

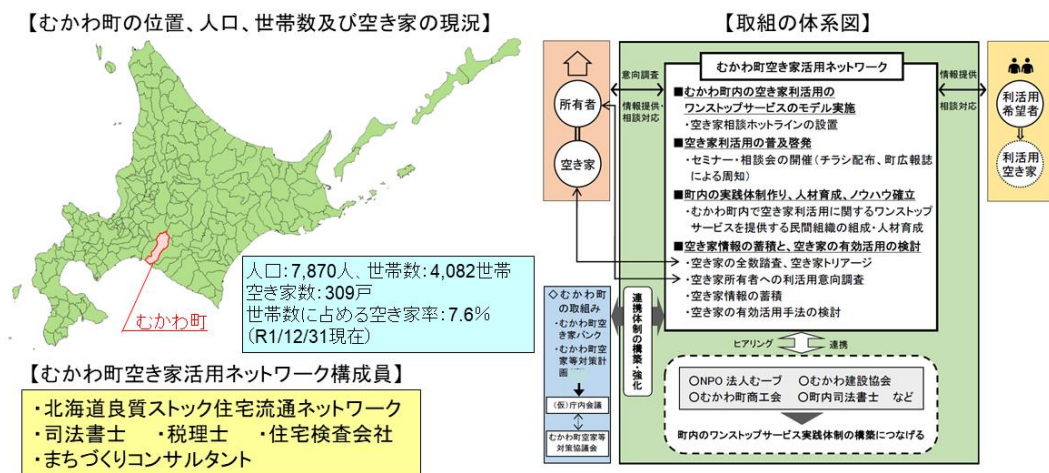
事業名称	むかわ町の空き家活用推進のための民間支援組織の構築事業
事業主体名	むかわ町空き家活用ネットワーク
連携先	むかわ町役場、地元NPO、宅建業者、住宅検査会社、司法書士、税理士、弁護士、まちづくりコンサルタント
対象地域	北海道むかわ町
事業の特徴	・ 町内民間事業者及び人材に対する空き家利活用に係る研修・育成により、むかわ町内で空き家の利活用に関するワンストップサービスを提供する町内民間組織の組成に繋げる。 ・ 町内の個々の空き家の状態に関する総合的判断（空き家トリアージ）、及び空き家等所有者に対する意向調査により、空き家対策の一層の促進を図る。 ・ 北海道庁及び北海道立総合研究機構をオブザーバーとする「むかわ町空き家活用連絡会議（町内事業者・専門家・団体・役場及びオブザーバー）」を立ち上げ、本取組に関する意見交換・協議、調査・試行支援などを行う。
成果	・ 空き家トリアージ・チェックリストの作成 ・ 町内空き家全数踏査の実施 ・ 空き家位置図・写真帳の作成 ・ 空き家トリアージ結果の取り纏め ・ 空き家所有者の特定（町役場との連携） ・ 空き家所有者アンケートの実施、及び結果取り纏め（町役場との連携） ・ 空き家相談票の作成 ・ 相談聞き取りマニュアルの作成 ・ 専用ホームページの開設・運営 ・ 空き家相談ホットラインの開設・運営 ・ 町民向け空き家相談会の実施 ・ 空き家所有者向け相談会の実施 ・ 空き家対策勉強会の開催 ・ むかわ町空き家活用連絡会議の組成
成果の公表先	・ 事業HP（ http://www.home-info.jp/mukawa/index.html ）

1. 事業の背景と目的

専門の不動産事業者が所在しない自治体（道内 179 自治体の 70.9%に相当）の一つであるむかわ町において、町内のNPO、建設協会、商工会、司法書士等に対する勉強会等を通じて、役場との連携・協力による、町内空き家相談・利活用ワンストップサービス提供民間組織の組成を目指す。当該ワンストップサービス提供体制の整備に向けて、町外専門家による連携体制（「むかわ町空き家活用ネットワーク」）がモデル的にワンストップサービスの実施を試行し、体制整備に向けた課題整理及び相談対応等のノウハウを蓄積する。

平成 30 年 9 月に発生した北海道胆振東部地震による住宅等建築物の被災状況を反映した空き家等分布状況の把握・整理が急務であり、町内全域で空き家個々の状態の総合的判断（空き家トリアージ）を行うとともに、空き家情報の効果的な蓄積に取り組む。また、町内の空き家対策の円滑・的確な推進のために、所有者等における地震の影響を考慮した今後の利活用、維持管理、除却等の意向確認を行う。

図1 むかわ町の現況、取組体系、むかわ町空き家活用ネットワークについて



2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

交付決定（令和元年8月5日）から事業終了（令和2年2月28日）までの間の事業の内容とスケジュールについて、表1に示す。

表1 事業の内容とスケジュール

取組内容	具体的内容（小項目）	令和元年度							
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1) 相談員や専門家の研修・育成	①勉強会の実施						○	○	
2) 地域の専門家等との連携体制の構築	①町内民間事業者ヒアリング		■	■					
	②ワンストップサービスのモデル実施					■	■	■	継続
	③ワンストップサービスのあり方の検討・整理						■	■	
3) 相談事務の実施	①町民向け空き家相談会・セミナーの開催			○	○		○	○	継続
	②空き家相談ホットラインの設置					■	■	■	継続
	③相談受付マニュアル、相談対応フローの作成		■				■	■	
4) 取組の取りまとめ・公表	①専用ホームページの開設・運営					■	■	■	継続
5) その他の取組	①空き家トリアージ・チェックリストの作成		■						
	②町内空き家の全数踏査			■	■				
	③空き家の有効活用手法の検討・整理				■	■	■	■	
	④空き家利活用の方向性の検討・整理								継続
	⑤空き家所有者向けアンケート調査					■	■	■	
	⑥むかわ町空き家活用連絡会議の組成（北海道庁・道総研連携）					組成	■	■	継続

(2) 事業の取組詳細

1) 相談員や専門家の研修・育成

町内において空き家相談等ワンストップサービスを提供する民間組織の組成に向けて、町内民間事業者や専門家、役場職員等を対象とした「空き家対策勉強会」を実施した。勉強会には、(一財)下川町ふるさと開発振興公社、(一社)岡山住まいと暮らしの相談センターから講師を招き、国内の先進事例について学習した。「空き家対策勉強会」の概要を表2に示す。

表2 空き家対策勉強会の開催

開催日	会場	講演内容	出席者
令和2年 第1回勉強会 1月23日(木) 18:00~19:30	むかわ四季の館 (むかわ町鶴川地区)	『下川町の空き家対策について』 (一財)下川町ふるさと開発振興公社 クラスター推進部部長 相馬秀二氏	24
第2回勉強会 2月20日(木) 18:00~19:30	むかわ四季の館 (むかわ町鶴川地区)	『空き家の相談と処理体制の構築について』 (一社)岡山住まいと暮らしの相談センター 理事・事務局長 石田信治氏	17

2) 地域の専門家等との連携体制の構築

むかわ町の空き家に関する実情や今後の体制構築に向けた関わり方等について、町内のNPO法人や建築会社、商工会、司法書士、行政書士を対象とした「町内民間事業者ヒアリング」を実施した。町内の空き家についての問題意識は共有されているものの、町内には専門の不動産事業者(宅建業者)がいないため、平成30年9月の胆振東部地震発生以降、人口の減少が加速していることなどから、空き家の相談を受け付けし、空き家の流通を担って欲しいと言われても何から手掛ければ良いかわからない、との懸念が示された。民間組織の組成に向けては、まずは勉強会等により先進事例を学習し、その後、むかわ町に適した相談体制構築に向けて検討したいとの意向が示された。

町内の民間組織・専門家による空き家相談・利活用ワンストップサービス体制の整備に先立って、本年度は、町外専門家等の連携体制(むかわ町空き家活用ネットワーク)が「ワンストップサービスのモデル実施」を行った。具体の活動は、相談会の実施(計5回)及び空き家相談ホットラインの開設(専用ホームページの設置)であり、詳細は、3)相談事務の実施、に記す。

上記の取組の他、5)その他の取組、から得られた情報や知見から、町内民間事業者によるワンストップサービス体制のあり方や体制整備にあたっての課題について整理した。結果は(3)成果の欄に示す。

3) 相談事務の実施

毎年町内で開催されている町民文化祭に併せて町民向けの「空き家無料相談会」を実施した。相談会の周知手段については、相談会開催日時点において空き家全数踏査及びトリアージの作業中であり、空き家所有者への直接通知が困難であったことから、新聞折込みによる周知とした。

その後、年末までに空き家トリアージ及び固定資産税情報による空き家所有者の特定作業が完了したことから、空き家所有者への直接通知による「空き家無料相談会」を実施した。1月開催の町内鶴川地区会場の相談会の周知は、「空き家・空き建物についてのアンケート調査」に同封した。また、札幌会場、東京会場の相談会の周知は、会場周辺に居住する空き家所有者に限定した郵送、及び町広報誌折込みにより通知した。「空き家無料相談会」の概要を表3に示す。

表 3 空き家無料相談会の概要

開催日		会場	周知の方法	相談者(組)	備考
令和元年	10月27日(日) 12:00~16:00	穂別町民センター (むかわ町穂別地区)	新聞折込み(町内)	0	穂別地区町民文化祭会場にて実施
	11月3日(日・祝) 12:00~16:00	むかわ四季の館 (むかわ町鶴川地区)	新聞折込み(町内)	0	鶴川地区総合文化祭会場にて実施
令和2年	1月25日(土) 12:00~16:00	むかわ町産業会館 (むかわ町鶴川地区)	郵送通知(所有者)	3	通知はアンケート調査に同封
	2月8日(土) 11:00~16:00	かでの2・7 (札幌市中央区)	郵送通知(所有者) 町広報誌折込み	5	
	2月15日(土) 11:00~16:00	TKP 田町カンファレンスセンター (東京都大田区)	郵送通知(所有者) 町広報誌折込み	3	岐阜県各務原市との合同開催

本取組の「専用ホームページ」の開設に併せて、「空き家相談ホットライン(電話&電子メール)」を設置した。当面は、町外専門家等連携体制のむかわ町空き家活用ネットワークにて相談対応を実施するが、将来的には今後整備する町内民間事業者による空き家相談・利活用ワンストップサービス体制による相談対応を予定している。ホームページの空き家相談ホットライン記事を図2に示す。

図2 空き家相談ホットラインの周知ページ(抜粋)

むかわ町内の空き家・お住まいの活用対策 無料相談 受け付け中

電話：011-706-1117

(株)シー・アイ・エス計画研究所

メール：michat@cis-ins.co.jp

(◎を@に置き換えて送信してください)

