北海道

情報連絡

北海道における空き家対策の取組状況

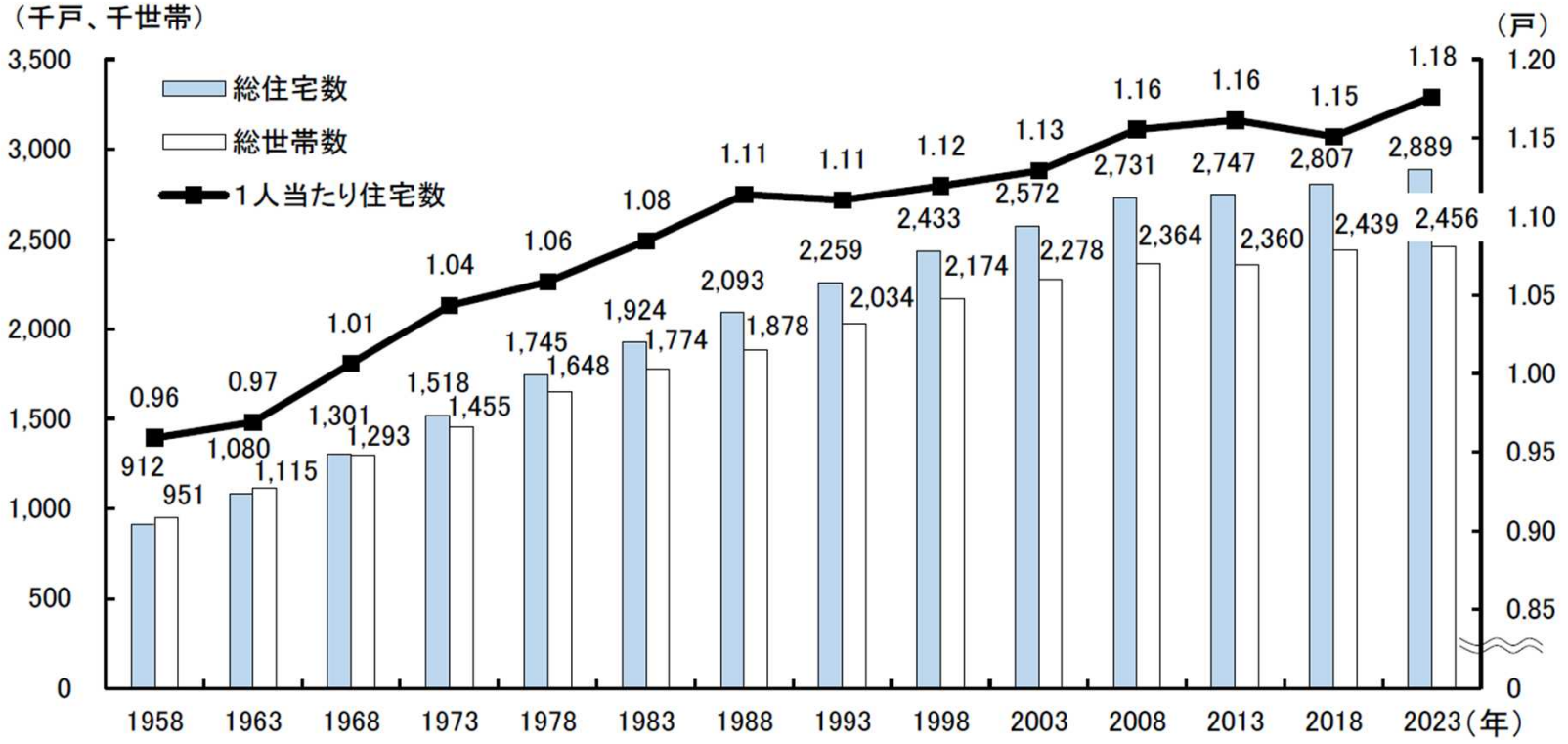
北海道建設部住宅局建築指導課

令和7年10月17日

道内の総住宅数と総世帯数

・総住宅数は、288万8,500戸で、2018年（平成30年）から2.9%（8万1,300戸）の増加と過去最多
・総世帯数は、245万5,900世帯で、0.7%（1万6,800世帯）の増加
・総住宅数が総世帯数を43万2,600戸上回っている
・1世帯当たりの住宅数は1.18戸で、0.03戸の増加と過去最多

