

専門家不在の小規模自治体における空き家等対策実施体制整備事業 (ほっかいどう空き家活用ネットワーク)

発表資料

課題	<ul style="list-style-type: none"> 北海道には人口1万人以下の小規模自治体が124ある。このうち、専門不動産事業者が所在しない自治体が111(89.5%)、司法書士が所在しない自治体が86(69.4%)あり、地元での空き家等相談対応が難しい 住宅需要が低調な小規模自治体では、相続登記の手続き放置が散見され、適切に管理する、利活用するといった目的意識が漫然なままに放置されている空き家が多数ある
目的	<ul style="list-style-type: none"> 地元事業者と役場の連携による「(仮称)空き家活用協議会」組成の調整・運営支援 空き家等対策活動に対する「ほっかいどう空き家活用ネットワーク」の広域連携実施体制の整備
取組内容	<ul style="list-style-type: none"> 地元事業者アンケート、ヒアリングを通じた、地元の空き家等対策担い手の発掘 空き家予備軍を想定した相続登記手続き放置の解消、法改正による登記義務化等の情報提供 空き家実態調査による所有者探索、相談会開催、及び空き家情報データベースの整備 遠隔地在住所有者に代わって空き家適正管理を代行する「空き家管理事業」のモデル試行 移住希望者等が、住みたい空き家の条件を登録する「空き家“住みたい”バンク」の検討 利活用可能な戸建空き家を改修して賃貸化する「戸建空き家 賃貸化事業」の検討
成果	<ul style="list-style-type: none"> 空き家実態調査の実施 空き家情報データベースの構築、トリアージ 空き家位置写真帳の作成 空き家所有者の特定、空き家相談会の実施 空き家利活用アンケート、ヒアリング、ワークショップの実施 専用ホームページの運営 空き家インスペクションの実施 空き家見廻り、空き家管理サービスの試行 空き家住みたい・使いたいBankの試行 固定資産税通知同封の空き家予防チラシの作成



【対象自治体の位置】

【対象自治体の人口、世帯数、専門家の所在状況】

	中頓別町	鶴居村	安平町	厚真町	むかわ町	松前町
統計:						
人口(人)	1,641	2,513	7,504	4,420	7,664	6,624
世帯数(世帯)	863	1,203	4,018	2,125	4,057	3,830
高齢化率(%)	39.6	32.9	36.7	36.8	40.5	49.8
高齢単身世帯割合(%)	17.3	12.0	16.9	13.2	17.2	23.3
民営借家世帯割合(%)	3.0	3.4	8.5	7.6	12.6	8.8
面積(km ²)	398.51	571.80	237.16	404.61	711.36	293.25
専門家等の所在状況:						
宅建士(専門の宅地建物取引業者)	なし	なし	なし	なし	なし	なし
司法書士(司法書士事務所)	なし	なし	2	なし	1	なし
税理士(税理士事務所)	なし	なし	1	なし	なし	なし
北海道住宅検査人(建築士事務所)	なし	なし	なし	なし	なし	なし

地元事業者空き建物等利活用アンケート

【アンケート調査概要】

①調査対象	・対象自治体に店舗や事務所、事業所を開設している法人及び個人事業主のうち、国税庁法人番号検索、電話帳（ハローページ企業名掲載ページ）、及びインターネット上の情報により、倒産や閉業、長期休業等の状態にないことが確からしい事業者等を対象とした。
②配布・回収方法	・郵送配布及び郵送回収
③調査期間	・令和3年8月20日（金）～12月10日（金）〔中頓別町、鶴居村、安平町、厚真町、松前町〕 ※むかわ町は、令和2年10月9日（金）～10月26日（月）実施〔R02年度国補助事業〕
④配布数・回収数	・6町村合計：有効配布数1,184票、有効回収数408票、回収率34.5%

