

藤崎町空家等対策計画

平成31年3月



藤 崎 町

藤崎町空家等対策計画 目次

第1章 計画の趣旨と位置づけ	1
1 策定の背景と目的	2
2 計画の位置づけ	3
3 計画期間	4
4 用語の定義	4
第2章 現状と課題	5
1 藤崎町の現状	6
(1) 人口の推移	6
(2) 世帯及び世帯人員の推移	7
(3) 高齢者世帯の推移	8
(4) 総住宅数及び空家率の推移	9
2 藤崎町空家等実態調査	11
(1) 空家等実態調査の概要	11
(2) 主な調査項目	11
(3) 空家等実態調査の結果	12
3 藤崎町所有者意向調査	22
(1) 所有者意向調査の概要	22
(2) アンケートの発送・回収結果	22
(3) アンケートの集計結果	23
4 空家等対策を進める上での課題	45
(1) 社会情勢における課題	45
(2) 流通における課題	45
(3) 所有者の状況における課題	45
(4) 管理不全な放置空家等における課題	46

第3章 空家等対策の基本的な方針	47
1 空家等対策の基本的な方針	48
2 計画の対象地区	49
3 計画の対象空家等	49
第4章 空家等に関する具体的な対策	50
1 基本方針1 「将来を見据えて空家等の発生抑制と適正管理を促進します」 ..	51
(1) 将来的な空家等の発生予防に向けた取り組み	51
(2) 空家等の適正な管理に向けた所有者の意識の涵養及び情報提供	52
(3) 地域と連携した空家等の早期発見の仕組みづくり	53
2 基本方針2 「空家や除却した跡地の利活用を促進します」	53
(1) 空家等の利活用・跡地活用に関する相談体制の整備	53
(2) 弘前圏域空き家・空き地バンクの活用による空家等の流通促進	54
(3) 地域における空家等活用の支援	55
(4) 移住・定住の受け皿としての空家等の活用	55
(5) 空家等のホームインスペクション（住宅診断）の普及促進	55
(6) 除却した跡地の利活用の検討	56
3 基本方針3 「管理不全な状態となった空家等の解消に向けた取り組みを 促進します」	56
(1) 危険な空家等の除却費用に対する支援	56
(2) 危険な空家等に対する緊急安全措置	57
(3) 管理不全な空家等や特定空家等に対する措置	57

第5章 対策の推進と実施体制.....	61
1 住民等からの空家等に関する相談への対応.....	62
(1) 相談体制の整備.....	62
(2) 関係団体等との連携による相談体制.....	62
2 対策の実施体制.....	63
(1) 藤崎町空き家等対策検討委員会及び藤崎町空き家等調査審議会.....	63
(2) 庁内実施体制.....	63
(3) 関係団体等との連携.....	63
(4) 地域住民等との連携.....	63
3 繼続的な調査の実施.....	65
(1) 統計情報による空家等の動向把握.....	65
(2) 繼続的な調査による空家等情報の把握.....	65
(3) 調査の流れ.....	65

参考資料

参考資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法

参考資料2 「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）

参考資料3 藤崎町空き家等対策検討委員会の設置に関する要綱

参考資料4 藤崎町空き家等の適正な管理に関する条例

参考資料5 藤崎町所有者意向調査 調査票

本計画においては、固有名詞に使用している場合を除き、「空家」で表記を統一しています。

第1章 計画の趣旨と位置づけ

第1章 計画の趣旨と位置づけ

1 策定の背景と目的

近年、人口減少や高齢化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化などを背景に、空家等が年々増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われないまま放置されているものがあり、防災面での危険性、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、地域住民の生活環境に様々な悪影響を及ぼす原因となっていることから、早急な対策が求められています。

また、空家等の増加は地域の活力の低下や地域コミュニティの衰退にもつながることから、空家化の予防、利活用の促進、管理不全対策、跡地利用の誘導といった住宅施策の観点から総合的な取り組みを進め、活力ある地域づくりの実現が求められています。

このような状況の中、国は、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」という。）を完全施行し、国・県・市町村、所有者又は管理者（以下、「所有者」という。）それぞれの責務を定め、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくこととしています。

また、本町においては、平成25年9月12日に「藤崎町空き家等の適正な管理に関する条例」を施行し、適切な管理が行われていない空家等の所有者に対して指導を行うなど、空家等の問題解決に向けて取り組んできました。

これらの背景を踏まえ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民が安全・安心して暮らせる生活環境の保全と活力ある地域づくりの促進を図るため、「藤崎町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定します。

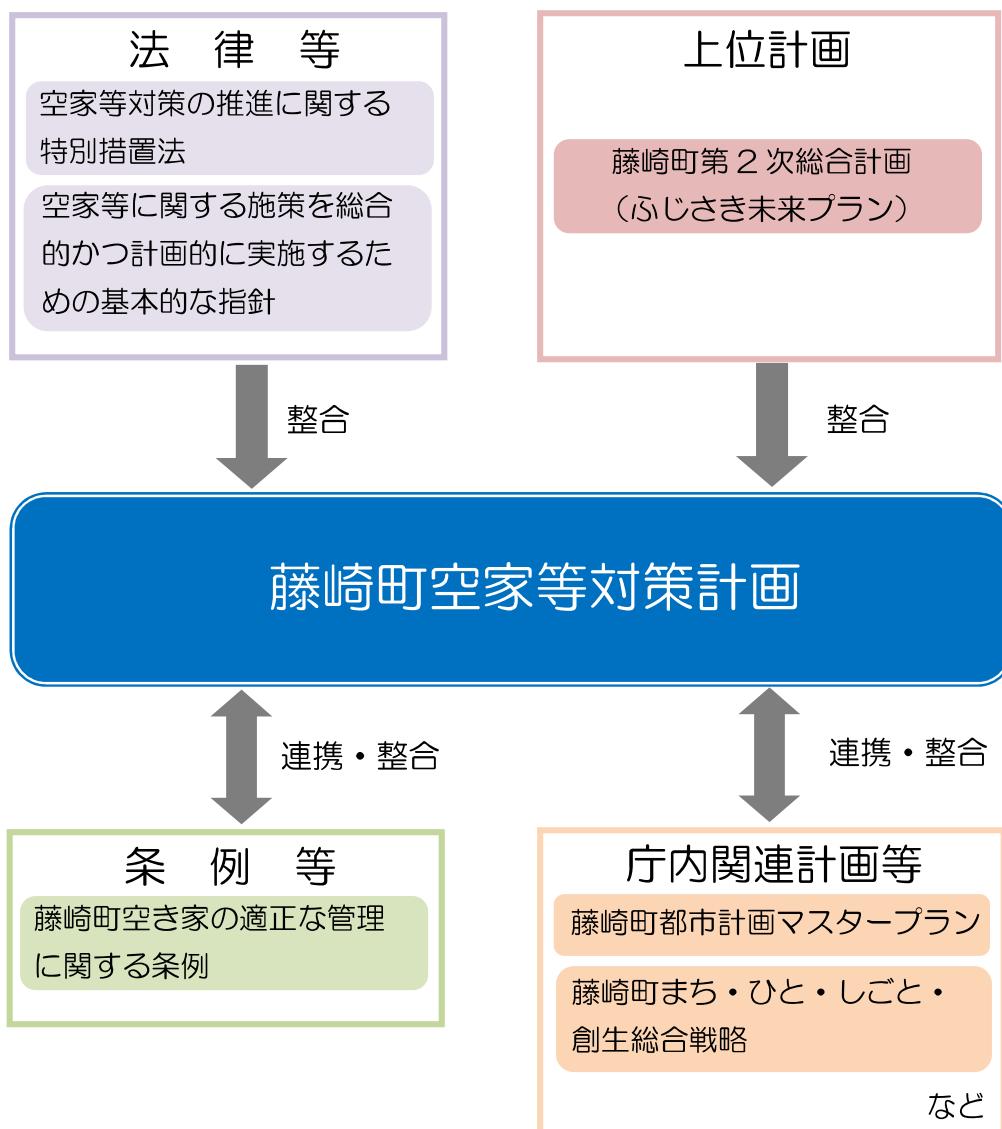


2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項の規定する「空家等対策計画」であり、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するために、本町の実情に合わせた計画として策定するものです。

なお、本計画の策定にあたっては、本町で策定している「藤崎町第2次総合計画（ふじさき未来プラン）」を上位計画とし、「藤崎町都市計画マスタープラン」、「藤崎町まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の関連計画等との連携・整合を図るものとします。

図表 1-1 本計画の位置づけ



3 計画期間

本計画の計画期間は、平成31年度を初年度として平成35年度までの5年間とします。なお、今後の計画の進捗状況、社会経済情勢等の変化に対応した全国的な政策の動向などを見極め、必要に応じて計画内容の見直しや修正を適宜行います。

図表 1-2 計画期間

	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度
藤崎町第2次総合計画 (ふじさき未来プラン)	基本構想									
	基本計画（前期）						基本計画（後期）			
藤崎町空家等対策計画	見直し									

4 用語の定義

本計画で使用している次の用語は特別な記載がない限り、以下のように定義しています。

■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。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。

※概ね年間を通して、人の日常生活が営まれていないなど、建築物等の使用実績がないこと

■特定空家等

概ね次に示すいずれかの状態にあると認められる「空家等」を特定空家等の参考基準とする。

- 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

■跡地

空家等を解体した後に残った土地を指す。

■その他の住宅

住宅・土地統計調査における空家の分類の1つ。空家のうち、別荘や賃貸・売却以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などを指す。

第2章 現状と課題

第2章 現状と課題

1 藤崎町の現状

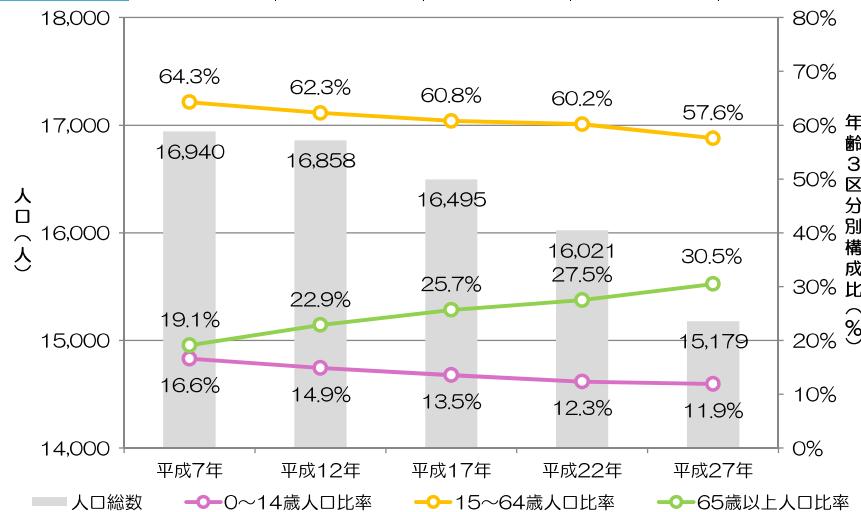
(1) 人口の推移

国勢調査によると、本町の人口総数は平成27年には15,179人となっています。人口の推移は年々減少傾向にあり、平成7年からの20年間で1,761人減少（10.4ポイント減）しており、今後も減少するものと予想されます。

年齢3区分別の人口については、年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）が減少していく中で、老人人口（65歳以上）が増加しています。総人口に占める老人人口の割合は、平成27年には30%を超えており、平成7年と比較すると11.4%増えています。

図表2-1-2 総人口及び年齢3区分別の人口構成比の推移【藤崎町】

(上段：人) (下段：%)	藤崎町				
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
0～14歳 (年少)	2,812	2,509	2,234	1,977	1,808
	16.6%	14.9%	13.5%	12.3%	11.9%
15～64歳 (生産年齢)	10,892	10,496	10,026	9,642	8,739
	64.3%	62.3%	60.8%	60.2%	57.6%
65歳以上 (老年)	3,236	3,853	4,235	4,402	4,628
	19.1%	22.9%	25.7%	27.5%	30.5%
年齢不詳	-	-	-	-	4
	-	-	-	-	0.0%
計	16,940	16,858	16,495	16,021	15,179
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



資料：国勢調査（平成7～平成27年）

※平成7年、平成12年は旧藤崎町、旧常盤村の合算値、人口総数は不詳を含む

(2) 世帯及び世帯人員の推移

国勢調査によると、本町の一般世帯数は平成27年には4,924世帯、1世帯当たりの平均世帯人員は3.0人となっています。

一般世帯数は年々増加傾向で推移しており、平成7年からの20年間で470世帯増加（10.6ポイント増）していますが、核家族化の進行や単独世帯の増加により、世帯数の増加率が人口増加率を上回っているため、1世帯当たりの平均世帯人員は年々減少しています。

図表2-1-2 一般世帯数及び1世帯当たりの人員の推移【藤崎町】

	藤崎町				
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数（世帯）	4,454	4,615	4,830	4,892	4,924
1世帯当たりの人員（人）	3.7	3.6	3.3	3.2	3.0



資料：国勢調査（平成7～平成27年）

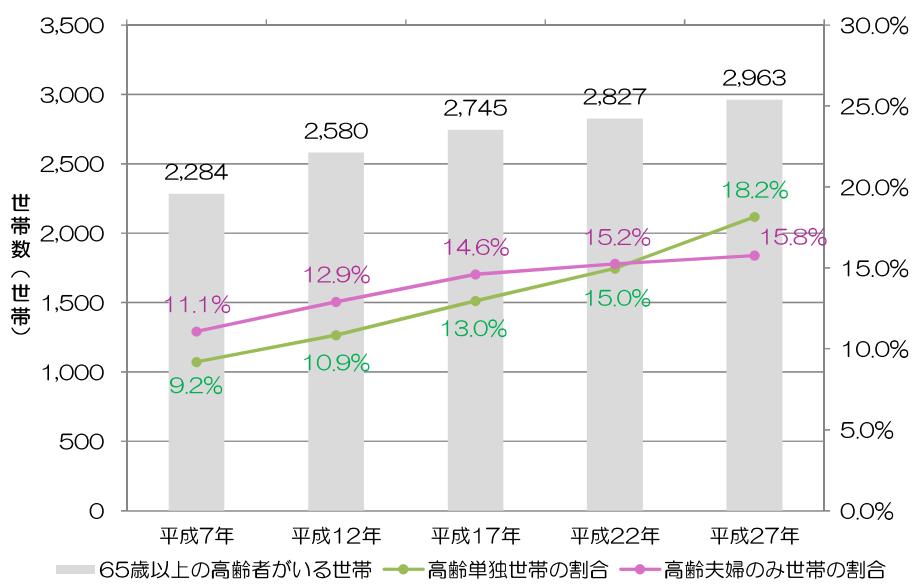
※平成7年、平成12年は旧藤崎町、旧常盤村の合算値

(3) 高齢者世帯の推移

国勢調査によると 65 歳以上の高齢者がいる世帯数は、年々増加傾向にあります。うち、高齢単独世帯、高齢夫婦のみ世帯はともに増加傾向となっており、平成 27 年には高齢者世帯に占める高齢単独世帯の割合が約 18.2%（平成 7 年比で 9.0 ポイント増）、高齢者世帯に占める高齢夫婦のみ世帯の割合が約 15.8%（平成 7 年比で 4.7 ポイント増）となっています。

図表 2-1-3 高齢者世帯の推移【藤崎町】

(上段：世帯) (下段：%)	藤 崎 町				
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数	4,454	4,615	4,830	4,892	4,924
65歳以上の高齢者がいる世帯	2,284	2,580	2,745	2,827	2,963
(一般世帯に占める割合)	51.3%	55.9%	56.8%	57.8%	60.2%
高齢単独世帯	210	280	356	423	538
(高齢者世帯に占める割合)	9.2%	10.9%	13.0%	15.0%	18.2%
高齢夫婦のみ世帯	253	333	401	431	467
(高齢者世帯に占める割合)	11.1%	12.9%	14.6%	15.2%	15.8%



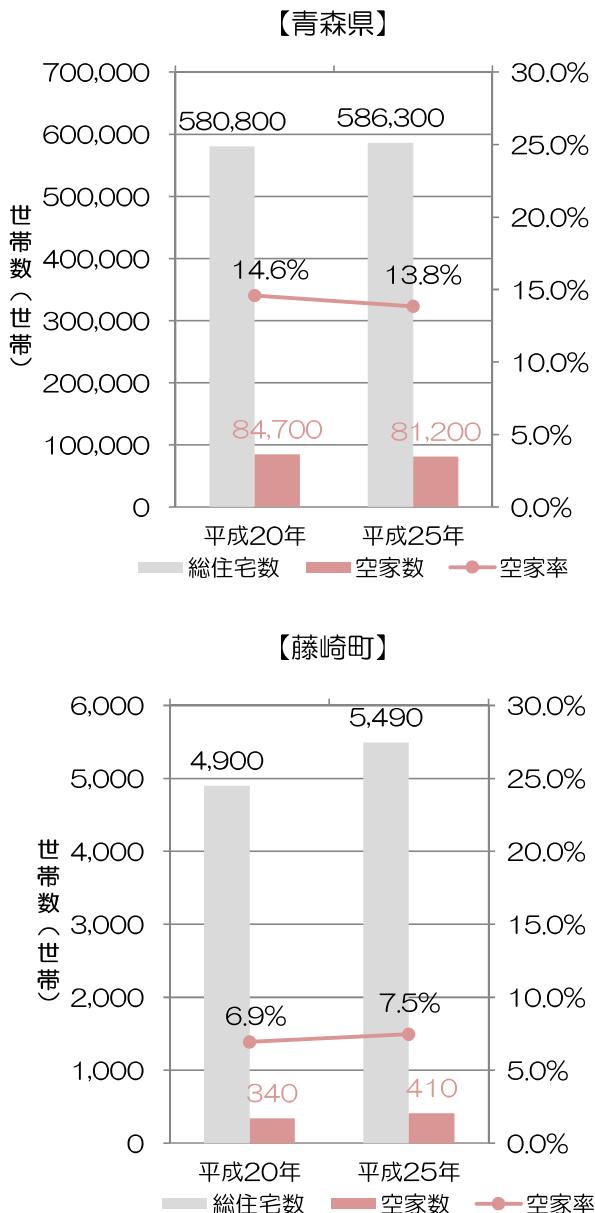
資料：国勢調査（平成 7～平成 27 年）

※平成 7 年、平成 12 年は旧藤崎町、旧常盤村の合算値

(4) 総住宅数及び空家率の推移

住宅・土地統計調査によると、青森県と同様に総住宅数は増加傾向にあります。また、平成25年時点で本町の住宅総数5,490戸のうち、約410戸が空家等となっています。空家率は平成25年時点で約7.5%と青森県の平均を下回っています。

