

斜里町空き家等対策計画(案)の提出された意見の内容

別紙

NO.	意見の要旨	当町の考え方・対応について
	第1章 空き家等対策計画の趣旨 (3ページ~5ページ)	
	第2章 空き家等の現状と課題 (6ページ~19ページ)	
	第3章 空き家等対策における施策(20ページ~36ページ)	
1	<p>「北海道空き家情報バンク」への登録を推奨するのであれば、登録までのアドバイスができる仕組みが必要。</p> <p>また、価格交渉等、契約に至るまでに地方公共団体が関知しないとされており、契約トラブルの発生の懸念があり、空き家バンクへの登録の推奨は、危険ではないか。</p>	<p>町では、ホームページに、町内不動産業の会社を紹介しており、「北海道空き家情報バンク」のリンクをしております。所有者等は、不動産業者へ物件の売買、賃貸に関して、相談があることを前提としております。不動産業のサイト等の物件紹介でも、なお、なかなか買い手、借り手が見つからないとなれば、物件の閲覧者が広がる「北海道空き家情報バンク」への登録は、有効ではないかと考えております。同バンクは、北海道が取り組んでおり、道内市町村に登録に関しPRが行われ、危険という認識はありません。</p> <p>同バンクへの登録は、不動産会社や個人が所定の様式に記入し、FAX等で掲載の申し込みを行うものです。記入の内容に誤りがないか、北海道が確認してから、登録となります。町では、登録の申請に際し相談があれば、可能な範囲で対応を行います。</p> <p>不動産業者が物件を仲介しているものは、仲介手数料(成功報酬)が発生するなど登録から成約までの手続きに関し、了解を得た方が利用していると考えます。</p> <p>地方公共団体が行う空き家バンクは、宅地建物取引業として行うものではなく、売りたい、貸したい方と買いたい、借りたい方のマッチングのためのものが多いと認識しております。物件の内覧や契約をはじめとして、当事者間の交渉事には、関与できないこととなります。</p> <p>不動産の売買契約は、宅建士等の専門家をお願いすることで、契約上のトラブルを避けることができます。個人売買契約でトラブルが生じた際には、個人で処理することになるため、専門的な知識のある不動産業者へ相談、依頼を行うことをお勧めします。</p>
2	<p>空き家対策は、地方公共団体の取り組み事例から、単体の政策としては空き家所有者の理解不足等による限界があることがわかっています。斜里町空き家等対策計画(案)</p>	<p>頂いたご意見は今後の参考とさせていただきます。</p>

	第3章1.に記載された「対策に関する基本的な方針」の通り、所有者の意識を涵養し、空き家を手放すこと、解体すること、それぞれのデメリットを解消し、メリットを用意することで、取り組みを広く周知・展開していく必要があるものと思料します。	
	その他 意見	
3	町外へ移転される前の空き家所有者等への情報提供をどのように行うのか協議が必要ではないか。	頂いたご意見は、今後の参考とさせていただきます。
4	北海道空き家情報バンクに代わる町独自の空き家バンクが必要ではないか。	<p>町内の住宅の「北海道の空き家バンク」への登録は、現在1件であり、町内に空き家を所有する方の登録は、多くない状況です。同バンクは、北海道全体で約560件の登録があり、その地域の魅力を伝える「移住・定住」の情報の掲載もされており、全国から地域の魅力ある空き家を探してアクセスが多くあり、登録数、成約数も確実に伸びていると聞いております。町のホームページにある「移住に関する情報」には、町内不動産業者の住宅情報等のリンクがあり、現在でも町内物件の閲覧ができる状況にあります。これらは、所有者等が「北海道空き家情報バンク」に掲載することも可能な物件の情報であると考えており、これら情報とは別に、町が独自に物件を紹介するという事は、現在、考えに至っておりません。</p> <p>また、事業者による物件情報の閲覧以外に、町独自の「斜里町空き家バンク」を行うとしても、「北海道空き家情報バンク」と同様、当事者間の交渉事等には、町は関与できませんので、原則、不動産業者が関与している物件であることで、契約トラブルが回避され、安心感があると考えております。</p>
5	空き家の相談窓口は、北海道空き家バンクで紹介している相談窓口へ問い合わせる前に、地域へ相談がされる仕組みづくりが必要ではないか。	<p>町ではホームページに、空き家に関する情報提供を行っており、空き家の解体、リフォーム、管理等を行う町内会社を紹介しております。</p> <p>空き家の相談があった際、職員が対応を行いますが、対応の難しい専門的な相談は、北海道空き家情報バンクで紹介されている関係団体の相談窓口を紹介することを想定しております。</p> <p>「地域への相談がされる仕組みづくり」とは、具体的にどのような相談内容に対して「地域」へ相談可能かということもありますので、頂いたご意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
6	解体費の助成の検討	<p>今後、解体費補助制度の創設を検討する予定です。</p> <p>頂いたご意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
7	空き家管理業務の提供を推進しては	町では空き家の管理業務を行っていないので、おそらく、空き家の管理を「業」として行う事業者が行っている「業務の提供を推進しては」ということの意味と推察します。事業者が行っている業務の提供は、事業者が推進し、

