日時：平成 26 年 11 月 27 日（木）10：00～12：00
場所：市役所本庁舎１４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　説明事項
⑴　委員の委嘱について

⑵　（仮称）札幌市空き家等の適正管理に関する条例（素案）について

３　議事
⑴　「空家等対策の推進に関する特別措置法」について**【報告】**

⑵　検討委員会の意見と札幌市の対応（方向性）について

⑶　適切に管理されていない空き家の認定基準（案）について

⑷　老朽危険空き家除却補助制度（案）について

⑸　空き家流通促進連携事業（案）について

４　閉会

資料１

札幌市空き家対策検討委員会の開催状況と予定

開催	主な議事
第１回 平成 26 年 ７月３日	・不適正管理空き家問題の対応と課題について ・不適正管理空き家現況調査の概要について ・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
第２回 平成 26 年 ８月５日	・空き家の対応に関する現行法令について ・不適正管理空き家現況調査の結果について ・自主的な解消に向けた対策について ①除却補助制度の考え方 ②民間事業者等との連携の考え方
第３回 平成 26 年 11 月 27 日	・適切に管理されていない空き家の認定基準（案）について ・老朽危険空き家除却補助制度（案）について ・空き家流通促進連携事業（案）について
第４回（予定） 平成 27 年 ２月または３月	・空き家の総合的な対策（案）について ・意見のまとめ（案）について

空き家対策検討委員会の意見と札幌市の対応（方向性）

空き家対策検討委員会（第2回）の意見		札幌市の対応（方向性）
行政による実効力のある手段の確保	→	**「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく対応**
○依頼等による対応だけでは限界があることから、最終的には、悪質な所有者等に対して実効力のある手段を用いることができるようにすることが重要であり、そのためには、法律や条例によって整備していく必要がある		○明確な理由もなく、空き家を適切に管理しないまま放置し続けるなどの悪質な所有者に対しては、空家等対策の推進に関する特別措置法を根拠として是正指導や勧告、命令・公示などができるようになる
認定基準づくりの目的の明確化	→	**適切に管理されていない空き家を認定する基準の策定**
○何のため（是正に向けた対応、利活用など）に認定基準をつくるのかを明確にしなければ、基準がぶれたり、使えない基準になってしまうため、目的を整理する必要がある		○市が空家等対策の推進に関する特別措置法に基づいて是正指導等を行う対象となる「特定空家等」を認定するための基準を定める ○利活用については、認定基準がなくてもアドバイスや提案などはできるので、その仕組みを構築する（民間事業者と連携した相談体制の構築を参照）
除却補助制度の整備	→	**多様な選択肢の1つとしての除却補助制度の構築**
○空き家の所有者の状況はさまざまであり、中には費用的に対処が難しいという人もいるが、補助制度や売却を促す仕組みなどを用いれば費用を捻出できるかもしれない。また、本当に悪質なケースもあるので、厳正に対処する仕組みも必要であり、除却補助だけを対策の柱にするのではなく、流通や活用などの手法（選択肢）も含めて総合的に整備すべき ○補助制度については、税金を投入するので「回収」という視点が重要。ただし、この「回収」はお金だけを指すのではなく、例えば「公共的な利用」を促すなど「質的な回収」を含むものである		○補助制度だけが突出するのではなく、利活用の促進や是正指導などと組み合わせて、効果的に空き家を解消させるための仕組みを整える ○危険性のある空き家を除却する場合に限定したり、地域に無償で除却後の土地を貸す場合にインセンティブを設けたりするなど、所有者だけが利益を享受するのではない仕組みとなるように工夫する
民間事業者と連携した相談体制の構築	→	**不動産団体等と連携した相談体制の構築**
○さまざまな提案や知識を提供できる相談窓口は有効であり、市が不動産団体と連携して構築していくべき ○危険性のある空き家や周囲に迷惑を掛けている空き家など、通常では流通に乗らない空き家についても意識して検討していくことが重要		○不動産のプロである事業者と所有者をつなぎ、通常では流通に乗らないような空き家についても、対応方法などのアドバイスや提案などを受けることができるようにする仕組みを構築する

