日時：平成 28 年３月 11 日（金）14：00～16：00
場所：市役所本庁舎地下１階１号会議室

札幌市空き家対策検討委員会（第３回）

次　　第

１　開会

２　報告事項
⑴　特定空家等の状況について

⑵　危険空家等除却補助制度の実施結果と次年度の予定について

⑶　「北海道空き家等対策に関する取組方針」について

３　議事
⑴　札幌市空家等対策計画（案）について

４　その他

５　閉会

資料１

危険空家等除却補助制度の実施結果と 28 年度の予定

□27 年度の実施結果

補助の種類	1.地域連携型	2.通常型	合計
仮申請件数	１件	１７件	１８件
本申請 （活用実績）件数	０件	１３件 ※地域連携型からの 変更１件を含む	１３件

□28 年度の補助内容予定

補助の種類	1.地域連携型	2.通常型
事業費に対する 補助率	9/10	1/3
限度額	150 万円	50 万円
条　件	①除却後の土地を、５年間、地域の自治組織（町内会など）に無償で貸与すること。 ②地域の自治組織が除却後の土地の維持管理をしながら活用することについて同意すること。	①工事完了報告日より１年間、営利目的の活用及び有償による譲渡又は貸与などを行わないこと。

□28 年度の補助内容予定

平成 28 年（2016 年）６月頃の周知・仮申請開始予定

空き家等対策に関する取組方針【概要】

１　目的

住宅ストックの循環利用や生活環境の保全に向けて、空き家等の有効な活用などに取り組むとともに、市町村の空き家等対策を積極的に支援することを目的とする。

２　空き家等をとりまく現状・課題

（１）現状

① 道内における空き家は、年々増加傾向にあり、平成２５年の国の調査によると、空き家の戸数は約３８８千戸、住宅総数に占める割合は１４．１％と推計

② 道内４０市町村で空き家等対策に係る条例を制定

③ 平成２７年５月「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行

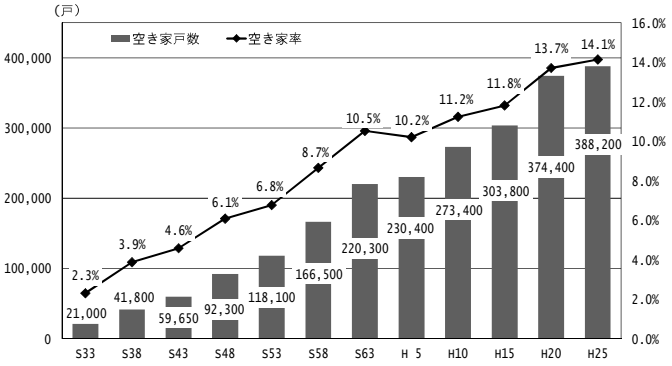


図　道内における空き家の推移

（住宅・土地統計調査：総務省）

「空家等対策の推進に関する特別措置法」

(平成２６年１１月２７日公布　平成２７年５月２６日全面施行)

【目的】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、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進する。

【都道府県による援助】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に努める（第８条）。

（２）課題

① 老朽化した空き家が適切に管理されないことにより、防災、防犯、景観などの地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしている。

② 地方では、宅地建物取引業者などの事業者が少なく、空き家等の流通が進みにくい。

③ 技術職員が不足している市町村では、対応に苦慮している。

老朽化した空き家

３　取組に関する基本的な考え方

（１）広域自治体としての施策の推進	道外からの移住・定住の促進や全道規模での対応といった広域的な取組の推進
（２）市町村の主体的な取組を支援	技術職員が不足している市町村への支援
（３）協働による効果的な取組の推進	市町村、関係団体及び道民と連携した空き家等対策の推進

４　取組方針

（１）空き家等の活用の推進	空き家等の活用に向けて、全道規模での情報発信や相談対応などの取組を推進
（２）市町村への支援	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
（３）道民への周知・啓発	空き家の適正管理を促すため、空き家等の活用方法や放置空き家による影響などを道民へ周知・啓発

５　取組事項

（１）空き家等の活用の推進

①「空き家情報バンク」の開設	・道内全域を対象とする「空き家情報バンク」の開設 ・市町村や関係団体との連携による運用と普及・啓発 ・「しごと」、「暮らし」など移住関連情報との連携
② 関係団体などと連携した相談体制の整備	・市町村に対する相談体制の整備 ・所有者からの相談に対するワンストップ窓口の整備

