

日時：平成 26 年 8 月 5 日（火）10：00～12：00

場所：S T V 北 2 条ビル 6 階 A 会議室

札幌市空き家対策検討委員会（第 2 回）

次 第

1 開会

2 第 1 回検討委員会について

3 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

4 閉会

		対象	行政上の措置					
			指導	勧告	命令	代執行	内容	
現 行 法 ・ 条 例	建築基準法	著しく 保安上危険 であり、または著しく衛生上有害な 既存不適格建築物 [※] 等			○	○	除却、移転、改築等	第10条3項
		建築物の敷地、構造および建築設備					常時適法な状態に維持する努力義務	第8条
		道路境界線又は隣地境界線に近接する建築物で、氷雪の落下により他に危害を与えるおそれのあるもの					雪止めの設置その他の当該危害を防止するため有効な措置を講じなければならない。	札幌市建築基準法施行条例第12条
	道路法	認定区域内に生じている 道路の交通に支障を及ぼす恐れのある行為			○	○	工作物等の除却その他必要な措置	第44条
	消防法	屋外における 火災予防上危険なもの			○	○	屋外の延焼のおそれのあるものの除却等	第3条
		空き地 の枯草等の燃焼のおそれのある物件					除去し火災の発生のおそれのないよう管理	札幌市火災予防条例第30条
		空き家					侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置	札幌市火災予防条例第30条
	景観法	形態意匠が自治体が定める 景観地区 (札幌市では未指定)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 ^{※2}			○	○	形態意匠の制限に適合するため必要な改築、模様替等(費用は自治体負担)	第70条
		景観計画区域内(札幌市では市内全域)の建築物・工作物(一定規模以上)		○			新增改築、移転、色彩の変更等の届出、制限に適合しなかった場合は是正	札幌市都市景観条例
	廃棄物処理法	自己所有地で ごみ(一般廃棄物と明らかなもの)を不法に処分 している			○	○	除却等の必要な措置	第19条4、7
		廃棄物の不法投棄 によって生活環境の保全上支障がある			○	○	除却等(不法投棄を行った者へ)	第19条4、7
		所有者が所有する土地または建物					所有者は清潔を保つように努めなければならない	第5条1

※) 既存不適格建築物…建設時に適法に建てられた建築物であって、その後の法令改正や都市計画変更等によって現行法に対して不適格な部分が生じたもの。そのまま使用してもただちに違法というわけではないが、増築や建替え等を行う際には、法令に適合するよう建築しなければならない。当初から法令に違反して建築された違法建築や欠陥住宅とは区別される。

①【建物自体の危険度】について

- 多くの空き家物件に該当する調査項目は下記の通り（表1）
- ・「外壁の一部に小規模の亀裂・剥落・破壊」

(95/150 …63%)
- ・「軒部分の破損」

(95/150 …63%)
- ・「窓枠、窓ガラスのゆがみ、ひび割れ」

(80/150 …53%)
- ・「屋根の変形・破損」

(72/150 …48%)

