

第1章 計画の背景と目的

- 1-1 背景と目的
- 1-2 本市のこれまでの取組み
- 1-3 計画の位置づけ

第1章 計画の背景と目的

1-1 背景と目的

近年、人口減少、少子高齢化などの進行等を背景に、全国的に空き家等が年々増加しています。本市におきましても、平成25年の住宅・土地統計調査による空き家率（別荘などを含む「二次的住宅」、「賃貸用・売却用」の空き家を除いたその他の空き家の割合）は、5.6%と、全国の空き家率5.3%と比べてやや上回っている状況であり、今後も増加していくことが懸念されるところです。空き家等は、所有者または管理者によって適正に管理され、健全な状態が維持されていれば、危険な状態になることを未然に防ぐことができるとともに、今後の利活用の可能性も広がります。しかしながら、現実問題として、適正に管理されていない空き家等（以下、管理不全空き家等）は、防犯、防災、衛生、景観、安全を阻害するなど、多岐にわたる深刻な問題を引き起こしており、地域の生活環境や活力、コミュニティの衰退を招くことが懸念されます。また、老朽化した空き家等をそのまま放置することで、建物が倒壊するリスクが高まり、人命に関わるような大きな問題に発展する可能性も考えられるため、早急な対策の実施が求められています。

また、国土交通省が実施した平成28年度住宅市場動向調査報告書によれば、中古住宅を選ばなかった理由として、「新築の方が気持ちいいから」といった住宅市場における新築志向が強い回答が多くみられるほか、「リフォーム費用などで割高になる」、「隠れた不具合が心配」、「耐震性や断熱性など品質が低そう」など、中古住宅における品質や性能の見えにくさなどに不安を感じる消費者が多くみられます。

こうした空き家等を取り巻く状況に対応するため、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、特措法）が公布され、平成27年5月26日に完全施行され、空き家等対策に対する基本方針が国から示されました。これに合わせ、国においては「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」や、周辺環境に悪影響をもたらす特定空き家等を対象とした「『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）」が示されました。

特措法では、必要に応じて「空き家等対策計画」を策定し、地域の空き家等に対する行政としての基本姿勢を市民に広く示し、空き家等対策を効果的かつ効率的に推進することが望ましいとされています。また、本市においては、平成26年12月1日から「弘前市空き家等の活用、適正管理に関する条例」（以下、条例）を施行し、空き家等の活用、適正管理等を総合的に推進するためのルールを決め、空き家等の問題解決に向けて取り組んできました。

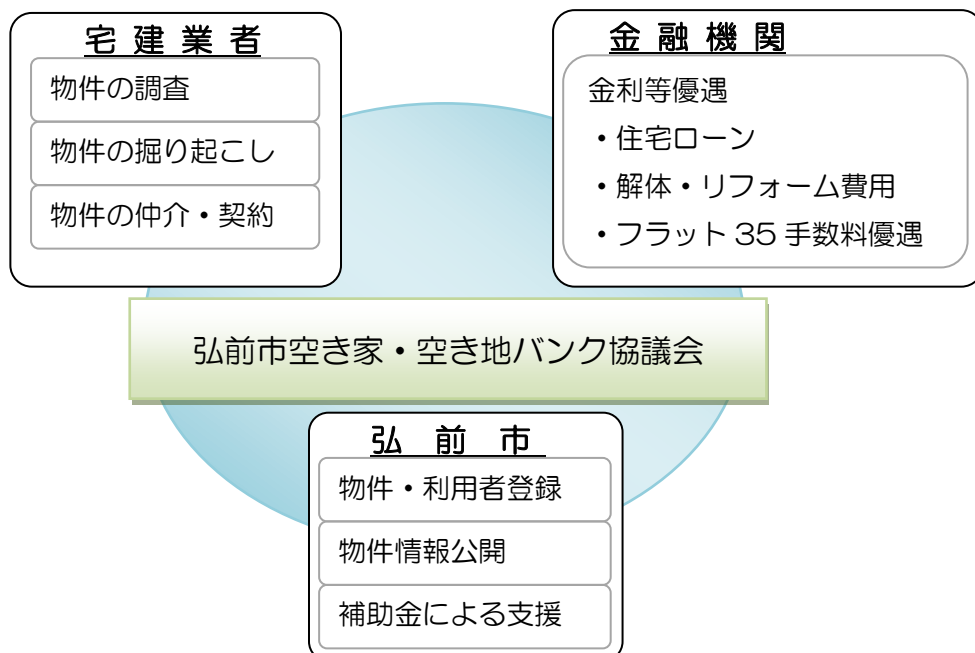
これらの経緯を踏まえ、本市では、国・県・市、専門家等の関係団体や地域住民が相互に連携し、空き家解消に向けた取り組みを総合的かつ計画的に実施することにより、安心・安全に暮らせる生活環境を確保することを目的として、特措法第6条第1項に基づき「弘前市空き家等対策計画（以下、本計画）」を策定しました。

1-2 本市のこれまでの取り組み

本市では、市民や町会などから管理不全空き家等に関する相談に対して、所有者へ条例に基づいた指導・助言を行い、周辺地域へ影響が及ばないよう適正管理の促進に努めているところです。空き家等の管理は所有者の責務において行われるべきではありますが、中には緊急的に危険を回避しなければならないような管理不全空き家等もあり、市では条例に規定している緊急安全措置を実施し、市民の安全を確保しています。

有効活用の面では、空き家・空き地の利活用に関する取り組みを行うことにより、市民が安全で安心して暮らせるまちづくりの推進及び地域経済の活性化に資することを目的として、平成27年6月に宅建業者、金融機関、弘前市の三者で「弘前市空き家・空き地の利活用に関するパートナーシップ協定」を締結し、取り組みの一貫として、空き家・空き地バンク※を構築し、運用するため、「弘前市空き家・空き地バンク協議会」を組織し、運営を開始しました。

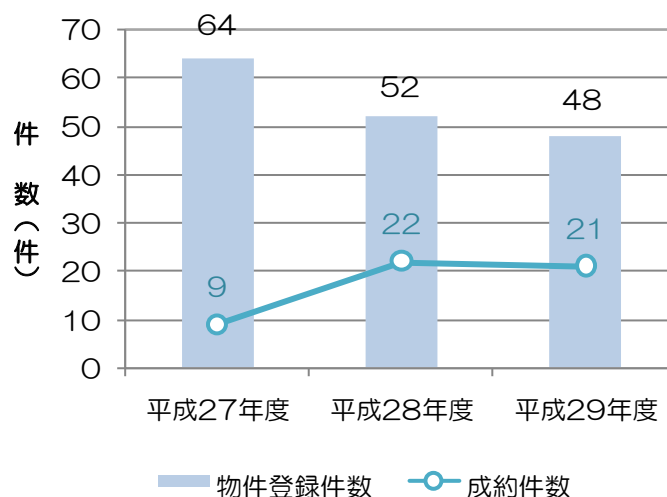
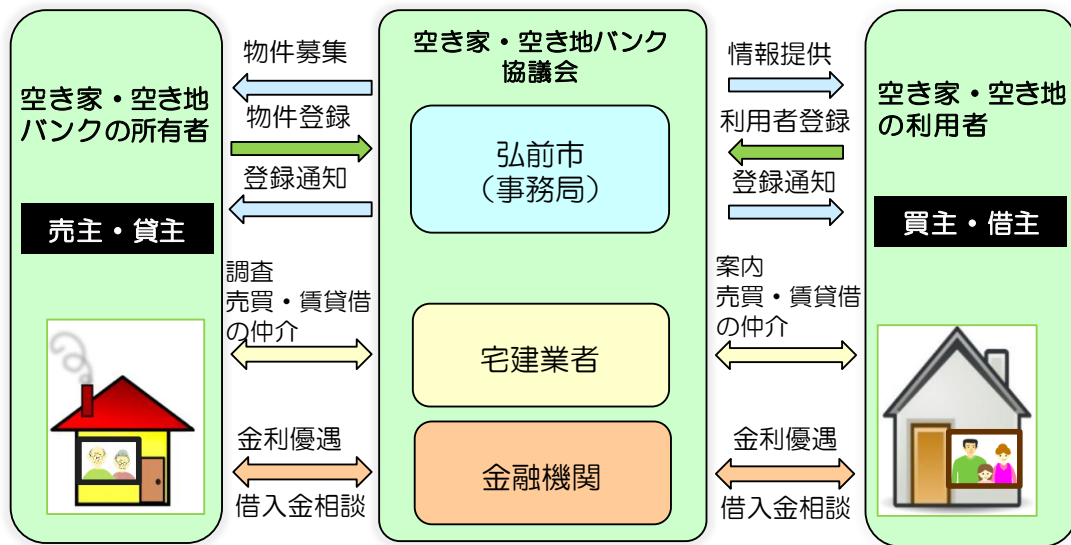
三者の役割として、宅建業者は登録物件の調査、物件の掘り起し、売買・賃貸借の仲介を行い、金融機関は住宅ローンや解体・リフォームローンの金利優遇などで利用者の利便を図っております。同時に、市では、空き家・空き地の利活用による移住・定住の促進を図るため、補助金制度を創設し、空き家・空き地の購入、空き家の賃借、空き家の解体、動産の処分に対する補助を行っています。



「空き家・空き地バンク」とは

市内の空き家・空き地の有効活用を目的に、空き家・空き地を売りたい又は貸したい所有者の方の物件を、空き家・空き地バンクに登録し、ホームページにその情報を公開します。その情報を見て、買いたい又は借りたいという活用希望者と所有者との橋渡しを空き家・空き地バンク協議会（宅建業者、金融機関、弘前市）が行う制度です。

バンクの仕組みイメージ



（出典：建築指導課資料 平成30年2月末現在）

図 1-1 弘前市空き家・空き地バンクの実績

1-3 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項の規定に基づき、国土交通省による指針に則して定めたもので、本市の空き家等対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。なお、本計画は、本市の最上位計画である「弘前市総合計画」（弘前市協働によるまちづくり基本条例第16条第1項に基づく総合計画）の下に位置づけるとともに、「弘前市まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの各種計画と連携を図りながら取り組みを進めるものとします。（図1-2参照）

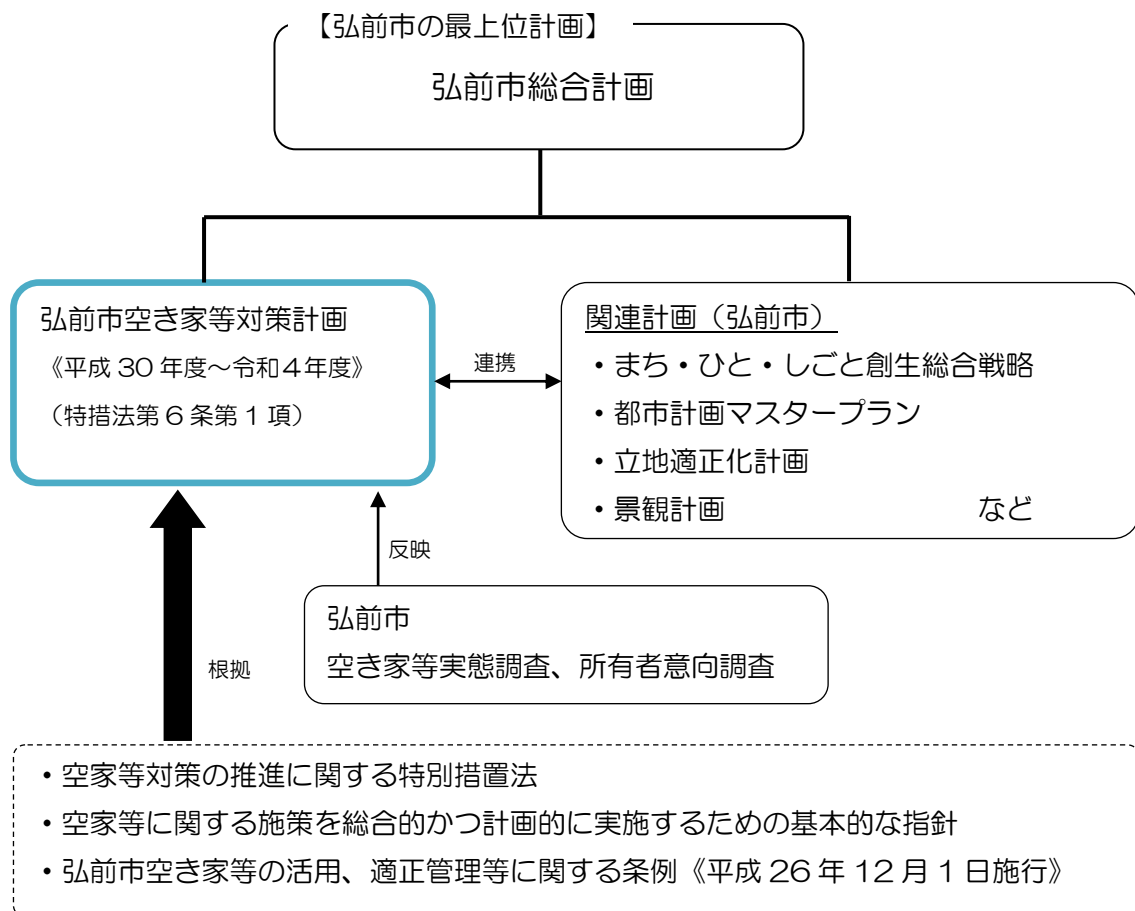


図 1-2 計画の位置づけ

第2章 本市の空き家等の実態

2-1 空き家等の現状

- (1) 空き家等発生の背景
- (2) 空き家等の現状
- (3) 所有者の状況及び意向

2-2 空き家等対策を進める上での課題

第2章 本市の空き家等の実態

2-1 空き家等の現状

(1) 空き家等発生の背景

① 人口減少と少子高齢化の進展

国勢調査によると、本市の総人口は次に示すとおり、減少傾向で推移しています。平成7年から平成27年までの20年間で16,786人（▲8.6%）の減少となっており、今後も減少傾向が続くことが予想されます。

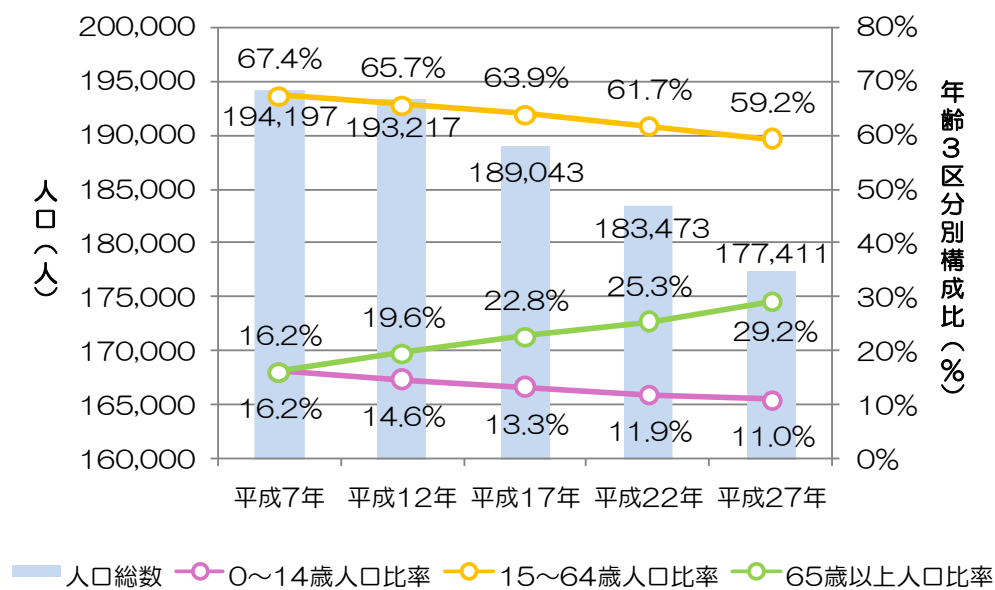
これを年齢3区分別の内訳でみると、年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）の割合は減少傾向で推移しているのに対し、老年人口（65歳以上）の割合は右肩上がりで増えており、平成27年には全体の約3割を占めているなど、人口減少に伴って少子高齢化が進展しています。（表2-1、図2-1参照）

表2-1 総人口及び年齢3区分別人口構成比（弘前市）

(上段：人) (下段：%)	弘前市				
	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)	31,465 16.2%	28,251 14.6%	25,051 13.3%	21,829 11.9%	19,410 11.0%
15～64歳 (生産年齢)	130,944 67.4%	126,925 65.7%	120,732 63.9%	113,183 61.7%	105,062 59.2%
65歳以上 (老年)	31,451 16.2%	37,954 19.6%	43,199 22.8%	46,401 25.3%	51,830 29.2%
年齢不詳	337 0.2%	87 0.1%	61 0.0%	2,060 1.1%	1,109 0.6%
計	194,197 100.0%	193,217 100.0%	189,043 100.0%	183,473 100.0%	177,411 100.0%

