

令和6年度 第1回弘前市空き家等対策協議会

日時 令和6年11月20日(水)

午前10時～

場所 市役所 市民防災館3階 防災会議室

次 第

1 開 会

2 会長挨拶

3 新委員紹介

4 議 題

(1) 弘前市空き家等対策計画について

- ・ 変更案について (別冊変更案)
- ・ 弘前市の現状について (資料1)
- ・ 対策の進捗状況について (資料2-1)
(資料2-2)

(2) 弘前市空き家等対策総合実施計画の変更案について (資料3)

(3) 特定空家等に対する措置の進捗状況について (資料4)(※)

(4) 特定空家等の認定について (資料5)(※)

5 閉 会

※ 議題(3)、(4)は非公開とし、資料は回収いたします。

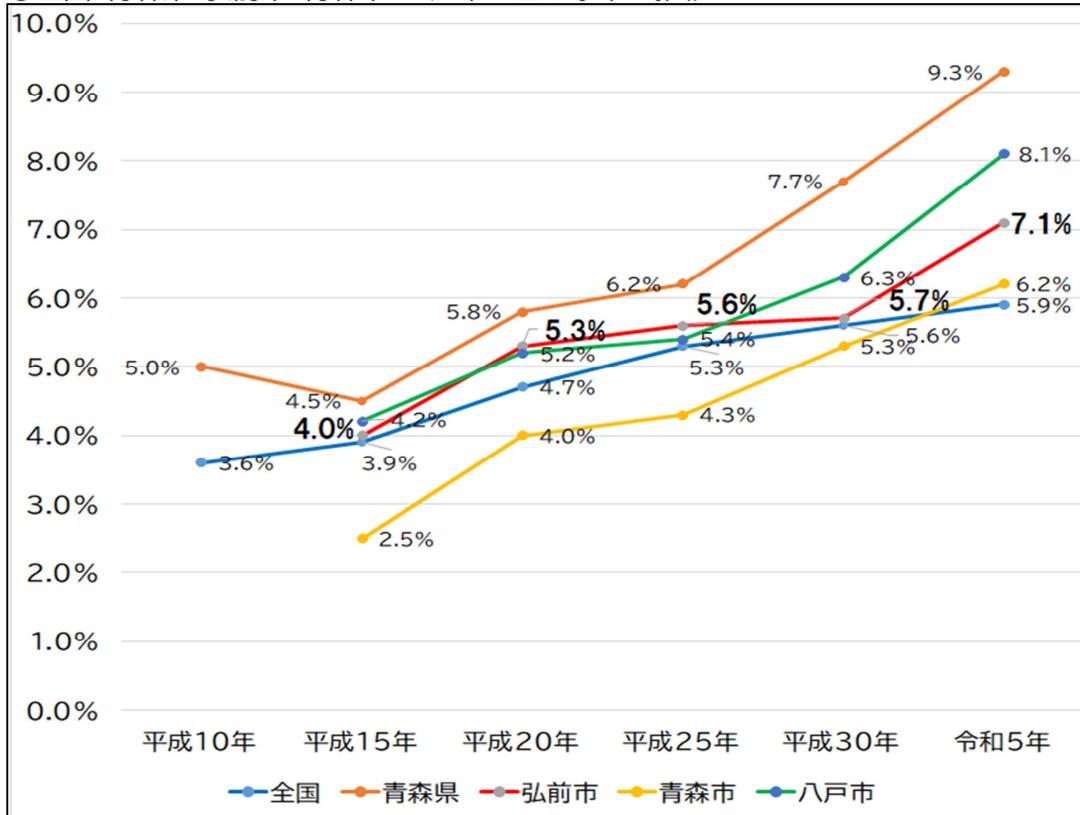
弘前市空き家等対策協議会委員名簿

| 所 属 | 氏 名 | 専門分野 |
|---------------------|---------|----------|
