

一戸町空家等対策計画 概要版

計画策定の背景

■ 全国的な課題

- ・ 少子高齢化に伴う人口減少
- ・ 生活様式の変化

空き家数
増加

空き家数：約 846 万戸
H30 住宅・土地統計調査

倒壊など地域の生活
環境に深刻な影響

■ 国の法令等

2014 年 11 月

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」）の公布

⇒市町村が空き家対策に取り組むための法的根拠

2015 年 2 月

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実行するための基本的な指針

2015 年 5 月

『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針

⇒より実効性のある空き家対策の実施

■ 町の対策

法第 6 条に基づき、空家等対策について総合的かつ計画的に実施していくための基本方針や取り組みを示すものとして、「一戸町空家等対策計画」（以下「本計画」）を策定

計画期間と対象地区

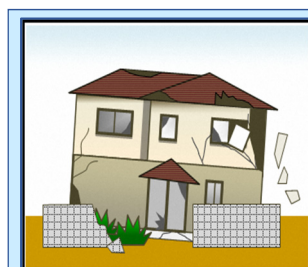
■ 計画期間：2020 年 4 月より 2030 年 3 月までの 10 年間

■ 対象地区：町内全域

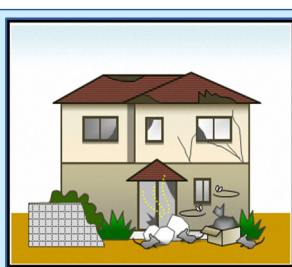
対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類については、法第 2 条第 1 項に規定された「空家等」及び第 2 項に規定された「特定空家等」とします。

空家等	居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅、その他の建築物、又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）
特定空家等	次の①～④のいずれかの状態にあると認められるもの。 ①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 ②そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 ④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



- ・ 建築物が著しく傾斜している
- ・ 基礎、柱、はりに大きな亀裂、多数のひび割れがある



- ・ 敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている
- ・ 臭気が発生し、多数のネズミ、ハエ、蚊などが発生している



- ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している

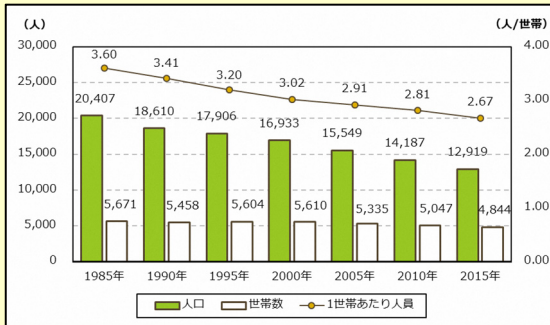


- ・ 立木等が近隣に散乱している。
- ・ 動物が棲みつき、鳴き声その他の音が頻繁に発生している
- ・ 施錠されておらず、容易に侵入できる状態で放置されている

特定空家等の例

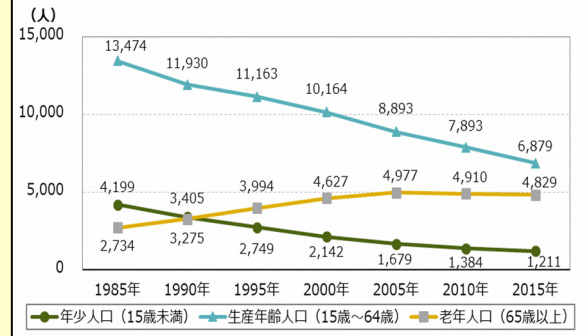
空き家の状況と現状の把握

■人口・世帯・1世帯あたり人員の推移



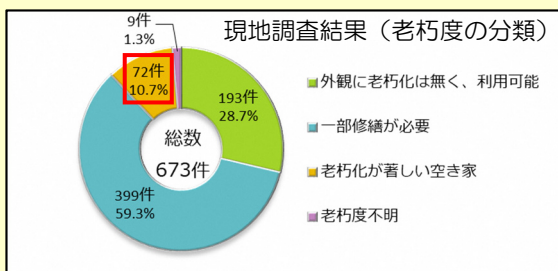
- ・2015年の本町の人口は12,919人、世帯数は4,844世帯で、人口、世帯数ともに減少傾向です。
- ・1世帯あたりの人員は減少し、2.67人です。

