

# 六戸町空家等対策計画〈概要版〉

## 1 計画策定の背景

### 全国的な課題

・人口減少  
・高齢化

空き家数  
増加

周辺環境に  
深刻な影響

全国的な空き家は  
約 846 万戸  
(H30 住宅・土地統計調査)



### 国の法令・町の条例等

- H26.11 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  
⇒市町村が空き家対策に取り組むための法的根拠
- H27.2 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実行するための基本的な指針
- H27.5 「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  
⇒実効性のある空き家対策の実施
- H28.4 六戸町空き家等の適正管理に関する条例の施行

### 町の対策

法第6条に基づき、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り組みを示すものとして、「六戸町空家等対策計画」(以下「本計画」)を策定しました。

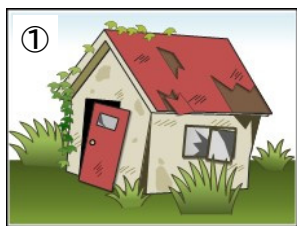
## 2 計画期間と対象地区

- 計画期間 令和3年4月より令和13年3月までの10年間
- 対象地区 町内全域

## 3 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については、法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とします。

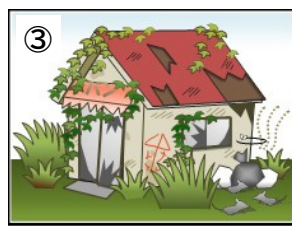
空家等	居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅、その他の建築物、又はこれに附属する工作物及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)
特定空家等	次の①～④のいずれかの状態にあると認められるもの。 ①そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ②そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態



- ①
- ・建築物が著しく傾斜している
  - ・屋根、外壁等が脱落・飛散するおそれがある



- ②
- ・ゴミ等が放置されている
  - ・臭気が発生し、ネズミ、ハエ等が発生している



- ③
- ・壁の落書き、看板が破損したまま放置され、立木等が全面を覆うまで繁茂している
  - ・多数の窓ガラスが割れ、ゴミが散乱している

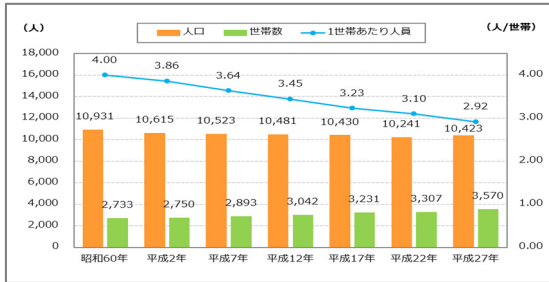


- ④
- ・立木等が道路にはみ出している
  - ・動物が棲みついている
  - ・施錠されておらず、不特定のもの容易に侵入できる

図 特定空家等の例

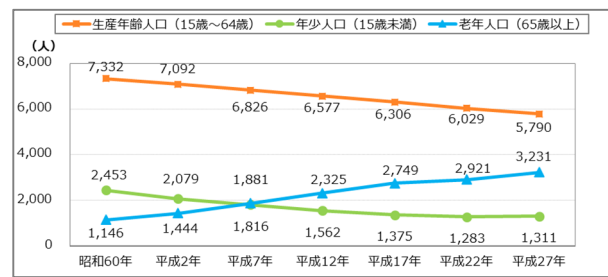
## 4 空き家の状況と現状の把握

### 人口・世帯・1世帯あたり人員の推移



- 本町の人口は、昭和60年から減少を続けた後、平成27年に増加し、10,423人となっています。
- 平成27年の世帯数は3,570世帯で、増加傾向です。
- 1世帯あたりの人員は減少し、2.92人です。

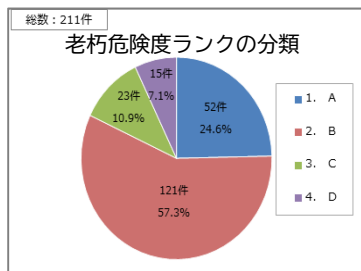
### 年齢3区分別人口の推移



- 生産年齢人口(15歳~64歳)は減少傾向です。
- 年少人口(15歳未満)は減少傾向でしたが、平成27年に増加しています。
- 老年人口(65歳以上)は増加傾向です。

