

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」



空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

本日のスケジュール

時間	内 容
19:00	開会
19:02	説明① 実態調査と人口推計から見える空き家問題 説明② 過去に開催したフォーラムの報告
19:20～	意見交換、全体共有
21:00	閉会

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

①説明

実態調査と人口推計 から見える空き家問題

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

疑問

そもそも空き家は
なにが問題なのか？

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

空き家を適切に管理しないと どんどん劣化が進行します

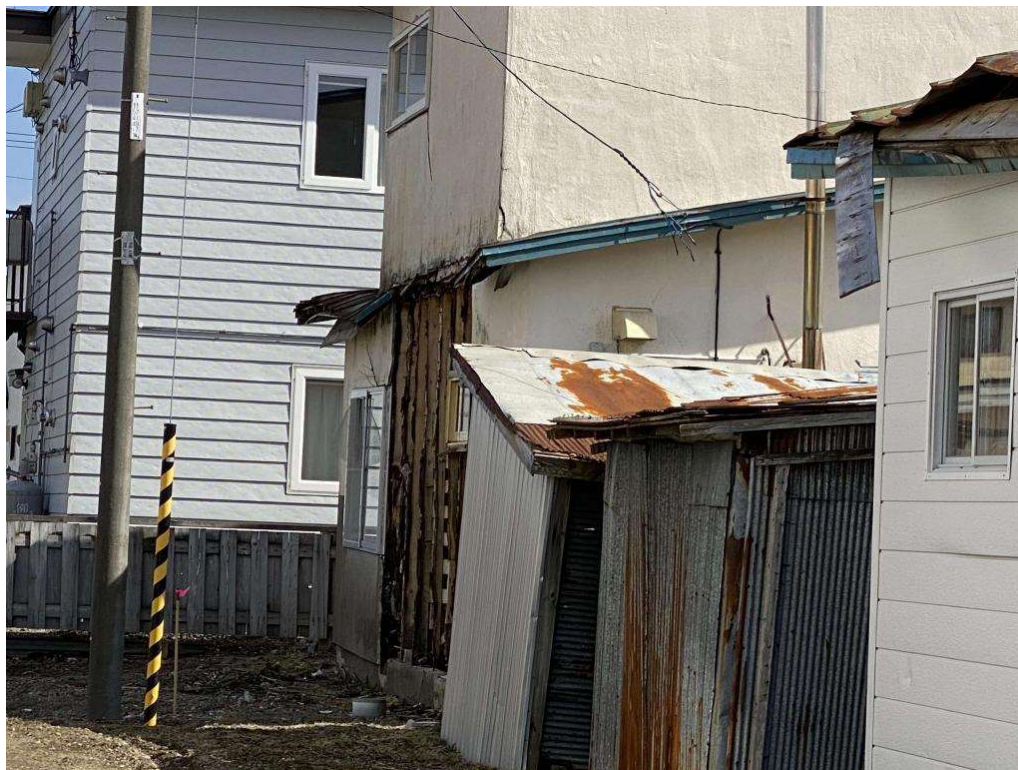
- 窓ガラスの割れ
- 玄関ドアの損傷
- 外壁の損傷
- 屋根材の損傷
- 雨漏りによる天井・壁・床の腐食
- 動物が住みつく



など

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津



中標津町に実際にある 空き家

こんな空き家がご自宅の隣にあったら
みなさんどう思われますか??

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津





**強風によって屋根が剥がれ
近所に飛散したため、近隣住民の
通報により消防職員が応急措置**



空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

適正に管理されない空き家は 近隣からすれば「迷惑施設」

- 強風によって屋根や外壁が落下・飛散する
- ごみが投棄されたり放置される
- 放火等によって火災がおきる
- 不審者が侵入したり不法滞在する
- 地域の防災性・防犯性が低下する
- 地域の空き家が増えやすくなる
- 景観に悪影響を与える



空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

空き家を管理していますか？

維持管理を行っている人



維持管理を行っていない理由



空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

(R1.中標津町空き家実態調査)

面倒くさいし、お金もないから 建物の管理を放棄しちゃえばいいじゃん♪

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)

第3条 空家等の所有者又は管理者は、周辺の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。

民法第717条

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者(空家の所有者)が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

民法第940条(令和3年改正、令和5年4月1日施行)

相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人または、相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同じの注意をもって、その財産を保存しなければならない。

→利害関係人が家庭裁判所へ相続財産管理人の選任の申立てをしなければ、相続放棄していても自己の財産と同様の管理責任が残ります。

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

事故が起きると大変なことに!!

損害賠償の支払いに発展するケース(試算)

出典: (公財)日本住宅総合センター

「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」(平成25年)

火災による隣接家屋の全焼・死亡事故(想定)	倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)	外壁材等の落下による死亡事故(想定)
空き家の火災で隣接した築20年の住居が全焼。 74歳と69歳の夫婦が死亡。	空き家の倒壊で隣接した築20年の家屋が全壊。 40歳、36歳の夫婦と8歳の女兒が死亡。	空き家から外壁材が落下。 下にいた小学6年生の男児が死亡。
損害賠償金 6,375万円	損害賠償金 2億860万円	損害賠償金 5,630万円
※試算方法 ◎物件損害は、国税庁の指示文書「東日本大震災に係る雑損控除の適用における「損失額の合理的な計算方法」について」(平成23年4月27日)や環境省の「廃棄物処理費の算出基準、倒壊家屋等の解体工事費の算定基準」(平成23年8月19日)、「建設施工単価(H24年1月)」((一財)経済調査会)等に基づき、独自に試算 ◎人身損害は、「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24年2月23日改訂)」((財)日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算		※試算方法 ◎「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24年2月23日改訂)」((財)日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算

