

令和6年度第2回一関市空家等対策協議会 次 第

日 時 令和7年1月28日(火)
午後2時～午後3時30分
場 所 一関市役所3階特別会議室

1 開 会

2 あいさつ

3 報 告

- (1) 空家等相談の対応状況について・・・・・・・・・・ 【資料No.1】

4 協 議

- (1) 一関市空家等対策計画の改定について・・・・・・・・・・ 【資料No.2～4】

- (2) 管理不全空家等の認定基準について・・・・・・・・・・ 【資料No.5】

5 その他

6 閉 会

出席者名簿

◆ 一関市空家等対策協議会委員

任期:令和7年3月31日まで
(敬称略)

	氏名	ふりがな	備考	出欠
1	佐藤善仁	さとう よしひと	一関市長	会長 欠
2	桑原尚子	くわはら なおこ		委員 出
3	水谷みさえ	みずたに みさえ		委員 出
4	小野寺規夫	おのでら のりお		委員 出
5	加藤勝彦	かとう かつひこ		委員 出
6	高橋誠治	たかはし せいじ		委員 出
7	佐々木承子	ささき しょうこ		委員 出
8	宮崎健	みやざき けん		委員 欠
9	佐々木裕子	ささき ひろこ		委員 出
10	及川敏行	おいかわ としゆき		委員 出
11	菅原稔	すがわら みのる	一関市市民環境部長	委員 出

◆ 事務局ほか

	氏名	ふりがな	備考
1	宮野剛輔	みやの ごうすけ	市民環境部 生活環境課長
2	熊谷香織	くまがい かおり	市民環境部 生活環境課 市民生活係長
3	小野寺裕太郎	おのでら ゆうたろう	市民環境部 生活環境課 市民生活係 主任主事
4	佐藤晋一	さとう しんいち	市民環境部 生活環境課 市民生活係 空家調査員
5	小野寺和宏	おのでら かずひろ	まちづくり推進部 交流推進課 課長補佐
6	工藤瑞己	くどう みずき	まちづくり推進部 交流推進課 主事
7	本城秋良	ほんじょう あきよし	建設部 都市整備課 主任技師

空家相談の対応状況について

1 空家相談対応

(1) 空家相談会（相談員：宅地建物取引業協会、司法書士会、建設業協会or建築士会）

日付	場所	参加組数	新たに相談があった空家棟数		
			空家台帳登録済（※1）	空家台帳追加（※2）	
9月14日(土)	一関市役所	10組	6棟	1棟	5棟
12月7日(土)	千厩農村勤労福祉センター	6組	3棟	1棟	2棟
3月1日(土)	一関市役所	—	—	—	

※1 空家調査（平成25-26実施）で把握したが、これまで相談や苦情がなかった空家

※2 空家調査で把握せず、これまで相談や苦情がなかった空家（新しい空家が多い）

(2) 窓口・電話（令和7年1月20日時点）

対応件数（※1、2）	新たに相談・苦情があった空家棟数	
	相談（所有者等）	苦情（近隣住民等）
99件	39件	60件

空家調査（H25-26）	相談・苦情等による追加棟数					合計
	～R2	R3	R4	R5	R6	
2,044棟	79棟	62棟	108棟	78棟	71棟	2,442棟

※1 空家所在地を確認しない簡易的な相談除く

※2 同一の空家に対する相談は1件とカウント

[空家台帳掲載件数（R7.1.10時点）]

※ 空家調査（H25-26）以降の追加棟数は、市民等からの相談・苦情による追加のため、把握しきれていない空家が一定数あることが想定される

2 空家セミナー実施状況

日付	場所	参加人数	講師
6月4日(火)	猿沢市民センター	10人	生活環境課、交流推進課
6月21日(金)	関が丘市民センター	19人	生活環境課
1月26日(日)	磐清水市民センター	17人	生活環境課
2月15日(土)	田河津市民センター	—	生活環境課
2月21日(金)	藤沢町第3区自治会	—	生活環境課

一関市空家等対策計画の改定について

1 計画の概要

- ・ 本計画は、空家等の推進に関する特別措置法第7条の規定に基づき策定
- ・ 当市における空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等の発生の予防、活用・流通の促進などの基本的な方針や、特定空家等に対する措置について定めるもの
- ・ 期間は令和3年4月～令和8年3月（令和8年3月を目途に、令和8年4月～令和13年3月の計画を策定予定）

2 改定理由

- (1) 「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）」の施行に伴い、計画内で引用する条項を改めるため
- (2) 上記法律により、所有者等に対して指導及び勧告ができることとなった管理不全空家等に係る対応方針等を追記するため

3 管理不全空家等に係る対応方針について

(1) 用語整理

管理不全空家等：適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等（法第13条第1項）

特定空家等：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など、周辺的生活環境の保全を守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（法第22条第2項）

