別添 事業報告書(完了報告添付資料)

事業名称	小規模農山村型空き家流通基盤構築事業
事 業 主 体	一般財団法人 下川町ふるさと開発振興公社
連携主体	法務、金融機関、商工業、建設業、不動産業、行政(町、北海道)、学識経験者
事業の特徴	・不動産会社が存在しない過疎地域における第三者(町内の建設事業者等)による買取り・再販システムの検証のための社会実験と官民連携による空き家流通加速化の体制整備に向けた検討 ・豪雪地帯に対応する定量的判断指標を盛り込んだ特定空き家の判断基準の作成
成果	・空き家買取り・再販の供給スキームの構築 ・空き家流通・マッチングのためのコーディネート組織スキームの構築 ・空き家データベースの更新 ・豪雪地帯に相応しい特定空き家判断基準の作成 ・特定空き家の認定基準、措置の手順を作成
成果の公表先	〇下川町ふるさと開発振興公社ホームページ http://www.shimokawa-zaidan.jp/

1. 事業の背景と目的

(1)事業の背景となる課題

事業の背景となった解決すべき課題と現実的に困っている内容を、以下に整理する。

表 1 解決すべき課題と現実的に困っている内容

課題の大分類	課題の小分類	課題に関して現実的に困っている内容(具体例含む)
①空き家等の	1)特定空き家等の候補	〇調査員のマンパワー・専門性不足のため、過去の調査に基
適正な管理	の把握を含む空き家	づく空き家データベースの情報量や精度の不備があり、さ
と活用促進	の現況把握が必要	らに調査から数年経過しているため所有者の特定や周辺へ
の必要性		の影響などの状況が把握できなかった。
	2)空き家等の再生によ	〇町補助メニューとして住宅所有者に対し改修費に対応した
	る有効利用が求めら	ものはあるが、町内に不動産業者が存在しないことから、
	れている	既に空き家となった住宅を改修し売却・賃貸することがな
		いため、再生可能な空き家が流動化しない。
	3)空き家等活用のため	〇町内に不動産業者が存在しないため、住宅に関する相談窓
	の流通基盤の整備が	口や情報等が集約されていない。一方、町の移住定住政策
	求められている	により近年移住者が増加し、中古住宅のニーズが多いが、
		相談窓口・情報提供の場がない。
②特定空き家	1)特定空き家等の判断	〇町内の空き家の約3/4が昭和期に建設され、老朽化の進ん
等に該当す	基準の明確化が求め	だ住宅であり、従来は目視による定性的な判断でランク付
るか否かの	られている	けを行ってきた。また、豪雪地帯であるため屋根雪が起因
定量的判断		し屋根等の破損や周辺の安全性を阻害するケースが多く見
基準と自治		られる。
体の運営基	2)特定空き家等に対す	〇従来は老朽化の著しい住宅の所有者に対し、その状況に応
準の検討	る措置の手順の明確	じ注意を呼びかけ、場合によっては解体・除却を進めてき

化が求められている

たが、法的な根拠がなかったことに加え住宅所有者の意識 等の問題等でその先に進めなかった。

(2) 事業の目的

- ①実際に空き家を活用し、第三者(町内の建設事業者等)が買い取り、改修後に販売することを 想定した社会実験を実施することで、収支面や改修の効果などを第三者(町内の建設事業者等) となりうる業者や移住者等一般ユーザーに対し提案を行う。それらの具体的な回答結果を基に 事業化の可能性の検討を行うなど、関係団体が連携を強化することで、空き家再生の仕組みを つくり、中古住宅の情報・相談窓口や空き家所有者とユーザーをつなぐ空き家コーディネート 組織の構築、ひいては空き家流通体制の構築を図ることを目的とする。そのことにより、町内 における優良中古住宅の確保を目指す。
- ②平成24年度に整備した空き家データベースを更新することで町内における空き家の全体像を 把握、さらに現地調査を行い自治会や近隣住民への聞き取り等によって特定空き家の候補を把 握する。それらの情報を基に豪雪地帯である当町に相応しい適切な特定空き家の判断基準と運 用基準の検討を行い、下川町に提言を行うことを目的とする。

そのことにより、今後円滑な特定空き家の処理が推進され、特定空き家のない安心・安全なま ちづくりを目指す。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

交付決定から事業終了までの期間の事業実施を、以下のように進めた。

表 2 事業実施工程表

大項目	細項目		ŧ					平成29年	F
八項口			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
	1)空き家買い取り・再生システムの社会実験								
	i)インスペクション(住宅現況調査)の実施		8/31●						
	ii)改修シミュレーション		000000000000000000000000000000000000000						
①既存の空き家の 有効活用	iii)オープンハウス開催		***************************************		•1	0/21 • 22		***************************************	
	2)空き家流通体制構築向けた検討		000000000000000000000000000000000000000						
	i)体制構築に向けた課題整理、体制の検討								
	ii)下川町空き家対策検討委員会の開催		8/30●			● 11/2			●2/8
	1)特定空家認定の判断基準の検討を踏まえた提言書の作成								
	i)空き家データベース更新のための調査								
②空き家対策特別 措置法への対応	ii)公区(自治会)への聞き取り調査					12/26●			
	iii)特定空家認定の判断基準の検討								
	2)特定空家認定後の運用基準の検討を踏まえた提言書の作成								

表3 「下川町空き家対策検討委員会」構成メンバー

	検討委員									
	分 野	所 属	摘要		分 野	所属	摘要			
1	学識経験者	北海道大学大学院	委員長	4	商工業	下川町商工会				
		工学研究院 (教授)								
2	法務関係者	地元司法書士事務所		5	建設業	下川町建設業協会				
3	金融機関	北星信用金庫下川支店		6	不動産業	地元工務店				
		オブザーバー				事務局				
1	行政	北海道建設部住宅局								
		建築指導課								
2	行政	北海道上川総合振興局		(一財)下川町ふるさと開発振興公社						
		旭川建設管理部行政室								

(2) 事業の取組詳細

①既存の空き家の有効活用

1) 空き家買取り・再販システムおよびコーディネート組織構築のための社会実験

この空き家買取り・再販システムは建設事業者等の第三者が空き家を買取り、改修等を施し再販(賃貸)することを想定したもので、第三者の行う改修に対し町が補助を行うことで販売価格を抑え、流通を促進させることを狙いとしている。そのため、社会実験を行う前に第1回検討委員会で以下(図1)の空き家買取り・再販スキームに関し説明を行い、販売(賃貸)先としてのターゲットや販売上限額、補助率、ローン返済額などについて議論を行った。

また、第1回検討委員会の場において空き家の所有者とユーザーをつなぐためのワンストップ型のコーディネート組織の構想に関し説明を行い、そこに必要とされる機能や仕組などについて意見交換を行った。

図1 空き家買取り・再販スキーム(案)

検討委員会での意見等を踏まえ、第三者(町内の建設事業者等)が行う改修に対する補助システムの妥当性の検証と同時に空き家所有者とユーザーをつなぐためのコーディネート組織のニーズと機能を把握することを目的として社会実験を実施した。社会実験の取組体制は弊社が全体の企画運営を行ったが、その際地元建設業者からの技術的な意見や要望を十分に聞き取り、さらに地元金融機関から金融商品および住宅ローン返済シミュレーションの提供を受け社会実験にのぞんだ。

