



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、令和5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」の空き家を除く）は、7.1%と、全国の空き家率5.9%を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。また、令和5年12月13日には特措法が改正され、これらに合わせ、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「『管理不全空家等及び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。



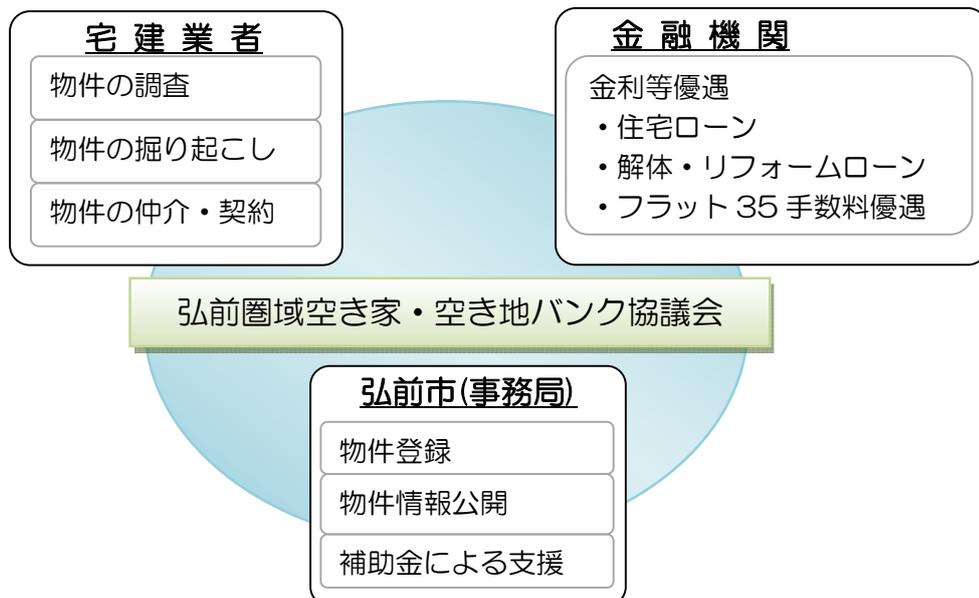
これらの経緯を踏まえ、本市では、国・県・市、専門家等の関係団体や地域住民が相互に連携し、空き家解消に向けた取り組みを総合的かつ計画的に実施することにより、安心・安全に暮らせる生活環境を確保することを目的として、特措法に基づき「弘前市空き家等対策計画」（以下、「本計画」）を策定しました。

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。

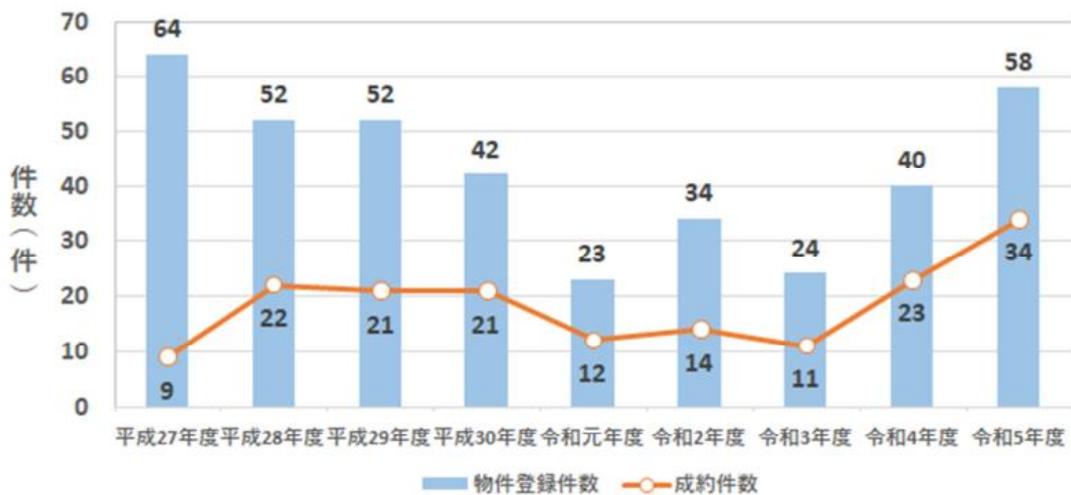
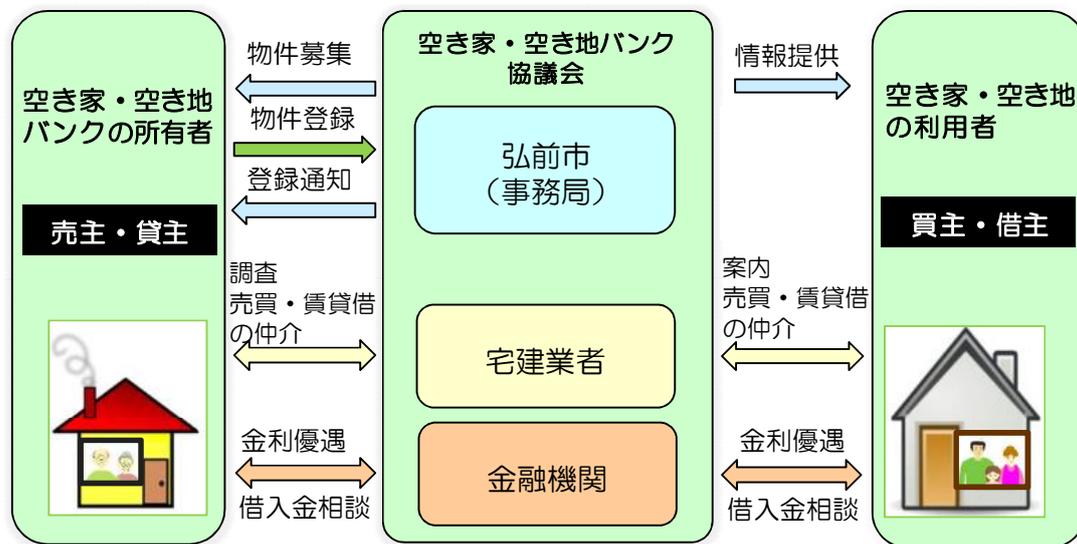




「空き家・空き地バンク」とは

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）

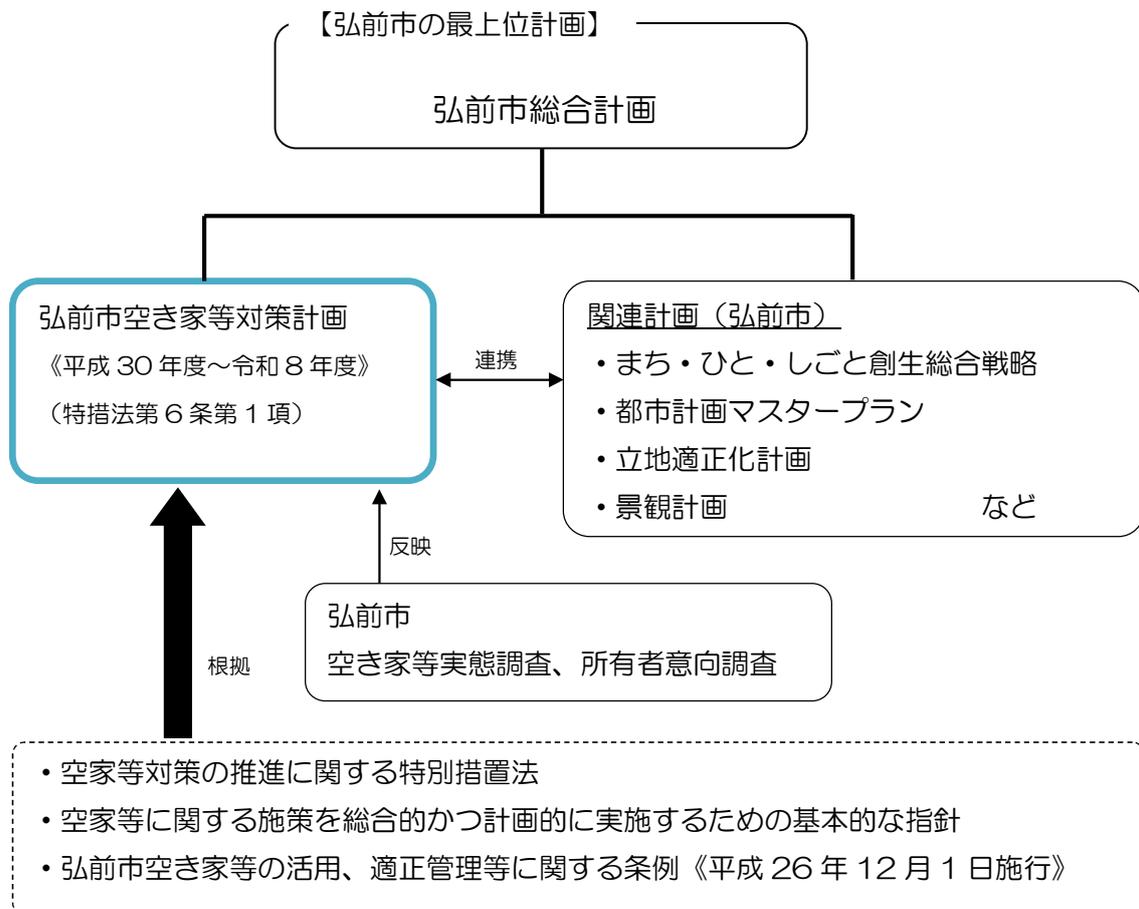


図1-2 計画の位置づけ

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。

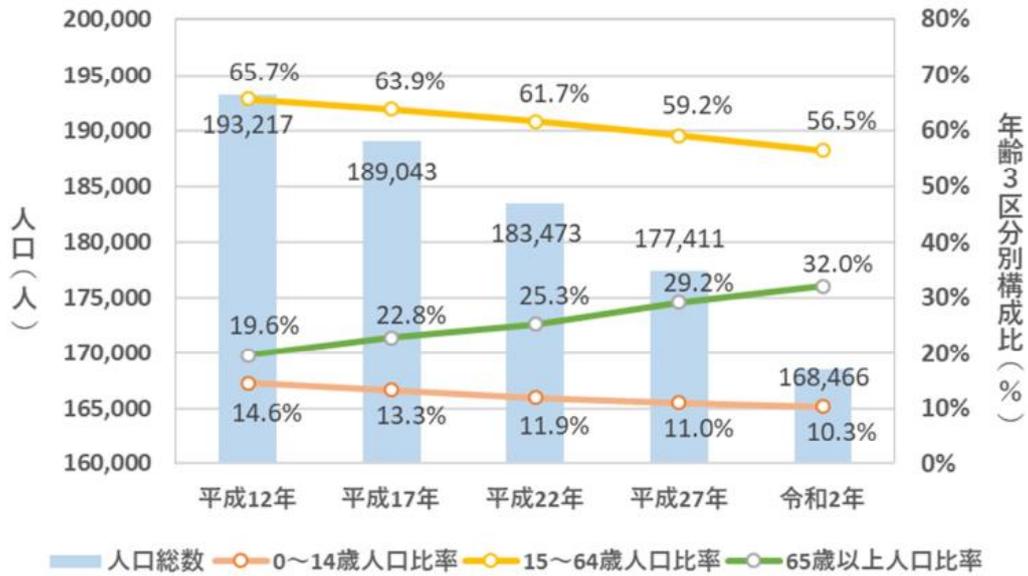
これを年齢3区分別の内訳でみると、年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）の割合は減少傾向で推移しているのに対し、老年人口（65歳以上）の割合は右肩上がりで増えており、令和2年には全体の約3割を占めているなど、人口減少に伴って少子高齢化が進展しています。（表2-1、図2-1参照）

