

# 八幡平市空家等対策計画



八幡平市  
平成 30 年 2 月

## 目次

---

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 第1章 計画策定の趣旨                      |    |
| 1 計画策定の背景.....                   | 1  |
| 2 計画の位置づけ.....                   | 2  |
| 第2章 空家等発生の状況と現状の把握               |    |
| 1 人口・世帯の推移.....                  | 3  |
| 2 住宅総数と空き家数の推移.....              | 7  |
| 3 空家等実態調査の結果.....                | 10 |
| 第3章 空家等対策における課題の抽出               |    |
| 1 本市の現状からの課題.....                | 18 |
| 2 空き家実態調査からの課題.....              | 18 |
| 3 所有者への意向調査からの課題.....            | 18 |
| 4 八幡平市のまちづくりから見た課題.....          | 19 |
| 5 本市の課題のまとめ.....                 | 19 |
| 第4章 空家等対策に係る基本的な方針               |    |
| 1 空家等対策に関する基本方針.....             | 20 |
| 2 計画期間.....                      | 20 |
| 3 各種施策の体系.....                   | 21 |
| 第5章 基本方針に基づく取り組み                 |    |
| 基本方針① 空家等の適切な管理と予防               |    |
| 1 所有者等による空家等の適切な管理の促進.....       | 22 |
| 2 特定空家等に対する措置及び対策.....           | 24 |
| 3 空家等の調査及び庁内での管理.....            | 30 |
| 基本方針② 協働による空家等対策の体制整備            |    |
| 1 関係事業団体等との連携.....               | 31 |
| 2 庁内での実施体制整備.....                | 32 |
| 基本方針③ 地域の活性化、まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進 |    |
| 1 空き家等及び空き家等の跡地の活用の促進.....       | 34 |
| 2 空き家バンク制度.....                  | 35 |
| 3 空き家再生支援制度のあり方検討.....           | 36 |
| 第6章 フォローアップの実施方針と継続的な管理          |    |
| 1 計画の見直し.....                    | 38 |
| 2 継続的な管理.....                    | 38 |
| 第7章 関連法令                         |    |
| 1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....         | 39 |
| 2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則.....     | 45 |
| 3 八幡平市空家等対策条例.....               | 46 |
| 4 八幡平市空家等対策条例施行規則.....           | 51 |

◎本計画における「空き家・空き家等」と「空家・空家等」の使い分けについて

○空き家・空き家等

一般的に用語として用いる際や、既存統計に用いられているものを引用する場合等に使用する。

例) 一般的にある空き家、空き家バンク、住宅・土地統計調査による空き家など

○空家・空家等

空家等対策特別措置法及び八幡平市空家等対策条例に定義されているものとして用いる際に使用する。

例) 空家等対策計画、空家等対策協議会、特定空家等など

## 第1章 計画策定の趣旨

### 1 計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化の進展、居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化に伴い、全国的に空き家問題が顕在化しており、本市においても空き家等に関する問い合わせや苦情が多くなっている状況にあります。

空き家等については、本来個人の財産として、それぞれ所有者等が責任を持って適切に管理すべきものであるとの考え方から、これまで、行政として対応する範囲や方策は極めて限定的で限界がありました。

しかしながら、特に放置された空き家等については市民の安全・安心な暮らしに悪影響を及ぼしており、行政としても、空き家等について適切に対応していく必要性が高まっております。

このような状況を踏まえ、平成26年11月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が議員立法により成立し、平成27年2月には、その一部が施行されるとともに、国から「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「基本方針」という。）、平成27年5月には『「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）』（以下「ガイドライン」という。）が示され、法は、平成27年5月26日から全面施行されています。

また、平成29年4月に本市では、空家等及び特定空家等の適正な管理を図り、市民の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全に寄与することを目的として「八幡平市空家等対策条例」（以下「条例」という。）を施行しました。

本計画は、法第6条及び条例第5条に基づき、本市として実効性のある空家等対策について、総合的かつ計画的に実施していくための基本方針や取り組みを示すものとして、策定しました。

今後、全庁的に本計画を推進することにより、市民が安心して暮らせる良好な住環境の整備を図ります。

## 2 計画の位置づけ

八幡平市空家等対策計画は、法第6条及び条例第5条の規定に基づき定めるものです。

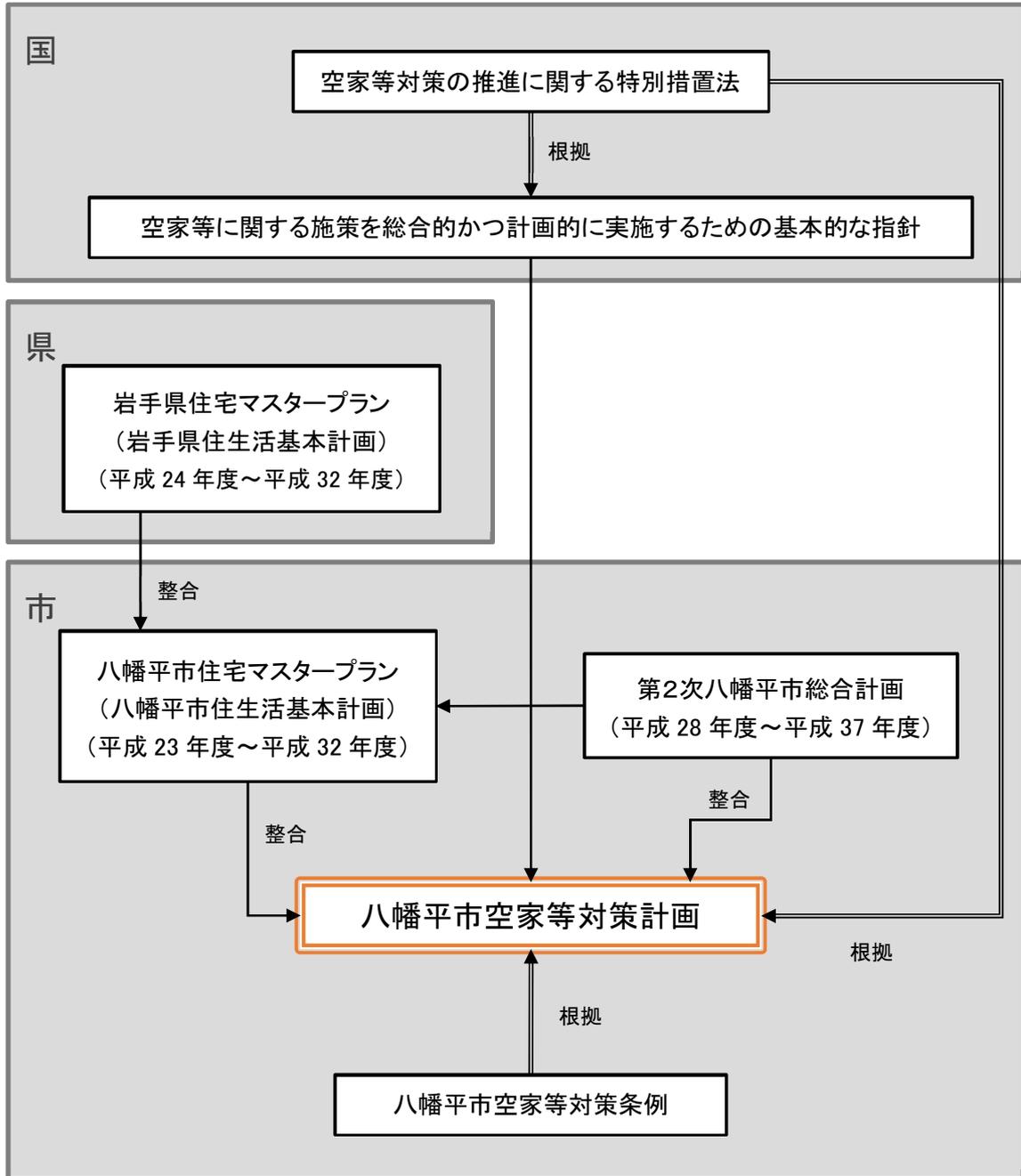


図1. 八幡平市空家等対策計画の位置づけ

## 第2章 空家等発生の状況と現状の把握

### 1 人口・世帯の推移

#### (1) 人口・世帯数推移

本市の人口は26,355人、世帯数は9,429世帯となっています。1世帯当たりの人員は、2.80人となっています。(平成27年国勢調査)

人口は、昭和60年の国勢調査では33,770人でしたがその後減少を続け、平成27年の国勢調査では26,355人となっています。特に平成17年以降は減少幅が大きくなっています。

世帯数は、平成12年まで増加傾向でしたが、平成17年以降は減少が続いています。

1世帯当たりの人員は、昭和60年以降減少が続いており、平成22年には3.00人を下回っています。

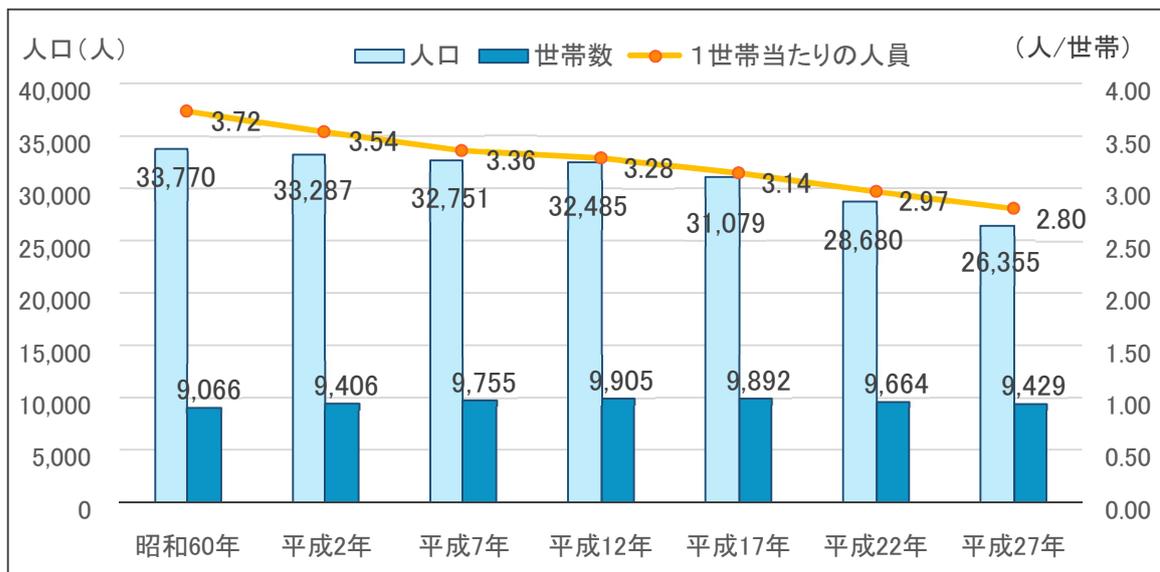


図2. 人口及び世帯数の推移(国勢調査)

## (2) 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別の人口をみると、老年人口（65歳以上）は昭和60年以降増加し続け、平成27年には高齢化率は36.2%となっています。一方、年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15～64歳）は老年人口とは逆に昭和60年以降減少を続け、年少人口は20.3%から9.7%へと約11ポイント減少し、生産年齢人口は66.5%から54.1%へと約12ポイント減少しています。

