

岩手町空き家等対策計画

(令和4年度～令和8年度)

令和4年3月

岩手県岩手町

目 次

第 1 章 計画の背景と目的	1
1-1 はじめに	1
1-2 管理不全空き家等が増加する背景.....	1
1-3 空き家等対策計画策定の目的.....	2
1-4 計画の位置づけ.....	3
1-5 計画期間	3
1-6 対象とする地区.....	4
1-7 対象とする空き家等の種類.....	4
第 2 章 本町の空き家等の実態	5
2-1 人口、世帯の推移.....	5
2-2 空き家等の実態.....	6
(1) 空き家等の発生状況.....	6
(2) 空き家等の利活用可能性の状況.....	9
(3) 空き家等の不良度状況.....	10
(4) 空き家等の危険性・緊急性の状況.....	11
2-3 所有者意向アンケート調査結果（主要項目の抜粋）	12
2-4 自治振興会長アンケート調査結果（主要項目の抜粋）	20
2-5 調査結果から見える実態及び課題の整理.....	24
第 3 章 空き家等対策実施に関する基本目標・基本方針	25
3-1 基本目標・基本方針.....	25
3-2 施策体系	27

第4章	基本方針に基づく主要施策	28
4-1	基本方針1【予防】 空き家等の新たな発生を「予防」	28
	(1) 所有者への意識の醸成と啓発	28
	(2) 空き家等となる可能性の高い建物の把握、情報提供	29
	(3) 空き家等となった建物への早期対応	29
4-2	基本方針2【適正管理】 空き家等の適正管理による生活環境の改善	30
	(1) 空き家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発	30
	(2) 空き家管理代行の拡充による適正管理の促進	31
	(3) 町外居住者へ向けた空き家等の適正管理に関する周知	31
4-3	基本方針3【利活用】 空き家等の「活用」と「循環」の促進	32
	(1) 空き家バンクの利用促進へ向けた取り組み	32
	(2) 移住体験施設の整備	33
	(3) 空き家等の活用に対する支援制度の継続と検討	33
	(4) 地域資源としての新たな利活用の検討	34
4-4	基本方針4【対処】 危険な空き家等への「対処」	35
	(1) 特定空家等に対する措置	35
	(2) 関連法令による対応	39
	(3) 危険な空き家等所有者への働きかけの継続	40
	(4) 空き家等除却への支援の検討	40
	(5) 所有者等が不明な空き家等への対応	40
第5章	空き家等の調査に関する事項	41
5-1	空き家等の調査	41
5-2	調査方法及び調査項目	42
第6章	空き家等に関する相談体制	51
6-1	庁内における相談体制	51
6-2	専門家団体との連携による相談体制	51
第7章	空き家等対策の実施体制	52

第1章 計画の背景と目的

1-1 はじめに

近年、人口減少や高齢化などを背景に全国的に空き家が増加しており、今後も拡大していくことが予測されています。空き家となっても、それが空き家等*の所有者または管理者（以下、空き家等の所有者等）によって適切に管理されており、健全な状態が維持されていれば、近隣の方へ迷惑をかけるなど危険な状態になることを未然に防ぐことができます。

また、条件次第では今後の利活用の可能性も広がります。しかし、実際には管理不全の空き家が多く、地域の暮らしや生活環境、景観などへ深刻な問題を引き起こしており、地域の活力やコミュニティの衰退を招くことが懸念されます。また、老朽化したまま放置されると、防災・防犯上のリスクが高まり、建物の倒壊などにより人命に関わるような問題に発展する可能性も考えられます。

1-2 管理不全空き家等が増加する背景

空き家等の適正管理は、本来、空き家等の所有者が自らの責任において行うべきものですが、現実問題として適切に管理されていない空き家等は増え続けている状況であり、また、次のような状況があることから、空き家等の所有者に一任するだけでは空き家等の問題は解決しにくい側面があります。

- 所有者（相続関係人）が不明確になっている
 - ・転居などに伴い、所有者（相続関係人）の連絡先が分からない
 - ・所有者が亡くなった後、相続されていないケースが多く、今後の利活用や処分について判断できる人がいない
- 建物を管理する意識が低い
 - ・空き家等を放置しておくことに対する危機意識や問題意識が低い
 - ・遠方居住などにより、物理的に維持・管理が困難
- 所有者等の高齢化
 - ・年金受給者や低所得者の方にあつては、経済的な事情により修繕や解体にかかる費用を負担できない
 - ・居住者の死亡や施設への入所などにより、空き家となるケースが増加
- 情報の不足
 - ・どこに相談したら良いのか分からない
 - ・具体的な活用や解体の方法がわからない
- 空き家等の流通を促す手段がない
 - ・空き家等を中古物件として市場へ流通させるための仕組みが十分ではない

■用語の説明

※本計画書でいう「空き家等」とは、概ね年間を通して使用実績のない建築物又は付属工作物とその敷地を指します。

1-3 空き家等対策計画策定の目的

こうした空き家問題の解消に向けて、平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、特措法）が完全施行され、空き家等対策に対する基本方針が国から示されました。

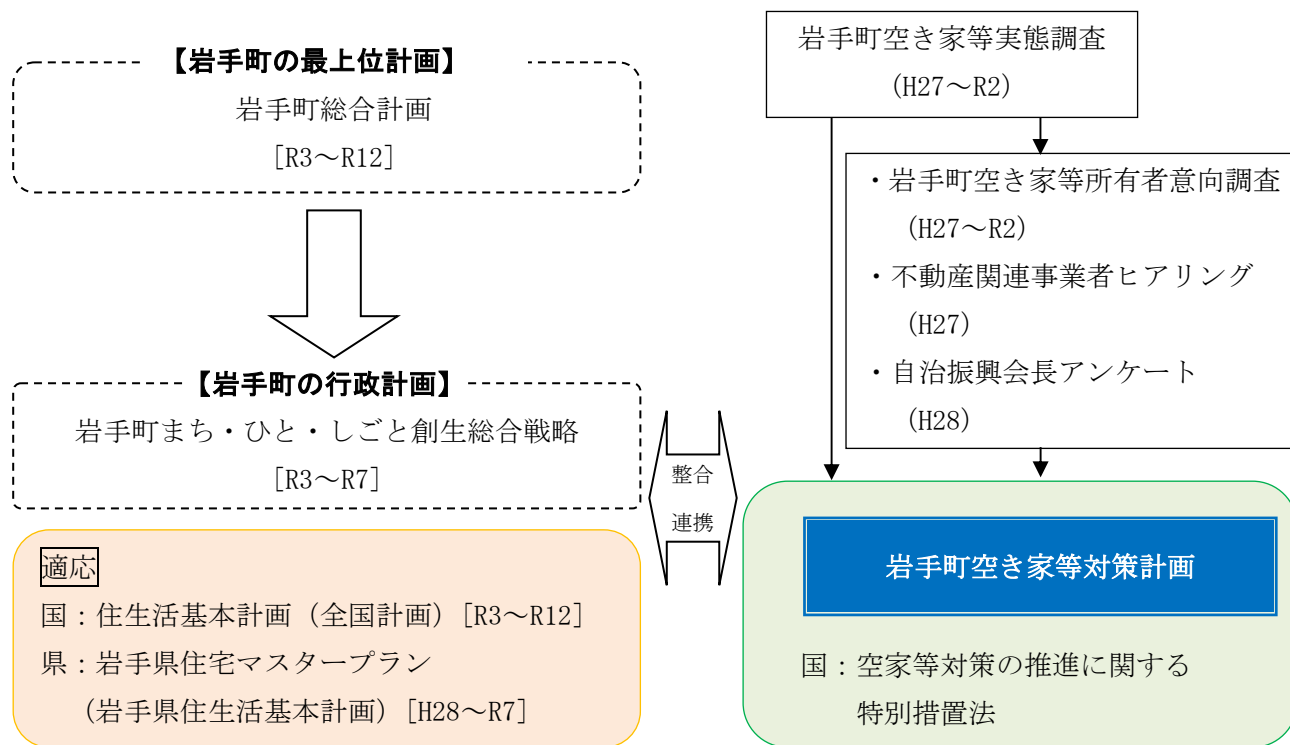
特措法では、倒壊のおそれなど周囲に悪影響を及ぼしている空き家等を特定空家等として認定し、その空き家等の所有者等に対し、市町村が撤去や修繕について助言又は指導、勧告、命令、代執行を行うことができるようになりました。また、命令違反者に対する罰則も可能となりました。さらに、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進すべく、空き家等対策計画に関することや、計画策定や施策実施に関する協議会の組織についても規定されています。

岩手町空き家等対策計画（以下、本計画）は、跡地利用を含めた空き家等の利活用による地域の活性化に向けた対策や、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす危険な空き家等の発生抑制に向けた対策などについて示すものです。

本計画に基づく空き家等の取り組みによって着実に一定の成果があがっている一方、人口減少や少子高齢化の進行に伴い、年々空き家等が増加し続けていることから、これまでの対策を強化・拡充し、町の活性化を図り、良好な住環境を維持するため、引き続き、空き家等対策を総合的に推進していく必要があります。

1-4 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項に基づき、定めるものです。本計画は、本町の上位計画である「岩手町総合計画」の下に位置づけるとともに、「岩手町まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの関連計画と整合・連携を図りながら進めます。



1-5 計画期間

本計画は、今回の改定にあたり、令和4年度(2022年)を基準年次とし、令和4年度(2022年)から令和8年度(2026年)までの5年間を計画期間とします。なお、今後の国の空き家等対策の動向、社会情勢の変化、対策の進捗状況等に応じ、適宜見直しを行うものとします。

図表1-1 計画期間

	令和3年度 (2021年)	令和4年度 (2022年)	令和5年度 (2023年)	令和6年度 (2024年)	令和7年度 (2025年)	令和8年度 (2026年)		令和12年度 (2030年)
岩手町総合計画	→							
空家等対策計画		→ 5年						
住宅・土地統計調査			調査		公表			

1-6 対象とする地区

平成27年度～令和2年度に実施した空き家等実態調査の結果、本町の空き家等は、利便性が高い市街地部をはじめ、いわて沼宮内駅西側や一方井地区の県道沿線などに比較的多くみられますが、空き家等は町内全域に広く分布しており、その状態や程度は様々であることが確認されたことから、本計画における対策を実施する対象地区は「町内全域」とします。

1-7 対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等は、特措法第2条第1項に定められている「空き家等」とします。なお、空き家等のうち、同法同条第2項で定める「特定空家等※」に指定された空き家等については、地域の安全と快適な生活環境を早期に確保する必要があることから、危険度や緊急度、地域の要望などに応じて優先的に対策を進めます。

■用語の説明

※「特定空家等」とは、「空き家等」のうち、以下の状態にあると認められる空き家等をいいます。(将来、このような状態になることが予見される場合を含む)

- ①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
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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

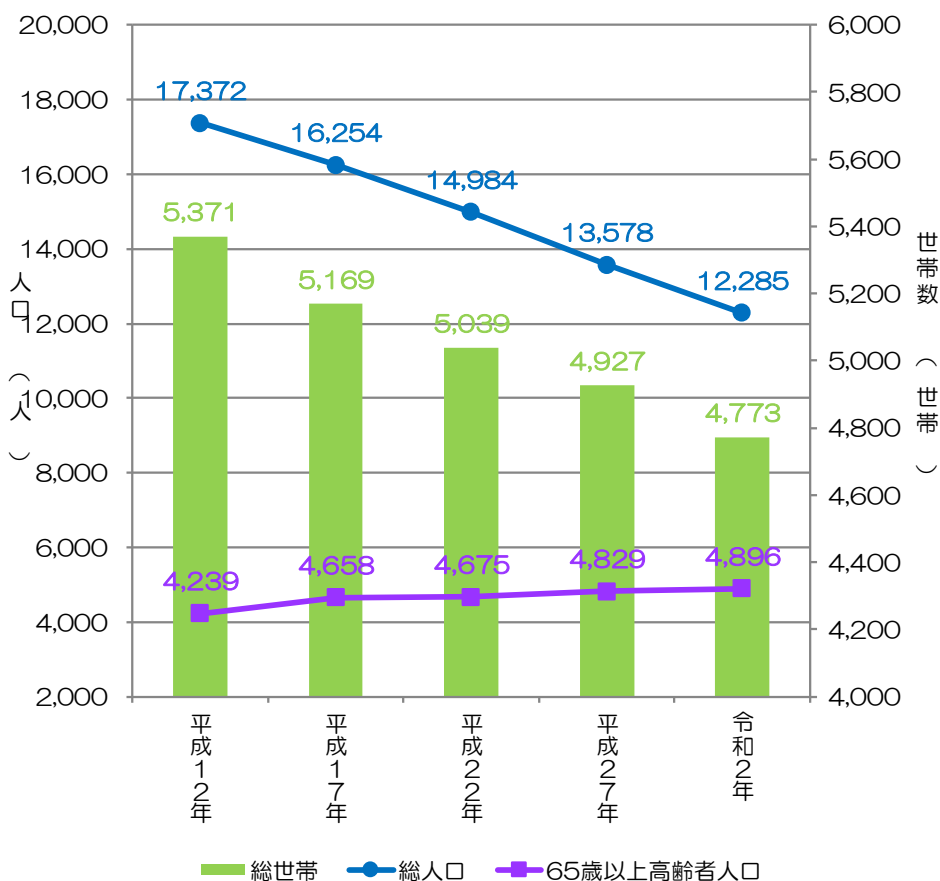
第2章 本町の空き家等の実態

2-1 人口、世帯の推移

本町の総人口は、図表2-1に示すように一貫して減少傾向で推移しており、平成12年から令和2年までの20年間で5,087人減少しています。一方、65歳以上の高齢者人口は緩やかな増加傾向にあります。世帯数は、平成12年から令和2年までの20年間で598世帯減少しています。

