

1 概要

- 《背景》 「空家等対策の推進に関する特別措置法」(H27.5施行)を受け策定
- 《計画期間》 平成 28 年度～平成 32 年度(令和2年度)
- 《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

2 対策と主な取組

		1 発生抑制	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			
空家等	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 ・需要と供給のマッチング ・改修による空家等の再生	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				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)	
	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
	倒壊等の危険性がない						
倒壊等の危険性がある							

●地域等による活用の支援

- ▶ 地域活動の場整備支援事業 (R 元年～「新たな活動の場創設支援事業」)【市】市民自治推進室
- 《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》 7 件 (H28:3 件、H29:2 件、H30:2 件)

対策3 適切に管理されていない空家等の解消 (特定空家等への対応)

- 特定空家等の指導対応 【都】建築指導部、(消)予防部、(市)地域振興部、(環)環境事業部、(保)保健所、(建)総務部
- 危険空家等除却補助制度 【都】建築指導部
- 《危険な空家に対する除却補助》 44 件 (H28:15 件、H29:6 件、H30:11 件、R1.12:12 件)

3 成果指標

	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 12 月 (2019 年度)	R2 年度 (2020 年度)		
特定空家等の除却(解体)件数	—	45 件	37 件	49 件	47 件	178 件	75 件 (15 件/年×5 年)	
特定空家等の除却(解体)以外の是正件数	—	12 件	8 件	10 件	9 件	39 件	75 件 (15 件/年×5 年)	
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}	—	6 件	4 件	2 件	2 件	14 件	50 件 (10 件/年×5 年)	
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) ①+②の合計により集計予定

- ① 札幌市の紹介で不動産協会無料相談窓口を利用した案件が、成約した件数
- ② 除却補助による解体物件の跡地活用状況(令和2年度以降調査予定)

※2) 市民意識調査(札幌市広報課)結果より 当初値:H27 調査結果、実績値:R1 調査結果

4 空家等に係るその他の取組 (計画に記載のない取組)

《市各部署》

●保育所等整備用の土地・賃貸物件の情報提供 【子】子育て支援部
不動産業者等と保育所整備希望者とのマッチング。 保育所等の整備を促進するため、不動産業者等から土地・賃貸物件に関する情報を募集、HP で公開。
●ストック活用型商い創出事業 【経】産業振興部
空店舗や空家等の利活用の推進・新規開業の底上げ。 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。
●セーフティネット住宅登録制度 【都】住宅課
空室等を活用した住宅確保要配慮者(低額所得者・高齢者・障がい者・子育て世帯等)への住宅供給の促進。 札幌市で物件申請を受けて、その情報を(一社)すまいまちづくりセンター連合会のHPに掲載。

《北海道、民間関連団体など》

●空き家情報バンク 【北海道】
空家等の売買希望者のマッチング。 北海道内の空家等の情報を所有者が登録し、北海道のHPで情報を提供。
●札幌商工会議所
空家等相談のワンストップ窓口設置(R 元年度～)。不動産・司法・建設業関連団体等と連携し問題を解決。

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の醸成
 - ▶ 普及啓発ポスターの掲示、ホームページの更新等 【都】建築指導部
- 住宅改修の促進
 - ▶ 木造住宅耐震化促進事業 【都】建築指導部
 - 《耐震診断(無料)受付》 759 件 (H28:211 件、H29:339 件、H30:209 件)
 - ▶ 住宅エコリフォーム補助制度 【都】市街地整備部
 - 《省エネ・バリアフリー改修工事に対する補助》 2,727 件 (H28:858 件、H29:914 件、H30:955 件)

対策2 流通・活用の促進

- 流通(売却・賃貸化など)による活用の促進
 - ▶ 金融機関との協定(北洋銀行、北海道銀行) 【政】政策企画部、(都)建築指導部
 - 《空家除却ローン利用件数》
 - [北洋銀行]16 件(うち札幌市除却補助活用2件) H28:4 件(1 件)、H29:5 件(1 件)、H30:7 件(0 件)
 - [北海道銀行]0 件
 - ▶ 不動産・司法関連団体との協定 【都】建築指導部
 - (北海道宅地建物取引業協会、全日不動産協会北海道支部、札幌司法書士会)
 - 《無料相談窓口利用件数》
 - [宅建協会]:57 件(うち札幌市紹介 24 件)
 - H28:15 件(10 件)、H29:11 件(3 件)、H30:6 件(7 件)、R1.12:25 件(4 件)
 - [全日協会]:21 件(うち札幌市紹介 11 件)
 - H28:13 件(9 件)、H29:4 件(2 件)、H30:3 件(0 件)、R1.12:1 件(0 件)
 - [司法書士会]:57 件(うち札幌市紹介案件 30 件) H29:7 件、H30:33 件、R1.12:17 件

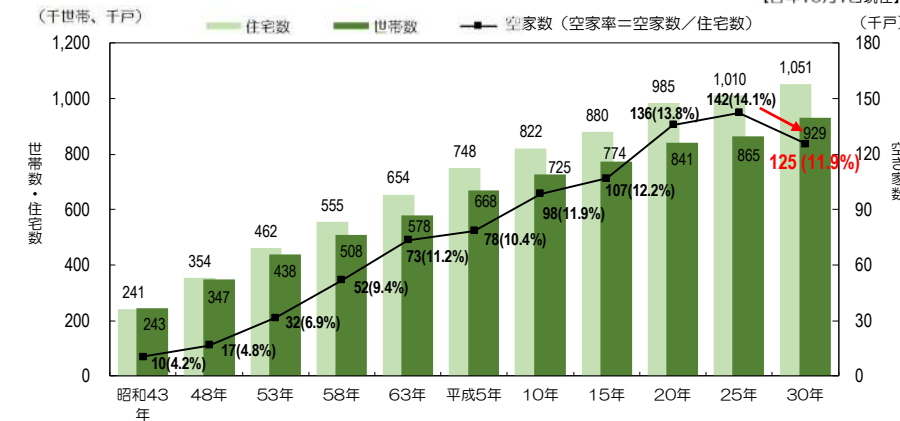
【住宅・土地統計調査とは】

○5年ごとに国が行う調査で、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もの。
○調査は、抽出調査であり、結果の数値は推計値。

