

第 2 次 札幌市空家等対策計画（案）

本編

令和 2 年●月

札幌市

目次

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	これまでの取組（第1次計画の取組実施状況）	9
	(1) 取組概要	
	(2) 対策の実施状況	
	(3) 成果指標の達成状況	
2	空家等の調査	12
3	札幌市の空家等の現状	12
	(1) 住宅・土地統計調査	
	(2) 通報件数・特定空家等の状況	
	(3) 市民アンケート	
4	空家等の課題と対策の方向性	19

第3章 空家等の対策

- 1 対策1：空家等（特定空家等）の発生抑制・・・・・・・・・・22
 - (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 対策2：流通・活用の促進・・・・・・・・・・24
 - (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 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）・・・・28
 - (1) 庁内連携による特定空家等への対応
 - (2) 特定空家等に対する措置
 - (3) 除却（解体）補助制度等による支援

第4章 達成目標（成果指標）・・・・・・・・・・31

【資料編】

- （未）空家等対策の推進に関する特別措置法
- （未）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
- （未）北海道の空き家等対策に関する取組方針
- （未）札幌市空家等対策検討委員会
 - 設置要綱・委員名簿・日程
- （未）札幌市における空家等に関わる現状（住宅・土地統計調査）
- （未）市民アンケート調査の結果（令和2年度）
 - ・ 主な関連施策一覧
- （未）札幌市特定空家等認定基準
- （未）第2次札幌市空家等対策計画（案）に対するご意見と考え方

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¹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、国では、「空家等対策の推進に関する特別措置法²」（平成26年（2014年）11月27日法律第127号、以下「法」という。）を制定し、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³（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傾向となっており、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（2014年）7月に札幌市空き家対策検討委員会⁴（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、平成28年（2016年）3月に「札幌市空家等対策計画（以下「第1次計画」という。）」を策定しました。

この計画に基づき、これまで空家等の対策を計画的に進めてきましたが、計画期間である5年が経過することから、再度、検討委員会を設置して意見交換を重ねて計画内容の見直しを図り、「第2次札幌市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

¹ 空家等：4ページ「定義」参照

² 空家等対策の推進に関する特別措置法：2ページ、資料編「空家等対策の推進に関する特別措置法」参照

³ 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：資料編「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」参照

⁴ 札幌市空き家対策検討委員会：資料編「第2期札幌市空き家対策検討委員会・設置要綱」参照

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

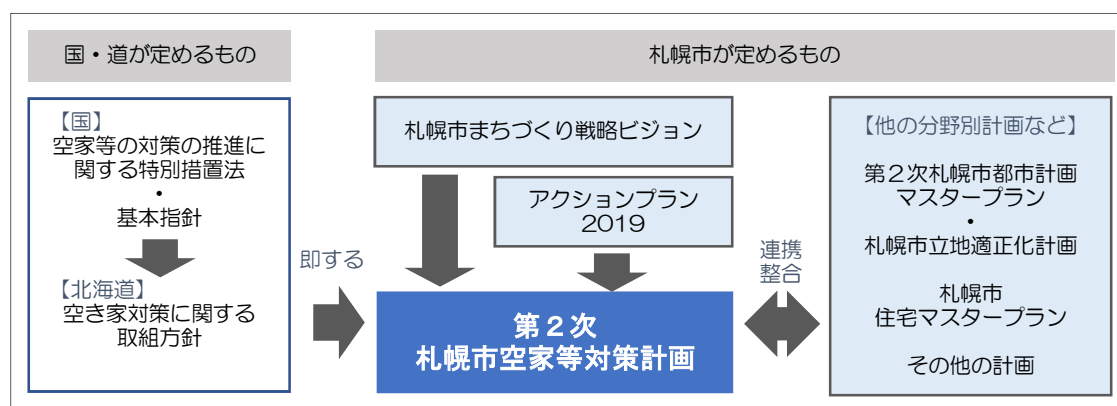
(1) 法的な位置付け

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

本計画は、札幌市まちづくり戦略ビジョン⁵を上位計画とし、第2次札幌市都市計画マスタープラン⁶や札幌市住宅マスタープラン⁷などの他の分野別の計画等との連携・整合を図ります。また、法や国の基本指針、北海道の取組指針に即しつつ定めます。

図2：札幌市空家等対策計画の位置付け



持続可能な開発目標（SDGs⁸）について

札幌市は、国連で採択された持続可能な開発目標（SDGs）の達成に向けた優れた提案が認められ、平成30年に内閣府より「SDGs未来都市」として選定されています。空家等の対策においても、施策展開の中でSDGsの視点を持って取組を進めます。

関連するSDGs	SDGs10：人や国の不平等をなくそう SDGs11：住み続けられるまちづくりを	 
----------	---	---

⁵ 札幌市まちづくり戦略ビジョン：札幌市のまちづくりの計画体系で最上位に位置付けられる計画

⁶ 第2次札幌市都市計画マスタープラン：札幌市の目指すべき都市像の実現に向けた取組の方向性を全市的視点から整理した計画

⁷ 札幌市住宅マスタープラン：札幌市の住宅施策を長期的・総合的な視野から整理・体系化し、今後の施策展開の方向性を示す計画

⁸ SDGs(Sustainable Development Goals)：持続可能な開発目標 2015年9月の国連サミットで採択された17の目標と169のターゲット（取組）からなる2030年に向けた国連加盟国193か国共通の目標

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間とします。

ただし、計画期間中において適切な執行を期するため、進行管理を行うとともに、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、適宜修正を加え、計画の実効性を確保していきます。

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、空家等の発生を抑制するための対策においては、「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を含めることとします。

