

第1 はじめに

1 計画策定の背景と目的

奥州市の空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）は、平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）によると 14.1%で、5 年前の同調査における空き家率 14.7%を下回っているものの、空き家の内訳を見ますと、別荘、賃貸・売却用以外の「その他の住宅」の空き家については、5 年間で約 1.5 倍に増加しています。この中には、適正に管理されず、放置され、周辺の住環境に悪影響を及ぼすものも生じています。少子高齢化の進行等に伴い、今後もこのような空き家が増加していくものと予想されます。

適正に管理が行われていない空家等については、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、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。このため、生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」といいます。）が完全施行されました。空家法においては、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」といいます。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

空家法の施行を契機に、本市の基本的な取組姿勢や対策を市民の皆様を示し、空家等対策を一層総合的かつ計画的に推進するため、奥州市空家等対策計画（以下「計画」という。）をここに定めます。

1-2 令和 4 年 3 月一部改訂について

空家等対策を総合的かつ効果的に実施していくため、本計画を平成 29 年 3 月に策定し、空き家総合相談窓口の開設、相談会の実施、関係機関団体との協定締結、実態調査や意向調査など、空家等対策の推進を行ってまいりました。また、平成 30 年 10 月 1 日に施行した「奥州市空家等の適正管理に関する条例（平成 30 年条例第 37 号）」（以下「条例」という。）に基づき、空家等が市民の生命や財産に損害を及ぼす緊急時には、市が危険回避のため必要最小限の対応を行う応急措置を行う等、空家等対策を進めてきました。

この度、5 年間の計画期間が満了となることから引き続き総合的な空家等対策を推進するため、期間の延長を行います。また、これまでの市の取組みを整理し、国による平成 30 年住宅・土地統計調査や市による空き家実態調査の結果等の直近の数値を掲載するとともに、社会情勢や市民ニーズの変化を踏まえながら、本計画を改定します。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



Oshu SDGs



2 空家等とは

(1) 空家法の「空家等」

空家法第2条第1項により、住居・店舗・事業所等の「建築物又はこれに附随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。」と定義されています。「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準とされています。（「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」により）

なお、空家等の敷地ではない「空き地」は空家法の対象外です。

本計画においては、他資料からの引用部分を除き、「空家等」と表記します。

(2) 空家法の「特定空家等」

空家法第2条第2項により、「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空家等をいう。」と定義されています。

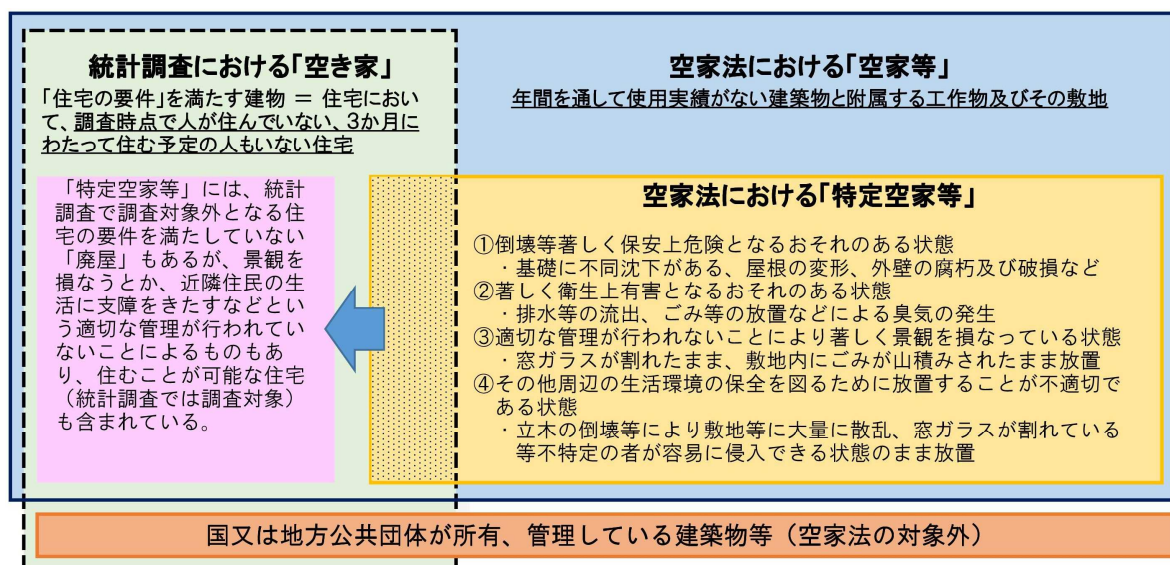
(3) 住宅・土地統計調査の「空き家」

統計調査における「空き家」は、「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4種類に定義されます。「その他の住宅」については、人が住んでいない住宅で、例えば、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や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）とされています。

なお、「人が居住している」、「居住している世帯」などという場合の「居住している」とは、「ふだん住んでいるということで、調査日現在当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている場合をいう。」と定義されています。

いわゆる「廃屋」は、そのままではそこで家庭生活を営むことが困難なことから、住宅・土地統計調査の対象外とされています。

(4) 統計調査と空家法における「空き家」の相関図



（総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査に関する研修会（第3回）配布資料」より引用）

3 これまでの経過

時期	取組内容
平成 27 年 5 月 26 日	空家等対策の推進に関する特別措置法の施行
5 月～6 月	行政区長による空家等実態調査（第 1 次）
11 月～ 平成 28 年 3 月	業者委託による所有者等詳細調査
平成 28 年 7 月～8 月	所有者等へのアンケート実態調査（第 1 次）
平成 29 年 4 月 1 日	奥州市空家等対策計画の施行、空家対策室の設置
9 月 20 日	奥州市空き家等管理サービス事業者登録制度要領の施行
9 月 20 日	奥州市空き家等解体事業者登録制度要領の施行
11 月 20 日	奥州市危険空き家除却工事補助金交付要綱の告示
平成 30 年 5 月～6 月	行政区長による空家等実態調査（第 2 次）
7 月 31 日	空家等対策の推進に関する協定締結
10 月 1 日	奥州市空き家の適正管理に関する条例の施行
11 月 16 日	空家等対策事業と融資商品の提携に関する協定（覚書）の締結
令和元年 7 月 8 日	奥州市空家等情報の外部提供に関する要領の施行
10 月～12 月	所有者等へのアンケート実態調査（第 2 次）
令和 2 年 2 月 22 日	奥州市空き家等改修工事事業者登録制度要領の施行
4 月 1 日	奥州市空き家改修工事補助金交付要綱の施行
令和 3 年 5 月～6 月	行政区長による空家等実態調査（第 3 次）
9 月～11 月	所有者等へのアンケート実態調査（第 3 次）

4 前計画の指標の検証

(1) 空家等に係る苦情・相談の問題解決件数

空家等の所有者等が抱える問題や利活用に係る相談に助言するとともに、空家等が近隣住民や地域に悪影響を与えている苦情等に対し、所有者等へ適正管理の依頼等を行い問題解決に取り組みました。

(単位：件)

	当初 (H27)	推移					目標 (R 3)
		H28	H29	H30	R 1	R 2	
助言・指導等により問題解決に至った件数 (活用に係るものを除く)	0 (-%)	13 (35%)	33 (52%)	25 (35%)	45 (53%)	46 (45%)	20 (25%)
空家等に係る苦情・相談件数	69	56	125	175	194	228	160
うち管理不全に係る苦情・相談件数	29	37	64	72	85	102	80
うち活用に係る相談件数	40	19	61	103	109	126	80

(2) 空家等の活用成立件数

利用可能な空家等を地域の資源と捉え、空き家バンク事業や所有者等の同意があった場合に限り市が所有する空家等の所有者情報を外部提供することにより、民間主導の利活用に取り組みました。

(単位：件)

	当初 (H27)	推移					目標 (R 3)
		H28	H29	H30	R 1	R 2	
空家等の活用成立件数	11	19	12	13	10	18	40
うち空き家バンク	11	19	12	13	10	16	25
空き家バンク新規登録	28	42	28	29	24	33	35

(3) 専門相談会の開催回数

空家等は所有者等だけの問題ではなく、近隣住民や地域の課題になることもあることから、要望に応じて地区振興会等へ出向き、空家等に関する講座を開催しました。また、空家等の処分や相続問題等について、法務、不動産、建築等の専門的な団体等の協力を得て相談会の開催に取り組みました。

(単位：回)

	当初 (H27)	推移					目標 (R 3)
		H28	H29	H30	R 1	R 2	
専門相談会の開催回数	-	-	-	4	2	4	4

第2 計画の概要

1 計画の位置づけ

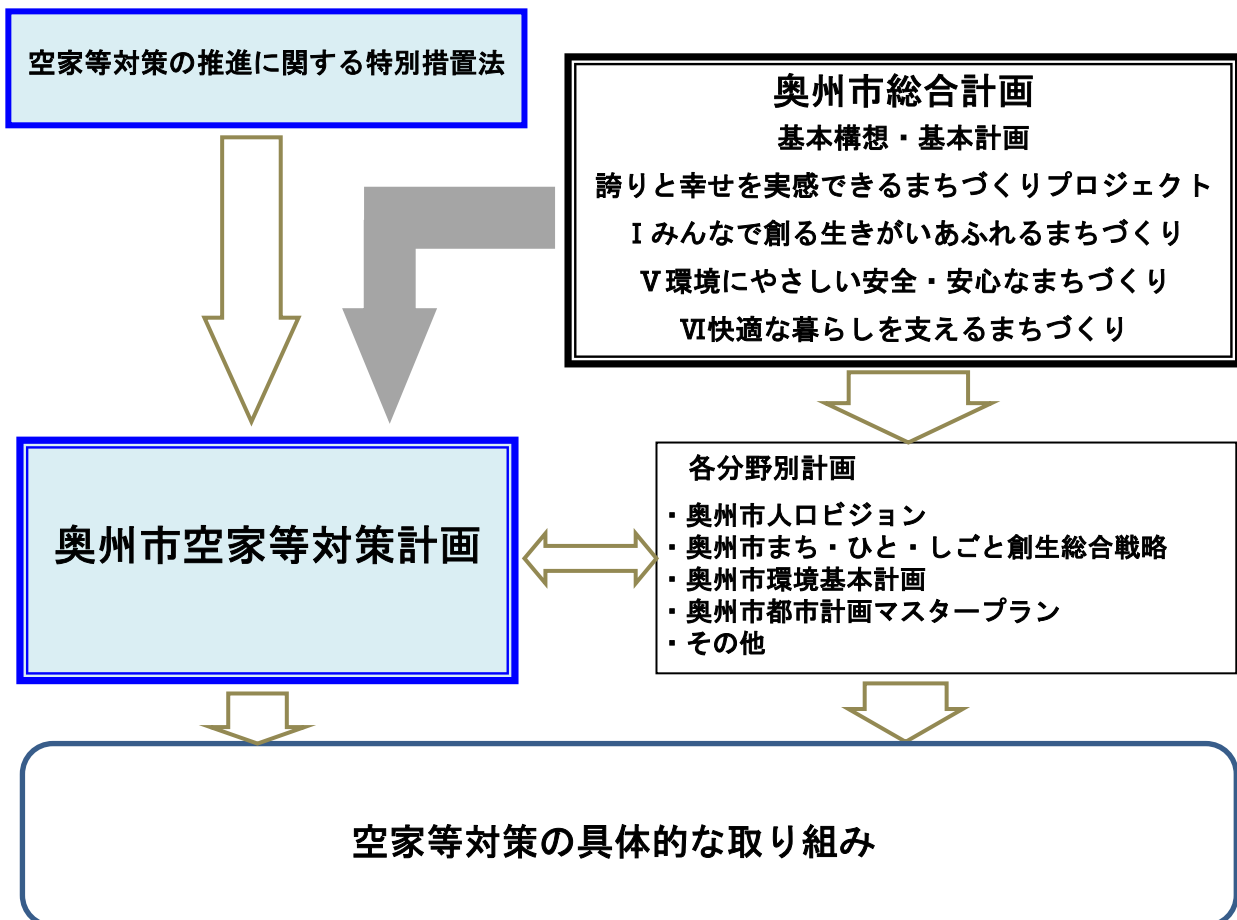
本計画は、空家法第6条第1項の規定に基づき、策定される計画です。

また、奥州市総合計画の「誇りと幸せを実感できるまちづくりプロジェクト」及び大綱Ⅰ「みんなで創る生きがいあふれるまちづくり」、Ⅴ「環境にやさしい安全・安心なまちづくり」、Ⅵ「快適な暮らしを支えるまちづくり」を実現するための方策として位置づけられるものです。