(2) 計画改定に至る背景

- ① 空家法の改正により、放置すれば特定空家等になるおそれのある管理不全空家等に対し、自治体から指導・勧告することが可能となった。
- ② 管理不全空家等として認定された空家等は、自治体から指導・勧告がされ、賦課期日（1月1日）までに必要な措置（解体、修繕等）が講じられなかった場合、固定資産税の住宅用地に対する課税標準の特例の対象から除外される。
- ③ 当市においても、年々増加する空家等の特定空家化を未然に防止するため、必要に応じて管理不全空家等を認定する対応方針を定めるもの。

《参考：住宅用地特例の概要》

■ 固定資産税の課税標準

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

■ 特例の対象

地方税法 第三百四十九条の三の二

「専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条の規定の適用を受けるもの並びに空家等対策の推進に関する特別措置法の規定により所有者等に対し勧告がされた管理不全空家等及び所有者等に対し勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十一項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。」（条項部分は省略）

■ 特例の対象となる「住宅」には該当しないとされているもの（H27総務省通知より）

- ・ 構造上住宅と認められない状況にある場合、
- ・ 使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は
- ・ 居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

4 改定スケジュール

令和7年1月15日(水) 空家等対策に係る庁内連絡会議（改定内容の協議）

1月28日(火) 空家等対策協議会（改定内容の協議）

2月3日(月) 教育民生常任委員会（改定内容の説明、意見聴取）

3月末まで 計画改定 ※「一関市特定空家等認定基準」を同時に改定予定

一関市空家等対策計画

(令和3年度～令和7年度)

目 次

趣 旨

- 1 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 前計画の検証・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 3 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 4 空家等の管理における課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

第1 計画の概要

- 1 対象とする地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 2 対象とする建築物・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 3 基本的方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

第2 空家等の適正な管理施策の推進

- 1 所有者等への啓発・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 2 所有者等による適切な管理の促進・・・・・・・・・・ 9
- 3 地域での空家等管理の検討・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 4 管理事業者・団体の確保・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 5 具体的な取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 6 空家等の調査結果の活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

第3 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

- 1 所有者の特定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 2 立入調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 3 管理不全空家等の認定・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 4 管理不全空家等認定後の具体的な措置・・・・・・・・ 13
- 5 特定空家等の認定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 6 特定空家等認定後の具体的な措置・・・・・・・・・・ 13
- 7 行政代執行の費用負担・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- 8 所有者不明の特定空家等への措置・・・・・・・・・・ 14
- 9 国の支援制度の活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

第4 空家等への対策の推進体制等

- 1 一関市空家等対策協議会の役割・・・・・・・・・・ 15
- 2 庁内連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- 3 関係事業者・団体との連携・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- 4 重点目標の設定と進捗管理・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

第5 空家等の活用の促進

- 1 空き家バンクへの登録による活用促進・・・・・・・・ 16
- 2 国による支援を活用した環境整備・・・・・・・・・・ 16
- 3 地域コミュニティを活用した取組の推進・・・・・・・・ 16

第6 市民からの相談体制

- 1 相談窓口の充実・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 2 相談会・セミナーの開催・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 3 相談ネットワークの活用・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

第7 空家等の現地調査等

1 空家等の現地調査等	17
指標一覧	18

参考資料・法令

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法	19
○ 一関市空家等対策協議会条例	22
○ 行政代執行法	23
○ 一関市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則	24
○ 一関市特定空家等及び管理不全空家等認定基準	26
○ 住宅に関する意向調査結果	31

趣 旨

1 計画策定の背景

近年、人口減少や既存住宅・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、空家等の増加が顕著であり、全国の自治体において共通の課題となっています。

国においては、平成 26 年 11 月、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、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布（平成 27 年 5 月全面施行）しました。

また、当市においては、日常的に管理が行われていない空家等について行政区長からの情報をもとに、平成 25 年度から 26 年度にかけて現地調査を実施し、危険度、対応の緊急度の判定を行い、2,044 件について空家等の実態把握を行いました。

このような状況を踏まえ、平成 28 年 10 月に、一関市空家等対策計画（平成 28 年度～令和 2 年度）を策定し、空家等の発生の予防、活用・流通の促進、適切な管理、跡地利用といった視点からの取組を総合的に進めてきました。

さらに、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の対策を連動した取組も強化し、新たなまちづくりの資源として取り入れることも視野に入れ、安全安心な活力ある地域づくりの実現に向けて取り組んできました。

前計画は、令和 2 年度で最終年度を迎えましたが、今後も既存住宅・建築物の老朽化や人口減少の進行に伴う空家等の更なる増加が懸念されるところであり、また、管理者不在の空家等が及ぼす生活環境への影響などへの配慮がより一層求められる状況であることから、本計画を策定し、空家等への対策を総合的に進め、SDGs の理念のもと持続可能な地域社会の形成を目指します。



