

# 遠野市空家等対策計画

遠野市

令和2年3月

# 目次

第1章	はじめに	3
1	計画作成の背景、目的及び空き家法の概要	3
(1)	計画作成の背景	3
(2)	計画作成の目的	3
(3)	空き家法の概要	3
2	計画の位置付け	5
3	計画の対象	5
(1)	対象とする地域	5
(2)	対象とする空き家	5
4	計画期間	5
第2章	空き家の状況及び課題	6
1	人口・世帯数・空き家の状況	6
(1)	人口及び世帯数の推移（国勢調査）	6
(2)	空き家の推移（住宅・土地統計調査）	7
2	空き家実態調査	10
(1)	調査概要	10
(2)	現地調査結果	10
3	問題・課題の整理	14
(1)	所有者等が抱える問題及び課題	14
(2)	地域が抱える問題及び課題	16
第3章	基本の方針及び取り組み	17
1	基本の方針	17
2	具体的な取り組み	17
(1)	【 予 防 】 空き家化の予防対策の促進	18
(2)	【 利 活 用 】 空き家及びその跡地の利活用・流通等の促進	18
(3)	【 適 正 管 理 】 空き家の適正管理の促進	19
(4)	【 安全・安心 】 管理不全状態の解消	20
(5)	取り組み一覧	22
第4章	推進体制	23
1	相談体制	23
(1)	相談窓口の設置	23
(2)	相談会の開催	23
2	実施体制	24

(1) 空家等対策協議会 .....	24
(2) 空家等対策本部 .....	25
(3) 各種団体との協働・連携 .....	26
(4) 関係法令に基づく対策 .....	27
(5) 空き家情報の維持管理 .....	27
<b>資料編</b> .....	<b>29</b>
1 アンケート調査結果概要 .....	29
2 アンケート調査結果 .....	29
3 特定空家等の判断チェックリスト .....	38

# 第1章 はじめに

## 1 計画作成の背景、目的及び空き家法の概要

### (1) 計画作成の背景

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い使用されていない住宅・建築物が増加し、その中には適正な管理が行われず防災、衛生、景観等、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。今後ますますこのような空き家が増加すると予測され、空き家問題が一層深刻化することが懸念されています。

このような状況を背景に、地域住民の安全や生活環境の保全、また空き家等の活用を図るため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空き家法」という。）」が公布されました。空き家法は平成27年5月に全面施行され、国として空き家対策に取り組んでいく法的枠組みが構築されるとともに、空き家に関する対策を適切に講ずるよう努めることが、市町村の責務として位置づけられました。

遠野市においては、平成24・25年度に市区長会の協力により状況調査を実施し、平成27年度に庁内関係部署間の連絡調整のための空家等対策本部を立ち上げ、平成28年度には市内の空き家の実態調査を行い状況把握に努めました。

このような背景のもと、空き家対策を総合的・計画的に進めるために、「遠野市空家等対策計画」を策定します。

### (2) 計画作成の目的

本計画は、本市における空き家対策の課題を整理した上で、基本指針に即し、基本方針及び施策並びに推進体制を定めることにより、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与すること、ひいては本市の将来像である「永遠の日本のふるさと遠野」を創造していくことを目的とします。

### (3) 空き家法（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号））の概要

（公布日：平成26年11月27日）

#### ■背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

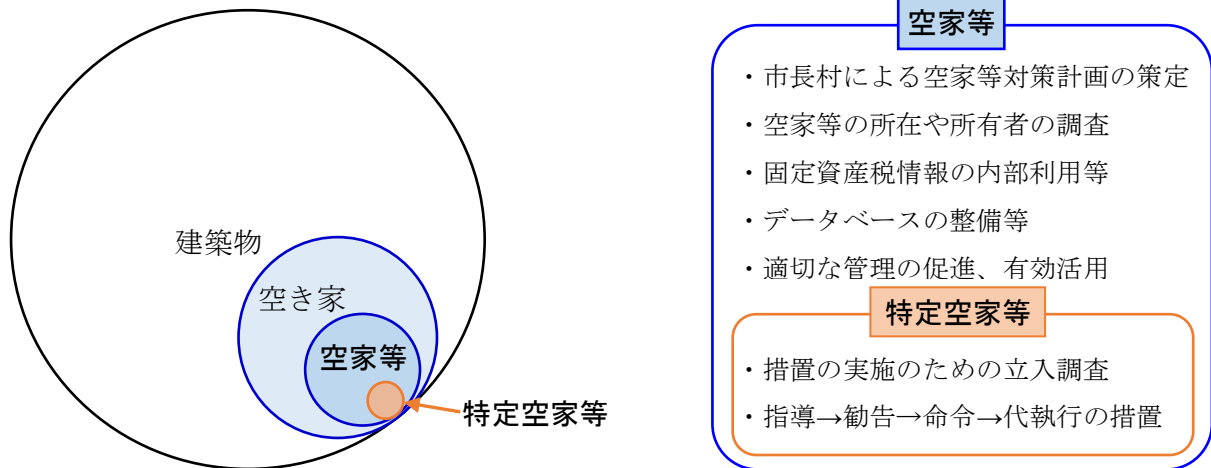
#### ■定義

○「空家等」（※）とは、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。（2条1項）

○「特定空家等」とは、

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②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にある空家等をいう。(2条2項)

※本計画においては、空き家法に関連する語句以外は、一般的な表現である「空き家」を使用し、建築物又はこれに附属する工作物であって、現に居住及び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する。



## ■施策の概要

### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣および総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)・協議会を設置(7条)
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

### 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・法律で規定する限度において、空家等への調査(9条)
  - ・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条)等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

### 特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14条)

### 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)。

このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)。

## 2 計画の位置付け

本計画は、空き家法第6条第1項の規定に基づき策定するものです。また、本市の最上位計画である「第2次遠野市総合計画」の下位計画に位置付けられるとともに、岩手県の「岩手県住宅マスタープラン」並びに「遠野スタイル創造・発展総合戦略（遠野市まち・ひと・しごと創生総合戦略）」及び「中心市街地活性化基本計画」等の諸計画と整合を図るものとします。

## 3 計画の対象

### (1) 対象とする地域

本市における空き家対策の対象地域は、第2章2の実態調査結果で示すとおり、空き家が市内全域に存在することから、「市内全域」とします。

### (2) 対象とする空き家

建築物又はこれに附属する工作物であって、現に居住その他の使用がなされていない空き家及びその敷地を対象とします。

## 4 計画期間

本計画の計画期間は、令和2（2020）年度から令和6（2024）年度までの5年間とします。なお、法令改正や上位・関連計画の変更、社会経済情勢の急激な変化等により本計画の見直しが必要と認められる場合には、随時見直しを行うものとします。

## 第2章 空き家の状況及び課題

### 1 人口・世帯数・空き家の状況

#### (1) 人口及び世帯数の推移（国勢調査）

平成27年国勢調査によると、本市の人口は28,062人で、平成2年比で6,861人（19.6%）減少しています。一方、高齢人口（65歳以上）は同じく平成2年比で4,185人（66.6%）増加し、高齢人口割合は18.0%から37.3%と倍増しています。なお、平成27年の高齢人口割合の全国平均は26.7%であり、本市は10ポイント以上高い結果となっていますし、平成2年比の上昇率も全国より約5ポイント高い状況となっています。なお、国立社会保障・人口問題研究所による将来見通し（平成30年推計）では、令和12年における本市の高齢人口割合は43.8%と、高齢化がさらに進展するとされています。

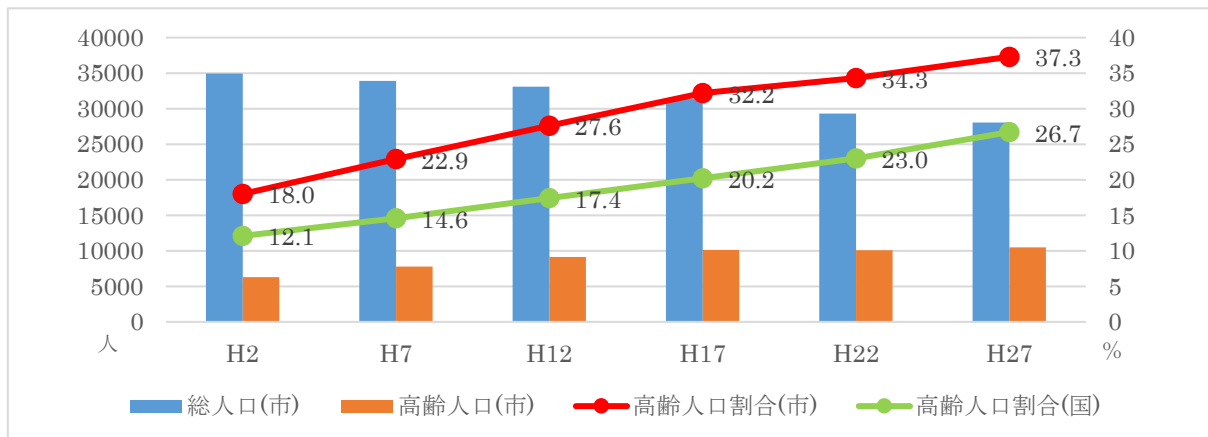
世帯数は、同じく平成27年国勢調査によると9,973世帯となっており、平成2年以降ほぼ1万世帯前後で推移していますが、前述のとおり総人口が平成2年比で6,861人（19.6%）減少し、1世帯当たり人員は3.53人から2.81人と減少しています。

（表1）【遠野市の総人口、高齢人口、世帯数の推移】

	H2	H7	H12	H17	H22	H27
総人口	34,923	33,898	33,108	31,402	29,331	28,062
高齢人口(65歳以上)	6,286	7,765	9,136	10,125	10,070	10,471
高齢人口割合	18.0%	22.9%	27.6%	32.2%	34.3%	37.3%
高齢人口割合(国)	12.1%	14.6%	17.4%	20.2%	23.0%	26.7%
世帯数	9,888	10,050	10,347	10,142	9,888	9,973
1世帯当たり人員	3.53	3.37	3.20	3.10	2.97	2.81

（※国勢調査）

（図1）



## (2) 空き家の推移(住宅・土地統計調査)

平成30年の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は約849万戸、空き家率が13.6%となり、20年前の平成10年に比べ2.1ポイント上昇し過去最高となっています。

岩手県は、平成10年の調査で約50万戸だった空き家が平成30年に約58万戸まで増加しています。また、空き家率も10.2%から16.1%まで上昇しており、東北で一番高い空き家率となっています。

本市は、平成10年の770戸から平成30年には2,160戸となり、20年で3倍近くに増加しています。また、空き家率は平成10年から平成20年まで全国及び岩手県より低い水準で推移していましたが、平成25年から逆転し、平成30年には17.8%まで上昇しています。

全国的に空き家が増加し社会問題となっている状況ですが、全国の空き家率の推移がこの20年で2.1ポイントの増加に対し、本市の空き家率は9.4ポイントも増加しており、問題がより顕著になってきています。

(表2) 【全国の住宅数、空き家数、空き家率の推移】

	H10	H15	H20	H25	H30
住宅数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
空き家数	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
空き家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%

(表3) 【岩手県の住宅数、空き家数、空き家率の推移】

	H10	H15	H20	H25	H30
住宅数	502,800	527,900	549,500	552,100	579,300
空き家数	51,100	60,800	77,300	76,300	93,500
空き家率	10.2%	11.5%	14.1%	13.8%	16.1%

