

田舎館村空家等対策計画

(令和4～令和13年度)

令和4年3月

田 舎 館 村

目次

第1章 計画の背景と目的	1
1 背景	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	3
4 対象とする地区	3
5 対象とする空家等の種類	3
第2章 本村の空家等を取り巻く状況及び課題	4
2-1 人口・世帯の推移	4
2-2 空家等の実態	5
2-3 空家率の近隣自治体との比較	7
2-4 空家等に対する相談・苦情の状況	8
2-5 空き家・空き地バンクの状況	8
2-6 特定空家等の認定状況	9
2-7 所有者意向アンケート調査結果（主要項目の抜粋）	11
2-8 現況などから見える課題	16

第3章 空家等対策実施に関する基本方針	18
3－1 空家等対策実施に関する基本方針	18
3－2 空家等対策実施に関する各主体の役割と責務	19
(1) 所有者等の役割	19
(2) 村民等の役割	19
(3) 村の役割	19
第4章 空家等の調査に関する事項	20
4－1 空家等の調査に関する基本方針	20
4－2 調査方法及び調査項目	20
第5章 空家等の適切な管理の促進	25
5－1 空家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発	25
5－2 地域ぐるみで空家等を適正に管理する協働体制の構築	26
5－3 村外居住者に対する空家等の適正管理に関する周知	26
第6章 空家等及び跡地の利活用の促進	27
6－1 空き家・空き地バンクの利活用促進へ向けた取組み	27
6－2 空家等の活用に対する支援の検討	29
6－3 空家等の新たな利活用の検討	30

第7章 危険な空家等に対する考え方及び措置.....	31
7－1 特定空家等に対する措置	31
7－2 関連法令による対応.....	34
7－3 条例に基づく措置	35
7－4 危険な空家等の所有者等への働きかけ	36
7－5 危険な空家等に関する除却への支援の検討	36
7－6 所有者等が不明な空家等への対応.....	37
7－7 地区会などとの連携による危険な空家等の情報共有.....	37
第8章 空家等にしないための取組み	38
8－1 所有者等への意識の醸成と啓発	38
8－2 空家等となる可能性の高い建物の把握	39
8－3 空家等となった建物への早期対応.....	39
第9章 空家等に関する相談体制	40
9－1 庁内における相談体制	40
9－2 専門家団体との連携による相談体制	41
第10章 空家等対策の実施体制	42
資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法	
資料2 「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)	

本計画においては、固有名詞に使用している場合を除き、「空家」で表記を統一しています。

第1章 計画の背景と目的

1 背景

近年、人口減少や高齢化などを背景に全国的に空家が増加しており、今後も拡大していくことが予測されています。空家となってもそれが空家等※の所有者または管理者（以下、「空家等の所有者等」という。）によって適切に管理されており健全な状態が維持されていれば、近隣の方へ迷惑をかけるなど、危険な状態になることを未然に防ぐことができます。また、条件次第では今後の利活用の可能性も広がります。しかしながら、実際には管理不全の空家等が多く、地域の暮らしや生活環境、景観などへ深刻な問題を引き起こしており、地域の活力やコミュニティの衰退を招くことが懸念されます。また、老朽化したまま放置されると、防災・防犯上のリスクが高まり、建物の倒壊などにより人命に関わるような問題に発展する可能性も考えられます。

空家等は所有者の財産であることから、本来は自己責任において解決することが前提となっていますが、以下のような状況があることから、当事者に一任するだけでは空家等の問題は解決しにくい側面があります。

- 空家等の所有者等は高齢者が多くなってきており、その多くが年金を受給して暮らしている方であることから、身体的にも経済的にも負担が大きく、空家等を維持管理・処分することが事実上困難
- 空家等の所有者等が遠方に居住している、または、将来的に住む（使用する）予定がないなどの理由から、空家等を管理する意識が希薄
- 所有者不明・相続人がいない空家や土地は問題の解消が難しく、長期間管理されないまま放置されてしまう
- 土地については、建物を除却すると住宅用地の特例の適用から外れ、固定資産税が上がることから、除却することに消極的
- 利活用・処分する考えはあっても、具体的な方法や相談先が分からない

■用語の説明

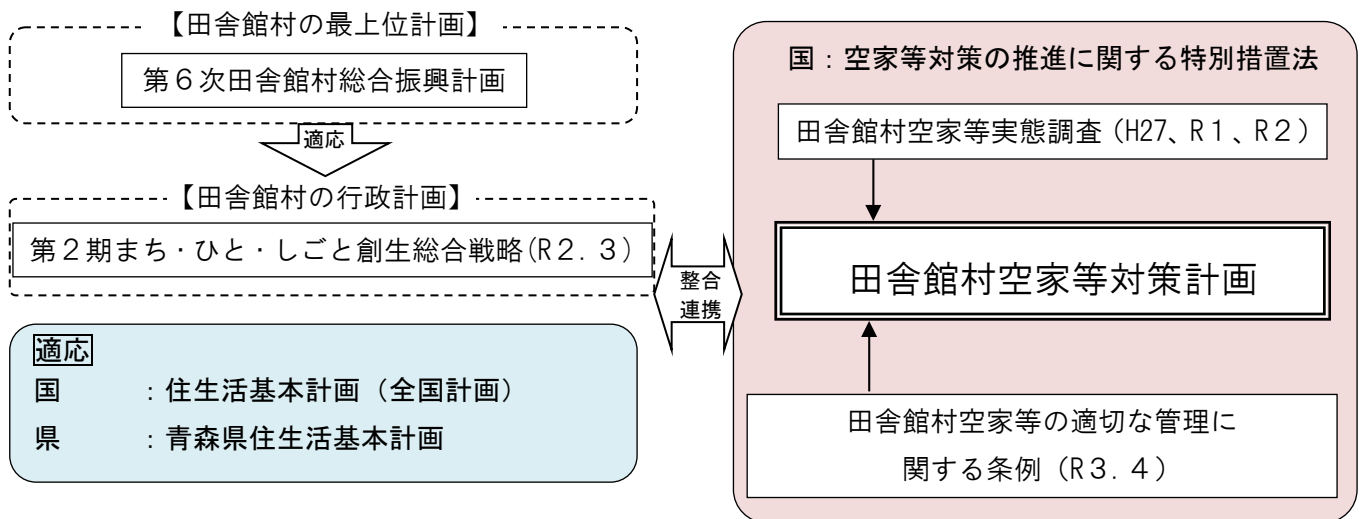
※「空家等」とは、概ね年間を通して使用実績のない建築物又は付属工作物とその敷地をいう。

こうした空家等に関する問題の解消に向けて、平成 27 年 5 月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という。）が完全施行され、空家等対策に対する基本方針が国から示されました。これに伴い、特措法第 6 条第 1 項に基づき、村内の空家等解消に向けた取組みを総合的かつ計画的に実施することにより、活力ある地域づくりを促進することを目的として、田舎館村空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を平成 29 年 3 月に策定し、4 つの基本方針を掲げ、各種施策を展開してきました。また、空家等の適切な管理について村及び所有者等の責務を明確にするとともに、適切な管理を促すことで良好な生活環境の保全及び安全な地域社会を実現することを目的とし、田舎館村空家等の適切な管理に関する条例（以下、「条例」という。）を制定し、令和 3 年 4 月 1 日より施行されました。

こういった取組みによって一定の成果を挙げている一方で、さらなる人口減少や少子高齢化の影響により今後も空家等の増加が見込まれることから、これまでの対策を強化・拡充しながら、引き続き総合的な空家等対策を推進する必要があります。

2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第 6 条第 1 項に基づき定めるものです。本計画は、本村の最上位計画である「第 6 次田舎館村総合振興計画」の下に位置づけるとともに、「第 2 期田舎館村 まち・ひと・しごと総合戦略」などの関連計画と連携を図りながら進めることとします。



3 計画期間

本計画は、令和4年度を基準年次とし、第6次田舎館村総合振興計画（令和3年度～令和12年度）と整合を図るため、令和4年度から令和13年度までの10年間の計画期間とします。

なお、今後の国の空家等対策の動向、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、必要に応じて適宜内容の見直しを行うものとしします。

図表1-1 計画期間

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
第6次田舎館村 総合振興計画											
空家等対策計画											
住宅・土地統計調査			調査		公表			調査		公表	

4 対象とする地区

平成27年度、令和元年度、令和2年度に実施した空家等実態調査の結果、空家等は村内全域に広く分布しており、その状態や程度は様々であることが確認されたことから、本計画における空家等対策を実施する対象地区は「村内全域」とします。

5 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、特措法第2条第1項に定められている「空家等」とします。なお、空家等のうち、同法同条第2項で定める「特定空家等※」に指定された空家等については、地域の安全と快適な生活環境を早期に確保する必要があることから、危険度や緊急度、地域の要望などに応じて優先的に対策を進めていくこととします。

■用語の説明

※「特定空家等」とは、「空家等」のうち、以下の状態にあると認められる空家等をいう（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）

- 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
- 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

