

調 査 報 告 書

令和2年3月

中標津町

[目 次]

I.	調査の基本的事項.....	1
1.	調査目的	1
2.	調査項目	1
3.	調査体制	1
4.	調査区域	1
5.	調査期間	1
II.	調査結果.....	2
1.	調査対象候補リスト	2
2.	現地調査の基準策定	2
3.	現地調査	3
4.	地番・所有者等の特定	3
5.	所有者等意向調査	4
6.	調査結果のまとめ	5
7.	空家等の課題と施策方針の検討	13

< 付 属 資 料 >

- ① 現地調査票
- ② 現地調査結果
- ③ 建物等ご利用実態アンケート票
- ④ 所有者等意向調査結果

I. 調査の基本的事項

1. 調査目的

本業務は、中標津町における空家等の実態を調査し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進していくための基礎資料の整備、及びデータベース化を行い、空家等の適正管理及び活用促進等を図ることを目的とする。

2. 調査項目

- (1) 調査対象候補リスト作成
- (2) 現地調査の基準策定
- (3) 現地調査
- (4) 地番・所有者の特定
- (5) 所有者等意向調査

3. 調査体制

本調査は、中標津町の委託により株式会社ゼンリンが主体となり業務を実施した。

4. 調査区域

中標津町内全域

5. 調査期間

- (1) 調査全体：令和元年5月31日～令和2年3月16日
- (2) 現地調査：令和元年9月9日～令和元年10月18日
- (3) 意向調査：令和元年12月10日～令和元年12月25日

II. 調査結果

1. 調査対象候補リスト

町保有の水道閉栓情報及び株式会社ゼンリン保有の中標津町空家コンテンツに基づき、現地調査前の事前準備として調査対象候補リストを作成した。

2. 現地調査の基準策定

(1) 空家等取得基準の作成

「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、国土交通省住宅局）（以下「手引き」という。）」における空家等の判定基準例、株式会社ゼンリンが過去に実施した他の自治体の空家等実態調査実績や住宅地図更新調査時に収集している空家等の取得基準に基づき、調査対象物件が空家等か否かを判断するための取得基準を下記のとおり策定した。

- 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 カーテンがない
- ⑥ 雑草・立木が繁茂している
- ⑦ ゴミの投棄、堆積がある

また、上記に加えて、空家等の不良度及び活用可能性を判断する際に有用となる情報を整理した。

(2) 現地調査票、現地情報取得基準の作成

① 原案の作成

(1)の空家等取得基準等に基づき、必要と考えられる各調査項目を反映した現地調査票案、当該現地調査票案の各選択肢の判断の目安となる現地調査情報取得基準の原案を作成した。

② 現地調査票、現地調査情報取得基準の確定

原案を修正し、中標津町と協議のうえ、現地調査票、現地調査情報取得基準を確定した。なお、調査で用いた現地調査票は「付属資料① 現地調査票」のとおりである。

3. 現地調査

(1) 現地調査の実施

調査対象候補リストに挙げられた各調査対象物件について、公道から目視による調査を実施し、現地調査情報取得基準に則り現地調査票の各項目を記入し、現地調査を実施した。

(2) 現地調査結果

現地調査の結果、空家等と推定される建物（使用実態なし）は325件であった。現地調査結果の詳細は「付属資料② 現地調査結果」のとおりである。

4. 地番・所有者等の特定

上記の推定空家等（325件）について、家屋課税台帳データ等で地番、所有者等の特定作業を行った。特定作業の結果は下記のとおりである。

【所有者等特定結果】	件数
空家等と思われる物件	325件
所有者等が特定できたもの	268件

5. 所有者等意向調査

(1) アンケート調査票の作成

中標津町と協議のうえ、「付属資料③ 建物等ご利用実態アンケート票」のとおり、空家等の所有者の意向を調査するアンケート調査票を作成した。

なお、アンケート調査票の作成にあたっては、前記の「手引き」における調査票の例を参考に、空家等の実態（空家等となった経緯、空家等となっている期間、管理状態、今後の利活用（自己使用・売却・賃貸）の意向等）を聴取し、今後の町の空家等対策に有用な情報を収集するための設問を設定した。