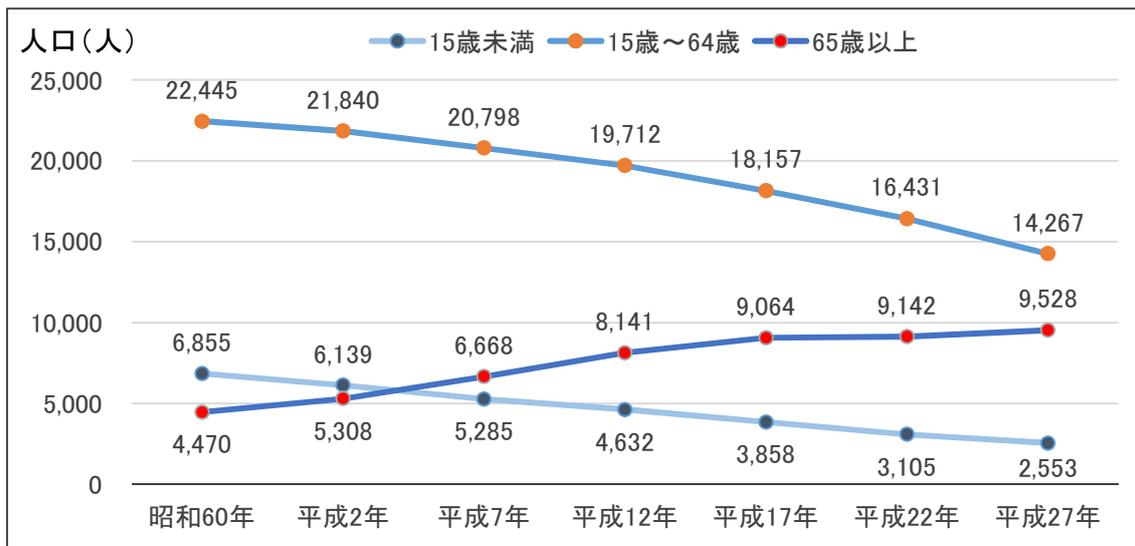


図3. 年齢3区分別人口の推移（国勢調査）

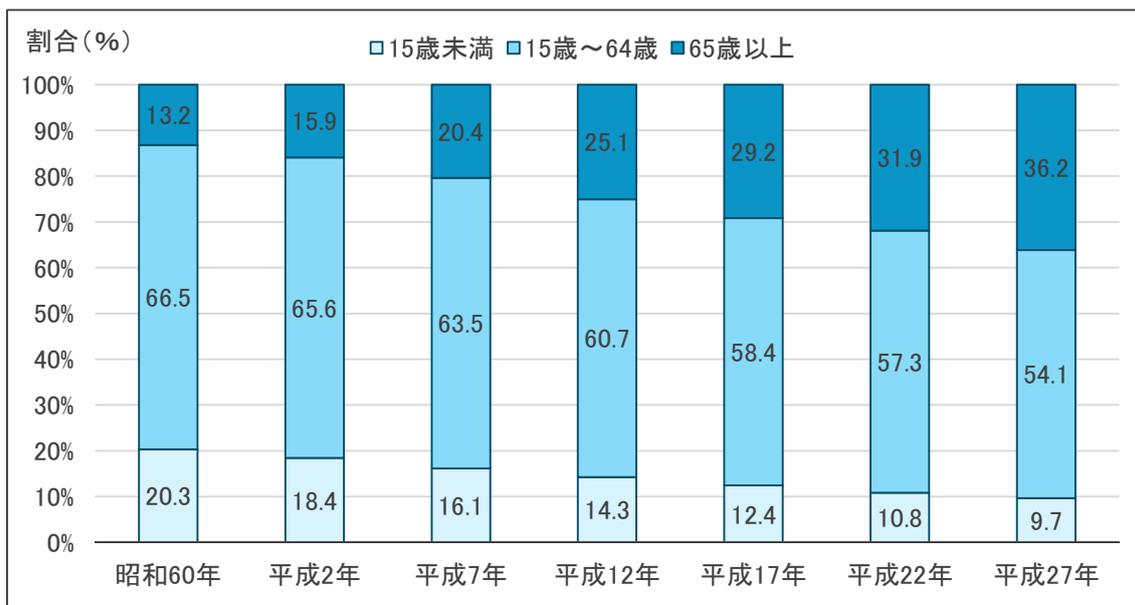


図4. 年齢3区分別人口割合の推移（国勢調査）

### (3) 一人暮らし世帯人口の推移

一人暮らし世帯人口の推移をみると、昭和 60 年以降増加し続け、平成 27 年には 2,255 人が一人暮らし世帯となっています。一人暮らし世帯人口は昭和 60 年と比較して、約 2 倍となっています。

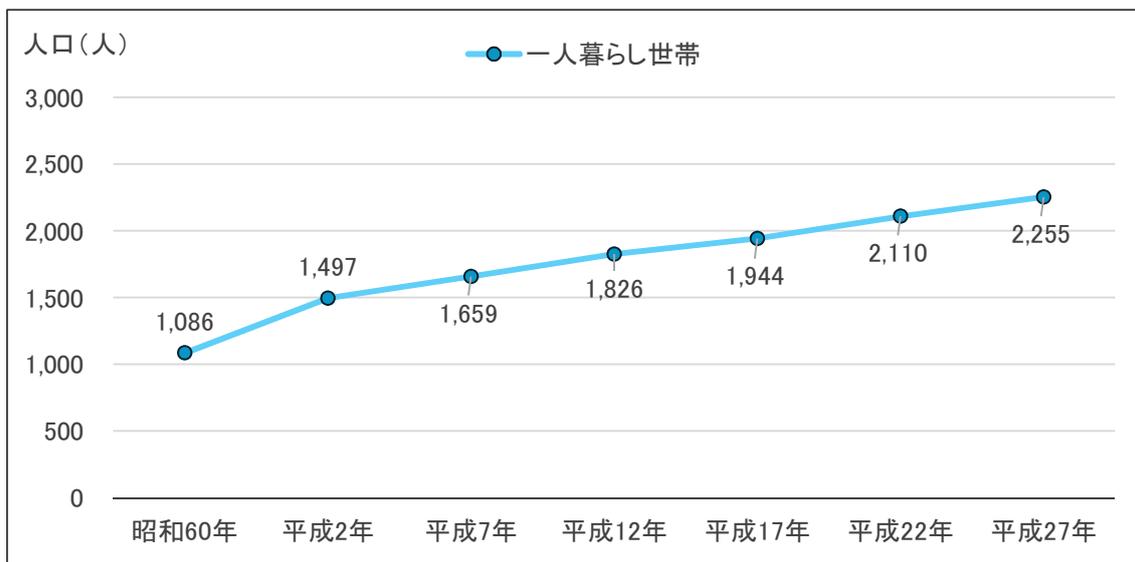


図 5. 一人暮らし世帯人口の推移 (国勢調査)

#### (4) 将来推計人口の推移

次に「八幡平市人口ビジョン」による推計値を示します。

平成 52 年の人口は 18,800 人と推計されます。

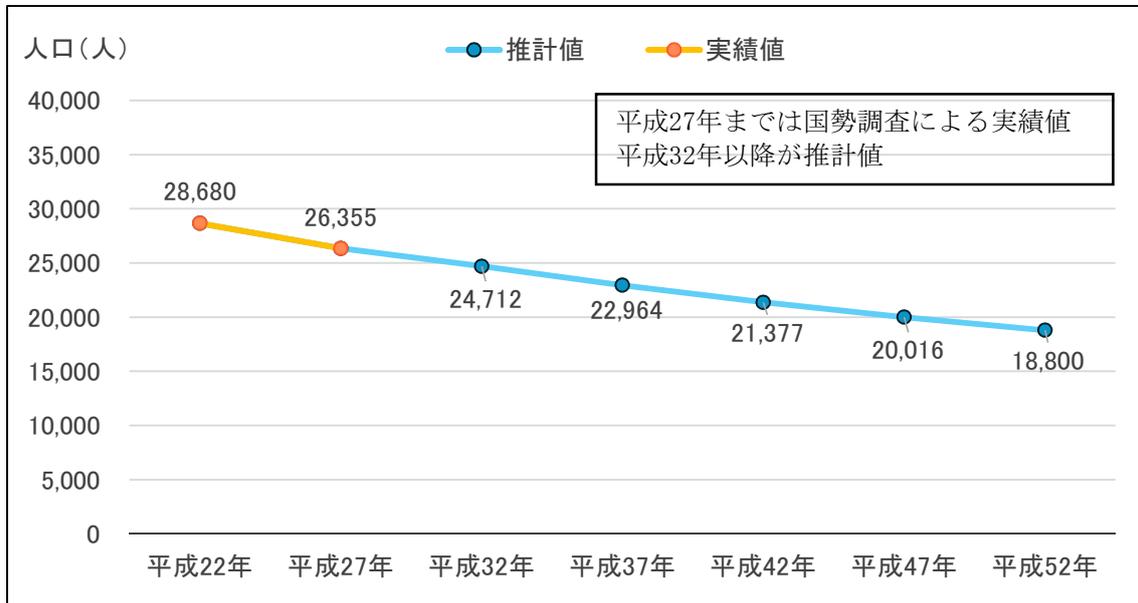


図 6. 将来人口の推移（八幡平市人口ビジョン、国勢調査）

老年人口割合は平成 42 年まで増加し、平成 52 年の老年人口割合は 41.9%と推計されます。

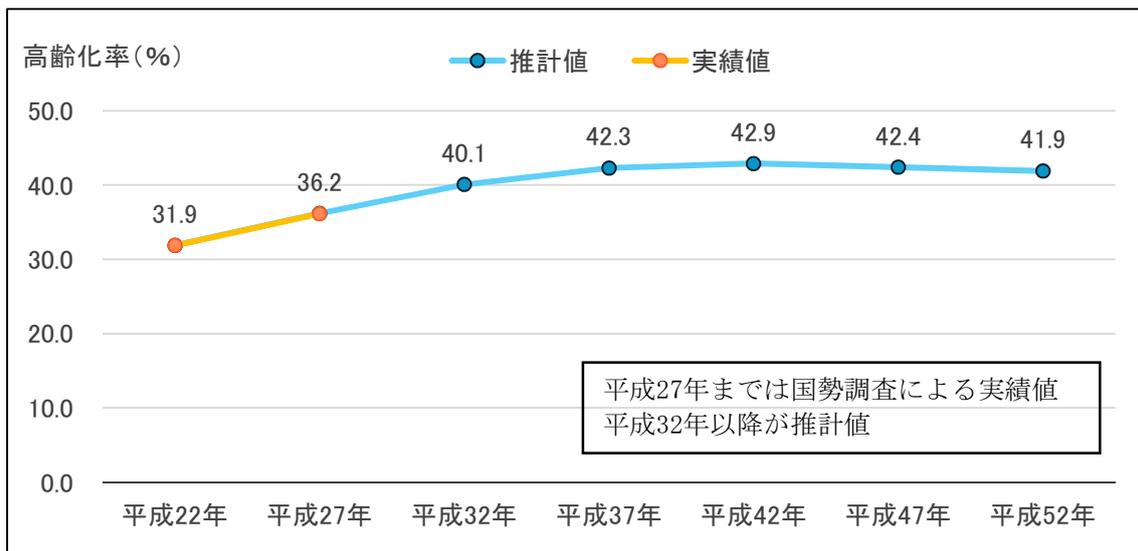


図 7. 将来高齢化率の推移（八幡平市人口ビジョン、国勢調査）

## 2 住宅総数と空き家数の推移

### (1) 住宅・土地統計調査について

住宅数と空き家数の推移については、住宅・土地統計調査から整理を行います。

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施するものです。

なお、調査方法は抽出調査であり、実際の数値とは差異があります。

また、住宅・土地統計調査における空き家の定義は次のとおりです。

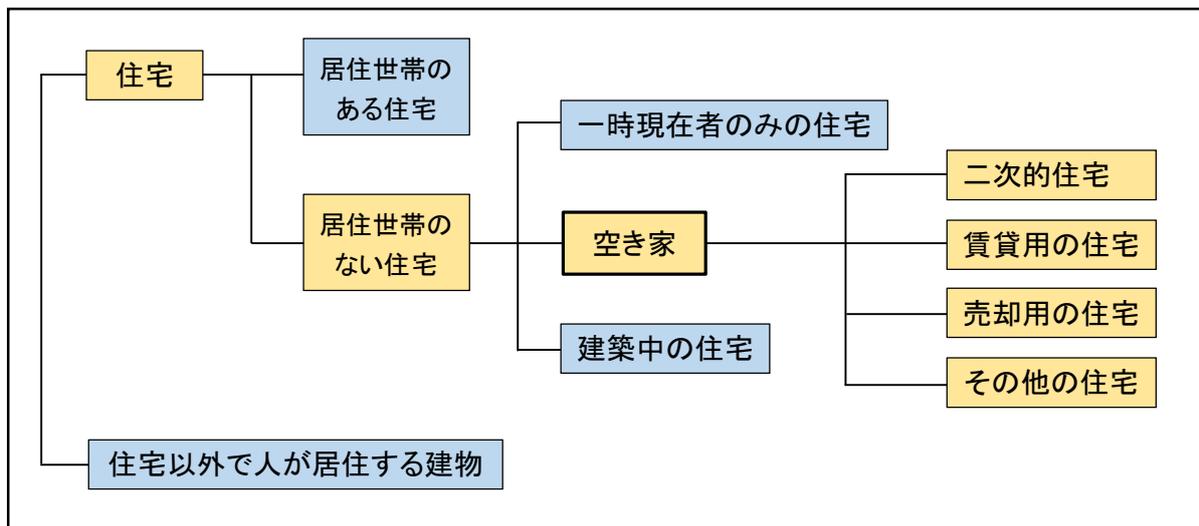


図8. 空き家の定義

- ・「二次的住宅」……別荘など、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ・「賃貸用の住宅」…新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ・「売却用の住宅」…新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ・「その他の住宅」…人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため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（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

