

札幌市空き家対策検討委員会 委員名簿

氏名	所属・職位
祖母井 里重子 (うばがい りえこ)	廣岡・祖母井法律事務所 弁護士
高橋 征夫 (たかはし いくお)	東区 北都町内会 会長
細井 正喜 (ほそい まさき)	公益社団法人全日本不動産協会 北海道本部 本部長
森 傑 (もり すぐる)	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
山本 明恵 (やまもと あきえ)	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

(敬称略・五十音順)

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。

日時：平成 26 年 7 月 3 日（木）10：00～12：00

場所：市役所本庁舎 14 階第 1 会議室

札幌市空き家対策検討委員会（第 1 回）

次 第

- 1 開会
- 2 局長あいさつ
- 3 委員の委嘱及び紹介
- 4 委員長の選任
- 5 検討委員会について
- 6 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
 - (4) 連絡事項
- 7 閉会

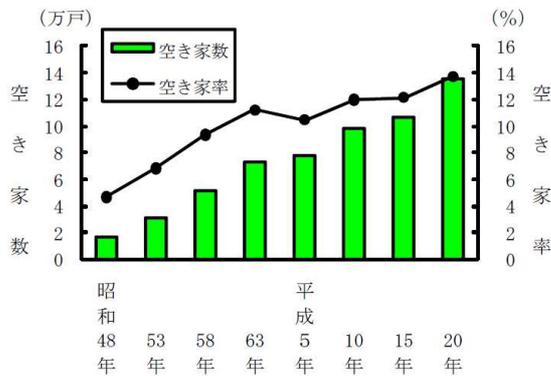
1 住宅・土地統計調査

- 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。

(1) 札幌市の空き家の推移

空き家の推移をみると、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、20年には135,560戸で、空き家率は13.8%となっています。

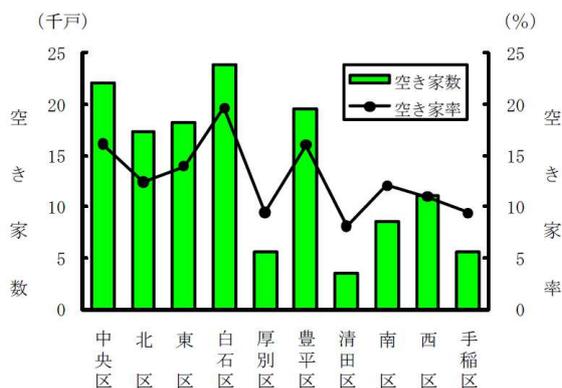
第2図 空き家数と空き家率の推移
(各年10月1日現在)



(2) 区ごとの空き家の状況

区ごとの空き家の状況をみると、白石区が23,860戸で最も多く、以下、中央区が22,030戸、豊平区が19,500戸となっています。空き家の割合(空き家率)では、白石区が19.7%で最も高く、以下、中央区が16.1%、豊平区が16.0%、東区が14.0%と続いており、これら4区が全市平均の13.8%以上となっています。

第8図 区別空き家数と空き家率
(平成20年10月1日現在)



(3) 空き家の種類別の状況

空き家の種類別の状況をみると、空き家全体の戸数は 135,560 戸ですが、その大部分は集合住宅であり、またその用途は「賃貸・売買用」となっています。

放置空き家などが含まれる「その他の空き家」は 16,600 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、4,000 戸となっています。

(実際の件数ではなく、あくまで推計値です)

【住宅・土地統計調査】(平成 20 年、単位：戸)

		空き家総数		
			一戸建	共同住宅など
空き家全体		135,560	11,090	124,470
	賃貸・売買用など	118,960	4,470	114,490
	その他(放置空き家など)	16,600	6,610	9,990
	《うち腐朽・破損あり》	4,000	1,740	2,260

2 不適切管理の空き家に関するアンケート調査結果

- 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、昨年、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%)

- ① 不適切管理の空き家が「ある」と回答があった町内会数
全市：回答のあった町内会の約 4 分の 1 に当たる 257 町内会
- ② 「不適切管理空き家」件数
全市：357 件
- ③ 不適切管理空き家の問題点(全市の件数。複数回答のため、357 件より多い)