※来訪・対面による相談は原則1回のみ無料。

※電話相談は1時間程度まで無料。

※皆様からのご相談内容については守秘義務を厳守して対応いたします。

町内民間事業者による空き家相談・利活用ワンストップサービス体制の整備に向けて、事業当初に「相談受付マニュアル」及び「相談対応フロー」を作成した。しかし、相談会の開催を重ね、相談にあたった専門家(むかわ町空き家活用ネットワーク構成員の北海道良質ストック住宅流通ネットワーク(札幌市内の宅建業者15社による任意団体)の宅建士、司法書士、税理士、及び連携する弁護士)からの意見を反映させて適宜修正・改良した結果、それぞれが「空き家相談票」及び「相談聞き取りマニュアル」という形に落ち着いた。成果物は(3)成果の欄に示す。

4) 取組の取りまとめ・公表

令和元年12月、本取組の情報発信のため「専用ホームページ」を開設した。ホームページのトップ画面の他、ホームページに掲載した成果物等は(3)成果の欄に示す。

5) その他の取組

国による「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（ガイドライン）、北海道による「市町村による特定空家の判断の手引き」及びむかわ町空家等対策計画に示された「空家等調査チェックリスト」を参考に、全数踏査による空き家抽出と抽出した空き家の利活用可能性を判断するための「空き家トリアージ・チェックリスト」を作成した。

また、全数踏査の結果 309 戸の空き家を抽出した。抽出した空き家毎の情報やトリアージ結果、空き家状況写真を蓄積し、「空き家位置図・写真帳」を作成したほか、「トリアージ結果」の取りまとめを行った。これらの成果物は（3）成果の欄に示す。

作成した「空き家位置図・写真帳」に基づいて、空き家所有者の特定を行い、所有者特定ができた 226 戸について「空き家・空き建物についてのアンケート調査」を実施した。「アンケート調査票」、「アンケート調査結果」及び「アンケート調査等の実施手順」は、（3）成果の欄に示す。

空き家の有効活用手法についての検討については、アンケート調査により空き家所有者側の意向把握を行うとともに、トリアージ結果との整合を取ることで空き家の状態別に各所有者がどういった意向を持っているのか把握することができた。本年度は、空き家の利活用を希望する事業者、団体及び個人等の掘り起こしやニーズ調査等に着手できなかったが、役場担当窓口には空き家の取得を希望する相談が数件寄せられていることから、次年度の課題として取組みたい。

本事業の交付決定後、事業進捗の共有及び事業成果の波及効果拡大を目的として、北海道庁及び（地独）北海道立総合研究機構に対して本事業推進への協力・連携を依頼し、承諾を得たため、新たに「むかわ町空き家活用連絡会議」を組成した。

（3）成果

1) 相談員や専門家の研修・育成

「空き家対策勉強会」の開催状況を写真 1，2 に示す。

写真 1 第 1 回勉強会の様子



写真 2 第 2 回勉強会の様子



2) 地域の専門家等との連携体制の構築

本年度の各種取組から見てきた、町内民間事業者による空き家相談・利活用ワンストップサービス体制のあり方や体制整備にあたっての課題について、図 3 のように整理した。

図3 課題の整理

①空き家認識のギャップ

	所有者意識	他者意識
常時、居住している・使用している		
時々、滞在している・使用している (高層時の滞在、別荘利用、趣味・創作の拠点、農作業時の利用等)		空き家
一年を過ぎて、滞在していない・使用していない	空き家	

②空き家フェーズの考え方

		所有者	
		認知	不明・不在
適正管理	されている	I	
	されていない	II	III

※空き家フェーズ

- I: 空き家所有者が明らかで、適正に管理されている
II: 空き家所有者は明らかだが、適正に管理されていない
III: 空き家所有者が不明で、適正に管理されていない

③空き家フェーズ別の民間・行政ができること・すべきことの整理

		空き家フェーズ		
		I	II	III
できること・すべきこと	民間	・売買 ・賃貸 ・リフォーム ・適正管理 ・除却	・管理不全の是正 ・除却	・なし
	行政	・空き家バンクへの登録	・適正管理に係る情報提供	・所有者の特定、認知 ・所有権移転登記の啓蒙

④空き家相談を受け、解決するにあたって必要な情報(=本来的に解決しなければならない事項)

- ・登記情報について・・・相談者と空き家所有者の関係、抵当権の有無、土地に対して有する権利
- ・所有者について・・・(自然人の場合) 存命か、認知能力を有するか。(法人の場合) 清算されていないか(所有者が複数の場合) 相談者は対象空き家及び敷地に対する所有者全員の同意を代表しているか
- ・農地法について・・・(土地所有権を有する場合) 農地法の制限有無

3) 相談事務の実施

「空き家無料相談会」の周知文書(チラシ)を図4～8に、開催状況を写真3～7に示す。

図4 空き家相談会の周知(新聞折込み)

国土交通省「令和元年度 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」補助事業

空き家無料相談会

※事前申し込みは不要です。当日、会場におこしください

ぜひご参加ください!

※皆様からのご相談内容については守秘義務があり、これを厳守し、秘密を守ります

登記、税金、不動産、建築の専門家が、お答えします

空き家・中古住宅に関する、

- 相談手続き
- 相続・贈与
- 登記手続き
- 土地・建物の税金
- 売却したい、譲りたい
- 建物解体
- 活用したい
- 建物検査
- など、ご相談ください

※法律相談に該当する事項については、弁護士による電話相談をご紹介します場合があります(電話相談は1時間まで無料、それを超える時間は有料です。電話通話料金は相談される方が負担ください)

● 特別地区会場 ● 日時: 2019年10月27日(日) 12:00～16:00
会場: 穂別町民センター コミュニティルームB (むかわ町穂別2 番地1)

● 鶴川地区会場 ● 日時: 2019年11月3日(日祝) 12:00～16:00
会場: むかわ町社会福祉協議会本所 ボランティアセンター (道の駅四季の館正面入口を入ってすぐの左側、奥の部屋。むかわ町美幸3 丁目3 番地1)

【主催】むかわ町空き家活用ネットワーク(国土交通省補助事業採択団体) むかわ町

【協力】北海道良質ストック住宅流通ネットワーク(既存住宅の安心・安全な流通に取り組む団体)

【お問い合わせ】株式会社 シー・アイ・エス計画研究所 / 担当: 藤原、堀田
TEL: 011-706-1117 FAX: 011-706-1137 電子メール: michat@cis-ins.co.jp
〒001-0010 札幌市北区北10条西3丁目13番地 NKエールビル3F

図5 空き家相談会の周知(郵送通知)

国土交通省「令和元年度 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」補助事業

空き家・お住まいの活用・対策 無料相談会

※事前の申し込みをお願いします(別紙2/申込書の郵送またはFAX、電話・電子メール)

ぜひご参加ください!

※皆様からのご相談内容については守秘義務があり、これを厳守し、秘密を守ります

登記、税金、法律、不動産、建築の専門家が、お答えします

空き家・お住まいの活用や処分などの対策に関する、

- 売りたい、譲りたい
- 改修・リフォーム
- 相談手続き
- 相続・贈与
- 貸したい
- 建物解体
- 登記手続き
- 土地・建物の税金
- など、ご相談ください

※法律相談に該当する事項については、弁護士による電話相談をご紹介します場合があります(電話相談は1時間まで無料、それを超える時間は有料です。電話通話料金は相談される方が負担ください)

● 日時: 2020年1月25日(土) 12:00～16:00
会場: むかわ町産業会館 1階 第1会議室 [むかわ町役場隣り]

● 札幌会場 ● 日時: 2020年2月8日(土) 11:00～16:00
会場: かでる2・7 (北海道立道民活動センター) 7階 703会議室 [札幌市中央区北2条西7丁目。車の利用の際、地下駐車場をご利用ください(有料)]

【主催】むかわ町空き家活用ネットワーク(国土交通省補助事業採択団体) むかわ町

【後援】北海道

【協力】北海道良質ストック住宅流通ネットワーク(既存住宅の安心・安全な流通に取り組む団体)

【事前申し込み先/お問い合わせ】株式会社シー・アイ・エス計画研究所 / 担当: 藤原、堀田
TEL: 011-706-1117 FAX: 011-706-1137 電子メール: michat@cis-ins.co.jp
〒001-0010 札幌市北区北10条西3丁目13番地 NKエールビル3F

図6 空き家相談会の周知（郵送通知）

国土交通省「令和元年度 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」補助事業

**空き家・お住まいの活用・対策
無料相談会（札幌会場）のご案内**

日頃より、むかわ町の行政にご理解とご協力をいただきましてありがとうございます。
町では、むかわ町空き家活用ネットワークとともに、空き家・お住まいの活用・対策についての無料相談会を開催し、空き家・空き建物の所有者の困り事や心配事に対応していきたいと考えています。
皆様には重ねてのご案内となり大変恐縮ですが、下記の通り無料相談会を実施致しますので、別紙1の参加申込書にて事前申し込みの上、是非ともご参加下さいませよう、よろしくお願い申し上げます。

令和2年1月

むかわ町総務企画課危機対策グループ
むかわ町空き家活用ネットワーク
（国土交通省補助事業採択団体）

●日時:令和2年2月8日(土)
11:00~16:00

●会場:かでの2・7
(北海道立道民活動センター)
7階 703会議室
[札幌市中央区北2条西7丁目
車の利用の際、地下駐車場
をご利用ください(有料)]



1. 無料相談会は、住宅・建物の所有者・管理者のほか、ご家族やご親族もご参加いただけます。
 2. 参加申込書は、同封の返信用封筒（切手不要）にて、**令和2年2月3日（月）までに投函**してください。他の方法（FAX・電話・電子メール）による場合も、同日までにご連絡ください。
 3. 不明な点や疑問点などがございましたら、下記までお問い合わせください。
- むかわ町役場 担当：総務企画課危機対策グループ 大塚、蛸沢
TEL:0145-42-2411（代）
- むかわ町空き家活用ネットワーク
事務局：(株)シー・アイ・エス計画研究所 担当：服部、堀田
TEL:011-706-1117

図7 空き家相談会の周知（郵送通知）

国土交通省「令和元年度 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」補助事業

むかわ町からのご案内

**空き家・お住まいの活用・対策
無料相談会（東京会場）**

日頃より、むかわ町の行政にご理解とご協力をいただきましてありがとうございます。
町では、むかわ町空き家活用ネットワークとともに、空き家・お住まいの活用・対策についての無料相談会を開催し、空き家・空き建物の所有者の困り事や心配事に対応していきたいと考えています。
皆様には重ねてのご案内となり大変恐縮ですが、下記の通り無料相談会を実施致しますので、別紙1の参加申込書にて事前申し込みの上、是非ともご参加下さいませよう、よろしくお願い申し上げます。
※事前申し込みがない場合でも、直接会場にお越しいただければ相談対応いたします。