1 全市の空家の状況

《空家数と空家率の推移》

【図1 札幌市の空家数・空家率の推移】

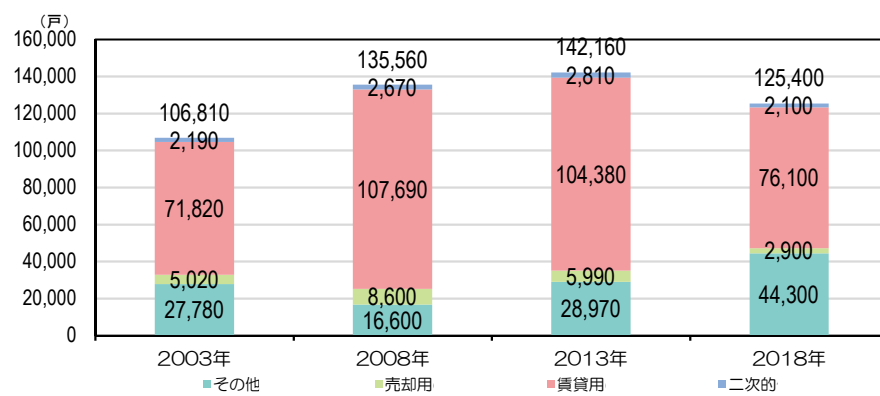


《空家の種別の推移》

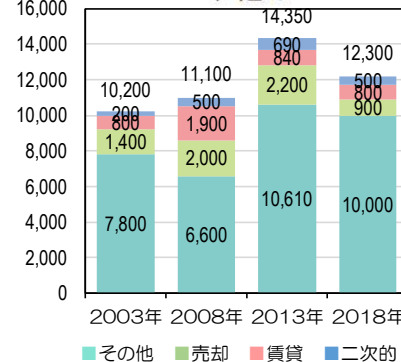
【表1 札幌市の空家数（H30年10月現在）】

	空家総数		
	一戸建て	共同住宅など	
空家全体	125,400	12,300	113,100
賃貸・売買用、二次的住宅	81,100	2,200	78,800
その他の住宅	44,300	10,000	34,300
うち不朽・破損あり	7,900	2,400	5,500

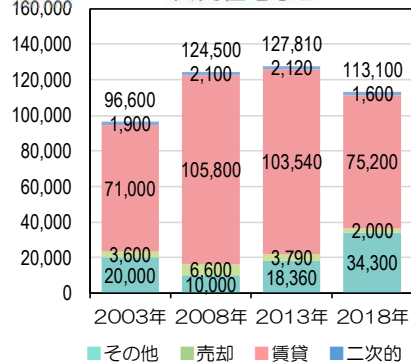
【図2 札幌市の空家種別の推移】



【図3 一戸建て】



【図4 共同住宅など】

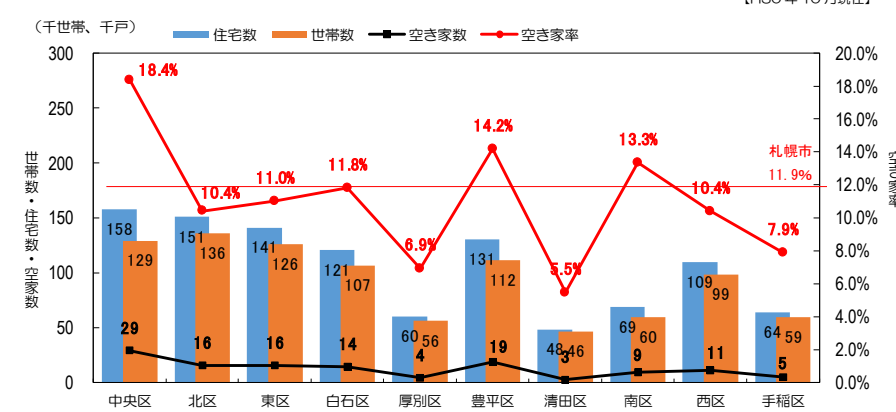


- ▶ H30年の結果では、空家数125,400戸・空家率11.9%と、この5年間で空家数・空家率ともに減少。
- ▶ 内訳をみると、「賃貸・売買用」が減り、放置空家等が含まれる「その他住宅」が1.5倍に増加。
- ▶ 一戸建ての空家は、「総数」「賃貸・売買用」「その他住宅」とともに減少。また、特定空家等になる可能性のある「一戸建てのその他（不朽・破損あり）」も2,910戸(H25)⇒2,400戸(H30)と減少。
- ▶ 共同住宅の空家は、「総数」は減少したものの、「賃貸・売買用」が減少し、「その他住宅」が2倍に増加。

