



盛岡市空き家等対策計画

～安全で魅力あふれるまちづくり～

2015—2019

第1章 計画の基本的事項

1	策定の背景及び趣旨	1
2	計画の位置づけ	2
3	計画の期間	2

第2章 本市の現状と課題

1	人口、世帯数等の推移	3
2	住宅数の状況	7
3	空き家の状況	8
4	空き家等に係る相談状況	10
5	原因及び課題	12

第3章 施策の展開

1	基本方針	15
2	施策の体系	16
3	具体的な取組	
I	空き家等の適正管理	17
(1)	適正管理に向けた啓発	17
(2)	特定空き家等への対処	18
(3)	適正管理の支援	22
II	空き家等の有効活用	
(1)	地域資源としての有効活用	24
(2)	情報発信と所有者や利用者等への支援施策の検討	26
III	国の支援・助成制度の活用	28

第4章 対策の実施体制

1	盛岡市空き家等対策推進協議会	29
2	盛岡市空き家等対策推進連絡会	29

第5章 計画の推進

1	空き家等実態調査	30
2	町内会・自治会との連携	32
3	空き家等に関する相談への対応	32
4	数値目標	32

第1章 計画の基本的事項

1 策定の背景及び趣旨

終戦後しばらくは住宅数よりも世帯数の方が多い住宅供給不足が続いたことから、国は、政策課題として住宅供給不足の解消に取り組み、その結果、昭和43年には総住宅数が総世帯数を上回り、数字の上では住宅供給不足は解消されました。

その後、わが国における人口増加傾向が長く続く中で、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例措置が昭和48年から実施されるなど、国の積極的な住宅政策が成果を挙げてきましたが、一方で、年々増加傾向にあった空き家率が、平成10年には初めて1割を超えて11.5%になるとともに、空き家総数も500万戸を超え、慢性的に住宅供給が需要を上回る住宅供給過剰時代を迎えました。

さらに、平成17年には人口増加社会から人口静止社会に、平成20年には人口減少社会に転じた結果、空き家の増加傾向に歯止めがかからず、適正な管理が行われていない空き家が社会問題化するようになりました。

盛岡市においては、空き家等の適正管理に関する施策として、市民からの相談が増え始めた平成22年に「空き地・空き家に係る雑草、樹木の管理業務マニュアル」を策定し、近隣住民に代わって市が所有者等に対して適正な管理を依頼するほか、市民協働で環境改善に取り組んできましたが、市の権限に法的な裏づけがないことから根本的な解決に結びついていないのが実情でした。

これらの状況を踏まえ、市は、平成26年9月に盛岡市空き家等の適正管理に関する条例(平成26年条例第30号。以下「空き家条例」という。)を制定しました。

また、平成22年度から郊外住宅地における様々な課題を全国共通の課題として捉え、地域の活性化等に関する施策の検討を進めるために設立された「ふるさと団地の元気創造推進協議会」に参画し、地域の活性化などにつながる施策の検討に取り組み、国等への提言を行ってきました。その取組の一つの住み替え支援として、平成24年12月より空き家の有効活用を図るため社会実験として空き家等バンク制度の運用を開始し、適正な管理が行われていない空き家の発生を抑制する取組を進めています。

さらに、国においても、平成26年11月に空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「空家特措法」という。)が制定され、平成27年5月27日から完全施行されています。

このような背景の下、空き家等の適正管理と有効活用に関する施策の双方を計画的に実施し、市民が安全に安心して暮らすことができるまちづくりを推進することを目的として、盛岡市空き家等対策計画を策定します。

2 計画の位置づけ

この計画は、空家特措法第6条第1項の規定に基づき、及び市が講ずる空き家等の適正な管理を実現するために必要な施策を総合的かつ計画的に実施するため、空き家条例第11条の規定により策定される計画です。

また、平成27年度を初年度とする盛岡市総合計画との関係においては、同計画の基本構想に基づき、同計画の実施計画における施策「安全・安心な暮らしの確保」を実現するための方策の一つとして位置づけられるものです。

3 計画の期間

この計画の期間は、平成27年度から平成31年度までの5年間とします。ただし、社会情勢の変化に的確に対応するために、必要に応じて見直しを行います。

■この計画における用語の定義

① 空き家等：

「市の区域内にある建築物その他の工作物又は土地であって、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」をいいます。

※ 盛岡市空き家等バンク制度においては、「居住の用に供するため建築され、かつ、現に居住の用に供していない一戸建て住宅（近く居住しなくなる予定のものを含む。）及びその敷地（当該一戸建て住宅が存在した跡地を含む。）」をいいます。

ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第9条第1項の規定に基づく措置を受けている建築物を除きます。

② 特定空き家等：

「適正な管理が行われていない空き家等で、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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もの」をいいます。

③ 所有者等：

「空き家等の所有者又は管理について権原を有する者」をいいます。

④ 空き物件等：

「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する物件、いわゆる宅地建物取引業者等により管理されていると考えられる物件」をいいます。

第2章 本市の現状と課題

1 人口、世帯数等の推移

■全国及び岩手県の状況

我が国は、平成20年にいわゆる人口減少社会に転じましたが、今後も人口は減少傾向が続くものと予測されています。

また、岩手県でも同様の傾向が見込まれています。

単位：人

	平成17年（国勢調査）	平成27年	平成37年（※3）
全国	127,767,994	(※1) 126,890,000	120,659,000
岩手県	1,385,041	(※2) 1,279,814	1,139,825

※1 人口推計（総務省統計局）における概算値

※2 平成27年国勢調査速報値

※3 「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」及び「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）による。

世帯数については、世帯構成の多様化に伴い世帯数は近年増加傾向にあるものの、今後は人口と同様、徐々に減少することが見込まれています。

単位：世帯

	平成17年（国勢調査）	平成27年	平成37年（※4）
全国	49,566,305	(※4) 52,903,744	52,439,105
岩手県	483,926	(※5) 491,725	446,089

※4 「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（平成26年4月推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）による。