空き家の管理状態に応じた対応策の整理

資料3

	予防	利活用	適切に管理されていない空き家の解消
居住中の住宅	**【不適切な管理状態の予防】** ・管理意識の啓発 ・維持管理に関する情報提供	**【住宅改修】** ・バリアフリー改修 ・耐震改修など ⇒居住や流通の促進につなげる ・ＮＰＯ法人「住まいのプラットフォーム」 ⇒建築士などの多様な専門家によるアドバイス	
空き家 ／ 適切に管理			
空き家 ／ 適切に管理されていない ／ 問題はあるが軽微		**【地域での活用】** ・地域活動の場整備支援事業	**【是正依頼など】** ・現地確認 ・是正依頼
空き家 ／ 適切に管理されていない ／ 倒壊等の危険性がない		**【流通・賃貸化促進】** （売却、賃貸化相談） 札幌市 所有者からの相談受付 ⇒連携不動産団体へ対応依頼 民間事業者 案件ごとの対応提案 ⇒最も効果的と思われる対応　（売却、賃貸化）提案	**【法令による指導等】** （空家等対策の推進に関する特別措置法） ①調査 ②指導・助言 ③勧告 ④命令・公示 ⑤行政代執行
空き家 ／ 適切に管理されていない ／ 倒壊等の危険性がある		**【除却支援制度】** ・公益にかなう仕組みを工夫 ⇒除却後の土地を地域へ無償貸与することを促す仕組みなど	

適切に管理されていない空き家の認定基準（案）について

資料4（説明）

①認定基準について

■認定基準の主旨

本認定基準は「空家等対策の推進に関する特別措置法」における、「特定空家等」を認定するための基準として活用する予定であり、本基準をもとに法令による対応を行うことを想定している。

■認定基準の視点

第2回検討委員会で報告した不適正管理空き家現況調査の結果分析より、認定基準の項目分けには下記視点が必要であることを確認した。

【建築物自体の危険度】について

建築物自体に関する調査項目は、発生頻度・危険度に差はあるものの、幅広く認定基準の要素として考慮する必要がある。

【敷地周辺の生活環境の悪影響】について

下記項目について、認定基準の要素として考慮する必要がある

「落雪」「燃焼物の放置・散乱」「衛生動物の発生」「雑草、樹木等の繁茂」「ごみの散乱・不法投棄」「防火（放火）・防犯」

■認定基準の全体的な構成

適切に管理されていない空き家の問題に幅広く対応するため、上記確認事項を考慮し、問題の項目分けを行った。問題内容ごとに建築物3項目、生活環境6項目の計9項目で認定基準を構成し、判定の結果、ひとつの項目でも基準に該当すれば適切に管理されていない空き家として、「特定空家等」に認定する。

大分類	項目		
1. 建築物	1-1 倒壊・建築部材の飛散等	1-2 建築物に附属する工作物の腐朽・破損等	1-3 防火（放火）・防犯
2. 生活環境	2-1 ごみの散乱・不法投棄等	2-2 燃焼物の放置・散乱（火災発生のおそれ）	2-3 雑草・樹木等の繁茂
	2-4 衛生動物の発生	2-5 落雪	2-6 道路通行・走行の支障

■認定基準の内容について、「建築物の倒壊・建築部材の飛散等」の取り扱い

空家等対策の推進に関する特別措置法、他都市の基準等を参考に、認定基準案を作成した。なお、「建築物の倒壊・建築部材の飛散等」は、市民の生命や財産を脅かす可能性が高く、幅広い評価項目によって判定する必要があるため、危険度を点数化して判定する判定表を別に設ける。