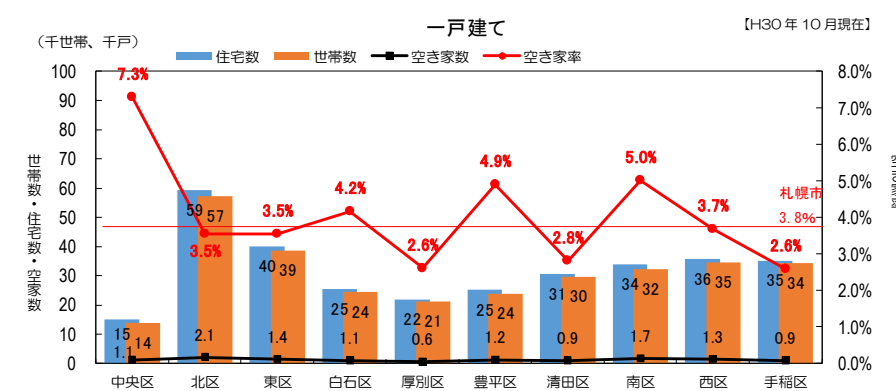
2 区別の空家の状況

《空家数と空家率》

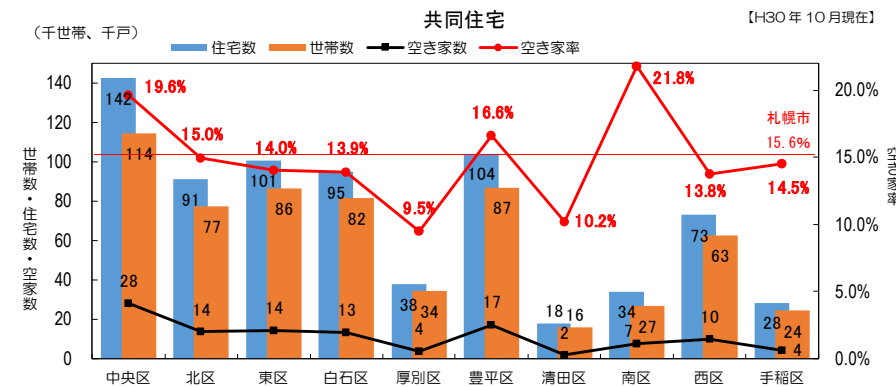
【図5 区別の空家数・空家率】



【図6 一戸建ての空家数・空家率】

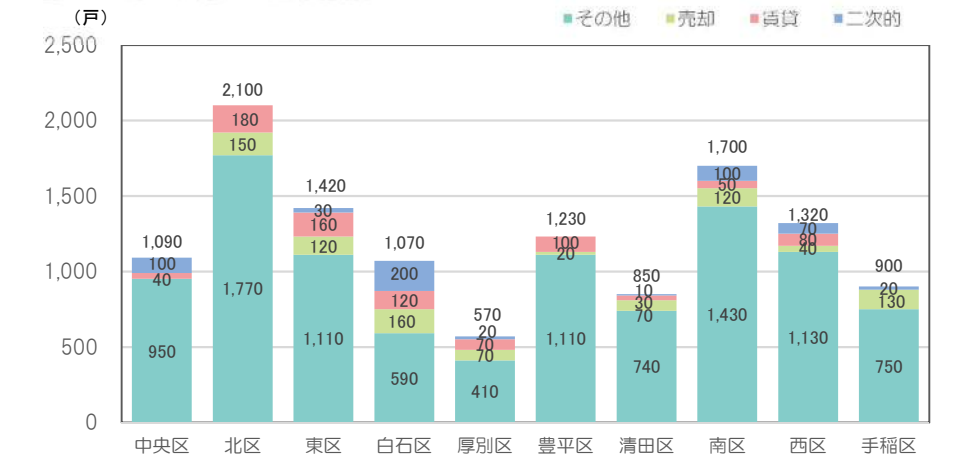


【図7 共同住宅などの空家数・空家率】

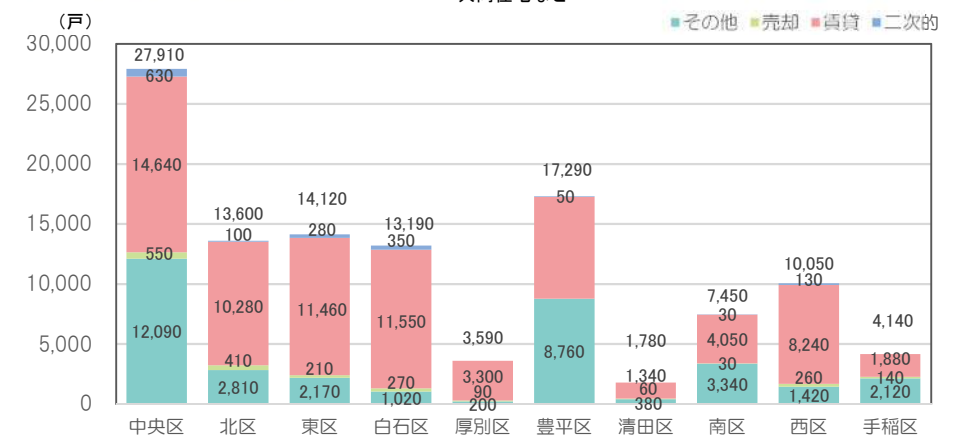


- ▶ 中央区・豊平区・南区の空家率は、全市平均より高い。
- ▶ 建て方別にみると、一戸建ての空家率は、中央区が一番高く、南区、豊平区、白石区で全市平均よりも高くなっている。
- ▶ 共同住宅等の空家率は、南区が一番高く、中央区、豊平区で全市平均よりも高くなっている。

