

# 中標津町空家等対策計画（案）

中標津町



## 目 次

1 章 計画策定の趣旨と基本的な方針.....	1
1 計画策定の背景と目的.....	1
2 本計画の位置づけ.....	1
3 計画期間.....	2
4 対象とする地区.....	2
5 対象とする空家の種類.....	2
2 章 空家等の現状と課題.....	3
1 中標津町の住宅事情.....	3
2 空家等の現状.....	15
3 関連計画の位置づけ.....	27
4 空家等に関する課題.....	32
3 章 空家等の対策.....	33
方針1 空家等（特定空家等）の発生抑制.....	33
(1) 空家等の調査.....	33
(2) 良質な既存住宅の形成.....	34
(3) 空家化の予防に向けた意識啓発.....	37
方針2 空家等の流通・利活用の促進.....	38
(1) 空家等適正管理の促進.....	38
(2) 空家等及び空家等の跡地の利活用の促進.....	39
方針3 特定空家等への対応.....	41
(1) 管理不全な空家等への対応.....	41
(2) 準特定空家等の登録・措置.....	42
(3) 特定空家等の認定・措置.....	42
4 章 対策の実施体制.....	45
1 空家等対策の実施体制.....	45
2 協議会の設置.....	47
3 計画の見直し.....	47
参考資料1：特定空家等及び不良住宅のチェックシート.....	48
参考資料2：中標津町空家等対策協議会委員名簿.....	56
参考資料3：中標津町空家等対策庁内推進会議委員名簿.....	56
参考資料4：策定経過.....	57
参考資料5：まちづくり町民会議.....	58



# 1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

## 1 計画策定の背景と目的

少子高齢化や過疎化の進行によって全国規模で空家問題が深刻化しており、その中でも適切に管理が行われていない空家等が増加し続け、防災・衛生・景観等地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうしたなか、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全などを目的として、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布され、平成27年5月に全面施行されました。また、平成27年2月には、法第5条に基づく「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」が示され、同年5月には、「市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準」及び「「特定空家等に対する措置」にかかる手続きについてのガイドライン」が示されています。

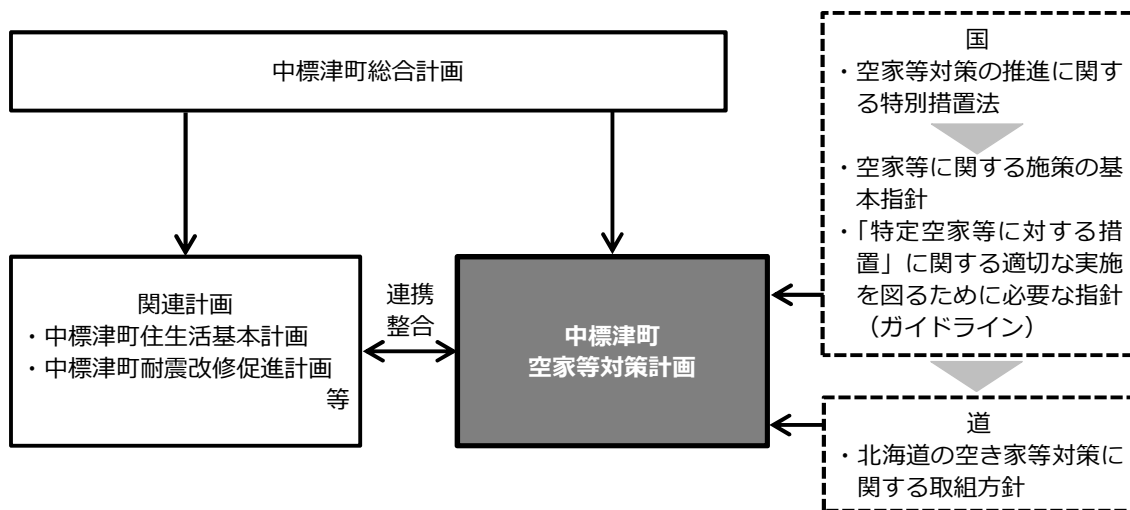
本町におきましても、空家等の件数は年々増加傾向にあり、その中でも適正に管理されていない空家等が生活環境に影響を及ぼすため、対策を進めてきましたが、法に基づく特定空家等への措置や空家等の利活用の促進など、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「中標津町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定しました。

## 2 本計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第5条に規定する「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」に即して策定する計画です。

また、「中標津町総合計画」を上位計画として、「中標津町住生活基本計画」や「中標津町耐震改修促進計画」などの他分野の関連計画との連携・整合を図ります。

図 1-1 本計画の位置づけ



### 3 計画期間

本計画の計画期間は令和5～9年度の5年間とします。なお、社会的状況の変化等を踏まえ適時見直しを行います。

### 4 対象とする地区

本計画の対象とする地区は、町全域とします。

### 5 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」及び本計画で規定する「準特定空家等」を含む。）とします。

なお、町が所有又は管理する空家等についても、対策上必要な場合は計画の対象とします。

#### 空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

#### 特定空家等（法第2条第2項）

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険とされる状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

#### 準特定空家等

特定空家等に該当しない空家等であって、適切な管理が行われていないことにより周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

## 2章 空家等の現状と課題

### 1 中標津町の住宅事情

#### (1) 人口・世帯構造

本町の人口は減少傾向にあり、年齢構成も高齢化しております。一方で、世帯数は増加しておりますが、単独世帯、高齢者世帯が増加しており、将来的に空き家が増加する見込みです。

#### a. 総人口

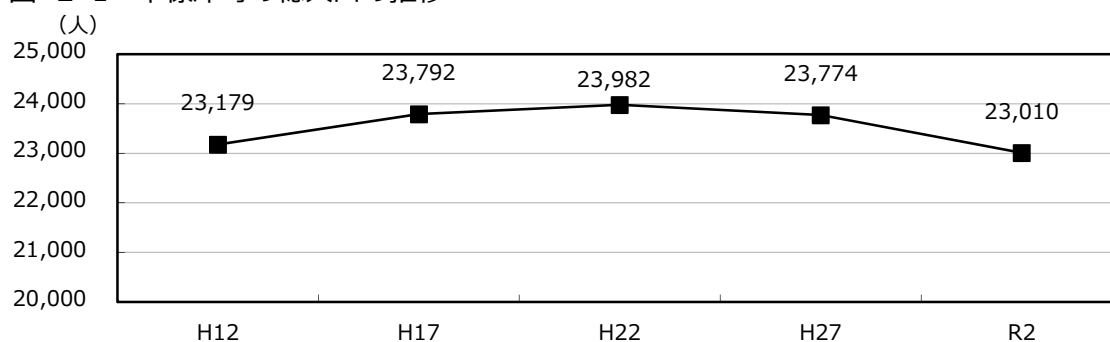
本町の総人口は令和2年国勢調査で23,010人です。平成22年以降、減少傾向に転じています。住民基本台帳においても減少しており、令和3年12月末で22,978人となっています。

表 2-1 総人口の推移の比較 (単位:人)

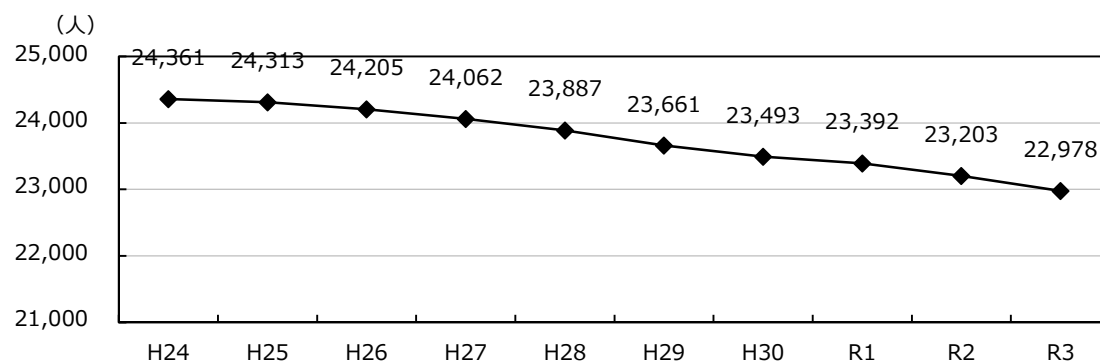
	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H12
北海道	5,683,062	5,627,737	5,550,419	5,381,733	5,224,614	0.92
郡部	1,293,694	1,217,137	1,057,059	986,561	914,137	0.71
根室管内	86,493	84,057	80,569	76,621	71,771	0.83
中標津町	23,179	23,792	23,982	23,774	23,010	0.99

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-1 中標津町の総人口の推移



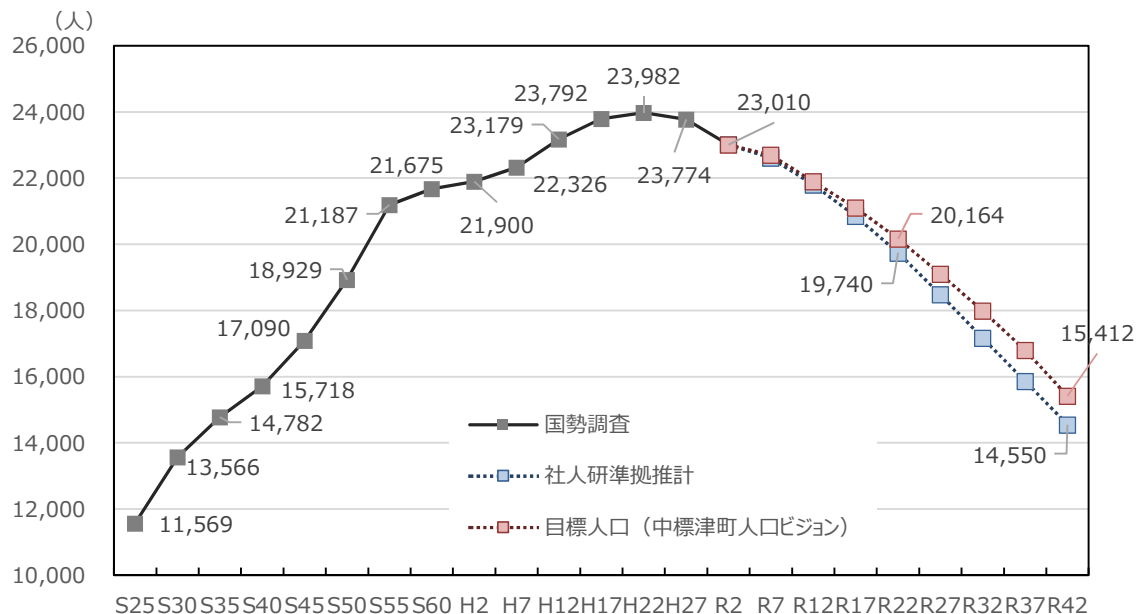
【参考：中標津町 HP 人口統計（住民基本台帳人口（12月末））】



## b. 将来人口の推移

将来人口の推移をみると、令和 42 年における将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計が 14,550 人（令和 2 年から約 37%減少）、中標津町人口ビジョンによる将来展望は 15,412 人（同約 33%減少）と、今後人口減少が見込まれます。

図 2-2 将来人口の推移



資料：国立社会保障・人口問題研究所、中標津町人口ビジョン

## c. 総世帯数

総世帯数は令和 2 年国勢調査で 10,577 世帯です。20 年間（平成 12～令和 2 年）の推移をみると、16%の増加となっています。住民基本台帳においても増加しており、令和 3 年 12 月末で 11,386 世帯となっています。

表 2-2 総世帯数の推移の比較

(単位：世帯)

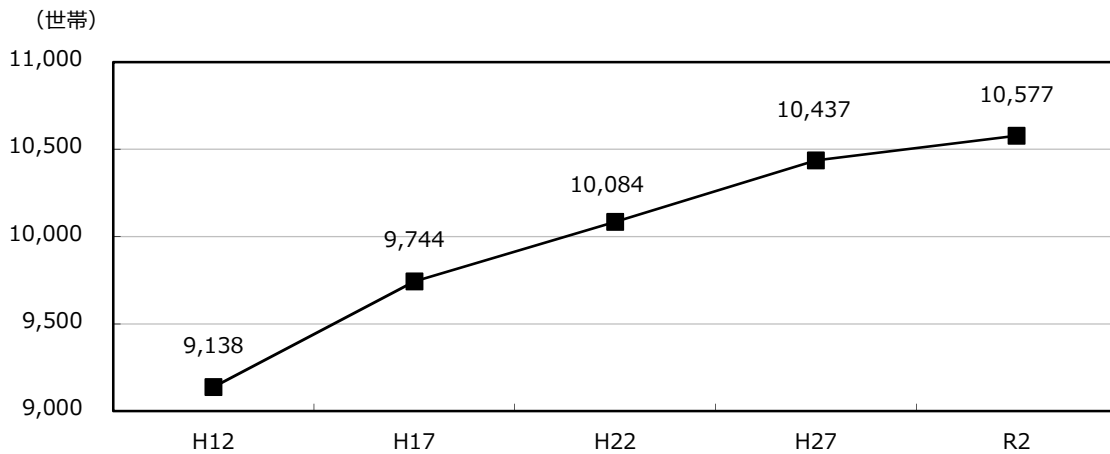
	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H12
北海道	2,306,419	2,380,251	2,424,317	2,444,810	2,476,846	1.07
郡部	485,696	478,963	435,081	423,112	413,232	0.85
根室管内	31,547	32,226	32,255	32,087	31,986	1.01
中標津町	9,138	9,744	10,084	10,437	10,577	1.16

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

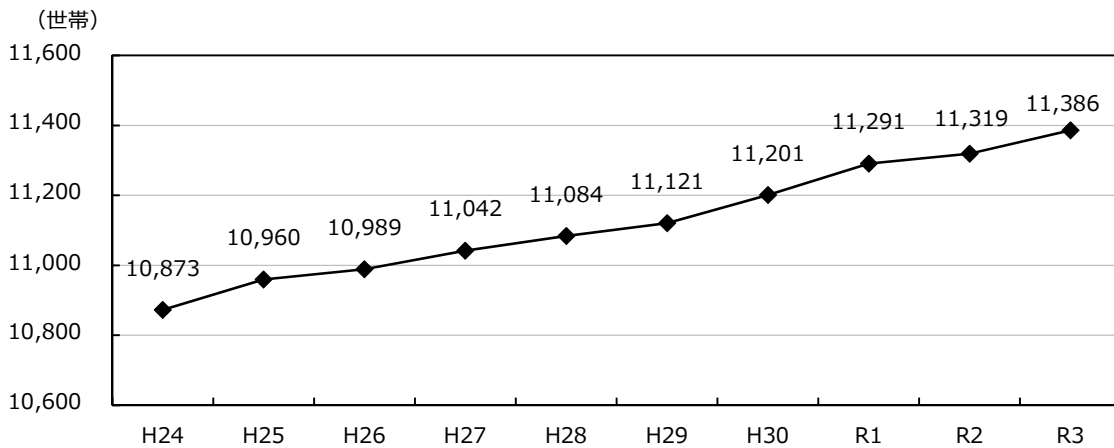
\*注：ここでの総世帯数は「一般世帯」と「施設等の世帯」の合計を指します。国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分しています。「一般世帯」は、住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構成して住んでいる単身者等を指します。「施設等の世帯」は、「寮・寄宿舎の学生・生徒」、「病院・療養所の入院者」、「社会施設の入所者」、「自衛隊営舎内居住者」、「矯正施設の入所者」等を指します。また、「一般世帯」について、住居を「住宅」と「住宅以外」に区分しています。「住宅」は、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる永続性のある建物（完全に区画された建物の一部を含む）等を指します（店舗や作業所付きの住宅もこれに含まれます）。「住宅以外」は、寄宿舎・寮など生計を共にしない単身者の集まりを居住させるための建物や、病院・学校・旅館・会社・工場・事務所などの居住用でない建物を指します（仮小屋・天幕小屋など臨時応急的に造られた住居などもこれに含まれます）。



図 2-3 中標津町の総世帯数の推移



【参考：中標津町 HP 人口統計（住民基本台帳人口（12月末））】



#### d. 年齢別人口

人口の年齢別構成をみると、令和2年国勢調査において、年少人口(15歳未満)は13.1%、生産年齢人口(15~64歳)は59.8%、高齢人口(65歳以上)は26.7%となっています。

高齢人口比率は全道、郡部、根室管内より低くなっており、年少人口と生産年齢人口比率は全道、郡部、根室管内より高くなっています。

15年間(平成17~令和2年)の推移をみると、実数、割合ともに年少人口と生産年齢人口は減少傾向にあり、高齢人口は急速に増加しており、15年間で約1.5倍となっています。

表 2-3 年齢別人口の比較

(単位：人)

	15歳未満 (年少人口)	15～64歳 (生産年齢人口)	65歳以上 (高齢人口)	不詳	総人口
北海道	555,804 10.6%	2,945,727 56.4%	1,664,023 31.8%	59,060 1.1%	5,224,614 100.0%
郡部	95,954 10.5%	478,936 52.4%	334,391 36.6%	4,856 0.5%	914,137 100.0%
根室管内	8,419 11.7%	40,629 56.6%	21,846 30.4%	877 1.2%	71,771 100.0%
中標津町	3,021 13.1%	13,749 59.8%	6,151 26.7%	89 0.4%	23,010 100.0%

資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-4 年齢別人口構成比の比較

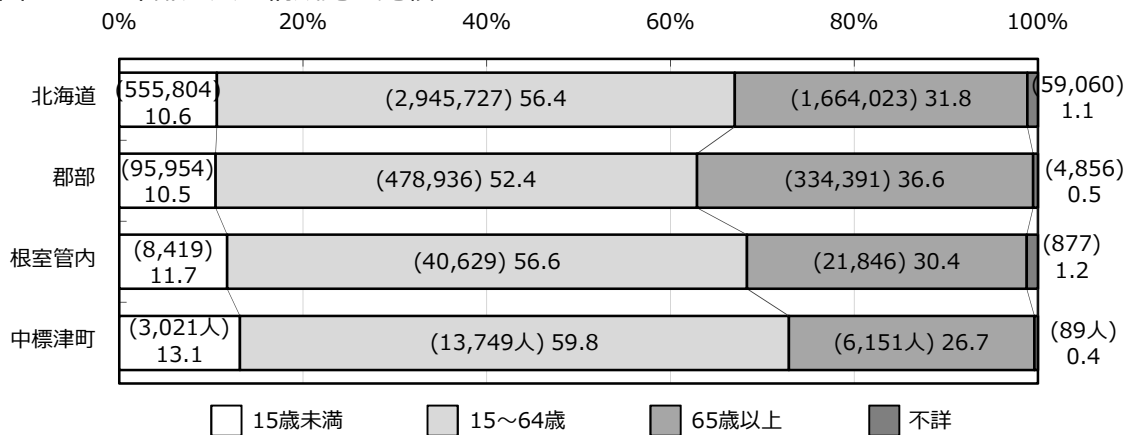


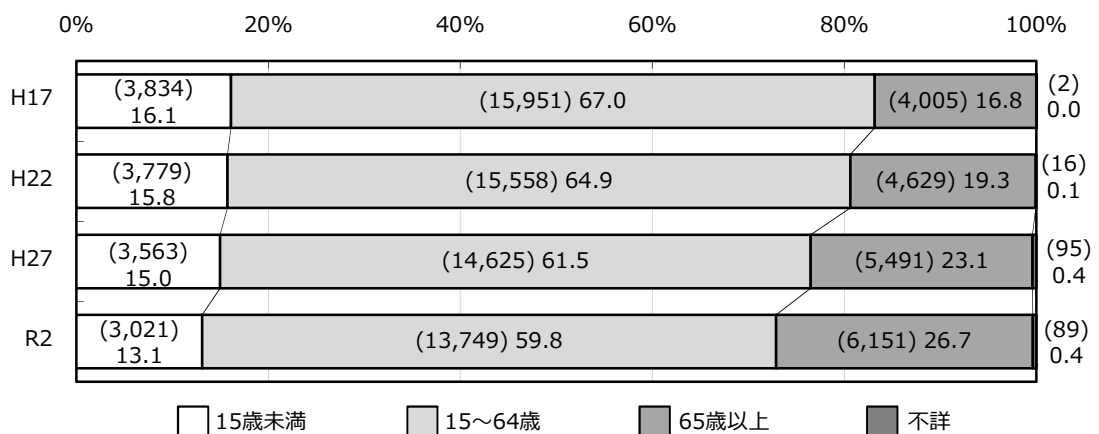
表 2-4 年齢別人口の推移

(単位：人)