②「建築物の倒壊・建築部材の飛散等」に関する判定表について

■判定についての視点

第2回検討委員会で報告した不適正管理空き家現況調査の結果分析より、「建築物の倒壊・建築部材の飛散等」について、下記視点が必要であることを確認した。

①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、項目ごとに基準点に差をつける。

②認定基準では、影響範囲についても考慮する必要がある。

■判定方法

「建築物の倒壊・建築部材の飛散等」について一定以上の危険性があるかどうかを判定するため判定表を用いる。判定表は「判定①倒壊（全体）について」「判定②倒壊（部分）について」「判定③部材の飛散落下について」の3つで構成され、それぞれの評価項目ごとに危険度得点（A）と影響範囲係数（B）を決定し、（A）×（B）の項目判定点を算出する。判定①～③を段階的に行い、判定点合計が100点を越えた時点で、一定以上の危険性があり、適切に管理されていない空き家と認定する。

■危険度得点(A) ・影響範囲による係数(B)の設定

判定①「建築物の崩落・落階」は、建築物全体にかかわる危険性を扱うため、判定②判定③より高配点とした。加えて状態毎の危険度に応じて、著しい、高い、低いで得点に差を設けている。また、道路や隣地に影響を及ぼす場合は、影響が敷地内に収まる場合に比べ、対処すべき必要性が高いため、影響が敷地内に収まる場合の2倍の得点になるよう影響範囲係数を設定している。

■判定表の考え方

不適正管理空き家現況調査の対象とした空き家を本判定表で試行判定したところ、得点は0～715点（800点が最高点）の間の分布となり、明らかに危険である物件はもちろん、今後危険となる恐れのある物件が認定対象となることを考慮して100点以上を認定対象と設定した。

また応急危険度判定で危険と判定された物件は、全てが適切に管理されていない空き家と認定されており、また、要注意と判定された物件についても、ほとんどが適切に管理されていない空き家と認定された。

※応急危険度判定：大地震や余震で被災した建築物を調べ、その後の余震などによる倒壊の危険性、外壁の落下などの応急危険度を判定する基準。危険・要注意・調査済（危険なし）の3段階に分けられる

表1：札幌市適切に管理されていない空き家の認定基準

大分類	項目	適切に管理されていない空き家の認定の視点
1. 建築物	1-1　建築物の倒壊・建築部材の飛散等	建築物総体として一定以上の危険性が認められる状態（判定表により判定）
	1-2　建築物に附属する工作物の腐朽・破損等	塀その他工作物等（立木を含む）に明らかな腐朽・破損等が生じており、 当該空き家等の周囲において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性がある状態
	1-3　防火（放火）・防犯	玄関等の無施錠又は貫通穴が存在するなど、外部から不特定の者が容易に侵入できる状態
2. 生活環境	2-1　ごみの散乱・不法投棄等	ごみや物品等が大量に散乱又は堆積しており、悪臭などの発生により 周辺の生活環境が著しく損なわれている状態
	2-2　燃焼物の放置・散乱 （火災発生の危険性）	周囲の燃焼の危険性のある物件が散乱・放置されているなど、火災発生の危険性がある状態
	2-3　雑草・樹木等の繁茂	雑草・樹木等の繁茂により、生活衛生上の問題が生じており、清潔が保たれていない状態
	2-4　衛生動物の発生	ハチ類の営巣、ドクガ等の衛生動物の大量発生等により、敷地外に悪影響を及ぼしている状態
	2-5　落雪	落雪により、当該空き家等の周囲において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性がある状態（ただし、道路上への影響があるものについては、下記基準による。）
	2-6　道路通行・走行の支障	空き家等から発生する事象（ごみや物品等の散乱・堆積、雑草・樹木等の繁茂、落雪等）により、 道路の通行や走行を妨げている状態又はその危険性がある状態

表2：「1-1　建築物の倒壊・建築部材飛散等」に関する判定表

判定①　倒壊（全体）について

(A)　評価項目と危険度得点					(B)　影響範囲係数		(A)×(B) 判定点	判定点① 小計
項目	状態毎の危険度得点				敷地外に影響（隣家・道路等）	敷地内のみ影響		
	著しい	高い	低い	無し				
建築物の崩壊・落階	100	80	50	0	2.0	1.0	0	0