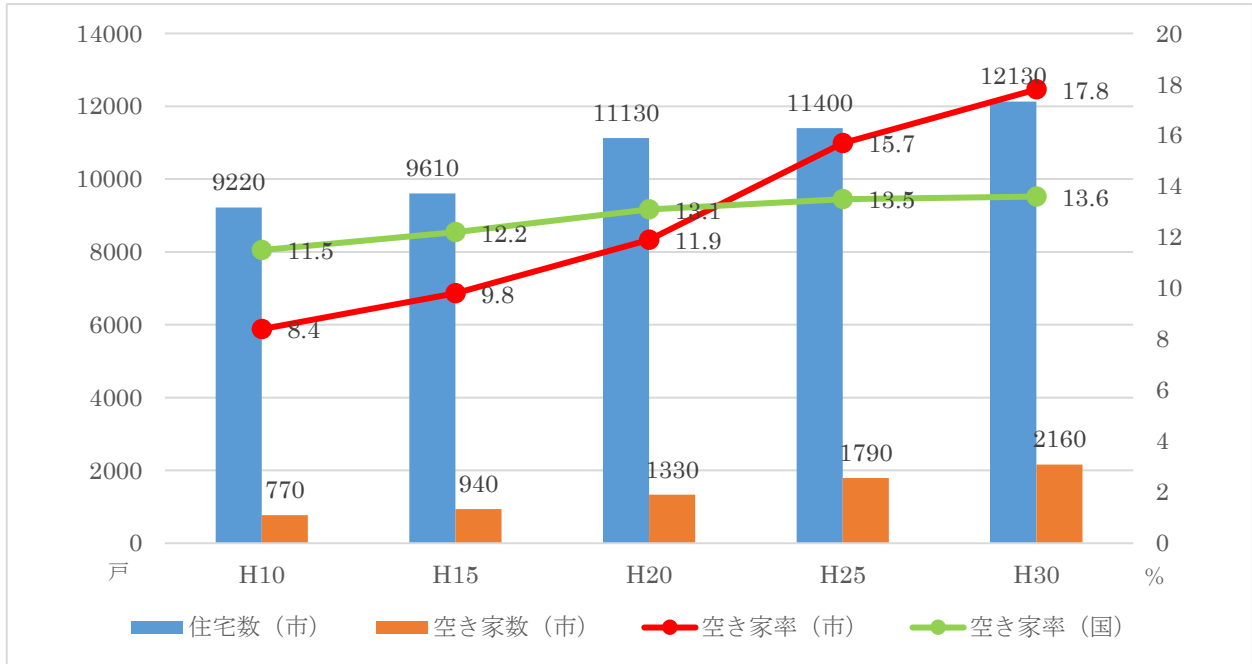
(表4) 【遠野市の住宅数、空き家数、空き家率の推移】

	H10	H15	H20	H25	H30
住宅数	9,220	9,610	11,130	11,400	12,130
空き家数	770	940	1,330	1,790	2,160
空き家率	8.4%	9.8%	11.9%	15.7%	17.8%

【出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）】



(図2) 【遠野市の住宅数、空き家数、空き家率と全国の空き家率の推移】



空き家は、別荘等の「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及びそれら以外の「その他の住宅」の4種類に分類されます。「その他の住宅」とは、例えば入院で長期不在状態の空き家、居住者が亡くなり誰も住む予定が無いが賃貸や売買にも出されていない空き家、取り壊し予定の空き家等であり、市場に流通していない空き家です。

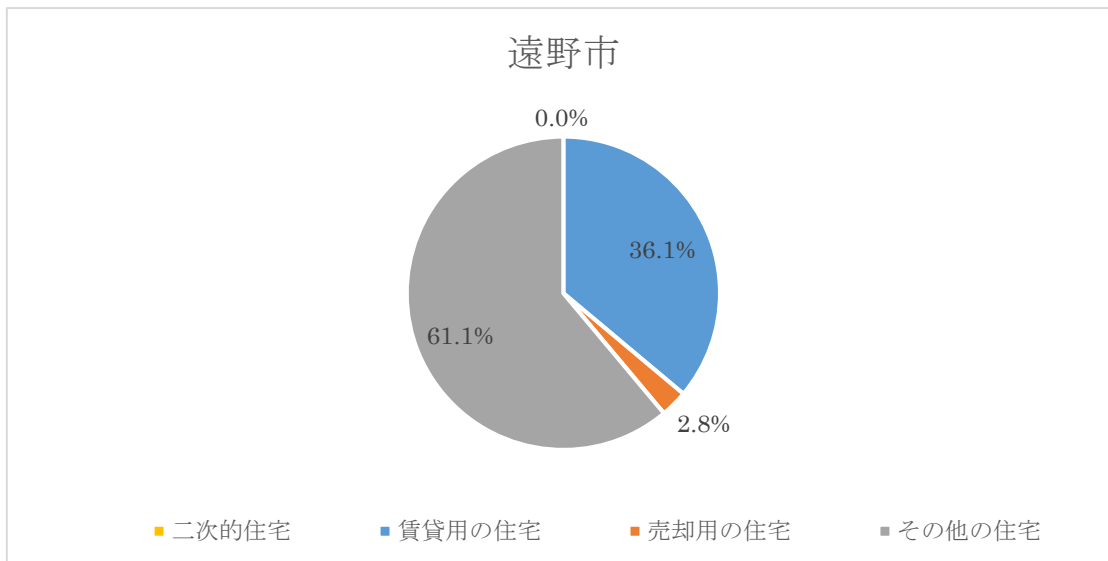
本市(表5・図3)の場合、「その他の住宅」が1,320戸と全体の61.1%を占め、その8割以上が一戸建てです。全国(図4)では「その他の住宅」の割合が41.1%、岩手県(図5)でも53.8%であることと比較すると、その高さは突出しています。

また、表5で示すとおり、平成20年から増加した空き家830戸のうち480戸が「その他の住宅」のうちの「一户建て」が約6割を占めます。さらに、この5年間だけで見ると、賃貸・売却用共同住宅等が200戸増加していることも注目されます。

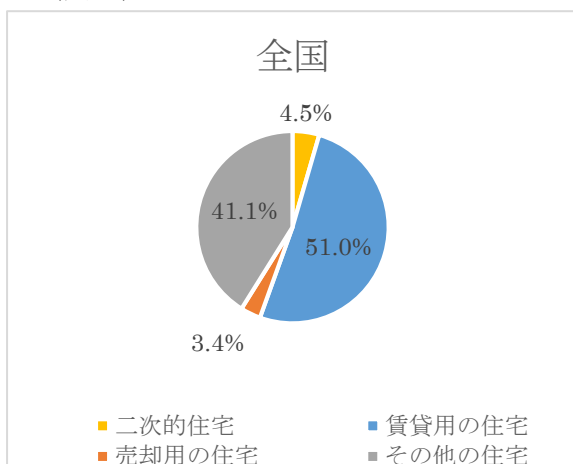
(表5) 【遠野市の空き家の内訳(種類・建て方)及び推移】

	空き家				
	総数	二次的住宅・賃貸・売却用		その他の住宅	
		一户建て	共同住宅等	一户建て	共同住宅等
H30	2,160	840 (38.9%)		1,320 (61.1%)	
		150	690	1130	190
H25	1,790	560 (31.3%)		1,230 (68.7%)	
		70	490	1,110	120
H20	1,330	600 (45.1%)		730 (54.9%)	
		110	490	650	80

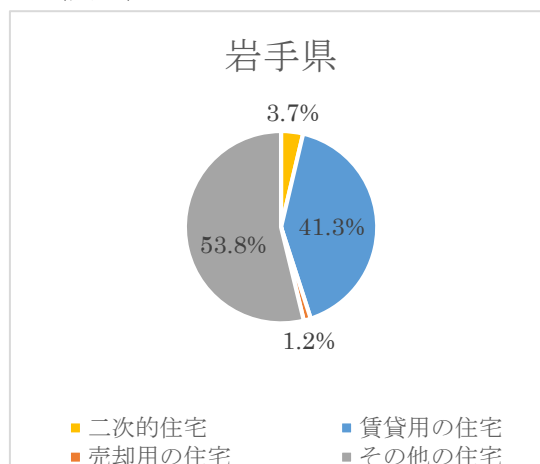
【全国、岩手県、遠野市の空き家の内訳(割合)】 (図3)



(図4)



(図5)



【住宅・土地統計調査とは】

全国の住宅及び世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることにより、住生活関連施策の基礎資料を得ることを目的とした調査で、5年ごとに行われます。調査方法は全数調査ではなく抽出調査であり、調査結果は推計値です。なお、単位は「戸」であり、共同住宅等は世帯ごとに区分された一住戸を「1戸」と数えます。

本計画の基となる空き家法で規定する「空家等」は「建築物等」を対象としていることから、単位は「棟」であり、共同住宅等はすべての住戸が空き家になった状態を「空家等」としています。

## 2 空き家実態調査

本市では、顕在化しつつある空き家問題に対処するため、平成24・25年に市区長会等の協力により実態調査を行い、約380棟の空き家を把握していました。一方、平成25年の住宅・土地統計調査では、1,790戸（うち一戸建て1,180戸）の空き家があると発表されました。

それぞれ対象となる空き家や調査手法等が異なるもののその差は数倍あることから、平成27年の空き家法施行を受け、本計画を作成するに当たり、本市では改めて別な手法で実態を把握することとしました。

### (1) 調査概要

■調査地域 市内全域

■調査期間 平成28年7月19日～平成29年3月21日

■調査内容 机上調査及び現地調査による空き家の実態把握

アンケート調査による空き家の実態及び所有者等の意向把握

■調査手法

- ① 机上調査（「住宅地図情報で建物有」かつ「水道使用情報無し」を空き家候補として抽出。）
  - ② 現地調査（敷地外からの外観目視により空き家かどうか、空き家であればその危険度（利活用度）を判断。）
  - ③ 既存調査（H24・H25）情報とデータ統合
  - ④ 所有者特定調査（課税台帳により所有者または納税管理人把握）
  - ⑤ アンケート調査（郵送により現状及び今後の意向等を把握）
- ※ アンケート調査内容は資料編に記載しています。

### (2) 現地調査結果

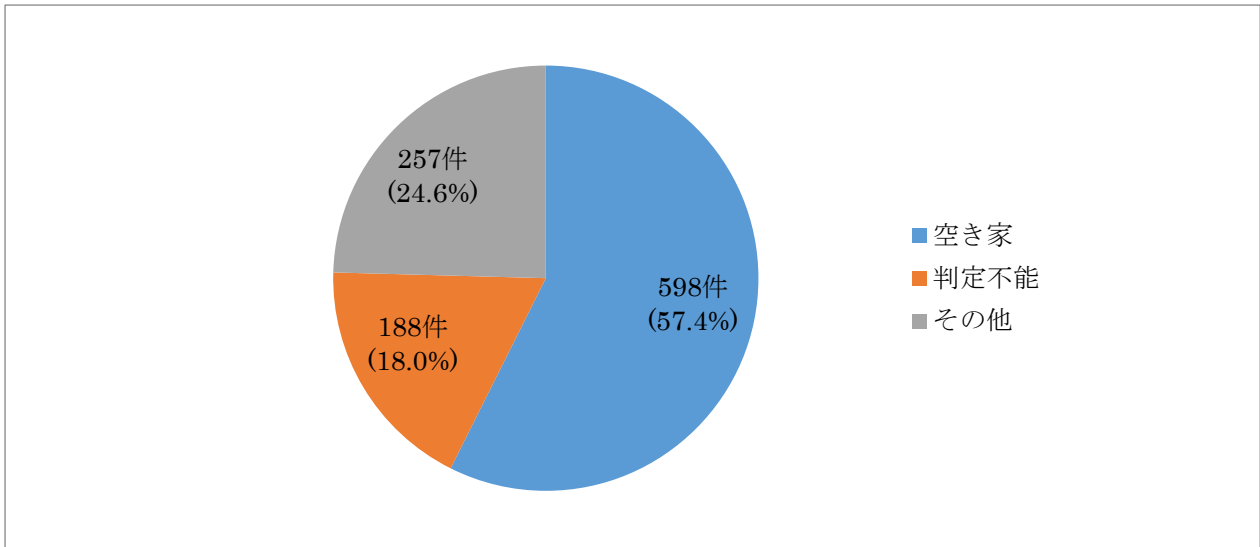
机上調査で絞り込みかつ現地調査ができた建物と既存調査を精査した結果を合わせた1,043棟について、「空き家かどうか」について判定した結果を図1に示します。

「空き家」と判定された建物が598棟、「調査不可（敷地外から視認できず調査できない）」または「判定不能（視認できる状況からのみでは判断できかねる）」が188棟、「その他（小屋・倉庫、解体済、居住中等）」が257棟でした。