【アンケート調査結果】

問3. 貴事業所等の空き建物等への関心について、該当する項目をすべて選び、番号に○を付けて下さい(複数回答)。

	01.町村 内の遠方 から通勤 する従業 員の住宅 として、 空き建物 等を活用 したい	02.町村 外から通 勤する従 業員の住 宅として、 空き建物 等を活用 したい	03.事業 所等で募 集する季 節労働者 の住宅と して、空 き建物等 を活用し たい	04.事業 所等で受 け入れる 外国人技 能実習生 等の住宅 として、 空き建物 等を活用 したい	05.今使っ ている事 業所等の ほかに、 町村内に 事業所等 を増設す るため、 空き建物 等を活用 したい	06.今使っ ている事 業所等が 手狭とな ったため、 条件の良 い空き建 物等を活 用したい	07.今使っ ている事 業所等が 老朽化し ているた め、条件 の良い空 き建物等 を活用し たい	08.今使っ ている事 業所等の 立地が不 便である ため、条 件の良い 空き建物 等を活用 したい	09.町村 内に具体 的に入手 したい空 き建物 がある	10.町村 内に具体 的に入手 したい空 き建物 がある	11.町村 内の空き 建物等を リフォーム し、手頃 な値段で 販売する ビジネス に関心 がある	12.町村 内の空き 建物等の 不用品・ 備品等 を処分す るビジネ スに関心 がある	13.所有 者に代 わって空 き建物等 を管理 （郵便受 け確認・ 除草等） するビジ ネスに関 心がある	14.その 他	合計
中頓別町	4	4	2	1	3	1	0	0	1	2	3	2	0	9	32
n=32	12.5%	12.5%	6.3%	3.1%	9.4%	3.1%	0.0%	0.0%	3.1%	6.3%	9.4%	6.3%	0.0%	28.1%	100.0%
鶴居村	1	4	0	1	1	0	0	0	2	4	4	1	3	4	25
n=27	3.7%	14.8%	0.0%	3.7%	3.7%	0.0%	0.0%	0.0%	7.4%	14.8%	14.8%	3.7%	11.1%	14.8%	92.6%
安平町	4	6	3	5	3	0	1	1	1	2	6	1	8	13	54
n=103	3.9%	5.8%	2.9%	4.9%	2.9%	0.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.9%	5.8%	1.0%	7.8%	12.6%	52.4%
厚真町	2	4	3	1	1	1	1	1	0	1	1	0	4	4	24
n=45	4.4%	8.9%	6.7%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	0.0%	2.2%	2.2%	0.0%	8.9%	8.9%	53.3%
むかわ町	10	11	7	11	3	2	3	1	5	5	4	8	7	12	89
n=126	7.9%	8.7%	5.6%	8.7%	2.4%	1.6%	2.4%	0.8%	4.0%	4.0%	3.2%	6.3%	5.6%	9.5%	70.6%
松前町	6	6	3	3	1	1	3	1	1	1	4	2	4	9	45
n=75	8.0%	8.0%	4.0%	4.0%	1.3%	1.3%	4.0%	1.3%	1.3%	1.3%	5.3%	2.7%	5.3%	12.0%	60.0%
合計	27	35	18	22	12	5	8	4	10	15	22	14	26	51	269
n=408	6.6%	8.6%	4.4%	5.4%	2.9%	1.2%	2.0%	1.0%	2.5%	3.7%	5.4%	3.4%	6.4%	12.5%	65.9%

※自社従業員や協力者のための住宅として空き家を活用したいと回答した事業所等が25%

空き家ビジネス意見交換会(ワークショップ)の開催

【ワークショップ実施概要(@鶴居村)】

①ワークショップのテーマ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家ビジネスのアイデア ・ 空家の課題、必要な取組み、期待すること、など
②周知方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 郵送による開催案内、参加申込書の送付（鶴居村内事業者等） ・ 村公式HPへの開催案内、参加申込書の掲載
③開催日時・会場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 令和3年10月8日（金）13：30～15：15 鶴居村役場2階 第1・2会議室
④参加者数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 14名（村内10名、村外4名）

