
五所川原市空家等対策計画

令和3年12月
青森県五所川原市

目 次

第1章 計画策定の目的と位置付け

1 計画策定の目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画の期間	2

第2章 市の現状と空家等の状況

1 当市の人口・高齢化率の推移	3
2 空家等の状況	4
3 空家等対策を進める上での課題	15

第3章 空家等対策に関する基本方針

1 基本方針	17
2 対象とする地区	18
3 対象とする空家等の種類	18
4 空家等の実態状況把握	18

第4章 空家等対策の実施内容

1 発生予防	20
2 適正管理の促進	21
3 利活用促進	23
4 特定空家等への措置	25

第5章 空家等対策の実施体制等

1 五所川原市の実施体制	28
2 空家等に関する対策の実施体制	30

第6章 その他空家等に関する対策の実施

1 計画期間における目標値及び達成状況の評価	…………… 32
------------------------	----------

第1章 計画策定の目的と位置付け

1 計画策定の目的

近年、人口減少や高齢化社会の到来などに伴って、全国的に空家等は増加傾向にあり、総務省の住宅・土地統計調査によると、今後も増加するものと想定されています。

空家等の中には、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、今後の空家数の増加により一層深刻化することが懸念されています。

このような状況から、地域住民の生活環境の保全と空家等の活用促進を図ることを目的として、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。)」が公布されました。

法施行により、具体的には倒壊のおそれなど、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の所有者等に対し、市町村が撤去や修繕について助言や行政処分を行うことができるようになりました。

さらに、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進すべく、空家等対策計画に関することや、計画策定や施策実施に関する協議会の組織についても規定されています。

五所川原市では、少子高齢化に伴い人口減少が進行し、社会的ニーズの変化による核家族化や産業構造の変化による次世代の人口流失等により、ひとり暮らし世帯が増加し、長期間にわたり使用されていない空家等が増加しています。

市内の空家等解消に向けた取組を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項に基づき活力ある地域づくりを促進することを目的として、五所川原市空家等対策計画を策定するものです。

2 計画の位置づけ

本計画は法第6条第1項に基づき、国が定めた基本指針に則して空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、当市の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために定めるものであり、当市の空家等対策の基礎となるものです。

なお、本計画は、当市の上位計画である「五所川原市総合計画 後期基本計画」の下に位置づけるとともに、「五所川原市 まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの関連計画と連携を図りながら進めることとします。

3 計画の期間

本計画は、「五所川原市総合計画 後期基本計画」(令和2年度～令和6年度)と整合を図るため、令和3年度から令和6年度までの4年間を計画期間とします。

なお、今後の国の空家等対策の動向、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、適宜内容の見直しを行うものとします。

	R2	R3	R4	R5	R6
五所川原市総合計画 後期基本計画					
			5年		
空家等対策計画					
			4年		

※「空家等」と「空き家」にかかる記述の違いについて

・「空家等」は、法第2条第1項において定義されている用語で、法の内容や法に基づく運用・措置には「空家等」を使用しています。

・「空き家」は、住宅・土地統計調査において定義されている用語であり、当該調査で使用されているほか、国の補助事業等の説明でも「空き家」を使用しています。

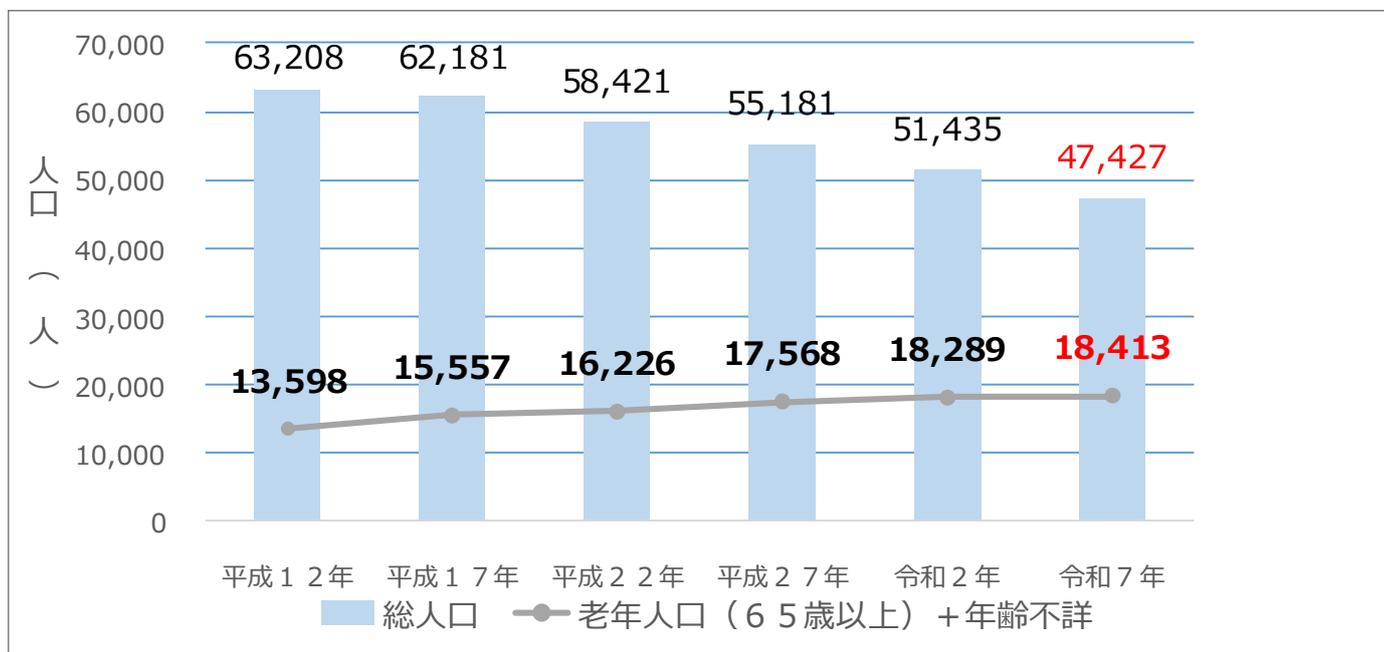
第2章 市の現状と空家等の状況

1 当市の人口・高齢化率の推移

当市の総人口は、一貫して減少傾向で推移しており、平成12年から令和2年までの20年間で約12,000人減少しています。また、老年人口は増加し続けており、令和2年の高齢化率は35.5%となっており、少子高齢化が進行しています。

国立社会保障・人口問題研究所が平成30年に3月に公表した市区町村別将来人口推計によると、このまま何ら対策を行わず人口が減少し続けた場合、令和7年には、総人口は47,427人となり、老年人口は増え続けると予測しています。

図2-1 総人口と老年人口の推移及び将来予想（五所川原市）



出典：各年国勢調査（実数値）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来予測人口（2018年（平成30年）3月推計）（推計値）」

2 空家等の状況

(1)住宅・土地統計調査

住宅・住宅以外で人が居住する建物と居住している世帯に関して、その現状と推移を全国別・地域別に明らかにすることを目的とした平成30年住宅・土地統計調査によると、五所川原市の空家数は約4,020戸、空家率は17.4%となっています。

図2-2 総住宅数及び空家数構成比（五所川原市）

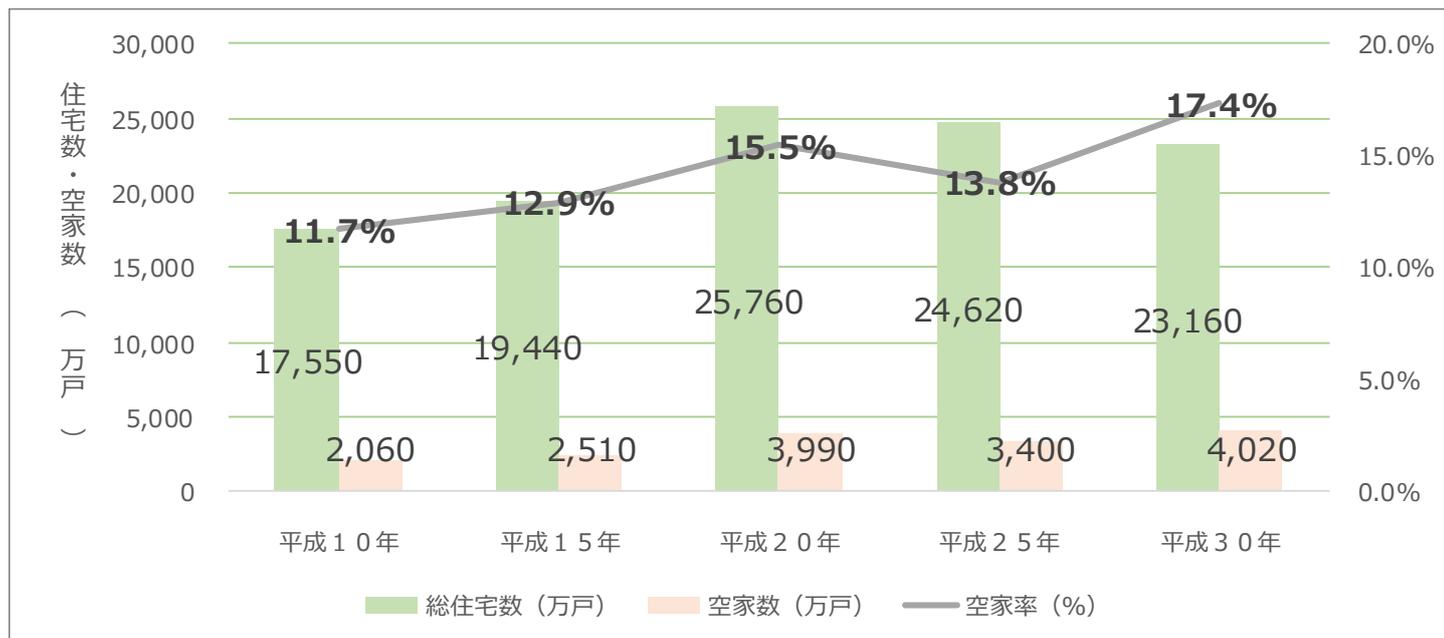


表2-1 全国・青森県との住宅総数における空家構成比の比較

	住宅総数		
	住宅数 (A)	空家数 (B)	空家率 (C=B/A)
全 国	(戸) 62,628,600	(戸) 8,488,600	(%) 13.6
青 森 県	592,400	88,700	15.0
五所川原市	23,160	4,020	17.4

