

第2章 空家等の現状

第1節 空き家の現状把握

(1) 空き家実態調査について

帯広市では、市内全域の家屋の水道利用情報をもとに、一年以上水道が使われていない家屋を対象に平成27年度から空き家の実態調査を行っています。その概要は次のとおりです。

調査方法：調査対象建築物の現況を目視により確認

調査項目：建物の状況（屋根、外壁、バルコニー、附属建物の状況）

敷地の状況（雑草、樹木、ゴミの有無）

判定区分：A判定 建物に破損がない・樹木などが管理されている

B判定 建物が一部破損・樹木などが管理されていない

C判定 建物が大きく破損・樹木の枝などが通行に支障あり

(2) 空き家データベース

空き家の実態調査の結果から、空き家の可能性がある建物については、その所有者に対して文書で照会し、空き家ではない旨の連絡があった家屋を除外したのについて、空き家としてデータベースに登録しています。

空き家数は、帯広市で行った平成27年度の実態調査で把握し、平成28年度に「帯広市空家等対策計画」を策定後、空き家数は令和2年度までは横ばいから減少傾向にありましたが、令和3年度からは増加傾向となっています。

また、その年に新たに空き家として確認された「新規空家件数」についても同様に増加傾向が見られます。

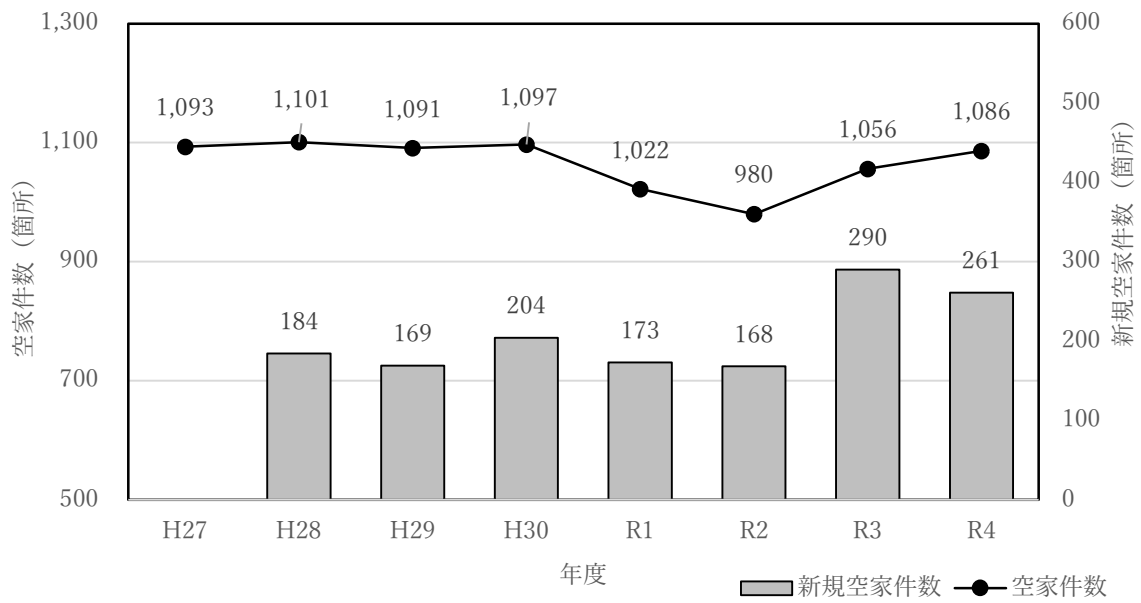


図 2 - 1 空き家の件数

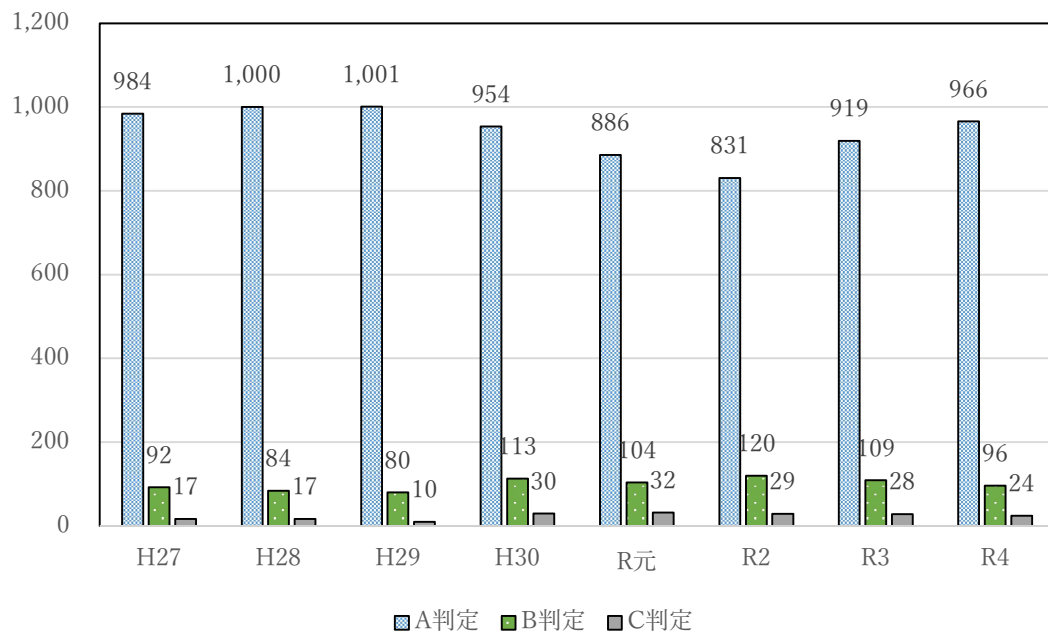


図 2 - 2 判定区別空き家件数

第2節 これまでの取組

空家等対策の施策として、以下の(1)～(3)の3つの取組を柱として、総合的に空家等の対策を行いました。

(1) 情報発信の充実・相談体制の整備

ア 空家等対策に関するリーフレット等の作成及び配布

広報やホームページによる情報提供のほか、空き家所有者へ空き家対策に関する資料を年2回配布しています。

イ 地域に出向く説明会や出前講座の実施

