

別冊

# 山田町空家等対策計画

山田町

# 目 次

## 第1章 計画の趣旨

1 背景	1
2 計画の位置付け	1
3 計画の期間	2
4 対象となる空家等の種類	2
5 対象地区	2

## 第2章 現状と課題

1 現状	3
(1) 将来人口の推計	3
(2) 住宅総数及び空家数	3
(3) 空き家等実態調査	5
2 課題	6
(1) 空家等の適切な管理に関する課題	6
(2) 特定空家等への対応に関する課題	6
(3) 有効活用に関する課題	6

## 第3章 施策の展開

1 基本方針	7
(1) 空家等の発生の抑制と適切な管理の促進	7
(2) 特定空家等に対する対応	7
(3) 空家等及び除去した特定空家等に係る跡地の有効活用の促進	7
2 具体的な取組	7
(1) 空家等の発生の抑制と適切な管理の促進	7
(2) 特定空家等に対する対応	8
(3) 空家等及び除去した特定空家等に係る跡地の有効活用の促進	9
3 体制	9
(1) 相談体制	9
(2) 実施体制	9
4 その他空家等に関する対策の実施	11

資料編	12
-----	----

## 第1章 計画の趣旨

### 1 背景

近年、地域における人口減少や既存住宅・建築物の老朽化、社会や産業構造の変化等に伴い、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が全国的に年々増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民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。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されます。

空家等がもたらす問題等が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者の特定が困難な場合があることなど解決すべき課題が多いことを踏まえ、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の充実を図ることが求められています。

以上を踏まえ、空家等に関する施策を総合的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成27年5月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」が完全施行されました。

空家等はあくまでも個人財産であり、空家等がもたらす問題への対応や、そこから発生する責任は、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）にあることは、法第3条でも規定されているところです。

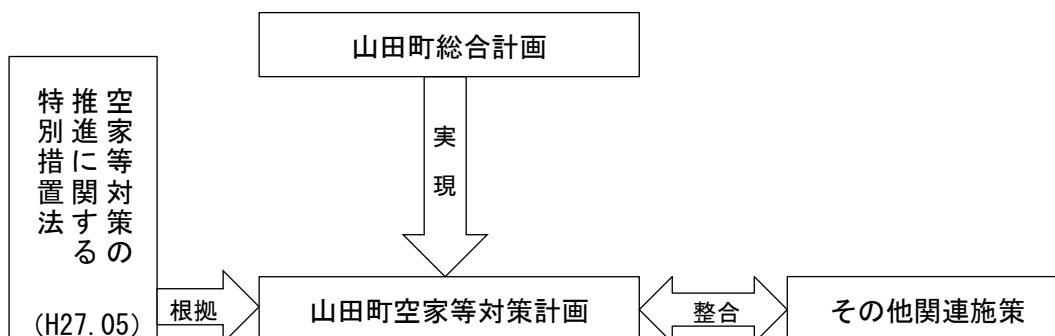
しかしながら、所有者等だけでは対応できない事案や、地域住民の生活環境へ深刻な影響を及ぼす事案については、幅広い分野に及ぶ行政の対応も必要となってきます。

このようなことから、山田町では、空家等の増加を抑制し、地域住民の住環境を守り、地域の活力や魅力を維持することを目的として、「山田町空家等対策計画」を策定します。

### 2 計画の位置付け

この計画は、法第6条第1項の規定に基づき、空家等に関する対策の実施及び空家等に関する必要な措置を計画的に実行するために策定します。

なお、計画の推進にあたっては、町のその他の関連施策との整合を図るものとします。



## 第1章 計画の趣旨

### 3 計画の期間

令和3年度から令和5年度までとします。

### 4 対象となる空家等の種類

この計画の対象とする空家等の種類は、法第2条で規定する「空家等」「特定空家等」とします。

#### ◎「空家等」(法第2条第1項)

建築物又はこれに附属する工作物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及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

#### ◎「特定空家等」(法第2条第2項)

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、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その他周辺的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空家等をいう。