関連する計画等

奥州市人口ビジョン、奥州市まち・ひと・しごと創生総合戦略、奥州市環境基本計画、奥州市都市計画マスタープラン など

計画の役割と関連計画との位置づけ



2 計画の基本方針

(1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等対策の取り組みに関する情報を市民に広く周知し、空家等の適正管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等に対しては、空家法に基づき実効性のある改善指導を行うことで、市民の安全・安心な暮らしを確保します。

(2) 空家等の利活用の推進

利用可能な空家等を地域の資源と捉え、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、市場流通や活用促進を図り、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がります。

(3) 空家等に係る相談体制の充実

行政だけではなく、地域住民や法務、不動産、建築、NPO等の専門家団体、民間事業者などの多様な主体が相互に連携を図れる総合相談体制を構築し、取り組みます。

3 計画の期間

本計画の期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

なお、国や県の空き家政策の動向や社会情勢の変化等に対応していくため、必要に応じ適時計画の見直しを行うとともに、計画期間の延伸の見直しを行うものとします。

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9以降
空家等対策計画		改定前計画 H29～R3					改定後計画 R4～R8					計画期間の 延長等見直し

4 計画の対象地区

空家等に関する対策の対象地区は、奥州市内全域とします。

なお、必要に応じて、著しく空家率が高い等の理由により空家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合には、重点地区と定めることとします。

5 計画の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は、空家法第2条第1項に規定する空家等を基本とします。

なお、後述の「第4 空家等対策の具体的な取り組み」は、空き家状態となった早い段階からの働きかけも重要であると考え、居住又は使用されていない期間については限定せず、個々の実情に応じて柔軟に判断します。

第3 空家等の現状と課題

1 人口・世帯の状況

奥州市の人口は、平成18年は130,669人でしたが、年々減少傾向にあり、令和2年では114,876人と12%減となっています。また、死亡が出生を上回り、転出が転入を上回っている状況が続いています。

世帯数は、42,744世帯でしたが45,803世帯と年々増加していますが、1世帯当たり人員は平成18年の3.1人から令和2年の2.5人と0.6人減少しており、核家族化が進行しています。

人口及び世帯数の推移（住民基本台帳各年9月末現在）



（単位：世帯、人）

	H18	H20	H25	H27	H30	R 2
世帯数	42,744	43,147	44,049	44,539	45,139	45,803
人 口	130,669	128,814	123,863	121,427	117,545	114,876
出 生	1,047	987	886	826	668	624
死 亡	1,462	1,483	1,617	1,660	1,717	1,711
転 入	2,896	2,712	2,576	2,448	2,584	2,240
転 出	3,383	3,180	2,903	2,786	2,877	2,590

（奥州市「統計調書」より 各年9月30日現在の数値）

2 家屋に関する概要調書の状況

税務課で毎年作成している家屋に関する概要調書等報告書によると、固定資産税の課税対象としての家屋は、新築よりも減失が上回る状況が続いています。「減失」には、解体された家屋がほとんどですが、この中には老朽化して家屋としての用途を果たさなくなったために課税対象から除外されたものも含まれています。

（単位：棟）

区分	H20 年度	H25 年度	H27 年度	H30 年度	R 2 年度
新築	875	650	735	735	625
減失	896	817	1,426	852	894
差引	-21	-167	-691	-264	-269

（奥州市「市税の概要」より）

3 住宅・土地統計調査からみる空き家の状況

住宅・土地統計調査における「空き家」のうち、「その他の住宅」は、例えば、転勤・長期出張による不在、入院や高齢者施設等への入所などにより居住世帯が長期にわたって不在の住宅などと分類され、空家等対策の対象として密接にかかわると思われることから、その推移を確認します。

(1) 空き家の状況

平成25年度と平成30年度の調査結果を比較すると、全国では空き家率が0.1ポイント増加の13.6%、岩手県では2.3ポイント増加の16.1%、奥州市では0.8ポイント増加の14.9%となっており、岩手県、奥州市とも全国よりも高い空き家率を示しています。

「その他の住宅」の数値を用いた空き家率で平成25年度と平成30年度の調査結果を比較すると、全国では0.3ポイント増加の5.6%、岩手県が1.3ポイント増加の8.7%、奥州市が0.3ポイント増加の8.9%と増加が確認できます。

岩手県内33自治体のうち、平成30年に住宅・土地統計調査が行われた20自治体において、「その他の住宅」の空き家率が一番高い自治体は25.7ポイントとなっており、奥州市の8.9ポイントは上位から10番目の高い率となっています。

(単位：戸)

種類	H30 年 全国	H30 年 岩手県	奥州市		
			H20 年	H25 年	H30 年
住宅総数 (a)	62,407,400	579,300	47,740	47,850	48,990
居住世帯のある住宅	53,616,300	483,600	40,520	41,020	41,650
居住世帯のない住宅	8,791,100	95,700	7,220	6,830	7,330
空き家 (b)	8,488,600	93,500	7,030	6,750	7,320
二次的住宅	381,000	3,500	260	90	100
賃貸用の住宅	4,327,200	38,600	3,980	2,340	2,770
売却用の住宅	293,200	1,100	110	90	100
その他の住宅 (c)	3,487,200	50,200	2,690	4,100	4,340
空き家率 (b/a)	13.6%	16.1%	14.7%	14.1%	14.9%
空き家率 (c/a)	5.6%	8.7%	5.6%	8.6%	8.9%
一時現在者のみの住宅	216,700	1,800	150	60	20
建築中の住宅	85,800	500	40	20	—
住宅以外で居住あり建物	72,100	1,200	140	150	120

(総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より)

- 二次的住宅 … 別荘や、ふだん住んでいる住宅とは別に副業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- 一時現在者のみの住宅 … 昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
- 住宅以外で居住あり建物 … 会社や学校等の寮・寄宿舎、旅館・宿泊所、その他の建物（下宿屋、社会施設・病院・工場・作業場・事務所などや、建設従業者宿舎のように臨時応急的に建てられた建物で、住宅に改造されていない建物）

※本調査は抽出調査であるため、調査結果の数値は推計値です。

※統計表の数値は表ごとに単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

（２）空き家の種類と腐朽・破損の有無の状況

平成 30 年度調査における、本市の空き家の種類と腐朽・破損の有無の状況は下記のとおりです。

「腐朽・破損なし」の空き家のうち、使用目的の無い「その他」の空き家 3,290 戸にあっては、一定の管理がなされない場合には、時間の経過とともに老朽化が進んでいくと思われるため、所有者等へ適正管理の啓発や空き家の活用について、周知が必要な存在であるといえます。

一方、「腐朽・破損あり」の 1,050 戸は、既に周囲への悪影響を与えているものや将来的には一層の危険を伴う空き家になると思われますので、所有者等へ早急な対応を促す必要がある空き家が一定数あることがわかります。

(単位：戸)

種類	戸数	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし
二次的	100	- (- %)	100 (100.0%)
賃貸用	2,770	350 (12.6%)	2,420 (87.4%)
売却用	100	20 (20.0%)	80 (80.0%)
その他	4,340	1,050 (24.2%)	3,290 (75.8%)
計	7,320	1,410 (19.3%)	5,910 (80.7%)

(総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」より)

4 空家等実態調査

（１）基礎調査

① 対象地区

市内全域の行政区を調査対象とし、各行政区長に調査票の記入を依頼しました。

(単位：行政区)

水沢	江刺	前沢	胆沢	衣川	合計
112	92	50	49	30	333

② 調査期間

第 1 次調査 平成 27 年 5 月から 6 月まで

第 2 次調査 平成 30 年 5 月から 6 月まで

第 3 次調査 令和 3 年 5 月から 6 月まで

③ 調査対象とした空き家

建築物またはこれに附属する工作物であって、概ね 1 年以上居住その他の使用がなされていないもの及びその敷地を対象としました。(年に数日しか利用していないものも含む。)

④ 調査内容

- ・所在地
- ・所有者又は管理者（氏名、住所、連絡先など）
- ・利用状況（利用形態、空き家になった時期、利用状況、建物の状態、敷地の状態など）
- ・特記事項（犯罪や火災の懸念、地域の苦情など）

⑤ 回答状況

(単位：戸)

年度	水沢	江刺	前沢	胆沢	衣川	合計
H27	979	774	222	172	45	2,192
H30	1,092	968	269	204	70	2,603
R 3	1,236	1,116	316	251	81	3,000

(2) 所有者等詳細調査

第1次基礎調査で報告のあった空家等 2,192 戸のうち、「建物の状態」で「倒壊が懸念される」とされたもの、「建物の破損状況」でなんらかの破損が確認されたものを中心に 600 戸を抽出し、業者委託による詳細調査を実施しました。

① 調査期間

平成 27 年 11 月から平成 28 年 3 月まで

② 調査対象とした空家等数

(単位：戸)

水沢	江刺	前沢	胆沢	衣川	合計
206	243	70	62	19	600

③ 現地調査

原則として敷地外からの目視により、以下の項目について調査を行いました。

- ・建築物の傾斜状況
- ・基礎、柱等の状況
- ・屋根、外壁、ほか設備等の状況
- ・立木、雑草の繁茂状況
- ・窓ガラス、看板等の状況
- ・ごみ等の放置の状況など

④ 危険度判定

現地調査でまとめた調査票をもとに、危険度判定基準（Aランク～Dランク）判定を行いました。

区分は、「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（平成 27 年 5 月 26 日、国土交通省、以下「特定空家等の指針」といいます。）によります。

