

# 大鰐町空家等対策計画

平成 29 年 3 月

(令和 5 年 3 月改定)



## 目 次

第1章 計画の背景と目的.....	1
1 背景.....	1
2 計画の位置づけ.....	2
3 計画期間.....	3
4 対象とする地区.....	3
5 対象とする空家等の種類.....	3
第2章 本町の空家等の実態.....	4
1 人口、世帯の推移.....	4
2 空家等の調査に関する事項.....	5
3 空家率の近隣自治体との比較.....	11
4 空家等に対する相談・苦情の状況.....	12
5 空き家・空き地バンクの状況.....	12
6 特定空家等の認定状況.....	13
7 空家等に関する補助金の交付状況.....	13
8 所有者等意向アンケート調査結果（主要項目の抜粋）.....	15
第3章 現況から見える課題及び空家等対策の実施に関する基本方針.....	21
第4章 空家等の適切な管理の促進.....	22
1 空家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発.....	22
2 空家等の適正管理に向けた取り組みの強化・地域協働による空家等の状況把握.....	23

第5章 空家等及び跡地の活用の促進.....	25
1 空き家・空き地バンクの登録促進に向けた支援.....	25
2 空き家・空き地バンクの利活用促進に向けた支援.....	26
3 中古住宅の流通促進に向けた住宅診断に対する支援の検討.....	28
4 空家・空地・空店舗の多様な利活用方策の検討.....	28
第6章 危険な空家等に対する考え方及び措置.....	30
1 特定空家等に対する措置.....	30
2 危険が逼迫した場合の緊急安全措置対応.....	33
3 危険な空家等の所有者等への働きかけ.....	35
4 空家等の除却に向けた支援に向けた検討.....	35
5 所有者等が不明な空家等への対応.....	36
第7章 空家等にしないための取り組み.....	37
1 所有者等への意識の醸成と啓発.....	37
2 相続登記や住所変更登記の促進.....	37
3 空家等となる可能性の高い建物の把握.....	38
4 空家等となった建物への早期対応.....	38
第8章 空家等に関する相談体制.....	39
1 庁内における相談体制.....	39
2 専門家団体との連携による相談体制.....	40

第9章 空家等対策の実施体制 .....	41
1 空家等対策実施に関する各主体の役割と責務 .....	41
2 実施体制 .....	42

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法

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)

本計画においては、「空き家・空き地バンク」など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 計画の背景と目的

### 1 背景

近年、人口減少や高齢化などを背景に全国的に空家が増加しており、今後も拡大していくことが予測されています。空家となってもそれが空家等<sup>※</sup>の所有者または管理者（以下、空家等の所有者等）によって適切に管理されており健全な状態が維持されていれば、近隣の方へ迷惑をかけるなど、危険な状態になることを未然に防止できます。また、条件次第では今後の利活用の可能性も広がります。しかしながら、実際には管理不全の空家が多く、地域の暮らしや生活環境、景観などへ深刻な問題を引き起こしており、地域の活力やコミュニティの衰退を招くことが懸念されます。また、老朽化したまま放置されると、防災・防犯上のリスクが高まり、建物の倒壊などにより人命に関わるような問題に発展する可能性も考えられます。

空家等は所有者の財産であることから、本来は自己責任において解決することが前提となっていますが、以下のような状況があることから、当事者に一任するだけでは空家等の問題は解決しにくい側面があります。

- ☑空家等の所有者等は高齢者が多くなってきており、その多くが年金を受給して暮らしている方であることから、身体的にも経済的にも負担が大きく、空家等を維持管理・処分することが事実上困難
- ☑空家等の所有者等が遠方に居住している、または、将来的に住む（使用する）予定がないなどの理由から、空家を管理する意識が希薄
- ☑所有者から相続されていない場合（所有者不明・相続人がいない場合も含む）、利活用や処分について判断できる人がおらず、長期間管理されないまま放置されてしまう
- ☑土地については、建物を除却すると住宅用地の特例の適用から外れ固定資産税が上がることから、除却することに消極的
- ☑利活用・処分する考えはあっても、具体的な方法や相談先が分からない

#### ■用語の説明

※「空家等」とは、概ね年間を通して使用実績のない建築物又は付属工作物とその敷地をいう。

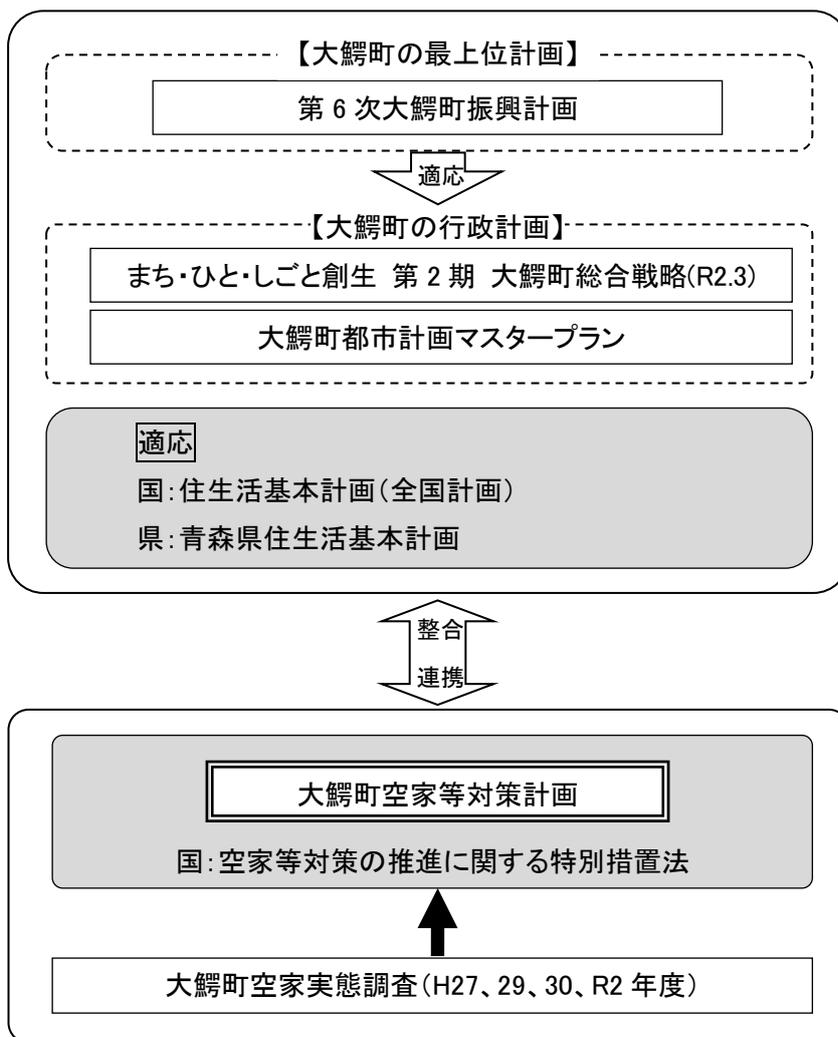
こうした空家問題の解消に向けて、平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、特措法）が完全施行され、空家等対策に対する基本方針が国から示されました。今後は市町村においても空家等対策計画を定め、空家等に関する施策を推進していく必要

があります。これに伴い、特措法第6条第1項に基づき、町内の空家等解消に向けた取り組みを総合的かつ計画的に実施することにより、活力ある地域づくりを促進することを目的として、大鰐町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を平成29年3月に策定し、4つの基本方針を掲げ、各種施策を展開してきました。

こういった取り組みによって一定の成果を挙げている一方で、さらなる人口減少や少子高齢化の影響により今後も空家等の増加が見込まれることから、これまでの対策を強化・拡充しながら、引き続き総合的な空家等対策を推進する必要があります。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項に基づき定めるものです。本町の最上位計画である「第6次大鰐町振興計画」の下に本計画を位置づけるとともに、「まち・ひと・しごと創生第2期大鰐町総合戦略」などの関連計画と連携を図りながら進めることとします。



### 3 計画期間

本計画は、令和5年度を基準年次とし、第6次大鰐町振興計画（令和5年度～令和14年度）と連動させるため、令和5年度から令和9年度までの5年間を計画期間とします。

なお、今後の国の空家等対策の動向、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、適宜内容の見直しを行うものとしてします。

図表1-1 計画期間

	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
第6次大鰐町振興計画	10年									
空家等対策計画	5年					(延長)				
住宅・土地統計調査	調査		公表			調査		公表		

### 4 対象とする地区

平成27、29、30、令和2年度に実施した空家等実態調査の結果、空家等は町内全域に広く分布しており、その状態や程度は様々であることが確認されたことから、本計画における空家等対策を実施する対象地区は「町内全域」とします。

### 5 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、特措法第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、同法同条第2項で定める「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確保する必要があることから、危険度や緊急度、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。

#### ■用語の説明

※「特定空家等」とは、「空家等」のうち、以下の状態にあると認められる空家等をいう（将来そのような状態になることが予見される場合を含む）

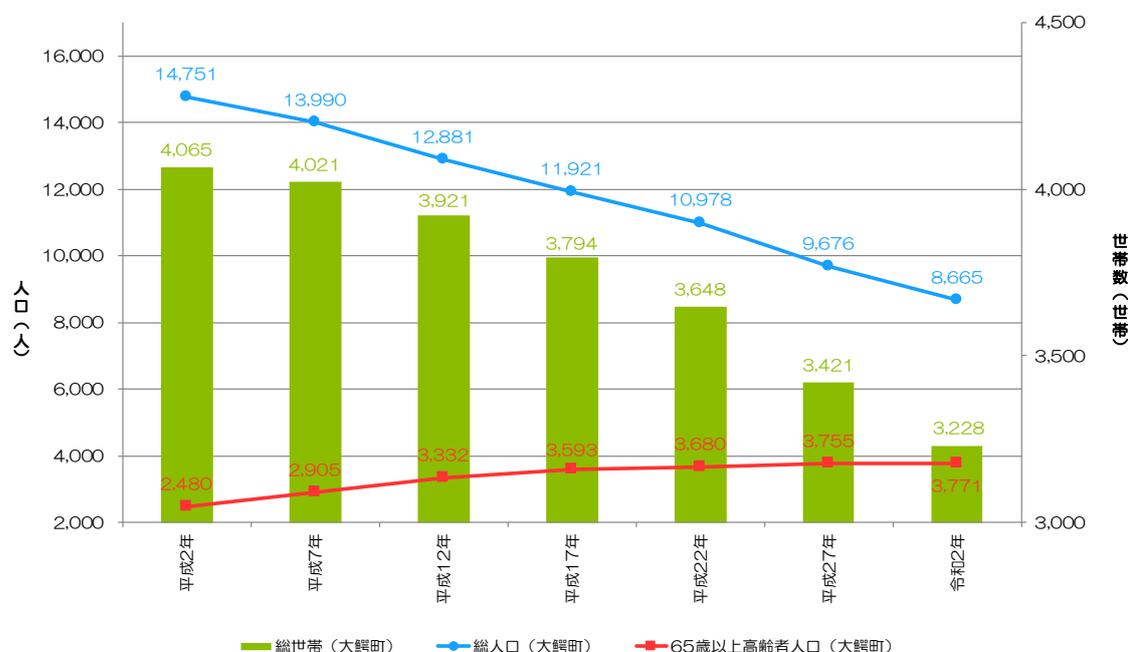
- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

