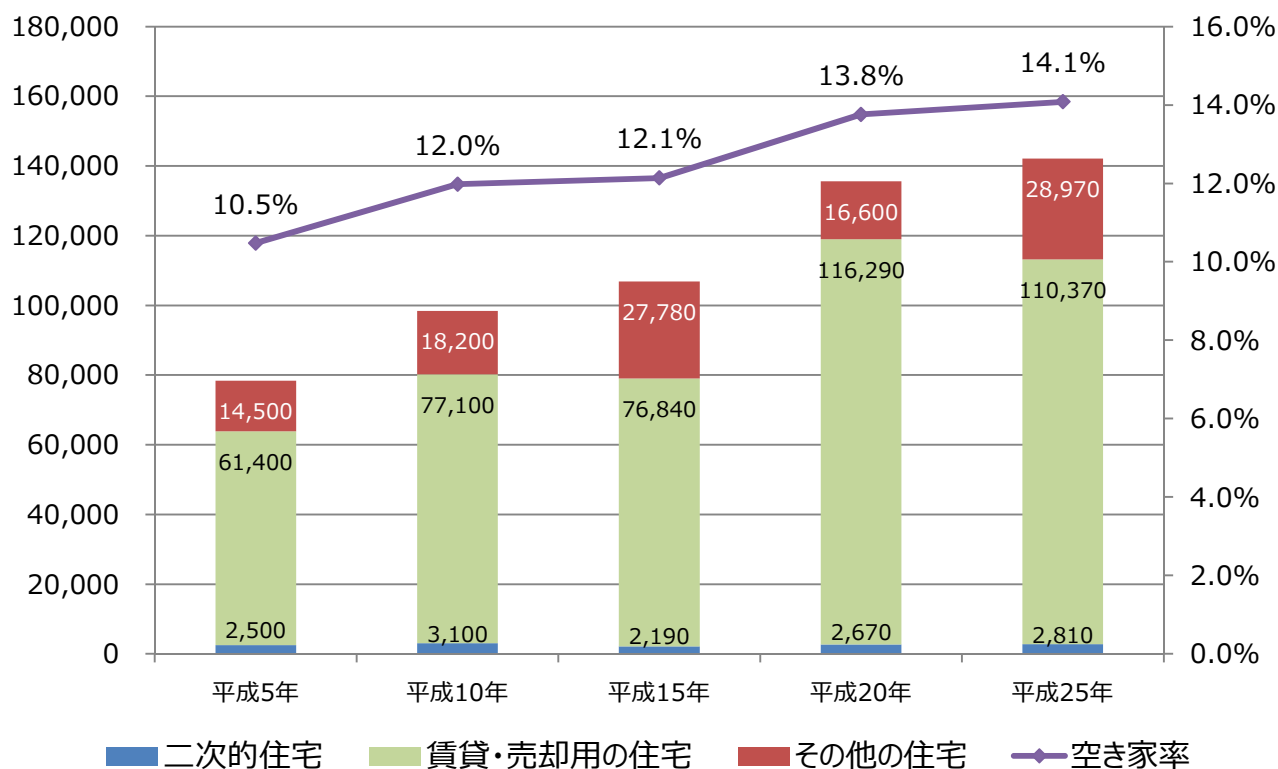
出典：『国勢調査』（総務省統計局・札幌市市長政策室政策企画部企画課編）

項目	平成22年	27年	32年	37年	42年	47年
	(2010)	(2015)	(2020)	(2025)	(2030)	(2035)
一般世帯数(千世帯)	885	911	922	921	909	883
一世帯当たり人員(人)	2.11	2.07	2.03	2.00	1.97	1.96
うち高齢単身世帯数(千世帯)	82	94	112	123	136	139
高齢単身世帯の一般世帯に占める割合(%)	9.3	10.4	12.1	13.4	14.9	15.8