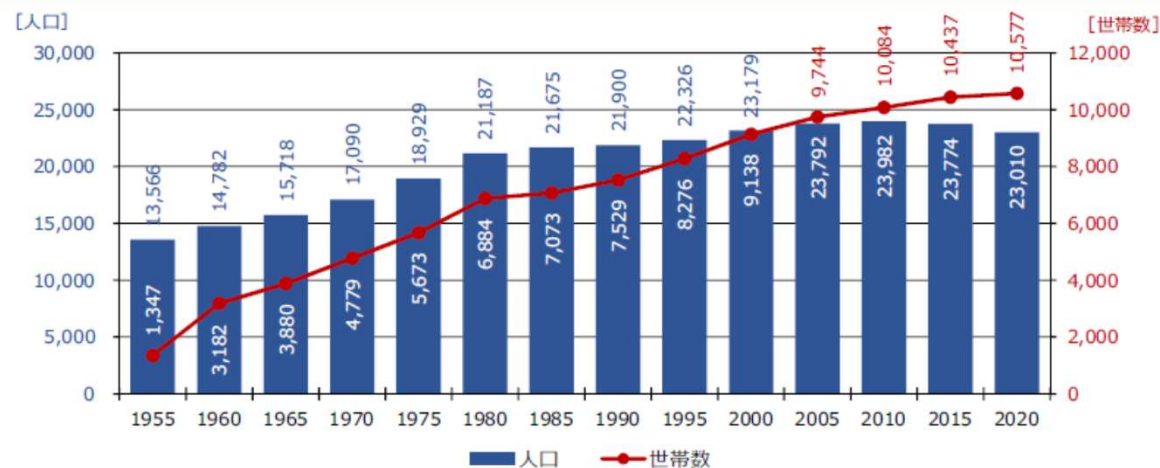
※金額についてはあくまでも試算であり、状況により異なります。

空き家を放置して事故が発生すると 解体費以上の損害賠償を請求されることも

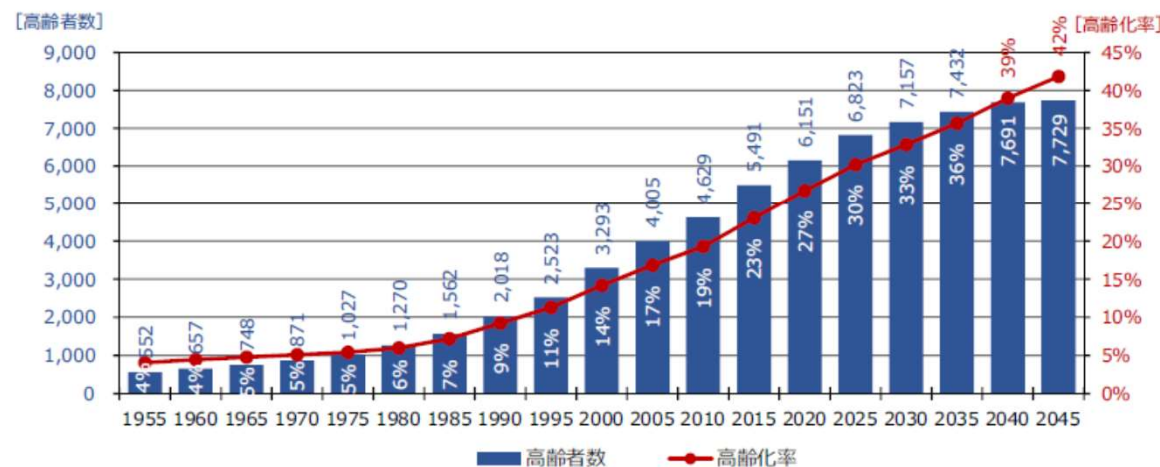
空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

人口・世帯数の推移と高齢化状況 [中標津町]



人口・世帯数の推移



高齢者数と高齢化率の推移

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

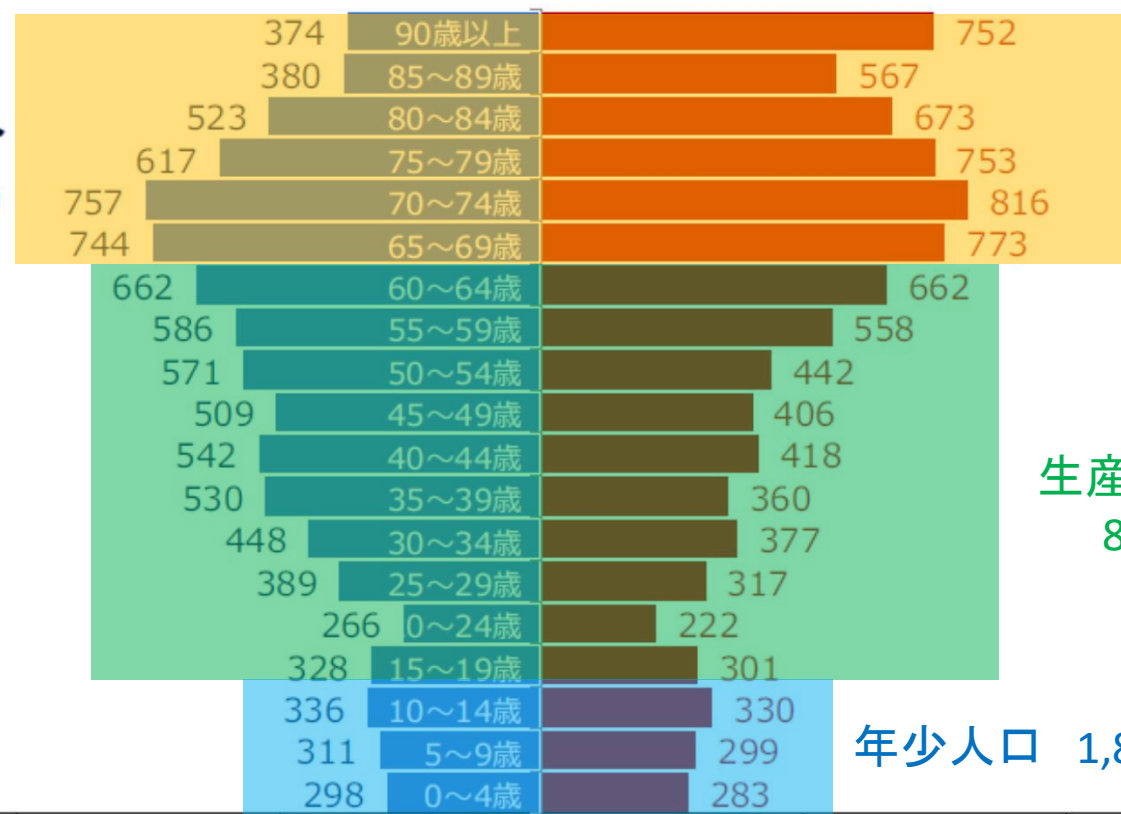
[各年国勢調査結果（総務省統計局）]

