

一関市空家等対策計画

平成28年10月



目 次

| | |
|---------------------------------|----|
| はじめに | 1 |
| 第1章 空家等の現状と課題 | |
| 1 空家等の現状 | 2 |
| 2 空家等の要因・背景 | 4 |
| 3 空家等の発生に伴う問題・課題 | 7 |
| 4 意向調査の結果 | 8 |
| 5 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行 | 10 |
| 第2章 計画の趣旨・概要 | |
| 1 計画の趣旨 | 12 |
| 2 計画の目的 | 12 |
| 3 計画の概要 | 12 |
| 第3章 計画の基本方針 | |
| 1 一関市の活力維持・向上を目指して、総合的に対策を推進する。 | 15 |
| 2 地域のまちづくりと連携しながら取り組む。 | 15 |
| 3 市民・地域・事業者・行政等が相互に連携して取り組む。 | 16 |
| 第4章 空家等対策の具体的な取り組み | |
| 1 取り組みの前提 | 17 |
| 2 取り組みの段階・方向性 | 17 |
| 3 取り組み内容 | 18 |
| （1）空家化の予防 | 18 |
| （2）活用・流通 | 19 |
| （3）適正管理 | 20 |
| （4）倒壊の予防・除却 | 22 |
| （5）跡地利用 | 22 |
| （6）特定空家等への対策について | 22 |
| 第5章 空家等対策の推進体制 | |
| 1 推進体制の整備 | 24 |
| 2 進捗管理と検証、計画の見直し | 25 |
| 参考資料 | |
| ○ 空家等対策の推進に関する特別措置法 | 27 |
| ○ 一関市空家等対策協議会条例 | 34 |
| ○ 一関市空家等対策協議会委員名簿 | 35 |
| ○ 一関市の人口の推移 | 36 |
| ○ 住宅に関する意向調査結果 | 37 |
| ○ 一関市空家等対策計画策定までの経過 | 39 |

はじめに

わが国では、近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、空家等が年々増加しています。平成25年度住宅土地統計調査(総務省)によると、全国の空家は約820万戸、空家率は13.5%となっており、岩手県では空家数が約76,300戸、空家率は13.8%、一関市では空家数6,340戸、空家率は13.2%となっています。

放置され管理不全の状態となった空家の増加は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じるとともに地域住民の生活環境にも影響を及ぼし、さらには地域コミュニティの活力低下の要因ともなります。

こうしたことを踏まえ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域振興に寄与することを目的として、平成26年11月、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布(平成27年5月全面施行)されました。

本市では、日常的に管理が行われていない空家について行政区長からの情報を基に、平成25年度から26年度にかけて現地調査を実施し、2,044件について、建物の外観の目視により危険度、緊急度の判定を行いました。

平成27年度からは、そのうち特に危険度、対応の緊急度が高いものや環境や衛生面などから周辺への影響が懸念される空家等、並びに小規模の修繕により再利用できる空家について、所有者の意向調査などの取り組みを進めています。

本市の人口は昭和30年をピークに減少が続いており、平成17年は135,722人(国勢調査)、平成22年は127,642人(同)となっています。今後も人口は減少を続け、平成27年10月に作成した「一関市人口ビジョン」では、現在の傾向がこのまま継続すれば、平成52年には75,056人になると推計しています。同ビジョンでは、人口減少に歯止めをかけるための施策を展開し、平成52年で8万6千人程度の人口を目指すことにしていますが、それでも人口は減少していくことになり、これに伴って、今後も空家は増加していくものと考えられます。

このため、空家化の予防、活用・流通の促進、適正管理、跡地利用といった視点からの取り組みを進め、安全安心な活力ある地域づくりの実現にむけて早急に取り組んでいかなければなりません。また、人口減少に歯止めをかけるため、若者の定住対策、市外からの移住・定住などの人口増加策と空家等対策を連動して取り組むことも必要です。さらに、国際リニアコライダー(ILC)の実現を見すえた新たなまちづくりも視野に入れ、空家や跡地を地域の資源として、市民協働で活用し循環させていく必要があります。

これらの対策を総合的に進めていくため、本計画を定めます。

第1章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 住宅数及び空家数

平成25年住宅・土地統計調査^(※)によると、全国の住宅総数は約6,063万戸で5年前の平成20年と比べ約305万戸(5.3%)増加しました。

その一方で空家数も約820万戸と5年前と比べ、約63万戸(8.3%)増加しています。空家率は13.5%と過去最高になり、その他住宅^(※)の空家率も5.3%にのぼっています。

同調査における岩手県の状況をみると、住宅総数が約55万2千戸、うち空家数は約7万6千戸で全国と同様に増加しており、空家率は13.8%、その他住宅の空家率は7.4%となっています。

当市においては、住宅総数が48,100戸、空家数が6,340戸にのぼり、空家率は13.2%、その他住宅の空家率は9.7%となっています。

平成25年住宅・土地統計調査の概要

| | 住宅総数(A) (戸) | (C=B/A) | | (E=D/A) | |
|-------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 住 宅 | | その他住宅(※) | |
| | | 空家数(B) (戸) | 空家率(C) (%) | 空家数(D) (戸) | 空家率(E) (%) |
| 全 国 | 60,628,600 | 8,195,600 | 13.5 | 3,183,600 | 5.3 |
| 岩手県内 | 552,100 | 76,300 | 13.8 | 41,000 | 7.4 |
| 一 関 市 | 48,100 | 6,340 | 13.2 | 4,650 | 9.7 |

※ 住宅・土地統計調査は、調査単位区内から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びに居住している世帯を対象とした調査です。

※ 住宅・土地統計調査における「その他住宅」とは「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅(別荘、残業で遅くなったときなど、ごくまれに使用する住宅、臨時的に使用する住宅)」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいいます。

(2) 空家調査の結果

本市では平成24年度、日常的に管理が行われていない空家について行政区長を通じ情報提供を求めたところ、2,361件の情報が寄せられました。

平成25年から26年にかけて、空家調査員を配置して現地調査を実施し、調査時点で実際に入居中であったものや、すでに更地になっていたものを除く2,044件について、建物の外観の目視により危険度、対応の緊急度の判定（A～D）を行いました。