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。

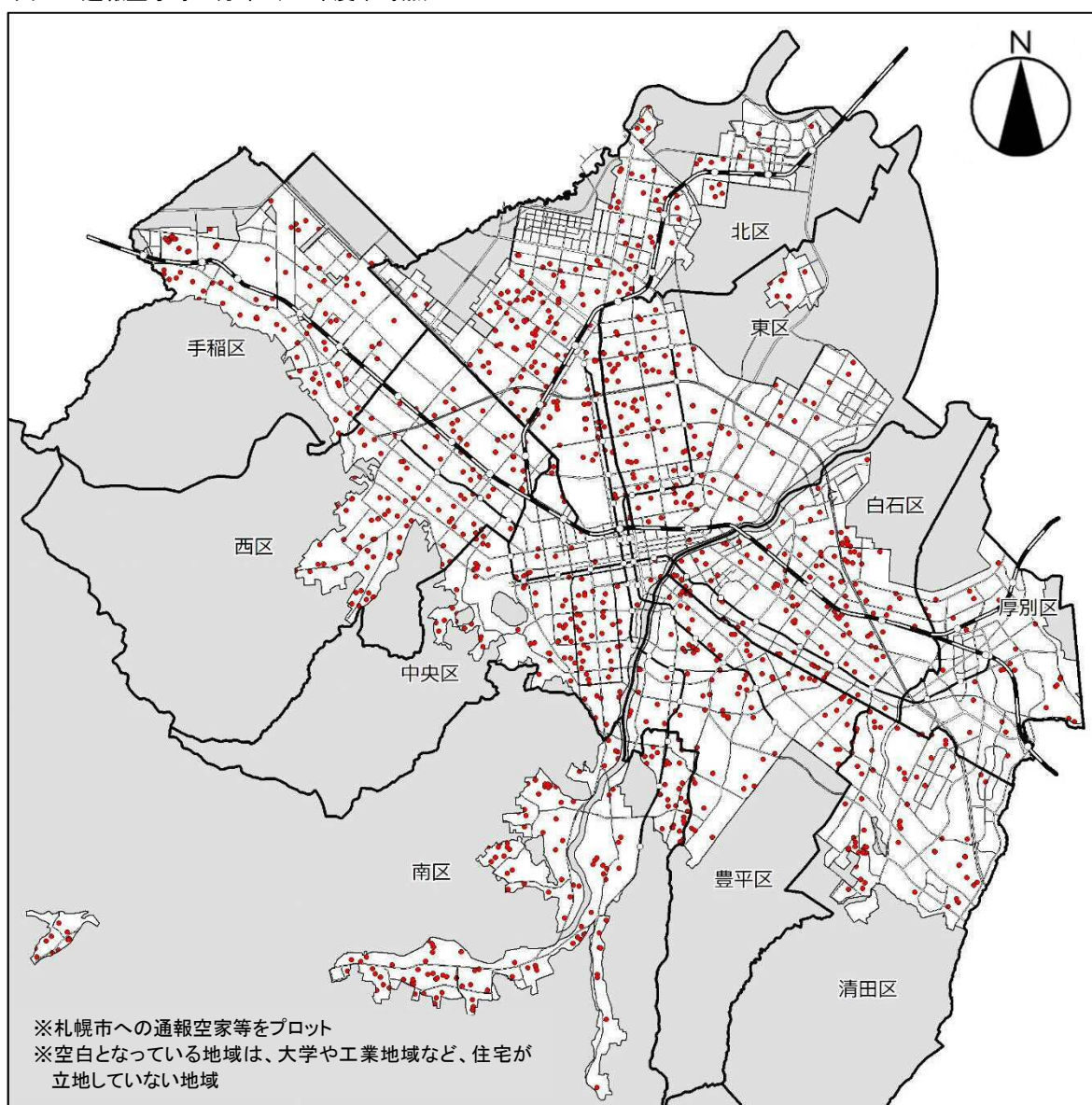
表1：法及び基本方針における定義

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）
●「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。
●「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。

(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：通報空家等の分布（R1 年度末時点）



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、重点的に予防策を進める地区を設けることを検討します。

また、札幌市立地適正化計画⁹では、近い将来、人口減少スピードが速まることが想定される開発時期の古い郊外住宅地の一部を「持続可能な居住環境形成エリア」と設定し、持続的な地域コミュニティの形成を目指すこととしています。こうしたエリアの設定状況なども参考とし、重点的な空家等の対応地区の設定について検討します。

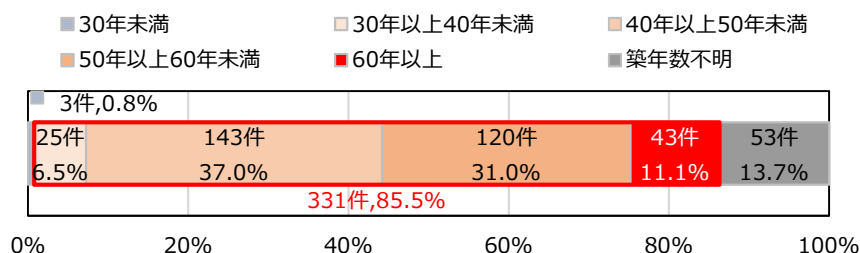
⁹ 札幌市立地適正化計画：今後の人口減少下において、人口密度の適正化や各種都市機能の適切な配置を図るための計画

【参考】特定空家等の発生予測について

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 80%以上を占め（築年数が不明なものを除くと 90%以上を占める）、**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。

図 4：特定空家の築年数分布

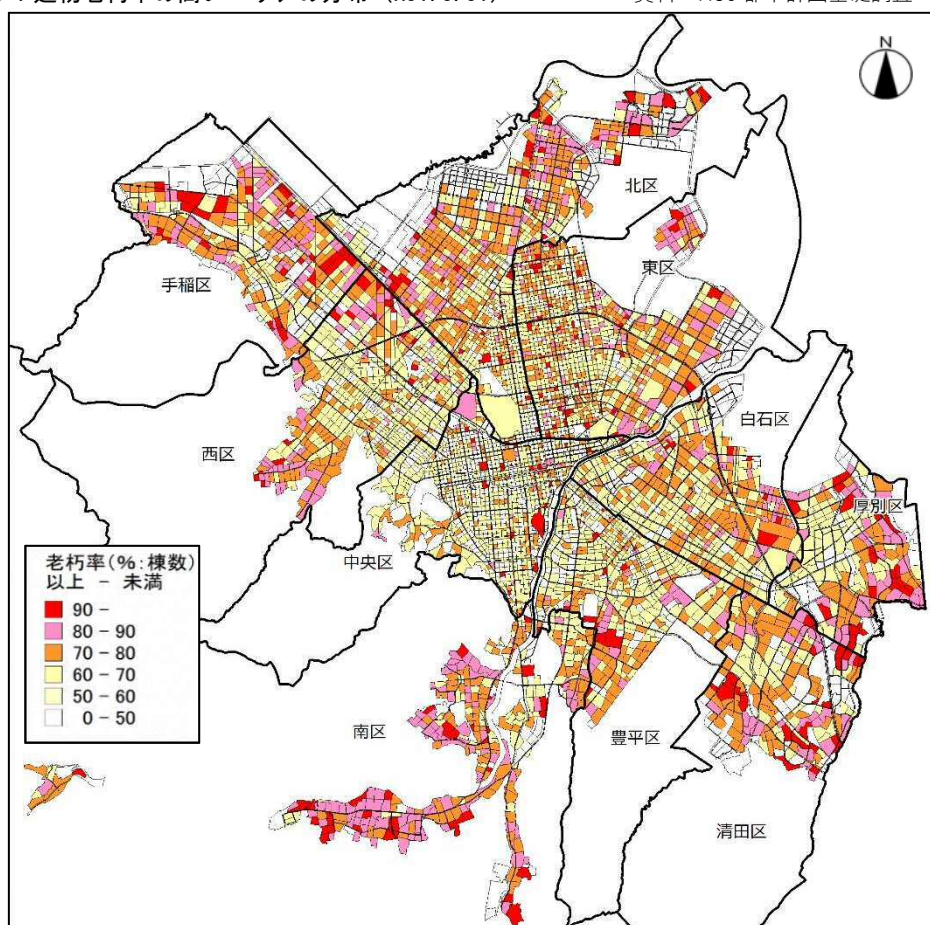


資料：H30 都市計画基礎調査（空家通報データと H30 都市計画基礎調査を突合し、除却済の特定空家等を除き集計）

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 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 5：建物老朽率の高いエリアの分布（H31. 3. 31）

資料：H30 都市計画基礎調査



※建物老朽化率：木造・簡易耐火は築 20 年、耐火は築 35 年以上経過した建物の棟数割合
※統計区を市街化区域で分割し、分割した統計区に含まれる空家数を集計

5 空家等対策の基本目標と基本方針

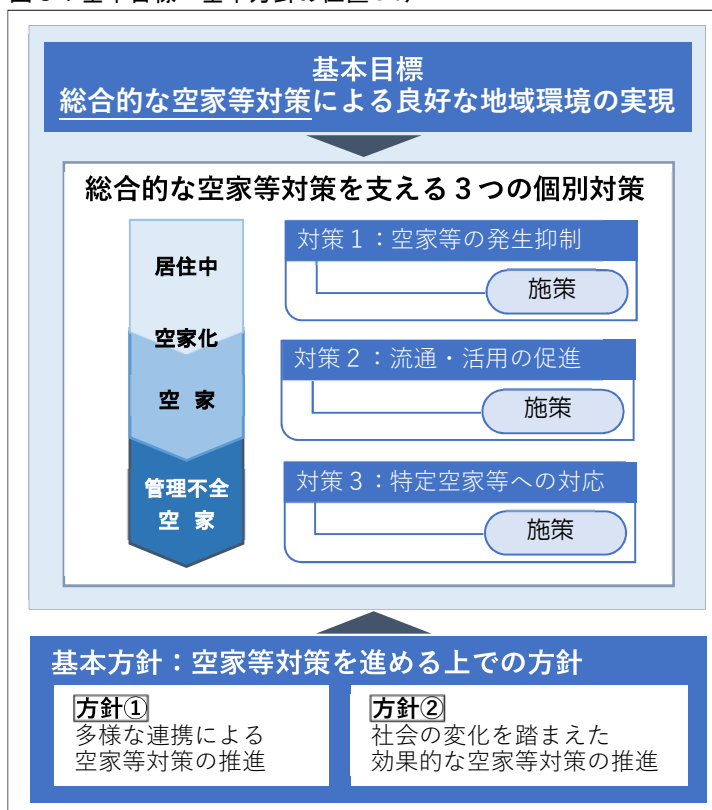
(1) 基本目標

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る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。