図表2-1-4 総住宅数及び空家率の推移【上：青森県、下：藤崎町】



資料：住宅・土地統計調査（平成20、平成25年）

※空家数は二次的住宅（別荘など）や売却・賃貸用の住宅を含めた数値

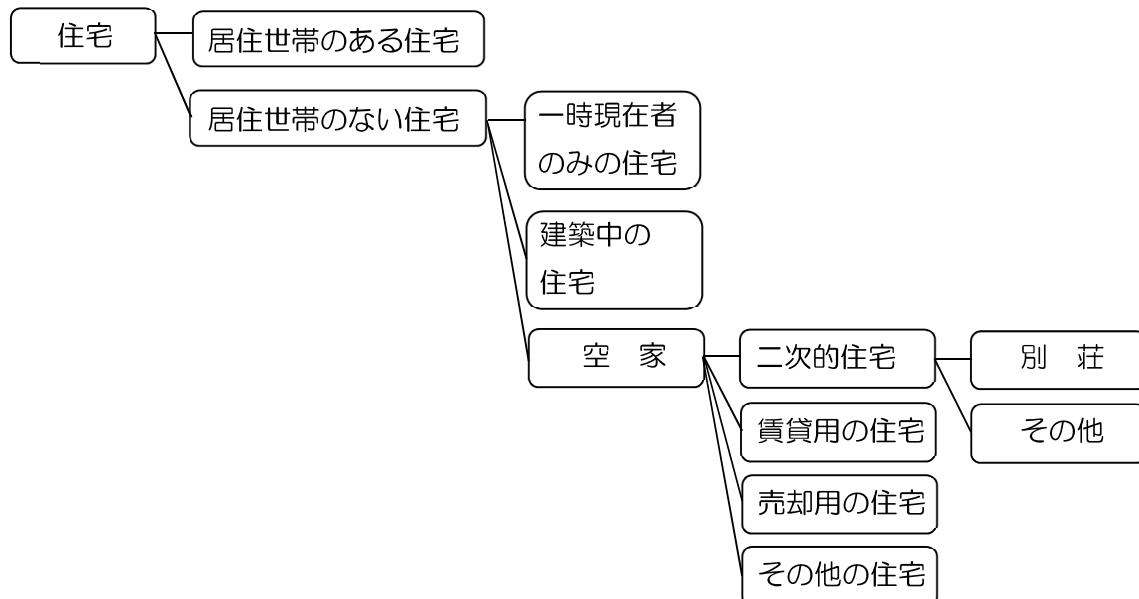
次に、空家等の種類別（図 2-1-6 参照）の推移ですが、本町の空家等は「その他の住宅」が最も多くなっています。また、推移をみると、賃貸用の住宅の割合が増加し、その他の住宅はほぼ横ばいとなっています。

図表 2-1-5 空家等の種類別推移【藤崎町】

	藤崎町	
	平成20年	平成25年
二次的住宅	-	-
賃貸用の住宅	90	150
売却用の住宅	-	30
その他の住宅	250	230
合計	340	410

資料：住宅・土地統計調査（平成 20、平成 25 年）

図表 2-1-6 住宅・土地統計調査における住宅の分類



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査 用語の解説より

2 藤崎町空家等実態調査

(1) 空家等実態調査の概要

① 調査の目的

空家等実態調査は、町内の空家等の現状（空家等の件数や所在及び分布状況、老朽化の程度など）を把握し、所有者による空家等の適切な管理の促進や、空家等及びその跡地の利活用の促進、特定空家等に対する措置を実施する際の基礎資料とすることを目的としています。

② 調査の期間

平成30年7月～8月

(2) 主な調査項目

空家等実態調査の主な調査項目は次のとおりです。

図表 2-2-1 空家等実態調査における主な調査項目

調査項目	調査内容
市場性判定	修繕の程度、接道状況、駐車場の有無などに基づき、空家等の市場性を判定
老朽度・危険度判定	空家等の不良度判定（『外観目視による住宅の不良度判定の手引き（国土交通省住宅局）』に則り、住宅の不良度を数値化して定量的に評価し、これに基づきA～Eランクで判定
特定空家等判定	周辺地域へ悪影響を及ぼしている（及ぼす可能性のある）空家等について、特定空家等の参考基準に基づいて判定
建物の所在	建物の位置を地図上で把握
建物の写真	建物や敷地の状態、劣化状況について写真撮影
近隣へのヒアリング	所有者の状況、空家になってからの期間、管理の状況、被害の有無など

(3) 空家等実態調査の結果

① 調査対象建物の抽出

現地調査の対象となる建築物を抽出するため、48の町内会に照会し、地域の空家等に関する情報を収集し、調査対象建物一覧を作成するとともに、地図上に調査対象建物の位置をプロットしました。この結果、276件の調査対象となる建物を抽出しました。

② 空家等の判定

空家候補として抽出された調査対象建物に調査員が出向き、外観目視による居住実態の有無、近隣へのヒアリングにより、空家等であるかどうかの確認を行いました。

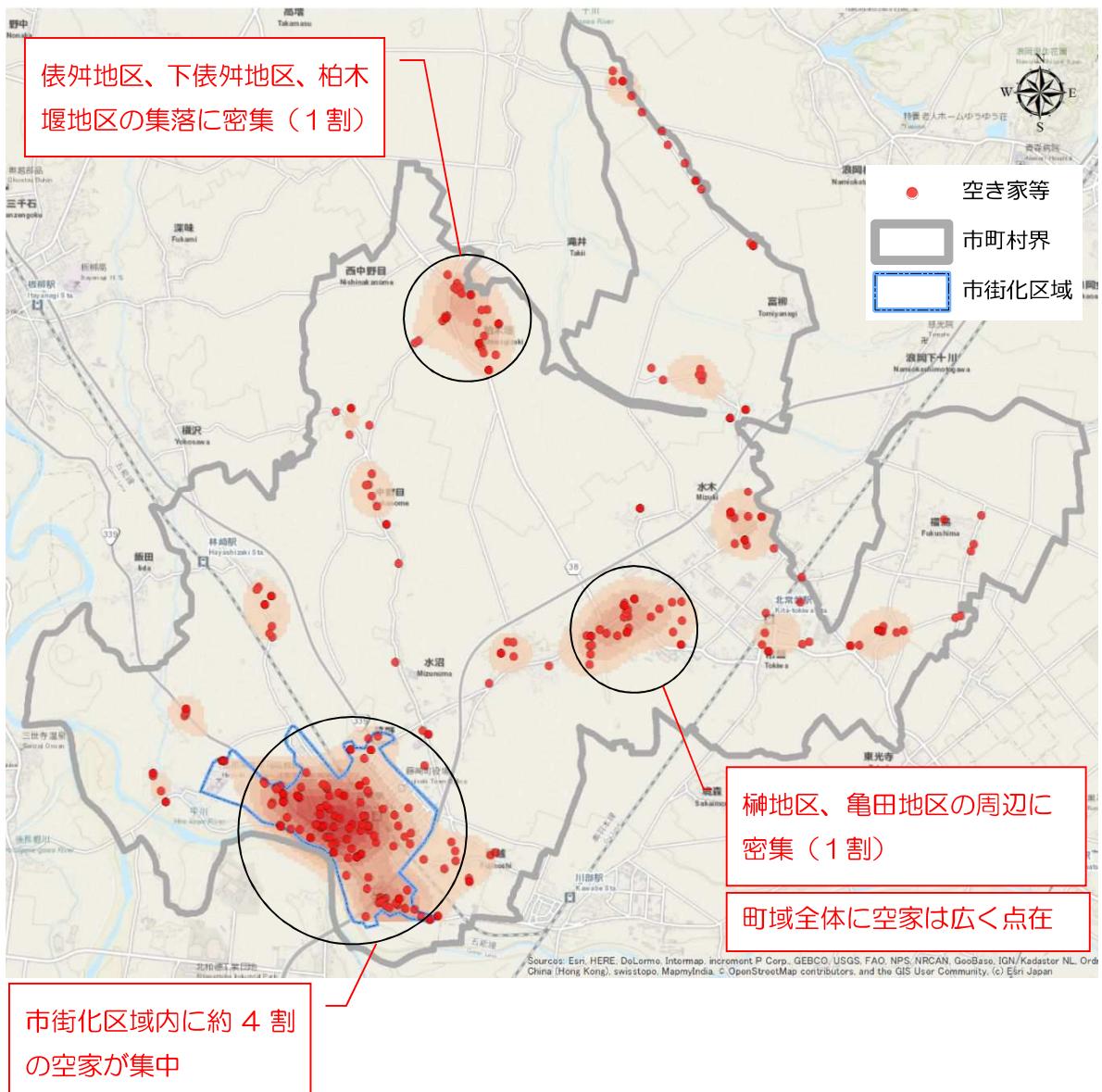
③ 空家等の状況

空家等判定の結果、町内の空家等は242件確認されました。本町の住宅総数5,490世帯（平成25年住宅・土地統計調査）を分母として空家率を算出すると、約4.4%になります。およそ23件に1件の割合で空家等が存在している状況です。

空家等の分布をみると、町全域に広く空家等が分布していることが分かります。また、市街化区域内には、全体の約4割（96件）の空家等が存在しています。一方、市街化区域以外では、榎、亀田地区の旧国道7号線沿いの集落や、俵舛、下俵舛、柏木堰地区周辺の集落に比較的多くの空家等が存在（それぞれ全体の約1割程度）していました。（図表2-2-2 参照）



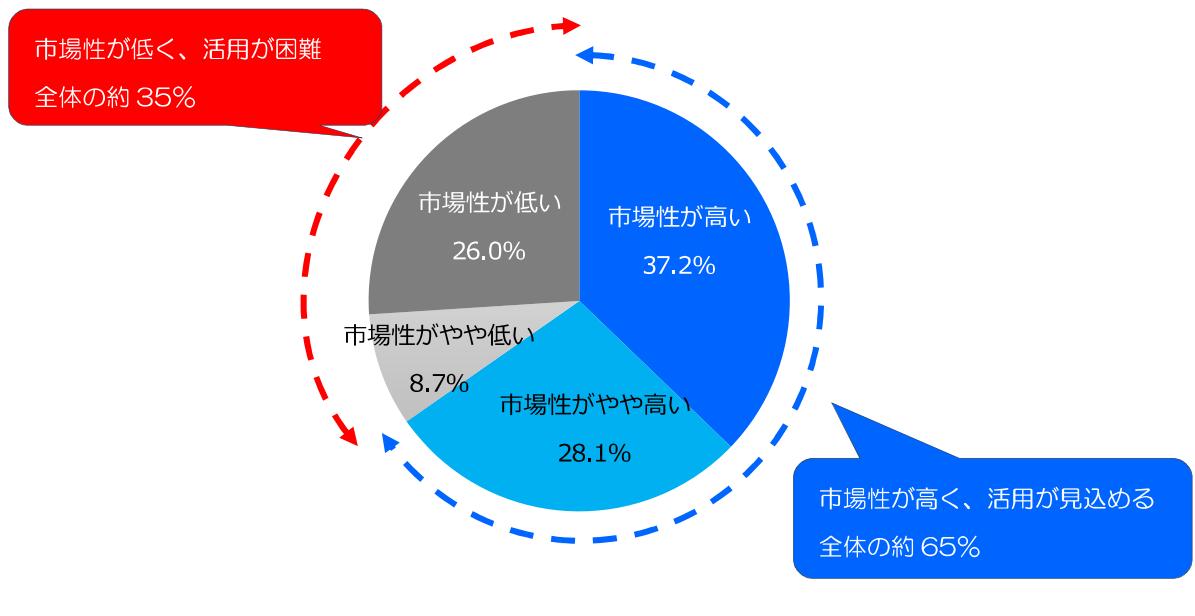
図表 2-2-2 空家等の分布状況



④ 市場性判定による空家等の状況

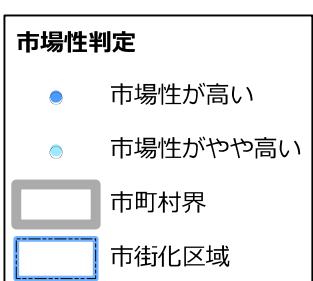
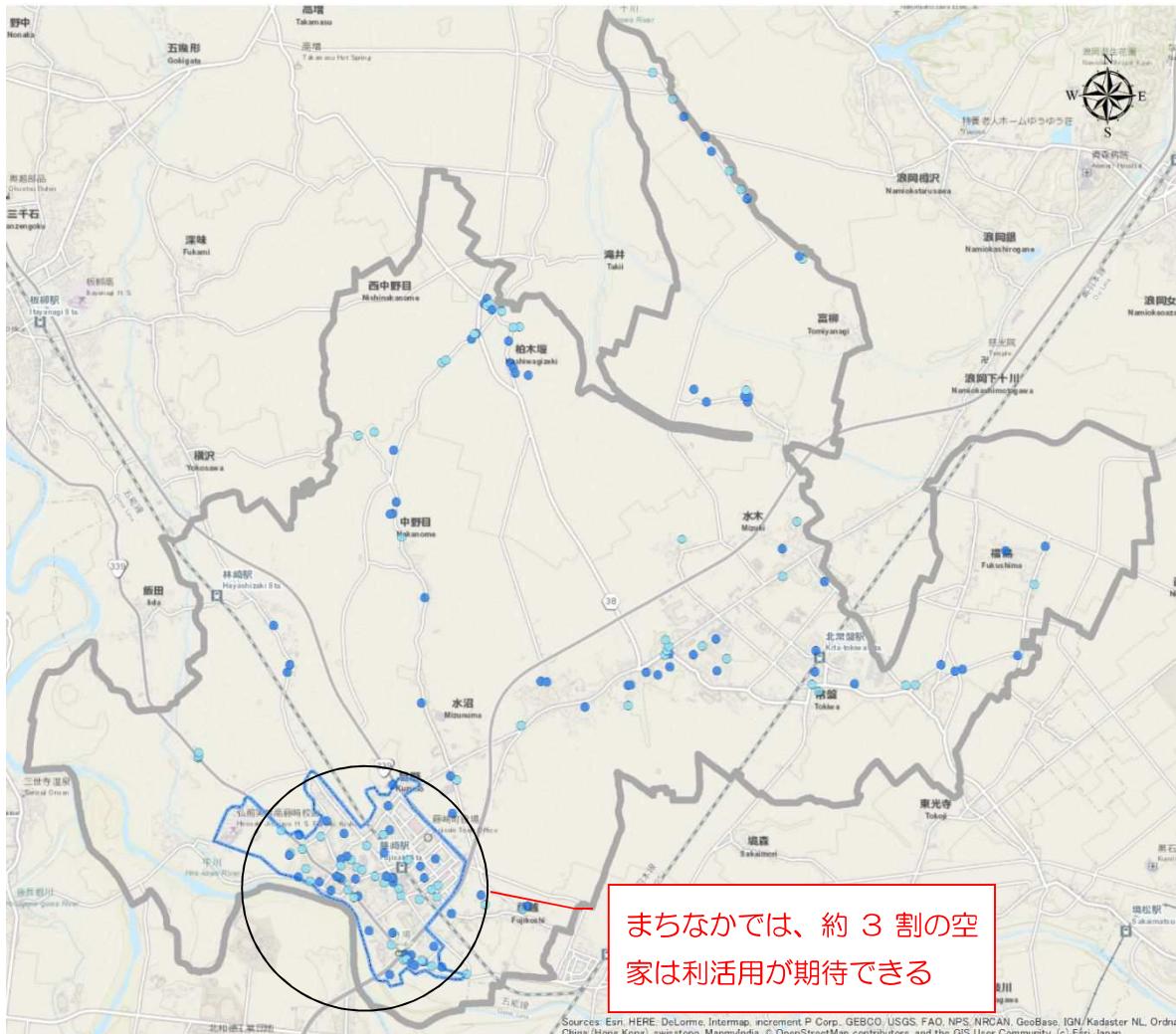
空家等判定で空家等と判定された建物について、建物の状態や条件を考慮して市場性を判定した結果、市場性が高いと判断されたものは全体の約4割(90件)、市場性がやや高いと判断されたものは約3割(68件)となり、あわせて約7割(158件)については今後の空家の利活用が期待できます。一方、市場性がやや低いと判断した建物は約1割(21件)、市場性が低いと判断したものは約3割(63件)となり、あわせて約3割(84件)については、今後の空家の利活用は困難と考えられます。また、市場性の高い空家等の分布をみると、市街化区域内にある約3割の空家等は市場性が高いという判定結果となりました。(図表2-2-3、図表2-2-4参照)