## 第2章 本町の空家等の実態

### 1 人口、世帯の推移

本町の総人口は、図表2-1に示すように一貫して減少傾向で推移しており、平成22年から令和2年までの10年間で約2,300人減少しています。また、世帯数はこの10年間で約400世帯減少しており、65歳以上の高齢者人口は、この10年間で約90人増加しています。こうした人口減少や高齢者の増加に伴って、本町の空家等は今後も増加していくことが予想されます。

図表2-1 大鰐町の総人口、65歳以上の高齢者人口、総世帯数



出典：令和2年国勢調査

## 2 空家等の調査に関する事項

### (1) 空家等の調査

本町では、平成27、29、30、令和2年度に町内全域を対象として空家等実態調査を実施しました。この結果、町内の空家等は450戸確認されました。調査結果は、空家等調査一覧表及び調査台帳としてデータベース化されています。

なお、今後も空家等に関する情報を最新の状態に保つため、定期調査を行い、空家等の状況把握に努めることとします。

#### 日常的な調査

近隣住民等からの連絡や、職員のパトロール等により管理不全な状態の建物等を発見した場合は、必要に応じて現地の状況確認や所有者等の情報を収集し、空家等データベースを更新するとともに、所管課と連携して今後の対策や対応について検討します。

#### 定期的な調査

町内全域を調査範囲とした調査については、毎年、区長等へ空家等に関する情報を照会し、外観目視による実態調査や所有者等の情報を収集し、空家等データベースを更新するとともに、所管課と連携して今後の対策や対応について検討します。

### (2) 調査方法及び調査項目

空家等の状況を把握するため、現地へ赴き、外観目視調査を行います。調査項目は、大きく分けて以下の4項目となります。(図表2-2参照)

図表2-2 空家等の主な調査項目

調査項目	主な調査内容
建物の基本情報	空家等の所在地や構造、築年数、空家等の所有者等の氏名、現住所など
外観調査結果	屋根や外壁、窓の状態、設備の状況、景観面や防犯上の状態、空家等周辺の状況など
位置図	空家等の位置図
住宅の不良度判定	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、住宅の不良度を定量的に評価)

なお、詳細な調査項目については、空家等調査台帳に記載のある項目となります。(次頁参照)また、建物の基本情報や所有者等の把握にあたっては、土地・建物登記簿や固定資産税台帳などに基づき調査を行います。

図表 2-3 空家等調査台帳 (1/4)

[調査結果]		住宅地図番号	大鰐町-29	共通番号	
調査年月日	平成27年8月1日	調査員氏名	日隈 真也、木村 重弘		
判定者					
所見					
利活用可能性					
調査状況					
危険度					
緊急度					
処理状況					
[建物状況]					
地区名		地区コード		調査番号	
建物所在地番					
建物所有者	氏名		生年月日		
	住所		電話番号		
			緊急連絡先		
土地所有者	氏名		生年月日		
	住所		電話番号		
			緊急連絡先		
建物管理者	氏名		生年月日		
	住所		電話番号		
			緊急連絡先		
	関係		管理状況		
建物の概要	物件番号		延床面積(m <sup>2</sup> )	登記情報	
	種類(用途)		1階床面積(m <sup>2</sup> )		登記有無
	主体構造		2階以上床面積(m <sup>2</sup> )		抵当権有無
	屋根構造		建築年月日		抵当権者
	階数		築年数	根抵当権者	
	地下				
建物状態	全体		設備状態	電気配線	
	窓			電話配線	
	屋根			ガスボンベ	
	外壁			燃料タンク	
	進入防止措置			危険物	
				水道設備	
				浄化槽	

図表 2-4 空家等調査台帳 (2/4)

環境の 状態	けもの類・昆虫			臭い	
	雑草繁茂				
防犯上 の状態	施錠(扉・窓)			侵入者の 情報	
	可燃物放置				
内部の状態	床・天井			柱・内壁	
周辺環境	学校施設		国道		私道
	公共施設		県道		通学路
	保育所		町道		鉄道
	その他				

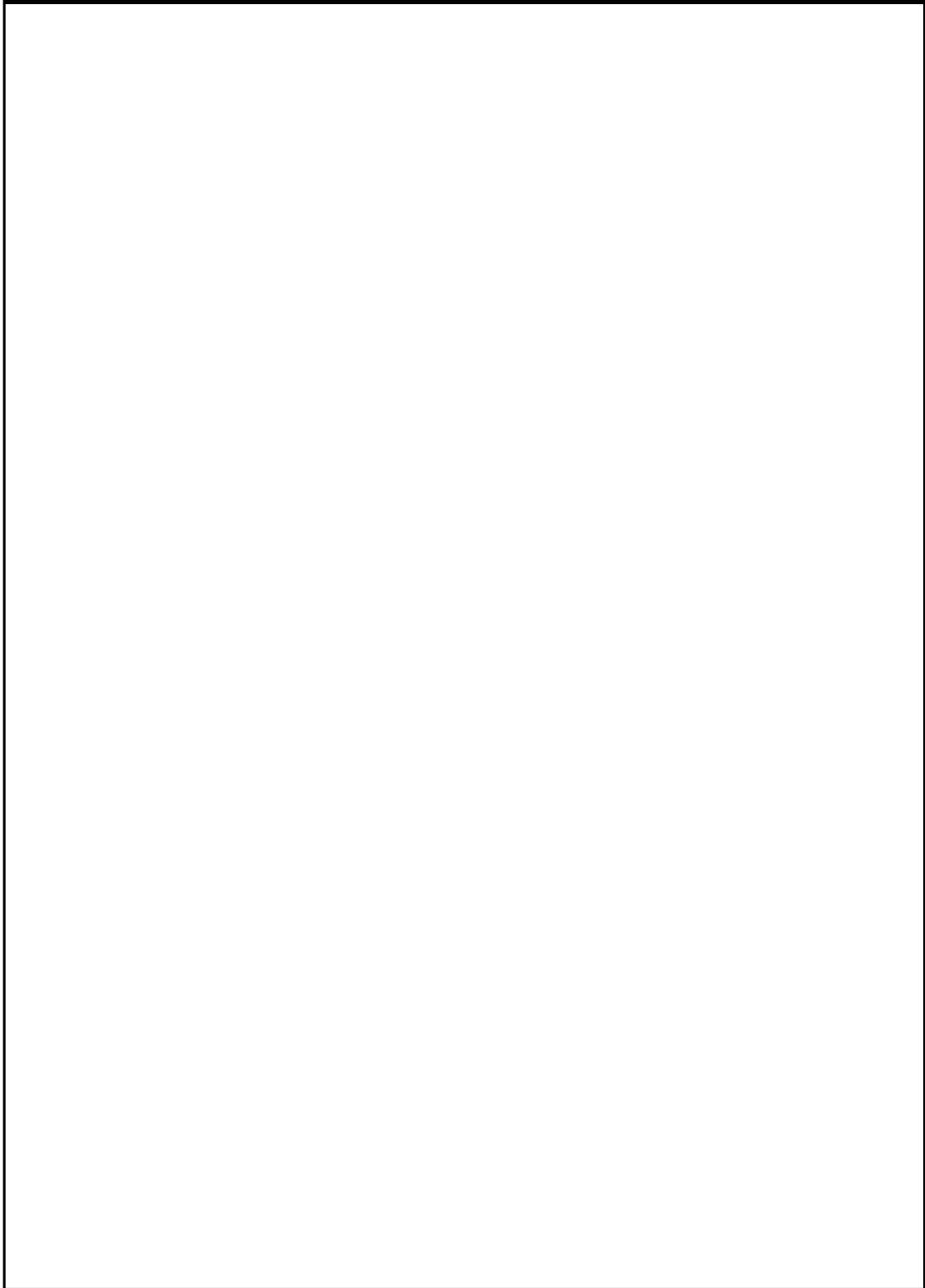
[行政措置状況]

行政措置等	行政措置		助成費(円)		措置履歴	年月日	措置内容
	執行年月日		代執行費(円)				
	期限年月日						
	所有者措置						

[状況写真]


図表2-5 空家等調査台帳 (3/4)

位置図 住宅地図 大鰐町-29



図表2-6 空家等調査台帳(4/4)

[判定理由]

評定区分	評定項目	評定内容	配点	評点	最高評点			
1	構造一般の程度	①基礎 イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50			
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20					
		②外壁 外壁の構造が粗悪なもの	25					
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修正を要するもの	25		100			
			ロ 基礎の不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50				
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100				
		④外壁 イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15			25		
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25				
		⑤屋根 イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15			25	50	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25				
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50				
		3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁 イ 延焼のおそれのある外壁があるもの		10		50
ロ 延焼のおそれがある外壁の壁面数が3以上あるもの	20							
⑦屋根 屋根が可燃性材料でふかれているもの	10							
4	排水設備	⑧雨水 雨樋がないもの	10		30			

[住宅の不良度の測定基準]