（２）市町村への支援

① 道による支援	・技術職員が不足している市町村に対する技術的な助言 ・法の運用状況や国の事業の動向などの情報提供
② 関係団体などとの連携による支援	・関係団体などと連携した専門的な知識を有する人材の紹介・アドバイザーの派遣
③ 情報の収集・提供及び調査研究による支援	・道内外の先進的な取組などの情報収集及び提供 ・積雪寒冷といった北海道の地域特性を反映した特定空家等の判断基準の検討（北方建築総合研究所と連携） ・その他、施策の推進に必要な調査研究及び情報提供（北方建築総合研究所と連携）

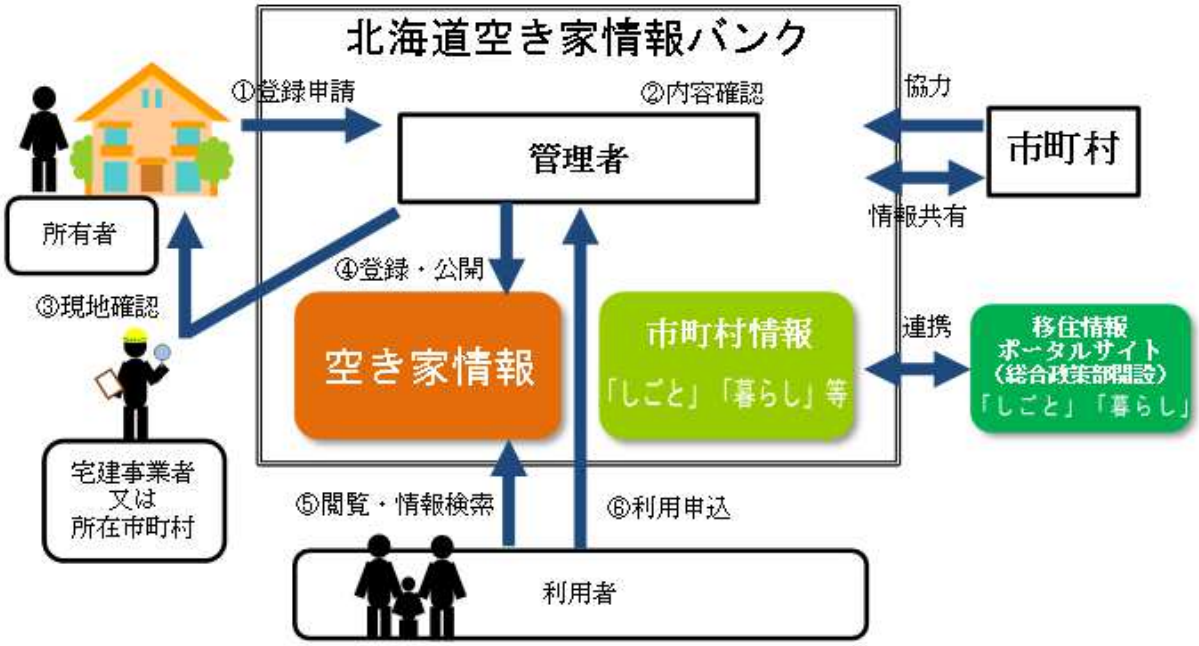
（３）道民への周知・啓発

① 道による周知・啓発	・ホームページや広報誌の利用や、道民向けリーフレットの作成などにより、法の趣旨や空き家等の活用方法、放置空き家による地域住民の生活への影響などを周知・啓発
② 市町村や関係団体などと連携した周知・啓発	・市町村や関係団体などと連携し、それぞれが所有する媒体を活用した周知・啓発

６　推進体制

（１）市町村・関係団体との連携	市町村・関係団体との連絡会議の設置
（２）庁内連携	空き家対策連絡会議の効果的な運用

北海道空家情報バンクの概要



登録申請 必要事項	【同意確認事項】 ・良好な管理状態の空き家、空き地であり、かつ登記済であること ・申請する空き家等に係る税の滞納がないこと ・申請内容に誤りがないこと ・登録情報について、北海道、所在市町村と情報を共有すること及び所在市町村の空き家バンクにも掲載すること ・原則、担当仲介事業者（宅地建物取引業事業者）による仲介を行うこととするため、登録情報について、不動産取引関係団体に情報を共有すること ・登録情報について、北海道、不動産取引関係団体、所在市町村が現地確認する際の敷地へ立入すること ・登録内容を北海道空き家情報バンクホームページ上で公開すること ・北海道、北海道空き家情報バンクの管理者、所在市町村は、空き家等の当事者間の売買又は賃貸借に係る交渉及び契約について、直接関与しないこと ・暴力団員等ではないこと 【提出書類】 ・登記簿謄本（登記事項証明書）の写し：書類又は電子データ（PDF・写真画像） ・物件写真（10点まで）：書類又は電子データ（PDF・写真画像） ・図面等：書類又は電子データ（PDF・写真画像） ・周辺地図（書類申請の場合必要になります） ・媒介契約書写し（仲介事業者がいる場合）：書類又は電子データ（PDF・写真画像）