	15歳未満 (年少人口)	15～64歳 (生産年齢人口)	65歳以上 (高齢人口)	不詳	総人口
H17	3,834 16.1%	15,951 67.0%	4,005 16.8%	2 0.0%	23,792 100.0%
H22	3,779 15.8%	15,558 64.9%	4,629 19.3%	16 0.1%	23,982 100.0%
H27	3,563 15.0%	14,625 61.5%	5,491 23.1%	95 0.4%	23,774 100.0%
R2	3,021 13.1%	13,749 59.8%	6,151 26.7%	89 0.4%	23,010 100.0%

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-5 年齢別人口構成比の推移



### e. 家族類型別世帯数

一般世帯の家族類型別世帯数をみると、令和2年国勢調査で、多い順に「単独世帯」37.8%、「夫婦のみ」24.6%、「夫婦+子」22.2%となっています。

15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、「単独世帯」、「夫婦のみ」、「1人親と子」の割合が増加しており、「単独世帯」の割合は15年間で30.4%から37.8%に増加しています。

表 2-5 家族類型別世帯数の比較 (単位：世帯)

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦+子	1人親と子	その他	類型不詳	合計
北海道	999,825 40.5%	584,819 23.7%	511,571 20.7%	228,016 9.2%	143,014 5.8%	1,818 0.1%	2,469,063 100.0%
郡部	151,582 36.9%	109,983 26.8%	81,673 19.9%	34,732 8.5%	32,279 7.9%	595 0.1%	410,844 100.0%
根室管内	11,836 37.1%	7,583 23.8%	6,515 20.4%	2,841 8.9%	3,007 9.4%	123 0.4%	31,905 100.0%
中標津町	3,995 37.8%	2,594 24.6%	2,346 22.2%	945 8.9%	674 6.4%	6 0.1%	10,560 100.0%

資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-6 家族類型別世帯構成比の比較

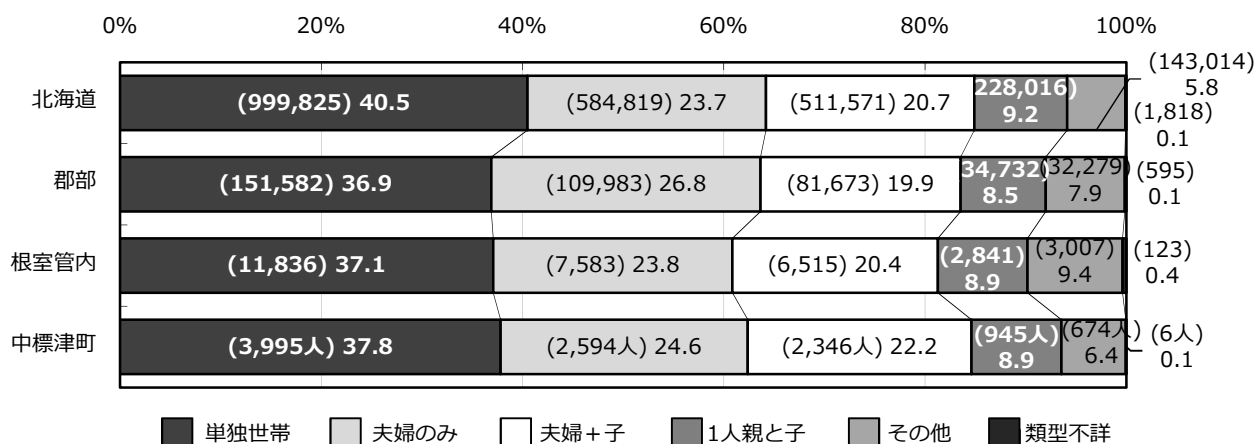
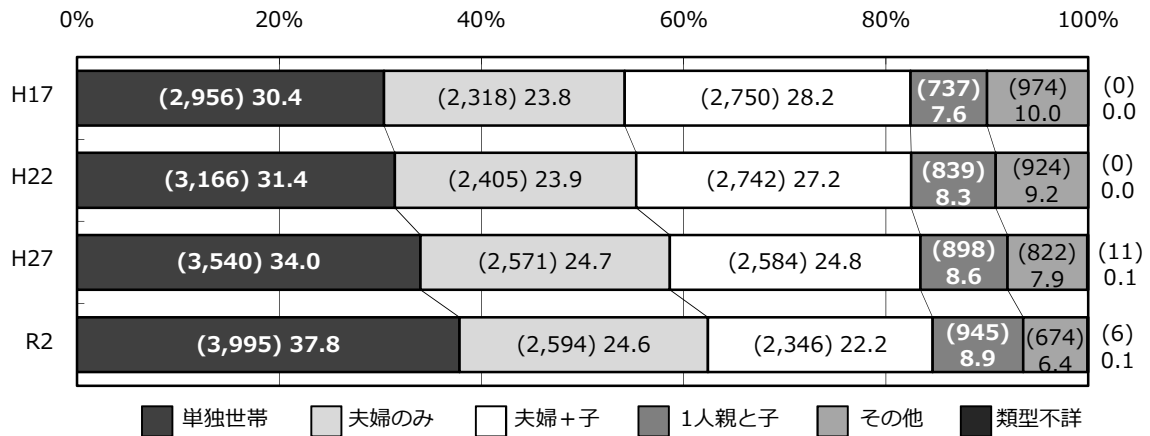


表 2-6 家族類型別世帯数の推移 (単位：世帯)

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦+子	1人親と子	その他	類型不詳	合計
H17	2,956 30.4%	2,318 23.8%	2,750 28.2%	737 7.6%	974 10.0%	0 0.0%	9,735 100.0%
H22	3,166 31.4%	2,405 23.9%	2,742 27.2%	839 8.3%	924 9.2%	0 0.0%	10,076 100.0%
H27	3,540 34.0%	2,571 24.7%	2,584 24.8%	898 8.6%	822 7.9%	11 0.1%	10,426 100.0%
R2	3,995 37.8%	2,594 24.6%	2,346 22.2%	945 8.9%	674 6.4%	6 0.1%	10,560 100.0%

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-7 家族類型別世帯構成比の推移



f. 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数をみると、令和2年国勢調査で、多い順に「1人世帯」37.8%、「2人世帯」32.0%、「3人世帯」15.2%となっており、1~2人の小規模世帯は7割を占めています。

15年間（平成17~令和2年）の推移をみると、小規模世帯の割合は増加傾向にあり、3人以上の世帯の割合は減少傾向にあります。

表 2-7 世帯人員別世帯数の比較

(単位：世帯)

	1人	2人	3人	4人	5人以上	合計
北海道	999,825 40.5%	793,142 32.1%	370,559 15.0%	221,975 9.0%	83,562 3.4%	2,469,063 100.0%
郡部	151,582 36.9%	141,277 34.4%	61,610 15.0%	36,656 8.9%	19,719 4.8%	410,844 100.0%
根室管内	11,836 37.1%	10,106 31.7%	4,975 15.6%	3,147 9.9%	1,841 5.8%	31,905 100.0%
中標津町	3,995 37.8%	3,382 32.0%	1,608 15.2%	1,105 10.5%	470 4.5%	10,560 100.0%

資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-8 世帯人員別世帯構成比の比較

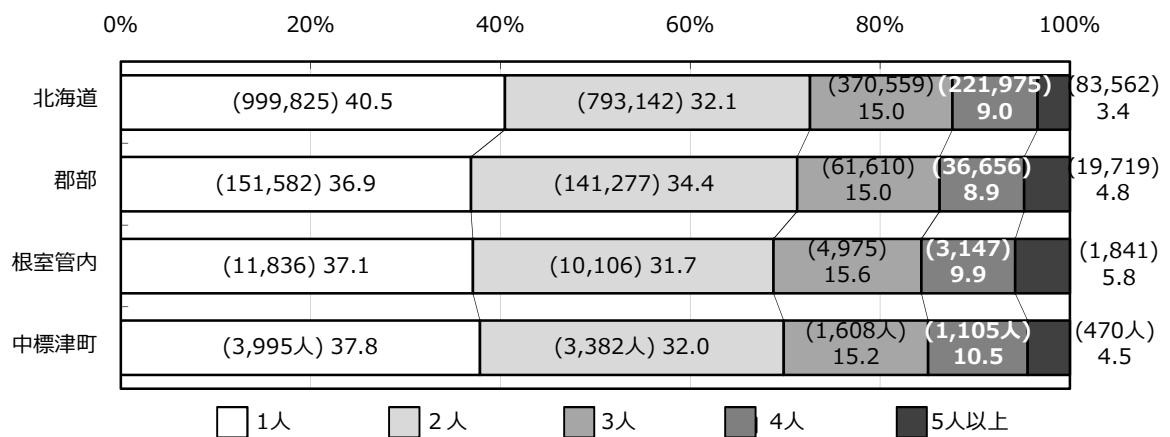
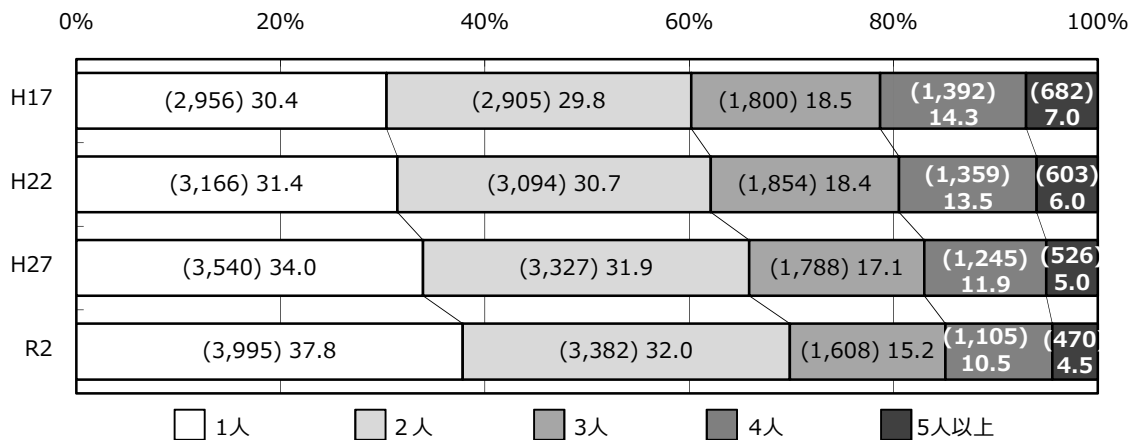


表 2-8 世帯人員別世帯数の推移 (単位：世帯)

	1人	2人	3人	4人	5人以上	合計
H17	2,956 30.4%	2,905 29.8%	1,800 18.5%	1,392 14.3%	682 7.0%	9,735 100.0%
H22	3,166 31.4%	3,094 30.7%	1,854 18.4%	1,359 13.5%	603 6.0%	10,076 100.0%
H27	3,540 34.0%	3,327 31.9%	1,788 17.1%	1,245 11.9%	526 5.0%	10,426 100.0%
R2	3,995 37.8%	3,382 32.0%	1,608 15.2%	1,105 10.5%	470 4.5%	10,560 100.0%

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-9 世帯人員別世帯構成比の推移



### g. 高齢者同居世帯

令和2年国勢調査で、一般世帯10,560世帯のうち、65歳以上親族のいる世帯は3,997世帯、37.9%を占めています。

15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、一般世帯が1.08倍増加しているのに対し1.49倍の増加となっています。

表 2-9 65歳以上の高齢親族のいる世帯数の比較 (単位：世帯)

	65歳以上親族のいる世帯	65歳以上親族のいない世帯	一般世帯数
北海道	1,054,407 42.7%	1,414,656 57.3%	2,469,063 100.0%
郡部	208,355 50.7%	202,489 49.3%	410,844 100.0%
根室管内	14,113 44.2%	17,792 55.8%	31,905 100.0%
中標津町	3,997 37.9%	6,563 62.1%	10,560 100.0%

資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-10 65歳以上の高齢親族のいる世帯構成比の比較

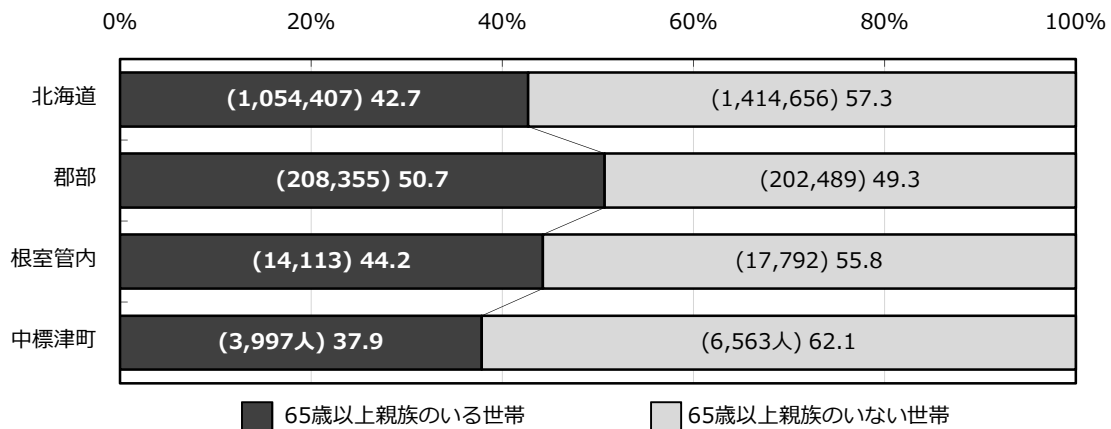
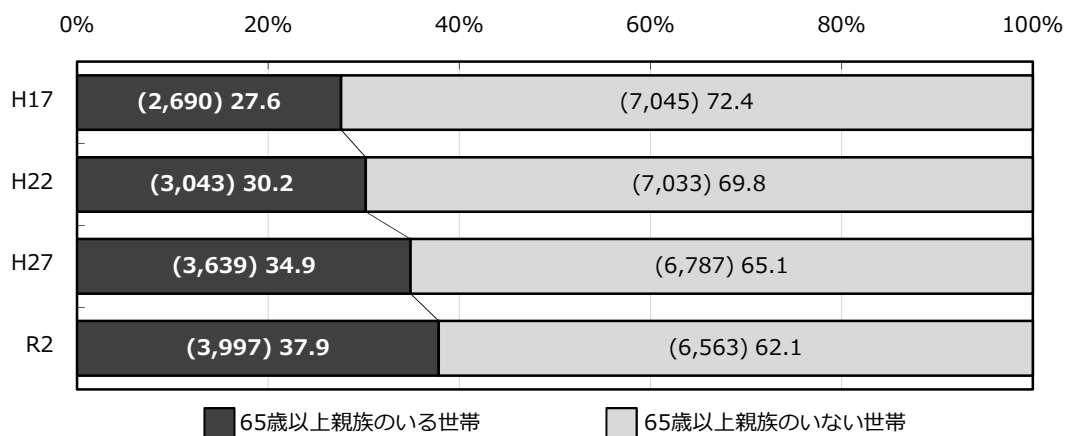


表 2-10 65歳以上の高齢親族のいる世帯数の推移 (単位：世帯)

	65歳以上親族のいる世帯	65歳以上親族のいない世帯	一般世帯数
H17	2,690 27.6%	7,045 72.4%	9,735 100.0%
H22	3,043 30.2%	7,033 69.8%	10,076 100.0%
H27	3,639 34.9%	6,787 65.1%	10,426 100.0%
R2	3,997 37.9%	6,563 62.1%	10,560 100.0%

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-11 65歳以上の高齢親族のいる世帯構成比の推移

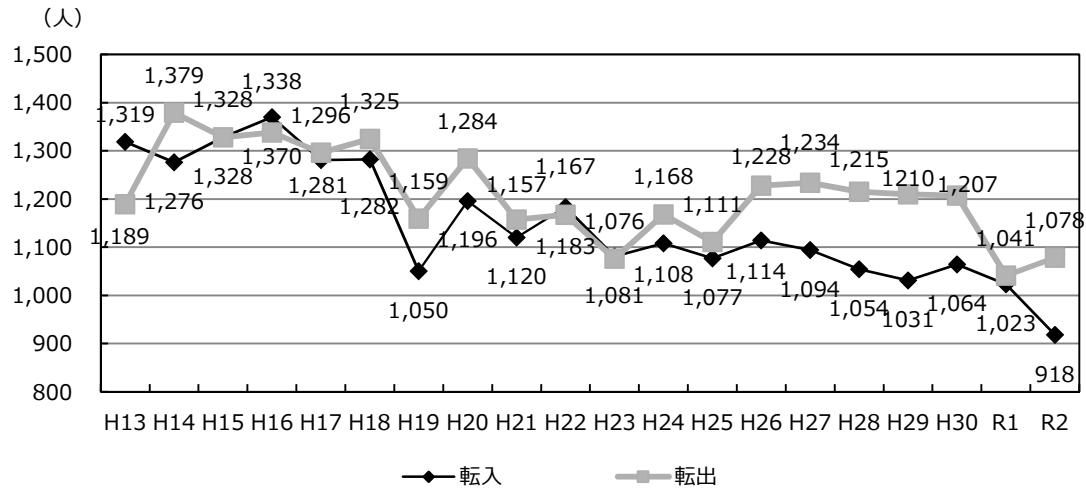


## (2) 転入・転出

### a. 転入・転出の推移

本町では、平成 24 年以降、転出者が転入者を上回っています。

図 2-12 転入・転出数の推移



### b. 各地域別人口移動の状況

令和元年度の各地域別への転出の状況をみると、多い順に、札幌市（200 人）、釧路市（97 人）、別海町（78 人）となっています。また、転入は多い順に、札幌市（131 人）、別海町（105 人）、釧路市（90 人）となっています。

表 2-11 各地域別の人口移動（転入-転出）の状況（令和元年）

(単位:人)