| 弘前市長 | 櫻 田 宏 | |
| 青森県宅地建物取引業協会つがる弘前支部 | 齋 藤 弘 臣 | 不動産 |
| 弁護士 | 三 上 雅 通 | 法 務 |
| 青森県建築士会 弘前支部 | 西 澤 祐 子 | 建 築 |
| 社会福祉法人 弘前市社会福祉協議会 | 崎 野 雅 生 | 福 祉 |
| 弘前大学大学院 理工学研究科 | 片 岡 俊 一 | 文 化 |
| ひろさき環境パートナーシップ21 | 齋 藤 秀 光 | 環 境 |
| 弘前市町会連合会 | 山 内 秀 樹 | 地域コミュニティ |
| 公募委員 | 佐 藤 鉄之心 | 地域住民 |
| 公募委員 | 笹 森 勇 樹 | 地域住民 |

任期:令和5年11月24日~令和7年11月23日

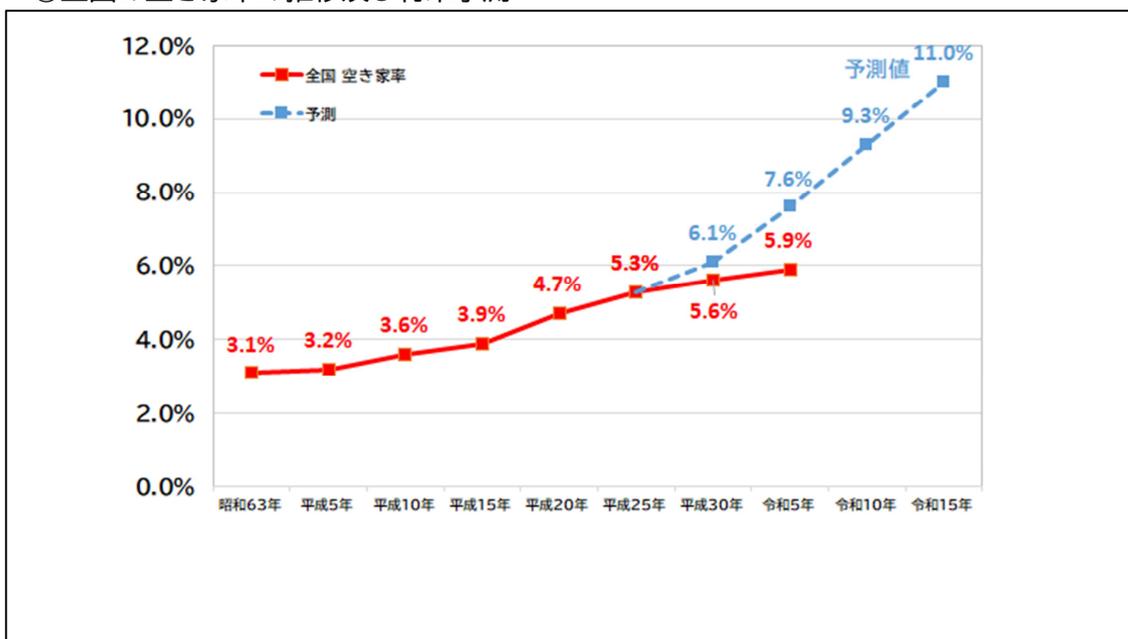
弘前市の現状 空き家率の推移(※二次的住宅(別荘等)、賃貸・売却用住宅を除く)

①全国・青森県・弘前市・青森市・八戸市の空き家率の推移



出典:住宅・土地統計調査(総務省統計局)

