

十和田市空家等対策計画



平成 31 年 3 月

十和田市

はじめに

近年、人口減少や超高齢社会の到来により、当市はもとより、全国的に空家等が増加しており、全国各地で大きな問題となっております。

このような空家等は、特に適切な管理が行われないうまま放置されている状態が続きますと、防災、防犯、衛生、景観など様々な問題を引き起こし、周辺的生活環境に影響を及ぼすおそれがあります。



こうした状況の中、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、空家等の所有者等はその適切な管理に努めること、市町村は空家等に関する対策の実施に努めることとされました。

そこで本市では、この法律に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、有識者等により構成する十和田市空家等対策協議会から意見を聴き、この度、本市が取り組むべき対策の基本的な指針となる「十和田市空家等対策計画」を策定いたしました。

この空家等対策計画は、「空家等の発生予防」、「空家等の適切な管理」、「空家等の利活用」の3つの柱からなっており、今後は、この計画に基づき市民や事業者等と連携しながら、具体的な対策に取り組んでまいりますので、皆様のより一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定に当たり、十和田市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、ご協力いただきました関係各位に対しまして、心から感謝申し上げます。

平成31年3月

十和田市長 小山田 久

目次

第1章	空家等対策計画の主旨	1
1-1	背景・目的	1
1-2	計画の位置付け	1
第2章	空家等の現状	3
2-1	人口及び世帯数の推移	3
2-2	空家等実態調査からみた本市の状況	5
2-3	空家等に関する苦情の受付状況	15
2-4	空家等の課題	16
第3章	空家等対策の基本的な方針	18
3-1	目的	18
3-2	取組方針	19
3-3	所有者等・十和田市の責務	20
3-4	対象とする地区	20
3-5	対象とする空家等の種類	21
3-6	計画期間	22
第4章	空家等対策の具体的な施策	23
4-1	施策体系図	23
4-2	空家等の調査に関する事項	24
4-3	空家等の発生予防に関する事項	26
4-4	所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項	27
4-5	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	29
4-6	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	32
第5章	本計画の実施体制	39
5-1	住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	39
5-2	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	40
5-3	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	42
資料編		
資料1	空家等対策の推進に関する特別措置法	
資料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【概要】	
資料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）【概要】	
資料4	住宅・土地統計調査からみた空き家の状況（総務省統計局）	
資料5	平成30年度（2018年度）アンケート調査（集計結果）	
資料6	各種支援制度・補助事業等	
資料7	十和田市空家等対策協議会条例	
資料8	十和田市空家等対策協議会委員名簿	
資料9	十和田市空家等対策庁内検討委員会設置要綱	
資料10	十和田市空家等対策庁内検討委員会委員名簿	
資料11	十和田市空家等対策計画策定経過	

第1章 空家等対策計画の主旨

1-1 背景・目的

近年、人口減少や高齢化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化などを背景に、空家等が年々増加しています。適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家等の中には、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等の多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この問題の解決を図るため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）を完全施行し、国・都道府県・市町村、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）それぞれの責務を定め、空家等対策を総合的に推進していくこととしています。

本市では、これらの背景により今後空家等の増加が見込まれる中、空家等対策を体系的にまとめ、行政・市民・関係機関、団体の連携による効率的、効果的な対策により空家等の適正管理及び利活用の促進を図ることを目的に、十和田市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定しました。

1-2 計画の位置付け

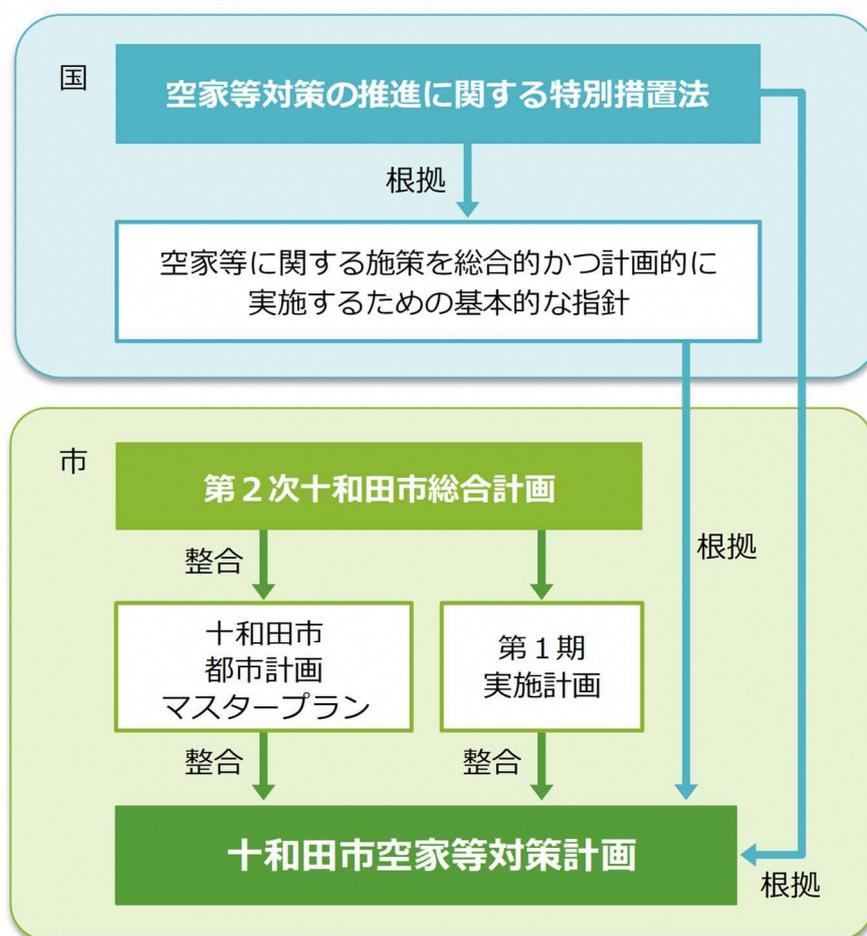
本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画として、十和田市空家等対策協議会での協議を踏まえ策定しました。

空家等対策計画は、庁内関係部署のみではなく、不動産・建築・法務などの関係機関、団体など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携して取り組むべき総合的な空家等対策の方針を示すものです。

また、第2次十和田市総合計画の実施計画である「第1期実施計画」や、都市計画の基本的な方針を示した「十和田市都市計画マスタープラン」など、関連する十和田市の計画と整合性を図り、本計画を推進していきます。

- ※ 本計画における「空家等」・「空き家」などの表現について
 使用されていない住宅について一般論を述べる場合、空家法の内容や空家法に基づく運用・措置を説明する場合には「空家等」の呼称を用います。
 また、「住宅・土地統計調査」の説明においては、調査で使用されている「空き家」の呼称を用いるほか、「支援制度」や「補助事業」等の説明においても「空き家」と呼称する場合があります。
- ※ 平成 31 年（2019 年）5 月から、新元号（年号）が施行される予定です。

図 本計画の位置付け



第2章 空家等の現状

2-1 人口及び世帯数の推移

2-1-1 人口の推移

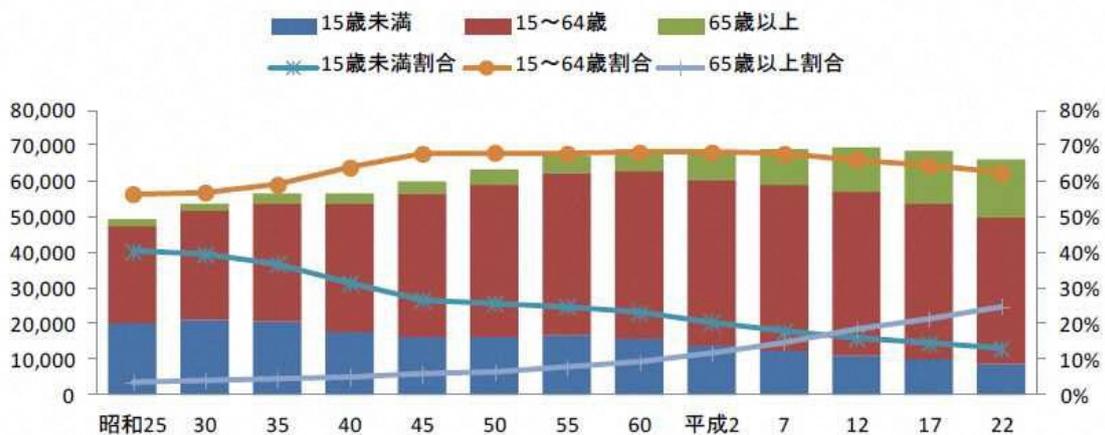
本市の総人口は、平成12年（2000年）の69,630人をピークに減少が続いており、平成27年（2015年）は63,563人となっています。平成12年（2000年）と平成27年（2015年）を比較すると9%減少しています。

総人口に占める年少人口（15歳未満）の割合は減少が続く一方で、老年人口（65歳以上）の占める割合は増加しています。平成12年（2000年）以降は、老年人口の割合が年少人口の割合を上回っています。

平成12年（2000年）と平成22年（2010年）の男女別5歳階級別人口を比較すると、人数の多い年齢階級が、45～54歳階級から55～64歳階級に移行しています。

また、平成12年（2000年）の10～14歳階級及び15～19歳階級は、平成22年（2010年）には大幅に減少しています。

図 年齢3区分別人口の推移

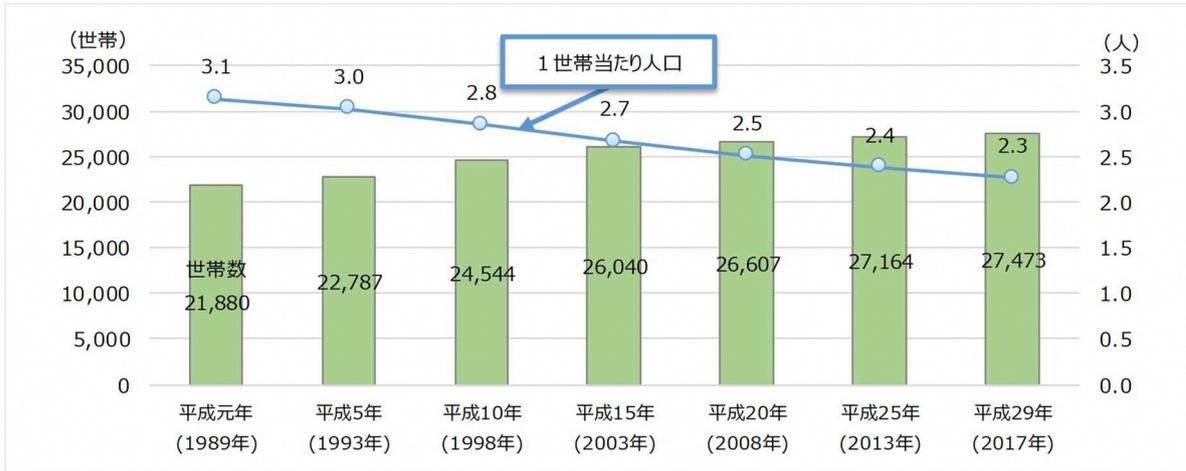


出典：十和田市人口ビジョン

2-1-2 世帯数の推移

住民基本台帳による本市の世帯数は増加傾向にあり、平成元年（1989年）からの29年間で約1.3倍となっています。一方で、1世帯当たり人口は減少し、平成29年（2017年）は2.3人と世帯人員の縮小が進んでいます。

図 世帯数の推移

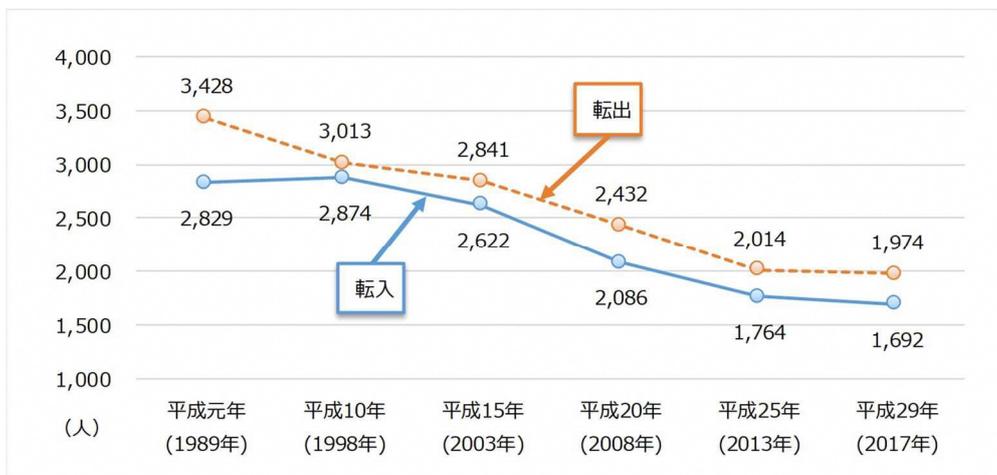


出典：住民基本台帳（各年12月時点）

2-1-3 社会増減の推移

本市の社会増減（転入・転出人口の動き）をみると、平成元年（1989年）から現在に至るまで転入を転出が上回っており、転入が増加した平成10年（1998年）以降、転入及び転出は緩やかに減少しています。

図 社会増減の推移



出典：十和田市統計資料（平成5年（1993年）は未調査）

2-2 空家等実態調査からみた本市の状況

本市では、本計画の策定に先行し、平成 24 年度（2012 年度）に空家等調査を実施した際の空家等所有者等に対し、建物利用実態アンケート調査（平成 30 年度（2018 年度）アンケート調査）を実施するとともに、市内全域に存在する空家等の実態を把握するための現地調査（平成 30 年度（2018 年度）現地調査）を実施しました。

本調査結果は、本計画策定の基礎資料とするほか、今後の空家等対策の推進のためのデータベースとして活用していきます。

2-2-1 平成 30 年度（2018 年度）アンケート調査結果

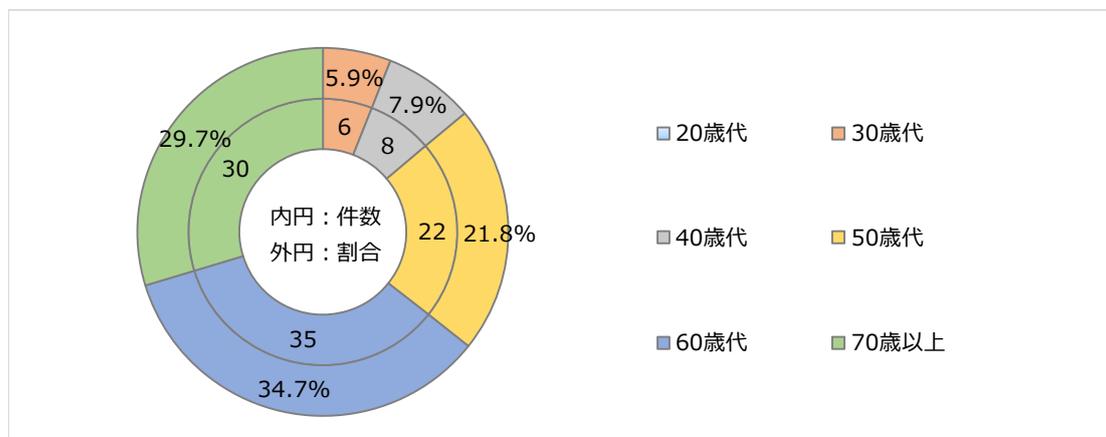
① アンケート調査の実施

平成 24 年度（2012 年度）に空家等調査を実施した際の空家等所有者等に対し、建物利用実態アンケート調査を実施した結果は以下のとおりです（集計結果の詳細は資料 5 参照）。

② 所有者等の年齢

建物の所有者等の年齢は、「60 歳代」が最も多く、また、回答者全体の 64.4%が 60 歳以上と高齢化が進んでいます。空家等の所有者等が高齢の場合には、建物に対する今後の管理水準が低下することが懸念されます。

図 所有者等の年齢（単一回答）回答件数：101



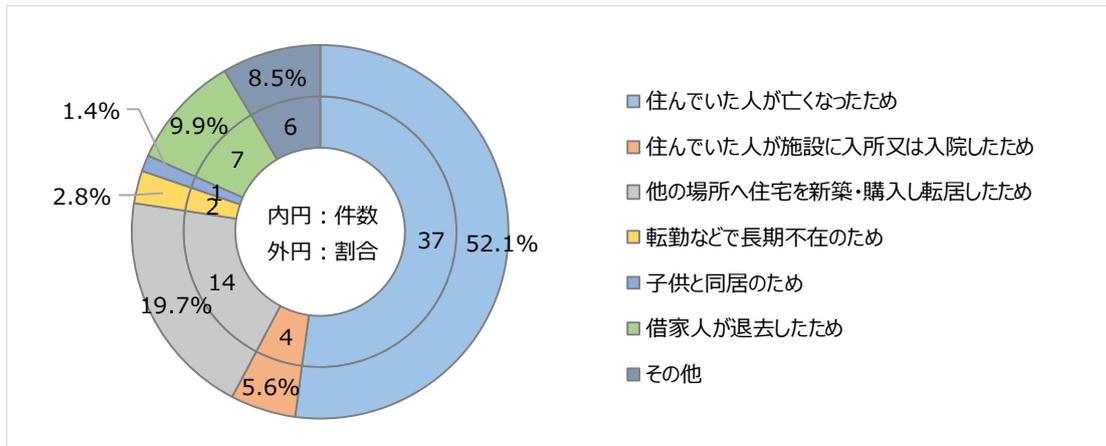
※割合は小数点以下第 2 位を四捨五入して算出したため、合計が 100%にならないことがある（以下同じ）。

③ 使用されなくなった原因・きっかけ

建物が使用されなくなった原因・きっかけは、「住んでいた人が亡くなったため」が 37 件（52.1%）で最も多く、次いで「他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため」が 14 件（19.7%）と続いています。

全国的に、相続が契機となって空家等が発生する状況が指摘されています。本市でも高齢の所有者等が多く、相続をきっかけとした空家等の増加が懸念されます。

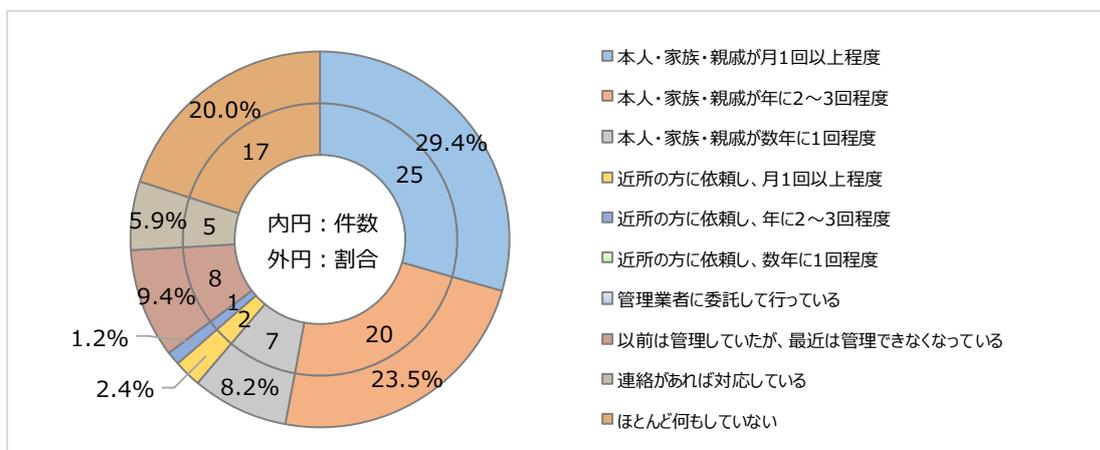
図 使用されなくなった原因・きっかけ （単一回答）回答件数：71



④ 建物の管理者と頻度

建物の管理者と頻度については、「本人・家族・親戚が月に1回以上程度」が 25 件（29.4%）と最も多く、「本人・家族・親戚が年に2～3回程度」が 20 件（23.5%）と続く一方、17 件（20.0%）で「ほとんど何もしていない」との回答があります。空家法に対する理解や空家等の放置によるリスク、建物管理の必要性に関する啓発が求められます。

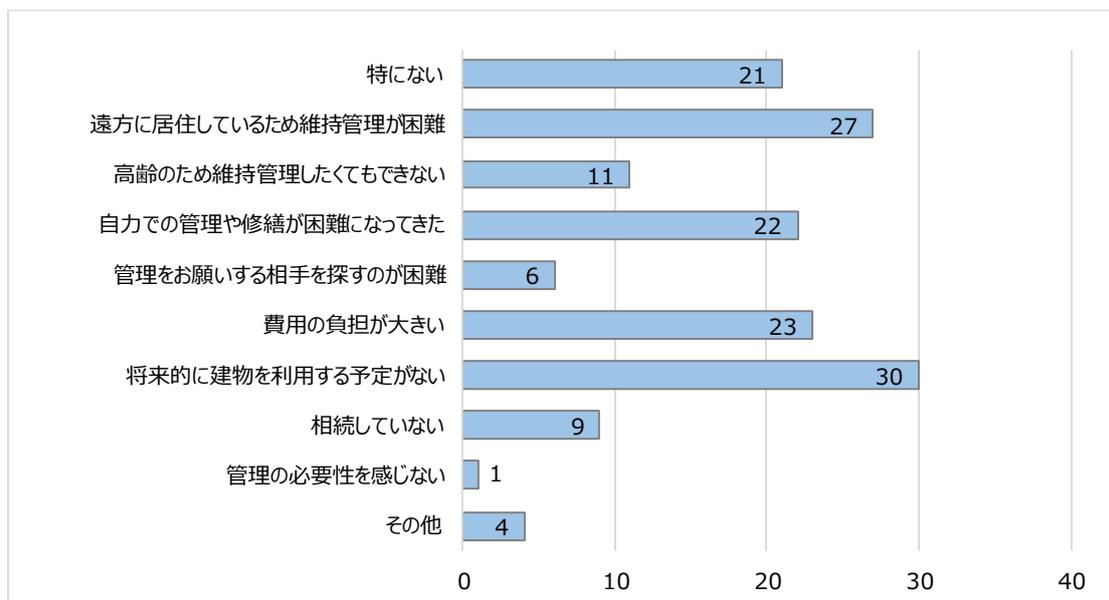
図 建物の管理者と頻度 (単一回答) 回答件数 : 85



⑤ 維持管理上困っていること・できない理由

維持管理上困っていること・できない理由は、「将来的に建物を利用する予定がない」が30件と最も多く、「遠方に居住しているため維持管理が困難」が27件、「費用の負担が大きい」が23件と続いています。空家等に対する所有者等の事情は様々あり、相談体制の充実や、管理促進に向けた支援策を検討する必要があります。