出典：総務省統計局(平成30年住宅・土地統計調査)

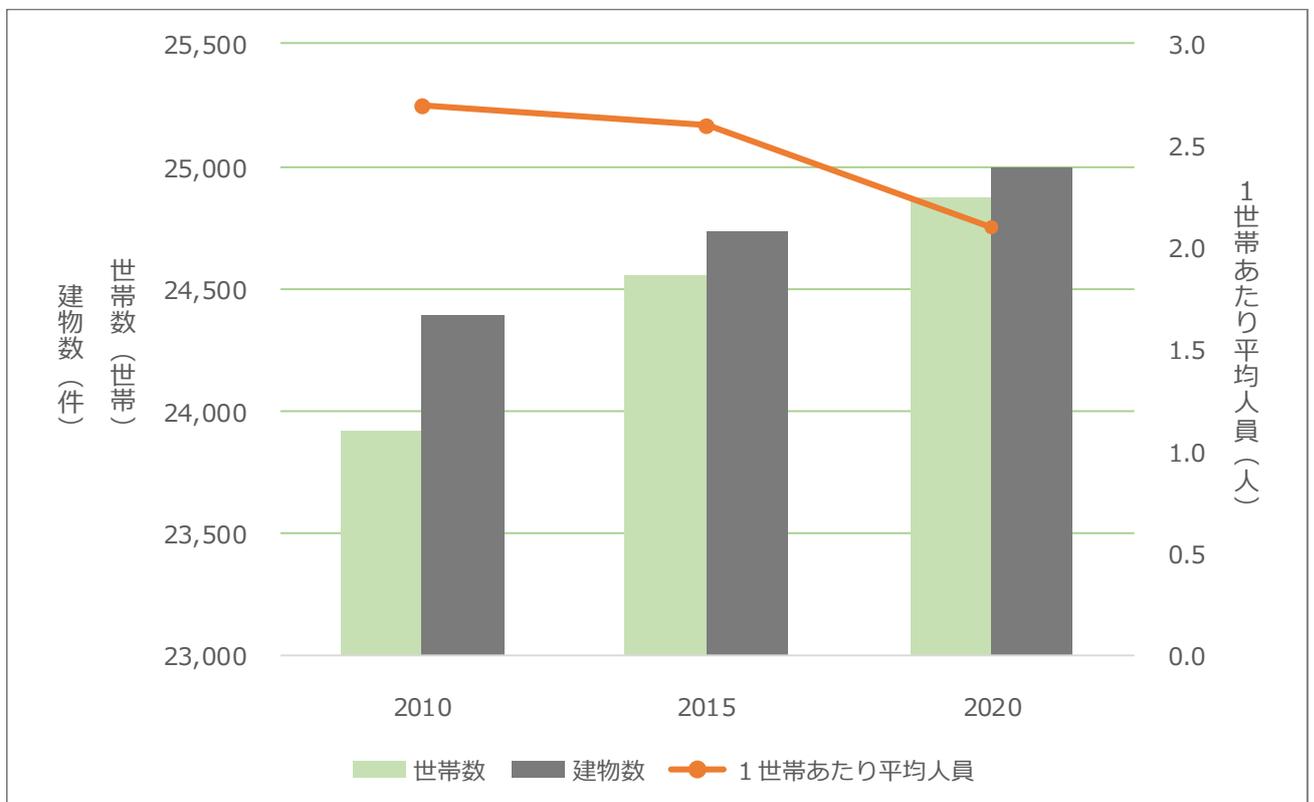
(2) 当市の状況

① 世帯数と住宅数の推移

当市の世帯数については増加傾向で推移していますが、1世帯あたりの人員をみると、この10年間で減少しており、全体的な傾向として核家族化や単独世帯化が進行していることがわかります。建物数については、若干の増加傾向にあります。

このような傾向から、建物所有者の転居、死亡に伴う相続、介護施設等の利用に伴い、空家等となりやすい状況であると考えられます。

図2-3 世帯、1世帯あたりの人員、建物数の推移



出典:市住民基本台帳、各年国勢調査、「RESAS(地域経済分析システム)-建物利用状況-」(<https://resas.go.jp/building-usagesituation/#/portfolio/12.881160759250989/40.841460132100146/140.34978516282052/2/02205/2020/2/1/1/4/0.0>)を加工して作成

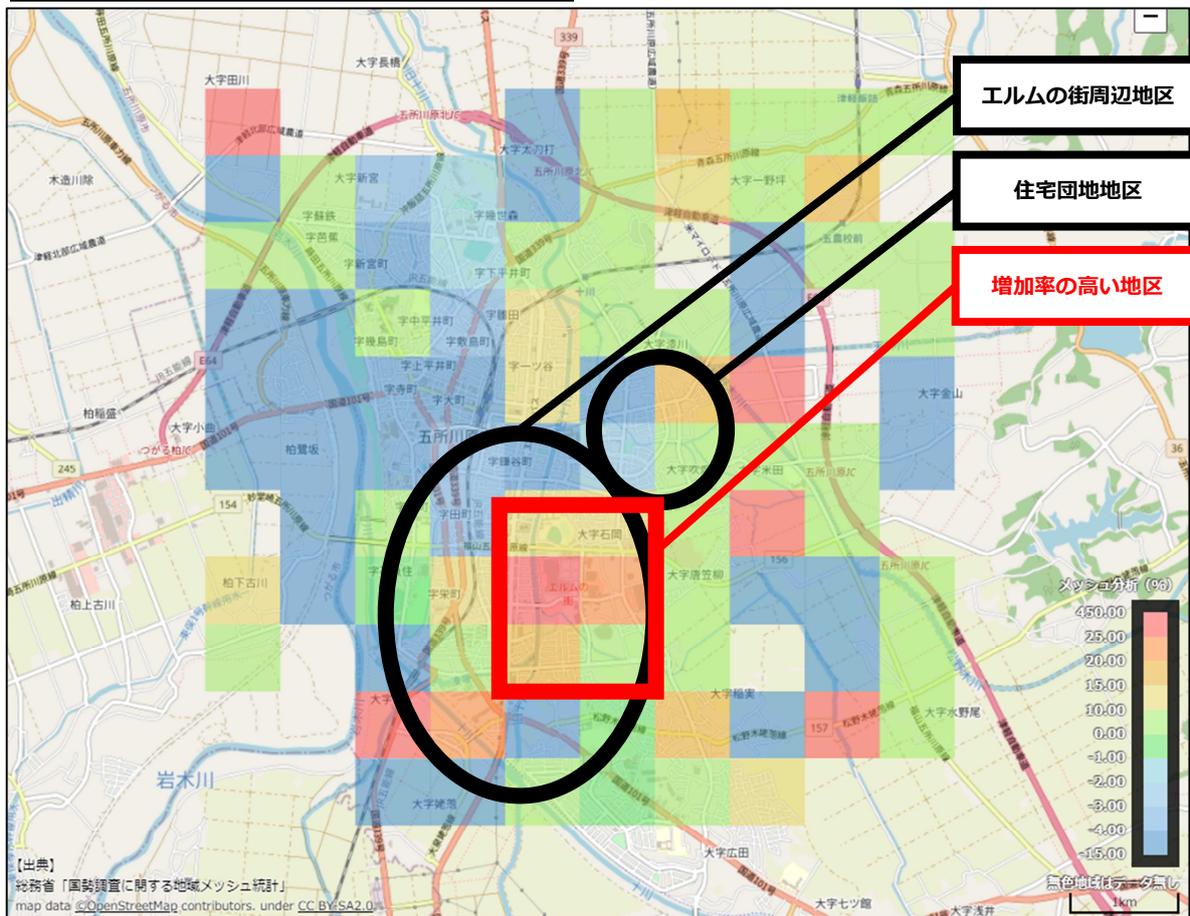
※「RESAS(地域経済分析システム)」…内閣官房(まち・ひと・しごと創生本部事務局)および経済産業省が、産業構造や人口動態、人の流れなどに関する官民のビッグデータを集約し、可視化するシステム。英語表記「Regional Economy (and) Society Analyzing System」の頭文字を取って、「RESAS(リーサス)」。

②地域の状況

「RESAS（地域経済分析システム）人口メッシュ（2015年）世帯数の増減率」より、世帯増加率の高い地区（エルムの街周辺地区）がみられる一方、住宅団地地区（若葉地区・松島町地区・みどり町地区）では大きな増減等はなく、七和地区や金木・市浦地区などの郊外は減少傾向にある状況です（図2-4、図2-5、図2-6、図2-7参照）。

「RESAS（地域経済分析システム）建物利用状況」より、地区別の空家数（図2-8参照）をみると、市街地・郊外ともに空家等が存在していることがわかります。空家数は、旧市内では駅からみて中部・西部地区・小曲地区がもっとも多く、人口メッシュの世帯数も減少傾向にあります。七和地区や金木地区・市浦地区の空家数も高い傾向にありますが、人口、世帯数、建物数は減少傾向にあります。

図2-4 人口メッシュ（世帯数の増加率）



出典：「RESAS（地域経済分析システム）-人口メッシュ-」（[https://resas.go.jp/population-](https://resas.go.jp/population-mesh/#/map/2/02205/2/2015/2/3/0/13.731805355476999/40.80544480912139/140.45774360960525/2015/2/3)