（出典：国勢調査各年）

※平成17年までは旧弘前市、旧岩木町、旧相馬村の合計



(出典：国勢調査各年)

※平成 17 年までは旧弘前市、旧岩木町、旧相馬村の合計

図 2-1 総人口及び年齢 3 区分別人口構成比（弘前市）

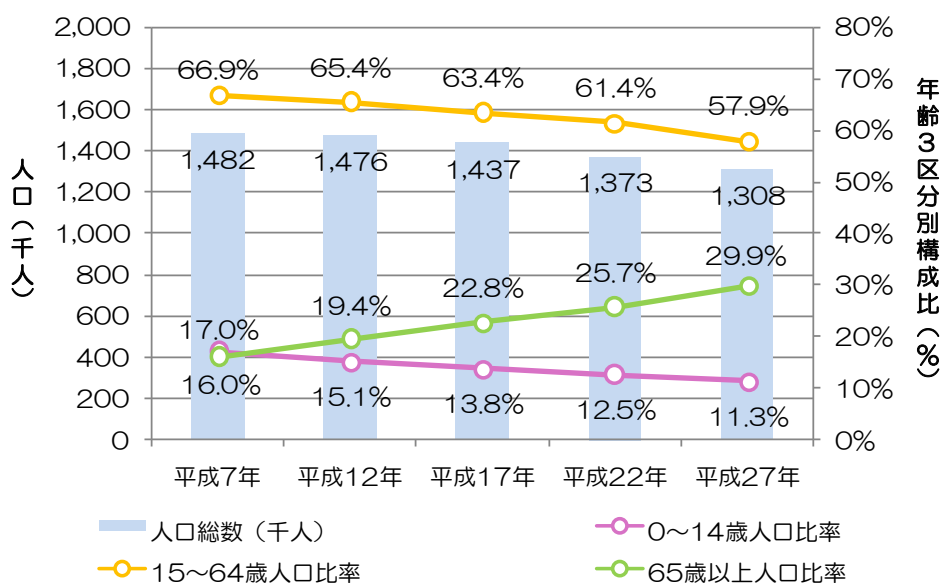


参考 青森県全体の人口傾向は？

青森県全体でみると、本市とほぼ同様の傾向となっていることがわかります。（表 2-2、図 2-2 参照）

表 2-2 総人口及び年齢 3 区分別人口構成比（青森県）

(上段：人) (下段：%)	青 森 県				
	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)	252,414 17.0%	223,141 15.1%	198,959 13.8%	171,842 12.5%	148,208 11.3%
15～64歳 (生産年齢)	991,311 66.9%	964,661 65.4%	910,856 63.4%	843,587 61.4%	757,867 57.9%
65歳以上 (老年)	236,745 16.0%	287,099 19.4%	326,562 22.8%	352,768 25.7%	390,940 29.9%
年齢不詳	1,193 0.1%	827 0.1%	280 0.0%	5,142 0.4%	11,250 0.9%
計	1,481,663 100.0%	1,475,728 100.0%	1,436,657 100.0%	1,373,339 100.0%	1,308,265 100.0%



（出典：国勢調査各年）

図 2-2 総人口及び年齢 3 区分別人口構成比（青森県）

② 世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

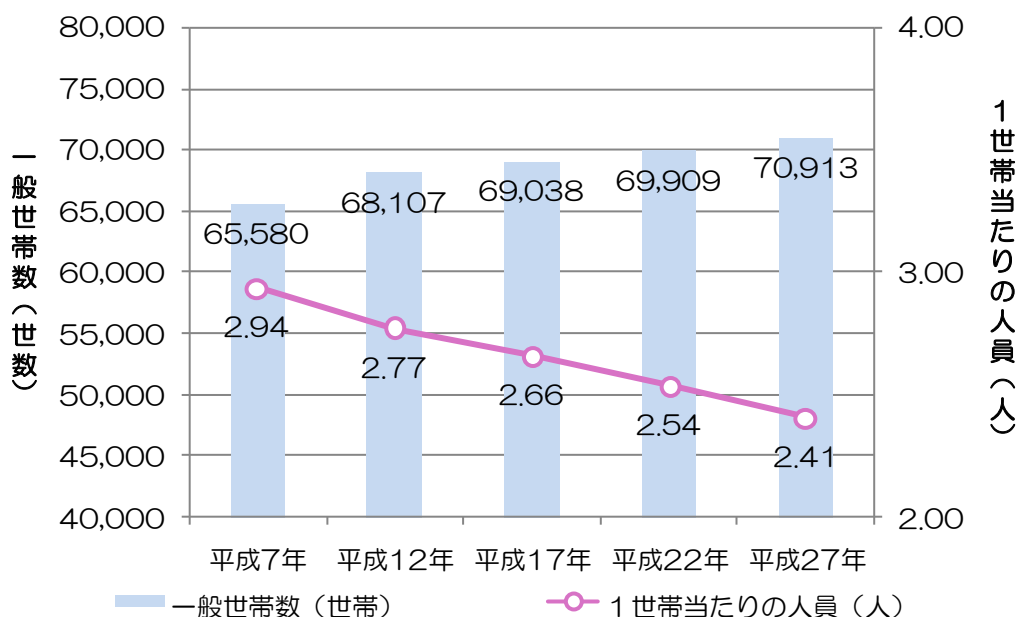
国勢調査によると、本市の一般世帯数は次に示すとおり、一貫して増加傾向で推移しています。1世帯あたりの人員をみると、平成7年から平成27年までの20年間で2.94人から2.41人に減少しており、核家族化や単独世帯化が急速に進行していることがわかります。（表2-3、図2-3参照）こうした状況から、入居者の転居や、死亡に伴う相続、介護施設の利用などに伴い、空き家等となりやすい状況となっていることがうかがえます。

表2-3 世帯数及び1世帯あたりの人員（弘前市）

		平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
弘前市	一般世帯数（世帯）	65,580	68,107	69,038	69,909	70,913
	1世帯あたりの人員（人）	2.94	2.77	2.66	2.54	2.41

（出典：国勢調査各年）

※平成17年までは旧弘前市、旧岩木町、旧相馬村の合計



（出典：国勢調査各年）

※平成17年までは旧弘前市、旧岩木町、旧相馬村の合計

図2-3 世帯数及び1世帯あたりの人員（弘前市）

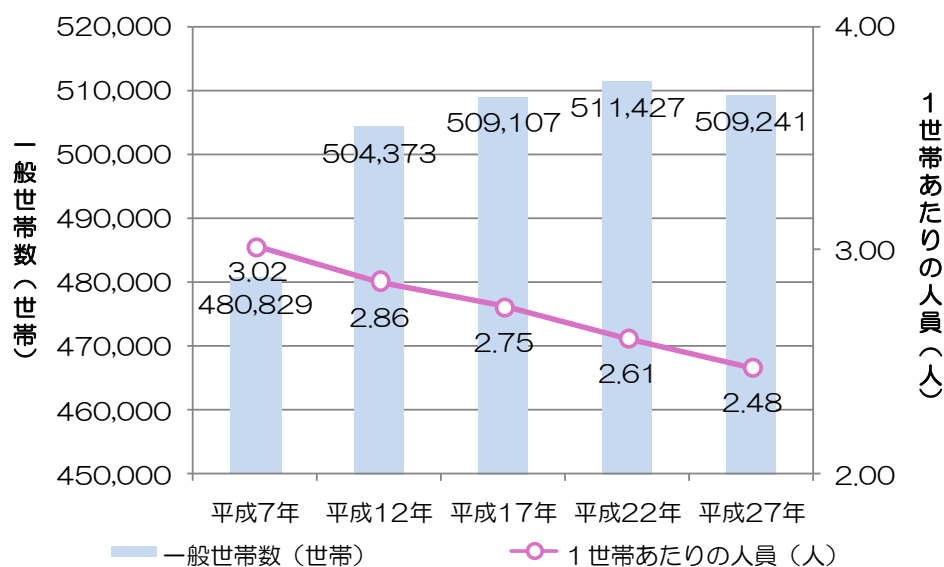


参考 青森県全体の世帯傾向は？

青森県全体では、1 世帯あたりの人員は本市を若干上回っていますが、減少傾向で推移しています。核家族化や単独世帯化は、本市と同様に進行していると考えられます。（表 2-4、図 2-4 参照）

表 2-4 世帯数及び 1 世帯あたりの人員（青森県）

		平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
青森県	一般世帯数（世帯）	480,829	504,373	509,107	511,427	509,241
	1 世帯あたりの人員（人）	3.02	2.86	2.75	2.61	2.48



（出典：国勢調査各年）

図 2-4 世帯数及び 1 世帯あたりの人員（青森県）

③ 高齢者世帯の状況

空き家等が増加する原因の一つとして、高齢者世帯の核家族化が考えられます。まず、一般世帯のうち65歳以上の高齢者がいる世帯に注目すると、年々増加傾向で推移しており、平成27年時点で65歳以上の高齢者がいる世帯は33,420世帯となっており、全体の約5割を占めています。高齢者のみの世帯（「単独世帯」及び「高齢夫婦のみ世帯」の合計）に着目すると、平成27年時点であわせて14,393世帯となっており、65歳以上の高齢者がいる世帯のうち、4割近くが高齢者のみの世帯となっています。また、年々その割合は増加傾向にあり、平成7年から平成27年までの20年間で、約17ポイント増加しています。（表2-5、図2-5参照）

高齢者のみで暮らす世帯が多くなれば、今後、空き家等がさらに増加することが予想されます。また、経済的・身体的な事情により、空き家等となった後の維持管理や利活用、処分が困難となるなど、管理不全空き家等が増加するなどの問題が懸念されます。

表2-5 高齢者世帯の推移（弘前市）

(上段：世帯) (下段：%)	弘 前 市				
	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	65,580	68,107	69,038	69,909	70,913
65歳以上の高齢者がいる世帯	21,993	23,399	28,900	30,678	33,420
(一般世帯に占める割合)	33.5%	34.4%	41.9%	43.9%	47.1%
単独世帯	3,412	4,482	6,082	7,009	8,647
(高齢者世帯に占める割合)	15.5%	19.2%	21.0%	22.8%	25.9%
高齢夫婦のみ世帯	2,243	3,267	4,015	4,944	5,746
(高齢者世帯に占める割合)	10.2%	13.9%	13.9%	16.2%	17.2%
その他の高齢者世帯	16,338	15,650	18,803	18,725	19,027
(高齢者世帯に占める割合)	74.3%	66.9%	65.1%	61.0%	56.9%

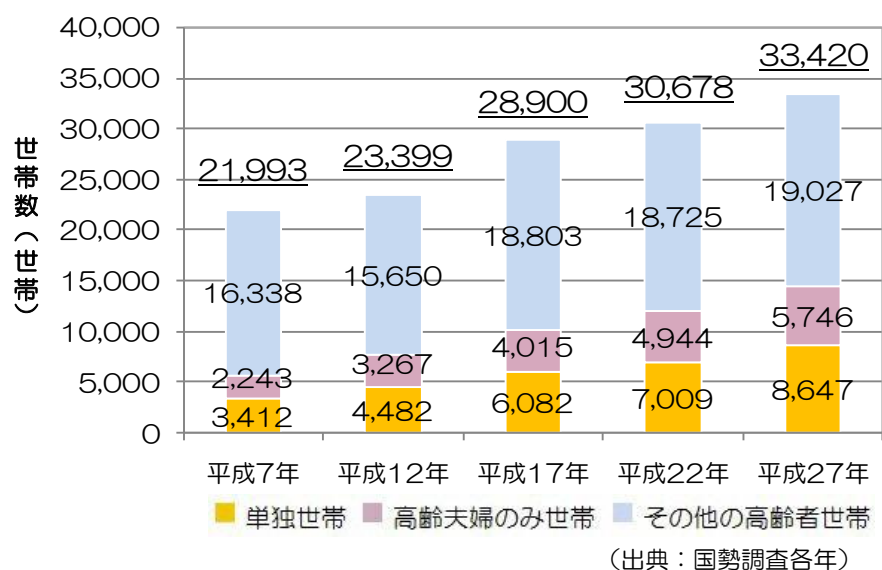


図2-5 高齢者世帯の推移（弘前市）



参考 青森県全体の高齢者世帯傾向は？

青森県全体でみると、平成 27 年時点で 65 歳以上の高齢者がいる世帯は全体の約 5 割となっています。また、高齢者のみの世帯（単独世帯及び高齢夫婦のみ世帯の合計）は年々増加傾向となっています。本市は県全体と同様の傾向であることがわかります。（表 2-6、図 2-6 参照）

表 2-6 世帯数及び 1 世帯あたりの人員（青森県）

(上段：世帯) (下段：%)	青 森 県				
	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	480,829	504,373	509,107	511,427	509,241
65歳以上の高齢者がいる世帯	166,163	196,673	218,280	233,997	252,984
(一般世帯に占める割合)	34.6%	39.0%	42.9%	45.8%	49.7%
単独世帯	23,758	33,037	41,536	50,537	61,580
(高齢者世帯に占める割合)	14.3%	16.8%	19.0%	21.6%	24.3%
高齢夫婦のみ世帯	18,745	27,563	34,942	40,466	47,208
(高齢者世帯に占める割合)	11.3%	14.0%	16.0%	17.3%	18.7%
その他の高齢者世帯	123,660	136,073	141,802	142,994	144,196
(高齢者世帯に占める割合)	74.4%	69.2%	65.0%	61.1%	57.0%

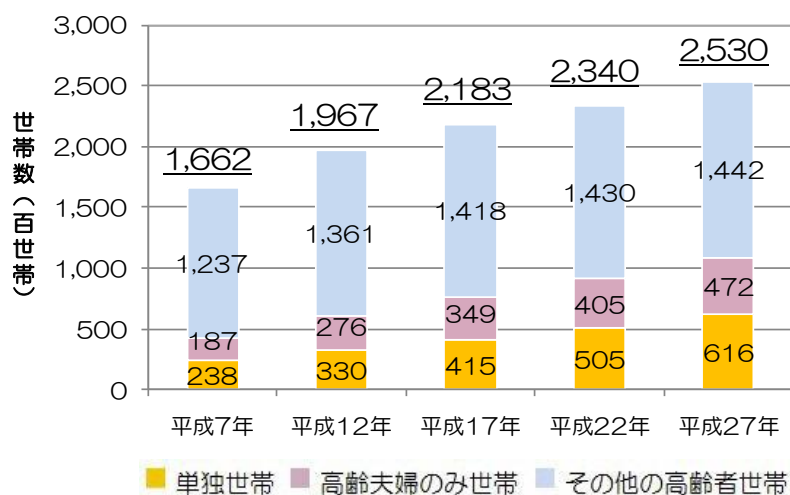


図 2-6 世帯数及び 1 世帯あたりの人員（青森県）

(2) 空き家等の現状

本市で実施した空き家等実態調査の概要及び調査結果は次のとおりです。

① 調査の概要

(ア) 調査範囲

市内全域

(イ) 調査方法

外観目視による建物の状態及び敷地の状態の各種調査及び判定

(ウ) 総合判定の方法

空き家等の総合判定は、建物の状態と敷地の状態それぞれのランクの組み合わせにより A～F に区分しています。(表 2-7 参照)

表 2-7 空き家等の判定

■建物状態

建 物 状 態 (全 体)	
a	良好
b	老朽
c	一部損壊
d	半壊
e	全壊

■敷地状態

敷 地 状 態 (全 体)	
1	問題なし
2	問題あり(近隣に影響なし)
3	問題あり(近隣に影響あり)

建物状態及び敷地状態のランクを組み合わせます。

例えば

- ・建物状態が”老朽”(b)
 - ・敷地状態が問題なし(1)
- であれば「b1」となります。

■総合判定

総合判定	判 定 内 容		建物状態・敷地状態 による判定
A	利活用可	すぐに利活用できる	a1, a2
B		リフォーム等が必要	b1, b2
C		適正管理等が必要	a3, b3, c1, c2
D	管理不全	一部損壊で近隣に影響あり	c3
E		半壊、全壊で近隣に影響なし	d1, d2, e1, e2
F		半壊、全壊で近隣に影響あり	d3, e3

② 調査結果

(ア) 空き家等の集計結果及び分布状況

空き家等実態調査の結果、本市には1,412件（うち一戸建の住宅は1,187件、空き家率2.4%）の空き家等が確認されています。そのうち、市街化区域内には786件となっており、半数以上の空き家等が市街地に存在しています。