こうした人口減少や高齢化にともなって、本町の空き家等は今後も増加していくことが予想されます。

図表2-1 本町の総人口、65歳以上の高齢者人口、総世帯数



出典：各年国勢調査

2-2 空き家等の実態

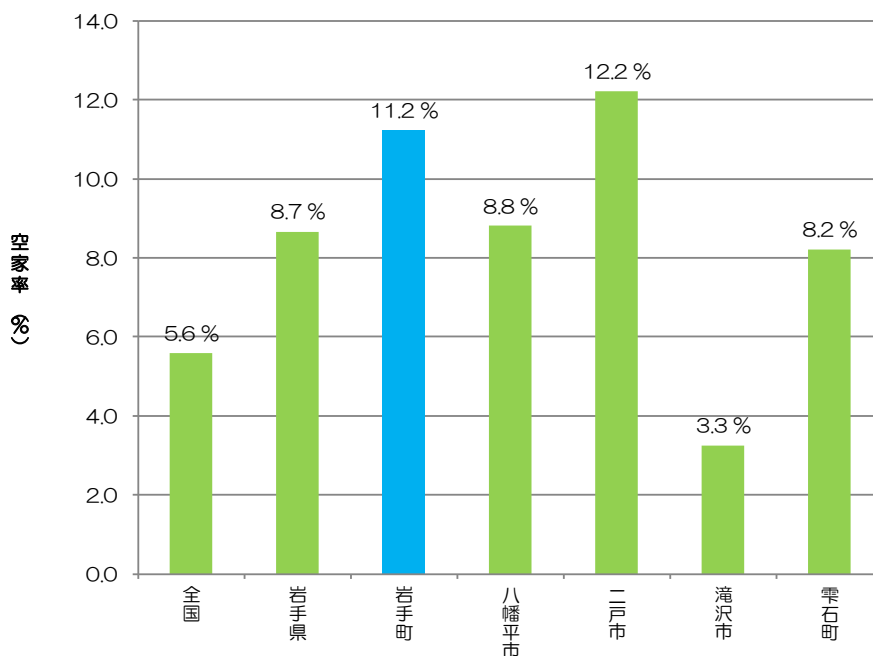
(1) 空き家等の発生状況

本町では、平成27年度～令和2年度に空き家等実態調査を実施しました。この結果、町内の空き家等は536戸確認されました。(図表2-3参照)

岩手町の世帯数は、4,773世帯であることから、本町の空き家率は約11.2%となります。これは、「平成30年住宅・土地統計調査」で公表されている全国平均5.6%より約5.6%高く、岩手県平均8.7%より約2.5%高い状況となっています。

また、本町に隣接する八幡平市の空き家率8.8%と比較すると、約2.4%高い状況です。(図表2-2参照)

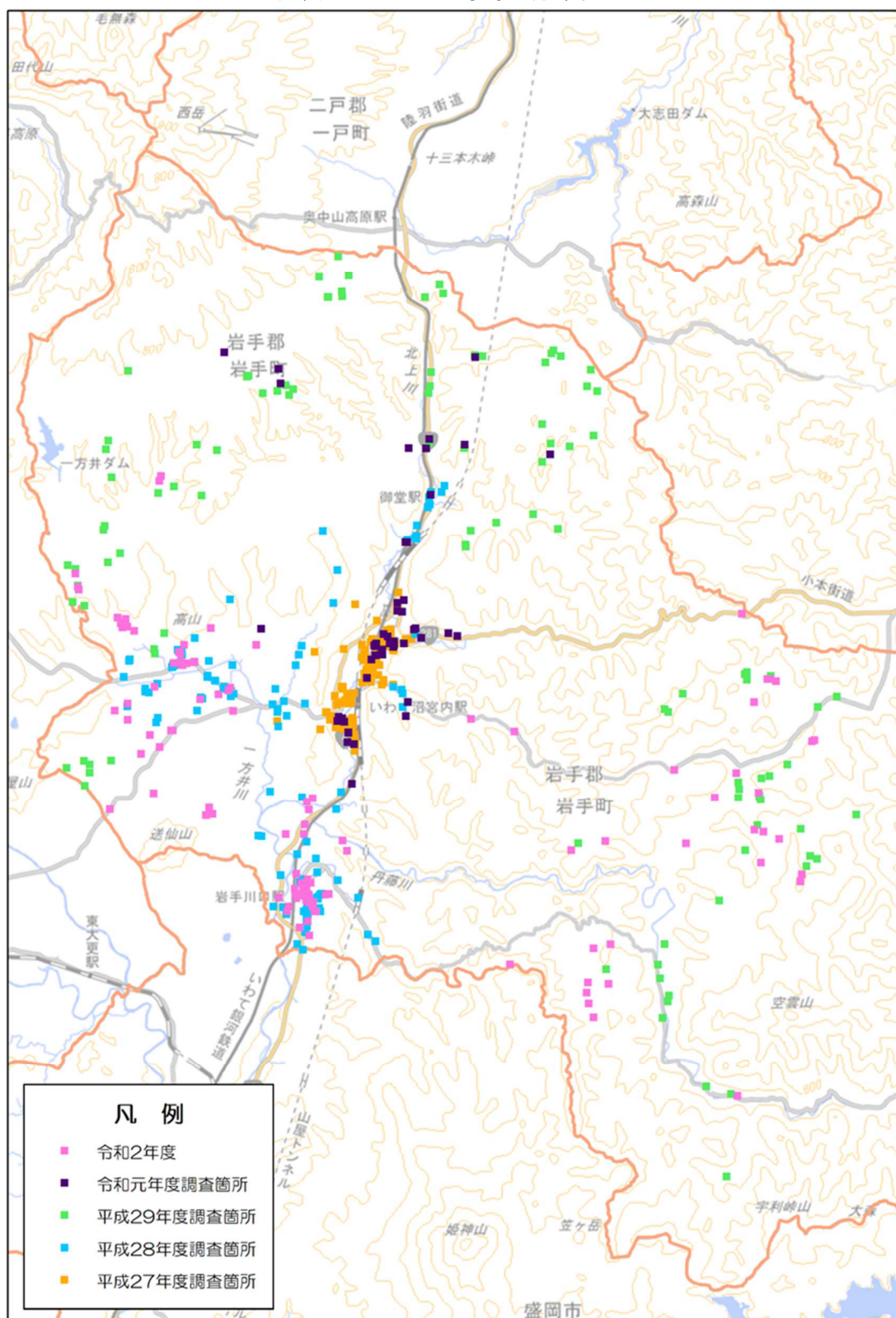
図表2-2 全国・県・近隣市町との空き家率の比較



出典：平成30年住宅・土地統計調査

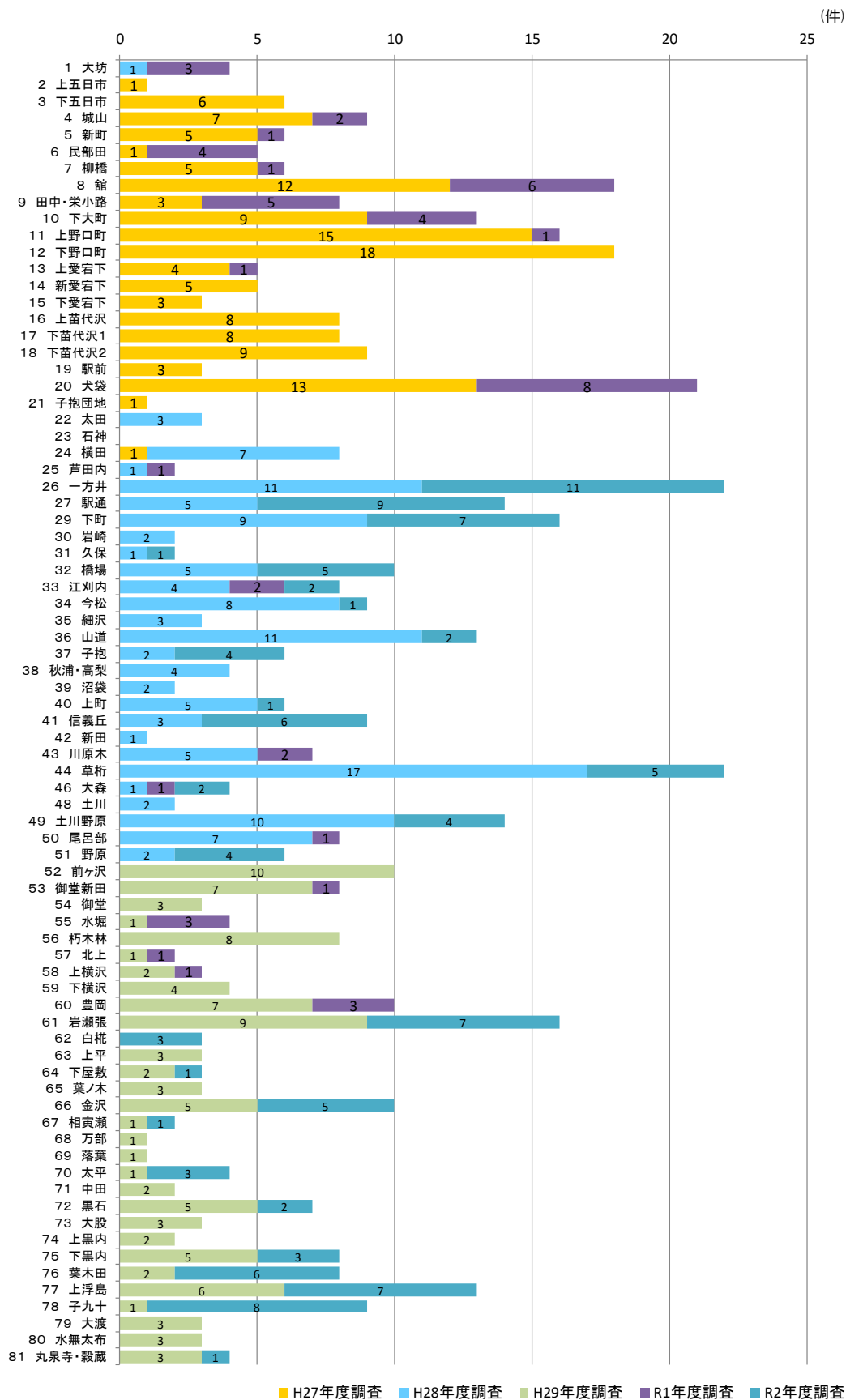
※岩手町のみ令和2年度実態調査結果と令和2年10月時点の国勢調査世帯数より算出

図表2-3 空き家等の分布状況



第2章 本町の空き家等の実態

図表2-4 空き家等の分布状況（地区別）



(2) 空き家等の利活用可能性の状況

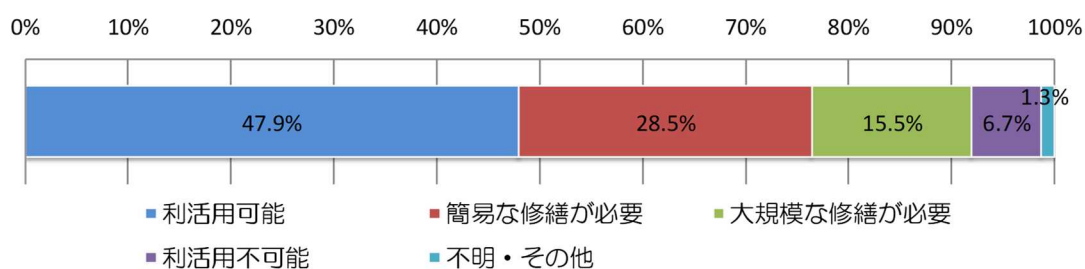
空き家等 536 戸について、外観目視により利活用可能性を判定した結果、特に損傷などがみられず、利活用が可能であると判断した建物は 257 件（約 47.9%）、簡易な修繕をすれば利活用可能であると判断した建物は 153 件（約 28.5%）と、「利活用可能、または簡易な修繕程度で利活用が可能な空き家」はあわせて 410 件（約 76.5%）存在することがわかりました。

一方、利活用には大規模な修繕が必要であると判断した建物は 83 件（約 15.5%）、老朽化や損傷などにより利活用は不可能であると判断した建物は 36 件（約 6.7%）確認されました。

町内全域に利活用可能な空き家等が点在していますが、特に今後の利活用が期待される市街地部の犬袋、一方井、土川野原、草桁などで利活用可能な空き家等が比較的まとまっている状況です。

図表 2-5 空き家等の利活用可能性の状況

空き家等	戸数	構成比
利活用が可能	257 戸	47.9%
簡易な修繕をすれば利活用可能	153 戸	28.5%
利活用には大規模な修繕が必要	83 戸	15.5%
老朽化や損傷などにより利活用は不可能	36 戸	6.7%
不明・その他	7 戸	1.4%
合計	536 戸	—



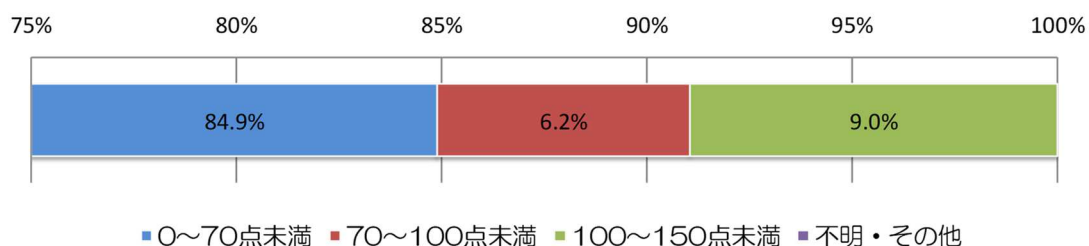
(3) 空き家等の不良度状況

空き家等 536 戸について、国土交通省住宅局「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き」に則り、外観目視により不良度を判定しました。

その結果、特に損傷などがみられず、不良度が低いと判断した 70 点未満の建物は 455 件（約 84.9%）、不良住宅ではないが、適切な維持管理がされないことにより今後不良住宅となる恐れのある 70 点以上 100 点未満の建物は 33 件（約 6.1%）、不良住宅と考えられる 100 点以上の建物は 48 件（約 9.0%）確認されました。

図表 2-6 空き家等の不良度状況

空き家等	戸数	構成比
70 点未満（不良度が低い）	455 戸	84.9%
70 点以上-100 点未満(不良住宅となる恐れあり)	33 戸	6.1%
100 点以上（不良住宅）	48 戸	9.0%
不明・その他	0 戸	0.0%
合計	536 戸	—



