遊佐町空き家等対策計画
（資料編）

平成３１年３月

遊　　佐　　町

目　　次

資料１　空家等対策の推進に関する特別措置法 1

資料２　遊佐町空き家等の適正管理に関する条例 7

資料３　遊佐町空き家等の適正管理に関する条例施行規則 10

資料４　空き家等の利活用実態に関するアンケート調査 12

１　調査概要 12

２　調査結果 12

（１）回答者ご自身と建物の建築年数について 12

（２）建物の状況について 14

（３）建物の状態や維持管理について 17

（４）建物の利活用・処分について 20

（５）空き家バンク制度について 23

３　調査総括 24

資料１

○空家等対策の推進に関する特別措置法

（平成二十六年十一月二十七日）

（法律第百二十七号）

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

（目的）

第一条　この法律は、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いることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条　この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

（空家等の所有者等の責務）

第三条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

（市町村の責務）

第四条　市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策

の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条　国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

２　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二　次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三　その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

３　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

４　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条　市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

２　空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二　計画期間

三　空家等の調査に関する事項

四　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五　空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六　特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七　住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八　空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

３　市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

４　市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条　市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

２　協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

３　前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条　都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条　市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

２　市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

３　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

４　第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

５　第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条　市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

２　都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

３　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条　市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

２　市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

３　市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなか

った場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8　第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9　市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

１０　第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

１１　市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

１２　前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

１３　第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

１４　国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

１５　前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条　国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

２　国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条　第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

２　第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附　則

（施行期日）

１　この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（検討）

２　政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

資料２

○遊佐町空き家等の適正管理に関する条例

平成２５年２月２８日
条例第７号

（目的）

第１条　この条例は、空き家等の適正な管理に関し、所有者等の責務を明確にするとともに、空き家等が管理不全な状態となることを防止するため必要な事項を定めることにより、生活環境の保全及び安全安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

（定義）

第２条　この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（１）　空き家等　町内に所在する建物その他の工作物で常時無人の状態にあるもの及びその敷地並びに空き地をいう。

（２）　管理不全な状態　次に掲げる状態をいう。

ア　老朽化又は積雪、台風等の自然災害により、建物その他の工作物が倒壊し、又は建物その他の工作物に用いられた建築資材等が飛散し、若しくははく落することにより、人の生命若しくは身体又は財産に害を及ぼすおそれのある状態

イ　不特定の者に建物その他の工作物又はその敷地に侵入され、犯罪、火災等を誘発するおそれのある状態

ウ　動植物昆虫等が相当程度に繁殖し、人の生命、身体若しくは財産又は周囲の生活環境に害を及ぼすおそれのある状態

（３）　所有者等　空き家等の所有者、管理者又は占有者をいう。

（４）　町民　町内に居住し、滞在し、通勤し、又は通学する者をいう。

（民事による解決との関係）

第３条　この条例の規定は、管理不全な状態にある空き家等の所有者等と隣人その他空き家等が管理不全な状態にあることにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

（所有者等の責務）

第４条　所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならない。

（情報提供）

第５条　町民は、管理不全な状態にある空き家等があると認めるときは、町にその情報を提供するよう努めるものとする。

（実態調査）

第６条　町長は、前条の規定による情報提供があつたとき、又は第４条に規定する管理が行われていないと認めるときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

（助言又は指導）

第７条　町長は、前条の規定による実態調査により空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、空き家等の適正な管理のために必要な措置について助言又は指導をすることができる。

（勧告）

第８条　町長は、前条の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

２　町長は、前項の規定による勧告をしようとするときは、当該勧告に係る所有者等に意見を述べる機会を与えるとともに、あらかじめ遊佐町空き家等適正管理審議会の意見を聴かなければならない。

（命令）

第９条　町長は、所有者等が前条第１項の規定による勧告に応じないときは、当該空き家等の所有者等に対し、履行期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

２　前条第２項の規定は、前項の場合に準用する。

（立入調査）

第１０条　町長は、第８条第１項の規定による勧告又は前条の規定による命令（以下「命令」という。）を行うため必要な限度において、当該職員に必要な場所に立ち入り、その状況を調査させることができる。

２　前項の規定による立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

３　第１項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（公表）

第１１条　町長は、第９条第１項の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該空き家等の所有者等が、正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

（１）　命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）

（２）　命令の対象である空き家等の所在地

（３）　命令の内容

（４）　前３号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項

２　第８条第２項の規定は、前項の場合に準用する。

（代執行）

第１２条　町長は、第９条第１項の規定による命令を受けた所有者等が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）の定めるところにより代執行を行うことができる。

２　第８条第２項の規定は、前項の場合に準用する。

（応急措置）

第１３条　町長は、空き家等が管理不全な状態であると認められ、かつ、空き家等の危険な状態が切迫している場合は、当該空き家等の所有者等の同意を得て、管理不全な状態を解消するために必要最小限度の措置（以下「応急措置」という。）を講ずることができる。

２　町長は、前項の規定による応急措置を講じたときは、当該空き家等の所有者等に対し、次に掲げる事項を通知し、当該応急措置に要した費用を徴収するものとする。

（１）　応急措置の実施概要

（２）　応急措置の概算費用

（３）　所有者等の費用負担

（４）　その他町長が必要と認める事項

３　町長は、第１項の応急措置を講じようとする場合において、当該空き家等の所有者等を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、公示の方法により応急措置を講ずることができる。

４　町長は、第１項及び前項の応急措置を講じたときは、遅滞なく遊佐町空き家等適正管理審議会に報告しなければならない。

（遊佐町空き家等適正管理審議会の設置）

第１４条　個々の空き家等の状況及び対応方針について、町長の諮問に応じて調査審議するため、遊佐町空き家等適正管理審議会（以下「審議会」という。）を置く。

（審議会の組織）

第１５条　審議会は、前条の諮問事項に関し優れた識見を有する者のうちから、町長が必要の都度委嘱し、又は任命する委員１０人以内をもつて組織する。

（会長の選任及び権限）

第１６条　審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

２　会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

３　副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（審議会の運営）

第１７条　審議会は、会長が招集する。

２　審議会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。

３　審議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

４　審議会は、必要があると認めたときは、学識経験者又は関係行政機関の職員その他関係人に会議への出席を求め、必要な資料を提出させ、意見を聴き、又は説明を求めることができる。

５　審議会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

（守秘義務）

第１８条　審議会委員又は委員であった者は、職務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。

（庶務）

第１９条　審議会の庶務は、危機管理事務主管課において処理する。

（関係機関との連携）

第２０条　町長は、町の区域を管轄する警察その他の関係機関と連携し、必要な措置について要請することができる。

（委任）

第２１条　この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附　則

（施行期日）

１　この条例は、平成２５年４月１日から施行する。

（特別職の職員の給与に関する条例の一部改正）

２　特別職の職員の給与に関する条例（昭和４６年条例第５号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

様式　略

資料３

○遊佐町空き家等の適正管理に関する条例施行規則

平成２５年３月１８日
規則第２号
改正　平成２８年３月１５日規則第１０号

（趣旨）

第１条　この規則は、遊佐町空き家等の適正管理に関する条例（平成２５年条例第７号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（情報提供）

第２条　条例第５条の規定による情報提供については、空き家等に関する情報提供書（様式第１号）を町長に提出する方法によるほか、口頭その他適宜の方法により行うことができるものとする。

第３条　条例第７条の規定による助言又は指導については、空き家等の適正管理に関する助言・指導書（様式第２号）によるものとする。

２　条例第８条第１項の規定による勧告については、空き家等の適正管理に関する勧告書（様式第３号）によるものとする。

（命令）

第４条　条例第９条第１項の規定による命令については、空き家等の適正管理に関する命令書（様式第４号）によるものとする。

（立入調査）

第５条　条例第１０条の規定による立入調査を行う場合は、職員は身分証明書（様式第５号）を携帯し、あらかじめ所有者等に対して立入調査実施通知書（様式第６号）を交付し、立入調査の趣旨及び内容を十分説明してから実施するものとする。この場合において、所有者等を確知できないときは、立入調査実施通知書により遅くとも立入調査を実施しようとする日の７日前までに公告しなければならない。