ただし、調査不可・判定不能の188棟について平成29年11月に追加調査で住民票情報の有無を調査した結果125棟の住民票が存在せず、これらの建物の使用実態は不明ですが空き家の可能性が高いと想定されます。

なお、空き家数は解体や所有者の死亡、利活用等により常に変動しているため参考値となりますが、平成28年度実施調査の「空き家」598棟と前述の追加調査での「住民票無」125棟を単純に合計すると723棟になります。

(図1) 【空き家判定結果】



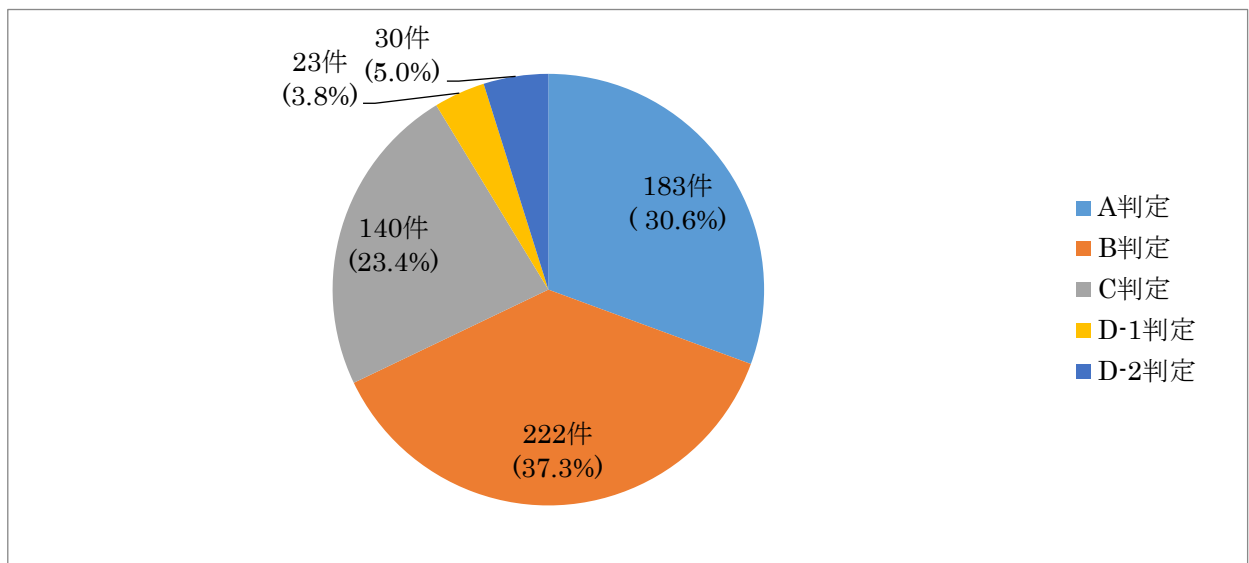
次に「空き家」と判定された598棟について、外観目視によりその程度を5段階に評価した結果を図2に、老朽度（利活用度）判定区分の内容を表1に示します。

老朽度の点から見ると、倒壊の危険性が認められるD判定（D-1とD-2合計）とした空き家は53棟となり、空き家全体の8.8%を占める結果となりました。なお、本判定はあくまで調査員による外観目視の結果であり、「特定空家等」であることを確定したものではありません。

また、これらの結果を利活用の観点で見ると、A・B判定を合わせた全体の約7割が容易に利活用可能な状態の建物と考えられます。

なお、図1及び図2をまとめた全体概要を図3に示します。

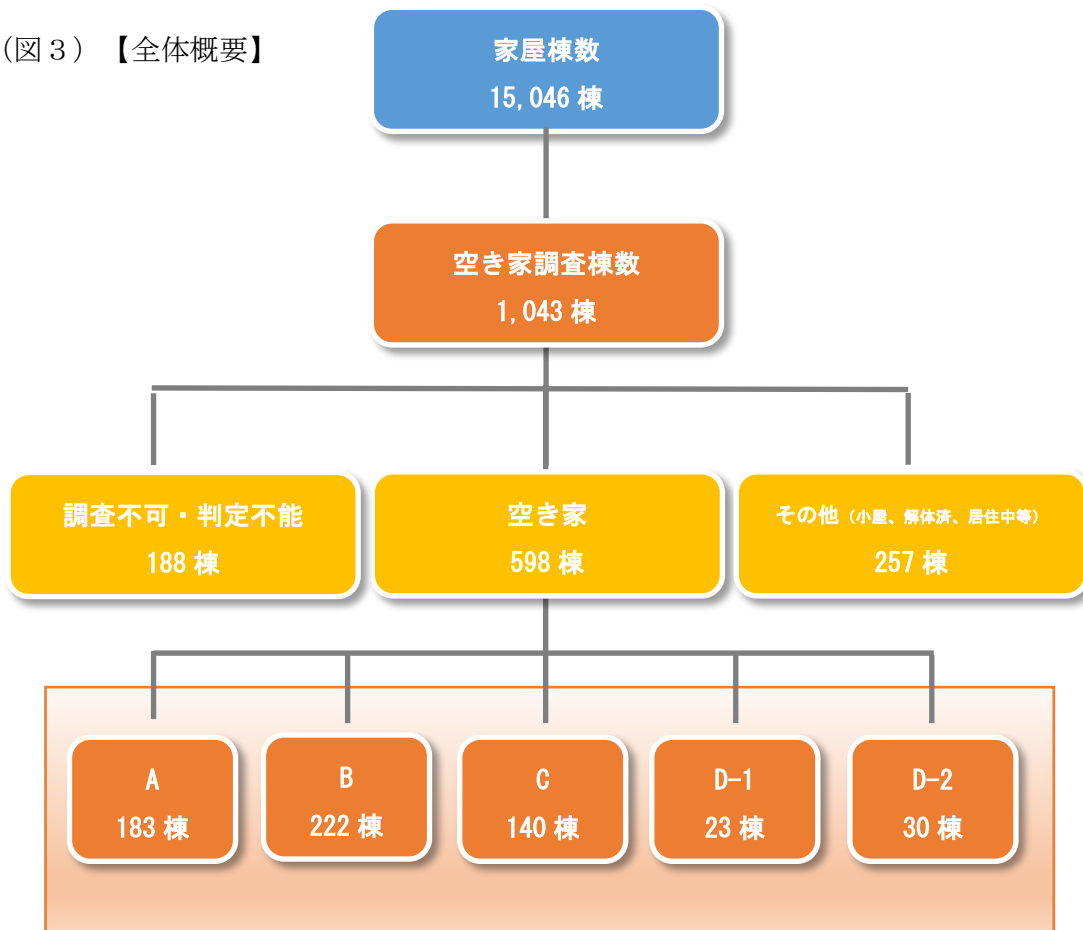
(図2) 【空き家老朽度（利活用度）判定結果】



(表1) 【判定区分】

判定区分	説明
A	目立った損傷はない。すぐに住める。
B	危険な損傷は認められない。簡単な修繕で住める。
C	すぐに倒壊の危険性は無いが、部分的に危険な損傷が認められる。住むには中・大規模修繕が必要。
D-1	倒壊の危険性があるが周辺への影響は少ない。
D-2	倒壊の危険性があり、周辺への影響がある(住宅または道路に近接している。)
調査不可・判定不能	敷地外から視認できず調査ができない建物や視認できるものの判定ができない建物等。
その他	小屋・倉庫等の付属建物や解体済、居住中の建物等。

(図3) 【全体概要】



※家屋棟数は、H28家屋概要調書の木造(土蔵・付属屋除く)と非木造家屋の合計数値としています。

次に、市内の11の地区ごとに分類した調査結果を表2に示します。空き家棟数は遠野町が一番多く、次いで上郷町、宮守地区と続きます。また、地区ごとの傾向を確認するため空き家率を見てみると一番高いのが小友町で7.5%、次いで宮守地区、上郷町の順に高く、中心市街地から離れた地域が高い傾向となっており、一番低いのは松崎町の1.7%でした。また、平均は4.0%という結果となりました。

以上の数値は、住宅・土地統計調査で示す数値よりかなり低い数値であり、2(2)に記載の調査不可・判定不能のうちの空き家の可能性が高い建物(125棟)を含んだとしても、実態調査における市全体の空き家率は5%程度と考えられ、約20棟に1棟が空き家と言えます。

(表2) 【地区別空き家調査結果】

調査区	家屋棟数	空き家棟数						合計	空き家率 (%)
		A	B	C	危険空き家				
					D-1	D-2	合計		
遠野町	3,795	48	40	24	3	2	5	117	3.1%
綾織町	931	18	19	9	2	1	3	49	5.3%
小友町	797	9	29	17	3	2	5	60	7.5%
附馬牛町	771	6	6	9	0	1	1	22	2.9%
松崎町	2,234	13	20	3	2	1	3	39	1.7%
土淵町	1,173	10	16	5	0	3	3	34	2.9%
青笹町	1,347	17	7	6	5	1	6	36	2.7%
上郷町	1,548	38	34	27	1	4	5	104	6.7%
宮守地区	1,273	16	38	25	5	10	15	94	7.4%
鱒沢地区	528	5	9	6	1	2	3	23	4.4%
達曽部地区	651	3	4	9	1	3	4	20	3.1%
合計	15,046	183	222	140	23	30	53	598	4.0%

※1 空き家率：空き家棟数／家屋棟数

※2 地区ごとの家屋棟数：世帯数と住宅地図情報から棟数の割合を導き案分した棟数

### 3 問題・課題の整理

本市における空き家の現状について、一般的な指摘事項、現地調査及びアンケート調査結果より問題点をまとめ、課題を整理します。

#### (1) 所有者等が抱える問題及び課題

##### 問題① 将来の方針決定(相続問題、相続前の備えの問題)

- ・アンケートにおいて「空き家に対して困っている事は(問7)」の第4位に「権利者等が複数のため、管理活用方針が決められない」が39件あり、また、「祖父名義のまま」や「親名義のままだが、兄弟と連絡がとれない」等具体的な声も多くありました。
- ・実際、市で相続人を調査した際には、相続人が数十人になり、市からの連絡で初めて当該空き家の存在や相続人であることを知ったというケースもいくつかあり、このようなケースでは空き家の方針を決定する前に相続問題を解決しなければなりません。
- ・「空き家の今後の利用について、どのように考えているか(問6)」では「未定」が62件(25%)でした。また、「将来、所有者や家族、親族が住む予定」は4%とごく僅かであり、一度空き家になると親族等が住む可能性は低いのが現実ですが、「空き家化」に備え将来の方針を決めておくという意識がまだまだ低い状況です。

課題 相続登記の促進、啓発

空き家化に備えた早期の予防策の促進、啓発

} <予防対策>

##### 問題② 流通(賃貸・売買)、利活用

- ・アンケート(問1)によると空き家の現況について、「倉庫・物置として利用」と「使用していない」が併せて6割を超えているのに対し、状態について(問4)は「すぐ使える」と「修繕すれば使える」が同じく6割程度有り、本来利活用可能な空き家が流通していないという問題があります。
- ・また、「空き家の今後の利用について、どのように考えているか(問6)」では、「売却したい」「賃貸住宅として貸したい」が合計99件あり、回答者の約4割を占めています。しかし、「空き家に対して困っている事は(問7)」では「賃貸先、売却先が見つからない」が45件(17%)ありました。
- ・「空き家バンク制度の認識率(問8)」は25%にとどまる一方、「空き家バンクの登録について(問9)」伺ったところ、「希望する」と「未定だが興味はある」を合わせ166件(約7割)の回答があり、空き家バンク制度の周知の必要性があります。
- ・地域の特徴の一つとして農地付きの空き家がありますが、農地取得に制限があることや移住者の生業の問題等を背景に、特性を活かした利活用ができていません。
- ・また、規模や立地などの条件の違い、所有者は売却したいが求める人は賃貸希望など、需給上のマッチングの問題があります。
- ・一方、立地は良くても築年数が古く耐震性や断熱性が低い、リフォームに多額の費用が

