

# 八幡平市空家等対策計画（概要版）

## 第1章 計画策定の趣旨

### （1）計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化の進展、居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化に伴い、全国的に空き家問題が顕在化しており、八幡平市においても空き家等に関する問い合わせや苦情が多くなっている状況にあります。

このような状況を踏まえ、平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が全面施行されました。

八幡平市では、平成29年4月に空家等及び特定空家等の適正な管理を図り、市民の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全に寄与することを目的として「八幡平市空家等対策条例」（以下「条例」という。）を施行し、実効性のある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組を示すものとして「八幡平市空家等対策計画」を策定しました。

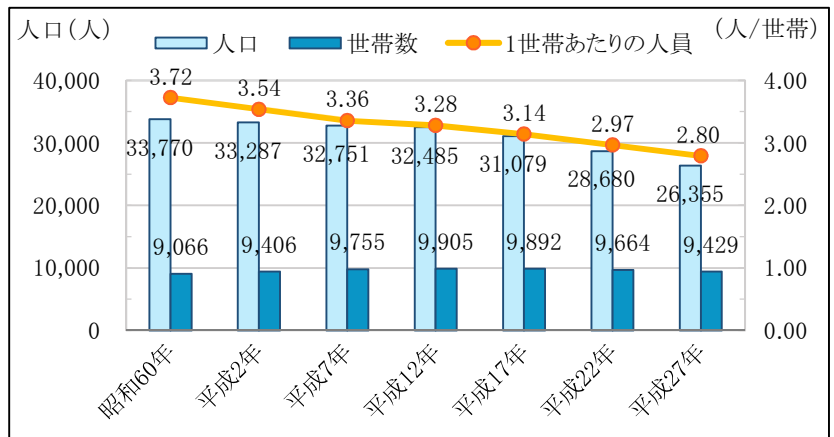
## 第2章 空家等発生状況と現状

### （1）人口・世帯数推移（国勢調査より）

人口は、昭和60年の国勢調査では33,770人でしたがその後減少を続け、平成27年は26,355人となっています。

世帯数は、平成17年以降減少が続いており、平成27年は9,429世帯となっています。

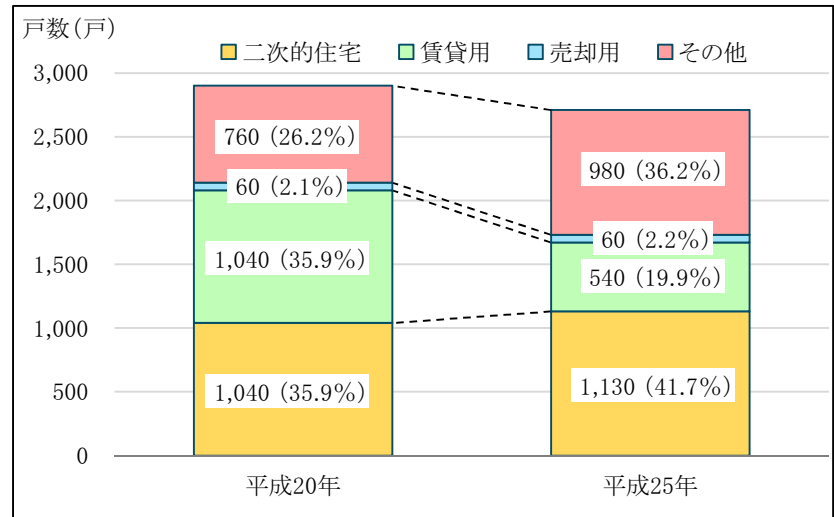
1世帯当たりの人員は、昭和60年以降減少が続いており、平成22年には3.00人を下回り、平成27年は2.80人となっています。



### （2）空き家数の推移（住宅・土地統計調査より）

空き家の種類としては、別荘等の「二次的住宅」が1,130戸と最も多く、次いで特定空家等が含まれている可能性がある「その他の住宅」が980戸となっています。

平成20年と比較すると全体では減少していますが、「その他の住宅」が220戸増加し、別荘等の「二次的住宅」も90戸増加しています。



### （3）空き家実態調査（現地調査）

著しく老朽化し、対策が必要と考えられる特定空き家候補は136件確認されました。また、外観からの老朽化は確認できず利活用可能と思われる建物が48件ありました。

### （4）空き家実態調査（所有者意向調査）

「居住者の死亡や転居」により空き家となるケースが多いことを確認しており、少子高齢化が進行する中で、空き家の増加が懸念されます。

建物の取り壊し意向では、空き家所有者の約4割が「取り壊しの予定はない」としており、空き家状況継続が懸念されます。空き家の利活用に関しては、半数以上が「利活用したい」と回答しており、そのうち約47%の所有者が「空き家バンクへ登録したい」と回答しています。