注：平成22年は国政調査による実績値。平成27年度以降は札幌市の推計値である。

出典：『国勢調査』（総務省統計局・札幌市市長政策室政策企画部企画課編）

札幌市における空き家の内訳別の推移



出典：『住宅・土地統計調査』（総務省統計局）

札幌市における高齢者の現在の生活場所

上段:件数 下段:%

		合計	自分または家族の持家(一戸建て)	自分または家族の持家(マンション)	民間の借家(一戸建て)	民間の借家(マンション、アパート)	道営・市営住宅、公団住宅	サービス付高齢者向け住宅	有料老人ホーム	その他	無回答
合計		931 100.0	651 69.9	68 7.3	25 2.7	107 11.5	36 3.9	24 2.6	5 0.5	4 0.4	11 1.2
分類	元気高齢者	626 100.0	525 83.9	11 1.8	20 3.2	57 9.1	1 0.2	2 0.3	1 0.2	1 0.2	8 1.3
	要支援高齢者	305 100.0	126 41.3	57 18.7	5 1.6	50 16.4	35 11.5	22 7.2	4 1.3	3 1.0	3 1.0
年齢	65～69歳	247 100.0	189 76.5	10 4.0	6 2.4	37 15.0	3 1.2	1 0.4	0 0.0	0 0.0	1 0.4
	70～74歳	224 100.0	148 66.1	16 7.1	9 4.0	28 12.5	11 4.9	10 4.5	2 0.9	0 0.0	0 0.0
	75～79歳	265 100.0	174 65.7	27 10.2	7 2.6	26 9.8	13 4.9	12 4.5	2 0.8	4 1.5	0 0.0
	80～84歳	112 100.0	87 77.7	8 7.1	2 1.8	8 7.1	6 5.4	0 0.0	1 0.9	0 0.0	0 0.0
	85～89歳	62 100.0	47 75.8	4 6.5	1 1.6	6 9.7	2 3.2	1 1.6	0 0.0	0 0.0	1 1.6
	90歳以上	10 100.0	5 50.0	2 20.0	0 0.0	2 20.0	1 10.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	無回答	11 100.0	1 9.1	1 9.1	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	9 81.8
性別	男性	445 100.0	308 69.2	30 6.7	13 2.9	55 12.4	19 4.3	12 2.7	4 0.9	2 0.4	2 0.4
	女性	471 100.0	341 72.4	37 7.9	11 2.3	50 10.6	17 3.6	12 2.5	1 0.2	2 0.4	0 0.0
	無回答	15 100.0	2 13.3	1 6.7	1 6.7	2 13.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	9 60.0
居住区	中央区	108 100.0	49 45.4	30 27.8	2 1.9	20 18.5	2 1.9	5 4.6	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	北区	133 100.0	105 78.9	5 3.8	2 1.5	13 9.8	4 3.0	4 3.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	東区	113 100.0	81 71.7	4 3.5	2 1.8	19 16.8	4 3.5	1 0.9	1 0.9	1 0.9	0 0.0
	白石区	85 100.0	54 63.5	3 3.5	7 8.2	10 11.8	3 3.5	4 4.7	2 2.4	2 2.4	0 0.0
	厚別区	71 100.0	56 78.9	2 2.8	1 1.4	3 4.2	8 11.3	1 1.4	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	豊平区	113 100.0	73 64.6	12 10.6	6 5.3	15 13.3	5 4.4	0 0.0	1 0.9	0 0.0	1 0.9
	清田区	54 100.0	46 85.2	0 0.0	0 0.0	3 5.6	3 5.6	1 1.9	1 1.9	0 0.0	0 0.0
	南区	83 100.0	66 79.5	4 4.8	1 1.2	7 8.4	3 3.6	1 1.2	0 0.0	1 1.2	0 0.0
	西区	92 100.0	65 70.7	5 5.4	2 2.2	13 14.1	3 3.3	4 4.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	手稲区	67 100.0	56 83.6	2 3.0	2 3.0	3 4.5	1 1.5	3 4.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	無回答	12 100.0	0 0.0	1 8.3	0 0.0	1 8.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	10 83.3

出典：『高齢者の社会参加意識及び生活支援ニーズに関する調査報告書_資料編』（札幌市保健福祉局）

主な関連施策一覧

	主な関連施策
空家等の発生抑制	○木造住宅耐震化促進事業 木造住宅の地震に対する安全性を高め、災害に強いまちづくりを進めるため、木造住宅の所有者に対して、耐震診断、耐震設計、耐震改修工事に要する費用の補助などの支援を行う事業。 (札幌市 都市局 建築指導部 建築安全推進課)
	○住宅エコリフォーム補助制度 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。 (札幌市 都市局 市街地整備部 住宅課)
流通・活用の促進	○札幌市及び公的機関の相談窓口 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。 (札幌市 市長政策室 広報部 市民の声を聞く課)
	○北海道が開設する「空き家情報バンク」への連携・協力 北海道が道内全域を対象として開設し、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」(平成28年度より開始予定)についての周知及び登録案内。 (札幌市 都市局 建築指導部 建築安全推進課)
	○株式会社北洋銀行との協定 空き家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」を株式会社北洋銀行と締結。 (札幌市 都市局 建築指導部 建築安全推進課)
	○株式会社北海道銀行との協定 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」を株式会社北海道銀行と締結。 (札幌市 市長政策室 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)
	○住宅エコリフォーム補助制度(再掲) 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。 (札幌市 都市局 市街地整備部 住宅課)
	○さっぽろコミュニティ型建設業推進協議会 さっぽろコミュニティ型建設業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。 (札幌市 経済局産業振興部 ものづくり産業課)
	○地域活動の場整備支援事業 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(市民集会施設や空き家等)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。 (札幌市 市民まちづくり局 市民自治推進室 市民自治推進課)
適切に管理されていない特(定)空家等への対応	○危険空家等除却補助制度 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な空き家などの除却(解体)工事にかかる費用の一部を補助する制度。 (札幌市 都市局 建築指導部 建築安全推進課)
	○株式会社北洋銀行との協定(再掲) 空き家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」を株式会社北洋銀行と締結。 (札幌市 都市局 建築指導部 建築安全推進課)
	○株式会社北海道銀行との協定(再掲) 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」を株式会社北海道銀行と締結。 (札幌市 市長政策室 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)