※5 平成27年国勢調査速報値

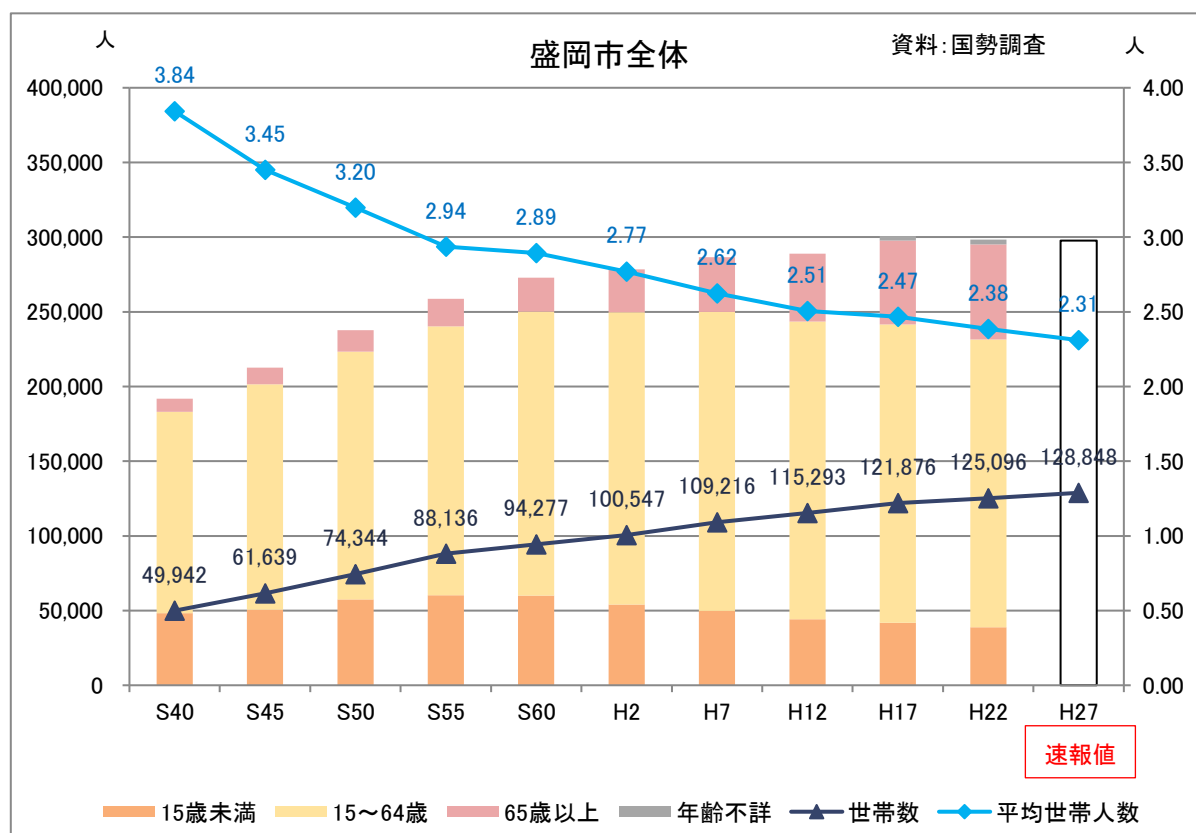
メモ：世帯構成の多様化

国勢調査における世帯の家族類型には、大きく分けて①親族のみの世帯②非親族を含む世帯③単独世帯の3種類があります。

この中でも③単独世帯の増加は、世帯数の増加につながるといえますが、盛岡市においても、近年は単独世帯が増加する傾向にあります。

■盛岡市の状況

盛岡市全体の人口は、平成17年をピークに減少に転じています。なお、世帯数については微増が続いています。



■盛岡市コミュニティ地区別の状況

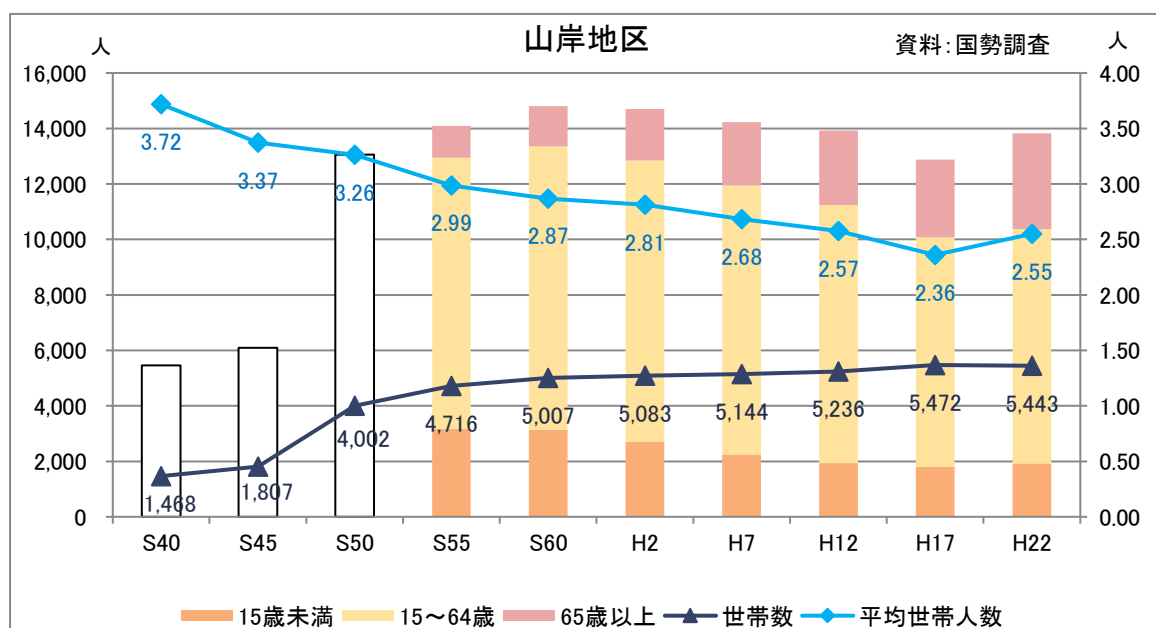
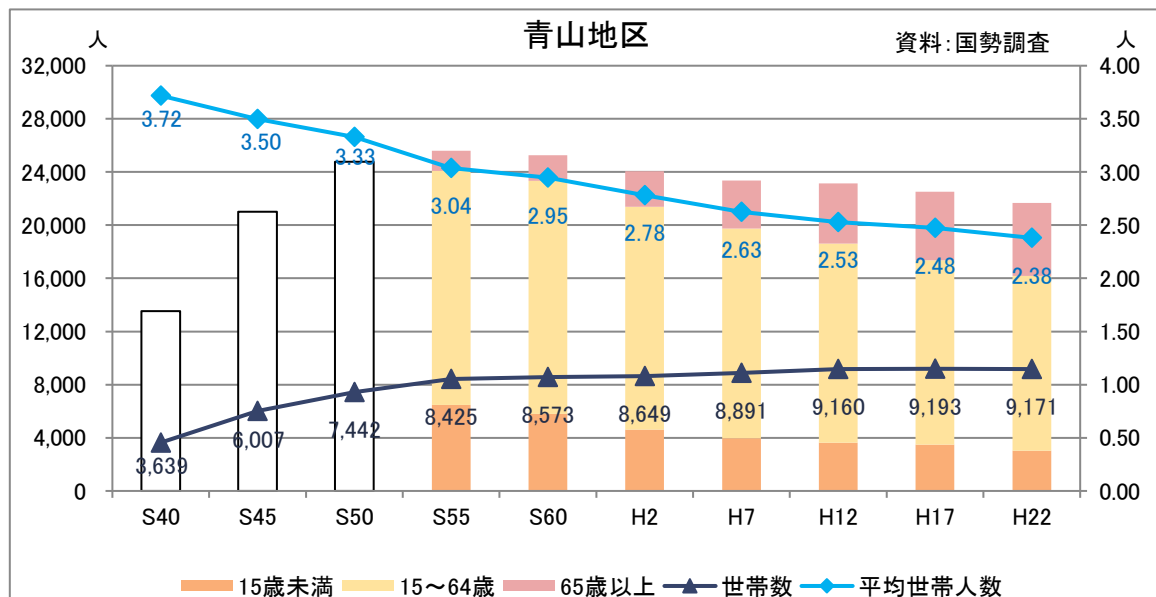
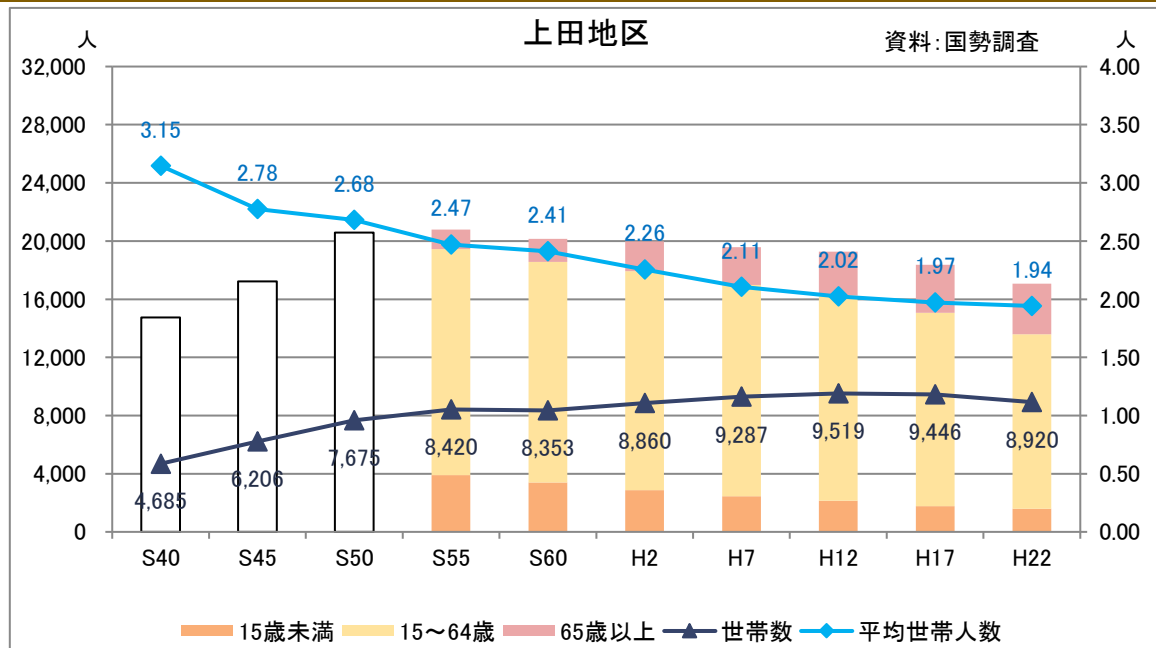
町内会・自治会による調査結果のうち平成27年度の空き家、空き地の実態調査において、空き家件数が多い上位6地区の人口及び世帯数は次のとおりです。

(31 ページ参照)

