

弘前市空き家等対策計画

(変更概要版)



1. 計画の概要

■背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化の進行により空き家等が増加し続けており、これに伴い、適正に管理されていない空き家等が多岐にわたる深刻な問題を引き起こしており、早急な対策の実施が求められています。そこで、平成26年12月に「弘前市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」を施行し、空き家等の問題解決に向けて取り組んできました。また、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）」が完全施行されました。なお、令和5年12月には特措法が改正され、それに伴い、国から新たな指針等が示されています。

これらを踏まえ、国・県・市、専門家等の関係団体や地域住民が相互に連携し、空き家の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、空き家等対策計画（以下、本計画）を策定（及び改訂等）しました。

■計画期間

平成30年度から令和8年度までの9年間とします。

■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項で規定される「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、「特定空家等」や「管理不全空家等」については、危険度や緊急度、周囲への悪影響の程度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

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

- 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
- 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

「管理不全空家等」とは

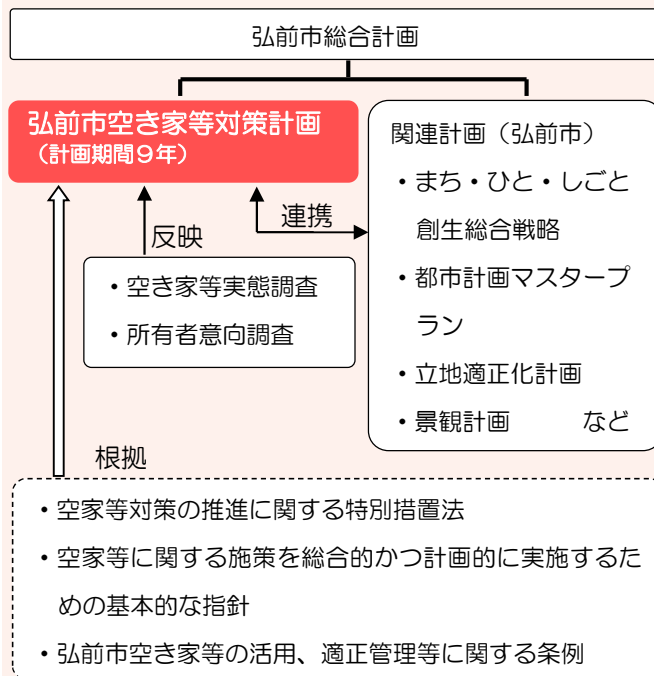
そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

■対象地区

対象地区は弘前市全域とします。

■計画の位置づけ

本計画は、特措法に基づき策定したものです。本計画は、最上位計画である弘前市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、空き家等対策に取り組めます。



弘前市空き家等対策計画 (計画期間9年)

関連計画 (弘前市)

- ・まち・ひと・しごと創生総合戦略
- ・都市計画マスタープラン
- ・立地適正化計画
- ・景観計画 など

根拠

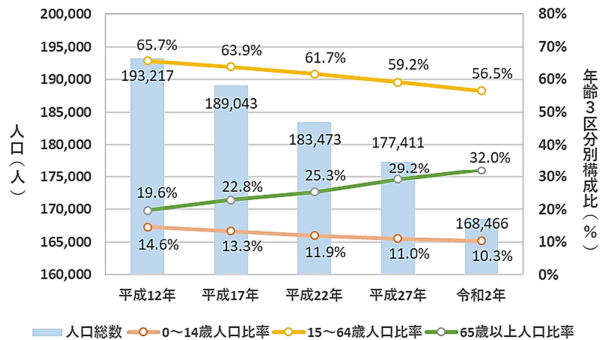
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針
- ・弘前市空き家等の活用、適正管理等に関する条例