⑤ 所有者アンケート調査

調査で抽出された空家等の所有者に対し、以下の項目についてアンケート調査を実施しました。

- ・建物の現状
- ・空き家になった時期
- ・空き家となった要因
- ・維持管理状況
- ・住戸の建築年、構造、階数
- ・今後の利活用の意向など

⑥ 空き家台帳作成

- ・所有者情報
- ・現地調査による空き家危険度判定基準の該当内容など

⑦ 調査結果

ア) 現地調査・危険度判定

現地調査後の対象の区分は次のとおりです。

(単位：戸)

	水沢	江刺	前沢	胆沢	衣川	合計
空き家	195	238	66	59	19	577
居住有り	5	3	1	2	0	11
建物なし	5	2	2	1	0	10
解体中	1	0	1	0	0	2
計	206	243	70	62	19	600

特定空家等の指針で示された老朽・危険度判定基準のうち、建物の構造に係る部分の確認結果は次のとおりでした。

(単位：戸)

		水沢	江刺	前沢	胆沢	衣川	合計
建築物 の傾斜	A 問題なし	95	139	46	44	15	339
	B 一部不良	78	69	14	12	2	175
	C 不良	8	17	3	2	1	31
	D 危険	9	3	0	1	0	13
	不明	5	10	3	0	1	19
基礎の 状況	A 問題なし	77	108	6	22	4	217
	B 一部不良	38	58	38	28	11	173
	C 不良	12	19	13	3	1	48
	D 危険	8	11	1	2	0	22
	不明	60	42	8	4	3	117
外壁の 状況	A 問題なし	44	89	12	18	2	165
	B 一部不良	101	108	44	35	13	301
	C 不良	31	21	8	3	2	65
	D 危険	14	11	1	3	1	30
	不明	5	9	1	0	1	16
屋根の 状況	A 問題なし	36	96	21	16	4	173
	B 一部不良	89	91	35	35	11	261
	C 不良	41	28	9	5	1	84
	D 危険	18	14	1	3	1	37
	不明	11	9	0	0	2	22

イ) 所有者アンケート

調査の対象としたのは、詳細調査対象 600 戸のうち、所有者不明等の 30 件を除いた 570 戸です。

回収は 376 戸、回収率 65.96%でした。

調査結果は、平成 28 年度に実施した実態調査の集計結果と合算して分析を行っています。

(3) 所有者等実態調査（アンケート）

① 調査期間

第1次調査 平成28年7月から平成28年8月まで

第2次調査 令和元年10月から12月まで

第3次調査 令和3年9月から11月まで

② 調査対象とした空家等

行政区長による基礎調査で把握した空家等のうち、所有者が企業や所有者不明等を除いた空家等の所有者等を調査対象としました。

③ 送付件数と回収件数

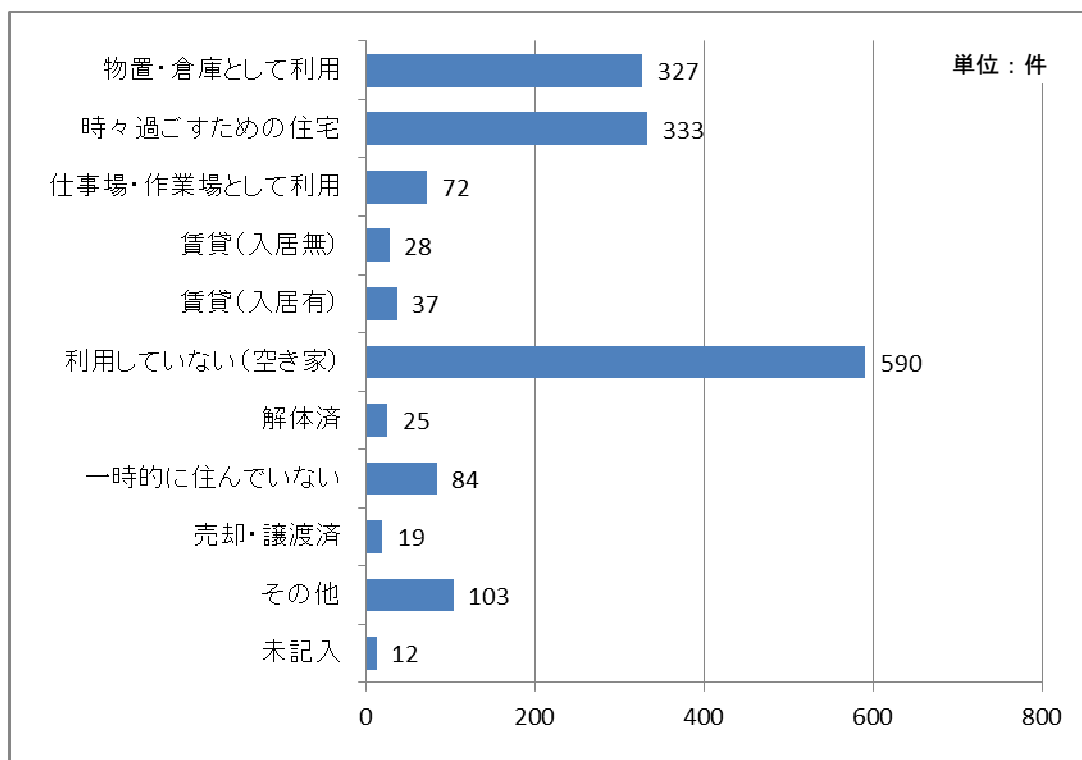
年度	調査対象数	所有者不明等	送付数	回収数	回収率
H28	1,592 戸	84 戸	1,508 戸	899 戸	59.62%
R 1	698 戸	22 戸	676 戸	414 戸	61.24%
R 3	644 戸	7 戸	637 戸	368 戸	57.77%

