



## 江差町空家等実態調査 報告書

令和 8 年 3 月

## [ 目 次 ]

I. 調査の基本的事項 .....	1
1. 調査目的 .....	1
2. 調査項目 .....	1
3. 調査区域 .....	1
4. 実施日・期間 .....	1
II. 調査結果 .....	2
1. 調査対象候補リストの作成 .....	2
2. 現地調査 .....	2
3. 不良度判定 .....	4
4. 所有者等意向調査 .....	8
5. 空家等の課題 .....	9

### < 付 属 資 料 >

- ① 現地調査票
- ② 現地調査結果
- ③ 不良度判定表
- ④ アンケート調査票
- ⑤ アンケート調査結果

# I. 調査の基本的事項

## 1. 調査目的

当町における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進していくため、実態調査を行い、今後の空家等の適正管理及び活用促進等を図る目的として実施した。

## 2. 調査項目

- (1) 調査対象候補リストの作成
- (2) 現地調査
- (3) 不良度判定
- (4) 所有者等意向調査

## 3. 調査区域

江差町内全域

## 4. 実施日・期間

現地調査：令和7年7月2日～令和7年8月23日

意向調査：令和7年12月5日～令和7年12月19日

## II. 調査結果

### 1. 調査対象候補リストの作成

現地調査前の事前準備として調査対象候補リスト(全 823 戸)を作成した。

### 2. 現地調査

#### (1) 空家等取得基準の検討

「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1 (平成 24 年 6 月国土交通省住宅局)」(以下「手引き」という。)における空家等の判定基準例、他の自治体の空家等実態調査実績などに基づき、調査対象建物が空家等か否かを判断するための取得基準を下記のとおり策定した。

- ① 表札・名札・看板がない
- ② 郵便受けにチラシや DM が大量に溜まっている
- ③ 電気メーターが停止している
- ④ プロパンガスボンベが撤去されている
- ⑤ カーテンがない
- ⑥ 雑草・立木が繁茂している
- ⑦ ゴミの投棄、堆積がある

また、上記に加えて、空家等の不良度及び活用可能性を判断する際に有用となる情報を整理した。

#### (2) 現地調査票の作成

上記の空家等取得基準のほか、空家等の状況把握に必要と考えられる調査項目、及び各調査項目の程度を示す選択肢等を検討のうえ、本件調査において採用する現地調査票を「付属資料① 現地調査票」のとおり作成した。

### (3) 現地調査の実施

調査対象候補リストに挙げられた各調査対象物件について、現地調査票に基づき公道からの外観目視による調査を実施した。

### (4) 現地調査結果

#### ① 空家等の戸数

本調査の結果、空家等と推定される建物は400戸であった。

#### ② 地区別空家等の戸数

地区別に空家等の分布状況を見ると、茂尻町地区の45戸で最も多く、次に多いのが豊川町の30戸、水堀町の25戸となっている。

【図表 1 地区別空家等の戸数】

町名	戸数	町名	戸数	町名	戸数
新栄町	14	緑丘	3	尾山町	9
愛宕町	4	茂尻町	45	田沢町	8
豊川町	30	円山	7	伏木戸町	12
東山	0	陣屋町	19	柳崎町	18
桧岱	8	海岸町	4	五厘沢町	4
中歌町	9	南浜町	7	水堀町	25
姥神町	10	柏町	7	越前町	3
鷗島	0	南が丘	12	中網町	2
津花町	12	萩ノ岱	0	小黒部町	19
上野町	13	砂川	4	朝日町	5
橋本町	6	椴川町	7	鯨川町	13
本町	20	大濶町	7	計	400
新地町	18	泊町	16		

#### ③ 構造別・用途別空家等の戸数

構造別・用途別に空家等の分布状況を見ると、木造の戸建住宅の空家等が最も多く、空家等全体の約7割を占めている。

【図表 2 構造別・用途別戸数】

構造・用途	戸建住宅	共同住宅	店舗	店舗併用住宅	倉庫・納屋	その他	計
木造	273	29	6	15	25	17	365
非木造	4	2	8	6	4	11	35
計	277	31	14	21	29	28	400

単位：戸

#### ④ その他

その他の空家等の現況については、「付属資料② 現地調査結果」のとおりである。

### 3. 不良度判定

#### (1) 不良度判定表の作成

不良度判定表の作成にあたっては、建物等の不良度に係る判定項目について、国土交通省の手引きや、過去に実施した他の自治体の空き家実態調査実績等を参考に、外観から取得できる調査項目とした。

また、各項目の評点について、上記の国交省や北海道の手引きを参考に地域の実情に応じて検討を行い、「付属資料③ 不良度判定表」のとおり策定した。

#### (2) 不良度判定の結果

##### ① 不良度判定の結果

本調査では、空家等 400 戸のうち、樹木の繁茂や接道状況、獣害の恐れ等から対象建物に近接できず、建物の損傷の程度等を十分に確認することが困難な 23 戸を除く 377 戸について、建物の不良度判定を実施した。

具体的には、本調査結果で得られた建物の物理的損傷の度合いに応じて不良度判定基準に基づき評点を設定し、その合計点数が低いものから順に 4 段階（A・B・C・D）に区分した。

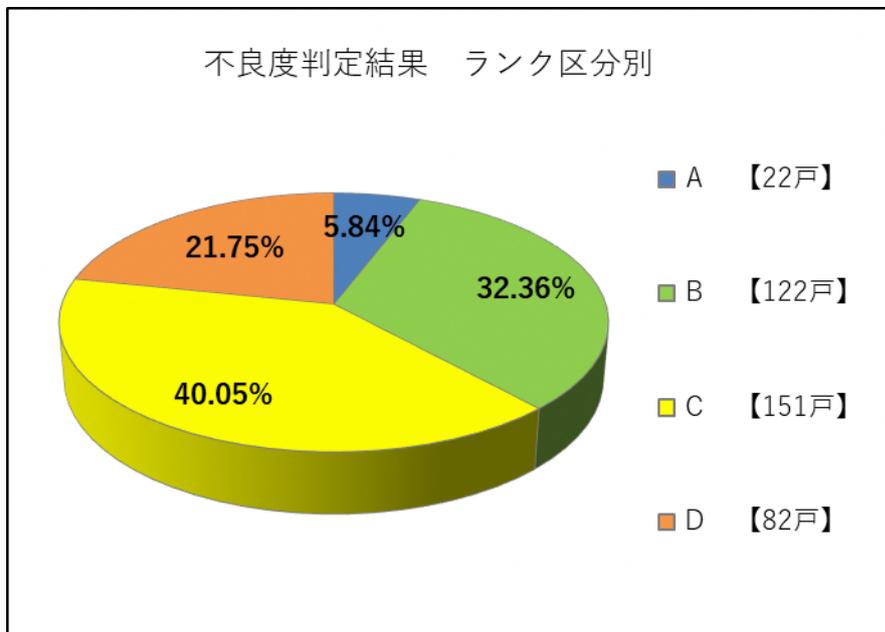
その結果、「小規模の修繕等により再利用が可能である」A ランクが 22 戸（全体の 5.84%）、「管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない」B ランクが 122 戸（同 32.36%）であり、A・B ランク合わせて全体の約 38.2%を占めている。

また、「管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある」C ランクが 151 戸（同 40.05%）、「倒壊の危険性があり、修繕や解体等の緊急度が高い」D ランクが 82 戸（21.75%）であり、C・D ランク合わせて全体の約 61.8%を占めている。

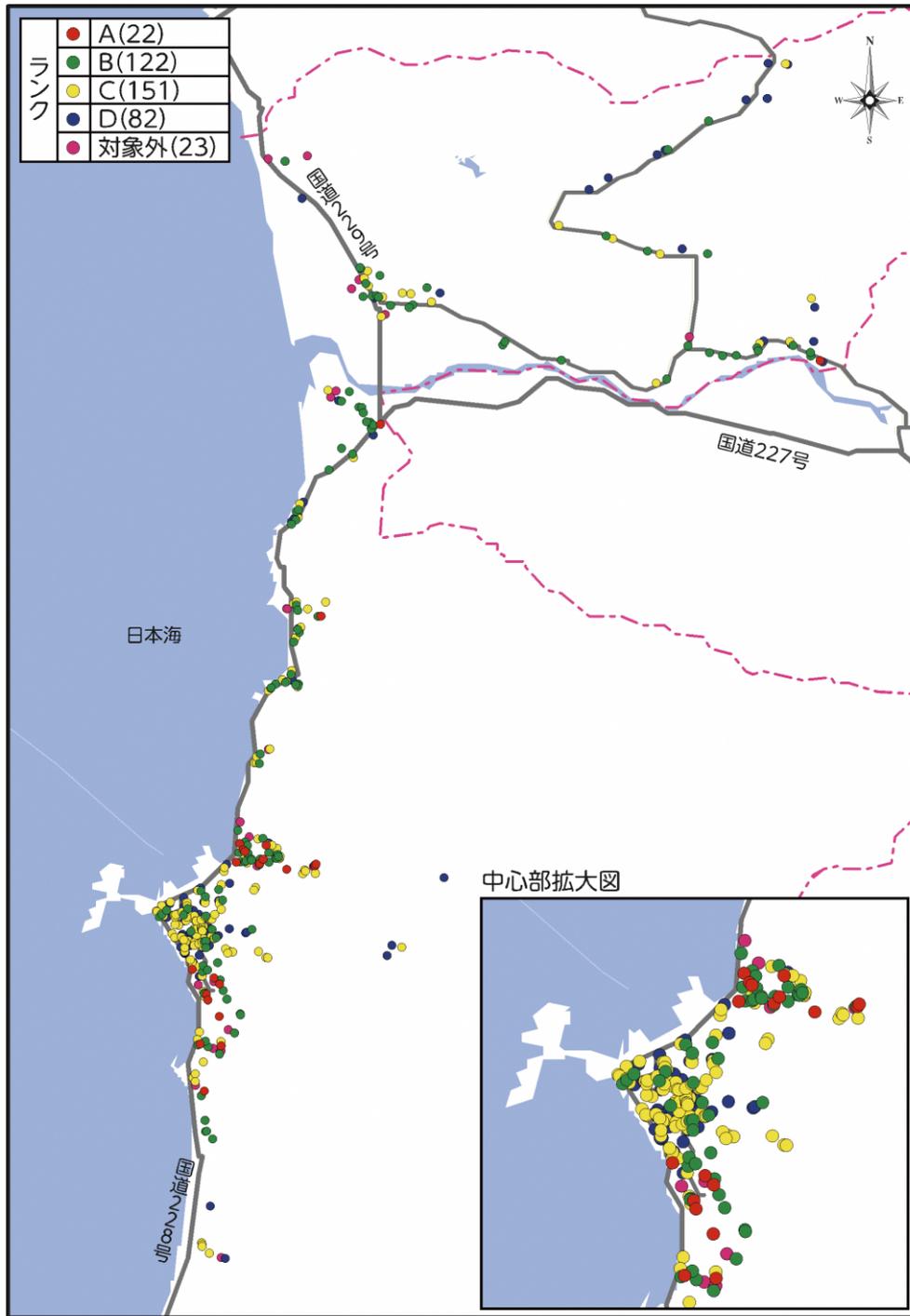
このように、町内では、C・D ランクのような危険性のある、若しくは将来危険な空家等が過半を占める結果となった。

【図表 3 不良度判定結果】

不良度 ランク	判定内容	戸数	割合
A	小規模の修繕等により再利用が可能である	22戸	5.84%
B	管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない	122戸	32.36%
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある	151戸	40.05%
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体等の緊急度が高い	82戸	21.75%
計		377戸	100%



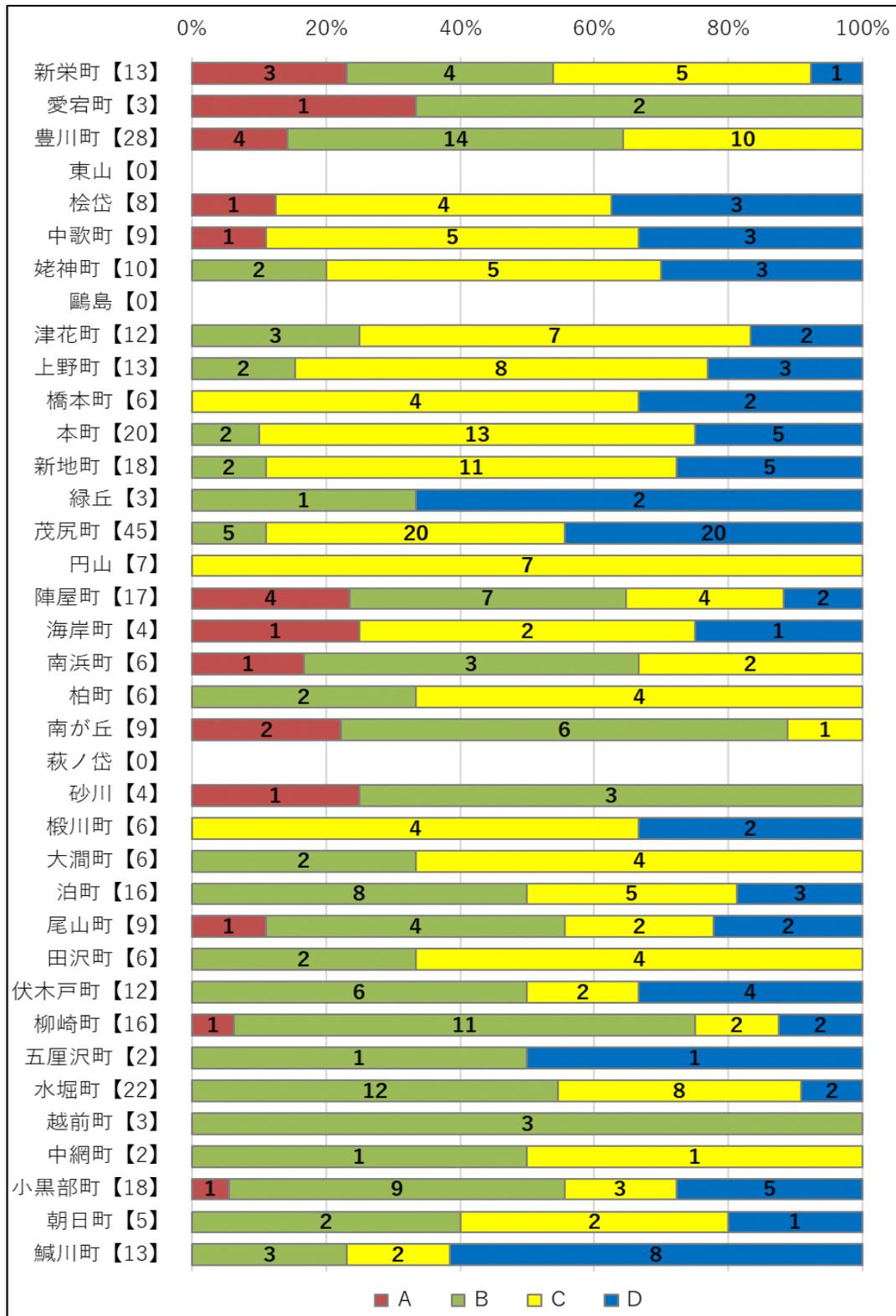
【図表 4 不良度ランク別の空家等分布図】



② 地区別・不良度ランク別の戸数

不良度判定の結果を地区別に集計すると、「茂尻町」のほか「本町」、「新地町」、「津花町」等の市街地中心部では、C・Dランクの空家等が多い一方で、「豊川町」、「柳崎町」、及び「陣屋町」ではA・Bランクの空家等が多いことが判明した。

