

三沢市空家等対策計画

令和 2 年 3 月
青森県三沢市

目 次

第1章 計画の主旨	
1 計画策定の背景、目的	1
2 計画の位置付け	2
第2章 空家等の現状等	
1 本市の人口、世帯数の推移	3
2 将来人口の推計	4
3 本市の空家等の状況	5
4 空家等が発生する背景	6
5 空家にしておく理由	6
第3章 空家等対策の基本的な方針	
1 取組方針	7
2 対象とする地区	7
3 対象とする空家等の種類	7
4 計画期間	8
第4章 空家等対策の実施内容	
1 空家等の調査	9
2 空家等の発生予防	9
3 所有者等による空家等の適正な管理の促進	10
4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用の促進	10
5 危険な空家等の抑制・解消及び特定空家等への措置	10
第5章 空家等対策の実施体制等	
1 空家等に関する対策の実施体制	13
2 住民等からの空家等に関する相談への対応	15
(資料編)	
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	
2 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	
3 「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)	
4 三沢市空家等対策委員会設置要綱	

第1章 計画の主旨

1 計画策定の背景、目的

近年、全国的に少子高齢化や人口減少、社会的ニーズの変化や既存建物の老朽化等により、空家等が増加傾向にあります。

平成30年に総務省統計局が実施した住宅・土地統計調査によりますと、全国の総住宅数は6,240万7千戸、そのうち空家は848万9千戸となり、前回調査の平成25年から29万4千戸増加し、空家率も13.6%と過去最高となっています。

こうした空家の中には、適切な管理が行われていないために安全性の低下・公衆衛生の悪化・景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後一層深刻化することが懸念されています。

空家は所有者の財産であることから、本来は自己責任において解決することが前提となっていますが、所有者の経済性・所有者が遠方に居住している・相続されていないなどの状況から、当事者に一任するだけでは空家の問題は解決しにくい側面があります。

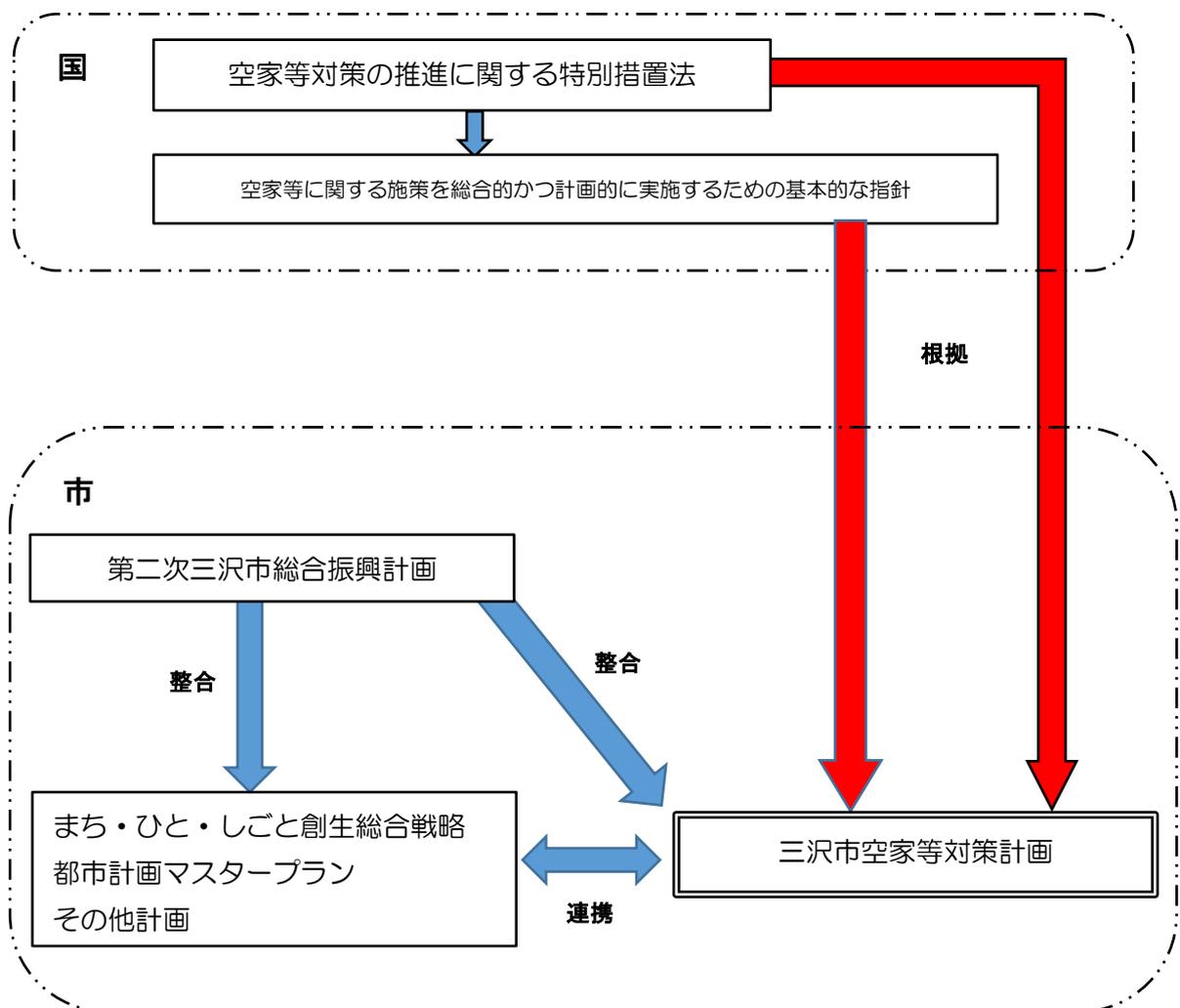
このような状況から、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)」が公布され、平成27年5月26日に完全施行されました。