この考え方は、法及び国の基本指針において、空家等対策の基本的な考え方とされており、本計画の「基本目標」とします。

図6：基本目標・基本方針の位置づけ



(2) 空家等対策を進める上での基本方針

空家等の対策を効果的・効率的に進めるにあたっては、空家等の発生要因である人口減少などの社会変化を踏まえつつ、庁内外の組織と連携した施策が必要となります。そのためこの考え方を、空家等対策を進める上での「基本方針」とします。

基本方針を踏まえ、空家等の状況に応じた施策を適宜見直しつつ取り組むことで、総合的な空家等対策の展開につなげ、基本目標の実現を目指します。

①多様な連携による空家等対策の推進

空家等の対策を円滑に推進するためには、関係内部部局間で情報共有を図り、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。そのため札幌市では、空家等対策に関係する内部部局や他行政機関、民間団体等との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。

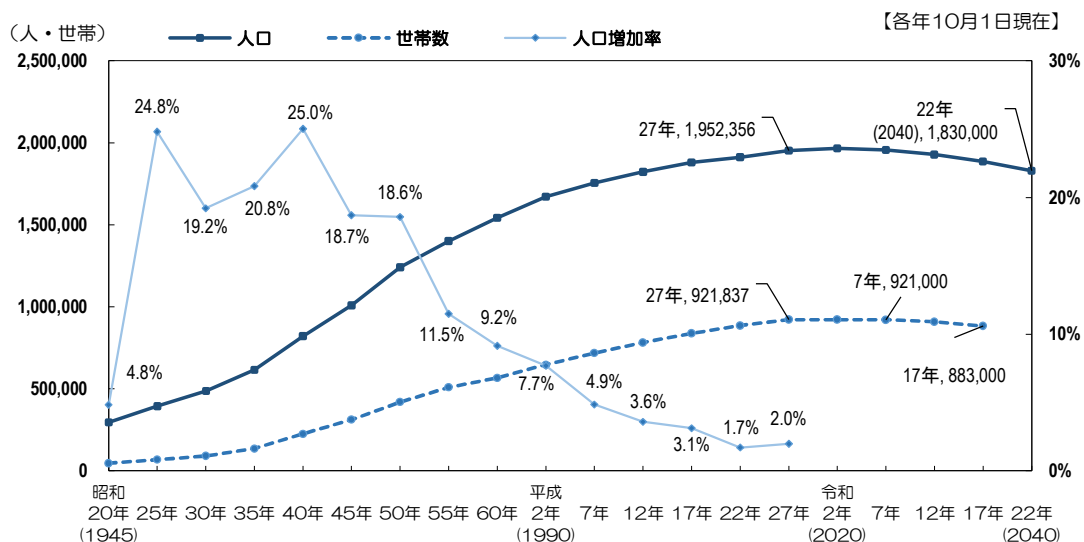
②社会の変化を踏まえた効果的な空家等対策の推進

札幌市の人口は、これまで一貫して増加傾向にあり、今後 10 年程度は現状を維持できる見込みですが、その後、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5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予想され、人口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。

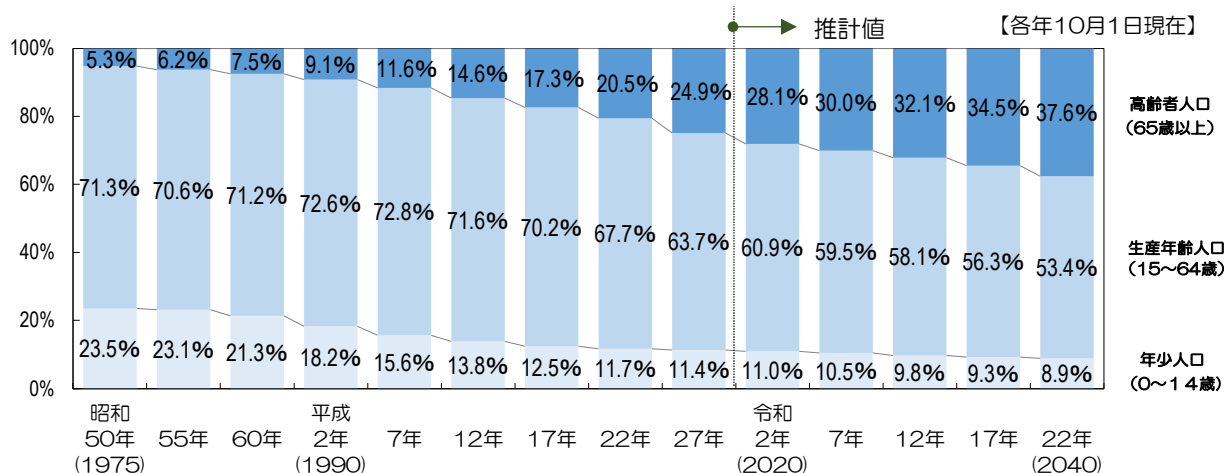
そのため、個別の空家等がもたらす問題解決だけの対策を考えるのではなく、社会の変化を踏まえながら、札幌市全体の住環境を見据えた効果的な空家等の対策を進めていきます。

図7：人口・一般世帯数・人口増加率の推移



資料：国勢調査（H27 まで）、札幌市（R2 以降）

図8：年齢（3区分）別人口構成の推移



資料：国勢調査（H27 まで）、札幌市（R2 以降）

第2章 空家等の現状と課題

1 これまでの取組（第1次計画の取組実施状況）

前章で示したとおり、社会の変化を踏まえた効果的な空家等対策を進めるため、第2章では、本市のこれまでの取組や空家等の現状、課題等を踏まえ、今後の施策の方向性を示します。

（1）取組概要

表2：取組概要

			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	
居住中の住宅			<u>空家等（特定空家等） の発生抑制</u> ●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	<u>流通の促進</u> ●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	<u>活用の促進</u> ●地域等による 活用の支援	
空家等	適切に管理					<u>問題点の解消</u> ●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	倒壊等の 危険性がない			<u>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）</u> ●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	<u>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）</u> ●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 危険性がある					

②流通・活用の促進

金融機関や不動産・司法関連団体との協定により、空家除却ローンの実施や無料相談窓口を開設し、流通（売却・賃貸化など）による活用の促進を図りました。また、地域等による空家等の活用支援を行うため、「地域活動の場整備支援事業¹²」（令和元年度より、「新たな活動の場創設支援事業」）により、住民主体のまちづくり活動の場づくりに対する企画支援・改修補助を実施しました。

③適切に管理されていない空家等の解消（特定空家等への対応）

適切に管理されていない空家等の解消を進めるため、関係内部部局と連携して特定空家等の指導対応にあたるとともに、「危険空家等除却補助制度¹³」により危険な空家等の解消を進めました。

図 10：空家等の解体前（左・中央）・解体後（右）



③その他の取組（第 1 次計画策定以降に開始した取組）

- ・開業に要する費用の一部（店舗改装費、備品購入費等）を補助する「ストック活用型商い創出事業¹⁴」を実施し、空店舗や空家等の利活用の促進や魅力的な店舗の創出を図りました。
- ・保育所等の整備を促進するために不動産業者等から土地・賃貸物件に関する情報を募集し、HP で公開するなど、不動産業者等と保育所整備希望者とのマッチングを行い、保育所等整備用の土地・賃貸物件の情報提供を実施しました。
- ・札幌商工会議所において、令和元年度から、空家等相談のワンストップ相談窓口¹⁵を設置し、不動産・司法・建設業関連団体等と連携して問題の解決を図りました。

