

令和5年度 第1回弘前市空き家等対策協議会

日時 令和5年7月7日（金）

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. 議 題

・弘前市空き家等対策計画の改訂案について

4. 閉 会

弘前市空き家等対策計画の改訂について

1. 改訂理由

空き家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項に基づいて平成30年に策定した「弘前市空き家等対策計画」について、計画期間の満了（令和4年度）に伴い、令和4年度に実施した「空き家実態調査」及び「空き家所有者意向調査」の結果や、国の空き家等政策の動向、社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容を改めるもの。

2. 改訂内容

1) 計画期間

上位計画である「弘前市総合計画」に合わせ、計画期間を令和8年度まで延長。

	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	令和 6年度	令和 7年度	令和 8年度
弘前市総合計画		前期				後期			
弘前市空き家等 対策計画					実態調査	改訂			

2) 社会情勢の変化等

国勢調査、住宅・土地統計調査、及び住宅市場動向調査などの最新のデータ公表や、法改正に伴い、記載内容や数値を変更。

- ①本市の総人口は、平成12年から令和2年までの20年間で24,751人(▲12.8%)の減少
- ②高齢者（65歳以上）の割合は右肩上がりが増えており、令和2年には全体の約3割
- ③高齢者がいる世帯のうち、5割以上が高齢者のみの世帯。年々その割合は増加傾向にあり、平成12年から令和2年までの20年間で、33.1%から50.8%と約18ポイント増加
- ④平成30年の全国の空き家率（※別荘、賃貸、売却住宅を除く）は5.6%。同年の本市の空き家率は5.7%で、県全体の空き家率7.7%を下回るものの、全国の空き家率をやや上回る
- ⑤空き家等政策に係る法改正（民法、空き家等対策の推進に関する特別措置法等）による、財産管理制度や相隣関係規定の変更、相続登記の義務化など

3) 弘前市空き家実態調査及び空き家所有者意向調査結果

令和4年度に実施した「空き家実態調査」及び「空き家所有者意向調査」の結果報告を踏まえ、記載内容や数値を変更する。

- ①空き家件数 H28：1,412件 ➡ R4：2,546件
- ②一戸建ての住宅における空き家率 H28：2.4% ➡ R4：4.9%
- ③空き家2,546件のうち、利活用可能な空き家（総合判定A～C区分）は2,105件で約8割、管理不全な空き家（総合判定D～F区分）は441件で約2割
- ④市街地では概ね8～9割が利活用可能な空き家等であり、郊外の地区に比べて高い状況
- ⑤建物所有者の約8割が60代以上
- ⑥空き家となった原因・きっかけの約5割は「居住者の死亡」、「施設への入所」
- ⑦空き家の維持管理で最も多い悩みは「管理が負担なので手放したい・解体したい」
- ⑧今後の予定が決まっていない空き家は約2割で、その理由としては「解体費用をかけたくない」、「さら地にしても使い道がない」、「解体すると土地の固定資産税が高くなる」
- ⑨空き家を利活用、処分する上での悩みで多いのは、「建物の痛み具合、内装や設備の古さ、リフォーム費用」、「買い手・借り手の少なさ」、「家財道具や生活用品の整理や処分」

4) 空き家対策の実施状況

空き家対策の実施状況を踏まえ、実績値や記載内容を変更する。

- ①空き家・空き地バンクの広域化（弘前市→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））、物件登録奨励品の贈呈、全国版空き家バンクの活用
- ②おくやみコーナー、終活ノートの活用
- ③実績に伴う基準値（令和4年度）の変更 ※下記6）の基準値参照

5) 空き家等に関する具体的な対策（第4章）への新規追加事項

空き家所有者意向調査結果や国の空き家等政策の動向などを踏まえ、個別施策等に新たな事項を追加する。

○以下が追加した主な施策等

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方法がわからない等、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隣地取引のコーディネート、各種手続きのサポート等、さらに所有者等に寄り添った対応をしていきます。	
2-6	空き家所有者等情報の外部提供制度
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く、空き家等の利活用を促進する取組の一環として、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することで空き家等の利活用を図ります。	
2-10	農地付き空き家の利活用促進
令和5年4月1日から「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律(令和4年法律第56号)」の施行に伴い、農地法の一部が改正され、多様な人材確保・育成を後押しする施策として、これまで規定されていた農地の権利取得時に求めている下限面積要件(5,000㎡)が廃止となり、農地付き空き家の売買のしづらさが解消されており、移住・定住、農業政策の担当部局と連携し、新規就農を考える移住者等への利活用促進を図っていきます。	
3-8	財産管理制度等の活用
財産(空き家等)の所有者等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(清算人)が、所有者等に代わって財産の保存や処分(空き家の除却等)を行う既存の財産管理制度のほか、特定の土地・建物に特化して利害関係者等の申立てにより地方裁判所が選任した管理人が土地・建物の管理や処分を行う所有者不明土地・建物管理制度及び管理不全土地・建物管理制度を個別事案に応じて適切に活用します。	
5-1	積極的な情報発信(再掲)
相続等により土地の所有権を取得した者が、その土地について利活用が見込めない場合などに、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる相続土地国庫帰属制度について周知を図ります。	

6) 目標値

計画期間の延長に伴い、基準値（実績値）及び目標値を変更する。

※①②の目標値は総合計画の目標値と同値

施策成果指標	基準値 (令和4年度)	目標値 (令和8年度)
①空き家・空き地の 利活用数	256 件 ※平成27～令和4年度の累計	433 件 ※平成27～令和8年度の累計
②危険・老朽空き家 に対する措置数	145 件 ※平成26～令和4年度の累計	269 件 ※平成26～令和8年度の累計
③空き家等数	2,546 件 ※令和4年度時点	2,138 件 ※令和8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令和4年度空き家等実態調査で把握した空き家等件数		

3. 今後の予定

日程	内容
7月7日（本日）	第1回弘前市空き家等対策推進協議会（改訂案）
8月10日～9月9日	パブリックコメント
10月4日	連絡調整会議（決定）
10月11日	市政推進会議付議（決定）
10月下旬	市長決裁（最終決定）、決定後公表

弘前市空き家等対策計画



平成30年3月策定

【令和2年2月変更】

【令和 年 月改訂】



弘前市
hirosaki city

弘前市空き家等対策計画

- 目 次 -

第1章 計画の背景と目的	2
1-1 背景と目的	2
1-2 本市のこれまでの取組み	3
1-3 計画の位置づけ	5
第2章 本市の空き家等の実態	8
2-1 空き家等の現状	8
(1) 空き家等発生の背景	8
(2) 空き家等の現状	15
(3) 所有者の状況及び意向	26
2-2 空き家等対策を進める上での課題	33
第3章 空き家等対策の実現に向けて	36
3-1 対象とする地区	36
3-2 対象とする空き家等	36
3-3 計画期間	38
3-4 空き家等対策に関する基本的な方針	39
3-5 空き家等に関する相談及び対策の実施体制	40
(1) 弘前市空き家等対策協議会	40
(2) 庁内の実施・相談体制	41
(3) 各種関係団体との連携体制	42
(4) 地域との連携体制	42
(5) 実施及び相談体制のイメージ	42

3-6 空き家等に関する調査について.....	43
(1) 継続的な空き家等情報の把握.....	43
(2) 調査の流れ.....	43
第4章 空き家等に関する具体的な対策.....	46
4-1 対策体系図.....	46
4-2 各基本方針に対する具体的な対策.....	47
共通 相談体制の整備	47
基本方針1 空き家等の発生予防	47
基本方針2 空き家等の利活用促進	49
基本方針3 適正管理の促進.....	53
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	56
基本方針5 跡地の利活用促進.....	58
4-3 計画期間における目標設定	60
■特定空き家等に対して必要な措置を講ずる際の手順	61
■弘前市特定空き家等の判断基準	62
資料1 空き家等対策の推進に関する特別措置法	
資料2 弘前市空き家等の活用、適正管理等に関する条例	
資料3 「特定空き家等に対する措置」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)	
資料4 空き家等の緊急安全措置実施判断基準マニュアル	
資料5 弘前市空き家・空き地利活用事業費補助金	
資料6 弘前市老朽空き家等除却促進事業費補助金	
資料7 既存住宅状況調査（インスペクション）	
資料8 参考 その他制度	

令和 年 月改訂内容

No.	変更箇所	変更ページ	変更内容
1	表紙		改訂年月日を追加
2	目次		内容変更によるページ番号の変更 「特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順 P61」を追加 「弘前市特定空家等の判断基準を追加 P62」を追加 資料4「空き家等の緊急安全措置実施判断マニュアル」を追加 資料6「弘前市老朽空き家等除却促進事業費補助金」を追加 資料8「参考 その他制度」を追加
3	第1章 計画の背景と目的 1-1 背景と目的	P2-3	平成30年住宅・土地統計調査による数値変更 令和3年度住宅市場動向調査による数値変更
4	第1章 計画の背景と目的 1-2 本市のこれまでの取り組み	P3-4	空き家空き地バンクの圏域化による内容変更 空き家・空き地バンクの実績値を更新
5	第2章 計画の背景と目的 2-1 空き家等の現状 (1) 空き家等発生の背景	P8-14	R2年国勢調査による数値、記載内容、表及びグラフ変更
6	第2章 計画の背景と目的 2-1 空き家等の現状 (2) 空き家等の現状	P15-25	R4年度「空き家実態調査」、平成30年住宅・土地統計調査、及びR2年国勢調査の結果による記載内容、数値、表、グラフ及び分布図の変更 「管理不全空き家等」を「管理不全な空き家等」に変更 表2-9 「空き家等の総合判定状況（地区別）」を追加
7	第2章 計画の背景と目的 2-1 空き家等の現状 (3) 所有者の状況及び意向	P26-32	R4年度「空き家所有者意向調査」の結果による、記載内容、数値及びグラフの変更
8	第2章 計画の背景と目的 2-2 空き家等対策を進める上での課題	P33	空き家を取り巻く社会的情勢や、空き家等実態調査及び所有者意向調査結果を踏まえた記載内容、数値の変更
9	第3章 空き家等対策の実現に向けて 3-3 計画期間	P38	「弘前市総合計画」との整合を図るため、計画期間を令和8年度までに延長
10	第3章 空き家等対策の実現に向けて 3-5 空き家等に関する相談及び対策の実施体制 (2) 庁内の実施・相談体制	P41	建築指導課の相談及び対応の内容に「低未利用土地等の確認」を追加
11	第3章 空き家等対策の実現に向けて 3-5 空き家等に関する相談及び対策の実施体制 (5) 地域との連携体制	P42	イメージ図に「除却の補助」を追加
12	第4章 空き家等に関する具体的な対策 4-1 対策体系図	P46	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」、2-6「フラット35金利優遇制度の周知・利用促進」、2-7「各金融機関による金利優遇制度等の周知・利用促進」、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」を2-1「積極的な情報発信」内に移動し、制度説明は巻末資料編の資料8「参考 その他制度」に記載 新たな個別施策等の追加による記載内容の変更

No.	変更箇所	変更ページ	変更内容
13	第4章 空き家等に関する具体的な対策 4-2 各基本方針に対する具体的な対策 基本方針1 空家等の発生予防	P47-48	1-1「広報の充実」を「積極的な情報発信」に変更 「主な広報内容」に「空き家の無料個別相談会について」、「相続登記の義務化について」、「終活ノートの活用について」を追加 1-4「空き家等となった段階での早期対応」について、おくやみコーナーの活用による内容変更
14	第4章 空き家等に関する具体的な対策 4-2 各基本方針に対する具体的な対策 基本方針2 空き家等の利活用促進	P49-52	空き家・空き地バンクの広域化による内容変更 物件登録奨励品事業開始による内容変更 2-1「主な周知内容」に「空き家・空き地バンク物件登録奨励品について」、「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知・利用促進」、「低未利用土地の譲渡所得の100万円特別控除」、「フラット35金利優遇制度の周知・利用促進」、「各金融機関による金利優遇制度等の周知・利用促進」、「既存住宅状況調査（インスペクション）等の周知・利用促進」を追加 空き家空き地バンクの広域化に伴う「空き家・空き地バンクの充実」の内容変更 2-4「関係団体との連携による相談体制の整備」に空き家の個別無料相談会の内容を追加 2-5「各種コーディネート体制の強化」を新規追加 2-6「空き家所有者等情報の外部提供制度」を新規追加 2-10「農地付き空き家の利活用促進」を新規追加
15	第4章 空き家等に関する具体的な対策 4-2 各基本方針に対する具体的な対策 基本方針3 適正管理の促進	P53-55	3-3「主な講座内容」に「相隣関係規定の見直しについて（令和5年4月1日施行改正民法233条）」を追加 改正民法233条（竹木の枝の切除等）について説明文を追加 3-8「財産管理制度等の活用」を新規追加
16	第4章 空き家等に関する具体的な対策 4-2 各基本方針に対する具体的な対策 基本方針4 危険な空き家等の抑制・解消及び特定空家等への措置	P56-57	4-2「危険な空き家の除却費用に対する支援」について、補助事業開始に伴う内容変更 4-4「空き家の樹木等に対する緊急安全措置の実施」について、条例改正に伴う内容変更
17	第4章 空き家等に関する具体的な対策 4-2 各基本方針に対する具体的な対策 基本方針5 跡地の利活用促進	P58-59	相続土地国庫帰属制度について、5-1「積極的な情報発信（再掲）」を追加 5-2「空き家・空き地バンクの充実（再掲）」について、空き家・空き地バンクの広域化及び物件登録奨励品事業開始による内容変更
18	第4章 空き家等に関する具体的な対策 4-3 計画期間における目標設定	P60	基準値（実績値）の更新 目標値（令和8年度）を設定 ①433件 ②269件 ③2,138件
19	資料編		資料4「空き家等の緊急安全措置実施判断基準マニュアル」を追加 資料6「弘前市老朽空き家等除却促進事業費補助金」を追加 資料8「参考 その他制度」を追加

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 30 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、5.7%と、全国の空き家率 5.6%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、「管理不全な空き家等」）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令和 3 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、「新築の方が気持ち良いから」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）」（以下、「特定空家等に対する措置に関するガイドライン」）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。

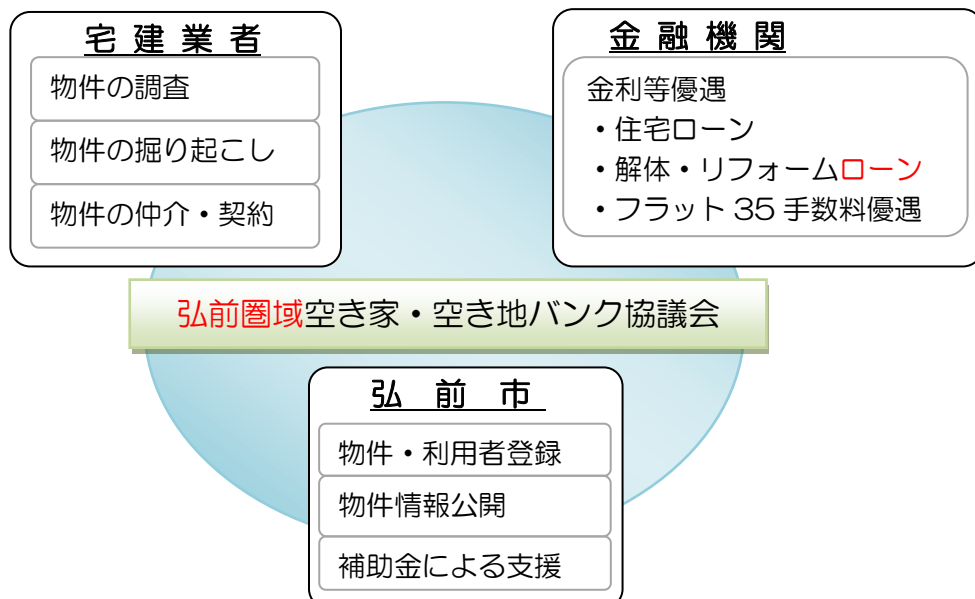
これらの経緯を踏まえ、本市では、国・県・市、専門家等の関係団体や地域住民が相互に連携し、空き家解消に向けた取り組みを総合的かつ計画的に実施することにより、安心・安全に暮らせる生活環境を確保することを目的として、特措法第6条第1項に基づき「弘前市空き家等対策計画」（以下、「本計画」）を策定しました。

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な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な空き家等もあり、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。なお、「弘前市空き家・空き地バンク協議会」は、平成30年度から周辺8市町村（※次ページ参照）の広域連携による「弘前圏域空き家・空き地バンク協議会」に組織変更しています。

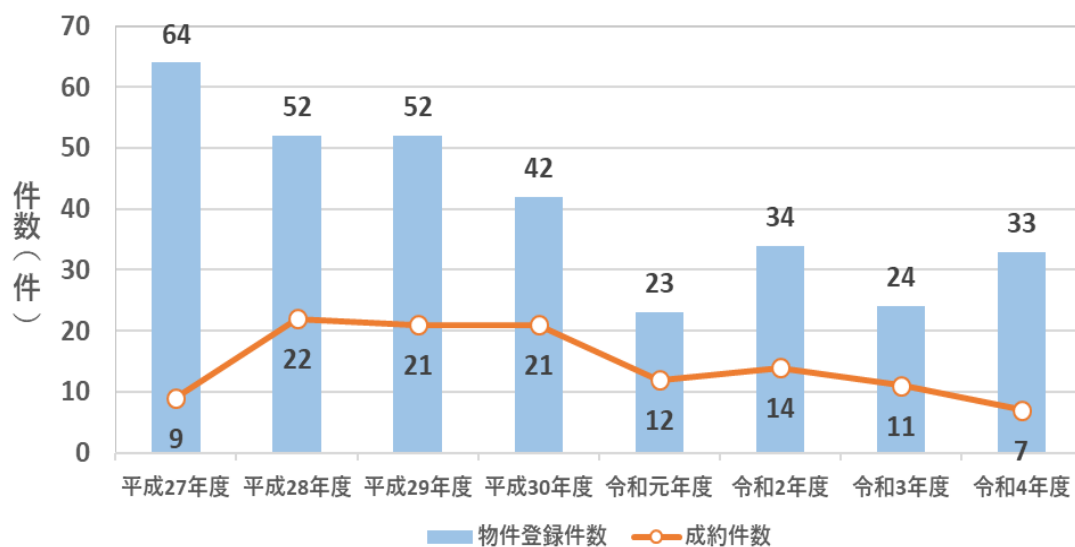
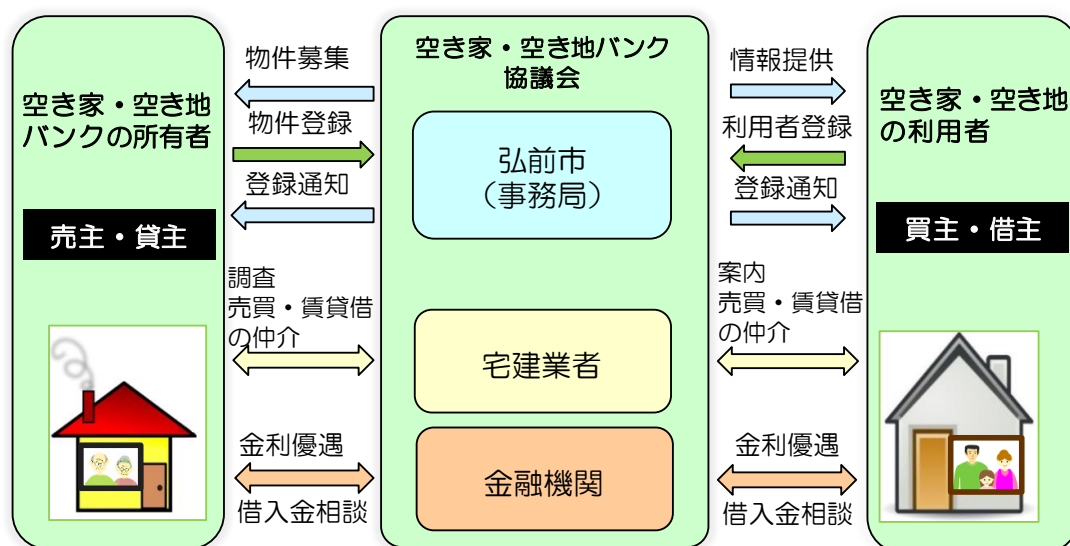
三者の役割として、宅建業者は登録物件の調査、物件の掘り起こし、売買・賃貸借の仲介を行い、金融機関は住宅ローンや解体・リフォームローンの金利優遇などで利用者の利便を図っております。同時に、市では、空き家・空き地の利活用による移住・定住の促進を図るため、補助金制度を創設し、空き家・空き地の購入、空き家の賃借、空き家の解体、動産の処分に対する補助などを行っています。



「空き家・空き地バンク」とは

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）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利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、弘前圏域 8 市町村）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)

図 1-1 空き家・空き地バンクの実績 (弘前市分)

