
青森市空家等対策計画（第2期）

令和6年9月

青森市

青森市空家等対策計画

(第2期)

目次

第1章 計画策定の背景と目的.....	2
1-1 背景と目的	2
1-2 計画の位置づけ	3
1-3 計画期間.....	3
1-4 対象地区.....	4
1-5 対象とする空家等	4
1-6 空家等の調査.....	5
第2章 本市の現状と課題.....	8
2-1 空家等の現状.....	8
2-2 本市のこれまでの取組.....	25
2-3 空家等対策を進める上での課題.....	27
2-4 空家等に係る法改正.....	29
第3章 空家等対策の実現に向けて	33
3-1 空家等対策に関する基本的な方針	33
第4章 空家等に関する具体的な対策.....	35
4-1 施策体系図	35
4-2 各基本方針に対する具体的な対策.....	36
4-3 計画期間における目標設定.....	45
資料編.....	47
資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法	47
資料2 青森市空家等の適切な管理に関する条例.....	60
資料3 青森市空き家・空き地バンク制度実施要綱.....	62
資料4 青森市特定空家等を判断するための調査項目	66
資料5 用語集	76

第1章 計画策定の背景と目的

1-1 背景と目的

1-2 計画の位置づけ

1-3 計画期間

1-4 対象地区

1-5 対象とする空家等

1-6 空家等の調査

第1章 計画策定の背景と目的

1-1 背景と目的

近年、人口減少、少子高齢化の進行等を背景に、全国的に空家等が年々増加しています。平成30年の住宅・土地統計調査による本市の空家率（別荘等を含む「二次的住宅」、「賃貸用・売却用」の空家を除いた「その他の住宅」の空家が総住宅数に占める割合）は、5.3%と、全国の空家率5.6%と比べてやや下回っている状況ではあるものの、その戸数は増加しており、今後もこの傾向は継続していくものと考えられます。

空家等は、所有者または管理者（以下、所有者等）によって適切に管理されていれば、危険な状態になることを未然に防ぐことができるとともに、今後の利活用の可能性も広がります。一方で、適切に管理されていない空家等は、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、市民の居住環境や活力、コミュニティの衰退を招くことが懸念されるほか、将来的には建物が倒壊するリスクが高まり、人命に関わるような大きな問題に発展する可能性も考えられるため早急な対策の実施が求められています。

こうした空家等を取り巻く状況に対応するため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空家法）」が施行され、空家等対策に関する基本方針が国から示されました。

本市においては、空家等の適正管理等を総合的に推進するため、平成25年4月に「青森市空家等の適正な管理に関する条例（以下、条例）」を施行し、平成29年1月には空家法に即した改正を行うとともに、市民の安全で快適な居住環境を維持することを目的として、空家法第7条に基づき令和2年11月に令和5年度までを計画期間とした「青森市空家等対策計画（以下、第1期計画）」を策定し、取り組んできたところです。

このような中、国において今後更に増加が見込まれる空家等に対応するため、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、空家等の適切な管理の確保や、その活用拡大に向けて、空き家対策の総合的な強化を図ることを目的として、空家法が令和5年12月に改正されました。

本市では法改正の内容並びに第1期計画の取組を踏まえ、今後も空家解消に向けた取組を総合的かつ計画的に取り組むため、青森市空家等対策計画（第2期、以下、本計画）を策定しました。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項の規定に基づき、国土交通省による指針に則して定められたもので、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

なお、本市の最上位計画である「青森市総合計画基本計画」に即し、各種計画と連携を図りながら取り組みを進めるものとします。(図1)

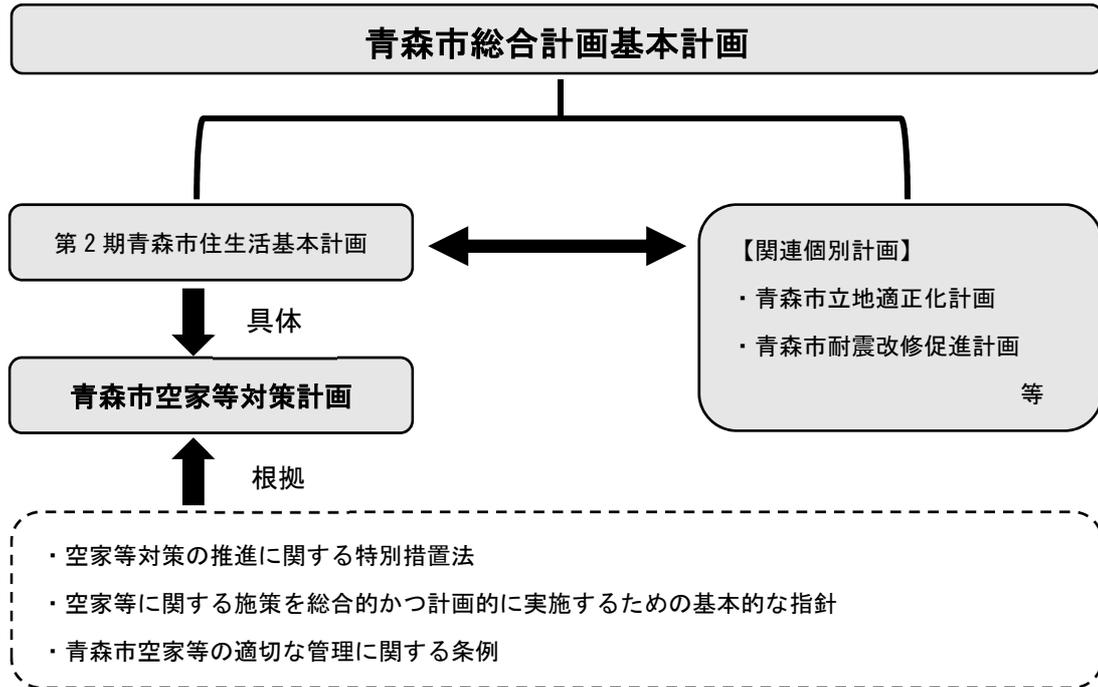


図1 計画の位置づけ

1-3 計画期間

本計画は、「青森市総合計画基本計画」との整合を図るため、令和6年度から令和10年度までの5年間の計画期間とします。

なお、計画期間中であっても、今後の国の空家等政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容について必要に応じ適宜内容の見直しを行うものとします。

	H29	H30	H31 (R1)	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
青森市総合計画基本計画			→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
第2期青森市住生活基本計画		→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
青森市空家等対策計画			→	→	→	→	→	→	→	→	→	→

1-4 対象地区

空家等は市内全域に広く確認されていることから、本計画における空家等対策を実施する対象地区は、引続き「市内全域」とします。

また現時点では重点的に対策を行う地区は定めていませんが、今後、必要に応じて本市のまちづくりに合致するような重点的に施策を実施する地区の設定を検討します。

1-5 対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、原則として空家法第2条第1項に定められている「空家等」とします。ただし、空家等の発生予防のための取組みについては、「空家等」に該当しない住宅も対象とします。

なお、空家等のうち、同法同条第2項で定める「特定空家等」と判断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、地域の要望等に応じて優先的に対策を進めていくこととします。

「空家等」とは（空家法第2条第1項）

「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ものを含む。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

「特定空家等」とは（空家法第2条第2項）

「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います。

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

「建物の破損や不朽により建築物が倒壊するおそれがある」、「屋根、外壁等が脱落、飛散するおそれがある」、「門や擁壁等が老朽化し危険となるおそれがある」等が認められる場合

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

「建築物又は設備の破損等が原因で、臭気が発生しており地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」、「ゴミ等の放置、不法投棄により、臭気が発生、害獣（虫）等が発生しており地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」等の状態が認められる場合

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

「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」、「敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている」等の状態が認められる場合

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

「立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている」、「落雪の危険性等により、歩行者等の通行を妨げている」等の状態が認められる場合

1-6 空家等の調査

(1)統計調査等による把握

5年に1度行われる「住宅・土地統計調査（総務省）」※¹によって、空家等の状況について全体的な把握を行います。その他の「国勢調査（総務省）」等の統計調査や「都市計画基礎調査」※²（都市計画法に基づき、都市現況及び将来の見通しを定期的に把握するための調査）についても空家等の状況把握に活用します。

※1 住宅・土地統計調査による「空き家」（総務省 HP）

一戸建ての住宅や、アパート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住宅において、ふだん人が居住していない住宅（世帯のほか、企業・各種団体・国・地方公共団体・海外の不動産投資家などが所有するもの）

なお、家庭生活を営むことができないような「廃屋」は調査の対象外

※2 都市計画基礎調査の「空き家」「空き施設」（青森市都市政策課）

主に水道停栓データ（基準日において継続して1年以上停栓している箇所）をベースに、現地踏査において過不足を修正したもの

(2)統計調査等以外による把握

①地域住民からの情報等による把握

市民等や町内会からの連絡や、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、外観調査を行い、状況を把握します。

主な調査項目	調査内容
■空家等判断	・生活感、郵便物、電気メーター、近隣住民からの情報等を参考に、空家等かどうかを判断
■建物の状態	・窓の割れ、建物の傾斜、屋根や外壁の剥がれや傷みの状況等について調査 ・建物の近隣への影響及び緊急性について調査
■敷地の状態	・ゴミ、草木繁茂、悪臭、動物・害虫、落雪の有無等について調査

②空家等実態調査等による把握

地域に密着した町（内）会等の協力を仰ぎ、空家等に関する情報※³を定期的に更新・収集・整理します。また、空家法第10条に基づき水道利用状況を定期的に把握し、空家等の状況把握に活用します。

※3 実態調査による「空家等」（青森市住宅まちづくり課、都市整備課）

人が住んでいない一戸建て住宅や共同住宅（全室空き戸室）

(3)空家等の所有者等の特定

(2)①②で把握した空家等について、所有者等の所在、氏名、連絡先等について調査します。なお、所有者等の特定にあたっては、空家法第10条に基づき固定資産課税台帳や登記情報、住民票情報等により行います。

(4)立入調査

(2)①②で把握した空家等について、このまま放置すれば特定空家等となるおそれがある場合、また敷地外からの外観調査だけでは特定空家等に該当するか判断が難しい場合は、空家法第9条第2項に基づき、必要に応じて所有者等へ事前通知の上、立入調査等を実施し、総合判定を行います。

主な調査項目	調査内容
■青森市特定空家等の判断 基準との整合	・青森市特定空家等を判断するための調査項目(「空家の不良度判定表」「空家等評価表」)に合致するか調査
■総合判定	・建物の状態及び敷地の状態に基づく総合評価