¹² 地域の活動の場整備支援事業：資料編「主な関連施策一覧」参照

¹³ 危険空家等除却補助制度：資料編「主な関連施策一覧」参照

¹⁴ スtock活用型商い創出事業：市内における空き店舗や空き家の利活用を促進するとともに、市内における新規開業の底上げを図るため、開業に関する費用の一部を補助する事業。令和2年度より「商店街区におけるストック活用型商い創出事業」として、商店街区を対象とした支援に変更。資料編「主な関連施策一覧」参照。

¹⁵ ワンストップ相談窓口：1つの場所で様々な相談を受けることができる窓口。

(3) 成果指標の達成状況

第1次計画の成果指標の達成状況について、特定空家等の現実的な解消方法は除却（解体）であることから、「①除却（解体）件数」の実績件数は194件となり、「①除却（解体）」及び「②除却（解体）以外の是正件数」の是正の目標件数150件を超え、目標を達成しました。

「③相談を受けた空家等が活用された件数」は、目標値の5割ほどの達成状況となりました。札幌市への相談は周辺住民からの管理不全の空家等に関わるものが多く、所有者等からの売却・賃貸等など活用に関する相談案件は少ないことが影響していると想定されます

「④空家の今後の予定について『特に何も予定していない』と回答した割合」は10%上昇する結果となり、空家等の適正管理に関する情報提供がより一層必要である結果となりました。

表3：成果指標の達成状況

	当初値	実績値					目標値
	H27年度 (2015年度)	H28年度 (2016年度)	H29年度 (2017年度)	H30年度 (2018年度)	R1年度 (2019年度)	計	R2年度 (2020年度)
①特定空家等の除却（解体）件数	—	45件	37件	49件	63件	194件	75件
②特定空家等の除却（解体）以外の是正件数	—	12件	18件	10件	17件	57件	75件
③相談を受けた空家等が活用された件数（除却後の跡地活用を含む）※1	—	15件	7件	3件	1件	26件	50件
④空家の今後の予定について「特に何も予定していない」と回答した割合※2	27.8%	—	—	—	37.6%	—	20.0%

※1) ①+②の合計により集計予定

① 札幌市の紹介で連携する不動産事業者団体の無料相談窓口を利用した案件が、成約した件数

② 危険空家等除却補助による解体案件で、跡地活用がされているもの

※2) 市民意識調査（札幌市広報課）結果より 当初値：平成27年度調査結果、実績値：令和元年度調査結果

2 空家等の調査

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要」とされています。

そのため札幌市では、国が実施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¹⁶などの各統計調査のほか、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。

3 札幌市の空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査で、抽出調査であり、結果の数値は推計値です。

住宅・土地統計調査における「空き家」には、一戸建てのほか、マンション等の集合住宅の「空き室」が1戸と数えられており、法で規定する「空家等」（本計画4ページ参照）とは定義が異なります。

そのため、「(1) 住宅・土地統計調査」に関する記載においては、法の「空家等」と区別するため「空き家」と表現します。

【住宅・土地統計調査における「空き家」の種類】

- 賃貸・売却用の住宅**：新築・中古問わず、賃貸・売却のための空家になっている住宅
- 二次的住宅**：別荘や、普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊りしている人がいる住宅
- その他の住宅**：上記以外の方が住んでいない住宅。例えば転勤・入院のために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えのためなどに取り壊す予定の住宅、物置として利用している住宅など、空き家の区分の判断が困難な住宅が含まれ、放置空家等が含まれるとされる。

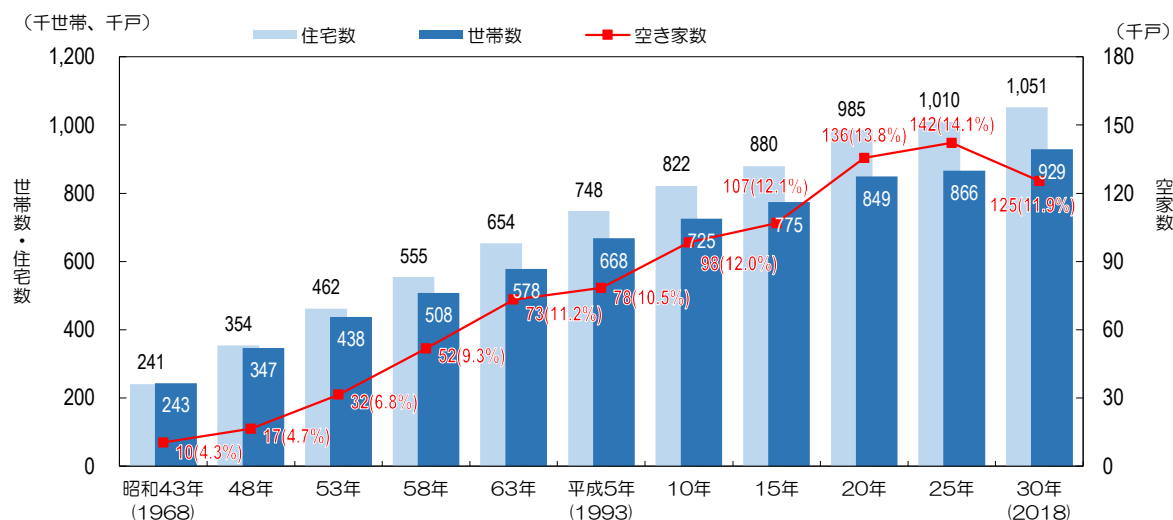
¹⁶ 都市計画基礎調査：建築物及び土地利用の現況を調査し、データを作成するもの

①空き家数と空き家率

平成 30 年（2018 年）10 月 1 日現在の札幌市の総住宅数は 1,051,400 戸、世帯数は 929,100 世帯であり、平成 25 年（2013 年）に比べて、それぞれ 41,800 戸、63,220 世帯増加し、総住宅数および世帯数ともに増加傾向となっています。

空き家数の推移をみると、昭和 43 年（1968 年）は 10,380 戸で、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は 4.3%でしたが、その後は増加傾向が続き、平成 15 年（2003 年）に 10 万戸を超えました。平成 30 年（2018 年）は 125,400 戸となり、前調査より減少し、空き家率は 11.9%となっています。

図 11：札幌市の空き家数・空き家率の推移



②空き家等の種類別の状況

空き家の種類別の状況をみると、空き家総数 125,400 戸のうち、その大部分が共同住宅（空き室）となっており、用途別では「賃貸・売買用」が約 6 割を占めています。放置空き家などが含まれる「その他の住宅」は 44,300 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、7,900 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、一戸建のその他の住宅（うち腐朽・破損あり）の 2,400 戸と考えられます。