	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

不適正管理空き家（主に老朽危険空き家）の対応と課題

1 不適正管理空き家に発生する問題

所有者の死亡や遠方への転居、相続放棄など様々な要因により適正に管理されていない空き家については、次のような問題が発生している。

(1) 生活安全の問題

①建物の倒壊、建築材の落下・飛散 ②落雪 ③火災発生の恐れ ④犯罪の誘発

(2) 生活環境の問題

①ごみの不法投棄（悪臭） ②樹木、雑草の繁茂 ③害虫、動物の発生

(3) 景観の問題

①地域景観の阻害

課題① これらの問題を包括的に対応できる法令がない。

2 老朽危険空き家の相談・対応件数

建築指導部対応分（H26年度の件数は5月末現在。建物用途や内容の数値もH26.5月末まで）

年度	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	計
件数	11	1	12	8	8	3	5	15	16	15	39	55	14	202

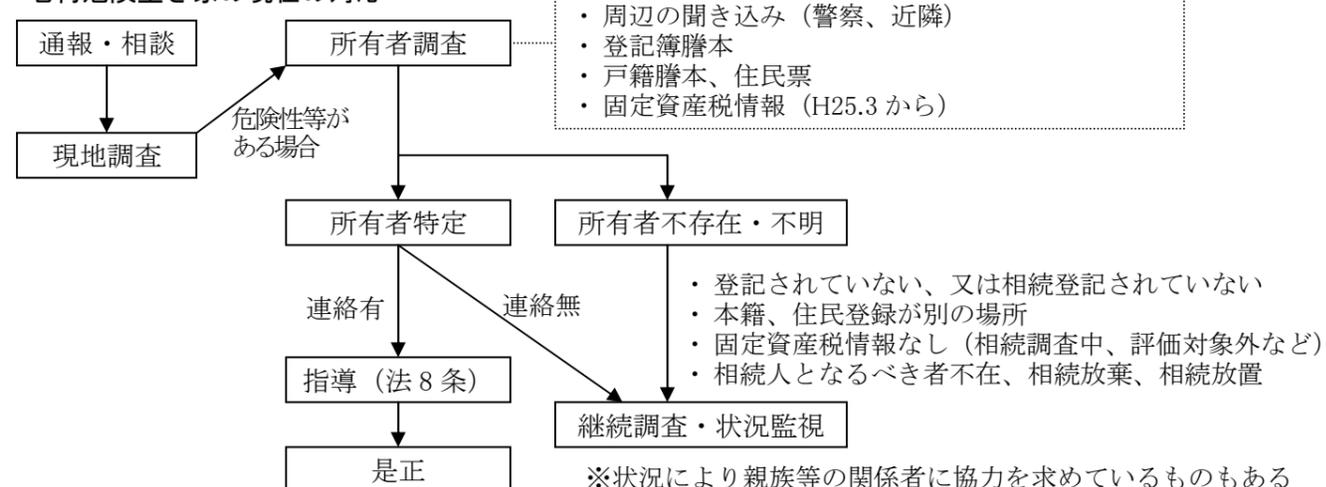
建物用途

区分	件数	割合 (%)
住宅	149	73.7
共同住宅・長屋	21	10.4
店舗等	8	4.0
倉庫・物置等	19	9.4
その他	5	2.5
合計	202	100

内容（複数の内容がある案件あり）

区分	件数	割合 (%)
倒壊の恐れ、老朽化による 周辺への危害	132	64.7
防犯・防災、管理上の懸念	25	12.3
落雪被害	30	14.7
その他	17	8.3
合計	204	100

3 老朽危険空き家の現在の対応



課題② 関係法令は適用基準があいまいで対象も限定的なため、指導や依頼の対応にとどまる。
 ⇒「空家対策特別措置法」により大部分の問題は対応可能と思われるが、適用基準は必要となる。

