

第3期盛岡市空き家等対策計画 (案)

2025－2029

～問題のある空き家を
作らせない、増やさない！～

令和7(2025)年3月

盛岡市

	目	次
第1章	計画の概要	
1	第3期盛岡市空き家等対策計画の策定の趣旨	1
2	第3期空き家計画の期間と対象地区・種類	1
3	第3期空き家計画と盛岡市総合計画	1
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	4
3	空き家の状況	5
4	適正管理に関する現状	8
5	有効活用に関する現状	11
6	これまでの取組及び課題	15
第3章	基本方針及び施策の体系	
1	基本方針	24
2	施策の体系	25
3	第3期空き家計画の数値目標	27
第4章	施策の展開	
1	空き家等の適正管理	
(1)	適正管理に向けた啓発・支援	28
(2)	適正管理対象の空き家等（特定空き家等を除く。）への対処	30
(3)	管理不全空家等及び特定空き家等への対処	31
(4)	財産管理制度等の活用	34
2	空き家等の有効活用	
(1)	地域資源としての有効活用	36
(2)	情報発信と所有者や利用者等への支援施策	38
3	関係機関等との連携	41
4	国の支援・助成制度の活用	41
第5章	計画の推進	
1	盛岡市空き家等対策推進協議会	42
2	盛岡市空き家等対策推進連絡会	42
3	町内会・自治会との連携	43
4	空き家等に関する相談への対応	43

第1章 計画の概要

1 第3期盛岡市空き家等対策計画の策定の趣旨

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、国においては、平成26年11月に空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「空家特措法」という。)を制定し、令和5年12月の法改正では、新たに所有者の責務強化、管理不全空家等への対応などが盛り込まれました。

また、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、空家特措法第7条第1項及び空き家条例第11条の規定により、平成28年3月に盛岡市空き家等対策計画(以下「空き家計画」という。)を策定しました。令和2年3月には第2期空き家計画を策定し、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等対策に取り組んできました。

今後も、少子高齢化の進展や人口減少、既存住宅の老朽化の進行により、空き家等の増加が予想されることから、問題のある空き家が生じないよう「予防」に重点的に取り組んでいくこととし、空き家等の適正管理と有効活用に関する施策を計画的に実施し、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3期空き家計画を策定します。

スローガン：「問題のある空き家を作らせない、増やさない！」

2 第3期空き家計画の期間と対象地区・種類

この計画の期間は、令和7年度から令和11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。対象地区は盛岡市全域とし、空き家条例に基づく空き家等を対象とします。

3 第3期空き家計画と盛岡市総合計画

第3期空き家計画は、盛岡市総合計画との関係においては、その基本構想に基づく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。

令和7年度からの盛岡市総合計画の成果指標は、第3期空き家計画の数値目標と同じ次の指標とします。

成果指標	現状値 (令和5年度)	目標値 (令和11年度)
適正管理対象の空き家等 (特定空き家等を除く。)の解決率	78.6%	 78.6%

第2期空き家計画時の総合計画実施計画の成果指標は、「不適正な管理状態にある空き家等の相談件数」を102件から85件に削減することでしたが、増え続ける空き家等の数とともに、相談件数も増加傾向にあることから、第3期空き家計画においては、市民等からの相談件数を削減することよりも、相談を受けた事案をどれくらい解決できたかに焦点を当てて取り組んでいきます。

◆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及び民間事業者による売却、賃貸又は分譲を目的とす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 管理不全空き家等：

「空き家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態にある」ものをいいます。

④ 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。

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27年（国勢調査）	令和7年（※1）	令和17年（※1）
全国	127,094,745	123,262,448	116,638,903
岩手県	1,279,594	1,138,160	994,645

※1 「日本の将来推計人口（令和5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27年（国勢調査）	令和7年	令和17年
全国	53,448,685	（※2）57,273,323	（※2）57,261,658
岩手県	493,049	（※3）494,389	（※3）467,163

※2 「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（令和6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）（令和6年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）による。

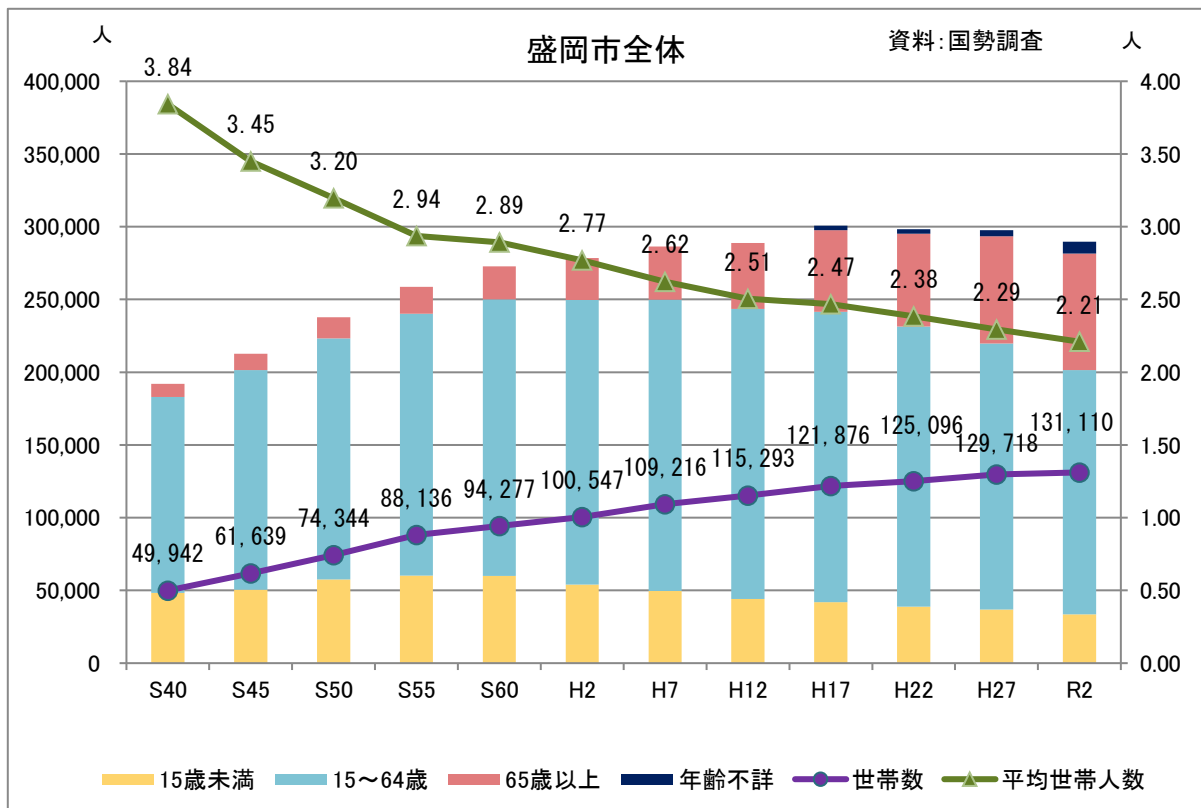
◆世帯構成の多様化◆

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。

(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、世帯数は年々増加していますが、1世帯あたりの人員数は減少傾向にあります。



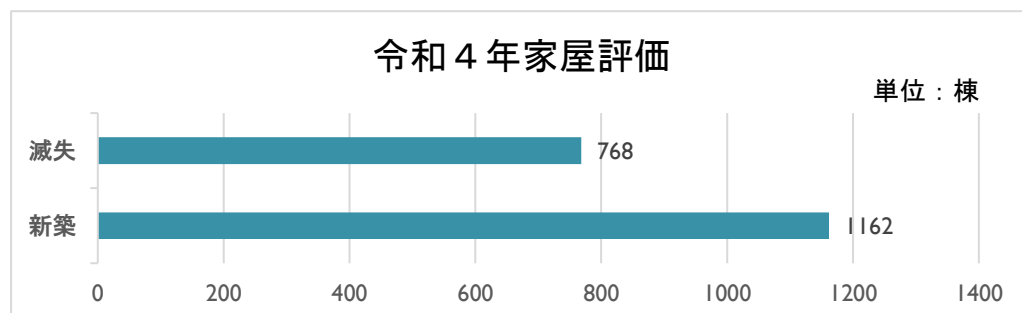
	平成27年（国勢調査）	令和7年	令和17年
人口	297,631	(※) 282,066	(※) 262,205

※「日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）による。

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」より）

令和5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令和4年に家屋評価した住宅、共同住宅及び併用住宅の新築は1,162棟、滅失は768棟で、差し引くと、市内の住宅は394棟増加していることになります。



(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）

令和5年10月1日現在の盛岡市推計人口における世帯数が132,717世帯であるのに対し、令和5年住宅・土地統計調査における市内の住宅総数は155,760戸となっており、この時点で世帯数の1.17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。