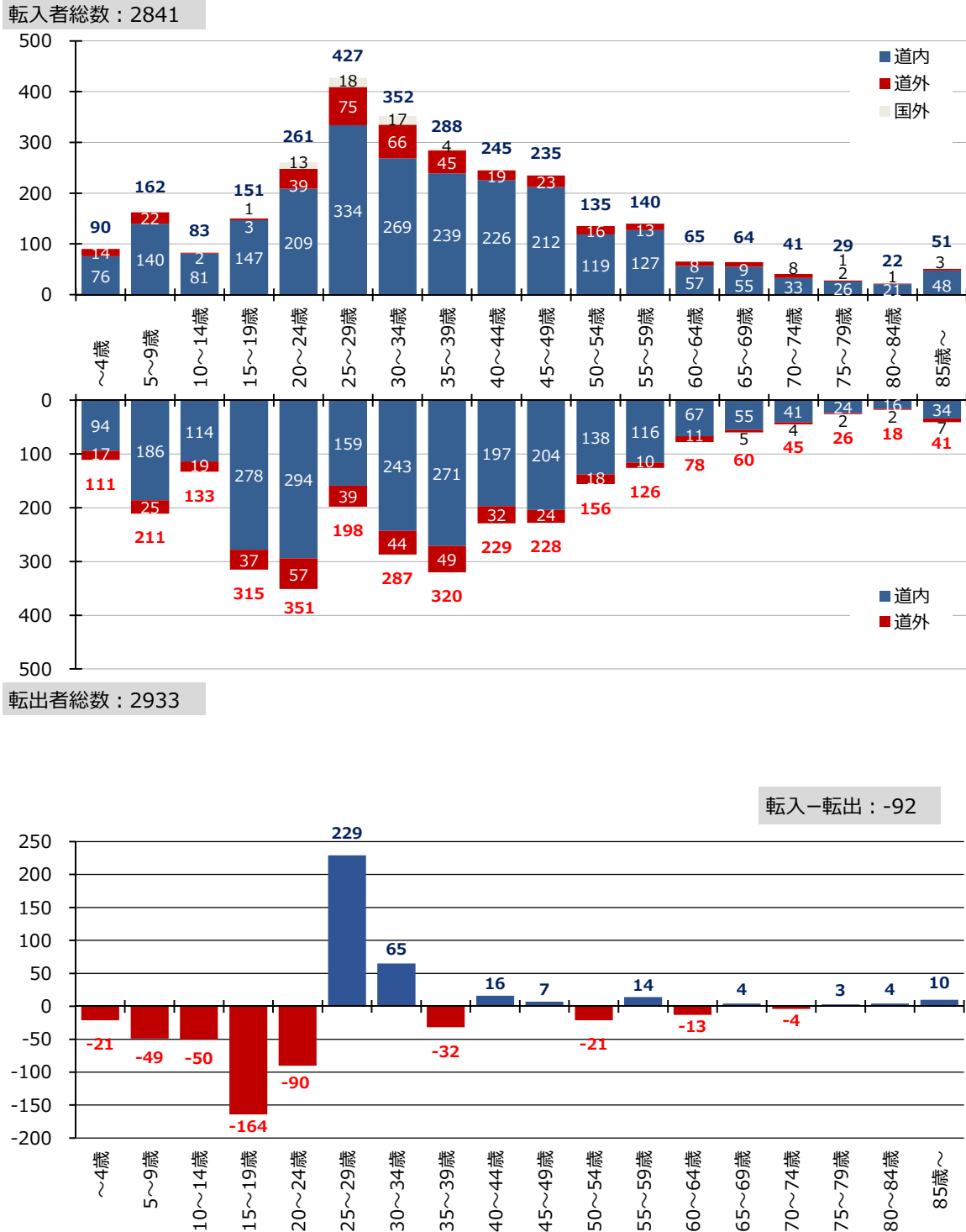
	転入		転出		転入-転出	
	男性	女性	男性	女性	男性	女性
別海町	105	60	78	42	27	18
札幌市	131	53	200	99	-69	-46
釧路市	90	41	97	41	-7	0
標津町	67	31	30	16	37	15
根室市	38	18	28	14	10	4
帯広市	43	16	65	32	-22	-16
羅臼町	31	18	18	10	13	8
合計	505	237	516	254	-11	-17

資料：総務省「住民基本台帳人口移動報告」令和元年

### c. 他市町村への人口移動の状況

平成27～令和2年における転入・転出者数をみると、15～24歳で転出超過となっています。

図 2-13 年齢別転入・転出数の状況



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）



### (3) 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数は、令和2年国勢調査で、「持ち家」56.9%、「公営借家」6.3%、「民営借家」29.7%、「給与住宅」6.0%、「間借り」1.1%となっています。

全道、郡部、根室管内と比較すると、持ち家率及び公営借家率は、郡部、根室管内より低く、全道と同程度、民営借家率は郡部、根室管内より高く、全道より低くなっています。

15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、持ち家率、民営借家率は微増傾向にあり、公営借家率は減少傾向にあります。

表 2-12 住宅所有関係別世帯数の比較 (単位:世帯)

	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
北海道	1,374,514 56.4%	149,334 6.1%	792,264 32.5%	81,869 3.4%	38,500 1.6%	2,436,481 100.0%
郡部	264,994 66.5%	47,276 11.9%	55,091 13.8%	25,787 6.5%	5,301 1.3%	398,449 100.0%
根室管内	19,363 62.5%	2,512 8.1%	6,007 19.4%	2,690 8.7%	417 1.3%	30,989 100.0%
中標津町	5,923 56.9%	652 6.3%	3,095 29.7%	630 6.0%	118 1.1%	10,418 100.0%

資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-14 住宅所有関係別世帯構成比の比較

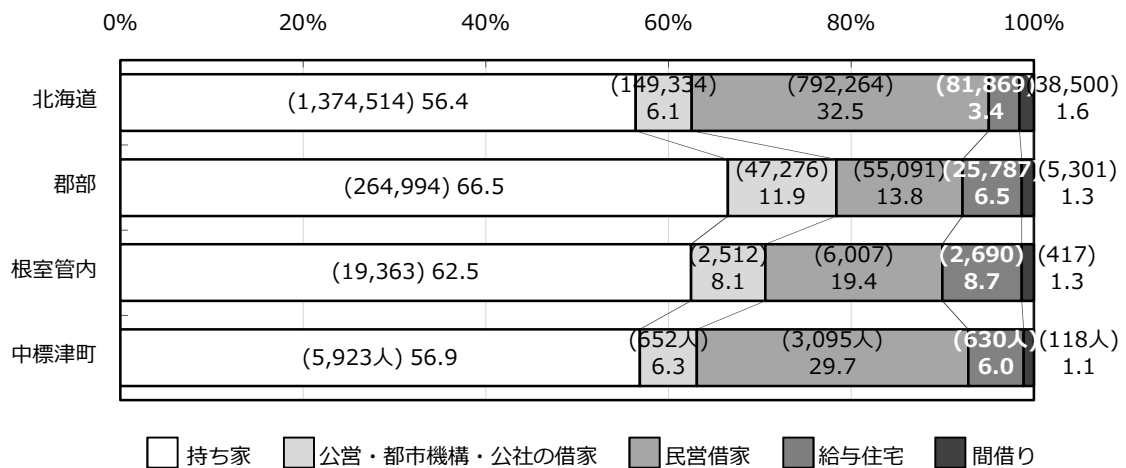


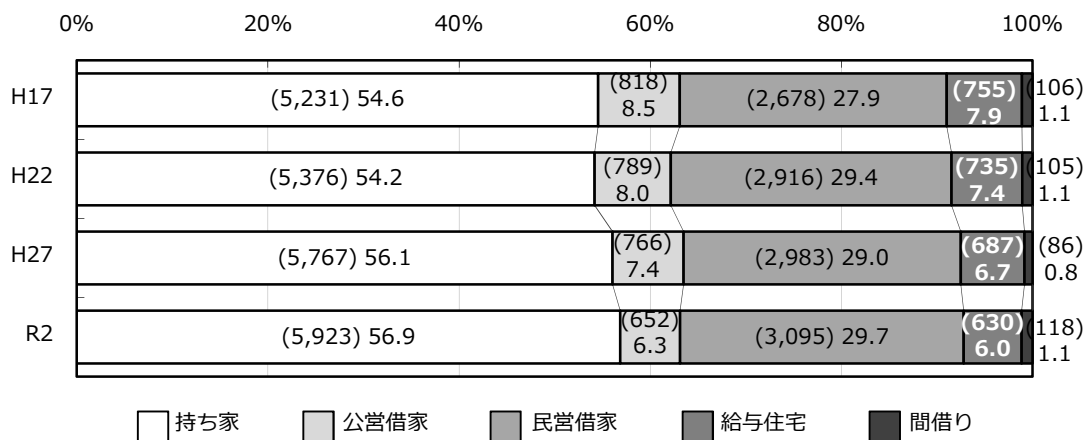
表 2-13 住宅所有関係別世帯数の推移

(単位:世帯)

	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
H17	5,231 54.6%	818 8.5%	2,678 27.9%	755 7.9%	106 1.1%	9,588 100.0%
H22	5,376 54.2%	789 8.0%	2,916 29.4%	735 7.4%	105 1.1%	9,921 100.0%
H27	5,767 56.1%	766 7.4%	2,983 29.0%	687 6.7%	86 0.8%	10,289 100.0%
R2	5,923 56.9%	652 6.3%	3,095 29.7%	630 6.0%	118 1.1%	10,418 100.0%

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-15 住宅所有関係別世帯構成比の推移



## 2 空家等の現状

### (1) 住宅数、空家数

本町の住宅数は平成 30 年現在で 12,320 戸であり、そのうち空家等は 1,420 戸、空家率は 11.5%となっています。(資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局))

空家率は全道の 13.5%と比較して若干低いですが、経年的には増加傾向にあります。

空家等の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が 76.8%と約 3/4 で、市場に流通せず、長期に渡って不在であるなどの「その他の住宅」が 2 割強を占めています。

表 2-14 住宅数の比較

	a.普通世帯数 (世帯)	b.住宅数 (戸)	c.空家数 (戸)	d=b-a 住宅の過不足 (戸)	e=b/a 住宅の過不足率 (%)	f=c/b 空家率 (%)
北海道	2,425,600	2,807,200	379,800	381,600	115.7%	13.5
中標津町	10,920	12,320	1,420	1,400	112.8%	11.5

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

表 2-15 住宅数の推移

	a.普通世帯数 (世帯)	b.住宅数 (戸)	c.空家数 (戸)	d=b-a 住宅の過不足 (戸)	e=b/a 住宅の過不足率 (%)	f=c/b 空家率 (%)
H20	10,210	11,170	960	960	109.4%	8.6
H25	10,360	11,450	1,080	1,090	110.5%	9.4
H30	10,920	12,320	1,420	1,400	112.8%	11.5

資料：各年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

表 2-16 空家の内訳

(単位：戸)

	空家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
北海道	379,800 100.0%	8,900 2.3%	204,600 53.9%	9,000 2.4%	157,300 41.4%
中標津町	1,420 100.0%	0 0.0%	1,090 76.8%	20 1.4%	310 21.8%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

## (2) 「中標津町空家等実態調査」の結果概要

### a. 空家等の数

本町における戸建空家等の数は「中標津町空家等実態調査」（令和元年度）によると、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件でした。

また、そのうち所有者等が特定できたものは268件（82.5%）です。

#### 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%）です。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%）です。

表 2-17 建築物の用途

戸建住宅	共同住宅	店舗	店舗併用住宅	事務所	工場	倉庫・納屋	その他	不明	合計
240 73.8%	16 4.9%	19 5.8%	13 4.0%	13 4.0%	1 0.3%	17 5.2%	4 1.2%	2 0.6%	325 100.0%

表 2-18 建築物の構造

木造	非木造	合計
276 84.9%	49 15.1%	325 100.0%

表 2-19 建築物の階数

平屋	2階建	3階建	地上2階地階あり	合計
158 48.6%	163 50.2%	1 0.3%	3 0.9%	325 100.0%

#### 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くなっています。

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%）です。

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ます。

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%）が確認されています。

#### 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ました。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%）でした。

表 2-20 道路の幅員と駐車場スペース

幅員4m以上	幅員2~4m (軽自動車通行可)	合計
291 89.5%	34 10.5%	325 100.0%

## b. 空家等の劣化状況

### ①空家等の不良度ランクによる分類

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・施行されました。

このことから、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ります。

「中標津町空家等実態調査」（令和元年度）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ます。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ランクに分類します。

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す。

本基準で採用する評点は、「地方公共団体における空家調査の手引 ver. 1（平成 24 年 6 月 国土交通省住宅局）」（以下、「手引き」という）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ました。

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ります。

本調査ではこの基準を準拠していますが、本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）と判定しています。

表 2-21 空家等の不良度ランクによる分類

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 段階で判定を行いました。

不良度判定結果は、次表のとおりです。

「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% を占めています。

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% を占めています。

表 2-22 空家等の不良度判定結果

不良度 ランク	判定内容	空家等数	
		件数	町全体に 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%

## c. 地区別の空家等の現状

### ①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、次表のとおりです。

「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% を占めています。

「計根別市街地」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ます。

「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% を占めています。

表 2-23 地域別・不良度ランク別の集計結果

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
計根別市街地	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

## ②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、次表のとおりです。

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 件でした。次いで、末広町内会 21 件、清泉町内会 18 件です。

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くなっています（2 件、地区内の 9.1%）。

表 2-24 町内会別・不良度ランク別の集計結果

地区	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	9.1%	4	36.3%	3	27.3%	3	27.3%	11
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	0.0%	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
東町内会	0	0.0%	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	2
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
依橋町内会	2	40.0%	2	40.0%	0	0.0%	1	20.0%	5
南依橋第 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

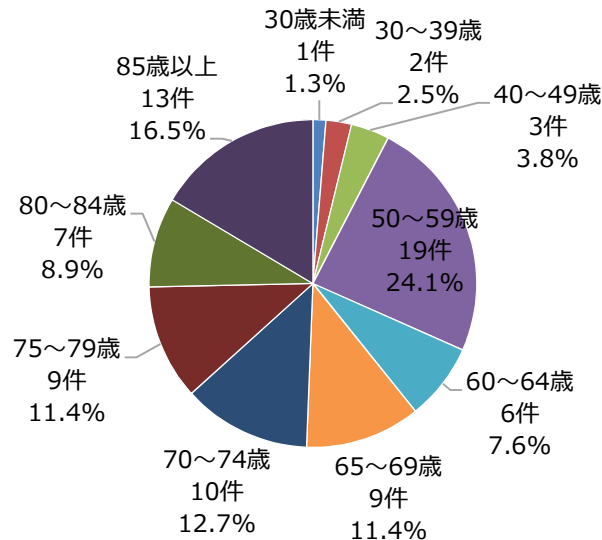
地区	A		B		C		D		各町内 会合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
元開陽地区	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	1
南俣落町内会	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	0	0.0%	2
東共栄地区	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
西共栄地区	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	1
共栄地区	0	0.0%	2	50.0%	2	50.0%	0	0.0%	4
新生・光地区	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
北進農事会	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	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



#### d. 空家等所有者の意向

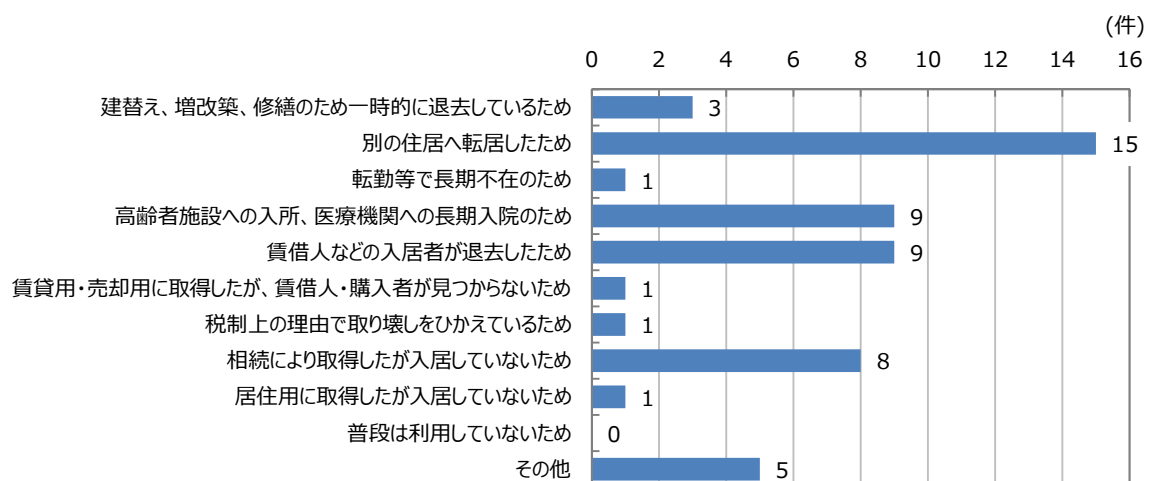
##### ①所有者の属性について

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歳以上の割合が高く、16.5%（13件）です。高齢の所有者が多いことが特徴として挙げられます。



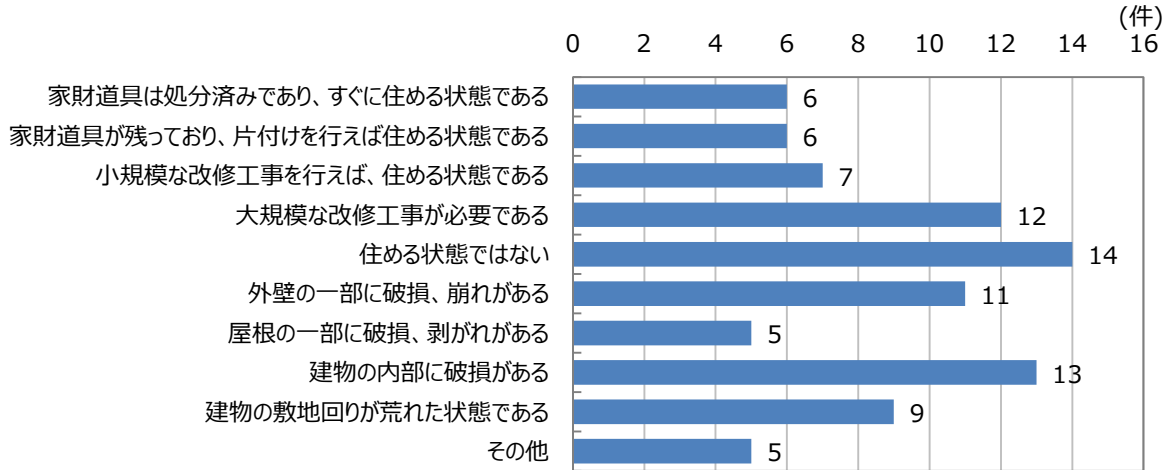
##### ②空家等になったきっかけについて

「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）との回答が多くなっています。転居、高齢、相続したが入居していない等が、空家等の発生要因となっていることがうかがえます。



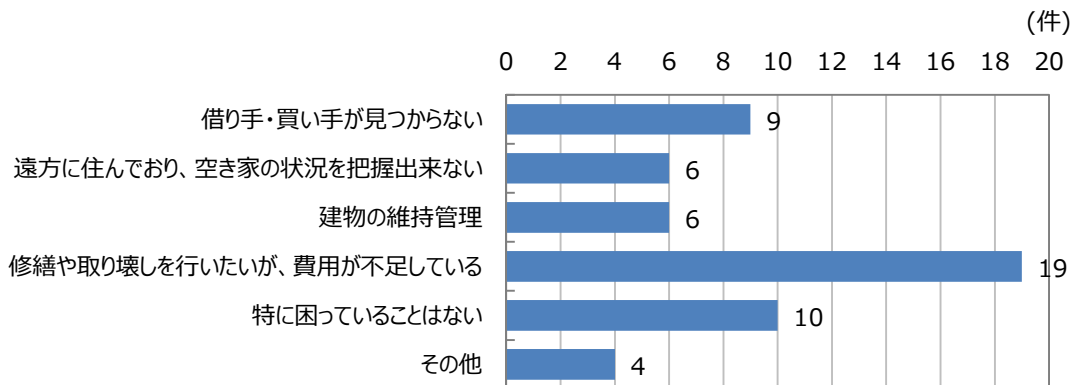
### ③空家等の状態について

「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）と続いています。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した。



