



滝沢市空家等対策計画



【概要版】

令和4年3月策定 滝沢市
(令和7年3月改訂)

編集・発行 滝沢市 都市整備部 都市政策課
〒020-0692 岩手県滝沢市中鵜飼55番地
電 話: 019-656-6542
メー ル: tosikei@city.takizawa.iwate.jp

1. 計画策定の背景

全国的な課題

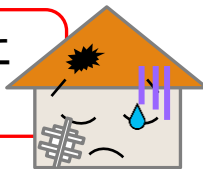
- ・少子高齢化による人口減少
- ・相続問題 など



空き家数
増加

全国の空き家数
約846万戸
(H30住宅・土地統計調査)

周辺の生活環境に
深刻な影響



国の法令・市の施策

国

平成26年11月

空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)の公布

令和 5年 6月

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の公布

👉市が空き家対策に取り組む法的根拠

市

平成28年12月

シルバー人材センター及び商工会と協定締結

令和 2年 7月 ~

空き家実態調査の実施

令和 3年 3月

令和 2年10月

岩手県宅地建物取引業協会と協定締結

令和 2年12月

空き家バンク制度の開始

令和 3年 4月

滝沢市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の設置

滝沢市空家等対策庁内検討委員会(以下「検討委員会」という。)の設置

令和 4年 4月

全日本不動産協会岩手本部と協定締結

市の対策

法第7条に基づき、「滝沢市空家等対策計画」(以下「本計画」という。)を策定し、総合的かつ計画的に空き家対策を実施します。

2. 計画期間と対象地区

- ◆ 計画期間・・・2022(令和4)年4月1日～2032(令和14)年3月31日までの10年間
- ◆ 対象地区・・・市内全域(市街化調整区域及び都市計画区域外については、既存集落以外は除却のみを対象)

3. 対象とする空き家の種類

本計画の対象とする空き家の種類については、法第2条第1項に規定する「空家等」、法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」及び法第2条第2項に規定する「特定空家等」とします。

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。

管理不全空家等

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にあると認められる空家等

特定空家等

空家等であって、次の①～④のいずれかの状態にあると認められるものをいう。

- 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

4. 現状の把握(人口・世帯の推移)

人口・世帯・1世帯あたり人員の推移

平成27年の人口は55,463人、世帯数は20,787世帯で、ともに増加を続けています。
一方、1世帯あたり人員は、減少を続け2.67人です。

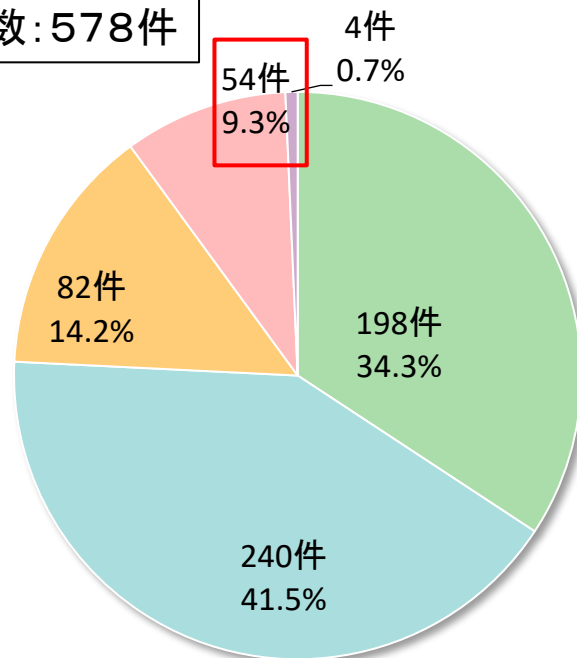
年齢3区分別人口割合の推移

生産年齢人口(15～64歳)は、平成17年から、年少人口(15歳未満)は、平成12年から減少を続けています。一方、老年人口(65歳以上)は、増加を続けています。

5. 空き家実態調査の結果(R3.3末)