## (2) 住宅数

平成 25 年住宅・土地統計調査の住宅数は、12,210 戸で、前回調査（平成 20 年）に比べ、50 戸減少しています。

## (3) 空き家数・空き家率

平成 25 年住宅・土地統計調査の空き家数は 2,720 戸、空き家率は 22.3%で、前回調査（平成 20 年）に比べ、空き家数は 170 戸、空き家率は 1.3 ポイント減少しています。

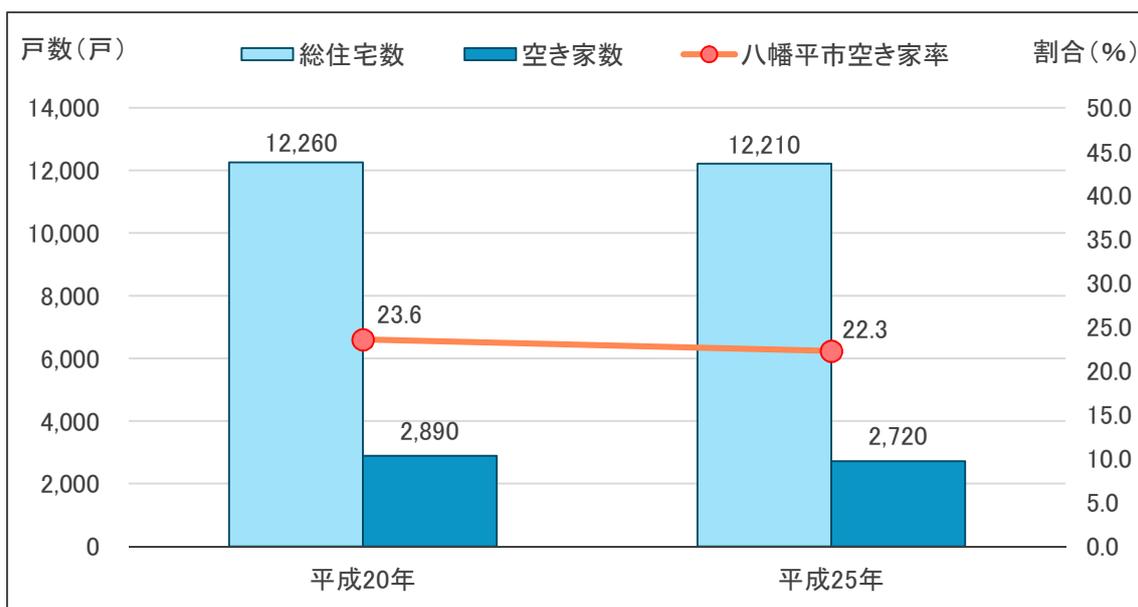


図 9. 総住宅数、空き家数、空き家率の推移（住宅・土地統計調査）※1, ※2

※1. 住宅・土地統計調査は抽出調査であり、結果の数値は統計値で、実際の数値とは異なります。また、平成 15 年以前の住宅・土地統計調査では、一定人口以上の市区町村（旧西根町）が対象とされており、本市合併前の町村は抽出されていないため、調査結果を記載していません。

※2. 住宅・土地統計調査は抽出調査による統計値のため、図 9 の空き家数と図 10 の合計値に差異が生じています。

#### (4) 空き家の種類

平成 25 年住宅・土地統計調査における空き家の種類をみると、別荘等の「二次的住宅」が 1,130 戸と最も多く、次いで「その他の住宅」が 980 戸となっています。

また、平成 20 年住宅・土地統計調査と比較すると「賃貸用の住宅」の戸数は減少していますが、長期にわたって不在の住宅の空き家である「その他の住宅」が 220 戸増加し、別荘等の「二次的住宅」も 90 戸増加しています。

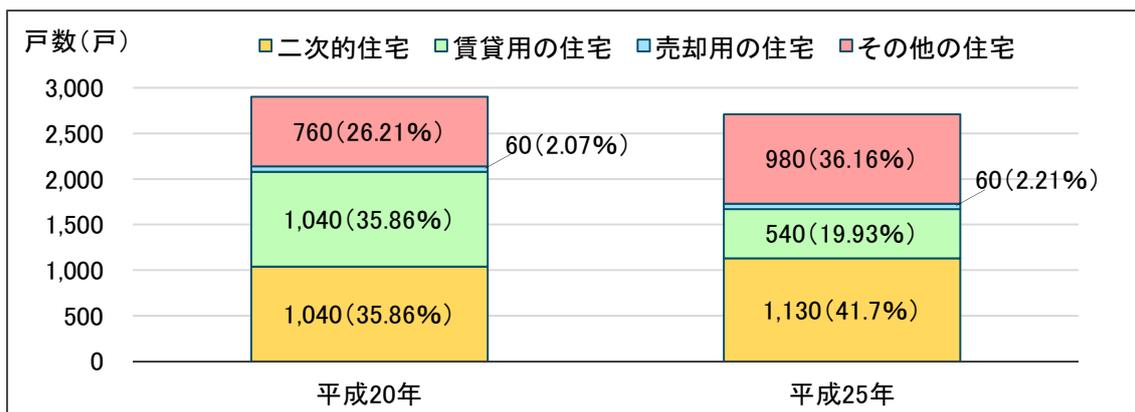


図 10. 空き家の種類別戸数の推移（住宅・土地統計調査）※1, ※2

#### (5) 空き家の建て方（規模別）

平成 25 年住宅・土地統計調査における空き家の建て方をみると、「賃貸用」を除くほとんどの空き家が「一戸建」となっています。

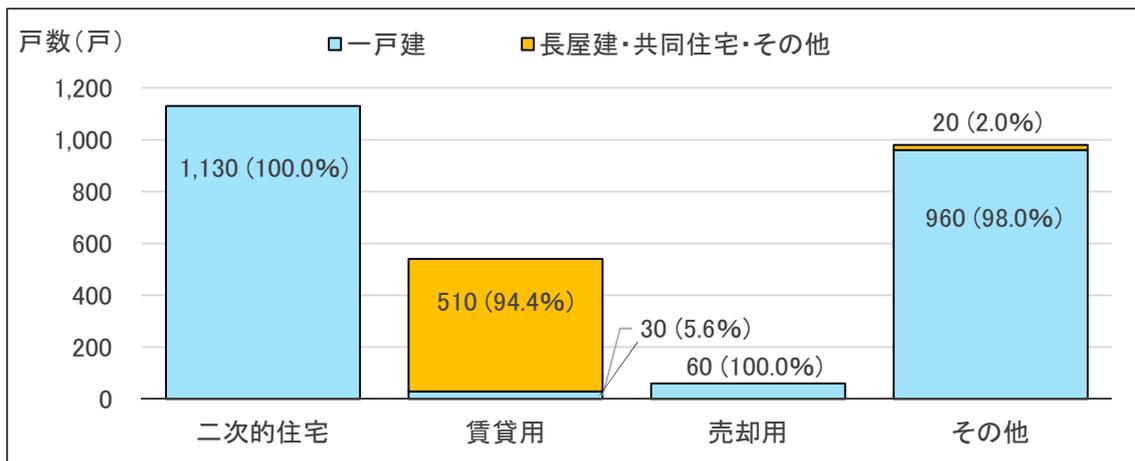


図 11. 空き家の建て方別戸数（平成 25 年住宅・土地統計調査）※1, ※2

住宅・土地統計調査は抽出調査による統計値のため、本調査に示している空き家数は実際の数値とは異なります。このことから、本市では平成 27 年・28 年に実態調査を行いました。

本市が実施した空き家等実態調査の結果については、次ページの「(3) 空き家等実態調査の結果」に記載します。

### 3 空き家等実態調査の結果

#### (1) 現地調査

水道閉栓情報及び行政区調査から 992 件（現地調査時に追加した 77 件含む）を対象に現地調査を実施しました。空き家候補について、次の項目で空き家の判断を実施しました。

- 空き家判定（生活のサイン）…電気メータ、郵便受け、表札、洗濯物、カーテン、居住の気配など
- 建物構造・立地条件…構造、外壁、窓ガラス、屋根、植物繁茂、ごみの散乱など
- 老朽度調査…基礎、建物の傾斜、外壁、柱、屋根など

調査の結果は次のとおりで、このうち「空き家候補」632 件と「判断できない」56 件をあわせた 688 件が空き家の可能性があるものとなりました。

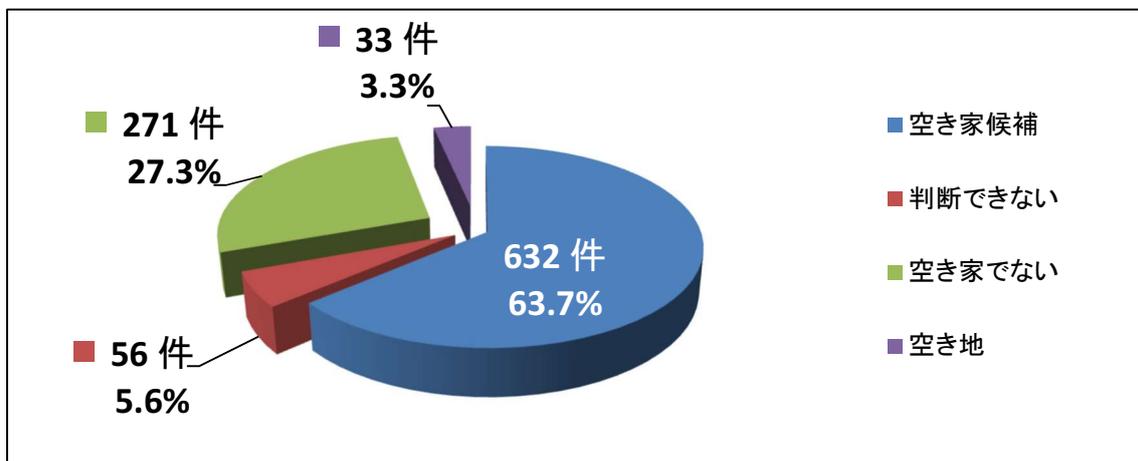


図 12. 現地調査結果（空き家分類）

さらに、688 件に関して外観目視による判断を行った結果、除却も含めた対策を検討すべき特定空き家候補<sup>\*3</sup>は 136 件と確認しました。

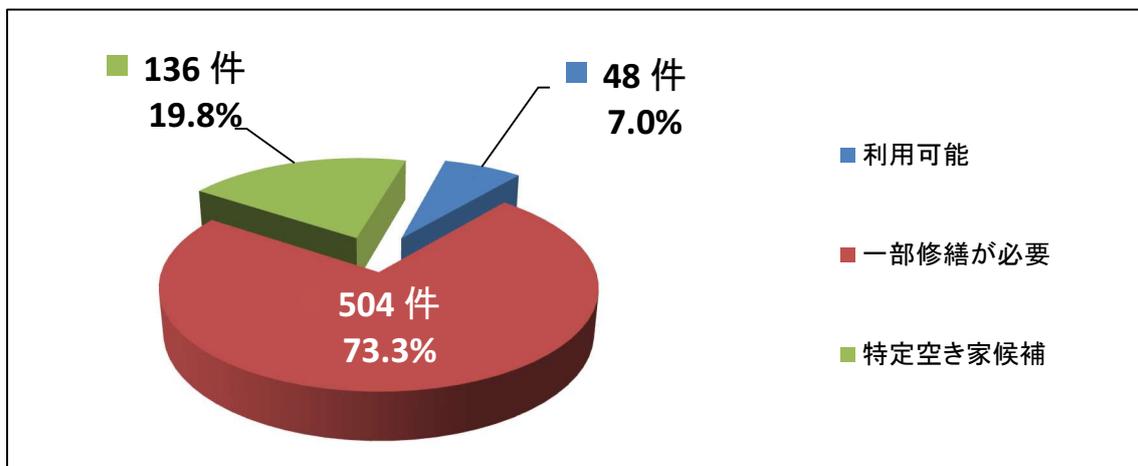


図 13. 現地調査結果（老朽度分類）

※3. 特定空き家候補とは

現地調査における特定空き家候補とは、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」(平成23年12月国土交通省住宅局住環境整備室)での住宅の不良度の測定基準(外観目視により判定できる項目)に基づいています。

