

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

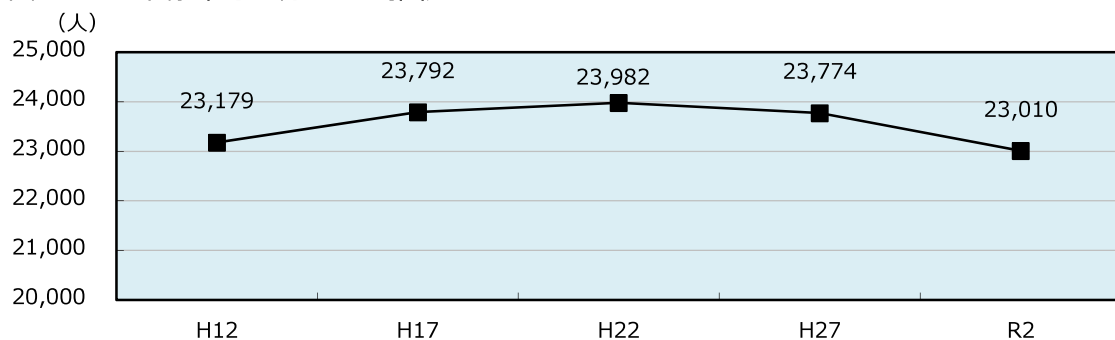
本町の総人口は令和2年国勢調査で23,010人です。平成22年以降、減少傾向に転じています。住民基本台帳においても減少しており、令和3年12月末で22,978人となっています。

表 2-1 総人口の推移の比較 (単位:人)

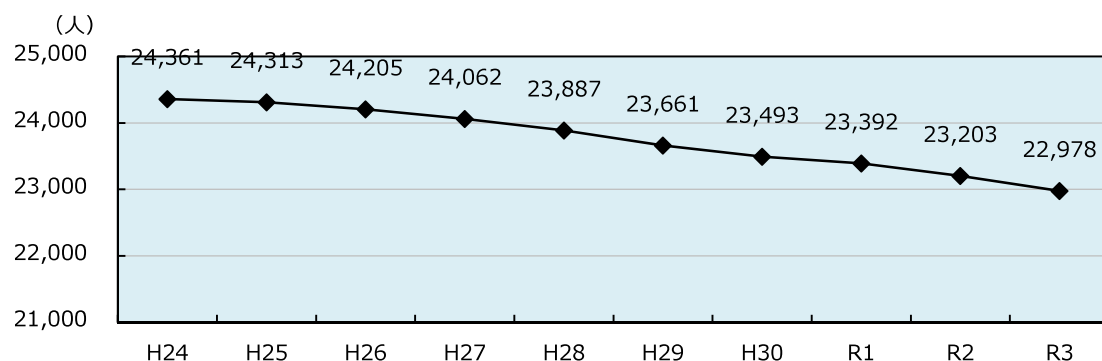
	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H12
北海道	5,683,062	5,627,737	5,550,419	5,381,733	5,224,614	0.92
郡部	1,293,694	1,217,137	1,057,059	986,561	914,137	0.71
根室管内	86,493	84,057	80,569	76,621	71,771	0.83
中標津町	23,179	23,792	23,982	23,774	23,010	0.99

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



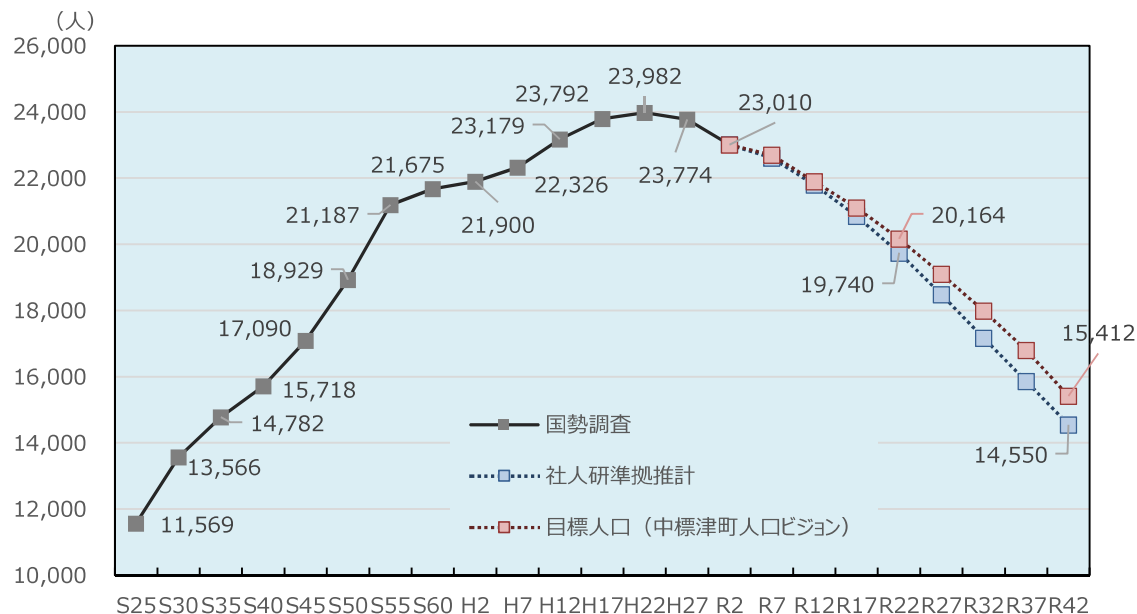
【参考：中標津町 HP 人口統計（住民基本台帳人口（12月末））】



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

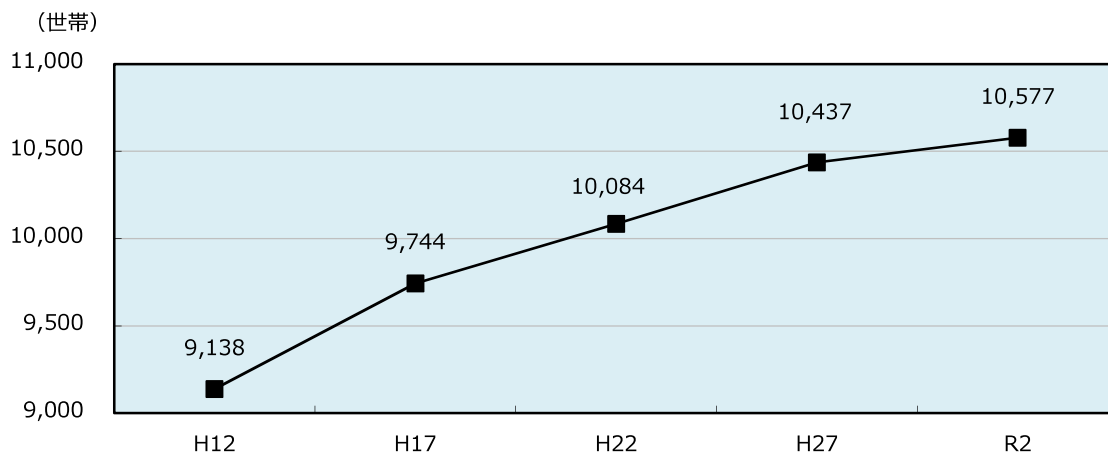
(単位：世帯)