		「業」としてこれからも行っていくものと考えております。 頂いたご意見は、今後の参考とさせていただきます。
8	空き家等の情報のデータベース化について、調査したデータは、できるだけ公開できるよう、所有者等へのご理解をいただきながら、共有できるスキームが必要	空き家の調査情報は、個人情報なので、情報公開については、本人へ確認が必要です。本人が公開しても良いとしたものだけは、公開が可能と考えております。 頂いたご意見は、今後の参考とさせていただきます。
9	情報提供だけでなく、迅速に対応可能な地域の総合専門相談窓口が必要。	役場への相談窓口と関係機関の専門相談窓口の紹介を町のホームページにて情報提供しております。迅速に対応可能な総合専門窓口とは、具体的にどのような相談内容に対して「総合専門相談窓口」が迅速に対応可能かということもありますので、頂いたご意見は、今後の参考とさせていただきます。
10	意識啓発は、広報やホームページの呼びかけ以外に空き家相談会の定期開催が有効と考えます。	頂いたご意見は、今後の参考とさせていただきます。
11	脱炭素社会へ向けて既存住宅の流通が求められている中、空き家の購入や購入に伴うリフォームなどの町の補助・助成制度について支援を拡大するべきと思います。	現在、町では、快適住まいのリフォーム事業を実施し住宅のリフォームへ補助を行っております。 頂いたご意見は、今後の参考とさせていただきます。
12	空き家対策は利活用を通じて地域活性化にもつながる要素もあるため、協議会の構成は商工会・知床しゃりなど観光や商工の団体も考慮する必要がある	空き家対策として、活用、解体への支援は、国の補助金、交付金の利用を前提としております。空き家対策協議会は、町職員以外の有識者を含めた民間の方を主体とした構成と考えております。
13	解体を伴う空き家問題と利活用を前提とした空き家問題は、協議する内容が全く違うので協議会メンバー構成はそれぞれに分けないと協議の方向性がはっきりしないとします。	斜里町空き家対策専門会議は、横断的に空き家対策が行えるよう、庁舎内外の関係部署による構成で、空き家等への対策に関する事項等を協議し、庁内合意形成を担う機関です。そこで議論された結果をもとに、空き家対策協議会にて協議し、空き家対策に反映していくものです。 協議会の構成メンバーを分ける必要はないと考えております。
14	空き家認定や処分等対策のためだけの協議会設立であればルールに従って進めるだけなので協議とった観点で言えば「協議」することはあまりないと感じられます。大切なのは持続可能な開発目標（SDGs）をベースにおいた「空き家をまちの資源に変える」といった明るい未来を見据えての積極的な「協議」が重要だと思います。	斜里町空き家等対策計画では、国が策定している「特定空き家に関する措置」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）に則り、特定空き家に対して、協議会(法定協議会)にて措置の協議、決定を行う他、空き家等の適正な管理、利活用に関する事項について、具体的な対策の実施協議を行うとしています。 後段の頂いたご意見は、今後の参考とさせていただきます。
15	協議会メンバーには地域以外の空き家問題に対する有識者を入れたほうがより協議が活性化すると思います。	協議会は、町内の民間有識者の方を中心とした構成と考えております。 頂いたご意見は今後の参考とさせていただきます。
16	【空き家改修を通じた機能設定と町の活性化について】 本年3月1日に札幌市での空きビル倒壊が発生し、空き家は潜在的なリスクを抱えています。 空き家対策、空き家改修は、町の景観や防災能力向上につながることから、空き家対策が町の多くの課題解決や魅力向上に資するものとしてそのほかの政策の中にも位置付け、積極的に推進する必要性を感じます。	頂いたご意見は今後の参考とさせていただきます。