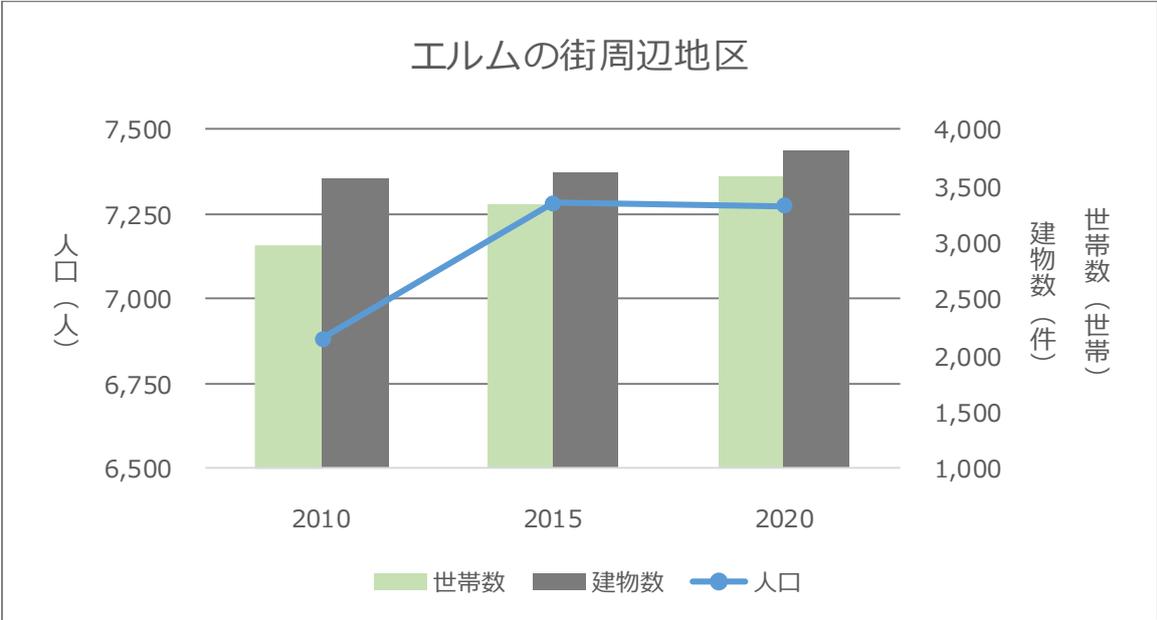
[mesh/#/map/2/02205/2/2015/2/3/0/13.731805355476999/40.80544480912139/140.45774360960525/2015/2/3](https://resas.go.jp/population-mesh/#/map/2/02205/2/2015/2/3/0/13.731805355476999/40.80544480912139/140.45774360960525/2015/2/3)

を加工して作成

※ 1メッシュ = 1 km

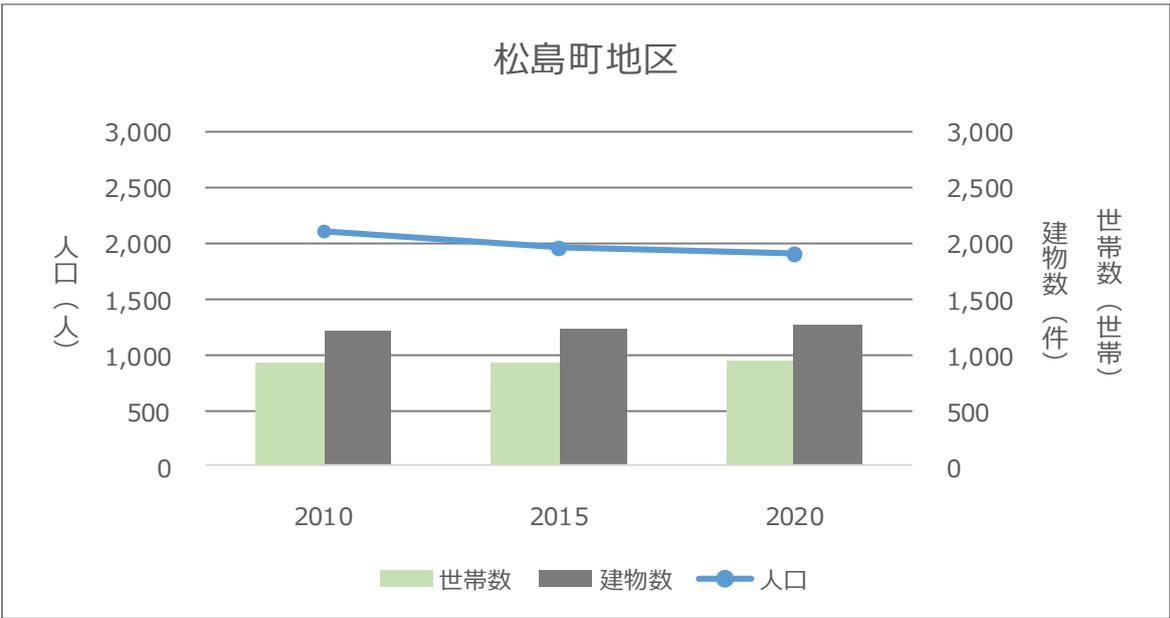
- 中部：錦町、寺町、幾島町、末広町、旭町、敷島町、大町、雛田、長橋字橋元、上平井町、中平井町、下平井町
- 西部：栄町、田町、蓮沼、元町、柳町、川端町、岩木町、本町、弥生町、布屋町、不魚住 ■北部：新宮町、芭蕉、幾世森、下平井町、蘇鉄、雛田
- 駅東部：一ツ谷、鎌谷町、雛田、吹畑 ■エルムの街周辺：中央、烏森、鎌谷町 ■栄：広田、稲実、姥冠、湊

図 2 - 5 人口、世帯数、建物数の推移（エルムの街周辺地区）



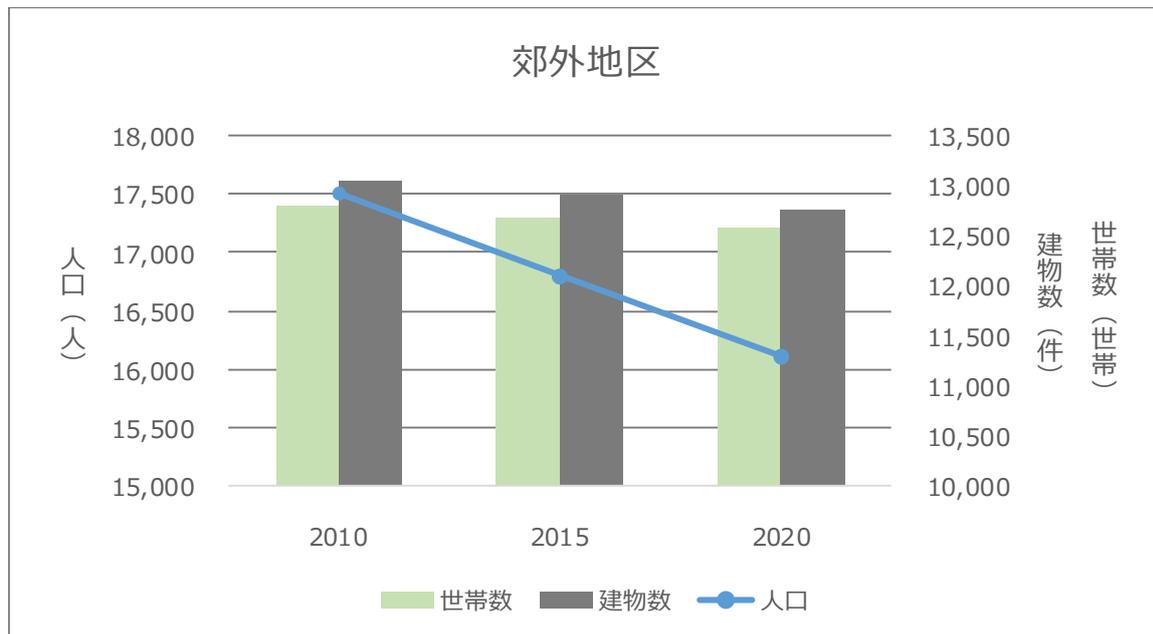
出典：各年国勢調査、「RESAS（地域経済分析システム）-建物利用状況-」（<https://resas.go.jp/building-usage-situation/#/map/13.716754517668967/40.803352046735405/140.4721937441657/2/02205/2020/2/1/1/4/0.0>）を加工して作成

図 2 - 6 人口、世帯数、建物数の推移（住宅団地地区（松島町地区抜粋））



出典：各年国勢調査、「RESAS（地域経済分析システム）-建物利用状況-」（<https://resas.go.jp/building-usage-situation/#/map/13.716754517668967/40.803352046735405/140.4721937441657/2/02205/2020/2/1/1/4/0.0>）を加工して作成