②全国の空き家率の推移及び将来予測



出典:住宅・土地統計調査各年、将来予測(H30～)は株式会社野村総合研究所

空き家等に関する具体的な対策の進捗状況

資料2-1

| 基本方針 | 個別施策 | 実施状況 | 今後の方向性 |
|-----------------|----------------------------|---|---|
| 【共通】 相談体制の整備 | 空き家等に関する総合窓口の設置 | 建築指導課を総合相談窓口とし、庁内の関係部署と連携・協力し対応するとともに、平成30年3月に弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会と協定を締結し、相談体制を整備しております。 | 今後も庁内関係部署、関係団体等と連携し、相談体制の整備を進めてまいります。 |
| 1 空き家等の発生予防 | 1-1 積極的な情報発信 | <p>空き家問題や対策をまとめたパンフレットを市の施設に配置するとともに、令和元年度より広報ひろさきに空き家の問題や対策についてシリーズ化して掲載しております(「どうする!?空き家」のコーナー)。令和5年度は、広報ひろさき8月1日号、12月1日号に掲載しております。</p> <p>例年、津軽の食と産業まつり等の圏域市町村のイベントへのブース設置等により啓発に努めております。</p> <p>青森県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会青森県本部を通じて、宅建業者へ空き家・空き地バンクののぼり旗を配布しております。</p> <p>令和6年度には、市民を対象に、空き家の発生原因である相続について知識を深める「相続セミナー」を1回開催しております。</p> | 今後も広報ひろさき・市ホームページに個別の施策等を掲載していくと共に、各種イベント等にブースを設置する等、更なる広報活動に努めます。 |
| | 1-2 空き家等に関する理解を深めるための講座の開催 | <p>出前講座を実施しております。</p> <p>◎実績(9月末時点) ・R2 → 1件(一般) ・R3 → 2件(高校生、一般) ・R4 → 2件(高校生、一般) ・R5 → 1件(一般) ・R6 → 2件(一般)</p> | 今後も空き家に対する市民全体の理解を深めるため出前講座を中心に実施します。 |
| | 1-3 高齢者を対象とした相続に関する相談体制の強化 | <p>平成30年度から令和元年度にかけて、市内全26地区で相談会を開催しました。また、弁護士会、司法書士会と協定を締結し、相談体制を整備しております。 令和3年度からは、よりきめ細かい相談体制とするため、全市を対象とした個別相談会を年3回開催しております。</p> <p>◎相談件数(9月末時点) ・R3 → 9件(会場:本庁舎、岩木庁舎、相馬庁舎) ・R4 → 9件(会場:本庁舎、相馬庁舎) ※岩木庁舎は申込無し ・R5 → 4件(会場:ヒロコ、岩木庁舎) ※相馬庁舎は申込無し ・R6 → 12件(会場:ヒロコ、岩木庁舎)</p> <p>令和5年度から、事前に建物の相続関係を残しておくことで空き家の発生を防ぐため、『もしもにそなえる「住まい」の終活ノート』を作成し、建築指導課と介護福祉課窓口において配布するほか、市のホームページへ掲載しております。</p> | 今後も全市を対象にした個別相談会を3会場(本庁舎等、岩木庁舎、相馬庁舎)で開催していく予定としております。 また、『もしもにそなえる「住まい」の終活ノート』の窓口配布及びホームページ掲載を継続してまいります。 |
| | 1-4 空き家等となった段階での早期対応 | <p>建築指導課窓口では随時相談に応じております。また、市役所の総合案内、各出張所や市の施設に空き家の管理に関するリーフレットを配置するほか、介護福祉課において介護施設への入所の相談があった際に、空き家の管理に関するリーフレットを配布しております。</p> <p>令和3年7月より市民課内に設置された「おくやみコーナー」を通じて、空き家に係る相談者を当課へ誘導することにより、早期対応につなげております。</p> <p>◎実績(9月末時点) ・R3 → 29件 ・R4 → 37件 ・R5 → 18件 ・R6 → 12件</p> | 今後も窓口での相談に対応し、また継続して各窓口等へパンフレットを配置することとします。 |