(5)空家等対策有識者会議での意見聴取

以上の調査で把握した空家等の中で、特定空家等を判断するための調査項目に該当し、かつ周囲への危険度が高いと考えられる空家等については、必要に応じて後述の空家等対策有識者会議において意見聴取を行い、特定空家等と判断する際の参考とします。

(6)空家等データベースの整備

これらの調査結果については、空家等台帳としてデータベースを整備しており、相談内容や対応、所有者等の情報を最新の状態に更新しています。また空家等の位置情報も同時に整備し、視覚的に空家等の情報を得られる状態とします。

第2章 現状と課題

2-1 空家等の現状

(1) 空家等発生背景

(2) 空家等の現状

(3) 所有者等の状況及び意向

2-2 これまでの取組

2-3 空家等対策を進める上での課題

2-4 空家等に関する法改正等

第2章 本市の現状と課題

2-1 空家等の現状

(1) 本市の人口と世帯の状況

① 人口減少と少子高齢化の進展

総務省が5年ごとに実施している「国勢調査」によると、本市の総人口は次に示すとおり、減少傾向で推移しています（図2）。総人口は、平成12年の約32万人をピークに減少が続いており、令和2年には約27万5千人まで減少となりました。また、年少人口割合と生産年齢人口割合が減少し続ける一方、老年人口割合は増加し続けており、**少子高齢化が進展**しています。

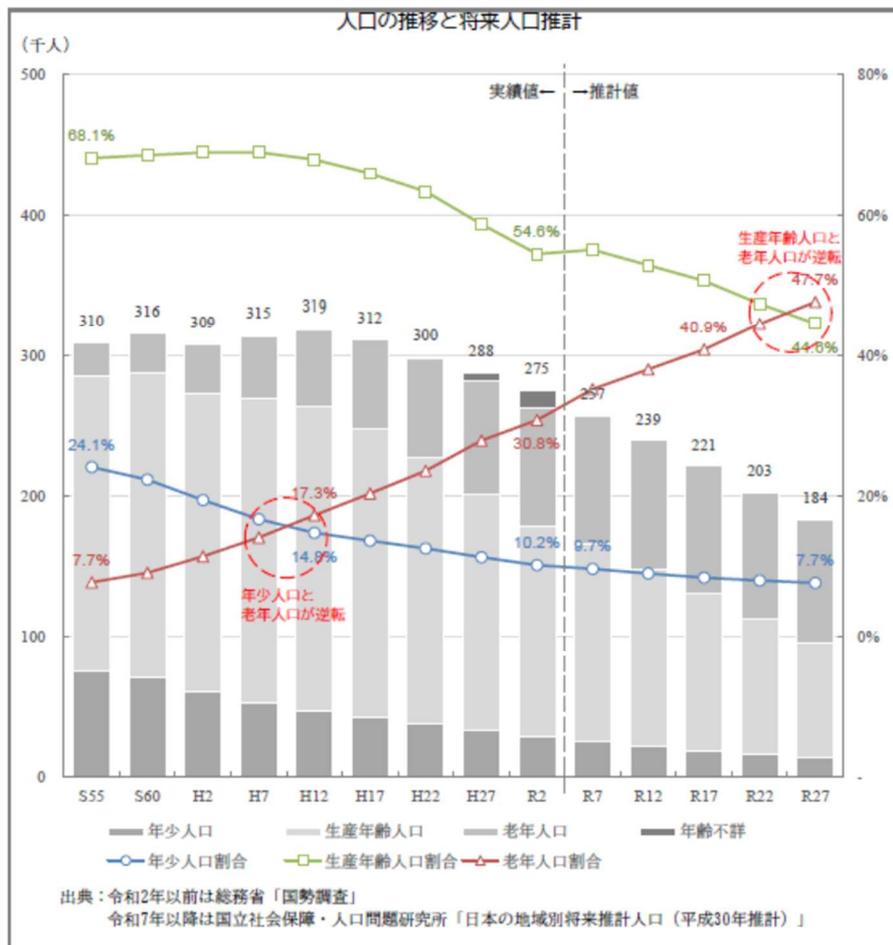


図2 総人口・年齢3区分別人口の推移（実績）と将来推計

（出典：「青森市総合計画基本計画」資料）

② 世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

本市の一般世帯数は次に示すとおり、この20年間でみると平成22年をピークに118,000世帯前後で推移しています。一方、1世帯あたりの人員をみると、平成12年から令和2年までの20年間で2.64人から2.23人に減少しており、全体的な傾向として、**核家族化や単独世帯化が進んでいる**ことが推測されます。(表1、図3) こうした状況から、入居者の転居や、死亡に伴い、空家等となりやすい状況となっていることがうかがえます。

表1 青森市の世帯数及び1世帯あたりの人員

		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
青森市	一般世帯数(世帯)	118,180	118,178	119,119	117,852	118,067
	1世帯あたりの人員(人)	2.64	2.57	2.44	2.35	2.23

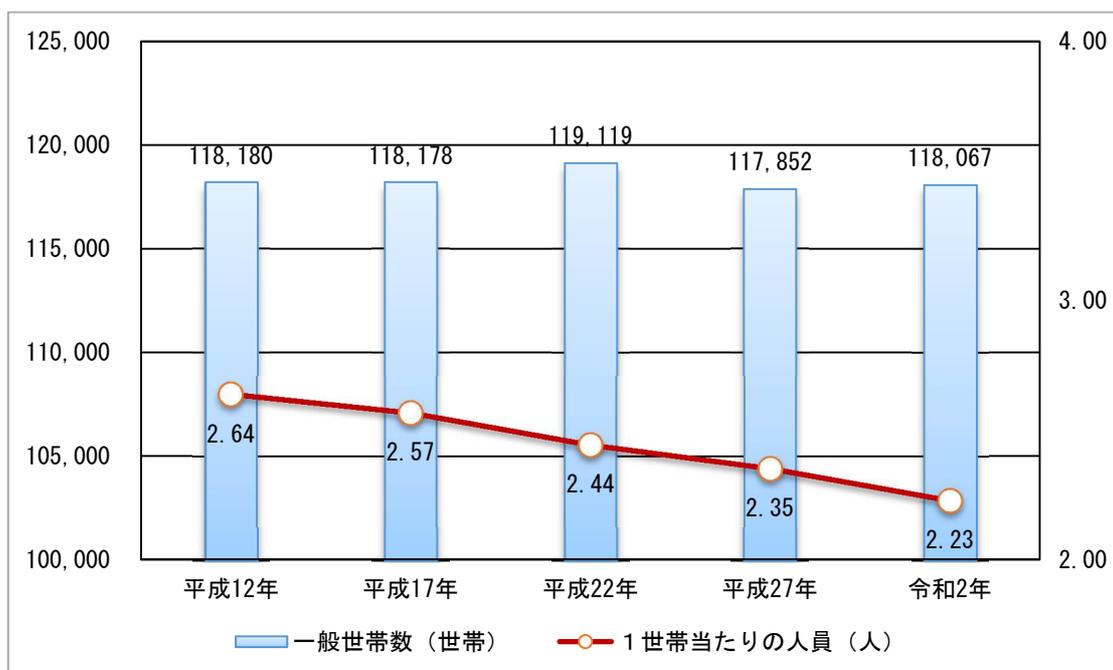


図3 青森市の世帯数及び1世帯あたりの人員

(出典：総務省「国勢調査」)

【参考：国勢調査における「一般世帯」 総務省 HP】

ア 住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者（ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めている）

イ 上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者

ウ 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者

アからウまでの世帯のことを一般世帯とよぶ

③ 高齢者世帯の状況

空家等が増加する原因の一つとして、高齢者世帯の増加が考えられます。

一般世帯のうち65歳以上の高齢者がいる世帯（以下、高齢者世帯）に注目すると、年々増加傾向にあり、令和2年時点で65歳以上の高齢者がいる世帯は54,037世帯で、一般世帯数の約5割近くを占めています。65歳以上の高齢者のみの世帯（「単独世帯」及び「高齢夫婦のみ世帯」の合計）に着目すると令和2年時点であわせて27,730世帯となっており、高齢者世帯のうち5割以上を占めています。また、65歳以上の高齢者単独世帯は高齢者世帯のうち約3割、高齢夫婦のみ世帯は約2割となっています。（表2、図4）

高齢者のみで暮らす世帯が多いことから、施設への入所・死亡等により今後、空家等がさらに増加することが予想されます。また、経済的・身体的な事情により、空家等の維持管理や利活用、処分が困難となり、適切に管理がされない空家等が増加する等の問題が懸念されます。

表2 青森市の高齢者世帯の推移

	青森市				
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯数（世帯）	118,180	118,178	119,119	117,852	118,067
65歳以上の高齢者がいる世帯（高齢者世帯）	38,350	43,151	47,549	52,267	54,037
（一般世帯に占める割合）	32.5%	36.5%	39.9%	44.3%	45.8%
単独世帯	7,961	9,557	11,860	14,046	15,757
（高齢者世帯に占める割合）	20.8%	22.1%	24.9%	26.9%	29.2%
高齢夫婦のみ世帯	6,235	7,695	9,013	10,472	11,973
（高齢者世帯に占める割合）	16.3%	17.8%	19.0%	20.0%	22.2%
その他の高齢者世帯	24,154	25,899	26,586	27,749	26,307
（高齢者世帯に占める割合）	62.9%	60.1%	56.1%	53.1%	48.7%

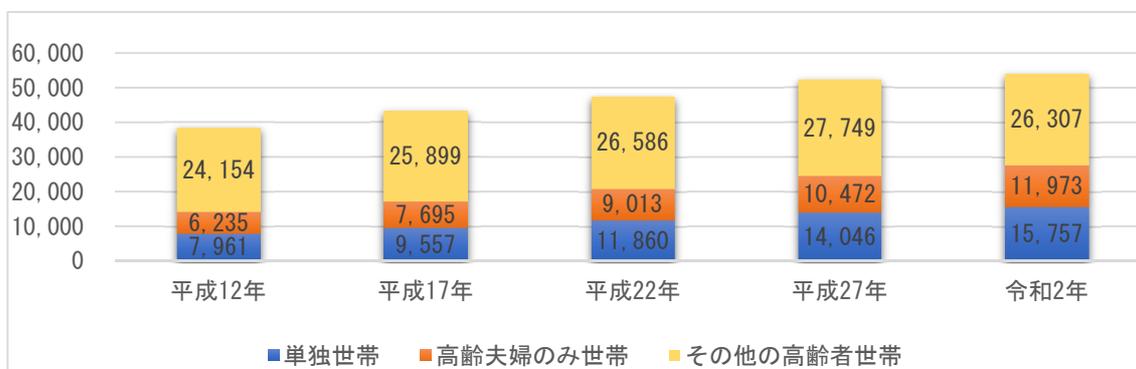


図4 青森市の高齢者世帯の推移（単位：世帯）

（出典：総務省「国勢調査」）

(2) 空家等の現状

① 青森県の状況

総務省が5年毎に実施している「住宅・土地統計調査」によると、全国の傾向と同様、**青森県も空家数、空家率ともに増加傾向で推移**しています。令和5年の県内の空家数は約9.9万戸、空家率（総住宅数に占める空家数の割合）は16.7%（全国平均13.8%）となっています。（図5）

