

事業検証シート

基本目標番号	5	施策番号	22	基本事業番号	1	計画番号	121
事業名	空き家対策					区分	継続
目的	特定空家や危険な空き家等の適正管理を促し、市民の安全・安心な暮らしを守る。						
手段	空き家等の現状を確認し、空家等対策計画に基づき、苦情がある管理不全な空き家の所有者等に対し利活用や適正な管理を促すため、文書等により助言又は指導を行う。さらに、特定空家等の解体撤去費助成を行い、空き家の解体を推進する。						
事業開始年度	平成28	年度	事業終了年度		年度		
成果指標			現状値の推移			目標値	
			令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和5年度	
①空き家等に関する苦情件数 ②特定空家等の解体件数(累計)			①76件 ②0件	①106件 ②1件	①115件 ②1件	①31件 ②3件	
	令和3年度	令和4年度		令和5年度			
事業費 (単位:千円)	56,264	2,720		4,145			
備考							
事業実績	実施内容						
	①令和5年度は空き家等に関する苦情が115件あり、空き家所有者等に対して適正管理依頼の文書の送付を行った。一定数は依頼に応じ、適正な管理に繋がったことから、市民の安全・安心な暮らしに寄与することが出来た。 ②市内で認定している特定空家7件に対し、指導文書の送付を行った。解消には至っていないが、連絡は取れる状況にあり、今後も指導の継続、所有者との関係性を保ちながら、適正な管理を促していく。						
	事業実績(成果指標以外)		令和3年度	令和4年度	令和5年度		
	十和田市空家等解体撤去費補助金利用件数		1件	7件	9件		
総括評価	達成状況	未達成					
	・空家等の件数は社会情勢的に増える一方であり、苦情の件数は必然的に増えることになる。 ・苦情があった空家等所有者には改善を促すための文書を送付し、適正な管理を依頼し、特定空家等にならないよう努めた。また、特定空家等所有者に対しては、毎年、指導文書を送付し、解体除却に向け指導・助言をしている状況である。 ・特定空家等は1件の解体除却がされたが、その他空家等の苦情は年々増加していることから、目標には達成していない。空家等所有者等への適正な管理依頼や指導・助言により、一定数の改善にはつながっており、少しではあるが効果は出ている。 ・空家等の管理は所有者が行うことが前提であるが、解体する場合、多額の費用を要することから対応できない方々も多数いると考える。適正な管理をしない人に対し、ペナルティを科すことも必要だが、そのことで経済的に悪循環を招き、解体費用の工面がさらに遠のく事態に陥ることは避けなければならない。 ・現在の主な取り組みは発生した不良空き家への対症療法的なものであるため、根本的に空き家を発生させない施策を検討することが必要である。						
今後の方向性	現状のまま継続						
理由	周辺住民の生活環境を改善するため、適正管理に向けた助言や指導を継続する必要があるため。						
重点化内容 または 改善内容							

令和6年8月7日（水）

令和6年度第2回外部評価委員会

空き家等対策について

建設部都市整備建築課

説明内容

1. はじめに
2. 空家等の現状
3. 取組方針
4. 苦情件数
5. 各種事業実績
6. 事前質問回答

1. はじめに

人口減少や高齢化、社会的ニーズの変化などを背景に、空家等が年々増加しており、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が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしており、早急な対応が求められています。

このような中、平成27年には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、市が、空家等の所有者等に改善に向けた助言等を行えるようになり、民事分野であった空き家問題に対し、僅かではありますが介入出来るようになりました。

また市では、平成31年に空家等対策の指針となる十和田市空家等対策計画を策定し、総合的に推進してきましたが、今後、更なる増加が見込まれる中、対策を体系的にまとめ、効率的、効果的に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、令和6年3月に「第2次空家等対策計画」を策定しました。

2. 空家等の現状

市内には約2,100件（令和5年度調査）の空家等があり、空家等の管理は、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はありますが、残念ながら空家等に関する苦情は増加傾向となっています。

(1). 地区別の危険度判定結果

第2次十和田市空家等対策計画（令和5年度空家等実態調査）より

※R6.3現在（単位：件）

地区	ランクS	ランクA	ランクB	ランクC	空家等の 件数 A	地区毎の世帯 数 B	空家率 A/(A+B) (%)
三本木地区	915	396	88	22	1,421	21,635	6.2
大深内地区	91	59	21	4	175	2,139	7.6
藤坂地区	86	53	18	3	160	1,836	8.0
四和地区	88	34	21	11	154	803	16.1
十和田湖地区	83	76	24	13	196	1,578	11.0
計	1,263	618	172	53	2,106	27,991	7.0

(2). 危険度のランク

第2次十和田市空家等対策計画より

ランク	危険度	建物の状況
ランクS	なし	建物に損傷がなく、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

3. 取組方針

安心で安全な生活環境を実現するために、4つの取組方針に基づき、効果的な空家等対策を推進していきます。

I. 空家等の発生予防

- ・ ホームページや広報等を活用し、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周知し、空家等所有者の意識啓発に努めます。
- ・ 相続登記の義務化に伴い、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。
- ・ 住宅省エネ改修推進事業の活用により、住みやすい住宅としての価値を維持し、安全に安心して居住できるよう支援します。

3. 取組方針

Ⅱ. 空家等の適切な管理

- ・ 空家等の管理責任に関する注意喚起や相談の総合窓口を設置します。
- ・ 特定空家等に対する空家法に基づく助言・指導等の措置を行います。

Ⅲ. 空家等の利活用

- ・ 宅地建物取引業協会や建築士会等との連携による空家等の活用促進に努めます。
- ・ 移住・定住事業へ空き家バンクの活用を促します。
- ・ 空き家バンクの登録数を増やすため、空き家所有者に登録依頼を行います。