法第4条では、市町村の責務として、「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。」と規定していることから、本市においても、空家問題に対する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な取組の方向性や具体的な施策を示すものとして、三沢市空家等対策計画を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に基づき、国が定めた基本指針（平成27年総務省・国土交通省告示第1号「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」）に則して、本市の空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、本市の上位計画である「第二次三沢市総合振興計画」の下に位置づけるとともに、「三沢市まち・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進めることとします。

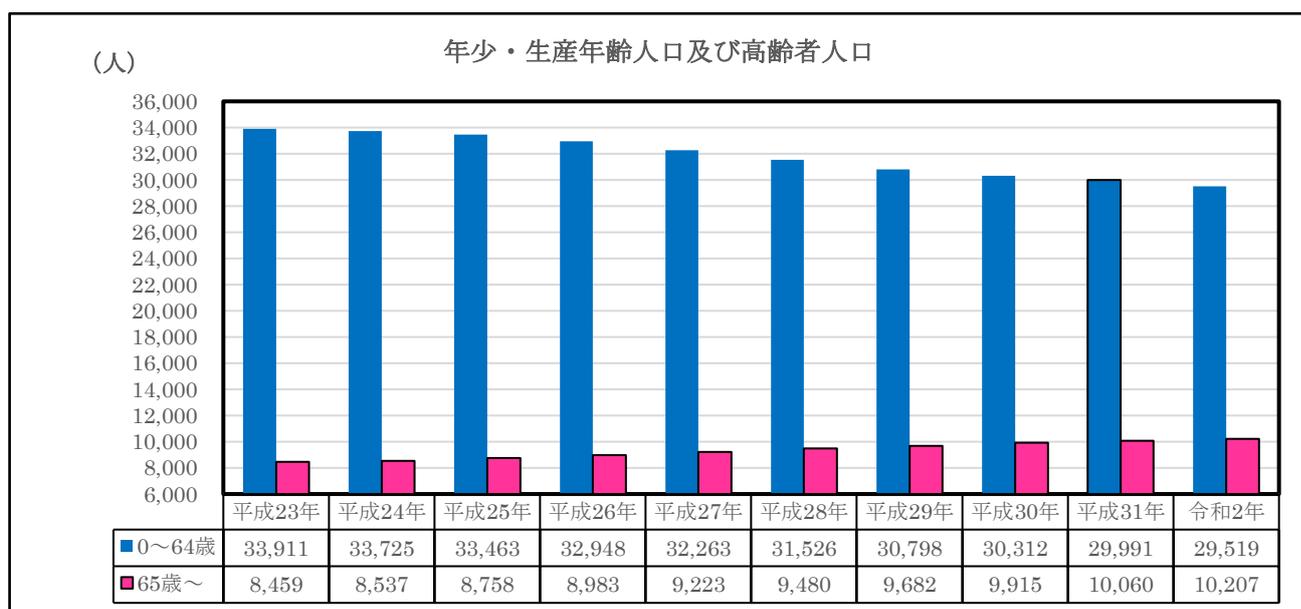
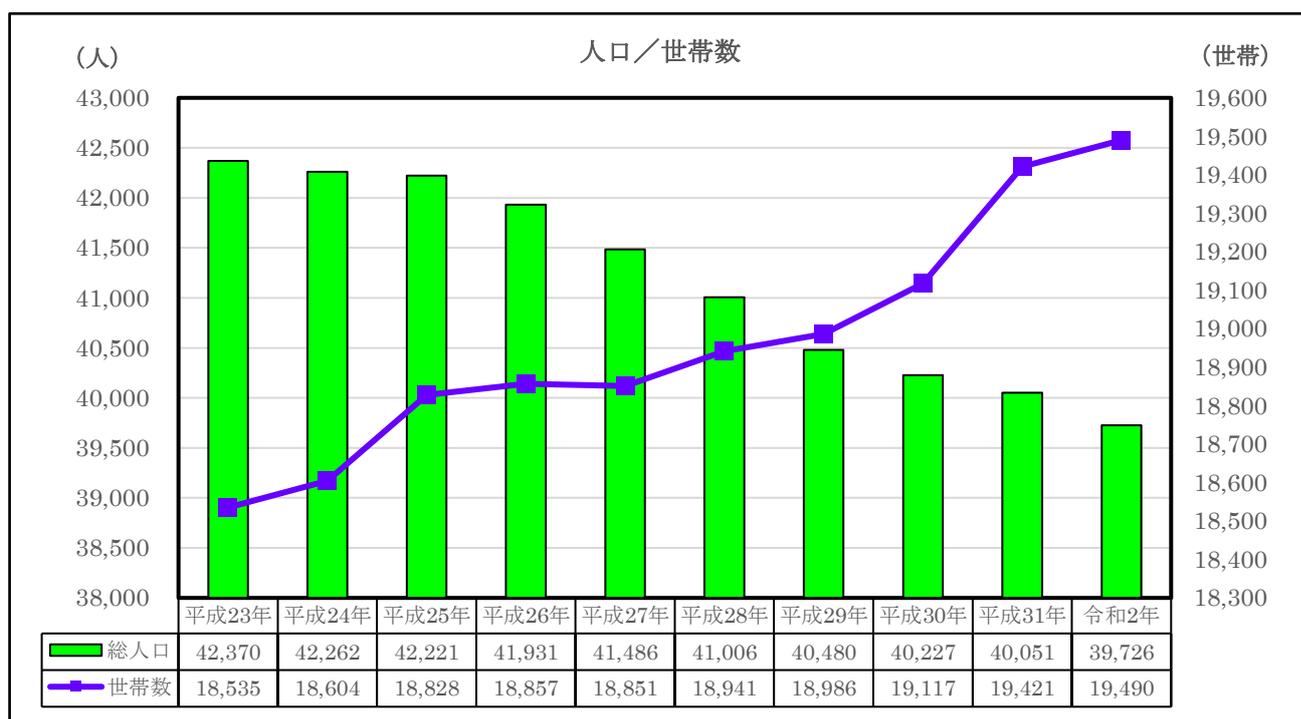