(件)

| | 調査対象 | A判定 | B判定 | C判定 | D判定 | 計 |
|-----|-------|-----|-----|-----|-----|-------|
| 一 関 | 919 | 267 | 309 | 219 | 13 | 808 |
| 花 泉 | 307 | 15 | 95 | 130 | 6 | 246 |
| 大 東 | 353 | 69 | 61 | 165 | 5 | 300 |
| 千 厩 | 202 | 46 | 61 | 77 | 4 | 188 |
| 東 山 | 195 | 5 | 46 | 117 | 2 | 170 |
| 室 根 | 95 | 9 | 15 | 54 | 0 | 78 |
| 川 崎 | 89 | 0 | 31 | 39 | 0 | 70 |
| 藤 沢 | 201 | 19 | 46 | 117 | 2 | 184 |
| 計 | 2,361 | 430 | 664 | 918 | 32 | 2,044 |

<判定区分内容>

| 判定区分 | 区 分 の 内 容 |
|------|--|
| A | 小規模の修繕により再利用が可能（または修繕がほとんど必要ない。） |
| B | 管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない。 （多少の改修工事により再利用が可能） |
| C | 今すぐに倒壊の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。 （老朽化が著しい。） |
| D | 倒壊などの危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。 （解体が必要と思われる。） |

2 空家等の要因・背景

空家等が発生したり、空家状態が長期化したりする主な要因や背景は、平成25～26年度の調査結果や一般的な指摘事項から、以下のものなどが考えられます。

(1) 所有者に関する事項

- 高齢化・単身世帯化が進んでいる。
 - ・ 高齢者夫婦や高齢者の一人暮らしであり、将来にわたっての居住に関する見通しが立っていない。
- 活用や管理の方法がわからない。
 - ・ 相談先、依頼先がわからない。情報が不足している。
- 活用（他人に貸す、売却）する意向がない。
 - ・ 知らない人には貸したくない。貸したら返ってこないようで不安である。
 - ・ 物置にしている。別荘感覚で使っている。
 - ・ 仏壇やお墓がある。法事等で利用している。
 - ・ 愛着がある。先祖からの土地や建物を手放せない。
 - ・ 将来のために置いてある。
- 管理することが難しい。
 - ・ 空家と居住地が離れている。高齢で動けない。
 - ・ 管理費用がかかる。
- 管理する必要性を感じない。
 - ・ 相続などにより所有しているだけで、管理する必要性を感じない。
 - ・ 日常的に維持管理することまでは考えていない。
- 改修、除却費用を負担できない。
 - ・ 老朽化により改修費用がかかる。
 - ・ 高齢（年金生活など）に伴う経済的事情から費用負担できない。
- 所有者、連絡先が特定できない。
 - ・ 相続手続きが行われていない。相続放棄されている。
 - ・ 権利関係が複雑で相続者が多い。
 - ・ 連絡先が分からない。
- どうしたらよいか判断ができない。

(2) 地域に関する事項

- 所有者に働きかけることが難しい。
 - ・ 個人情報への取扱いの関係などから所有者との連絡が難しい。
 - ・ 近所づきあいのこともあり問題にしにくい。
- 対応方法がわからない。
 - ・ 地域として、どこまでやっていいのか判断ができない。
 - ・ 集会所等として活用したいと思っても方法がわからない
 - ・ 地域として、どこに相談すればよいかわからない。

(3) 市場に関する事項

- 情報が不足している。
 - ・ どこに、どのような物件があるかわからない。
 - ・ 価格の妥当性がわからない。
 - ・ 依頼する業者（取引、改修、管理など）がわからない。
- 需給マッチングの問題がある。
 - ・ 規模、間取り、立地環境、駐車スペース、水道の供給、水洗化設備等の不備など。
 - ・ 学校や職場、医療機関、商店までの距離が遠い。
 - ・ 冬期間の降雪などにより、維持管理のための時間や労力、費用がかかる。
- 改修の問題がある。
 - ・ リフォームの費用が高い。
 - ・ 耐震改修する必要がある、費用が追加になる。

(4) 法制度に関する事項

- 建築基準法上、再建築等が困難である。
 - ・ 接道要件、敷地と道路の境界線、遡及適用などの制約から、再建築、増築、大規模修繕等が困難である。
- 住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）により除却が進まない。
 - ・ 空家を除却し空地にすると、住宅用地特例が適用除外となり、土地に対する固定資産税が高くなるため除却が進まない。

○ 農地取得に制限がある。

- ・ 市内には農地とセットになった物件が多くあるが、農地取得には制限がある。

<参考>

■建築基準法上の規制について

① 接道要件に関する規定

建築基準法では、建築物の敷地は道路に2m以上接していなければならないとされています。

また、都市計画区域内においては、道路の幅員は原則として4m以上必要とされています。

② 敷地と道路の境界線に関する規定

建築基準法では、幅員が4m未満の場合、敷地と道路の境界線を道路の中心線から2m離れたところとみなすことから、それにより従来より敷地が狭くなる場合があります。

③ 遡及適用に関する規定

建築基準法の施行以前または改正前に建てられた建物に増築や大規模改修を行おうとする場合、幾つかの規定を除き、現行法の規定に適合させなければならないと規定されています。

■固定資産税の住宅用地特例

| 住宅用地の区分 | 住宅用地区分の範囲 | 特例率 |
|---------|---|-------|
| | | 固定資産税 |
| 小規模住宅用地 | 面積が200㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分) | 1 / 6 |
| 一般住宅用地 | 小規模住宅用地以外の住宅用地 | 1 / 3 |

※ アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。

※ 併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

■農地法上に規制について

農地の権利取得に際しては、取得後の経営面積が、都府県では原則50a以上なければならないとされています。

なお、地域の実情を踏まえ、省令に基づき農業委員会が下限面積を引き下げることが可能です。

3 空家等の発生に伴う問題・課題

(1) 防災・防火上の不安

- 近所の空家等が放置状態になっていると、防災・防火上とても不安を感じる。
- 著しく老朽化していることにより、倒壊などの事故が懸念される。

(2) 周辺の生活環境の悪化

- 敷地に雑草が生え、動物や害虫のすみかになって、隣近所に被害をもたらす。
- 立木が繁殖し、敷地外まで伸び出している。
- 敷地内にゴミが不法投棄される。

(3) 景観の悪化

- 放置状態の空家があると、草木の繁茂などにより、まちの景観に悪影響を及ぼす。

(4) 地域コミュニティの希薄化

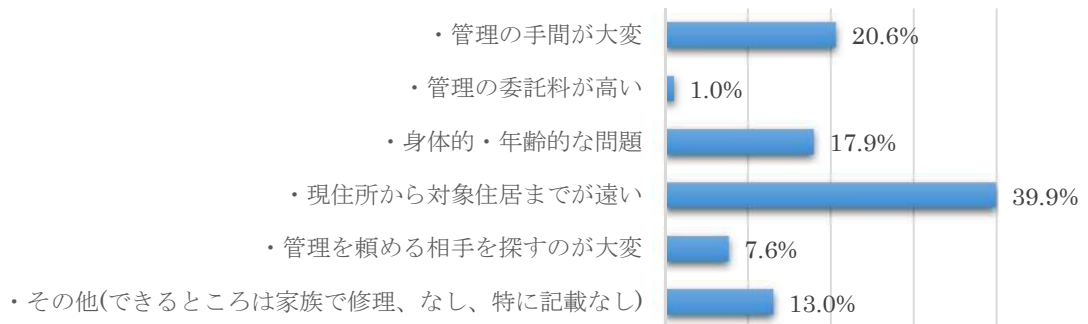
- 空家が間にあることにより、隣近所の付き合いが希薄になる、空家の近くを通らないなど、地域のコミュニティに悪影響を及ぼす。

4 意向調査の結果

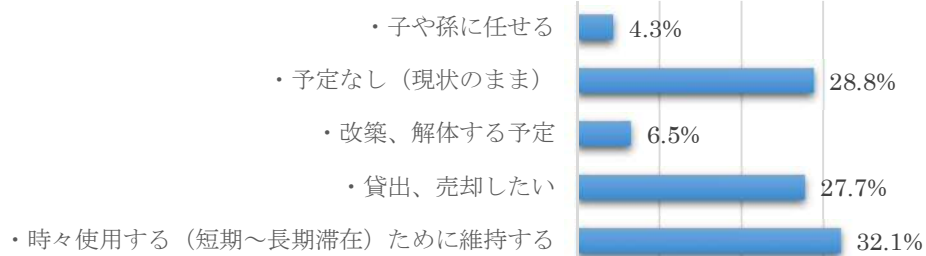
平成27年度から28年度にかけて実施した所有者等への意向調査の結果は以下のとおりです。

(1) 小規模の修繕により再利用が可能な空家等の所有者等への意向調査

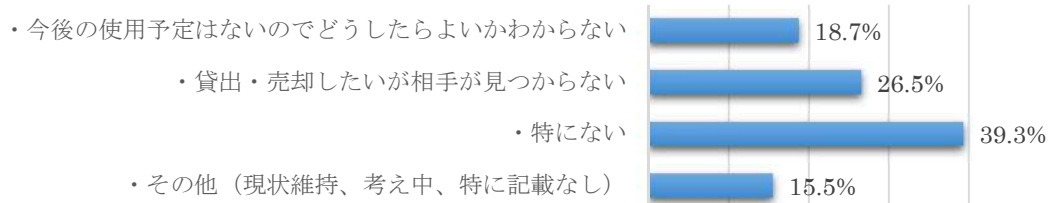
① 住宅の維持・管理について、お困りのことは何ですか？（複数回答可）



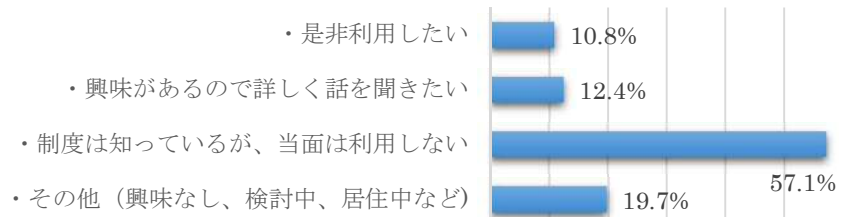
② 対象となる住宅の今後の活用等について、どのようにお考えですか。



③ 住宅の今後の利活用等について、お困りのことはありますか？（複数回答可）



④ 「空き家バンク」に興味はありますか。

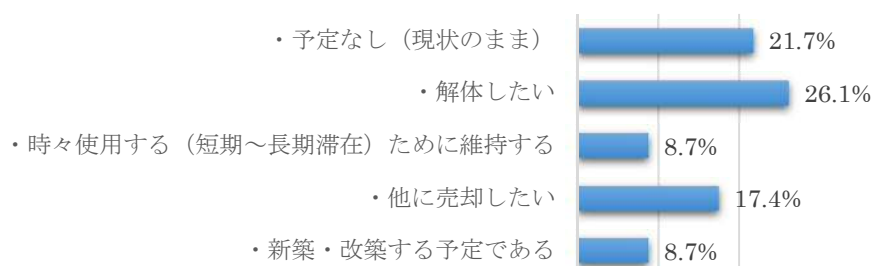


(2) 危険度・緊急度が高い、環境・衛生面から周辺への影響が懸念される
空家等の所有者等への意向調査

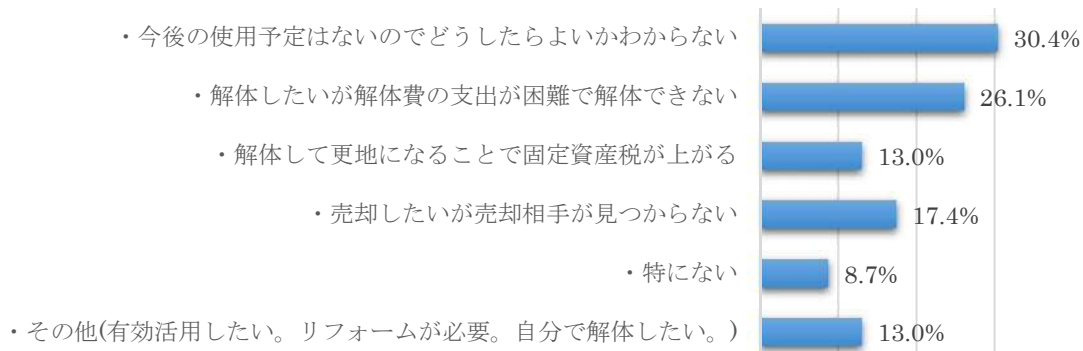
① 対象空家の維持・管理について、困っていることは何ですか。



② 対象空家の今後の対応について、どのようにお考えですか。



③ 対象空家の今後の対応について、困っていることはありますか。



5 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下、この計画において「法」と表記します。）の概要は、以下のとおりです。