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)

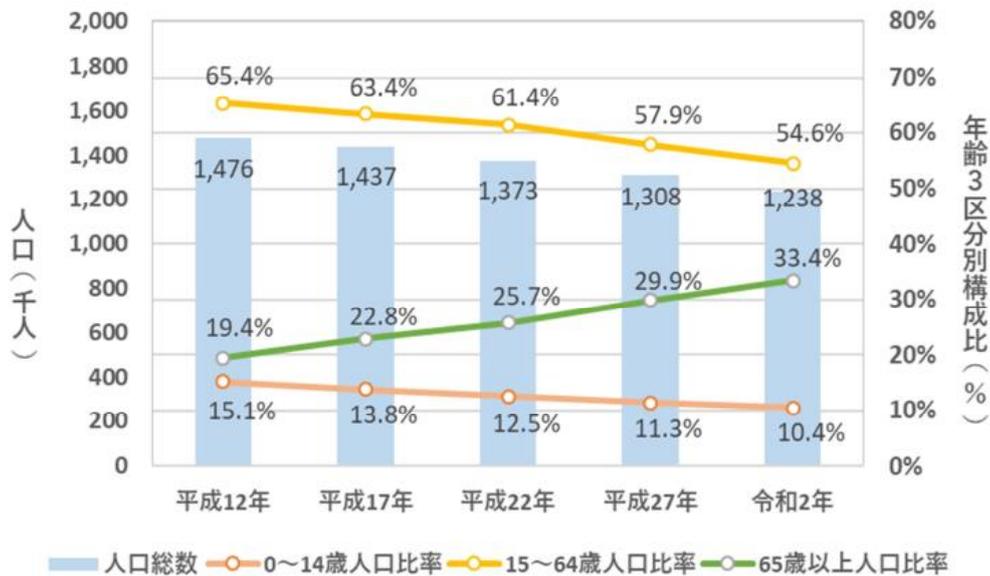


参考 青森県全体の人口傾向は？

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)

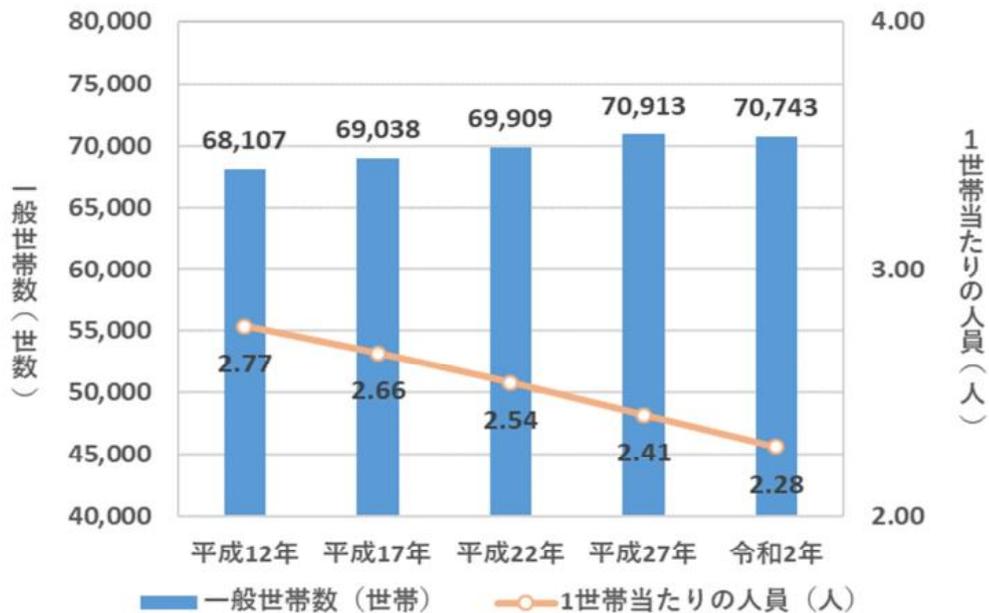
こうした状況から、入居者の転居や、死亡に伴う相続、介護施設の利用などに伴い、空き家等となりやすい状況となっていることがうかがえます。

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世帯当たりの人員(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世帯当たりの人員（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）