平成29年度から地域へ出向く説明会や出前講座を開催していますが、令和2年度以降は新型コロナウイルス感染症の影響により中止しています。

・開催実績：平成29年度2回、平成30年度7回、令和元年度6回実施

ウ 関係団体等と連携したワンストップ相談体制の整備

法律や不動産、建築等の専門家による相談体制「ワンストップ相談窓口」や住まいの総合相談窓口を開設し、空き家を含めた各種相談に対応しています。

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4
相談件数	7	11	6	8	6	6

表2-1 ワンストップ相談窓口の相談件数

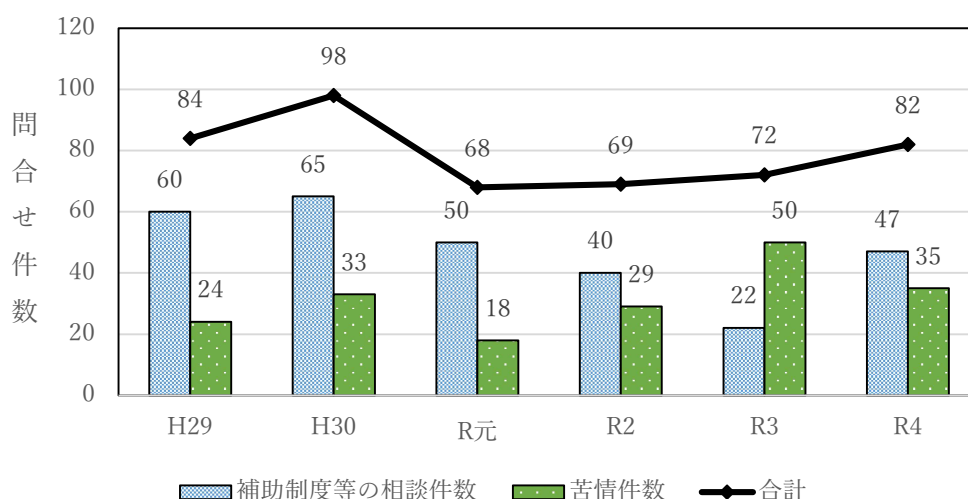


図2-1 空き家の問合せ件数

エ 住宅や不動産、福祉等のイベント等での相談窓口の実施

主催団体と協力を図りながら、市職員等による相談窓口を設置しています。

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4
くらしのよろず相談会			○		○	○
みんなの消費者展		○				○
住宅リフォームフェア			○			

表 2-2 イベント参加実績

オ 地域における相談機会の提供

市外で開催された北海道空き家相談会に参加しています。

- ・実績：平成 30 年度 開催場所 札幌

カ 空家等に関する苦情への対応

空き家に関する苦情を受けた場合、所有者に対して文書等で連絡を取り、管理を促しています。苦情の内訳は「建物、附属物の破損」「樹木の繁茂」が大きい割合を占めておりますが、「その他」の割合も例年大きく、空き家問題の多様性が確認できます。

年度 苦情内容	H29	H30	R1	R2	R3	R4	合計
建物、附属物の破損	8	18	11	9	21	14	81
樹木の繁茂	12	10	5	9	17	16	69
落雪	7	2	2	4	4	6	25
その他	5	10	2	10	15	4	46
合計	32	40	20	32	57	40	221