今回社会実験を行った実際の空き家は築20年の住宅であり、リフォームプラン(パターン 1および 2)の作成にあたってはインスペクションの結果を踏まえ、さらに購買層を比較的若年層で家族 $3\sim4$ 人での入居を想定し、パターン 1 は最小限の水周りと壁紙等の交換等、パターン 2 はそれに加えて仏間・床の間のある和室を洋室に改修、2F の間仕切り設置を追加したものである。しかしながら、来場者からの意見として必要最小限の改修で提案すべきとの回答を得たため、パターン 3 として誰しもが行うであろうトイレ周り、クロス貼り換え、屋根再塗装のみのリフォームプランを追加し検討を行った。

i)インスペクション(住宅検査)の実施とオープンハウスの開催

既存の空き家を対象にインスペクション(住宅検査)を実施し、劣化状況と改修が必要な箇所を把握し、その結果に基づき改修プラン・改修費概算を作成するとともに、空き家再生ビジネスモデルのシミュレーションを作成(パネル化)し、オープンハウスを開催した。来場者からの意見・意向等を把握し、これにより事業化の可能性の検証を行った。

表 4 社会実験の実施と来場者数

活動項目		実施日時・ (平成2		場所・会場	来場者数
i)	インスペクション(住宅検査)	8月31日(水)	9:00~12:00	既存空き家	
ii)	空き家活用シミュレーション	10月21日(金)	13:00~17:00	(下川町	·一般: 13人
	のオープンハウス	10月22日(土)	10:00~15:00	渓和 33 番地)	·事業者:8人

写真 1 インスペションの様子 (小屋裏の検査)



図2 オープンハウスの配布チラシ



写真2 インスペションの様子 (床下検査及び基礎の鉄筋探査)



写真3 オープンハウスの様子



ii) 改修シミュレーション: リフォームプラン(抜粋)と工事費概算

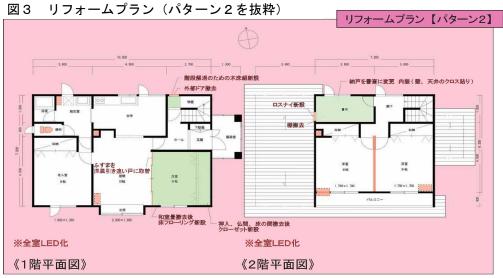
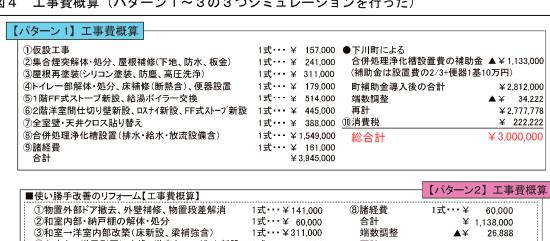


図4 工事費概算(パターン1~3の3つシミュレーションを行った)



④ふすま→洋風引戸に交換、洋室クローゼット新設 1式···¥298,000 再計 ¥ 1,111,112 1式⋯¥ 29,000 ⑤洋室・書斎クロス貼り工事 9消費税 88,888 ⑥書斎 ロスナイ新設工事 1式···¥ 43,000 総合計 ¥1,200,000 ⑦全室LED化(照明器具交換) 1式···¥196,000 -ン1】工事費概算 ¥3,000,000 ■【パターン2】工事費概算 ¥4.200.000

【パターン3】 ①仮設工事 1式···¥ 157, 000 ②屋根再塗装(シリコン塗装、防塵、高圧洗浄) 1式···¥ 311,000 ③トイレー部解体・処分、床補修(断熱含)、便器設置 1式···¥ 179. 000 1式····¥ 4全室壁・天井クロス貼り替え 388, 000 ⑤合併処理浄化槽設置(排水·給水·放流設備含) 1式···¥1, 549, 000 ⑥諸経費 1式···¥ 161, 000 ¥2, 745, 000 合 計 ●下川町による 合併処理浄化構設置費の補助金 ¥1 133 000 (補助金は設置費の2/3+便器1基10万円) ・町補助金導入後の合計 ¥1, 612, 000 ・端数調整 ¥ 37. 926 ・再 計 ¥1, 574, 074 ⑦消費税(8%) 125, 926 ¥1, 700, 000 総合計

iii) 空き家再生ビジネスモデルのシミュレーション

町内の企業・組織等が空き家を買い取り、改修を施して転売・賃貸するビジネルモデルのシミュレーションを行った。シミュレーションの抜粋として、販売ケースの3パターンを掲載する。

図5 空き家再生ビジネルモデルのシミュレーション(販売ケースの3つのパターンを抜粋)



iv) リフォームプラン【パターン3】における「住宅ローン返済シミュレーション」

必要最小限の改修(パターン3)の場合に住宅ローンを借り入れた際の返済シミュレーションを行った。毎月返済額は3万円弱であり、若い世帯にも無理なく返済できる範囲と想定される。

図6 住宅ローン返済シミュレーション(必要最小限の改修~【パターン3】の場合)

返済元金	10,000,000	9,000,000	8,000,000	7,000,000	6,000,000	5,000,000	4,000,000	3,000,000	2,000,000	1,000,00
総支払利息	2,136,376	1,922,701	1,709,040	1,495,408	1,281,778	833,777	529,785	263,876	111,650	26,06
総返済額	12,136,376	10,922,701	9,709,040	8,495,408	7,281,778	5,833,777	4,529,785	3,263,876	2,111,650	1,026,06
当初3年間の 毎月返済額	49,412	44,471	39,530	34,589	29,647	29,876	28,686	30,042	29,281	28,53
返済年数	20	20	20	20	20	16	13	9	6	
返済元金	10,000,000	9,000,000	8,000,000	7,000,000	6,000,000	5,000,000	4,000,000	3,000,000	2,000,000	1,000,00
	10,000,000	0.000.000	2 000 000	7 000 000	0.000,000	5 000 000	4 000 000	2 200 000	0.000.000	1 000 00
返済元金総支払利息	10,000,000 2,136,376	9,000,000 1,922,701	8,000,000 1,709,040	7,000,000 1,495,408	6,000,000 1,070,157	5,000,000 719,005	4,000,000	3,000,000	2,000,000 90, 9 83	
		1,922,701			-/					26,06
総支払利息 総返済額 当初3年間の	2,136,376	1,922,701	1,709.040	1,495,408	1,070,157	719,005	440,043	231,307	90,983	26,06 1,026.06
総支払利息総返済額	2.136,376 12.136,376	1,922,701 10,922,701	1,709,040 9,709,040	1,495,408 8,495,408	1.070,157	719,005 5,719,005	440,043 4,440,043	231,307 3,231,307	90,983 2,090,983	1,000,00 26,06 1,026,06 28,53
総支払利息 総返済額 当初3年間の 毎月返済額	2.136,376 12.136,376 49,412	1,922,701 10,922,701 44,471	1,709.040 9,709,040 39,530	1,495,408 8,495,408 34,589	1.070,157 7.070,157 34,024	719,005 5,719,005 33,578	440,043 4,440,043 33,335	231,307 3,231,307 33,51	90,983 2,090,983 34,837	26,06 1,026,06 28,53

