

第2期平泉町空家等対策計画

令和5年3月

平泉町

■目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1. 背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

第2章 空家等の現状

- 1. 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 2. 空家等における課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

第3章 空家等対策における施策

- 1. 対策に関する基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 2. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 3. 対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 4. 対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 5. 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 6. 空家等の適切な管理の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 7. 空家等及び跡地の活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対応・・・・・・・・ 7
- 9. 空家等対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 10. 住民等からの空家等に関する相談への対応・・・・・・・・ 9
- 11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項・・・・・・・・ 9

第4章 空家等対策の成果指標及び数値目標・・・・・・・・・・ 10

資料編

- 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・・・ 11
- 2. 平泉町空家等対策協議会設置要綱・・・・・・・・・・・・・・ 18
- 3. 平泉町空家等実態調査報告書・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- 4. 平泉町空家等対策計画の策定経過について・・・・・・・・・・ 43

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。本町においては、平成28年度現地調査結果において152戸、今年度の調査結果では170戸の空家が確認されました。

今後も高齢化・人口減少等に伴い、空家等は増加すると考えられます。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、継続した対策の実施が求められています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」といいます。）を施行しました。

また、岩手県は、「岩手県空家等対策連絡会議」（以下、「県連絡会議」といいます。）を設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

本町におきましても、空家等対策に向けた取組を総合的かつ計画的に進めるため、平成30年3月に「平泉町空家等対策計画」を策定しました。

これまで、本計画に基づき空家等の対策を進めてきましたが、計画期間である5年が経過することから、これまでの空家等対策の実績や今年度実施した空家等実態調査を踏まえ、内容の充実や強化を図るため、「第2期平泉町空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものであり、本町の空家等対策の基礎となるものです。

なお、本計画は、本町の最上位計画である「第6次平泉町総合計画」や「平泉町まち・ひと・しごと創生総合戦略2021」などとの整合・連携させた計画とします。

第2章 空家等の現状

1. 空家等の現状

(1) 実態調査の結果について

町では、令和3年度に空家等の現状を把握するため、各行政区長に情報提供を依頼したところ、新たな空家等の候補として59戸の情報が寄せられました。

情報に基づき、既存の空家等候補と合わせ211戸の実態調査を実施し、調査時点で居住有りと判断された24戸、既に解体されていた建物17戸を除く170戸を空家等と判断しました。そのうち、周辺への悪影響や緊急性の観点から特定空家等の可能性が高い建物が1戸、雑草や立木等の繁茂により詳細調査が出来ず判断不可能だった建物が1戸となりました。

空家等と判断したもののうち、所有者等の確認ができた165戸に対しては、空家等の利用頻度や利用状況、今後の利活用への意識等を把握することを目的として、郵送によるアンケート調査を実施し、回答期限内に103戸の回答をいただきました。そのアンケートの中で空家等と回答した戸数は79戸となっています。

(2) アンケート回答結果について

1(1)の実態調査において実施したアンケート回答結果より、空家等となった理由としては前回調査と同様に、「居住者の死去」、「老人ホーム等へ転居」が多く、高齢化・単身世帯化が進んでいる社会的要因が考えられます。

空家等の維持管理については、「維持管理等にかかる費用」、「敷地内の田畑、竹林等の管理」、「空き家までの距離が遠い」に困っているという回答が多く、所有者等が十分な建物の管理が行えない理由となっています。

また、空家等の所有者等の要望として、「解体・修繕及び家財処分費用の助成」、「売却・賃貸、解体・修繕業者等に関する情報提供」などの回答が多いことから、それらの回答内容も踏まえながら今後の空家等対策を検討していく必要があります。

2. 空家等における課題

(1) 防災・防犯・安全の確保

適切な管理が行われていない空家等が放置されることによる倒壊の危険により、防災、防犯上の不安が高まります。

(2) 周辺の生活環境の保全

適切な管理が行われていない空家等は、敷地に雑草が生え、動物や害虫の住みかになって隣近所に被害をもたらすことや、空家等の敷地内にゴミが不法投棄されることなどが懸念されます。

(3) 景観の保全

管理不全のまま放置されている空家等は、敷地内の草木の繁茂などにより、良好な景観を阻害する恐れがあります。

第3章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針

(1) 空家等の適正な管理の促進

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提です。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを周知することも重要です。このため、広く所有者等に対し、空家等問題に関する意識の涵養を行うよう努めます。

(2) 利活用の推進

町内の空家等の発生を抑制するとともに、空家等を地域の資源と捉え、地域交流、地域活性化、移住・定住促進等につながる利活用を推進します。

(3) 特定空家等への対応

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいきます。

(4) 相談体制の構築

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに、庁内の関係各課や法務、不動産、建築等の専門家と連携した相談体制の構築に努めます。

2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とし、社会情勢等の変化等、必要に応じて見直していくものとします。

3. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は、平泉町内全域とします。

4. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からそれらの跡地（空地）についても対象とします。

また、対象については、町所有のものについても含めるものとします。

5. 空家等の調査

(1) 調査方法

住民票、水道の使用状況、建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリングなどにより空家等を特定します。

特定した空家等については、登記情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定します。

特定した空家等の所有者等に通知を行い確定します。

(2) 実態調査

①空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家等の状態等を把握するため、職員または町長が委任した建築士等（以下、「職員等」といいます。）により実態調査を実施します。調査は、必要に応じて行い、行政区等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行います。

②特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、アンケート等の送付により意向確認を行います。

③職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行います。

なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行います。（通知が困難な場合を除きます。）

④調査の結果、空家等の所有者等が特定できない場合においても、必要に応じて適切な措置を講じます。

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり、必要な情報についてデータベースを整備します。また、データベースの情報は関係各課で共有します。

6. 空家等の適切な管理の促進

空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

(1) 所有者等の意識の涵養

空家等の管理責任や適正管理の必要性、相続などに関する情報を広報誌及びホームページによる情報掲載、リーフレット等を納税通知書に同封することなど通じ、所有者等への啓発に努めます。

（２）相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、県や関係団体、関係各課等と連携した相談体制の構築に努めます。

（３）講習会・相談会等の開催

空家等となった場合のリスクやその備えについて意識を持っていただく機会を増やすため、専門家と連携した講習会や相談会の開催について検討していきます。

7. 空家等及び跡地の活用の促進

（１）利活用可能な空家及び跡地の情報提供

空家等の有効活用の促進及び移住・定住人口の増加に向けた支援として、空き家・空き地バンクの活用を推進します。

現在、空き家・空き地バンクの認知度が低いため登録数が伸び悩んでいることから、納税通知書にリーフレット等を同封することなど通じ、所有者等への情報提供や空き家・空き地バンクへの登録について働きかけを行います。

また、不動産仲介業者等の関係事業者団体と連携し、所有者等に対して利活用の企画・提案等の実施も検討していきます。

（２）補助金の活用促進

空家等対策の事業を行う際は、国及び県の補助金を積極的に活用するとともに、町独自の補助事業等を継続しながら空家等の解消を推進します。

また、アンケート調査等で、「解体・修繕及び家財処分費用の助成」が求められていることから、補助のあり方について検討していきます。

■空家等の活用を支援する町の補助事業

- ・ 平泉町木造住宅耐震改修工事助成事業補助金
- ・ 平泉町空き店舗対策事業補助金
- ・ 平泉町店舗リフォーム促進支援事業補助金
- ・ 平泉町若者・移住者空き家住まい支援事業費補助金

（３）関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行います。

8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断については、国土交通省が定めた「『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）」に基づき、平泉町空家等対策協議会（以下、「町協議会」といいます。）で意見を求め、町長が決定します。

（１）措置の方針

①措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

②措置内容の検討

- ・ 特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。
- ・ 調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。
- ・ 措置の内容を決定するにあたり、町協議会の意見を求めることとします。また、内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとします。

（２）措置の実施

①助言・指導

町長は、8（１）②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

②勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税務課と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

③命令

町長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認め

た場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

町長は、命令をする場合においては、法第 14 条第 4 項から第 8 項まで及び第 11 項から第 13 項までの規定に基づき実施します。

④行政代執行

町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、法第 14 条第 10 項の規定に基づき、実施します。

9. 空家等対策の実施体制

（１）庁内の組織体制

空家等情報の把握や相談、必要な措置など、それぞれの内容に応じた的確に対応できるよう、関係各課が連携しながら対応していく組織体制の整備を図ります。

（２）平泉町空家等対策協議会

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため有識者等による平泉町空家等対策協議会を設置します。

②所掌事務

- i 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- ii 空家等対策計画の実施に関すること。
- iii その他協議会において必要な事項

③組織

組織については、町長のほか、法第 7 条第 2 項の規定に基づく委員計 10 人以内とします。

（３）関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施します。

１０．住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を建設水道課内に設置し、同課職員が対応します。また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係各課及び県連絡会議、町協議会及び関係団体と連携、相談し対応します。対応内容については、経過等について記録し、関係各課、機関で共有します。

１１．その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

（１）地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は第一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題ですが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、町協議会での検討状況や空家等の情報に関し、必要に応じ広く公開していきます。

（２）他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空家等の情報について、関係行政庁で共有し、密に連携を図ります。

（３）計画の変更

空家等対策計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正等必要に応じて随時変更します。

変更する場合は、町協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めます。

第4章 空家等対策の成果指標及び数値目標

空家等対策を進めるにあたり、取組みの達成状況を確認できるよう、取組みの柱とした3つの基本的な方針ごとに次の通り「成果指標」と「目標値」を設定します。

基本的な方針	成 果 指 標	目標値（累計） （令和5～9年度）
適正な管理の促進	空家等の適正管理文書の発送回数	5回 （1回/年）
	相談のあった空家等の解決率	80% （R5～R9）
利活用の推進	空き家バンクの新規登録件数	10件 （2件/年）
	若者・移住者空き家住まい支援事業費補助金の補助件数	5件 （1件/年）
特定空家等への対応	特定空家等の戸数	0件 （令和9年度末）