図1　総住宅数、総世帯数及び1世帯あたり住宅数の推移－北海道

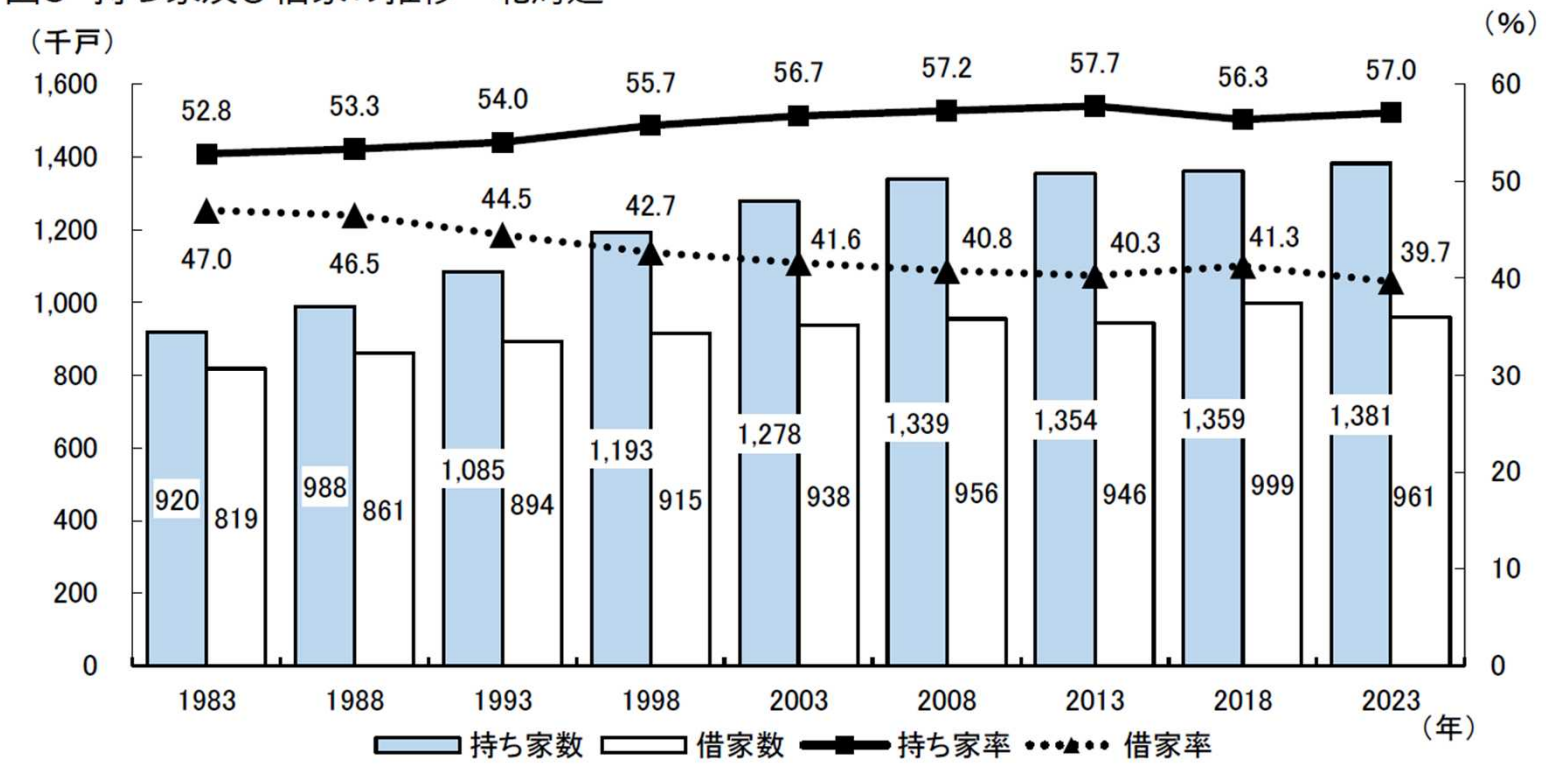


（資料）総務省「R5住宅・土地統計調査」より作成

道内の持ち家数と借家数

・持ち家数は、138万1,200戸で、2018年（平成30年）から0.7%（2万2,000戸）の増加
・借家数は、96万1,400戸で、1.6%（38,000戸）の減少
・持ち家率は57%、借家率は39.7%