(2) 所有者等意向調査の実施

現地調査結果で空家等と推定される 268 件の建物の所有者等に対し、アンケート調査票を郵送し、アンケート形式での意向調査を実施した。

なお、アンケート票の設問の構成は、以下のとおりである。

- 問 1：所有者・関係者である場合に所有者の年齢・世帯について
- 問 2：使用の有無
- 問 3：使用している場合に使用方法について（自宅・賃貸等）
- 問 4：使用の頻度
- 問 5：使用しなくなった時期
- 問 6：空家等になったきっかけ
- 問 7：空家等の現在の状況（家財道具が残っている・破損がある等）
- 問 8：空家等で困っていること
- 問 9：定期的な維持管理の実施の有無
- 問 10：誰が維持管理を行っているか（自分・家族・管理会社等）
- 問 11：維持管理を行っていない場合にその理由
- 問 12：今後の取り壊しや改修の予定
- 問 13：今後の利活用希望について
- 問 14：今後の利活用の希望内容（居住用、賃貸、売却等）
- 問 15：利活用を希望する場合の条件について
- 問 16：利活用を希望しない場合の理由について
- 問 17：空き家バンク制度の認知について
- 問 18：空き家バンク制度の活用意向について
- 問 19：町の空家等対策に対する自由意見

(3) 所有者等意向調査結果の集計

アンケートの回収数は、回収率、各設問の回答状況等の詳細は「付属資料④ 所有者等アンケート調査結果」のとおり、意向調査送付数 268 件に対して、回収数は 92 件、回収率は 34.3%であった。

6. 調査結果のまとめ

(1) 現地調査結果

現地調査結果から、以下の傾向が見られた。

① 空家等の用途・構造・階数

空家等の用途は、戸建住宅が多く 240 件 (73.8%) で、構造は、木造が多く 276 件 (84.9%) であった。また、建築物の階数は、平屋が 158 件 (48.6%) で、2 階建が 163 件 (50.2%) であった。

② 建築物の損傷部位別の状況

外観目視で、外壁材に一部破損がある空家等が 188 件 (57.8%)、著しい破損がある空家等が 47 件 (14.5%) あり、損傷部位では最も多かった。

次いで、軒・庇に破損・変形がある空家等が 177 件 (54.5%)、崩壊・脱落がある空家等が 17 件 (5.2%) あった。

外壁材の破損は、放置すれば風雨が建築物の内部に入り込むことにより、柱や梁等の主要構造部の腐朽につながるため、適切な管理が必要とされる。

また、直ちに建物の倒壊等に結びつく、建物の傾きがある空家等は、外観目視では 26 件 (8.0%)、既に一部が倒壊している空家等は 8 件 (2.5%) が確認されている。

③ 道路の幅員と駐車場スペース

291 件 (89.5%) の空家等は、幅員 4m 以上の道路に面していた。
240 件 (73.8%) の空家等には駐車場スペースがあり、3 台分以上ある空家等が 79 件 (32.9%) あった。

(2) 不良度判定結果

① 空家等の不良度ランクによる分類

特措法は、「適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要」との観点から公布・施行された。

このことから、特措法の趣旨に沿った対策を行っていくためには、まず、空家等を「管理の状態」の観点から分類することが出発点になる。

本業務では、現地調査により空家等候補の物的状況を把握している。ここでは、同調査結果を用いて、推定空家等を不良度の観点からA～Dランクに分類する。

不良度判定基準は、本調査結果で得られた建物等の物理的損傷の度合いに応じて評点を設定し、空家等候補の調査結果に適用することで、推定空家等の不良度を判定する基準である。

本基準で採用する評点は、「手引き」の「住宅の不良度の測定基準」を参考に、一級建築士の意見を踏まえ、各項目の不良な状態を是正するために要する費用の大小のバランスを加味して設定した。

なお、この「手引き」では、「住宅の不良度の測定基準」の各評点が100点以上の場合に不良住宅としており、項目単体の評点が100点に満たない場合でも、不良な箇所が複数存在し、その評点の合計点が100点を超える場合には、もはや居住の用に供することが不適当な住宅と判定することとなる。