（1）背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要である。（第1条）

（2）定義

① 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（第2条第1項）

② 「特定空家等」とは、以下の状態にある空家等をいう。（第2条第2項）

ア 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

ウ 適切な管理が行われないことにより 著しく景観を損なっている状態

エ その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

（3）施策の概要

① 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

○ 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定する。（第5条）

○ 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（第6条）し、協議会を設置することができる。（第7条）

○ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助に努める。（第8条）

② 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等の調査を行うことができる。
(第9条)
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用等が可能となった。(第10条)
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努める。
(第11条)

③ 空家等及びその跡地の活用

- 市町村は空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努める。(第13条)

④ 特定空家等に対する措置

- 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能となった。(第14条)

⑤ 財政上の措置及び税制上の措置等

- 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策の円滑な実施のため、空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずる。(第15条第1項)。
- このほか、必要な税制上の措置等を講ずる。(第15条第2項)

第2章 計画の趣旨・概要

1 計画の趣旨

- ① 法第6条の規定に基づき、市内の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家化の予防、空家の活用・流通の促進、適正管理、除却・跡地利用に関する基本的な方針を定めるものです。
- ② 一関市総合計画並びに各種計画との整合を図るものです。

2 計画の目的

- ① 法の趣旨を尊重し、空家等対策における所有者等と市について、それぞれの責務を明らかにします。
- ② 予防から跡地利用までを視野に入れた各種対策を計画的かつ総合的に展開し、地域の活力の維持・向上に資します。
- ③ 空家等の増加に伴い発生する防災、衛生、景観等の問題を解決していくための基本的な方針を示します。

3 計画の概要

法第6条第2項に基づき空家等対策計画で定める9項目について、主な内容は以下のとおりとします。

(1) 計画の対象地区及び空家等の種類

① 計画の対象地区

空家調査の結果では市内全域に空家等が見られ、全市的な対応が必要と思われることから、本計画は市全域を対象とします。

② 空家等の定義（種類）

本計画における「空家等」の定義は、法第2条第1項の規定によるものとし、下記のとおりとします。

- 建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※ 「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないなどが一つの基準として示されています。

③ 特定空家等の定義

本計画における、特定空家等の定義は、法第2条第2項の規定によるものとし、下記のとおりとします。

- ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- エ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等

（2）計画の期間

本計画の期間は、上位計画である一関市総合計画の前期基本計画が平成32年度までの期間となっていることも踏まえ、平成28年度から平成32年度までの5年間とします。

ただし、社会状況の変化等により必要に応じて適宜見直すこととします。

（3）調査結果の活用

本計画は、平成25年から26年にかけて実施した現地調査並びに平成27年度から行っている所有者等への意向調査の結果を基本として実施することとします。

(4) 所有者等による適切な管理の促進

空家等の対策は、第一義的には空家等の所有者が自らの責任によりの確に対応することを前提とします。

(5) 空家等の活用及び跡地の活用の促進

本市では、一関市に移住して生活したいと検討している方を対象に市内の空家等を紹介する「空き家バンク」に取り組んでいます。

空き家バンクの活用などにより、空家等の有効活用を促進するとともに、跡地の活用の促進についても検討します。

また、活用・流通促進のため、関係事業者団体、自治会等との連携を強めます。

(6) 特定空家等に対する措置

特定空家等に該当すると判断した空家等については、法に基づく適切な措置を図ります。

なお、特定空家等に該当するか否かの判断にあたっては、一関市空家等対策協議会の意見を踏まえながら、適切に対応します。

(7) 相談への対応

空家等に対する相談窓口を一つにし、個々の相談内容にあわせて、担当部署へ引き継ぐこととします。

(8) 対策の実施体制

空家等情報の提供、管理不全に関する通報、所有者からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確に対応できる体制の整備を図ります。

(9) 計画の進捗管理及び見直し

空家等対策に係る指標を設定し、その達成状況を公表するとともに、必要に応じ、計画を見直すこととします。

第3章 計画の基本方針

空家等が増加することにより、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる社会的問題が生じ、そのままでは地域コミュニティの希薄化や市全体の活力低下を招くということを市全体の共通認識として、本市における空家等の状況や全国的な取り組みも踏まえながら、次の3点を基本的な考え方として、各種の対策を検討し、取り組んでいくこととします。

1 一関市の活力維持・向上を目指して、総合的に対策を推進する。

少子高齢化や人口減少の進行により空家等は今後も増加すると想定されます。それに伴い、防災等、空家等に直接起因する問題、さらには地域におけるコミュニティの希薄化や活力低下も懸念されます。

こうした点を踏まえ、

- ① 空家等にしない<予防の推進>
- ② 空家等、跡地を地域の資源ととらえる<活用・流通の促進>
- ③ 所有者等による適正管理と管理がされずに放置された危険な空家等
に対応する<安全・安心の確保>

を3つの柱として、地域コミュニティの維持や活力の維持・向上を目指して総合的に対策を推進します。

2 地域のまちづくりと連携しながら取り組む。

現在、協働のまちづくりによる地域コミュニティの維持や地域の活性化を図るさまざまな取り組みが進められています。

これまで大切に守り育てられてきた地域の歴史や景観を次世代に残していくためにも、行政区長や自治会等との連携を深めながら、地域の将来を見据えた空家等への対策を進めていくことが大切です。そのため、将来の地域の姿やあり方も見すえながら、空家等の発生の予防、活用、適正管理及び除却、跡地利用を適切に組み合わせ、対策を進めていきます。

さらには、魅力的なまちづくりを進めることにより、空家を未然に防ぐという観点から、まちづくりの取り組みと連携し対策を進めます。

また、平成27年10月に策定（平成28年3月改訂）した「一関市まち・ひと・し

ごと創生総合戦略」では、新しい人の流れをつくる取り組みとして「U I Jターナー者受け入れのため、経済的な支援や空き家の情報提供などを行い、移住定住を促進する。」とされていることから、こうした取り組みとも連携し対策を進めます。

3 市民・地域・事業者・行政等が相互に連携して取り組む。

空家等対策はいまや地域社会の問題であり、地域社会全体による取り組みが必要となってきました。

このため、行政内部の関係部署の連携はもとより、市民や地域、建築、不動産などの関連事業者、さらにはNPO等の団体との連携体制を構築し、総合的に取り組みを進めます。

第4章 空家等対策の具体的な取り組み

1 取り組みの前提

法では「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」（第3条）と規定されています。

したがって、空家等の対策は、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することを前提とします。

2 取り組みの段階・方向性

空家等が発生し放置される要因やそこから生じる課題は一つに特定できるものではなく、居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。