【図8 一戸建ての空家種別】



【図9 共同住宅などの空家種別】



- ▶ 一戸建ての空家のうち「その他住宅」は、北区・南区・西区・豊平区・東区で多い。
- ▶ 共同住宅の空家のうち「その他住宅」は、中央区・豊平区で多い。

【参考】

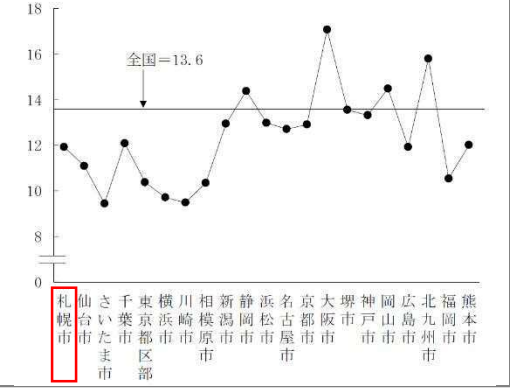
【住宅・土地統計調査における「空家の種類」】

- 賃貸用の住宅：新築・中古問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- 売買用の住宅：新築・中古問わず、売却のために空家になっている住宅
- 二次的住宅：別荘や、ふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅。例えば転勤・入院のために居住世帯が長期にわたって不在の住宅、建替えのためなどに取り壊すことになっている住宅や、物置として利用する住宅など（空家の区分の判断が困難な住宅を含む）
⇒ 放置空家が含まれる

【全国21大都市の空家率】

大阪市が17.1%と最も高く、北九州市15.8%、岡山市14.5%などに続き、札幌市は11.9%で、広島市と並んで13番目となっている。

【図10 21大都市の空家率（H30.10現在）】



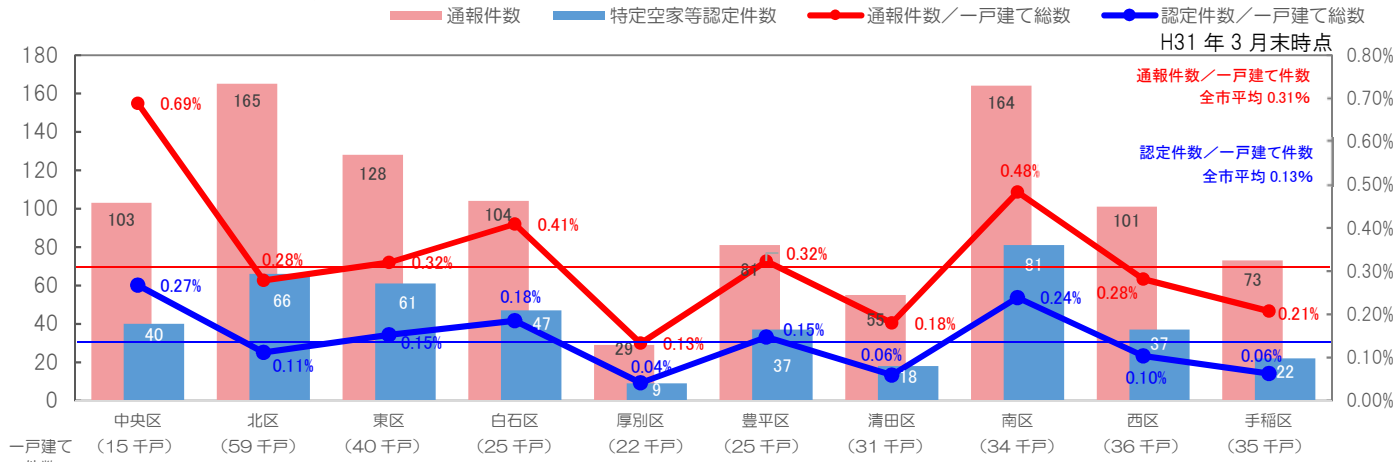
1 通報件数・特定空家等の認定件数等について

【表1 札幌市の空家通報件数等】

(※)空家特措法施行前の通報を含め認定したため、件数が多い。

		H26年度以前	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	総計	参考)R1.12末
新規通報件数		91	242	214	182	274	1,003	123
特定空家等	認定件数		*183	65	64	106	418	59
	解決件数		58	57	55	59	229	56
	指導継続件数						189	—

【図2 区別の空家通報件数等】

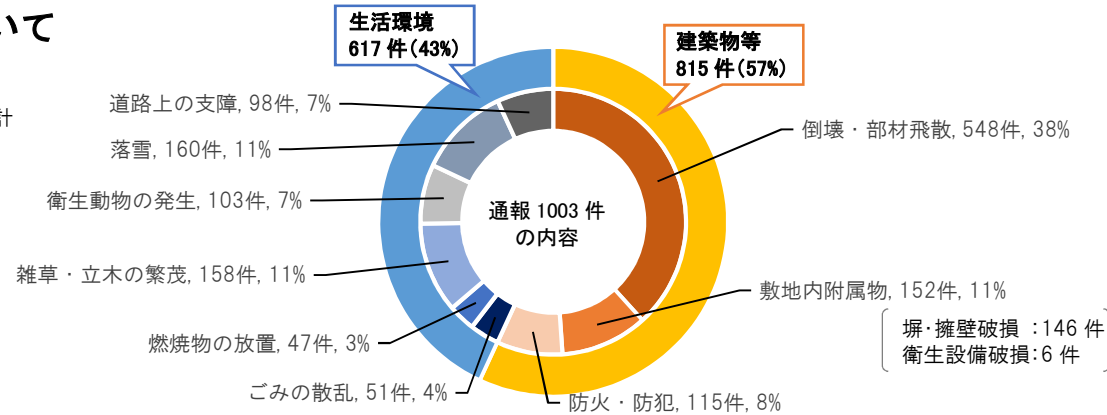


- ▶ 全市では、毎年 200 件前後の新規通報を受理し、約4割(60 件程度)が特定空家等の認定となっている。
- ▶ 区別の通報件数・特定空家等の認定件数は、北区・南区・東区で多い。通報件数・認定件数は一戸建て総数と概ね相関関係にあるが(北区・東区など)、中央区・南区・白石区では、一戸建て総数に対して、通報・認定件数が多い傾向にある。