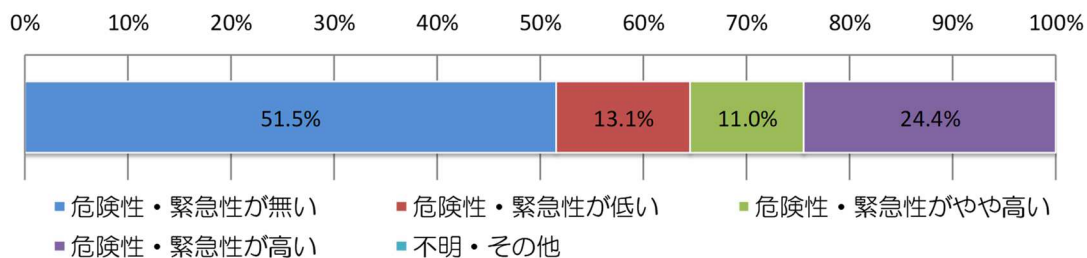
(4) 空き家等の危険性・緊急性の状況

空き家等 536 戸について、外観目視により危険性・緊急性を判定した結果、「危険性・緊急性が無い、または低い」と判断した建物はあわせて 346 件（約 64.6%）、「危険性・緊急性がやや高い、または高い」と判断した建物はあわせて 190 件（約 35.4%）存在することがわかりました。

危険性・緊急性が高い空き家は、特に上野口町、下野口町などで多い状況であり、スーパー・商店街・銀行・小学校などの周辺にも多くみられます。外壁や屋根など建物の損傷以外にも、害虫や動物などが住みつくなど、すでに近隣住民へ迷惑をかけている建物もあり、早急な対応・措置が必要と考えられる空き家等が点在しています。

図表 2-7 空き家等の危険性・緊急性の状況

空き家等	戸数	構成比
危険性・緊急性が無い	276 戸	51.5%
危険性・緊急性が低い	70 戸	13.1%
危険性・緊急性がやや高い	59 戸	11.0%
危険性・緊急性が高い	131 戸	24.4%
不明・その他	0 戸	0.0%
合計	536 戸	—



2-3 所有者意向アンケート調査結果（主要項目の抜粋）

本町では、平成27年度～令和2年度に空き家等の所有者等を対象として郵送方式によるアンケート調査を実施し、空き家等となった経緯、今後の意向、町への要望などについて把握しました。

図表2-8 所有者意向アンケート調査結果

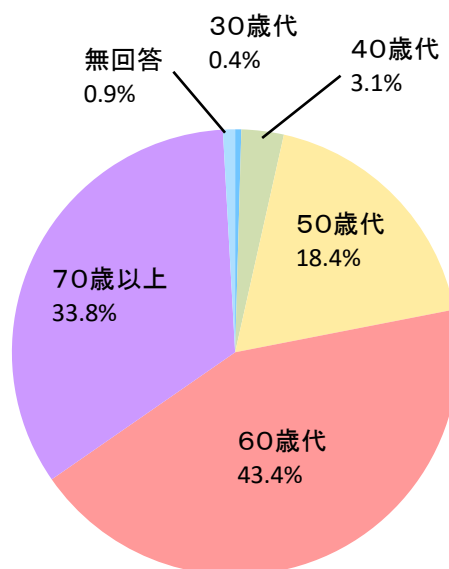
(票)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	令和元年度	令和2年度	合計
配布数	72	120	104	52	112	460
不達数	8(11.1%)	6(5.0%)	6(5.8%)	1(1.9%)	14(12.5%)	35(7.6%)
回収数	48(66.7%)	84(70.0%)	56(53.8%)	31(61.5%)	56(50.0%)	275(59.8%)

①所有者等の年齢

所有者等の約8割が「60歳以上」となっている

選択項目	回答数	構成比
30歳代	1	0.4%
40歳代	7	3.1%
50歳代	42	18.4%
60歳代	99	43.4%
70歳以上	77	33.8%
無回答	2	0.9%
計	228	-

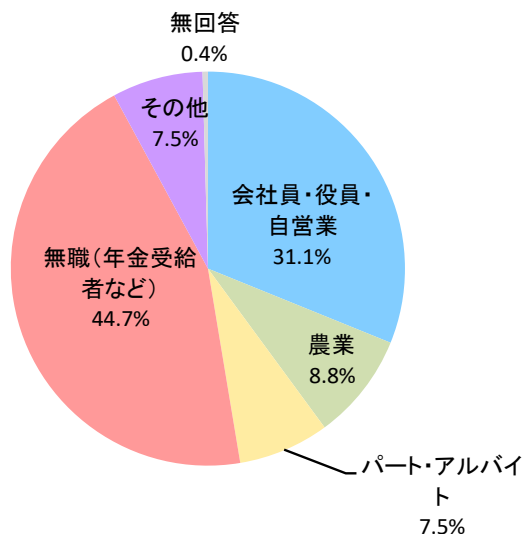


第2章 本町の空き家等の実態

②所有者等の就業形態

所有者等の約4割が「無職（年金受給者など）」となっている

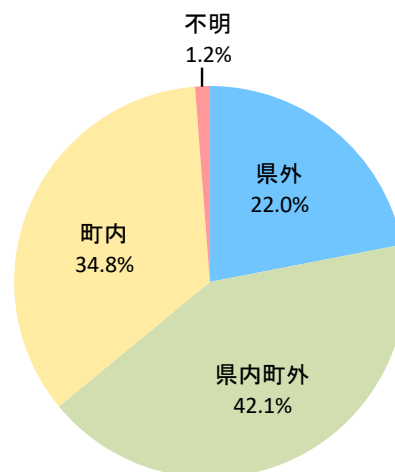
選択項目	回答数	構成比
会社員・役員・自営業	71	31.1%
農業	20	8.8%
パート・アルバイト	17	7.5%
無職（年金受給者など）	102	44.7%
その他	17	7.5%
無回答	1	0.4%
計	228	-



③所有者等の居住地

所有者等の約6割が「町外居住」となっている

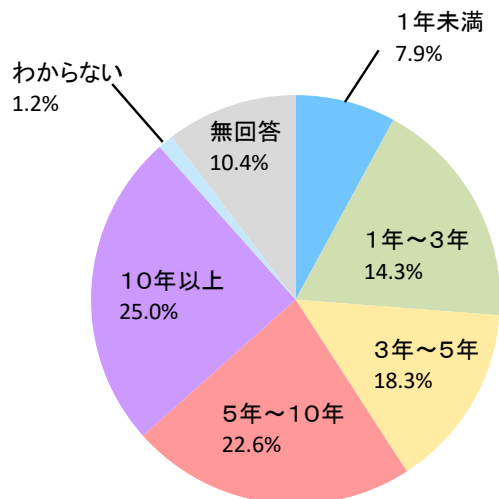
選択項目	回答数	構成比
県外	36	22.0%
県内町外	69	42.1%
町内	57	34.8%
不明	2	1.2%
計	164	-



④空き家等になった時期

空き家等となって「3年以上」経過しているものが約6割となっている

選択項目	回答数	構成比
1年未満	13	7.9%
1年～3年	30	18.3%
3年～5年	24	14.6%
5年～10年	37	22.6%
10年以上	41	25.0%
わからない	2	1.2%
無回答	17	10.4%
計	164	-

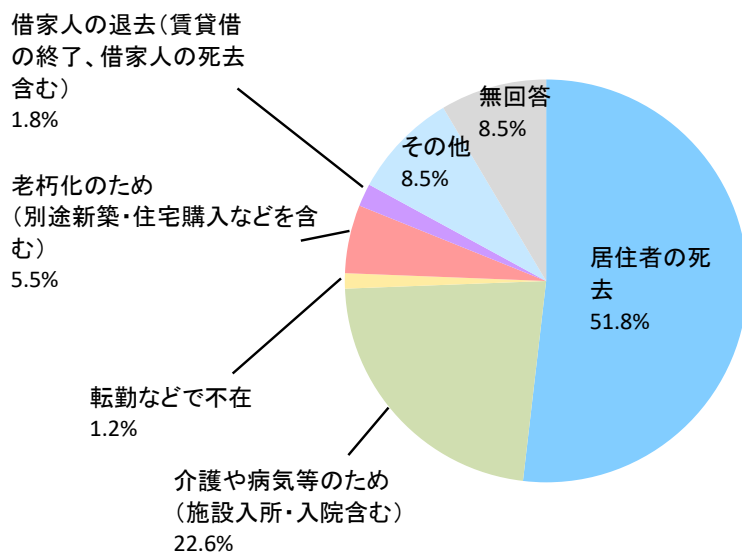


第2章 本町の空き家等の実態

⑤建物を使用しなくなった原因・きっかけについて

空き家等となる主な原因・きっかけのうち、約7割が「居住者の死去・介護や病気等のため」となっている

選択項目	回答数	構成比
居住者の死去	85	51.8%
介護や病気等のため (施設入所・入院含む)	37	22.6%
転勤などで不在	2	1.2%
老朽化のため (別途新築・住宅購入などを含む)	9	5.5%
借家人の退去 (賃貸借の終了、借家人の死去含む)	3	1.8%
その他	14	8.5%
無回答	14	8.5%
計	164	-

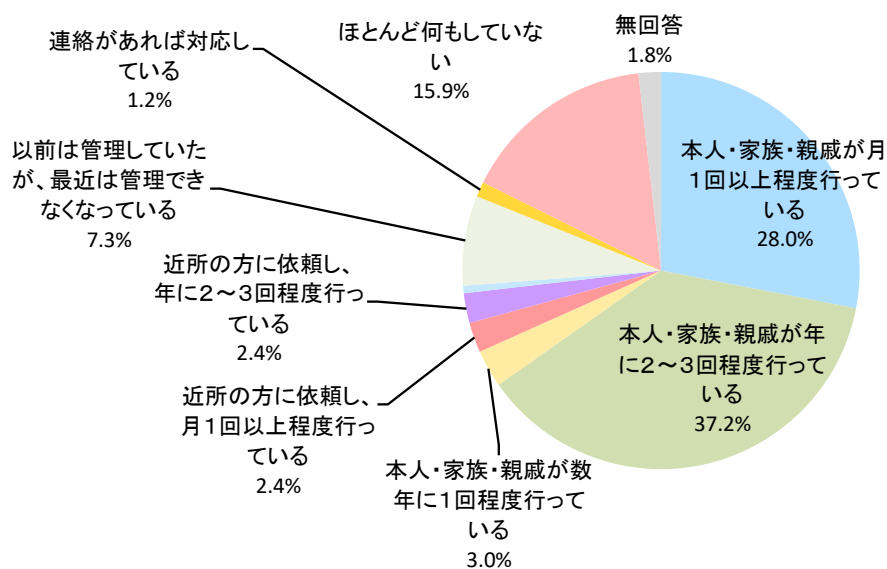


第2章 本町の空き家等の実態

⑥建物の管理状況・頻度について

建物の管理頻度は「年に2～3回程度の管理」が約4割、「月に1回以上の管理」が約3割となっている

選択項目	回答数	構成比
本人・家族・親戚が月1回以上程度行っている	46	28.0%
本人・家族・親戚が年に2～3回程度行っている	61	37.2%
本人・家族・親戚が数年に1回程度行っている	5	3.0%
近所の方に依頼し、月1回以上程度行っている	4	2.4%
近所の方に依頼し、年に2～3回程度行っている	4	2.4%
近所の方に依頼し、数年に1回程度行っている	0	0.0%
管理業者に委託して行っている	1	0.6%
以前は管理していたが、最近は管理できなくなっている	12	7.3%
連絡があれば対応している	2	1.2%
ほとんど何もしていない	26	15.9%
無回答	3	1.8%
計	164	-

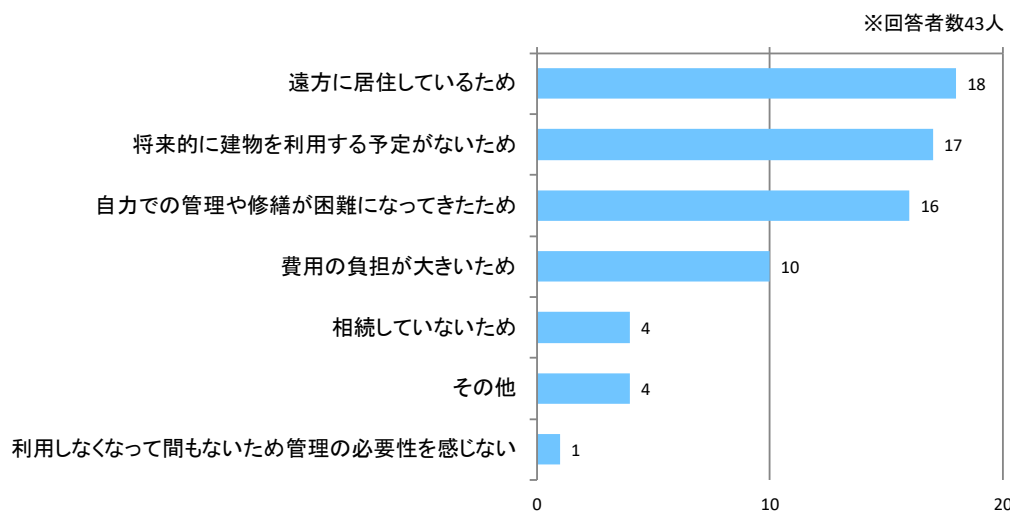


第2章 本町の空き家等の実態

⑦建物の管理ができない理由について（複数回答）

管理できない理由の多くは「遠方居住」、「利用予定無し」、「自力での管理や修繕が困難」、「費用の負担が大きい」となっている

選択項目	回答数	構成比
遠方に居住しているため	18	41.9%
将来的に建物を利用する予定がないため	17	39.5%
自力での管理や修繕が困難になってきたため	16	37.2%
費用の負担が大きいため	10	23.3%
相続していないため	4	9.3%
その他	4	9.3%
利用しなくなって間もないため管理の必要性を感じない	1	2.3%
計	70	-

