

日時：令和3年9月2日（木）

場所：十和田市役所（本館3階庁議室）

令和3年度 事務事業評価

空き家等対策について

建設部都市整備建築課 都市政策・空き家対策係

説明内容

- 1 .はじめに
- 2 .空き家の現状
- 3 .取組方針
- 4 .事前質問回答

1.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、平成31年3月に、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、「空家等の発生防止」、「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、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いるところであります。

2. 空き家の現状

市内には約1,700件の空き家があり、空家等の管理は、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はありますが、残念ながら空き家に関する苦情は増加傾向となっております。

1. 空き家件数（地区別・危険度別）

(1). 地区別の危険度判定結果

十和田市空家等対策計画(十和田市空き家調査結果)より加除

※R3.3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	備考
三本木地区	761	293	69	29	1,152	
大深内地区	82	46	17	6	151	
藤坂地区	73	41	13	3	130	
四和地区	84	28	20	11	143	
十和田湖地区	62	43	23	11	139	
計	1062	451	142	60	1,715	H30調査時点 1,687

(2). 危険度のランク

十和田市空家等対策計画より

ランク	危険度	判断基準	備考
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	

2. 空き家に関する苦情の受付状況

(3). 空家等に関する苦情の受付状況 (H27～R2)

(単位：件)

内容	H27	H28	H29	H30	R1	R2	備考
倒壊の恐れ	0	2	5	3	4	5	
資材の飛散	11	18	19	6	12	10	
雑草・樹木	12	14	20	22	14	39	
ごみ散乱	1	0	0	3	0	1	
不法投棄	0	0	0	0	0	2	
害虫	6	7	6	6	8	15	
野生動物	0	0	1	0	2	0	
有害鳥獣	0	0	0	0	0	0	
不法侵入	0	1	0	0	0	0	
その他	1	2	1	7	6	8	
計	31	44	52	47	46	80	

令和2年度は、例年に比べて雑草や樹木に関するものと害虫（主にハチの巣と毛虫（アメリカシロヒトリ））の発生に関する苦情が例年の倍以上に増加しており、空き家への認識が高まることに伴い、今後も苦情件数が増えていくことが予想されます。

3. 苦情があった空き家の写真



3.取組方針

安心で安全な生活環境を実現するために、3つの取組方針に基づき、効果的な空き家等対策を推進していきます。

I.空き家等の発生予防

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き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。

II.空き家等の適切な管理

空家法の規定により、空き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き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き家等に対しては、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。

III.空き家等の利活用

空き家等の流通等を通じた利活用を促すことで、空き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、空き家等の利活用促進を図ります。

I. 空き家等の発生予防の取組

I-1 市民意識の啓発・情報提供の充実

空き家等の放置によるリスク、本市の空き家等対策等を周知するため、市民課の窓口において死亡届の提出に来た方へ啓発リーフレットを配布しています。

I-2 相続を契機とする空き家等の発生予防提供の充実

相続が空き家等発生要因となっていることから、譲渡所得の3,000万円特別控除制度をリーフレットで周知し、相続後の空き家等の発生を防ぐための啓発を進めています。

II. 空き家等の適切な管理

II-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現地の写真や啓発リーフレットも同封して行っています。

また、所有者等の中には、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、管理不全の内容により、依頼できる業者などの連絡先も掲載しています。

令和3年9月2日

青森県十和田市 [redacted] 様

十和田市役所 都市整備建築課

敷地の適正管理について

[redacted] 様の所有名義にある下記の敷地内の樹木および雑草につきまして、枝が電線へ伸びて絡まっていることで、火災の危険性があります。また、自宅北側のトタンで造られた塀も斜めに傾いております。別紙のとおり、現地写真等を同封しましたのでご確認ください。

このまま適正管理を行われない場合に、近隣の住民に置かれましては火災の危険性のある状況で生活しなければならず、樹木が隣地にまで伸びているところは迷惑を被ることとなります。

また、害虫等の発生も懸念されることから所有者へ適正管理をお願いしております。そのほか、トタンで造られた塀も傾斜しており隣の畑に倒れるところですので、修繕および撤去いただけますようお願い申し上げます。

最後に、現在空き家となっていると思われることから、今後の管理や活用方法について考えをお伺いしたいため、下記担当までご連絡くださるようお願いいたします。

記

1. 回答期限 令和3年9月10日(金)