④ 調査内容と調査結果

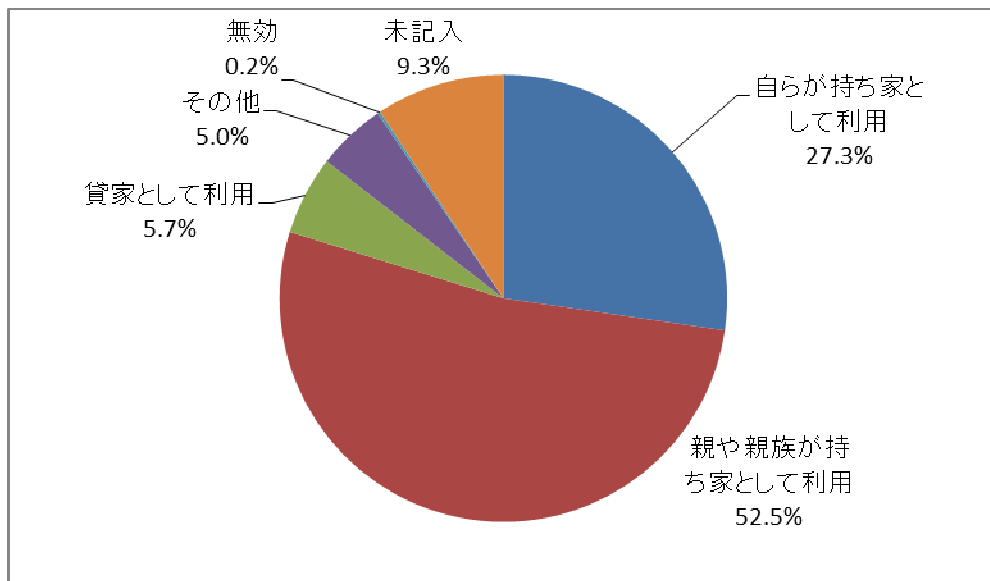
平成28年度に実施した主な調査内容と調査結果※は次のとおりです。

※調査結果の集計グラフは、平成27年度の所有者等詳細調査と平成28年度の第1次所有者等実態調査の集計結果を合算したものです。

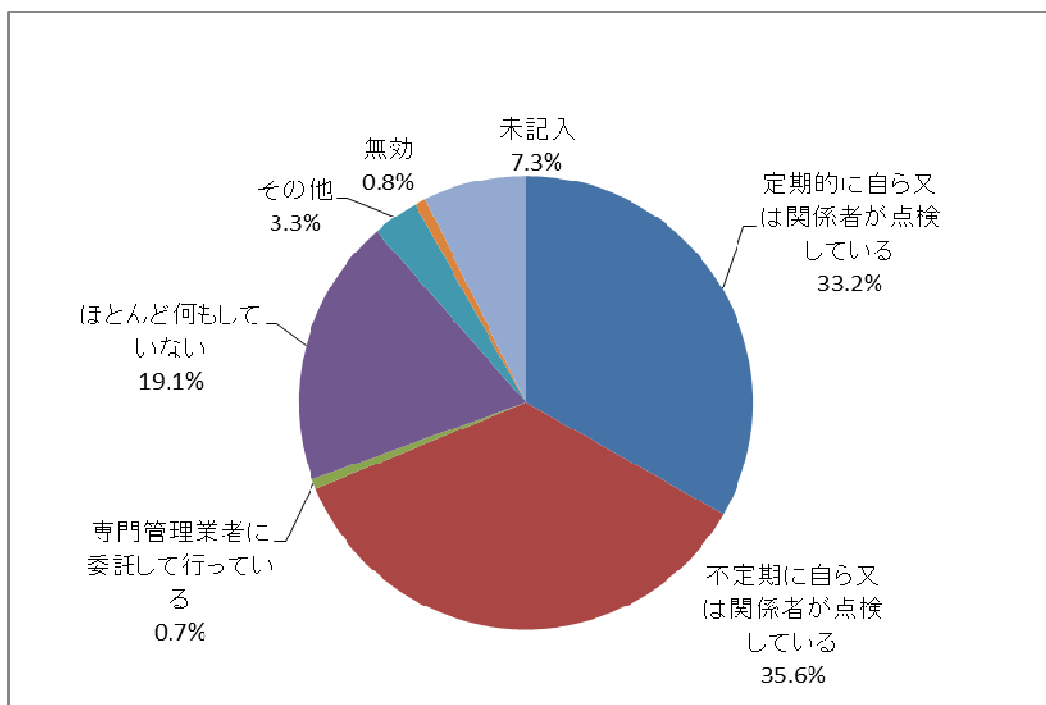
ア) 建物の現状（複数回答）



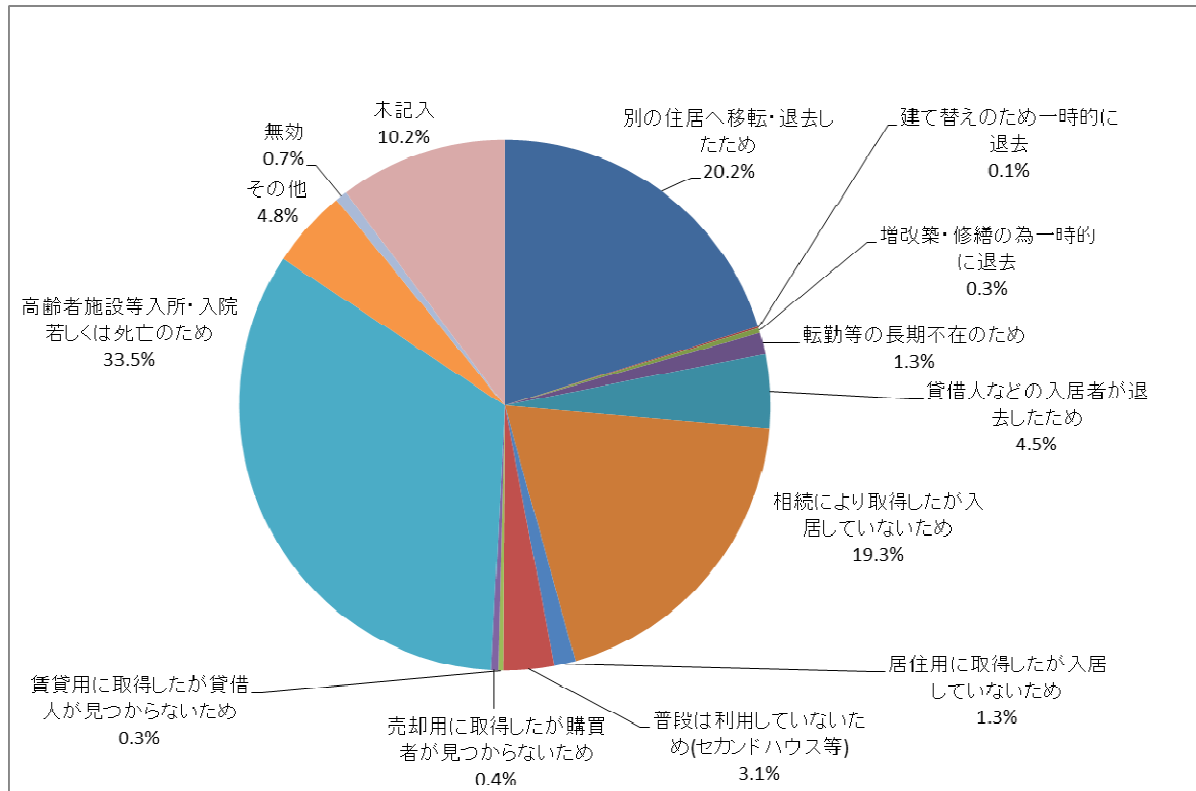
イ) 空き家になる以前の利用形態



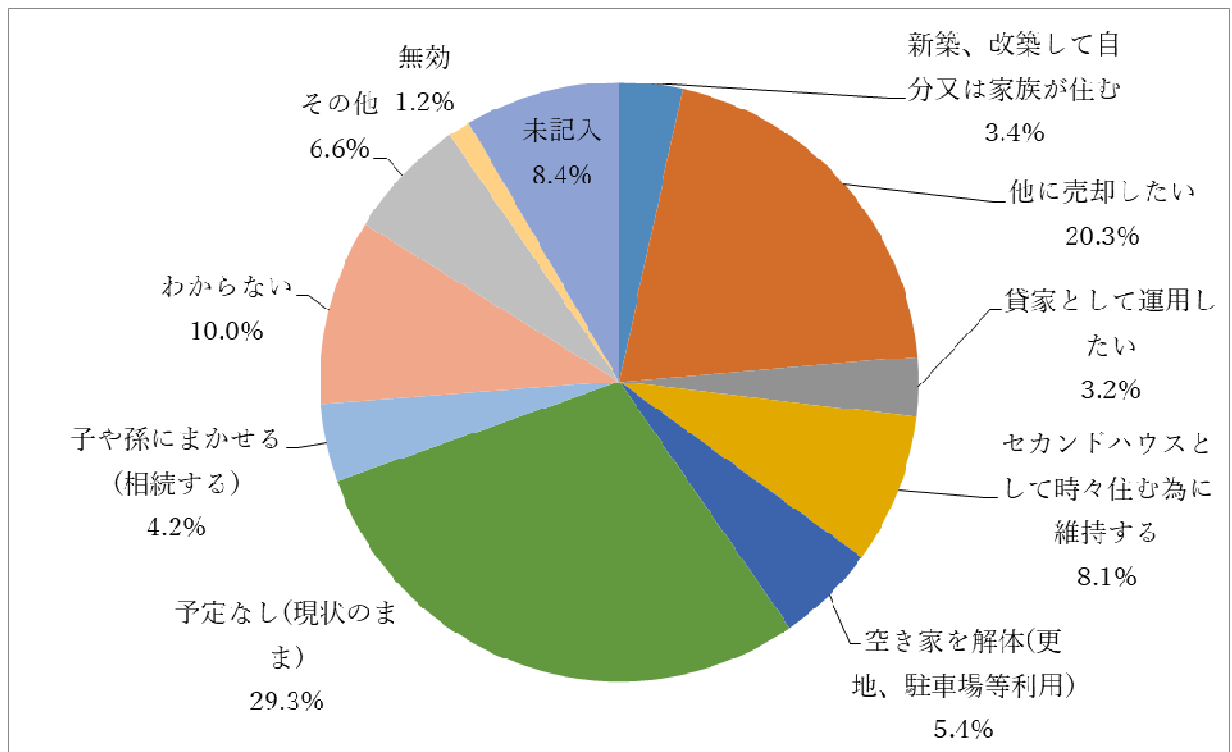
ウ) 維持管理の状況



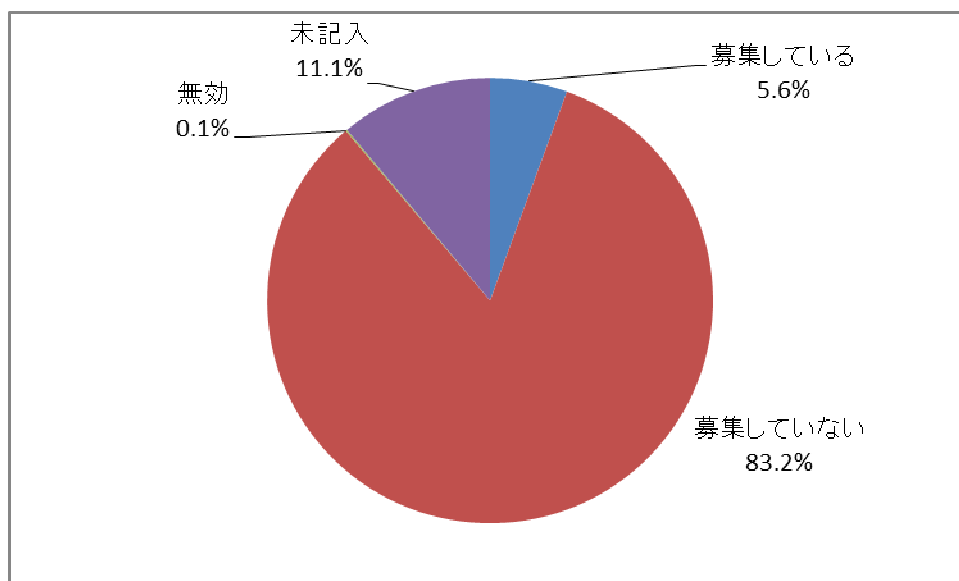
エ) 空き家になったきっかけ



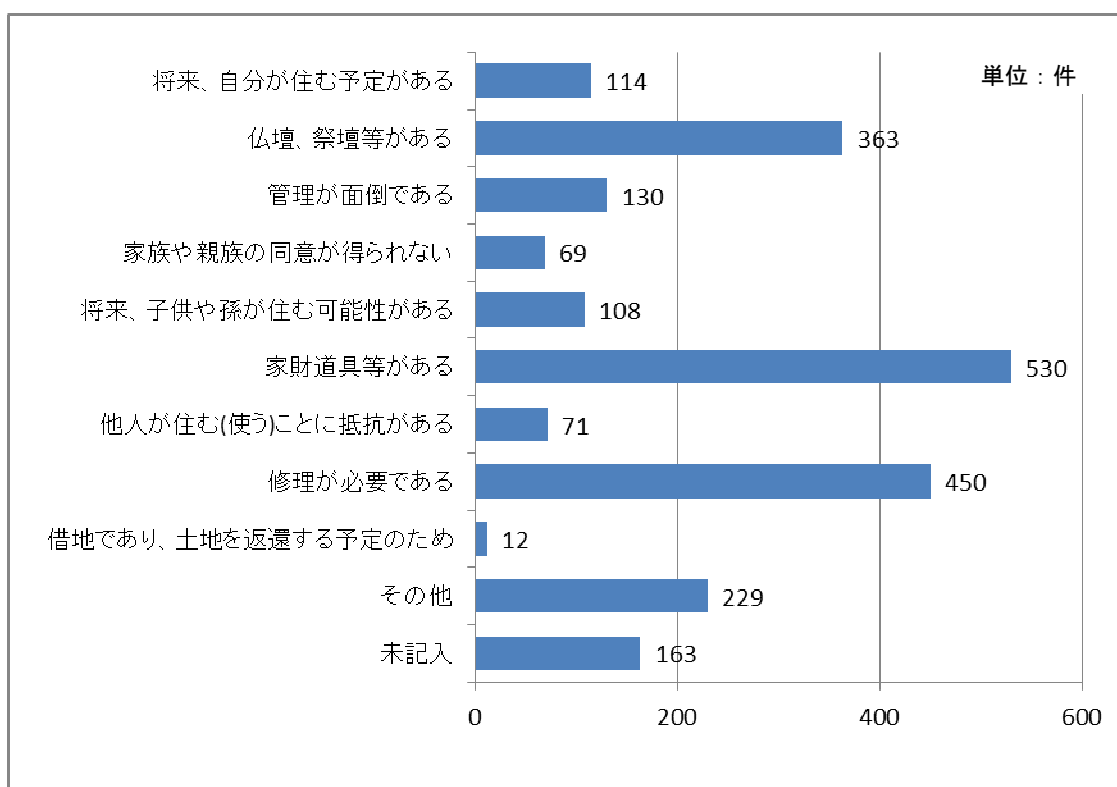