2 通報内容について

【図3 通報内容】

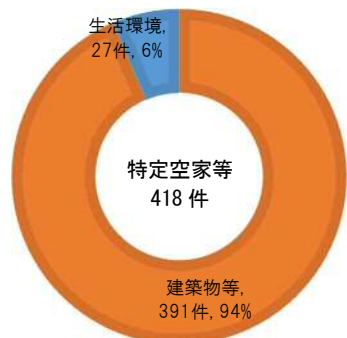
※図3以降～
H31年3月末時点の集計



3 特定空家等の認定について

(1) 認定要因について

【図4 特定空家等の内訳】



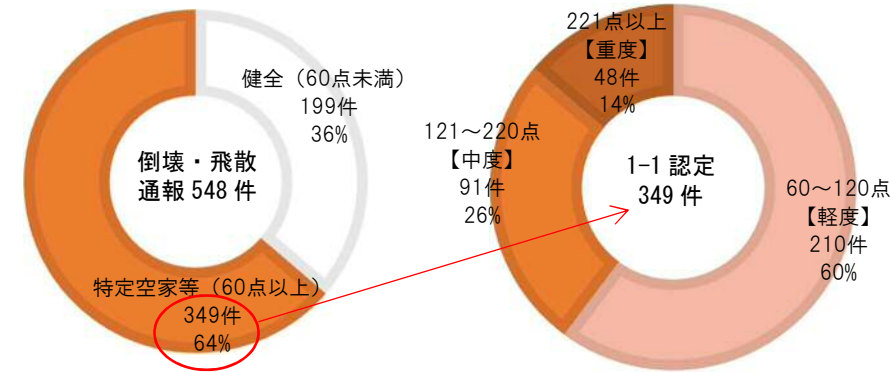
【表2 特定空家等の内訳】

分類	項目	件数	所管	
			都	市
建築物等	1-1 倒壊・部材飛散	349件	都 建築指導部	
	1-2 衛生設備破損	0件		
	1-3 塀・擁壁破損	40件		
	1-4 防火・防犯	2件		
生活環境	2-1 ごみの散乱	1件	消 予防部、市) 地域振興部	
	2-2 燃焼物の放置	1件		
	2-3 雑草・立木の繁茂	0件		
	2-4 衛生動物の発生	0件		
	2-5 落雪	20件		
	2-6 道路上の支障	5件		

※)1-1と1-3のほかにも生活環境でも認定がある場合は、1-1(1-1)の認定がない場合は1-3)で計上。
1-4～2-6については、各々の項目のみで認定となった件数を計上。