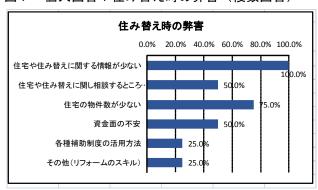
vi)オープンハウス来場者アンケート調 査結果概要(抜粋)

■個人の回答結果(抜粋)

7) 住み替え時の弊害(複数回答)

「住宅や住み替えに関する情報が少ない」に全員が回答。次いで、「住宅の物件数が少ない」が75%の回答。情報が少ないことに対する弊害の指摘が多い。

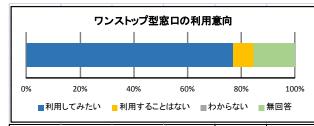
図7 個人回答:住み替え時の弊害(複数回答)



() ワンストップ型窓口の利用意向

「利用してみたい」が76.9%で、ワンストップ型窓口への期待が読み取れる。

図8 個人回答:ワンストップ型窓口の利用意向



選択肢	回答数	%
利用してみたい	10	76.9%
利用することはない	1	7.7%
わからない	0	0.0%
無回答	2	15.4%
合 計	13	100.0%

図9 事業者回答:空き家再生ビジネスモデル ~リフォームプラン【パターン1】の成立可能性

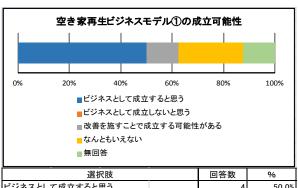
■事業者の回答結果(抜粋)

ア)空き家再生ビジネスモデル~リフォームプラン【パターン1】の成立可能性

「成立すると思う」が半数 (50%) で、 「改善を施すことで成立する可能性があ る」が 12.5%。 2 つの回答をあわせた 62.5%の方がビジネスとしての可能性の 期待を持っていると読み取れる。

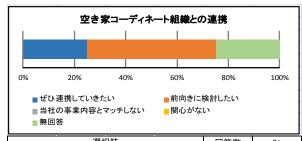
(1) 空き家コーディネート組織との連携

「ぜひ連携していきたい」が25%で、「前向きに検討したい」が50%。2つの回答をあわせた75%の方が空き家コーディネート組織との連携に前向きな考えを持っていることが読み取れる。



選択肢	回答数	%	
ビジネスとして成立すると思う		4	50.0%
ビジネスとして成立しないと思う		0	0.0%
改善を施すことで成立する可能性がある		1	12.5%
なんともいえない		2	25.0%
無回答		1	12.5%
合 計		8	100.0%

図 10 空き家コーディネート組織との連携



選択肢	回答数	%
ぜひ連携していきたい	2	25.0%
前向きに検討したい	4	50.0%
当社の事業内容とマッチしない	0	0.0%
関心がない	0	0.0%
無回答	2	25.0%
승 計	8	100.0%

2) 空き家流通体制の構築に向けた検討

i) 下川町空き家対策検討委員会の開催

下川町の実情に即応した空き家管理・流通体制構築に向けた検討を行うため、下川町空き家対策検討委員会を組織し、3回の会議により、協議・検討を行った。

表 5 下川町空き家対策検討委員会の開催概要

	即從口吐 今担	举 哲 <i>生</i>
9 9	開催日時・会場	議題等
第1回	〇平成 28 年	○報告 東業中央の説明
委員会	8月30日(火) 15:00~17:00	・事業内容の説明 〇意見交換
	05.00~17.00 〇下川町公民館	
		・空き家再生システムの構築に向けて
	2階中会議室	※空き家所有者とユーザーをつなぐコーディネート組織 の
		必要性
		※空き家再生のための第三者(町内の建設事業者等)に
		対する支援制度の必要性
		※今後発生する空き家の予測と空き家にしない仕組み
		※空き家再生後のターゲット
		・地域の実情に即した特定空き家の判断基準について
第 2 回	〇平成 28 年	〇報告
委員会	11月2日(水)	・中古住宅現況調査(インスペクション)の結果
	15:00~17:00	(調査対象:オープンハウスを開催した既存の空き家)
	〇下川町公民館	・現況調査結果を踏まえた改修シミュレーション結果
	2階中会議室	・空き家再生モデルプラン
		・社会実験(オープンハウス)の結果
		○意見交換
	写真4 第2回委員会	・空き家再生システム(事業化)の検討
	の様子	※システム構築上の障害と解決策
		※ターゲットの絞込み(低所得層)
		※事業家のための補助システムの可能性
		・中間コーディネート組織(ワンストップ型窓口)の検討
		※中間コーディネート組織の必要性
		※中間コーディネート組織の役割・機能
		※売り手(貸し手)と買い手(借り手)をつなぐ仕組み
		・特定空き家等の判断基準・運用基準
		※下川版判断基準・運用基準の基本的方向
		※他市町村の動向について
第 3 回	〇平成 29 年	〇報告
委員会	2月8日(水)	・改修シミュレーション(改定版)と中間コーディネート組織
	16:00~18:00	・空き家現地調査の結果
	〇下川町公民館	・先進地視察報告
	2階中会議室	〇意見交換
		・特定空き家等の判断基準・設定基準・運用について
		※下川版判断基準・運用基準について
		・事業の総括と今後の展開について
		※コーディネート組織の追加機能(事前登録制度・空き家
		予備軍の取り込み)
		※コーディネート組織の根幹部分とされる「顔の見える空
		き家ビジネス」への展開

②空き家対策特別措置法への対応

1) 豪雪地帯に相応しい特定空き家判断基準の作成

i) 既存の空き家データの更新作業

特定空き家候補の現況を把握するため、平成24年度に作成したデータベースに対して除却等の状況変化を反映させて、情報(データベース)の更新を行った。平成24年度の調査では72戸の空き家が確認されたが、今回の調査では68戸の空き家が確認された。 尚、今回の調査・データ整理に要した延人員・日数は55人・日であった。

更新したデータベースの一部抜粋を図 10 に掲載する。

ii)空き家の状況聞き取り調査

公区(自治会)ごとに老朽化が進み管理不全となっている空き家を把握するために公区長に対する聞き取り調査を実施した。その中から周辺への影響度の大きい対応の緊急性の高い意見を集約し、現地調査に向けてリストアップした。

■公区長に対する空き家の状況聞き取り調 査

・日時:平成28年12月26日(月)

16:00~18:00

・会場:下川町役場4階会議室・出席者:18公区の公区長18名

・聞き取り内容:地域の空き家の状況

・調査結果:表7に整理する

図 11 下川町空き家データベースの更新 (抜粋)