[日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）]

人口ピラミッド [中標津町]

(1955~2020 : 国調、2025~2045 : 社人研)

2045
人口:18480人
高齢化率:42%



老年人口
7,729人

生産年齢人口
8,265人

年少人口 1,857人

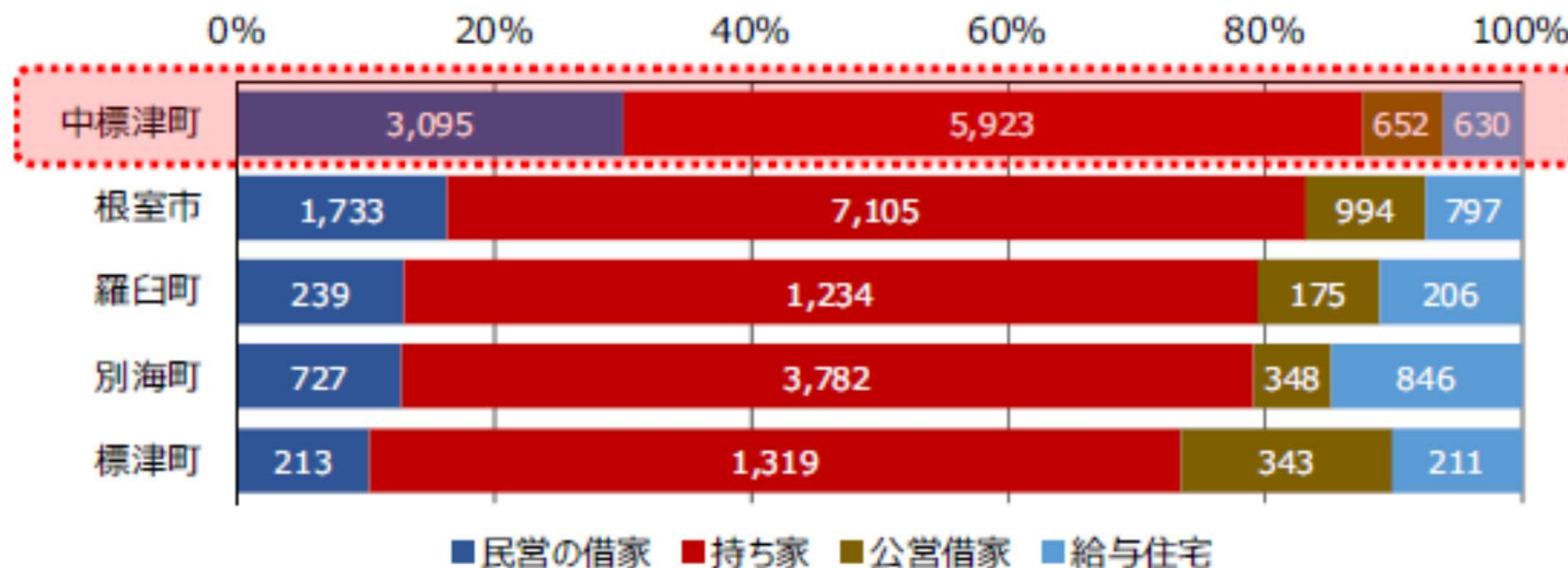
1,500 1,000 500 0 500 1,000 1,500

[日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）]

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

住宅ストック [根室管内]



[令和2年国勢調査結果（総務省統計局）]