【図表 5 地区別・不良度ランク別戸数】



単位：戸

## 4. 所有者等意向調査

### (1) アンケート調査票の作成

手引きにおける調査票の例を参考に、所有者等の当事者意識の醸成のほか、空家等の実態（空家等となった経緯、空家等となっている期間、管理状態、今後の利活用（自己使用・売却・賃貸）の意向等）を聴取することで、利活用可能性の判断に資する情報が収集可能な設問を検討し、「付属資料④ アンケート調査票」のとおり作成した。

### (2) アンケート調査の実施

空家等と推定された建物 400 戸のうち、所有者等の住所が確認された 188 戸に対してアンケート方式による意向調査を実施した。調査概要は以下のとおりである。

図表 6 アンケート調査概要

アンケート期間	令和 7 年 12 月 5 日～令和 7 年 12 月 19 日
送付数	188 件
回答数	92 件
回答率	48.9%
アンケートの設問項目	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建物の所有状況について</li><li>● 建物所有者について</li><li>● 建物の使用状況について</li><li>● 建物の管理状況について</li><li>● 今後の活用について</li><li>● 江差町への要望について</li><li>● 空き家情報バンク制度について</li><li>● 江差町危険空き家解体費補助金制度について</li></ul>

### (3) アンケート調査結果の集計

アンケート調査結果の詳細は、「付属資料⑤アンケート調査結果」のとおりである。

## 5. 空家等の課題

### (1) 空家の発生抑制

①一般に空家となる原因の主な理由として、居住者が単身高齢者で、死亡、長期入院施設、または介護施設へ入居すること等により、居住者不在のまま空家となる場合が比較的多く想定される。

このことから、空家所有者(居住者)の転居後の見通しや、将来の使用方法等に関する意向について、事前に情報収集できるような仕組みづくりを検討するとともに、町内会等の自治組織と連携しながら、居住者が長期不在の懸念がある物件の状況把握に努める必要がある。

②相続に関しては、上記以外のほか、そもそも相続人が空家相続の事実を認知しておらず、結果的に空家が長期化している場合もある。

住民に対し、土地・建物の相続が発生する以前から相続制度等について広報媒体等を通じて周知し、司法書士等の専門家団体や法務局とも連携しながら、相談窓口の紹介等を積極的に実施していく必要がある。

③不動産登記法の改正により令和6年4月1日施行から相続登記が義務化され、相続人の責務が法的に厳格化されていることから、相続登記の重要性をより一層周知し、円滑な相続登記を促していく必要がある。

### (2) 空家の活用促進

空家のなかには、建物等の物理的な損傷が軽微であることや、また、比較的好立地であることから空家の賃貸や売買等の需要が期待できる物件が存在するが、このような空家においても一般に流通している建物とは異なり、建物のリフォームや残置物の処理、借地・借家といった権利関係の調整等が必要な場合が多く、空家所有者単独では、問題解決に至らない場合も多い。

このことから、空家所有者への管理や活用方法等に関する支援については、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)に基づく空家等管理活用支援法人制度を活用するほか、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等の各種団体の連携について検討する必要がある。

### (3) 空家の適正な管理・除却の促進

一般に、空家は通常の建物保守管理と比べると十分な管理が施されていない場合が多く、このような状況が長期化すれば、特定空家等(法第2条第2項)となる恐れがある。

特定空家等については、解体撤去等に対する労力はもちろん、二次災害等や景観を損ねる等の社会的な損失が大きいため、特定空家等に認定される前の段階から、空家所有者に対する適正な管理や修繕の実施を促す必要がある。

また、同法では令和5年12月の改正法施行によって、新たに「管理不全空家等」が定義づけられたことで、いわゆる特定空家等予備群に対する措置等が明文化されたことから、特定空家等のみならず、管理不全空家等に対しても必要に応じて措置を講ずることが必要である。

#### (4) 地域特性による課題

町内市街地は、海岸線に沿う細長い平坦地（下町）と、同じく海岸線に沿う海岸段丘を一段上がって背後の山裾から海岸線に向かって緩やかに傾斜する丘陵性台地（上町）からなる地形である。そのため、町内には狭小道路及び狭小宅地が現存しており、隣接する住宅との間で建物の管理に関するトラブル等が生じやすいことが考えられる。

加えて、前記3.（2）「不良度判定の結果」のとおり、市街地ではC・Dランクの空家等が比較的多いことから、このような空家等そのものが倒壊の危険性を有するほか、これら空家等が隣接住宅並びに通行人の生命・財産等に重大な損害を被る可能性が有ることを考えた場合、市街地の危険な空家等に対する重点的な対策が優先すべきことが検討される。

「付属資料⑤アンケート調査結果」では、空家等の所有者等が町に期待することとして、「空き家の解体の助成」や「解体業者の紹介」の回答が多く、また、今後の利活用で困っていることとして、「解体したいが費用がない」や「家財道具が置かれたままで片付けられない」の回答が多かった。

このことから、空家等の所有者等は空家等の解体や家財道具の撤去に関して悩みを抱えており、町の特定空家に対する補助制度やその他空き家に関する情報が十分に浸透していないことが課題として挙げられる。

当町としても、現行施策の充足性について再検討するとともに、空家等の所有者等に対して必要な情報をワンストップで適時入手できるような仕組みを構築することが必要である。

江差町 空家等対策実態調査業務 調査項目

調査員氏名	
-------	--

整理番号	図番号/座標	—	調査日付	年	月
住所					

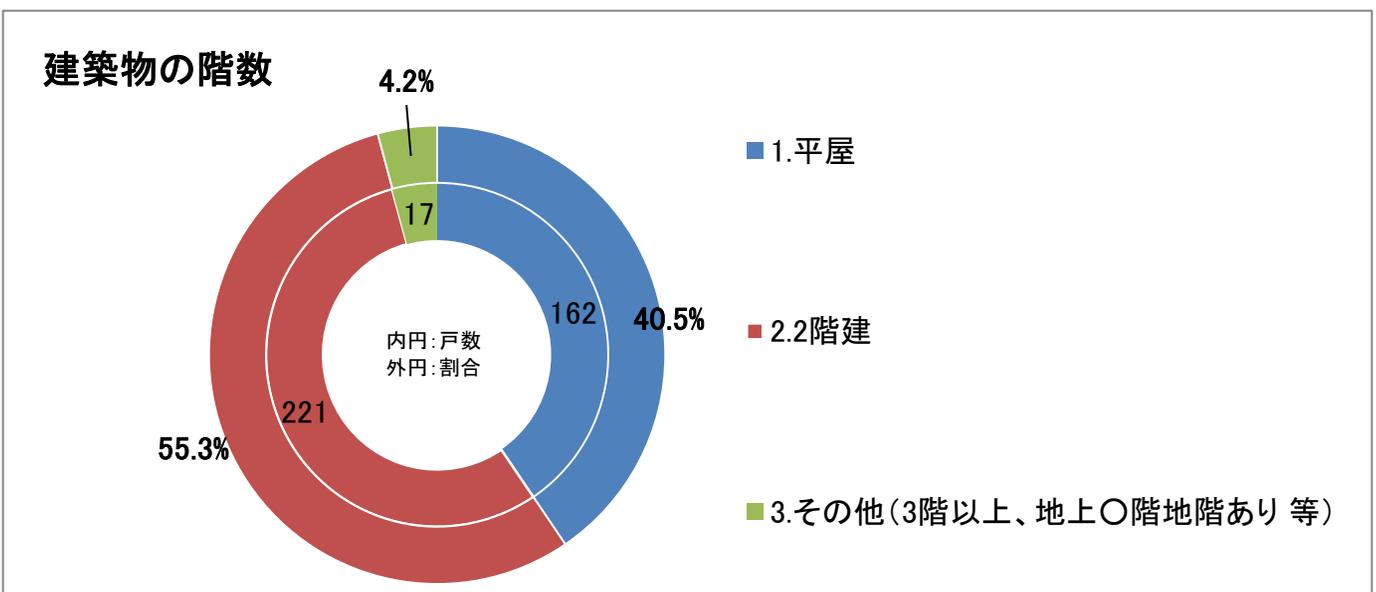
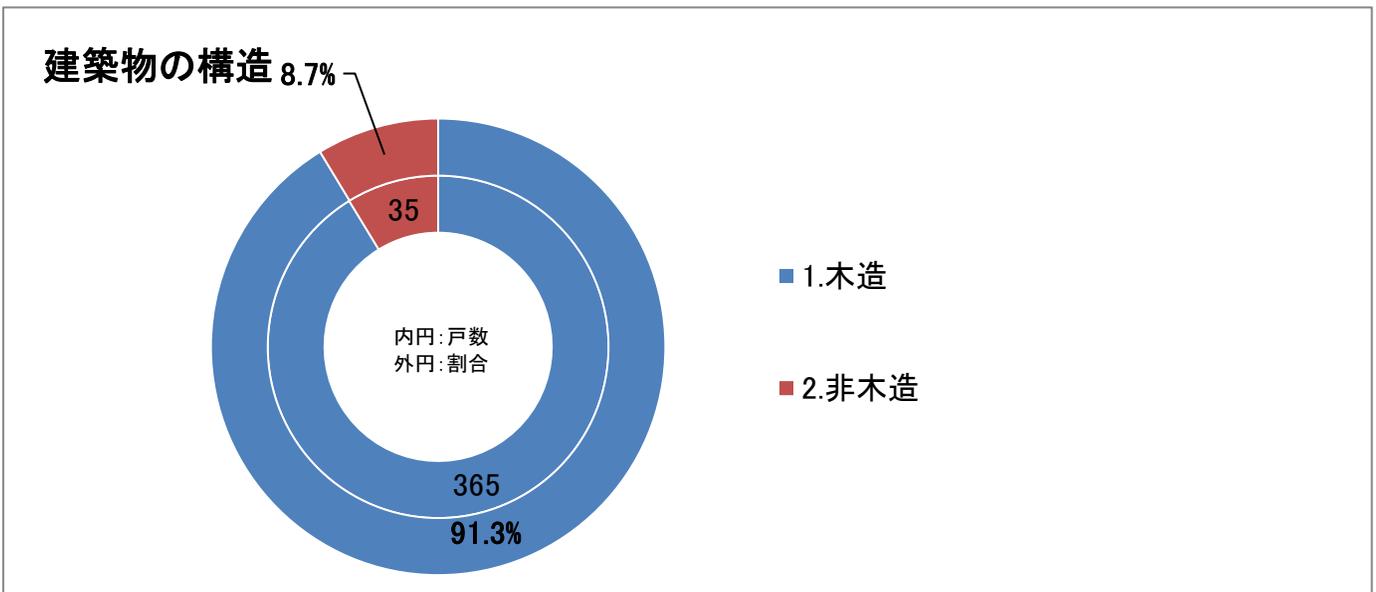
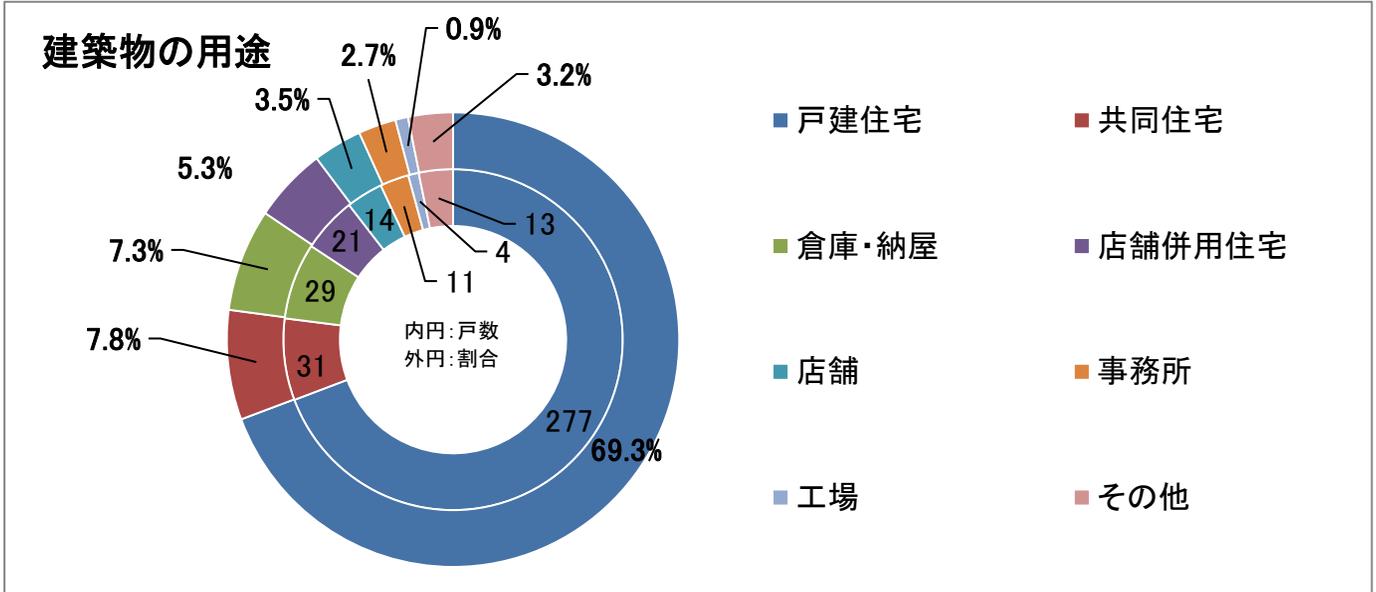
No	判定	調査項目	写真	選択肢	
1	調査対象物件			1. あり	2. なし(空き地等) ⇒ 調査終了
2	調査実施状況			1. 可	2. 不可 ⇒ 調査終了
3	調査不可の場合: その理由			1. 公道から確認不可	2. 私有地・敷地内
4	売り貸し看板の有無			1. あり(業者名: )	2. なし
5	使用実態			1. 使用実態がない可能性が高い	2. 使用実態あり ⇒ 調査終了
5	使用実態ありの場合: その理由			1. 住人あり	2. 電気使用中
6	建築物の用途			1. 戸建住宅	2. 共同住宅
7	建築物の構造			1. 木造	2. 非木造
8	建築物の階数			1. 平屋	2. 2階建
9	付属建物			1. あり	2. なし
10	空	表札・名札・看板		1. あり	2. なし
11	空	郵便受けの状況		1. あり	2. なし
12	空	電気メーターの状況		1. あり	2. なし
13	空	プロパンガスボンベの有無		1. あり	2. なし
14	空	カーテン(ブラインド)の有無		1. あり	2. なし
15	空	家具・荷物		1. あり	2. なし
16	利	道路の幅員		1. 幅員4m以上	2. 幅員2~4m(軽自動車通行可)
17	利	駐車スペース		1. あり	2. なし
18	利	同口の状況		1. 狭い(2m未満)	2. 普通(2m以上確保)
19	構造	基礎の構造		1. 基礎なし	2. 独立基礎: 玉石
20	構造	外壁の構造		1. 遮断(防火・防水・防音)機能あり 通常材料	2. 遮断(防火・防水・防音)機能なし 仮設(租悪)材料
21	構造	外壁の構造 ②の場合の壁面数		1. 1~2面	2. 3面以上
22	構造	屋根の構造		1. 非可燃性材料	2. 可燃性材料(茅・ワラ等)
23	特	建物の傾き		1. 正常	2. 一部に傾きあり
24	特	倒壊		1. 正常	2. 一部倒壊
25	特	基礎・土台		1. 正常	2. 一部に腐朽・破損あり (小修理を要する)
26	特	外壁の状況(剥落・腐朽等)		1. 正常	2. 一部に腐朽・破損あり (小修理を要する)
27	特	屋根(ふき材)の状況		1. 正常	2. 一部に破損・剥落・ずれ ・変形あり(小修理を要する)
28	特	軒・庇の状況		1. 正常	2. 一部に腐朽・破損あり (小修理を要する)
29	特	外壁・屋根材の汚損・色褪せ		1. 正常	2. 一部に汚損・色褪せ
30	特	窓ガラスの状況		1. あり	2. なし
31	特	その他破損箇所		1. あり	2. なし
32	特	門・塀(フェンス)の状況		1. あり	2. なし
33	特	擁壁の状況		1. あり	2. なし
34	特	付属建物の状況		1. 正常	2. 一部破損
35	特	雑草の状況		1. あり	2. なし
36	特	立木の状況		1. あり	2. なし
37	特	ごみ・瓦礫・不法投棄		1. あり	2. なし
38	特	汚物・臭気		1. なし	2. 一部あり
39	特	虫・小動物等		1. なし	2. 一部あり
40	特	近隣・第三者へ危害・生活の妨げ を与える可能性		1. なし	2. 一部あり
41	特	防犯・防火上問題となる箇所		1. なし	2. 一部あり
42	特	隣地・道路への影響(建物との距離)		1. 十分な距離あり (1m以上)	2. やや近い (0.5m~1m)