空き家等に関する具体的な対策の進捗状況

資料2-1

| 基本方針 | 個別施策 | 実施状況 | 今後の方向性 |
|--------------|--------------------------|--|--|
| 2 空き家等の利活用促進 | 2-1 積極的な情報発信(再掲) | 1-1 積極的な情報発信と同様 | 1-1 積極的な情報発信と同様 |
| | 2-2 広域連携による空き家・空き地バンクの充実 | <p>平成30年度に空き家・空き地バンク(以下「バンク」)を広域化し、圏域7市町村とともにPR活動等を行っております。空き家の所有者へバンク登録を促す通知とパンフレットを送付するとともに、不動産業者へ個別訪問してバンク登録への協力を要請しております。</p> <p>◎弘前市分バンク登録累計件数(平成27年度～令和5年度) ・物件登録件数 → 389件(R5実績 58件) ・成約件数 → 290件(R5実績 34件)</p> <p>令和3年度から、バンクへの物件登録様式を簡略化することにより、所有者及び仲介業者の負担を大幅に軽減しております。</p> <p>令和4年1月から、「全国版空き家・空き地バンク」の利用を開始しております。</p> <p>令和5年度から、物件登録増加のため、新規事業「弘前圏域空き家・空き地バンク物件登録奨励品」を実施し、バンクに物件登録した人に10,000円相当の弘前圏域の地場産品を贈呈しております。</p> <p>令和6年度には、登録できる物件と登録者の要件を緩和し、利用者登録手続きの廃止を行いました。</p> <p>◎バンク登録推移(平成27年度～29年度は弘前市分、平成30年度～令和5年度は圏域分) ・H27 → 64件 ・H28 → 52件 ・H29 → 52件 ・H30 → 49件 ・R1 → 38件 ・R2 → 43件 ・R3 → 38件 ・R4 → 60件 ・R5 → 90件 ・R6 → 56件(9月末)</p> | 引き続きPRを行いながら、圏域7市町村と連携し、バンク登録件数を増やし、空き家等の利活用を促進していきます。 |
| | 2-3 利活用に対する市の支援制度 | <p>市では、空き家・空き地バンクを通じた空き家・空き地の購入・解体等に補助金を交付し利活用を推進しております。</p> <p>◎弘前市空き家・空き地利活用事業費補助金交付件数(9月末時点) ・H27 → 9件 ・H28 → 30件 ・H29 → 28件 ・H30 → 26件 ・R元 → 15件 ・R2 → 16件 ・R3 → 14件 ・R4 → 8件 ・R5 → 13件 ・R6 → 13件</p> | 今後も継続して実施していく予定としております。 |
| | 2-4 関係団体との連携による相談体制の整備 | 弁護士会、司法書士会及び土地家屋調査士会と協定を締結し、相談体制を整備し、市で主催する個別相談会等に連携して対応しております。 | 今後も関係団体等と連携し、市民からの相談等に対応してまいります。 |
| | 2-5 各種コーディネート体制の強化 | 空き家を処分したいがわからない等、様々な要因により空き家となっている空き家所有者に対し、所有者の判断に資する除却費用等の情報提供、宅建業者との橋渡し、売却が困難となっている空き家についての隣地取引のコーディネート、各種手続きのサポート等を行っております。 | 今後も、所有者等に寄り添った対応をしてまいります。 |
| | 2-6 空き家所有者等情報の外部提供制度 | <p>令和5年度から、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に基づき、市と青森県宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会青森県本部が連携し、市が所有者等の同意を得た上で空き家所有者等情報を協会に提供し、協会加盟事業者と所有者等の接触を促進しております。</p> <p>◎実績(9月末時点) ・R5 → 外部提供依頼件数25件(うち情報提供10件) ・R6 → 外部提供依頼件数17件(うち情報提供8件)</p> | 今後も継続して実施していく予定としております。 |
| | 2-7 地域における活動拠点としての利活用 | 空き家を地域におけるコミュニティ拠点として利活用するための事業の実施を検討しております。 | 実施に向け、検討を進めております。 |
| | 2-8 新たな利活用の促進 | 利活用に有効な新たな施策を検討するため、他市町村の様々な空き家の活用策の情報収集を行い、研究しております。 | 今後も継続してまいります。 |
| | 2-9 庁内関係課の連携による利活用の促進 | 空き家情報を関係課と共有しており、空き家の活用に結びつける施策を検討しております。 | 今後も空き家の活用について関係課と協議を重ねてまいります。 |
| | 2-10 農地付き空き家の利活用促進 | 移住・定住、農業政策の担当課と連携し、新規就農を考える移住者等への利活用促進を検討しております。空き家・空き地バンクに、農地付き空き家が登録された際は、担当課へ情報共有を行っております。 | 今後も関係課と連携してまいります。 |