表 2-3 苦情の内訳

(2) 空家等の利活用の促進

ア 空家等の改修の促進

「帯広市空家改修補助金」を創設し、空家等の利活用の促進を図っています。

- ・補助額：対象工事費用（消費税相当額を除く。）の 30%（上限 30 万円）
- ・補助件数：2 件

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4
補助申請件数	1	2	1	2	0	2

表 2-4 帯広市空家改修補助金利用実績

イ 空き家情報バンクの利用促進

北海道空き家バンクへの登録を「帯広市空家改修補助金」の申請条件とし、利用促進を図っています。

ウ 住み替え制度の利用促進

(一社) 移住・住みかえ機構の認定講習を受講し「マイホーム借上げ制度」の相談窓口を開設したほか、リーフレットによる周知を実施しています。

(3) 特定空家等の解消の促進

ア 特定空家等の解体・改修・是正の促進

特定空家等の解体を目的として「帯広市特定空家解体補助金」を創設しています。

- ・補助額：対象工事費用（消費税対象額を除く。）の80%（上限50万円）
- ・補助件数：10件

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4
補助申請件数	5	10	8	6	3	4

表2-5 帯広市特定空家解体補助金利用実績

イ 所有者等への助言・指導

現地調査や苦情等で把握した危険な空き家の所有者等について、状況を踏まえ、特定空家等に認定するなど是正を促しています。

第3節 帯広市の現状

(1) 総人口と年齢3区分別人口

国勢調査における帯広市の総人口は、平成12年をピークに、現在は減少局面に入っており、帯広市人口ビジョンでは令和27年には14.5万人程度まで減少するものと推計しています。