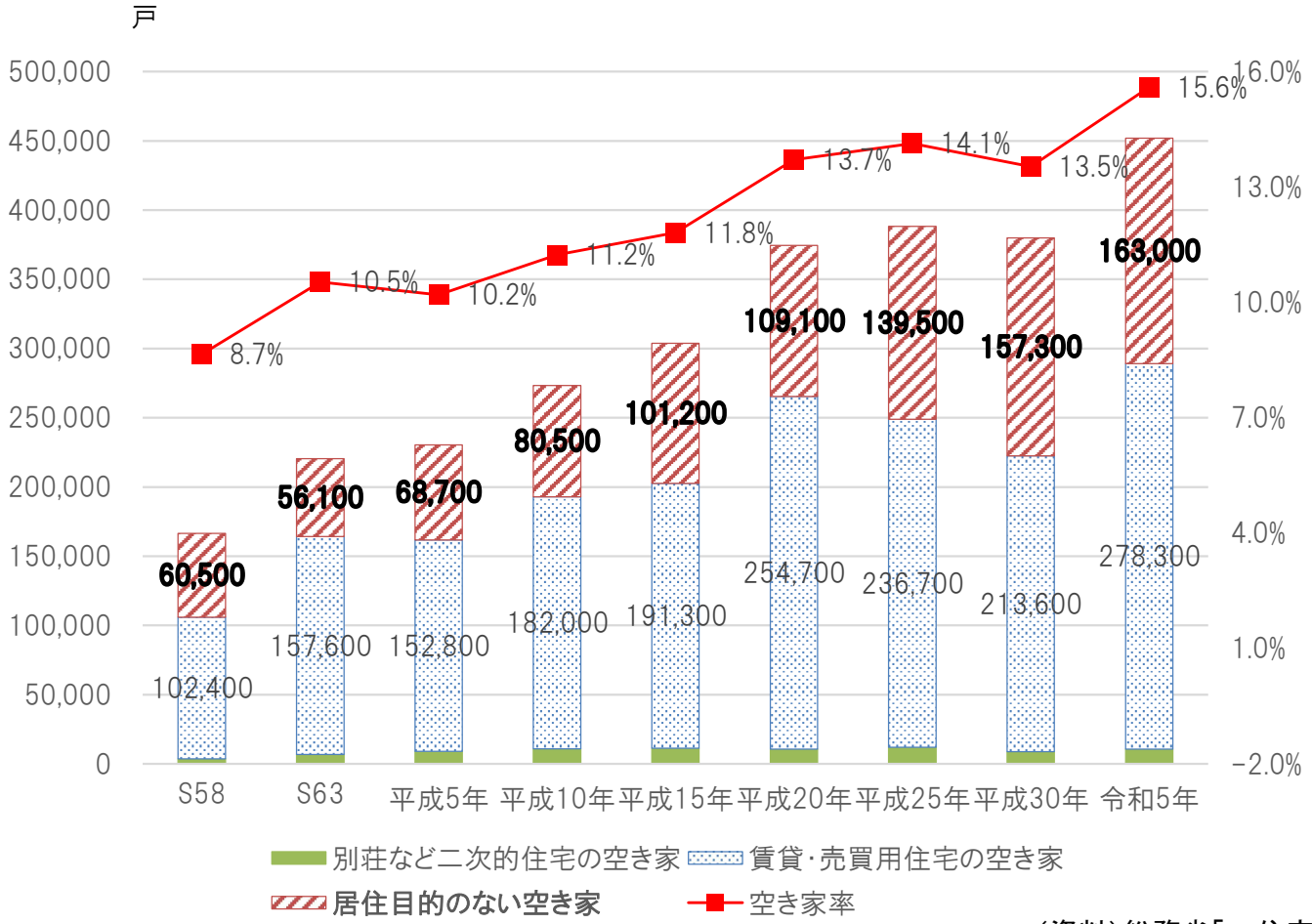
図5　持ち家及び借家の推移－北海道



（資料）総務省「R5住宅・土地統計調査」より作成

道内の空き家の現状

・空き家数は、45万1,900戸で2018年（平成30年）の37万9,800戸から7万2,100戸の増加と過去最多
・空き家率は、13.5%から15.6%と過去最高となり、全国値（13.8%）を上回る
・道内の賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数（居住目的のない空き家）は、15万7,300戸から16万3,000戸と5,700戸増加し、空き家率は5.6%から変動はなし



（資料）総務省「R5住宅・土地統計調査」より作成

北海道

空き家の課題

課題①
空き家予備軍の増加

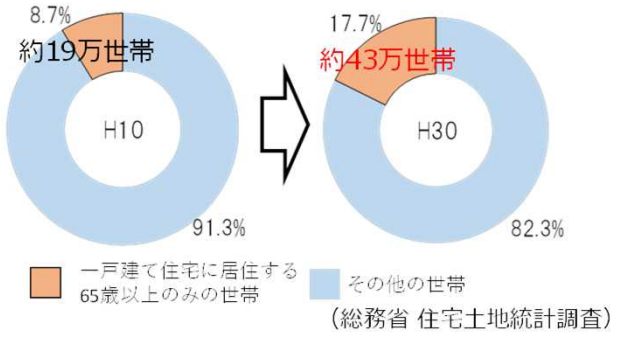
課題②
地方における空き家等の流通の停滞

課題③
老朽化した空き家等の放置による地域住民への影響

課題④
大規模空き建築物の課題

課題⑤
市町村における職員の不足

【65歳以上のみの世帯が居住する一戸建ての状況】
20年前と比較して約2.3倍になっており、将来、住み替えなどにより空き家になる可能性の高い、いわゆる「空き家予備軍」の増加が見込まれる。