かかるなど、建物自体の性能や機能に問題を抱える空き家も多くあります。

課題	流通、利活用に向けた所有者等への働きかけ	}	<利活用対策>
	空き家バンク制度の周知及び利用の拡大		
	農地付き空き家等、地域特性を活かした利活用策の検討	}	<予防対策>
	空き家の需給マッチングの改善		
	新築や既存建築物の性能・機能の向上		

### 問題③ 維持管理(する人がいない、委託先がわからない、距離が遠い)

- ・アンケートによると、「空き家は誰が管理しているか(問5)」では「空き家を誰も管理していない」が23件、「空き家の維持管理について、困っている事はあるか(問A-3)」において「現在の管理者以外に誰も管理する人がいない」が45件有るなど、放置空き家やその可能性が高いものが一定数有ります。
- ・また、「空き家は誰が管理しているか(問5)」では「専門業者に頼んでいる」が1件しかなく、逆に「空き家の維持管理について、困っている事は(問A-3)」の間には「委託したいが委託先がわからない」が9件あり、委託先を探す問題もあります。
- ・同じく、「空き家の維持管理について、困っている事は(問A-3)」において、「空き家までの距離が遠い」が71件(27%)有るほか、「土地(庭木等)の管理」が49件(19%)あり、敷地が比較的広い地域から庭木の管理や草刈りをしなければならないが、距離が遠いことも問題の一つになっています。
- ・また、物置として利用したり一時的な寝泊りに使用したりしており、そもそも空き家として認識していない所有者や、相続により所有することになっただけで、管理しようとする意識が無いケースもあります。

課題	所有者等の管理責任に関する意識啓発	}	<適正管理対策>
	管理業者や管理方法等に関する情報提供		

### 問題④ 相談体制(窓口、相談会、情報発信)

- ・アンケートにおいて「住宅や土地に関する税金がわからない」、「賃貸・売買や解体時の手続きがわからない」、「土地の境界確認をどこに相談したらよいかわからない」といった声がありました。
- ・また、「高齢でインターネットが使えない」、「遠方に住んでいる為、解体業者がわからない、賃貸・売却するにしても不動産会社がわからない」といった声があり、年齢や居住地等の問題により、各種情報へのアクセスが難しい状況があります。

課題	空き家相談窓口の設置、相談会の開催	}	<空き家対策全般>
	空き家所有者向けの情報発信		



## 問題⑤ 費用面(修繕・維持管理・解体・相続等)

- ・アンケートにおいて「空き家に対して困っていること(問7)」の第2位は、「解体又は修繕して利用したいが費用が不足している」で55件(21%)ありました。また、「市が行う空き家対策で必要なことは何か(問10)」では、「費用等に対する助成」が139件(36%)で第1位でした。
- ・費用については、固定資産税等毎年発生するものだけでなく、リフォームや解体、相続に関する費用等、比較的金額が大きく計画的な準備が必要な費用があります。

課題 空き家に関する各種費用に対する備えの意識啓発、情報提供 <予防対策>  
各種助成制度に関する検討 <空き家対策全般>

## (2) 地域が抱える問題及び課題

### 問題① 対応方法、相談体制

- ・管理不全状態の空き家は、倒壊や飛散の危険性が高まるだけでなく、防災、防犯、環境、衛生、景観など様々な面で近隣住民及び地域にとって大きな問題となっています。
- ・比較的集落の結びつきが強い当市では、それらに地域で対応しようとする動きもありますが、空き家になってから時間が経過し所有者の連絡先がわからない、また、わかったとしても直接は指摘しづらいといった面もあり、踏み込んだ対応はできません。
- ・現状では、市として地域からの空き家に関する相談体制が確立、周知されているとは言えない状況ですが、地域からそのような相談があった際には、市として状況の把握及び所有者等への適切な指導を行う必要があります。
- ・ただし、市として市内全域の空き家の状況を常に把握することは難しいため、地域の協力のもと、見守り体制の構築についての検討が必要です。

課題 市民からの相談体制の確立及び周知 <空き家対策全般>  
「特定空家等」の判断及び指導体制の整備 <安全・安心対策>  
地域と連携した見守り体制の構築 <予防・安全・安心対策>

### 問題② 地域活力の低下

- ・各種統計及び実態調査結果より、近年の空き家棟数の増加傾向は著しく、今後もその増加傾向は続くと想定されます。また、そのことは、人口減少とともに地域活力の低下という問題にもつながってきます。
- ・空き家の発生は各世帯の事情によるところであり地域でコントロールできるものではありません。しかし、発生した空き家及びその跡地をどのようにしていくべきかについては、地域も一緒に考え、所有者等と協議の上、場合によっては地域が主体となり行政や各種団体等と連携し取り組んでいく必要があります。

課題 行政と地域、各種団体等との連携体制の構築 <空き家対策全般>

## 第3章 基本の方針及び取り組み

### 1 基本の方針

本市の空き家の現状や課題を踏まえ、今後の空き家対策の基本の方針を定めます。

- (1) 【 予 防 】 空き家化の予防対策の促進
- (2) 【 利 活 用 】 空き家及びその跡地の利活用・流通の促進
- (3) 【 適正管理 】 空き家の適正管理の促進
- (4) 【 安全・安心 】 管理不全状態の解消

### 2 具体的な取り組み

「居住中」→「空き家」→「管理不全空き家」と建物の状態ごとに方針及び取り組みを定め対策を進めます。

建物 状態	基本の方針	取 り 組 み
居 住 中	方針1【 予 防 】 空き家化の予防対策の促進	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 市民意識の醸成・啓発</li> <li>② 住宅の品質向上の推進</li> <li>③ 見守り環境づくり</li> <li>④ 相談体制の整備</li> </ol>
空 き 家	方針2【 利 活 用 】 空き家及びその跡地の利活用・流通の促進	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 所有者等の意向把握及び情報共有</li> <li>② 空き家バンクの活用促進</li> <li>③ 各種利活用・流通促進施策の検討</li> <li>④ 相談体制の整備</li> </ol>
	方針3【 適正管理 】 空き家の適正管理の促進	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 管理意識の啓発</li> <li>② 管理手法・サービス等の情報提供</li> <li>③ 相談体制の整備</li> </ol>
空 き 家 管 理 不 全	方針4【 安全・安心 】 管理不全状態の解消	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 特定空き家等の判断</li> <li>② 特定空き家等に対する措置</li> <li>③ 特定空き家等の除却の促進</li> </ol>

## (1) 【 予 防 】 空き家化の予防対策の促進

人口推計等からも明らかなとおり、今後人口及び世帯数が減少することから、老朽建物の解体あるいは空き家の利活用が進まない限り、さらに空き家が増加することは避けられません。

空き家となる原因は、単身高齢者の死亡や健康状態等の理由による福祉施設又は親族宅への転居によるところが多く、一時的に空き家化することは防げませんが、将来を見据えた対策をすることはできます。

そのために、市民の空き家に対する関心を高め管理意識の啓発に努めるとともに、住宅の品質向上、見守り環境づくり及び相談体制の整備を通し、居住中からの空き家化への予防対策を促進します。

### ① 市民意識の醸成・啓発

- ・多様な媒体により市民へ空き家に関する情報を発信、周知し、地域全体での空き家への関心を高め、意識の醸成を図ります。
- ・空き家となった場合に周辺に迷惑を及ぼさないようにするための維持管理の責務や具体的な対応方法について情報提供し、管理意識の啓発を行います。
- ・空き家が常態化しないうちに利活用や流通（賃貸・売買等）されるよう、特に、「空き家予備軍」となる高齢者世帯等空き家化の可能性が高い世帯においては、土地・建物の相続の方針、活用・処分についての方針及び各種費用に対する準備について、早めに検討しておくことの必要性や有効性についての啓発を行います。

### ② 住宅の品質向上の推進

- ・既存住宅については、耐震化やリフォームにより品質向上が図られるよう啓発に努めるとともに、新築住宅については長く住み続けられる品質の高い住宅の普及、啓発を推進します。

### ③ 見守り環境づくり

- ・独り暮らしや高齢者世帯の見守り組織との情報共有を図り、「空き家化」前から地域が見守る仕組みや情報共有できる環境の整備を行います。
- ・民間事業者等が実施している見守りサービスと連携しながら、見守り環境を整備します。

### ④ 相談体制の整備

- ・空き家に関する専門的かつ総合的な知識を持ち、予防対策についてワンストップで対応できる相談体制について、外部機関との連携も含め整備を推進します。

## (2) 【 利 活 用 】 空き家及びその跡地の利活用・流通等の促進

本市が行った空き家実態調査及び意向調査の結果、適切に維持管理され、利活用や賃貸・売買等の流通が可能と思われる空き家が数多くあります。しかしながら、空き家バンク制度の認知率が低い、相続問題により進まない、需給マッチングの問題等様々な理由で利活用・流通に結びついていないケースが多くあります。

建物あるいはその跡地の利活用・流通が促進されることは、空き家の所有者及び地域にとって、適正管理や地域活力の維持の面から望ましいことから、下記の取り組みを行います。

#### ① 所有者等の意向把握及び情報共有

- ・市が把握した空き家バンクへの登録希望者については、速やかにホームページ等により情報発信を行います。
- ・市場に流通していない空き家について、所有者等からその利活用方針の意向を確認するとともに、その意向が実現されるよう、関係者間での情報共有を行いサポートします。また、個人情報保護に配慮した適切な情報共有の仕組みづくりを行います。

#### ② 空き家バンクの活用促進

- ・所有者等に対する情報提供及び登録の促進をし、登録数を増やします。
- ・市の空き家バンク及び全国版空き家バンクの登録内容を整理するとともに、移住希望者に対する情報発信内容の質を高めます。
- ・市内不動産会社との情報交換や勉強会等を通し、所有者等と移住希望者との情報のマッチング精度を高め、成約数の増加を図ります。

#### ③ 各種利活用・流通促進施策の検討

- ・利活用や流通促進のための民間事業者や地域団体等との連携及び支援方法について検討するとともに、先進事例や活用可能な支援策について情報発信します。
- ・空き家自体の利活用・流通の見込みが無い場合もあることから、建物を除却した跡地についての利活用・流通促進策についても併せて検討します。

#### ④ 相談体制の整備

- ・空き家に関する専門的かつ総合的な知識を持ち、利活用や流通についてワンストップで対応できる相談体制について、外部機関との連携も含め整備を推進します。

### (3) 【適正管理】空き家の適正管理の促進

空き家の所有者は、空き家法において「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るもの」とされているとおり、第一義的に所有者等が個人の財産として責任をもって建物を維持管理することが求められています。

様々な理由により住居が一時的に空き家化することを防ぐことはできませんし、予防対策をしていたとしても全ての空き家がすぐに利活用・流通できる訳ではありません。

そこで、空き家の所有者等に対して早期の方針決定を促しつつ、それまでの間、空き家の適正管理に対する意識の啓発や実施手段等に関する情報提供を行うとともに、相談体制の整備を行います。

#### ① 管理意識の啓発

- ・空き家の所有者等に対し適正管理についての意識啓発を行います。

## ② 管理手法・サービス等の情報提供

- ・空き家の維持管理の仕方及び管理サービス業者等の情報提供を行います。

## ③ 相談体制の整備

- ・空き家に関する専門的かつ総合的な知識を持ち、適正管理についてワンストップで対応できる相談体制について、外部機関との連携も含め整備を推進します。

## (4) 【安全・安心】管理不全状態の解消

空き家実態調査では、管理不全状態の空き家も一定数存在することが明らかになりました。これらは、倒壊や飛散等の恐れがある危険な状態、または、衛生上有害な状態であったり、その立地条件によっては景観への悪影響が懸念されたりするものも有ります。

これらについては、空き家法に規定する「特定空家等」の状態にあるかどうかの判断作業を進めると同時に、「特定空家等」と判断された建物のうち、その立地条件や危険性の切迫具合により措置が必要と認められるものについては、早急に所有者等へ助言・指導等を行い、管理不全空き家の解消に努めます。

### ① 「特定空家等」の判断

- ・「特定空家等」に該当するか否かの判断については、国が定めた『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）」に準じて岩手県が作成した「特定空家等の判断チェックリスト」により判断します。（資料編参照）