２　町長は、当該空き家等の立入調査を行う場合に、その敷地内に所有者等の承認のない滞在者の存在が認められるとき又はその敷地内で犯罪行為発生のおそれがあるときは、町の区域を管轄する警察署長に協力を求めるものとする。

（公表）

第６条　町長は、条例第１１条の規定による公表を行う必要があると認める所有者等に、公表の予告及び弁明の機会の付与を行うものとし、空き家等の適正管理に関する命令違反事実公表予告書（様式第７号）を送付するものとする。

２　弁明は、公表期日の５日前までに空き家等の適正管理に関する命令違反事実公表前弁明書（様式第８号）を町長に提出して行うものとする。ただし、所有者等が口頭による弁明を求めたときは、この限りでない。

３　町長は、公表を行うときは、事前に空き家等の適正管理に関する命令違反事実公表通知書（様式第９号）を当該所有者等に通知し、空き家等の適正管理に関する命令違反事実公表書を作成し、遊佐町公告式条例（平成１７年条例第１号）第２条第２項の規定を準用するとともに、町のホームページに掲載するものとする。

４　町長は、条例第１１条の規定による公表を行う必要があると認める所有者等が次に掲げる事由のい

ずれかに該当すると認めるときは、その命令違反事実の公表を猶予することができる。

（１）　所有者等が貧困により生活のため公私の扶助を受けていて、空き家等を適正に管理することが困難な場合又はこれに準ずると認められる場合

（２）　当該土地及び家屋等の所有権等をめぐり紛争中で、正当な所有者等の特定が困難な場合

（３）　命令の期限までに改善に至らなかつたものの、期限後６箇月以内に改善することを書面で誓約した場合

（４）　前３号に掲げるもののほか、特別の事由があると町長が認める場合

（戒告）

第７条　行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）第３条第１項の規定による戒告については、戒告書（様式第１０号）によるものとする。

（代執行令書）

第８条　行政代執行法第３条第２項の規定による代執行については、代執行令書（様式第１１号）によるものとする。

（証票）

第９条　行政代執行法第４条の規定による執行責任者たる本人であることを示すべき証票については、執行責任者証（様式第１２号）によるものとする。

（その他）

第１０条　この規則に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附　則

この規則は、平成２５年４月１日から施行する。

附　則（平成２８年３月１５日規則第１０号）

この規則は、平成２８年４月１日から施行する。

様式　略

資料４

空き家等の利活用実態に関するアンケート調査

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない住宅等が年々増加しております。このような住宅等の中には、適切な管理が行われておらず、防災、衛生、景観等の生活環境に影響を及ぼす問題を生じさせ、ひいては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。今後、このような住宅等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されます。

そのため、遊佐町では「空き家と思われる物件（空き家等)」に対し、その物件の納税管理者様の今後の利活用に対する意向について、実態を把握し、課題の整理や今後の利活用方策を検討する際の基礎資料とするため、アンケート調査を実施することとなりました。