<備考欄> 調査項目外で追記・注記が必要な場合に記述

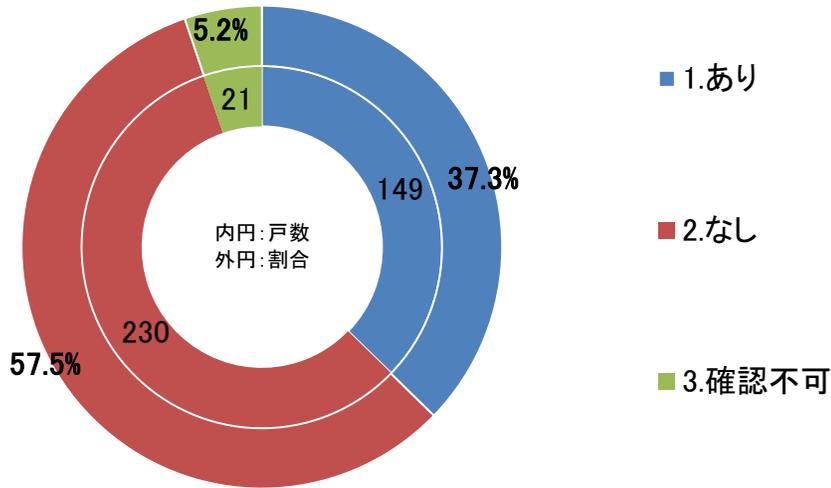
写真撮影チェック欄	
遠景	
近景	
破損 及び 危険箇所	

## 現地調査結果

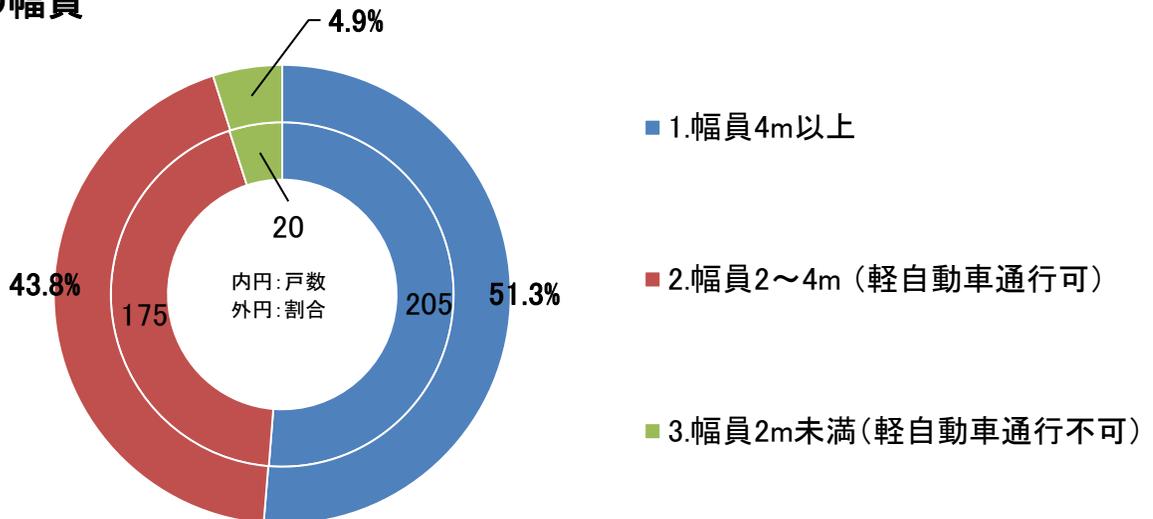
空家等と推定される建物: 400戸



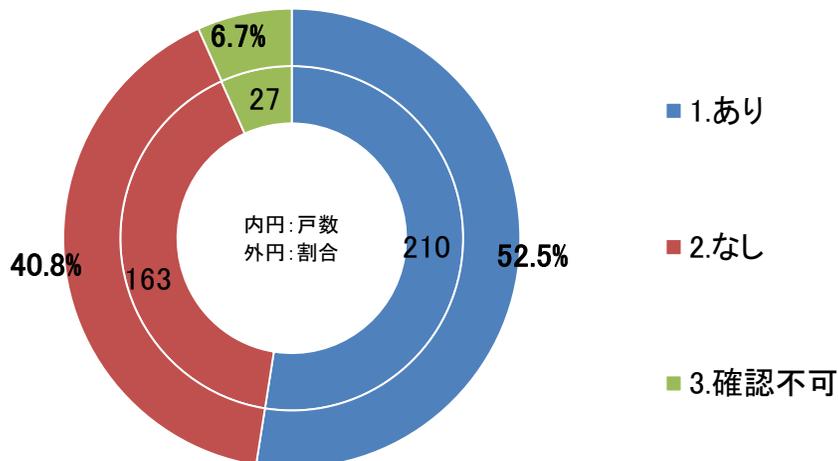
### 付属建物



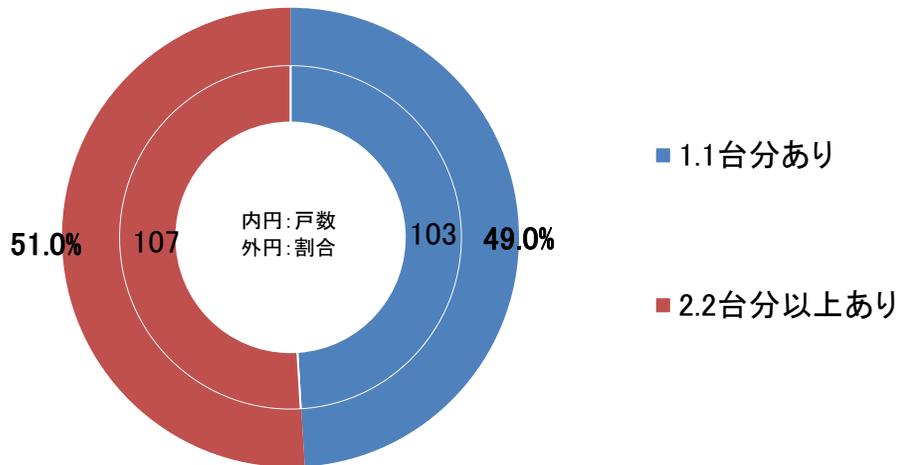
### 道路の幅員



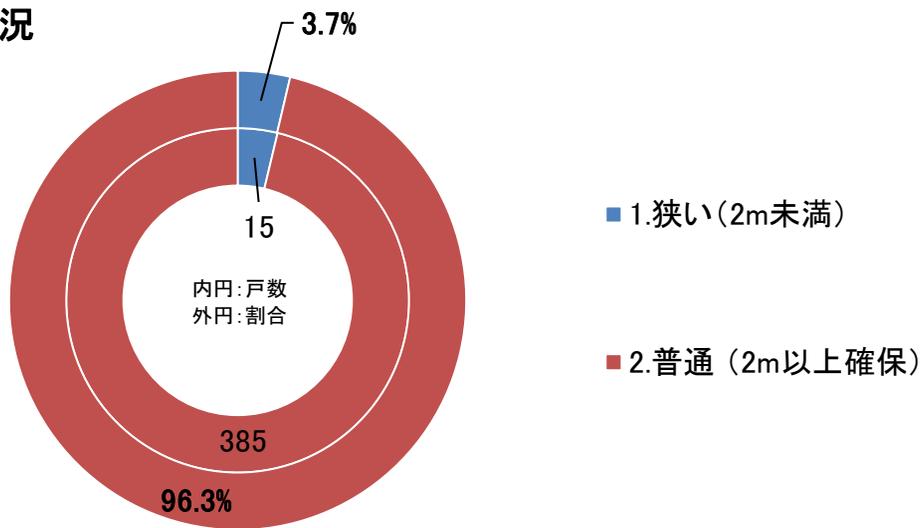
### 駐車スペース



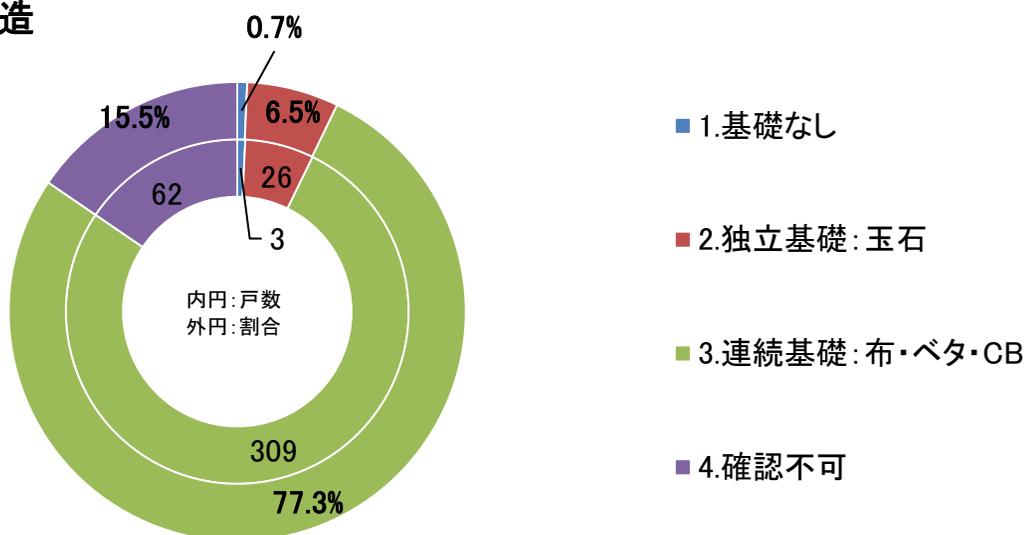
### 駐車場スペース(ありの場合)