図 維持管理上困っていること・できない理由 (複数回答) 回答件数 : 154



⑥ 今後の利活用

建物の今後の予定については、「利活用・処分」が 42 件（42.0%）と最も多く、その内訳は、「将来、土地建物をそのまま売却したいと考えている」が 22 件（52.4%）で最も多くなっています。

次いで、「自己利用」は 33 件（33.0%）であり、内訳は、「将来、建物を解体し、自分で土地を使いたいと考えている」が 15 件（45.5%）で最も多くなっています。売却・賃貸に向けた啓発や相談、支援策のほか、自己利用を希望する場合でも、実現までの間、適正管理を促す啓発や相談、支援が求められます。

図 今後の利活用（単一回答）回答件数：100

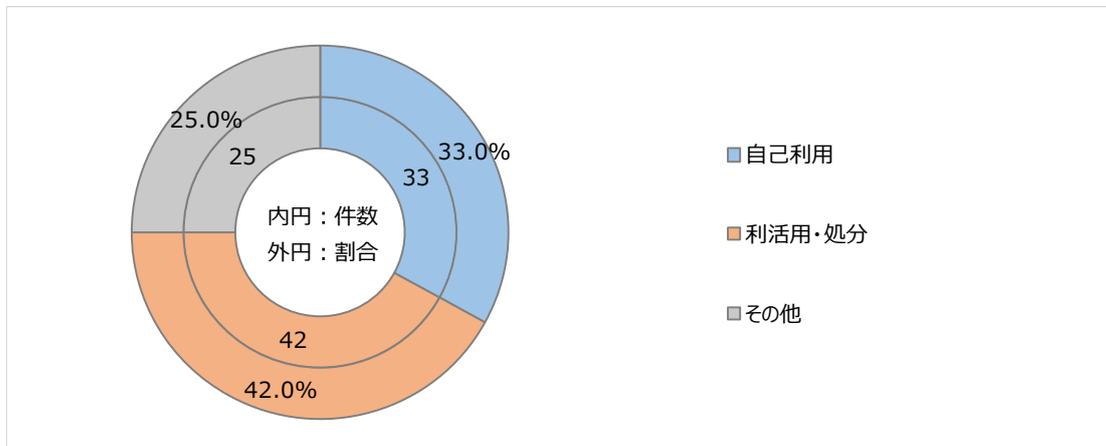


図 自己利用の内容（単一回答）回答件数：33

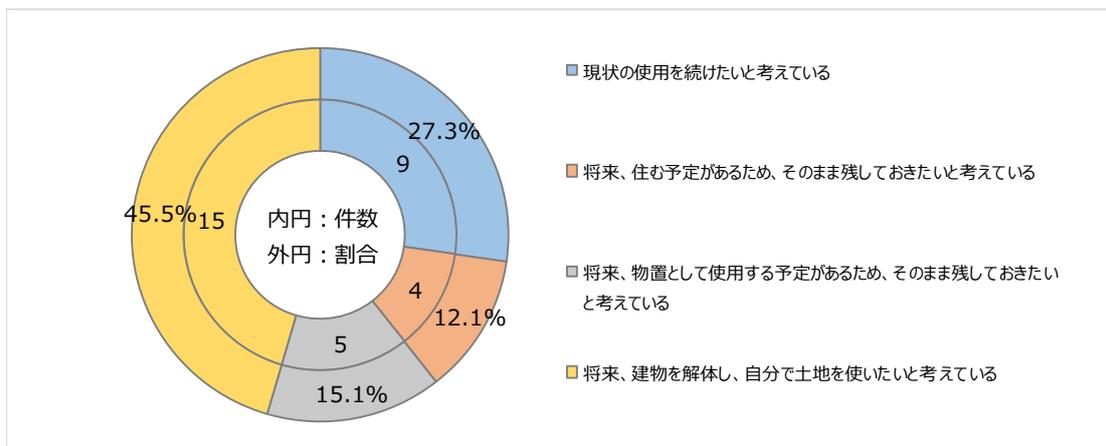
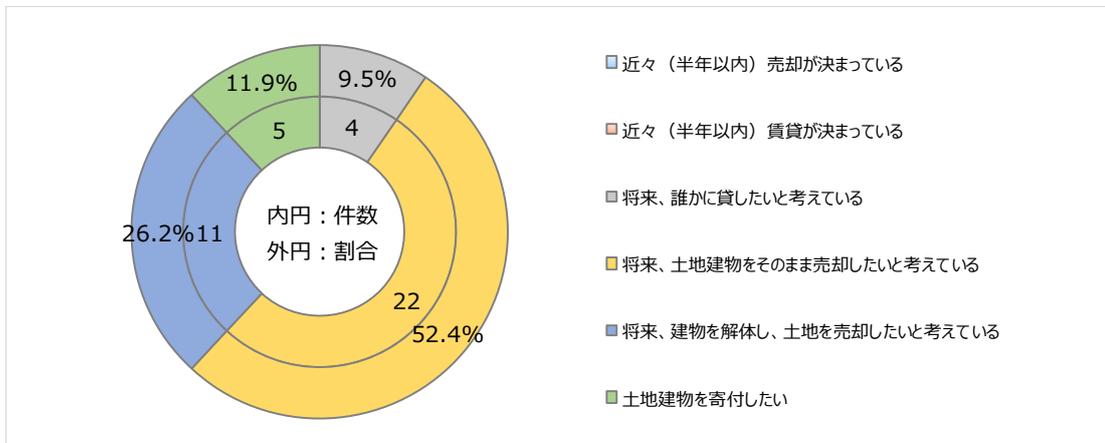


図 利活用・処分の内容 (単一回答) 回答件数：42



⑦ 建物についてあれば良いサポート

建物についてあれば良いサポートについて、管理面では、「相談窓口の開設」が 19 件 (46.3%) と最も多く、「専門家による相談会の開催」も合わせて約 66% となっています。

利活用・処分面では、「解体費用の補助制度」が 38 件 (27.1%) と最も多く、「空き家・空き地バンク」が 23 件 (16.4%) と続いています。

相談体制、経済的な支援、流通機会の創出など幅広い要望が挙げられています。

図 管理面であれば良いサポート (複数回答) 回答件数：41

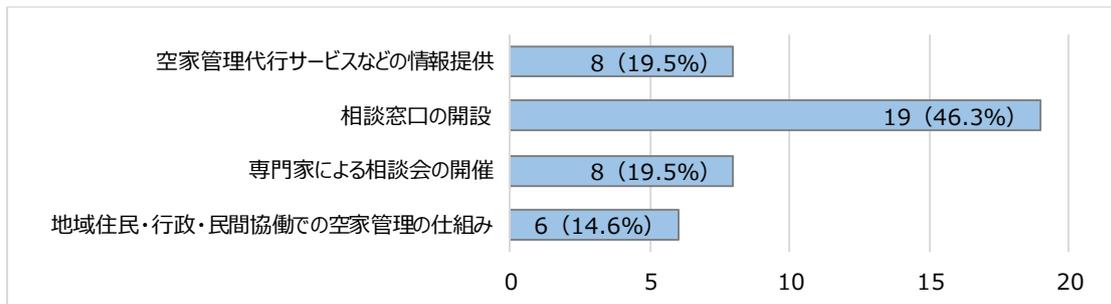
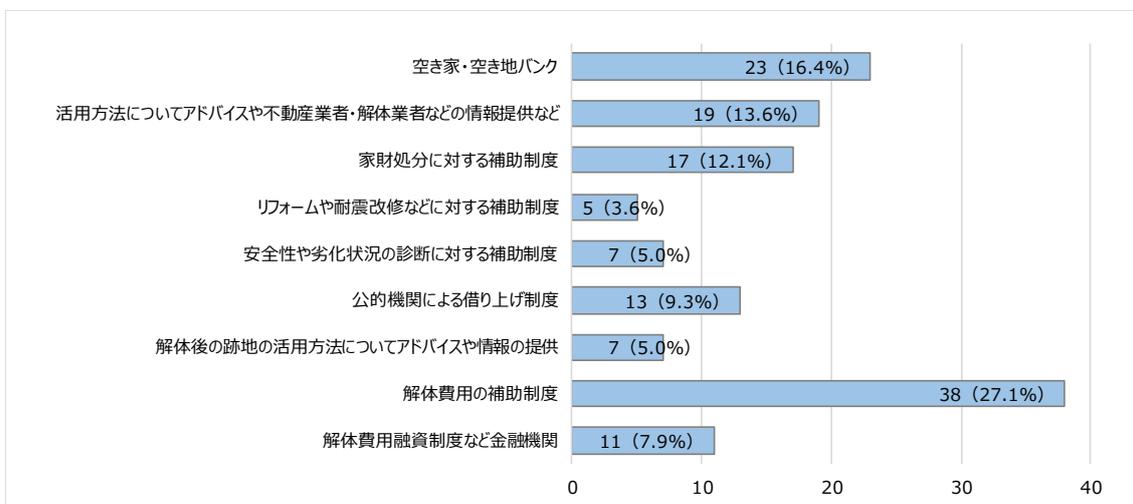


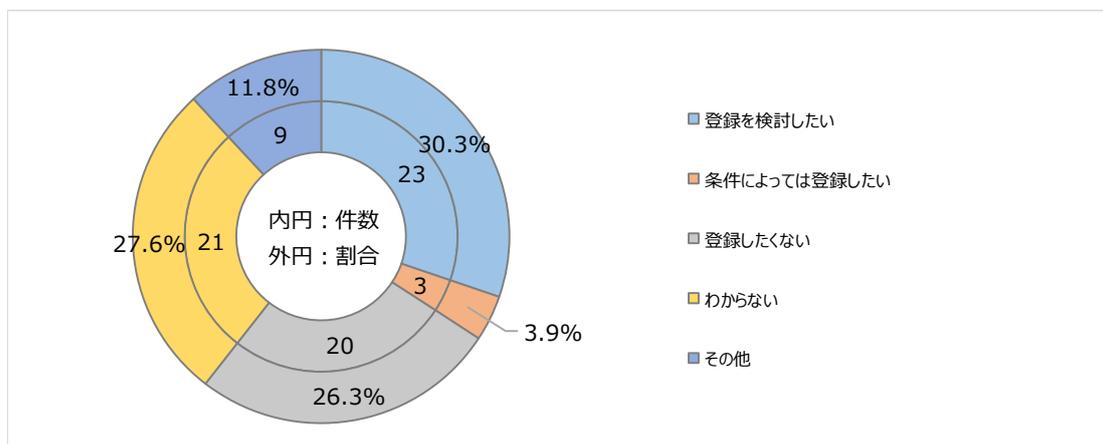
図 利活用・処分面であれば良いサポート（複数回答）回答件数：140



⑧ 「十和田市空き家バンク」への登録

「十和田市空き家バンク」への登録については、「登録を検討したい」が23件(30.3%)と最も多く、次いで「わからない」が21件(27.6%)、「登録したくない」が20件(26.3%)と続いています。

図 「十和田市空き家バンク」への登録（単一回答）回答件数：76



2-2-2 平成 30 年度（2018 年度）現地調査

① 現地調査の実施

本調査では、民間地図会社による市内全域の空家等情報である 2,215 件のうち、すでに更地等になっているもの、居住・使用中のもの又は国・地方公共団体が所有するもので空家等に該当しない建物を除く 1,687 件について外観目視により空家等と思われる建物の状況を確認し、その危険度に応じたランク分けを実施しました。地区別の調査結果は、空家等の件数では三本木地区が 1,122 件で最も多くなっています。空家率は、市全体で 5.8%、地区別では四和地区が 14.6%と最も高くなっています。

注) ここでの空家率とは、総務省統計局の「住宅・土地統計調査」で用いる空き家率（住宅総数に占める空き家総数の割合）とは異なり、空家法に定める空家等（一戸建て住宅や共同住宅が全室空室であるものを対象とするほか、店舗、事務所、倉庫等の非住宅を含む。）を対象として、分母を「平成 30 年 3 月 31 日現在の住民基本台帳に基づく世帯数 + 空家等の件数」、分子を「空家等の件数」として算定したものです。

図 地区別の空家等の件数、空家率

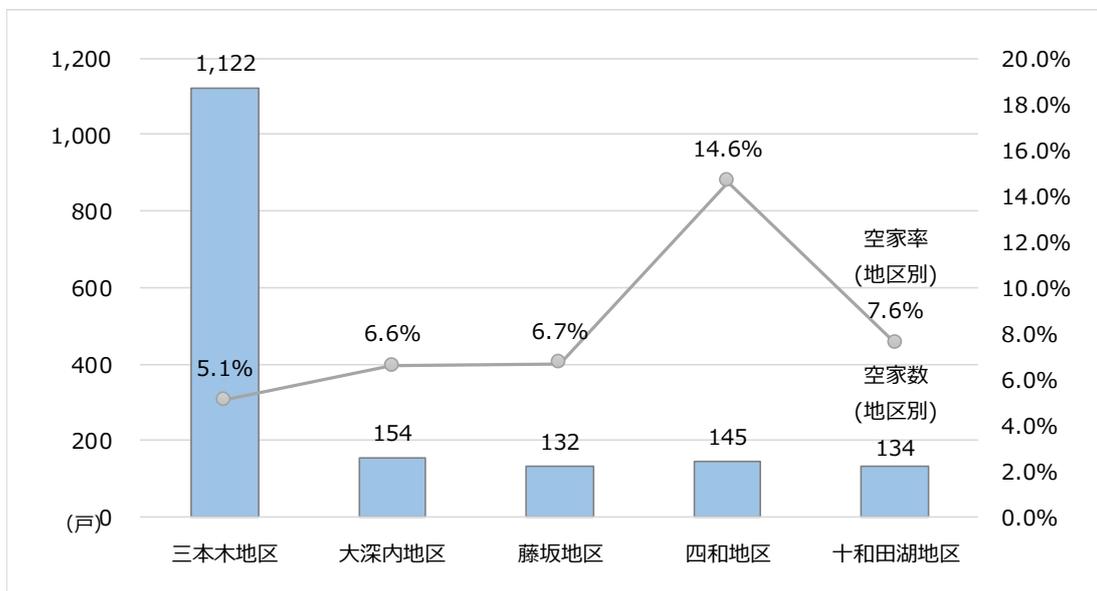


表 地区別の空家等の割合、空家率、世帯数及び空家等の件数

地区	市全体に占める 空家等の割合	空家率	世帯数	空家等の件数
三本木地区	66.5%	5.1%	20,928 世帯	1,122 件
大深内地区	9.1%	6.6%	2,178 世帯	154 件
藤坂地区	7.8%	6.7%	1,843 世帯	132 件
四和地区	8.6%	14.6%	847 世帯	145 件
十和田湖地区	8.0%	7.6%	1,629 世帯	134 件
計	100.0%	5.8%	27,425 世帯	1,687 件

② 空家等の地区別の危険度判定結果

空家等の地区別の危険度判定結果は、市全体ではランクSが995件(59.0%)、ランクAが449件(26.6%)、ランクBが185件(11.0%)、ランクCが58件(3.4%)となりました。この結果から、空家等全体の85.6%は特に損傷が少なく又は小規模な修繕により使用可能な状態です。一方、残りの14.4%は大規模な修繕の実施が必要であり、特に58件の空家等で倒壊の可能性があることが判明しています。

空家等の中には、そのままの状態あるいは、軽微な修繕の実施により利活用が可能となる物件もある一方、現状では利活用に適さない状態のものもあります。このような空家等のうち危険が切迫している等、周辺的生活環境を保全するために必要が認められる場合には、空家法に基づく措置を見据えた改善策を検討する必要があります。

なお、地区別の危険度ランクでは、十和田湖地区や四和地区でランクB・Cの割合が高くなっています。

表 ランク別の危険度の目安

ランク	危険度	判断基準
ランクS	なし	建物に損傷が少なく、すぐに住める状態
ランクA	小	一部破損しているが、小規模な修繕により使用可能
ランクB	中	大きく破損しており、大規模な修繕が必要
ランクC	大	倒壊するおそれがあり、解体などの措置の必要性が高い

図 空家等の地区別の危険度判定結果

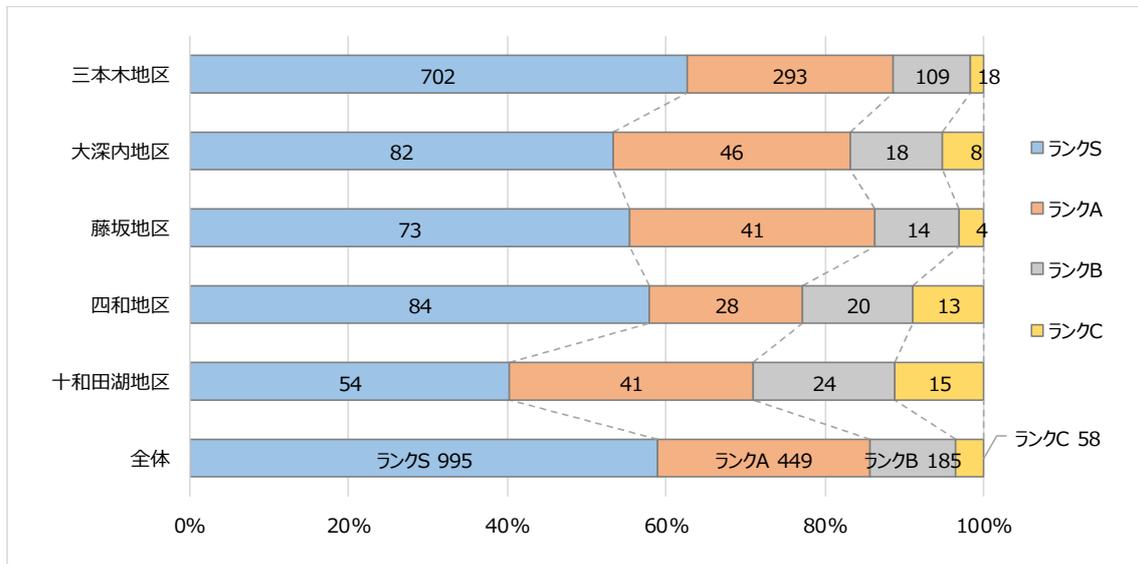


表 地区別の空家等の危険度判定結果の件数

地区	ランク S	ランク A	ランク B	ランク C	空家等の件数
三本木地区	702	293	109	18	1,122 件
大深内地区	82	46	18	8	154 件
藤坂地区	73	41	14	4	132 件
四和地区	84	28	20	13	145 件
十和田湖地区	54	41	24	15	134 件
計	995	449	185	58	1,687 件

③ 敷地内の管理状況（地区別）

空家等には、建物の物理的状態において管理が十分になされていない場合のほか、雑草等やごみの管理により、防災・防犯面での不安や周辺環境に悪影響を与える可能性があります。

建物以外の敷地内の管理状況では、市全体の 86.1%の空家等で適正に管理されている状態でした。一方 13.9%の空家等については管理不全の状況が見受けられ、四和地区、大深内地区でその傾向が高くなっています。