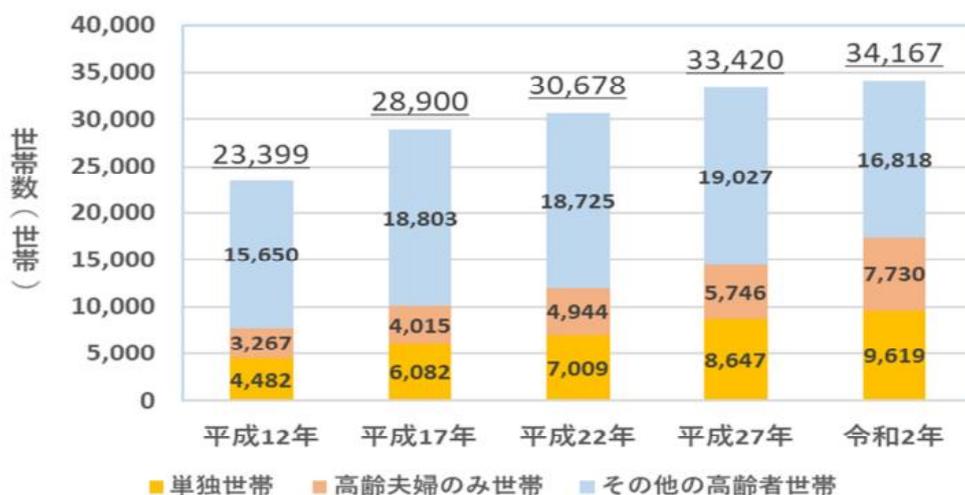
③ 高齢者世帯の状況

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%

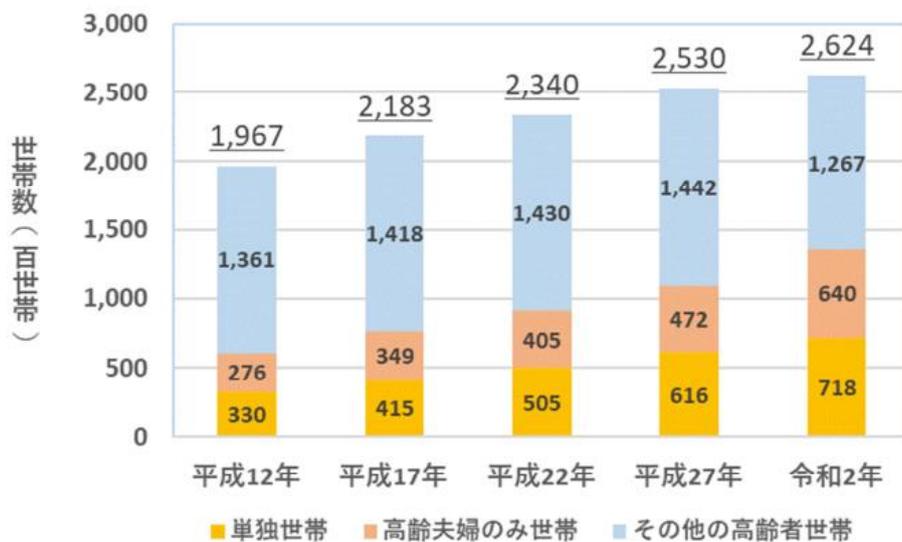


図2-6 世帯数及び1世帯あたりの人員（青森県）

(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。

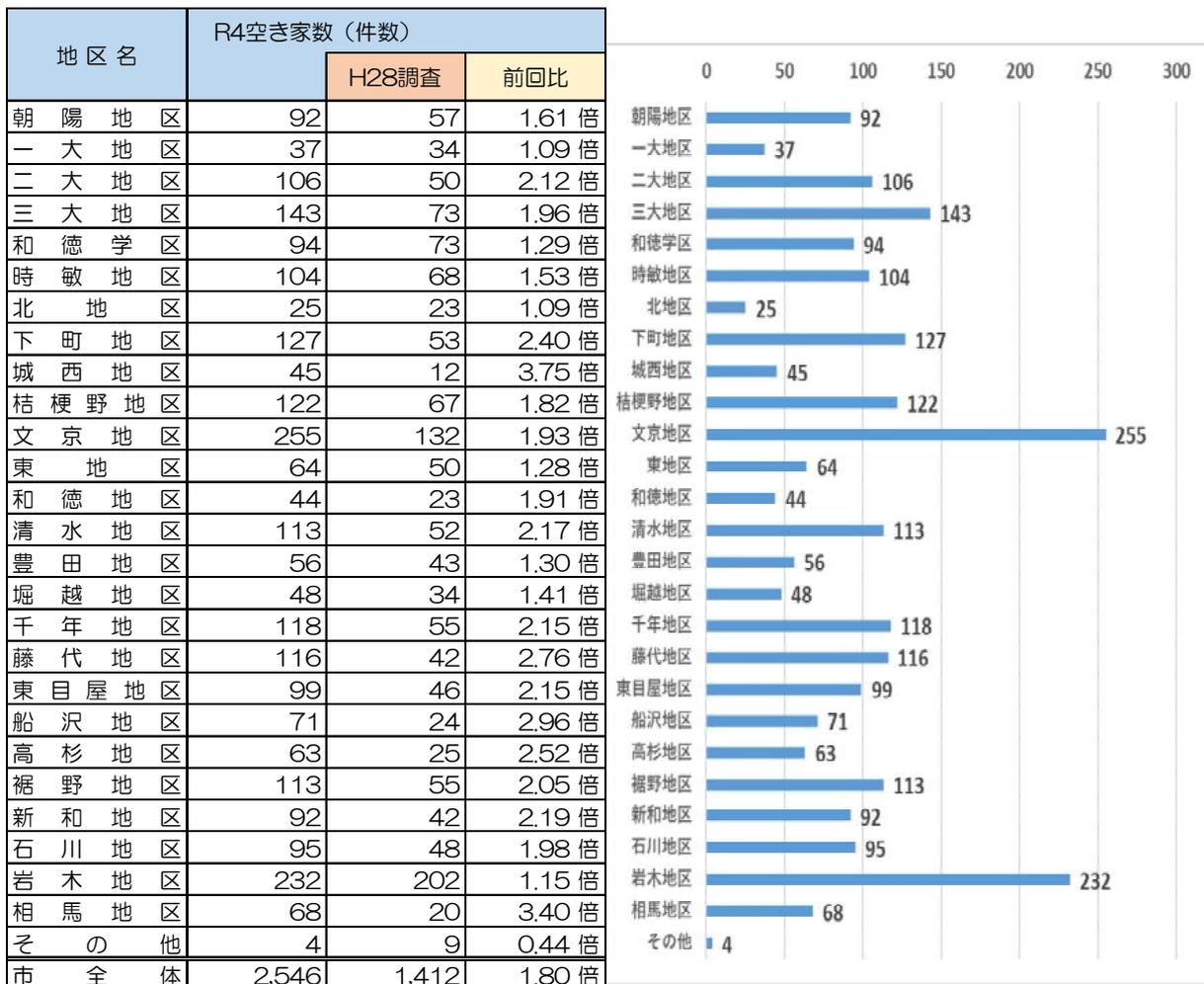


図2-7 空き家等の状況（地区別）

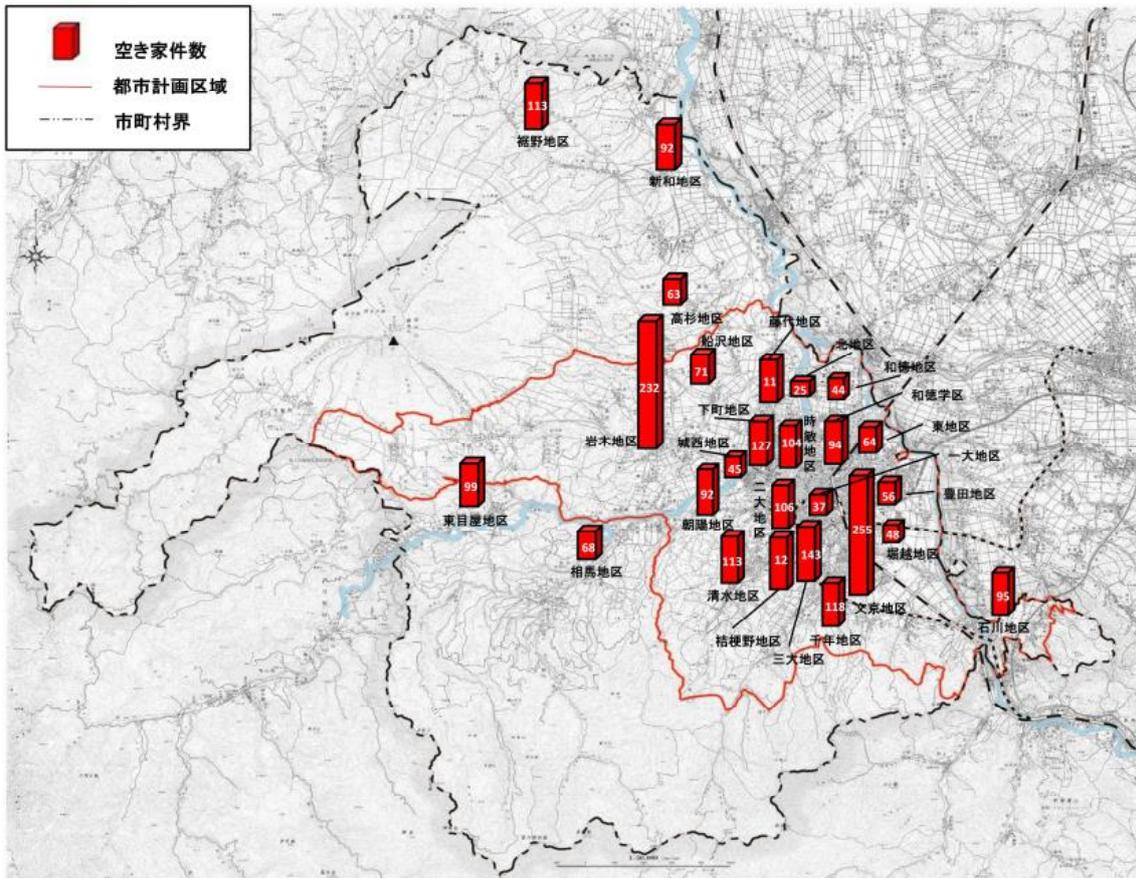


図 2-8 空き家等の分布状況（空き家件数）

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

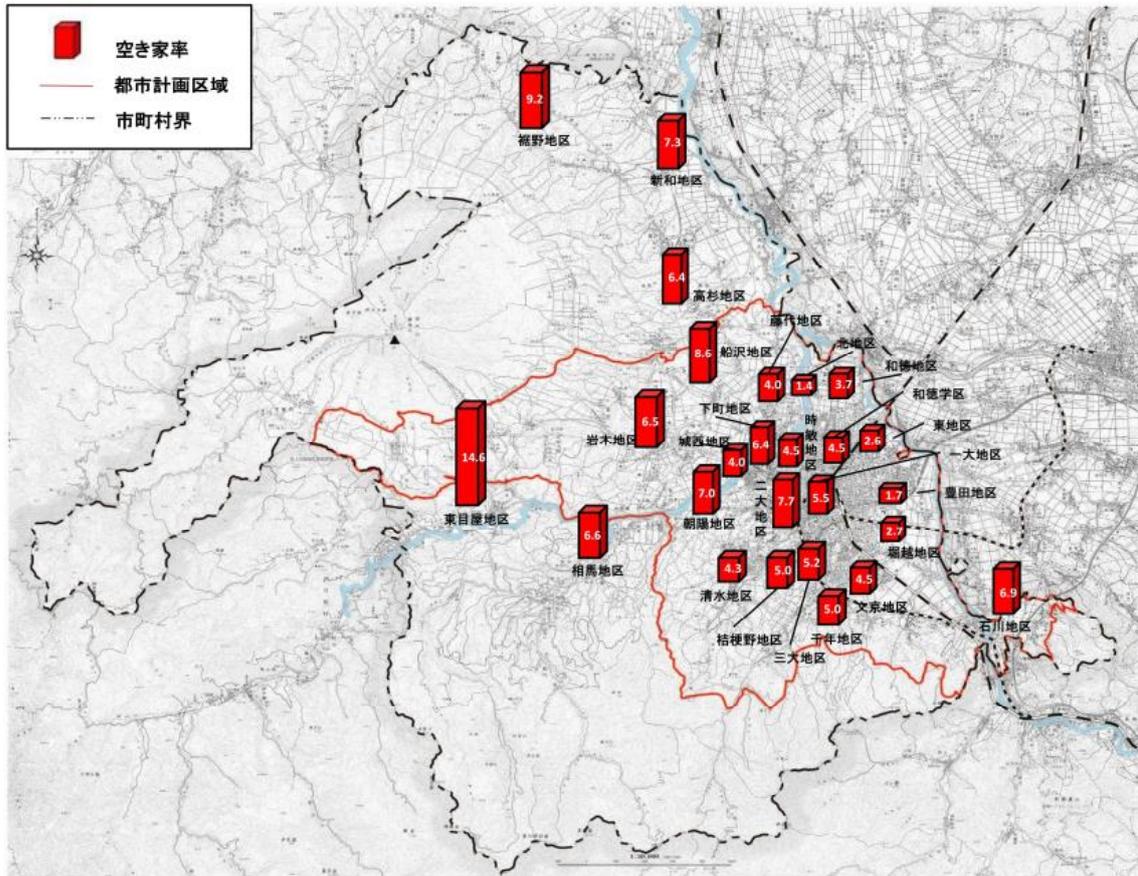


図 2-9 空き家等の分布状況（一戸建の空き家率）

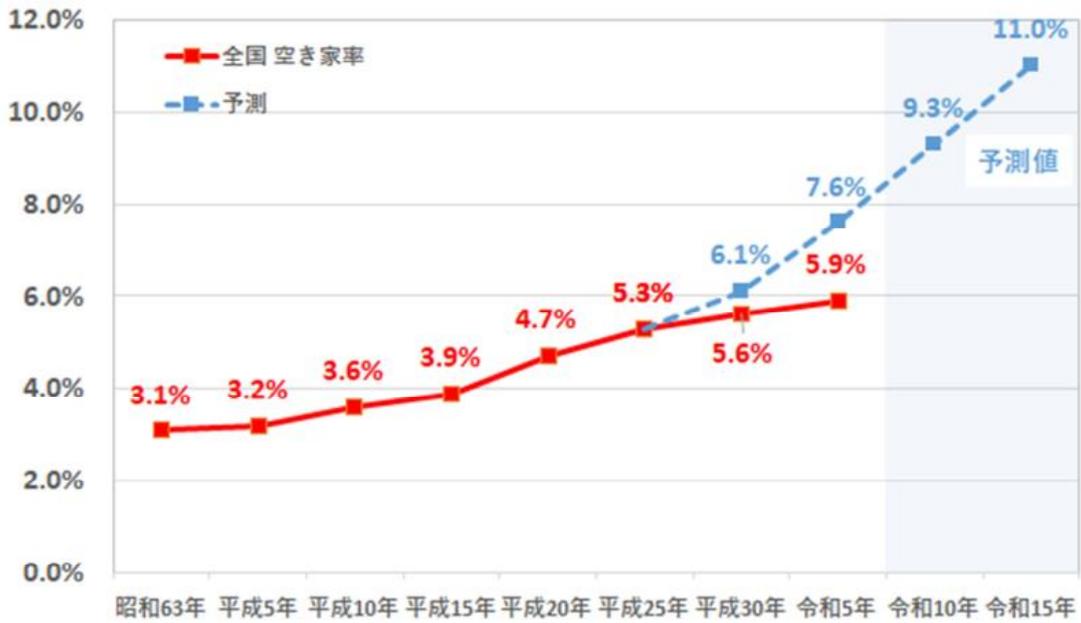
参考 全国、県、本市における空き家率の推移

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、全国の空き家数は令和 5 年には 385 万 6 千戸、空き家率は 5.9%と、増加の一途をたどっています。株式会社 野村総合研究所の将来予測によれば、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、令和 5 年の空き家率は 7.1%となっています。県全体の空き家率 9.3%は下回っていますが、全国の空き家率 5.9%を上回っています。