第2章 空家等の現状等

1 本市の人口・世帯数の推移

本市の総人口は、一貫して減少傾向で推移しており、平成22年から平成31年までの10年間で約2,400人減少していますが、その一方で、総世帯数は増加を続けています。

また、65歳以上の老年人口は増加し続けており、平成31年には1万人を超え、高齢化率も25.1%となるなど、本市においても高齢化が進行しています。

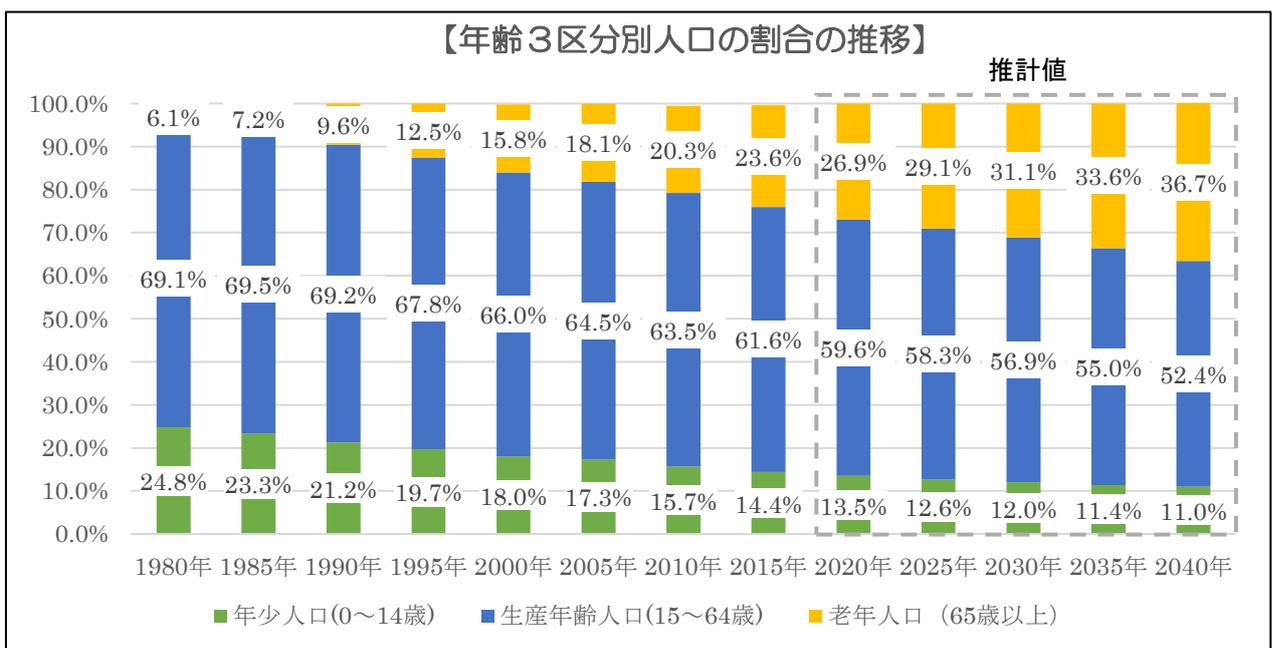
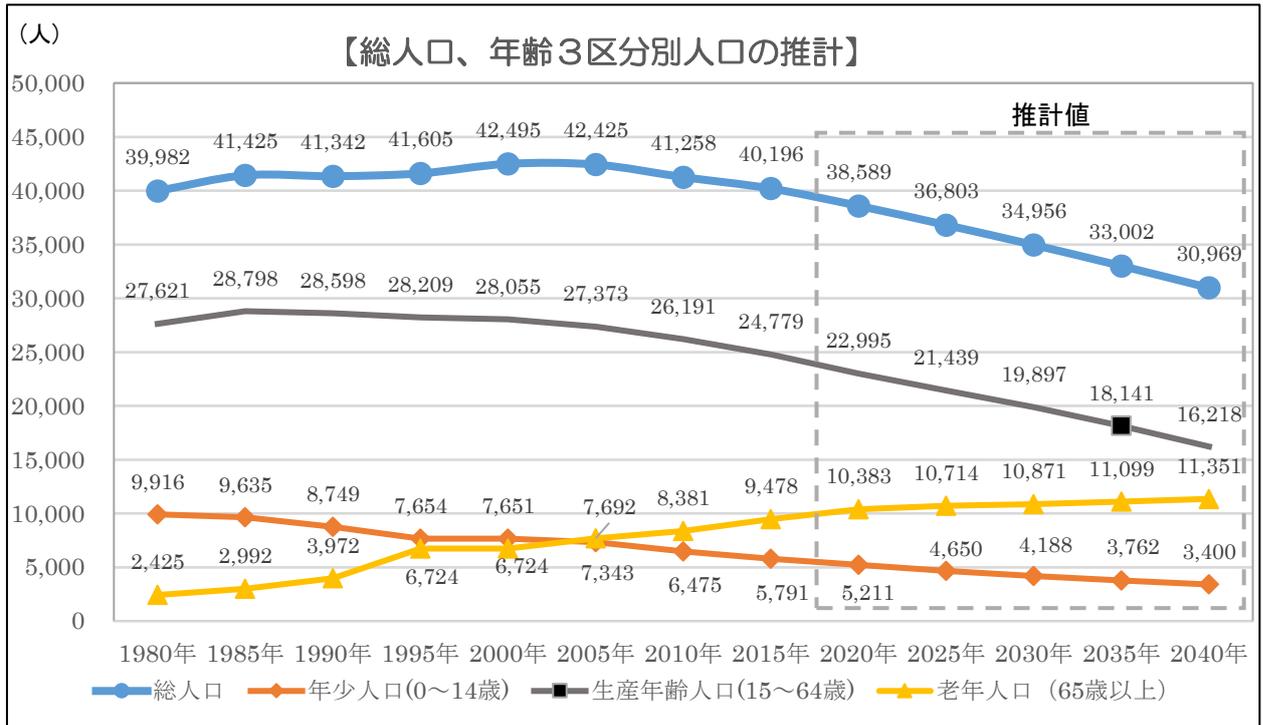