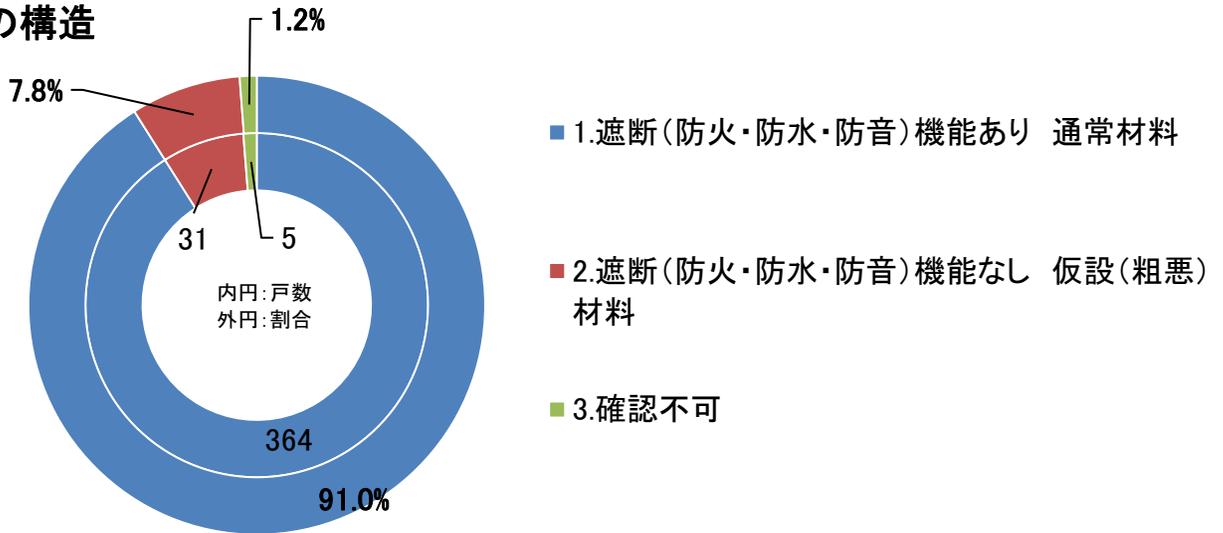
### 間口の状況



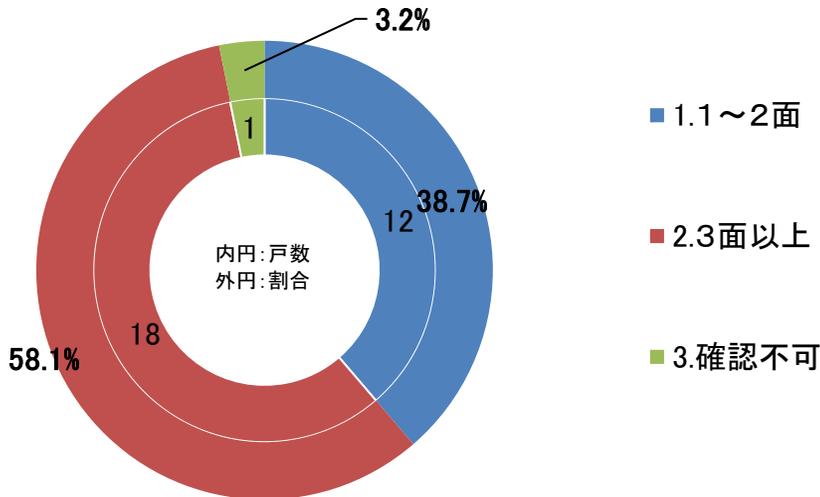
### 基礎の構造



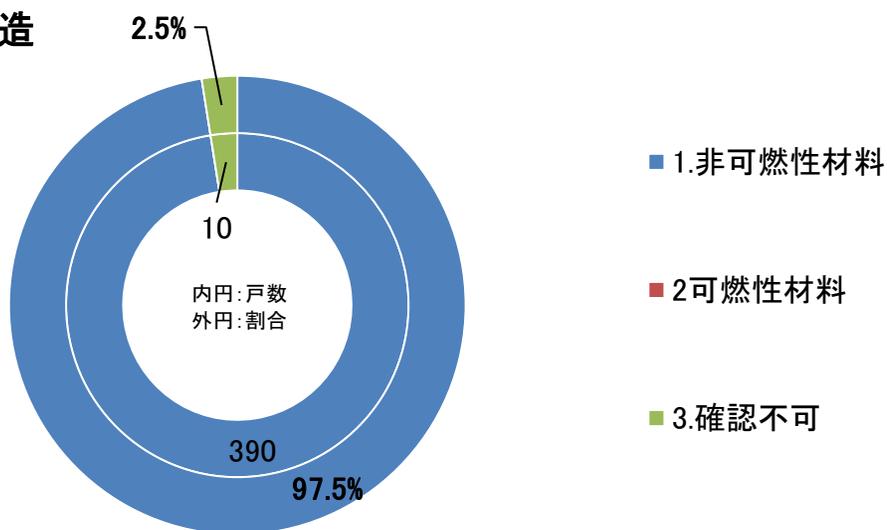
### 外壁の構造



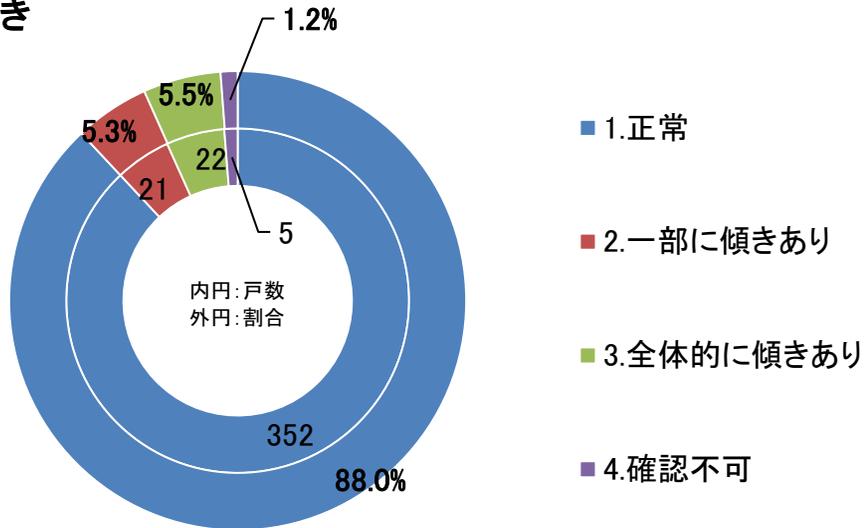
### 外壁が仮設(粗悪)材料の場合の壁面数



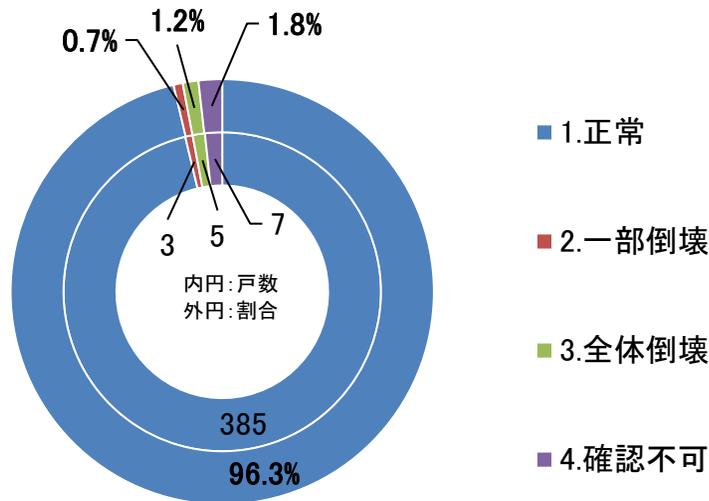
### 屋根の構造



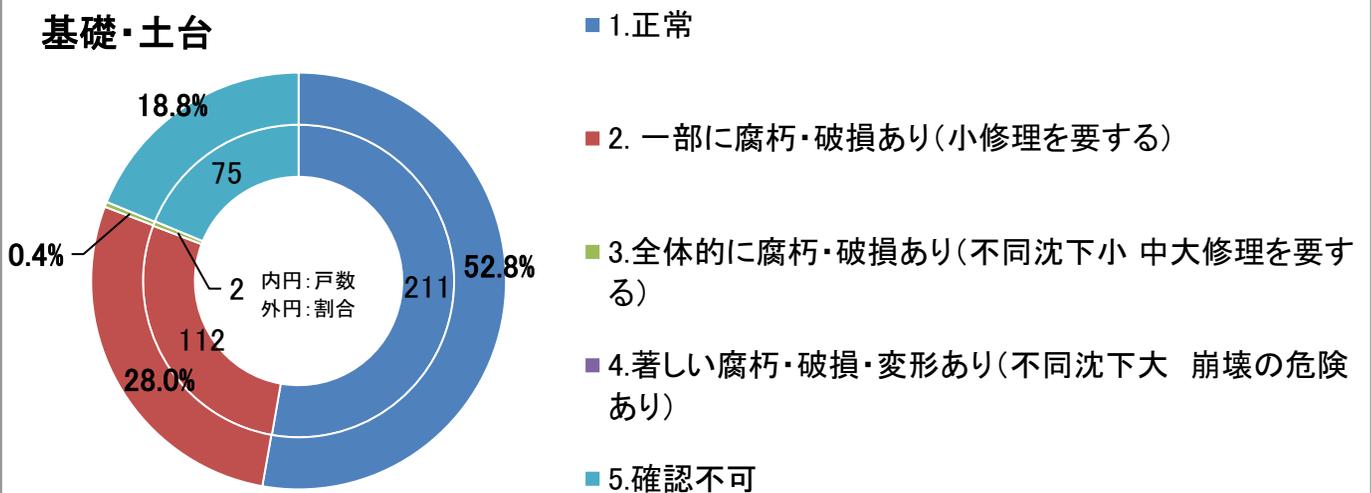
### 建物の傾き



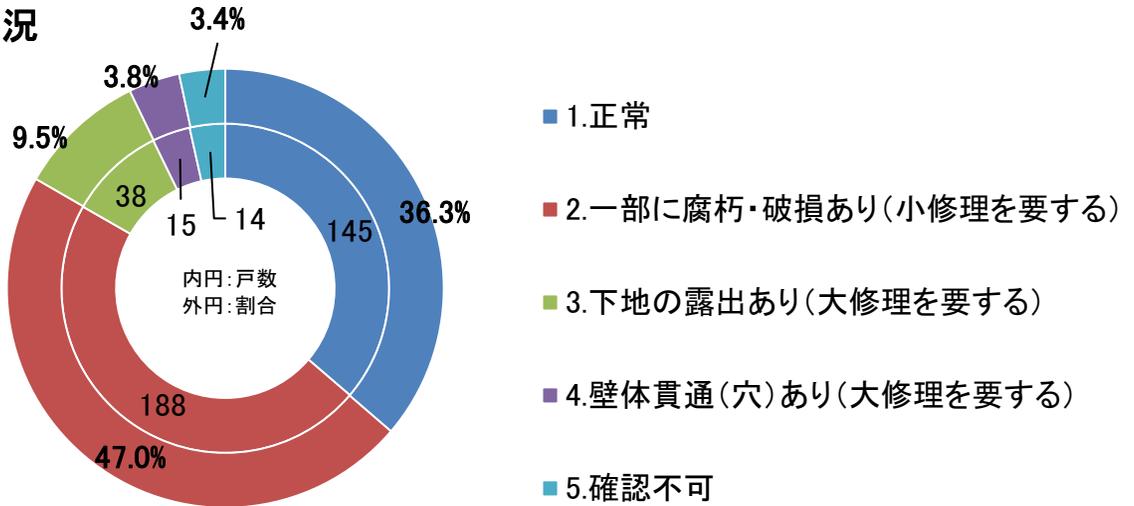