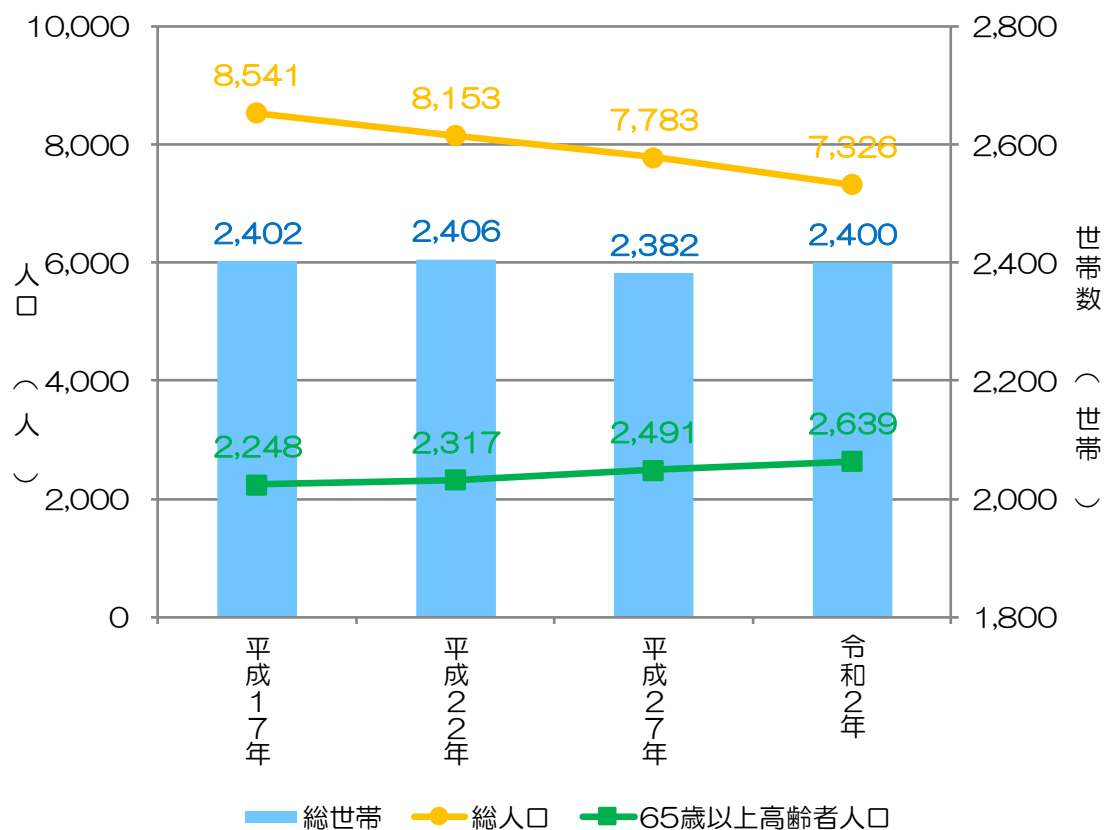
第2章 本村の空家等を取り巻く状況及び課題

2-1 人口・世帯の推移

本村の総人口は、図表2-1に示すように一貫して減少傾向で推移しており、平成17年から令和2年までの15年間で約1,210人減少しています。一方、65歳以上の高齢者人口の増加が著しく、令和2年の高齢化率は約36.0%となっています。

総世帯数は2,400世帯前後で概ね横ばいで推移しています。こうした人口減少や高齢者の増加、世帯数規模の縮小に伴って、今後も本村の空家等が増加していくことが予想されます。

図表2-1 田舎館村の総人口、65歳以上の高齢者人口、総世帯数



出典：各年国勢調査

2-2 空家等の実態

本村では、平成27年度、令和元年度、令和2年度に村内全域を対象として空家等実態調査を実施しました。村内の空家等は年々増加傾向にあり、調査の結果、153件の空家等が確認されました。（平成27年度80件→令和2年度153件）（図表2-4参照）。

なお、特に損傷などがみられず、利活用が可能であると判断した建物は51件（約33.3%）、簡易な修繕をすれば利活用可能であると判断した建物は47件（約30.7%）でした。全体で見ると「利活用可能、または簡易な修繕程度で利活用が可能な建物」は98件（約64.0%）存在します。（図表2-2参照）。

一方、利活用には大規模な修繕が必要であると判断した建物は50件（約32.7%）、老朽化や損傷などにより利活用は不可能であると判断した建物は5件（約3.3%）存在します。

図表2-2 田舎館村の空家等の利活用の可能性

空家等	件数	構成比
利活用が可能	51件	33.3%
簡易な修繕をすれば利活用可能	47件	30.7%
利活用には大規模な修繕が必要	50件	32.7%
老朽化や損傷などにより利活用は不可能	5件	3.3%
合 計	153件	-

出典：空家等実態調査結果（令和2年度）

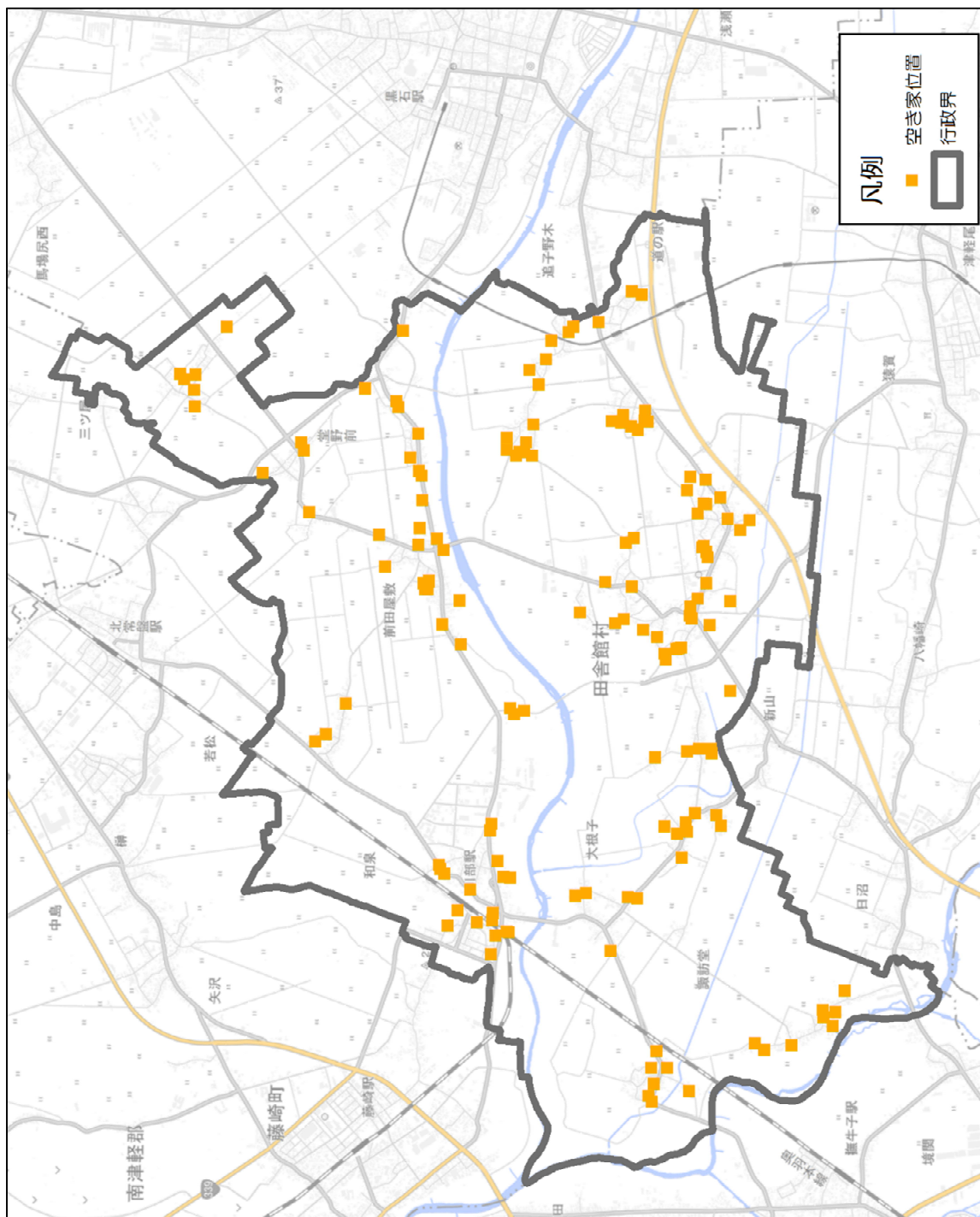
約64%が修繕をすれば利活用可能な空家等である一方で、29件（約19.0%）は特定空家等に該当する可能性がある危険な空家等と確認されました。（平成27年度25件→令和2年度29件）（図表2-3参照）。

図表2-3 田舎館村の特定空家等の可能性

空家等	件数	構成比
特定空家等の可能性が考えられる	29件	19.0%
特定空家等ではない	124件	81.0%
合 計	153件	-

出典：空家等実態調査結果（令和2年度）

図表2-4 田舎館村の空家等の分布状況



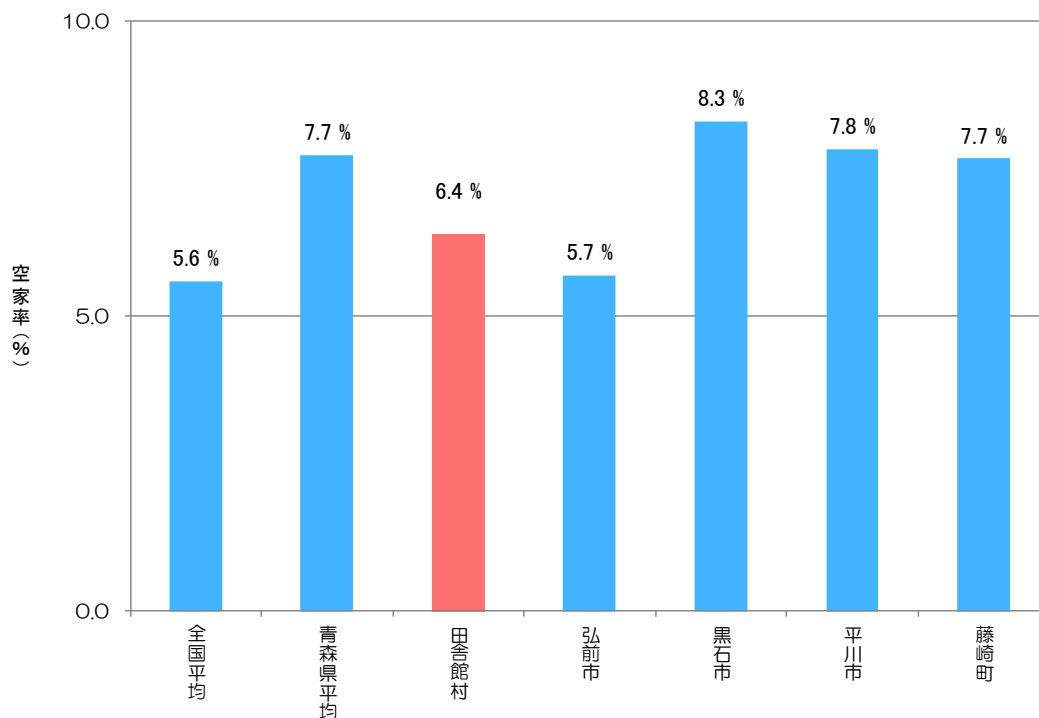
出典：空家等実態調査結果（令和2年度）

2-3 空家率の近隣自治体との比較

空家等実態調査の結果、本村の空家等は 153 件確認されたため、空家率は約 6.4%となります。これは、「平成 30 年住宅・土地統計調査」で公表されている全国平均 5.6%を上回っていますが、青森県平均 7.7%と比較すると下回っている状況です。

