まちづくりフォーラム　概要

■ 開催概要

開催日　　：2020年２月１日（土）
場所　　：ウェディングプラザ寿宴
参加者数　：99名

■ プログラム

第１部　話題提供

①【情報提供】 都市マスの見直しと街づくり協議会の取り組みについて
②【講演】 掛川市における協働のまちづくり

第２部　みんなで話そう！対話の場

- 12テーブルに分かれて意見交換を行い、中標津町を暮らしやすくが想う「まちづくりのアイデア」を出しました。
- 各テーブルのファシリテーターは、策定委員や町民の方に行っていただきました。

「対話の場」で出された意見概要

1
- 330マラソンを町民も来訪者も楽しめるように！
- マラソンと一緒に家族ぐるみでできるイベント！

2
- イベントを一括して発信できるように！
- 町の直下の体制で物販イベント！

3
- 中標津にｱﾐｭｰｽﾞﾒﾝﾄを！
- アニメを通じた観光を！（コスプレ、フォトコン）
- しるべっとで若者が集まるコミュニティを！

4
- 空き店舗を活用した屋台村！
- 子供から高齢者までが交流できる場を！
- 役場に婚礼課を！

5
- 安全なまちづくり。子供がひとり歩きできるまちづくり
- 大人も子供も参加した対話の場を！

6
- 農高で作ったものをいろんなところで売りたい！
- 楽しい防災の取組があるといいな！
- 交通手段の確保！

7
- まちづくりはひとづくり（協働のまちづくり）
- 食文化が人を寄せる！

→中心市街地活性化！

8
- 子どもが町を出て行っても思い出を作れるように体験型のイベント！
- 高校生が興味を持てるネットワークをつくる！

9
- 空き地店舗等を有効活用して企業を呼び込んでは！
- 学校のねじれ現象をなんとかしなければ！

10
- 非日常を楽しむ！（道路をとめてスキースノボ、ビール）
- まちの情報をまとめて発信（公式インスタなど）
- Wi-fiの充実

11
- 地震があっても津波が来ない、すごいまち！
- 日本語学校の学生と交流したい！

12
- 開陽台を活用したイベント！（星空を見ながらお酒、食、音楽、出会い…フェスのような）開陽台に道の駅！

まちづくりフォーラム反省会　概要

■ 開催概要

開催日　　：2020年６月４日（木）

場所　　：中標津町役場

（コロナ対策としてWeb会議システム「zoom」も活用）

参加者：ファシリテーター11名（１名欠席）、事務局（中標津町、ドーコン）

■ 開催の目的

「対話の場」での各テーブルの雰囲気など
「生の声」をファシリテーター同士で共有する
こと、その声を計画に反映していくこと。

■ プログラム（司会者：松田さん）

1. 各テーブルの状況報告、意見交換
2. 全体を通しての意見交換
3. 各ファシリテーターからの感想

反省会での意見　（１班～６班）

	総括	盛り上がった意見
1班	・「コミュニティを充実させたい、お金を使わないでできることがあれば」というアイデアが出された。	・開陽台マラソンを有名にしたい。特産品など置いたり、町民も来訪者も楽しめるように、体育館の近くでお祭りをやるのはどうか。
2班	・参加者は子どもが学校に通う世代。 ・人同士のつながりや教育など、ソフト的な話が多かった。	・役場にイベントを一括して発信できる部署がない。観光協会や商工会に発信してもらったらどうか。
3班	・参加者は高校生～40代位の方が中心。 ・一番盛り上がったのはアニメの話題。若い人の意見を上の世代が盛り上げた。	・高校生からの「アニメを文化にする」「開陽台にバンジージャンプ、マリオカート、サバゲーができる場所をつくる」という意見。
4班	・参加者は高校生から70代までの幅広い年代の方。 ・まちなかに関する意見が一番多かった。	・まちなかの空地や空店舗を有効活用する。 ・若い女性からの「役場に婚礼課を」という意見。
5班	・全体的に「安心・安全のまちづくり」が話題になった。	・「子どもが一人で歩いてもOKなまち」「子どもが一人のときに高齢者が声をかけても不審者扱いされないようなまちにしたい。
6班	・参加者は20代～80代までの方、積極的に意見を出していた。	・小さいバスにして、路線を増やすべき。 ・町内会館で普段から茶話会をすることで、いざというときに安心できるだろう。