□判定点①≧１００⇒危険性ありと判定

■判定点①＜１００⇒判定②へ

判定②　倒壊（部分）について

(A)　評価項目と危険度得点					(B)　影響範囲係数		(A)×(B) 判定点	判定点② 小計
項目	状態毎の危険度得点				敷地外に影響（隣家・道路等）	敷地内のみ影響		
	著しい	高い	低い	無し				
1.基礎・土台の破損	50	30	15	0	2.0	1.0	0	90
2.建築物（柱・梁）の傾斜	50	30	15	0	2.0	1.0	0	
3.屋根の変形、破損	50	30	15	0	2.0	1.0	60	
4.外壁の貫通、亀裂	50	30	15	0	2.0	1.0	30	

□判定点①＋②≧１００⇒危険性ありと判定

■判定点①＋②＜１００⇒判定③へ

判定③　部材の飛散落下について

(A)　評価項目と危険度得点					(B)　影響範囲係数		(A)×(B) 判定点	判定点③ 小計
項目	状態毎の危険度得点				敷地外に影響（隣家・道路等）	敷地内のみ影響		
	著しい	高い	低い	無し				
屋根材の剥落、破損	50	30	15	0	2.0	1.0	60	90
外壁材の剥落、破損	50	30	15	0	2.0	1.0	30	

■判定点①＋②＋③≧１００⇒危険性ありと判定

□判定点①＋②＋③＜１００⇒危険性なしと判定

老朽危険空き家除却補助制度（案）について

資料５

１　目的

老朽化により倒壊等の危険性のある空き家の除却を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。

具体的な効果

・市民の生命、身体及び財産への被害防止
・地域の環境改善
・地域による除却後の土地の有効活用（地域連携型）

２　制度案

⑴ 地域連携型補助

① 対象建物

・空家等対策の推進に関する特別措置法で規定する「特定空家等」を**認定するための基準により、建築物の倒壊・建築部材の飛散等について、一定以上の危険性があると判定された空き家等**。
空き家等は、同法の「空家等」の定義を考慮し、「本市の区域内に所在する建築物」（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に限る。）とする。

② 補助対象者

・対象建物の所有者（土地と建物の所有者が異なる場合は、両者の合意が必要）
・対象建物の法定相続人（土地と建物の所有者が異なる場合は、両者の合意が必要）
※　対象者に対する条件（例：市税に滞納がない）は、別途検討する

③ 条件

・除却後の土地を地域に無償で一定期間（５年程度を想定）貸与すること
・地域（町内会などを想定）が借り受けた土地の維持管理（清掃や草刈など）を行うことに同意すること（地域は借りた土地を雪置き場などに活用することを想定）

④ 補助金額

・除却費（補助対象経費）の**９/１０程度**（ただし、補助上限額を設定する）

⑵ 単純補助

① 対象建物及び補助対象者

・いずれも地域連携型補助と同様

② 条件

・特になし（対象者に対する条件は、地域連携型補助と同様に別途検討する）

③ 補助金額

除却費（補助対象経費）の**３/１０程度**（ただし、補助上限額を設定する）
※札幌市まちづくり戦略ビジョンで言及している「公共的利用に対する所有者へのインセンティブ」を考慮し、地域連携型補助の補助金額は、単純補助の補助金額よりも高く設定する予定。

空き家相談に対する個別対応のイメージ（案）

目標　相談内容に適した対応による空き家の解消
　所有者や空き家そのものの状況によって相談内容は異なるため、案件ごとの内容に適した対応（相談先と連携）によって空き家の解消を図る
⇒　行政だけでなく、民間事業者やＮＰＯなどの専門知識やノウハウを有効活用する

