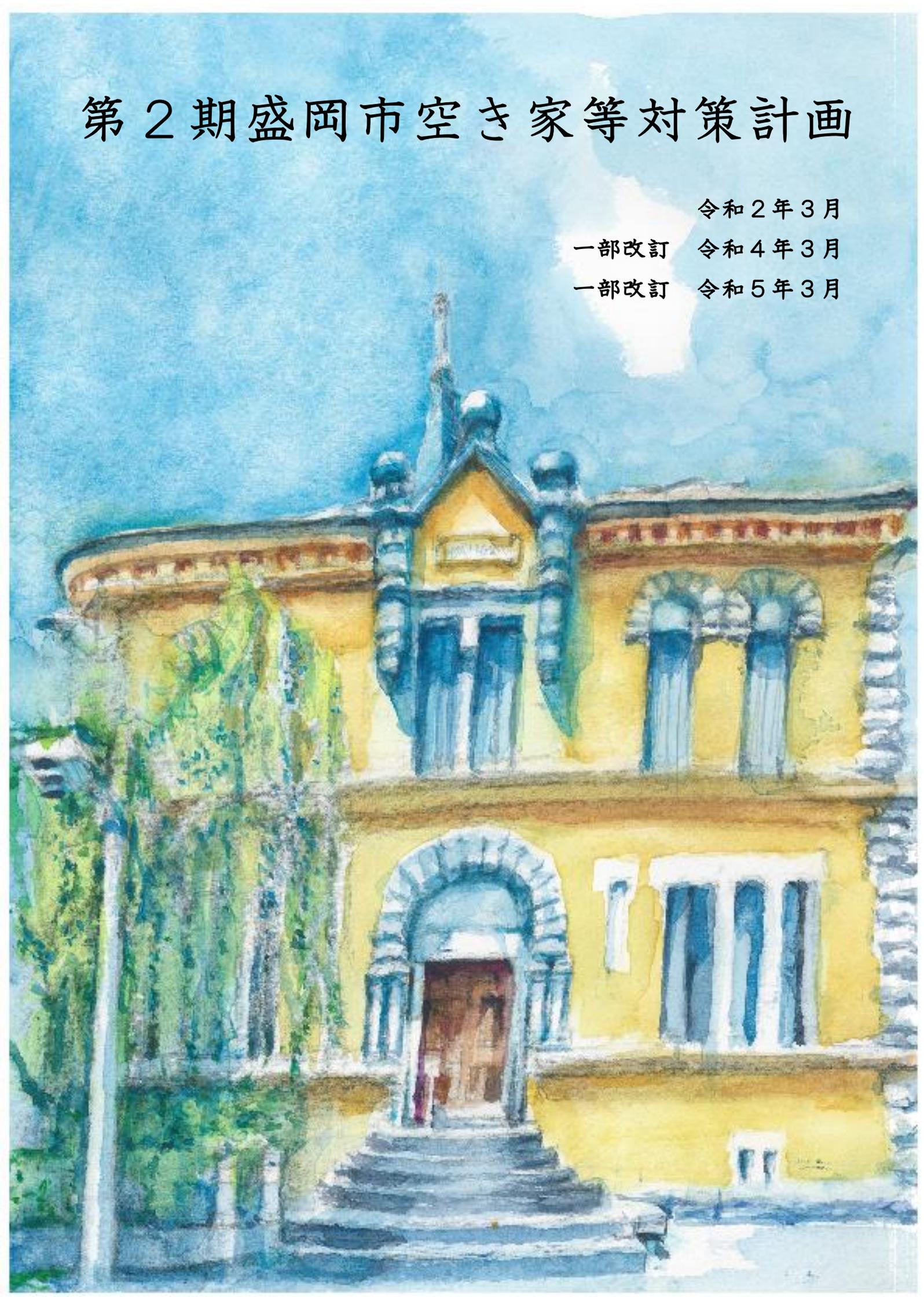


# 第2期盛岡市空き家等対策計画

令和2年3月

一部改訂 令和4年3月

一部改訂 令和5年3月



# 目 次

<b>第1章</b>	<b>計画の概要</b>	
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
4	計画の評価	3
5	成果指標	3
<b>第2章</b>	<b>本市の現状と課題</b>	
1	人口、世帯数等の推移	4
2	住宅数の状況	16
3	空き家の状況	17
4	適正管理に関する現状	21
5	有効活用に関する現状	26
6	これまでの取組及び課題	33
<b>第3章</b>	<b>基本方針</b>	
1	基本方針	42
2	施策の体系	43
3	数値目標	44
<b>第4章</b>	<b>施策の展開</b>	
1	空き家等の適正管理	
(1)	適正管理に向けた啓発	45
(2)	特定空き家等への対処	46
(3)	適正管理の支援	49
2	空き家等の有効活用	
(1)	地域資源としての有効活用	50
(2)	情報発信と所有者や利用者等への支援施策の検討	52
3	国の支援・助成制度の活用	56
<b>第5章</b>	<b>計画の推進</b>	
1	盛岡市空き家等対策推進協議会	59
2	盛岡市空き家等対策推進連絡会	59
3	町内会・自治会との連携	60
4	空き家等に関する相談への対応	60

## 第1章 計画の概要

### 1 策定の背景及び趣旨

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。

このような状況の下、市は、取組の基本方針と施策の体系を示し、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、平成28年3月に盛岡市空き家等対策計画を策定し、地域住民、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者や民間事業者など、まちづくりに関わる人々が連携して空き家対策に取り組んできました。

今後も、人口減少や既存住宅の老朽化の進行により、空き家等が増加することが予想されることから、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と地域の活性化をより一層推進することを目的として、第2期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、令和2年度から令和6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：

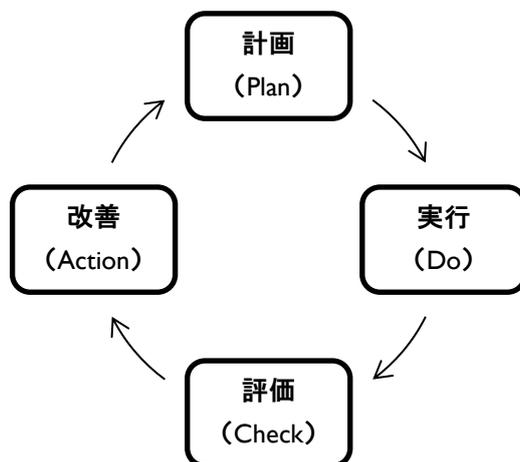
「空き家等の所有者又は管理について権原を有する者」をいいます。

#### 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。

#### 4 計画の評価

計画の実効性を高めるため、取組の評価、検証を行いながら数値目標の達成状況を把握し、P（計画）⇒D（実行）⇒C（評価）⇒A（改善）サイクルの進捗管理のもとで着実な推進を図っていきます。また、盛岡市空き家等対策推進協議会等において意見を求め、必要に応じて、事業の見直し等を行います。



#### 5 成果指標

総合計画実施計画では、「支え合い 地域でつくろう 強いまち」を目標に安全・安心な暮らしの確保を図ることとしています。適正に管理されていない空き家等により、市民の安全で安心な暮らしが脅かされることのないよう、本計画に基づく取組を推進します。

成果指標	現状値 (平成30年度)	目標値 (令和6年度)
不適正な管理状態にある空き家等の相談件数	102件	85件
空き家の所有者等からの利活用に関する相談件数	40件	85件

第2章 本市の現状と課題

1 人口、世帯数等の推移

(1) 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（国勢調査）	令和7年（※1）
全国	127,767,994	127,094,745	122,544,000
岩手県	1,385,041	1,279,594	1,161,638

※1 「日本の将来推計人口（平成30年推計）」及び「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」（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（国勢調査）	令和7年
全国	49,566,305	53,448,685	（※2）54,116,084
岩手県	483,926	493,049	（※3）476,247

※2 「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（平成30年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）による。

※3 「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（平成31年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）による。

メモ：世帯構成の多様化

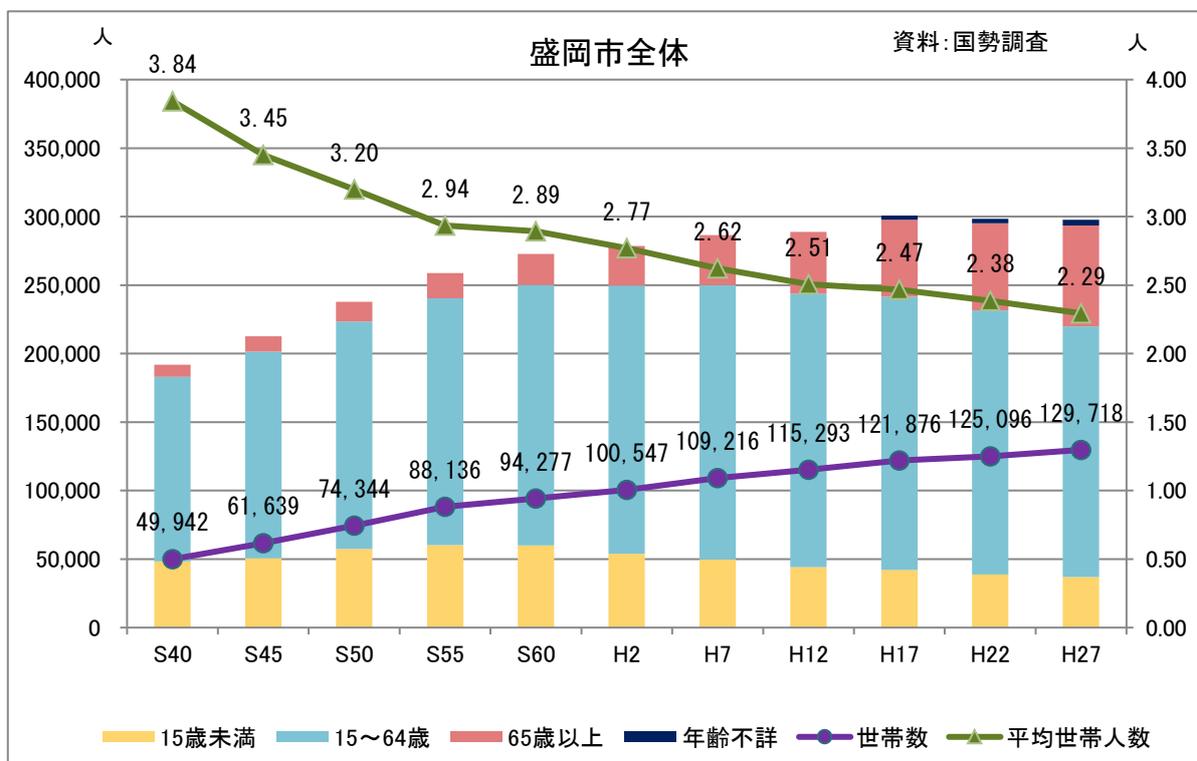
国勢調査における世帯の家族類型には、大きく分けて①親族のみの世帯②非親族を含む世帯③単独世帯の3種類があります。

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。

## 第 2 章 本市の現状と課題

### (2) 盛岡市の状況

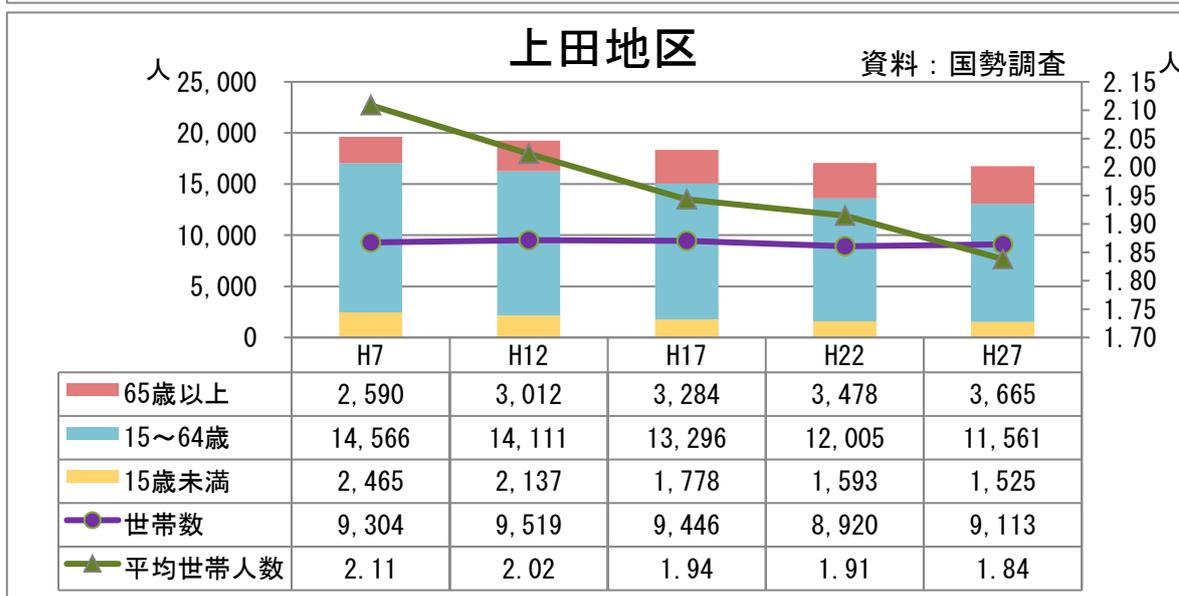
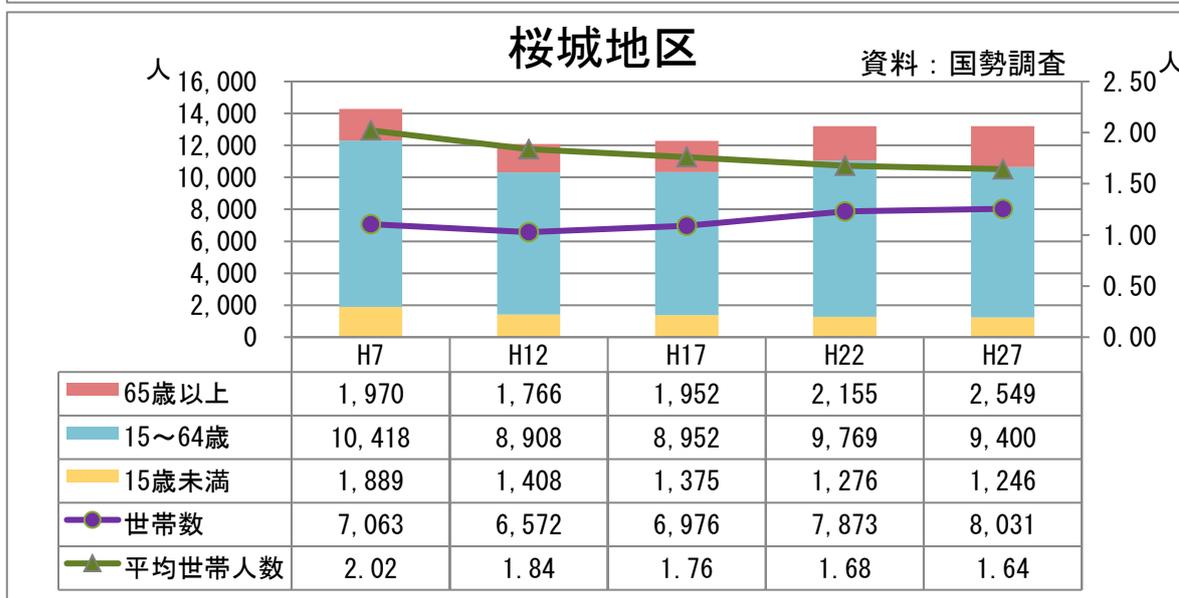
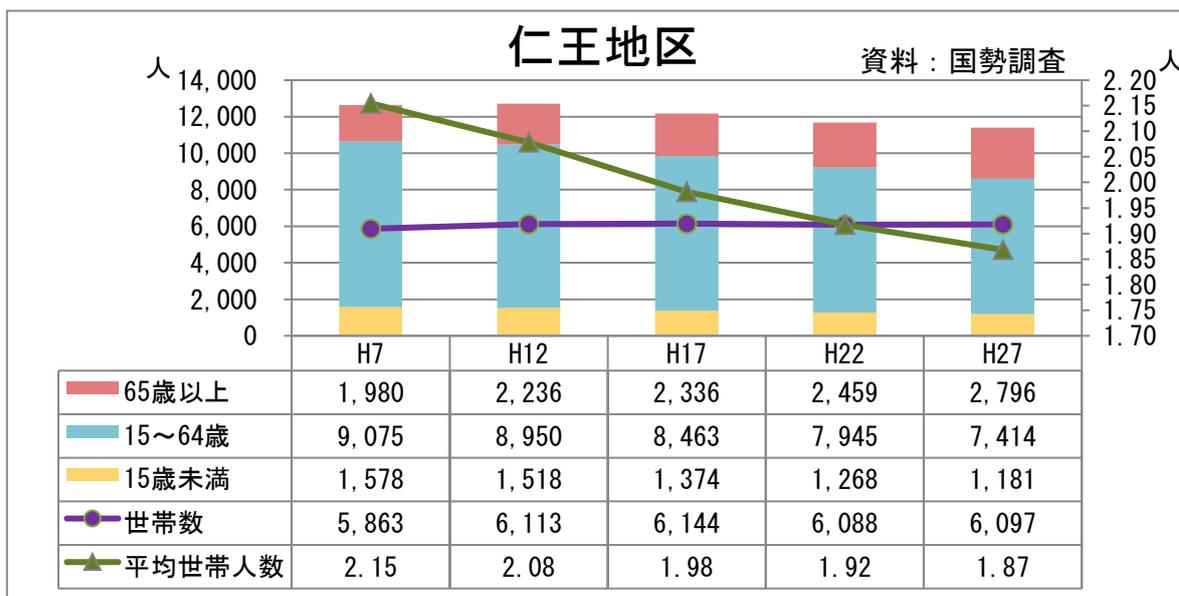
盛岡市全体の人口は、平成 17 年をピークに減少に転じています。また、1 世帯あたりの人員数も減少傾向にあります。