本調査ではこの基準を準拠しているが、中標津町の空家等の実態に合わせて、各評点が50点以上の場合に、「管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある空家等」（Cランク）と判定し、150点以上の場合に、「倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い空家等」（Dランク）と判定している。

不良度判定基準と、各ランクの評点・ランク毎の状況の定義は、次の図表1・図表2とおおりである。

【図表1 不良度判定基準、評点】

評定区分		評定項目	評定内容		評点	測定点
1	敷地	門・塀（フェンス）の状況	1. 正常	正常	0	0
			2. 一部破損	一部破損	20	
			3. 著しい破損	著しい破損	30	
			4. 確認不可	なし	0	
		擁壁の状況	1. 正常	正常	0	0
			2. 損傷あり（表面ひび割れ等）	一部破損	50	
			3. 倒壊している・倒壊の恐れあり	著しい破損	100	
			4. 確認不可	確認不可	5	
2	屋根・ふき材・軒（樋）の状況	屋根の状態	1. 正常	正常	0	0
			2. 破損・変形	破損・変形	50	
			3. 穴・貫通・下地露出	穴・貫通・下地露出	100	
			4. 確認不可	確認不可	0	
		軒・庇の状況	1. 正常	正常	0	0
			2. 変形・破損	破損・変形	10	
			3. 崩壊・脱落	崩壊・脱落	20	
			4. 確認不可	確認不可	0	
	外壁・外装材の状況	外壁の状況	1. 正常	正常	0	0
			2. 一部破損	一部破損	20	
			3. 著しい破損	著しい破損	50	
			4. 確認不可	確認不可	0	
	建物の倒壊・傾き	建物の倒壊	1. 正常	正常	0	0
			2. 一部倒壊	一部倒壊	100	
			3. 全体倒壊	全体倒壊	150	
			4. 確認不可		0	
		建物の傾き	1. 正常	正常	0	0
			2. 一部に傾きあり	一部に傾きあり	100	
			3. 全体的に傾きあり	全体的に傾きあり	150	
			4. 確認不可	確認不可	0	
	その他の危険箇所	窓ガラスの状況	1. 正常	正常	0	0
			2. 一部破損	一部破損	10	
			3. 著しい破損	著しい破損	50	
			4. 確認不可	確認不可	0	
		付属建物	1. 正常	正常	0	0
			2. 一部破損	一部破損	10	
			3. 大部分が破損	大部分が破損	30	
			4. 確認不可	確認不可	0	
		付属設備（破損・脱落・腐食・傾斜・ひび割れ等）	1. 煙突	煙突	5	0
			2. 看板	看板	5	0
			3. 屋外階段	屋外階段	5	0
			4. バルコニー（ベランダ）	バルコニー（ベランダ）	5	0
	5. アンテナ	アンテナ	5	0		
	6. 玄関・勝手口	玄関・勝手口	5	0		
	7. 換気用パイプ 換気口	換気用パイプ	5	0		
	8. カーポート	用途不明物	5	0		
9. その他	その他	5	0			

合計	0
----	---

【図表2 建物不良度ランクの定義、判定内容】

ランク	判定内容	各ランク最大点	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能	9	0~9
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	49	10~49
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある	149	50~149
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い		150~

② 空家等の不良度判定結果

町内全域における推定空家等 325 件について、前述の不良度判定基準に基づいて、調査項目ごとに空家等の不良度（老朽度・危険度）の評点づけを行い、合計点が低いものから順に A ランク～D ランクの 4 段階で判定を行った。

不良度判定結果は、次の【図表 3】のとおりである。

「小規模の修繕により再利用が可能」である A ランクと、「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」 B ランクは、それぞれ 37 件（11.4%）と 141 件（43.4%）で、合わせて全体の 54.8% を占めている。

一方、「管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある」 C ランクと「倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い」 D ランクは、それぞれ 105 件（32.3%）と 42 件（12.9%）で、合わせて全体の 45.2% を占めている。