下表の評点シートの評定項目ごとに判定を行い、該当する場合に評点を付与しています。評点の合計が100点以上の場合、特定空き家候補として判定しています。

表1. 特定空き家候補の評点表

| 評定区分                      | 評定項目         | 評定内容  | 配点                 | 評点 |
|---------------------------|--------------|---|--------------------|----|
| 1                         | 構造一般の程度      | ①基礎<br>イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの  | 10                 |    |
|                           |              | ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの  | 20                 |    |
|                           |              | ②外壁<br>外壁の構造が粗悪なもの  | 25                 |    |
| 2                         | 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、又は破損している等小修理を要するもの                                   | 25                 |    |
|                           |              | ロ 基礎に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 | 50                 |    |
|                           |              | 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                                       | 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  | 15                 |    |
|                           |              | 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                     | 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  | 15                 |    |
|                           |              | 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ったもの                             | 25                 |    |
|                           |              | ハ 屋根が著しく変形したもの  | 50                 |    |
|                           | 3            | ⑥外壁   | イ 延焼のおそれのある外壁があるもの | 10 |
| ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの |              |   | 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<br>雨樋がないもの  | 10                 |    |

合計 点

空き家の可能性がある 688 件については、現地調査結果により、地区別（19 地区）に分類し集計しました。ほぼ全ての地区で特定空き家候補の建物が存在しています。特に大更地区、田頭地区、平館地区、松尾地区、野駄地区、荒屋地区、田山地区、館市地区では老朽度の高い特定空き家候補の建物が多く認識され、老朽度以外の衛生・景観・生活環境も勘案し、特定空き家となり得る建物が見られます。

表 2. 地区別・老朽度別空き家候補件数

|    | 地区名    | 老朽度  |         |         | 合計件数   |
|----|--------|------|---------|---------|--------|
|    |        | 利用可能 | 一部修繕が必要 | 特定空き家候補 |        |
| 1  | 大更     | 12   | 75      | 12      | 99     |
| 2  | 東大更    | 0    | 4       | 2       | 6      |
| 3  | 渋川     | 0    | 0       | 0       | 0      |
| 4  | 田頭     | 1    | 38      | 17      | 56     |
| 5  | 平笠     | 0    | 4       | 1       | 5      |
| 6  | 平館     | 2    | 50      | 14      | 66     |
| 7  | 寺田     | 16   | 20      | 3       | 39     |
| 8  | 松尾     | 9    | 16      | 10      | 35     |
| 9  | 野駄     | 1    | 24      | 12      | 37     |
| 10 | 寄木     | 0    | 27      | 9       | 36     |
| 11 | 柏台     | 0    | 6       | 0       | 6      |
| 12 | 八幡平温泉郷 | 3    | 93      | 2       | 98     |
| 13 | 細野     | 1    | 4       | 1       | 6      |
| 14 | 畑      | 0    | 9       | 6       | 15     |
| 15 | 荒屋     | 2    | 44      | 12      | 58     |
| 16 | 五日市    | 0    | 15      | 8       | 23     |
| 17 | 浅沢     | 0    | 8       | 3       | 11     |
| 18 | 田山     | 1    | 48      | 14      | 63     |
| 19 | 館市     | 0    | 19      | 10      | 29     |
| 計  |        | 48   | 504     | 136     | 688    |
| 割合 |        | 7.0% | 73.3%   | 19.8%   | 100.0% |

さらに抽出した空き家を小学校通学路別に分類しました。

なお、抽出条件は、小学校から半径 1km の範囲を通学路とし、老朽度別の空き家件数を抽出しました。

表 3. 小学校通学路における老朽度別空き家候補件数

|    | 小学校名  | 老朽度  |         |         | 合計件数   |
|----|-------|------|---------|---------|--------|
|    |       | 利用可能 | 一部修繕が必要 | 特定空き家候補 |        |
| 1  | 大更小学校 | 10   | 58      | 11      | 79     |
| 2  | 田頭小学校 | 0    | 24      | 12      | 36     |
| 3  | 平笠小学校 | 1    | 2       | 2       | 5      |
| 4  | 平館小学校 | 0    | 26      | 7       | 33     |
| 5  | 寺田小学校 | 5    | 5       | 0       | 10     |
| 6  | 松野小学校 | 1    | 13      | 9       | 23     |
| 7  | 寄木小学校 | 0    | 17      | 6       | 23     |
| 8  | 柏台小学校 | 0    | 7       | 0       | 7      |
| 9  | 安代小学校 | 2    | 39      | 13      | 54     |
| 10 | 田山小学校 | 1    | 37      | 8       | 46     |
|    | 計     | 20   | 228     | 68      | 316    |
|    | 割合    | 6.3% | 72.2%   | 21.5%   | 100.0% |

現地調査における特定空き家候補の分布は下図の通りです。

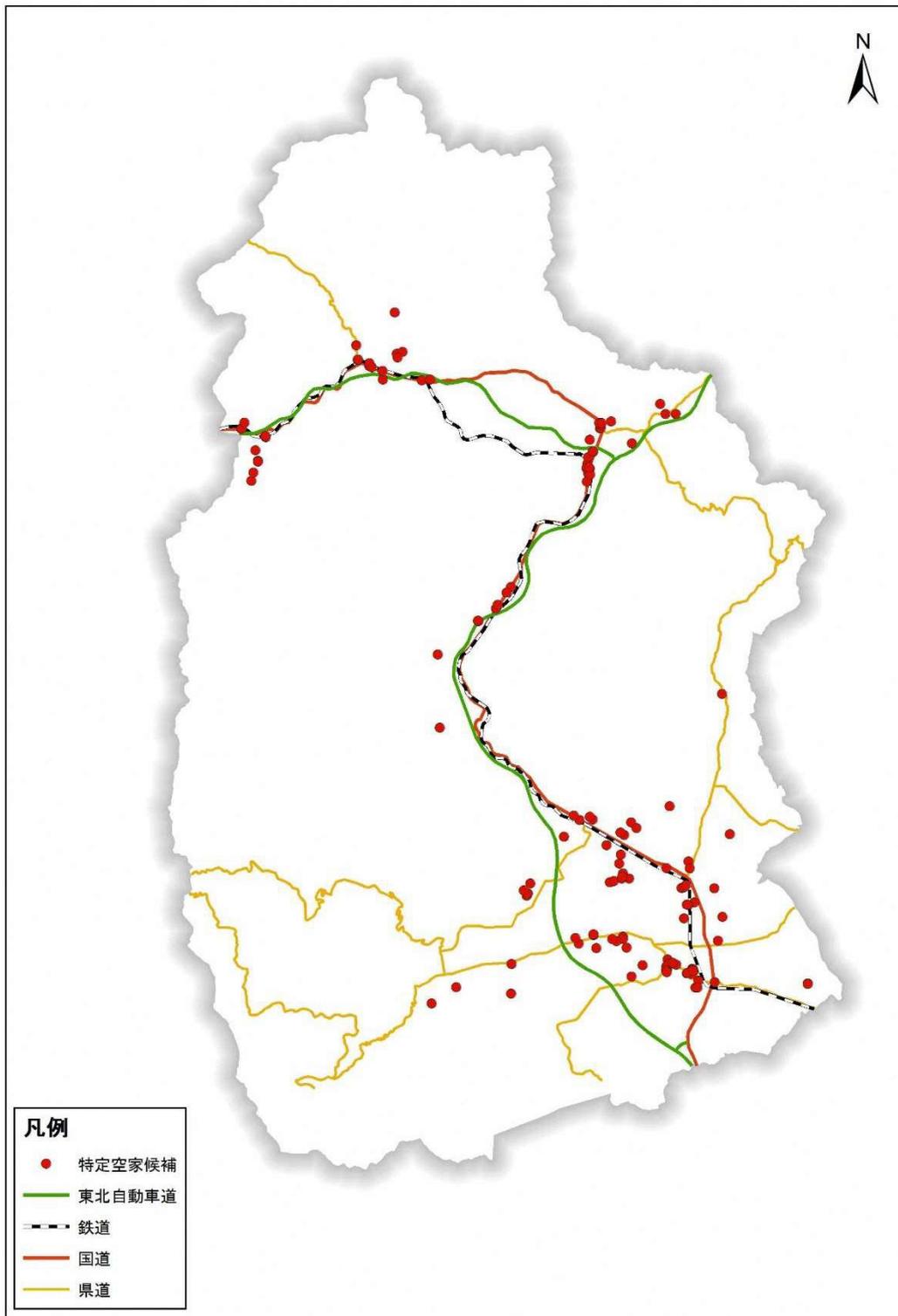


図 14. 特定空き家候補位置図

## (2) 所有者意向調査

空き家の可能性のある 688 件の所有者に対し、建物の利用実態、空き家の状況及び要因、維持管理状況、利活用に向けた実態・意向、空き家バンクへの登録意向、その他問題点等を含めた調査を実施しました。