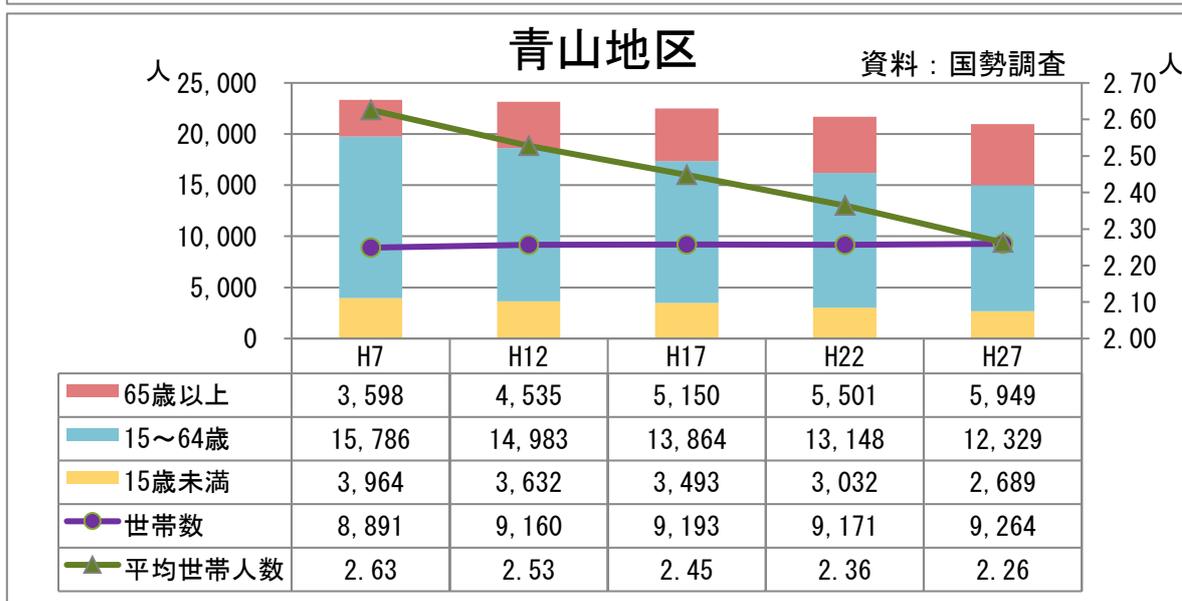
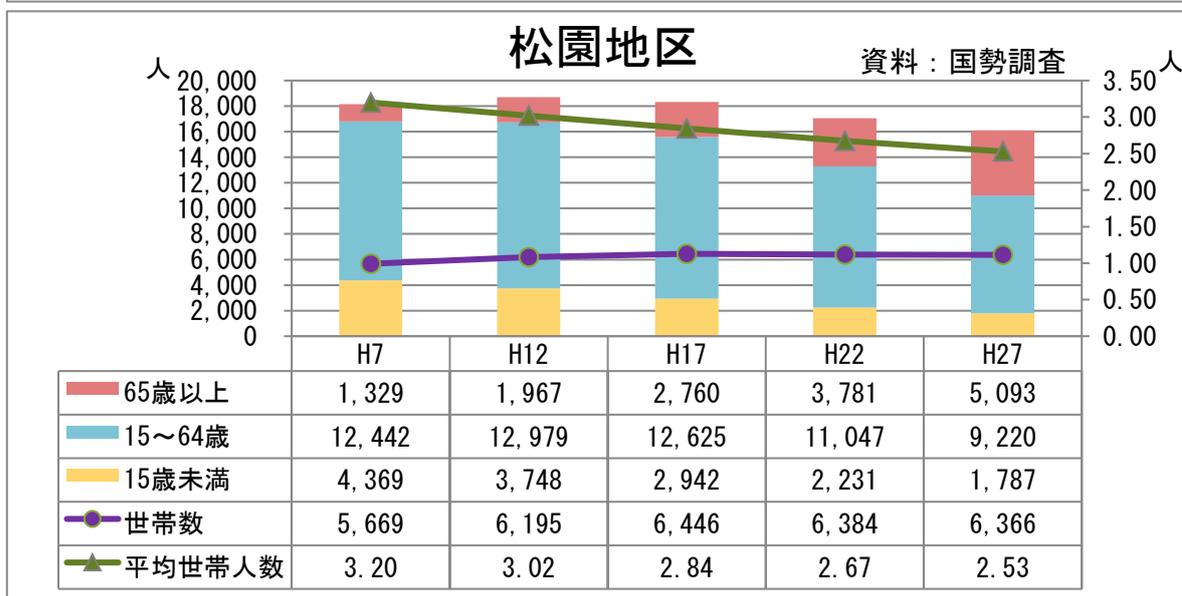
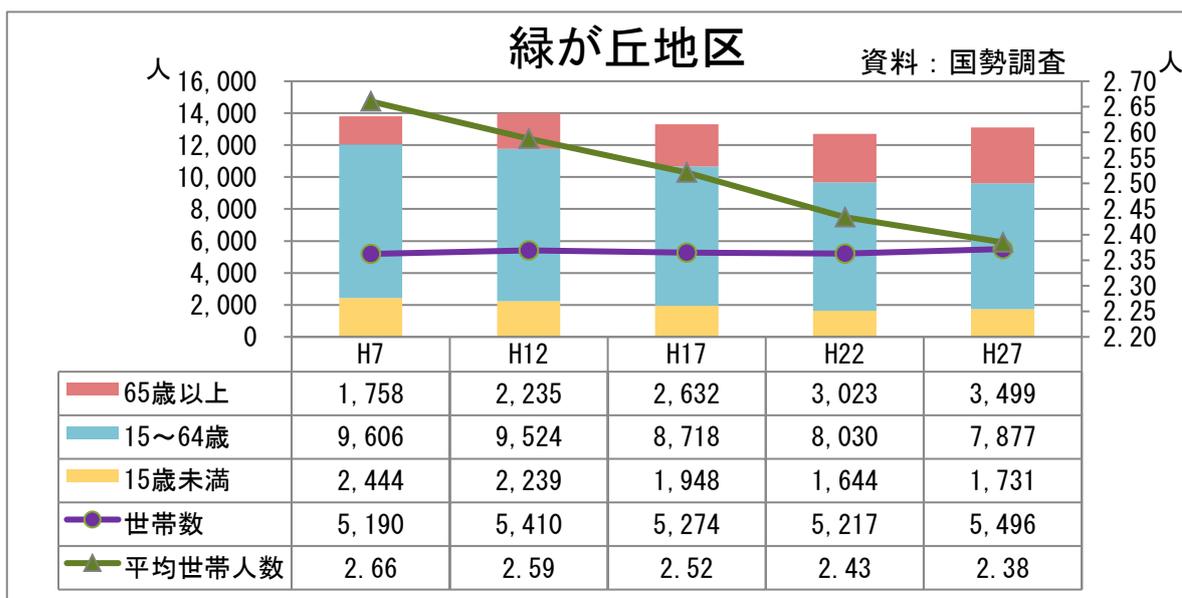


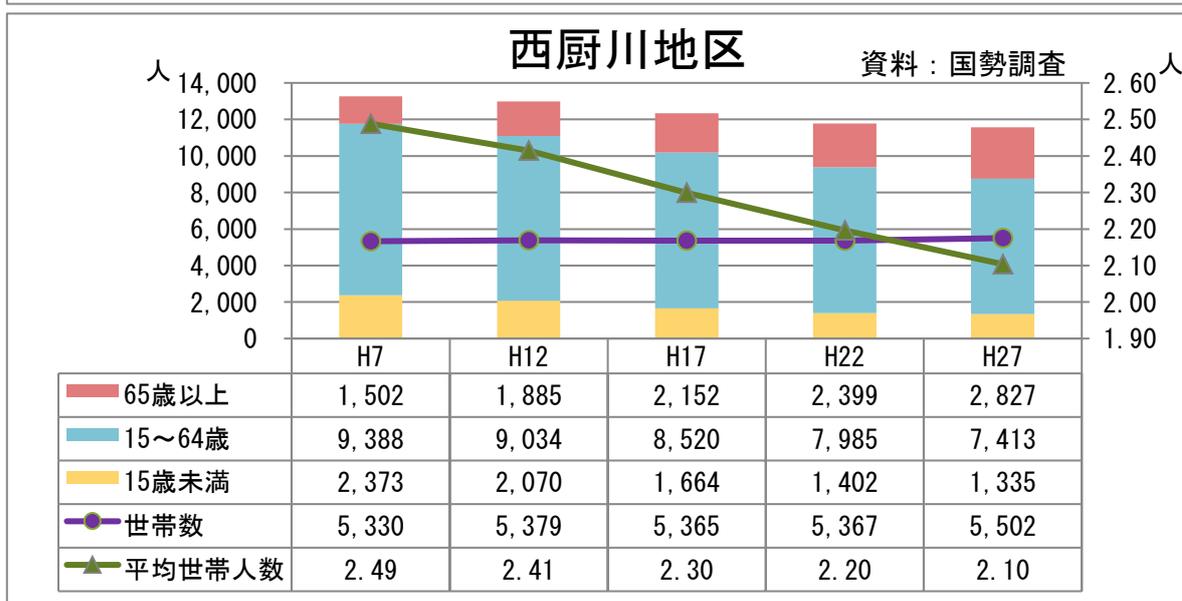
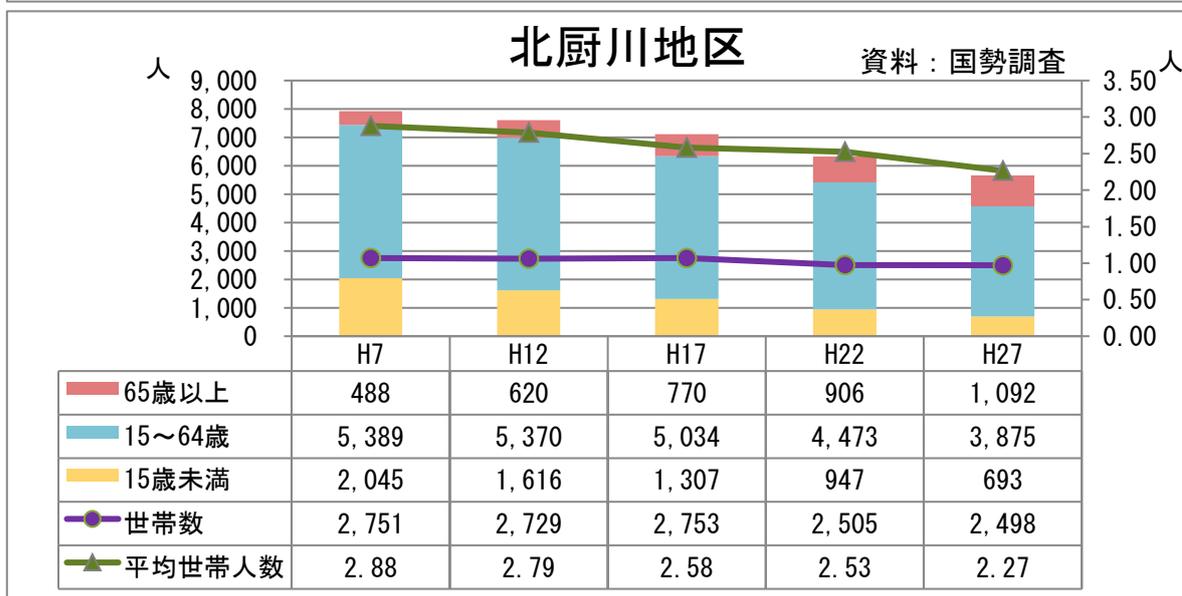
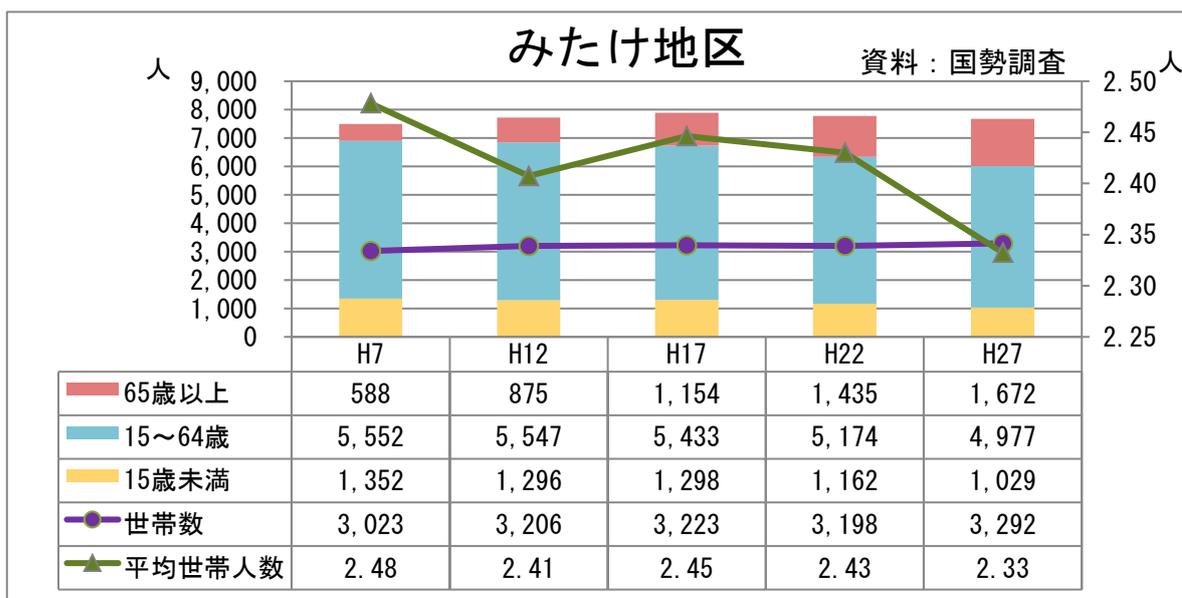
	平成17年 (国勢調査)	平成27年 (国勢調査)	令和 7 年
人口	300,746	297,631	(※) 287,099

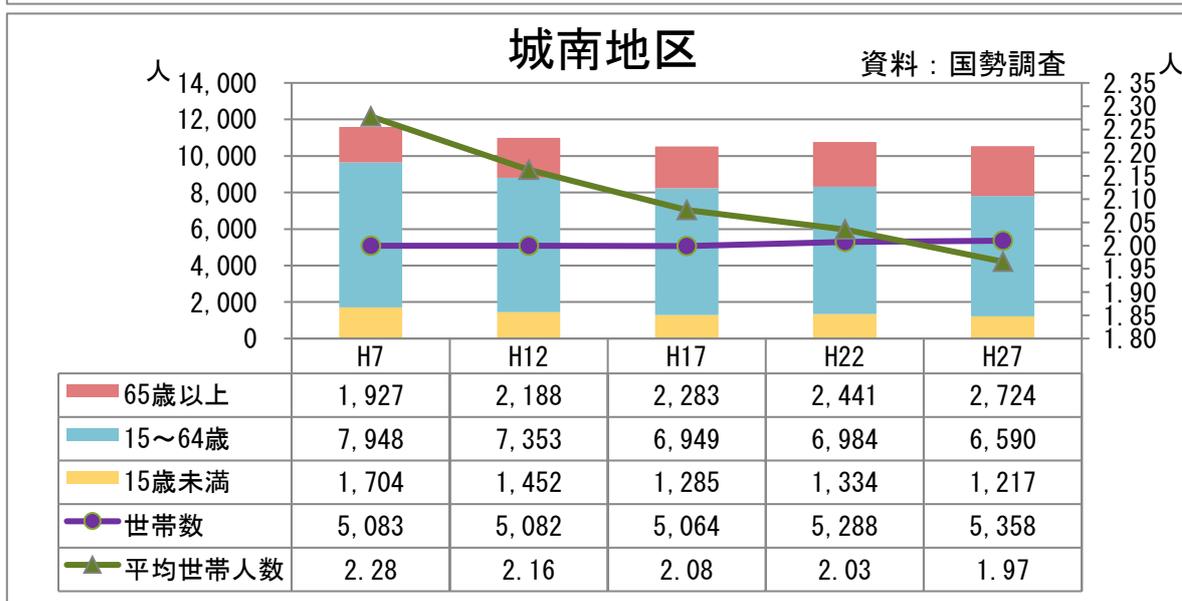
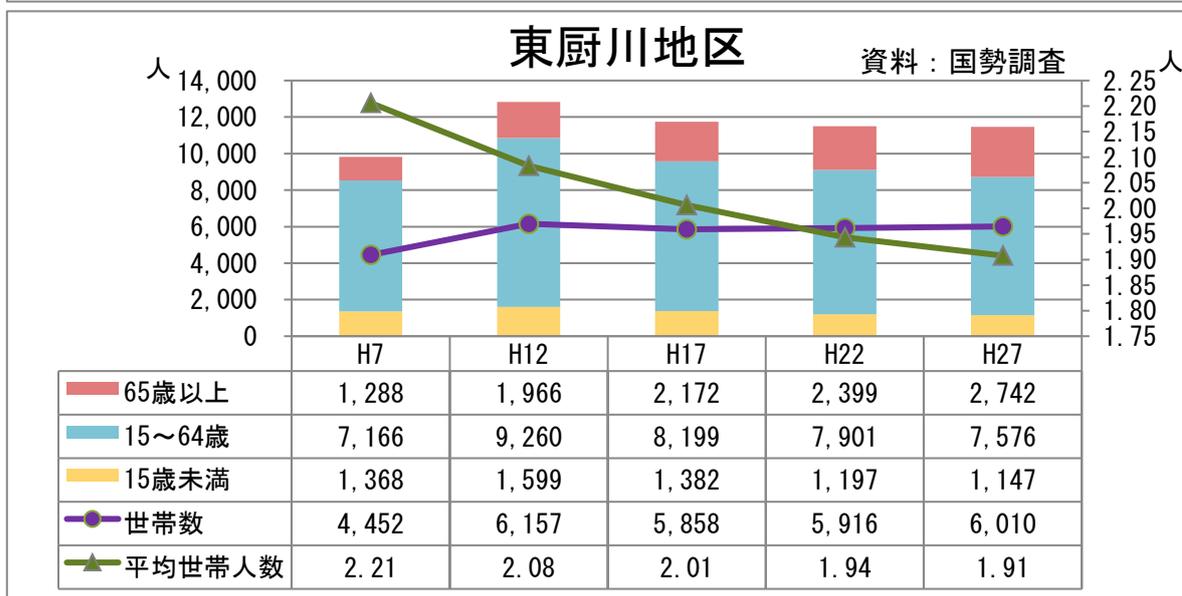
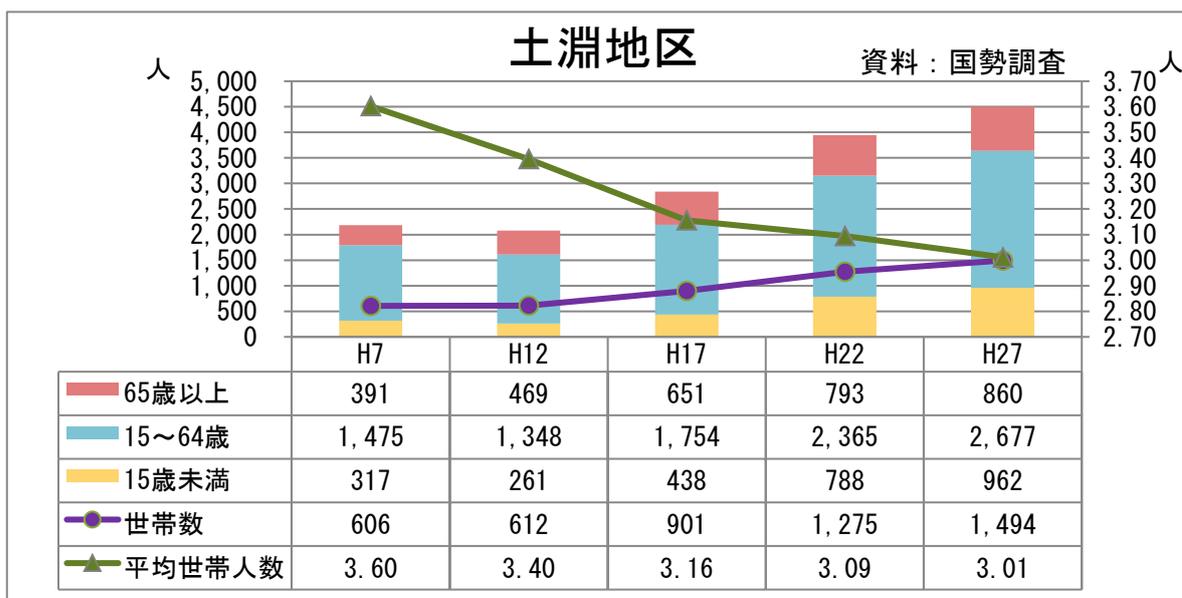
※「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）による。