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）

（目的）

第 1 条 この法律は、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いることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第 10 条第 2 項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等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を目的とする。

（定義）

第 2 条 この法律において「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 この法律において「特定空家等」とは、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。

（空家等の所有者等の責務）

第 3 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、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する。

（市町村の責務）

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等につい

ては、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がな

くて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第三章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対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その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して 3 月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第 9 条第 2 項から第 5 項まで、第 14 条及び第 16 条の規定は、公布の日から起算して 6 月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後 5 年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○平泉町空家等対策協議会設置要綱

平成29年 7 月25日

告示第14号

(設置)

第 1 空家等に関する対策の推進を図るため、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。以下「法」という。）第 7 条第 1 項の規定に基づき、平泉町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第 2 協議会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施に関すること。
- (3) その他協議会において必要な事項

(組織)

第 3 協議会は、町長のほか、委員10人以内をもって組織し、委員は、法第 7 条第 2 項に規定する者のうちから町長が委嘱する。

2 委員の任期は、2 年以内とし、再任を妨げない。ただし、欠員が生じた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第 4 協議会に会長及び副会長 1 人を置き、会長は、町長をもって充て、副会長は、委員のうちから会長が指名する。

2 会長は、会務を総理し、会議の議長となる。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 5 協議会は、町長が招集する。

2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第6 協議会の庶務は、建設水道課において処理する。

(補則)

第7 この告示に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

制定文 抄

公布の日から施行する。

○平泉町空家等実態調査報告書（抜粋）

I. 空き家候補の抽出

（１） 空き家候補数量

平泉町内（以下、町内とする）の全建物棟数 2670 件のうち、現地調査対象となった空き家は、過年度調査にて把握済みの既存空き家 152 件（町全体の 5.7%）、行政区長への空き家照会に基づき、新たな空き家候補として把握した新規空き家 59 件（町全体の 2.2%）の合わせて 211 件（町全体の 7.9%）となった。（エラー！参照元が見つかりません。参照）

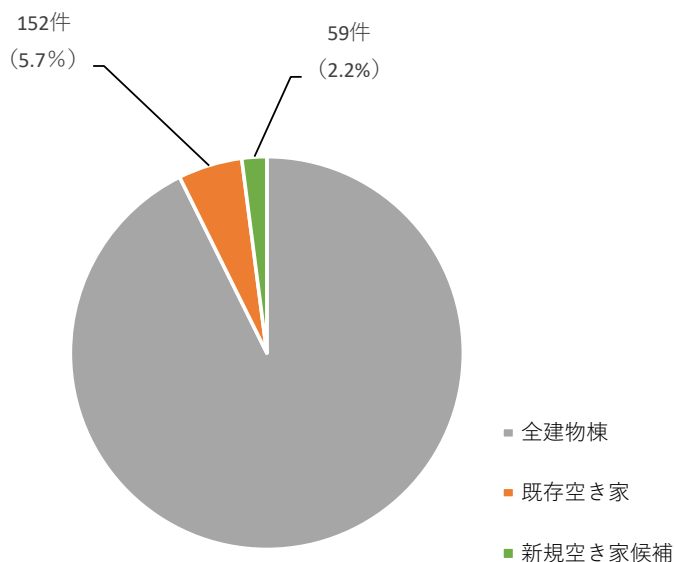


図 1 空き家候補数（現地調査時）

（２） 現地調査結果数量

現地調査の結果、空き家は 170 件（空き家候補全体の 80.6%：町全体の 6.4%）となった。その他、居住中であると確認できた建物は 24 件、既に解体されていた建物は 17 件という結果となった。（エラー！参照元が見つかりません。参照）

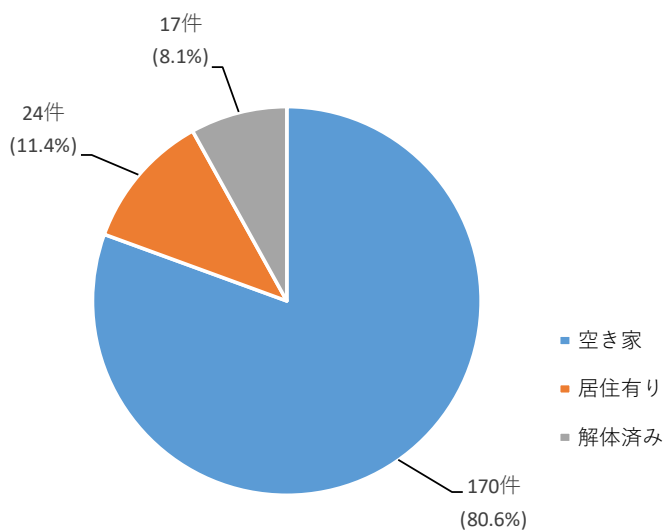


図 2 空き家候補数（最終）

また、各空き家の建物種類の割合は、一戸建て住宅が 149 件（空き家の 87.6%）、次いで併用住宅が 11 件（空き家の 6.5%）、店舗・事務所が 8 件（空き家の 4.7%）という結果となった。（図 3 参照）

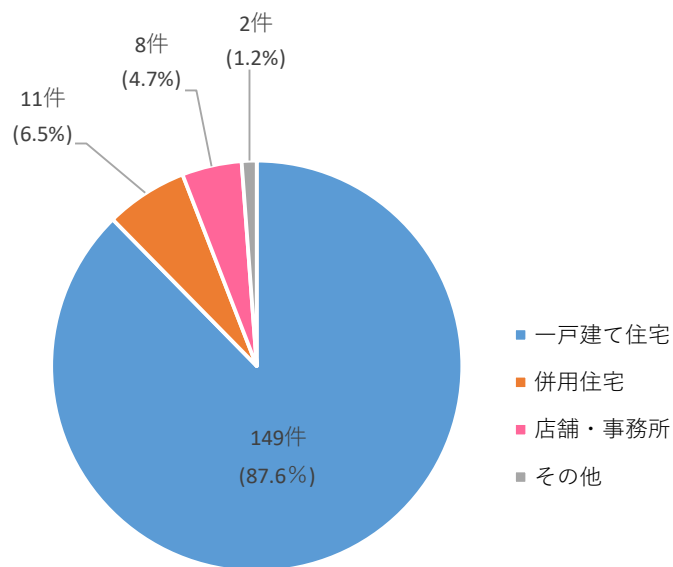


図 3 空き家種類

II. 空き家指標の判定

各空き家の「空き家」「特定空き家の可能性」「利活用」の度合いについて、現地調査の結果に基づき、判定した結果を以下に示す。

(1) 空き家判定

以下のフローに基づき、空き家判定を行うものとする。

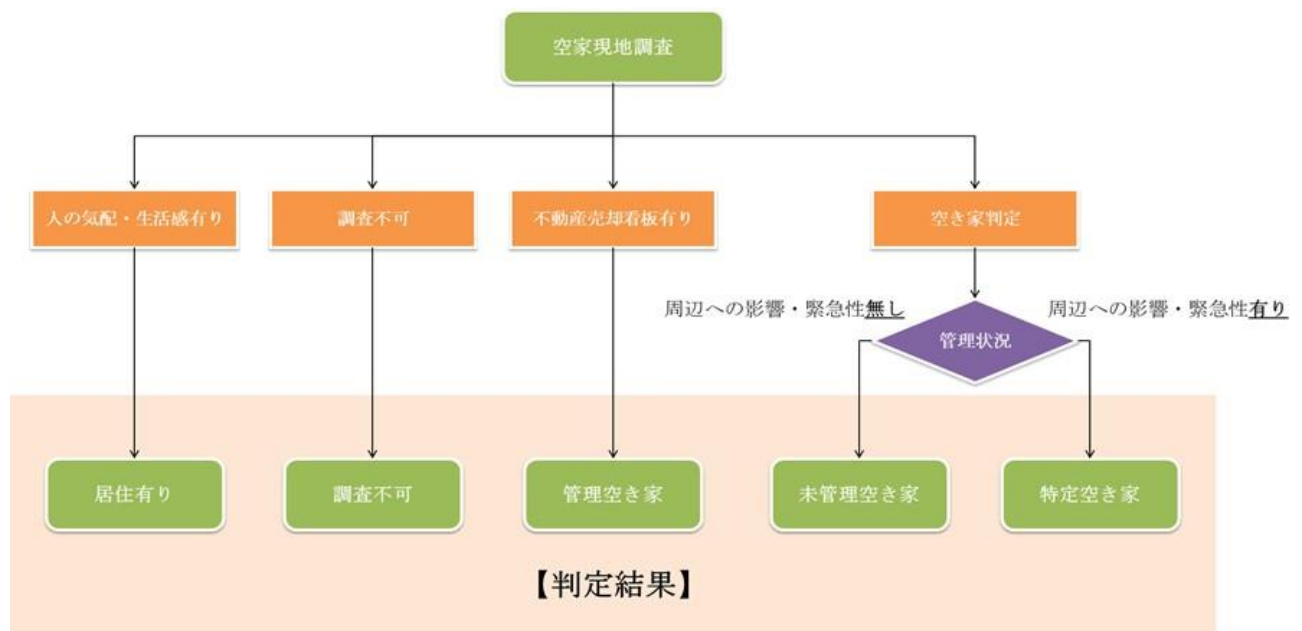


図 4 空き家判定フロー

空き家判定の結果、170 件の空き家のうち、管理空き家（不動産事業者等により管理されているもの）は 5 件（2.9%）、未管理空き家は 165 件（97.1%）空き家候補全体の 9 割以上を占める結果となった。（図 5 参照）