本村と隣接する弘前市は 5.7%、黒石市は 8.3%、平川市は 7.8%、藤崎町は 7.7%となっており、田舎館村の空家率は近隣自治体の中では平均よりもやや低い状況にあります。（図表 2-5 参照）。

図表 2-5 全国平均・県平均・近隣市町との空家率の比較



※平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）より

※田舎館村は住宅・土地統計調査の調査対象となっていないことから、令和 2 年時点の空家等実態結果「153 件」を令和 2 年国勢調査結果「一般世帯数」で除して算出した値

2-4 空家等に対する相談・苦情の状況

空家等に関する相談等の問い合わせ件数は年々増加傾向にあります。とりわけ、苦情の連絡が令和元年、令和2年度において多い状況です。

図表 2-6 空家等に関する相談・苦情の対応件数

	移住・定住関係（件）	管理について（件）	活用について（件）	除却について（件）	相続について（件）	苦情（件）
H29	0	7	0	1	0	3
H30	0	7	1	0	0	4
R01	0	10	0	1	0	12
R02	0	6	1	3	0	24

2-5 空き家・空き地バンクの状況

本村では、弘前圏域（弘前市、黒石市、平川市、藤崎町、板柳町、大鰐町、田舎館村、西目屋村）における空き家・空き地の有効活用を通して、弘前圏域への移住・定住の促進及び地域の活性化を図るため、平成30年度より弘前圏域空き家・空き地バンクを設置し、空家等の活用に向けて取り組んでいます。

しかしながら、空き家・空き地バンクの登録、成約件数ともにまだまだ少なく、サービスが十分に認知・活用されていない状況です。

図表 2-7 空き家・空き地バンクの登録件数、成約件数

	登録件数（件）	成約件数（件）
H30	3	2
R01	2	1
R02	1	1

また、本村では、空き家・空き地の利活用による移住・定住の促進を図るため、「弘前圏域空き家・空き地バンク」を活用して定住を希望する方に対し、補助金（田舎館村空き家・空き地利活用事業費補助金）を交付しています。前述の空き家・空き地バンク登録件数及び成約件数が少ないことに起因し、補助金の交付状況も少ない状況となっています。

図表 2－8 田舎館村空き家・空き地利活用事業費補助金の交付件数

	交付件数（件）
H30	2
R01	1
R02	0

2－6 特定空家等の認定状況

空家等実態調査の結果、特定空家等に該当する可能性があると考えられる空家等については、周辺への悪影響の程度や危険性の切迫性を勘案し、田舎館村空家等対策協議会で協議したうえで、最終的に村長により特定空家等に認定します。平成 29～令和 2 年度において、特定空家等の認定件数は 1 件となっています。

図表 2－9 特定空家等の認定件数

	認定件数（件）
H29	0
H30	1
R01	0
R02	0

特定空家等に認定された空家等については、特措法に基づき、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう空家等の所有者等に対して「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

図表 2－10 特定空家等に対する措置（助言・指導含む）の件数

	助言・指導件数（件）
H29	0
H30	1
R01	1
R02	1

※令和元年度及び令和2年度の1件は、平成30年度に認定の特定空家等に対する再指導、再々指導

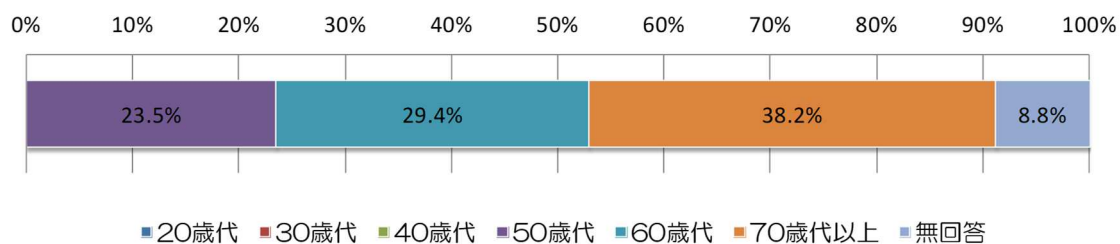
2-7 所有者意向アンケート調査結果（主要項目の抜粋）

本村では、平成27年11月に空家等の所有者等を対象として郵送方式によるアンケート調査を実施し、空家等となった経緯、今後の意向、村への要望などについて把握しました。

調査対象：空家等と考えられる建物の所有者等 103 人
 調査方法：郵送方式
 調査期間：平成27年11月
 回収結果：34 通（回収率 42.0%）※不達の22件を除く