オ) 今後の利活用について



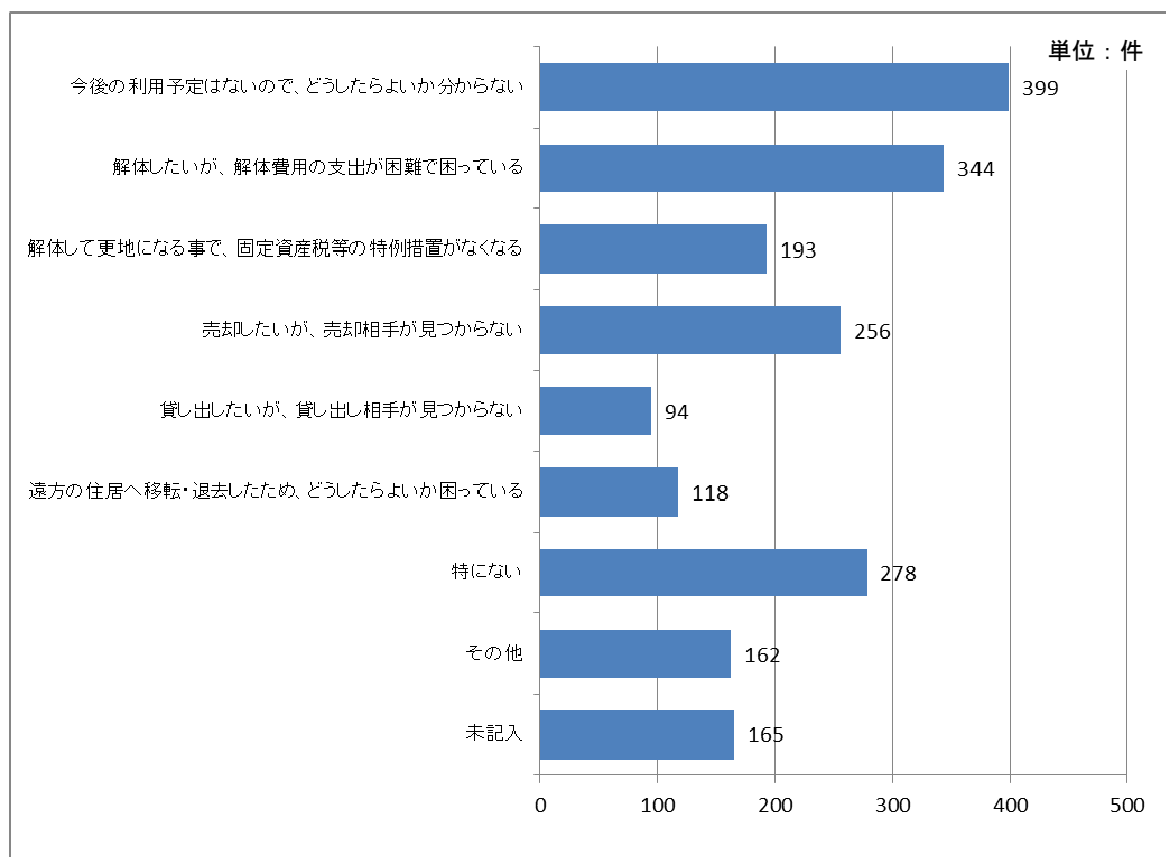
カ) 売却先（購入者）または賃貸の入居者の募集の有無



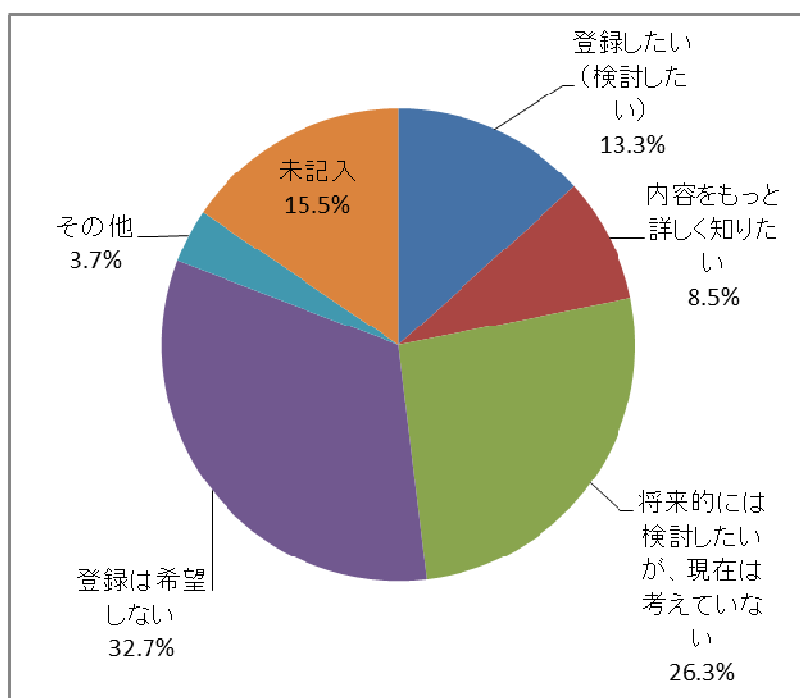
キ) 前項で「募集していない」場合の理由（複数回答可）



ク)「今後の活用」で困っていること



ケ) 空き家バンクへの登録について



5 空き家バンク利用登録者実態調査

(1) 空き家バンク利用登録（賃貸・購入希望）者調査

① 調査期間

令和2年9月から10月まで

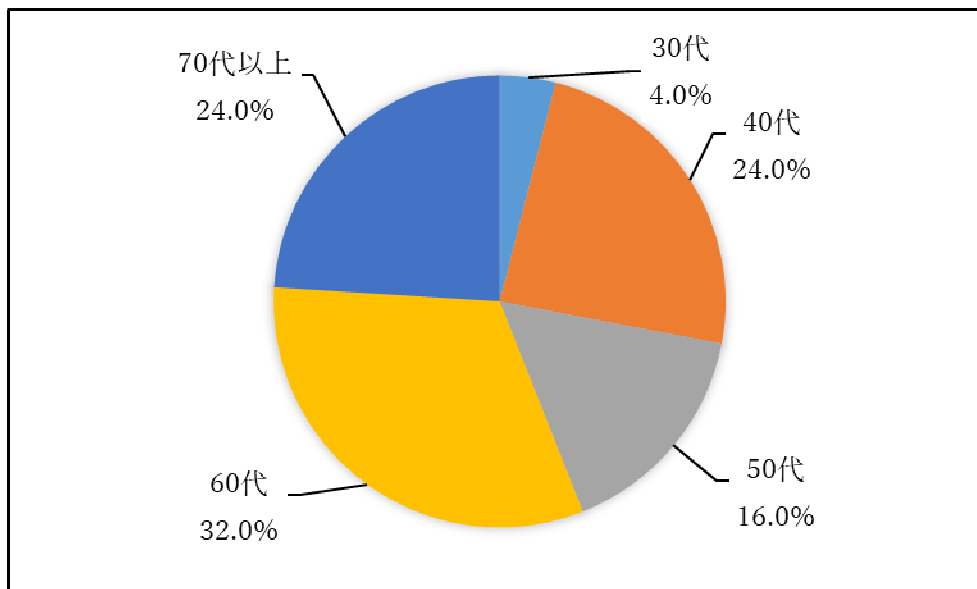
② 調査方法

平成19年度以降に空き家バンク利用登録（賃貸・購入希望）しているが、未成約の方に対し、空き家バンクの継続利用の有無、購入予定時期や購入金額、農地付き空き家の購入意向など、アンケート調査を実施したもの。