令和2年2月

むかわ町総務企画課危機対策グループ
むかわ町空き家活用ネットワーク

●日時:令和2年2月15日(土)
11:00~16:00

●会場:TKP田町カンファレンスセンター
カンファレンスルームB1B
[港区芝5-29-14 田町日ビル]

●費用:初回無用



1. 無料相談会は、住宅・建物の所有者・管理者のほか、ご家族やご親族もご参加いただけます。
 2. 参加希望の方は、参加申込書（別紙1）を相談会事務局にFAXにてご連絡ください。他の方法（電話・電子メール）による参加申込も承ります。
 3. 不明な点や疑問点などがございましたら、下記までお問い合わせください。
- 無料相談会について：[相談会事務局]（一社）T O K Y O住まいと暮らし 担当：福島
TEL:0120-900-609
FAX:0120-900-534
電子メール: info2@kamon.jp
- 本案内状について：むかわ町総務企画課危機対策グループ 担当：大塚、蛸沢
TEL:0145-42-2411（代）
- 上記以外について：むかわ町空き家活用ネットワーク（国土交通省補助事業採択団体）
事務局：(株)シー・アイ・エス計画研究所 担当：服部、堀田
TEL:011-706-1117

図8 空き家相談会の周知（町広報誌折込み）

国土交通省「令和元年度 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」補助事業

**空き家・お住まいの活用・対策
無料相談会**

※事前の申し込みをお願いします（裏面/申込書のFAX、または電話・電子メール）

ぜひご参加ください！

※皆様からのご相談内容については守秘義務があり、これを厳守し、秘密を守ります

登記、税金、法律、不動産、建築の専門家がお答えします

空き家・お住まいの活用や処分などの対策に関する、

- 売りたい/譲りたい
- 貸したい
- 改修、リフォーム
- 建物解体
- 相続手続き
- 登記手続き
- 建物検査
- 相続税・贈与税
- 土地・建物の税金 など、ご相談ください

● 司法書士 ● 税理士
● 弁護士 ● 建築士
● 不動産取引士

ご相談は無料

●札幌会場
●日時:2020年2月8日(土)
11:00~16:00
●会場:かでの2・7(北海道立道民活動センター)
7階 730会議室
[札幌市中央区北2条西7丁目] [札幌会場]

●東京会場
※東京会場は、岐阜県各務原市・(一社)ハウスサポートとの共同開催
●日時:2020年2月15日(土)
11:00~16:00
●会場:TKP田町カンファレンスセンター
カンファレンスルーム B1B
[東京都港区芝5-29-14 田町日ビル] [東京会場]

【主催】むかわ町空き家活用ネットワーク（国土交通省補助事業採択団体）
むかわ町

【後援】北海道

【協力】北海道良質ストック住宅流通ネットワーク（既存住宅の安心・安全な流通に取り組む団体）

【事前申し込み先/お問い合わせ】株式会社シー・アイ・エス計画研究所 / 担当:服部、堀田
TEL:011-706-1117 FAX:011-706-1137 電子メール: michat@cis-ins.co.jp
〒001-0010 札幌市北区北10条西3丁目13番地 NKエルムビル3F

写真3 相談会（10/27 穂別地区）の様子



写真4 相談会（11/3 鷗川地区）の様子



写真5 相談会（1/25 鷗川地区）の様子



写真6 相談会（2/8 札幌会場）の様子



写真7 相談会（2/15 東京会場）の様子



4) 取組の取りまとめ・公表

開設したホームページのトップ画面を図9に示す（<http://www.home-info.jp/mukawa/index.html>）。また、ホームページに掲載した成果物として、「空き家トリアージ・チェックリスト」を図10に、「空き家相談票」を図11に、「相談聞き取りマニュアル」を図12に示す。

図9 専用ホームページのトップ画面



図10 空き家トリアージ・チェックリスト

R1むかわ町空き家トリアージ・チェックリスト

1 基本情報		※手持ち地図に「(1)調査番号」記入したか？		□記入した(要)	
(1)調査番号		※履歴→「1001, 1002, ...」, 電話→「2001, 2002, ...」, 小冊→「3001, 3002, ...」			
(2)調査実施日		R元	年	月	日
(3)調査員名		※空欄処理			
(4)町内会		※空欄処理			
(5)住所		※住居表示番号があれば転記、空欄処理可			
(6)用途		1 戸建住宅 2 店舗併用住宅 3 集合住宅(全空家空家のもの) 4 店舗、事務所、工場等 5 その他(回答を入力) 6 不明			
(7)構造		1 木造 2 CB造 3 RC造 4 S造 5 その他(回答を入力) 6 不明			
(8)階数		1 平屋 2 2階建 3 3階建 4 その他(回答を入力)			
(9)延床面積		※空欄処理			
(10)付属建物		1 物置 2 車庫 3 その他(回答を入力)			
(11)樹木		※一番大きなもの1つ選ぶ 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)			
(12)緯度、経度		北緯: ※空欄処理		東経: ※空欄処理	
(13)新築年		※空欄処理			
(14)状況の確認		1 新規 2 継続 3 利活用 4 除却			

2 空き家チェック項目(空き家であることの確認)

※該当全て選ぶ	
1	電気メーターが完全に止まっている(取外されている)
2	周辺聞き取りにより空き家と判断できる
3	不動産等の管理者の告知(看板・ポスター等)がある
4	ポストが封鎖(チラシ等が塞ぎ)している
5	その他、空家と判断した理由等(回答を入力)

3 建築物が倒壊等するおそれがある

※該当全て選ぶ	
(1)空家の立地状況	1 都市計画区域内の住居等がまぎって存在する区域にある 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 空家の立地場所は上記1, 2に該当しない
(2)空家(主たる建物)の倒壊等による危険性	1 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 2 地盤、基礎、軸組等により建物の傾斜が認められる 3 腐敗状態である 4 草木繁茂やゴミ等散乱のため、建物2面以上の目視確認ができない
(3)基礎(損傷度)	1 一部に目立つ傷みがある 2 中破 3 大破 4 倒壊 5 いずれにも該当しない 6 目視では判断できない
(4)軸組(損傷度)	1 一部に目立つ傷みがある 2 中破 3 大破 4 倒壊 5 いずれにも該当しない 6 目視では判断できない
(5)耐力壁(1階)(損傷度)	1 一部に目立つ傷みがある 2 中破 3 大破 4 倒壊 5 いずれにも該当しない 6 目視では判断できない
(6)仕上材(外壁仕上面)(損傷度)	1 一部に目立つ傷みがある 2 中破 3 大破 4 倒壊 5 いずれにも該当しない 6 目視では判断できない
(7)屋根(損傷度)	1 一部に目立つ傷みがある 2 中破 3 大破 4 倒壊 5 いずれにも該当しない 6 目視では判断できない
(8)利活用する上での再調査必要性	1 再調査必要あり 2 再調査必要なし
(9)メモ	※再調査要否判断の補足意見 ※所有者特定に関する情報等があれば記載

図 10 空き家トリアージ・チェックリスト（続き）

4 保安上に係る状態の判断(そのまま放置すれば倒壊等のおそれがある)

	左記の状態にある	一部で左記の状態にある	全体的に左記の状態にある(状態が著しい)	調査への影響がある	対応の緊急性がある
1-1 外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある				
1-2 外壁・外装材	外壁の仕上げ材が剥落、破損し、下地がみえる				
1-3 外壁・外装材	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている				
2-1 屋根・軒	屋根の表材や破損(穴、下地の露出等)がある				
2-2 屋根・軒	軒板きかたが破損、剥離している				
2-3 屋根・軒	軒が変形、破損している				
3-1 附属設備等	外部の設備機器、確立、看板等が破損、脱落、腐食している				
3-2 附属設備等	外部階段、バルコニー等が破損、脱落している				
3-3 附属設備等	門、塀・煉瓦、ひび割れ、破損が生じている				
4-1 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				
4-2 敷地内の土地・擁壁等	敷地内に土地割れがある				
4-3 敷地内の土地・擁壁等	敷地内に崩落・土砂流出のおそれのある斜面がある				
5-1 過去調査との比較	前回の調査時より変形している				
5-2 過去調査との比較	前回の調査時よりも悪化している				
6-1 その他	内容を具体的に記載				

5 衛生上に係る状態の判断(そのまま放置すれば著しく衛生上有害のおそれがある)

衛生上、衛生状態の維持に資するよう配置すれば、衛生上有害なものがある/おそれがある		一定で全体的に定記の状態にある	全体的に定記の状態にある(状態が著しい)	害害への影響がある	対応の緊急性がある
1-1	建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹きつけ石綿等が飛散し暴露する可能性がある			
1-2	建築物・設備等の破損による衛生上の問題	浄化槽等の配置、破損等による汚濁の流出、臭気の発生がある			
1-3	建築物・設備等の破損による衛生上の問題	排水等の流出による臭気の発生がある			
2-1	ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、瓦礫等の配置、不法投棄がある			
2-2	ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置による臭気の発生がある			
2-3	ごみ等の放置、不法投棄	ねずみ、はえ、蚊等の発生がある			
3-1	水質汚染、土壌汚染	水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が施設内から流出する			
3-2	水質汚染、土壌汚染	有害物質等を保管する容器、貯蔵タンク等の破損により流出がみられる			
4-1	その他	内容を具体的に記載			

6 景観に係る状態の判断(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)

	左記の状態 がない	一部で左記 の状態に ある	全体的に左記 の状態に ある(状態が 著しい)	左記への 影響が ある	対応の 急がし がる
1-1	周辺の景観と著しく不 調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で 傷んだり汚れたまま放置されている			
1-2	周辺の景観と著しく不 調和な状態	窓ガラスが割れたまま放置されている			
1-3	周辺の景観と著しく不 調和な状態	看板等が原型を留めず本来の用いな い程度まで、破損、汚損したまま 放置されている			
1-4	周辺の景観と著しく不 調和な状態	土木等の建築物の全面を覆う程度ま で繁茂している			
1-5	周辺の景観と著しく不 調和な状態	敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱し、土積 したまま放置されている			
2-1	その他	内容を具体的に記載			

7 管理等の状態の判断(周辺的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)

	左記の状態 がない	一部に左記 の状態に ある	全体的に左 記の状態に ある(著しい が著しい)	周辺への 悪影響が ある	対応の 急が必要
1-1 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				
1-2 立木等による問題	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				
2-1 建築物等の不適切な管理	空室から落雪により歩行者等の被害が生じるおそれがある ※冬期の状況で判断				
2-2 建築物等の不適切な管理	放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※冬期の状況で判断				
2-3 建築物等の不適切な管理	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している				
3-1 防火・防火上、放置することが不適切	外壁から不特定多数の者が容易に建物内に侵入できる状態にある				
3-2 防火・防火上、放置することが不適切	石油・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				
4-1 その他	内容を具体的に記載				