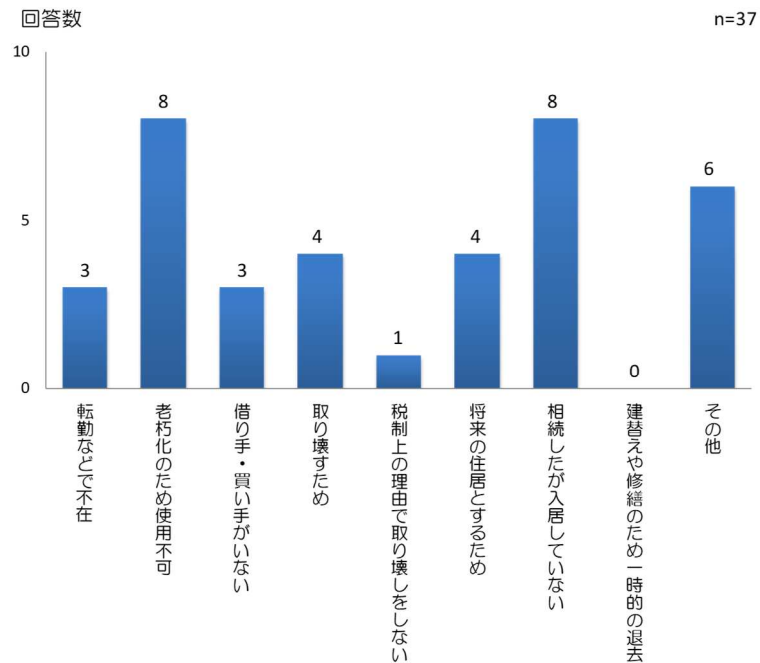
①所有者等の年齢

所有者等の約7割が60歳以上



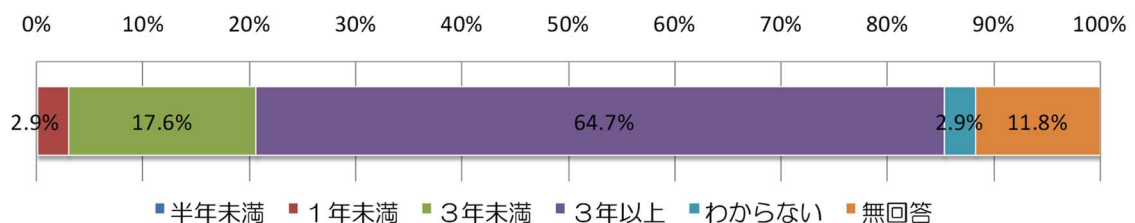
②空家等となっている理由（複数回答）

建物が古くなって使用できない、相続しても入居予定がないことが最も多い



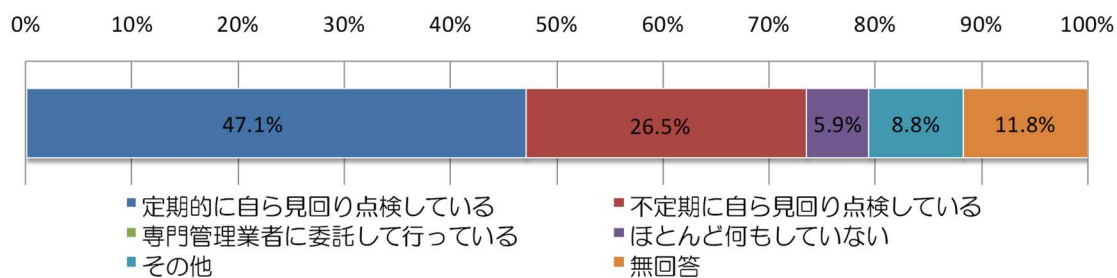
③空家等になった時期

空家等となって3年以上経過しているものが6～7割



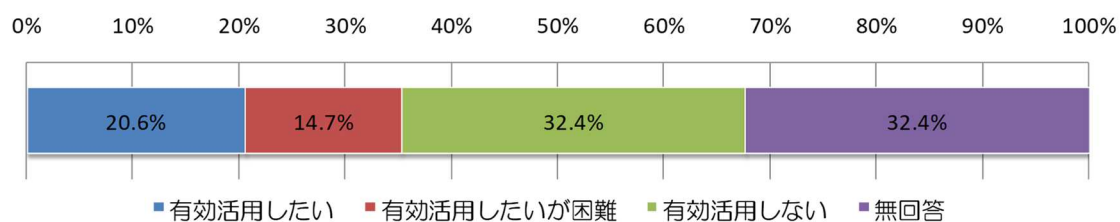
④建物の管理状況・頻度について

約7割の方が自ら何らかの維持管理をしている
一方、「ほとんど何もしていない方」は1割以下



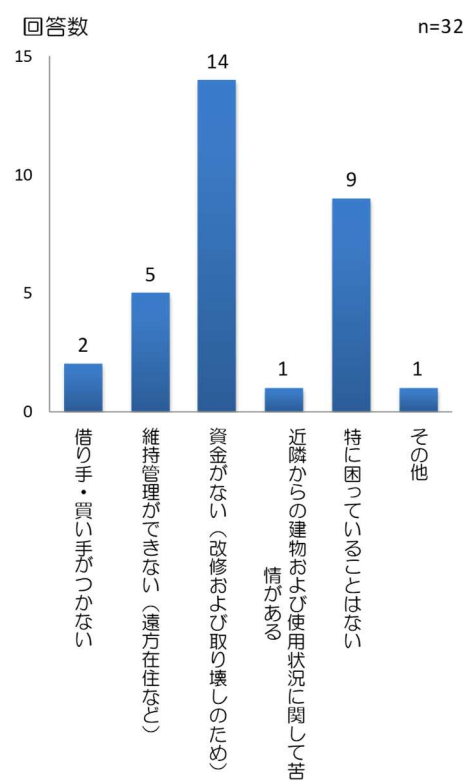
⑤建物の今後の利活用・処分の予定について

「有効活用したい」、「有効活用したいが困難」が合わせて約3～4割
「有効活用しない」も同程度



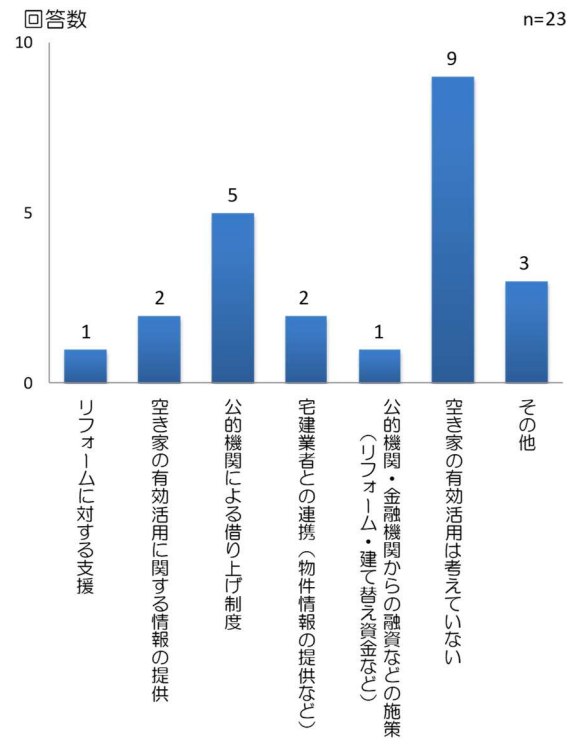
⑥建物の利活用・処分に関する「悩み」について（複数回答）

改修及び取り壊しのための資金がない、といった回答が最も多い
その他、遠方居住により維持管理が困難



⑦建物の利活用・処分に関して、希望する「しくみ・支援・制度など」について
(複数回答)

空家等を有効活用するため、行政や公的機関からの情報提供や借り上げ、助成などの後押しを求める声がみられる



2-8 現況などから見える課題

平成27年度、令和元年度、令和2年度に実施した空家等実態調査や現況などから見える課題について、以下のとおり整理します。

現況のまとめ

■空家等実態調査

- ・実態調査の結果、本村には153件の空家等が確認され、空家等が年々増加傾向となっています。
- ・利活用可能、または簡易な修繕をすれば利活用可能と判定された建物は98件（64.0%）と約6割の建物の利活用が進んでいない状況です。大規模な修繕が必要、または利活用不可能な建物は55件（36.0%）となっています。状態の悪い空家等の中には、適切に維持管理されずに放置されているものがあり、剥がれた部材の飛散や落雪、雑草等により、既に近隣に危害を与えているものや地域の迷惑となっているものがあります。

■所有者意向調査

- ・所有者の約7割が60歳以上となっており、建物が使用されなくなった後、若い世代へ受け継がれていない状況となっています。
- ・希望する支援として「公的機関による借り上げ制度」「宅建業者との連携（物件情報の提供など）」「空家等の有効活用に関する情報の提供」との意見が多くみられます。

■空家等の取組み

- ・空家等に関する相談・苦情は年々増加傾向となっています。
- ・空き家・空き地バンクの利用状況は、登録件数、成約件数ともに少なく、サービスが十分に認知・活用されていない状況です。
- ・特定空家等の認定件数は令和2年度までに1件となっています。

現況などから見える課題

■制度上の課題

- 土地については、空家等を解体すると住宅用地の特例措置の適用外となるため、固定資産税が高くなります。
- 危険性を回避するための緊急的な措置であっても、個人の財産権等の理由により他者が手を出すことが困難です。
- 人口減少、高齢化の加速に伴い、今後も空家等の増加が懸念されます。

■所有者側の課題

- 遠方居住者が多いため、自ら維持管理することが困難となっています。
- 年金暮らしなど低所得のお年寄りが多く、空家等の修繕や解体にかかる経済的な負担が大きくなっています。
- 未相続、相続放棄した空家等が増えており、建物の利活用・解体・管理等の意思決定に時間がかかります。
 - ①相続登記されていない空家等が多く、相続権者が多数であるために所有者等の探索に手間も時間もかかる
 - ②所有者等が行方不明である場合など、相続手続きが困難となるケースが多い
 - ③所有者や相続権者が海外にいる場合など、所有者等の調査が困難なケースが多い
 - ④法定相続人全員が相続放棄しており、建物に関する意思決定をする人がいない
- 活用や解体の具体的な進め方が分からない
- 適正管理の必要性に対する管理者としての意識・認識が不足している

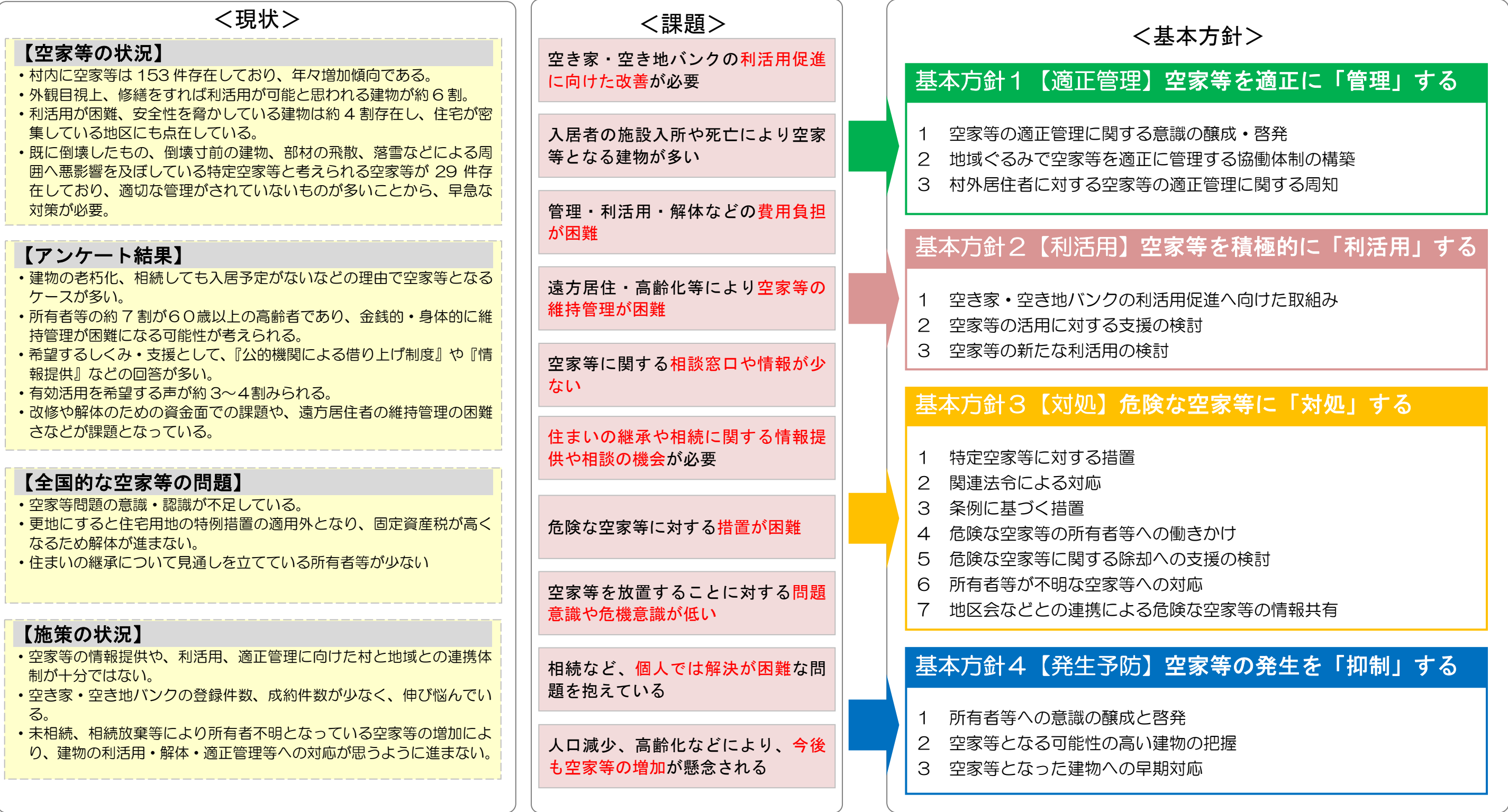
■地域の課題

- 放置空家等が増えると、雑草繁茂などによる地域の景観悪化につながります。
- 部材の飛散や倒壊により、不安や身の危険性を感じている方がいます。

第3章 空家等対策実施に関する基本方針

3-1 空家等対策実施に関する基本方針

空家等の増加は住環境の悪化や観光業への悪影響等を招くおそれがあります。安全・安心な住環境を未来に継承するためには、所有者等、地域、村、専門家・事業者等の関係団体等が協働して取り組むことが重要です。それぞれが役割に応じて相互に連携、協力しながら、4つの基本方針を軸として、総合的な空家等対策を推進していきます。