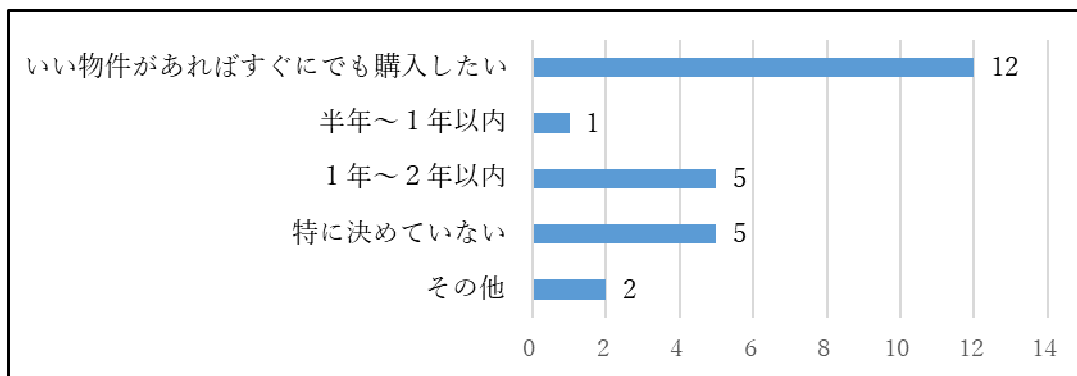
③ 送付件数と回収件数

調査対象数	宛所不明等	今後は利用しない	今後も利用したい
411 件	184 件	202 件	25 件

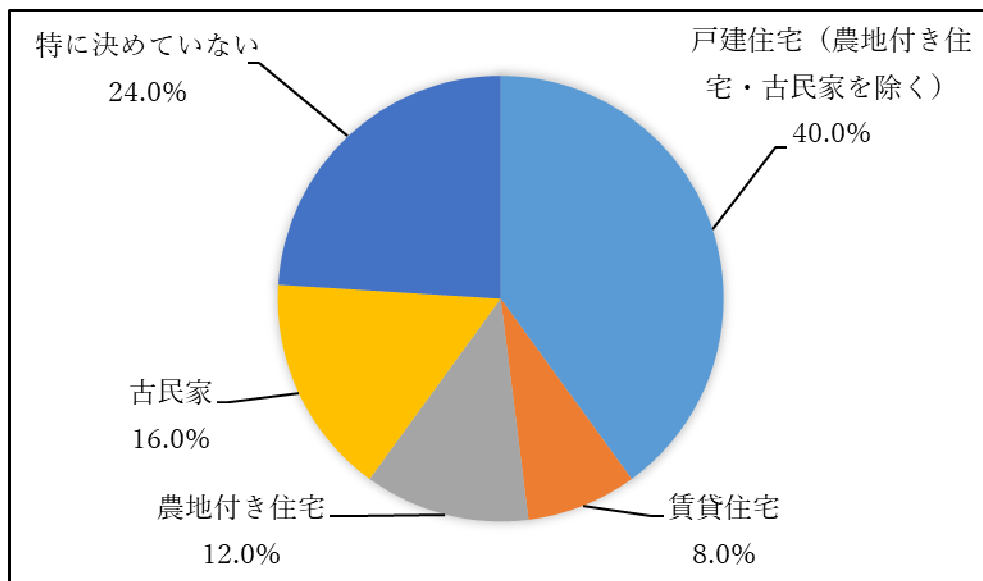
ア) 利用登録された方の年齢について



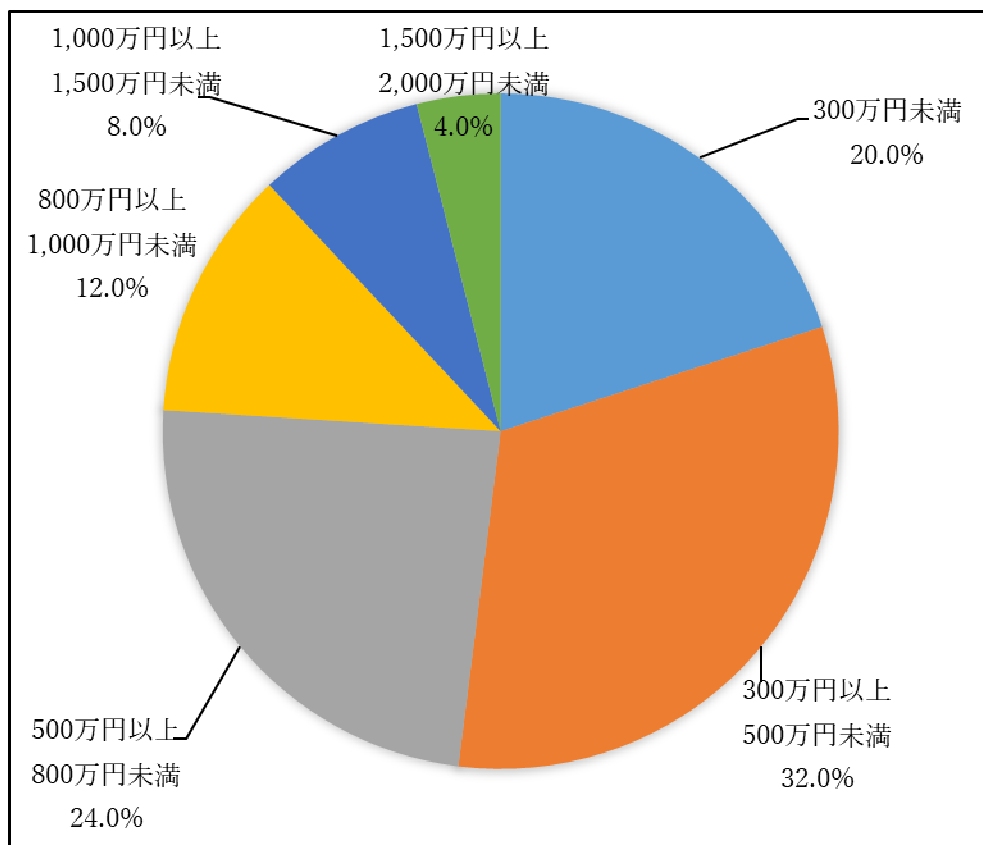
イ) 住替えの想定時期について



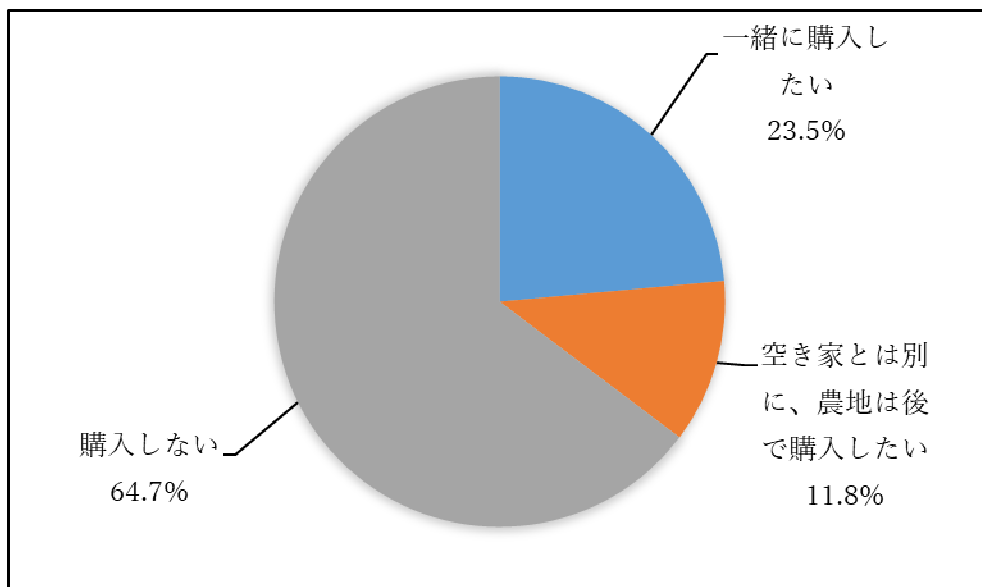
ウ) 住替え先の想定住宅種類について



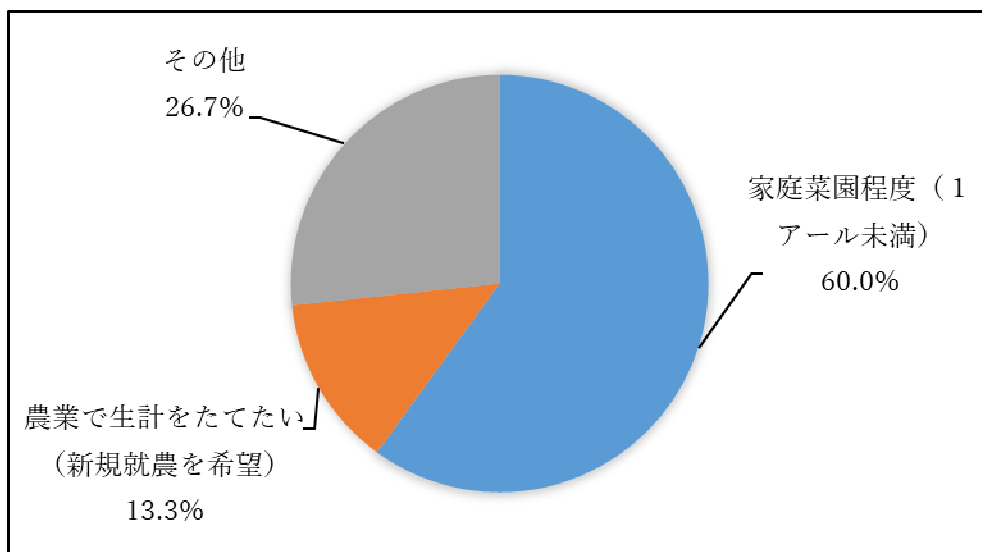
エ) 住宅購入予算について



オ) 空き家と一緒に農地を購入する希望について



カ) 農地を購入希望する場合の面積について



6 空家等に係る相談・苦情の状況

平成 29 年度に空家対策室が設置された当初は、近隣の方からの空家等の敷地内の雑草木や建物の老朽化や破損等に関する苦情が主なものでしたが、平成 30 年頃から所有者等による空家等の管理や処分等の相談が増加傾向にあります。

苦情については、市では所有者等に対して建物や敷地の適正管理の依頼を行っていますが、所有者等が遠方に住んでいる場合等により、早期に問題解決に至っていないケースが多々あります。また、相続放棄等により相続人不存在となった空家等の対応に苦慮するケースも増加傾向にあります。

相談については、所有者等から空家等の管理や売却等の処分について相談を受ける件数が増加しています。

① 地域別件数

(単位：件)

年度	水沢	江刺	前沢	胆沢	衣川	合計
H28	40	12	7	5	1	65
H29	73	32	13	9	3	130
H30	98	39	20	17	1	175
R 1	128	45	28	15	4	220
R 2	153	58	29	15	1	257

② 区分・内容別件数

(単位：件)

年度	件数	区分			内容			
		相談	苦情	その他	管理処分	庭木雑草	破損飛散	その他
H28	65	19	37	9	41	14	1	9
H29	130	61	64	5	67	29	12	22
H30	175	103	72	0	109	40	9	17
R 1	220	109	85	26	138	36	26	20
R 2	257	126	102	29	130	52	42	33

7 空家等に関する課題

「所有者等実態調査」の結果や空家対策室に寄せられた相談事例から、空家等を取り巻く課題は多岐に渡ります。課題解決に向けて対応していく必要があります。

(1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

① 空家化の予防

人口減少や所有者等の高齢化、空家等となる可能性が高い高齢独居世帯や高齢者世帯等の増加等により空家等は今後も増加すると考えられることから、空家等の発生を抑制する取り組みが必要です。

② 空家等所有者の適正管理にかかるサポート

適切な管理が行われていない管理不全な空家等は、防災・防犯・衛生・景観等において周囲にさ

まざまな影響を及ぼすことが考えられるため、所有者等による適正な管理を行うことが出来るよう支援の取り組みが必要です。

③ 空家等の情報の把握

空家等に起因する問題を予防するために、定期・随時の空家等の実態把握を行い、早期対応が可能な体制を構築することが必要です。

(2) 空家等の利活用の推進

① 中古住宅としての市場流通

空家等を地域の活性化につながる有効な資産と捉え、所有者等に対して有効活用や空き家バンク登録等の市場流通を促すことにより、地域社会の活性化につながるよう、情報提供やマッチングの支援等を行っていく取り組みが必要です。

② 地域の活動拠点等住宅以外の用途への活用

地域住民が地域の魅力を向上させるため、空き家バンク事業を活用した居住用の空家等を多目的に利活用する場合には、支援が必要です。

(3) 空家等に係る相談体制の充実

① 空家等に関する初期相談の窓口「空家対策室」の設置

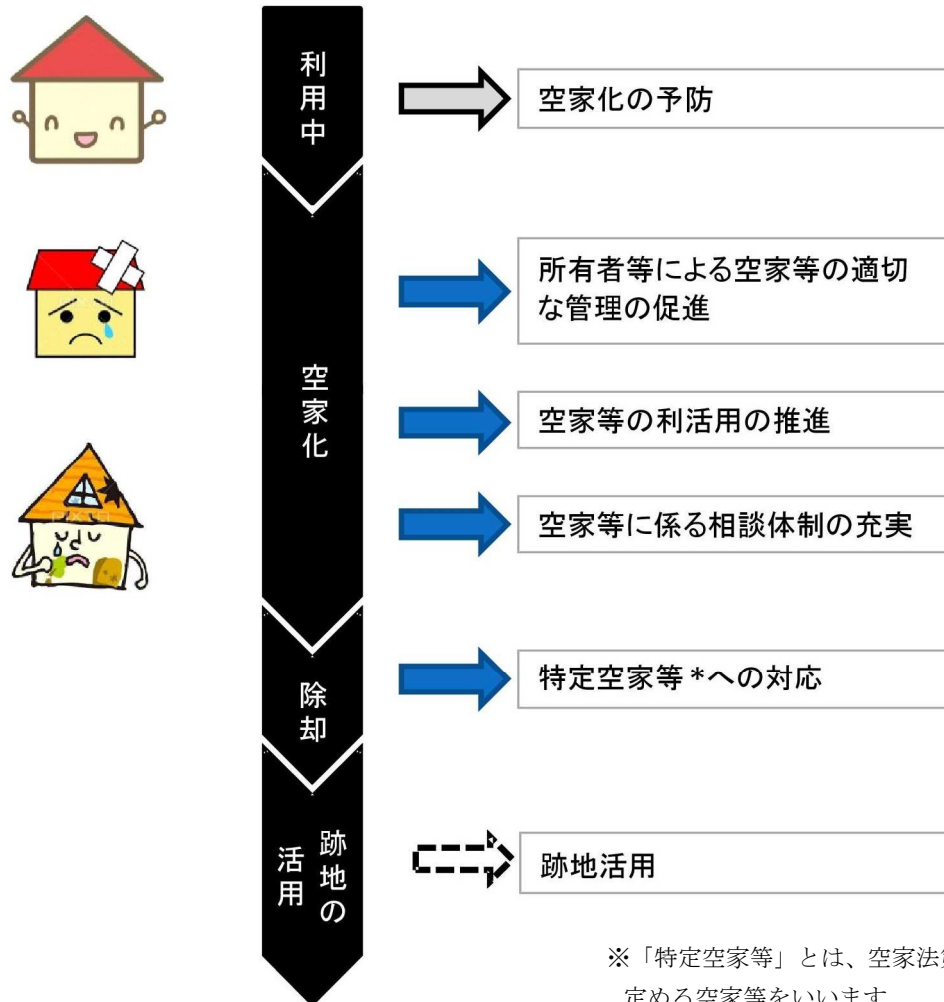
空家等の所有者等が抱える問題や地域の課題等に対応するため、空家対策室の設置を継続し、初期相談に取り組むことが必要です。