2. 空き家等の現状と課題

■人口

- ・人口は減少傾向で推移しています。
- ・一方、65歳以上の高齢者が占める割合は増加傾向にあり、少子高齢化が進展しています。

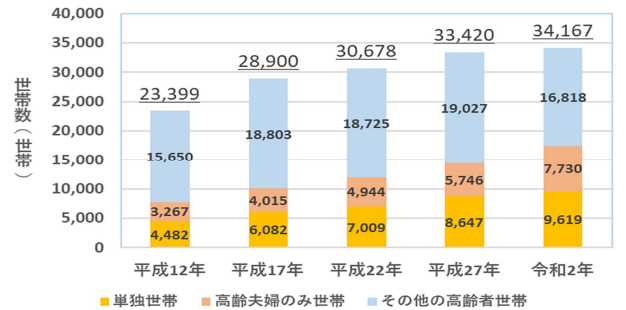


総人口及び年齢3区分別人口構成

出典：国勢調査各年

■高齢者世帯

- ・高齢化の進展に合わせて、高齢者世帯が増加しており、今後の空き家等の増加などが懸念されます。

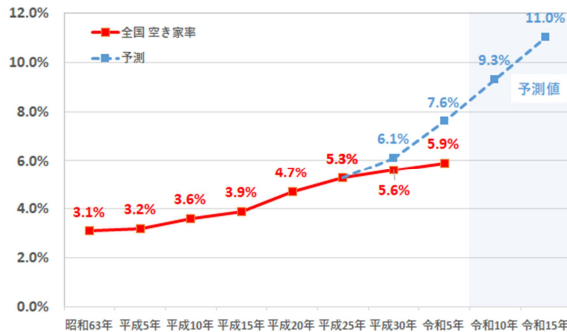


高齢者世帯の推移

出典：国勢調査各年

■空き家等の件数と空き家率

- ・市が実施した空き家等実態調査の結果、市内には2,546件の空き家等が確認されました。
- ・住宅・土地統計調査（総務省）の結果によれば、全国の空き家数は令和5年には385万6千戸、空き家率は5.9%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、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。

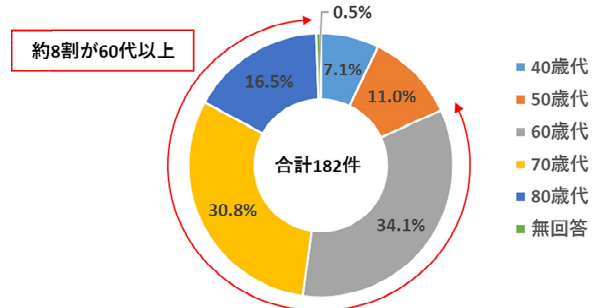


出典：住宅・土地統計調査各年、将来予測は株式会社野村総合研究所

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）

■空き家等所有者への意向調査結果

- ・入居者の死亡や施設への入所を契機に空き家等となっているものが多い状況です。
- ・所有者の約8割が60代以上で、経済的・身体的に自力での維持管理ができなくなっています。
- ・遠方居住で維持管理が困難となっています。
- ・所有者の約2割の方が、空き家の今後の予定が決まっていない状況です。



出典：所有者意向調査（弘前市）令和4年度所有者の年齢

1. 所有者の意識

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

高齢者や遠方居住者、経済的困窮者など、自力での管理が困難な方への支援が必要です。

3. 管理不全な空き家等

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です。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必要があります。

4. 空き家や跡地の利活用

空き家・空き地バンクや移住・定住促進などを通じて、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。

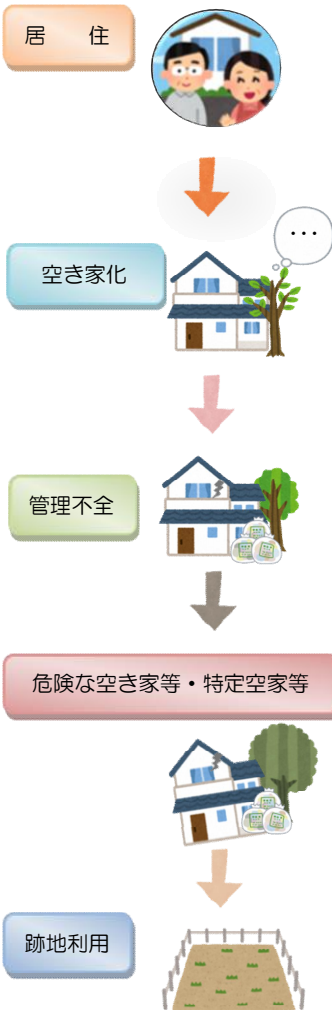
5. 情報提供や周知

空き家等に関する様々な相談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。



3. 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、対策を進める上での課題に基づき、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みます。



基本方針1 空き家等の発生予防
 空き家等となる前から、相続の必要性や空き家等となった後の適正管理、利活用、処分などについての問題意識を醸成し、新たな空き家等の発生を予防します。

基本方針2 空き家等の利活用促進
 利用可能な空き家を有効な地域の資源と捉え、市場流通や活用促進を図ることにより、地域の活性化やまちの魅力向上を目指します。

基本方針3 適正管理の促進
 空き家等の管理は第一義的には所有者の責務において行われるべきことであることを前提に、所有者に対する啓発や適正管理を促進し、管理不全な空き家等の解消及び発生の予防を目指します。