これらの項目は発生頻度は高いものの、危険度の著しいものの割合が低いことがわかる

- 該当すると、著しい危険度を高い割合で示す調査項目は下記の通り（表2）
- ・「建物全体の崩落・落階」

(100%)
- ・「建物全体の傾斜」

(75%)
- ・「外部階段、外部廊下の明確な傾斜」

(60%)
- ・「外壁面全体にわたる大きな亀裂・剥落・破壊」

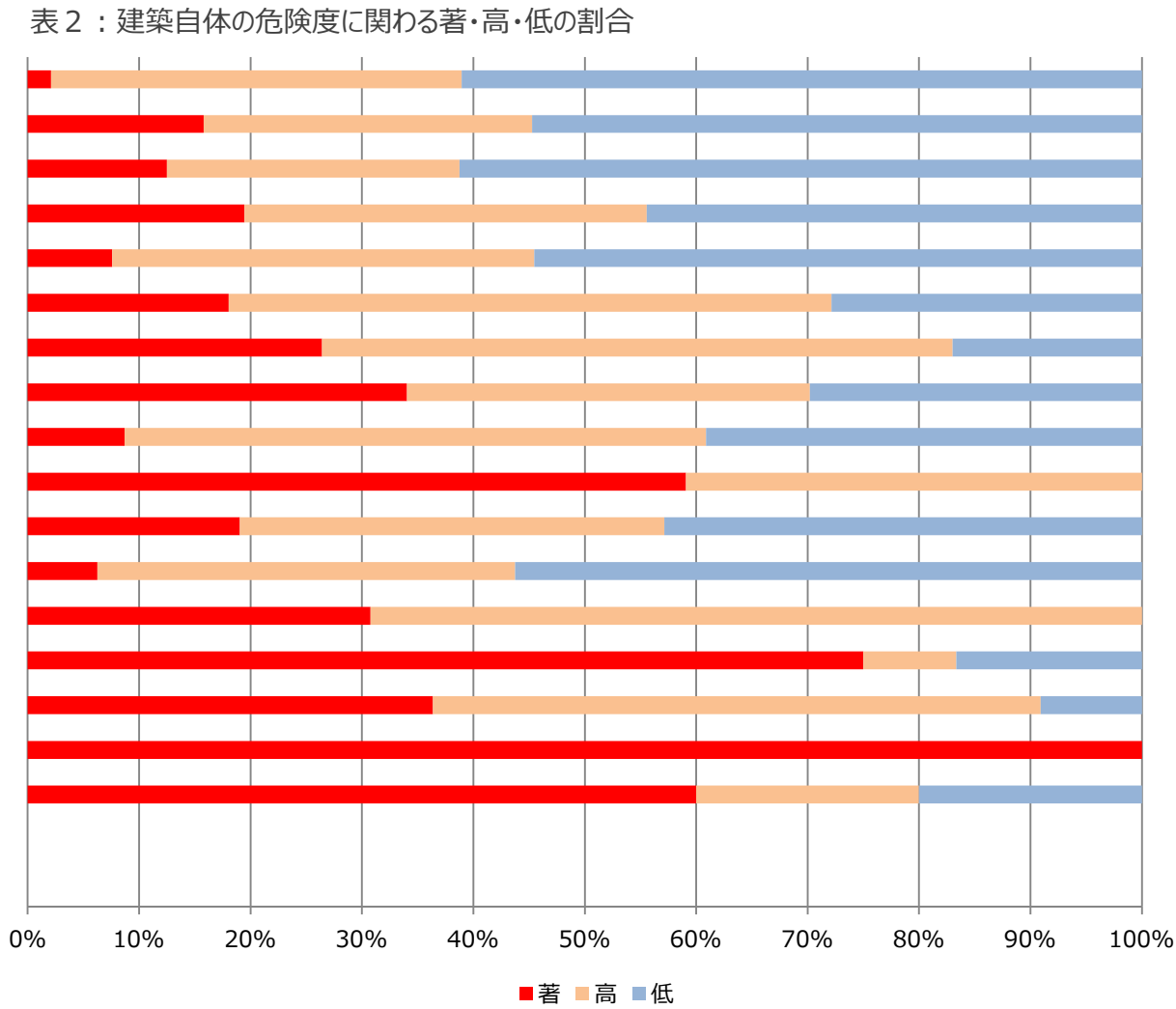
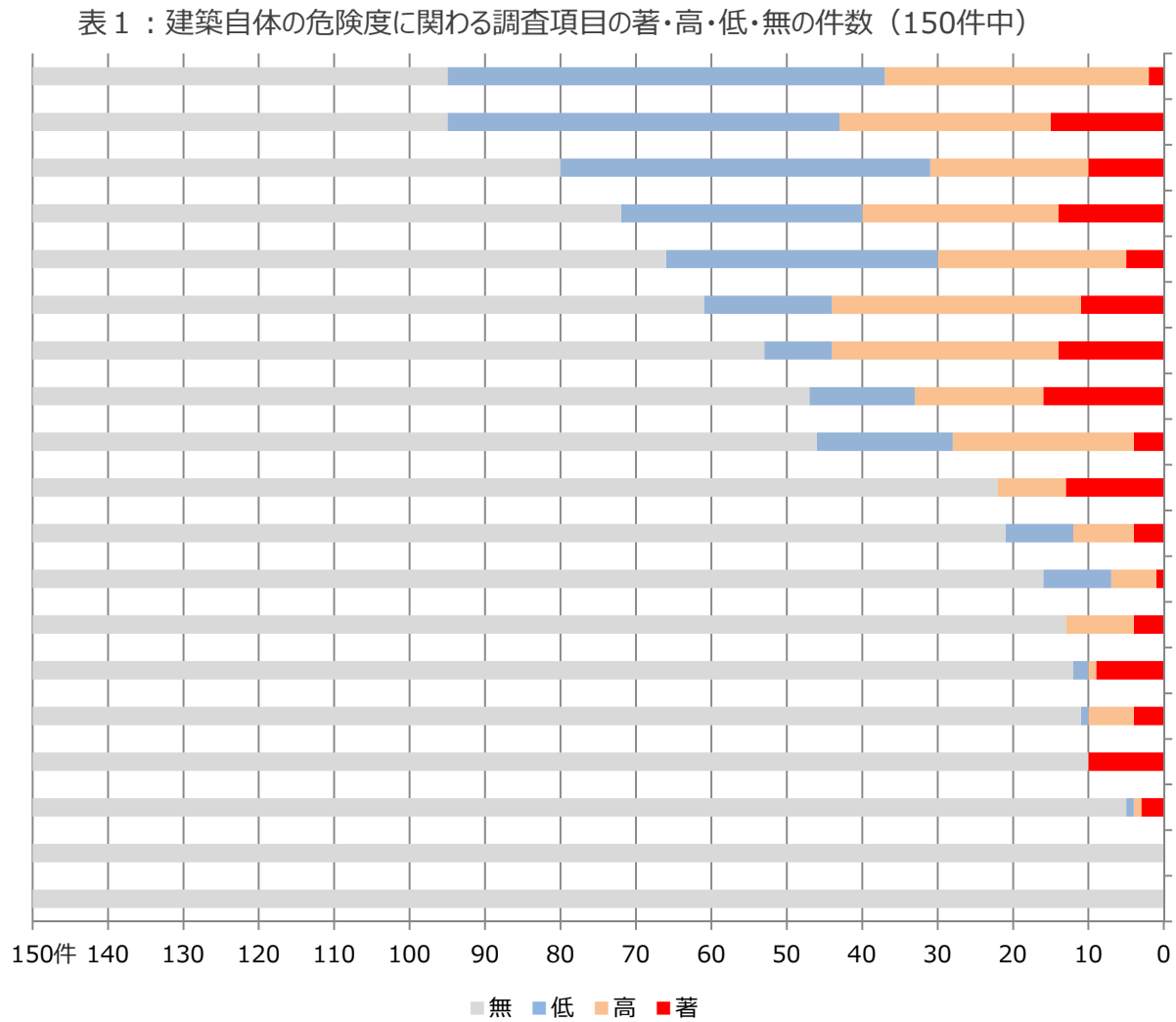
(59%)