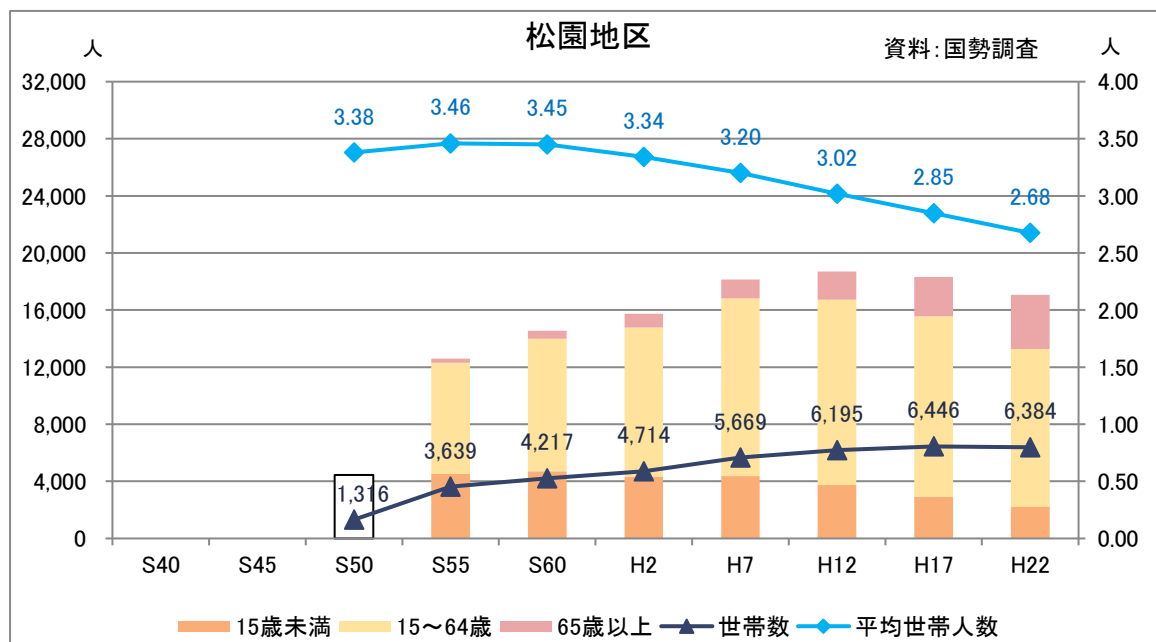
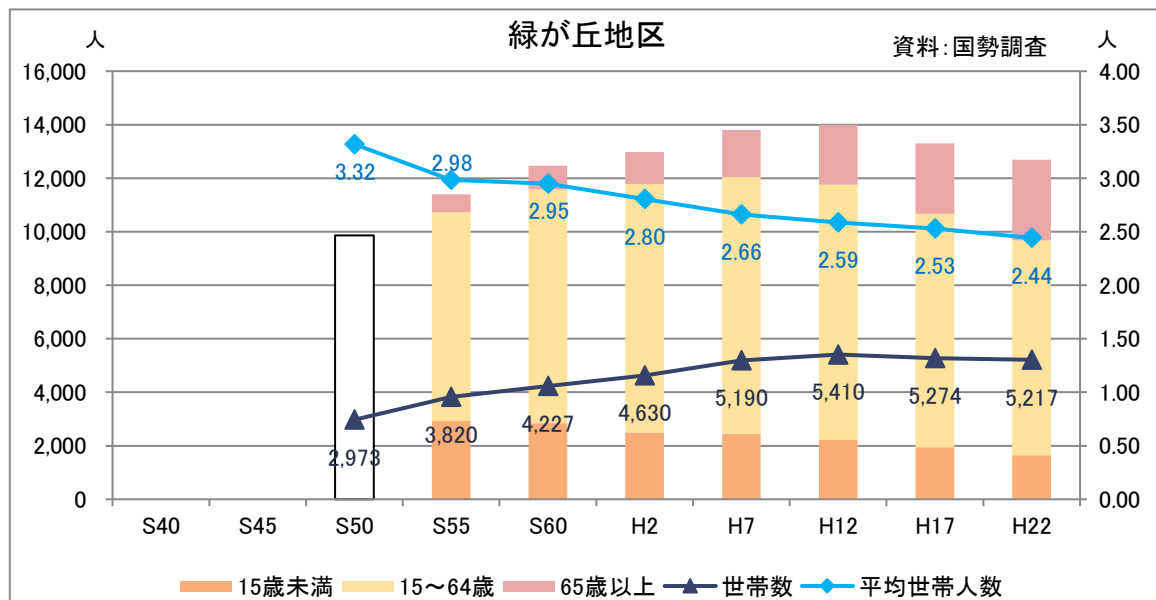
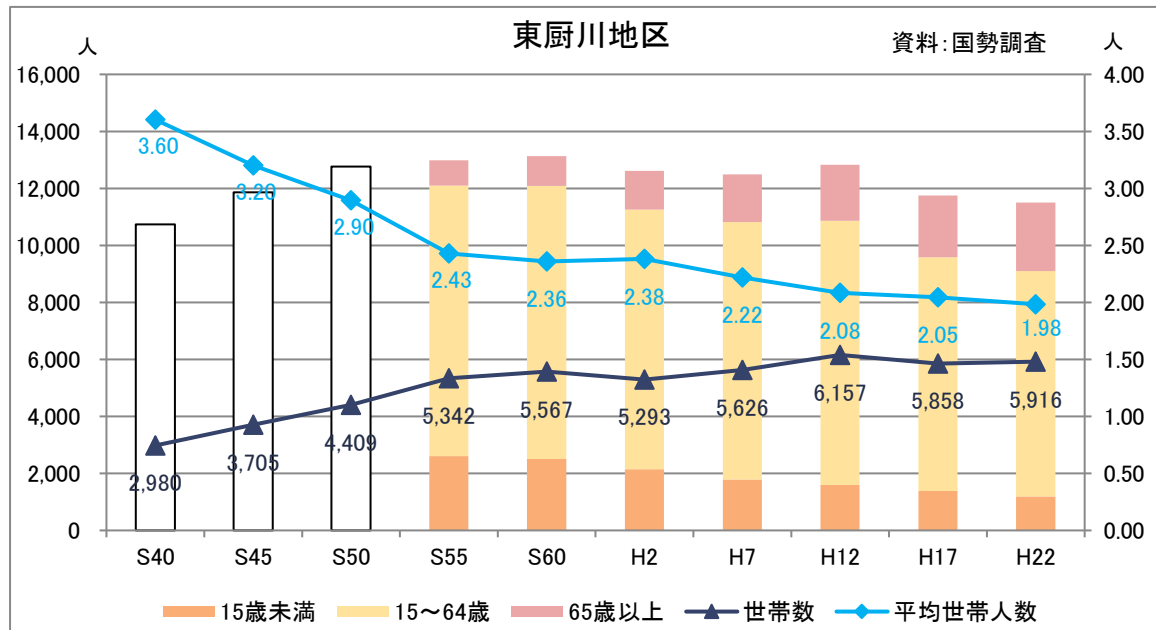
古くから市街地が形成された上田や青山地区においては、昭和55年をピークに人口が徐々に減少しています。また、昭和40年代後半から住宅地として形成された緑が丘や松園地区においても、平成12年をピークに人口が減少し始めています。

また、世帯数については上田や緑が丘地区においては平成12年をピークに、青山、山岸、松園地区においては平成17年をピークに減少に転じています。

第2章 本市の現状と課題



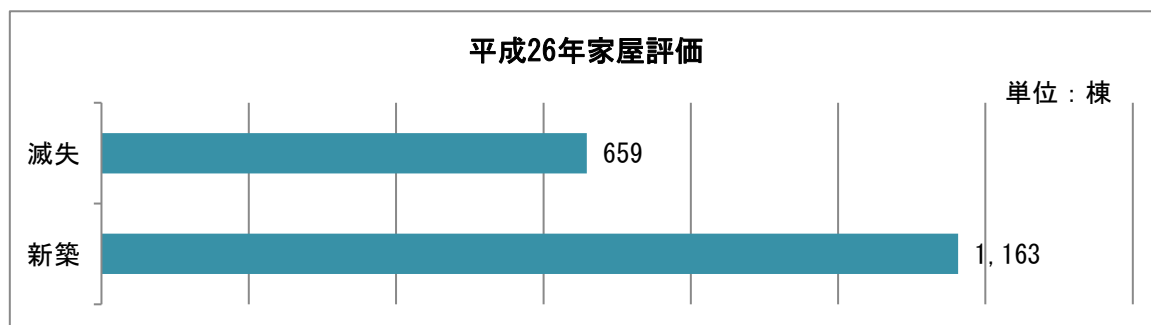
第2章 本市の現状と課題



2 住宅数の状況

■固定資産税の課税対象

平成27年度家屋に関する概要調書では、固定資産税の課税対象として平成26年に家屋評価した住宅、共同住宅及び併用住宅の新築は1,163棟、滅失は659棟で、差し引くと、市内の住宅は504棟増加していることになります。



■住宅・土地統計調査における住宅総数

平成25年6月1日現在の盛岡市推計人口における世帯数が129,136世帯であるのに対し、平成25年住宅・土地統計調査における市内の住宅総数は145,070区画となっており、この時点で世帯数の1.12倍の住宅が存在しています。