図表2-2-3 空家等の市場性判定結果



市場性判定	件数	割合(%)
市場性が高い	90	37.2
市場性がやや高い	68	28.1
市場性がやや低い	21	8.7
市場性が低い	63	26.0
合計	242	100.0

図表 2-2-4 市場性の高い空家等の分布状況

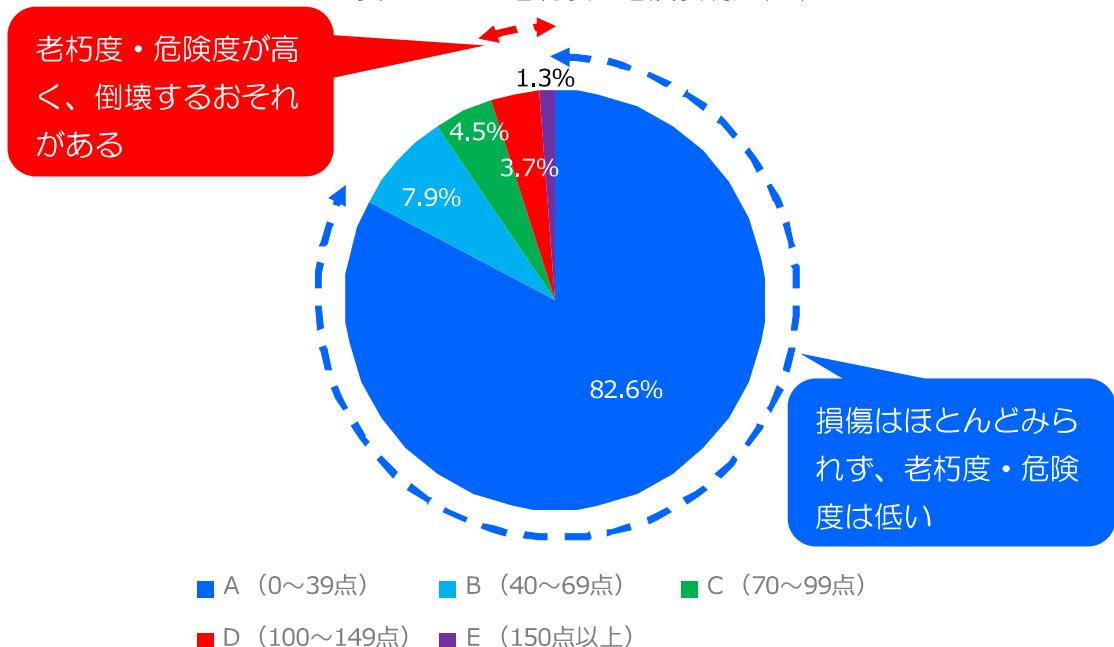


⑤ 老朽度・危険度判定による空家等の状況

空家等の老朽度・危険度を評価するため、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（国土交通省住宅局）」に基づき、屋根、外壁、基礎、土台、柱、梁などの状態について外観目視による調査を行い、劣化・破損状況に応じて点数をつけました。それぞれの項目の合計点から、建物躯体の「老朽度・危険度」についてA～Eの5段階で判定しました。

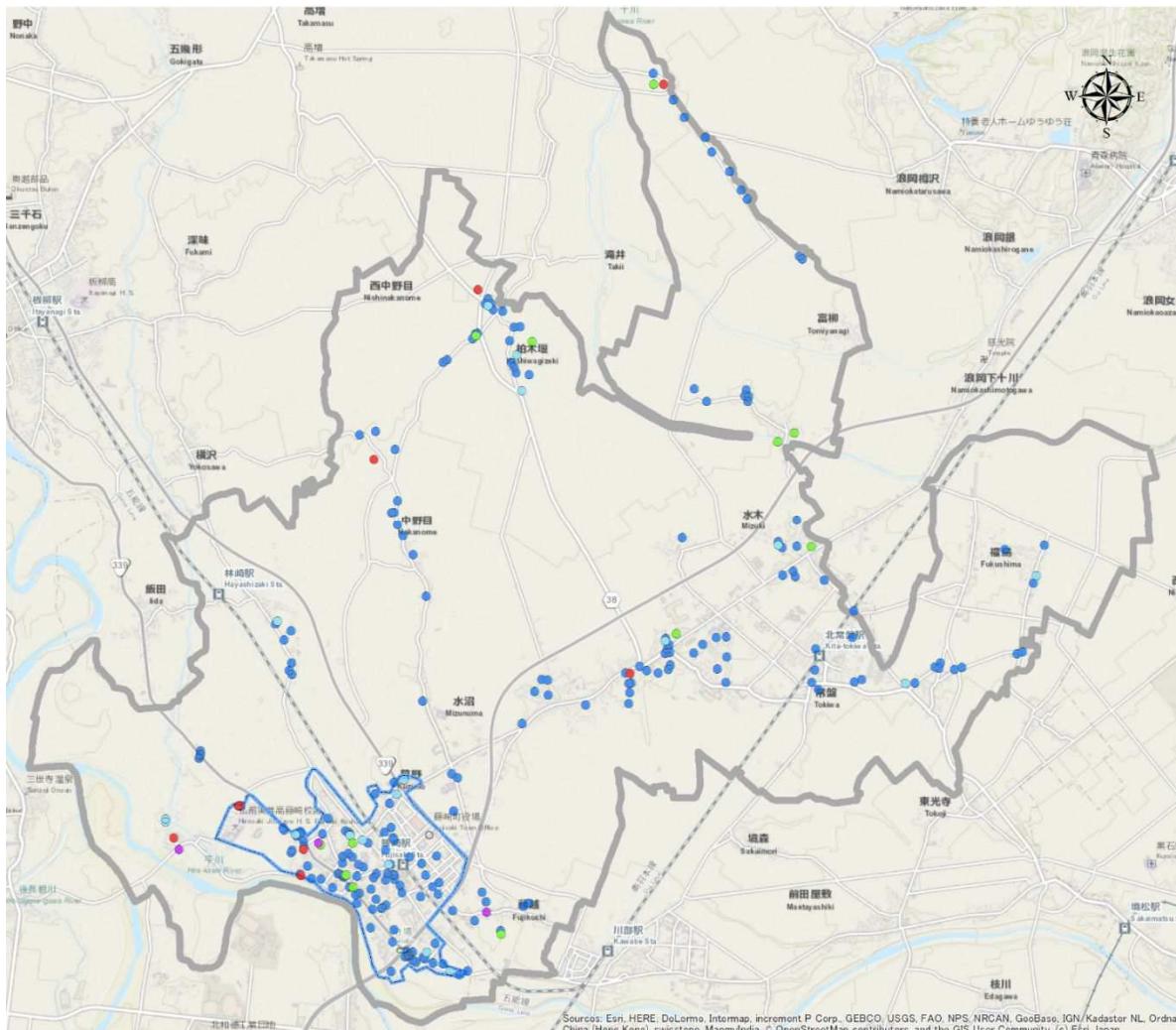
空家等判定で空家等と判定された建物について、老朽度・危険度を判定した結果、「A（0～39点）小規模の修繕により再利用が可能」は約8割（200件）、「B（40～69点）管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない」は約1割（19件）、「C（70～99点）管理が行き届いておらず、損傷が激しい」は約4.5%（11件）、「D（100～149点）倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い」は約3.7%（9件）、「E（150点以上）倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い」は約1.3%（3件）みられました。（図表2-2-5、図2-2-6参照）

図表2-2-5 老朽度・危険度判定結果



老朽度・危険度判定	件数	割合(%)
A (0～39点)	200	82.6
B (40～69点)	19	7.9
C (70～99点)	11	4.5
D (100～149点)	9	3.7
E (150点以上)	3	1.3
合計	242	100.0

図表 2-2-6 老朽度・危険度別の空家等の分布状況



⑥ 特定空家等可能性判定における空家等の状況

空家等の中には管理が行き届いていないものがあり、その結果、屋根や外壁の剥離・飛散、落雪による被害、悪臭の発生や動物のたまり場になっているもの、不法侵入などのリスクが高まり、周辺地域の生活環境の悪化や地域の魅力を損なっているものなど、様々な悪影響を与える空家等が問題となっています。法ではこうした空家等を『特定空家等』と位置づけています。国の『「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)』によれば、空家等の物的状態が次に示すいずれかの状態であることや、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度等を勘案して、総合的に判断するものとされています。

(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

次のような状態が認められる場合

- ・建物の破損や不朽により建築物が倒壊するおそれがある
- ・屋根、外壁等が脱落、飛散するおそれがある
- ・門や擁壁などが老朽化し危険となるおそれがあるなどが認められる場合



(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

次のような状態が認められる場合

- ・建築物又は設備の破損等が原因で、臭気が発生しており地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・ゴミ等の放置、不法投棄により、臭気の発生、害獣（虫）等が発生しており地域住民の日常生活に支障を及ぼしている



(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

次のような状態が認められる場合

- ・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
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
- ・敷地内にゴミ等が散乱、山積し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



(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

次のような状態が認められる場合

- ・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にはみ出し、あるいは落雪の危険性などにより、歩行者等の通行を妨げている
- ・動物の鳴き声などにより地域住民の生活に影響を及ぼしている

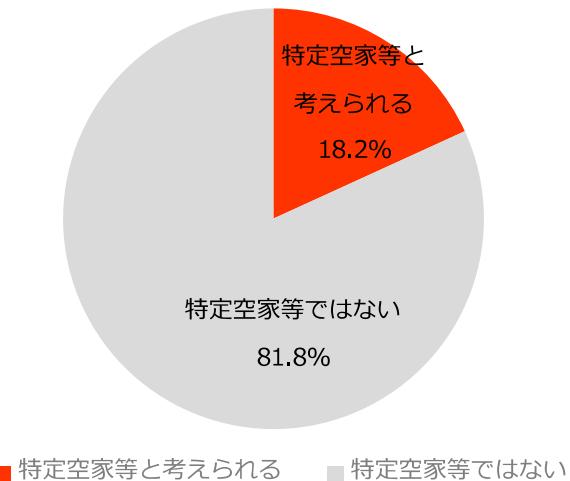


空家等の判定で空家等であると判定された建物について、(1)～(4)のいずれかの状態にあると認められるかどうか、また、このような状態のまま放置することによって、近隣の住まいや通行する人や車などに対して悪影響を及ぼす可能性※があるかどうかを考慮し、特定空家等の可能性について判定しました。

※隣家との隣接状況、前面道路の交通状況などにより判断

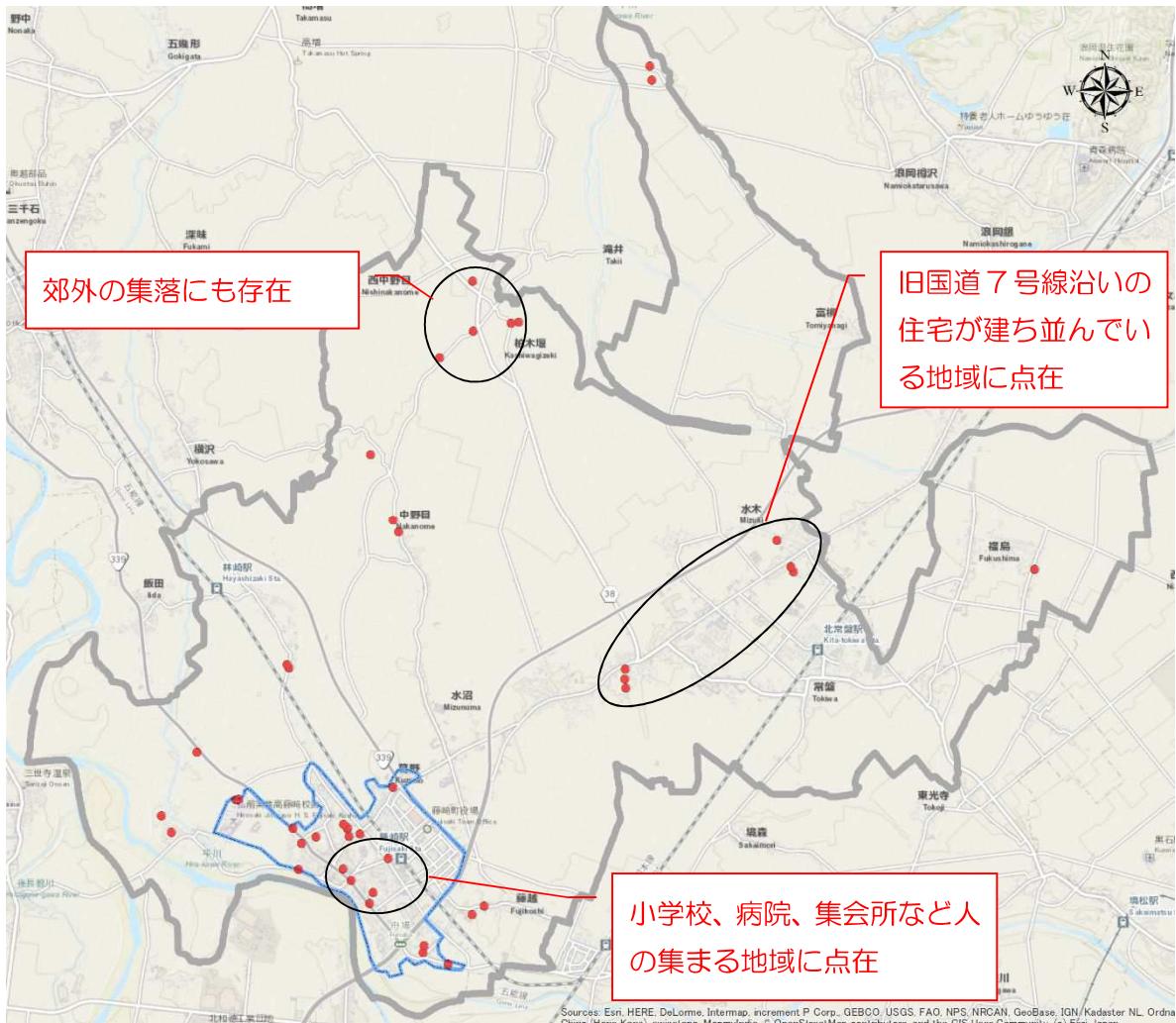
特定空家等の可能性判定の結果、「特定空家等と考えられる」ものは約2割(44件)みられました。特定空家等と考えられる空家等は、小学校・病院・集会所など人が集まる町の中心部や、郊外であっても住宅が比較的隣接して立ち並んでいる地域などにも点在しており、周辺地域の生活環境への影響が懸念されます。また、特定空家等の可能性の高い空家等の分布をみると、市街化区域内には、特定空家等は約1割(20件)みられました。(図表2-7、2-8参照)

図表2-7 特定空家等の可能性判定結果



特定空家等判定	件数	割合(%)
特定空家等と考えられる	44	18.2
特定空家等ではない	198	81.8
合計	242	100.0

図表 2-8 特定空家等の可能性が高い空家等の分布状況



特定空家等可能性判定

- 特定空家等と考えられる



市町村界



市街化区域

3 藤崎町所有者意向調査

(1) 所有者意向調査の概要

① 調査の目的

本調査は、空家等実態調査の結果、空家等と判定された住宅の所有者を対象として、所有者自身の現在の状況や空家等となった経緯、管理の状況、今後の利活用の意向等について把握することを目的としています。

② 調査の期間

平成 30 年 10 月 10 日～10 月 24 日

③ 調査方法

郵送方式

(2) アンケートの発送・回収結果

空家等実態調査において、空家等と判定された建物の所有者のうち、固定資産課税台帳に基づき所有者の情報を特定できた 231 件にアンケートを発送しました。

その結果、120 件の回答があり、回収率は 51.9%となりました。



(3) アンケートの集計結果

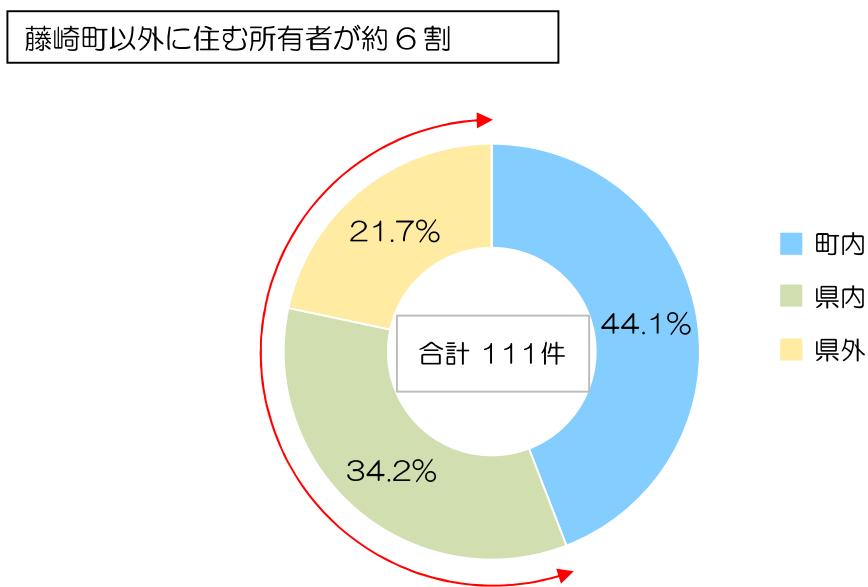
アンケート項目別に集計した結果は次のようになりました。

① 所有者の現在の住所地

回答のあった所有者の現在の住所地について、「町内」「県内」「県外」に分けて集計しました。

その結果、町内在住の方の割合が約 44.1%、県内在住の方の割合が約 34.2%、県外在住の方の割合が約 21.7%となりました。(図表 2-3-1 参照)