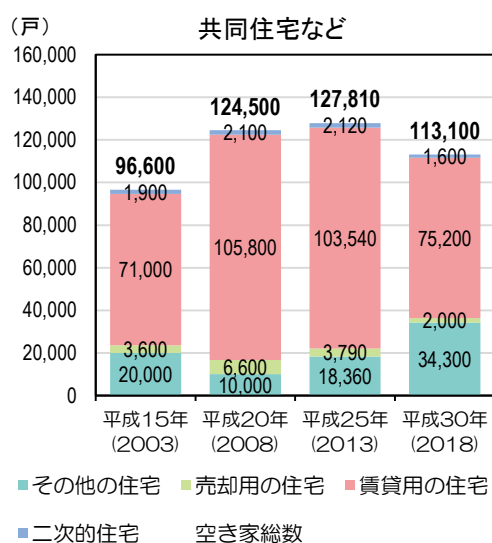
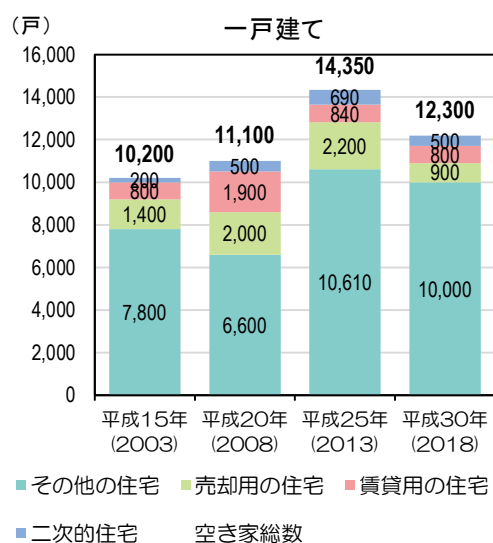
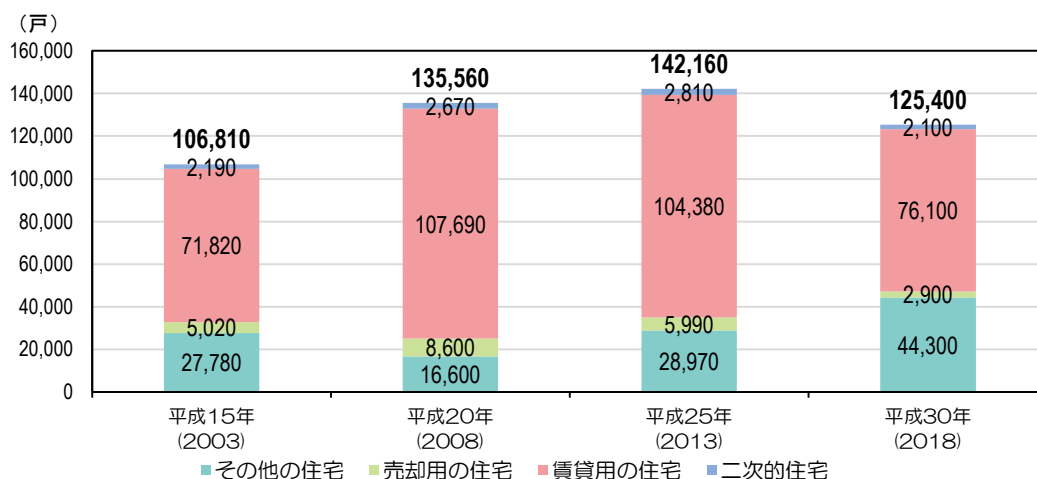
表 4：札幌市の空き家の状況（平成 30 年 10 月現在）

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

空き家の種類別の推移（図8）をみると、H25年（2013年）からH30年（2018年）では、「賃貸・売買用」が減り、「その他の住宅」が約1.5倍に増加しています。「その他の住宅」の内訳をみると、一戸建ては減少していますが、共同住宅が約2倍に増えています。

なお、特定空家等になる可能性のある一戸建ての「その他の住宅（腐朽・破損あり）」についてもH25年（2013年）からH30年（2018年）の間に、2,910件から2,400件に減少しています。

図12：空き家種別の推移



(2) 通報件数・特定空家等の状況

全市では、毎年 200 件前後の空家等の通報を受理しており、うち約 4 割（60 件程度）が特定空家等の認定となっています。

空家の通報内容は、倒壊や部材飛散などの建築物に関わるものが約 6 割、ごみ・燃焼物の散乱や雑草・立木の繁茂などの生活環境に関するものが約 4 割となっています。

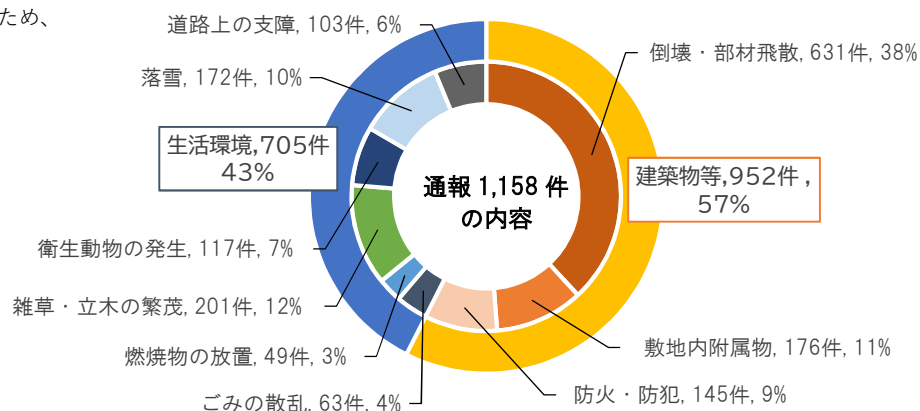
表 5：空家通報件数等

※平成 27 年度、空家等特措法施行前の通報を含めて認定しているため、件数が多い。

年度	H26 以前 (2015 以前)	H27 (2016)	H28 (2017)	H29 (2018)	H30 (2019)	R1 (2020)	総計
新規通報件数	91 件	242 件	214 件	182 件	274 件	155 件	1,158 件
特定 空家等		※183 件	65 件	64 件	106 件	73 件	491 件
解決件数		58 件	57 件	55 件	59 件	80 件	309 件
指導継続件数							182 件

図 13：通報内容※

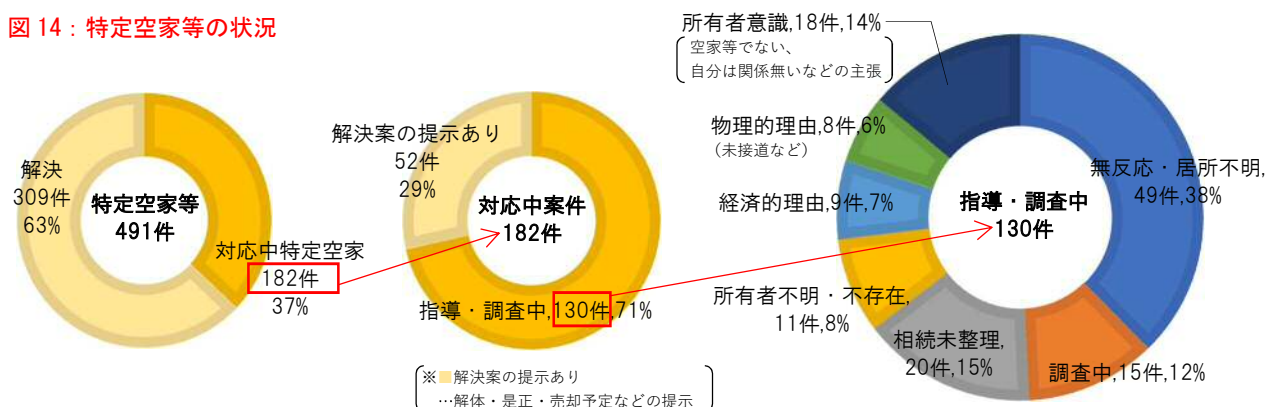
※ 1 案件に複数の通報要因があるため、
通報件数より多い



特定空家等の累計認定件数のうち 6 割は解決し、対応中の案件についても、指導・助言をもとに解決解体・是正予定など解決案の提示があったものが約 3 割を占めていることから、指導・助言の効果が表れていることがわかります。

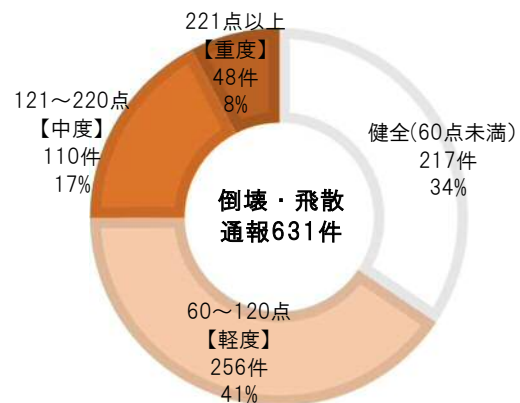
指導・調査中の状況みると、「無反応・居所不明」が 4 割と所有者意識の低い状況が伺えます。所有者への助言・指導等が行えていない案件（「無反応・居所不明」「所有者不明・不存在」）が半数を占めています。