3. 取組方針

IV. 空家等の除却

- ・ 空家等解体撤去費補助金の活用による特定空家等の解体促進に努めます。
- ・ 相続財産清算人制度を活用した財産処分の検討を行います。

4. 苦情件数

空家等に関する苦情の受付状況ですが、空き家の件数が増えることに比例して増加し、令和5年度は128件の苦情がありました。市では空き家所有者を調査し、適正管理依頼文書を送付しています。

程度にもよりますが、改善が見られない場合、面会をするなどの対応をとっています。

4. 苦情件数

空家等に関する苦情の受付状況（R6. 3. 31現在）

年度		H30	R1	R2	R3	R4	R5	累計
苦情内容	倒壊の恐れ	3	4	5	0	1	11	24
	資材の飛散	6	12	10	21	16	48	113
	雑草・樹木	22	14	39	37	34	54	200
	ごみ散乱	3	0	1	0	2	1	7
	不法投棄	0	0	2	1	0	0	3
	害虫	6	8	15	12	12	10	63
	野生動物	0	2	0	0	4	1	7
	有害鳥獣	0	0	0	0	0	0	0
	不法侵入	0	0	0	1	1	0	2
	その他	7	6	8	4	7	3	35
累計件数		47	46	80	76	77	128	454

5. 各種事業実績

・空き家バンク

空き家バンクを活用して、売買・賃貸が成立した空き家の所有者には奨励金5万円を交付しています。

空き家バンクの実績（R6. 7. 10現在）

（件）

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	累計
登録件数	7	12	5	9	7	7	13	11	3	74
成立件数	5	4	6	4	7	8	10	6	4	54

・解体撤去費補助金

危険空家等の解体に際し、解体費用の一部を補助しています。

解体撤去費補助金の実績（R6. 7. 10現在）

（件）

年度	R3	R4	R5	R6	累計
交付件数	1	7	9	8	25

※上限：解体費用の5分の1または50万円

5. 各種事業実績

・住宅省エネ改修推進事業

令和5年より住宅省エネ改修推進事業補助金の制度を開始しています。

住宅省エネ改修推進事業補助金の交付実績 (件)

年度	R5	R6
交付件数	1	3

※今年度は定員に達しました

・特定空家等の改善実績

特定空家等の改善実績 (R6. 7. 10現在) (件)

年度	R2	R3	R4	R5	R6
対象	0	8	8	7	7
改善	0	0	1	0	1

6. 事前質問回答

●十和田市でも、令和6年度に空き家対策実施計画書を策定したが、報告の通り、空き家は年々増加傾向にある。空き家の利活用、解体しやすいように広報、HPだけでなく、チラシの毎戸配布等が必要でないか。

⇒ 今年度の8月号の広報に空き家特集を掲載しており、空き家に関して活用可能な各種補助制度を掲載しています。

市広報は、毎月・毎戸に配布され見慣れているため、チラシと比較し目に留まりやすいものと考えています。

また、相続登記も義務化されたこともあり、それと同時にまだ住んでいる状態からの対策も強化が必要でないか。

⇒ 前述した広報で、空き家発生予防の啓発に繋がるよう、空き家になる前に出来ることの内容を盛り込んでいます。

また、商店街の空き家の家賃が高すぎる。移住者が借りたいが高すぎるため困っているのをよく聞くので対策はないか。

⇒ 市では、商店街の空き家の家賃補助は行っておりませんが、空き店舗等の解消に資するために、空き店舗等で事業を開始する創業者に、改修費等の一部を補助する創業支援・空き店舗等活用事業を活用していただき、初期費用の負担を軽減しております。令和5年度は、11件の活用がありました。家賃に関しては、運転資金になることから利子・保証料の補給が受けられる融資制度を活用して頂くことで、間接的な支援になると考えております。

6. 事前質問回答

●予算はどのように使われたのか。内訳を教えてください。

⇒ 空き家対策事業17,961,000円(予算額)

16,125,418円(執行額)

内訳：報酬	空家等対策協議会委員報酬	42,000円	@7,000円×6人×1回
報償費	空き家バンク利用促進奨励金	300,000円	@50,000円×6人
旅費	空家等対策協議会委員旅費	1,258円	@1,258円×1人×1回
需用費	事務用品	3,160円	
役務費	空き家のスズメバチ等の駆除	64,200円	5件分
委託料	令和5年度空家等実態調査	11,569,800円	
負担金	空家等解体撤去費補助金	4,145,000円	9件分

●苦情の件数は必然的に増える、とあるが、苦情件数は延べ数か、実数か。
同じ物件に毎年苦情がきている、という状況か。

⇒ 延べ数となります。

同じ物件に毎年苦情がきている場合もあります。所有者が市内の方であれば、訪問し、改善のお願いを直接するようにしています。

6. 事前質問回答

●根本的に空き家を発生させない施策を検討することが必要、とあるが検討したのか。難しい問題だと思うが、現状のまま継続ということは内部評価を生かしていないのか。

⇒ 空き家の利活用に対し新たな補助制度を検討中です。今年度は実施出来ないため、今後の方向性は「現状のまま継続」としています。

●苦情の内容はどのようなことか。公表できる範囲で教えてほしい。

⇒ 9ページに記載しているとおりです。

●適正管理に向けた助言・指導に対して、持ち主の反応・対応は。

⇒ 令和5年度は、苦情が延べ128件あり、それに対し適正管理依頼文書の送付をしたところ、35件(約3割)が解決に繋がっています。

ご清聴ありがとうございました