空き家等に関する具体的な対策の進捗状況

資料2-1

| 基本方針 | 個別施策 | 実施状況 | 今後の方向性 |
|----------------------------|--------------------------------|--|---|
| 3 適正管理の促進 | 3-1 積極的な情報発信(再掲) | 1-1 積極的な情報発信と同様 | 1-1 積極的な情報発信と同様 |
| | 3-2 所有者への適正管理に関する啓発・情報提供 | 所有者へ適正管理に関する啓発をする際に、パンフレット等を送付し情報提供をしています。 | 今後も適正管理や除却を促してまいります。 |
| | 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) | 1-2 空き家等に関する理解を深めるための講座の開催と同様 | 1-2 空き家等に関する理解を深めるための講座の開催と同様 |
| | 3-4 空き家に関する適正管理の促進 | 所有者に対し、条例に基づき適正管理を促しております。 | 今後も適正管理を促してまいります。 |
| | 3-5 空き家の草木等に関する適正管理の促進 | 所有者に対し、条例に基づき適正管理を促しております。 | 今後も適正管理を促してまいります。 |
| | 3-6 民間空き家等管理代行サービスの利用促進 | 管理代行サービスを実施している事業者情報をまとめ、広報ひろさきや市のホームページで周知しております。また、適正管理を啓発する文書とともにチラシを同封しております。 | 今後も広報ひろさき・市ホームページ等を活用し制度を周知してまいります。 |
| | 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 | R3年度より弘前市シルバー人材センターが実施する「空き家(空き地)管理サービス」が新たにふるさと納税の返礼品メニューに加わっております。 | |
| | 3-8 財産管理制度等の活用 | 財産(空き家等)の所有者や相続人が不明な場合などに、利害関係者等の申立てにより家庭裁判所が選任した財産清算人等が、当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度を活用しております。 市の申立て件数(9月末時点) ・R元 → 1件 ・R3 → 1件 ・R4 → 1件 ・R5 → 1件 ・R6 → 1件 ※R4までの空き家は除却されております。 | 今後も個別事案に応じて適切に活用してまいります。 |
| 4 危険な空き家等の抑制・解消及び特定空家等への措置 | 4-1 危険な空き家に対する助言又は指導 | 所有者に対し、条例に基づき適正管理や除却を促しております。 ◎実績(条例施行後～令和6年9月末(H26.12～R6.9.30)) ・相談件数 2,146件(うち所有者不明 193件) ・解決 → 1,163件(55%) ・未解決 → 983件(45%) | 今後も適正管理や除却を促してまいります。 |
| | 4-2 危険な空き家の除却費用に対する支援 | 危険な空き家の除却費用に対する支援として、弘前市老朽空き家等除却促進事業費補助金を交付しております。 ◎交付件数(9月末時点) ・H30 → 4件 ・R元 → 6件 ・R2 → 4件 ・R3 → 5件 ・R4 → 6件 ・R5 → 6件 ・R6 → 9件 ※R6から予算額増加(5件→10件分) | 今後も継続して実施していく予定であり、補助金の内容拡充も検討しております。 |
| | 4-3 危険な空き家に対する緊急安全措置の実施 | 危険な空き家に対する緊急安全措置を実施しております。 ◎平成26年度～令和6年9月末の累計緊急安全措置数 229件(うち業務委託分147件) | 今後も必要に応じて実施していく予定としております。 |
| | 4-4 空き家の樹木等に対する緊急安全措置の実施 | 空き家の敷地における樹木等に対する緊急安全措置を実施しております。 | 今後も必要に応じて実施していく予定としております。 |
| | 4-5 特定空家等に対する特措法に基づく段階的な措置 | ◎認定件数 ・R1 → 2件 ・R2 → 1件 ・R3 → 1件 ・R4 → 1件 ・R5 → 1件 うち、令和3年度認定の特定空家等については、空家特措法に基づき指導を行った結果、令和4年度に所有者により除却されたため、認定を解除しております。 | 認定した特定空家等に対しては、今後段階的に措置を行っていきます。また、自発的な解決に向けて、定期的に所有者に対する意向確認や情報提供等を行ってまいります。 |