地区別の集計結果（図2-7参照）をみると、空き家数は、岩木地区で202件（全体の約14%）と最も多くなっており、次いで文京地区で132件（全体の約9%）、隣接する三大地区で73件（全体の約5%）、和徳学区で73件（全体の約5%）の順で空き家等が多い状況です。また、市街地・郊外ともに空き家等が存在していることがわかります。なお、城西地区は、昭和40年頃に開発された住宅団地であり、大型ショッピングモールなどが充実した利便性の高い地域であることから、空き家等が少なくなっていると考えられます。北地区は昭和57年頃から平成にかけて開発された地域であり、比較的新しい住宅が多いため、空き家等が少なくなっていると考えられます。

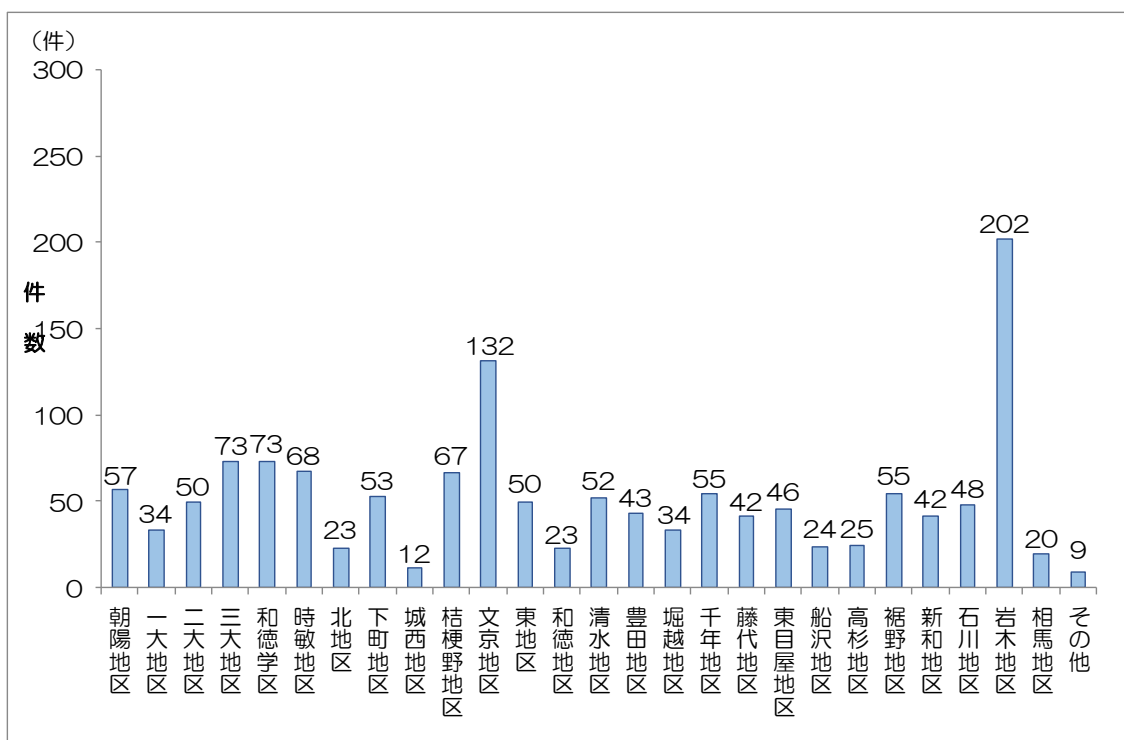


図2-7 空き家等の状況（地区別）

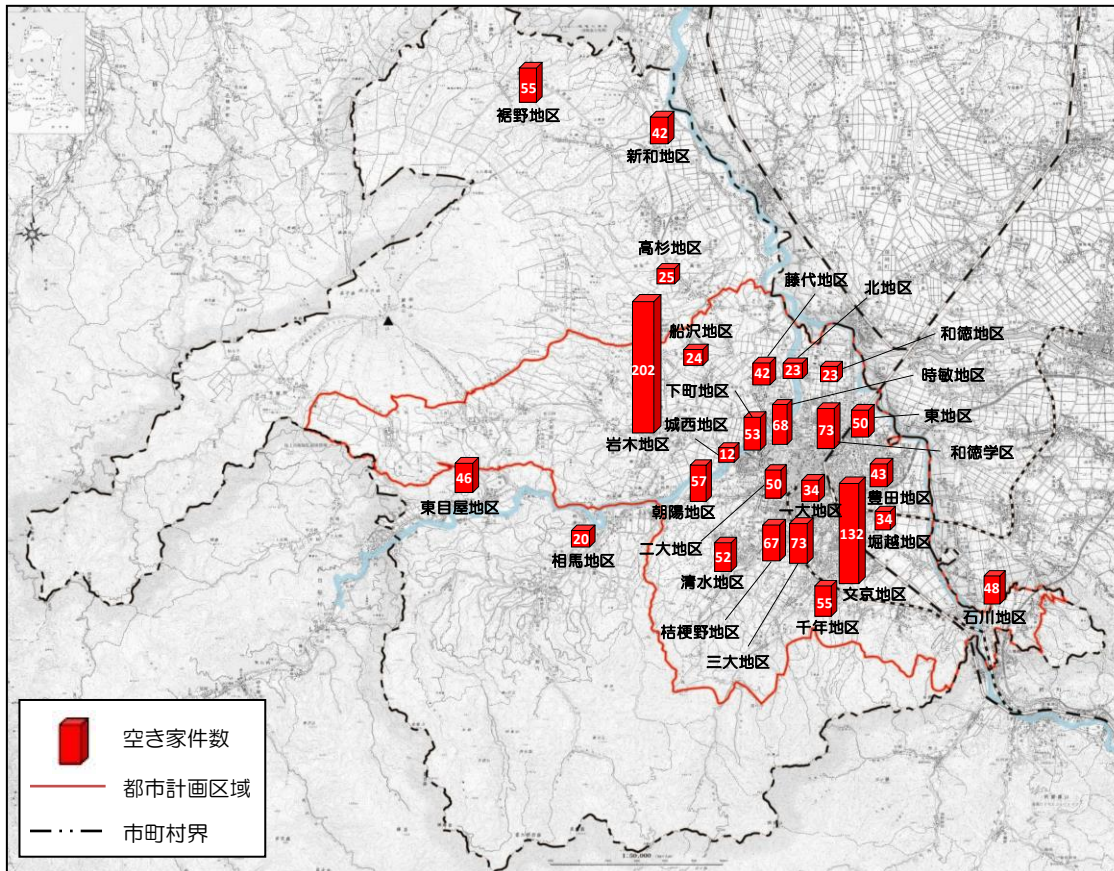


図 2-8 空き家等の分布状況（空き家件数）

次に、空き家等のうち、一戸建の住宅（併用住宅含む）における空き家率をみると、市全体では 2.4% となっており、市街地では和徳学区で 4.1%、朝陽地区で 4.0% の順で高くなっています。郊外では東目屋地区で 5.8% と最も高くなっており、次いで岩木地区で 5.4%、裾野地区で 4.0% の順で高くなっています。（表 2-8、図 2-9 参照）

表 2-8 空き家等の状況（地区別）

地区名	一戸建の 世帯数 ※1	一戸建の 空き家件数 ※2	一戸建の 空き家率 ※3
	（世帯）	（件）	（%）
朝陽地区	1,234	51	4.0
一大地区	705	21	2.9
二大地区	1,251	40	3.1
三大地区	2,378	64	2.6
和徳学区	1,551	67	4.1
時敏地区	2,383	45	1.9
北地区	1,814	17	0.9
下町地区	2,087	43	2.0
城西地区	1,096	11	1.0
桔梗野地区	2,152	62	2.8
文京地区	5,171	114	2.2
東地区	1,909	43	2.2
和徳地区	1,442	21	1.4
清水地区	2,550	43	1.7
豊田地区	2,906	38	1.3
堀越地区	1,082	30	2.7
千年地区	2,279	46	2.0
藤代地区	2,561	35	1.3
東目屋地区	601	37	5.8
船沢地区	790	21	2.6
高杉地区	905	19	2.1
裾野地区	1,113	46	4.0
新和地区	1,162	34	2.8
石川地区	1,293	44	3.3
岩木地区	3,076	174	5.4
相馬地区	940	19	2.0
その他	1,317	2	0.2
市全体	47,748	1,187	2.4

※1 平成 27 年 国勢調査人口等基本集計における一戸建の一般世帯数

※2 平成 28 年度 空き家実態調査における一戸建（併用住宅含む）の住宅数

※3 一戸建の空き家率＝一戸建の空き家件数÷（一戸建の世帯数＋一戸建の空き家件数）により算出

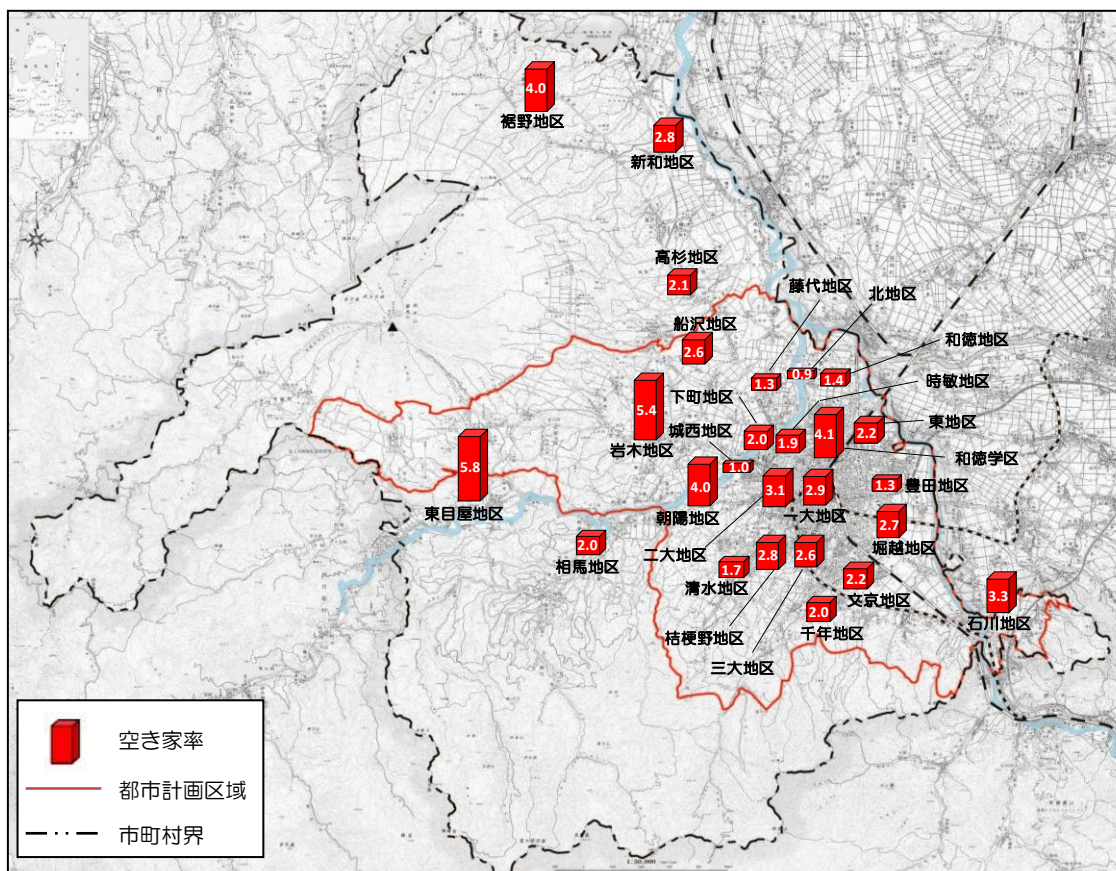


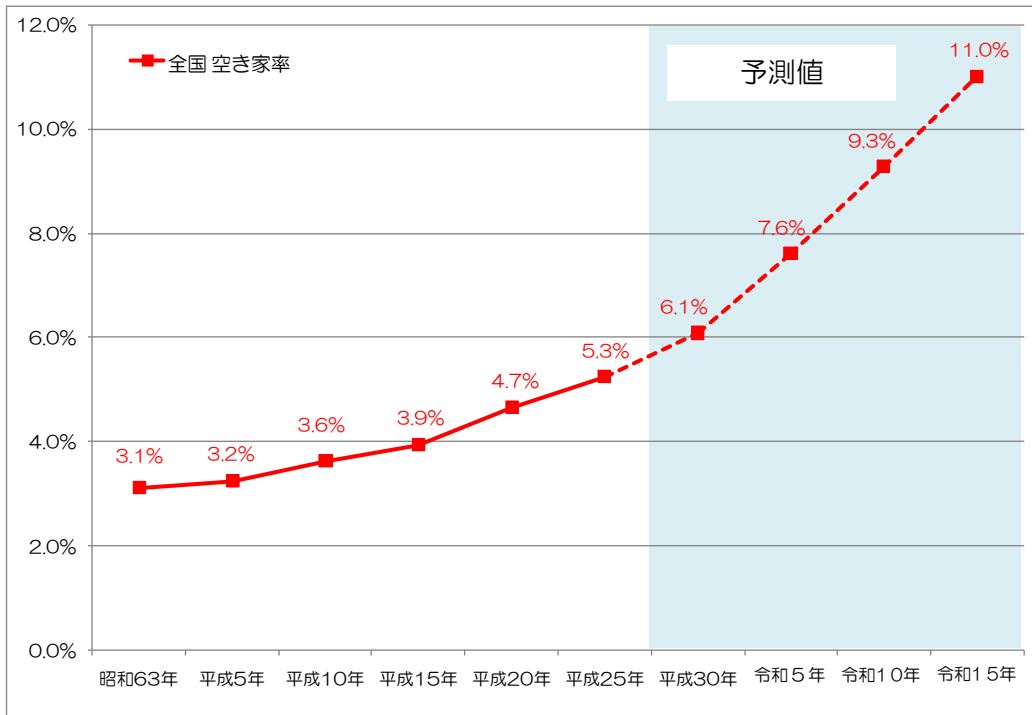
図 2-9 空き家等の分布状況（一戸建の空き家率）

参考 全国、県、本市における空き家率の推移

全国の空き家のうち、別荘などの二次的住宅、賃貸、売却住宅などを除いた空き家率の推移と将来予測を示しています。（図 2-10 参照）住宅・土地統計調査（総務省）の結果によれば、全国の空き家数は平成 25 年には 318 万 4 千戸、空き家率は 5.3%と、増加の一途をたどっています。株式会社 野村総合研究所の将来予測によれば、このまま空き家の除却や有効活用が図られなければ、令和 15 年の空き家数は 785 万戸、空き家率は 11.0%へと上昇する見込みとなっています。

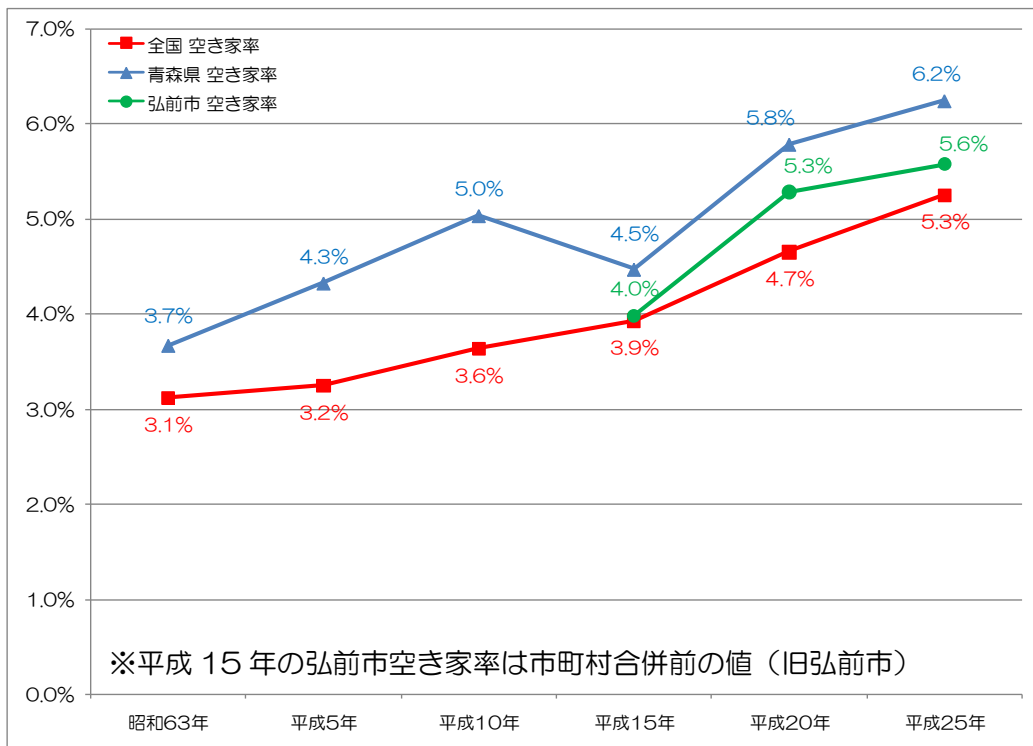
次に、全国、県、本市の空き家率の推移を示しています。（図 2-11 参照）本市の空き家率は増加傾向で推移しており、平成 25 年の空き家率は 5.6%となっています。県全体の空き家率 6.2%は下回っていますが、全国の空き家率 5.3%をやや上回っています。