図表 2-3-1 所有者の現在の住所地



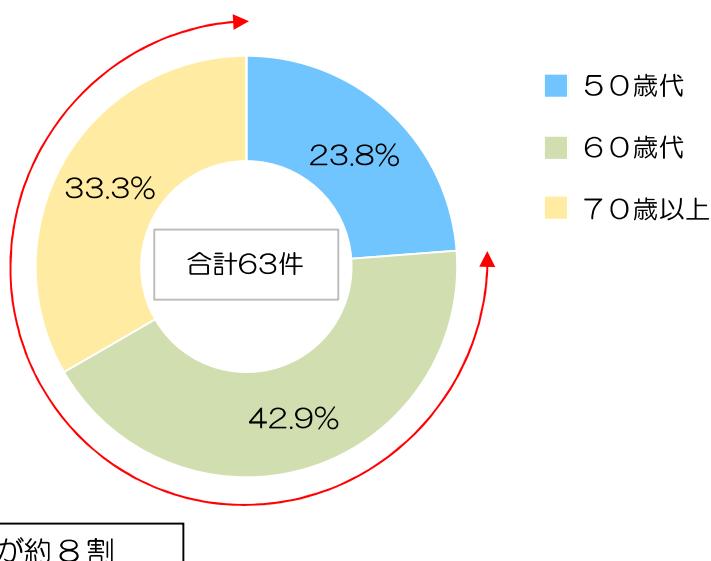
※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

② 回答者の属性

(ア) 所有者の年齢（単一回答）

所有者の年齢をみると、「60歳代」が約42.9%と最も多く、次いで「70歳以上」が約33.3%となっており、60歳以上の高齢の所有者が全体の約8割を占めています。所有者が高齢化していることから、所有者による自主的な空家等の維持管理や処分、利活用が困難になっていると考えられます。

図表2-3-2 所有者の年齢



選択項目	回答数	構成比
50歳代	15	23.8%
60歳代	27	42.9%
70歳以上	21	33.3%
計	63	100.0%

※回答者が所有者本人の場合のみ集計

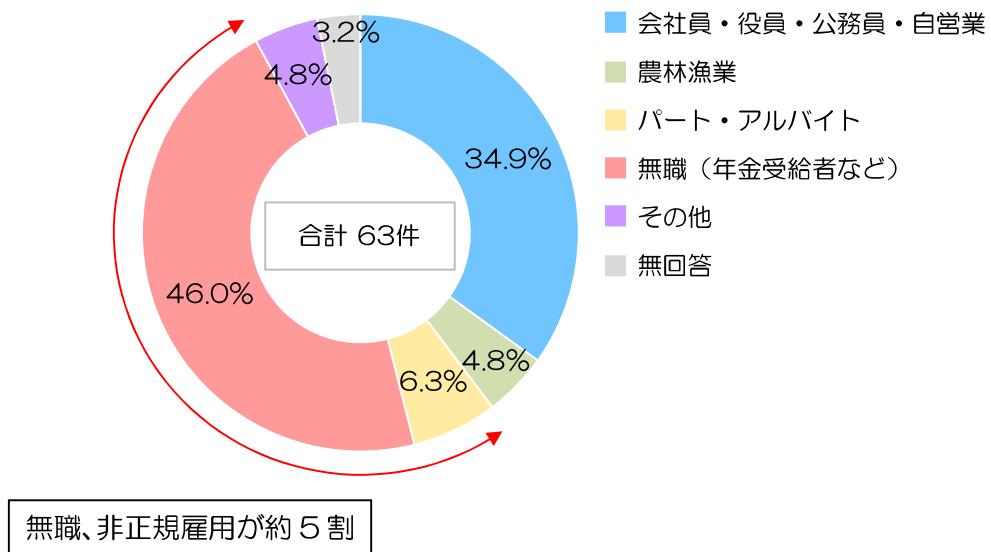
※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

(イ) 所有者の就業形態（単一回答）

所有者の就業形態をみると、「無職（年金受給者など）」が約46.0%と最も多く、次いで「会社員・役員・公務員・自営業」が約34.9%となっています。

年金あるいは非正規雇用で生活している高齢者が約5割となっており、資金面での問題が空家等の解体・改修・活用などに踏み切れない原因の一つとなっていることが考えられます。

図表2-3-3 所有者の就業形態



選択項目	回答数	構成比
会社員・役員・公務員・自営業	22	34.9%
農林漁業	3	4.8%
パート・アルバイト	4	6.3%
無職（年金受給者など）	29	46.0%
その他	3	4.8%
無回答	2	3.2%
計	63	100.0%

※回答者が所有者本人の場合のみ集計

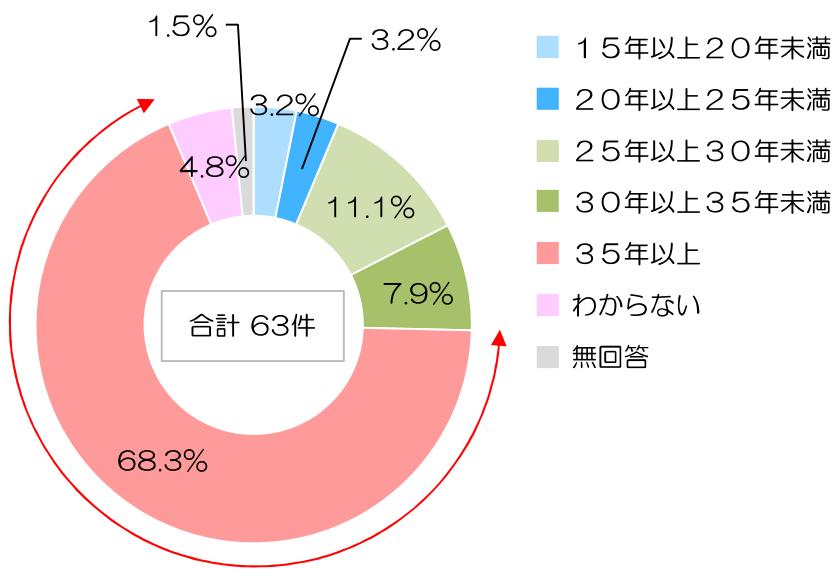
※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

(ウ) 概ねの建築年数（単一回答）

空家等の概ねの建築年数をみると、「35年以上」が約68.3%と最も多くとなっており、次いで「25年以上30年未満」が約11.1%となっています。

旧耐震基準（昭和56年以前）で建築された建物が約7割となっており、現在の耐震基準と比較して耐震性能が低い空家等が大半であることが分かります。

図表2-3-4 概ねの建築年数



旧耐震基準で建築された建物が約7割

選択項目	回答数	構成比
15年以上20年未満	2	3.2%
20年以上25年未満	2	3.2%
25年以上30年未満	7	11.1%
30年以上35年未満	5	7.9%
35年以上	43	68.3%
わからない	3	4.8%
無回答	1	1.5%
計	63	100.0%

※回答者が所有者本人の場合のみ集計

※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

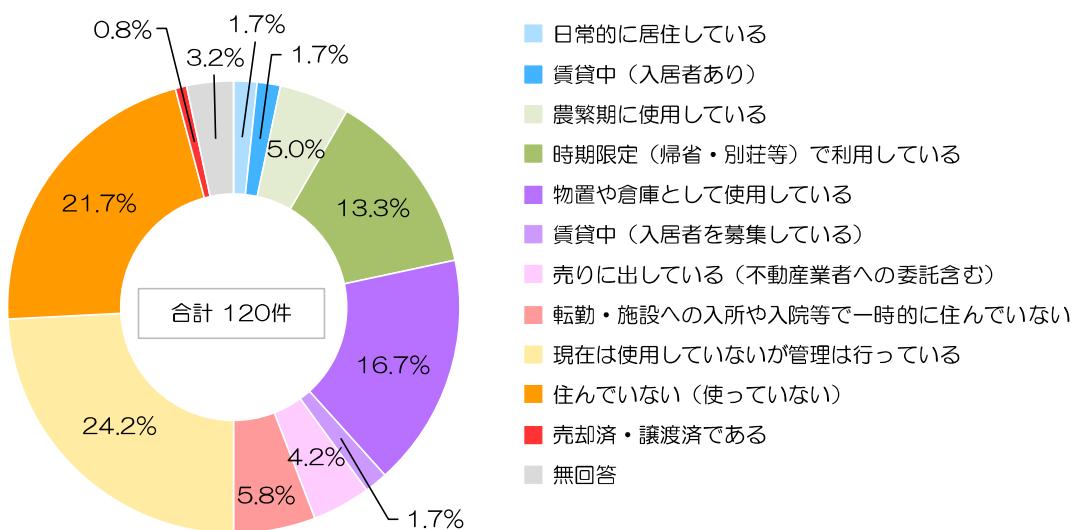
③ 建物の状況について

問1 現時点での使用状況（単一回答）

現地調査では外観目視等による空家等判定により空家等としましたが、実際には居住している可能性や定期的に使用されている可能性もあることから、現時点での使用状況について確認しました。

現時点での使用状況をみると、空家等ではないもの（「日常的に居住している」、「賃貸中（入居者あり）」「売却済・譲渡済である」の合計）は5件ありました。それ以外では、「現在は使用していないが管理は行っている」が約24.2%と最も多く、次いで「住んでいない」が約21.7%となっています。その他、居住はしていないものの、物置や倉庫として使用しているものや、お盆や正月などの帰省のタイミングで時期限定で使用している状況がみられます。

図表 2-3-5 所有者の就業形態



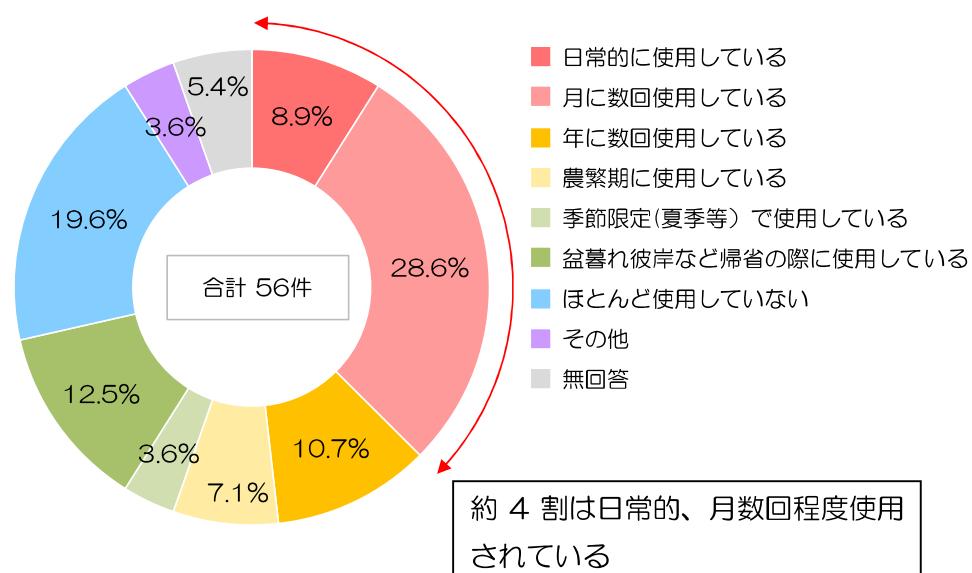
選択項目	回答数	構成比
日常的に居住している	2	1.7%
賃貸中（入居者あり）	2	1.7%
農繁期に使用している	6	5.0%
時期限定（帰省・別荘等）で利用している	16	13.3%
物置や倉庫として使用している	20	16.7%
賃貸中（入居者を募集している）	2	1.7%
売りに出している（不動産業者への委託含む）	5	4.2%
転勤・施設への入所や入院等で一時的に住んでいない	7	5.8%
現在は使用していないが管理は行っている	29	24.2%
住んでいない（使っていない）	26	21.7%
売却済・譲渡済である	1	0.8%
無回答	4	3.2%
計	120	100.0%

問2 使用頻度（単一回答）

使用頻度をみると、「月に数回使用している」が約 28.6%と最も多く、次いで「ほとんど使用していない」が約 19.6%となっています。

約 4 割の空家等は、何らかの形で日常的に使用されている、もしくは月数回使用している状況です。

図表 2-3-6 使用頻度



選択項目	回答数	構成比
日常的に使用している	5	8.9%
月に数回使用している	16	28.6%
年に数回使用している	6	10.7%
農繁期に使用している	4	7.1%
季節限定(夏季等)で使用している	2	3.6%
盆暮れ彼岸など帰省の際に使用している	7	12.5%
ほとんど使用していない	11	19.6%
その他	2	3.6%
無回答	3	5.4%
計	56	100.0%

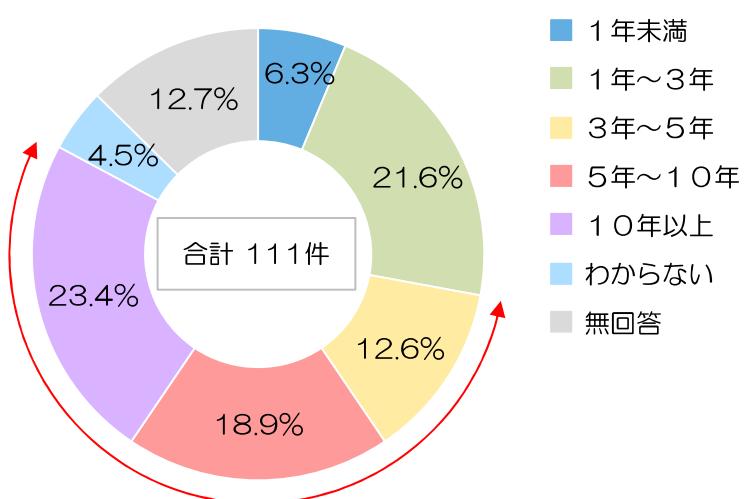
※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

※問 1 で「農繁期に使用している」「時期限定（帰省・別荘等）で利用」「物置や倉庫として使用している」「賃貸中（入居者を募集している）」「売りに出している」「転勤・施設への入所や入院等で一時的に住んでいない」と回答した方について集計

問3 空家等となってから経過した年数（単一回答）

空家等となってからの経過年数をみると、「10年以上」が約23.4%と最も多く、次いで「1年～3年」が約21.6%、「5年～10年」が約18.9%となっています。約5割の空家等は、住まなくなつてから3年以上が経過しています。誰も住まなくなつた建物は、内部の空気が入れ替わらないため、放置する期間が長くなればなるほど建物の傷みが早くなるといわれています。

図表 2-3-7 空家等となってから経過した年数



約5割が空家等となってから3年
以上経過

選択項目	回答数	構成比
1年未満	7	6.3%
1年～3年	24	21.6%
3年～5年	14	12.6%
5年～10年	21	18.9%
10年以上	26	23.4%
わからない	5	4.5%
無回答	14	12.7%
計	111	100.0%

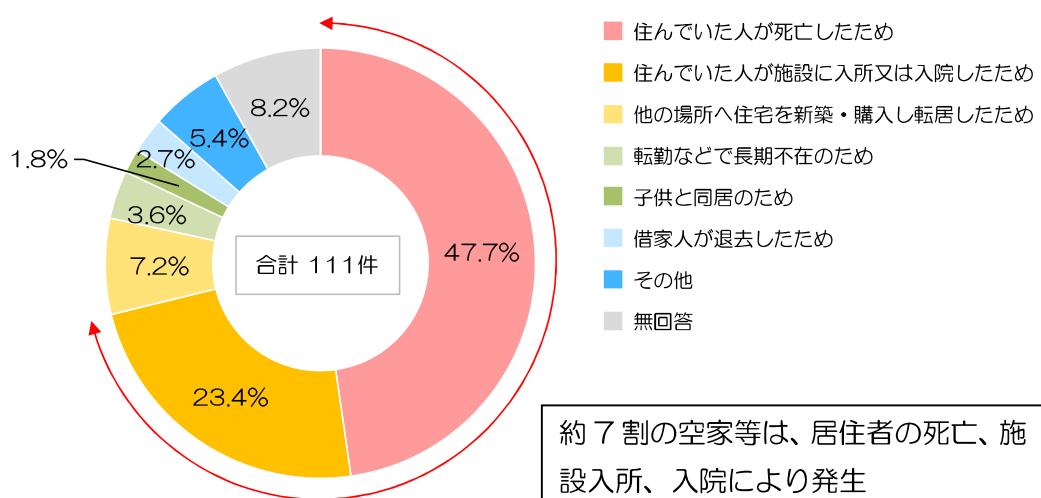
※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問4 空家等となった原因・きっかけ（単一回答）

空家等となった原因・きっかけをみると、「住んでいた人が死亡したため」が約47.7%と最も多く、次いで「住んでいた人が施設に入所又は入院したため」が約23.4%、「他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため」が約7.2%となっています。約7割の空家等は、居住者の死亡あるいは施設への入所・入院をきっかけとして空家等となっています。

空家等となった後、住まいが若い世代や次の入居者へ住み継がれていない状況がうかがえます。空家等となった後の住まいの引き継ぎ、たたみ方について、普段から家族で話し合っていけるよう、空家等に関する意識の醸成が必要です。また、高齢の所有者が多くなっていることから、空家等となる前から相続に向けた準備や権利関係の整理を進めていく必要があります。