### 倒壊



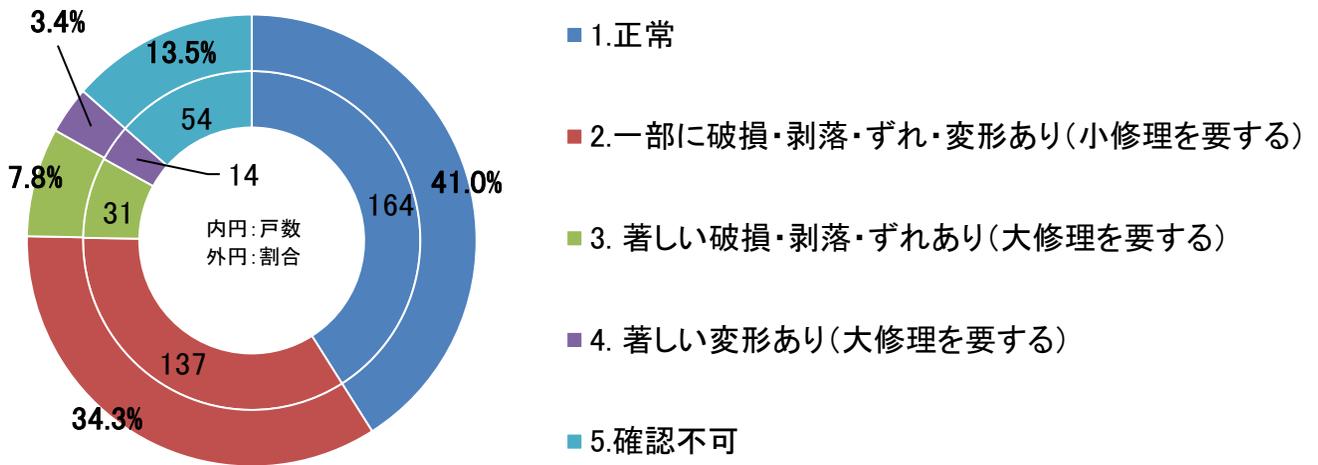
### 基礎・土台



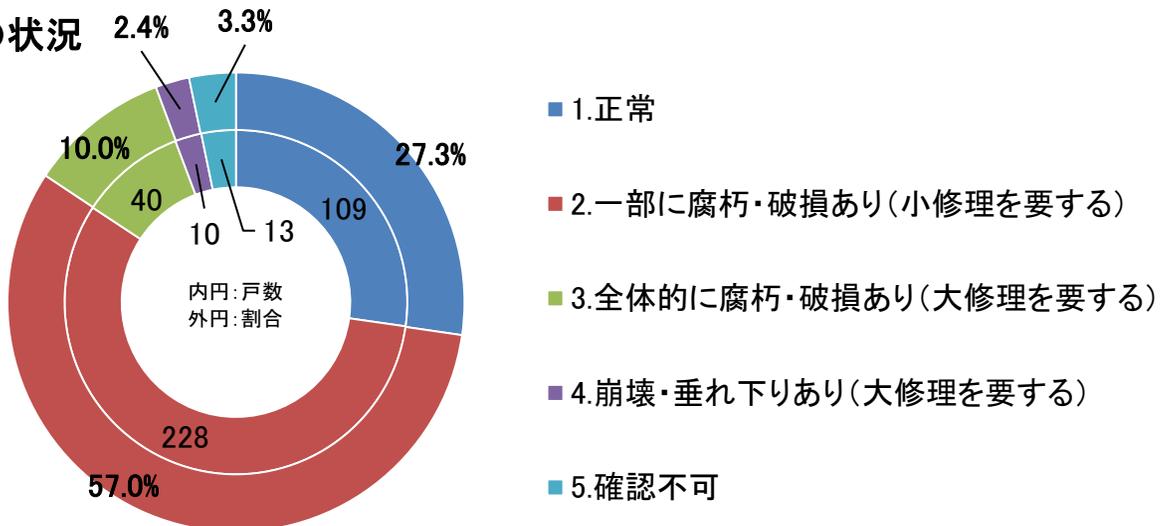
### 外壁の状況



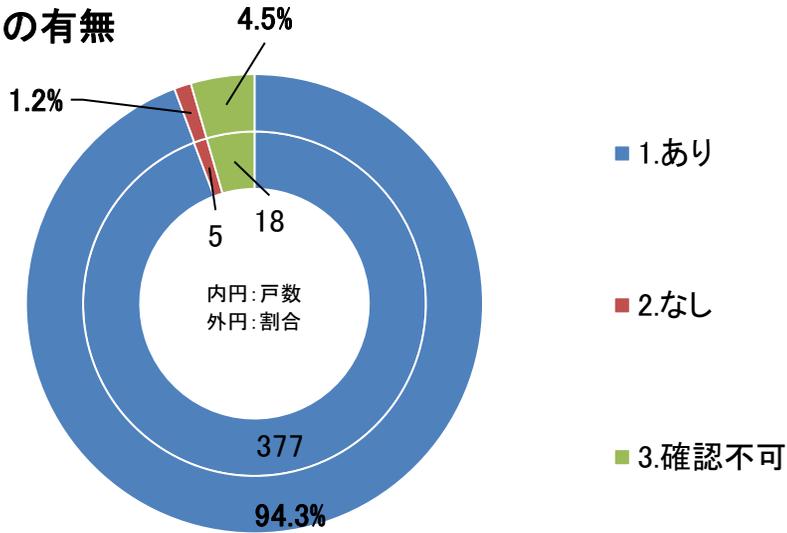
### 屋根の状況



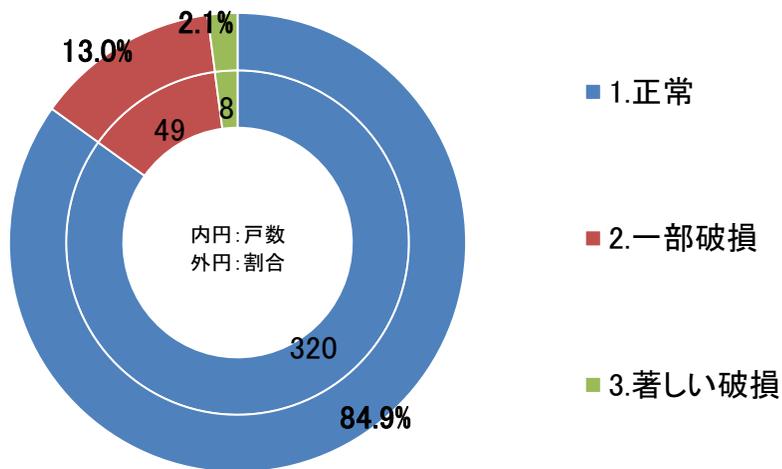
### 軒・庇の状況



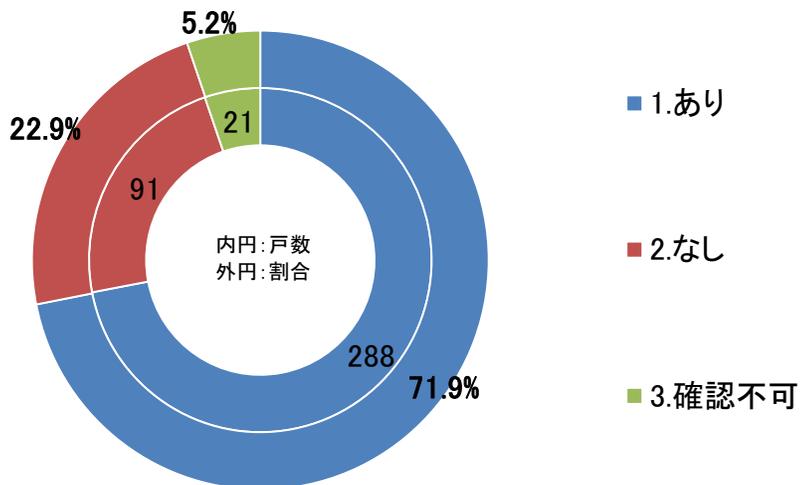
### 窓ガラスの有無

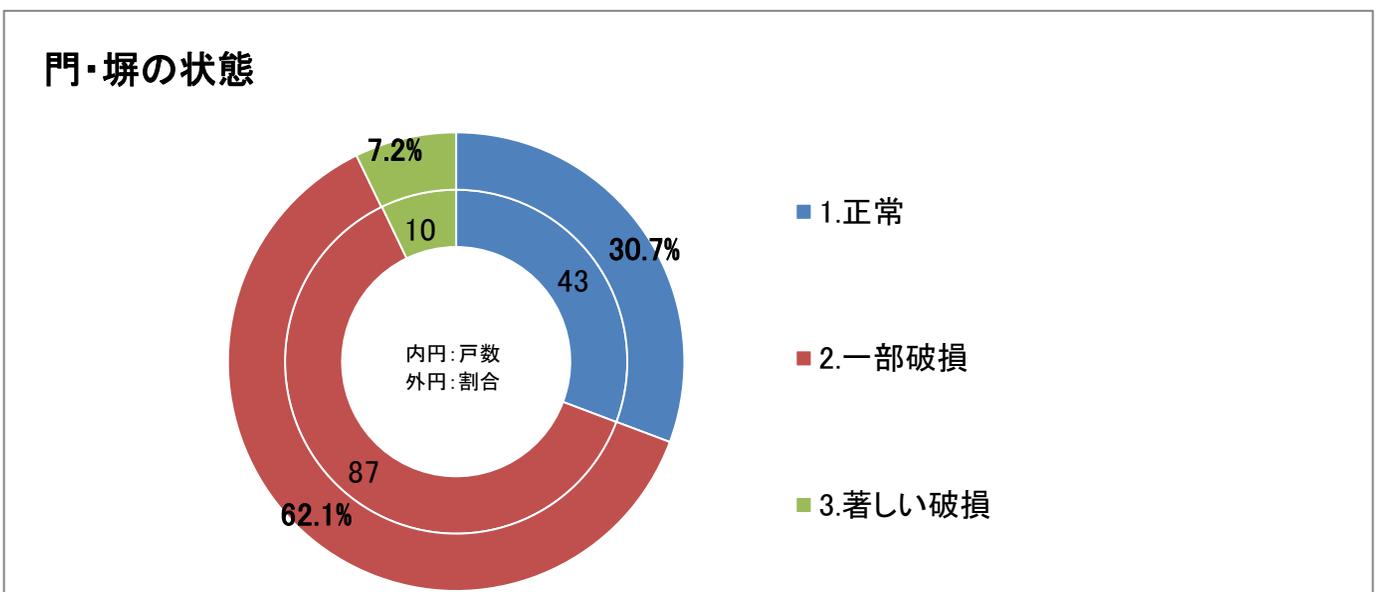
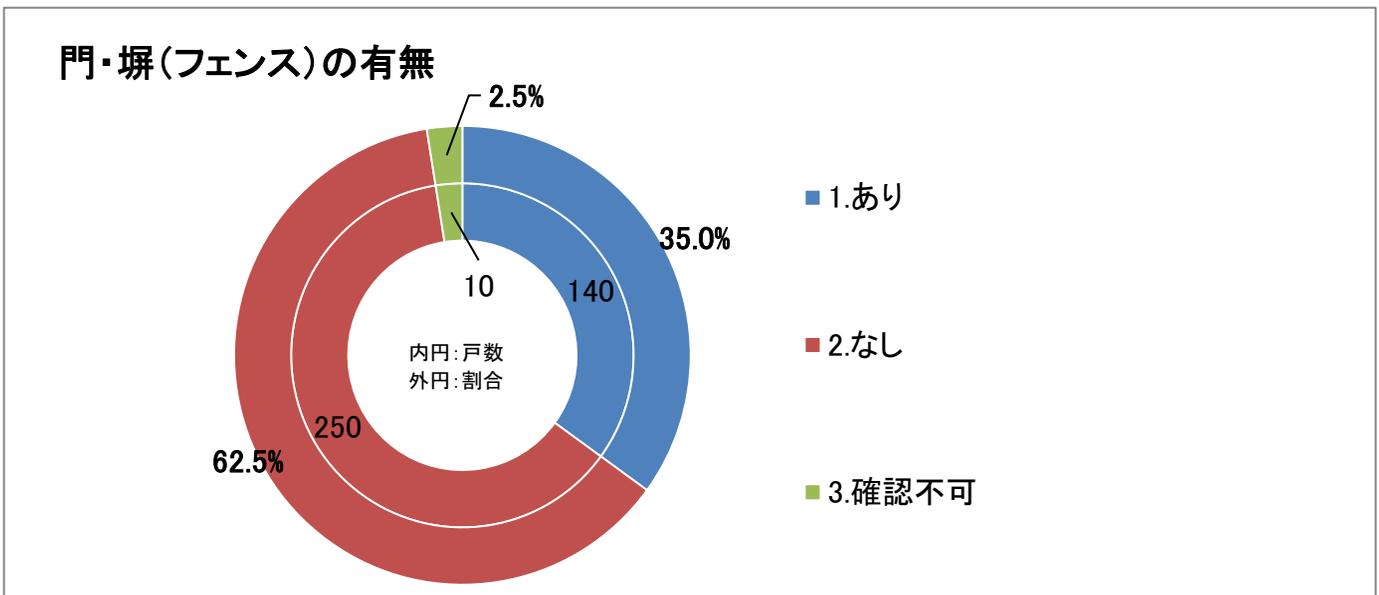
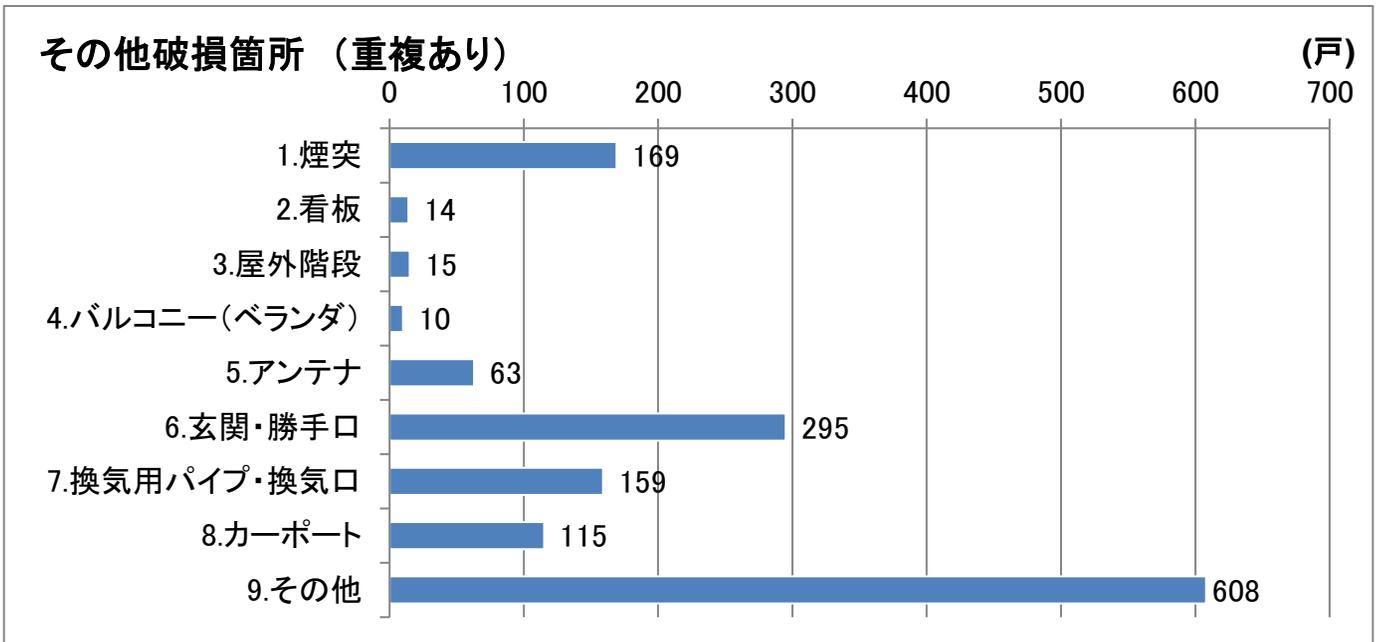