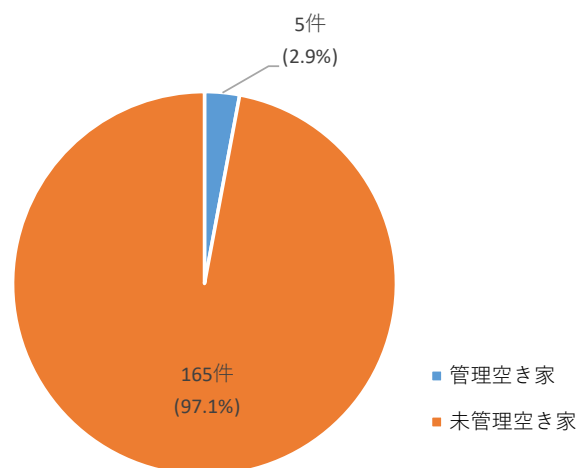


図 5 空き家判定結果

(2) 特定空き家の可能性

「周辺への悪影響」、「緊急性」の観点から特定空き家の可能性について判定した結果、未管理空き家 165 件のうち、特定空き家の可能性が高い建物は 1 件 (0.6%)、特定空き家の可能性が低い建物は 163 件 (98.8%)、雑草や立ち木等の繁茂により詳細調査が出来ず判断不可能だった建物が 1 件 (0.6%) となった。(図 6 参照) なお、過年度に特定空き家の可能性が高いと判定されたもののほとんどが解体されている状況であった。

なお、本判定はあくまで特定空き家の可能性を指標化したものであり、特定空き家であることを確定したものではない。今後、所有者意向調査等、他の判定要素も加味して総合的に特定空き家を判断していく必要がある。

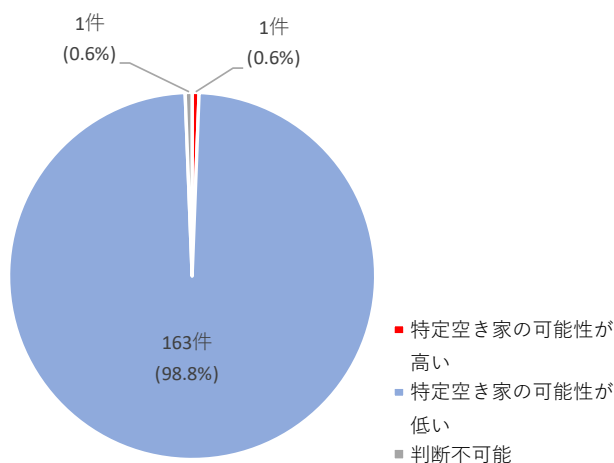


図 6 特定空き家判定

(3) 利活用判定

空き家の利活用度を外部物件状態より「すぐ住める (利活用度：高)」、「修繕が必要 (利活用度：中)」、「住めない (利活用度：低)」の 3 段階で判定した結果、すぐ住める建物は 131 件 (79.4%)、修繕が必要な建物は 29 件 (17.6%)、住めない建物は 4 件 (2.4%)、判断不可能な建物は 1 件 (0.6%) という結果となった。(図 7 参照)

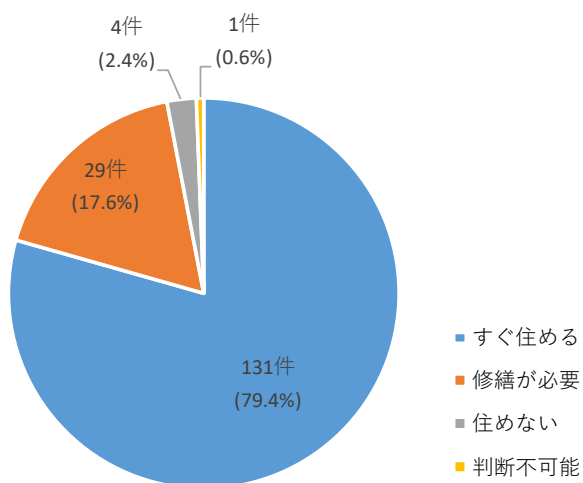
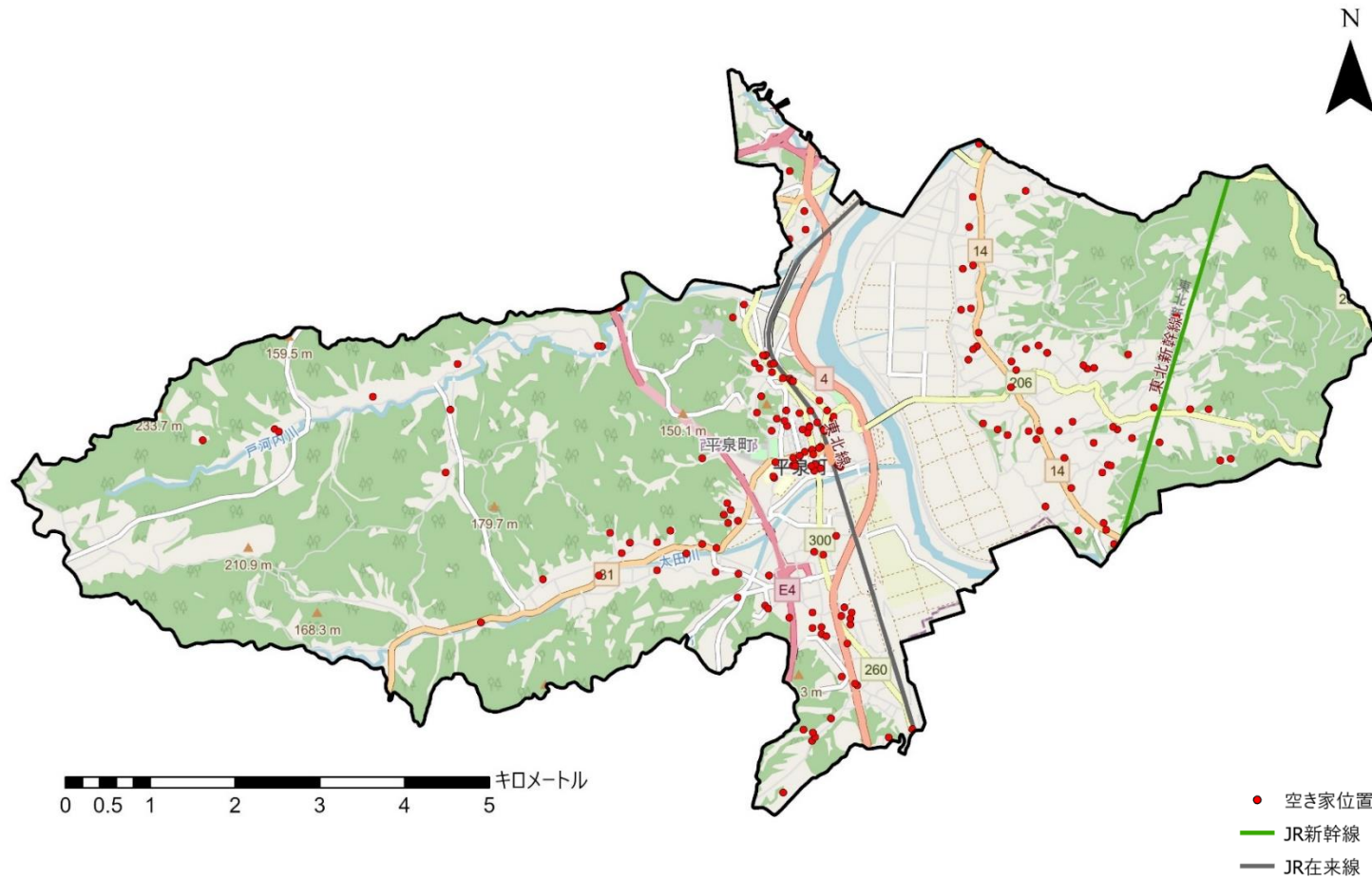


図 7 利活用判定

III. 空き家の状況

(1) 空き家の分布状況

空き家の分布状況を図 8に示す。町全域に広く空き家が点在しており、特に町の中心部である平泉駅周辺の県道 300 号三日町瀬原線沿線や県道 31 号平泉巖美溪線沿線に多くの空き家が密集していることがわかる。



Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

図 8 空き家分布状況

(2) 行政区別の空き家数の状況

行政区ごとの空き家数の状況を図 9 に示す。括弧内の数値は各行政区に存在する空き家数を示す。空き家が最も多いのは 11 行政区の 22 件、次いで 12 行政区の 14 件、8 行政区の 12 件となっており、平泉駅周辺の行政区で空き家数が多い状況がうかがえる。