	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

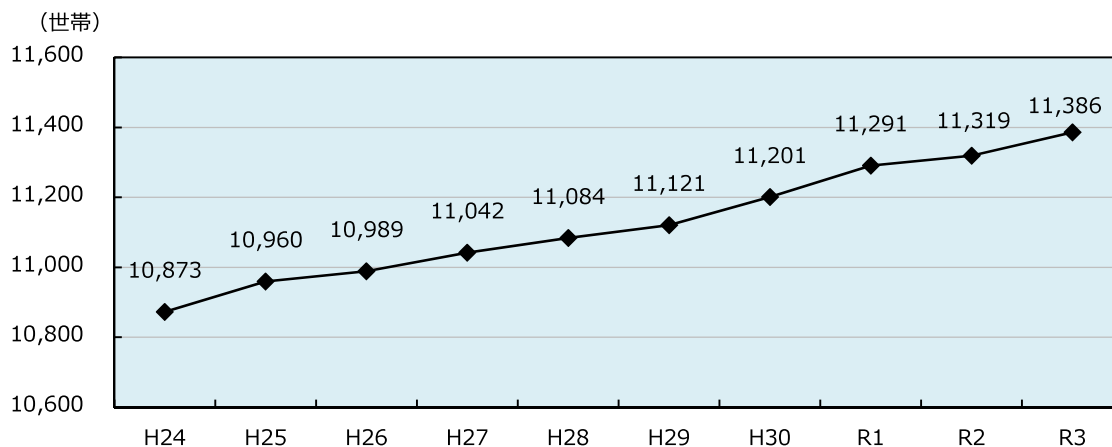
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

*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え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