65歳以上の高齢者人口は増加を続けており、平成27年の高齢化率は26.4%で、帯広市人口ビジョンでは令和27年には37.2%になると推計しています。

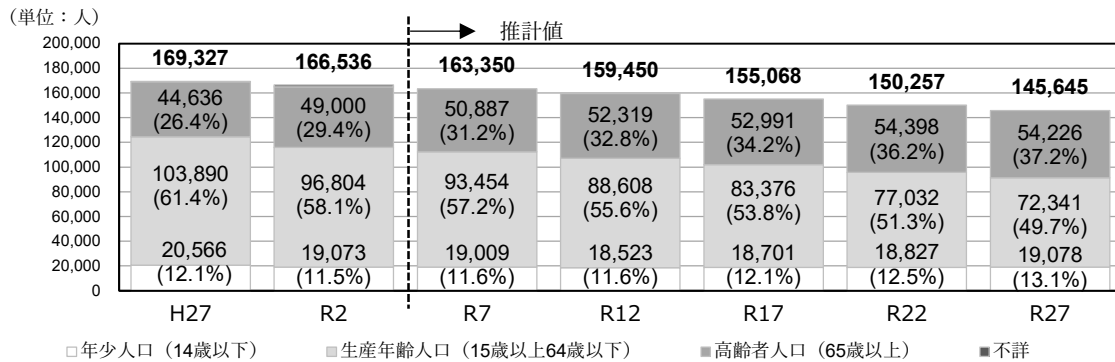


図 2-2 帯広市の年齢別人口の推移

出典：各年国勢調査結果及び帯広市人口ビジョンによる将来展望人口

(2) 平均世帯人数と世帯数の推移

帯広市の人口は平成12年をピークに減少傾向にあるのに対し、世帯数については依然増加傾向にあり、令和2年で80,175世帯となっています。

一方、世帯人数は減少傾向にあり、令和2年で1世帯当たり2.08人となっています。

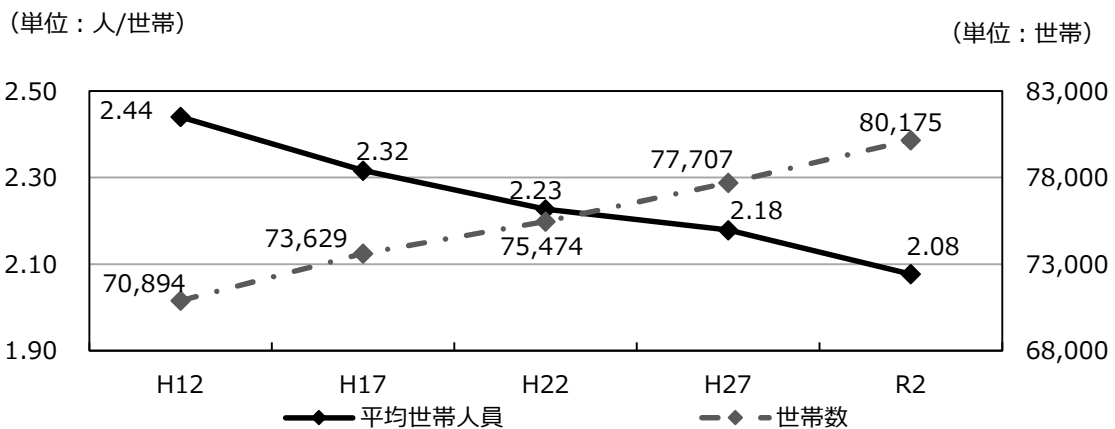


図 2-3 平均世帯人員と世帯数の推移

出典：各年国勢調査結果 (総務省統計局)

(3) 家屋棟数の推移

家屋棟数は、平成 28 年では 66,668 棟でしたが、年々増加しており、令和 4 年では 68,110 棟となり、年平均で約 240 棟増加しています。平均世帯人数や世帯数の推移と併せて考えると、世帯分離が年々進んでいる傾向にあると考えられます。

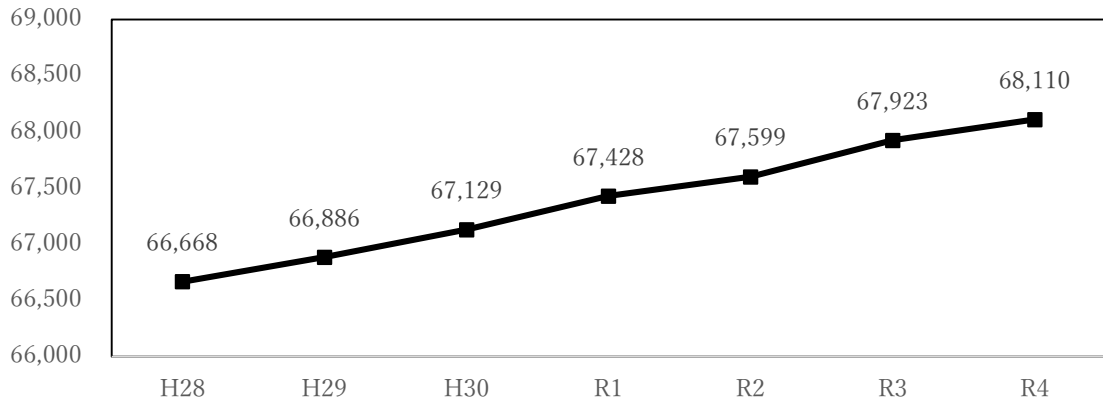


図 2 - 4 家屋等数の推移

出典：帯広市固定資産概要調書

(4) 高齢者世帯数の推移

世帯総数は令和 2 年で 79,933 世帯となり、増加傾向にあります。65 歳以上の親族がいる一般世帯の割合も年々大きくなっており、空き家になる可能性がある住宅は増加していると言えます。

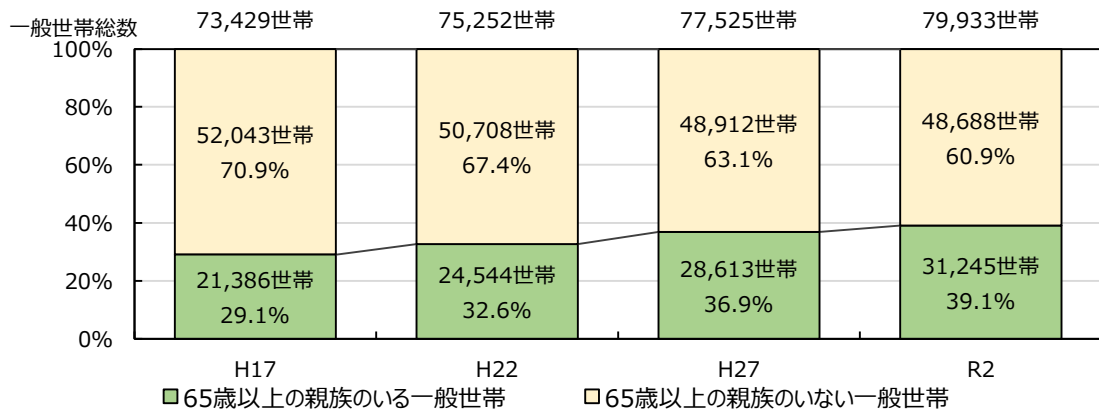


図 2 - 5 世帯の内訳

出典：各年国勢調査結果（総務省統計局）

(5) 高齢者世帯の住宅所有形態

高齢者世帯の住宅所有形態は、持家に居住している世帯は高齢単身世帯では、6,769世帯（62.6%）、高齢夫婦世帯では、8,222世帯（88.5%）となっています。