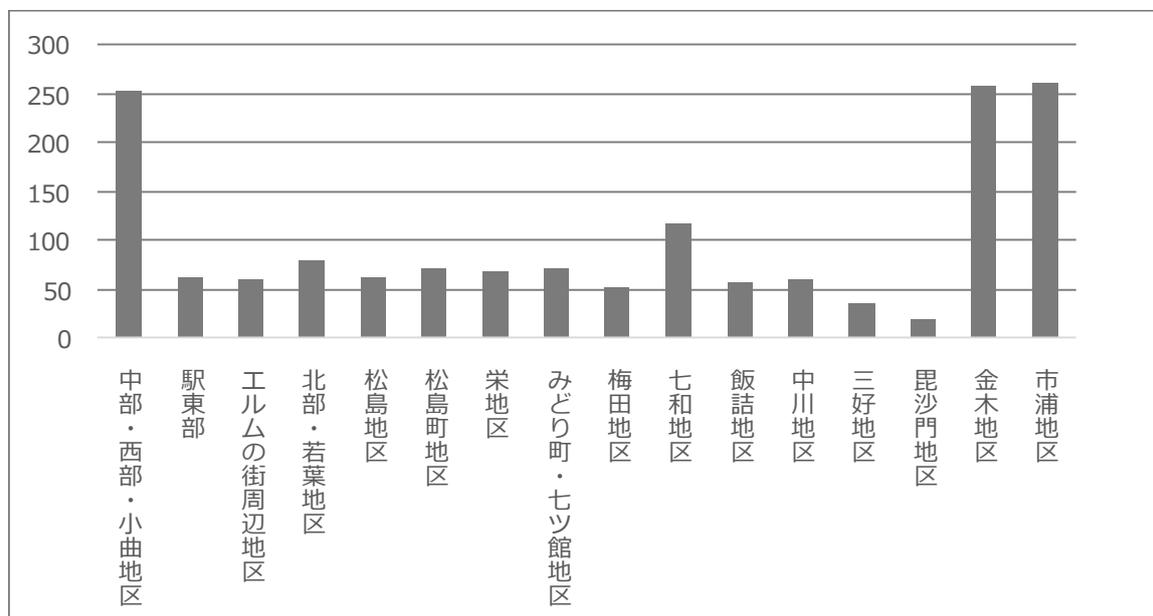
図2-7 人口、世帯数、建物数の推移（郊外地区（七和・金木・市浦地区抜粋））



出典：各年国勢調査、「RESAS（地域経済分析システム）-建物利用状況-」（[https://resas.go.jp/building-usage-](https://resas.go.jp/building-usage-situation/#/map/13.716754517668967/40.803352046735405/140.4721937441657/2/02205/2020/2/1/1/4/0.0)

situation/#/map/13.716754517668967/40.803352046735405/140.4721937441657/2/02205/2020/2/1/1/4/0.0）を加工して作成

図2-8 空家等の状況（地区別）



出典：「RESAS（地域経済分析システム）-建物利用状況-」（[https://resas.go.jp/building-usage-](https://resas.go.jp/building-usage-situation/#/map/13.716754517668967/40.803352046735405/140.4721937441657/2/02205/2020/2/1/1/4/0.0)

situation/#/map/13.716754517668967/40.803352046735405/140.4721937441657/2/02205/2020/2/1/1/4/0.0）を加工して作成

- 中部：錦町、寺町、幾島町、末広町、旭町、敷島町、大町、雛田、長橋字橋元、上平井町、中平井町、下平井町
- 西部：栄町、田町、蓮沼、元町、柳町、川端町、岩木町、本町、弥生町、布屋町、不魚住 ■北部：新宮町、芭蕉、幾世森、下平井町、蘇鉄、雛田
- 駅東部：一ツ谷、鎌谷町、雛田、吹畑 ■エルムの街周辺：中央、烏森、鎌谷町 ■栄：広田、稲実、姥苅、湊

(3) 空き家所有者実態調査

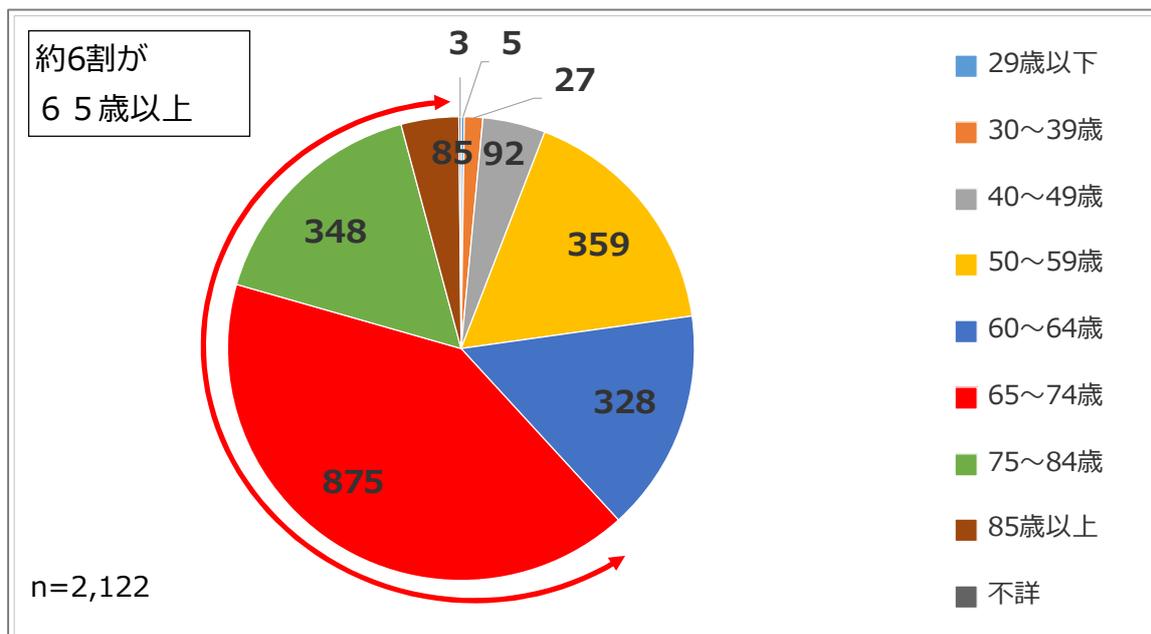
この調査は、令和元年に国土交通省が、「平成30年住宅・土地統計調査」において「居住世帯のない住宅（空き家）を所有している」と回答した中から、全国で約1万4千世帯を無作為に抽出した世帯を対象として行ったもので、国や地方公共団体における空き家に関する基本的施策を推進する上での基礎資料を得ることを目的としています。

回答区分のうち、当市の状況に近い「大都市圏以外 市部」の結果を整理して活用するものです。（回答総数：2,122件）

① 所有世帯の生計を主に支える者の年齢

所有者世帯の生計を主に支える者の年齢を見ると、「65～74歳」がもっとも多く、65歳以上の高齢者の割合が半数以上を占めています。今後、所有者等の高齢化がさらに進むことが予想されることから、自主的な空き家の管理が困難になると考えられます。

図2-9 所有世帯の生計を主に支える者の年齢（集計）



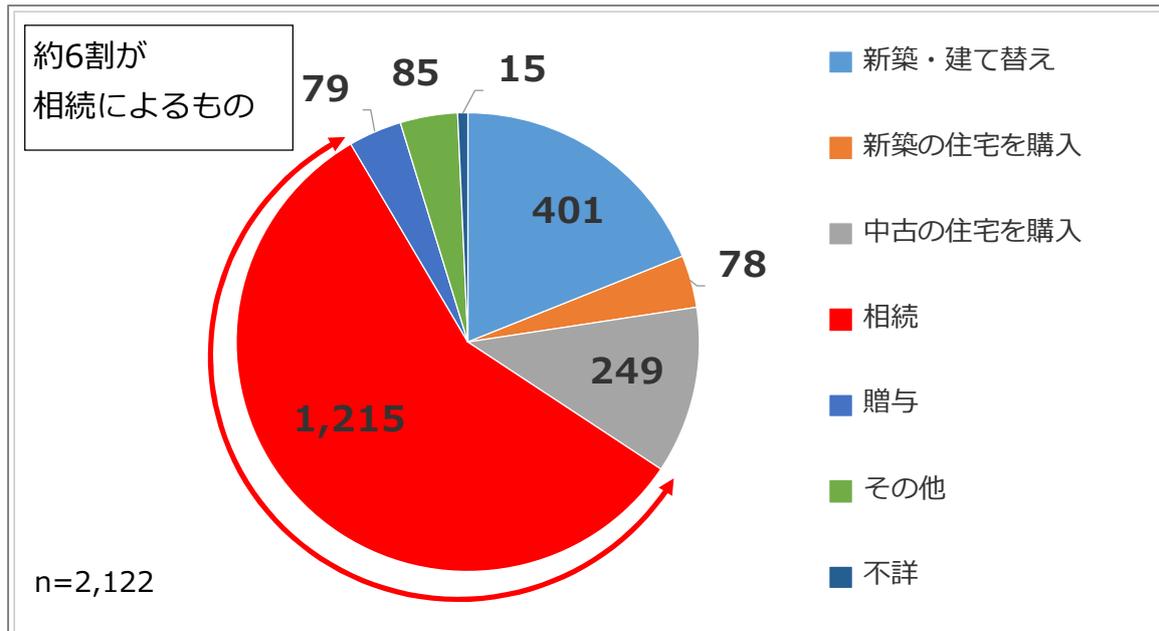
出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局住宅政策課）

②取得方法

空家等の取得方法について、もっとも多かったのが「相続」によるものとなっており、全体の約6割を占めています。次いで「新築・建て替え」と続いています。

所有者の高齢化に伴い、相続をきっかけとした空家等の増加が考えられます。

図2-10 取得方法（集計）

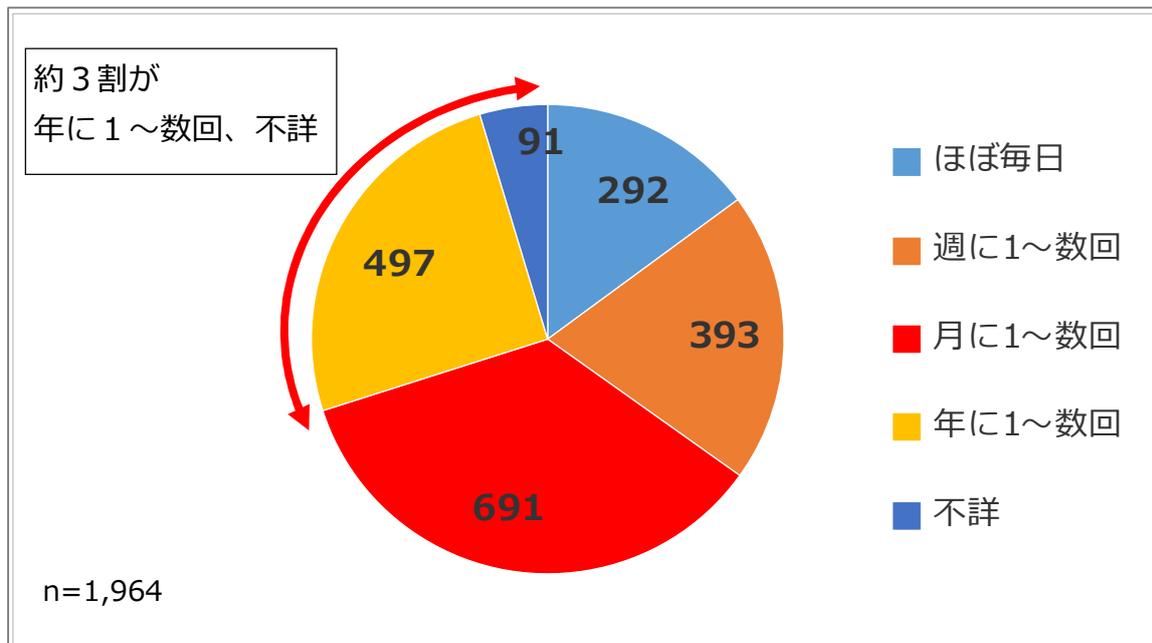


出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局住宅政策課）

③管理の頻度

管理の頻度については「月に1～数回」がもっとも多く、次いで「年に1～数回」と続いています。また「不詳」が91件となっており、適正管理されていない空家等が一定数存在しています。