「北海道空家情報バンク」ＵＲＬ

https://www.hokkaido-akiya.com

資料３：検討委員会の意見についての考え方

No.	空き家対策検討委員会（第２回）の意見		札幌市の考え方
1	危険空家等除却補助制度（地域連携型）における地域との協議の重要性	→	地域への十分な説明や綿密な協議の実施
	○地域連携型の補助は、（空き家対策における）非常に大事な方法の一つ ○地域連携型の申請が増えた場合、申請者の希望だけではなく、その地域が有効に跡地を活用できるかどうかが重要になる。そのため、地域との協議を綿密に行うようにすべき		○地域連携型の補助を進める際には、制度について十分に地域へ説明し、活用の仕方や維持管理の方法などについても、綿密に協議しながら進める
2	危険空家等除却補助制度の広報・啓発の重要性	→	積極的な広報・啓発の実施
	○補助申請は、町内会などが窓口となって申請されることよりも、個人から直接申請されることが多いとのこと。個人による申請が多いのであれば、（広く所有者等に知ってもらうための）広報・啓発が重要となる		○補助制度について積極的に広報を行うほか、引き続き、所有者の管理責任などの啓発にも努める
3	空き家が生じる原因に対する施策の必要性	→	空き家が生じる原因に対する施策の実施（空き家化の予防対策）
	○空き家となる直接的な原因は、高齢者住宅や施設に移ることで空き家になったり、所有者が死亡しても相続人が誰も住まないためだと考えられるので、これらに対する施策を設けるべき ○単身世帯の高齢者が施設などに入居した結果、そのまま空き家となってしまう例が多い。これを予防するために、様々な組織や団体が連携し、事前にその家族に現状を把握するよう伝えることなどができれば、空き家になることを予防する重要な対策になるのではないか		○（高齢者が移転することによって空き家となるケースに対しては、）高齢者の方やその家族の方が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に、市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、「自分の住宅を将来どうするかという見通しを持ってもらう」ことを促していく （空家等対策計画　第３章「１　空家等（特定空家等）の発生抑制」 P14） ○（所有者が死亡しても相続人が誰も住まないケースに対しては、）「相続」に由来する空き家の発生を抑制するため、古い空き家（除却後の跡地を含む）の譲渡所得に特別控除を設ける税制上の仕組みを国が平成28年度から実施することから、状況に応じて、所有者に案内していく
4	分かりやすい対策名への変更と具体的な対策内容の追記	→	意見を踏まえた対策名の変更と具体的な対策内容の追記
	○耐震改修やエコリフォームなどの補助制度について周知して住み続けてもらうことを空き家の発生抑制策の１つとするのであれば、（空家等対策計画案の）対策名は「住宅ストックの良質化」では漠然としている ○「既存住宅の改修」などの分かりやすい対策名に変更し、具体的な内容についても詳しく記載すべき ○また、住み続けるということが趣旨であるため、「住み続ける」という表現も加えた方がよい		○意見を踏まえて空家等対策計画の対策名を修正し、具体的な対策の内容を追記する 対策名：「住宅ストックの良質化」→「安心して住み続けられる住宅改修の促進」 （空家等対策計画　第３章「１　空家等（特定空家等）の発生抑制」 P14～15）