近い将来に空き家になる可能性のある世帯数は、高齢夫婦世帯と高齢単身世帯の持家に居住している世帯を合わせて 14,991 世帯となっています。

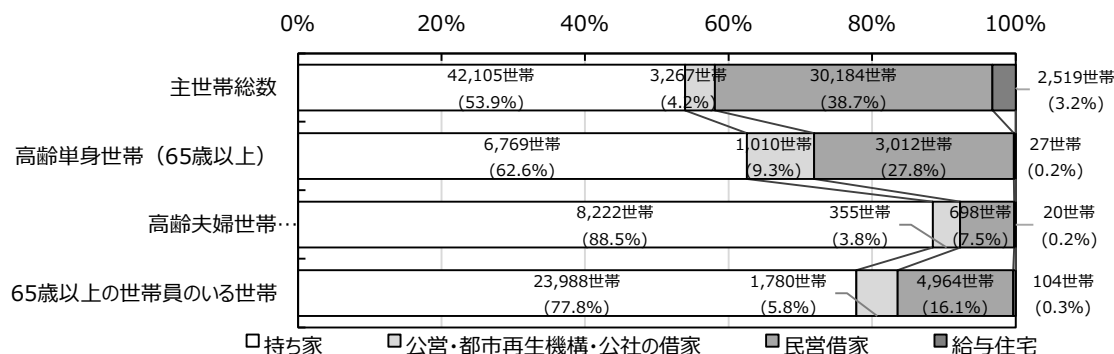


図 2-6 高齢者世帯の住宅所有形態

出典：令和2年度国勢調査結果（総務省統計局）

(6) 高齢者世帯の持ち家数の推移

北海道の「空き家等対策に関する取組方針」によると、高齢単身世帯や高齢者のみの夫婦世帯が居住する戸建て住宅は、将来、住み替えなどにより空き家になる可能性がある、いわゆる「空き家予備軍」と言われており、持家に住む高齢者世帯数は増加傾向にあります。

さらに高齢単身世帯については、平成17年から令和2年にかけて2倍近くに増加しており、近い将来空き家になる可能性が高い住宅が年々増えてきていることが分かります。

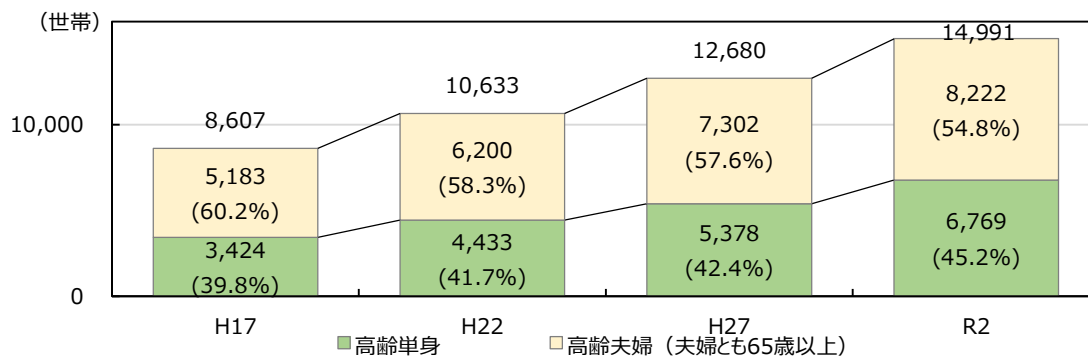


図 2-7 持家に住む高齢者世帯数の推移

出典：各年国勢調査結果

第4節 アンケート調査の結果と分析

(1) アンケート調査の概要

- ・実施期間：令和4年10月～令和4年12月
- ・調査対象：市の空き家データベースに登録している空き家所有者
- ・対象人数：966名
- ・調査項目：所有者の年齢、建物の使用状況、使用していない理由、日ごろの管理状況、今後の活用方法、建物について困っていること、市の空家等対策に期待すること

(2) アンケート発送・回答状況について

現状

アンケートの回答は323名（回答率33.5%）からありました。

その内訳は、市内219名、道内66名、道外39名となっています。市内、道内、道外の回答率に大きな差は見受けられず、判定ごとの回答率はA判定の回答率が比較的高く、B・C判定の回答率が比較的低い結果となりました。

判定	発送	回答	回答率	市内		道内		道外	
				発送	回答	発送	回答	発送	回答
A	864	301	34.8%	593	203	168	61	103	37
B	81	17	21.0%	57	12	16	5	8	0
C	21	5	23.8%	14	3	3	0	4	2
計	966	323	33.4%	664	218	187	66	115	39
回答率				32.8%		35.3%		33.9%	