【図表 3 不良度判定結果（不良度ランクと判定内容・空家等件数・割合）】

不良度 ランク	判定内容	空家等数	
		件数	市全体に 占める割合
A	小規模の修繕により再利用が可能	37 件	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 件	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 件	32.3%
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	42 件	12.9%

③ 地域別・不良度ランク別の集計結果

町内を「市街地」、「計根別市街地」、「その他郊外」の3地区に区分し、町内全域における推定空家等 325 件について、地区別・不良度ランク別に集計した結果は、次の【図表 4】のとおりである。

「市街地」では、町全体の集計結果に比べて、AランクとBランクの割合がやや多く、それぞれ 34 件（地区内の 14.1%）と 111 件（地区内の 46.1%）で、合わせて地区内の 60.2%を占めている。

「計根別市街」では、Bランクが 10 件（地区内の 55.6%）で、地区内の空家等件数 18 件のうち、半数以上を占めている。

「その他郊外」では、町全体の集計結果に比べて、CランクとDランクの割合がやや多く、それぞれ 33 件（地区内の 50.0%）と 10 件（地区内の 15.2%）で、合わせて地区内の 65.2%を占めている。

【図表 4 地区別・不良度ランク別の空家等件数・割合】

地区	A		B		C		D		各地区合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
市街地	34	14.1%	111	46.1%	67	27.8%	29	12.0%	241
計根別市街	0	0.0%	10	55.6%	5	27.8%	3	16.7%	18
その他郊外	3	4.5%	20	30.3%	33	50.0%	10	15.2%	66

④ 町内会別・不良度ランク別の集計結果

町内全域における推定空家等 325 件について、町内会別・不良度ランク別に集計した結果は、次の【図表 5】のとおりである。

最も推定空家等の件数が多かった町内会は、西町町内会で 22 件あった。次いで、末広町内会 21 件、清泉町内会 18 件であった。

なお、西町町内会では、町全体の集計結果に比べて、Aランクの割合がやや多く（6 件・地区内の 27.3%）、Dランクの割合が少なかった（2 件・地区内の 9.1%）。