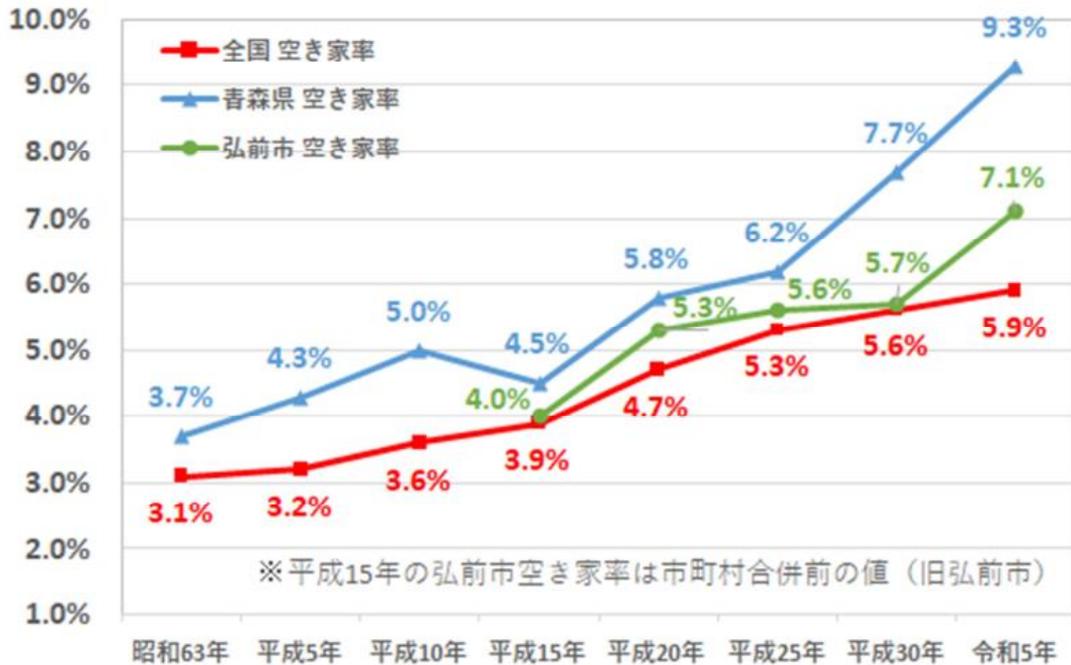


参考 空き家率の推移（続き）



（出典：住宅・土地統計調査各年、将来予測は株式会社 野村総合研究所）

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



（出典：住宅・土地統計調査各年）

図 2-11 空き家率の推移（※別荘、賃貸、売却住宅を除く）

(イ) 空き家等の総合判定に関する集計結果及び分布状況

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

空き家等実態調査で空き家等と確認された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。

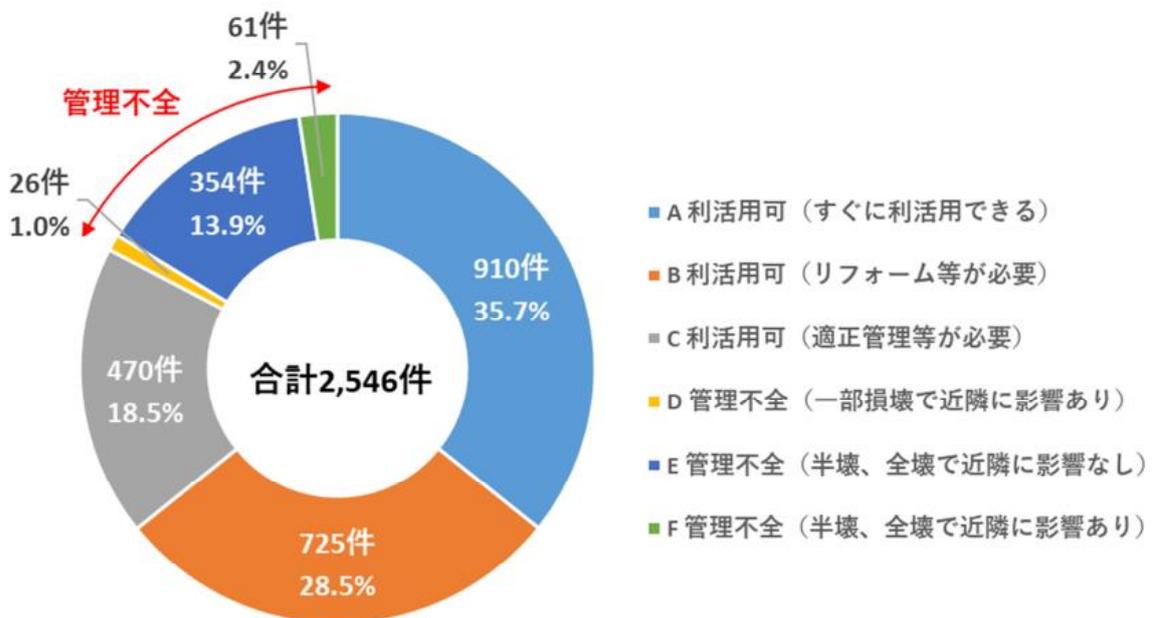


図2-12 空き家等の総合判定状況（市全体）

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)