※A 建物が破損していない B 建物が一部破損等 C 建物が大きく破損等

表2-6 令和4年度アンケート発送・回答状況

また、平成28年度のアンケート回収率は表2-7のとおりです。

判定	発送	回答	回答率	市内		道内		道外	
				発送	回答	発送	回答	発送	回答
A	806	444	55.1%	580	328	171	89	55	27
B	79	56	70.9%	57	41	14	11	8	4
C	15	9	60.0%	10	5	5	4	0	0
計	900	509	56.6%	647	374	190	104	63	31
回答率				57.8%		54.7%		49.2%	

※A 建物が破損していない B 建物が一部破損等 C 建物が大きく破損等

表2-7 平成28年度アンケート発送・回答状況

分析

前回のアンケートと比べ回答率が低く、3割程度にとどまっていることから、**所有者意識**の不足などが懸念されます。また、道外の所有者が増えており、遠方に居住する所有者は空き家の管理が困難となり、**管理不全**となるケースが増えていると予想されます。

【キーワード】 **所有者意識、管理不全**

(3) 所有者等の年齢層

現状

所有者等を年齢別に分けた場合、65～74歳が121名（37.5%）と一番多く、次いで75歳以上が106名（32.8%）となっています。

年齢	60歳未満	60～64歳	65～74歳	75歳以上	無回答	法人	合計
H28回答数(件)	100	64	185	139	17	4	509
割合	19.6%	12.6%	36.3%	27.3%	3.3%	0.8%	100%
R4回答数(件)	58	27	121	106	1	10	323
割合	18.0%(↓)	8.4%(↓)	37.5%(↑)	32.8%(↑)	0.3%(↓)	3.1%(↑)	100%

表 2-8 令和4年度空き家所有者等の年齢層と平成28年度空き家所有者等の年齢層

分析

64歳までの所有者の割合が減少し、65歳以上の所有者の割合が増加しました。

(4) 建物を使用していない理由

現状

「相続関係」が70名（30.7%）、次いで「入院や施設に入所」が45名（19.7%）と大きな割合を占めています。

理由	一時退去	転勤等で不在	入居人退去	相続関係	入院・施設入所	老朽化	資産として保有	その他	無回答	合計
H28回答数(件)		29	78	55	58	57	12	18	5	283
割合		10.2%	27.6%	19.4%	20.5%	20.1%	4.2%	6.4%	1.8%	100%
R4回答数(件)	5	7	28	70	45	38	16	14	4	227
割合	2.2%(→)	3.1%(↓)	12.3%(↓)	30.8%(↑)	19.8%(↓)	16.7%(↓)	7.0%(↑)	6.2%(↓)	1.8%(→)	100%

(注)重複回答あり

表 2-9 建物を使用していない理由

分析

「相続関係」や「入院・施設入所」の理由が大きな割合を占めていることから、今後の空き家の発生抑制及び危険空き家の発生防止には、空き家になる前から利活用及び解体並びに管理について、所有者への十分な**情報周知**が重要であると考えます。

また、「資産として保有」の割合が大きく増加しており、今後のトレンドになる可能性があります。

【キーワード】 **情報周知**

(5) 日頃の管理状況について

現状

日頃の管理について「行っている」が257名(80.0%)、「行っていない」が64名(19.8%)となっています。

状況	行っている	行っていない	無回答	合計
H28回答数(件)	406	71	32	509
割合	79.8%	13.9%	6.3%	100%
実質割合※	85.1%	14.9%		
R4回答数(件)	256	64	3	323
割合	79.3%	19.8%	0.9%	100%
実質割合※	80.0%(↓)	20.0%(↑)		

※無回答を除いた割合

表 2-10 日頃の管理状況

また、管理を行っている人は「自分」が多く193名(63.1%)、次いで「子供や親族」が89名(29.4%)となっています。

管理者	自分	子供や親族	知人や友人	管理業者	無回答	合計
H28回答数(件)	304	131	25	32	95	587
割合	51.8%	22.3%	4.3%	5.5%	16.2%	100%
実質割合※	61.8%	26.6%	5.1%	6.5%		
R4回答数(件)	193	89	10	12	2	306
割合	63.1%	29.1%	3.3%	3.9%	0.7%	100%
実質割合※	63.5%(↑)	29.3%(↑)	3.3%(↓)	3.9%(↓)		

※無回答を除いた割合

表 2-11 管理を行っている人

また、管理を行っていない理由は表 2-12 のとおりです。

理由	遠方	金銭	権利	手続	身体	時間	その他	無回答	合計
H28回答数(件)	23	22	9	9	11	16	16	4	110
割合	20.9%	20.0%	8.2%	8.2%	10.0%	14.5%	14.5%	3.6%	100%
R4回答数(件)	22	17	4	4	9	9	14	3	82
割合	26.8%(↑)	20.7%(↑)	4.9%(↓)	4.9%(↓)	11.0%(↑)	11.0%(↓)	17.1%(↑)	3.7%(↑)	100%