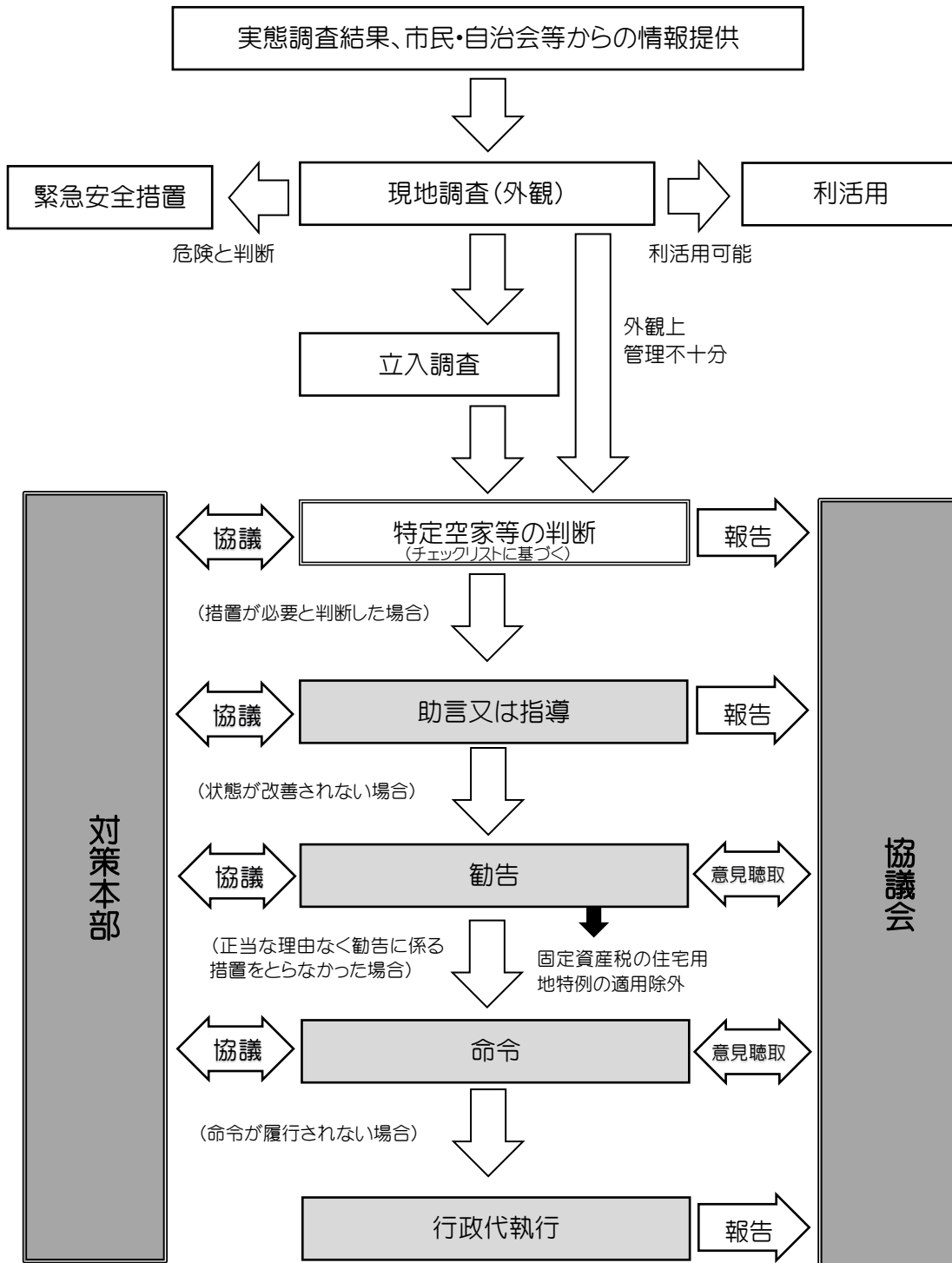
### ② 「特定空家等」に対する措置

- ・「特定空家等」の判断並びに「特定空家等」に対する措置のうち、指導及び助言については対策本部において決定し、協議会に報告するものとします。
- ・「特定空家等」に対する措置のうち、勧告以上の措置を講じようとする場合には、総合的かつ公平・公正な議論を経たうえで行うことが望ましいことから、あらかじめ協議会で協議のうえ決定するものとします。
- ・なお、措置を講ずるか否かについては、周辺の建築物の状況、通行人等への悪影響の程度及び危険等の切迫性を勘案し総合的に判断することとされています。
- ・次ページにその手続きの流れを示します。

### ③ 「特定空家等」の除却の促進

- ・「特定空家等」は、地域の居住環境に悪影響を与えていることから、その除却を促進することにより安全で安心して暮らせるまちづくりを推進します。

「特定空家等」に対する措置について（フロー図）



## (5) 取り組み一覧

(1)から(4)までに記載した取り組みについて、現在実施中の具体的な取り組みと今後取り組むべき施策について一覧にまとめます。

基本方針	現在取り組み中	短期的(2~3年)に実施する取り組み	中長期的に実施(検討)する取り組み
1 予防 空き家化の予防対策の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>■情報冊子による啓発</li> <li>■木造住宅耐震診断、耐震改修補助</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■市民向け啓発チラシの作成及び情報発信</li> <li>■市民向けセミナーの開催</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■福祉部門や地域組織との連携による見守り及び情報共有体制の構築</li> <li>■外部機関との連携によるワンストップ窓口の整備</li> </ul>
2 利活用 空き家及びその跡地の利活用・流通の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>■空き家バンク制度</li> <li>■空き家リフォーム助成制度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■空き家バンクの活用促進策の検討</li> <li>■各種利活用・流通促進施策及び補助制度の検討</li> </ul>	
3 適正管理 空き家の適正管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>■情報冊子による啓発</li> <li>■空き家相談会の開催</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■管理サービス業者との連携及び情報発信</li> </ul>	
4 安全・安心 管理不全状態の解消	<ul style="list-style-type: none"> <li>■危険度が高い物件から立入調査</li> <li>■特定空家等の判断及び措置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■特定空家等の除却の促進</li> </ul>	

## 第4章 推進体制

### 1 相談体制

#### (1) 相談窓口の設置

空き家問題は、所有者や近隣住民など異なる立場からの相談があり、利活用や管理、除却、相続、苦情など内容もさまざまです。また、内容により担当部署が複数にまたがる場合や、外部の専門家団体に引き継いだ方がよい場合もあります。

そのため、空き家に関する相談窓口を観光交流課及びまちづくり推進課に設け、空き家バンクに関することは観光交流課、それ以外はまちづくり推進課とし、市民及び空き家所有者等にわかりやすく相談しやすい体制整備を図ります。

各相談窓口では、相談内容に応じて担当部署への引き継ぎや、専門家団体、関係機関等の紹介を行います。

#### (2) 相談会の開催

空き家に関する問題は多岐にわたり、法律や税務、建築、不動産など専門的な知識を必要とします。専門家団体と協力して相談会を定期的を開催することで、空き家に関する悩みの解決を図ります。

平成30年度から8月と2月の年2回相談会を開催しておりますが、時期や回数について参加状況を検証し、改善を図りながら今後も継続して取り組みます。



## 2 実施体制

### (1) 空家等対策協議会

空き家法第7条第1項の規定に基づき、遠野市空家等対策協議会を組織しました。協議会では下記について協議を行います。

ア 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

イ 特定空家等に対する措置命令に関すること。

ウ その他空家等に関し市長が必要と認める事項に関すること。

協議会は市長を会長とし、地域住民、法務、不動産、建築、福祉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ています。

区分	構成委員
市	市長
地域住民	遠野市区長連絡協議会推薦者
学識経験者（法務）	司法書士 （岩手県司法書士会推薦者）
学識経験者（不動産）	宅地建物取引業者 （岩手県宅地建物取引業協会花巻支部推薦者）
学識経験者（不動産）	土地家屋調査士 （岩手県土地家屋調査士会推薦者）
学識経験者（建築）	建築士 （岩手県建築士会遠野支部推薦者）
学識経験者（福祉）	社会福祉に携わる者 （遠野市社会福祉協議会推薦者）
その他必要と認める者 （公物管理者・建築指導）	県南広域振興局土木部遠野土木センター所長
その他必要と認める者 （まちづくり関係団体）	一般社団法人遠野みらい創りカレッジ推薦者
その他必要と認める者 （まちづくり関係団体）	株式会社Next Commons推薦者

（令和2年3月現在）

## (2) 空家等対策本部

遠野市空家等対策本部を設置し、下記について協議等を行い、庁内関係課が連携して空き家対策に取り組みます。

- ア 空家等の適正な管理の啓発に関すること。
- イ 空家等の実態調査及び所有者の意向調査に関すること。
- ウ 特定空家等に対する所有者等への助言、指導、勧告、命令及び代執行に関すること。
- エ 空家等の有効活用に関すること。
- オ その他対策本部において必要と認める事項に関すること。

組織は副市長を本部長とし、総務企画部長及び環境整備部長を副本部長、その他関係課長を本部員として構成します。

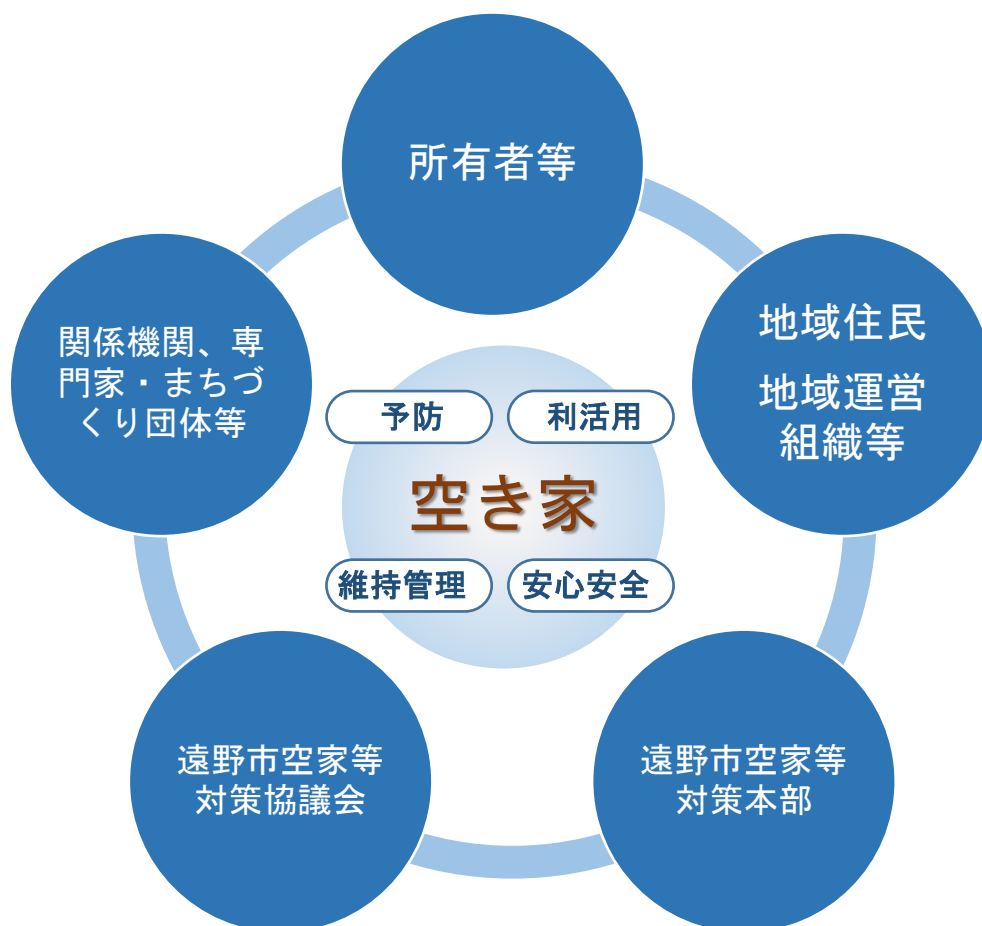
本部組織		主な役割等
本部長	副市長	会務の総理に関すること
副本部長	総務企画部長	本部長の代理 総務企画部に関すること及び他部署との連携に関すること
	環境整備部長	本部長の代理 環境整備部に関すること及び他部署との連携に関すること
本部員	政策担当課長	市全般の事業等の調整に関すること
	総務課長	法律等に関すること
	防災危機管理課長	災害救助法に基づき、市民等の生命・財産・身体の保全に関すること
	税務課長	財産に係る税金等に関すること
	福祉課長	福祉施策における空き家の活用及び空き家抑制の周知等に関すること。
	観光交流課長	「空き家バンク」による空家等の活用に関すること
	建設課長	道路法に基づき、道路の通行等の確保に関すること
	まちづくり推進課長	建築物等に関すること 本部会議の事務に関すること 空家等対策協議会の事務に関すること
	環境課長	廃棄物処理法に基づき、環境や衛生に関すること
	市民協働課長	地域における対応や活用に関すること
	消防総務課長	災害対策基本法や消防法に基づき、市民等の生命・財産・身体の保全に関すること