### 窓ガラスの状態(ありの場合)

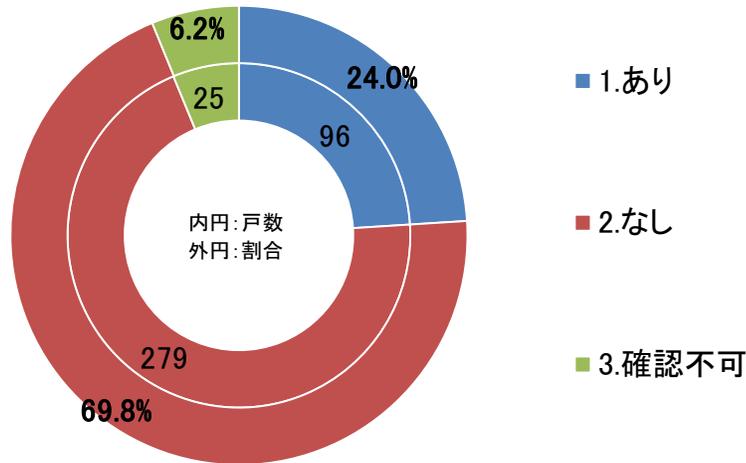


### その他破損箇所

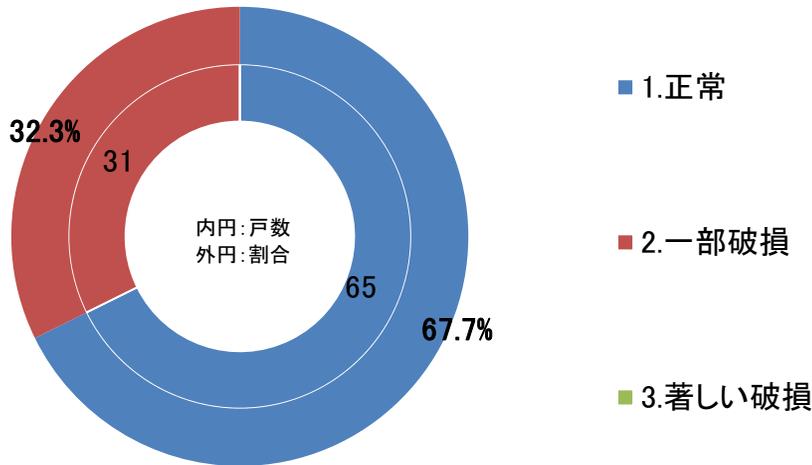




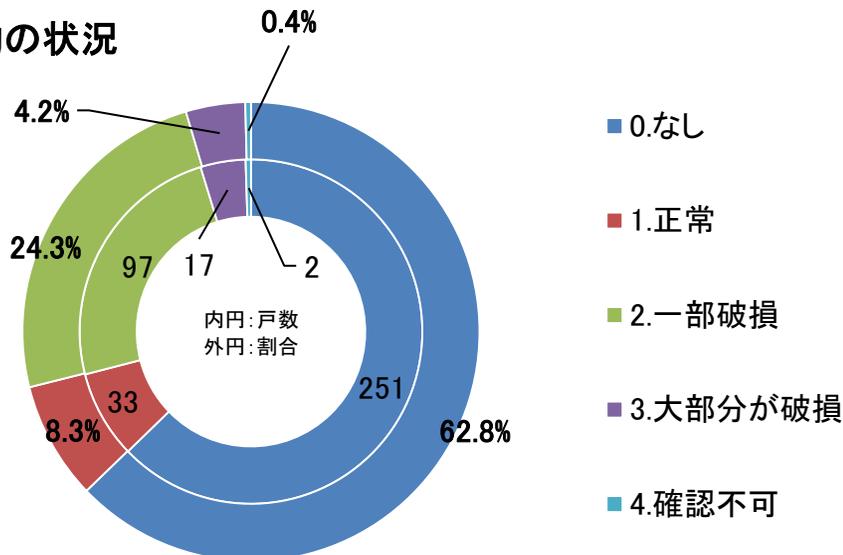
### 擁壁の有無



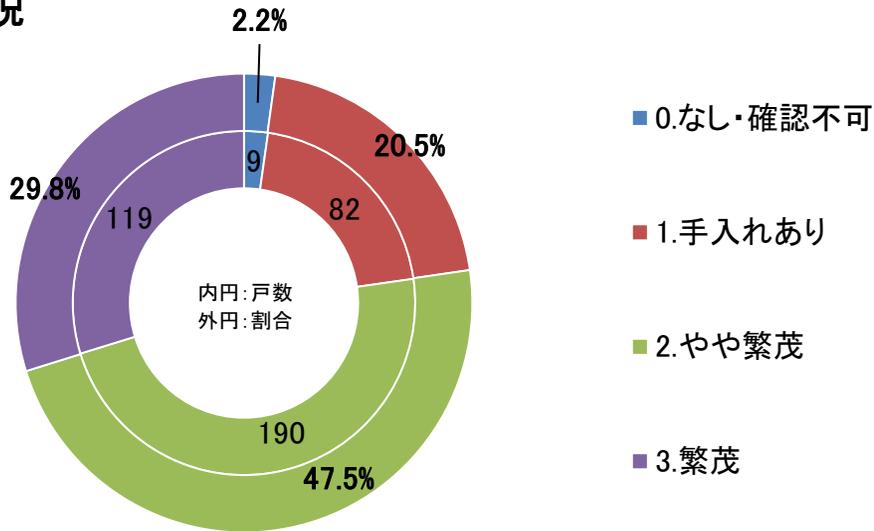
### 擁壁の状況



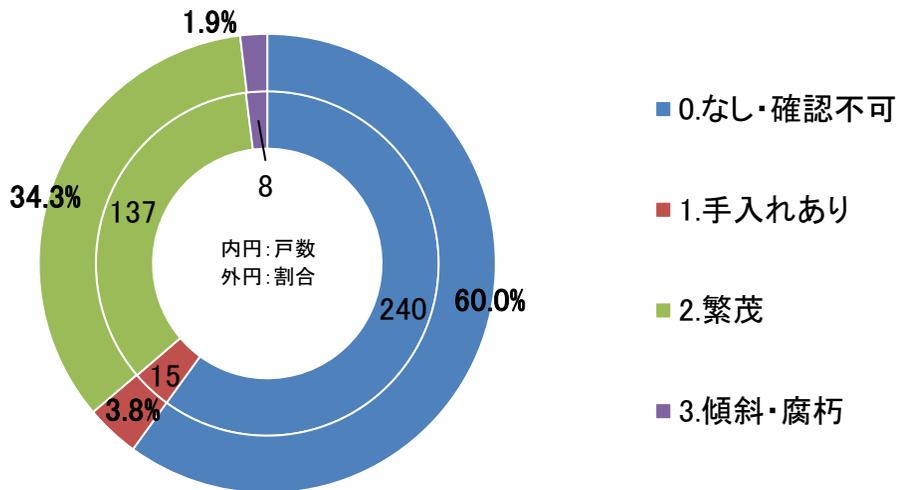
### 付属建物の状況



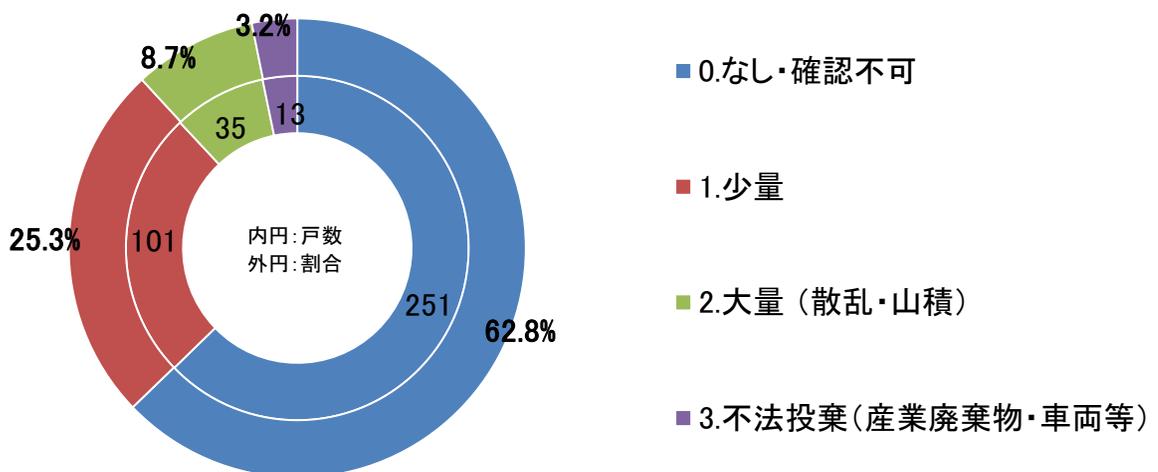
### 雑草の状況



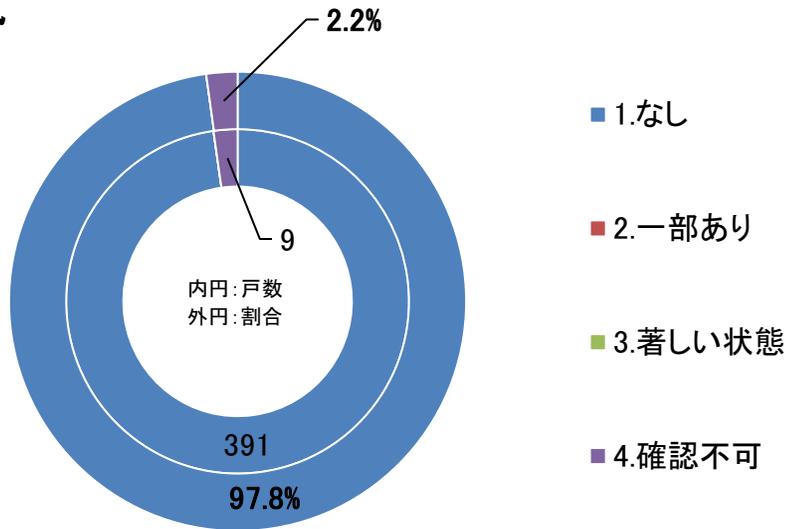
### 立木の状況



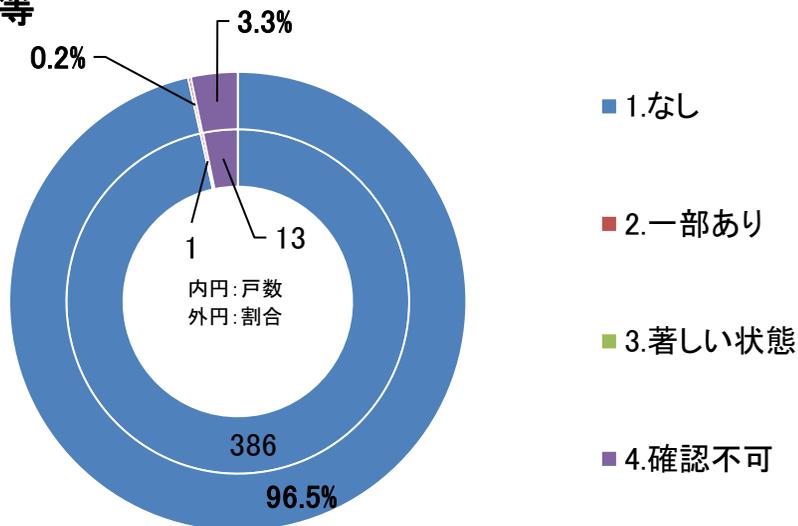
### ごみ・瓦礫・不法投棄の状況



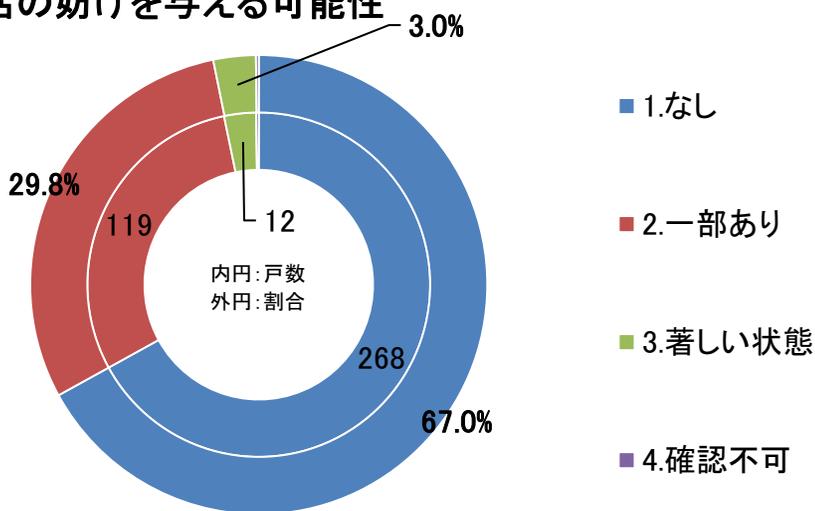
汚物・臭気



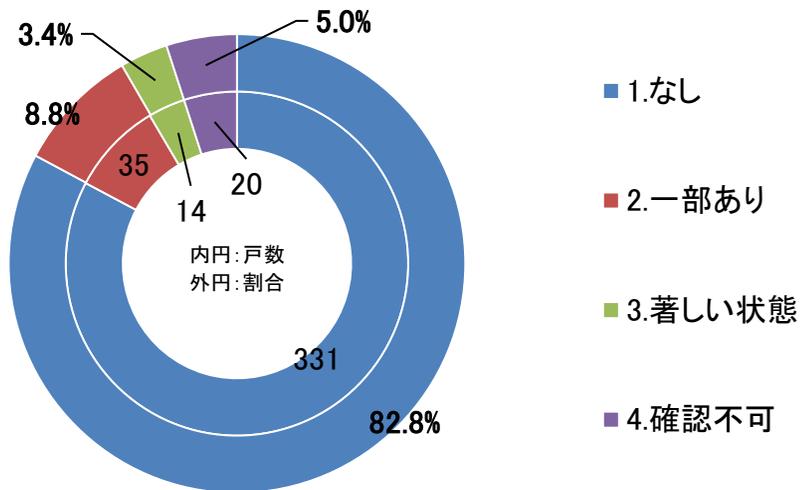
虫・小動物等



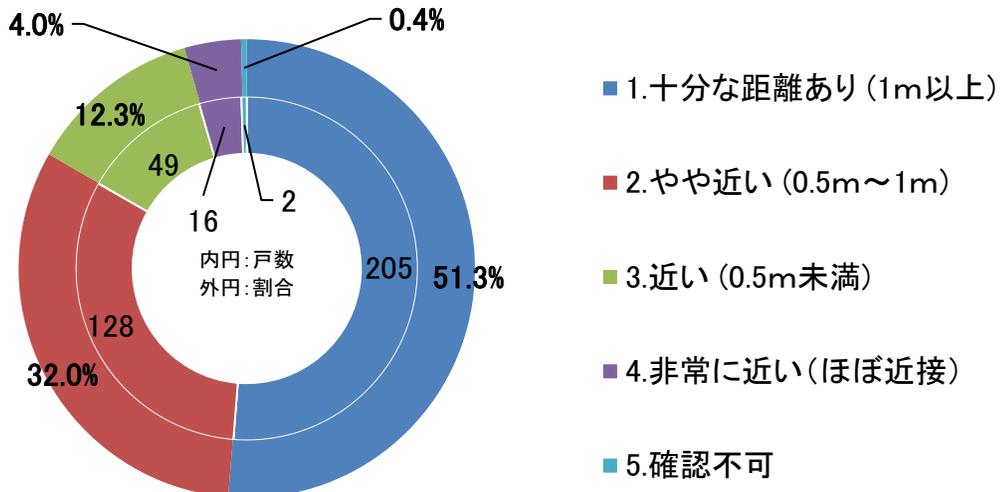
危害・生活の妨げを与える可能性



### 防犯・防火上問題となる箇所



### 隣地・道路への影響（建物との距離）



不良度判定表

1. 判定基準

評定区分		評定項目	評定内容	評点	測定点
1	敷地	門・塀（フェンス）の状況	1. 正常	0	
			2. 一部破損	20	
			3. 著しい破損	30	
			4. 確認不可	0	
		擁壁の状況	1. 正常	0	
			2. 一部破損	50	
			3. 著しい破損	100	
			4. 確認不可	0	
2	基礎構造	基礎	1. 基礎なし	10	
			2. 独立基礎：玉石	5	
			3. 連続基礎：布・ベタ・CB	0	
			4. 確認不可	0	
	防火上または避難上の構造の程度	外壁の構造	1. 遮断（防火・防水・防音）機能あり 通常材料	0	
			2. 遮断（防火・防水・防音）機能なし 仮設（粗悪）材料	5	
			3. 確認不可	0	
		仮設（粗悪）材料の壁面数	1. 1～2面	0	
			2. 3面以上	10	
			3. 確認不可	0	
		外壁の構造 2. の場合	1. 非可燃性材料	0	
			2. 可燃性材料（茅・ワラ等）	5	
	3. 確認不可		0		
	屋根・ふき材・軒の状況	屋根の構造	1. 正常	0	
			2. 一部に破損等あり（小修理を要する）	50	
			3. 著しい破損等あり（大修理を要する）	70	
			4. 著しい変形あり（大修理を要する）	100	
		屋根の状況	1. 正常	0	
			2. 一部に破損等あり（小修理を要する）	50	
			3. 著しい破損等あり（大修理を要する）	70	
			4. 著しい変形あり（大修理を要する）	100	
	軒・庇の状況	1. 正常	0		
		2. 一部に腐朽・破損あり（小修理を要する）	10		
		3. 全体的に腐朽・破損あり（大修理を要する）	15		
4. 崩壊・垂れ下りあり（大修理を要する）		20			
外壁・外装材の状況	外壁の状況	1. 正常	0		
		2. 一部に腐朽・破損あり（小修理を要する）	20		
		3. 下地の露出あり（大修理を要する）	30		
		4. 壁体貫通（穴）あり（大修理を要する）	50		
	建物の倒壊・傾き	1. 正常	0		
		2. 一部倒壊	100		
		3. 全体倒壊	150		
		4. 確認不可	0		
建物の傾き	建物の傾き	1. 正常	0		
		2. 一部に傾きあり	100		
		3. 全体的に傾きあり	150		
		4. 確認不可	0		
	その他破損箇所	窓ガラスの状況	1. 正常	0	
			2. 一部破損	10	
			3. 著しい破損	50	
			4. 確認不可	0	
付属建物		1. 正常	0		
		2. 一部破損	10		
		3. 大部分が破損	30		
		4. 確認不可	0		
付属設備（破損・脱落・腐食・傾斜・ひび割れ等）	1. 煙突	5			
	2. 看板	5			
	3. 屋外階段	5			
	4. バルコニー（ベランダ）	5			
	5. アンテナ	5			
	6. 玄関・勝手口	5			
	7. 換気用パイプ 換気口	5			
	8. カーポート	5			
	9. その他	5			

合計	
----	--

2. 不良度のランク

ランク	判定内容	各ランク最大点	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能	4	0～4
B	管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない	69	5～69
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある	149	70～149
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	—	150～

# 建物等ご利用実態アンケート票

管理番号：

本町の空家等対策を進めていくにあたり、今後、所有者の皆様、建物の管理や利活用に関するご連絡をさせていただく場合があります。差し支えなければ、下記にご連絡先をご記入ください。

ふりがな	<input style="width: 80%;" type="text"/>
お名前	<input style="width: 80%;" type="text"/>
現在のご住所	<input style="width: 80%;" type="text"/>
電話番号	<input style="width: 80%;" type="text"/>
メール アドレス	<input style="width: 80%;" type="text"/>

## 【調査のご記入にあたってのお願い】

- ・回答は、あてはまる番号に○印をつけ、必要に応じ、ことばや数字をご記入ください。
- ・「その他」に○印をつけられた方は、（ ）内に具体的内容をご記入ください。

**【本アンケートは、下記の所在地の建物についてお答えください。】**

お問い合わせ建物の住所: ○○町 ○○丁目○-○

## 建物の所有状況について

**問1** 上記の問い合わせ住所にある、この建物をご存知ですか。（○は1つ）

- |                |          |
|----------------|----------|
| 1. 知っている       | → 問2へ    |
| 2. 不明又は心当たりがない | → 調査終了です |

問1で「2」を選択された方は、調査終了です。  
本調査票を返信用封筒に入れ、郵便ポストに投函してください。

**問2** 本アンケートの回答者は、次のうちどなたですか。（○は1つ）

1. 建物所有者本人
2. 建物所有者の関係者（家族・親族・相続人・土地の所有者・納税管理人等）
3. その他（  ）

**問3** この建物の現在の状況をお答えください。（○は1つ）

- |                          |              |
|--------------------------|--------------|
| 1. 使用していない（空き家となっている）    | → 問4へお進みください |
| 2. 居住、または倉庫や物置等で使用している   | → 調査終了です     |
| 3. 売り出し物件(売買物件)として使用している | → 調査終了です     |
| 4. 貸し出し物件(賃貸物件)として使用している | → 調査終了です     |
| 5. 一定の期間だけ使用している。        | → 調査終了です     |
| 6. 譲渡した                  | → 調査終了です     |
| 7. 解体した                  | → 調査終了です     |