参考 空き家率の推移（続き）



（出典：住宅・土地統計調査各年、将来予測は株式会社 野村総合研究所）

図 2-10 全国の空き家率の推移及び将来予測（※別荘、賃貸、売却住宅を除く）



（出典：住宅・土地統計調査各年）

図 2-11 空き家率の推移（※別荘、賃貸、売却住宅を除く）

(イ) 空き家等の総合判定に関する集計結果及び分布状況

利活用可能な空き家等や管理不全な空き家等が「どういった状態」で「どこに」存在しているのかを把握するため、空き家等の状態や近隣への影響などについて調査し、調査結果に基づき、A～Fの6段階で総合判定しました。

空き家等実態調査で空き家等と確認された1,412件について総合判定した結果、市全域では、Aが732件（約51.8%）、Bが3件（約0.2%）、Cが432件（約30.6%）、Dが60件（約4.3%）、Eが145件（約10.3%）、Fが40件（約2.8%）となりました。（図2-12参照）

この結果から、利活用可能と考えられる総合判定A～Cの空き家等はあわせて1,167件となり、全体の約8割の空き家等は建物の状態が比較的良好で、今後の利活用の可能性が期待できる建物となっています。一方、管理不全と考えられる総合判定D～Fの空き家等はあわせて245件となり、全体の約2割の空き家等は建物に何らかの不具合が生じています。その中でも、建物の破損、落雪、悪臭、草木の繁茂などによって近隣に悪影響を及ぼすと考えられる総合判定DまたはFの空き家等はあわせて100件（約7.1%）存在している状況です。

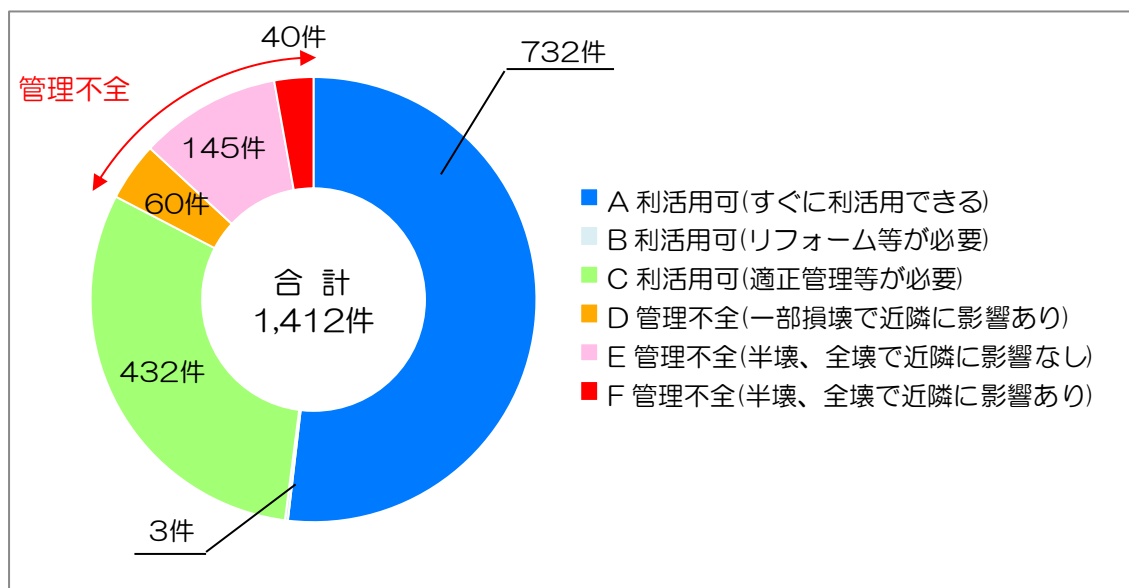


図2-12 空き家等の総合判定状況（市全体）

次に、地区別の利活用可能な空き家等の状況（図 2-13 参照）、管理不全空き家等の状況（図 2-14 参照）及び状態別の空き家等分布状況（図 2-15、図 2-16 参照）です。

地区内の空き家等に対する利活用可能な空き家等の割合をみると、市街地では概ね 8～9 割が利活用可能な空き家等となっており、郊外の地区に比べて高い状況となっています。A 判定（すぐに利活用できる）に着目すると、市街地の文京地区や時敏地区、和徳学区などで建物状態の良い空き家等が多く、空き家・空き地バンクなどを通じて今後の利活用が期待されます。（図 2-13 参照）

地区内の空き家等に対する管理不全空き家等の割合をみると、郊外の地区に比較的多く分布している状況となっています。

郊外では、高杉地区や新和地区、裾野地区などで 30%以上と高くなっており、次いで、船沢地区、東目屋地区、藤代地区などで 20%を超えています。市街地では、空き家数の多かった文京地区や三大地区、和徳学区などで管理不全空き家等の割合が 20%以上となっています。特に、これらの地域では F 判定（半壊、全壊で近隣に影響あり）の空き家等が多く、住宅が密集していることから、地域住民の生活環境への影響が懸念されます。（図 2-14 参照）

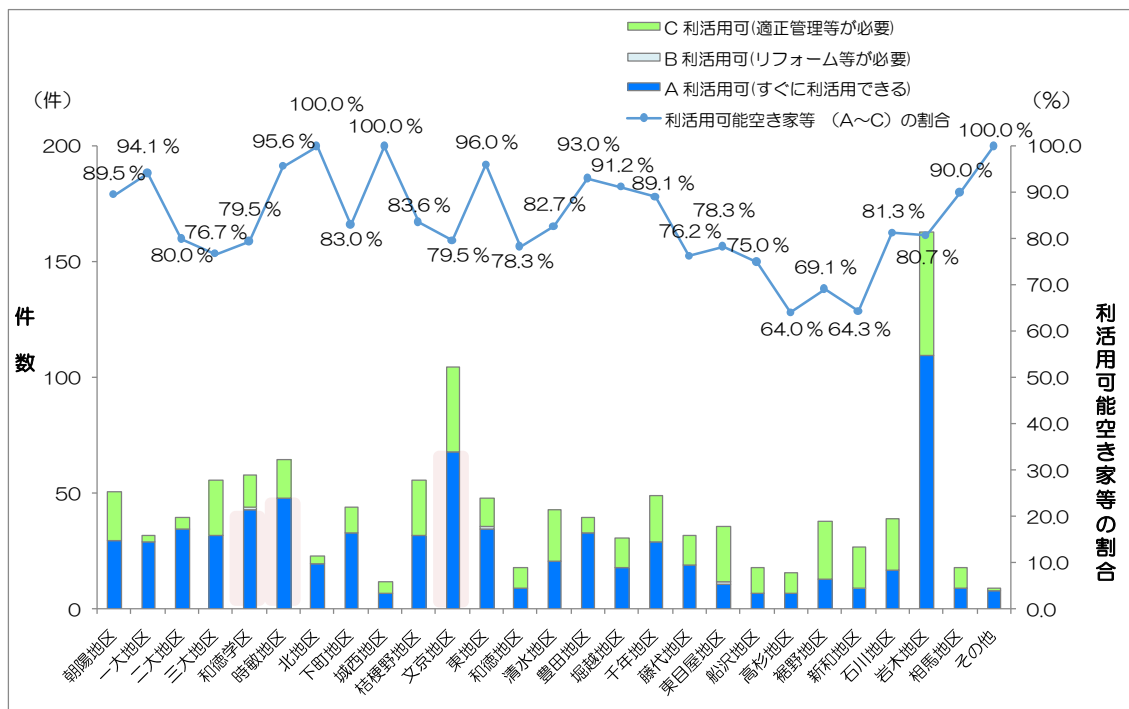


図 2-13 利活用可能な空き家等の割合（地区別）

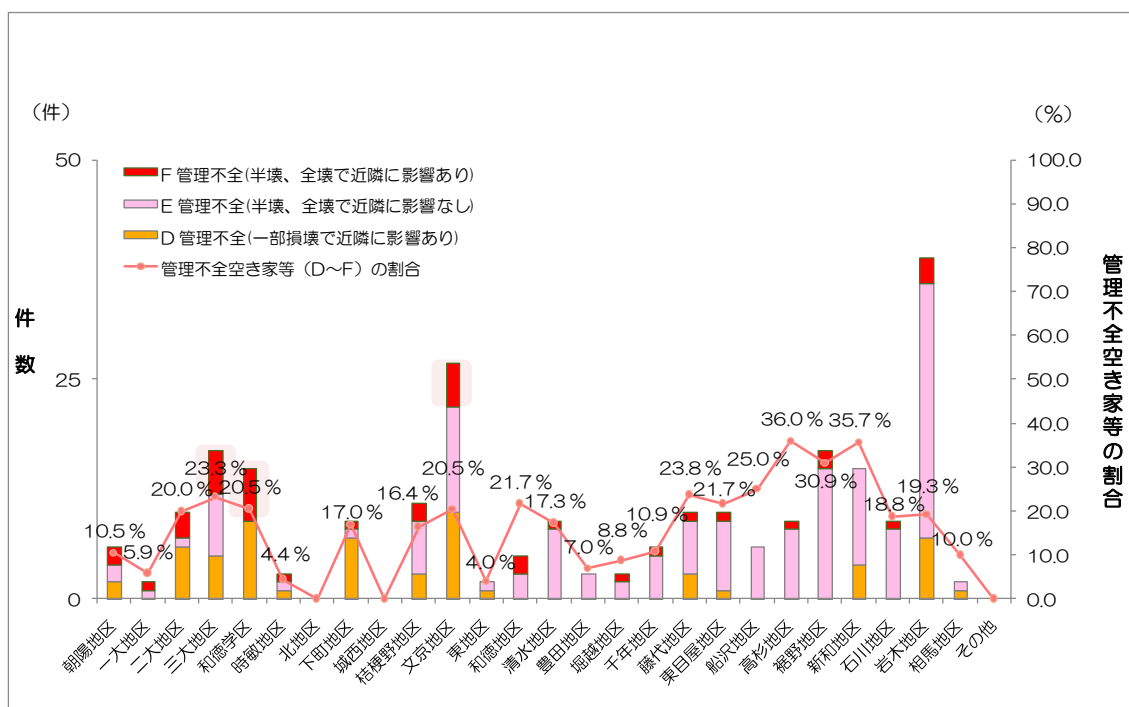


図 2-14 管理不全空き家等の状況（地区別）

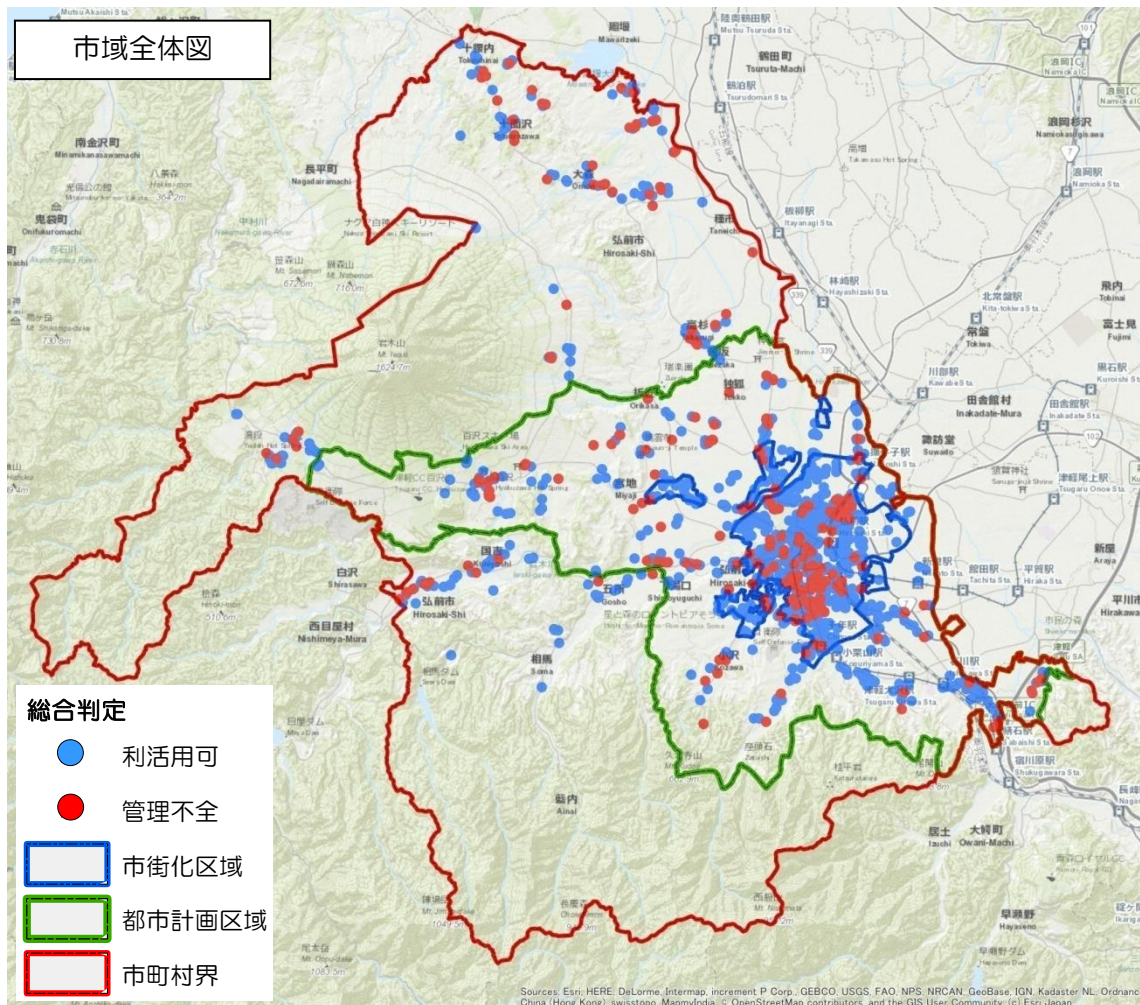


図 2-15 状態別の空き家等分布状況（市域全体図）

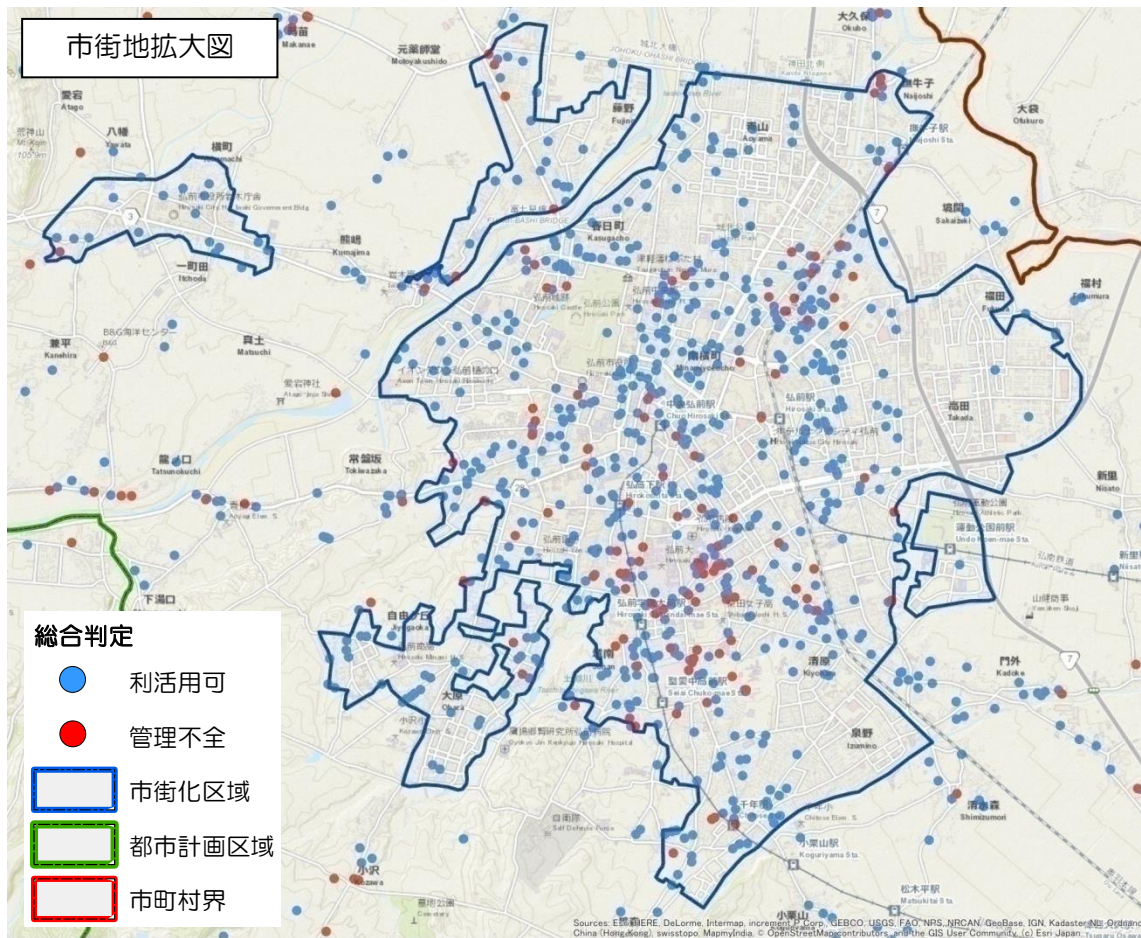


図 2-16 状態別の空き家等分布状況（市街地拡大図）

(3) 所有者の状況及び意向

本市では、平成29年10月に空き家等の所有者を対象として郵送方式によるアンケート調査を実施し、空き家等となった経緯、今後の意向、市への要望などについて把握しました。

