

花巻市空家等対策計画

平成28年7月

花 巻 市

目 次

第1章 計画の目的	1
第2章 現状と課題	2
1 現状	2
2 要因・背景	3
3 問題・課題	4
4 特定空家等の現状と課題	5
第3章 計画の内容	7
1 計画の対象地域	7
2 空家等の種類	7
3 基本的な方針	7
4 計画の期間	7
5 空家等の調査	7
6 所有者等による空家等の適切な管理の促進	8
7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	9
8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応	9
9 住民等からの空家等に関する相談への対応	11
10 空家等に関する対策の実施体制	11
11 その他空家等に関する対策の実施	12

第1章 計画の目的

近年、全国的に空家等が増加傾向にあり、市内においても適切な管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に影響を及ぼす問題が発生している。

今後、人口減少や高齢化の影響により、さらに空家等の増加が予想される中、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るための取組が重要となっている。

国では平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を公布、平成27年5月に完全施行し、空家等対策を本格的に始めたところである。

さらに、法第6条では、市町村での空家等対策を進めるため、国の基本指針に即した空家等対策計画を定めることを規定している。

空家等となる要因や空家等により発生する問題は多岐にわたり、その解決には様々な手法や幅広い対応が必要となる。また、空家等はあくまでも個人財産であり、問題への対応や、そこから発生する責任は、まずは所有者にあることは法第3条でも規定されているところである。

しかしながら、所有者で対応できない事案や公益上多くの人に影響を及ぼす事案が出てきていることから、本計画では、市が取り組む空家等対策の中長期的な方針を示すこととする。

また、空家等対策は様々な手法や幅広い対応が必要なことから、予防から空家等除却後の跡地活用までを視野に入れた具体的な取組を示しながら、住み良さを高め、市全体の活力を維持・向上させることを目的とする。

なお、本計画は、法の運用基準や社会情勢の動向等を踏まえ、必要に応じ見直すこととする。

第2章 現状と課題

1 現状

住宅数及び空家数は、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6,063万戸と5年前の平成20年と比べ約305万戸（5.3%）増加し、空家数も約820万戸と、約63万戸（8.3%）増加している。なお、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%にのぼっている。

また、岩手県では、東日本大震災の影響により単純には比較できないが、住宅総数が約55万2千戸と5年前と比べると約3千戸（0.5%）増加し、空家数は約7万7千戸と約1,000戸（1.3%）減少している。空家率は5年前の平成20年より0.3ポイント減少し13.8%となっている。

本市においては、住宅総数が約3万7千戸、空家数が4,750戸にのぼり、空家率は12.8%となっている。その他住宅の空家率は7.5%と全国より高く、岩手県とほぼ同じになっている。

表1 住宅数及び空家戸数 (平成25年住宅・土地統計調査)

	住宅総数			その他住宅	
	住宅数 (A)	空家数 (B)	空家率 (C=B/A)	空家数 (D)	空家率 (E=D/A)
全 国	(戸) 60,628,600	(戸) 8,195,600	(%) 13.5	(戸) 3,183,600	(%) 5.3
岩手県	552,100	76,300	13.8	41,000	7.4
花巻市	36,980	4,750	12.8	2,780	7.5

※その他住宅：空家の中から別荘などの2次的住宅、賃貸、売却用住宅を除いた住宅

表2 市の空家実態調査戸数 平成27年7月27日現在

地域名	緊急対応の必要性			
	高	中	低	合 計
花 巻	40	63	153	256
大 迫	4	1	0	5
石鳥谷	11	19	23	53
東 和	5	20	39	64
合 計	60	103	215	378