No.	空き家対策検討委員会（第２回）の意見		札幌市の考え方
5	（少ない費用で）空き家を改修して賃貸化につなげる施策	→	（少ない費用で）空き家を改修して賃貸化につなげる方法の案内
	○（その家に）住むことができない所有者が、（賃貸にするための）改修費用が捻出できないという理由で解体を検討することが多いことから、（少ない費用で）その建物を改修して賃貸にできるような施策があればよい		○具体的な方法としては、「賃借人（入居者）が改修を行うことができる賃貸契約」や「リフォーム後の空き家を金融機関の提携先に借上げてもらい、その賃料を返済に充てることで、資金が少なくても賃貸化できる新しいリフォームローン」の活用などがある ○市は所有者の相談などに応じて、不動産事業者団体の相談窓口や、連携協定を締結した金融機関につなぎ、制度の詳細などを案内してもらう
6	北海道空き家情報バンクについての具体的な連携内容の記載	→	北海道空き家情報バンクについての具体的な連携内容の記載
	○北海道空き家情報バンクとのかかわりについて、（札幌市が行う）具体的な連携内容を計画の中に記載するべき		○意見を踏まえて、空家等対策計画に北海道空き家情報バンクについての具体的な連携内容を記載する 「北海道が開設する空き家情報バンクへの登録案内・周知」 （空家等対策計画　第３章「２　流通・活用の促進」 P16）
7	首都圏からの移住に向けた対策	→	札幌圏への移住・定住の促進
	○北海道は、首都圏から地方への移住先の候補に道内市町村がなるようにしたいと考えている。札幌市でも、この視点を踏まえた対策を考えてみてはどうか		○札幌市が「人口減少の緩和」の方向性を具現化するために策定した「さっぽろ未来創生プラン」では、実施する施策に「札幌圏への移住・定住の促進」を掲げており、北海道や周辺市町村と連携して、首都圏へのPRを行うこととしている
8	空き家への電気等の供給停止	→	可能な範囲での事業者との連携検討
	○空き家の所有者は死亡しているにもかかわらず、空き家に電気等が供給され続けている事例がある。 ○行政が北電やＮＴＴ、北ガスなどの事業者と連携し、停止させることはできないか		○国の基本指針等には、電気やガス事業者との調査協力については少し触れられているが、契約等については触れられていない。そのため、まずは可能な範囲内での事業者との連携対応を検討したい
9	達成目標についての考え方の整理	→	空家等及び解体後の跡地活用
	○達成目標では、除却数よりも（跡地を含めて）活用する数が少ない目標値になっているため、数値上では年間５件ずつ活用されない跡地が増えてしまう。（数値上ではあるが）こうした点を認識して考え方を整理しておくことが、信頼性の高い計画の策定につながる		○達成目標①「除却（解体）する特定空家等」は、活用困難な空家等である特定空家等を対象としており、一方で達成目標③「活用された空家等」は、基本的に特定空家等ではない健全な空家等の活用を想定している。そのため、達成目標③では、まず健全な空家等の活用を10件目指すこととしているが、除却後の跡地の活用についても留意する。なお、通常型補助による特定空家等の除却後に新居を建てて居住する場合などもあるため、除却後の跡地の活用についても指標に含めている
10	目標達成に向けた広報活動の重要性	→	予防の観点を含めた幅広い市民への周知・啓発の実施
	○空き家の活用や今後の予定を考えてもらうことの達成目標は、現在、家を所有している方への周知や広報が結果に大きく影響してくる。５年間という計画期間を通じての目標ではあるが、その間にも空き家が増える可能性は高いため、今から十分な広報活動が必要		○今後使わなくなる住宅についての相談先や北海道空き家情報バンク、空家等の適切な維持管理といった予防の観点による周知・啓発を進める

資料５：パブリックコメントに寄せられた意見とそれに対する市の考え方

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	ＦＡＸ	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

資料５：パブリックコメントに寄せられた意見とそれに対する市の考え方

No.	意見の要約	札幌市の考え方
	第１章：計画策定の趣旨と基本的な方針	
1	「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。
2	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	
3	「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き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。
4	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が「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。

資料５：パブリックコメントに寄せられた意見とそれに対する市の考え方

No.	意見の要約	札幌市の考え方
	第３章：空家等の対策（具体的な施策）	
5	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。
6	「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ていませんが、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ており、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。
7	「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。
8	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です。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。	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。（修正の詳細は、資料６参照） 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。

資料５：パブリックコメントに寄せられた意見とそれに対する市の考え方

No.	意見の要約	札幌市の考え方
9	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ので、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。
10	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。
	第４章：達成目標（成果指標）	
11	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続け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。
12	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。

資料５：パブリックコメントに寄せられた意見とそれに対する市の考え方

No.	意見の要約	札幌市の考え方
	空家等対策の推進に関する特別措置法に関すること	
13	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できることや空家等の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、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。
14	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。
15	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になります。
16	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。