第2次札幌市都市計画マスタープラン（抜粋）

※『第2次札幌市都市計画マスタープラン』p.45

「4 総合的な取組の方向性」のうち「4－4 地域特性に応じた一般住宅地・郊外住宅地の居住環境の維持・向上」

4－4 地域特性に応じた一般住宅地・郊外住宅地の居住環境の維持・向上

一般住宅地は、戸建住宅から集合住宅までの多様な住宅や生活利便施設が立地できる住宅地であり、郊外住宅地は、戸建住宅を主体としながらも一定の生活利便施設が立地する住宅地です。

今後、人口減少が進んでいく中でも生活利便性や交通利便性を確保しつつ、持続的なコミュニティが形成できるように取り組んでいきます。

将来像（一般住宅地・郊外住宅地）

- ▶ 小学校では、建替えに合わせてまちづくりセンター※38や児童会館などとの複合化が進み、地域コミュニティ拠点として、子どもからお年寄りまで幅広い世代間の交流が行われています。
- ▶ 地域の実情に対応したきめ細かな交通体系により、人口が減りつつある地域においても移動利便性が確保され、良好な居住環境が保たれています。
- ▶ 戸建住宅が多く立地しているところにも店舗や診療所などの生活利便施設が立地し、自家用車に頼らなくても生活できる環境が整っています。
- ▶ 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ます。

実現に向けた取組の方向性

ア 良質な居住環境の維持・向上

- ・ 地域固有の資源を活用するとともに、小学校へのまちづくりセンターや児童会館などの機能の複合化による地域コミュニティ拠点の形成や、移動利便性の維持や地域のニーズに対応した交通の実現などにより、良好な居住環境の維持・向上に向けた総合的な取組を検討します。
- ・ 一般住宅地でも戸建住宅が多く立地しているエリア及び郊外住宅地においては、現状の居住環境の維持・向上を図ります。
- ・ 空き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、合わせて空き家等の活用を促進するため、総合的な空き家等対策を推進します。

イ 持続可能な居住環境形成エリアの設定による持続的なコミュニティの形成

- ・ 人口減少スピードが速まることが想定される区域では、立地適正化計画において「持続可能な居住環境形成エリア」に設定し、生活利便性や交通利便性を確保しつつ、持続的なコミュニティの形成を目指して取り組んでいきます。

①住宅市街地

【これまでの取組と現況・課題】

札幌市では、これまでの都市化の過程によって住宅市街地の特性が異なり、おおむね都心から6km圏内の古くからひらけていた市街地（既成市街地）では、集合住宅など多様な居住機能による住宅市街地が、その周辺（郊外部など）では戸建て住宅を中心とした住宅市街地が形成されてきました。

本市では、上記の住宅市街地の形成とともに、秩序ある土地利用を誘導する観点から、住宅市街地の区分に応じた居住環境の保護と利便性の確保に努めてきました。

近年、複合型高度利用市街地では、おおむね集合住宅の立地による人口の増加が進んでいるものの、一部減少している地域もあり、適切な居住密度の維持が求められます。

また、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、老朽化した建物や空き地・空き家が増加していくことから、良好な居住環境の維持・向上に向けた取組が必要です。

【特に重視すべき観点】

- ✓ 新たな価値を創造し、成熟社会を支える都市づくり
- ✓ 持続的・効率的な維持・管理が可能な都市づくり
- ✓ エネルギー施策と連携し、環境と共生する低炭素型の都市づくり
- ✓ 地域特性に応じた地域コミュニティの活力を高める北国らしい都市づくり
- ✓ 災害等に備えた安全・安心な都市づくり

【基本方針】

- 多様なライフスタイルを支えるとともに、交通基盤の体系と対応した秩序ある土地利用を誘導する観点から、住宅市街地の区分を定め、各区分に応じた居住環境の魅力向上や生活利便性の確保を図ります。
- 地域住民主体による土地利用のルールづくり等を支援するなど、良好な居住環境を形成する取組を推進します。