※人口・世帯数 「三沢市住民基本台帳月報」(各年1月1日現在)

2 将来人口の推計

本市の将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計によりますと、2040年には30,969人まで減少すると推計されておりますが、同年における高齢人口比率は36.7%まで増加するものと予測されています。

他方、生産年齢人口比率は52.4%、年少人口比率も11.0%まで減少するとされており、少子高齢化が一層進展するものと予測されています。



※国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所推計値

3 本市の空家等の状況

民間地図会社による本市の空家等は、1,531件となっており、地区別では、中央地区が1,028件と最も多くなっており、次いで古間木地区が230件、東部地区が129件、北部地区が144件となっています。

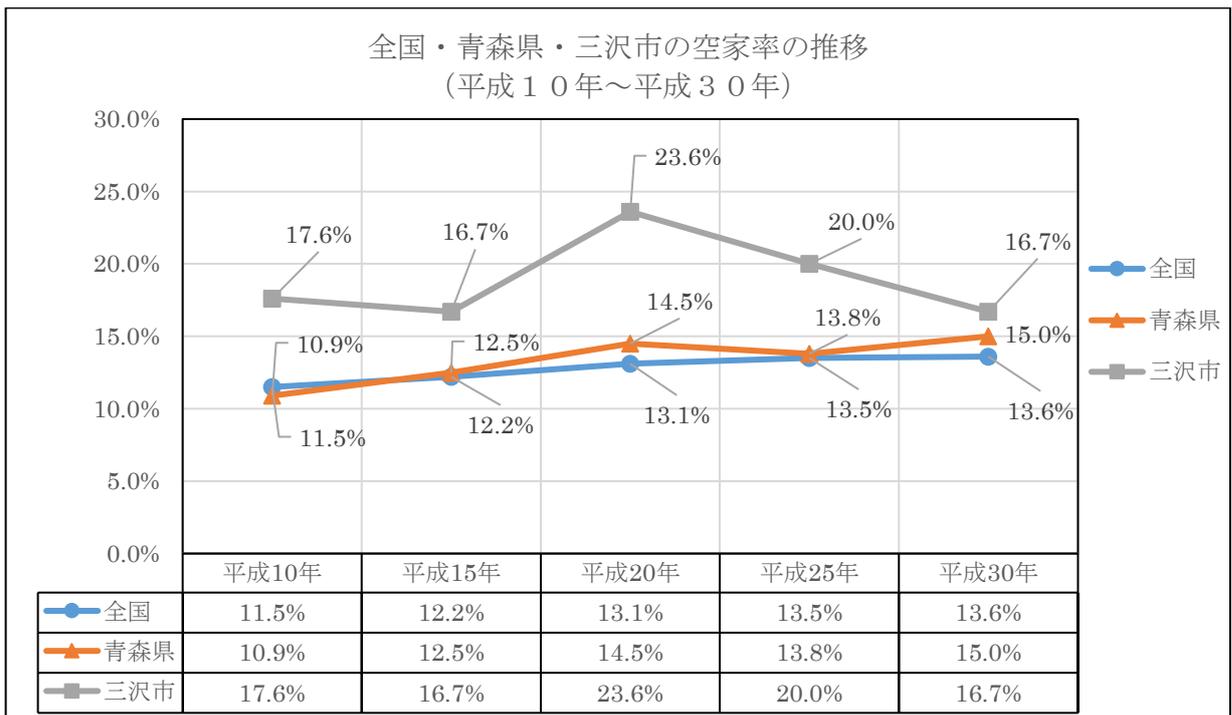
また、各地区の空家率は北部地区が10.5%、古間木地区が10.0%となっており、市内の平均7.3%を上回っています。

地区	空家の件数	総件数	空家率
中央地区	1,028件	15,448件	6.7%
古間木地区	230件	2,292件	10.0%
東部地区	129件	1,847件	7.0%
北部地区	144件	1,365件	10.5%
計	1,531件	20,952件	7.3%