反省会での意見　（７班～12班）

※８班のファシリテーターの方は欠席

	総括	盛り上がった意見
7班	・参加者からは、「食」に関するものなど、たくさんの意見が活発に出された。	・農家の方の小麦、大豆、ビールやウイスキーなどをつくるなどのアイデア。 ・中心市街地に屋台村をつくってはどうか。
9班	・町外から嫁いできた人もいたので、「外から見た中標津」という視点から意見を言ってもらった。	・外から来た人からみると、空き店舗がずいぶん目立つという印象。 ・末広公園の周辺を散策できるようにする。
10班	・高校生から60代までの方が参加し、男女比もよかった。 ・今あるものを活用しようという意見が全体的に多かった。	・「公園でイベントや歩行者天国をやる」、「丸山公園でサウナを設置してビール飲みたい」などして非日常を楽しむ。 ・イベントなどまちの情報をまとめて発信してはどうか。
11班	・若い人はいなかったが、飛び込みで参加した方が2名いた。 ・中標津の良さ、中標津愛についての意見が多かった。	・どんな企画でもいいので、お年寄りが集まれる場所があるといい。 ・日本語学校の学生と交流するにはどうしたらいいか。
12班	・最初は自分の職業を通した体験等を通じて、思うことについて話してもらった。	・町外から移住した人からの「開陽台は良い所なので、町民を含めてもっと多くの人が来てくれるといい」という意見。

中標津町都市計画マスタープラン策定スケジュール（コロナ改訂版200601）

	6			7			8			9			10			11			12			1			2			3		
	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬
策定委員会	フォーラム反省会		第６回策定委員会（ＷＥＢ会議）	地域別構想ＰＴ設置	ＰＴ作業開始 →		→			→			ＰＴ作業とりまとめ				第７回策定委員会 素案の提案						第８回策定委員会 最終案審議								
都市計画審議会 景観審議会					都市計画審議会 Ｒ２第１回	景観審議会											景観審議会	都市計画審議会 Ｒ２第２回												
パブリックコメント																			開始 →			終了								
議会 （特別委員会）																								特別委員会報告		議案資料提出		本議会	議決	
北海道協議	素案資料送り込み																													
事務局作業	実行委員会（ＷＥＢ会議） 資料作成												地域別構想とりまとめ 全体構想含め素案の作成			→		素案の修正				素案（最終）作成								

中標津町空き家実態調査について

はじめに

少子高齢化など社会情勢の変化により所有者不明の空き家は全国で 848.9 万戸、空き家率 13.6%（平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局））に達し、防災・防犯・環境衛生・景観阻害など地域住民の生活環境に影響を及ぼすことが懸念されています。

中標津町においても空き家対策は、良好なまちづくりにおける課題と捉え、実態を把握することが必要であることから、社会資本整備総合交付金を活用し、国土交通省住宅局作成の「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成 24 年 6 月）」に基づき町内全域の実態調査を実施し、各種計画策定のための基礎資料とします。

１．空き家の定義

一戸建ての住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築または改造されたものを住宅としており、そのうち普段人が居住していない住宅の一つの区分として、空家が定義されています。（住宅・土地統計調査の概要より）

居住世帯のない住宅の分類			住宅の種類と定義
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用しているなど、複数の人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している人が一人もいない住宅
空家	**二次的住宅**	**別荘**	**週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅**
		その他	**普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅**
	賃貸用の住宅		**新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅**
	売却用の住宅		**新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅**
	その他の住宅		**上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替などのために取り壊すことになっている住宅**
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでには至らないもの