図 14：特定空家等の状況



「倒壊・部材飛散等」による通報のあった空家等 631 件中、「札幌市特定空家等の認定基準」に基づき破損の程度を判定すると、健全から軽度の空家等が 473 件（約8割）となっており、損傷が進んでいない段階において助言・指導を行うことができます。また、中度から重度の空家等は 158 件（約2割）となっており、未解決要因を踏まえ、自主改善に向けた支援の継続が必要です。

図 15：倒壊・建築部材の飛散等の通報内訳



(3) 市民アンケート

①実施概要

調査対象：札幌市全域の18歳以上の男女5,000人

抽出方法：住民基本台帳からの等間隔無作為抽出法

調査方法：郵送法

調査期間：令和元年（2019年）10月11日（金）～10月25日（金）

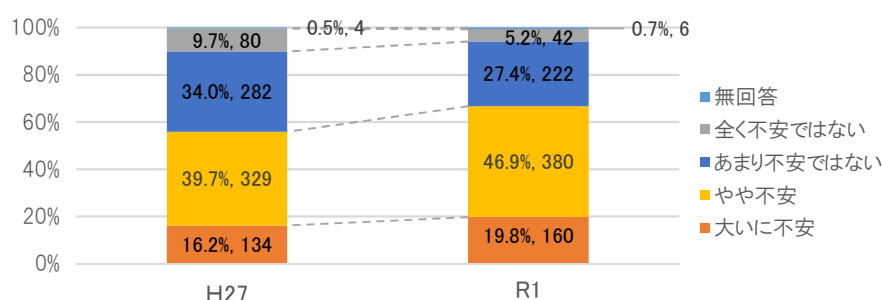
回収結果：2,510通（回収率50.2%）

※平成27年（2015年）調査時：2,545通（回収率50.9%）

②まとめと考察

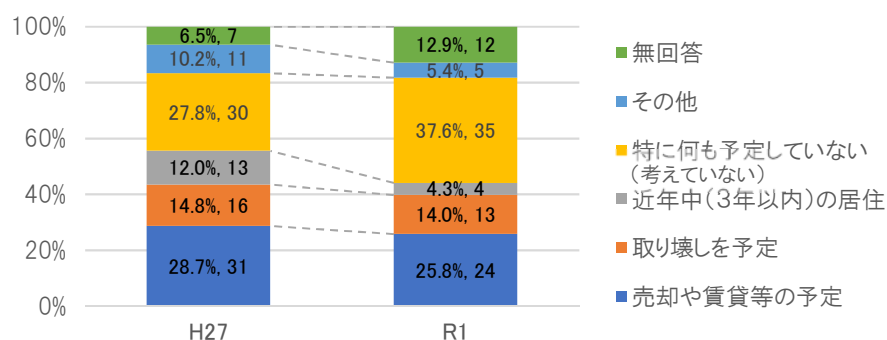
- ・地域の空家の状況について、約3割が「地域に空家等がある」と回答しており、平成27年（2015年）調査時と比べて大きな変化はみられません。
- ・地域に空家等があることに対する不安について、約7割が不安（「大いに不安」と「やや不安」の合計）と回答しており、平成27年（2015年）調査時と比較して約1割増加しており、不安の高まりがみられます。また、不安を感じる理由については、平成27年（2015年）調査時と比べて「何となく不安」が約2倍、「倒壊や落下物などの危険」が増加傾向となっています。

図16：空家があることへの不安（空家が「ある」と回答した人のみ回答）



- ・空家の今後の予定について、「特に何も予定していない」が約1割増加していることから、空家所有者の当事者意識が低くなっている傾向がみられます。

図17：所有している空家の今後の予定（空家を「所有している」と回答した人のみ回答）



- ・空家所有者の抱える悩みについて、「特にない」が約4割となっており、空家にしている理由については「特に理由はない」「空家のままでも特に困っていない」「将来使うかもしれない」など、現時点で困っている様子はみられません。一方で、経済的な問題（改修や除却等にかか

る費用、取り壊し後の固定資産税)、情報・知識不足（相続や不動産売買などの知識）、物品の処分などの問題を抱えている様子もみられます。

図 18：所有している空家について困っていること（空家を「所有している」と回答した人のみ回答）

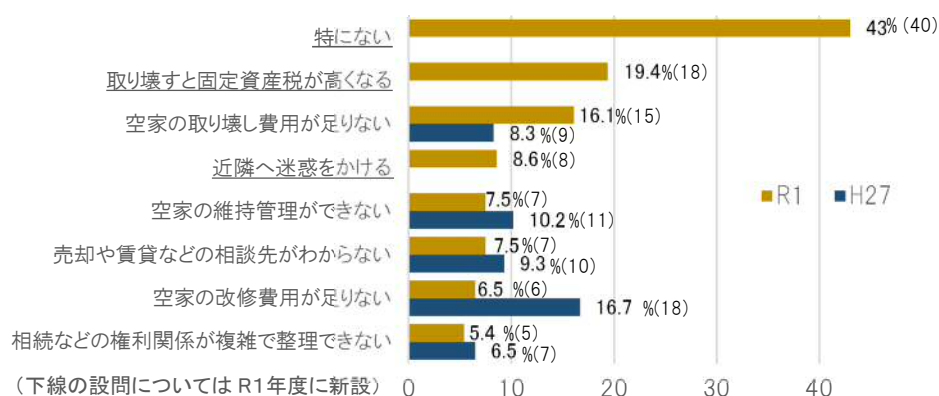
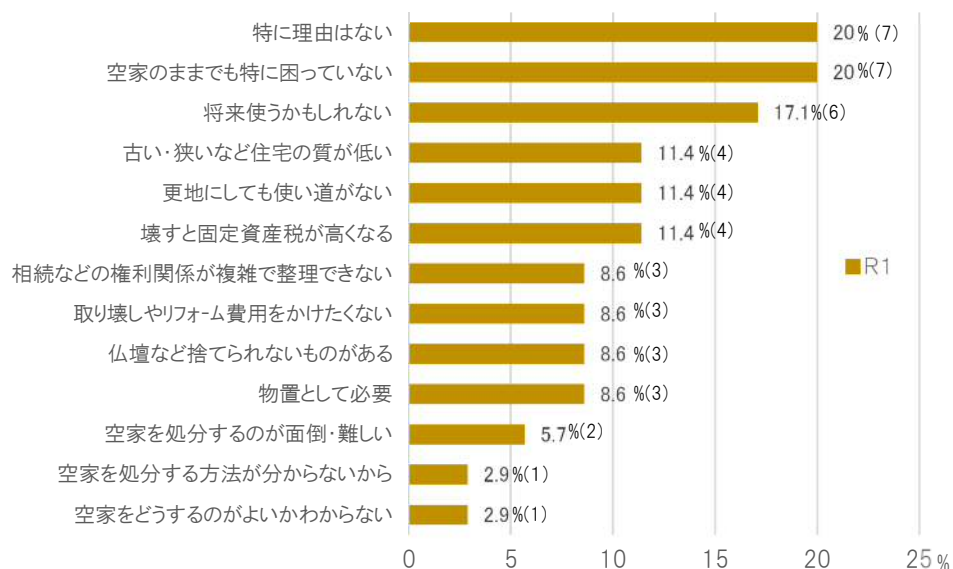


図 19：空家になっている理由（「特に何も予定していない（考えていない）」と回答した人のみ回答）



4 空家等の課題と対策の方向性

特定空家等の分析や市民アンケートの結果を考察し、空家等の課題を整理すると、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

【現状・課題】

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ことから、単身高齢世帯の増加やサービス付き高齢者向け住宅等の住み替え等により、今後も継続的な空家等の発生が予想されます。

第1次計画では、「空家等の今後の予定について、特に何も予定していない（考えていない）」所有者等の割合を平成27年度（2015年度）の27.8%から計画最終年度までに20.0%に下げるという成果指標を設定しましたが、結果、37.6%と増加傾向となりました。広報さっぽろの記事掲載や出前講座を行いました。これらは空家等に関心を持つ方々への情報提供にとどまっていると考えられます。