これらの項目は該当する建物件数は少ないが、発生すると危険な項目であることがわかる

- 「立地不安定」「看板、機器類の破壊・飛散」は150件のうち発生している物件は無かった（表1）

これらは調査項目として残す優先順位は低いと考えられる

項目によって発生頻度や危険度に大きな差が見られることから、認定基準では、項目内容ごとに基準点に差をつけるなどの考え方が必要である。



②【敷地環境の悪影響】について

札幌市のような積雪寒冷地では、空き家からの「落雪」問題が周辺へ悪影響を及ぼしており、「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」を判定する要素として、
認定基準の要素に加える必要があると考えられる

○「落雪」の項目は、危険度「有」の案件が多数（125/150 83%）ある（表3）

○「灯油タンク、放置チラシ、枯枝等可燃物」（87/150 58%）「害虫、害鳥・ねずみ等の発生」（123/150 82%）
「雑草、越境枝葉などの迷惑植栽」（140/150 93%）の項目についても危険度「有」の案件が多数ある（表3）

「落雪」と同様、認定基準の要素として加える必要があると考えられる

○「不法投棄、ごみの散乱、枯枝の散乱」（38/150 25%）「建具破損、未施錠により侵入可能」（35/150 23%）
の項目については、危険度「有」の案件はそれほど多くないものの、問題が発生した際には
「著」の割合が高く、他の項目よりも周辺への影響度（危険度）が高い（表3・4）