① 調査の概要

(ア) 調査対象

実態調査の結果、「空き家」と判定された建物の所有者のうち、総合判定を考慮して抽出した200世帯

(イ) 調査方法

郵送方式

(ウ) 調査期間

平成29年10月上旬～11月上旬

(エ) 調査範囲

市内全域

(オ) 回収結果

配布数	200 通
回収数	104 通
回収率	52.0%

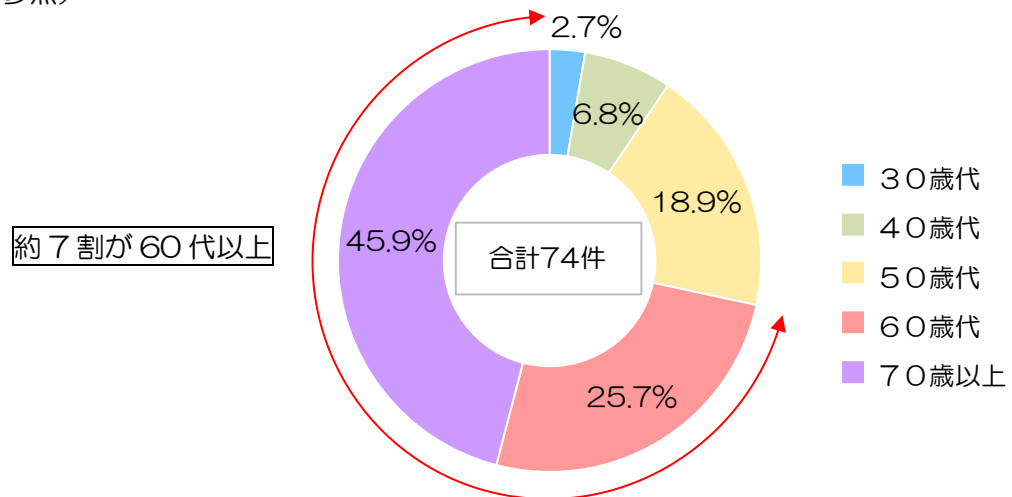
② 調査結果

所有者意向調査の主な結果は次のとおりです。

A) 所有者の年齢

所有者の約7割が ” 60 代以上 ”

建物所有者の年齢をみると、「70 歳以上」が約 45.9%と最も多く、次いで「60 歳代」が約 25.7%となっており、60 歳以上の高齢の所有者が全体の約 7 割を占めています。今後、所有者の高齢化がさらに進むことが予想されることから、経済的にも、身体的にも、自主的に空き家等を維持管理し続けることが困難になっていくと考えられます。（図 2-17 参照）



※回答者が建物所有者と回答した方の集計

図 2-17 所有者の年齢

B) 空き家等となった原因・きっかけ

空き家等となった原因・きっかけの約 4 割は ”入居者の死亡、施設への入所”

空き家等となった原因・きっかけとして最も多かったのは、「住んでいた人が死亡したため」が約 29.3%と最も多く、「住んでいた人が施設に入所又は入院したため」の約 6.1%とあわせると、全体の約 4 割の空き家等は、居住していた親世代が死亡または施設に入所した後に空き家となったケースであると考えられることから、住まいが子世代へ住み継がれていない状況がうかがえます。空き家等となった後の住まいの残した方、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き家等に関する意識の醸成が必要です。（図 2-18 参照）

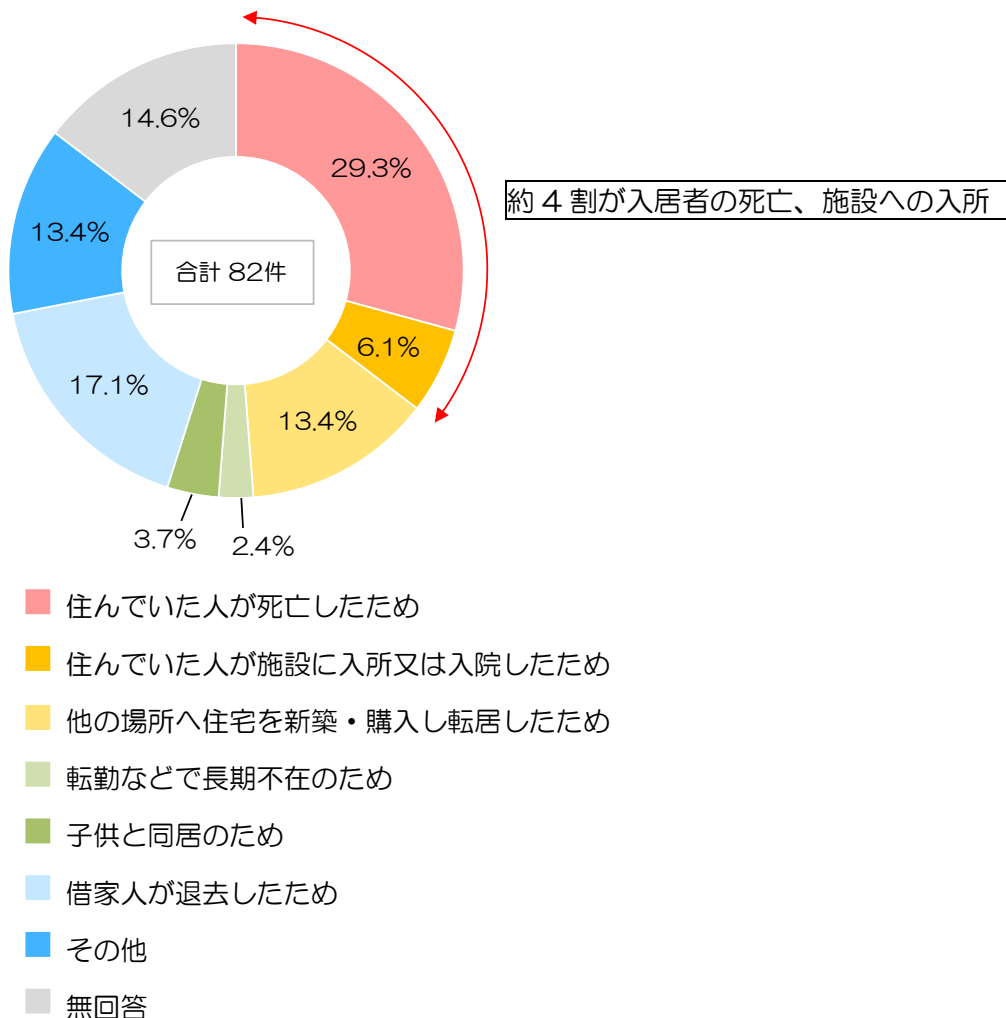


図 2-18 空き家等となった原因・きっかけ

C) 空き家等の管理状況

・約 6 割の空き家等は、” 本人や家族、親戚” などにより管理されている

空き家等の維持管理状況についてみると、「本人・家族・親戚が年に2～3回程度行っている」が約 25.6%と最も多く、次いで「ほとんど何もしていない」が約 24.4%、「本人・家族・親戚が月1回以上程度行っている」が約 20.7%となっています。本人や家族、親戚、近所の方などにより、何らかの管理が実施されている空き家等は、あわせて約 6 割となっています。（図 2-19 参照）

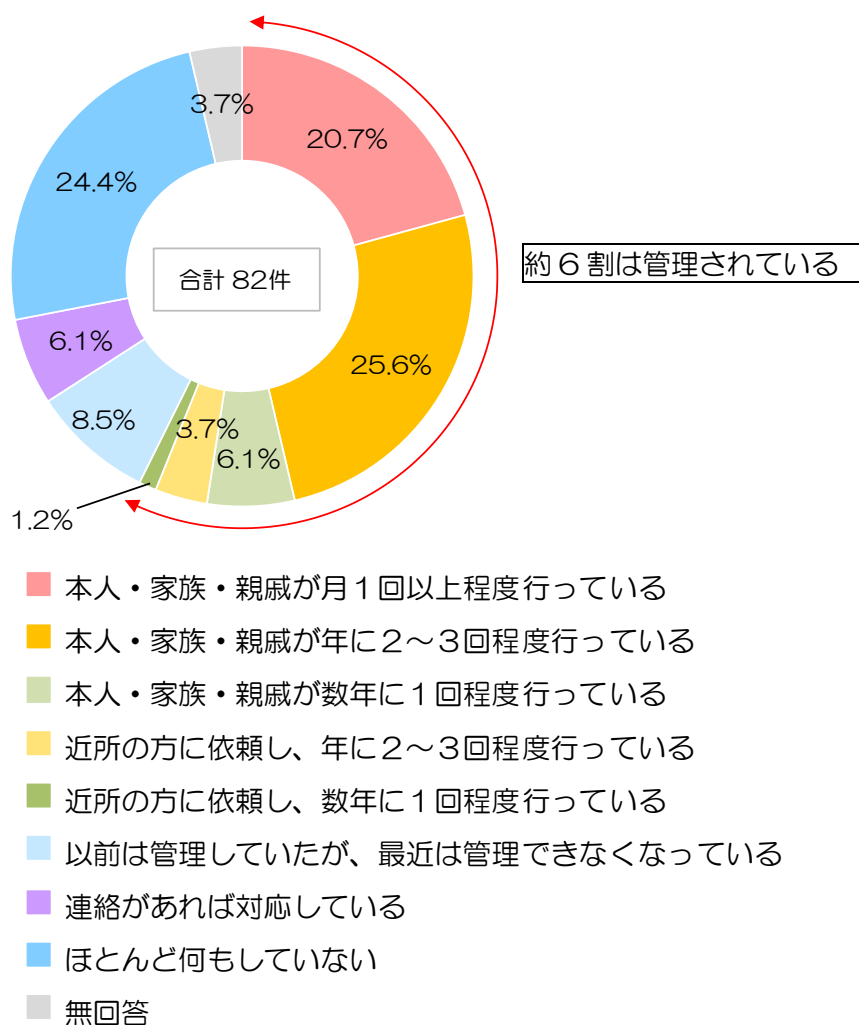


図 2-19 空き家等の管理状況

D) 維持管理に関する悩み

- ・維持管理上の悩みは ” 将来の利用予定がないのに維持管理し続けること”、
” 経済的な負担”、” 遠方居住”
- ・高齢者や遠方居住の方への経済的な支援や管理代行などの支援が必要

空き家等を維持管理していく上で最も多かった悩みは、「将来的に建物を利用する予定がない」が44件、次いで「費用の負担が大きい」が23件、「遠方に居住しているため維持管理が困難」、「自力での管理や修繕が困難になってきた」がともに19件でした。利用する予定がない空き家を維持管理し続けることが所有者の負担となってきたと考えられることから、空き家・空き地バンクをはじめ、空き家等の利活用を促す仕組みづくりが求められています。

また、高齢となり、自力での維持管理が困難となってきた方や、住まいが遠方にあり、管理したくても困難な状況である方が多くなっていることから、経済的な支援や、本人に代わって空き家等を適正に維持管理していく仕組みが必要です。（図 2-20 参照）

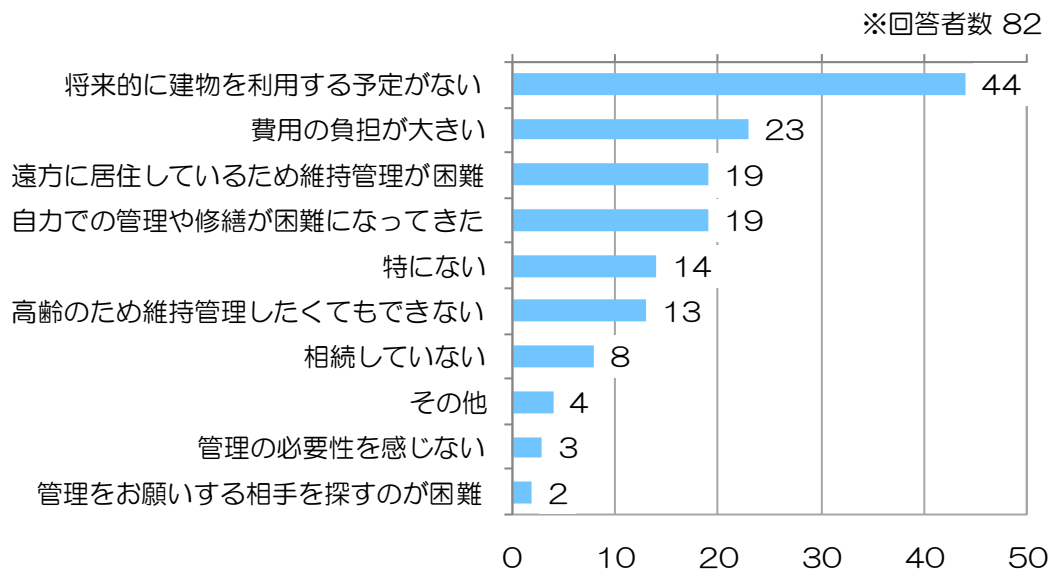


図 2-20 維持管理に関する悩み

E) 今後の予定

今後の予定が何も決まっていない空き家等は約3割

空き家等の今後の予定として最も多かったのは、「まだ決めていない」が約25.6%、次いで「将来、土地建物をそのまま売却したいと考えている」が約15.9%でした。今後の予定が決まっていない空き家等が多い状況であることから、支援の内容や空き家・空き地バンクなどの情報を周知し、利活用や処分を促していくための働きかけが必要です。(図2-21 参照)