4 未解決物件の概要

是正については、消防や町内会等により応急処置を行った場合もあるが、所有者自らが是正（解体、危険部位の撤去・補修など）することが基本となる。

しかしながら、以下のとおり様々な理由により解決に至っていないものもある。

(A) 所有者不存在

所有者が死亡し、かつ相続人となるべき者がいない、相続放棄などの理由による。抜本的解決は困難。

抵当権が残っていたり、税の滞納などがある場合は、相続財産管理人の選任を申し立てることにより、解決の方向に進む場合もあるが、早急な解決は困難。

(B) 所有者不明

所有者の情報がなく、相続関係が不明、相続手続きがされていない、所有者（関係者）と連絡がつかないなどの理由による。

所有者調査には限界があるため、早急な解決は困難。

(C) 所有者の諸事情

所有者（関係者）に対して是正指導を行っている。

時間を要しているものもあるが、粘り強く指導を継続することにより、大部分が解決に向かっているが、金銭的理由などにより、長期化しているものもある。

【長期化の主な理由】

- ①除却・修繕等の費用負担が困難
- ②適正に維持管理をする意識・責任感が不足
- ③遠方に住んでおり対応が困難
- ④高齢で判断不能（病気、施設入所など）
- ⑤除却すると固定資産税の住宅用地特例が適用されず、税負担が増える

(D) 共有物件名義により合意形成困難

共同住宅（分譲）や、親からの相続で兄弟の共有名義にしている場合などがある。

まずは合意形成を促すことが必要となるが、(A) や (B) の状況が重なってくると、さらに解決までに時間を要することになる。

(E) 相続協議中

関係者の協議がまとまった際には解決に向かう場合もあるが、係争にまで発展している例もある。そのような場合は、裁判が決着するまで進展せずに長期化する傾向あり。

課題③ 所有者等が抱えているさまざまな問題に対し、地方自治体ができる施策が限られている。
 ⇒ 限られた権限や財源の中で、どのような対応が可能であり、また、効果的であるかについて検討し、できるものから実行していく。



法令による規制措置等の例

- ・空き家問題に関連する規制措置については、建築基準法等の現行法令に規定されているところ。
- ・現行法令の活用により、空き家に対する一定の対応は可能

建築基準法による勧告・命令(第9条、第10条)

- 違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。(法第9条第1項)
- 劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であって、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。(法第10条第1項、2項)
- 著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。(法第10条第3項)
- いずれも、措置を講じないとき等は代執行できる。(法第9条第12項、法第10条第4項)

消防法による命令(第3条)

- 火災の予防上危険な場合等について、改修・移転・除去等を**命令**できる。
- 措置を講じないとき等は**代執行**できる。

廃棄物処理法による命令(第19条の4・第19条の7)

- ごみや産業廃棄物の不法投棄により生活環境の保全上支障がある場合、支障の除去・防止に必要な措置を**命令**できる。措置を講じないとき等は**代執行**できる。

道路法による命令(第44条)

- 交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を**命令**できる。措置を講じないときは**代執行**できる。

密集市街地整備法による勧告(第13条)

- 密集市街地内の延焼防止上危険な建築物等に対し、除却を**勧告**できる。

景観法による命令(第70条)

- 形態意匠が景観地区における良好な景観の形成に著しく支障があると認められる既存不適格建築物に対し、形態意匠の制限に適合するために必要な改築、模様替等の措置を**命令**できる。

空家等対策の推進に関する特別措置法案の概要

背景

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757万戸（平成20年）、272の自治体が空家条例を制定（平成25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）

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、空家等への立入調査（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指導・助言、勧告、命令が可能。さらに、要件が緩和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、必要な税制上の措置等（15条）

■目的

札幌市内にある不適正管理空き家について、危険性や問題点等を調査し、対応基準の策定を行うための基礎資料とする。

■対象

町内会アンケートで不適正管理空き家とみなされるもの、違反建築として通報のあった空き家から、立地する区、事前確認による危険度レベルが均等になるよう抽出した150件を対象とする。

■調査方法

- ・現地での目視調査、写真記録を行う
- ・「建物自体の危険度」「敷地環境の悪影響」の各項目について、「有無」「危険度」「影響範囲」について判定
 - 建物自体の危険度…構造、屋根、外壁、その他
 - 敷地環境の悪影響…落雪、防火、衛生対策、防犯、立地