注) ここでの空家数は、一戸建て住宅や共同住宅が全室空家であるものを対象とするほか、店舗、事務所、倉庫等の非住宅も対象としています。

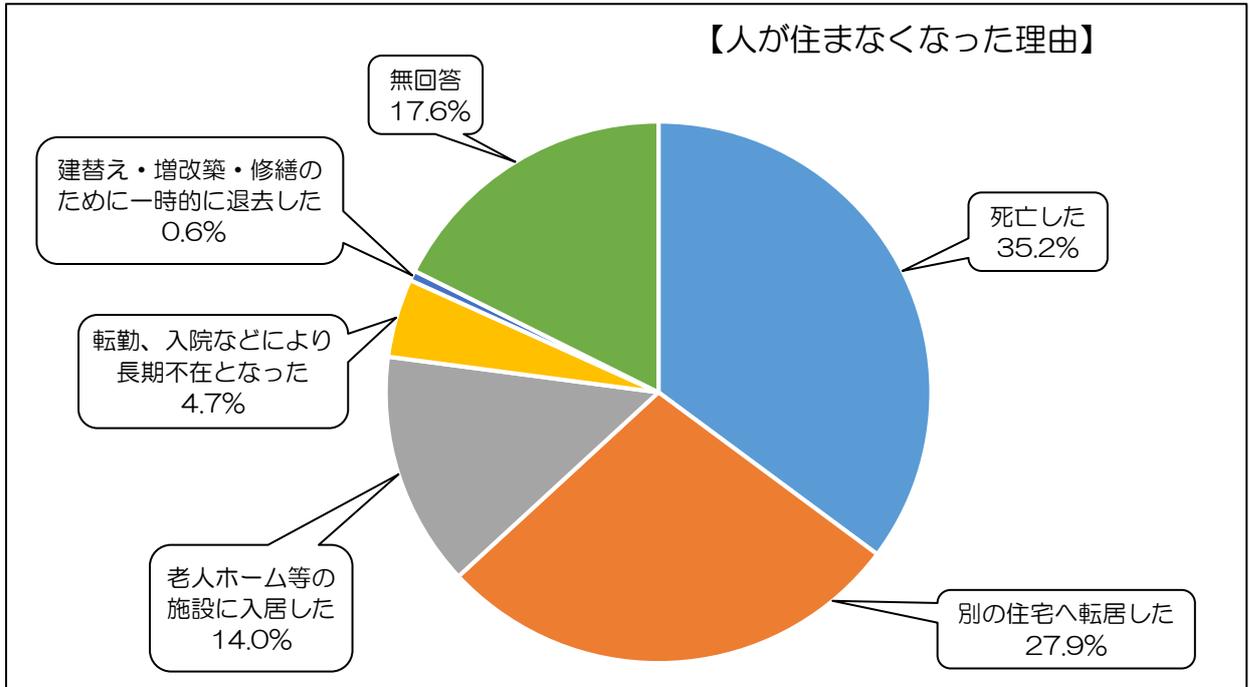
また、全国、青森県、三沢市の空家率について、総務省統計局が5年毎に実施する「住宅・土地統計調査」結果を平成10年と平成30年とで比較すると、全国では2.1ポイント、青森県では4.1ポイントとそれぞれ増加しておりますが、本市では0.9ポイント減少しています。

しかしながら、平成10年以降の全ての調査年において、全国や青森県の空家率を上回っている状況にあります。



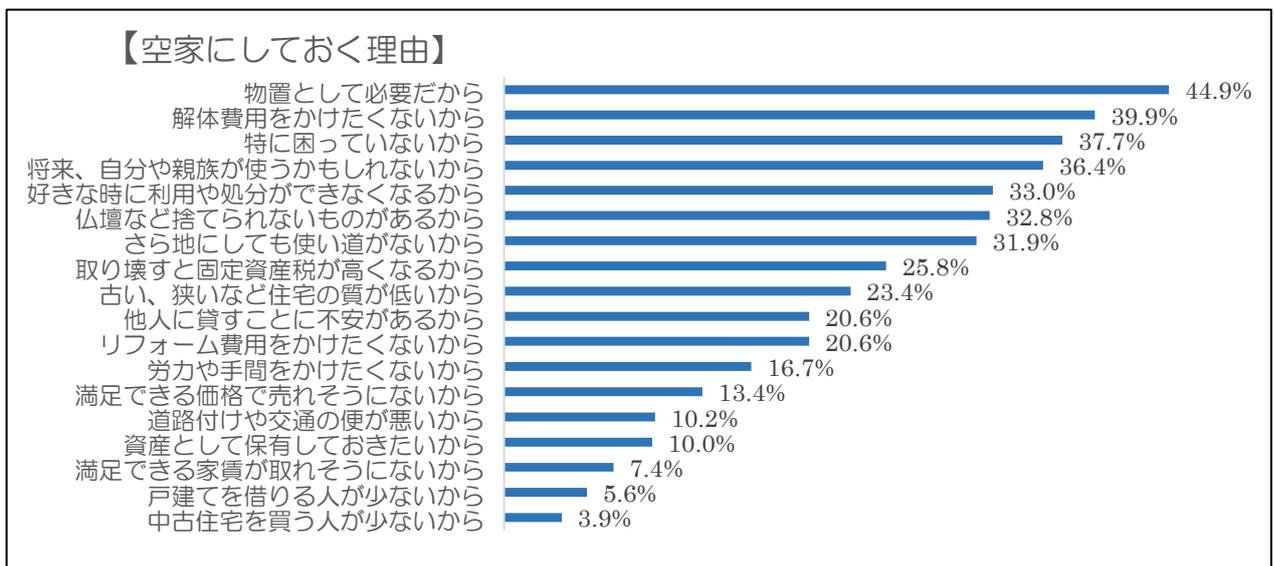
4 空家等が発生する背景

平成26年度に国土交通省住宅局が行った空家実態調査によると、人が住まなくなった理由としては最後に住んでいた人が「死亡した」が35.2%で最も多く、次いで「別の住宅へ転居した」が27.9%、「老人ホーム等の施設に入居した」が14.0%となっています。



5 空家にしておく理由

同調査において、今後の利用意向を、「空家にしておく」としたものの理由としては、「物置として必要だから」が44.9%で最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が39.9%、「特に困っていないから」が37.7%、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が36.4%となっています。



第3章 空家等対策の基本的な方針

1 取組方針

空家等が発生した際、そこから生じる課題は一つに特定できるものではなく、居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。そのため空家対策を実施していくためには、それぞれの段階に応じた効果的な対策が必要であることから、その方向性を示し、各種対策を検討・実施していきます。

(1) 発生予防

空家等がもたらす問題・地域社会への影響等、空家等に係る問題意識を醸成し、新たな空家等の発生を予防するとともに、所有者自身によって適切な対応してもらえよう、空家等となる前から、所有者等の責務、相続の必要性や空家等となった後の適正管理・利活用・処分等について啓発します。