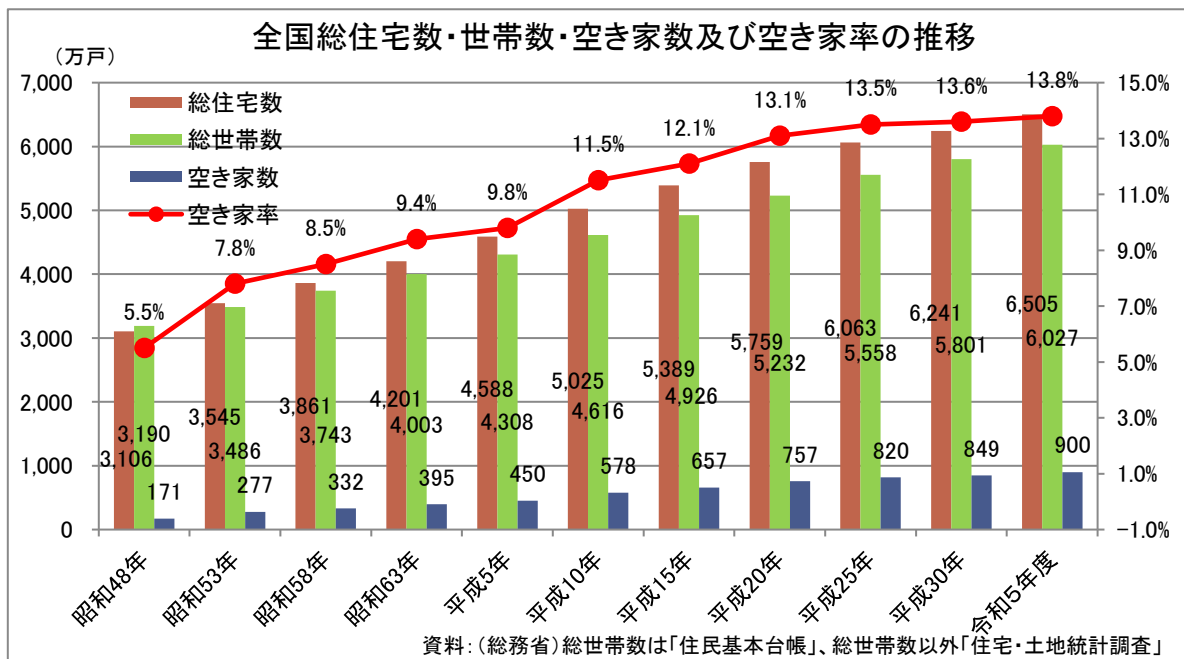
今後は人口、世帯数ともに減少すると見込まれるため、住宅の数がこのまま増加し続ければ、住宅がさらに供給過多の状態になることが予想されます。

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令和5年の全国の空き家率は13.8%で、空き家数とともに過去最高となりました。

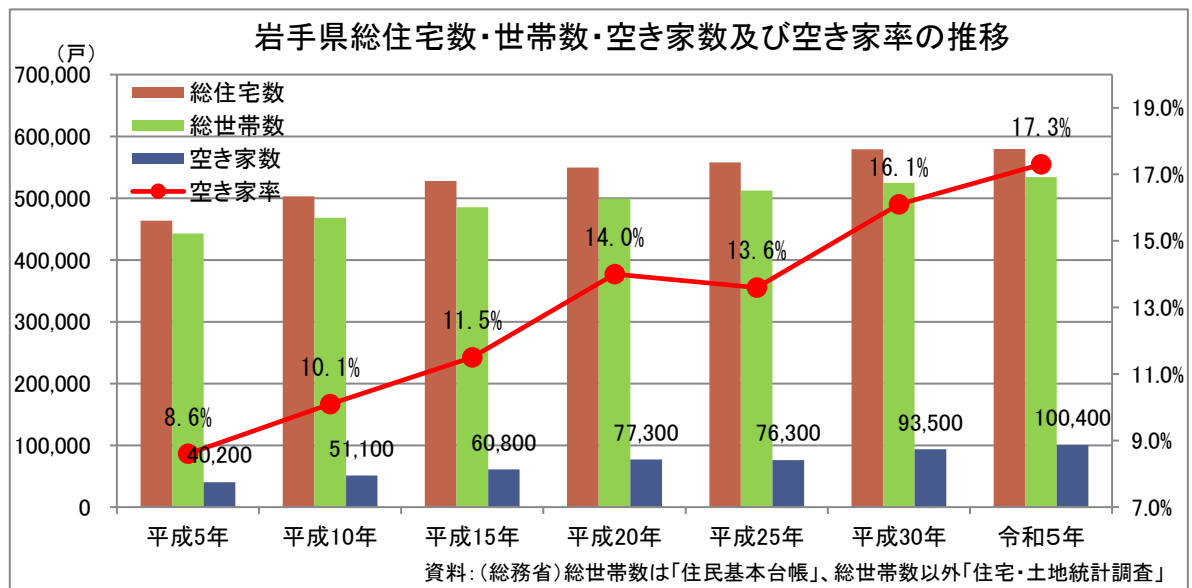
なお、空き家のうち1,584,500戸（全体の17.6%）が「腐朽・破損あり」とされており、平成30年に比べ312,800戸減少しています。



(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令和5年の岩手県の空き家率は17.3%で、空き家数とともに過去最高となりました。

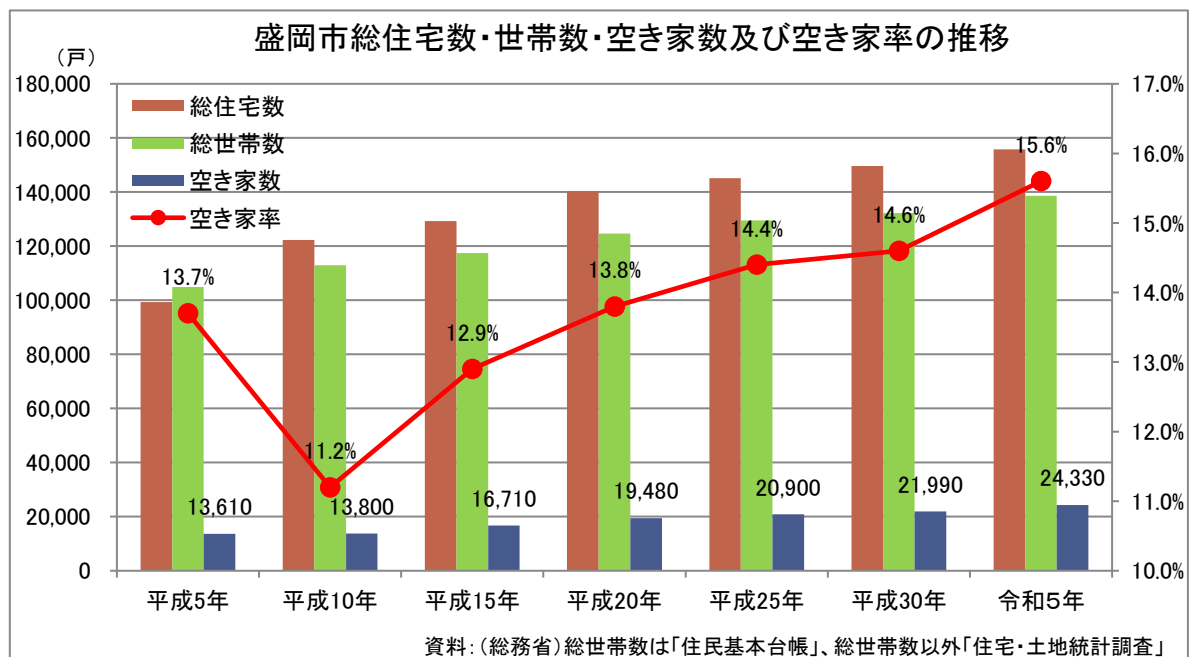
なお、空き家のうち21,300戸（全体の21.2%）が「腐朽・破損あり」とされており、平成30年に比べ1,400戸増加しています。



(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令和5年の盛岡市の空き家率は15.6%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 5,610戸（全体の23.0%）が「腐朽・破損あり」とされており、平成30年に比べ 270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。