【施策の考え方】

所有者としての当事者意識を高めるため、早い段階から空家等の適正管理や将来の見通しについて考えてもらうことが必要です。近年は、相続等により急に空家等の所有者になることや、住み替え後に元々所有していた一戸建てが空家等になる可能性もあり、現在の空家等の所有者に限らず幅広い市民を対象に、効果的な情報発信や普及啓発を一層進めることが必要です。

【施策の方向性】

民間事業者・NPO等との連携による
将来の相続人を含めた幅広い市民への効果的な普及啓発

課題2 問題解決のための支援や相談体制が不十分

【現状・課題】

市内には様々な理由から市場に出ていない活用可能な空家等が多く存在していると想定されますが、市民意識調査によると、空家をしている理由として、「特にない」「空家のままでも困っていない」「将来使うかもしれない」などを回答した人が多く、空家等の管理・解消に向けて、明確な意志を持った所有者は少ないと想定されます。

第1次対策計画では、不動産・法務等の関連団体との連携により各専門相談窓口を開設し、売却等に不安を抱えている所有者等が安心して相談できる体制を構築しました。一方で、所有者の抱える悩みとして、相続や税金、不動産売買の知識不足、改修・除却等の経済的な問題、物品処分など複数の問題があげられています。管理や賃貸、売却等に向けた行動を始める際に、これらの多様な問題の解決が必要であり、個々の専門窓口のみでの対応では難しいことがわかります。

【施策の考え方】

空家等の流通・活用に係る様々な団体等との連携を強化し、所有者の抱える問題に対応していくことが必要であるとともに、空家等の管理・解消に向けた明確な意志を持っていない所有者等の漠然とした悩みを聞き取り、専門相談につなげていく体制が必要です。

【施策の方向性】

民間事業者・NPO等との連携による
相談体制の充実、情報提供の手法・内容の拡充

課題3 適切に管理されていない空家等への対応

【現状・課題】

令和元年度の市民意識調査においては、地域に空家等があることについて「大いに不安」「やや不安」と感じている人の割合は67%で、平成27年度（2015年度）の調査結果（55.9%）から増加しています。

札幌市に寄せられる通報は毎年約200件であり、6割は建物の老朽化に関わるもので、4割は雑草の繁茂や衛生動物の発生、ごみの散乱、道路上の支障などが占めています。

また、特定空家等の認定件数418件のうち、半数以上（229件：55%）が解決していることから、所有者等への助言・指導等の効果がみられます。

【施策の考え方】

地域の空家等への不安が高まりも見られ、引き続き適切に管理されていない空家等（特定空家等）の解消に向けた対策が必要です。

特定空家等は課題が多岐にわたるため、市の各所管部局の連携により対応を進め、各所管部局の専門性を活かし総合的な対策を講じられるよう、より連携を深めていく必要があります。

所有者等の自発的な空家等の解消を支援するため、今後も助言・指導、除却補助等の継続支援が必要です。また一方で、所有者や相続人が亡くなるなどにより行き詰まる案件が一定数存在することから、所有者不明・不存在の空家等への対応も必要となっています。

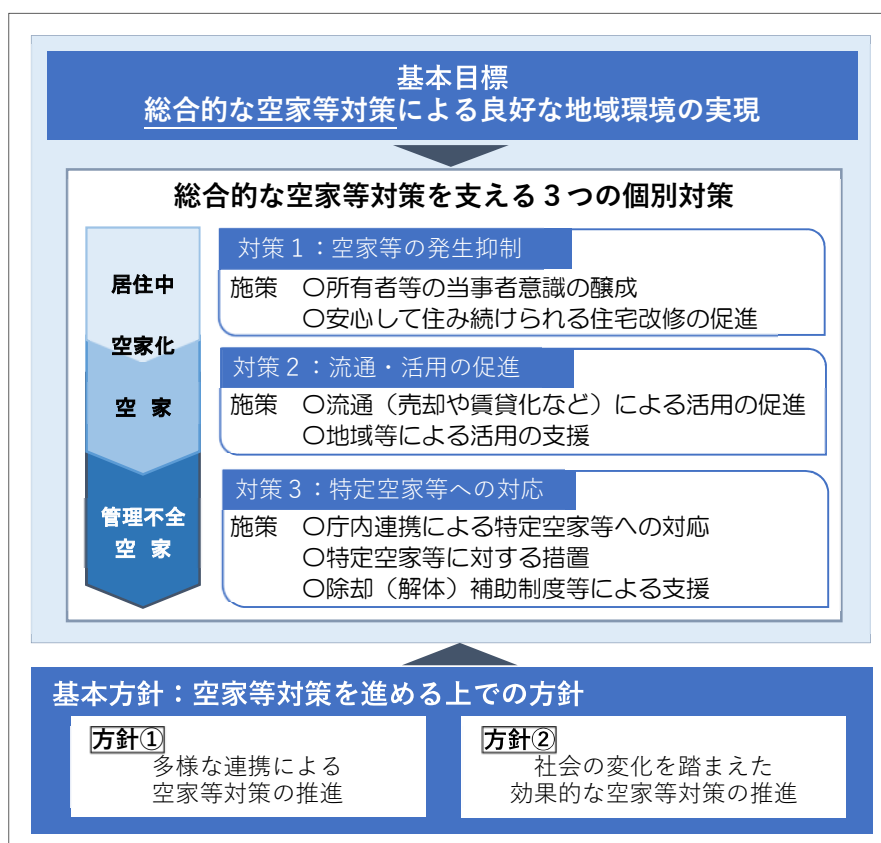
【施策の方向性】 所有者等の自発的な空家等の解消に向けた支援の継続
及び所有者が不明・不存在な空家等への対応

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」を取ることであり、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10：空家等対策の体系



1 対策1：空家等（特定空家等）の発生抑制

空家等の問題は、住宅の所有者等が空家となった住宅を放置することで周囲へ悪影響をもたらすことで生じます。住宅所有者を含めた市民に対し、空家等の適切な維持管理などについて周知、啓発を行うなど、発生抑制のための対策を行う必要があります。

（1）所有者等の当事者意識の醸成

施策1 現在の所有者等に限らず、将来の相続人も含めた幅広い市民に対する、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

空家等自体の発生を抑制するためには、適切な維持管理のみならず、所有している空家等や住まなくなる予定のある住宅についての将来の見通しや対応について考えることも必要です。そのため、現在の所有者に限らず、将来の相続人も含めた幅広い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、所有する住宅の将来の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。

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。

施策2 不動産・法務等や生活に関する相談を受けることがある民間事業者・NPO等の組織等と連携した効果的な情報提供

施策1による周知、啓発をより効果的に進めるためには、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、民間事業者などが、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、民間事業者などと連携して相続相談や終活セミナー等に対する開催支援・広報支援などを行い、参加者の拡大やセミナー回数の拡大などを図るとともに、セミナー等の参加者に対しアンケート調査を行うなど、ニーズの把握に努めます。また、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 「木造住宅耐震改修工事等補助制度」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

住宅・土地統計調査（平成30年（2018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や、居住している住宅の耐震性能に不安を抱えながら住み続けている場合もあります。

そのため、耐震設計・耐震改修工事に要する費用の一部を補助する「木造住宅耐震改修工事等補助制度」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 対策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めます。

(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充実・周知

施策1 不動産・法務等に関連する民間事業者・NPO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」の充実・周知

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いかわからないという所有者等もいます。また、売却等を進めたくとも、相続などの権利関係や相続関係などの問題があって進められないというケースもあります。

こうした具体的な相談が市に寄せられることがあります。市にはノウハウがなく、これらの相談に十分に対応できません。そのため札幌市では、不動産・法務等の関連団体と、空家等の対策の推進に係る連携協定を締結しており、各専門窓口において空家所有者等の相談に応じています。

このように、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、適宜、連携団体等を拡充しながら、既存の窓口等を活用して、所有者等が気軽に住まいに関する相談を適切に受けられる体制の充実を図ります。

また、市の無料法律相談や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2 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」の活用