【ワークショップの様子】



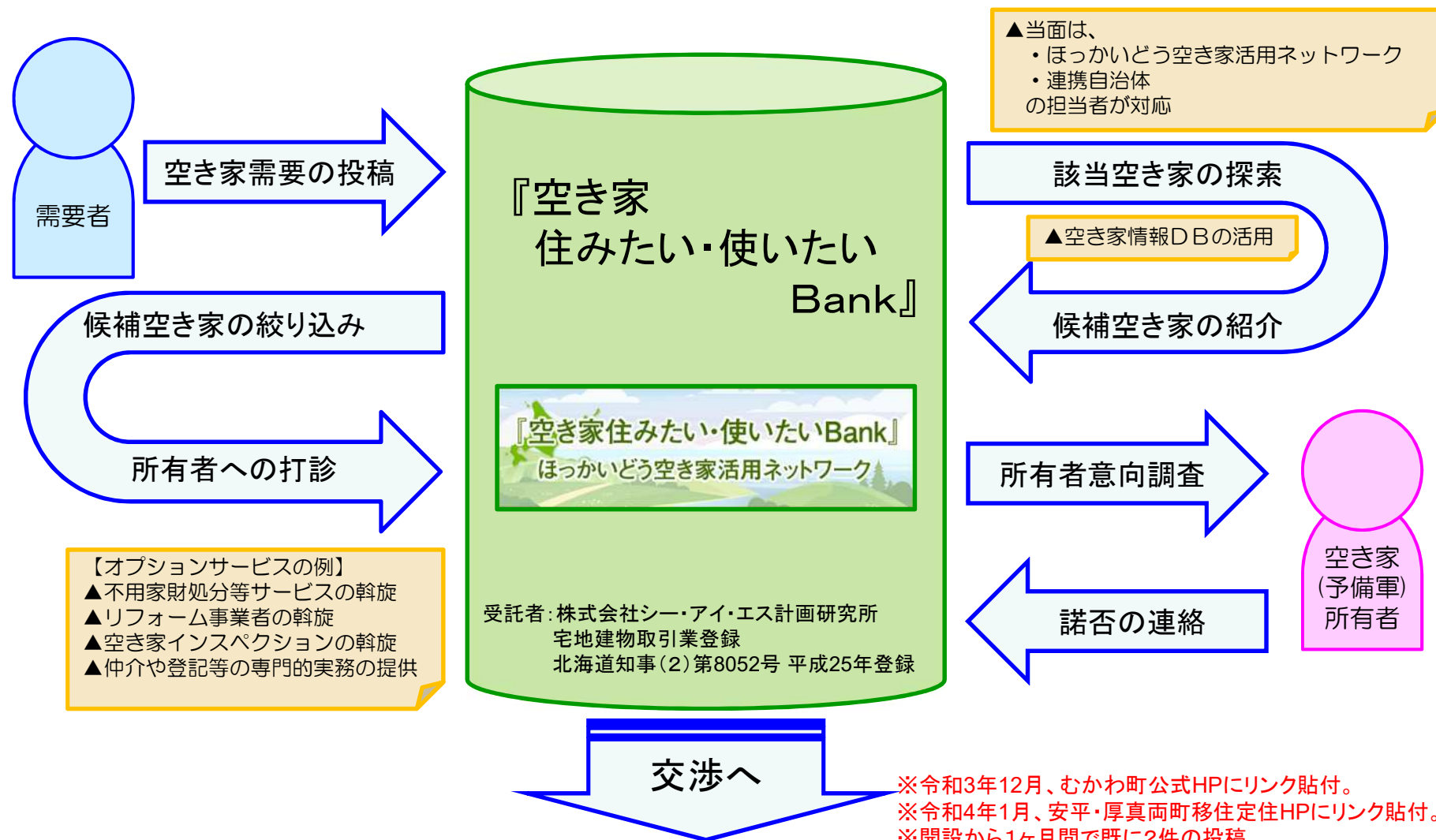
【ワークショップの主な意見(抜粋)】

大分類	中分類	意見
空き家ビジネスのアイデア	売り込み先のアイデア	観光客、キャンピングカー利用者、バイク愛好家 長期滞在者、避暑・避寒のための滞在者 移住希望者、田舎暮らしを希望する人 住み替えを希望する村民 村外から通っている労働者 鶴居村で起業したい人、夢を叶えたい人 首都圏のワーケーション事業者
	サービス提供のアイデア	現況のままで空き家を販売する 空き家を解体して更地として販売する、土地や空間の広さを提供する DIY可能な戸建て住宅として空き家を賃貸する 賃料0円で空き家を賃貸する リノベーション住宅として空き家を賃貸、販売する リノベーション体験付きで空き家を販売する 空き家リノベーションを実施して空き家を販売する 移住体験ツアーで空き家を売り込む 空き家サブスクリプションビジネス(住み放題) 空き家を改装して飲食店を展開する 空き家相談、相続相談をビジネスとして展開する クラウドファンディングを活用した資金調達
	用途のアイデア	別荘、ゲストハウス、コテージ、民泊施設 シェアハウス、ウィークリーマンション、マンスリーマンション 外国人労働者向け住宅、災害時住宅 コミュニティスペース、ギャラリー オフィス、工事現場事務所、コワーキングスペース 薪割り体験施設、草刈り体験施設 村民農園、体験農園 サイクルツーリズム拠点、バイクーズハウス、RVパーク 水耕栽培施設、特産品製造拠点