■年齢3区分別人口の推移



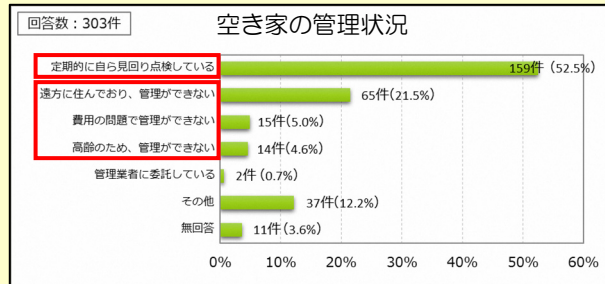
- ・生産年齢人口(15～64歳)、年少人口(15歳未満)が減少傾向です。
- ・老年人口(65歳以上)は、2005年まで増加した後、減少に転じています。

■空き家実態調査



- ・空き家状況を把握するため、2016・2017年度に空き家実態調査を実施しました。
- ・現地調査の結果、673件を空き家候補建物としました。
- ・673件の空き家候補建物について外観目視による老朽度調査を実施した結果、老朽化が著しい空き家は72件あり、対策を検討する必要があります。

■意向調査



- ・発送先不明者を除外した603件について意向調査を実施し、375件の回答がありました。そのうち空き家と回答した303件のグラフです。
- ・空き家の管理状況は、「定期的に自ら見回り点検している」が159件(52.5%)となっています。一方で、「遠方に住んでいる・費用の問題・高齢のため、管理ができない」という回答が合わせて94件(31.0%)あり、老朽化の進行が懸念されます。

空家等対策における課題

◇課題1◇ 人口減少の進行・高齢化率の増加に伴う急激な空き家数の増加

- ・人口減少及び1世帯当たり人員の減少と高齢化率の上昇により、高齢者一人暮らし世帯や高齢者夫婦のみ世帯が増加します。
- ・これらの世帯では、世帯居住者の死亡や老人ホーム等施設入所による空き家数増加の懸念が高まっています。

◇課題2◇ 管理できていない空き家への対策

- ・空き家数が増加すると危険な空き家の件数も多くなり、周辺へさらなる影響を与えてしまいます。
- ・意向調査によると、約3割が管理不十分な空き家であり、住民の生活環境を保全するためにも対策が必要です。

◇課題3◇ 空き家を減少させるための空き家利活用施策の必要性

- ・現在、町に空き家利活用に対する受け皿がありません。
- ・今後空き家数が増加する懸念があり、空き家の利活用や空き家除却後の空き地利活用を進めることで、空き家数を減らす取り組みが必要です。

◇課題4◇ 継続的に空き家を把握し、管理する仕組み

- ・今後の空き家の状況について継続的に調査し、情報を更新する必要があります。
- ・継続的に空き家を把握・分析し、管理する仕組みが必要です。

空家等対策における基本方針

◇基本方針1◇ 空家等の発生予防と適切な維持管理

法第3条に記載されている通り、空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理を促し、空家等の発生と危険空家等の発生を予防します。

◇基本方針2◇ 悪影響を与える特定空家等への円滑な対応の実施

危険な空家等である特定空家等は、周辺へ様々な影響を及ぼすため、これらに対する対策を事前に定め、法に基づいた円滑な対応を目指します。

◇基本方針3◇ 貴重な資源である空家等や空家等除却後の跡地有効活用への取り組み

空家等や空家等除却後の跡地は、人が集まり地域に活力を与える貴重な資源となり、移住・定住などに寄与します。そのため、空家等や空家等除却後の跡地有効活用を促進し、取り組みを進めます。

◇基本方針4◇ 継続的な空家等の把握と体制整備

空家等を継続的に把握するため、地域住民との連携・協力が重要です。連携・協力の実施により、町民の空家等への問題意識を高めます。また、空家等対策のための体制を整備し、問合せに対応します。