★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。

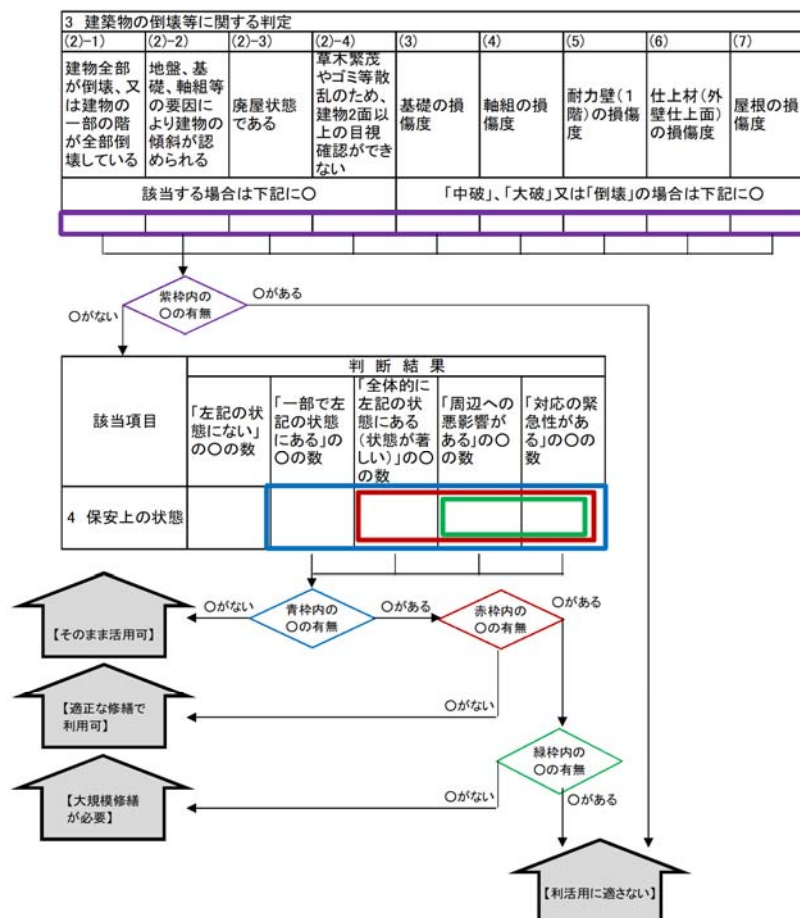


図 11 空き家相談票

■空き家相談票 ※相談者へのお願: 太枠に囲まれた6～21について、ご記入ください。

1.整理番号	2.受付日	令和 年 月 日	3.相談日	令和 年 月 日
4.相談方法	電話 来訪 相談会来場 その他()	5.相談員名	①	②
6.氏名	7.住所	8.年齢		
9.電話番号	10.携帯番号			
11.FAX	12.Eメール			
13.空き家等 所有者との関係	14.空き家等 住所			
15.建物の種別	戸建 共同 長屋 店舗付住宅 店舗 その他()	16.建物階数	17.建物構造	
17.建物の構造	木造 鉄骨造 RC造 フロア造 その他()	18.建築年	19.土地所有関係	
19.土地所有関係	20.借地料・借地期間等			
21.空き家等状況	空き家 相続直後 近期中に空き家予定 入居中 人が住む以外で使用中()			
22.相談タイプ	適正管理 リフォーム 売却 賃貸 解体 苦情 その他()			
23.空き家状況	①空き家になって何年? なった年? ③空き家になった背景・理由、空き家になる背景			
24.相談内容	25.相談対応			
26.その後 の経過	① 年 月 日 ② 年 月 日 ③ 年 月 日			

図 12 相談聞き取りマニュアル

■むかわ町／相談聞き取りマニュアル

1 相談タイプ(相談者は何がしたいか? 相談者の希望)

☐適正管理
☐リフォーム
☐売却
☐賃貸
☐解体
☐苦情
☐その他()

2 空き家(建物)所有権は保存登記されているか?

→ ☐保存登記されている → 登記上の所有人名義人は誰か?
→ 所有権に抵当権が付いているか?
☐保存登記されていない → 空き家の実質所有者は誰か?

3 登記の所有人名義人・実質所有者(両者含めて「空き家所有者」と言う。)は自然人か? 法人か?

→ ☐自然人である
→ ◆名義人は生きているか?
→ ☐生きている → 健康状態、認知能力に問題はないか?
→ ☐死亡している → 相続人は誰か?
→ 遺産分割はなされているか?
→ ☐法人である → 法人は清算されているか?

4 空き家所有者が、その敷地に対して有する権利は何か?

→ ☐所有権 → 土地所有権に対して抵当権が付いているか?
☐借地権 → 契約書(権利書)はあるか?
→ 借地期間は何十年か?
→ 建物が建ったのはいつか?
→ 土地所有者(地主)と連絡は取れるか?

5 空き家の敷地は、農地法上の農地か?

→ ☐農地法上の農地である
☐農地法上の農地ではない

※むかわ町は「非線引き都市計画区域(区域区分が定められていない都市計画区域)」である

5) その他の取組

空き家全数踏査及びトリアージの情報蓄積に基づいて作成した「空き家位置図・写真帳の例」を図 13 に、「トリアージ結果」について表 4, 5 に示す。

図 13 空き家位置図・写真帳の例



表 4 建物種別毎のトリアージ結果

	そのまま活用可	適正な修繕で利用可	大規模修繕が必要	利活用に適さない	合計
戸建住宅	33	57	19	111	220
店舗兼用住宅	2	8	0	3	13
集合住宅	0	2	0	4	6
店舗・事務所等	8	8	3	15	34
その他	2	1	2	31	36
合計	45	76	24	164	309

表 5 空き家立地区分毎のトリアージ結果

		そのまま活用可	適正な修繕で利用可	大規模修繕が必要	利活用に適さない	合計
鶴川地区	市街地	16	26	2	19	63
		25.4%	41.3%	3.2%	30.2%	100.0%
	郊外	4	17	21	45	87
		4.6%	19.5%	24.1%	51.7%	100.0%
		20	43	23	64	150
穂別地区	市街地	13.3%	28.7%	15.3%	42.7%	100.0%
		10	19	1	24	54
	郊外	18.5%	35.2%	1.9%	44.4%	100.0%
		15	14	0	76	105
		14.3%	13.3%	0.0%	72.4%	100.0%
合計	市街地	25	33	1	100	159
		15.7%	20.8%	0.6%	62.9%	100.0%
	郊外	26	45	3	43	117
		22.2%	38.5%	2.6%	36.8%	100.0%
		19	31	21	121	192
	9.9%	16.1%	10.9%	63.0%	100.0%	
	45	76	24	164	309	
	14.6%	24.6%	7.8%	53.1%	100.0%	

※鶴川地区市街地…松風、花園、大原、青葉、福住、末広、美幸、文京、大成
※穂別地区市街地…穂別

また、「空き家・空き建物についてのアンケート調査票」を図 14 に、「アンケート調査結果」を図 15 に、「アンケート調査等の実施手順」を図 16 に示す。

図 14 空き家・空き建物についてのアンケート調査票

むかわ町の空き家・空き建物についてのアンケート調査へのご協力をお願い

日頃より、むかわ町の行政にご理解とご協力をいただきましてありがとうございます。
現在、全国的に人口・世帯数の減少や少子・高齢化の進行などにともなって、空き家・空き建物が増加傾向にあります。本町においても、空き家・空き建物が少しずつ目立つようになり、積極的な対策を進める必要があると考えております。

そこで、空き家・空き建物である可能性が高い住宅や建物の所有者の皆様に対して、その住宅・建物の状況の確認、および今後の活用に関する意向をおうかがいし、これからの対策などの基礎資料にさせていただきたいと考えております。

ご記入いただきました個人情報は町で適切に管理し、空き家・空き建物の対策等の目的以外には使用いたしません。また、一人ひとりの調査内容を公表することはありません。

皆様には、年末・年始の何かとお忙しい時期とは存じますが、趣意をご理解の上、ご協力くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

この調査は、国土交通省「令和元年度 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」で実施した空き家調査（目視による外観調査）において、空き家・空き建物候補と思われる住宅や建物の所有者の方にお送りしているため、実際には空き家・空き建物ではないに関わらず調査票が送付されている場合があります。その場合は、お手数ですが、問 1 と問 2 のみをご記入いただき、投函してください。

令和元年 12 月 むかわ町総務企画課危機対策グループ

ご記入方法のお願い

1. 「別紙 1・対象建物の所在地」に記載されている、あなたまたは親族等が所有、管理していると思われる住宅・建物についてお答えください。

2. ご記入は、できるかぎり、住宅・建物の所有者・管理者の方がお答えください。

3. アンケートの記入方法
①質問には、あてはまる番号を○で囲んでお答えください。
②「その他（ ）」にあてはまる場合は、なるべく詳しくご記入ください。
③間違ひの際は、二重線（——）で訂正し、正しい答えを記入してください。
（記入例 1. いる 2. ~~いない~~ ）

4. アンケート調査票の回収
「同封の返信用封筒」で、令和 2 年 1 月 27 日（月）までに投函してください

5. なお、不明な点や疑問点などがございましたら、下記までお問い合わせください。
●むかわ町役場 担当：総務企画課危機対策グループ 大塚、姥沢
TEL：0145-42-2411（代）

むかわ町の空き家・空き建物についてのアンケート調査票

問 1 ご回答者のお名前・ご連絡先を記入してください。 ※記入内容は町で適切に管理します。

回答者について	名前	電子メール
	住所	〒 -
	電話	FAX

※この記入欄は、「別紙 2/空き家・お住まいの活用・対策 無料相談会 参加申込書」とは関係ありません。無料相談会への参加申し込みは、別紙 2 を用いて行ってください。

問 2 「別紙 1・対象建物の所在地」に記載の、あなたまたは親族等が所有、管理していると思われる住宅・建物について、**当てはまるものを 1 つだけ選び**、番号に○をつけてください。

1. 別紙 1 の建物には、ここあたりがない	→ この設問で終了です。 投函してください
2. 自分または親族等が住んでいる。 建物の本来の用途で使っている	
3. 貸家になっている。または、建物を人に貸している	
4. 売却済。または、譲渡済み	
5. すでに解体済み	
6. 自分または親族等のものである	→ 問 3 にお進みください

問 3 現在、対象の空き家・空き建物はどのような状態となっていますか？
次の中から、**当てはまるものを 1 つだけ選び**、番号に○をつけてください。

1. 使用していない。空き家・空き建物である	→ この設問で終了です。 投函してください
2. 時々使用している（必要な時やお盆・お正月などに利用等）	
3. 一時的に住んでいない、または一時的に使用していないだけで、今後、使用の予定	
4. 人は住んでいないが、仕事場や作業場として使用している	
5. 物置・倉庫のみに使用している	
6. その他（具体的に： ）	