空き家の不良度判定ランク

総数: 578件

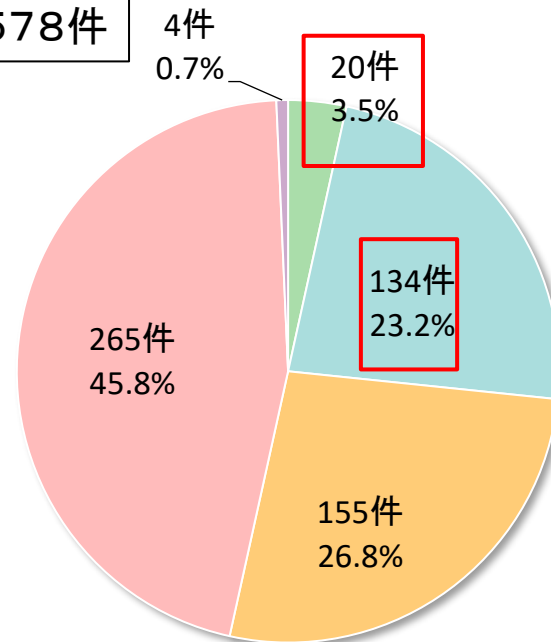


- 管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
- 管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
- 倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
- 倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能
- 繁茂により確認できず判定不能

- ・現地調査の結果、578件を空き家と判断しました。
- ・不良度の調査を行った結果、**特定空き家等の候補となる空き家は54件**ありました。

空き家の利活用判定ランク

総数: 578件



- 売却・賃貸の期待性が高い
- 売却・賃貸の期待性あり
- 売却・賃貸の期待性が低い
- 売却・賃貸が困難
- 繁茂により判定不能

- ・578件の空き家について利活用可能性の調査を行った結果、**売却・賃貸の期待性が高く、利活用の可能性が高い空き家が154件**ありました。

6. 空き家対策における課題

課題1 高齢化に伴う空き家の増加

- ◆ 老年人口が増加を続けており、今後も高齢化率の上昇が予想されます。
- ◆ 高齢化率の上昇に伴い、居住者の死亡や施設への入所等が発生し、空き家数増加が懸念されます。

課題2 危険性の高い空き家への対策

- ◆ 耐震性の低い空き家が多く、今後危険性の高い空き家が増加する可能性があるため、周囲へ悪影響を及ぼすおそれがあります。
- ◆ 意向調査において、遠方居住により十分な管理ができていない空き家が多くなっており、住民の生活環境を保全するためにも対策が必要です。

課題3 需要と供給のマッチングを意識した空き家利活用の取組

- ◆ 意向調査において、半数以上が利活用の意向がありますが、費用面等の課題があります。
- ◆ 立地的条件から、空き家の需要も見込めるため、利活用への取組を進める必要があります。

課題4 空き家の継続的な把握と情報管理

- ◆ 空き家の状況を継続的に把握する必要があり、把握した情報を管理するシステムが必要となります。

7. 空き家対策における基本方針

基本方針1 空き家発生予防と適正管理の重要性の周知

- ◆ 空き家の所有者等に適正管理を促し、空き家や特定空家等の発生を予防します。
- ◆ 旧耐震基準で建築された空き家の所有者等に向けて、支援事業の内容を周知します。

基本方針2 悪影響を及ぼす管理不全空家等及び特定空家等への対応

- ◆ 適正管理が行われていない空家等は、管理不全空家等や特定空家等となり、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすため、管理不全空家等及び特定空家等への対策を定め、必要に応じ法に基づいた対応を行います。