※不良住宅は、住宅地区改良法施行規則第1条(住宅の不良度の測定方法等)の規定により、同規則別表第一

「住宅の不良度の測定基準」により不良度を評定し、合算した評点100以上のものが不良住宅と判定される。

但し、この測定基準は住宅全体(内部・外部)に対する不良度を評定するものであるが、本調査では外観目視による項目に限定して判定したものであり、上表には建物内部の評価点数は含まれていないことに留意すること。

合計	0点
----	----

(3) 空家等実態調査の結果

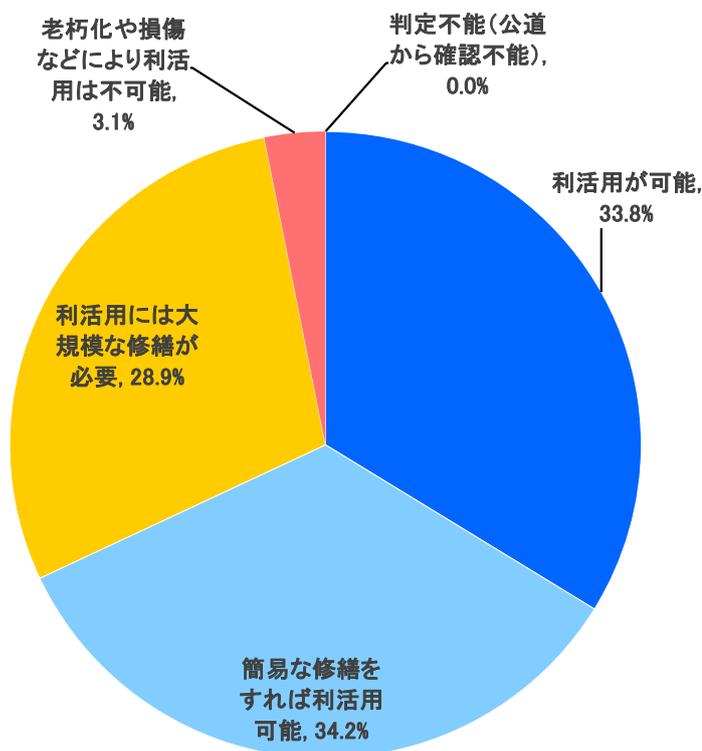
令和4年度に実施した、町内全域を対象とした空家等実態調査の結果、町内の空家等は450戸確認されました。

450戸のうち、特に損傷などがみられず、利活用が可能であると判断した建物は152件(約33.8%)、簡易な修繕をすれば利活用可能であると判断した建物は154件(約34.2%)でした。全体で見ると「利活用可能、または簡易な修繕程度で利活用可能な空家」は306件(約68.0%)存在します。

一方、利活用には大規模な修繕が必要であると判断した建物は130件(約28.9%)、老朽化や損傷などにより利活用は不可能であると判断した建物は14件(約3.1%)存在します。

図表2-7 大鰐町の空家等の状況

空家等	戸数	割合
■ 利活用が可能	152戸	33.8%
■ 簡易な修繕をすれば利活用可能	154戸	34.2%
■ 利活用には大規模な修繕が必要	130戸	28.9%
■ 老朽化や損傷などにより利活用は不可能	14戸	3.1%
■ 判定不能(公道から確認不能)	0戸	0%
合 計	450戸	-

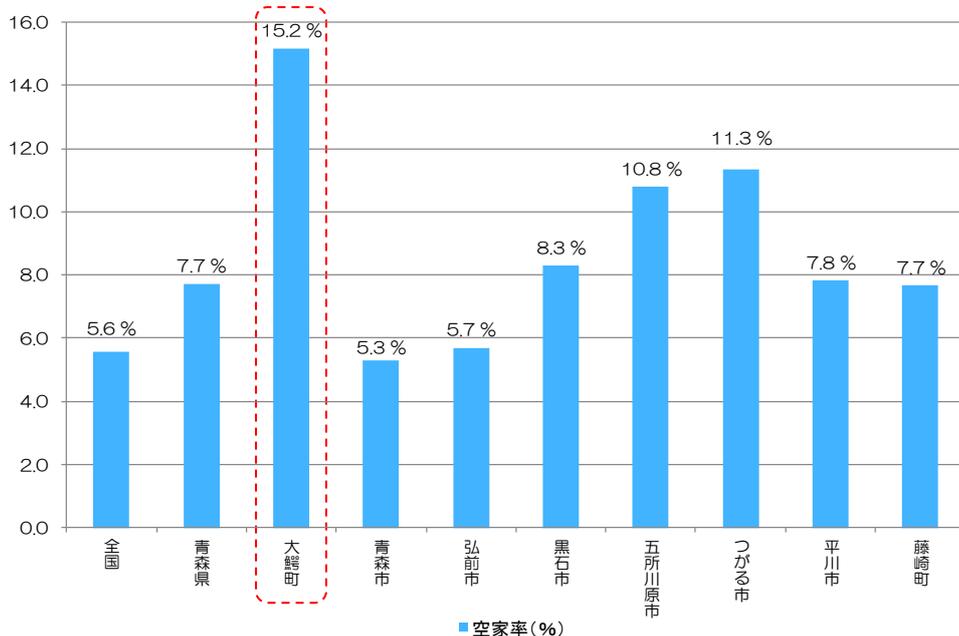


3 空家率の近隣自治体との比較

令和4年度に実施した空家等実態調査の結果、本町の空家等は450戸確認されたため、空家率は約15.2%となります。これは、「平成30年住宅・土地統計調査」で公表されている全国平均5.6%や青森県平均7.7%を大きく上回っている状況にあります。

近隣の自治体をみると、黒石市で8.3%、平川市で7.8%、弘前市で5.7%と大鰐町と比べ低い状況となっています。

図表2-9 全国・県・近隣市町との空家率の比較



※平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）より  
 ※大鰐町のみ令和4年に実施した現地調査結果で確認されている空家等件数を令和2年国勢調査「一般世帯数」で除して算出

## 4 空家等に対する相談・苦情の状況

空家等に関する相談等の問い合わせ件数は以下のとおりです。空家等の処分の相談や近隣住民からの苦情が主な内容となっています。

図表 2-10 空家等に関する相談・苦情の対応件数

	相談（件）	苦情（件）
平成30年度	0	16
令和元年度	0	4
令和2年度	16	10
令和3年度	6	17

## 5 空き家・空き地バンクの状況

本町では、弘前圏域（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）における空家・空地の有効活用を通して、弘前圏域への移住・定住の促進及び地域の活性化を図るため、平成30年度より弘前圏域空き家・空き地バンクを設置し、空家等の活用に向けて取り組んでいます。

令和3年度から開始している家財道具等処分費補助金の交付要件が空き家・空き地バンクへの物件登録となっていることから、令和3年度は空き家・空き地バンクへ登録件数が増加しています。

しかしながら、運用開始以降、本町における空き家・空き地バンクの成約件数は0件であり、登録件数も少なく、サービスが十分に認知されていない状況です。

図表 2-11 空き家・空き地バンクの登録件数・成約件数

	登録件数（件）	成約件数（件）
平成30年度	1	0
令和元年度	1	0
令和2年度	2	0
令和3年度	5	0

## 6 特定空家等の認定状況

空家等実態調査の結果、特定空家等に該当する可能性があると考えられる空家等については、所有者等の対応状況や近隣住民からの苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性などを勘案し、大鰐町空家等対策協議会で総合的に審議した上で、最終的に町長が認定することとします。

特定空家等に認定された空家等については、特措法に基づき、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう空家等の所有者等に対して「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

令和3年12月時点で、町内において特定空家等に認定された空家等は91件です。

図表2-12 特定空家等の認定件数

	認定件数（件）
令和3年度	91件

## 7 空家等に関する補助金の交付状況

## ①空家等家財道具等処分費補助金

本町では空家及び今後空家になる見込みのある建物について、不用品の処分や草刈りなどを行う方に対して助成を行う「空家等家財道具等処分費補助金」を令和3年度より運用しています。

これまで、3件の交付実績があります。

図表2-13 空家等家財道具等処分費補助金の交付件数

	交付件数（件）
令和3年度	3件

## ②特定空家除却事業費補助金

本町では危険な特定空家等に判定された空家について、解体を行う方に対し助成を行う「特定空家除却事業費補助金」を平成29年度より運用しています。

これまで、合計12件の実績があります。

図表2-14 特定空家除却事業費補助金の交付件数

	交付件数（件）
平成29年度	2件
平成30年度	0件
令和元年度	3件
令和2年度	4件
令和3年度	3件

その他、本町では空家及び今後空家になる見込みのある建物の所有者等が賃貸借するための改修工事に要する経費に対し助成を行う「空家等利活用支援事業補助金」を令和4年度から運用しています。

8 所有者等意向アンケート調査結果（主要項目の抜粋）

空家等となった理由や住宅の状況、活用に向けた動向、今後の活用意向等について把握するため、空家等の所有者（管理者）を対象とした意向調査を実施しました。

調査対象：空家等と考えられる建物の所有者等 420 人

調査方法：郵送方式

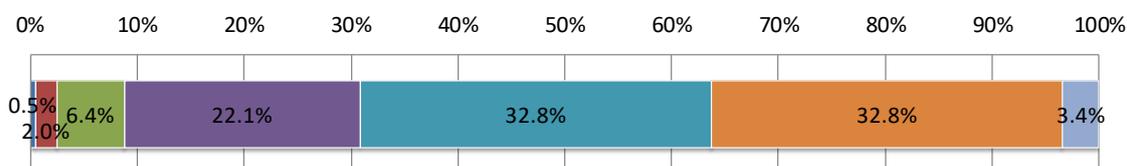
調査時期：平成 27、29、30、令和 2 年度

回収結果：204 通（回収率 56.0%）※不達の 56 件を配布数 420 から除く

①所有者等の年齢

所有者等の約 7 割が 60 歳以上

20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代以上	無回答	計
1	4	13	45	67	67	7	204