### ④空家等で困っていることについて

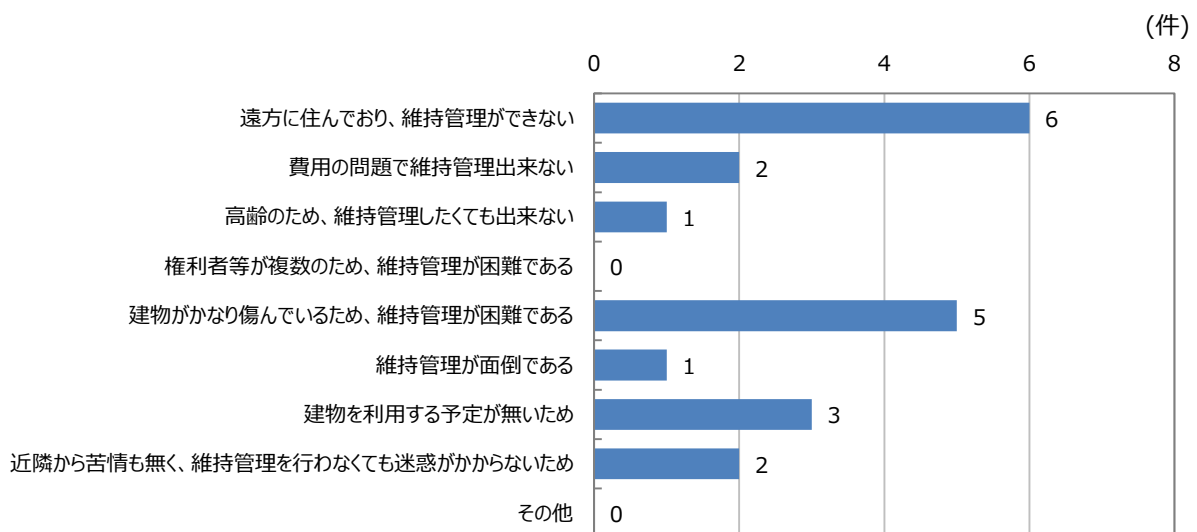
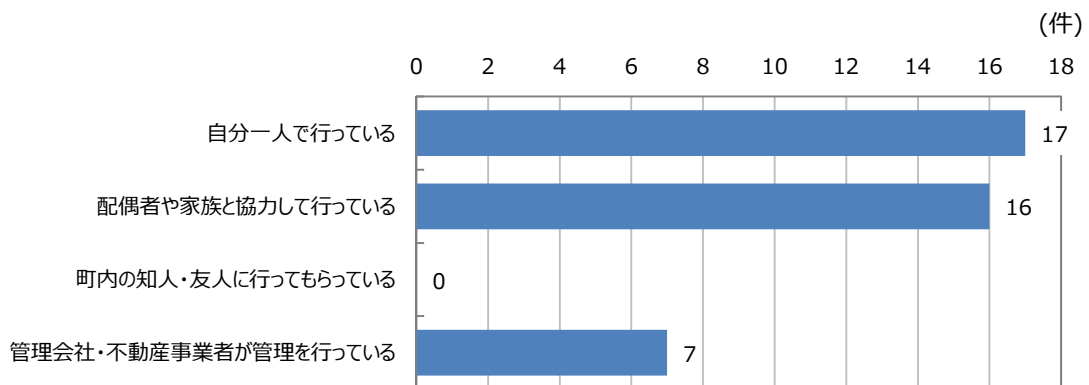
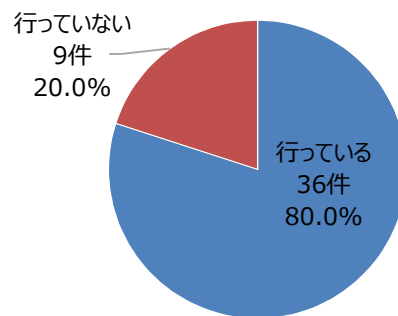
「修繕や取り壊しを行いたいが、費用が不足している」との回答が最も多く（19件）、解体を希望しているが費用に課題を抱えている所有者等が多いことがうかがえます。



### ⑤維持管理について

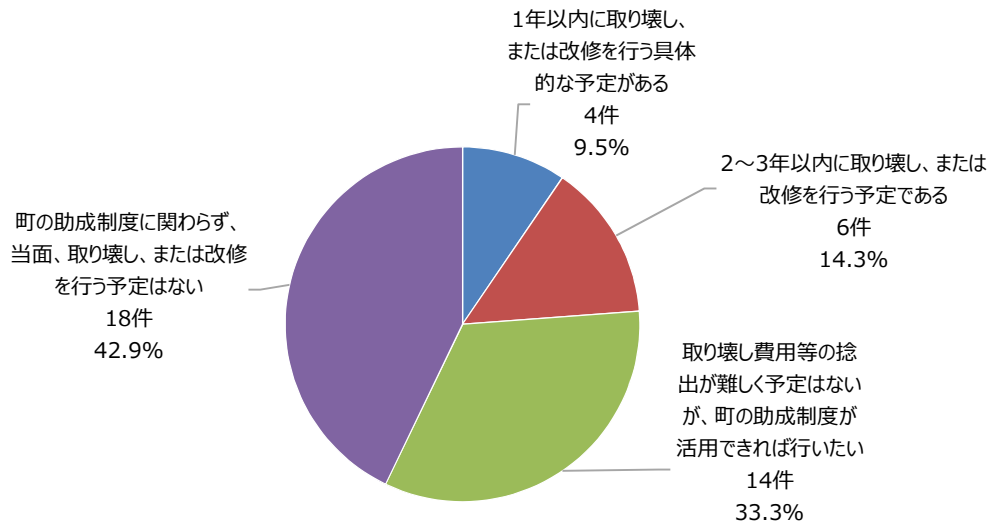
維持管理は、「行っている」との回答が80.0%（36件）を占めていましたが、「行っていない」との回答も20.0%（9件）あります。なお、維持管理を行っている場合は、「自分一人で行っている」、「配偶者や家族と協力して行っている」との回答が多く（それぞれ17件と16件）、「管理会社・不動産事業者が管理を行っている」との回答は少数です（7件）。

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ます。



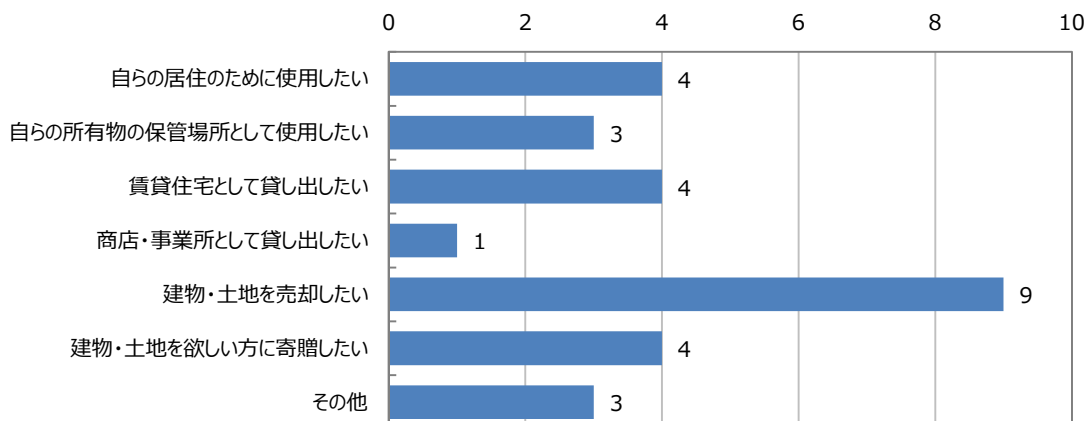
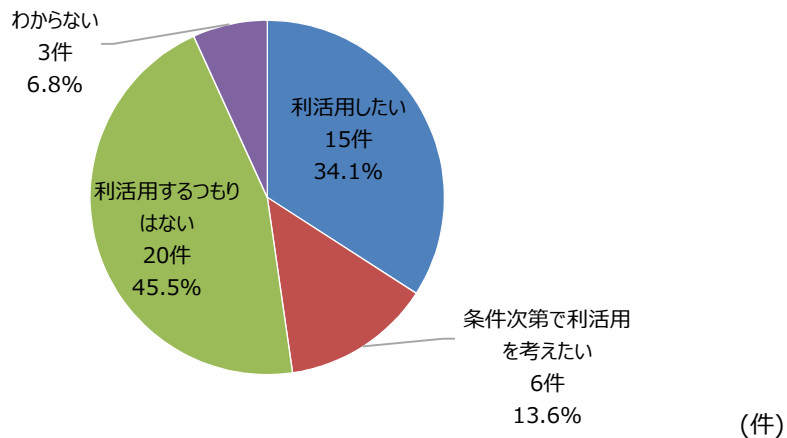
### ⑥今後の取り壊しや改修予定について

「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ですが、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）あります。



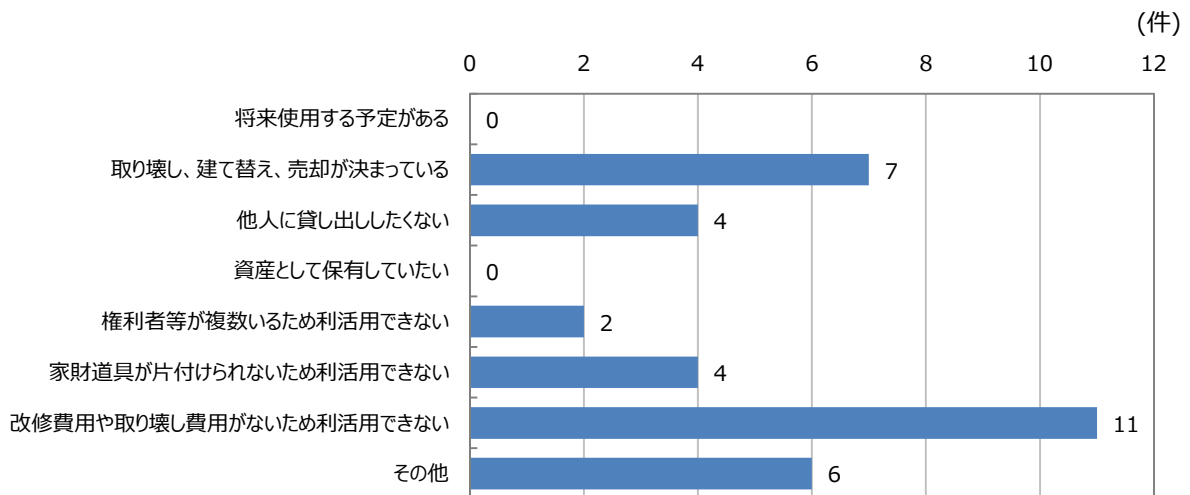
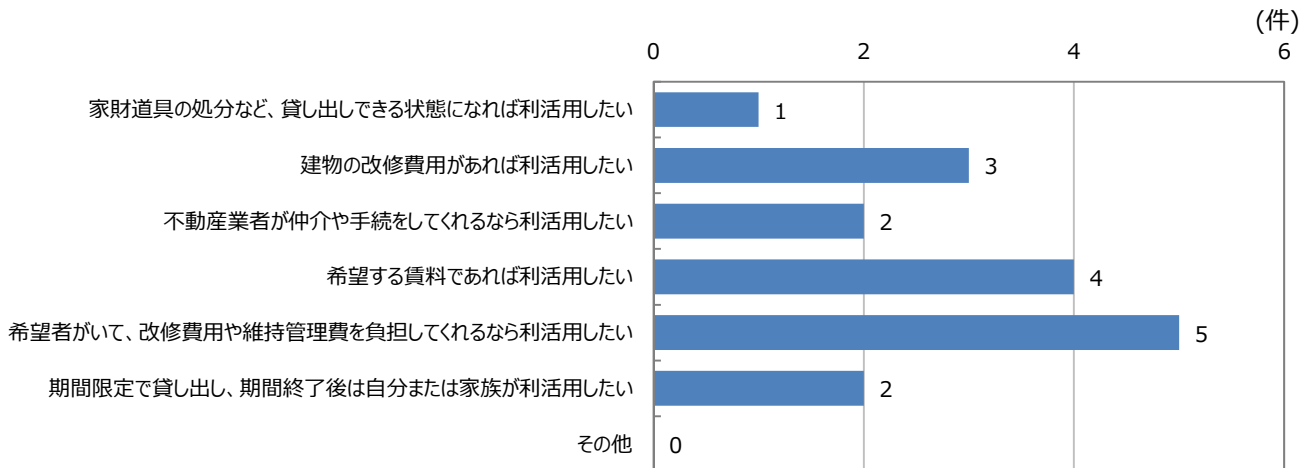
### ⑦利活用の希望等について

「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」（20 件・45.5%）がほぼ拮抗しています。なお、利活用の方法については、売却希望が最も多く 9 件です。



### ⑧ 利活用の条件について

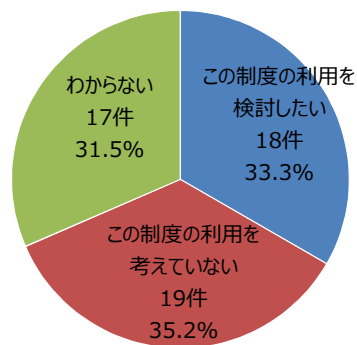
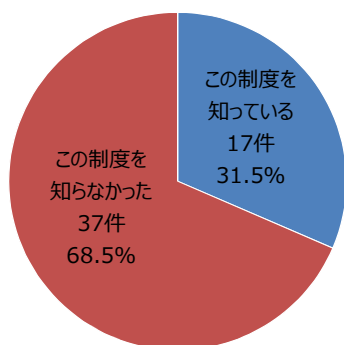
「条件次第で利活用を考えたい」と回答した場合の条件については、「希望者がいて、改修費用や維持管理費を負担してくれるなら利活用したい」（5件）、「希望する賃料であれば利活用したい」（4件）、「建物の改修費用があれば利活用したい」（3件）など、改修費用・維持管理の費用負担（又は希望する賃料収入）を条件としてあげる回答が多いです。また、「利活用しない」理由については、「改修費用や取り壊し費用がないため利活用できない」（11件）との回答が最も多く、利活用の条件として、所有者等の費用負担が課題となっている様子がうかがえます。



### 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ります。

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、ほぼ拮抗しています。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ります。



### 3 関連計画の位置づけ

#### (1) 北海道の関連計画

##### a. 空き家等対策に関する取組方針

計画期間	平成 28 年度～令和 7 年度
策定目的	住宅ストックの循環利用や生活環境の保全に向けて、空き家等の有効な活用などに取り組むとともに、市町村の空き家等対策を積極的に支援することを目的とし、取組方針を定めることとしました。
取組方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 空き家等の活用の推進</li> <li>(2) 市町村への支援</li> <li>(3) 道民への周知・啓発</li> </ul>
空家関連 個別施策	<p><b>(1) 空き家等の活用の推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○「空き家情報バンク」の開設 <ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村や関係団体との連携による運用と普及・啓発</li> <li>・「しごと」、「暮らし」など移住関連情報との連携</li> </ul> </li> <li>○関係団体などと連携した相談体制の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村に対する相談体制の整備</li> <li>・所有者からの相談に対するワンストップ窓口の整備</li> </ul> </li> </ul> <p><b>(2) 市町村への支援</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○道による支援 <ul style="list-style-type: none"> <li>・技術職員が不足している市町村に対する技術的な助言</li> <li>・法の運用状況や国の事業の動向などの情報提供</li> </ul> </li> <li>○関係団体などとの連携による支援 <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係団体などと連携した専門的な知識を有する人材の紹介・アドバイザーの派遣</li> </ul> </li> <li>○情報の収集・提供及び調査研究による支援 <ul style="list-style-type: none"> <li>・道内外の先進的な取組などの情報収集及び提供</li> <li>・積雪寒冷といった北海道の地域特性を反映した特定空家等の判断基準の検討</li> <li>・その他、施策の推進に必要な調査研究及び情報提供</li> </ul> </li> </ul> <p><b>(3) 道民への周知・啓発</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○道による周知・啓発 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ホームページや広報誌の利用や、道民向けリーフレットの作成などにより、法の趣旨や空き家等の活用方法、放置空き家による地域住民の生活への影響などを周知・啓発</li> </ul> </li> <li>○市町村や関係団体などと連携した周知・啓発</li> </ul>

## (2) 町の関連計画

### a. 第7期中標津町総合計画（前期基本計画）

計画期間	令和3年度～令和7年度
将来像	<p style="text-align: center;"><b>空とみどりが人をつないでいくまち 中標津</b>  <b>～ 住みたいまち 住み続けたいまち ～</b></p> <p>道東の空の玄関口である中標津空港を有する広域的な拠点性をはじめ、酪農を中心とした第1次産業、豊かな自然環境、これらを活かしながら「町民」「団体」「企業」「行政」がつながることにより、町の活気や支え合い、新たな価値の創造などにつなげ「住みたいまち、住み続けたいまち」に向かっていくことを目指します。</p>
基本目標	<p>基本目標1 つながりが未来を築くまちづくり          基本目標2 安心と生きがいを感じるまちづくり          基本目標3 産業の力みなぎるまちづくり</p> <p><b>基本目標4 住みやすいまちづくり</b></p> <p>住みやすく、利便性の高いコンパクトなまちを目指すとともに、豊かな自然や景観を守り、誰もが住みたいと思えるまちづくりを進めます。また、自助・共助・公助の連携による災害に強いまちづくりを進めます。</p> <p>(1) 計画的な土地利用の推進           (2) 景観形成の推進          (3) 道路・交通網の充実               <b>(4) 住環境の充実</b>          (5) 消防・防災・減災の充実       (6) 安全な生活環境の確保          (7) 環境保全の推進                   (8) 衛生環境の充実          (9) 上・下水道の充実</p> <p>基本目標5 郷土愛あふれるまちづくり</p>
空家関連施策	<p><b>4 住環境の充実</b></p> <p><b>現状と課題</b></p> <p>(略)</p> <p>さらに、近年は空き家・空き地の増加が課題となっており、発生の抑制を図るとともに、既にある空き家・空き地については、その利活用の方法を検討し、官民連携による有効活用を図ることで、良好な住環境の形成に結びつける必要があります。</p> <p><b>主要施策</b></p> <p><b>(3) 空き家・空き地対策の推進</b></p> <p>①所有者への啓発による空き家・空き地の発生予防や利活用の推進など、官民連携による取り組みと、関係法令に基づいた適正な対応を推進します。</p>



**b. 第2期中標津町まち・ひと・しごと創生総合戦略**

計画期間	令和4年3月～令和7年度																				
基本目標	<p>1 多様なつながりで活性化するまち【雇用・活性化】</p> <p>2 結婚し子どもを産み育てたいと思えるまち【結婚・子育て】</p> <p>3 愛着を持ち、住みたくなる、戻ってきたくなるまち【定住・愛着】</p>																				
空家関連 施策	<p><b>基本目標3 愛着を持ち、住みたくなる、戻ってきたくなるまち</b></p> <p><b>【基本的方向】</b></p> <p>本町の“自然と暮らし”が調和した住みやすいまちである特性を生かした環境整備を進めるとともに、地域での支え合いにより、全ての町民が安心して暮らせるまちづくりを進め、住み続けたいと感じる町民の増加を目指します。同時に、誰もが郷土に愛着を持ち、残りたい・帰ってきたいと思えるまちづくりを進め、転出抑制を図るとともに、一度転出しても中標津町に帰ってくる転入者の増加を目指します。</p> <p><b>【施策項目】</b></p> <p>①郷土愛を深めるまちづくり</p> <p>②支え合い、安心して生活できるまちづくり</p> <p>③住みやすい環境整備</p> <p>暮らしやすい住宅環境づくりは町への定住意向を高めます。良好な住宅地の形成や公園・緑地の充実、少子高齢化社会に対応した地域交通のあり方の検討など、快適な生活環境を整え、中標津町に住み続けたいと思えるまちづくりを推進します。</p> <p>また、町の特性である豊かな自然を守る取り組みを推進し、“自然と暮らし”が調和した住みやすいまちである特性を伸ばす取り組みを推進します。</p> <table border="1" data-bbox="443 1357 1337 1823"> <thead> <tr> <th>主な施策</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>情報化の環境づくり</td> <td>情報格差等の解消、情報通信基盤の整備促進 等</td> </tr> <tr> <td>土地利用計画の推進</td> <td>地域の特性が生かされた土地利用推進、協働による魅力ある快適なまちづくり推進 等</td> </tr> <tr> <td>効率的な地域交通の推進</td> <td>少子高齢化を見据えた地域交通のあり方検討 等</td> </tr> <tr> <td>良好な住宅地の形成</td> <td>良好な住宅地のための開発指導・誘導 等</td> </tr> <tr> <td><b>空き家・空き地対策の推進</b></td> <td><b>空き家・空き地の発生予防・利活用の推進 等</b></td> </tr> <tr> <td>公園・緑地の充実</td> <td>公園施設の計画的な修繕・改築・更新、安全性・利便性向上、市街地緑地の適切な維持管理 等</td> </tr> <tr> <td>水と緑の保全</td> <td>河川への環境負荷低減、森林保全活動推進 等</td> </tr> <tr> <td>地球温暖化防止対策の推進</td> <td>地球温暖化防止意識の醸成、温室効果ガス排出抑制に向けた取り組み 等</td> </tr> <tr> <td>循環型社会の形成</td> <td>ゴミ減量化・適正処理に向けた取り組み推進、不法投棄対策 等</td> </tr> </tbody> </table>	主な施策	内容	情報化の環境づくり	情報格差等の解消、情報通信基盤の整備促進 等	土地利用計画の推進	地域の特性が生かされた土地利用推進、協働による魅力ある快適なまちづくり推進 等	効率的な地域交通の推進	少子高齢化を見据えた地域交通のあり方検討 等	良好な住宅地の形成	良好な住宅地のための開発指導・誘導 等	<b>空き家・空き地対策の推進</b>	<b>空き家・空き地の発生予防・利活用の推進 等</b>	公園・緑地の充実	公園施設の計画的な修繕・改築・更新、安全性・利便性向上、市街地緑地の適切な維持管理 等	水と緑の保全	河川への環境負荷低減、森林保全活動推進 等	地球温暖化防止対策の推進	地球温暖化防止意識の醸成、温室効果ガス排出抑制に向けた取り組み 等	循環型社会の形成	ゴミ減量化・適正処理に向けた取り組み推進、不法投棄対策 等
主な施策	内容																				
情報化の環境づくり	情報格差等の解消、情報通信基盤の整備促進 等																				
土地利用計画の推進	地域の特性が生かされた土地利用推進、協働による魅力ある快適なまちづくり推進 等																				
効率的な地域交通の推進	少子高齢化を見据えた地域交通のあり方検討 等																				
良好な住宅地の形成	良好な住宅地のための開発指導・誘導 等																				
<b>空き家・空き地対策の推進</b>	<b>空き家・空き地の発生予防・利活用の推進 等</b>																				
公園・緑地の充実	公園施設の計画的な修繕・改築・更新、安全性・利便性向上、市街地緑地の適切な維持管理 等																				
水と緑の保全	河川への環境負荷低減、森林保全活動推進 等																				
地球温暖化防止対策の推進	地球温暖化防止意識の醸成、温室効果ガス排出抑制に向けた取り組み 等																				
循環型社会の形成	ゴミ減量化・適正処理に向けた取り組み推進、不法投棄対策 等																				