図2-1-1 管理の頻度（集計）

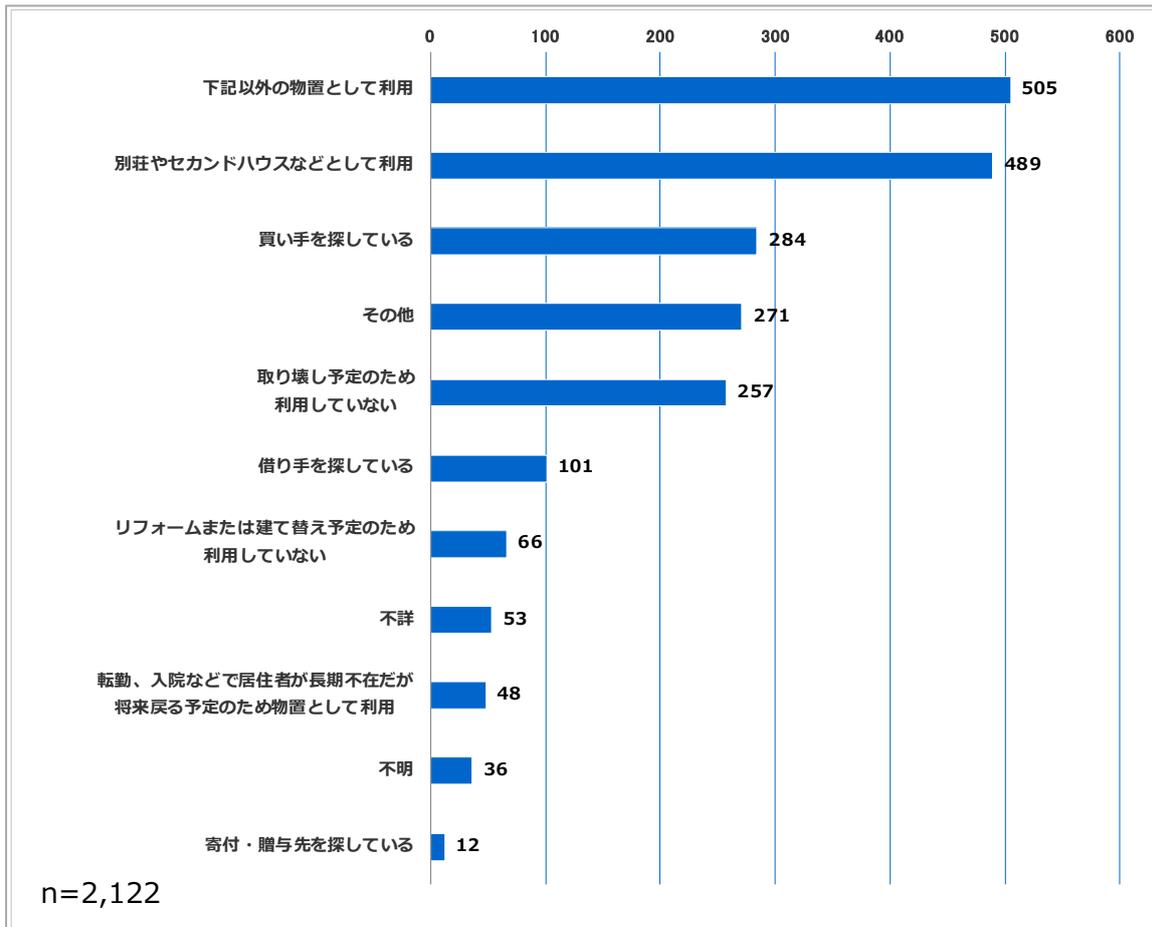


出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局住宅政策課）

④利用状況

利用状況としては、「物置として利用」が最も多く、次いで「別荘やセカンドハウスなどとして利用」が続いています。一方、「買い手を探している」、「借り手を探している」、「寄付・贈与先を探している」といった利活用に関することが合計397件となっています。

図2-12 利用状況（集計）

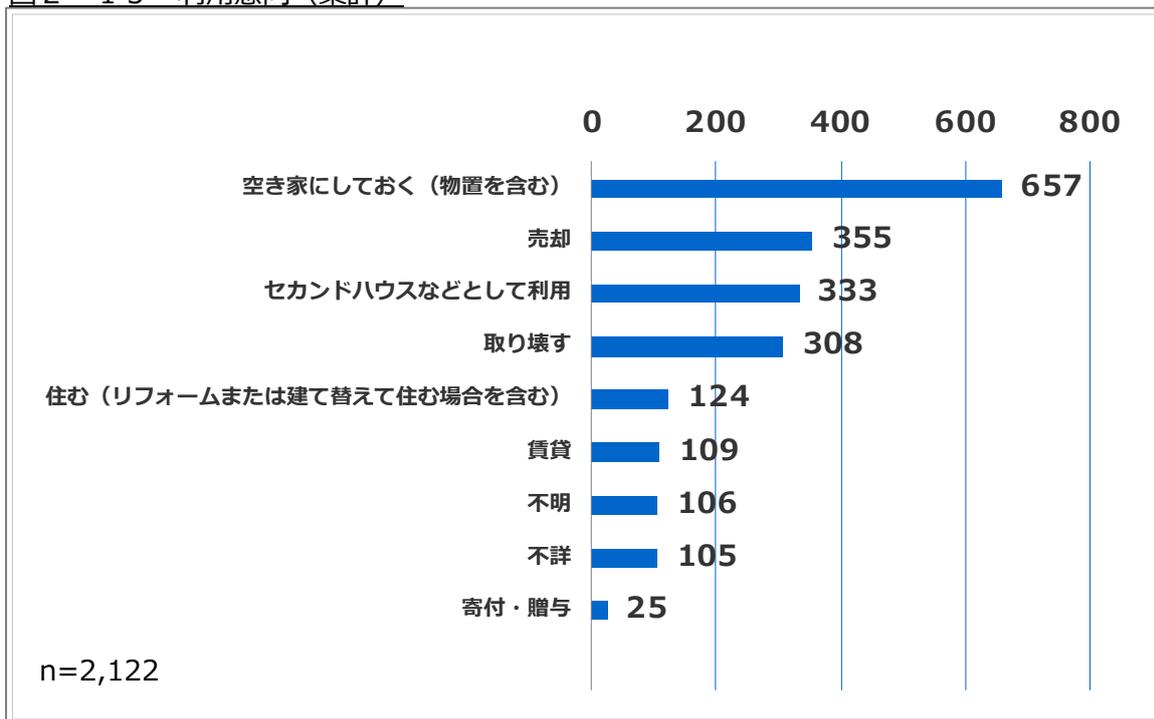


出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局住宅政策課）

⑤今後の利用意向

今後の利用意向としては、「空家にしておく（物置を含む）」が657件と全体の約3割となっています。一方で、何かしらの利活用または処分を考えているもの（売却、取り壊す、賃貸、寄付・贈与）は合計797件と全体の約4割となっていることから、利活用促進あるいは解体等を実行に移すための具体的な対策が必要になると考えられます。