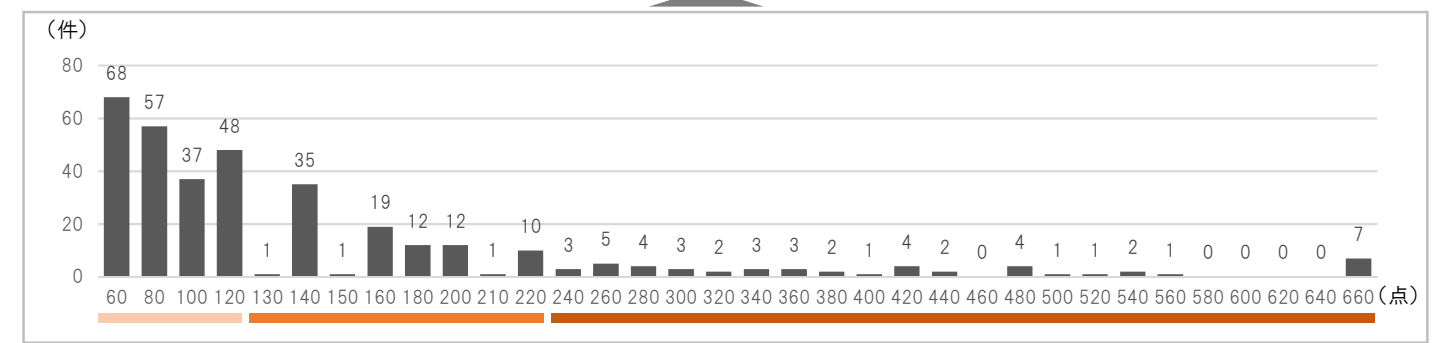
(2) 倒壊・建築部材の飛散等(分類:1-1)の認定について

【図5 倒壊・建築部材の飛散等の通報内訳】



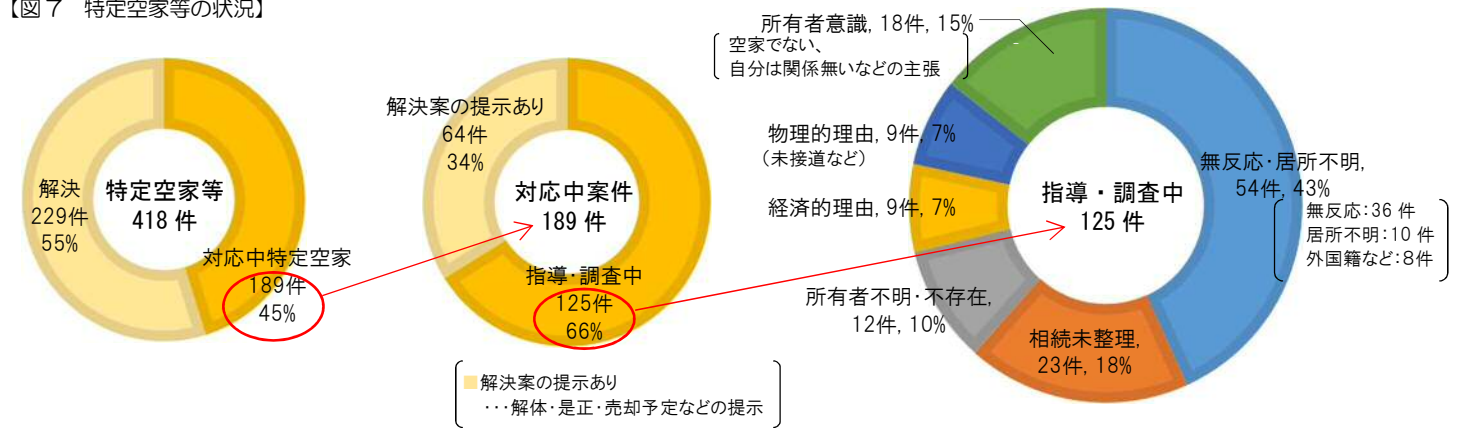
- ▶ 通報548件中、健全～軽度が409(約7割)
⇒ 損傷が進んでいない段階での助言・指導を行うことが可能。
- ▶ 中～重度は139件(約3割)
⇒ 未解決要因を踏まえ、自主改善に向けた支援の継続が必要。

【図6 1-1 点数分布】



4 指導継続中の特定空家等の状況について

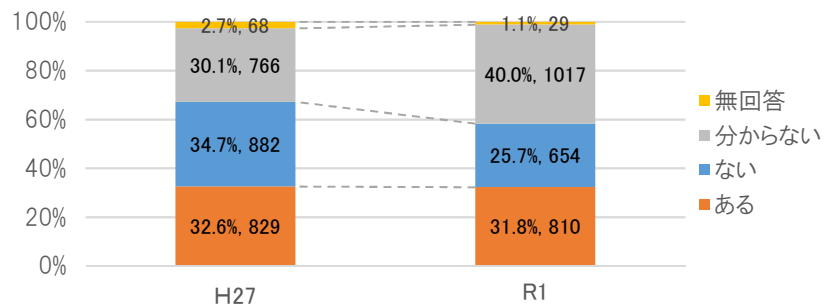
【図7 特定空家等の状況】



- ▶ 特定空家等の累計認定件数(418 件)のうち、半数以上(229 件)は解決し、指導継続案件は 189 件。指導継続案件(189 件)のうち、指導・助言をもとに、解決解体・是正予定など解決案の提示があったものは約3割を占め、指導・助言の効果が表れている。
- ▶ 対応中特定空家等のうち約7割(125 件)は、様々な要因で指導・調査中である(1 件に対し複数の要因が関係するケースもある)。
- ▶ 指導・調査中の状況みると、「無反応・居所不明」「所有者不明・不存在」など、所有者への助言・指導等が行えていない案件が半数を占めている。また、所有者意識の低い案件も約4割程度ある(「無反応(36 件)」「所有者意識(18 件)」)

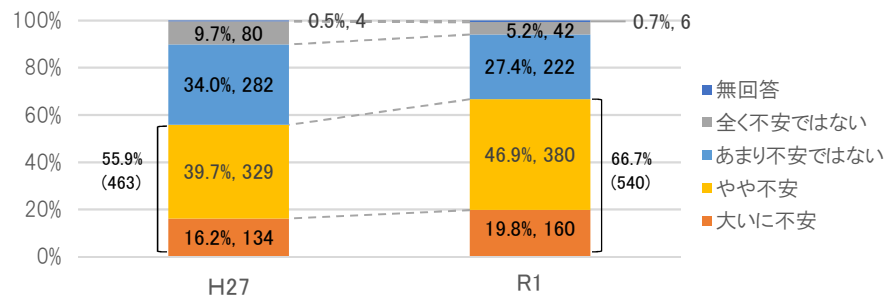
○調査期間：令和元年(2019年)10月11日(金)～10月25日(金)
 ○調査対象：札幌市全域の満18歳以上の男女5,000人
 ○抽出方法：住民基本台帳からの等間隔無作為抽出法
 ○調査方法：郵送法
 ○回収数：2,510通(回収率50.2%)

【問1】地域の空家について(地域に空家があるか)



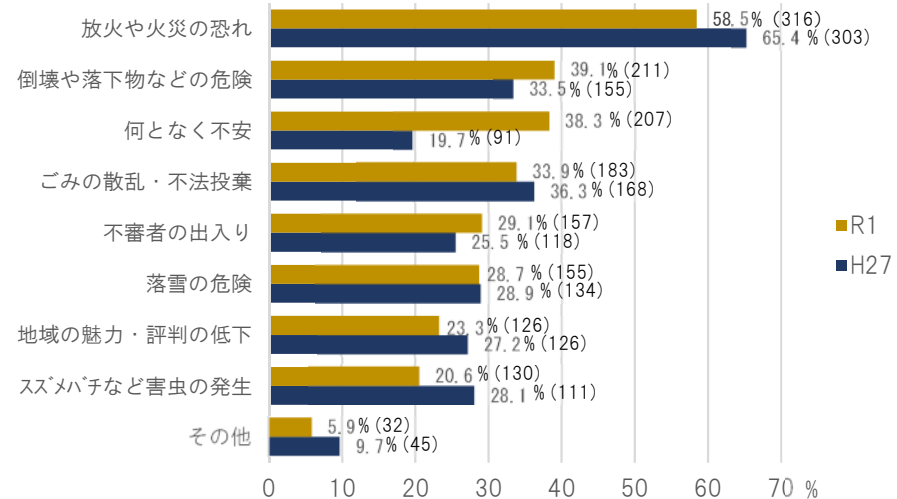
【問2】空家があることへの不安

(空家が「ある」と回答した人のみ回答)