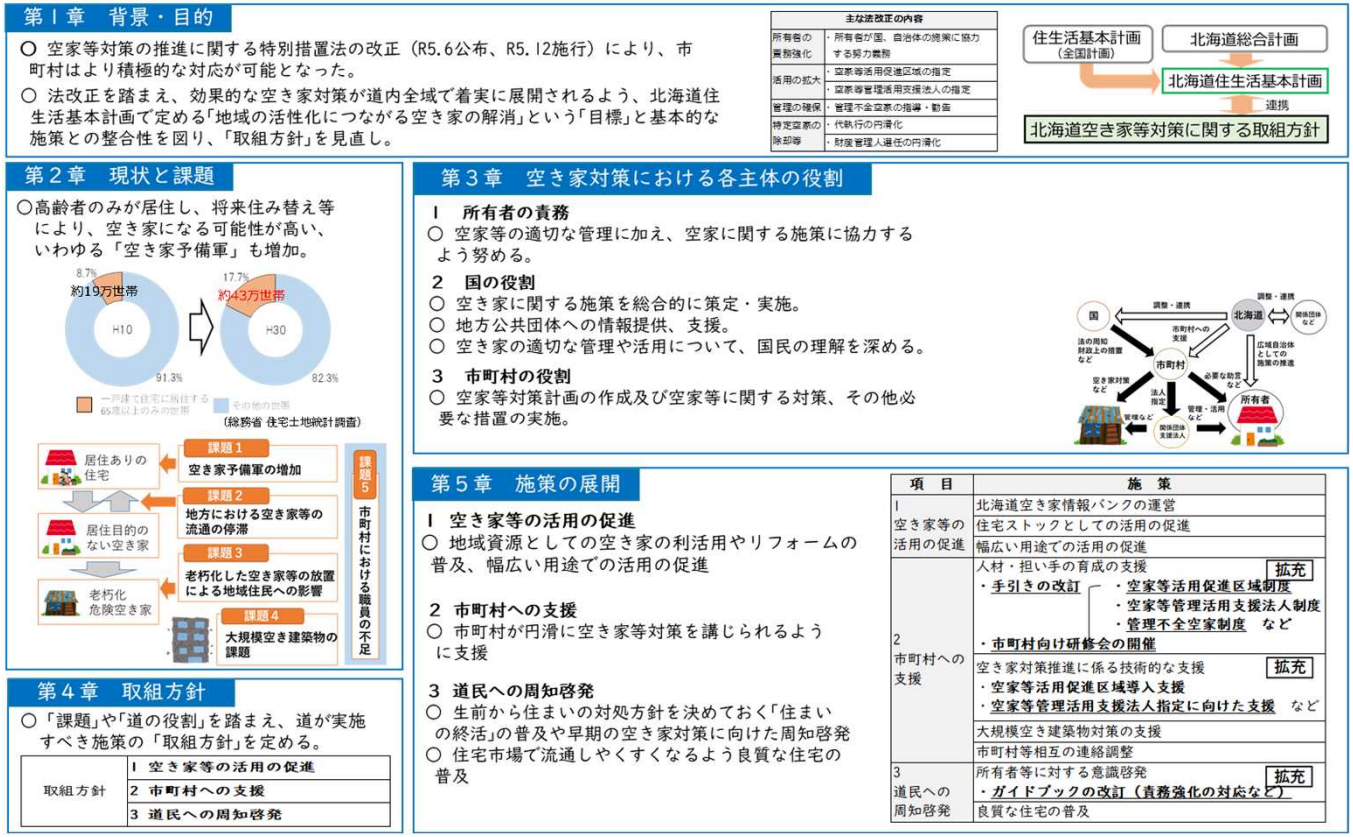


（総務省 住宅土地統計調査）

北海道空き家等対策に関する取組方針

令和5年の法改正を踏まえ、道では効果的な空き家対策が道内全域に着実に展開されるよう、北海道としての空き家対策の考え方や取組方針をとりまとめ、市町村や民間事業者などの関係者に分かりやすくお示しするため、2024（令和6）年3月に以下のように見直し

本方針は、北海道における空き家対策を推進するための基本的な方針であり、市町村の空き家対策への参考となるよう策定したもの

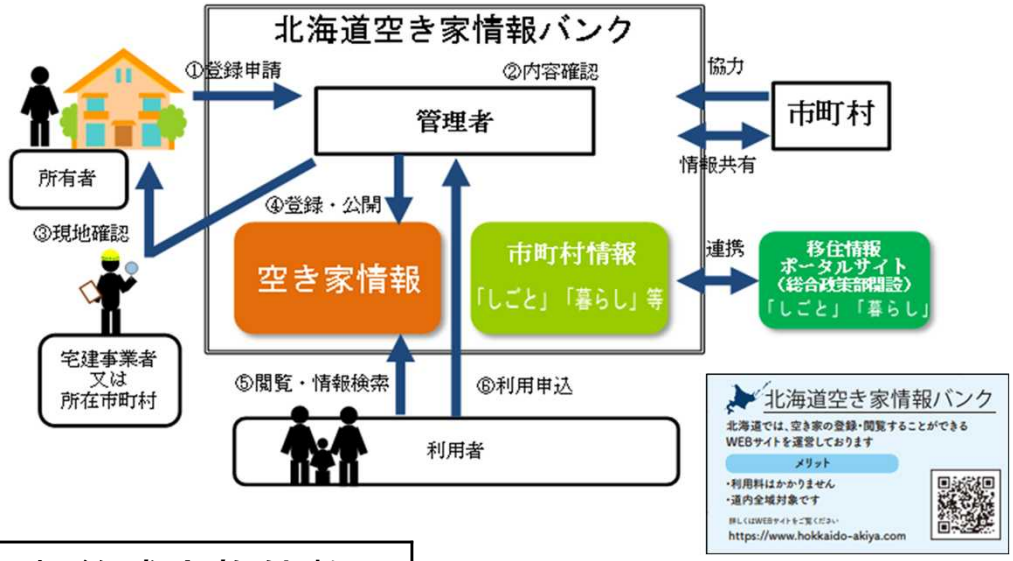


北海道

空き家対策の取組

○「北海道空き家情報バンク」の運営

移住ポータルサイトや市町村の空きき家バンクと連携した「北海道空き家情報バンク」により、北海道内の空き家・空き地の情報をインターネットで情報発信



【過去3年間の北海道空き家情報バンク登録件数等】

年度	延取扱物件数			新規取扱物件数			契約成立物件数		
	売買	賃貸	合計	売買	賃貸	合計	売買	賃貸	合計
R4	651	167	818	153	71	224	175	56	231
R5	667	151	818	210	47	257	106	42	148
R6	660	143	803	165	39	204	140	36	176

アクセス数	総数	道内	道外	外国	不明	ページビュー
R4	167,156	63,872	89,700	12,477	1,107	1,007,010
R5	147,275	55,128	73,370	18,712	65	882,104
R6	152,105	58,845	81,454	11,786	20	898,019



北海道

空き家対策の取組

○「空き家所有者相談会」の開催

・共催：北海道、北洋銀行
・主催：札幌市、三笠市、深川市、夕張市、北見市、新得町、本別町
・日時：令和7年10月25日（土）
・場所：北洋大通センター　4階セミナーホール
・参加者：33組