図表2-3-8 空家等となった原因・きっかけ



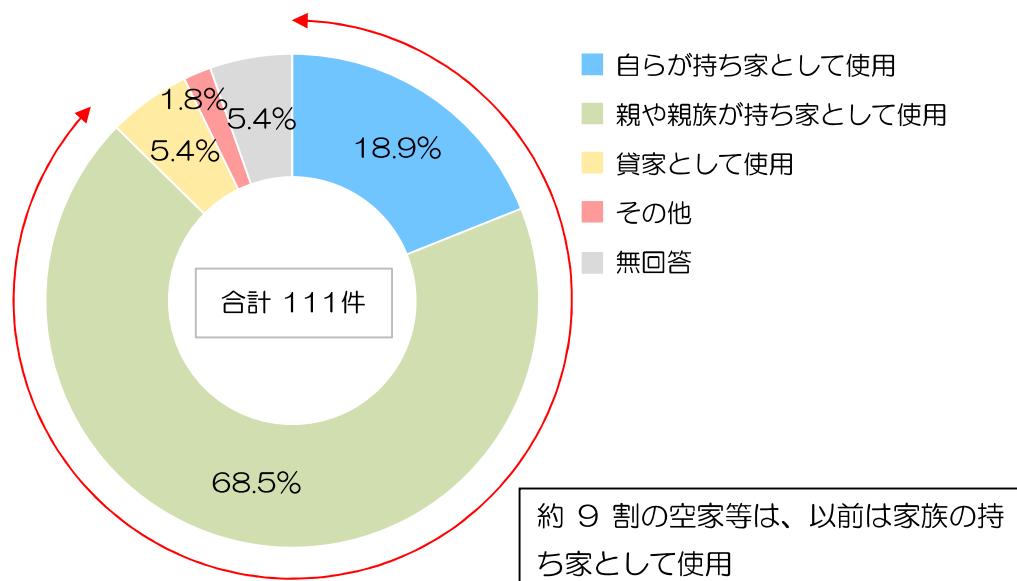
選択項目	回答数	構成比
住んでいた人が死亡したため	53	47.7%
住んでいた人が施設に入所又は入院したため	26	23.4%
他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため	8	7.2%
転勤などで長期不在のため	4	3.6%
子供と同居のため	2	1.8%
借家人が退去したため	3	2.7%
その他	6	5.4%
無回答	9	8.2%
計	111	100.0%

※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問5 空家等となる以前の使用（単一回答）

空家等となる以前の使用状況についてみると、「親や親族が持ち家として使用」が約68.5%と最も多く、次いで「自らが持ち家として使用」が約18.9%となっており、約9割の空家等は家族の持ち家として使用されていたことが分かります。

図表 2-3-9 空家等となる以前の使用

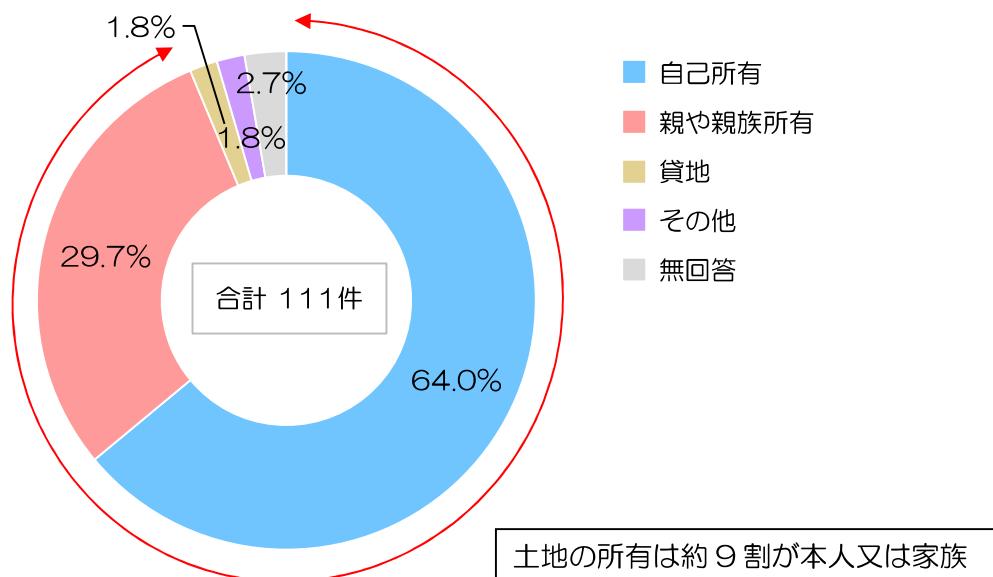


※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問6 空家等が建っている土地の所有状況（単一回答）

空家等が建っている土地の所有状況についてみると、「自己所有」が最も多く約64.0%、次いで「親や親族所有」が約29.7%となっています。

図表 2-3-10 空家等が建っている土地の所有状況

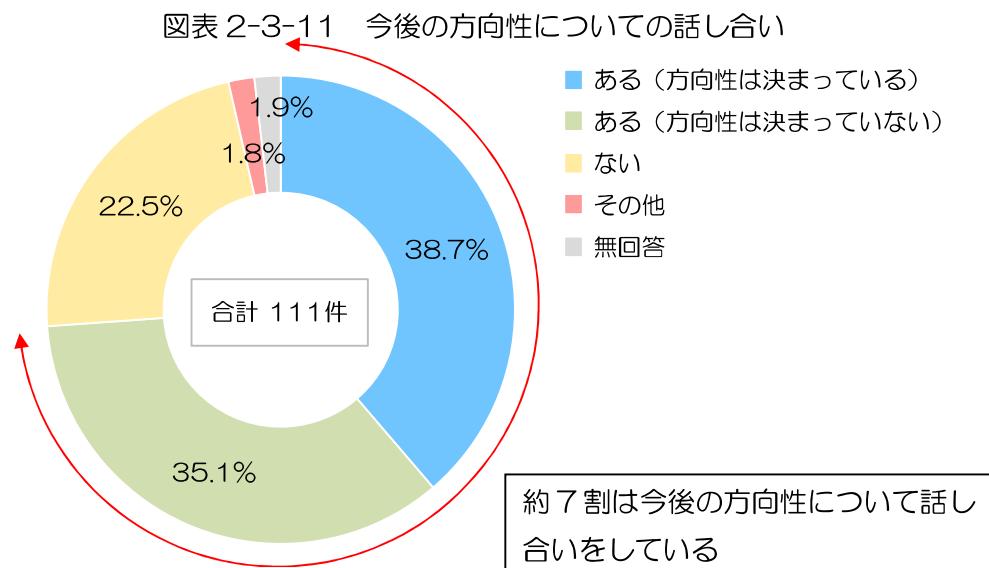


※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

④ 空家等の状態や維持管理について

問7 今後の方向性などについて話し合いをしたことがあるか（単一回答）

空家等の今後の方向性に関する家族との話し合いの状況についてみると、「ある（方向性は決まっている）」が約 38.7%と最も多くとなっており、次いで「ある（方向性は決まっていない）」が約 35.1%となっています。約 7 割の方は、空家等を将来的にどうしていくか話し合いをしたことがあると回答しています。



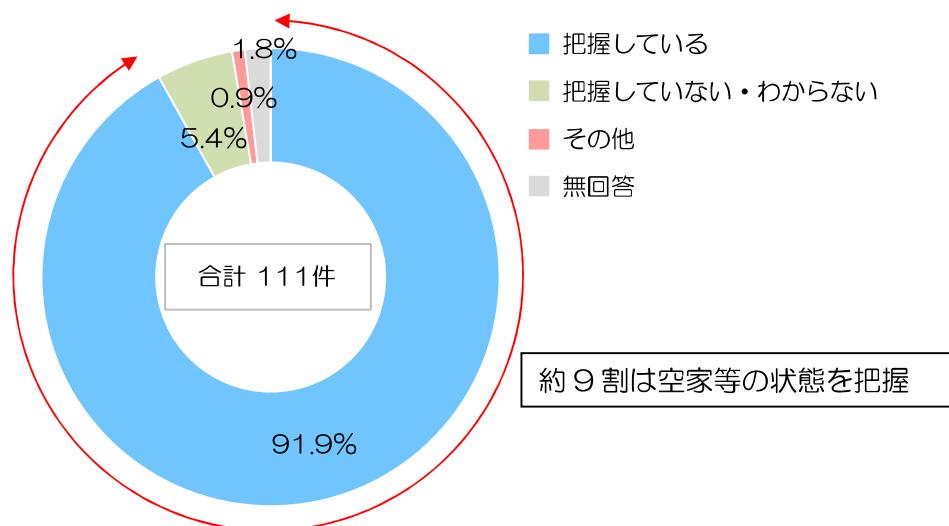
選択項目	回答数	構成比
ある（方向性は決まっている）	43	38.7%
ある（方向性は決まっていない）	39	35.1%
ない	25	22.5%
その他	2	1.8%
無回答	2	1.9%
計	111	100.0%

※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問8 現在の空家等の状態を把握しているか（単一回答）

現在の空家等の状態に関する把握状況についてみると、「把握している」が約 91.9% と最も多くなっており、遠方居住の所有者もいる中で、約 9 割の方が空家等の状態について把握していると回答しています。

図表 2-3-12 現在の空家等の状態の把握状況



選択項目	回答数	構成比
把握している	102	91.9%
把握していない・わからない	6	5.4%
その他	1	0.9%
無回答	2	1.8%
計	111	100.0%

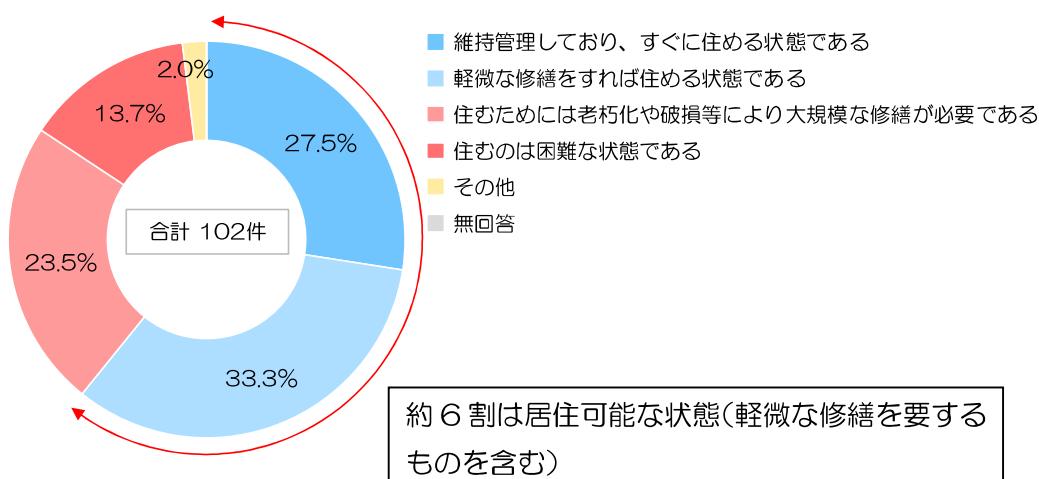
※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問9 現在の空家等の状態（単一回答）

現在の空家等の状態についてみると、「軽微な修繕をすれば住める状態である」が約33.3%と最も多く、次いで「維持管理しており、すぐに住める状態である」が約27.5%となっており、あわせて約6割の空家等は居住可能な状態であると回答しています。

一方、約4割の空家等は、空家等の状態が悪く、多額の修繕費がかかるなど居住が困難なものとあると回答しています。

図表 2-3-13 現在の空家等の状態



選択項目	回答数	構成比
維持管理しており、すぐに住める状態である	28	27.5%
軽微な修繕をすれば住める状態である	34	33.3%
住むためには老朽化や破損等により大規模な修繕が必要である	24	23.5%
住むのは困難な状態である	14	13.7%
その他	2	2.0%
無回答	0	0.0%
計	102	100.0%

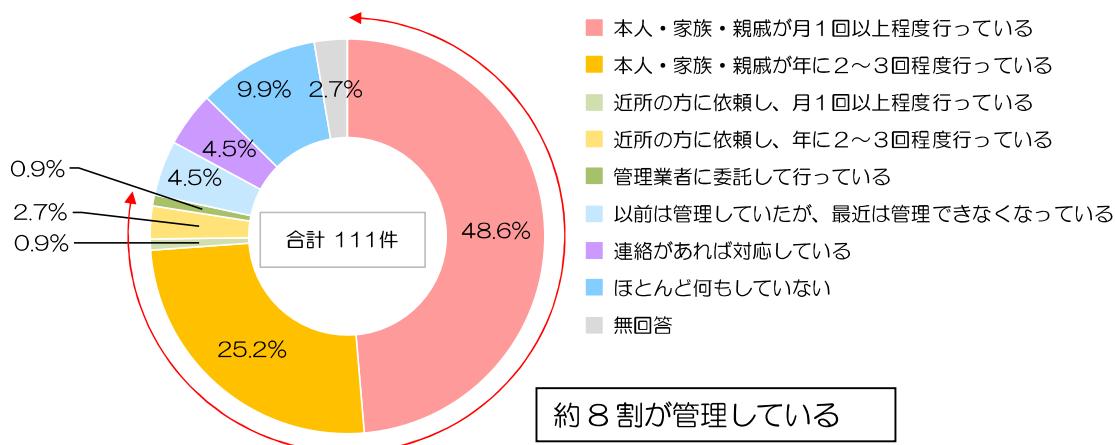
※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

※問8で「把握している」と回答した方について集計

問10 管理している人・頻度（単一回答）

空家等の管理状況をみると、「本人・家族・親戚が月1回以上程度行っている」が約48.6%と最も多く、次いで「本人・家族・親戚が年に2~3回程度行っている」が約25.2%となっています。約8割の空家等については、本人や家族・親戚、近所の方、管理業者などにより、何らかの管理が実施されています。

図表2-3-14 管理している人・頻度



- 本人・家族・親戚が月1回以上程度行っている
- 本人・家族・親戚が年に2~3回程度行っている
- 近所の方に依頼し、月1回以上程度行っている
- 近所の方に依頼し、年に2~3回程度行っている
- 管理業者に委託して行っている
- 以前は管理していたが、最近は管理できなくなっている
- 連絡があれば対応している
- ほとんど何もしていない
- 無回答

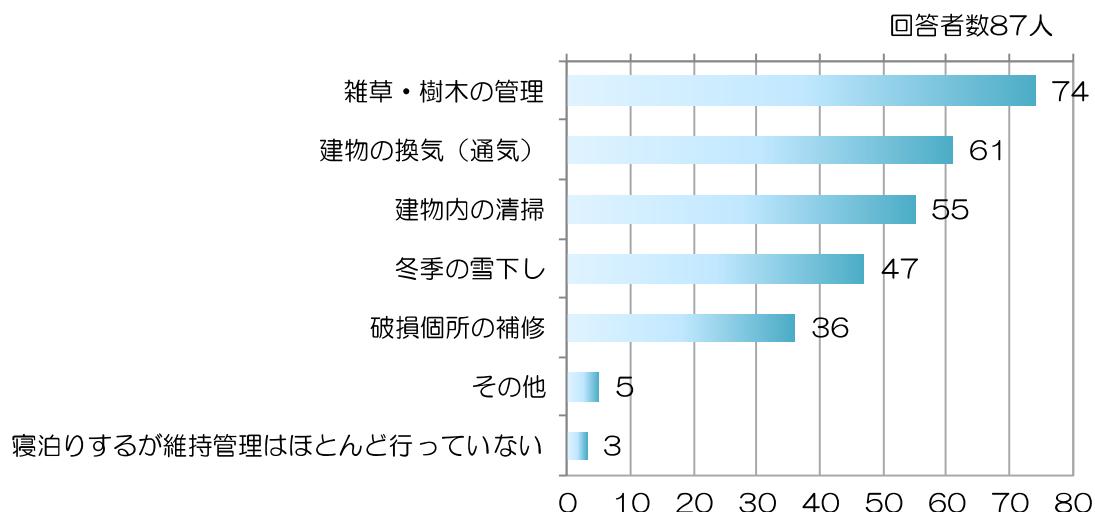
選択項目	回答数	構成比
本人・家族・親戚が月1回以上程度行っている	54	48.6%
本人・家族・親戚が年に2~3回程度行っている	28	25.2%
近所の方に依頼し、月1回以上程度行っている	1	0.9%
近所の方に依頼し、年に2~3回程度行っている	3	2.7%
管理業者に委託して行っている	1	0.9%
以前は管理していたが、最近は管理できなくなっている	5	4.5%
連絡があれば対応している	5	4.5%
ほとんど何もしていない	11	9.9%
無回答	3	2.8%
計	111	100.0%

※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問11 維持管理などの実施状況（複数回答）

空家等の維持管理に関する実施内容をみると、「雑草・樹木の管理」が74件と最も多く、次いで「建物の換気（通気）」が61件、「建物内の清掃」が55件、「冬季の雪下し」が47件、「破損個所の補修」が36件の順で多くなっています。