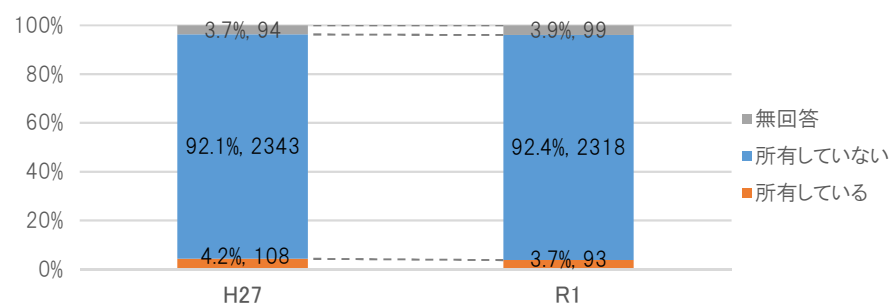


【問3】不安を感じる理由 ※複数回答

(「大いに不安」「やや不安」と回答した人のみ回答)

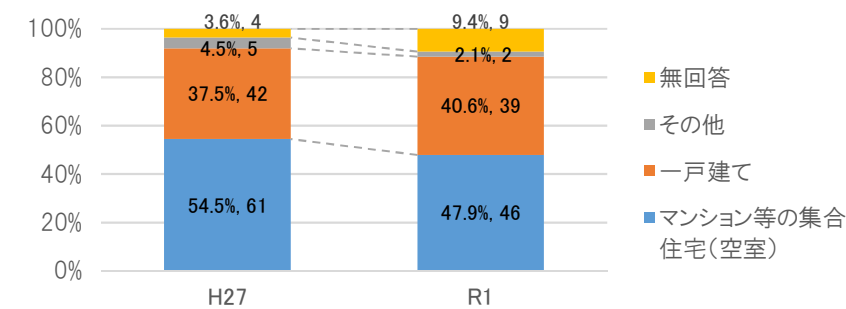


【問4】空家の所有状況



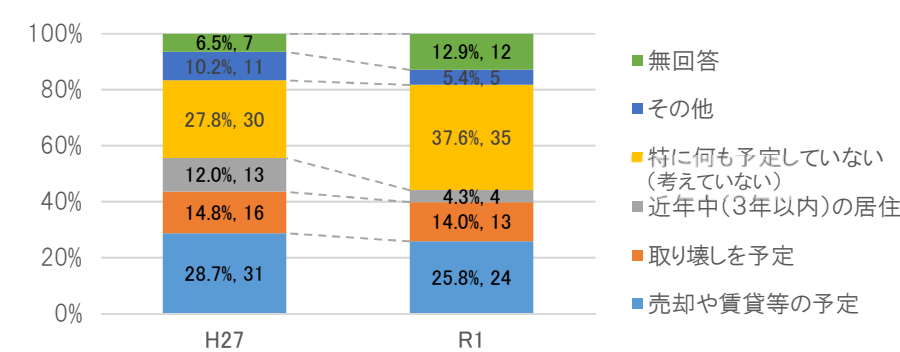
【問5】所有している空家の種類

(【問4】で、空家を「所有している」と回答した人のみ回答)



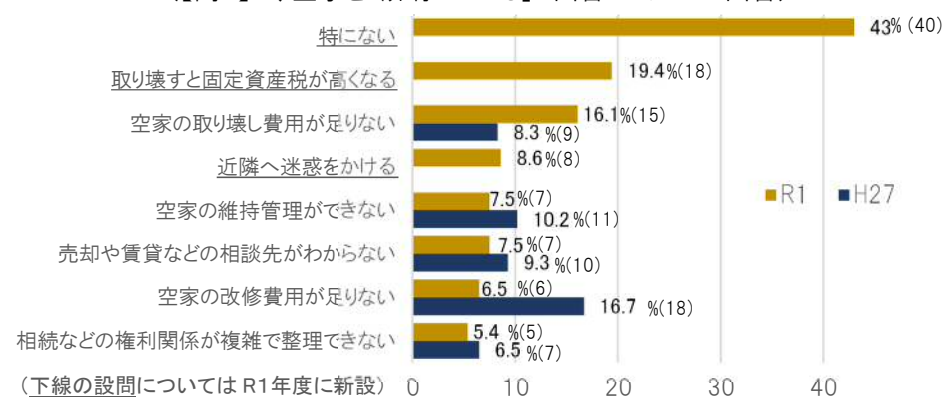
【問6】所有している空家の今後の予定 ※複数回答

(【問4】で、空家を「所有している」と回答した人のみ回答)



