

《見直しの概要》

- ① 見直しの必要性
 - 第1次対策計画の計画期間(平成28年度～平成32年度(令和2年度))の終了
 - 社会状況等から課題を整理の上、空家等対策の継続が必要
- ② 見直しの方向性

計画期間(第1章)

 - 本対策計画は、本市の空家等の対策を中期的な視点から整理し、今後の空家等の対策を総合かつ計画的に実施するためのガイドラインであることから、計画期間を5年から10年に見直す

基本目標・基本方針(第1章)、空家等の対策(第3章)

 - 本市の空家等対策の根本的な考え方であることから、第2次対策計画においても引き継ぐ

空家等の現状と課題(第2章)、施策(第3章)、指標(第4章)

 - 社会状況や空家等の現状・課題を踏まえ、空家等の対策に基づく「施策」を見直す
 - 第1次対策の指標を引き継ぎ、整理する
- ③ 現況・課題
 - ▶ 単身世帯の増加・サ高住等への住み替えによる、空家等の発生が予想される一方、空家等の将来の見通しを持っていない所有者等が増加
 - ▶ 第1次対策計画で、関連団体との協定により、各分野の専門窓口を開設したが、所有者は複合的な問題を抱えており、個々の専門窓口のみの対応では限界がある
 - ▶ 認定した特定空家等のうち、解体・是正により危険性が解消された案件が半数を超えており、助言・指導の効果が表れている一方、所有者が不明・不存在のため、対応に行き詰まるものもある
- ④ 施策見直しの方向性

対策1:空家等の発生抑制

 - 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

対策2:流通・活用の促進

 - 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

対策3:特定空家等への対応

 - 所有者等への自発的な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2次対策計画見直し箇所》

(: 第2次対策計画の見直し箇所)

第1次対策計画

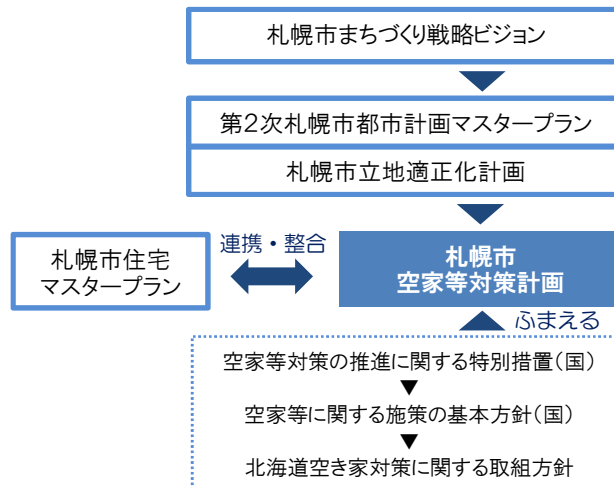
第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1 策定の背景と目的

背景:空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「法」という。)の制定
 目的:本市の空家等対策を市民に広く周知し、空家等の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条に規定する空家等対策計画
 ≪上位計画等との連携・整合≫



3 計画期間

平成28年度から平成32年度(5年間)
 ただし、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見直す。

4 計画の対象

- (1) 対象とする空家等の種類
法で規定する空家等(特定空家等を含む)
- (2) 対象とする地区
市内全域

5 空家等対策についての基本目標と基本方針

右図のとおり

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の調査

住宅・土地統計調査等の各統計調査、市に寄せられた通報の分析、市民アンケート等により調査

2 空家等の現状

- (1)住宅・土地統計調査(H25年)
- (2)町内会アンケート(H25年)
- (3)空家等の通報件数(H27年時点)
- (4)市民アンケート(H27年)

3 空家等の課題

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

施策:1~3(所有者の当事者意識の醸成 等)

2 対策2:流通・活用の促進

施策1~7(流通による活用の促進 等)