〈相談ブース〉

- 宅建士（売却）
- 建築士（リフォーム・解体）
- 司法書士（相続・法関連）
- 全日本不動産協会（売却）
- 北海道行政書士会（相続・法関連）
- 不動産事業者（売却）
- 不動産事業者（売却・賃貸・家財整理）
- 不動産事業者（無償譲渡）
- 民泊事業者（民泊活用）







空き家対策の取組

○住宅ストックとしての活用の促進

リフォームを検討している方が建物の状況や予算などに応じた効果的な省エネ等のリフォームを実施できるよう、建築士が助言や提案を行うアドバイザー派遣等を行う「北海道住宅ﾘﾌｫｰﾑｻﾎﾟｰﾄ制度」を創設

「北海道住宅リフォームサポート制度」の創設

興味　意識啓発

持ち家の活用や住まいの選択肢の提示
住宅ﾘﾌｫｰﾑｻﾎﾟｰﾄ制度への誘導

【ｲﾒｰｼﾞ】

- 持ち家有
  - 維持管理
  - リフォーム
  - 相続･売買
  - 空き家
- 持ち家無
  - 新築
  - 既存住宅購入
  - 賃貸等

→ 関係する情報を提供

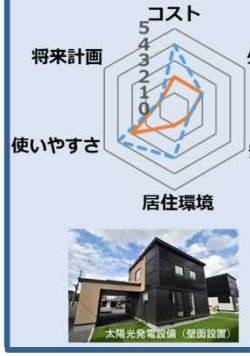
ﾘﾌｫｰﾑに関連する項目は･･･

→ 北海道住宅ﾘﾌｫｰﾑｻﾎﾟｰﾄ制度へ誘導

知る　住宅の自己評価･事例確認

ﾘﾌｫｰﾑ効果ｲﾒｰｼﾞの把握
ﾘﾌｫｰﾑの具体的な方向性の確認

ツールのイメージ



入力
- 住宅の状況 (築年数･改修履歴等)
- 改修の目的
- 改修に対する希望

▼

住宅の状況の表示

▼

改修内容の提案
参考事例の確認
(工事内容･費用･留意点等)

検討　専門家の派遣

専門家を派遣し、現地調査などを通して住宅所有者に効果的な改修のｱﾄﾞﾊﾞｲｽを行う







- 相談者が**北海道建築指導センター「住宅相談窓口」**に連絡
- 相談者がアドバイザーを選択
- アドバイザーが住宅を**訪問**
- **簡易な調査**の実施
- 改修の方向性を**口頭でアドバイス**
- 調査結果などをまとめた**カルテの作成**
- 相談者へカルテを郵送

性能向上リフォームの普及促進

空き家対策の取組

○人材・担い手の育成の支援

・市町村向け「空家等対策の手引き」を作成
計画策定編、相談対応編、空家等管理活用支援法人制度編、参考事例編の4編で構成

・空き家等対策連絡会議の開催
道、市町村、関係団体などで構成し、空き家対策に関する取組事例や制度等について情報共有を図ることを目的として開催

○道民への周知・啓発

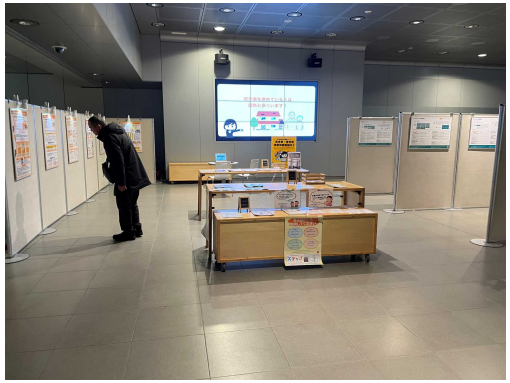
・空き家ガイドブック（全体編・活用編・管理編・番外編）を作成し、市町村など窓口配架や各種イベントにて配布
・周知イベントの開催
札幌市地下歩行空間チカホにおいて、空き家対策パネルや北海道空き家情報バンク検索体験により周知啓発