認定基準の要素として加える必要があると考えられる

建物の危険度と同じく、項目によって発生頻度や危険度に大きな差が見られることから、認定基準では、項目内容ごとに基準点に差をつけるなどの考え方が必要である

表3：敷地環境の悪影響の危険度に関わる調査項目の著・高・低・無の件数（150件中）

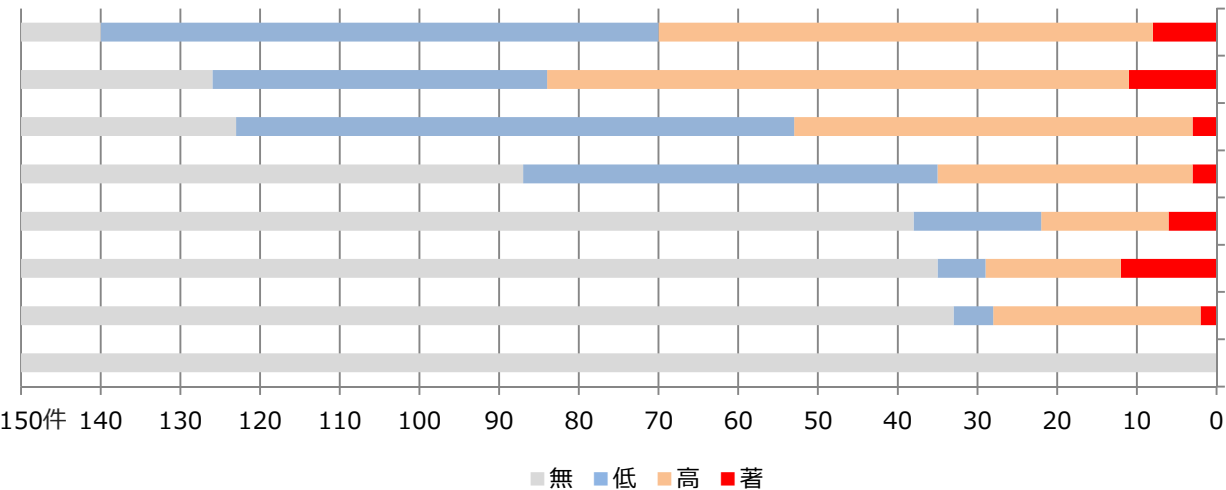
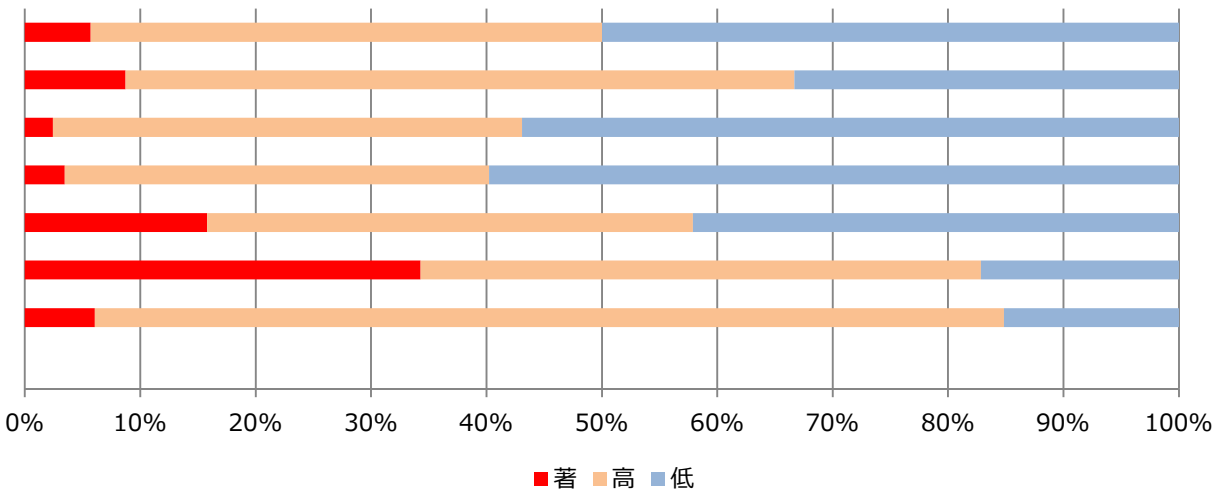


表4：敷地環境の悪影響の危険度に関わる著・高・低の割合



③【周辺環境】について

○「立地」については、その項目に該当しただけで「不適正管理である」とはならないが、
調査結果からは、市内にある空き家は「近隣に建物が密集している」
（建物が2メートル程度で近接）立地に該当している例が多いことがわかった（表5）

認定基準において「周囲に与える影響範囲」の要素を加味することを検討する際に
「建物の密集状況」も考慮する必要があると考えられる。

表5：立地の危険度に関わる調査項目の著・高・低・無の件数（150件中）

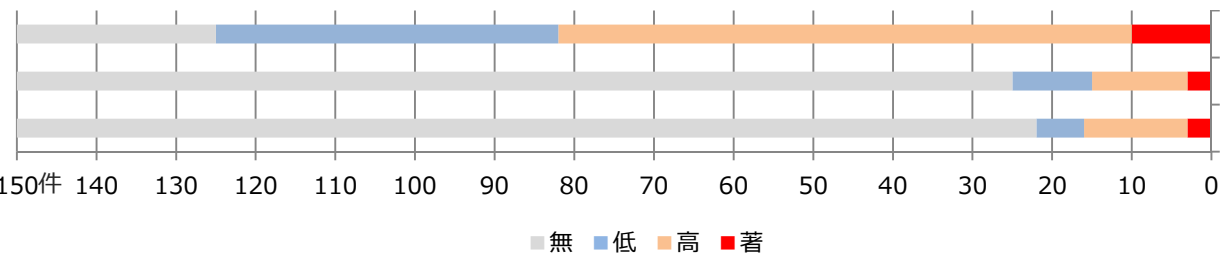
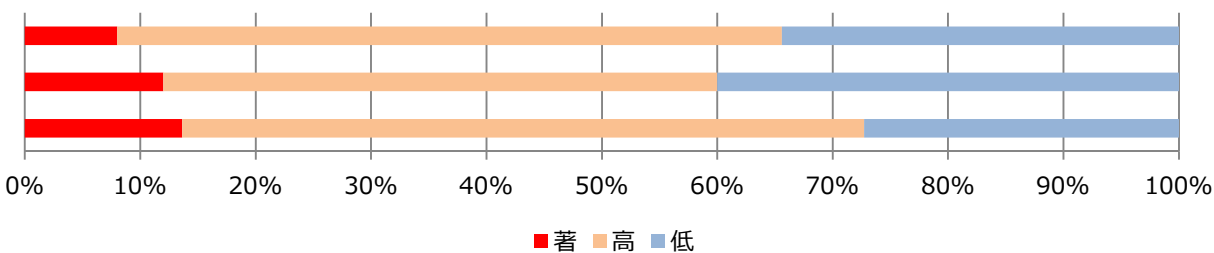