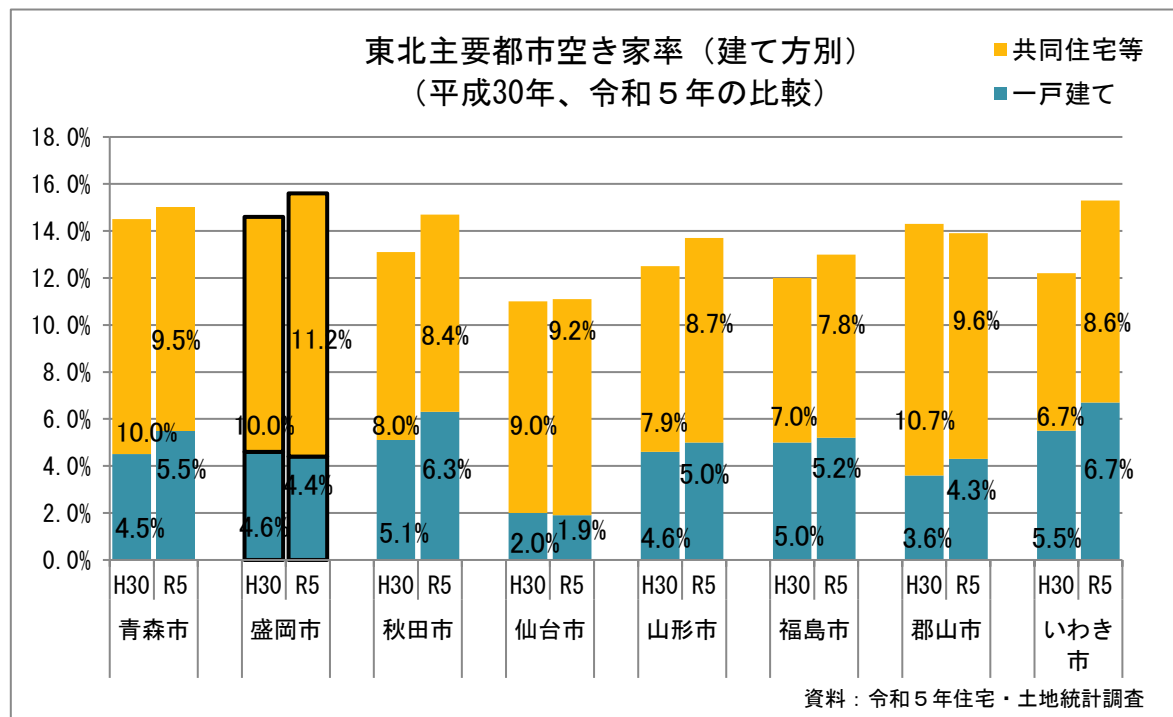
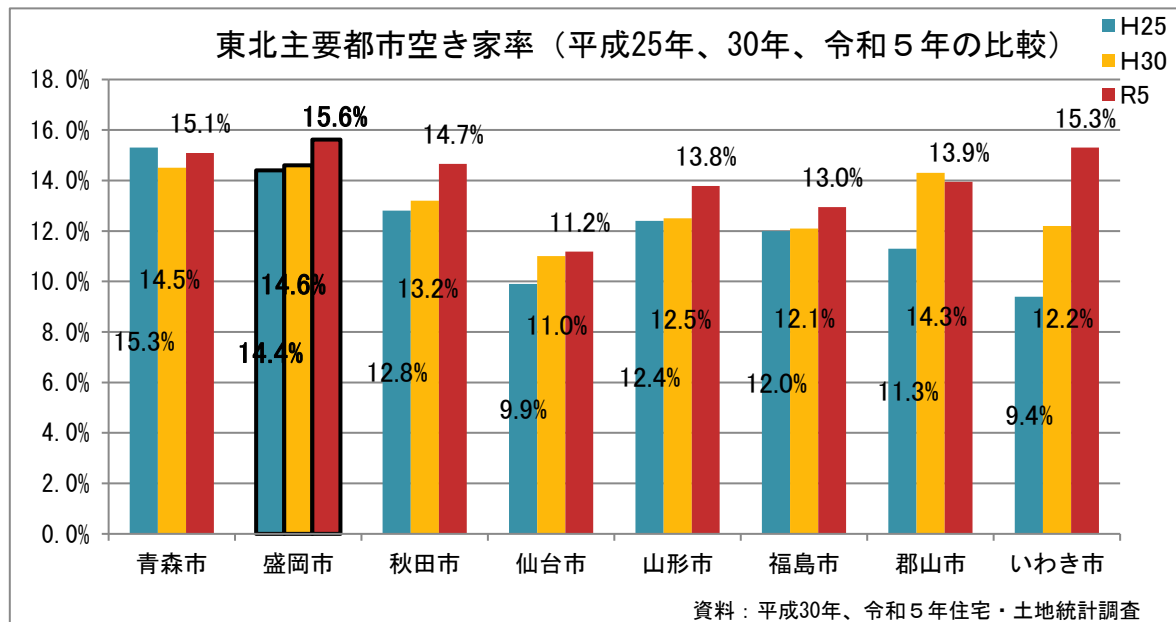
注1：住宅・土地統計調査での盛岡市の空き家率は、市内 355調査区、約 5,800世帯を抽出して調査したものである。

注2：住宅・土地統計調査での盛岡市の空き家の総数24,330戸中、「一戸建て」は6,930戸で、「長屋建て・共同住宅等」は17,410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が、一方で、一戸建ての空き家率は、前回に比べてやや減少しており、他都市に比べても、それ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。



4 適正管理に関する現状

市では、空き家等実態調査において、問題があると判断された空き家等と、市に適正管理について相談が寄せられた空き家等について、解決に向けて所有者等に働きかけを行っています。

(1) 空き家等実態調査

平成27年度に盛岡市全域を対象に、概ね1年以上使用されていない建物や土地を対象とした実態調査を実施し、調査の結果を台帳（データベース）に整備して、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。

◆空き家等実態調査と住宅・土地統計調査◆

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、異なっています。

◇空き家等実態調査

市が平成27年度に実施した調査で、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、市内の全町内会・自治会の協力により実施しました。

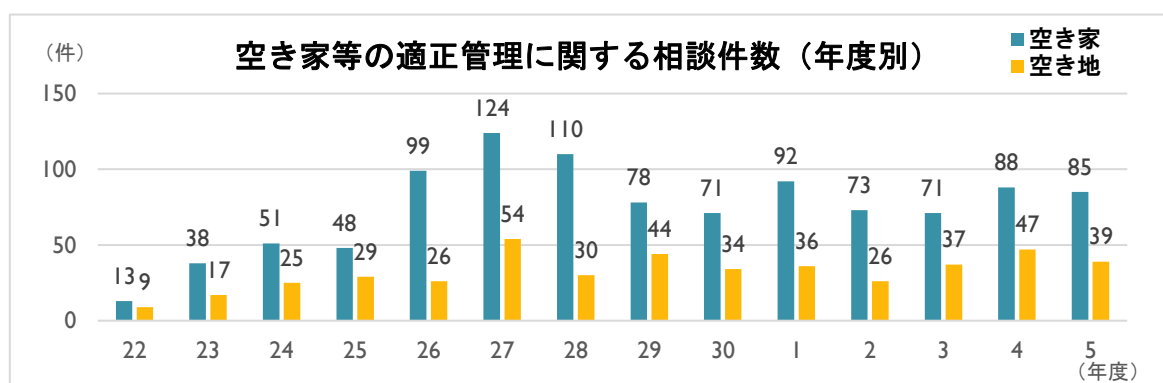
◇住宅・土地統計調査

国が5年ごとに実施する調査で、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調査で、市内の空き家のおおよその総数や内訳がわかります。

直近では、令和5年に調査が行われ、市内の約5,800世帯を抽出して調査しました。

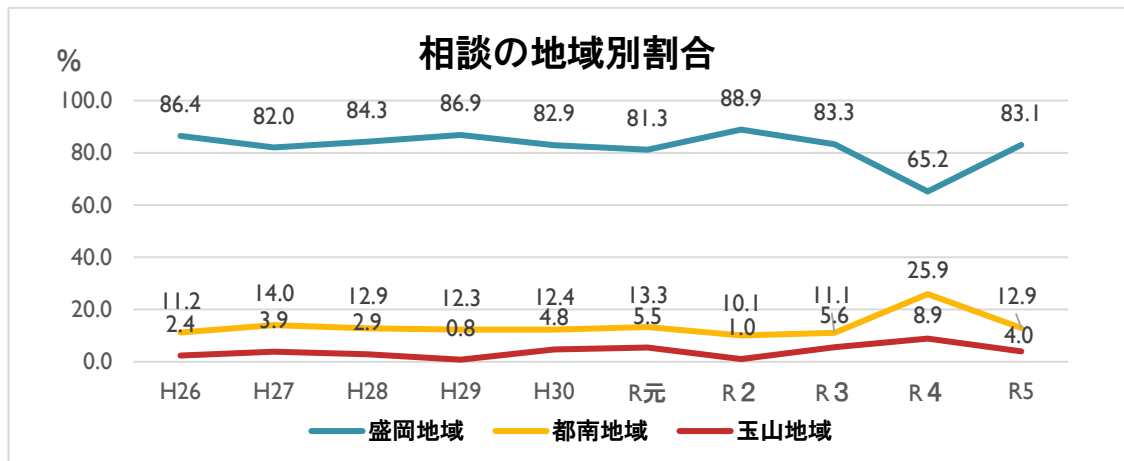
(2) 適正管理に関する相談

空き家等の適正管理については、建物の損壊、屋根や外壁の飛散等のほか、雑草や樹木の繁茂、害虫・害獣等の発生等、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。



ア 地域別

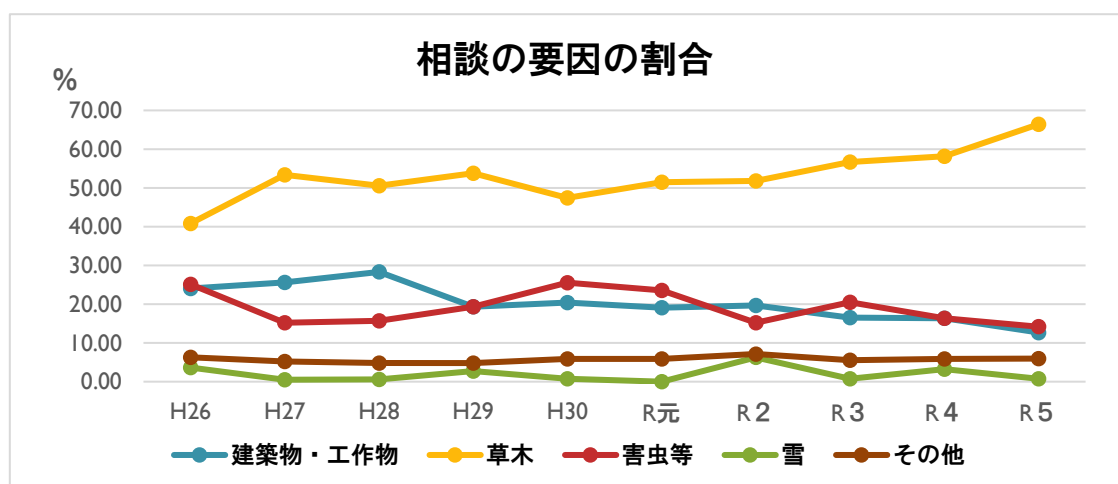
市内全体の相談のうち、令和5年度末においては、盛岡地域における相談が全体のおよそ80%を占めており、次いで都南地域が約13%、玉山地域が約4%となっています。くらしの安全課で統計を取りはじめた平成26年度からの傾向として、相談が寄せられる地域の割合は概ね変わっておらず、盛岡地域における相談が多くを占めています。



