

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

【本編 P1~9】

1 計画の背景と目的

《背景》空家等対策の推進に関する特別措置法(平成27年(2015年)5月26日施行、以下「法」という。)に基づき策定した第1次対策計画の計画期間が終了することから、空家等の現況等を踏まえ第2次対策計画を策定

《目的》本市の空家等対策の基本姿勢を示すとともに、空家等対策を市民に広く周知し、空家等対策をより計画的に進めるため

2 計画の位置づけ

法第6条第1項。札幌市まちづくり戦略ビジョンを上位計画に、関連する分野別の計画との連携・整合を図りつつ、法や国の基本指針に即し定める。本計画は、空家等の対策を中期的、総合的な視点から整理し、今後の空家等対策を展開するためのガイドラインとして役割を担う。

3 計画期間

令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030年度)までの10年間(ただし、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する。)

4 計画の対象

- 法第2条で規定する「空家等」(建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他使用がされていないことが常態であるもの及びその敷地)
- 対象区域：市内全域

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

(2)空家等対策を進める上での基本方針

方針1 多様な連携による空家等対策の推進

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、空家等対策を推進

方針2 社会の変化を踏まえた効果的な空家等対策の推進

個別の空家等による問題の解決だけでなく、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空家等対策を推進

第2章 空家等の現状と課題

【本編 P10~12】

1 これまでの取組 (第1次対策計画の取組実施状況)

(1)対策1 空家等の発生抑制

- 所有者への情報発信、木造住宅耐震改修工事等補助等の改修支援

(2)対策2 流通・活用の促進

- 金融機関、不動産・司法関連団体との協定締結
- 地域活動の場整備支援事業による地域等での空家等活用の支援

(3)対策3 適切に管理されていない空家等の解消

- 特定空家等の対応、危険空家等除却補助

(4)その他の取組

- ストック活用商い型創出事業による空店舗等を活用した創業支援等

(5)成果指標の達成状況

- 特定空家等の除却件数 【目標値】75件、【実績値】194件
- 特定空家等の除却以外の是正件数 【目標値】75件、【実績値】57件
- 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) 【目標値】50件、【実績値】26件
- 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 【目標値】20.0%、【実績値】37.6%

第2章 空家等の現状と課題

【本編 P13~19】

2 空家等の調査

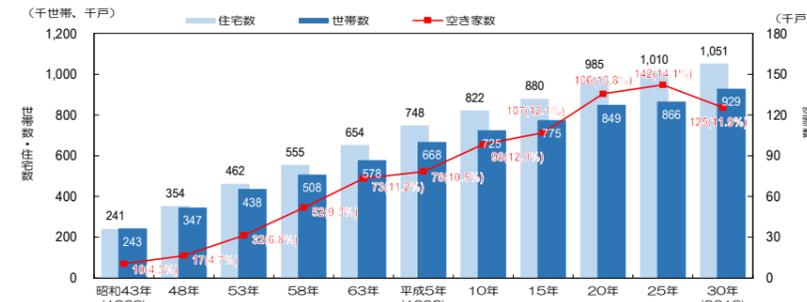
- 統計調査等による状況把握、現地調査や固定資産税情報等による所有者調査

3 札幌市の空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査

- 札幌市の総住宅数及び世帯数は増加傾向が継続。一方で、空き家数・空き家率は前調査よりも減少。【図2】
- 一戸建ての空き家は、前調査と比較して「総数」、放置空家等が含まれる「その他住宅」、うち「腐朽・破損あり」いずれも減少。【表1】

図2：札幌市の空き家数^{※1}・空き家率の推移



※1)住宅・土地統計調査による「空き家」：一戸建てのほか、マンション等の「空き室」が1戸と数えられており、法で規定する「空家等」とは異なる。

表1：札幌市の空き家の状況

	平成30年(2018年)		前調査：平成25年(2013年)	
	空き家総数 ^{※3}	うち一戸建て	空き家総数	うち一戸建て
空き家全体	125,400戸	12,300戸	142,160戸	14,350戸
賃貸・売買用等	81,100戸	2,200戸	113,190戸	3,740戸
その他の住宅 ^{※2}	44,300戸	10,000戸	28,970戸	10,610戸
腐朽・破損あり	7,900戸	2,400戸	6,430戸	2,910戸

※2)その他の住宅：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て取り壊す予定の住宅、物置として利用している住宅など区分の判断が困難な住宅が含まれ、放置空家等も含まれるとされる。
 ※3)単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計が一致しない。