### C. 中標津町住生活基本計画

計画期間	平成 30 年度～令和 9 年度												
策定目的	平成 29 年度に計画期間が満了を迎えるとともに、今後、さらなる急速な高齢化の進展、人口減少社会への転換等、本町を取り巻く住宅事情は急速な変化が見込まれます。こうした背景を踏まえ、計画を見直し策定します。												
計画目標	<p>理念 いきいき住環境 なかしべつ</p> <p>基本目標 1 誰もが安全・安心に暮らせる住まいづくり</p> <p>基本目標 2 誰もが良質な住宅を確保できる住まいづくり</p> <p>基本目標 3 豊かな自然環境・美しい景観と調和する住まいづくり</p>												
空家関連施策	<p><b>4 空き家等、住宅に関する情報提供、相談体制の仕組みづくり</b></p> <p><b>(1) 空き家等の活用・適正管理の推進</b></p> <p>近年、人口減少や既存住宅の老朽化、住宅に対する社会的ニーズの変化に伴い空き家が増加しており、空き家の中には、適切に管理されていないことにより、安全性の低下、公衆衛生の悪化など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。</p> <p>本町においては 2013（平成 25 年）時点で空家率 9.4%と全道平均の 14.1%より低いものの、その内訳をみると市場に流通しておらず、別荘などの 2 次的住宅としても活用されていないその他の住宅が 6 割強を占めており、今後、空き家等対策について、有効活用や適正管理に関する取り組みを進める必要があります。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td><b>施策の方向性</b></td> </tr> <tr> <td>○空き家実態調査を実施し、町内の空き家数や所有者の意向把握等を行うとともに、情報のデータベース化を図ります。</td> </tr> <tr> <td>○実施調査を基に、空き家に対する取り組みを検討します。</td> </tr> <tr> <td><b>具体的な施策</b></td> </tr> <tr> <td>・ 空き家実態調査の実施、空き家データベースの作成</td> </tr> <tr> <td>・ 空き家施策の検討</td> </tr> </table> <p><b>(2) 住宅に関する情報提供、相談体制の充実</b></p> <p>本町は、住まいに関する様々な分野での消費者の関心の高まり、住宅関連制度の多様化等に対応するため、町のホームページで住情報誌を発行し、町民、町外居住者に住まいに関する総合的な情報を提供してきました。</p> <p>今後も、良質な住宅が流通し有効に活用されるよう、住宅に関する情報提供、相談体制の充実が求められます。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td><b>施策の方向性</b></td> </tr> <tr> <td>○住情報誌は、今後も継続的に発行していきます。</td> </tr> <tr> <td>○住宅リフォーム、耐震改修、融資、技術指導など住宅に関する様々な情報収集を行うとともに、北海道の公的機関や関係団体、地元建築士会などと連携や継続的な研修・講習会等への参加等により、住宅に関する町民の様々な相談に応じる住宅相談窓口の充実を図ります。</td> </tr> <tr> <td><b>具体的な施策</b></td> </tr> <tr> <td>・ 総合的な住宅関連情報の提供</td> </tr> <tr> <td>・ 相談窓口、相談体制の充実</td> </tr> </table>	<b>施策の方向性</b>	○空き家実態調査を実施し、町内の空き家数や所有者の意向把握等を行うとともに、情報のデータベース化を図ります。	○実施調査を基に、空き家に対する取り組みを検討します。	<b>具体的な施策</b>	・ 空き家実態調査の実施、空き家データベースの作成	・ 空き家施策の検討	<b>施策の方向性</b>	○住情報誌は、今後も継続的に発行していきます。	○住宅リフォーム、耐震改修、融資、技術指導など住宅に関する様々な情報収集を行うとともに、北海道の公的機関や関係団体、地元建築士会などと連携や継続的な研修・講習会等への参加等により、住宅に関する町民の様々な相談に応じる住宅相談窓口の充実を図ります。	<b>具体的な施策</b>	・ 総合的な住宅関連情報の提供	・ 相談窓口、相談体制の充実
<b>施策の方向性</b>													
○空き家実態調査を実施し、町内の空き家数や所有者の意向把握等を行うとともに、情報のデータベース化を図ります。													
○実施調査を基に、空き家に対する取り組みを検討します。													
<b>具体的な施策</b>													
・ 空き家実態調査の実施、空き家データベースの作成													
・ 空き家施策の検討													
<b>施策の方向性</b>													
○住情報誌は、今後も継続的に発行していきます。													
○住宅リフォーム、耐震改修、融資、技術指導など住宅に関する様々な情報収集を行うとともに、北海道の公的機関や関係団体、地元建築士会などと連携や継続的な研修・講習会等への参加等により、住宅に関する町民の様々な相談に応じる住宅相談窓口の充実を図ります。													
<b>具体的な施策</b>													
・ 総合的な住宅関連情報の提供													
・ 相談窓口、相談体制の充実													

#### d. 中標津町強靱化計画

計画期間	令和2年度～令和6年度
策定目的	<p>本町における自然災害に対する脆弱さを見つめ直し、中標津町の強靱化を図ることは、今後想定される大規模自然災害から町民の生命・財産を守り、本町の持続的な成長を実現するために必要であるのみならず、国・北海道全体の強靱化を進める上でも不可欠な課題であり、国、北海道、民間事業者及び町民等の総力を結集し、これまでの取組を更に加速していかなければならない。</p> <p>こうした基本認識のもと、中標津町における国土強靱化に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「中標津町強靱化計画」を策定する。</p>
計画目標	<p>(1) 人命の保護が最大限図られること</p> <p>(2) 中標津町の重要な機能が致命的な障害を受けずに維持されること</p> <p>(3) 町民の財産及び公共施設に係る被害の最小化</p> <p>(4) 迅速な復旧復興</p>
空家関連 施策	<p><b>第3章 脆弱性評価</b></p> <p><b>2 リスクシナリオ「起きてはならない最悪の事態」の設定</b></p> <p><b>(1) 人命の保護</b></p> <p><b>1-1 地震等による建築物等の大規模倒壊や火災に伴う死傷者の発生</b></p> <p><b>(建築物等の老朽化対策)</b></p> <p>○公共建築物の老朽化対策については、維持管理や保守、更新等必要な取組を進めているが、今後、更新時期を迎える建築物が多数見込まれることから、「中標津町公共施設等総合管理計画」に沿った維持管理等を適切に行う必要がある。また、個別施設ごとの長寿命化計画の策定を促進する必要がある。</p> <p>○公営住宅については、29% (R1) が既に耐用年数を経過しており、老朽ストックの計画的な建替え、改善等を実施する必要がある。</p> <p>○民間建築物については、老朽化や空き家の増加が見込まれることから、倒壊等による被害防止のために、国の支援制度を活用するなどし、老朽化対策や空き家対策を促進する必要がある。</p> <p><b>第4章 中標津町強靱化のための施策プログラムの策定等</b></p> <p><b>【中標津町強靱化のための施策プログラムの策定及び推進事業一覧】</b></p> <p><b>1. 人命の保護</b></p> <p><b>1-1 地震等による建築物等の大規模倒壊や火災に伴う死傷者の発生</b></p> <p><b>(建築物等の老朽化対策)</b></p> <p>○公共建築物等の老朽化対策について、「中標津町公共施設等総合管理計画」や各施設管理者が策定する個別施設ごとの長寿命化計画等に沿って、計画的な維持管理や施設の更新を実施する。[国、道、町]</p> <p>○民間建築物の老朽化対策について、国の支援制度の活用などを通じ、既存建築物の不燃化や老朽マンションの建替、空き家の有効活用等の促進を図る。[国、道、町、民間]</p> <p>《指 標》</p> <p>空き家対策計画の策定 未策定 (R1) ⇒ 策定 (R4)</p>

## 4 空家等に関する課題

### (1) 空家等対策の必要性

空家等の適切な管理は、法第3条において所有者等の責務として定められています。また、民法では空家等に起因する他人への損害については、占有者や所有者がその責任を負うこととされているため、所有者等の責任において適切に管理しなければなりません。

現状では、何らかの理由により空家等となった以降、その責務が果たされず放置されているものも見受けられます。

積雪寒冷地である本町では、冬期の積雪や低温などによる家屋の劣化が進みやすく、腐朽・破損が進行し周辺環境に悪影響を与えることや、屋根雪やつららの落下による事故も懸念されます。今後とも空家等の総数が増加した場合、このような危険家屋も増加していくものと予想され、空家等対策に取り組む必要があります。

### (2) 空家等対策に向けた課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題等、多くのものがあります。

#### a. 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化等）

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。特に冬期には、屋根の積雪が隣地や道路に落ち、危険性が増大します。

また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄等、近隣の環境悪化を招く原因となります。

#### b. 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化等）

放火や不審者の侵入、不法滞在等空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。

また、破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害する等、地域全体へ悪影響を及ぼします。

#### c. 空家等の増加に伴う地域活力の低下と更なる悪循環（過疎化等）の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。

そうすると、更なる人口減少が起こり過疎化に繋がるおそれがあります。

#### d. 空家等の増加に伴う多様な問題の顕在化

空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況もまた異なります。空家等の相続放棄や所有者が行方不明になるなど管理者不在に加え、借地上にある場合は土地所有者と権利関係等の問題や、土地所有者側にも相続等の問題が生じた場合、共有化等複雑な事情が生じるなど、社会的な要因により簡単に解決できず、専門家に相談を要するうえに、解決に時間と費用が発生する等の問題が深刻化します。

また、空家等が増えた分、防災面、防犯面、環境面、衛生面等多種多様な問題を抱えている状況が顕在化します。

### 3章 空家等の対策

前章における空家等の現状を踏まえ、本計画における空家等対策の取り組み方針を以下に定め、方針に沿った施策を展開します。

#### 方針1 空家等（特定空家等）の発生抑制

所有者等に対し、良質な住宅の維持管理や空家化の予防に関する調査や、様々な情報提供を行い、空家の発生を予防します。

具体的な対策	(1) 空家等の調査
	(2) 良質な既存住宅の形成
	(3) 空家化の予防に向けた意識啓発

##### (1) 空家等の調査

国の「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」では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには既存の統計資料も活用しつつ、まず市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である」としています。

本町では、現地調査や冬期間の空家の管理状況調査、所有者意向調査等を行うほか、空家等実態調査に合わせ、町民からの情報提供を有効活用し、空家等の所在やその状態の把握に努め、空家等実態調査を定期的を実施します。

##### a. 現地調査

本町では令和元年度に「中標津町空家等実態調査」を実施し、調査の結果、空家等と推定される建物（使用実態なし）は325件でした。

この調査結果をもとに、解体済みの状況や居住の有無、劣化状況等の情報等を整理し空家データベースを整備しました。

今後は、空家等に関するデータベースから、特定空家等となる可能性がある建物に対して、「特定空家等及び不良住宅のチェックシート」（参考資料1）を活用し、職員が現地調査を行い、「中標津町特定空家等の認定基準」を基に、倒壊等による危険性、保安上の危険、衛生上の問題、景観の問題及び周辺的生活環境の保全などの状態を確認し、実態把握に努めます。

##### b. 所有者意向調査

上記のデータベースを基に、空家所有者等を対象（所有者等が特定できたものは268件（82.5%））に実態把握のための意向調査を実施しました。

今後も、現地調査に合わせ、不動産登記情報、住民基本台帳情報、戸籍情報、固定資産税情報などを活用して、所有者等へ意向調査等を実施し、結果を参考として空家等の発生抑制に向け対策を進めます。

## (2) 良質な既存住宅の形成

### a. 既存ストックの良質化の促進

既存住宅を良質な状態で維持することにより、資産価値の向上や住宅の長寿命化が図られます。また、ある程度劣化が進む空家を取得した場合に適切な改修等を実施することで良質な住宅へ再生することが可能です。

平成 29 年度に策定した「中標津町住生活基本計画」において、住宅の基本性能の向上に係る施策として以下のものを掲げています。

以下、「中標津町住生活基本計画」（平成 29 年度策定）より抜粋

### 3 良質な民間住宅の形成

#### (1) 住宅の耐震化の促進

本町の住宅の耐震化率は、2013（平成 25）年度現在 81.6%であり、さらなる耐震化の促進が求められています。

施策の方向性	
○本町における住宅及び多数利用建築物の耐震化の目標を、国・北海道に順じ 2020（平成 32）年度までに少なくとも 95%に設定することとします。（現況：住宅の耐震化率 81.6%、多数利用建築物 86.2%）	
○住宅の「耐震改修工事」費用の一部を助成補助として「中標津町既存住宅耐震改修費補助制度」を 2008（平成 20）年 4 月より創設しており、今後も継続します。	
○旧耐震基準（1981（昭和 56）年 5 月 31 日以前）により建設された住宅・建物の除却を行う所有者等を対象とした支援制度について検討します。	
具体的な施策	担当課
・耐震改修の促進を図るための支援や環境整備	総務課（防災係）
・住宅・建築物の地震防災対策に関する啓発・知識の普及	都市住宅課（建築指導係）
・耐震診断・改修等に係わる相談窓口の設置	
・耐震診断・改修を担う人材の技術力向上	

## (2) 住宅の基本性能の向上

本町では、良質な住宅が新設・建替えされることにより、町民が将来に渡り安全安心に暮らせるよう、北方型住宅や住宅性能表示制度等住宅品質の確保に関する窓口でのパンフレットの配布などで情報の提供に努めてきましたが、今後も引き続き、さらなる住宅の基本性能の向上に向けた取り組みが求められています。

施策の方向性	
<ul style="list-style-type: none"><li>○良質な住宅ストックの形成を目指すため、住宅性能表示制度のほか、北海道のきた住まいる制度について、窓口でのパンフレット配布などで制度紹介等の情報発信を進め、質の高い住宅の普及に取り組みます。</li><li>○道では、既存住宅の性能や、居住者の状況に応じてどのような改修を行っていけばよいかを考える手助けとして「住宅の性能向上リフォームマニュアル」を発行しており、住宅リフォーム推進のため、マニュアルの普及を図ります。</li><li>○良質で長持ちする住宅の建設を促進するため長期優良住宅制度の普及を図ります。</li><li>○環境にやさしい住宅の建設を促進するため低炭素建築物の制度の普及を図ります。</li></ul>	
具体的な施策	担当課
・きた住まいるの制度の普及	都市住宅課（建築指導係）
・住宅リフォームの推進	
・長期優良住宅の制度の普及	
・低炭素建築物の制度の普及	

こうしたことを踏まえ、既存住宅を良質な状態で維持し空家化を防ぐため、町民の既存住宅の耐震化や基本性能の向上に対する支援を進めます。

### b. 老朽住宅の更新促進

上記の既存住宅の耐震化・性能向上に対する支援に合わせて、住宅の建替え、新築に対する支援方策についても検討を進めます。

### c. 相談窓口の充実

住宅リフォーム、耐震改修、融資、技術指導など住宅に関する様々な情報収集を行うとともに、北海道の公的機関や関係団体、地元建築士会などと連携や継続的な研修・講習会等への参加等により、住宅に関する町民の様々な相談に応じる住宅相談窓口の充実を図ります。

以下、「中標津町住生活基本計画」（平成 29 年度策定）より抜粋

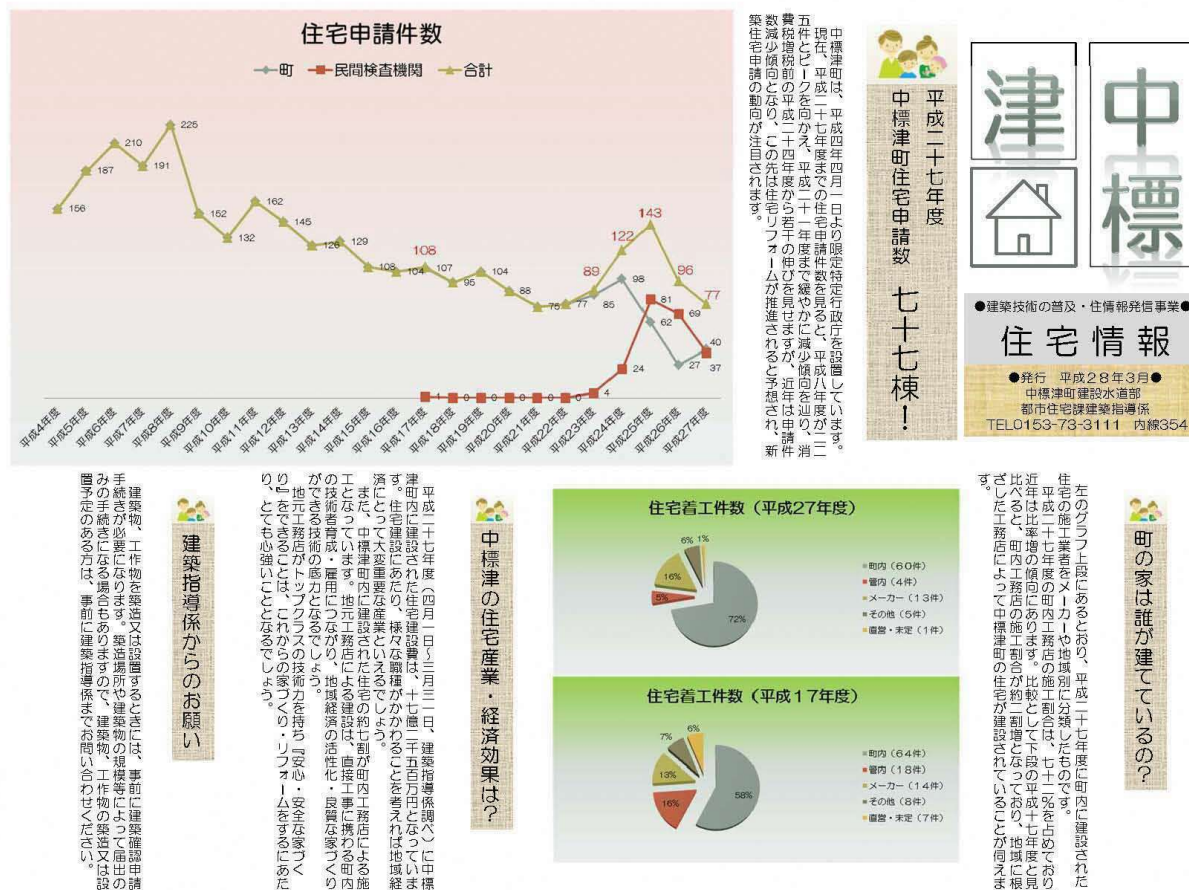
## (2) 住宅に関する情報提供、相談体制の充実

本町は、住まいに関する様々な分野での消費者の関心の高まり、住宅関連制度の多様化等に対応するため、町のホームページで住情報誌を発行し、町民、町外居住者に住まいに関する総合的な情報を提供してきました。