空き家に関する相談窓口

市民（所有者等）

相談

札幌市

相談に応じて案内

相談内容に適した対応（相談先との連携）

①相続問題などの法律に関する相談
- 市（区）役所　法律（弁護士）相談
- 市（区）役所　司法書士相談

②住宅改修相談（例：改修して居住を希望）
- 札幌市の耐震やバリアフリー改修の補助制度
- ＮＰＯ法人「さっぽろ住まいのプラットフォーム」（建築士などの多様な専門家が中立の立場で検討してアドバイス）

③売却、賃貸化による活用
- 市役所　不動産相談
- 空き家流通促進連携事業（案）

⇒　不動産団体と連携し、個別物件ごとに「空き家診断」や提案（売却・賃貸化）を実施

④除却
- 老朽危険空き家除却補助制度（案）

⇒　一定以上の危険性が認められる空き家の除却費用の一部を札幌市が補助

期待される効果

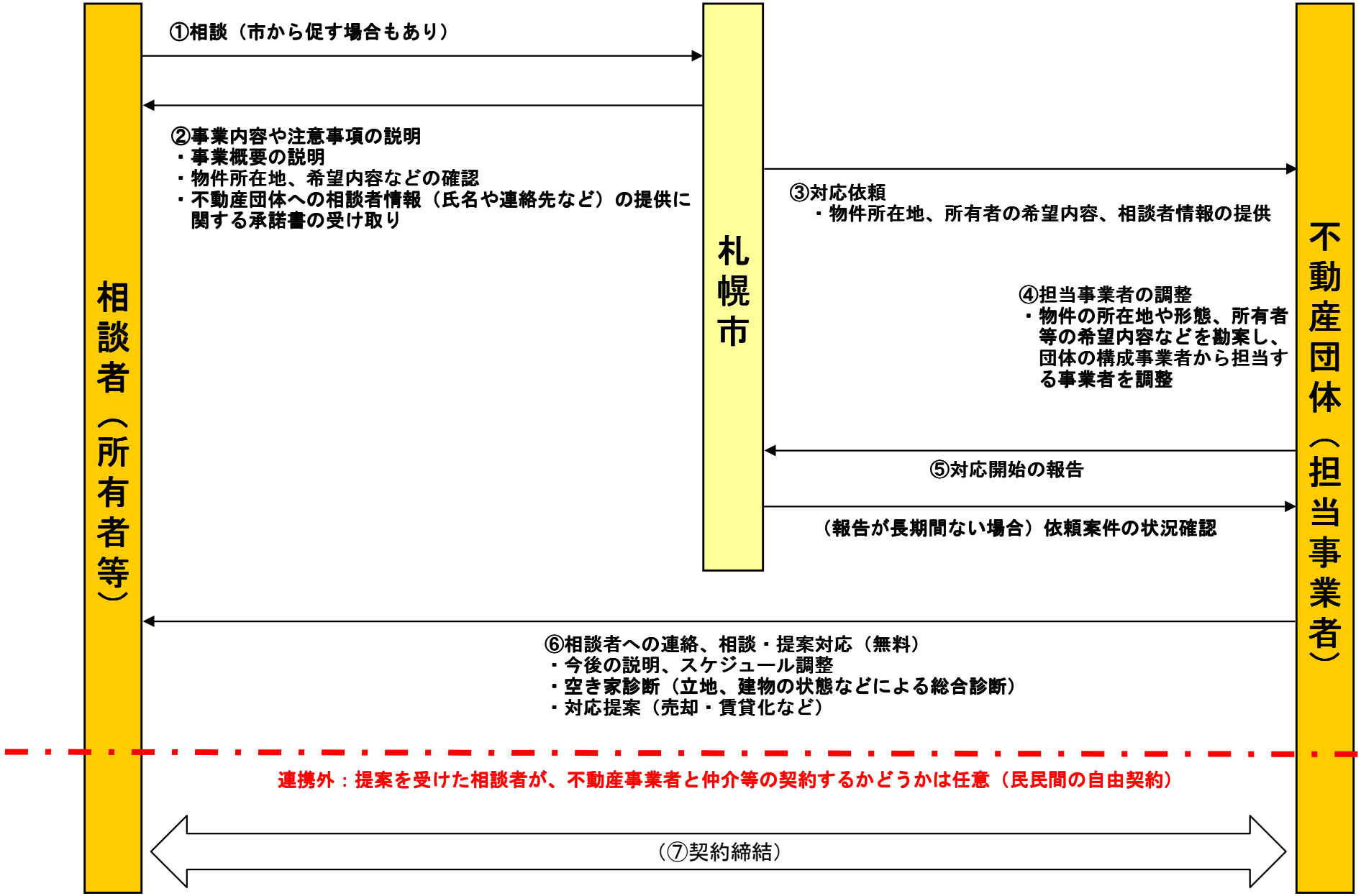
問題解決
相続問題等が解決すれば、売却や居住に向けた検討が可能

居住促進
適切な改修方法や活用可能な補助制度により、活用（居住）の促進が期待

流通促進
市が窓口のため相談しやすく、無料で活用提案を受けることができるため、流通の促進が期待

除却促進
除却費用の捻出が進み、危険な空き家の除却促進が期待

空き家流通促進連携事業（案）について



参考資料

空き家の「管理不全な状態」の判断基準（例）

（「福井県空き家対策マニュアル」［第１版］より抜粋して引用）

空き家の「管理不全な状態」の判断基準（例）

国等が示す各種参考基準や他の自治体の判断基準等をもとに、評点方式による判断と外部への影響の有無による判断を踏まえた空き家の「管理不全な状態」の判断基準の例（主に木造住宅を対象としたもの）をここに示す。

なお、この判断基準の例は敷地内に立ち入ることなく接道道路等からの外観調査により確認できると想定される最低限の基準を列挙したものであり、各市町において、地域の実情や条例に基づく措置の実現性との兼ね合い等加味した上で、危険性を限定したものとすること、判断基準をより具体的なものにすることまたは独自の判断基準を策定すること等を妨げるものではないことに留意願いたい。

なお、県内市町の判断基準の設定状況や運用状況については県と市町間での情報共有を図っていくと共に、市町と県で実際の判断ケースについて検証し、より実効性の高い判断基準の検討を進めていきたいと考える。