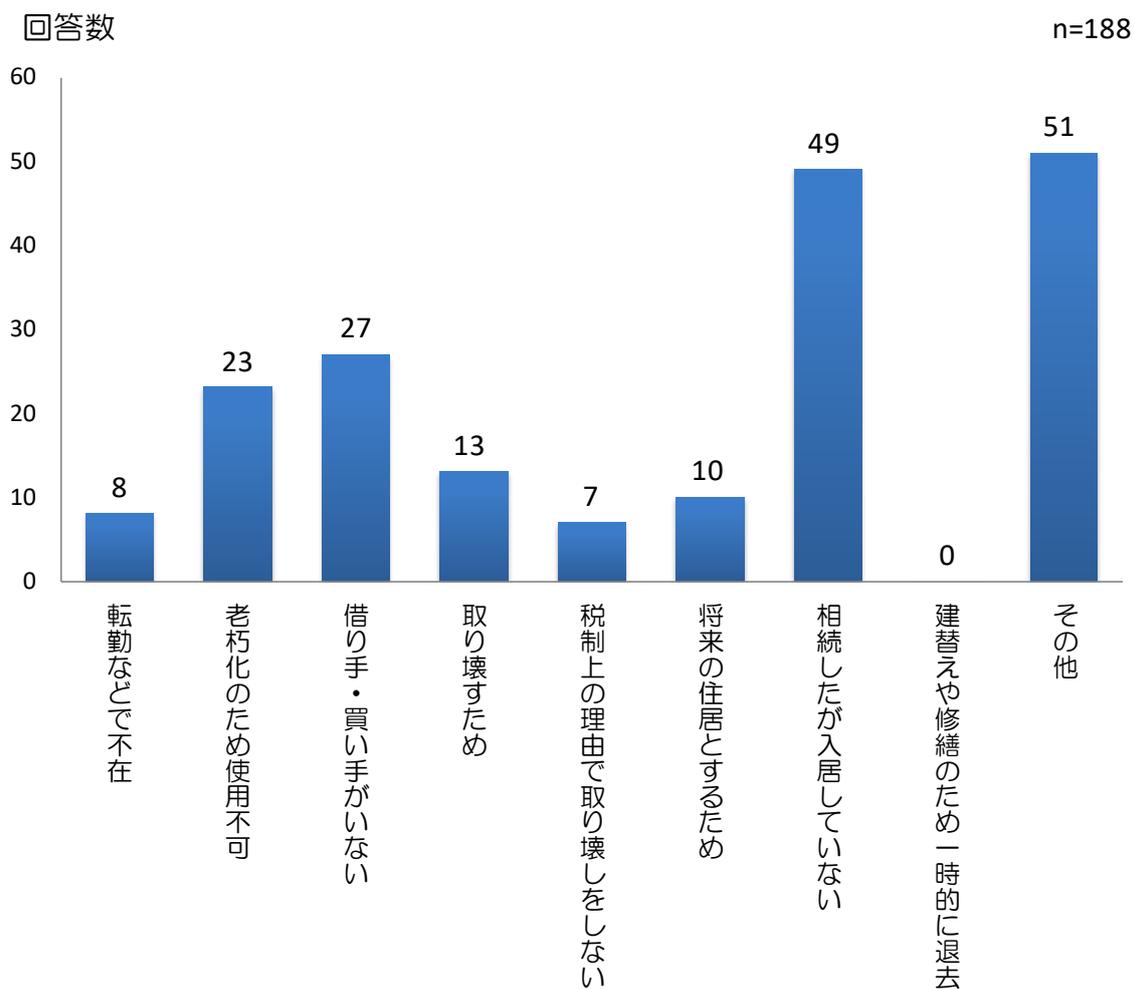


■ 20歳代 ■ 30歳代 ■ 40歳代 ■ 50歳代 ■ 60歳代 ■ 70歳代以上 ■ 無回答

②空家等となっている理由（複数回答）

「相続したが入居していない」が最も多い

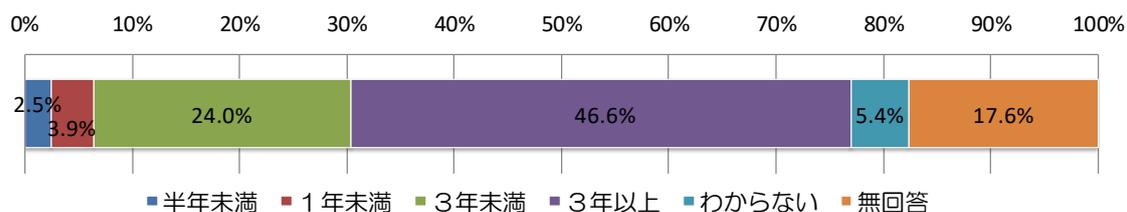
転勤などで不在	老朽化のため使用不可	借り手・買い手がいない	取り壊すため	税制上の理由で取り壊しをしない	将来の住居とするため	相続したが入居していない	建替えや修繕のため一時的に退去	その他	計
8	23	27	13	7	10	49	0	51	188



③空家等になった時期

空家になって「3年以上」経過している建物が約半数

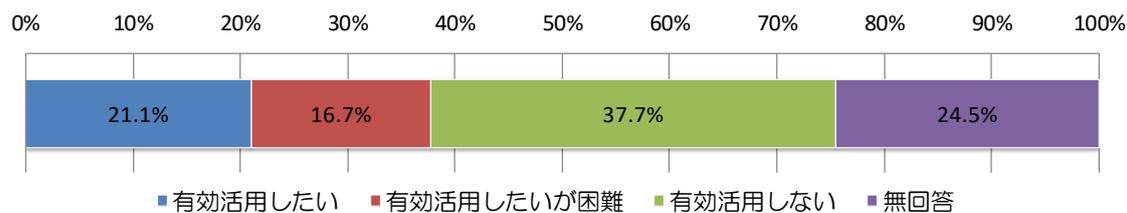
半年未満	1年未満	3年未満	3年以上	わからない	無回答	計
5	8	49	95	11	36	204



④有効活用に向けた希望

有効活用の意思がみられる方・有効活用の意思がない方はそれぞれ約4割

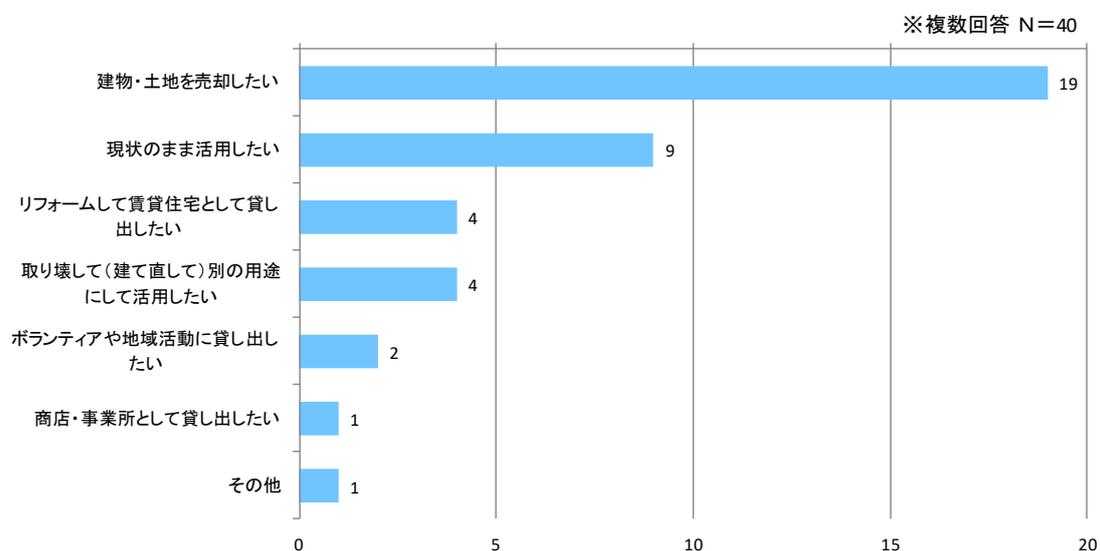
有効活用したい	有効活用したいが困難	有効活用しない	無回答	計
43	34	77	50	204



⑤有効活用の方法（有効活用したいと回答した人のみ）

有効活用の方法としては「建物・土地を売却したい」が最も多い

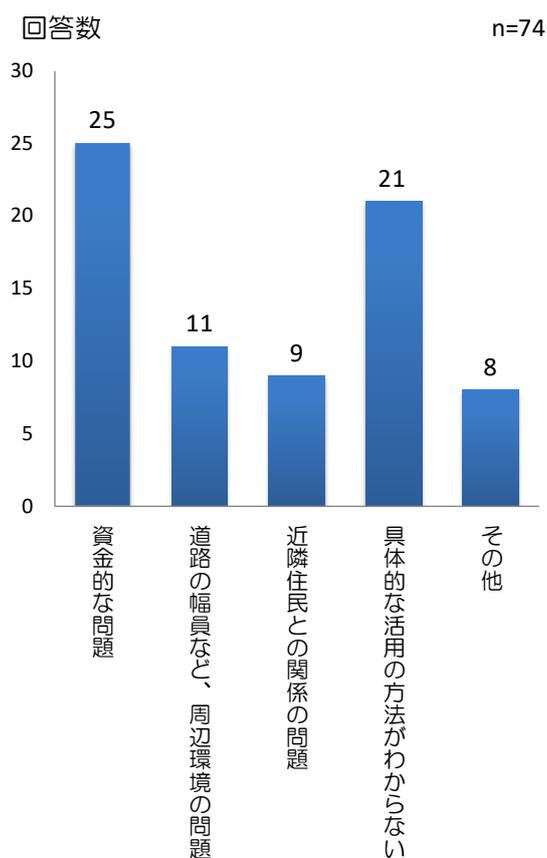
選択項目	回答数	構成比
建物・土地を売却したい	19	82.6%
現状のまま活用したい	9	39.1%
リフォームして賃貸住宅として貸し出したい	4	17.4%
取り壊して(建て直して)別の用途にして活用したい	4	17.4%
ボランティアや地域活動に貸し出したい	2	8.7%
商店・事業所として貸し出したい	1	4.3%
その他	1	4.3%
計	40	-