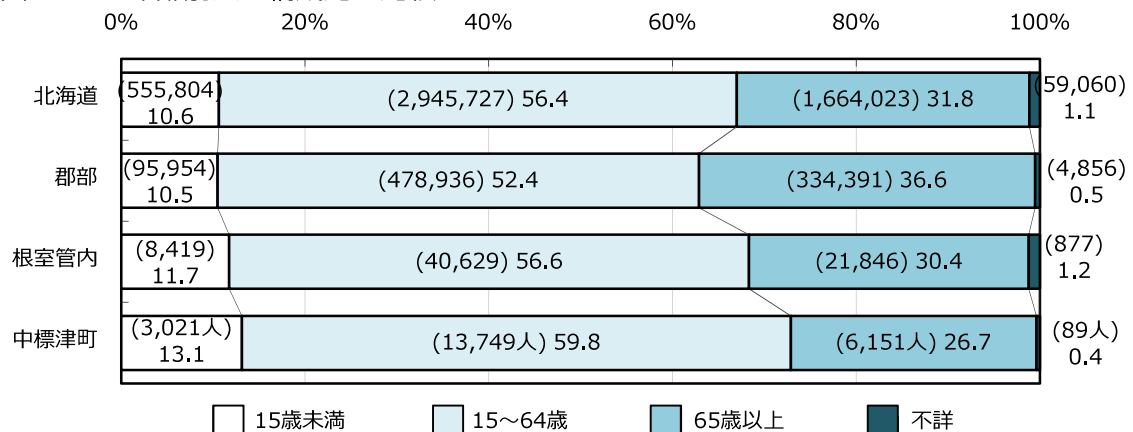


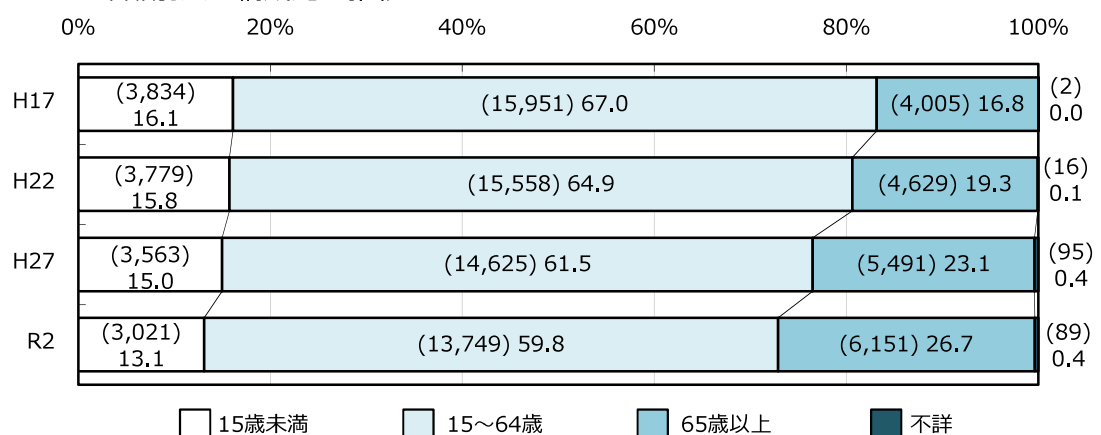
表 2-4 年齢別人口の推移

(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

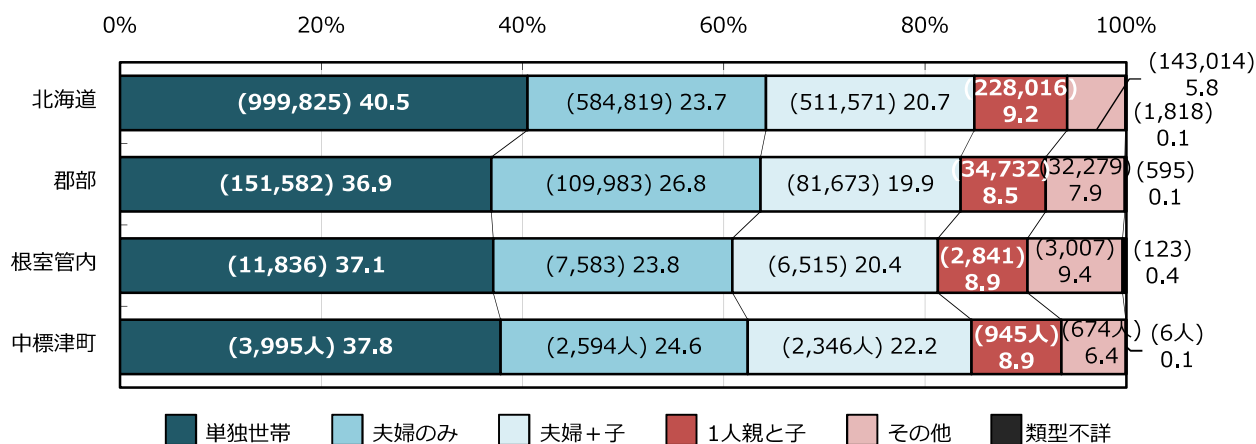


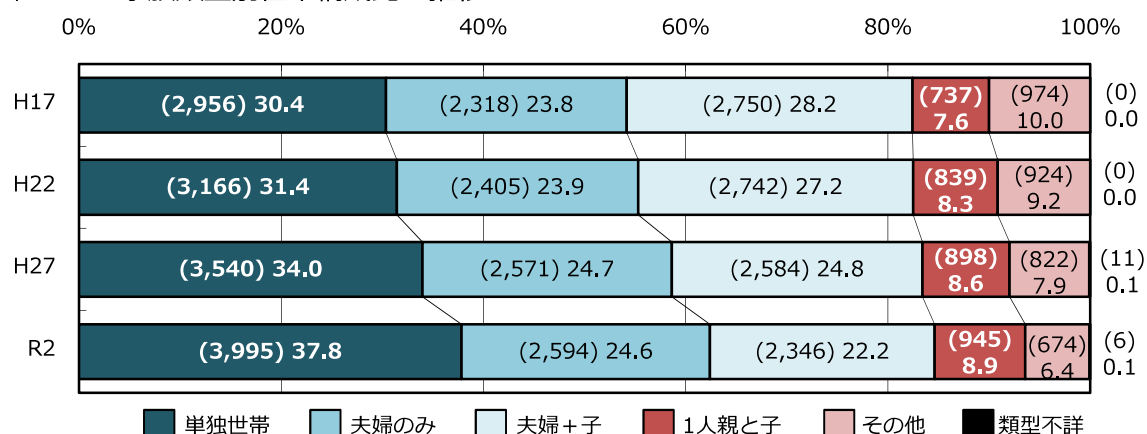
表 2-6 家族類型別世帯数の推移

(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

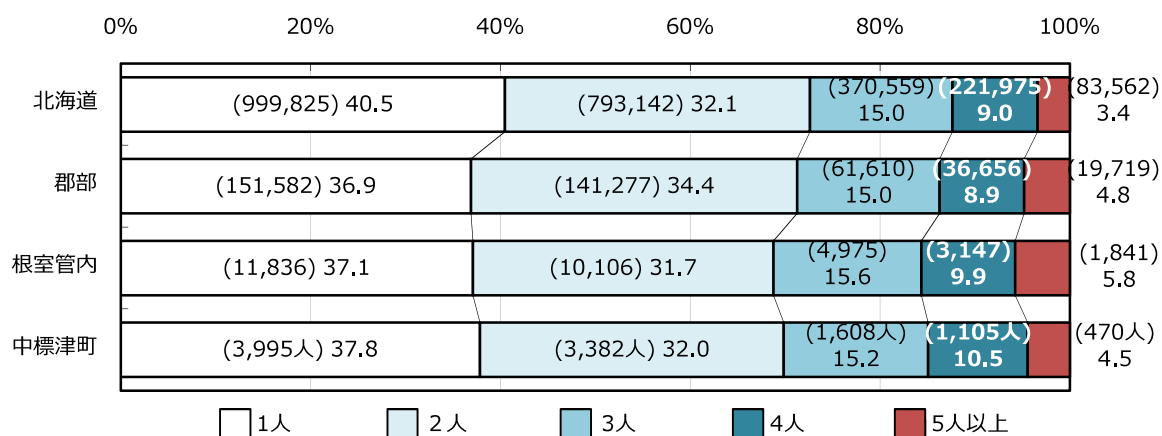


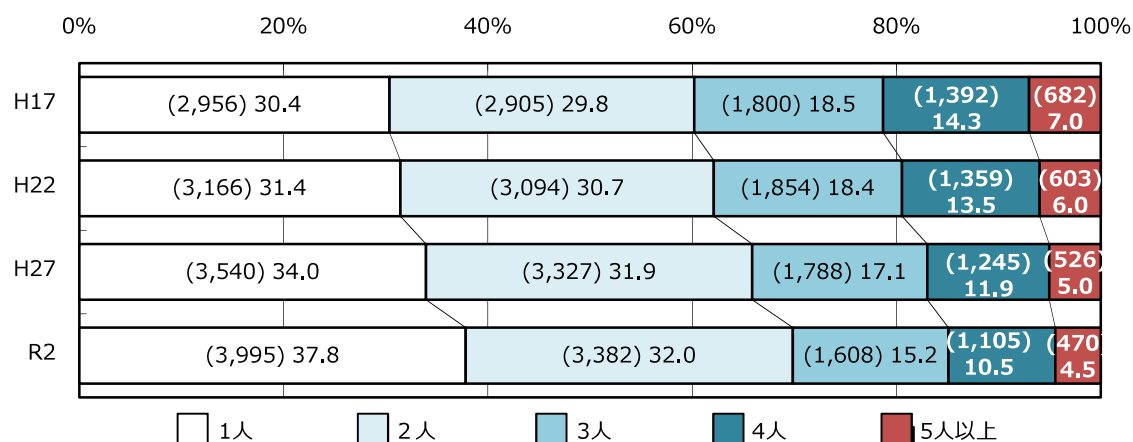
表 2-8 世帯人員別世帯数の推移

(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

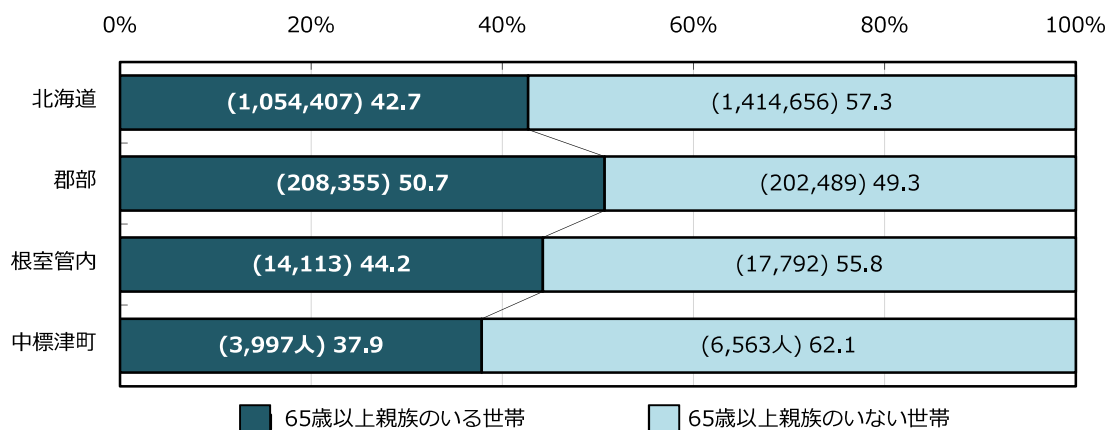
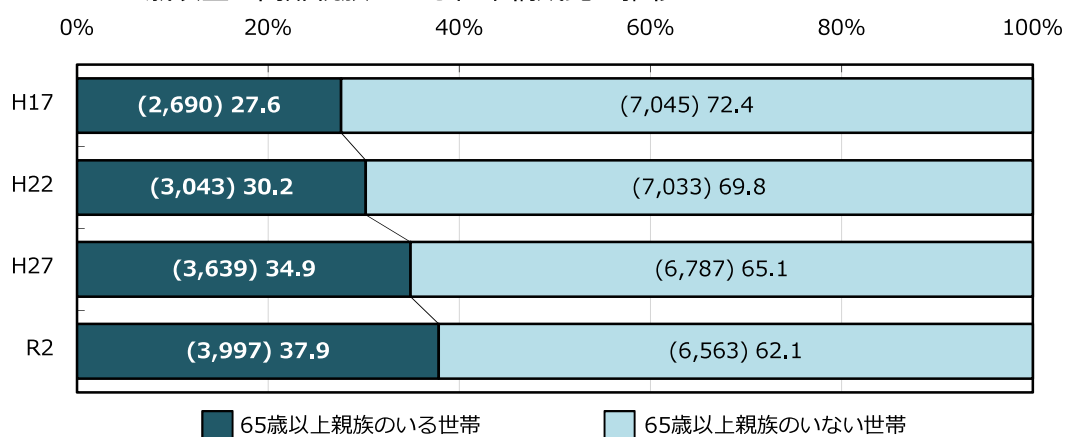