空とみどりが人をつないでいくまち

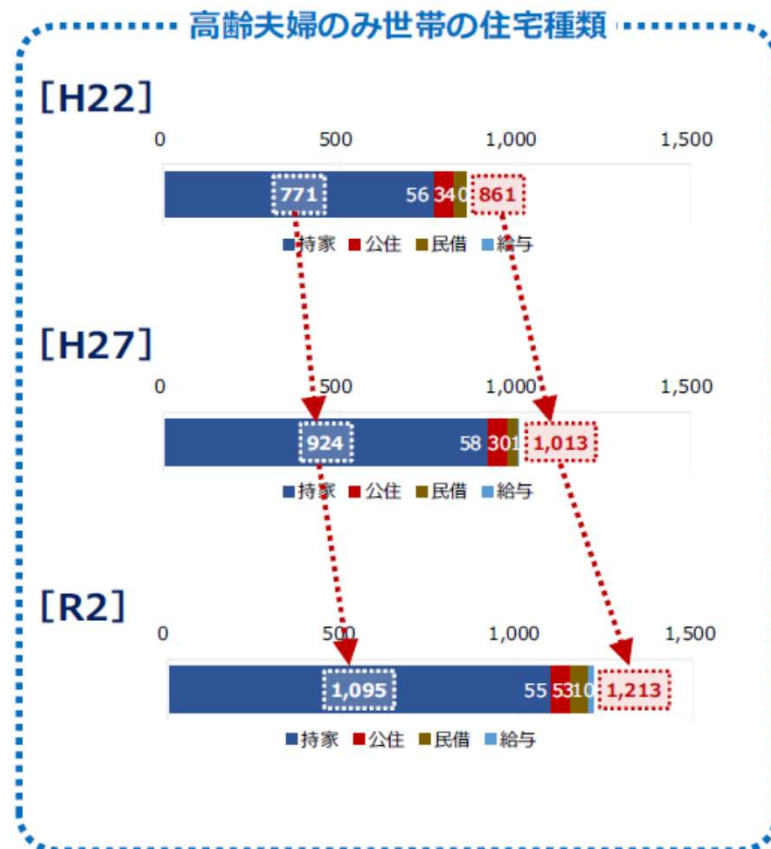
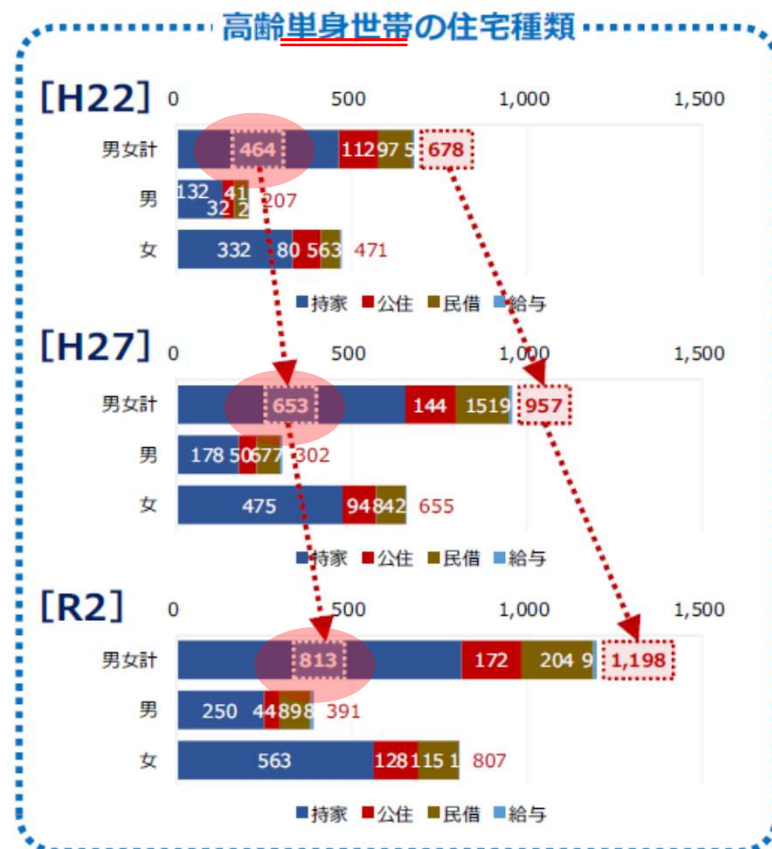
中標津

高齢世帯の持家世帯 [空き家予備軍] 中標津町

■ 高齢単身世帯数 H22：678世帯→H27：957世帯→R2：1,198世帯

■ 持家に住む高齢単身者 H22：464世帯→H27：653世帯→R2：813世帯

>>> 空き家予備軍の対策



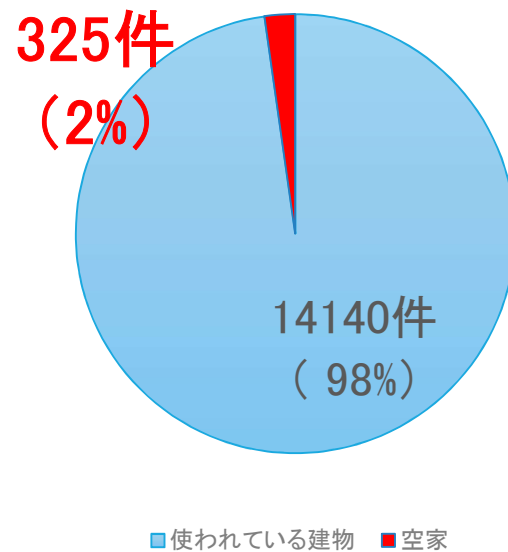
空とみどりが人をつないでいくまち

[各年国勢調査結果 (総務省統計局)]

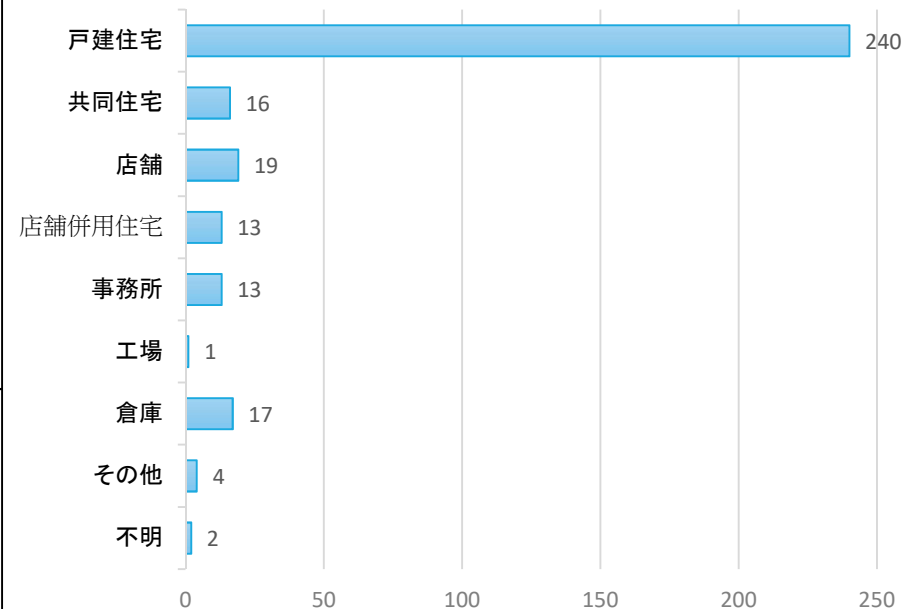
中標津

空家実態調査【令和元年(2019年)】

町全体に占める空家の割合



空家の内訳



空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

推定空家の不良度ランク

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%)

