

平川市空家等対策計画の概要

1 計画の概要

○計画の背景

全国的な課題

- ・人口減少
- ・少子高齢化

空き家数
増加

適正に管理されていない空家が周辺地域へ悪影響を及ぼしており、一刻も早い解決が求められている。



国の法令・市の条例等

H27.4 「平川市空き家等の適正管理に関する条例」を施行

H27.5 「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、特措法）」の全面施行

H28.9 「平川市空家等及び空地の適正な管理に関する条例」を施行

H29.6 「平川市空家等対策計画」の策定

R3.3 「第2期平川市空家等対策計画」の策定

R5.12 「特措法」の改正

R8.3 「**第3期平川市空家等対策計画**」の策定

全部改正

○計画の期間

令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

○計画の目標

市民の生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、地域の活性化に寄与することを目的とします。

○計画の基本理念

空家等の所有者等と市、市民、市民活動を行う団体、事業者等が、相互に連携を図り、空家等の発生を予防・抑制、有効活用、適正な管理に取り組み、安心・安全なまちの実現を目指します。

2 空家等の現状

○空家等の現状

本市の空家率は13.4%で、全国平均の13.8%と比較すると低い状況にありますが、対策が必要とされる「その他の住宅」は、80.0%を占めており、全国・県平均を上回っている状況となっています。

(単位：戸)

		全国	青森県	平川市
住宅数		65,046,700	590,300	12,020
空家数		9,001,600	98,800	1,610
空家率		13.8%	16.7%	13.4%
空家の分類	二次的住宅(別荘等)	383,500	1,700	160
	賃貸用住宅	4,435,800	39,900	160
	売却用住宅	326,200	2,200	0
	その他の住宅	数	3,856,000	55,000
割合		42.8%	55.7%	80.0%

(総務省：令和5年住宅・土地統計調査)

○実態調査について

現況調査において空家等と疑われるもののうち、指導履歴や過去の調査結果、意向調査の結果から居住または使用の実績がないと判断した521件を空家としました。(下線部の詳細は別紙)

○意向調査結果

- ・所有者の約7割が60歳代以上で、経済的・身体的に自力での維持管理が困難となっています。
- ・住まなくなった理由として、入居者の死亡や施設への入所によるものが7割以上となっています。
- ・遠方居住で維持管理が困難となっています。
- ・今後の活用について、所有者の半分以上が売却または解体を希望している状況となっています。

○相談受付状況

苦情内容の多くは、隣接している空家等のがれきの飛散による防災上の不安や雑木、雑草の繁茂による通行人や隣家への悪影響の危惧となっています。

○空家等の発生要因・背景

所有者等

- ・管理者意識の希薄化・遠方に居住し、実態を把握していない
- ・経済的負担(費用が工面できない)など

地域

- ・所有者等に働きかけることに抵抗がある
- ・近隣との付き合いがないなど

市場

- ・需要と供給のミスマッチ
- ・新築住宅の供給が中心など

法制度

空家等を除却すると住宅用地に対する課税標準の特例対象でなくなり、土地固定資産税が上がるため、除却に抵抗感がある

○空家等が引き起こす問題

■近隣への悪影響
(倒壊の危険・環境悪化など)

■地域全体への悪影響
(防災・防犯上の危険・景観悪化など)

■空家等の増加に伴う地域活力の低下、過疎化・空洞化等の懸念

■将来の人口減少から、空家等のさらなる増加による問題の増大など

空家等の実態調査

平成28年度及び令和2年度に市内全域を対象として実施しましたが、時間の経過に伴い、所有者情報や解体状況など実態と相違が生じることから、空家等対策の円滑化、適正化を図るため、令和6年度に再調査を実施しました。

調査対象

居住や利用の様子がない一戸建ての住宅・附属建築物等
 ※過去の実態調査において判明した空家等及びその後増加した空家等と思われるものについて現況を調査し、適切に管理されているものは、今回の実態調査から除外しました。

調査の流れ

事前調査

前回の調査結果、過去の指導履歴、町会提供情報等から空家と思われるものを抽出する。

現況調査における空家等の判断

敷地外からの外観目視調査により、空家等と思われる建物等について、郵便物の滞留、窓ガラスの破損・無施錠、雑草の繁茂による未使用状況、電気メーターの停止・撤去等の状況を基に判断する。