基本方針3 空き家や空き家除却後の跡地の有効活用への取組の推進

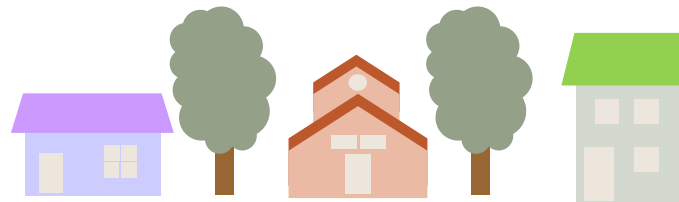
- ◆ 移住定住と空き家の利活用の取組を組み合わせることで、若者などの移住・定住に寄与し、地域活性化に繋がることが考えられるため、空き家や空き家除却後の跡地の有効活用を推進します。

基本方針4 空き家実態の継続的な把握と体制整備

- ◆ 地域住民等と継続的に連携する活動を通して、市民の空き家問題に対する意識を高めていきます。
- ◆ 体制を整備し、地域住民や事業者、空き家の所有者等からの問い合わせに対応します。

8. 空き家対策における施策

空き家の適切な管理の促進



❖所有者の責任❖

- ・空き家の所有者等は、周囲の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任で適正管理を行うことを原則とします。

❖周知・啓発❖

- ・市広報等を利用し、空き家の発生予防や適正管理の重要性について周知・啓発します。

❖相続土地国庫帰属制度の周知❖

- ・相続した土地を国庫に帰属する相続土地国庫帰属制度の周知を図り、所有者不明土地の発生予防を図ります。

❖相続した空き家における3,000万円特別控除の周知❖

- ・相続した空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除を周知し、危険な空き家の発生予防を図ります。

