

令和4年度 第1回弘前市空き家等対策協議会

日時 令和4年11月10日(木)

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. 市長挨拶

3. 議 題

(1) 弘前市空き家等対策計画

- ・弘前市の現状について
- ・対策の実施状況について

(2) 特定空き家等の認定について

(3) 特定空き家等に対する措置の進捗状況について

資料1
資料2
資料3
資料4

非公開

4. 閉 会

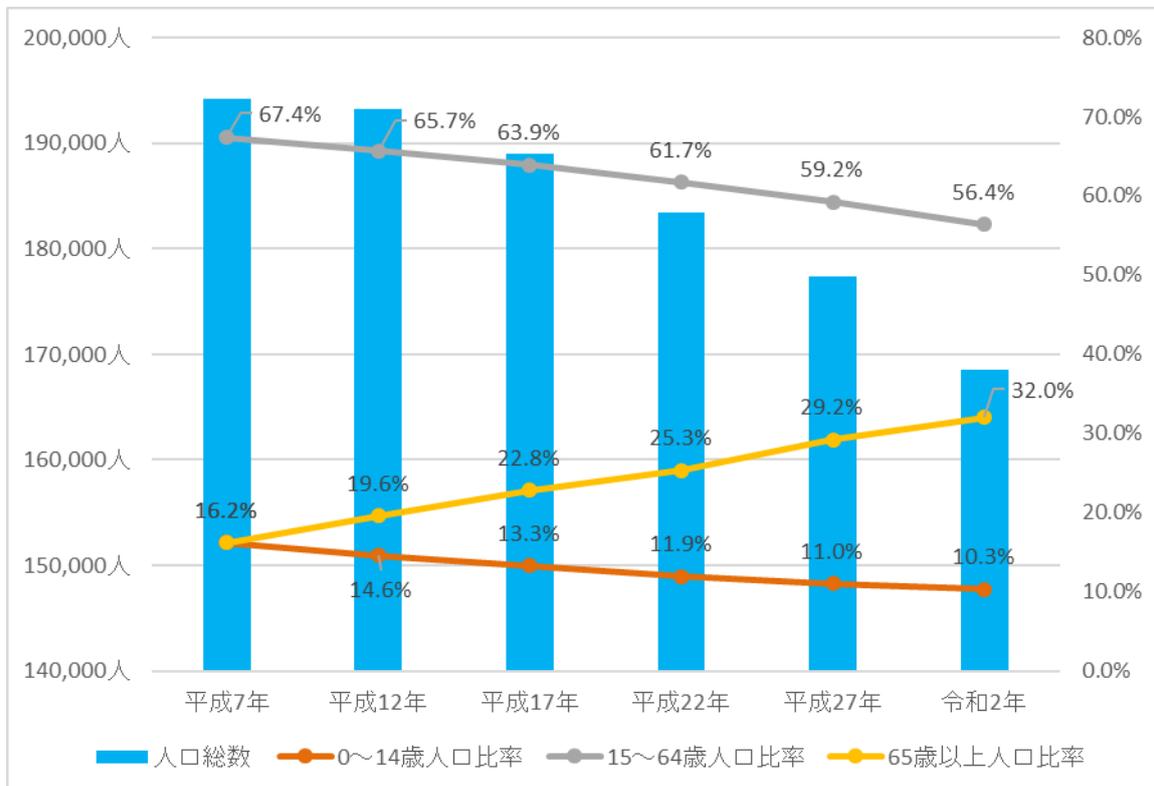
弘前市の現状（人口・空き家率の推移）

1. 弘前市の人口及び年齢3区分別人口構成比

上段：人 下段：%	平成 7	平成 12	平成 17	平成 22	平成 27	令和 2
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%	17,417 10.3%
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%	95,115 56.4%
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%	53,922 32.0%
年齢不詳	337 0.2%	87 0.1%	61 0.0%	2,060 1.1%	1,109 0.6%	2,012 1.1%
計	194,197 100%	193,217 100%	189,043 100%	183,473 100%	177,411 100%	168,466 100%