問 4 対象の空き家・空き建物の建築時期はいつ頃ですか？
次の中から、**当てはまるものを 1 つだけ選び**、番号に○をつけてください。

1. 昭和 40 年以前	2. 昭和 41 年～昭和 50 年
3. 昭和 51 年～昭和 56 年	4. 昭和 57 年～平成 3 年
5. 平成 4 年～平成 13 年	6. 平成 14 年～平成 23 年
7. 平成 24 年～	8. わからない

問 5 対象の住宅・建物に常時住まなくなった、または使用しなくなったのは、いつ頃からですか？次の中から、**当てはまるものを 1 つだけ選び**、番号に○をつけてください。

1. 昭和 50 年以前	2. 昭和 51 年～昭和 60 年
3. 昭和 61 年～平成 2 年	4. 平成 3 年～平成 7 年
5. 平成 8 年～平成 12 年	6. 平成 13 年～平成 17 年
7. 平成 18 年～平成 22 年	8. 平成 23 年～平成 27 年
9. 平成 28 年～	10. わからない

問 6 対象の住宅・建物が空き家になった理由は何ですか？
次の中から、**当てはまるものを 1 つだけ選び**、番号に○をつけてください。

1. 住んでいた人または使用者・所有者が、死亡したため	→ この設問で終了です。 投函してください
2. 住んでいた人または使用者・所有者が、施設入所・入院したため	
3. 他の場所に住宅・建物を新築または購入し、転居・移転したため	
4. 賃借人が転居し、その後、借り手がいないため	
5. 相続等により取得したが、住む人または使用する人がいないため	
6. 相続人が決まらない。相続に関する手続きが滞っているため	
7. 住宅について、転勤・転職などで長期不在のため	
8. 住宅を居住用や別荘等として取得したが、入居していないため	
9. その他（具体的に記入： ）	

問 7 対象の空き家・空き建物の維持・管理について、どのようなことを行っていますか？
次の中から、**当てはまるものをすべて選び**、番号に○をつけてください（複数回答）。

1. 家屋内の清掃	2. 空気入れ替え
3. 郵便物・チラシの整理	4. 水回りの点検、元栓の水落し
5. 仏壇等の管理	6. 屋根確認
7. 破損箇所の小修繕	8. 除雪、排雪
9. 庭の手入れ、草刈、剪定	10. 時に何もしない
11. その他（具体的に記入： ）	

問 8 対象の空き家・空き建物の維持・管理で困っていることは何ですか？
次の中から、**当てはまるものをすべて選び**、番号に○をつけてください（複数回答）。

1. 建物の維持・管理の手間が大変	2. 庭の手入れ、草刈などが大変
3. 置いたままの家財道具や荷物の管理が大変	4. 仏壇等の管理・手酷が大変
5. 住宅・建物に付帯する田畑・山林の管理が大変	6. 除雪、排雪の手間が大変
7. 今住んでいる所から空き家・空き建物まで遠い	8. 管理のために通うことが大変
9. 管理に係る費用負担が大変	10. 管理を頼める人を探すが大変
11. 管理の委託料が高い	12. 身体的・年輪的に負担が大きいの
13. 特になし	14. その他（具体的に： ）

問 9 対象の空き家・空き建物の今後の取り扱いについて、どのようにお考えですか？
次の中から、**当てはまるものをすべて選び**、番号に○をつけてください（複数回答）。

1. 売却したい、または売却してもよい	2. 賃貸したい、または賃貸してもよい
3. 今後自分や家族が管理する	4. 将来、自分や家族が住む、使用する
5. 家族（子や孫など）にまかせる	6. 物置や倉庫として使用する
7. 他の用途に自分または家族が使用したい →【他用途をご記入ください（ ）】	8. 必要な時に滞在するために維持する
9. 地域住民や町内会・団体等に有効活用してもらいたい	10. 町が借り上げて、地域やまちづくりのため、他の人に貸し出してほしい
11. 住宅・建物を解体したい	12. 特に予定はない（現状のまま）
13. その他（具体的に記入： ）	

問 10 対象の空き家・空き建物の今後の活用で困っていることや心配なことは何ですか？
次の中から、**当てはまるものをすべて選び**、番号に○をつけてください（複数回答）。

1. 今後使用する予定はないので、どうしたらよいかわからない	→ この設問で終了です。 投函してください
2. 解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない	
3. 解体して更地にすると、固定資産税が上がるので解体できない	
4. 賃貸・売却したいが、相手が見つからない	
5. リフォームをしないと使用できる状態にならない	
6. 家財道具や荷物が置いたままであり、その処分が困っている	
7. 仏壇が置いたままであり、どのようにしたらよいかわからない	
8. 相続問題等で、権利者間で意見が一致しない（相続問題でもめている）	
9. 住宅・建物に付帯する田畑や山林があり、賃貸・売却するのが難しい	
10. 愛着があり、他人に貸したり売ったりしたくない	
11. 相談したいが、どこに相談すればよいかわからない	
12. その他（具体的に記入： ）	

問 11 空き家・空き家建物の活用や管理について、町にどのようなことを希望しますか？
次の中から、**当てはまるものをすべて選び**、番号に○をつけてください（複数回答）。

1. 空き家の解体・除却の費用に対する補助がほしい	→ この設問で終了です。 投函してください
2. 空き家の修繕や改修の費用に対する補助がほしい	
3. 空き家に残っている家財道具等を処分する費用に対する補助がほしい	
4. 空き家の売却を仲介した不動産業者に支払う仲介手数料に対する補助がほしい	
5. 空き家を賃貸・売却する仲介先を紹介してほしい	
6. 空き家を管理する業者等を紹介してほしい	
7. 置いたままの家財道具等の処分や仏壇の対処をしてくれる業者等を紹介してほしい	
8. 空き家の利活用、賃貸・売却、解体、管理などに関する相談に対応してほしい	
9. 空き家の有効活用、賃貸・売却、適正な管理などに関する事例等の情報がほしい	
10. 特になし	
11. その他（具体的に記入： ）	

問 12 平成 30 年 9 月発生した北海道胆振東部地震により、むかわ町でも多数の住宅・建物が被害を受け、避難先や仮設住宅等の確保に苦慮しました。そういった中、今後、大きな災害などが発生した際に、対象の空き家・空き建物を避難先住宅や応急借上住宅等として、公共で有償使用させていただくことについて、どう思いますか？
次の中から、**お考えに近いものを 1 つだけ選び**、番号に○をつけてください。

1. 対象の空き家・空き建物は、今、人が住めるような状態ではない	→ この設問で終了です。 投函してください
2. 避難先住宅や応急借上住宅として貸し出すことは考えていない	
3. 積極的に、貸し出したい	
4. 使用料（金額）の条件しだい、貸し出したい	
5. 使用期間の条件しだい、貸し出したい	
6. その他（具体的に： ）	

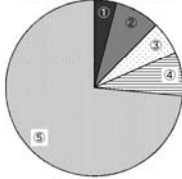
【自由意見欄ーご意見・ご要望など、ご自由にお書きください。】

● 以上で、アンケートは終わります。長時間のご協力、誠にありがとうございました。

図 15 空き家・空き建物についてのアンケート調査結果

第2問 対象の空き家・空き建物の所在地に記載の、あなたまたは親族等が所有、管理していると思われる住宅・建物について、当てはまるものを1つだけ選び、番号に○印をつけてください。

第2問 対象建物とあなたとの関係性



関係性	①別荘1の建物には、こころあたりがない	②自分または親族等が住んでいる	③賃貸にしている	④売却済み	⑤自分または親族等のものである	合計
回答数 (回答割合)	2 (4.1%)	4 (8.2%)	3 (6.1%)	4 (8.2%)	36 (73.5%)	49

第3問 現在、対象の空き家・空き建物はどのような状態となっていますか？
次の中から、当てはまるものを1つだけ選び、番号に○印をつけてください。
(問2「自分または親族等のものである」の回答者、n=36)

第3問 建物の状態

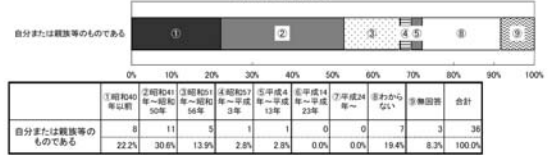


●その他

自分または親族等のものである	10月まで貸家として使用していた
自分または親族等のものである	ついでに加工機として使用
自分または親族等のものである	解体中である
自分または親族等のものである	売却し、売却引当にも使用しています
自分または親族等のものである	売却し、売却引当にも使用しています

第4問 対象の空き家・空き建物の建築時期はいつ頃ですか？次の中から、当てはまるものを1つだけ選び、番号に○印をつけてください。
(問2「自分または親族等のものである」の回答者、n=36)

第4問 建築時期



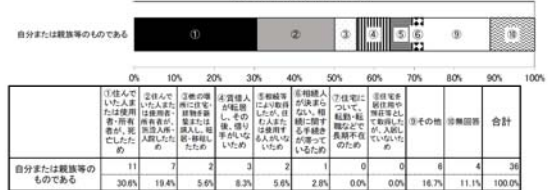
第5問 対象の住宅・建物が常時住まなくなった、または使用しなくなったのは、いつ頃からですか？
次の中から、当てはまるものを1つだけ選び、番号に○印をつけてください。
(問2「自分または親族等のものである」の回答者、n=36)

第5問 空き家となった時期



第6問 対象の住宅・建物が空き家になった理由は何か？次の中から、当てはまるものを1つだけ選び、番号に○印をつけてください。
(問2「自分または親族等のものである」の回答者、n=36)

第6問 空き家になった理由

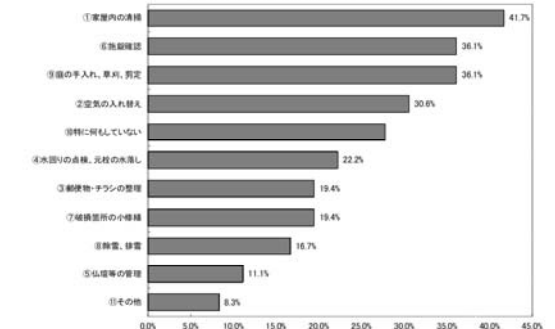


●その他

自分または親族等のものである	1人で生活できなくなり、子供と同居
自分または親族等のものである	30年ほど前から
自分または親族等のものである	1人で生活できなくなり、子供と同居
自分または親族等のものである	1人で生活できなくなり、子供と同居
自分または親族等のものである	1人で生活できなくなり、子供と同居

第7問 対象の空き家・空き建物の維持・管理について、どのようなことを行っていますか？
次の中から、当てはまるものをすべて選び、番号に○印をつけてください。(複数回答)
(問2「自分または親族等のものである」の回答者、n=36)

第7問 空き家・空き建物の維持・管理について (複数回答、n=36)