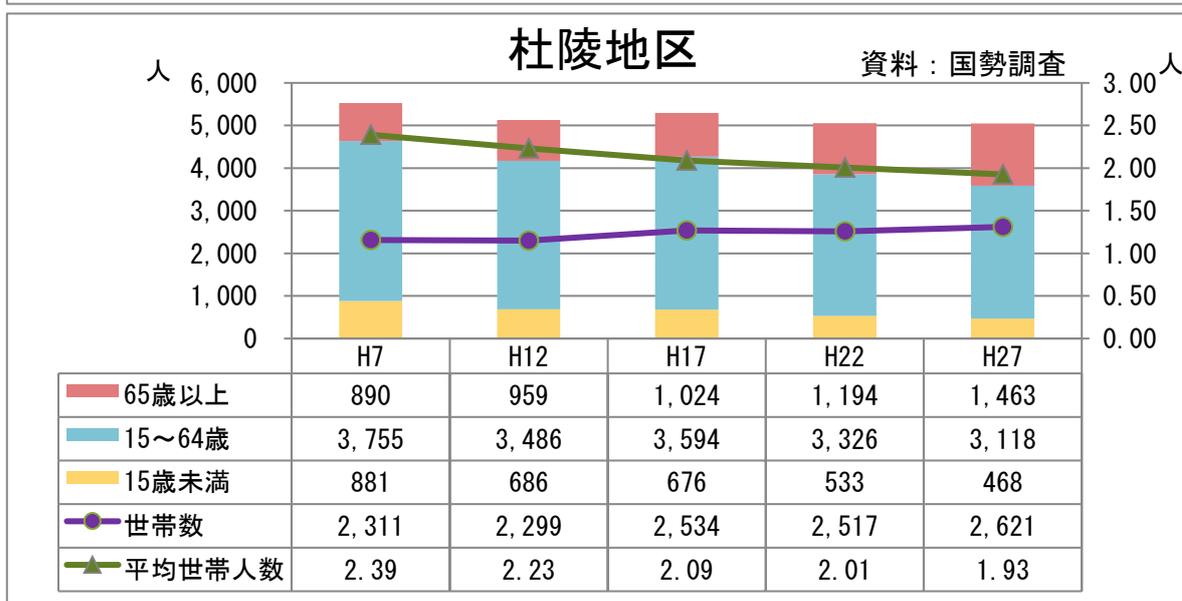
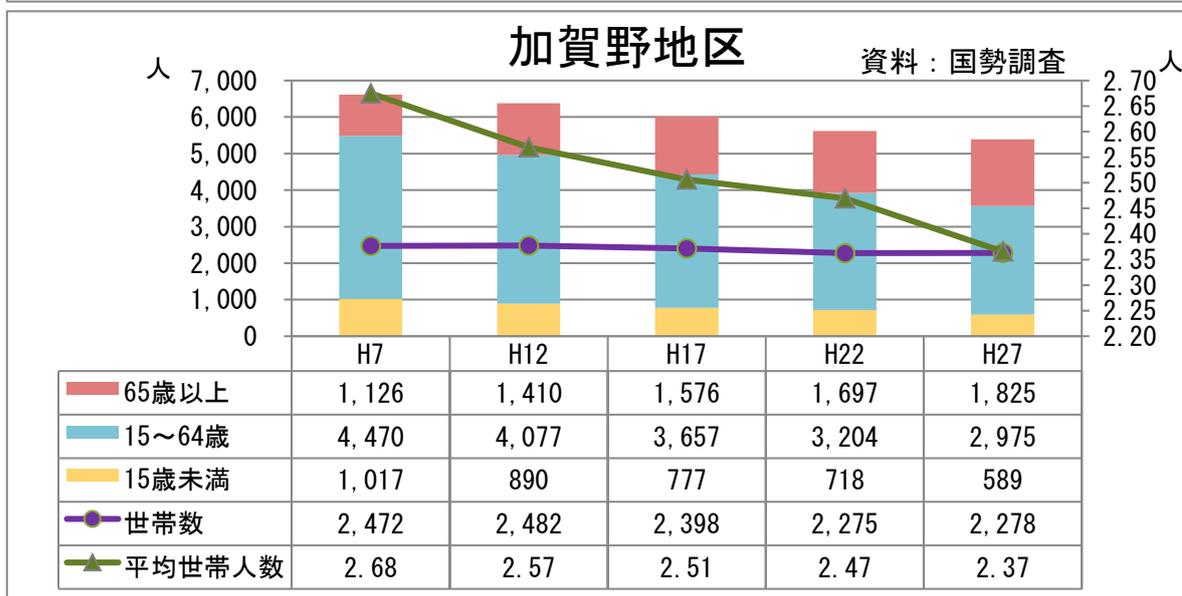
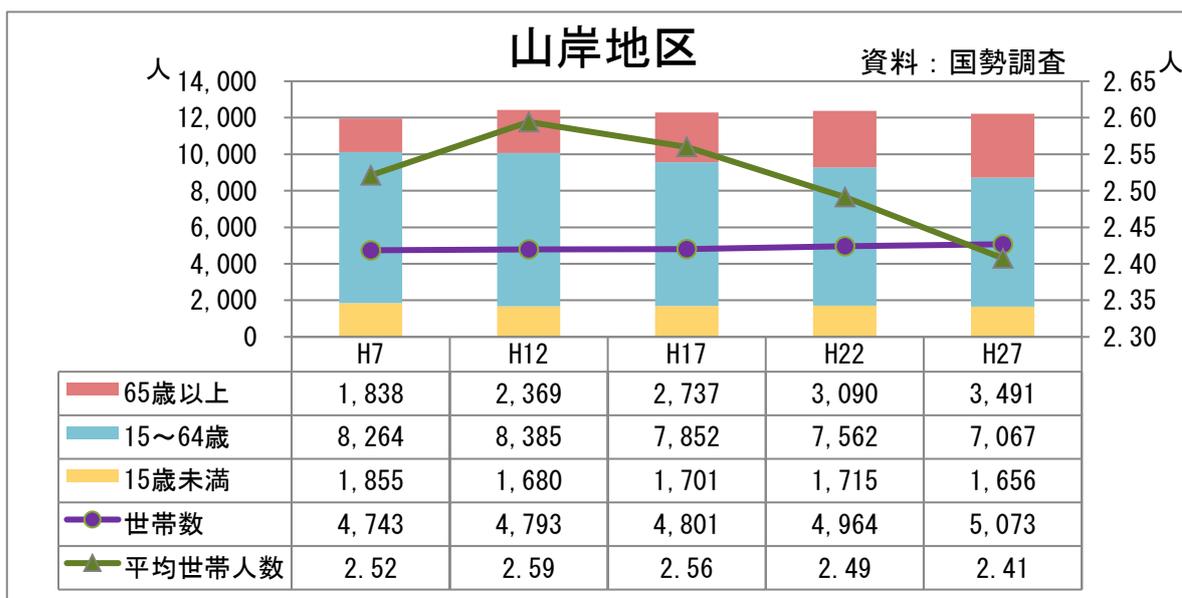
(3) 盛岡市コミュニティ地区別の状況

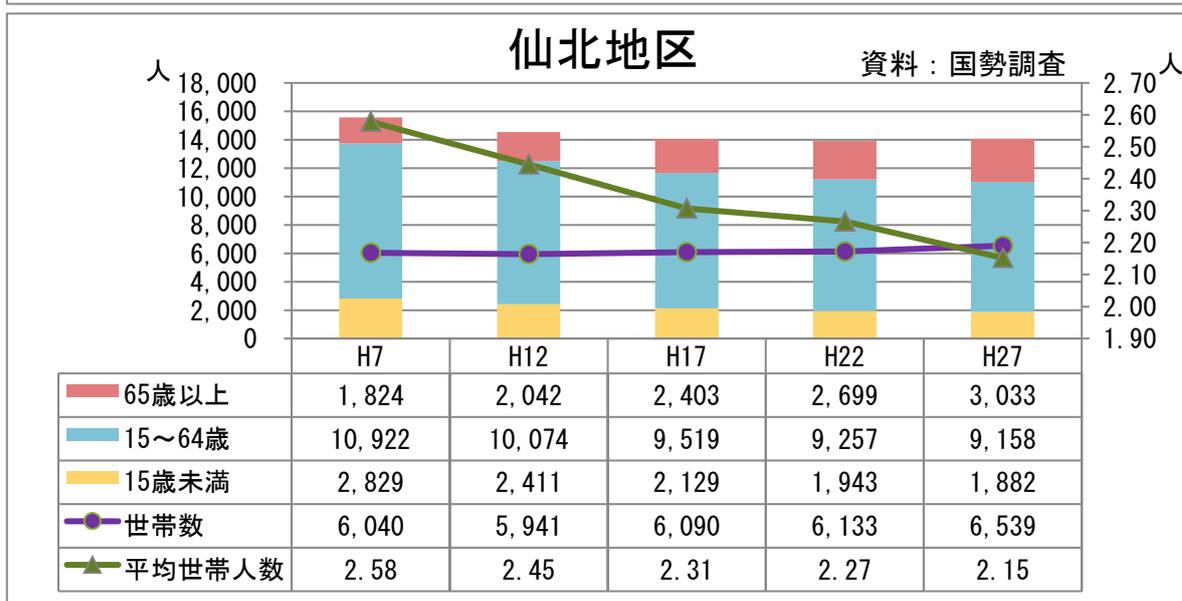
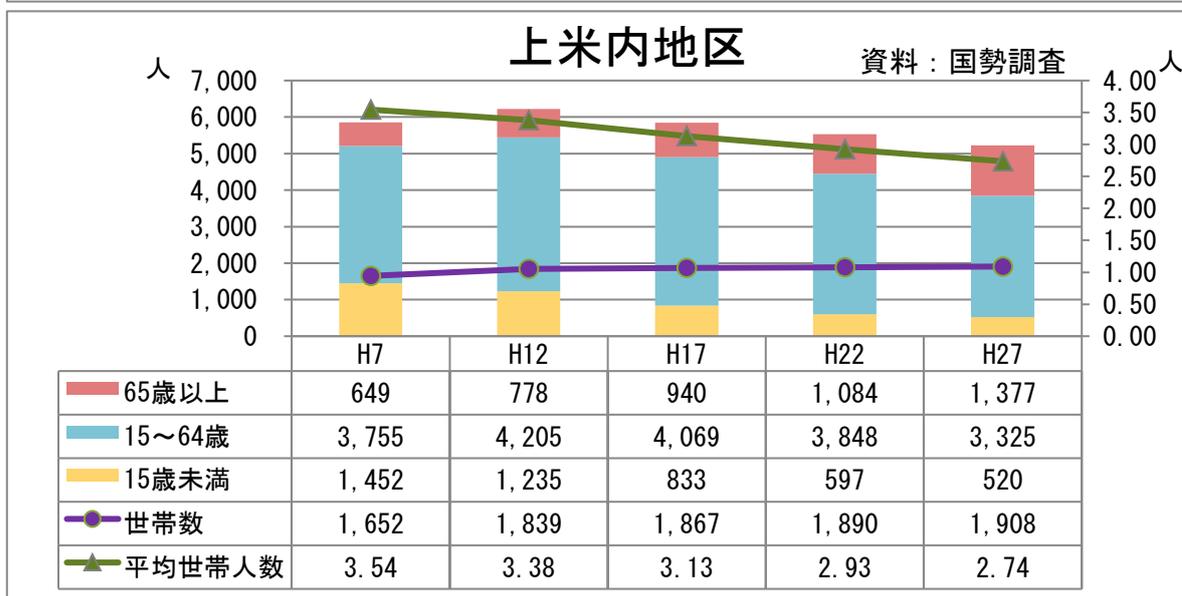
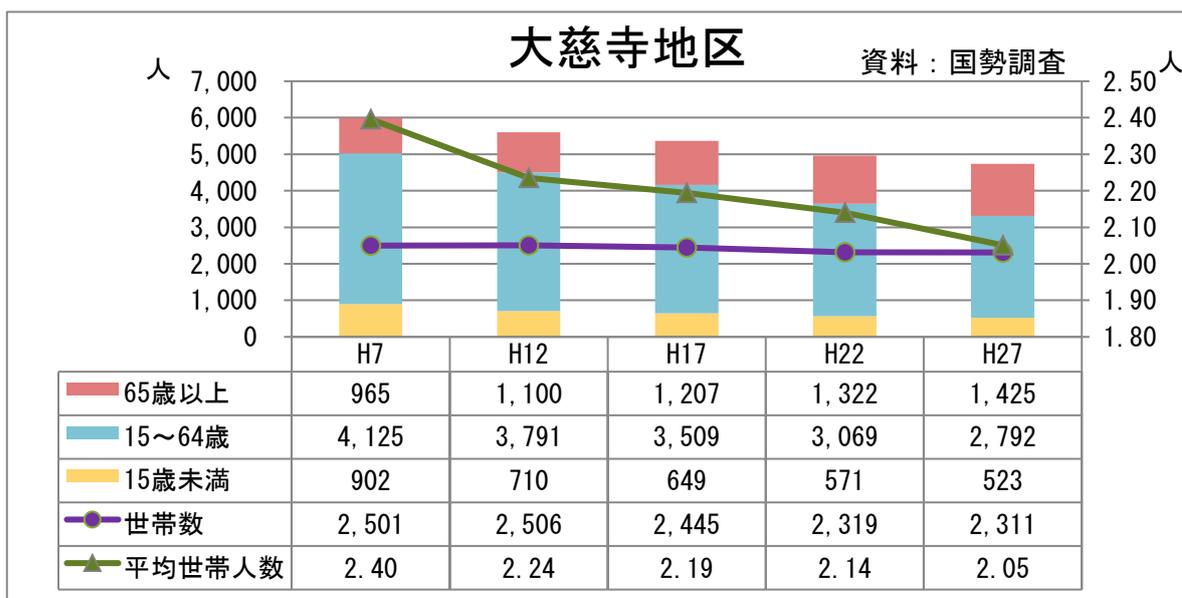


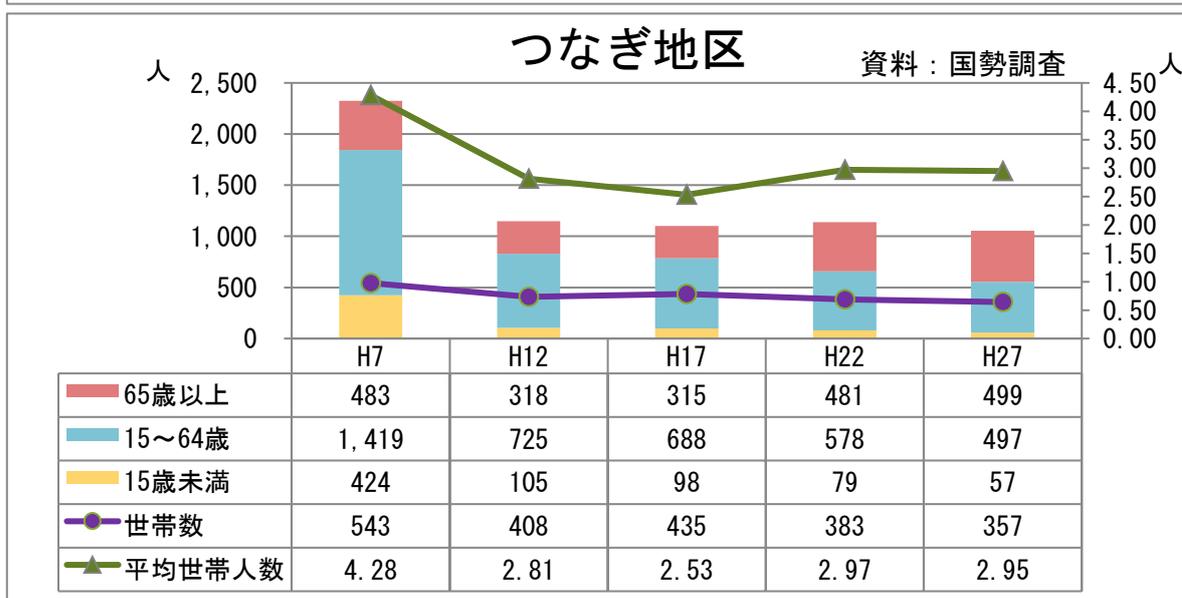
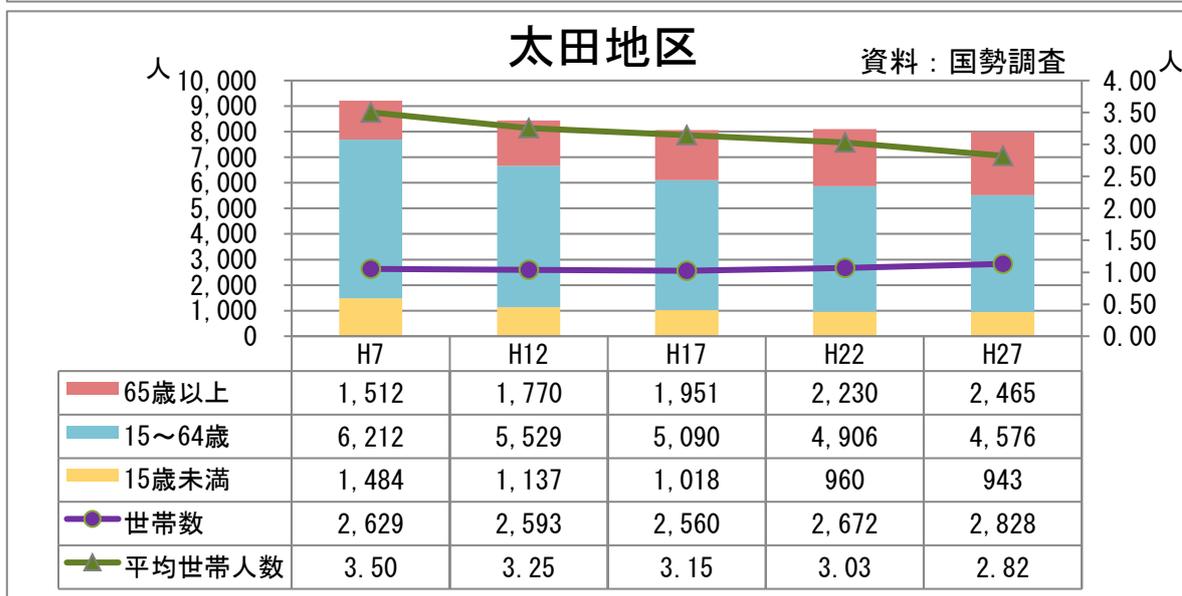
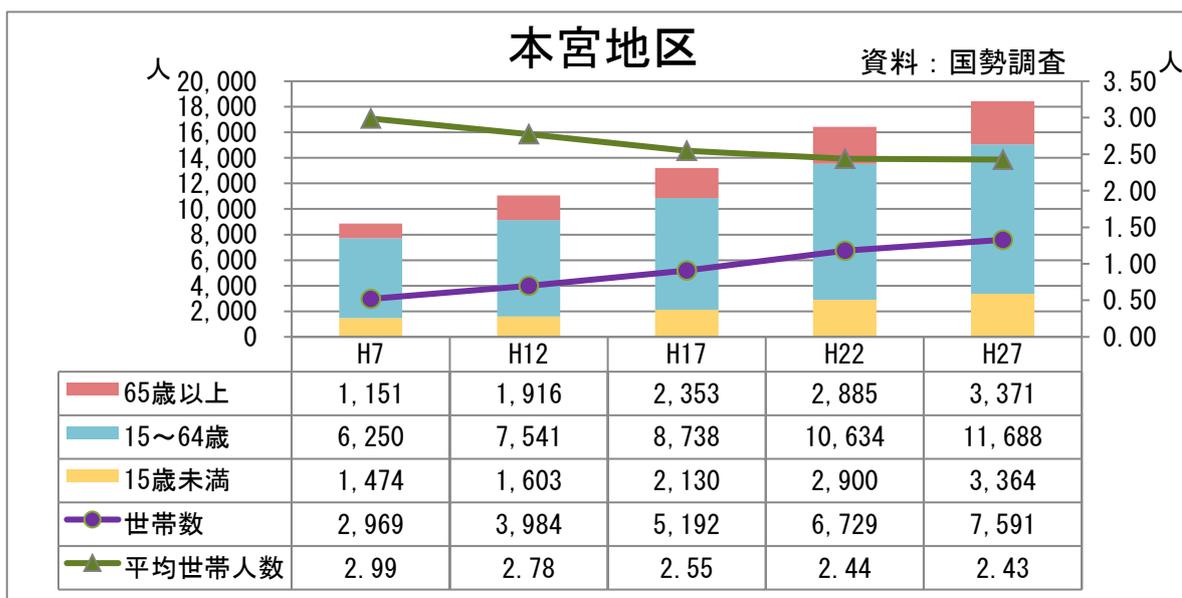


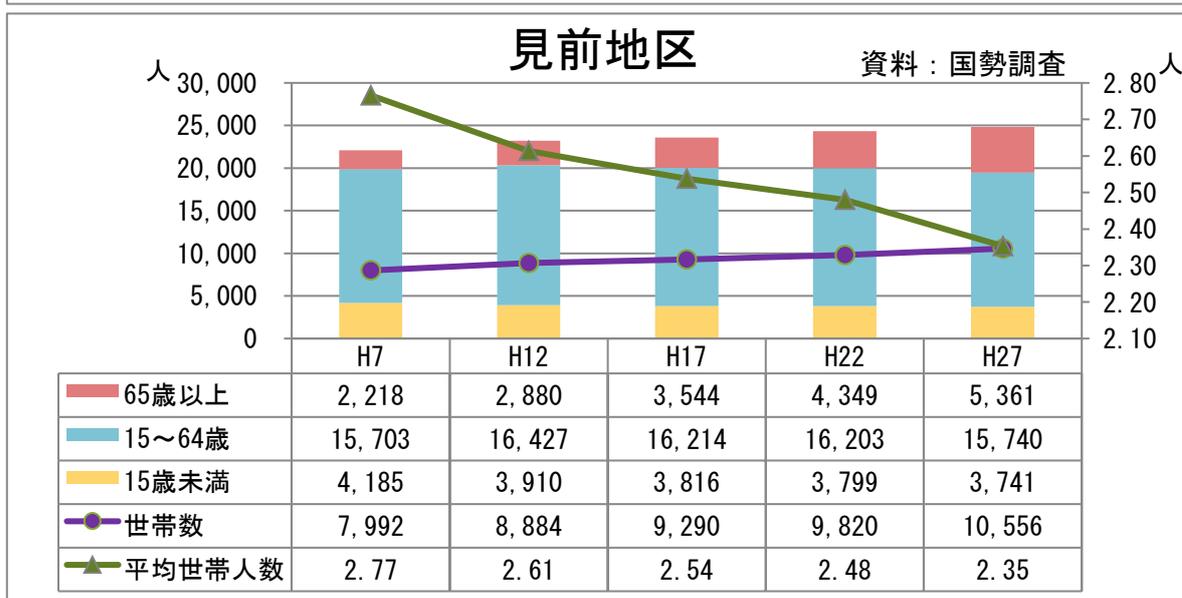
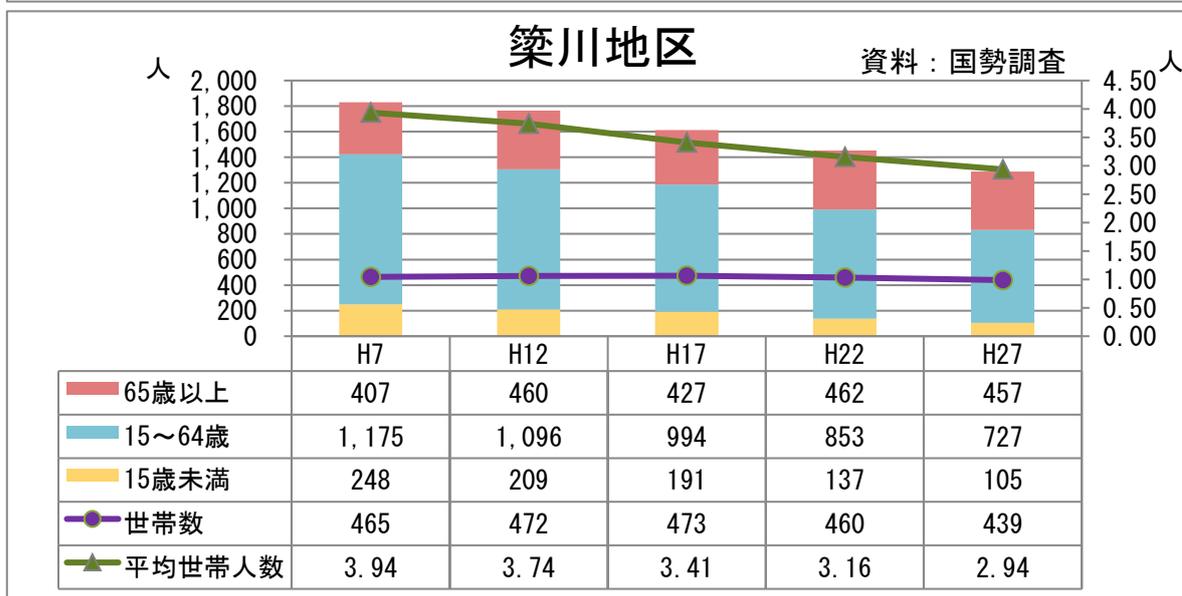
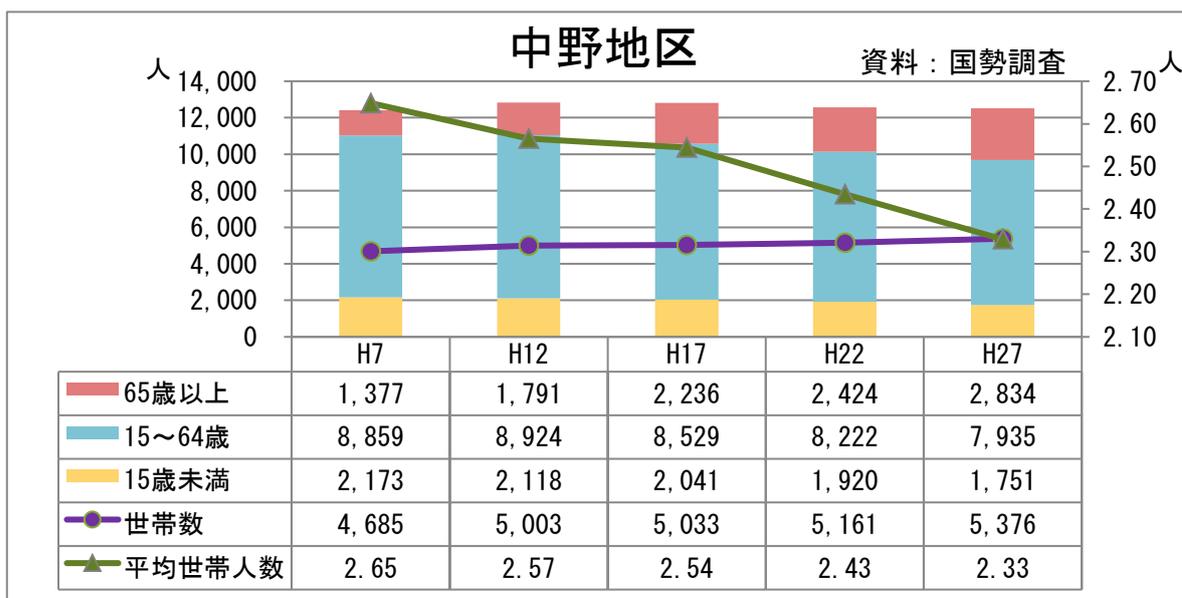