表 2-10 65 歳以上の高齢親族のいる世帯数の推移 (単位：世帯)

	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

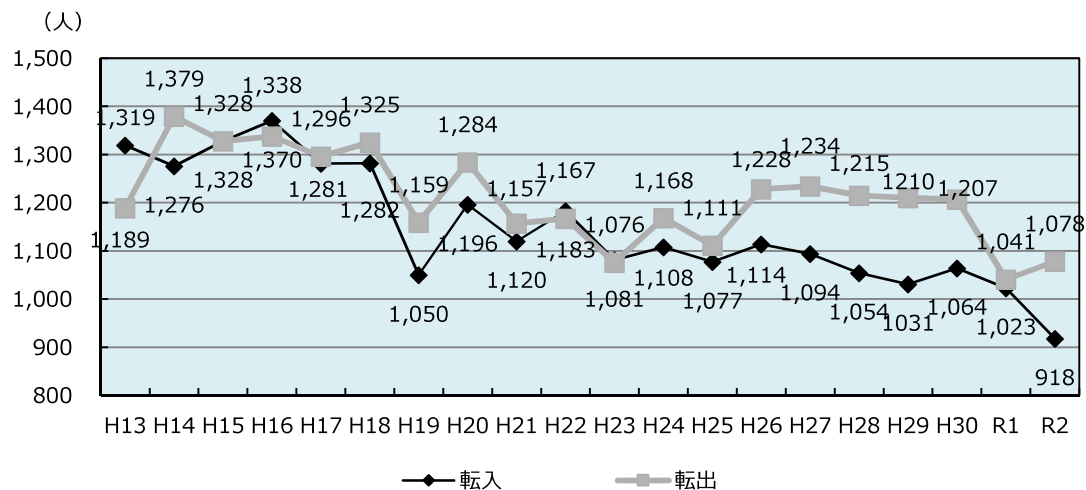


(2) 転入・転出

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）

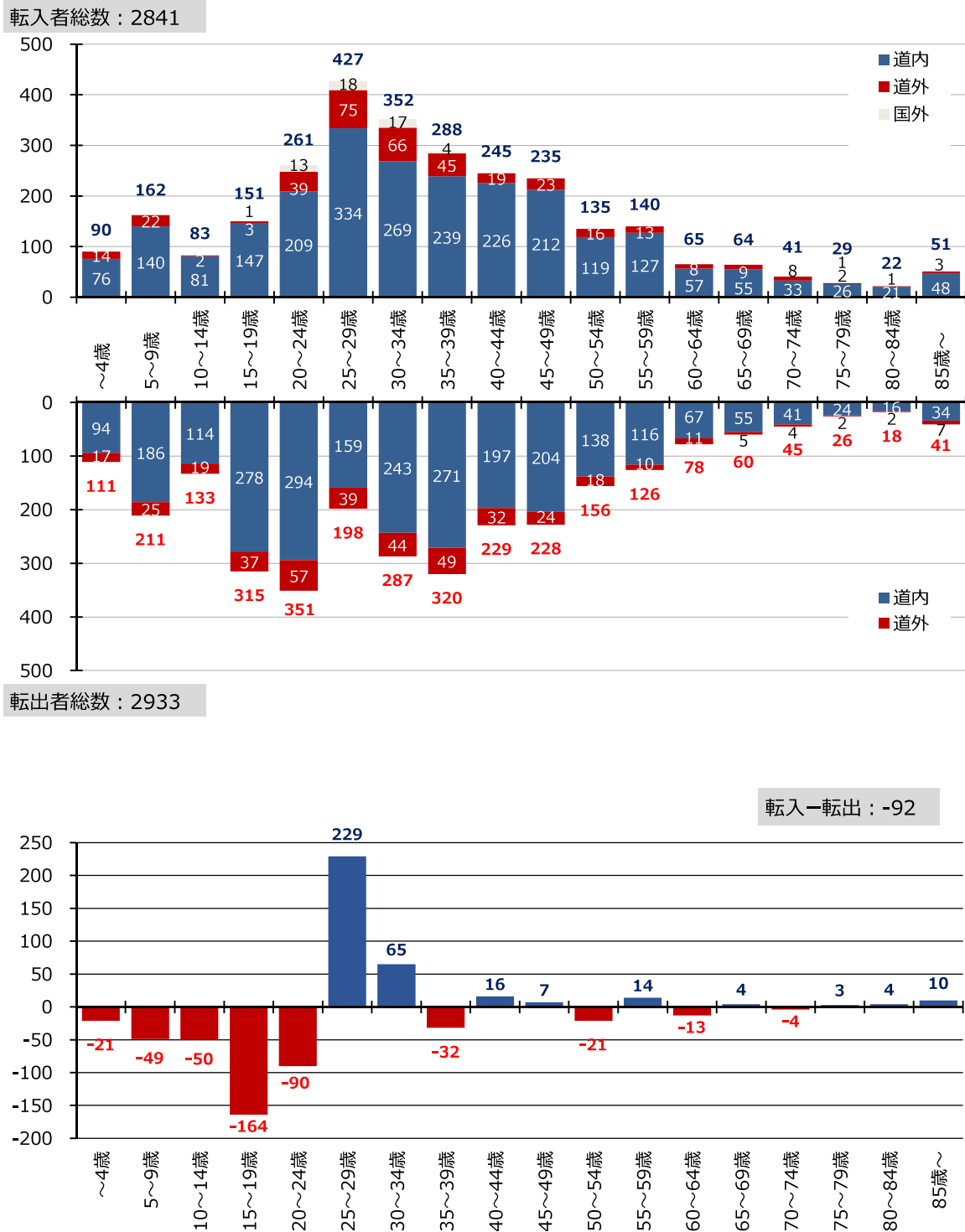
	転入			転出			転入－転出		
		男性	女性		男性	女性		男性	女性
別海町	105	45	60	78	36	42	27	9	18
札幌市	131	78	53	200	101	99	-69	-23	-46
釧路市	90	49	41	97	56	41	-7	-7	0
標津町	67	36	31	30	14	16	37	22	15
根室市	38	20	18	28	14	14	10	6	4
帯広市	43	27	16	65	33	32	-22	-6	-16
羅臼町	31	13	18	18	8	10	13	5	8
合計	505	268	237	516	262	254	-11	6	-17