※平成24年度に行った区長からの情報により調査した戸数と、近隣住民等からの通報を受けて調査した戸数の合計。今後調査した都度データベース化していく。

2 要因・背景

空家等が発生し、その状態が長期化する要因や背景は、実態調査の結果や一般的な指摘事項、さらには、これまでの議論から以下のものが考えられる。

(1) 所有者側

- ・高齢化・単身世帯化が進んでいる
居住者の死亡が空家等の要因の約半分（実態調査から）、65歳以上単身高齢者や高齢者夫婦のみの世帯が市全体で19%程度（平成25年住宅・土地統計調査から）
- ・所有者が特定できない
連絡先が分からない、所有者が死亡・行方不明、権利関係が複雑で相続者が多い、相続放棄されている等
- ・管理者としての意識が低い
相続等により家や地域に愛着がなく管理者としての意識がない、高齢等で判断ができない等
- ・活用や除却の意向がない
特に困っていない、面倒くさい、物置にしている、法事等で利用している、別荘感覚で使っている、愛着がある、将来のために置いてある等
- ・他人に貸すことへの抵抗感
知らない人を受け付けない（排他的意識）、家を守り継ごうとする強い意志、貸したら返ってこないのではないかという不安等
- ・情報・知識不足
情報の入手先がわからない、相談先がわからない、活用の仕方がわからない等
- ・改修、除却費用を負担できない
高齢により費用がない、老朽化により改修費用がかかる等

(2) 地域側

- ・関心がない
自分は所有していない、隣が空家ではない、関係がない等
- ・所有者に働きかけることが難しい
所有者の情報を入手しにくい、近所づきあいから問題にしにくい、トラブルに巻き込まれたくない等
- ・情報・知識不足
地域としての対応方法がわからない、どこまでやっていいのか判断ができない等
- ・受け入れる機運がない
保守的・排他的である、歓迎ムードになりにくい等
- ・気候や地理的に不利
冬期の降雪等で他の市町よりも時間・労力・費用がかかる、学校・職場・医療機関・商店までの距離が遠い等
- ・人口の減少
転出者の増加、出生者の減等

(3) 市場面

- ・需給マッチングのズレ
価格の妥当性、建築規模、間取り、立地環境等
- ・既存住宅市場の未熟さ
性能の見えにくさ、情報不足、新築重視の優遇施策、リフォームのコスト高、技能者の不足等

(4) 法制度面

- ・ 建築基準法上、再建築等が困難
接道要件や敷地規模の問題により、再建築、増築、大規模修繕等が困難である
- ・ 固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない
空家等を除却し空地にすると固定資産税の特例（表3）がなくなるため、除却に抵抗がある
- ・ 農地取得に制限あり
市内には農地とセットになった物件が多くあるが、農地は農業者でないと取得できない

市では高齢化や単身世帯化が進んでおり、降雪が多いこと、さらには人口減少が空家等を増加させる要因だと考えられる。

<参考>

表3 住宅用地にかかる固定資産税の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例割合
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る。
※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る。

3 問題・課題

(1) 防災・防犯上の不安

近所の空家等が放置状態になっていることに、とても不安を感じている。

(2) 周辺環境の悪化

実態調査時の聞き取り調査では、空家等の敷地に雑草が生え、動物や害虫のすみかになり、隣近所に被害をもたらすという問題が多く報告されている。また、空家等がある敷地内にゴミが不法投棄されるといった被害も出ている。

(3) 景観の悪化

地区に管理不全の空家等があると、その地区の印象が悪化する。

(4) 倒壊などによる事故の懸念

実態調査時の現地調査によると、放置状態の空家等で、強風や地震などによって事故が起きる可能性の高いものがみられた。

(5) コミュニティ維持の懸念

市内では、不在者の農地や墓等も含め、地区の施設等の維持管理を居住者が行っているところが多い。人口が減少すると居住者の負担が増加し、不在者との間で意識の差が大きくなっていく。また、空家等の所有者とのつながりが切れてしまうと、その後の対応が困難となり、地区にとっては大きな課題となっていく。

(6) 地元対応の限界

聞き取り調査では、雑草の草刈りや伸びた木の枝払い等を行う地区もあるが、空家等はいくまでも個人財産であることから、問題を解決するために地区が対応できるのはその程度が限界となっている。