空き家等に関する具体的な対策の進捗状況

資料2-1

| 基本方針 | 個別施策 | 実施状況 | 今後の方向性 |
|------------|------------------------------|--|-------------------------------|
| 5 跡地の利活用促進 | 5-1 積極的な情報発信(再掲) | 空き家に関する相談を受けた際に、相続土地国庫帰属制度についてパンフレット等を配布することによって周知を図っております。 | 今後も継続して実施していく予定としております。 |
| | 5-2 広域連携による空き家・空き地バンクの充実(再掲) | 2-2 広域連携による空き家・空き地バンクの充実と同様 | 2-2 広域連携による空き家・空き地バンクの充実と同様 |
| | 5-3 利活用に対する市の支援制度(再掲) | 2-3 利活用に対する市の支援制度と同様 | 2-3 利活用に対する市の支援制度と同様 |
| | 5-4 地域における跡地の利活用(町会雪置き場等) | 弘前市老朽空き家等除却促進事業補助金の交付を受け、空き家を除却した跡地を町会が雪置き場として利用しています。 ◎実績 ・H30 → 1件 ・R2 → 1件 | 今後も町会等と連携し跡地の利活用の促進を進めてまいります。 |

資料2-2

| 施策成果指標 | 基準値 (令和4年度) | 実績値 (令和5年度末) | 目標達成率 (令和5年度末) | 計画目標値 (令和8年度) |
|---|---------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|
| ①空き家・空き地の利活用数 | 256件 (H27～R4の累計) | 290件 (H27～R5の累計) | 19.2% | 433件 (H27～R8の累計) |
| ②危険・老朽空き家に対する措置数 | 145件 (H26～R4の累計) | 181件 (H26～R5の累計) | 29.0% | 269件 (H26～R8の累計) |
| ③空き家等数 | 2,546件 (R4実態調査数) | 2,438件 (R4準値に対して) | 26.5% | 2,138件 (R4基準値に対して) |
| 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(弘前市分) | | | | |
| 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令和4年度空き家等実態調査で把握した空き家等件数 | | | | |

弘前市空き家等対策総合実施計画

1 計画の実施地区の区域

(1) 実施地区の区域

○所在地：弘前市全域

○面積：52,420ha

○市の概要：弘前市は、青森県の南西部、広大な津軽平野の南部に位置する。市域は、東西 37.6km、南北 32.7 km、総面積 52,420ha であり、青森県全体の 5.87% を占める。

東に奥羽山脈の八甲田連峰を望み、西に「津軽富士」と呼ばれる青森県最高峰の岩木山を有し、南には、秋田県にまたがり世界遺産に登録されている白神山が連なる。

2 基本的方針

(1) 実施地区の概要

市域の約 34%にあたる約 17,897ha が都市計画区域であり、うち市街化区域は 2,830ha で市域の 5.4%となっている。

市街化区域には、弘前市の人口の約 7割が居住している。

市街化区域（2,830ha）の 89.4%がD I D（2,530ha）で、市街化区域のほとんどの地域が人口密度の比較的高い都市となっている。都市計画区域外に位置する集落や古くから市街化が進んだ場所では、密集家屋や老朽家屋も多く見られる状況である。

平成 30 年の住宅土地統計調査では、住宅総数 82,520 戸に対し、その他の空き家は約 4,700 戸（5.7%）であり、また、令和 4 年度に実施した空き家実態調査では、空き家数は 2,546 戸となっている。

(2) 実施地区の課題

全国平均に比べ、子のいない単身高齢者の割合が多く、今後所有者のいない空き家が増加することが懸念され、空き家等の発生の抑制対策をとる必要がある。また、密集市街地における老朽空き家に起因する防災上の危険が懸念される。

(3) 実施地区の整備の方針

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 1 2 7 号）第 6 条第 1 項に規定に基づき策定した「弘前市空き家等対策計画（以下「対策計画」という。）」に基づき、管理不全による老朽化が著しい空き家等について除却を進める。また、利活用が可能な空き家等については、地域活性化のために利用する施設等に活用する。