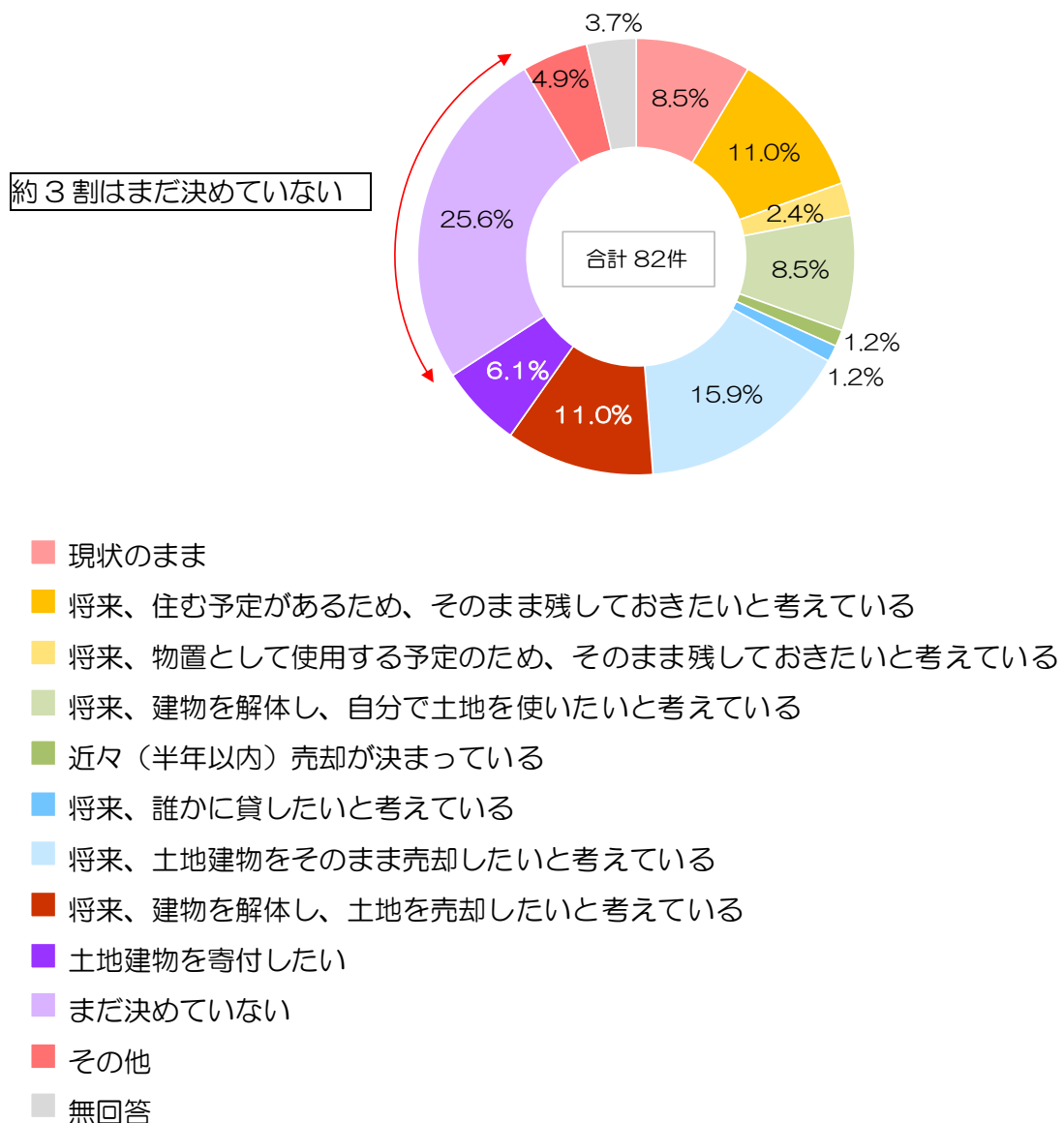


図2-21 今後の予定

F) 利活用・処分にに関する悩み

利活用、処分する上での悩みは”解体費用、固定資産税などの金銭的負担”
”相談先について”

利活用・処分にに関する悩みで最も多かったのは「取り壊したいが金銭的に困難」が28件、「特にない」が19件、「更地にした後の固定資産税が上がる」が18件、「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」が13件、「相談先がわからない」が12件となっています。（図2-22参照）空き家を除却したくても、経済的な理由などで除却できない空き家が多くなっており、その経済的負担を軽減することにより除却を促進するなどの支援が必要です。利活用・処分にに関する悩みが「特にない」という方の多くは、近隣の市町村に居住しており、建物を倉庫や物置として使用していたり、将来の住まいとして利用する予定があると考えている方が多い状況でした。

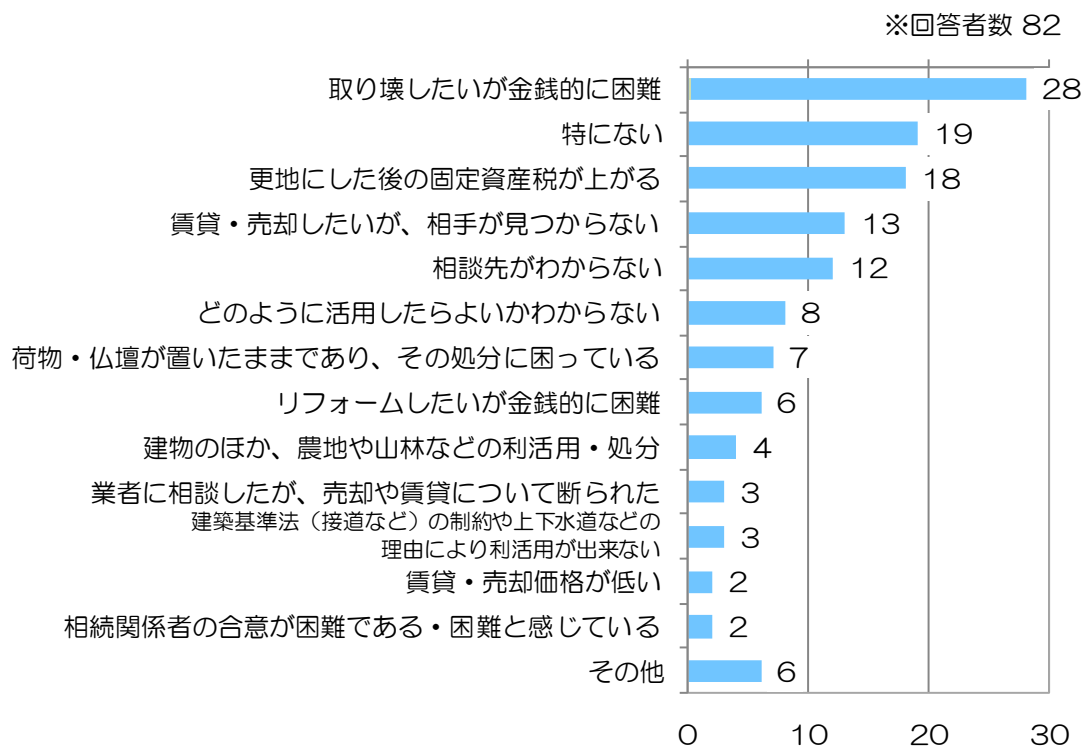


図2-22 利活用・処分にに関する悩み

2-2 空き家等対策を進める上での課題

空き家等を取り巻く社会的背景や、空き家等実態調査及び所有者意向調査結果を踏まえて本市の空き家等の現状を分析すると、次のような課題が挙げられます。

① 空き家等を取り巻く現状

1. 空き家等が発生する要因

社会情勢等の変化

- ・人口減少、少子高齢化
- ・高齢核家族世帯の増加
- ・若年層の減少

制度上の要因

- ・新築住宅に対する需要の高さ
- ・中古住宅の品質への不安感
- ・固定資産税の特例措置により除却が進まない

2. 本市の空き家等の状況

- ・空き家等実態調査の結果、本市には1,412件の空き家等が存在
- ・一戸建住宅の空き家率は市全体で2.4%、市街地で4%を超える地区がみられる
- ・建物の状態が良好で利活用可能な空き家等は約8割あり、市街地にも多く分布しているが、そのほとんどが市場に流通していない
- ・管理不全な空き家等のうち、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすと考えられる空き家等が100件程度あり、住宅密集地にも存在している
- ・所有者が高年齢化しており、身体的にも金銭的にも自力での維持管理が困難となってきた
- ・利活用や処分などの今後の予定が何も決まっていない空き家等が意向調査の回答の3割を占めている

3. 空き家等が問題化する要因

- ・管理者としての意識の希薄化
- ・遠方居住による管理の難しさ
- ・相続面での問題
- ・家財・仏壇が残っている
- ・買い手（借り手）がいない
- ・空き家等に関する情報提供、相談体制が十分でない
- ・維持管理、改修、除却費用を負担できない

4. 空き家等が及ぼす影響

- ・管理不全な空き家等の増加による生活環境の悪化
- ・住宅が密集する市街地に存在する危険な空き家等の存在
- ・市場に流通されていない利活用可能な空き家等の増加
- ・積雪による老朽した空き家等の状態悪化

② 空き家等対策を進める上での課題

1. 所有者の**意識**に関する課題

放置空き家等に関する問題意識や、所有者に対する建物の管理責任を啓発・醸成していく必要があります。

2. 空き家等の**適正管理**に関する課題

高齢者や遠方居住者、経済的困窮者など、自力での管理が事実上困難な方に対する支援が必要です。

3. **管理不全**な空き家等に関する課題

管理不全な空き家等の改善・解消に向けた実効的な措置や取り組みが必要とされています。また、特に緊急を要する危険な空き家等については、早期に危険を改善・解消し、地域の安全を確保することが必要です。

4. 空き家や跡地の**利活用**に関する課題

空き家・空き地バンクや移住・定住促進などを通じて、状態が良好な空き家等を積極的に活用するための取り組みが必要です。

5. 空き家等に関する**情報提供・周知**に関する課題

空き家等に関する様々な相談（苦情、適正管理や利活用、除却、相続、移住・定住など）に関する相談体制の整備や情報提供の仕組みが必要です。

第3章

空き家等対策の実現に向けて

3-1 対象とする地区

3-2 対象とする空き家等

3-3 計画期間

3-4 空き家等対策に関する基本的な方針

3-5 空き家等に関する相談及び対策の 実施体制

- (1) 弘前市空き家等対策協議会
- (2) 庁内の実施・相談体制
- (3) 各種関係団体との連携体制
- (4) 地域との連携体制
- (5) 実施及び相談体制のイメージ

3-6 空き家等に関する調査について

- (1) 継続的な空き家等情報の把握
- (2) 調査の流れ

第3章 空き家等対策の実現に向けて

3-1 対象とする地区

市街地と郊外では、周辺への影響の程度や対策の緊急性、活用の方向性などに違いはありますが、空き家等実態調査の結果、空き家等は市内全域に広く分布しているため、本計画における空き家等対策を実施する対象地区は「市内全域」とします。

3-2 対象とする空き家等

本計画の対象とする空き家等は、原則として特措法第2条第1項に定められている「空家等※」とします。ただし、空き家等の発生予防のための取組みについては、「空家等」に該当しない住宅も対象とします。

なお、空き家等のうち、同法同条第2項で定める「特定空家等※」に認定された空き家等については、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。

「空家等」とは

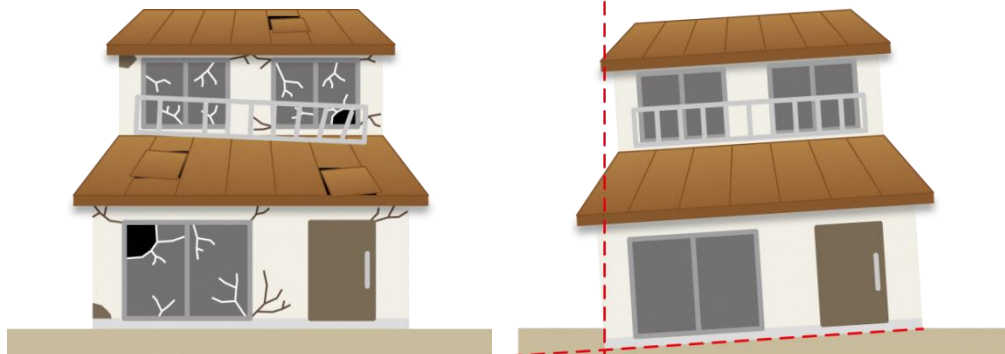
「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

「特定空家等」とは

「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き家等をいいます。

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

「建物の破損や朽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



「特定空き家等」とは（続き）

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

「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、臭気が発生、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」などの状態が認められる場合



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

「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」などの状態が認められる場合



「特定空き家等」とは（続き）

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

「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」などの状態が認められる場合



3-3 計画期間

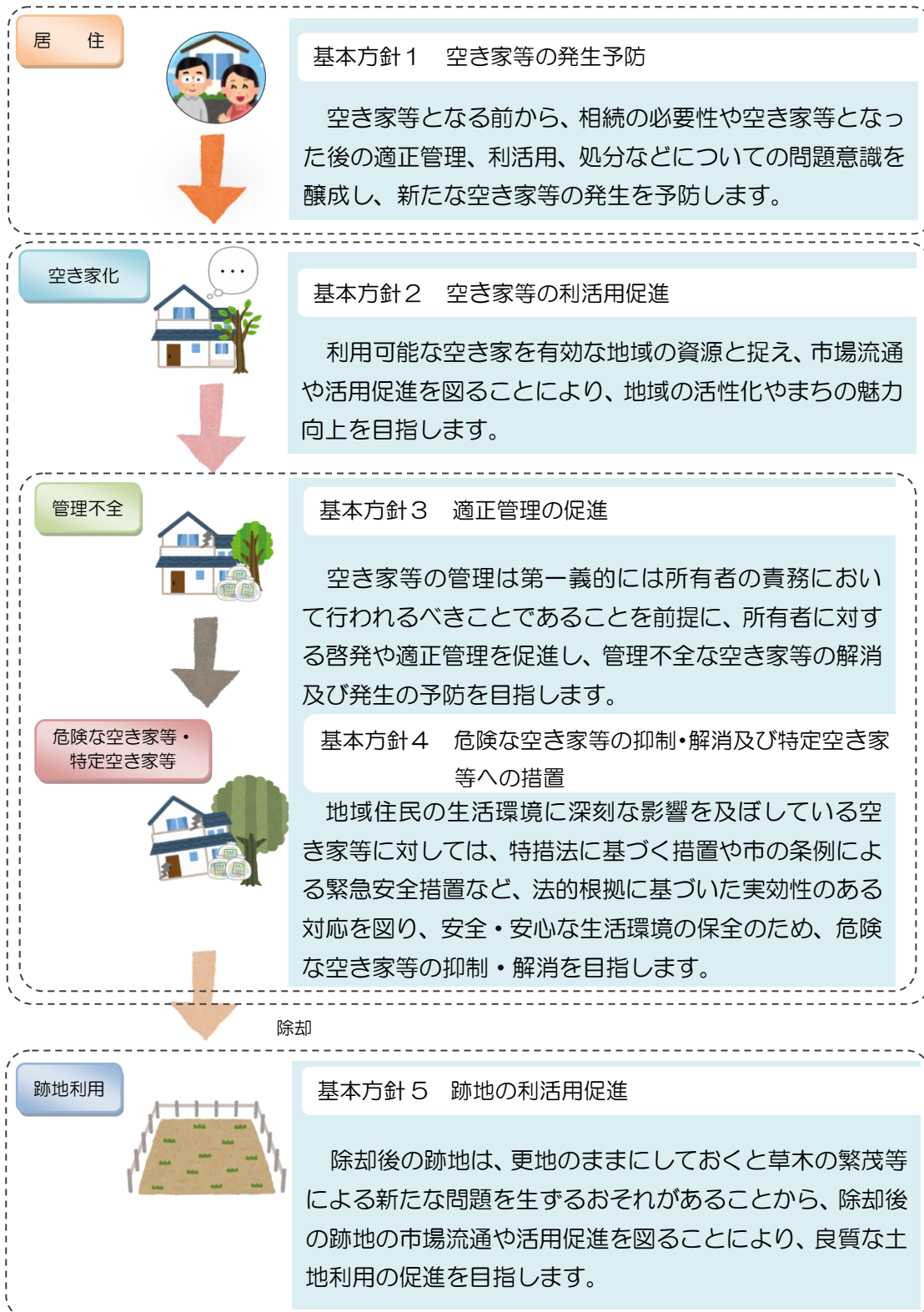
本計画は、「弘前市総合計画」との整合を図るため、平成30年度から令和4年度までの5年間を計画期間とします。

なお、計画期間中であっても、今後の国の空き家等政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容について必要に応じ適宜内容の見直しを行うものとします。

	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度
弘前市総合計画		前期				後期
弘前市空き家等 対策計画						
					見直し	

3-4 空き家等対策に関する基本的な方針

本計画における基本方針は、前章の「空き家等対策を進める上での課題」に基づき、次のように定めます。居住段階から除却後の跡地利用に至るまで、建物の各段階の状態に合わせた適切な対策を講じ、国や県、地域と連携を図りながら空き家等対策に取り組んでいきます。



3-5 空き家等に関する相談及び対策の実施体制

(1) 弘前市空き家等対策協議会

本計画の策定にあたり、特措法第7条に基づき、空き家等対策協議会を組織しました。本協議会は、専門的な視点から多角的な議論を行う必要性があるため、市長のほか、法務、不動産、建築などに関する学識経験者や公募により選出された市民など、幅広い分野から委員を選出しました。（表3-1 参照） 協議会の役割としては、本計画の作成及び変更に関する協議のほか、特定空き家等の認定に向けた協議を行います。また、空き家等対策の着実な推進に向け、施策の取組状況についての検証及び評価を行います。

表3-1 協議会の構成員

組 織 ・ 団 体 等	分 野
弁護士	法 務
青森県宅地建物取引業協会弘前支部	不動産
青森県建築士会弘前支部	建 築
弘前市社会福祉協議会	福 祉
弘前大学	文 化
ひろさき環境パートナーシップ21	環 境
弘前市町会連合会	地域コミュニティ
公募委員	地域住民
弘前市	市長