(7) 消極的な受入体制

空家等の活用に向きあっている地区はほとんどなく、地区が主体的に関係者との調整をしてまで活用を図るのは少ないようである。

このように、適切な管理が行われていない空家等が、地域の防災、防犯、衛生及び景観等に深刻な影響を及ぼしていることから、市民の生命や財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用策等が求められている。

4 特定空家等の現状と課題

(1) 現状

特定空家等については、建築基準法第8条に基づく維持保全に関する指導とともに、同法第14条に基づき助言、指導及び勧告等を行うことができる。

また、特定空家等でなくても老朽化が進行し、著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害と認められる場合においては、建築基準法第10条に基づき法的措置を行えることとなっている。これらの措置を中心として、空家等によって生じている状況に応じ、関係法令（表4）等と連携しながら対応している。

表4【特定空家等対策の関係法令】

	対象・状況	行政上の措置
建築基準法	著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害と認められる場合	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置を命令
消防法	屋外における火災予防上危険なもの（火災の危険が迫っている場合のみに限定）	屋外の延焼のおそれのあるものの除去等を命令
道路法	認定区域内に生じている道路の交通に支障を及ぼすおそれのある行為	工作物等の除却その他必要な措置を命令
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	自己所有地でごみ（一般廃棄物と明らかなもの）を不法に処分している場合	除却等の必要な措置を命令
	廃棄物の不法投棄によって、生活環境の保全上支障がある場合	除却等の必要な措置を命令、代執行等
空家等対策の推進に関する特別措置法	空家等対策の全般に関するもの	計画の策定、立入調査、固定資産税情報などの利用、データベースの整備、特定空家等への助言又は指導、勧告、命令、代執行等

(2) 課題

特定空家等対策を進めるうえで、現在の取り組みを踏まえ、課題となる点について整理すると以下のとおりとなる。

ア 制度上の課題

- ・ 予防的な対応が不十分
実際に管理不全な状態や特定空家等にならないと、強制力をもった対応ができない。
- ・ 調査できる範囲が限定的
特定空家等に対する助言・指導、勧告に必要な場合は立入調査を行うことができるが、予防的段階での実態把握は困難である。
- ・ 緊急的な対応が困難
物件そのものに対する措置は、たとえ緊急的な対応を要する場合であっても、財産権等の理由により、法の手順を踏まなければならない。
- ・ 所有者が特定できない場合の対応が困難
所有者が特定できない物件については、「その状態を放置することが著しく公益に反すると認められる場合」など、事態が相当悪化した場合にしか対応ができない。また、どこまでの調査をもって、所有者が特定できないといえるかが明確ではない。

イ 運用上の課題

- ・ 空家等の把握が困難
早期の段階で空家等の情報を把握・収集することが困難
- ・ 情報が体系化されていない
関係部署や関係法令所管課が把握した情報の共有・体系化が十分ではない。
- ・ 対応・体制が体系化されていない
相談及び情報提供の窓口機能が弱い。また、管理不全による各種問題への対応についても、状況に応じて、その都度、関係法令所管課が連携しつつ行っており、体制・対応が体系化されていない。

ウ 所有者側の課題

- ・ 管理者意識の問題
管理者としての意識が低い。また、管理者としての意識があっても、日常的に維持管理する必要性の認識が不足している。
- ・ 所有者側の事情による問題
所有者が複数の場合、意思決定に時間がかかる。所有者が遠方居住者の場合や健康上の問題がある場合、対応が進まない。
- ・ 費用の問題
改善、除却するための費用がない。

エ その他

- ・ 保有コストの問題
空家等が住宅である場合には、除却すると固定資産税の住宅用地特例が適用されず、そのことが空家等の放置につながっている一要因との指摘がある。

第3章 計画の内容

1 計画の対象地区

平成24年度に各行政区を対象に実施した「管理不十分な空き家住宅」の情報提供の結果では、空家等は市内全域に見られ、様々な問題をおこしていることから、本計画による対象地区は「市内全域」とする。なお、重点的に対策を行う地区を定める必要が生じた場合は、これを定めることができることとする。