管理不全の内容としては雑草・樹木の手入れが行き届いていない状況が圧倒的に多く、一部ごみの堆積が見られました。

図 敷地内の管理状況（地区別）

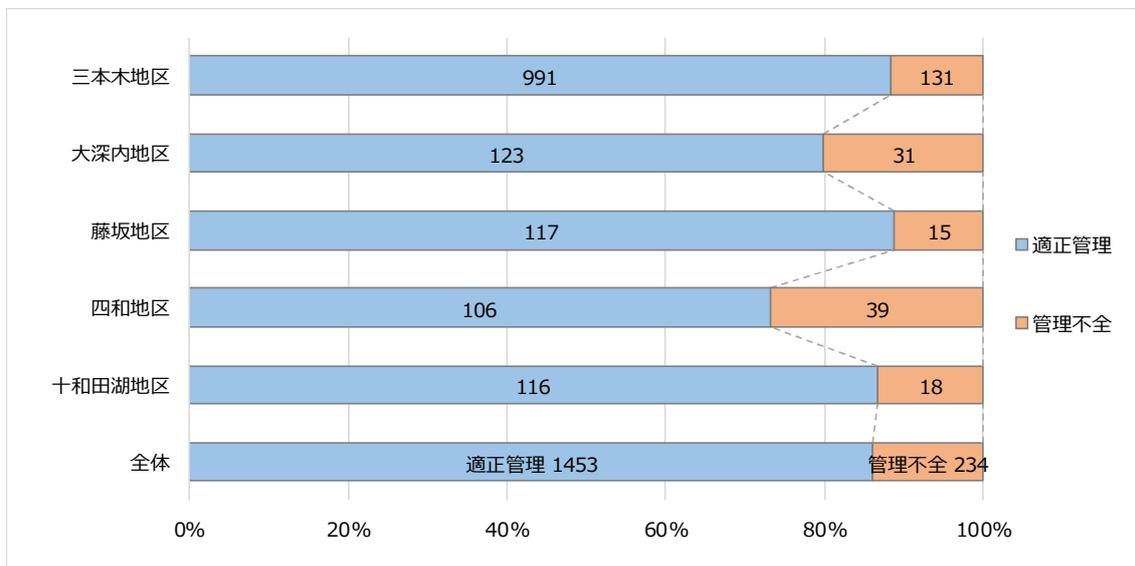
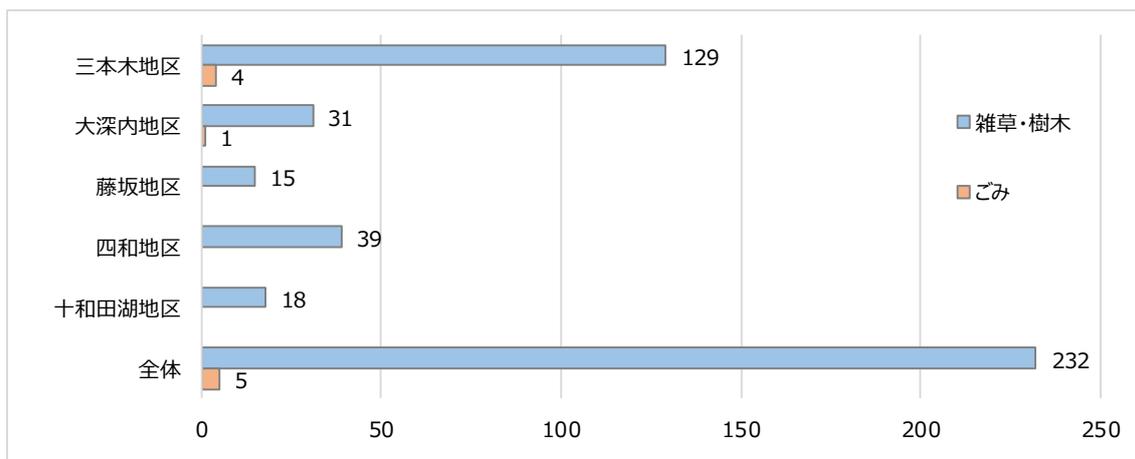


図 敷地内の管理不全の内容（地区別）



※「雑草・樹木」と「ごみ」の重複該当あり

2-3 空家等に関する苦情の受付状況

市民からの苦情受付状況は次のとおりです。内容としては雑草・樹木に関するものが最も多く、次いで資材の飛散、害虫に関するものとなっています。

本計画の策定後には空家法の規定や本市の空家等対策に関する方針が市民に周知され、空家等に関する認識が高まることに伴い、苦情件数が増えることが予測され、そのための受付体制を整備していく必要があります。

表 空家等に関する苦情の受付状況

年度	平成 24 年 (2012 年)	平成 25 年 (2013 年)	平成 26 年 (2014 年)	平成 27 年 (2015 年)	平成 28 年 (2016 年)	平成 29 年 (2017 年)	累計	
苦情件数	18 件	35 件	28 件	31 件	44 件	52 件	208 件	
苦情内容	倒壊の恐れ	3 件	3 件	1 件	0 件	2 件	5 件	14 件
	資材の飛散	3 件	9 件	4 件	11 件	18 件	19 件	64 件
	雑草・樹木	4 件	13 件	9 件	12 件	14 件	20 件	72 件
	ごみ散乱	1 件	1 件	0 件	1 件	0 件	0 件	3 件
	不法投棄	0 件	0 件	1 件	0 件	0 件	0 件	1 件
	害虫	2 件	6 件	11 件	6 件	7 件	6 件	38 件
	野生動物	0 件	0 件	0 件	0 件	0 件	1 件	1 件
	有害鳥獣	0 件	0 件	0 件	0 件	0 件	0 件	0 件
	不法侵入	0 件	1 件	0 件	0 件	1 件	0 件	2 件
	その他	5 件	2 件	2 件	1 件	2 件	1 件	13 件



2-4 空家等の課題

空家等対策に取り組むに当たり、本市には、以下のような課題があると考えられます。

2-4-1 空家等の発生予防について

(統計資料より)

- 将来人口の減少等に伴う空家等の増加が懸念される中、所有者等の高齢化が進むと、その体力的な面から管理水準が低下することも考えられます。そのため、所有者等に対する空家等の発生を未然に防ぐ取組を検討する必要があります。

(アンケート調査より)

- 60歳以上の所有者等が回答全体の64.4%を占めており、また、住んでいた方の死亡がきっかけで空家等となったケースが回答者の半数を占めています。所有者等の高齢化や相続等の発生時に備えた事前の注意喚起、啓発等の取組を検討する必要があります。

2-4-2 空家等の適切な管理について

(現地調査より)

- 空家等の14.4%は大規模な修繕の実施が必要であり、特に58件の空家等で倒壊の可能性があることが判明しています。また、13.9%の空家等で敷地内の管理不全が認められ、その内容は雑草・樹木の繁茂が多くなっています。空家等の管理不全化を防ぐ必要があるとともに、管理不全となってしまった空家等については空家法に基づいた措置も念頭に、状態の改善に向けた働きかけが必要です。

(アンケート調査より)

- 52.9%の空家等で月1回以上ないし年に2～3回程度の管理を行っています。その一方、20.0%の空家等でほとんど管理しておらず、「以前は管理していたが、最近は管理できなくなっている」といった回答も9.4%あり、これらの所有者等が空家等に対する関心を高めるための情報提供や啓発等を充実させる取組を検討する必要があります。

- 空家等の維持管理上で困っていること・維持管理ができない理由に「将来的に建物を利用する予定がない」が 30 件と最も多く、次いで「遠方に居住しているため維持管理が困難」が 27 件となっています。空家等に関する管理の大切さや管理しないことで所有者等に生じるリスクを所有者等に伝えるなど、ノウハウ・情報を補うことが必要です。
- 管理面で建物についてあれば良いサポートの内容として相談窓口の開設を望む所有者等が多く、管理に関する悩みや意欲がうかがえます。

2-4-3 空家等の利活用について

(アンケート調査より)

- 所有者等による土地建物や解体後の土地の売却に対する一定の意欲がうかがえます。しかし、平成 30 年度（2018 年度）現地調査結果によると、空家等の 14.4%は大規模修繕が必要な状態で、所有者等に意欲があってもそのままでは活用が進みません。このような空家等についても、所有者等の自主的な改善を促し、積極的な利活用の促進を図る必要があります。
- 利活用・処分面で建物についてあれば良いサポートの内容として解体費用の補助制度を望む所有者等が最も多く、経済面での支援策の検討が望まれています。
- 「十和田市空き家バンク」制度へ登録したくない所有者等が 26.3%、登録意欲が不明な所有者等も合わせて 53.9%おり、制度に対する関心を高める必要があります。



第3章

空家等対策の基本的な方針

3-1 目的

本計画は、空家法第6条第1項に基づき、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、本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画として策定するものです。本市は、空家等の所有者等、地域住民、関係機関や関係団体等への働きかけ、連携の中心的役割を担い、安全で安心な生活環境を実現するために、3つの取組方針に基づき、効果的な空家等対策を推進します。

なお、空家等対策を効果的に進めるためには、所有者等、本市、県や専門家、関係事業者、地域が連携・協力して取り組んでいくことが重要です。所有者等、本市が主体となり、その他の機関、団体との連携・協力体制について明確にします。

さらに、具体的な対策として、「空家等の発生予防」、「空家等の適切な管理」及び「空家等の利活用」など具体的な取組内容を示します。

図 空家等対策の取組方針



3-2 取組方針

3-2-1 空家等の発生予防

所有者等への情報提供や啓発を通じ、相続等の所有者等の事情による空家等の発生を未然に防ぎ、近隣住民の生活環境の保全に努めます。また、リフォームの実施や耐震化により既存住宅を住みやすい住宅として価値を維持し、安全で安心して居住できるよう支援します。

3-2-2 空家等の適切な管理

空家法の規定により、空家等の管理は第一義的に所有者等が自らの責任により適切に行うことが求められていますが、不適切な管理状態にある空家等がもたらす様々な悪影響の発生を防止するため、技術的な助言、経済的支援策等の所有者等に対する総合的な支援の検討を行い、その自発的な適正管理の実施を促します。

また、周辺に悪影響を及ぼす空家等に対しては、空家法に則った実効性のある指導・改善を図るとともに、所有者等への啓発活動を通じて改善を促し、安全で安心な生活環境の保全を図ります。

3-2-3 空家等の利活用

空家等の流通等を通じた利活用を促すことで、空家等の適正管理が進み、市内への移住促進にもつながります。そのため、関係機関、団体と連携を図りながら、円滑な利活用の促進、経済的支援策を周知・活用により、空家等の利活用促進を図ります。

3-3 所有者等・十和田市の責務

3-3-1 所有者等の責務

空家等の適切な管理は、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任において行われることが大前提であり、空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理を行わなければなりません。

空家法第3条における「空家等の所有者等の責務」

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

3-3-2 十和田市の責務

本市の責務については、空家法に規定されているとおり「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講ずる」ことが求められています。

本市は、本計画に基づき空家等対策の実施及び必要な措置を講ずることとします。

空家法第4条における「市町村の責務」

市町村は、第6条第1項に規定する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。

3-4 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などに違いはありますが、平成30年度空家等現地調査の結果から、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、十和田市内全域とします。

ただし、他の地区と比べ、著しく空家率や危険度が高い等の理由により、空家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある地区については、重点地区と定めることとします。

3-5 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、空家法に定める「空家等」及び「特定空家等」とします。

また、建物の種類は一戸建て住宅のほか、長屋や共同住宅のうち全室が空室であるものを対象とするほか、店舗、事務所、倉庫等も対象とします。

空家等（空家法第2条第1項）

- 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。）
- 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（空家法第2条第2項）

空家等のうち、次のいずれかの状態にあると認められるもの

- 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
- 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

図 本計画における空家等の概念図

「空家等」 = 空家法第2条第1項の定義

概ね年間を通じて使用実績がない建築物又はこれに附属する
工作物とその敷地

「特定空家等」 = 空家法第2条第2項の定義

放置することが不適切である状態にあると認められるもの

3-6 計画期間

本計画期間は平成 31 年度（2019 年度）から平成 35 年度（2023 年度）までの 5 年間とします。

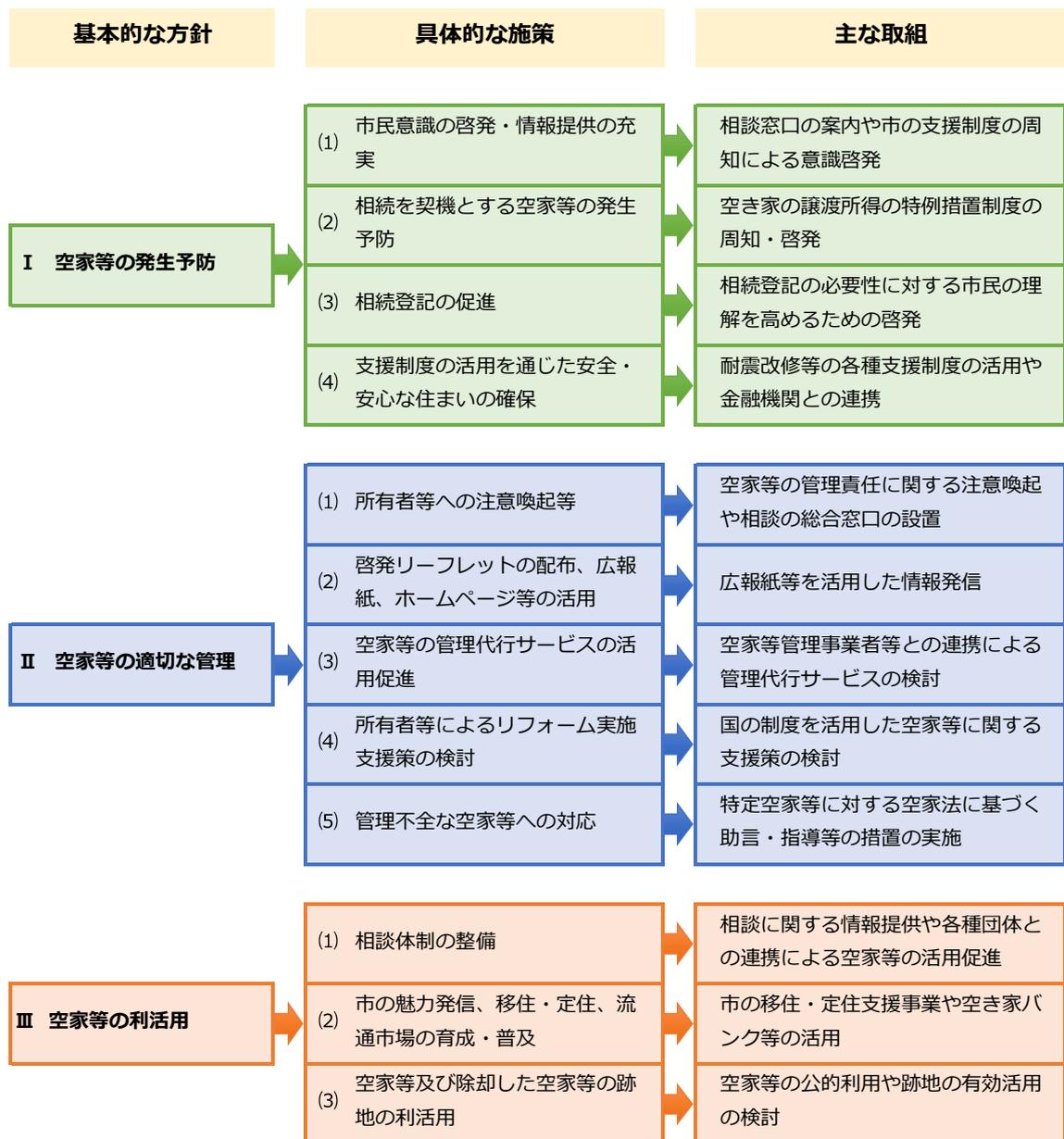
なお、本計画の期間中であっても、国や青森県の空家等政策の動向、本計画に定める施策の進捗状況、社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行い、より効果的な施策の推進に努めるものとします。

第4章

空家等対策の具体的な施策

4-1 施策体系図

図 施策体系図



4-2 空家等の調査に関する事項

4-2-1 空家等に関する調査

本市では、平成 30 年 9 月～10 月に市内全域を対象とした空家等の現地調査を実施しました。今後は本調査結果を空家等情報として整備し、市民・町内会等から寄せられた苦情・相談等の情報提供により更新等を行うとともに、さらに精度の高い空家等の実態調査の手法を検討します。

4-2-2 市民から空家等の情報提供を受けた場合の対応

本市では、市民から管理不全な空家等に対する苦情や情報提供が寄せられた場合には、空家等の状況を外観調査等の実施により確認するとともに、所有者等を調査し、空家等の適正管理の促進に努めます。

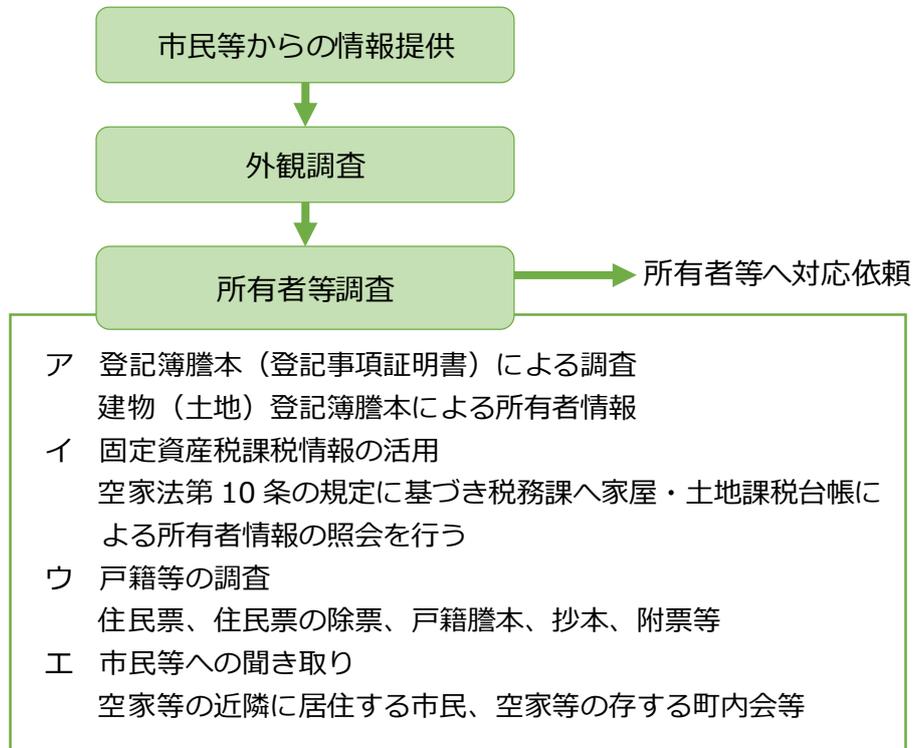
なお、空家等の調査に当たっては、主に登記簿謄本（登記事項証明書）の活用により所有者等を把握することとし、所有者等が死亡している場合は法定相続人の調査を行います。なお、登記事項証明書では把握できなかった未登記家屋の所有者・納税管理人・送付先等については、空家法第 10 条に基づき、固定資産税課税情報を必要な限度において利用します。権利関係者が不明な場合には、財産管理人制度（資料 6 参照）を活用するなど適切な対応を検討します。

4-2-3 空家等情報の管理、更新

収集した空家等情報はデータ化し、管理・更新します。なお、空家等情報は必要に応じて庁内関係部署で共有しますが、個人情報に該当するデータは十和田市個人情報保護条例に則り適正に管理します。



図 空家等情報提供を受けた後の対応フロー



4-3 空家等の発生予防に関する事項

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。

4-3-1 市民意識の啓発・情報提供の充実

市のホームページや広報紙等を活用し、住まいの管理・修繕等の必要性、相談窓口の案内や市の支援制度を積極的に周知することで、安全・安心な住まいづくりへの意識の啓発を図ります。

4-3-2 相続を契機とする空家等の発生予防

相続が空家等発生の要因となっていることから、所有者等が存命中における住まいに関する方針の検討、相続発生後の相続登記の必要性のほか、国による「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）（資料6参照）」制度等を周知し、相続後の空家等の発生を防ぐための啓発を進めます。

4-3-3 相続登記の促進

登記名義人の死亡後に不動産の相続登記を行わず、被相続人の名義のまま放置すると、売却時の障害のほか、所有者等が不明な空家等の発生を招く場合があります。

本市でも、法定相続情報証明制度（資料6参照）の活用を促すとともに、相続登記の必要性に対する市民の理解を高めるための啓発を進めます。



4-3-4 支援制度の活用を通じた安全・安心な住まいの確保

本市で実施している耐震改修等の支援制度（資料6参照）の活用や、空家等に関する融資について、金利優遇を実施している金融機関との連携の検討等を通じ、住みやすい住宅として価値を維持し、安全に安心して居住できるように支援します。

4-4 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

適切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、空家法の定めにより、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、空家等の所有者等への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。

4-4-1 所有者等への注意喚起等

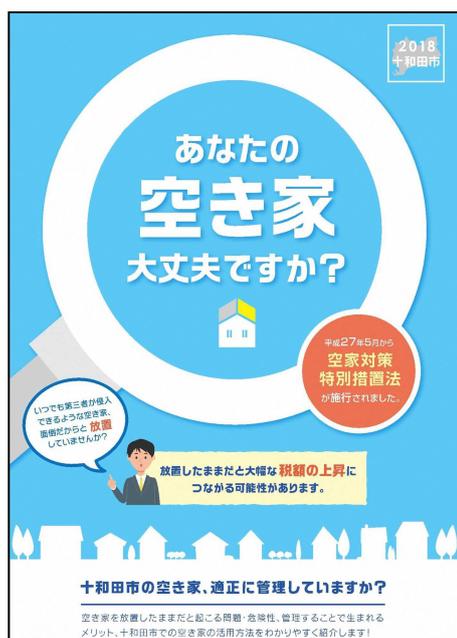
空家等の倒壊等により、通行人等の第三者や周辺建物に損害が発生した場合には、所有者等が管理責任を問われることがあります。このような管理不全な空家等による問題発生を未然に防ぐため、所有者等に対して管理責任に関する注意喚起を図ります。

また、所有者等の中には、個別に様々な事情を抱えていながらも、どこに相談したらいいかわからずに困っている方が少なからず存在していると考えられることから、こうした所有者等や市民からの問い合わせは、本市の総合窓口により対応し、専門的な内容の相談には、庁内関係部署や関係事業者へ取り次ぎ、技術的な支援が行える体制を整備します。

4-4-2 啓発リーフレットの配布、広報紙、ホームページ等の活用

空家等を適正管理することの必要性や放置によるリスク、本市の空家等対策等を周知するため、リーフレットの固定資産税の納税通知書への同封や、広報紙、市のホームページ等の様々な機会を通じ、市民に対して広く情報を発信します。

右：リーフレット「あなたの空き家大丈夫ですか？」



4-4-3 空家等の管理代行サービスの活用促進

所有者等が遠方に居住している場合など、様々な事情で管理が困難な所有者等に向け、公益社団法人十和田市シルバー人材センターとの連携協定や空家等管理事業者等との連携による空家等の管理代行サービスを検討します。

4-4-4 所有者等によるリフォーム実施支援策の検討

空家等の修繕・解体の意思があっても経済的な事情により実施できない所有者等に向けて、国の制度（資料6参照）を活用した空家等の修繕・解体等に関する支援策を検討します。そのほか、空家等に関する融資について、金融機関との連携を検討します。