2 前計画の検証

〔重点目標1〕 相談体制の充実

- 指標1 相談に連携して対応する団体数・・・5団体
「空家等の適正な管理及び活用の推進に関する協定」を7団体と締結しました。
 - ・ 一般社団法人岩手県建築士会一関支部・千厩支部（令和2年6月11日一関支部に統合）
 - ・ 岩手県司法書士会
 - ・ 岩手県土地家屋調査士会
 - ・ 一般社団法人岩手県宅地建物取引業協会一関支部
 - ・ 一般社団法人岩手県建設業協会一関支部・千厩支部
- 指標2 相談件数・・・120件／年
窓口での相談対応のほか、空家相談会・セミナーを開催し、相談者への説明や助言を行いました。

	H28	H29	H30	R1	R2
管理不全の空家等に関する周辺住民等からの相談など（件）	26件	18件	22件	26件	39件
所有者等からの空家等の管理や活用に関する相談など（件）	—	23件	61件	38件	53件
計	26件	41件	83件	64件	92件

〔重点目標2〕 実施体制の確立・整備

- 指標3 空家等の管理等に取り組む自治会等の数・・・5団体
空家セミナー（勉強会）に講師を派遣しました。
 - ・ 平成30年度 1団体（摺沢振興会 平成30年2月20日）
 - ・ 令和元年度 1団体（川崎まちづくり協議会 令和元年10月18日）
 - ・ 令和2年度 1団体（磐清水自治協議会 令和3年1月26日、2月26日）
- 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
「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を公益社団法人一関市シルバー人材センターと締結しました。

〔重点目標3〕 空き家バンクの活用

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

	H28	H29	H30	R1	R2
空き家バンク登録件数	22件	23件	23件	37件	38件
空き家バンク成約件数	4件	3件	10件	6件	18件

〔重点目標4〕 特定空家等への措置

- 指標7 認定数に対する解決率・・・90%
実績なし（特定空家等の認定基準未策定のため）

3 空家等の現状

(1) 住宅数及び空家数

平成30年住宅・土地統計調査（※）によると、全国の住宅総数は約6,240万戸であり、5年前の平成25年の約6,063万戸と比べ、約177万戸増加しました。

また、居住世帯のない住宅（空家総数）は約849万戸となっており、5年前の約820万戸と比べ、約29万戸増加しています。空家率は13.6%と過去最高となり、そのうち、別荘、賃貸用・売却用住宅などを除いた、実質的な空家（その他住宅）の空家率は5.6%となっています。

同調査における岩手県の状況をみると、住宅総数が約57万9千戸、うち居住世帯のない住宅（空家総数）は約9万4千戸と、全国と同様に増加しており、空家率は16.1%となりました。

当市の状況は、住宅総数が49,890戸、居住世帯のない住宅（空家総数）が7,640戸であり、空家率は14.7%、そのうちの実質的な空家（その他住宅）の空家率は9.1%となっています。

（出典：平成30年住宅・土地統計調査の概要）

区分	A 住宅総数 (戸)	B 居住世帯のない住宅 [空家総数] (戸)		D 別荘、賃貸用・売却用住宅 など (戸)		F 実質的な空家 [その他住宅] (戸)	
		C 空家率 (%)	空家率 (%)	E 空家率 (%)	空家率 (%)	G 空家率 (%)	
全 国	62,407,400						8,488,600
岩手県内	579,300	93,500	16.1	43,300	7.5	50,200	8.6
一 関 市	49,890	7,640	14.7	3,100	5.6	4,540	9.1

※ 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住宅の種類については以下のとおりです。

住 宅	居住世帯のある住宅			
	居住世帯のない住宅	一次現在者（昼間だけ使用、交代での寝泊用等）のみの住宅		
		空家	二次的住宅	別荘
				その他
		賃貸用の住宅		
		売却用の住宅		
		実質的な空家（その他住宅）		
建築中の住宅				

<参考> 平成25年度～26年度の空家調査の結果

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、空家調査員を配置して現地調査を実施し、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）をしました。

・ 判定状況

	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) 空家等発生 of 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、空家等の所有者及び管理者（以下「所有者等」という。）から得た情報によると、以下のものがあげられます。

① 所有者に関する事項

- ・ 高齢化、単身世帯化が進んでいる。
- ・ 活用や管理の方法がわからない。
- ・ 活用（他人に貸す、売却）する意向がない。
- ・ 管理することが難しい。
- ・ 管理する必要性を感じない。
- ・ 改修、除却費用を負担できない。
- ・ 所有者、連絡先が特定できない。

- ・ 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。
- ・ 対応方法がわからない。
- ・ 地域コミュニティの形成に影響を与える。

③ 市場に関する事項

- ・ 情報が不足している。
- ・ 需給マッチングの問題がある。
- ・ 改修（費用や方法）の問題がある。
- ・ 農地付では空家の流通が難しい。

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。
- ・ 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。
- ・ 農地法上の取引面積の規制が引き下げられ、農地付空家等の売買要件が緩和されたが、買い手が見つからない。