2. 所在地

住所	十和田市西 [redacted] 番町 [redacted] 番 [redacted] 号
所在地	十和田市西 [redacted] 番町 [redacted] 番 [redacted]
地目	宅地
地積	[redacted] m ²
所有者	[redacted]

◎木の枝の刈り払いには所有者が行うか、業者へご依頼ください。

(便利業者を電話帳より抜粋しています。その他の業者でも構いません)

- ⇒十和田シルバー人材センター 0176-25-0222
- ⇒相坂屋(株)生活応援隊 0176-24-9279
- ⇒あ組便利屋さん 0176-26-2446
- ⇒便利社ホームセンター 0176-23-5719

〒034-8615 青森県十和田市西十二番町6番1号

十和田市役所 都市整備建築課

都市政策・空き家対策係 [redacted]

電話 0176-51-6735

FAX 0176-21-3533

II-2 管理不全な空き家等への対応

管理不全等により著しく周辺に悪影響が認められる空き家等に対する特定空き家等※への判定や措置を進めております。

※特定空き家等とは（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



Ⅲ. 空き家等の利活用

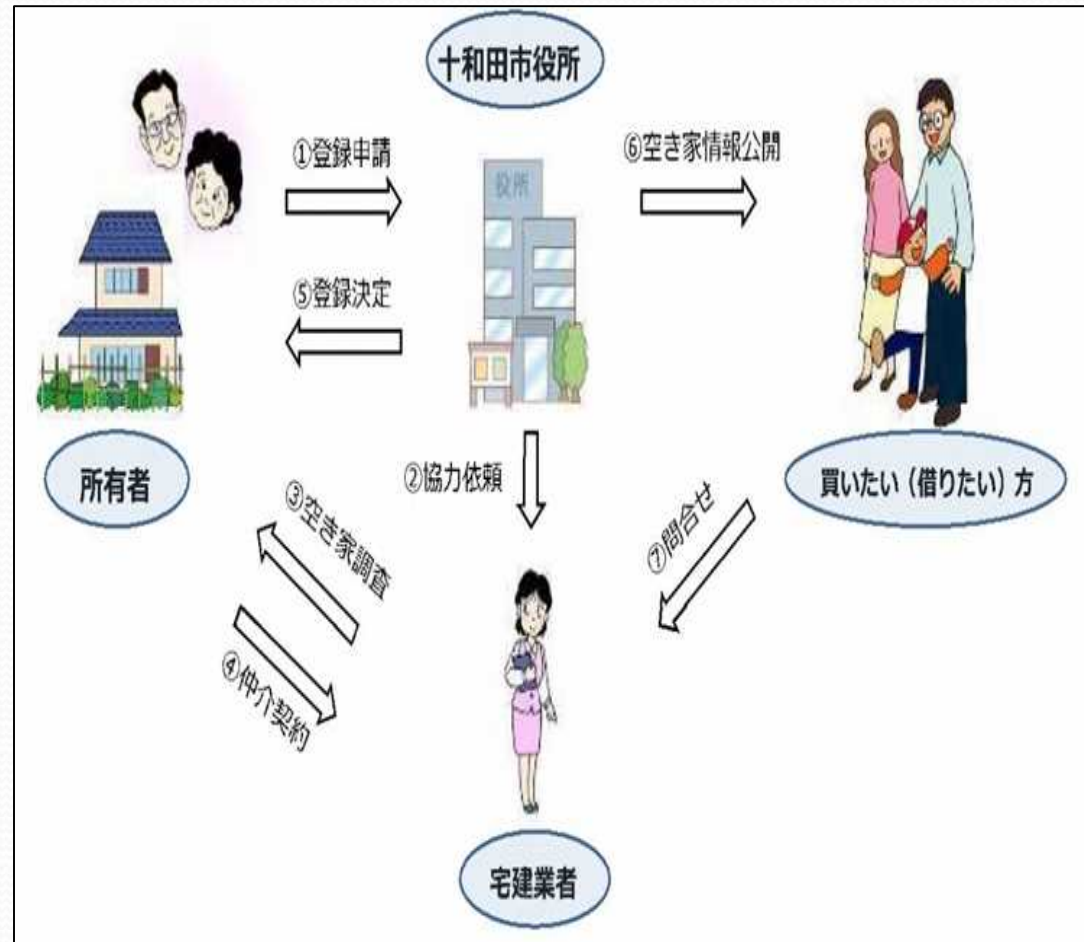
Ⅲ-1 市の魅力の発信、移住・定住、流通市場の育成・普及

Ⅲ-1-1 「十和田市空き家バンク」による需給のマッチング促進

宅地建物取引業協会との協力体制のもとで空き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き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。