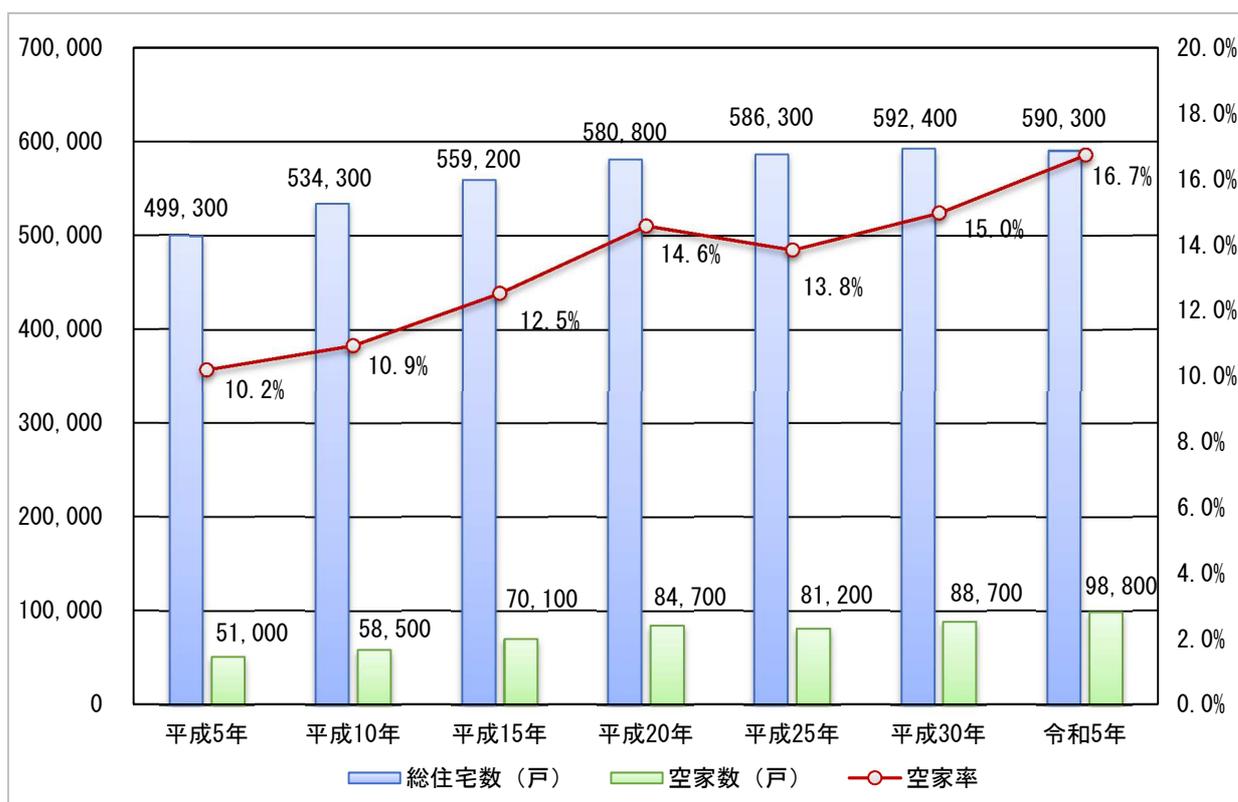


図5 青森県の総住宅数、空家数及び空家率の推移

（出典：総務省「住宅・土地統計調査」）

【参考：住宅・土地統計調査における「空き家」の捉え方、総務省 HP】

「空き家」の捉え方

- ・ 一戸建の住宅や、アパート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住宅において、ふだん人が居住していない住宅
- ・ なお、家庭生活を営むことができないような「廃屋」は、調査の対象外

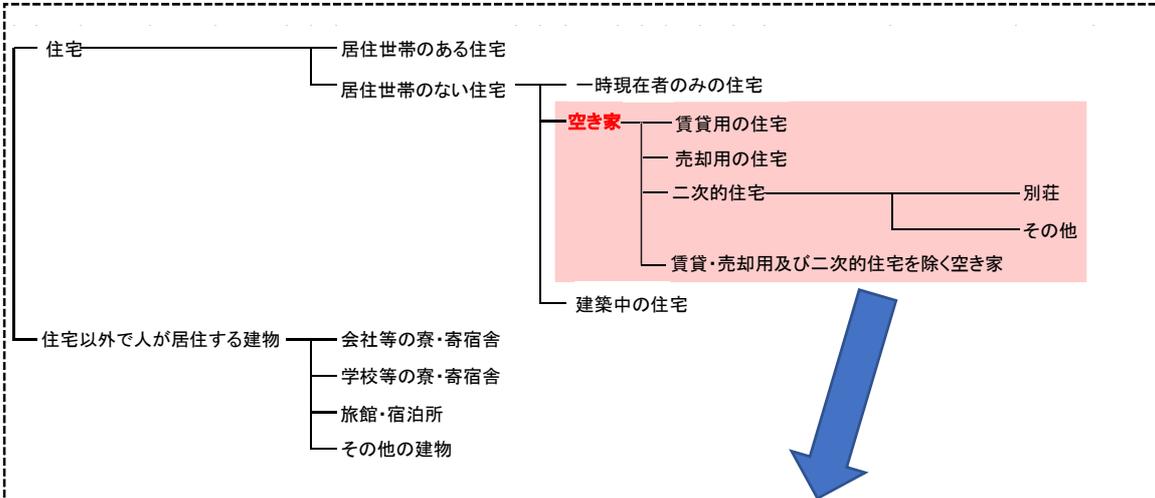
【空家数について】

住宅・土地統計調査における「空家」の調査は、無作為抽出による推計調査によるものであり、地区調査員による外観調査の結果となっている。

定義として「一戸建ての住宅やアパート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住宅において、普段人が居住していない住宅」であり、一戸建てのほか、共同住宅のうちの一つの住戸も対象としている。

一方、本市で実施した実態調査における「空家」は「人が住んでいない一戸建て住宅や全室居住者がいない共同住宅」を対象としたものであり、外観調査に加え、居住実態の確認も行った結果となっていることから、住宅・土地統計調査の方が、空家数が大きくなる。

【参考 住宅・土地統計調査における「住宅」の種類、総務省 HP】



【空き家】

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
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・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人 が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。 (空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)

② 本市の状況

本市における令和5年の空家数は約2万戸、空家率は15.1%となっています。総住宅数が平成20年を境に減少傾向にあり、空家数・空家率も平成25年から減少しています。一方で、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家は年々戸数が増加しており、令和5年には空家数に占める割合は約4割となっています。（図6、図7）