建築物の不良度等の判定

「地方公共団体における空家調査の手引き」（国土交通省住宅局 平成24年6月）に基づき、建築物の老朽度・危険度及び周辺環境の状況を総合的に判定する。

所有者等への意向調査

空家等と判断された物件について、利用実態および今後の活用・除却意向を把握するためアンケート調査を行い、対策検討の資料とする。

空家等のレベル別内訳（年度別）

（単位：件）

	0	1	2	3	4	5	6	判定不能	合計
H28	157	3	178	46	13	42	15	11	465
	33.8%	0.6%	38.3%	9.9%	2.8%	9.0%	3.2%	2.4%	100%
R2	111	1	182	48	8	40	27	—	417
	26.6%	0.2%	43.7%	11.5%	1.9%	9.6%	6.5%	—	100%
R6	179	1	208	51	10	44	28	—	521
	34.4%	0.2%	39.9%	9.8%	1.9%	8.4%	5.4%	—	100%

【レベルの説明】

レベル0…老朽化が全く進んでおらず、修繕の必要がない建物

レベル1…老朽化は進んでいないが、基礎や屋根等、一部に課題が残る建物

レベル2…老朽化は進んでいないが、外壁や屋根等、一部に修理が必要な建物

レベル3…老朽化が進み外壁や屋根等の破損が目立つため、一部修理が必要な建物

レベル4…老朽化が進み暴風発生時等、部材飛散のおそれがあるため外壁や屋根等、修理が必要な建物

レベル5…老朽化が著しく、豪雪時などに倒壊の可能性がある建物

レベル6…全半壊し瓦礫が放置されているため、暴風発生時等、瓦礫飛散のおそれがある建物

（令和7年3月時点）

3 空家等対策に関する基本的な方針

○計画の方向性

市民が安全で安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、地域の活性化を目指し、今後、各種対策を検討しながら「総合的な空家等対策」に取り組みます。

