

一戸町空家等対策計画 概要版

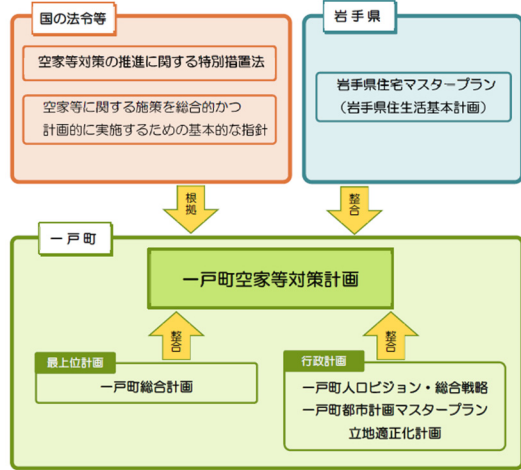
第1章 計画の概要

(1) 計画策定の背景

近年、少子高齢化の進展に伴う人口減少や、生活様式の変化を背景に、全国的に空き家が増加しています。空き家の中には適切な管理が行われておらず、倒壊等の危険、公衆衛生、景観等の問題を生じさせ、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

こうした状況を受け、国は空き家の継続的な増加や特定空家等への対応の遅れを踏まえ、法改正を行いました。一戸町でも人口減少等により、問題の深刻化が予想され、適切な対応を行う必要性が高まっています。このことから、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、2025年度（令和7年度）に「一戸町空家等対策計画」を改定しました。

(2) 計画の位置づけ



(3) 計画期間と対象地区

- 計画期間：2026年（令和8年）4月より2036年（令和18年）3月までの10年間
- 対象地区：町内全域

(4) 対象とする空家等の種類

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。）
管理不全空家等	空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家等に該当することとなるおそれのある状態と認められる空家等。
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

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内にゴミ等の散乱、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 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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

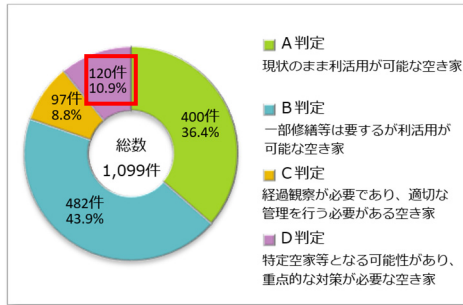
第2章 空家等の状況と現状の把握

1. 人口・世帯の推移

- 2020年の人口は11,494人、世帯数は4,574世帯で、人口、世帯数ともに減少傾向です。
- 2020年の1世帯あたりの人員は2.51人で、減少傾向です。

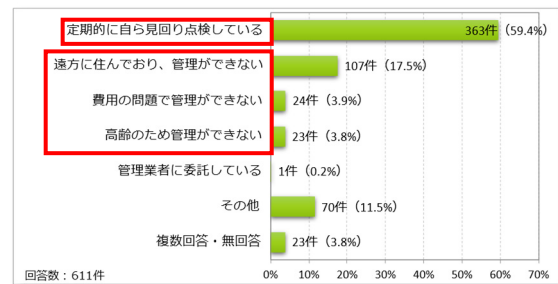
2. 空き家実態調査の結果

(1) 現地調査結果（老朽度の分類）



- ・ 空き家状況を把握するため、2024年度に空き家実態調査を実施しました。
- ・ 現地調査の結果、1,099件を空き家候補建物としました。
- ・ 1,099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、特定空家等となる可能性がある空き家は120件あり、対策を検討する必要があります。

(2) 空き家の管理状況



- ・ 発送先不明者を除外した1,061件について意向調査を実施し、743件の回答がありました。そのうち空き家と回答した611件のグラフです。
- ・ 空き家の管理状況は、「定期的に見回り点検している」が363件（59.4%）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154件（25.2%）あり、老朽化の進行が懸念されます。