(2) 適正管理の促進

空家等の管理は第一義的には所有者の責務において行われるべきことであることを前提に、所有者に対する啓発や適正管理を促進し、管理不全な空家等の解消を目指します。

(3) 利活用促進

利用可能な空家等を有効な地域の資源と捉え、空家等の利活用の促進を図ることにより、地域の活性化やまちの魅力向上を目指します。

(4) 危険な空家等の抑制・解消

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対しては、法的根拠に基づいた実効性のある対応を図り、安全・安心な生活環境の保全のため、危険な空家等の抑制・解消を目指します。

2 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、空家等は市内全域に広く分布していることから、本計画の対象地区は、「市内全域」とします。

3 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、原則として法第2条第1項に定められている「空家等」とします。

なお、建物の種類は、一戸建て住宅のほか、長屋や集合住宅のうち全室空家であるものを対象とします。

※「空家等」(法第2条第1項)

「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。

※「特定空家等」(法第2条第2項)

「特定空家等」とは、以下の状態にあると認められる「空家等」をいう。

- 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

4 計画期間

本計画は、令和2年度から令和6年度までの5年間を計画期間とします。

なお、本計画の期間中であっても、国や青森県の空家等対策の動向、社会情勢の変化、事業の進捗状況等を踏まえ、必要に応じ適宜内容の見直しを行うものとします。

第4章 空家等対策の実施内容

1 空家等の調査

(1) 実態調査の方法

実態調査は空家等の所在、管理の状況や建物の破損の状況、近隣への影響等について把握することを目的とし、民間地図会社や町内会からの空家等の情報に基づき、外観目視により建物の状況確認を行います。

調査結果はデータベース化し、最新の情報に保つため、日常的な調査や定期的な調査により更新します。

(2) 空家等の所有者の特定

今後、利活用や適正管理等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、空家等の所有者を特定する必要があります。そのため、実態調査で把握した空家等について、所有者の所在、氏名、連絡先等について調査します。

なお、所有者の特定に当たっては、不動産登記簿や固定資産課税台帳の情報、住民票情報等により行います。

(3) 所有者等への意向アンケート調査

特定した空家等の所有者等に対し、空家等となった経緯や今後の意向についてアンケート調査を実施します。

2 空家等の発生予防

(1) 所有者等への意識の醸成と啓発

相続が空家等の発生の一つの要因となっていることから、空家等の所有者等に対し、相続登記の必要性を啓発するとともに、空家等がもたらす諸問題・地域社会への影響等についての問題意識を醸成し、新たな空家等の発生を予防します。

(2) 新規空家等の早期発見・早期対策

市民や町内会から新たな空家等の情報が得られた際は、現地を確認の上、空家と確認された場合は、データベースに記載するとともに、所有者・相続人等に対し、各種支援制度や適正管理等に関する情報提供をするなど早期対応に努めます。

(3) 空家等に係る税制優遇措置の周知

国では相続した家屋が空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、空家の譲渡所得の3,000万円の特別控除を設けていることから、本制度の周知を図ります。

※ 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(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ものです。

3 所有者等による空家等の適正な管理の促進

(1) 所有者等への適正管理に関する啓発・情報提供

空家等の適正管理に関する所有者の責務などを、広報誌やホームページ等で広く周知を図り、管理不全な空家等の解消を目指します。

(2) 空家等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恐れがある空家等、また、周辺の生活環境に悪影響をもたらしている空家等の所有者等に対し、適正管理に関する助言等を行い、自主的な管理を促します。

(3) 空家等管理サービスの利用促進

遠方に居住する所有者等に対し、適正な管理を促すため、ふるさと納税の返礼品として空家等管理サービスを提供するとともに、民間事業者との連携による空家管理代行サービスについて検討します。

4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用の促進

(1) 空家等利活用事例等の収集

住民が利活用や除却に対し取り組みやすくするため、空家等の利活用事例等を収集し、ホームページ等により広く周知を図りながら、空家等の活用を誘導します。

(2) 空家等の利活用の促進

空家等を地域における活動拠点として利活用する方策等を検討するとともに、空家等の取り壊しをする場合に活用できる支援制度の周知を図ります。

(3) 庁内関係課の連携による利活用の促進

庁内関係課で空家等の情報を共有するとともに、横断的に空家等の活用について検討します。

5 危険な空家等の抑制・解消及び特定空家等への措置

(1) 所有者等への注意喚起

空家等の管理責任は第一義的に所有者等にあることから、市が直接、又は住民からの情報提供により、適切な管理が行われていない空家等を把握した場合は、現地を確認した上で、所有者等に対し、文書により適切な管理を行うよう注意喚起を行います。

(2) 法に基づく措置

注意喚起によっても状態が改善されず、特定空家等に該当する場合は、法に基づき、空家等の所有者等に対して法的な措置を講じます。

なお、特定空家等の判断基準及び特定空家等に対する措置に関する行政手続きに

については、法第14条各項に定められた内容に基づくと共に「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)別紙1～4に示された例示の状態を参考にして判断します。

(A) 助言又は指導(法第14条第1項)

当該空家等の所有者等に対して、除却・修繕・立木竹等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講ずるよう助言又は指導します。

(B) 勧告(法第14条第2項)

助言・指導が行われたにも関わらず、なお当該空家等の状態が改善されないと認められるときには、相当の猶予期限を設けて必要な措置をとるよう勧告します。

(C) 命令(法第14条第3項)

勧告を受けたにも関わらず、正当な理由がなくその勧告に係る措置がとられなかった場合、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を設けて、所有者等に対し、勧告に基づく措置をとるよう命令します。