### 空き家実態調査

- 空き家状況を把握するため、令和元年度に空き家実態調査を実施しました。
- 現地外観調査の結果、**211件**を空き家としました。
- 211件の空き家につ

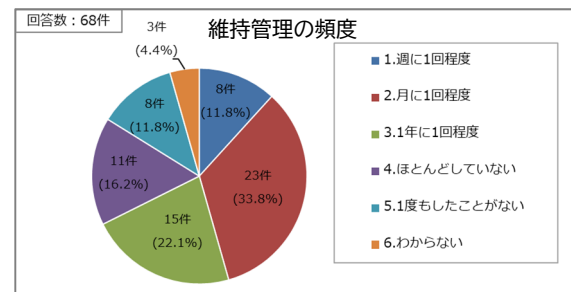


いて老朽危険度判定の調査を実施した結果、倒壊等の危険が切迫している**Dランクの空き家は15件あり、早急な対策が必要**となります。

〈判定内容〉

<b>A</b>	修繕が殆ど必要なし及び小規模の修繕が必要な物件と判断。再利用が可能。
<b>B</b>	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性は無い。多少の改修工事により再利用が可能。
<b>C</b>	喫緊に倒壊や建築材の飛散等の危険性は無いが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。老朽化が著しく、特定空家候補となり得る。
<b>D</b>	倒壊や建築材の飛散等危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。解体等が必要と思われ、対応を講じなければならない。

### 意向調査



- 空き家所有者に対して行った意向調査のうち、115件の回答がありました。そのうち上図は維持管理の頻度について回答した68件のグラフです。
- 維持管理の頻度は、「週に1回程度」「月に1回程度」「1年に1回程度」が合わせて46件(67.6%)あります。一方、「ほとんどしていない」「1度もしたことがない」という回答が合わせて19件(27.9%)あり、管理不全による老朽化の進行が懸念されます。

## 5 空家等対策における課題

### 課題1 1世帯あたり人員減少と高齢化率の上昇による空き家の増加

- これまでの人口や世帯数の推移から、高齢化が進行し、1世帯当たり人員の減少傾向と高齢化率の上昇が続くことが想定されます。
- 高齢者世帯の増加により、今後居住者の死亡や施設入所による空き家数増加が懸念されます。

### 課題3 空き家数を減らす取り組みの必要性

- 意向調査の結果から、空き家所有者の利活用意向はありますが、費用面等の理由で利活用ができないため、対策が求められています。
- 今後空き家数増加が懸念されるため、空き家の利活用や空き家除却後の跡地の利活用を進めることで、空き家数を減らす取り組みが必要で

### 課題2 老朽危険度の高い空き家が周辺へもたらす影響と対策

- 危険な空き家が増加することにより、周辺へ影響を与えてしまうことが懸念されます。
- 意向調査によると、約3割が管理不全な空き家であり、住民の生活環境を保全するためにも、早急な対策が必要です。

### 課題4 空き家の継続的な把握と管理方策

- 現状では空き家状況を継続的に把握する仕組みが構築されていません。
- 高齢化により発生する居住者の死亡や施設への入所等に伴い、空き家状況は常に変動するため、空き家を継続的に把握し、情報を管理する方策が必要です。

## 6 空家等対策における基本方針

### 基本方針1 空き家の発生抑制と適切な管理の徹底

- 所有者等に対し、空家等の適切な管理を促すことで、空家等の発生と特定空家等の発生を抑制します。

### 基本方針2 特定空家等への適切な措置

- 周辺へ影響を与える特定空家等は、事前に対策を定めることで、法や条例に基づいた円滑な対応の実施が可能です。

### 基本方針3 空家等や空き家除却後の跡地の利活用促進

- 空家等や空き家除却後の跡地は、有効活用することで、空き家の増加抑制や町の活性化を図ることができます。そのため、空き家バンク情報を周知し、空き家や空き家除却後の跡地の有効活用を促進するため、取り組みを進めます。