❖旧耐震基準の空き家に対する耐震診断・改修の実施❖

- ・旧耐震基準で建築された空き家は、倒壊等の危険性があるため、支援事業の周知を図ります。

❖シルバー人材センターや商工会との連携❖

- ・敷地内の草木管理、空き家の解体等についてシルバー人材センターや商工会と連携し、適正管理の推進、空き家の発生を予防します。

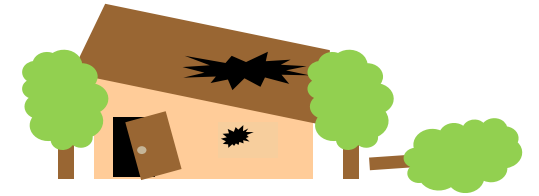
❖相談体制の整備❖

- ・空き家の維持管理や相続に関する内容等、多岐にわたる問題について相談窓口を設置し、相談体制を整備します。

❖空家等管理活用支援法人の指定❖

- ・空家等管理活用支援法人制度の創設に伴い制定した事務取扱要綱に基づき、支援法人の活用について検討します。

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置



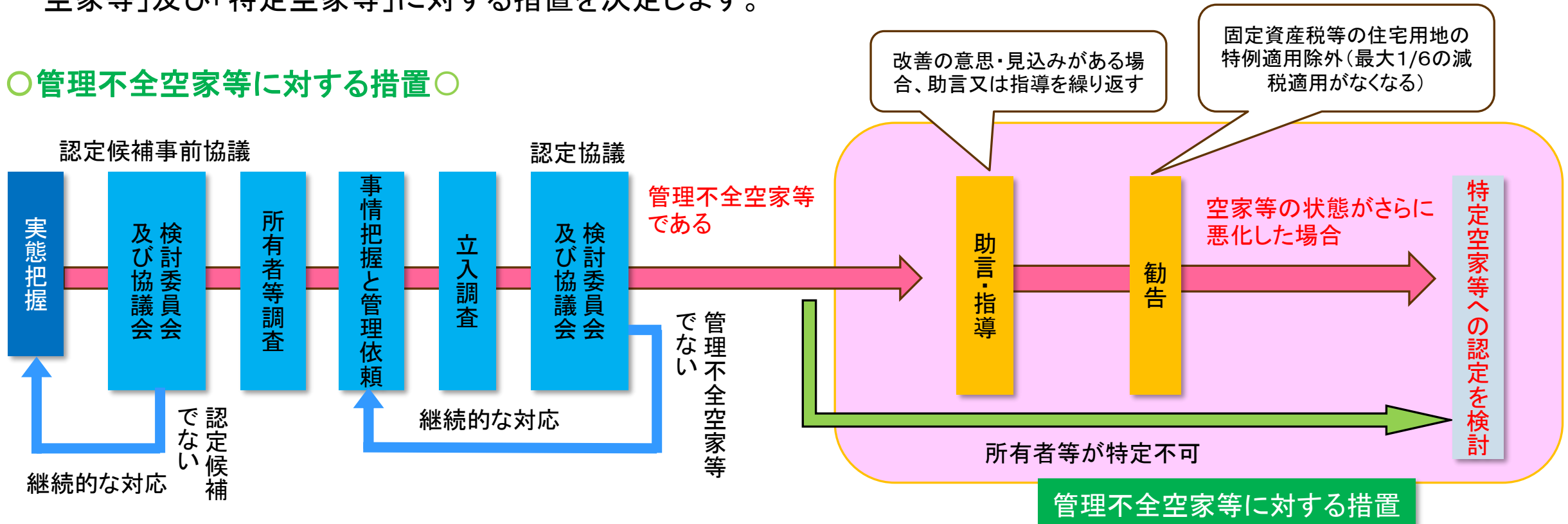
❖適切な管理が行われていない空き家への対策❖

- ・危険な空き家を把握した場合、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めます。
- ・所有者等には、文書による依頼又は対面・電話等により適正な管理依頼を行います。