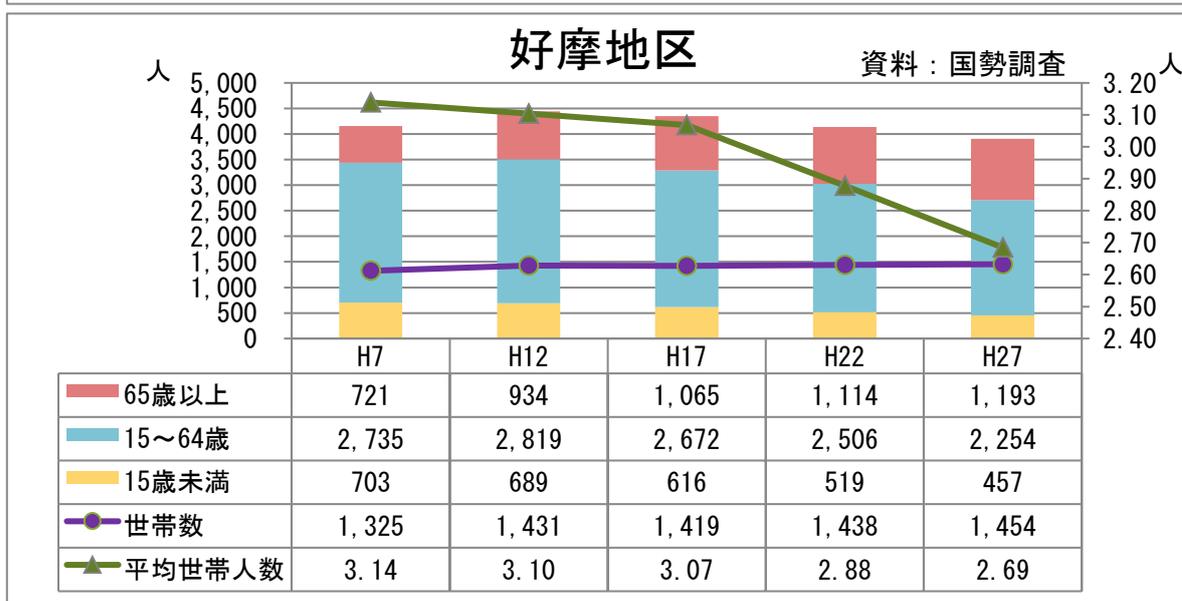
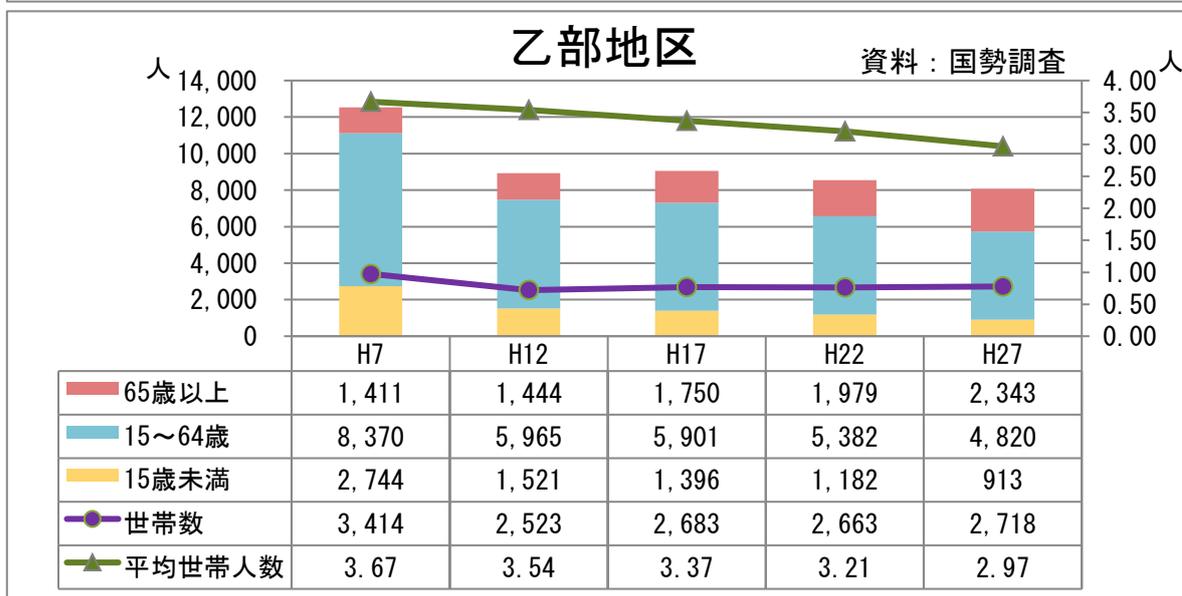
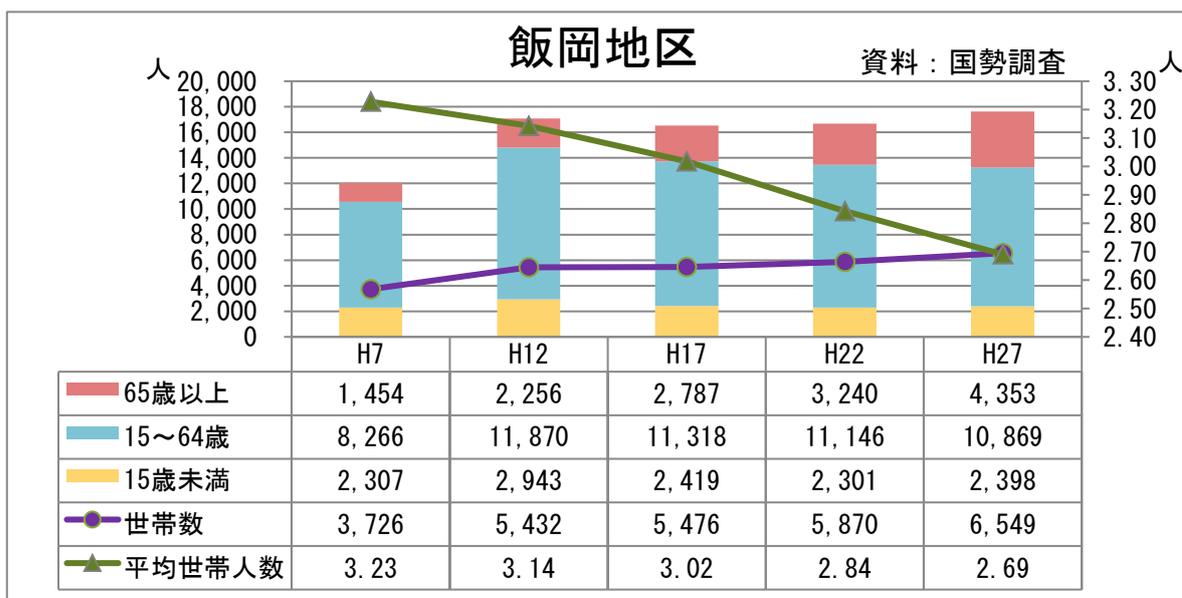


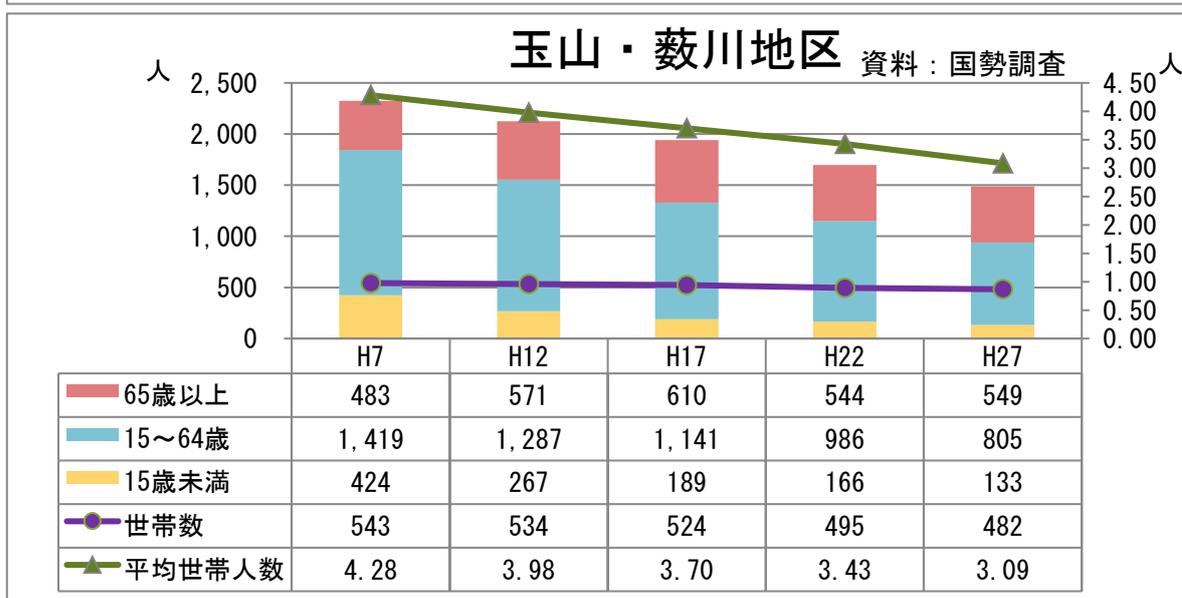
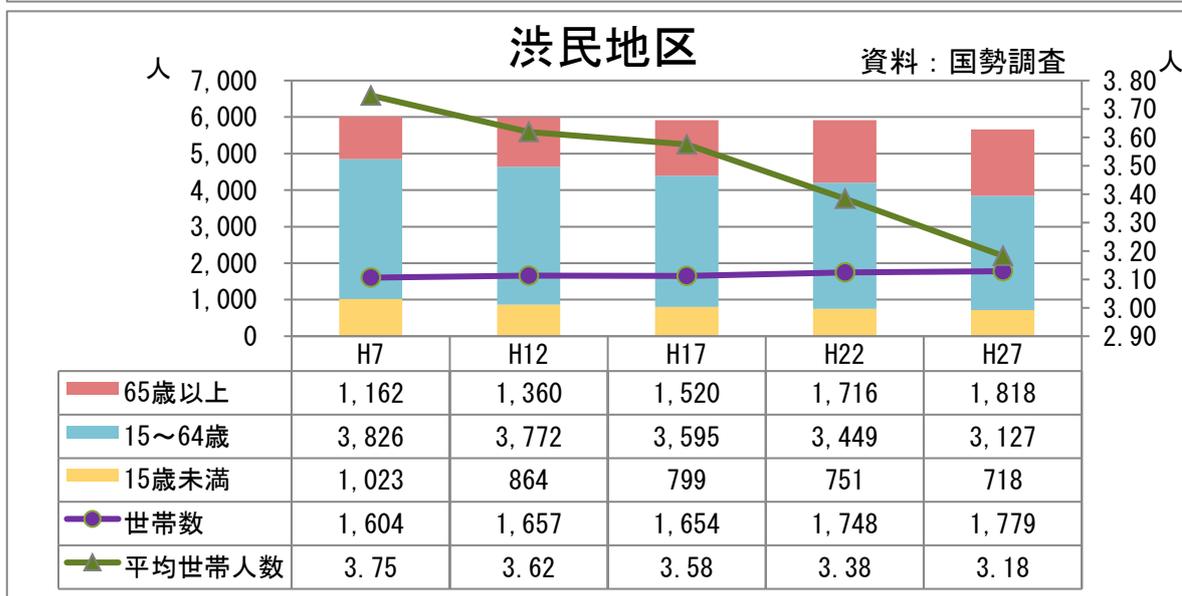
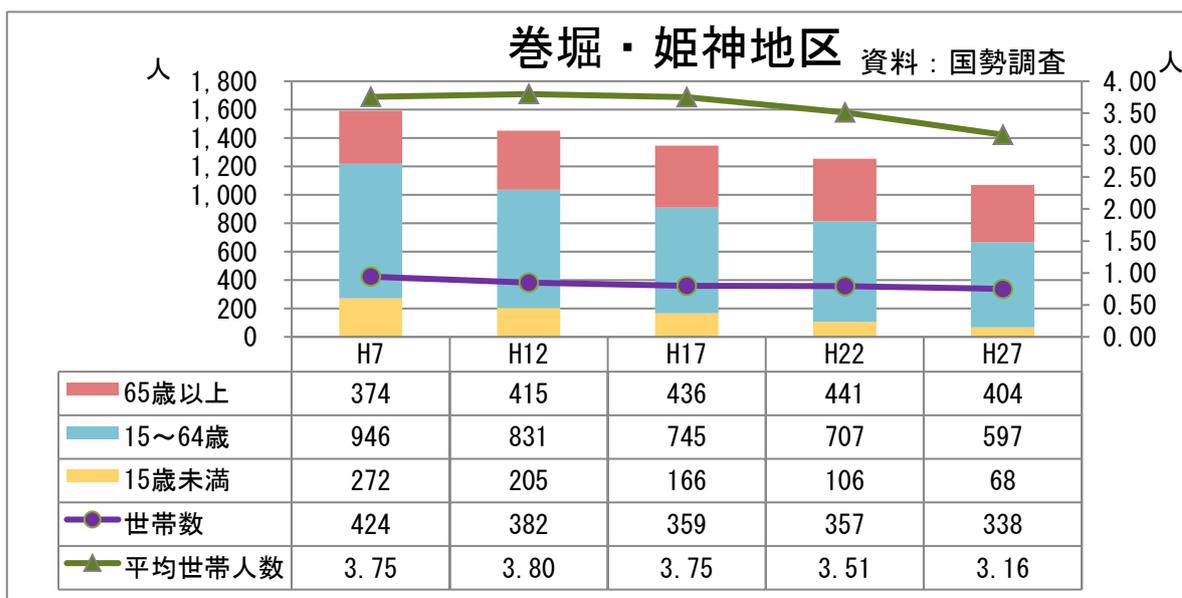








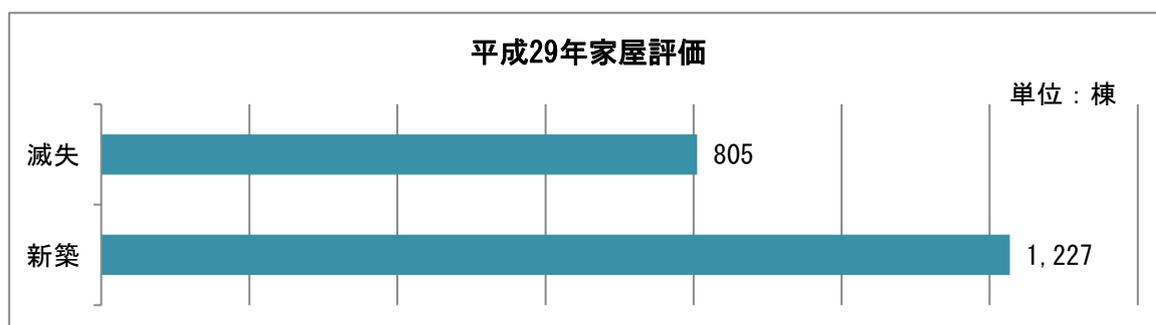




## 2 住宅数の状況

### (1) 固定資産税の課税対象（家屋に関する概要調書）

平成30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29年に家屋評価した住宅、共同住宅及び併用住宅の新築は1,227棟、滅失は805棟で、差し引くと、市内の住宅は422棟増加していることとなります。



### (2) 住宅・土地統計調査における住宅総数（住宅・土地統計調査）

平成30年6月1日現在の盛岡市推計人口における世帯数が132,127世帯であるのに対し、平成30年住宅・土地統計調査における市内の住宅総数は149,650戸となっており、この時点で世帯数の1.13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)

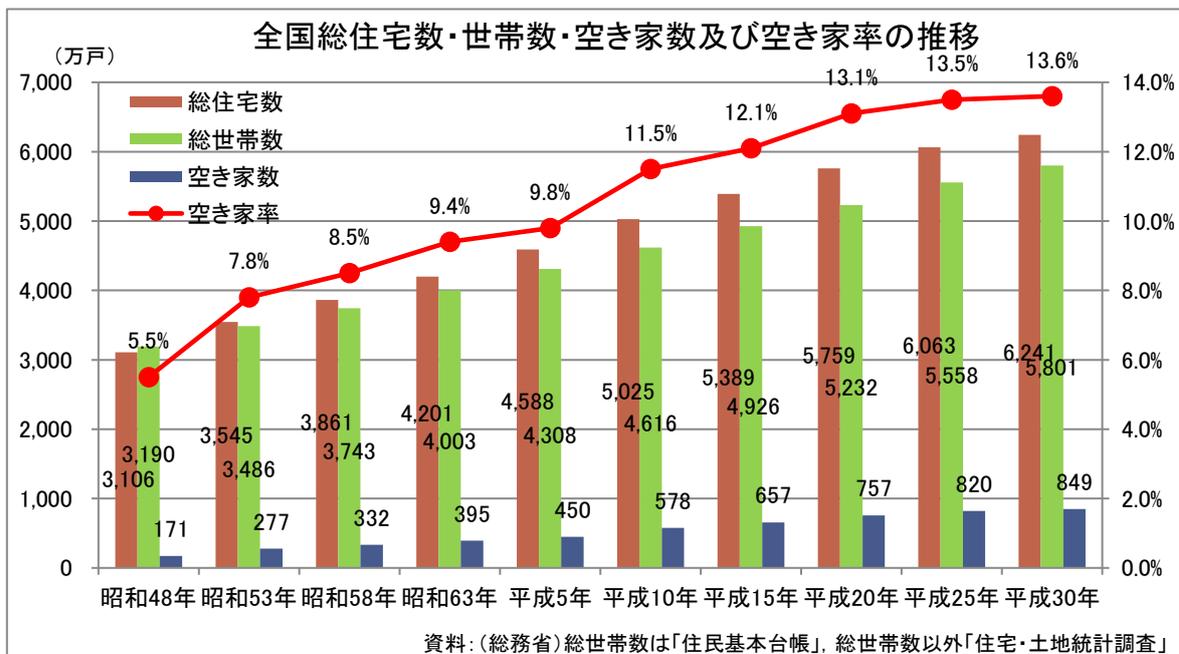
	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