4 空家等の管理における課題

(1) 防災、防犯上の不安

- ・ 放置状態になっている空家等を見ると、防災、防犯上とても不安を感じる。
- ・ 空家等が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

- ・ 動物の住みつきや害虫の発生により、周辺に被害をもたらす。
- ・ 草木が繁茂し、隣家や道路にはみ出している。
- ・ 敷地内にゴミが不法投棄される。

(3) 景観の悪化

- ・ まちの景観に悪影響を及ぼす。

第1 計画の概要

1 対象とする地域

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 対象とする建築物

(1) 空家等の定義

本計画における「空家等」の定義は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）第2条第1項の規定によるものとし、以下のとおりとします。

- ・ 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。）。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) 特定空家等の定義

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

- ・ 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
- ・ 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

(3) 管理不全空家等の定義

本計画における「管理不全空家等」の定義は、空家法第13条第1項の規定によるものとし、以下のとおりとします。

- ・ 空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

3 基本の方針

(1) 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条の規定により、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、空家等の発生の予防、活用・流通の促進、適切な管理、除却・跡地利用に関する基本的な方針を定めるものです。

また、一関市総合計画を上位計画とし、各種計画との整合性を図るものです。

(2) 計画の目的

- ・ 空家法の趣旨を踏まえ、空家等の対策における所有者等と市それぞれの責務を明らかにします。
- ・ 予防から跡地利用までを視野に入れた各種対策を総合的かつ計画的に展開し、地域の活力の維持・向上に寄与します。
- ・ 空家等の増加に伴い発生する防災、衛生、景観などの問題を解決していくための具体的な方針を示します。

(3) 計画の基本的な考え方

日常的に管理が行われていない空家等が増加することにより、生活環境における安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観を損なうなど多岐にわたる社会的な問題が生じ、そのままでは地域コミュニティ形成への悪影響や市全体の活力低下を招くということを共通認識として、本市における空家等の状況や全国的な取組も踏まえながら、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 空家等の増加を想定した対策の推進

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、防災や防犯など、空家等に直接起因する問題が懸念されます。

こうした点を踏まえ、

- ・ 空家等にしない <予防対策の推進>
- ・ 空家等を資源ととらえる <利活用・流通の促進>
- ・ 所有者等による適切な管理を促すとともに、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、対策を進めます。

② 地域の将来を見据えた取組

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の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図りながら、空家等への対策を進めていくことが必要です。

そのため、将来の地域の姿やあり方を見すえながら、空家等の発生の予防、活用、適切な管理及び除却、跡地利用を適宜組み合わせ、対策を進めます。

③ 市民・地域・事業者・行政の協働の取組

空家等への対策は今や地域社会においても大きな課題であり、地域社会全体による取組が必要となっています。

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組が進められていますが、空家等への対策についても、行政内部の関係部署の連携はもとより、市民や地域、建築、不動産などの関係事業者、さらにはNPO法人などの団体との連携体制を強化し、取組を進めます。

(4) 計画の主な内容

空家法第7条第2項の規定により、本計画で定める項目などについて、主な内容を以下のとおりとします。

① 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後期基本計画が令和7年度までの期間となっていることを踏まえ、令和3年度から令和7年度までの5年間とします。

② 所有者等による適切な管理の促進

空家等への対策は、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適切に対応することを基本とします。

③ 空家等及び跡地の有効な活用の促進

移住者等に市内の空家等を紹介する「空き家バンク」により、利活用を促進します。
また、空家等の除却後の跡地の利活用についても検討します。そのため、関係事業者・団体、自治会等との連携を図るとともに、国の支援・助成制度の把握と活用の促進を図ります。

④ 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

特定空家等に認定した空家等については、空家法第22条の規定による措置をとります。

また、管理不全空家等に認定した空家等については、空家法第13条の規定による措置をとります。

⑤ 相談への対応

適切な管理が行われていない空家等に関する通報、所有者等からの活用に関する相談など、それぞれの内容に応じて、関係部署と連携して適切に対応します。

⑥ 計画の進捗管理とその評価

空家等の対策に係る指標を設定し、取組の評価、検証を行うとともに、その達成状況を公表します。

第2 空家等の適正な管理施策の推進

空家等は、所有者等が自らの責任により適切に対応することを基本としていることから、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、現状の取組や課題を踏まえ、対応の強化や体系化を図ることが必要であることから、以下の取組を進めます。

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などにより適切な管理について、啓発します。

2 所有者等による適切な管理の促進

- ・ 日常的な管理が行われていない状態の空家等については、所有者等の把握に努め、文書などにより、適切な管理を促します。
- ・ 適切な管理が行われていない空家等により、道路通行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。
- ・ 草木の繁茂、害虫の発生、戸や窓ガラスの破損などにより小動物が出入りするなどの状態になった場合は、所有者等に対し改善を求めます。
- ・ 草木については、定期的に手入れ、除草などを行うよう周知に努めます。