資料６：　札幌市空家等対策計画（案）の主な変更点

No	修正理由	今回案（H28.3.11） （第２回検討委員会・パブリックコメント反映）	前回案（H27.11.10第２回検討員会）
	第１章　計画策定の趣旨と基本的な方針　／　２　計画の位置付け　／　（２）上位計画等の連携・整合　第２次札幌市都市計画マスタープランの考え方 (P.3)		
1	【本文修正】 現在の「都市計画マスタープラン」の正式名である「第２次札幌市都市計画マスタープラン」へ字句修正。また、「第２次札幌市都市計画マスタープラン」の記載内容が変更されたことに伴う字句修正	◎「第２次札幌市都市計画マスタープラン」の考え方 ・「第２次札幌市都市計画マスタープラン」では、（以下略） ・　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、人口減少や高齢化によるコミュニティの衰退、建物の老朽化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となります。	◎「都市計画マスタープラン」の考え方 ・「都市計画マスタープラン」では、（以下略） ・　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となります。
	第２章　空家等の現状と課題　／　１　空家等の調査 (P.8)		
2	【本文修正】 検討委員会の意見を踏まえ、現地調査に関して電気やガスの供給事業者の協力を求める場合があることを、国の基本指針の記載に基づいて追加	「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、～	「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調査を行うほか、特定空家等と認定された場合、～
	第２章　空家等の現状と課題　／　３　空家等の課題　／　課題３ (P.13)		
3	【標題修正】 「空家等の解消」は目標であり、課題としては「空家等の存在」という表現が適切なため字句修正	適切に管理されていない空家等の存在	適切に管理されていない空家等の解消
	第３章　空家等の対策　／　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 (P.15)		
4	【本文修正】 検討委員会の意見を踏まえ、（単身世帯の）高齢者だけではなく、その家族の方を含めた対応とする記載に変更	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。	そうした事態を防ぐためには、高齢者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。

No	修正理由	今回案（H28.3.11） （第２回検討委員会・パブリックコメント反映）	前回案（H27.11.10第２回検討員会）
	第３章　空家等の対策　／　１　空家等（特定空家等）の発生抑制　／　（2）安心して住み続けられる住宅改修の促進 (P.15)		
5	【本文修正】 （現在の住宅に）住み続けてもらうことで空き家の発生を抑制することが趣旨ならば、タイトルは「住宅ストックの良質化」ではなく「住宅改修」などの具体的な記載にすべきという検討委員会の意見を踏まえ、タイトルを「安心して住み続けられる住宅改修の促進」に変更し、その詳細な内容を追加	⑵　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。	⑵　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 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」や、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」により、住宅ストックの良質化を図ります。こうした施策により住宅ストックが良質化することで、既存住宅に長く住んでもらうことが期待でき、空家等の発生を予防することにつながります。
	第３章　空家等の対策　／　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　／　イ　需要と供給のマッチング(P.16)		
6	【本文修正】 「空き家情報バンク」の名称が正式決定したことによる修正 また、北海道が開設する「空き家情報バンク」の具体的な内容が判明したため、その説明を追加	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。	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、空家等の需要と供給をマッチングする「仮）空き家情報バンク」を平成２７年度に開設します。市では、市民からの相談に応じて、売却したい空家等や活用してもらいたい空家等を「仮）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「仮）空き家情報バンク」を紹介します。

No	修正理由	今回案（H28.3.11） （第２回検討委員会・パブリックコメント反映）	前回案（H27.11.10第２回検討員会）
	第３章　空家等の対策　／　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　／　ウ　改修による空家等の再生 (P.17)		
7	空家等の改修に関する施策が２つあり、違いが分かりにくいため、その違いを明確にするための修正 １　空家等（特定空家等）の発生抑制 ⑵　安心して住み続けられる住宅改修の促進 ⇒　現在居住している空き家を改修し、安心して住み続けられるようにすることを目指す ２　流通・活用の促進 ⑴　流通（売却や賃貸化など）による活用の促進 ウ　改修による空家等の再生 ⇒　そのままでは居住に適さない状態の空家等を改修し、新たに居住してもらうことを目指す	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。	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 市民のニーズは多様であり、マンションや高齢者向けの住宅などへの住み替えではなく、戸建ての空家等を改修して住みたいという方もいます。そのような方には、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）を案内します。

No	修正理由	今回案（H28.3.11） （第２回検討委員会・パブリックコメント反映）	前回案（H27.11.10第２回検討員会）
	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）補助制度の実施及び周知（P.20）		
8	【本文修正】 解体補助制度などをもっと周知すべきというパブリックコメントの意見を踏まえ、除却（解体）補助制度の積極的な周知についての記載を追加 また、除却（解体）補助制度にタイプの違う２種類の補助を設けていることについて記載を追加	⑶　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 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。	⑶　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 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、無償貸与の条件がない「通常型補助」（補助上限額５０万円）の二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。
	第４章　達成目標（成果指標）（P.21）		
9	【本文修正】 「札幌市危険空家等除却補助制度」が実施事業に含まれている「札幌市まちづくり戦略ビジョン・アクションプラン2015」の開始年度は平成27年度であり、その中でも特定空家等の除却（解体）件数を成果指標と設定している。そのため、この成果指標については、平成27年度からの累計目標件数についても説明を追加	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。	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。