空家等対策を実施していくためには、それぞれの段階に応じた効果的な対策が必要であることから、その方向性を示し、各種施策を検討・実施していきます。

また、空家等は今後も増加することが予想されることから、空家等の発生の予防にも力点を置きながら、対策を進めていきます。

取り組みの各段階と方向性

| 段 階 | | 方 向 性 |
|-----------|---|------------|
| ① 居住中 | ⇒ | 空家化の予防 |
| ② 空家化 | ⇒ | 活用の促進 |
| ③ 空家状態の継続 | ⇒ | 適正管理・活用の促進 |
| ④ 管理不全 | ⇒ | 管理不全状態の解消 |
| ⑤ 倒壊の恐れ | ⇒ | 倒壊の防止、除却 |
| ⑥ 跡地活用 | ⇒ | 跡地利用の誘導・促進 |

3 取り組みの内容

(1) 空家化の予防

空家等となる要因は所有者等の個人的な事情によるところが大きいものの、住宅は人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点であり、豊かな地域社会を形成する重要な要素であることを踏まえながら、住宅建築さらには居住中の段階から、将来空家等とならないよう、以下の取り組みを進めます。

① 市民意識の醸成・啓発

- 市広報、市ホームページ等の多様な媒体により、市民への空家等に関する情報発信、周知、啓発を行い、空家等をつくらない市民意識の醸成を図ります。
- 地域の中で空家等を発生させないため、住宅改修や相続対策などについて学ぶことのできる機会を設けるなど、周知・啓発に努めます。
- 早期に遺産分割などの協議を行い、所有者等の特定さらには相続登記が行われるよう周知を行います。

※ 相続放棄、限定承認の期限は、自分が相続人となったことを知った日から3か月以内となっています。

② 住宅ストックの良質化の推進

- 新築時に、長く住み続けられる、住み継ぐことのできる良質な住宅の普及を図ります。
- 既存の住宅についても、所有者等による耐震化やリフォームにより、質の向上が図られるよう啓発に努めます。

③ 良好な住環境の保全・形成の推進

- 道路が狭い地域においては、法的または敷地規模等の物理的制約により増築や再建築が難しいことから、これらの対策と連携し取り組みを進めます。

④ 相談体制の確立

- 関係団体と連携し、相続や登記、活用などについての相談体制の確立に

努めます。

- 高齢者世帯、単身高齢者世帯等については、早い段階で、相続や登記、成年後見・任意後見制度の活用などについての相談ができるよう関係団体との連携を図ります。

<参考>

■成年後見・任意後見制度について

成年後見制度は、成年者ではあるが判断能力の不十分な人（認知症を発症した高齢者、知的障害者、精神障害者等）を保護し、判断能力の程度など本人の事情に応じて、成年後見人等が本人を代理して契約などの法律行為を行ったり成年後見人等の同意を得ない不利益な法律行為を後から取り消したりする制度です。

成年後見制度には、裁判所の手続により後見人等を選任してもらう法定後見制度と、当事者間の契約によって後見人を選ぶ任意後見制度があります。

(法務省HP (<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji17.html>) を参考。)

⑤ 所有者等への情報提供

- 当面の活用予定がない空家等の所有者等に対して、将来の活用等に向けて、適正管理、活用に関する情報提供を行います。

(2) 活用・流通

空家等の適正管理とあわせて、活用や建替えを含めた流通を促すため、以下の取り組みを進めます。

① 活用・流通のための環境整備

- 小規模な修繕により再利用が可能な住宅の所有者等への意向調査を行うとともに、空き家バンクなどの活用に向けた情報を提供します。
- 空家等の所有者等、借家希望者等などからの相談に対応する窓口を設置します。また、関係団体と連携し、空家等の活用に関して必要に応じて法律や相続など専門的な立場からアドバイスが行える体制の整備に努めます。
- 居住者がいなくなった後も日常的な維持管理を継続し、住宅の質を維持するよう所有者等に促します。
- 再利用可能な空家等の情報を収集、整理し、利活用のマッチングが促進されるよう、情報の共有化を進めます。
- 空家等を地域のコミュニケーションの場として活用するなど、地域としての活用についても検討を進めます。

- 金融機関などとの連携による資金調達等の取り組みや中古住宅の取得、リフォーム支援など中古住宅市場の活性化を図る取り組みについて検討を進めます。
- 空家等の活用にあたり、空家等に付随した農地や空家に残る家財等の処理のあり方についても研究していきます。
- 空家等の具体的な活用事例について市広報や市ホームページ等で紹介するなど、啓発に努めます。

② 地域等による空家等活用の支援（市内）

- 市内での住み替え、中古住宅の活用が促進されるよう、リフォーム補助など、経済的な支援の検討を進めます。
- 関係団体と連携し、空家等の仲介体制の整備に取り組みます。

③ 空き家バンクの活用（移住・定住）

- 再利用が可能な空家等の所有者等に対し、空き家バンク制度の周知をさらに進め、空き家バンクへの登録を働きかけます。
- 空き家バンクの登録物件について、市ホームページ等で広く情報の提供を図ります。
- 登録、利用、それぞれの相談について統一し対応できるよう体制を整備します。

（3）適正管理

管理が適切になされないまま放置された空家等は、建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災、防火、衛生などのさまざまな面において周辺環境への悪影響を生じさせることが懸念されます。本市においても、そうした管理不全な空家等に関する相談が近隣住民から寄せられています。

少子高齢化の進行やライフスタイルの多様化などから空家等の所有者等による管理が難しくなっていることに加え、地域コミュニティの希薄化により地域の目が行き届きにくくなってきており、こうした傾向は今後さらに強まることが予想されます。管理不全な空家等の対策を進めるため、所有者等や地域住民による自発的な管理をさらに促すとともに、現状の取り組みや課題を踏ま

え、対応の強化や体系化を図る以下の取り組みを進めます。

① 所有者等への啓発

- 空家等の所有者等に対し、市広報や市ホームページ等により適正管理についての啓発を行い、適正管理を促します。

② 情報の収集・管理・提供

- 行政区長、自治会等（民区、町内会、集落公民館などの組織。以下同じ。）との連携を図り、新たな空家等の発生やその状況等の把握に努めます。
- 空家等の情報については、地図情報システムと統合し、わかりやすく、活用しやすいデータ化を図ります。
- 空家等の情報について、個人情報の取り扱いに支障のない範囲で、必要に応じて自治会等への提供を行い、共有化を図ります。