⑥有効活用したいが困難な理由（有効活用したいが困難と回答した人のみ）※複数回答

意思はあるが、経済的な負担から有効活用が進まない

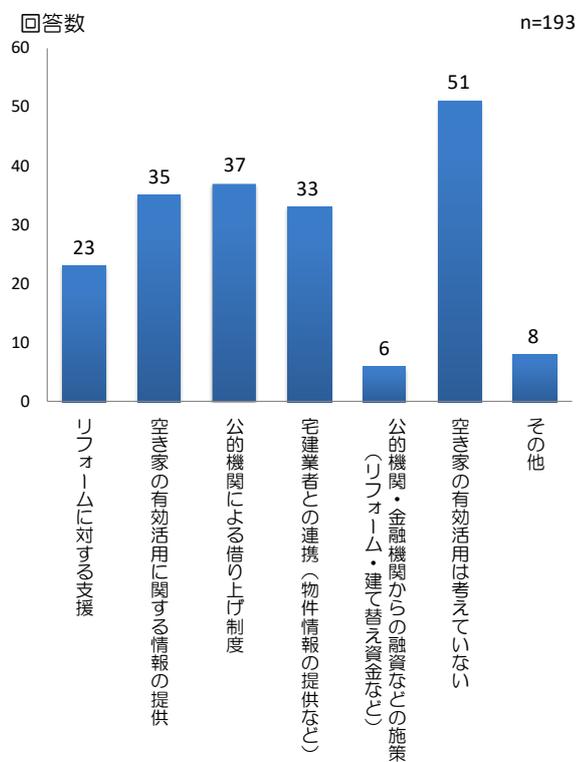
資金的な問題	道路の幅員など、周辺環境の問題	近隣住民との関係の問題	具体的な活用方法がわからない	その他	計
25	11	9	21	8	74



⑦有効活用するために必要だと思うこと ※複数回答

有効活用の意思がある所有者等から、行政や公的機関の後押しを期待する声が多い

リフォームに対する支援	空き家の有効活用に関する情報の提供	公的機関による借上げ制度	宅建業者との連携（物件情報の提供など）	公的機関・金融機関からの融資などの施策（リフォーム・建て替え資金など）	空き家の有効活用は考えていない	その他	計
23	35	37	33	6	51	8	193



## 第3章 現況から見える課題及び空家等対策の実施に関する基本方針

空家等の増加は住環境の悪化や観光業への悪影響等を招くおそれがあります。安全・安心な住環境を未来に継承するためには、所有者等、地域、町、専門家・事業者等の関係団体等が協働して取り組むことが重要です。それぞれが役割に応じて相互に連携、協力しながら、4つの基本方針を軸として、総合的な空家等対策を推進していきます。

### <現状>

#### 【空家等の実態】

- ・ 町内の空家等は450戸（空家率は約15.2%）である（令和4年度時点）。
- ・ 外観目視上、修繕をすれば利活用が可能と思われる建物が約7割みられる。
- ・ 利活用が困難、安全性を脅かしている建物は約3割存在し、住宅が密集している地区にも点在している。
- ・ 所有者の高齢化や遠方居住等により、空家等の適正管理が困難なケースが増えてきている。
- ・ 既に倒壊したもの、倒壊寸前の建物もあり、早急な対策が必要。
- ・ 空家等の処分に関する相談や近隣住民からの苦情が多く寄せられており、軽微なものから緊急性を要するものまで様々な状況が顕在化している。
- ・ 空き家・空き地バンクの登録件数・成約件数はいずれも少なく、サービスが十分に認知されていない状況である。成約件数に関しては運用開始以降、通算0件である。また、令和3年度より家財道具等処分費補助金を運用しており、実績は3件である。さらに、令和4年度より空家等利活用支援事業補助金の運用を開始したところである。
- ・ 町内において特定空家等に認定された空家等は91件である。また、平成29年度より特定空家除却事業費補助金を運用しており、交付実績は5年間で通算12件である。

#### 【アンケート結果】

- ・ 入居者の施設入所、死亡するなどした後に相続がされていないために、放置されるケースが非常に多い。
- ・ 所有者等の約7割が60歳以上の高齢者である。資金面での問題が、利活用等が進まない原因の一つ。
- ・ 維持管理に対する意識は比較的高いが、遠方で生活していることから維持・管理が困難といった回答がみられる。
- ・ 空家等の有効活用を希望する声が約4割。
- ・ 有効活用のためには、行政や公的機関からの情報提供や借り上げ制度などの後押しが必要だ、といった回答が多い。

#### 【全国的な空家等の問題】

- ・ 空家問題の意識・認識が不足している。
- ・ 空家等を解体すると住宅用地の特例措置の適用外となる。税金が高くなるため解体が進まない。
- ・ 未相続、所有者等不明、相続放棄した空家が増えており、建物の利活用・解体・管理等の意思決定に時間がかかる。

### <課題>

遠方居住・高齢の所有者等が多いため、維持管理や点検が困難

空家等の利活用を促進するため空き家・空き地バンクや事業補助金制度を運用しているが登録・利活用が伸び悩んでいる

所有者の高齢化が進んでおり、費用負担に限界

危険な特定空家等の除却に関する補助金制度を創設したが、補助金申請が少なくあまり除却が進んでいない

長期間にわたり相続登記や名義変更がなされていない空家等の増加

空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い

### <施策>

#### 基本方針1 【適正管理】 空家等を適正に「管理」する

- 1 空家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発
- 2 空家等の適正管理に向けた取り組みの強化・地域協働による空家等の状況把握

#### 基本方針2 【利活用】 空家等を積極的に「活用」する

- 1 空き家・空き地バンクの登録促進に向けた支援
- 2 空き家・空き地バンクの利活用促進に向けた支援
- 3 中古住宅の流通促進に向けた住宅診断に対する支援の検討
- 4 空家・空地・空店舗の多様な利活用方策の検討

#### 基本方針3 【対処】 危険な空家に「対処」する

- 1 特定空家等に対する措置
- 2 危険が逼迫した場合の緊急安全措置対応
- 3 危険な空家等の所有者等への働きかけ
- 4 空家等の除却に向けた支援の検討
- 5 所有者等が不明な空家等への対応

#### 基本方針4 【発生予防】 空家等の発生を「抑制」する

- 1 所有者等への意識の醸成と啓発
- 2 相続登記や住所変更登記の促進
- 3 空家等となる可能性の高い建物の把握
- 4 空家等となった建物への早期対応

## 第4章 空家等の適切な管理の促進

空家等が長期間使用されずに適切な管理が行われなまま放置されると、防災、防犯、景観などに対して様々な問題を引き起こす原因となり、周辺の生活環境に重大な影響を及ぼすおそれがあります。空家等が管理不全な状態とならないよう、所有者等による空家等の適正管理を促進することを基本とするとともに、遠方に居住されている方など空家等の管理が困難な所有者等への対応も含め、管理不全空家等の抑制に向けて取り組んでいきます。

### 1 空家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発

#### ■所有者等による空家等の適正管理に向けた働きかけ

空家等の所有者等は、自らの責任において空家等の適正な管理を行う責任があります。所有者等による自発的な空家等の適正管理を促すため、リーフレットや町のホームページ、広報等による情報発信を行います。また、住民サービス窓口にて空家等の適正管理に関する情報提供を継続します。

#### ■生前贈与や相続登記などの問題解決に向けた支援

生前贈与を希望する所有者等や、相続問題に不安を抱える所有者等がスムーズに手続きが行えるよう、司法書士会など専門機関と連携した勉強会や相談会の開催を継続します。

主な施策メニュー	
①	空家等リーフレットの作成 記載内容：相談先・維持管理・利活用・支援制度・関係法令・対策計画・ 空家等問題・Q&A等
②	住民サービス窓口による情報提供の強化
③	ホームページや広報紙等による周知
④	専門機関と連携した勉強会や相談会の開催

## 2 空家等の適正管理に向けた取り組みの強化・地域協働による空家等の状況把握

空家等を適正に管理するには定期的な維持管理や点検が必要です。しかし、県外・町外に居住している所有者等や高齢の所有者等が定期的に維持管理や点検を行うことは、労力や費用、コスト等の点で負担が大きく、現実的に困難となっている状況が見受けられます。そこで、自ら空家等の適正な管理を行うことが困難な所有者等に代わり、敷地の清掃や除草、窓の開閉等を行う空家等管理サービスを利用することも空家等の適正な管理を行う上で有効な手段であると考えられます。

### ■空家等の適正管理を促す取り組み1

---

民間事業者が提供している空家等管理サービスについて空家等の所有者等に情報提供します。

### ■空家等の適正管理を促す取り組み2

---

長らく故郷を離れて暮らしており、なかなか実家に帰省することが困難な所有者等に代わって空家等を適切に管理するための仕組みとして、ふるさと納税制度を活用した空家等管理代行サービスに向けてあらたに検討します。

### ■空家等の適正管理を促す取り組み3

---

空家等の所有者等は、現在町外にお住まいの方も多いため、町の広報やホームページによる情報発信だけではこうした町外に居住している所有者等に対して十分な周知を図ることができません。そのため、町外に居住している納税義務者等を対象に、固定資産税納税通知書へ空家等の適正管理に関する文書を同封し、空家等の管理意識を高めます。

### ■地域協働による空家等の状況把握に向けた取り組み

---

定期的に空家等の状況を把握・更新するため、毎年町から区長に照会をかけ、空家等の状況に関する情報把握に努めます。必要に応じて、職員が現地確認し、所有者等へ連絡するなど問題の改善に向けた助言・指導等を行います。

主な施策メニュー	
⑤	既存の空家等管理サービスに関する情報提供
⑥	ふるさと納税制度の活用による空家等管理代行サービスの検討 ※シルバー人材センター等との連携を検討
⑦	町外居住者へ向けた固定資産税納税通知書へ「空家等の適正管理チラシ」の同封
⑧	地域協働による空家等の定期的な状況把握及び改善に向けた働きかけの継続

## 第5章 空家等及び跡地の活用の促進

住宅ストックを有効に活用し、地域の活性化を図るため、空家等の利活用を促す取り組みに重点を置き、町内への定住・移住促進を図ります。

本町では、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）における空家等の有効活用を通して本町への移住・定住を促進し、人口減少の抑制と地域の活性化を図るため、「弘前圏域空き家・空き地バンク」を設置しているほか、「全国版・空き地バンク」を活用してより多くの利用希望者が登録物件を閲覧できるように空き家・空き地バンクの物件情報を強化しています。