※『第2次札幌市都市計画マスタープラン』p.58

「5部門別の取組の方向性」のうち「5－1土地利用・（3）市街地の土地利用・①住宅市街地」

力 安全・安心な住宅市街地の形成

- ・ 安全・安心な住宅市街地を形成するため、建築物の耐震化や建替え等に伴うオープンスペースの確保を推進するとともに、空き家の適切な管理や有効活用について検討します。
- ・ 災害時の拠点となりうる施設の整備・更新を行い、災害対応力の維持・向上を図ります。
- ・ 老朽化した市有建築物については、「市有建築物の配置基本方針^{※32}」や各種施設の「長寿命化計画」のもと、機能重視の考え方を踏まえた複合化など、計画的に更新、改修を進めていきます。
- ・ 民間建築物の老朽化対策については、各種支援制度を活用し、建築物の不燃化や建替え等の促進を図ります。

札幌市立地適正化計画（抜粋）

※『札幌市立地適正化計画』p.37

「4 居住誘導の基本的な考え方」のうち「4－6 まとめ」

4－6 まとめ

過去の人口の動向では、世代や家族構成によって、居住地選択における特徴に違いがみられ、特に生産年齢は、中央区や地下鉄駅周辺などの交通利便性が高い地域への転入が多い傾向がありました。

また、市民アンケート（H26）によると、居住環境として、買い物・通院・公共交通などの「生活利便性」を最も重視する傾向があり、地域交流拠点や複合型高度利用住宅地に住みたいと回答する市民が多い結果となりました。

これらのことから、複合型高度利用市街地は、居住地としての需要が非常に高いことが伺えます。

しかしながら、今後の人口推計において、複合型高度利用市街地内では、人口増加が著しい地域がある一方、交通利便性の高い地下鉄駅周辺でも人口減少が見込まれる地域もあるということがわかりました。

これら人口減少が推計される地下鉄駅周辺で、すでに都市機能がある程度集積している地域は、後背圏の生活利便性の確保という役割も担っているため、その地域の人口が減少すれば、現在の都市機能が低下し、後背圏の利便性をも低下させるということが懸念されます。

そこで、本市では、この複合型高度利用市街地の区域を基本に集合型居住誘導区域を設定し、人口分布の偏在を是正しつつ、人口密度の維持・増加を図るため、土地の高度利用を基本とした集合型の居住機能※14 が集積することを目指します。

ただし、複合型高度利用市街地においても、災害の危険性が高い地域など、集合型の居住機能の集積になじまない地域が一部含まれていることから、これらの地域については、集合型居住誘導区域には含めないこととします。