### (3) 各種団体との協働・連携

空き家問題は第一義的には個人の問題ですが、防災、防犯、環境、衛生、景観の面など地域社会全体の問題でもあるため、多様な主体が遠野スタイルにより協働・連携して取り組む必要があります。

そのため、空家等対策協議会及び同対策本部のみならず、不動産業者等の専門家団体、まちづくりに関わる団体、NPO、シルバー人材センター等各種団体との協働並びに岩手県、警察、消防、銀行等の関係機関との連携を強化し、総合的な取り組みを進めます。

また、空き家対策は、現在市として進めている「小さな拠点による地域づくり」においても「空き家化」前の一人暮らし高齢者の見守りや防災、防犯対策などの面で重要な課題の一つであることから、その課題に対応することとなる地域運営組織との新たな協働の仕組みを構築し連携強化を図っていきます。



#### (4) 関係法令に基づく対策

空き家に関する問題は多岐な事象を含んでいることから、その対応については下記の関係法令に基づく措置を含めて対策を講じます。

法令名	措置内容
建築基準法 (第9条、第10条)	違反建築物、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の命令、代執行等。
消防法 (第3条)	火災予防に危険であると認められる物件又は消防活動に支障となると認められる物件に対する除去等の命令、代執行等。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第19条の4、第19条の7)	ごみ等の不法投棄により生活環境の保全上の支障がある場合に、支障の除去等の命令、代執行等。
道路法 (第43条、第71条)	みだりに道路を損傷、汚損すること、又は、土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす場合、除却、道路原状回復等の命令、代執行等。
災害対策基本法 (第64条)	災害が発生又は発生しようとしている場合に、応急措置のための収用、被害を受けた工作物の除去等。
災害救助法 (第4条)	災害救助法が適用された場合、近隣住民の生命・身体に危険をおよぼす倒壊空き家等の除去。

#### (5) 空き家情報の維持管理

空き家の状況は日々刻々と変化するため、空き家対策を検討・実施するためには最新情報の把握が必要であることから、次の施策の推進に努めます。

##### ① 定期的な空き家の実態調査

平成28年度に実施した実態調査を基に、今後は、市民からの情報提供や定期的な実態調査、関係各課との連携により情報の最新化に努め、必要な措置や対策を講じる基本情報とします。

##### ② 空き家の所有者等の調査・特定

空き家の所有者等の特定は、空き家の対策に着手する基本となることから、関係機関等と連携し、不動産登記簿、固定資産課税情報等を確認し、所有者等の特定に努めます。

なお、空き家以外の建物も含め、未登記物件も相当数に及ぶと考えられることから、登記促進の啓発に努めます。

##### ③ 空き家の所有者等への意向調査

空き家の所有者等の意向を把握することは、空き家の対策を検討・実施していく上で重要なことから、平成28年度に実施したアンケートの調査結果等を活用しつつ、最新の意向を調査・把握し、利活用可能な空き家の抽出、所有者等や利活用希望者のニーズに応じた

施策を検討していくための基礎資料とします。

**④ 空き家情報の維持管理**

平成28年度に実施した空き家実態調査の結果はデータベース化されていますが、新たな調査や情報提供により把握した情報については、速やかにデータベースに反映させます。

**⑤ 地域運営組織との連携**

空き家に関する情報は、行政よりも近隣住民の方が詳しく把握しているケースも多いことから、空き家になった初期段階での適切な情報提供やその後の状態の共有化等について、地域運営組織と行政との連携強化に取り組みます。

# 資料編

## 1 アンケート調査結果概要

現地調査結果より「空き家」および「調査不可・判定不能」の建物を対象とし、空き家の利用頻度や利用状況、今後の利活用への意向等を把握することを目的として、所有者または納税管理人（以下「所有者等」と言う。）に対しアンケート調査を実施しました。表1にその概要を示します。

(表1) アンケート調査結果概要

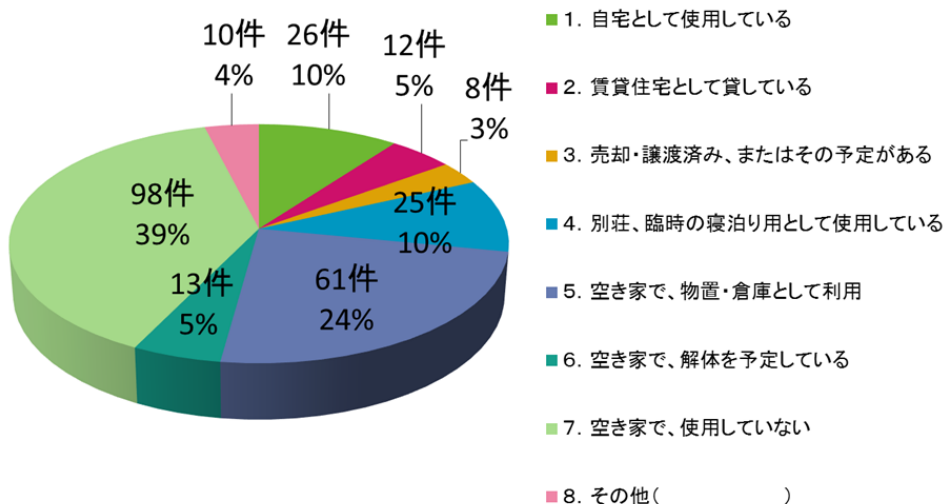
	H28年度 調査分	既存調査分	合 計	備 考
所有者等特定棟数	371	268	639	
送付件数	339	266	605	複数棟所有者精査後
不配達件数	7	16	23	
集計対象件数	332	250	582	
回答数	138	134	272	
回収率	41.6%	53.6%	46.7%	回収率＝ 回答数/集計対象件数