### 1 空き家・空き地バンクの登録促進に向けた支援

現状、空き家・空き地バンクへの登録物件が少ないため、空家等の物件を探している方からの問い合わせに対して、要望に沿う物件を紹介できない状況となっています。物件の登録が増えない要因としては、空き家・空き地バンクが所有者等に十分に周知・認知されていないことや、長らく居住していなかった家を誰かに貸すことへの不安感・抵抗感などから登録に消極的であることなどが考えられます。このような状況を改善し、空き家・空き地バンクの登録を促すための支援を強化します。

#### ■登録促進に向けた支援1

空き家・空き地バンクへの登録を促すための取り組みの一環として、空家等及び今後空家等になる見込みのある建物を貸し出す方に対して改修費を助成する「空家等利活用支援事業補助金」、また、不用品の処分や草刈りなどを行う方に対して処分費を助成する「空家等家財道具等処分費補助金」を実施しています。これらの補助金制度は「弘前圏域空き家・空き地バンクに2年以上登録できる建物」を補助金要件として定めていることから、空家等の所有者に対して補助金制度のさらなる周知を図ることにより、空き家・空き地バンクへの登録件数の増加へと繋がります。

#### ■登録促進に向けた支援2

空き家・空き地バンクを利用して物件を購入または賃貸借契約を締結した場合に必要な仲介手数料の一部を補助する制度についてあらたに検討します。

#### ■登録促進に向けた支援3

空き家・空き地バンクに物件を登録した所有者等に対して、登録物件に課税されている固定資産税相当額を補助する奨励金制度についてあらたに検討します。

■登録促進に向けた支援4

相続されていない空家等を空き家・空き地バンクに登録する場合、空家等の売却や賃貸をする場合には事前に相続登記を済ませる必要があります。しかし、相続登記等にかかる諸費用（登録免許税や司法書士への報酬等）が所有者等にとって大きな負担となることから、結果として空き家・空き地バンクへの登録が増えない要因の一つとなっている可能性があります。このような状況を改善し、物件の登録促進に結びつけるため、空き家・空き地バンクへの登録に際してかかる相続登記等費用の一部を支援する補助金制度についてあらたに検討します。

主な施策メニュー	
①	空家等利活用支援事業補助金の周知・継続
②	空家等家財道具等処分費補助金の周知・継続
③	仲介手数料補助金制度の検討 ※空き家・空き地バンクを利用して、売買または賃貸借契約を締結した場合に不動産事業者へ支払った仲介手数料への一部補助について検討
④	空き家・空き地バンクへの物件登録に対する奨励金制度の検討 ※登録物件に課税されている固定資産税相当額を補助
⑤	空き家・空き地バンクへの物件登録に際し必要となる相続登記等費用に対する補助金制度の検討

2 空き家・空き地バンクの利活用促進に向けた支援

平成 30 年度に空き家・空き地バンクを創設しましたが、現在まで成約には至っていません。空き家・空き地バンク、移住・定住を希望している方が求めている情報を十分に提供できていないことが考えられます。

■利活用促進に向けた取り組み1

空き家・空き地バンクの利活用の促進に向け、町のホームページや広報、庁内の窓口で情報提供を継続して空家等の所有者等に登録を促していくほか、国や県などの空家等情報に関する窓口やウェブサイトでの紹介、その他交流・移住などのイベントで紹介します。

また、空家等の利活用事例などについて情報を提供し、住民が利活用や除却に対し積極的に関わりやすい体制を構築します。

■ 利活用促進に向けた取り組み2

移住・定住に関心を寄せている方による空き家・空き地バンクの利活用をさらに増やすには、ニーズに合わせた十分な情報提供が必要です。そのため、移住・定住者に事前に知っていただきたい情報（就職、教育、医療、子育て、暮らし、交通、イベント、移住者の声など）や空家等を活用して移住・定住する際に利用可能な各種支援策などをひとつにまとめ、空き家・空き地バンク等により情報発信を行います。

■ 利活用促進に向けた取り組み3

本町に移住や定住を検討されている方が遠く離れた地域に住んでいる場合、興味のある物件があったとしても内覧をするために多くの時間や費用がかかってしまうため、なかなか現地に足を運ぶことができず、成約まで至っていない状況があります。こうした状況を改善し、本町への移住・定住の促進に結びつけるため、オンライン内覧サービスについて検討します。これにより、物件の周囲、外観、敷地の様子、各部屋の状況について360度カメラを用いたVR※コンテンツや動画コンテンツにより発信することで、遠隔地にいながら内覧が可能になります。また、ビデオ会議ツール等を活用したオンラインで住まいに関する相談（希望物件に関すること、生活に関すること、補助金に関することなど）を受けられる仕組みづくりについて検討します。

※VR：仮想現実を指す Virtual Reality の略。実際にはいない場所での体験を3次元の空間で疑似体験することができる。

主な施策メニュー	
⑥	空家等リーフレットの作成（再掲：第4章1-①）
⑦	ホームページや広報紙等による周知（再掲：第4章1-②）
⑧	移住者にとって有益な情報を集約して空き家・空き地バンクに掲載
⑨	360度カメラや動画を活用した空家のオンライン内覧サービスの検討
⑩	住まいに関するオンライン相談サービスの検討

### 3 中古住宅の流通促進に向けた住宅診断に対する支援の検討

空家等の中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加え、その後の維持管理や経年劣化の状況により、建物や設備等の不具合や欠陥など、物件ごとの品質等に差があることから、空家等の購入を検討する消費者にとっては、その性能や品質への不安から物件の購入を躊躇してしまうことなどが考えられ、このことが空家等の流通を阻害する要因となっている可能性があります。

このようなことから、安全・安心で良質な中古住宅の流通を促進するため、資格を有した専門家による住宅診断（建物の劣化状況や改修の必要性等に関する診断）費用の補助について検討します。

#### ⑫ 住宅診断（ホームインスペクション）の実施

### 4 空家・空地・空店舗の多様な利活用方策の検討

空家等の地域活用の様々なニーズや移住・定住希望者の住まいとしての利活用を図るため、増加傾向にある空家等の多様な活用方策を検討、実施していくことが必要です。

#### ■空家の利活用方策1

空家等をリフォームして「移住者等をターゲットにしたお試し居住体験施設」を整備し、「大鰐町暮らし」を体験してもらえる場の提供について検討します。

#### ■空家の利活用方策2

移住・定住促進による地域活性化を図るため、「移住・子育て住宅支援事業補助金」を実施しており、空家等の購入や住宅のリフォームを実施する際にかかる経費の一部を補助しています。

#### ■空家の利活用方策3

住宅としての利活用だけではなく、地域の需要にあわせた形でコンバージョン（用途変更）して空家等の利活用に取り組む方への支援について検討します。（福祉施設、地域交流施設、宿泊・観光施設、シェアハウス、商業施設など）

#### ■空店舗の利活用方策1

空店舗等の活用による創業の促進や商業の振興、地域経済の活性化を図るため、既存の空店舗を活用して事業を開始する方に対して「空き店舗等活用創業支援事業補助金」を実施しており、創業にあたって必要となる工事費や設計費の一部を補助しています。

■空地の利活用方策1

土地の活用を図るため、特定空家等に判定された建物を除く空家等及び今後空家等になる見込みのある建物の解体を希望する所有者等に対し、空き家・空き地バンクへの登録を前提とした空家等除却費補助制度について検討します。

■空地の利活用方策2

道路幅員の狭あいな中心市街地の道路や生活道路においては、車のすれ違いや車道の雪を堆雪するスペースが少なく、走行環境の悪化が課題となっている地域があります。そのため、狭あい道路に関する地域課題と空家等の問題を一体的に捉え、住宅密集地における地域課題の解消方策として空地を利活用する仕組みづくりについて検討します。

【地域課題解消に向けた空地の利活用方策に向けた検討イメージ】

- 住宅密集地に空家等を所有している方が、除却後の空地を地域の雪置き場として自治会に無償で貸し付けする場合、建物の除却にかかる費用の一部を補助する（特定空家除却事業費補助金の要件緩和など）
- 住宅密集地に空地を所有している方が空地を車の待避所や地域の雪置き場等として自治会に無償で貸し付けした場合、土地にかかる固定資産税の一部を減免する。  
※空地の管理（清掃や排雪）は自治会が実施する
- 狭あいな道路や生活道路の地域による自主的な除草や除排雪活動を支援するため、維持管理に要した費用の一部を補助する。

主な施策メニュー

⑪	移住者等をターゲットにしたお試し居住体験施設としての利用検討
⑫	移住・子育て住宅支援事業補助金の継続
⑬	コンバージョン（用途変更）による空家等の利活用促進
⑭	空き店舗等活用創業支援事業補助金の継続
⑮	土地の活用促進を目的とした空家等除却費補助の検討
⑯	空地を車の待避所や地域の雪置き場等として無償貸し付けする場合の固定資産税の減免に向けた検討
⑰	地域除排雪活動支援事業補助金の検討

## 第6章 危険な空家等に対する考え方及び措置

部材の飛散や倒壊、落雪、雑草・樹木の繁茂など、現に周囲に悪影響を及ぼしている（又は、予見される）空家等については、早急な改善・措置が必要となります。地域の良好な生活環境と安全な暮らしを確保するため、危険な空家等の対処・抑制に向けて取り組んでいきます。

### 1 特定空家等に対する措置

#### （1）基本的な考え方

特定空家等についても、適正な管理と同様に、空家等の所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、市民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

なお、特定空家等の判定基準及び特定空家等に対する措置に関する行政手続きについては、特措法第14条の各項に定められた内容に基づくとともに「『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）」を踏まえて進めることとします。

#### （2）特定空家等の判定

特定空家等の判定に際しては、当該空家等に関する周辺への影響、所有者等の状況、立入調査結果などの状況等を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に影響を及ぼすおそれがあると考えられる空家等について、地域の意見を反映させ、空家等対策協議会で協議し判定します。

### (3) 措置

特定空家等に認定された空家等については、特措法に基づき、空家等の所有者等に対して法的な措置を講ずることとなります。特定空家等に対する措置の流れについては、次頁のフローに示しています。