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）

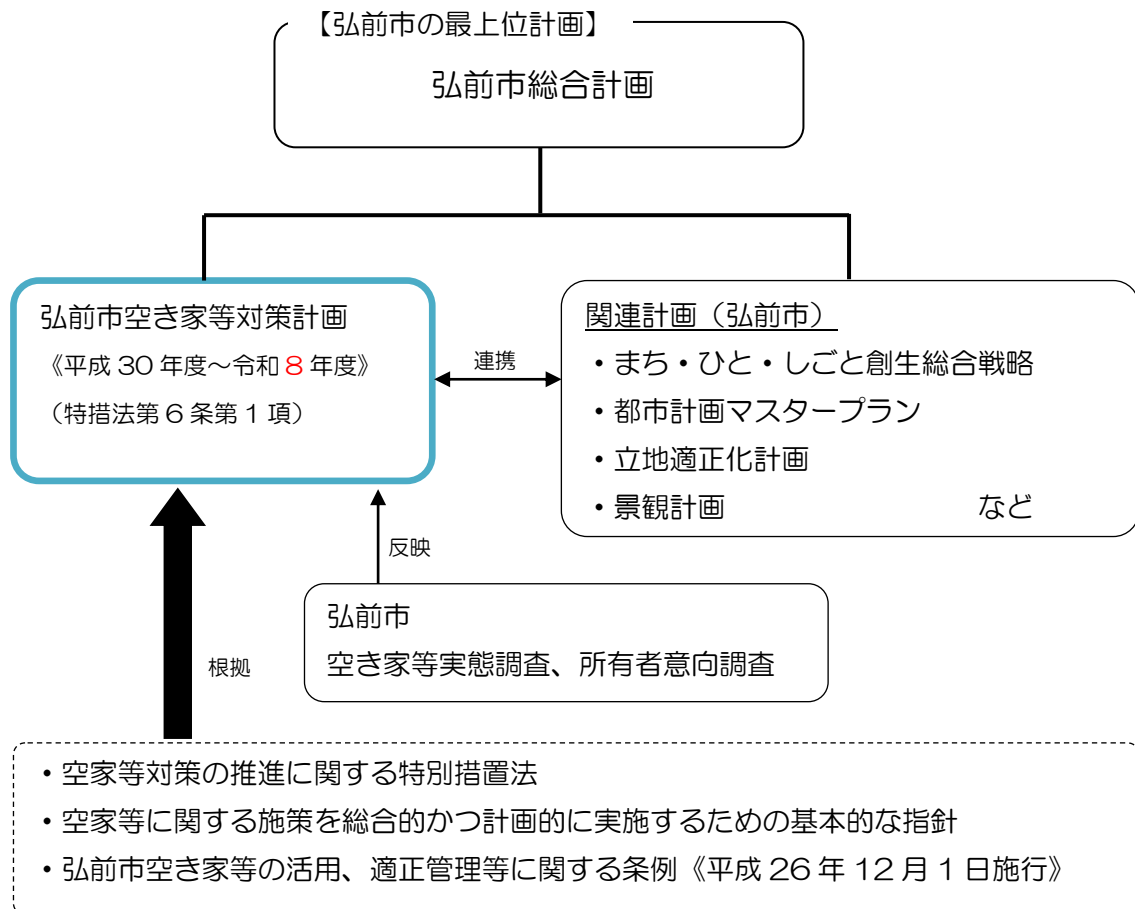


図1-2 計画の位置づけ

MEMO



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12年から令和2年までの20年間で24,751人（▲12.8％）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。

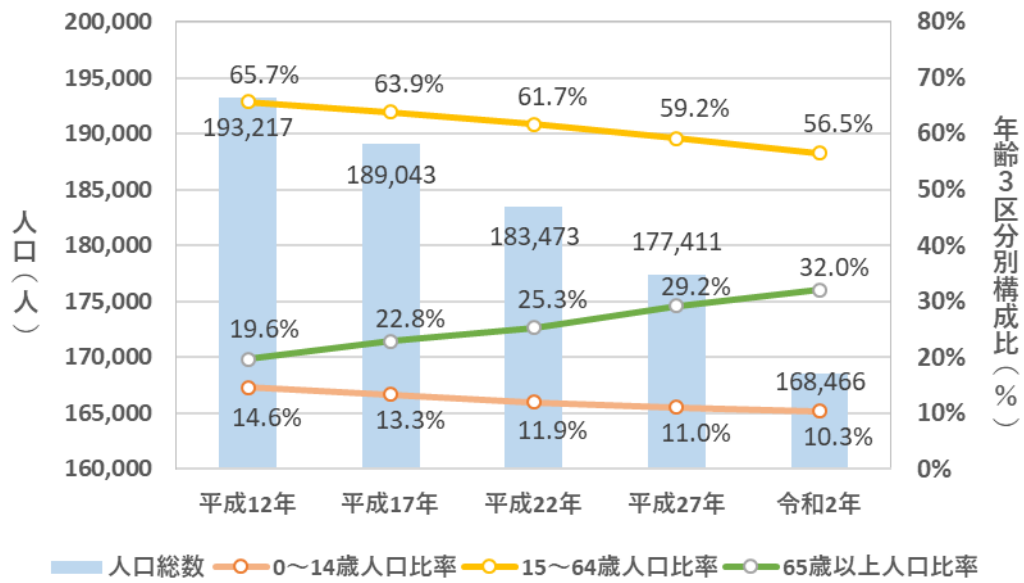
これを年齢3区分別の内訳でみると、年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）の割合は減少傾向で推移しているのに対し、老年人口（65歳以上）の割合は右肩上がりで増えており、令和2年には全体の約3割を占めているなど、人口減少に伴って少子高齢化が進展しています。（表2-1、図2-1参照）

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12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
0～14歳 (年少)	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)	126,925 65.7%	120,732 63.9%	113,183 61.7%	105,062 59.2%	95,115 56.5%
65歳以上 (老年)	37,954 19.6%	43,199 22.8%	46,401 25.3%	51,830 29.2%	53,922 32.0%
年齢不詳	87 0.1%	61 0.0%	2,060 1.1%	1,109 0.6%	2,012 1.2%
計	193,217 100.0%	189,043 100.0%	183,473 100.0%	177,411 100.0%	168,466 100.0%

（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)

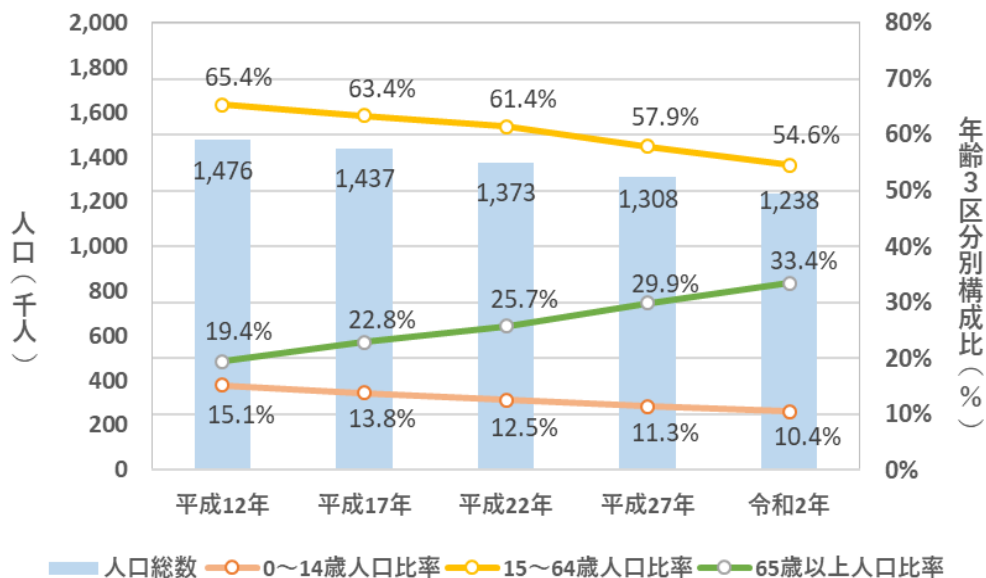


参考 青森県全体の人口傾向は？

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12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
0～14歳 (年少)	223,141 15.1%	198,959 13.8%	171,842 12.5%	148,208 11.3%	129,112 10.4%
15～64歳 (生産年齢)	964,661 65.4%	910,856 63.4%	843,587 61.4%	757,867 57.9%	676,167 54.6%
65歳以上 (老年)	287,099 19.4%	326,562 22.8%	352,768 25.7%	390,940 29.9%	412,943 33.4%
年齢不詳	827 0.1%	280 0.0%	5,142 0.4%	11,250 0.9%	19,762 1.6%
計	1,475,728 100.0%	1,436,657 100.0%	1,373,339 100.0%	1,308,265 100.0%	1,237,984 100.0%



（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、**近年は増加傾向にありましたが、令和2年は減少しています**。1世帯あたりの人員をみると、**平成12年から令和2年までの20年間で2.77人から2.28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）

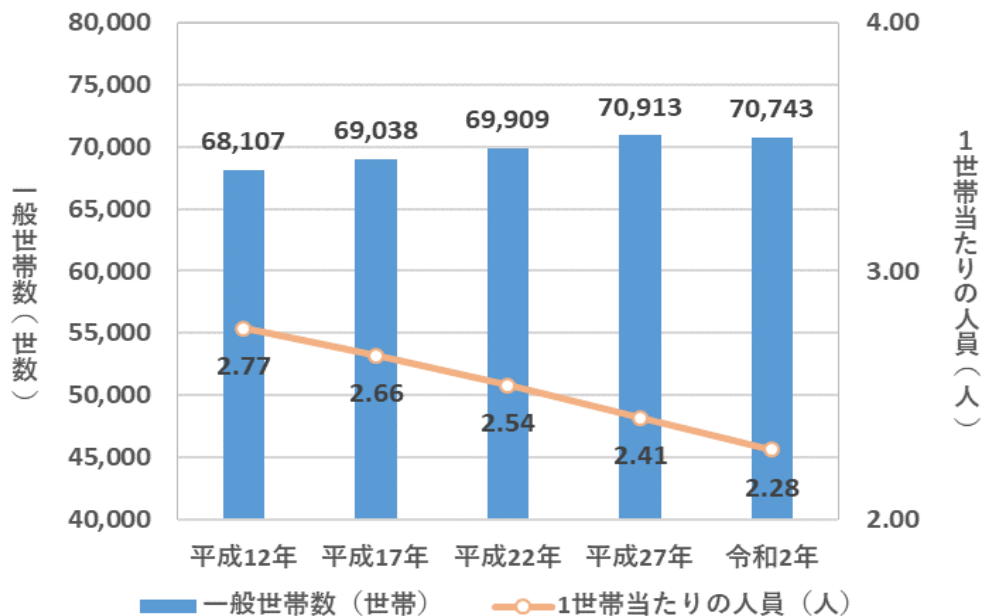
こうした状況から、入居者の転居や、死亡に伴う相続、介護施設の利用などに伴い、空き家等となりやすい状況となっていることがうかがえます。

表2-3 世帯数及び1世帯あたりの人員（弘前市）

		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
弘前市	一般世帯数（世帯）	68,107	69,038	69,909	70,913	70,743
	1世帯あたりの人員（人）	2.77	2.66	2.54	2.41	2.28

（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）

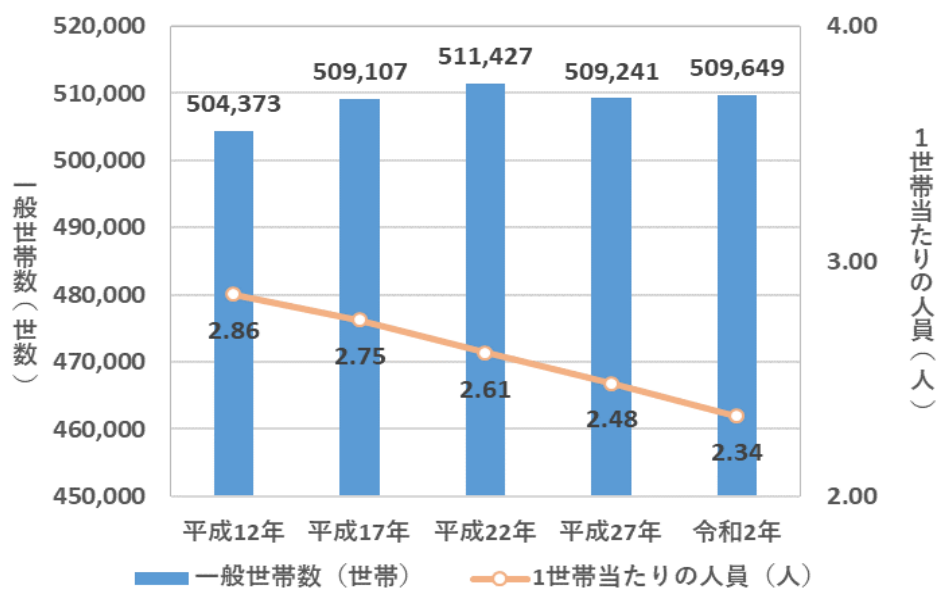


参考 青森県全体の世帯傾向は？

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12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
青森県	一般世帯数（世帯）	504,373	509,107	511,427	509,241	509,649
	1世帯あたりの人員（人）	2.86	2.75	2.61	2.48	2.34



（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）

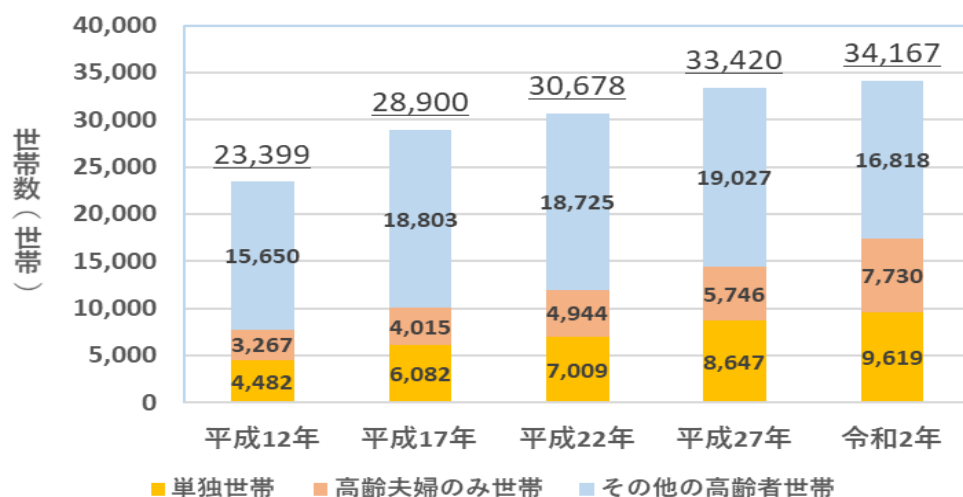
③ 高齢者世帯の状況

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、令和2年時点で65歳以上の高齢者がいる世帯は34,167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、令和2年時点であわせて17,349世帯となっており、65歳以上の高齢者がいる世帯のうち、5割以上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12年から令和2年までの20年間で、33.1%から50.8%と約18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12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯数	68,107	69,038	69,909	70,913	70,743
65歳以上の高齢者がいる世帯	23,399	28,900	30,678	33,420	34,167
(一般世帯に占める割合)	34.4%	41.9%	43.9%	47.1%	48.3%
高齢者のみ世帯	7,749	10,097	11,953	14,393	17,349
(高齢者のみ世帯に占める割合)	33.1%	34.9%	39.0%	43.1%	50.8%
単独世帯	4,482	6,082	7,009	8,647	9,619
(高齢者世帯に占める割合)	19.2%	21.0%	22.8%	25.9%	28.2%
高齢夫婦のみ世帯	3,267	4,015	4,944	5,746	7,730
(高齢者世帯に占める割合)	13.9%	13.9%	16.2%	17.2%	22.6%
その他の高齢者世帯	15,650	18,803	18,725	19,027	16,818
(高齢者世帯に占める割合)	66.9%	65.1%	61.0%	56.9%	49.2%



（出典：国勢調査各年）

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、令和2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12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯数	504,373	509,107	511,427	509,241	509,649
65歳以上の高齢者がいる世帯	196,673	218,280	233,997	252,984	262,433
(一般世帯に占める割合)	39.0%	42.9%	45.8%	49.7%	51.5%
高齢者のみ世帯	60,600	76,478	91,003	108,788	135,745
(高齢者のみ世帯に占める割合)	30.8%	35.0%	38.9%	43.0%	51.7%
単独世帯	33,037	41,536	50,537	61,580	71,752
(高齢者世帯に占める割合)	16.8%	19.0%	21.6%	24.3%	27.3%
高齢夫婦のみ世帯	27,563	34,942	40,466	47,208	63,993
(高齢者世帯に占める割合)	14.0%	16.0%	17.3%	18.7%	24.4%
その他の高齢者世帯	136,073	141,802	142,994	144,196	126,688
(高齢者世帯に占める割合)	69.2%	65.0%	61.1%	57.0%	48.3%

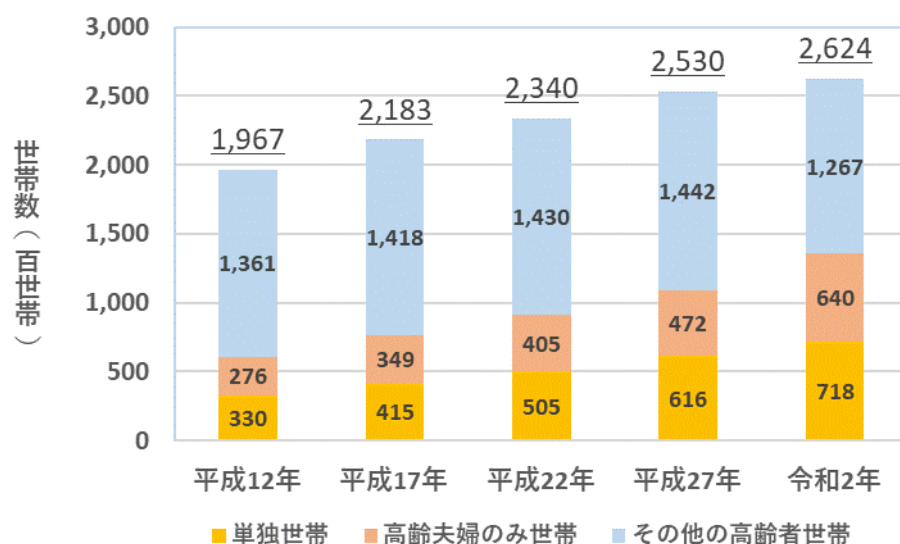


図2-6 世帯数及び1世帯あたりの人員（青森県）

(2) 空き家等の現状

本市で令和4年度に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 2,546 件（うち一戸建の住宅は 2,441 件、空き家率 4.9%）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 1,414 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、**文京地区が 255 件**（全体の約 **10%**）と最も多くなっており、次いで**岩木地区 232 件**（全体の約 **9%**）、**三大地区 143 件**（全体の約 **6%**）、**下町地区 127 件**（全体の約 **5%**）の順で多い状況となっています。また、**前回（H28）の実態調査からの増加率をみると、城西地区が 3.75 倍と最も高くなっており、次いで相馬地区 3.40 倍、船沢地区 2.96 倍、藤代地区 2.76 倍の順で高くなっています。**