今後も、良質な住宅が流通し有効に活用されるよう、住宅に関する情報提供、相談体制の充実が求められます。

施策の方向性	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○住情報誌は、今後も継続的に発行していきます。</li> <li>○住宅リフォーム、耐震改修、融資、技術指導など住宅に関する様々な情報収集を行うとともに、北海道の公的機関や関係団体、地元建築士会などと連携や継続的な研修・講習会等への参加等により、住宅に関する町民の様々な相談に応じる住宅相談窓口の充実を図ります。</li> </ul>	
具体的な施策	担当課
<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合的な住宅関連情報の提供</li> <li>・相談窓口、相談体制の充実</li> </ul>	都市住宅課（建築指導係）

図 7-2 中標津町住宅情報誌（平成 27 年度版）





### (3) 空家化の予防に向けた意識啓発

#### a. パンフレットやインターネットを活用した意識啓発

空家となってから長期間が経過してしまうと、劣化が進み維持管理等の負担が増すとともに、近隣の生活に支障がでる恐れがあります。

そのため、幅広く町民に対して空家等に関する問題意識を高め、適切な維持管理の重要性を促すための情報発信や、空家等となることを防ぐための解体、売買等に関する具体的な項目、相談窓口についての情報発信を町ホームページや広報などを活用するとともに、町民向け空家等対応マニュアル等、概要版を作成し広く啓発を図ります。

特に、単身高齢者世帯や高齢者夫婦世帯が自宅の将来について考えていただけるよう、高齢者と接する様々な機会を活用して効果的に情報を発信していきます。

#### b. セミナー等の開催による意識啓発

空家セミナーを開催し、相続人となる者のいない所有者に対し、亡くなられた後の段取り等の周知・啓発を行い、空家問題の生前解決を推奨していくとともに、高校生や女性など対象を広げ、空家に対する意識啓発の拡充を図ります。

また、外部の専門家団体等との協力関係の構築を進め、空家の相談に早期に対処できるように連携体制の整備を行います。


さらに、北海道及び北海道空き家等対策連絡協議会との連携を進めます。

#### c. 空家版エンディングノートの作成・提供

現在住宅を所有している高齢者に対して、空家問題を「我が事」に認識してもらい、将来、所有者不明の空家が発生しないよう、現時点から対策を講じることを目的に、空家版エンディングノートを作成し、町民への配布や町のホームページに掲載し、ダウンロードして使えるようにすることを検討します。

この空家版エンディングノートとは、相続発生前の、所有者やその相続予定者が元気なうちに、将来、住まいをどうするのかといった選択肢を考え、そのために必要な前提条件の整理や信頼できる相談先のめどをつけておこうというものです。こうした住まいの終活が当たり前の社会になれば、空家等の増加による町の価値の低下や、空家の所有者不明化を予防し、ひいては市街地の持続的な世代交代を促すことにもつながります。

#### 方針1 空家等（特定空家等）の発生抑制

建物の状態	具体的な対策	主な取り組み
 良質な住宅等	(1) 空家等の調査	○現地調査 ○所有者意向調査
	(2) 良質な既存住宅の形成	○既存ストックの良質化の促進
		○老朽住宅の更新促進
		○相談窓口の充実
	(3) 空家化の予防に向けた意識啓発	○パンフレットやインターネットを活用した意識啓発
		○セミナー等の開催による意識啓発
○空家版エンディングノートの作成・提供		

## 方針 2 空家等の流通・利活用の促進

法第3条において「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているとおり、空家等は所有者等が自らの責任により適正な管理に努めることが原則です。

町は、所有者等が空家等を適切に管理していただくよう、空家等の管理に関する情報発信・意識啓発や所有者への支援を行います。

また、移住・定住希望者が空家など住情報を容易に取得できる環境の整備を進めます。

具体的な対策

(1) 空家等適正管理の促進

(2) 空家等の利活用の促進

### (1) 空家等適正管理の促進

#### a. 空家等の所有者等への情報提供

所有者等が空家等の維持管理に対して重要性などを認識していないために空家等が放置され、その結果、周囲に様々な影響を及ぼす可能性があります。

こうした空家等の問題を認識し、適切な維持管理、売却・賃貸などの市場流通手法など、所有者等に対して的確に情報が伝わるよう幅広く行います。

#### b. 空家等の継続的な実態把握のための取り組み推進

関係部局が連携して新たな空家等を把握するための調査体制の構築を進めます。

また、将来の空家予備軍ともなる単身高齢者の状況について、町と社会福祉協議会、町内会等が連携して、高齢者の日常的な生活の場での支援の中で、空家等になるリスクの高い高齢者の住まいの問題を把握し所有者と家族との間で将来的な相続に関する話し合いをすることなどを推奨していきます。

#### c. 空家等情報のシステム・データベース化

空家等について、令和元年度に実施した「中標津町空家等実態調査」を基にデータベースの整備を行うとともに、法に基づき、空家候補の所有者等を対象に実態把握のための意向調査を実施しました。

今後、データベースの円滑な活用や空家等情報の管理、空家等対策の効果的・効率的な実施を目的として「空家等管理システム」の導入及び継続的な情報の更新について検討します。また、町民から寄せられた情報や、役場各部署の情報を基に追加の現地調査などを行い、その都度、データベースの更新を行います。

#### **d. 空家等管理に関するサービス展開の可能性の検討**

空家等の所有者等が遠方に居住している場合などは、空家等の売却・賃貸に向けた活動のほか、空家等の定期的な管理が困難であるために、空家等の劣化が進んでしまう可能性があります。

そのため、町内の関連団体ほか民間事業者・地域住民等による定期巡回等維持管理サービスの可能性について情報を共有しながら検討を進めます。

#### **e. 空家片付け、家財整理の支援方策の検討**

空家等の所有者等の中には、「片付けが面倒くさい」、「思い出の家財の整理ができない」といった理由で、空家の流通を断念する方も多くいます。

そのため、町内の関連団体ほか民間事業者・地域住民等との連携による空家片付け、家財整理の支援方策について検討を進めます。

### **(2) 空家等及び空家等の跡地の利活用の促進**

#### **a. 空き家バンク制度を活用した流通促進**

空家等の利活用については、「北海道空き家情報バンク」を活用し、利用希望者への情報提供を促進します。有効に機能させるためには、登録物件を十分確保することが必要であり、空家等所有者への制度の周知を推進します。

また、町内民間事業者と連携し、中標津町独自の空家情報バンクを設置することを検討します。

さらに、町外から町に、移住のための空き住宅に関する問い合わせがあった場合に備え、町内の物件を扱う不動産、宅建関連事業者のリスト化を検討します。

#### **b. 空家等の寄付制度の検討**

空家等の所有者等から町への寄付の申し出に関する相談が寄せられる場合があり、利活用の手法としては、迅速な対応が可能となる有効な手法ではありますが、維持管理や除却に要する費用が町の負担となることから、一定の基準に基づく慎重な判断が求められるため、寄付制度については研究します。

#### **c. 支援制度の検討**

町内の空家等を有効活用し移住や地域コミュニティの促進を図るため、空家等の改修工事等の補助制度について検討します。

また、金融機関で空家等対策に関するリフォームなどの資金融資制度を設けていることから、金融機関と連携して制度の紹介などを行います。

#### **d. 町の施策に基づく活用の検討**

空家等の問題は、その所有者等が解消することが前提ですが、子育て世帯への支援や地域のニーズに合わせた活用の促進など、新たな課題に対応するため、町においても民間事業者等と連携し、または、直接町が主体となり活用することを検討します。

**e. 中標津ならではの空家等活用事例の発信**


道内の大学や町内の民間事業者などと連携し、町内の空家等を活用したリノベーションの事例集を作成し、空家等を活用した中標津ならではの暮らし方を、広く発信していくことを検討します。

**f. 地域運営組織（まちまかない会社）組成の検討**

町内で住宅を探す際に、公営住宅は役場等、民賃・空家は宅建業など個別に相談する必要があります。それらをワンストップで実施でき、戸建住宅高齢者の住み替え時の長期空家予防と中古住宅市場への流通を促進する体制、組織の構築を検討します。

当組織は、空家等の管理、不動産取引、賃貸住宅の管理、公営住宅の管理、リフォームや移住の支援、空家バンクの運営、空家片付け・家財整理の支援などを行い、地元宅建業者や建設業者等で組成し、町や町内会、商工会等との連携により半公的な組織の組成とします。

方針2 空家等の流通・利活用の促進

建物の状態	具体的な対策	主な取り組み
 <p>利活用が可能な住宅等</p>	<p>(1) 空家等適正管理の促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空家等の所有者等への情報提供</li> <li>○空家等の継続的な実態把握のための取り組み推進</li> <li>○空家等情報のシステム・データベース化</li> <li>○空家等管理に関するサービス展開の可能性の検討</li> <li>○空家片付け、家財整理の支援方策の検討</li> </ul>
	<p>(2) 空家等の利活用の促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家バンク制度を活用した流通促進</li> <li>○空家等の寄付制度の検討</li> <li>○支援制度の検討</li> <li>○町の施策に基づく活用の検討</li> <li>○中標津ならではの空家等活用事例の発信</li> <li>○地域運営組織（まちまかない会社）組成の検討</li> </ul>

### 方針3 特定空家等への対応

空家等が適切に管理されていないために、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている場合は、所有者等に法や条例に基づく指導等の措置を行うほか、解体補助制度等の支援により、所有者等による除却を促していきます。

具体的な対策	(1) 管理不全な空家等への対応
	(2) 準特定空家等の登録・措置
	(3) 特定空家等の認定・措置

#### (1) 管理不全な空家等への対応

##### a. 所有者等不在の空家等への対応

所有者等の所在を特定できない場合や所有者等が死亡しており相続人が存在しないような空家等で近隣への影響が懸念されるような空家等については、「不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度」の活用について検討します。

特定空家等に認定され、措置が必要と判断されたものの所有者等が不在のものについては、法第14条第10項に基づく「略式代執行」について検討します。

##### ※不在者財産管理人制度

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所は、申立てにより不在者財産管理人を選任し、選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができる制度。

##### ※相続財産管理人制度

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）に、家庭裁判所は申立てにより、相続財産の管理人を選任します。相続財産管理人は、財産の清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させる制度。

##### ※略式代執行

建物の所有者がわかっているなら行政代執行、所有者が特定できないなら略式代執行の措置がとられます。略式代執行の場合、所有者が特定できていないため、かかった費用は財産管理制度で補填します。行政代執行よりも早く建物への対応ができるものの、補填しきれなかった部分の費用は税金で負担することになります。

##### b. 特定空家等、その他の空家等に対する除却補助制度の検討

劣化度が進み倒壊等危険な状態にある空家等については、早急な除却（解体）が求められますが、除却には多額の費用が必要となります。そのため所有者等自身が除却費用を用意することが困難である場合は、倒壊等危険な状態にある空家等が存続し続けてしまいます。

そこで町では、空家等の除却工事にかかる費用の一部を補助する除却補助制度について創設を検討し、所有者等の自発的な除却を促進します。

## (2) 準特定空家等の登録・措置

### a. 準特定空家等の登録

特定空家等に該当しない空家等であって、適切な管理が行われていないことにより周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等を本計画により、準特定空家等と規定し、登録します。

### b. 準特定空家等に対する措置

準特定空家等の所有者等に対し、当該準特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができるものとします。

このことから、特定空家等に該当しない管理不全な空家等の所有者等に対しても、適切な管理をお願いする助言又は指導をして、自発的な対応を促します。

## (3) 特定空家等の認定・措置

### a. 特定空家等の認定

老朽化が進み、特定空家等に該当するおそれのあるものに対して、町では、国の「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」や、北海道の「市町村による特定空家の判断の手引き」をもとに「特定空家等判定基準及び特定空家等判断基準マニュアル」を定め、現地調査による結果を参考に中標津町空家等対策協議会で協議の上最終的に町長が認定します。

### b. 特定空家等に対する措置

特定空家等については、周辺の建築物や通行人等に対して悪影響をもたらすおそれがあるかどうか、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案し、特定空家等に対する措置を講じる必要があるか中標津町空家等対策協議会にて判断します。

措置が必要であると判断された場合は、所有者等に対して法の規定及びガイドラインに示す「助言又は指導」「勧告」「命令」「行政代執行」の措置を段階的に進めていきます。

「勧告」を受けた特定空家等については、固定資産税及び都市計画税に係る住宅用地特例の対象から除外されます。

「勧告」、「命令」および「行政代執行」については、実施の是非について中標津町空家等対策協議会にて協議した上で総合的に判断します。

### 方針3 特定空家等への対応


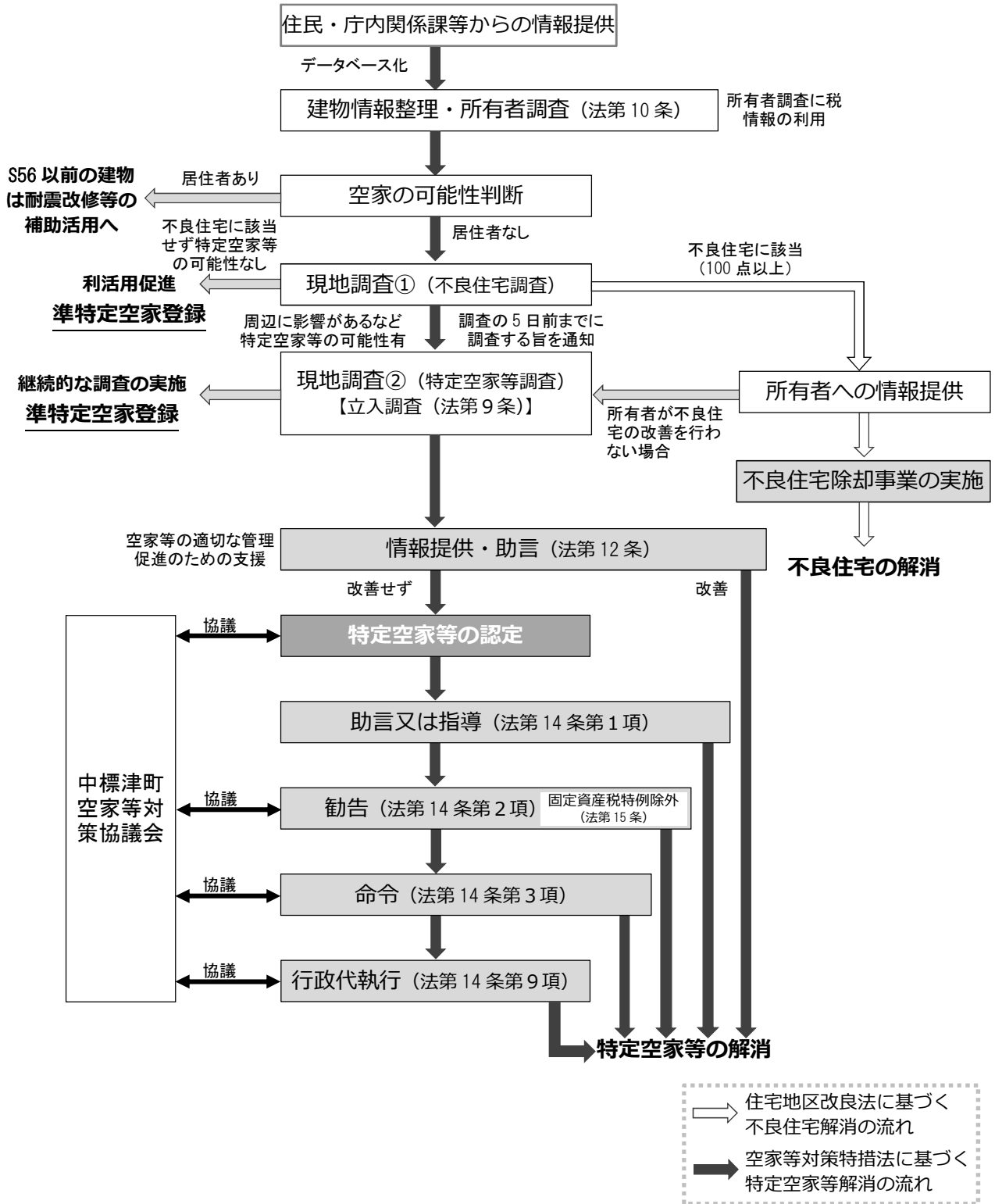
建物の状態	具体的な対策	主な取り組み
 管理不全住宅等	(1) 管理不全な空家等への対応	<input type="checkbox"/> 所有者等不在の空家等への対応 <input type="checkbox"/> 特定空家等、その他の空家等に対する除却補助制度の検討
	(2) 準特定空家等の登録・措置	<input type="checkbox"/> 準特定空家等の登録 <input type="checkbox"/> 準特定空家等に対する措置
	(3) 特定空家等の認定・措置	<input type="checkbox"/> 特定空家等の認定 <input type="checkbox"/> 特定空家等に対する措置

図 3-1 不良住宅、準特定空家及び特定空家等対応フロー



以上の当町の特性や空家を取り巻く現状を踏まえ、方針を定め、以下の一覧とおり取り組みを推進します。

建物の状態	取組方針	具体的な対策	主な取り組み
 良質な住宅等	方針1 空家等（特定空家等）の発生抑制	(1) 空家等の調査	○現地調査 ○所有者意向調査
		(2) 良質な既存住宅の形成	○既存ストックの良質化の促進 ○老朽住宅の更新促進 ○相談窓口の充実
		(3) 空家化の予防に向けた意識啓発	○パンフレットやインターネットを活用した意識啓発 ○セミナー等の開催による意識啓発 ○空家版エンディングノートの作成・提供
 利活用が可能な住宅等	方針2 空家等の流通・利活用の促進	(1) 空家等適正管理の促進	○空家等の所有者等への情報提供 ○空家等の継続的な実態把握のための取り組み推進 ○空家等情報のシステム・データベース化 ○空家等管理に関するサービス展開の可能性の検討 ○空家片付け、家財整理の支援方策の検討
		(2) 空家等の利活用の促進	○空き家バンク制度を活用した流通促進 ○空家等の寄付制度の検討 ○支援制度の検討 ○町の施策に基づく活用の検討 ○中標津ならではの空家等活用事例の発信 ○地域運営組織（まちまかない会社）組成の検討
 管理不全住宅等	方針3 特定空家等への対応	(1) 管理不全な空家等への対応	○所有者等不在の空家等への対応 ○特定空家等、その他の空家等に対する除却補助制度の検討
		(2) 準特定空家等の登録・措置	○準特定空家等の登録 ○準特定空家等に対する措置
		(3) 特定空家等の認定・措置	○特定空家等の認定 ○特定空家等に対する措置



## 4章 対策の実施体制

### 1 空家等対策の実施体制

空家等の所有者等や近隣住民等からの空家等に関する相談・問い合わせ・要望等については多岐にわたる内容であることから、庁内で横断的に対応するための情報共有と体制の構築が必要です。