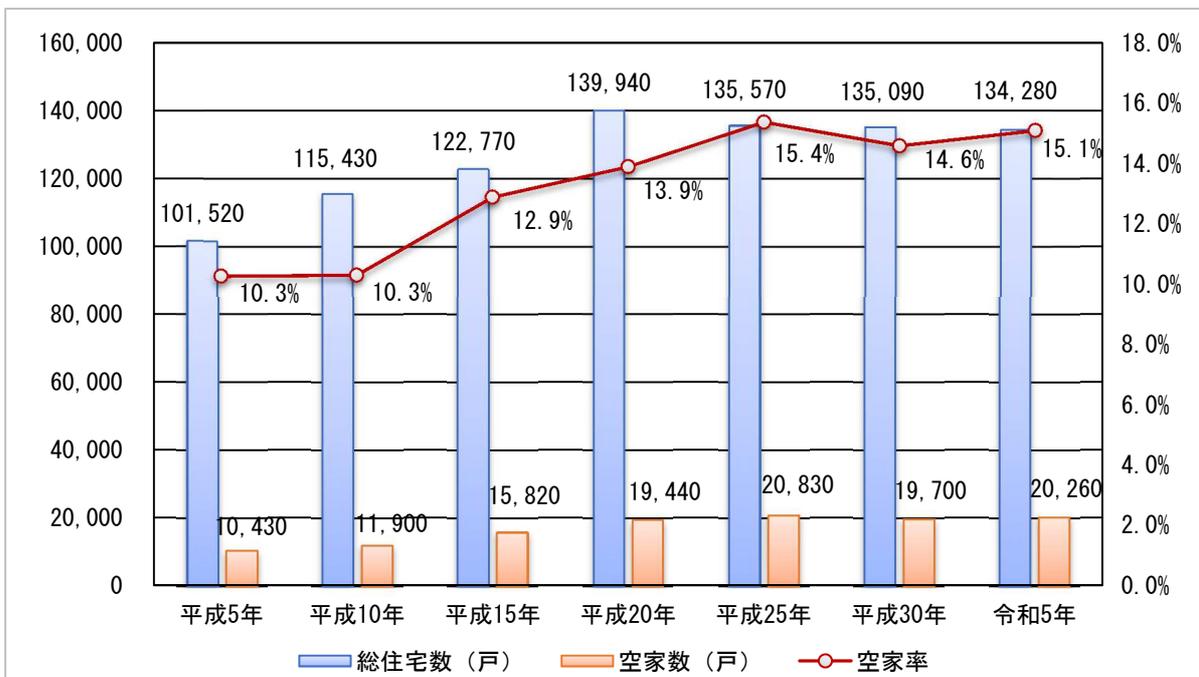


図6 青森市の総住宅数、空家数及び空家率

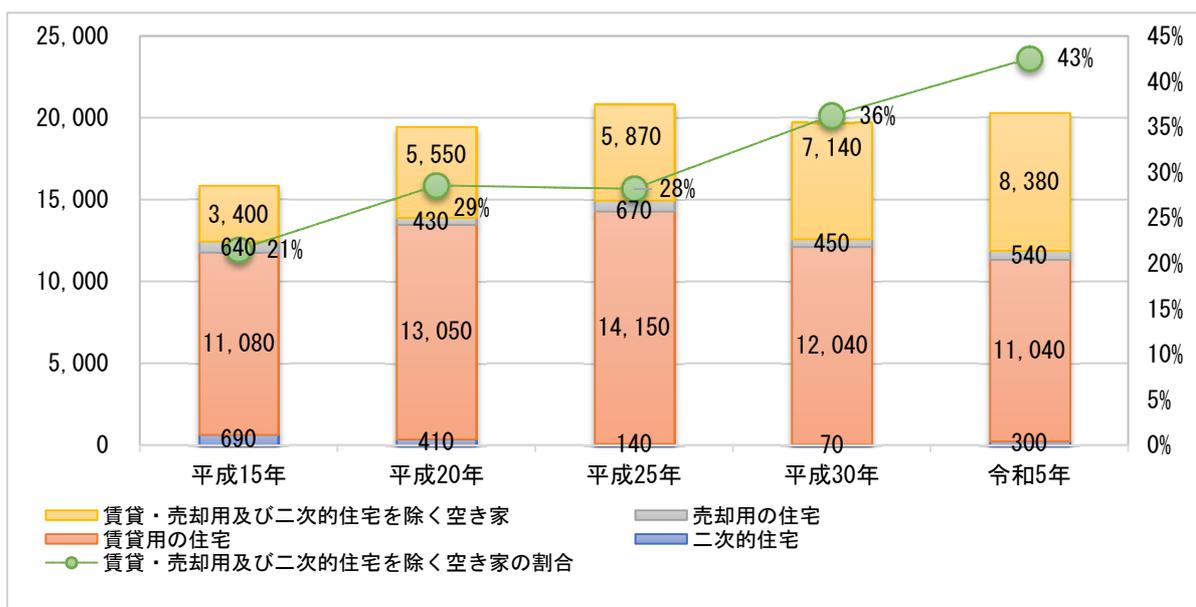


図7 青森市の種類別空家数の推移（単位：戸）

（図6・図7 出典：総務省「住宅・土地統計調査」）

③ 空家の腐朽・破損の状況

本市及び青森県における空家の腐朽・破損率は全国と比較すると高い状態にあることがわかります。特に賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家数に占める腐朽・破損率は約3割にのぼります。

本市は県庁所在地で唯一、市全域が特別豪雪地帯に指定されており、毎年多くの雪が積もります。降雪期に人が居住しない空家は、冬は雪の荷重がかかり、凍結融解を繰り返すことで、劣化が早まることが推測されます。（表3）

表3 空家の腐朽・破損の状況（令和5年度 青森市、青森県、全国）

【青森市】総住宅数 134,280 戸、空家率 15.1%

	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	合計
空家総数（戸）	300	11,040	540	8,380	20,260
腐朽・破損なし	280	8,800	370	6,130	15,580
腐朽・破損あり	20	2,240	170	2,250	4,680
腐朽・破損率	6.7	20.3	31.5	26.8	23.1

【青森県】総住宅数 590,300 戸、空家率 16.7%

	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	合計
空家総数（戸）	1,700	39,900	2,200	55,000	98,800
腐朽・破損なし	1,600	29,900	1,600	38,400	71,400
腐朽・破損あり	100	10,000	600	16,700	27,400
腐朽・破損率	5.9	25.1	27.3	30.4	27.7

【全国】総住宅数 65,046,700 戸、空家率 13.8%

	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	合計
空家総数（戸）	383,500	4,435,800	326,200	3,856,000	9,001,600
腐朽・破損なし	355,100	3,813,900	287,300	2,960,800	7,417,000
腐朽・破損あり	28,400	621,800	39,000	895,300	1,584,500
腐朽・破損率	7.4	14.0	12.0	23.2	17.6

（出典：総務省「住宅・土地統計調査」）

【参考 住宅・土地統計調査における「腐朽・破損の有無」、総務省 HP】

腐朽・破損あり 建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

腐朽・破損なし 建物の主要部分やその他の部分に損傷がないもの

④ 空家等の市内分布状況

本市における空家等の分布状況は以下のとおりとなります。(図8～図10)。これは

- ・「都市計画基礎調査」(令和5年度)による空き家・空き施設
- ・空家等実態調査(青森地区:令和3年度～令和5年度、浪岡地区:平成30年度)による空き家
- ・本市への通報があった空き家(令和6年3月時点)

を地図上に記したものです。

空家等は市街地に集中すると同時に、市内の広範囲にわたって点在している状況です。

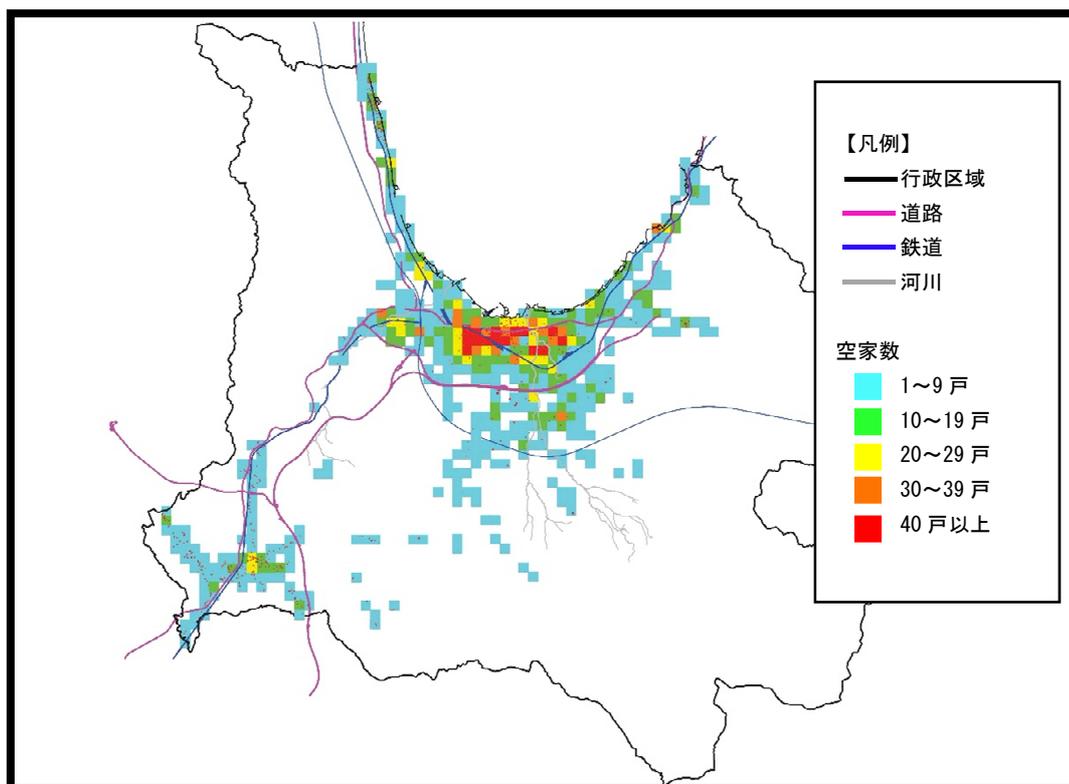


図8 空家の分布状況(市内全域 500mメッシュ)