## 2 アンケート調査結果

各設問の回答状況は、以下のとおりです。なお、1 択の設問であっても複数回答があるものについてはそのまま集計しています。

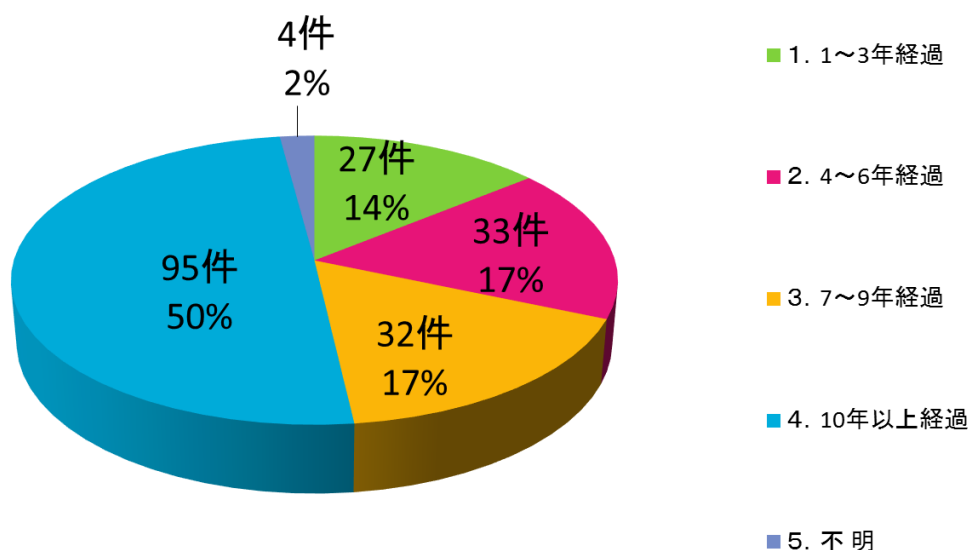
### 【問1】現在、建物はどのような状態ですか

有効回答：253件（回答形式：一択）



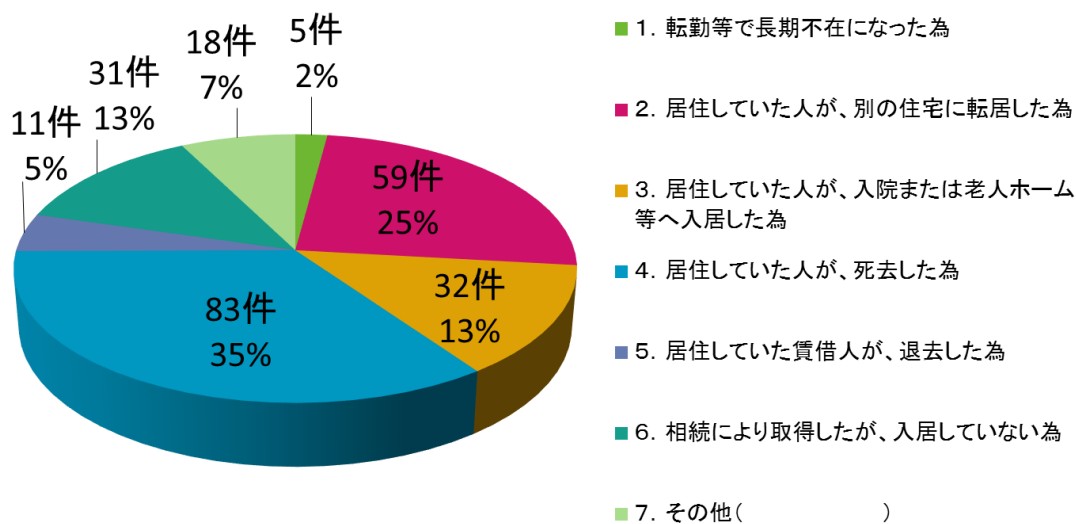
【問2】 空き家になって何年経過しましたか

有効回答： 191件（回答形式：一択）



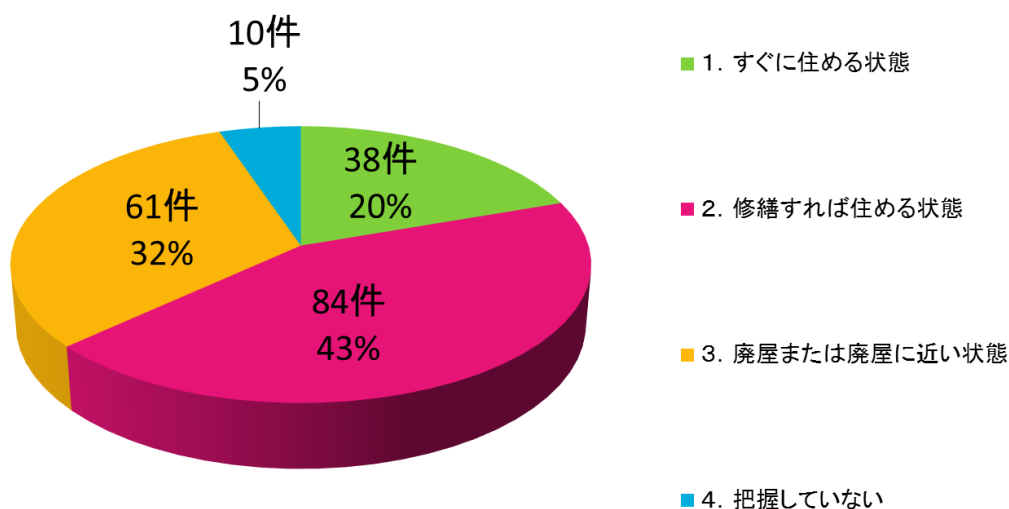
【問3】 空き家になった理由は何ですか

有効回答： 239件（回答形式：複数選択可）



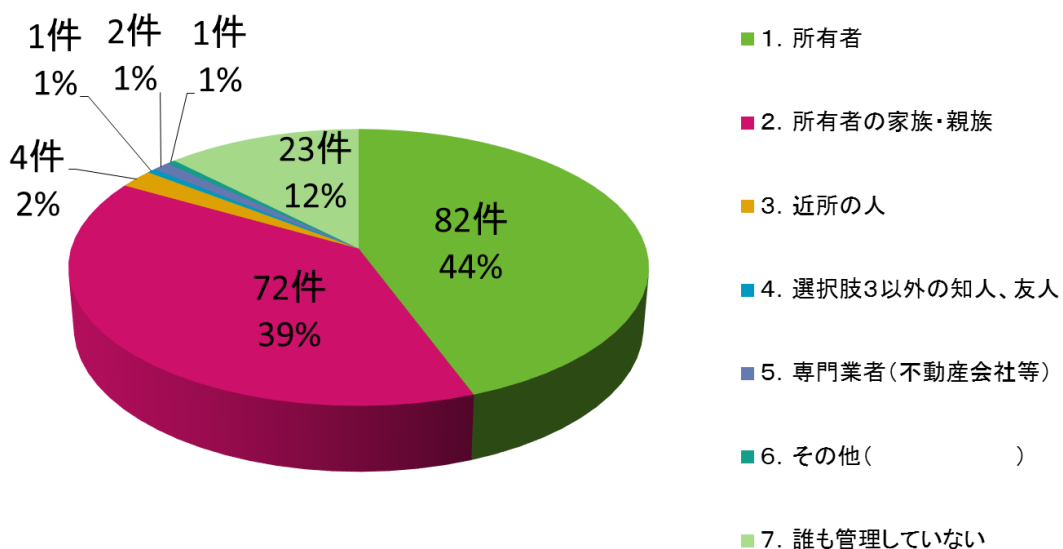
【問4】現在、空き家はどのような状態ですか

有効回答：193件（回答形式：一択）



【問5】現在、空き家の管理を行っている人はどなたですか

有効回答：185件（回答形式：一択）



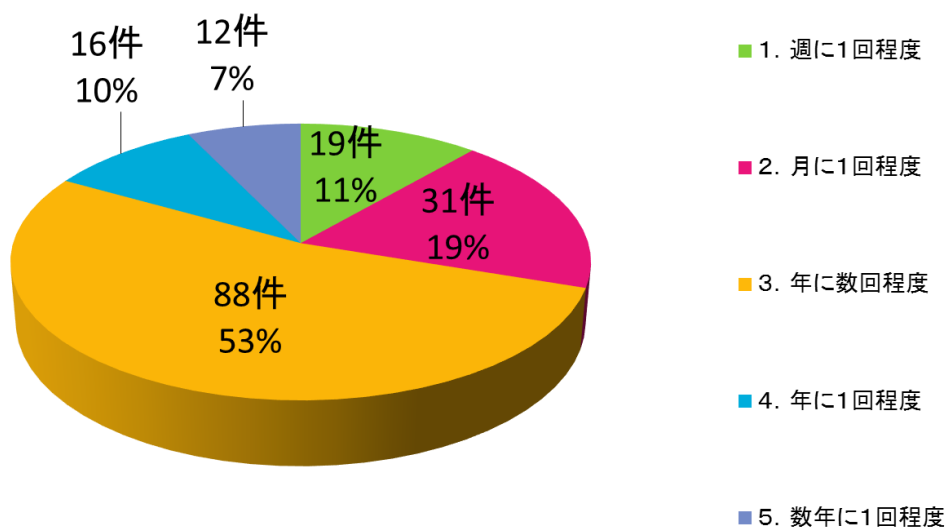
< 【問5】で選択肢1～6を選んだ場合【問A-1】～【問A-3】へ >

< 【問5】で選択肢7を選んだ場合【問B-1】へ >



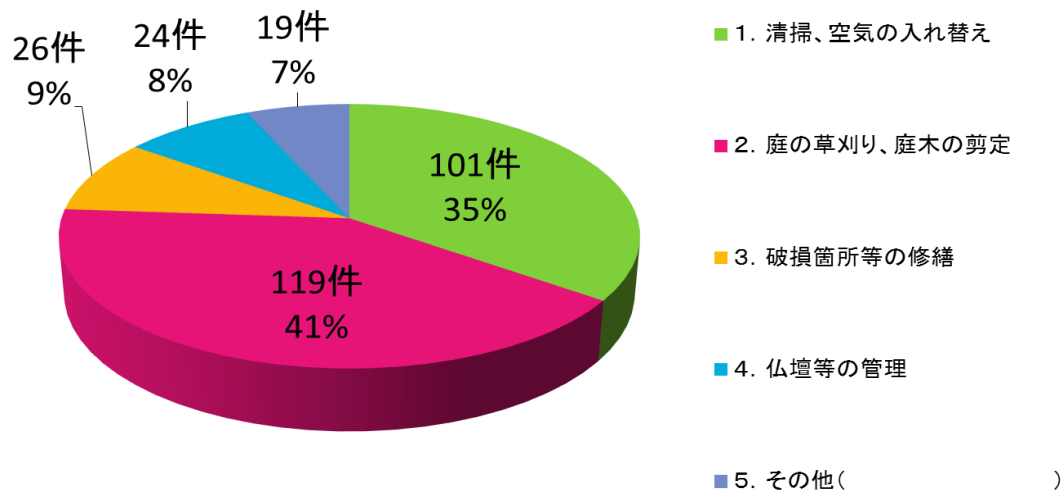
【問A-1】 空き家の維持管理について、頻度を教えてください

有効回答： 166件（回答形式：一択）



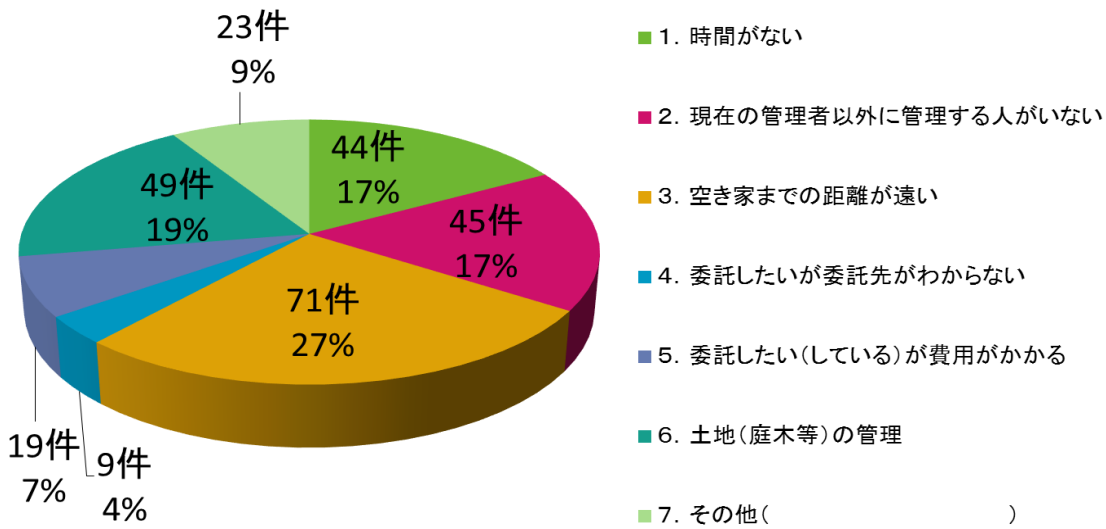
【問A-2】 空き家の維持管理について、どのような事を行っていますか

有効回答： 289件（回答形式：複数選択可）



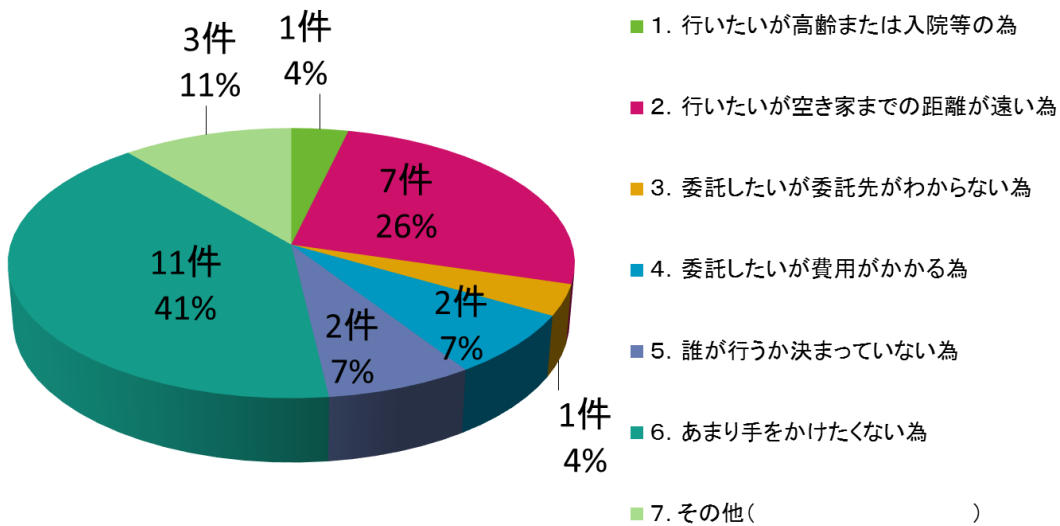
【問A-3】 空き家の維持管理について、困っている事はありますか

有効回答： 260件（回答形式：複数選択可）



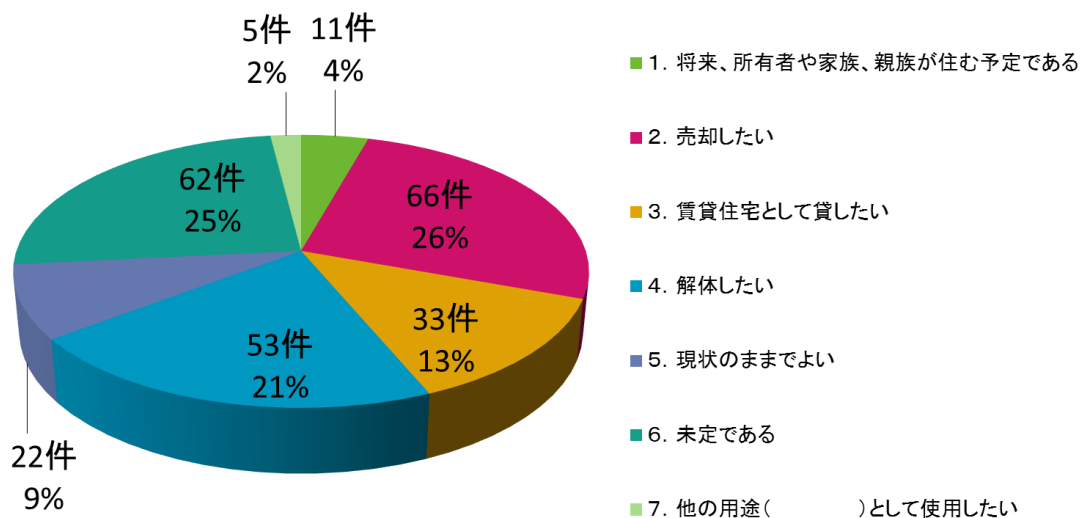
【問B-1】 維持管理を行っていない理由は何ですか

有効回答： 27件（回答形式：複数選択可）



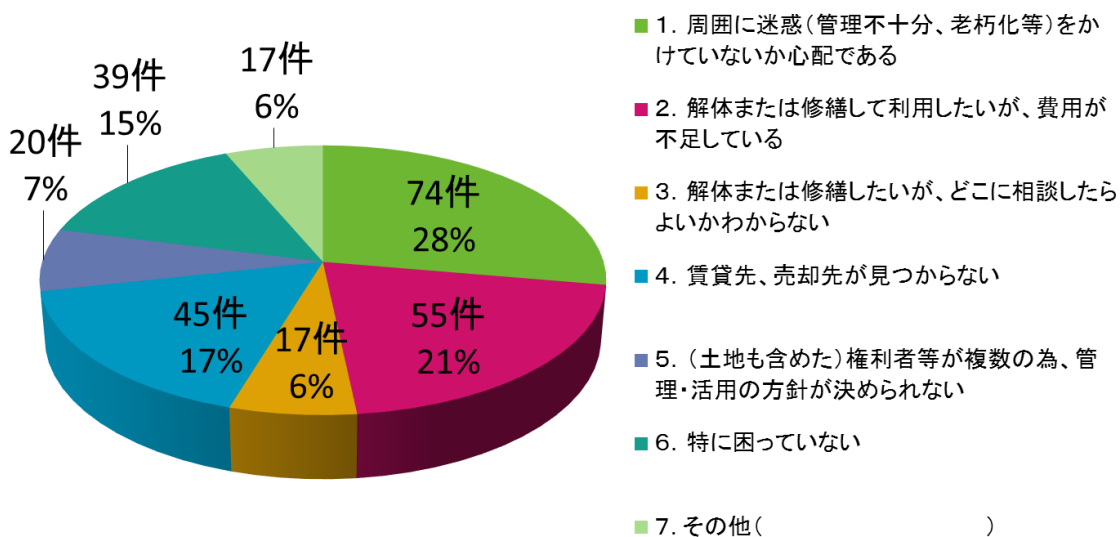
【問6】空き家の今後の利用について、どのようにお考えですか

有効回答：252件（回答形式：複数選択可）



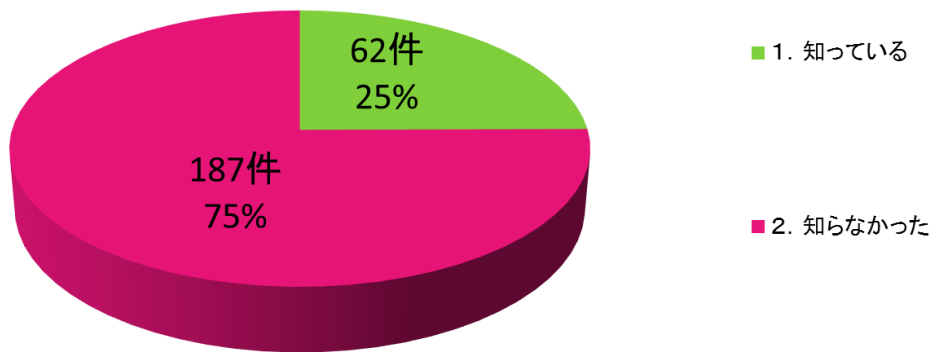
【問7】空き家に対して困っている事がありますか

有効回答：267件（回答形式：複数選択可）



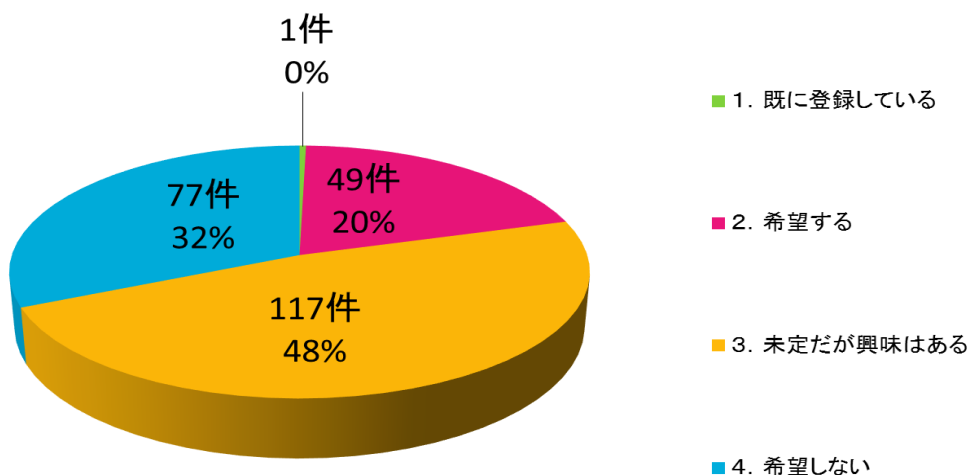
【問8】市が行っている空き家バンク制度について

有効回答： 249件（回答形式：一択）



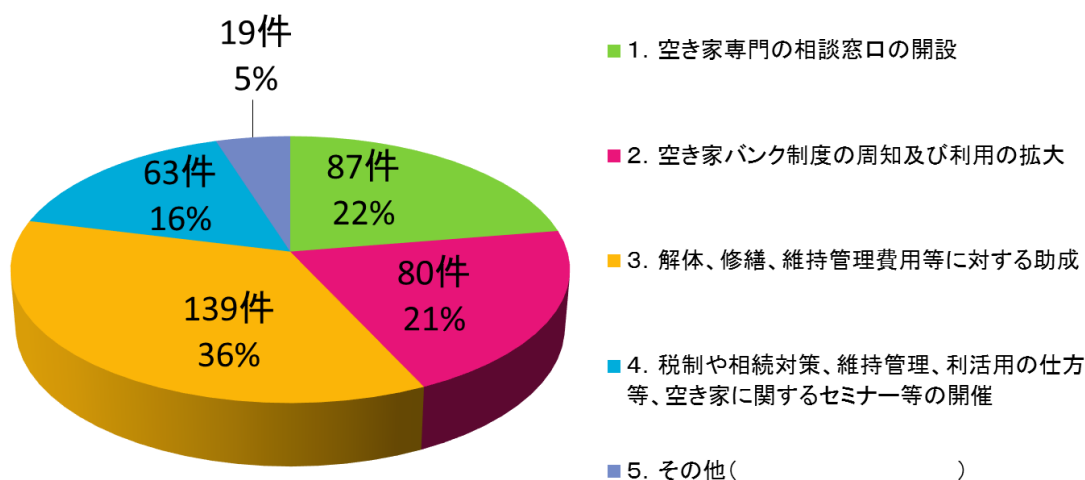
【問9】空き家バンクへの登録について

有効回答： 244件（回答形式：一択）



【問10】市が行う空き家対策について、必要なことは何だと思えますか

有効回答： 388件（回答形式：複数選択可）



【自由意見（抜粋）】

■維持管理、家の状態に関すること

- ・今は年に数回管理をしているが、年をとり辛くなってきた。
- ・前住民からゆずり受けたが、なかなか管理できていない。
- ・お盆に帰るが、それ以外は空き家だ。
- ・心身ともに動けるうちに整理したいと思っている。
- ・近所に迷惑をかけないように、少なくとも外回りの修繕はしないといけないと思っている。

■費用に関すること

- ・壁などが壊れ危険な状態だが、解体費が高くとりあえずそのままにしている。
- ・解体しなければと思っているが、助成金があると助かる。
- ・価値のない土地に相続するお金がないため手続きできない事と、自分の体調、身辺整理にあせっている。
- ・15年以上帰郷していない。年金生活ではその日暮らすのでいっぱい。

■流通（賃貸・売買）に関すること

- ・可能であれば、改修して都会の人に利用していただきたいと考えている。
- ・希望者がいればすぐにでも手放したい。
- ・更地にすれば税金が高くなるだけだから、土地を含めて売却したい。
- ・農地も含め空き家の処理に困っている。市に無償で差し上げて良い。

- ・もし借りたい人がいれば、内装も修繕して貸しても良いと思っている。
- ・貸したいが、修繕や何かあった時の対応、確定申告等が不安だ。
- ・物置として使用していて特に困っていない。

#### ■相続、意見集約、家族の状態等に関すること。

- ・祖父の名義のままである。
- ・亡くなった親名義のままだが、兄弟と連絡がとれず途方に暮れている。
- ・親族が住んでいたが、施設に長期入所し空き家状態である。
- ・仏壇があり今後の処理を含めて困っている。
- ・遠野に戻る予定はなく、子供たちも空き家を使用する予定はない。
- ・父が建てた家。母が健在で愛着があり解体できない。
- ・現状のままで良いとは思っていないが、自分の育った家であり愛着があり、取り壊すことには躊躇もある。しかし、子どもたちにも生活があり、強いることもできないので悩んでいる。
- ・家の持ち主である母は施設に入っていて、もう家には帰れないが、絶対売りたいくないというので、私自身は売りたいが、それは叶わない。
- ・住人である母が老人保健施設に入所中で、余命幾許もない状態。亡くなった時は家から送りたいと思って何年も経過している。
- ・今後の事を考えるところまでいっていない。
- ・家についてゆっくり話し合う時間もない。

#### ■税金、手続き、相談先、情報アクセス等に関すること

- ・家を解体したときの手続きや税金等について教えてほしい。
- ・解体費用がわからないがインターネットの使用もできない。解体の見積りを送ってくれれば助かる。
- ・土地の境がよくわからないが、どこに相談をしたらいいのかわからない。
- ・土地を売却したいと思っているが、遠くに住んでいる為なかなか不動産会社を見つける事が出来ない。
- ・何から手を付けて良いかわからない。

### 3 特定空家等の判断チェックリスト

特定空家等の判断については、次の1から4の各状態を確認し、特定空家等の判断を行う。  
一の項目でも該当した場合は、特定空家等と判断する。

	確認欄
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	
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。	
ア 建築物の著しい傾斜	
柱の傾斜が1/20超（木造の場合。木造以外の場合は1/30超）である。 ただし、一見して著しく傾いていることが明らかである場合は、目視により判断することも可能。	