② 空家等に関する相談会の開催

空家等の所有者等アンケートにより「利用予定がなく、どうしたらよいかわからない」、「売却・賃貸したいが、相手が見つからない」、「相続人が複数いるため、権利関係の調整が困難である」など、市だけでは解決できない多岐にわたる空家等問題については、関係する民間事業者等の協力により相談会等を開催し、問題解決の糸口につながるよう取り組みが必要です。

第4 空家等対策の具体的な取り組み

図 空家等対策のイメージ



※「特定空家等」とは、空家法第2条第2項に定める空家等をいいます。

1 所有者等による空家等の適切な管理の促進

本市においても、少子高齢化の進行に伴う核家族化等により、今後、さらに空家等が増加することが予想されております。空家等は、本来、所有者等の財産であることから、所有者等において適正な管理に努める義務があります。しかしながら管理されない空家等の増加を抑制するためには、現存する空家等について対策を講じることと並行して、新たな空家等の発生を防ぐ取り組みも必要となることから、以下の取り組みを進めます。

(1) 空き家化の予防

① 市民への情報発信

所有者等の責務、空家法の概要、管理を行う事業者等を掲載したパンフレット等を作成し、市の広報紙やホームページへの掲載や、相談事業の際に配布することで、適正管理のための情報提供、意識啓発を行います。

② 納税通知書を活用した市外の所有者等への空家等適正管理の依頼

固定資産税の納税通知書を活用し、空家等の適正管理を促すためのお願い文を送付することで、

市外に在住する所有者等に対する注意喚起を行います。

③ エンディングノートを活用した空家等の発生予防

奥州市在宅医療介護連携推進協議会が発行する「わたしの生き方ノート（エンディングノート）」に不動産や空き家の事項を掲載することにより、空き家の発生予防の意識啓発を行います。

④ おくやみハンドブックを活用した相続登記の意識啓発

ご逝去に伴う手続きのご案内として配布している「おくやみハンドブック」に空き家の利活用の相談や相続登記手続き等の事項を掲載することにより、所有者等が不明な空き家の発生予防を行います。

⑤ 地域への啓発活動（出前相談会）の実施

空家等に関しては、所有者等のみの問題ではなく、地域の課題となることもあることから、地域からの要望に応じて地区振興会等へ出向き、空家等に関する講座を開催するなど、地域への啓発活動に取り組みます。

（２）空家等所有者の適正管理に係るサポート

① 所有者啓発・地域での取り組み支援

ア 適正管理の周知

新たに空家等の所有者等となった方を把握した場合、今後の適正管理や利活用の意向を確認するため、アンケート調査を行うとともに、適正管理をする上での必要な情報を提供します。

また、すでに所有者等である方々についても、市のホームページや広報紙により定期的に適正管理の呼びかけを行います。

イ 適正管理のための業者等の紹介

所有者等の中には、高齢化や遠隔地に居住しているため、定期的な見回りや管理が困難な方が多いことから、これらを代行する業者等の情報を収集し紹介します。また、老朽化し利活用ができない空家等の除却（解体）を検討している所有者等には、解体工事を行う業者を紹介します。

具体的には、定期的な見回りから、宅地内の除草、遺品や家財道具の整理、小規模な修繕、解体等、市内の業者の協力をいただきながら、所有者等の抱える問題の解決をサポートします。

ウ 地域における管理補助体制の支援

見回りや草取り、低木の剪定など地域内で行える活動については、取り組み可能な地域団体などへの支援体制を検討します。

② 行政による空家法に基づく改善指導

ア 所有者等に対する指導

所有者等が死亡または不明な場合は、空家法に基づき、市において調査を行い、相続人などの空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行います。

イ 近隣住民等からの相談・苦情への対応

所有者等による管理が不適切なため、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については、近隣住民等からの相談・苦情等に基づき、現地を確認のうえ、所有者等へ文書による適正管理依頼を行う等、改善を促します。また、令和３年４月の民法改正による第 233 条（竹木の枝の切除及び根の切取り）等の適用について、相談者等へ情報を提供します。

ウ 危険な空家等の除却（解体）等に係るサポート

著しい危険性があり、周囲に悪影響を及ぼす危険な空家等を除却（解体、撤去及び処分）する

場合に費用の一部を奥州市危険空き家除却工事補助金交付要綱に基づき補助することにより、特定空家等になることを防ぎます。

また、低金利空き家解体ローン等の紹介等により、解体費用の捻出が困難な所有者等についてのサポートを行います。

(3) 空家等の情報の把握

① 地域との連携による情報の把握

地域との連携による情報収集

現在市が把握している空家等の情報は、平成 27 年度、平成 30 年度、令和 3 年度と過去 3 度実施した「空き家実態調査」において行政区長から報告のあったものを元にしていますが、調査後、新たに空家等になったもの、利活用により空家等でなくなったもの、解体されたもの等、絶えず増減を繰り返しているので、定期的に実態調査を実施し情報把握に努めます。

また、空家等の有無のほか、管理が不適切な空家等の情報収集も随時行います。

② 行政による情報の把握

納税通知書等を活用した早期情報の把握

所有者の死亡等により新たに固定資産税の納税義務者を含む所有者等になった方の住所地が、建物所在地と異なった場合、その建物は空家等となる可能性が高いことから、関係部署による連携を行い、情報の把握に努めます。

2 空家等の利活用の推進

利用可能な空家等を地域の資源と捉え、リフォームなどにより、中古住宅としての市場流通や、地域の活動拠点等としての利用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋げるため、以下の取り組みを実施します。

(1) 中古住宅としての市場流通

① 専門家団体による「相談窓口」との連携

空家等の所有者や中古住宅の取得希望者に対し、専門家団体による窓口等を案内することで、中古住宅としての流通に向けた所有者や取得希望者の動きを支援します。

② 空き家バンクの活用

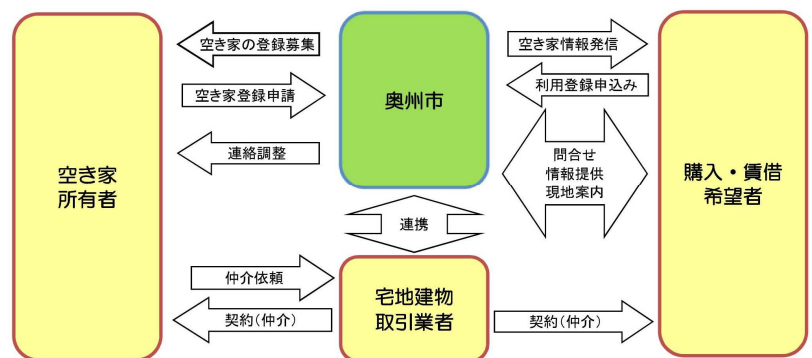
空き家の有効活用と市内への移住・定住を促進する目的として、空き家の売却、賃貸等を希望する個人から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する方に紹介するシステムとして、平成 19 年 5 月に設置しました。

平成 31 年 4 月から空き家バンクに登録された空き家に付属した農地（遊休農地）については、空き家を取得する際にあわせて農地の権利取得をする場合に限り、農地法の下限面積の要件を 1 アールとされています。（ただし、奥州市空き家バンクに登録された空き家を購入する場合で、契約から 3 年以内にその空き家に付属した農地の権利を取得する時に限る。）

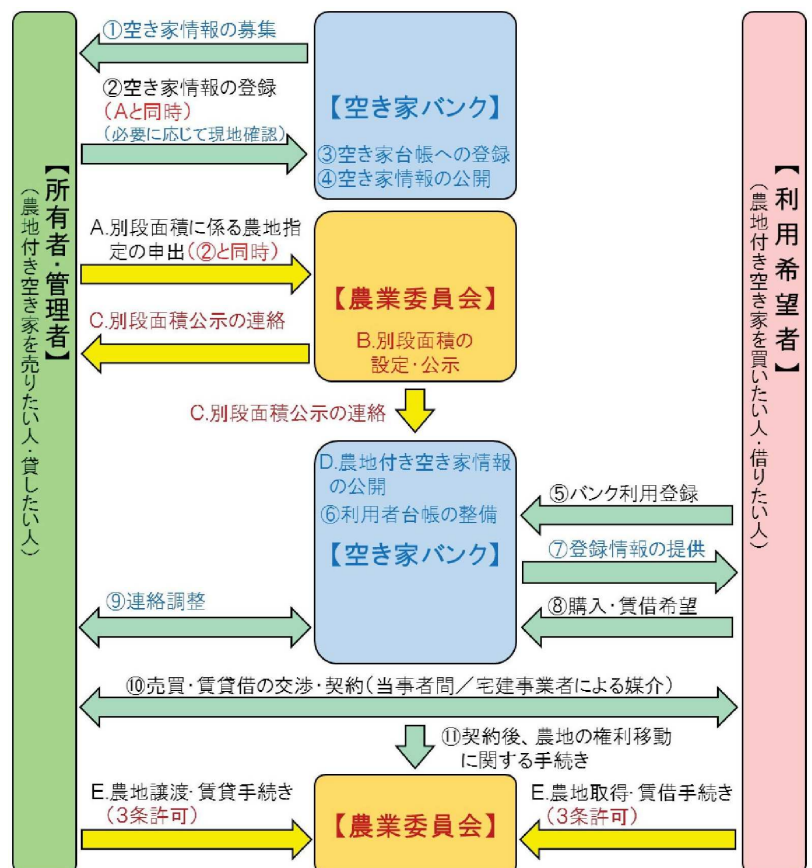
市空き家バンク設置要綱の一部改正を行い、令和 2 年 4 月から市内外を問わず空き家の利用を希望する方に対し紹介するシステムに拡充しています。

引き続き、空き家の利活用と合わせ、定住化及び地域の活性化を図るとともに、空き家バンク物件を活用した民宿や店舗、地域の活動拠点等への新たな機能を付加する取り組みを支援します。

空き家バンクイメージ図



農地付き空き家の提供のイメージ図



（国土交通省「農地付き空き家の手引き」より抜粋）

国土交通省が構築・運営の支援をした「全国版空き家・空き地バンク」に情報を発信します。

国土交通省が定める「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」に基づき、空き家所有者から同意を得た場合に限り、空き家の所有者情報を市と空家等対策の推進に関する協定等を締結した協定団体等に提供することにより、建物や土地の利活用や市場流通など専門的知見を活用した民間主導の空家等対策を推進します。

3 空家等に係る相談体制の充実

空家等の所有者等及び空家等の周辺住民の抱える諸課題に関する初期相談の窓口を設置します。

それらの課題は、空家等の適正管理の問題、相続の問題など多岐にわたることから、庁内関係部署はもちろんのこと、法務、不動産、建築等の業界団体とも情報交換を密にし、初期相談から専門的な相談への連携をスムーズに行います。