第3章 空家等対策における課題

- (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
- (2) 管理できていない空き家への対策
- (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
- (4) 継続的に空き家を把握し、管理する仕組み

第4章 空家等対策における基本方針

(1) 空家等の発生予防と適切な維持管理

法第5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空家等の適切な管理に努め、空家等の発生と危険空家等の発生を予防します。

(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管理不全空家等や特定空家等は、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。

(3) 貴重な資源である空家等や空家等除却後の跡地の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。

(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・関係団体等と連携・協力をを行い、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。

第5章 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	・空家等は所有者が責任を持って適切に維持管理し、周囲へ悪影響を防ぐため自主的に対応を行うことが重要です。
(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、空家防止と管理の重要性を周知し、必要に応じ所有者へ文書で適切な管理を促します。
(3) 一戸町シルバー人材センターとの連携	・遠方の所有者に代わり、町と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、空家の悪影響を未然防止します。
(4) 相談体制の整備	・町が相談窓口を設け、不動産団体と連携して相続等の所有者等の空家等に関する様々な悩みに対応します。
(5) まちづくりと連携した住民の主体的参加への取り組み	・空家問題を地域課題として住民が主体的に取組み、行動できるよう、フォーラム等を通じ、町の取組みを周知して意識の醸成を行います。

2. 管理不全空家等及び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

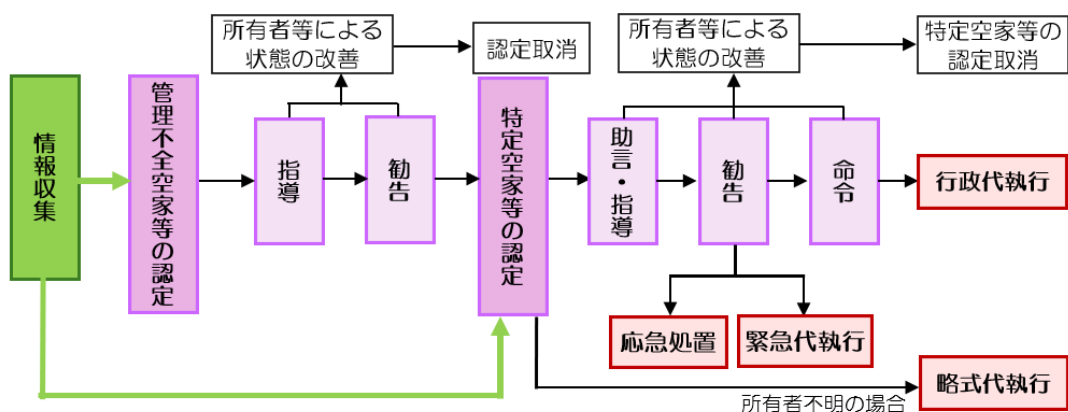
- ・改善方策、処分や活用等についての意向など所有者等の主張を含めた事情の把握に努めます。
- ・所有者等へ連絡の際、文書や対面、電話等により適切な管理依頼を行います。

■ 管理不全空家等に対する措置

- ・町内の空家等の実態を把握し、特定空家等になることを防ぐため必要な措置を行います。
- ・「適切な管理が行われていない空家等（管理不全空家等）の所有者等に対する措置」は、法第13条に基づく、行政指導である指導及び勧告に大別されます。

■ 特定空家等に対する措置

- ・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条に基づく、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。



3. 応急措置

- ・適切に管理が行われていない空家等が、周囲へ影響を与える可能性がある場合や、防災安全上緊急を要する場合には、瓦礫除去や立ち入り制限などの応急安全措置を行うことができます。
- ・応急措置後は所有者に措置の内容を通知し、費用を請求します。所有者が特定できない場合は、町の負担により措置を実施し、継続して所有者等の調査を行います。