調査の結果、363 件 (81.6%) が「空き家となっている」と回答しています。

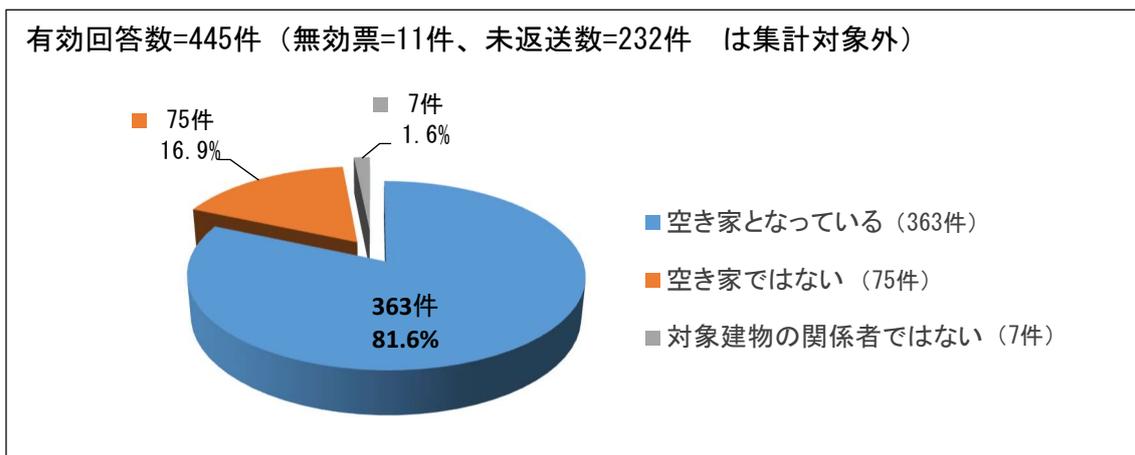


図 15. 空き家の状況

空き家となったきっかけについては、「居住者が死亡」、「別の住居へ転居」、「居住者が老人ホーム等施設に入所」が多くなっています。

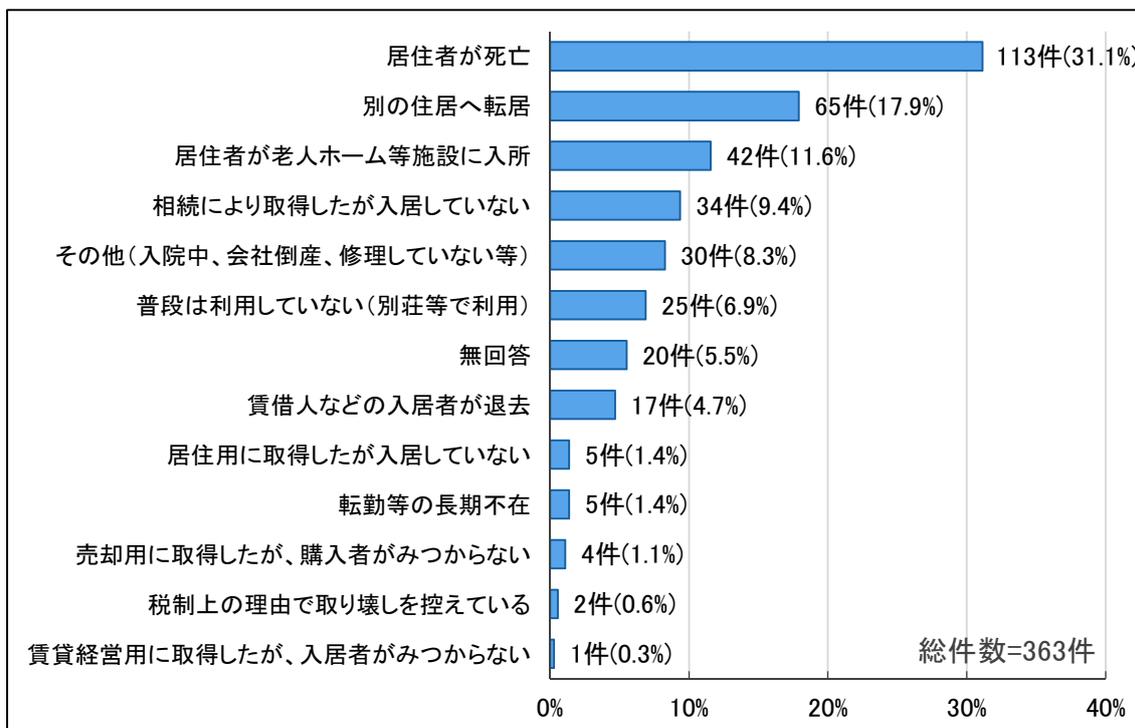


図 16. 空き家となったきっかけ

空き家となった時期については、平成13年以降が半数以上を占めています。

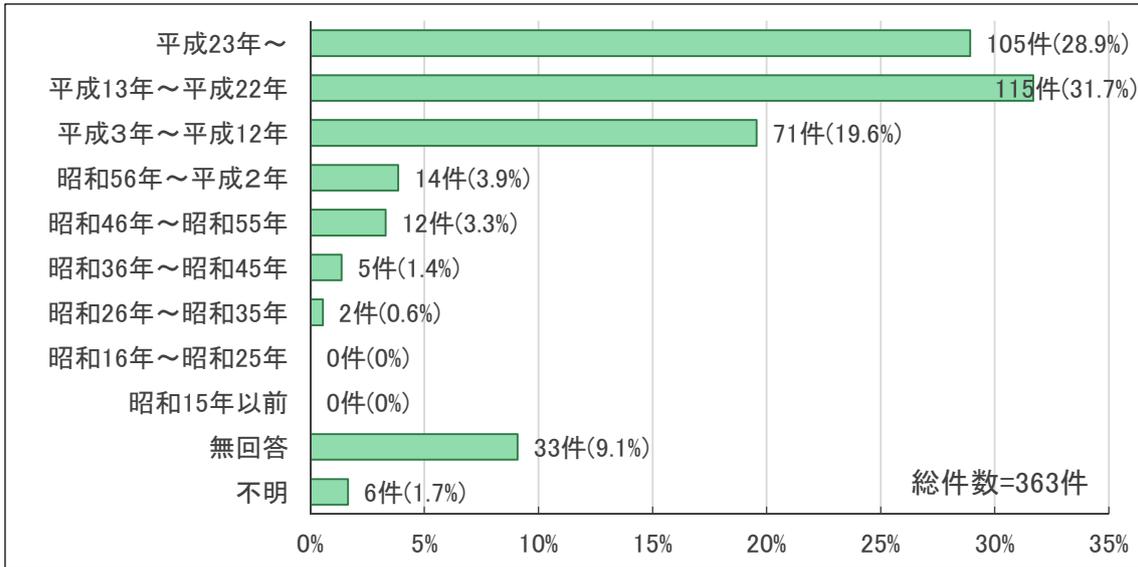


図 17. 空き家となった時期

対象建築物の取り壊しについては、「取り壊しの予定は無い」が147件（40.5%）となっています。

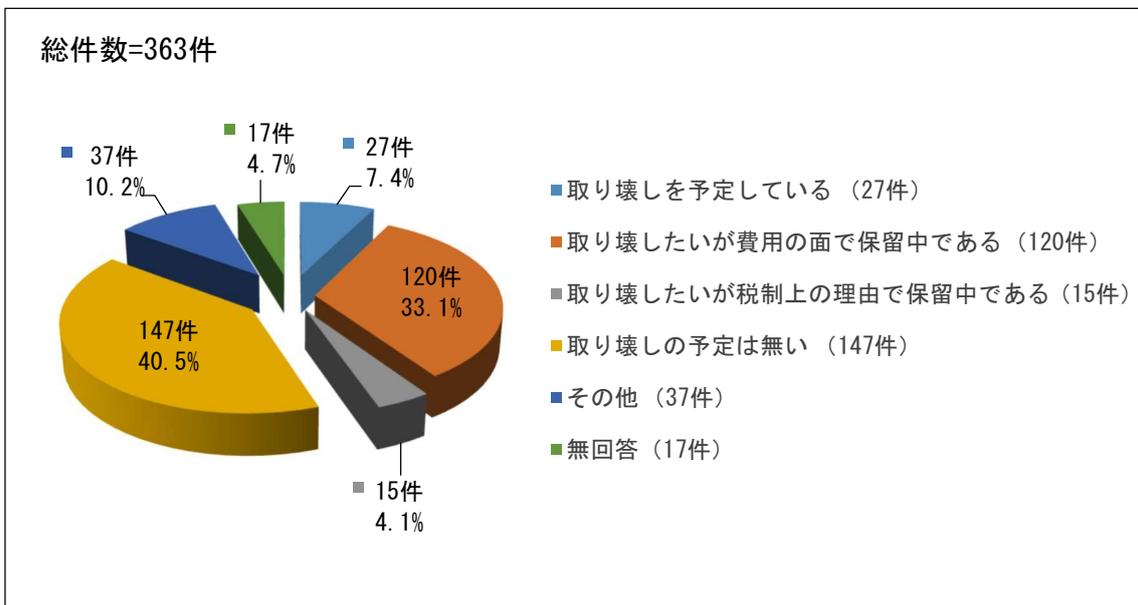


図 18. 空き家の取り壊し意向

空き家の利活用希望の有無については、「利活用したい」が224件（61.7%）となっています。

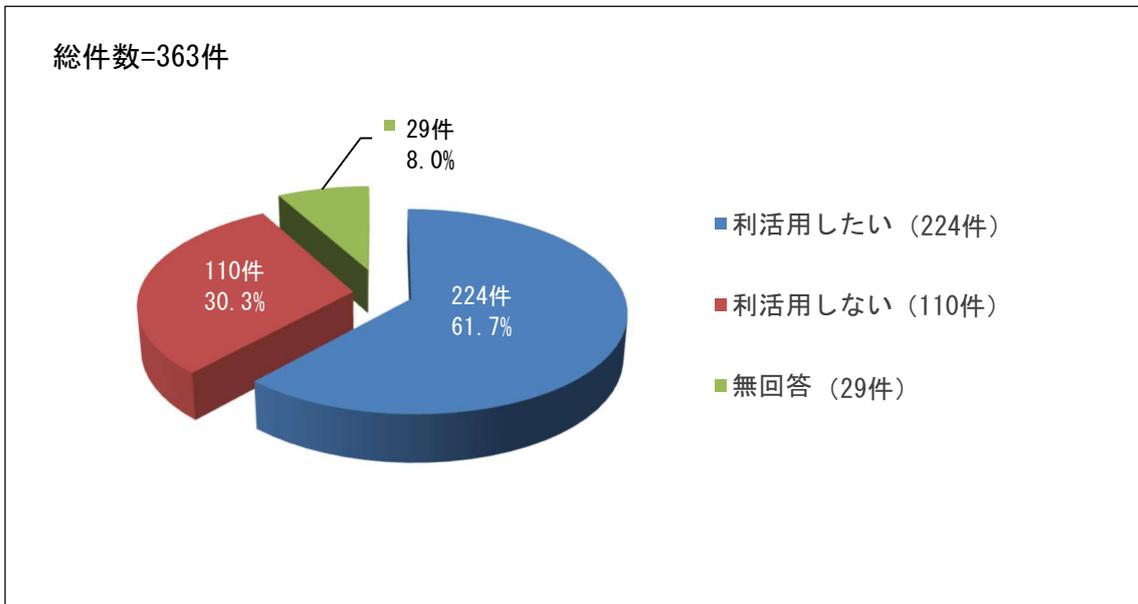


図 19. 空き家の利活用希望

空き家バンクへの登録意向については、「登録したい」が88件（39.3%）となっています。

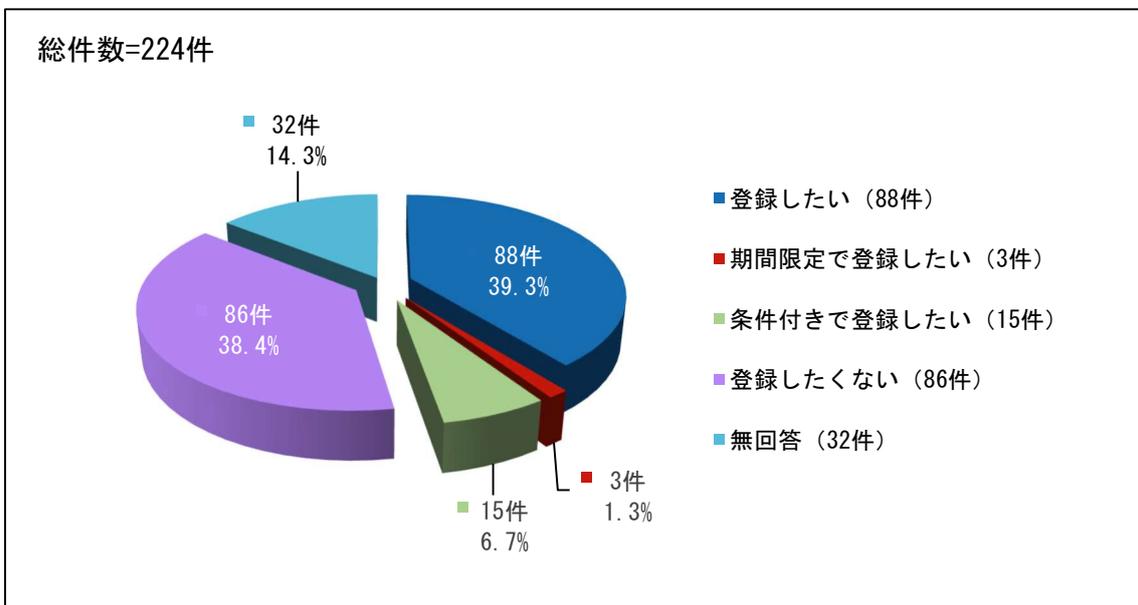


図 20. 空き家バンクへの登録意向

## 第3章 空家等対策における課題の抽出

### 1 本市の現状からの課題

#### (1) 人口・世帯数推移（国勢調査）

人口と1世帯当たり人員の減少傾向、老年人口割合の増加傾向が続いていることから、今後においても、少子高齢化による人口減少及び核家族化がさらに進行することが予測されます。このことから一人暮らし高齢者が増加し、住宅数と世帯数のさらなる不一致が進むことにより、空き家の発生が増加につながる可能性があります。

#### (2) 住宅数・空き家数の推移（住宅・土地統計調査）

住宅・土地統計調査による空き家数の推移から空き家数は減少しているものの、特定空家等が含まれている可能性がある「その他の住宅」が増加していることから、適正な管理がなされていない空き家等がさらに増加する可能性があります。

また、観光都市としての性格を有する本市においては、別荘等の「二次的住宅」が空き家数の41.7%を占めていることから、所有者が適正な管理をしているかについて調査していく必要があります。

### 2 空き家実態調査からの課題

空き家実態調査からは、著しく老朽化した建物である特定空き家候補を136件確認しており、対策が必要と考えます。

また、外観からの老朽化は確認できず利用可能と思われる建物が48件あり、利活用できる可能性の高い建築物と考えます。利活用の際には、所有者への意向確認等により建物内部の状況等を確認する必要があります。

### 3 所有者への意向調査からの課題

所有者への意向調査により、「空き家となったきっかけ」については、「居住者の死亡や転居」により空き家となるケースが多いことを確認しており、少子高齢化が進行する中で、空き家の増加が懸念されます。