(1) 空家等に関する初期相談の窓口「空家対策室」の設置

空家等の所有者等が抱える問題や地域の課題等、空家等の適正管理から利活用に係る相談を受け付ける窓口「空家対策室」の設置を計画に合わせて継続します。また、空家等に関する相談事業の実施及び地域や関係団体との連携体制の構築、関係各課の空家等関連事業の連絡調整を専門的に進めます。

今後も増加する高齢者世帯や単身高齢者等に対して、法務や不動産の専門家等と連携し、早い段階での相続対策や相続登記の推進、成年後見人制度の活用等に関する相談体制の連携を図ります。

(2) 空家等に関する相談会の開催

空家等の問題は、建物の管理から相続の問題まで多岐にわたり、解決には専門的な知識も必要となるなど、行政だけでは対応できない内容を含んでいます。このため、法務、不動産、建築等、様々な分野の団体等の協力を得ながら、専門的な相談会を定期的に開催します。

第5 特定空家等への対応

1 特定空家等への対応

空家法第2条第2項に定める特定空家等について、同第14条の措置を行う場合の手順は次のとおりとします。

(1) 助言及び指導

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれのあるものについては、把握した時点で早急に助言・指導を行い、早期に問題の解決が図られるよう努めます。

助言・指導で解決の見込みが立たない場合、特定空家等の判定手続きに入ります。

(2) 特定空家等の判定基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国土交通省が公表した特定空家等の指針に定める内容によるものとし、必要により市独自の基準を加えます。

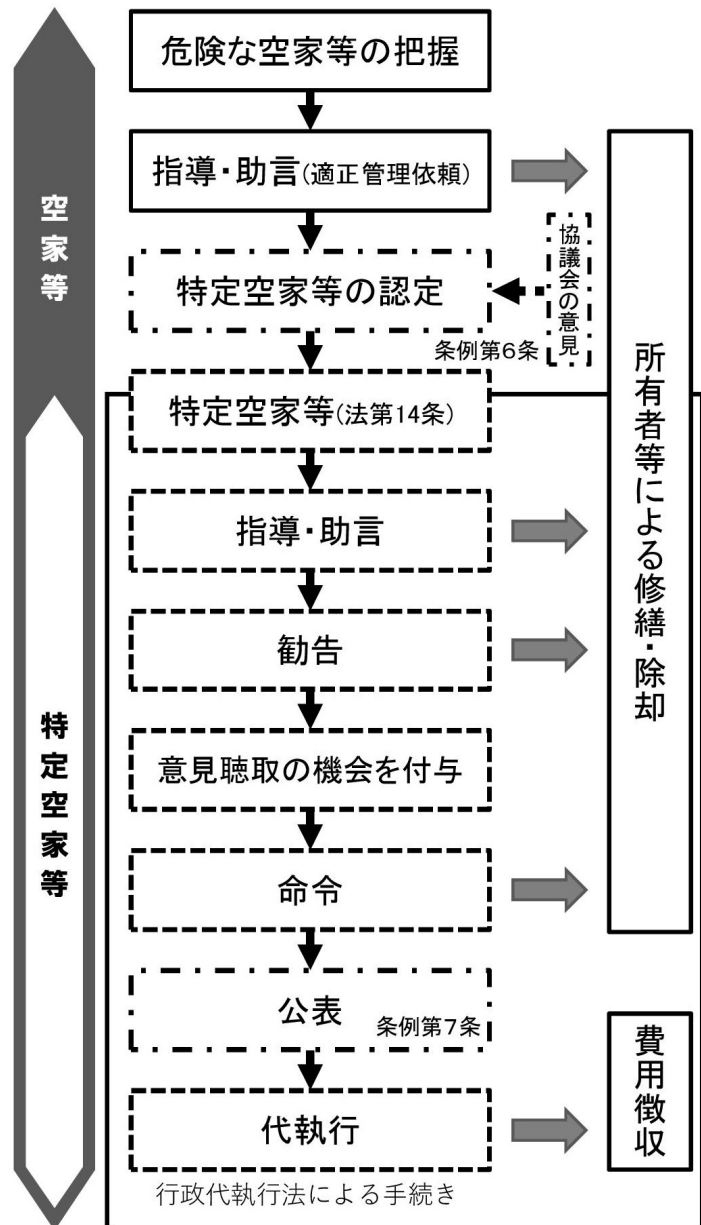
(3) 意見聴取

特定空家等に該当させる場合には、条例に基づき奥州市空家等対策協議会の意見を聴くものとし、措置の経過を協議会に報告します。

(4) 勧告・命令・代執行

特定空家等に該当した空家等については、空家法第14条に基づき指導・助言、勧告（第2項）、命令（第3項）を行い、場合によっては代執行（第9項）を行うものとします。

図 特定空家等への対応のイメージ



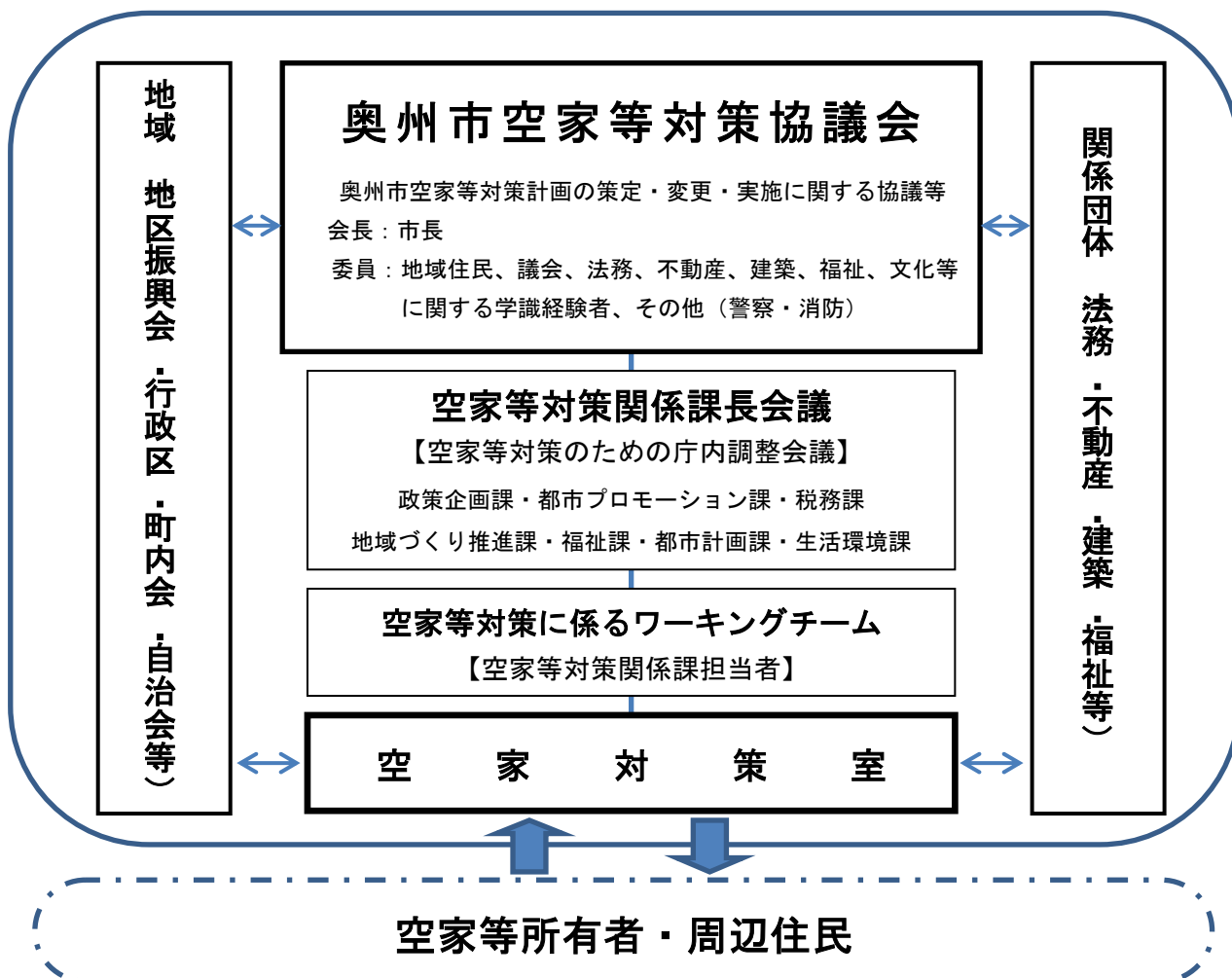
(5) 緊急時における応急措置

空家等が市民の生命、身体又は財産に損害を与えると認められる緊急時には、条例に基づき、市が危険回避のため、必要最小限度の措置を行う場合があります。

第6 実施体制

1 実施体制

図 奥州市空家等対策推進体制のイメージ



(1) 奥州市空家等対策協議会

空家法第7条に基づき、奥州市空家等対策協議会を設置し、奥州市空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議を行ないます。市長を会長とし、地域住民、市議会議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他市長が必要と認める者をもって構成します。

(2) 庁内連携体制

空家等対策関係課長による会議を随時開催し、庁内における連携を強化します。また、空家等対策に係る関係課の担当者により構成し、空家等対策を実施するための調査研究を行います。

(3) 関係団体、住民組織との連携

空家化の予防、空家等の適正管理及び利活用の推進、相談体制の充実等、空家等に関する取り組みにおいて、行政だけではなく、地域住民や法務、不動産、建築、NPO等の専門家団体、民間事業者などとの協力関係が不可欠であることから、総合的な取り組みができるよう連携体制を推進します。

第7 成果指標

1 成果指標

(1) 成果指標

指標名	当 初 (H27)	過去5年 平均	改定時現状 (R 2)	改定後目標 (R 8)
助言・指導等により管理不全の空家等の 問題解消された年間件数	0 件	34 件	46 件	—※1
助言・指導等により管理不全の空家等の 問題解消された年間割合	0%	45%	45%	55%※1
空家等の活用成立件数	11 件	14 件	18 件	20 件
うち所有者情報の外部提供	—※2	—※2	2 件	5 件
うち空き家バンク	11 件	14 件	16 件	15 件

◆平均値は、平成28年度から令和2年度の5年間のうち最高値と最低値を除外した3年間の平均値。

※1 目標として年間件数は設定せず、年間割合のみを設定する。

※2 令和2年度から制度実施しているため。

(2) 活動指標

指標名	当 初 (H27)	過去5年 平均	改定時現状 (R 2)	改定後目標 (R 8)
空家等に係る相談・苦情件数	69 件	165 件	228 件	100 件
うち管理不全に係る苦情・相談件数	29 件	74 件	102 件	—※3
うち活用に係る相談件数	40 件	91 件	126 件	100 件
空き家バンク登録件数	28 件	30 件	33 件	35 件
市が主催する専門相談会等の開催回数	0 回	3 回	4 回	5 回

◆平均値は、平成28年度から令和2年度の5年間のうち最高値と最低値を除外した3年間の平均値。

※3 管理不全に係る苦情・相談件数は目標値を設定しない。