表6：立地の危険度に関わる著・高・低の割合



④【影響範囲】について

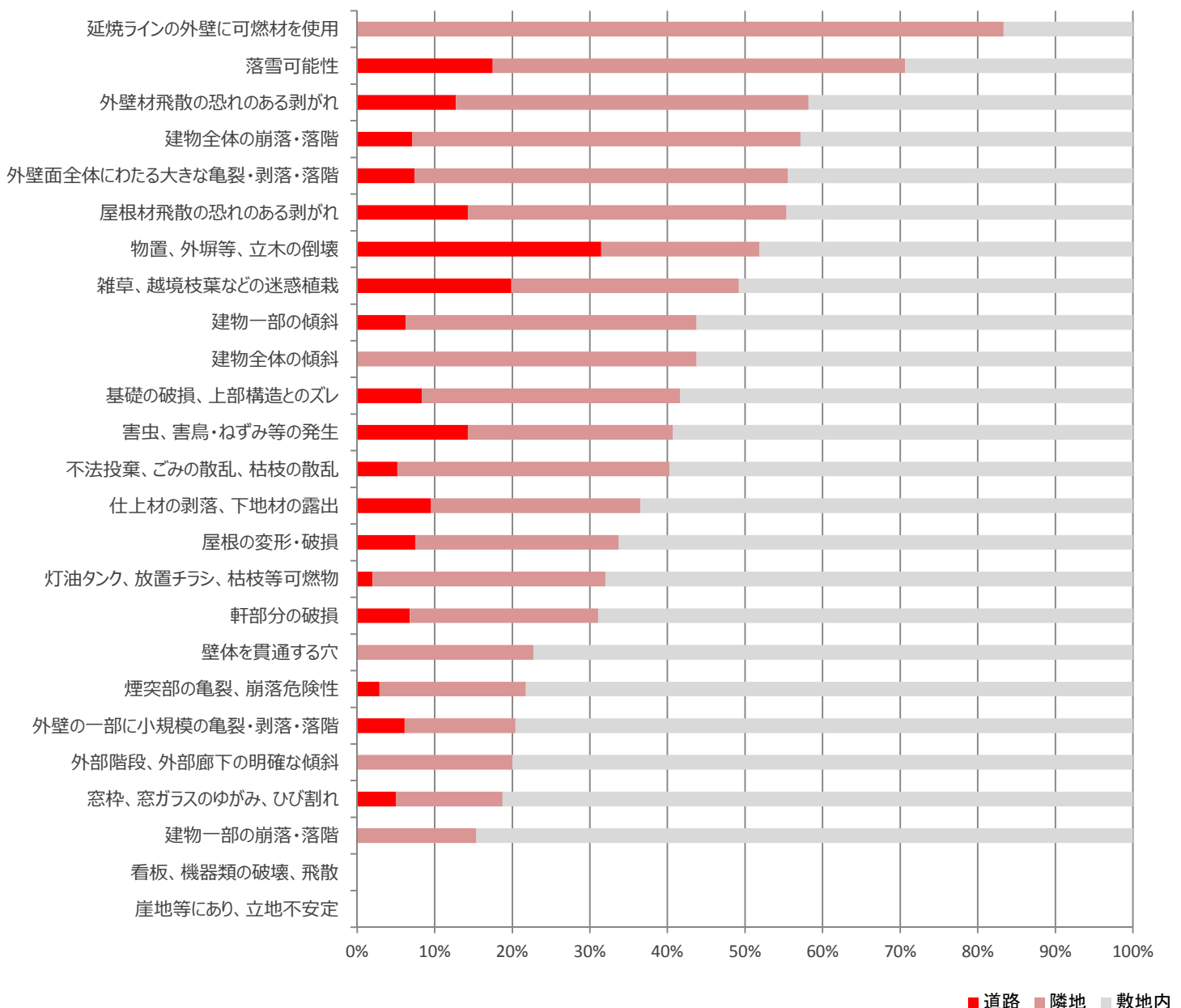
○ 危険を道路と隣地に及ぼしている割合が多い項目は下記（表7）

- ・「延焼ラインの外壁に可燃材を利用」 (83%)
- ・「落雪可能性」 (71%)
- ・「外壁材飛散の恐れのある剥がれ」 (58%)
- ・「建物全体の崩落・落階」 (57%)
- ・「外壁面全体にわたる大きな亀裂・剥落・落階」 (55%)
- ・「屋根材飛散の恐れのある剥がれ」 (55%)