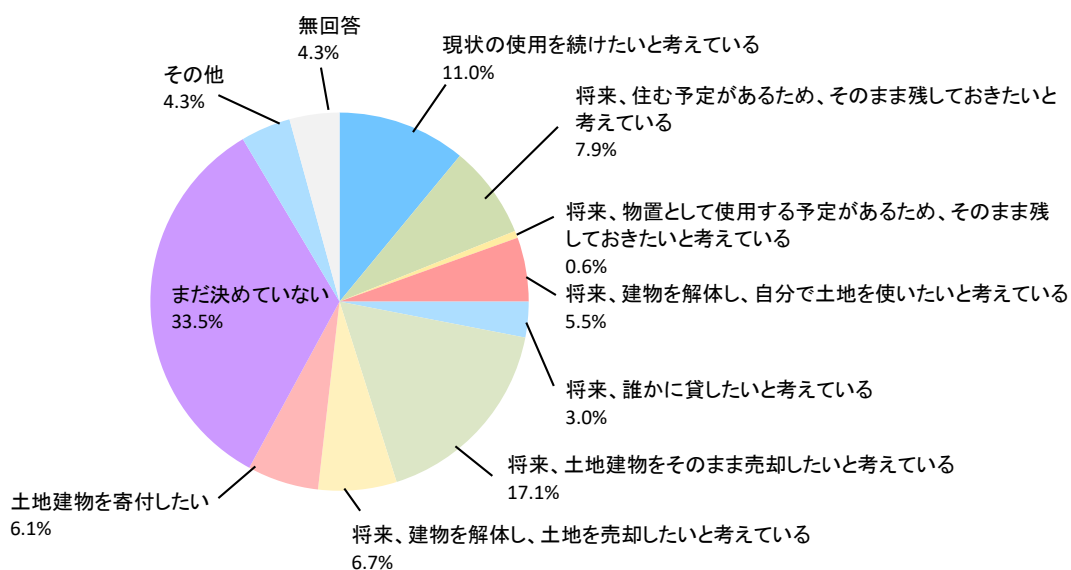


第2章 本町の空き家等の実態

⑧建物の今後の利活用・処分の予定について

今後の利活用・処分の予定については「まだ決めていない」、「将来、土地建物をそのまま売却したい」の順が多い

選択項目	回答数	構成比
現状の使用を続けたいと考えている	18	11.0%
将来、住む予定があるため、そのまま残しておきたいと考えている	13	7.9%
将来、物置として使用する予定があるため、そのまま残しておきたいと考えている	1	0.6%
将来、建物を解体し、自分で土地を使いたいと考えている	9	5.5%
近々(半年以内)売却が決まっている	0	0.0%
近々(半年以内)賃貸が決まっている	0	0.0%
将来、誰かに貸したいと考えている	5	3.0%
将来、土地建物をそのまま売却したいと考えている	28	17.1%
将来、建物を解体し、土地を売却したいと考えている	11	6.7%
土地建物を寄付したい	10	6.1%
まだ決めていない	55	33.5%
その他	7	4.3%
無回答	7	4.3%
計	164	-

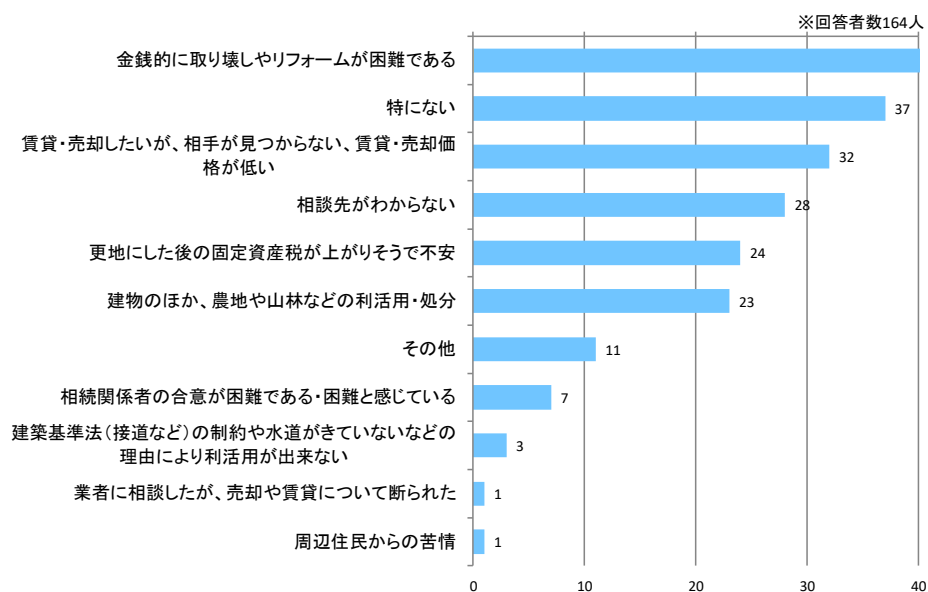


第2章 本町の空き家等の実態

⑧建物の利活用・処分に関する「悩み」について（複数回答）

「金銭的に取り壊しやリフォームが困難」、「賃貸・売却したいが相手がみつからない、賃貸・売却価格が低い」、「相談先がわからない」ことなどが利活用・処分する上で支障となっている

選択項目	回答数	構成比
金銭的に取り壊しやリフォームが困難である	50	30.5%
特にない	37	22.6%
賃貸・売却したいが、相手がみつからない、賃貸・売却価格が低い	32	19.5%
相談先がわからない	28	17.1%
更地にした後の固定資産税が上がりそうで不安	24	14.6%
建物のほか、農地や山林などの利活用・処分	23	14.0%
その他	11	6.7%
相続関係者の合意が困難である・困難と感じている	7	4.3%
建築基準法(接道など)の制約や水道がきていないなどの理由により利活用が出来ない	3	1.8%
業者に相談したが、売却や賃貸について断られた	1	0.6%
周辺住民からの苦情	1	0.6%
計	217	-

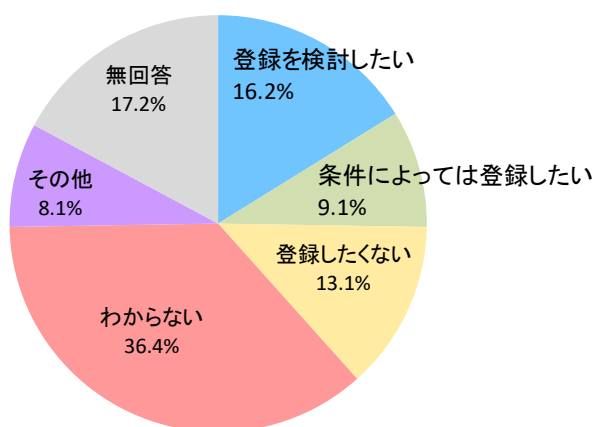


第2章 本町の空き家等の実態

⑧「岩手町空き家バンク」が整備された場合、登録したいと思うか。

「登録を検討したい」などが約25%、「わからない」が約36%

選択項目	回答数	構成比
登録を検討したい	16	16.2%
条件によっては登録したい	9	9.1%
登録したくない	13	13.1%
わからない	36	36.4%
その他	8	8.1%
無回答	17	17.2%
計	99	-



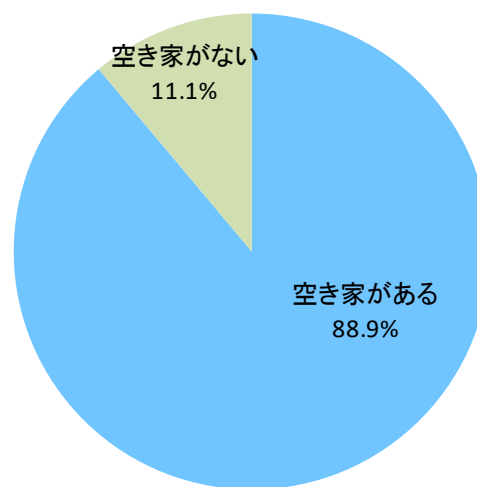
2-4 自治振興会長アンケート調査結果（主要項目の抜粋）

本町では、平成28年度に自治振興会長81人を対象として郵送方式によるアンケート調査を実施し、地区内の空き家等の有無、空き家等となった経緯、町への要望、地区における空き家等に対する取り組みなどについて把握しました。

①空き家等の有無

約9割が「空き家がある」と回答

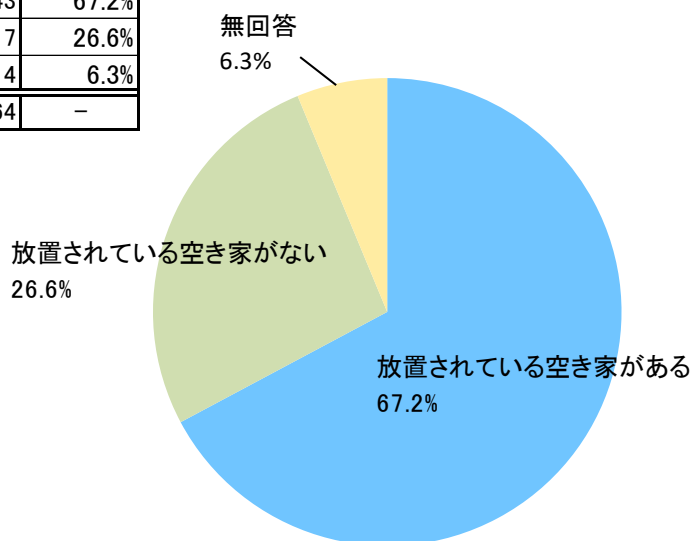
選択項目	回答数	構成比
空き家がある	64	88.9%
空き家がない	8	11.1%
計	72	100.0%



②放置空き家等の有無

約7割が「放置されている空き家がある」と回答

選択項目	回答数	構成比
放置されている空き家がある	43	67.2%
放置されている空き家がない	17	26.6%
無回答	4	6.3%
計	64	-

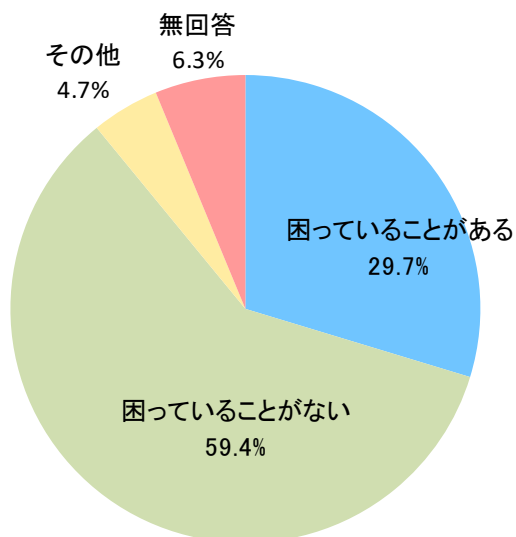


第2章 本町の空き家等の実態

③空き家等について困っていることの有無

約3割が「困っていることがある」と回答

選択項目	回答数	構成比
困っていることがある	19	29.7%
困っていない	38	59.4%
その他	3	4.7%
無回答	4	6.3%
計	64	100.0%



④空き家等について困っている内容（複数回答）

約8割が「雑草繁茂や立木の繁茂」と回答

その他「不審火や放火への危惧」「地域の景観の悪化」との声が目立つ

選択項目	回答数	構成比
雑草繁茂や立木の繁茂	15	78.9%
不審火や放火への危惧	11	57.9%
地域の景観の悪化	10	52.6%
倒壊の危険性	7	36.8%
空き家の管理をやらざるを得ない	5	26.3%
不法侵入者等への危惧	5	26.3%
部材の飛散	4	21.1%
落雪による歩行者や隣家などへの影響	4	21.1%
地域住民からの相談	3	15.8%
悪臭、不法投棄、水質地域の景観の悪化汚染、土壌汚染	2	10.5%
動物の鳴き声、臭気・害虫の発生	1	5.3%
その他	2	10.5%
計	69	-

※回答者数 19 人

第2章 本町の空き家等の実態

⑤町へ期待する支援策や解決方法（複数回答）

約5割が「所有者への適正管理の指導」を望んでいる

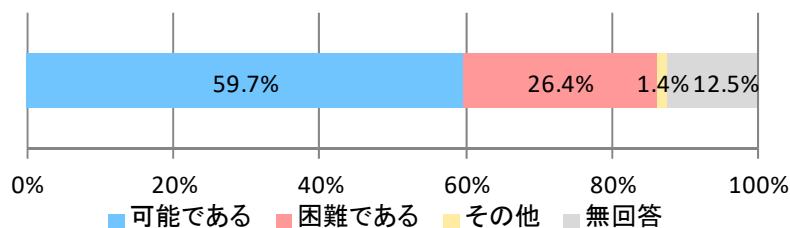
選択項目	回答数	構成比
所有者への適正管理の指導	32	50.0%
管理不全となった空き家等の除却	20	31.3%
補助制度の創設(空き家の活用や除却に対する費用の助成)	16	25.0%
相談窓口の設置	13	20.3%
空き家等の流通促進(空き家バンク、不動産業者のあっせん等)	13	20.3%
相談会の開催	4	6.3%
管理代行サービスの運営	2	3.1%
その他	1	1.6%
計	101	-

回答者数 64 人

⑥空き家等に関する情報を町へ報告し、情報を共有することへの協力について

約6割が「可能である」と回答

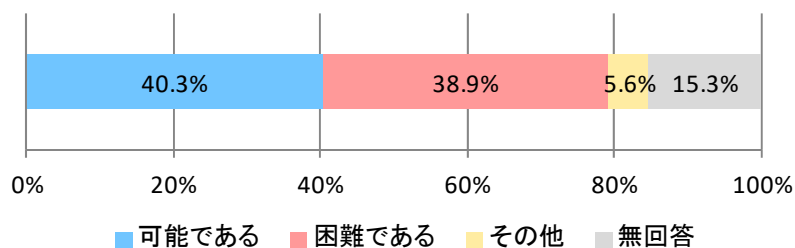
選択項目	回答数	構成比
可能である	43	59.7%
困難である	19	26.4%
その他	1	1.4%
無回答	9	12.5%
計	72	-