4. 空家等や空家等除却後の跡地の利活用促進

■ 関係団体との連携

- ・ 空き家解消マッチングプラットフォームを管理運営する株式会社ジチタイアドと連携し、「空き家・空き地の総合相談窓口アキソル」を紹介します。
- ・ アキソルを通じて、空き家相談や管理・除却を実施する業者とのマッチング、空き家・空き地の0円譲渡マッチング等を行い、利活用可能な空家等の流通にも寄与します。

■ 空き家バンク

- ・ 町内における空家等の有効活用を通して移住・定住の促進による地域活性化を図るため、町に空家等の情報を登録し利用希望者へ情報提供する本制度は、今後も継続して実施します。

■ 支援事業

- ・ 「一戸町若者等空き家住まい支援事業」、「一戸町空き家対策総合支援活用事業補助金」により、町内の空き家を有効活用します。

5. 空家等の実態把握と対策に向けた体制整備

■ 空家等実態調査と一戸町統合型GIS(空き家管理システム)での管理

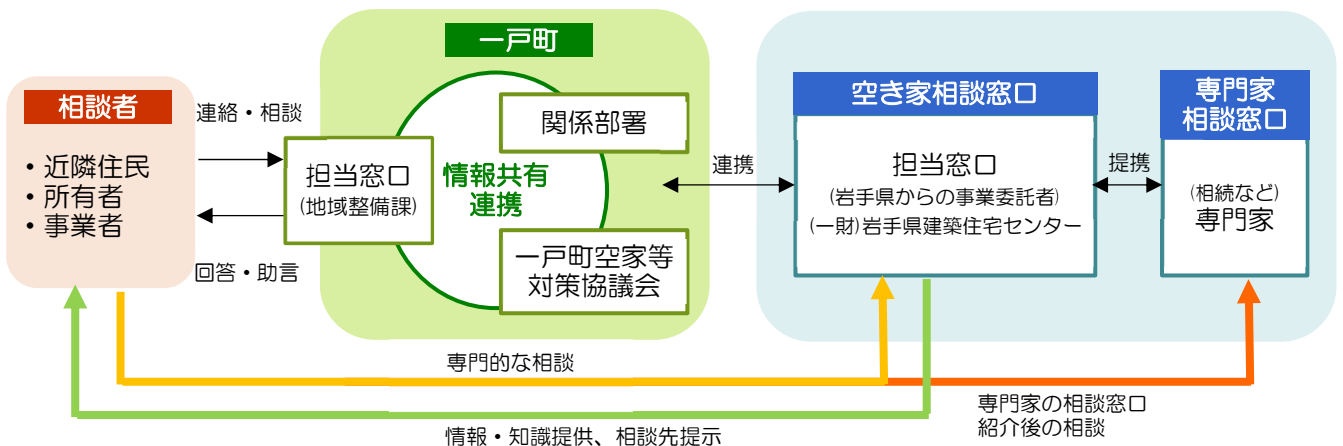
- ・ 町内の空家等を継続的に把握するため、現地調査や意向調査（所有者アンケート）を実施します。調査結果は一戸町統合型GISにより庁内共有し、対応を迅速化します。

■ 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、相談窓口を紹介します。

■ 空家等管理活用支援法人制度の活用

- ・ 空家等管理活用支援法人制度を踏まえ、民間活用による体制強化を検討し、制度理解の深化、指定の必要性、候補となり得る団体把握等を進め、必要に応じて計画に組み込みます。



6. 計画の実現に向けた評価指標の設定

指標(取組項目)	現況値 (令和6年度)	中間目標値 (令和12年度)	計画目標値 (令和17年度)
空き家件数	1,099	1,000	1,000
特定空家等への認定件数	1	0	0
空き家バンクの登録件数	14	50	100

第6章 計画の推進に向けて

■ 計画の見直し/継続的な管理

- ・ PDCA サイクルによる継続的な計画管理に基づき、必要に応じて随時見直します。
- ・ 行政区長や専門業者と連携しつつ、計画を継続的に管理・推進します。