影響範囲が敷地内にとどまる項目が多いものの、隣地等へ影響を及ぼしている事例が一定数あることから、認定基準では、影響範囲についても考慮する必要があると考えられる

表7：危険がある場合の道路・隣地・敷地内に及ぼす割合



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】

1. 制度目的と必要性

私有財産に対する補助金は、太陽光発電装置の設置やバリアフリー改修など数多くあるが、いずれも特定の政策目的を達成するために設けられており、空き家という私有財産の除却に対する補助金についても、政策目的を整理し、その必要性を明確にしておく必要がある。

(1) 公共的な効果と課題

政策目的を整理するには、補助を実施することによりどのような公共的な効果や課題があるのかを整理しておく必要がある。

【効果】

- ①安全・安心な市民生活の実現
- ②都市景観の向上等による札幌市のイメージアップ
- ③固定資産税収入の増加
- ⇒ 補助金で投入した税金を税収増で回収する

【課題】

- ①モラルハザード（※道徳的な節度がなくなり、社会的な責任を果たさなくなること。
空き家の場合、市が費用を出すことにより、所有者本来の管理責任を放棄すること。）
⇒ モラルハザードの発生を抑制するため、制度設計に注意を払う必要がある。

②財政負担の増加

(2) 市民の声（町内会へのアンケートより）

町内会アンケートでは、他人の生命や財産が脅かされるような危険な空き家については、行政の関与や税金の投入を行うべき（容認できる）という意見が多い。

(3) 先行自治体の目的例

すでに除却補助制度を導入している自治体においては、「**住民の安全で安心な暮らしの実現**」「**住民の生命の安全・安心を確保すること**」を制度の目的としているところが大半である。

また、住民の安全・安心という観点に加え、「地域の良い景観の保全」や空き家が解体され、新たに土地が活用されることによる「地域活性化」などを目的としている自治体もある。

目的例：市民の安全で安心な居住環境の形成を図ること（北九州市）

安全で安心して住める災害に強いまちづくりの推進（荒川区）

地域の良好な景観の保全に資すること（紋別市）

地域活性化（魚津市）

【市の考え方】

- ①除却補助制度には、効果と課題の両面があるが、課題は工夫次第で軽減できる。
- ②十分に制度設計を行い、目的や必要性を広報することにより、市民理解を得ることができる。
- ③現実問題として、除却の意思はあっても資力が少なく実行できないというケースが多々あり、危険で問題のある空き家が放置される一因となっている。
⇒ 空き家問題の根本的な解決に向け、モラルハザードには留意しつつも、**安全・安心な市民生活を実現するために補助制度は必要**と考える。

2. 補助対象(対象物件・対象者)

制度を活用しやすくするためには、補助対象(対象物件・対象者)を広くする方がよいが、モラルハザードの発生を抑制するためには、補助対象の制限についても検討する必要がある。

(1) 対象物件の制限

① 地域

特定の区や地域に対象地域を限定するかどうか。

② 建築年度

建築基準法の変遷によって限定するかどうか。例) 旧耐震基準の適用されていた昭和 56 年 5 月 31 日より前に建てられたものに限定。

③ 危険性の有無

(新たに策定する認定基準による) 危険性が認定されたものに限定するかどうか。

(2) 対象者の制限

① 所得制限

補助対象者を低所得者に限定するかどうか。(例: 砂川市、紋別市、大阪府八尾市など)

【所得制限の効果】

- ・所得の少ない者に限定することで、モラルハザードを抑止できる。
- ・税金の投入に対して、市民の理解を得られやすい。

【所得制限の課題】

- ・補助対象者が大幅に限定され、空き家の除却が進まない場合があり得る。

② 除却後の利用制限

税金を投入する以上、除却後の土地によって収益を得る場合(売却や賃貸、駐車場の運営など)は、補助の対象外とすべきかどうか。

③ 公共的利用等へのインセンティブ(※奨励、誘因)

除却後の土地を公共的利用などに無償で供する場合などのインセンティブを検討すべきかどうか。

【市の考え方】

・実態調査の結果によると、札幌市では、空き家が特定の区や地域だけに多く存在するわけではないため、**地域的な制限は設けない**こととしたい。

・安全・安心な市民生活を実現することが補助制度の目的であると考えており、その目的に沿った制度とするためには「危険性」があるかどうかによって限定する必要があると考える。