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

不良度ランクの地区別集計

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

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

不良度ランクD(抜粋)



空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

推定空家325件の所有者区分とアンケート結果

●所有者がわかるもの 267件

使用している	55件
使用していない	35件
未回答	177件

●所有者不明 58

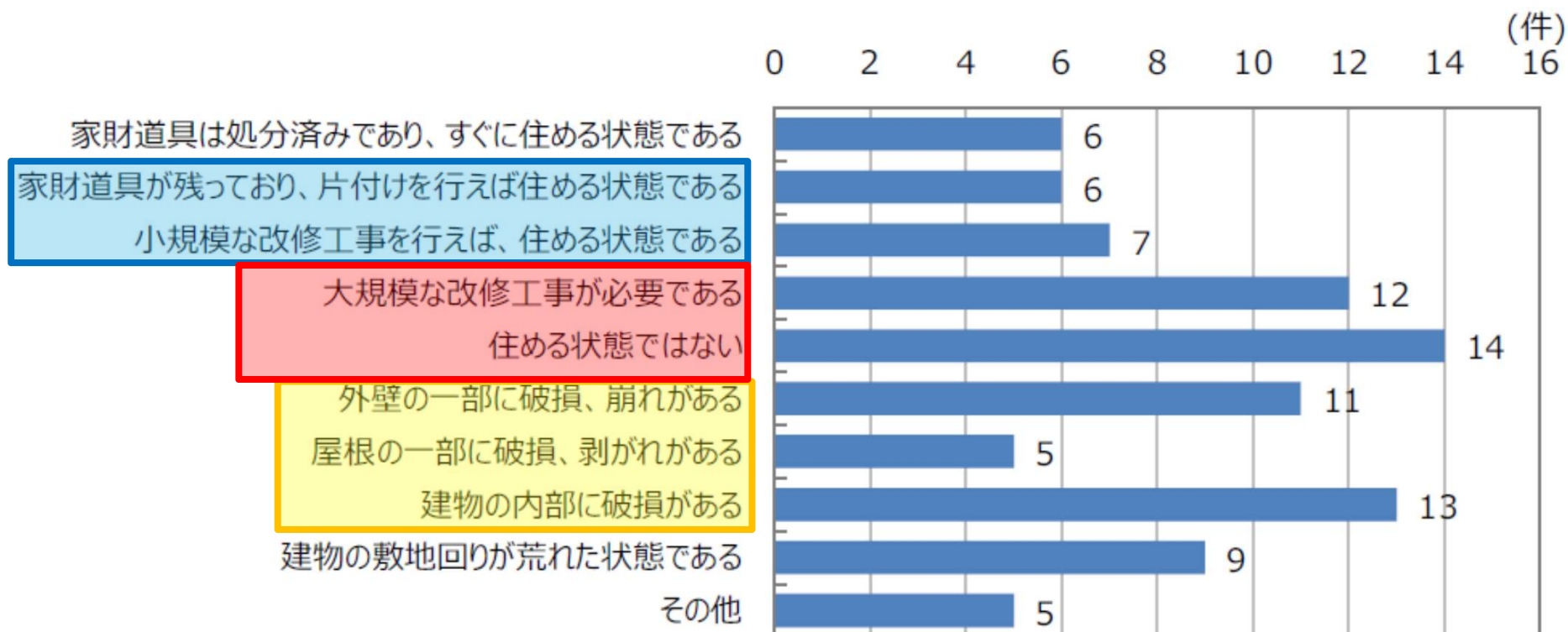
意向調査(空き家になったきっかけ)



空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

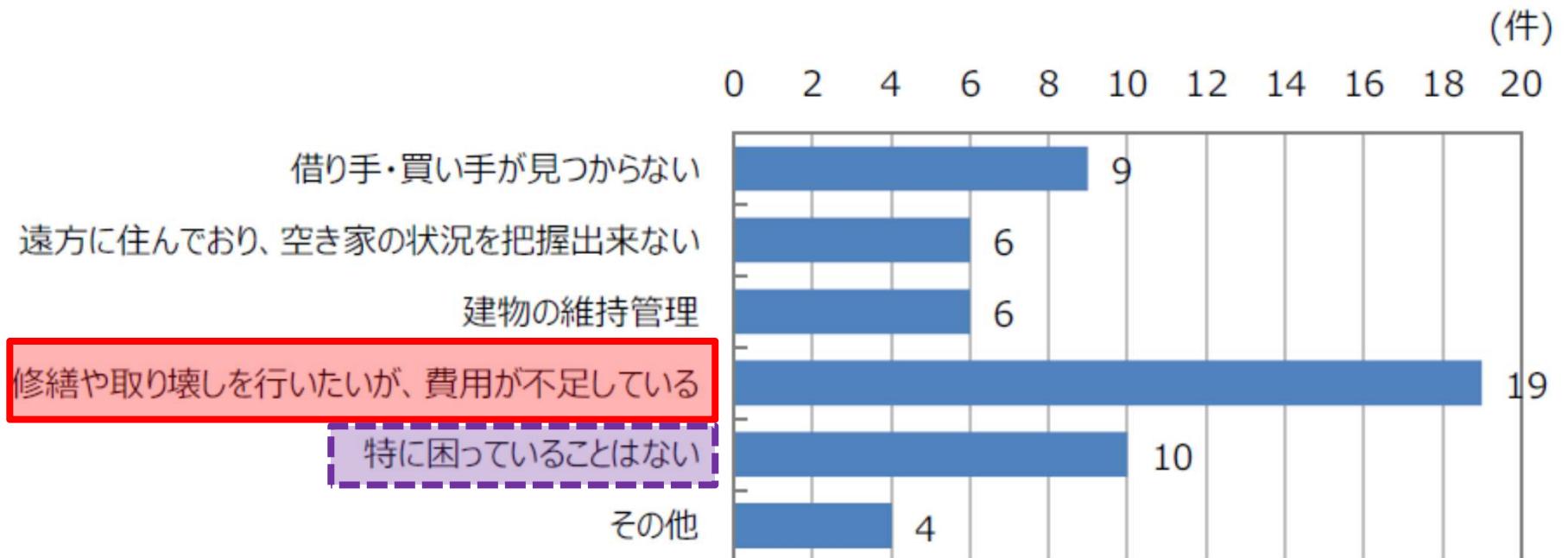
意向調査(空き家の状態)