【参考 都市計画基礎調査の「空き家」「空き施設」(青森市都市政策課)】

空き家・空き施設 水道停栓データ(基準日において1年以上停栓している箇所)をベースに現地踏査において過不足を修正したもの

【参考 実態調査における「空き家」(青森市住宅まちづくり課・都市整備課)】

空き家 人が住んでいない一戸建て住宅や全室空き戸室の共同住宅など

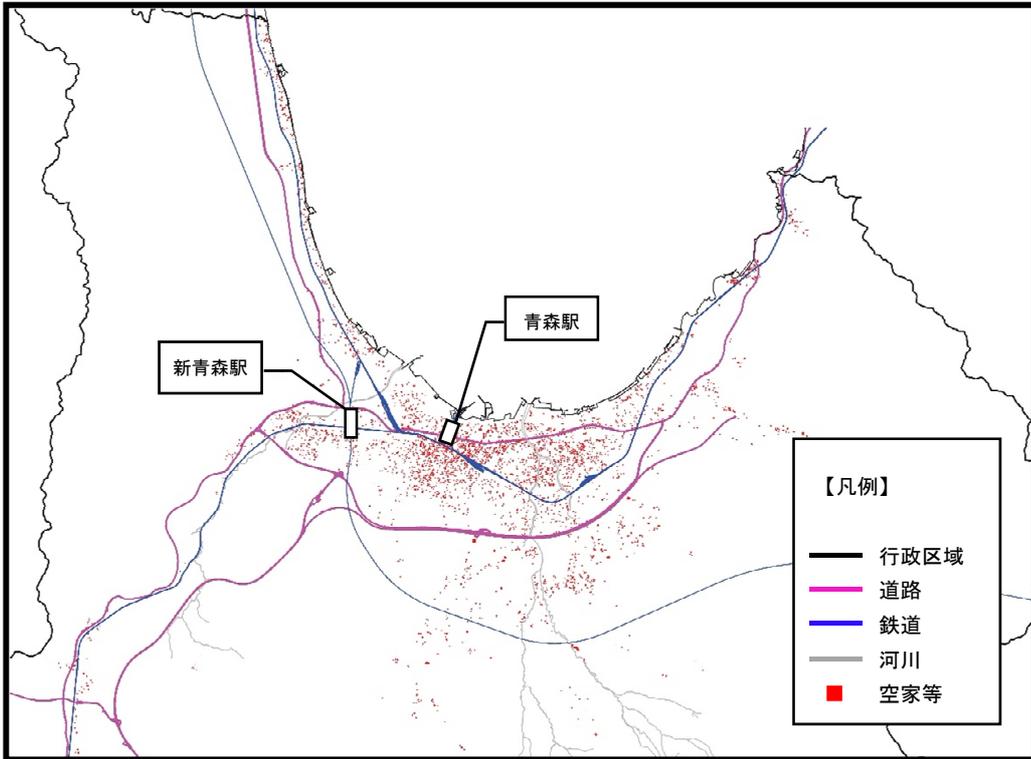


図9 空家の分布状況（青森地区）

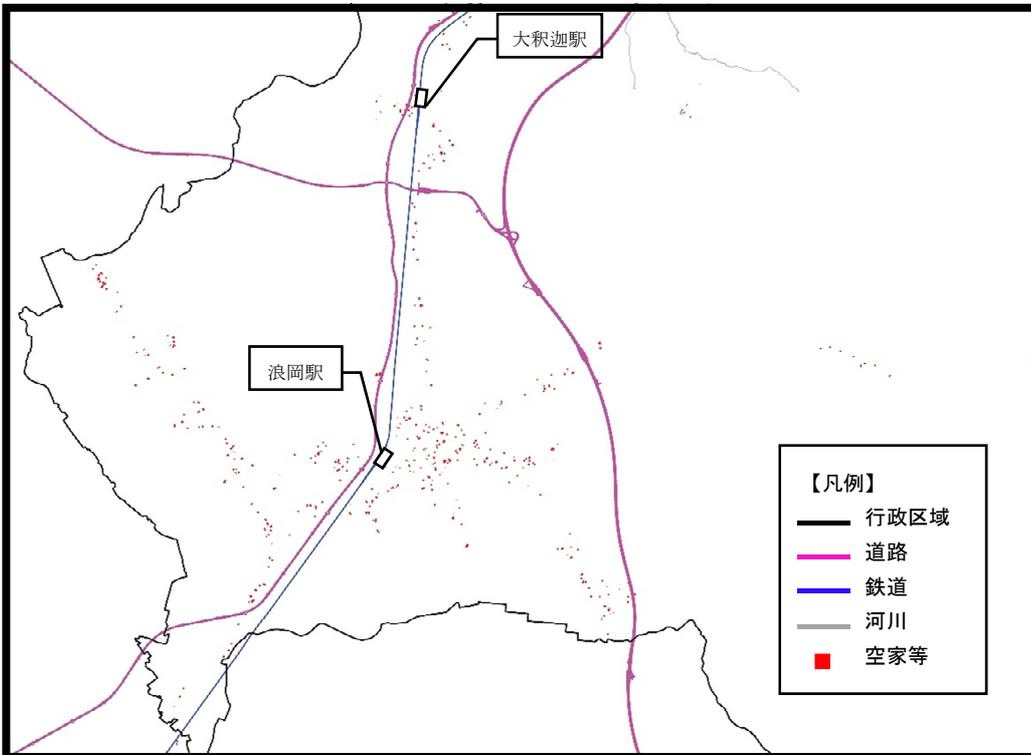


図10 空き家の分布状況（浪岡地区）

※空家等実態調査について

本市では、地元町内会の御協力を得て令和3年度～令和5年度に青森地区において、人が住んでいない一戸建て住宅や全室居住者がいない共同住宅を対象とした空家等実態調査を実施しました。

青森地区における空家等は2,417件の報告がありました。その後の市の調査で651件が対象外物件だったため、空家等は1,776件確認されました。地区別でみると東部地区503件、次いで西部地区492件となっており、多くの空家等が確認されました。

その結果、特に損傷などが見られず、状態が良好な空家等は1,170件（約66%）存在しました。一方、一部損傷などがあり適切に管理がされていない空家等は596件（約34%）存在しました。

表4 実態調査結果一覧表（青森地区） R6.8月時点 単位（件）

町会区域	町会による調査		市の調査			
	調査時期	報告があった空家数	現地調査後の空家数		対象外件数 ※3	
			適切に管理されていない件数※1	良好件数 ※2		
北部	R3.7-R5.9	232	211	74	137	21
中部	R3.7-R5.9	202	146	56	90	56
東部	R3.9-R5.9	688	503	167	336	185
西部	R3.11-R5.9	720	492	159	333	228
南部	R4.4-R5.9	575	414	140	274	161
計	—	2,417	1,766	596	1,170	651
計（割合）	—	—	100%	34%	66%	—

※1 空家等の現地調査結果、適切に管理がされていない状況から所有者等を調査・管理依頼する物件

※2 空家等の現地調査結果、保全状態が良好であることから、経過観察とした物件

※3 空家等の現地調査結果、解体され更地状態であることや居住者を確認した物件

町会区域（対象となる大字、町会区域で一部重複する大字あり）

北部	油川・羽白・奥内・飛鳥・内真部・清水・前田・瀬戸子・西田沢・後潟・小橋・左堰・六枚橋
中部	青柳・松原・堤町・新町・長島・本町・橋本・中央・勝田・奥野・古川・安方
東部	浅虫・久栗坂・野内・桑原・八幡林・原別・後范・本泉・戸崎・泉野・矢田前・平新田・ 諏訪沢・築木館・造道・小柳・岡造道・東造道・矢作・合浦・浪打・八重田・宮田・馬屋尻・矢 田・浜館・戸山・滝沢・三本木・古館・大別内・駒込・自由ヶ丘・虹ヶ丘・佃・中佃・ 松森・南佃・けやき・はまなす・花園・港町・栄町・茶屋町・月見野・蛭沢・赤坂・沢山
西部	篠田・沖館・富田・新田・柳川・千刈・久須志・浪館前田・千富町・西滝・三内・岩渡・ 孫内・里見・安田・新城・岡町・戸門・鶴ヶ坂・浪館・大野・石江・三好

南部	高田・小館・野沢・入内・横内・雲谷・四ツ石・野尻・合子沢・新町野・牛館・大矢沢・ 卸町・旭町・北金沢・金沢・荒川・八ツ役・野木・第二間屋町・金浜・幸畑・桂木・浦町・ 青葉・緑・浜田・筒井・桜川・田茂木野・桂木・大野・細越・西大野・妙見・大別内・奥野・安田
----	---

浪岡地区では、平成30年に地元町内会による実態調査が行われ、空家等の報告は246件ありました。その後の市の調査で53件が対象外物件だったため、空家等は193件確認されました。地域別でみると浪岡地域57件、次いで野沢地域47件となっており、多くの空家等が確認されました。

その結果、特に損傷などが見られず、状態が良好な空家等は109件（約57%）存在しました。一方、一部損傷などがあり適切に管理がされていない空家等は84件（約43%）存在しました。

表5 実態調査結果一覧表（浪岡地区） H31.3月時点 単位（件）

区分	町会による調査		市の調査			
	調査時期	報告があった空家数	現地調査後の空家数		対象外件数 ※3	
			適切に管理されていない件数※1	良好件数 ※2		
浪岡地域	H30.8-9	77	57	27	30	20
大杉地域	H30.8-9	32	24	11	13	8
五郷地域	H30.8-9	33	25	10	15	8
女鹿沢地域	H30.8-9	51	40	12	28	11
野沢地域	H30.8-9	53	47	24	23	6
計	—	246	193	84	109	53
計（割合）	—	—	100%	43%	57%	—

※1 空家等の現地調査結果、適切に管理がされていない状況から所有者等を調査・管理依頼する物件

※2 空家等の現地調査結果、保全状態が良好であることから、経過観察とした物件

※3 空家等の現地調査結果、解体され更地状態であることや居住者を確認した物件

地域区分

地域名	対象となる字、町名
浪岡地域	浪岡、五本松、羽黒平・松山、王余魚沢、福田
大杉地域	杉沢、高屋敷、徳才子、長沼、南大釈迦、北大釈迦、大釈迦駅前
五郷地域	北中野、吉内、本郷、細野、相沢
女鹿沢地域	女鹿沢、東町、赤茶、花岡、松枝、沖菟、下十川、川倉、増館、若柳
野沢地域	樽沢、銀、郷山前、吉野田、下石川

【空家数について】※P11 再掲

住宅・土地統計調査における「空き家」の調査は、無作為抽出による推計調査によるものであり、地区調査員による外観調査の結果となっている。

定義として「一戸建ての住宅やアパート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住宅において、普段人が居住していない住宅」であり、一戸建てのほか、共同住宅のうちの一つの住戸も対象としている。

一方、本市で実施した実態調査における「空き家」は「人が住んでいない一戸建て住宅や全室居住者がいない共同住宅」を対象としたものであり、外観調査に加え、居住実態の確認も行った結果となっていることから、住宅・土地統計調査の方が、空家数が大きくなる。

⑤ 市への空家等に関する相談状況

本市では、市民や地元町会から空家等に関する相談が多数寄せられます。相談件数は年々増加傾向にあり、特に豪雪だった令和3年度は令和元年度の約3倍もの相談が寄せられました。空家等に対する問題意識が市民に広がりつつあるとともに管理が行き届かない空家等が増えていることがうかがえます。（表6、図11）

本市に相談のあった空家等については、現場確認等を行った上で、その所有者等に対して随時、適切な管理を依頼しています。しかしながら、所有者等の抱える事情や相続問題等により、対応が長期にわたる場合もあります。

また、本市は例年、冬期間の雪に関する相談が多くあります。大雪の年は1月頃から春先にかけて、空家等の屋根雪による落雪被害や道路の通行障害などの相談内容となっています。夏期においては草木の繁茂や害虫の問題、その他屋根・外壁の剥離や落下など多岐にわたり、適切に管理されていない空家等が及ぼす問題は、地域住民の生活環境に大きく影響していることがうかがえます。

表6 空家等に関する相談件数

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
相談件数※	286件	511件	407件	247件
うち冬期間（12-3月）の件数	（165件）	（338件）	（127件）	（25件）
その割合（％）	57.6％	66.1％	31.2％	10.1％

※相談件数は、市民から総合窓口である住宅まちづくり課と都市整備課に寄せられた相談を集計したものです。

※相談件数は、空家に対する相談事案1件ごとに計上しており、1つの空家に対し2回相談があれば2件となる。

（出典：青森市住宅まちづくり課・都市整備課）

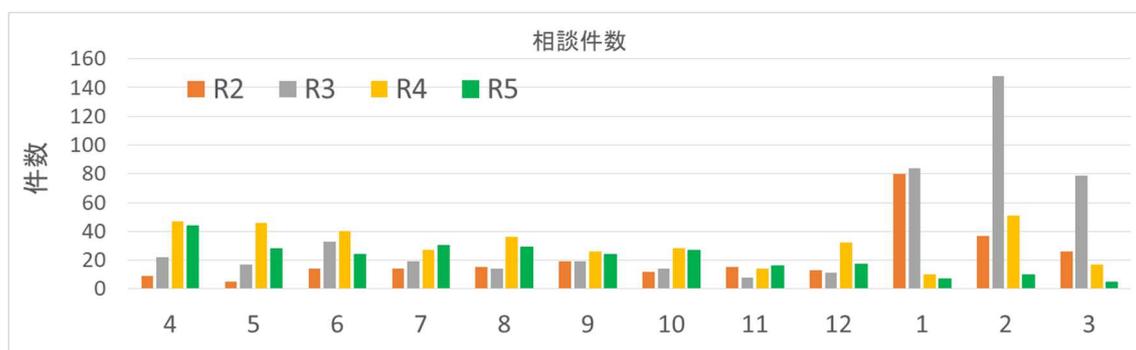


図11 本市の月別相談件数（件）（出典：青森市住宅まちづくり課・都市整備課）

⑥ 空家等の所有者等の意向

令和元年度に国土交通省住宅局が実施した「空き家所有者実態調査」の集計結果を活用し、空家等の所有者等の意向から課題を導き出します。(図12～図19)