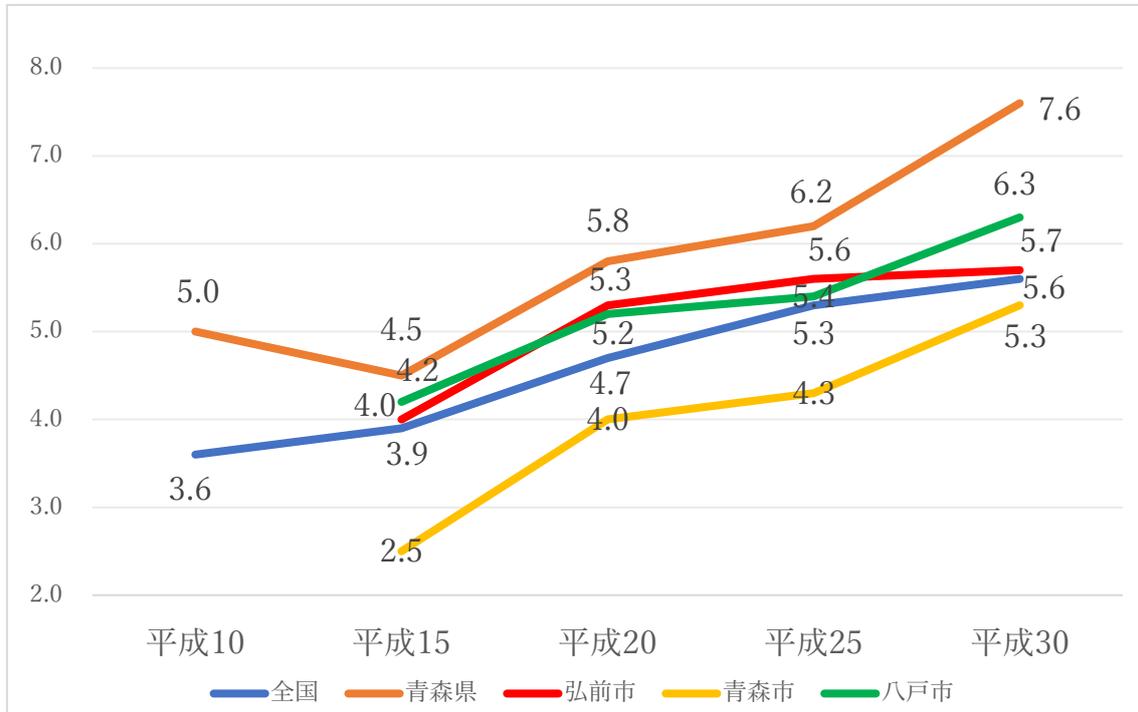
出典：国勢調査より

(参考) 上記の数値をグラフ化したもの



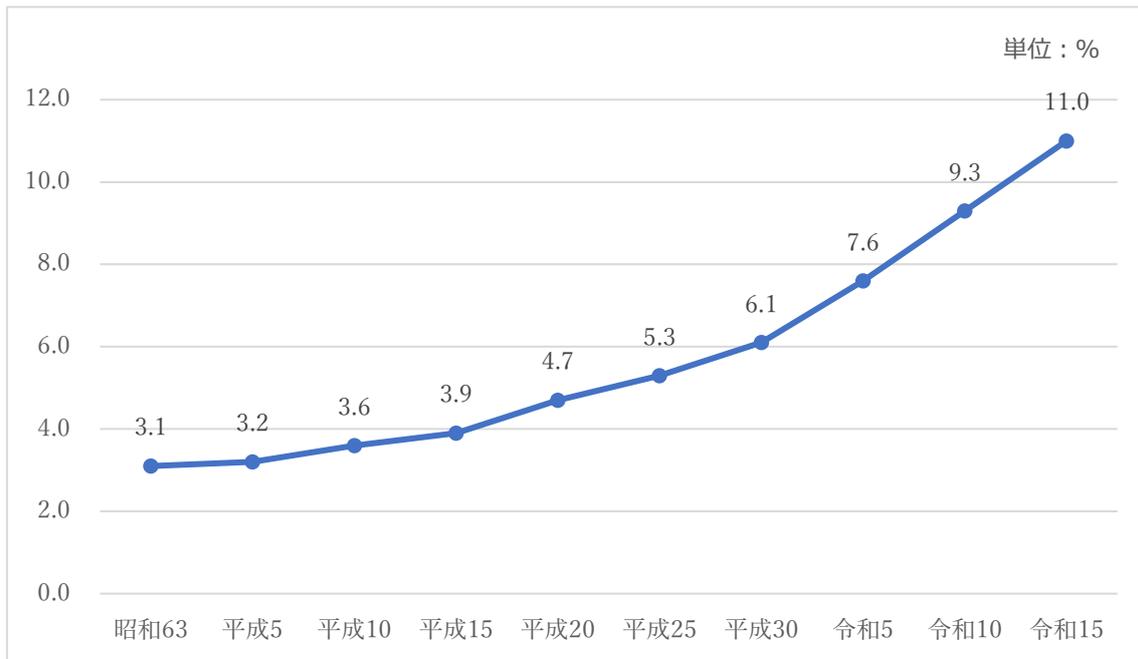
2. 空き家率の推移（※二次的住宅（別荘等）、賃貸・売却用住宅を除く）

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：土地住宅統計調査（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