空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

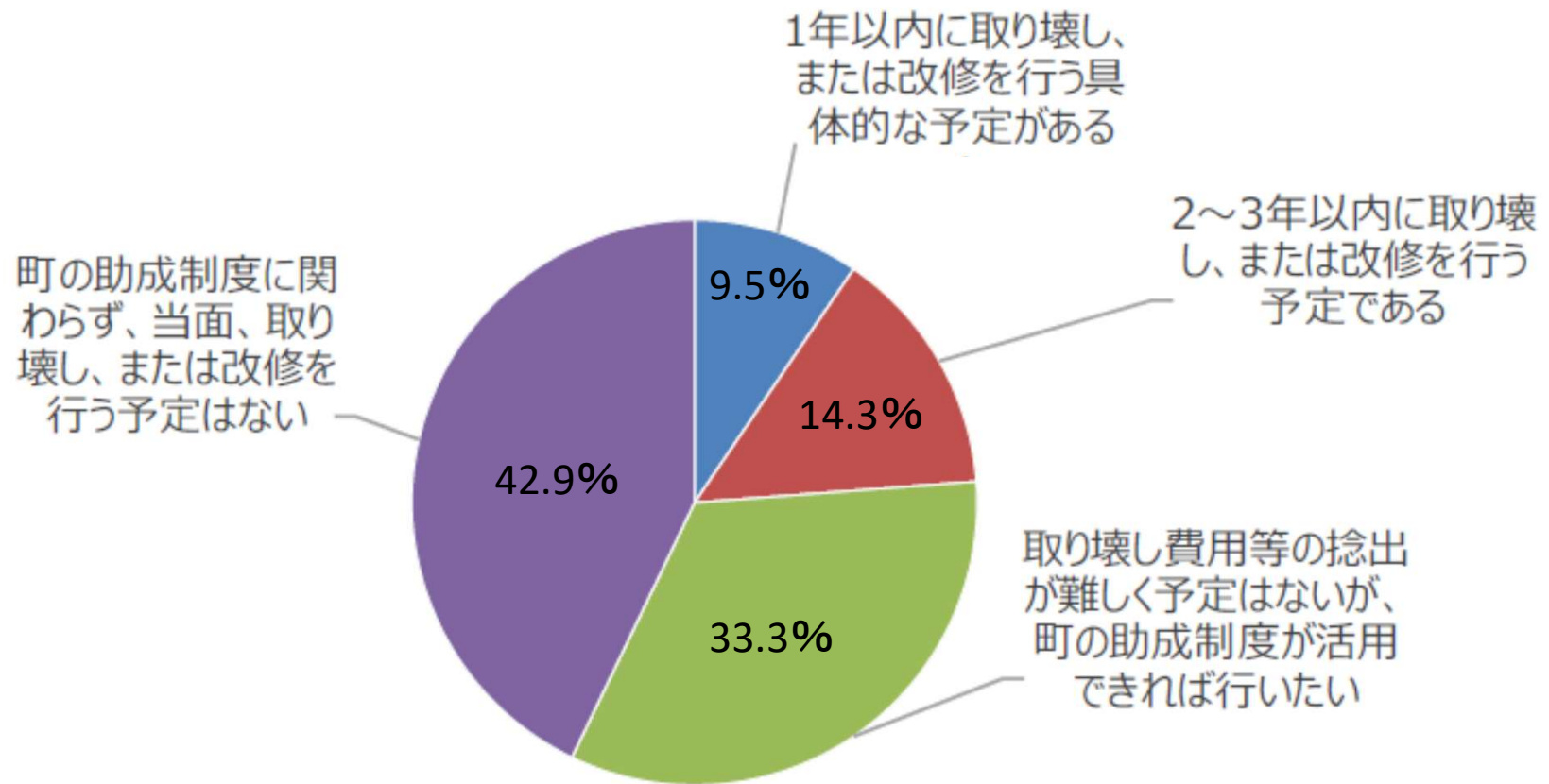
意向調査(空き家で困っていること)



空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

意向調査(解体、修繕)