■不適正管理空き家の危険度判断基準

建物 自体の 危険度	構造 屋根 外壁 その他	評価基準	隣地(住民・家屋・家財など)並びに道路の通行人などに対して危害(被害)を与えるおそれ	
		危険度	著しい	何らかの対応を取らないと危害(被害)が生じる可能性が高いと思われるもの
			高い	このまま放置しておくで危害(被害)が生じる可能性が高いと思われるもの
			低い	現状においては、ただちに危害(被害)を与えるおそれは小さいと思われるもの
敷地 環境の 悪影響	落雪	評価基準	1～1.5mの積雪を想定し、直接通行人や隣家の壁や窓に直撃するおそれがあるかどうかで判断	
		危険度	著しい	直撃するおそれが高いもの
			高い	直撃するおそれは低いが隣地や道路等への影響があるもの
			低い	上記以外
	防火	評価基準	燃焼しやすい材質、可燃物の種類・多寡などについて総合的に勘案して火災の危険度を判断	
		危険度	著しい	日常生活に受忍しがたい影響のあるもの
			高い	日常生活に相当の影響のあるもの
	低い		上記以外	
	衛生 対策	評価基準	調査項目及びそれに起因する悪臭などについて総合的に勘案し、生活環境への悪影響を判断	
		危険度	著しい	日常生活に受忍しがたい影響のあるもの
			高い	日常生活に相当の影響のあるもの
			低い	上記以外
防犯		評価基準	窓や戸口の封鎖、施錠の有無などによって、容易に侵入可能かどうかで判断	
		危険度	著しい	容易に侵入できるとされるもの
	高い		何らかの手段を用いれば侵入は可能と思われるもの	
低い	侵入は困難と思われるもの			
立地	評価基準	調査項目について総合的に勘案し、事故等が発生した場合の周囲への危険度を判断		
	危険度	著しい	多数の人や家財など広範囲への被害が想定されるもの	
		高い	隣家など特定の人や家財への被害が想定されるもの	
		低い	敷地内での被害にとどまると想定されるもの	

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

札幌市の空き家

活用が困難な空き家 問題が発生している空き家
 【357件(H25 町内会への不適切管理空き家アンケートより)】

老朽化が進んでいて活用が困難な空き家や、周辺地域へ悪影響を及ぼしているような問題が発生している空き家に対しては、問題の解消を目指して対応に取り組む。

著しく危険な状態にある空き家への積極的な対応
 家屋の倒壊や建築材の飛散など、特に著しく危険な状態にある空き家については、

所有者の自発的な問題解消に向けた市の対策
 指導や命令などの権力的な対応だけでは解決が難しい案件に対応するため、所有者の自発的な問題解消に向けた対策を検討する。

活用が可能な空き家

札幌市の人口規模や人口の増減を考慮すると、住居としてのニーズが高く、また、民間の不動産業者が充実していることから、主に流通の促進によって活用を図る。

市民や民間事業者等との連携
 空き家の所有者と、空き家を活用したい市民や民間事業者等をつなぐ仕組みを構築し、緊密に連携して対応する。

流通促進に向けた市の対策
 バリアフリー改修や耐震改修など補助制度を広め、現状の市民ニーズに適合した住宅とすることによって流通を促進する。

検討委員会の検討テーマ(予定)

- ① 「札幌市不適正管理空き家(老朽危険空き家)認定基準」について
 (検討の主な視点:市が想定している認定基準は妥当かどうか。他に望まれる視点はないか。)
- ② 「札幌市の不適正管理空き家(老朽危険空き家)への対応」について
 (検討の主な視点:市が想定している対応の内容は妥当かどうか。他に望まれる対応はないか。)
- ③ 「自主的な解消に向けた対策(補助制度や民間事業者等との連携など)」
 (検討の主な視点:市が想定している制度の考え方や内容は妥当かどうか。そのほかに新たな対策のアイデアなどはないか。)

札幌市空き家対策検討委員会 開催スケジュール（予定）

開催	主な内容
第1回 平成26年7月	【基本事項等の説明・共有化】 ・現状の対応、課題の整理、基本方針などの説明
第2回 平成26年8月	【検討テーマに係る市の考え方の説明・意見交換】 ・不適正管理空き家認定基準の考え方の説明 ・自主的な解消に向けた対策の考え方の説明
第3回 平成26年10月	【具体的な制度案の説明・意見交換】 ・不適正管理空き家認定基準、基準に基づく市の対応、自主的な空家解消に向けた対策などの具体案の説明
第4回 平成26年12月 または 平成27年1月	【意見等を踏まえて整理した制度案の説明・意見交換】 ・検討委員会の意見や国の指針などを踏まえて整理（修正）した制度案についての説明 ・整理（修正）した制度案についての意見のまとめ