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。

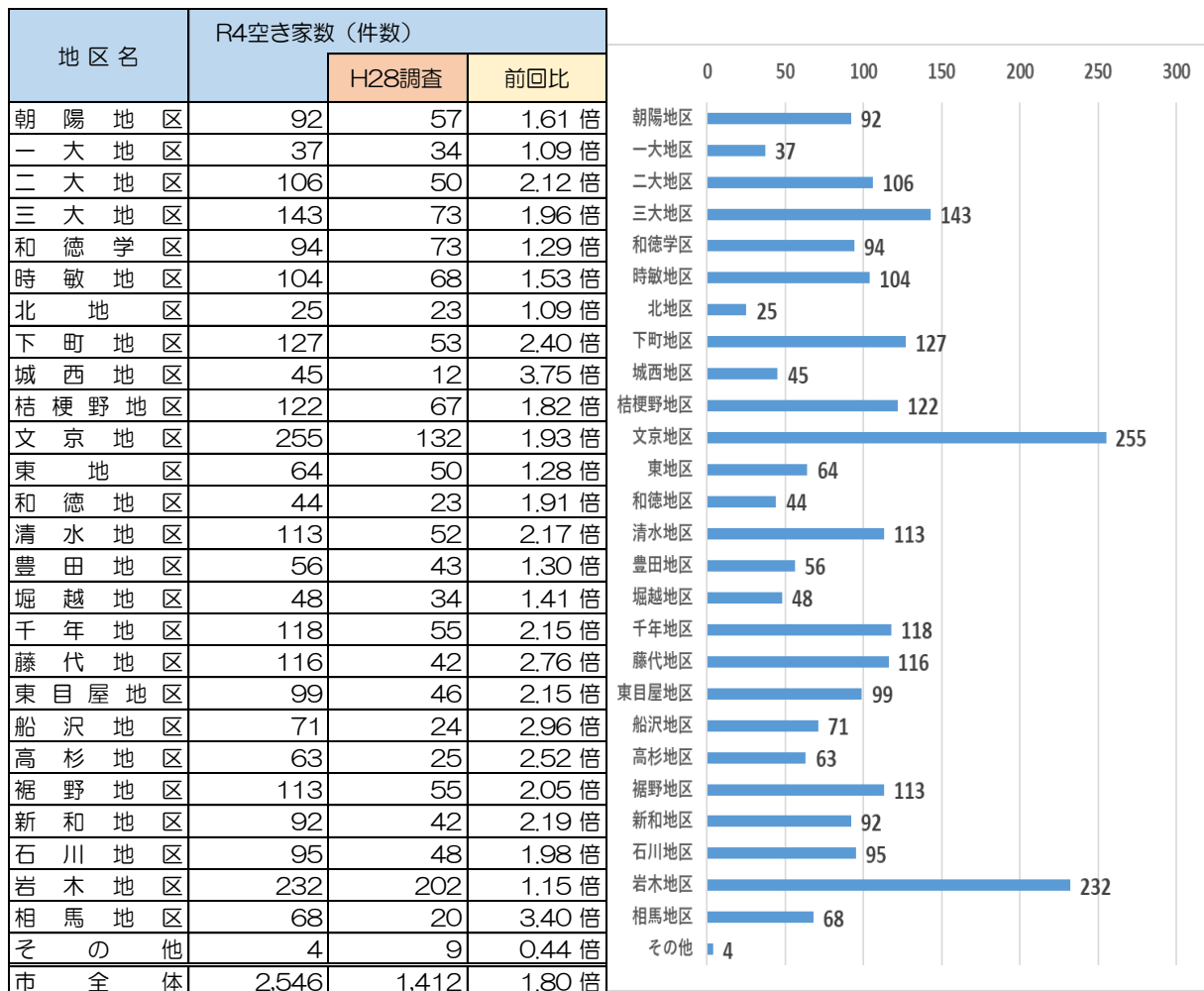


図 2-7 空き家等の状況（地区別）

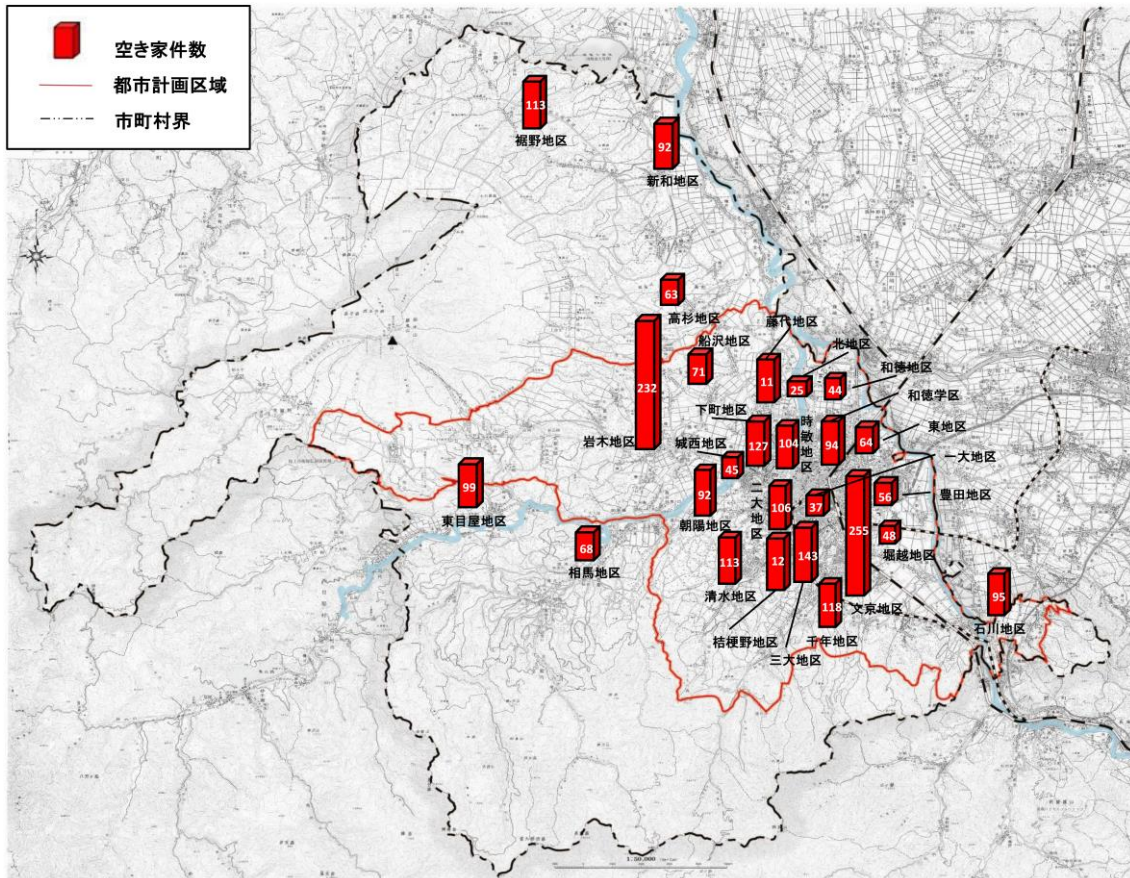


図 2-8 空き家等の分布状況（空き家件数）

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 4.9%となっており、市街地では二大地区 7.7%、朝陽地区 7.0%の順で高くなっています。郊外では東目屋地区が 14.6%と最も高くなっており、次いで裾野地区 9.2%、船沢地区 8.6%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	1,204	91	7.0
一大地区	551	32	5.5
二大地区	1,187	99	7.7
三大地区	2,433	133	5.2
和徳学区	1,972	92	4.5
時敏地区	2,184	102	4.5
北地区	1,812	25	1.4
下町地区	1,868	127	6.4
城西地区	1,084	45	4.0
桔梗野地区	2,164	114	5.0
文京地区	5,082	240	4.5
東地区	2,272	60	2.6
和徳地区	1,129	43	3.7
清水地区	2,486	112	4.3
豊田地区	3,001	51	1.7
堀越地区	1,648	45	2.7
千年地区	2,201	115	5.0
藤代地区	2,706	112	4.0
東目屋地区	560	96	14.6
船沢地区	752	71	8.6
高杉地区	911	62	6.4
裾野地区	1,075	109	9.2
新和地区	1,103	87	7.3
石川地区	1,217	90	6.9
岩木地区	3,150	219	6.5
相馬地区	919	65	6.6
その他	613	4	0.6
市全体	47,284	2,441	4.9

※1 令和2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 令和4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

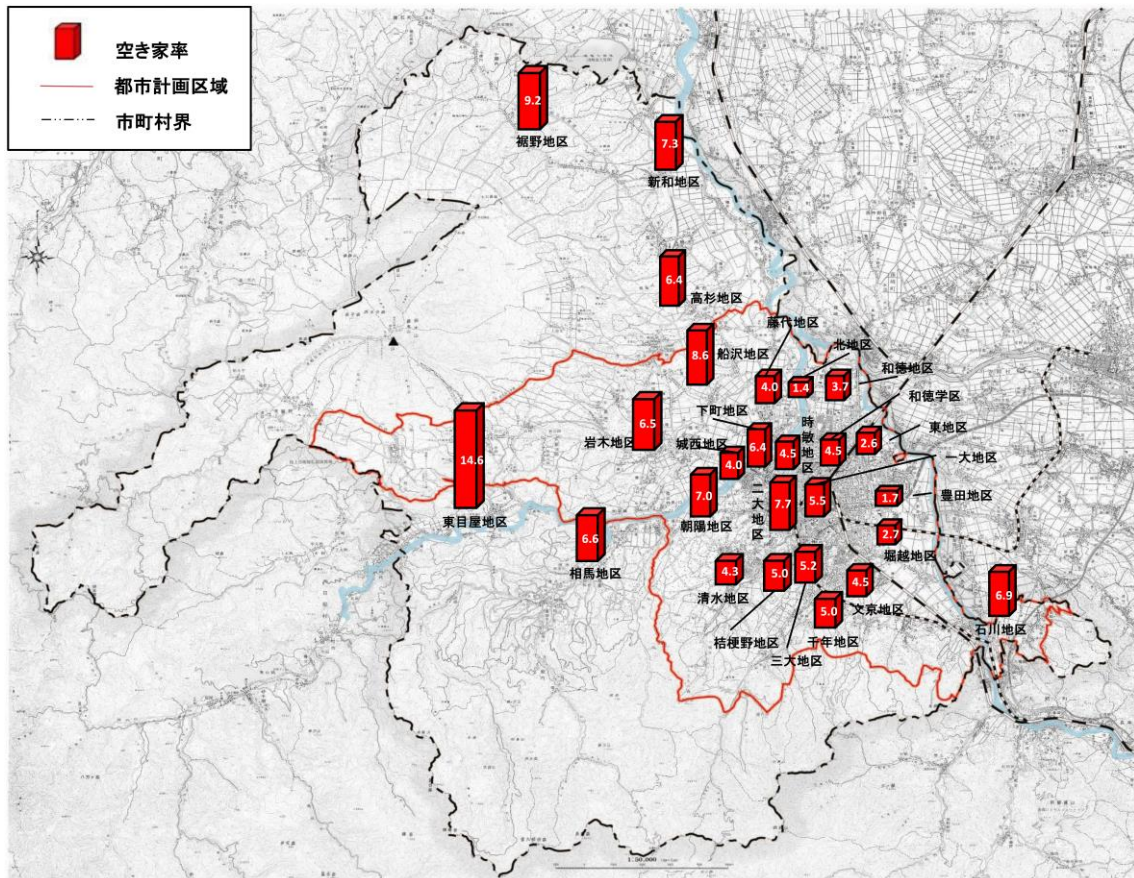


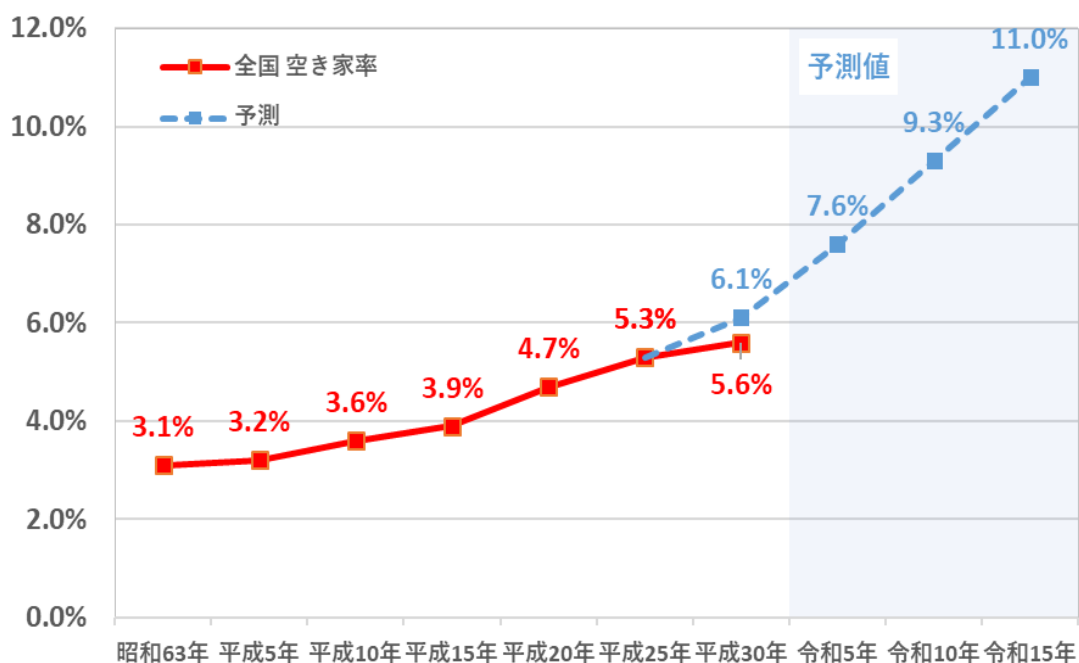
図 2-9 空き家等の分布状況（一戸建の空き家率）

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 30 年には 347 万 4 千戸、空き家率は 5.6%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。

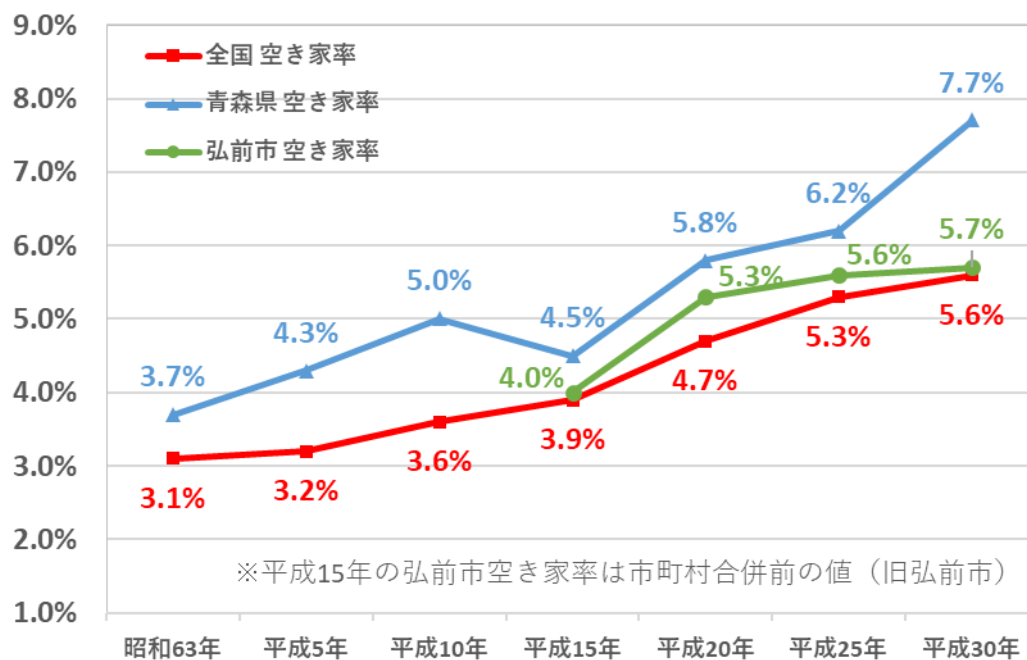
次に、全国、県、本市の空き家率の推移を示しています。（図 2-11 参照）本市の空き家率は増加傾向で推移しており、平成 30 年の空き家率は 5.7%となっています。県全体の空き家率 7.7%は下回っていますが、全国の空き家率 5.6%をやや上回っています。

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「どのような状態」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2,546件について総合判定した結果、市全域では、Aが910件（約35.7%）、Bが725件（約28.5%）、Cが470件（約18.5%）、Dが26件（約1.0%）、Eが354件（約13.9%）、Fが61件（約2.4%）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2,105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441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87件（約3.4%）存在している状況です。

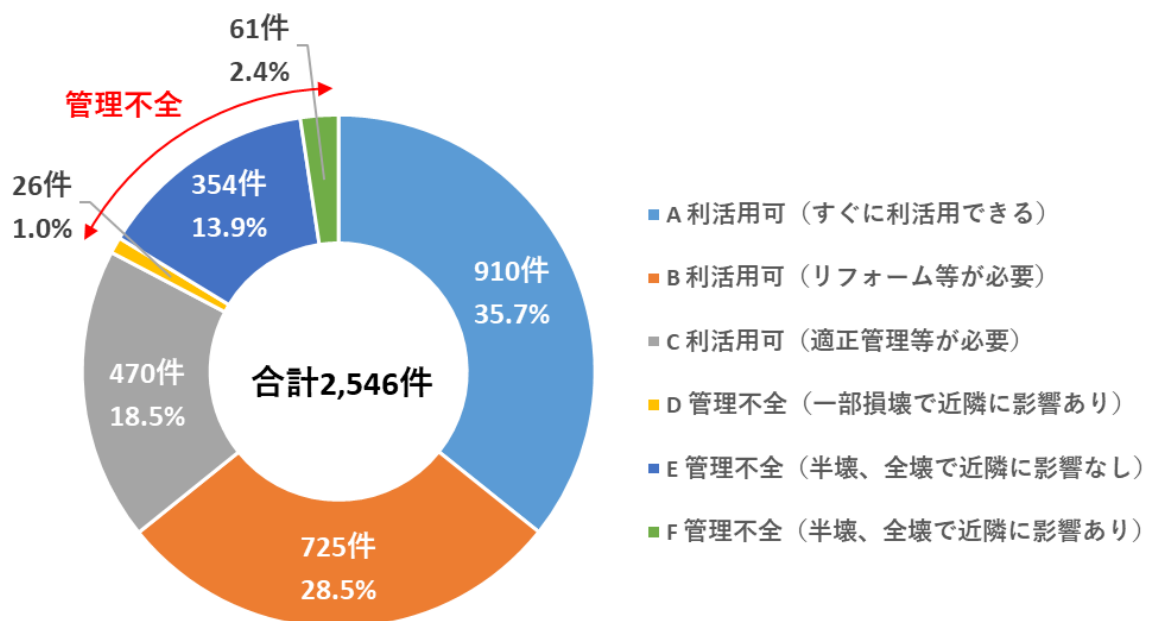


図2-12 空き家等の総合判定状況（市全体）

次に、地区別の利活用可能な空き家等の状況（図 2-13 参照）、管理不全な空き家等の状況（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三大地区、二大地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な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、東目屋地区が 54.5%、裾野地区、相馬地区が 30%以上と高くなっており、次いで、高杉地区、新和地区、藤代地区などで 20%を超えています。市街地では、清水地区、千年地区で管理不全空き家等の割合が 20%以上となっています。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）

表 2-9 空き家等の総合判定状況（地区別）

地区名	A	B	C	D	E	F	合計	利活用割合	管理不全割合
朝陽地区	32	31	20	1	5	3	92	90.2%	9.8%
一大地区	18	9	4		5	1	37	83.8%	16.2%
二大地区	72	27	5		2		106	98.1%	1.9%
三大地区	100	35	5	1	2		143	97.9%	2.1%
和徳学区	21	38	20	1	7	7	94	84.0%	16.0%
時敏地区	18	34	36	1	13	2	104	84.6%	15.4%
北地区	13	5	6		1		25	96.0%	4.0%
下町地区	35	43	34	2	12	1	127	88.2%	11.8%
城西地区	21	18	1		5		45	88.9%	11.1%
桔梗野地区	41	44	27	3	4	3	122	91.8%	8.2%
文京地区	110	92	36	1	14	2	255	93.3%	6.7%
東地区	24	18	14	1	6	1	64	87.5%	12.5%
和徳地区	17	15	4	1	6	1	44	81.8%	18.2%
清水地区	25	46	12	6	13	11	113	73.5%	26.5%
豊田地区	45	7	4				56	100.0%	0.0%
堀越地区	30	11	4		3		48	93.8%	6.2%
千年地区	29	33	30	2	18	6	118	78.0%	22.0%
藤代地区	36	17	34		27	2	116	75.0%	25.0%
東目屋地区	14	17	14		49	5	99	45.5%	54.5%
船沢地区	9	19	27	1	14	1	71	77.5%	22.5%
高杉地区	8	14	23		18		63	71.4%	28.6%
裾野地区	14	26	36		36	1	113	67.3%	32.7%
新和地区	34	24	11	2	16	5	92	75.0%	25.0%
石川地区	53	22	8		11	1	95	87.4%	12.6%
岩木地区	70	65	43	1	49	4	232	76.7%	23.3%
相馬地区	18	14	12	2	18	4	68	64.7%	35.3%
その他	3	1					4	100.0%	0.0%
市全体	910	725	470	26	354	61	2546	82.7%	17.3%