このように、現時点では市の世帯数は増加していますが、住宅の数も増加しているため、空き家の解消にはつながっていないようです。

さらに、今後は人口、世帯数ともに減少すると見込まれるため、住宅の数がこのまま増加し続ければ、住宅がさらに供給過多の状態になることが予想されます。

メモ：固定資産税の住宅用地特例

地方税法の一部改正により、特定空き家等として市町村から勧告を受けたものについては、固定資産税の住宅用地特例が解除されることになりました。平成28年度分の固定資産税から適用されます。

今後は、空き家等を適正に管理しなければ、土地に係る固定資産税額が増額される場合もありますので、注意が必要です。

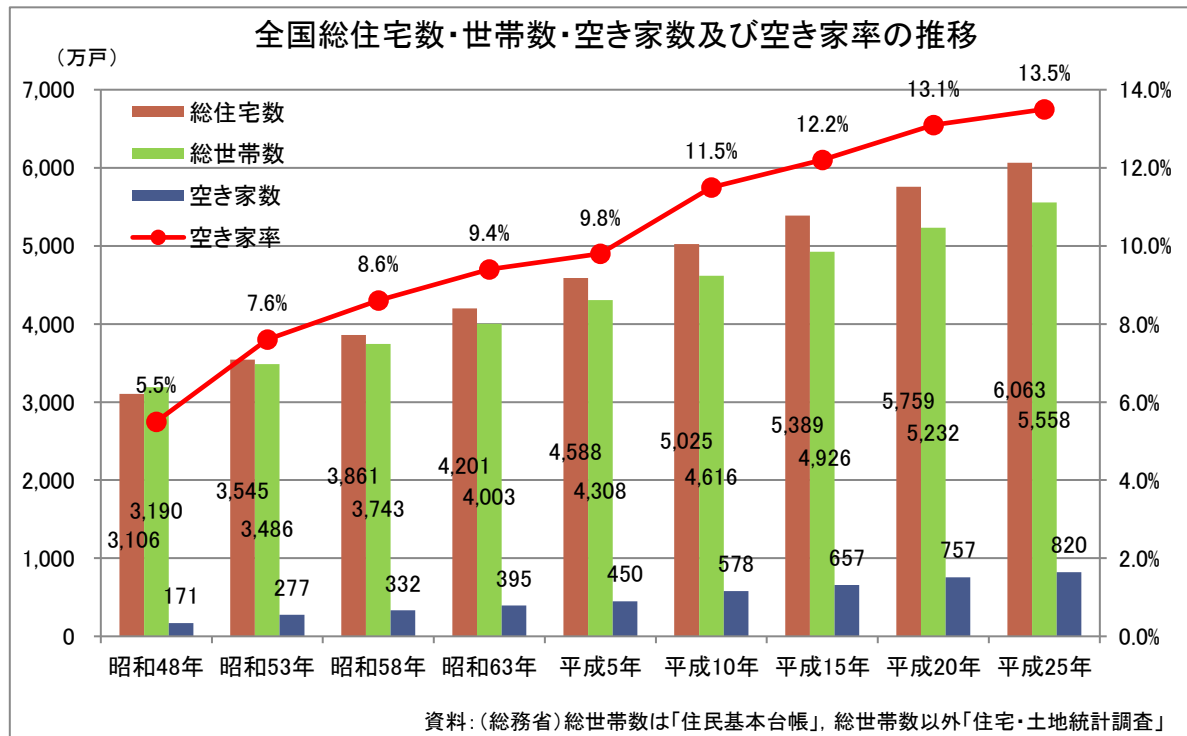
(※現行の住宅用地特例)

	小規模住宅用地 (200 m ² 以下の部分)	一般住宅用地 (200m ² 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

3 空き家の状況

■全国及び岩手県の状況

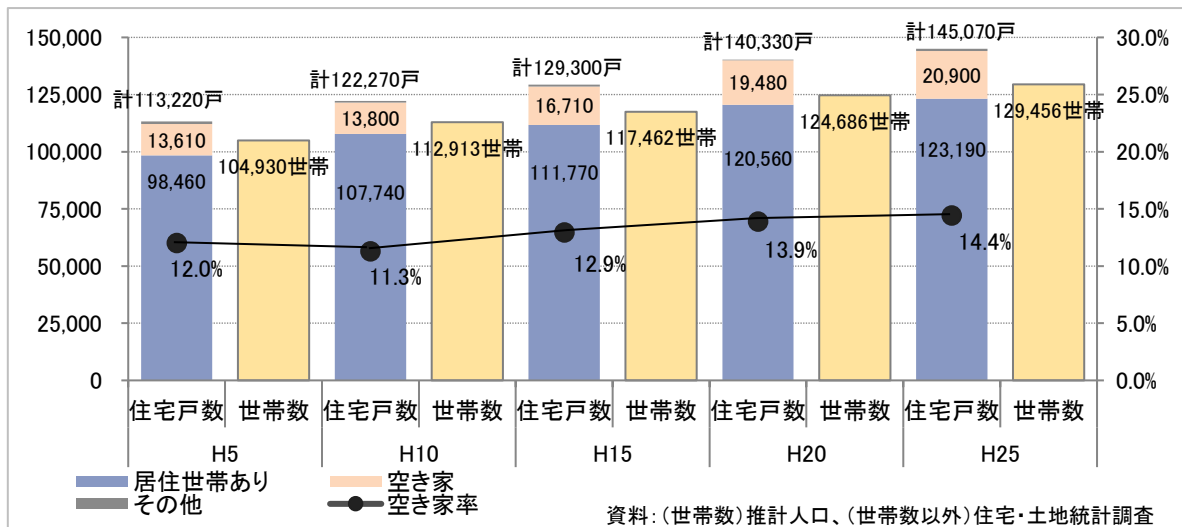
国が5年毎に実施する住宅・土地統計調査における全国の空き家率は、上昇し続けており、平成25年には空き家数、空き家率ともに過去最高となりました。



また、岩手県の空き家率は13.7%で全国の空き家率とほぼ同様の数値ですが、20年に比べ0.4%減少しています。

■盛岡市の状況

盛岡市においては、住宅・土地統計調査における空き家数は平成5年から増加が続いていますが、空き家率は平成10年に一度減少した後に上昇が続いています。また、平成25年の住宅・土地統計調査では、空き家のうち6,140棟が「腐朽・破損あり」とされており、全体の29.4%を占めています。