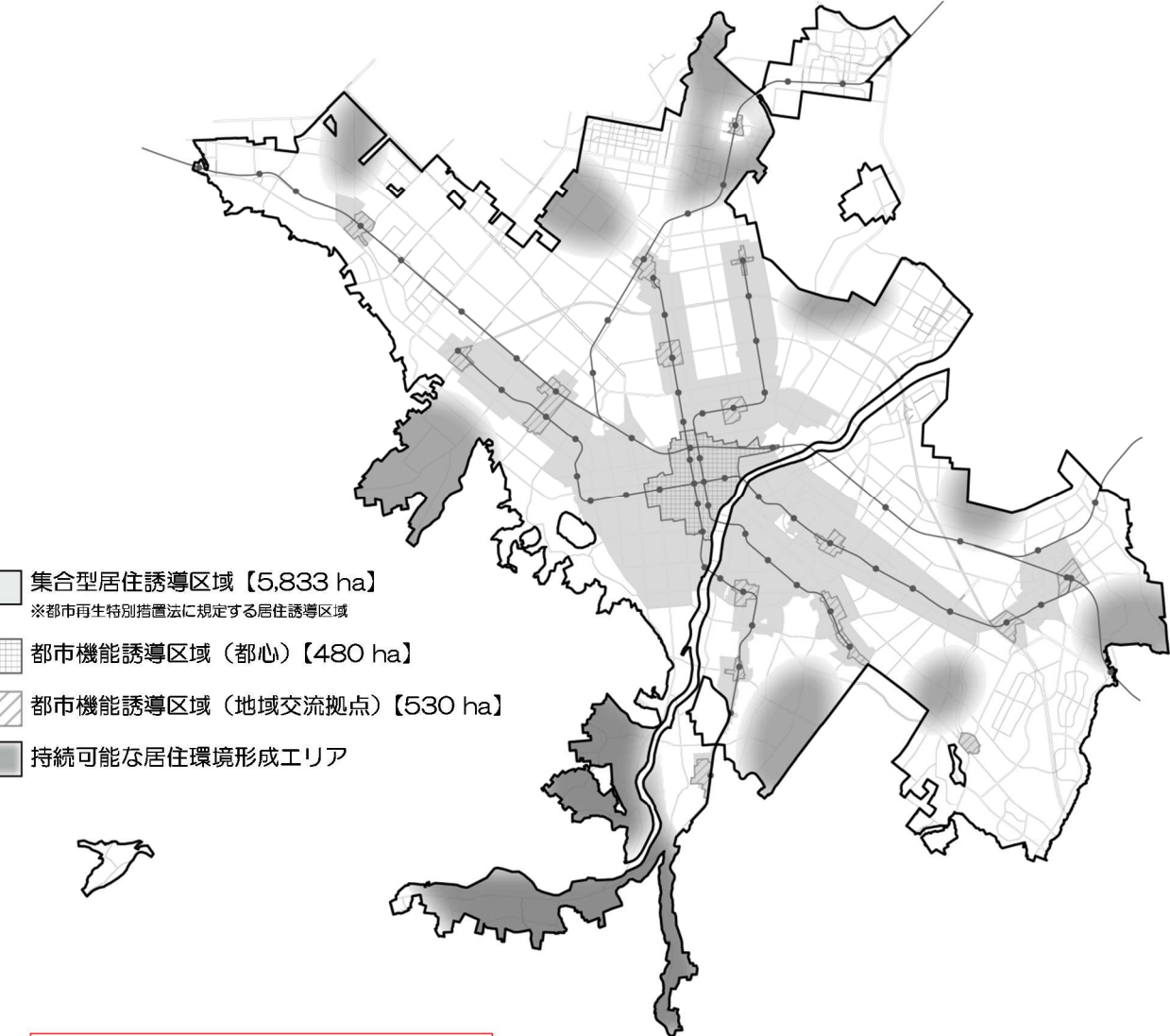
なお、土地利用状況から、複合型高度利用市街地内にも一定規模以上の低未利用地は多く存在しており、また、今後更新時期を迎える大規模な共同住宅等についても多数存在していることから、集合型の居住機能を新たに建築するための敷地確保は可能な状況であると考えられます。

一方、開発時期の古い郊外住宅地の一部においては、近い将来、人口減少の第二段階に入り、人口減少スピードが速まることが想定されるものの、今後 20 年の間では人口密度は概ね維持され、居住地としての需要は一定程度存在すると考えられることから、今後も生活利便性・交通利便性を確保しつつ、持続的なコミュニティの形成を目指すこととし、市独自の区域として、「持続可能な居住環境形成エリア」を設定します。

また、具体的な区域としては、開発時期が古い郊外住宅地のうち、平成 32 年（2020 年）から平成 42 年（2030 年）の間に人口減少第二・第三段階に入る地域に設定し、良好な環境を備える郊外での暮らしを支えるため、多様な世代の流入を促す総合的な取組により地域の課題解決を図ります。

なお、持続可能な居住環境形成エリアについては、今後の人口の動向により、その範囲を適宜見直していきます。

6 各区域及び誘導施設の設定



※高機能オフィスについては、法定の誘導施設として位置付けるかどうか、取り扱いを整理中です。

図 6-1 各区域の範囲

表 6-1 各誘導施設

都市機能誘導区域	誘導施設
都心	・国際競争力の向上に資する高次都市機能を有する施設（MICE 関連施設、高機能オフィス※） ・教育文化施設（大規模ホール） ・多くの市民が利用する公共施設（区役所、区民センター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター）
地域交流拠点	・多くの市民が利用する公共施設（区役所、区民センター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター）

（注 1）住宅や日常生活との関連の強い基礎的都市機能施設は、今後も市街化区域全体において立地を図っていくことを前提としています。

（注 2）都心の中心部（概ね札幌駅～大通公園の地域）については、集合型居住誘導区域に指定していますが、地域の特性上、都心としての都市機能の集積を優先させるべきであることから、積極的に居住誘導を図るものではありません。

（注 3）誘導施設への設定は、全ての施設を都市機能誘導区域内へ立地するよう制約するものではありません。

（注 4）持続可能な居住環境形成エリアについては、本市が独自に設定するものであり、他の区域と異なり、明確な範囲を指定するものではありません。

（注 5）今後の検討状況に応じて、各区域及び誘導施設については追加・変更を行う可能性があります。

7－3 持続可能な居住環境形成エリアにおける取組

持続可能な居住環境形成エリアでは、人口減少が進む中においても、持続的なコミュニティの形成や生活利便性・交通利便性の確保により、良好な居住環境を目指すこととし、以下の取組を総合的に推進していきます。