問3で「2」～「7」を選択された方は、調査終了です。  
本調査票を返信用封筒に入れ、郵便ポストに投函してください。

## 建物の所有者について

**問4** この建物の所有者の住所をお答えください。（〇は1つ）  
江差町外にお住まいの方は、市区町村名までご記入ください。

1. 江差町内
2. 江差町外の北海道内 ( )
3. 北海道外 ( )

**問5** この建物の所有者の年齢をお答えください。（〇は1つ）

- |           |           |
|-----------|-----------|
| 1. 30歳代以下 | 5. 70歳代   |
| 2. 40歳代   | 6. 80歳代   |
| 3. 50歳代   | 7. 90歳代以上 |
| 4. 60歳代   |           |

## 建物の使用状況について

**問6** この建物の建築時期はいつ頃ですか。（〇は1つ）

1. 昭和45年以前
2. 昭和46年～昭和56年5月
3. 昭和56年6月～平成5年
4. 平成6年～平成15年
5. 平成16年～平成25年
6. 平成26年以降
7. わからない

**問7** この建物は空き家となってから、どのくらい経過していますか。  
（〇は1つ）

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

**問8** この建物が空き家となった理由・きっかけは何ですか。（〇は1つ）

1. 別の住居に転居したため
2. 住んでいた人が亡くなったため
3. 住んでいた人が施設入所、長期入院したため
4. 相続等で取得したが、入居していないため
5. 賃借人等の入居者が退去したため
6. その他 ( )

**問9** この建物は、現在どのような状態ですか。（〇は1つ）

1. 老朽化や破損はなく、現在でも住める
2. 部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める
3. 全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない
4. わからない

## 建物の管理について

**問10** 空き家及び敷地の維持管理を定期的に行っていますか？

どちらかに〇を付けてください。

1. 行っている →問12へお進みください(問11の回答は不要です)
2. 行っていない →問11へお進みください(問12～問14の回答は不要です)

**問11** 建物を管理していない理由は何ですか。

(あてはまるもの全てに〇)

1. 建物を利用する予定がないため
2. 解体の予定があるため
3. 遠方に住んでいて、維持管理ができないため
4. 高齢化、体調不良等の理由から、維持管理したくてもできないため
5. 費用の問題で維持管理できないため
6. 相続、権利者等が複数人いて、維持管理が困難であるため
7. 管理の方法がわからないため
8. その他 ( )

→回答後は問15へお進みください

**問12** この建物の管理は、主にどなたが行っていますか。（〇は1つ）

1. 所有者
2. 所有者の家族・親族
3. 友人等の知り合い
4. 専門業者（管理会社、不動産会社など）
5. その他 ( )

**問13** この建物の管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。（〇は1つ）

1. ほぼ毎日
2. 週に1回程度
3. 月に1回～数回程度
4. 年に1回～数回程度
5. 数年に1回程度
6. 連絡があれば対応している

**問14** 建物の管理はどのようなことを行っていますか。

(あてはまるもの全てに○)

1. 郵便物の確認、整理
2. 防犯確認
3. 破損等の確認
4. 敷地内の草取り、清掃
5. 建物の換気、清掃
6. 除雪、雪下ろし
7. その他 ( )

## 今後の活用について

**問15** 今後の利活用についてどのようにお考えですか。(あてはまるもの全てに○)

1. 自分で居住、または倉庫や物置等で使用する
2. 売却したい
3. 賃貸したい
4. 譲渡したい
5. 解体したい
6. 特に考えていない
7. その他 ( )

**問16** 今後の利活用を考える上で困っていることはありますか。

(あてはまるもの全てに○)

1. 解体したいが費用がない
2. 借り手・買い手が見つからない
3. 権利者問題(共有や相続問題等)が解決できず、利活用できない
4. 家財道具が置かれたままで片付けられない
5. 具体的な方法がわからない
6. 特に困っていない
7. その他 ( )

## 江差町への要望等について

**問17** 管理や利活用を進める上で、町にどのような対策や支援を期待しますか。

(あてはまるもの全てに○)

1. 所有する建物の現状と情報提供
2. 空き家の解体の助成
3. 空き家の修繕の助成
4. 買手又は借り手の紹介
5. 解体業者の紹介
6. 管理業者の紹介
7. 空き家に関する総合窓口・専門家の紹介
8. その他 ( )

## 「空き家情報バンク」制度について

**問18** 「空き家情報バンク」制度を知っていますか。(○は1つ)

1. 知っている
2. 名前は知っているが、詳しい内容は知らない
3. 知らない

**問19** 「空き家情報バンク」制度を利用したいと思いませんか？(○は1つ)

1. 利用したい
2. 興味がないので利用したくない
3. 既に利用している
4. わからない
5. その他 ( )

「江差町危険空き家解体費補助金」制度について

問20 「江差町危険空き家解体費補助金」制度を知っていますか。  
(○は1つ)

1. 知っている
2. 名前は知っているが、詳しい内容は知らない
3. 知らない

問21 「江差町危険空き家解体費補助金」を利用したいと思いませんか？  
(○は1つ)

1. 利用したい
2. 興味がないので利用したくない
3. 既に利用している
4. わからない
5. その他 ( )

問22 その他、本町の空き家対策についてご意見がありましたら、  
ご自由にご記入ください。

これでアンケートは終了です。ご協力ありがとうございました。

皆様が所有する空き家等の建物について相談等ございましたら、下記窓口までお気軽にお寄せください。

ご相談窓口 江差町役場 総務課  
お問合せ先 電話：0139-52-6711  
メール：soumu@town.hiyama-esashi.lg.jp

ご回答いただきました本調査票は、同封の返信用封筒に入れ、  
**令和7年12月19日までに**、郵便ポストに投函してください（切手は貼ってあります）。

## 江差町建物等ご利用実態アンケート 調査結果

### 1. 調査の概要

(1) 送付方法

郵便による送付／同封した返信用封筒にて郵送による回収

(2) 回収締切日

令和7（2025）年12月19日（金）

(3) 送付数

188 件

(4) 回収数

92 件

(5) 回収率

48.9 %

## 2. 調査の結果

### 【建物の所有状況について】

単一回答

問1	上記の間合わせ住所にある、この建物をご存知ですか。（○は1つ）
----	---------------------------------

9割以上の回答者が「知っている」と回答した。

項目	回答数	割合
知っている	87	94.6%
不明または心当たりがない	2	2.2%
無回答	3	3.2%
総数	92	100.0%

※問2以降は、問1の「知っている」及び「無回答」の計90件を対象とする。

単一回答

問2	本アンケートの回答者は、次のうちどなたですか。（○は1つ）
----	-------------------------------

「建物所有者本人」が58.9%と最も多く、次に多いのが「建物所有者の関係者（家族・親族・相続人等）」の31.1%となっている。

項目	回答数	割合
建物所有者本人	53	58.9%
建物所有者の関係者（家族・親族・相続人等）	28	31.1%
その他	5	5.6%
無回答	4	4.4%
総数	90	100.0%