⑦所有者へ連絡をとり、補修や草刈りなどの対応依頼への協力について

約4割が「可能である」と回答

選択項目	回答数	構成比
可能である	29	40.3%
困難である	28	38.9%
その他	4	5.6%
無回答	11	15.3%
計	72	-

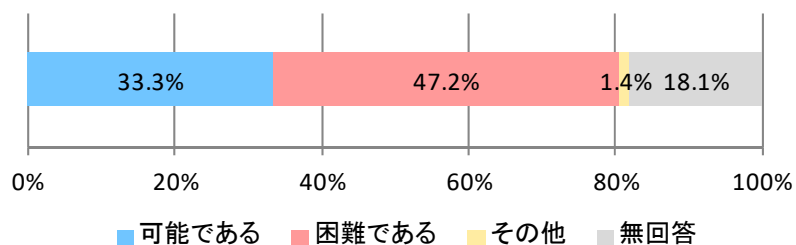


第2章 本町の空き家等の実態

⑧町から助成を受けて行う、空き家等の簡易的な維持管理について

約3割が「可能である」、約5割が「困難である」と回答

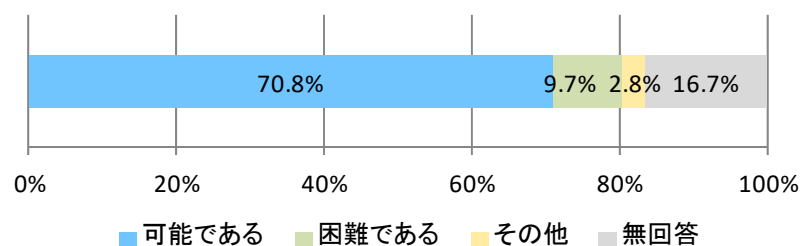
選択項目	回答数	構成比
可能である	24	33.3%
困難である	34	47.2%
その他	1	1.4%
無回答	13	18.1%
計	72	-



⑨空き家等に関するリーフレットの配布について

約7割が「可能である」と回答

選択項目	回答数	構成比
可能である	51	70.8%
困難である	7	9.7%
その他	2	2.8%
無回答	12	16.7%
計	72	-



2-5 調査結果から見える実態及び課題の整理

空き家等実態調査

【分布状況】
空き家等は、利便性が高い市街地部やいわて沼宮内駅西側、県道沿線等に多く分布している。

【住宅不良度判定結果】
70点未満が全体の約8割と最も多く、100点以上の不良住宅は約1割存在する。

【利活用可能性判定結果】
「利活用可能」あるいは「簡易な修繕程度で利活用可能」と考えられるものが全体の約8割であった。

【市場性判定の結果】
住宅不良度や法的状況、立地状況等による建物の「市場性が高い」あるいは「市場性がやや高い」ものが全体の約4割であった。

【危険性・緊急性判定結果】
危険性・緊急性が「やや高い」あるいは「高い」と判定したものはあわせて約4割であり、上野口町、下野口町等に特に多く分布している。

所有者意向調査

【所有者の年代・就業形態・居住地】
所有者（管理者）のは、60歳以上が約8割、就業形態は無職（年金を受給者など）が約4割、町外居住者が約6割である。

【建物を使用しなくなった原因】
建物を使用しなくなった原因は、居住者の死去や、介護や病気等に伴う入院・施設への入所によるものがほとんどである。

【建物の状態や維持管理】
建物の管理頻度は「本人・家族・親戚が年に2~3回程度行っている」、「本人・家族・親戚が月1回以上程度行っている」が多い。一方、以前は管理していたが最近管理ができなくなっている理由をみると、遠隔地に居住していることや、高齢など、空き家を管理したくても困難となっている状況がうかがえる。

【利活用・処分】
今後の建物の利活用・処分の予定については「まだ決めていない」が最も多く、次いで、「将来、土地建物をそのまま売却したいと考えている」の順で多くなっている。「自己利用」のためにこのままにしておきたいといった回答は全体の約2割であった。貸したい、売却したい、寄付したいなど『利活用・処分』を考えているとの回答は約3割であった。

不動産関連事業者調査

【取扱物件・希望者】
1社につき、年間2~5件程度成約している。盛岡市への通勤に便利な場所であり、岩手町へ転居する方もみられる。

【流通】
建物等に不具合が発生している可能性が高く、トラブルを避けるため売主側も物件の状態を明確にすることが望ましい。

【条件面】
立地条件としては、生活圏に店舗や学校などがあること、職場に近いことなどが物件を選択する際に重視しており、リフォーム済みであれば、空き家等でも流通の可能性はある。また、空き家等を流通させるためには、相続の解決が必要である。

【町との連携】
空き家等に関する計画や施策について、今後、行政と連携を図ることについて比較的協力的である。

自治振興会長調査

【放置空き家等について】
地域住民から苦情や相談等、空き家等について困っていることがあると回答があった地区は約3割存在する。

【町へ期待する支援策や解決方法】
「所有者への適正管理の指導」が32件・約5割と最も多く、次いで「管理不全となった空き家等の除却」が20件・約3割、「補助制度の創設」が16件・約3割であった。

【地区における空き家等に関する取り組み】
空き家等に関する情報について「可能である」が43件・約6割、「困難である」が19件・約3割であった。所有者等へ連絡をとり、補修や草刈りなどの対応を依頼することについては、約4割の地区が依頼は可能であるが、「遠方の所有者に連絡が取れない」、「最初は行政の指導が必要」等の意見があった。

課題

【適正な維持・管理が困難】

- ✓所有者意向調査の結果によると、所有者の約8割が60歳以上の高齢者となっており、居住者の死去・入所・入院をきっかけに空き家等となるケースや、資金面等を理由に維持管理が困難になっている空き家等がみられることから、高齢化対策や福祉対策等と一体となった対応が求められる。
- ✓建物が管理できなくなった原因は「遠方に居住しているため」が最も多く、次いで「将来的に建物を利用する予定がないため」、「自力での管理や修繕が困難になってきたため」となっていることから、空き家管理代行等、所有者等に代わって空き家等を維持管理するための仕組みが求められる。
- ✓所有者意向調査では「管理している」と回答しているが、「雑草・樹木の管理」や「建物の換気」等の日常的な管理の範囲であり、半壊・全壊状態のものやガスボンベが残され火災予防上危険となる建物等もあり、周辺環境への影響を防止する必要がある。

【所有者が抱える悩み・利活用・処分が進まない理由】

- ✓所有者や管理者の約4割が年金で生活している高齢者であり、空き家等が放置される原因となっており、経済的理由により空き家等の解体・撤去、活用に踏み切れないことが多いことから、利活用や修繕、解体を後押しする支援が必要である。
- ✓空き家等の利活用が進まない理由として、建物の老朽化・将来の利用予定がない・相続問題・家財の放置・資金面での課題が大きく、空き家等の利活用の循環を妨げる大きな要因となっている。

【流通への課題】

- ✓中古物件は、売却・賃貸ともにリフォームが必要であり、中古戸建の場合は、リフォーム込みで1,000万円以内、賃貸であれば5万円以内であれば流通の可能性はある。
- ✓立地条件として、生活圏に店舗や学校などがあること、職場に近いことが物件を選択する際に重視されている。さらに車が生活の足となっていることから、駐車場に2台以上停められることが必要である。
- ✓不動産関連事業者によると、「空き家を流通させるために必要なこと」として、相続の解決や抵当権が外れていること、さらに家財等を処分しリフォームを行い、生活感を無くすことが求められている。

【地域の生活環境の保全に対する課題】

- ✓空き家等は、通学路や生活に重要な幹線道路沿線にも分布しており、危険性や緊急性が高く、近隣住民から不安視する声が聞かれていることから、早急な改善が必要である。
- ✓中心部は住宅が密集して立ち並んでおり、倒壊・部材の飛散・害虫の発生・立木や雑草等による周辺地域へ及ぼす影響が高いことから、優先的に生活環境の保全を図る必要がある。
- ✓実態調査の結果、割れたガラスの飛散や動物等の棲みつきによる周囲への影響、たばこの投げ捨てによる出火、さらに、玄関や窓ガラスが施錠されていないものや、窓ガラスの破損等により不法侵入が懸念される空き家等も存在し、防犯上の観点からも適切な対策が求められる。

【地域の空き家等に対する課題】

- ✓自治振興会によれば、約7割の地区に放置されている空き家等が存在し、地域住民からの苦情や相談が自治振興会長に寄せられていることから地域と連携して対応を図る必要がある。
- ✓空き家等について、町へ期待する支援策や解決方法として、町から所有者への適正管理の指導を求める声が最も多く、町としてのより積極的な対応が必要である。

岩手町空き家等対策計画により安全で快適な住環境を守る

第3章 空き家等対策実施に関する基本目標・基本方針

3-1 基本目標・基本方針

実態調査や所有者意向調査、不動産関連業者ヒアリング、自治振興会長アンケートの結果を踏まえ、本町の空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に進めていくため、基本目標及び基本方針を次の通り定めます。

基本目標

安全で快適な生活環境の整備

基本方針1 空き家等の新たな発生を予防

地域との連携により、独居老人世帯や高齢者夫婦のみ世帯など、将来的に空き家となる可能性の高い建物を定期的に把握し、空き家等となる前から広報などによる町民への意識啓発に取り組みます。また、空き家等となった段階で速やかに対応（適正管理、利活用、解体）できる体制を検討します。

基本方針2 空き家等の適正管理による生活環境の改善

空き家等が長期間使用されず適切な管理が行われず放置されたままになっていると、防災、防犯、景観などに対して様々な問題を引き起こす原因となり、周辺的生活環境に重大な影響を及ぼすおそれがあります。空き家等が管理不全な状態とならないよう、所有者等による空き家等の適正管理を促進するとともに、遠方に居住されている方など空き家等の管理が困難な所有者等への対応も含め、町内の管理不全空き家等の抑制に向けて取り組みます。

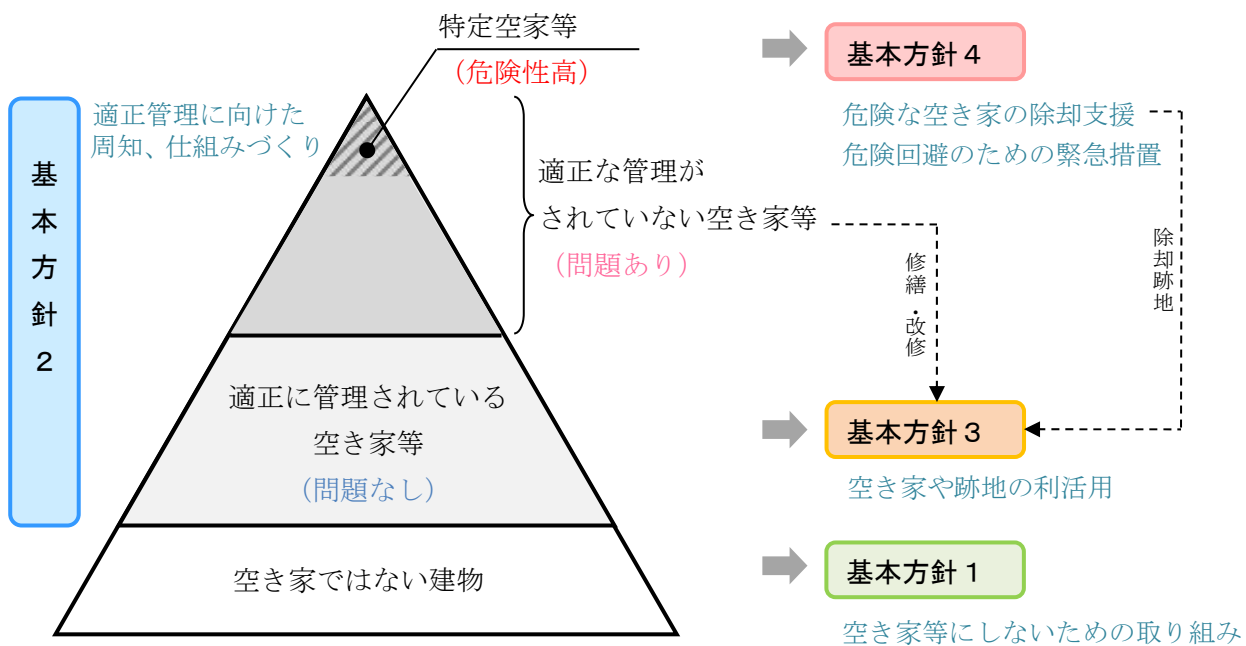
基本方針3 空き家等の「活用」と「循環」の促進

住宅ストックを有効に活用し、地域の活性化を図るため、空き家バンクの利用促進など空き家等の利活用を促す取り組みに重点を置き、町内への定住・移住促進を図ります。

基本方針4 危険な空き家等への対処

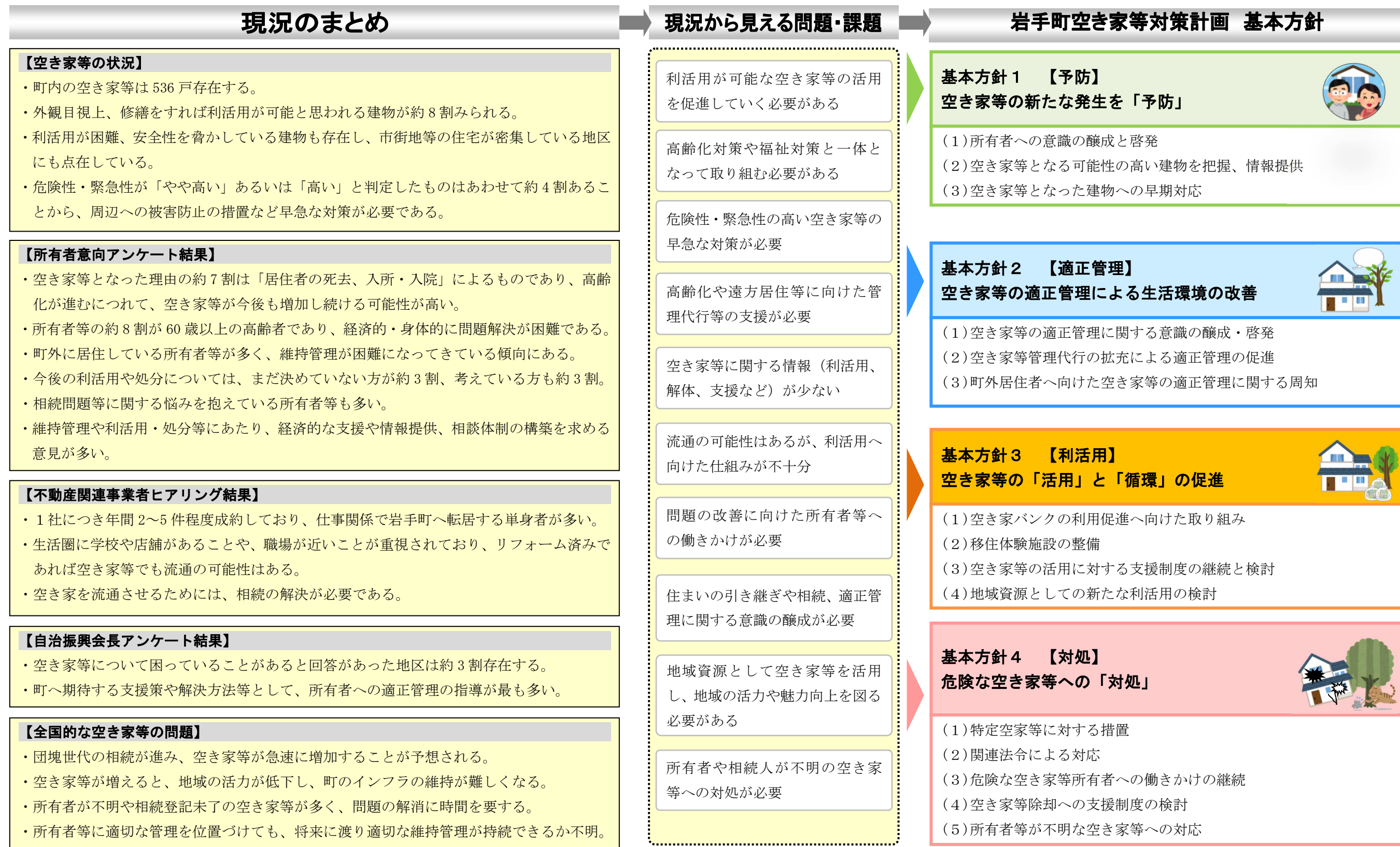
部材の飛散や倒壊、落雪、雑草・樹木の繁茂など、現に周囲に悪影響を及ぼしている（又は、予見される）空き家等については、早急な改善・措置が必要となります。地域の良好な生活環境と安全な暮らしを確保するため、危険な空き家等への対処に向けて取り組みます。