#### (1) 総合的な調整等

- 担当課 都市住宅課
- 主な内容 調査、情報収集、総合窓口対応、各種証明、啓発、周知、補助制度、庁内調整

#### (2) 個別対応

空家等に関する相談等については、都市住宅課で内容を把握したのち相談内容に応じて各担当部署が個別対応になります。

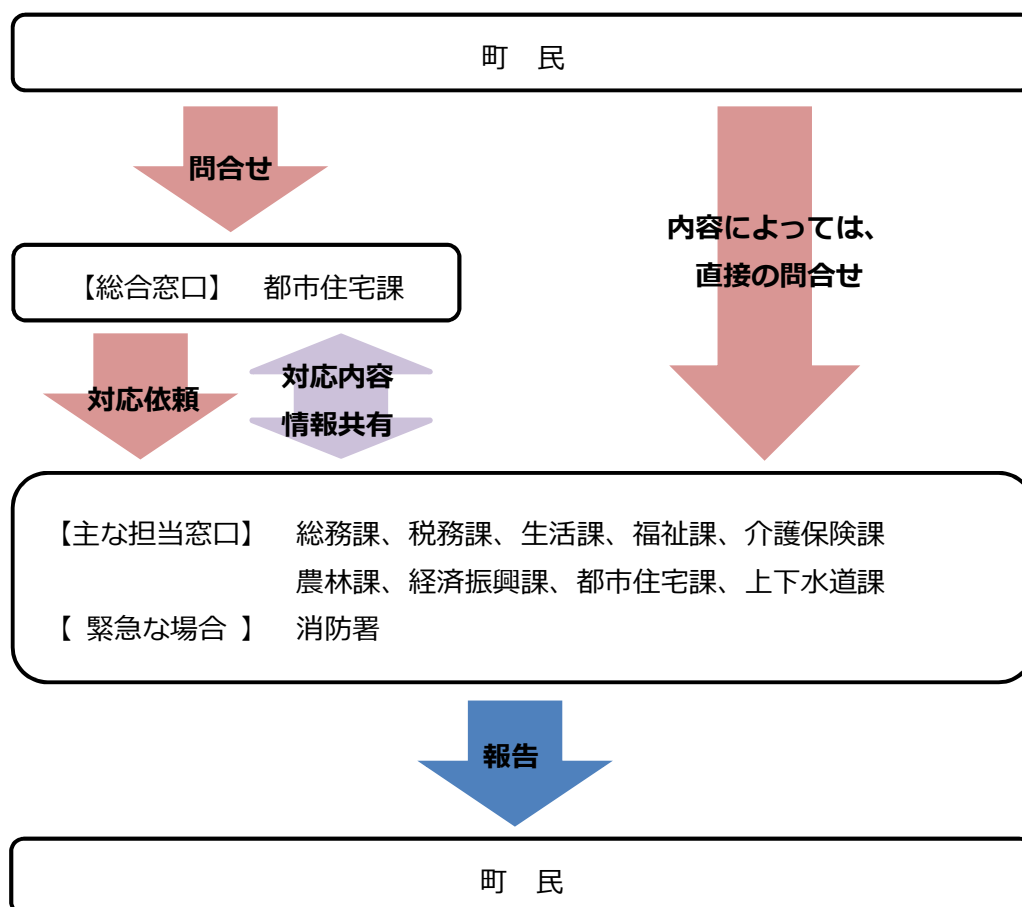
相談者	空家等の想定される相談内容	主な担当課
所有者等	ごみ（廃棄物処理）に関すること	生活課
	固定資産税に関すること	税務課
	高齢者等に対する啓発、情報提供	福祉課、介護保険課
	高齢者からの住み替え、施設入所等に関すること	福祉課、介護保険課
	賃貸に関すること	都市住宅課
	解体に関すること	都市住宅課
	既存住宅耐震改修補助事業に関すること	総務課
近隣住民等	倒壊、外壁、屋根等の破損、飛散に関すること	総務課、都市住宅課
	地域防災に関すること	総務課
	ごみ、不法投棄に関すること	生活課
	防犯に関すること	生活課
	落書き、景観上の問題に関すること	生活課、都市住宅課
	草木の繁茂、立木に関すること	都市住宅課
	応急対応に関すること（倒壊、飛散等）	消防署
その他	鳥獣（カラス、ハト、キツネ、ノイ）に関すること	農林課
	スズメバチ駆除業者の紹介	農林課
	空き店舗等の活用に関すること	経済振興課
	定住促進、長期滞在に関すること	経済振興課
	空家等対策計画に関すること	都市住宅課
	空家等対策協議会に関すること	都市住宅課
	火災に関すること	消防署

対応表①（相談者からみた対応表）

対応表②（担当課からみた対応表）

担当課	想定される相談内容
総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅耐震改修補助事業に関する事</li> <li>・空家等の地域防災に関する事</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の固定資産税に関する事</li> <li>・空家等の所有者情報の提供に関する事</li> </ul>
生活課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等に係る環境衛生保持に関する事</li> <li>・空家等に係る防犯に関する事</li> <li>・空家等の廃棄物処理に関する事</li> </ul>
福祉課 介護保険課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者等に対する啓発、情報提供</li> <li>・高齢者からの住み替え、施設入所等に関する事</li> </ul>
農林課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等に係る鳥獣（カラス、ハト、キツネ、ノイヌ）に関する事</li> <li>・空家等に係るスズメバチ駆除業者の紹介</li> </ul>
経済振興課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗等の活用に関する事</li> <li>・定住促進、長期滞在に関する事</li> </ul>
都市住宅課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の総合窓口に関する事</li> <li>・空家等の所有者情報収集に関する事</li> <li>・空家等対策協議会に関する事</li> <li>・空家等対策計画に関する事</li> <li>・空家等の除却補助制度に関する事</li> <li>・空家等の草木の繁茂、立木に関する事</li> </ul>
上下水道課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開閉栓情報等の提供</li> </ul>
消防署	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の緊急を要する応急措置に関する事（倒壊、飛散等）</li> <li>・空家等の火災に関する事</li> </ul>
共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の情報収集</li> </ul>

図 4-1 実施体制フロー



## 2 協議会の設置

空家等対策を進めるうえで、中標津町空家等対策協議会設置要綱を定め、法第7条2項に基づく、「中標津町空家等対策協議会」を継続的に運営していきます。

## 3 計画の見直し

本計画期間は5年間であり、計画期間終了に伴う計画の見直しにあたっては、中標津町空家等対策協議会が主体となり、見直しを行います。

なお、社会的状況の変化等を踏まえ、必要に応じて計画期間中においても適時見直しを行います。

# 参考資料 1 : 特定空家等及び不良住宅のチェックシート

(国土交通省「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」、北海道「市町村による特定空き家の判断の手引」を参考に作成)

整理番号	1
------	---

## 空家所有者・建物概要チェックシート (不良住宅・特定空家 共通)

調査年月日: \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 ( )      調査回数: \_\_\_\_\_ 回目

調査者: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

立入調査通知有無: 有 ・ 無

(※立入調査について未通知の場合は、敷地境界から目視で確認できる範囲)

・所有者等氏名:

所有者等情報: ・所有者等居住先: \_\_\_\_\_

・その他: \_\_\_\_\_

### 1. 建物概要

- (1) 所在地: 中標津町
- (2) 用途:  ①戸建住宅     ②店舗     ③店舗併用住宅     ④倉庫・物置  
 ⑤工場     ⑥共同住宅     ⑦その他 ( )
- (3) 構造:  ①木造【在来・枠組・その他 ( )】  
 ②鉄骨造     ③鉄筋コンクリート造     ④鉄骨鉄筋コンクリート造  
 ⑤コンクリートブロック造
- (4) 階数:  ①平屋     ②2階建     ③その他 ( )
- (5) 建築規模:  m<sup>2</sup> (登記情報又は、固定資産税台帳に記載の面積、面積が不明な場合は、概算面積)
- (6) 建設年:  年 (登記情報等の公的資料により判明した場合に記入)
- (7) 空家年数:  年 (水道、電気等の使用状況やヒアリング等により判明した場合に記入)
- (8) 付属建物:  ①物置     ②車庫     ③その他 ( )
- (9) 樹木:  ①高木 (樹高3m以上)     ②中木 (樹高1m以上、3m未満)  
 ③低木 (樹高1m未満)
- (10) 門扉・擁壁:  ①門扉なし     ②門扉有り (高さ \_\_\_\_\_ m、横幅 \_\_\_\_\_ m、施錠 有・無 )  
 ②擁壁なし     ②擁壁有り (高さ \_\_\_\_\_ m、横幅 \_\_\_\_\_ m )
- (11) 立地状況:  ①住居等がまとまって存在する区域である  
 ②隣地と空家等の距離が、空家等の高さよりも短い  
【空家等の外壁面から敷地境界までの距離 (道・隣地 \_\_\_\_\_ m、道・隣地 \_\_\_\_\_ m)】  
 ③多雪区域 (垂直積雪量が1.0m以上の区域) がある
- (12) その他: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

(※近隣住民ヒアリング など)

水道開栓状況:  ①開栓     ②休止     ③不明

## 不良住宅判断チェックシート

### 2. 住宅の不良度の測定基準表

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点	
1	構造一般の程度	【B】 ①基礎	ア 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45
			イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		【E】 ②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	【B, C】 ①基礎、土台、柱又は梁	ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
			イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ウ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		【E】 ②外壁	ア 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
			イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
		【F】 ③屋根	ア 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
イ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25				
ウ 屋根が著しく変形したもの	50				
3	防火上又は避難上の構造の程度	①外壁	ア 延焼のおそれのある外壁があるもの ・裸木造、塩ビ波板 など ・1 F：道路中心、隣地境界から3 m以内 ・2 F：道路中心、隣地境界から5 m以内	10	30
			イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの ・裸木造、塩ビ波板 など ・1 F・2 F：上記と同様	20	
		②屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの (茅葺、わら葺 など)	10	
4	排水設備	雨水	雨樋がないもの	10	10

**備考**

一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。  
 ※この調査票は、住宅地区改良法施行規則別表第1住宅の不良度測定基準から目視条件を抜粋したもの

合計0点

※100点以上で不良住宅に該当

### 特定空家判断チェックシート (1/5)

#### 3. 損傷率と損傷度による判定

部位	判定項目	判断基準	該当する項目にレ印	判定ランク
A 空家（主たる建物）の倒壊等の危	倒壊	建物全部が倒壊もしくは建物の一部の階が全部倒壊している	<input type="checkbox"/>	
	1階もしくは建物全体の傾斜	建物四隅の傾斜平均値が、1/20を超えている	<input type="checkbox"/>	
B 基礎（外周基礎）	損傷率（全体評価）	損傷基礎長（      ）m / 外周基礎長（      ）m = （      ）% ・ひび割れ(幅0.3mm以上)、剥落、破断、局部破壊、基礎の傾斜、移動など	<input type="checkbox"/> 倒壊（85%超） <input type="checkbox"/> 大破（65～85%）	<input type="checkbox"/> 倒壊 <input type="checkbox"/> 大破 <input type="checkbox"/> 該当しない
	損傷度（部分評価）	倒壊（下記の一つ以上に該当する場合） ①不動沈下・破損・破断の全て、移動・流出・転倒のいずれかがみられる ②上部構造を支えきれない状態になっている ③周辺地盤が崩壊している	<input type="checkbox"/> 倒壊	損傷率と損傷度を比較して上位のランクにレ印を付ける
		大破（下記の一つ以上に該当する場合） ①不動沈下・破損・破断の全てがみられる ②0.3mm以上のひび割れが著しく、土台と遊離している箇所がみられる	<input type="checkbox"/> 大破	
C 軸組（1階柱）	損傷率（全体評価）	損傷柱（      ）本 / 1階柱（      ）本 = （      ）% ・大きな亀裂や、多数のひび割れ及び、部材を分断する亀裂、変形若しくは破損が目視により確認できる柱	<input type="checkbox"/> 倒壊（85%超） <input type="checkbox"/> 大破（65～85%） <input type="checkbox"/> 中破（30～64%）	<input type="checkbox"/> 倒壊 <input type="checkbox"/> 大破 <input type="checkbox"/> 中破 <input type="checkbox"/> 該当しない
	損傷度（部分評価）	倒壊（下記に該当する場合） ①全ての柱が破損したり、土台から外れたりしている	<input type="checkbox"/> 倒壊	損傷率と損傷度を比較して上位のランクにレ印を付ける
		大破（下記の一つ以上に該当する場合） ①柱・梁等の軸組材に割れ、断面欠損、折損いずれか ②65%程度の柱、梁の仕口にずれ、割れが発生	<input type="checkbox"/> 大破	
中破	①柱・梁等の軸組材に割れがみられる ②30～64%の柱・梁に仕口のずれ、割れ、たわみが発生	<input type="checkbox"/> 中破		
D 耐力壁（1階）※筋かいを設けた壁、構造用合板等を釘打ちした壁	損傷率（全体評価）	損傷耐力壁長（      ）m / 1階耐力壁長（      ）m = （      ）% ・耐力壁の損傷：筋かいのずれ、座屈、仕口の損傷。変形1/60超。構造用ボードのずれ、湾曲、脱落など。	<input type="checkbox"/> 倒壊（85%超） <input type="checkbox"/> 大破（65～85%） <input type="checkbox"/> 中破（30～64%）	<input type="checkbox"/> 倒壊 <input type="checkbox"/> 大破 <input type="checkbox"/> 中破 <input type="checkbox"/> 該当しない
	損傷度（部分評価）	倒壊（下記の一つ以上に該当する場合） ①残留変形（傾斜）が1/20を超えている ②1階部分が完全に崩壊している	<input type="checkbox"/> 倒壊	損傷率と損傷度を比較して上位のランクにレ印を付ける
		大破（下記の一つ以上に該当する場合） ①残留変形（傾斜）が約1/20生じている ②筋かいが破損もしくは土台から外れている	<input type="checkbox"/> 大破	
中破	①過半の耐力壁に残留変形（傾斜）が生じている ②30～64%の耐力壁で筋かいの仕口にずれが発生	<input type="checkbox"/> 中破		

### 特定空家判断チェックシート (1/5)

#### 3. 損傷率と損傷度による判定

部位	判定項目	判断基準	該当する項目にレ印	判定ランク
仕上材 E (外壁仕上げ面)	損傷率 (全体評価)	損傷外壁面積 ( ) m <sup>2</sup> / 外壁面積 ( ) m <sup>2</sup> = ( ) % ・仕上げ材の損傷：剥落、浮き、ひび割れ、ずれ、脱落など ・損傷壁面積：階別高さ×損傷部分の水平長さ ・外壁一面の損傷面積が60%以上の場合、その面の損傷面積は100%とする	<input type="checkbox"/> 倒壊 (85%超) <input type="checkbox"/> 大破 (65~85%)	<input type="checkbox"/> 倒壊 <input type="checkbox"/> 大破 <input type="checkbox"/> 該当しない  損傷率と損傷度を比較して上位のランクにレ印を付ける
	損傷度 (部分評価)	倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ①全ての仕上げ材が脱落している ②全ての建具、サッシが変形破損している  大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ①壁面の65%において仕上材が脱落している ②ボードの65%において釘の浮き上がりがみられ、一部脱落している	<input type="checkbox"/> 倒壊  <input type="checkbox"/> 大破	
F 屋根	損傷率 (全体評価)	損傷屋根面積 ( ) m <sup>2</sup> / 屋根面積 ( ) m <sup>2</sup> = ( ) % ・屋根の損傷：屋根材のずれ、破損、はがれ、落下など ・損傷屋根面積：屋根材が覆っていた面積	<input type="checkbox"/> 倒壊 (85%超) <input type="checkbox"/> 大破 (65~85%)	<input type="checkbox"/> 倒壊 <input type="checkbox"/> 大破 <input type="checkbox"/> 該当しない  損傷率と損傷度を比較して上位のランクにレ印を付ける
	損傷度 (部分評価)	倒壊 (下記に該当する場合) ①小屋組みの破損が著しく、葺材の大部分が損傷を受けている  大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ①小屋組みの一部に破損がみられる ②屋根材が全面的にずれ、破損もしくは落下している	<input type="checkbox"/> 倒壊  <input type="checkbox"/> 大破	

## 特定空家判断チェックシート (2/5)

### 4. 損傷率・損傷度によるランク

ランク 各部位の 判定 ランク に○ 印を 付け 判定	基礎	軸組	耐力壁	仕上材	屋根	損傷率・損傷度によるランク	
	<input type="checkbox"/>	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「基礎」「軸組」「耐力壁」のいずれか一つでも倒壊の場合</li> <li>・大破が2つ、倒壊が2つの場合</li> <li>・倒壊が3つ以上の場合</li> </ul>
<input type="checkbox"/>	大破	大破	大破	大破	大破	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大破が3つ以上の場合</li> <li>・大破が2つ、倒壊が1つの場合</li> </ul>	<b>大破</b>
<input type="checkbox"/>	—	中破	中破	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中破以上がある</li> </ul>	<b>倒壊のおそれ</b>
<input type="checkbox"/>	該当無	該当無	該当無	該当無	該当無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記に該当しない</li> </ul>	<b>該当無</b>

### 5. 倒壊危険性があり特定空家等に相当する状態化の判断 (該当項目にレ印)

(11) 立地状況	2. 倒壊等による危険性	<判断> (11) 立地状況に☑が付き かつ 2. 倒壊の危険性の いずれかに☑が付く
<input type="checkbox"/> ①住居等がまとまって存在する区域である	<input type="checkbox"/> 【A】 ・建物全部又は一部が倒壊している	<b>特定空家等に相当する状態である (ランクⅢ)</b>
	<input type="checkbox"/> 【A】 ・傾斜が1/20超	
	<input type="checkbox"/> 【4.】 ・損傷率・損傷度によるランク 大破、又は倒壊以上	
<input type="checkbox"/> ②隣地と空家等の距離が、空家等の高さよりも短い	<input type="checkbox"/> 【A】 ・建物全部又は一部が倒壊している	<b>特定空家等に相当する状態である (ランクⅡ)</b>
	<input type="checkbox"/> 【A】 ・傾斜が1/20超	
	<input type="checkbox"/> 【4.】 ・損傷率・損傷度によるランク 倒壊	
<input type="checkbox"/> ③多雪区域 (垂直積雪量が1.0m以上の区域) にある	<input type="checkbox"/> 【4.】 ・損傷率・損傷度によるランク 倒壊のおそれ	<b>特定空家等に相当する状態である (ランクⅠ)</b>



### 特定空家判断チェックシート (3/5)

#### (イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の判断

(各項目について該当する判断に○印。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断			
		左記の 状態に ある	状態が 著しい	専門家の 判断が必 要	経過観察 が必要
① 外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある				
	外壁の仕上げ材料が剥落、破損し下地みえる				
	モルタやタイル等の外装材に浮きが生じている				
② 屋根・軒	屋根の変形や破損（穴、下地露出等）がある				
	屋根ふき材が破損、剥離している				
	軒が変形、破損している				
③ 附属設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食				
	屋外階段、バルコニー等が破損脱落している				
	門、塀に傾斜ひび割れ破損が生じている				
④ 敷地内の土地・擁壁等	擁壁表面にひび割れが発生している				
	敷地内に割れがある				
	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある				
⑤ 過去調査との比較	前回の調査時より変形している				
	前回の調査時よりも壊れている				
⑥ その他	内容を具体的に記載				
合計（○の数を記入）		0	0	0	0

#### (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態の判断

(各項目について該当する判断に○印。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断			
		左記の 状態に ある	状態が 著しい	専門家の 判断が必 要	経過観察 が必要
① 建築物・設備等の 破損による衛生上の 問題	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある				
	浄化槽等の放置、破損等による汚物流出、臭気の発生がある				
	排水等の流出による臭気の発生がある				
② ごみ等の放置、不法 投棄	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある				
	ごみ等の放置による臭気の発生がある				
	ねずみ、はえ、蚊等の発生がある				
③ 水質汚染、土壌汚 染	水質・土壌汚染に繋がる有害物等が放置されている				
	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる				
④ その他	内容を具体的に記載				
合計（○の数を記入）		0	0	0	0

## 特定空家判断チェックシート (4/5)

### (八) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

<b>空家等の立地 周辺の景観に影響を及ぼす位置にある</b>		<b>ある</b>	<b>ない</b>
(各項目について該当する判断に○印。該当しない場合は空欄とする。)		「ある」場合は下表↓	「ない」場合は(二)の調査

項目	状態	判断			
		左記の状態にある	状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
① 既存の景観に関するルールとの適合	景観法に基づき計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に適合しない状態				
	景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に適合しない状態				
② 周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が汚物や落書きで傷んだり汚れたま放置されている				
	窓ガラスが割れたま放置されている				
	看板等が原型を留めず本来の用なさい程度まで、破損汚した放置されている				
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している				
	敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱山積したま放置されている				
③ その他	内容を具体的に記載				
合計 (○の数を記入)		0	0	0	0

### (二) 周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態の判断

(各項目について該当する判断に○印。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断			
		左記の状態にある	状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
① 立木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている				
	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている				
② 建築物の不適切な管理	落雪により歩行者等の被害が生じるおそれがある※				
	放置すると隣地へ落雪するおそれがある※ 周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している				
③ 防犯・防火上、放置することが不適切	外部から不特定多数の者が容易に敷地内に侵入できる状態にある				
	灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある				
④ その他	内容を具体的に記載				
合計 (○の数を記入)		0	0	0	0