１ 調査概要

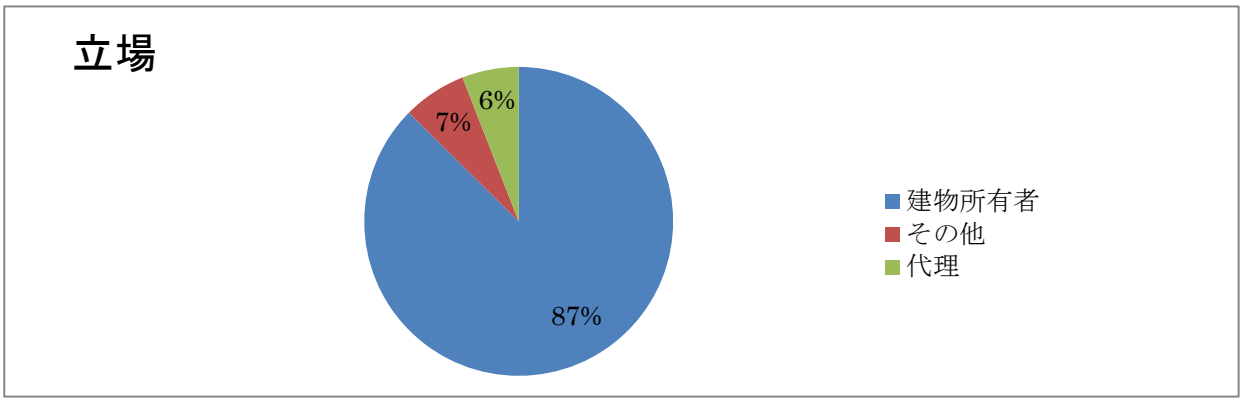
調査対象者：納税管理者で町内に建物を有する者で町外に在住する個人　２９８名

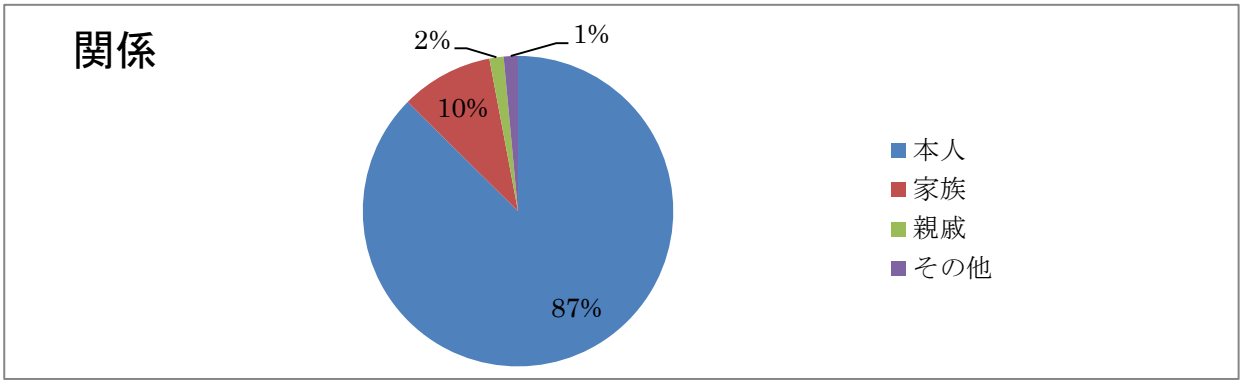
調査時期　：平成３０年９月～１０月

アンケート回収数：１３８名　回収率：４６．３％

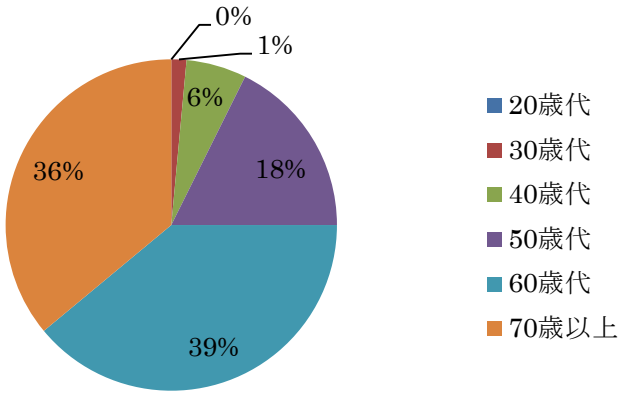
２ 調査結果

（１）回答者ご自身と建物の建築年数について

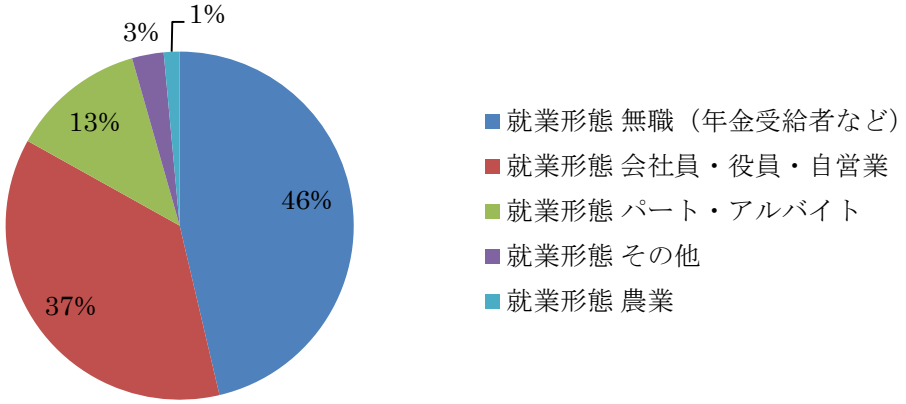




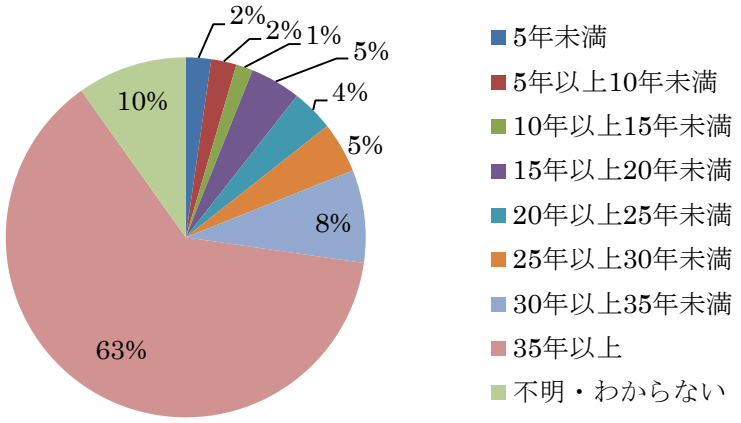
年齢


0%
1%
6%
18%
36%
39%
20歳代
30歳代
40歳代
50歳代
60歳代
70歳以上

就業形態

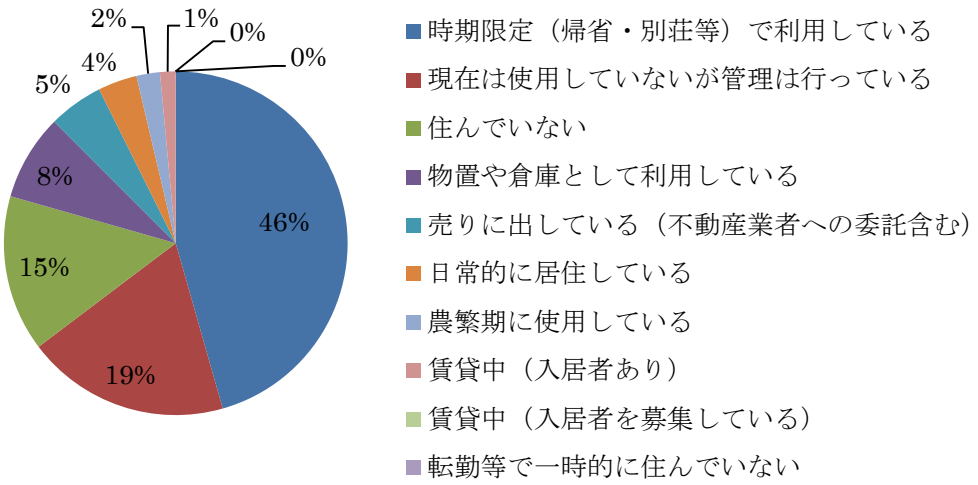

3%
1%
13%
46%
37%
就業形態 無職（年金受給者など）
就業形態 会社員・役員・自営業
就業形態 パート・アルバイト
就業形態 その他
就業形態 農業

建築年数

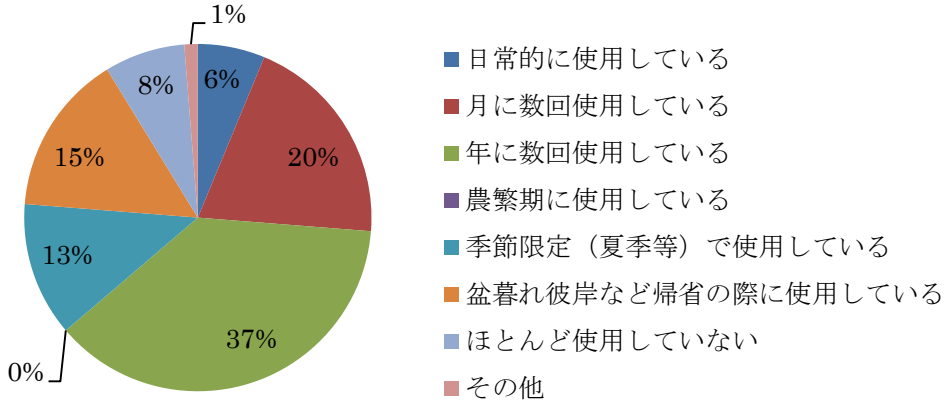

2%
2%
1%
5%
4%
5%
8%
10%
63%
5年未満
5年以上10年未満
10年以上15年未満
15年以上20年未満
20年以上25年未満
25年以上30年未満
30年以上35年未満
35年以上
不明・わからない