ゾーンNo	1)	家屋番号	4	家屋所在地	西町●●	元町公区
家屋用途	専用住宅	構造	木造平屋建	建築年度	昭和43年	JUMI KIE
床面積	サル圧で	167년	小足下圧圧	附属物	PD40404	
住宅レベル	A	В	C-1	PPI /馬 199 C−2	D	Е
土地所有者	^	住所	0 1	0-2	D	
	HFさん	住所	西町●●			
加有相	H12.4.15 死亡	TELNO.	MAIN			
管理者	SFさん	住所	旭川市永山画	条●丁目●番	E●무(IT±4.)
日任日	oren.	TELNO.	池川印水田	木	in the contract of the contrac	,
特記事項	旧F宅	IELINO.				
付配争项	IDF-E					
状況写真	No. of the Park	W CO	HELDOWN AND THE TOTAL SECTION AND THE SECTIO	ZIZIDONA-		
撮影月日		The Wal				100
平成29年1月25日				MARK	1	
特記事項				3D//	13	24
1寸1七字块	43					ied
					1	CF
					-	
	W. Co				SAID MAN	
	50		De la			The same of
	6人生生工	A MA		inima		
			1			
di vere e						
状況写真					753	111
18.84.8					10.7	
撮影月日		***			7	
平成29年1月25日		141	i i	a late		
			Lake . saki	is little		
平成29年1月25日			ALL AND	is little		
平成29年1月25日				is lade		
平成29年1月25日			Mark . add	A little		
平成29年1月25日						
平成29年1月25日				HARLE STATE		
平成29年1月25日	25-			A PARTY OF THE PAR		
平成29年1月25日				Hall San		
平成29年1月25日				A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH		
平成29年1月25日						
平成29年1月25日	2		in the same of the	J. W. C.		
平成29年1月25日				A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH		

表7 公区長に対する空き家の状況聞き取り調査

公区名	区分	概 況
北町	市街地	空き家は3軒農地の中にある。周辺に住宅がないので、緊急性は高くない。
幸町	市街地	現在のところ8軒の空き家を確認。基本的に所有者は壊す能力がないため、解体費の助成額を増額してほしい。
共栄町	市街地	地域内に数軒あるが、緊急性は高くない。
緑町	市街地	MA 社が入っていた店舗・事務所が老朽化著しいが、MI 社で壊す予定。屋根が 半分落ちていて、トタンが飛散することがあった。
末広	市街地	地域内に3軒あり。緊急性の高い空き家は所有者・その子どもが死亡、孫が町 外にいる。歩道に面しているので危険性が高い。
三和	郊外	地域内に7軒ある。土地柄、牛舎が多い。酪農地域なので周囲に住宅はないが、 雪の重みで潰れそうな状態。

二の橋	郊外	地域内に 10 年以上経過した空き家が 1 軒あり雪の重みで潰れた。農地内なので緊急性は高くないが、所有者は壊す経済力がないという根本的課題がある。
一の橋	郊外	地域内に4軒ある。その内、手の付けようのない空き家が1軒あり、雪の重み で潰れそうな状態。
上名寄第 1	郊外	地域内に6軒あり、使用可能・不可能だいたい半々の割合。
元町	市街地	地域内に4軒。内使用可能な空き家は1軒。外からゴミを運びゴミ屋敷化した 空き家があり、向かいの小学校から苦情が発生。地域で問題となっている。
新町	市街地	地域内に4軒の空き家があり、企業が3軒、個人が1軒所有している。解体した部材を放置しているところもある。

※表記のない公区では基本的に空き家が存在しないか苦情がない地域

iii) 空き家現地調査

公区長に対する聞き取り調査に基づいて、対応の緊急性が高いと思われる空き家の現地調査を 行った。調査結果は、空き家調査票として整理した。図11に、空き家調査票の抜粋を掲載する。

尚、今回の調査には公区を統括する役場税務住民課の担当主幹と事業主体である弊社担当次長が調査にあたった。緊急性を示す A (高い) \sim C (低い)の内訳については、全7戸のうち A が 5 戸、B が 1 戸、C が 1 戸という結果であった。

図12 空き家調査票(抜粋)

【空き家調査票】					
調査項目	概 況				
調査年月日	平成 29 年 1 月 26 日 (木)				
調査担当					
住所 (公区)	緑町(緑町)				
建物所有者	Iさん				
土地所有者	Iさん				
建物の状況	老朽化が進み屋根の一部は落ち、窓ガラスは割れ、軒が変形している。屋根雪の重みにようやく耐えているような状況。建物裏手は MS 社事務所として増築されており、現在も使用中。隣は美容室で建物間隔はあまり余裕がない。				
安全性・衛生・景 観の区分	安全性・衛生・景観				
周辺への影響など	以前壁材の一部が飛散したことがあった。また、周囲には多数の野良猫が見られ、野良猫の棲み家となっていることも考えられる。				
所有者の意向	M 社が解体・除却をすることになっているが時期は未定。 (所有者が M 社に移転あるいは所有者と M 社の間で話がついている)				
今後の展開	解体時の留意事項として、電線の配線に手をつけない (I さん)、高額な絵画(夏山亜貴王画伯の作品)に損傷を与えないことが条件とされている。所有者に対し早期整理を要請していく。				
緊急性	←高い A · B · C 低い→				

写真5 空き家の現況



写真6 空き家の現況



写真7 空き家の現況



iv)下川町の実情に対応した「特定空き家等の判断基準」の作成

既存空き家データベースの更新や空き家の状況聞き取り調査、及び対応の緊急性が高い空き家の現地調査などの情報を基に、国が示したガイドライン及び北海道による「市町村による特定空家の判断の手引き」(以下「道手引き」という)を踏まえて、豪雪地帯である下川町の実情に対応した「特定空き家等の判断基準」(案)を作成した。

北海道の手引きは、国ガイドラインと同じ4つの判断項目(保安上危険、衛生上問題、生活環境保全、景観の問題)を採用しつつ、特定空家等を判断するための基準の数量化に加えチェックシート化、及び総合的判断のフロー化を行っている。チェックシートの北海道独自項目として、多雪区域における倒壊のおそれに関する基準などを追加している。北海道の手引きは「特定空家等と判断される/されない」をチェックするための参考基準を示したものである。

下川町における、豪雪地帯である実情を反映した「特定空き家等の判断基準」(案)の作成における独自性を、以下に整理する。

- ○道手引きでは、判断基準手順を「チェックシート」と「総合的判断フロー」の2つで構成している。町でもそれを踏襲し、「空き家等調査チェックリスト」・「空き家等の総合的判断表(フローチャート)」の2つを設定するとともに、豪雪地区における屋根雪による倒壊の判断は、落雪に関する空き家の積雪リスクを数値化し診断するプログラム~「在来軸組構法住宅の耐雪診断(簡易診断)シート*」を活用し算定される倒壊確率を根拠とすることとした。*国土交通省提案・採択型の補助事業の「平成24年度長期優良住宅等推進環境整備事業(空き家等活用推進事業)」により開発・公開したプログラム
- ○道手引きでは調査時のチェック基準は行政の建築技術職員以外でも対応可能なものを想定 し設定しているが、町でもそれを踏襲しつつ、現地における実測や計算を行わずとも目視の みによりチェックできるリストを構成した。
- ○道手引きの判断基準(総合的判断フロー)は特定空家等かどうかのチェックが主な目的であり、「特定空家等と判断される/されない」のほぼ2つの判断結果が導き出される。一方、町の判断基準では、現地調査を行いチェックし、A~Eランクの5つにランク分けする手順を示し、利活用可能な「空家等」も選定できる形の総合的判断表を作成した。