### 5 対象地区

空家等は町内全域に分布していることから、本計画の対象地区は「町内全域」とします。

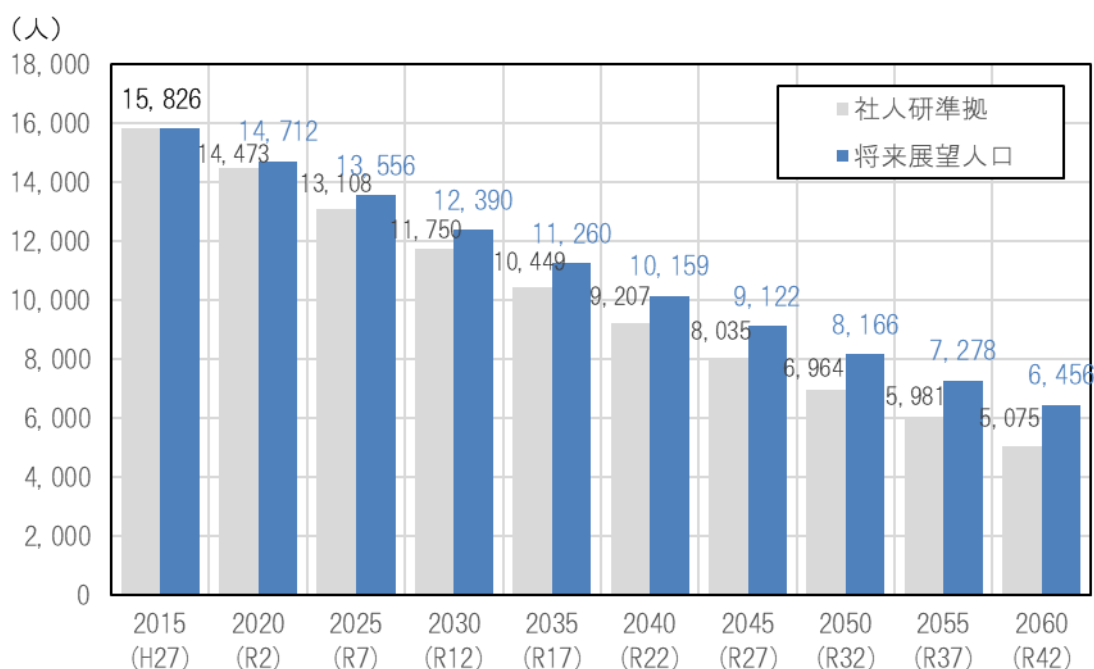
## 第2章 現状と課題

### 1 現状

#### (1) 将来人口の推計

山田町の将来人口は、山田町総合計画において、国立社会保障・人口問題研究所の推計に準拠し2060年まで推計しています。将来、社会移動の規模が縮小し、社会減による人口減少が進む自治体では急速な人口減少に一定の歯止めがかかるとの仮定による推計方法を採用していますが、それでも2040年には10,159人、2060年には6,456人まで減少すると見込んでいます。

資料：山田町人口ビジョン



#### (2) 住宅総数及び空家数

平成30年住宅・土地統計調査※によると、全国の住宅総数は約6,242万戸、空家数は約876万戸で、住宅総数に占める空家数の割合（空家率）は14.0%となっており、7.1戸に1戸が空き家となっています。

一方、令和2年度調査の結果、山田町の住宅総数5,602戸のうち、空家数は232戸で空家率は4.1%であり、全国の空家率（14.0%）や岩手県の空家率（16.1%）と比較すると、割合が少ない傾向にあります。

※ 住宅・土地統計調査：総務省が5年ごとに実施。調査対象は、全国の世帯の中から約15分の1（約350万戸）の割合で無作為に抽出された世帯。

## 第2章 現状と課題

資料：令和2年度空家等現地調査（住宅数及び空き家数）

（単位：戸・％）

	住宅総数 A	空き家数 B	空き家率 B/A	その他の住宅*	
				C	C/A
全国	62,420,000	8,760,000	14.0	3,470,000	41.1
岩手県	578,000	9,300	16.1	50,200	53.7
山田町	5,602	232	4.1	228	4.0

山田町の過去3回の調査結果を比較すると、東日本大震災による被災のため、平成30年調査では、住宅総数や空き家の割合が激減しています。

資料：住宅・土地統計調査（山田町分）

（単位：戸）

区分		平成20年	平成25年	平成30年
住宅総数	A	7,950	6,100	7,240
居住世帯あり		6,770	5,710	5,130
	同居世帯なし	6,770	5,710	5,110
	同居世帯あり	—	—	20
居住世帯なし		1,180	400	2,110
一時現在者のみ		10	10	50
空き家	B	1,160	380	2,020
	(B/A)	(14.6%)	(6.2%)	(27.9%)
二次的住宅		100	—	10
	賃貸用の住宅	170	50	140
	売却用の住宅	40	—	10
	その他の住宅*	850	330	1,860
	(C/A)	(10.7%)	(5.4%)	(25.6%)
建設中		—	10	40
住宅以外で人が居住する建物数		—	—	—