2 空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、法2条で定める「空家等」とする。

【空家等】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。

3 基本的な方針

(1) 市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応

空家等対策の取り組みに関する情報を市民に広く周知し、空家等の適切な管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等に対しては、空家法を活用した実効性のある改善指導を行うことで、市民の安全・安心な暮らしを確保する。

(2) 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進

利用可能な空家を地域の資源と捉え市場流通や活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋げる。

(3) 実現に向けた地域住民、専門家団体など多様な主体の連携

空家所有者や行政だけでなく、地域住民や不動産、法務、建築等の専門家団体、民間事業者などの多様な主体が相互に連携を図ることで、総合的な空家対策の取組を推進する。

4 計画の期間

平成28年度から平成32年度までの5年間を計画期間とする。

ただし、空家等の取組みは、長期的な視点で実施していく必要があるため、今後の人口減少も含めた社会現象の変化や計画に示された内容の進捗状況等を勘案・検証し、必要に応じて適切な見直しを行うこととする。

5 空家等の調査

(1) 実態調査

行政区長等から情報提供を受けた空家等を平成27年度から平成28年度を調査期間とし、その後は、以前に調査した空家等の再調査を行い、必要に応じ市内全域を対象とする調査を実施していく。

また、新たな情報を得た場合には優先して調査する。

(2) 外観調査

空家等の状況を把握するため、現地外観調査を行うとともに、空家等に該当するか否かについて確認するため、電気・ガス・水道などの供給事業者に、使用状況や使用可能な状況かどうかについて情報提供を求めることとする。

調査地域は市内全域とするが、建物が連担した市街地を優先して調査する。

(3) 所有者等調査

寄せられた空家等の情報をもとに、土地建物登記簿調査や固定資産税納税義務者調査、住民票・戸籍簿調査等により、所有者等の把握を行うこととする。

(4) 台帳等の作成

収集した情報については、個票及び空家等台帳を作成し、管理を行うこととする。

6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の管理は、所有者等が自ら行うことが原則であることの理解を改めて促し、空家等が管理不全な状態になることを未然に防ぐための対策を進めていくものとする。

(1) 所有者等と地域、行政との連携

空家等の管理不全抑制のため、所有者等と地域、市が連携しながら、所有者に適切な管理を促す。

(2) 所有者等の意識の涵養、理解の促進のための情報提供

ア 市民への情報発信

空家等に関する法律等のルールをはじめ、空家等の予防や管理に関する情報について、ホームページ、広報やリーフレット等により、市民に対して広く情報発信や意識付けを行う。

イ 地域を単位としたきめ細かな対応

行政区等の主体的な取組を支援する事業を検討するとともに、コミュニティ地区や地域の各種組織・団体と連携し、地域を単位とした啓発活動や勉強会等を実施する。

ウ 生前相続対策の推進

高齢者向けの講習会等、様々な機会を活用し、高齢者世帯や単身高齢者等を対象に「終活」の一環として住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義についての働きかけを行う。

また、相続税対策としてだけでなく、住まいを引き継ぐという観点からも相続の相談に応じることができる窓口や体制等を関係者の協力を得て整備する。

エ 相続登記の推進

所有者の死後、建物の相続登記がされずに管理者や所有者が不明確となり、そのことが長期の空家化を招く要因のひとつになっている。そうした事態を防ぐため、相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう、各種手続や通知時を利用して働きかけを行う。

(3) 窓口体制の確立

空家等対策の窓口では、様々な空家等に関する情報提供及び相談を行い、市民サービスの向上に努める。

(4) 民間団体等のサービス情報活用

草木の伐採、管理代行、売買、賃貸、リフォーム、解体、相続、登記などに関する所有者等の相談に適切に対応するため、民間団体等が行うサービスを情報提供する。

7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

(1) 空家等の活用促進に関する情報提供

ホームページ、チラシ等を活用して、所有者等に空家等の活用に関する情報提供に努める。

(2) 空家等に関する調査・検討

空家等の活用に関して、地域ニーズ等の情報収集を行い、有効な手法について調査・検討を行う。

8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

(1) 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、「花巻市特定空家等判定基準」により調査し、空家等対策推進委員会に諮り、慎重に行うものとする。