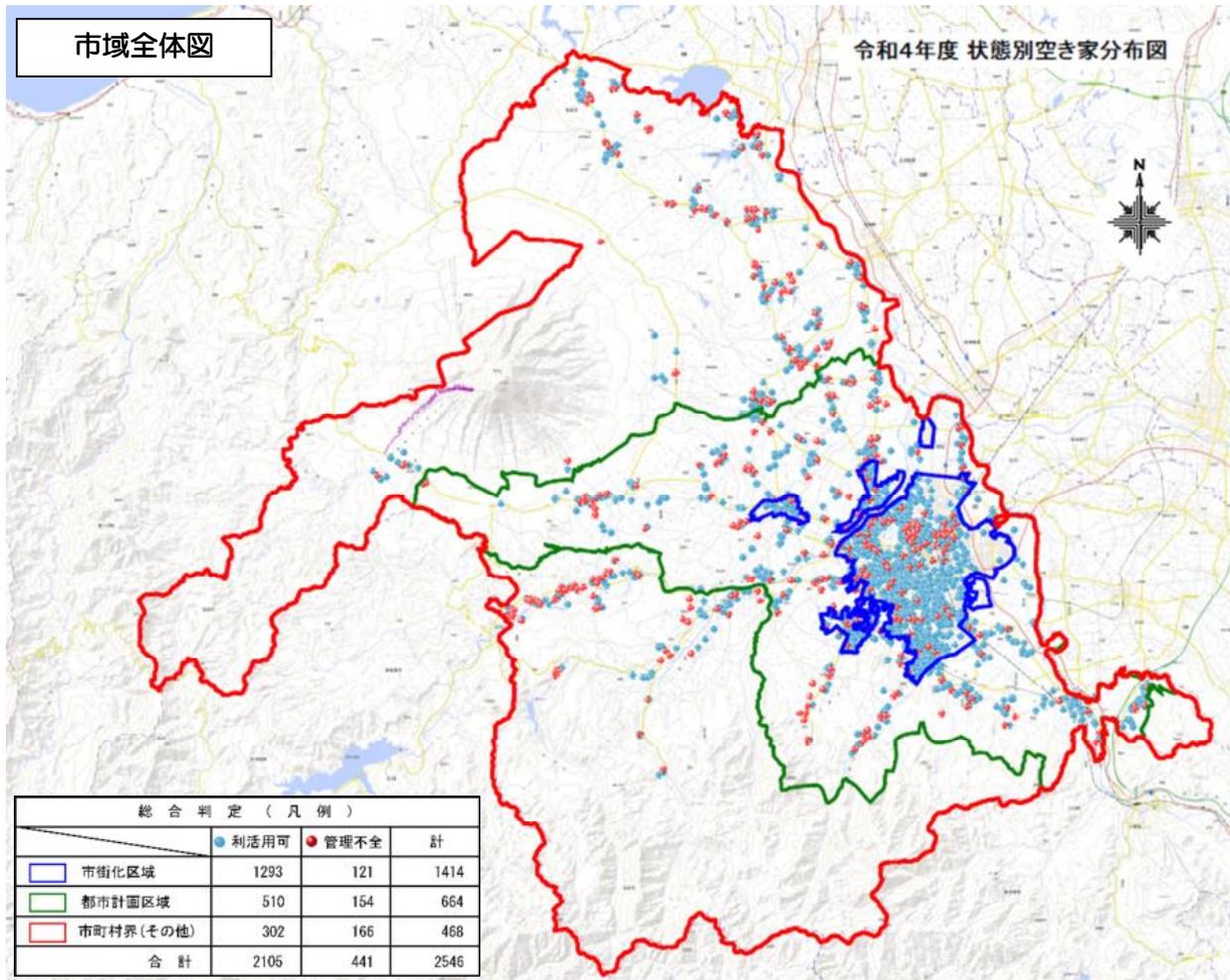


図 2-15 状態別の空き家等分布状況（市域全体図）

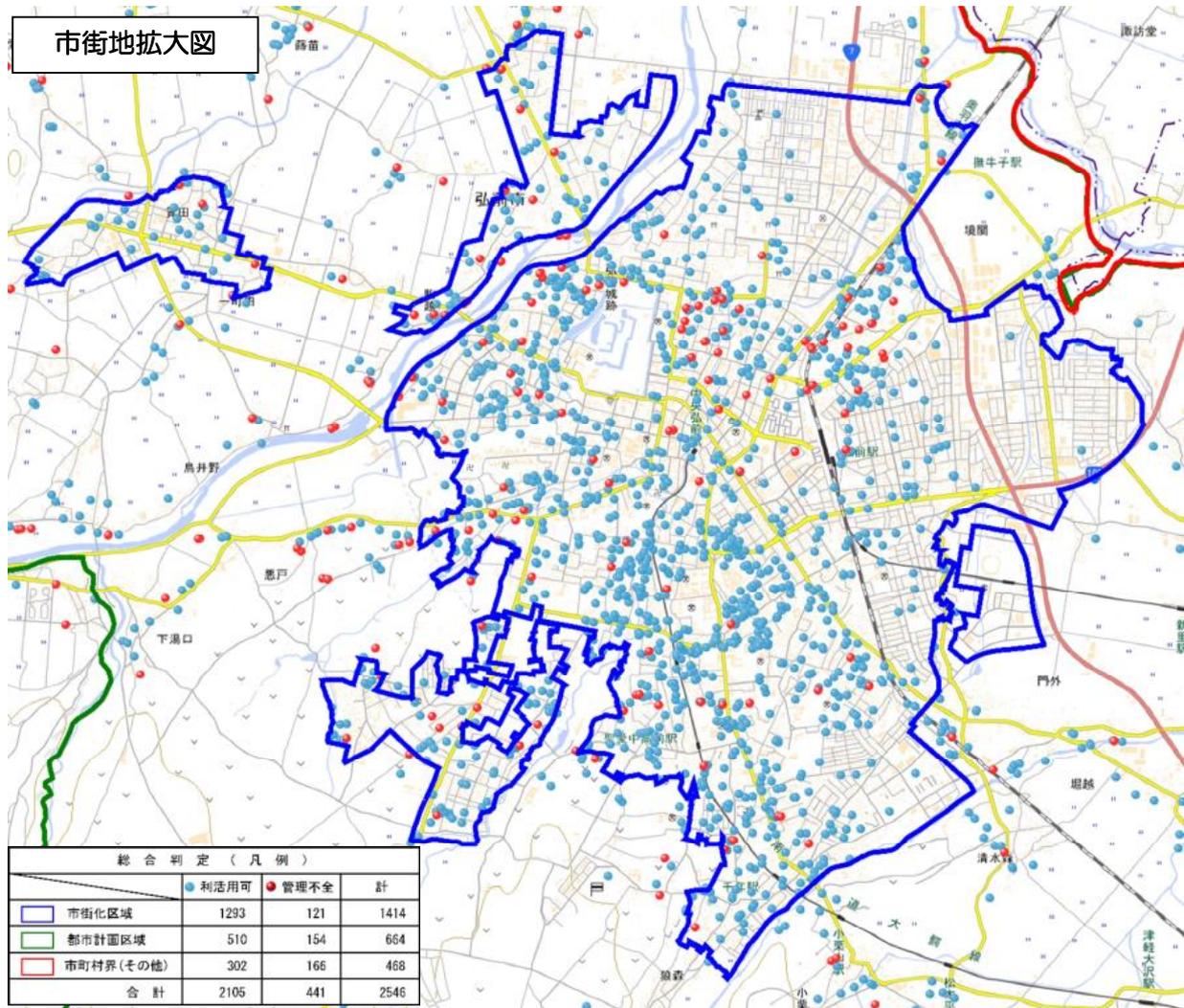


図 2-16 状態別の空き家等分布状況（市街地拡大図）

(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

(エ) 調査範囲

市内全域

(オ) 回収結果

配布数	500通
回収数	209通
回収率	41.8%

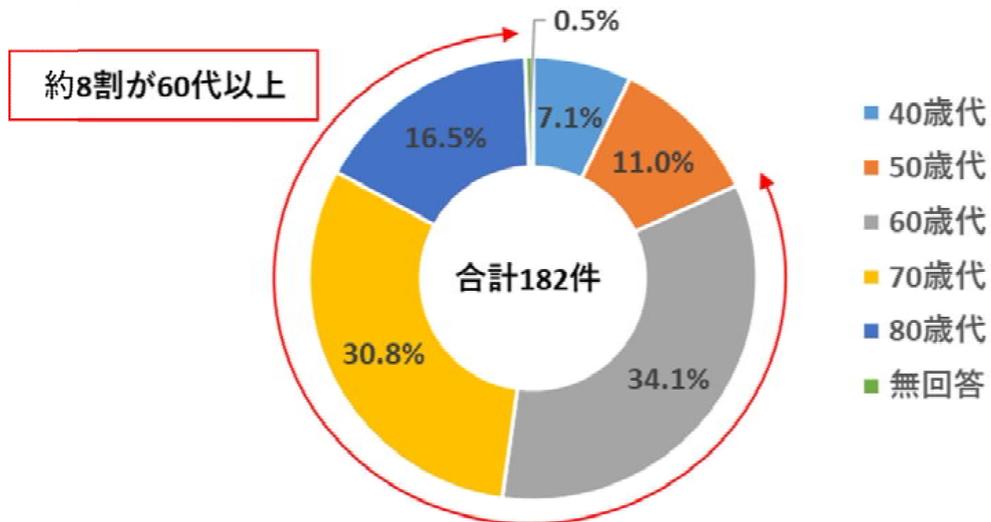
② 調査結果

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)

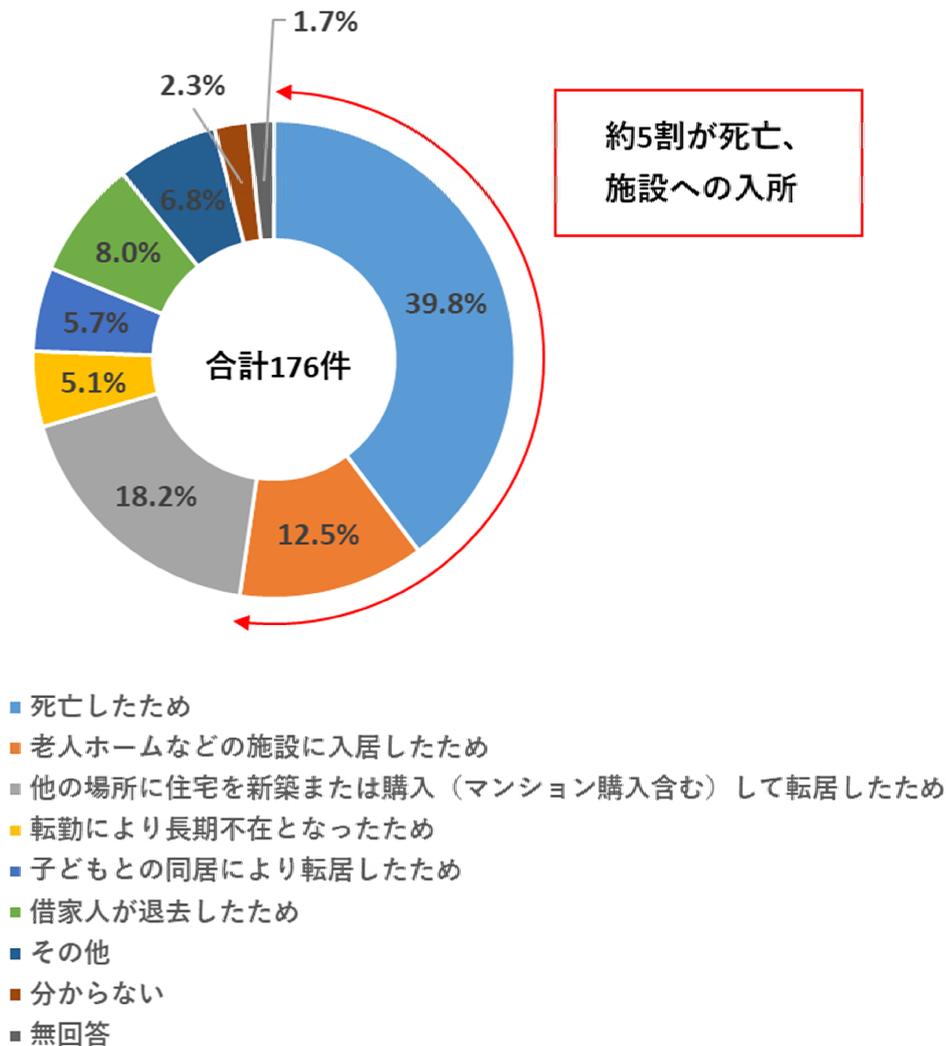


図2-18 空き家等となった原因・きっかけ

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）

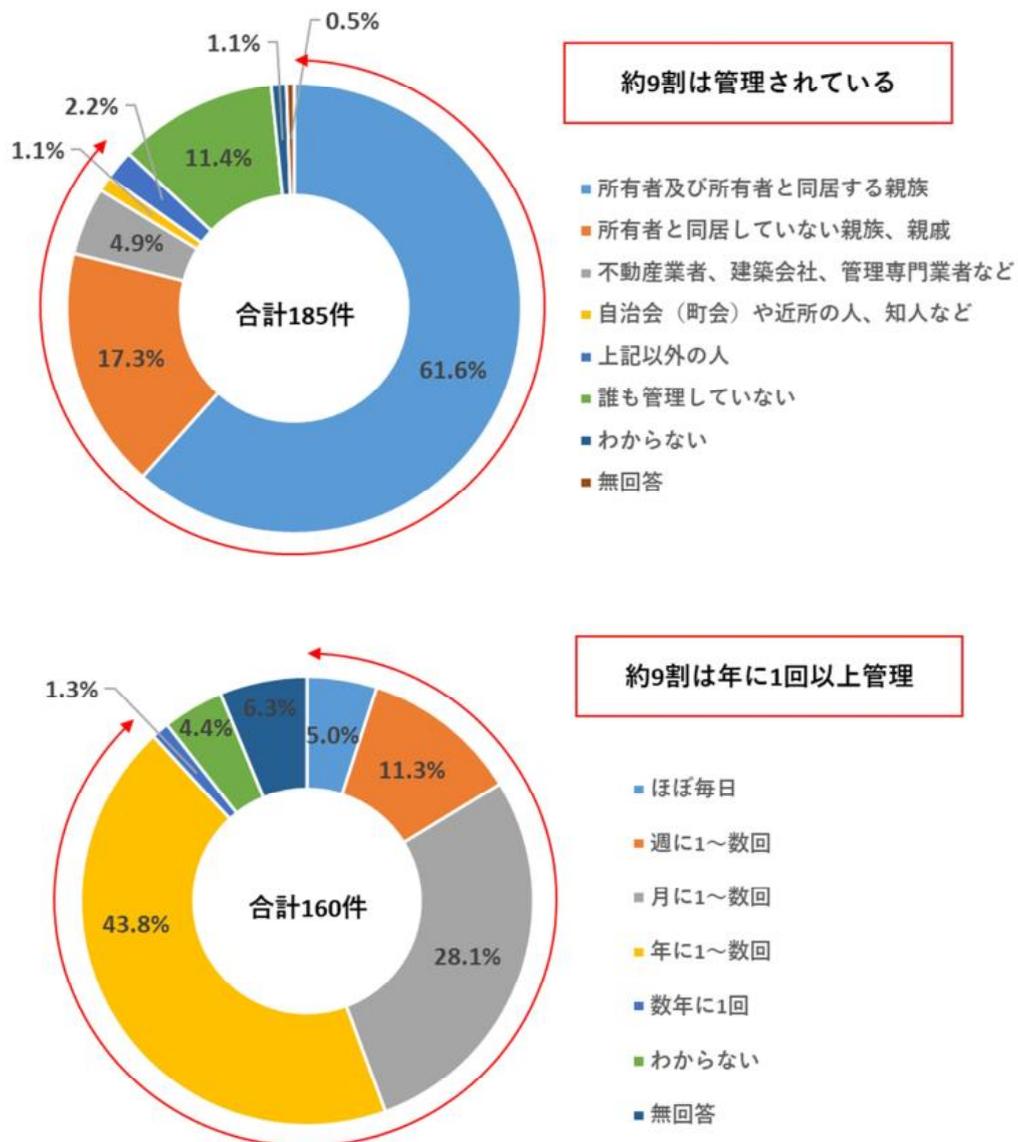


図2-19 空き家等の管理状況（管理者及び頻度）

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利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)