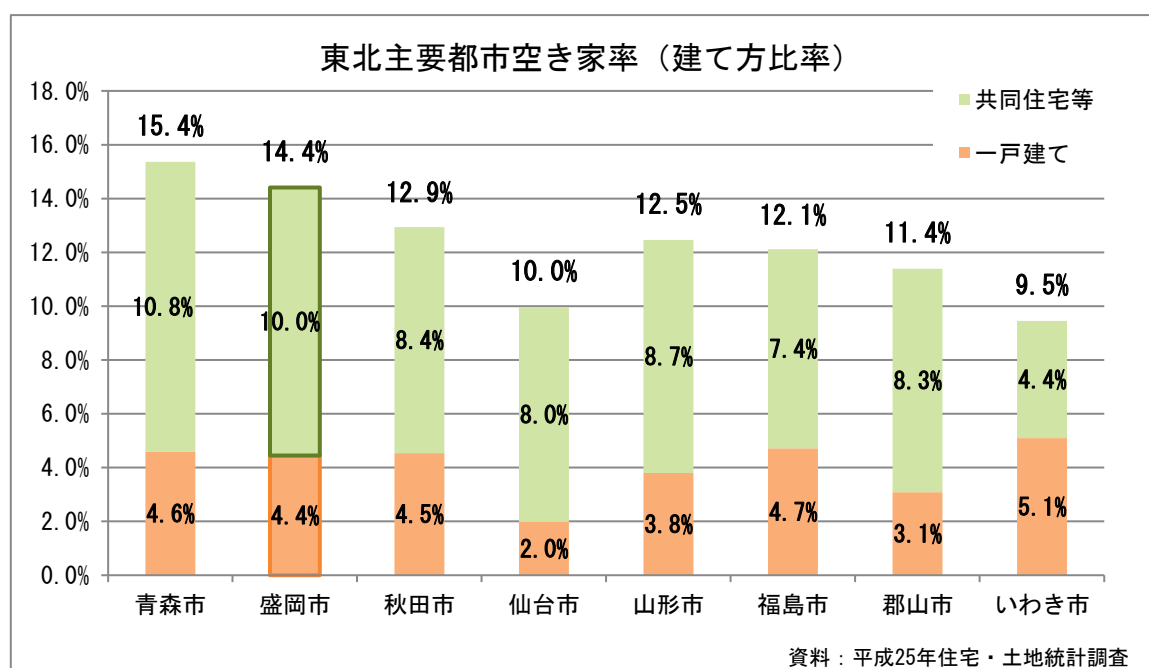


第2章 本市の現状と課題

注1：住宅・土地統計調査での盛岡市の空き家率は、市内393調査区、約6,500世帯を抽出して調査したものである。

注2：住宅・土地統計調査での盛岡市の空き家の総数20,900棟中、「一戸建て」は6,460棟で、「長屋建て・共同住宅等」は14,440棟である。

盛岡市の空き家率は、全国平均をやや上回り、東北主要都市の中でも高い水準にあることから、空き家等対策を早急に進める必要があるといえます。



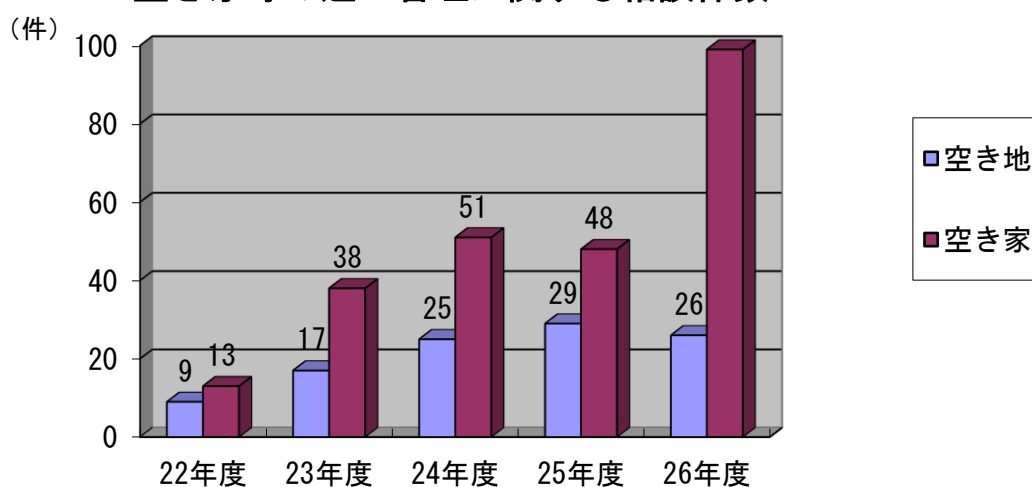
4 空き家等に係る相談状況

■適正管理に関する相談

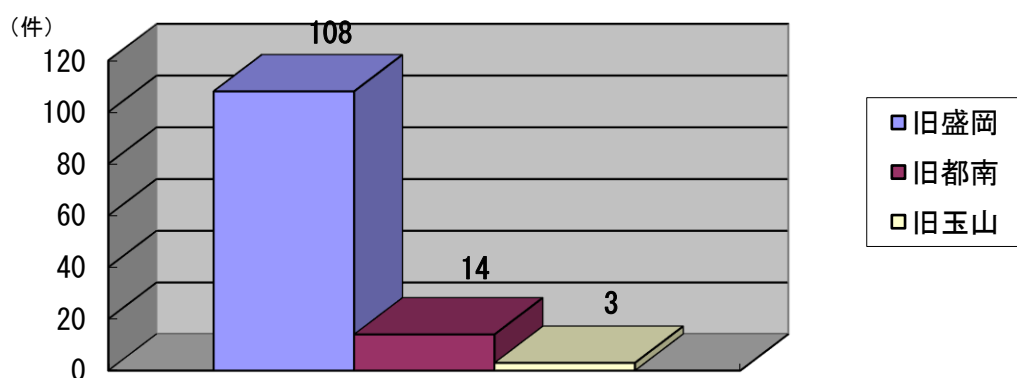
空き家等の管理については、建物の倒壊、屋根や外壁の飛散等のほか、雑草や樹木の繁茂、害虫等の発生等、多種多様な相談が市民から寄せられています。その件数は、増加傾向が続いています。

中でも、空き地に係る相談件数は平成24年度から平成26年度まで20件台で推移しているのに対し、空き家に関する相談件数は50件前後から平成26年度は99件と大きく増加していることから、空き家に関する問題で困っている市民が多いことがうかがえます。

空き家等の適正管理に関する相談件数



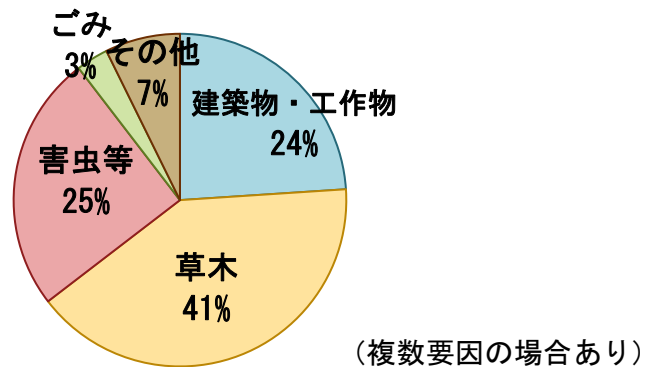
平成26年度の相談における地域別内訳



また、相談内容についてみると、多い順に、草木に関するもの、害虫等（スズメバチ、アメリカシロヒトリなど）に関するもの、建築物・工作物の破損等に関するものとなっています。

建物自体に大きな傷みがない場合でも、庭木の越境、雑草の繁茂や害虫の発生が原因で近隣住民が困っていることが分かります。

平成26年度の相談内容



■有効活用に関する相談

空き家の有効活用に関する相談件数については、松園ニュータウンを対象に社会実験として実施した空き家等バンク制度において、平成24年12月から平成26年度末までの間に96件あり、また、利用についての問い合わせ件数は42件になっています。

なお、空き家等バンク制度は、平成27年度から市街化区域に地域を拡大して実施しており、所有者や利用希望者等の利活用に関する相談等への対応を行っています。

■所有者からの相談

空き家等の適正管理や有効活用について、平成26年度に相談が急増した背景には、空家特措法及び空き家条例の制定により市民の空き家等に関する問題意識が高まったことがあると推測されますが、空き家条例制定後は、空き家等の近隣住民だけでなく、所有者からの相談も増えています。

メモ：所有者からの相談の例

- ・空き家が近所に迷惑をかけていないか心配です。どのように管理したらいいでしょうか。
- ・いま住んでいる家は、自分が亡くなったら空き家になってしまいます。処分についてあらかじめ相談するには、どこに連絡すればいいですか。

5 原因及び課題

■空き家等が発生する原因

住宅・土地統計調査及び住民基本台帳（8ページ参照）によれば、全国的な状況として、昭和53年から総住宅数が総世帯数を上回っており、この状況が、空き家の増加に結びついているものと考えられます。

本市においても、データのある平成5年には、既に総住宅数が総世帯数を上回っており、この状況が続いています（8ページ参照）。

また、国勢調査によると、盛岡市全体の人口のピークは平成17年ですが、平成27年度の町内会・自治会による空き家実態調査において、空き家件数が多くなっている、上田地区、青山地区は、これより25年も早い昭和55年をピークに人口が減少に転じているなど、人口減少も空き家等の増加に結びついているものと考えられます（4～6ページ参照）。

空き家が発生する原因については、平成26年に国土交通省住宅局が実施した「空家実態調査」の集計結果では、次のとおりとなっています。

○「人が住まなくなった主な理由」

最後に住んでいた人が

- ・死亡した。
- ・老人ホーム等の施設に入居した。
- ・別の住宅などに転居した。
- ・転勤、入院などにより長期不在となった。

○「空き家にしておく主な理由」

- ・物置として必要である。
- ・解体費用をかけたくない。
- ・将来、自分や親族が使うかもしれない。
- ・好きなときに利用や処分ができなくなる。
- ・仏壇など捨てられないものがある。
- ・更地にしても使い道がない。

■特定空き家等が発生する原因

これまでの空き家等に関する相談対応の事例を分析すると、特定空き家等が発生する原因は、次のように考えられます。

○無関心

- ・空き家等に住んでいるわけではないので、地域に迷惑をかけているかどうか気にならない。
- ・空き家等を相続しただけであり、物件を見たこともない。
- ・病気、家族の介護などの問題により、空き家等に関心をもつ余裕がない。
- ・家財道具の片付けなどを考えると面倒くさい。
- ・自分の持ち物をどうしようと、他人には関係ない。

○所有者等の特定における問題

- ・所有者が死亡し、相続人がいない。相続人が相続放棄を主張している。
- ・所有者等が行方不明である。
- ・相続人が多数いるため、全員の意向を確認することが難しい。
- ・抵当権が設定されているなどの事情があり、権利関係が複雑である。

○所有者等の高齢化

- ・高齢で、判断能力に問題を抱えている。
- ・年金生活者なので、解体費用などを負担できない。

○管理方法等に対する抵抗感

- ・建物に愛着があり、取り壊したくない。
- ・大切に育ててきた樹木なので、伐採したくない。
- ・解体費用や管理費用を負担できない。負担したくない。
- ・専門業者に依頼すること自体が面倒なので、そのままにしている。
- ・管理方法について他人に口出しされたくない。