図表3-1 空き家等対策のイメージ図



3-2 施策体系

空き家等の問題は、その建物の状態や所有者等が抱える事情など多岐に渡るため、それぞれの状況に応じた施策を講じていきます。



第4章 基本方針に基づく主要施策

本計画を総合的・計画的に推進していくため、基本方針に沿って重点的・優先的に取り組む必要のある主要施策を定め、積極的に取り組んでいきます。また、本計画を推進していく上で、さらに対応が必要と考えられる場合には、追加の対策を検討していきます。

4-1 基本方針1【予防】 空き家等の新たな発生を「予防」

広報などを利用し、町民に対して空き家となる前から意識啓蒙に取り組みます。

また、地域との連携により、独居老人世帯や高齢者夫婦のみ世帯など、将来的に空き家となる可能性の高い建物を定期的に把握し、空き家となった段階で速やかに対応（適正管理、利活用、解体）出来る体制の構築を検討します。

（1）所有者への意識の醸成と啓発

空き家等の利活用が進まない、適正に管理がされていないなどの要因のひとつとして、相続登記がなされずに相続人や管理者が不在、不明となっているケースが見られます。

このような状態を予防するため、広報への掲載・リーフレットの配布・空き家等に関する勉強会の開催を行うなど、空き家等の問題を認識してもらい、空き家等になる前から所有者自身によって適切な対応をしてもらえるよう努めます。また、これまで本町では、地域の集会への出前講座を開催し、相続や空き家等に関する情報提供に取り組んできました。これまでの活動を継続するとともに、司法書士会など専門機関と連携して相談会や勉強会を開催するなど、所有者の意識の醸成と啓発に向けた取り組みを強化します。

主要施策	
①	広報などによる空き家等に関する情報の提供 記載時期案：春・夏・秋・冬の年4回 記載内容案：相談先・維持管理・利活用・支援制度・関係法令・対策計画・空き家問題・Q&A等
②	空き家等リーフレットの作成 配置場所案：役場・銀行・郵便局・商店街・医療機関・介護施設 記載内容案：相談先・維持管理・利活用・支援制度・関係法令・対策計画・空き家問題・空き家解体ローンの取扱い金融機関・定期借家制度・Q&A等
③	地域の集会への出前講座及び専門機関と連携した勉強会や相談会の開催 開催場所案：役場・地域の集会所など 開催方法案：法務相談会、空き家化予防に関する出前講座

(2) 空き家等となる可能性の高い建物の把握、情報提供

自治振興会など各種関連団体へ定期的に照会することにより、独居老人世帯や高齢者夫婦のみ世帯など、将来的に空き家等となる可能性の高い建物に関する情報収集・集約に努めます。また、空き家等となった段階で速やかに対応（利活用・解体・適正管理等）が出来る仕組みづくりを検討します。

また、『空き家等リーフレット』を全戸配布し、空き家等の相談先や各種支援制度、空き家バンク、適正管理などに関する情報を提供しています。今後も、継続して情報提供することにより、普段から空き家等に関する所有者等の意識を高め、新たな空き家等や放置空き家等の発生を抑制します。

その他、転居や居住者の死亡などにより窓口に届け出る際、建物の今後の利用状況について確認を行います。確認の結果、空き家等となる場合は、本人や家族等の連絡先、管理予定などを尋ね、記録します。その建物について、地域や近隣住民から連絡があった場合には、所有者等に状況を報告するとともに、アドバイスや助言指導等を行い、適正管理を促します。

主要施策	
④	自治振興会など各種関連団体と連携した『新たな空き家等』に備えた情報収集
⑤	町内へ「空き家等リーフレット」の配布（役場、公民館、図書館など）
	空き家等になった場合の所有者等連絡先の届け出
⑥	届け出例：所有者等氏名・住所・電話番号・緊急連絡先・家族の連絡先・管理する方・今後の使用予定等

(3) 空き家等となった建物への早期対応

自治振興会など各種関連団体などより、新たに空き家等となったとの情報が得られた場合、その所有者等に対し、空き家等の相談先や各種支援制度、空き家バンク、適正管理などに関する案内を送付することで、放置空き家等を抑制し、空き家等となって間もない段階での活用・除却、適正な管理を促します。

主要施策	
⑦	新たに空き家等となった建物所有者等への早期の情報提供

4-2 基本方針2【適正管理】 空き家等の適正管理による生活環境の改善

空き家等が長期間使用されず、適切な管理が行われないうまま放置されると、防災、防犯、景観などに対して様々な問題を引き起こす原因となり、周辺的生活環境に重大な影響を及ぼすおそれがあります。空き家等が管理不全な状態とならないよう、所有者等による空き家等の適正管理を促進することを基本に、遠方に居住されている方など空き家等の管理が困難な所有者等への対応も含め、管理不全空き家等の抑制に向けて取り組んでいきます。

(1) 空き家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発

空き家等の管理は、所有者等が自らの責任において行うことを原則とし、所有者等による適切な管理について啓発するため、以下の取組みを検討し、空き家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

また、生前贈与を希望する所有者等や、相続問題に不安を抱える所有者等がスムーズに相続登記が行えるよう、司法書士会など専門機関と連携した勉強会や相談会の開催を検討します。

その他、町民や所有者等から空き家等に関して寄せられる様々な相談（適正管理、利活用、相続、解体、改修など）に対応するため、総合相談窓口（建設課）を設けています。

主要施策	
①	広報などによる空き家等に関する情報の提供（再掲：基本方針1-①）
②	空き家等リーフレットの作成（再掲：基本方針1-②）
③	専門機関と連携した勉強会や相談会の開催（再掲：基本方針1-③）
④	住民サービス窓口による情報提供の強化

(2) 空き家管理代行の拡充による適正管理の促進

空き家等が適正に管理されずに放置される原因のひとつとして、空き家等の所有者等が遠方に居住していることや、高齢のため自ら管理することが困難であることなどが多く見受けられます。このような場合であっても空き家等が適正に管理されるよう、民間の事業者が実施している空き家管理代行サービス等について情報を提供します。

本町では、所有者等から問い合わせがあった場合、シルバー人材センターを案内し、敷地内の草刈りを実施している例がありますが、今後は支援内容の拡充（定期的な見回り、通気、除草、清掃など）に向けて検討し、空き家管理代行の支援体制を強化します。

あわせて、長らく故郷を離れて暮らしており、なかなか実家に帰省することが困難な所有者等に代わって空き家等を適切に管理できるよう、ふるさと納税制度を活用した空き家管理代行の支援について検討します。

主要施策	
⑤	民間事業者等による空き家管理代行サービスに関する案内・周知
⑥	町内の空き家管理支援内容の拡充に向けた検討 ※現在のシルバー人材センターによる支援内容の見直し
⑦	ふるさと納税制度の活用による空き家等管理サービスの検討 ※シルバー人材センター、民間事業者との連携を検討

(3) 町外居住者へ向けた空き家等の適正管理に関する周知

空き家等の所有者等は、現在町外にお住まいの方も多いため、町の広報やホームページによる情報発信だけではこうした町外に居住している所有者等に対して十分な周知を図ることができません。そのため、町外に居住している納税義務者等を対象に、年に1度、固定資産税納税通知書へ空き家等の適正管理に関するチラシを同封し、空き家等の適正管理に関する周知を行っています。今後も継続して取り組みます。

主要施策	
⑧	固定資産税納税通知書への「空き家等の適正管理に関するチラシ」の同封

4-3 基本方針3【利活用】 空き家等の「活用」と「循環」の促進

空き家等の利活用を通して地域活性化を図るため、空き家等の「活用」と「循環」を促す取り組みに重点を置き、まちづくりや町内への定住・移住促進を図ります。

一般の住宅としての利活用だけでなく、空き家等の新たな活用についても検討し、町内への定住・移住の促進へ繋げていきます。

(1) 空き家バンクの利用促進へ向けた取り組み

本町では、空き家等の有効活用を通して本町への移住・定住を促進し、人口減少の抑制と地域の活性化を図るため、平成30年1月に岩手町空き家バンクを設置し、インターネット等を通じて空き家等の情報を全国に発信しています。

これまで、空き家バンクへの登録は累計で13件、そのうち4件について契約が成立しました。一定の成果は得られているものの、空き家バンクへの登録や利用希望はまだまだ少ない状況です。

空き家バンクの更なる利用促進につなげるため、まず、住民サービス窓口や広報、リーフレット、移住定住イベント等により、空き家バンクに関する情報発信を強化し、認知度の向上を図ります。実態調査の結果、建物の状態が良好で利活用が期待できる空き家等の所有者等に対しては、電話や文書などにより空き家バンクへの登録を呼びかけます。

また、本町への定住・移住を検討している希望者に広く空き家等の情報を発信し、成約にするため、国土交通省が創設した「全国版空き家・空き地バンク」への物件の掲載について検討します。さらに、空き家バンクへの物件の登録が伸び悩んでいることから、補助金の交付要件に空き家バンクへの登録を加えるなどインセンティブを付与することにより、空き家バンクへの物件登録や利用促進を図ります。

その他、空き家バンクの利用促進や売買・賃貸等の流通促進を図るため、不動産事業者と情報共有・連携し、より多くの住宅取得希望者に提供出来る仕組みを検討していきます。

主要施策	
①	空き家バンクの認知度向上に向けた情報発信の強化
②	広報などによる空き家等に関する情報の提供（再掲：基本方針1-①）
③	空き家等リーフレットの作成（再掲：基本方針1-②）
④	空き家等の所有者への空き家バンク登録に向けた働きかけ
⑤	全国版空き家・空き地バンクへの物件掲載に向けた検討
⑥	空き家バンクの物件登録、利用促進に向けた補助金の交付要件の見直し

(2) 移住体験施設の整備

空き家等をリフォームして「移住者等をターゲットにしたお試し用住居」を整備し、『岩手町暮らし』を体験してもらえる場として活用し、本町への移住を促進します。

主要施策	
⑦	『移住体験住宅』としての活用

(3) 空き家等の活用に対する支援制度の継続と検討

空き家等の有効活用促進を図るため、空き家等の利活用のために必要なリフォームに対する「空き家活用型U I J ターン推進事業補助金」や「起業・創業等支援補助金」を継続していきます。空き家活用型U I J ターン推進事業補助金については、平成 27 年度以降、5 件の実績があり、空き家等の購入や改修に係る費用の一部を支援しています。しかし、町内間での住み替えのために空き家等を求める問い合わせも多いことから、U I J ターン者の移住・定住のほか町内間住み替えも含めた助成対象の拡充について検討します。

その他、家財道具の撤去費用に対する支援制度、空き家バンクの利用促進へ向けた空き家バンクを活用した場合に優遇される支援制度についても検討していきます。

また、空き家等の所有者等の中には、老朽化した建物を第三者に売買（賃貸）することに抵抗感・不安感を感じる方がおり、空き家バンクへの登録に消極的になっている側面があります。このため、本町では、空き家バンクに物件を登録する際に無料で住宅診断（ホームインスペクション）を実施しています。今後も安心して空き家等の売買（賃貸）が行われるよう、住宅診断による支援を継続します。

主要施策	
⑧	空き家活用型U I J ターン推進事業補助金の継続及び見直し検討 ※空き家を活用（購入・改修）して定住する方への住環境の整備支援
⑨	起業・創業等支援補助金の継続
⑩	家財道具撤去費用補助制度の検討
⑪	空き家バンク登録物件の住宅診断（ホームインスペクション）の継続
⑫	二地域居住支援補助制度の検討

(4) 地域資源としての新たな利活用の検討

空き家や跡地を地域資源として利活用するため、町の上位計画・関連計画、関係省庁による補助事業等を考慮しながら、リノベーションによる空き施設等を活用した起業支援やまちづくりの観点から地域課題の解消を目的とした公益性の高い施設の整備や除却後の跡地利用に取り組みます。

主要施策	
	『まちづくり』と連携した除却後の跡地の活用検討
⑬	※狭あい道路の解消、地域の雪置き場・防災公園の整備など地域課題の解消に向けた跡地の有効活用
⑭	利用されていない『公共施設等』の活用検討
⑮	『若年者用住宅』としての活用検討
⑯	『ボランティアの活動拠点』としての活用検討
⑰	『スポーツ団体等の合宿所』としての活用検討
⑱	『地域の交流施設』としての活用検討
⑲	『地場産業施設』としての活用検討

