

# 第2期平川市空家等対策計画の概要

## 第1章 計画の概要

### 1 計画の背景

空家等対策の推進に関する特別措置法第6条及び平川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例第9条の規定に基づく「空家等対策計画」を策定

### 2 計画の目的

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

### 3 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す

### 4 計画の期間

令和3年度～令和7年度までの5年間

## 第2章 空家等の現状等

### 1 空家等の現状

全 国 住宅数 6,241万戸 空家数 849万戸 空家率 13.6%  
青森県 住宅数 592,400戸 空家数 88,700戸 空家率 15.0%  
平川市 住宅数 11,620戸 空家数 1,400戸 空家率 12.0%  
(総務省：平成30年住宅・土地統計調査)

### 2 実態調査

令和2年度平川市空家等実態調査結果  
現況調査件数 611件 ⇒ 空家と思われる件数 517件  
意向調査、指導履歴等から 空家数 ⇒ 417件 (空家率3.1%)

### 3 相談受付状況

令和2年9月までに寄せられた空家等の相談や通報件数 117件  
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

### 4 空家等の要因・背景

- (1)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
- (2)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
- (3)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
- (4)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

### 5 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

- 空家等対策の効果を検証し、その結果をふまえ計画を見直し
- 状況の変化等に的確かつ柔軟に対応

## 第3章 空家等対策に関する基本的な方針

### 1 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」に取り組めます。

### 2 計画の目標

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

### 3 計画の対象とする地区

市内全域

### 4 計画の対象とする空家等の種類

法第2条第1項で規定する「空家等」  
(法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。)

### 5 実施体制及び相談体制

空家等相談の窓口を3地域に設置し、各関係課で関係法令に基づき対応を進めていく体制を確立

#### (1)市民相談窓口

平賀地域・・・総務部総務課、葛川支所(東部地区)  
尾上地域・・・尾上総合支所 市民生活課  
碓ヶ関地域・・・碓ヶ関総合支所 市民生活課

#### (2)庁内体制

建設課(統括)・・・老朽建築物(倒壊危険)、景観、道路通行障害等  
総務課・・・防犯・防災(犯罪誘発、がれき飛散等)、火災予防等  
市民課・・・ごみ、環境(不法投棄、雑草繁茂、臭気、害虫、獣害)  
企画財政課・・・利活用(空き家・空き地バンク、移住・定住)

#### (3)平川市空家等対策協議会

空家等対策協議会を条例第18条で規定し、設置  
空家等対策の専門性や公平性を高めるための役割  
・特定空家等の認定や措置命令に関する協議  
・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 など

#### (4)関係団体との連携

不動産、法律等の専門家団体と「平川市空家等及び空地対策の推進に関する協定」を締結。各団体の窓口で、主に空家等の所有者からの相談に対応。  
・(公社)青森県宅地建物取引業協会 黒石支部  
・(公社)全日本不動産協会青森県本部 ・青森県土地家屋調査士会  
・青森県弁護士会 ・青森県司法書士会 ・青森県行政書士会

## 参考資料

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- 平川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例
- 平川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例施行規則

## 第4章 空家等対策の「基本的な方針」に基づく施策

### 1 対策の方向性と「基本的な方針」に基づく施策

#### (1)発生予防・抑制

①市広報紙、ホームページ等を利用した普及啓発 ②専門家団体と連携した相談体制の充実 ③木造住宅耐震診断、リフォーム促進支援事業 ④移住者や子育て世代等への支援 ⑤国による「三世同居・近居」の促進事業

#### (2)適切な管理

①所有者等による適切な管理の促進  
②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

#### (3)有効活用

①空き家バンクの設置  
②空き家の発生を抑制する特例措置の周知

#### (4)除却

①朽危険空家等解体撤去補助事業  
②空家等の解体撤去後の固定資産税減免制度

#### (5)推進体制の構築

①平川市空家等対策庁内検討委員会の設置  
②平川市空家等対策協議会の設置

#### (6)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

## 第5章 法に基づく措置等

### 1 特定空家等に対する措置等

- (1)特定空家等の判断基準
- (2)行政の関与の要否の判断
- (3)特定空家等に対する措置「平川市特定空家等判断基準」により判定

### 2 特定空家等に対する措置を講ずるに際しての判断要素等

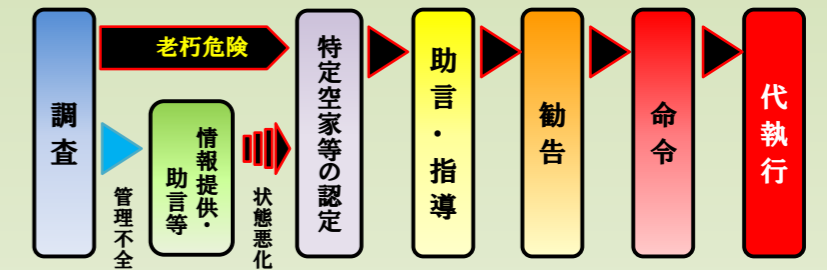
#### [特定空家等に対する措置の判断要素]

- ・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

### 3 特定空家等に対する措置等の流れ(概要)



### 4 その他空家等に関する対策の実施について関連する事項

- (1)空家等の所有者等への情報提供や啓発
- (2)特定空家等に対する他法令による諸規制等
- (3)空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策
- (4)空家等対策の効果を検証し、状況の変化等に的確かつ柔軟に対応する