２．調査受託者

株式会社ゼンリン

３．業務委託期間

業務期間：令和元年 5 月 31 日～令和 2 年 3 月 16 日

４．調査対象区域

中標津町内全域

５．調査期間

・現地調査：令和元年　9 月 9 日～10 月 18 日

・意向調査：令和元年 12 月 10 日～12 月 25 日

６．現地調査の基準

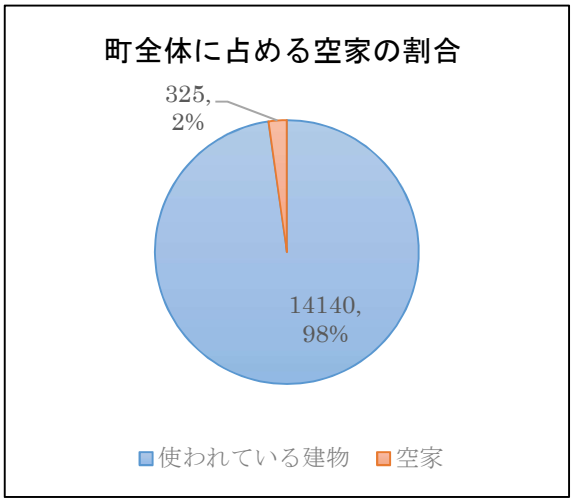
調査対象物件が空き家かどうか判断するため、以下の基準を策定

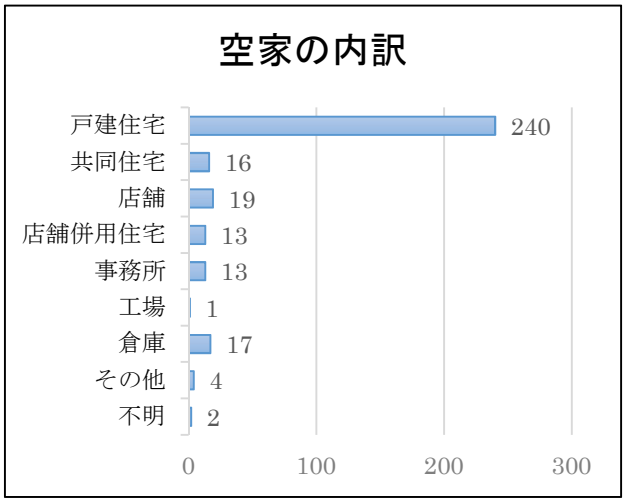
①表札・名札・看板がない　　②郵便受けにチラシやＤＭが大量に溜まっている
③電気メーターが停止している　　④プロパンガスボンベが撤去されている
⑤カーテン類がない　　⑥雑草、立木が繁茂している
⑦ごみの投棄、堆積がある