3-2 空家等対策実施に関する各主体の役割と責務

空家等対策においては、条例第3条～第5条までの規定に基づき、対策の実施主体である所有者等、村民等及び村の役割を明確にし、各主体が求められる役割を果たし、協働して取り組むことが重要です。

(1) 所有者等の役割

空家等の所有者等は、空家等が管理不全な状態等にならないよう、自らの責任及び負担において常に適切な空家等の管理に努めます。また、空家等の適切な管理や有効活用に関する村や村民等の取組みに協力するものとします。

(2) 村民等の役割

住宅の所有者等は、自らが所有する住宅について日頃から適正に管理するとともに、将来的に空家等の所有者等となる場合には、空家等の管理予定者を村に連絡するなどし、管理不全な空家等の発生予防に努めるものとします。

地域や村民同士が連携し、空家等の有効活用や適正管理に関する取組みの実施に協力するものとします。

村民等は、地域に管理不全な空家等を発見した場合には、村にその情報を提供することにより、空家等の早期発見に協力するものとします。

(3) 村の役割

村民等や所有者等から寄せられる様々な情報や相談等に対する総合的な窓口としての役割を担うとともに、むらづくりの観点から空家等の対策に取り組めます。

村は、各主体が空家等の適正管理及び利活用に向けた取組みを実施するために必要となる空家等の現状把握、各種施策の実施、情報提供、支援に努めるものとします。

第4章 空家等の調査に関する事項

4－1 空家等の調査に関する基本方針

本村では平成 27 年度に村内全域の住宅を対象として空家等の実態調査を実施しました。調査結果は、空家等調査台帳としてデータベース化をしています。今後も空家等に関する情報を最新の状態に保つため、日常的調査や定期的調査を行い、空家等の状況把握に努めることとします。

日常的な調査

近隣住民等からの連絡や、職員のパトロール等により管理不全な状態の建物等を発見した場合は、必要に応じて現地の状況確認や所有者等の情報を収集し、空家等データベースを更新するとともに、所管課と連携して今後の対策や対応について検討します。

定期的な調査

村内全域を調査範囲とした調査については、毎年、地区会等へ空家等に関する情報を照会し、外観目視による実態調査や所有者等の情報を収集し、空家等データベースを更新するとともに、所管課と連携して今後の対策や対応について検討します。

4－2 調査方法及び調査項目

空家等の状況を把握するため、現地に赴き、外観目視調査を行います。空家等の実態調査内容は図表 4－1～4－4のとおりです。また、建物の基本情報や所有者等の把握にあたっては、土地・建物登記簿や固定資産税台帳などに基づき調査を行います。

図表 4 - 1 空家等調査台帳（1 / 4）

[調査結果]		住宅地図番号		共通番号		
調査年月日		調査員氏名				
判定者						
所見						
利活用可能性						
調査状況						
危険度						
緊急度						
処理状況						
[建物状況]						
地区名			地区コード		調査番号	
建物所在地番						
建物所有者	氏名			生年月日		
	住所			電話番号		
				緊急連絡先		
土地所有者	氏名			生年月日		
	住所			電話番号		
				緊急連絡先		
建物管理者	氏名			生年月日		
	住所			電話番号		
				緊急連絡先		
	関係			管理状況		
建物の概要	物件番号		延床面積(㎡)		登記情報	
	種類(用途)		1階床面積(㎡)			登記有無
	主体構造		2階以上床面積(㎡)			抵当権有無
	屋根構造		建築年月日			抵当権者
	階 数		築年数		根抵当権者	
	地 下					
建物状態	全体			設備状態	電気配線	
	窓				電話配線	
	屋根				ガスボンベ	
	外壁				燃料タンク	
	進入防止措置				危険物	
			水道設備			
			浄化槽			

図表 4－2 空家等調査台帳（2／4）

環境の 状 態	けもの類・昆虫			臭い		
	雑草繁茂					
防犯上 の状態	施錠(扉・窓)			侵入者の 情 報		
	可燃物放置					
内部の状態	床・天井			柱・内壁		
周辺環境	学校施設		国道		私道	
	公共施設		県道		通学路	
	保育所		村道		鉄道	
	その他					

[行政措置状況]

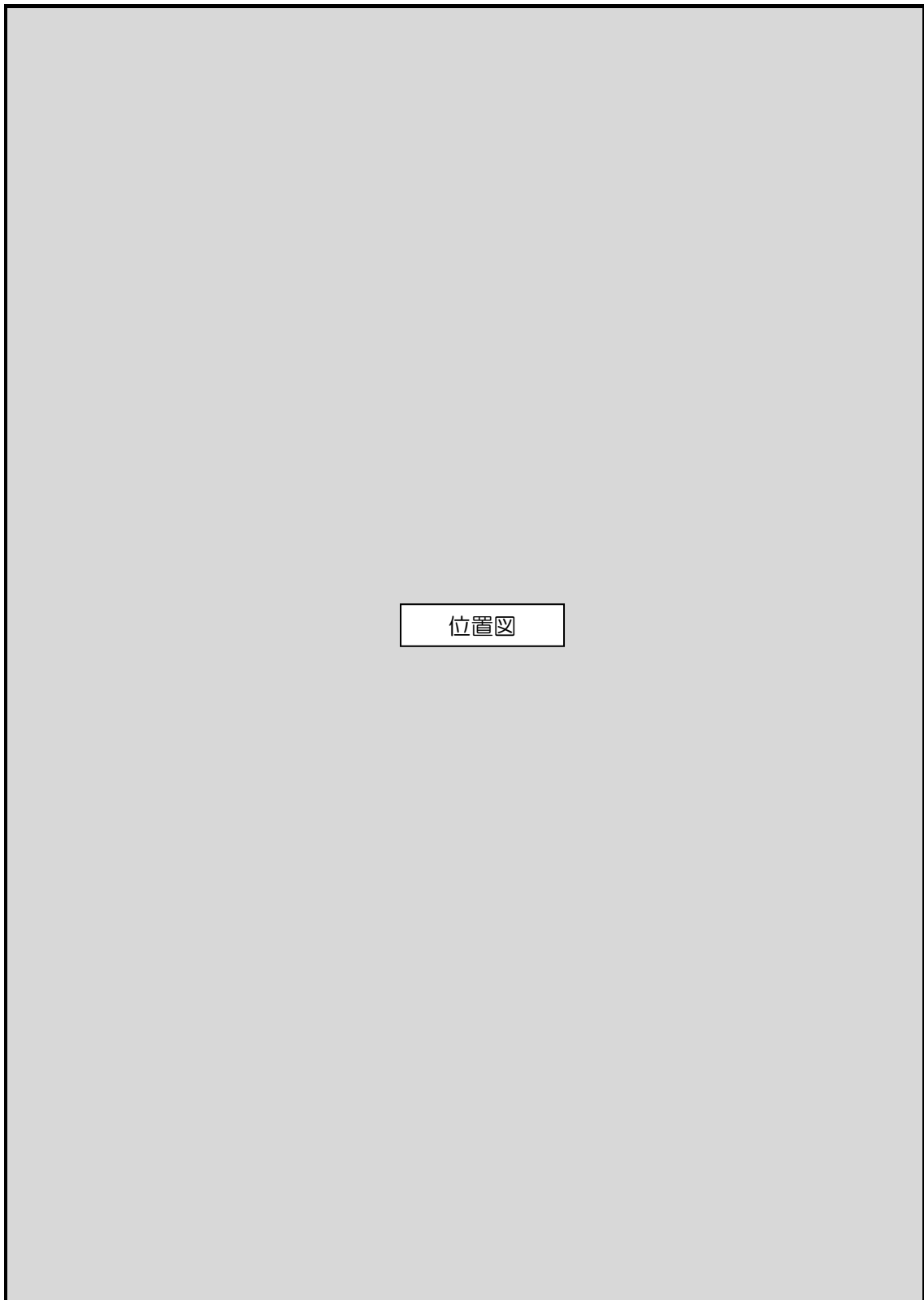
行政措置等	行政措置		助成費(円)		措置履歴	年月日	措置内容
	執行年月日		代執行費(円)				
	期限年月日						
	所有者措置						

[状況写真]

写真 1		写真 2		写真 3	
写真 4		写真 5		写真 6	

図表 4－3 空家等調査台帳（3／4）

位置図



図表 4 - 4 空家等調査台帳 (4 / 4)

評定区分		評定内容	配点	評点	最高評点
1. 構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2. 構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修正を要するもの	25		100
		ロ 基礎の不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
	④外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
	⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25		
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		
		ロ 延焼のおそれがある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
3. 防火上又は避難上の構造の程度	⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		50
	⑧雨水	雨樋がないもの	10		30

合計	点
----	---

第5章 空家等の適切な管理の促進

空家等が長期間使用されずに適切な管理が行われないまま放置されると、防災、防犯、景観などに対して様々な問題を引き起こす原因となり、周辺の生活環境に重大な影響を及ぼすおそれがあります。空家等が管理不全な状態とならないよう、所有者等による空家等の適正管理を促進することを基本とするとともに、遠方に居住されている方など空家等の管理が困難な所有者等への対応も含め、管理不全の空家等の抑制に向けて取り組んでいきます。

5-1 空家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発

- ・所有者等の約7割が60歳以上
- ・ほとんど何も管理していない空家等が約3割

空家等の管理は、所有者等が自らの責任において行うことを原則とし、所有者等による適切な管理について啓発するため、広報による周知を行います。また、空家等に関する情報を掲載したリーフレットを作成し、住民や空家等の所有者等へ配布します。