この危険性は、建築年度のみに起因する訳ではないことから、建築年度による制限は行わず、**「現状において危険性が認定」されるものに限定する**こととしたい。

・除却後の土地を公共的利用などに無償で供する場合などは、インセンティブを設ける仕組みがあってもよいのではないかと考えている。

	空き家再生等推進事業	社会資本整備総合交付金 (効果促進事業)	社会資本整備総合交付金 (効果促進事業・提案事業)	市単独事業
	越前町安心で潤いのあるまちづくり事業〔福井県〕 空き家所有者への空き家 取り壊し工事費補助	跡地のポケットパーク整備	長崎市老朽空き家対策 事業〔長崎県〕	滑川市危険老朽空き家対 策事業〔富山県〕
対象地域	越前地区（旧越前町）過疎 ＊ 町内4地区のうち1地区	同左	特に整備が必要な既成市街地 （105町丁目を指定）	人口集中地区内
撤去対象 廃屋等	・現地調査等により町が防 災上、防犯上危険と判定 する空き家 ・家屋の2面以上隣家が面 してる空き家など	—	・現地調査等により個別に 判断し、決定 ・住宅等が隣接していない住 宅や袋路奥の住宅などは対象 外	・居住目的で建築し、居住 していない建物 ・市長が周囲に対して危険 性があると判定した木造 建築物等
事業要件	・「空き家の取り壊し」「跡地 をポケットパークとして10年以 上、町に無償で貸すこと」につ いて所有者が承諾	・維持管理について自治区 の合意が得られている （解体前に、自治区と「維持管理 に関する覚書」を締結）	・土地及び建物を市に寄付 又は無償譲渡 ・土地の維持管理について の地域住民等の同意など	・土地及び建物を市に寄付 ・維持管理についての地域 住民等の同意 など
事業内容	・空き家所有者に解体費用（上 限200万円）を補助	①整地及び排水工事 ②花壇、ベンチなどの設置 ③フェンス、標識、その他の 安全施設の設置等 ＊維持管理費は自治区が負担	・市が寄付後に 登記、解体工事を実施	・市が寄付後に 登記、解体工事を実施
跡地の整 備等	—	—	・自治会と協議し、跡地の 整備内容を決定 例）貯水槽等の消防設備や休憩用 ベンチ等	
除 去 実 績	・平成19～22年度の4年間 ：10件（平成19年度は町単独 事業で3件実施）	・平成19～22年度の4年間 ：9施設（平成19年度は町単独 事業で2施設実施）	H20～22年度の3年間 ：27件	H20～22年度の3年間 ：6件7棟

政令市・中核市の空き家等の適正管理に関する補助事業（空き家等の除却・改修費用の助成など）

① 政令市

市名	事業名	概要、要件等	補助額
神戸	老朽危険家屋対策事業	①専門家派遣制度 相続や債務整理、修繕や解体撤去、売却や活用などの課題について、自主的解決を図ろうとする所有者に対し、法律、建築、不動産等の専門家による相談を実施する。 ②解体除却補助制度 条例に基づく勧告に応じて所有者が老朽危険家屋を除却する場合に、除却費用の一部を補助する。 ③土地建物寄附受け制度 条例に基づく勧告に応じる意思はあるが、自力での対応が困難で、かつ跡地管理について地域団体等の協力を得られる場合に、市が土地建物の寄附を受け、老朽危険家屋を除却する。	①原則2回まで市負担 ②解体除却工事に要する経費の1／2、限度額60万円 ③除却は市負担。ただし、所有権移転登記に係る費用は申出者負担
北九州	老朽家屋等除却促進事業	一定要件を満たす老朽家屋等の除却について、費用の一部を補助する。 補助対象建築物の要件： ①昭和35年以前に建築された建物 ②接道状況が悪いため敷地に機械等が入らず、人力による解体しかできない建物 ①、②両方の条件を満たすこと	上限100万円 老朽家屋等の除却に要する額の1／2または市が定める基準額のいずれか低い額

② 中核市

市名	事業名	概要、要件等	補助額
旭川	旭川市非耐震空き家住宅除却費補助事業	空き家状態で耐震性能が確保されていない木造の専用住宅又は兼用住宅のうち、「住宅の不良度の測定基準」による評定が100点以上と判定されたものの除却費に対してその一部を補助する	除却工事費の1／3、限度額30万円
横須賀	空き家解体費用助成事業	市が建物の調査を行い、解体する必要があると判断した空き家であるとともに、条例等で指導を行った建物に対して解体費用を助成する制度	解体工事に要する費用の1／2、限度額35万円