（２）建物の状況について

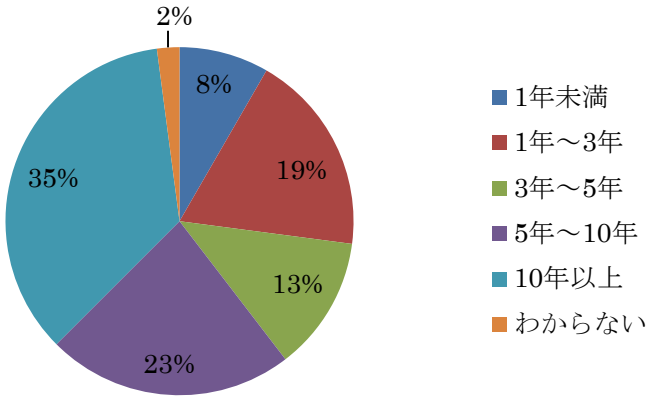
問１　使用状況



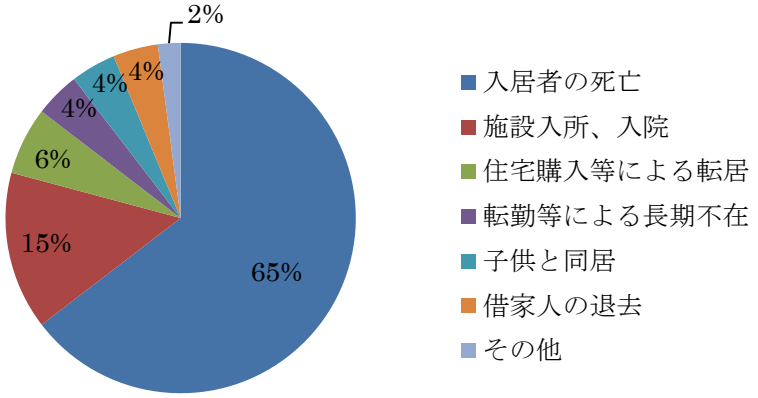
問２　使用頻度



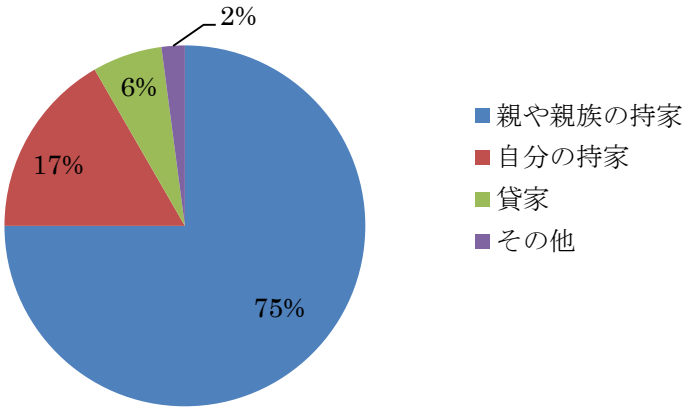
問３　使用していない期間



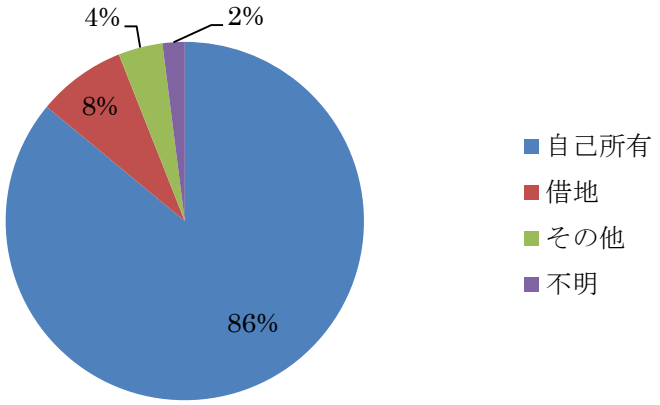
問４　使用しなくなった原因・きっかけ



問５　以前の使用状況



問６　土地の所有者



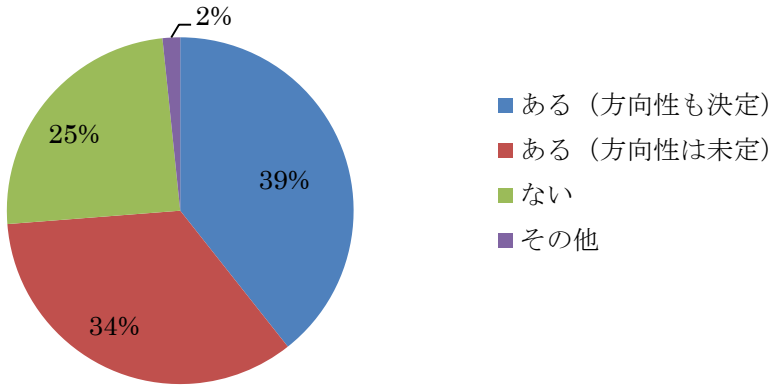
問７　その建物の状況について（自由記述）

・周りから離れた一軒家でセキュリティーが心配。
・月 2 回建物点検、清掃をしている。
・数年前にリフォーム済。
・建築年は 40 年経になるが、室内はきれい。外壁が傷み。不具合箇所は大工さんに手入れしてもらっているためいつでも住める状態。
・水道管が水漏れしているため、留守にする時は止水栓を止めている。
・いつでも住める状態。毎年家族や友人と利用。近隣の迷惑にならないよう家の修繕・掃除には気を付けている。
・主に盆・正月・彼岸・孫等の夏休み冬休み等に活用。時々親族も利用。管理は隔月ごとに状態確認している。
・古い建物なので、今後、修理等が必要な時には解体も考えている。
・電気水道は使用可。ガスは停止中。家電家財は生前のまま。
・建物の管理は毎月行っている。
・建物が古くなっているため、住むとすれば修理が必要。
・親が使用しなくなったら売り出す方向で考えている。
・盆暮れ彼岸等の他に親戚の行事親友との交際のために使用する。維持管理は常に使用可能な状態に手入れや修理等を行っている。
・現状では使用する予定がないのでそのままにしている。賃借予定もなし。
・３年前に瓦屋根全面葺き替えと外壁を全面サイディングに替え、また敷地の土面を雑草防止のために全面コンクリート施工。
・都合がつかずなかなか利用できずにいる。修理しつつ状態は保っている。
・半年から 1 年以内に 1 回は片づけ、掃除をしている。
・地元の管理人に日々の管理を依頼している。

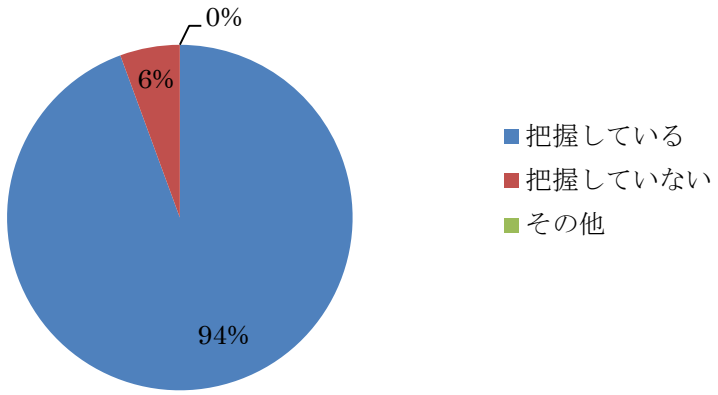
(注) 内容が重複している記述や個人情報が含まれている記述等については割愛しています。