その他、生前贈与を希望する所有者等や、相続問題に不安を抱える所有者等がスムーズに相続登記が行えるよう、司法書士会など専門機関と連携した勉強会や相談会の開催を検討します。

取組メニュー

①	広報による周知・空家等リーフレットの作成 記載内容：相談先・維持管理・利活用・支援制度・関係法令・対策計画 ・空家等問題・空家条例・Q & A等
②	専門機関と連携した勉強会や相談会の開催

5-2 地域ぐるみで空家等を適正に管理する協働体制の構築

- 所有者等の約7割が60歳以上の高齢者であることや遠方居住の所有者等が多いことにより、空家等の維持管理が困難

空家等が適正に管理されずに放置される原因のひとつとして、空家等の所有者等が遠方に居住していることや、高齢のため自ら管理することが困難であることなどが多く見受けられます。このような場合であっても空家等が適正に管理されるよう、民間などの空家等管理代行サービス等についての情報提供を引き続き実施します。

また、地域に点在する空家等が管理不全な状態にならないよう適切な状態に保つため、地区会、住民が連携し、地域活動として空家等の管理（見回り、草刈り、雪下ろしなど）を実施する体制の構築について検討します。あわせて、長らく故郷を離れて暮らしており、なかなか実家に帰省することが困難な所有者等に代わって空家等を適切に管理するための仕組みとして、ふるさと納税制度を活用した空家等管理サービスの提供について検討します。

取組メニュー

③	既存の空家等管理代行サービスに関する案内・周知
④	空家等管理体制の構築検討 ※地区会等との連携を検討
⑤	ふるさと納税制度の活用による空家等管理サービスの検討 ※シルバー人材等との連携を検討

5-3 村外居住者に対する空家等の適正管理に関する周知

空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い

空家等の所有者等は、現在村外にお住まいの方も多いため、村の広報やホームページによる情報発信だけではこうした村外に居住している所有者等に対して十分な周知を図ることができません。固定資産税の納税者や納税管理人に通知される固定資産税納税通知書に空家等の適正管理に関する文書を同封し、適正管理を促します。

取組メニュー

⑥	村外居住者へ向けた固定資産税納税通知書へ「空家等の適正管理チラシ」の同封
---	--------------------------------------

第6章 空家等及び跡地の利活用の促進

住宅ストックを有効に活用し、地域の活性化を図るため、空家等の利活用を促す取組みに重点を置き、村内への定住・移住促進を図ります。

6-1 空き家・空き地バンクの利活用促進へ向けた取組み

- ・空き家・空き地バンクの利活用促進に向けた改善が必要

本村では、弘前圏域内（弘前市、黒石市、平川市、藤崎町、板柳町、大鰐町、田舎館村、西目屋村）における空家等の有効活用を通して本村への移住・定住を促進し、人口減少の抑制と地域の活性化を図るため、「弘前圏域空き家・空き地バンク」を設置しています。しかし、空き家・空き地バンクへ登録されている物件が少なく、移住・定住を希望する方のニーズに十分に答えられていないことが課題となっています。

空家等の登録が増えない要因としては、空き家・空き地バンクが所有者等に十分に周知・認知されていないことや、長らく居住していなかった家を誰かに貸すことへの不安感・抵抗感などから登録に消極的であることなどが一因と考えられます。登録件数を増やしていくため、地域活動の一環として、地域に空家等が発生すると分かった時点で地区会などの空き家サポーターが所有者等へ空き家・空き地バンクに関する情報提供や空き家・空き地バンクへの登録の働きかけを行います。空家等となって間もない物件について、極力時間を空けずに速やかに空き家・空き地バンクへと登録を促すことにより、良質な物件の登録を増やし、マッチング率の拡大を図ります。

■用語の説明

※「空き家サポーター」とは、地区会などとの協働により、空家等の問題解決にあたる方のことをいう。

【主な活動内容イメージ】

- ・所有者等に対する空き家・空き地バンクへの登録の働きかけ
- ・地区内で新たに空家等となった情報を村に報告
- ・地区内で発生した危険な空家等に関する情報提供

また、空き家・空き地バンクの利活用が増えない要因としては、移住・定住に関心を寄せている方のニーズに合わせた情報提供が十分できていないことなどが考えられます。移住・定住者に事前に知っていただきたい情報（就職、教育、医療、子育て、暮らし、交通、イベント、移住者の声など）や空家等を活用して移住・定住する際に利用可能な各種支援策などをひとつにまとめ、空き家・空き地バンク等により情報発信を行います。

空家等について、利活用事例などについて情報を提供し、住民が利活用や除却に対し積極的に取り組みやすい体制を構築します。また、空き家・空き地バンクの積極的な利活用に向け、村のホームページや庁内の窓口で情報提供を行うほか、国や県や民間事業者などの空家等情報に関する窓口やウェブサイトでの紹介、その他交流・移住などのイベントで紹介します。

取組メニュー

①	地区会などの空き家サポーターによる空き家・空き地バンクの情報発信、登録への働きかけ
②	移住者にとって有益な情報を集約して空き家・空き地バンクに掲載
③	空き家・空き地バンクウェブサイトの整備
④	空家等リーフレットの作成（再掲：第5章1－①）

6-2 空家等の活用に対する支援の検討

- ・有効活用を希望する方が3～4割
- ・改修のための資金確保が困難

空家等の有効活用促進を図るため、空家等の利活用のために必要なリフォームや賃貸借契約に関わる仲介手数料等に対する支援を検討します。空家等を活用した二地域居住に対する支援についても検討します。空家等を活用し起業する方への支援についても引き続き実施します。

また、空家を解体し、空地を売却・賃貸することで今後の利活用促進を目的とする空家の解体補助や、家財道具の撤去費用、住み替え補助など、現行の「田舎館村空き家・空き地利活用事業費補助金」の継続を図ります。

その他、コロナ禍で急速にリモートワークやテレワークが本格化したことで、地方暮らしへの関心やニーズ、機運が高まっています。このような背景を踏まえ、村外からの移住促進を図るため、リモートワークやテレワークの拠点として空家等を活用する事業者への支援を検討します。

取組メニュー

⑤	リフォーム費用補助制度の検討
⑥	空き家・空き地利活用事業費補助金（動産（家財）の処分費用）の継続
⑦	建物内部調査（インスペクション）費用補助制度の検討
⑧	空き家・空き地利活用事業費補助金（住み替えに対する補助）の継続
⑨	空き家・空き地利活用事業費補助金（空き地利活用のための解体費）の継続
⑩	二地域居住支援補助制度の検討
⑪	あおもり移住起業支援事業費補助金制度の継続
⑫	リモートワークやテレワークの拠点として空家等を有効活用する事業者への支援の検討

6-3 空家等の新たな利活用の検討

- ・有効活用を希望する方が3～4割

村外からの移住を促進するため、空家等をリフォームして、田植えや稲刈り、りんごの収穫体験ツアーなどを通して『田舎館村暮らし』を体験できるお試し移住施設の整備について検討します。

また、定住を支援するため、村営住宅としての空家等の活用や新規就農者向けの住宅としての活用、『地域のニーズに合わせた有効活用』などについて検討します。その他、田舎館村産品の『地場産業施設』としての活用などについてもあわせて検討していきます。

その他、田んぼアートをはじめとした地域資源を活用した観光や産業の活性化による観光客の集客や滞在時間の拡大を図るため、空家等の有効活用も含めた宿泊施設の誘致や起業の支援について検討します。

取組メニュー

⑬	『農業体験型宿泊施設』としての活用検討
⑭	『地場産業施設』としての活用検討
⑮	『村営住宅』『新規就農者向け住宅』としての活用検討
⑯	『地域のニーズに合わせた有効活用』の検討 ※地域住民が管理する憩いの場・地域の雪置き場・防災公園などとして活用
⑰	田んぼアートの観光客の村内滞在時間拡大に向けた『宿泊施設や産業施設』としての活用検討

第7章 危険な空家等に対する考え方及び措置

部材の飛散や倒壊、落雪、雑草・樹木の繁茂など、現に周囲に悪影響を及ぼしている（又は、予見される）空家等については、早急な改善・措置が必要となります。地域の良好な生活環境と安全な暮らしを確保するため、危険な空家等の対処・抑制に向けて取り組んでいきます。

7-1 特定空家等に対する措置

（1）基本的な考え方

特定空家等についても、適切な管理と同様に、空家等の所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図ることを基本原則としたうえで、村民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

なお、特定空家等の判定基準及び特定空家等に対する措置に関する行政手続きについては、特措法第14条の各項に定められた内容に基づくとともに「『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）」を踏まえて進めることとします。

（2）特定空家等の認定

特定空家等の認定に際しては、当該空家等に関する周辺への影響、所有者等の状況、立入調査結果などの状況等を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に重大な影響を及ぼすおそれがあると考えられる空家等について、田舎館村空家等対策協議会で協議し、村長が認定します。

(3) 措置

特定空家等に認定された空家等については、特措法に基づき、空家等の所有者等に対して法的な措置を講ずることとなります。特定空家等に対する措置の流れについては、図表 7-1 のフローに示しています。

【特定空家等へ対して必要な措置を講ずる際の流れ】**(a) 助言又は指導（特措法第 14 条第 1 項）**

当該空家等の所有者等に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう、口頭または書面で「助言又は指導」することができます。

(b) 勧告（特措法第 14 条第 2 項）

助言・指導が行われたにも関わらず、なお当該空家等の状態が改善されないと認められるときには、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「勧告」することができます。

(c) 命令（特措法第 14 条第 3 項）

勧告を受けたにも関わらず、正当な理由がなくその勧告に係る措置がとられなかった場合は、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「命令」することができます。