イ 相談要因

相談要因の割合を見ると、草木に関する相談が半数以上を占めています。次いで、建築物・工作物に関する相談と害虫等（スズメバチの他害獣を含む）に関する相談がほぼ同じ割合で推移しています。

建物自体に大きな傷みがない場合でも、樹木の越境や雑草の繁茂、害虫等の発生が原因で近隣住民等が困っていることがわかります。



ウ コミュニティ地区別の状況

次の表は、空き家等実態調査において問題があると判断された空き家等の数と、令和6年3月末までに市に寄せられた相談件数です。

問題のある空き家等の数			問題のある空き地の数		
地区名	H27 実態調査	相談件数	地区名	H27 実態調査	相談件数
仁王	51	58	仁王	6	27
桜城	25	30	桜城	3	3
上田	50	48	上田	10	14
緑が丘	51	71	緑が丘	7	27
松園	25	44	松園	10	14
青山	83	83	青山	29	14
みたけ	15	12	みたけ	0	7
北厨川	16	13	北厨川	1	4
西厨川	61	36	西厨川	11	5
土淵	10	7	土淵	5	7
東厨川	16	29	東厨川	2	12
城南	39	75	城南	5	13
山岸	71	63	山岸	5	30
加賀野	19	34	加賀野	5	18
杜陵	12	12	杜陵	1	1
大慈寺	15	18	大慈寺	7	0
上米内	13	18	上米内	6	13
仙北	32	38	仙北	4	11
本宮	23	18	本宮	3	26
太田	16	15	太田	0	9
つなぎ	10	0	つなぎ	0	2
中野	32	37	中野	2	15
築川	9	3	築川	1	1
見前	25	54	見前	10	26
飯岡	19	34	飯岡	5	27
乙部	12	15	乙部	3	22
好摩	9	12	好摩	5	6
巻堀・姫神	2	0	巻堀・姫神	0	0
渋民	22	11	渋民	11	19
玉山・藪川	10	3	玉山・藪川	2	0
合計	793	891	合計	159	373

※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。

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、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 221件を加え、計 3,348件を対象として実施しました。

[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、空家特措法第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)				活用困難	バンク 対象外
			回答数	バンク登録 意向あり※			
					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（要約）】

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。

① 建物の状態について

「空き家」と判断された物件について、実際の状態を質問したところ、「空き家である」との回答が約4割でした。一方で、「空き家ではない」と回答のあったものの半数以上については、ある特定の期間は利用しており、利用はしているが、その頻度が低いことから、周囲から「空き家」として認識されているものと思われます。

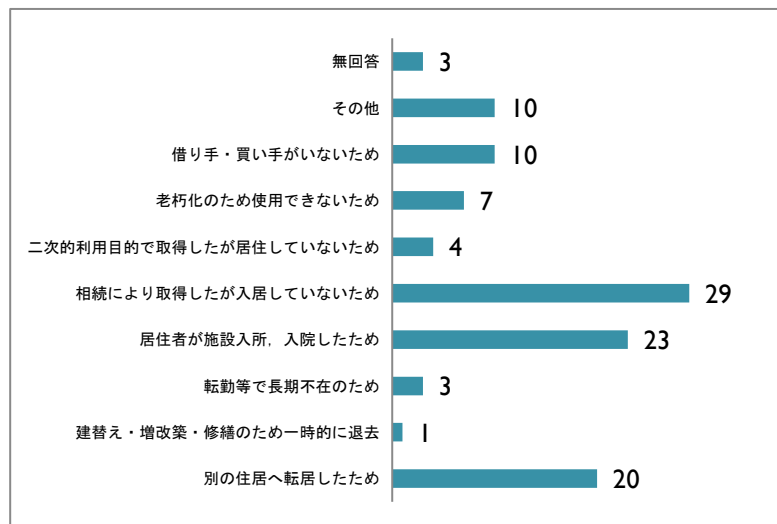
② 空き家の期間について

空き家になってからの経過期間について質問したところ、5年以上経過したものが半数を超えており、早期に次の利用が図られない場合には、長期間にわたり未利用状態となる事が考えられます。

③ 空き家になった理由・空き家の管理について

空き家になった理由について質問したところ、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。

【単位：件】

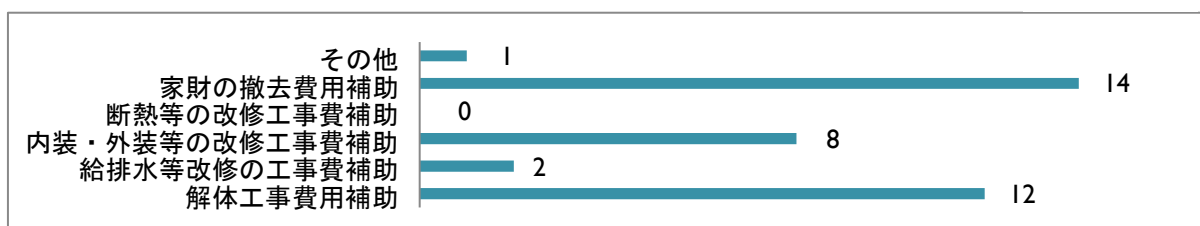


④ 今後の活用について

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、「故郷に帰る家が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。

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。

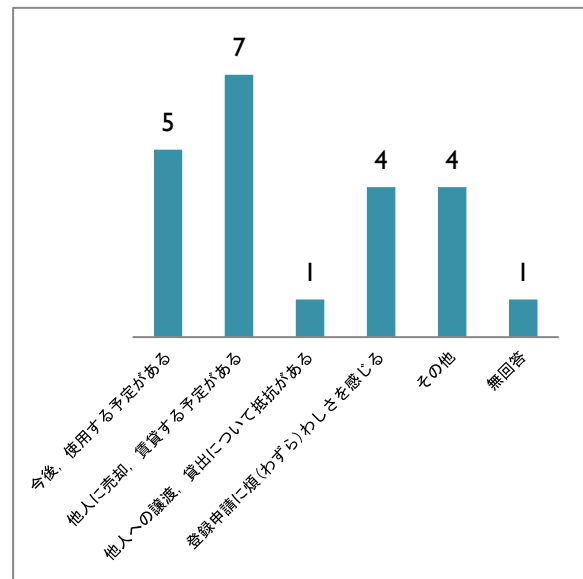
【単位：件】



⑤ 空き家等バンクについて

【単位：件】

市の空き家等バンク制度については、調査時点における認知度は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。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を感じる」という意見が多く見受けられました。



アンケートの結果については、全国的に同様の傾向にあり、盛岡市においても、令和6年現在も大きな変化はないと考えられます。

(2) 有効活用に関する相談

空き家等の有効活用に関する相談には、空き家等バンク制度に関する問合せ、空き家等の処分に関する事等、空き家等の所有者や利用希望者からの相談が寄せられています。

平成24年度から令和5年度までの間に、空き家等の利活用に係る相談は306件、利用希望に係る相談件数は348件となっています。

[有効活用に関する相談件数] (令和6年3月末時点)

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R01
利活用に係る相談	10	69	17	37	27	28	40	21
利用希望に係る相談	0	18	24	38	26	47	42	27

R02	R03	R04	R05	計
13	13	11	20	306
38	36	25	27	348

[よくある相談内容]

- ・空き家バンクの利用方法を教えて欲しい。
- ・空き家を売りたいが、不動産業者を紹介してもらえるか。
- ・家財が残っているが、そのまま処分できるか。

6 これまでの取組及び課題

(1) 空き家等の適正管理に関する取組

令和5年度末の適正管理対象の空き家等（特定空き家等を除く）の解決率は、所有者への働きかけを行った結果、78%となっており、目標値の63%を15ポイント上回っています。

なお、令和6年3月末時点の適正管理の対象案件は、空き家等実態調査で判明した問題のある空き家等 952件に令和6年3月末時点までの個別相談 1,264件を加えた 2,216件となっています。

ア 適正管理対象の空き家等（特定空き家等を除く）への対処

空き家等実態調査や地域の方等から寄せられた問題のある空き家等について、未解決のものについては定期的に現地を確認し、空き家等の状態に応じて、適正管理のチラシや依頼文を送ること等により、所有者に働きかけました。

適正管理対象の空き家等（特定空き家等を除く）の解決率

【令和6年3月末時点】

	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
目標値	57%	59%	61%	63%	65%
実績値	64%	71%	74%	78%	—

イ 特定空き家等への対処

特定空き家等は、これまでに67件を認定し、指導、勧告、命令、応急措置を行った結果、所有者による解体や行政代執行の実施により、解決率は80%となっています。

空家特措法及び条例に基づく行政代執行による特定空き家等の解体は、令和元年度、4年度、5年度に1件ずつ計3件実施しました。これらの代執行費用の回収は、土地の差押や公売、相続財産清算人の申立等により行っています。

特定空き家等の解決率（累計）

【令和6年3月末時点】

	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
目標値	62%	66%	70%	73%	77%
実績値	73%	75%	78%	80%	—