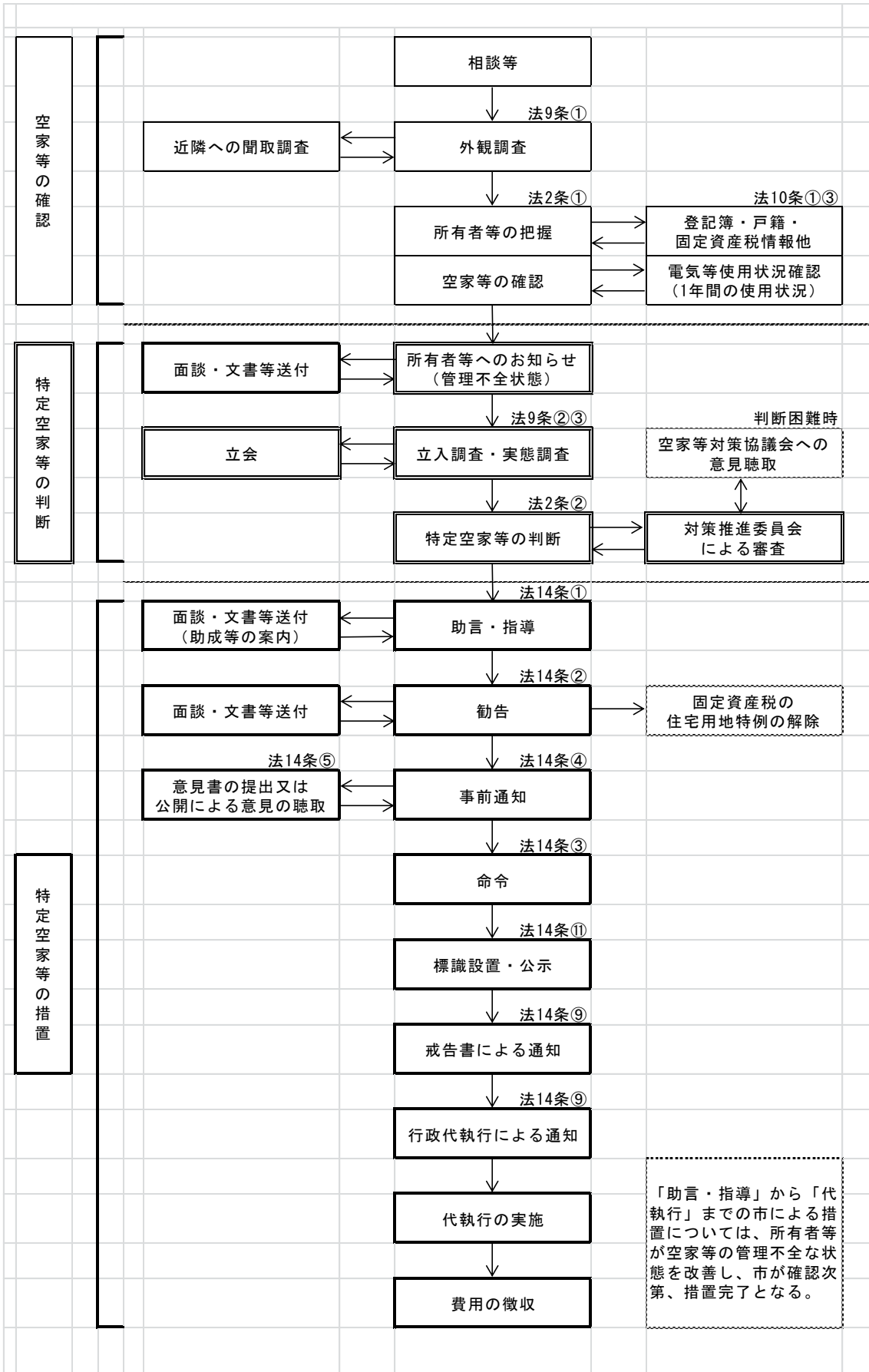
(2) 特定空家等に対する措置の考え方

特定空家等においても、私有財産であることに鑑み、適正な管理と同様に、所有者自らの責任において、改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、措置を講ずる必要がある場合は、空家等の管理状況、所有者等や周辺住民の事情、悪影響の範囲と程度、危険等の切迫性を考慮しつつ、慎重に判断するものとする。