（３）建物の状態や維持管理について

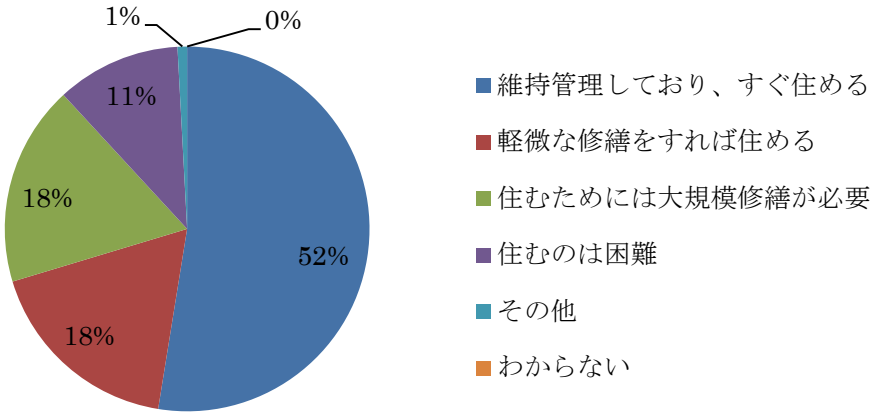
問８　今後について話し合った経験



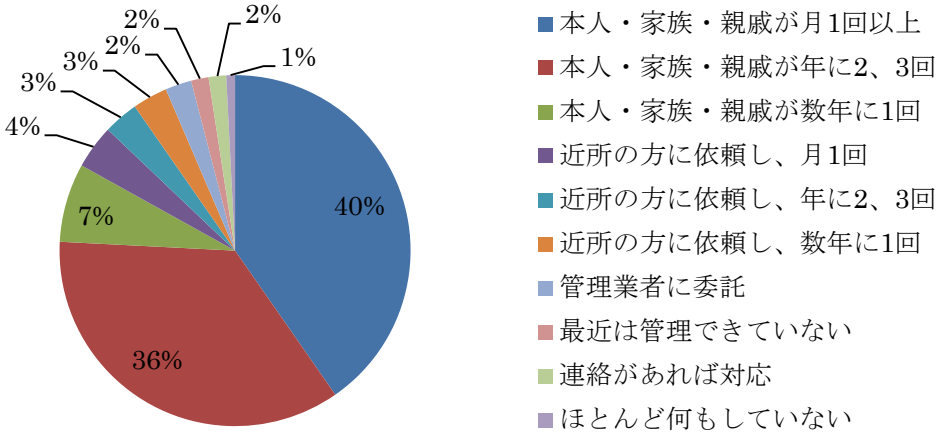
問９　建物についての現状把握



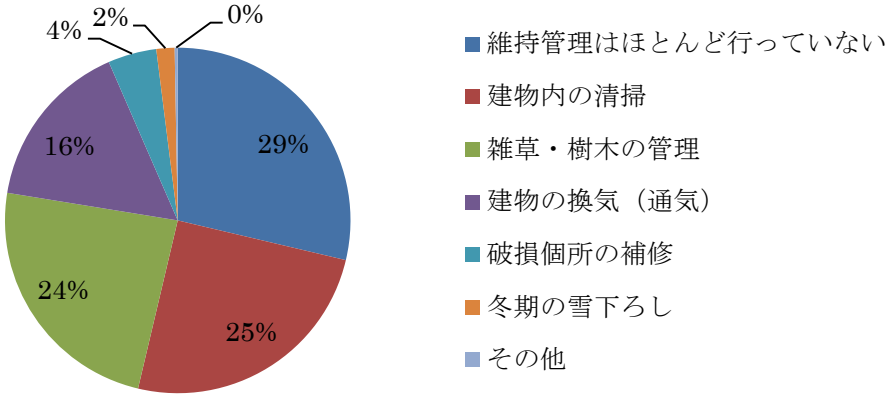
問１０　建物についての現状



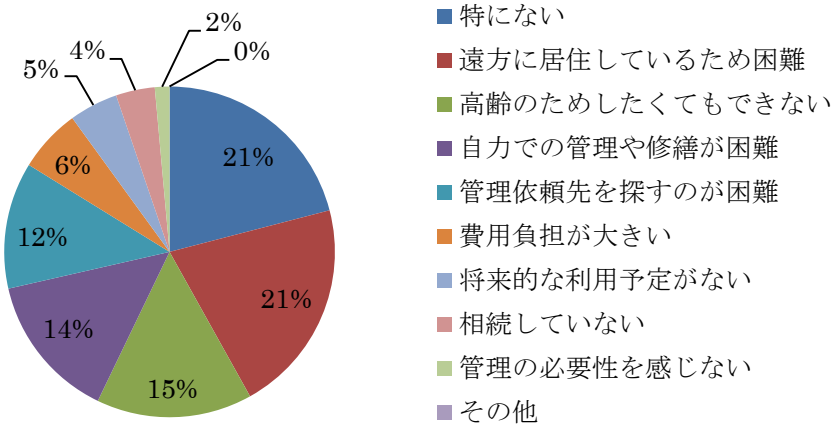
問１１　管理者とその頻度



問１２　維持管理の実施状況



問１３　維持管理上の悩み等



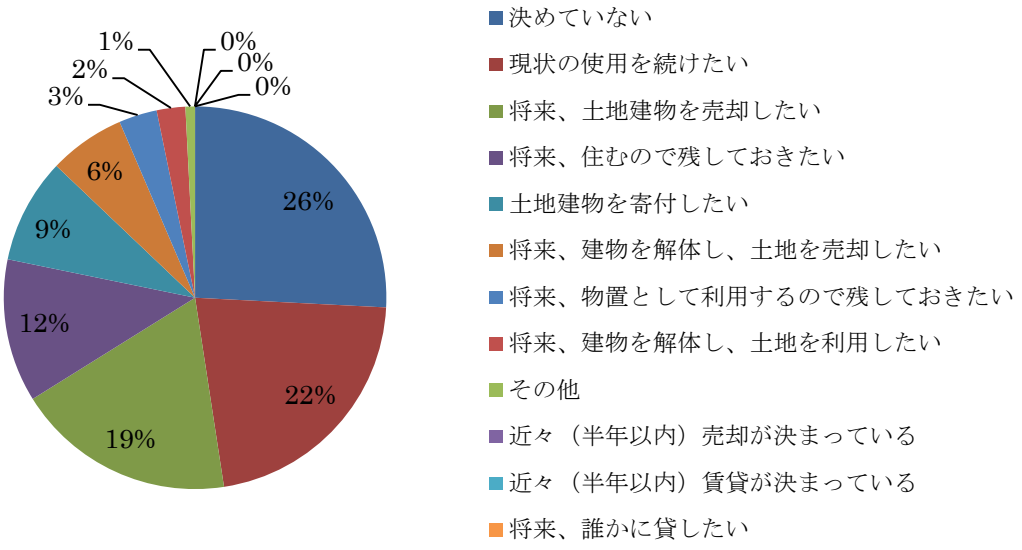
問１４　建物の状態や維持管理で困っていることや町への要望（自由記述）

・水道基本料金が高額。
・雑草管理、木の管理が大変で悩んでいる。
・年齢的に管理が十分にできない。
・ハクビシンの被害があり、H29 に新築。隣地の松が倒れないか心配。
・空き家の調査だけではどうにもならないため、帰りたい人のために真剣に取り組んでほしい。
・冬期の水道管凍結破損が多く、破損してもすぐ補修できない。
・人が住んでいないと不法投棄されるので広報等で取り上げていただきたい。
・除雪の際に住宅の入口に雪の壁ができ、処理が大変。有料で良いので町で補助してほしい。
・解体費用、解体しても固定資産税が高くなるのでそのままにしている。名義変更の手続きも大変。現状のまま欲しい方がいれば譲りたい。
・どうしてよいかわからない。
・自然災害による被害は町から知らせてもらいたい。
・近隣の防風林が倒木の恐れあり。
・出来れば寄付したい。
・隣家の土地からの樹木が落葉し、その掃除が困難。屋根に登るのが困難。枝が越境して伸びているので切ってもらいたい。
・自分が存命中は維持管理可能だが、相続となった場合は無理だと思われるので、残された家族の負担にならないよう存命中に始末をつけたいと考えている。現在の自宅と両方の維持管理は困難。
・今現在は両親姉妹で管理できているが、税金・光熱費・修繕費を支払わなければならず、定住していなくても自治会費が結構出費もあるので、減税や免除があればと思います。
・松の木が大きくなり、虫食いもあり、町に大変世話になっている。
・仕事の都合で長期で行くことが不可能。家の中の管理は他人に任せられない。
・帰省で滞在するが、発生したゴミ等は全て車に乗せて持ち帰っている。遊佐でのゴミの扱いを教えて頂きたい。敷地の雑草の処分方法が分からないので、最終的には草刈りを含めてシルバー人材センターに毎年頼んでいる。自分で実施したいが、トラックのレンタル方法や廃棄場所の案内があれば教えて頂きたい。井戸や物置、家財や粗大ゴミ等不要な物を撤去したいが、業者が分からないので教えて頂きたい。遊佐で何かしたくても勝手が分からないので案内書のようなものが欲しい。
・解体したいが高額で、年金暮らしでは金銭的余裕がない。また物置は必要。

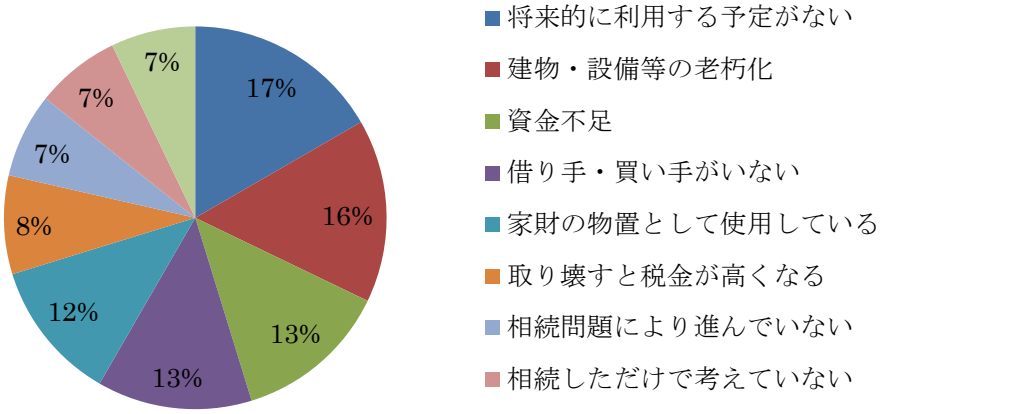
（注）内容が重複している記述や個人情報が含まれている記述等については割愛しています。