※将来予測は、平成27年に公表されたものであるため、上下のグラフの平成30年の数値は一致しない

空き家等に関する具体的な対策の実施状況

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 広報の充実	<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）。</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。※新型コロナウイルス感染症によるイベント中止に伴い、令和2年度以降実施しておりませんでした。令和4年度から再開しております。</p> <p>令和3年度は弘前圏域内の主要スーパーマーケットへの空き家・空き地バンクのポスター設置を掲示しました。</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> <ul style="list-style-type: none"> ・R2 → 1件（一般） ・R3 → 2件（高校生、一般） 	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 高齢者など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。</p> <p>令和2・3年度は、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各年度3回（会場：本庁舎、岩木庁舎、相馬庁舎）開催しました。</p> <table border="0"> <tr> <td>◎相談件数</td> <td>左記のうち</td> <td></td> </tr> <tr> <td>・H30 12件</td> <td>・解決したもの</td> <td>13件</td> </tr> <tr> <td>・R元 11件</td> <td>・解決に向かっているもの</td> <td>25件</td> </tr> <tr> <td>・R2 9件</td> <td>・解決が困難なもの</td> <td>3件</td> </tr> <tr> <td>・R3 9件</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>計 41件</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	◎相談件数	左記のうち		・H30 12件	・解決したもの	13件	・R元 11件	・解決に向かっているもの	25件	・R2 9件	・解決が困難なもの	3件	・R3 9件			計 41件			今後も全市を対象にした個別相談会を3会場（本庁舎、岩木庁舎、相馬庁舎）で開催します。
	◎相談件数	左記のうち																			
・H30 12件	・解決したもの	13件																			
・R元 11件	・解決に向かっているもの	25件																			
・R2 9件	・解決が困難なもの	3件																			
・R3 9件																					
計 41件																					
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パンフレットを配置しています。</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 ・R3 → 29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。																			

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 広報の充実(再掲)	1-1 広報の充実と同様	1-1 広報の充実と同様
	2-2 空き家・空き地バンクの充実と広域化	<p>平成30年度にバンクを広域化し、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3年度） ・利用登録者数 → 204名（R3実績 15名） ・物件登録件数 → 291件（R3実績 24件） ・成約件数 → 110件（R3実績 11件）</p> <p>令和3年度はバンクへの物件登録様式及び手続方法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ました。 また、令和4年1月から「全国版空き家・空き地バンク」の利用を開始しました。</p>	<p>物件登録増加のための新たな取組について、事業化を検討しています。</p> <p>また、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。</p>
	2-3 利活用に対する市の支援制度(継続)	<p>市では、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 ・H27 → 9件 ・H28 → 30件 ・H29 → 28件 H30 → 26件 ・R元 → 15件 ・R2 → 16件 ・R3 → 14件 ●計 138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 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)	<p>広報ひろさき・市ホームページへ掲載しております。</p> <p>◎被相続居住用家屋等確認書交付件数 ・H28 → 4件 ・H29 → 14件 ・H30 → 9件 ・R元 → 8件 ・R2 → 6件 ・R3 → 12件 ●計53件</p>	<p>今後も広報ひろさき・市ホームページを活用し制度を周知してまいります。</p> <p>また、低未利用地の利用促進に向けた長期譲渡所得控除（新たに個人が保有する低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を控除する制度）についても併せて周知してまいります。</p>
	2-6 フラット3 5 金利優遇制度の周知・利用促進(継続)	住宅金融支援機構と協定を締結し、バンクを通じて物件を購入した場合にフラット3 5の金利を優遇しております。また、広報ひろさき・市ホームページへも情報を掲載するとともに、建築指導課窓口にもパンフレットを配置しています。	今後もパンフレットの配布や、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。
	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)	広報ひろさき・市ホームページ・弘前圏域空き家・空き地バンクホームページへ掲載するとともに、建築指導課窓口にもパンフレットを配置しています。	今後もパンフレットの配布や、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。