### （5）八幡平市のまちづくり面での現状

八幡平市は多様で豊かな自然環境、観光資源に恵まれています。そうした中に管理不全な空き家等の発生は、倒壊等により周辺の建築物や通行人に対して危険な状態をもたらすだけでなく、自然環境に代表される美しい景観を損ねることにもなります。

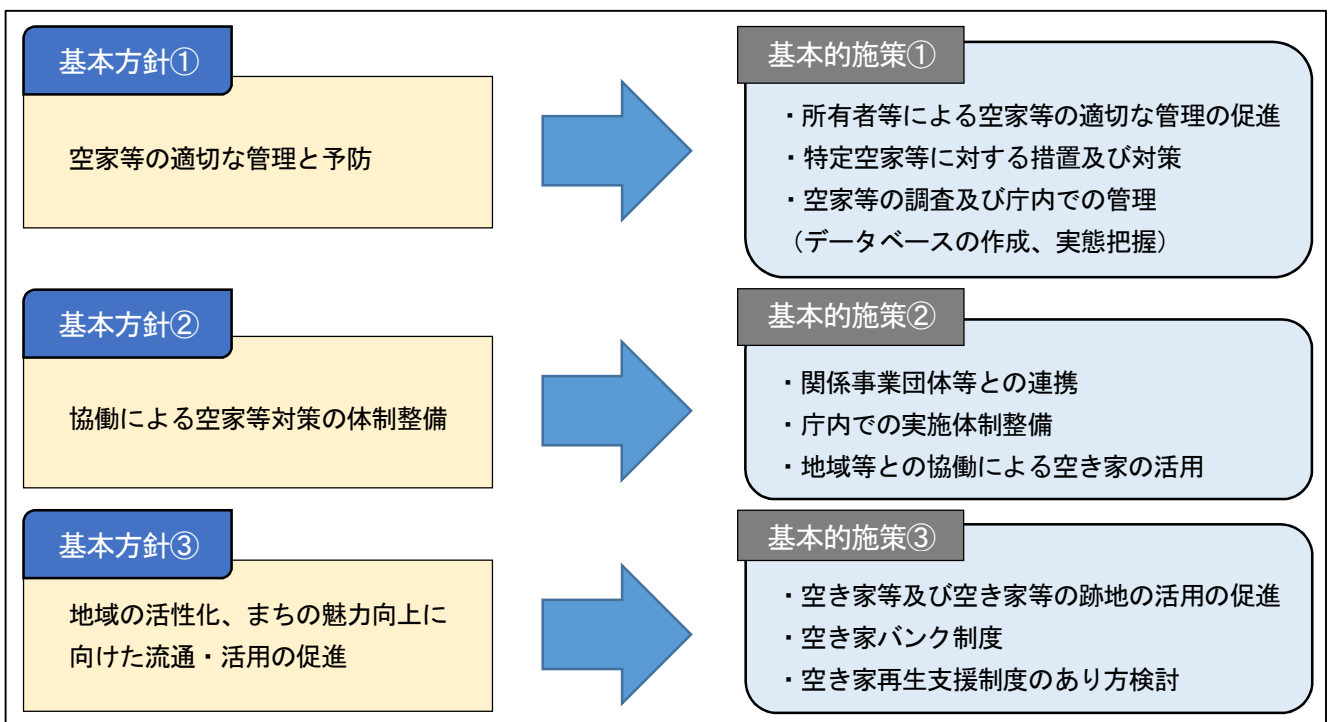
# 八幡平市空家等対策計画（概要版）

## 第3章 空家等対策の課題

課題1.	人口減少、核家族化の進行による空き家のさらなる増加への懸念
課題2.	別荘等の二次的住宅を含めた建物の継続的な適正管理
課題3.	著しく老朽化した空き家の存在とそれによる周辺環境への影響の懸念
課題4.	空き家の今後の利活用への取組

## 第4章 空家等対策に係る基本的な方針

### 1 空家等対策に関する基本方針



#### (1) 対象地区

対象地区は市内全域とします。

ただし、小中学生が多数通行する通学路については、重点対象地区とし、特定空家等に対して適切な措置を行う区域とします。

#### (2) 対象とする空家等の種類

対象とする空家等の種類については、法第2条及び条例第2条に定める空家等（特定空家等を含む。）とします。

空家等の種類	
空家等	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されていないことが常態であるもの及びその敷地（立木及び当該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	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。