下川町における判断基準のチェックリスト、フローチャート、簡易診断シートの詳細については、後述の(3)成果の項を参照のこと。

2) 特定空き家等に対する認定及び措置の手順の作成

i)下川町における特定空き家等の認定の流れ

- ○町では、後述(3) -①の「空き家等調査 チェックリスト」並びに「空き家の総合的 判断表」を用いた定期調査、及び町民・公 区等からの通報に基づく緊急調査を通じ て、「管理不全な状態の空き家(Eランク)」 を抽出する。
- ○抽出された「管理不全な状態の空き家」に ついて、所有者の意向、公区の意見を聴取 した上で、公区役員、専門家などを構成員 とする庁外会議並びに庁内会議において 協議し、その協議結果を考慮して、町長が 特定空き家等を認定する。

ii)下川町における特定空き家等の所有者に 対する措置の手順(案)の作成

- - に規定する措置を講ずるかどうかについて、公区役員、専門家などを構成員とする庁外会 議並びに庁内会議において協議し、その協議結果を考慮して、必要な措置を講じる。
- ○町長が法に規定する措置を講ずる場合は、法に示された手順により措置を行うこととする。

(3)成果

①事業の成果

1) 官民連携による空き家流通システムのスキーム構築 1 (空き家買い取り・再販システムの社会実験の成果)

空き家買い取り・再販システム(以下図 16)とは空き家の流通を促進するため、建設事業者等の第三者が空き家を買取り、改修を施した後に再販するなかで改修に対する補助システムを導入することで空き家流通の加速化を図ることを目的としたスキームであり、スキーム構築に向けた検討を行った。

- ○社会実験(オープンハウス)を通じて、空き家買い取り・再生システムに係る供給側・需要側のニーズを把握することができた。当該システムが機能することで、空き家の流通促進が図られる手応えを得ることができた。
- ○町内の住宅を空き家にさせないための取組みや地域定住を促進するために、改修費に対して 町補助金を導入することは、売買価格・賃貸価格の高騰抑制にも寄与し、若い世帯による再 生後住宅の購入・賃貸の機会拡大につなげていくことが期待できる。
- ○下川町としては、第三者である建設事業者等が行う改修工事費に対し補助金を交付する方向で今後検討を進めることとしているが、次年度予定している実証事業のなかで補助対象工事や適正な補助率を見出していく予定である。

図 13 下川町における特定空き家等 の認定の流れ(案)

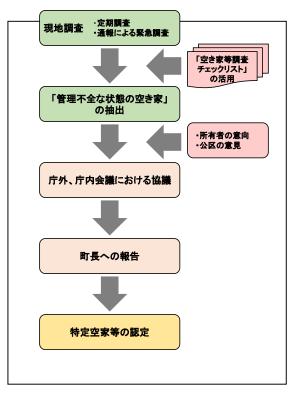
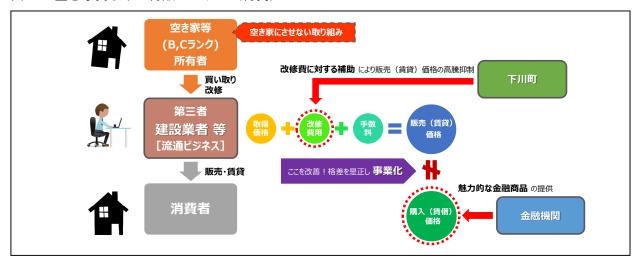


図 16 空き家買取り・再販システム(再掲)

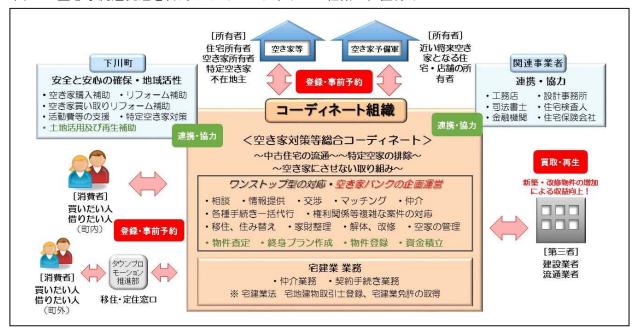


2) 官民連携による空き家流通システムのスキーム構築 2 (空き家流通体制構築に向けた検討の成果)

不動産事業者不在の過疎地域において空き家所有者とユーザーをつなぐためには空き家コーディネート組織(以下図17)の存在が不可欠であり、当町では過疎地域ならではの情報収集手法や企業との連携方法、さらに事前登録制度、双方向の登録制度といった新たな仕組の導入などの機能を盛り込んだ空き家流通促進のためのコーディネート組織に向けた検討を行った。

- ○このコーディネート組織の特徴としては、空き家予備軍を含め供給側の情報登録を行い、それだけではなく中古住宅を求めるユーザー側の情報も登録し、人手によって情報マッチング等のコーディネートを行うもので、顔の見える小規模自治体の特性を活かし、事前予約・登録制度によって空き家の活用・空き家の流通加速化を図ることを目的としている。
- ○空き家の情報・相談に係る総合的な窓口(コーディネート組織)の必要性を確認すると同時に、検討委員会による意見交換・検討により、図 17 に示すように、コーディネート組織における中核組織・連携主体等とその役割・機能等を設定することができた。
- ○検討委員会の議論のなかで各委員のコーディネート組織必要性の意思は確認され、組織の運営については長年にわたる地元の企業と企業をつなぐ橋渡し役の実績が多様な主体の連携が求められる事業スキームの運営主体として相応しいこと、不動産流通に欠かすことができない宅地建物取引士の有資格者を有していること、町民からの信頼性が高いなどの理由で(一財)下川町ふるさと開発振興公社クラスター推進部が運営を担うことが望ましいという結論に達した。組織形態としては同部の中に有資格者を含む空き家対策に特化した人員を配置し、平成29年度に実施する実証事業という実践のなかで検証・確認を繰り返し、事業化へと転身を図る予定としている。

図 17 空き家流通促進を目的としたコーディネート組織の位置付け



3) 下川町における特定空き家の判断基準 (案)

- ○平成 24 年に作成した空き家データベースを更新すると同時に、公区(自治会)に対する空き家状況聞き取り調査等を通して、特定空き家の候補とされる住宅の現地調査を実施し、対応の緊急性の高い案件を絞り込むことができた。
- ○それらの情報を基に、豪雪地帯である当町の実情に対応した「特定空き家判断基準」(案) を作成することができた。

町の「特定空き家判断基準」(案)は、町役場が客観的な判断として、空き家が特定空き家相当に該当するか否かの判断のほか、利活用可能な空き家を選定するために利用するものである。 下川町における「特定空き家判断基準」(案)は、以下の3つのチェックリスト等により構成される。

- i)下川町空き家等調査チェックリスト(案)
- ii)空き家等の総合的判断表(フローチャート)(案)
- iii) 在来軸組構法住宅の耐雪診断(簡易診断)シート

次に、上記3つのチェックリスト等を抜粋し、掲載する。

i)下川町空き家等調査チェックリスト(案)~抜粋(表8)