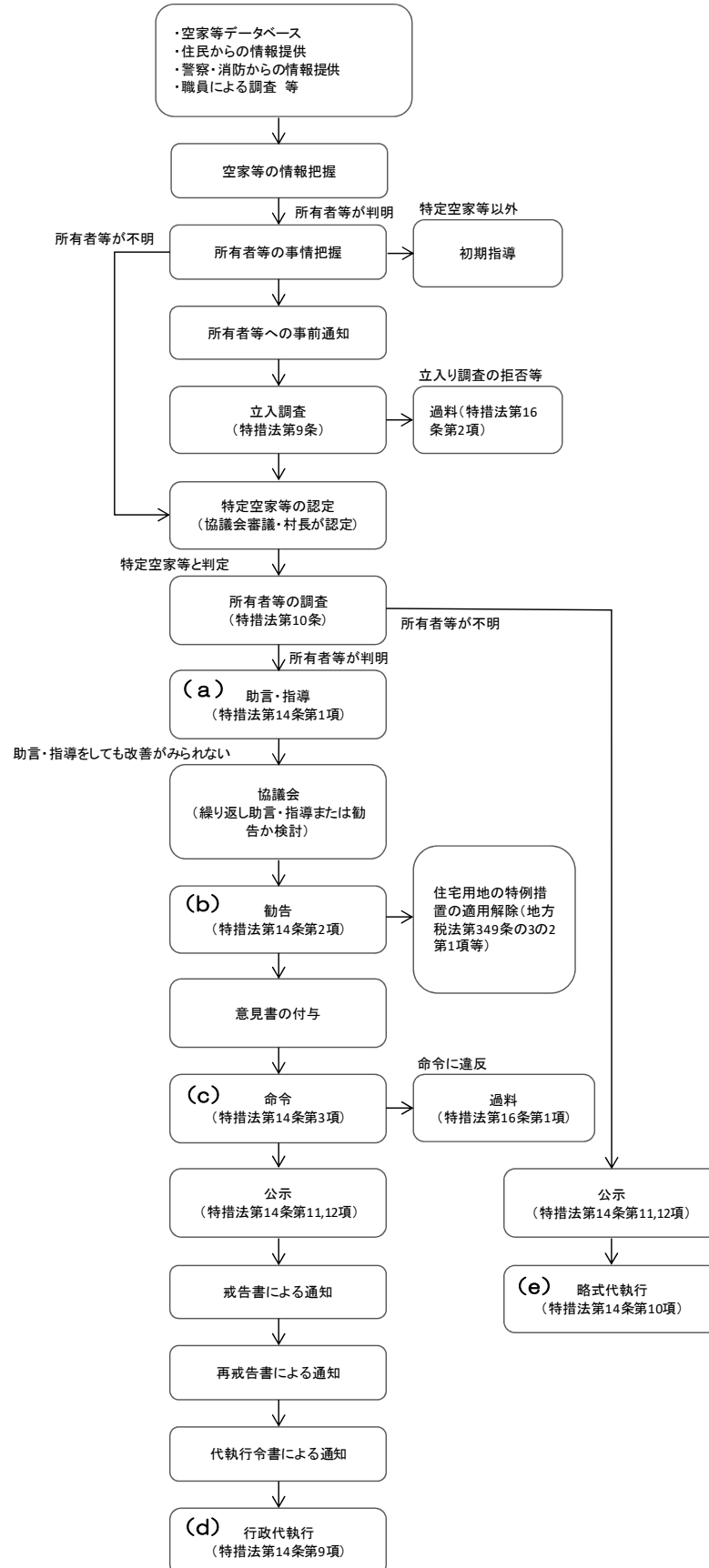
(d) 代執行（特措法第 14 条第 9 項） ※所有者等を確知できる場合

命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたとしても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがないときには、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行うことができます。代執行に要した費用は、村が所有者等から徴収することができます。（行政代執行法第 5 条）

(e) 略式代執行（特措法第 14 条第 10 項） ※所有者等を確知できない場合

過失がなく命令が行われるべき所有者等を確知できない場合は、略式代執行を行うことができます。

図表 7-1 特定空家等の措置に関するフロー



7-2 関連法令による対応

適切な管理が行われていない空家等に対しては、特措法に基づいて対応するほか、関連法令を法的根拠として状況の改善にあたります。

民法（第 697 条、第 698 条）

【事務管理（第 697 条）】

- 法律上の義務がない者が、他人のために他人の事務の管理を行うことが可能。
- 第 702 条第 1 項の規定により、所有者に対して償還請求を行うことができる。

【緊急事務管理（第 698 条）】

- 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」と規定している。

災害対策基本法（第 64 条）

- 災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると市町村長が認めた場合、災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去、その他必要な措置をとることができる。

消防法（第 3 条）

- 火災の予防上危険な場合等について、改修・移転・除去等を命令できる。
- 措置を講じないとき等は代執行できる。

道路法（第 44 条）

- 交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。

建築基準法（第 9 条、第 10 条）

- 違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。（法第 9 条第 1 項）
- 劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であって、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、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。（法第 10 条第 1 項、2 項）
- 著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。（法第 10 条第 3 項）
- いずれも、措置を講じないとき等は代執行できる。（法第 9 条第 12 項、法第 10 条第 4 項）

7-3 条例に基づく措置

危険な状態にある空家等については、基本的に特措法の規定に則し、特定空家等に認定したうえで所有者等に対して必要な措置をとるよう助言・指導をします。

ただし、条例第6条に基づき、管理不全な状態にある空家等については所有者等の同意を得たうえで、本村が状態の悪化を防ぐために必要な安全措置をとります。なお、特措法第9条の立入調査実施を行ったにもかかわらず、所有者等を確知できない場合は所有者等の同意がなくても安全措置をとります。

また、条例第7条に基づき、危険な状態にあり、そのまま放置すると村民等の生命や財産に被害を及ぼすことが明らかで、特措法で規定されている助言・指導等を行う時間的余裕がない、緊急性が極めて高い空家等に関しては、所有者等の同意を得ずに危険を回避するための必要な最低限度の緊急安全措置をとります。

■条例第6条（安全措置）

- 1 村長は、空家等が現に管理不全な状態にあると認める場合には、当該空家等の所有者又は管理者の同意を得て、危険状態の悪化を防止するために必要な措置をとることができる。
- 2 村長は、空家等が現に管理不全な状態にあると認める場合に、法第九条第一項の調査を行ったにもかかわらず、当該空家等の所有者又は管理者の氏名又は住所若しくは居場所を確知することができず、所有者又は管理者の同意を得ることができないときは、同意がなくても、危険状態の悪化を防止するための必要最低限度の措置をとることができる。
- 3 村長は、前項の措置をとった場合には、速やかに公告しなければならない。
- 4 村長は、第一項の措置をとった場合には、当該空家等の所有者又は管理者に対し、当該措置に要した費用を請求することができる。

■条例第7条（緊急安全措置）

- 1 村長は、空家等が危険な状態にあり、かつ、これを放置することにより村民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかである場合であって、所有者等に指導等を行う時間的余裕がないと認めるときに限り、空家等の所有者又は管理者の同意を得ることなく、当該空家等の危険な状態を緊急に回避するために必要な最低限度の措置(以下「緊急安全措置」という。)を自ら講ずることができる。
- 2 村長は、前項の措置をとった場合に、当該空家等の所有者等に通知(法第九条第一項の調査を行ったにもかかわらず、該当空家等の所有者等の住所又は居所を確知することができない場合にあっては、公告)をしなければならない。
- 3 村長は、第一項の措置をとった場合には、当該空家等の所有者又は管理者に対し、当該措置に要した費用を請求することができる。

7-4 危険な空家等の所有者等への働きかけ

老朽化や損傷などにより周囲への影響が大きい建物が約3割

老朽化に伴う剥がれた部材の飛散などにより、周辺への影響が大きい危険な空家等については、所有者等による自発的な課題改善や除却を促すため、地区会や専門家等と連携し、文書や電話などによる働きかけを継続します。また、屋根雪の落雪により車や歩行者等への被害、道路の閉塞などが発生するおそれのある空家等については、雪止めの設置や雪下ろしなどの対応を促すため、所有者等への働きかけを継続します。

取組メニュー

- ① 危険な空家等の所有者等へ除却などの働きかけ

7-5 危険な空家等に関する除却への支援の検討

解体のための資金確保が困難

特定空家等で且つ経済的に困窮している世帯については、速やかな除却を促すため、除却に対する支援の検討を行います。

また、所有者等による自発的な空家等の除却、除却後の跡地活用を支援するため、金融機関が提供している空家等の除却等に関するローンについて所有者等に情報提供します。

住宅を除却して更地にすると、住宅用地の固定資産税課税標準の特例の適用がなくなり、固定資産税が高くなることから、このことが空家等が放置される要因の一つとなっています。空家等の除却を促進し、住環境の保全を図るため、空家等を除却して更地にした土地にかかる固定資産税の減免措置などについて検討します。

取組メニュー

- ② 空家等除却補助制度の検討
- ③ 空家等の除却等に関するローンの情報提供
- ④ 除却後の跡地にかかる固定資産税の減免に向けた検討

7-6 所有者等が不明な空家等への対応

所有者や相続人不在により空家等の問題への対応が困難

行方不明や相続放棄などにより所有者や相続人が不在となってしまうと、空家等の問題が一向に解決せず、管理不全な状態が続いてしまいます。そのため、このような空家等には、不在者財産管理人や相続財産管理人が財産管理を行う財産管理人制度や、一定の要件を満たした行方不明者を死亡したものとみなす失踪宣告制度の活用について検討します。

■用語の説明

※「財産管理人制度」とは、所有者や相続人が不在の場合に財産の売却や保存を財産管理人に任せる制度。利害関係を有する第三者が家庭裁判所に申し立て、財産管理人（司法書士、弁護士など）が選任される。「不在者財産管理人制度」は行方不明などにより財産の所有者や相続人が不在となっている場合、「相続財産管理人制度」は相続放棄などにより相続人が不在の場合。

※「失踪宣告制度」とは、生死が一定期間不明となっている者に対し、法律上死亡したものとみなし、生死不明による相続問題の状況を解消するための制度。利害関係を有する第三者が裁判所に申し立てを行う。