3 地域での空家等管理の検討

所有者等からの依頼により自治会等で空家等の管理を行うことについて、検討します。

4 管理事業者・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事業者・団体の把握に努めます。

5 具体的な取組

(1) 取組の前提

空家法第5条において「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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されています。

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

(2) 各段階における取組の方向性

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。

そのため、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、その取組を示し、各種施策を検討・実施します。

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、対策を進めます。

(3) 取組の内容

① 空家等の発生の予防

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ことから、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、以下の取組を進めます。

ア 市民意識の醸成・啓発

- ・ 市広報、市ホームページなどの多様な媒体による情報発信、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。
- ・ 住宅改修や相続などについての学習機会を設けます。
- ・ 相続登記が適切に行われるよう周知に努めます。

イ 住宅ストックの良質化の推進

- ・ 新築時に、長く住むことが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、質の向上を図られるよう啓発に努めます。

ウ 相談体制の強化

- ・ 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強化に努めます。
- ・ 高齢者世帯、単身高齢者世帯等については、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。

エ 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、適切な管理、活用に関する情報提供を行います。

② 活用の促進

空家等の適切な管理とあわせて、活用のための環境整備として、以下の取組を進めます。

- ・ 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むけた情報を提供します。
- ・ 居住者がいなくなった後も日常的な管理を継続し、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、地域での活用について検討を進めます。
- ・ 金融機関などとの連携による資金調達等の取組や中古住宅の取得、リフォーム支援など中古住宅市場の活性化を図る取組を進めます。

- ・ 空家等の活用にあたり、空家等に付随した農地や空家等に残る家財などの処理のあり方についても研究します。
- ・ 関係団体と連携し、空家等の仲介体制を強化する取組を進めます。

③ 跡地利用

建物の除却は、空地が増加することとなり、それらがそのまま放置されれば、草木の繁茂など生活環境面で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のまま放置させず、さらには良好な土地利用を促すため、以下の取組を進めます。

- ・ 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仕組みづくりについて検討します。
- ・ 空家再生等推進事業の活用について、検討します。
- ・ 跡地に関する情報の提供を行う仕組みについて、研究します。

6 空家等の調査結果の活用

本計画では、平成 25 年度から 26 年度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の意向調査結果に、これまで実施した現地調査などの情報を加えたものを基本として、以下の取組を進めます。

- ・ 行政区長へのアンケートを実施し、危険度、緊急度の高い空家等の把握に努めます。
- ・ 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。

第3 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

所有者等に対して適切な管理を促しても改善されない空家等が増えることが懸念されています。空家法では、このような空家等を特定空家等に認定し、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をとるよう「助言又は指導（空家法第22条第1項）」、「勧告（空家法第22条第2項）」、「命令（空家法第22条第3項）」及び「行政代執行（空家法第22条第9項）」をすることができると規定されています。

また、空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等に認定し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう「指導（空家法第13条第1項）」、「勧告（空家法第13条第2項）」をすることができると規定されています。

市は、空家法を適正に運用するため、一関市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（令和3年規則11号）、一関市特定空家等及び管理不全空家等認定基準（令和3年告示第48号、令和6年改定第●号）を制定し、特定空家等に対する措置を以下により実施します。

1 所有者の特定

- ・ 不動産登記簿をもとに、戸籍や住民基本台帳、固定資産税課税台帳などから、空家等の所有者を特定します。相続登記がされていない空家等については、相続人全員を特定します。相続人のうち、相続放棄をしていない者全員が、空家等の所有者となります。
- ・ 特定空家等又は管理不全空家等に関する通知文書は、所有者に送付します（管理者には空家等の除却などを行う権原はありませんので、特定空家等又は管理不全空家等に対する措置の対象ではありません。）。

2 立入調査

- ・ 特定空家等又は管理不全空家等に認定するか否かを判断するために、空家法第9条第2項の規定により、市の職員または市長が委任した者が当該空家等に立入調査を行います。
- ・ 空家法第9条第3項の規定により、立入調査を行う場合は、所有者に文書で事前に通知します。
- ・ 調査内容は、一関市特定空家等及び管理不全空家等認定基準の項目とします。

3 管理不全空家等の認定

- ・ 調査結果は、一関市空家等対策協議会に報告します。
- ・ 一関市空家等対策協議会は、管理不全空家等への認定について意見を述べるものとします。
- ・ 管理不全空家等の認定は、一関市空家等対策協議会の意見を踏まえて市長が行います。

なお、認定に当たっては空家等の状態に加え、学校や不特定多数が利用する公共施設、通学路、幹線道路などに隣接する場合や、その悪影響の範囲内における建築物や通行人等の存在の有無、その悪影響の程度と危険の切迫性等を個別に勘案し、総合的に判断するものとします。