### 3 空き家の状況

#### (1) 全国の状況（住宅・土地統計調査）

国が5年毎に実施する住宅・土地統計調査における平成30年の全国の空き家率は13.6%で、空き家数とともに過去最高となりました。

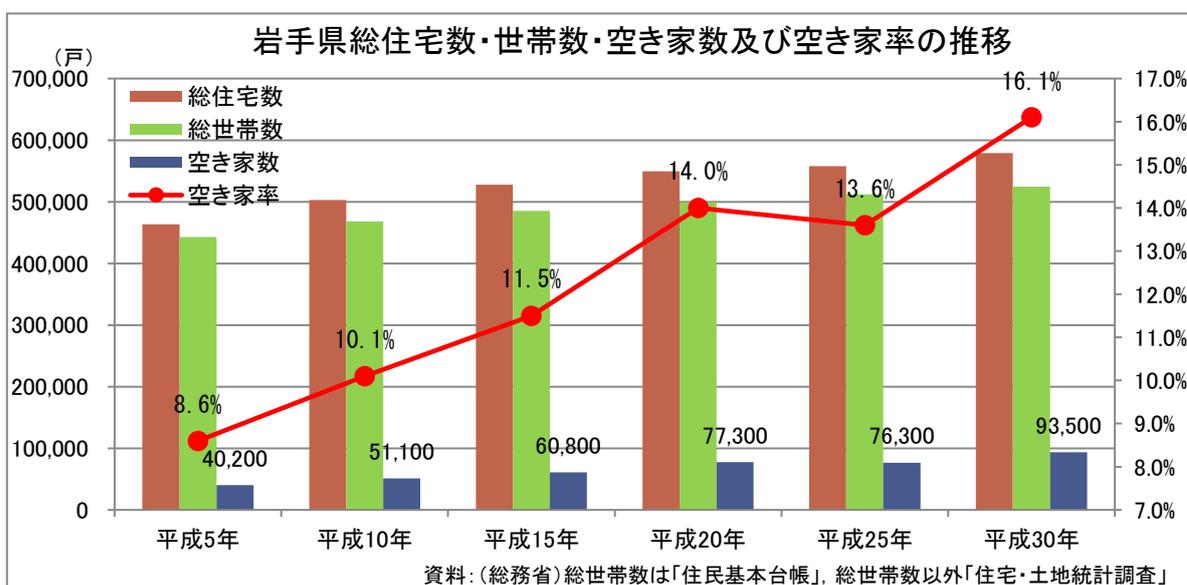
なお、空き家のうち1,897,300戸（全体の22.3%）が「腐朽・破損あり」とされており、25年に比べ233,200戸減少しています。



#### (2) 岩手県の状況（住宅・土地統計調査）

住宅・土地統計調査における平成30年の岩手県の空き家率は16.1%で、空き家数とともに過去最高となりました。

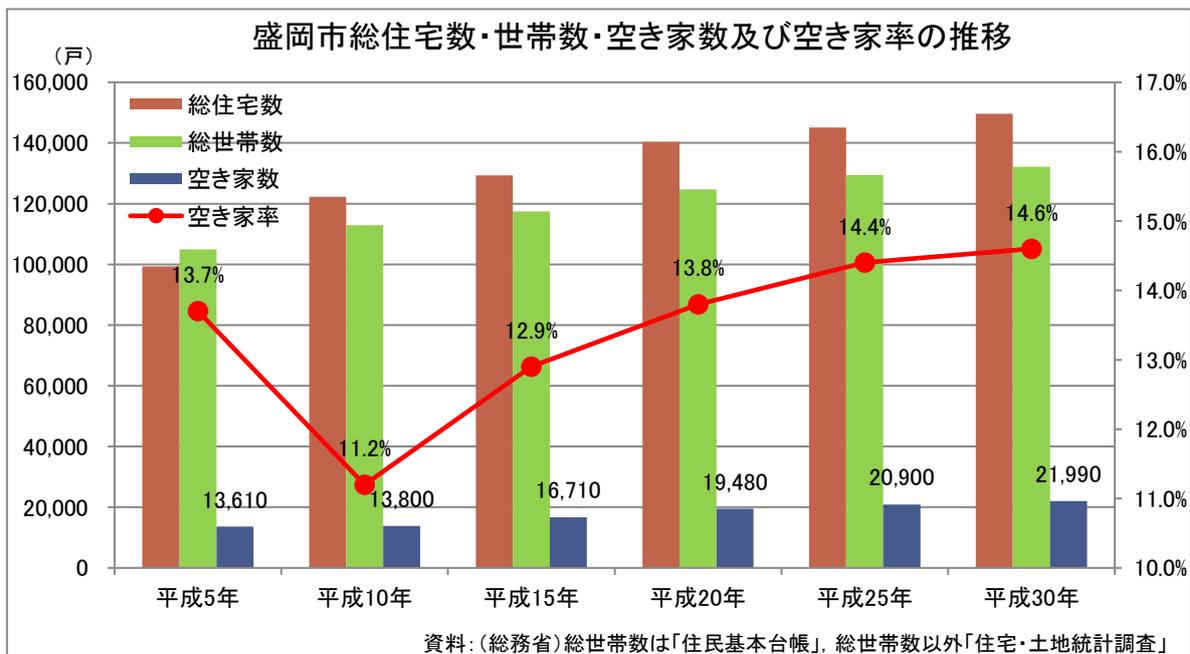
なお、空き家のうち22,700戸（全体の24.2%）が「腐朽・破損あり」とされており、25年に比べ1,000戸増加しています。



(3) 盛岡市の状況（住宅・土地統計調査）

住宅・土地統計調査における平成30年の盛岡市の空き家率は14.6%で、空き家数とともに過去最高となりました。

なお、空き家のうち5,880戸（全体の26.7%）が「腐朽・破損あり」とされており、25年に比べ260戸減少しています。空き家の管理に関する意識が高まった結果とみることができます。



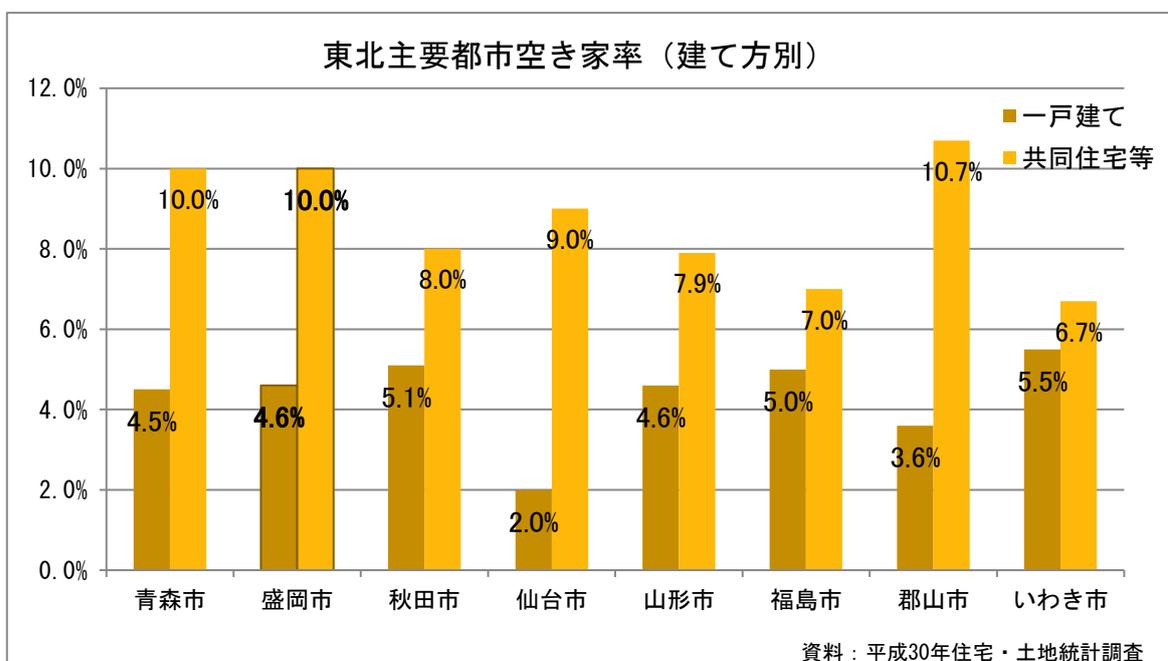
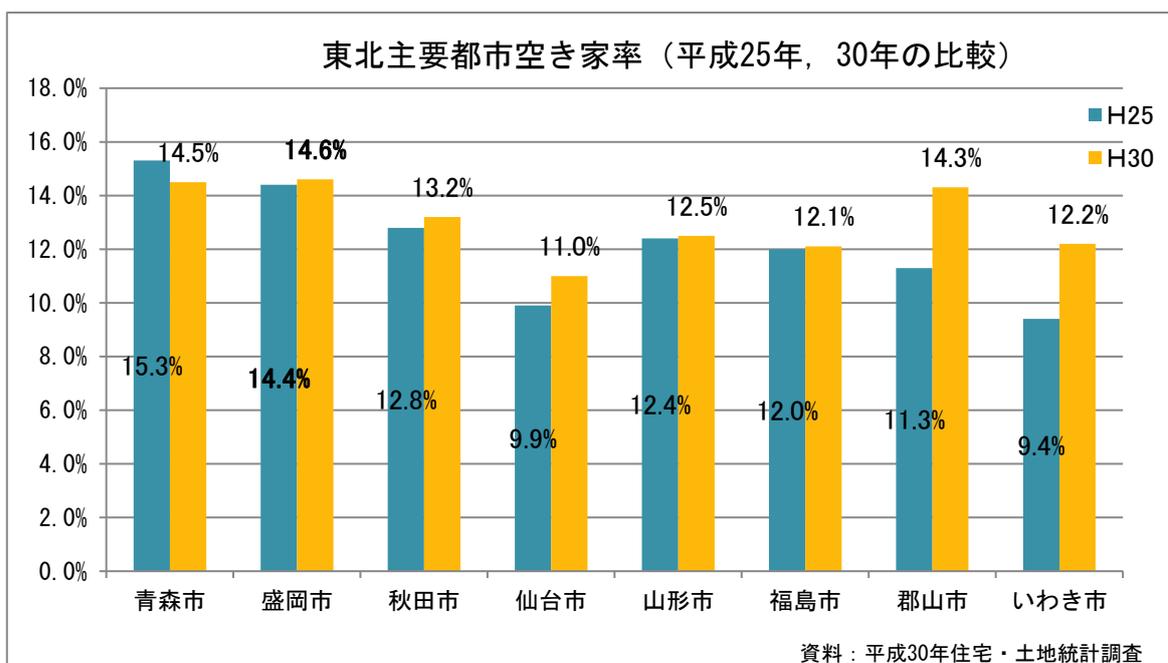
注1：住宅・土地統計調査での盛岡市の空き家率は、市内412調査区、約7,000世帯を抽出して調査したものである。

注2：住宅・土地統計調査での盛岡市の空き家の総数21,990戸中、「一戸建て」は6,920戸で、「長屋建て・共同住宅等」は15,070戸である。

## 第2章 本市の現状と課題

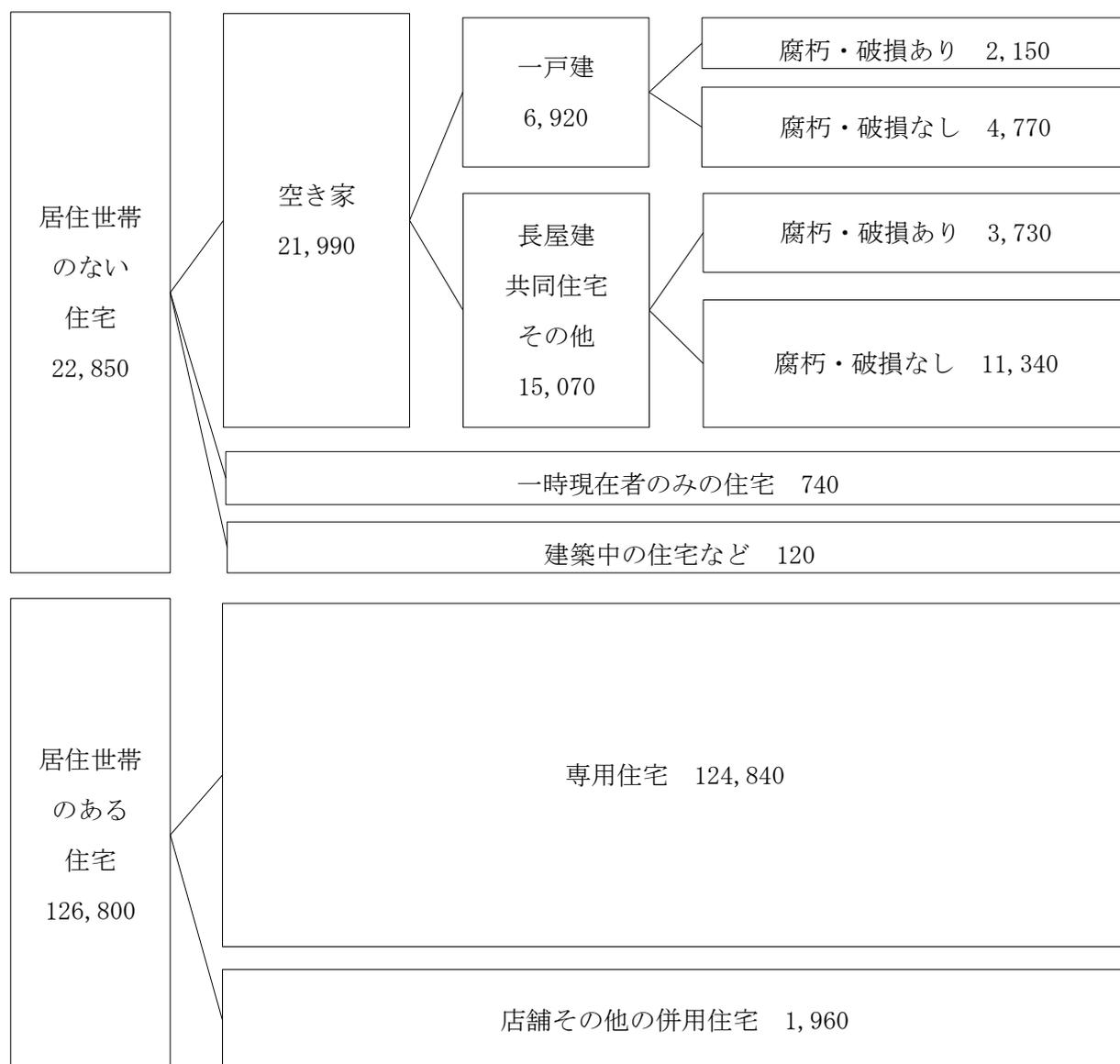
盛岡市の空き家率は、全国平均をやや上回っており、東北主要都市の中でも高い水準にあります。他都市の空き家率が上昇し続ける中、平成25年度からの上昇幅を小さく押さえることができました。特に、一戸建ての空き家率は、他都市に比べて、さほど高くない状況にあります。

空き家等対策を進めた結果、一定の効果が出ているものと考えられますが、今後も対策を継続して進める必要があるといえます。



◆平成30年住宅・土地統計調査の結果（盛岡市）◆

単位：戸



※住宅・土地統計調査における「空き家」

ふだん人が居住していない住宅（一戸建の住宅や、アパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの）のうち次の4区分をいいます。

- ①二次的住宅 別荘，残業で遅くなったときに寝泊りするなど，たまに寝泊りする人がいる住宅
- ②賃貸用の住宅 賃貸のために空き家になっている住宅
- ③売却用の住宅 売却のために空き家になっている住宅
- ④その他の住宅 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など

## 4 適正管理に関する現状

### (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した。

ア 対象地区 盛岡市全域

イ 調査期間 平成27年7月から平成28年3月まで

ウ 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	

### エ 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。

### オ 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ています。

\*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ています。

### ※空き家等実態調査における「空き家等」

おおむね1年間を通して使用されていない建物や土地をいいます。

#### 【住宅・土地統計調査と空き家等実態調査】

この2つの調査は、次のように目的が異なります。そのため、対象とする空き家（空き地）の範囲も、異なっているのです。

#### ◇住宅・土地統計調査

我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、国が5年ごとに実施する調査です。

市内の約7,000世帯（平成30年の場合）を抽出して調査しています。

#### ◇空き家等実態調査

周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家・空き地の実態を把握し、盛岡市空き家等対策計画の策定の基礎資料とするため、市が実施した調査です。

市内の全町内会・自治会の御協力により、実施したものです。

## 第2章 本市の現状と課題

### カ 町内会・自治会による調査結果

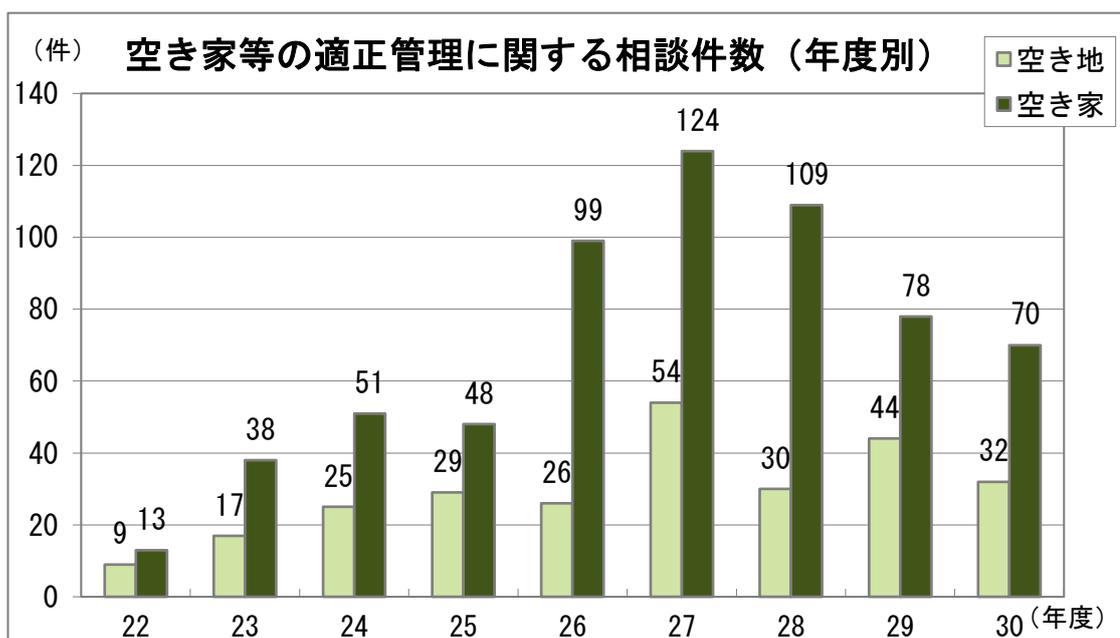
コミュニティ 地区名	実態調査（「問題あり」は内数）			
	空き家	空き地	問題のある空き家	問題のある空き地
仁王	97	8	51	6
桜城	91	3	25	3
上田	282	26	50	10
緑が丘	258	21	51	7
松園	205	28	25	10
青山	231	55	83	29
みたけ	46	12	15	0
北厨川	68	8	16	1
西厨川	162	24	61	11
土淵	32	7	10	5
東厨川	177	19	16	2
城南	137	12	39	5
山岸	188	25	71	5
加賀野	112	22	19	5
杜陵	20	1	12	1
大慈寺	52	16	15	7
上米内	44	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