なお、国土交通省を中心として既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組が進み、既存住宅インスペクション（既存住宅状況調査）、住宅リフォーム事業者団体登録制度（資料6参照）が推進されており、これらの国の取組等については積極的な周知による活用促進を図ります。

4-4-5 管理不全な空家等への対応

管理不全等により著しく周辺に悪影響が認められる空家等に対する特定空家等への判定や措置の実施については、関係部署及び必要に応じ不動産、建築、法律等に関する専門家の意見を求めた上で方針を決定します。

また、特定空家等と判断するための判定基準や措置の手順については、空家法の規定や「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「ガイドライン」という。）を参考に、建物の保安、衛生、景観その他周辺生活環境の保全の観点から総合的に判断します。

4-5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

活用可能な空家等を積極的に有効活用することで、建物の継続利用、移住・定住の促進を図ります。

不動産、建築、法務などの関係機関、団体と連携・協力しながら、空家等の活用に向け、安心して積極的に行動できるよう情報提供や専門的な相談に応じる体制の充実に取り組みます。

4-5-1 相談体制の整備

空家等の活用に関する知識がない、適切な相談先を知らないために活用のイメージを持ってない所有者等に対しては、今後、宅地建物取引業協会、建築士会等の団体との連携を進めることで、情報提供や相談体制による売買、賃貸等を含む空家等の活用方法、関係事業者の紹介等を通じ、所有者等に対する働きかけによる空家等の活用促進を図ります。

4-5-2 市の魅力の発信、移住・定住、流通市場の育成・普及

移住・定住の促進に向けた移住相談会の開催のほか、空家等の需要者が安心して取得等を検討できる空家等流通市場の普及・定着に向け、市内の不動産、建築、法務などの関係機関、団体との連携を通じ、空家等を中古住宅市場で流通させる機会を創出します。

① 十和田市の魅力の積極的な情報発信、移住検討者への支援

近年若い世代を中心に、地方での暮らしへの興味が高まっています。そのような方々や十和田市をよく知らない方々に向け、移住ポータルサイト「日々コレ十和田ナリ」において十和田市の魅力や暮らし、子育てサポートの情報、暮らしの体験、移住者へのインタビュー、イベント情報などの様々な情報を積極的に発信しています。

また、移住検討者に対してはお試し滞在機会の提供や交通費の一部補助を、転入者に対する引っ越し費用の補助（資料6参照）を行っています。



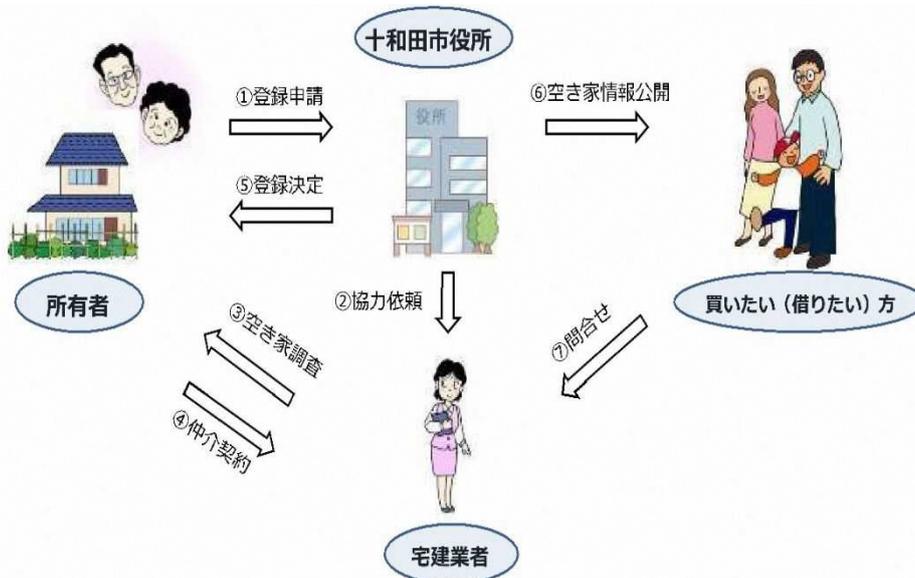
左：とわだ移住ポータルサイト
「日々コレ十和田なり」

② 「十和田市空き家バンク」による需給のマッチング促進

本市では、宅地建物取引業協会との協力体制のもとで空家等の利活用による定住の促進及び交流の拡大を図るため「十和田市空き家バンク」制度を創設しています。本制度では利用可能な空家等の登録を受け付け、情報を広くホームページで公開しています。

本制度と利用促進のための奨励金、住宅取得費用の助成（資料6参照）の効果的な活用により、空家等の流通機会の増大を目指します。

図 十和田市空き家バンク制度



③ 空家等の活用による地域活性化に向けた創業者・起業者支援

本市では、新規起業・創業する個人又は法人に対し、創業セミナーや支援無料相談、支援機関の紹介を行い、経営ノウハウの習得機会を提供しています。

また、支援の一環として、市内の空き店舗、空き事務所、空き住宅を活用して事業を開始する方に対する改修等に係る経費の一部を補助（資料6参照）することで、事業開始を促すとともに地域活性化を図っています。

④ 移住により空家等を活用する就農者への支援

近年の農業の課題として、就農者の高齢化、後継者不足及び若い農業の担い手不足が全国で指摘されています。本市でも離農者の増加による耕作放棄地や空家等の発生が懸念され、若手農業者の確保が大きな課題です。

そこで、意欲のある農業の担い手の育成・支援による農業畜産の振興とともに、地域の活性化を図ることの一環として、市外から本市の集落へ移住・定住して新規に就農する若者の受入れ体制（資料6参照）を整備しています。

4-5-3 空家等及び除却した空家等の跡地の利活用

空家等の公的利用については、地域活性化や地域の課題に応じた有効活用への支援策として、空家等をグループホーム、保育施設、地域住民が集うサロン等として有効活用できないか、所有者等並びに庁内関係部署や関係団体と連携を図り、実施方策を検討します。

また、除却した空家等の跡地については、空家等の利活用と同様、民間による利活用を基本に、有効活用の方策を検討します。

4-6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

適切な管理が行われていない空家等が近隣住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、空家法第2条第2項（①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その他周辺的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）に規定された空家等を特定空家等と定め、近隣住民の住環境の保全・向上のために、特定空家等の所有者等に対する助言・指導、勧告等の各種措置を行うことと規定されています。

4-6-1 基本的な方針

住民等からの情報提供をもとに調査した結果、特定空家等に該当する可能性がある空家等に対しては、現地調査や立入調査により特定空家等と市長が認定したものについて、除却、修繕、立木等の伐採その他周辺的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・指導、勧告等の措置を実施します。

ただし、これらの措置は強い公権力の行使が含まれることから、措置の実施に際しては、慎重に検討します。

なお、特定空家等に該当するか否かにかかわらず、空家等の所有者等に対し、空家等の置かれている状況・近隣住民からの意見等を集約し、情報提供を行っていきます。

4-6-2 特定空家等の認定

① 所有者等の事情の把握

所有者等の特定はもとより、所有者等自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、自らが所有者等であることを認識していない可能性等も考えられます。

したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、空家等の現状を伝えるとともに、今後の改善に対する考えのほか、処分や活用の意向等、所有者等の事情の把握に努め、記録します。

② 立入調査

市長は、特定空家等の措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施する場合、必要な限度において、職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査を実施することができます。

立入調査は、敷地内に立ち入って状況を観察し、建物に触れる等して詳しい状況を調査し、また、必要に応じ建物内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する場合に実施します。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行います。

また、立入調査結果が、必ずしも特定空家等の措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるかと認められるか否か、その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るべきか等を確認しようとする場合にも実施します。

③ 特定空家等の認定基準

特定空家等の認定については、空家法第 14 条第 14 項の規定に基づき国土交通省が定めたガイドラインで参考となる基準が示されています。本市では、本ガイドラインを参考に対応を進めていきます。

④ 特定空家等の認定

現地調査や立入調査の結果、ガイドラインに基づき策定した「特定空家等と判断するための判定基準」に照らし合わせて特定空家等と認められるものについては、十和田市空家等対策協議会で協議の上、市長が特定空家等と認定します。

⑤ 特定空家等と認定されなかった空家等への対応

現地調査や立入調査の結果、特定空家等に認定されなかった空家等についても適切な管理が必要です。

これらの空家等に対しては、空家法第 12 条に基づく情報提供や適切な管理のお願いなどの助言等、適切な管理の促進に努めます。



4-6-3 特定空家等に対する措置

① 助言・指導（空家法第 14 条第 1 項）

除却、修繕、立木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とるよう所有者等に対し助言・指導を行います。

② 勧告（空家法第 14 条第 2 項）

助言又は指導にもかかわらず、所有者等による改善がみられない場合、相当の猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、「空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置（資料 6 参照）」として、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、税担当部署と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

③ 命令（空家法第 14 条第 3 項）

勧告を受けた所有者等が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合に、本市が特に必要と認めた場合には、所有者等に対し、相当の猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命令します。

④ 行政代執行（空家法第 14 条第 9 項）

命令した措置が履行されないときや、履行しても十分でない場合等には、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等に代わり、本市自ら所有者等が行うべき行為を実施し、又は本市が委任した第三者が実施します。

⑤ 略式代執行（空家法第 14 条第 10 項）

勧告に係る措置を命令する場合において、過失なくその措置の命令を受けるべき者を確知できない場合（過失なく助言若しくは指導又は勧告を受けるべき者を確知することができないために、命令することができないときを含む。）は、その者の負担において、本市自らその者が行うべき行為を実施し、又は本市が委任した第三者が実施します。

4-6-4 空家法以外の法令の活用検討

適正管理が行われていない空家等に対しては、空家法に限らず、空家等対策に関連する法令・例規等により各法令等の目的に沿って必要な措置が講じられる場合も考えられます。各法令により、目的や講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を関係機関と連携して、必要に応じて対応を判断します。

表 空家等対策に関連する法令

施策等の名称	制度等の根拠	概要	主な空家法との相違点
建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置	建築基準法 第 10 条	<ul style="list-style-type: none"> ◆特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま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、必要な措置を勧告でき、正当な理由なく当該勧告に係る措置がとられなかった場合において、特に必要と認めるときは命令できる。 ◆特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。 ◆特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆措置権者（特定行政庁）が異なる。 ◆「空家等」以外も対象となる。 ◆“景観を損なっている状態”は措置対象とされない。 ◆略式代執行の場合、“著しく公益に反する”ことも要件となる。
道路法に基づく禁止行為等に対する措置	道路法 第 43 条 第 44 条 第 47 条の 11 第 48 条 第 71 条	<ul style="list-style-type: none"> ◆沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務 ◆道路保全立体区域内の制限 ◆道路管理者等の監督処分 	<ul style="list-style-type: none"> ◆措置権者（道路管理者）が異なる。 ◆「空家等」以外も対象となる。 ◆道路に関する禁止行為のみが措置の対象となる。

施策等の名称	制度等の根拠	概要	主な空家法との相違点
消防法に基づく火災の予防のための措置	消防法 第3条 第5条 第5条の3 第9条	消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。 火災の予防のために必要な事項は政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。	<ul style="list-style-type: none"> ◆措置権者（消防長、消防署長その他の消防吏員）が異なる。 ◆「空家等」以外も対象となる。 ◆火災予防や消防活動の障害のみが措置の対象となる。
民法に基づく事務管理	民法 第697条 第698条	義務なく他人のために事務の管理を始めた者（管理者）は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理をしなければならない。なお管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない。	<ul style="list-style-type: none"> ◆行政以外も実施可能 ◆「空家等」以外も対象となる。 ◆本人の意思に反することはできない。 ※事務管理に基づく対応が可能か否かは議論がある。
民法に基づく緊急避難	民法 第720条第2項	他人の物から生じた急迫の危険を避けるためその物を損傷した場合、損害賠償の責任を負わない。	<ul style="list-style-type: none"> ◆行政以外も実施可能 ◆「空家等」以外も対象となる。 ◆“急迫の危険”が生じている場合に限られる。

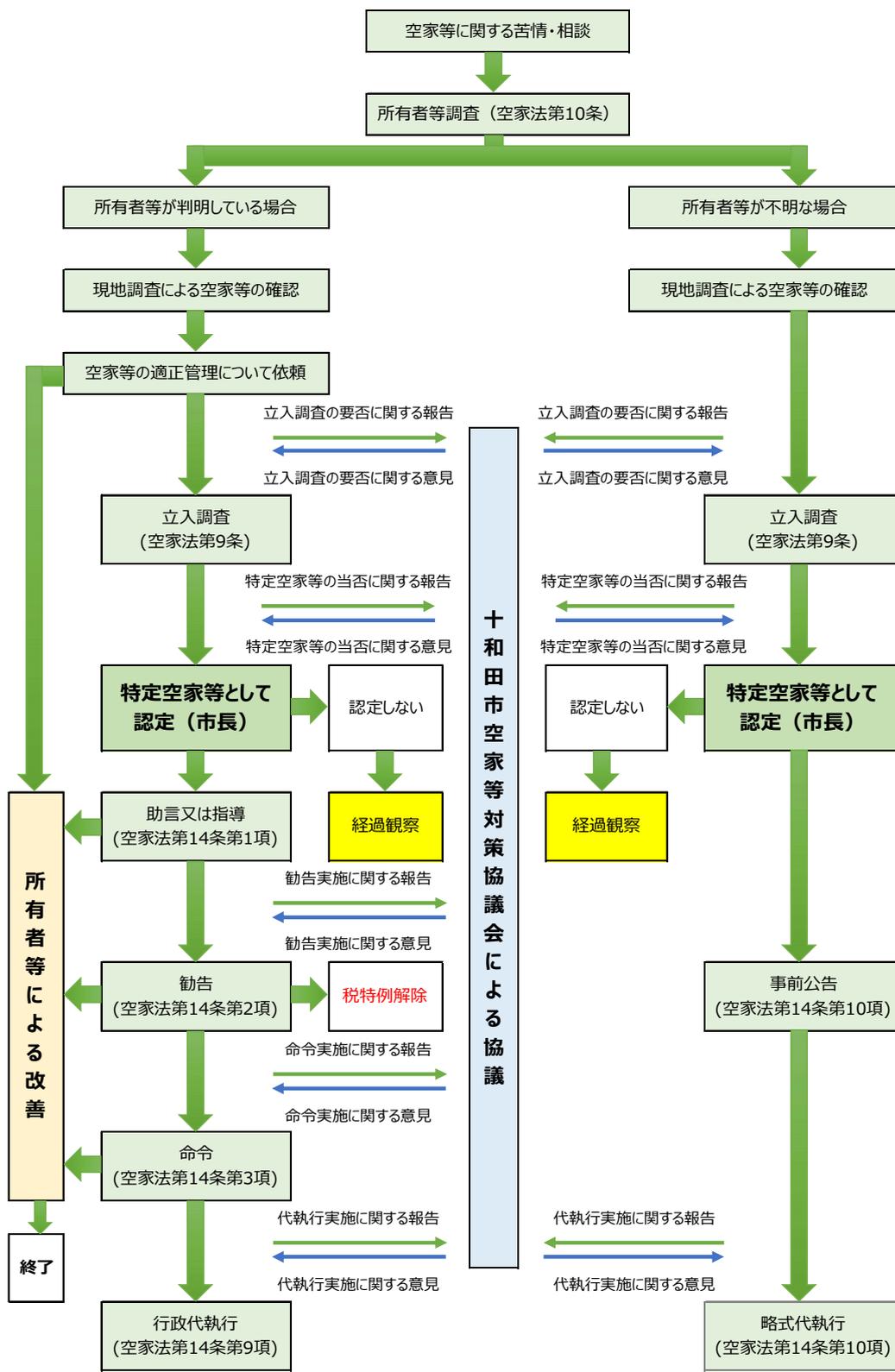
施策等の名称	制度等の根拠	概要	主な空家法との相違点
災害対策基本法に基づく応急公用負担等	災害対策基本法 第 64 条	市町村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。	<ul style="list-style-type: none"> ◆「空家等」以外も対象となる。 ◆災害発生時等に限定される。 ◆応急措置を実施するため緊急の必要がある場合に限定される。
災害救助法に基づく救助	災害救助法 第 4 条第 10 号 災害救助法施行令 第 2 条第 2 号	災害に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。	<ul style="list-style-type: none"> ◆措置権者（都道府県知事）が異なる。 ◆「空家等」以外も対象となる。 ◆災害によって運ばれた支障物のみが対象となる。

出典：国土交通省「空家等対策に係る関連施策等（個票）」

4-6-5 その他の対処

台風の接近などにより、空家等の瓦等の飛散及び倒壊のおそれにより周辺住民への影響が明らかな場合は、緊急避難等の空家法以外の法令に基づき応急の措置を実施します。

図 特定空家等に対する措置フロー



第5章 本計画の実施体制

5-1 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

5-1-1 相談窓口の設置

市民及び空家等所有者等からの空家等に関する苦情や相談については、民生部まちづくり支援課を相談の総合窓口として、主に以下の内容等について情報収集や情報提供等を行います。

主な相談のイメージ（対市民）

- 近隣の空家等の管理状態に関すること
- 近隣の空家等の敷地の管理状態に関すること
- 本市が実施する空家等対策事業に関すること

主な相談のイメージ（対所有者等）

- 相続したがそのままになっている・困っている
 - 維持管理方法を具体的に教えてほしい
 - 遠方で管理できないため業者を紹介してほしい
 - お金がかかるので最低限すべきことを教えてほしい
 - リフォームを考えているがお金がない
 - 「空家等対策の推進に関する特別措置法」とは何か
 - 市から通知が届いたがどう対応すればいいのか
-

5-2 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

本市は、庁内関係部署及び十和田市空家等対策協議会並びに専門家、関係事業者との協力体制を構築し、必要に応じて意見を求め、空家等対策を円滑かつ効果的に推進します。

5-2-1 庁内推進体制の整備

① 主管部局

空家等対策に係る事務の主管部局は、民生部まちづくり支援課とします。

② 十和田市空家等対策協議会との連携

本市は十和田市空家等対策協議会条例に基づき、十和田市空家等対策協議会を設置しています。本計画に記載した事項の実施のほか、所掌事務については、不動産、建築、法律等の専門的な見地に基づき協議を行います。

表 十和田市空家等対策協議会

名称	十和田市空家等対策協議会
委員	(1) 地域住民 (2) 法務、不動産又は建築に関する学識経験者 (3) 関係行政機関の職員 (4) その他市長が必要と認める者
所掌事務	(1) 空家等対策計画の作成及び変更に関する協議 (2) 特定空家等に該当するか否かを判定するための協議 (3) 空家等の調査や特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関する協議 (4) 特定空家等に認定後の当該空家等に対する措置の方針に関する協議

③ 庁内関係部署との連携体制

空家等対策は課題が多岐にわたるため、庁内関係部署が連携（資料6参照）して対策を推進することが必要となります。このため、民生部まちづくり支援課が中心となり、庁内関係部署との協力体制を構築し、空家等情報を受け付けてから、初期対応までをスムーズに行い、住民サービスの向上につなげていきます。

5-2-2 専門家、関係事業者団体との連携体制

空家等の発生予防、適切な管理、利活用に関する所有者等の諸問題の解決に当たっては、市の情報や庁内連携だけでは対応が難しいという根本的な課題があります。

そのため、専門家、関係事業者団体の専門的なノウハウを活用した情報発信、相談機能を拡充していくことが求められます。そこで、関係機関、団体との連携を強め、双方の情報や機能を連携・補完させつつ、対策を進めていきます。

図 専門家、関係事業者団体との連携体制

専門家 関係事業者団体等	連携及び協力
宅地建物取引業協会 全日本不動産協会	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空き家バンク制度における協力 ○ 不動産流通における空家等の売買、賃借での情報共有・相談機能の拡充等 ○ インспекションの斡旋
弁護士会	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空家等をめぐる紛争解決の相談 ○ 相続時の遺産分割協議等に関する相談
司法書士会	<ul style="list-style-type: none"> ○ 相続登記に関する相談及び調査 ○ 成年後見制度、財産管理人制度に関する相談
建築士会	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空家等のリフォーム、インспекション、耐震判断等の技術的な対応等
土地家屋調査士会	<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地又は家屋に関する調査及び測量、筆界特定手続等
不動産鑑定士協会	<ul style="list-style-type: none"> ○ 資産価値や利活用に関する相談等
行政書士会	<ul style="list-style-type: none"> ○ 行政提出書類に関する相談及び手続の代理
金融機関	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空家等に関する融資、リバースモーゲージ商品等に関する相談
社会福祉協議会	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢の所有者に対する住まいの相談・情報提供等 ○ 不動産担保型生活資金に関する相談
警察	<ul style="list-style-type: none"> ○ 危険回避のための対応等
消防	<ul style="list-style-type: none"> ○ 火災の予防に関すること ○ 通報連絡を受けた空家等情報の共有・連携に関すること
町内会	<ul style="list-style-type: none"> ○ 意識啓発、空家等情報の提供、地域による見回り等

5-3 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

5-3-1 国が創設する空家等対策の新規制度等への対応について

国が創設する空家等対策に関する支援制度については、情報を早期に把握し、本市で活用可能か精査を進めていきます。また、他自治体で推進する先進的な対策事例等の情報収集を行い、既存の支援制度等の見直しや助成等の実施を検討します。

資料編

- 資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料 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
【概要】
- 資料 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)【概要】
- 資料 4 住宅・土地統計調査からみた空き家の状況(総務省統計局)
- 資料 5 平成 30 年度(2018 年度)アンケート調査(集計結果)
- 資料 6 各種支援制度・補助事業等
- 資料 7 十和田市空家等対策協議会条例
- 資料 8 十和田市空家等対策協議会委員名簿
- 資料 9 十和田市空家等対策庁内検討委員会設置要綱
- 資料 10 十和田市空家等対策庁内検討委員会委員名簿
- 資料 11 十和田市空家等対策計画策定経過