(2) 庁内の実施・相談体制

空き家等の対策は、関係する各課が分野横断的に連携して取り組む必要があります。市民などから寄せられる空き家等に関する通報及び相談の内容については、空き家等が周辺に及ぼす悪影響に関する市民による通報から、建物や土地の適正管理や除却、利活用、相続などに関する所有者やそのご家族からの相談まで多岐にわたっており、専門的な内容も多く寄せられています。

市民などから寄せられた空き家等に関する様々な通報や相談に迅速に対応するため、引き続き空き家等に関する相談窓口を建築指導課内に設置します。相談窓口で受けた相談・問合せは、関係する部署で共有し、連携・協力して対応します。（表 3-2 参照）

表 3-2 庁内の実施・相談体制

相 談 及 び 対 応 の 内 容	担 当 課
・ 空き家等全般に関する総合相談窓口	建 築 指 導 課
・ 建物に関すること（建物の老朽や腐朽等）	
・ 空き家・空き地バンクに関すること	
・ 空き家の除却に関すること	
・ 空き家の譲渡所得の特別控除に関する被相続人居住用家屋の確認に関すること	
・ 空き家等対策計画の作成、変更に関すること	
・ 空き家等対策協議会に関すること	
・ 屋根雪等の落雪による市道の通行障害に関すること	道 路 維 持 課
・ 市道の安全に関すること（枝の張り出し等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）	
・ 景観に関すること	都 市 計 画 課
・ ごみの不法投棄に関すること	環 境 課
・ 雑草や樹木の繁茂に関すること	
・ 害虫に関すること	
・ 固定資産税及び都市計画税に関すること	資 産 税 課
・ 空き家等を活用した移住・定住に関すること	企 画 課
・ 成年後見制度の活用に関すること	福 祉 総 務 課
・ 町会との連絡、調整に関すること	市 民 協 働 課
・ 上下水道の使用状況に関すること	上下水道部総務課
・ 空き店舗等の活用に関すること	商 工 労 政 課

(3) 各種関係団体との連携体制

庁内で対応が困難なものについては、青森県や各種関係団体等と連携し、専門的な相談（法律相談、不動産に関する相談など）についても、よりの確かかつ迅速に対応できるよう連携・協力体制の構築について検討します。

(4) 地域との連携体制

地域をよく知る町会などと相互に連携・協力して空き家等に関する情報提供の協力を得ることにより、新たな空き家等の発生や危険な空き家等の情報をいち早く共有し、空き家等の実態把握と早期解決に向けて取り組みます。

(5) 実施及び相談体制のイメージ

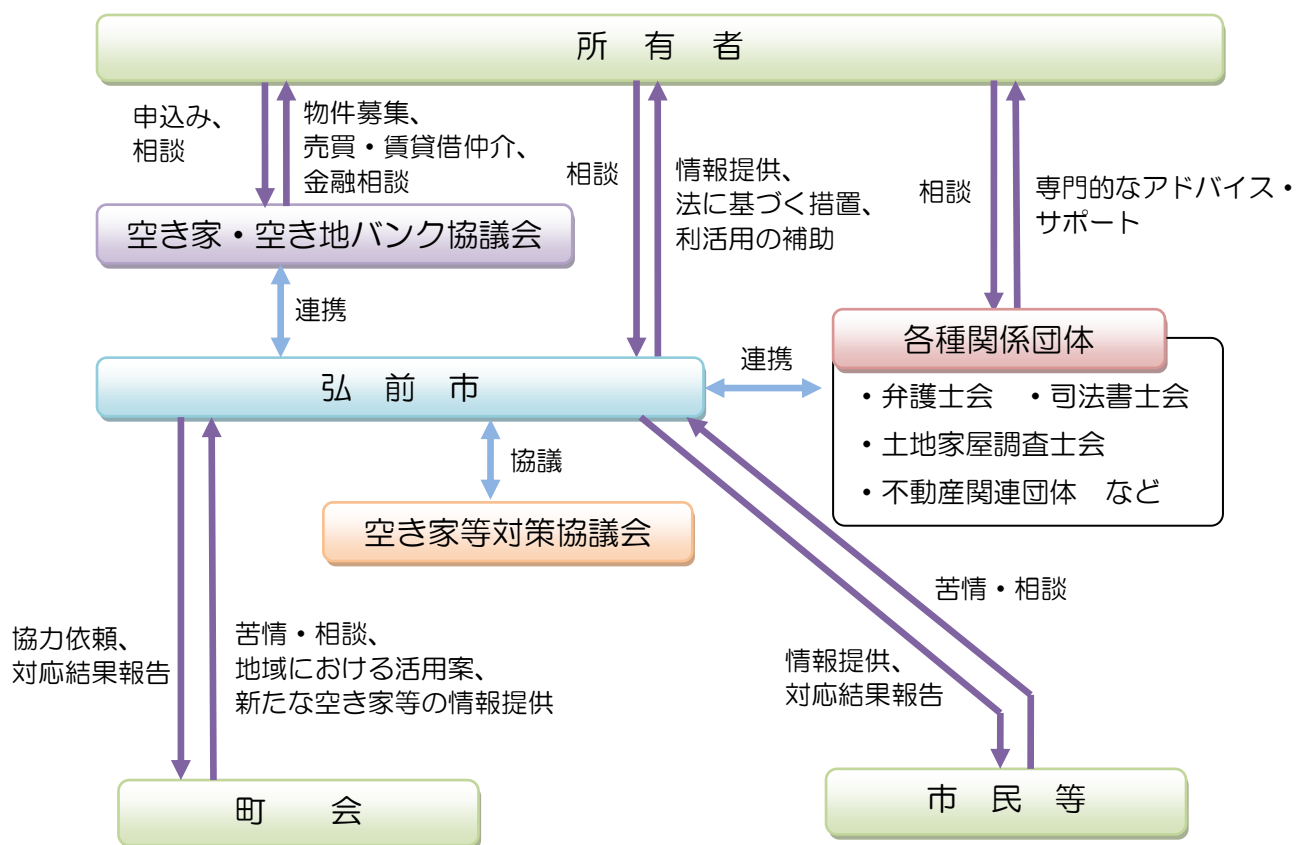


図 3-1 実施及び相談体制

3-6 空き家等に関する調査について

(1) 継続的な空き家等情報の把握

本計画の策定にあたり、本市では市内全域を対象として、外観目視による空き家等実態調査及び空き家等の所有者を対象としたアンケート調査を実施しました。

今後も空き家等に関する情報を継続的に把握するため、日常的調査や定期的調査を行い、空き家等の状況把握に努めることとします。



日常的な調査	市民等からの連絡や、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の情報を収集・整理します。
定期的な調査	市や町会等で保有している、空き家等に関する情報を定期的に収集・整理します。

(2) 調査の流れ

① 空き家等実態調査

空き家等実態調査は、空き家等の所在、管理不全空き家や利活用可能な空き家等の状況、近隣への影響などについて把握することを目的とし、前項により把握した空き家等候補物件について、調査員が外観目視による現地調査等を実施します。

主な調査項目は次のとおりです。

【主な調査項目】

主な調査項目	調査内容
■建物の基本情報	建物の用途種別や構造、建築年月日などを確認
■空き家等判定	生活感、郵便物、電気メーター、近隣住民からの情報などを参考に、空き家等かどうかの判断
■建物の状態	<ul style="list-style-type: none"> 窓の割れ、建物の傾斜、屋根や外壁の剥がれや傷みの状況などについて調査 建物の近隣への影響及び緊急性について調査
■敷地の状態	<ul style="list-style-type: none"> 門扉、可燃物、ゴミ、草木繁茂、悪臭、動物・害虫、落雪の有無などについて調査 上記が近隣に影響を及ぼす可能性について調査
■総合判定	建物の状態及び敷地の状態に基づく総合評価（A～F）

② 空き家等所有者の特定

今後、利活用や適正管理などに関して対策を実施する際や、所有者の意向を確認する際には、空き家等の所有者を特定する必要があります。そのため、空き家等実態調査で把握した空き家等について、所有者の所在、氏名、連絡先等について調査します。なお、所有者の特定にあたっては、固定資産課税台帳の情報[※]や、登記情報、住民票情報などにより行います。

空き家所有者の把握における固定資産課税台帳の活用

特措法第 10 条に基づき、空家等の所有者等に関する情報を把握する目的で、固定資産課税台帳の内部利用が可能となりました。



第4章 空き家等に関する具体的な対策

4-1 対策体系図

4-2 各基本方針に対する具体的な対策

共通 相談体制の整備

基本方針1 空き家等の発生予防

基本方針2 空き家等の利活用促進

基本方針3 適正管理の促進

基本方針4 危険な空き家等の抑制・解消及び特定空き家等への措置

基本方針5 跡地の利活用促進

4-3 計画期間における目標設定

第4章 空き家等に関する具体的な対策

4-1 対策体系図



4-2 各基本方針に対する具体的な対策

共通 相談体制の整備

空き家等に関する相談は、町会や市民からの空き家等に関する通報や相談、空き家等の所有者からの維持管理や利活用に関する相談、空き家等の利用を希望する方からの問合せなど多岐にわたります。このため、引き続き建築指導課を総合相談窓口とし、具体的に必要とされる措置については、庁内の関係する部署で連携・協力して対応します。また、青森県や各種関係団体と連携・協力した相談体制の構築について検討します。

基本方針1 空き家等の発生予防

空き家等の増加を抑制するためには、既に存在している空き家等についての対策を講じるとともに、新たな空き家等の発生を予防することが必要です。このため、以下の取組みについて、実施・検討を進めることとします。

■対策を推進するための個別施策

1-1 広報の充実

空き家等の問題を認識していただき、空き家等になる前から今後の住まいの在り方について、ご家族で話し合いをしていただくため、市広報誌等への掲載や公共機関へパンフレットなどを配置します。

○主な内容（発生予防に関する事項）

- ・ 空き家等問題と発生予防について
- ・ 空き家等の相続について
- ・ 成年後見制度の活用について

1-2 空き家等に関する理解を深めるための講座の開催

空き家等が長期化する要因として、相続がされておらず、所有者不明のままとなっているケースや、認知症などの理由により空き家等の不動産管理や相続などに関する意思決定が困難となっているケースが多くみられます。相続されないまま何年も経過すると、相続問題が複雑に絡み合った結果、相続人全員の合意を得ることが困難となってしまったり、空き家等に対する管理意識が希薄となってしまいます。

このような状況を予防するため、町会などのコミュニティ単位で、弁護士会や司法書士会などとの連携による講座の開催や既存の出前講座を活用することで、空き家等の管理責任、相続や成年後見制度の活用などに関する意識の醸成を図ります。

○主な内容（発生予防に関する事項）

- ・ 空き家等問題と発生予防について
- ・ 空き家等の相続について
- ・ 成年後見制度の活用について

1-3 高齢者を対象とした相続に関する相談体制の強化

空き家等の所有者は高齢者が多く、また、空き家等となった理由として、死亡や施設への入所、高齢者の住環境の変化が主な契機となっています。

そこで、高齢者に対する相談機会を増やすため、地域の拠点となる施設で弁護士会や司法書士会などと連携した無料相談会を開催し、空き家等の相続の必要性、成年後見制度の活用について働きかけを行います。

1-4 空き家等となった段階での早期対応

管理者不在のまま空き家等が放置されることを未然に防ぐため、水道閉栓などの手続きを行う窓口パンフレット（空き家等の利活用や相談窓口、相続などについて記載）を配置するなど、空き家等の所有者に対し空き家等となって間もない段階で情報を提供し、早期対応ができる取組について検討します。

基本方針2 空き家等の利活用促進

地域の活力の維持・発展を図るためには、管理不全な空き家等への対策だけでなく、空き家等の所有者、市民、関係団体、本市が連携し、住まいとしての利活用のほか、地域の活動拠点などとして流通・利活用を促していくことが重要です。

■対策を推進するための個別施策

2-1 広報の充実（再掲）

空き家等の利活用制度について広く周知するため、市広報誌等への掲載や公共機関へパンフレットなどを配置します。

○主な内容（利活用に関する事項）

- ・ 空き家・空き地バンクについて
- ・ 各種補助制度について

2-2 空き家・空き地バンクの充実と広域化

- ・ 空き家等実態調査の結果、利活用可能と判断された空き家等の所有者に対して、直接空き家・空き地バンク制度のパンフレットを送付するなど、物件の登録に向けて働きかけます。
- ・ 周辺8市町村との広域連携を図った「弘前圏域空き家・空き地バンク」を設置し、スケールメリットを活かしたPRを積極的に行うことで、市外の利用希望者の目に触れる機会を増やすとともに、バンクの物件登録数を増やし、空き家等の利活用を促進していきます。



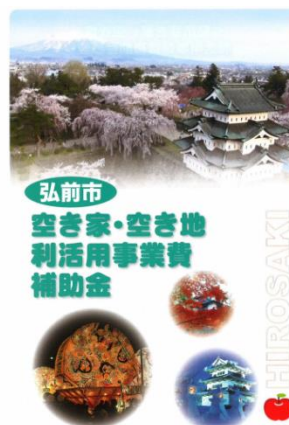
弘前市空き家・空き地バンクパンフレット

2-3 利活用に対する市の支援制度（継続）

- ・弘前市空き家・空き地利活用事業費補助金
空き家・空き地の利活用による移住・定住の促進を図るため、空き家・空き地の購入、賃借、空き家の解体、動産の処分に対して補助金を交付します。
(参考資料 資料編 資料4)

＜補助対象＞

空き家・空き地バンクに登録された住宅（併用住宅を含む。）である空き家（敷地を含む。）または住宅の建築が可能な土地



弘前市空き家・空き地利活用事業費補助金パンフレット

- ・弘前市空き店舗活用支援事業費補助金
中心市街地の空き店舗を活用して、小売・サービス業を出店する事業者を対象に改修費の一部を補助します。
- ・弘前市空き店舗活用チャレンジ融資補助金
中心市街地にある空き店舗等（以前は店舗であった空き地含む）で開業する中小小売業者が、青森県の融資制度「未来を変える挑戦資金」を利用する際の利子、信用保証料を補助します。

2-4 関係団体との連携による相談体制の整備

相続問題や土地の境界問題により利活用できない空き家等が存在していることから、弁護士会、司法書士会及び土地家屋調査士会などと連携し、問題を解決するための相談に柔軟に対応できる体制を整備します。

2-5 空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除の周知・利用促進（継続）

国では、相続した家屋が空き家となったまま長期間放置されることを抑制するための特例措置として、空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除を設けています。この制度は、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を相続日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡した場合に、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円の特別控除を受けることができるものです。本制度について、更なる周知・利用促進に努めます。

2-6	フラット 35 金利優遇制度の周知・利用促進（継続）
住宅金融支援機構と市では、空き家の利活用による地域活性化を図るため、フラット 35 金利優遇制度（地域活性化型）について協定を締結しています。本制度は、対象となる方が空き家・空き地バンク物件を取得する際、長期固定金利住宅ローン「フラット 35」を利用される場合に、借入金利を当初 5 年間、0.25%引き下げることができるものです。本制度について、更なる周知・利用促進に努めます。	
2-7	各金融機関による金利優遇制度等の周知・利用促進（継続）
空き家・空き地バンク協議会の各金融機関では、空き家等対策をサポートするため、空き家・空き地バンクに登録した物件に対する住宅ローンの金利優遇などを実施しています。空き家等の利活用を検討されている空き家等の所有者や利用希望者に対し、これらの制度の周知・利用促進に努めます。	
2-8	既存住宅状況調査（インスペクション）等の周知・利用促進
空き家は建物の築年数が古いものが多く、所有者側にも活用する側にも建物の老朽化や設備の不具合などに起因するリスクが伴います。こうした契約トラブルへの不安感をなくし、安全・安心に空き家の売買又は賃貸借できるよう、既存住宅状況調査（インスペクション）等を周知し、空き家の流通促進を図ります。 （参考資料 資料編 資料5）	
2-9	地域における活動拠点としての利活用
空き家等を地域における活動拠点（地域住民が集まるコミュニティ拠点となる集会所や高齢者の居場所づくりなど）として利活用する町会等の取組に対する支援について検討します。	
2-10	新たな利活用の促進
大学、NPO 法人、民間企業などとの連携による新たな視点での空き家の活用について検討します。（シェアハウス、シェアオフィスなど）	
2-11	庁内関係課の連携による利活用の促進
庁内関係課と空き家等の情報を共有するとともに、庁内横断的に空き家等の活用について検討します。	

基本方針3 適正管理の促進

特措法では、空き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、空き家等の適切な管理に努めるものとされています。所有者に対する啓発や自発的な適正管理を促すための各種対策を講じ、管理不全な空き家等の解消及び発生の予防を図ります。