表 2-12 管理を行っていない理由

分析

管理を行っている人の割合が前回より低くなっていることから、所有者意識の不足が見られ、この傾向が続くことを防ぐ必要があります。

理由は多岐にわたりますが、「遠方居住」と「金銭的問題」が比較的大きな割合を占めています。

また、「遠方居住」、「身体的理由」及び「時間がない」を理由にしている方の割合は半分程度占めており、早期に解体・売却や、第三者に管理を依頼しなければ、いずれ管理不全の状態となり、周囲に被害を及ぼすおそれがあります。

【キーワード】 所有者意識、管理不全

(6) 今後の活用について

現状

「解体」が 105 名 (24.4%)、「売却」が 115 名 (26.7%) と大きな割合を占めています。

方法	自己使用(居住・保管場所等)		流通(賃貸・売却)		解体	特に考えていない	その他	無回答	合計
H28回答数(件)	166		245		131	35	42	41	660
割合	25.2%		37.1%		19.8%	5.3%	6.4%	6.2%	100%
方法	自宅	物置	借家	売却	解体	特に考えていない	その他	無回答	合計
R4回答数(件)	41	55	41	115	105	31	36	6	430
割合	9.5%	12.8%	9.5%	26.7%	24.4%	7.2%	8.4%	1.4%	100%
	22.3%		36.3%						

※重複回答有

表 2-13 今後の活用方法

また、売却と解体を考えている所有者等のその実施予定時期は、売却、解体ともに「3年以内」が一番多く、次に「1年以内」が多い結果となりました。売却予定が「1年以内」を予定している所有者等の数は29名（25.2%）、解体予定が「1年以内」を予定している所有者等の数は19名（18.1%）となっています。

売却時期	1年以内	3年以内	5年以内	10年以内	未定	無回答	合計
回答数	29	44	11	15	13	3	115
割合	25.2%	38.3%	9.6%	13.0%	11.3%	2.6%	100%

解体時期	1年以内	3年以内	5年以内	10年以内	未定	無回答	合計
回答数	19	36	14	18	14	4	105
割合	18.1%	34.3%	13.3%	17.1%	13.3%	3.8%	100%

表 2-14 売却時期と解体時期

分析

今後の活用について、令和4年度のアンケートと平成28年度のアンケートを比較すると、解体を考えている所有者の割合が増加しており、解体意識が高くなっています。

しかし、売却や解体までに数年かかる見込みと回答した所有者が多いことから、何が障害になっているかを把握し、アプローチをしていく必要があると考えられます。

(7) 建物について困っていること

現状

「特に困っていない」及び「無回答」は合わせて157名（40.4%）となっており、半数近くを占めていますが、「改修・解体費用」に困っている所有者等が81名（20.9%）、「日常管理」に困っている所有者等の数は53名（13.7%）、「改修・解体の相談先がわからない」「賃貸や売却の相談先がわからない」は合わせて48名（12.4%）となっています。

選択項目	改修・解体費用	改修・解体の相談先がわからない	賃貸や売却の相談先がわからない	相続問題	日常管理	特に困っていない	その他	無回答	合計
回答数	81	24	24	18	53	129	31	28	388
割合	20.9%	6.2%	6.2%	4.6%	13.7%	33.2%	8.0%	7.2%	100%

(注)重複回答あり

表 2-15 建物について困っていること

分析

空き家について「特に困っていない」及び「無回答」が大きな割合を占めているほか「無回答」の所有者が一定数いることから、空き家に対する関心や問題意識が低いと考えられます。

また、経済的負担、相談先及び日常管理について困っていることから、経済的支援や、相談体制の強化及び第三者による管理方法の提案を含め、必要な情報が所有者に届くよう情報周知の充実が必要と考えられます。

【キーワード】 経済的支援、相談先、情報周知

(8) 空家等対策について希望していること

現状

「特になし」と「無回答」を合わせて169名(39.7%)となっていますが、「改修・解体を相談できる工事業体」及び「管理や活用を相談できる不動産業者」を合わせて122名(27.6%)、「不動産業者の紹介」が52名(12.2%)となっています。

選択項目	不動産業者の紹介	金融機関の融資	改修・解体を相談できる工事業体	管理や活用を相談できる不動産業者	空き家バンク	セミナー等	特になし	その他	無回答	合計
回答数	52	37	81	41	22	9	123	15	46	426
割合	12.2%	8.7%	19.0%	9.6%	5.2%	2.1%	28.9%	3.5%	10.8%	100%