4-4 基本方針4【対処】 危険な空き家等への「対処」

部材の飛散や倒壊、落雪、雑草・樹木の繁茂など、現に周囲に悪影響を及ぼしている（又は、予見される）空き家等（図表4-1参照）については、早急な改善・措置が必要となります。地域の良好な生活環境と安全な暮らしを確保するため、危険な空き家等の対処・抑制に向けて取り組んでいきます。

（1）特定空家等に対する措置

①基本的な考え方

特定空家等についても、適正な管理と同様に、空き家等の所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、町民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、特定空家等に認定された空き家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

なお、特定空家等の判定基準及び特定空家等に対する措置に関する行政手続きについては、特措法第14条の各項に定められた内容に基づくとともに「『特定空家等に対する措置』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）」を踏まえて進めていきます。

②特定空家等の認定

当該空き家等に関する周辺への影響、所有者等の状況、立入調査結果などの状況等を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に重大な影響を及ぼすおそれがあると考えられる空き家等について、岩手町空き家等対策協議会で協議し、認定します。

図表4-1 特措法による特定空家等の考え方

①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

「建物の破損や不朽により建築物が倒壊するおそれがある」、「屋根、外壁等が脱落、飛散するおそれがある」、「門や擁壁などが老朽化し危険となるおそれがある」などが認められる場合



②著しく衛生上有害となるおそれのある状態

「建築物又は設備の破損等が原因で、臭気が発生しており地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」、「ゴミ等の放置、不法投棄により、臭気が発生、害獣（虫）等が発生しており地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」などの状態が認められる場合



③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

「屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり、汚れたまま放置されている」、「多数の窓ガラスが割れたまま放置されている」、「立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している」、「敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている」、「看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている」などの状態が認められる場合



④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

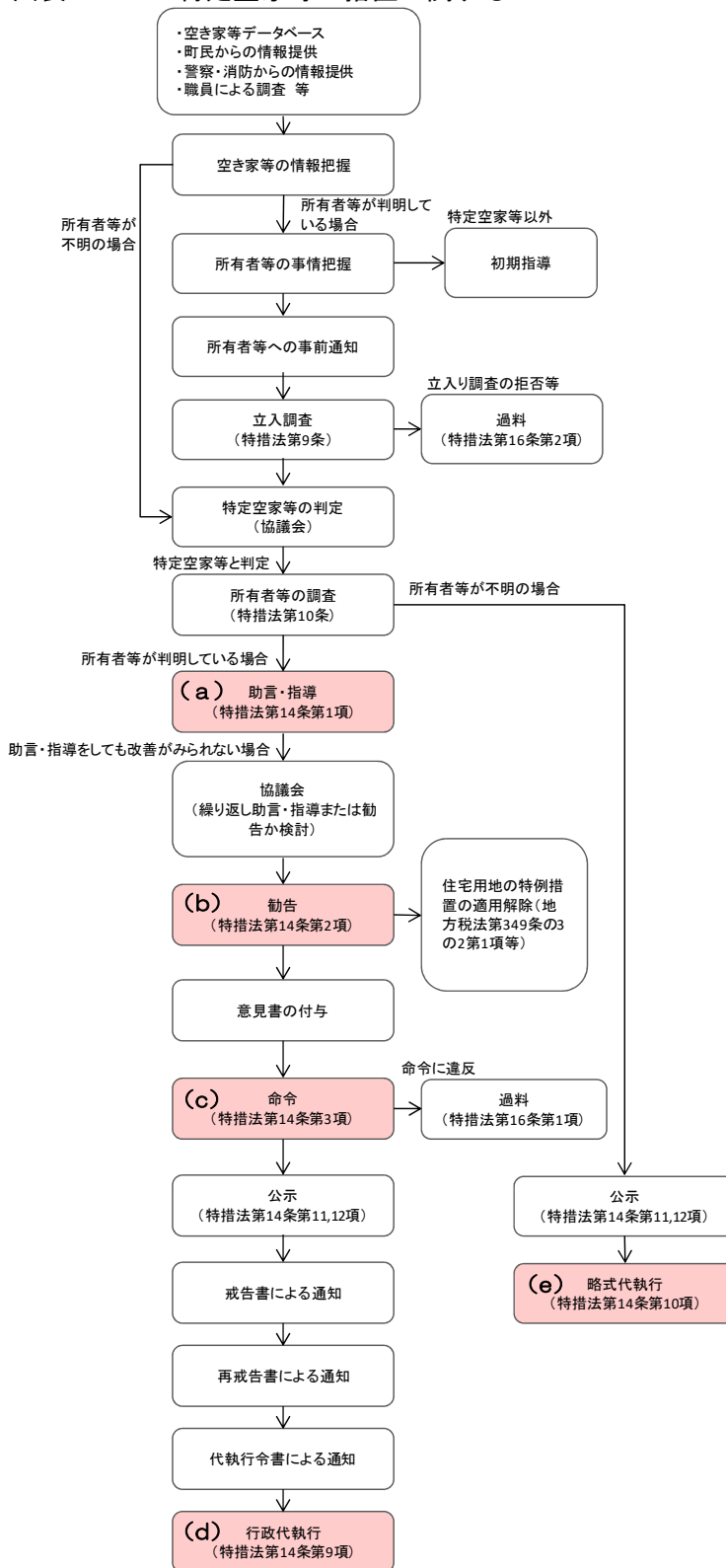
「立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている」、「立木の枝等が近隣の道路にはみ出し、あるいは落雪の危険性などにより、歩行者等の通行を妨げている」、「動物の鳴き声などにより地域住民の生活に影響を及ぼしている」などの状態が認められる場合



③特定空家等に対する措置

特定空家等に認定された空き家等については、特措法に基づいた図表4-2のフローに従って空き家等の所有者等に対して法的な措置を講じていきます。

図表4-2 特定空家等の措置に関するフロー



【特定空家等へ対して講ずる措置】

所有者等が判明している場合

(a) 助言又は指導（特措法第14条第1項）

当該空き家等の所有者等に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう、口頭または書面で「助言又は指導」することができます。

(b) 勧告（特措法第14条第2項）

助言・指導が行われたにも関わらず、なお当該空き家等の状態が改善されないと認められるときには、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「勧告」することができます。

(c) 命令（特措法第14条第3項）

勧告を受けたにも関わらず、正当な理由がなくその勧告に係る措置がとられなかった場合は、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「命令」することができます。

(d) 代執行（特措法第14条第9項） ※所有者等を確認できる場合

命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたとしても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがないときには、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行うことができます。代執行に要した費用は、町が所有者等から徴収することができます。（行政代執行法第5条）

所有者等が不明の場合

(e) 略式代執行（特措法第14条第10項） ※所有者等を確認できない場合

過失がなく命令が行われるべき所有者等を確認できない場合は、略式代執行を行うことができます。

(2) 関連法令による対応

適切な管理が行われておらず周辺住民等が被害を受けるなど緊急性を要する場合には、特措法に基づいて対応する他、次の関連法令を法的根拠として状況の改善にあたります。

■民法（第 697 条、第 698 条）

【事務管理（第 697 条）】

- 法律上の義務がない者が、他人のために他人の事務の管理を行うことが可能。
- 第 702 条第 1 項の規定により、所有者に対して償還請求を行うことができる。

【緊急事務管理（第 698 条）】

- 管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない」と規定しています。

■建築基準法（第 9 条、第 10 条）

- 違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。（法第 9 条第 1 項）
- 劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であって、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。（法第 10 条第 1 項、2 項）
- 著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適確建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。（法第 10 条第 3 項）
- いずれも、措置を講じないとき等は代執行できる。（法第 9 条第 12 項、法第 10 条第 4 項）

■災害対策基本法（第 64 条第 2 項）

- 当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。

■消防法（第 3 条）

- 火災の予防上危険な場合等について、改修・移転・除去等を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。

■廃棄物の処理及び清掃に関する法律（第 19 条）

- ごみや産業廃棄物の不法投棄により生活環境の保全上支障がある場合、支障の除去・防止に必要な措置を命令できる。（法第 19 条第 4 項）
- 措置を講じないとき等は代執行できる。（法第 19 条第 7 項）

■道路法（第 44 条）

- 交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。

(3) 危険な空き家等所有者への働きかけの継続

周辺への影響が大きい危険な空き家等については、所有者自らによる課題改善や除却を促すため、訪問や電話などによる働きかけを継続します。

また、経済的な理由により、すぐに解体費の用意が困難な所有者等へ、空き家解体ローンの取扱いがある金融機関について、情報を提供します。

主要施策	
①	危険な空き家等所有者へ除却などの働きかけの継続
②	空き家解体ローン取扱い金融機関の情報提供

(4) 空き家等除却への支援の検討

空き家等が適切に管理されず放置されていることにより周辺の生活環境や安全性に悪影響を及ぼしている危険な空き家等の中には、所有者等に解体する意思があっても経済的な事情から実施が困難な場合があります。

そのため、特定空家等で且つ経済的に困窮している所有者等による自主的な解体を促すため、国庫補助事業等の活用により、解体費用の一部に対する支援について検討します。

主要施策	
③	空き家等除却補助による危険な空き家等の除却の促進に向けた検討

(5) 所有者等が不明な空き家等への対応

民法には、財産の所有者等が行方不明の場合や、死亡して相続人が不存在の場合に、裁判所が所有者等の代わりになる者を選任し、その財産を管理させる制度（不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度）があります。

行方不明や相続放棄などにより所有者等や相続人が不存在となってしまうと、空き家等の問題が一向に解決せず、管理不全な状態が長期化するおそれがあることから、このような空き家等には、不在者財産管理人や相続財産管理人が財産管理を行う財産管理人制度の活用を促し、財産管理人が選任された際には、修繕等の必要な措置を講じるよう働きかけていきます。

主要施策	
④	不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度の活用に向けた働きかけ

第5章 空き家等の調査に関する事項

本町では平成27年度～令和2年度に空き家等の実態調査を実施しました。調査結果は、空き家情報管理システムにて位置情報と紐付けて一元管理しています。今後も空き家等に関する情報を最新の状態に保つため、日常調査や定期調査を行い、空き家等の状況把握に努めます。

5-1 空き家等の調査

住民サービス窓口による情報提供・情報収集

転出届、死亡届などの役場での窓口手続きの際に、職員が建物の利用状況等についてお伺いし、必要に応じて空き家等リーフレットの配布、空き家バンクの紹介、空き家等に関する総合受付窓口である建設課へ案内するなど、空き家等に関する情報提供や情報収集に努めます。

建設課では、状況に応じて建物に関する情報や所有者の意向など必要な情報を空き家情報管理システムへ登録し、これまで蓄積したデータの適正な管理に努めます。

日常的な調査

地域や住民からの連絡や、職員のパトロール等により管理不全な状態の建物等を発見した場合は、必要に応じて現地の状況確認や所有者等の情報を収集し、空き家情報管理システムを更新するとともに、所管課と連携して今後の対策について協議し、対応にあたります。

定期的な調査

町内全域を対象とした定期的な調査については、自治振興会長等へ空き家等に関する情報を照会します。

また、必要に応じて、照会データを基にした外観目視実態調査の実施や所有者等の情報を収集し、空き家情報管理システムを更新するとともに、所管課と連携して今後の対策について協議し、対応にあたります。

5-2 調査方法及び調査項目

空き家等の状況を把握するため、現地に出向き、外観目視調査を行います。空き家等の主な調査項目は以下の通りです。(図表5-1参照)

図表5-1 空き家等の主な調査項目

調査項目	主な調査内容
建物の基本情報	空き家等の所在地や構造、築年数、所有者等の氏名、現住所など
外観調査結果	屋根や外壁、窓の状態、設備の状況、景観面や防犯上の状態、空き家等周辺の状況など
位置図	空き家等の位置図
住宅の不良度判定	空き家等の不良度判定（『外観目視による住宅の不良度判定の手引き（国土交通省住宅局）』に則り、住宅の不良度を定量的に評価）
利活用可能性判定	空き家等の損傷の程度に基づき、今後の利活用可能性について判定
市場性判定	建物の状態、上下水道の整備状況、駐車場の有無などに基づき、空き家等の市場性を判定
危険性 ・緊急性判定	周辺地域への危険性・緊急性の程度を、特定空き家等の参考基準に基づいて判定
状況写真	空き家等の写真

なお、詳細な調査項目については、空き家等調査台帳に記載のある項目となります。(次項参照) また、建物の基本情報や所有者等の把握にあたっては、所管課と連携し、固定資産税課税台帳などを基に調査を行います。

図表5-2 空き家等調査台帳(1/8)

【調査結果】		住宅地図番号		調査番号	
調査年月日		調査員氏名			
判定者					
不良度(P4)					
現地調査判定(P5)					
利活用可能性(P6)					
市場性判定(P7)					
危険度・緊急性(P8)					
調査状況					
意向調査結果 (問14.今後の予定)					

【基本情報】					
地区コード		地区名			
建物所在地番					
建物所有者	氏名		登記情報等	登記有無	
	住所			抵当権有無	
	生年月日			抵当権者	
	電話番号			根抵当権者	
	緊急連絡先			相続	
土地所有者	氏名		登記情報等	登記有無	
	住所			抵当権有無	
	生年月日			抵当権者	
	電話番号			根抵当権者	
	緊急連絡先			相続	
建物管理者	氏名		その他情報	関係	
	住所				
	生年月日				
	電話番号				
	緊急連絡先				
建物の概要	種類(用途)		階数		延床面積(m ²)
	主体構造		地下		1階床面積(m ²)
	屋根構造		建築年月日		2階以上床面積(m ²)
			築年数	-	

図表5-3 空き家等調査台帳(2/8)

【建物状況】

建物状態	全体				設備状態	電気配線		
	基礎					電話配線		
	外壁					上水道設備		
	屋根							
	軒裏				下水道設備			
	窓							
	ベランダ				整上 備下 状水 況道	上水道		
	耐震基準					下水道		
危険物・可燃物等	ガスボンベ				ホームタンク			
	灯油等の燃料缶				薪			
	廃タイヤ				その他			
環境の状態	けもの類・昆虫				臭い			
	雑草繁茂							
防犯上の状態	施錠(扉・窓)				侵入者の情報			
内部の状態	床・天井				柱・内壁			
周辺環境	学校施設		公共施設		保育所		住宅密集地	
	国道		県道		町道		私道	
	通学路		鉄道					
	その他							