○計画の目標

- ・ 快適な住環境の保全
- ・ 安全で安心なまちづくりの推進
- ・ 空家等を活用した移住・定住の促進

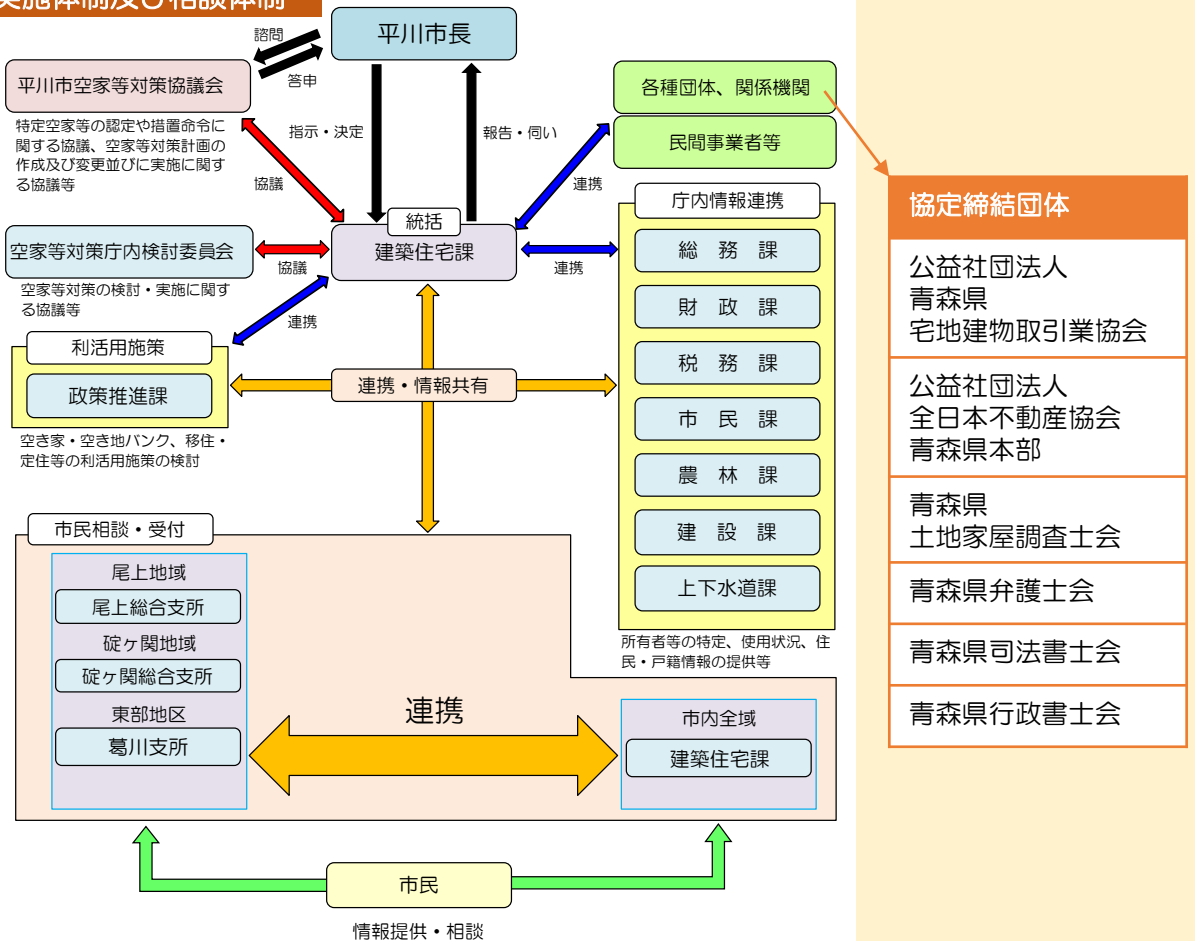
○計画の対象とする地区

市内全域とします。

○計画の対象とする空家等の種類

空家等	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。
管理不全空家等	そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態
特定空家等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 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 ・ 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

○実施体制及び相談体制



4 空家等対策の「基本的な方針」に基づく施策

○発生予防・抑制

- ・市広報紙、ホームページ等を利用した普及啓発
- ・専門家団体と連携した相談体制の充実
- ・木造住宅耐震診断、リフォーム促進支援事業
- ・移住者や子育て世代等への支援
- ・国による「三世同居・近居」の促進事業

○適切な管理

- ・所有者等による適切な管理の促進
- ・シルバー人材センター及び建設協会と連携した空家等管理の普及啓発

○有効活用

- ・空き家バンクの設置
- ・空き家の発生を抑制する特例措置の周知

○除却

- ・老朽危険空家等解体撤去補助事業
- ・空家等の解体撤去後の固定資産税減免制度

平川市老朽危険空家等解体撤去補助事業 実績		
年度	件数	補助金額
平成30年	10	4,341,000円
令和元年	14	6,876,000円
令和2年	13	6,500,000円
令和3年	7	3,250,000円
令和4年	3	1,250,000円
令和5年	5	1,750,000円
令和6年	8	3,250,000円
令和7年	17	6,250,000円

※令和7年度については交付決定済みのものを記載
(令和8年2月末時点)

○推進体制の構築

- ・平川市空家等対策庁内検討委員会の設置
- ・平川市空家等対策協議会の設置

○それぞれの連携した取り組み

所有者等、地域（市民）・事業者等・行政が連携した取り組みを実施

法務、建築、不動産等に関する学識経験者及び地域住民の代表者等により構成
【主な協議事項】

- ・平川市空家等対策計画の作成及び変更に関する事
- ・特定空家等の認定に関する事
- ・特定空家等への命令に関する事
- ・その他、条例の施行に関し必要な事項を調査審議

5 法に基づく措置等

○管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

- 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準
- 行政の関与の要否の判断
- 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置「平川市管理不全空家等及び特定空家等判断基準」により判定

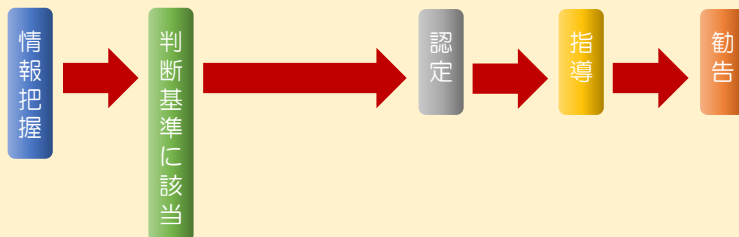
○管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断要素

- 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
- 悪影響の程度と危険等の切迫性
上記、各項目を勘案して総合的に判断

○基本的な方針

- 適切な管理を促進するため、情報の提供、助言その他必要な援助を実施
- 助言又は指導及び勧告に至るまでに、自主的解決を促す

○管理不全空家等に対する措置の流れ（概要）



○特定空家等に対する措置の流れ（概要）