- ⑤ 不在者財産管理人制度の活用
- ⑥ 相続財産管理人制度の活用
- ⑦ 失踪宣告制度の活用

7-7 地区会などとの連携による危険な空家等の情報共有

周囲へ影響を及ぼしている危険な空家等が増えている

危険な状態の空家等に対しては、発生した時点で速やかに状況を把握し、問題の改善にあたらなければなりません。村が円滑に対応できるようにするため、地域に危険な状態の空家等が発生した場合は、地区会などの空き家サポーターが速やかに村へ状況報告を行い、情報を共有します。

- ⑧ 地区会などの空き家サポーターによる危険な空家等の状況報告

第8章 空家等にしないための取組み

地区会などとの連携により、空家等となる前から広報などで村民への周知啓発に取り組みます。また、独居老人世帯や高齢者夫婦のみ世帯など、将来的に空家等となる可能性の高い建物を定期的に把握し、空家等となった段階で速やかに対応（利活用、解体、適正管理）できる体制を検討します。

8-1 所有者等への意識の醸成と啓発

相続手続きがされていないケースが多い

空家等の利活用が進まない、適正に管理がされていないなどの要因のひとつとして、相続登記がなされずに相続人や管理者が不在、不明となっているケースが見られます。このような状態を予防するため、空家等に関する勉強会の開催やパンフレットの配布を行うなど、空家等の問題を認識してもらい、空家等になる前から所有者等に適切な対応をしてもらえるよう努めます。

取組メニュー

- | | |
|---|--------------------------------|
| ① | 広報による周知・空家等リーフレットの作成（再掲：5-1 ①） |
| ② | 専門機関と連携した勉強会や相談会の開催（再掲：5-1 ②） |

8-2 空家等となる可能性の高い建物の把握

高齢者は増加傾向であり、今後も空家等が増え続ける見込み

地区会などへの照会により、定期的に情報提供が得られる仕組みを構築し、独居老人世帯や高齢者夫婦のみ世帯など、将来的に空家等となる可能性の高い建物について情報の収集・集約に努めます。

また、地区会などと協力し、空家等となる可能性の高い建物所有者等へ『空家等リーフレット』を配布します。空家等の相談先や各種支援制度、空き家・空き地バンク、適正管理などに関する情報を提供することにより、所有者等の意識を高め、新たな空家等の発生を抑制します。

加えて、転居等によって新たに空家等となることがわかった場合は、地区会などの空き家サポーターが村へ連絡し、情報共有を行います。

取組メニュー

③	地区会などと連携し、空家予備軍を把握する仕組みの検討
④	空家予備軍の世帯へ『空家等リーフレット』を配布する仕組みの検討
⑤	地区会などの空き家サポーターによる新たに発生する空家等の状況報告

8-3 空家等となった建物への早期対応

空家等となって経過した年数は3年以上が6~7割

入居者が住所変更や死亡したのち、空家等となる可能性が高い場合、窓口にて各種届出等の機会を利用して建物の今後の利用状況について確認を行います。確認の結果、空家等となる場合は、「相続人代表者指定届兼固定資産現所有者申告書」の提出により所有者等の情報を把握します。

その他、地区会などからの情報により、新たに空家等となったとの情報が得られた場合、その所有者等に対し案内文などを送付します。

空家等の相談先や各種支援制度、空き家・空き地バンク、適正管理などに関する情報を提供することで、放置空家等を抑制し、空家等となって間もない段階での活用・除却、適正な管理を促します。

取組メニュー

⑥	空家等になった場合、所有者等による「相続人代表者指定届兼固定資産現所有者申告書」の提出
⑦	新たに空家等となった世帯へ『案内文』を配布する仕組みの検討

第9章 空家等に関する相談体制

空家等の増加に伴い、空家等に関連する地域住民や所有者等からの相談が増えてきています。その内容は、危険空家に関する苦情、衛生、景観、防犯・防災面での相談、解体、建物や土地の利活用（賃貸・売買）、管理、税金、相続、補助制度に関するものなど多岐にわたっています。

9-1 庁内における相談体制

地域住民等から寄せられた空家等に関する様々な相談や悩みは、建設課で総合的に受け付けます。寄せられた内容が複数の部署にまたがる場合は、相談内容に応じて関係する部署と連携及び協力して対応します。

図表9-1 庁内の相談体制

担 当 部 署	相 談 内 容
◎総合窓口 0172-58-2111 建設課	・空家等全般に関する総合相談受付 ・適正管理されていない建築物に関する相談（損傷、剥がれ、劣化など） ・倒壊の危険性がある空家等に関する事 ・火災の危険性に関する事 ・屋根からの落雪が及ぼす危険性に関する事 ・雑草や樹木の繁茂に関する事 ・防犯に関する事 ・道路の安全に関する事（枝の張り出しで通行に支障がある、部材の飛散等による通行の危険性など）
住民課	・敷地内のごみの散乱や堆積に関する事 ・害虫や害獣に関する事
企画観光課	・空家等の利活用に関する事 ・空き家・空き地バンクに関する事 ・空き店舗を活用した起業に関する事

担 当 部 署	相 談 内 容
税務課	・ 建物や土地の税に関すること
厚生課	・ 将来的に空家等となる可能性の高い建物（独居老人世帯や高齢者夫婦のみ世帯など）に関すること
産業課	・ 農業体験型移住体験施設としての空家等の活用に関すること ・ 地場産業施設としての空家等の活用に関すること ・ 新規就農者に対する空家等の活用に関すること

9－2 専門家団体との連携による相談体制

庁内で対応が困難なものについては、青森県の関連団体と連携し、専門的な相談（法律相談不動産に関する相談など）について解決を図ります。

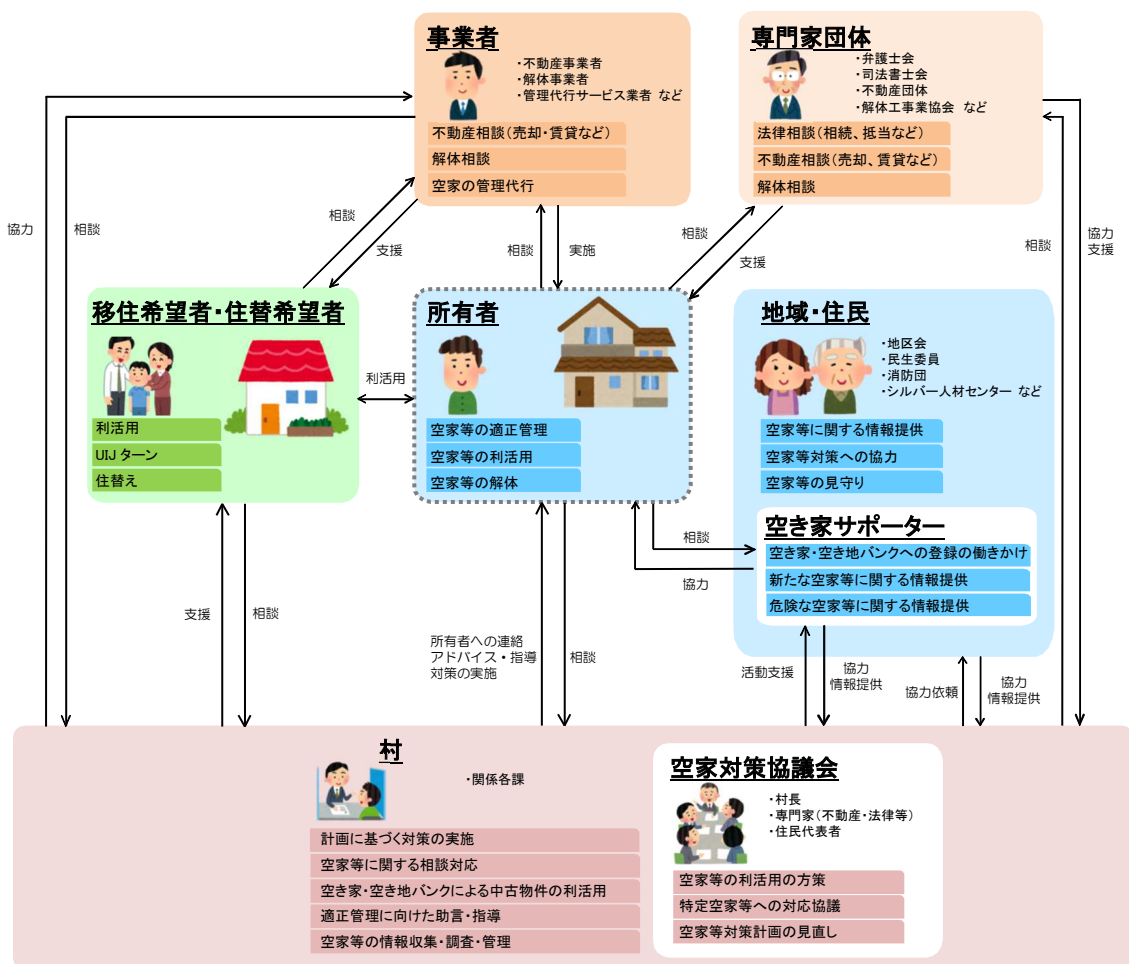
第10章 空家等対策の実施体制

空家等は村全域に幅広く分布していることから、空家等対策に取り組む際には、所有者等をはじめ、庁内関係部局だけでなく、村民、専門家団体などが一体となって対策に取り組む必要があります。

本計画を進めるにあたり、相談窓口の一元化などの庁内における体制構築に合わせ、関係団体、事業者等と連携して空家等の管理・活用を支援する仕組みを構築します。

また、空家等の適正管理や発生を抑制するためには、地域と連携した空家等対策の取り組みが求められることから、図表 10-1 に示す実施体制により、村・住民・専門家団体等が協力して空家等対策に取り組めます。

図表 10-1 実施体制





- 資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料2 「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）