所有者等の年齢

空家等の所有者の約6割が65歳以上の高齢者です

(出典：国土交通省「空き家所有者実態調査」)

※N=2,122 大都市圏以外市部の値を採用)

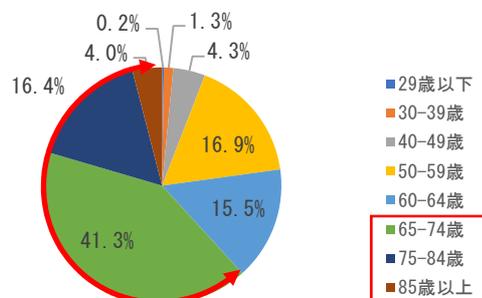


図12 所有者の年齢

空家の取得方法

空家の取得方法は、「相続」が約6割にのびます。

(出典：国土交通省「空き家所有者実態調査」)

※N=2,122 大都市圏以外市部の値を採用)

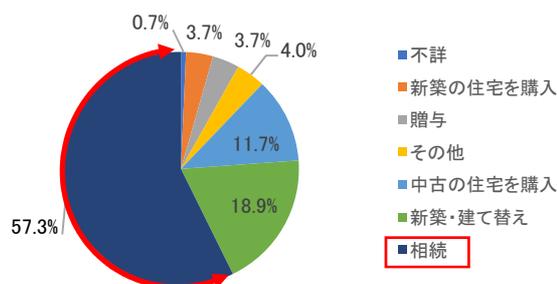


図13 空家の取得方法

人が住まなくなった理由

人が住まなくなった理由は、「住んでいた人の死亡」と「住んでいた人が施設へ入所」で、約5割を超えています

(出典：国土交通省「空き家所有者実態調査」)

※N=1,973 大都市圏以外市部の値を採用)

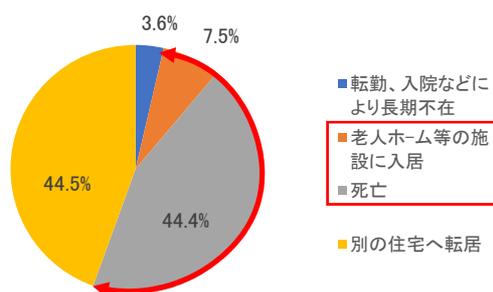


図14 人が住まなくなった理由

【参考：空き家所有者実態調査における「大都市圏以外市部」(国土交通省HP)】

- ・東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、愛知県、岐阜県、三重県を大都市圏とし、それ以外は大都市圏以外とした。
- ・市(東京都特別区部を含む。)の区域をすべて合わせた地域を市部とした。

登記または名義変更の有無

空家等の所有者の登記または名義変更については、名義変更や新たな登記を行った方が約7割ある一方、約2割の所有者等はいずれも行っていないことがわかります。

(出典：国土交通省「空き家所有者実態調査」)

※N=2,050 大都市圏以外市部の値を採用

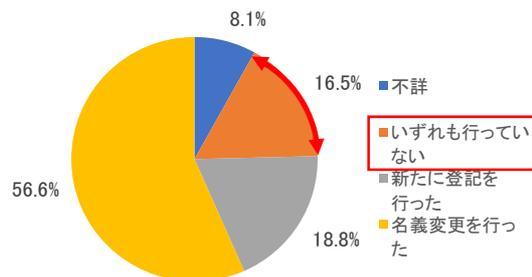


図15 登記または名義変更の有無

主な管理者

空家等の主な管理者は、所有者または親族が管理をしている空家等が約9割にのびます。一方、約1割の空家等については管理がされていない状態にあることがわかります。

(出典：国土交通省「空き家所有者実態調査」)

※N=2,122 大都市圏以外市部の値を採用

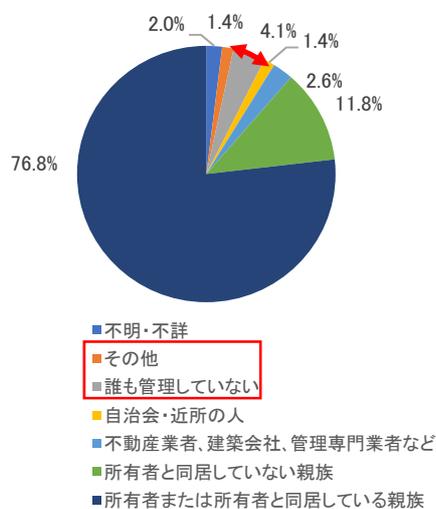


図16 主な管理者

管理面での心配ごと

管理面では、住宅の腐朽・破損の進行や樹木・雑草の繁茂について心配されている方が約5割ありました。また災害（地震や豪雪）による損壊・倒壊を心配している方も約2割ありました。

(出典：国土交通省「空き家所有者実態調査」)

※N=4,629、複数回答 大都市圏以外市部の値を採用

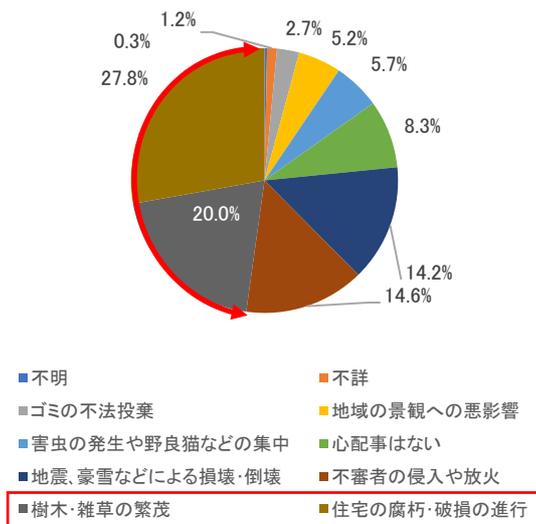


図17 管理面での心配事

管理面での課題

管理面での課題については、管理の作業が大変と思う所有者が約 2 割を超える一方、課題はない、または管理が無駄になると考える所有者等も同程度いることがわかります。

(出典：国土交通省「空き家所有者実態調査」)

※N=3,018、複数回答 大都市圏以外市部の値を採用)

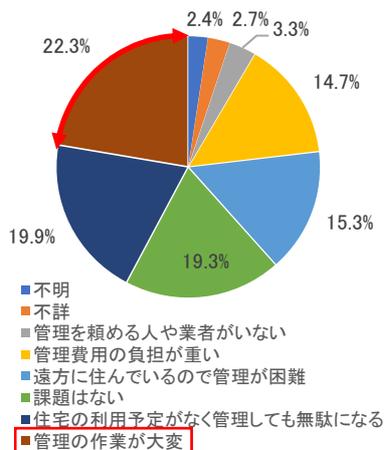


図18 管理面での課題

今後の予定

空家等の今後の予定を比較すると、「空き家にしておく(物置を含む)」が約3割あり最も多かったものの、一方で売却や賃貸など何かしらの利活用又は処分を考えている所有者等もいることがわかります。

(出典：国土交通省「空き家所有者実態調査」)

※N=2,122 大都市圏以外市部の値を採用)

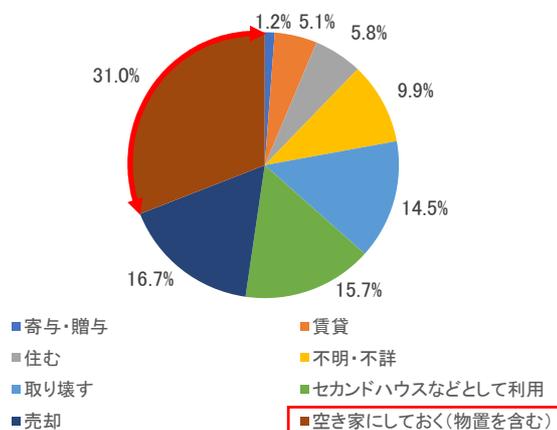


図19 今後の予定

空家にしておく理由

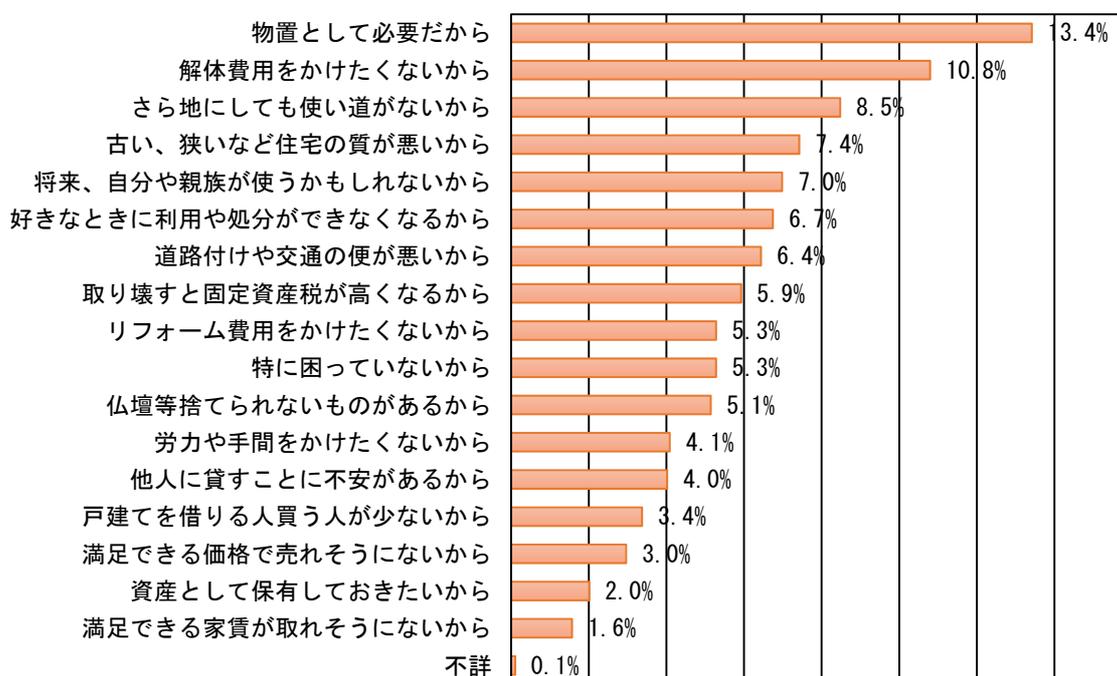


図 20 空家にしておく主な理由

(出典：国土交通省「空き家所有者実態調査」※N=657、複数回答 大都市圏以外市部の値を採用)