(D) 代執行(法第14条第9項)※所有者等を確知できる場合

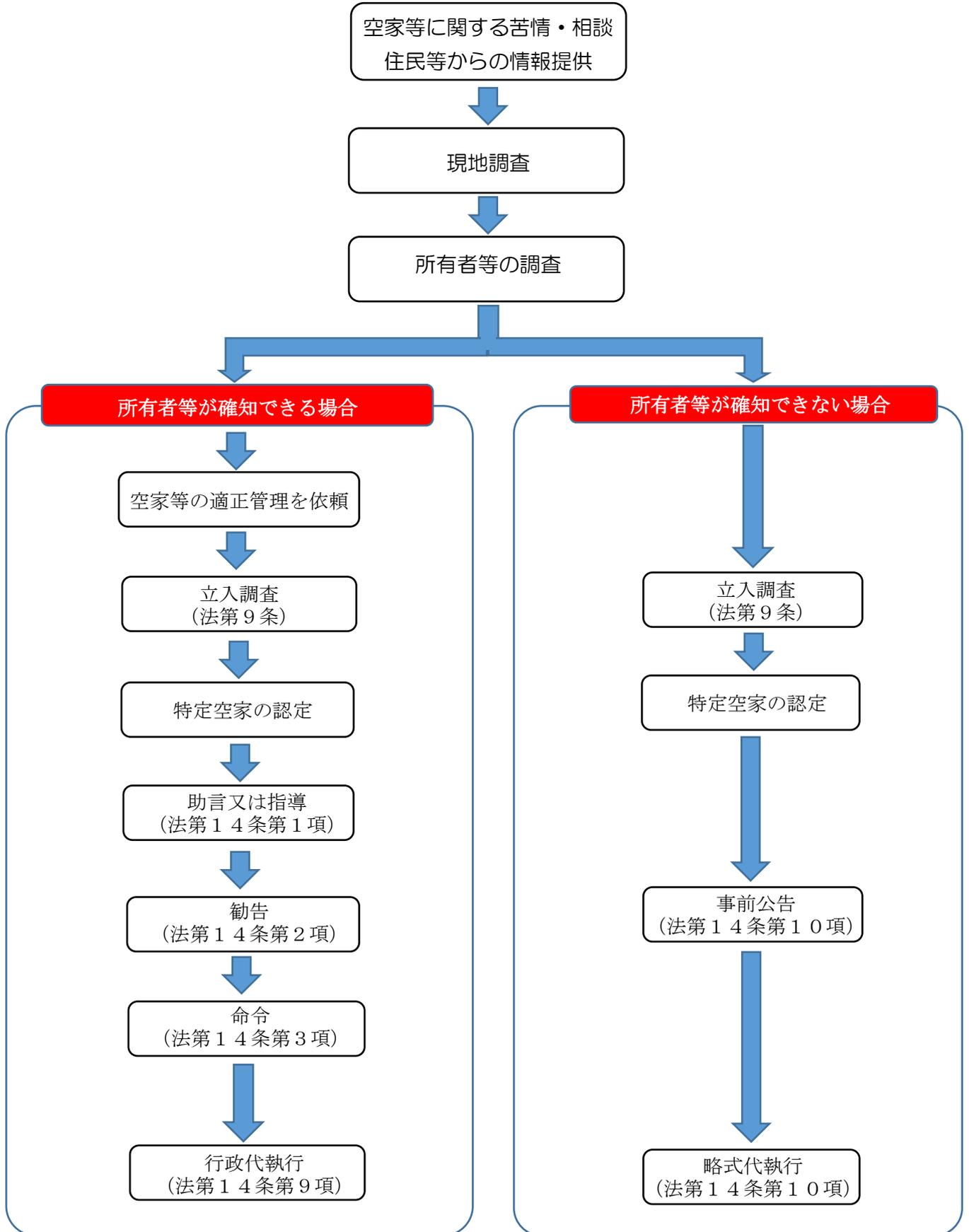
命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたとしても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、本市自ら又は委任した者がその措置を実施します。

(E) 略式代執行(法第14条第10項)※所有者等を確知できない場合

勧告により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく命令が行われるべき所有者等を確知できない場合(過失がなくとも助言若しくは指導又は勧告が行われる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、その者の負担において、本市自ら又は委任した者がその措置を実施します。