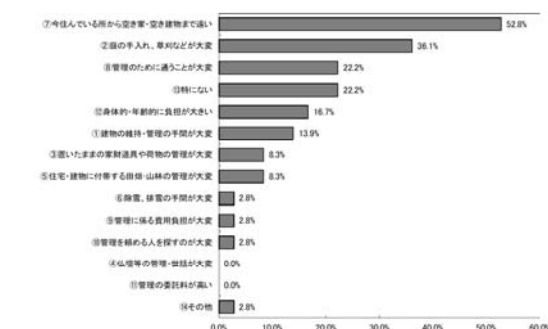


●その他

自分または親族等のものである	使用していない建物に、他の空き家と共同で管理費を支払っている状態です。
自分または親族等のものである	他に空き家があります。
自分または親族等のものである	年に数回点検しています。

第8問 対象の空き家・空き建物の維持・管理で困っていることは何ですか？
次の中から、当てはまるものをすべて選び、番号に○印をつけてください。(複数回答)
(問2「自分または親族等のものである」の回答者、n=36)

第8問 空き家・空き建物の維持・管理について (複数回答、n=36)



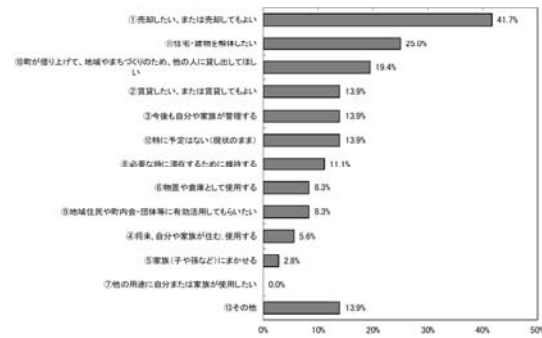
●その他

自分または親族等のものである	1人で生活できなくなり、子供と同居
自分または親族等のものである	30年ほど前から
自分または親族等のものである	1人で生活できなくなり、子供と同居
自分または親族等のものである	1人で生活できなくなり、子供と同居
自分または親族等のものである	1人で生活できなくなり、子供と同居

図 15 空き家・空き建物についてのアンケート調査結果（続き）

第9問 対象の空き家・空き建物の今後の取り扱いについて、どのようにお考えですか？
次の中から当てはまるものをすべて選び、番号に○印をつけてください。（複数回答）
（問2「自分または親族等のものである」の回答者、n=36）

第9問 空き家・空き建物の今後の取り扱いについて（複数回答、n=36）

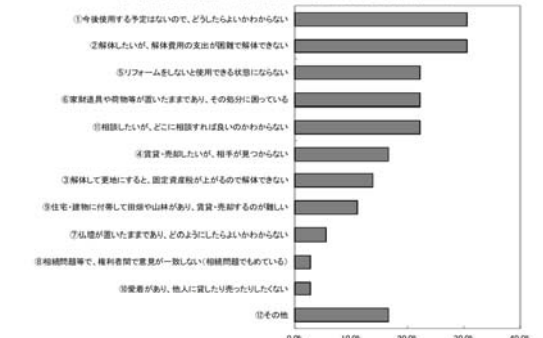


自分または親族等のものである n=36	①売却したい、または売却してもよい	②賃貸したい、または賃貸してもよい	③今後も自分や家族が管理する	④特に予定はない（現状のまま）	⑤必要な時に活用するために維持する	⑥物置や倉庫として使用する	⑦他の用途に自分または家族が使用したい	⑧地域住民や町内会・団体等に有効活用してもらいたい	⑨将来、自分や家族が住む、使用する	⑩家族（子や孫など）にまかせる	⑪他の用途に自分または家族が使用したい	⑫その他	合計
15	5	5	2	1	2	0	4	2	7	9	5	5	64
41.7%	13.9%	13.9%	5.6%	2.8%	8.3%	0.0%	11.1%	8.3%	19.4%	25.0%	13.9%	13.9%	177.8

◆その他
自分または親族等のものである 1人で生活できなくなり、子供と同居
自分または親族等のものである 1人で生活できなくなり、子供と同居
自分または親族等のものである わかりません
自分または親族等のものである 賃貸先が見つかりません、一時滞り中です。需要があれば1棟入ります。
自分または親族等のものである 賃貸先が見つかりません、一時滞り中です。需要があれば1棟入ります。
自分または親族等のものである 賃貸先が見つかりません、一時滞り中です。需要があれば1棟入ります。

第10問 対象の空き家・空き建物の今後の活用で困っていることや心配なことは何ですか？
次の中から当てはまるものをすべて選び、番号に○印をつけてください。（複数回答）
（問2「自分または親族等のものである」の回答者、n=36）

第10問 空き家・空き建物の今後の活用で困っていることや心配なこと（複数回答、n=36）

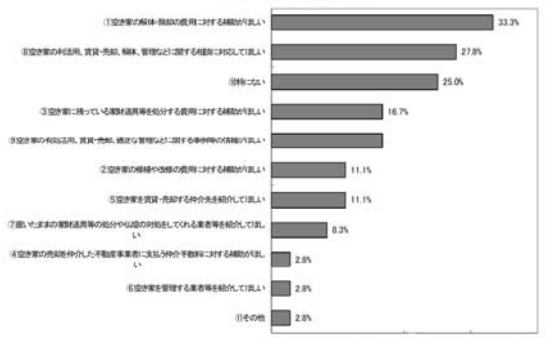


自分または親族等のものである n=36	①今後使用する予定はないので、どうしたらよいかわからない	②解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない	③リフォームをしない状態で使用できない	④家財道具や荷物等が置いてある状態で、その処分が難しい	⑤相続したいが、どこに相続すればよいかわからない	⑥賃貸・売却したいが、相手が見つからない	⑦解体して更地になると、固定資産税が上がるので解体できない	⑧住宅・建物に付帯して屋根や山林があり、賃貸・売却するのが難しい	⑨広場が広いままであり、どのようにしたらよいかわからない	⑩相続問題等で、権利者間で意見が一致しない（相続問題もめてい）	⑪近所が、他人に貸したり売ったりしたくない	⑫その他	合計
11	11	5	6	8	2	1	4	1	8	6	7	6	71
30.6%	30.6%	13.9%	16.7%	22.2%	5.6%	2.8%	11.1%	2.8%	22.2%	16.7%	19.4%	16.7%	197.2

◆その他
自分または親族等のものである その建物購入の経緯がわからず、不明瞭なまま
自分または親族等のものである 現状のまま
自分または親族等のものである 現状のまま
自分または親族等のものである 現状のまま

第11問 空き家・空き建物の活用や管理について、特にどのようなことを希望しますか？
次の中から当てはまるものをすべて選び、番号に○印をつけてください。（複数回答）
（問2「自分または親族等のものである」の回答者、n=36）

第11問 特に望むこと（複数回答、n=36）

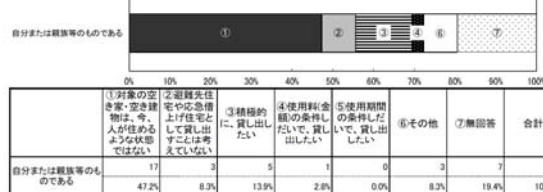


問への回答	①空き家の解体・廃止の費用に補助がほしい	②空き家の活用、賃貸、売却、解体、管理などに補助金や助成金にしたい	③特にない	④空き家に関する関係機関等と連携して活用したい	⑤空き家の活用、賃貸、売却、解体、管理などに補助金や助成金にしたい	⑥空き家の活用、賃貸、売却、解体、管理などに補助金や助成金にしたい	⑦国や市道の関係機関等と連携して活用したい	⑧空き家の活用、賃貸、売却、解体、管理などに補助金や助成金にしたい	⑨空き家の活用、賃貸、売却、解体、管理などに補助金や助成金にしたい	⑩その他	合計
自分または親族等のものである n=36	12	4	6	1	4	1	3	10	8	9	57
33.3%	11.1%	16.7%	2.8%	11.1%	2.8%	8.3%	16.7%	25.0%	2.8%	15.3%	158.3

◆その他
自分または親族等のものである 国や市道の関係機関等と連携して活用したい
自分または親族等のものである 国や市道の関係機関等と連携して活用したい
自分または親族等のものである 国や市道の関係機関等と連携して活用したい

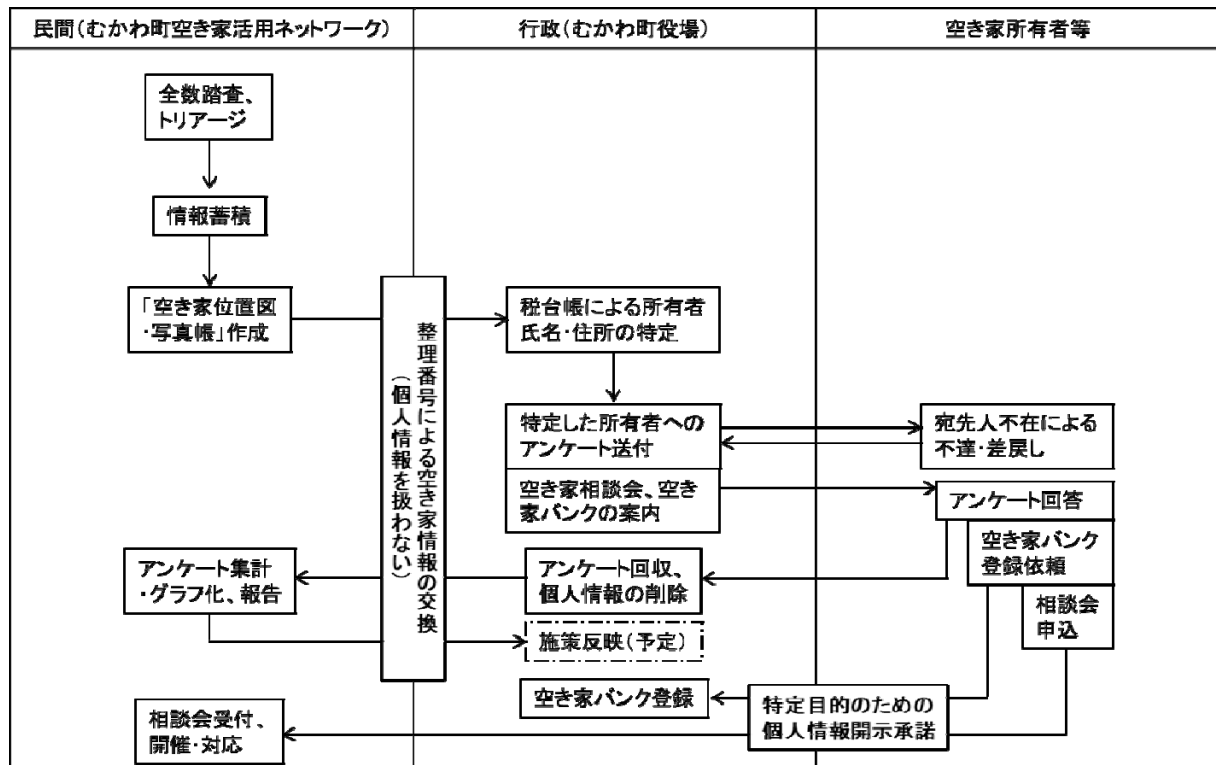
第12問 今後、大きな災害などが発生した場合に、対象の空き家・空き建物を避難先住宅や応急仮設住宅等として、公共で有償使用させていただくことについて、どう思いますか？次の中から、お考えに近いものを1つだけ選び、番号に○印をつけてください。（問2「自分または親族等のものである」の回答者、n=36）