主な理由として、

- ・物置として必要だから
- ・解体費用をかけたくないから
- ・さら地にしても使い道がないから
- ・古い、狭いなど住宅の質が悪いから
- ・将来、自分や親族が使うかもしれないから

が挙げられ、所有者として利用する以外は利活用に対する不安があることがわかります。

(図 20)

2-2 本市のこれまでの取組

(1) 第1期計画による主な取組

本市では、第1期計画（令和2年度～令和5年度）のもと、「空家等の発生予防・抑制」から「相談体制の構築」まで5つの基本方針を柱として空家等対策を進めてきました。これまでの主な取組の概要は以下の通りです。

基本方針	個別施策	取組内容	実績 (R2-R6.3)
1 空家等の発生予防・抑制	広報の充実	・ 納税通知書のお知らせへの掲載 ・ 地域包括センターへチラシ設置	年1回 随時
	空家等に関する理解を深めるための講座の開催	・ 市民講座で「空家問題」の講義 ・ 相談会への参加	年1回
2 空家等の利活用の促進	空き家・空き地バンクの利用促進	・ 広報誌やホームページ等への掲載や管理が適切でない空家等所有者へチラシ送付	登録数 累計28件
	空家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知・利用促進	・ 適切に管理されていない空家等所有者へのチラシ送付や広報誌、ホームページで周知	申請数 累計75件
3 空家等の適切な管理の促進	所有者等へ適切な管理に関する啓発・情報提供	・ 広報誌、ホームページによる啓発	随時
	空家等に対する適切な管理の促進	・ 相談内容や現況をまとめた資料と共に空家等の適正管理について情報提供	送付数 累計1,429件
4 特定空家等への措置	特定空家等に対する緊急安全措置の実施	・ 定期的な巡回、緊急安全措置体制の整備	随時
	特定空家等に対する空家法に基づく段階的な措置	・ 段階的な措置の実施	法的措置 指導11件 勧告2件
5 空家等対策を推進する相談体制の構築	庁内相談体制の充実	・ 庁内関係課において空家等に関する相談内容の共有、立会の実施	随時
	地域との連携	・ 地元町内会のご協力を得て空家等実態調査を実施し、結果について共有	浪岡地区：H30 青森地区：R3-R4

(2) 特定空家等に対する対応状況

周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている危険な空家等については、空家対策有識者会議の意見を踏まえ、空家法に基づき特定空家等と判断するとともに、必要な法的措置を実施しました。

本市では、これまで 18 件の空家等を「特定空家等」と判断し、所有者等に対して空家法に基づく措置を行いました。その結果 1 件の特定空家等について、自主改善が図られ、特定空家等を取消しました。

令和 6 年 3 月現在

特定空家等と判断した空家等	18 件
自主改善により取消	1 件
助言・指導（空家法に基づく行政指導）	8 件
勧告（空家法に基づく行政指導）	2 件
該当通知・状況確認書	2 件
所有者調査中	5 件

(3) 成果指標の達成状況

第 1 期計画では空家等の「利活用」と「適正な管理」の 2 つの視点を考慮し、設定しました。計画最終年の令和 6 年 3 月時点では目標未達成でした。

達成指標	基準値 (令和元年度)	目標値 (令和 5 年度)	実績 (令和 5 年度)
① 青森市空き家・空き地バンク利活用件数	0 件	30 件	9 件
青森市空き家・空き地バンク制度における累計成約件数			
② 空家等に関する相談事案の解決率	33.9%	45%	40%
市に寄せられた空家等に関する相談事案の解決率 (住宅まちづくり課・都市整備課対応事案)			

① は、空き家・空き地バンク制度における登録物件のうち、成約した件数を目標値としました。制度への相談件数は令和 2 年度の 26 件から令和 5 年度には 73 件と年々伸びていますが、実際の申請件数は令和 2 年度の 8 件から令和 5 年度には 6 件とあまり大差がなく、所有者等から登録申請される物件が少ない状態です。

これは今も空き家・空き地バンク制度の周知が十分でないことや当制度へ登録申請について所有者等の関心が低いことが考えられます。

② は、計画期間内の相談事案に対し事案が解決した件数を目標値として設定しました。相談件数は年間 300 件を超え、所有者等が県外居住、相続問題がある等、すぐに対応することが難しい事案も多くあります。また、これまで所有者等へ対応をお願いする際に、所有者等が必要とする空家等に関する情報提供や支援が十分でないことが考えられます。

2-3 空家等対策を進める上での課題

(1) 空家等の現状

空き家等を取り巻く社会的背景や、統計調査、これまでの取組等を踏まえて本市の空家等は以下のような現状が考えられます。

空家等となる前

- ・ 今後さらなる人口減少や高齢者及び一人暮らし世帯の増加が予想されている
- ・ 単独世帯化、高齢世帯数の増加傾向が続いている
- ・ 所有者等の転居あるいは施設入居や死亡に伴い、空家等となりやすい状況が続く見込み

空家等になった後

- ・ 平成30年住宅・土地統計調査によると、本市の総住宅数135,090戸、空家数19,700戸、空家率14.6%
- ・ 空家数19,700戸のうち賃貸、売買等の利用目的のない空家は7,140戸と、空家数に占める割合が平成25年より増加し、36.2%となっている
- ・ 空家等は市内の広範囲にわたって点在しており、本市の空家等実態調査（H30 浪岡地区、令和3～4年青森地区）において確認された空家等のうち、適切に管理されていない空家等の割合は30～40%を占める
- ・ 令和元年空き家所有者実態調査によると、所有者等の約6割が65歳代以上の高齢者であり、取得方法は「相続」が約5割
- ・ 名義変更や登記をしない相続人も一部いる
- ・ 所有者等のうち3割がそのまま空家にしておく意向

空家等になった後、状態が悪化

- ・ 空家等が腐朽、破損している割合は、青森県や全国よりも高く、市内の利用されていない空家のうち4割が破損・腐朽している状態
- ・ 本市では冬期間の積雪による空家等の状態悪化や屋根雪の落雪による交通障害等の相談が多い
- ・ 遠方にいる所有者等は管理が難しい
- ・ 所有者が亡くなり、近隣でも所有者がわからない空家等がある
- ・ 所有者等の相続問題や立地により対応や利活用が難しい
- ・ 所有者等の事情で対応できない場合も多い（維持管理・除却の費用負担が難しい）
- ・ 空家等に関する相談先がわからない、情報提供が少ない

(2) 空家等対策の課題

(1) の現状から、本市の空家等対策の課題として、次のことが挙げられます。

1. 所有者等の意識に関する課題

居住段階において、まず所有者等に対し建物に関する管理意識を啓発・醸成していくことが必要です。特に全国の県庁所在地で唯一、市内全域が特別豪雪地帯に指定されている本市では、降積雪期における空家等が周囲に及ぼす影響についても考慮してもらうことが必要です。

2. 空家や跡地の利活用に関する課題

空家等となった場合は、早い段階で、空き家・空き地バンク事業をはじめ市場に流通していない空家等の遊休不動産の利活用を促すための取組が必要です。

3. 空家等の適切な管理に関する課題

空家等の所有者に対し、空家等に関する問題意識を啓発するとともに、特に高齢者や遠方居住者等に対し、管理や解体・改修など意向に沿った情報提供・支援が必要です。また、本市の場合、降積雪期における空家等の管理責任や周囲に及ぼす影響について認識してもらうことが必要です。

4. 適切に管理されていない空家等に関する課題

適切に管理されていない空家等に対しては、改善・解消に向けた実効的な措置や取組が必要です。また、特に緊急を要する危険な空家等については、早期に危険を解消し、地域住民の安全を確保することが必要です。

5. 空家等に関する情報提供・周知に関する課題

空家等に関する様々な問題（苦情、管理、利活用、相続、移住・定住等）にだれもが気軽に相談できる体制の整備や情報提供の仕組みが必要です。

2-4 空家等に係る法改正

空家法のほか、土地利用に関係した、民法・農地法・不動産登記法の改正、相続土地国庫帰属法の制定がありました。この中に空家等対策に関連する項目も含まれており、今後対策を進めていくうえで周知していくことが必要です。主なものは以下のとおりです。

(1) 空家法（令和5年12月13日施行）

①空家等活用促進区域

- ・市区町村は、重点的に空家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、当該区域内で「経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途」としての活用を空き家の所有者へ働きかけること、市町村が都道府県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り、空家等の用途変更や建替え等を促進することができるようになりました。

②空家等管理活用支援法人

- ・市町村が指定した一定の民間法人が、市町村のニーズに応じて、所有者等の相談対応をする等、一部の業務のみを実施することができるような制度です。

③管理不全空家等に対する措置

- ・空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当する恐れのある状態を、市町村は管理不全空家等と認めることができるようになりました。
- ・市町村長は「管理不全空家等」とした所有者等に対し、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置を指導、勧告することができるようになりました。

④所有者把握の円滑化

- ・市町村は空家等の所有者等の調査に関して、空家等に工作物を設置している電気・ガス供給事業者に対して情報提供を求めることができるようになりました。

⑤特定空家等の状態の把握

- ・特定空家等の所有者等へ助言・指導、勧告、命令をするにあたり、その敷地内への立入調査が認められていましたが、単に空家等の物的な状態を知るだけでは足りない場合もあるため、市区町村長が所有者等の意向等も把握することができるよう、特定空家等の所有者等に対して、新たに報告徴収できることとした。なお、報告拒否や虚偽報告には過料が科される場合もあります。

⑥緊急代執行制度

- ・これまで特定空家等に対して代執行する際は、助言・指導、勧告、命令などの手続を経る必要がありましたが、台風により特定空家等が倒壊しそうな場合など、周辺住民の身体や生命に危険を与えるおそれがあり、緊急に安全を確保する必要があるような場合は、迅速に特定空家等に対処することが必要となるため、災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある等で、必要な措置をとるよう勧告された特定空家等については、命令等の一部の手続を経ずに市区町村が代執行できるようになりました。

(2) 民法（令和5年4月1日施行）

①隣地の越境した竹木の枝の切除に係る対応の見直し

- ・催促しても越境した枝が切除されない場合や、竹木の所有者やその所在を調査しても分からない場合等には、越境された土地の所有者が自らその枝を切り取ることができる仕組みが整備されました。
- ・道路を所有する国や地方公共団体も、隣接地の竹木が道路に越境してきたときは、新たな規律によって枝を切り取ることが可能になります。

②所有者不明土地・建物管理制度の創設

- ・調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、裁判所がその土地・建物の管理を行う管理人を選任し、管理人を通じて適切な管理を行ってもらうことができるようになります。