（全体編）



（活用編）


（チカホイベント）

北海道

空き家対策の取組

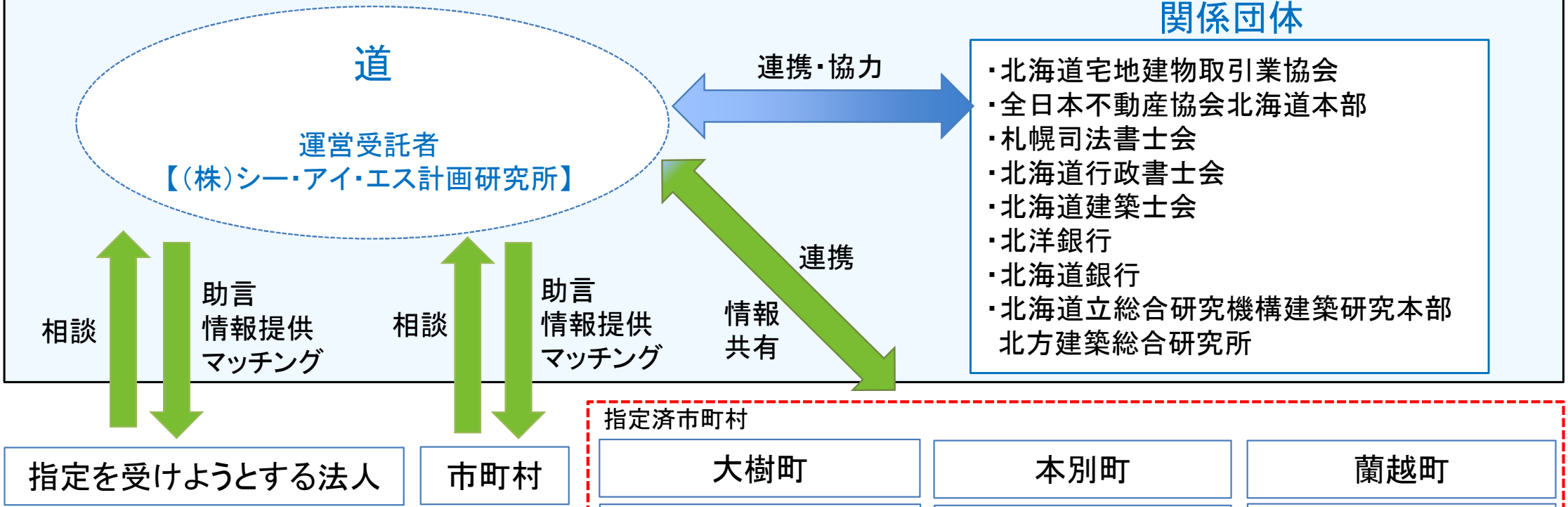
○空家等管理活用支援法人の活用促進

目的　官民連携による空き家対策を効率的かつ持続的に進めるため、関係団体との連携・協力のもと、市町村による「空家等管理活用支援法人」の活用を促進することを目的として、「北海道空家等管理活用支援法人プラットフォーム」を設置

「北海道空家等管理活用支援法人プラットフォーム」

プラットフォームで行う主な事項

支援法人の横連携	○空家等管理活用支援法人の業務に関する意見交換及び情報共有などの横連携
技術的支援	○市町村が主催する勉強会などへの講師及び相談員等の派遣や情報提供・助言、指定に向けた伴走支援
相談窓口対応	○空家等管理活用支援法人の指定に関する相談対応やマッチング　など