第12問 空き家・空き建物の有償使用について（n=36）



◆その他
自分または親族等のものである 国や市道の関係機関等と連携して活用したい
自分または親族等のものである 国や市道の関係機関等と連携して活用したい
自分または親族等のものである 国や市道の関係機関等と連携して活用したい

図 16 アンケート調査等の実施手順



最後に、「全数踏査における空き家戸数から空き家所有者の確知数までの戸数推移」を図 17 に、「トリアージ結果別の戸数推移」を図 18 に、「所有者住所別の戸数推移」を図 19 に示す。

図 17 全数踏査から所有者確知までの戸数推移

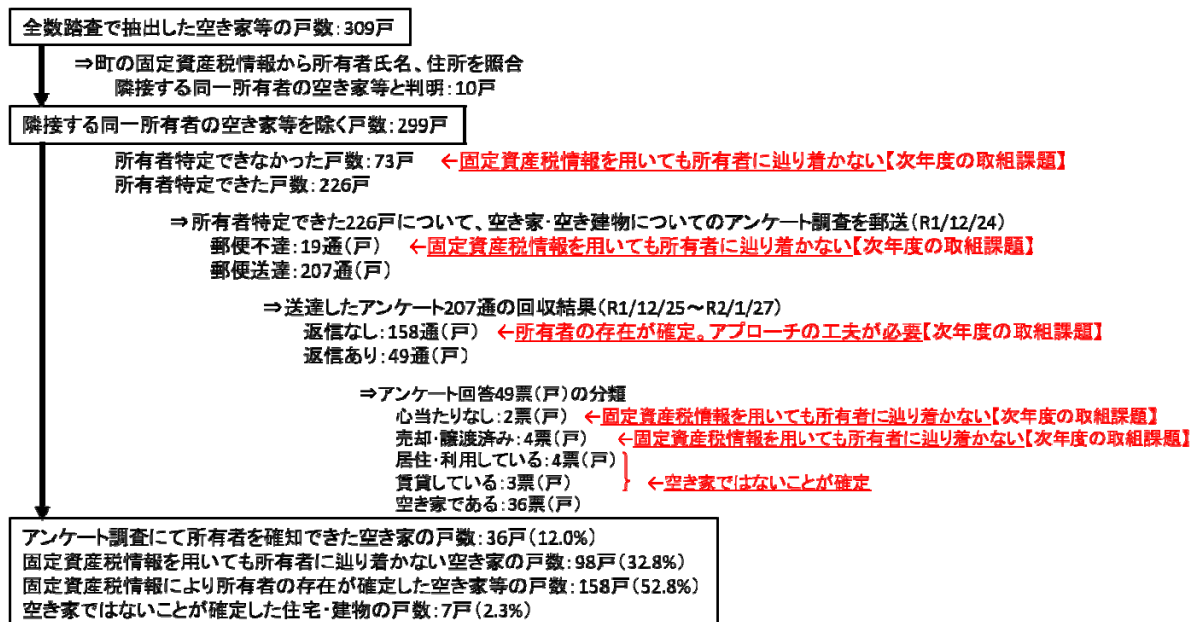


図 18 トリアージ結果別の戸数推移

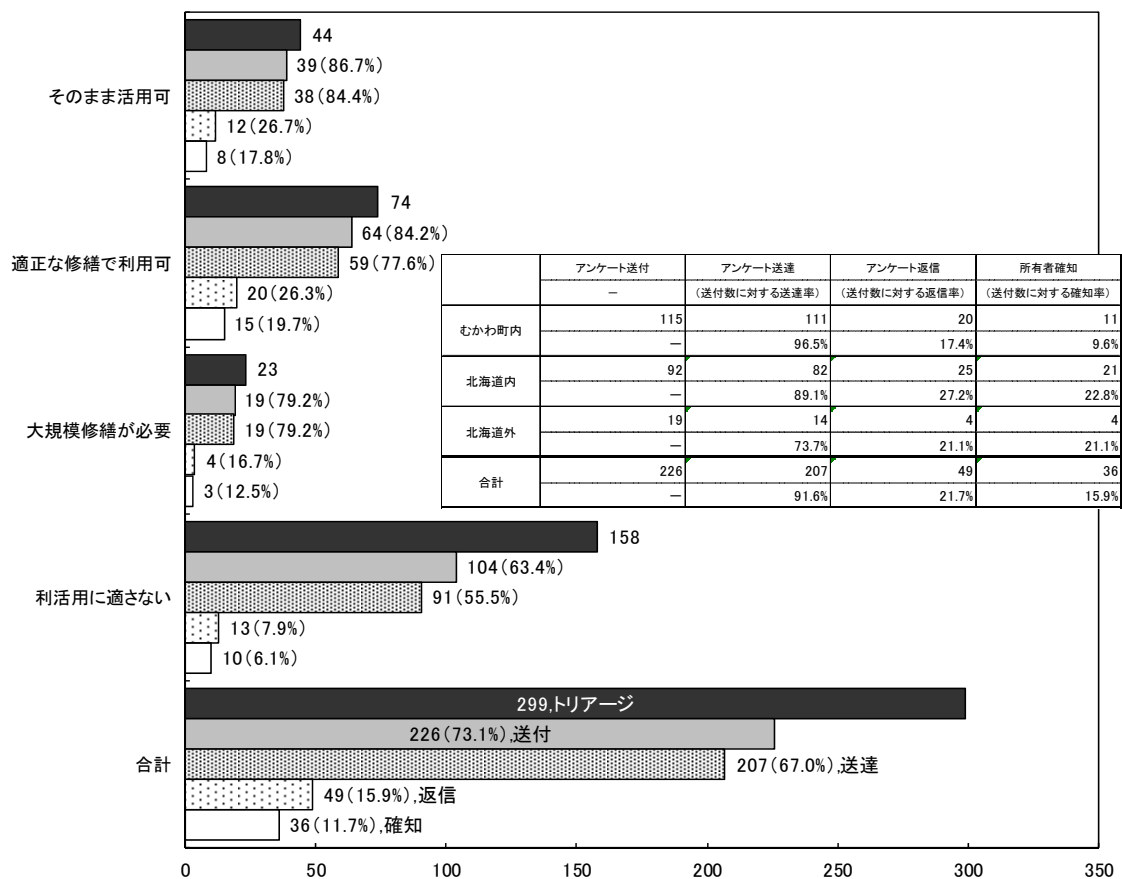
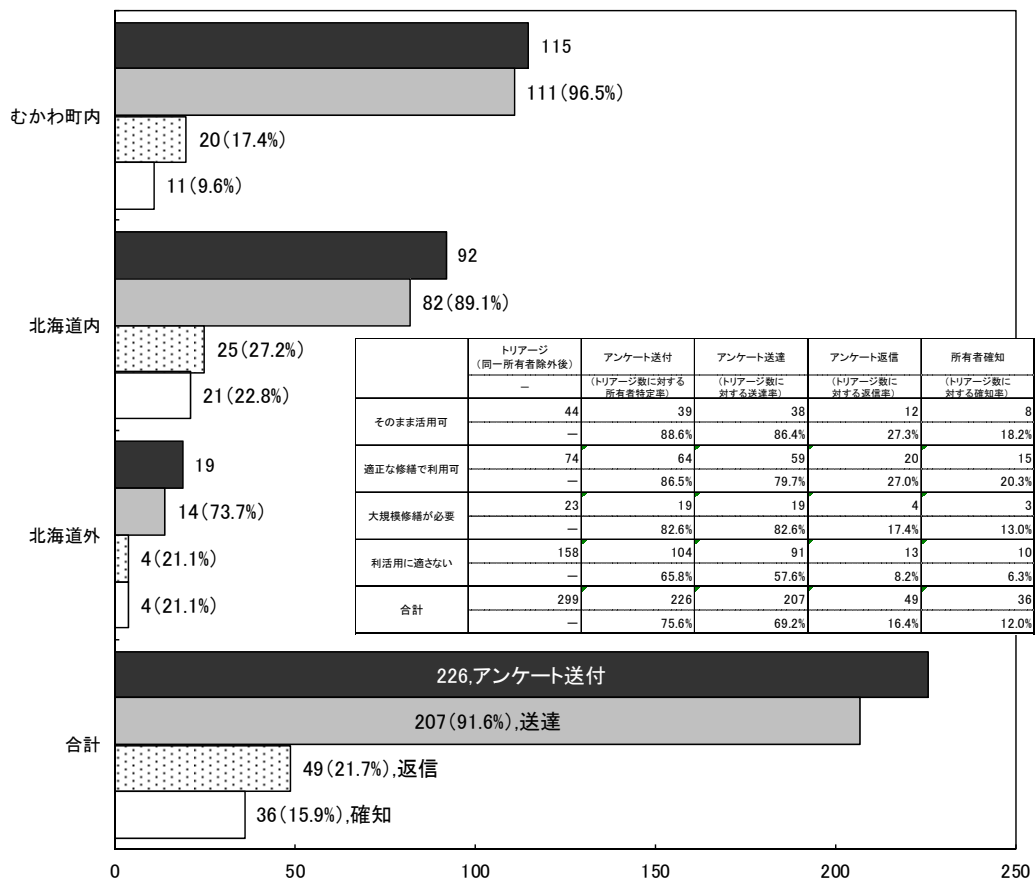


図 19 所有者住所別の戸数推移



3. 評価と課題

1) 相談員や専門家の研修・育成

①勉強会の実施

先進事例の講演を通じて、空き家問題の解決にあたってどのようなことが求められているかについての概要を理解できた。来年度は、空き家所有者の具体的な困り事や不安の洗い出しを進めつつ、地元の民間と行政が限られた人材の中でどのように業務分担が可能か、また、地元では対応できない専門性の高い相談について外部（町外）の協力を得ながらどのように効率的に対応していくかについて、具体的な体制の検討含めて調整を進める必要がある。また、必要に応じて先進事例の視察やヒアリングを行い、むかわ町における相談体制整備及び運営の一助としたい。