空家等対策における施策

① 所有者等に対する空家等の発生予防と適切な維持管理促進

(1) 所有者の責任 - 空家等の適切な維持管理は、所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提です。 - 特に管理不全な空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう取り組みが必要です。	(2) 周知・啓発 - 町広報紙「広報いちのへ」や町ホームページ等にて、空家等の発生予防と適切な維持管理の重要性を定期的に周知・啓発します。 - 空家等所有者に対して適切な管理を促す文書を必要に応じて送付し、維持管理を促進します。
(3) 一戸町シルバー人材センターとの連携 所有者等が遠方居住のため管理が困難な空家等に対して、町と一戸町シルバー人材センターが連携し、適正管理に寄与する管理業務を代行することで悪影響を与える空家等となることを未然に防ぎます。	(4) 相談体制の整備 - 所有者等や周辺住民等による空家等の相談を受ける窓口を町に整備し、適切な対応を行います。 - 不動産関係団体等と連携し、相続など所有者等の空家等に関する様々な悩みについて対応を行います。

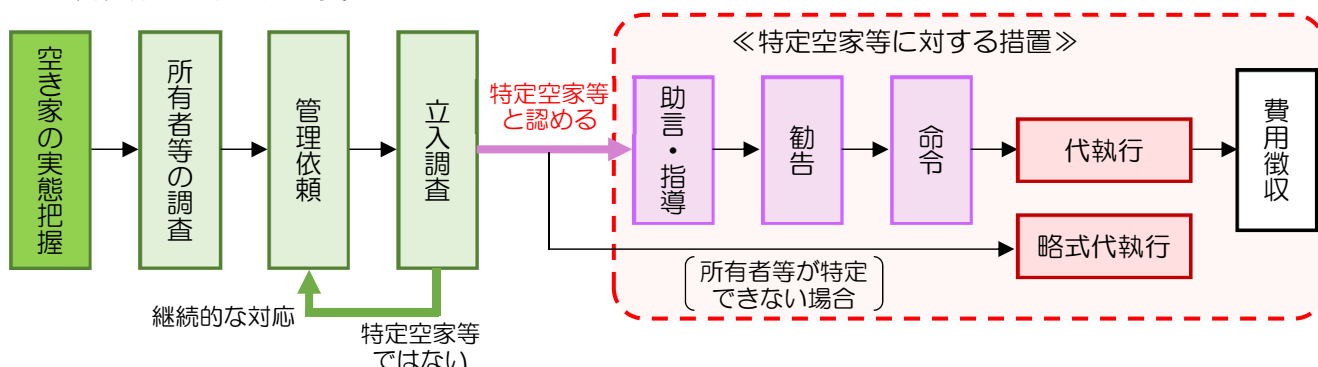
② 特定空家等に対する措置・対策

○適切な管理が行われていない空家等への対策

- 改善方策、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めます。
- 所有者等へ連絡の際、文書や対面、電話等により適切な管理依頼を行います。

○特定空家等に関する措置

- 周辺や通行人に悪影響をもたらすおそれや、切迫性を考慮するとともに、「一戸町空家等対策協議会」の意見を踏まえ、「特定空家等に対する措置」を決定します。
- 「特定空家等に対する措置」は、法14条に基づき、行政指導である助言又は指導及び勧告、不利益処分である命令、代執行と、過失がなく必要な措置を命ぜられるべき者を特定することができない場合の略式代執行に大別されます。



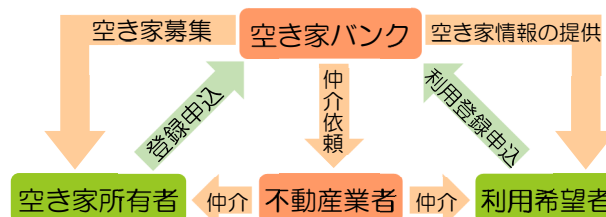
○緊急時の措置

- 天災や管理不全の状況等により、周囲に被害を与える可能性がある空家等について、周囲への立ち入り制限など緊急的な対応が行えるよう、条例や体制整備を行います。

③ 空家等や空家等除却後の跡地の利活用促進

○空き家バンク（右図参照）

- ・空き家を有効活用するために、移住・定住などに寄与する仕組みの実施を検討します。
- ・公募で選定された2事業者によって実施されている「全国版空き家バンク」との連携、参加を検討します。