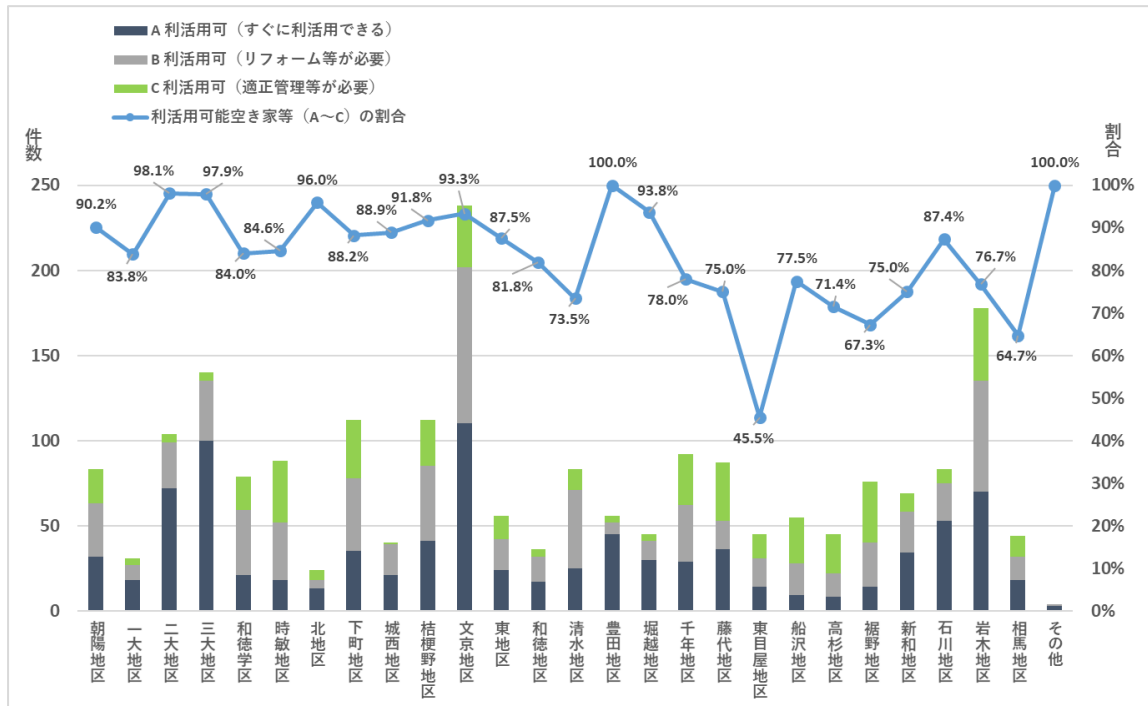


図 2-13 利活用可能な空き家等の割合（地区別）

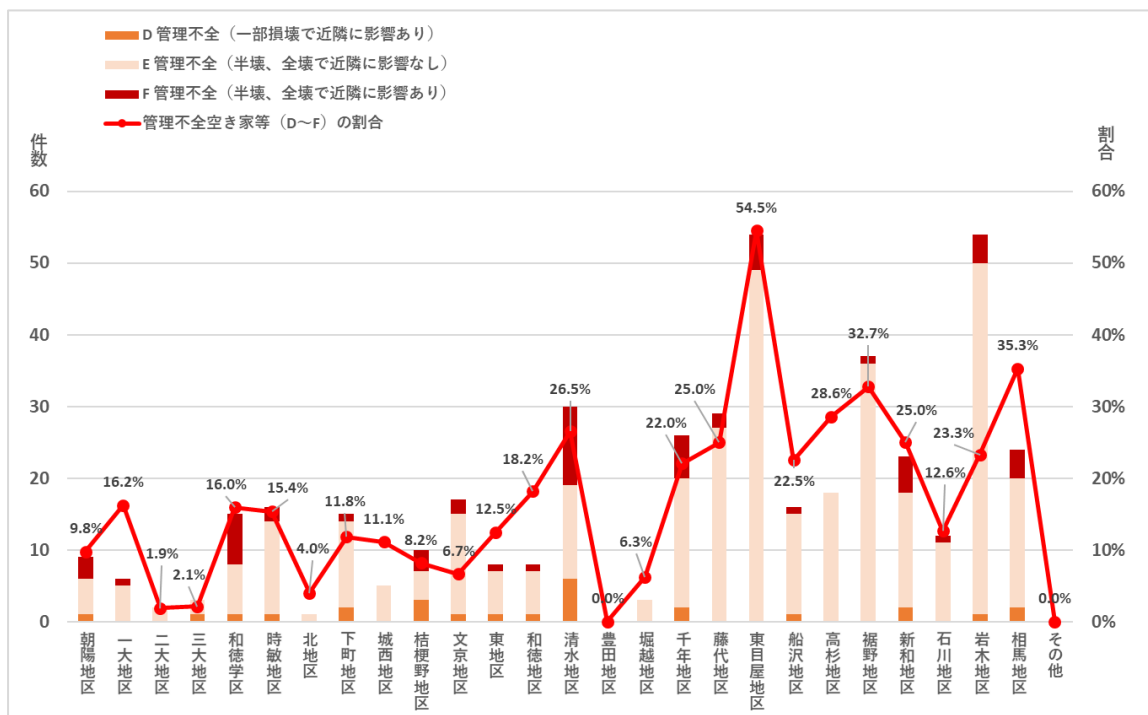


図 2-14 管理不全空き家等の状況（地区別）

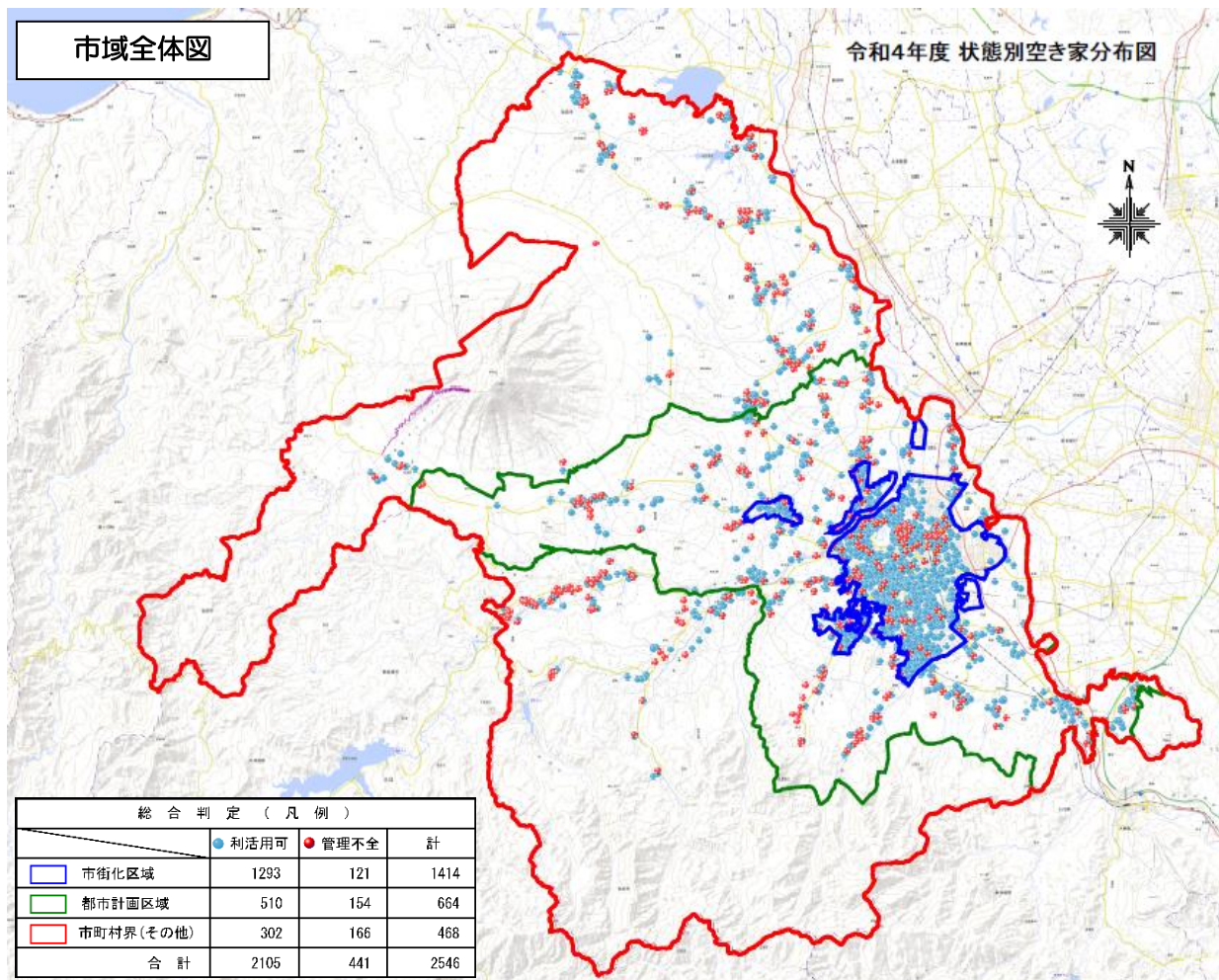


図 2-15 状態別の空き家等分布状況（市域全体図）

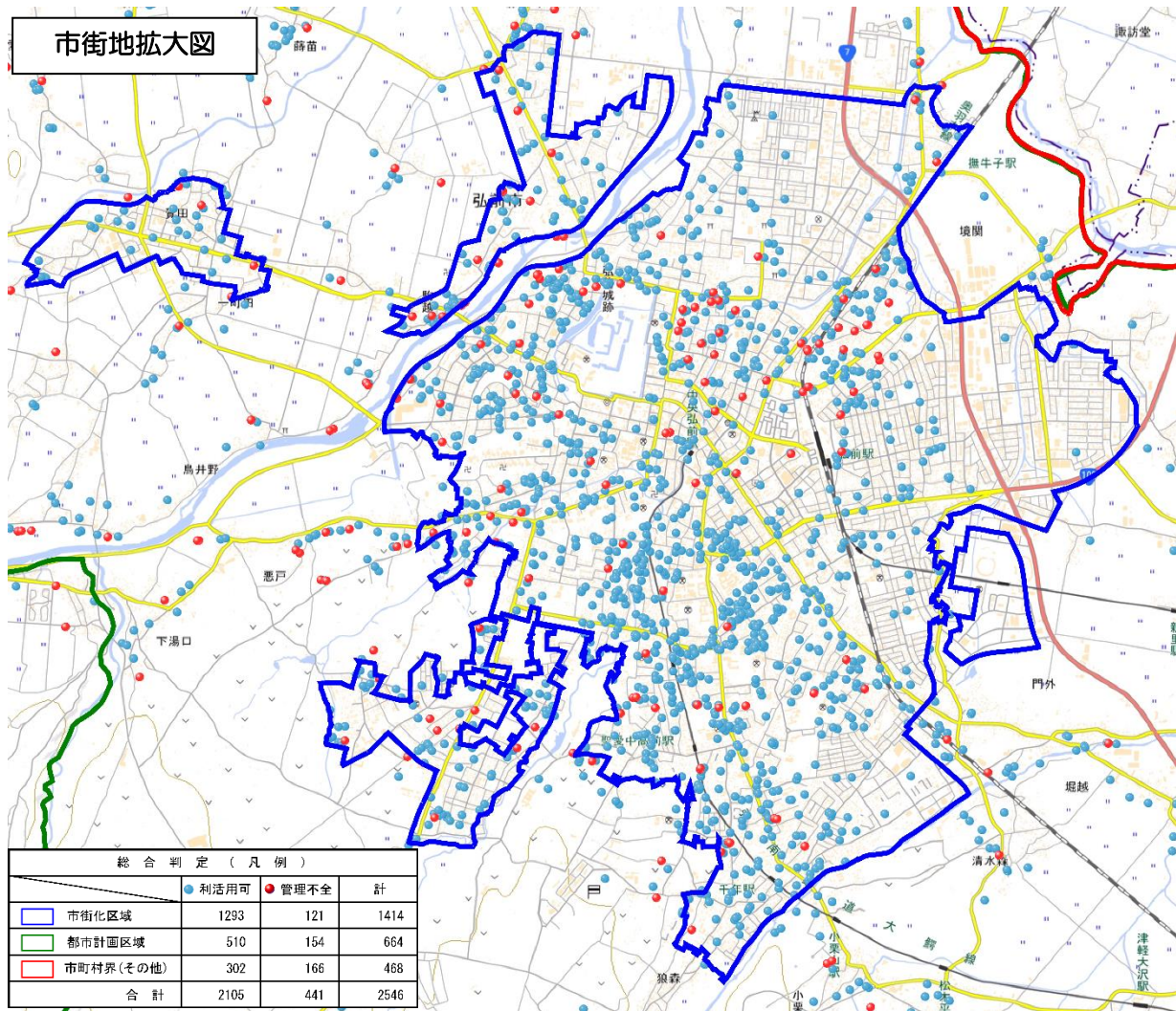


図 2-16 状態別の空き家等分布状況（市街地拡大図）

(3) 所有者の状況及び意向

本市では、令和5年1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、行政区画（大字）単位に最低1件は対象とし、空き家件数を重量とした比例配分で抽出した500件

(イ) 調査方法

郵送方式

(ウ) 調査期間

令和5年1月下旬～3月上旬

(工) 調査範囲

市内全域

(才) 回収結果

配布数	500 通
回収数	209 通
回収率	41.8%

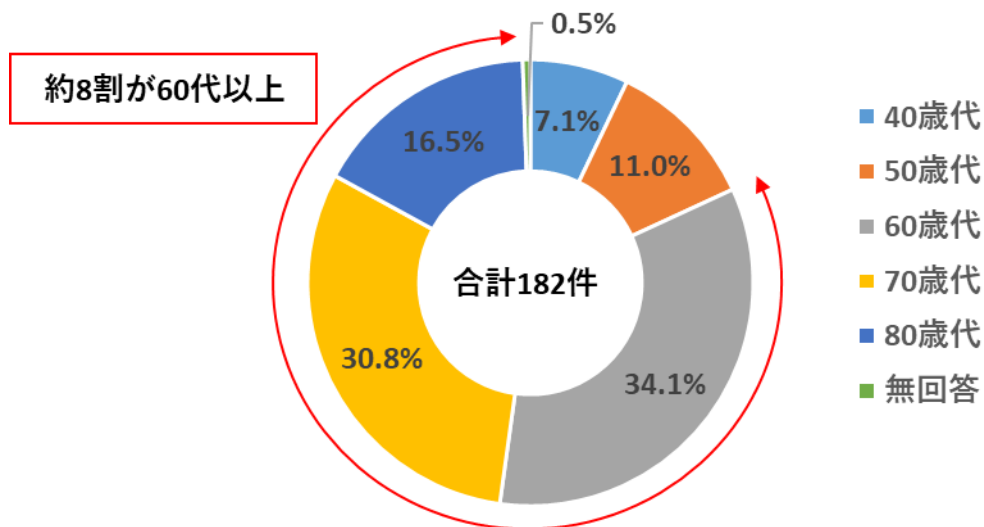
② 調査結果

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8割が ” 60 代以上 ”

建物所有者の年齢をみると、「60 歳代」が約 34.1%と最も多く、次いで「70 歳代」が約 30.8%となっており、60 歳以上の高齢の所有者が全体の約 8 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 5 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 39.8%と最も多く、「住んでいた人が施設に入所したため」の約 12.5%とあわせると、全体の約 5 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方、あるいは処分について、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）

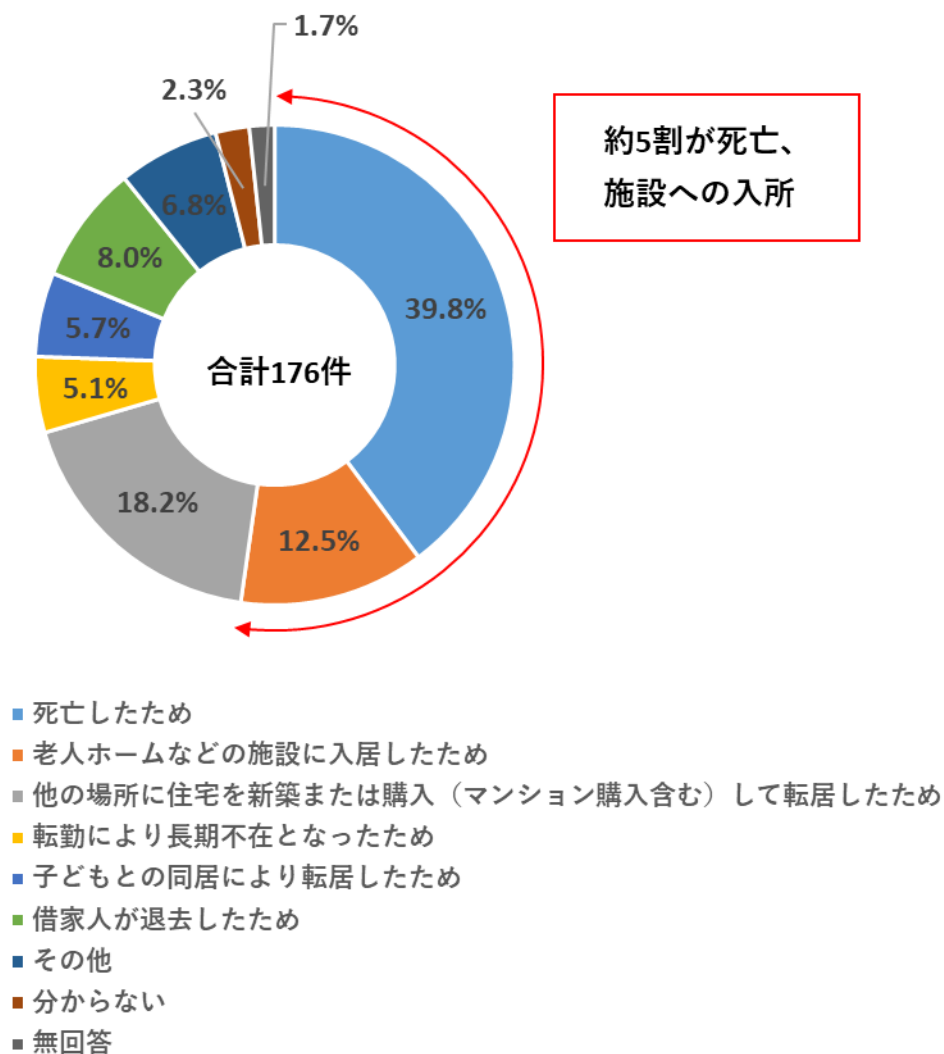


図 2-18 空き家等となった原因・きっかけ

C) 空き家等の管理状況

・約 9 割の空き家等は、”所有者や家族、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、管理者について「所有者及び所有者と同居する親族」が 61.6%と最も多く、所有者や家族、親戚などにより、何らかの管理が実施されている空き家等は、あわせて約 9 割となっています。また頻度について「年に 1 ～数回」が 43.8%と最も多く、年に 1 回以上実施されている空き家等は約 9 割となっています。（図 2-19 参照）

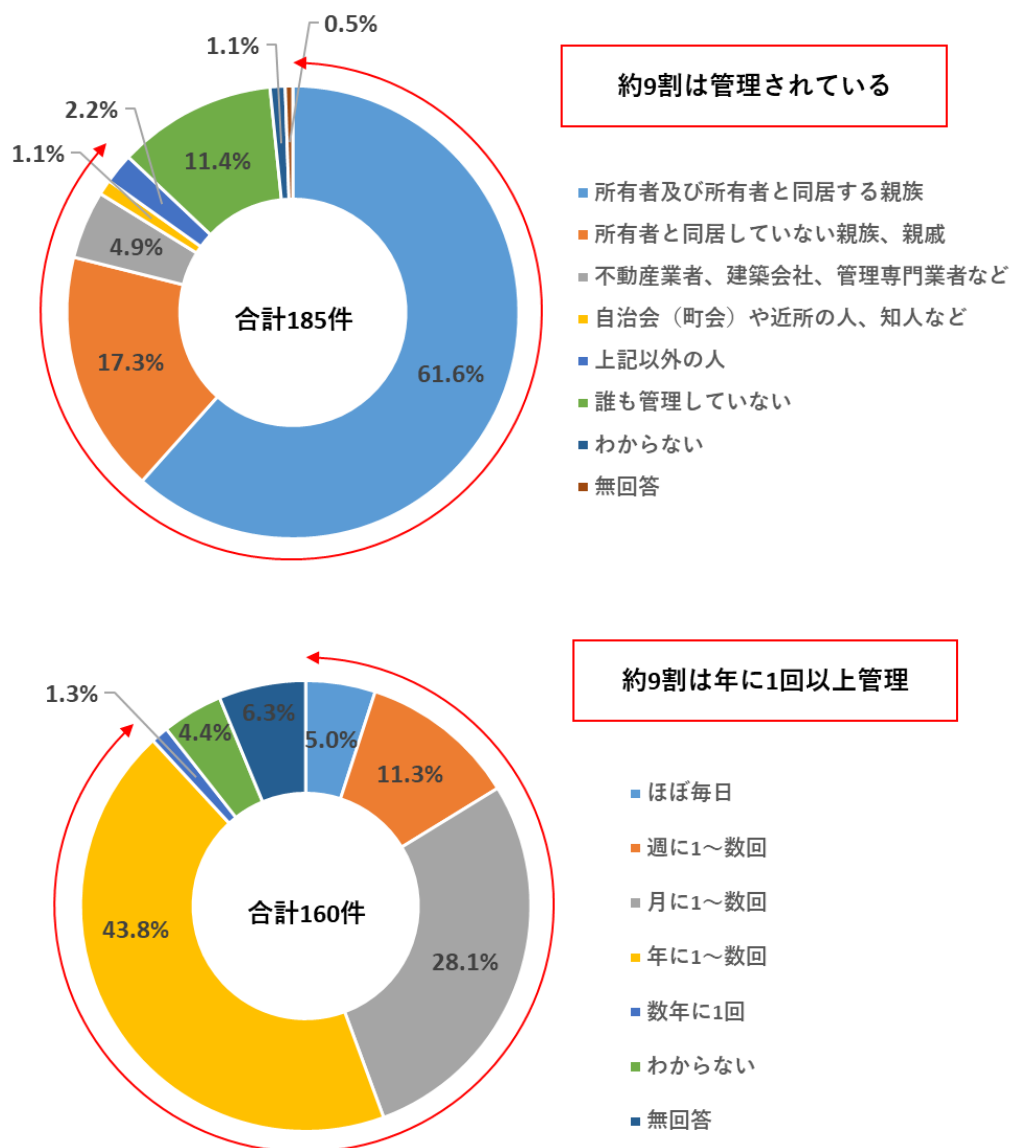


図 2-19 空き家等の管理状況（管理者及び頻度）

D) 維持管理に関する悩み

- ・維持管理上の悩みは “**管理が負担なので手放したい・解体したい**”、
“**遠方居住**”、“**高齢のため、自力での管理・修繕が困難**” が多い
- ・高齢者や遠方居住の方が管理代行などで適正に維持管理できる仕組みが必要

空き家等を維持管理していく上で最も多かった悩みは、「**管理が負担なので手放したい**」が 59 件、次いで「**管理が負担なので解体したい**」が 58 件、「**遠方に住んでいるため管理が困難**」、「**高齢のため、自力での管理や修繕が困難**となってきた」がともに 49 件でした。**管理が負担なので手放したい、あるいは解体したいと考えている方が多くなっていることから、空き家・空き地バンクをはじめとする空き家等の活用や空き家等の解体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いことから、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）

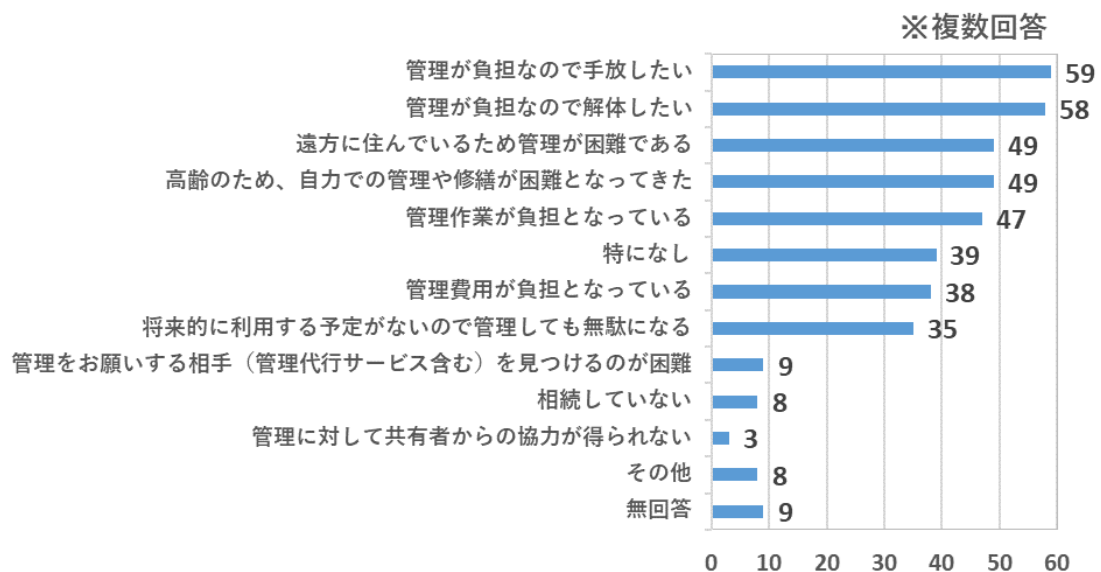


図 2-20 維持管理に関する悩み

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 2 割

空き家等の今後の予定として最も多かったのは、「売却」が約 31.3%、次いで「解体」が約 25.0%でした。

次に多かったのは「空き家にしておく（物置や倉庫としての利用を含む）」の約 16.4%で、その内訳として最も多かったのは「物置や倉庫として必要」が 24 件、次いで「解体費用をかけたくない」が 18 件、「さら地にしても使い道がない」が 16 件、「解体すると土地の固定資産税が高くなる」が 14 件でした。

「空き家にしておく」と「わからない」を合わせて約 2 割が今後の予定が決まっていない空き家等であることから、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あるとともに、空き家にしておく理由として「解体費用をかけたくない」、「さら地にしても使い道がない」、「解体すると土地の固定資産税が高くなる」ことへの対策を検討する必要があります。（図 2-21 参照）