【持続可能な居住環境形成エリアにおける取組】

◆良質な居住環境の維持・向上

- ・ 地域固有の資源を活用するとともに、小学校へのまちづくりセンターや児童会館などの機能の複合化による地域コミュニティ拠点の形成や、移動利便性の維持や地域のニーズに対応した交通の実現などにより、良好な居住環境の維持・向上に向けた総合的な取組を検討します。
- ・ 郊外住宅地、及び一般住宅地でも戸建住宅が多く立地しているエリアにおいては、現状の居住環境の維持・向上を図ります。
- ・ 空き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、あわせて空き家等の活用を促進するため、総合的な空き家等対策を推進します。

札幌市空家等対策計画（案）に対するご意見と考え方

計画（案）について、平成28年1月26日（火）から平成28年2月24日（水）までの期間、市民の皆様からの意見を募集し、いただいたご意見を参考に、当初案を一部変更しました。

1. 意見募集実施の概要

ア 意見募集期間

平成28年1月26日（火）から平成28年2月24日（水）まで

イ 意見提出方法

郵送、FAX、Eメール、ホームページ上の意見募集フォーム、持参

ウ 資料の配布・閲覧場所など

- ・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

2. 意見数等

ア 提出者数・意見件数

2名

イ 意見の受付方法別内訳

提出方法	郵送	持参	F A X	電子メール	合計
提出者数	0人	0人	0人	2人	2人

ウ 意見総数

16件

3. 意見に基づく当初案からの変更点

市民の皆様からいただいたご意見をもとに、当初案から1項目修正しました。また、他のご意見についても、今後の施策を実施する際に、可能な限り取り入れていきます。

箇所	修正前	修正後
P.20 第3章 空家等の対策 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） (3) 除却（解体）補助 制度	【意見の概要】 解体費用の融資制度や解体補助制度があることをもっと周知するべき。特定空家等の所有者に対しても、こうした制度や相談先などの情報を案内するなどの働き掛けを行うべきではないか。	
	【市の考え方】 ご意見のとおり、制度の一層の周知が重要となりますので、ご意見を踏まえて当初案に「積極的な周知」についての記載を追加しました。 具体的には、「広報さっぽろ」や市ホームページなどによる周知に加え、空家等の所有者に指導等を行う際に補助制度などについても案内してまいります。	
	(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 (変更なしのため略) 補助制度には、除却後の跡地を地域の町内会などに5年間無償で貸与し、借り受けた町内会などが維持管理を行いながら有効に活用することなどが条件となる「地域連携型補助」(補助上限額150万円)と、無償貸与などの条件がない「通常型補助」(補助上限額50万円)の2種類を用意しています。 この補助制度を効果的に用いて危険性のある空家等の自発的な除却を進め、併せて「地域連携型補助」による跡地の有効活用の促進も図っていきます。	(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 (変更なしのため略) 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．パブリックコメントの概要と札幌市の考え方