- ・ 管理不全空家等に認定した場合は、その旨を所有者に文書で通知し、自主的な改善を促します。

4 管理不全空家等認定後の具体的な措置

(1) 指導

所有者に文書で通知します。

(2) 勧告

指導を行っても改善されない場合は、所有者に対して相当の猶予期限を付けて、管理不全空家等の状態を解消するために必要な措置を講ずるよう勧告します（このことにより、住宅用地特例から除外されます。）。

5 特定空家等の認定

- ・ 調査結果は、一関市空家等対策協議会に報告します。
- ・ 一関市空家等対策協議会は、特定空家等への認定について意見を述べるものとします。
- ・ 特定空家等の認定は、一関市空家等対策協議会の意見を踏まえて市長が行います。
なお、認定に当たっては空家等の状態に加え、学校や不特定多数が利用する公共施設、通学路、幹線道路などに隣接する場合や、その悪影響の範囲内における建築物や通行人等の存在の有無、その悪影響の程度と危険の切迫性等を個別に勘案し、総合的に判断するものとします。
- ・ 特定空家等に認定した場合は、その旨を所有者に文書で通知し、自主的な改善を促します。

6 特定空家等認定後の具体的な措置

(1) 助言又は指導

- ・ 助言は、原則口頭で行います。
- ・ 指導は、所有者に文書で通知します。

(2) 勧告

助言又は指導を行っても改善されない場合は、所有者に対して相当の猶予期限を付けて、特定空家等の状態を解消するために必要な措置を講ずるよう勧告します（このことにより、住宅用地特例から除外されます。）。

(3) 命令

勧告で指定した期限までに正当な理由がなく必要な措置をとらなかった場合は、所有者に対して相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとるよう命じます。

この命令を行う場合は、所有者に対して命令の内容及び理由を記載した書類を事前に送付し、所有者からの意見書及び所有者自身に有利な証拠を提出する機会を与えます。

(4) 行政代執行

命令で指定した期限までにその措置を履行しなかったなどの場合は、行政代執行法（以下「代執行法」という。）により、市又は市が依頼した第三者が代執行し、特定空家等の状態を解消します。

7 行政代執行の費用負担

(1) 所有者負担の原則

行政代執行は、本来特定空家等の所有者が行うべき措置を市が代わって行うものであることから、要した費用は特定空家等の所有者の負担となります。

(2) 強制徴収

特定空家等の所有者が行政代執行費用の自主納付に応じない場合は、代執行法第6条第1項の規定により、国税滞納処分の例による強制徴収を行います。

8 所有者不明の特定空家等への措置

(1) 相続財産管理人制度

相続人全員が相続放棄しているなど、空家等の所有者を特定できないときは、家庭裁判所への相続財産管理人の選任申立を検討します。

(2) 略式代執行

特定空家等の所有者が特定できず、相続財産管理人の選任申立を行わない場合は、空家法第22条第10項の規定により略式代執行を行います。

(3) 略式代執行の費用負担

略式代執行は、特定空家等の所有者が特定できない状態で行うことから、費用全額が市の負担となりますが、略式代執行後に所有者が判明した場合は、所有者に費用を請求します。

9 国の支援制度の活用

代執行に係る市の財政負担の軽減を図るため、国の補助制度を活用します。

第4 空家等への対策の推進体制等

1 一関市空家等対策協議会の役割

本計画の作成、変更について審議するとともに、市が実施する空家等への対策などに対し専門的見地から意見を述べるものとします。

2 庁内連携

- ・ 空家等への対策は、法律、税務、福祉、防災、防犯など多岐に及ぶことから、それぞれの内容に応じて適切に対応ができるよう、関係部署が連携して取組を進めます。
- ・ 空家等の情報について、統合型地理情報システム（GIS）にデータを入力し、庁内での共有を図ります。

3 関係事業者・団体との連携

- ・ 空家等に関する相談は、所有者等による利活用や、周辺住民による空家等が及ぼす悪影響など、様々な内容に及ぶことから、所有者等による適切な管理につなげるため、相談内容に応じて、関係事業者、団体と連携して取組を進めます。
- ・ 空家等への対策は、所有者等、市のみならず地域全体での取組が重要であることから、行政区長、自治会等と連携しながら取組を進めます。

4 重点目標の設定と進捗管理

- ・ 空家等の対策の着実な推進のため、重点的に取り組む目標を設定し、それぞれの目標について指標を設定して、検証を行いながら取組を進めます。
- ・ 指標の達成状況について、その進捗や成果、課題等を把握し、一関市空家等対策協議会に報告するとともに、取組に対する意見を踏まえ、必要に応じて対策などを見直します。

第5 空家等の活用の促進

1 空き家バンクへの登録による活用促進（重点目標1）

- ・ 空家等の活用を促進するため、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、市ホームページで広く情報を提供します。
- ・ 空き家バンクの相談窓口の充実に努めます。