北海道

空き家対策の取組

○空家等管理活用支援法人の活用促進

支援法人の横連携

空家等管理活用支援法人が行っている空き家の相談対応や活用、管理等の取り組みに関して情報・ノウハウを共有し、横連携の強化



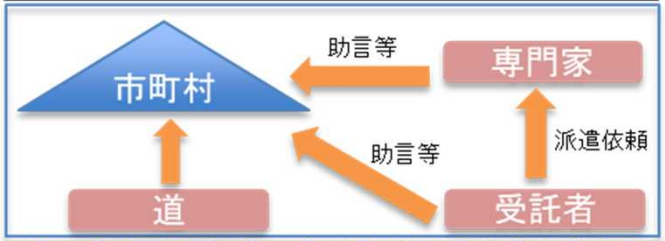
【横連携のイメージ】

○連携会議
道、関係市町村、支援法人を対象として、各法人が実施している空き家の相談対応や活用、管理等の取組に関して情報・ノウハウを共有

○支援法人の業務の円滑化及び相互連携

技術的支援

市町村等が主催する勉強会などへの講師及び相談員等の派遣や情報提供・助言、指定に向けた伴走支援



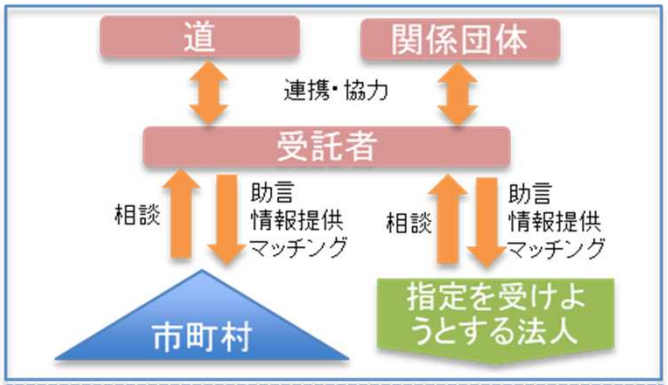
【技術的支援のイメージ】

○勉強会
市町村等が開催する勉強会などに専門家等を派遣

○伴走支援
基礎的知識、先進事例、相互理解の場づくり、連携体制づくりになどフェーズに沿って、指定に向けてきめ細やかな助言

相談窓口対応

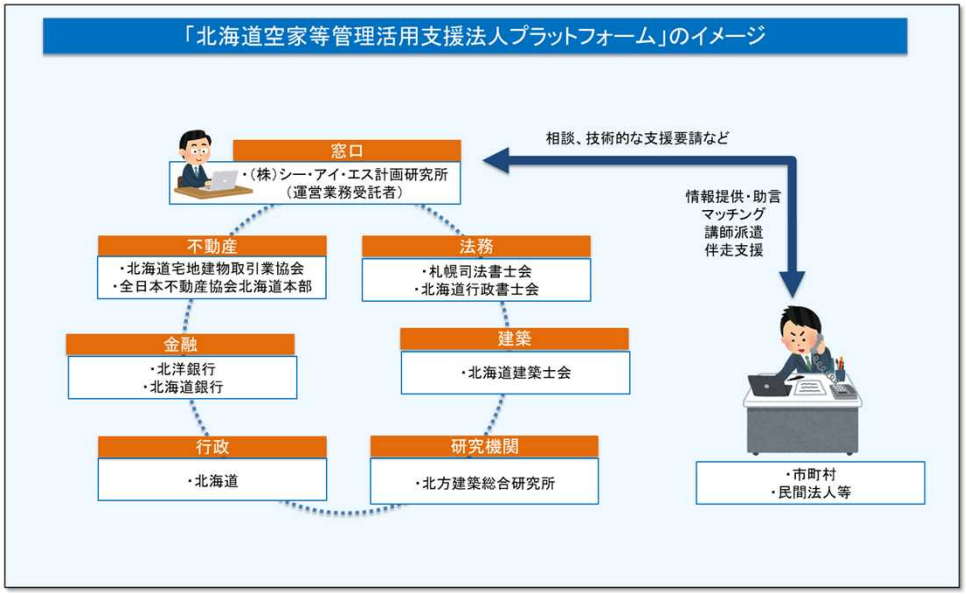
空家等管理活用支援法人の指定に関する相談対応やマッチング　など



【相談窓口対応のイメージ】

○相談窓口
市町村や指定を受けようとする法人からの相談に 対して、道や関係団体と連携のうえ、助言や情報提供、マッチング

「北海道空家等管理活用支援法人プラットフォーム」のイメージ



「北海道空家等管理活用支援法人プラットフォーム」の役割

※北海道空き家等対策連絡会議構成員で構成

不動産	・北海道宅地建物取引業協会 ・全日本不動産協会北海道本部	・空き家の物件の掘り起こし、流通に向けた取り組みに関する助言 ・空き家の管理受託に関する助言 ・空き家情報バンクに関する助言　など
法務	・札幌司法書士会 ・北海道行政書士会	・空き家の相続問題や権利関係、相続登記に関する助言 ・空き家の相続人の調査や手続きに関する助言　など
建築	・北海道建築士会	・空き家の除却や有効活用に向けて診断や改修など技術的な助言　など
金融	・北洋銀行 ・北海道銀行	・空き家の除却や改修に要する費用のローンに関する助言　など
行政	・北海道	・道内外の事例や法令・補助制度に関する助言 ・空き家対策推進に係る技術的な支援　など
研究機関	・北海道立総合研究機構建築研究本部 北方建築総合研究所	・空き家対策の事例調査や様々な調査研究による知見を踏まえ、総括的な助言　など

空き家対策の取組

○空家等管理活用支援法人の活用促進

「北海道空家等管理活用支援法人プラットフォーム」

空家等管理活用支援法人相談窓口開設

空家等管理活用支援法人に関する
ご相談・ご要望 お受けします！

支援法人を**指定したい市町村**の方、
指定を受けたい法人の方、ご相談ください。

開設場所：(株)シー・アイ・エス計画研究所
開設期間：令和7年8月～令和8年2月末日
開設時間：平日9:00～18:00(土日祝日休み)
電　話　：011-706-1117（担当：椿谷）
メール　：soudan@cis-ins.co.jp

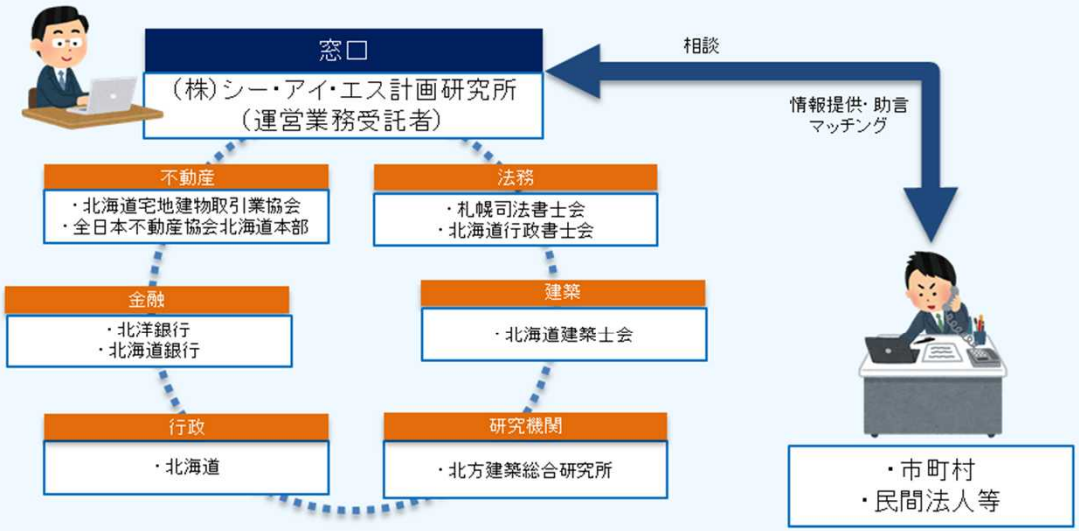
不在にする場合もあります。
丁寧に対応するためにも、なるべくメールにて
お問い合わせください。

相談窓口運営者：「株式会社シー・アイ・エス計画研究所」
（住所：札幌市北区北10条西3丁目13番地　NKエルムビル3階）
※令和7年度空家等管理活用支援法人プラットフォーム運営業務受託者

（北海道事業窓口：北海道建設部住宅局建築指導課）

市町村による「空家等管理活用支援法人」の活用を促進するため、支援法人制度や指定等に関する相談窓口を開設しました。
空き家の相談対応や活用のためには民間のノウハウが欠かせません。全国的にはすでに多くの市町村において支援法人を指定し、それぞれの支援法人の強みを生かして官民連携による空き家対策に取り組んでいます。