意見の概要	市の考え方
第１章：計画策定の趣旨と基本的な方針	
「重点的な空家等の対策地区の設定」に賛成する。具体的には、札幌市立地適正化計画にある「持続可能な居住環境形成エリア」は不動産市場が不活発であることが想定され、空家対策の必要度が他地区より高いと考えられるため、ここを設定地区とすべきではないか。	札幌市立地適正化計画では、「持続可能な居住環境形成エリア」について、今後20 年の間では人口密度は概ね維持され、居住地としての需要は一定程度存在することから、今後も生活利便性・交通利便性を確保しつつ、持続的な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、同エリアにおいても他の地域と同様、流通により空き家を解消していくことは可能であり、それが重要な対策の１つであると考えています。 しかし、今後は札幌市も人口が減少し、地域によっては特定空家等が集中的に発生することも有り得るため、そのような場合には「重点的に対応を進める地区」を設けることを検討することとしています。また、「重点的に対応を進める地区」を設定する際は、「持続可能な居住環境形成エリア」の設定状況などを参考として検討します。
計画案では、札幌市全域を同じ扱いの計画としているが、都心と郊外住宅地では空き家問題の内容が異なるので、札幌市立地適正化計画の３地区（都市機能誘導区域・集合型居住誘導区域・持続可能な居住環境形成エリア）に分けて空家等対策計画の策定を行うべきではないか。	町内会アンケートや通報によって把握した空き家を分析すると、現状においては、中央区などの都心に近い地域の空き家も、郊外住宅地の空き家も、発生している問題点や所有者の置かれた状況などに大きな違いはないことから、全市的に必要と考えられる対策を網羅した計画としています。 しかし、今後は札幌市も人口が減少し、地域によっては特定空家等が集中的に発生することも有り得るため、そのような場合には「重点的に対応を進める地区」を設けることを検討することとしています。（地区ごとの計画の有無にかかわらず、）「重点的に対応を進める地区」を設けた際には、ご意見のとおり、置かれた状況に応じた対策を取ることが重要と考えています。
第２章：空家等の現状と課題	
「行政の当事者意識の希薄さ」が課題なのではないか。これまで空き家対策に消極的であったことの反省がなく、行政は当事者意識を持っていないのではないか。	空き家は私有財産であることから、ご意見のとおり、これまで国や自治体は、空き家問題に対して積極的な対策を取っていなかった面があります。しかし、全国的に空き家が増加しており、適切に維持管理されていない空き家が様々な問題を引き起こしていることを踏まえ、国は平成27年２月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を施行しました。同法では、「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」を目的として掲げており、札幌市においても、同法及び本計画に基づき、総合的な空家等対策を積極的に進めてまいります。
課題３では「適切に管理されていない」という言葉が用いられているが、適切、不適切は何を基準にしているのか。空家等対策の推進に関する特別措置法第２条２項の特定空家等に該当するときに「適切に管理されていない」という判断で良いか。	一般的に「適切に管理されていない空き家」とは、定期的な維持管理を行わず、周辺へ悪影響を及ぼしているような空き家を指します。空家等対策の推進に関する特別措置法では、こうした空き家のうち、「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」の空き家などを「特定空家等」と定義し、指導等などの措置の対象としています。 札幌市では、国のガイドラインのほか、地域の方や学識経験者の方などから構成される「札幌市空き家対策検討委員会」の意見などを踏まえて独自に策定した「札幌市特定空家等認定基準」に基づき、特定空家等に該当するかどうかを判定しています。

意見の概要	市の考え方
第3章：空家等の対策（具体的な施策）	
条例で市が空き家を借り上げ、中間保有して、転貸する仕組みを作るべき。市営住宅を廃止し、市が空き家を借り受けて、これを低所得者や生活保護世帯などに貸し出す事業を行う時代の流れがきている。	本計画では、空き家の発生抑制や、流通・活用の促進などの総合的な対策を取ることとしており、また、国の今後の目標と施策を示している「住生活基本計画」では、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化することを掲げています。 なお、市営住宅の今後のあり方については、今後見直しを行う「札幌市住宅マスタープラン」の中で検討してまいります。
「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」とは、どのような状態を想定しているか。	国が参考として示した事例では、「適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている場合」や「屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されていたり、多数の窓ガラスが割れたまま放置されているなどの状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態」が挙げられています。 「札幌市特定空家等認定基準」には、景観だけの項目は定めませんが、屋根や外壁等の破損等の程度によって判定する倒壊・建築部材等の飛散等や、ごみの散乱・不法投棄などの項目を定め、これらの問題が生じている際には、著しく景観を損なっている状態にも該当すると考えています。そのため、これらの問題点の是正を進めることで、併せて著しく景観を損なっている状態についても是正を図ってまいります。
「空家の改修費用が足りない」という所有者の困っていることに対し、リフォームに関する助成金や設計者派遣を事業化してほしい。	札幌市では耐震やバリアフリー、省エネ改修等に関する補助制度を設けており、市民が居住している住宅に住み続けるために改修したり、住宅を購入後に改修する場合においても補助の対象としています。本計画でもこれらの補助制度を用いることにより、安心して住み続けられる住宅改修を促進していくことを対策の1つとして掲げています。 また、NPO団体や民間事業者などと連携し、どのような改修やリフォームなどが望ましいかを空き家の所有者が具体的に相談できる窓口について、広く市民に周知してまいります。
人命に関わると判定された空き家については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、勧告・措置命令・代執行を行う必要があるため、空き家の危険度判定調査を早期に行うべきではないか。	倒壊等の危険性があると札幌市に通報が寄せられた空き家については、必ず職員が現地確認を行っており、「札幌市特定空家等認定基準」（危険性の判定表）によって特定空家等に該当するかどうかの判定をしています。 特定空家等と認定された空き家の所有者等に対する措置について、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されています。そのため、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まいります。
将来的に空き家を発生させないためには、高齢者世帯の方に現在居住中の住宅を将来どうするか考えてもらう必要がある。そのため、高齢者との接点が多い民生委員や市の保健福祉部局と連携し、空き家の流通や解体などについての相談先などを掲載したパンフレットを配布するなどの対策を行うべきではないか。	空き家を発生させないための予防的措置として、高齢者やその家族の方などに、所有している空き家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が重要と考えています。 そのため、本計画においては、高齢者やその家族の方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に、市の空家等の対策や相談先などの情報を提供することとしています。 いただいたご意見のとおり、空き家対策の各制度や相談先などのパンフレットを配布することは効果的な情報提供の方法ですので、検討してまいります。

