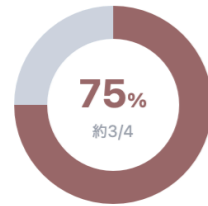


令和7年度 空家等実態調査結果 [概要版]

① 空家等の現状 CURRENT STATUS

木造戸建住宅が主で、新しい耐震基準を満たしていないと規定される建物が多く、**老朽化・管理不全化が進んでいるが、まだ活用可能な空家候補も多く存在している。**

老朽化リスク：旧耐震基準の割合



昭和56年以前の建築が多数。
空家期間も長期化傾向にある。

建物用途

大半が木造戸建住宅。住宅系ストックが中心。

総合判定による3区分

22
件

特定空家候補 保安リスク高

建物の傾斜、屋根・外壁の損傷等により倒壊・部材落下の危険性が高い物件群。安全確保が最優先。

26
件

管理不全空家候補 環境悪化

草木繁茂、廃棄物放置、外観損傷などにより、生活環境・景観への悪影響が顕在化しつつある層。

294
件

空家候補（一般） 予備軍

現状で顕著な危険性はないが、管理頻度の低さや老朽化進行により、将来的なリスク増大が懸念される最大ボリュームゾーン。

③ 対策の方向性 STRATEGY

安全対策を優先しつつ、管理不全に陥っていないものは資源化していくために、空家等対策の「壁」を小さくする複合的な対策を持続的に推進できる体制を構築する。

洞爺湖町の空家課題構造

老朽木造ストック 相続契機の空家化 管理困難 安全・環境リスク **△ 制度認知・支援不足**

01 段階的リスク対策

特定空家は安全最優先の個別対応。一般空家は予備軍として早期介入し、管理不全化を防ぐ予防的アプローチを実施。

02 伴走型支援・コーディネート

所有者の意向・権利関係・建物状態に応じ、ワンストップでメニューを提案。協力意向を行動へ繋げる。

03 分野横断ハブ機能

産業振興・観光・景観・防災・生活環境など関連施策と連携し、空家対策を地域活性化のエンジンとする。

04 データ駆動モニタリング

本調査で構築したDB・GISを活用し、施策の効果検証と継続的な見直しを行う基盤を維持する。

② 課題分析 INSIGHTS

空家等対策に**協力したい意向はあるが**、以下の3つの壁によって阻まれている。

- ① 「情報の壁」（どのような対策をしたら良いかわからない・権利関係が煩雑）
- ② 「経済の壁」（対策にかけるお金がない）
- ③ 「心理の壁」（管理が手間、放置しても実害が少ない [所有者主観]）

主に、古い木造建物を相続し、①処分方針が定まらず保留し、②お金がない ③管理が手間 などの要因により放置され、**管理不全な空家になってしまうことが推察される。**

発生と管理の構図



約80%

実態：適正管理の継続が困難になりつつあり、「誰も管理していない」物件も存在。

今後5年間の意向とハードル



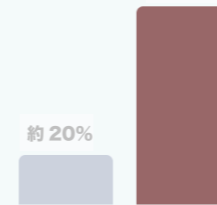
● 売却したい 約30%
● 現状維持 約25%
● 取り壊し 約10%

その他・未定：約35%

▼ 売却・解体に踏み切れない複合理由

物理・金銭
老朽化、解体費負担、家財整理
市場・情報
買い手不足、価値不明
権利・手続き
共有者不一致、借地権、煩雑さ
心理
手間をかけたくない、物置利用

支援制度の認知度
約80%

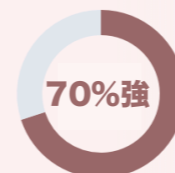


約80%が知らない
周知・情報提供が急務

望む行政支援（複数回答）

リフォーム・解体補助 約66%
町への寄付 約25%
情報提供・相談 約25%

費用負担の軽減と、ワンストップでの情報・相談機能へのニーズが顕著。



高い協力ポテンシャル

「無理のない範囲であれば協力したい」「妥当な利益があれば...」「寄付でも...」という層が多数。

適切な支援メニューとコーディネートがあれば、具体的な行動に転換することができる。