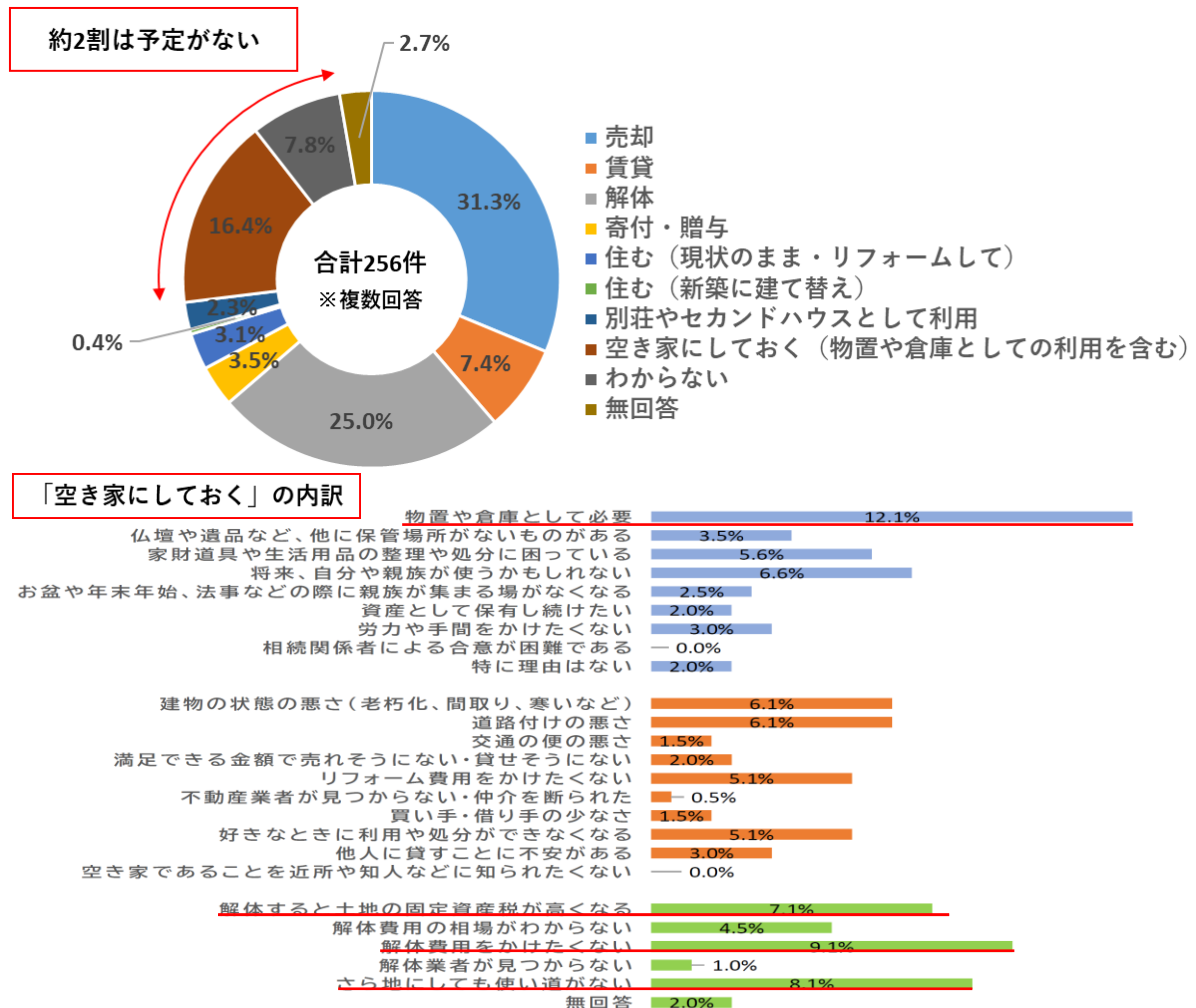


図 2-21 今後の予定

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“建物の痛み具合、内装や設備の古さ、リフォーム費用”、“買い手・借り手の少なさ”、“家財道具や生活用品の整理や処分”

利活用・処分にに関する悩みで最も多かったのは「建物の痛み具合」が33件、「買い手・借り手の少なさ」が26件、「内装や設備の古さ」が25件、「リフォーム費用」が19件、「家財道具や生活用品の整理や処分に困っている」が15件となっています。（図2-22参照）空き家の老朽化が進行していることが伺えることから、老朽化により空き家の利活用が困難になることや空き家が近隣住民の生活環境に深刻な影響を与える前の段階で、適切な管理や除却を促進するなどの支援が必要です。また、利活用・処分にに関する悩みで「買い手・借り手の少なさ」が多いことから、利活用希望者（買いたい者・借りたい者）への支援も必要です。

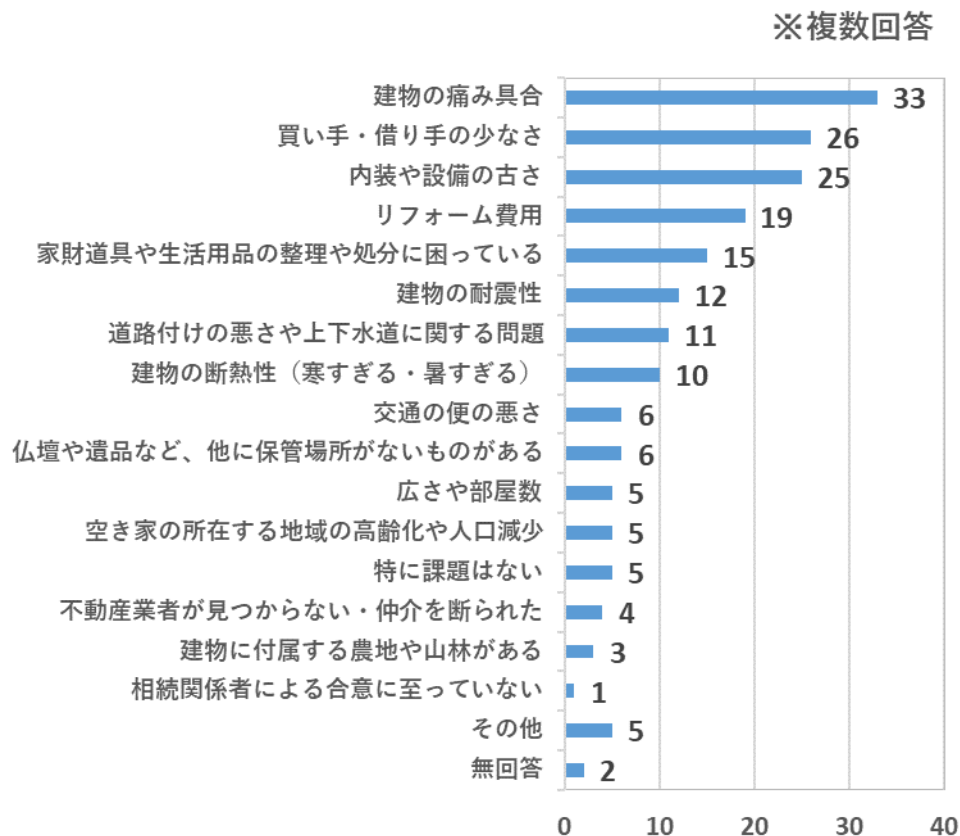


図2-22 利活用・処分にに関する悩み

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

市場等の制度上の要因

- ・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

- ・令和4年度の空き家等実態調査の結果、本市には2,546件の空き家等が存在
- ・一戸建住宅の空き家率は市全体で4.9%、市街地で7%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87件あり、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2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（相続前の話し合いを含む）
- ・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
- ・高齢者の場合、管理や活用の情報を取得するのが困難
- ・維持管理、改修、除却費用を負担できない
- ・更地にしても使い道がない

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

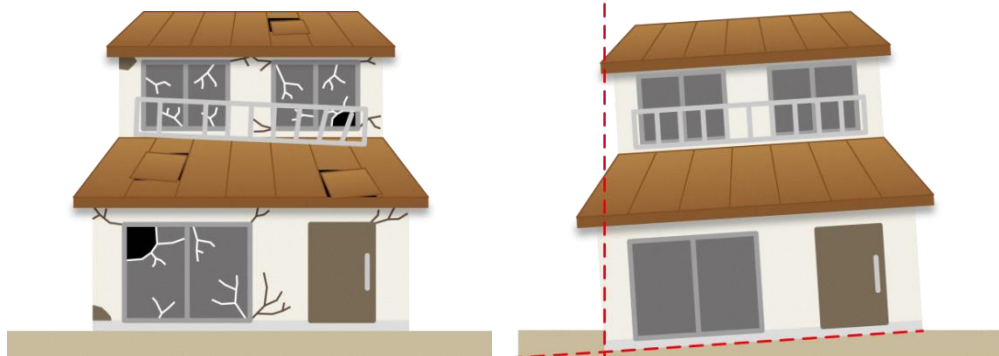
「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

「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

「建物の破損や不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

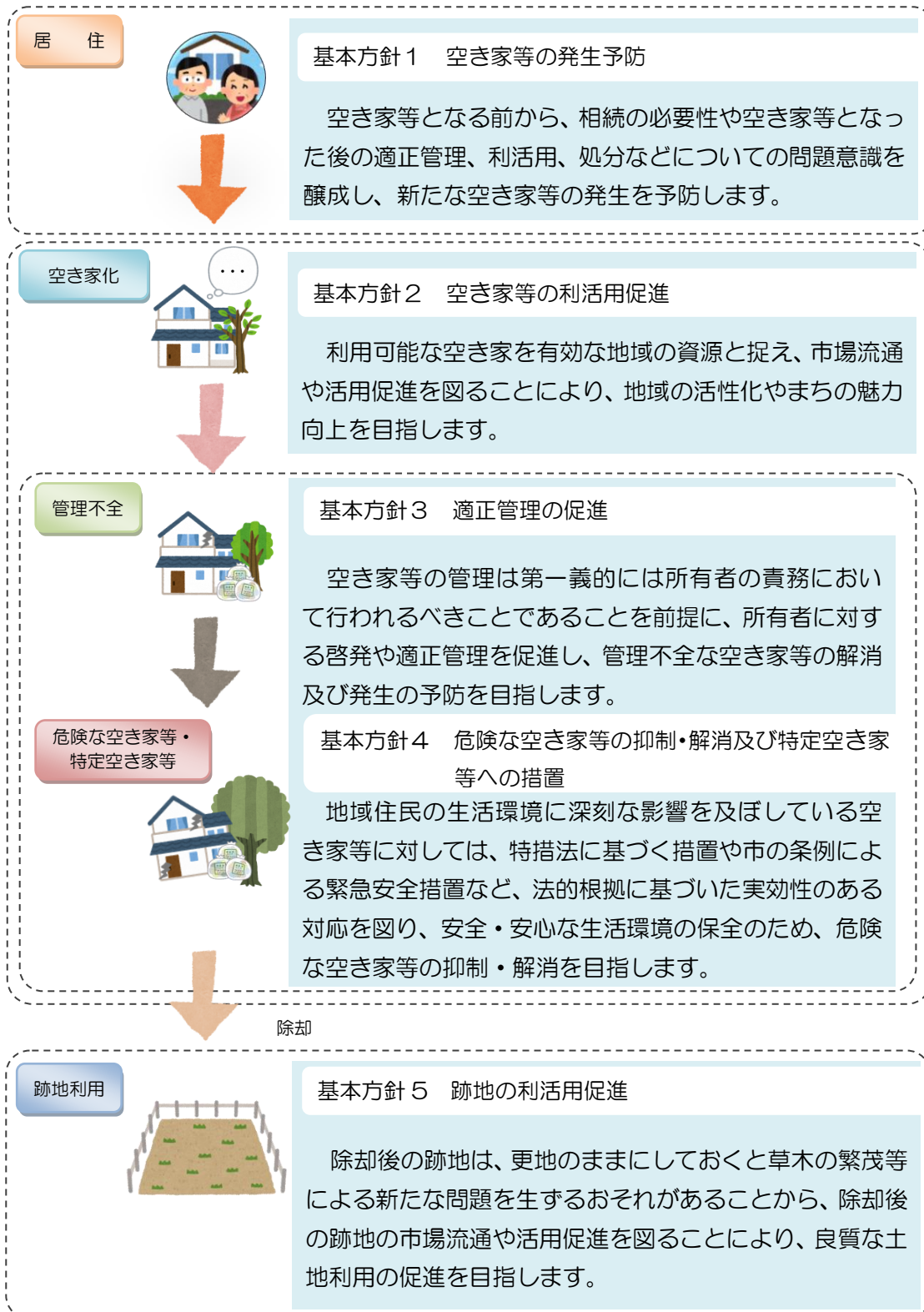
本計画は、「弘前市総合計画」との整合を図るため、平成30年度から令和8年度までの9年間を計画期間とします。

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	令和6年度	令和7年度	令和8年度
弘前市総合計画		前期				後期			
弘前市空き家等対策計画					実態調査	改訂			

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及び低未利用土地等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
・ 成年後見制度等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

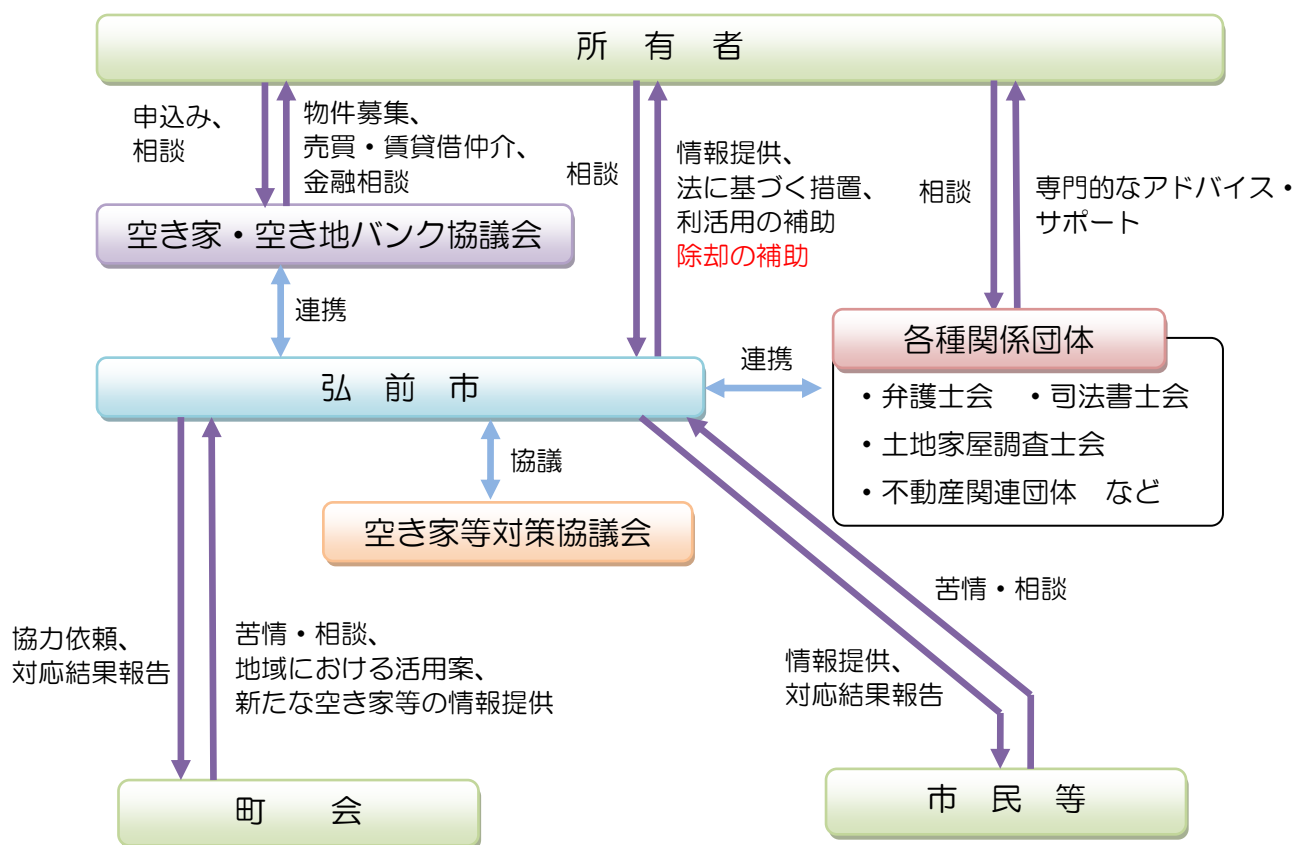


図 3-1 実施及び相談体制

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

本計画の策定及び改訂にあたり、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	- 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	- 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

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。

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

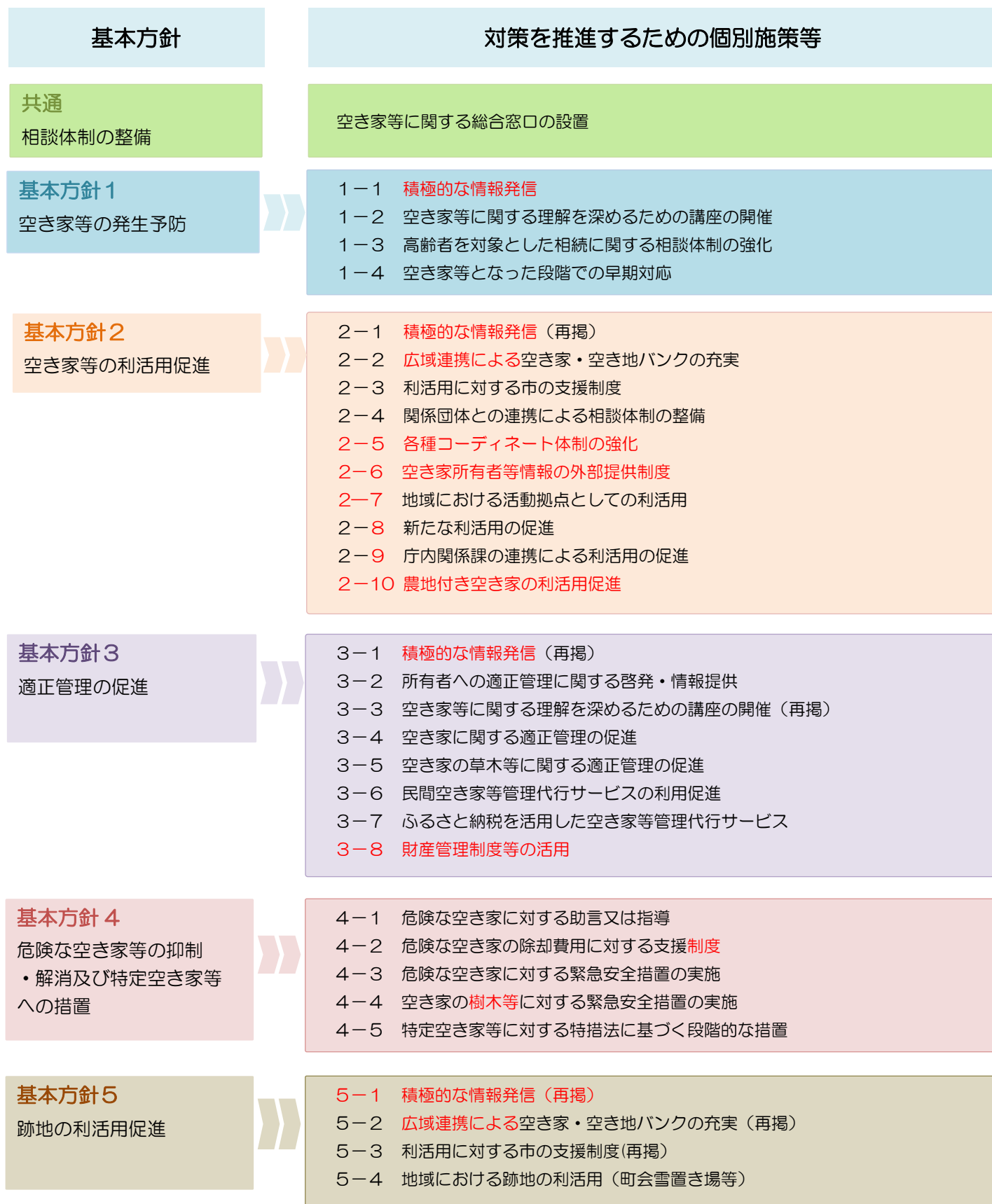
基本方針4 危険な空き家等の抑制・解消及び特定空家等への措置

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 積極的な情報発信

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。

○主な広報内容（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
- ・ 空き家の無料個別相談会について
- ・ 相続登記の義務化について
- ・ 終活ノートの活用について

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、**出前講座「他人事じゃない！どうする空き家」**で、**市民が開催する集会等に職員を派遣し**、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**講座**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、**施設に入所することになった時など情報が必要される場面での家族への情報提供**や、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、**おくやみコーナーに來られたご遺族を空き家等に関する総合相談窓口（建築指導課）に誘導し**、パンフレット（空き家等の利活用や相談窓口、相続等などについて記載）を**配付**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**を行います**。

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 積極的な情報発信（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。

○主な周知内容（利活用に関する事項）

- ・ 空き家・空き地バンク物件登録奨励品について
- ・ 空き家・空き地バンクについて
- ・ 空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除について
（参考資料 資料編 資料 8）
- ・ 低未利用土地の譲渡所得の 100 万円特別控除について
（参考資料 資料編 資料 8）
- ・ フラット 35 金利優遇制度について
（参考資料 資料編 資料 8）
- ・ 各金融機関による金利優遇制度等について
（参考資料 資料編 資料 8）
- ・ 既存住宅状況調査（インスペクション）について
（参考資料 資料編 資料 7）
- ・ 各種補助制度について

2-2 広域連携による空き家・空き地バンクの充実

- 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ことや物件の登録者に物件登録奨励品を贈呈するなど、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や、全国版空き家バンクのホームページを活用することで、市外や県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。



弘前圏域空き家・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

- ・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5)
- ＜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

【参考：その他の補助金】

- ・弘前市空き店舗対策事業費補助金
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又は賃借料の一部を補助します。また、出店する店舗が健康又は子育て関連店舗の場合、補助金額を上乗せします。
- ・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を含む）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**空き家の無料個別相談会を実施します。**

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方法がわからない等、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隣地取引のコーディネート、各種手続きのサポート等、さらに所有者等に寄り添った対応をしていきます。

2-6	空き家所有者等情報の外部提供制度	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く、空き家等の利活用を促進する取組の一環として、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することで空き家等の利活用を図ります。
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。
2-8	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）
2-9	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。
2-10	農地付き空き家の利活用促進	令和5年4月1日から「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律（令和4年法律第56号）」の施行に伴い、農地法の一部が改正され、多様な人材確保・育成を後押しする施策として、これまで規定されていた農地の権利取得時に求めている下限面積要件（5,000㎡）が廃止となり、農地付き空き家の売買のしづらさが解消されており、移住・定住、農業政策の担当部局と連携し、新規就農を考える移住者等への利活用促進を図っていきます。