※データ上の制約から、各地区に含まれる町丁・字はコミュニティ推進地区と完全には一致しない。

(2) 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（コミュニティ地区別）

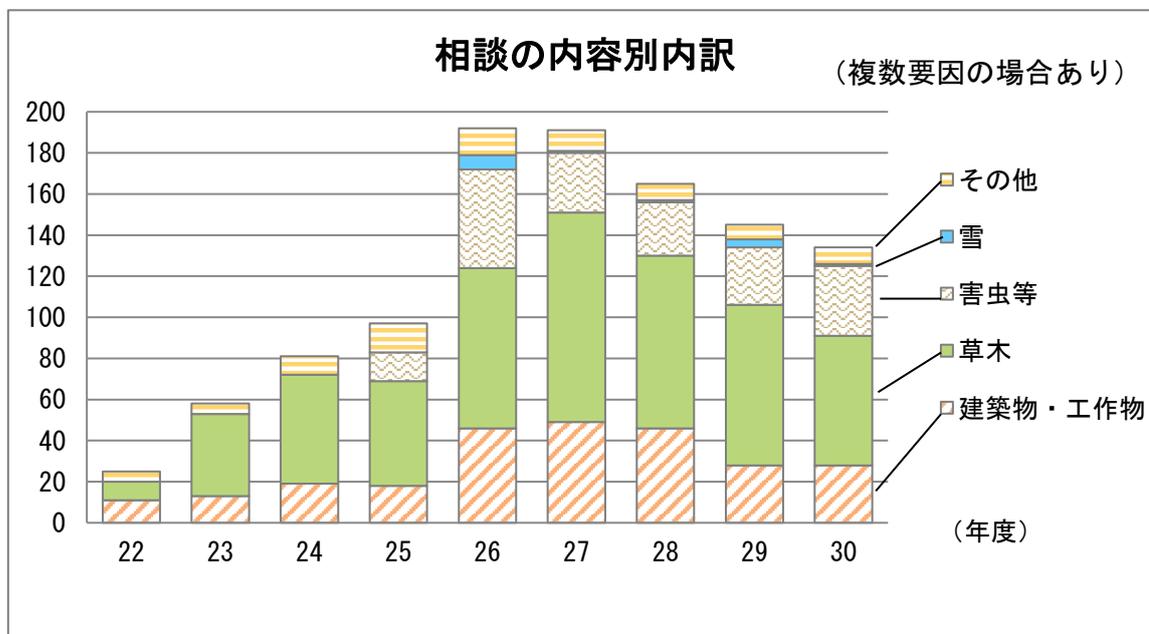
地区名	空き家	空き地	地区名	空き家	空き地	地区名	空き家	空き地	地区名	空き家	空き地
仁王	44	16	西厨川	25	4	上米内	13	7	飯岡	25	18
桜城	16	3	土淵	5	4	仙北	26	8	乙部	9	6
上田	37	11	東厨川	18	8	本宮	10	16	好摩	7	2
緑が丘	49	15	城南	48	6	太田	12	4	巻堀・姫神	0	0
松園	27	8	山岸	30	21	つなぎ	0	0	洪民	7	9
青山	49	6	加賀野	23	15	中野	19	12	玉山・藪川	2	0
みたけ	7	4	杜陵	7	0	築川	3	1			
北厨川	10	3	大慈寺	9	0	見前	29	14	合計	566	221

※平成26年4月から令和元年12月末までに受け付けた相談をコミュニティ地区別に集計したものである。

## 第2章 本市の現状と課題

また、相談内容についてみると、草木に関するもの、害虫等（スズメバチなど）に関するもの、建築物・工作物の破損等に関するものが多くなっています。

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。



## 5 有効活用に関する現状

### (1) 空き家等実態調査

#### ア 空き家等の有効活用に係る現地調査（平成 28, 29 年度実施）

当該調査は、平成 27 年度に町内会・自治会との協働により実施した空き家等実態調査により把握された空き家 3,127 件に、調査の過程において独自に発見した空き家を加え、計 3,348 件を対象として実施しました。

[年度別調査件数]

	平成 28 年度	平成 29 年度	合計
調査件数	919 件	2,429 件	3,348 件

[調査判定結果]

	活用可能	活用困難	バンク対象外	合計
判定件数	385 件	1,391 件	1,572 件	3,348 件

※「活用可能」：すぐに利活用が可能と判断した物件

「活用困難」：老朽化が進んでいたり、外壁後退が確保されていない等、そのままでは利活用が難しい物件

「空き家等バンク対象外」：既に居住者がいる、共同住宅や店舗である物件、市街化区域外である等空き家等バンク対象外となる物件

#### イ 空き家等の有効活用に係るアンケート（平成 28, 29, 30 年度実施）

現地調査を実施した結果、活用可能と判断した物件について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 10 条に基づき、庁内の課税情報等から所有者の情報を把握し、空き家の有効活用に関するアンケートを実施しました。

## 第2章 本市の現状と課題

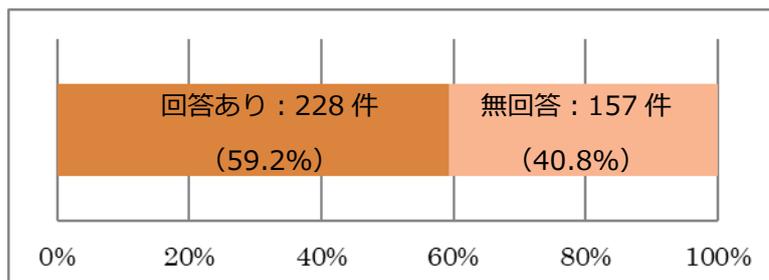
### 空き家等調査判定結果及びアンケート実施状況

地区名	調査数(件)	活用可能 (アンケート送付)	回答数	バンク登録 意向あり※		活用困難	バンク 対象外
				登録数	登録数		
仁王地区	108	7	4	0	0	53	48
桜城地区	80	5	3	0	0	29	46
上田地区	305	45	28	0	0	137	123
緑が丘地区	282	59	37	10	3	145	78
松園地区	208	26	12	2	0	115	67
青山地区	250	39	19	4	0	125	86
みたけ地区	52	2	2	0	0	22	28
北厨川地区	71	7	6	1	0	29	35
西厨川地区	176	29	22	3	0	87	60
土淵地区	31	0	—	—	—	0	31
東厨川地区	191	32	19	4	0	71	88
城南地区	150	16	10	2	0	74	60
山岸地区	192	16	8	1	0	98	78
加賀野地区	160	26	14	1	0	88	46
杜陵地区	27	1	1	0	0	14	12
大慈寺地区	53	8	7	0	0	25	20
上米内地区	51	0	—	—	—	1	50
仙北地区	103	10	8	0	0	56	37
本宮地区	65	11	6	0	0	16	38
太田地区	53	0	—	—	—	9	44
つなぎ地区	23	1	0	0	0	10	12
中野地区	149	4	4	1	0	72	73
築川地区	45	1	1	0	0	4	40
見前地区	120	21	10	0	0	42	57
飯岡地区	101	8	4	1	0	21	72
乙部地区	51	1	0	0	0	15	35
好摩地区	37	7	1	1	0	16	14
巻堀・姫神地区	37	0	—	—	—	0	37
洪民地区	62	3	2	0	0	17	42
玉山・藪川地区	115	0	—	—	—	0	115
合計	3,348	385	228	31	3	1,391	1,572

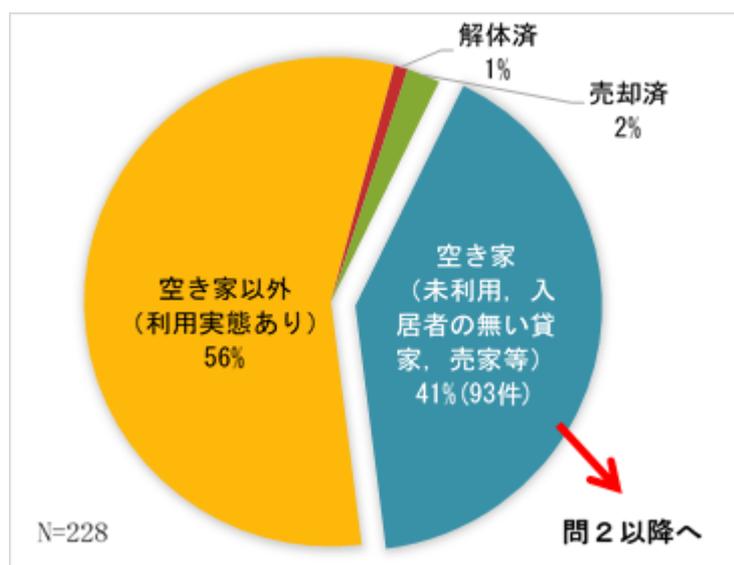
※1 バンク登録に関心を持ち、制度関連資料を送付した件数。

【アンケート集計結果】

アンケートは、現地調査で「活用可能」と判断された385件の物件所有者等に郵送し、回答は228件ありました。



問1 建物の状態について

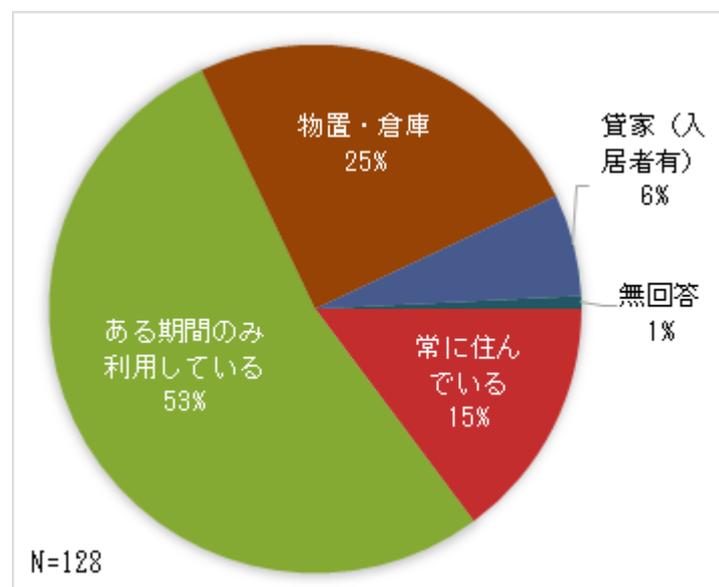


問1については、「空家」と判断された物件について、実際の状態について以下の7項目のいずれに該当するか問いました。

- 1 常に住んでいる
- 2 ある期間のみ利用している
- 3 物置・倉庫
- 4 貸家（入居者有）
- 5 貸家（入居者無）・売家
- 6 利用していない
- 7 その他

回答項目1から4の利用実態があるものについては「空家以外」※として、既に建物を解体したもの及び他者への売却済の物件と共に問2以降の回答対象から除外し、建物利用の実態が無いと判断されるものを「空家」として問2以降の対象としました。

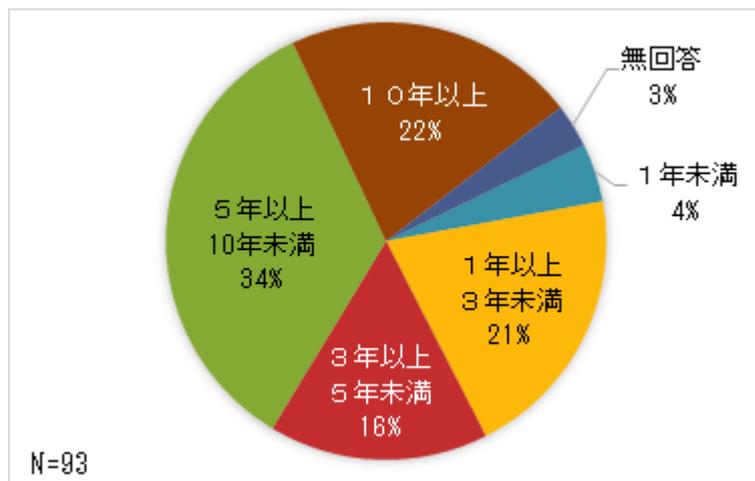
※「空家以外」の回答内訳



「空家」ではないと回答のあったものの半数以上については、利用はしているが、その頻度が低いことから、周囲から「空家」として認識されているものと思われます。

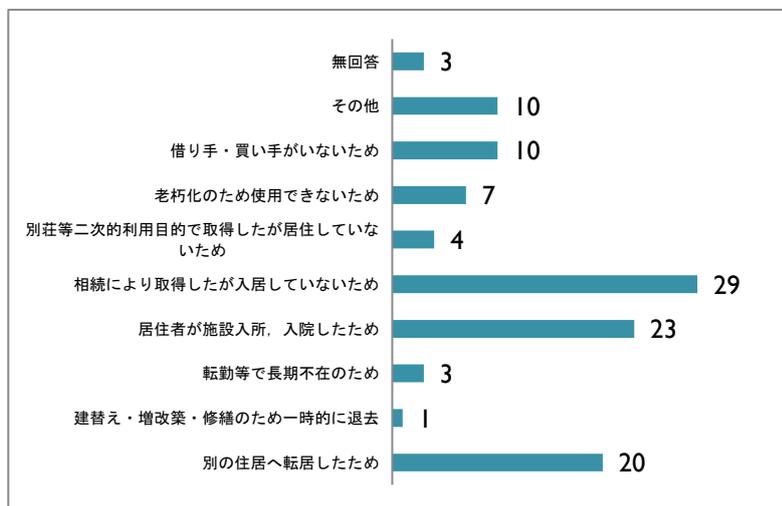
また、その中には、利用の実態があるにも関わらず「空家」と思われていること自体心外である等の意見も多く見受けられました。

問2 空き家になってからの概ねの期間



空き家になってからの経過期間については、図に示すとおり5年以上経過したものが半数を超えていることから、早期に次の利用が図らない場合には長期間にわたり未利用状態となる事が考えられます。

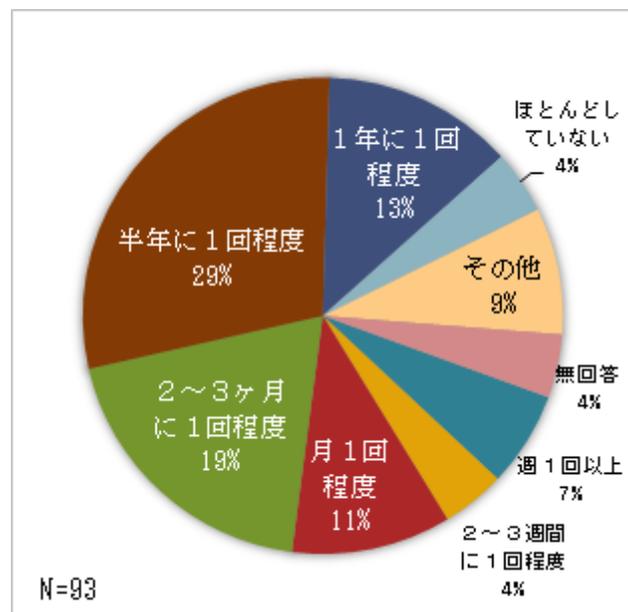
問3 空き家になった理由(複数回答)



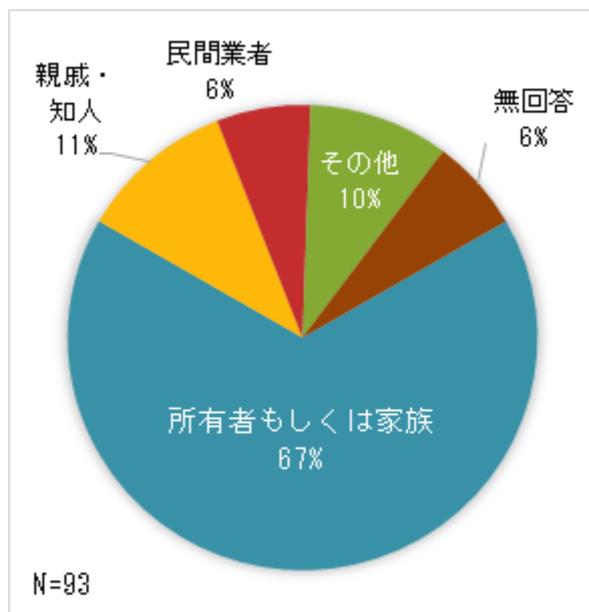
空き家になった理由については、居住者の他界、施設への入所及び長期入院等で不在となるものが多く見受けられます。

また、物件の管理については、その多くが、物件の所有者やその家族、親戚が直接行っており、大きな負担となっています。

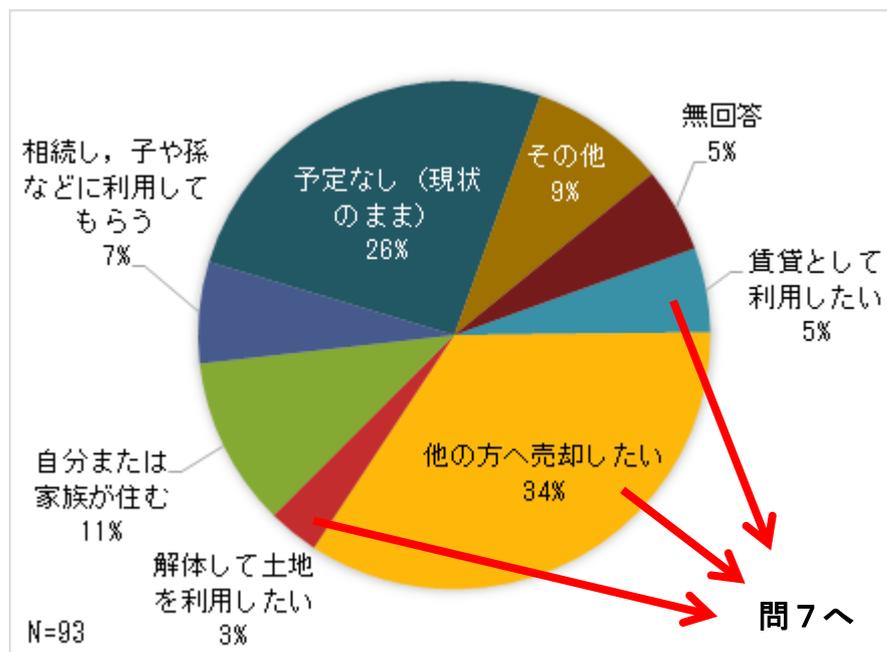
問4 管理の頻度



問5 管理を行っている者

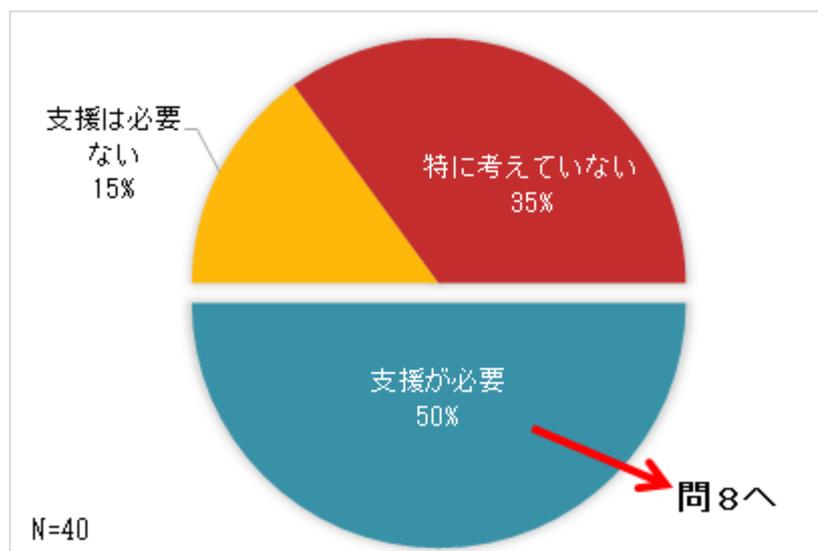


問6 今後の活用について



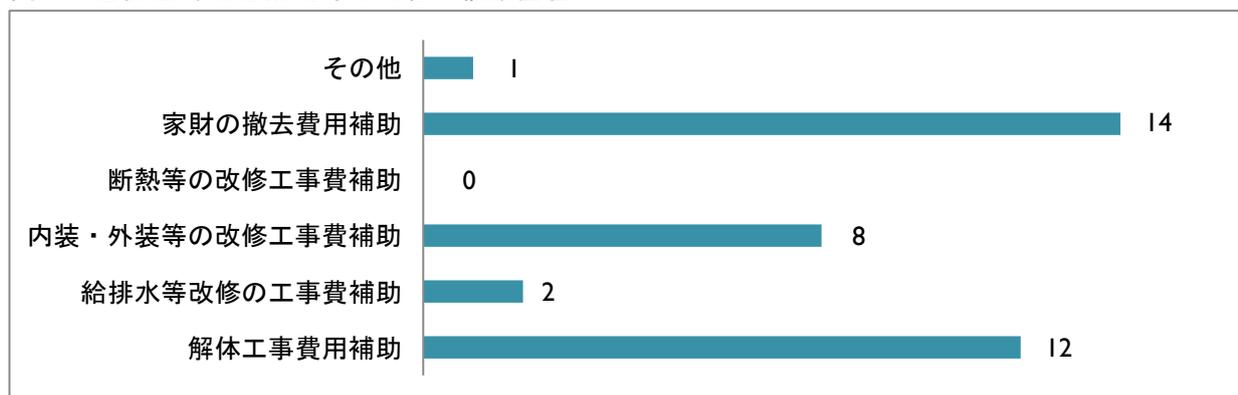
空き家を今後どのように活用したいかについては、第三者への売却は3割強にとどまっており、「予定なし」と回答した中には、「故郷に帰る家なくなるのは寂しい」、「故人の家財の整理ができない」、「活用について家族と意見が合わない」などの意見が見受けられました。