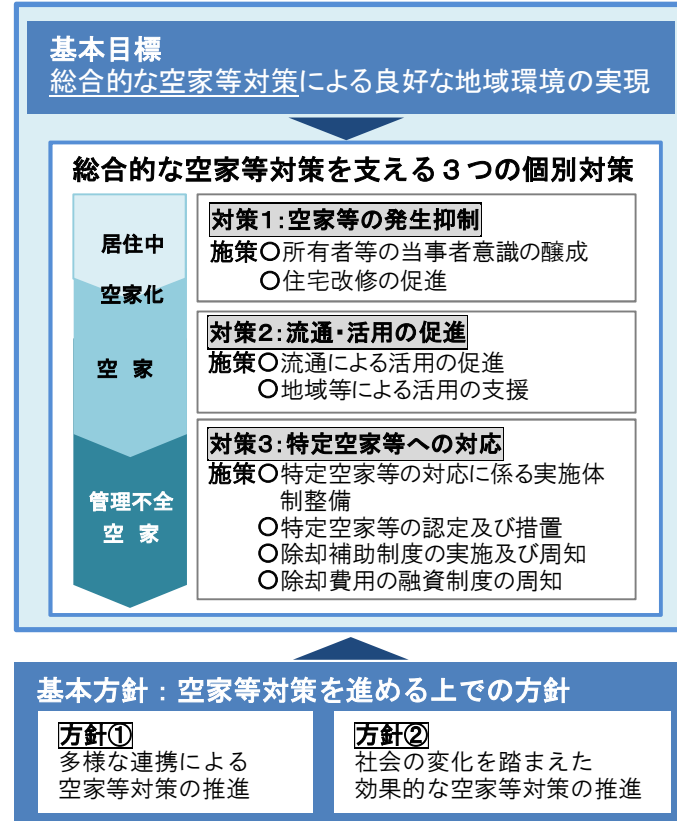
3 対策3:特定空家等への対応

施策:1~5(特定空家等の対応に係る実施体制整備 等)

第4章 達成目標(成果指標)

- ①特定空家等の除却:75件(15件/年×5年)
- ②特定空家等の除却以外の是正:75件(15件/年×5年)
- ③相談を受けた空家等が活用された件数
:50件(10件/年×5年)
- ④空家等の今後の予定について「特に何も予定していない」と回答した所有者等の割合
:27.8%(H27)⇒20.0%(R2)

【 図:計画における基本目標・方針、対策・施策の関係 】



【 第2次対策計画 見直し箇所 】

■計画期間について

2021年度(令和3年度)から2030年度(令和12年度)までの10年間
 (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、適宜見直しを行う)

■空家等の現状について

第1次対策計画の取組状況の追加などデータの更新
 (1)第1次対策計画における取組
 (2)住宅・土地統計調査(H30年)
 (3)空家等の通報件数・内容等(R1年)
 (4)市民アンケート(R1年)

■空家等の課題、施策について

⇒詳細別紙(2ページ目)

■達成目標について

第1次対策計画の指標を引き継ぎ、整理
 (1)空家等の解消件数
 (特定空家等の除却件数、相談を受けた空家等が活用された件数)
 【対策2, 3に関する指標】
 :400件(40件/年×10年)
 (2)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)」と回答した所有者の割合
 【対策1に関する指標】
 :37.6%(R1)⇒20.0%(R12)

対策1：空家等(特定空家等)の発生抑制

第1次対策計画での取組

- 所有者等の当事者意識の醸成(普及啓発ポスター掲示等)
- 住宅改修の促進(木造住宅耐震化促進事業、住宅エコリフォーム補助制度)

現況・課題

- 住宅数の増加が続く一方、近い将来札幌でも人口・世帯数が減少に転じることが想定
- 単身世帯の増加・サービス付き高齢者住宅等への住み替え等により、一戸建てが空家となるケースもある
- 今後も空家等は継続して発生することが想定されるとともに、相続以前のタイミングで空家等の問題が発生している
- 一方で、空家等の将来の見通しを持っていない所有者が増加

【市民アンケート】空家等の今後の予定
「特に何も予定していない(考えていない)」
27.8%(H27)⇒37.6%(R1)

施策見直しの考え方

- 空家等になる前に予防が重要であり、所有者等としての当事者意識を高めるため、発生抑制に関する取組をより一層進める
- 将来の相続人を含めた幅広い市民を対象に、民間事業者・NPO等との連携による効果的な普及啓発が必要

次期対策計画の施策 (◎: 拡充する施策、下線: 前計画からの文言整理)

- ◎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 (※対象の拡大)
- ◎施策2 不動産・法務等や生活に関する相談を受けることのある民間事業者・NPO等の組織等と連携した効果的な情報提供 (※連携分野の拡大)
- 施策3 「木造住宅耐震化促進事業」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