空き家ビジネスの課題	利用して貰う上での課題	鶴居を知ってもらい、住みたいと思って貰わなければ空き家は売れない 定住しない人に空き家の活用を委ねて良いのか 空き家までの道路、インフラが充分かつ健全か確認が必要 空き家情報の効果的な広告方法について検討が必要
	利用できない空き家の課題	空き家の放置は防犯上好ましくない 利活用できない空き家は早く解体して欲しい
	空き家に関連する課題	空き家だけでなく、空き地や景観の問題も考える必要がある 村が所有する公的住宅の空き家は払い下げはどうか

空き家住みたい・使いたいBankの試行

■誰がどの場所でどのようにどんな空き家に住みたいのか(=需要)を見える化する仕組み

- ・個人(住む予定の人)でも、法人(住ませようとする人、雇い主)でも投稿OK
- ・誰がどのようにお金を払ってくれるのか(売買なのか、賃貸なのか)を明らかにする
- ・ありったけの希望と予算(支払い可能額)を明示させる



地元事業者による空き家見廻り・管理ビジネスの展開

■空き家適正管理の担い手として、地元事業者に活躍して貰う仕組み

- ・空き家に関わる困り事は、専門的、職能的実務やサービスに限らない
- ・地元でできることは地元でやって貰う ～小さな空き家ビジネスの展開～
- ・障がい者や高齢者にも活躍の場がある ～就労継続支援B型事業所、シルバー人材センターとの連携～

鶴居村の空き家管理、承ります！

NPO法人生活学舎のんきでは、鶴居村内に空き家を所有する村外在住の所有者や、鶴居村内に所在する空き家を相続した相続人に代わって、空き家周りの草刈り、除雪、不用家財の処分等をお引き受けいたします。