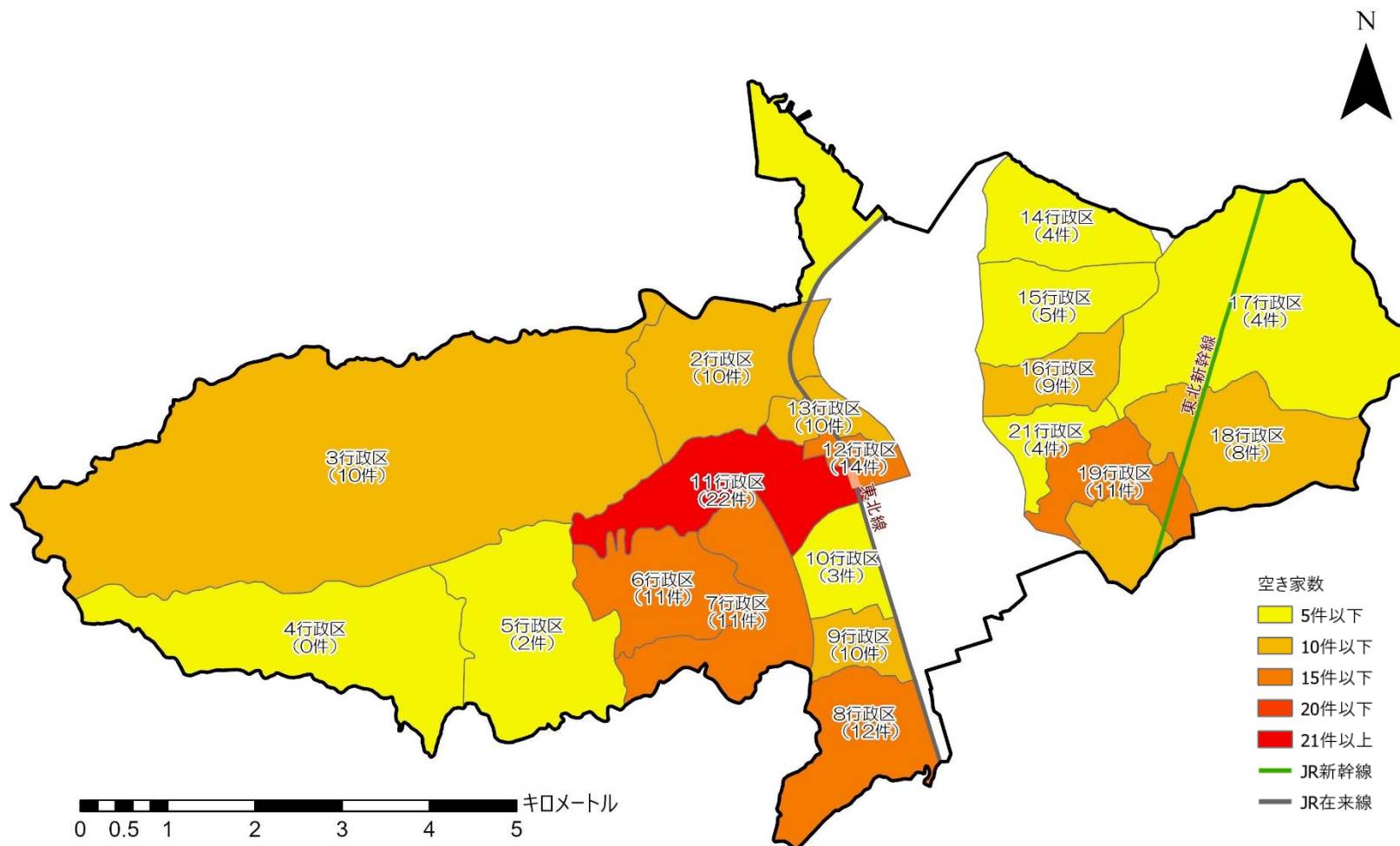


図 9 空き家数の状況（行政区別）

（３） 高齢者のみで生活している世帯（単独及び夫婦のみ）の分布状況

高齢者のみで生活している世帯（単独及び夫婦のみ）の分布状況について図 10 に示す。高齢者のみの世帯は、所有者の死亡や子どもや親戚の住まいや高齢者施設への転居などにより空き家となるケースが多く、現在高齢者世帯の多い地域は今後空き家が発生する可能性が高い。平泉駅周辺や平泉スマート IC 周辺エリアには高齢者のみの世帯が多いことから、将来的にさらに空き家化が加速化する可能性が高いと考えられる。