市名	事業名	概要, 要件等	補助額
姫路	姫路市老朽危険 空き家対策補助 金交付要綱	自治会が老朽危険空き家を撤去する場合に、 その費用の一部を助成する制度	撤去費用の 1 / 2, 限 度額75万円
下関	下関市危険空家 除却推進事業補 助金	補助対象： ・常時無人な状態にあり，適正に管理されな いことにより，倒壊又は建築材等の飛散の おそれのあるもの ・市内に存する建築物で床面積の 2 分の 1 以 上が居住の用に供されていたもの ・木造又は軽量鉄骨造であること ・個人が所有するものであること等	市内の解体業者に依頼 して行う危険家屋の除 却工事の費用の 1 / 2, 限度額50万円
久留米	久留米市老朽危 険家屋等除却促 進事業	久留米市内に存在する老朽化し危険な建物 の除却を促すことにより，市民の安全・安心 の確保と住環境の改善及び良好な景観の維持 を図ることを目的とする。 対象：次の要件を全て満たすもの ・周辺の住環境に悪影響を与え，放置されて いるもの ・木造または軽量鉄骨造の建物 ・危険度判定の結果，基準を満たしたもの ・久留米市内の業者に工事を発注するもの ・補助を受ける目的で故意に破損させたもの でないこと	除却工事費の 1 / 2, 上 限額75万円
長崎	長崎市老朽危険 空き家除却費補 助金	対象：以下の要件を全て満たす建築物 ・長崎市内にあること ・空き家（使用している者がいない）である こと ・木造又は鉄骨造であること ・過半が住宅として使用されていたこと ・周囲に悪影響を及ぼしている，又は及ぼす おそれがあるもの ・構造の腐朽又は破損などにより，著しく危 険性のあるもの	老朽危険空き家の除却 費の40%，上限額50万 円
大分	大分市老朽危険 空き家等除却促 進事業補助金交 付要綱	対象物件： 空き家かつ管理不全な状態で放置されており， その周辺住環境を悪化させている不良住宅で， 市が定める住宅の不良度合いが一定以上のもの 補助の対象者： 建築物の所有者若しくは所有者の相続関係者 で法人を除く。市税の滞納がないこと。市が 定める所得制限以下であること等	建築物除却に要する経 費の 1 / 2, 限度額50 万円

自主的な解消に向けた対策について【民間事業者等との連携の考え方】

前回の検討委員会において、「活用が可能な空き家は、主に流通の促進によって活用を図る」という札幌市の考え方を示したが、個人住宅の賃貸流通の円滑化については、国土交通省でも検討を進めており、平成 25 年には「個人住宅の賃貸流通の円滑化に必要な仕組みや契約方法、取引ルールの枠組み等を検討する」ために「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」を設置した。

この検討会の最終報告書が今年 3 月に公表されており、空き家の活用（流通）の促進に向けて有効な情報がまとめられていることから、一部抜粋して紹介する。

○賃貸住宅市場が形成され、一定の家賃収入が見込まれる都市部においては、不動産事業者等と連携して、市場に出ていない戸建て等の自宅を収益資産として活用するという発想の転換により、以下のような住まい方を実現することが可能となる。

- ・賃料収入を基に、高齢者等が自宅を子育て世帯に賃貸し、自らは家族構成に合わせた住み替えを実施
- ・相続した空き家を賃貸化し、その家賃収益を活用して週末居住用の住宅を借りて二地域居住を実現するなど、人生設計に応じたライフスタイルを実現
- ・子育てのため、自宅を一定期間賃貸に出し、自らは家賃収益を利用して、その間家族で郊外の広い家に居住

【課題】※「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」報告書より

○これまで取引経験のない個人住宅の賃貸化に際しては、物件の点検や査定、入居募集、価格交渉など、専門的知識がなければ事業化が難しい面もあるため、空き家管理やサブリース（一括借上げによる転貸）など専門のサービスを提供する不動産事業者の協力や、不動産収支の計算や税務、ライフプラン等専門的分野について気軽に相談できる窓口の整備が必要となる。

○空き家等の所有者は、賃貸しても構わないと考えている者が相当数に及ぶ一方で、多くの者が賃貸取引の経験がなく事業化への懸念を持っていることから、そうした不安を軽減し、物件の供給を促すためには、賃貸した場合としなかった場合の収支の比較や賃貸借に関する法制度の知識等、所有者が適切な判断を行うために、有用な情報を提供することが求められるが、その際に必要となる情報は以下のような項目となる。

- ・賃貸借契約の契約や権利義務に関する基礎知識、ルール
- ・入居募集や審査、入居管理、入退去手続きなど不動産事業者との連携
- ・リフォームや修繕に関する情報や相場価格、施工方法
- ・リフォームに対する融資や地方公共団体の補助制度、借上げ制度等の紹介
- ・賃料相場や収益試算、不動産所得の扱い、所得税、相続税など税に関する情報
- ・空き家など住宅の管理に関するサービスや情報の提供

【市の考え方】

空き家の活用（流通）の促進を図るためには、こうした課題を解消することが重要であるが、このような知識やノウハウは行政にはないことから、専門知識を有する不動産団体等の協力を得て進めていく。

また、空き家の所有者の置かれた状況はさまざまであることから、所有者が必要とするサービスの専門家を紹介する仕組みを検討する。