③ 所有者等による適正管理の促進

- 管理不全の状態の空家等については、所有者等の把握に努め、文書等により、適正な管理を促します。
- 長期にわたり管理が行われていない空家等についても、所有者等に対して空家等の状況の確認を促します。
- 管理不全の空家等により、道路管理上の安全確保に支障が生じる場合は、道路管理者と協議の上、所有者等に状況の改善を求めます。
- 関係機関や自治会等の協力の下に、空家等に火災や犯罪の恐れがないかなど、日常的な空家等の状態の把握に努め、改善が必要な場合は、所有者等に対し対応を求めます。
- 草木の繁茂やそのことに起因する害虫の発生などが生じたり、戸や窓ガラスの破損等により小動物が出入りするなどの状態になった場合、所有者等に改善を求めます。

草木等については、定期的に手入れ、除草等を行うよう周知に努めます。

④ 地域での空家等管理の検討

- 自治会等が所有者等からの依頼により空家等の管理を行うなど、地域で空家等の管理を行うことについて検討を進めます。

⑤ 管理業者・団体の確保

- 空家等の管理を行っている、または行うことが可能な業者・団体の把握に努めます。

(4) 倒壊の予防・除却

管理不全状態が一定程度以上進行し倒壊等の恐れがあるものについては、速やかな倒壊予防措置あるいは除却を促すことが必要であることから、以下の取り組みを行います。

- 所有者等に意向調査を行いつつ状況の改善を求め、管理者として適正な対策を講じるよう働きかけを行います。
- 除却を行うにあたり障害となっている問題等についての相談体制を整備します。
- 状況に応じて狭隘道路対策との連携や地域公園としての活用など、跡地利用を踏まえた支援について関係機関とともに検討を進めます。

(5) 跡地利用

除却だけを進めると空地が増加し、それらがそのまま放置されることにより、雑草の繁殖など別の問題が生じることが懸念されます。

このため、除却後の跡地を管理不十分な空地のまま放置させず、さらには良質な土地利用を促すため、以下の取り組みを行います。

- 道路が狭い、敷地が狭いなどの問題を抱える地域の対策について、関係機関と連携を図りながら取り組みを進めます。
- 自治会等による跡地活用について、所有者等との調整を行うしくみづくりについて検討を進めます。
- 空家再生等推進事業の活用についても検討を行います。
- 跡地に関する情報の提供を行うシステムづくりについて、検討を進めます。

(6) 特定空家等への対策について

特定空家等に対する措置については、特定空家等が市民の身体・生命・財産に影響を及ぼすことを避けるため、所有者等の自主的な対応を促すことを基本としながら、法に規定されている指導・助言、勧告、命令、行政代執行、略式代執行について最小限度の措置を慎重に選択し、必要な場合については適用を検討していきます。

① 立入検査の実施

- 特定空家等に該当するか否かの判断を行うにあたり、必要な限度において、市の職員または市が委任した者が当該空家等に立ち入って調査を行います。

※ 調査にあたっては、事前に所有者に対する通知を行いますが、所有者が確知できないなど所有者に対し通知することが困難である場合は、通知は要しないとされています。

② 特定空家等の判断

- 特定空家等に該当するか否かの判断については、客観的な基準の設定を検討し、それを基に空家等対策協議会の意見を踏まえて市長が行います。

③ 特定空家等に対する措置

- 特定空家等として指定された空家等に対しては、市長は法に基づき必要な措置を行います。

第5章 空家等対策の推進体制等

1 推進体制の整備

空家等対策を進めるためには、多様な主体の連携が重要であることから、以下により、包括的・体系的な体制の整備を検討します。

(1) 相談受付体制の整備

空家等に関する相談の内容は、空家等の所有者等自らによる今後の利活用に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民などからの相談まで幅広いものが想定されます。

市民の利便性の向上を図るとともに、適切な対応につなげるため、相談受付窓口を一本化するとともに、相談内容に応じて、専門部署に確実に引き継ぐ体制の整備を図ります。

(2) 組織の体系化

空家等情報の把握や相談、必要な措置など、それぞれの内容に応じて的確に対応できるよう、関係部署・機関が連携しながら対応していく組織体制の整備を図ります。

また、空家調査の結果については、地図情報システム（GIS）にデータを入力し、今後の空家等対策の推進及び進捗管理、検証に活用するものとします。

(3) 自治会等（民区、町内会、集落公民館などの組織）との連携

空家等対策は、市、所有者等のみならず地域全体での取り組みが重要であることから行政区長、自治会等との連携を強化しながら取り組みを進めます。

(4) 民間事業者との連携

空家等の適正な管理や流通の促進などを行うため、民間事業者と連携し取り組みを進めます。

2 進捗管理と検証、計画の見直し

(1) 重点目標、指標の設定

計画の着実な推進のため、重点的に取り組む課題（重点目標）を指定し、それぞれの課題について指標を設定し、検証を行いながら、効果的かつ効率的に取り組みを進めるとともに、その達成状況を毎年度公表します。

重点目標 1 **＝相談体制の充実＝**

市民・自治会等から寄せられる相談に対して、専門的な助言により、的確かつ迅速に対応できるよう相談体制を整備します。

- 指標 1 相談に連携して対応する団体数・・・・・・・・・・ 5 団体
- 指標 2 相談件数・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 120 件／年

重点目標 2 **＝実施体制の確立・整備＝**

空家等対策（空家化の予防、活用・流通、適正管理、倒壊の予防、除却、跡地利用）を総合的に進めるため、行政内部の組織体制を整備するとともに、所有者等からの依頼により空家等の管理や見守りを行う自治会等や、空家等の管理業務を行う民間事業者を確保するなど、実施体制を確立・整備します。

- 指標 3 空家等の管理等に取り組む自治会等の数・・・・・・・・ 5 団体
- 指標 4 空家等の管理等の契約が可能な事業者・団体数・10 団体

重点目標 3 **＝空き家バンクの活用＝**

空家等の活用を促進するため、空き家バンク制度の周知をさらに進め、空き家バンクの登録数・成約数を増やします。

- 指標 5 空き家バンク登録数・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20 件／年
- 指標 6 空き家バンク成約件数・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7 件／年