「屋根門のでは、 では、 では、 では、 できるのでは、 できる。

*国土交通省「平成 24年度長期優良住 宅等推進環境整備 事業(空き家等活 用推進事業)」によ り開発・公開したプ ログラム

3 建築物が倒壊等するおそれがある

2 道路もしくは隣地と空家の距離が空家の高さより短い 3 多雪地域/建築基準法施行令第80条3に基づく垂直積雪量が1.0以上の区域)にある 4 空家の立地場所は1.2に該当しない 2 神破 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 6 目視では判断できない 6 目視では判断できない 6 目視では判断できない 6 目視では判断できない 6 目視では判断できない 7 がれにも該当しない 7 がれにも対当にない 8 がれたしましない 7 がれにも対当にない 8 がれたしましない 7 がれにも対当にない 8 がれたしましない 7 がれにも対当にない 8 がれたしましない 8 がれたしましない 8 がれたしまとがいまない 8 がれたしまとがいまない 8 がれたしまとがない 9 がまない 9 が	建築物が倒壊等するお	それ	れがある		
3 多雪地域(建築基準法施行令第86条3に基づく垂直積雪量が1.0以上の区域)にある 4 空家の立地場所は1、2に該当しない 2 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 4 倒壊 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 2 中破 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 2 中破 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 2 中破 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 2 中破 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 6 目視では判断できない 6 目視では判断できない 6 目視では判断できない 6 目視では判断できない 6 目視では判断できない 8 は別壊 2 中破 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 8 は別壊 2 中破 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 6 目視では判断できない 7 非に目立つ傷みがある 4 情報 4 に同じの96・危険である 4 (6 に ~ 1009・危険である 4 (6 に ~ 1009・危険である 8 に ~ 10 を 10	(1)空家の立地状況	1	都市計画区域内の住居等がまとまって	存	在する区域にある
2 字の立地場所は1、2に該当しない	※該当全て選ぶ	2	道路もしくは隣地と空家の距離が空家	の	高さより短い
空家(主たる建物)の 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 2 中破 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 2 中破 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 2 中破 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 2 中破 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 日視では判断できない 5 いずれにも該当しない 3 大破 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 日視では判断できない 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 日視では判断できない 5 いずれにも該当しない 3 大破 5 いずれにも該当しない 3 大破 5 いずれにも該当しない 3 大破 5 いずれにも該当しない 5 いずれにも対当しない 5 いずれにも対当しない 5 いずれにも対当とない 5 いずれにも対当とない 5 いずれにも対当とない 5 いずれに対すとない 5 いずれに		3	多雪地域(建築基準法施行令第86条3	315	基づく垂直積雪量が1.0以上の区域)にある
倒壊等による危険性		4	空家の立地場所は1、2に該当しない		
倒壊帯による危険性	(2)空家(主たる建物)の	Ţ	7445 0 12 12 12 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14	_	Dt. 1.5.人 カロ (Dill=1 1 、 7
損傷度	倒壊等による危険性	ľ	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		階か 全部 倒場している
3 大破 6 目視では判断できない 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 6 目視では判断できない 7 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 5 いずれにも該当しない 7 大破 6 目視では判断できない 7 大破 7 大破 6 目視では判断できない 7 大破 8 目視では判断できない 8 日視では判断できない 8 日視ができる 8 日視ができる 8 日視がの劣化・口劣化あり 9 大いなし 1 「発酵・ 10 日の発物より低い 1 日本記録 1 日本記述 1 日本	(3)基礎	1	一部に目立つ傷みがある	4	倒壊
動組	(損傷度)	2		5	 いずれにも該当しない
(損傷度) 2 中破 5 にずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 5 にずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 3 大破 6 目視では判断できない 3 大破 6 目視では判断できない 6 目視では判断できない 3 大破 6 目視では判断できない 3 とのを9・金を9・金を9・金を9・金を9・金を9・金を9・金を9・金を9・金を9・金		3		6	目視では判断できない
3 大破 6 目視では判断できない 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 7 年限 7 年R 7 年R	(4)軸組	1	一部に目立つ傷みがある	4	倒壊
1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 4 倒壊 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 4 倒壊 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 9 中破 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 9 中破 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 9 上で 5 いずれにも該当しない 5 にずれにも該当しない 5 にずれにも該当しない 5 にずれにも該当しない 5 にずれにも該当しない 5 にずれにも該当しない 5 にずれにも該当とない 5 にずれにも該当しない 5 にずれにも該当しない 5 にずれにも該当しない 5 にずれにも該当しない 5 にずれにも該当とない 5 にずれにも対しない 5 にずれにも対しない 5 にずれにも対しない 5 にずれにも対しない 5 にずれにも対しない 5 にずれにも対しない 5 にずれにもないにはいい 5 にずれにもないをはずれにもないをはずれにはいるないをはずれにはいるないをはずれにはいるないをはずれにはいるないをはずれにはいるないをはずれにはいるないをはずれにはいるないをはずれにはいるないをはずれにはいるないをはずれにはいるないとはいるないをはずれにはいるないをはずれにはいるないをはずれにはいるないとないとはいるないとはいるないとはいるないをはずれにはいるないとはいるないとないをはずれにはいるないとはいるないないとはいるないとはいるないとはいるないとはいるないとはいるないないとはいるないとはいるないとはいるないとはいるないとはいるない	(損傷度)	2	中破	5	いずれにも該当しない
(損傷度) 2 中破		3		6	
3 大破 6 目視では判断できない 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 5 いずれにも該当しない 3 大破 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 1 0~5%:安全である 2 1~60%:危険である 2 1~60%:危険である 2 1~60%:危険である 2 1~60%:極めて危険である 2 1~60%:極めて危険である ※倒壊確率は「在来軸組構法住宅の耐雪診断(簡易診断)シート」に基づく ※調査時は以下の項目を確認する 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	(5)耐力壁(1階)	1	一部に目立つ傷みがある	4	倒壊
1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 1 小ずれにも該当しない 3 太破 4 日視では判断できない 1 日視では対域を対象が対象には、 1 日間の建物より低い 1 日間の建物より低い 1 日間の建物より低い 1 日間の建物より低い 1 日間の建物より低い 1 日間の建物より低い 1 日間を必要性 1 日間を必要せ 1 日間を必要ない 1 日間を認定的は 1 日間	(損傷度)	2	中破	5	いずれにも該当しない
日本の		3	大破	6	目視では判断できない