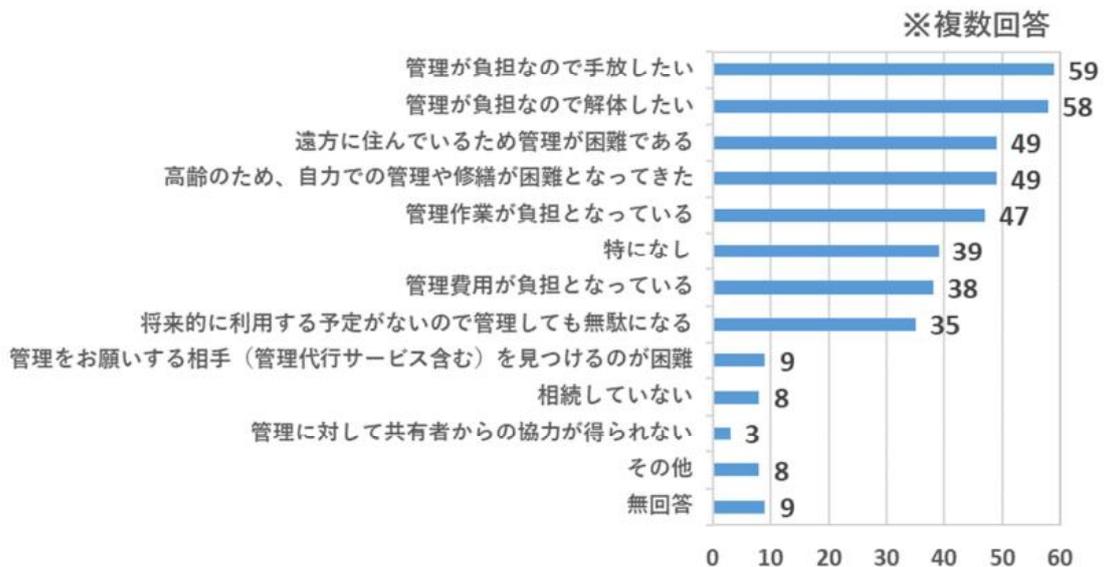


図 2-20 維持管理に関する悩み

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）

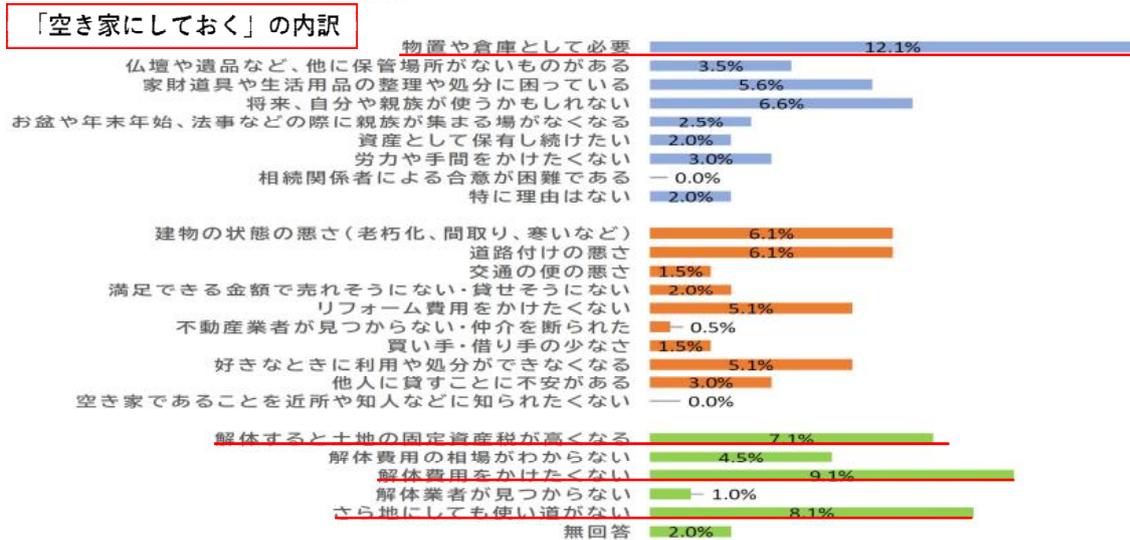
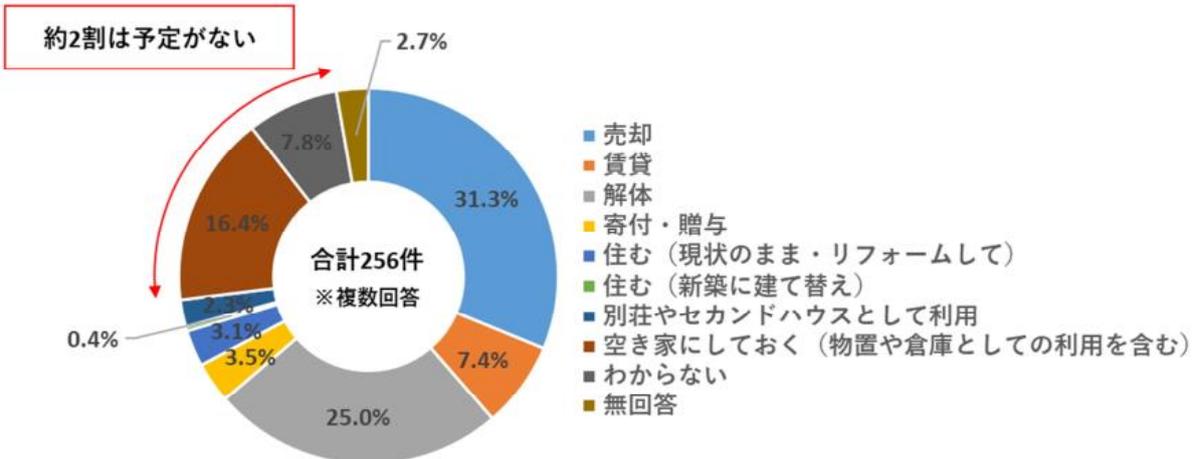


図2-21 今後の予定

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。

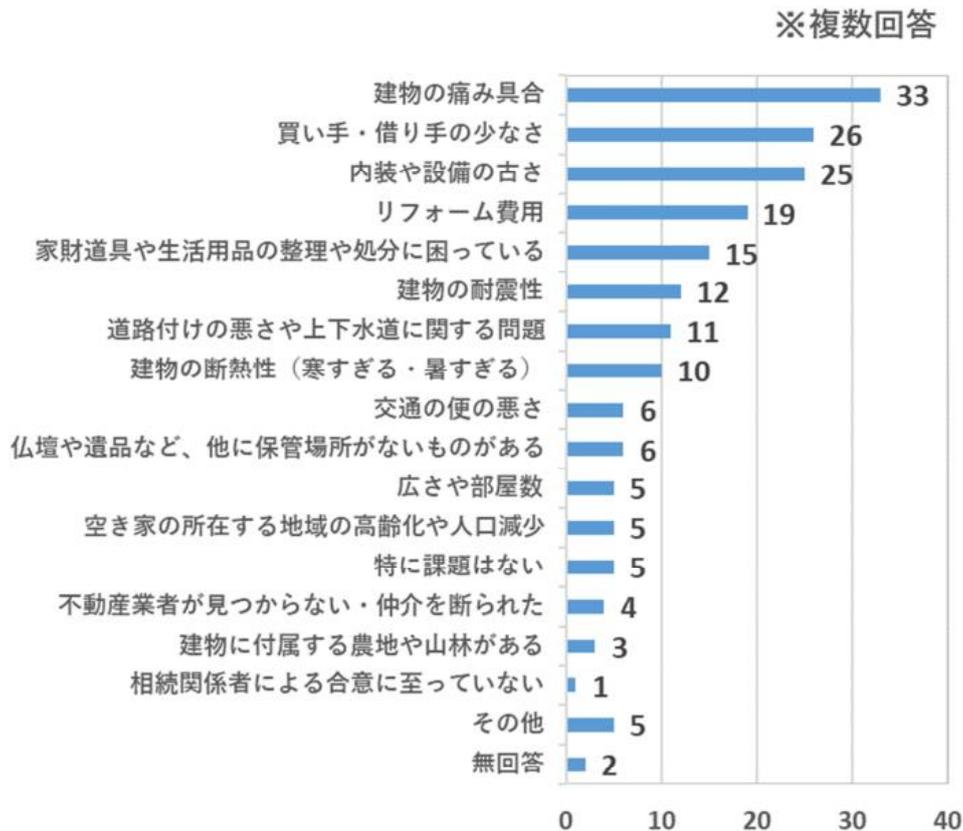


図2-22 利活用・処分に関する悩み

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)市内の実施・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、危険度や緊急度、地域の要望などに応じて優先的に対策を進めていくこととします。

「空家等」とは

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

「特定空家等」とは

「特定空家等」とは、「空家等」のうち、以下の状態にあると認められる空き家等をいいます。

①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

「建物の破損や朽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、臭気の発生、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

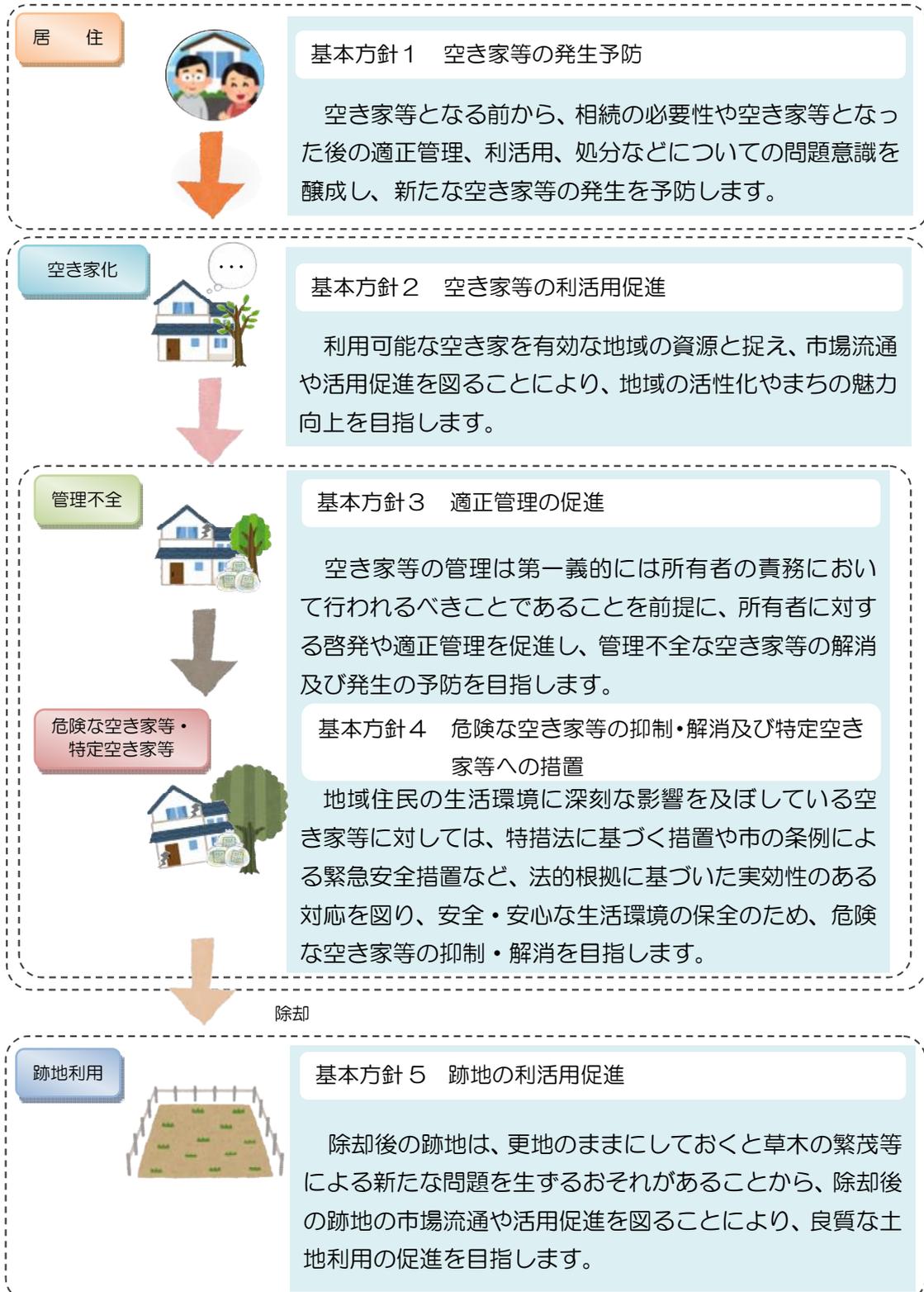
本計画は、「弘前市総合計画」との整合を図るため、平成30年度から令和8年度までの9年間を計画期間とします。