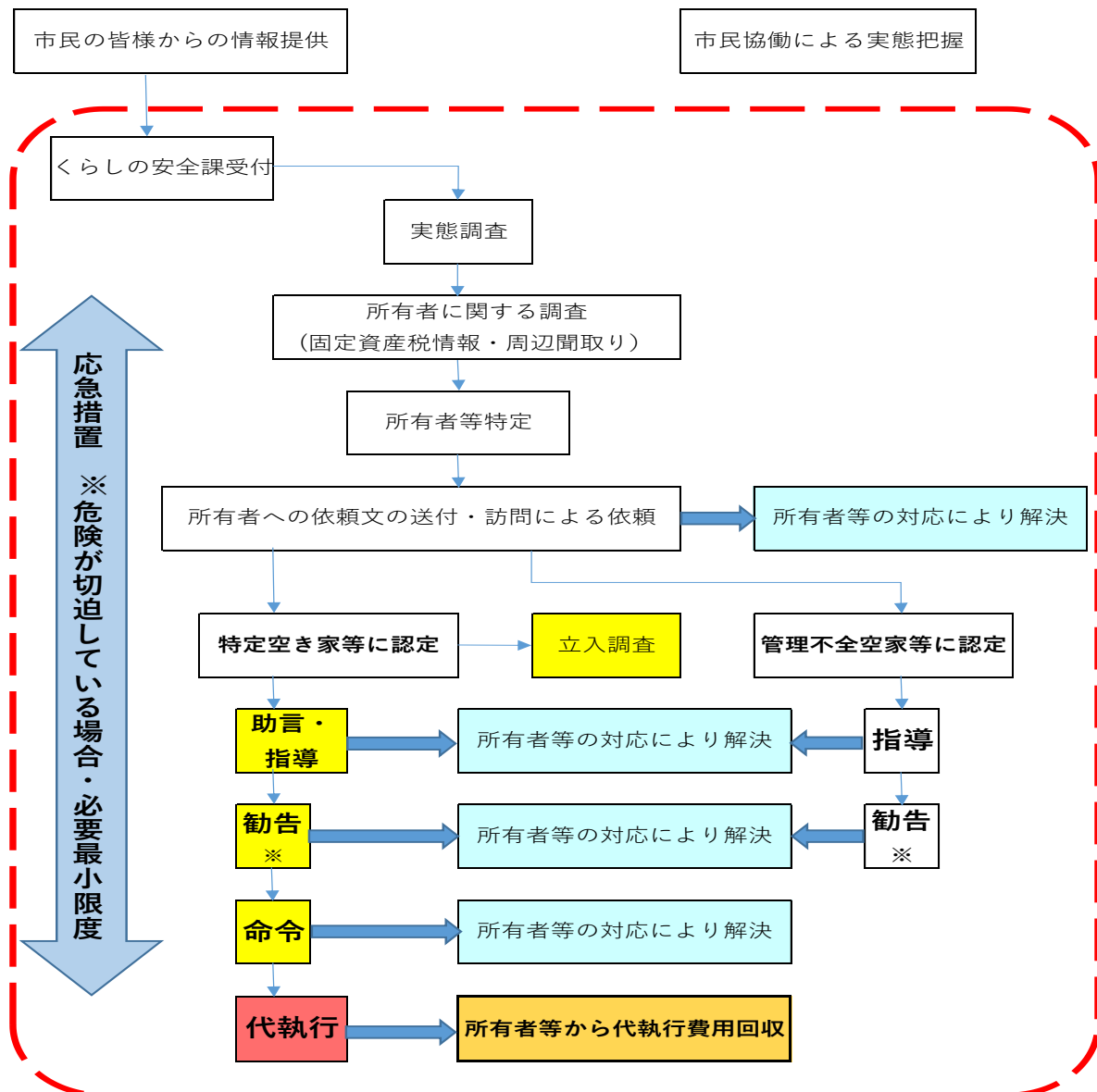
第2章 本市の現状と課題

※適正管理対象の件数（個別相談及び町内会実態調査の合計値）

【平成26年4月1日～令和6年3月31日の累計値】

ランク	対応段階	管理対象件数	うち解決 件数	対応中 件数
A	経過観察	840件	649件	191件
B	依頼	1,309件	1,041件	268件
C	特定空き家等（助言・指導）	51件	41件	10件
D	特定空き家等（勧告、命令、応急措置）	16件	13件	3件
	合計	2,216件	1,744件	472件

[適正管理の相談対応フロー]



※ 勧告を受けると、住宅用地特例の対象外となります。

ウ 適正管理に向けた啓発・支援

- ・市公式ホームページや窓口、「広報もりおか」を活用して、空き家の適正管理に関する情報や、第2期空き家計画を掲載・配架しました。
- ・市公式ホームページに空き家の発生を抑制するための特例措置（相続した空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）に関する情報を掲載しました。
- ・市民や所有者を対象に、相続や空き家の終活等に関する啓発講座を開催しました。併せて、関係機関・団体の協力により無料相個別談会を開催しました。
- ・くらしの安全課が開催するイベント等において、空き家の適正管理に関するチラシを配布しました。
- ・固定資産税納税通知書用封筒に、空き家の適正管理に関する周知文を掲載しました。
- ・資産税課において相続代表者の申告勧奨を行う際に、空き家の適正管理に関するチラシを同封しました。
- ・相続登記の義務化に伴い、法務局開催の啓発講座の周知に協力しました。
- ・町内会・自治会と空き家等対策に関する意見交換会を開催しました。
- ・空き家等対策推進協議会を開催しました。
- ・所有者から空き家の売却や草刈り、木の伐採等の相談があった際には、費用等に関する参考情報の提供を行いました。

[空き家・空き地啓発講座・無料相談会の開催状況と参加人数]

年度	H29		H30		R元		R2		R3		R4		R5	
	講座	相談会	講座	相談会	講座	相談会	講座	相談会	講座	相談会	講座	相談会	講座	相談会
第1回	—	32人	—	2人	中止	中止	33人	11組	33人	11組	18人	8組	38人	9組
第2回	—	9人	—	4人	中止	中止	18人	3組	22人	7組	23人	10組	65人	12組
第3回	—	5人	—	5人	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	—	46人	—	11人	中止	中止	51人	14組	55人	18組	41人	18組	103人	21組

※ テーマは、「住まいのしまい方講座」、「家財と空き家の終活講座」、

「相続税と空き家の終活講座」、「相続と空き家の終活講座」

※ 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、法務局、

岩手県不動産鑑定士協会、岩手県建築士会盛岡支部 など

◆町内会・自治会との意見交換会◆（令和5年7月～8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5年7月から8月まで（全9回）

3 主な意見

(1) 誰かの協力で「適切に管理されている空き家・空き地」の事例を教えてください

- ・ 親戚や子供など、親族が管理している。近隣住民が親族に連絡している。
- ・ 市に相談して所有者に連絡を取り、対応を依頼している。
- ・ 近隣住民が厚意で草刈りや道路などにはみ出た枝の剪定を行っている。
- ・ 学生に除雪を手伝ってもらっている。
- ・ 町内会・自治会、近隣住民や事業者が、自治公民館、畑や駐車場、ごみステーション、資源回収のストックヤード、雪捨て場、地域の防災拠点、デイサービス、居住用等として利用する代わりに、草取りなどの手入れをしている。
- ・ 空き家になってもすぐに売買され、駐車場になったり新しい家が建つ。
- ・ 所有者がいるので関与していない。

(2) 空き家や空き地を地域で有効活用するアイディア、ありますか？

- ・ 資源回収の保管場所、町内会等活動のための物置、防災拠点、集会場所、自治公民館、雪捨て場、休憩所の拠点。
- ・ 空き家・空き地を有効活用できる空き家バンクよりも気軽なフォーマットやアプリの作成。

(3) 地域で有効活用する際に、問題になると思うことは？

- ・ リフォーム費用、家財等の処分費用、草刈りの燃料費等維持管理費がかかる。
- ・ 所有者の理解が得られない。所有者変更後に利用が継続できなくなる。
- ・ 地域活動の担い手の高齢化や、労働世代の拡大による地域活動の担い手不足。
- ・ 老朽化した空き家は活用できない。
- ・ すぐに売買されるため、活用したいと思う空き家・空き地がない。
- ・ 空き家の活用よりも、更地にして新しい家を建てるなど流通させた方がよい。
- ・ 空き家の活用よりも、近隣福祉事業所等の施設の活用の方がメリットがある。
- ・ 個人情報保護の関係で、空き家の所有者情報等の収集が難しい。
- ・ 街中と郊外では同じ土俵で話をするのは難しい。
- ・ マンション・アパートの空き家が多い。

第2章 本市の現状と課題

[空き家等対策推進協議会での審議内容]

開催	開催日	報告事項	協議事項	その他
令和2年度	令和3年 2月16日	・業者一覧の更新 ・空き家バンクの登録（登録数、調整区域の農家住宅の登録） ・特定空き家の所有者不明等の内訳	・インスペクションの活用 ・空き家の除雪の相談 ・空き家・空き地の公園化 ・不稼働資産流動化機構 ・解体費補助 ・水栓情報の活用 ・立地適正化計画 ・所有者の空き家への意識 ・遠方の所有者等への対応	
令和3年度	令和4年 2月1日	・適正管理の講座・無料相談会 ・所有者と連絡が取れた割合 ・連絡がつかない所有者への働きかけ方法 ・スズメバチの巣への対応	・盛岡市空き家等改修事業補助金の見直し（年齢要件、居住誘導区域） ・第2期空き家計画の見直し（質疑等なし）	
令和4年度	令和5年 2月7日	・適正管理の解決事例 ・空き家バンクの登録件数が低調な理由（活発な民間の不動産流通） ・都南地域の空き家等の通報件数が増えた理由 ・水道管の凍結の相談の有無 ・市外の所有者への周知	・相続放棄された不動産への対応 ・相続土地国庫帰属制度等の周知 ・他都市の利活用調査の結果 ・盛岡市空き家等購入費補助金の見直し ・空き家バンクの登録要件緩和 ・第2期空き家計画の見直し（質疑等なし）	・住宅・土地統計調査の結果 ・崩れかけた空き家等の土地を公園等に利活用する方策（地域ニーズとのマッチング） ・相続土地国庫帰属制度利用後の固定資産税 ・自治体への寄付 ・不動産資産流通機構 ・個別対策ではなく、地域のまちづくりの視点による空き家対策
令和5年度	令和6年 2月6日	・所有者がわからない物件や連絡がつかないケース ・市への相談手法の周知 ・空家特措法の改正に伴う市のメリット ・他都市の利活用調査の結果（面的整備の事例）	・適正管理について（質疑等なし） ・空き家バンク制度の活用 ・代執行の費用回収率 ・滞納状況等から特定空き家になりそうな物件を探索	・コンパクトシティを踏まえた計画づくり ・相続登記の義務 ・空き家の管理やリフォーム、賃貸に対する啓発