### 基本方針4 地域住民と連携した空き家の把握と体制構築

- 空家等の継続的な把握をするため、地域住民と連携し、空家等の実態を把握することで課題を共有します。また、空家等に関する苦情や問い合わせに対応するための体制を整備し、迅速な対応を図ります。

## 7 空家等対策における施策

### ☞ 空き家の発生と適切な管理の徹底

#### ●所有者の責任

- ・空家等の適切な維持管理は、所有者等の自らの責任であることから、空家等が管理不全な状態にならないよう対応することが重要であり、適切な管理に努めることを原則とします。

#### ●周知・啓発

- ・ホームページや広報（広報ろくのへ）において、空家等の発生抑制と適切な管理を徹底することの重要性や所有者自らの管理責任を定期的に周知・啓発します。
- ・空家等所有者に対して必要に応じて適正管理を促す文書を送付し、維持管理を推進します。

#### ●相続登記の促進・相続空き家における3,000万円特別控除

- ・相続登記を放置することによる損失や、相続手続きを簡略化することを目的とした法定相続情報証明制度の周知に関するパンフレット等を空き家所有者へ周知し、相続登記の促進を図ります。
- ・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、危険な空家等の発生抑制を図ります。

#### ●事業者等との連携

- ・年齢や身体的理由等のため管理が困難な空家等に対して、事業者等と連携し、空家等の管理を代行することで、周辺へ影響を与える空家等の発生を未然に防止します。

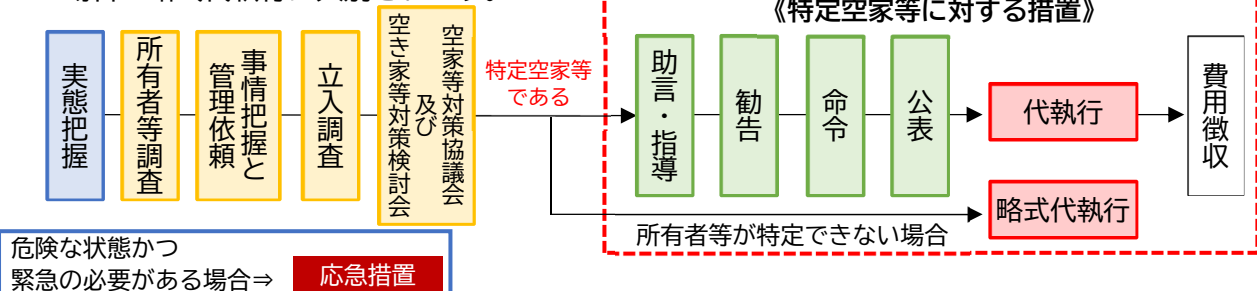
### ☞ 特定空家等に対する措置・対策

#### ●適切な管理が行われていない空家等への対策

- ・今後の改善方策に対する考えや、処分・活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めます。
- ・所有者等へは、状況写真を添えた文書、もしくは対面・電話等により適切な管理依頼を行います。

#### ●特定空家等に関する措置

- ・周辺の建築物や通行人に悪影響をもたらす可能性や、切迫性を考慮するとともに、「六戸町空家等対策検討会」及び「六戸町空家等対策協議会」の意見を踏まえ、「特定空家等に対する措置」を決定します。
- ・「特定空家等に対する措置」は、法第14条に基づく、行政指導である助言又は指導及び勧告、不利益処分である命令、代執行、過失がなく必要な措置を命ぜられるべき者を特定することができない場合の略式代執行に大別されます。



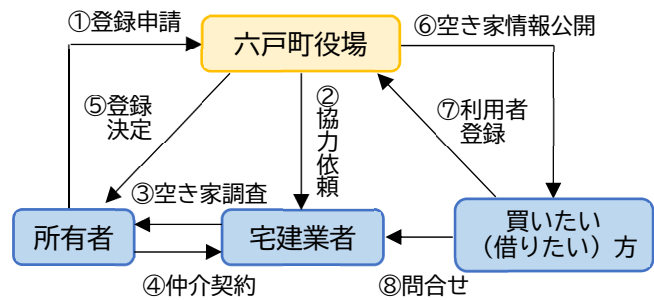
#### ●応急措置（六戸町空家等の適正管理に関する条例第13条）

- ・管理不全な状態にあると認める空家等において、危険な事態が発生し、人の生命、身体又は財産に対し危害が切迫した場合、必要な最小限度の措置を講じます。

## 🏠 空家等や空家等除却後の跡地の利活用促進

### ● 空き家バンク

- ・ 空き家情報を集約し、情報提供を行うことで空き家を提供する仕組みです。
- ・ 町の空き家バンク登録件数が芳しくない状況であるため、パンフレット等により周知を行い、登録件数を増やす取り組みを検討します。