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。

また、空家等を資源として捉え、移住や創業、まちづくり活動の機会に空家等の賃貸や購入を検討する方々（以下「移住者等」という。）もいます。

そこで、不動産事業者団体等との連携により構築した「売却等を希望する所有者等や購入等を希望する移住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及び移住者等

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。

施策 3 北海道が運用する「空き家情報バンク」の活用

北海道では、移住・定住の促進や住宅ストック¹⁷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¹⁸」を開設し、平成 28 年度（2016 年度）から運用しています。

札幌市では、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、移住者等も含め、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。

施策 4 空家等の活用や借上げ等に関連する民間支援制度の情報提供

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のですが、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。

そのため、札幌市では、金融機関等の支援制度や「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¹⁹」などに関する民間支援制度の情報提供を行います。

¹⁷ 住宅ストック：既存住宅のこと

¹⁸ 空き家情報バンク：資料編「主な関連施策一覧」参照

¹⁹ マイホーム借上げ制度：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）が、50 歳以上の方のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもの。

ウ 改修による空家等の再生

施策5 住宅改修に関連する支援制度の情報提供

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、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「木造住宅耐震改修工事等補助制度」や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」のほか、住宅等の改修に係る札幌市や国等の支援制度についての情報提供を行います。また、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²⁰」（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。

²⁰ さっぽろコミュニティ型建設業推進協議会：資料編「主な関連施策一覧」参照

(2) 地域等による活用の支援

施策 6 地域課題の解決に向けた空家等の活用支援

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。

そこで札幌市では、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「新たな活動の場創設支援事業」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。

その他、札幌市では、商店街区における魅力的な店舗を創出するため、商店街区の空店舗や空家を活用して開業する事業者に対して、店舗改装費や備品購入費など開業費用の一部を補助する「商店街区におけるストック活用型商い創出事業²¹」を実施しており、空家等の利活用による新規開業を促進します。

²¹ 商店街区におけるストック活用型商い創出事業：資料編「主な関連施策一覧」参照

3 対策3：適切に管理されていない空家等の解消（特定空家等への対応）

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）庁内連携による特定空家等への対応

施策1 市への相談の一元受付による「市民にわかりやすい相談対応」及び所管部局間における情報共有・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、都市局建築指導部監察担当課（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し、各部局での対応やノウハウを共有することにより連携を深め、効果的な対応を進めていきます。

表6：庁内連携体制

分類	項目	連携部局	
建築物等	倒壊・建築部材等の飛散等	都）監察担当課	
	衛生設備の破損等	都）監察担当課	
	塀・擁壁等及び立木の朽・破損等	都）監察担当課	
	防火（放火）・防犯	市）地域振興部政課 消）予防部 予防課 消）各消防署 予防課・警防課	
生活環境	ごみの散乱・不法投棄等	環）事業廃棄物課	
	燃焼物の放置・散乱（火災発生の危険性）	消）予防部 予防課	消）各消防署 予防課・警防課
	雑草・立木等の繁茂	保）保健所 生活環境課	区）各保健センター 健康・子ども課
		環）事業廃棄物課	
	衛生動物の発生	保）保健所 生活環境課	区）各保健センター 健康・子ども課
	落雪	都）監察担当課	
	道路通行・走行の支障	建）道路管理課	区）各土木センター 維持管理課

(2) 特定空家等に対する措置

施策2 特定空家等の認定及び所有者等への助言・指導等による、自主的な改善の促進

札幌市では「札幌市特定空家等の認定基準」に基づき、市職員が現地調査し、特定空家等の認定を判定します。特定空家等のうち、「倒壊・建築部材等の飛散等」での認定案件は、比較的点数の低い軽度の案件が占めていることから、早期の段階で所有者等に対し効果的な助言・指導を行い、自主改善に対する意識を促します。なお、助言・指導にあたっては、空家等の現状を把握していない所有者等も多いことから、空家等の現状写真を同封し危険性を認識してもらうとともに、札幌市危険空家等除却補助制度や連携団体等のパンフレットを同封するなど、わかりやすい情報提供を行いながら、自主改善に向けた支援を継続します。

施策3 状況に応じた措置の活用による特定空家等の解消

助言・指導により、なお当該特定空家等の状態が改善されない場合には、法では特定空家等の所有者等に対して、「勧告」「命令」「代執行²²」の措置をとることができることが規定されています。「命令」や「代執行」といった処分性の強い措置（行政処分）については、市の各所管部局や関係内部部局が構成員となる検討会議を開催し、特定空家等のもたらす悪影響の状況を踏まえ、実施の是非について協議したうえで判断します。

なお、所有者不明・不存在で管理すべき主体がない特定空家等については、札幌市が利害関係者として財産管理人制度²³の選任制度を活用し、解消を図ります。

²² 代執行（行政代執行）：所有者に代わり、行政が適正管理に向けた取り組みを行うこと

²³ 財産管理人制度：誰も管理処分ができない「所有者がいない財産（相続財産及び不在者財産）」に対して、財産管理の必要性を利害関係人が申立て、財産管理人が選任されることで「財産の管理」が可能となる民法上の制度

(3) 除却（解体）補助制度等による支援

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

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」による支援を、平成27年度（2015年度）から行っています。

補助制度には、除却後の跡地を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ります。

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るので、効果的な情報提供を検討し、積極的な周知を進めていきます。

施策5 空家等の除却に係る各種支援制度の情報提供

「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。

そのため札幌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）

各対策を進めるにあたり、その達成状況を定量的・客観的に把握するため、以下のとおり成果指標を定めます。

表7：成果指標

指 標		【 現状値 】	【 目標値 】 R12 年度 (2030 年度)
指標①	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	37.6%※1	20.0%
指標②	空家等が解消された件数※2	—	400 件 (計画期間内(R3～R12)に おいて、年間 40 件×10 年)

※1 令和元年度第3回市民意識調査（札幌市広報課）結果による

※2 特定空家等の除却（解体）件数及び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）の合計による

資料編

主な関連施策一覧

対策 1：空家等（特定空家等）の発生抑制
①木造住宅耐震改修工事等補助制度【札幌市都市局建築指導部建築安全推進課】 昭和 56 年 5 月以前に建てられた木耐震性が低いと診断された木造住宅について、耐震診断耐震設計及び耐震改修工事に要する費用の一部を補助する制度。 ②住宅エコリフォーム補助制度【札幌市都市局市街地整備部住宅課】 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。
対策 2：流通・活用の促進
③札幌市及び公的機関の相談窓口【札幌市総務局広報部市民の声を聞く課】 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。 ④北海道が運用する「空き家情報バンク」の活用【札幌市都市局建築指導部建築安全推進課】 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」についての周知及び登録案内。 ⑤株式会社北洋銀行との協定【札幌市都市局建築指導部建築安全推進課】 空家等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、平成 27 年（2015 年）8 月に株式会社北洋銀行と締結。 ⑥株式会社北海道銀行との協定【札幌市まちづくり政策局政策企画部企画課・札幌市都市局建築指導部建築安全推進課】 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」を平成 27 年（2015 年）12 月に株式会社北海道銀行と締結。 ○住宅エコリフォーム補助制度（再掲、上記②参照） ⑦さっぽろコミュニティ型建設推進協議会【札幌市経済観光局国際経済戦略室ものづくり・健康医療産業担当課】 さっぽろコミュニティ型建設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。 ⑧新たな活動の場創設支援事業【札幌市市民文化局市民自治推進室市民自治推進課】 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。 ⑨商店街区におけるストック活用型商い創出事業【札幌市経済観光局産業振興部商業・経営支援担当課】 商店街区における魅力的な店舗を創出するため、商店街区の空店舗や空家を活用して開業する事業者に対して、店舗改装費や備品購入費など開業費用の一部を補助し、空家等の利活用による新規開業を促進します。

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）	
	⑩危険空家等除却補助制【札幌市都市局建築指導部建築安全推進課】 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。
	○株式会社北洋銀行との協定（再掲、上記⑤参照）
	○株式会社北海道銀行との協定（再掲、上記⑥参照）