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

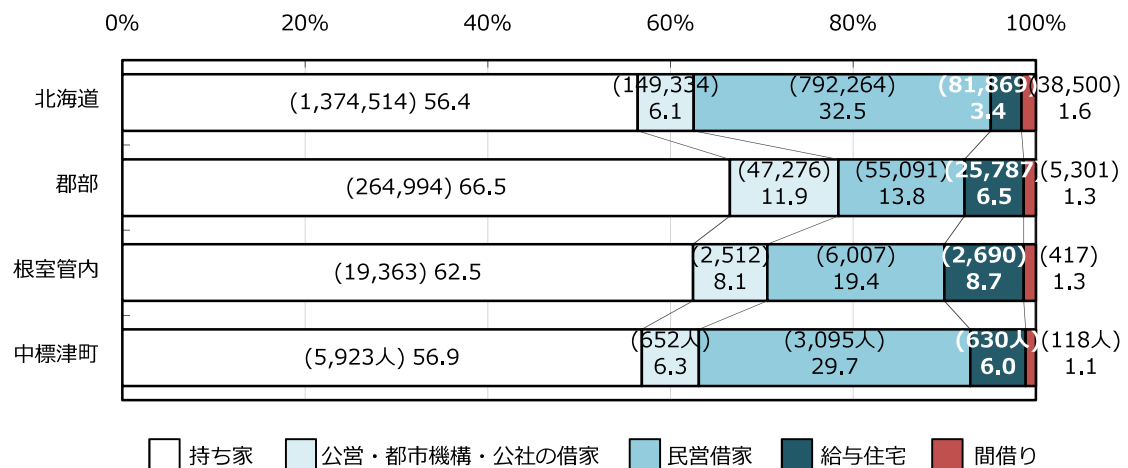


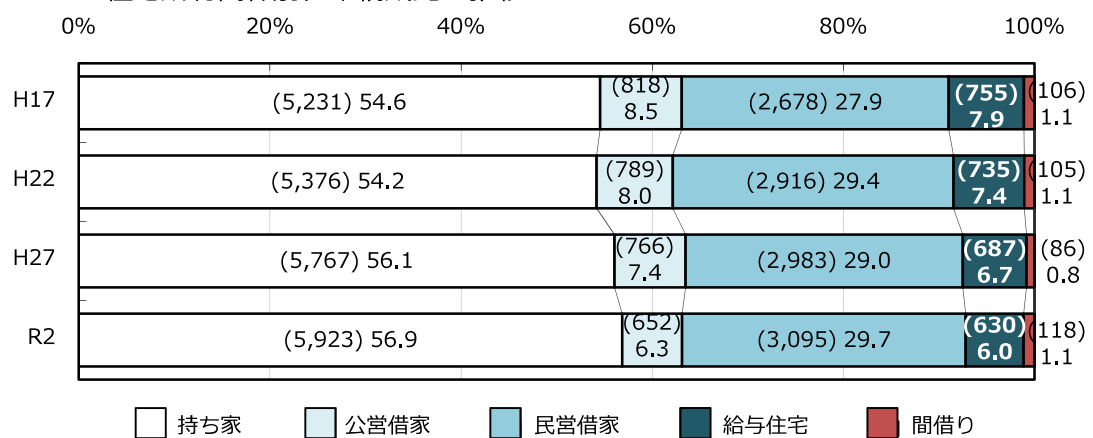
表 2-13 住宅所有関係別世帯数の推移

(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. 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、損傷がある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、損傷がある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、損傷がある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

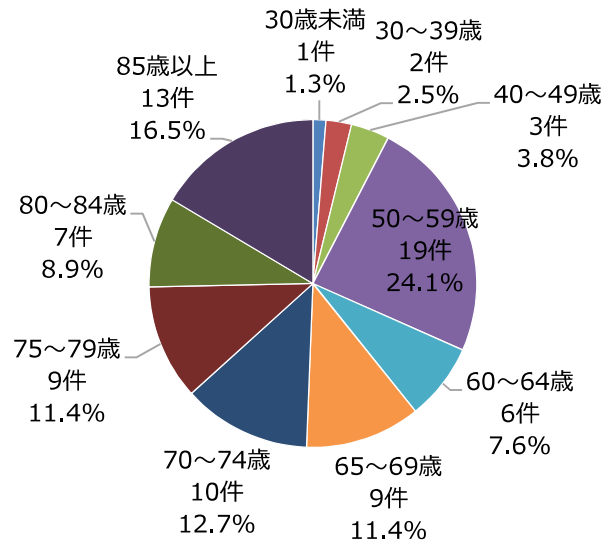
地区	A		B		C		D		各町内 会合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
旭第一町内会	0	0.0%	7	70.0%	2	20.0%	1	10.0%	10
旭第 2 町内会	1	8.3%	7	58.3%	4	33.3%	0	0.0%	12
東町内会	1	9.1%	4	36.3%	3	27.3%	3	27.3%	11
泉中央町内会	1	12.5%	3	37.5%	1	12.5%	3	37.5%	8
川西町内会	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%	2
清泉町内会	2	11.1%	11	61.1%	4	22.2%	1	5.6%	18
栄町内会	4	30.8%	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

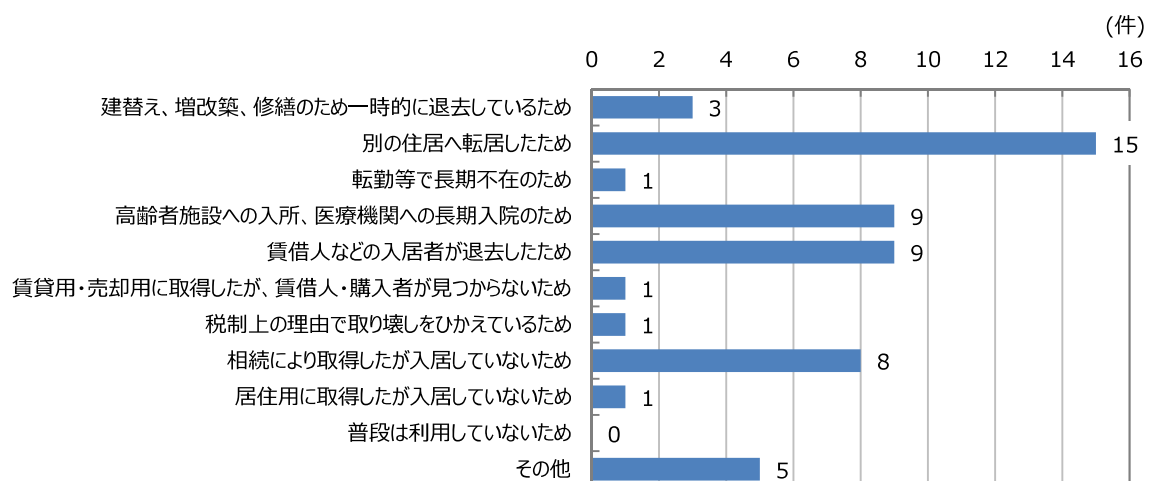
①所有者の属性について

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 歳以上の方の割合が高く、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。