(2) 通報件数・特定空家等の対応状況

- 毎年200件前後の空家等の通報を受理し、特定空家等の認定件数は、通報件数の約4割程度。特定空家等の累計認定件数491件のうち309件(約6割)が助言・指導等により解決。【表2】
- 通報内容は、建築物関連が952件(約6割)、生活環境関連が705件(約4割)。【図3】
- 指導・調査中の案件130件のうち、所有者への指導等を行っていない「無反応・居所不明」「所有者不明・不存在」が約半数。【図4】

表2：空家通報件数等

年度	~H26 (~2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	総計
新規通報	91件	242件	214件	182件	274件	155件	1,158件
特定空家等	認定	※4183件	65件	64件	106件	73件	491件
	解決		58件	57件	55件	59件	309件
	指導継続中						182件

※4)法施行前の通報を含め認定しているため、件数が多い。

図3：通報内容 (パーセント表記は小数点以下を四捨五入した数値)

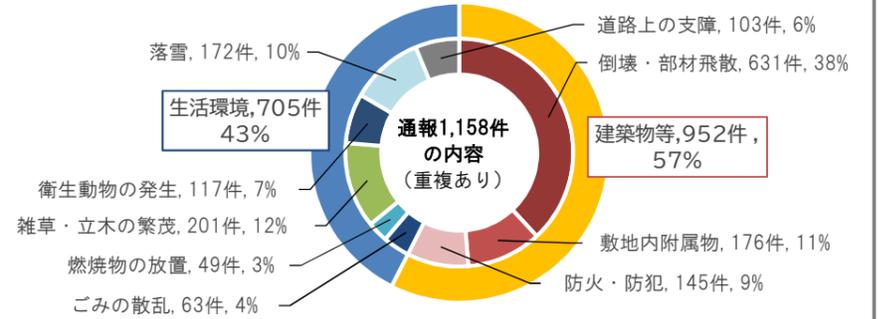
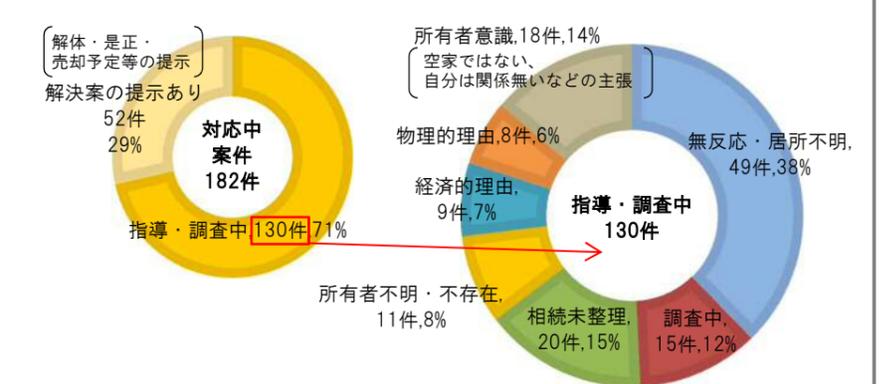


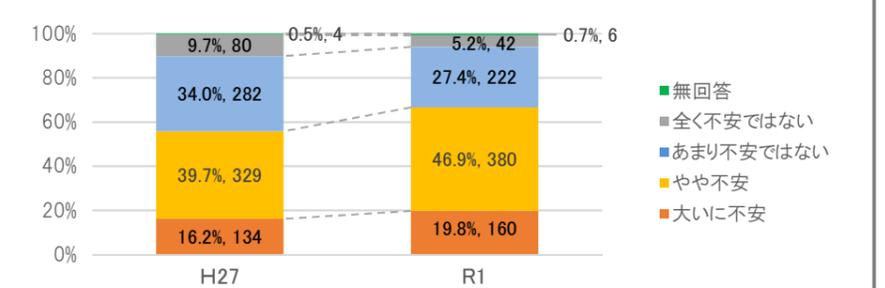
図4：特定空家等の状況 (パーセント表記は小数点以下を四捨五入した数値)



(3) 市民アンケート (平成27年、令和元年市民意識調査より)