「建物の取り壊し意向」に関しては約4割の所有者が「取り壊しの予定は無い」としており、空き家状況の継続が懸念されます。

「空き家の利活用」に関しては半数以上が「利活用したい」と回答しており、そのうち約47%の所有者が「空き家バンクへ登録したい」と回答しています。

#### 4 八幡平市のまちづくりから見た課題

---

八幡平市は多様で豊かな自然環境、観光資源に恵まれています。そうした中に管理不全な空き家等が発生した場合、倒壊等により周辺の建築物や通行人に対して危険な状態をもたらすだけでなく、自然環境に代表される美しい景観を損ねることにもなります。このことから、空き家等が管理不全とならないために、所有者等への適切な管理を促進させ、景観を保全することが必要です。

#### 5 本市の課題のまとめ

---

抽出された課題を、次にとりまとめます。

##### 課題1.

人口減少、核家族化の進行による空き家のさらなる増加への懸念

##### 課題2.

別荘等の二次的住宅を含めた建物の継続的な適正管理

##### 課題3.

著しく老朽化した空き家の存在とそれによる周辺環境への影響の懸念

##### 課題4.

空き家の今後の利活用への取り組み

## 第4章 空家等対策に係る基本的な方針

### 1 空家等対策に関する基本方針

#### (1) 基本方針

本市の空家等対策に関する課題の整理から、空家等対策に関する基本方針を次のとおり定めます。

##### ①空家等の適切な管理と予防

空家等の適切な管理は、法第3条及び条例第3条に規定するとおり、所有者等の責務です。このことから、個人の財産である空家等については、所有者等が適切に管理すべきであることを原則とした上で、行政として公益上必要な措置等を適切に講じ、空家等の発生を予防します。

##### ②協働による空家等対策の体制整備

空家等の問題は、事案ごとに内容も異なり、複雑化しているものであるため、その問題解決には、地域住民はもとより、行政及び市民団体や関係事業団体等との協働が不可欠です。このことから、地域等との協働による空家等対策の体制を整備します。

##### ③地域の活性化、まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進

空家等について、そのまま活用、又は修繕すれば活用できると評価された建物は、利活用の方法次第では、移住・定住に伴う地域の活性化、まちの魅力向上に向けた既存ストックとなります。このことから、これら資産の流通・活用についての促進に向けた検討を進めます。

#### (2) 対象地区

本計画の対象地区は市内全域とします。

ただし、小中学生が多数通行する通学路については、重点対象地区とし、特定空家等に対して適切な措置を行う区域とします。

#### (3) 対象とする空家等の種類

対象とする空家等の種類については、法第2条及び条例第2条に定める空家等（特定空家等を含む。）とします。

### 2 計画期間

本計画の計画期間は平成30年3月から平成40年3月までの10年間とします。

計画期間については10年を基本とします。

なお、本計画期間は、国勢調査や住宅・土地統計調査の調査結果が公表されるタイミングに合わせて、計画内容の改訂等を想定した計画期間とします。

### 3 各種施策の体系

#### 空き家対策の課題（再掲）

課題1. 人口減少、核家族化の進行による空き家のさらなる増加への懸念

課題2. 別荘等の二次的住宅を含めた建物の継続的な適正管理

課題3. 著しく老朽化した空き家の存在とそれによる周辺環境への影響の懸念

課題4. 空き家の今後の利活用への取り組み

#### 基本方針

空家等の適切な管理と予防

#### 基本的施策①

- ・所有者等による空家等の適切な管理の促進
- ・特定空家等に対する措置及び対策
- ・空家等の調査及び庁内での管理（データベースの作成、実態把握）

#### 基本方針

協働による空家等対策の体制整備

#### 基本的施策②

- ・関係事業団体等との連携
- ・庁内での実施体制整備
- ・地域等との協働による空き家の活用

#### 基本方針

地域の活性化、まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進

#### 基本的施策③

- ・空き家等及び空き家等の跡地の活用の促進
- ・空き家バンク制度
- ・空き家再生支援制度のあり方検討

## 第5章 基本方針に基づく取り組み

### 基本方針

#### 空家等の適切な管理と予防

##### 1 所有者等による空家等の適切な管理の促進

###### (1) 所有者責任

空家等の適切な管理は、所有者等の責務であることから、適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、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原則とします。

###### (2) 相談体制の整備

所有者等が自らの責任によりの確に対応するためには、助言や支援を得ることができ体制が必要です。そのため、空き家等をどのように活用すればいいか、また、今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合の維持管理や建物の相続登記等について、盛岡地方法務局、不動産関係団体、土地家屋調査士会、司法書士会等と連携して相談体制を整備します。

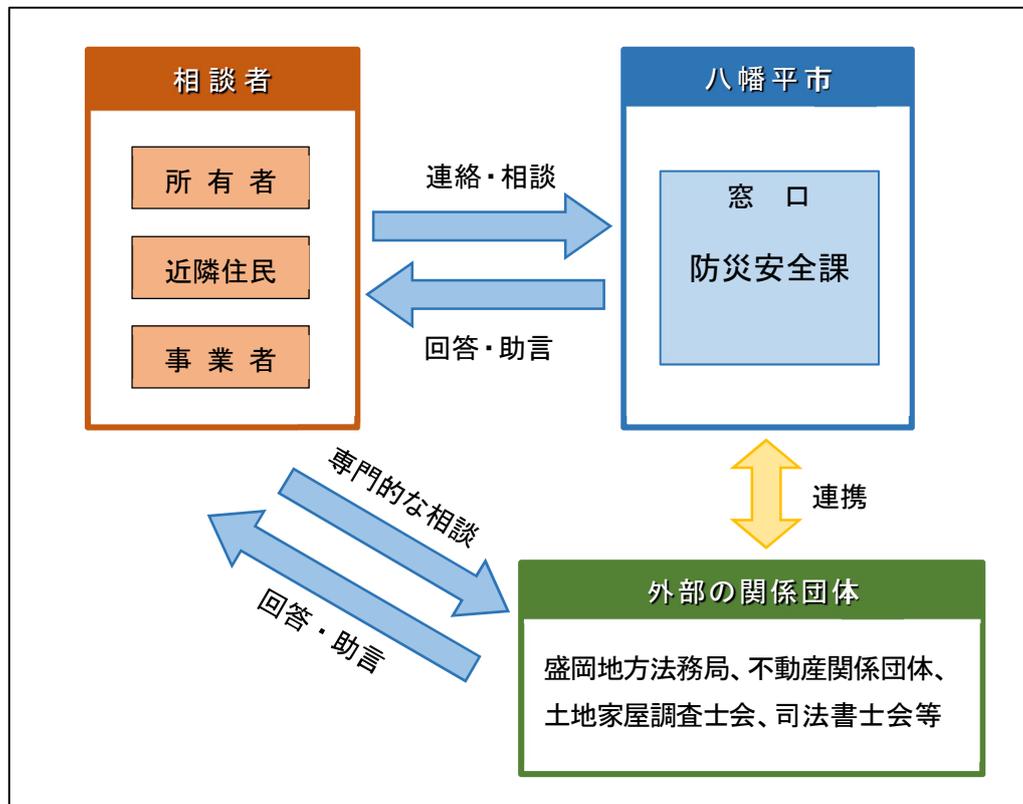


図 21. 空き家に関する相談体制

### (3) 周知・啓発

空き家等の発生を防ぐためには、所有者等が適正に管理することはもとより、空き家化するリスクとその備えについて問題意識を持つことが重要なことから、盛岡地方法務局、不動産関係団体、土地家屋調査士会、司法書士会等との連携・協力による空き家関連セミナー等により、広く市民へ知識を提供する場を設けます。また、広報やホームページにおいて、空き家等の適切な維持管理の重要性や所有者等の維持管理責任を定期的に周知・啓発します。

所有者等に対しては必要に応じて、空き家等に対する適正管理を促すための文書を送付し、維持管理を求めます。

## 2 特定空家等に対する措置及び対策

---

### (1) 管理不全な空家等の対応

#### ①所有者等の事情の把握と適正な管理依頼

市長は、管理不全等により周辺へ悪影響を与える可能性のある空家等の情報提供を受けた場合は、所有者等に連絡を行い、当該空家等の現状を通知するとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えや、処分や活用等についての意向など、所有者等の事情の把握に努めることとします。

市長は、所有者等の事情を踏まえた上で、文書等により適正な管理依頼を行うものとします。

#### ②特定空家等に対する措置の事前準備

##### ア 立入調査

市長は、管理依頼を行っても状況の改善が見られない場合、法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ます。

##### イ 特定空家等に関する権利者との調整

「特定空家等」に抵当権等が設定されていた場合でも、市長が命令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と「特定空家等」の所有者等とによる解決に委ねるものとします。

### (2) 「特定空家等」の認定

市長は、管理不全等により周辺へ影響を与える可能性のある空家等について、八幡平市空家等対策条例施行規則（以下、「規則」という。）に定める認定基準に照らし特定空家等に該当すると思料するときは、空家等対策協議会での意見聴取後に特定空家等に認定することができます。

### (3) 特定空家等の認定基準

規則に定める特定空家等の認定基準は25、26ページのとおりです。

市長は認定基準により特定空家等に認定したときは、遅滞なく、所有者等に対して通知を行うものとします。

①そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、かつ、周辺の建築物、工作物や通行人等に影響するおそれがある次に掲げる状態

- ア 建築物の倒壊又は屋根、外壁等の脱落、飛散等により、著しく保安上危険となるおそれがある状態
- イ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある状態



資料 1. 倒壊等により通行人等に影響するおそれがある状態

出典：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン（国土交通省）

②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となり、かつ、周辺住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある次に掲げる状態

- ア 石綿その他の著しく有害な物質の飛散及び暴露のおそれがある状態
- イ 汚物、排水の流出及びこれらによる臭気の発生がある状態
- ウ ごみ等の放置、不法投棄による臭気及び多数のねずみ、はえ、蚊等の発生がある状態
- エ 建築物及びその設備が屋根、外壁、窓、蓋等の全部又は一部を備えないことにより、風雨、動物、害虫等が容易に侵入する状態



資料 2. 屋根の一部を備えないことにより、風雨、動物、害虫等が容易に侵入する状態

出典：外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)（国土交通省）

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次に掲げる状態

ア 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷み、又は汚れたまま放置されている状態

イ 窓ガラス等が破損したまま放置されている状態

ウ 看板が原形をとどめず本来の用をなさない程度まで破損又は汚損したまま放置されている状態

エ 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

オ 敷地内にごみ等が散乱したまま放置されている状態



資料3. 屋根及び2階の床がなく立木等が繁茂し、景観を損なっている状態

出典：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン（国土交通省）

④周辺の生活環境の保全を図るため、放置することが不適切であると認められる次に掲げる状態

ア 立木等の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の建築物、工作物、通行人等に影響するおそれのある状態

イ 住みついた動物等により、騒音、汚物、悪臭、害虫等が発生し、又は住みついた動物等による周辺の土地、家屋等への侵入が発生している状態

ウ しらあり、蜂等の害虫が発生し、近隣の家屋に飛来する状態



資料4. しらありの害が発生し、欠損している状態

出典：特殊建築物等定期調査業務基準（日本建築防災協会）

⑤ ①～④に掲げるもののほか、市長が不適切であると認める状態

#### (4) 特定空家等に対する措置

##### ①助言又は指導(法第 14 条第 1 項、条例第 13 条)

市長は、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、立木等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状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。以下、同じ。）をとるよう助言又は指導することができます。

##### ②勧告(法第 14 条第 2 項、条例第 14 条)

市長は、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して、除却、修繕、立木等の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るため必要な措置をとることを勧告することができます。

##### ③命令等(法第 14 条第 3 項～第 8 項・第 11 項・第 12 項、条例第 15 条)

市長は、上記の勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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して、その勧告に係る措置をとることを命ずることができます。

市長は、措置を命じようとする場合において、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設けます。

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ます。

市長は、意見の聴取の請求があつた場合においては、当該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りません。

市長は、意見の聴取を行う場合においては、命じようとする当該措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、当該期日の 3 日前までに通知するとともに、これを公告しなければなりません。

当該の措置を命じられた者及びその代理人は、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ます。

市長は、勧告に係る措置の命令をした場合には、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、その旨を公表しなければなりません。

標識は、勧告に係る命令を行った特定空家等に設置することができます。この場合において、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはなりません。