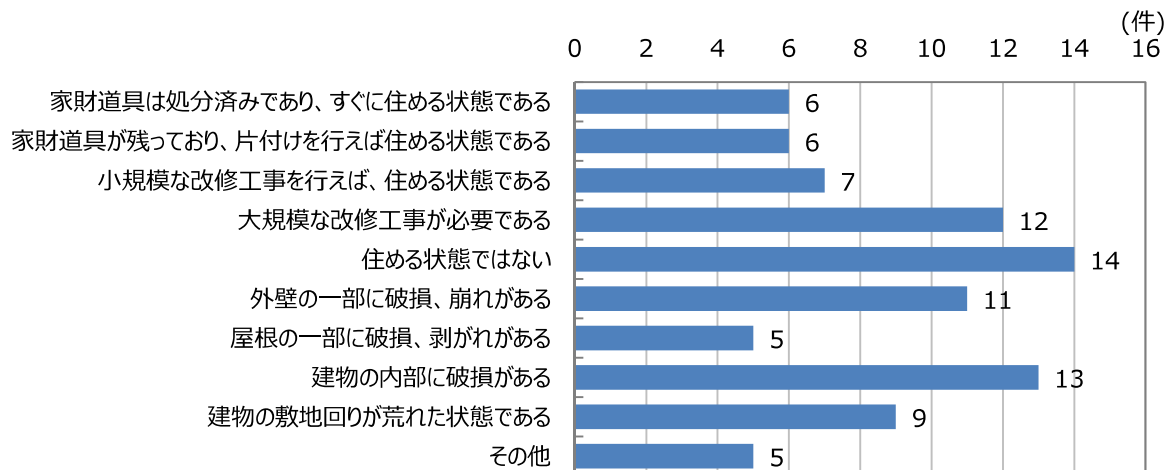
②空家等になったきっかけについて

「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。



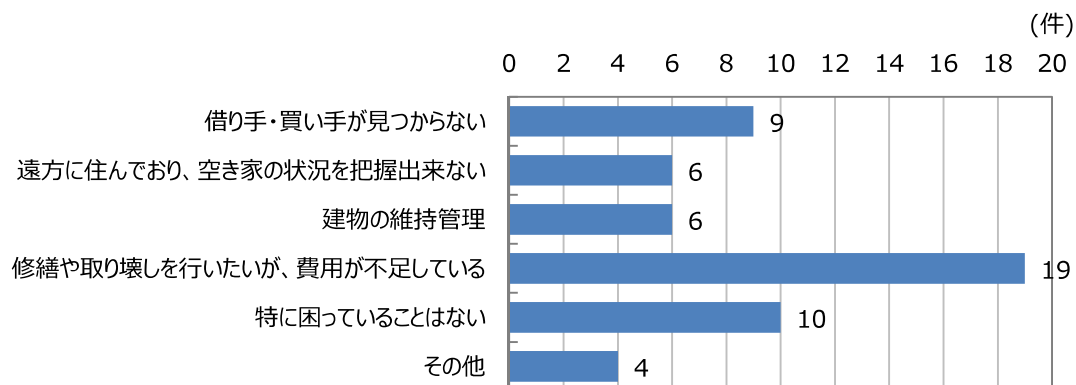
③空家等の状態について

「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

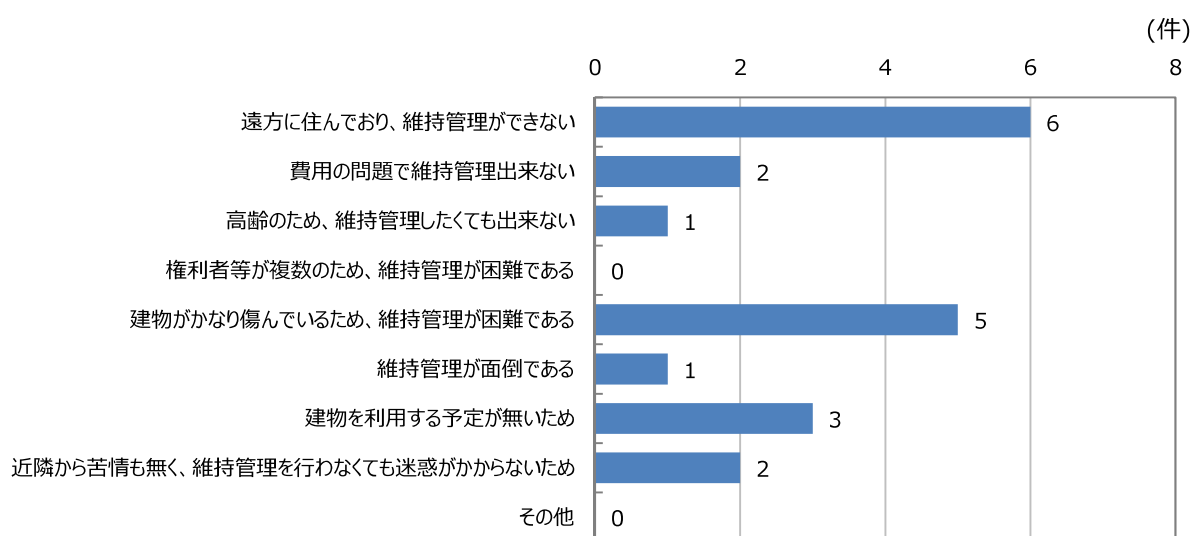
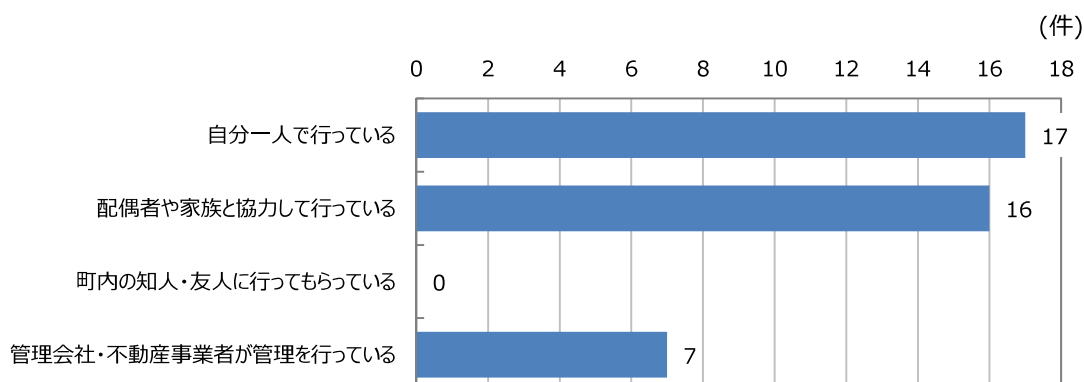
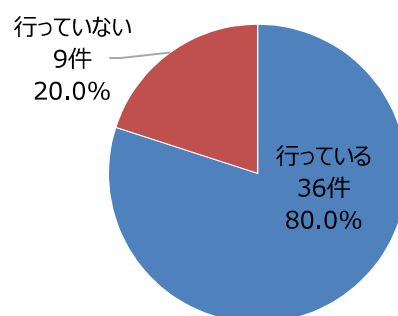
「修繕や取り壊しを行いたい、費用が不足している」との回答が最も多く（19 件）、解体を希望しているが費用に課題を抱えている所有者等が多いことがうかがえます。