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日

法律第127号

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する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。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - (3) その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、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を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又

は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹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（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹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とることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、

前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料

に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。
(平成27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行)

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

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【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

1 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1. 本基本指針の背景

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備 ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成 ・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定 ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2. 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3. 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段 ・固定資産税情報の内部利用 等

4. 空家等に関するデータベースの整備等

5. 空家等対策計画の作成

6. 空家等及びその跡地の活用の促進

7. 特定空家等に対する措置の促進・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8. 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

- (1) 財政上の措置
- (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

2 空家等対策計画に関する事項

1. 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2. 空家等対策計画に定める事項

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 その他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に必要な事項

1. 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2. 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等

「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）【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

2. 具体的事案に対する措置の検討

- (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
- (2) 行政関与の要否の判断
- (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。
- (2) 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
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

- (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行ってまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
- (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
- (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

- (1) 特定空家等の所有者等への告知
- (2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

- (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
- (2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

- (1) 所有者等への事前の通知
- (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

- (3) 公開による意見の聴取
- (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
- (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

6. 特定空家等に係る代執行

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
- (2) 事前の公告
- (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

- (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している 等
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

〔別紙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

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 等
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 等

〔別紙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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・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。 等

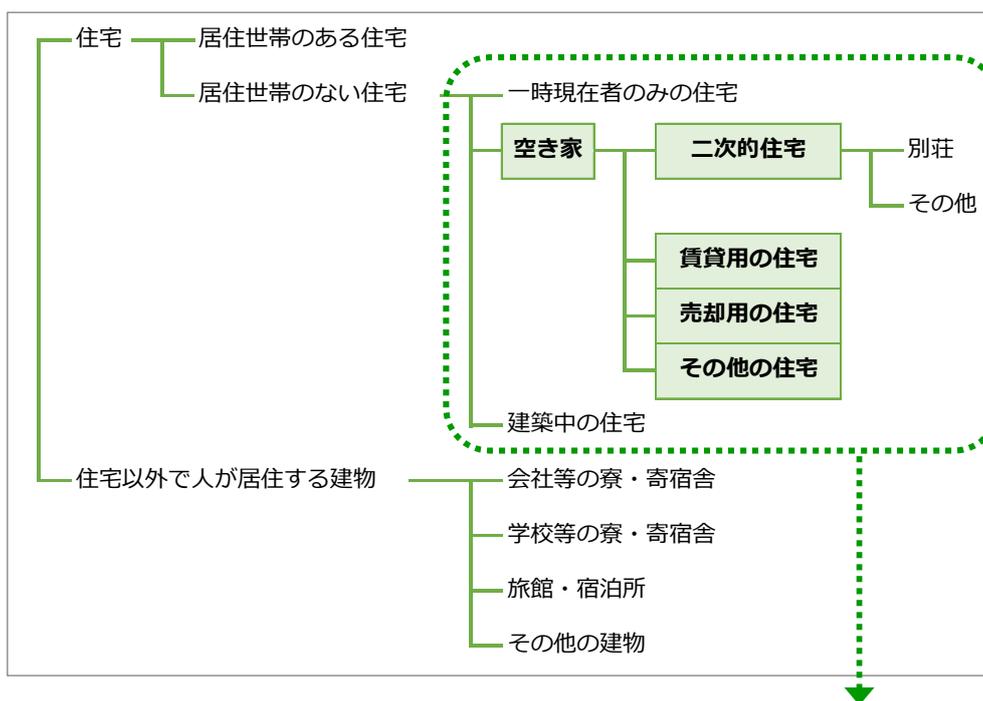
〔別紙4〕 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等
- (2) 空家等に住みつけた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

住宅・土地統計調査からみた空き家の状況（総務省統計局）

住宅・土地統計調査は、総務省統計局が5年ごとに実施している統計調査で、全国の住宅等に居住している世帯に関する実態のほか、空き家も調査の対象としているものです。なお、本調査は標本調査であるため、統計表の数値は標本誤差を含んでいます。

図 住宅・土地統計調査による空き家の分類・定義



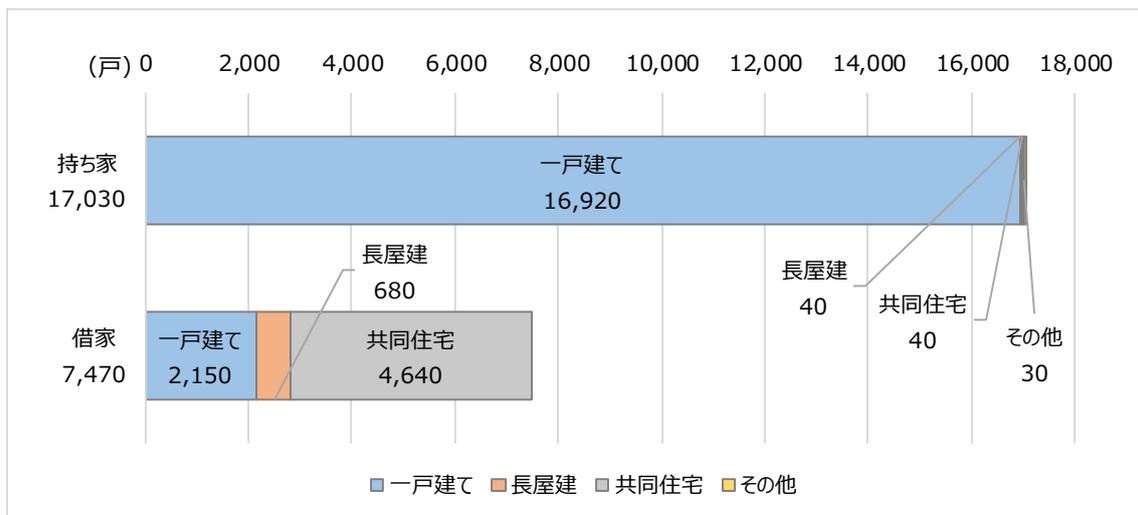
居住世帯のない住宅		住宅の種類の定義	
一時現在者のみの住宅		昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅	
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
	売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
その他の住宅		上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)	
建築中の住宅		住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの	

1-1-1 十和田市の住宅ストックの状況（平成 25 年調査）

① 所有関係別・建て方別の住宅数

所有関係別、建て方別の住宅数をみると、持ち家では一戸建てが約 1.7 万戸で 99% を占め、圧倒的に多くなっています。一方、借家では共同住宅が過半数以上を占めています。

図 所有関係別・建て方別の住宅数



出典：住宅・土地統計調査

※「住宅ストック」とは、建築されている既存住宅のことをいう。

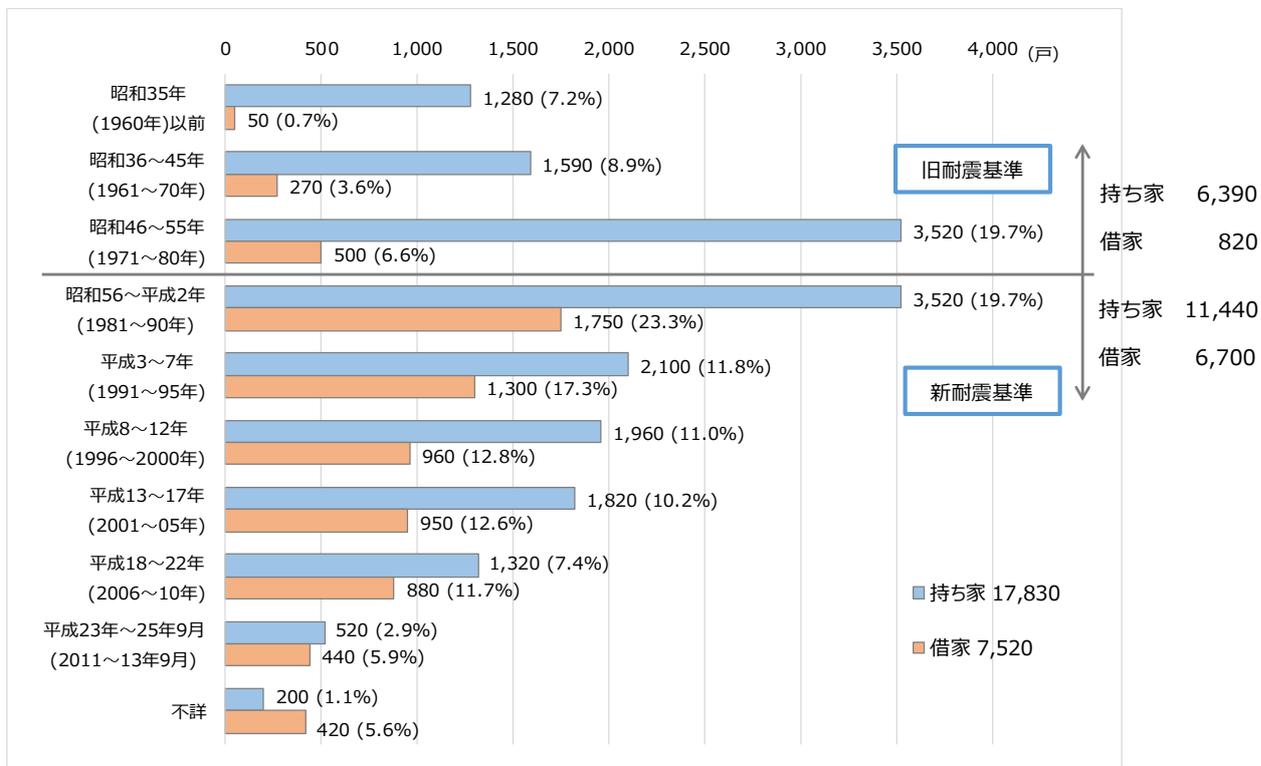
※割合は小数点以下第 2 位を四捨五入して算出したため、合計が 100%にならないことがある（以下同じ）。

※①は専用住宅のみですが、②は併用住宅、寮・寄宿舎、旅館等を含む。

② 所有関係別の住宅の建築時期

所有関係別の住宅の建築時期をみると、昭和 55 年（1980 年）以前に建築された持ち家住宅は、約 36%と全体の約 1/3 を占めており、借家の約 11%と比較して、持ち家の老朽化が進んでいます。

図 所有関係別の住宅の建築時期

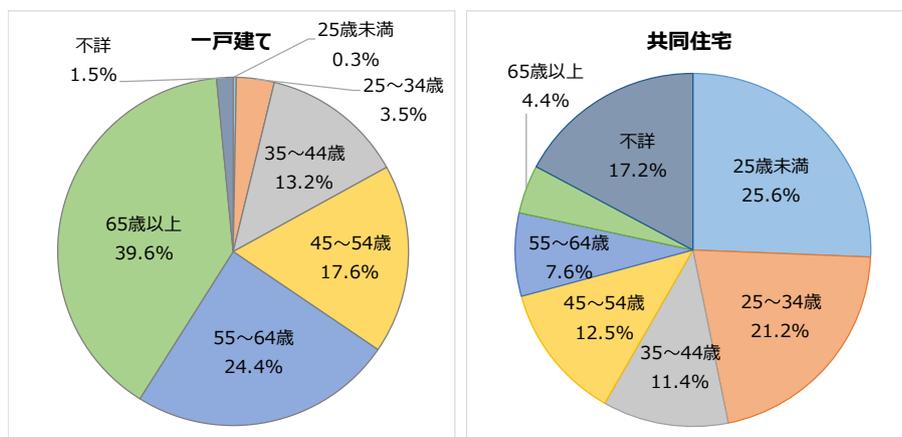


出典：住宅・土地統計調査

③ 建て方別の家計を主に支える者の年齢

家計を主に支える者の年齢を建て方別にみると、一戸建てでは65歳以上が全体の約40%を占めており、共同住宅と比較して特に高齢化が進んでいます。

図 建て方別の家計を主に支える者の年齢



出典：住宅・土地統計調査

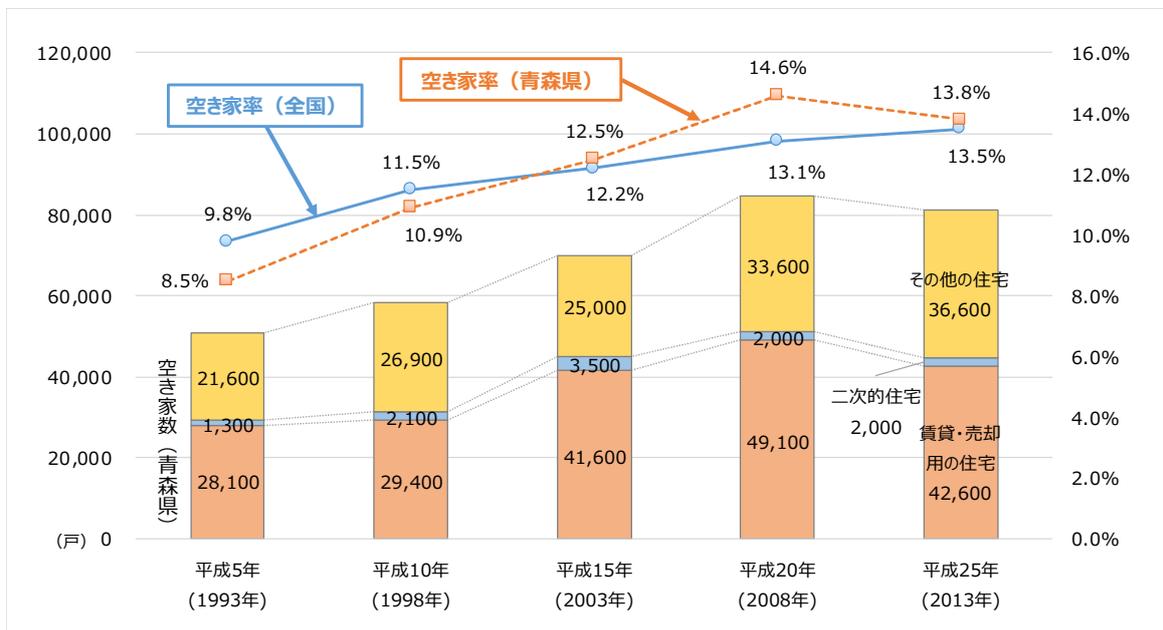
1-1-2 空き家の状況（平成 25 年調査）

① 全国及び青森県の状況

平成 25 年時点の全国住宅総数は約 6,063 万戸と増加が続いています。そのうち空き家は約 820 万戸（空き家率 13.5%）で過去最高となっています。

青森県でみると、平成 25 年時点の住宅総数は約 58 万戸、そのうち空き家は約 8.1 万戸（空き家率 13.8%）で、全国の状況と同様に高い水準となっています。

図 空き家率（全国・青森県）及び青森県の空き家数

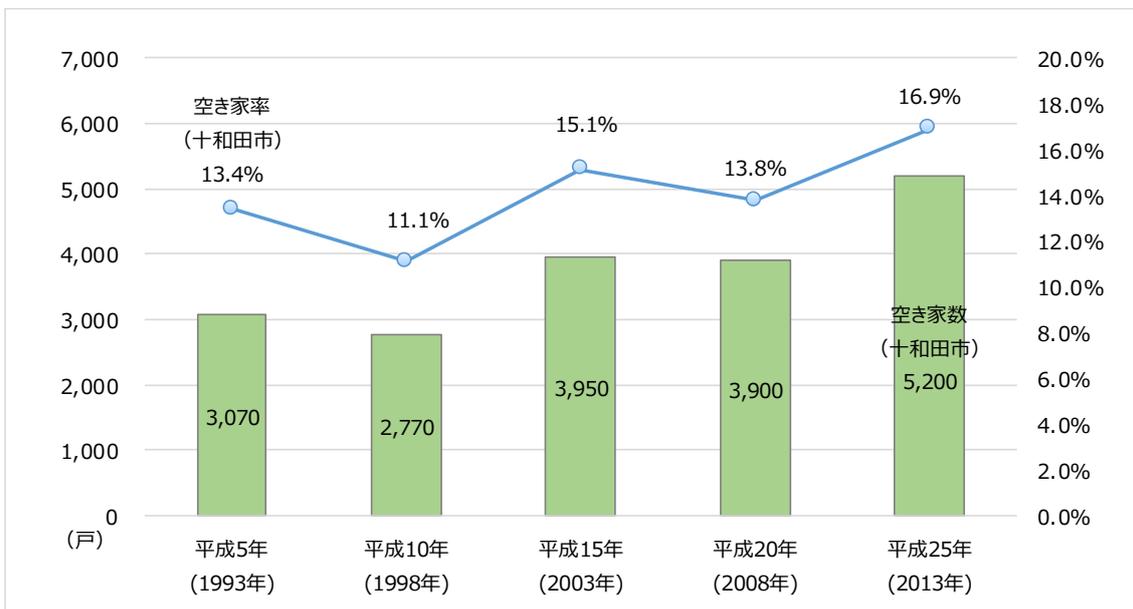


出典：住宅・土地統計調査

② 十和田市の空き家数及び空き家率

平成 25 年時点の本市の空き家数は 5,200 戸で、空き家率は 16.9%です。平成 10 年（1998 年）で空き家率は減少しましたが、それ以降は増加を続けています。

図 十和田市の空き家数及び空き家率

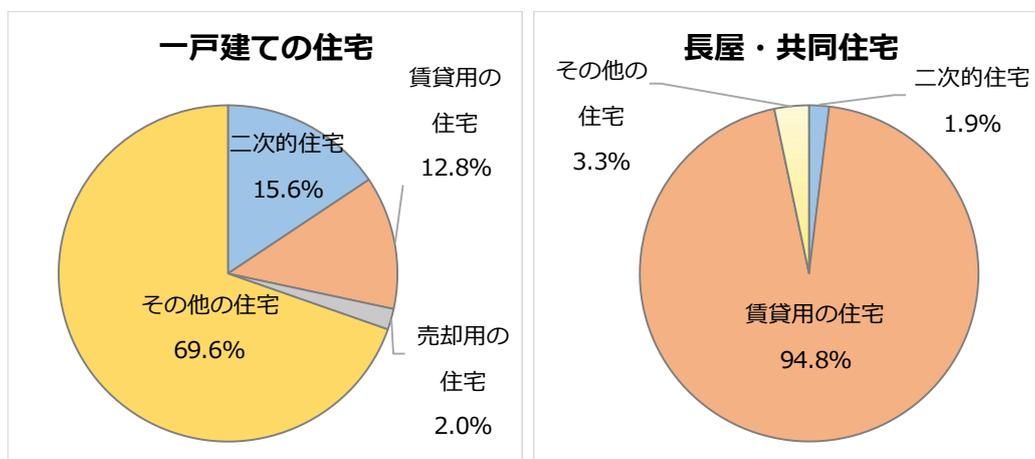


出典：住宅・土地統計調査

③ 空き家の建て方と種類

空き家の種類の内訳を建て方別にみると、一戸建ての住宅ではその他の住宅が約70%と多くを占め、賃貸目的や売却目的などの特定の目的がない空き家が多いことがわかります。一方、長屋・共同住宅の空き家では、賃貸用の住宅が約95%と多くを占めていることから、空き家の建て方によって、空き家の種類の内訳は大きく異なります。

図 空き家の建て方別にみた空き家の種類内訳

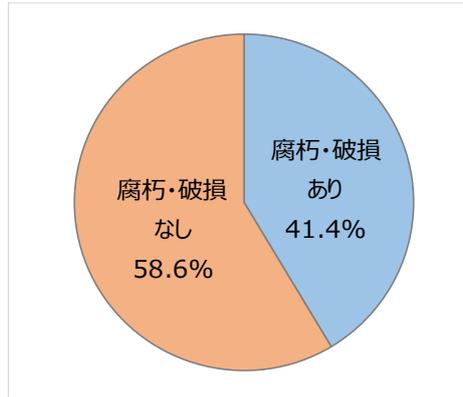


出典：住宅・土地統計調査

④ その他の住宅の腐朽・破損の状況

本市の一戸建て住宅のうち、その他の住宅は 1,740 戸あり、そのうち「腐朽・破損なし」は 1,020 戸（58.6%）、「腐朽・破損あり」は 720 戸（41.4%）と何らかの管理不全な空き家が全体の約 40%を占めています。