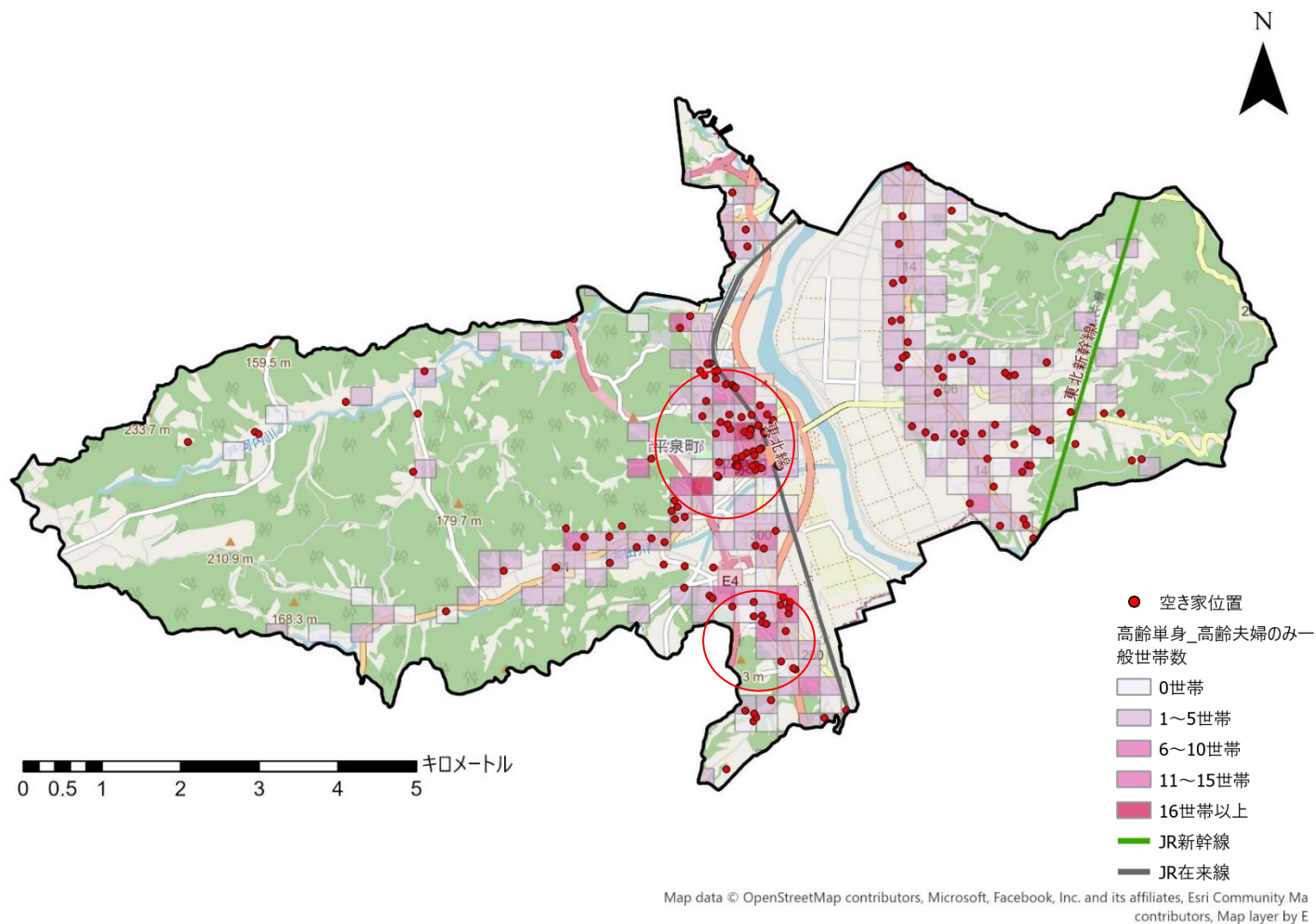


図 10 高齢者のみで生活している世帯（単独及び夫婦のみ）と空き家の分布状況

IV. 空き家集計

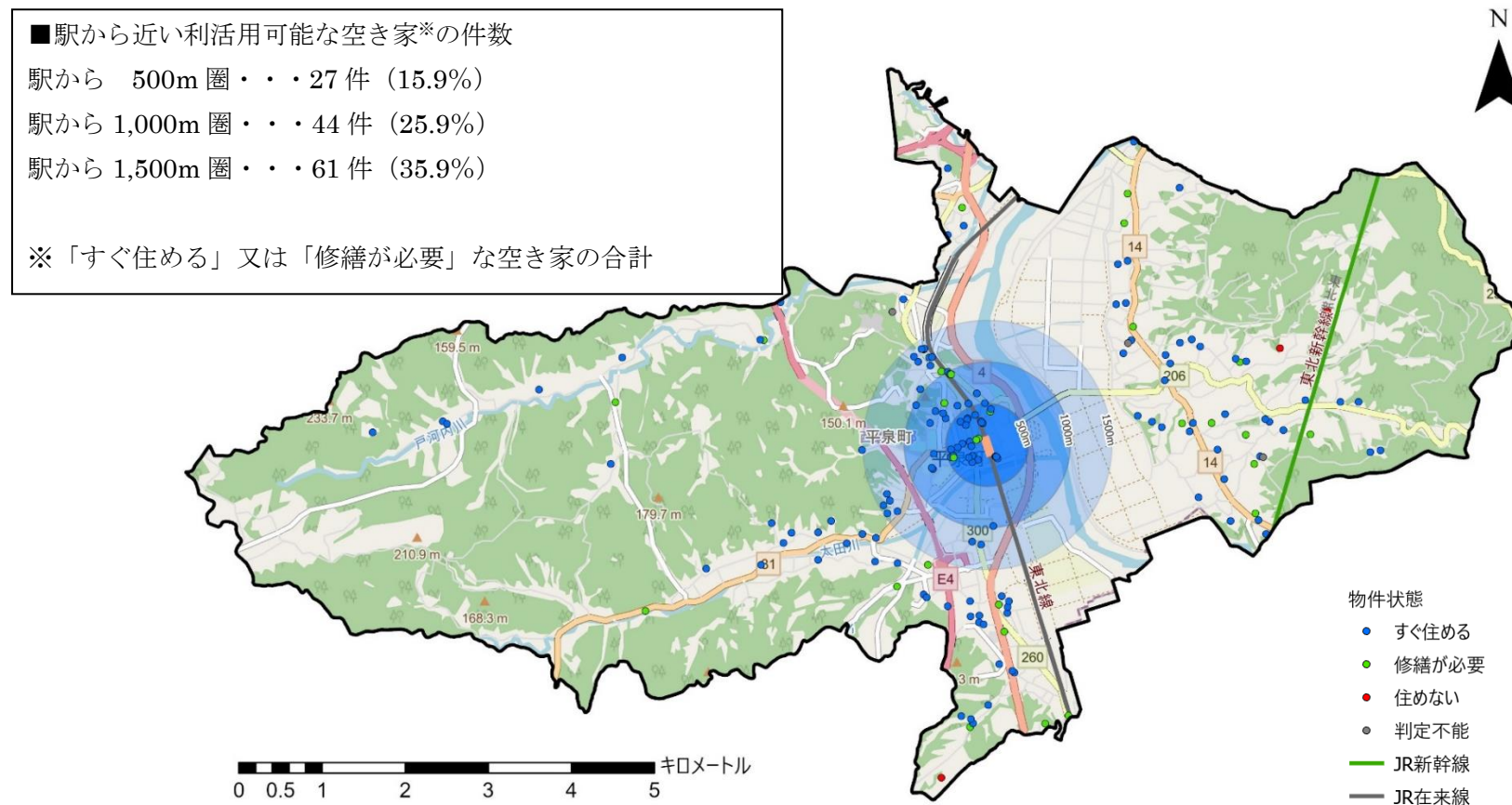
(1) 行政区別空き家集計

行政区	建物 棟数	空き家数			空き家率		特定空き家の可能性 (高)		
		前回 (H28)	今回 (R4)	増減	前回 (H28)	今回 (R4)	前回 (H28)	今回 (R4)	増減
01	77	4	4	0	5.2%	5.2%	0	0	0
02	160	10	10	0	6.3%	6.3%	0	0	0
03	78	7	10	3	9.0%	12.8%	0	0	0
04	33	1	0	▲1	3.0%	0.0%	0	0	0
05	61	2	2	0	3.3%	3.3%	0	0	0
06	111	9	11	2	8.1%	9.9%	0	0	0
07	130	6	11	5	4.6%	8.5%	0	0	0
08	234	14	12	▲2	6.0%	5.1%	2	0	▲2
09	118	4	10	6	3.4%	8.5%	0	0	0
10	120	3	3	0	2.5%	2.5%	0	0	0
11	428	21	22	1	4.9%	5.1%	1	0	▲1
12	187	19	14	▲5	10.2%	7.5%	2	0	▲2
13	193	12	10	▲2	6.2%	5.2%	0	0	0
14	98	2	4	2	2.0%	4.1%	0	0	0
15	147	6	5	▲1	4.1%	3.4%	0	1	1
16	114	7	9	2	6.1%	7.9%	0	0	0
17	68	3	4	1	4.4%	5.9%	0	0	0
18	66	4	8	4	6.1%	12.1%	0	0	0
19	102	7	11	4	6.9%	10.8%	0	0	0
20	68	6	6	0	8.8%	8.8%	1	0	▲1
21	77	5	4	▲1	6.5%	5.2%	0	0	0
(合計)	2670	152	170	18	5.7%	6.4%	6	1	▲5

※建物棟数はゼンリン Zmap 一般建物データを使用した。

(2) 物件状態による空き家の利活用可能性

外観目視により建物の状態に応じて利活用の可能性について「すぐ住める」、「修繕が必要」、「住めない」、「判定不能」の4段階で判定した。物件状態による空き家の分布状況を図11に示す。すぐに入居が可能だと考えられる空き家は136件(約80%)、入居するには何らかの修繕が必要と考えられる空き家は29件(約17%)、入居は困難と考えられる空き家は3件(約1.8%)となった。

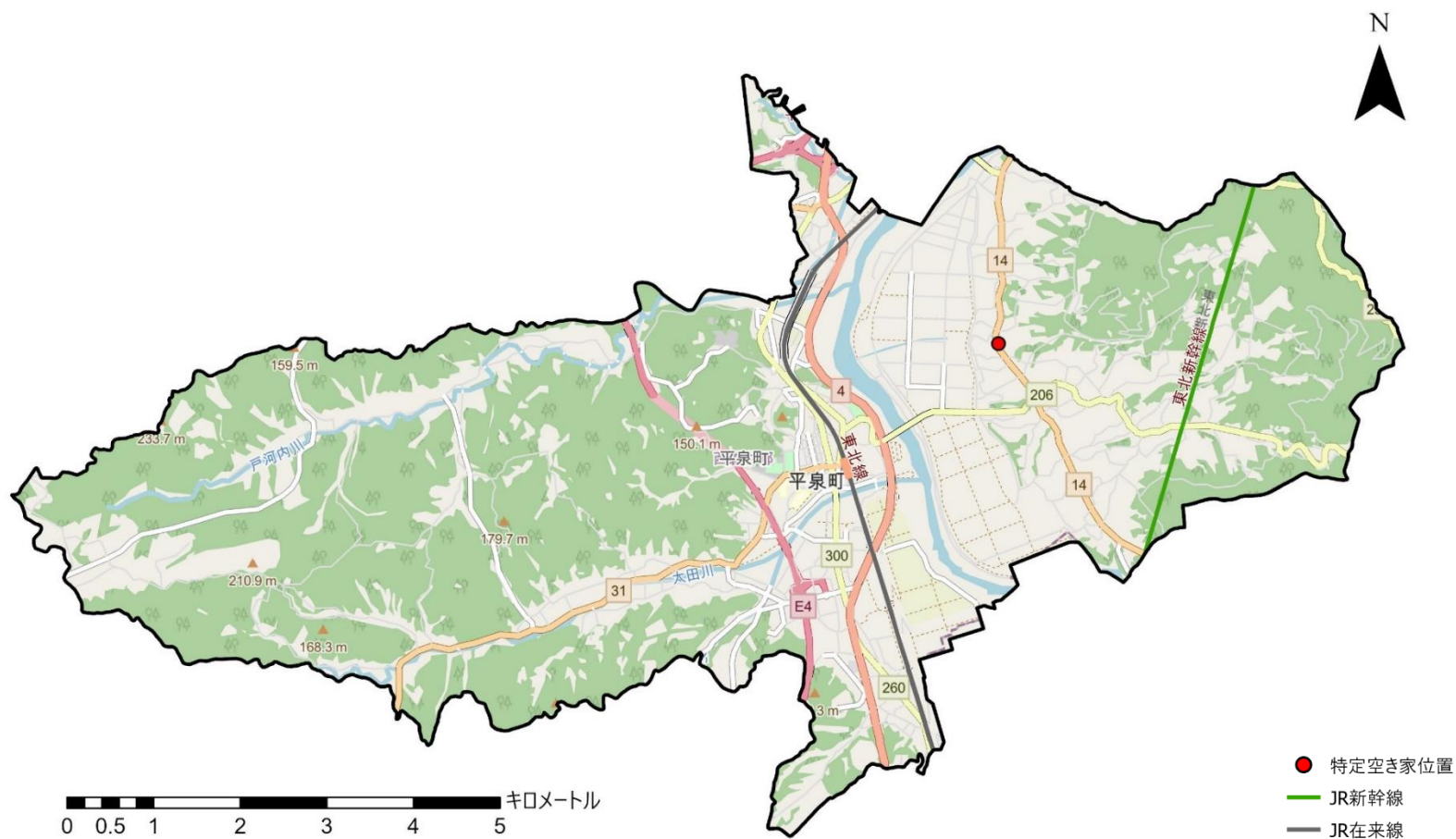


Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

図 11 物件状態による空き家の利活用可能性

(3) 特定空き家の分布状況

特定空き家の可能性が高いと判定された建物の分布状況を図 12 に示す。町全体で 1 件のみとなっている。なお、前回調査で特定空き家の可能性が高いと判定されていた 6 件の建物については、いずれも解体されている。



Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

図 12 特定空き家分布状況

(4) 特定空き家の建物状況

駅周辺の特定空き家の可能性が高いと判定された建物を示す。

■写真 1



■写真 2



当該物件は、樹木や雑草で覆われている状況から長らく放置されているとみられる。近隣住民から野良猫が住みついており毎年増えている状況であるとの報告が寄せられており、このまま放置すれば地域の衛生環境を阻害するおそれがあることから早急な改善を要すると考えられる。

V. アンケート調査

現地調査の結果、空き家（未管理空き家及び管理空き家）と判定した建物について、空き家の利用頻度や利用状況、今後の利活用に対する意識等を把握することを目的として、空き家の建物所有者等を対象にアンケート調査を実施した。

（１） 調査項目

調査項目は以下のとおりとした。

- ・ 空き家の状態、経過年数、空き家になった理由
- ・ 空き家の管理について（管理者、管理の頻度、維持管理の内容、維持管理で困っていること、維持管理を実施しない理由）
- ・ 空き家の今後の利用について
- ・ 空き家に対して困っていること
- ・ 町が行う空き家の施策で必要だと思うこと
- ・ 平泉町空き家・空き地バンクについて（認知度、登録意向）
- ・ 回答者の基本属性（年齢、職業、世帯類型、世帯人数）