※ 報告事項は主に当該年度の活動報告、協議事項は主に次年度の予定について協議している。

(2) 空き家等の有効活用に関する取組

ア 空き家等バンク制度

- ・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ました。

[空き家等バンク制度の実績数値] (令和6年3月末時点、単位：件)

		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R01
新規登録	空き家等	0	2	2	1	4	5	9	1
	利用希望者	2	3	5	2	5	11	8	6
利活用		0	0	0	0	4	5	7	3

R02	R03	R04	R05	計
0	4	1	1	30
12	21	10	7	92
1	3	1	0	24

- ・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」に参加しています。

イ 空き家等関連補助金

- ・空き家等バンク制度を利用して空き家を購入する方を対象に、平成29年度から空き家等改修事業補助金、令和4年度から空き家等購入費補助金を交付しています。

[空き家等関連補助の実績] (令和6年3月末時点)

		H29	H30	R01	R02	R03	R04	R05	計
改修	件数(件)	2	1	2	0	2	0	0	7
	補助額(千円)	600	200	474	0	500	0	0	1,774
購入	件数(件)	—	—	—	—	—	0	0	0
	補助額(千円)	—	—	—	—	—	0	0	0

- ・平成30年度に「住宅金融支援機構」とのフラット35地域連携型(空き家対策)の協定を締結しました。「空き家等改修事業補助金」又は「空き家等購入費補助金」を活用した場合に金利優遇を受けられます。

ウ その他の補助

- ・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、2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の3,000万円特別控除（※）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。

「被相続人居住用家屋等確認書」交付件数

【令和6年3月末時点】

年度	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4	R5
件数	9件	18件	14件	31件	21件	20件	26件	33件

◆相続した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住宅を相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡に当たり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円（相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円）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令和9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令和5年12月31日までの譲渡については、空き家を売主が除却または耐震改修をした上で、土地または空き家を譲渡すること。令和6年1月1日以降の譲渡については、空き家を譲渡後に、買主が除却または耐震改修したケースも対象となる。

※ 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

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めます。

(4) 空き家等が問題化する原因

ア 所有者の状況

(7) 意識

- ・管理責任があるという認識がありません。
- ・物置として必要。 (＊)
- ・解体費用をかけたくない。 (＊)
- ・更地にしても使い道がない。取り壊すと固定資産税が高くなる。 (＊)
- ・将来、自分や親族が使うかもしれない。 (＊)
- ・仏壇など他に保管場所がないものがある。 (＊)

と考えています。 ((＊) は令和元年空き家所有者実態調査より。)

(4) 環境・状況

- ・遠方に住んでいるため、管理から足が遠のいています。
- ・所有者本人が入院、施設入所をしていて、対応が難しくなっています。
- ・高齢化に伴い認知機能が低下し、意思決定能力に問題が出ています。
- ・近くに親族等の支援者がいません。

(4) 権利関係

- ・相続手続がされていなかったり、遺産分割協議が整っていないため、相続人が多くなっています。

(4) 経済的理由

- ・解体費用、管理費用、改修費用を負担できない、と考えています。

(4) 情報不足

- ・どこに何を相談していいか、どのような支援制度があるのか、分からない状態です。

イ 周囲の状況

(7) 子・親族等

- ・核家族化が進み、遠方に住んでいるケースが増えているため、親や親族の住んでいる家の状態を把握していません。
- ・家の今後の管理等について、所有者と話し合うきっかけや機会がありません。

(4) 地域等

- ・近隣関係の希薄化等により、所有者や相続人の意思を確認できないため、地域で空き家・空き地を管理することができずにいます。
- ・個人情報の取扱いの厳格化等に伴い、空き家等の所有者等の連絡先を情報収集できず、連絡がとれなくなっています。

(5) 課題

ア 空き家等の適正管理に関する課題

(7) 所有者への啓発・支援

- ・所有者に、空き家の管理は所有者の責務であり、空き家が地域に迷惑をかけるなど、空き家問題の当事者となることを知ってもらうきっかけを作ることが必要です。
- ・空き家の管理方法や相談先がわからない所有者への支援が必要です。
- ・高齢化に伴い認知機能の低下がみられる方への支援が必要です。
- ・自主的な解決の糸口が見つかるよう、専門家への相談の場が必要です。

(4) 周囲への啓発・支援

- ・所有者の支援者として、そして今後の所有者となる可能性がある者として、子や親族等へも、空き家の適正管理について、意識を高めてもらう必要があります。
- ・地域の方へも、日頃から近隣関係の構築や維持に努めてもらうよう、啓発する必要があります。

(ウ) 所有者等がいない空き家等への対応

- ・危険性が高いものの、相続放棄等で所有者等がいない空き家等について対応していく必要があります。

イ 空き家等の有効活用に関する課題

(7) 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。

(4) 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 基本方針及び施策の体系

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あり、所有者は国または地方公共団体が実施する空き家等に関する施策に協力するよう努めなければなりません。市は「問題のある空き家を増やさない、作らせない」をスローガンに、問題のある空き家が生じないよう、所有者等に対し、適正な管理に対する意識を高めてもらうための働きかけを行います。

また、空き家等の中には、解決に時間を要するケースもあることから、一件一件に対して粘り強く働きかけを行うとともに、特定空き家等及び管理不全空家等の認定や、財産管理制度、代執行等の制度の活用を検討します。

(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) 関係機関等との連携

空き家等対策協力事業者等、民間事業者等と連携・協力し、空き家の適正管理や売買・活用の促進を行います。

(4) 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。

◆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管理不全空家等や特定空き家等になってしまいます。また、管理不全空家等や特定空き家等でも、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。

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ります。

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・支援

ア 市民に対する啓発

イ 所有者等に対する啓発・支援

(2) 適正管理対象の空き家
等（特定空き家等を除
く。）への対処

ア 所有者等への適正管理の依頼

イ 空家特措法や条例に基づく措置以外の解決策の
検討

ウ 地域からの情報収集

(3) 管理不全空家等及び
特定空き家等への対処

ア 管理不全空家等及び特定空き家等の所有者等に
対する助言・指導

イ 管理不全空家等及び特定空き家等の所有者等に
対する勧告

ウ 特定空き家等の所有者等に対する命令、行政代
執行

エ 行政代執行費用の回収

(4) 財産管理制度等の活用

市長申立による財産管理人等の選任申立

Ⅱ 空き家等の有効活用

(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 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

Ⅲ 関係機関等との連携

ア 空き家等対策協力事業者登録制度

イ 空家等管理活用支援法人の研究

ウ 各種団体等との連携協定の活用

Ⅳ 国の支援・助成制度の活用

ア 空き家対策総合支援事業の活用

イ その他制度の活用

3 第3期空き家計画の数値目標

特定空き家等の解決率については、令和5年度時点の解決率が8割となっていることから、今後も8割を維持できるよう努めます。

適正管理対象の空き家等の解決率についても、令和5年度時点の解決率が8割近くとなっていることから、今後も維持できるよう努めます。

空き家バンクについては、協力事業者との連携による周知機会の拡大を図り、着実な件数増加に努めます。

また、民間による空き家対策を支援するため、年間20件以上、協力事業者の新規登録を目指します。

(1) 特定空き家等の解決率（累計）

	実績値	目標値				
年度	令和5年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
率	80.6%	80.6%	80.6%	80.6%	80.6%	80.6%

(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	令和5年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
率	78.6%	78.6%	78.6%	78.6%	78.6%	78.6%

(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	～令和5年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
件数	30件	39件	47件	55件	63件	71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	～令和5年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
件数	24件	28件	33件	41件	52件	66件

(5) 盛岡市空き家等対策協力事業者登録制度に登録された事業者数（累計）

	実績値※	目標値				
年度	～令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
件数	26者	50者	70者	90者	110者	130者

※実績値は、令和6年11月末時点。

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ます。

(1) 適正管理に向けた啓発・支援

ア 市民に対する啓発

(7) 一般的な啓発 【これまでの取組を継続】

新たな特定空き家等の発生を抑制するため、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ます。

(4) 空き家等の発生予防に向けた啓発 【これまでの取組を継続、一部新規】

住んでいた人が施設入所や亡くなることにより、住んでいた家が空き家等になったものの相続人がいなかったり、空き家をどうしたらよいかわからない人が増加していることから、家の所有者には早い段階で、住んでいる家をどうするか考えてもらえるよう、住まいのエンディングノートや成年後見制度、相続登記の義務化などに関する情報の提供を目的として、地域や高齢者施設等を対象に空き家の出前講座を新たに始めるほか、市民や所有者等を対象とした講演会や個別相談会を継続します。