【図表5 町内会別・不良度ランク別の空家等件数・割合】

町内会名	A		B		C		D		各町内会合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
旭第一町内会	0	0.0%	7	70.0%	2	20.0%	1	10.0%	10
旭第2町内会	1	8.3%	7	58.3%	4	33.3%	0	0.0%	12
東町内会	1	7.7%	6	46.2%	3	23.1%	3	23.1%	13
泉中央町内会	1	12.5%	3	37.5%	1	12.5%	3	37.5%	8
川西町内会	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%	2
清泉町内会	2	11.1%	11	61.1%	4	22.2%	1	5.6%	18
栄町内会	4	30.8%	6	46.2%	3	23.1%	0	0.0%	13
桜ヶ丘町内会	3	23.1%	5	38.5%	5	38.5%	0	0.0%	13
白樺町内会	0	0.0%	5	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	5
標ヶ丘町内会	0	0.0%	2	16.7%	8	66.7%	2	16.7%	12
末広町内会	2	9.5%	10	47.6%	7	33.3%	2	9.5%	21
第一宮下町内会	0	0.0%	5	71.4%	0	0.0%	2	28.6%	7
第2宮下町内会	1	14.3%	3	42.9%	0	0.0%	3	42.9%	7
中央町内会	1	16.7%	4	66.7%	0	0.0%	1	16.7%	6
西泉町内会	1	50.0%		0.0%	1	50.0%	0	0.0%	2
西町町内会	6	27.3%	6	27.3%	8	36.4%	2	9.1%	22
東泉町内会	2	16.7%	6	50.0%	2	16.7%	2	16.7%	12
東中町内会	1	9.1%	4	36.4%	6	54.5%	0	0.0%	11
日の出町内会	0	0.0%	2	33.3%	2	33.3%	2	33.3%	6
緑町町内会	1	14.3%	4	57.1%	2	28.6%	0	0.0%	7
南泉町内会	1	12.5%	5	62.5%	2	25.0%	0	0.0%	8
南町町内会	1	16.7%	2	33.3%	2	33.3%	1	16.7%	6
睦町内会	1	12.5%	5	62.5%	2	25.0%	0	0.0%	8
明生町内会	2	25.0%	4	50.0%	2	25.0%	0	0.0%	8
北町町内会	2	33.3%	1	16.7%	0	0.0%	3	50.0%	6
西和会	0	0.0%	2	50.0%	1	25.0%	1	25.0%	4
錦町内会	0	0.0%	1	20.0%	3	60.0%	1	20.0%	5
中央会	0	0.0%	2	66.7%	0	0.0%	1	33.3%	3
旭町内会	0	0.0%	3	75.0%	1	25.0%	0	0.0%	4
第二俵中町内会	0	0.0%	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	2
共成地区	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	0	0.0%	2
俵橋町内会	2	40.0%	2	40.0%	0	0.0%	1	20.0%	5
南俵橋第2町内会	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
東武佐地区	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	1
西武佐地区	0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%	2
北武佐・中央地区	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	1
上武佐町内会	0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%	2
北開陽地区	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%	2
元開陽地区	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	1
南俵落町内会	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	0	0.0%	2
東共栄地区	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
西共栄地区	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	1
共栄地区	0	0.0%	2	50.0%	2	50.0%	0	0.0%	4
新生・光地区	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
北進農事会	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	1
北光農事会	0	0.0%	0	0.0%	4	100.0%	0	0.0%	4
高嶺農事会	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	1
豊岡地区会	0	0.0%	2	66.7%	1	33.3%	0	0.0%	3
協和町内会	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	2
当幌地区	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	0	0.0%	2
西当幌地区	1	20.0%	3	60.0%	1	20.0%	0	0.0%	5
南共栄地区	0	0.0%	0	0.0%	2	66.7%	1	33.3%	3
東計根別町内会	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	1
中計根別地区	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	1
西計根別町内会	0	0.0%	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	2
開栄地区	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	1
東西竹地区協議会 上班	0	0.0%	1	33.3%	2	66.7%	0	0.0%	3
若竹地区	0	0.0%	0	0.0%	2	66.7%	1	33.3%	3
上標津町内会	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%	2
南養老牛町内会	0	0.0%	0	0.0%	3	100.0%	0	0.0%	3
養老牛温泉町内会	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	1

(3) 所有者等意向調査の結果

所有者等調査結果から、以下の傾向が見られた。

① 所有者等の属性について

所有者の年齢について、65歳以上の方の割合が6割以上を占めており、85歳以上の方の割合が高く、16.5%（13件）あった。

高齢の所有者が多いことが特徴として挙げられる。

② 空家等になったきっかけについて

「別の住居へ転居したため」との回答が最も多く（15件）、次いで、「高齢者施設への入所・医療機関への長期入院のため」（9件）、「賃借人などの入居者が退去したため」（9件）、「相続により取得したが入居していないため」（8件）との回答が多かった。

転居、高齢、相続人が決まらない等が、空家等の発生要因となっていることがうかがえる。

③ 空家等の状態について

「住める状態ではない」が最も多く（14件）、「建物の内部に破損がある」（13件）、「大規模な改修工事が必要である」（12件）と続いている。所有者等の認識として、「すぐに住める状態である」と考えている回答は少数であった。

④ 空家等で困っていることについて

「修繕や取り壊しを行いたいが、費用が不足している」との回答が最も多く（19件）、解体を希望しているが費用に課題を抱えている所有者等が多いことがうかがえる。

⑤ 維持管理について

維持管理は、「行っている」との回答が80.0%（36件）を占めていたが、「行っていない」との回答も20.0%（9件）あった。なお、維持管理を行っている場合は、「自分一人で行っている」、「配偶者や家族と協力して行っている」との回答が多く（それぞれ17件と16件）、「管理会社・不動産事業者が管理を行っている」との回答は少数であった（7件）。

また、維持管理を行っていない場合は、「遠方に住んでおり、維持管理ができない」、「建物がかなり傷んでいるため、維持管理が困難である」との回答が多く（それぞれ、6件と5件）、居住地との距離や、建物の利用価値・資産価値が低いことが維持管理の妨げになっていることがうかがえる。