	<p>この上で、斜里町では、町の目指す将来の町の姿を達成する上で、空き家をどのように活用していくか、空き家対策を「人口拡充」、「観光・宿泊政策」、「街並み美観化」等のそのほかの町政策と連携させ、対症的な対応にとどめず、行政としての取り組みないし民間事業者を巻き込んだ町の活性化につなげることが重要と思料します。</p>	
17	<p><b>【空き家対策の具体例】</b></p> <p>北海道では各自治体において空き家対策が十分に行われているとは言えない状況であり、具体例として、下記に本州での先行的な取り組みを紹介します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・神戸市は、2022年度、地域貢献を目的として建築家が設計する空き家改修工事に対し、最大500万円を補助する方針を固めています。使われなくなった建物をデザイン性の高い地域拠点として再生し、町の景観や魅力の向上につなげる狙いです。</li> </ul> <p>本取り組みは、空き家が町のランドマークとして生まれ変わることで、および若手建築家が活躍できる場を神戸市内に増やす狙いがあります。なお、神戸市がモデルケースとしているのは、市の助成制度を活用して2021年6月にオープンした私設図書館「世界のはしっこ Books &amp; Field」であり、建築家が築40年以上の空き家を改修し、意匠性に富んだ建物に生まれ変わったもので、約1200冊の蔵書があり、地元の子供達が訪れています。</p> <p>斜里町でも、建築家の採用にとどまらず空間系のデザイナーの採用等を通じより魅力的な建物景観を構築するとともに、町中で必要な機能、空き家改修を通じて生活環境の向上に資する機能の併設や運営等に補助制度を設けることも重要と考えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・兵庫県は、種別に空き家対策を区分けしており、1住宅型、2事業所型、3地域交流拠点型としてそれぞれ一戸建ての住宅か共同住宅かにより補助額を設定しており、さらに、本取り組みでは、若年・子育てタイプ、UJIターン世帯タイプ、学生シェアハウスタイプなど、活用者の属性によって補助額を区分しています</li> </ul> <p>斜里町でも、空き家改修の補助制度をつうじ、どのような属性の移住や定住を望むのかにより、補助の設定を変えることで将来の町の絵姿を描くことが可能と考えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・岐阜県郡上市、八幡町では、空き家対策に特化した一般財団法人を設立し、町の支援のもと、空き家の賃貸借（差額収益）を財源とした改修費の確保を行なっています。</li> </ul> <p>本件は、空き家対策を行う事業者への支援となりますが、一定のルールのもとで、空き家を改修し賃貸借を行う不動産業等を支援することも、地元の不動産業を支援するとともに空き家対策を行う上で重要な取り組みになるものと思料します。</p>	<p>頂いたご意見は今後の参考とさせていただきます。</p>
18	<p><b>【斜里町における空き家活用とこの施策】</b></p> <p>斜里町では、上記のような取り組みを参考とし、この町の特性や現行の課題、魅力を向上させる取り組みを実施することが必要と考えます。過疎地域として指定された本町においては、持続的発展市町村計画における「2 移住・定住・地域間交流の促進、人材育成」における最重要課題が住宅問題とされ、空き家のリフォームをはじめとした既存資産活用の重要性が唱えられています。</p> <p>斜里町では、上記【空き家対策の具体例】における機能設置を前提とした空き家改</p>	<p>頂いたご意見は今後の参考とさせていただきます。</p>

<p>修への支援として、ワーキングスペースや民泊を含めた宿泊機能、地域の遊び場の設置、高齢者の憩いの場所づくり、知育機能の設置などを要件とした助成を行うなどが重要になるものと存じます。また、建築家に限らず、地域のデザイナー等による内外装のデザイン等への助成を行うことは、道内においてそのほか自治体をリードするものであり、本町の空き家の流動化につながる施策になるものと考えことから、これを提言します。</p>	
---	--