図2-13 利用意向（集計）



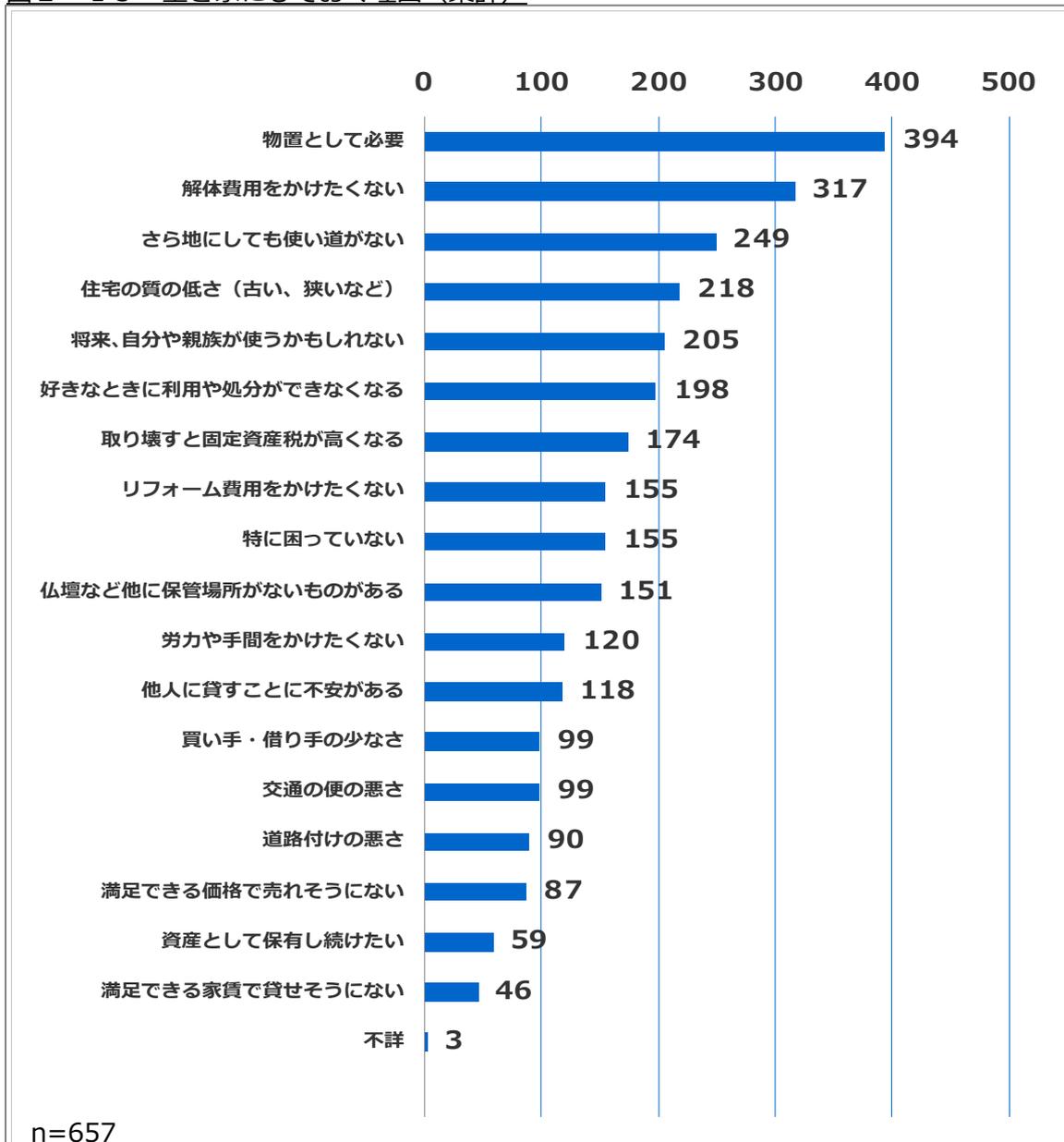
出典：令和元年空家所有者実態調査（国土交通省住宅局住宅政策課）

⑥空き家にしておく理由

所有者等が空き家にしておく理由については、次のとおりとなっています。

- ・物置として必要である。
- ・解体費用をかけたくない。
- ・さら地にしても使い道がない。
- ・住宅が古い、狭い。
- ・将来、自分や親族が使うかもしれない。

図2-13 空き家にしておく理由（集計）



出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局住宅政策課）

3 空家等対策を進める上での課題

空家等を取り巻く社会的背景や、統計調査結果等を踏まえ、当市の空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) 空家等を取り巻く現状

空家等の発生原因
<ul style="list-style-type: none">・人口減少・少子高齢化・核家族の増加・建物所有者の転居、死亡に伴う相続、介護施設等の利用
空家等の状況
<p>【住宅・土地統計調査、RESAS（地域経済分析システム）より】</p> <ul style="list-style-type: none">・平成30年の住宅土地統計調査によると、当市には約4,020戸の空家が存在しており、増加傾向にある・空家数・空家率ともに平成25年より増加、市の空家率は17.4%で、県の空家率15.0%を上回っている・賃貸・売買等の利用がされていない空家は約2,500戸となっている・空家等は市内の広範囲にわたって点在している <p>【空き家所有者実態調査より】</p> <ul style="list-style-type: none">・空家等の所有者等の約6割が高齢者・空家等の取得方法について、約6割が相続によるもの・管理の頻度は、多い順に「月に1～数回」、「年に1～数回」となっている・解体や利活用の予定がない空家等が約3割程度存在している
空家等が問題化する要因
<ul style="list-style-type: none">・管理者としての意識の希薄化・遠方居住により管理が困難・相続に起因する所有者不明等の問題・家財・仏壇が残っている・買い手（借り手）がない・空家等に関する情報提供、相談体制が十分でない・維持管理、改修、除去費用を負担できない
空家等が及ぼす影響
<ul style="list-style-type: none">・管理不全な空家等の増加による生活環境の悪化・住宅密集地である市街地に存在する危険な空家等の存在

(2) 空家等対策を進める上での課題

1. 空家等の発生予防について

所有者等の高齢化や相続の発生時に備えた事前の注意喚起、啓発等の取組を行い、空家等の発生を未然に防ぐ必要があります。

2. 空家等の適正な管理について

所有者等による自発的な管理を促し、適正な管理を促すことが必要になってきます。

3. 空家等の利活用について

空き家バンクや移住・定住促進などを通じて、状態が良好な空家等を積極的に活用するための取組が必要です。

4. 管理不全な空家等について

管理不全な空家等の改善・解消に向けた措置や取組が必要とされています。

また、特に緊急を要する危険な空家等については、早急に危険を改善・解消し、地域の安全を確保することが必要です。

第3章 空家等対策に関する基本方針

1 基本方針

空家等が発生し、放置される要因や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、空家等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、国の支援制度の活用も含め各種対策を検討・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をしてもらえるよう、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

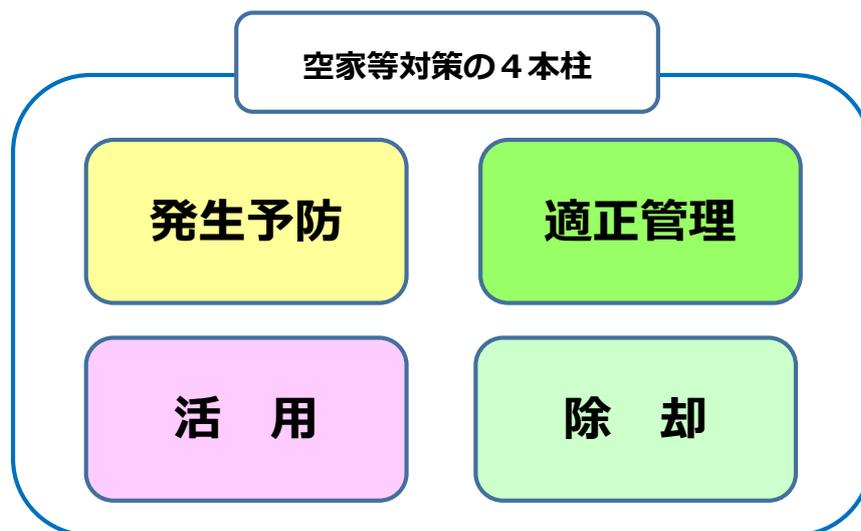
空家等の管理は、第一義的には所有者の責務において行われるべきことを前提に、所有者に対する啓発や適正管理を促進し、管理不全な空家等の解消及び発生の予防を目指します。

(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、市場流通や活用促進を図ることにより、地域の活性化やまちの魅力向上を目指します。

(4)危険な空家等の抑制・解消(除却)及び特定空家等への措置

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対しては、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(除却)を目指します。



2 対象とする地区

市街地と郊外では、周辺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、「RESAS（地域経済分析システム）建物利用状況」より、各地区に空家等が分布していることから、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は、法第2条第1項に定められている「空家等」とします。

なお、空家等のうち、「特定空家等」に指定された空家等については、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、地域の要望等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」(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 空家等の実態状況把握

市内の空家等の状況を把握するため、空家等の所在、状態及び所有者等に関する実態状況の調査を予定しています。

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。

(1)継続的な情報収集

空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情報収集を行い、所有者等の情報を収集・整理します。
定期的な調査	市や自治会等が所有・把握している、空家等に関する情報を定期的に収集・整理します。

(2)立入調査

(1)で把握した空家等について、法第9条第2項に基づき、空家等の所在、空家等の状況、近隣への影響等について把握することを目的とし、調査員が外観目視による立入調査等を実施します。

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、建築年月日等を確認
空家等判定		・生活感、郵便物、電気メーター、近隣住民からの情報等を参考に、空家等かどうかを判断
外観調査	建物の状態	・窓の割れ、建物の傾斜、屋根や外壁の剥がれや痛みの状況などについて調査 ・建物の近隣への影響や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、落雪の有無について調査
五所川原市特定空家等の判断基準との整合		・五所川原市特定空家等を判断するための調査項目に合致するか調査

(3)空家等の所有者等の特定

(1)と(2)で把握した空家等について、所有者等の所在、氏名、連絡先等について調査します。

なお、所有者等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、住民票情報等により行います。

第4章 空家等対策の実施内容

空家等対策に関する基本方針に基づき、以下の取組を実施します。

1 発生予防

空家等の増加を抑制するため、空家等の適正管理と同時に、現に居住中の建物所有者等に向けた空家等の発生を予防する取組を推進します。

【1】情報提供の充実

空家等がもたらす問題・地域社会への影響・所有者等の責務について、市民に認識してもらうため、空家問題に関するパンフレットの配布や広報等により情報発信します。

【2】市民意識の啓発

空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うたり、空家等に対する管理意識が希薄となってしまいます。また空家等の所有者は高齢者が多く、死亡や施設への入所、高齢者の住環境の変化が契機となり、空家等が発生してしまいます。このような状況を予防するため、住民が多く参加する会合等の機会をとらえ出前講座を開催するなど、空家等に関する意識の啓発を図ります。

【3】住宅環境整備事業（仮）

大規模開発等によることなく空家等の発生予防に繋がる、住宅環境を整備する事業の導入を検討します。

2 適正管理の促進

適正な管理が行われていない空家等は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることが、全国的な課題となっています。