図表 2-3-15 維持管理などの実施状況



※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

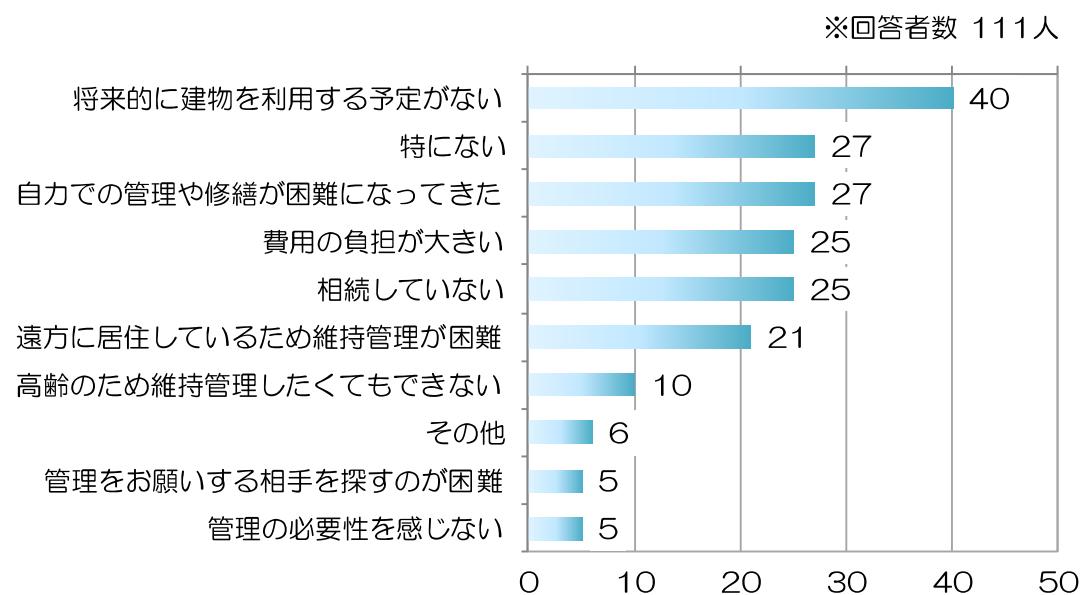
※問10で本人、家族、親戚、近所の方、管理業者などによる空家等の管理を行っていると回答した方について集計

問12 維持管理する上で困っていること・維持管理ができない(しない)理由(複数回答)

空家等を維持管理していく上の悩みで最も多かったのは、「将来的に建物を利用する予定がない」が40件、次いで「特ない」「自力での管理や修繕が困難になってきた」がともに27件、「費用の負担が大きい」「相続していない」がともに25件、「遠方に居住しているため維持管理が困難」が21件の順で多くなっています。

利用予定のない空家等を将来にわたって維持管理し続けていくことが負担となっている方が多い状況であることから、空家等の流通を促す仕組みづくりが必要と考えられます。また、費用負担の重さを感じている方に対する経済的な支援や、住まいが遠方にあり管理したくても物理的に困難である方、高齢となり自ら維持管理することができなくなった方が多くなってきており、本人に代わって空家等を適正に維持管理していく仕組みづくりが必要と考えられます。

図表2-3-16 維持管理する上で困っていること、維持管理できない(しない)理由



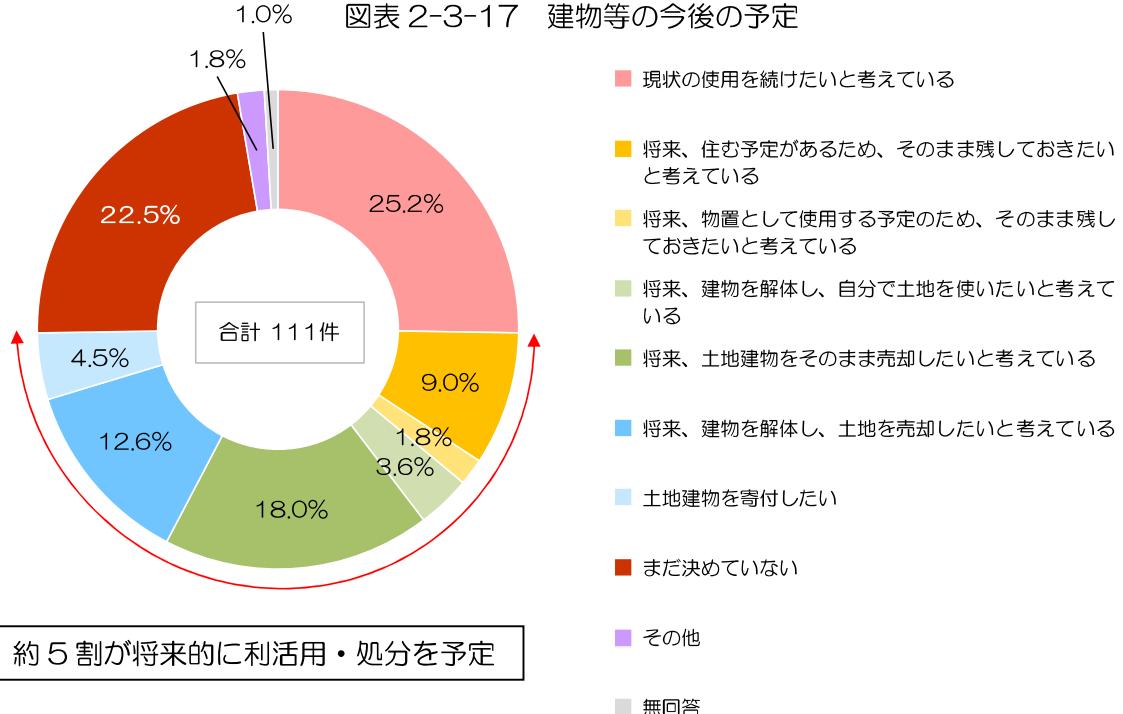
※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

⑤ 建物の利活用・処分について

問13 今後どのようにしていく予定か（単一回答）

空家等の利活用・処分に関する今後の予定についてみると、「現状の使用を続けたいと考えている」が約 25.2% と最も多く、次いで「まだ決めていない」が約 22.5%、「将来、土地建物をそのまま売却したいと考えている」が約 18.0% となっています。空家等のまま残しておきたいという方が約 3 割、自己利用を含め、空家等を利活用・処分（賃貸、売却、解体、将来の住まい、寄付、倉庫などとして使用など）する予定の方が約 5 割となっています。一方、今後の予定が何も決まっていない空家等は約 2 割となっています。

図表 2-3-17 建物等の今後の予定



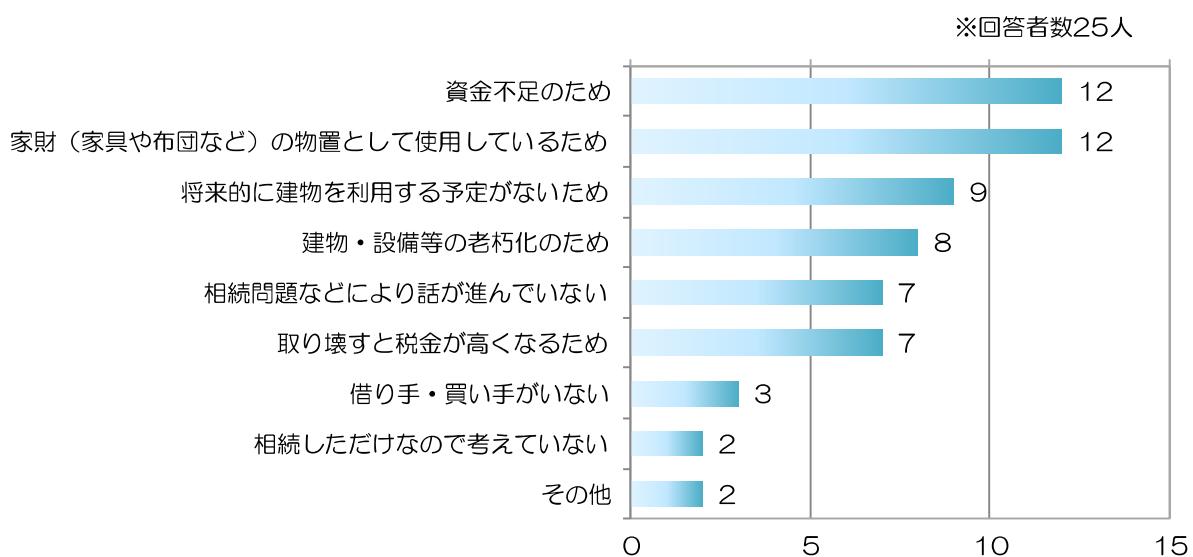
選択項目	回答数	構成比
現状の使用を続けたいと考えている	28	25.2%
将来、住む予定があるため、そのまま残しておきたいと考えている	10	9.0%
将来、物置として使用する予定のため、そのまま残しておきたいと考えている	2	1.8%
将来、建物を解体し、自分で土地を使いたいと考えている	4	3.6%
将来、土地建物をそのまま売却したいと考えている	20	18.0%
将来、建物を解体し、土地を売却したいと考えている	14	12.6%
土地建物を寄付したい	5	4.5%
まだ決めていない	25	22.5%
その他	2	1.8%
無回答	1	1.0%
計	111	100.0%

※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問14 今後の予定が決まっていない理由（複数回答）

空家等を利活用・処分する予定が決まっていない理由についてみると、「資金不足のため」、「家財（家具や布団など）の物置として使用しているため」がともに12件で最も多く、次いで「将来的に建物を利用する予定がないため」が9件、「建物・設備等の老朽化のため」が8件となっています。経済面での支援や利活用に向けたマッチングの促進、相続などに関する相談体制の整備などが必要と考えられます。

図表2-3-18 今後の予定が決まっていない理由



※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

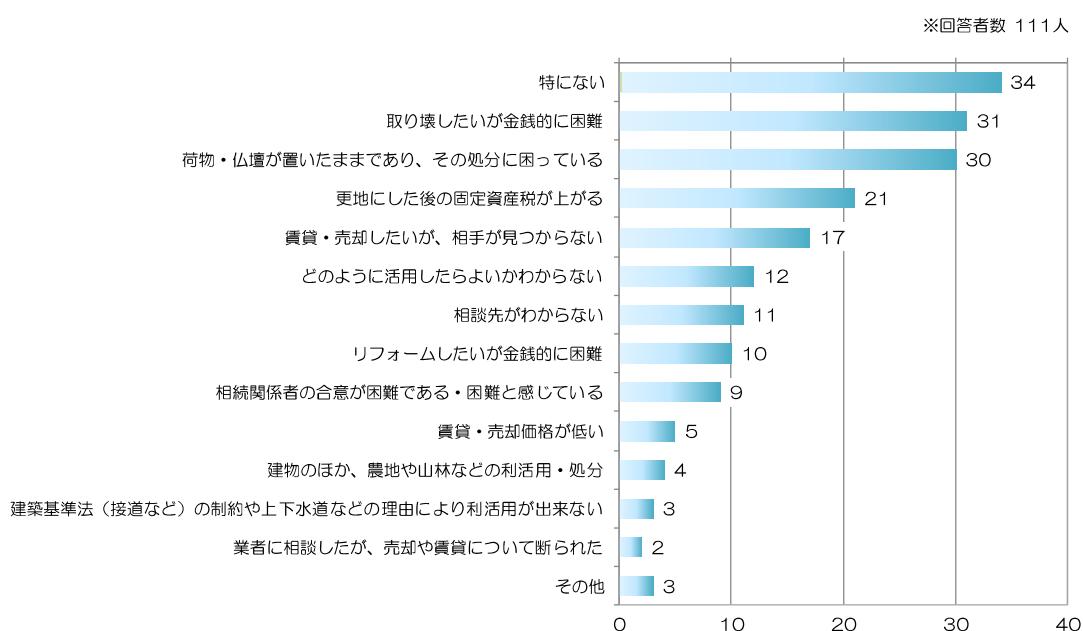
※問13で「まだ決めていない」と回答した方について集計

問15 利活用・処分に関する悩み（複数回答）

利活用・処分に関する悩みについてみると、「特ない」が34件で最も多く、次いで「取り壊したいが金銭的に困難」が31件、「荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている」が30件、「更地にした後の固定資産税が上がる」が21件の順で多くなっています。

所有者には、経済面での悩み、空家等に残された仏壇や家財の処分に対する悩み、相談先や活用方法などの情報面に対する悩みなどがあり、それらが空家等の利活用・処分を妨げる要因の一つになっていると考えられます。

図表 2-3-19 利活用・処分に関する悩み

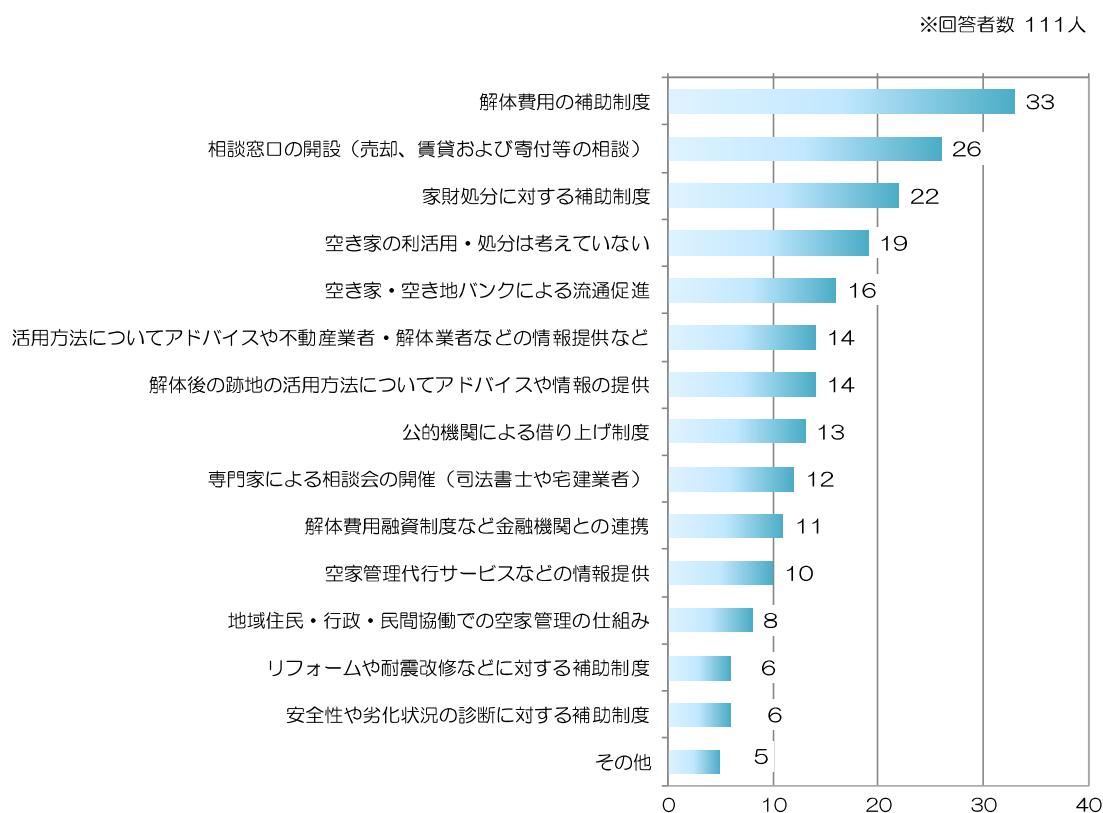


※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問16 利活用・処分などに関してどのような仕組み・支援・制度があれば良いと思うか(複数回答)

利活用・処分などに関して必要だと思う仕組み・支援・制度についてみると、「解体費用の補助制度」が33件と最も多くなっており、次いで「相談窓口の開設」が26件、「家財処分に対する補助制度」が22件、「空き家の利活用・処分は考えていない」が19件、「空き家・空き地バンクによる流通促進」が16件の順で多くなっています。

図表2-3-20 利活用・処分に関して必要だと思う仕組み・支援・制度

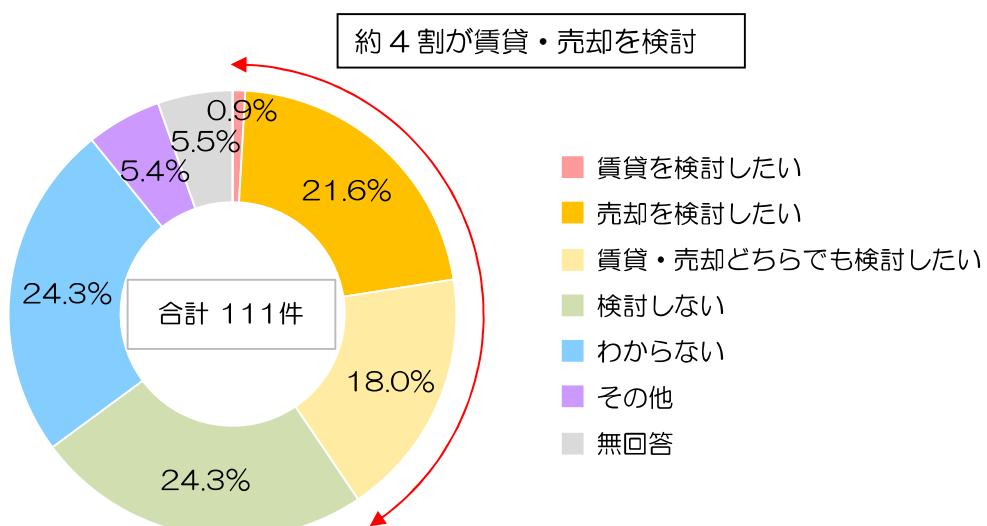


※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問17 希望する方がいた場合、賃貸や売却を検討したいと思うか（単一回答）

空家等を希望する方があらわれた際の賃貸・売却の意向についてみると、「わからない」 「分からない」がともに約 24.2%と最も多く、次いで「売却を検討したい」が約 21.6%、「賃貸・売却どちらでも検討したい」が約 18.0%の順で多くなっています。約 4 割の方が賃貸や売却への意欲がある結果となりました。

図表 2-3-21 賃貸や売却の検討意向



選択項目	回答数	構成比
賃貸を検討したい	1	0.9%
売却を検討したい	24	21.6%
賃貸・売却どちらでも検討したい	20	18.0%
検討しない	27	24.3%
わからない	27	24.3%
その他	6	5.4%
無回答	6	5.5%
計	111	100.0%