※ ただし、代執行等については、費用回収が困難であり、自ら除却する人との公平性の確保等の課題もあることから、緊急性や公益性等を十分考慮しつつ対応します。

◎ 法に基づく特定空家等への対応イメージ

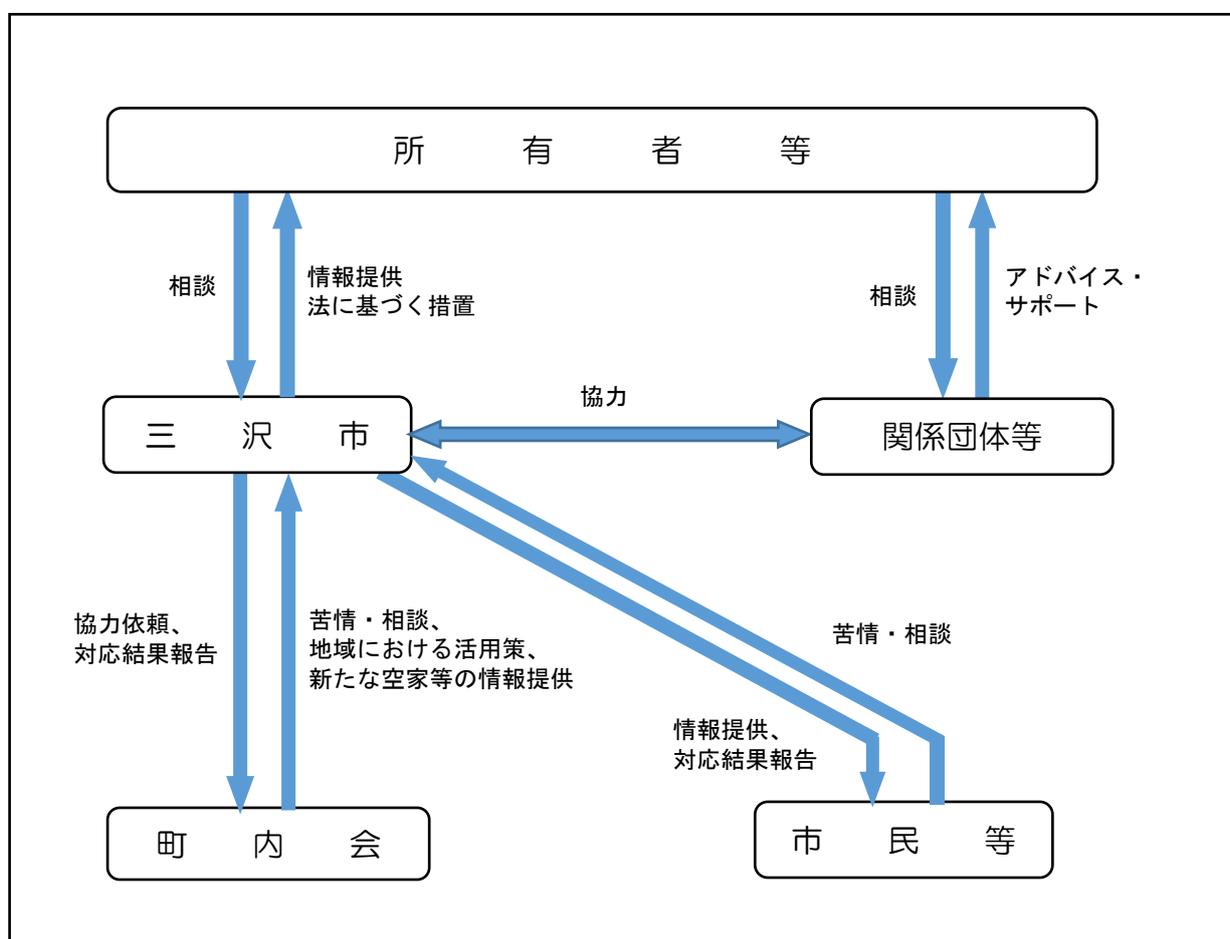


第5章 空家等対策の実施体制等

1 空家等に関する対策の実施体制

空家等の問題は今や個人の問題だけでなく、地域社会の問題でもあるため、空家等対策は、所有者等をはじめ、庁内関係部局だけでなく、地域住民や関係団体等との連携により、地域が一体となって多方面にわたり取り組む必要があります。

本計画を進めるにあたり、相談窓口の一元化などの庁内における体制構築に併せ、市民や関係団体等と連携して空家等の発生予防・活用・適正管理・除却を支援する仕組みを構築します。



(1) 庁内実施体制

空家等に関する問題は多種多様であり、建築基準法、消防法、災害対策基本法など、各種の法令に基づく対応も必要です。

そのため、地域のニーズを丁寧に汲み取ったうえで、関係する部局が分野横断的に連携して取り組む必要があるため、情報の共有と体制の強化を図ります。

庁内組織	役割
総務課	・ 各種法規に関すること
防災管理課	・ 防災及び災害対策に関すること
政策調整課	・ 移住・定住対策に関すること
広報広聴課	・ 町内会等における利活用に関すること ・ ふるさと納税の返礼品に関すること
税務課	・ 固定資産税の情報提供に関すること ・ 税制優遇措置に関すること
生活安全課 (主管部局)	・ 空家等対策計画の策定・変更に関すること ・ 空家等対策委員会の運営に関すること ・ 空家等の苦情・相談に関すること ・ 特定空家等に対する措置に関すること ・ 防犯対策、警察との連携に関すること ・ 空家等に関するその他全般
環境衛生課	・ 環境保全に関すること
清掃センター	・ 廃棄物の不法投棄に関すること
介護福祉課	・ 高齢者・一人暮らし世帯の情報提供に関すること ・ 高齢者支援対策としての利活用に関すること
子育て支援課	・ 子育て支援対策としての利活用に関すること
産業観光課	・ 住宅リフォーム等補助金に関すること
都市整備課	・ 景観対策に関すること
建築住宅課	・ 建築・住宅対策に関すること
消防本部予防課	・ 防災及び災害対策に関すること ・ 緊急安全措置に関すること

(2) 三沢市空家等対策委員会

空家等対策は関係する部局が分野横断的に連携して取り組む必要があるため、庁内に「三沢市空家等対策委員会」を設置します。

委員会では次の事項等を所掌します。

- ①空家等対策計画の実施及び変更に関すること
- ②空家等の適正な管理に関すること
- ③特定空家等の措置に関すること
- ④その他空家等対策に関し必要な事項

2 住民等からの空家等に関する相談への対応

(1) 庁内の相談体制

空家等の増加に伴い、空家等に関連する地域住民や所有者等からの苦情や相談が増えています。その内容は、空家が及ぼす衛生、景観、防犯面での苦情、建物や土地の、適正管理や利活用、相続などに関するものなど多岐にわたっています。

住民等から寄せられた空家等に関する様々な苦情・相談については、生活安全課を総合窓口として対応します。寄せられた内容が複数の部署にまたがる場合は、相談内容に応じて関係する部署と連携及び協力して対応します。

相談窓口	電話番号	時間
三沢市役所 生活安全課 安全係	0176-53-5111(代表) 内線 316	平日 8時15分～12時00分 13時00分～17時00分

(2) 専門家団体との連携による相談体制

庁内で対応が困難なものについては、関係団体等と協力し、専門的な相談（法律相談・不動産に関する相談等）について解決を図ります。