○情報不足

- ・誰に相談していいか分からない。
- ・どの専門業者が信頼できるか分からず不安である。

■課題

空き家等や特定空き家等の状況や発生する原因などを考察すると、次のような課題が挙げられます。

【空き家等の適正管理に関する課題】

①空き家問題に関心を持つきっかけづくり

空き家が地域に迷惑をかける場合があることへの意識付けが必要です。

②空き家等の管理への支援

管理の方法が分からず戸惑っている所有者への支援が必要です。

③専門家に相談する機会の設定

自主的な解決の糸口が見つかるよう、相談の場が必要です。

【空き家等の有効活用に関する課題】

①空き家等の実態の把握

中古住宅として流通されない空き家等があることから、空き家等の状況や実態の把握が必要です。

②市民及び所有者等への周知

空き家等の活用を図るために、市民及び空き家等の所有者等への周知等が必要です。

③利活用促進への支援

空き家等の発生を抑制するために、利活用を促進する支援等が必要です。

④利活用について相談する機会の設定や体制づくり

空き家等の利活用を促すための相談会等の開催や体制づくりが必要です。

また、「ふるさと団地の元気創造推進協議会」においては、郊外住宅団地の主な共通課題として次のことを挙げています。

- ・地域におけるコミュニティが衰退しており、コミュニケーション等を図るための場が必要です。
- ・地域リーダーの担い手がいらない、継承されていないなどの理由から担い手の育成や場所等の支援が必要です。
- ・子育て世帯などへの住み替えや地域の活性化につながる活用がされていないことから、地域の魅力の発信や補助などの支援が必要です。
- ・買い物弱者や高齢者への支援が不足していることから、地域主体の交通対策や交流の場などへの支援が必要です。

第3章 施策の展開

総合計画におけるまちづくりの取組の一つとして掲げている「安全・安心な暮らしの確保」と、空き家条例の目的である良好な生活環境の保全及び安全で安心して暮らせる社会の実現に資するため、空き家等の適正管理及び有効活用について、基本方針及び今後5年間に取り組むべき施策の体系を次のとおり定めます。

1 基本方針

(1) 空き家等の適正管理

空き家等の管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきですが、適正な管理に対する意識を高めてもらうため、市も所有者等に対する働きかけを行います。

また、市有財産については、率先して適正な管理に努めます。

(2) 空き家等の有効活用

空き家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、有効活用できるものが少なくありません。市は、空き家等を地域資源と捉えて、盛岡市空き家等バンク制度の活用などによる有効活用を進めます。

(3) 国の支援・助成制度の活用

国が講ずる財政上の措置、税制上の措置その他の措置の内容を見極めるとともに、他都市で実施している支援・助成制度も参考にし、市が行う支援・助成制度について検討します。

メモ：空き家等の適正管理と有効活用

有効活用が可能な空き家等も、管理を怠っていると特定空き家等になりかねません。また、特定空き家等であっても、問題の箇所の手入れをすることにより有効活用が可能になる場合もあります。

このように、適正管理を進める施策と有効活用を進める施策は、空き家等対策の両輪として一体的に進める必要があるのです。

2 施策の体系

I 空き家等の適正管理

(1) 適正管理に向けた啓発	ア 市民に対する啓発
	イ 所有者等に対する啓発
	ウ 市有財産の率先的な適正管理
(2) 特定空き家等への対処	ア 特定空き家等の所有者等に対する助言・指導
	イ 特定空き家等の所有者等に対する勧告，命令，代執行等
	ウ 法や条例に基づく措置以外の解決策の検討
(3) 適正管理の支援	ア 管理サービスに関する情報の提供
	イ 地域との協働による適正管理
	ウ 適正管理を促す支援施策の検討

II 空き家等の有効活用

(1) 地域資源としての 有効活用	ア「盛岡市空き家等バンク」への登録推進
	イ 利用希望登録者とのマッチングの推進
	ウ 住宅としての活用推進
	エ 公共的施設等としての活用推進
(2) 情報発信と 所有者や利用者等への 支援施策の検討	ア「盛岡市空き家等バンク」登録情報の発信
	イ「盛岡市空き家等バンク」に登録した空き家等に係るリフォームなどへの支援施策の検討
	ウ 転入者の定住促進に関する支援施策の検討
	エ 公共的施設等として活用する場合の支援施策の検討

III 国の支援・助成制度の活用

3 具体的な取組

I 空き家等の適正管理

市は、条例制定前から空き家等の適正管理を所有者等に依頼してきましたが、その際に重視してきたのは関係者との対話です。

まず、相談者や地域の方々がどんなことで困っているのか、現場の状況を見ながら情報収集をすることにしています。

しかし、要望を所有者に一方的に伝えるだけでは、空き家問題を根本的に解決することはできません。

そこで、所有者はもちろん、場合によっては所有者の家族などの関係者とも十分に対話をして、どうすれば相談者や地域の要望にこたえることができるか、一緒に検討することを大切にしています。

この計画の策定後も、相談者と所有者がお互いに歩み寄って空き家問題を解決できるよう、取り組んでいきます。

(1) 適正管理に向けた啓発

ア 市民に対する啓発

- ・市政ラジオや広報もりおかで適正管理を呼びかけます。【継続】
- ・適正管理の必要性・重要性について、ウェブもりおかや広報もりおか等で定期的に啓発を行い、新たな特定空き家等の発生の抑制に努めます。【新規】
- ・市が主催する高齢者を対象とした講座などにおいて、住まいを引き継ぐことの重要性を呼びかける方法を検討します。【新規】

他都市における取組の例

[空き家問題に関する情報紙の発行]

特定空き家等を放置した場合の思わぬ損害（シロアリ、ネズミの被害や外壁材等の落下による人身被害）を金額で示すなど、適正管理の必要性を分かりやすく訴える例は、参考になります。

[高齢者を対象とした講座の開催]

空き家等の発生を予防するため、相続問題に関する講座を開催する自治体もあります。

[行政代執行についての情報をホームページで公開]

行政代執行に至った経緯や解体の様子を写真で公開し、特定空き家等を放置しないよう訴えかける例があります。行政代執行の費用は、回収できるまでは自治体の負担となるため、住民の理解を得るためにも、情報公開は重要です。

イ 所有者等に対する啓発

- ・所有者等から相談を受けた際に、管理方法について情報提供をします。【継続】
- ・空き家等の所有者に対して空き家条例の施行を周知するチラシを送付するなど、適正管理に対する理解を促します。【新規】

＊新たな特定空き家等の抑制＊

適正に管理されている空き家等を今後も引き続き管理すれば、新たな特定空き家等を抑制することができます。

相続などにより管理者が変わった場合も、空き家等が適正に管理されるよう、啓発の方法を検討します。

特に、所有者が亡くなった後、相続登記がされないまま長期間が経過すると、所有者がはっきりせず、管理もされないことが多いため、特定空き家等に移行する可能性が高くなります。

新たな特定空き家の発生を抑制するため、司法書士や土地家屋調査士などの専門家や法務局などの関係機関と連携して、相続登記に関する啓発を行います。

ウ 市有財産の率先的な適正管理

- ・市内の関係課等により組織する盛岡市空き家等対策推進連絡会において、市有財産の適正管理について注意喚起をします。【継続】
- ・市有財産については、特に適正な管理が求められていることから、全庁的に率先して責務を果たします。【継続】

(2) 特定空き家等への対処

ア 特定空き家等の所有者等に対する助言・指導

- ・市民等から相談のあった空き家等について現地確認を行い、現地の状況を写真で示すとともに、相談の内容を所有者等に知らせて適正管理を依頼します。【継続】

＊所有者等からの声＊

「実家の様子が気になってはいたけれど、遠くに住んでいてなかなか見に行けなかったのですが、今回、写真を送ってもらって良かったです。今後は気をつけます。」

- ・所有者等の特定については、固定資産税の課税台帳のほか、登記簿、戸籍及び住民票を利用します。【継続】

＊多数の相続人＊

登記簿上の所有者が亡くなっている場合は、戸籍を利用して相続人を探していますが、長年放置されている特定空き家等の中には、多数の相続人が共有しているものもあります。相続人が各地に散らばっていると、今後の管理について相続人同士で相談する機会もなかなか持てず、解決に時間がかかることがあります。

- ・適正管理の依頼に当たっては、相談者と所有者等の双方の意見を聴き、福祉分野の関係者等とも連携しながら、状況に応じた管理方法を話し合います。

【継続】

＊これまでの取組事例＊

空き家の雑草で隣の住人が困っていた事例です。所有者Aさんは、軽度の認知症状があり、草刈りをしなければならないことは理解できましたが、専門業者への代金の支払いをひとりですることができません。