イ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	
(ア) 基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっていることが、目視により明らかである状態。 (状態の例) ・基礎が破損又は変形している。 ・基礎と土台にずれが発生している。	
(イ) 土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食があることが、目視により明らかである状態。 (状態の例) ・土台が腐朽又は破損している。 ・土台と基礎の緊結又は柱脚の緊結金物が腐食又は破損している。	
(ウ) 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対しての安全性が懸念される状態。 (状態の例) ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。	
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	
ア 屋根ふき材、ひさし又は軒	
屋根ふき材、ひさし又は軒の全部又は一部において、脱落、飛散等している、若しくはしそうであることが、目視により明らかである状態。 (状態の例) ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。	

	<p>イ 外壁</p> <p>外壁が脱落している、若しくははしそうであることが目視により明らかである状態。</p> <p>(状態の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。</li> <li>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。</li> </ul>	
	<p>ウ 看板、給湯設備、屋上水槽等</p> <p>看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部材が腐食し、脱落等している若しくははしそうであることが目視により明らかである状態。</p> <p>(状態の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>	
	<p>エ 屋外階段又はバルコニー</p> <p>屋外階段、バルコニーが破損、傾斜若しくは脱落していることが、目視により明らかである状態。</p> <p>(状態の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>	
	<p>オ 門又は塀</p> <p>門、塀が傾斜している若しくは転倒しそうであることが、目視により明らかである状態。</p> <p>(状態の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>	
	<p>(3) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p> <p>擁壁の一部又は全部にはらみ、傾き又は崩壊している、若しくははしそうであることが、目視により明らかである状態。</p> <p>(状態の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁に大きなひび割れ又は大きな破損がある。</li> <li>・擁壁がはらんでいる又は傾いている。</li> </ul> <p>※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課)による判定を行うことも考えられる。</p> <p><a href="http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/">http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/</a></p>	



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	
	(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。	
	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。	
	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	

3	適正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	
	(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている	
	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	
	景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。	
	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	
	(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。	
	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	
	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	

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	
	(1) 立木が原因で、以下の状態にある。	
	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	
	(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。	
	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
	(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。	
	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。	
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	

備考

(「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれ」及び「その程度と危険等の切迫性」について特に記録しておくべき事項がある場合、その他特記事項について記載。)