（２） 調査方法

調査方法は、税務課による所有者特定資料に基づき空き家の建物所有者または納税義務者と思われる方を対象として、アンケート調査票を郵送により返信封筒を同封の上で配布を行った。また、空き家の所有者等に平泉町空き家・空き地バンクの周知と登録を促すため、空き家・空き地バンクのチラシをアンケートに同封した。

（３） 調査期間及び発送数

アンケート調査期間は、以下表１のとおりとした。

表１ アンケート調査期間等

発送数	アンケート発送日	アンケート回収締切日
165	令和４年１０月２８日（金）	令和４年１１月１４日（月）

(4) 調査結果概要

アンケートの回収状況は、以下表 2 のとおりである。

表 2 アンケート回収率

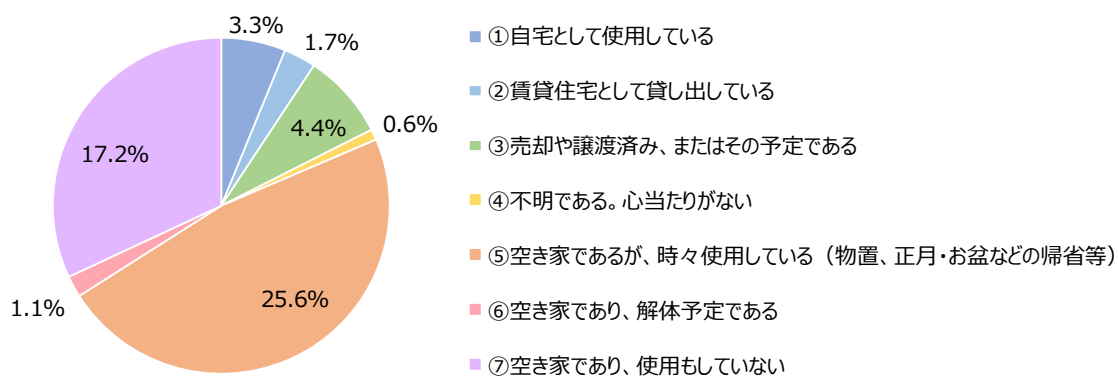
①発送総数	②宛先不明数	③回収枚数 (回収率)
165	17	103 (③/(①-②)=70.0%)

(5) 調査結果

各設問の回答状況は、以下のとおりである。

【問1】 現在、建物はどのような状態ですか

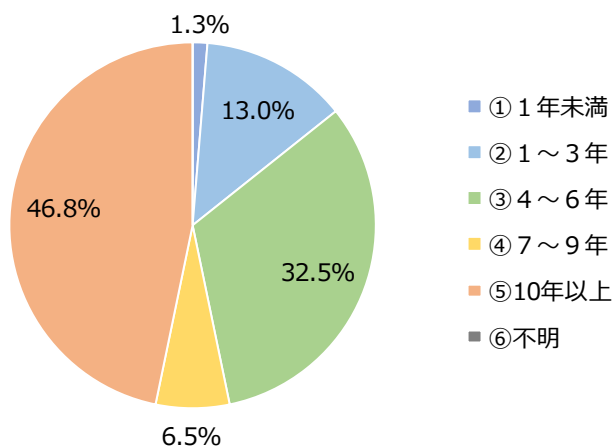
有効回答：97 件



	回答数	割合
①自宅として使用している	6	3.3%
②賃貸住宅として貸し出している	3	1.7%
③売却や譲渡済み、またはその予定である	8	4.4%
④不明である。心当たりがない	1	0.6%
⑤空き家であるが、時々使用している（物置、正月・お盆などの帰省等）	46	25.6%
⑥空き家であり、解体予定である	2	1.1%
⑦空き家であり、使用もしていない	31	17.2%
無回答・無効回答	83	46.1%
合計	180	100.0%

【問2】 空き家になって何年経過しましたか

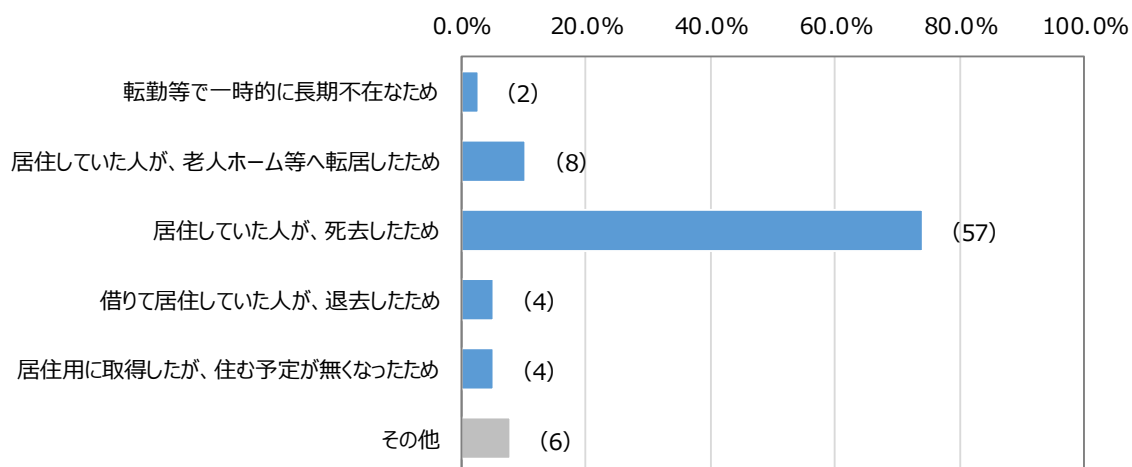
有効回答数：77 件



	回答数	割合
① 1年未満	1	1.3%
② 1～3年	10	13.0%
③ 4～6年	25	32.5%
④ 7～9年	5	6.5%
⑤ 10年以上	36	46.8%
⑥ 不明	0	0.0%
無回答・無効回答	0	0.0%
合計	77	100.0%

【問3】 空き家になった理由は何ですか

有効回答数：81 件（回答者数：78 件）



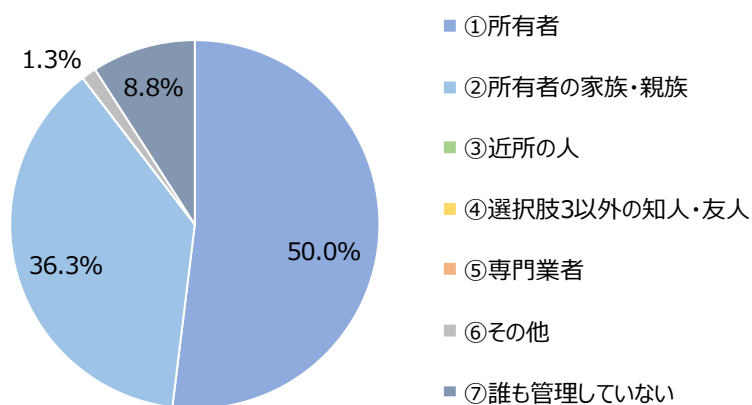
※（ ）は回答件数、%は回答者数に対する回答数の割合を示している。

※その他の回答から一部抜粋

- ・新築したため
- ・娘の家に同居したため

【問4】 空き家の管理を行っている人はどなたですか

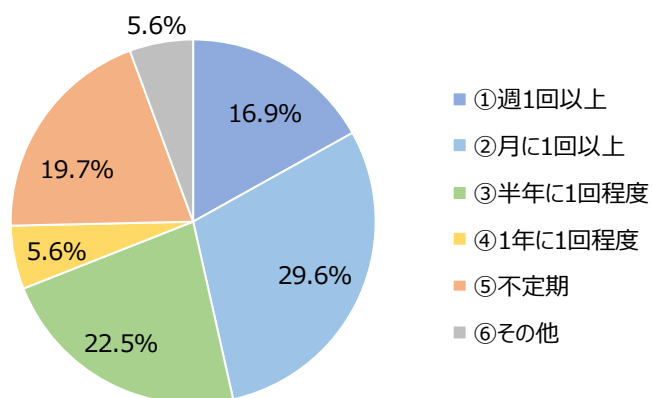
有効回答数：77 件



	回答数	割合
①所有者	40	50.0%
②所有者の家族・親族	29	36.3%
③近所の人	0	0.0%
④選択肢3以外の知人・友人	0	0.0%
⑤専門業者	0	0.0%
⑥その他	1	1.3%
⑦誰も管理していない	7	8.8%
無回答・無効回答	3	3.8%
合計	80	100.0%