イ 所有者等に対する啓発・支援 【これまでの取組を継続】

空き家等の所有者等に対し、市主催の空き家等啓発講座にあわせて無料個別相談会を開催するほか、市の無料法律相談の開催情報や、空き家等対策協力事業者一覧表を提供する等、相談先や管理方法についての情報を提供をします。

固定資産税納税通知書用封筒に空き家の適正管理に関する周知文を掲載するほか、相続代表者の申告勧奨に併せて適正管理の啓発チラシを同封します。

市公式ホームページに「相続した空き家の譲渡所得 3,000万円特別控除」制度を掲載し、情報提供や確認書の発行を行います。

◆新たな特定空き家等や管理不全空き家等の抑制◆

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や管理不全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、特定空き家等や管理不全空き家等に移行する可能性が高くなります。

所有者が不明のままの土地が増加していることを受け、**令和6年4月1日から、相続登記の義務化**が始まりました。これは建物も対象であり、3年以内に正当な理由なく相続登記の申請をしなかった場合は罰則の適用対象となります。

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。

◆成年後見制度◆

成年後見制度は、認知症や知的障害のある方など、判断能力が不十分なために、財産侵害を受けたり、人間としての尊厳が損なわれたりすることがないように、法律面や生活面で支援する身近な仕組みです。介護・福祉サービスの契約、銀行との取引、各種費用の支払い、年金の受給など、様々な手続きや財産管理などがサポートされます。

成年後見制度には、**任意後見制度**と**法定後見制度**があります。任意後見制度は、判断能力が不十分となる前に、誰にどんなことを支援してもらうのかあらかじめ自分で決めておくことができる制度です。法定後見制度は、すでに判断能力が不十分な場合に、家庭裁判所が成年後見人などを選ぶ制度です。後見人は本人の代わりに法律行為などの支援を行います。

空き家の解体、売却には、所有者の意思表示が必要です。空き家になる前に、所有者として現在お住いの家を将来どうしたいか考えていくとともに、判断能力が不十分になった際に誰にどんなことを支援してもらうか、任意後見制度の利用も視野に入れて検討していくことも考えられます。

◆エンディングノートの活用◆

高齢者施設への転居や、相続した人が居住や適切な管理をしなかったり、相続放棄したりという理由で、空き家が放置された結果、周辺地域に迷惑をかける空き家になってしまいます。

社会問題にもなっている空き家ですが、今住んでいる家を将来どうしたいか、あらかじめ所有者自身で考え、家族とお話ししながら共有していくことがとても大切です。

そのきっかけの一つとして、エンディングノートを活用していくことが考えられます。

◆相続登記の申請義務化◆

令和6年4月1日から、相続人は、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をすることが義務付けられました。正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料が化される可能性があります。

この相続登記の申請義務化は令和6年4月1日から始まりましたが、令和6年4月1日より前に相続した不動産も、相続登記をしていない場合には、相続登記の申請義務化の対象となり、令和9年3月31日まで（不動産を相続で取得したことを知った日が令和6年4月以降の場合は、その日から3年以内）に相続登記をする必要があります。

(2) 適正管理対象の空き家等(特定空き家等を除く。)への対処

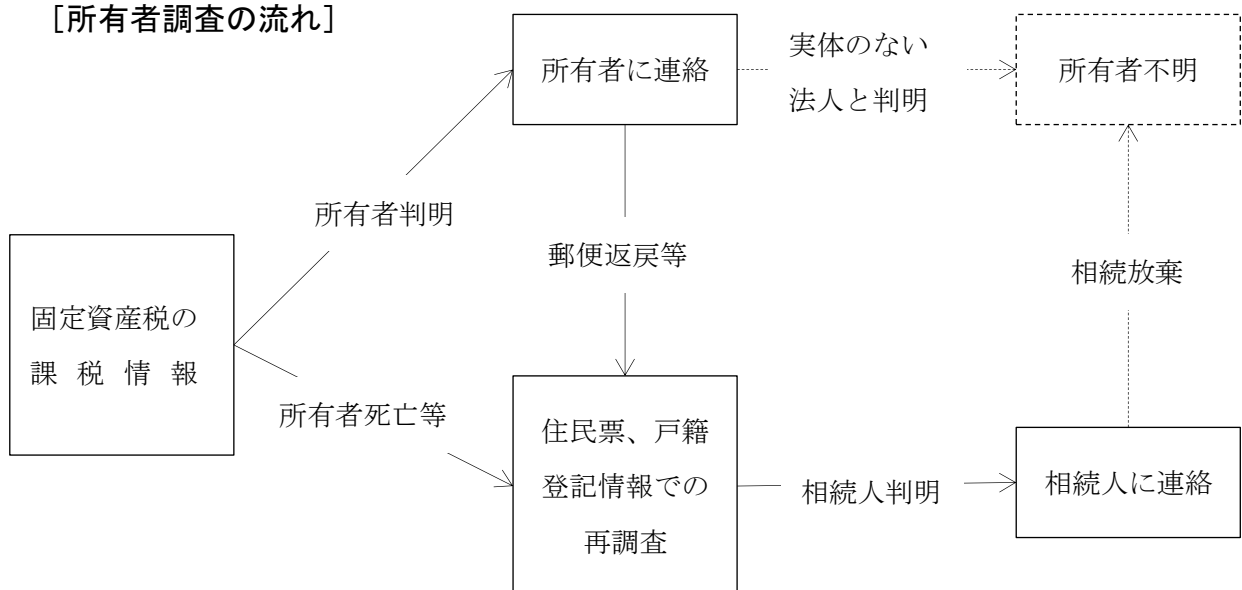
ア 所有者等への適正管理の依頼 【これまでの取組を継続】

市民等から相談のあった空き家等について、国の「管理不全空き家等及び特定空き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」（以下「国の指針という。」）及び「盛岡市特定空き家等及び管理不全空き家等に係る判断基準」（以下「空き家の判断基準」という。）に基づき、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。

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、状況に応じた管理方法を話し合います。

[所有者調査の流れ]



イ 空家特措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】

- ・ 空き家を取り巻く問題等について、関係部署と連携し、問題のある空き家の現地確認や、管理不全空家等及び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。

ウ 地域からの情報収集 【これまでの取組を継続】

問題のある空き家等について、地域から情報を収集し、危険な空き家等になる前に早期の予防に努めます。

◆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。

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されたことから、今後は早期に相続登記の申請を行う必要があります。

(3) 管理不全空家等及び特定空き家等への対処 【新規・継続】

市民等から相談が寄せられた空き家等について、「国の指針」及び「空き家の判断基準」に基づき、空き家等の状態を確認した結果、空き家の状態が周囲への危険性をもたらす可能性があり、所有者等の対応状況にも改善が見られない場合には、総合的な判断に基づき、管理不全空家等や特定空き家等に認定します。

管理不全空家等及び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。

ア 管理不全空家等及び特定空き家等の所有者等に対する助言・指導

【新規・継続】

管理不全空家等及び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（管理不全空家等の場合は指導を行います）。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。

イ 管理不全空家等及び特定空き家等の所有者等に対する勧告 【新規・継続】

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、対応がなされない場合は、空家特措法や空き家条例に基づき所有者に対して勧告を行います。

勧告されると、土地の固定資産税の住宅用地特例の対象となっている場合は、翌年から土地の固定資産税の住宅用地特例の対象外となります。

ウ 特定空き家等の所有者等に対する命令、行政代執行 【継続】

勧告に対する対応や所有者等の状況を確認しながら、対応がなされない場合は、空家特措法及び空き家条例に基づき命令を行います。

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。

公益性や周囲への危険性等を総合的に勘案しながら、必要に応じて、適正な手続のもとに最小限の範囲で行政代執行（略式代執行、緊急代執行を含む）を行います。

エ 行政代執行費用の回収 【新規】

行政代執行や応急措置を行った場合は、所有者が判明している場合には所有者に対して行政代執行費用の納付を命じます。納められない場合には、所有者の財産調査を行い、土地や預貯金を差押し、関係各課と連携しながら差押えた土地等の公売を行います。

納付命令後に所有者が亡くなり、相続人が全員相続放棄を行った場合には、債権者として相続財産清算人選任の申立を家庭裁判所に行い、選任された相続財産清算人に対して請求申出を行って費用回収に努めます。

その他、活用できる制度を研究しながら、所有者から行政代執行費用を早期に回収できるよう努めます。

◆管理不全空家等と特定空き家等◆

空家特措法の改正により、特定空き家等に至る前の段階である管理不全空家等という段階が設けられ、代執行はできないものの、所有者等に対し、指導を行ってもなお改善しない場合は、勧告を行い、特定空き家等と同様に土地の固定資産税に住宅用地特例が適用されている場合は、特例の適用外にできるようになりました。

特定空き家等に認定されるような空き家等は周囲への被害も大きく、危険性も高いため、その段階に至る前に、管理不全空家等の認定も行いながら、所有者等に適正な管理を指導していきます。

◆盛岡市特定空き家等及び管理不全空き家等に係る判断基準◆

管理不全空き家等や特定空き家等に認定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する要件は、その状態が顕著であること及び周囲への危険性が高いこと、管理不全空き家等に認定する要件は、特定空き家等になるおそれがあり、周囲への危険性にも注意が必要な状態であることとしています。

◆固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例◆

平成28年度課税分から、特定空き家等に認定後、市町村から勧告を受けた場合は、土地の固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の適用対象外となりますが、令和6年度課税分からは管理不全空き家等に対しても、同様の措置が実施されることになりました。