空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

空き家発生の予防が大切

**アンケートの結果、所有者の6割が65歳以上。
さらに85歳以上の高齢者の所有が多い。**

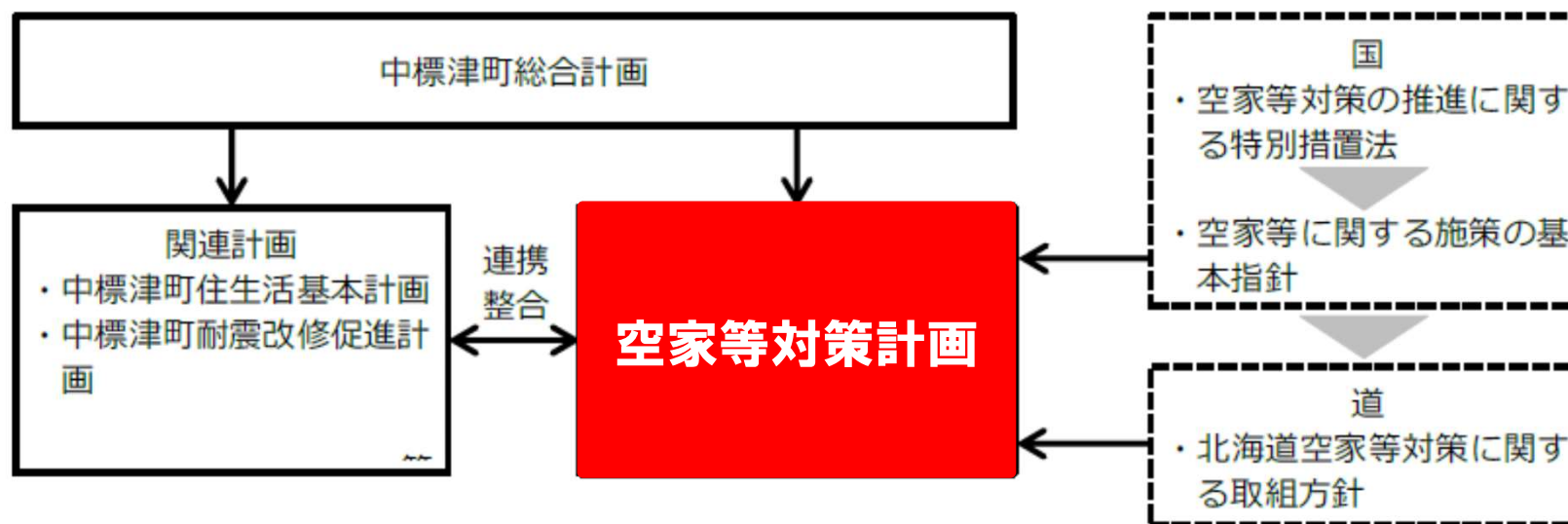
**5年後、10年後を考えた時、
他人事ではないという方も多いのでは・・・。**

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

空き家等対策計画の策定

令和4年度 空家対策計画策定



	8月	9月	10月	11月	12月	R5.1月	2月	3月	4月
協議会	第2回			第3回			第4回	計画 完成	計画 実施
周知等	WS	ご意見を計画に反映			パブコメ	➡			
議会等	説明			説明			説明		

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

②説明

過去に開催した空き家 フォーラムのご報告

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

過去に開催した空き家フォーラムの概要

●なかしべつ「空き家セミナー」

令和2年10月31日（土） 会場：寿宴
参加者 現地24名 WEB参加者5名

●なかしべつ「空き家セミナー」

令和3年11月6日（土） WEB開催
参加者 22名

主催：みんなの景観なかしべつプロジェクト、中標津町
後援：北海道根室振興局

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

開催概要

- ・情報提供 空き家の「いま」と「これから」

北海道建設部住宅局建築指導課 課長補佐 菅原 誠氏

- ・講演① 空家を壊さず問題解決！

株式会社リサイエ 代表取締役 山川 優貴氏

- ・講演② 活動から見えた現状

北海道空家対策ネットワーク 佐藤 隆氏

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

情報提供 空き家の「いま」と「これから」

北海道建設部住宅局建築指導課 課長補佐 菅原 誠氏

【現在の空き家の状況・課題】

- ・空き家の総数は減少に転じたが、市場に流通しない空き家が増加中
→さらなる活用の促進
- ・空き家予備軍への対応
→管理責任など意識啓発、相談への対応が必要
- ・大規模建築物への対応
→地方都市において、商業ビルや大型ホテルの閉鎖等による放置物件において、権利関係が複雑で解決が困難
→アスベストやPCB混入により除却費用の高騰問題

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

R2開催 なかしべつ「空き家セミナー」

【新たな取り組み、今後に向けて】

- ・所有者の意識啓発

- 徳島県神山町「お家長生きプロジェクト」

- 所有者にあらかじめ空家の活用について考えてもらい、事前に登録・宣言してもらう

- ・新たなニーズマッチング

- NPO活動で、国内外のアーティストを招き創作活動や通信網の整備によりサテライトオフィスの開設など

- ・他地域居住サブスクリプション

- 定額で全国の居住拠点に住み放題(テレワーク、ワーケーション、ノマドワーカー、アドレスホッパー等)新たな暮らし方住まい方

- ・空家のトリアージ

- 民間事業者の取り組みとして、再利用可能を「緑」、要改修リフォームは「黄」、流通不可「赤」、要解体は「黒」に分類し、提案を行うサービス

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

講演① 空家を壊さず問題解決！

株式会社リサイエ 代表取締役 山川 優貴氏

【解体費用で困っている人の家を買う】

- ・大家さんのメリット →解体費用の節約、アスベスト除去費用の節約、地代金の節約（借地の場合）、周辺トラブルやクレームの心配からの解放

【古い家を置いていかれて困っている地主さんの家を買う】

- ・地主さんのメリット →地代金収入の継続、固定資産税の節約、周辺トラブルやクレームの心配からの解放、建物の解体費用の負担から解放

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

R2開催 なかしべつ「空き家セミナー」

【戸建賃貸を探している人へ家を貸す】

- ・入居者のメリット→初期費用を抑えた戸建に入居、DIY可能、ペット可能、駐車場が広い、騒音クレームからの解放

【実践事例】

- ・中標津町 → ピンポンで突撃訪問、所有者は売る気も貸す気もなかったが説明で納得
- ・津別町 → 空家バンクが充実、移住促進の制度が充実、移住者が案内しているので説得力大、地元商店街の協力

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

【空き家バンクの課題】

- ・そもそもホームページを見てくれない
- ・物件を登録してもらえない
- ・土地を整理したい人ばかりで賃貸物件がない
- ・土地はほとんど売れない
- ・キレイに直し過ぎても入居が決まらない

【不動産の購入を検討されている方へ】

- ・築古ならアパートより戸建
- ・購入時は利回りが決まっているので慎重に
- ・不動産業者を介さないオーナーチェンジはハイリスク
- ・広告は不要
- ・短期譲渡の反復継続は注意