また、法の定めにより、空家等の適切な管理は第一義的には所有者等にあることから、啓発や注意喚起を通じ、管理不全な空家等の防止・解消を促します。

【1】啓発リーフレットの配布、広報誌、ホームページ等の活用

空家等がもたらす問題・地域社会への影響・責務について、所有者等に認識してもらうため、空家問題に関するパンフレットの配布や広報、ホームページ等により情報発信を行います。

【2】所有者等への適切な管理に関する啓発・情報提供

空家等の所有者等に対し、適切な管理に関するパンフレット等を直接送付します。また、空家等となった経緯の整理や、今後の意向等についてアンケートの実施を検討します。

【3】空家等に対する適切な管理の促進

市民からの通報等により、周辺的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、自主的な管理を促すため、管理依頼文書を送付し将来的に危険な空家等や特定空家等となることを防止します。

【4】空家等管理サービスの利用促進・見回り体制の構築

空家等が適正に管理されずに放置される原因のひとつとして、空家等の所有者等が遠方に居住していることや、高齢のため自ら管理することが困難であることなどが多く見受けられます。このような場合であっても空家等が適正に管理されるよう、民間等の空家等管理サービスについてのパンフレットの配布や広報等による情報発信を行います。

【5】所有者等の情報活用（自治会等）

自治会等に、地域内の空家等の所有者等に対して可能な範囲で適正管理の働きかけをお願いしていきます。そのために、意向等についてのアンケート調査において同意が得られた所有者等の情報を、あらかじめ自治会等に提供し、地域内の空家等対策に活用して貰えるよう検討します。

【6】空家等適正管理補助金（仮）（自治会等）

自治会等の地域団体が所有者等の同意を得て管理不全の空家等の適正管理措置を行う場合には、事前相談の上で、必要に応じ、予算の範囲内で空家等適正管理補助金（仮）による支援を検討します。

【7】空き家対策総合支援事業（国）を活用した支援策の検討

法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除去、空き家の活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対し、補助が行われます。事業内容は空き家の除去、空き家の活用、空家等対策計画の策定に必要な空き家の実態把握、空き家の所有者の特定、関連する事業等となっています。

【8】空き家再生等推進事業（国）を活用した支援策の検討

不良住宅、空き家住宅または空き家建築物の除去を行う除去事業タイプと、居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅または空き建築物の活用を行う活用事業タイプがあり、一定の要件を満たす場合に各事業に対して国庫補助が行われます。

【3】空家等の活用に対する支援

空家等の利活用促進を図るため、五所川原市農業委員会では「五所川原圏域空き家バンク登録物件に付随した農地」を、空き家とともに売買する場合に限り、農地法第3条による農地取得に係る下限面積を1㎡まで引き下げました。

これまで、農地を取得する際は、下限面積（5,000㎡）以上耕作している必要がありましたが、要件が緩和されたことにより、市内外からの新規就農希望者の移住・定住の促進、小規模な農地で農業をしたい移住者のニーズに対応します。

空き家バンクに登録された空き家に隣接する農地の権利移転の要件を緩和しました！！

これまで、農地の権利移転（売買、贈与、賃貸等）には、耕作する下限面積（5,000㎡）を満たす必要がありましたが、五所川原市農業委員会では、平成30年4月より五所川原圏域空き家バンクに登録された空き家と農地を同時に取得する場合に限って、下限面積要件を1㎡まで引き下げました。

売買が難しい空き家に隣接する農地の下限面積を引き下げることで、新規就農希望者の移住・定住の促進、遊休農地の解消につなげることを目的としています。

1 手続きの流れ

- 1 物件の登録申請**
空き家登録者（売りたい人）が、物件（空き家、隣接する農地）の登録申請を行います。
- 2 別段面積及び区域の指定申請**
空き家登録者（売りたい人）が、農業委員会事務局へ別段面積（下限面積）指定申請を行います。
※【別段面積】 別段面積及び区域の指定申請書
- 3 申請農地の現地調査**
農業委員会が現地調査員を派遣し、対象農地が適切を確認します。
- 4 別段面積及び区域の指定**
農業委員会において審議・議決後、農業委員会が指定農地として登録及び公示し、申請者に通知します。
- 5 農地法3条許可申請**
空き家登録者（売りたい人）と利用希望者（買いたい人）が、農業委員会へ農地法3条許可申請を提出します。
- 6 許可書の発行**
農業委員会において審議・議決後、農業委員会が農地法3条許可書を作成・発行します。
- 7 物件の売買**
空き家登録者（売りたい人）と利用希望者（買いたい人）が、協力的な取引（宅建業者等）の協力の下、土地建物売買契約を締結します。
- 8 別段面積及び区域の指定解除**
農業委員会が指定解除を申請します。

2 別段の区域（下地農地）の指定条件

別段の区域の指定は、遊休農地等が相当程度存在する地域ごとに設定します。ただし、以下に該当する農地は遊休農地と判断されるため指定できません。

- ① 賃貸借、地上権が設定されている農地
- ② 利用権が設定されている農地
- ③ 農地中間管理機構が設定されている農地
- ④ 作業受託契約されている農地
- ⑤ 原則として多面的機能支払交付金事業や中山間地域直接支払交付金事業の対象となっている農地
- ⑥ 地域等が取り組む集約的農業活動に参加している農地

3 別段の区域（下地農地）と別段の区域の指定取消し

以下に該当するときは、別段の区域指定が取消しとなります。

- ① 空き家バンクの登録が取り消されたとき
- ② 空き家バンクに登録した空き家と別に農地の権利移転を行うとき
- ③ 所有者等から指定の取消しの申出があったとき
- ④ 所有権その他の権限が移転したとき
- ⑤ 申込内容と異なって登録したことが判明したとき
- ⑥ 前項に掲げるもののほか農業委員会が適当でないと認めたとき

問い合わせ先

○五所川原圏域空き家バンクに関すること
五所川原市 財政部 ふるさと未来戦略課
0173-35-2111（内線2231～2234）

○別段面積及び区域の指定申請、農地の権利移転に関すること
五所川原市農業委員会
0173-35-2111（内線2884）

空き家に隣接する農地の権利移転の要件緩和リーフレット

【4】空家等の利活用に係る税制優遇措置の周知

国では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。本制度について、更なる周知・利用促進に努めます。

※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。

4 特定空家等への措置

特定空家等についても、「適正管理の促進」と同様に空家等の所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、市民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう「助言」・「指導」・「勧告」・「命令」・「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

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ついては、法第14条の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)を踏まえて進めます。

【1】特定空家等の認定

特定空家等の認定に際しては、当該空家等に関する周辺への影響、所有者等の状況、立入調査結果等の状況を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に重大な影響を及ぼすおそれがある空家等について、五所川原市特定空家等の判断基準により調査し、さらに応急危険度判定を実施し、その総合判定において危険であると判定されたものを認定します。

【2】特定空家等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または悪影響が生じていると認められる特定空家等について、法に基づき助言又は指導を行い、除去等を促します。

【3】特定空家等に対する法に基づく段階的な措置

特定空家等と判断した空家等に対しては、法、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または指導、勧告、命令等の段階的な措置について検討します。(図4-1 参照)

【4】特定空家等の除去費用に対する支援

空家等が増加している中で、利活用による空家等の解消だけでは不十分なため、国の補助制度等を活用し、空家等の除去に対する支援について検討します。

【5】その他の関係法令による対応

適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に基づいて対応する他、関連法令を法的根拠として状況の改善にあたります。

（1）災害対策基本法【応急公費負担等(第64条)】

災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると市町村長が認めた場合、災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去、その他必要な措置をとることができる。

（2）消防法【第3条】

- ①火災の予防止上危険な場合等について、改修・移転・除去等を命令できる。
- ②措置を講じないとき等は代執行できる。

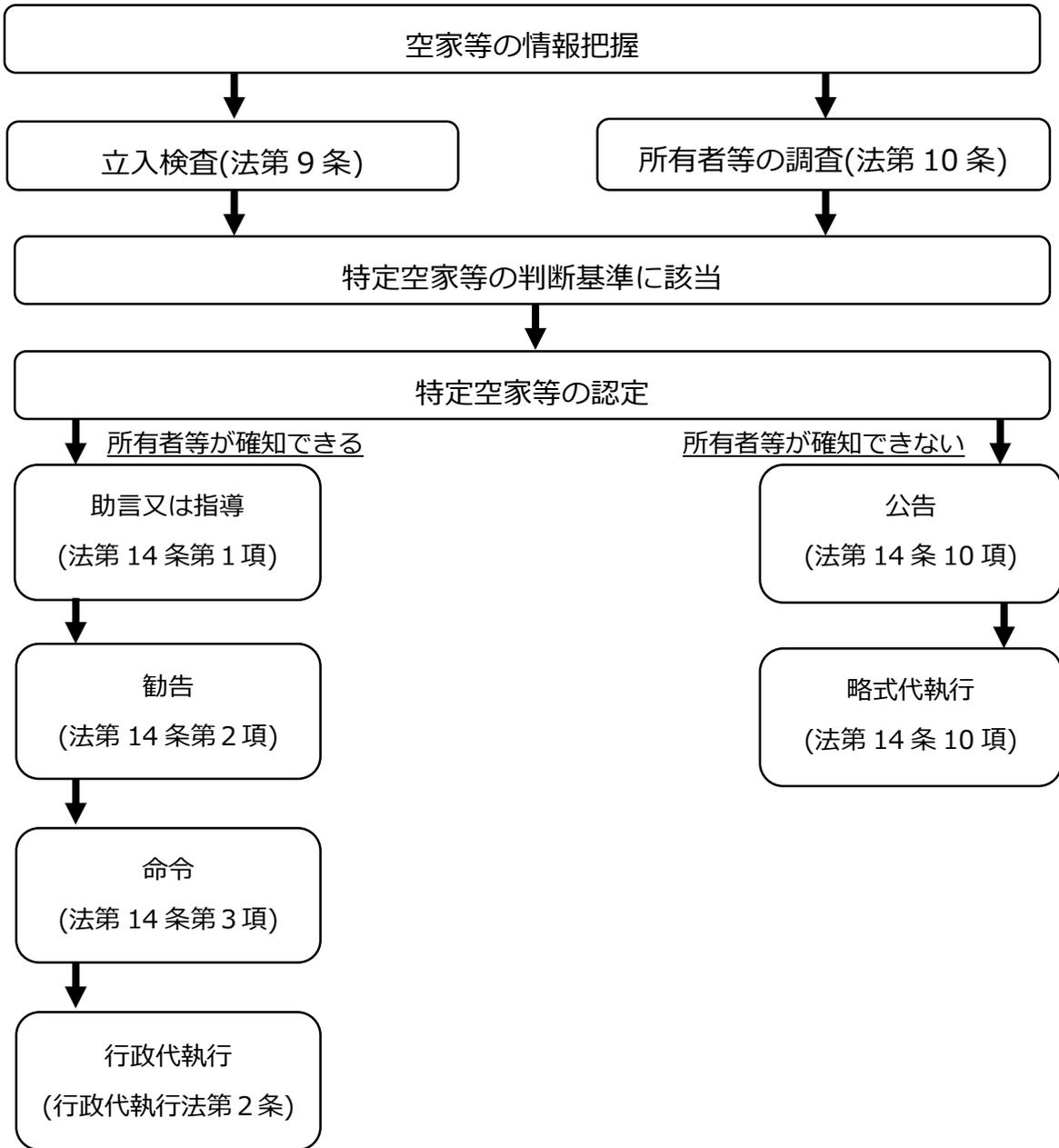
（3）道路法【沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務(第44条)】