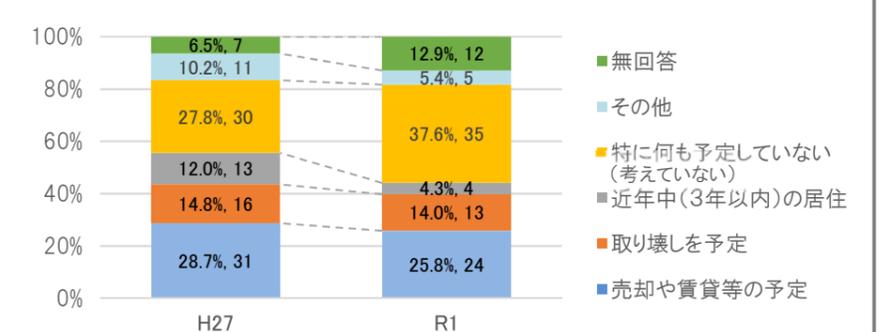
- 地域に空家があることに対する不安は、540人(約7割)が「やや不安」「大いに不安」と回答しており、前回調査時から約1割増加。

図5：地域に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35人(約4割)と前回調査から約1割増加し、所有者の意識の低下が見られる。

図6：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)



4 空家等の課題と対策の方向性

(1)課題1 所有者の当事者意識の醸成

《現状・課題》

- 住宅数の増加の一方で、人口・世帯数が減少に転じる想定から、相続や増加する単身高齢世帯の住み替えなどにより、今後も空家等の発生を予想
- 将来の見通しを持っていない空家等所有者の増加

《考え方・方向性》

- 空家等の適正管理や将来の見通しについて早い段階から考えてもらうため、将来の相続人を含めた幅広い市民を対象に、情報提供が必要
- 効果的な情報発信を進めるにあたって、民間事業者・NPO等との連携が必要

(2)課題2 問題解決のための所有者等への支援や相談体制の充実

《現状・課題》

- これまで、不動産・法務等の関連団体との連携により各専門窓口を開設し、相談体制を構築。一方で、所有者は管理や売却を進めるにあたり、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は困難

《考え方・方向性》

- 所有者の抱える悩みを聞き取り、適切な専門相談につなげていくため、民間事業者・NPO等との連携強化による相談体制の充実が必要

(3)課題3 適切に管理されていない空家等（特定空家等）への対応の継続

《現状・課題》

- 地域の空家等の存在に不安を感じる人が増加
- 通報は建築物関連が約6割、生活環境関連（雑草の繁茂や動物の発生、ごみの散乱等）が約4割
- 特定空家等への助言・指導等により、認定案件のうち約6割が解決。一方、所有者が不明・不在のため、対応に行き詰まるものもある

《考え方・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や、所有者が不明・不在な空家等への対応が必要

居住中

対策1
空家等（特定空家等）の発生抑制

(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
- 【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

- ・広報さっぽろや市ホームページなどの活用
- ・民間事業者やNPO等で開催する、相続相談や終活セミナー等に対する開催支援・広報支援

(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

- ・住まいの不安を解決し、既存住宅に長く住んでもらうための住宅改修支援

空家化

対策2
流通・活用の促進

(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

- ・相談内容に適した窓口で相談対応を行うための、市・民間相談窓口相互の連携

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

- ・売却等を希望する所有者や、購入等を希望する移住者等（移住・創業・まちづくり活動等への空家活用検討者）と不動産事業者等とのマッチング
- ・移住者等を含めた空家活用希望者への空き家バンクの情報提供
- ・金融機関等の支援制度の情報提供

- 【施策3】北海道が運用する「空き家情報バンク」の活用

- 【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

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

- ・空家等を改修して活用するための札幌市・国の支援制度の情報提供

(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

- ・まちづくり活動への空家活用に対する支援
- ・商店街区での空店舗等活用に対する創業支援

管理不全空家等

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）

(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」

- ・最初の相談受付窓口（都市局建築指導部監察担当課）での問題点整理、各問題の所管部局との情報共有による連携した対応

(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
- 【施策3】財産管理人制度の活用による、所有者不明等の特定空家等の解消

- ・特定空家等の所有者に、空家等の状況認識を促すとともに、解決に向けた情報提供を実施
- ・財産管理人制度による、所有者不明・不在である特定空家等の解消

(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
- 【施策5】空家等の除却に係る各種支援制度の情報提供

- ・除却補助による支援の継続
- ・金融機関等の支援の情報提供

第4章 達成目標（成果指標）

- 《指標1》所有している空家等について、管理や売却等の将来の予定を考えている人の割合
- 《指標2》所有者等から相談を受けた空家等の問題解決割合
- 《指標3》特定空家等の解決割合

- 【目標値】70.0%（現状値：44.1%）
- 【目標値】70.0%（現状値：57.3%）
- 【目標値】70.0%（現状値：62.9%）