総合判定

［判定１］および［判定２］を実施

↓

［判定１］において“評点100点以上”の場合

もしくは

［判定２］において隣家等や前面道路等への影響が一つでも認められる場合

↓

「管理不全な状態」と判断

CASE1　［判定１］評点合計100点未満　［判定２］事象無

→ 経過観察対象（場合によっては是正に関する指導等対象）

CASE2　［判定１］評点合計100点未満　［判定２］事象有

→ 是正（修繕、囲い込み等）に関する指導等対象

CASE3　［判定１］評点合計100点以上　［判定２］事象無

→ 除却（全部・一部）・是正（修繕、囲い込み等）に関する指導等対象

CASE4　［判定１］評点合計100点以上　［判定２］事象有

→ 除却（全部・一部）・是正（修繕、囲い込み等）に関する指導等対象

＜補足事項＞

○総合判定に、隣接地の建物の用途、接道する道路の種類や幅員または建物の密集度等、周辺への影響度合いを勘案した緊急度を加えることも考えられる。

例）（緊急度が高いと想定される建物用途）

教育施設（学校、幼稚園および保育園）／不特定多数の者が利用する公共施設等

（緊急度が高いと想定される接道道路）

幹線道路／通学路

空き家等の管理不全な状態の判断基準（例）

［判定１／建物の危険性］

評定区分		評定項目	評定内容	配点	評点	最高評点
1	構造一般の程度	基礎	①構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		30
			②構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
2	構造の腐朽または破損の程度	基礎、土台、柱またははり	①柱が傾斜しているもの、土台または柱が腐朽し、または破損しているもの等小修理を要するもの	25		100
			②基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、または破損しているもの、土台または柱の数ヶ所に腐朽または破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			③基礎、土台、柱またははりの腐朽、破損または変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		外壁	①外壁の仕上げ材料の一部が剥落、腐朽または破損により、下地が露出しているもの	15		
			②外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽または破損により、著しく下地が露出しているものまたは壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
		屋根	①屋根ふき材料の一部に剥落またはずれがあり、雨もりのあるもの	15		
			②屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したものまたは軒のたれ下ったもの	25		
			③屋根が著しく変形したもの	50		

備考
- 評定方法は『外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）［国土交通省住宅局住環境整備室］』『被災建築物応急危険度判定マニュアル［（一財）日本建築防災協会］』等を参照し実施する。
- １の評定項目につき当該評定内容が複数ある場合においては、当該評定項目についての評点は、当該評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。
- 評定項目は、外観確認できる部位のみを対象とする。

＜補足事項＞

○上記評定内容については、『「住宅の不良度基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる基準）』を基本に設定したものであり、外観調査により判断が困難と想定される内容（外壁構造一般の程度、防火上または避難上の構造の程度）や設備関係の内容は省略している。

［判定２／隣接地および前面道路等への影響の危険性］

	調査項目	評定内容	有無
1	建物（その他の工作物含む）、立木等の倒壊の危険性の程度	老朽化等による建物倒壊の危険性	有 ・ 無
		朽ちた立木の倒木の危険性	有 ・ 無
		その他工作物（塀等）の倒壊の危険性	有 ・ 無
		積雪による建物、立木等の倒壊の危険性（建物は昭和56年5月以前着工した木造一戸建て住宅に限る）	有 ・ 無
2	建築資材等の飛散・落下の危険性の程度	屋根・軒の老朽化、損傷（はく離・破損）等による飛散の危険性	有 ・ 無
		外壁等の老朽化、損傷（はく離・破損）等による落下の危険性	有 ・ 無
3	積雪による危険性の程度	建物（その他の工作物含む）、立木等の積雪放置による落雪の影響の危険性	有 ・ 無
4	不特定者の侵入による犯罪、放火等による火災の危険性の程度	玄関等の未施錠による不特定者の侵入の危険性	有 ・ 無
		1階部分の扉・窓ガラスの破損等による不特定者の侵入の危険性	有 ・ 無
		建物付近の建築資材・枝木等の放置による火災の危険性	有 ・ 無
		可燃物放置による火災の危険性	有 ・ 無
5	生活環境への影響の危険性の程度	樹枝の越境や雑草の繁茂等が隣接地および接道道路（構造・交通）に支障をおよぼす危険性	有 ・ 無
		ごみ等廃棄物が不法投棄される危険性（すでに大量に投棄され散乱しているような場合）	有 ・ 無
		雑草や枯れ草が適切に管理されないことによる病害虫が発生する危険性	有 ・ 無

備考
・評定内容記載の事象は、自然現象（台風等）により発生する可能性があるものを含む。
・既に評定内容に記載する事態が発生しているものを含む

＜補足事項＞

○「生活環境への影響」のうち動物の侵入については、上記評定内容の4が確認できた場合には動物の侵入の危険性があると概ね判断できるため評定内容としては含めていない。

○「良好な景観の阻害」については、上記評定内容が確認できた場合には景観の阻害にも影響があると概ね判断できるため評定内容としては含めていない。
倒壊や損傷の恐れ、樹木の繁茂等に該当する場合 → 少なくとも景観の阻害に影響を与える

○上記評定内容については、事象の有無で判定しているが、危険性の程度に応じて判定の幅を広げることも考えられる。
例）建物倒壊の危険性 ／ 【危険性有 ― 建物全体に危険性がおよぶもの】→ 危険度大
【危険性有 ― 建物の一部に危険性がおよぶもの】→ 危険度中