3 大破 6 目視では判断できない 7 回転 1 一部に目立つ傷みがある 4 回壊 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 目視では判断できない 7 回転 5 いずれにも該当しない 6 ○ 20%: 比較的安全である 4 61 ~ 100%: 極めて危険である ※ 回壊確率は「在来軸組構法住宅の耐雪診断(簡易診断)シート」に基づく ※調査時は以下の項目を確認する 5 に屋根葺材 □スレート板 □瓦 5 に屋根葺材 □スレート板 □瓦 5 に屋根葺材 □スレート板 □瓦 5 に屋根葺材 □ 2 に対した 5 に受き家である 5 に受きない 5 に対した 5 に対した	(6)仕上材(外壁仕上面)	1	一部に目立つ傷みがある	4	倒壊
一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 1 一部に目立つ傷みがある 4 倒壊 5 いずれにも該当しない 3 大破 6 日視では判断できない 6 日視では判断できる 日間である 2 1 1 2 2 2 2 2 2 2	(損傷度)	2	中破	5	いずれにも該当しない
(損傷度) 2 中破 5 いずれにも該当しない 3 太破 6 目視では判断できない (別屋根雪による倒壊 1 0~5%:安全である 3 21~60%:危険である (倒壊確率(%)) 2 6~20%:比較的安全である 4 61~100%:極めて危険である ※倒壊確率は「在来軸組構法住宅の耐雪診断(簡易診断)シート」に基づく ※調査時は以下の項目を確認する・屋根勾配: 寸・屋根葺材: □な火化あり □劣化なし・滑落雪、融雪: □屋根葺材の劣化: □劣化あり □劣化なし・滑落雪、融雪: □屋をあてある □次中水・屋根野熱が貧しい公空き家である ・吹きだまり、雪庇: □平屋建て □総2階建て □雪庇ができる・周辺環境: □建物周辺が樹木に囲まれている □周囲の建物より低い・雪下ろしの有無: □雪下ろしなし □1.0mで雪下ろし □0.75mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし □0.75mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし (別利活用する上での 再調査必要あり 再調査必要なし 1 再調査必要なし (別メモ ※要否判断の補足意見 2 再調査必要なし		3	大破	6	目視では判断できない
3 大破 6 目視では判断できない 1 ○~5%:安全である 3 21~60%:危険である 2 6~20%:比較的安全である 4 61~100%:極めて危険である ※倒壊確率は「在来軸組構法住宅の耐雪診断(簡易診断)シート」に基づく ※調査時は以下の項目を確認する ・屋根勾配:	(7)屋根	1	一部に目立つ傷みがある	4	倒壊
1 0~5%:安全である 3 21~60%:危険である 2 6~20%:比較的安全である 4 61~100%:極めて危険である 2 6~20%:比較的安全である 4 61~100%:極めて危険である ※倒壊確率は「在来軸組構法住宅の耐雪診断(簡易診断)シート」に基づく ※調査時は以下の項目を確認する ・屋根勾配:	(損傷度)	2	中破	5	いずれにも該当しない
(倒壊確率(%)) 2 6~20%:比較的安全である 4 61~100%:極めて危険である ※倒壊確率は「在来軸組構法住宅の耐雪診断(簡易診断)シート」に基づく ※調査時は以下の項目を確認する ・屋根勾配:寸 ・屋根葺材:□塗装鋼板 □石粒付き屋根葺材 □スレート板 □瓦 ・屋根葺材の劣化:□劣化あり □劣化なし ・滑落雪、融雪:□屋根面、形状が平滑である □天井、屋根断熱が貧しい ▽空き家である ・吹きだまり、雪庇:□平屋建て □総2階建て □雪庇ができる ・周辺環境:□建物周辺が樹木に囲まれている □周囲の建物より低い ・雪下ろしの有無:□雪下ろしなし □1.0mで雪下ろし □0.75mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし ○0.5mで雪下ろし ○0.5mで雪下の ○0.5mで雪下の ○0.5mで雪下ろし ○0.5mで雪下で面 ○0.5mで雪下で面 ○0.5mで雪下で面 ○0.5mで雪下で面 ○0.5		3	大破	6	旦視では判断できない
※倒壊確率は「在来軸組構法住宅の耐雪診断(簡易診断)シート」に基づく ※調査時は以下の項目を確認する ・屋根勾配:	(8)屋根雪による倒壊	1	0~5%:安全である	3	21~60%:危険である
※調査時は以下の項目を確認する ・屋根勾配:	(倒壊確率(%))	2	6~20%:比較的安全である	4	61~100%:極めて危険である
・屋根勾配:			※倒壊確率は「在来軸組構法住宅の耐	Ħ	雪診断(簡易診断)シート」に基づく
・屋根葺材:□塗装鋼板 □石粒付き屋根葺材 □スレート板 □瓦 ・屋根葺材の劣化:□劣化あり □劣化なし ・滑落雪、融雪:□屋根面、形状が平滑である □天井、屋根断熱が貧しい □空き家である ・吹きだまり、雪庇:□平屋建て □総2階建て □雪庇ができる ・周辺環境:□建物周辺が樹木に囲まれている □周囲の建物より低い ・雪下ろしの有無:□雪下ろしなし □1.0mで雪下ろし □0.75mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし □0.75mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし			※調査時は以下の項目を確認する		
・屋根葺材の劣化:□劣化あり □劣化なし ・滑落雪、融雪:□屋根面、形状が平滑である □天井、屋根断熱が貧しい □空き家である ・吹きだまり、雪庇:□平屋建て □総2階建て □雪庇ができる ・周辺環境:□建物周辺が樹木に囲まれている □周囲の建物より低い ・雪下ろしの有無:□雪下ろしなし □1.0mで雪下ろし □0.75mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし □0.75mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし ②利活用する上での			•屋根勾配:寸		
・滑落雪、融雪:□屋根面、形状が平滑である □天井、屋根断熱が貧しい 図空き家である ・吹きだまり、雪庇:□平屋建て □総2階建て □雪庇ができる ・周辺環境:□建物周辺が樹木に囲まれている □周囲の建物より低い ・雪下ろしの有無:□雪下ろしなし □1.0mで雪下ろし □0.75mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし □0.75mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし ②利活用する上での 1 再調査必要あり 再調査必要性 2 再調査必要なし ③)メモ ※要否判断の補足意見 ※所有者特定に資する情報			・屋根葺材:□塗装鋼板 □石粒付き	屋	根葺材 ロスレート板 口瓦
□ 空き家である ・吹きだまり、雪庇:□平屋建て □総2階建て □雪庇ができる ・周辺環境:□建物周辺が樹木に囲まれている □周囲の建物より低い ・雪下ろしの有無:□雪下ろしなし □1.0mで雪下ろし □0.75mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし □0.75mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし ○ 再調査必要あり 再調査必要性 2 再調査必要なし ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○			・屋根葺材の劣化:口劣化あり 口劣	化	なし
・吹きだまり、雪庇:□平屋建て □総2階建て □雪庇ができる ・周辺環境:□建物周辺が樹木に囲まれている □周囲の建物より低い ・雪下ろしの有無:□雪下ろしなし □1.0mで雪下ろし □0.75mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし))利活用する上での			・滑落雪、融雪:□屋根面、形状が平滑	すて	ぎある □天井、屋根断熱が貧しい
・周辺環境:□建物周辺が樹木に囲まれている □周囲の建物より低い ・雪下ろしの有無:□雪下ろしなし □1.0mで雪下ろし □0.75mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし 1 再調査必要あり 再調査必要性 2 再調査必要なし 0)メモ ※要否判断の補足意見 ※所有者特定に資する情報			☑空き家である		
・雪下ろしの有無:□雪下ろしなし □1.0mで雪下ろし □0.75mで雪下ろし □0.75mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし □0.75mで雪下ろし □0.75mです □0.7			・吹きだまり、雪庇:口平屋建て 口紙	<u>}</u> 2	階建て 口雪庇ができる
□0.75mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし □0.75mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし □0.5mで雪下ろし			・周辺環境:□建物周辺が樹木に囲ま	ħ	ている 口周囲の建物より低い
利活用する上での 目 再調査必要あり 再調査必要なし (1)			・雪下ろしの有無:口雪下ろしなし		□1.0mで雪下ろし
再調査必要性 2 再調査必要なし 0)メモ ※要否判断の補足意見 ※所有者特定に資する情報			□0.75mで雪下ろし		□0.5mで雪下ろし
再調査必要性 2 再調査必要なし 0)メモ ※要否判断の補足意見 ※所有者特定に資する情報		E			
の)メモ ※要否判断の補足意見 ※所有者特定に資する情報	(9)利活用する上での	1	再調査必要あり		
※要否判断の補足意見 ※所有者特定に資する情報	再調査必要性	2	再調査必要なし		
※所有者特定に資する情報	(10)メモ				
	※要否判断の補足意見				
等があれば記載	※所有者特定に資する情報				
	等があれば記載				

ii)空き家等の総合的判断表(フローチャート)(案)(図 14)