意見の概要	市の考え方
第4章：達成目標（成果指標）	
札幌市の空き家総数14万2千戸に対し、達成目標が解体を含め年間30件としているのは少ないのではないか。	札幌市の空き家総数14万2千戸とは、国の実施している「住宅・土地統計調査」で公表されている空き家数であり、この数値は推計値です。また、適切に維持管理されている空き家や「賃貸・売買用」のマンション等の集合住宅の「空き室」も1戸と数えられていることから、14万2千戸と件数が多くなっています。一方、達成目標に掲げている除却や是正の対象となる空き家は、空家等対策の推進に関する特別措置法に規定された特定空家等であり、札幌市の特定空家等は146件（平成27年10月末時点）となっています。 また、空き家（特定空家等の場合を含む。）は私有財産であり、基本的に所有者が解体や是正を進める必要があります。そのため市では、粘り強く所有者への指導等を通じて特定空家等の解消を目指してまいりますが、所有者の置かれた状況は様々であり、解消に時間がかかる場合があることも踏まえて達成目標を設定しています。
持続可能な居住環境形成エリアの戸建住宅に居住している高齢者世帯と、都市機能誘導区域又は集合型居住誘導区域に居住している子育て世帯との住み替えをどのように進めるか、官民で知恵を絞っていく必要があります。そこで、このような住み替え件数を「達成目標」（成果指標）に追加してはどうか。	居住誘導や都市機能誘導の基本的な考え方は、「札幌市立地適正化計画」で整理しています。また、札幌市の住宅施策に関する計画である「札幌市住宅マスタープラン」に基づき、それぞれの居住ニーズに合った適切な住み替えができるように支援を進めています。 「札幌市住宅マスタープラン」は、今後見直しを行ってまいりますので、いただいたご意見は、その検討の際の参考とさせていただきます。

意見の概要	市の考え方
空家等対策の推進に関する特別措置法に関すること	
協議会の設置により、住宅所有者である住民の声が政策に反映が出来ことや空家等対策が住民の協力で迅速に推進できることから、法律又は条例に基づく協議会の設置が必要ではないか。	札幌市では空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく協議会を設置していませんが、地域の方や学識経験者の方、民間事業者の方などで構成する札幌市空き家対策検討委員会を同法の施行前から設置しています。検討委員会では、特定空家等認定基準や除却補助制度などのほか、本計画についてのご意見をいただいております。そのご意見を市の施策などに反映しています。本計画を見直す際など、今後も必要に応じて検討委員会を開催し、さまざまな方のご意見をいただきながら空き家対策を進めてまいります。 また、地域の方や民間事業者の方などのご協力が必要となる場合には、協議会の有無にかかわらず、個別に協議させていただくことなども想定しています。
法第15条第1項では、「札幌市空家等対策計画」の策定及び特定空家等の除却（解体）を行うことにより、札幌市は国等からの費用補助や交付税制度による措置を受けるとあるが、どんな財政上の措置を受けるのか。また、財政措置を受けたお金をどのように利用しようと考えているのか。	国では、実施する事業の財源の一部に国費を充てることができる支援事業や、市町村に対する特別交付税措置の実施を予定しています。 札幌市が実施する事業や対策が、ただちに国の支援事業や交付税措置の対象となるかどうかは不明ですが、もし、こうした財政上の措置を受けた場合は、基本的には実施した事業にかかった費用（歳出）の財源に充てることになります。
法第15条第2項では、札幌市から特定空家所有者に対し、是正「勧告」が出されると、従来の固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなると規定されているが、札幌市はこの規定を適用するのか。	固定資産税等の住宅用地特例に関しては、空家等対策の推進に関する特別措置法ではなく地方税法に規定があり、平成27年度の地方税法の一部改正により、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外することとされました。（地方税法第349条の3の2第1項等） 例年、地方税法が改正された際には、それに合わせて札幌市も市税条例など関係する例規等を改正しており、札幌市から空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく勧告を受けた特定空家等に係る土地については、同特例措置の対象から除外されることとなります。
法第16条では、札幌市からの特定空家所有者に対する措置「命令」に違反した場合（第14条第3項）と立入調査（第9条第2項）を拒み、又は忌避した者には過料に処す規定があるが、札幌市はこの規定を適用するのか。	空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく過料の徴収手続については、非訴事件手続法の規定により、裁判所の職権によって行われることとなるため、札幌市が適用を決定することはできません。