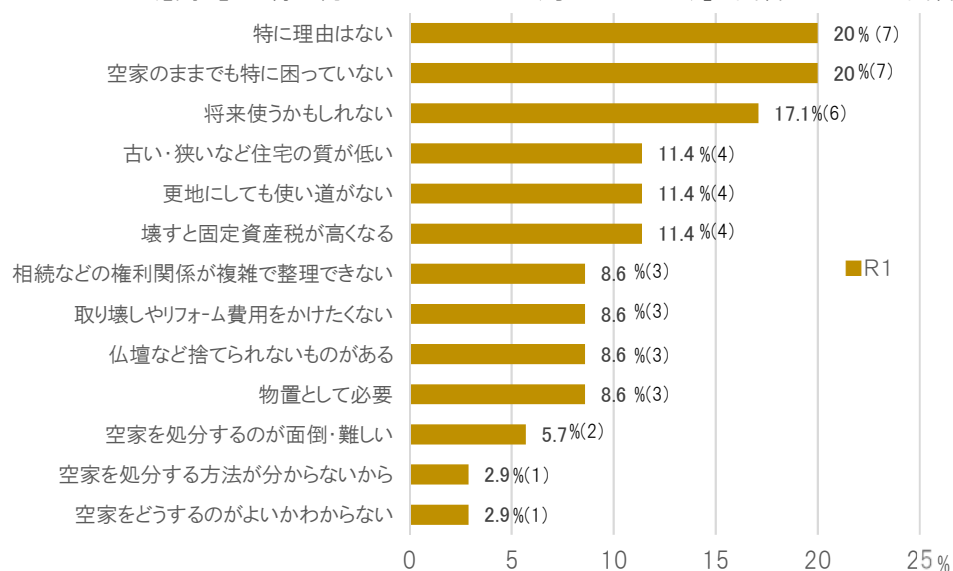
【問7】所有している空家について困っていること ※複数回答

(【問4】で、空家を「所有している」と回答した人のみ回答)



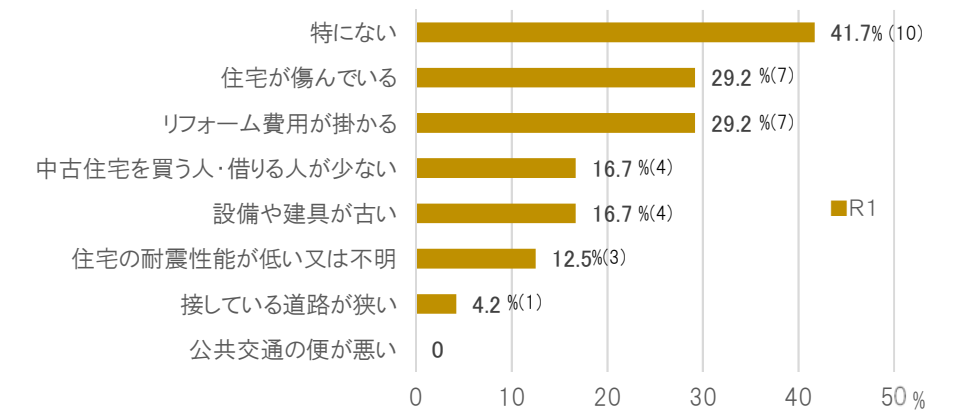
【問8】空家にしてしている理由 ※複数回答

(【問6】で「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)



【問9】空家を売却や賃貸等をする上での課題 ※複数回答

(【問6】で「売却や賃貸等の予定」と回答した人のみ回答)



【考察】

●地域の空家の状況【問1】

・「ある」という回答は、H27とR1で大きな変化無し

●地域に空家があることに対する不安の高まり【問2、3】

・R1調査では、「大いに不安」「やや不安」の割合が増加(55.9%→66.7%)
 ・不安を感じる理由は、H27とR1で大きく変わらないが、R1では「何となく不安」が約2倍、倒壊や落下物などの危険が増加傾向。

●空家の所有状況・所有する空家の種類【問4、5】

・H27とR1で大きな変化無し

●空家所有者の当事者意識の低さ【問6】

・R1調査では、空家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)」が増加(27.8%→37.6%)。

●空家所有者の抱える悩み【問7、8】

・所有している空家で困っていることは「特になし」が約4割、空家にしてしている理由について、「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、なんとなくという理由を選んだ人が多い。
 ・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。

●空家の賃貸・売買等の予定者の抱える悩み【問9】

・空家の状態の悪さ(家屋の痛み、耐震性能の低さ)
 ・経済的な問題(リフォーム等の改修費用)
 ・借り手や買い手とのマッチング

札幌市の空家等対策における基本的な考え方及び今後の検討テーマについて

1 空家等（特定空家等）の発生抑制

- ▶ 住宅数の増加が続く一方、近い将来札幌市でも人口・世帯数が減少に転じることが想定される。また単身高齢世帯の増加やサ高住等への住み替え等により、空家等の発生は継続すると想定される。
- ▶ 一方、市民意識調査において、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）」と回答した人の割合が、27.8%(H27)→37.6%(R1)と増加傾向。
- ▶ 特定空家等の発生を抑制するためには、所有者あるいは将来的な所有者としての当事者意識を持ってもらい、適切な管理や将来の見通しを立ててもらうことが必要。
- ▶ また、早期に将来の見通しを立ててもらうことで、活用などの選択肢が広がるだけでなく、資産価値の維持にも効果的。

⇒ 空家等の適正管理・処分等に関する情報発信や普及啓発について

- 効果的な普及啓発手法(NPO等の民間事業者との連携など)
- 相続相談や終活セミナーとの連携

2 流通・活用の促進

- ▶ 札幌市に寄せられる通報件数のうち、約6割は活用可能な空家等。
- ▶ 札幌市内は不動産事業者が充実しており、より一層、流通の促進を図ることが可能。
- ▶ 一方、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る。

⇒ 効果的な流通・活用の促進について

- 市場流通活性化のための方策
- 空家等の流通・活用に係る様々な団体等との連携強化
- 国による各種支援制度等の周知など

3 特定空家等への対応

- ▶ 市民意識調査において、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が、55.9%(H27)→67%(R1)と増加傾向。
- ▶ 適切に管理されていない空家等(特定空家等)は、地域の環境に与える影響が大きく、また活用困難なものが多いことから、除却が現実的な解決方法。
- ▶ 一方、所有者が不明・不存在のため、対応に行き詰まるものも一定数ある。

⇒ 空家等の除却に向けた補助制度や民間事業者との連携について

- 除却補助制度の継続
- 札幌市と民間事業者の連携による相談体制など

財産管理人制度の活用について

- 相続財産管理人制度(所有者不存在)
- 不在者財産管理人制度(所有者不明)