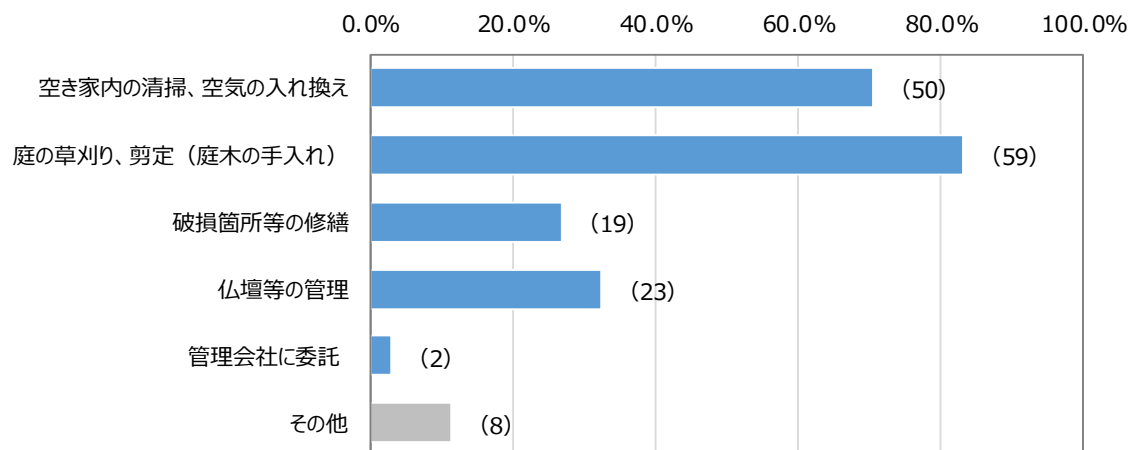
【問 4A－①】 空き家の維持管理について、頻度を教えてください

有効回答数：71 件



【問 4A－②】 空き家の維持管理について、どのようなことを行っていますか

有効回答数：161 件（回答者数：71 件）



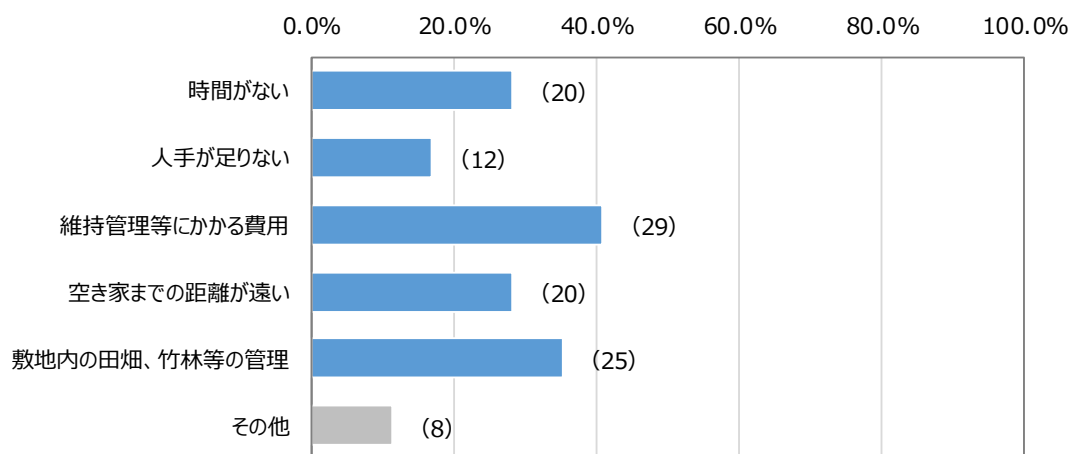
※（ ）は回答件数、%は回答者数に対する回答数の割合を示している。

※その他の回答から一部抜粋

- ・親戚に換気等を依頼している
- ・田畑の草刈り

【問 4A—③】 **空き家の維持管理について、困っていることはありますか**

有効回答数：114 件（回答者数：59 件）



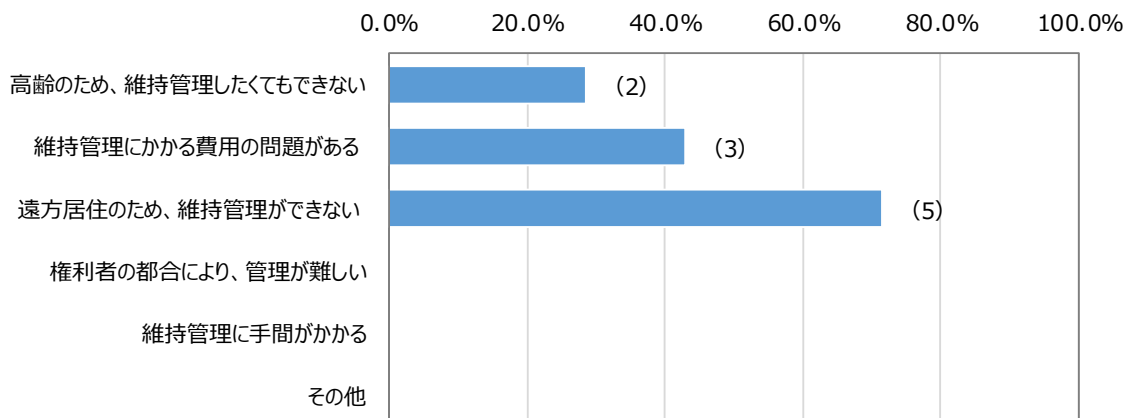
※（ ）は回答件数、%は回答者数に対する回答数の割合を示している。

※その他の回答から一部抜粋

- ・コロナの影響による行動制限
- ・どうして良いか分からない

【問 4B—①】 **維持管理を行っていない理由は何ですか**

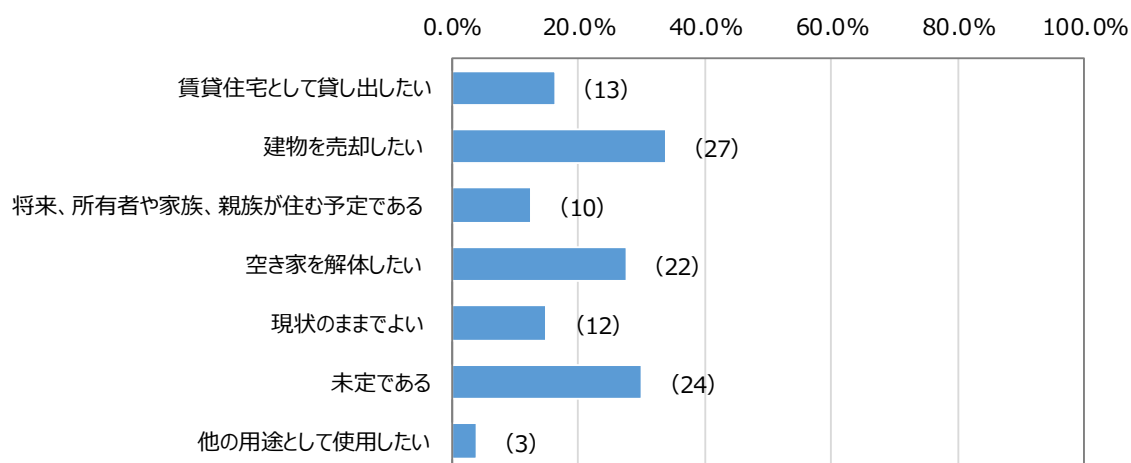
有効回答数：10 件（回答者数：6 件）



※（ ）は回答件数、%は回答者数に対する回答数の割合を示している。

【問5】 空き家の今後の利用について、どのようにお考えですか

有効回答数：111 件（回答者数：80 件）



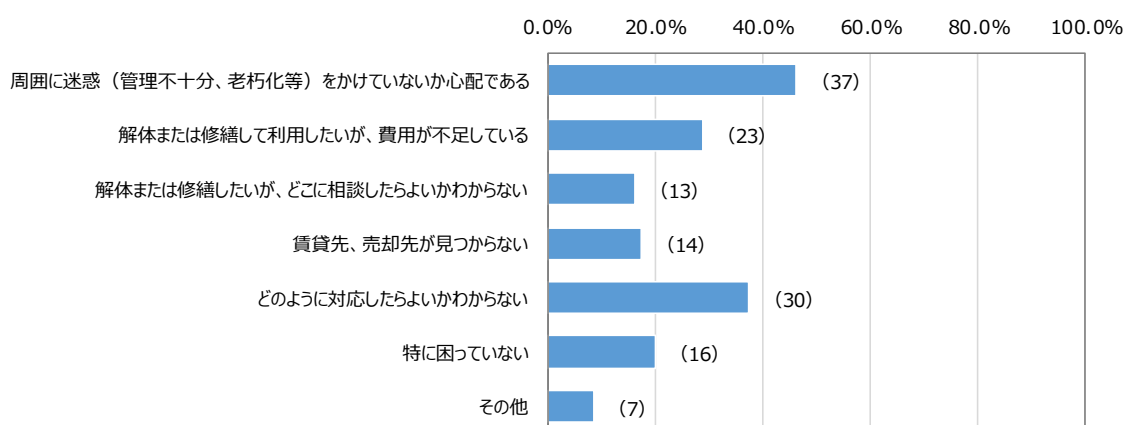
※（ ）は回答件数、%は回答者数に対する回答数の割合を示している。

※他の用途（〇〇〇）として使用したいの回答から一部抜粋

- ・まだ所有者の家族が施設に入っているため分からない
- ・農家レストランにしたい

【問6】 空き家に対してお困りのことはありますか

有効回答数：140 件（回答者 78 件）



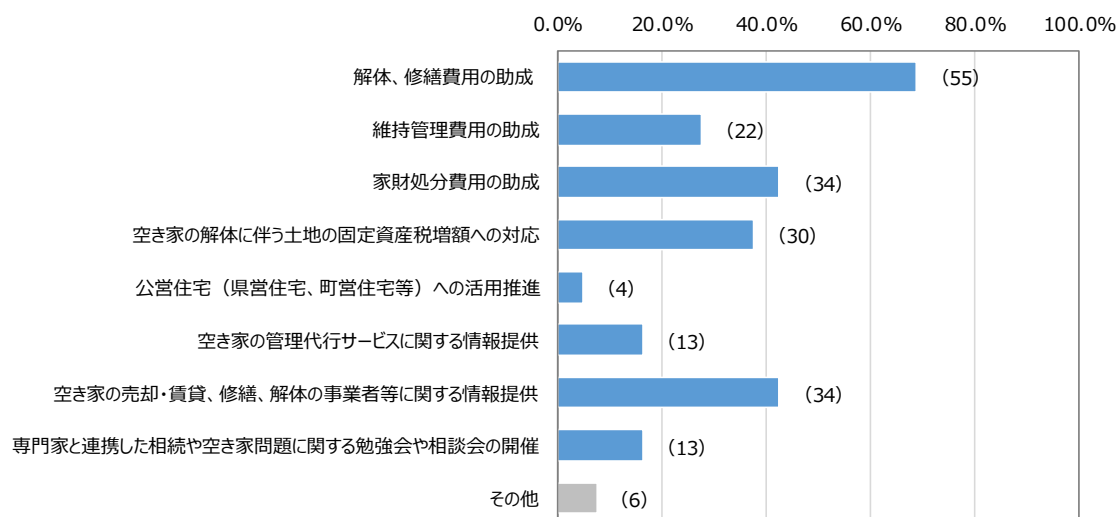
※（ ）は回答件数、%は回答者数に対する回答数の割合を示している。

※その他の回答から一部抜粋

- ・相続者がはっきり決まっていない。
- ・解体費の値上がり。
- ・土地・家屋ともに処分したい

【問7】 町が行う空き家対策について、必要なことは何だと思いますか

有効回答数：211 件（回答者数：73 件）



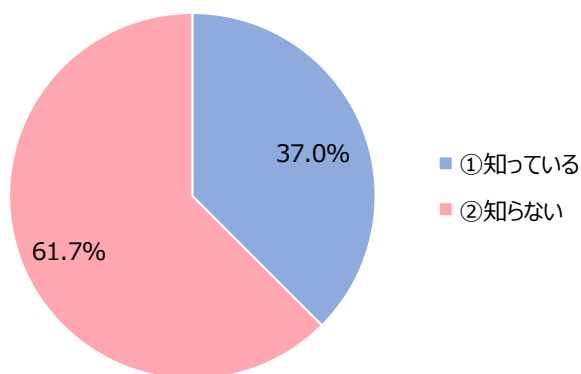
※（ ）は回答件数、%は回答者数に対する回答数の割合を示している。

※その他の回答から一部抜粋

- ・農地管理の相談
- ・町内の居住環境に関する情報提供

【問8】 「平泉町空き家・空き地バンク」を知っていますか

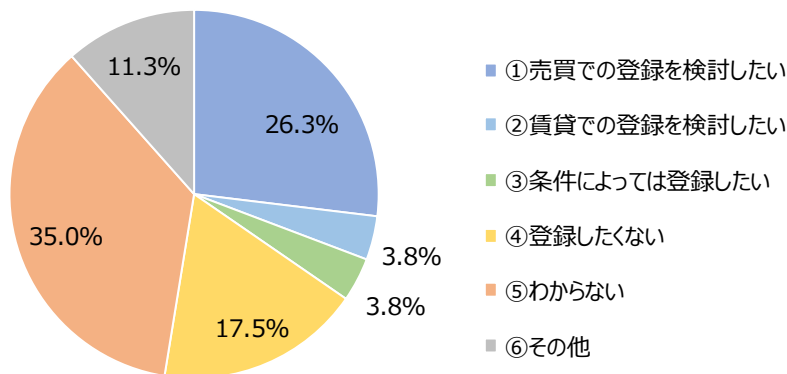
有効回答数：80 件



	回答数	割合
①知っている	30	37.0%
②知らない	50	61.7%
無回答・無効回答	1	1.2%
合計	81	100.0%

【問9】 「平泉町空き家・空き地バンク」に物件を登録したいと思いますか

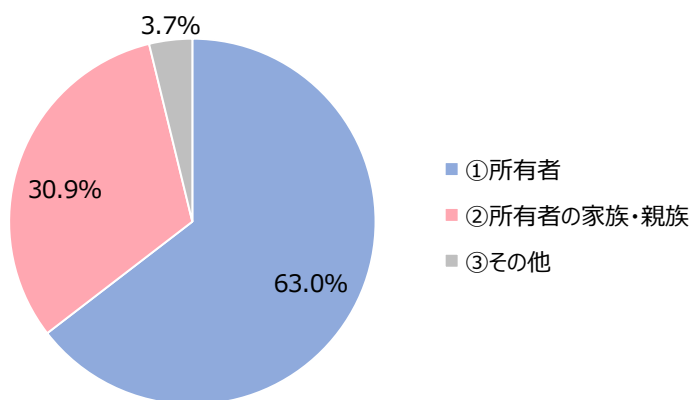
有効回答数：78 件