⑤維持管理について

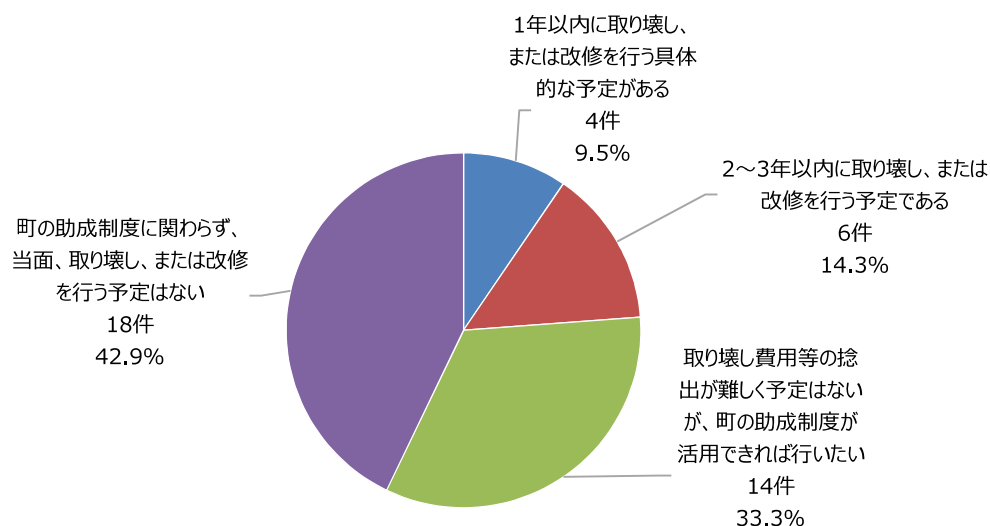
維持管理は、「行っている」との回答が 80.0%（36 件）を占めていましたが、「行っていない」との回答も 20.0%（9 件）あります。なお、維持管理を行っている場合は、「自分一人で行っている」、「配偶者や家族と協力して行っている」との回答が多く（それぞれ 17 件と 16 件）、「管理会社・不動産事業者が管理を行っている」との回答は少数です（7 件）。