※資料は公営住宅、仮設住宅、集合住宅等を含んだ数字となります。

空家対策計画では、上記施設を計上しないため、数値が異なります。

※ その他の住宅：空家の中から別荘などの二次的住宅、賃貸用、売却用を除いた住宅。

(3) 空き家等実態調査

山田町では、町内全域の空き家等の実態を把握するとともに、総合的な空き家等対策等の推進に資するための基礎資料を作成することを目的として、令和2年度に町内全域における空き家の実態調査を行いました。空き家と思われる建物の件数は232戸であり、住宅総数5,602戸（非住家を除く居宅棟数：令和3年1月1日現在）の約4.1%でした。

老朽度の危険度ランクが高いものは21戸、また、管理状態の危険度ランクが高いものは9戸であり、これらのうち、倒壊した場合に隣家又は公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性があるものは12戸でした。

○空き家等実態調査結果

(単位：戸)

	老朽度の危険度ランク が高いもの A	管理状況の危険度ラン クが高いもの B	A Bのうち、倒壊した場 合に隣家又は公道を通行 する人・車両に危険を及 ぼす可能性があるもの
山 田	1	0	1
船 越	6	2	4
織 笠	2	1	1
大 沢	2	0	2
豊 間 根	10	6	4
計	21	8	13

① 現地調査

調査日程	令和3年1月18日～令和3年2月10日
調査方法	1. 水道開栓情報、都市計画課保有情報等、既存資料による空き家候補の抽出 2. 敷地外からの外観目視による調査（写真撮影等） 3. 判断基準※を設け、その基準に基づく空き家等の判定 4. 調査結果を取りまとめた調書（カルテ）の作成
空き家と推定される建物	232戸

※判断基準

- ・表札・名札・看板がない
- ・郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
- ・電気メーターが停止している、取り外されている
- ・プロパンガスボンベが撤去されている
- ・窓ガラスが割れたままである、カーテンがない等
- ・門から玄関まで雑草・立木が繁茂していて、出入りしている様子がない
- ・ゴミの投棄、堆積がある

### 2 課題

住宅・土地統計調査から、次のような課題が挙げられます。

#### (1) 空家等の適切な管理に関する課題

##### ① 空家等問題に関する意識啓発

空家等が地域に悪影響を与える場合があることについて、所有者への意識啓発が必要です。

##### ② 空家等の管理への支援

適切な管理の方法について、所有者等へのアドバイス等の支援が必要です。

##### ③ 専門家等による相談機会の提供

自主的な解決の糸口が見つかるよう、専門家等と連携し、相談の場を設けることが必要です。

#### (2) 特定空家等への対応に関する課題

山田町には、特定空家等の候補となる空家が少なからず存在します。

特定空家等は、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる可能性があるなど、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねないことから、早急な修繕や除去等の対応が必要となってきます。

#### (3) 有効活用に関する課題

##### ① 空家等の実態の把握

空家の状況は日々変化していることから、空家の状況や実態の把握が必要です。

##### ② 空家等情報の周知

空家等の活用ニーズを満たすため、地域住民等への空家等の情報提供が必要です。

##### ③ 空家等の有効活用促進のための支援

空家等の活用を促進するための支援が必要です。

##### ④ 有効活用に関する相談機会の提供

空家等の活用のための相談の場や体制づくりが必要です。



## 第3章 施策の展開

### 1 基本方針

空家等の増加を抑制し、地域住民の住環境を守り、地域の活力や魅力を維持することを目的として、空家等の適切な管理及び有効活用について、基本方針及び施策の体系を次のとおり定めます。

#### (1) 空家等の発生の抑制と適切な管理の促進

空家等が周辺に及ぼす様々な問題や所有者等の管理責任等について周知し、空家等の発生の抑制と適切な管理の意識啓発につなげます。

#### (2) 特定空家等に対する対応

特定空家等が地域住民の身体、生命、財産に影響を及ぼすことを避けるため、所有者等の自主的な対応を促すことを基本とし、最小限の措置を慎重に選択しつつ、必要な場合に適切に対応します。

#### (3) 空家等及び除去した特定空家等に係る跡地の有効活用の促進

空家等や除去した特定空家等に係る跡地を、地域交流、地域活性化あるいは居住物件としての利活用を促進します。その際は、地域住民、法務や不動産の専門家などと連携し、総合的に取り組むこととします。