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 積極的な情報発信（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**広報**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）

出前講座「他人事じゃない！どうする空き家」で、市民が開催する集会等に職員を派遣し、意識の醸成を図ります。

○主な**講座**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
- ・ 相隣関係規定の見直しについて（令和5年4月1日施行改正民法233条）

民法233条（竹木の枝の切除等について）

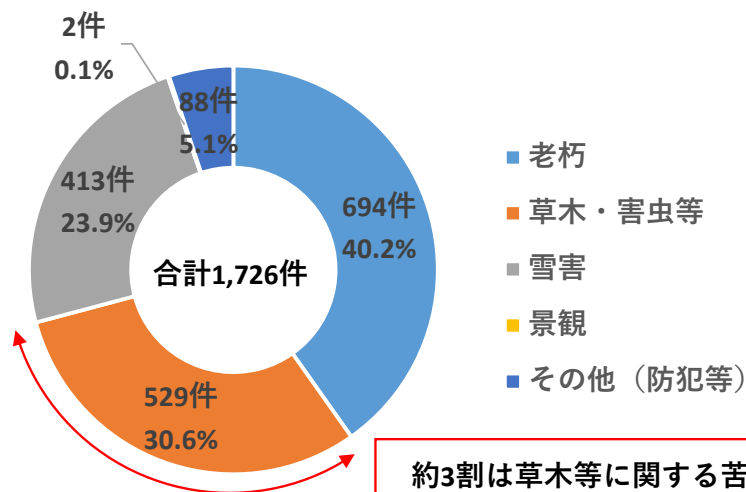
民法の改正により、越境した枝を切除するよう催促したにもかかわらず相当の期間内に切除されない場合、竹木の所有者やその所在を調査しても分からない場合、急迫の事情がある場合には、越境されている土地の所有者が竹木の枝を切除することが可能となりました。なお、市では法的に切除可能かどうかの判断は行いません。

3-4 空き家に関する適正管理の促進

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

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）～令和5年3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、**直接チラシを送付するなどにより周知を図ります。**

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

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を**提供します。**

3-8 財産管理制度等の活用

財産（空き家等）の所有者等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（清算人）が、所有者等に代わって財産の保存や処分（空き家の除却等）を行う既存の財産管理制度のほか、特定の土地・建物に特化して利害関係者等の申立てにより地方裁判所が選任した管理人が土地・建物の管理や処分を行う所有者不明土地・建物管理制度及び管理不全土地・建物管理制度を個別事案に応じて適切に活用します。

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

・弘前市老朽空き家等除却促進事業費補助金

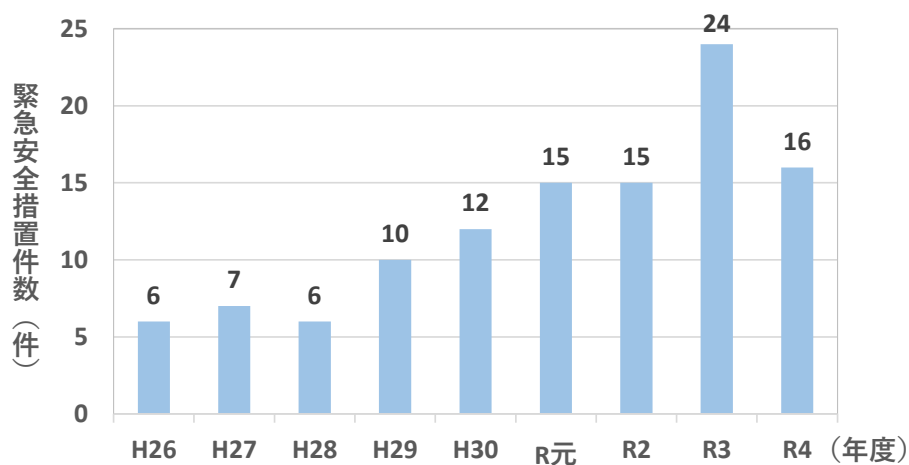
空き家等が増加している中で、利活用による空き家の解消だけでは不十分なため、国の補助制度を活用し、**老朽化し周辺へ悪影響を及ぼすおそれのある空き家の除却に対して補助金を交付します。**

(参考資料 資料編 資料6)

4-3 危険な空き家に対する緊急安全措置の実施

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取り、危険な状態の回避に努めます。

(参考資料 資料編 資料4)

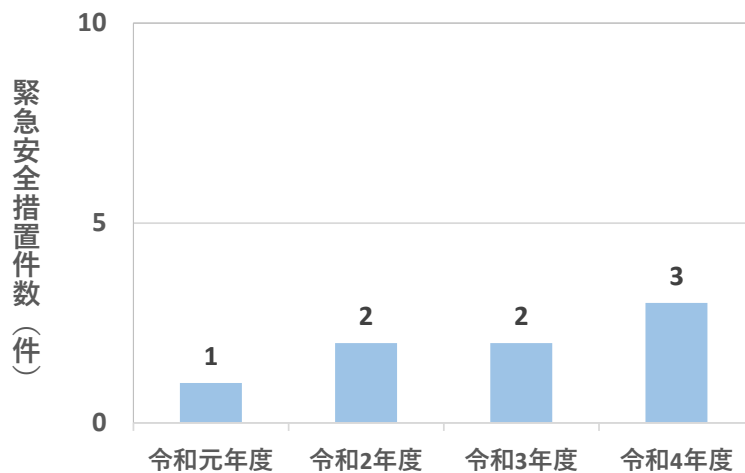


緊急安全措置の実績（令和5年3月末現在）

4-4 空き家の樹木等に対する緊急安全措置の実施

空き家の樹木等の管理不全状態が著しく、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行います。

※平成 30 年 10 月、条例の一部改正により、空き家の敷地を適正管理等の対象とすることが新たに追加され、空き家の敷地に関しても緊急安全措置の実施が可能となりました。



緊急安全措置の実績（令和 5 年 3 月末現在）

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の適切な実施を図ります。（P 61～P67 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	積極的な情報発信（再掲）
相続等により土地の所有権を取得した者が、その土地について利活用が見込めない場合などに、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる相続土地国庫帰属制度について周知を図ります。	
5-2	広域連携による空き家・空き地バンクの充実（再掲）
・ 空き家を除却後の跡地（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、物件登録奨励品を贈呈するなど、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や、全国版空き家バンクに加入することで、市外や県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。	
5-3	利活用に対する市の支援制度（再掲）
・ 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 【参考：その他の補助金】 ・ 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を含む）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。	



5-4 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 (令和4年度)	目標値 (令和8年度)
①空き家・空き地の 利活用数	256 件 ※平成27～令和4年度の累計	433 件 ※平成27～令和8年度の累計
②危険・老朽空き家に 対する措置数	145 件 ※平成26～令和4年度の累計	269 件 ※平成26～令和8年度の累計
③空き家等数	2,546 件 ※令和4年度時点	2,138 件 ※令和8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令和4年度空き家等実態調査で把握した空き家等件数		



■特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順

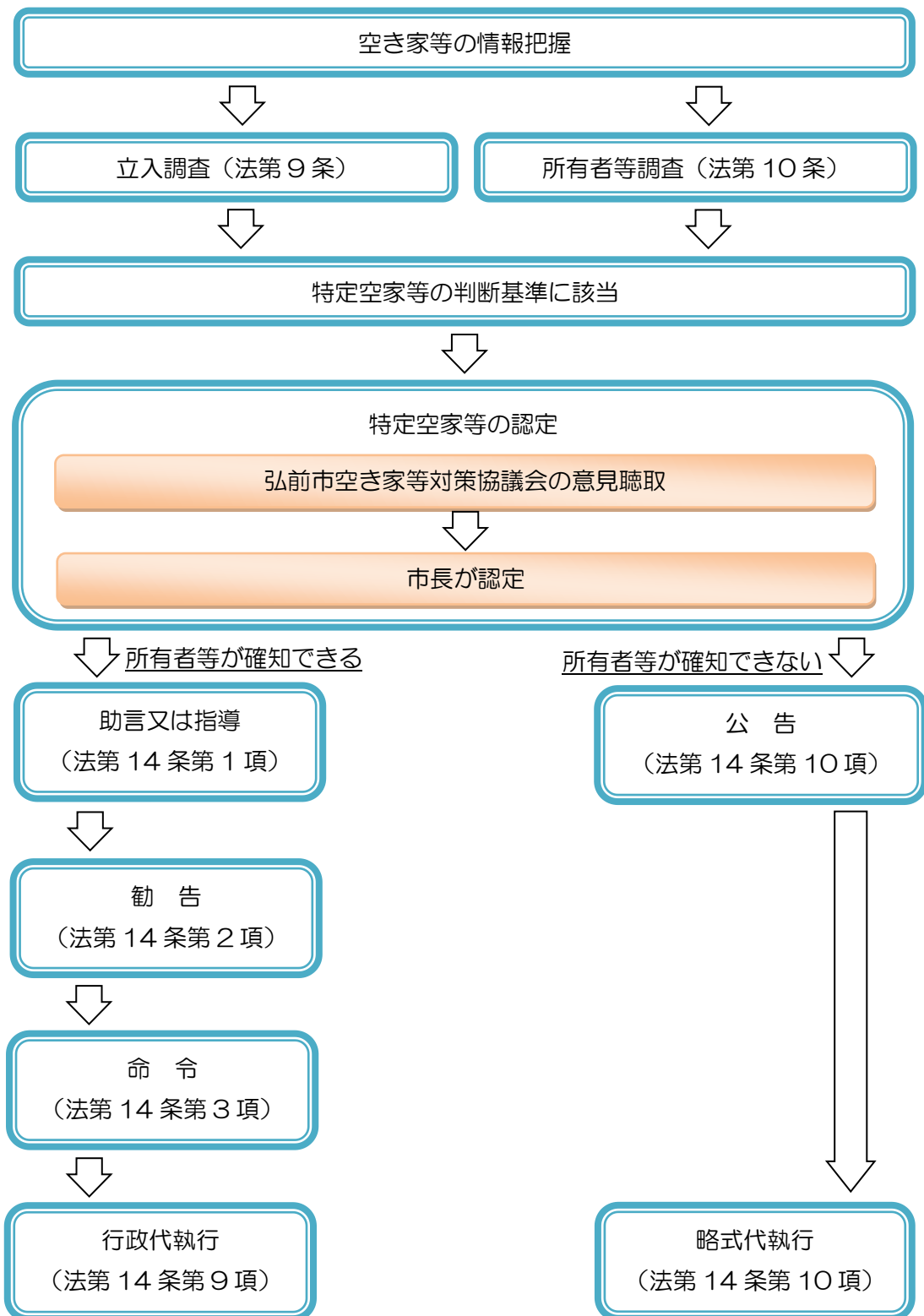


図4-1 特定空家等に対する措置

■弘前市特定空家等の判断基準

【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「**特定空家等の措置に関するガイドライン**」を踏まえ、本市における特定空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
	放置しておくとも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
	放置しておくとも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

MEMO



資料編

資料1 空き家等対策の推進に関する特別措置法

資料2 弘前市空き家等の活用、適正管理等に関する条例

資料3 「特定空き家等に対する措置」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)

資料4 空き家等の緊急安全措置実施判断マニュアル

資料5 弘前市空き家・空き地利活用事業費補助金

資料6 弘前市老朽空き家等除却促進事業費補助金

資料7 既存住宅状況調査(インスペクション)

資料8 参考 その他制度

■空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）

（目的）

第 1 条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第 10 条第 2 項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この法律において「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物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第 3 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第 5 条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他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に必要な事項

- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によ

って命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
 - 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
 - 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
 - 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
 - 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。
（財政上の措置及び税制上の措置等）
- 第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年2月26日】から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年5月26日】から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

■弘前市空き家等の活用、適正管理等に関する条例（平成26年弘前市条例第41号）

目次

第1章 総則（第1条—第9条）

第2章 空き家等の活用等

第1節 基本方針（第10条）

第2節 空き家等の発生の予防（第11条）

第3節 空き家の活用（第12条）

第4節 空き家等の適正管理（第13条—第21条）

第5節 跡地の活用（第22条）

第3章 空き家等対策協議会（第23条—第26条）

第4章 雑則（第27条—第30条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、空き家等の増加が、防災、防犯又は生活環境の保全の観点から多くの社会的問題を生じさせ、さらには都市の活力や魅力を低下させることに鑑み、空き家等の活用、適正管理等に関し必要な事項を定めることにより、空き家等に関する対策を総合的に推進し、もって市民の良好な生活環境の確保、地域コミュニティの活性化及びまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（1） 空き家等 空き家又は危険家屋

（2） 空き家 市内に存する建築物で、現に人が居住せず、かつ、現に人が使用していないもの又はこれらと同様の状態にあるもの

（3） 管理不全状態 空き家が次のいずれかの状態にあること。

ア 老朽化又は豪雪若しくは暴風等の災害による倒壊、建築材料の脱落若しくは飛散又は屋根等からの落雪により、人の生命、身体又は財産に対し被害又は障害を及ぼしている、又は及ぼすおそれのある状態

イ 不特定の者が容易に侵入できることにより、防犯上の支障が生じている状態

ウ 外観の汚損、腐食、剥離又は破損により、景観に悪影響を及ぼしている状態

エ 動物の営巣又は病害虫の発生により、生活環境に悪影響を及ぼしている、又は及ぼすおそれのある状態

オ アからエまでに掲げる状態のほか、空き家及びその周辺地域における生活環境

に悪影響を及ぼしている状態

- (4) 危険家屋 市内に存する建築物で、現に人が居住し、又は現に使用しているもののうち、危険状態にあるもの
- (5) 危険状態 老朽化又は豪雪若しくは暴風等の災害による倒壊又は建築材料の脱落若しくは飛散により、人の生命、身体又は財産に対し被害を及ぼしている、又は及ぼすおそれのある状態にあること。
- (6) 所有者等 所有者、占有者及び管理者
- (7) 管理者 法令又は契約に基づき建築物を管理すべき義務を負う者
- (8) 市民等 市民及び市内の建築物の所有者等で市外に在住する者のうち空き家等の所有者等でないもの
- (9) 関連団体 市内において不動産業、建設業その他これらに関連する事業を営むもののうち空き家等の所有者等でないもの
- (10) 自治組織 自治会、町会その他の地域住民の組織する団体
- (11) 市民活動団体 営利を目的とせず、不特定多数の者の利益の増進を目指して活動する団体

(基本理念)

第3条 空き家等に関する対策は、空き家等の発生の防止又は適正な管理、空き家の流通促進及び有効活用等、地域や都市の活力の向上を基本理念として、総合的に推進されなければならない。

- 2 空き家等に関する対策を推進するに当たっては、市、空き家等の所有者等、市民等、自治組織及び関連団体は、相互の連携を図り、必要に応じて大学又は市民活動団体の協力を得て取り組まなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、基本理念にのっとり、空き家等の発生の防止又はその解消に向けた施策を総合的に実施しなければならない。

- 2 市は、前項の施策を実施するに当たり、空き家等の所有者等、市民等、自治組織、関連団体、大学及び市民活動団体の参加又は協力を促進しなければならない。

(空き家等の所有者等の責務)

第5条 空き家の所有者又は管理者は、基本理念にのっとり、当該空き家を管理不全状態にすることのないよう適正に管理しなければならない。

- 2 空き家の所有者は、基本理念にのっとり、当該空き家を有効活用するよう努めなければならない。
- 3 空き家の所有者は、基本理念にのっとり、当該空き家が管理不全状態にある場合には、速やかに当該管理不全状態を解消しなければならない。
- 4 危険家屋の所有者又は占有者は、基本理念にのっとり、当該危険家屋について、速やかに危険状態を解消し、これを適正に管理しなければならない。

（市民等の責務）

第6条 市民等は、基本理念にのっとり、自らが所有し、又は管理する建築物について、これを空き家等とすることのないよう努めなければならない。

2 市民等は、基本理念にのっとり、管理不全状態にある空き家又は危険家屋があると認めるときは、速やかに、市に対してその存在及び所在地等の情報を提供するよう努めなければならない。

3 市民等は、基本理念にのっとり、空き家等の発生の防止又はその解消に向けた市の施策、空き家等の所有者等の取組に協力するよう努めなければならない。

（関連団体の責務）

第7条 関連団体は、基本理念にのっとり、空き家等の発生の防止若しくはその解消に向けた市の施策又は所有者等若しくは市民等の取組に協力するよう努めなければならない。

2 関連団体は、基本理念にのっとり、自らが所有し、又は管理する建築物について、これを空き家等とすることのないよう努めなければならない。

（自治組織の役割）

第8条 自治組織は、基本理念にのっとり、空き家等を地域におけるまちづくりのための資源として捉え、空き家等の存否及び所有者等に関する情報を把握し、空き家等の所有者等へ空き家等の活用を働きかける等の空き家等に関する対策に協力するものとする。

（大学及び市民活動団体の役割）

第9条 大学及び市民活動団体は、基本理念にのっとり、空き家等に関する対策の推進に協力するものとする。

第2章 空き家等の活用等

第1節 基本方針

（基本方針）

第10条 市は、空き家等の発生の防止又はその解消に向け、次に定める基本方針に基づいて、施策を実施するものとする。

- （1） 空き家等に対する意識と理解を深めるため、広報活動及び啓発活動等を行うこと。
- （2） 自治組織と連携し、自治組織が地域において行う空き家等に関する取組を支援すること。
- （3） 空き家等の所有者等及び市民等が行う空き家等の発生の防止又はその解消に向けた自主的な取組を推進するために必要な支援及び環境整備を行うこと。
- （4） 空き家等に関する対策を総合的に実施するために必要な体制を整備すること。
- （5） 空き家等の発生の防止又はその解消に向けた自主的な取組がなされず、将来的

にも自主的な取組がなされることが期待できない場合には、必要な措置を講じること。

第2節 空き家等の発生の予防

（空き家等の発生の予防）

第11条 建築物の所有者は、当該建築物が、空き家等とならないようにするための予防措置を講じよう努めなければならない。

2 建築物の占有者は、当該建築物の所有者が前項の予防措置を講じようとする場合には、協力するよう努めなければならない。

3 市は、建築物の所有者が第1項の予防措置を講じることができるよう、情報を提供する、相談に応じる等の必要な支援を行うものとする。

第3節 空き家の活用

（空き家の活用）

第12条 空き家の所有者は、自らがその空き家に居住せず、又は使用しない場合には、第三者への賃貸又は売却等の方法により、有効に活用するよう努めなければならない。

2 関連団体は、空き家の所有者が前項に規定する活用を行う場合には、その取組に協力するよう努めなければならない。

3 市及び市民等は、空き家の所有者又は管理者及び関連団体と連携し、第1項に規定する活用に取り組むものとする。

4 市は、空き家の有効活用を円滑にするため、建築物の保全、活用及び流通の促進のために必要な環境の整備を行うものとする。

5 市は、まちの活性化を目的とする空き家の活用に関して必要な支援を行うものとする。

第4節 空き家等の適正管理

（助言又は指導）

第13条 市長は、空き家が現に管理不全状態であり、又は管理不全状態になるおそれがあると認める場合には、空き家の所有者又は管理者に対し、管理不全状態を解消し、又は防止するための必要な措置について、助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、危険家屋の所有者又は占有者に対し、危険状態を解消するための必要な措置について、助言又は指導を行うことができる。

（勧告）

第14条 市長は、前条の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なおその管理不全状態又は危険状態が解消されないときは、空き家等の所有者又は占有者に対し、相当の猶予期限を定めて当該状態を解消するための必要な措置を講じよう勧告することができる。

（措置命令）

第15条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が、正当な理由がなく必要な措置

を講じなかった場合には、相当の猶予期限を定めて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 2 市長は、空き家が現に管理不全状態にあると認める場合であって、第27条第6項の調査を行ったにもかかわらず、所有者又は管理者の住所又は居所（法人にあっては、代表者の住所又は居所及び主たる事務所の所在地。以下同じ。）を確知できないときは、第13条第1項の助言若しくは指導又は前条の規定による勧告を経ることなく、前項の規定による命令を行うことができる。

（公表）

第16条 市長は、前条第1項の規定による命令を受けた者が、正当な理由がなくその命令に従わなかった場合には、次に掲げる事項を公表することができる。前条第2項に基づき同条第1項の規定による命令を市が行った場合に、命令を受けた者がその命令に従わなかった場合についても、同様とする。

- (1) 命令を受けた者の氏名及び住所
- (2) 空き家等の所在地及び種別
- (3) 命令の内容
- (4) 命令に従わなかった事実
- (5) その他市長が必要と認める事項

- 2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、空き家等の所有者又は占有者に対し、あらかじめその理由を書面により通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。ただし、第27条第6項の調査を行ったにもかかわらず、当該公表の対象となる所有者の住所及び居所を確知できないときは、この限りでない。

（代執行）

第17条 市長は、第15条第1項の規定による命令を受けた者（同条第2項の規定に基づき同条第1項の規定による命令を行った場合を含む。）が、期限内にその命令に従わない場合において、他の手段によってはその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより代執行を行うことができる。

（安全措置）

第18条 市長は、空き家が現に管理不全状態にあると認める場合には、空き家の所有者又は管理者の同意を得て、管理不全状態の悪化を防止するために必要な措置をとることができる。

- 2 市長は、危険家屋の所有者又は占有者の同意を得て、危険状態の悪化を防止するために必要な措置をとることができる。
- 3 市長は、空き家が現に管理不全状態にあると認める場合に、第27条第6項の調査を行ったにもかかわらず、空き家の所有者又は管理者の氏名又は住所若しくは居所を確知できず、所有者又は管理者の同意を得ることができないときは、管理不全状態の

悪化を防止するために必要な最低限度の措置をとることができる。

- 4 市長は、前項の措置をとった場合には、速やかに公告しなければならない。
- 5 市長は、第1項又は第3項の措置をとった場合には、空き家の所有者に対し、当該措置に要した費用を請求することができる。
- 6 市長は、第2項の措置をとった場合には、危険家屋の所有者又は占有者に対し、当該措置に要した費用を請求することができる。