また、空き家バンク利用促進奨励金制度を設けて、空き家バンクの利用促進を図っています。

十和田市空き家バンク制度



おわりに

十和田市では今後とも、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など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、3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。

事前質問回答

●十和田市内に空き家と思われる家屋はどの程度あるのでしょうか？また、それは全体の家屋数のどの位でしょうか？

⇒

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
天深内地区	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

※十和田市空家等対策計画(平成31年3月)策定より

ここでの空家率とは、「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。

←※R3.3月末現在 1,715件

●空き家に関連する苦情が80件とのことですが、これは空き家全体のどのくらいの割合でしょうか？

⇒ 令和3年3月末現在の空家等の件数1,715件に対して80件の苦情
 $80 / 1,715 \approx 4.66\%$ (5%弱)

●空き家のマップなどがありますか？また、地域ごとに空き家の特徴はありますか？

⇒ 公開用のマップはございません。ただし、業務用の地図情報システム(GIS)には、1件毎に情報を登録しています。地域ごとの空き家の特徴としては、やはり郊外に比べて市街地は住宅が密集しているため、防災面での不安や周辺環境に悪影響を与える状況が多く、苦情の大部分は市街地となっています。

事前質問回答

●空き家を利用した地域活性化などは、別の事業だと思われませんが、活性化に使えるような家屋はありますか？

⇒ 現在の空き家対策は、管理不全な空き家への苦情対応、所有者等への適正管理依頼や注意喚起がメインとなっており、利活用の部分までに対応できていないのが現状ですが、危険度判定の結果では、ランクS(損傷が少なくすぐに住める状態)が半数以上となっております。

●空き家の固定資産税の納税状況は分かりますか？

⇒ 所有者等の把握に関する情報については関係課に照会しているが、納税状況までは把握はしていません。

●空き家対策についてもなかなか難しい問題だと思います。十和田市では、以下の点がどのようになっているのか教えていただきたいと思います。

1) 空き家の所有者との連絡がスムーズにとれるのかどうか

⇒ 適正管理依頼を発送して、返答がある場合や返答がなくても状態が改善されている場合はよいが、回答もなく現地も改善されていない場合は複数回にわたり文書を送付したり、戸籍の照会を行うなど時間を要する場合も多々あります。

事前質問回答

2)所有者は空き家の適正な管理をどのようにされているのか

⇒ 管理されているところは、帰省した際に手入れをしたり親戚などをお願いしているようです。

苦情などが寄せられた空き家については、適正管理依頼文書に、十和田市内の便利屋の電話番号を掲載しており、そこに草刈りなどを依頼しているようです。

また、売却したいという場合は、宅建協会を案内し売却までの間の応急処置も依頼するように案内しています。

3)空き家についてどのくらいの情報を持っているのか

⇒ 市内全空家等の地番と建物用途及び危険度判定の情報を1件毎にデータ化しており、GISには、空家等の位置に現地の外観写真を添付しています。

苦情や適正管理依頼を行った場合は、対応履歴を保存しています。

●成果指標の苦情件数は、目標値を大きく上回っていると思われるが、どのような視点で「達成できなかった」としているのでしょうか。

⇒ 今後とも空き家の増加を抑えることは難しいことから、苦情件数だけは増えないようにと目標設定時並みの苦情件数を目標値として設定していたが、目標値の倍以上の苦情件数となったことから「達成できなかった」としました。

事前質問回答

●平成30年度からの大幅な事業費減少の要因は何でしょうか。

⇒ 平成30年度は「十和田市空家等対策計画」の策定年であり、計画策定委託料4,590,000円の契約があったためです。

●中心街にも空き家や朽ちかけた廃墟が散見されますが、景観改善のために何か方策は考えていますか。

⇒ まずは所有者等に適正管理の依頼や管理責任に関する注意喚起を粘り強く行っていくこととなりますが、そのまま放置した場合に近隣住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼす場合は、特定空家等に認定し助言・指導・勧告等の措置を実施していきます。

また、そのような特定空家等の解体や撤去に係る費用の一部に対し補助金を交付することも検討しております。

いずれにしても、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、適正管理することの必要性や放置によるリスクなど所有者への啓発や注意喚起を通じて、空き家が解体されることが景観完全につながっていくと考えています。

ご清聴ありがとうございました