(4) 空き家対策総合実施計画の目標

○計画期間：令和 6 年度から令和 8 年度まで（3 年間）

○目標：対策計画記載のとおり

(5) 空き家等に関する対策の実施体制

① 庁内の組織体制及び役割

| | |
|-----------------------|--------------------|
| 空き家の利活用、適正管理、除却に関すること | 建設部建築指導課 |
| 移住に関すること | 企画部企画課 |
| 農地付き空き家に関すること | 農林部農政課 農業委員会事務局 |

②連携した協議会等及び役割

○名称：弘前市空き家等対策協議会

○代表者：会長（市長）

○主な構成員：市長、法務、不動産、建築、福祉、文化、環境、地域コミュニティに関する学識経験者ほか、公募委員

3 空き家の活用と除却に関する事項

(1) 空き家対策基本事業に関する事項

| 事業手法 | 施行者 | 事業対象 | 空き家又は跡地の活用用途 | 棟数 | 事業実施 予定時期 |
|------|------|---------------|--|----|--------------|
| 活 用 | 所有者等 | 空家住宅等 | 地域コミュニティ施設等（改修補助） | ≒4 | R7.4~R9.3 |
| | 移住者 | 空家住宅 | 移住者住宅（改修補助） | ≒4 | |
| 除 却 | 所有者等 | 不良住宅（老朽危険空き家） | 除却補助（跡地については、所有者等の意向による） | 30 | R6.4~R9.3 |
| | 弘前市 | 特定空家等 | 相続人不存在の特定空家等の略式代執行（跡地については、財産管理制度の活用等が考えられる） | 1 | R7.4~R9.3 |

(2) 除却後の跡地の計画的利用に係る周辺住民等への周知方法（制度要綱第25第7項第二号ロに関する、第一号第イaに該当する空き家住宅等の除却の場合）

市町村のホームページに掲載 看板等による掲示

その他（弘前市においては、不良住宅のみ補助としているため、周知をしない。）

4 他の空き家対策に関する事項

(1) 他の空き家対策に関する事項

○空き家対策基本事業

| 事業手法 | 施行者 | 事業対象地区 | 事業内容 | 事業実施 予定時期 |
|---------|-----|--------|---|--------------|
| 所有者等の特定 | 弘前市 | 市内全域 | 特定空家等、管理不全空家等の改善措置の指導等にあたり、所有者または相続人の特定において、複雑な権利関係のため所有者等の特定が困難な場合に、司法書士等の専門家へ所有者等の特定作業を委託 | R7.4~R9.3 |

○空き家対策関連事業

| 事業手法 | 施行者 | 事業対象地区 | 事業内容 | 事業実施 予定時期 |
|------------|-----|--------|---|--------------|
| 普及啓 発事業 | 弘前市 | 市内全域 | 空き家で管理不全状態のものを把握した場合に適正管理を促す通知を行う。通知の際には、総合的な空き家対策(管理責任、空き家にしないための相続、適正管理、利活用方法、空き家バンク制度、優遇措置等)を記載したパンフレットを同封 | R6.4~R9.3 |

○空き家対策促進事業

| 施行者 | 事業対象 | 事業内容 | 事業実施 予定時期 |
|------|------------------|--|--------------|
| 所有者等 | 管理が困難な 空き家 | 所有者が空き家の活用又は処分に向けて適正管理のため、空き家の管理代行サービスを利用する費用に対する補助 | R7.4~R9.3 |
| 弘前市 | 取引が困難な状 況の空き家 | 空き家所有者の判断に資する除却費用等の情報提供、宅建業者との橋渡し、隣地取引のコーディネート等、総合的にサポート | R6.4~R9.3 |

(2) 空き家対策総合支援事業の補助対象以外の空き家対策に関する取組

| 事業概要 | 施行者 | 事業実施 予定時期 |
|-------------------------------|-----|--------------|
| 弘前圏域空き家・空き地バンクを活用した利活用事業費補助事業 | 弘前市 | R6.4~R9.3 |

5 その他必要な事項※

○特になし