2) 地域の専門家等との連携体制の構築

①町内民間事業者ヒアリング

町内民間事業者からは「震災以降の急速な人口減少のなかで、空き家の流通と言われても何から手掛ければ良いかわからない」との意見が趨勢であったが、まさに震災時に倒壊建物や危険建物の公費解体を迅速に進めるに際して、建物所有者との連絡調整が復旧復興に欠かせないことを痛感した当事者でもある。不動産需要が旺盛ではないむかわ町においては、空き家の流通だけではなく「空き家を適正に管理する体制」の構築も必要と思われる。

次年度は、行政が町外の所有者との繋がりを維持しながら空き家バンクによる情報提供を行い、民間組織が空き家の管理を請負いながらマッチングを図る様な仕組みの可能性について検討する。

②ワンストップサービスのモデル実施

ワンストップサービスのモデル実施として行った相談会に来場した相談者は、半数以上が実際の空き家所有者ではなく所有者の子息・兄妹であった。この場合、当然ながら売買、賃貸、除却いずれの希望であっても、所有者の同意がなければ手続きが進められない。また、相談の半数近くが土地については借地であるが契約内容不明とのことであった。この場合も、契約内容を確認し、必要に応じて土地所有者との連絡調整が必要となる。

モデル実施においては、どのような相談にも対応できるよう、宅建士、建築士、司法書士、税理士、弁護士を招聘したため、空き家の利活用や除却のために必要な手続きについてアドバイスできたが、むかわ町内に在住する士業専門家は司法書士と行政書士のみであるため、むかわ町におけるワンストップサービス体制構築にあたってはモデル実施と同じ体制は望めない。また、初回相談の時点においては、空き家に関する権利等の状況が整理されておらず、専門家による各種手続きに移行できる状態の空き家はほぼ無いと考えられる。

③ワンストップサービスのあり方の検討・整理

前述の通り、むかわ町内には限られた士業専門家しか所在しないこと、初回相談時点で直ちに流通等の手続き開始できる程に情報、状況等が整理されている空き家はほぼゼロと考えられることから、むかわ町におけるワンストップサービス体制の窓口としては、法律及びその手続き等の専門家である士業専門家ではなく、相談者の希望（利活用、除却など）を聞きながら、その手続きを進めるにあたって必要な所有権を有するか等の情報確認と整理ができる相談員の確保が必要と考えられる。相談員は整理した情報に基づいて、遠隔の士業専門家に助言を求め、後日、相談者に回答する等の体制を整備することにより、むかわ町においても空き家等ワンストップサービス体制が構築可能と考えられることから、次年度以降の取組において検討を進めたい。

3) 相談事務の実施

①町民向け空き家相談会・セミナーの開催

空き家相談会の参加実績や後述するアンケート調査結果を総合的に判断すると、空き家所有者であっても、町内在住者と町外在住者とでは問題意識が異なることが明らかとなった。相談会の開催案内やアンケートは個人情報保護の関係上、町役場からの郵送となるため、特に町内在住の空き家所有者にとっては相談会参加やアンケート回答によって継続的に役場から空き家の是正指導や勧告を受けるのではないかと敬遠している様子が伺える。町外在住空き家所有者はむかわ町に残した空き家が地域の迷惑になっていないかという心配や、住む予定もない空き家のために毎年固定資産税を徴収されることの負担が気に掛かっている様子があり、町内在住空き家所有者に比べて名乗り出ることの抵抗感は少ないように見受けられる。

実際、札幌会場、東京会場の参加実績が示すように、むかわ町に空き家を所有しながらも、町外に居住する所有者ほど、空き家問題を我が事として捉えている傾向が読み取れる。むかわ会場の参加者も3組中2組は町外に居住する空き家所有者であった。

東京会場で試行した広域連携による相談会は2自治体共催（岐阜県各務原市〔事業主体：（一社）ハウスサポート〕）であったが、この広域連携空き家相談会モデルは、5～10自治体を束ねて共催とし、開催都市の空き家相談体制（（一社）TOKYO住まいと暮らし）との連携による開催とすることで費用対効果の高い取組になると考えられる。ただし、空き家は各自治体に存在しており、各自治体にその空き家の問題を解決できる組織（担い手）が存在することが必須である。

このことから、地元民間事業者による空き家ワンストップサービス体制の構築は必要であり、空き家相談会開催案内は町役場から発出するにせよ、相談や手続き、諸問題解決については、民間組織で対応できることが望ましい。

なお、本年度未実施のセミナーについては、町内空き家所有者の敬遠、警戒が強いと予想されることから、次年度改めて町内行事等との併催による効果的な実施を検討したい。

②空き家相談ホットラインの設置

令和元年12月にホームページを開設し、ホットラインの設置を広報した。空き家相談会の日程確認等の電話はあったが、令和2年2月28日現在具体的な相談は0件であった。今後、町役場ホームページへのリンク掲載や町広報誌への掲載、むかわ町内で町民の目に留まる箇所へのポスター掲示等により周知を進めたい。

③相談受付マニュアル、相談対応フローの作成

2) ②で既述の通り、ワンストップサービスのモデル実施を通じて、相談者の心配ごとや話したいことと、専門家が手続きを行うにあたって知りたいことの間には大きなギャップがあることがわかった。初回の相談においては、その両方の情報を漏れなく把握する必要があると、相談者が空き家やその土地に関する権利の帰属関係について正確に把握できていない場合は、その情報を取得整理するところから始めなければならない。

相談受付マニュアル及び相談対応フローについては、上記の現状に即して適宜修正・改良し、現在までに「空き家相談票」、「相談聞き取りマニュアル」と形を変えることとなった。次年度以降、これらの成果物を活用して相談事務を展開する。

4) 取組の取りまとめ・公表

①専用ホームページの開設・運営

令和元年 12 月、情報発信のため専用ホームページを開設した。相談会の開催周知、相談会、勉強会の結果報告等、逐次情報更新したが、令和 2 年 2 月 28 日現在ホームページ経由による「空き家相談ホットライン」の利用件数は 0 件であった。今後、町役場ホームページへのリンク掲載や町広報誌への掲載、むかわ町内で町民の目に留まる箇所へのポスター掲示等により周知を進めたい。

5) その他の取組

①空き家トリアージ・チェックリストの作成

「空き家トリアージ・チェックリスト」の作成にあたり、むかわ町空家等対策計画の「空き家等調査チェックリスト」をベースとして再構成可能か検証した。「空き家等調査チェックリスト」は、特定空家等の抽出を目的としているのに対して、「空き家トリアージ・チェックリスト」は利活用可能な空き家を抽出することが目的となる。空き家の抽出という点では共通しているため、ベースとして同じチェックリストを使いながら、必要項目と判定フローの見直しをすることとした。その結果、特定空家の抽出と利活用可能な空き家の抽出を同時に可能とするチェックリストが完成した。

なお、作成した「空き家トリアージ・チェックリスト」は、住宅・建物及びその敷地の目視できる範囲について調査・確認するために使用するものであって、建物内部・外部の詳細調査やインスペクションを行うためのチェックリストではない。空き家の利活用にあたっては、建築士や住宅検査会社等の専門家による詳細調査やインスペクションを行うことが推奨される。

②町内空き家の全数踏査

前記「空き家トリアージ・チェックリスト」と町内全域の住宅地図、デジタルカメラを携行し、地図上に住宅・建物の記載がある道路を全て踏査した。チェックリスト所定の空き家判定項目を確認し、空き家に該当するものについてはチェックリスト判定項目の確認、住宅地図上の空き家位置確認及び空き家の状況写真撮影を行った。調査実施後、これらの情報を蓄積し、「空き家位置図・写真帳」を作成、所有者確認等に活用した。

③空き家の有効活用手法の検討・整理

アンケート調査により空き家所有者側の意向把握を行うとともに、トリアージ結果との整合を取ることで空き家の状態別に各所有者がどういった意向を持っているのか把握した。アンケート回答票数が僅かである他、所有者特定できていない空き家も多数残っていることから、来年度も引き続き所有者特定を進めるとともに、アンケート等の手法により所有者意向の把握に努めたい。

④空き家利活用の方向性の検討・整理

本年度は、アンケート調査による所有者意向の把握に重点を置いたため、空き家の利活用を希望する事業者、団体及び個人等の掘り起こしやニーズ調査が進まなかったが、本事業の成果により役場担当窓口には空き家取得を希望する相談が数件寄せられており、次年度の課題として取組む。

⑤空き家所有者向けアンケート調査

取組当初の想定よりも、所有者特定が困難な空き家が多かったことと、アンケート調査の回答率が低かったことから、来年度も引き続き役場と連携し、所有者特定を進めるとともに、アンケート等の手法により所有者意向の把握に努めたい。

⑥むかわ町空き家活用連絡会議の組成

本連絡会議は当初予定していない取組であったため、成果としては会議の組成完了までであった。補助事業期間外となるが、早期に開催を準備し、成果の共有を図るとともに、北海道の他自治体への水平展開の一助となるよう引き続き成果の創出に努めたい。

4. 今後の展開

(1) 継続する取組

本年度の取組のうち、来年度も継続を予定している取組は以下の通りである。

- ・ワンストップサービスのモデル実施
- ・空き家相談会・セミナーの開催
- ・空き家相談ホットラインの運営
- ・専用ホームページの運営
- ・空き家利活用の方向性の検討・整理
- ・むかわ町空き家活用連絡会議の開催

これらの取組を継続することにより、空き家所有者の特定を進め、所有者との繋がりを継続する体制を検討する。さらに、所有者意向の把握を進め、空き家利活用を希望する企業や団体、移住希望者等の掘り起こしにより、利活用の方向性整理とともに、マッチングの可能性を検討する。

本年度整備した専用ホームページや空き家相談ホットラインを引き続き運営し、相談受付や情報提供を継続する。また、空き家相談会やセミナー開催により、町内空き家所有者の問題意識を啓発するよう努める。

そして、むかわ町空き家活用連絡会議の開催により、成果の共有を図る。

(2) 新規の取組

本年度の取組成果を発展させるため、来年度は以下の取組を予定している。

- ・空き家情報のデータベース化
- ・町内民間組織によるワンストップサービスの実施
- ・空き家ビジネスの検討とモデル実施
- ・固定資産税情報以外の空き家所有者特定手法の検討

これらの取組を展開することにより、空き家の流通、除却を促すとともに、所有者の責務である空き家の適正管理を代行又は請負うモデルの検討を進め、空き家ビジネス検討の端緒としたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		令和元年6月	
代表者名		むかわ町空き家活用ネットワーク事務局 服部倫史	
連絡先担当者名		服部、堀田	
連絡先	住所	〒001-0010	札幌市北区北10条西3丁目13番地 NKエルムビル3F
	電話	011-706-1117	
ホームページ		http://www.home-info.jp/mukawa/index.html	