<料金の目安>

- ・時給800円×人数×作業時間

※人数は基本5人ですが、作業範囲、作業量によって増減する場合があります。

※刈草や不用家財等の処分代は実費を頂きます。

なお、刈草を敷地内に堆積しておく場合は、処分代を頂きません。

※草刈り、除雪では、別途、機械損料 1,500 円/回を頂きます。

<お引き受け可能な仕事と作業時間の目安>

- ・住宅周りの草刈り、除雪、不用家財の処分など

※草刈りの作業時間目安は、標準的な住宅で3時間（半日）ですが、広めの住宅の場合、1日（5～6時間）から2日程度掛かる場合があります。

※除雪の作業時間目安は、標準的な住宅で1時間程度です。

<料金の計算例>

例）標準的な住宅の草刈りで刈草は敷地内堆積

- ・時給800円×5人×3時間+機械損料 1,500 円＝13,500 円

◆鶴居村内に限り、現地視察によるお見積も可能（無料）ですので、お気軽にお問い合わせ下さい。

【注意事項】

- ・空き家の相続人や親族、共同所有者、又は隣地の所有者等とのあいだで、係争関係にある家屋・敷地については、お引き受けいたしかねます。
- ・本サービスの提供にあたり、ご依頼者様の氏名、連絡先、空き家の所在地、及び所有者様との関係等を伺います。また、鶴居村における空き家等の適正管理の推進のため、見廻りの実施状況については、鶴居村役場にも報告します。

特定非営利活動法人生活学舎のんき

〒085-1206 北海道阿寒郡鶴居村鶴居東4丁目17-1

TEL・FAX: (0154) 64-2066 / E-mail: nonki@ec6.technowave.ne.jp

※@を小文字に変換して下さい



むかわ町内の空き家見廻ります！

むかわ町シルバー人材センターでは、むかわ町内に空き家を所有する町外在住の所有者や、むかわ町内に所在する空き家を相続した相続人に代わって、空き家の見廻りを代行するサービスを提供いたします。

サービス料金：2,750円/回（事務費、消費税を含む）

サービス内容：家屋・敷地に問題がないか目視確認します。

見廻り後、現況写真付きの報告書をお送りします。

当センターで対応可能な問題項目（除草、剪定、伐採など）については、報告書にお見積りを記載します。

確認項目：家屋 - 屋根（軒）、外壁、窓の破損有無、状況
敷地 - 雑草、庭木の繁茂状況、不法投棄の有無
その他 - 郵便受けやブロック塀の状況など

【注意事項】

- ・本サービスは、「むかわ町空家等対策計画」に関連して実施するものです。
- ・本サービスは、空き家等が適正な管理状態を維持するために実施するものであり、現状で「管理不全な状態」にある空き家についてはお引き受けいたしかねます。なお、適正な管理状態へ復旧するための作業については、別途、ご相談をお受けいたします。
- ・空き家等の相続人や親族、共同所有者、又は隣地の所有者等とのあいだで、係争関係にある家屋・敷地については、お引き受けいたしかねます。
- ・本サービスの提供にあたり、ご依頼者様の氏名、連絡先、空き家の所在地、及び所有者様との関係等を伺います。また、むかわ町における空き家等の適正管理の推進のため、見廻りの実施状況については、むかわ町にも報告します。
- ・本サービスは、家屋及び敷地等について外観目視により問題の有無や状況を確認するものであり、室内の確認はサービスに含まれません。また、指摘された問題を解消する作業については、お見積りを提示し、別途お申込みを頂いてからの実施となります。

一般社団法人むかわ町シルバー人材センター

〒054-0051 北海道勇払郡むかわ町文京3丁目4番地

TEL・FAX: (0145) 42-7007 / E-mail: m-sc@bz04.plala.or.jp

※@を小文字に変換して下さい



空き家インスペクションの実施

■ 空き家の正しい情報を開示し、安心な取引を支える取組み

- ・空き家バンクには、空き家の状態（修繕の必要性）に関する情報が皆無 ⇒ 住むために必要な費用がわからない
- ・空き家インスペクションにより、「契約不適合（瑕疵）のない状態か否か」を明らかに
- ・空き家所有者は、売却価格を減額することにより「契約不適合（瑕疵担保）責任の免責」を選択可能となる
- ・空き家購入予定者も、修繕費用に見合う減額となっているかの検討が可能となる

【空き家インスペクションの様子】



【空き家インスペクションの普及による空き家流通の好循環】