（４）建物の利活用・処分について

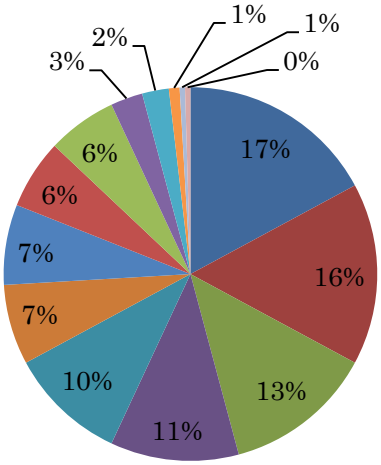
問１５　今後の利活用や処分の予定



問１６　決めていない理由

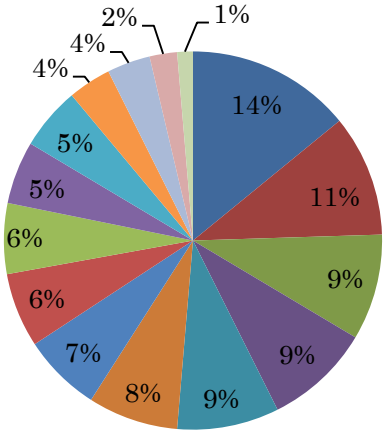


問１７　利活用・処分に関する悩み



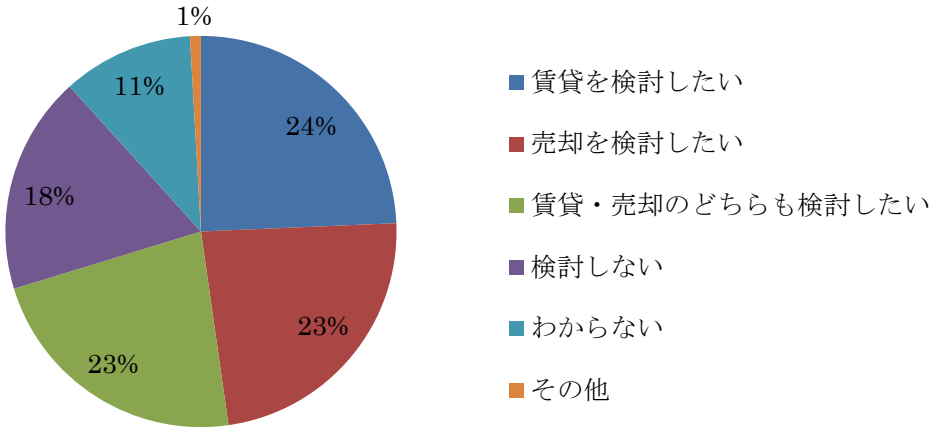
- 特にない
- どう活用したらよいかわからない
- 更地にした後の固定資産税が上がる
- 相談先がわからない
- 取り壊したいが金銭的に困難
- リフォームしたいが金銭的に困難
- 業者に相談したいが、断られた
- 賃貸・売却したいが、相手が見つからない
- 賃貸・売却価格が低い
- 相続関係者の合意が困難である
- 建築基準法の制約や下水道等の理由
- 建物のほか、農地や山林などの利活用・処分
- 荷物・仏壇の処分
- その他

問１８　利活用・処分に関する支援制度等の要望



- 空き家管理代行サービスなどの情報提供
- 相談窓口の開設（売却、賃貸）
- 専門家による相談会（司法書士、宅建業者）
- 地域住民、行政、民間協働での空き家管理の仕組み
- 空き家バンクによる流通促進
- 活用方法のアドバイスや不動産業者、解体業者の情報提供
- 家財処分に対する補助
- リフォームや耐震改修に対する補助
- 住宅診断に対する補助制度
- 公的機関による借り上げ制度
- 解体後の跡地の活用方法についてのアドバイスや情報提供
- 解体費用の補助
- 解体費用融資制度など金融機関との連携
- 空き家の利活用・処分は考えていない
- その他