図 その他の住宅（一戸建て住宅）の腐朽・破損の状況

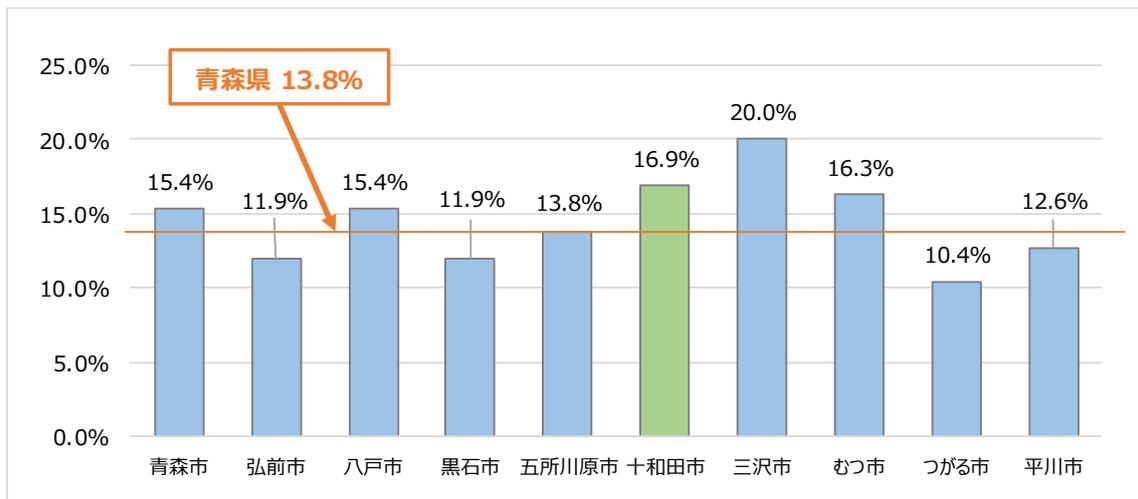


出典：住宅・土地統計調査

⑤ 周辺自治体別の空き家率（県内の市）

県内の市の空き家率及びその他の住宅空き家率は以下のとおりです。
空き家率でみると、本市は青森県の 13.8%を上回り、2 番目に高い水準です。

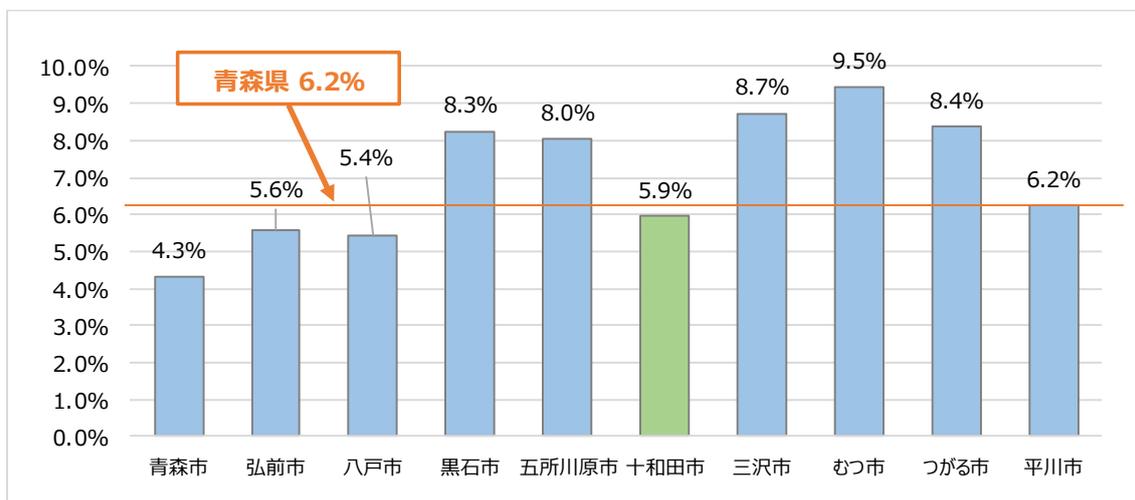
図 周辺自治体別の空き家率（県内の市）



出典：住宅・土地統計調査

一方、その他の住宅空き家率では、青森県の6.2%と比較して低くなっています。

図 周辺自治体別のその他の住宅空き家率（県内の市）



出典：住宅・土地統計調査

- ※「住宅・土地統計調査」では、住宅のみを対象とします。
- ※「住宅」とは、一戸建ての住宅や共同住宅のように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいいます。
- ※「空き家」とは、共同住宅の一室が空いているものを含むなど、空家法の定義する「空家等」（一戸建て住宅や共同住宅が全室空室であるものを対象とするほか、店舗、事務所、倉庫等の非住宅を含む。）とは異なります。
- ※「空き家率」とは、住宅総数に占める空き家総数の割合をいいます。

平成30年度（2018年度）アンケート調査（集計結果）

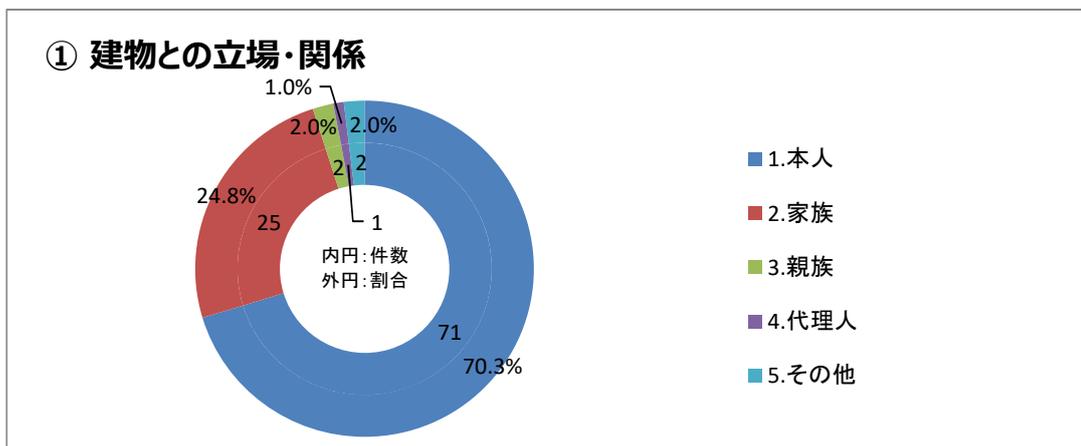
意向調査結果の集計

送付数279件のうち、回答のあった114件（回収率40.9%）の意向調査結果は、以下のとおりである。

1 最初にあなた（建物所有者及び関係者様）についておたずねします

① 調査対象の建物に対するあなたの「立場・関係」はどれにあてはまりますか。（1つに○）

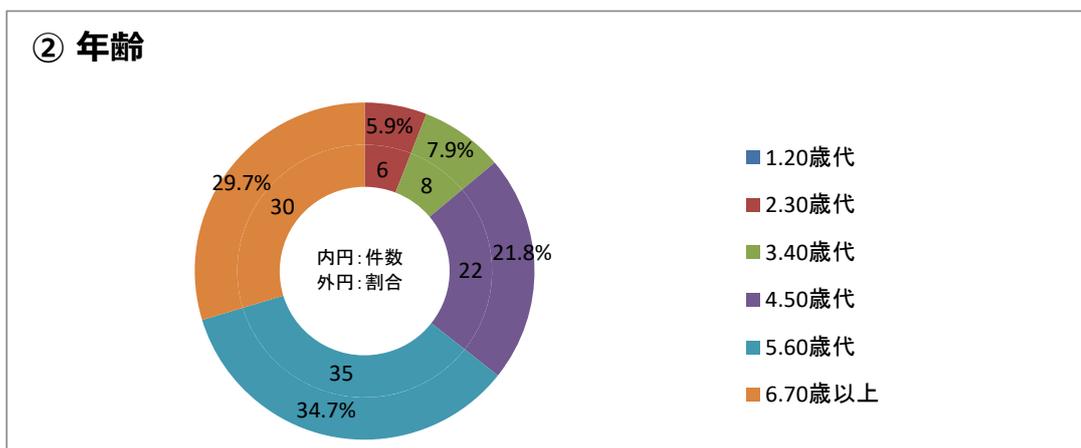
※回答件数： 101



回答は多い順に、「1.本人」（71人 70.3%）、「2.家族」（25人 24.8%）、「3.親族」（2人 2.0%）、「5.その他」（2人 2.0%）、「4.代理人」（1人 1.0%）であった。

② あなたの「年齢」はおいくつですか。（1つに○）

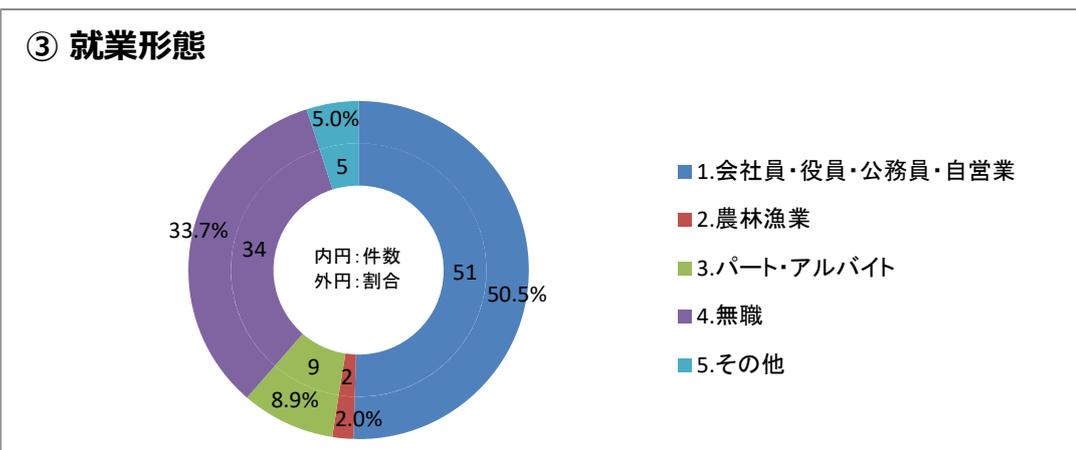
※回答件数： 101



回答は多い順に、「5.60歳代」（35人 34.7%）、「6.70歳以上」（30人 29.7%）、「4.50歳代」（22人 21.8%）、「3.40歳代」（8人 7.9%）、「2.30歳代」（6人 5.9%）であった。

③ あなたの「就業形態」はどれにあてはまりますか。(1つに○)

※回答件数： 101

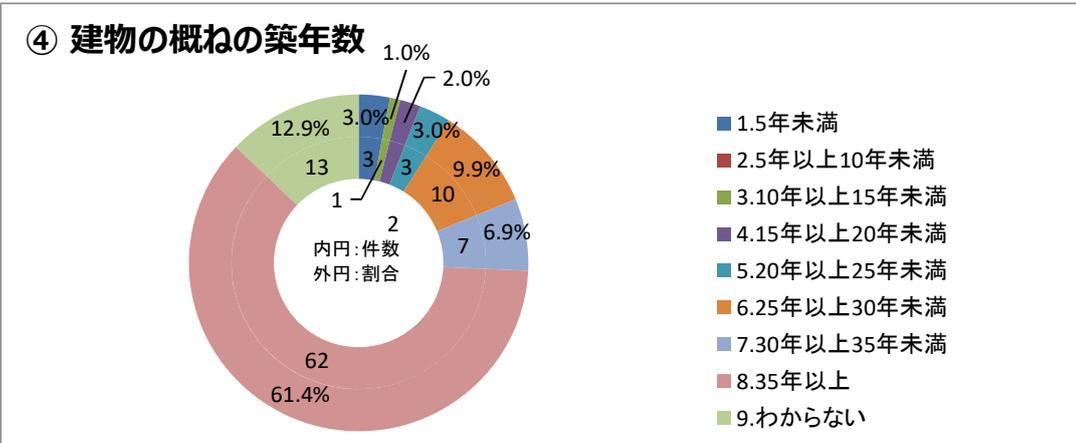


回答は多い順に、「1.会社員・役員・公務員・自営業」(51人 50.5%)、「4.無職」(34人 33.7%)、「3.パート・アルバイト」(9人 8.9%)、「5.その他」(5人 5.0%)、「2.農林漁業」(2人 2.0%)であった。

④ 調査対象の建物の「概ねの建築年数」をお答えください。(1つに○)

※増築等している場合はその建物の主たる部分、居宅・倉庫など敷地内に建物が複数ある場合は居宅についてお答えください。

※回答件数： 101



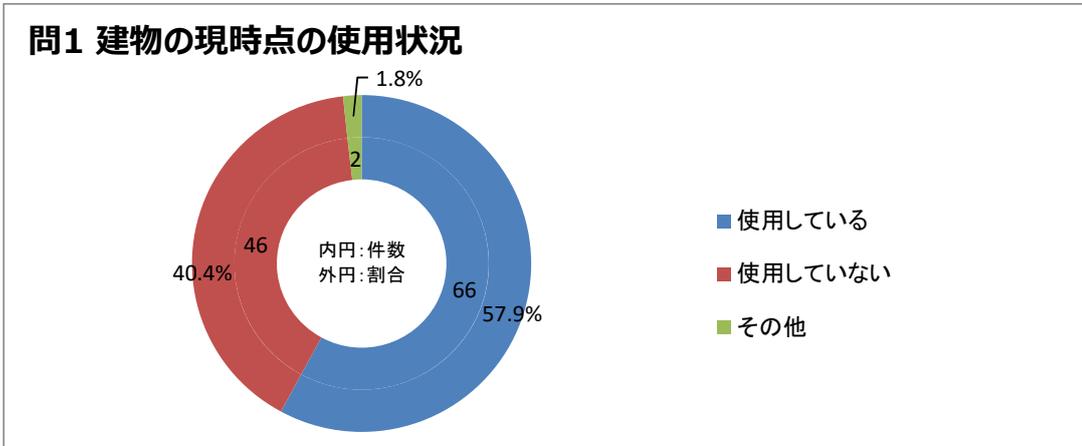
回答は多い順に、「8.35年以上」(62人 61.4%)、「9.わからない」(13人 12.9%)、「6.25年以上30年未満」(10人 9.9%)、「7.30年以上35年未満」(7人 6.9%)、「1.5年未満」(3人 3.0%)であった。

2 建物の状況についておたずねします

問1 その建物を「現時点で使用」していますか。(1つに○)

※「今後の予定」ではなく「現時点の使用状況」をお答えください。

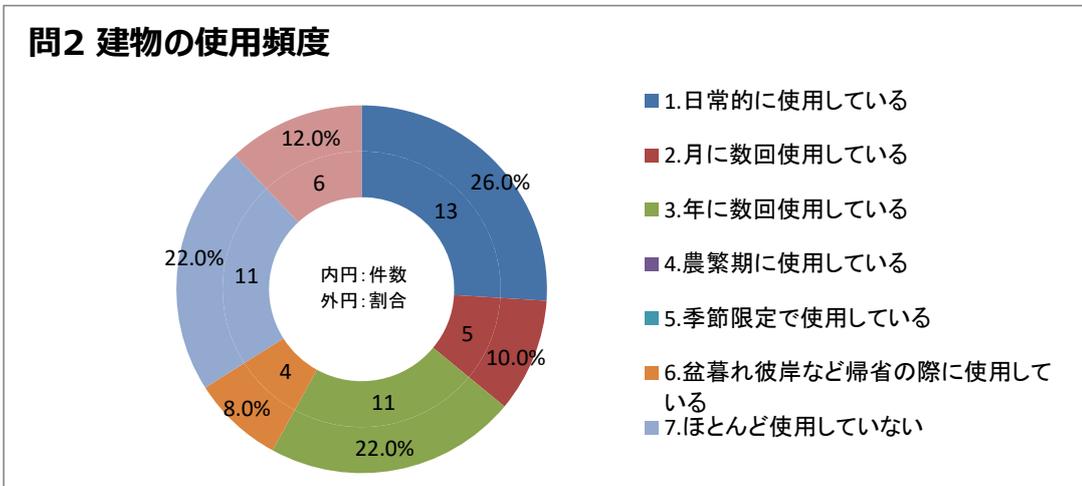
※回答件数： 114



回答は多い順に、「使用している」(66人 57.9%)、「使用していない」(46人 40.4%)、「その他」(2人 1.8%)であった。

問2 その建物を「どのくらいの頻度で使用」していますか。(1つに○)

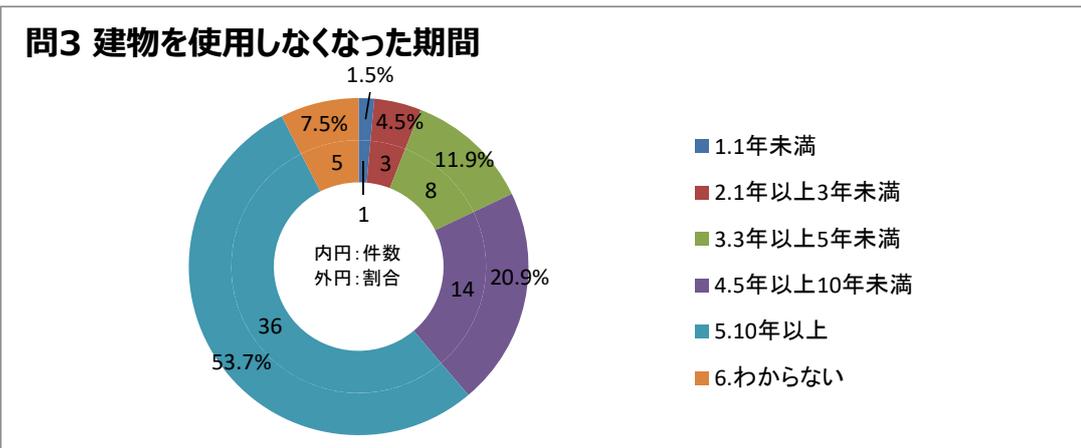
※回答件数： 50



回答は多い順に、「1. 日常的に使用している」(13人 26.0%)、「3. 年に数回使用している」(11人 22.0%)、「7. ほとんど使用していない」(11人 22.0%)、「8. その他」(6人 12.0%)、「2. 月に数回使用している」(5人 10.0%)であった。

問3 その建物を「使用しなくなってどれくらい経過」しますか。(1つに○)

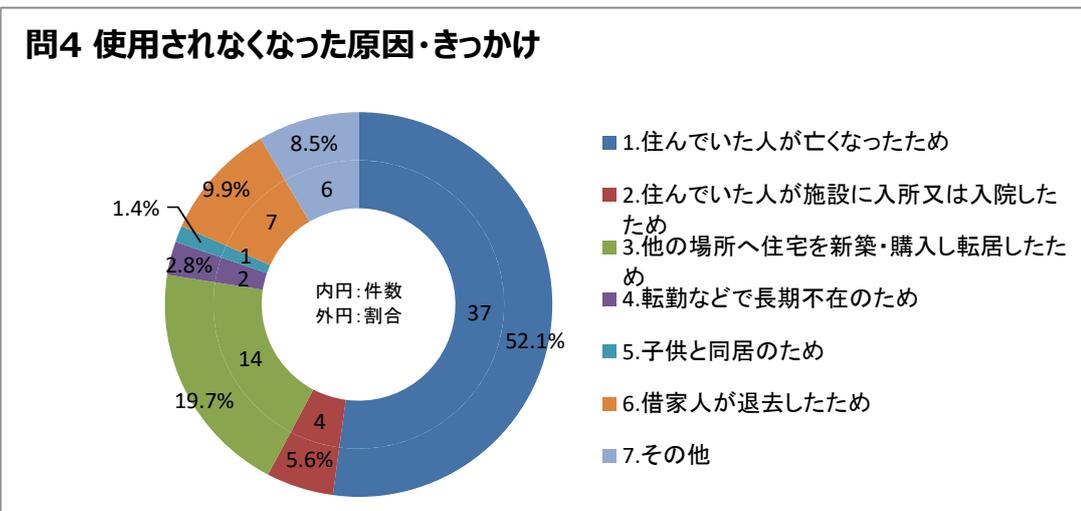
※回答件数： 67



回答は多い順に、「5.10年以上」(36人 53.7%)、「4.5年以上10年未満」(14人 20.9%)、「3.3年以上5年未満」(8人 11.9%)、「6.わからない」(5人 7.5%)、「2.1年以上3年未満」(3人 4.5%)であった。

問4 その建物が「使用されなくなった原因・きっかけ」を教えてください。(1つに○)

※回答件数： 71

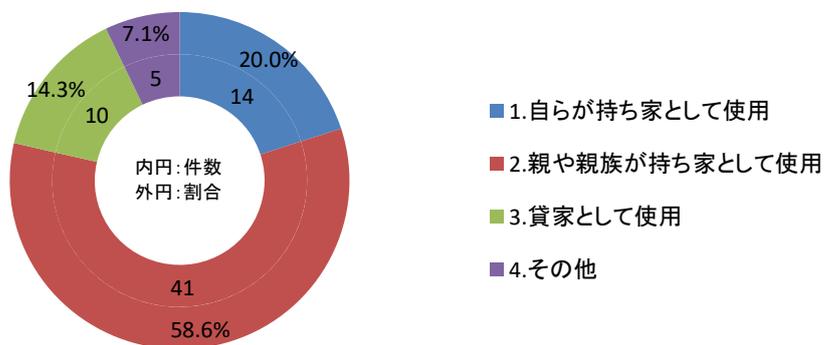


回答は多い順に、「1.住んでいた人が亡くなったため」(37人 52.1%)、「3.他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため」(14人 19.7%)、「6.借家人が退去したため」(7人 9.9%)、「7.その他」(6人 8.5%)、「2.住んでいた人が施設に入所又は入院したため」(4人 5.6%)であった。

問5 その建物の「使用しなくなる以前の使用」について教えてください。（1つに○）

※回答件数： 70

問5 使用しなくなる以前の使用

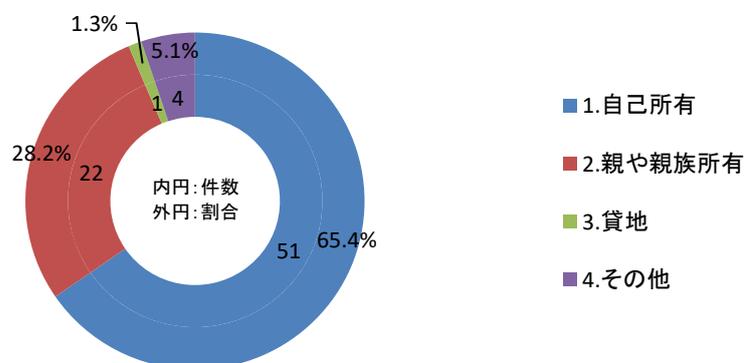


回答は多い順に、「2.親や親族が持ち家として使用」（41人 58.6%）、「1.自らが持ち家として使用」（14人 20.0%）、「3.貸家として使用」（10人 14.3%）、「4.その他」（5人 7.1%）であった。