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	2-8 既存住宅状況調査（インスペクション）等の周知・利用促進	市ホームページへ概要を掲載しております。	今後も市ホームページに掲載し制度を周知してまいります。
	2-9 地域における活動拠点としての利活用	空き家を活用した地域住民の集会所や、高齢者の居場所づくりのための支援を検討しております。	各担当課と協議を行い、空き家の利活用を促進してまいります。
	2-10 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。	コロナ禍による二拠点居住やテレワーク移住などの需要が増加傾向であり、地方の空き家への関心が高まっていることや、市民等からの提案もあることから、広く空き家を利活用する取組の支援について事業化を検討しています。
	2-11 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。 ※移住希望者への空き家のマッチング等
3 適正管理の促進	3-1 広報の充実(再掲)	1-1 広報の充実と同様	1-1 広報の充実と同様
	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、各種パンフレット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(継続)	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(継続)	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 空き家等管理代行サービス(民間)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。	
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	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。 ◎令和3年度末（H26.12～R4.3.31）までの実績 ・相談件数 1,294件（うち指導 1,161件、所有者不明 133件） 措置済 → 626件（49%）、未措置 → 668件（51%）	今後も適正管理や除却を促してまいります。

基本方針	個別施策	実施状況	今後の方向性
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	4-2 危険な空き家の除却費用に対する支援	<p>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。</p> <p>◎交付件数 ・H30 → 4件 ・R元 → 6件 ・R2 → 4件 ・R3 → 5件 ●計19件</p> <p>令和2年度より町会が危険な空き家を除却する際の支援として、弘前市町会老朽空き家等除却事業費交付金を交付しております。 町会連合会の定例会やエリア担当職員を通じての制度の周知に努めておりますが、令和3年度以降は申請がない状況です。</p> <p>◎実績 ・R2 → 1件</p>	老朽空き家等除却促進事業費補助金については、補助金が予算の上限に達することで申請を受付けることができない状況が見られることから、予算の増額を検討しております。
	4-3 危険な空き家に対する緊急安全措置の実施（継続）	<p>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。</p> <p>◎令和3年度までの累計緊急安全措置数 169件(業務委託分98件/直営71件)</p> <p>◎措置内容 ・飛散防止 95件 ・雪害対応 59件 ・その他（害虫駆除） 15件</p>	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 空き家の敷地に対する緊急安全措置の実施	空き家の敷地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 特定空き家等に対する特措法に基づく段階的な措置	<p>令和3年度の空き家等対策協議会において、市内に存在する空き家1件を特定空き家等とすることを承認いただき、4件目として認定しております。 ※令和4年度は遠方（関東及び東海地方）在住の所有者を訪問（特定空き家の所有者3名を含む）し、意向確認等を行いました。</p>	認定した特定空き家等に対しては、今後段階的に措置を行っていきます。また、引き続き、意向確認及び自発的な解決に向けた助言を行うこととしております。
	5 跡地の利活用促進	5-1 空き家・空き地バンクの充実と広域化(再掲)	2-2 空き家・空き地バンクの充実と広域化と同様
5-2 利活用に対する市の支援制度(継続・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
5-3 地域における跡地の利活用（町会雪置き場等）		<p>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。</p> <p>◎実績 ・H30 → 1件 ・R2 → 1件 ・R3 → 0件</p>	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。
計画掲載外事業	財産管理制度の活用	<p>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管理人が、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。</p> <p>◎市が申立した件数 ・R元→ 1件 ・R3→ 1件 ※いずれも空き家は除却されております。</p>	今後も制度を活用し、空き家の除却等を進めてまいります。

施策成果指標	基準値 (平成28年度)	計画目標値 (令和4年度)	実績値 (令和3年度末)	計画策定時の 令和3年度目標値
①空き家・空き地の利活用数	31件 (H27~28の累計)	145件 (H27~R4の累計)	110件 (H27~R3の累計)	127件
②危険・老朽空き家に対する措置数	20件 (H26~28の累計)	160件 (H26~R4の累計)	119件 (H26~R3の累計)	136件
③空き家等数	1,412件 (H28実態調査数)	920件 (H28基準値に対して)	1,158件 (R3末時点)	1,002件
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緊急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				