#### ④代執行(法第 14 条第 9 項・第 10 項、条例第 16 条)

市長は、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ます。

市長は、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（過失がなく助言若しくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため、勧告に係る命令を行うことができないときを含む。）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ます。この場合において、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措置を行わないときは、市長又はその命じられ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りません。

### (5) 応急措置

#### ①応急措置(条例第 17 条)

市長は、空家等が危険な状態にあり、かつ、これを放置することにより市民の生命、身体又は財産に危害が及ぶことが明らかであって、その危険な状態を回避するため緊急の必要があると認められる場合は、当該空家等のある場所に立ち入り、必要最小限の措置を自ら行い、又は委任した者に行わせることができます。

市長は、措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができます。

市長は、措置を講じたときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に対して通知（所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公示による。）をしなければなりません。

措置を行おうとする者は、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りません。

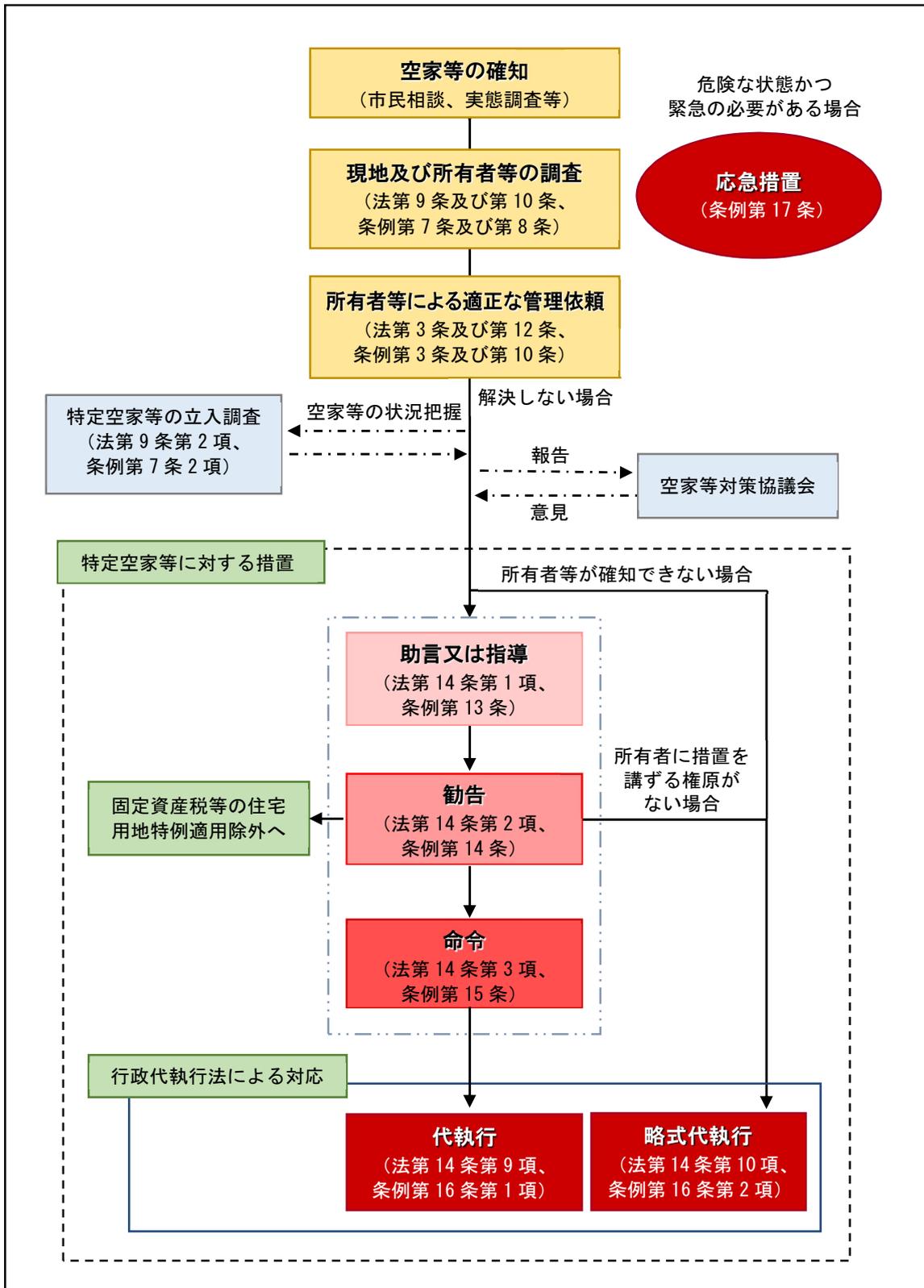


図 22. 空家等の措置の流れ

### 3 空家等の調査及び市内での管理

---

#### (1) データベースの作成

本市における空き家の所在やその状態、所有者等の実態について、法第 11 条及び条例第 9 条に基づき、本市で一括して電子地図を共有し、効率化を図るためデータベースの整備を行いました。

これにより、関係部局間との空き家等の情報共有の円滑化と空き家等の所有者等への対応の迅速化を図ります。また、データベースに蓄積された空き家等の情報を利用することで、今後の空き家等対策の施策に活用するものとします。

#### (2) 空家等の実態把握

空き家等の状況は常に変動するものであるため、市内全域の空き家等実態調査等を適宜に実施し、データベースの充実・更新を図り、継続して実態の把握に努めるものとします。

なお、実態把握においては、行政連絡員等と連携し取り組むものとします。

1 関係事業団体等との連携

(1) 市関係部局による連携体制

空き家等の問題は、多岐にわたることから、市の関係各課が連携し、空き家相談に対応できる体制を整備します。

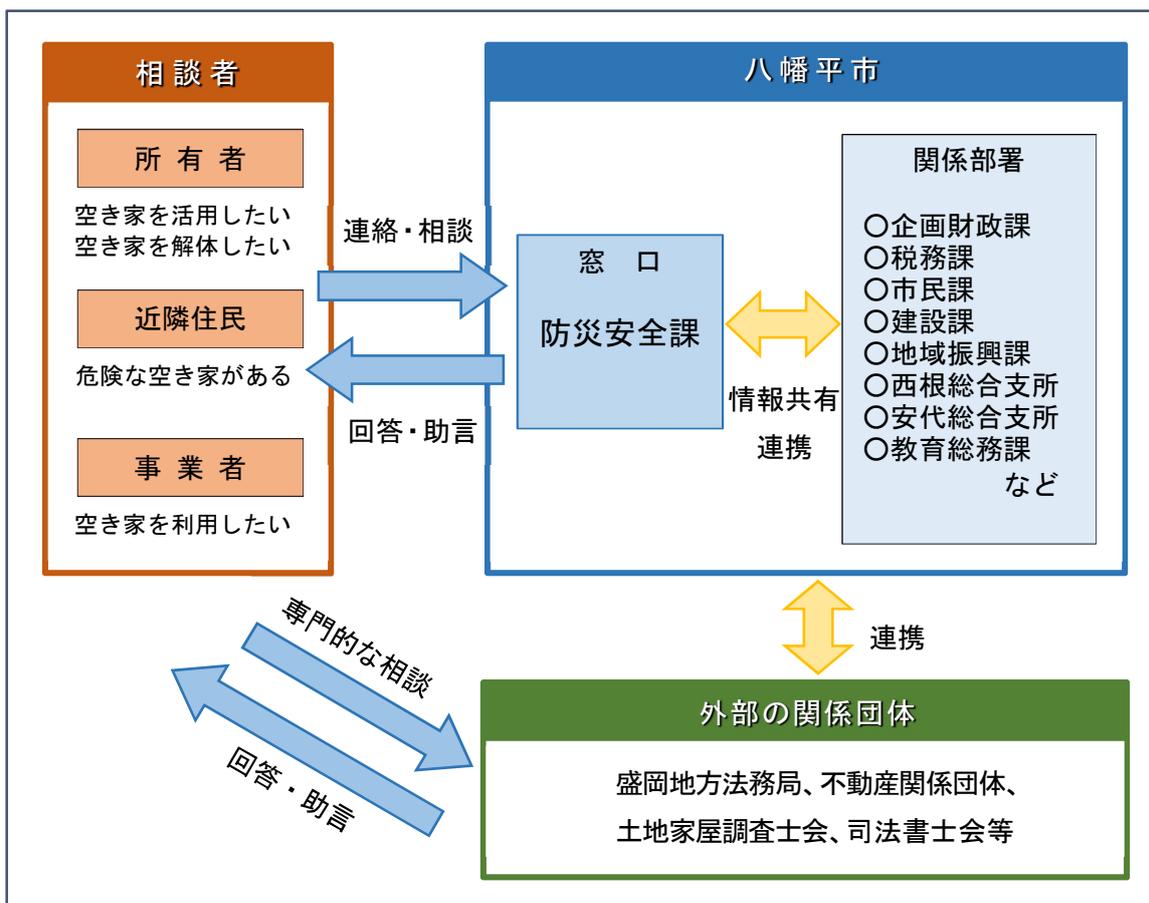


図 23. 市関係部局による連携体制

(2) 外部の関係団体との連携

空き家等をめぐる一般的な相談はまず市内部で対応した上で、専門的な相談、例えば、空き家等をどのように活用すればいいか、また、今後長年にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合の維持管理や、建物の相続登記等については、盛岡地方法務局、不動産関係団体、土地家屋調査士会、司法書士会等と連携して回答・助言を行います。

## 2 庁内での実施体制整備

---

### (1) 庁内体制

本計画の基本方針に基づき、改善指導、発生抑制、活用促進を実施します。  
実施体制は次のとおりです。

表 4. 空き家等に関する対策の実施体制

| 組織名      | 役割   |
|----------|--|
| 防災安全課    | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家の相談窓口</li><li>・ 空き家発生の予防（意識の啓発・防犯・防災関連）</li><li>・ 空き家等の把握</li><li>・ 管理不全の空き家等への対策</li><li>・ 空き家の利活用促進</li></ul> |
| 企画財政課    | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 定住、空き家バンク等による利活用促進</li></ul>   |
| 税務課      | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 管理不全の空き家等への対策（税制関連）</li></ul>  |
| 市民課      | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家発生の予防（衛生関連）</li></ul>   |
| 建設課      | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 解体、改築に対する助言・指導</li><li>・ 道路管理上の対応策に関すること</li></ul>   |
| 地域振興課    | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家の地域での利活用促進</li></ul>  |
| 西根総合支所   | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家の相談窓口</li></ul>   |
| 安代総合支所   | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家等の把握</li></ul>  |
| 教育総務課    | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 通学路における空き家等の把握</li></ul>   |
| 上記以外の関係課 | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家の活用</li></ul>   |