そこで、ケアマネージャーなどAさんの支援にかかわる専門家と一緒に解決方法を検討し、Aさんのほか金銭管理を任されている人など、複数の関係者が同席して専門業者に草刈りを依頼したうえで、代金をその場で支払うことになり、無事に草刈りが完了しました。

所有者等の状況によっては、関係者に協力を要請するなど、きめ細かい対応が必要です。

- ・市民等から相談のあった空き家等に加え、平成27年度に実施した空き家等実態調査で報告のあった空き家等について現地確認や立入調査を行い、盛岡市特定空き家等判断基準に基づき特定空き家等に該当するかどうかを判断します。

【新規】

- ・特定空き家等の判断に際しては、必要に応じて専門的知識を有する者（関係部署の職員を含む。）の意見を聴きます。【新規】

第3章 施策の展開

盛岡市特定空き家等判断基準

特定空き家等に該当するかどうかを判断する基準は、客観的な判断ができるように定められています。中には専門的な知識がなければ判断が難しい基準もあるため、建築や道路に関する専門知識を有する職員が同行して、現地を確認します。

(基準の例)

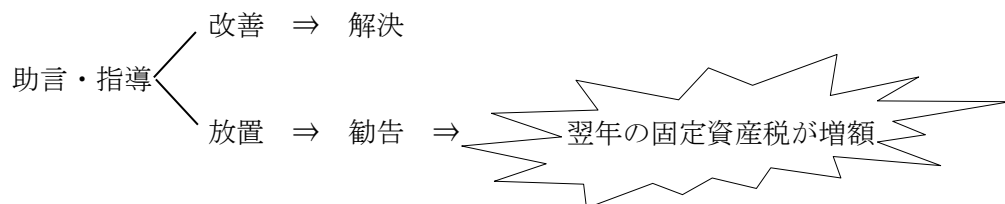
項目	判断基準	着眼点
1 建築物の傾き	柱等の部材の破損や不同沈下等により建築物に著しい傾斜が確認でき、放置すれば倒壊するおそれがあること。	(1) 建築物の傾きが木造建築物にあっては20分の1以上、木造以外の建築物にあっては30分の1以上である。 (2) 倒壊した場合に周囲への危険性が認められる。

・特定空き家等に該当する場合には、その所有者等に対し、空家特措法及び空き家条例に基づき助言・指導を行います。所有者等との対話を通じて、できる限り助言・指導の段階で問題を解決できるように努めます。【新規】

助言・指導の段階での解決

4 ページで示したように、助言・指導後も状態が改善されず、特定空き家等として勧告を受けた場合、土地に係る固定資産税額が増額される場合があります。

所有者等にとっても、助言・指導の段階で早期に問題を解決した方が、固定資産税額が増額されないという点でメリットが大きいのです。



イ 特定空き家等の所有者等に対する勧告、命令、代執行等

- ・市民等から相談のあった空き家等について現地確認を行い、特に危険が迫っていると認められる場合には関係機関と連携して応急措置を行います。【継続】
- ・特定空き家等の所有者等と十分に対話し、助言・指導に対する対応や所有者等の状況を確認しながら、空家特措法及び空き家条例に基づき勧告、命令を行います。【新規】
- ・必要に応じて、適正な手続のもとに代執行や応急措置を行います。【新規】
- ・代執行や応急措置を行った場合は、関係各課とも連携して、所有者等からその費用を早期に回収するよう努めます。【新規】

ウ 法や条例に基づく措置以外の解決策の検討

- ・空き家等を取り巻く問題について、関係部署と協力して現地確認を行ったり、解決策を検討したりします。【継続】
- ・関係部署と連携し、特定空き家等の公売や他法令による措置など、空家特措法や空き家条例に基づく措置以外の解決策を引き続き検討します。【新規】
- ・必要に応じて専門的知識を有する者の意見を聴きながら、解決策を検討します。【新規】

所有者がいない空き家等

所有者が死亡し、相続人がいない場合など、所有者がいない空き家等については、誰が管理をすべきでしょうか。

本来、民法の規定により、所有者がいない不動産の所有権は、国に帰属することになっています。

しかし、実際に国に帰属するまでには、相続財産管理人の選任手続が必要で、費用や時間がかかるなど、様々な課題があるようです。

所有者がいない空き家等は今後さらに増える見込まれていることから、全国的な問題として解決できるような新たな制度の創設を国に要望するなど、積極的な取組が必要です。

(3) 適正管理の支援

ア 管理サービスに関する情報の提供

- ・不動産業者等が行う空き家等の管理サービスについて、情報収集を行い、希望する市民に資料を提供します。【継続】
- ・管理サービスについての情報をウェブもりおかで公開できないか、検討します。【新規】

イ 地域との協働による適正管理

- ・町内会・自治会から提案があった場合に、所有者等の意向を確認のうえ、草刈り等の協力を依頼します。【継続】
- ・町内会・自治会との協働による解決の成果をウェブもりおかで紹介します。【新規】

地域ねこ

市には「空き家等に飼い主がいない猫が住みついている。」という相談も寄せられます。このようなケースでは、地域との協働による解決方法として、「命」を尊重しながら徐々に猫を減らす「地域猫活動」があります。市では、この活動を行う団体に対し、不妊手術の補助など支援を行っています。

◇地域猫活動とは？

主な活動内容と効果は以下のとおりです。

- ・猫を一時的に保護し、不妊去勢手術をする
⇒子猫が生まれないので猫が増えず、年月の経過とともに猫が減ります。
- ・外猫用のトイレを設置
⇒周囲の糞尿被害が減少します。
- ・時間と場所を決めてえさを与え、残ったものは片付ける
⇒食べ残しが腐敗する、カラスが集まるなどの不衛生な状況が改善します。
- ・活動状況を地域で共有する
⇒猫問題を地域の環境問題として捉え、協力し合って解決することで、住民同士の理解と交流が深まります。

このような地域との協働による解決方法を含め、いろいろな方法を検討します。

ウ 適正管理を促す支援施策の検討

- ・ 中核市における支援施策について検討します。【継続】
- ・ 専門業者に協力を呼びかけ、管理方法に関する相談会を開催します。【新規】
- ・ 他都市の支援施策についてさらに研究し、財源の確保についても情報を収集して検討します。【新規】

* 他都市における支援施策の例 *

- ・ 草刈機の貸与
- ・ 管理業務を実施している専門業者に係る情報提供
- ・ 空き家等除却費支援補助
- ・ 空き家管理助成金，空き家解体跡地管理助成金
- ・ 管理すべき項目を示したチェックシートの配布

Ⅱ 空き家等の有効活用

空き家等の有効活用においては、これまで社会実験を続けてきた「盛岡市空き家等バンク制度」の範囲を市街化区域内に拡大して運用しています。

1件でも多くの登録やマッチングが行われるよう、空き家等の所有者や利用希望登録者への働きかけを強化していきます。

(1) 地域資源としての有効活用

ア 「盛岡市空き家等バンク」への登録推進

・平成27年度から実施している空き家、空き地に係る実態調査の結果、及び所有者等からの相談等を基に市街化区域内の空き家等で活用が可能な物件については、意向を確認したうえで「盛岡市空き家等バンク制度」による利活用を推進します。【新規】

イ 利用希望登録者とのマッチングの推進

・盛岡市空き家等バンクに登録された物件と利用希望登録者とのマッチングを図ります。【継続】

ウ 住宅としての活用推進

・戸建住宅としての活用を推進します。【新規】

エ 公共的施設等としての活用推進

・盛岡市空き家等バンク制度に登録された物件については、地域の公民館・集会所、地域交流サロン、子育て支援施設など地域の施設等としての活用について関係課と情報を共有し、市の施策や地域等からの活用要望等を踏まえて検討を行います。【新規】

＊空き家の有効活用の現状＊

1 市内における取組事例

- ・町内会等が空き家の所有者と直接賃貸契約を結び、集会所として活用している。（山岸，松園）
- ・サロン利用者が空き家の所有者と賃貸契約を結び、高齢者の定期的なサロンとして活用している。（湯沢）

2 他都市での取組事例

主に民間が行う事業として、地域の魅力や活性化に向けた取組がされている。

- ・居住体験型施設，貸出会場としての活用
- ・地域物産館（店舗），食事の提供施設としての活用
- ・地域の保育所としての活用
- ・放課後の学童施設としての活用
- ・地域の集会所としての活用
- ・高齢者入居施設としての活用

(2) 情報発信と所有者や利用者等への支援施策の検討

ア 「盛岡市空き家等バンク」登録情報の発信

- ・空き家の活用について、所有者の同意を得た物件については、「盛岡市空き家等バンク制度」を活用し、インターネット等を通じて登録情報の発信を行います。【継続】
- ・また、空き家等のうち「空き物件」についても、所有者等の同意を得た場合は「盛岡市空き家等バンク制度」を活用し、インターネット等を通じて登録情報の発信を行います。【継続】
- ・情報発信の際は、写真を活用して本市や空き家のある地区の魅力をPRします。【新規】