#### 【特定空家等へ対して必要な措置を講ずる際の流れ】

##### (a) 助言又は指導（特措法第14条第1項）

当該空家等の所有者等に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう、口頭または書面で「助言又は指導」することができます。

##### (b) 勧告（特措法第14条第2項）

助言・指導が行われたにも関わらず、なお当該空家等の状態が改善されないと認められるときには、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「勧告」することができます。

なお、平成27年度の税制改正により、勧告した場合は、その敷地については固定資産税等の住宅用地特例（一定の減免措置）の対象から除外します。

##### (c) 命令（特措法第14条第3項）

勧告を受けたにも関わらず、正当な理由がなくその勧告に係る措置がとられなかった場合は、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「命令」することができます。

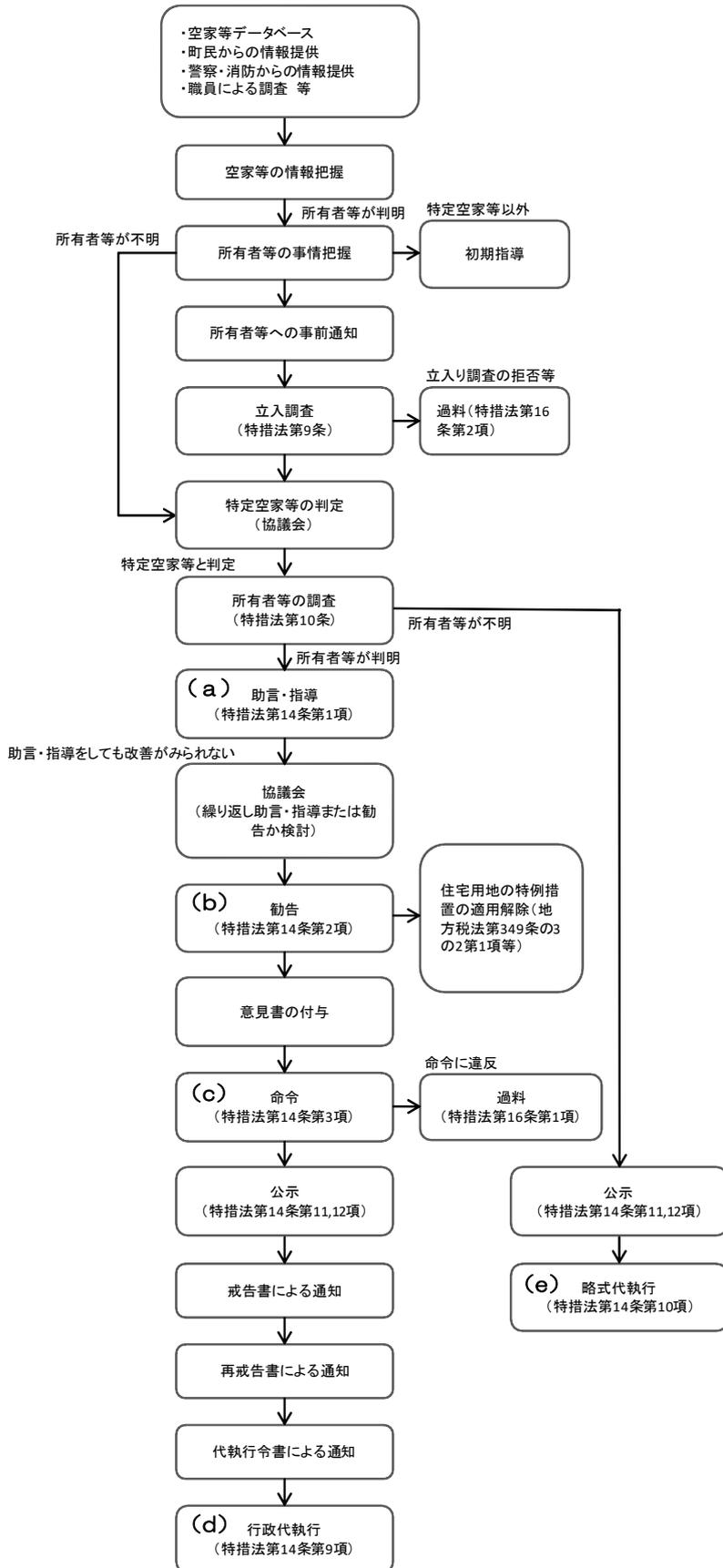
##### (d) 代執行（特措法第14条第9項） ※所有者等を確知できる場合

命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたとしても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがないときには、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行うことができます。代執行に要した費用は、町が所有者等から徴収することができます。（行政代執行法第5条）

##### (e) 略式代執行（特措法第14条第10項） ※所有者等を確知できない場合

過失がなく命令が行われるべき所有者等を確知できない場合は、略式代執行を行うことができます。

図表6-1 特定空家等の措置に関するフロー



2 危険が逼迫した場合の緊急安全措置対応

危険が逼迫し第三者への被害の恐れがある空家等に対しては、特措法に基づいて対応する他、民法等の関連法令を根拠として状況の改善にあたります。

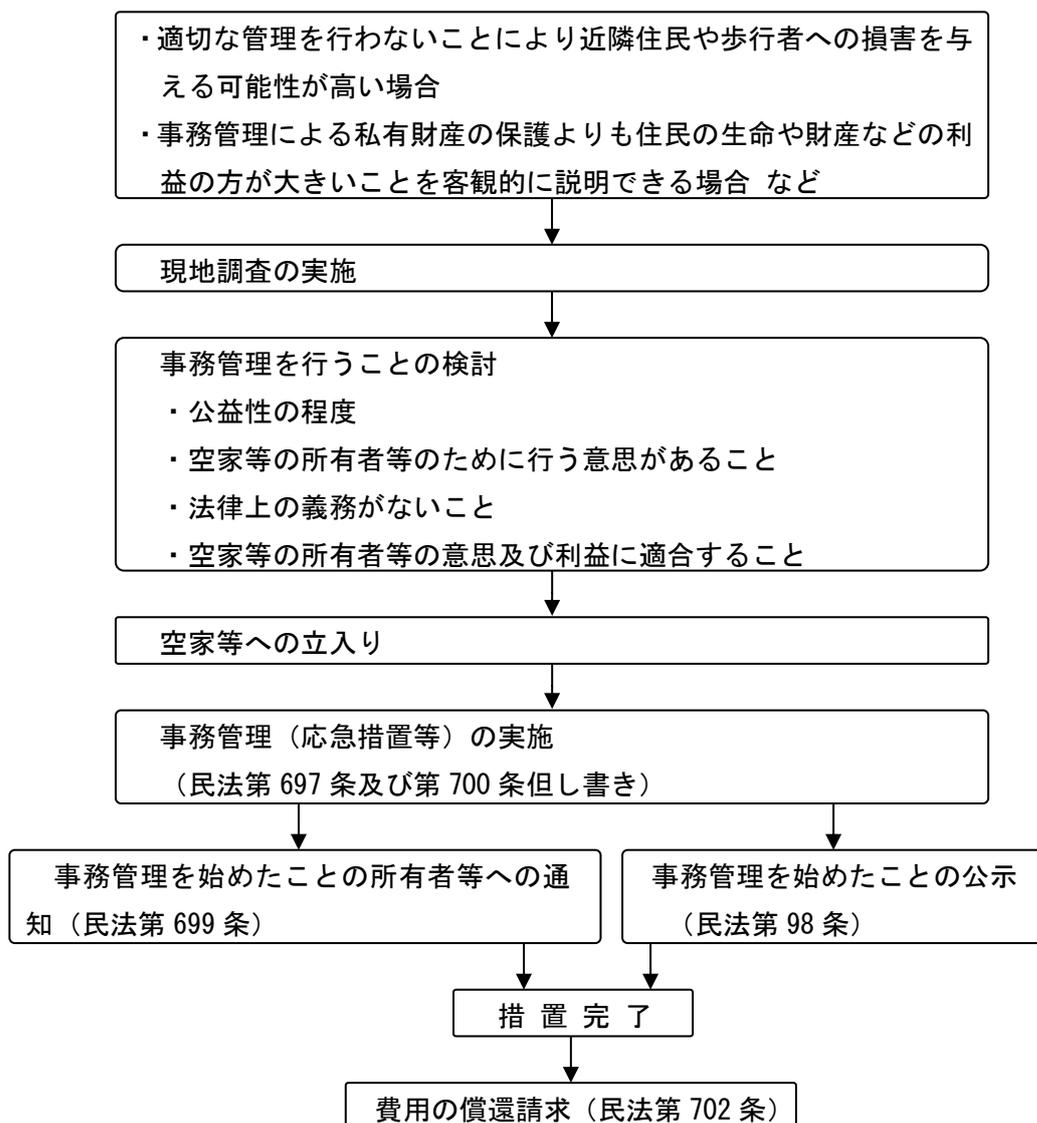
【民法（第 697 条、第 698 条）】

【事務管理（第 697 条）】

- 法律上の義務がない者が、他人のために他人の事務の管理を行うことが可能。
- 第 702 条第 1 項の規定により、所有者に対して償還請求を行うことができる。

【緊急事務管理（第 698 条）】

- 管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わないと規定。



【災害対策基本法（第 64 条）】

- 災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると市町村長が認めた場合、災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去、その他必要な措置をとることができる。

【消防法（第 3 条）】

- 火災の予防止上危険な場合等について、改修・移転・除去等を命令できる。
- 措置を講じないとき等は代執行できる。

【道路法（第 44 条）】

- 交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。

【建築基準法（第 9 条、第 10 条）】

- 違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。（法第 9 条第 1 項）
- 劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であって、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。（法第 10 条第 1 項、2 項）
- 著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。（法第 10 条第 3 項）
- いずれも、措置を講じないとき等は代執行できる。（法第 9 条第 12 項、法第 10 条第 4 項）