問１９　希望者への賃貸や売却の意向



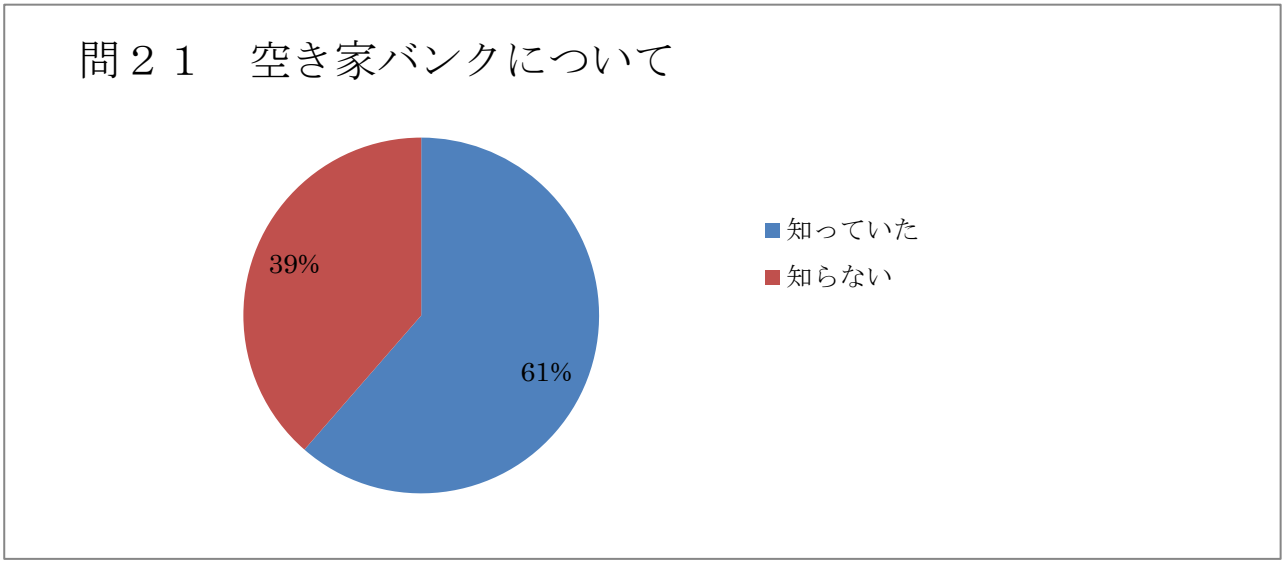
問２０　建物の利活用や処分で困っていることや町への要望（自由記述）

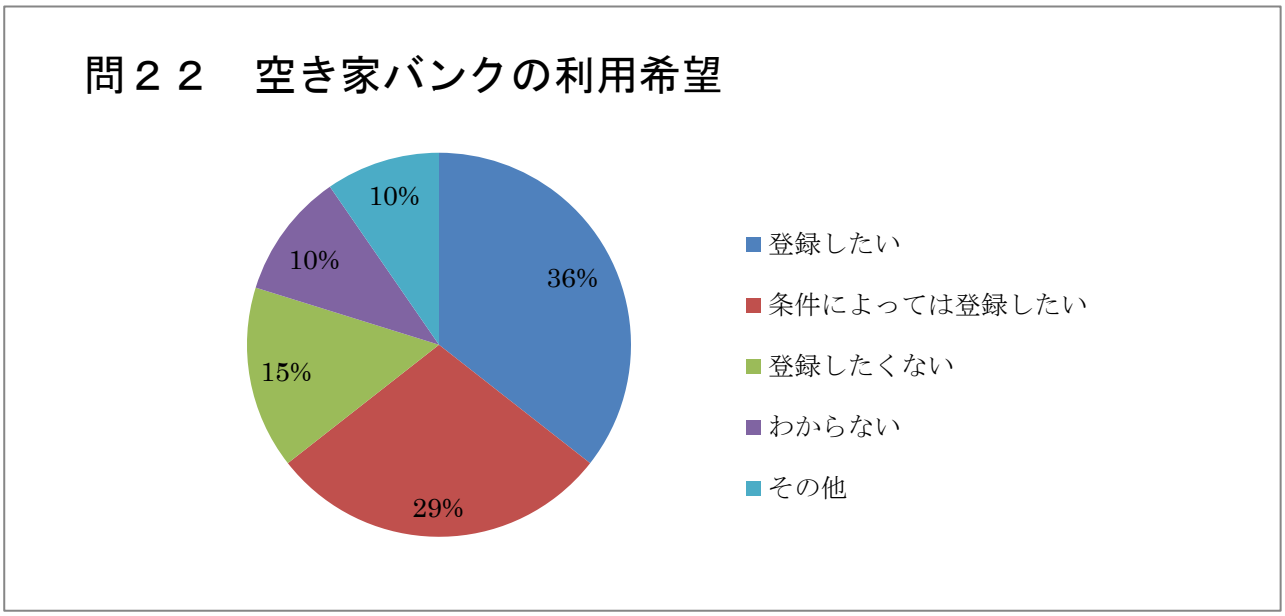
・利用したい人に無償で譲渡したい。
・ふるさと納税で管理希望。早い段階で解決したい。
・元気なうちに処分したい。
・別荘として使用。将来は売却を予定。
・所有者が遠隔地のため利用及び管理が難しい状況。
・とにかく売却したい。畑山林も含め、今一番の悩み。
・都市部との相互活用につながるよう利活用を希望。
・国からの予算をつくり住んでもらう努力をしてほしい。
・仕事があればＵターンしたい。所有者名義変更手続き方法、リフォーム資金、雇用相談先を知りたい。
・家財道具処分に悩んでいる。神棚、仏壇の扱いは？
・処分する際の相談窓口が欲しい。家財処分や解体等遠方のため効率よく対応したい。
・役場に相談しに行く時間がない。いい方法があれば聞きたいが、高齢のため手続きは難しい。
・別荘の利用規定があればよい。
・冬期の雪下ろしの代行をしてくれる業者がいるとよい。
・所有名義は母だが相続関係は不明。そのため寄付したくてもどうすれば良いかわからない。
・家財道具や仏壇等の整理に手がつかない。自分の代で処分することにためらいや抵抗感がある。何とかしなければならないという気持ちとが交差して踏ん切りがつかない状態。町や地域のために役に立つ利活用があればとも考えている。
・利便性も考えると遊佐にはすぐに戻れないが、将来的には戻って住みたい気持ちもある。住人だけでなく私たちも外部から納税している身として優遇されてもよいのではないか。自然の魅力に魅了されての定住だけでは生活は厳しいと思う。人口減少もこれからどんどん加速する。ビジネスも踏まえて定住者が増えてくれるような町づくりをお願いしたい。

・移住・お試し体験型のような貸出ができないか？
・父母が相次いで亡くなり、まだ気持ちの整理がつかないが、ずっとこのままにするわけにもいかず、今は今後について情報を集めたい。
・親族と話し合った結果、地域の皆さまに使っていただければ幸い。寄付したい。
・高齢になって色々と困難なこともあるが、良いところなので手放す気持ちはない。
・数年後に改めて考えていきたい。
・解体して更地にしたいが解体費や荷物の置場に困っている。

(注) 内容が重複している記述や個人情報が含まれている記述等については割愛しています。

（５）空き家バンク制度について





問２３　空き家バンクについて町への要望（自由記述）

・良いアイデアだと思う。
・以前バンクを検討も取りやめ。今は前向きに考えている。
・仏壇の整理を促され、ショックだった。空き家バンクには少し後ろ向き。
・実際には住めない状態。
・リフォーム空き家を希望。
・帰省して住みたい人のために予算を取ってほしい。
・保証人が必要か？
・登録に当たり墓と仏壇で悩んでいる、相続問題が解決していない。
・将来的には登録したい。
・古いため登録できない。
・限られた時間の中での帰省のため、書類などの記入等が大変だったため登録していない。
・以前登録していた。
・空き家バンクの年数単位が１０年なら自分たちの要望には適さない。
・周りの住環境が悪く、役場や区長に相談したりして疲れた。空き家バンクに登録するのが適切ではない。近隣の空き家の竹やぶ等も持主に話しているが変化なし。草も茂っている。
・空き家バンクは民間の不動産業者と違って安心感があるので、処分や利活用も含めて参考にしていきたい。

（注）内容が重複している記述や個人情報が含まれている記述等については割愛しています。

３ 調査総括

全国的にみられる傾向ですが、本町においても空き家所有者の高齢化が進んでいることが今回の調査で改めて浮彫りとなりました。６０歳代が一番多く 39%、次が７０歳代 36%と、合計で７割以上を占めていることから、今後の維持管理が困難になっていくことが予想されます。建物については、耐震化工事を行った建物が含まれている可能性はありますが、旧耐震基準（1981 年以前）で建築されている、築３５年以上経過する建物が６割以上を占める結果となっています。

建物の現状としては「維持管理しており、すぐに住める状態である」が 52%、「軽微な修繕をすれば住める状態である」が 18%と、約７割が多少の修繕を行えば利活用可能と回答しています。維持管理は「月に１回以上」の人が 40%、「年に 2、3 回」の人が 36%となっておりますが、維持管理上の悩みとして「遠方にいること」や「高齢でできない」、「自力での管理修繕が困難である」ことを挙げており、したくてもできずに悩みを抱えている方が多くみられるとともに、管理されなくなった場合に建物の状態が悪くなり、管理不全空き家の予備軍になってしまうことが想定されます。

また、今後の利活用や処分の予定として、「現状の使用を続けたい」が 22%、「将来、住むので残しておきたい」が 12%と、自分で利用するためにこのままにしておきたい人もいる一方、「将来的に利用する予定がない」、「建物・設備等の老朽化」、「資金不足」等を理由に「決めていない」方も 26%という結果となっております。利活用や処分に対して悩みを抱えている人に対し、空き家バンクのより一層のＰＲや活用も含め、町として有効な支援制度を検討していくことが急務となっております。

調査票

1　最初にあなた（建物所有者様）についておたずねします

① 差支えなければ、あなたの「お名前・ご連絡先」についてご記入ください。
※今後、建物に関する情報について、必要な場合に町からご連絡することがあります。

あなたの立場 （１つに○）	１．建物所有者　２．代理　３．その他（　　）	
所有者との関係	１．本人　２．家族　３．親戚　４．代理人　５．その他（　　）	
ご住所	〒　　都道府県　　市区郡	
	電話番号	（　　）
お名前	ふりがな	

② あなたの「**年齢**」はおいくつですか。（１つに○）

１．２０歳代	２．３０歳代
３．４０歳代	４．５０歳代
５．６０歳代	６．７０歳以上

③ あなたの「**就業形態**」どれに当てはまりますか。（１つに○）

１．会社員・役員・自営業	２．農業
３．パート・アルバイト	４．無職（年金受給者など）
５．その他（　　）	

④ その建物の「**概ねの建築年数**」お答えください。（１つに○）
※増築等している場合はその建物の主たる部分、居宅・倉庫など敷地内に建物が複数ある場合は居宅について教えてください。

１．５年未満	２．５年以上１０年未満
３．１０年以上１５年未満	４．１５年以上２０年未満
５．２０年以上２５年未満	６．２５年以上３０年未満
７．３０年以上３５年未満	８．３５年以上
９．不明・わからない	

２　建物の状況についておたずねします

問１　その建物を「**現時点で使用**」していますか。（１つに○）

使用している

１．日常的に居住している
２．賃貸中（入居者あり）

→次は問 21 へ

３．農繁期に使用している
４．時期限定（帰省・別荘等）で利用している
５．物置や倉庫として使用している
６．賃貸中（入居者を募集している）
７．売りに出している（不動産業者への委託含む）
８．転勤等で一時的に住んでいない

→次は問２へ

使用していない

９．現在は使用していないが管理は行っている
１０．住んでいない（使っていない）

→次は問３へ

※問１で「**１．日常的に居住している**」、「**２．賃貸中（入居者あり）**」とお答えした方は
問２１へお進みください。

問２　その建物を「どのくらいの頻度で使用」していますか。（１つに○）

１．日常的に使用している
２．月に数回使用している
３．年に数回使用している
４．農繁期に使用している
５．季節限定（夏季等）で使用している
６．盆暮れ彼岸など帰省の際に使用している
７．ほとんど使用していない
８．その他（　　）