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

・講演② 活動から見た現状

北海道空家対策ネットワーク 佐藤 隆氏

【活動内容】

- ・道内7ヶ所のNPOサポートセンター連携
- ・空き家整理
- ・草刈り、冬囲い
- ・生活困窮者との協働作業

【所有者の決断】

- ・売る、貸す、修繕費、税金
- ・家族の合意、登記の問題
- ・放置で起きる問題
 - 景観、隣家への影響(雑草繁茂、不法投棄)、犯罪
- ・最後は放置 解体？

【行政との連携】

- ・業者に一覧を渡すだけ？(解体業者、不動産業者、司法書士)
- ・支援組織の重要性
 - 住民主体で行政との連携必須、空き家物件の掘り起こしと情報発信、まちづくり活動

【空き家の未然対策】

- ・福祉関係者との連携
- ・家財道具の整理、処分

【移住希望者の現状】

ふるさと回帰センター(東京)の相談実績(2019)から
相談件数48,000件

- ・20代:18% ・30代:27% ・40代:23%
- ・50代:19% ・60代:10% ・70代:4%

→コロナ禍でさらに拍車?

→移住の2大要件は「家」と「仕事」

R2開催 なかしべつ「空き家セミナー」

2020/10/31

空き家セミナー 気になった!!

- ・6才
- ・悩んでる
- ・生前うちに
- ・相続ついで
- ・相続ついで

- ・いたちごに
- ・土地がある 建物と撤去あり
- ・固定資産税がふえる

- ・制度が変化あるかも?

- ・移住者向けの体験 (1泊105?)

- ・お得意な住宅は無いかな?
- (「カーデニング」を求めている希望あり)

- ・移住者向けの物件が必要じゃないかな?

- ・個別事例
- ・創業者になった、オーナーさんがいない
- ・買ったものの売却が難しい

- ・現場は
- ・地元
- ・シブシブ
- ・人知れず!!
- ・相続関係に
- ・なっている?

- ・不動産
- ・どうでもいいからT&E
- ・登記しなきゃいけない
- ・個人情報
- ・持ち主がわかれば活用できる

- ・国や自治体の
- ・制度がある
- ・だが

- ・家賃上げ
- ・体験でいい?
- ・移住がすすむかな?

- ・町内会
- ・組織
- ・情報
- ・会?

- ・その後
- ・移住者に
- ・かたくな
- ・身元はき
- ・移住者の身元
- ・保障

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

開催概要

- ・情報提供

「空き家×まちづくり」北広島市の事例から学ぶ
星槎道都大学 教授 安藤 淳一氏

- ・オンライン上での意見交換会

ブレイクアウトルームで講演の感想や体験談など、意見交換後
フリーディスカッション

「空き家×まちづくり」北広島市の事例から学ぶ 星槎道都大学 教授 安藤 淳一氏

- ・北広島は5つの地区に分散して形成
- ・将来の人口減少対策として地方創生の取り組み「ボールパーク」
- ・H28に空き家に関する条例制定。特措法に無い「準特定空き家」という独自の基準を設定(北広島市の特徴)
- ・「特定空き家」になる前に対応するというもので、所有者に連絡し改善した例が複数あった
- ・空き家計画見直しに向けたアンケート調査によって明確になったのは、市役所内の複数の部署にまたがるなど、一括して相談できる窓口の必要性(縦割り行政の打破)

R3開催 なかしべつ「空き家セミナー」

- ・空家バンクの登録はそれほど多くない
- ・解体費用やリフォーム補助の予算確保が難しい
- ・民間企業との協働による住み替え支援等の相談会の実施
- ・様々な取組の周知
- ・北広島市の事例から見える空家対策7つの項目
 - ①空家所有者と自治体のネットワークづくり
 - ②特定空家の防波堤「準特定空家」の取り組み
 - ③空家予備軍の認識を持ってもらう
 - ④情報周知はさまざまな方法で
 - ⑤健在なうちに家族と相談
 - ⑥住みよいまちだけでなく「住み続けたいまちNo.1」を目指す
 - ⑦早めに対応することの重要性(空家予備軍、まちづくりと連動、自治体の横断的組織)

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

R3開催 なかしべつ「空き家セミナー」

(まとめ)

まちに魅力がなければ移住はない。新しいライフスタイルとして増えてきている2地域居住に向け、交通インフラを考えたとき、中標津町は空港を備えている優位性を活かすことにより空き家対策にもつながる可能性があるのでは。

【意見交換】

- ・中標津は中古物件の回転がよい。一方で流通に乗れないものを利活用するビジネスにどうしていくか
- ・すぐに使えない物件を、お金をかけないでリノベして稼働させる
- ・古くて寒いことを理解した上で、低廉な賃料を求める顧客にサービス展開
- ・中古物件を集めるときのハードルは地主等の承諾が得られないこと。

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

R3開催 なかしべつ「空き家セミナー」

- ・中標津固有の土地問題により、土地利用が閉塞的なところがある
- ・耐震改修等リノベに係る補助金の財源は、自治体単独の費用となり、年々削減されている状態
- ・移住定住、空家対策、住み替えの窓口を一元化するなど、組織化することが大切
- ・高齢者や福祉のことを理解して予備軍の把握など連携が重要になってくる
- ・行政の窓口はそれぞれ専門になっているため、移住者等が複数まわらなければならないため、DXなど取り入れるなどして利便性を図ってほしい

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津

R3開催 なかしべつ「空き家セミナー」

【総括】

- ・空家予備軍の説明をしたが、先送りという部分もあると思う。リミットが来る前に相続者に相談するなどのタイミングが必要。
- ・利活用を図る場合、どこをどう改修したらよいのか、住宅のお医者さんのような方がいて、個別に対応できる体制が望ましい。また自治体が仲介できるような仕組みがあればよいのではないか。

空とみどりが人をつないでいくまち

中標津