ぜひ本窓口をご活用いただき、支援法人の指定に向けてご検討ください。



空き家対策の取組

○空家等対策計画策定状況（R7.3.31時点）

		道内		全国	
		市町村数	比率	市区町村数	比率
策定済み		145	81%	1,501	86%
策定予定あり		22	12%	152	9%
	R7年度	7	4%	52	3%
	R8年度以降	3	1%	21	1%
	時期未定	12	7%	79	5%
策定予定なし		12	7%	88	5%
合　計		179	100%	1,741	100%

○特定空家等に対する措置状況（R6.3.31時点）

	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	合計
助言・指導	435	342	386	498	794	803	673	781	789	5,549
勧告	4	3	2	16	14	18	15	26	44	146
命令	0	2	1	1	1	4	9	10	8	37
行政代執行	0	2	1	1	0	1	4	8	2	19
略式代執行	0	1	1	3	4	3	9	12	11	44

北海道

空き家対策の取組

○空き家対策の取組に関する国の支援制度

空き家対策総合支援事業、空き家再生等推進事業　継続

令和7年度当初予算：59億円、
社会資本整備総合交付金等の内数

増加する空き家がもたらす問題に対して、改正空家法（令和５年12月施行）による総合的な対策を推進するため、空き家の除却・活用に係る取組等に対する支援を行う。
また、空き家対策の効率化や空き家活用の促進のため、空き家対策におけるDXの推進等に向けた取組を支援する。

■空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

＜空き家対策基本事業＞

- ○ 空き家の**除却**
  （特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- ○ 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- ○ 空き家を除却した後の**土地の整備**
- ○ 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- ○ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の**実態把握**
- ○ 空き家の**所有者の特定**
  ※上記６項目は空き家再生等推進事業でも支援が可能
- ○ **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務

＜空き家対策附帯事業＞

- ○ 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業

※その他、空き家対策関連事業、空き家対策促進事業がある。

■モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

＜空き家対策モデル事業＞

- ○ 調査検討等支援事業（ソフト）
  （創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援）
- ○ 改修工事等支援事業（ハード）
  （創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援）

※モデル事業の補助率
調査検討等：定額　除却：国2/5、事業者3/5　活用：国1/3、事業者2/3

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人による業務	国	地方公共団体
	1/2	1/2

空き家の活用



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

北海道

空家等対策及び所有者不明等対策に資する計画策定

両対策の一体的・総合的推進に向けて、所有者不明土地対策計画を新たに作成しようとする際、既に市町村において空家等対策計画を作成している場合には、これを改正し、所有者不明土地対策計画の記載事項のうち必要なものを追記することで、両対策を兼ねる計画とすることが可能

【概要】空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）について

国土交通省

（令和6年1月22日付国土交通省不動産・建設経済局土地政策課長・住宅局住宅総合整備課長連名通知）

○ 空き家と所有者不明土地等は人口減少等により増加しており、対策が急務。
○ 適切な管理が行われずそのまま放置されることにより、防災・防犯、衛生、景観等の面で周囲に様々な影響を及ぼす。
➡ 市町村等が両対策に一体的に取り組むことは、これらの適切な管理や活用を図る上で効果的。

1. 対策計画等

①計画の一体的作成

空家等対策計画及び所有者不明土地対策計画を一体的に作成し、両対策を兼ねる計画とすることが可能



②協議会の一体的な運営

①の計画の実施に向けた協議に当たり、市町村において所有者不明土地対策協議会と空家等対策計画の作成等に関する協議会を一体的に運営することが可能

【参照】「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）」及び「所有者不明土地対策計画作成の手引き」

2. 所有者探索

法に基づく所有者等情報の内部利用

空家法及び所有者不明土地法に基づき、固定資産税の課税等の目的で保有する所有者等関連情報を、所有者探索のために内部利用可能

→上記範囲内で、空き家担当部局と土地担当部局が所有者関連情報等を互いに内部利用可能

※住基ネット及び戸籍情報連携システムの活用も可能

※土地等の所有者情報が不明となることを未然に防ぐため、相続登記や住所変更登記の申請義務化

※赤字：未施行

3. 活用 ・ 4. 適切な管理

①税制特例措置の活用

空き家及び低未利用土地等に関する税制特例による、早期の活用・管理の促進

②空き家・空き地の活用促進

空家等活用促進区域制度や地域福利増進事業制度による、空き家と所有者不明土地の一体的な活用等の促進

③指定法人の同時申請等

空家等管理活用支援法人及び所有者不明土地利用円滑化等推進法人の同時申請時に、申請手続きのワンストップ化が可能



【参照】「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」及び「所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き」等

財産管理制度の活用

所有者不明又は管理不全状態の建物及び土地について、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所への管理命令の請求を併せて行うことが可能

管理不全状態の例



【参照】「「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」及び「所有者不明土地の管理の適正化のための措置に関するガイドライン」

5. 支援制度

①財政支援措置の活用

空き家対策総合支援事業や所有者不明土地等対策事業費補助金等の地方公共団体や所有者等への財政支援を組み合わせて活用可能

②相談窓口の一元化

市町村において、空き家・土地に係る多様なニーズに対応できるよう、一元的相談窓口の設置を要請



【参照】「所有者不明土地等対策事業費補助金交付要綱」及び「空き家対策総合支援事業（概要資料）」

期待される効果

両対策を連携して実効性をもった形で推進

→ 両対策部局における所有者関連情報等の内部利用による探索の効率化

→ ・空き家や所有者不明土地の一体的な活用・整備が可能
・危険な状態の空き家及び所有者不明土地に効率的に対処可能

→ 空き家と所有者不明土地等を一体的に活用し、中心市街地活性化等を推進