交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。

（4）建築基準法【違反建築物に対する措置(第9条)・保安上危険な建築物等に対する措置(第10条)】

- ①違反建築物については、除却・移転・改築・使用禁止・使用制限等を命令できる。【法第9条第1項】
- ②劇場・映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であって、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却・移転・改築・使用禁止・使用制限等を勧告できる。勧告に従わない場合は命令できる。【法第10条第1項・2項】
- ③著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築・使用禁止・使用制限等を命令できる。【法第10条第3項】
- ④上記違反建築物、既存不適格建築物いずれも、措置を講じないときは代執行できる。（法第9条第12項、法第10条第4項）

図4-1 特定空家等に対する措置



第5章 空家等対策の実施体制等

1 五所川原市の体制

(1) 空家等に関する相談への対応

市に寄せられる相談や苦情について、空家等が市内全域に広く分布していることから、防災管理課と各支所に相談窓口を設置します。空き家バンク制度については、ふるさと未来戦略課に相談窓口を設置します。

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・協力して対応する体制を検討します。

また、将来的に市全体として空家等に起因する問題に対応できるようプロジェクトチーム体制や専門課・専門系の整備を検討します。

庁内組織	役割
防災管理課	・空家等全般に関する総合相談窓口
金木総合支所	・空家等全般に関する総合相談窓口
市浦総合支所	・空家等全般に関する総合相談窓口
ふるさと未来戦略課	・空き家バンクに関する相談窓口
税務課	・固定資産税、所有者等の把握
環境対策課	・衛生上有害案件対策(ゴミ屋敷等) ・悪臭、動物・害虫等、生活環境に係る相談、対応方針の検討等 ・防犯対策
土木課	・道路・除雪対策
建築住宅課	・建築・住宅対策
農業委員会	・空家に隣接する農地に関すること
消防本部警防課	・緊急時の応急対応等に関すること

(2) 専門家団体との連携による相談体制

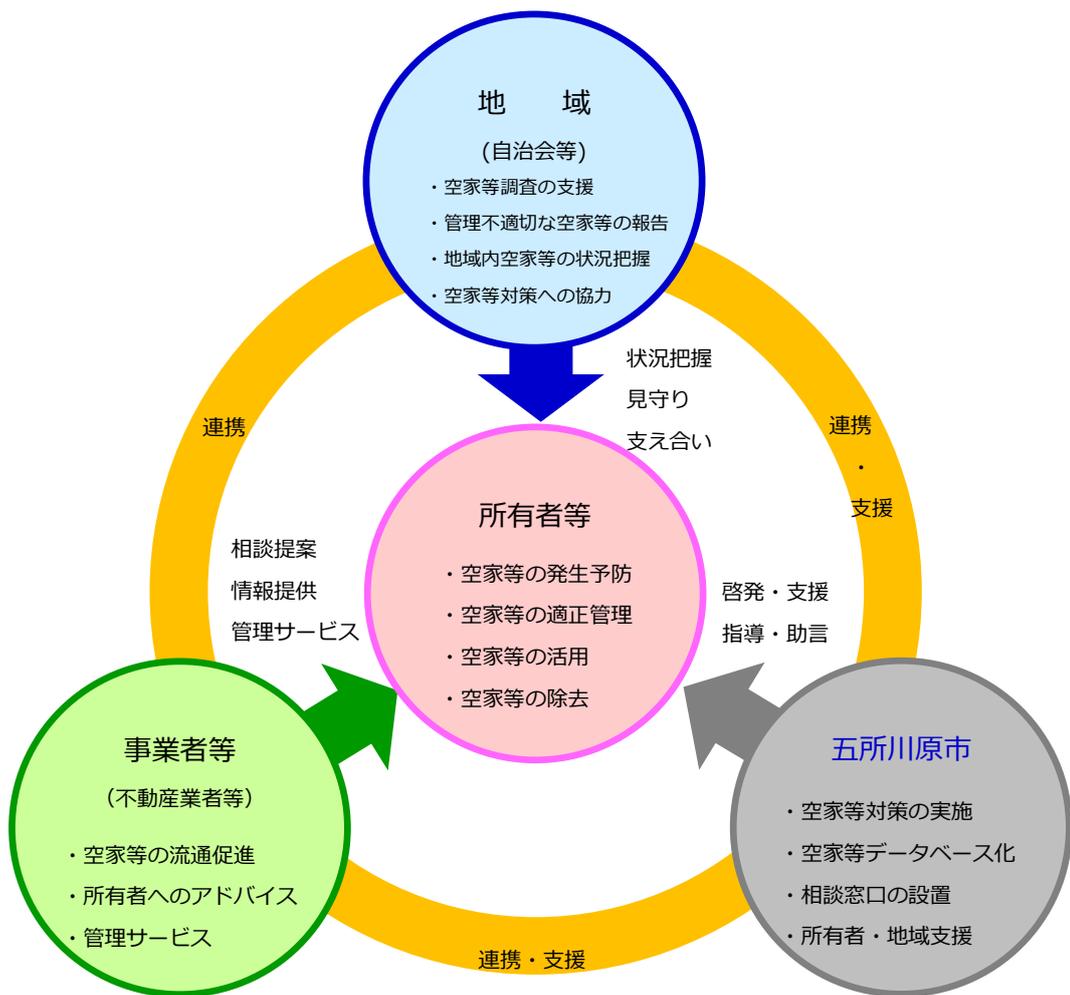
庁内で対応が困難なものについては、関係団体と連携し、専門的な相談(法律相談・不動産に関する相談等)について解決を図ります。

関係団体	電話番号
■ 空き家相談全般	
青森県居住支援協議会(空き家相談員)	017-722-4086
■ 売買・賃貸に関する相談	
(公社)青森県宅地建物取引業協会	017-722-4086
(公社)全日本不動産協会青森県本部	017-775-3891
■ リフォームに関する相談	
青森県リフォーム推進協議会(すまいアップアドバイザー)	017-773-2878
(一社)青森県建設業協会	017-722-7611
■ 解体に関する相談	
(一社)青森県解体工事業協会	017-729-2322
■ 法律(相続・抵当等)に関する相談	
青森地方法務局	017-776-6231
青森県弁護士会	017-777-7285
青森県司法書士会	017-776-8398
青森県行政書士会	017-742-1128
東北税理士会青森県支部連合会	017-773-6797
青森県土地家屋調査士会	017-722-3178
(公社)青森県不動産鑑定士協会	017-752-0840
(公社)青森県防犯協会連合会	017-777-5959

2 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、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・適正管理・活用・除却を支援する仕組みの構築を検討します。



(1)五所川原市空家等対策協議会

空家等対策は地域のニーズを丁寧にくみ取ったうえで取り組む必要があるため、法第7条第1項の規定に基づき、市長のほか、法務・不動産・建築・福祉・金融等の専門家や地域住民等の委員で構成する「五所川原市空家等対策協議会」の設置を検討します。これは空家等対策計画の策定及び変更に関する協議のほか、環境・防災・防犯・地域の観点から総合的に空家等対策の実施に関する協議や特定空家等の認定に向けた協議を行います。

■五所川原市空家等対策協議会構成案

分野	備考
市町村長	五所川原市長
学識経験者	建築関係／不動産関係
地域推薦団体	自治会関係／女性団体関係／消防団関係／地区委員会関係

第6章 その他空家等に関する対策の実施

1 計画期間における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和6年度までの目標値を定めます。また、達成状況の評価を計画期間が終了する年度または目標を変更する場合に行います。

成果指標	基準値 (令和2年度)	目標値 (令和3～6年度の累計)
①空家等に関する 相談件数	90件 (所有者等からの相談 : 26件) (建材の飛散など : 34件) (宅地管理に関すること : 30件)	344件 (86件/年×4年) (所有者からの相談 : 30件) (建材の飛散など : 30件) (宅地管理に関すること : 26件)
②特定空家等 把握件数	56件	50件
③空家等利活用件 数	5件	28件 (7件/年×4年)

※②市の支援制度によって除却または安全措置をした空家等の件数

※③空き家バンク制度によって利活用された空家等の件数



五所川原市空家等対策計画

五所川原市 総務部 防災管理課

青森県五所川原市字布屋町41番地1

TEL 0173-35-2111

FAX 0173-35-3617