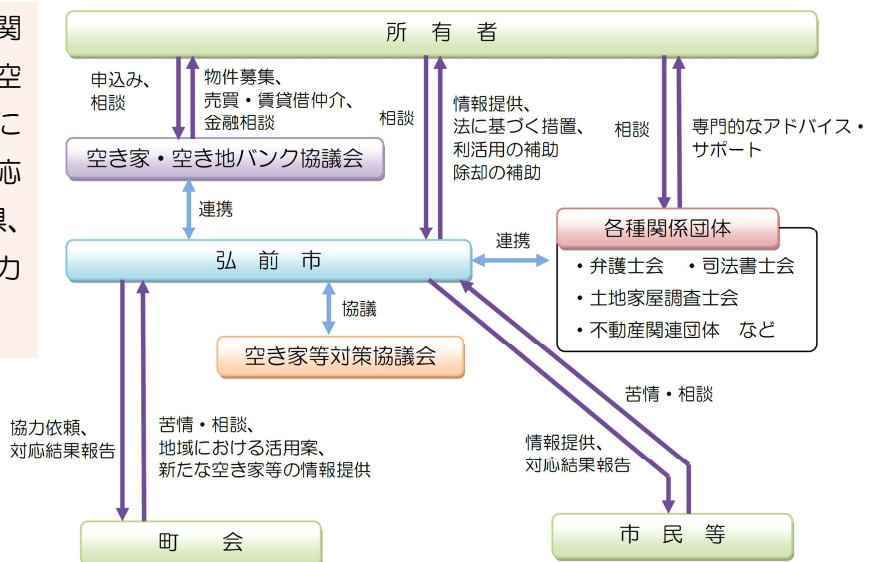
基本方針4 危険な空き家等の抑制・解消及び特定空き家等への措置
 地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等に対しては、特措法に基づく措置や市の条例による緊急安全措置など、法的根拠に基づいた実効性のある対応を図り、安全・安心な生活環境の保全のため、危険な空き家等の抑制・解消を目指します。

基本方針5 跡地の利活用促進
 除却後の跡地は、更地のままにしておくことと草木の繁茂等による新たな問題を生ずるおそれがあることから、除却後の跡地の市場流通や活用促進を図ることにより、良質な土地利用の促進を目指します。



4. 空き家等対策に関する相談及び実施体制

市民などから寄せられた空き家等に関する様々な相談に迅速に対応するため、空き家等に関する相談窓口を建築指導課にワンストップ化し、相談・問合せ内容に応じて、庁内の関係部局、各種関係団体（県、法務、不動産など）及び地域と連携・協力して対応します。





5. 空き家等に関する具体的な対策

共通 相談体制の整備

空き家等に関する総合窓口の設置

基本方針1 空き家等の発生予防

- 1-1 積極的な情報発信
- 1-2 空き家等に関する理解を深めるための講座の開催
- 1-3 高齢者を対象とした相続に関する相談体制の強化
- 1-4 空き家等となった段階での早期対応

基本方針2 空き家等の利活用促進

- 2-1 積極的な情報発信（再掲）
- 2-2 広域連携による空き家・空き地バンクの充実
- 2-3 利活用に対する市の支援制度
- 2-4 関係団体との連携による相談体制の整備
- 2-5 各種コーディネート体制の強化
- 2-6 空き家所有者等情報の外部提供制度
- 2-7 地域における活動拠点としての利活用
- 2-8 新たな利活用の促進
- 2-9 庁内関係課の連携による利活用の促進
- 2-10 農地付き空き家の利活用促進

基本方針3 適正管理の促進

- 3-1 積極的な情報発信（再掲）
- 3-2 所有者への適正管理に関する啓発・情報提供
- 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）
- 3-4 空き家に関する適正管理の促進
- 3-5 空き家の草木等に関する適正管理の促進
- 3-6 民間空き家等管理代行サービスの利用促進
- 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
- 3-8 財産管理制度等の活用

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

- 4-1 危険な空き家に対する助言又は指導
- 4-2 危険な空き家の除却費用に対する支援
- 4-3 危険な空き家に対する緊急安全措置の実施
- 4-4 空き家の樹木等に対する緊急安全措置の実施
- 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

基本方針5 跡地の利活用促進

- 5-1 積極的な情報発信（再掲）
- 5-2 広域連携による空き家・空き地バンクの充実（再掲）
- 5-3 利活用に対する市の支援制度（再掲）
- 5-4 地域における跡地の利活用（町会雪置き場等）