当該措置の対象になった場合、土地の固定資産税及び都市計画税について、次の住宅用地特例の適用を受けることができなくなる場合があります。

【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額	1/6に減額	1/3に減額
都市計画税の課税標準額	1/3に減額	2/3に減額

(4) 財産管理制度等の活用

市長申立による財産管理人等の選任申立

相談が寄せられる空き家等の中には、例えば相続人がいないため、相続財産法人となり、利害関係者でなければ財産管理人の申立ができないため、空き家等が適正管理されないまま放置され、相談を受けても空き家等の管理を依頼することができない空き家等もあります。

しかし、令和5年12月に空家特措法が改正され、市長が財産管理人を選任するよう裁判所に申し立てできるようになったことから、今後はこの制度の活用について検討します。

◆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
- ・所有者が亡くなっており、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。

財産管理制度等の活用により、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。

◆財産管理制度◆

民法の財産管理制度には、①相続財産管理制度、②不在者財産管理制度、③所有者不明土地・建物管理制度、④管理不全土地・建物管理制度があります。

- ① **相続財産管理制度**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清算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。
- ② **不在者財産管理制度**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。
- ③ **所有者不明土地・建物管理制度**とは、調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、裁判所により選任された管理人が、土地・建物の管理や売却を行う制度です。
- ④ **管理不全土地・建物管理制度**とは、所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、裁判所により選任された管理人が管理を行う制度です。

所有者が不明・不在、あるいは相続放棄された管理不全空家等や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。

空き家対策総合支援事業による予納金等への補助制度の活用等を検討するとともに、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。

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 【これまでの取組を継続】

- ・民間事業者の空き家データ等による、空き家等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法を検討します。

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

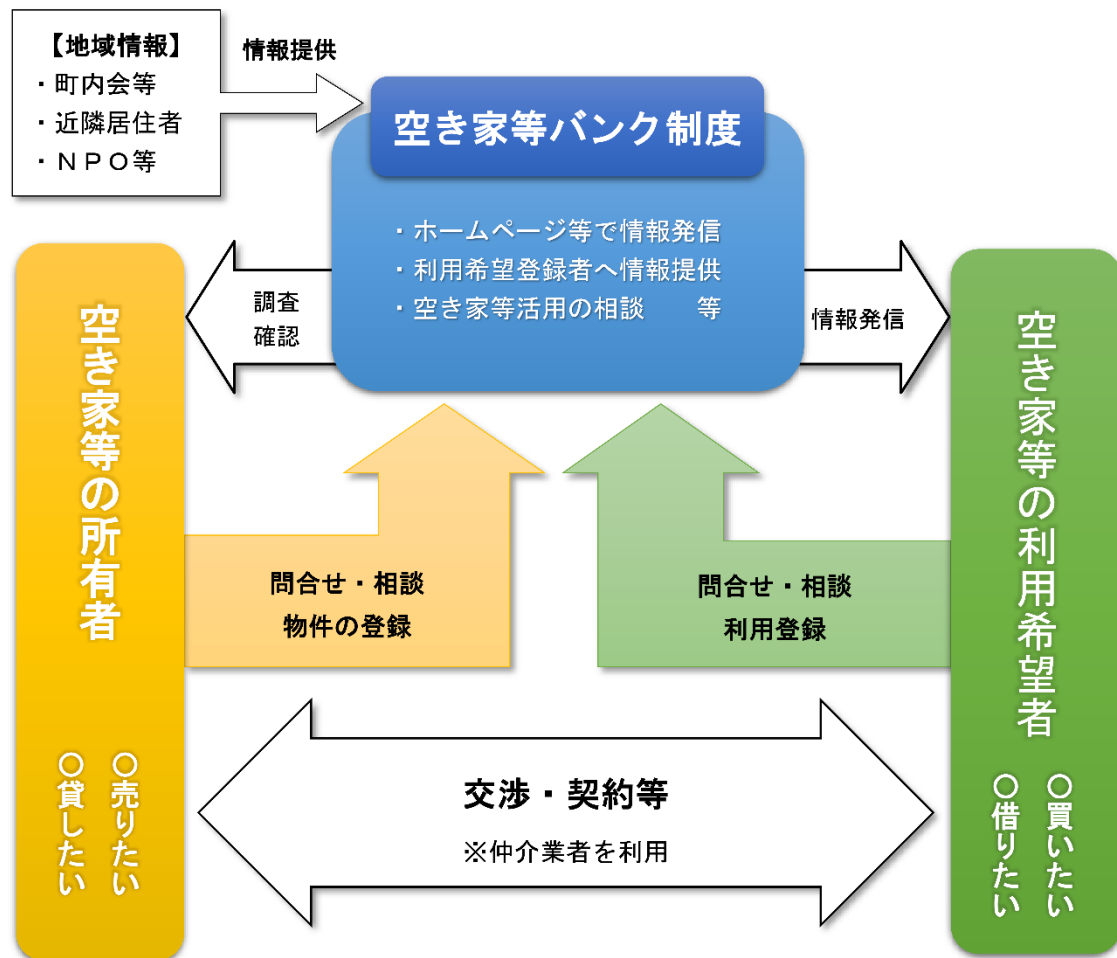
(2) 対象となる空き家等

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

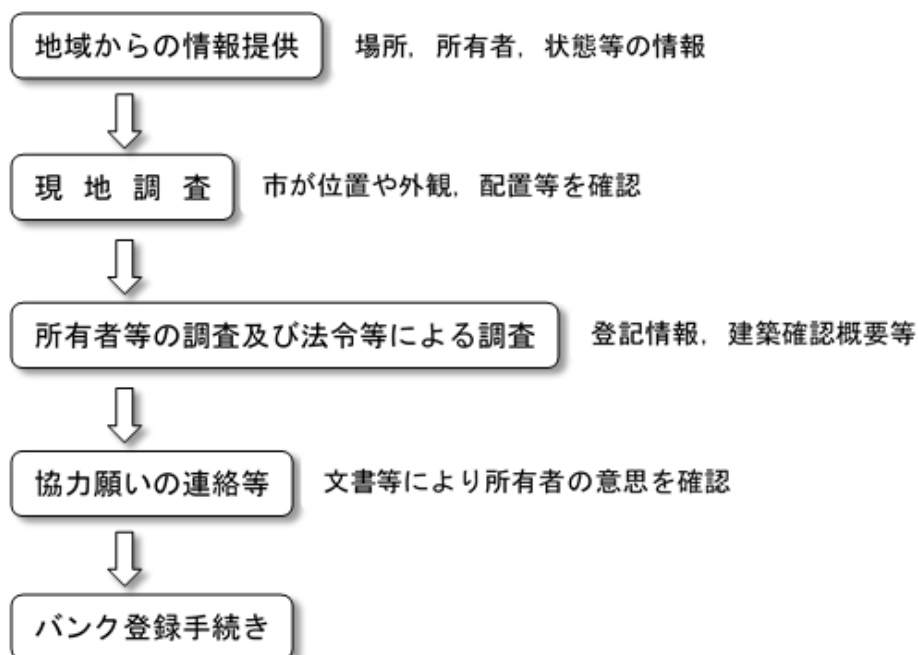
(3) その他業務

- ・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、茶畑）
- ・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」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 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】

- ・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 【これまでの取組を継続】

- ・「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

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。

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 関係機関等との連携

行政による取組に限定することなく、民間事業者が有する様々なノウハウの活用を視野に入れた、官民連携による空き家等対策を検討します。

(1) 空き家等対策協力事業者登録制度 【新規】

令和6年度より空き家等対策に資する業務を行う民間事業者からの申請に基づき、盛岡市の空き家等対策に協力する事業者として登録する制度を開始しました。

登録した事業者は、一覧表にして市公式ホームページで公開し、所有者等に情報提供しています。

(2) 空家等管理活用支援法人の研究 【新規】

空き家等の管理や活用を図る活動を行う民間法人が、公的な立場から活動しやすい環境を整備し、空き家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくことを狙いとして、令和5年の空家特措法の改正において定められた制度です。

盛岡市においては空家等管理活用支援法人の活用について研究します。

(3) 各種団体等との連携協定の活用 【これまでの取組を継続】

現在、「一般社団法人岩手県宅地建物取引業協会」、「公益社団法人全日本不動産協会岩手県本部」及び「独立行政法人住宅金融支援機構」と協定を締結し、連携しているものですが、今後も民間団体等と意見交換を行いながら、連携協定の活用を検討します。

4 国の支援・助成制度の活用

次のような支援メニューがあります。

(1) 空き家対策総合支援事業

- ・除却
- ・活用
- ・用途転換
- ・財産管理制度の活用 など

(2) その他制度の活用

ア 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：建築基準法の改正

イ 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

ウ 相談体制整備等

- ・住宅市場を活用した空き家対策モデル事業

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、連携体制を構築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、市有財産の管理、固定資産税の課税、代執行費用徴収に係る連携、町内会等との連携、生活環境の保全、高齢者支援、衛生管理、山林の管理、耕作放棄地、市道の管理、景観政策、建築物の保安上の危険対策、河川・水路の維持管理、下水道の施設管理、福祉施設としての活用、商業施設としての

活用、セーフティネット住宅としての活用に対する支援、地域住民からの相談対応に係る部署等。

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・自治会からの相談、要望や意見等を伺うとともに、相談者等への対応や草刈り・枝の剪定等に協力を得ながら、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3期盛岡市空き家等対策計画

令和7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/>