重点目標 4 **＝特定空家等への措置＝**

特定空家等と判断された空家等については、法に基づいて必要な措置を行います。

●指標 7 認定数に対する解決率・・・・・・・・・・・・・・・・・・90%

(2) 達成状況の検証等

指標の達成状況等について毎年度検証を行うとともに、一関市空家等対策協議会の意見を踏まえ、必要に応じ計画の見直しを行うこととします。

参考資料

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日

法律第127号

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、

情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施

行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の

猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨

及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

〔平成27年2月政令50号により、本文に係る部分は、平成27・2・26から、ただし書に係

る部分は、平成27・5・26から施行]

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○一関市空家等対策協議会条例

平成 28 年 3 月 17 日

条例第 10 号

(設置)

第 1 条 空家等に関する対策の推進を図るため、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 7 条第 1 項の規定に基づき、一関市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(協議事項)

第 2 条 協議会は、次に掲げる事項に関し協議を行う。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施に関すること。
- (3) その他協議会において必要な事項

(組織)

第 3 条 協議会は、市長及び委員 10 人以内をもって組織する。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 委員は、知識経験を有する者、市民及び市の職員のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

(任期)

第 4 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長の職務)

第 5 条 会長は、会務を総理する。

(会議)

第 6 条 協議会は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

(庶務)

第 7 条 協議会の庶務は、市民環境部生活環境課において処理する。

(委任)

第 8 条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

附 則

この条例は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

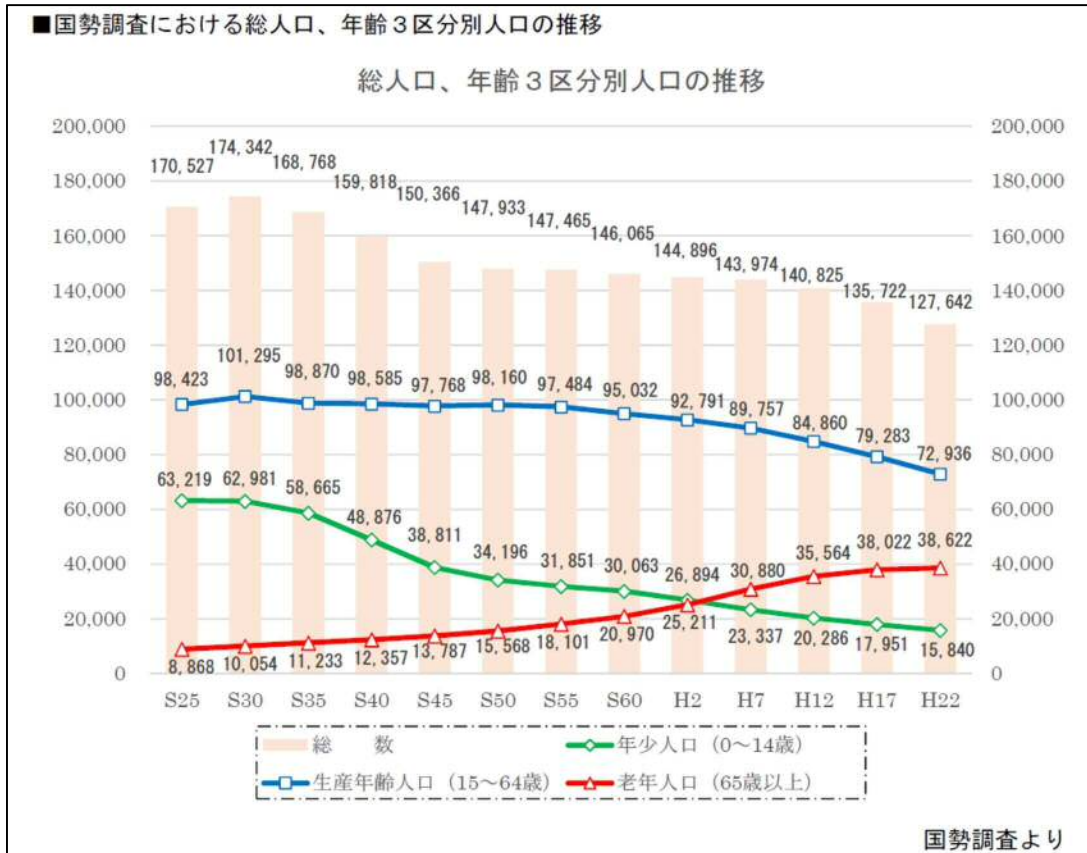
○一関市空家等対策協議会委員名簿

平成 28 年 7 月 7 日から平成 30 年 7 月 6 日まで

(敬称略)

| | 氏 名 | 備 考 | |
|----|-----------|--|-----|
| 1 | 勝 部 修 | 一関市長 | 会 長 |
| 2 | 千 葉 実 | 岩手県立大学研究・地域連携室特任准教授 | |
| 3 | 阿 部 え み 子 | 岩手県建築士会一関支部推薦 理事 (一関地域) | |
| 4 | 小 野 寺 規 夫 | 岩手県建設業協会千厩支部推薦 理事 (室根地域) | |
| 5 | 加 藤 勝 彦 | 岩手県司法書士会推薦 (千厩地域) | |
| 6 | 佐 藤 英 志 | 岩手県土地家屋調査士会推薦 理事 (一関地域) | |
| 7 | 佐 藤 親 幸 | 一関市民生児童委員連絡協議会推薦 山目地区民生児童委員協議会会長 (一関地域) | |
| 8 | 千 葉 久 美 | まちづくりスタッフバンク (大東地域) | |
| 9 | 辻 山 慶 治 | 一関地域区長会連絡協議会推薦 会長 (一関地域) | |
| 10 | 水 谷 み さ え | 岩手県宅地建物取引業協会一関支部推薦 (東山地域) | |
| 11 | 田 代 善 久 | 一関市副市長 | |

○一関市の人口の推移



○住宅に関する意向調査結果

◇対象：小規模な修繕により再利用が可能な空家等（430件）のうち平成28年8月末までに回答のあったもの 回答276件（64.2%）

- 1 対象となる住宅は、現在どのような状態になっていますか。

| | |
|-------------|---------------|
| (1) 居住 | [5 7] 20.6% |
| (2) 一時使用 | [9 0] 32.6% |
| (3) 倉庫、物置等 | [3 8] 13.8% |
| (4) 使用していない | [6 7] 24.3% |
| (5) その他 | [7] 2.5% |
| (6) 未回答 | [1 7] 6.2% |