◎拡充する施策に係る取組イメージ

- ▶ 相続のタイミングや住み替えのタイミングを捉えたアプローチ(民間事業者の実施する相続相談や終活セミナー等の連携など)
- ▶ 日常生活における情報提供や、相続などの関心ある話題を活用したアプローチ(地域に出向いたセミナーなど)
- ▶ 早期に将来の見通しをたてることのメリットの情報提供

対策2：流通・活用の促進

第1次対策計画での取組

- 金融機関・不動産・法務等の関連団体との連携協定締結、各専門相談窓口の開設

現況・課題

- 空家等の管理・解消に向け、明確な意思を持っている所有者は少ない

【市民アンケート】空家所有者等が空家等になっている理由
:「特にない」「将来使うかもしれない」など

- 所有者等が空家等の管理、賃貸・売却等の行動を始める際に、複合的な問題の解決が必要であり、個々の専門相談窓口のみの対応では限界がある

【市民アンケート】所有者の抱える悩み
:相続・税金・不動産売買等の知識不足、改修・除却等の経済問題など

- 相続問題や住み替え時の一戸建ての片づけなどに漠然とした悩みを抱えている所有者等もいる。

施策見直しの考え方

- 札幌市の充実した不動産市場を背景に、空家等の流通・活用に係る様々な団体等と連携し、より一層の流通・活用の促進を図る
- 空家等の解消に向けて、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

次期対策計画の施策 (◎: 拡充する施策、下線: 前計画からの文言整理)

- ◎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「気軽に住まいや相続等に関する相談を受けることができる体制」の充実・周知 (※分野で書き分けていた団体との連携を1つの施策に統合。相談体制の強化)
- 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」の案内
- 施策3 北海道が運営する「空き家情報バンク」への登録案内・周知
- 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
- 施策5 住宅改修に関する支援制度の情報提供
- 施策6 地域課題の解決に向けた市民活動拠点としての空家等の活用支援 (※施策3～6: 文言整理)

◎拡充する施策に係る取組イメージ

- ▶ ワンストップ窓口における、所有者等の悩みの聞き取り・整理、適切な相談窓口へのつなぎ
- ▶ 各相談窓口の特徴の整理・周知、相談窓口間の情報共有
- ▶ 市・民間事業者等との連携による複合的な課題への相談対応
- ▶ 連携団体の適宜拡充

対策3：特定空家等への対応

第1次対策計画での取組

- 特定空家等の指導対応
- 危険空家等除却補助制度による支援

現況・課題

- 地域の空家等があることへの不安を感じる人が増加

【市民アンケート】:「大いに不安」「やや不安」:55.9%(H27)→67%(R1)

- 市に寄せられる通報は毎年約200件。6割は建物の老朽化、4割は雑草の繁茂や動物の発生、ごみの散乱、道路上の支障などによる通報
- 特定空家等の認定案件のうち、半数以上が解決していることから助言・指導等の効果が表れている

【特定空家】418件のうち、解決229件(55%) ※R1年度末時点

- 一方で、所有者が不明・不存在により、対応に行き詰まるものもある
- 老朽化の進む空家等は、地域環境に与える影響が大きく、活用が困難なものが多いことから、除却が現実的な解決方法

施策見直しの考え方

- 特定空家等の解消に向けた対策の継続
- 所有者等の自発的な解消に向けて助言・指導、除却助成の継続
- 特定空家等の多様な課題を解決するため、各所管部局との連携
- 所有者が不明・不存在である空家等について対応が必要

次期対策計画の施策 (◎: 拡充する施策、下線: 前計画からの文言整理)

- ◎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」 (※書き分けていた窓口・連携体制構築を、1つの施策に集約化し、構築した体制を継続)
- 施策2 特定空家等の認定及び助言・指導による自主的な改善の促進
- ◎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 (※施策2・3: 1次計画で施策としていた認定基準の策定が完了したため削除し、所有者への意識づけ・行政措置を施策に位置付け)
- 施策4 市民の安全で安心な住居を確保し、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・周知
- 施策5 空家等の除却等に係る民間支援制度の情報提供 (※文言整理)

◎拡充する施策に係る取組イメージ

- ▶ 建物の老朽化以外の理由により周囲に悪影響がある空家等について、各所管部局で対応可能な措置の整理など
- ▶ 相続財産管理人制度(所有者不存在)、不在者財産管理人制度(所有者不明)の活用