問7 空き家活用する場合の補助等、支援の必要性

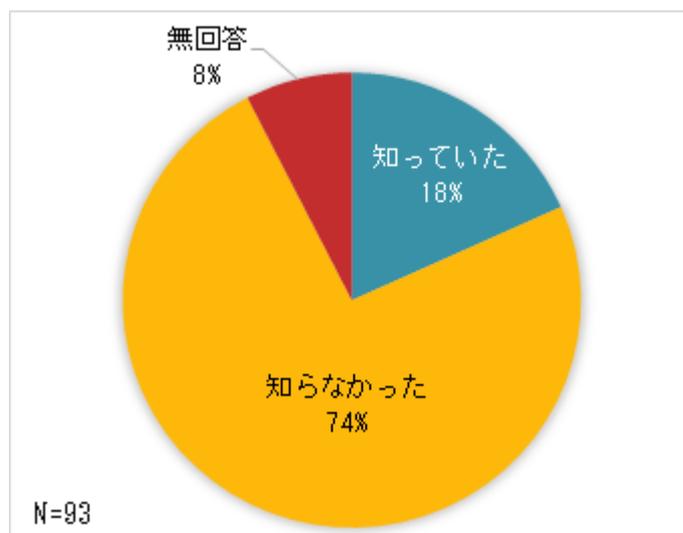


自己利用等を除いて何らかの活用を希望している所有者のうち、半数が支援を必要と考えており、その内容としては、家財の撤去や解体に係る補助を必要と考える所有者が多いことが分かります。

問8 必要と考える補助等の内容（複数回答）

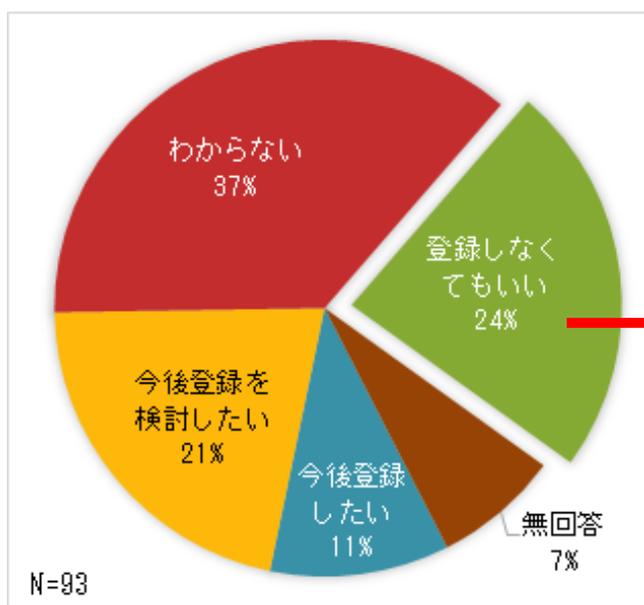


問9 盛岡市空き家等バンク制度の認知度

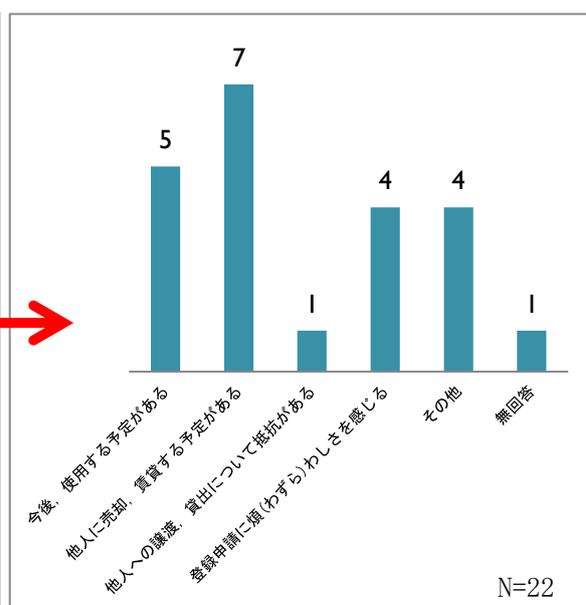


調査時点においては、市の空き家等バンク制度の認知度は2割を下回っていました。今後も継続して、制度の周知方法等を工夫する等、制度の認知度を高める必要があります。

問10 空き家等バンクへの登録について



問11 登録を希望しない理由



今後の空き家等バンク登録への意向については、当該アンケートにより制度の存在を知った上でも登録を検討したいと回答した所有者は少なく、「登録しなくてもいい」と回答した理由では、今後使用又は売却する予定があるものを除くと、「登録手続きに煩わしさを感じる」という意見が多見受けられました。

(2) 有効活用に関する相談

松園ニュータウンを対象に社会実験として開始した平成24年12月の開始時から令和元年12月31日までの間に、空き家等の利活用に係る相談は240件、利用についての相談件数は213件となっています。

[空き家等バンク制度に関する相談件数] (令和元年12月末時点)

年度	～平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	合計
空き家等の登録の相談	96件	37件	27件	28件	40件	12件	240件
利用希望登録の相談	42件	38件	26件	47件	42件	18件	213件

■所有者からの相談

空家特措法及び空き家条例の制定等により、全国的に空き家問題に対する関心が高まっていることから、空き家等の近隣住民だけでなく、所有者からの相談も寄せられています。

## 6 これまでの取組み及び課題

### (1) 空き家等の適正管理に関する取組

平成27年度に実施した実態調査で判明した空き家・空き地 3,517件のうち「問題のある空き家・空き地」 952件に令和元年12月末時点までの個別相談 787件を加えた 1,739件が適正管理の対象案件となっています。

#### ア 適正管理に向けた啓発

- ・広報もりおか、各種セミナーにおいて、市民に対し、適正管理を呼びかけました。
- ・空き家相談会や個別の相談時に活用する啓発用冊子を作成・配布して、所有者に対する情報提供を行いました。
- ・市有財産の適正管理や、職員が所有する空き家等の適正管理を呼びかけました。

#### イ 特定空き家等への対処

- ・これまでに 62 件を特定空き家等に認定し、指導、勧告又は命令を行った結果、約 58%が解決に至っています。
- ・条例に基づく応急措置を 3 件実施しましたが、所有者に資力がない等の理由により、費用は回収できていません。

[ランク別の対応件数（個別通報及び町内会実態調査の合計値）]（令和元年12月末時点）

	対応段階	対応件数	うち解決件数
Aランク	経過観察	746件	484件
Bランク	依頼	931件	499件
Cランク	特定空き家等（助言・指導）	50件	32件
Dランク	特定空き家等（勧告、命令、応急措置）	12件	4件
	合計	1,739件	1,019件

#### ウ 適正管理の支援

- ・不動産事業者が行う空き家等の管理サービスについて、要望があった際に情報提供を行いました。
- ・関係機関・団体の協力をいただき、無料相談会を開催しました。

[空き家・空き地無料相談会の開催状況について]

年度	開催日程		来場者
平成29年度	6月19日（月）	9：30～16：30	32人
	8月21日（月）	10：00～17：00	9人
	10月24日（火）	10：00～17：00	5人

## 第2章 本市の現状と課題

平成30年度	9月22日（土）※週末	9：00～12：00	2人
	10月17日（水）	17：30～20：30 ※夜間	4人
	11月10日（土）※週末	9：00～12：00	5人

相談員派遣団体：岩手県宅地建物取引業協会，全日本不動産協会岩手県本部，

岩手県不動産鑑定士協会，岩手県建築士会盛岡支部

- ・地域との協働による適正管理については，方法を模索している段階です。

### 【これまでの取組の資料】

#### [数値目標の達成状況]

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について，問題の解決に至った件数

目標：平成31年度末までに 113件

実績：令和元年12月末時点 36件（32%）

\*達成に至っていない案件の分析：

- ・周辺への影響が小さく，経過観察中であるものが18件（16%）あります。
- ・依頼，指導等をしたが，所有者が応じないものが59件（52%）あります。
- ・所有者の意識が変わるまでには，年単位の時間を要することも多いことが明らかになってきました。
- ・解体等が必要なものについては粘り強い働きかけを，草刈等の管理がされないものについては土地の売却へ向けた働きかけを長期間継続することが必要です。

### [空き家等対策推進協議会での審議内容（平成31年2月）]

空き家等対策における課題及び今後の対応（適正管理）

#### 課題1 空き家問題に関心を持ってもらうための啓発の充実

空き家をできるだけ発生させないための利活用に係る啓発や仕組みづくり等が必要である。

##### 【31年度の対応】

- ①市のホームページのリニューアル
- ②空き家の所有者へ啓発チラシを送付
- ③高齢者が集まるイベント等で啓発を実施

#### 課題2 管理の方法が分からない所有者への支援

空き家等の管理を行う業者等に関する情報の提供を充実させる必要がある。

##### 【31年度の対応】

- ①業者一覧のチラシを送付
- ②市が所有者の代わりに業者から見積りを徴取

#### 課題3 専門家に相談する機会の設定

関係機関等の協力を得て、無料相談会を開催する必要がある。

##### 【31年度の対応】

31年度も引き続き無料相談会を開催

#### 課題4 地域との連携強化

地域との連携を強化し、空き家対策を推進する必要がある。

##### 【31年度の対応】

- ①町内会・自治会等に事業を周知し、協力を依頼
- ②地域に向向いて出張の空き家相談会を開催

#### 課題5 問題の解決に時間を要している空き家等への対応

##### 【31年度の対応】

空き家等の状態に応じた対応を進める。

Aランク：これまでの観察の結果、悪化することは少ないとみられる。

今後は巡回のペースを見直し、Bランク以上の案件に重点的に取り組む。

Bランク：相談後、年数が経過して、対応が進んでいない案件を解決につなげる。

所有者への粘り強い働きかけや、売却や利活用を提案する。

Cランク：状況が悪化した案件については、勧告をする。

Dランク：現地の状態、所有者の対応状況等に応じて行政代執行の実施を検討する。

新規相談：従来どおり、迅速に対応する。

### [町内会・自治会との意見交換会の内容（令和元年9月、10月）]

空き家等対策は、地域づくりに密接に関わる内容であることから、計画の見直しに当たって、地域の実情に精通した町内会・自治会等の皆様から御意見を伺うため、意見交換会を開催しました。

- 1 対象地区 市内のコミュニティ地区
- 2 開催時期 令和元年9月から10月まで
- 3 主な意見

#### (1) 適正管理に関するもの

- ・空き家はあるが、所有者は分かっており、連絡をとることができるので問題はない。
- ・空き家はあったが、解体されて安心した。
- ・高齢者ばかりなので、将来的に空き家が増えることが予想され、心配ではある。
- ・現地確認の結果や所有者との交渉の経過を知りたい。
- ・個人の財産なので、市の対応にも限界があるのではないかと。
- ・町内会の負担が現状でも大きいので、個人の財産である空き家にまで手が回らない。
- ・所有者に直接働きかけるとこじれてしまうので、市が間に入ってほしい。
- ・既に地域で草刈等をしている。

#### (2) 利活用に関するもの

- ・空き家バンクの存在を知っていれば活用できたかもしれない事例もある。
- ・空き家を減らすには、所有者の金銭的負担を軽減する策が必要
- ・空き家を売却したいが、中の遺品整理ができず、先送りにしているという話を聞く。
- ・空き家の状態が悪くなる前に市に情報提供される制度があれば、利活用もできるのではないかと。
- ・空き家の情報があつた時には、縦割りではなく横断的に対応してほしい。

### 4 計画への反映

#### (1) 適正管理について

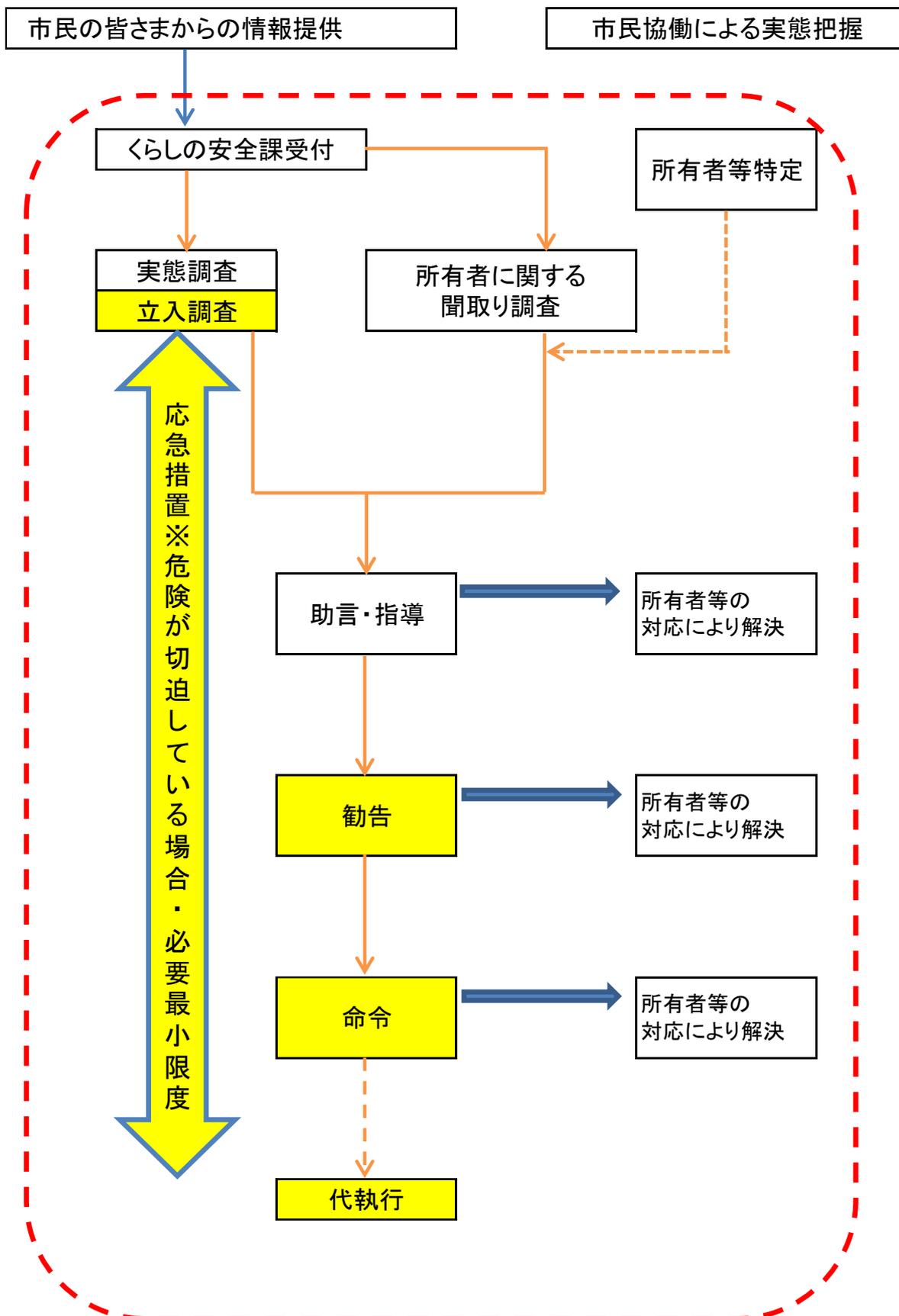
- ・町内会・自治会の負担が大きく、空き家等の所有者との連絡や交渉は市として対応してほしいとの意見が多かったことから、今後も所有者調査、連絡、交渉などは、市の役割として行っていきます。
- ・相談を受けた後の市の対応の流れを意見交換会で初めて知ったという声があったことから、今後も機会を捉えて丁寧に説明していきます。
- ・町内会・自治会から相談を受けた際は、その都度対応状況をお知らせします。
- ・空き家が解体されるなど、問題が解決されて安心したという意見もあり、空き家等対策が安全で安心なまちづくりにつながる効果を挙げていることから、今後も継続した取り組みを進めます。

### (2) 利活用について

- ・空き家等バンク制度について知らなかったという意見があったことから、さらなる制度の周知を図ります。
- ・空き家の利活用に係る支援策について引き続き検討を進めます。
- ・空き家情報の把握、市内での情報共有及び連携に努め連携による利活用の推進を図ります

[適正管理の相談対応フロー]

安心して相談できるように、今後も対応の流れを丁寧にお知らせします。



## 第2章 本市の現状と課題

### (2) 空き家等の有効活用に関する取組

- 平成24年12月1日より郊外住宅地の松園ニュータウンをモデル団地として、「盛岡市空き家等バンク制度」の社会実験として実施、平成27年度からは区域を市街化区域に拡大し、制度を継続しました。

[空き家等バンク制度の実績数値] (令和元年12月末時点)

		平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
新規台帳	空き家等	1件	4件	5件	9件	0件
登録	利用希望者	2件	5件	11件	8件	4件
利活用		0件	4件	5件	7件	2件

- 平成24年度に不動産取引に関する相談の協力等について、「一般社団法人岩手県宅地建物取引業協会」及び「公益社団法人全日本不動産協会岩手県本部」と「空き家等バンク制度」の運用に関する協定を締結しています。
- 平成29年度より空き家等改修事業補助金を実施しています。

[空き家等改修補助の実績] (令和元年12月末時点)

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	合計
補助件数	2件	1件	1件	4件
補助額	60万円	20万円	30万円	110万円

- 平成29年度に本格運用が開始された、国土交通省による公募によって選定された2業者のサイトを通じて全国の各自治体の登録空き家等を検索できる「全国版空き家・空き地バンク」へ参加をしました。
- 平成30年度に「住宅金融支援機構」とのフラット35地域活性型(空き家対策)の協定を締結し、「空き家等改修事業補助金」を活用した場合の金利優遇が開始されました。
- 町内会等が、空き家等を賃借し、自治公民館として利用する場合に、賃借料の一部に対して補助金を交付する制度(空き家等利用自治公民館賃借料補助金)を創設し、1団体に補助金を交付しました。

### (3) 国の支援・助成制度の活用に関する取組

- 相続した空き家の譲渡所得3,000万円の特別控除(※)の適用を受ける際に必要な「被相続人居住用家屋等確認書」を発行しました。

[実績] 平成28年度：9件

平成29年度：18件

平成30年度：14件

※ 被相続人が居住していた家屋等を相続した方が、その家屋(敷地等を含む。耐震

性のない場合は耐震リフォームをしたものに限る。) 又は家屋取壊し後の土地等を相続日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に、居住用財産の譲渡所得から3,000万円の特別控除を受けることができる制度

### (4) 空き家等が問題化する原因

#### ア 所有者の状況

##### 【意識】

- ・管理責任があるという認識がない。
- ・使わないけれど売却は先送りになってしまう。
- ・遠方に住んでいたり、入院、施設入所をしていて、対応が難しい。

##### 【権利関係】

- ・相続手続がされていない。遺産分割協議が整わない。

##### 【経済的理由】

- ・解体費用を負担できない。
- ・改修費用を負担できない。

#### イ 情報不足

##### 【相談先】

どこに何を相談していいかわからない。

##### 【制度】

どのような支援制度があるかわからない。

### (5) 課題

#### ア 空き家等の適正管理に関する課題

##### (ア) 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。

##### (イ) 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。

##### (ロ) 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。

#### イ 空き家等の有効活用に関する課題

##### (ア) 空き家等の実態の把握

人口の減少に伴い今後も増加傾向にある空き家について、その状況や実態の把握が必要です。

##### (イ) 市民及び所有者等への周知

空き家等の活用を推進するために、市民及び空き家等の所有者等へのさらなる周知等が必要です。

(ウ) 利活用促進への支援

空き家等の発生を抑制するために、利活用を推進する支援等が必要です。

## 第3章 基本方針

### 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ものですが、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

<b>I 空き家等の適正管理</b>	
(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
<b>II 空き家等の有効活用</b>	
(1) 地域資源としての有効活用	ア 空き家等の実態把握の推進
	イ 「盛岡市空き家等バンク」への登録推進
	ウ 利用希望登録者とのマッチングの推進
	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
	ウ 高齢者，子育て世帯，転入者への支援の拡充
	エ 「立地適正化計画」と連携した支援施策の検討
	オ 公共的施設等として活用する場合の支援施策の検討
	カ 関係機関との連携の検討
<b>III 国の支援・助成制度の活用</b>	

### 3 数値目標

(1) 特定空き家等の解決率（累計）

	実績値	目標値				
年度	平成30年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
率	56.7%	62%	66%	70%	73%	77%

(2) 適正管理対象の空き家等(特定空き家等を除く。)の解決率

	実績値	目標値				
年度	平成30年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
率	55.8%	57%	59%	61%	63%	65%

(3) 盛岡市空き家等バンクへの新規登録件数（累計）

	実績値	目標値				
年度	～平成30年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
件数	23件	41件	50件	59件	68件	77件

(4) 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（累計）

	実績値	目標値				
年度	～平成30年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
件数	16件	28件	34件	40件	47件	54件

## 第4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に基づき、次のとおり取組を進めます。

### 1 空き家等の適正管理

所有者による解体などの自主的な解決を促しつつ、状況によっては空家特措法に基づく制度を活用することにより、地域の安全を確保していきます。

#### (1) 適正管理に向けた啓発

##### ア 市民に対する啓発

###### (ア) 一般的な啓発【これまでの取組を継続】

・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。

###### (イ) 空き家の発生予防に向けた啓発【新たな取組】

・空き家の発生を予防するためには、居住中の段階から、家財道具の整理や相続手続等に関心をもってもらうことが必要であることから、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ます。

##### イ 所有者等に対する啓発【これまでの取組を継続】

- ・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。
- ・空き家等の所有者に対して啓発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。
- ・新たな特定空き家の発生を抑制するため、法務局などの関係機関と連携し、効果的な機会を捉えて相続登記に関する啓発を行います。

###### \*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。

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。

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、啓発の方法を検討する必要があります。

ウ 市有財産の率直的な適正管理【これまでの取組を継続】

- ・庁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。
- ・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。
- ・職員が所有する空き家等について、適正管理を呼びかけます。