## (2) 八幡平市空家等対策協議会

法第7条及び条例第6条に基づく協議会を設置し、本計画の作成及び変更並びにこの条例の施行に関し必要な協議を行うため八幡平市空家等対策協議会を置きます。

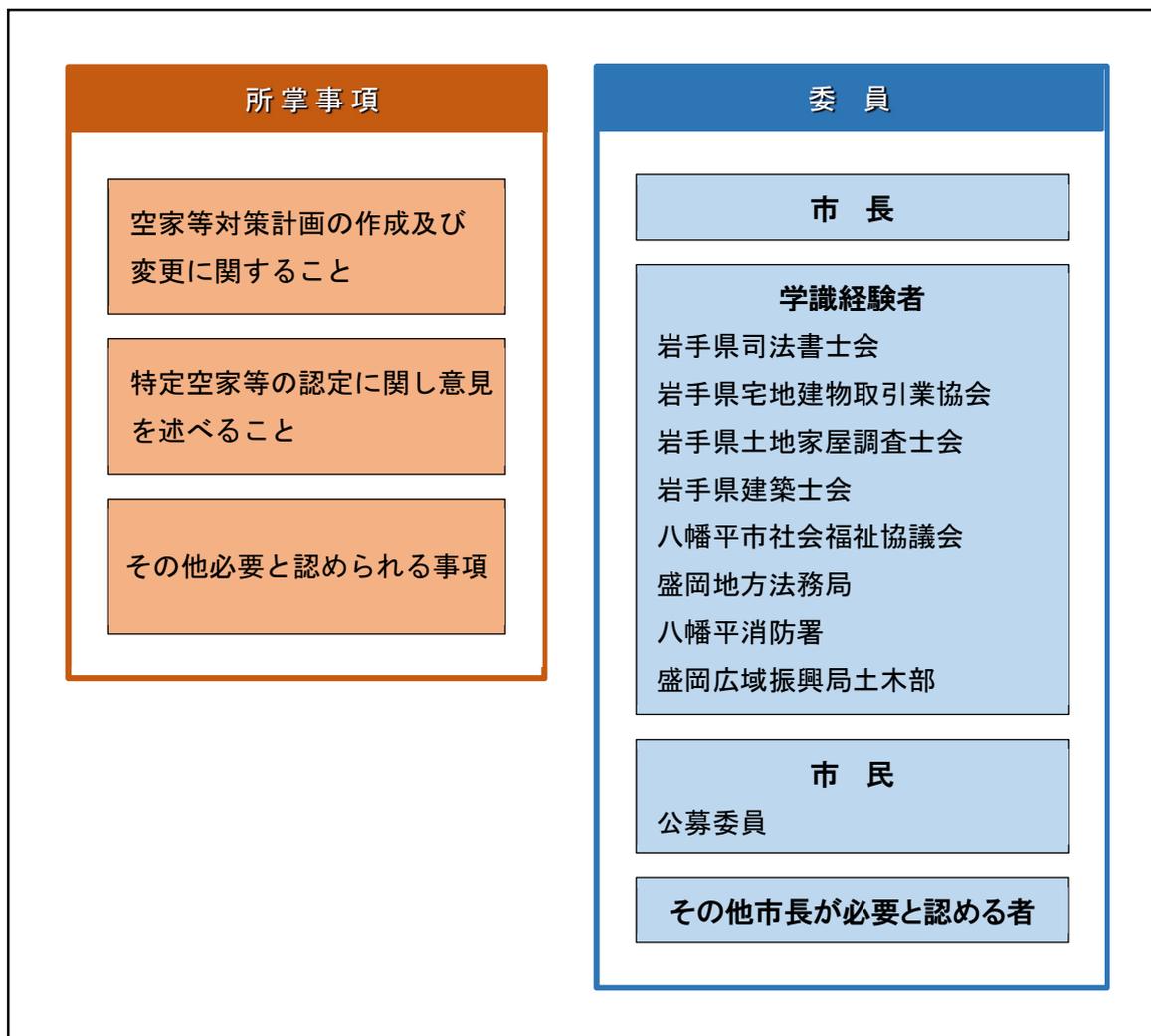


図 24. 八幡平市空家等対策協議会体制

## (3) 地域等との協働による空き家の活用

空き家等は、倒壊等により周辺の建築物や通行人に対して危険な状態をもたらすだけでなく、景観を損ねることにもなり、地域のまちづくりの課題でもあります。そのため、自治会等（町内会、振興協議会等の組織）や NPO 団体等の所有者以外の第三者からの要望により、地域活動の拠点として活用することで、地域振興につながる可能性が考えられます。

そのような場合に、取り組みに対して協力を検討します。

1 空き家等及び空き家等の跡地の活用の促進

(1) 外部への情報提供

平成 28 年 8 月に設置された岩手県空家等対策連絡会議の構成員である岩手県、県内各市町村、関係団体等と連携し、空家等の情報共有、外部への情報提供方法等について検討します。

(2) 関係事業者団体との連携

不動産関係団体等と連携を図り空家等情報に関する相談会等の実施等、「空き家等」及び「空き家等の跡地」の活用についての相談体制の整備について検討します。

また、「空き家等」及び「空き家等の跡地」の活用を促進するために、空き家等の情報を不動産関係団体等の流通ネットワーク等を通じて外部に提供することを検討します。

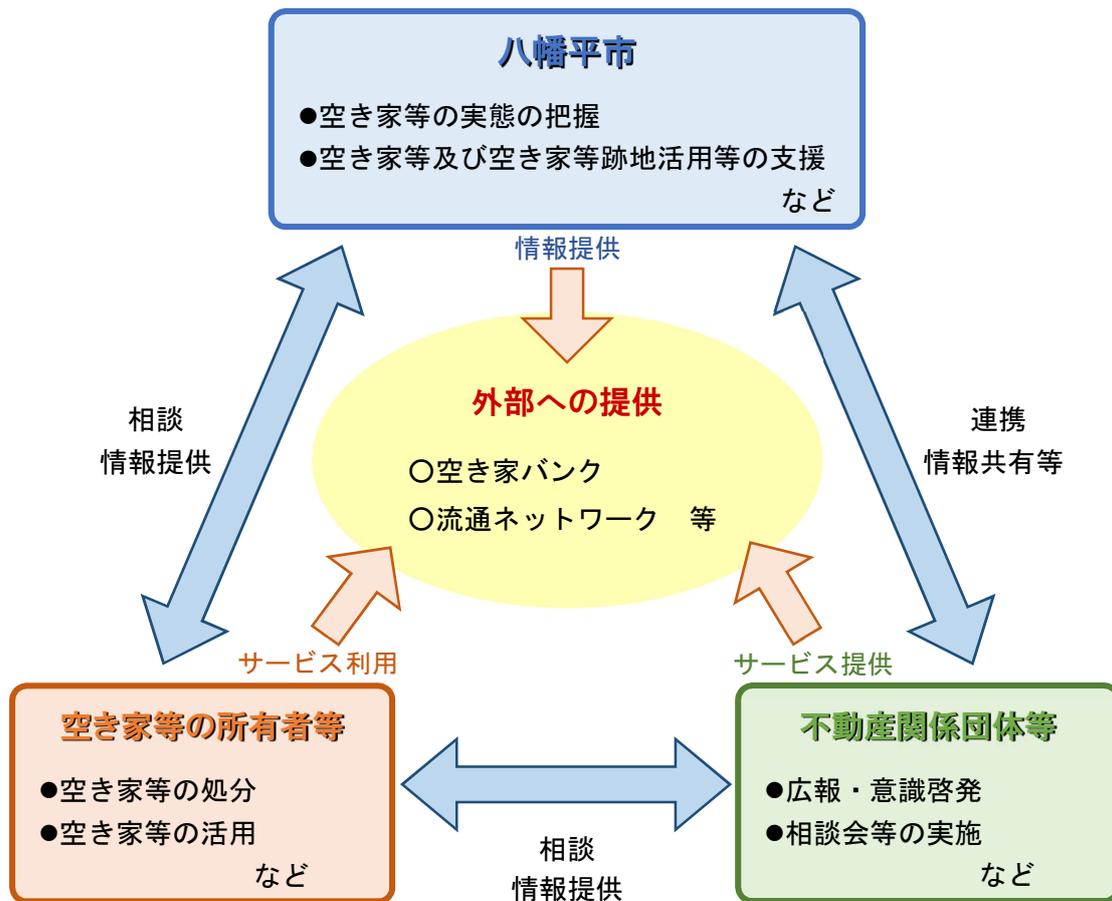


図 25. 関係事業者団体との連携イメージ

## 2 空き家バンク制度

空き家物件情報をホームページ上で提供することによる市場への流通促進を通して、空き家等の発生抑止、利活用推進、本市への移住受け入れ施設の拡大、交流の促進と地域振興に資することを目的とした「空き家バンク」を創設し、空き家所有者と居住・利用希望者とのマッチング、情報提供の仕組みを構築します。

なお本年度中に、国土交通省において「全国版空き家・空き地バンク」の構築が予定されており、その状況も見極めながら、本市の「空き家バンク」の仕組み作りの検討を行います。

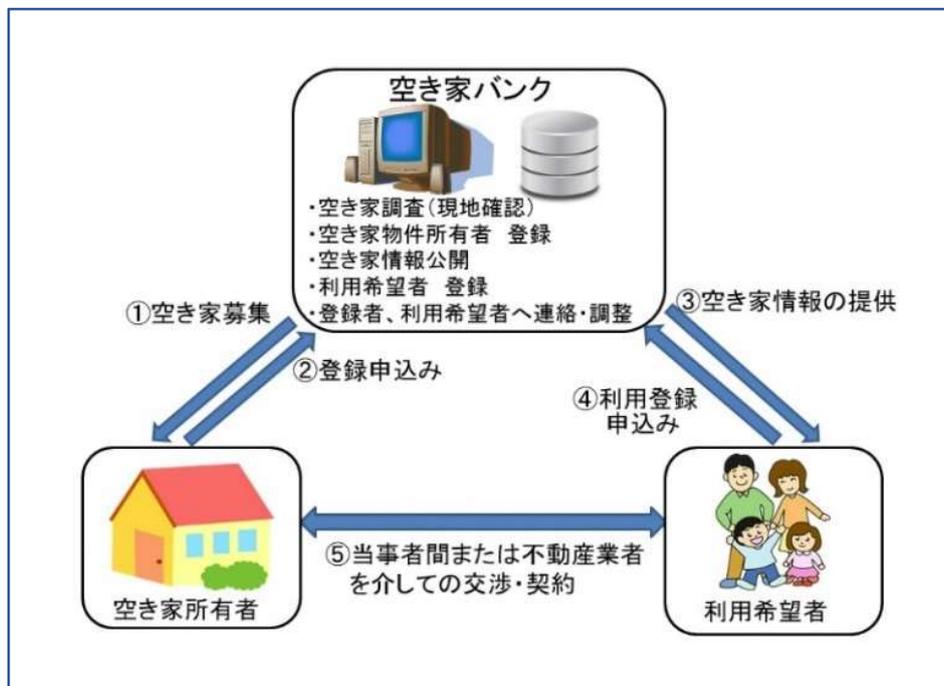


図 26. 空き家バンク制度のイメージ

### 3 空き家再生支援制度のあり方検討

所有者等が行うリフォームや耐震改修のほか、空き家を利用して移住する場合の家賃補助や引越し費用の補助など空き家等を再生・活用するための支援制度を検討します。

検討にあたっては、国土交通省における平成 29 年度事業である「(参考①) 空き家再生等推進事業 (社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金)」や「(参考②) 空き家対策総合支援事業」等の国庫補助事業や本市の「(参考③) 八幡平市木造住宅建築支援事業」の活用も視野に入れ検討を行います。

#### (参考①) 空き家再生等推進事業(事業主体: 市区町村等)

##### 事業概要

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却又は、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。

##### 補助対象事業

- ・ 空き家の活用  
(例) 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用
- ・ 空き家の除却  
(例) ポケットパークとして利用するための空き家の解体
- ・ 空き家の実態把握  
(例) 空き家数の調査

##### 補助率

1/2 等

#### (参考②) 空き家対策総合支援事業(事業主体: 地方公共団体、民間事業者等)

##### 事業概要

空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うための措置。

##### 補助対象事業

- ・ 空き家の活用  
(例) 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用
- ・ 空き家の除却  
(例) ポケットパークとして利用するための空き家の解体
- ・ 関連する事業  
(例) 周辺建物の外観整備

##### 補助率

- ・ 事業主体が地方公共団体：活用 1/2、除却 2/5
- ・ 事業主体が民間事業者等：活用 1/3、除却 2/5

(参考③)八幡平市木造住宅建築支援事業

**事業概要**

市民の居住環境の向上、住宅関連産業及び木材産業の振興による地域経済の活性化、及び定住促進を図るため、一戸建て木造住宅を新築、増改築する際に要した経費に対して助成します

**助成対象者**

- ・市内に住所がある人、又は助成金の交付請求時に市内に住所がある人（建築工事完了後に対象住宅に居住する人）で、居住目的で市内に住宅を新築する人、又は既に居住している住宅を増改築する人
- ・市税その他市に対する債務に未納がない人
- ・過去にこの助成金の交付を受けていない人

**助成対象住宅**

- ・自らが居住する目的で市内に新築する一戸建ての木造住宅、又は自らが所有かつ居住している市内の住宅で増改築する一戸建ての木造住宅
- ・過去にこの助成金の交付を受けていない住宅
- ・集合住宅や併用住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住用、住宅用として使用している住宅

**助成金額**

10万円～100万円：市産材使用や施工業者により異なります。

## 第6章 フォローアップの実施方針と継続的な管理

### 1 計画の見直し

---

空き家等の状況は常に変動するものであるため、本計画は、継続的な進行管理を行う必要があります。社会経済状況の変化、空き家等実態調査や行政連絡員等との連携により把握した空き家等の実態及び空家等対策の効果等を見極め、計画の見直しの必要が生じた場合は、必要に応じて適宜見直すことを検討します。

### 2 継続的な管理

---

地域の事情に精通した行政連絡員・自治会等や民間事業者等との連携のもとに、本計画を推進します。