※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

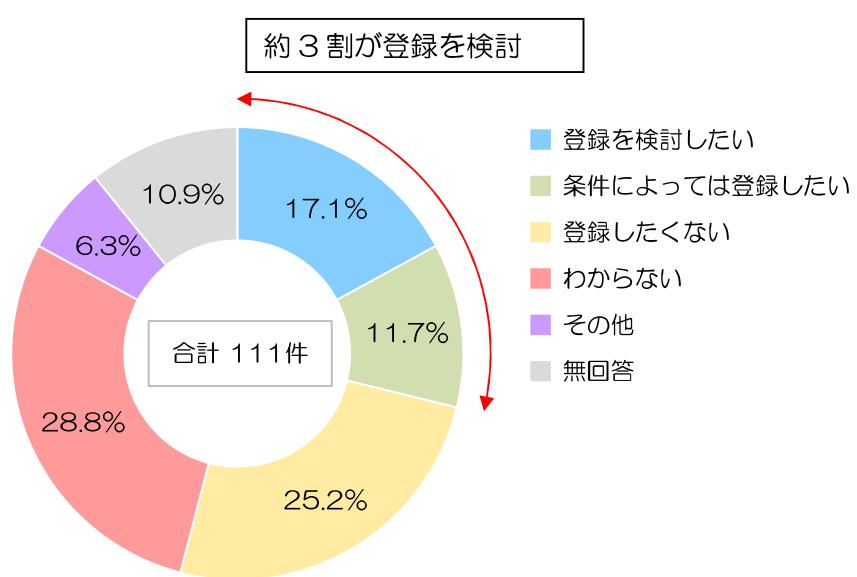
⑥ 空き家に関する町の取り組みについて

問18 『弘前圏域空き家・空き地バンク』に登録したいと思うか（単一回答）

弘前圏域空き家・空き地バンクへの登録意向をみると、「わからない」が約 28.8% と最も多く、次いで「登録したくない」が約 25.2%、「登録を検討したい」が約 17.1% となっています。

約 3 割の方が弘前圏域空き家・空き地バンクへの登録に意欲的な回答となっています。

図表 2-3-22 弘前圏域空き家・空き地バンクへの登録意向



選択項目	回答数	構成比
登録を検討したい	19	17.1%
条件によっては登録したい	13	11.7%
登録したくない	28	25.2%
わからない	32	28.8%
その他	7	6.3%
無回答	12	10.9%
計	111	100.0%

※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

4 空家等対策を進める上での課題

本町を取り巻く現状や、空家等実態調査結果、所有者意向調査結果から、本町の現状について把握してきましたが、空家等対策を継続して進めていくにあたり、空家等に係る課題を整理すると次のようになります。

(1) 社会情勢における課題

- 将来的な人口及び世帯数の減少に伴い、空家等が増加する傾向となっている
- 若年層の減少や、高齢者の単独世帯及び高齢夫婦のみの世帯の増加に伴い、将来的な空家等の発生リスクが高まっている
- 建物等を除却して更地にした場合には、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなり、土地の固定資産税額が増加するため、除却を先送りにしている状況がみられる
→利活用・処分できない理由として、更地にした後の固定資産税の負担増を挙げている方が多くなってきている

(2) 流通における課題

- 築年数が古い空家等が多く、不動産価値が低いため流通は困難である
- 旧耐震基準（昭和 56 年以前）で建てられた空家等が多く、利活用するためには必要な耐震基準や性能確保などが求められる
→約 7 割の空家等が築 35 年以上経過している
- 空家等の中に残された家財や仏壇などがあり、他人に貸す（売る）ことに抵抗を感じる方がいる
→家財や仏壇の処分を利活用するまでの悩みとして挙げている方が多い
- 建物の状態が良好な空家等はあるものの、所有者意向調査結果では空き家バンクへの登録意向は少ない状況である
→弘前圏域空き家・空き地バンクへの登録に意欲的な方は約 3 割

(3) 所有者の状況における課題

- 居住者の死亡や施設への入所・入院などにともなって空家等となっている
→空家等となった原因・理由の約 7 割が該当
- 所有者の高齢化や遠方居住等の事情により、定期的な管理が困難となっている
→所有者の約 8 割が 60 歳以上、所有者の約 6 割が町外居住
→自力での修繕や管理の難しさ、遠方居住による管理の難しさを維持管理するまでの悩みと挙げている方が多い
- 所有者の高齢化や認知症などの問題から、空家等の利活用や処分に関する判断ができずに放置されている状況があると考えられる

- 空家等に関する様々な悩みや問題を解消するための制度や相談先に関する情報が不足している
→解体資金がない、売却・賃貸する相手が見つからない、どのように利活用したら良いか分からない、相談先が分からないなどの悩みが多く寄せられている
- 住宅が空家等となった際に、相続登記手続きがされていないものや相続放棄されるものがあり、時間の経過とともに権利関係が複雑化するなど、問題の解決が困難となっているものがあると考えられる
- 相続や施設入所などに直面した際に備えた準備（将来の住まいに関する家族との話し合い、相続や権利関係の整理、家財の片付けなど）が十分になされていない状況がみられる
→約7割は、今後の空家等の方向性について家族間で話し合いをしている。しかし、そのうち方向性が決まっていないものは約4割で、話し合いをしていないものとあわせると約6割の空家等は家族間での話し合いが十分されていない

(4) 管理不全な放置空家等における課題

- 空家等の長期化にともない、所有者や相続人の管理意識や利活用に向けた意識が低下し、管理不全な空家等がいま以上に増加していくと考えられる
→空家等となって3年以上経過しているものが約5割、10年以上経過しているものが約2割
- 倒壊のおそれのある深刻な状態の空家等や、部材の剥がれなどにより地域の生活環境に悪影響を及ぼしているものがみられる
→建物躯体の老朽化により、倒壊の危険性が高まっているものが12件
→特定空家等に該当する可能性の高いものが44件
- 経済的な理由により、補修費や改修費、除却費などを負担することができずに管理不全な状態となってしまうものがあると考えられる
→費用負担の大きさを維持管理上の悩みとして挙げている方が多い



第3章 空家等対策の基本的な方針

第3章 空家等対策の基本的な方針

1 空家等対策の基本的な方針

本計画における基本方針は、空家等対策を進める上での課題に基づき、居住中から除却後の跡地活用までのそれぞれの段階に応じた効果的な対策を講ずることが必要です。

図表 3-1-1 対策の方向性



上記の対策の方向性を踏まえ、次のとおり3つの基本方針を定め、具体的な対策を実施していくこととします。

基本方針1 将来を見据えて空家等の発生抑制と適正管理を促進します

将来的な空家等の増加が見込まれるため、新たな空家等の発生を予防・抑制していくことが必要となります。普段から住まいを手入れして長く大切に使っていくことの重要性や、所有者としての管理責任、相続登記や成年後見制度の必要性などの各種情報提供を通して、新たな空家等の発生予防に向けた対策に取り組みます。

基本方針2 空家や除却した跡地の利活用を促進します

空家等の期間が長期化すると、建物の破損や老朽化の進行、権利関係の複雑化などにより、売却や賃貸が困難となります。そのため、空家等の状態が悪くならぬうちに、利活用に役立つ情報の提供や、空き家バンクの登録に向けた働きかけなどを積極的に行うことで、空家となった初期段階での利活用促進に取り組みます。

また、除却後の跡地は、更地のままにしておくと草木の繁茂等により新たな問題を生ずるおそれがあることから、跡地の有効な活用方法について検討します。

基本方針 3 管理不全な状態となった空家等の解消に向けた取り組みを促進します

空家等の管理は、本来は所有者の責務により適正に行われる必要があることから、所有者が適切な管理をする上で必要な情報提供や助言、支援を行うことで、管理不全な状態の早期改善を後押ししていきます。

また、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしている特定空家等に対しては、法や条例などの法的根拠に基づいた実効性のある対応を図り、安全・安心な生活環境の保全のため、問題の解消に向けて取り組みます。

2 計画の対象地区

空家等実態調査の結果を踏まえ、空家等が町内全域に広く分布していることから、「町内全域」を計画の対象とします。ただし、対策の実施にあたっては、空家等の老朽度や周辺の生活環境、立地状況などに応じて対応することとします。

3 計画の対象空家等

本計画の対象とする空家等は、原則として法第2条第1項に定められている「空家等」とします。なお、空家等のうち、法第2条第2項で定められている「特定空家等」に指定された空家等については、地域の安全と快適な生活環境を早期に保全する必要があることから、危険度や緊急性、地域の要望などに応じて優先的に対策を進めていくこととします。



第4章 空家等に関する具体的な対策

第4章 空家等に関する具体的な対策

1 基本方針 1 「将来を見据えて空家等の発生抑制と適正管理を促進します」

(1) 将来的な空家等の発生予防に向けた取り組み

本町においても、人口減少や高齢化の進行、単身高齢者世帯の増加などの傾向がみられ、今後さらに空家等が増加することが予想されます。空家等の増加を抑制するためには、現に存在する空家等への対策を講じることにあわせ、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが必要です。

そこで、現在の所有者が住まいを次世代に円滑に引き継げるよう、空家等の予防に向け、各種対策を講じます。

- 空家等の予防を促すための広報活動

空家等の予防の一環として、住まいを長く使っていくために必要な管理のポイントや、相続に向けた備えなどについてご家族で話し合いをしていただくため、広報紙への掲載やパンフレットの配布などにより情報提供し、広く町民への周知を図ります。

- 住まいを引き継ぐための適切な相続登記の促進

空家等が発生し放置される要因のひとつとして、所有者の死後、相続登記が適切に行われないことにより所有者が不明確となり、管理者意識の低下や意志決定が困難になるといったことが挙げられます。こうした状況を予防するため、主に高齢者世帯を対象として、相続発生時に速やかに名義変更手続きが行われるよう、司法書士会等の関係団体と連携し、気軽に相談できる体制を整備します。

- 将来的な相続に関する相談窓口の案内や相談会等の開催

司法書士会などと連携し、住まいを次世代に適切に引き継いでいくことの必要性や意義について周知・啓発するとともに、相続に関する生前相談や事前の準備（成年後見制度の活用、遺言書の作成など）の必要性に関する相談会等を開催します。また、空家等の所有者が相続や権利関係の整理が必要となった際には、関係団体の相談窓口を案内することで、空家等の予防を促進します。

(2) 空家等の適正な管理に向けた所有者の意識の涵養及び情報提供

近年、少子高齢化が加速したことや、核家族化の進展、ライフスタイルの変化、遠隔地への居住などにより、適正に管理されずに放置されている空家等が増加しています。本来は、空家等の所有者は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適正な管理に努めなければなりませんが、管理不全な空家等に対する苦情や相談は年々増加しています。

そこで、所有者の管理意識の醸成を図るとともに、所有者による自主的な適正管理に向け、各種対策を講じます。

● 空家等の適正管理に向けた所有者の意識の涵養

空家等の所有者の責務や適正管理の必要性など、空家等に関する問題意識を高めることが空家等の予防に繋がります。そこで、ホームページや広報紙などの各種媒体を通じて町民に対して広く周知を図ります。また、固定資産税納税通知書送付封筒に空家等の適正管理を求める文書を同封することで、すべての住宅所有者を対象として意識の涵養を図ります。

● 空家等を適正に管理することが困難な方への支援

高齢や健康上の理由、就職や結婚などで地元を離れて居住しているなどの理由により、空家等の維持管理が十分に行うことができない方が増えています。そこで、不動産管理事業者等やシルバー人材センターなどと連携し、所有者に代わって空家等の管理が行える仕組みづくりについて検討します。

◆空家等管理代行サービスの例

- ・室内（清掃、換気、通水、雨漏り確認など）
- ・屋外（郵便物回収、除草、庭木確認、建物の外観・破損等の確認など）

● ふるさと納税による空家等管理代行サービス

空家等の所有者の中には、遠方に居住しているため、空家等の現状を把握していない方や、空家等の維持管理が不定期でしか行えない方がいます。空家等の所有者への支援策として、ふるさと納税額に応じた空家等の維持管理サービスの提供について検討します。

(3) 地域と連携した空家等の早期発見の仕組みづくり

空家等は、管理不全な状態が長期化すればするほど、除却や修繕等に関するコストが増大し、また、所有者の把握が困難となります。空家等の対策は、空家等の早期発見、早期対応が重要です。そこで、地域との連携を強化し、地域から随時情報が提供されるような空家等の早期発見の仕組みづくりに向けて取り組みます。

- 地域と連携した見まわり体制の整備

空家等の問題は地域における課題でもあることから、地域の状況を把握している町内会や民生委員と連携を図り、空家等となった際には随時町に情報提供していただき、相互に協力して空家等問題の早期発見、早期解決に導けるよう、地域と連携した見まわり体制を整備します。

2 基本方針 2 「空家や除却した跡地の利活用を促進します」

(1) 空家等の利活用・跡地活用に関する相談体制の整備

空家等の中には、建築物の状態や敷地条件が良いにも関わらず、利活用のためのノウハウがないことや相談先の心当たりがないことなどにより、利活用されないままとなっているものがあります。また、相続や権利関係の問題を抱えており、利活用できない空家等も存在しています。

そこで、不動産事業者、弁護士会、司法書士会などの関係団体と連携し、所有者の個別相談を実施し、利活用を阻害している要因の解消に努めます。



(2) 弘前圏域空き家・空き地バンクの活用による空家等の流通促進

「弘前圏域空き家・空き地バンク」(以下、「空き家バンク」という。)では、弘前圏域内(弘前市、黒石市、平川市、藤崎町、板柳町、大鰐町、田舎館村、西目屋村)を対象として、空家等の所有者と空家等を希望する利用者をマッチングさせ、空家等の流通を図っています。

空き家バンクは始まったばかりのサービスであり、十分に認知されていない状況であることから、まずは空き家バンクについてPRするとともに、所有者への働きかけにより空き家バンクへの登録物件を増やすことで空き家バンクの活用による空家等の流通促進を図ります。

- 空き家バンク制度に関する広報の充実

ホームページや広報紙への掲載、空き家バンクのパンフレットの配布等により、空き家バンク制度の周知を図ります。

- 空き家バンクへの物件登録促進

空き家バンクにおける流通を活性化させるためには、空き家バンクへの登録物件を増やすことが重要となります。そこで、空家等実態調査で利活用可能と判定された空家等の所有者や所有者意向調査で売却意向・賃貸意向のあった所有者に対し、物件の登録促進を図ります。

図表 4-2-1 弘前圏域空き家・空き地バンク



(3) 地域における空家等活用の支援

地域活動や、医療・福祉・子育てなど公共的な空家等の利活用に向けて検討します。

- 地域活性化のための空家等の活用促進

空家等を地域のコミュニティにとって有益な施設（多世代交流の場、地域の活動拠点、子育て支援施設など）として活用を図る町内会等の取り組みに対する支援等について検討し、空家等の利活用を促進します。

(4) 移住・定住の受け皿としての空家等の活用

本町への移住・定住促進を図るため、移住体験などにより空家等の活用を図ります。

- 移住・定住者への空家等の活用促進

移住・定住希望者から住まいに関する相談があった場合は、空き家・空き地バンクの担当部署と連携し、空家等への居住も含めた情報提供をするなど、空家等の積極的な活用を促進します。

- 移住体験住宅としての空家等の活用

移住・定住希望者が本町での生活を体験できる機会を提供し、本町への定住につなげていくため、移住体験住宅としての空家等の活用について検討します。

(5) 空家等のホームインスペクション（住宅診断）の普及促進

空家等は、建築された時期によって品質や性能が異なっていることに加え、その後の維持管理状況や経年劣化により建物や設備の老朽化の程度が様々です。そのため、消費者は空家等の中古住宅を売買又は賃貸借する際に、隠れた欠陥がないか不安を感じている方もいます。こうした中古住宅に対する消費者の不安を軽減し、安心して取引をしてもらうための仕組みが必要です。

- 空家等のホームインスペクション（住宅診断）の普及促進

安心して空家等を取引できるようにするために、空家等の所有者がホームインスペクション（住宅診断）を積極的に利用できるよう情報提供に努めます。ホームインスペクション（住宅診断）を受けることにより、契約前に買主が中古住宅の品質や性能、損傷箇所などについて把握できるようになるため、買主・売主ともに安心して取引できるようになります。

(6) 除却した跡地の利活用の検討

空家等の倒壊等による危険性が高まり、今後の利活用が困難な空家等については、速やかに除却を促すことが重要です。除却が進むことで空地が増加しますが、空地についても周辺の生活環境保全の観点からも適正な管理が必要となり、管理されないまま放置されると草木の繁茂や害虫の発生、不法投棄などの問題が生じる恐れがあることから、除却後の跡地の有効利用についても検討します。

- 地域の実情に合わせた跡地活用

除却後の跡地については、地域交流、地域活性化、福祉サービス等の観点から、地域の実情に合わせた地域活性化につながる利活用方法について検討します。

- 地域の防災・減災に向けた跡地活用

住宅が密集した市街地や集落などについては、火事や地震などの災害時には、防災活動の場（災害時の延焼防止や一時避難場所、緊急車両の回転地など）となる防災空地の整備を検討するなど、地域の防災性の向上に向けた跡地の利活用について検討します。

- 冬季の雪寄せ場としての民間空地の活用

地域によっては近くに雪寄せ場がないところもあり、地域住民が冬季の雪寄せ場の確保に苦慮している状況があります。そこで、空地の所有者が地域住民のための雪寄せ場として町・町内会に無償で土地を貸付した場合に固定資産税を減免するなど、雪寄せ場を確保する取り組みについて検討します。