○農地付き空き家・空き家バンク

- ・農地法第3条の下限面積の引き下げや農地付き空き家バンク制度を検討します。

○空家等の改修等への補助制度

- ・工事費用を一部補助する事業の実施又は「一戸町住宅リフォーム支援事業」の対象拡充を検討します。

○移住、交流体験施設等への空家等転用

- ・空家等を保育施設、福祉施設、交流体験施設等へ転用するための事業実施について検討します。

○空家等除却後の跡地有効活用の促進

- ・所有者等に対して空家等除却後の跡地に対して「全国版空き家・空き地バンク」を活用するなど、有効活用や市場流通を促す施策について検討します。

○外部への情報提供

- ・岩手県等と連携し、空家等の情報共有を行い、外部への情報提供について検討します。

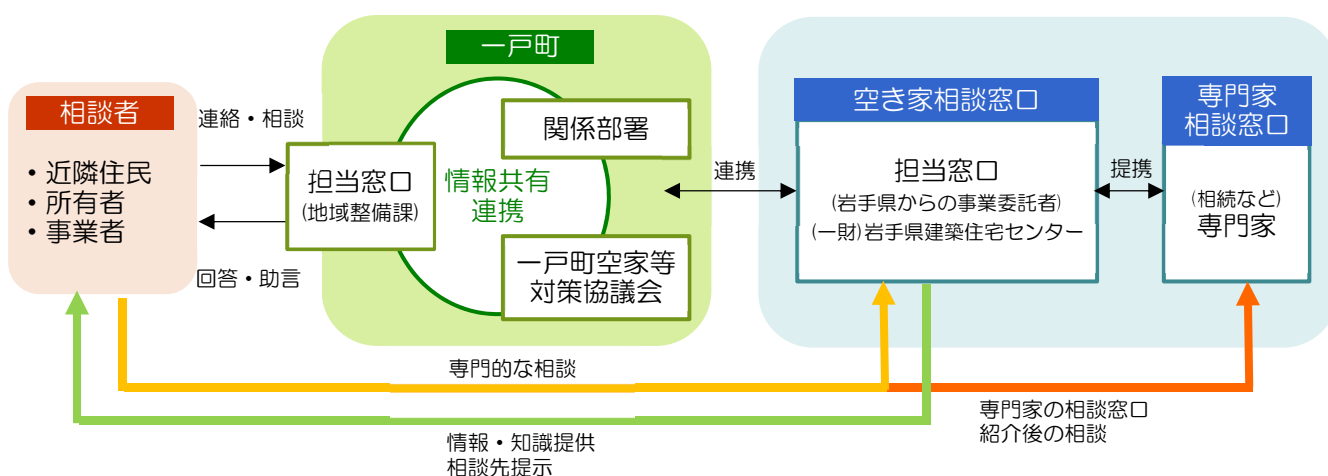
④ 空家等の実態把握と対策に向けた体制整備

○空家等実態調査とデータベースの作成

- ・水道閉栓情報や行政区長へのヒアリングをもとに現地調査を実施します。調査結果はデータベースより庁内共有し、対応を迅速化します。

○空家等に関する相談体制の整備

- ・庁内関係部署や一戸町空家等対策協議会と連携し、適切な相談対応を行います。
- ・専門的な相談は（一財）岩手県建築住宅センターと連携し、空家等に関する相談窓口を紹介します。



計画の推進に向けて

■計画の見直し

本計画は、PDCA サイクルのプロセスに沿って実施するとともに、各施策の進捗状況等について、一戸町空家等対策協議会を中心に点検・評価を実施し、必要に応じて、随時見直します。

■継続的な管理

地域の事情に精通した行政区長や専門業者等との連携し、本計画を推進します。また、一戸町空家等対策協議会を中心として、継続的に本計画の管理を行います。