- 2 対象となる住宅の維持・管理について、お困りのことは何ですか。（複数回答可）

| | |
|--------------------------------|---------------|
| (1) 管理の手間が大変 | [4 6] 20.6% |
| (2) 管理の委託料が高い | [2] 1.0% |
| (3) 身体的・年齢的な問題 | [4 0] 17.9% |
| (4) 現住所から対象住居までが遠い | [8 9] 39.9% |
| (5) 管理を頼める相手を探すのが大変 | [1 7] 7.6% |
| (6) その他（できる場所は家族で修理、なし、特に記載なし） | [2 9] 13.0% |

- 3 対象となる住宅の今後の活用等について、どのようにお考えですか。（複数回答可）

| | |
|----------------------------|---------------|
| (1) 時々使用する（短期～長期滞在）ために維持する | [5 9] 32.1% |
| (2) 【貸出、売却】したい | [5 1] 27.7% |
| (3) 改築、解体する予定 | [1 2] 6.5% |
| (4) 予定なし（現状のまま） | [5 3] 28.8% |
| (5) 子や孫に任せる | [8] 4.3% |
| (6) その他（記載なし） | [1] 0.5% |

- 4 対象となる住宅の今後の利活用等について、お困りのことはありますか。（複数回答可）

| | |
|---------------------------------|---------------|
| (1) 今後の使用予定はないのでどうしたらよいかわからない。 | [2 9] 18.7% |
| (2) 貸出・売却したいが相手が見つからない | [4 1] 26.5% |
| (3) 特になし | [6 1] 39.3% |
| (4) その他（現状維持、考え中、未登記で心配、特に記載なし） | [2 4] 15.5% |

- 5 一関市では、利用されていない空家を活用し、市外から移住していただく方に提供する

「空き家バンク」に取り組んでいます。この制度に興味はありますか。(複数回答可)

- | | | |
|--------------------------------|-----------|-------|
| (1) 是非利用したい | [2 7] | 10.8% |
| (2) 興味があるので詳しく話を聞きたい | [3 1] | 12.4% |
| (3) 制度は知っているが、当面は利用しない | [1 4 2] | 57.1% |
| (4) その他(興味なし、検討中、居住中、特に記載なしなど) | [4 9] | 19.7% |

◇対象：危険度・緊急度が高い、環境・衛生面から周辺への影響が懸念される空家等(65件)のうち所有者等が確認できた 31 件 回答 23 件 (74%)

1 対象空き家の維持・管理について、困っていることは何ですか。

- | | | |
|-----------------------|-------|-------|
| (1) 管理の手間が大変 | [3] | 13.0% |
| (2) 管理の委託料が高い | [0] | 0.0% |
| (3) 身体的・年齢的な問題 | [7] | 30.4% |
| (4) 現住所から対象家屋までの距離が長い | [8] | 34.8% |
| (5) 管理を頼める相手を探すのが大変 | [0] | 0.0% |
| (6) その他 | [2] | 8.7% |

2 対象空き家の今後の対応について、どのようにお考えですか。

- | | | |
|----------------------------|-------|-------|
| (1) 新築・改築する予定である | [2] | 8.7% |
| (2) 他に売却したい | [4] | 17.4% |
| (3) 時々使用する(短期～長期滞在)ために維持する | [2] | 8.7% |
| (4) 貸家として運用したい | [0] | 0% |
| (5) 解体したい | [6] | 26.1% |
| (6) 予定なし(現状のまま) | [5] | 21.7% |
| (7) 子や孫に任せる | [0] | 0% |
| (8) その他 | [0] | 0% |

3 対象空き家の今後の対応について、困っていることはありますか。

- | | | |
|-------------------------------|-------|-------|
| (1) 今後の使用予定はないのでどうしたらよいかわからない | [7] | 30.4% |
| (2) 解体したいが解体費の支出が困難で解体できない | [6] | 26.1% |
| (3) 解体して更地になることで固定資産税が上がる | [3] | 13.0% |
| (4) 売却したいが売却相手が見つからない | [4] | 17.4% |
| (5) 貸出したいが貸出相手が見つからない | [0] | 0% |
| (6) 特にない | [2] | 8.7% |
| (7) その他 | [3] | 13.0% |

○一関市空家等対策計画策定までの経過

| | | |
|----------------------|---------------------|--------------------------------------|
| 平成24年12月 ～平成25年3月 | 空家実態調査（基本調査） | 行政区長に依頼 |
| 平成25年5月 ～平成26年8月 | 空家実態調査 （詳細・補完調査） | 空家調査員による調査 |
| 平成25年6月3日 | 空家対策庁内連絡会議 | 空家実態調査について |
| 7月23日 | 空家対策庁内連絡会議 | 役割分担について |
| 平成27年3月11日 | 空家対策庁内連絡会議 | 空家実態調査結果について |
| 6月4日 | 空家対策庁内連絡会議 | 特措法の内容について 今後の対策の進め方、役割 分担について |
| 7月～8月 | 現地調査 | Dランク等65戸について、 職員による現地確認 |
| 8月～ | 所有者等への意向調査 | Dランク等のうち31戸 |
| 11月30日 | 空家等対策庁内連絡会議 | 計画策定について |
| 平成28年1月27日 | 空家等対策庁内連絡会議 | 空家等対策協議会について |
| 3月17日 | 一関市空家等対策協議会条 例制定 | 平成28年4月1日施行 |
| 3月～ | 所有者等への意向調査 | Aランクのうち320戸 |
| 6月28日 | 空家対策庁内連絡会議 | 計画（素案）について |
| 平成28年7月7日 | 第1回空家等対策協議会 | 委員の委嘱・任命 計画（素案）について |
| 7月22日 | 空家対策庁内連絡会議 | 重点目標、指標の設定につ いて |
| 7月27日 | 第2回空家等対策協議会 | 計画（第1次原案）について |
| 8月3日 | 空家対策庁内連絡会議 | 計画（第2次原案）について |
| 8月24日 ～9月16日 | パブリックコメント | 計画（第2次原案）について 意見の応募なし |
| 9月27日 | 空家対策庁内連絡会議 | 計画（第3次原案）について |
| 10月20日 | 第3回空家等対策協議会 | 計画（案）について |

一関市空家等対策計画

平成28年10月

発行 一関市

編集 一関市市民環境部生活環境課市民生活係

〒 021-8501 岩手県一関市竹山町7番2号

電話（代表）0191-21-2111

（直通）0191-21-8342

URL : <http://www.city.ichinoseki.iwate.jp>

E-mail : seikan@city.ichinoseki.iwate.jp