問6 その建物が建っている「土地の所有」について教えてください。（1つに○）

※回答件数： 78

問6 土地の所有について

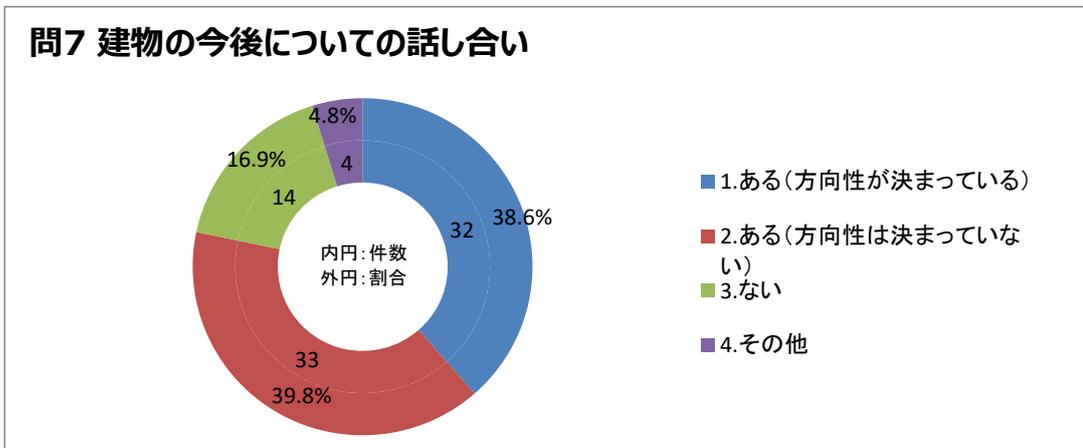


回答は多い順に、「1.自己所有」（51人 65.4%）、「2.親や親族所有」（22人 28.2%）、「4.その他」（4人 5.1%）、「3.貸地」（1人 1.3%）であった。

3 建物の状態や維持管理についておたずねします

問7 その建物の今後の方向性などについて「話し合い」をしたことはありますか。
(1つに○)

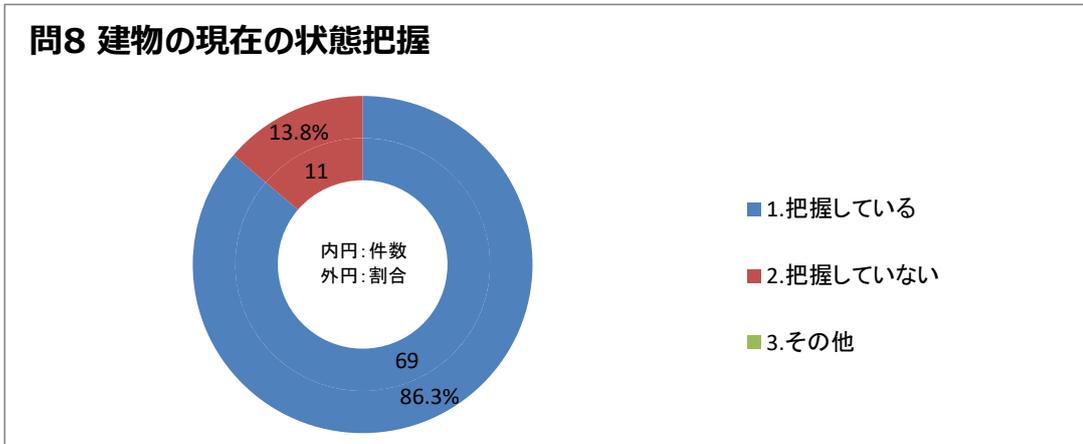
※回答件数： 83



回答は多い順に、「2.ある(方向性は決まっていない)」(33人 39.8%)、「1.ある(方向性が決まっている)」(32人 38.6%)、「3.ない」(14人 16.9%)、「4.その他」(4人 4.8%)であった。

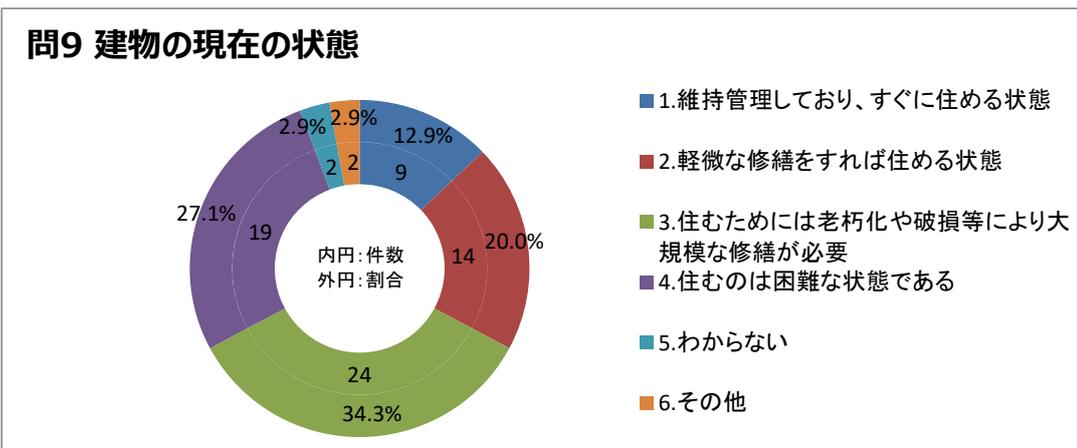
問8 その建物の「現在の状態を把握」していますか。(1つに○)

※回答件数： 80



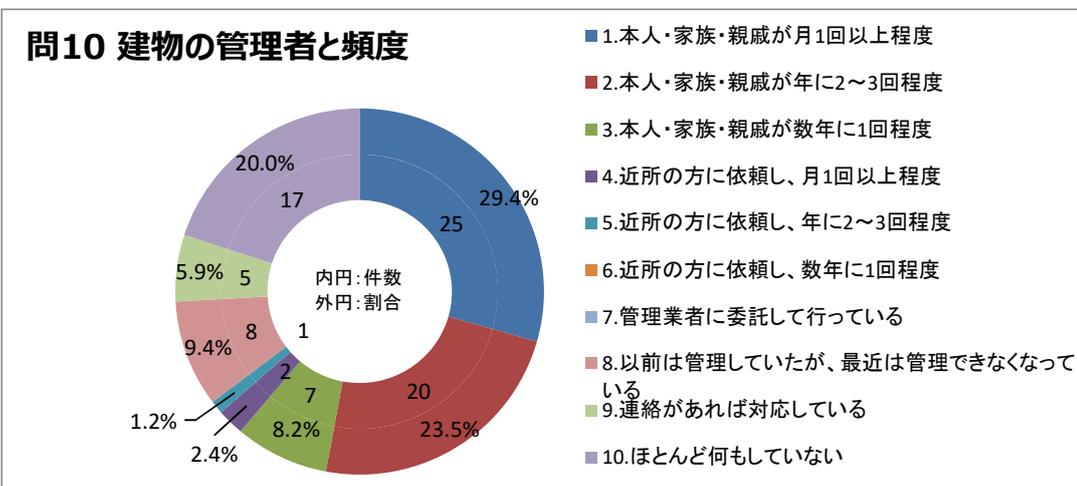
回答は多い順に、「1.把握している」(69人 86.3%)、「2.把握していない」(11人 13.8%)であった。

問9 問8で「1.把握している」とお答えした方にお聞きします。
 その建物は「現在どのような状態」ですか。（1つに○）
 ※回答件数： 70



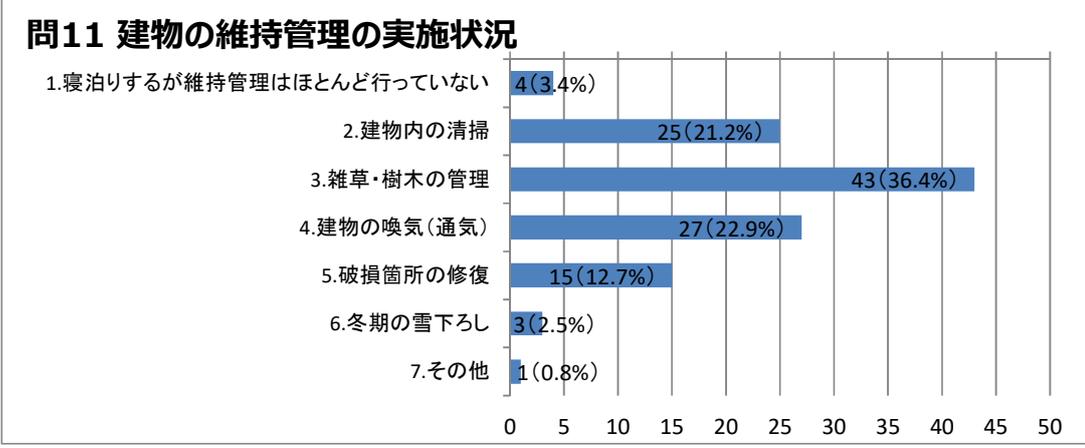
回答は多い順に、「3.住むためには老朽化や破損等により大規模な修繕が必要」（24人 34.3%）、「4.住むのは困難な状態である」（19人 27.1%）、「2.軽微な修繕をすれば住める状態」（14人 20.0%）、「1.維持管理しており、すぐに住める状態」（9人 12.9%）、「5.わからない」（2人 2.9%）であった。

問10 その建物の管理は「主に誰がどのくらいの頻度」で行っていますか。（1つに○）
 ※管理＝清掃・点検・草刈・通気・修繕・雪下ろしなど
 ※回答件数： 85



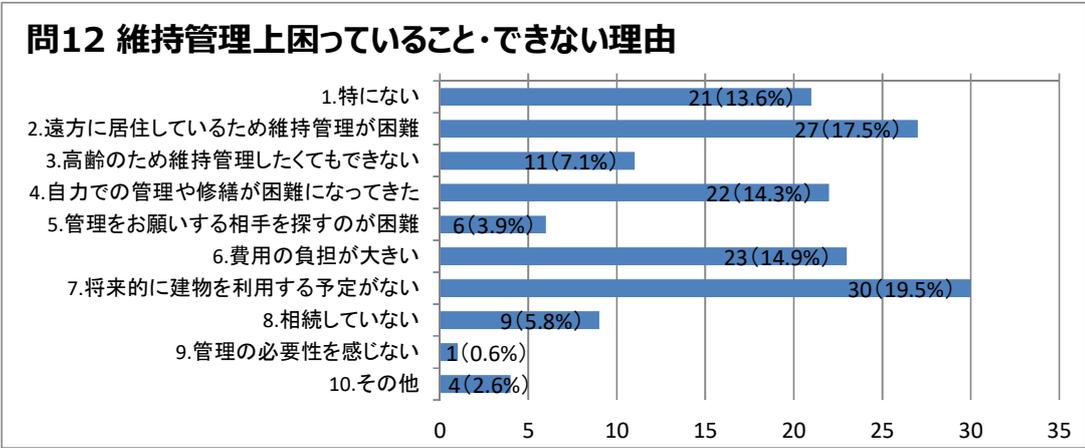
回答は多い順に、「1.本人・家族・親戚が月1回以上程度」（25人 29.4%）、「2.本人・家族・親戚が年に2~3回程度」（20人 23.5%）、「10.ほとんど何もしていない」（17人 20.0%）、「8.以前は管理していたが、最近は管理できなくなっている」（8人 9.4%）、「3.本人・家族・親戚が数年に1回程度」（7人 8.2%）であった。

問11 問10で「1～7」とお答えした方にお聞きます。
 その建物のために行った「維持管理などの実施状況」について教えてください。
 (あてはまるもの全てに○)
 ※回答件数： 118



回答は多い順に、「3.雑草・樹木の管理」(43人 36.4%)、「4.建物の喚気(通気)」(27人 22.9%)、「2.建物内の清掃」(25人 21.2%)、「5.破損箇所の修復」(15人 12.7%)、「1.寝泊りするが維持管理はほとんど行っていない」(4人 3.4%)であった。

問12 その建物を「維持管理する上で困っていること」や「維持管理できない(しない)理由」について教えてください。(あてはまるもの全てに○)
 ※回答件数： 154



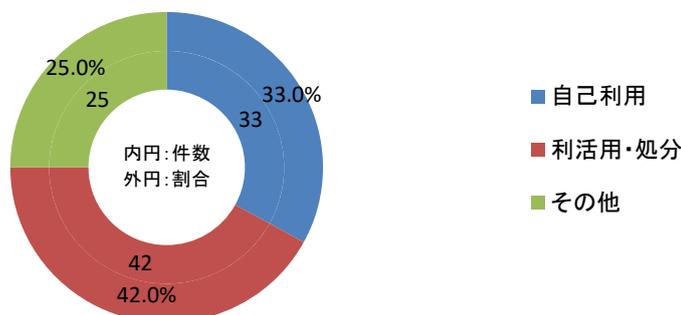
回答は多い順に、「7.将来的に建物を利用する予定がない」(30人 19.5%)、「2.遠方に居住しているため維持管理が困難」(27人 17.5%)、「6.費用の負担が大きい」(23人 14.9%)、「4.自力での管理や修繕が困難になってきた」(22人 14.3%)、「1.特にない」(21人 13.6%)であった。

4 建物の利活用・処分についておたずねします

問13 その建物は「今後どのようにしていく予定」ですか。（1つに○）

※回答件数： 100

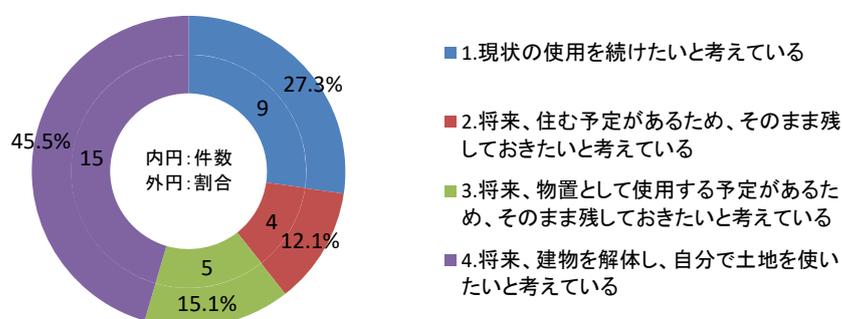
問13 建物の今後の予定



○「自己利用」の内訳

※回答件数： 33

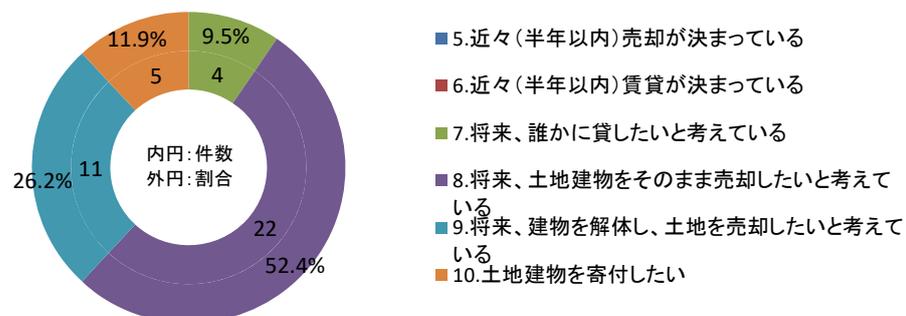
問13-1 自己利用の内容



○「利活用・処分」の内訳

※回答件数： 42

問13-2 利活用・処分の内容

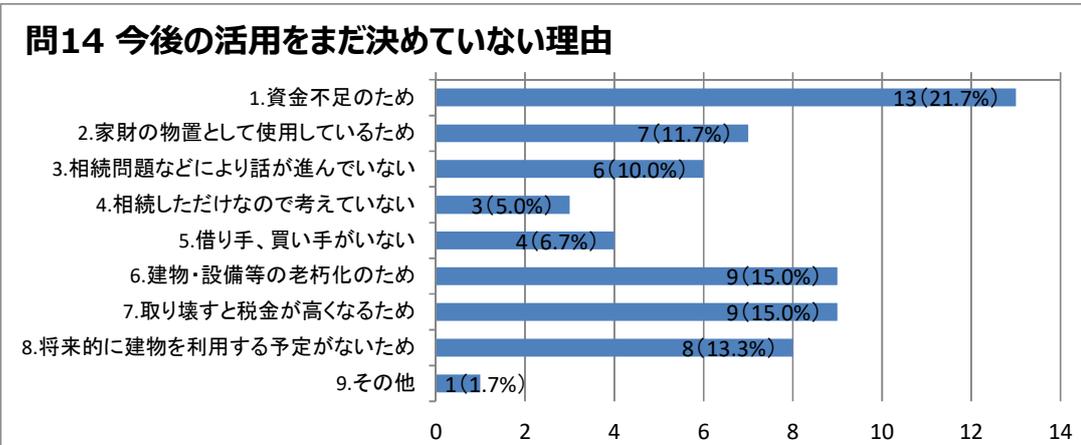


回答は多い順に、「利活用・処分」(42人 42.0%)、「自己利用」(33人 33.0%)、「その他」(25人 25.0%)であった。

自己利用の内訳は、「4.将来、建物を解体し、自分で土地を使いたいと考えている」(15人 45.5%)、「1.現状の使用を続けたいと考えている」(9人 27.3%)、「3.将来、物置として使用する予定があるため、そのまま残しておきたいと考えている」(5人 15.1%)、「2.将来、住む予定があるため、そのまま残しておきたいと考えている」(4人 12.1%)であった。

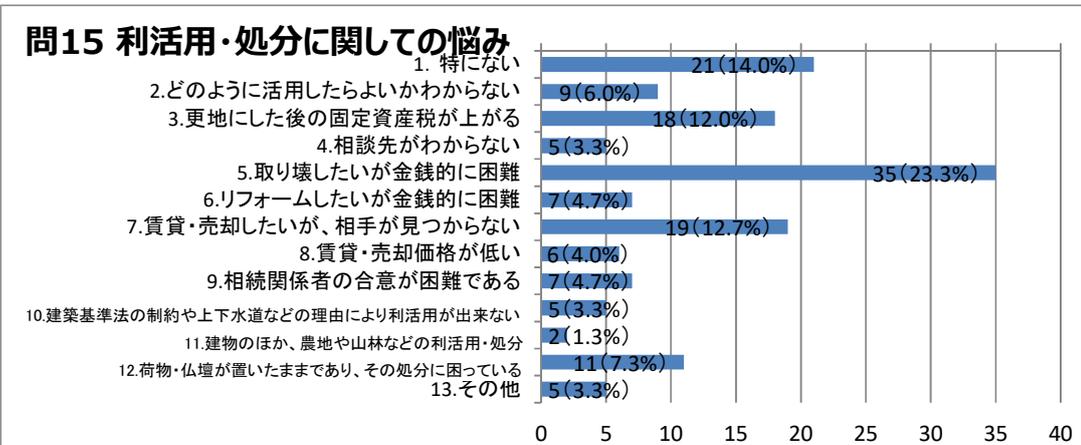
利活用・処分の内訳は、「8.将来、土地建物をそのまま売却したいと考えている」(22人 52.4%)、「9.将来、建物を解体し、土地を売却したいと考えている」(11人 26.2%)、「10.土地建物を寄付したい」(5人 11.9%)、「7.将来、誰かに貸したいと考えている」(4人 9.5%)であった。

問14 問13で「その他11.まだ決めていない」とお答えした方にお聞きします。
その建物の今後の活用について「まだ決めていない理由」について教えてください。
（あてはまるもの全てに○）
※回答件数： 60



回答は多い順に、「1.資金不足のため」（13人 21.7%）、「6.建物・設備等の老朽化のため」（9人 15.0%）、「7.取り壊すと税金が高くなるため」（9人 15.0%）、「8.将来的に建物を利用する予定がないため」（8人 13.3%）、「2.家財の物置として使用しているため」（7人 11.7%）であった。

問15 その建物の利活用・処分に関して「悩み」はありますか。（あてはまるもの全てに○）
※回答件数： 150

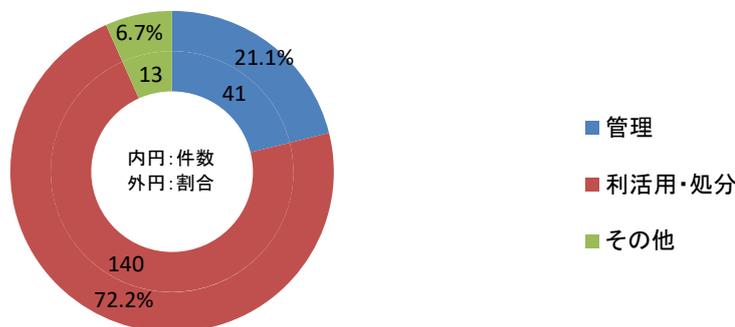


回答は多い順に、「5.取り壊したいが金銭的に困難」（35人 23.3%）、「1.特にない」（21人 14.0%）、「7.賃貸・売却したいが、相手が見つからない」（19人 12.7%）、「3.更地にした後の固定資産税が上がる」（18人 12.0%）、「12.荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている」（11人 7.3%）であった。