■対策を推進するための個別施策

3-1 広報の充実（再掲）

空き家等の適正管理に関して、所有者の責務などを広く周知するため、市広報誌等への掲載や公共機関へパンフレットなどを配置します。

○主な内容（適正管理に関する事項）

- ・ 空き家等を放置した場合の問題と管理者責任について
- ・ 空き家等の適正管理について
- ・ 空き家等管理代行サービスについて

3-2 所有者への適正管理に関する啓発・情報提供

空き家等の所有者に対し、適正管理に関するパンフレットなどを直接送付します。

3-3 空き家等に関する理解を深めるための講座の開催（再掲）

町会などのコミュニティ単位で関係団体との連携による講座を開催します。

○主な内容（適正管理に関する事項）

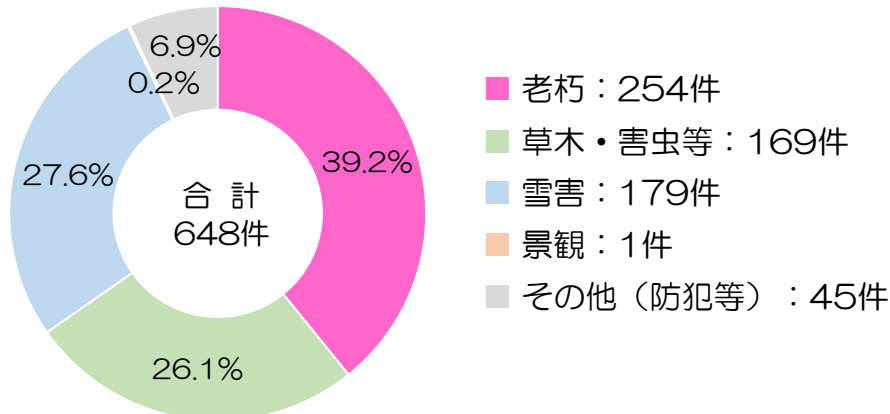
- ・ 空き家等を放置した場合の問題と管理者責任について
- ・ 空き家等の適正管理について
- ・ 空き家等管理代行サービスについて

3-4 空き家に関する適正管理の促進（継続）

管理不全な状態で周辺に悪影響を与えるおそれがある空き家の所有者に対し、条例に基づく助言又は指導を行い、自主的な管理を促します。

3-5 空き家の草木等に関する適正管理の促進（継続）

草木が繁茂し害虫が発生したり、道路へ枝の張り出しなどがあり、周辺の生活環境に悪影響をもたらしている空き家等の所有者に対し、適正管理に関する助言又は指導を行います。



空き家等に関する苦情件数累計

※平成 26 年 12 月（条例施行後）～平成 30 年 1 月末現在

3-6 民間空き家等管理代行サービスの利用促進

自主的な維持管理が困難な高齢者や遠方に居住している所有者等を支援するため、所有者等が費用負担し、民間事業者が空き家等の管理（建物の外壁・屋根・窓等の破損確認、通気、除草、郵便物の転送など）を代行するサービスについて案内します。また、取組みの効果を高めるための効果的な PR 方法について検討します。

3-7 ふるさと納税を活用した空き家等管理代行サービス

現在は本市を離れて生活している空き家等の所有者が、ふるさと納税をした場合、返礼品の 1 つとして空き家等の管理代行サービスの提供を検討します。

基本方針4 危険な空き家等の抑制・解消及び特定空き家等への措置

適切な管理が行われていないことにより、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている危険な空き家等については、市民の生命、身体又は財産を保護するため、その生活環境の保全を図るため、特措法や条例、関連法など、法的根拠に基づき必要な措置を講じます。

■対策を推進するための個別施策

4-1 危険な空き家に対する助言又は指導

老朽化が著しく現に周辺への危害又は悪影響が生じていると認められる危険な空き家については、条例に基づき助言又は指導を行い、除却を促します。

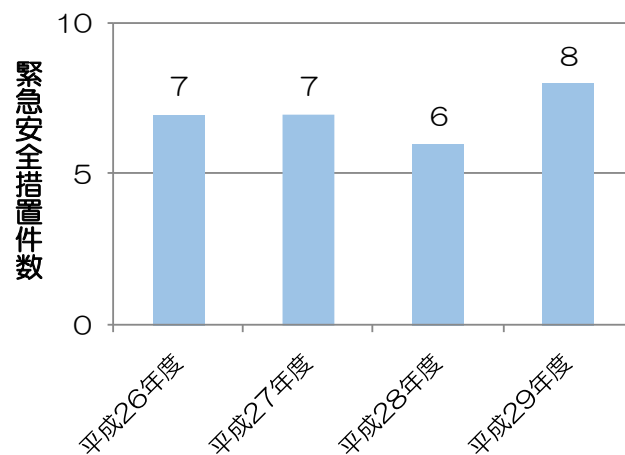
4-2 危険な空き家の除却費用に対する支援

空き家等が増加している中で、利活用による空き家の解消だけでは不十分なため、国の補助制度を活用し、空き家の除却に対する支援について検討します。

4-3 危険な空き家に対する緊急安全措置の実施（継続）

管理不全な状態が著しく、周辺への危害または悪影響を防止するため緊急の必要があると認められる場合は、条例に基づき、市が必要な最低限度の緊急安全措置をとり、危険な状態の回避に努めます。

(件)



緊急安全措置の実績（平成30年1月末現在）

4-4 空き家の敷地に対する緊急安全措置の実施

現在の条例では、緊急安全措置を講ずることができるのは空き家（建築物）に限定されていることから、空き家の敷地（樹木等）についても、周辺に対する危害又は悪影響を防止するために必要な最低限度の緊急安全措置をとることができるよう、条例への規定を含め検討します。また、条例に限らず、道路法等の現行法令による対応についても検討し、適切な措置の実施に努めます。

4-5 特定空き家等に対する特措法に基づく段階的な措置

特定空き家等と認められる空き家等に対しては、特措法及び特定空き家等に対する措置に関するガイドラインに基づき、その所有者等に対する助言・指導、勧告、命令等の段階的な措置について検討します。（P59～P65 へ手順及び判断基準を記載）

基本方針5 跡地の利活用促進

市民の安全・安心な生活環境を確保していく上で、空き家の倒壊等による危険性が高く利活用が見込めない空き家については速やかに除却を促すことが重要ですが、それだけでは除却後に生じる空き地の増加に伴い、草木の繁茂や不法投棄など別の問題が生じることが懸念されるため、除却後の跡地についても利活用を図る必要があります。

■対策を推進するための個別施策

5-1	空き家・空き地バンクの充実と広域化（再掲）
<ul style="list-style-type: none"> ・除却後の跡地（空き地）の所有者へ、空き家・空き地バンク制度について案内するとともに、物件の登録に向けて働きかけます。 ・周辺 8 市町村との広域連携を図った「弘前圏域空き家・空き地バンク」を設置し、スケールメリットを活かした PR を積極的に行うことで、市外の利用希望者の目に触れる機会を増やすとともに、バンクの物件登録数を増やし、空き家等の利活用を促進していきます。 	
5-2	利活用に対する市の支援制度（継続・再掲）
<ul style="list-style-type: none"> ・弘前市空き家・空き地利活用事業費補助金 空き家・空き地の利活用による移住・定住の促進を図るため、空き家・空き地の購入、賃借、空き家の解体、動産の処分に対して補助金を交付します。（参考資料 資料編 資料4） <p><補助対象></p> <p>空き家・空き地バンクに登録された住宅（併用住宅を含む。）である空き家（敷地を含む。）または住宅の建築が可能な土地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・弘前市空き店舗活用チャレンジ融資補助金 中心市街地にある空き店舗等（以前は店舗であった空き地含む）で開業する中小小売業者が、青森県の融資制度「未来を変える挑戦資金」を利用する際の利子、信用保証料を補助します。 	



5-3 地域における跡地の利活用（町会雪置き場等）

除却した跡地を町会等が利活用する取組への支援について検討します。

参考 町会雪置き場事業

本市では、住宅密集地に空き地を所有されている方が、空き地を地域の雪置き場として町会に無償で貸し付けした場合に、この土地に係る翌年度の固定資産税及び都市計画税の3分の1以内を減免しています。



- 事業内容
- 1) 町会が地域住民のための雪置き場として空き地を土地所有者から無償で借り受ける。
 - 2) 町会と空き地の所有者は、土地使用貸借契約を取り交わす。
 - 3) 雪置き場には市が掲示板を設置し、町会が適正かつ安全に管理する。
 - 4) 利用者は地域住民とする。

- 減免条件
- 1) 町会に雪置き場として無償で貸し付けること。
 - 2) 町会と空き地の所有者が土地使用貸借契約を取り交わしていること。
 - 3) 土地の地目は、宅地及び雑種地であること。また、契約面積は概ね 200 m²以上であること。
 - 4) 雪置き場を地域住民が広く利用できること。



4-3 計画期間における目標設定

施策成果指標	基準値 (平成28年度)	目標値 (令和4年度)
①空き家・空き地の利活用数	31件 ※平成27～28年度の累計	145件 ※平成27～令和4年度の累計
②危険・老朽空き家に対する措置数	20件 ※平成26～28年度の累計	160件 ※平成26～令和4年度の累計
③空き家等数	1,412件 ※平成28年度時点	920件 ※令和4年度時点
指標の説明		
①空き家・空き地バンク制度によって利活用された空き家・空き地の累計件数 ②市の支援によって除却した空き家及び市が安全措置した空き家の累計件数 ③平成28年度空き家等実態調査で把握した空き家等件数		



■特定空き家等に対して必要な措置を講ずる際の手順

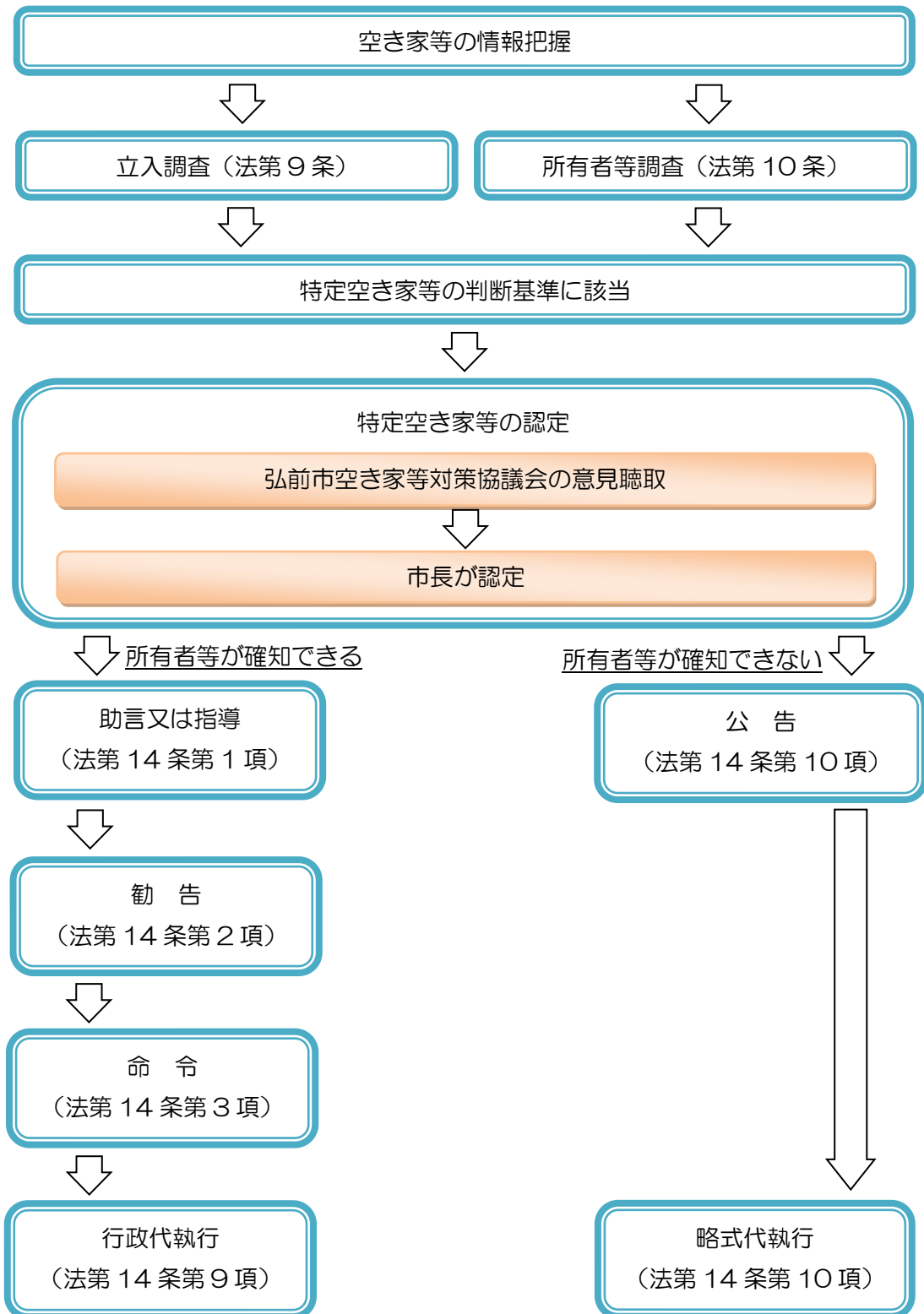


図4-1 特定空き家等に対する措置

■弘前市特定空き家等の判断基準

【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」の判断基準

国から示されているガイドラインを踏まえ、本市における特定空き家等を判断するための判断基準について、それぞれ次のとおり定めます。

① 建築物が倒壊等するおそれがある

(ア) 建築物の過半が崩壊

判断基準	外観目視により、一見して建築物に崩壊（全壊・半壊等）が見られる状態であるかどうかを判断する。
調査項目の例	建物の半分が崩壊している
	2 階部分の大半が崩壊している

(イ) 建築物の著しい傾斜

判断基準	部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 ※下げ振り等を用いて柱の傾斜を測定し、1/20 超の傾斜が認められる場合等
調査項目の例	基礎に不同沈下がある
	柱が傾斜している

(ウ) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

ア) 基礎及び土台	
判断基準	基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。
調査項目の例	基礎が破損又は変形している
	土台が腐朽又は破損している
	基礎と土台にずれが発生している

イ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
判断基準	構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食または蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。
調査項目の例	柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している
	柱とはりにずれが発生している

② 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

ア) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
判断基準	全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。
調査項目の例	屋根が変形している
	屋根ふき材が剥落している
	軒の裏板、たる木等が腐朽している
	軒がたれ下がっている
	雨樋がたれ下がっている
	放置しておくと脱落又は飛散するおそれがある

イ) 外壁	
判断基準	全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。
調査項目の例	壁体を貫通する穴が生じている
	外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している
	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている
	外壁に著しいひび割れがみられる
	放置しておくと脱落又は飛散するおそれがある

ウ) 看板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等	
判断基準	転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。
調査項目の例	看板の仕上材料が剥落している
	看板、給湯設備、空調設備、屋上水槽、アンテナ等が転倒している
	看板、給湯設備、空調設備、屋上水槽、アンテナ等が破損又は脱落している
	看板、給湯設備、空調設備、屋上水槽、アンテナ等の支持部分が腐食している
	放置しておくと脱落又は飛散するおそれがある

エ) 屋外階段又はバルコニー	
判断基準	全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。
調査項目の例	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
	屋外階段、バルコニーが傾斜している

オ) 門又は塀	
判断基準	全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。
調査項目の例	門、塀にひび割れ、破損が生じている
	門、塀が傾斜している

③ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

判断基準	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。
調査項目の例	擁壁表面に水がしみ出し、流出している
	水抜き穴の詰まりが生じている
	ひび割れが発生している

※判断の際は、「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）を参考とする

[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」の判断基準

① 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある

状態の例	吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い状況である
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

② ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

状態の例	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、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」の判断基準

- ① 適切な管理が行われていない結果、既存の景観のルールや方針に著しく適合しない状態となっている

状態の例	景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等のルールや方針に著しく適合しない状態となっている
	条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている
	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている

- ② その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である

状態の例	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で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
	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
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
	敷地内にごみ等が散乱、山積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」の判断基準

- ① 立木等が原因で、以下の状態にある

状態の例	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等や隣地にはみ出し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

② 空き家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある

状態の例	動物の鳴き声やその他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	動物のふん尿やその他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	多数のねずみ、はち、アメリカシロヒトリ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある

③ 建築物の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある

状態の例	門扉、ドア、窓等が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家から道路や隣地等に落雪が発生し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している
	敷地内にゴミ等が散乱し、飛散している又は飛散するおそれがある