↓

問７の自由回答へお進みください

問３　その建物を「**使用しなくなってどれくらい経過**」しますか。（１つに○）

１．１年未満	２．１年～３年
３．３年～５年	４．５年～１０年
５．１０年以上	６．わからない

問４　その建物が「**使用されなくなった原因・きっかけ**」を教えてください。（１つに○）

１．住んでいた人が死亡したため
２．住んでいた人が施設に入所又は入院したため
３．他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため
４．転勤などで長期不在のため
５．子供と同居のため
６．借家人が退去したため
７．その他（　　）

問５　その建物の「**使用しなくなる以前の使用**」について教えてください。（１つに○）

１．自らが持家として使用
２．親や親族が持家として使用
３．貸家として使用
４．その他（　　）

問６　その建物が建っている「**土地の所有**」について教えてください。（１つに○）

１．自己所有
２．借地
３．不明
４．その他（　　）

問７　その建物の状況について、他に何かありましたら、ご自由にお書きください。

３　建物の状態や維持管理についておたずねします

問８　その建物の今後の方向性などについて「話し合い」をしたことはありますか。（１つに○）

１．ある（方向性は決まっている）
２．ある（方向性は決まっていない）
３．ない
４．その他（　　）

問９　その建物の「現在の状況を把握」していますか。（１つに○）

１．把握している　　**→次は問 10 へ**	
２．把握していない	**→次は問 11 へ**
３．その他（　　）	

問１０　**問９で「１．把握している」**とお答えした方にお聞きします。
その建物は、「**現在どのような状態**」ですか。（１つに○）

１．維持管理しており、すぐに住める状態である
２．軽微な修繕をすれば住める状態である
３．住むためには老朽化や破損等により大規模な修繕が必要である
４．住むのは困難である
５．わからない
６．その他（　　）

→次は問１１へ

問１１　その建物の管理は「**主に誰がどのくらいの頻度**」で行っていますか。（１つに○）
※管理とは清掃・草刈・通気・修繕・雪下しなど

１．本人・家族・・親戚が月１回以上程度行っている	**→次は問 12 へ**
２．本人・家族・・親戚が年に２～３回程度行っている	
３．本人・家族・・親戚が数年に１回程度行っている	
４．近所の方に依頼し、月１回以上程度行っている	
５．近所の方に依頼し、年に２～３回程度行っている	
６．近所の方に依頼し、数年に１回程度行っている	
７．管理業者に委託している	
８．以前は管理していたが、最近は管理できなくなっている	**→次は問 13 へ**
９．連絡があれば対応している	
１０．ほとんど何もしていない	

問１２　問１１で「１～７」とお答えした方にお聞きします。
その建物のために行った「**維持管理などの実施状況**」について教えてください。（当てはまるもの全てに○）

１．寝泊りするが維持管理はほとんど行っていない
２．建物内の清掃
３．雑草・樹木の管理
４．建物の換気（通気）
５．破損個所の補修
６．冬期の雪下し
７．その他（　　）

→次は問１３へ

問１３　その建物を「**維持管理する上で困っていること**」や「**維持管理できない（しない）理由**」について教えてください。（当てはまるもの全てに○）

１．特にない
２．遠方に居住しているため維持管理が困難
３．高齢のため維持管理したくてもできない
４．自力での管理や亜修繕が困難になってきた
５．管理をお願いする相手を探すのが困難
６．費用の負担が大きい
７．将来的に建物を利用する予定がない
８．相続していない
９．管理の必要性を感じない
１０．その他（　　）

問１４　その建物の状態や維持管理について、困っていることや町への要望などがありましたら、ご自由にお書きください。

４　建物の利活用・処分についておたずねします

問１５　その建物は「**今後どのようにしていく予定**」ですか。（１つに○）

自己利用

１．現状の使用を続けたいと考えている
２．将来、住む予定があるため、そのまま残しておきたいと考えている
３．将来、物置として使用する予定のため、そのまま残しておきたいと考えている
４．将来、建物を解体し、自分で土地を使いたいと考えている

利活用・処分

５．近々（半年以内）売却が決まっている
６、近々（半年以内）賃貸がきまっている
７．将来、誰かに貸したいと考えている
８．将来、土地建物をそのまま売却していと考えている
９．将来、建物を解体し、土地を売却したいと考えている
１０．土地建物を寄付したい
１１．まだ決めていない　**→次は問１６へ**
１２．その他（　　）

→選択肢１１以外を選ばれた方は、次は問１７へ

問１６　問１５で「１１．まだ決めていない」とお答えした方にお聞きします。
その建物の今後の活用について「**まだ決めていない理由**」について教えてください。（当てはまるもの全てに○）

１．資金不足のため
２．家財（家具や布団など）の物置として使用しているため
３．相続問題などにより話が進んでいない
４．相続しただけなので考えていない
５．借り手・買い手がいない
６．建物・設備等の老朽化のため
７．取り壊すと税金が高くなるため
８．将来的に建物を利用する予定がないため
９．その他（　　）

→次は問１７へ

問１７　その建物の利活用・処分に関して「**悩み**」はありますか。（当てはまるもの全てに○）

１．特にない
２．どのように活用したらよいかわからない
３．更地にした後の固定資産税が上がる
４．相談先がわからない
５．取り壊したいが金銭的に困難
６．リフォームしたいが金銭的に困難
７．業者に相談したいが、売却や賃貸について断られた
８．賃貸・売却したいが、相手が見つからない
９．賃貸・売却価格が低い
１０．相続関係者の合意が困難である・困難と感じる
１１．建築基準法（接道など）の制約や上下水道などの理由により利活用ができない
１２．建物のほか、農地や山林などの利活用・処分
１３．荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている
１４．その他（　　）

問１８　その建物の利活用・処分などに関してどのようなもの（しくみ・支援・制度など）があればよいと思われますか（当てはまるもの全てに○）

管理

１．空き家管理代行サービスなどの情報提供
２．相談窓口の開設（売却や賃貸の相談）
３．専門家による相談会の開催（司法書士や宅建業者）
４．地域住民・行政・民間協働でも空き家管理の仕組み

利活用・処分

５．空き家バンクによる流通促進（賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた情報を、利用を希望する人に紹介する制度）
６．活用方法についてアドバイスや不動産業者・解体業者などの情報提供など
７．家財処分に対する補助制度
８．リフォームや耐震改修などに対する補助制度
９．住宅診断に対する補助制度
１０．公的機関による借り上げ制度
１１．解体後の跡地の活用方法についてアドバイスや情報の提供
１２．解体費用の補助制度
１３．解体費用融資制度など金融機関との連携

その他

１４．空き家の利活用・処分は考えていない
１５．その他（　　）

問１９　その建物について賃貸や購入を希望する方がいた場合、賃貸や売却を検討したいと思いますか。（１つに○）

１．賃貸を検討したい
２．売却を検討したい
３．賃貸・売却どちらも検討したい
４．検討しない
５．わからない
６．その他（　　）

問２０　その建物に利活用や処分について、困っていることや町への要望などがありましたら、ご自由にお書きください。

５　空き家バンク制度について

問２１　『**遊佐町空き家情報活用システム（空き家バンク）**』をご存知ですか。（１つに○）

遊佐町空き家情報活用システム（空き家バンク）とは、遊佐町に存在する空き家の賃貸、売却を希望する所有者の物件を、町が運営する「空き家バンク」に登録し、物件情報を求める町外の方等にそれらの情報をホームページ等で情報提供し、町外の方等の賃借、購入等の住替え支援を行うものです。

※空き家バンクのこれまでの実績については同封のチラシをご覧ください。

１．知っていた
２．知らなかった

問２２　『**遊佐町空き家情報活用システム（空き家バンク）**』に空き家を登録して利用したいと思いますか。（１つに○）

１．登録したい
２．条件によっては登録したい
　条件（　　）
３．登録したくない
４．わからない
５．その他（　　）

問２３　『**遊佐町空き家情報活用システム（空き家バンク）**』について町への要望などがありましたら、ご自由にお書きください。

以上で設問は終わりです。ご協力ありがとうございました。

このアンケート結果は、みなさまからの貴重なご意見として、今後の施策などに反映させていきたいと思います。ご協力ありがとうございました。