	回答数	割合
① 売買での登録を検討したい	21	26.3%
② 賃貸での登録を検討したい	3	3.8%
③ 条件によっては登録したい	3	3.8%
④ 登録したくない	14	17.5%
⑤ わからない	28	35.0%
⑥ その他	9	11.3%
無回答・無効回答	2	2.5%
合計	80	100.0%

【問10】 このアンケートを回答された方をお答えください

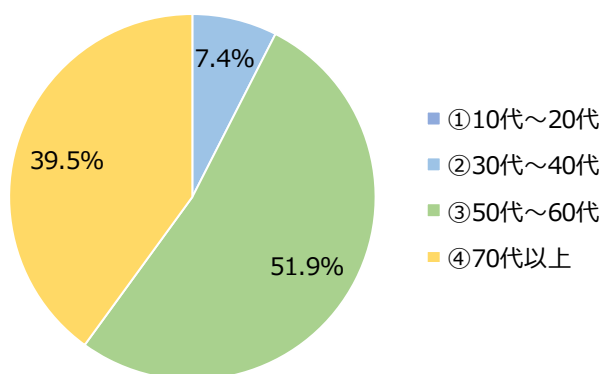
有効回答数：79 件



	回答数	割合
①所有者	51	63.0%
②所有者の家族・親族	25	30.9%
③その他	3	3.7%
無回答・無効回答	2	2.5%
合計	81	100.0%

【問11】 このアンケートを回答された方の年齢をお答えください

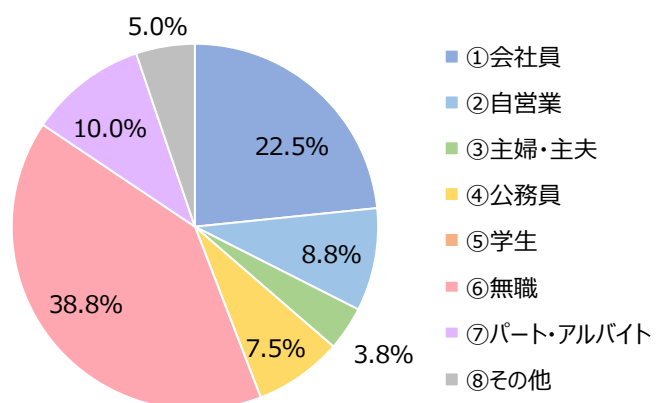
有効回答数：80 件



	回答数	割合
①10代～20代	0	0.0%
②30代～40代	6	7.4%
③50代～60代	42	51.9%
④70代以上	32	39.5%
無回答・無効回答	1	1.2%
合計	81	100.0%

【問12】 このアンケートを回答された方の職業をお答えください

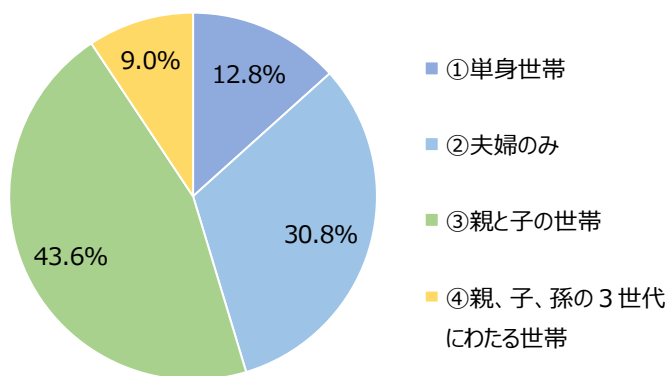
有効回答数：77 件



	回答数	割合
①会社員	18	22.5%
②自営業	7	8.8%
③主婦・主夫	3	3.8%
④公務員	6	7.5%
⑤学生	0	0.0%
⑥無職	31	38.8%
⑦パート・アルバイト	8	10.0%
⑧その他	4	5.0%
無回答・無効回答	3	3.8%
合計	80	100.0%

【問13】 このアンケートを回答された方の世帯構成をお答えください

有効回答数：75 件



	回答数	割合
①単身世帯	10	12.8%
②夫婦のみ	24	30.8%
③親と子の世帯	34	43.6%
④親、子、孫の3世代にわたる世帯	7	9.0%
無回答・無効回答	3	3.8%
合計	78	100.0%

平泉町空家等対策計画の策定経過について

1. 案の策定経過

令和4年12月27日 平泉町空家等対策協議会（第1回）

令和5年 1月16日 パブリックコメント募集開始（2月15日まで）

令和5年 2月28日 平泉町議会全員協議会

令和5年 3月29日 平泉町空家等対策協議会（第2回）

2. 案の策定機関 平泉町空家等対策協議会（事務局 建設水道課）

役職	氏 名	所 属	区 分
会 長	青木 幸保	町長	町長
副会長	平野 勝也	大学准教授	文化
委 員	千葉 直記	平泉町行政区長会 会長	住民
	吉田 俊晴	弁護士	法務
	岩渕 浩	不動産	不動産
	須藤 昭義	建築設計事務所	建築
	佐藤 照子	平泉町民生児童委員協議会 会長	福祉
	松坂 祐人	盛岡地方法務局水沢支局 統括登記官	行政
	廣中 勝之	一関土木センター 建築指導課長	行政
	菅原 幹成	副町長	行政
合 計	10人		

第2期平泉町空家等対策計画

令和5年3月

発行：平泉町

編集：平泉町建設水道課

〒029-4192

岩手県西磐井郡平泉町平泉字志羅山 45 番地 2

電話：0191-46-5569

FAX：0191-46-3080