(3) 特定空家等の行政代執行までの流れ

手続きについては、措置に関する業務の基本的な流れ（表5）のとおり、進めるものとする。

表5 措置に関する業務の基本的な流れ



9 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する様々な相談と空き家バンクに関する相談を分けて窓口対応する。

(1) 空家等対策の相談窓口

担当課 建設部都市政策課
場 所 花巻市役所新館3階
連絡先 0198-24-2111 内線 541・543・549

空き家バンクの相談窓口

担当課 総合政策部秘書政策課
場 所 花巻市役所本館2階
連絡先 0198-24-2111 内線 213・214

(2) 相談体制

- ア 特定空家等が倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等であるかどうかの判断やその対応策に関すること
(建設部：都市政策課)
 - イ 市民の生命・身体・財産等に対する緊急的な対応策に関すること
(消防本部：予防課)
 - ウ 空き家バンクに関すること
(総合政策部：秘書政策課)
 - エ 防犯に関すること
(市民生活部：市民生活総合相談センター)
 - オ 道路及び河川等の管理上の対応策に関すること
(建設部：道路課)
 - カ 環境上の対応策に関すること
(市民生活部：生活環境課)
- ※ 各部課が対応する対策で、各総合支所管内は、その関係する課で実施する。

10 空家等に関する対策の実施体制

(1) 花巻市空家等対策協議会

法第7条第1項の規定に基づき、花巻市空家等対策協議会を設置する。花巻市空家等対策協議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議する。

- ア 空家等対策計画の策定及び変更に関すること
 - イ 特定空家等に該当するか否かの判断が困難である場合の当該判断に関すること
 - ウ その他協議会において必要と認められる事項
- 花巻市空家等対策協議会は、市長及び委員10人以内で組織し、任期は2年とする。

表6 花巻市空家等対策協議会の組織体制

区 分	備 考
花巻市長	法に定める構成員
学識経験者	建築関係 / 不動産関係
地域団体推薦	区長会関係/女性団体関係/消防団関係/地区委員会関係
行政機関職員	岩手県南広域振興局土木部花巻土木センター

(2) 花巻市空家等対策推進委員会

空家等の対策は多岐にわたることから、庁内の関係部局による花巻市空家等対策推進委員会を設置し、横断的な連携を図るものとする。組織体制は以下のとおりとする。

表7 花巻市空家等対策推進委員会の組織体制

部課名	関連業務
建設部 : 都市政策課	特定空家等が倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等であるかどうかの判断やその対応策に関すること
総合政策部 : 防災危機管理課	災害時における市地域防災計画に基づく対応
総合政策部 : 総務課	所有者が不明な空家等に対する法律上の対応策に関すること。
財務部 : 資産税課	空家等の所有者等の情報に関すること
消防本部 : 予防課	市民の生命・身体・財産等に対する緊急的な対応策に関すること
総合政策部 : 秘書政策課	空き家バンクに関すること
市民生活部 : 市民生活総合相談センター	防犯に関すること
建設部 : 道路課	道路管理上の対応策に関すること
市民生活部 : 生活環境課	環境上の対応策に関すること
財務部 : 資産税課	固定資産税の課税標準の特例措置の適切な運用に関すること
総合政策部 : 地域づくり課	地域住民等との連携に関すること

11 その他空家等に関する対策の実施

空家等に関しては、「予防」、「活用」、「措置対応」を基本とし、「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」及び「『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）」に基づき、より効果的な手法を常に模索し対策を講じる。また、その効果を検証しその結果を踏まえて、より一層の効果を得られるように逐次計画を見直す。