（緊急安全措置）

第19条 市長は、現に空き家の管理不全状態が著しい状態に達していることにより、その周辺地域に対する危害又は悪影響を防止するため緊急の必要があると認める場合は、当該空き家の所有者又は管理者の同意を得ることなく、直ちに、その危害又は悪影響を防止するために必要な最低限度の措置をとることができる。

- 2 市長は、前項の措置をとった場合には、速やかに空き家の所有者又は管理者に通知（第27条第6項の調査を行ったにもかかわらず、空き家の所有者又は管理者の住所又は居所を確知することができない場合にあっては、公告）をしなければならない。
- 3 市長は、第1項に定める措置をとった場合には、空き家の所有者に対し、当該措置に要した費用を請求することができる。

（財産管理人の選任）

第20条 市長は、第18条第3項又は前条第1項の措置をとった場合に、空き家の所有者の住所又は居所が明らかでないときは、家庭裁判所に対し、不在者の財産管理人の選任を申し立てることができる。

- 2 市長は、第18条第3項又は前条第1項の措置をとった場合に、空き家の所有名義人の相続人の存否が明らかでないときは、家庭裁判所に対し、空き家の所有名義人を被相続人とする相続財産管理人の選任を申し立てることができる。

（関係機関等との連携）

第21条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する消防、警察その他の関係機関に対し、必要な協力を要請することができる。

第5節 跡地の活用

（空き家等の跡地の活用）

第22条 土地の所有者は、当該土地上の空き家等が除却された場合には、その跡地を有効に活用するよう努めなければならない。

- 2 関連団体は、土地の所有者が前項に定める跡地の活用を行う場合には、その取組に協力するよう努めなければならない。
- 3 市及び市民は、土地の所有者及び関連団体と連携し、第1項に定める跡地の活用に取り組むものとする。
- 4 市は、まちの活性化又は環境の向上を目的とする第1項に定める跡地の活用に関して必要な支援を行うものとする。

第3章 空き家等対策協議会

(設置)

第23条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき、弘前市空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、法第6条第1項の空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行う。

(組織)

第24条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者、地域住民その他の市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱したものとする。

(委員の任期)

第25条 市長を除く委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(庶務)

第26条 協議会の庶務は、建設部建築指導課において処理する。

第4章 雑則

(空き家等の調査等)

第27条 市長は、この条例の施行に関して必要な範囲において、空き家等の所有者等に対し、空き家等の使用状況若しくは管理状況に関する報告又は資料の提出を求めることができる。

2 市長は、この条例の施行に関して必要な範囲において、空き家等の所有者等の承諾を得て、市長があらかじめ指定する職員等を空き家等に立ち入らせ、状況を調査させ、又は空き家等の所有者等に対して質問させることができる。

3 前項の規定により職員等が空き家等に立ち入るときは、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

4 第1項又は第2項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

5 職員等は、第2項の規定により空き家等に立ち入って調査又は質問を行った場合に知り得た関係者の秘密を他に漏らしてはならない。

6 市長は、第1項又は第2項に定める調査を行うにあたり、必要な範囲において、空き家等の所有者等の氏名及び住所又は居所を確認するための調査を行うことができる。

(空き家の存する土地の緊急立入調査)

第28条 市長は、管理不全状態の空き家であるおそれがあると認める場合において、

前条第6項の調査を行ったにもかかわらず、空き家の所有者又は管理者の氏名又は住所若しくは居所を確知することができなかったときは、管理不全状態の程度を調査するため、必要な範囲において、空き家の所有者又は管理者の承諾を得ることなく、職員等を当該土地に立ち入らせ、その状況を調査させることができる。

2 前項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

3 市長は、第1項の規定による立入調査を行った後に、空き家の存する土地の所有者又は管理者に対して、立入調査を行った旨及びその状況を書面で通知しなければならない。

（土地所有者の調査等）

第29条 市長は、空き家等が存在すると認める場合には、この条例の施行に関して必要な範囲において、空き家等の存する土地の所有者の氏名及び住所を確知するための調査を行うことができる。

（委任）

第30条 この条例の施行に関して必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成26年12月1日から施行する。

以下略

「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)

【目次】

はじめに

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体的事案に対する措置の検討
 - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - (2) 行政の関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）
 - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）
 - (1) 勧告の実施
 - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）
 - (1) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）
 - (3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）
 - (4) 命令の実施
 - (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第14条第11項・第12項）
6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）
 - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）
 - (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）
 - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - (2) 事前の公告（法第14条第10項）
 - (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (4) 費用の徴収
8. 必要な措置が講じられた場合の対応

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔別紙2〕「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔参考様式1〕～〔参考様式8〕

はじめに

平成 26 年 11 月 27 日に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）においては、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第 4 条において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村（特別区を含む。以下同じ。）が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられている。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、「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」（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号。以下「基本指針」という。）により示されたところである。法に基づく空家等対策のうち、特に、法第 2 条第 2 項に定義される「特定空家等」については、法第 14 条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該「特定空家等」の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。市町村長は、周辺的生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに「特定空家等」の所有者等に対し、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

以上を踏まえ、法第 14 条第 14 項の規定に基づき、「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）を定めるものである。

本ガイドラインは、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により「特定空家等」に対応することが適当である。また、措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。なお、法第 14 条第 1 項及び第 2 項に基づく「特定空家等」に対する助言・指導及び勧告については、本ガイドラインにおいては行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）上の関連規定を示しているところ、同法第 3 条第 3 項により市町村が行う行政指導については同法第 4 章の規定が適用除外とされていることから、実務的には本ガイドラインを参考としつつ、各市町村が定める行政手続条例等によることとなる。

また、本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。

第 1 章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」一 3（1）に示すとおりである。「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第 2 条第 2 項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

2. 具体の事案に対する措置の検討

(1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
適切な管理が行われていない空家等のうち、法第2条第2項に定める「特定空家等」と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等について概略を整理する。

イ 「特定空家等に対する措置」の概要

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導（法第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができるとともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第9項）。

また、市町村長は、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる（同条第10項、いわゆる略式代執行）。

ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

法に定める「特定空家等」として、法の規定を適用する場合は、法第14条に基づく助言又は指導、勧告、命令の手続を、順を経て行う必要がある。緊急事態において応急措置を講ずる必要がある場合であっても、法により対応しようとするのであれば同様である。これは、「特定空家等」の定義が「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…と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、当該「特定空家等」の所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続を踏む趣旨である。

なお、法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の適正管理に関する条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告、命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導、勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のように慎重な手続を踏むこととした法の趣旨に反することとなるため、当該条例の命令に関する規定は無効となると解される。

ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、法第14条第2項に基づき、市町村長が当該「特定空家等」の

所有者等に対して除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 第 1 項等の規定に基づき、当該「特定空家等」に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。

（２）行政の関与の要否の判断

市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。

（３）他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）に基づく措置などである。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせることも考えられる。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。

3. 所有者等の特定

空家等の所有者等の特定方法としては、従来より、不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等と併せ、地域住民への聞き取り調査等が行われているところである。

これらに加え、法第 10 条により、市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、法の施行のために必要な限度において内部利用できる（同条第 1 項）（特別区においては、区長からの提供の求めに応じて、都知事が当該情報の提供を行う（同条第 2 項））ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる（同条第 3 項）こととされたことから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。なお、法第 10 条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳

に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 号）を参照されたい。

第 2 章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第 1 章 1. の (イ)～(ニ)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記 (1) を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記 (2) 及び (3) に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第 7 条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第 1 章 1. の (イ)～(ニ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙 1〕～〔別紙 4〕に示す。

なお、第 1 章 1. の (イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第 1 章 1. の (イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の「特定空家等」について複数の状態が認められることもあり得る。

(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件

等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

第 3 章 特定空家等に対する措置

「特定空家等に対する措置」は、行政指導である助言又は指導（法第 14 条第 1 項）及び勧告（同条第 2 項）、不利益処分である命令（同条第 3 項）、代執行（同条第 9 項）、過失がなくて必要な措置を命ぜられるべき者を確知することができないときのいわゆる略式代執行（同条第 10 項）とに大別される。このうち、命令については、行政手続法第 3 章（不利益処分。ただし、同法第 12 条（処分の基準）及び第 14 条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定を適用除外とし（法第 14 条第 13 項）、法において特例を定めている点に留意されたい（詳述は本章 5. を参照）。

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方針に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましい。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することも考えられる。

上記の事情把握は、必ずしも法第 14 条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行為として行うことも考えられる。

また、当該空家等が「特定空家等」に該当すると考えられる場合にあっても、直ちに法第 9 条第 2 項に基づく立入調査や法第 14 条第 1 項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応方を検討することが考えられる。例えば、

- ・ 所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方策が分からない
- ・ 遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対策を講ずることができない
- ・ 経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である

等の場合には、状況に応じて、空家等の除却、改修、管理等に関する相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも考えられる。

一方、危険が切迫している等周辺的生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第 14 条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）

市町村長は、法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる（法第9条第2項）。この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、立入調査結果が、必ずしも法第14条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確認しようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。

イ 所有者等に対する事前の通知

市町村長は、空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない（法第9条第3項本文）。この「5日」の期間の計算については、期間の初日は参入しないものと解される。

特に、1.により、空家等の所有者等と連絡が取れなかった場合には、空家等の所有者等は、当該空家等の状況を把握していない可能性があることから、事前の通知に当たって所有者等と連絡が取れた際には、立入調査の根拠のほか、立入調査をしようとするに至った理由等について、十分に説明するよう努めるべきである。また、立入調査を行う際、所有者等の立会いを得ることは、立入調査を円滑に実施することができるとともに、関係者が当該空家等の状況や所有者等の事情等を共有することで、対応方針の早期決定につながることを期待されることから、有用であると考えられる。

一方、所有者等に対し通知することが困難であるときは通知は要しない（法第9条第3項ただし書）。

ロ 身分を示す証明書の携帯と提示

空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書（参考様式1）を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない（法第9条第4項）。

ハ 留意事項

(イ) 法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められ

ている（法第 16 条第 2 項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用してまで立入調査をすることはできない。

(ロ) 法に基づく立入調査は行政調査であり、「法第 14 条第 1 項から第 3 項までの施行のため」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第 9 条第 5 項に明示されているところである。

(ハ) 空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとすると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得るものと考えられる。

(ニ) 空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は「特定空家等」に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を行うことは、法第 9 条第 1 項の調査として許容されるものと解される。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

法第 11 条に定める空家等に関するデータベースの整備等についての考え方は、「基本指針」一 4 に示すとおり、「特定空家等」については、その所在地、現況、所有者等の氏名などに加えて、「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。」とされているところである。

また、特定空家等に対する措置に係る事務を円滑に実施するためには、当該市町村の関係内部部局との連携が不可欠であることから、空家等施策担当部局は、必要に応じて特定空家等に関する情報を関係内部部局に提供し、共有することが望ましい。特に、法第 14 条第 2 項に基づき勧告がなされた場合、当該「特定空家等」に係る土地については、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、少なくとも税務部局（特別区においては都。以下同じ。）に対しては、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供し、税務部局の事務に支障を来すようなことがないようにしなくてはならない。

また、関係内部部局において所有者等の情報を含むデータベースを共有する場合は、個人情報漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

(3) 特定空家等に関する権利者との調整

法第 14 条に基づき「特定空家等に対する措置」を講じようとする「特定空家等」について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合、同条に基づく「特定空家等に対する措置」は、客観的事実により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、命令等の対象となる「特定空家等」に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が命令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と「特定空家等」の所有者等とによる解決に委ねられるものと考えられる。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第 14 条第 1 項）

法に基づく「特定空家等」の措置は、当該「特定空家等」の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めることとされている。

(1) 特定空家等の所有者等への告知

イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該助言又は指導の内容及びその事由
- ・ 当該助言又は指導の責任者

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

- ・ 助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること
- ・ 助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は勧告を行う可能性があること
- ・ 市町村長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること

についても、当該特定空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努めるべきである。

助言及び指導は、口頭によることも許容されているが、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。

ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

特定空家等の所有者等は当該特定空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、助言又は指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、

- ・ どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか

- ・ 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
 - ・ 周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか
- 等について、分かりやすく示すことが望ましい。

また、助言又は指導できる措置の内容は、当該特定空家等についての除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置であるが、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態のいずれでもない特定空家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできないことに留意されたい（法第14条第1項括弧書き）。

（２）措置の内容等の検討

市町村長の助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合は、助言又は指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。

一方、助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第7条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該特定空家等の所有者等に係る個人情報が入部外に漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

（１）勧告の実施

市町村長は、法第14条第1項に基づき助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができる（同条第2項）。

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- ・ 正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合、市町村長は命令を行う可能性があること
- ・ 地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

についても併せて示すべきである。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所

有者等に明確に示す観点から、書面（参考様式 2）で行うものとする。

また、勧告の送達方法について具体の定めはなく、直接手交、郵送などの方法から選択することが考えられる。勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実には受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達されたら到達したとみなされるため、的確な送達の方法を選択すべきである。郵送の場合は、より慎重を期す観点から、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とすることが望ましい。

なお、市町村長が特定空家等に対して必要な措置に係る勧告を講ずるに当たり、特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、市町村長が確知している当該特定空家等の所有者等全員に対して勧告を行う必要がある。

市町村長による勧告を受けた特定空家等の建物部分とその敷地のいずれかが当該勧告後に売買等された結果として所有者等が変わってしまったとしても、当該勧告は建物部分とその敷地とを切り離すことなく「特定空家等」の所有者等に対して講じられた措置であり、売買等による変更のなかった所有者等に対する効力は引き続き存続することから、建物部分又はその敷地の所有者等のいずれかが当該勧告に係る措置を履行しない限り、当該勧告に伴う効果は継続する。なお、当然のことながら、このような場合において、新たに「特定空家等」の建物部分又はその敷地の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある（当然、助言又は指導から行う必要がある）。

また、市町村長による勧告を受けた後に「特定空家等」が売買等により、建物部分とその敷地いずれについても所有者等が変わってしまった場合には、勧告の効力が失われるため、本来元の所有者等により講じられるべきであった措置の履行を促す観点から、新たに当該「特定空家等」の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の適用関係に影響を与えるため、税務部局とも十分連携を図る必要がある。

イ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられる。

ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

- (イ) 当該特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。すなわち、「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側 2 階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体の措置内容を示すべきである。また、建築物を除却する場合にあっても、建築物全部の除却

なのか、例えば 2 階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す必要がある。

- (ロ) 措置の内容は、周辺の生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、例えば改修により目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切である。

(2) 関係部局への情報提供

市町村長が、法に基づき特定空家等の所有者等に対して勧告した場合には、2(2)に述べたとおり、速やかに税務部局等関係内部部局に情報提供を行うことが必要である。

5. 特定空家等の所有者等への命令（法第 14 条第 3 項～第 8 項）

市町村長は、上記勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる（法第 14 条第 3 項）。

イ 正当な理由

この「正当な理由」とは、例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。

ロ 特に必要があると認めるとき

「特に必要があると認めるとき」とは、比例原則を確認的に規定したものであり、対応すべき事由がある場合において的確な権限行使を行うことは当然認められる。

ハ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」の解釈は、4(1)イの勧告における「相当の猶予期限」と同義である。

二 命令の形式

命令の形式については、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実を期す観点から、書面で行うものとする。

ホ 命令の送達方法

命令の送達方法について具体の定めはないが、勧告の送達方法に準じるものとする。

ヘ 法における特例手続

命令については、法第 14 条第 13 項により行政手続法第 12 条（処分の基準）及び第 14 条（不利益処分の理由の提示）を除き、同法第 3 章（不利益処分）の規定を適用しないこととし、その代わりに法第 14 条第 4 項から第 8 項までに、命令を行う際に必要な手続を定めている。この手続の具体的内容として、措置を命じようとする者は、意見書を提出するだけでなく公開による意見の聴取を行うことを請求する権利も保障されている（法第 14 条第 5 項）。

(1) 所有者等への事前の通知（法第 14 条第 4 項）

市町村長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書（参考様式 3）を交付しなければならない。記載する事項は、

- ・ 命じようとする措置の内容及びその事由
- ・ 意見書の提出先
- ・ 意見書の提出期限

とされている（法第 14 条第 4 項）。

当該通知書を交付する相手は、「措置を命じようとする者又はその代理人」とされており、措置を命じようとする者が代理人を選任できることが明示的に示されている。代理人は、当該命令に関する一切の行為をすることができるが、行政手続法第 16 条の規定を踏まえ、代理人の資格は書面で証明しなければならないとともに、代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した者は、書面でその旨を市町村長に届け出なければならない。

また、当該通知書においては、法第 14 条第 4 項に示す通知事項のほか、当該通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことが請求できること（同条第 5 項）について、あらかじめ示すことが望ましい。

なお、当該通知書の交付は、従前の命令の内容を変更しようとする場合も同様である。

イ 命じようとする措置の内容

命じようとする措置は、法第 14 条第 2 項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示さなければならない。

その他の留意事項については、4（1）ロを参照されたい。

ロ 措置を命ずるに至った事由

市町村長は当該命じようとする措置の事由を示さなければならない（法第 14 条第 4 項）。どの程度の事由を示さなければならないのかについて法に特段の定めは置かれていないが、単に根拠法令の条項を示すだけでは不十分であると考えられ、当該特定空き家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、所有者等が理解できるように提示すべきである。

ハ 意見書の提出先及び提出期限

市町村長は、当該措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならないとされている（法第 14 条第 4 項）。意見書及び証拠の提出は、命令の名あて人となるべき者にとって自己の権利利益を擁護するために重要な機会となるものであるから、行政手続法第 15 条第 1 項を踏まえれば、提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定しなければならない。

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第 14 条第 5 項）

命令に係る通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる（法第 14 条第 5 項）。この「5 日」の期間の計算については、期間の初日は算入しないものと解される。

なお、意見聴取の請求がなく当該期間を経過した場合には、(1) ハの意見書の提出期限の経過をもって、直ちに法第 14 条第 3 項に基づく命令をすることができる。

(3) 公開による意見の聴取（法第 14 条第 6 項～第 8 項）

市町村長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない（法第 14 条第 6 項）。なお、これらの者が出頭しない場合は意見聴取の請求がない場合と同様に取り扱って差し支えないと解される。また、「公開による」とは、意見聴取を傍聴しようとする者がある場合にこれを禁止してはならないというにとどまり、場内整理等の理由により一定者数以上の者の入場を制限することまで否定するものではない。

市町村長は、意見の聴取を行う場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の 3 日前までに、

- ・ 命じようとする措置
- ・ 意見の聴取の期日及び場所

を通知するとともに、これを公告しなければならない（法第 14 条第 7 項）。なお、通知は、意見聴取を実施する日の 3 日前までに相手方に到達しなければならない点に留意されたい。また、「3 日」の期間の計算については(2)と同様、期間の初日は算入しないものと解される。

通知の方式について定めはなく、口頭での通知も可能と解されるが、処理の確実性を期す観点からは、書面によることが望ましい。公告の方式についても定めはなく、当該市町村で行われている通常の公告方式でよいと考えられる。

措置を命じようとする者又はその代理人は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる（法第 14 条第 8 項）。この際、市町村長は、意見聴取の円滑な進行のため、過度にわたらない程度に証人の数を制限し、また証拠の選択をさせることは差し支えないと解される。

(4) 命令の実施

(1)の事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から 5 日以内に(2)の意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、法第 14 条第 3 項の規定に基づき、当該措置を命令することができる。

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等

処理の確実性を期す観点から、書面（参考様式 4）で行うものとする。また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（昭和 37 年法律第 160 号）第 6 条の規定により当該市町村長に異義申立てを行うことができる^{※1}。したがって、命令においては、同法第 57 条第 1 項^{※2}の規定に基づき、

- ・ 当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・ 不服申立てをすべき行政庁
- ・ 不服申立てをすることができる期間

について、示さなければならない。

※1 平成 26 年に成立した（新）行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）において、不服申立ての手續を審査請求に一元化することとなっており（新法第 2 条）、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うこととなる。（新法第 4 条第 1 号、なお、新法の施行日は、公布の日（平成 26 年 6 月 13 日）から起算して 2 年を超えない範囲において政令で定める日。）

※2 改正後の行政不服審査法においては第 82 条第 1 項

なお、本項による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処することとなる（法第 16 条第 1 項）。過料の徴収手續については、非訟事件手續法に規定がある。手續の開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には、通知を受けて手續が開始されている。このため、裁判所の職権の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行うことが考えられる。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所である。過料事件の審理においては、当事者の陳述を聴き、検察官の意見が求められる。ただし、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手續に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われる。

（5）標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第 14 条第 11 項・第 12 項）

市町村長は、法第 14 条第 3 項の規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識（参考様式 5）の設置をするとともに、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他市町村が適切と認める方法により同項の規定による命令が出ている旨を公示しなければならない（法第 14 条第 11 項、同法施行規則本則）。

標識は、命令に係る特定空家等に設置することができ（法第 14 条第 12 項）、当該特定空家等において、目的を達成するのに最も適切な場所を選定してよいと解されるが、社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲に限られる。

6. 特定空家等に係る代執行（法第 14 条第 9 項）

(1) 実体的要件の明確化

法第 14 条第 9 項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第 2 条の特則であり、「第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないとき」は、行政代執行法の定めるところに従い、代執行でできることとしたものである。

代執行できる措置については、

- ・ 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・ 当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

の 2 つの要件を満たす必要がある。

その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

(2) 手続的要件（行政代執行法第 3 条～第 6 条）

イ 文書による戒告（行政代執行法第 3 条第 1 項）

代執行をなすには、

- ・ 相当の履行期限を定め、
- ・ その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨

を、予め文書（参考様式 6）で戒告しなければならない。また、戒告を行う際には、5（4）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第 57 条第 1 項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

行政代執行法に基づく代執行の手続は戒告に始まるが、戒告は、義務を課す命令とは別の事務として、代執行の戒告であることを明確にして行うべきであると解される。なお、代執行の戒告であることを明確にして行うべきではあるものの、戒告が命令と同時に行われることは必ずしも妨げられるものではないとされている。

「相当の履行期限」について定めはないが、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであるから、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限でなければならないと解される。

戒告においては、市町村長による命令措置が履行されないときに、当該市町村長が当該特定空家等について具体的にどのような措置を代執行することとなるのかを相手方に通知する観点から、義務の内容を明確に記載しなければならない。