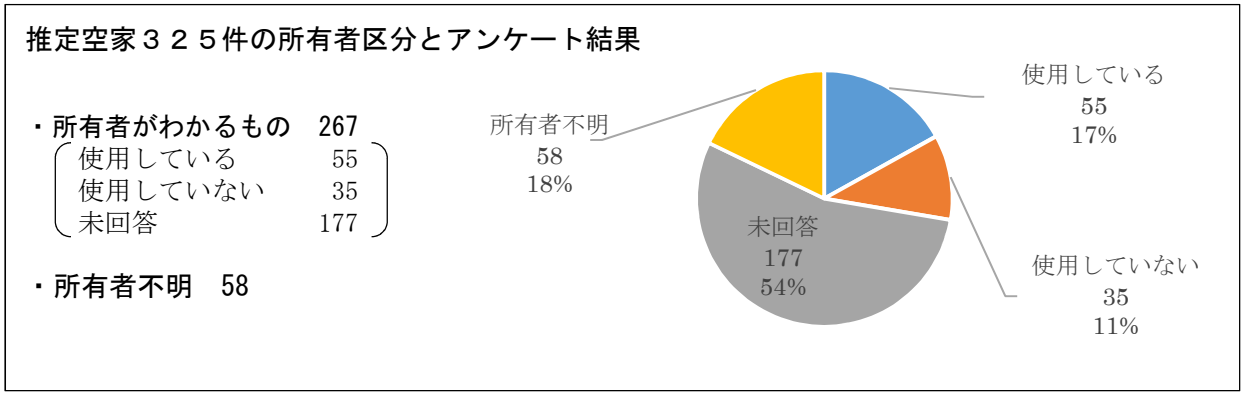
７．実態調査結果

中標津町行政区域全域における**推定空き家等の数は３２５件**で、中標津町全体の建築物（固定資産課税件数から算出：住宅、事務所、店舗、倉庫等　14,465 件）の 2.3%。このうち家屋課税台帳データ等で所有者等を特定できたのが２６７件（82.2%）であり、残りの５８件（17.8%）は所有者等不明となっています。

【地方公共団体における空家調査の手引きによる客観的調査結果】







８．推定空家３２５件の不良度判定集計結果（A～D の４段階評価）

不良度ランク		判定内容	空家数（全空家件数に占める割合）
A	良	小規模の修繕により再利用が可能	３７（11.4%）
B	・	管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない	１４１（43.4%）
C	・	管理が行き届いておらず、損傷があるため保安上危険となるおそれがある	１０５（32.3%）
D	悪	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	４２（12.9%）

９．地区別不良度ランクの集計結果

	A	B	C	D	地区合計
中標津市街地	３４	１１１	６７	２９	２４１
計根別市街地	０	１０	５	３	１８
その他郊外	３	２０	３３	１０	６６

10. 町内会別不良度ランク別集計表

町内会名		A	B	C	D	合計
中標津市街地	旭第一町内会	０	７	２	１	１０
	旭第２町内会	１	７	４	０	１２
	東町内会	１	６	３	３	１３
	泉中央町内会	１	３	１	３	８
	川西町内会	０	０	１	１	２
	清泉町内会	２	１１	４	１	１８
	栄町町内会	４	６	３	０	１３
	桜ヶ丘町内会	３	５	５	０	１３
	白樺町内会	０	５	０	０	５
	標ヶ丘町内会	０	２	８	２	１２
	末広町内会	２	１０	７	２	２１
	第一宮下町内会	０	５	０	２	７
	第２宮下町内会	１	３	０	３	７
	中央町内会	１	４	０	１	６
	西泉町内会	１	０	１	０	２
	西町町内会	６	６	８	２	２２
	東泉町内会	２	６	２	２	１２
	東中町内会	１	４	６	０	１１
	日の出町内会	０	２	２	２	６
	緑町町内会	１	４	２	０	７
	南泉町内会	１	５	２	０	８
	南町町内会	１	２	２	１	６
	睦町内会	１	５	２	０	８
	明生町内会	２	４	２	０	８
	北町町内会	２	１	０	３	６
計根別市街地	西和会	０	２	１	１	４
	錦町内会	０	１	３	１	５
	中央会	０	２	０	１	３
	旭町内会	０	３	１	０	４
	東町内会	０	２	０	０	２
俵橋連合会		２	５	２	１	１０
武佐地区連合会		０	２	３	１	６
開陽連合会		０	０	２	１	３
俣落連合会		０	３	５	０	８
第二俣落・西竹連合会		０	１	６	０	７
南部連合会		０	２	１	２	５
当幌地区連合会		１	３	５	１	１０
計根別地区協議会		０	２	１	２	５
東西竹地区協議会		０	１	２	０	３
西竹町内会		０	０	２	１	３
上標津町内会		０	０	１	１	２
養老牛町内連合会		０	１	０	０	１

11. 地域別、用途別不良度ランク集計

中標津市街地	A	B	C	D	計
戸建住宅	２７	８４	５０	２１	１８２
共同住宅	0	6	5	3	１４
店舗	5	１０	1	0	１６
店舗併用住宅	1	2	5	2	１０
事務所	1	3	2	1	7
倉庫	0	3	4	2	9
その他	0	3	0	0	3
計	３４	１１１	６７	２９	２４１

計根別市街地	A	B	C	D	計
戸建住宅	0	7	2	2	１１
共同住宅	0	0	2		2
店舗	0	1	0	0	1
店舗併用住宅	0	2	0	1	3
不明	0	0	1	0	1
計	0	１０	5	3	１８