- 指標1 空き家バンク公開件数 40件／年度末時点
- 指標2 空き家バンク成約件数 10件／年

2 国による支援を活用した環境整備

次の取組を行う場合は、国の補助制度の活用を支援します。

- ・ 自治会等が、建物の除却により生じる跡地を、地域のポケットパークや自治防災拠点（災害時の避難場所）などに整備する。
- ・ 民間事業者が、空家等を地域の活性化に資するための観光施設や店舗などに転用して活用する。

3 地域コミュニティを活用した取組の推進

自治会等が、空家等を集会所などに活用することを促進します。

第6 市民からの相談体制

1 相談窓口の充実（重点目標2）

市民や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、適切かつ迅速に対応できるよう相談体制を強化することにより、市民が相談しやすい環境の整備に取り組み、相談窓口の充実を図ります。

- 指標3 空家等に関する相談件数 120件／年

2 相談会・セミナーの開催（重点目標3）

空家等の所有等や、自宅や実家が空家等になる可能性がある方を対象とした相談会を開催します。

また、空家等を地域の課題として捉えている自治会等や地域協働体などを対象にセミナーを開催します。

- 指標4 相談会開催回数 12回／年
- 指標5 セミナー開催団体数 3団体／年

3 相談ネットワークの活用

関係機関・団体等が主催する各種相談会について、遠方などに住む空家等の所有者等に情報を提供します。

第7 空家等の現地調査等

1 空家等の現地調査等（重点目標4）

建築物の倒壊を未然に防ぐ対策が必要であることから、その状況を把握するため、随時調査を行います。

- 指標6 現地調査件数 20件／年
- 指標7 立入調査件数 1件／年

指標一覧

重点目標	指標項目	指標(数値)
1 空き家バンクへの登録による活用促進	(1) 空き家バンク公開件数	40件/年度末時点
	(2) 空き家バンク成約件数	10件/年
	2 相談窓口の充実	
	(3) 空家等に関する相談件数	120件/年
3 相談会・セミナーの開催	(4) 相談会開催回数	12回/年
	(5) セミナー開催団体数	3団体/年
	4 空家等の現地調査等	
	(6) 現地調査件数	20件/年
	(7) 立入調査件数	1件/年

※「参考資料・法令」、裏表紙は省略

一関市空家等対策計画（令和3年度～令和7年度）の概要

趣旨

P 1～5

1 計画策定の背景

近年、人口減少や既存住宅・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、空家等の増加が顕著であり、全国の自治体において共通の課題となっている。

今後も既存住宅・建築物の老朽化や人口減少の進行に伴う空家等の更なる増加が懸念されることから、また、管理者不在の空家等が及ぼす生活環境への影響などへの配慮が、より一層求められる状況であることから、空家等への対策を総合的に進め、SDGsの理念のもと持続可能な地域社会の形成を目指すため、本計画を策定する。

2 前計画の検証

〔重点目標1〕 相談体制の充実

- 指標1 相談に連携して対応する団体数・・・5団体（実績7団体）
「空家等の適正な管理及び活用の推進に関する協定」を7団体と締結
- 指標2 相談件数・・・120 件/年

項目	H28	H29	H30	R1	R2
管理不全の空家等に関する周辺住民等からの相談など	26件	18件	22件	26件	39件
所有者等からの空家等の管理や活用に関する相談など	—	23件	61件	38件	53件
計	26件	41件	83件	64件	92件

〔重点目標2〕 実施体制の確立・整備

- 指標3 空家等の管理等に取り組む自治会等の数・・・5団体（実績3団体）
団体が開催する空家セミナー（勉強会）に講師を派遣
- 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（実績1団体）
「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を公益社団法人一関市シルバー人材センターと締結

〔重点目標3〕 空き家バンクの活用

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

項目	H28	H29	H30	R1	R2
空き家バンク登録件数	22件	23件	23件	37件	38件
空き家バンク成約件数	4件	3件	10件	6件	18件

〔重点目標4〕 特定空家等への措置

- 指標7 認定数に対する解決率・・・90%（実績なし） ※ 特定空家等の認定基準未策定のため

3 空家等の現状

- 平成30年住宅・土地統計調査の概要

（調査単位区内から抽出されたものをもとに算出された推計値）

区分	住宅総数	空家総数		
		別荘、賃貸用・売却用住宅など(戸)	実質的な空家 [その他住宅](戸)	
全国	62,407,400戸	8,488,600戸	5,001,400戸	3,487,200戸
岩手県内	579,300戸	93,500戸	43,300戸	50,200戸
一関市	49,890戸	7,640戸	3,100戸	4,540戸

- 平成25年度から26年度の現地調査結果 2,044件

4 空家等の管理における課題

以下の項目により、課題点をまとめた。

- (1) 防災、防犯上の不安
- (2) 周辺的生活環境の悪化
- (3) 景観の悪化

第1 計画の概要

P 6～8

1 本計画は市全域を対象

2 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）第2条第1項、第2項及び第13条第1項に基づき、本計画における「空家等」、「特定空家等」及び「管理不全空家等」の定義を規定。