表 2-16 空家等対策に期待すること

分析

表 2-15 でも大きな割合を占めていましたが、相談先に困っている所有者等の割合が比較的大きいため、(6) 同様に情報周知の充実が必要と考えられます。

また、「不動産業者の紹介」が次いで大きな割合を占めていることから、不動産業者の紹介が出来るような仕組みの構築が必要と考えられます。

【キーワード】 情報周知、不動産業者の紹介

(9) まとめ

本章「第4節 アンケート調査の結果と分析」で出たキーワードは、「所有者意識」「管理不全」「情報周知」「経済的支援」「相談先」「不動産業者の紹介」の6つです。このキーワードをもとに、次章で空家等の課題について考えます。

第3章 空家等の課題

空家等対策の課題については、「第2章 空家等の現状」等を踏まえ、次の（１）～（６）が挙げられます。

（１）所有者意識の醸成

空家等に対する所有者意識の不足により、空家等が放置されると周囲に悪影響を及ぼす空家等の増加につながり、様々な問題やトラブルの根本的原因になります。

所有者に空家等の適正管理を促し、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題等について正しく認識してもらうことで、所有者としての管理責任等の意識を醸成する必要があります。

（２）空き家の適正管理

空き家を放置すると、換気不足等の理由により、居住していたときより早く建物が劣化していきます。また、庭に植えていた樹木など植栽が成長し、隣地や道路へ越境してしまうおそれがあります。

今後、空き家の増加に伴い、周囲に悪影響を及ぼす空き家も増えていくことが考えられます。

管理不全の空き家になる前に、適正な管理について認識してもらい、自己管理が難しい場合は、親族や近隣の方にお問い合わせするか、管理業者等を利用し管理をすることを促す必要があります。

また、所有者不存在当の理由から、空き家の適正管理が見込まれない場合は、財産管理制度の利用等により解決を図る必要があります。

（３）情報周知

空き家の管理に関する情報や相談先、補助金など、所有者等が利用できるサービス等が存在するのにも関わらず、その情報が行き渡っていないために、空き家問題に発展するケースがあります。

情報周知は、時代の流れや閲覧者の主な利用コンテンツ等を加味し、それを周知する方法についても工夫していく必要があります。

(4) 経済的負担

アンケート調査の結果、空き家の管理や空き家の改修・解体について金銭的に困っていると回答した所有者等の割合が大きかったことから、補助制度の活用を促す必要があります。

また、補助制度を利用しやすい条件に見直すなど、より多くの人々が利用でき、効果的な制度を目指す必要があります。

(5) 相談先が不明

アンケート調査の結果、相談先がわからない、相談先に困っていると回答した所有者等の割合が大きかったことから、相談先の明確化や相談しやすい体制を整える必要があります。

(6) 不動産業者とのつながり

アンケート調査の結果、不動産業者の紹介をしてほしいと回答した所有者等の割合が大きかったことから、所有者等と不動産業者等をつなげる仕組みを整備していく必要があります。

第4章 基本方針

空き家に関する課題克服のためには、空き家を「発生を防ぐ」、既存の空き家を「減らす」、空き家を「適切に管理する」といった3つのポイントを押さえる必要があります。「第3章 空家等の課題」を踏まえ、本計画においては、次の（1）～（3）の基本方針のもと、空家等対策を推進します。

（1）空き家の発生抑制

全国において、人口減少や少子高齢化の進行などを原因に、更なる空き家の増加が見込まれていますが、空き家の増加は、地域の住環境の悪化や防災力の低下につながります。空き家の多くは相続に伴って発生していることから、空き家所有者への意識啓発のみならず、空き家予備軍に住む高齢者など、広く市民に共有するなどにより、空き家の発生を未然に防ぎ、良好な住環境が維持されることを目指します。

（2）空き家の活用の促進

空き家は、活用せずに年月が経過すると劣化が進み、活用のための費用負担も大きくなり、活用がより困難になっていきます。所有者及び事業者が互いの負担を軽減するため、所有者と活用希望者とのマッチングを促進し、市が民間団体と連携し流通をサポートするなどにより、既存の空き家を減少させ、コミュニティの活性化を目指します。

（3）空き家の適正管理・除却の促進

市内の既存の空き家は、令和4年度で1,086箇所存在し、管理不全状態が進行しているものも見受けられます。空き家の管理は、第一義的には所有者の責任であり、所有者の意識の醸成が必要なことから、空き家を放置することのリスク、早期解決のメリットなどをわかりやすく発信するなどにより、特定空家等や管理不全空家等となる前に、空き家の適正管理・早期除却を促すことで、地域住民の生活環境の保全を目指します。