問16 その建物の管理や利活用・処分などに関してどのようなもの（しくみ・支援・制度など）があればよいと思われますか（あてはまるもの全てに○）

※回答件数： 194

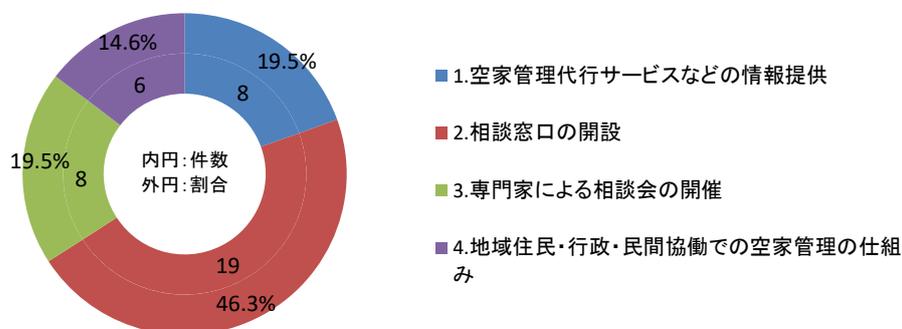
問16 建物についてあれば良いサポート



○「管理」の内訳

※回答件数： 41

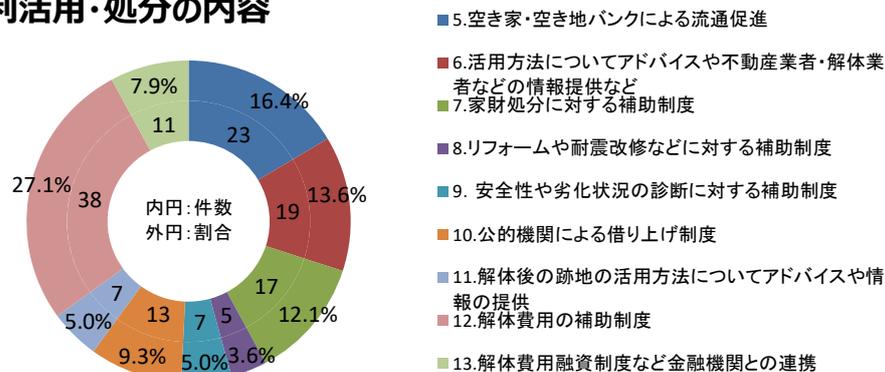
問16-1 管理の内容



○「利活用・処分」の内訳

※回答件数： 140

問16-2 利活用・処分の内容



回答は多い順に、「利活用・処分」(140人 72.2%)、「管理」(41人 21.1%)、「その他」(13人 6.7%)であった。

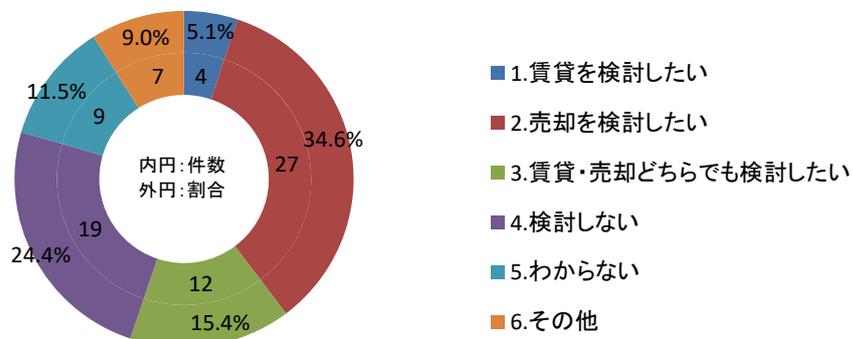
管理の内訳は、「2.相談窓口の開設」(19人 46.3%)、「1.空家管理代行サービスなどの情報提供」(8人 19.5%)、「3.専門家による相談会の開催」(8人 19.5%)、「4.地域住民・行政・民間協働での空家管理の仕組み」(6人 14.6%)であった。

利活用・処分の内訳は、「12.解体費用の補助制度」(38人 27.1%)、「5.空き家・空き地バンクによる流通促進」(23人 16.4%)、「6.活用方法についてアドバイスや不動産業者・解体業者などの情報提供など」(19人 13.6%)、「7.家財処分に対する補助制度」(17人 12.1%)、「10.公的機関による借り上げ制度」(13人 9.3%)であった。

問17 その建物について賃貸や購入を希望する方がいた場合、賃貸や売却を検討したいと思いますか。(1つに○)

※回答件数： 78

問17 建物の賃貸や売却の検討について



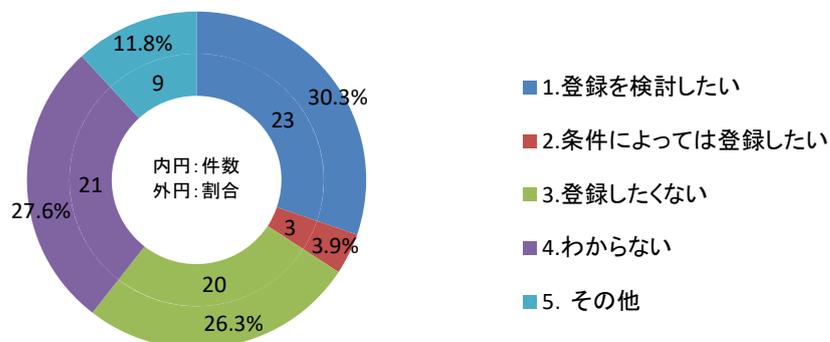
回答は多い順に、「2.売却を検討したい」(27人 34.6%)、「4.検討しない」(19人 24.4%)、「3.賃貸・売却どちらでも検討したい」(12人 15.4%)、「5.わからない」(9人 11.5%)、「6.その他」(7人 9.0%)であった。

5 空き家に関する市の取り組みについて

問18 『十和田市空き家バンク』に登録したいと思いますか。(1つに○)

※回答件数： 76

問18「十和田市空き家バンク」への登録



回答は多い順に、「1.登録を検討したい」(23人 30.3%)、「4.わからない」(21人 27.6%)、「3.登録したくない」(20人 26.3%)、「5.その他」(9人 11.8%)、「2.条件によっては登録したい」(3人 3.9%)であった。

各種支援制度・補助事業等

4-2 空家等の調査に関する事項

財産管理人制度（国）

不在者財産管理人制度とは、従来の住所等を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、裁判所により選任された不在者財産管理人が土地等の財産の管理や保存を行う制度です。選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、相続放棄の申述、不動産の売却等を行うことができます。

相続財産管理人制度とは、死亡した者に相続人のあることが明らかでない場合に、裁判所により選任された相続財産管理人が土地等の相続財産の管理や処分を行い、最終的に残余財産があれば国庫に帰属させる手続を行う制度です。相続財産管理人は、相続財産の管理、清算等を行うとともに、相続人の捜索も行います。この捜索によって相続人が現れた場合には、その者に相続財産を引き渡します。

4-3 空家等の発生予防に関する事項

4-3-2 相続を契機とする空家等の発生予防

空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の 3,000 万円特別控除）（国）

空家等が放置されることによる周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空家等の最大の要因である「相続」に由来する古い空家等（除却後の敷地を含む。）の有効活用を促進することにより、空家等の発生を抑制するため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、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譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する特例措置です。

4-3-3 相続登記の促進

法定相続情報証明制度（国）

法務局に法定相続人に関する情報を一覧図にした「法定相続情報一覧図」の保管を申し出ることにより、以後5年間、無料で法務局の証明がある法定相続情報一覧図の写し（法定相続情報証明）の交付を受けることができる制度です。これにより、相続による不動産の登記の申請手続のほか、預貯金の相続、保険金の請求、保険の名義変更等の際に、被相続人（故人）の出生から死亡までの戸籍謄本など相続を証明する書類一式を提出する必要がなくなり、手続をスムーズに行うことができるようになります。

4-3-4 支援制度の活用を通じた安全・安心な住まいの確保

十和田市木造住宅耐震診断支援事業（市）

市内に存する居住中の木造住宅の耐震診断を実施する所有者に対し、市が予算の範囲内において耐震診断員を派遣して耐震診断を行い、その際の耐震診断費用の一部を補助することで、木造住宅の地震に対する安全性に関する意識啓発及び木造住宅の耐震改修の促進を図っています。

4-4 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

4-4-4 所有者等によるリフォーム実施支援策の検討

空き家再生等推進事業（国）

不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う「除却事業タイプ」と、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う「活用事業タイプ」があり、一定の要件に該当する場合、各事業について国庫補助が行われます。

空き家対策総合支援事業（国）

空家等対策計画（空家法第6条）に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、補助が行われます。補助対象事業は、空家等対策計画に基づく「空き家の活用」「空き家の除却」「関連する事業」などとなっています。

既存住宅インスペクション（既存住宅状況調査）（国）

中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加え、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等に差があります。

既存住宅の購入希望者の既存住宅の品質や性能に対する不安を取り除き、売買時点の物件の状態を把握し、安心して物件を購入することを目的としたインスペクションサービスへのニーズが高まっています。

インスペクションとは、住宅の基礎、外壁等の住宅の部位ごとに生じているひび割れ・欠損等の劣化・不具合状況に対する目視・計測等を中心とした調査を一級建築士等が行い、調査結果を購入希望者へ報告するものです。

住宅リフォーム事業者団体登録制度（国）

要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を国が登録・公表することにより、団体を通じた住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営を確保するとともに、消費者への情報提供等を行い、消費者が住宅リフォーム事業者の選択の際の判断材料とできるなど、安心してリフォームを行うことができる市場環境の整備を図っています。

4-5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

4-5-2 市の魅力の発信、移住・定住、流通市場の育成・普及

十和田市移住お試し住宅事業（市）

本市では、十和田市に移住を希望する方の「十和田暮らしを体験してみたい」というニーズに応え、ご家族で滞在し、移住について考えていただく場として「移住お試し住宅」を開設しています。

○利用要件

1. 上十三・十和田湖広域定住自立圏外に住所を有すること。
2. 20歳以上であること。
3. 移住お試し住宅滞在期間中に移住定住相談会に参加すること。

○利用期間 2泊3日以上9泊10日以内

○利用料金 無料

十和田市移住お試し滞在補助金交付事業（市）

移住先の候補地として十和田市で滞在していただく方を対象に宿泊費・交通費の一部を補助します。

○補助対象者の要件

1. 上十三・十和田湖広域定住自立圏外に住所を有すること。
2. 20歳以上であること。
3. 市内の宿泊施設に1泊以上宿泊すること。
4. 滞在中に市職員等による移住相談会に参加すること。
5. 十和田市暴力団排除条例に規定する暴力団員でないこと。

○補助金額 2,000円～20,000円

十和田市移住・定住引っ越し支援事業（市）

移住・定住の促進を図るため、本市への転入前に移住支援を活用し、転入される方の引っ越し費用を補助します。

○補助対象者の要件

1. 上十三・十和田湖広域定住自立圏外から転入する方。
2. 転入前に移住支援（移住お試し住宅、移住お試し滞在補助金）を利用した方。
3. 平成29年度分の市町村民税に滞納がないこと。
4. 町内会に加入すること（町内会が組織されていない地域に居住する場合を除く）。
5. 高等学校、大学等に在学していないこと（在学予定も含む）。
6. 十和田市暴力団排除条例に規定する暴力団員でないこと。

○補助金額

転入前の住宅の清掃、家財道具等の移転・処分に係る経費の3分の2
（上限20万円）

十和田市空き家バンク利用促進奨励金交付事業（市）

空き家バンクを利用し、空き家の売買（賃貸借）の契約をした方に対して、奨励金を交付します。

○対象者及び補助金額

1. 空き家を売った（貸した）方：5万円
空家等の清掃や家財道具等の移転・処分を業者に依頼・実施した場合：
+ 5万円

2. 空き家を買った（借りた）方で、平成 27 年 4 月 1 日以降に市外から転入した方：5 万円
若年夫婦（いずれも 40 歳未満）、妊婦又は 18 歳未満の子がいる場合：
+ 5 万円

十和田市移住・定住住宅取得等支援事業（市）

移住・定住の促進を図るため、本市へ転入し住宅を取得又は改修する方へ補助金を交付します。

○補助対象者

1. 次のいずれか。
 - A. 新築住宅：平成 27 年 4 月 1 日以降に上十三・十和田湖広域定住自立圏外から転入し、本市の指定日までに補助対象住宅に入居すること。
 - B. 中古住宅：平成 27 年 4 月 1 日以降に市外から転入し、本市の指定日までに補助対象住宅に入居すること。
2. 入居の日から 5 年以上継続して補助対象住宅に居住をすること。
3. 平成 29 年度分の市町村民税に滞納がないこと。
4. 町内会に加入すること（町内会が組織されていない地域に居住する場合を除く）。
5. 十和田市暴力団排除条例に規定する暴力団員でないこと。

○補助対象住宅

自己の居住を目的として建築された 1 戸建て住宅であること。

○補助金額

補助対象経費	補助率	補助金額（上限）
新築住宅の建築費・購入費	建築費・購入費の 10%	100 万円
中古住宅の購入費	購入費の 50%	50 万円
中古住宅の改修費	改修費の 50%	50 万円

○下記に該当する世帯は補助金を上乗せ交付する

世帯区分		上乗せ補助金額
若年夫婦世帯	夫婦いずれもが 40 歳未満の世帯	10 万円
子育て世帯	妊婦又は 18 歳未満の子がいる世帯	10 万円（妊婦又は子 1 人につき）
三世帯同居世帯	妊婦又は 18 歳未満の子と夫婦いずれかの親がいる世帯	10 万円

十和田市創業支援等空き店舗等活用事業（市）

創業支援の一環として、市内の空き店舗、空き事務所、空き住宅を活用して事業を開始する方に、改修等に係る経費の一部を補助します。

○補助対象物件

市内において1か月引き続き営業が行われていない、空き店舗、空き事務所(店舗兼併用住宅を含む)及び空き住宅

○補助対象事業

小売業、サービス業(宿泊・飲食業含む)、コミュニティビジネス(IT関連含む)、その他これらに類する事業

○補助対象要件

1. 空き店舗等を活用し、2年以上継続して営業することが見込まれること。
2. 週4日以上、1日5時間以上営業を行うこと。
3. 市区町村税を滞納していないこと。
4. 過去にこの補助金の交付を受けていないこと。
5. 暴力団と関わりのないこと。
6. 補助金の交付申請前に営業又は改修等をしていないこと。
7. 市内で現に営業している店舗から移転することにより、移転前の店舗が空き店舗とならないこと(やむを得ない事情の場合はこの限りではない)。
8. 市内に事業所を有する業者に改修等を請け負わせること。

○補助金額

補助区分	補助率	限度額
市外から転入 (店舗面積が200㎡以上)	改修等に係る経費の 2分の1(1,000円未 満は切り捨て)	300万円
市外から転入 (店舗面積が200㎡未満)		150万円
その他		50万円

十和田市移住・定住就農支援事業（市）

市外からの青年新規就農者を確保し、地域の営農講師に技術指導を含め地域活動への参加を通じて地域住民と交流を図り、青年の就農直後の農業経営安定を支援します。

○補助対象者の要件

1. 市外からIターン・Uターン等で移住してきた農業次世代人材投資資金（経営開始型）利用者であること。
2. 申請した年度内に引っ越しを完了させること。

○空家等に関連する補助内容

1. 対象者：青年就農者 A. 空き家家賃支援補助事業
B. 空き家等改修支援補助事業
※ 十和田市移住・定住住宅取得等支援事業との併用不可
2. 対象者：空家等の所有者 空き家整理支援補助事業

○補助金額

補助区分	補助対象経費	補助率	限度額
空き家家賃支援補助事業	家賃	2分の1	月額3万円 (最長5年間)
空き家等改修支援補助事業	空家等の改修費用	2分の1	100万円
空き家整理支援補助事業	空家等の整理費用	10分の10	10万円

4-6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

4-6-3 特定空家等に対する措置

空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置(国)

空家法の規定に基づき、適切な管理が行われていない空家等が放置されることへの対策として、市町村長が特定空家等の所有者等に対して周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外するものです。

固定資産税等の住宅用地特例の概要

住宅用地の区分	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の価格	1 / 6の額	1 / 3の額
都市計画税の価格	1 / 3の額	2 / 3の額

一般住宅用地は家屋床面積の10倍まで

5-2 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

5-2-1 庁内推進体制の整備

図 庁内関係部署との連携体制

部課名		空家等対策に係る庁内連携
総務部	総務課	○地域防災計画との整合性に関すること
企画財政部	政策財政課	○総合的施策の企画及び調整に関すること ○移住・定住に関すること ○空き家バンク制度に関すること
	税務課	○必要な範囲内における固定資産税の情報提供に関する こと ○特定空家等に対する勧告に基づく住宅用地特例に関する こと
民生部	市民課	○戸籍情報、住民基本台帳の情報提供に関すること
	まちづくり支援課	○所有者等、市民からの苦情や相談受付に関すること ○空家等の対策に関すること ○空家等対策計画の作成・変更に関すること ○空家等対策協議会に関すること ○環境保全、廃棄物の不法投棄に関すること ○町内会との協働、協力に関すること ○防犯、警察署との連携に関すること
健康福祉部	高齢介護課	○高齢者支援施策としての空家等の利活用に関すること
	生活福祉課	○障害者支援施策としての空家等の利活用に関すること
	こども子育て支援課	○子育て支援施策としての空家等の利活用に関すること
農林部	農林畜産課	○就農支援場面での空家等の利活用に関すること
観光商工部	商工労政課	○中心市街地の活性化に関すること ○創業支援場面での空家等の利活用に関すること
建設部	都市整備建築課	○空家等の利活用と都市計画との整合性等に関すること ○空家等の構造等の助言及び相談に関すること ○景観に関すること
	土木課	○道路法運用の助言に関すること
上下水道部	管理課	○水道の使用状況に関すること
教育委員会	指導課	○通学路付近の危険な空家等に関すること

十和田市空家等対策協議会条例

平成30年3月23日

条例第2号

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条の規定に基づき、十和田市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、空家等対策計画（法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。）の作成及び変更並びに実施に関する協議を行う。

(構成)

第3条 協議会は、市長及び委員10人以内をもって構成する。

(委員)

第4条 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 地域住民

(2) 法務、不動産又は建築に関する学識経験者

(3) 関係行政機関の職員

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

2 委員の任期は、委嘱の日から当該日の属する年度の翌年度の末日までとする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

4 委員は、職務上知ることができた秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会長)

第5条 協議会に会長を置き、市長をもって充てる。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会は、議事に関して必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、意見及び説明を聴取し、又は資料の提供を求めることができる。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、空家等対策主管課において処理する。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。

(十和田市非常勤職員の報酬及び費用弁償条例の一部改正)

2 十和田市非常勤職員の報酬及び費用弁償条例（平成17年十和田市条例第42号）の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

十和田市空家等対策協議会委員名簿

任期：平成 30 年 7 月 31 日～平成 32 年（2020 年）3 月 31 日

職 名	氏 名	所 属 団 体
会 長	小山田 久	十和田市長
委 員	橋場 寛	青森県宅地建物取引業協会 十和田支部長
委 員	※石橋 義雄	十和田市議会（平成 30 年 12 月 31 日まで）
委 員	久慈 年和	十和田市議会（平成 31 年 2 月 12 日から）
委 員	土嶺 俊夫	十和田市町内会連合会 地域安全部会部会長
委 員	工藤 上	北里大学 獣医学部教授
委 員	橋本 明広	青森県弁護士会 十和田・三沢地区
委 員	長畑 良博	青森県建築士会 十和田支部長
委 員	川村 智幸	青森県司法書士会 十和田支部
委 員	福土 仁栄	十和田警察署 地域課長
委 員	高野 明広	十和田消防本部 予防課長

※石橋義雄氏については、議員の任期満了（平成 30 年 12 月 31 日）に伴い、議員であることを要件に委嘱されている附属機関の委員である議員は、再選されても附属機関の委員の身分を失うこととなるため、改めて市議会に対し当該附属機関の委員の推薦依頼をしたところ、久慈年和氏が推薦されたことから、新たに久慈年和氏を委員に委嘱したものです。

十和田市空家等対策庁内検討委員会設置要綱

平成30年11月27日

制定

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第6条第1項に規定する空家等対策計画案等の検討を行うため、十和田市空家等対策庁内検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 検討委員会は、空家等対策計画案（空家等対策計画の変更案を含む。）の検討その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項についての検討を行う。

(組織)

第3条 検討委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は副市長をもって充て、副委員長は民生部長をもって充てる。

3 委員は、総務部長、企画財政部長、健康福祉部長、農林部長、観光商工部長、建設部長、上下水道部長及び教育部長をもって充てる。

4 委員が不在のときは、当該委員が指名する課長が代理する。

(委員長及び副委員長の職務)

第4条 委員長は、委員会を総括する。

2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 検討委員会の会議は、委員長が必要に応じて招集する。

2 会議の進行は、副委員長が行う。

3 委員長は、必要に応じて検討事項に関係のある職員の出席を求め、関係する事項について説明又は意見を求めることができる。

(庶務)

第6条 検討委員会の庶務は、空家等対策主管課において処理する。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成30年11月27日から施行する。

十和田市空家等対策庁内検討委員会委員名簿

職名	氏名	所属職名
委員長	西村 雅博	副市長
副委員長	福島 均	民生部長
委員	漆館 仁	総務部長
委員	中野 孝則	企画財政部長
委員	北館 祐子	健康福祉部長
委員	野田 健治	農林部長
委員	本宿 貴一	観光商工部長
委員	甲田 信二	建設部長
委員	森 忠久	上下水道部長
委員	三上 和一	教育部長

十和田市空家等対策計画策定経過

日 程	内 容
平成 30 年 7 月 31 日	第 1 回十和田市空家等対策協議会 ・協議会の役割 ・市の現状 ・計画策定スケジュール
平成 30 年 9 月 12 日	市内全域の空家等調査（10 月 11 日まで） ・ 2,215 戸のうち空家等 1,687 戸
平成 30 年 12 月 3 日	第 1 回十和田市空家等対策庁内検討委員会 ・委員会の役割 ・計画素案の検討
平成 31 年 1 月 29 日	第 2 回十和田市空家等対策庁内検討委員会 ・計画素案の検討
平成 31 年 2 月 12 日	第 2 回十和田市空家等対策協議会 ・計画案の検討協議
平成 31 年 2 月 14 日	パブリックコメントの実施（3 月 5 日まで）
平成 31 年 3 月	計画策定・公表

十和田市空家等対策計画

平成31年3月

発行 十和田市
編集 十和田市 まちづくり支援課
〒034-8615 十和田市西十二番町6番1号
TEL : 0176-23-5111 (代表)
FAX : 0176-22-6299