町の総合的判断表では、現地調査を行い チェックし、空き家等をA~Eの5つにランク分けして、利活用可能なものも選定で きるフローチャートを作成した。

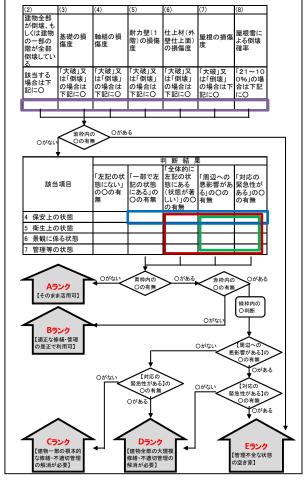
A:そのまま利用可

・B: 適正な修繕・管理の是正で利用可

・C:建物一部の根本的な修繕、不適切管 理の解消が必要

・D:建物全部の大規模な修繕、不適切管 理の解消が必要

・E:管理不全な状態の空き家



iii) 在来軸組構法住宅の耐雪診断 (簡易診断) シート〜出力例 (図 15)

下川町における、落雪に関する空き家の積雪 リスクを数値化し診断するプログラム

*国土交通省「平成 24 年度長期優良住宅等推 進環境整備事業(空き家等活用推進事業)」 により、当財団が開発・公開したプログラム



④特定空き家認定後の運用基準の検討の成果

○上記で作成した特定空家判断基準(案)を基に、下川町における特定空き家等の認定の流れ 及び認定後の措置の流れを整理することができた。

3. 評価と課題

(1) 事業を通じて把握(確認)できた事項・課題等

本事業を通して把握(確認)できた事項及び課題について、以下の4区分で、図 18 に整理する。

- オープンハウス開催
- 現地調査
- ・事業全体を通して
- 今後の展開

図 18 事業を通じて把握(確認)できた事項・課題等



その他に今年度の事業を通じて明らかになった課題等を以下に整理する。

①中古住宅需要への対応の緊急性

事業期間内においても移住者や転勤者から中古住宅に対する問い合わせや情報提供を求める声など数件あり、中古住宅に対するニーズが予想以上に多いことを実感したことや、移住者のみならず企業誘致した企業の職員住宅(公営住宅の入居基準を満たさない人たちの住居)を確保するといった意味でも空き家の利活用は喫緊の課題であることを認識した。

②今後発生する空き家の活用

現在当町では大型公共工事が行われており、工事に携わる作業員が空き家を住居としているケースがあるが、工事終了後それらの住居は数年後にはまた空き家となるため、今後はそれらの活用に

向けた検討が必要とされる。さらに、今後は高齢化の進行により空き家の発生が増加することも視野に入れ、その活用や管理といった対応が課題とされる。

③空き家バンクの活用

に関しては、平成24年度調査結果を活かしきれていないことが登録件数1件という結果につながっている。マンパワーの理由等で今年度の調査結果をバンク登録に活かすまでの余力がなかったが、今後は既存空き家所有者との根気強い交渉・調整、さらに今後発生する空き家の情報を的確に収集するなどきめ細かな対応が求められる。

4空き家調査の頻度を高める

平成24年度以来の空き家の調査から約4年が経過し、既存の空き家の老朽度の進行や新たな空き家の発生があり、データベースの整理に苦慮した。それらの経験を活かし、少なくとも1年に赤い、可能であれば1年に2回(雪のない時期・雪のある時期)は調査が必要と考える。その理由として豪雪地域である当町では冬期間は空き家周辺の除雪がされていないことが多いことから、雪のない時期に住宅周りのチェックを行い、雪のある時期に屋根雪の影響や落雪の影響をチェックする方法が望ましいと考える。

⑤相続問題の整理

過去に行った調査から約4年経過し、住宅老朽化の進行のみならず、空き家所有者死亡し相続がされていないケースや相続人が不在のケースが多くみられ、老朽化の進行が著しい住宅にその傾向が強い。今回の調査ではそれらの解決に至らなかったが、今後特定空家等の認定・措置に移行していく段階で整理が必要な案件であり、次年度以降の課題として位置づけ法律専門家等と連携し解決していくこととする。

⑥空き家関連ビジネスへの発展性

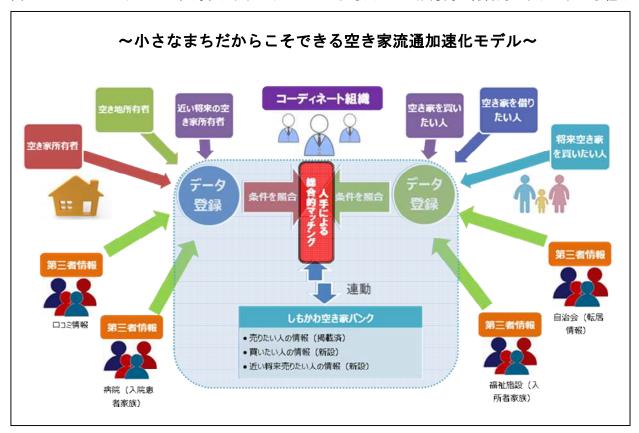
今回の調査でわかったこととして、一部の工務店では空き家の管理を受託するケースがみられるが、老朽化が進んだ住宅ほど放置されていることが多い。また、家財等を置いた状態で施設入所・入院といったケースも少なくない。このような状況から、住宅改修以外にも空き家の管理、家財保管・処分といった空き家に関連したビジネスチャンスが町内には存在するため、次年度以降の課題として関係する事業者との連携を深め取り組んでいく予定である。

4. 今後の展開

◆ヒューマンサービス (人手) とネットサービスによる人・モノ双方向の総合的マッチングの取組みの推進

- ○本事業により、下川町における空き家流通体制として、その必要性と構築の方向性を位置付けた「空き家の情報・相談に係る総合的な窓口(コーディネート組織)」について、次年度の実証事業において体制の構築を目指すこととする。
- ○『小さなまちだからこそできる空き家流通加速化モデル』をテーマに、過疎地における空き 家流通・活用コーディネート組織の体制を構築するとともに、ヒューマンサービス(人手) とネットサービスによる人・モノ双方向の総合的マッチングに取り組んでいくことを予定し ている。

図 19 ヒューマンサービス (人手) とネットサービスによる人・モノ双方向の総合的マッチングの取組み



■事業主体概要・担当者名					
設立時期		昭和57年3月			
代表者名		理事長 高橋 裕明			
連絡先担当者名		クラスター推進部 次長 徳間 和彦			
連絡先	住所	〒098-1206 北海道上川郡下川町幸町95番地			
	電話	01655-5-2770			
ホームページ		http://www.shimokawa-zaidan.jp/			