### 2 計画期間

計画期間は平成30年3月から平成40年3月までの10年間とします。

# 八幡平市空家等対策計画（概要版）

## 第5章 基本方針に基づく取組

### 基本方針①

#### 空家等の適切な管理と予防

### 1 所有者等による空家等の適切な管理の促進

#### (1) 所有者責任

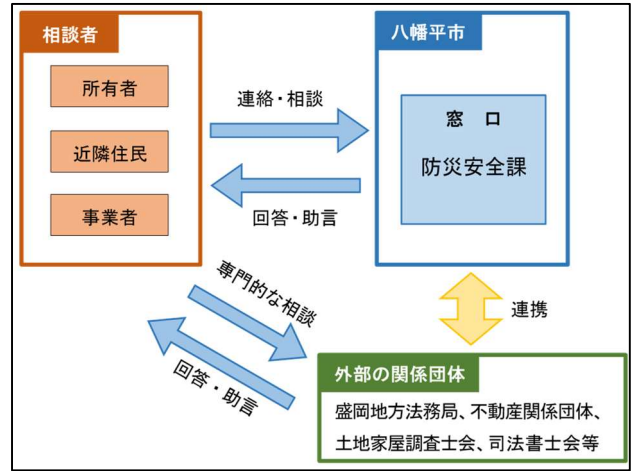
- 所有者等が自らの責任で的確に対応することを原則とします。

#### (2) 相談体制の整備

- 盛岡地方法務局、不動産関係団体、土地家屋調査士会、司法書士会等と連携して所有者等が助言や支援を得ることができる相談体制を整備します。

#### (3) 周知・啓発

- 連携・協力による空き家関連セミナー等により、広く市民へ知識を提供する場を設けます。
- 広報やホームページにおいて、空き家等の適切な維持管理の重要性や所有者等の維持管理責任を定期的に周知・啓発します。
- 所有者等に対しては必要に応じて、適正管理を促すための文書の送付し、維持管理を求めます。



空き家に関する相談体制

### 2 特定空家等に対する措置及び対策

#### (1) 管理不全な空家等の対応

- 空家等の情報提供を受けた場合は、所有者等に当該空家等の現状を通知するとともに、所有者等の事情の把握に努めることとします。
- 所有者等の事情を踏まえた上で、文書等により適正な管理依頼を行うものとします。
- 管理依頼を行っても状況の改善が見られない場合、空家等と認められる場所に立ち入って調査を行うものとします。

#### (2) 「特定空家等」の認定

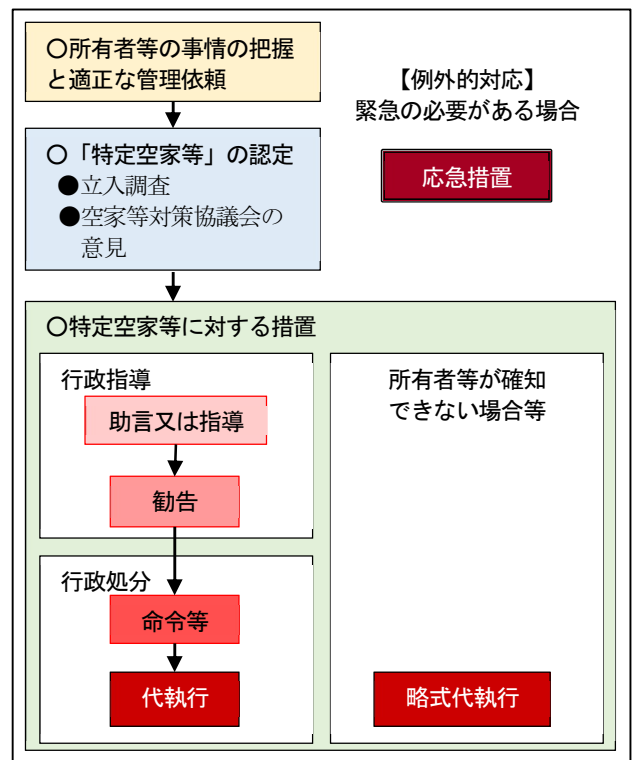
- 特定空家等に該当すると考えられる場合は、空家等対策協議会へ意見を求め、特定空家等に認定することができます。