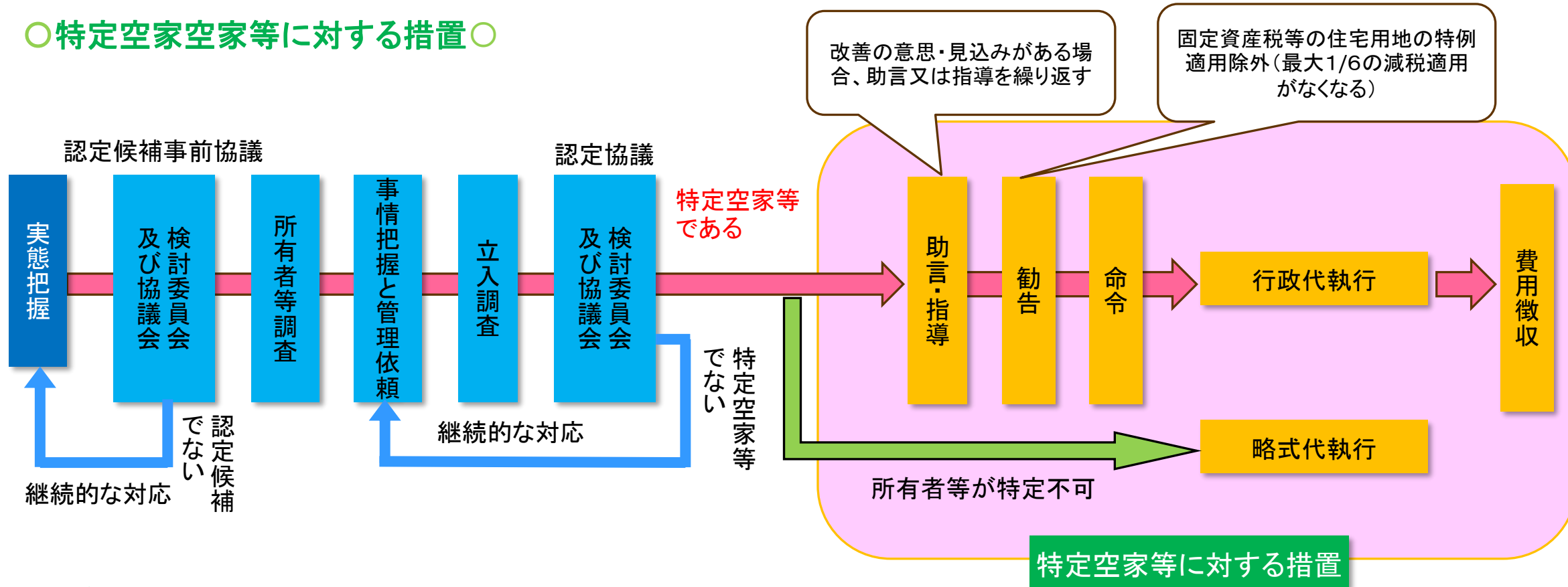
❖管理不全空家等及び特定空家等に対する措置❖

- ・管理不全空家等及び特定空家等と認められる空家は、「検討委員会」及び「協議会」の意見を踏まえ、「管理不全空家等」及び「特定空家等」に対する措置を決定します。

○管理不全空家等に対する措置○

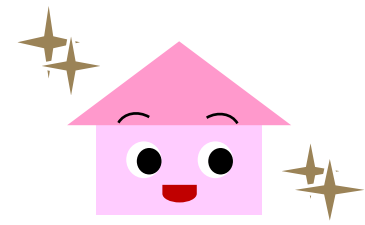


○特定空家空家等に対する措置○



❖応急措置❖

- ・災害時に、適切な管理のされていない空き家に対し、緊急に安全を確保するための必要最小限の措置として、外壁等の飛散のおそれのある部分等の除却等の措置を行います。
- ・特定空家等は、災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある等の状況が認められるときは、必要に応じて当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕等の措置を行います。
- ・応急費用に要した費用は、当該空き家の所有者等から徴収します。



❖ 空き家バンク ❖

- ・空き家・空きスペース等の活用が進むことが期待されていることから、市の支援制度の周知や対象となる空き家の登録推進の取組を検討します。

❖ 空き家の活用又は除却等に関する補助制度の周知・活用 ❖

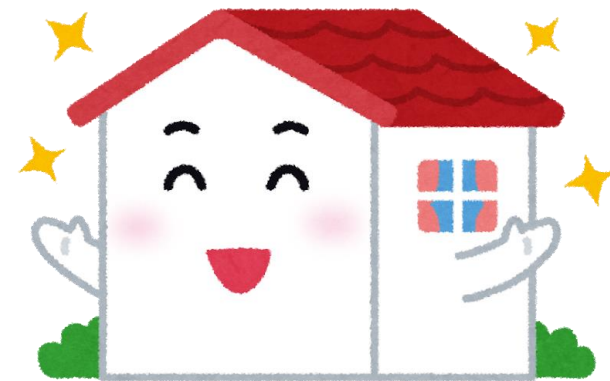
- ・居住環境の整備改善や地域活性化を図るために、国や県等の補助金を活用した空き家の利活用や除却等の支援を検討します。

❖ 空き家除却後の跡地有効活用の促進 ❖

- ・空き家を除却した跡地は、地域活性化に寄与する資源となるため、空き家バンク等を利用した空き地の活用や市による借地等により、市場流通を促進することを検討します。

❖ 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の周知 ❖

- ・買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置は、空き家の流通促進を図るものであるため、制度の周知を図ります。





❖ 空き家の実態把握と空き家データベースの作成 ❖

- ・市で把握している空き家情報等を活用することで、空き家候補を抽出し、定期的に現地調査を行います。
- ・調査結果はデータベースにより市内共有し、迅速な対応に努めます。

❖ 空き家に関する相談体制の整備 ❖

- ・当面の体制として、市民相談窓口を都市政策課に設置し、相談窓口を一本化します。
- ・目標とすべき体制として、協議会や専門相談窓口と連携し、体制を構築します。
- ・「空き家相談窓口」は県の動向も加味し、市独自の相談窓口開設を検討します。

専門的な相談