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、5. 二を参照されたい。

ロ 再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市町村長は、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも認められると考えられる。どの時点で代執行を実行するかについては、市町村長において、例えば客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告によ

り義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなる。

ハ 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、市町村長は、代執行令書（参考様式7）をもって、

- ・ 代執行をなすべき時期
- ・ 代執行のために派遣する執行責任者の氏名
- ・ 代執行に要する費用の概算による見積額

を義務者に通知する。

なお、代執行令書を通知する際には、5（4）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

（イ）代執行をなすべき時期

代執行令書による通知と代執行をなすべき時期の時間的間隔について定めはなく、市町村長の裁量に委ねられるが、例えば特定空家等の除却を行う必要がある場合には、義務者が当該特定空家等から動産を搬出すること等に配慮することが望ましい。

（ロ）代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

（3）非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の実施について緊急の必要があり、前述の戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

（4）執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）

法における代執行権者である市町村長は、執行責任者に対して、「その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票」を交付しなければならない。

また、執行責任者は、執行責任者証（参考様式8）を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示しなければならない。

（5）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、所有者に運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

（6）費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収する。当該費用について、

行政主体が義務者に対して有する請求権は、行政代執行法に基づく公法上の請求権であり、義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用である。したがって、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等は含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- ・ 実際に要した費用の額
- ・ その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第 5 条）。

行政代執行法の規定においては、代執行の終了後に費用を徴収することのみが認められ、代執行終了前の見積による暫定額をあらかじめ徴収することは認められない。

費用の徴収については、国税滞納処分の例^{※3}による強制徴収が認められ（行政代執行法第 6 条第 1 項）、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する（同条第 2 項）。

※ 3 納税の告知（国税通則法（昭和 37 年法律 66 号）第 36 条第 1 項）、督促（同法第 37 条第 1 項）、財産の差押え（国税徴収法第 47 条）、差押財産の公売等による換価（同法第 89 条以下、第 94 条以下）、換価代金の配当（同法第 128 条以下）の手順。

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第 14 条第 10 項）

法第 14 条第 3 項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる（いわゆる略式代執行。同条第 10 項）。

法第 14 条第 10 項に基づく略式代執行は、同条第 3 項の規定により「必要な措置を命じようとする場合」を前提としているから、仮に当該措置を命ぜられるべき者が確知されている場合に、必要な措置を命ずるに至らない程度のものについて略式代執行を行うことは認められないことに留意されたい。

法第 14 条第 10 項の規定により略式代執行をするための要件は、

- ・ 過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないこと
- ・ その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

である。その他手続については、後述の「事前の公告」（法第 14 条第 10 項）を経た上で、法第 14 条第 9 項と同様である。

（1）「過失がなくて」「確知することができない」場合

「過失がなくて」とは、市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。また、「確知することができない」とは、措置を命ぜられ

るべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいうものと解される。

どこまで追跡すれば「過失がなくて」「確知することができない」と言えるかについての定めはないが、少なくとも、不動産登記簿情報等一般に公開されている情報や住民票情報等市町村が保有する情報、法第 10 条に基づく固定資産課税情報等を活用せずに所有者等を特定しようとした結果、所有者等を特定することができなかった場合にあっては、「過失がない」とは言い難いと考えられる。

(2) 事前の公告（法第 14 条第 10 項）

法第 14 条第 10 項に基づく代執行を行う場合においては、相当の期限を定めて、

- ・ 当該措置を行うべき旨
- ・ その期限までに当該措置を行わないときは、市町村長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨

をあらかじめ公告しなければならない。

公告の方法としては、当該市町村の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも 1 回掲載することを原則とするが、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて、当該市町村の「広報」・「公報」等に掲載することをもって足りるものと解される。また、公告の期間については、最後に官報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から 2 週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなされるものと解される（参考：民法（明治 29 年法律 89 号）第 98 条及び民事訴訟法（平成 8 年法律第 109 号）第 111 条・第 112 条、行政手続法第 31 条の規定により準用する同法第 15 条第 3 項）。

(3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる所有者が不明の特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、運び出すよう公示し、連絡が無い場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

(4) 費用の徴収

本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払をしない場合、市町村は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく強制執行に訴えることとなる（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 171 条の 2 第 3 号）。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したこ

とが確認された場合は、当該建築物等は「特定空家等」ではなくなる。市町村においては、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供することが望ましい。

特に税務部局に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となることから、可能な限り速やかにその旨を情報提供することが必要である。

また、必要な措置が講じられた空家等の所有者等に対しては、例えば、当該所有者等から措置が完了した旨の届出書の提出を受け、当該届出書を受領したものの写しを返却する等により、当該所有者等に対し「特定空家等」でなくなったことを示すことも考えられる。

〔別紙 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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の 1. (1) 若しくは (2) 又は 2. に掲げる状態（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。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

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。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
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。

【参考となる考え方】 ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 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、腐食又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。
【参考となる考え方】 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒 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。
【参考となる考え方】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ロ) 外壁 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。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等 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、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	

(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
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。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ) 門又は塀	
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。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

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。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「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）	

〔別紙 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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（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。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（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。

〔別紙 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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は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。
	・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。

〔別紙 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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、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にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２） 空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） 建築物等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、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・ 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。

〔参考様式 1 : 第 9 条第 4 項 立入調査員証〕

(表面)

立入調査員証		〇〇第〇〇号
所 属 職 名 氏 名 生年月日 年 月 日	刻印 (写 真)	
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 9 条第 2 項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。		
年 月 日 発行 (年 月 日まで有効) 〇〇市長 〇〇 〇〇 印		

(裏面)

空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成 26 年法律第 127 号) (抜粋)
第 9 条 (略)

2 市町村長は、第 14 条第 1 項から第 3 項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その 5 日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第 2 項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第 2 項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

注意
この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

〔参考様式 2 : 第 14 条第 2 項 勧告書〕

令和〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

勧 告 書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 2 条第 2 項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講じるように指導してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第 14 条第 2 項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号

用 途 住宅

所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 勧告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 勧告に至った事由

(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、

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

のいずれに該当するか具体的に記載)

4. 勧告の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：〇〇〇〇－〇〇－〇〇〇〇

5. 措置の期限 令和〇年〇月〇日

- ・ 上記 5 の期限までに上記 2 に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記 4 に示す者まで報告をすること。
- ・ 上記 5 の期限までに正当な理由がなくて上記 2 に示す措置をとらなかった場合は、法第 14 条第 3 項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- ・ 上記 1 に係る敷地が、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 又は同法第 702 条の 3 の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

〔参考様式 3 : 第 14 条第 4 項 命令に係る事前の通知書〕

令和〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

命令に係る事前の通知書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 2 条第 2 項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、令和〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第 14 条第 3 項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、貴殿は、法第 14 条第 4 項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第 5 項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から 5 日以内に、〇〇市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる旨、申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号

用 途 住宅

所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 命じようとする措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 命ずるに至った事由

(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

〇〇市〇〇部〇〇課長 宛

送付先：〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 意見書の提出期限 令和〇年〇月〇日

- ・ 上記 2 に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記 4 に示す者まで報告をすること。

〔参考様式 4 : 第 14 条第 3 項 命令書〕

令和〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

命 令 書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 2 条第 2 項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、令和〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、法第 14 条第 3 項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号
用 途 住宅
所有者の住所及び氏名
〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 命ずるに至った事由

(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4. 命令の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 措置の期限 令和〇年〇月〇日

- ・上記 2 に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記 4 に示す者まで報告をすること。
- ・本命令に違反した場合は、法第 16 条第 1 項の規定に基づき、50 万円以下の過料に処せられます。
- ・上記 5 の期限までに上記 2 の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第 14 条第 9 項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。
- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（昭和 37 年法律第 160 号）第 6 条及び第 45 条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 60 日以内に〇〇市長に対し異議申立てをすることができます。

〔注：平成 26 年に成立した行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなり（新法第 2 条）、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うことになる。（新法第 4 条第 1 号、なお、新法の施行日は、公布の日（平成 26 年 6 月 13 日）から起算して 2 年を超えない範囲において政令で定める日。） また、新法における審査請求期間は、処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 月を経過するまで（新法第 18 条第 1 項）となる。〕

〔参考様式 5 : 第 14 条第 11 項 標識〕

標 識

下記特定空家等の所有者は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 14 条第 3 項の規定に基づき措置をとることを、令和〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、命ぜられています。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号
用 途 住宅

2. 措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）

3. 命ずるに至った事由

（特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

4. 命令の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇
連絡先：〇〇〇〇－〇〇－〇〇〇〇

5. 措置の期限 令和〇年〇月〇日

〔参考様式 6 : 第 14 条第 9 項の規定に基づく行政代執行 戒告書〕

令和〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

戒 告 書

貴殿に対し令和〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により貴殿の所有する下記特定空家等の（除却）※を行うよう命じました。この命令を平成〇年〇月〇日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 14 条第 9 項の規定に基づき、下記特定空家等の（除却）※を執行いたしますので、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 1 項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第 5 条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

特定空家等

- (1) 所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号
- (2) 用 途 住宅
- (3) 構 造 木造 2 階建
- (4) 規 模 建築面積 約 60㎡
延べ床面積 約 100㎡
- (5) 所有者の住所及び氏名
〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（昭和 37 年法律第 160 号）第 6 条及び第 45 条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 60 日以内に〇〇市長に対し異議申立てをすることができます。

〔注：平成 26 年に成立した行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなり（新法第 2 条）、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うことになる。（新法第 4 条第 1 号、なお、新法の施行日は、公布の日（平成 26 年 6 月 13 日）から起算して 2 年を超えない範囲において政令で定める日。） また、新法における審査請求期間は、処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 月を経過するまで（新法第 18 条第 1 項）となる。〕

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

〔参考様式 7 : 第 14 条第 9 項の規定に基づく行政代執行 代執行令書〕

令和〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

代執行令書

令和〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により貴殿の所有する下記特定空家等を令和〇年〇月〇日までに（除却）※するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 14 条第 9 項の規定に基づき、下記のとおり代執行をおこないますので、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 2 項の規定により通知します。

また、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第 5 条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じて、その責任を負わないことを申し添えます。

記

1. （除却）※する物件
〇〇市××町×丁目×番地×号
住宅（附属する門、塀を含む）約 100 m²
2. 代執行の時期
令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日まで
3. 執行責任者
〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇
4. 代執行に要する費用の概算見積額
約 〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（昭和 37 年法律第 160 号）第 6 条及び第 45 条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 60 日以内に〇〇市長に対し異議申立てをすることができます。

〔注：平成 26 年に成立した行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなり（新法第 2 条）、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うことになる。（新法第 4 条第 1 号、なお、新法の施行日は、公布の日（平成 26 年 6 月 13 日）から起算して 2 年を超えない範囲において政令で定める日。） また、新法における審査請求期間は、処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 月を経過するまで（新法第 18 条第 1 項）となる。〕

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

〔参考様式 8 : 第 14 条第 9 項の規定に基づく行政代執行 執行責任者証〕

(表面)

執行責任者証		〇〇第〇〇号
〇〇部〇〇課長 〇〇〇〇		
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。		
令和〇年〇月〇日	〇〇市長	〇〇〇〇 印
記		
1. 代執行をなすべき事項		
代執行令書（令和〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号）記載の〇〇市××町×丁目×番地×号の建築物の除却		
2. 代執行をなすべき時期		
令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの間		

(裏面)

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）（抜粋）
第 14 条 （以上略）
9 市町村長は、第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
10～15 （略）
行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）（抜粋）
第 4 条
代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

空き家等の緊急安全措置実施の判断基準マニュアル

【目次】

- 1 趣旨
- 2 基本的な考え方
- 3 緊急安全措置実施の対象とする空き家等
 - (1) 建築物が倒壊等する恐れがある
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等がする恐れがある
 - (3) 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
- 4 緊急安全措置実施の判断
- 5 緊急安全措置を行う事例
- 6 最小限の措置の例

1 趣旨

市は、空き家等の増加が、防災、防犯又は生活環境の保全の観点から多くの社会的問題を生じさせ、さらには都市の活力や魅力を低下させることを鑑み、空き家等の活用、適正管理等に関し必要な事項を定めることにより、空き家等に関する対策を総合的に推進し、もって市民の良好な生活環境、地域コミュニティの活性化及びまちづくりの推進に寄与することを目的とし、「弘前市空き家等の活用、適正管理等に関する条例（平成 26 年弘前市条例第 41 号）」（以下、「条例」という。）を策定しました。

そのうち、第 19 条第 1 項「緊急安全措置」については、空き家等に対して緊急に対応する必要がある場合、その措置を行うための根拠として定めたものです。

本マニュアルは、「緊急安全措置」を実施するため、『弘前市特定空き家等の判断基準』を踏まえ、判断基準を定めるものです。

「弘前市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」（抜粋）

緊急安全措置

第 19 条 市長は、現に空き家又は空き地の管理不全状態が著しい状態に達していることにより、その周辺地域に対する危害又は悪影響を防止するため緊急の必要があると認める場合は、当該空き家又は当該空き地の所有者又は管理者の同意を得ることなく、直ちに、その危害又は悪影響を防止するために必要な最低限度の措置をとることができる。

2 基本的な考え方

空き家等の管理については、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という。）第 3 条及び条例第 5 条で規定されているように、空き家等の所有者又は管理者が適切な管理に努める義務があります。

本市では、適切な管理がされていない空き家等については、空き家等の所有者等に対し、特措法第 12 条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。

しかしながら、空き家の管理不全状態が著しい状態に達し、周辺に対する危険等が切迫しているに関わらず、所有者等の措置を待つ時間的な余裕がない場合、又は台風等の自然災害が発生する恐れがある場合など緊急の必要があると認める場合は、当該空き家等の所有者又は管理者の同意を得ることなく、市が応急的に、かつ、最小限度の措置を行っていきます。

3 緊急安全措置実施の対象とする空き家等

本市における、緊急安全措置の対象とする空き家等について、それぞれ次のとおり定めます。

(1) 建築物が倒壊等する恐れがある

①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。
------	------------------------------------

②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。
------	----------------------------------

③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。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。基礎と土台に大きな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、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。柱とはりの接合状況など。

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等がする恐れがある

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。緊結金具に著しい腐食がある。

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。

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。剥離、破損又は脱落が発生している。支持部分の接合状況など。

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。傾斜が見られる。

(3) 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

状態の例	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。
	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。

4 緊急安全措置実施の判断

上記3に基づき、その空き家が現にもたらしている又はそのまま放置した場合に予想される影響の範囲内に、地域住民、通行人及び車両等が存在し、生命や財産に被害が及ぶ可能性があるか、切迫性・緊急性があるか等を総合的に判断し、実施するか否か、実施する場合はその措置内容を判断する。

5 緊急安全措置を行う事例

- ①強風によって、屋根材や壁材が飛散し、周辺に危害が及んだり、交通障害を引き起こす恐れがある場合
- ②屋根雪の落雪によって、歩行者や車両に危害が及んだり、交通障害を引き起こす恐れがある場合
- ③学校が近く児童等に危害が及ぶ恐れがある場合
- ④倒壊等によって、建築資材が道路にはみ出し、交通障害をおこしている場合
- ⑤道路にはみ出した樹木の枝により、交通障害を引き起こす恐れがある場合
- ⑥スズメバチ等の危険な害虫の発生により、人に危害を加える恐れがある場合

などについて、空き家の状態、周囲に及ぼす影響などを総合的に判断し、緊急安全措置を行う。

6 最小限の措置の例

「弘前市空き家等の活用、適正管理等に関する条例施行規則第8条」例示

- ①シートで覆うこと
- ②剥離し、又はそのおそれがあるトタン等を除去すること
- ③開口部を閉鎖すること
- ④道路等へはみ出した樹木の枝葉等を除去すること
- ⑤病害虫を駆除すること
- ⑥倒壊し、又はそのおそれがある工作物を除去すること
- ⑦その他市長が必要と認める措置
 - (例) 道路に落雪の危険がある屋根雪の雪下ろし
 - 倒壊により道路にはみ出した建築資材等を敷地内に押し込む措置 など

などが、最小限の措置の例となる。

弘前市空き家・空き地利活用事業費補助金（平成29年度実施内容）

＜制度の概要＞

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する制度です。

＜補助対象物件＞

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空き地

＜補助対象者＞

1. 空き地を購入し、その土地に住宅を新築する方
2. 空き家（敷地を含む。）を購入する方
3. 移住者で、空き家を賃借する方
4. 所有する空き家を解体する方
5. 所有する空き家にある動産（家財）を処分する方

※移住者とは、補助金を申請する時点で、1年以上弘前市以外の市区町村に住民登録をしていた方で、弘前市に移住しようとする方をいいます

＜補助金交付の条件＞

1. 市区町村の市税等を滞納していないこと
2. 購入又は賃借する物件に3年以上居住する意思のあること
3. 空き家・空き地を購入、賃借する人は、所有者の3親等内の親族ではないこと
4. 空き家・空き地バンク制度により、売買契約または賃貸借契約が成立する見込みとなった物件に限ります。
5. 購入した空き地への新築、又は空き家の解体及び動産の処分を行う場合、発注する業者は、市内に本店を有する業者に限ります。

弘前市空き家・空き地利活用事業費補助金（続き）

＜補助の対象となる経費＞

1. 空き地の購入費用（租税公課、契約費用、登記費用、仲介手数料等を除く。）
2. 空き家（敷地を含む。）の購入費用（租税公課、契約費用、登記費用、仲介手数料等を除く。）
3. 空き家の3年間分の賃借料
4. 空き家の解体費用
5. 空き家にある動産（家財）の処分費用

＜補助金額＞

補助対象者		補助対象経費	補助金額	備考
空き地及び空き家を購入する者	空き地を新築する者	空き地の購入費用	補助率 1 / 2 限度額 30 万円	1. 子育て世帯には、限度額 10 万円を上乗せします。 2. 移住者には、限度額 10 万円を上乗せします。
	空き家を購入する者	空き家（敷地含む）の購入費用	補助率 1 / 2 限度額 20 万円	
空き家を賃借する者	市外からの移住者	3年間分の賃借料	補助率 1 / 2 限度額 25 万円	子育て世帯には、限度額 10 万円を上乗せします。
空き家所有者	空き家	解体費用	補助率 1 / 2 限度額 50 万円	
		動産（家財）処分費用	補助率 1 / 2 限度額 5 万円	

※子育て世帯とは、補助金の交付申請をする時点で、18歳に達する日以降の最初の4月1日までの間にある子どもがいる世帯または妊婦がいる世帯の方をいいます。

弘前市老朽空き家等除却促進事業費補助金

<制度の概要>

市民の安全・安心で良好な生活環境を確保するため、老朽化し周囲へ悪影響を及ぼすおそれのある空き家を除却する所有者等に対して、除却費の一部を補助する制度です。

<補助対象物件>

次のいずれにも該当する住宅（附属する物置、門又は塀を除く）

1. 一戸建ての住宅（過半が住宅の併用住宅を含む）
2. 構造が、木造又は鉄骨造であること
3. 概ね年間を通して、居住も使用もされていないこと
4. 放置すれば周囲に悪影響を及ぼすおそれのある状態であること

<補助対象者>

1. 所有者
2. 所有者が死亡している場合は、その相続人
3. 所有者または相続人から同意を得た者

<補助対象工事>

次のいずれにも該当する者が施工する除却工事

1. 市内に本社を有する法人。また、市内に住所を有する個人事業者
2. 建設業の許可を受けた者。又は、建設リサイクル法に基づく登録をしている者

※ただし、以下のいずれかに該当する場合は補助対象工事としません

1. 補助金の交付決定前に、請負契約を締結又は着手した工事
2. 他の補助金の交付を受けて除却する工事
3. 建築物の一部を除却する工事
4. 現に居住している住居と同一敷地内にある空き家を除却する工事
5. 事業の完了が補助事業として適当でないと市長が認める工事

弘前市老朽空き家等除却促進事業費補助金（続き）



< 補助金交付の条件 >

次のいずれにも該当すること

1. 市税等を滞納していないこと
2. 補助金の交付申請に先立ち、事前協議（現地調査）の申込みを行い、不良度判定を受けること（不良度の評点が 100 点以上で交付申請の手続きが可能）
3. 所有者または相続人が複数の場合、すべての者の同意を得ること

< 補助対象経費及び補助金額 >

除却に要する費用の 40%（限度額 50 万円）

参考 既存住宅状況調査（インスペクション）とは

空き家等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。こうした不安を解消し、安心して中古住宅を取引できるようにするため、平成 28 年 6 月に宅地建物取引業法が一部改正され、平成 30 年 4 月から売買される中古住宅に関しては、重要事項説明の際に、「既存住宅状況調査」に関する説明が義務づけられることとなりました。なお、既存住宅状況調査を実施できるのは、国が指定する水準を満たす講習を修了し、「既存住宅状況調査技術者」として認められた建築士に限られています。

■既存住宅状況調査（インスペクション）とは

既存住宅状況調査技術者が行う既存住宅状況調査（インスペクション）とは、構造耐力上主要な部分（基礎、壁、柱等）に生じているひび割れや、屋根、外壁等の雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を、目視、計測等により調査するものです。破壊検査、瑕疵の有無の判断、建築基準関係法令への適合性の判定等は含みません。



出典：一般財団法人 日本建築士事務所協会連合会

参考 その他制度

空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除

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（昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたもので、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（譲渡価格が 1 億円以下）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国の制度です。

低未利用土地の譲渡所得の 100 万円特別控除

低額で取引される低未利用土地等（土地上の空き家を含む）の利活用を活性化するための特例措置として、低未利用土地等の長期譲渡所得の 100 万円特別控除を設けています。この制度は、都市計画区域内にあり、譲渡の年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超える低未利用土地等の所有者（個人）が当該土地等を譲渡した際、譲渡価額が 500 万円（市街化区域は 800 万円）以下の場合に、譲渡所得から 100 万円の特別控除を受けることができる国の制度です。

フラット 35 金利優遇制度

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 10 年間、0.25%引き下げることができるものです。

各金融機関による金利優遇制度等

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。

弘前市空き家等対策計画

[令和 年 月発行]

発行 弘前市

青森県弘前市大字上白銀町 1-1

編集 弘前市建設部建築指導課

TEL 0172-40-0522

FAX 0172-38-5866