#### (3) 特定空家等に対する措置

- 特定空家等の所有者等に対し、助言又は指導、勧告、命令等、代執行を段階的に実施します。

#### (4) 応急措置

- 空家等が危険な状態にあり、かつ、これを放置することにより市民の生命、身体又は財産に危害が及ぶことが明らかであって、その危険な状態を回避するため緊急の必要があると認められる場合は、当該空家等のある場所に立ち入り、必要最小限の措置を自ら行い、又は委任した者に行わせることができます。



空家等の措置の流れ

### 3 空家等の調査及び庁内での管理

#### (1) データベースの作成

- 整備したデータベースに蓄積された空き家等の情報を利用することで、関係部局間の情報共有と対応の迅速化を図ります。

#### (2) 空家等の実態把握

- 空き家等の状況は常に変動するものであるため、市内全域の空き家等実態調査等を適宜実施し、データベースの充実・更新を図り、継続して実態の把握に努めるものとします。

# 八幡平市空家等対策計画（概要版）

## 基本方針②

### 協働による空家等対策の体制整備

#### 4 関係事業団体等との連携

##### (1) 市関係部局による連携体制

- 防災安全課を窓口とし、関係各課が連携し、空き家への相談に対応できる体制を整備します。

##### (2) 外部の関係団体との連携

- 空き家等をめぐる一般的な相談はまず市内部で対応した上で、専門的な相談については、盛岡地方法務局、不動産関係団体、土地家屋調査士会、司法書士会等と連携して回答・助言を行います。

##### (3) 八幡平市空家等対策協議会

- 空家等対策計画の作成及び変更並びにこの条例の施行に関し必要な協議を行うため八幡平市空家等対策協議会を置きます。

##### (4) 地域等との協働による空き家の活用

- 自治会等（町内会、振興協議会等の組織）や NPO 団体等の所有者以外の第三者からの要望により、地域活動の拠点として活用するような取組に対して協力を検討します。

## 基本方針③

### 地域の活性化、まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進

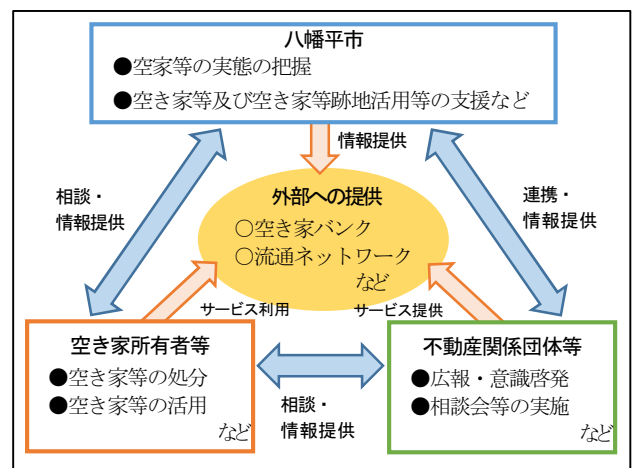
#### 5 空き家等及び空き家等の跡地の活用の促進

##### (1) 外部への情報提供

- 岩手県空家等対策連絡会議の構成員である岩手県、県内各市町村、関係団体等と連携し、情報共有、外部への情報提供方法等について検討します。

##### (2) 関係事業者団体との連携

- 不動産関係団体等と連携を図り、相談会等の実施や「空き家等」及び「空き家等の跡地」の活用についての相談体制の整備について検討します。
- 「空き家等」及び「空き家等の跡地」の活用を促進するために、空き家等の情報を不動産関係団体等の流通ネットワーク等を通じて外部に提供することを検討します。



関係事業者団体との連携イメージ

#### 6 空き家バンク制度

- 空き家物件情報をホームページ上等で提供することによる市場への流通促進を通して、空き家等の発生抑止、利活用推進、八幡平市への移住受け入れ施設の拡大、交流の促進と地域振興に資することを目的とした「空き家バンク」を創設し、空き家所有者と居住・利用希望者とのマッチング、情報提供の仕組みを構築します。

#### 7 空き家再生支援制度のあり方検討

- 所有者等が行うリフォームや耐震改修のほか、空き家を利用して移住する場合の家賃補助や引越し費用の補助など空き家等を再生・活用するための支援制度を検討します。

## 第6章 フォローアップの実施方針と継続的な管理

- 空き家等の状況は常に変動するものであるため、必要に応じて適宜見直すことを検討します。
- 地域の事情に精通した行政連絡員・自治会等や民間事業者と連携し、計画を推進します。

お問い合わせ先	八幡平市防災安全課	電話：0195-74-2111（内線 1262）
	岩手県八幡平市野駄 21-170	FAX：0195-74-2102（代表）