### 2 具体的な取組

#### (1) 空家等の発生の抑制と適切な管理の促進

空家等対策の取組を地域住民に周知し、空家等の発生の抑制啓発と適切な管理を促進します。

##### ① 相談窓口の設置

空家等の所有者等や地域住民が気軽に相談できるよう、相談窓口を設置します。

##### ② 地域住民に対する啓発

- ・ 広報やホームページ等で、空家等に関する法律や、空家等の発生抑制・管理に関する情報を発信します。
- ・ 町が主催する高齢者向けの講座などにおいて、空家等対策の取組の周知や、住まいを引き継ぐことの重要性を呼びかけます。

##### ③ 所有者等に対する啓発

- ・ 所有者等から相談を受けた際に、管理方法等について情報提供を行います。
- ・ 所有者の死後、建物の相続登記が行われずに所有者等が不明確なることを防ぐた

め、相続発生時に速やかに登記の名義を変更するよう、各種手続きや通知等を利用して働きかけます。

- 建物を解体した場合は滅失登記を行わなければならないことから、各種手続きや通知等を利用して働きかけます。

#### ④ 民間団体等のサービス情報活用

- 解体、相続、売買・賃貸、草木の伐採などに関する所有者等の相談に対応するため、民間団体等が行うサービスを情報提供します。

### (2) 特定空家等に対する対応

周辺に悪影響を及ぼす特定空家等の所有者等に対し助言・指導、状況に応じて勧告・命令等を行い、地域住民の生活環境に対する深刻な影響を防ぎます。

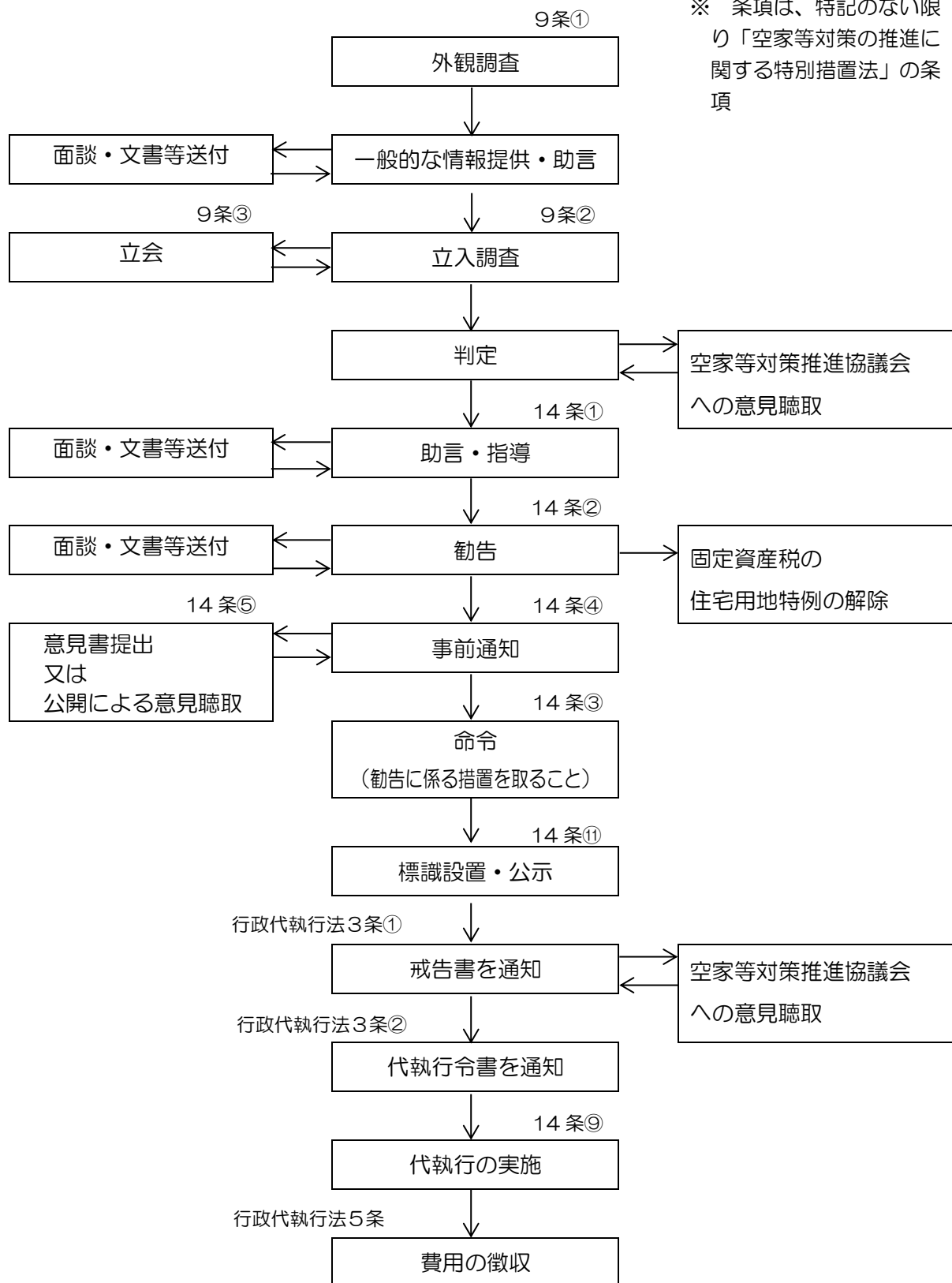
#### ① 特定空家等の所有者等に対する助言・指導

- 空家等や特定空家等への調査を継続的に実施し、町内の空家等の実態把握に努めます。
- 継続的な調査や地域住民等からの情報により、危険度が高いと認められる空家等があった場合は、所有者等へ連絡し管理責任の履行を促します。
- 特定空家等に該当するか否かの判定については、国が示す『「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（ガイドライン）』を基に、現地調査等の結果や空家等対策推進協議会の意見等を踏まえて行います。
- 特定空家等と判定された場合は、その所有者等に対し、法に基づき助言又は指導を行います。

#### ② 特定空家等の所有者等に対する勧告・命令・代執行等

- 助言又は指導に対し、特定空家等の所有者等が必要な措置を取らない場合は、法に基づき勧告、命令を行うとともに、周辺に与える悪影響や危険の度合い、切迫性を総合的に検討し、山田町空家等対策推進協議会の意見を聴取しながら代執行の実施の判断をします。
- 代執行を行った場合は、所有者等からその費用を早期に徴収します。

○特定空家等への対処の流れ