イ 「盛岡市空き家等バンク」に登録した空き家等に係るリフォームなどへの支援施策の検討

- ・盛岡市空き家等バンクに登録された空き家について、耐震補強、改修、リフォームなどを行う場合、その費用の一部に対して支援策等の検討を行います。【新規】

ウ 転入者の定住促進に関する支援施策の検討

- ・市外からの転入者が盛岡市空き家等バンクに登録された空き家を活用して移住を行う場合は、定住促進に関する支援施策の検討を行います。【新規】

エ 公共的施設等として活用する場合の支援施策の検討

- ・盛岡市空き家等バンク制度に登録された物件については、地域の公民館・集会所、地域交流サロン、子育て支援施設など地域の施設等として利用する場合の支援施策について検討を行います。【新規】

オ 関係機関との連携の検討

- ・岩手県不動産鑑定士協会が検討を進めている中古住宅の流通の活性化を促すための制度等と盛岡市空き家等バンクとの連携について検討を行います。【新規】
- ・盛岡地方法務局が実施する筆界（土地が登記された際にその土地の範囲を区画するものとして定められた線）を特定する制度や相続に関する講座等との連携を検討します。【新規】

第3章 施策の展開

今後、国の財政上の支援等の内容を見極めて、必要に応じて本計画を見直すなど柔軟に対応するとともに、他都市での取組事例や実施している支援・助成制度も参考に本市の実情にあった支援・助成制度について検討します。

空き家の有効活用に向けた他都市の支援施策

- 1 移住や定住への活用に対する支援等
 - ・居住目的の購入や改修への補助
 - ・二世帯が同居や近居するための改修への補助
 - ・定住に向けた家賃の補助
- 2 公共的施設への活用に対する支援等
 - ・地域サロンや活性化目的の施設への改修及び家賃に補助
 - ・地域交流施設（食事，物販，貸出会場）への改修に補助
- 3 その他の支援
 - ・活用促進のための荷物整理等への支援
 - ・活用するまでの維持や見守りへのサービス支援

Ⅲ 国の支援・助成制度の活用

国が策定した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（平成27年総務省・国土交通省告示第1号）において、国は市町村が行う空家等対策に対して必要な財政上の措置などを講ずることとされていますが、その詳細が本計画の策定段階では明らかになっていません。

今後、その内容を見極めて、必要に応じて本計画を見直すなど柔軟に対応するとともに、他都市で実施している支援・助成制度も参考にし、本市が行う支援・助成制度について検討します。

なお、平成27年度時点の国の利活用に関する支援事業については、「空き家等対策計画」への位置付けが条件となるほか、民間事業者との協議会等の設置や地域活性化に繋がる連携などが必要になります。

【主な支援事業】

- ・ 空き家再生等推進事業[活用事業タイプ] （地域の活性化等に資する活用）
- ・ 地域優良賃貸住宅制度（空き家を活用し、子育て世帯向けの賃貸住宅の整備）
- ・ スマートウェルネス住宅等推進事業（サービス付き高齢者向け住宅整備）
- ・ 高齢者等の住み替え支援事業 （借り上げ主体：一般社団法人等）
- ・ 空き家管理等基盤強化推進事業 （平成25年度～27年度）

※ このほか、総務省においては、「地方公共団体の空き家対策に対する地方財政措置」により、空き家等対策計画に基づく活用等に対し、特別交付税措置による支援があります。

第4章 対策の実施体制

1 盛岡市空き家等対策推進協議会

(1) 設置の目的

この計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、盛岡市空き家等対策推進協議会を設置します。

(2) 委員の構成

市長を会長とし、8名の委員で構成します。

空家特措法の区分		所属・推薦団体等
市町村長		盛岡市長
地域住民		公募委員
市町村の議会の議員		盛岡市議会議員
学識経験者	法務	盛岡地方法務局
	不動産	一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会
	建築	一般社団法人岩手県建築士会盛岡支部
	福祉	盛岡市町内会連合会
	文化	国立大学法人岩手大学グローバル教育センター

(3) 任期 2年

2 盛岡市空き家等対策推進連絡会

(1) 設置の目的

空き家等対策においては、防災、防犯、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があります。また、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等、各法令の目的に応じて採り得る手段が複数ある場合も考えられます。

このことから、政策課題に横断的に応えるとともに、関係法令の適用を総合的に検討するため、空き家等対策について関係部署で広く意識の共有を図るとともに、連携体制を整備することを目的とする盛岡市空き家等対策推進連絡会を設置します。

(2) 構成部署

定住促進、災害対応、生活環境の保全、特定空き家等に対する課税、町内会等との連携、衛生管理、福祉施設としての活用、商業施設としての活用、耕作放棄地、山林の管理、市道の管理、市営住宅としての活用、景観政策、建築物の保安上の危険対策、地域住民からの相談対応に関係する部署

第5章 計画の推進

1 空き家等実態調査

空き家等対策を総合的かつ計画的に進めるためには、統計上の空き家率だけではなく、空き家等の実態を把握する必要があることから、地域の実情を把握している町内会・自治会との協働により、実態調査を実施します。

(1) 対象地区 盛岡市全域

(2) 調査期間 平成27年7月から平成28年3月まで

(3) 調査内容

項目	実施主体
ア 空き家等の所在地の把握	町内会・自治会
イ 空き家等のうち、適正に管理されていないため地域で問題となっている物件の把握	
ウ 地域で問題となっている物件の現地確認	市
エ 空き家等の現地確認	

(4) 調査方法

ア 各町内会・自治会ごとに作成した地図上の空き家等の位置に印を付ける。

イ 適正に管理されていないため地域で問題になっている物件について、「問題のある空き家・空き地状況一覧」に問題の内容を記載する。

ウ イで「問題のある空き家・空き地状況一覧」に記載された内容について、公道から目視で確認するとともに、写真を撮影する。

エ アで印をつけた空き家等について、公道から目視で確認するとともに、写真を撮影する。

(5) 台帳の整備

実態調査の結果を台帳（データベース）として整備し、空き家等の適正管理及び有効活用に関する情報を庁内で共有します。

＊データベース（庁内共有の地理情報システム）への登載項目＊

- ・現地確認の内容（写真付き）
- ・所有者に関する情報
- ・固定資産税の納税義務者に関する情報
- ・利活用状況
- ・空き家等バンクへの登録の可否 などが地図上に表示されるように準備中です。

(6) 町内会・自治会による調査結果

コミュニティ地区名	空き家	空き地	問題のある空き家	問題のある空き地
仁王	97	8	51	6
桜城	91	3	25	3
上田	282	26	50	10
緑が丘	258	21	51	7
松園	205	28	25	10
青山	231	55	83	29
みたけ	46	12	15	0
北厨川	68	8	16	1
西厨川	162	24	61	11
土淵	32	7	10	5
東厨川	177	19	16	2
城南	137	12	39	5
山岸	188	25	71	5
加賀野	112	22	19	5
杜陵	20	1	12	1
大慈寺	52	16	15	7
上米内	44	8	13	6
仙北	89	13	32	4
本宮	66	6	23	3
太田	54	9	16	0
つなぎ	22	0	10	0
中野	133	9	32	2
築川	43	1	9	1
見前	107	19	25	10
飯岡	98	11	19	5
乙部	51	8	12	3
好摩	38	5	9	5
巻堀・姫神	32	0	2	0
渋民	79	12	22	11
玉山・藪川	113	2	10	2
合計	3,127	390	793	159

2 町内会・自治会との連携

空き家等の実態調査結果の情報共有などを通じて、町内会・自治会と連携しながら市民協働により空き家等対策を推進します。

3 空き家等に関する相談への対応

(1) 適正管理に関する相談

市民部くらしの安全課が対応します。

(2) 有効活用に関する相談

ア 「盛岡市空き家等バンク」制度に関する相談

都市整備部都市計画課が対応します。

イ 公共的施設等としての活用に関する相談

施設に係る施策を所管する部署が対応します。

4 数値目標

- (1) 実態調査において、適正に管理されていないため地域で問題となっている物件として報告された空き家等のうち、問題の解決に至った件数

年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度
件数	3	30	30	30	20

- (2) 盛岡市空き家等バンクへの新規登録件数

単位：件

年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度
件数	5	15	25	25	25

- (3) 盛岡市空き家等バンクに登録された空き家等の利活用件数

単位：件

年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度
件数	0	3	5	10	10

盛岡市空き家等対策計画

平成 28 年 3 月

発行 盛岡市

編集 盛岡市市民部くらしの安全課

（連携協力：都市整備部都市計画課）

〒020-8530 岩手県盛岡市内丸 12 番 2 号

電話（代表）019-651-4111

（直通）019-603-8008

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

E-mail: kurasi@city.morioka.iwate.jp