3 基本的方針

空家法第7条の規定に基づき、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、適切な管理、除却・跡地利用に関する基本的な方針を定め、また、一関市総合計画を上位計画とし、各種計画との整合性を図る。

- 計画の期間は令和3年度～令和7年度
- 空家等の対策は空家等の所有者及び管理者（以下「所有者等」という。）の責任で適切に対応することが基本
- 空家等及び跡地の有効な活用を促進
- 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置
- 相談への対応
- 計画の進捗管理とその評価

第2 空家等の適正な管理施策の推進

P 9～11

空家等は、所有者等の責任により適切に対応することを基本としていることから、所有者等や地域住民による自発的な管理を促し、対応の強化や体系化を図ることが必要であり、その取組について定めた。

1 所有者等への啓発

所有者等へ市広報や市ホームページなどにより適切な管理についての啓発を行う。

2 所有者等による適切な管理の促進

3 地域での空家等管理の検討

4 管理事業者・団体の確保

5 具体的な取組

空家等の発生の予防、活用の促進、跡地利用に取り組む。

6 空家等の調査結果の活用

平成25年度から26年度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の意向調査結果に、これまで実施した現地調査などの情報を加えたものを基本として、危険度、空家等の把握に努めるとともに、情報の共有化を図る。

第3 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置 P12~14

所有者等に対して適切な管理を促しても改善されない空家等が増えることが懸念されることから、一関市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則を制定し、特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の手続きを定めた。

- 1 所有者の特定
 - 不動産登記簿をもとに、戸籍や住民基本台帳、固定資産税課税台帳などから特定する。
- 2 立入調査
 - 特定空家等として認定するか否かを判断するための、立入調査を実施する。
- 3 管理不全空家等の認定
 - 立入調査の結果を一関市空家等対策協議会に報告し、管理不全空家等への認定について意見を聞く。
 - 管理不全空家等の認定は、市長が行う。
- 4 認定後の具体的な措置
 - 「指導」「勧告」を行う。
- 5 特定空家等の認定
 - 立入調査の結果を一関市空家等対策協議会に報告し、特定空家等への認定について意見を聞く。
 - 特定空家等の認定は、市長が行う。
- 6 認定後の具体的な措置
 - 「助言又は指導」「勧告」「命令」「行政代執行」を行う。
- 7 行政代執行の費用負担
 - 所有者負担とし、所有者が自主納付に応じない場合は強制徴収を行う。
- 8 所有者不明の特定空家等への措置
 - 相続財産管理人制度の活用等の検討、略式代執行の費用負担について定めた。
- 9 国の支援制度の活用

第4 空家等への対策の推進体制等 P15

- 1 一関市空家等対策協議会の役割
- 2 庁内連携
- 3 関係事業者・団体との連携
- 4 重点目標の設定と進捗管理
 - 空家等への対策の着実な推進のため、重点的に取り組む目標と指標を設定、検証を行い、必要に応じて対策等を見直す。

第5 空家等の活用の促進 P16

- 1 空き家バンクへの登録による活用促進（重点目標1）
 - 指標1 空き家バンク登録件数 40件/年度末時点
 - 指標2 空き家バンク成約件数 10件/年
- 2 国による支援を活用した環境整備
 - 自治会等が、建物の除却により生じる跡地を地域のポケットパークや自治防災拠点(災害時の避難場所)などに整備
 - 民間事業者が、空家等を地域の活性化に資するための観光施設や店舗などに転用して活用
- 3 地域コミュニティを活用した取組の推進
 - 自治会等が、空家等を集会所などに活用することを促進

第6 市民からの相談体制 P17

- 1 相談窓口の充実（重点目標2）
 - 指標3 空家等に関する相談件数 120件/年
- 2 相談会・セミナーの開催（重点目標3）
 - 指標4 相談会開催回数 12回/年
 - 指標5 セミナー開催団体数 3団体/年
- 3 相談ネットワークの活用
 - 関係機関・団体等が主催する各種相談会について、遠方などに住む空家等の所有者等に情報を提供

第7 空家等の現地調査等 P17

- 1 空家等の現地調査等（重点目標4）
 - 指標6 現地調査件数 20件/年
 - 指標7 立入調査件数 1件/年

指標一覧 P18

重点目標	指標項目	指標
1 空き家バンクへの登録による活用促進	(1) 空き家バンク登録件数	40件/年度末時点
	(2) 空き家バンク成約件数	10件/年
2 相談窓口の充実	(3) 空家等に関する相談件数	120件/年
3 相談会・セミナーの開催	(4) 相談会開催回数	12回/年
	(5) セミナー開催団体数	3団体/年
4 空家等の現地調査等	(6) 現地調査件数	20件/年
	(7) 立入調査件数	1件/年