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

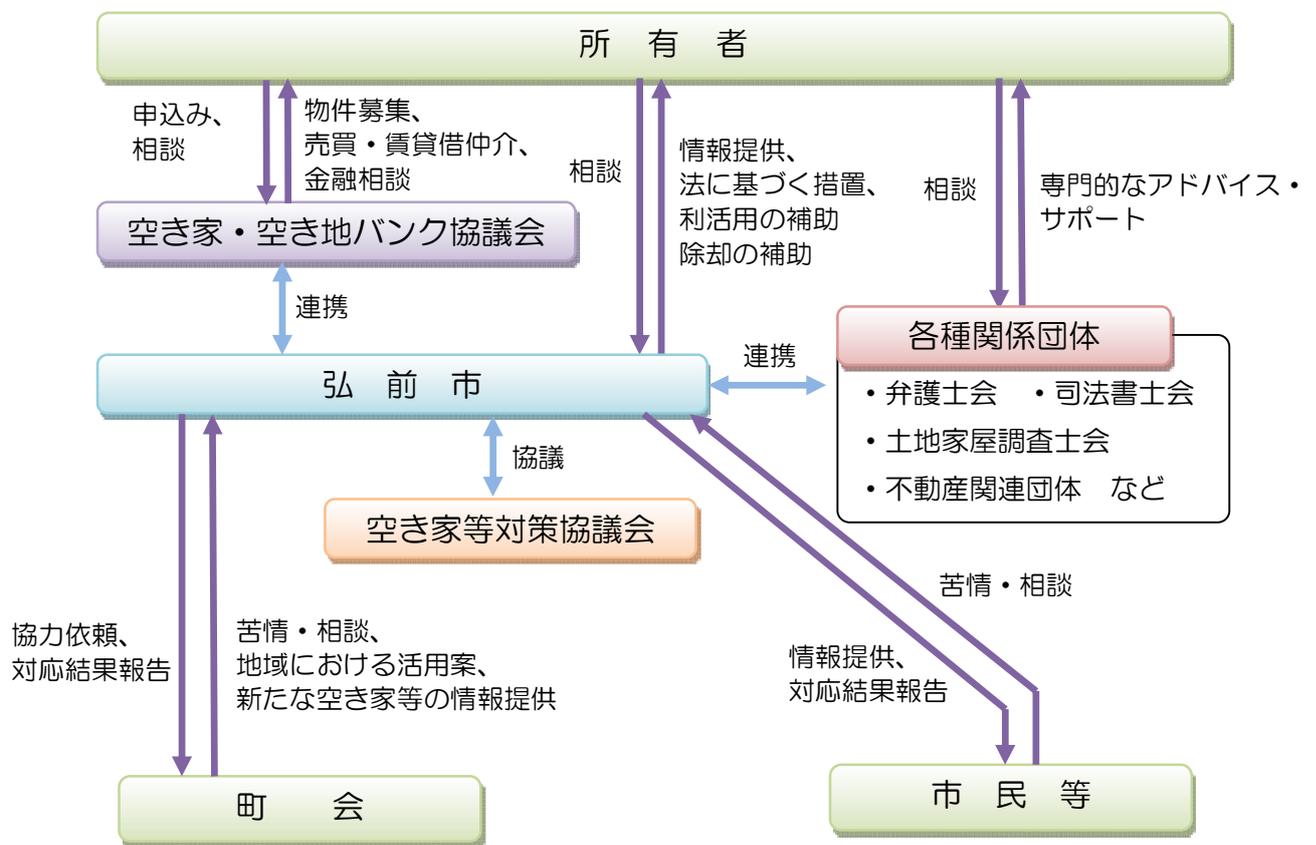


図 3-1 実施及び相談体制



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	<ul style="list-style-type: none"> ・窓の割れ、建物の傾斜、屋根や外壁の剥がれや傷みの状況などについて調査 ・建物の近隣への影響及び緊急性について調査
■敷地の状態	<ul style="list-style-type: none"> ・門扉、可燃物、ゴミ、草木繁茂、悪臭、動物・害虫、落雪の有無などについて調査 ・上記が近隣に影響を及ぼす可能性について調査
■総合判定	建物の状態及び敷地の状態に基づく総合評価（A～F）



② 空き家等所有者の特定

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来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
<p>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。</p>	
2-7	地域における活動拠点としての利活用
<p>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。</p>	
2-8	新たな利活用の促進
<p>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）</p>	
2-9	庁内関係課の連携による利活用の促進
<p>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。</p>	
2-10	農地付き空き家の利活用促進
<p>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。</p>	

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）

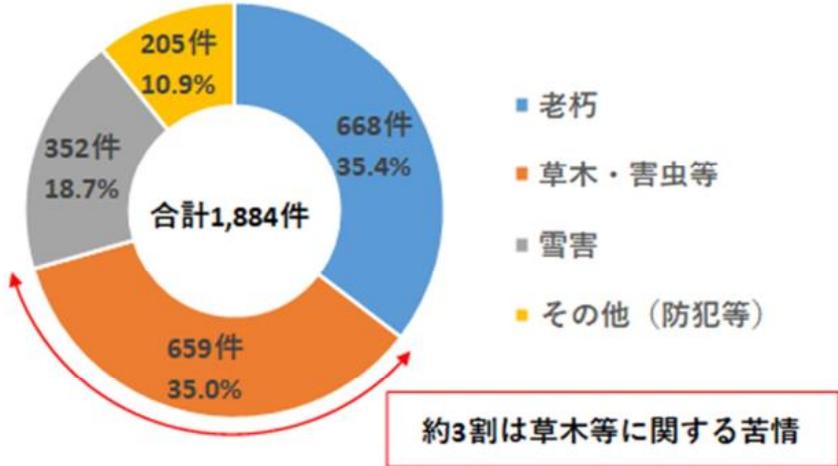
- ・空き家等を放置した場合の問題と管理者責任について
- ・空き家等の適正管理について
- ・空き家等管理代行サービスについて
- ・相隣関係規定の見直しについて（令和5年4月1日施行改正民法233条）

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。



Category	Number of Cases	Percentage
老朽	668件	35.4%
草木・害虫等	659件	35.0%
雪害	352件	18.7%
その他（防犯等）	205件	10.9%
合計	1,884件	

約3割は草木等に関する苦情

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6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

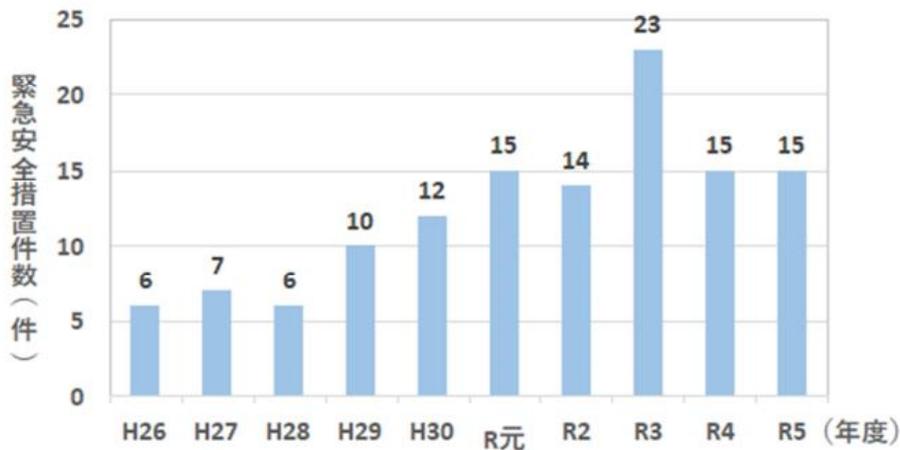
適切な管理が行われていないことにより、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている危険な空き家等については、市民の生命、身体又は財産を保護するため、その生活環境の保全を図るため、特措法や条例、関連法など、法的根拠に基づき必要な措置を講じます。

■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
<ul style="list-style-type: none"> ・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とり、危険な状態の回避に努めます。 （参考資料 資料編 資料4）	

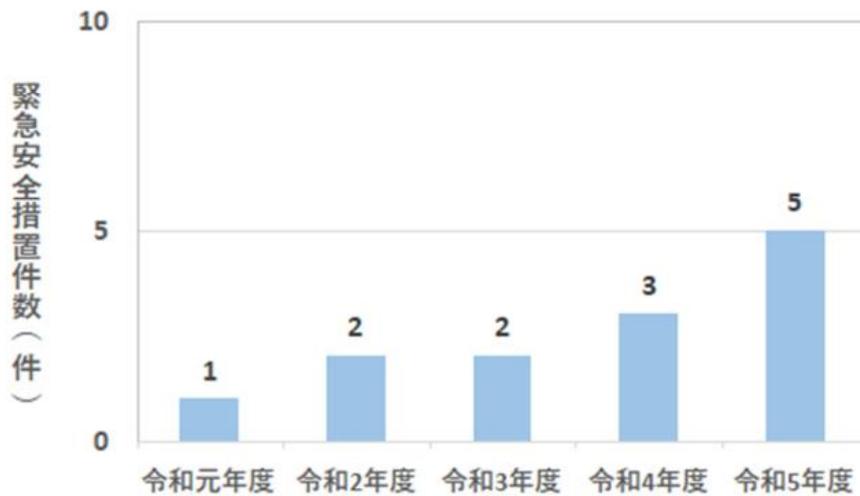


緊急安全措置の実績 (令和6年3月末現在)