### 3 危険な空家等の所有者等への働きかけ

周辺への影響が大きい危険な空家等については、所有者等自らによる課題改善や除却を促すため、自治会等と連携し、訪問や電話などによる働きかけを継続します。

#### 主な施策メニュー

- ① 自治会等と連携した危険な空家等の所有者等へ除却などの働きかけ

### 4 空家等の除却に向けた支援に向けた検討

#### ■特定空家等の除却に向けた支援

危険な特定空家等に判定された空家を除却する場合、除却費用の一部について助成を行う「特定空家除却事業費補助金」を実施しています。危険な特定空家等の速やかな解体を促すため、除却に対する支援を引き続き継続するとともに、HP や広報への掲載、チラシ等の配布により周知を図ります。

#### ■空家等の除却に向けた支援 1

所有者等による自発的な空家等の除却、除却後の跡地活用を支援するため、金融機関が提供している空家等の除却等に関するローンについて所有者等に情報提供します。

#### ■空家等の除却に向けた支援 2

住宅を除却して更地にすると、住宅用地の固定資産税課税標準の特例の適用がなくなり、土地にかかる固定資産税が高くなることが空家等が放置される要因の一つといわれています。所有者等による自発的な空家等の除却を促進するため、空家等を除却して更地となった土地にかかる固定資産税の減免措置などについて検討します。

#### 主な施策メニュー

- ② 特定空家除却事業費補助金の周知・継続
- ③ 空家等の除却等に関するローンの情報提供
- ④ 除却後の跡地にかかる固定資産税の減免に向けた検討

## 5 所有者等が不明な空家等への対応

行方不明や相続放棄などにより所有者や相続人が不在となってしまうと、空家等の問題が一向に解決せず、管理不全な状態が続いてしまいます。そのため、このような空家等には、不在者財産管理人や相続財産管理人が財産管理を行う財産管理制度や、一定の要件を満たした行方不明者を死亡したものとみなす失踪宣告制度の活用について検討します。

## ■用語の説明

※「財産管理制度」とは、所有者や相続人が不在の場合に財産の売却や保存を財産管理人に任せる制度。利害関係を有する第三者が家庭裁判所に申し立て、財産管理人（司法書士、弁護士など）が選任される。「不在者財産管理制度」は行方不明などにより財産の所有者や相続人が不在となっている場合、「相続財産管理制度」は相続放棄などにより相続人が不在の場合。

「失踪宣告制度」とは、生死が一定期間不明となっている者に対し、法律上死亡したものとみなし、生死不明による相続問題の状況を解消するための制度。利害関係を有する第三者が裁判所に申し立てを行う。

## 主な施策メニュー

⑤	不在者財産管理制度の活用
⑥	相続財産管理制度の活用
⑦	失踪宣告制度の活用

## 第7章 空家等にしないための取り組み

現在使用されている建物の空家化を予防するため、地域との連携により、空家となる前から広報などで町民へ意識啓蒙に取り組みます。また、独居老人世帯や高齢者夫婦のみ世帯など、将来的に空家となる可能性の高い建物を定期的に把握し、空家となった段階で速やかに対応（利活用、解体、適正管理）出来る体制を構築します。

### 1 所有者等への意識の醸成と啓発

空家等の利活用が進まない、適正に管理がされていないなどの要因のひとつとして、相続登記がなされずに相続人や管理者が不在、不明となっているケースが見られます。このような状態を予防するため、空家等に関するパンフレットの配布や勉強会を開催するなど、空家等の問題を認識してもらい、空家等になる前から所有者等自身によって適切な対応をしてもらえるよう努めます。

#### 主な施策メニュー

①	空家等リーフレットの作成（再掲：第4章1-①）
②	ホームページや広報紙等による周知（再掲：第4章1-③）
③	専門機関と連携した勉強会の開催（再掲：第4章1-④）

### 2 相続登記や住所変更登記の促進

これまで、「不動産登記法（平成16年法律第123号）」において、相続登記や住所変更登記の申請は義務化されていなかったことから、未相続の物件が多く、相続人の探索や登記名義人の住所探索等に多大な時間と費用が必要となり、空家等の利活用等の妨げとなっていました。このような課題を解決するため、令和3年に民法等の一部を改正する法律の改正により、「不動産登記法」が改正され、相続登記や住所変更登記の申請義務化や相続登記・住所変更登記の手続きの簡素化・合理化等が図られることとなります。

所有者不明の空家等の発生を抑制するため、新しい不動産登記制度について情報収集・把握するとともに、所有者等への情報提供に努めます。

#### 主な施策メニュー

④	不動産登記制度の見直しによる所有者等情報の明確化に向けた情報提供
---	----------------------------------

### 3 空家等となる可能性の高い建物の把握

空家等となった段階で速やかに対応（利活用・解体・適正管理等）が出来る体制を構築するため、自治会など各種関連団体への照会により、定期的に情報提供が得られる仕組みを構築し、独居老人世帯や高齢者夫婦のみ世帯など、将来的に空家等となる可能性の高い建物について情報の収集・集約に努めます。

#### 主な施策メニュー

⑤

自治会など各種関連団体と連携し、空家等を把握する仕組み作りの検討

### 4 空家等となった建物への早期対応

自治会など各種関連団体からの情報により、新たに空家等となったとの情報が得られた場合、その所有者等に対し、空家等の相談先や各種支援制度、空き家・空き地バンク、適正管理などに関する案内を送付することで、放置空家等を抑制し、空家等となって間もない段階での活用・除却、適正な管理を促します。

#### 主な施策メニュー

⑥

空家等所有者等へ向けた固定資産税納税通知書へ「空家等の利活用促進チラシ」の同封（再掲：第4章2-⑦）

## 第8章 空家等に関する相談体制

空家等の増加に伴い、空家等に関連する地域住民や所有者等からの相談が増えてきています。空家等の相談の内容は、危険空家に関する苦情、衛生、景観、防犯・防災面での相談、解体、建物や土地の利活用（賃貸・売買）、管理、税金、相続、補助制度に関するものなど多岐にわたっています。

### 1 庁内における相談体制

地域住民等から寄せられた空家等に関する様々な相談や悩みは、まず建設課で受け付けます。寄せられた内容が複数の部署にまたがる場合は、相談内容に応じて関係する部署と連携及び協力して対応します。

図表8-1 庁内の相談体制

担当部署	相談内容
◎総合受付窓口 0172-48-2111 建設課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等全般に関する総合相談受付</li> <li>・適正管理されていない建築物に関する相談（損傷、剥がれ、劣化など）</li> <li>・道路の安全に関すること（枝の張り出しで通行に支障がある、部材の飛散等による通行の危険性など）</li> <li>・倒壊の危険性がある空家に関すること</li> <li>・雑草や樹木の繁茂に関すること</li> <li>・屋根からの落雪が及ぼす危険性に関すること</li> <li>・空家等の利活用に関すること</li> <li>・空き家・空き地バンクに関すること</li> <li>・空家等の利活用、空き家・空き地バンク、空家等に関する補助金等の周知</li> </ul>
住民生活課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・害虫や害獣に関すること</li> <li>・敷地内のごみの散乱や堆積に関すること</li> <li>・防犯に関すること</li> </ul>
総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・火災の危険性に関すること</li> </ul>
企画観光課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗を活用した起業に関すること</li> <li>・移住・定住に関すること</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物や土地の税に関すること</li> </ul>

## 2 専門家団体との連携による相談体制

庁内で対応が困難なものについては、青森県の関連団体と連携し、専門的な相談（法律相談、不動産に関する相談など）について解決を図ります。

図表 8-2 連携による相談体制

名 称	電 話 番 号
<b>■売買・賃貸、管理代行に関する相談</b>	
（公社）青森県宅地建物取引業協会	017-722-4086
（公社）全日本不動産協会青森県本部	017-775-3891
青森県居住支援協議会	017-722-4086
<b>■リフォームに関する相談</b>	
<b>【総合建設業】</b> （一社）青森県建設業協会	017-722-7611
<b>【建築士・設計】</b> （一社）青森県建築士協会	017-773-2878
<b>【設計・工事監理】</b> （一社）青森県建築士事務所協会	017-773-1596
<b>■解体に関する相談</b>	
（一社）青森県解体工事業協会	017-729-2322
<b>■法律（相続、抵当など）に関する相談</b>	
青森地方法務局	017-776-6231
青森県弁護士会	017-777-7285
青森県司法書士会	017-776-8398
青森県行政書士会	017-742-1128
東北税理士会青森県支部連合会	017-773-6797
青森県土地家屋調査士会	017-722-3178
（公社）青森県不動産鑑定士協会	017-752-0840

## 第9章 空家等対策の実施体制

空家等は町全域に幅広く分布していることから、空家等対策に取り組む際には、所有者等をはじめ、庁内関係部局だけでなく、町民、専門家団体などが一体となって対策に取り組む必要があります。

### 1 空家等対策実施に関する各主体の役割と責務

空家等対策の実施にあたっては、対策の実施主体である所有者等、町民等及び町の役割を明確にし、各主体が求められる役割を果たし、協働して問題解決に取り組むことが重要です。

#### (1) 所有者等

住宅の所有者等は、自らが所有する住宅について日頃から適正に管理するとともに、将来的に空家等の所有者等となる場合には、空家等の管理予定者を町に連絡するなどし、管理不全な空家等の発生予防に努めるものとします。

空家等の所有者等は、空家等が管理不全な状態等となり、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任及び負担において常に適切な空家等の管理に努めるとともに、空家等の適切な管理や有効活用に関する町や町民等の取り組みに協力するものとします。

#### (2) 町民等

地域や町民同士が連携し、空家等の有効活用や適正管理に関する取り組みの実施に協力するものとします。町民等は、地域に管理不全な空家等を発見した場合には、町にその情報を提供することにより、空家等の早期発見に協力するものとします。

#### (3) 町

町民等や所有者等から寄せられる様々な情報や相談等に対する総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空家等の対策に取り組めます。

町は、各主体が空家等の適正管理および利活用に向けた取り組みを実施するために必要となる空家等の現状把握、各種施策の実施、情報提供、支援に努めるものとします。

2 実施体制

本計画を進めるにあたり、相談窓口の一元化などの庁内における体制構築に合わせ、関係団体、事業者等と連携して空家等の管理・活用を支援する仕組みを構築します。

また、空家等の適正管理や発生を抑制するためには、地域と連携した空家等対策の取り組みが求められることから、図表9-1に示す実施体制により、町・住民・専門家団体等が協力して空家等対策に取り組みます。

図表9-1 実施体制