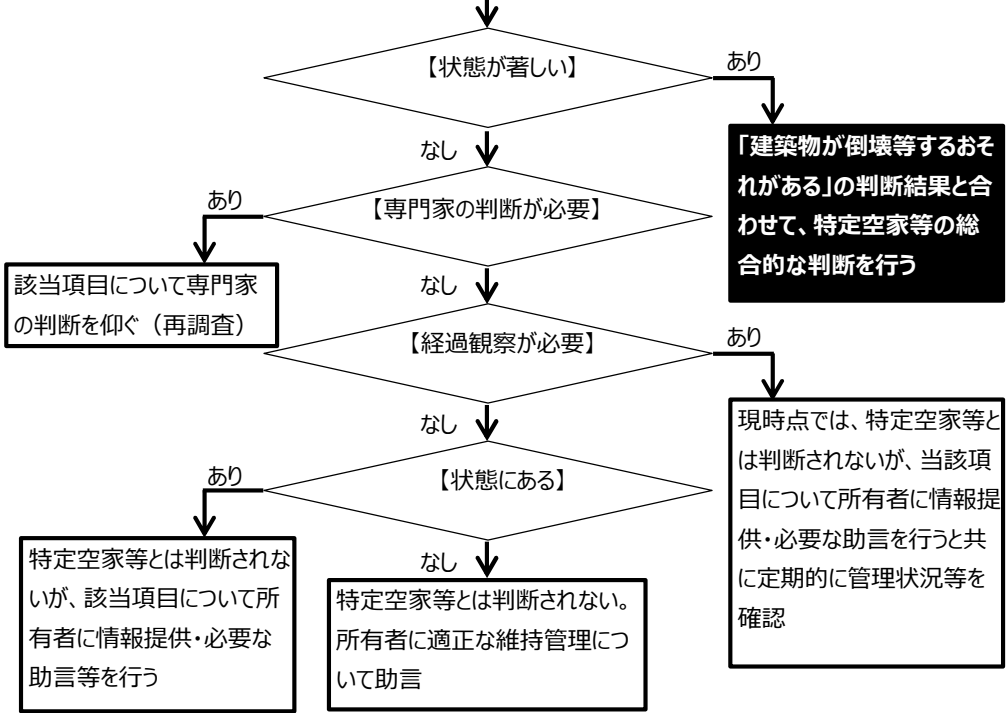
※ 雪がない時期の調査など、判断ができない場合は、落雪飛距離を概算し、歩道や隣地へ落雪する可能性があるのかを判断する。著しいか否かについては、雪のない状態では判断が困難であるため、雪のある時期に判断することが望ましい。

## 特定空家判断チェックシート (5/5)

### ■ 総合的判断

各項目について、判断結果の○の有無を下記の表に記入し、フローに従って総合的判断を行う。

該当項目	判断結果			
	各基準に該当する状態にあるの「○」の数	各基準に該当する状態が <b>著しい</b> の「○」の数	各基準に該当する専門家の判断が必要の「○」の数	各基準に該当する経過観察が必要の「○」の数
(イ) 保安上危険	0	0	0	0
(ロ) 衛生上問題	0	0	0	0
(ハ) 景観の問題	0	0	0	0
(ニ) 生活環境保全	0	0	0	0



### ■ 倒壊危険性を踏まえた総合判断結果

特定空家等に相当する状態	該当状況 (該当するランクに○印)		各基準該当の著しい「○」合計	総合判断結果 (該当するものに○印)	
	ランクⅢ	ランクⅡ		大	中
	○		0	○	大
		○		○	中
		○		○	小

【参考基準】  
 I 6以上 大      II 3以上 大      III 1以上 大  
    4~5 中        1,2 中  
    1~3 小

## 参考資料2：中標津町空家等対策協議会委員名簿

	氏名	所属	備考
会長	安藤 淳一	星槎道都大学建築学科教授	学識経験者
副会長	佐々木 優	中標津町全町内会連合会	地域住民
委員	西村 穰	中標津町長	市町村長
//	千葉 清正	中標津町議会産業建設常任委員会委員長 (R4.6.1~R4.9.2)	町議会議員
//	宗形 一輝	中標津町議会産業建設常任委員会委員長 (R4.9.3~)	
//	梅本 英広	梅本英広法律事務所	法務
//	音川 浩雅	一般社団法人 北海道建築士会中標津支部	建築
//	志田 純司	第一宅建設株式会社	不動産
//	二瓶 隆司	社会福祉法人 中標津町社会福祉協議会	福祉
//	宿谷 真二	釧路方面中標津警察署 地域課	町長が認める者

(敬称略)

## 参考資料3：中標津町空家等対策庁内推進会議委員名簿

	所属	職名	氏名
委員長	建設水道部	部長	中野 康志
副委員長	建設水道部都市住宅課	課長	佐瀬 光史
委員	総務部総務課	防災主幹	西東 仁
//	総務部財政課	課長	續 隆
//	総務部政策推進課	課長	渡部 寛親
//	総務部税務課	課長	田中 達也
//	町民生活部生活課	課長	田中 道行
//	町民生活部福祉課	課長	榊田 真一
//	経済部農林課	課長	坂井 一文
//	経済部経済振興課	課長	太田 淳也
//	中標津消防署警防課	課長	佐々木 富宏
カザパ-	北海道根室振興局産業振興部建設指導課		
事務局	都市住宅課 都市計画・景観係	係長	佐藤 和博
	都市住宅課 都市計画・景観係	主事	森谷 俊
	都市住宅課 都市計画・景観係	会計年度職員	高橋 真奈美

#### 参考資料4：策定経過

年	月 日	経 過 実 績
令和4年 (2022年)	6月16日	<input type="checkbox"/> 庁内推進会議
	6月23日	■ 第1回空家等対策協議会
	8月25日	■ 第2回空家等対策協議会
	8月26日	<input type="checkbox"/> 庁内推進会議（書面会議）
	9月22日	<input type="checkbox"/> まちづくり町民会議
	11月30日	<input type="checkbox"/> 庁内推進会議
	12月1日	■ 第3回空家等対策協議会
令和5年 (2023年)	1月下旬～2月下旬	<input type="checkbox"/> パブリックコメント
	2月下旬	<input type="checkbox"/> 庁内推進会議
	2月下旬	■ 第4回空家等対策協議会

**参考資料5：まちづくり町民会議**

**まちづくり町民会議（空き家編）**

**「これから空き家どうしよう」**

令和4年10月

中標津町都市住宅課

## 1 まちづくり町民会議の概要

### (1) イベント名称

まちづくり町民会議（空き家編）「これから空き家どうしよう」

### (2) 目的

今年度に「中標津町空き家等対策計画」の策定を予定しており、中標津町内の空き家事情を認識し、空き家が増加しないようにするにはどうしたら良いのか、協働のできる方策をみんなで考え、より良い「中標津町空き家等対策計画」を策定するための意見交換を行う町民会議を実施します。

### (3) 日時、場所等

日時：令和4年（2022年）9月22日（木）19時～21時

場所：中標津町総合文化会館 展示室

主催：中標津町

共催：みんなの景観なかしべつプロジェクト

協力：なかしべつ町民活動ネットワーク（N-CAN）

### (4) 参加者名簿

町民（町内会長、事業者 他）	： 17名	
総括（星槎道都大学 安藤教授（Web参加））	： 1名	
オブザーバー（根室振興局）	： 1名	
ファシリテーター（N-CAN, 町民ファシリテーター）	： 5名	合計 24名
事務局（都市住宅課、委託業者）	： 4名	

### (5) プログラム

時間	内 容	担当
19:00	開会（挨拶、主旨説明）【2分】	佐瀬課長
19:02	●説明① 人口推計と実態調査から見える空き家の将来像【10分】	事務局
	●説明② 中標津の空き家を考えるポイント説明【8分】	東田（みんなか）
19:20	意見交換の開始へ向けて【5分】 ・意見交換の手順や対話のルールを説明 ・町民ファシリテーターの紹介	メイン ファシリテーター 本間（N-CAN）
19:25	意見交換【55分】（各テーブルに分かれている） 町民ファシリテーターから【5分】 ・自己紹介を兼ねたアイスブレイク（1人1分程度） 意見交換→町民Fの自由に進行	町民 ファシリテーター
19:30	① 空き家を発生させないために、必要だと思うこと【20分】 ・付箋書き出し（5分） ・グループ内で共有（5分） ・意見交換（付箋追加もあり、10分）	
19:50	② 参加者自身が、空き家対策としてできそうなこと【20分】 ・付箋書き出し（5分） ・グループ内で共有（5分） ・意見交換（付箋追加もあり、10分）	
20:10	③ ここがポイントだ！発表へ向けてのポイントを絞る【10分】 ・自分達のグループ発表で、ここは推しだ！と思うところ ・これは、ぜひ計画に入れてほしい！等？	
20:20	休 憩【5分】	
20:25	各テーブル発表（5テーブル×5分）【25分】	町民F or 町民
20:50	総括【10分】	安藤教授
21:00	閉会	佐瀬課長



## 2 参加者からの提言

当日の意見を集約し、「参加者からの提言」として整理しました。

### (1) 空き家を発生させないために、必要だと思うこと

#### キーワード：情報提供

個人の空き家に対する意識を変えるための啓発として、また、移住者向けに情報提供が必要。

広報紙、FMはな、町内会、SNS等を活用し、物件、業者、景観等の情報を発信してほしい。

#### キーワード：相談窓口

空き家に関する相談窓口が必要。窓口は1つに統一し、不動産屋と連携することが必要。

#### キーワード：補助金

空き家を解体するための指導や補助金の検討も必要。

#### キーワード：再利用

空き家をリノベーションするなど、再利用の検討も必要。

### (2) 自身が、空き家対策としてできそうなこと

#### キーワード：話し合い

相続や活用方法、家の状態や価値について、家族、親族で話し合いを行うことが必要。

また、相続等に関する勉強や司法書士への相談により、遺言の作成や生前贈与の検討も重要。

#### キーワード：環境整備

空き家を修繕、リフォームする、片づけを行うなど、売りやすい状態にしておくことが重要。そのため、リサイクルセンター、ごみ処理場などを利用しやすい状態にすることが必要。

また、そうした環境整備にあたっては、NPO、ボランティア、支援学校等との協力を検討してはどうか。

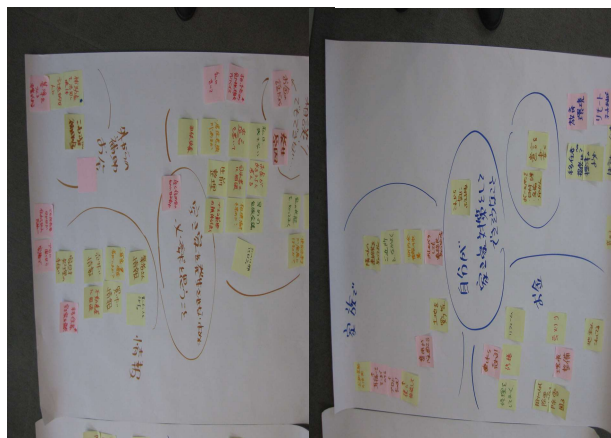
### 3 各班の意見

【 1班 】



題目	キーワード	参加者からの提言
①空き家を発生させないために、必要だと思うこと	情報提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家予備軍の情報とそれを活用できる組織等が必要</li> <li>・ 個人財産に関わるので、難しい部分もある</li> <li>・ 土地の所有所に承諾をもらえない</li> <li>・ 登記されていない</li> <li>・ 登記されていても本人が特定できない</li> </ul>
	相談窓口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相談する場がほしい 官民一体で専門家へ繋いでいく</li> <li>・ どこに聞いたらいいか、分からない</li> <li>・ リフォーム相談窓口がほしい</li> <li>・ 半官的な窓口がほしい</li> <li>・ 売り地、売り家の業者が多い</li> <li>・ 土地の価値が見込めれば、解体して更地にする（売却する）</li> </ul>
	補助金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 費用の問題（解体費・税の滞納等）</li> <li>・ 借地が問題</li> <li>・ 解体費用の補助</li> <li>・ 家財整理費用の補助</li> <li>・ リフォームの補助</li> <li>・ 空き家になる前に助成制度を前向きに考える</li> </ul>
②自身が、空き家対策としてできそうなこと	話し合い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相続になる場合を想定して、早めの処分を家族内で考える</li> <li>・ 家を引継ぐ家族がいるか、事前の話し合いが必要</li> <li>・ 親子・兄弟等の関係がいいと上手くいくかも</li> <li>・ 町内会の役割が大きいのでは？</li> <li>・ 近所・町内会付き合いがいいと上手くいくかも</li> </ul>

【 2班 】



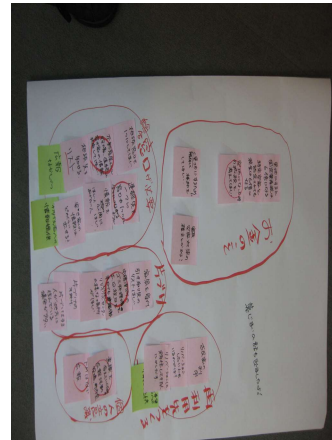
題目	キーワード	参加者からの提言
①空き家を発生させないために、必要だと思うこと	情報提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 買いたい人や、借りたい人がいるのか</li> <li>・ 買う情報、売る情報や、取り扱っている業者の情報が必要</li> <li>・ 家財処理の手伝い</li> <li>・ 移住者に空き家を提供</li> <li>・ プロに聞いたら家族で</li> <li>・ なかなか所有者に伝わらない</li> </ul>
	相談窓口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産屋に相談</li> </ul>
	補助金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 補助金を活用し解体</li> </ul>
	再利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ リフォームして利用してもらう</li> </ul>
②自身が、空き家対策としてできそうなこと	話し合い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公的共助の活用</li> <li>・ 隣の人（ご近所）の連絡先を知っておく</li> <li>・ 町内会情報の収集</li> <li>・ 財産価値を見極める・家の状態を知っておく</li> <li>・ お金があるうちに考える（家族で相談しても対策できない場合も）</li> <li>・ 早めの家族会議・相続協議</li> <li>・ 司法書士に相談</li> <li>・ 生前整理や、解体計画（できる範囲で）</li> <li>・ 相続の勉強機会アドバイスをする</li> <li>・ ボールペンで日付、印鑑、名前の直筆で遺言を書く</li> </ul>
	環境整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 修理・修繕・リフォーム</li> <li>・ 環境整備（除雪や草刈り）</li> <li>・ 貸せるレベルがあるかの判断</li> <li>・ 移住者へ提供</li> </ul>

【 3班 】



題目	キーワード	参加者からの提言
① 空き家を発生させないために、必要だと思うこと	情報提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中標津は情報がない</li> <li>・ 商工会とかとも連携、共有、提供、SNS など</li> <li>・ 空き家情報を広報する（町広報など、SNS の活用）</li> <li>・ 隣近所との付き合い</li> <li>・ 子どもと話をする</li> <li>・ 情報誌も作って配布、町内会での回覧板など</li> </ul>
	相談窓口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家相談窓口が必要（行政？民間？）</li> <li>・ 空き家になる前に不動産屋さんに相談できるシステム作り</li> </ul>
	補助金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 助成金（大家、オーナーなど）</li> <li>・ 行政との関わりが必要（指導、助成金）</li> <li>・ 補助金で設備の新設</li> </ul>
② 自身が、空き家対策としてできそうなこと	話し合い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家族での話し合い</li> <li>・ 相続をしっかりとる</li> <li>・ 今から子どもに渡す</li> </ul>
	環境整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物周りの環境整備</li> <li>・ NPO、地域協力、ボランティア、復興支援の方や、役場とも情報共有、提案をする</li> <li>・ NPO、支援学校と協力、活用</li> <li>・ 役場に寄付し移住者に</li> <li>・ 更地利用はどうするのか</li> <li>・ 住宅、土地を無償で譲渡する</li> <li>・ 10年以上放置した空き家で、所有者が亡くなったあとはどうなる？</li> </ul>

【 4班 】



題目	キーワード	参加者からの提言
①空き家を発生させないために、必要だと思うこと	情報提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・意識を変えていくための広報活動。役場・町内会・FMはな</li> <li>・情報を公開してほしい。ほしい人、あげたい人</li> <li>・連絡先を知らせるリスト</li> <li>・空き家の情報はどのくらい出せる？</li> <li>・移住者希望者への情報提供</li> </ul>
	相談窓口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談窓口を1つにしてほしい</li> <li>・不動産屋さんと役場、連絡して空き家の情報を共有してほしい</li> <li>・連絡先を1つに窓口も1つにして全てに繋がるように</li> </ul>
	補助金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・更地にすると固定資産税は6倍になる</li> <li>・特定空き家と認定されても税金は6倍になる</li> <li>・空き家になった時の減税を考えてほしい</li> <li>・解体して更地にするために補助をしてほしい</li> <li>・空き家対策の積み立てとかある？</li> </ul>
	再利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古民家の利用</li> <li>・リノベーションしたい人もいる</li> <li>・リノベーションして、移住してきた人に貸し出す</li> </ul>
②自身が、空き家対策としてできそうなこと	環境整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家具を寄付。引き取り先のリストほしい</li> <li>・中標津町のごみ処理場を日、祝日を半日でも稼働してほしい</li> <li>・リサイクルセンターの様な場所がほしい</li> <li>・片付けの手助け</li> <li>・片付けをする人が地方に住んでいる場合が多い</li> </ul>

## 総括（安藤教授）

- ◆ 今日、これまでの町民会議などで、共通して言えることは、「補助金があったら」とか、「空き家についての相談窓口があったら」、「1か所で全ての問題が解決できる窓口があったら」という内容であったかと思います。
- ◆ 自分だったら何ができるか、何をしたらいいのかと考え、一番先に考えたのが「住んでいる街に最後までいたい」「ここで人生が終えられたら」と思いましたが、元気なうちは住んでいるが、具合が悪くなったり、別の場所へ行かなければならなくなった時、家はどうしたらいいのか、心残りにしないようにするには、どうしたらいいのかっていうことで、早め早めに考えた方がいいのか、あるいは、自分自身がその立場にいるのかどうか、自覚しなければならなかったと思います。
- ◆ いずれ自分も空き家問題に関わることになるという自覚ができる機会を、今回のような場でも構いませんし、ファシリテーターが中心になり、こういう機会の場を開催して、あなたもいずれそういう立場になる時が来るよっていうことを共有できる機会が持てればいいかなと思います。
- ◆ 例えば、家財道具の整理を自分でできなければ誰かに頼むとか。相続してくれる人がいるか、いないかとかなども考えなければならぬと思います。その時、相談に乗ってくれる人が身近にいない場合、相談窓口があるのか、自分が住んでいる町・町内会に相談できる人がいるのか、1つのコミュニティの中で話せる人がいたらすごくホッとするというのがあります。そういう人もいない場合、行政が取りまとめて作ってくれた窓口に行き、話ができるような場面があったらいいし、それが専門的な話になったとき、プロの方に相談できるような機会を利用できればいいかなと思います。
- ◆ 難しい問題だと思ったのは、「法律に関わる問題」、「相続の問題」ということで、法律の専門家の方に同席してもらってということも大事かと思います。
- ◆ 年齢層を広げてこのような機会を考えて欲しいと感じました。これは空き家問題という問題と同時に、中標津のまちづくりにも関わる問題で、まちづくりの問題は町全体で考えるべき問題だろうと思います。もっと若い人にも知ってほしいし、例えば高校生に中標津町のまちづくりという視点で、空き家問題は重要だということを知ってほしい。その高校生はいずれ相続人になる可能性もあるし、空き家になる前にこうした方がいいなとか、そこからもしかすると法律の専門家を目指そうとか、そういった可能性が広がるかもしれません。少しでも知ってもらえる機会があったらと思います。
- ◆ 空き家問題の話ってというのは、どうしても暗い話になってしまいがちですが、楽しく明るくやれる場を作っていただけると大変スムーズにものを話せるのではないのかと思います。そのためには、今日お力になっていただいた、町民ファシリテーターの人たちの力は非常に大きいなど、そういう方を養成育成されている中標津町は益々良い方向に向かっていくのかなと思います。