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、空き家の敷地につい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6年3月末現在）

4-5 特定空家等に対する特措法に基づく段階的な措置

特定空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。（P61～P65 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）
<p>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。</p>	

5-2	広域連携による空き家・空き地バンクの充実（再掲）
<ul style="list-style-type: none"> ・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）
<ul style="list-style-type: none"> ・弘前市空き家・空き地利活用事業費補助金 空き家・空き地の利活用による移住・定住の促進を図るため、空き家・空き地の購入、賃借、空き家の解体、動産の処分に対して補助金を交付します。（参考資料 資料編 資料5） <p><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</p> <p>【参考：その他の補助金】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・弘前市空き店舗活用チャレンジ融資補助金 中心市街地にある空き店舗等（以前は店舗であった空き地を含む）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。



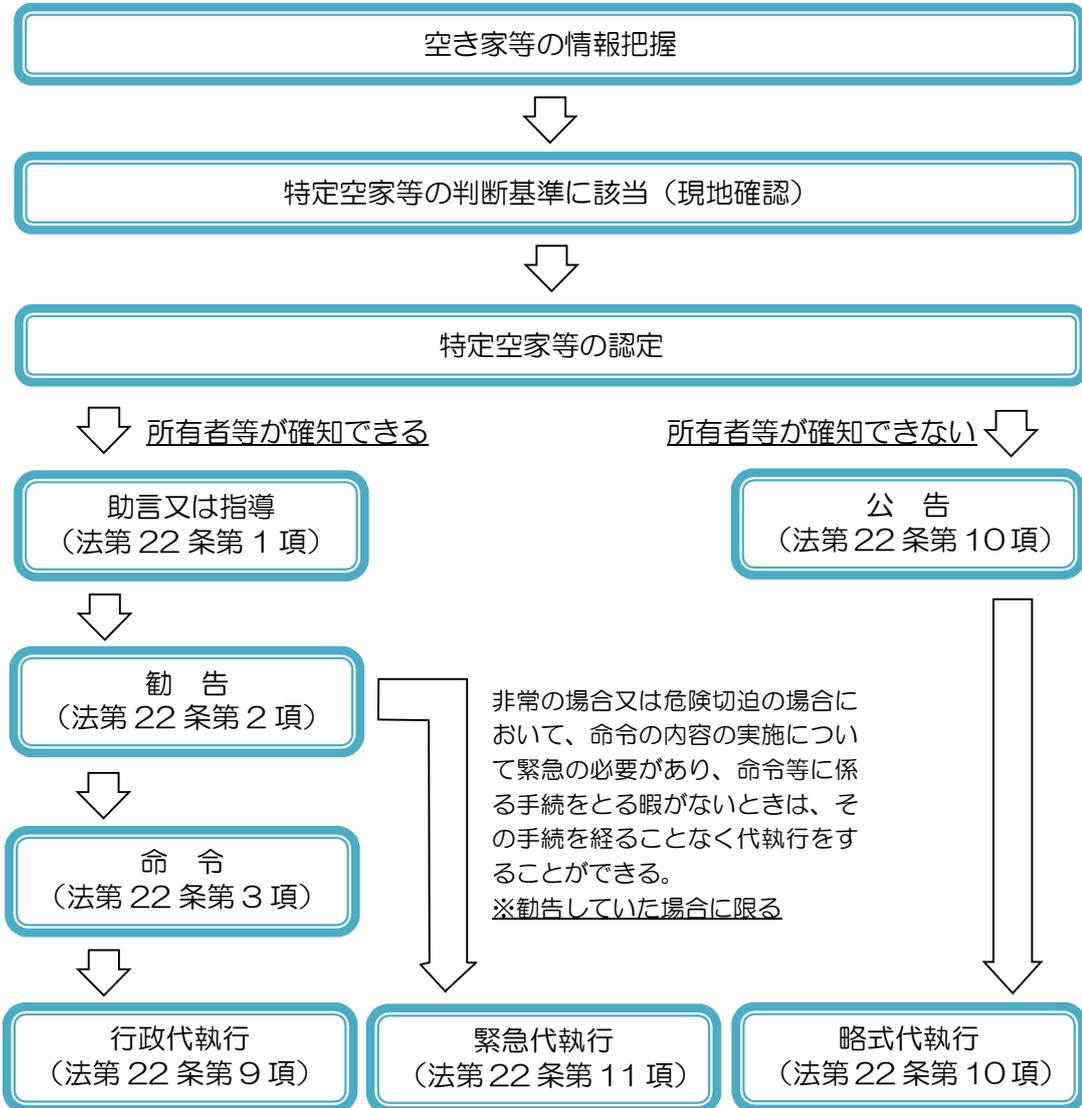
- 事業内容**
- 1) 町会が地域住民のための雪置き場として空き地を土地所有者から無償で借り受ける。
 - 2) 町会と空き地の所有者は、土地使用貸借契約を取り交わす。
 - 3) 雪置き場には市が掲示板を設置し、町会が適正かつ安全に管理する。
 - 4) 利用者は地域住民とする。

- 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



報告徴収（法第9条第2項）
 助言指導、勧告及び命令の施行に際し、当該空家等に関する事項に関して報告させることができます。当該所有者等の意向確認のほか、特定空家等に該当する可能性があるか認められるか否か、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場合も可能です。

図4-1 特定空家等に対する措置

■管理不全空き家等に対して必要な措置を講ずる際の手順

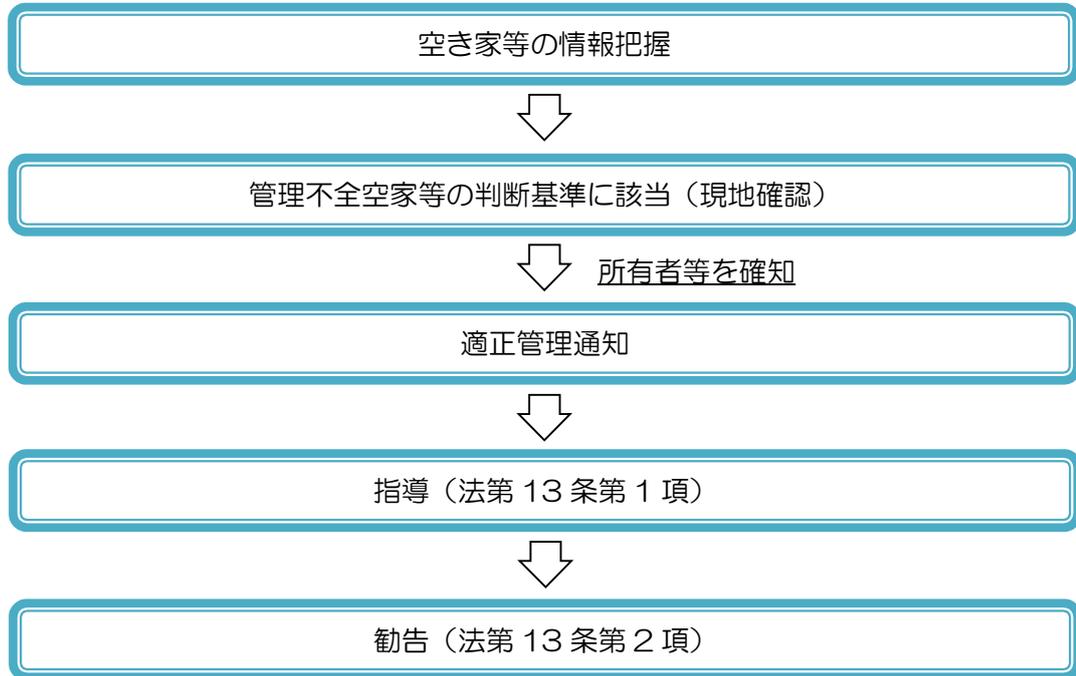


図4-2 管理不全空き家等に対する措置

■ 特定空家等及び管理不全空家等の判断参考基準
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」の判断参考基準

項目		状態の例		
1	(1) 建築物	特定空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜	
		特定空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	
		特定空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	
		管理不全空家等	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	
		管理不全空家等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
		管理不全空家等	雨水侵入の痕跡	
	(2) 門、塀、屋外階段等	特定空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜	
		特定空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	
		管理不全空家等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
	(3) 立木	特定空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	
		特定空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	
		管理不全空家等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	
2	擁壁の崩壊		特定空家等	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
			特定空家等	崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
			管理不全空家等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
			管理不全空家等	擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
3	(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	特定空家等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落	
		特定空家等	落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材もしくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
		管理不全空家等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
	(2) 軒、バルコニーその他の突出物	特定空家等	軒、バルコニーその他の突出物の脱落	
		特定空家等	落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等	
		管理不全空家等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	
	(3) 立木の枝	特定空家等	立木の太枝の脱落	
		特定空家等	落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れ又は腐朽	
		管理不全空家等	立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	
4	(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	特定空家等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落	
		特定空家等	飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
		管理不全空家等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
	(2) 立木の枝	特定空家等	立木の太枝の飛散	
		特定空家等	飛散のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽	
		管理不全空家等	立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	

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」の判断参考基準

項目		状態の例	
1 石綿の飛散	特定空家等	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	
	管理不全空家等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
2 健康被害の誘発	(1) 汚水等	特定空家等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
		特定空家等	汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
		管理不全空家等	排水設備の破損等
	(2) 害虫等	特定空家等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫の発生
		特定空家等	著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
		管理不全空家等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
	(3) 動物の糞尿等	特定空家等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等
		特定空家等	著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき
		管理不全空家等	掃除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

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」の判断参考基準

項目	状態の例	
-	特定空家等	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
	特定空家等	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
	管理不全空家等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
	管理不全空家等	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

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」の判断参考基準

項目	状態の例	
1 汚水等による悪臭の発生	特定空家等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
	特定空家等	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
	特定空家等	敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
	特定空家等	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
	管理不全空家等	排水設備の破損等又は封水切れ
	管理不全空家等	駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

項目		状態の例
2 不法侵入の発生	特定空家等	不法侵入の形跡
	特定空家等	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
	管理不全空家等	開口部等の破損等
3 落雪による通行障害等の発生	特定空家等	頻繁な落雪の形跡
	特定空家等	落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
	特定空家等	落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
	管理不全空家等	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
4 立木等による破損・通行障害等の発生	特定空家等	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
	管理不全空家等	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
5 動物等による騒音の発生	特定空家等	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
	管理不全空家等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態
6 動物等の侵入等の発生	特定空家等	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
	管理不全空家等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

■ 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の判断参考基準

1 周辺の状況による悪影響の程度

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事象の範囲内に、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。

2 空家等の状況による悪影響の程度

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事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得る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等により判断する。

3 危険等の切迫性

特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。

4 その他の状況も勘案した総合的な判断

これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断することとなる。



MEMO