※「その他」の主な内容  
「会社役員」、「前所有者」

単一回答

問3	この建物の現在の状況をお答えください。（○は1つ）
----	---------------------------

「使用していない（空き家となっている）」が47.8%と最も多く、次に多いのが「居住、または倉庫や物置等で使用している」の25.6%となっている。

項目	回答数	割合
使用していない（空き家となっている）	43	47.8%
居住、または倉庫や物置等で使用している	23	25.6%
売り出し物件(売買物件)として使用している	3	3.3%
貸し出し物件(賃貸物件)として使用している	4	4.4%
一定の期間だけ使用している。	6	6.7%
譲渡した	4	4.4%
解体した	1	1.1%
無回答	6	6.7%
総数	90	100.0%

※問4以降は、問3の「使用していない（空き家となっている）」及び「無回答」の計49件を対象とする。

**【建物の所有者について】**

単一回答

問4	この建物の所有者の住所をお答えください。（○は1つ） 江差町外にお住まいの方は、市区町村名までご記入ください。
----	--

「江差町外の北海道内」が42.9%と最も多く、道内市町村では札幌市、函館市が比較的多い。次に多いのが「江差町内」の30.6%である。

項目	回答数	割合
江差町内	15	30.6%
江差町外の北海道内	21	42.9%
北海道外	4	8.2%
無回答	9	18.3%
総数	49	100.0%

**【江差町外の北海道】**

項目	回答数	割合
札幌市	5	23.8%
函館市	4	19.0%
厚沢部町	2	9.5%
北斗市	2	9.5%
旭川市	1	4.8%
乙部町	1	4.8%
釧路市	1	4.8%
七飯町	1	4.8%
上ノ国町	1	4.8%
無回答	3	14.2%
総数	21	100.0%

**【北海道外】**

大阪府豊中市、富山県富山市

単一回答

問5 この建物の所有者の年齢をお答えください。(○は1つ)

空家等所有者の年齢については、「70歳代」の36.7%を頂点として「60歳代」以上の高齢者が多く、全体の6割以上を占めている。

項目	回答数	割合
30歳代以下	0	0.0%
40歳代	0	0.0%
50歳代	7	14.3%
60歳代	5	10.2%
70歳代	18	36.7%
80歳代	4	8.2%
90歳代以上	4	8.2%
無回答	11	22.4%
総数	49	100.0%

【建物の使用状況について】

単一回答

問6 この建物の建築時期はいつ頃ですか。(○は1つ)

「わからない」が34.7%と最も多く、「昭和45年以前」、及び「昭和46年～昭和56年5月」が合わせて50%以上を占めている。

項目	回答数	割合
昭和45年以前	11	22.4%
昭和46年～昭和56年5月	15	30.6%
昭和56年6月～平成5年	0	0.0%
平成6年～平成15年	2	4.1%
平成16年～平成25年	0	0.0%
平成26年以降	0	0.0%
わからない	17	34.7%
無回答	4	8.2%
総数	49	100.0%

単一回答

問7 この建物は空き家となってから、どのくらい経過していますか。(○は1つ)

「10年以上」が46.9%と最も多く、5年以上経過した空き家が全体の5割以上を占めている。

項目	回答数	割合
1年未満	0	0.0%
1年以上～3年未満	5	10.2%
3年以上～5年未満	7	14.3%
5年以上～10年未満	6	12.2%
10年以上	23	46.9%
わからない	3	6.1%
無回答	5	10.3%
総数	49	100.0%

単一回答

問8 この建物が空き家となった理由・きっかけは何ですか。(○は1つ)

「住んでいた人が亡くなった」が49.0%と最も多く、次に多いのが「賃借人等の入居者が退去したため」の12.2%、「別の住居に転居したため」の10.2%となっている。

項目	回答数	割合
別の住居に転居したため	5	10.0%
住んでいた人が亡くなったため	24	48.0%
住んでいた人が施設入所、長期入院したため	3	6.0%
相続等で取得したが、入居していないため	4	8.0%
賃借人等の入居者が退去したため	6	12.0%
その他	3	6.0%
無回答	5	10.0%
総数	50	100.0%

※「その他」の主な内容  
「商売ができなくなったため」

単一回答

問9 この建物は、現在どのような状態ですか。(○は1つ)

「全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない」が38.8%と最も多く、「部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める」の28.6%を含め、破損等のある建物が全体の6割以上を占めている。

項目	回答数	割合
老朽化や破損はなく、現在でも住める	3	6.1%
部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める	14	28.6%
全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない	19	38.8%
わからない	9	18.4%
無回答	4	8.1%
総数	49	100.0%

【建物の管理について】

単一回答

問10 空き家及び敷地の維持管理を定期的に行っていますか？  
どちらかに○を付けてください。

「行っていない」が44.9%で「行っている」とほぼ同数となった。

項目	回答数	割合
行っている	23	46.9%
行っていない	22	44.9%
無回答	4	8.2%
総数	49	100.0%

※ 「行っている」の23件 → 問12以降を回答  
「行っていない」及び「無回答」の26件 → 問11及び問15以降を回答

複数回答

問11 建物を管理していない理由は何ですか。（あてはまるもの全てに○）

問10で「行っていない」と回答した方（無回答含む）について、「遠方に住んでいて、維持管理ができないため」や、「建物を利用する予定がないため」、及び「高齢化、体調不良等の理由から、維持管理したくてもできないため」の回答が多かった。

項目	回答数	割合
建物を利用する予定がないため	10	38.5%
解体の予定があるため	0	0.0%
遠方に住んでいて、維持管理ができないため	11	42.3%
高齢化、体調不良等の理由から、維持管理したくてもできないため	9	34.6%
費用の問題で維持管理できないため	7	26.9%
相続、権利者等が複数人いて、維持管理が困難であるため	5	19.2%
管理の方法がわからないため	2	7.7%
その他	2	7.7%
無回答	5	19.2%
総数	51	196.1%

(n=26)

※「その他」の主な内容  
「隣の家なのでわからない」

単一回答

問12 この建物の管理は、主にどなたが行っていますか。（○は1つ）

問10で「行っている」と回答した方について、「所有者」、または「所有者の家族・親族」で建物の管理を行っていることが明らかとなった。

項目	回答数	割合
所有者	15	65.2%
所有者の家族・親族	7	30.4%
友人等の知り合い	1	4.4%
専門業者（管理会社、不動産会社など）	0	0.0%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
総数	23	100.0%

単一回答

問13 この建物の管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。(○は1つ)

問10で「行っている」と回答した方について、「年に1回～数回程度」が61.0%と最も多く、次に多いのが「月に1回～数回程度」の17.4%、「数年に1回程度」の13.0%となっている。

項目	回答数	割合
ほぼ毎日	1	4.3%
週に1回程度	1	4.3%
月に1回～数回程度	4	17.4%
年に1回～数回程度	14	61.0%
数年に1回程度	3	13.0%
連絡があれば対応している	0	0.0%
無回答	0	0.0%
総数	23	100.0%

複数回答

問14 建物の管理はどのようなことを行っていますか。  
(あてはまるもの全てに○)

問10で「行っている」と回答した方について、「敷地内の草取り、清掃」が87.0%と最も多く、次に多いのが「破損等の確認」の78.3%となった。

項目	回答数	割合
郵便物の確認、整理	8	34.8%
防犯確認	7	30.4%
破損等の確認	18	78.3%
敷地内の草取り、清掃	20	87.0%
建物の換気、清掃	9	39.1%
除雪、雪下ろし	5	21.7%
その他	1	4.3%
無回答	0	0.0%
総数	68	295.6%

(n=23)

※「その他」の主な内容  
「敷地の外側の草取り」

【今後の活用について】

複数回答

問15	今後の利活用についてどのようにお考えですか。 (あてはまるもの全てに○)
-----	---

「解体したい」が51.0%で最も多く、次に多いのが「売却したい」の32.7%であった。また、「特に考えていない」も12.2%であった。

項目	回答数	割合
自分で居住、または倉庫や物置等で使用する	1	2.0%
売却したい	16	32.7%
賃貸したい	3	6.1%
譲渡したい	6	12.2%
解体したい	25	51.0%
特に考えていない	6	12.2%
その他	4	8.2%
無回答	5	10.2%
総数	66	134.6%

(n=49)

※「その他」の主な内容  
「事業として利用」

複数回答

問16	今後の利活用を考える上で困っていることはありますか。 (あてはまるもの全てに○)
-----	---

「解体したいが費用がない」が38.8%と最も多く、次に多いのが「家財道具が置かれたままで片付けられない」の28.6%、「借り手・買い手が見つからない」の22.4%であった。

項目	回答数	割合
解体したいが費用がない	19	38.8%
借り手・買い手が見つからない	11	22.4%
権利者問題（共有や相続問題等）が解決できず、利活用できない	6	12.2%
家財道具が置かれたままで片付けられない	14	28.6%
具体的な方法がわからない	6	12.2%
特に困っていない	8	16.3%
その他	5	10.2%
無回答	5	10.2%
総数	74	150.9%

(n=49)

※「その他」の主な内容  
「解体後の税金の支払額について確認したい」  
「町が活用してくれるならお任せしたい」  
「解体業者に見積りが高すぎる。」

【町への要望等について】

複数回答

問17	管理や利活用を進める上で、町にどのような対策や支援を期待しますか。 (あてはまるもの全てに○)
-----	--

「空き家の解体の助成」や「解体業者の紹介」といった建物の解体に関する支援が比較的多く、「買手又は借り手の紹介」といった既存空家等の利活用に関する情報提供を求める回答も多かった。

項目	回答数	割合
所有する建物の現状と情報提供	5	10.2%
空き家の解体の助成	25	51.0%
空き家の修繕の助成	3	6.1%
買手又は借り手の紹介	9	18.4%
解体業者の紹介	10	20.4%
管理業者の紹介	0	0.0%
空き家に関する総合窓口・専門家の紹介	4	8.2%
その他	5	10.2%
無回答	14	28.6%
総数	75	153.1%

(n=49)

※「その他」の主な内容  
「特にない」

【「空き家情報バンク」制度について】

単一回答

問18	「空き家情報バンク」制度を知っていますか。(○は1つ)
-----	-----------------------------

「知らない」が61.2%と最も多く、次に多いのが「名前は知っているが、詳しい内容は知らない」の18.4%となった。

項目	回答数	割合
知っている	3	6.1%
名前は知っているが、詳しい内容は知らない	9	18.4%
知らない	30	61.2%
無回答	7	14.3%
総数	49	100.0%

単一回答

問19	「空き家情報バンク」制度を利用したいと思えますか？（○は1つ）
-----	---------------------------------

「利用したい」が20.4%であるのに対し、「興味がないので利用したくない」が8.2%と比較的少数であった。一方で、「わからない」が53.1%と最も多かった。

項目	回答数	割合
利用したい	10	20.4%
興味がないので利用したくない	4	8.2%
既に利用している	0	0.0%
わからない	26	53.1%
その他	2	4.1%
無回答	7	14.2%
総数	49	100.0%

※「その他」の主な内容  
「制度を知れば利用も考える」

【「江差町危険空き家解体費補助金」制度について】

単一回答

問20	「江差町危険空き家解体費補助金」制度を知っていますか。 （○は1つ）
-----	---------------------------------------

「知らない」が51.0%と最も多く、次に多いのが「名前は知っているが、詳しい内容は知らない」の16.3%となった。

項目	回答数	割合
知っている	6	12.2%
名前は知っているが、詳しい内容は知らない	8	16.3%
知らない	25	51.0%
無回答	10	20.5%
総数	49	100.0%

単一回答

問21	「江差町危険空き家解体費補助金度」制度を利用したいと思いますか？ (○は1つ)
-----	--

「利用したい」が46.9%であるのに対し、「興味がないので利用したくない」が4.1%と比較的少数であった。一方で、「わからない」が22.4%であった。

項目	回答数	割合	
利用したい	23	46.9%	
興味がないので利用したくない	2	4.1%	
既に利用している	0	0.0%	
わからない	11	22.4%	
その他	2	4.1%	
	無回答	11	22.5%
	総数	49	100.0%

※「その他」の主な内容  
特になし

**【自由意見】**

自由記入

問22	その他、本町の空き家対策についてご意見がありましたら、ご自由にご記入下さい。
-----	--

**【建物の解体について】**

年金生活で解体費が無い
「江差町危険空き家解体補助金」を利用して解体する予定で考えたい。

**【建物の管理について】**

自然災害もご近所に迷惑をかけるのではと心配で眠れないことがある。
不法投棄に悩んでいる。
高齢者センターに草刈りや壊れたガラスの修理をしていただいた。
母の遺言で、母の死亡後最低1~2年自宅をそのままにして欲しい、その後売却や賃貸するのは好きにして良いと言っていた。

【建物・土地の処分について】

解体費補助金制度は知らなかった。自分が元気なうちに活用できるなら解体したい。

土地と家の権利は放棄したい。

「みんなの0円物件」サイトを利用して譲渡契約できた。

1階土台、柱、桁、梁（ひば材）の部材を誰か欲しい人にあげたい。

古い家だが欲しい方がいればあげたい。

【町への要望】

再利用が出来やすい町外の方が希望（住む、使う）しやすい取り組みが表面化してほしい。

空き家をほぼ無料での取引ができれば良い。

他の市町村のように空き家について情報バンクをSNSやネットで広めてリノベーションや移住などと絡めて進めてゆければいいのではと思う。

解体の助成補助のしくみを広めてもっと周知して欲しい。

建物の専門家が家の状態を見るべきだと思う。

以 上