その他郊外地	A	B	C	D	計
戸建住宅	1	１４	２４	8	４７
事務所	1	4	1	0	6
店舗	1	0	1	0	2
工場	0	0	1	0	1
倉庫	0	2	4	2	8
その他	0	0	2	0	1
計	3	２０	３３	１０	６６

12. うち所有者不明物件の内訳

全地域	A	B	C	D	判定不能	計
戸建住宅	2	7	7	7	6	２９
共同住宅	0	4	1	0	1	6
事務所	0	2	2	0	2	6
店舗	1	1	4		0	6
倉庫	0	2	0	3	2	7
宗教施設	0	2	0	0	0	2
不明	0	1	0	0	1	2
計	3	１９	１４	１０	１２	５８

13. 所有者等意向アンケート

推定空家３２５件のうち所有者特定できた２６７件にアンケートを送付し、意向調査を実施したところ、回答９１件（34.1%）、未回答１４６件（54.7%）、居所不明３０件（11.2%）であった。

【調査結果の概要】

（1）所有者等の属性

所有者の年齢は６５歳以上が４７件と約6割を占め、そのうち８５歳以上は１２件（１５%）

（2）空家等になったきっかけ

・別の住居へ転居したため　１４件
・高齢者施設への入所、医療機関への長期入院　9件
・賃借人などの入居者退去　9件
・相続により取得したが入居していない　8件

（3）空家等の状態について

・住める状態ではない　１３件
・建物の内部に破損がある　１２件
・大規模な改修が必要　１２件

（4）空家等で困っていること

・修繕や取り壊したいが費用が不足している　１８件
・特に困っていない　１０件
・借り手、買い手が見つからない　9件

（5）維持管理について

・行っている　３５件
（自分ひとりで行っている１７件､家族と協力して行っている１６件､不動産会社が管理している6件）
・行っていない　２０件
（遠方に住んでいるため行っていない、損傷が激しく維持が困難）

（6）取り壊しや改修予定について

・町の助成制度等に関わらず当面取り壊しや改修を行う予定がない　１８件
・取り壊し費用の捻出が難しく予定はないが、助成制度が活用できれば解体したい　１３件

（7）利活用の希望

・利活用したい　１５件（売買希望）
・条件次第で利活用を考えたい　6件

（8）利活用の条件

・利活用の希望者がいて、改修費用及び維持管理経費を負担してくれるなら　５件

・希望する賃料なら　４件

・建物の改修費用があれば　３件

（9）利活用しない理由

・改修費用や解体費用がないため　１０件

(10) 空家バンクについて

・制度を知らなかった　３７件

・制度利用検討したい　１７件

・制度の利用を考えていない　１９件

14. 実態調査からみえてくる課題と施策方針の検討

（1）予防対策

高齢者が所有する建物が多く、相続を契機に空家化するケースが多いことから、相続前に空家化を予防する施策が有効であると考えられる。

（2）空家に係る相談対応

空家所有者及び将来空家となる所有者が、適正管理や解体等について、法的及び管理上の助言など情報提供できるような専門家や民間団体の協力を得て、相談体制を整えることが必要。

（3）利活用における課題

意向調査では、利活用を望まないという回答が多いことから、所有者の活用に対する喚起や、需要者とのマッチング促進を図る必要がある。また利活用の際にリフォーム費用の一部補助制度など利用しやすい施策を検討。

（4）解体における課題

倒壊の可能性があるなど利活用が図れない建築物等で近隣に危険を及ぼす空家について、解体するための費用負担ができない所有者に対し解体費の一部補助制度の検討。及び所有者不明の物件について対策が必要。

（5）空家等に関する体制整備

発生の予防・所有者及び周辺住民からの相談・適正管理や所有者不明の空家への法的措置など庁内での空家に対する情報共有を図り窓口を一元化し、個別の対応はそれぞれの担当部署において実施できるような組織の構築が必要である。