### ● 空家等の活用または除却等に関する補助制度

- ・ 国では、居住環境の整備改善及び地域活性化を図るために、空家等の活用を行うことを目的とした「空き家再生等推進事業」、社会資本整備総合交付金とは別枠で空き家の活用・除却において重点的な支援を行うことを目的とした「空き家対策総合支援事業」を実施しています。本制度を活用して、空き家の再生支援を検討します。

### ● 空家等に関する六戸町の補助制度

- ・ 空き家バンクを利用し、売買（賃貸借）契約を締結した方に奨励金を交付する「空き家バンク利用促進奨励金」を実施しており、継続して取り組みます。
- ・ 空家等を有効活用するにあたり、リフォームやリノベーションに対して工事費用の一部を補助する制度の創設を検討します。
- ・ 移住定住促進による地域活性化に繋がるよう、引越し費用等に係る費用補助の実施を検討します。

### ● 地域活性化施設としての空家等整備

- ・ 空家等は、有効活用することにより、地域活性化を実現する資源となります。
- ・ 利活用可能な空家等にも関わらず、売却先が見つからない等の理由で放置されることを防ぐため、こうした空家等を町で購入し、商業施設等として有効活用することを検討します。

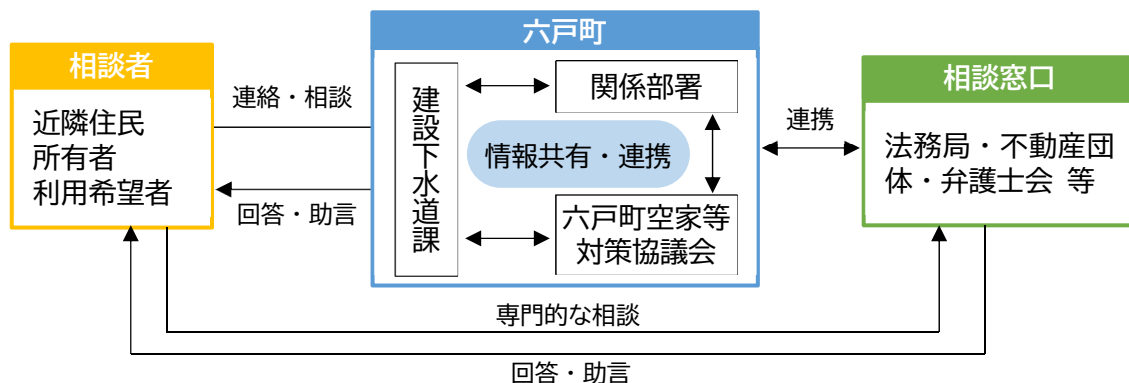
## 🏠 空家等の実態把握と対策に向けた体制整備

### ● 空家等実態調査とデータベースの作成

- ・ 町内の空家等を継続的に把握するため、現地調査では、空家等判定基準に関する調査や、建物・敷地の状態を調査します。調査結果はデータベースにより庁内共有し、対応を迅速化します。

### ● 空家等に関する相談体制の整備

- ・ 庁内関係部署や六戸町空家等対策協議会と連携し、適切な対応を行います。



## 8 計画の推進に向けて

### ● 計画の見直し

本計画は、PDCAサイクルのプロセスに沿って実施するとともに、各施策の進捗状況等について、六戸町空家等対策協議会を中心に点検・評価を実施し、必要に応じて随時見直します。

### ● 継続的な管理

地域の事情に精通した行政区長や専門業者等と連携し、本計画を推進します。また、六戸町空家等対策協議会を中心として、継続的に本計画の管理を行います。