⑥ 今後の取り壊しや改修予定について

「町の助成制度に関わらず、当面取り壊し、または改修を行う予定はない」との回答が最も多く 42.9% (18 件) を占めており、「取り壊し費用等の捻出が難しく予定はないが、町の助成制度が活用できれば行いたい」との回答も 33.3% (14 件) あった。

⑦ 利活用の希望等について

「利活用したい」(15 件・34.1%) や「条件次第で利活用を考えたい」(6 件・13.6%) との利活用に前向きな回答と、「利活用するつもりはない」との回答(20 件・45.5%) がほぼ拮抗している。なお、利活用の方法については、売却希望が最も多く 9 件あった。

⑧ 利活用の条件について

「条件次第で利活用を考えたい」と回答した場合の条件については、「希望者がいて、改修費用や維持管理費を負担してくれるなら利活用したい」(5 件)、「希望する賃料であれば利活用したい」(4 件)、「建物の改修費用があれば利活用したい」(3 件) など、改修費用・維持管理の費用負担(又は希望する賃料収入)を条件としてあげる回答が多かった。

また、「利活用しない」理由については、「改修費用や取り壊し費用がないため、利活用できない」(11 件) との回答が最も多く、利活用の条件として、所有者等の費用負担が課題となっている様子が見える。

⑨ 空き家バンクについて

「この制度を知らなかった」との回答が 68.5% (37 件) を占めており、制度の認知度が低いことが分かった。

今後の空き家バンクの活用意向については、「この制度の利用を検討したい」との回答が 33.3% (18 件) ある一方で、「この制度の利用を考えていない」との回答が 35.2% (19 件) あり、ほぼ拮抗している。

今後、所有者等に空き家バンク制度を普及させるためには、制度の認知度をあげるとともに、活用のメリットを周知する必要がある。

7. 空家等の課題と施策方針の検討

(1) 空家化、空家等の管理不全化の予防における課題と施策方針

① 所有者等の属性について

所有者の年齢について、高齢の所有者が多いことが特徴として挙げられる。空家等になった理由について、相続等を契機に空家化したケースもあり、相続時または、相続される前から、空家化の予防を促す施策等が有効と考えられる。

② 高齢の所有者対応について

65歳以上の高齢の所有者が多く、管理上困っていることとして、身体的・年齢的な問題をあげる回答も多かった。空家等対策では、高齢の所有者等に対して十分配慮した支援策が必要となる。

(2) 空家等の利活用における課題と施策方針

① 活用意欲の喚起・需給マッチング

意向調査結果では、売却・賃貸の希望が少なく、所有者等の活用に対する意欲の喚起や、需要者とのマッチングの促進が必要と推測される。また、修繕費用の負担を条件にあげる回答が多かったため、修繕費の補助等の施策を検討することも方法の一つと考えられる。

② 空き家バンクの活用促進

意向調査結果では、空き家バンク制度の認知度が低いため、制度を独自に創設する場合には認知度をあげる工夫として、制度活用のメリットを周知することが有効と考えられる。

なお、全国・道内には、空き家バンクに登録した物件に修繕費の一部を補助する等の施策を行っている自治体の例もある。

(3) 管理が不良な空家等に対する課題と施策方針

① 管理が困難な所有者への相談対応

意向調査結果では、空家等の老朽化が進み、自らによる適正な管理が困難な所有者がいることが推測される。町の助成がある場合に空家等の解体を望む所有者等もいることから、解体費の補助制度等の施策を検討することも方法の一つと考えられる。

なお、専門家や民間団体等の協力を得ながら、助言・情報提供を行い、相談対

応を行うことで、管理不全化した空家等の問題が解決できる可能性がある。

② 適正管理のための体制整備

倒壊のおそれが逼迫しているなど、特に周辺に悪影響を与えている空家等に対しては、行政から所有者等へ向けた適切な情報提供や、措置等が必要となる。

こうした行政手続きや措置を円滑に行うためには、庁内における体制作りが必要となる。

以 上