(3) 空家等及び除去した特定空家等に係る跡地の有効活用の促進

空家等や除去した特定空家等に係る跡地について、地域住民、法務や不動産の専門家などと連携し、地域活性化や居住物件としての利活用を促進します。

① 空家等の活用促進に関する調査・検討

- 空家等や特定空家等への継続的な調査により把握した情報を、庁内関係課で共有します。
- 地域ニーズ等をもとに、活用可能な空家等や有効な手法について検討を行います。
- 町への移住希望者や、若年・子育て世帯等への居住促進に向けた空家等の活用について検討します。
- 地域の集会所や福祉施設等としての活用について、町の施策や地域等からの要望等を踏まえて検討します。

② 空家等の活用促進に関する情報提供

- 広報やホームページ等を利用して、空家等の活用に関する情報提供を行います。

3 体制

(1) 相談体制

空家等に関する相談対応のため、建築住宅課内に窓口を設置します。

(2) 実施体制

① 山田町空家等対策推進協議会

法第7条第1項の規定に基づき、山田町空家等対策推進協議会を設置します。

協議会は、町長を会長とする5人以内の委員で組織することとし、次に掲げる事項の審議を行います。

- 空家等対策計画の作成及び変更に関すること
- 特定空家等への判定及び対応方針の決定等に関すること
- その他協議会において必要と認められる事項

○山田町空家等対策推進協議会の組織体制

区 分	所属機関団体等	備 考
町 長	山田町	会 長
法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験を有する者	一般社団法人岩手建築士会	建物の倒壊や飛散への助言。解体、改築に対する助言等。
	岩手県司法書士会	相続登記等、不動産手続きに関する助言等。
	山田町民生児童委員協議会	住民と連携し、空家等情報の町への報告。住民の利活用ニーズの吸い上げ等。
	宮古警察署山田交番	空家等内における不審者、非行行為の対応等。

② 庁内の体制

空家等対策は広い分野に及ぶ場合が多いことから、問題の内容に合わせて、庁内関係課と連携し適切な対応を行うよう努めます。

**4 その他空家等に関する対策の実施**

空家等の対策・施策は専門性が高く、法律や制度の動向にも注視する必要があるため、庁内関係課のみならず、国・県及び県内市町村の空家等対策・施策担当課と連携し、本計画の見直し等により、対策・施策の実効性を高めるよう努めます。

## 山田町空家等対策計画

作成 令和3年2月

編集 山田町都市計画課

〒028-1392

岩手県下閉伊郡山田町八幡町3番20号

TEL 0193-82-3111

FAX 0193-82-4989

<http://www.town.yamada.iwate.jp>