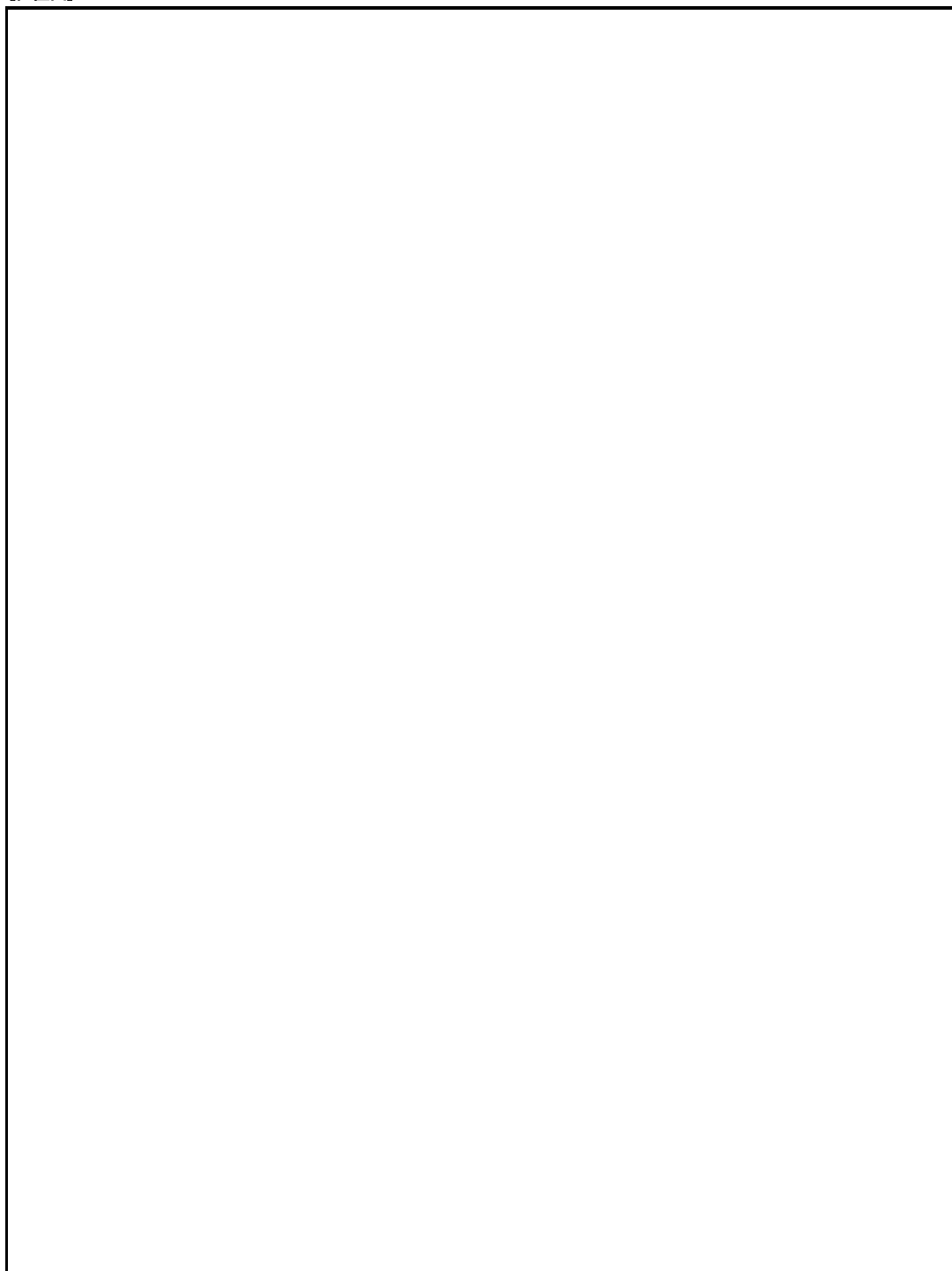
【行政措置状況】

行政措置等	行政措置		助成費(円)		措置履歴	年月日	措置内容
	執行年月日		代執行費(円)				
	期限年月日						
	所有者措置						

図表5-4 空き家等調査台帳(3/8)

[位置図]

住宅地図



図表5-5 空き家等調査台帳(4/8)

[住宅の不良度の測定基準 外観目視調査結果]

評定区分	評定内容	配点	評点	最高評点
1. 構造一般の程度	①基礎 イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10		50
		20		
	②外壁 外壁の構造が粗悪なもの	25		
2. 構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修正を要するもの ロ 基礎の不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	25		100
		50		
		100		
	④外壁 イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	15		
		25		
	⑤屋根 イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの ハ 屋根が著しく変形したもの	15		
		25		
		50		
	3. 防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁 イ 延焼のおそれのある外壁があるもの ロ 延焼のおそれがある外壁の壁面数が3以上あるもの	10	
20				
⑦屋根 屋根が可燃性材料でふかれているもの		10		
4. 排水設備	⑧雨水 雨樋がないもの	10		30

※国土交通省住宅局住環境整備室 外観目視による住宅の不良度判定の手引きに準ずる

合計	点
----	---

[住宅の不良度の測定基準]

※不良住宅は、住宅地区改良法施行規則第1条(住宅の不良度の測定方法等)の規定により、同規則別表第一「住宅の不良度の測定基準」により不良度を評定し、合算した評点100以上のものが不良住宅と判定される。但し、この測定基準は住宅全体(内部・外部)に対する不良度を評定するものであるが、本調査では外観目視による項目に限定して判定したものであり、上表には建物内部の評価点数は含まれていないことに留意すること。

図表5-6 空き家等調査台帳（5/8）

[利活用可能性判定]

	-
--	---

項目	判定内容	チェック
利活用可能	外観目視では、建物に目立った損傷がみられず、すぐに利活用可能と考えられる	
簡易な修繕が必要	外観目視では、屋根や外壁の一部に軽微な腐食、剥がれなど簡易な修繕で利活用可能と考えられる	
大規模な修繕が必要	外観目視では、屋根や外壁の大部分に腐食、剥がれなどがみられ、大規模な修繕が必要と考えられる	
利活用不可能	外観目視では、屋根が著しく変形している場合や、壁体を貫通する穴など建物に著しい損傷がみられ、修繕が困難な状態である	

ランク	判定
1	利活用可能
2	簡易な修繕が必要
3	大規模な修繕が必要
4	利活用不可能

図表5-7 空き家等調査台帳(6/8)

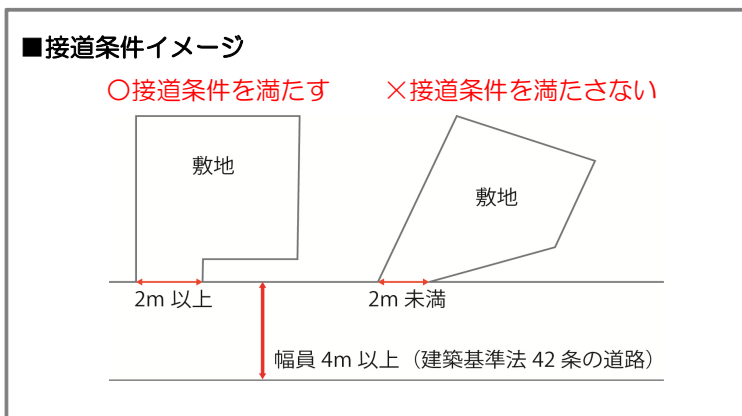
[市場性判定]

	-		住宅の不良度の測定基準 外観目視調査結果(P4の評点)			
区分	項目	判定内容	ランク評価点			チェック
			不良度 20点未満	不良度 20-70点未満	不良度 70点以上	
不良度状況	【外観目視による住宅の不良度】(P4)		0	+2	+3	
法的状況	危険・警戒区域など	①土砂災害危険箇所	+1	+1	+1	
		②急傾斜地崩壊危険区域				
立地状況	道路環境	③接続道路が無い ※接道義務	+1	+1	+1	
	設備状況	④上水道が無い	+1	+1	+1	
		⑤下水道(浄化槽)が無い				
		⑥駐車可能2台以上無い	+1	+1	+1	
建物状況		⑦築年数				
		⑧空き家となっている期間				
		⑨管理頻度				
		⑩不動産事業者による聞き取り結果				

ランク	判定
1	市場性が高い
2	市場性がやや高い
3	市場性がやや低い
4	市場性が低い

合計

※幅員4m以上の道路に2m以上接していること(建築基準法第43条1項)



図表5-8 空き家等調査台帳(7/8)

[危険性・緊急性判定基準]

	-
--	---

区分	項目	判定内容	ランク評価点	チェック
1. 保安上	倒壊等のおそれ	①建築物の著しい傾斜、建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等(基礎土台や柱はり等の破損、変形、腐朽、傾きなど)	+3	
	剥離、破損、脱落等	②屋根、外壁、窓、設備(エアコンの室外機、給湯設備、看板、アンテナなど)、バルコニー、門、擁壁(ブロック塀)等の剥離、破損、脱落等によりすでに周辺住民へ危害を及ぼしている状態(すでに飛散している、あるいは敷地内に飛散した形跡がある)	+3	
		③屋根、外壁、窓、設備(エアコンの室外機、給湯設備、看板、アンテナなど)、バルコニー、門、擁壁(ブロック塀)等の剥離、破損、脱落等により将来的に周辺住民へ危害を及ぼす恐れがある状態	+2	
2. 衛生上	悪臭	④ごみの散乱、排水等の流出による臭気、動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態	+1	
	有害物質	⑤建築物又は設備等の破損等により有害な物質(吹き付け石綿等)が流出や飛散している、又はそのおそれがある		
	立木	⑥立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に迷惑をかけている、又はそのおそれがある		
	動物・害虫	⑦動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態		
⑧動物や害虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態				
3. 周辺環境	管理状態	⑨立木の枝葉や雑草等が道路等にはみ出し、歩行者や車の通行を妨げている状態。又は隣接地へはみ出し、周辺住民へ迷惑をかけている	+1	
		⑩門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている、外壁に侵入できる程度の貫通穴があるなど不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている		
		⑪管理不全な状態(屋根の雪止めの破損、雪下ろしをしていないなど)で放置されており、落雪が発生し、周辺住民へ迷惑をかけている、又はそのおそれがある		
4. 景観上	景観	⑫屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている状態	+1	
		⑬多数の窓ガラスが割れたまま放置されている状態		
		⑭看板が原形を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている状態		
		⑮立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している状態		
		⑯敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている状態		
悪影響の程度と危険等の切迫性		⑰上記1~4のいずれかに該当しており、かつ、幹線道路・鉄道・通学路・住宅密集地・公共施設等が空き家の周辺にあり、被害の影響が高い	+1	
その他				

ランク	判定
1	危険性・緊急性が無い
2	危険性・緊急性が低い
3	危険性・緊急性がやや高い
4	危険性・緊急性が高い

合計

図表5-9 空き家等調査台帳 (8/8)

[状況写真]

The diagram shows a house with five camera positions indicated by numbered arrows and camera icons:

- ①: Street view (周辺環境を含む全景)
- ②: Front view (全景 (正面))
- ③: Side view (全景 (側面))
- ④: Side view (全景 (側面))
- ⑤: Back view (全景 (背面))

Legend: Blue box = 必須撮影項目 (Required photography item)

①周辺環境を含む全景	②全景 (正面)	③全景 (側面)
④全景 (側面)	⑤全景 (背面)	その他
その他	その他	その他

第6章 空き家等に関する相談体制

空き家等の増加に伴い、地域や住民や所有者等からの相談が増えてきています。空き家等の相談の内容は、空き家等の管理、空き家等に関する苦情、衛生、景観、防犯・防災面での相談、解体、建物や土地の利活用（賃貸・売買）、税金、相続、補助制度に関するものなど多岐にわたっています。

6-1 庁内における相談体制

地域や住民等から寄せられた空き家等に関する様々な相談や悩みは、まずはじめに『建設課』で受け付けます。寄せられた内容が複数の部署にまたがる場合は、相談内容に応じて関係する部署と連携及び協力して対応にあたります。

図表6-1 庁内の相談体制

担 当 部 署	相 談 内 容
<p>◎総合受付窓口</p> <p>0195-62-2111</p> <p>建設課</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等全般に関する総合相談受付 ・ 適正管理されていない建築物に関する相談（損傷、剥がれ、劣化など） ・ 倒壊の危険性がある空き家に関する事 ・ 屋根からの落雪が及ぼす危険性に関する事 ・ 空き家等の利活用に関する事 ・ 空き家バンクに関する事 ・ 道路の安全に関する事（枝の張り出しで通行に支障がある、部材の飛散等による通行の危険性など） ・ 雑草や樹木の繁茂に関する事
みらい創造課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等を活用した起業に関する事 ・ 移住、定住に関する事
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 火災の危険性に関する事 ・ 防犯に関する事
税務会計課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物や土地の税に関する事
町民課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住民異動（転居・死亡等）に関する事（窓口業務） ・ 害虫や害獣に関する事 ・ 敷地内のごみの散乱や堆積に関する事

令和3年度3月時点

6-2 専門家団体との連携による相談体制

庁内で対応が困難なものについては、岩手県の関連団体と連携し、専門的な相談（法律相談、不動産に関する相談など）について解決を図ります。

第7章 空き家等対策の実施体制

空き家等は町全域に幅広く分布していることから、所有者等をはじめ、庁内関係部局だけでなく、地域や住民、事業者、専門家団体などが一体となって空き家等対策に取り組む必要があります。

本計画を進めるにあたり、相談窓口の一元化などの庁内における体制構築に合わせ、関係団体、事業者等と連携して空き家等の管理・活用を支援する仕組みを構築します。

また、空き家等の適正管理や発生を抑制するためには、地域と連携した空き家等対策の取組みが求められることから、図表7-1に示す実施体制のように、町・地域や住民・事業者・専門家団体等が協力して対策に取り組みます。

図表7-1 実施体制