(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【これまでの取組を継続】

- ・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。

\*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。

\*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。
- ・現地確認や立入調査の結果、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、該当する場合は特定空き家等に認定します。
- ・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。

**\*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)

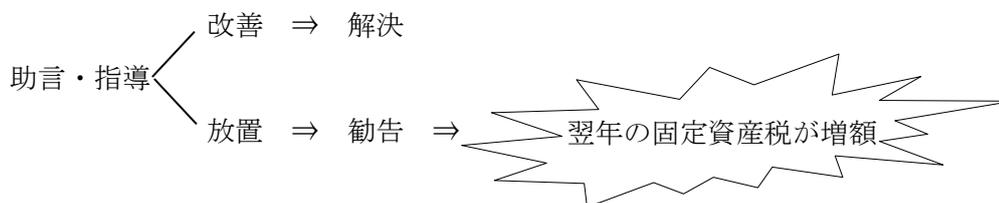
項目	判断基準	着眼点
1 建築物の傾き	柱等の部材の破損や不同沈下等により建築物に著しい傾斜が確認でき、放置すれば倒壊するおそれがあること。	(1) 建築物の傾きが木造建築物にあつては20分の1以上、木造以外の建築物にあつては30分の1以上である。 (2) 倒壊した場合に周囲への危険性が認められる。

・特定空き家等に認定した場合は、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。

**\*助言・指導の段階での解決\***

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【これまでの取組を継続】**

- ・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、特に危険が差し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。
- ・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。
- ・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。

- ・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。
- ・所有者が行方不明の空き家等や、相続放棄がされている空き家等は、管理されないまま長期間にわたり放置されているため、民法の財産管理制度を活用して適正管理につなげることができないか、検討を進めます。

### \*所有者不明の空き家等\*

所有者不明の空き家等には、次のような例があります。

- ・所有者の住所・氏名は判明したが、実際にはそこに住んでおらず、連絡がとれないケース
- ・所有が亡くなっており、相続人全員が相続放棄をしているケース
- ・所有者が実体のない法人であるケース
- ・所有者が海外に転出しており、住民登録がないケース

いずれの場合も、適正管理を働きかけることができないため、場合によっては空家特措法に基づく略式代執行を行う余地はあるものの、問題の解決は困難であるのが現状です。

先に述べた財産管理人制度の活用により、解決できないか、専門家に相談しながら検討を進めていきます。

### \*財産管理人制度\*

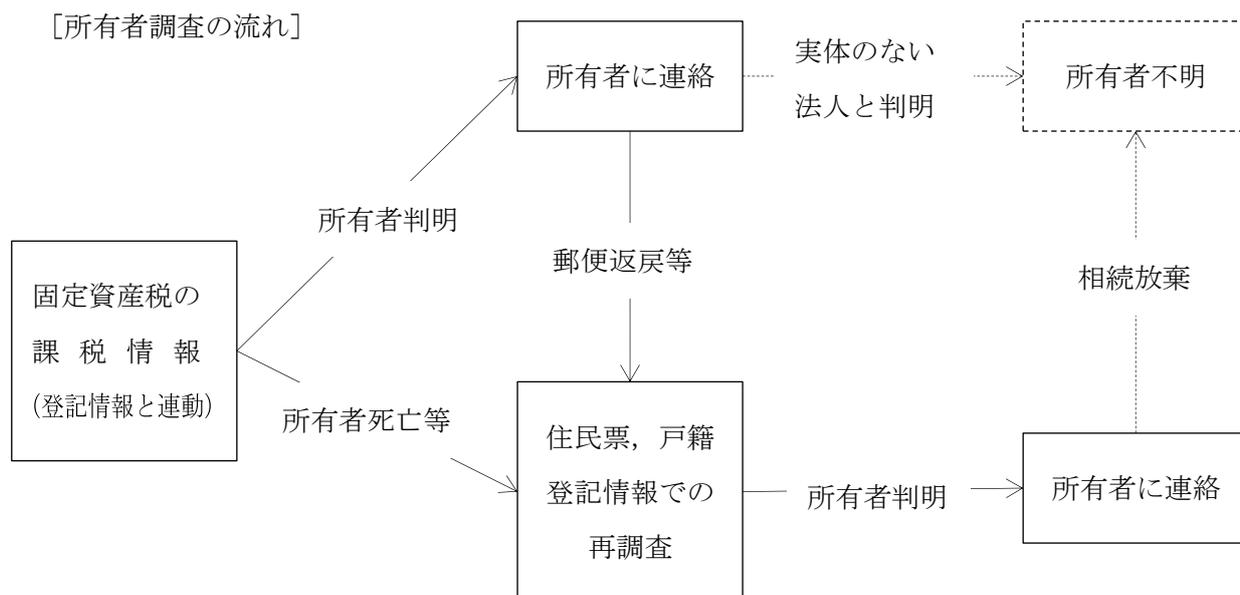
民法の財産管理人制度には、不在者財産管理人制度と相続財産管理人制度があります。

不在者財産管理人制度とは、不在者（従来の住所等を去って、容易に戻ってくる見込みのない者）に財産管理人がいない場合に、裁判所により選任された不在者財産管理人が土地等の財産の管理や保存を行う制度です。

相続財産管理人制度とは、死亡した者に相続人のあることが明らかでない場合に、裁判所により選任された相続財産管理人が土地等の相続財産の管理や処分を行い、最終的に残余財産があれば国庫に帰属させる手続を行う制度です。

相続放棄された特定空き家等についても、これらの制度を利用すれば、適正な管理や売却につながる可能性があります。財産の管理費用や管理人の報酬を市が負担する必要もあり、また、特定空き家等を含む財産の価値が低額で管理費用にも不足するような場合には、申立が認められない場合もあります。

個別の事例ごとに、制度の利用が可能かどうか、慎重に検討する必要があります。



**ウ 法や条例に基づく措置以外の解決策の検討【これまでの取組を継続】**

- ・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。
- ・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。
- ・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。

**(3) 適正管理の支援**

**ア 管理サービスに関する情報の提供【これまでの取組を継続】**

- ・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。

**イ 地域との協働による適正管理【これまでの取組を継続】**

- ・空き家等対策について、町内会・自治会から要望や意見を伺います。
- ・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。

**ウ 適正管理を促す支援施策の検討【これまでの取組を継続】**

- ・中核市における支援施策について調査し、財源の確保についても情報を収集して検討します。
- ・専門業者に協力を呼びかけ、相談会を開催します。

## 2 空き家等の有効活用

空き家等の有効活用においては、実態の把握に努めるほか、「盛岡市空き家等バンク制度」を通じて空き家等の所有者や利用希望登録者への働きかけや情報発信、利用者への支援策等を推進します。

### (1) 地域資源としての有効活用

#### ア 空き家等の実態把握の推進【新規】

- ・民間事業者の空き家データや市内の水道閉栓情報の活用等による、空き家の実態を把握するための方策を検討します。

#### イ 「盛岡市空き家等バンク」への登録推進【これまでの取組を継続】

- ・空き家等の所有者等からの相談、地域からの情報提供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。
- ・民間の住宅状況調査（インスペクション）の周知及び活用に係る支援等、「盛岡市空き家等バンク制度」の利用を活性化する方策を検討します。

#### ウ 利用希望登録者とのマッチングの推進【これまでの取組を継続】

- ・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。

#### ◆盛岡市空き家等バンク制度◆（平成24年12月～）

様々な事情で空き家となった住宅の所有者からの申し込み等により登録された情報を、空き家の利用を希望する方に対して市が情報提供する制度で、登録された空き家等の情報については市のホームページに掲載する等広く情報発信するものです。

(1) 制度の対象区域：市内の市街化区域

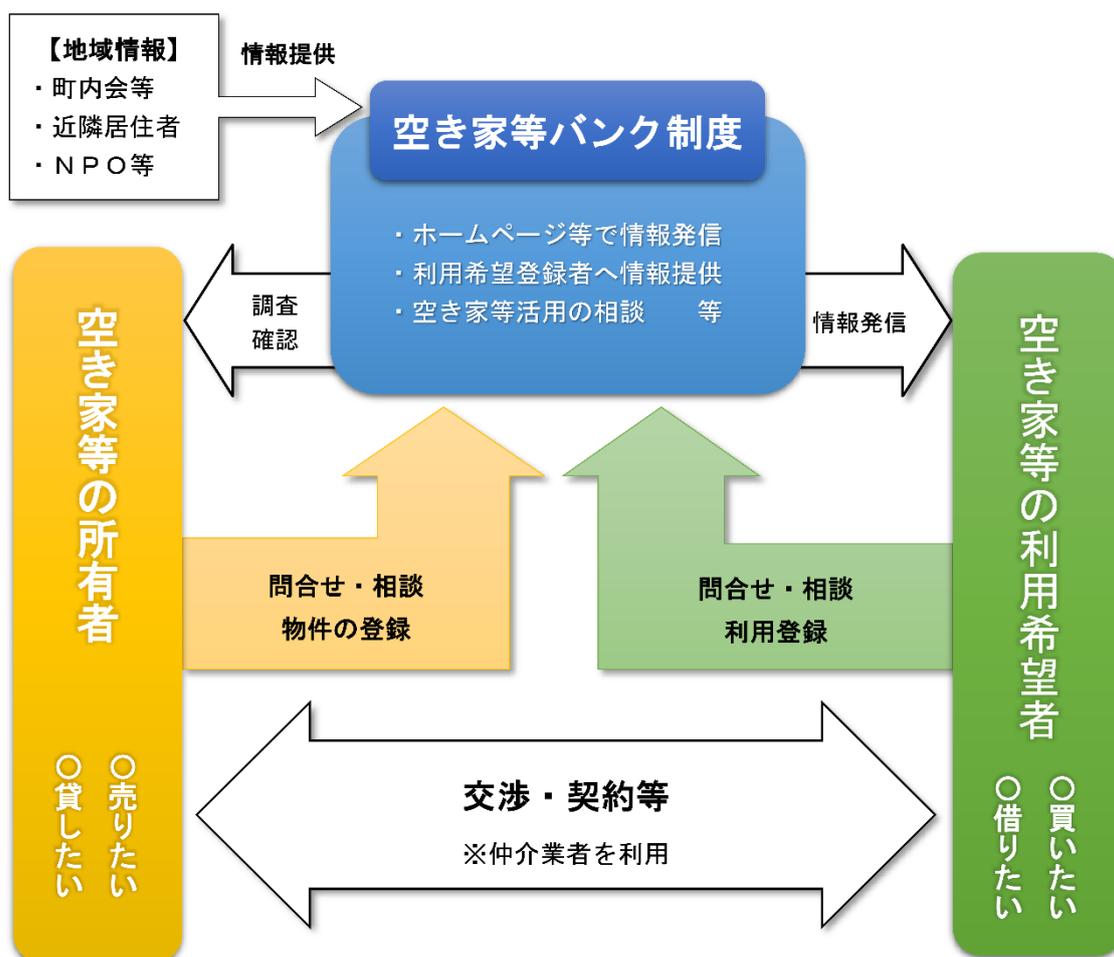
(2) 対象となる空き家等

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制度対象地域にある一戸建ての住宅（近く居住しなくなる予定のものを含む。）及びその敷地

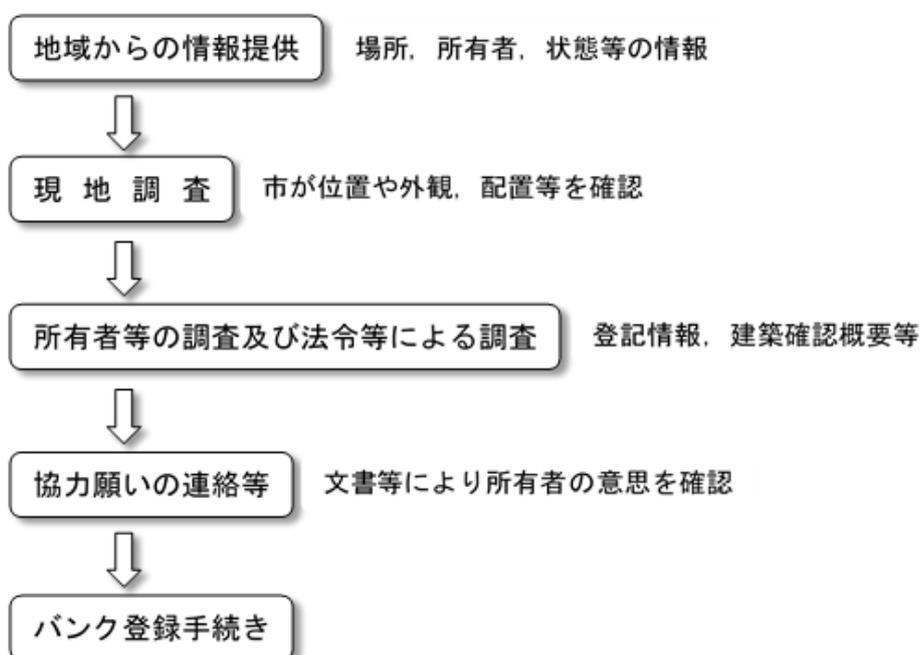
(3) その他業務

- ・空き家等所有者からの利活用に関する相談
- ・地域からの情報提供による調査及び所有者への利活用の働きかけ

### 盛岡市空き家等バンクのイメージ



### 【情報提供を受けた空き家等の一般的な流れ】



**エ 公共的施設等としての活用推進【これまでの取組を継続】**

- ・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します。

**\* 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**

**ア 「盛岡市空き家等バンク」登録情報の発信【これまでの取組を継続】**

- ・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」及び「全国版空き家・空き地バンク」（平成29年度より実施）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。
- ・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。
- ・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。

**イ 「盛岡市空き家等バンク」に登録した空き家等の利活用に係る支援【これまでの取組を継続】**

- ・盛岡市空き家等バンクに登録された空き家を購入又は改修する場合、その費用の一部に対して支援を行います。

ウ 高齢者、子育て世帯、転入者への支援の拡充【これまでの取組を継続】

- ・高齢者、子育て世帯及び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利活用する場合は、定住促進に関する支援を行います。

エ 「立地適正化計画」と連携した支援施策の検討【新規】

- ・「盛岡市立地適正化計画」で定める「居住誘導区域」内において、盛岡市空き家等バンクに登録された空き家等を利活用する際の支援策等を検討します。

◆空き家等購入費補助制度◆（令和4年度～）

定住希望者が空き家等バンクに登録された物件を購入する場合に、費用の一部を補助します。

1 補助金の交付対象

空き家等バンク登録物件の購入に要する経費（敷地の購入費を含む。）

2 補助額

次に掲げる額を合計した額（1の経費の1/2を上限、1,000円未満の端数は切捨て）

(1) 1の経費の1/2に相当する額（上限20万円、1,000円未満の端数は切捨て）

(2) 次に掲げる区分に応じた額

ア 「39歳以下」又は「県外からの移住者」 25万円（子育て世帯の場合、これに10万円を加える。）

イ 39歳を超える者で、次に掲げる者に該当するもの 10万円  
「子育て世帯」、 「県内他市町村からの転入者」及び「居住誘導区域」

3 補助対象者

盛岡市空き家等バンク利用希望登録者で、購入した空き家等に5年以上居住する方。

◆空き家等改修事業補助制度◆（平成29年度～）

定住希望者が空き家等バンクに登録された物件を購入し、改修する場合に、費用の一部を補助します。

1 補助金の交付対象

施工業者に依頼して施工する20万円以上（消費税を除く）の改修で、以下のいずれかに該当するものを行う場合に要する経費

- ・給水、排水又はガスの配管改修
- ・台所、浴室、便所又は洗面設備に係る改修
- ・内装改修、外装改修、断熱改修

2 補助額

次に掲げる額を合計した額（(1)の経費の1/2を上限、1,000円未満の端数は切捨て）

(1) 1の経費の1/2に相当する額（上限20万円、1,000円未満の端数は切捨て）

(2) 次に掲げる区分に応じた額

ア 「39歳以下」又は「県外からの移住者」 30万円（子育て世帯の場合、これに10万円を加える。）

イ 39歳を超える者で、次に掲げる者に該当するもの 10万円  
「子育て世帯」、 「県内他市町村からの転入者」及び「居住誘導区域」

3 補助対象者

盛岡市空き家等バンク利用希望登録者で、改修した空き家等に5年以上居住する方。

### オ 公共的施設等として活用する場合の支援施策の検討【これまでの取組を継続】

- ・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。
- ・町内会等が、空き家等を賃借し、自治公民館として利用する場合に、賃借料の一部に対して補助金を交付します。

#### ◆空き家等利用自治公民館賃借料補助制度◆（平成30年12月～）

町内会等が、空き家等を賃借し、自治公民館として利用する場合に、賃借料の一部に対して補助金を交付します。

##### (1) 補助金の交付対象

町内会・自治会等が空き家等を自治公民館として借りる場合の賃借料。

ただし、次の経費は除きます。

- ① 敷金、礼金、権利金、謝金、仲介手数料、契約更新料等
- ② 共益費等管理に要する費用
- ③ 修繕費、光熱水費等施設の維持管理費等
- ④ 土地、駐車場、附帯設備等の賃借料

##### (2) 補助額

賃借料の5割。（1,000円未満の端数は切捨て）

（ただし、補助上限額は5,000円/月、交付期間は最大5年間です。）

##### (3) 補助対象になる団体

空き家等を賃借することについて、総会等で了承を得ている団体。

##### (4) 補助対象になる建築物

現に居住等がなされていない一戸建て住宅またはテナントビルの一室。

賃貸借契約を締結しているもの。

### カ 関係機関との連携の検討【これまでの取組を継続】

- ・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。
- ・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。

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

### 3 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おり、次のような支援メニューがあります。

(1) 解体・撤去に関する制度

空き家対策総合支援事業

(2) 利用に関する制度

ア 情報提供・把握に関するもの：全国版空き家・空き地バンク

イ 住宅としての流通に関するもの：セーフティネット住宅，安心R住宅

ウ 用途転換に関するもの：空き家対策総合支援事業，建築基準法の改正

(3) 発生防止等に関する制度

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

(4) 人材育成，まちづくり等に関する制度

空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

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）

これらのうち、空き家対策総合支援事業について、活用を検討します。

#### 【新たな取組】

※ 所有者不在（実在しない法人所有，相続放棄物件など）の空き家等については、法に基づく略式代執行ができますが、市が多額の費用を負担せざるを得ないことから、空き家対策総合支援事業を活用することが考えられます。

### ◆空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除◆

空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円の特別控除を受けることができます。

#### 制度の適用要件

- ①相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること。
- ②特例の適用期限である2016年4月1日から2023年12月31日までに譲渡すること。
- ③被相続人が相続直前まで当該家屋に居住していたこと。
- ④相続の直前において、被相続人以外の居住者がいなかったこと。
- ⑤相続の時から譲渡の時まで、事業の用、貸付けの用、又は居住の用に供されていないこと。
- ⑥昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であること。
- ⑦譲渡価額が1億円以下であること。
- ⑧家屋付きで譲渡する場合、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること。

※一定の条件を満たせば、被相続人が老人ホーム等に入所していた場合も制度の対象となる場合があります（平成31年4月1日以降の譲渡のみ）。

#### 市の取組み

特別控除を受けるために必要な「被相続人居住用家屋等確認書」を発行しています。

相続された空き家が早期に活用されるよう、空き家の発生抑制の観点から、今後も制度の周知に取り組みます。

### ◆盛岡市子育て世帯支援型賃貸住宅改修事業◆（平成30年9月～）

子育て世帯向けの賃貸住宅を早期に確保し定住促進を図るため、既存住宅を改修して子育て世帯専用の賃貸住宅とする事業者補助を行います。

この事業における「子育て世帯の範囲」は、「18歳未満の子どものいる世帯」、「妊娠している人がいる世帯」かつ、収入分位が70%以下の世帯としています。

#### (1) 補助金の交付対象

改修工事を行い「子育て世帯」専用の賃貸住宅を供給する場合の以下の費用。

- ・バリアフリー改修工事
- ・耐震改修工事費
- ・間取り変更工事費
- ・居住のために最低限必要と認められた工事費
- ・岩手県居住支援協議会が必要と認める改修工事費
- ・調査設計計画に係る費用

#### (2) 補助額

改修等費用の3分の2以内とし、かつ、戸当たりの限度額100万円

#### (3) 補助対象者

盛岡市内の民間賃貸住宅や空き家の所有者等。

#### (4) 対象となる「子育て世帯の範囲」

「18歳未満の子どものいる世帯」、「妊娠している人がいる世帯」かつ、収入分位が70%以下の世帯

**第5章 計画の推進**

**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

(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、セーフティネット住宅としての活用に対す

る支援，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係る部署

### 3 町内会・自治会との連携

空き家等対策は地域に密接にかかわる問題であることから，町内会・自治会から要望や意見を伺いながら，市民協働により対策を推進します。

### 4 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。

#### 第2期盛岡市空き家等対策計画

令和2年3月

一部改訂 令和4年3月

一部改訂 令和5年3月

発行 盛岡市

編集 盛岡市市民部くらしの安全課・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

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