3 基本方針 3 「管理不全な状態となった空家等の解消に向けた取り組みを促進します」

(1) 危険な空家等の除却費用に対する支援

管理不全で著しく周辺へ危害又は悪影響が生じていると認められる危険な空家等や、老朽化の進行により利活用を図ることが困難な空家等については、速やかな除却を促すことが有効な対策であることから、所有者に自主的な除却を促すとともに、危険空家等の除却に対する支援を行います。

- 藤崎町老朽危険空き家等除却事業費補助金（継続）

本町では、平成25年10月より「藤崎町老朽危険空き家等除却事業費補助金」制度を実施しています。町の実態調査により危険度や緊急度が高いと判定された空家等を対象として、危険な空家等の除却に係る対象工事について一部費用を補助しています。

(2) 危険な空き家等に対する緊急安全措置

空き家等が管理不全な状態であることによって地域の生活環境に危険が切迫しており、空き家等の所有者が自ら危険な状態を解消することができないと町が認める場合は、「藤崎町空き家等の適正な管理に関する条例」第12条に基づき、当該空き家等の所有者の同意を得た上で必要最低限度の措置を講じ、危険な状態の回避に努めます。

なお、緊急安全措置を行った場合は、所有者に対して措置内容を報告した上で、緊急安全措置に要した費用を請求します。

◆藤崎町空き家等の適正な管理に関する条例（一部抜粋）

第12条 町長は、空き家等が管理不全な状態であることによる危険が切迫している場合において、当該空き家等の所有者等が自ら当該危険な状態を解消することができないと認めるときは、当該危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置（以下、「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。

2 町長は、前項に規定する緊急安全措置を講じようとするときは、あらかじめ、当該空き家等の所有者等の同意を得なければならない。

3 町長は、第1項の規定により緊急安全措置を講じたときは、当該空き家等の所有者等に対し、当該緊急安全措置に要した費用に相当する額の支払を請求するものとする。

(3) 管理不全な空き家等や特定空き家等に対する措置

所有者による適切な管理が行われていない空き家等については、防災、衛生、景観、環境などの観点から、周辺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。こうした管理不全な空き家等（特定空き家等を含む）については、図表4-3-1に示す流れに沿って必要な措置を講じます。

① 管理不全な空き家等の調査

管理が不適切な空き家等として相談や苦情のあった空き家等については、特定空き家等に該当するか否かについて判断するため、必要な調査を行います。なお、空き家等の所有者が、その空き家等の状況や所有していることを把握していない場合が考えられることから、所有者に連絡し、管理状況や放置された経緯などについて聞き取ることとします。

調査は、外観目視による調査を基本としますが、敷地内に立ち入って状況確認する必要がある場合は、法第9条第2項の規定に基づく立入り調査を行います。

② 管理不全な空き家等の所有者への注意喚起

管理不全となっている空き家等の所有者に、文書の送付などにより、適正管理や改善・除却に向けた自主的な取り組みへの助言・指導を行います。なお、管理不全な空き家等により生じている問題は様々であるとともに、所有者の中には経済的な側面や、相続・権利関係、遠方居住など、適正管理が困難な事情を抱えている方もいることから、こうした状況に合わせて柔軟に対応していきます。

③ 特定空き家等の候補の判定

注意喚起によっても管理不全な状態が改善されない場合には、空き家等の状態のほか、周辺への影響や危険等の切迫性等を勘案し、「藤崎町空き家等対策検討委員会」や「藤崎町空き家等調査審議会」で意見聴取を図りながら、当該空き家等が「特定空き家等の候補」に該当するか否か判定します。なお、特定空き家等の判断にあたっては、国土交通省『「特定空き家等に対する措置」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）』によるものとします。



④ 特定空き家等の認定

「特定空き家等の候補」と判定された空き家等について、町長が「特定空き家等」として認定します。

⑤ 特定空き家等に関する措置の方針

特定空き家等と認定された空き家等については、その所有者に対し、法第14条の規定に従い、第1項の「助言又は指導」、第2項の「勧告」、第3項の「命令」、第9項の「行政代執行」の順に必要な措置を講ずるものとします。

これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続きについては、必要に応じて、「藤崎町空き家等対策検討委員会」や「藤崎町空き家等調査審議会」の意見を踏まえるなど、慎重に対応します。

特定空き家等の所有者（相続人）が不明・不存在の場合には、必要に応じ、法第14条第1項の規定に基づき、「略式代執行」を検討するとともに、民法に規定される財産管理制度を活用した特定空き家等の解消について検討を進めます。

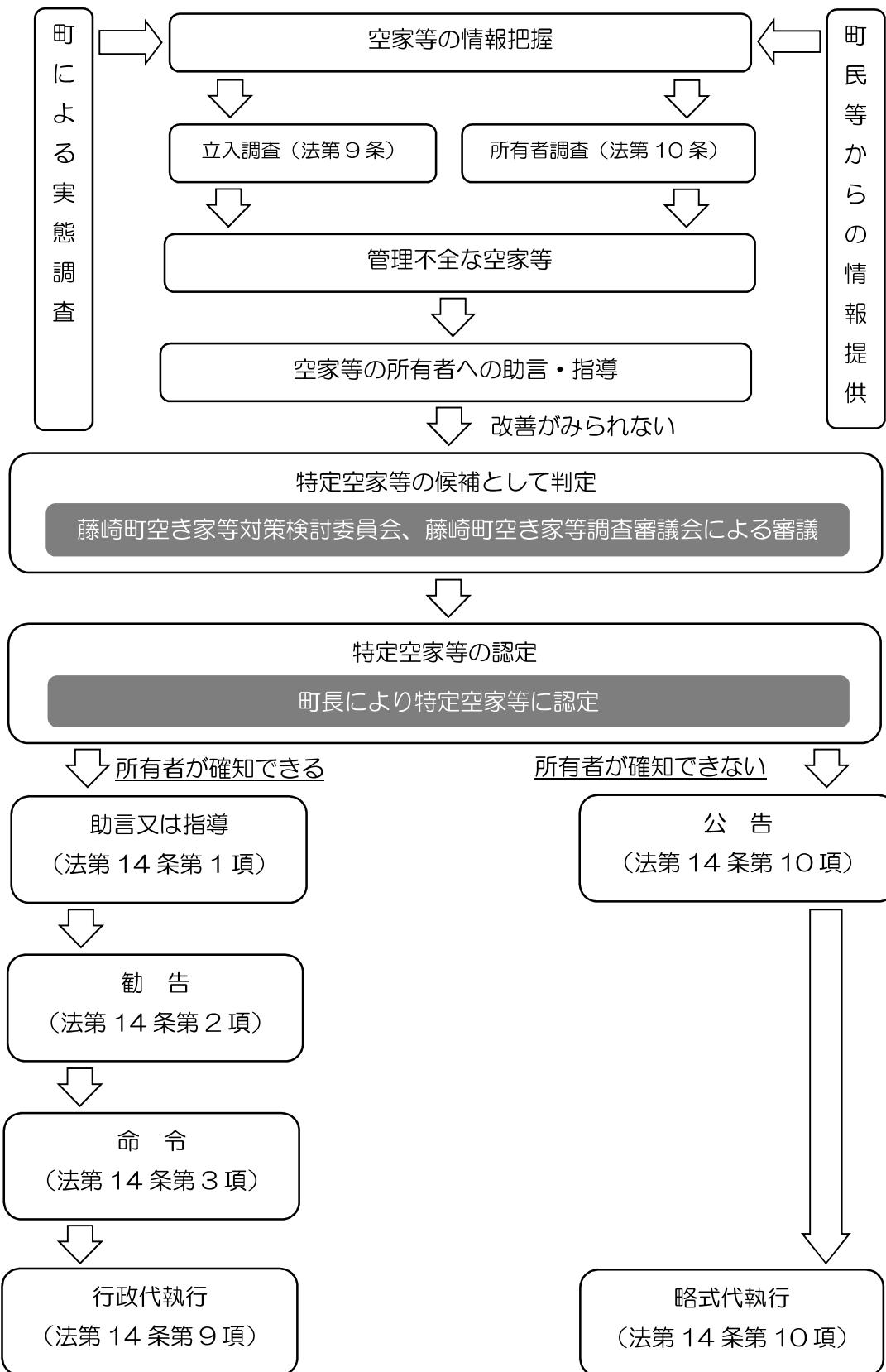
本町においては、できる限り「助言又は指導」の段階で所有者による自主的な適正管理が為されるようにしていけるように所有者への働きかけに努めます。その際、所有者が納得して対応できるよう、空き家等を放置することにより発生する所有者のリスクについて丁寧に説明します。

空き家等を放置することによる所有者のリスク

- ・管理不全な空き家等により周辺住民へ危害を及ぼした際の所有者への損害賠償責任
- ・老朽化の進行（外部・内部）に伴う不動産価値の減少
- ・特定空き家等に認定された際の固定資産税等の住宅用地特例の解除



図表 4-3-1 管理不全空き家等（特定空き家等含む）に対する措置の流れ



第5章 対策の推進と実施体制

第5章 対策の推進と実施体制

1 住民等からの空家等に関する相談への対応

(1) 相談体制の整備

町民などから寄せられる空家等に関する様々な通報・相談等に迅速に対応するため、空家等に関する相談窓口を設置して情報を集約します。相談窓口で受けた通報・相談等は、内容に応じて関係する部署で情報を共有し、連携・協力して対応にあたります。(図表 5-1 参照)

図表 5-1 庁内の相談窓口

担当課	主な相談内容
【総合相談窓口】 0172-88- 8295 総務課	空家等全般に関する総合相談窓口 (町民からの苦情や相談対応、町民への情報提供、周知・啓発、 府内連絡調整等)
	建物の老朽化や腐朽に関すること
	空家等の除却や、老朽危険空家等除却事業費補助金に関するこ と
	空家等対策計画の作成、変更に関すること
企画財政課	空き家・空き地バンクに関すること
	空家等を活用した移住・定住に関すること
建設課	町道に関すること(道路への立木越境などによる通行の妨げな ど)
住民課	ゴミの不法投棄に関すること
	雑草や樹木の繁茂に関すること
	害虫に関すること
税務課	建物や土地の税に関すること
	所有者情報に関すること
福祉課	成年後見制度の活用に関すること

(2) 関係団体等との連携による相談体制

専門的な相談に対してより的確かつ迅速に対応を行うためには、法務、不動産、建築、
福祉などの各専門家団体や空家等に関する事業を行っている事業者などの各種専門家
団体との協働で進めていく必要があります。府内で対応が困難な相談については、青森
県や各種関係団体等と連携・協力した相談体制の整備について検討します。

2 対策の実施体制

(1) 藤崎町空き家等対策検討委員会及び藤崎町空き家等調査審議会

本計画の策定や実施に関し、庁内関係部署や専門家の意見を踏まえ、実効性の高い対策計画を策定するため、「藤崎町空き家等対策検討委員会」及び「藤崎町空き家等調査審議会」を組織し、協議を行ってきました。

今後も計画の変更、対策計画に基づく施策の実施に関する協議や情報交換、特定空家等に対する措置など、空家等対策の着実な推進や施策の充実に向けて協議・審議を行います。

(2) 庁内実施体制

空家等がもたらす問題は多岐にわたるため、空家等対策の推進にあたっては、庁内関係部署が連携した体制を構築します。

(3) 関係団体等との連携

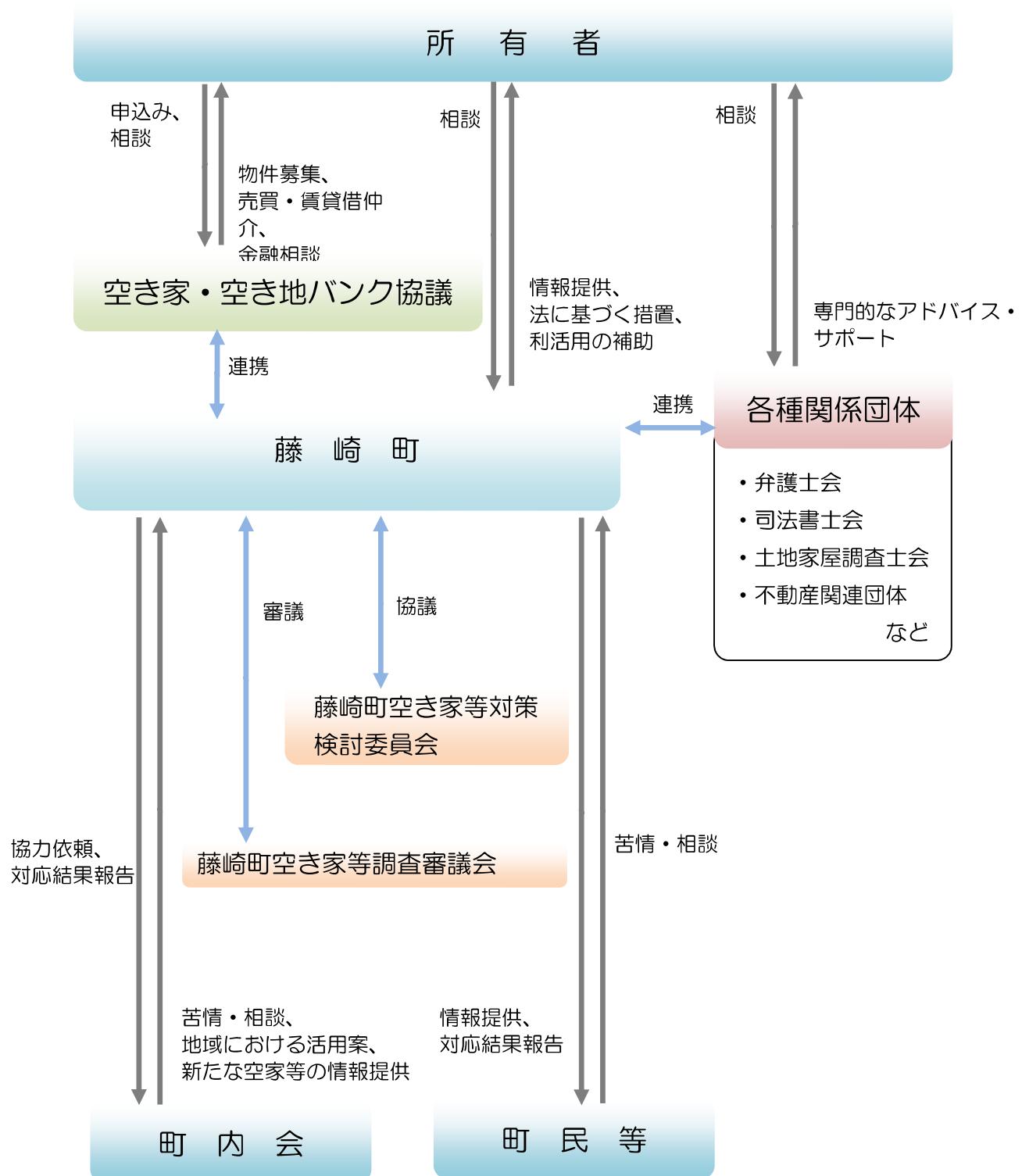
空家等の所有者への啓発、空家等の発生予防に向けた取り組み、中古住宅としての流通促進、危険な空家等の除却など、空家等対策を推進するため、関係団体と連携して空家等の様々な課題の解決に取り組みます。

また、空家等の存在により、犯罪を誘発するおそれや放火の対象となるリスクが高まっていることから、防犯・火災予防的な観点から、必要な範囲において警察及び消防と空家等に関する情報を共有するなど、相互に連携・協力します。

(4) 地域住民等との連携

空家等の問題は、地域の課題でもあることから、対策を進める上では、町民からの情報提供や空家等問題に対する意識の向上、地域コミュニティの維持や活性化に向けた利活用に対する理解の促進など、様々な面で地域の協力が必要となってきます。そこで、町内会連合会等や地域活動団体との連携強化を図り、町への空家等に関する情報の提供など、空家等の早期把握、課題解決に向けた地域住民との連携・協働に努めます。

図表 5-2 対策の実施体制



3 継続的な調査の実施

(1) 統計情報による空家等の動向把握

5年に1度実施される国勢調査や住宅・土地統計調査などの各統計調査の結果を活用し、人口・世帯・高齢者世帯等の推移、空家数・空家率の推移などの動向把握に努めます。

(2) 継続的な調査による空家等情報の把握

本町では町内の空家等の実態把握を目的として、平成30年度に空家等実態調査及び空家等の所有者を対象として意向調査を実施しました。調査結果は、空家等GISとして整備することで、空家等の位置情報と調査データをシステム上で閲覧・管理できるようにしています。今後も空家等に関する情報を継続的に把握し、最新の状態に保つため、以下の方法で空家等の情報把握に努めることとします。

日常的な調査	町民等からの空家等情報の通報や、関係各課で把握した情報に基づき、必要に応じて現地の状況確認や所有者の情報を収集する
定期的な調査	町内会の協力のもと、空家等に関する地域の情報を定期的に収集する

(3) 調査の流れ

① 空家等の実態調査

前項により把握した空家等の情報に基づき、職員（又は町が委託する業者）が空家等の現地調査を行い、空家等GISを更新します。

② 空家等の所有者の特定に向けた調査

空家等対策に取り組むためには、空家等の所有者に対して、空家等の利活用や適正管理、特定空家等の改善などを促す必要があります。そのため、空家等実態調査で把握した空家等について、固定資産課税台帳の情報※などにより所有者の所在、氏名、連絡先等について調査します。

法 第10条第1項より抜粋

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っ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、その保有に当たっ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。

参考資料

- 参考資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 参考資料 2 「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）
- 参考資料 3 藤崎町空き家等対策検討委員会の設置に関する要綱
- 参考資料 4 藤崎町空き家等の適正な管理に関する条例
- 参考資料 5 藤崎町所有者意向調査 調査票