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。



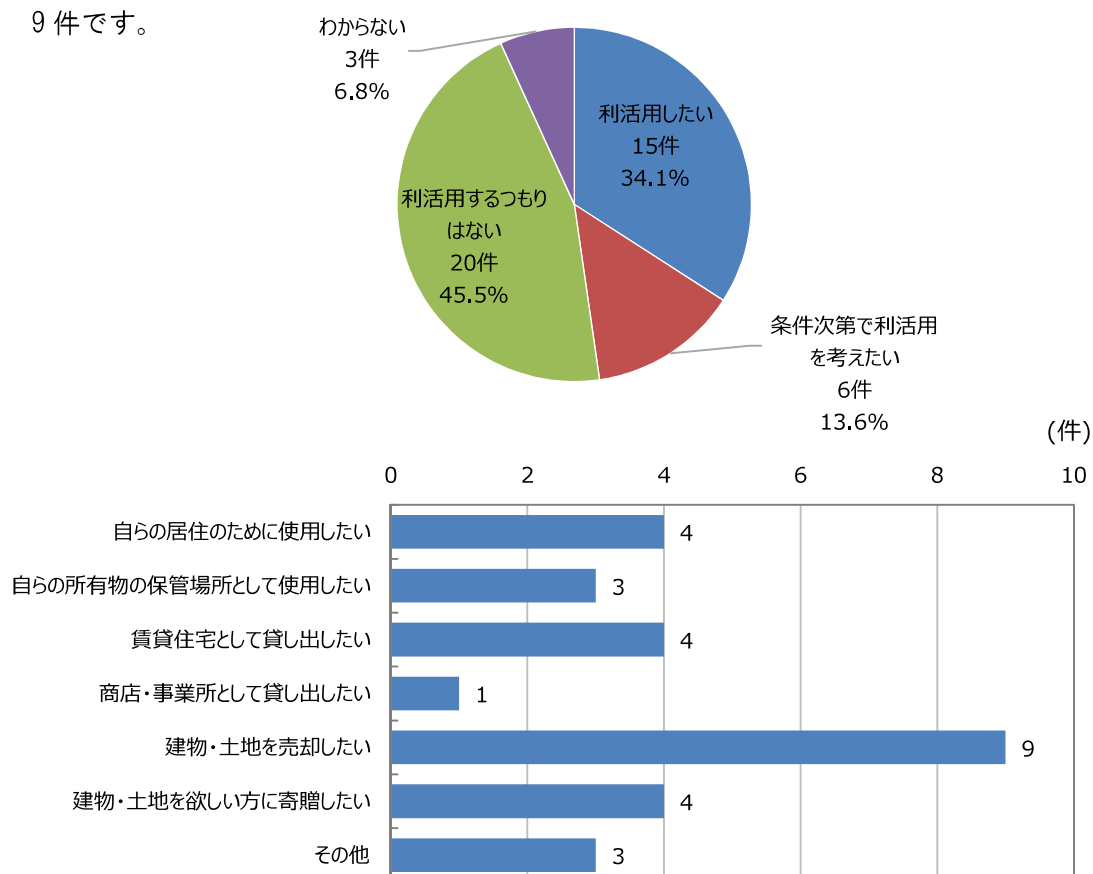
⑥今後の取り壊しや改修予定について

「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。



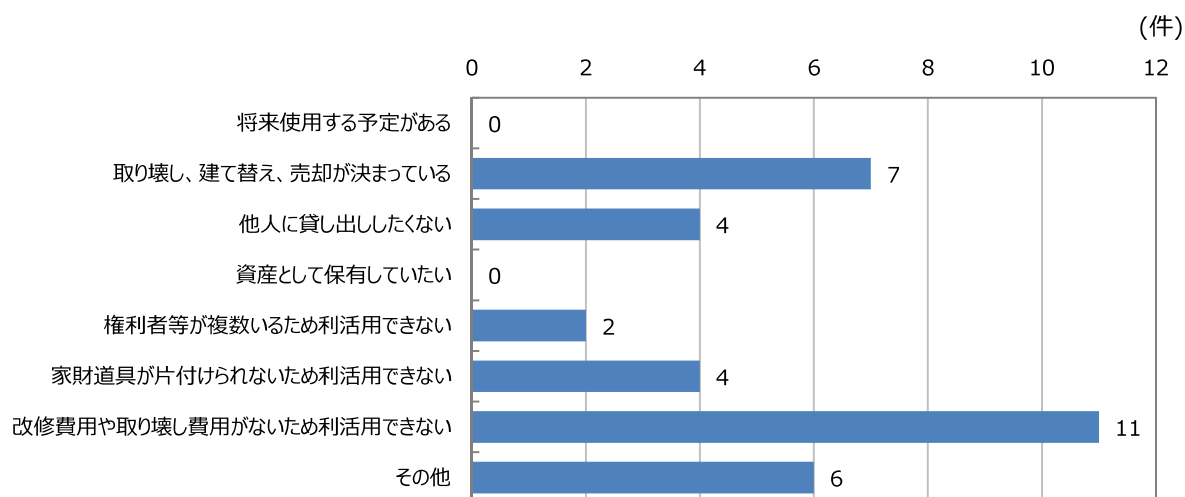
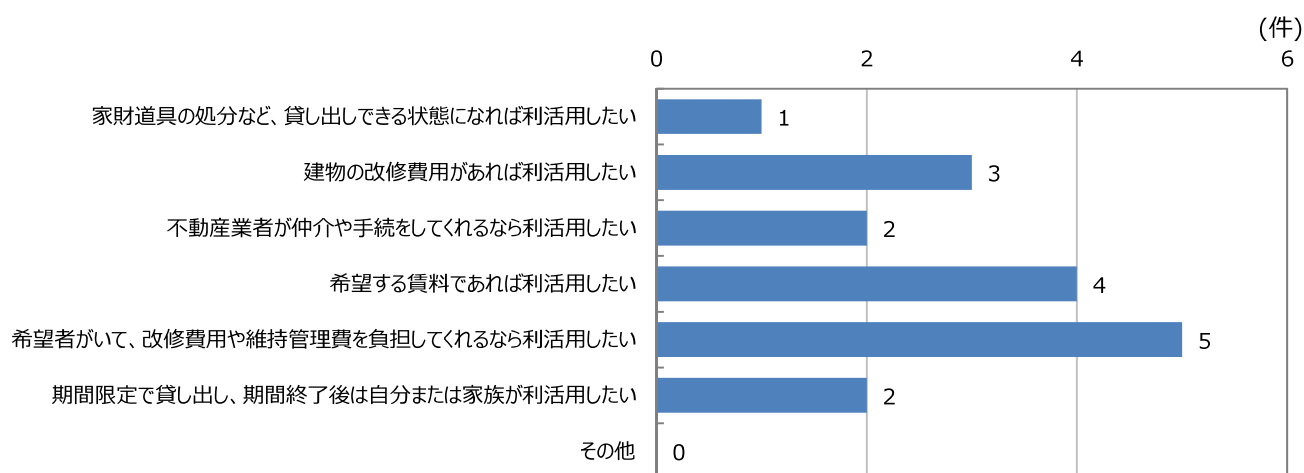
⑦利活用の希望等について

「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

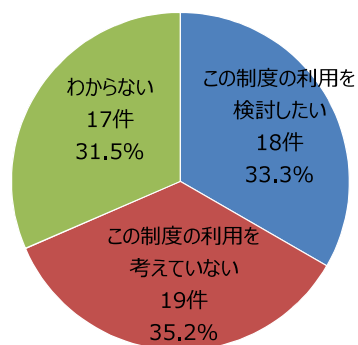
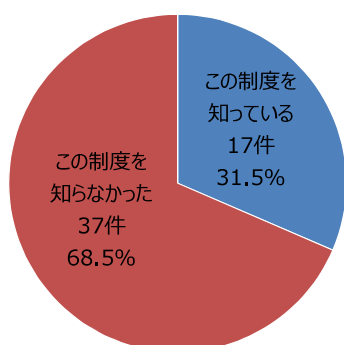
「条件次第で利活用を考えたい」と回答した場合の条件については、「希望者がいて、改修費用や維持管理費を負担してくれるなら利活用したい」（5件）、「希望する賃料であれば利活用したい」（4件）、「建物の改修費用があれば利活用したい」（3件）など、改修費用・維持管理の費用負担（又は希望する賃料収入）を条件としてあげる回答が多いです。また、「利活用しない」理由については、「改修費用や取り壊し費用がないため利活用できない」（11件）との回答が最も多く、利活用の条件として、所有者等の費用負担が課題となっている様子がうかがえます。



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（2016 年）～令和 7 年度（2025 年）
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	（１）空き家等の活用の推進 （２）市町村への支援 （３）道民への周知・啓発
空家関連 個別施策	（１）空き家等の活用の推進 ○「空き家情報バンク」の開設 ・市町村や関係団体との連携による運用と普及・啓発 ・「しごと」、「暮らし」など移住関連情報との連携 ○関係団体などと連携した相談体制の整備 ・市町村に対する相談体制の整備 ・所有者からの相談に対するワンストップ窓口の整備 （２）市町村への支援 ○道による支援 ・技術職員が不足している市町村に対する技術的な助言 ・法の運用状況や国の事業の動向などの情報提供 ○関係団体などとの連携による支援 ・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 ○情報の収集・提供及び調査研究による支援 ・道内外の先進的な取組などの情報収集及び提供 ・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 ・その他、施策の推進に必要な調査研究及び情報提供 （３）道民への周知・啓発 ○道による周知・啓発 ・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 ○市町村や関係団体などと連携した周知・啓発

(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（2021年）～令和7年度（2025年）
将来像	空とみどり人が人をつないでいくまち 中標津 ～ 住みたいまち 住み続けたいまち ～ 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。
基本目標	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 基本目標4 住みやすいまちづくり 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。 (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 (4) 住環境の充実 (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 基本目標5 郷土愛あふれるまちづくり
空家関連施策	4 住環境の充実 現状と課題 (略) 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。 主要施策 (3) 空き家・空き地対策の推進 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。

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（2022年3月）～令和7年度（2025年）																				
基本目標	1 多様なつながりで活性化するまち【雇用・活性化】 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】 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】																				
空家関連施策	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 【基本的方向】 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。 【施策項目】 ①郷土愛を深めるまちづくり ②支え合い、安心して生活できるまちづくり ③住みやすい環境整備 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。 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。 <table border="1"> <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>空き家・空き地対策の推進</td><td>空き家・空き地の発生予防・利活用の推進 等</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	空き家・空き地対策の推進	空き家・空き地の発生予防・利活用の推進 等	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																				
空き家・空き地対策の推進	空き家・空き地の発生予防・利活用の推進 等																				
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（2018 年）～令和 9 年度（2027 年）												
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	理念 いきいき住環境 なかしべつ 基本目標 1 誰もが安全・安心に暮らせる住まいづくり 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 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												
空家関連 施策	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 (1) 空き家等の活用・適正管理の推進 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。 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。 <table><tr><td>施策の方向性</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>具体的な施策</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> (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。 <table><tr><td>施策の方向性</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>具体的な施策</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>	施策の方向性	○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。	具体的な施策	・ 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	施策の方向性	○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。	具体的な施策	・ 総合的な住宅関連情報の提供	・ 相談窓口、相談体制の充実
施策の方向性													
○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。													
具体的な施策													
・ 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													
施策の方向性													
○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。													
具体的な施策													
・ 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（2020年）～令和6年度（2024年）
策定目的	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。 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。
計画目標	（１）人命の保護が最大限図られること （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 （３）町民の財産及び公共施設に係る被害の最小化 （４）迅速な復旧復興
空家関連 施策	第3章 脆弱性評価 2 リスクシナリオ「起きてはならない最悪の事態」の設定 （１）人命の保護 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（建築物等の老朽化対策） ○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。 ○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。 ○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。 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 【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】 1. 人命の保護 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（建築物等の老朽化対策） ○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] ○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] 《指 標》 空き家対策計画の策定 未策定（R1）⇒ 策定（R4）

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。