③管理不全土地・建物の管理制度の創設

- ・所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、裁判所がその土地・建物の管理を行う管理人を選任し、管理人を通じて適切な管理を行ってもらうことができます。

④相続放棄時の管理責任の明確化

- ・相続放棄した者は、相続財産の管理を継続しなければならないとされていましたが、相続放棄の時点で占有している場合のみ、その財産を保存する義務が残ります。

(3) 農地法（令和5年4月1日施行）

①農地の権利移動の許可に係る下限面積要件の廃止

- ・面積50a（アール）以下の農地も売買や賃借ができるようになりました。これにより小さな畑付きの住宅の売買などができるようになりました。ただし、これまで同様、農地法の手続きは必要です。

(4) 相続土地国庫帰属法（令和5年4月27日施行）

①相続土地国庫帰属制度の創設

- ・相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、今後その土地を利用する予定がない場合、法務大臣の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度ができました。

(5) 不動産登記法（令和6年4月1日施行）

①相続登記申請の義務化

- ・所有者不明土地の発生を予防するため、相続（遺言も含みます。）によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をすることが義務化されました。義務に違反した場合は、10万円下の過料の適用対象となります。

第3章 空家等対策の実現に向けて

3－1 空家等対策に関する基本的な方針

第3章 空家等対策の実現に向けて

3-1 空家等対策に関する基本的な方針

本計画における基本方針は、前章の「空家等対策を進める上での課題」の解決に向け、第1期計画の方針を引き継ぐこととし、空家等となる前(居住しているとき)、空家等となったとき、その後の除却後の跡地利用に至るまで、建物の各段階の状態に合わせた適切な対策を講じ、国や県、地域と連携を図りながら空家等対策に取り組んでいきます。

基本方針1 空家等の発生予防・抑制

空家等となる前から、相続の必要性や空家等となった後の適切な管理、利活用、処分等についての意識を醸成し、新たな空家等の発生を予防します。

基本方針2 空家等の利活用の促進

利用可能な空家や除却後の跡地を有効な地域の資源と捉え、市場流通や活用促進を図ることにより、地域の活性化やまちの魅力向上を目指します。

基本方針3 空家等の適切な管理の促進

空家等の管理は第一義的には所有者等の責務において行われるべきことから、所有者等に対する啓発や適切な管理を促進し、空家法に基づいた管理不全空家等※の判断・法的措置等や必要に応じて市の条例に基づいた緊急安全措置を実施し、空家等が危険な状態となることを防ぎます。

基本方針4 特定空家等への措置

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている適切に管理がされていない空家等に対しては、空家法に基づき特定空家等と判断するとともに、市の条例による緊急安全措置等、法的根拠に基づいた対応を行い、特定空家等の抑制・解消を目指します。

基本方針5 空家等対策を推進する相談体制の構築

基本方針1~4を総合的に推進できる相談体制を構築します。

※管理不全空家等とは

空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとおそれのある状態にあると、市町村長が認める空家等のこと。

「管理不全空家等」とした所有者等に対し、市町村長は特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置を指導、勧告することができる。(空家法第13条)

第4章 空家等に関する具体的な対策

4－1 施策体系図

4－2 各基本方針に対する具体的な対策

基本方針1 空家等の発生予防・抑制

基本方針2 空家等の利活用の促進

基本方針3 空家等の適切な管理の促進

基本方針4 特定空家等への措置

基本方針5 空家等対策を推進する相談体制の構築

4－3 計画期間における目標設定

第4章 空家等に関する具体的な対策

4-1 施策体系図



4-2 各基本方針に対する具体的な対策

基本方針 1 空家等の発生予防・抑制

空家等の増加を抑制するためには、既に存在している空家等についての対策を講じるとともに、新たな空家等の発生を予防することが必要です。

■対策を推進するための個別施策

【1】広報の充実

空家等となる前から、空家等がもたらす問題や地域社会への影響や今後の住まいのあり方について考慮・検討していただくため、市広報や固定資産税納税通知書への記事掲載により、空家等の記事について『目にする』機会を増やします。

【2】高齢者を対象とした相談会や講座の開催

空家等の所有者等は高齢者が多く、所有者等の死亡や施設への入所がきっかけで空家となるなど、高齢者の住環境の変化が主な契機となっています。
そこで、高齢者を対象とした講座や空家相談会を開催し、空家等の管理責任、相続や家族信託の活用等に関する意識の醸成を図ります。

【3】相続登記に関する啓発

(新規)

家屋等の相続登記がされていないことにより、空家等の所有者が不明もしくは法定相続人多数となっているケースが本市でも見られます。このような場合、所有者等の調査に時間と手間がかかり、解決まで相当な時間を要します。このような状況を予防するため、空家相談会の開催や、市広報などで相続登記の重要性について啓発する取組を行います。
※令和6年4月1日より相続登記が義務化されます

【4】庁内関係課と連携した情報発信

(新規)

固定資産税の窓口や地域包括センター窓口など、関係課と連携して、空家等に関する情報を提供し、早期対応ができる取組を行います。

<p>【3】住宅に関する支援制度の周知・利用促進 (新規)</p>
<p>国や市などで行っている支援制度について情報収集・提供を行い、空家等の利活用を促進します。</p> <p>○長期優良住宅リフォーム推進事業（国）</p> <p>既存住宅の長寿命化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修に対する支援等</p> <p>○マイホーム借り上げ制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）</p> <p>移住・住み替えを希望している方のマイホームを借り上げて子育て世帯を中心に転貸し運用</p>
<p>【4】庁内関係課との事業連携による利活用の促進 (拡充)</p>
<p>庁内横断的に空家等を移住・定住施策や福祉施策等について活用し、住環境の向上を含めたまちづくりを検討します。</p>
<p>【5】地域資源として活用するまちづくり (新規)</p>
<p>利用可能な空家等については、多様な主体と連携し、集会所や店舗など住宅以外での活用について地域の要望等を踏まえ、補助事業の活用も含めた支援について検討します。</p>
<p>【6】空家等解体後の跡地の利活用の推進</p>
<p>空家等の解体後の跡地に関する相談については、地域の雪寄せ場として空き地を無償で町（内）会へ貸付けした場合、翌年度分の固定資産税の一部を減免する「市民雪寄せ場事業」をはじめ、低未利用土地の活用について他の支援策と併せて情報提供します。</p>
<p>【7】関係団体との連携による相談体制の整備</p>
<p>庁内で対応が困難なものについては、青森県や各種関係団体等と連携し、法務や不動産等の専門的な相談についても、よりの確かつ迅速に対応できるよう連携・協力体制の構築について検討します。</p>

基本方針3 空家等の適切な管理の促進

所有者等に対する啓発や自発的な管理を促すための各種対策を講じるとともに、空家法に基づいた管理不全空家等の判断・法的措置等を実施し、空家等が危険な状態となることを防ぎます。

■対策を推進するための個別施策

【1】空家等の適切な管理の促進

周辺の生活環境に悪影響をもたらしている空家等の所有者等に対し、空家等が及ぼしている問題を認識していただくため、現況写真とともに管理依頼文書や空家等に関する情報を掲載したパンフレット等を直接送付し、自主的な対応を促します。

【2】所有者の意向に沿った情報提供

(拡充)

空家等の所有者が自主改善を行う場合に参考となる情報を収集し、所有者の意向に応じた情報（空家等管理サービス（民間事業者で実施）や解体工事業協会等）を案内します。

【3】空家等に対する緊急安全措置の実施

(新規)

空家等が地域や公共の安全の確保を妨げる状態をもたらしており、緊急の必要があると認められる場合は、消防や関係課と連携し対応するとともに、条例に基づき必要に応じて市が最低限度の緊急安全措置を講じ、危険な状態の回避に努めます。

【4】管理不全空家等に対する空家法に基づく段階的な措置

(新規)

法に基づく管理不全空家等と判断した空家等に対しては、空家法及び「管理不全空家等及び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）」に基づき、その所有者等に対する助言・指導、勧告の段階的な措置について対応します。

※管理不全空家等とは

空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとおそれのある状態にあると、市町村長が認める空家等のこと



特定空家に加えて管理不全空家も指導・勧告の対象となりました。

(国土交通省 HP)

【5】 利活用が困難な空家等の除却の促進・支援 (新規)

利活用が困難な保安上危険な空家等については、国の支援施策を踏まえ、速やかな除却を促すための支援を検討します。

【6】 降積雪期における対応の強化 (新規)

市民等から相談のある空家等については、平常時より所有者等を特定し、降雪期には所有者等の責任において屋根の雪下ろし等を行うよう事前に依頼し、対応を促します。屋根雪に関する相談へは内容に応じ、関係課と連携し対応します。

■ 管理不全空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順 (基本方針 3 【4】)



図 21 管理不全空家等に対する措置

基本方針4 特定空家等への措置

適切な管理が行われていないことにより、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている危険な空家等については、市民の生命、身体又は財産を保護し、その生活環境の保全を図るため、空家法に基づき特定空家等と判断するとともに、必要な法的措置を実施します。

■対策を推進するための個別施策

【1】 特定空家等に対する巡回・体制の整備 (新規)
特定空家等と判断した空家等に対しては、改めて自主改善を求めながら、定期的に巡回し、周辺への悪影響の拡大防止に向けた対応を進めるとともに、万が一に備え、緊急安全措置を対応できる体制を整えます。
【2】 特定空家等に対する空家法に基づく段階的な措置
国が示す「管理不全空家等及び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）」に基づき、その所有者等に対する助言・指導、勧告、命令等の段階的な措置を行います。ただし、段階的に法的措置をするいとまがないときは、緊急対応として代執行に進むべきか検討し、対応します。
【3】 特定空家等に対する緊急安全措置の実施
特定空家等が、地域住民へ対し危険な状態をもたらしており、緊急の必要があると認められる場合は、消防や関係課と連携し対応するとともに、条例に基づき必要に応じて市が最低限度の緊急安全措置を講じ、危険な状態の回避に努めます。
【4】 特定空家等の除却の促進・支援 (新規)
特定空家等のより一層の解消を目指し、国の支援施策を踏まえ、速やかな除却を促すための支援を検討します。
【5】 不在者財産管理人・相続財産清算人の活用の検討 (新規)
当該空家等に対処するための必要な措置をとることができない場合に、緊急性や周囲への影響の大きさ、債権や申し立てに係る費用（予納金等）の回収見込みを踏まえ、不在者財産管理人・相続財産清算人制度の活用による空家等の解消を検討していきます。

■特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順（基本方針4【2】）

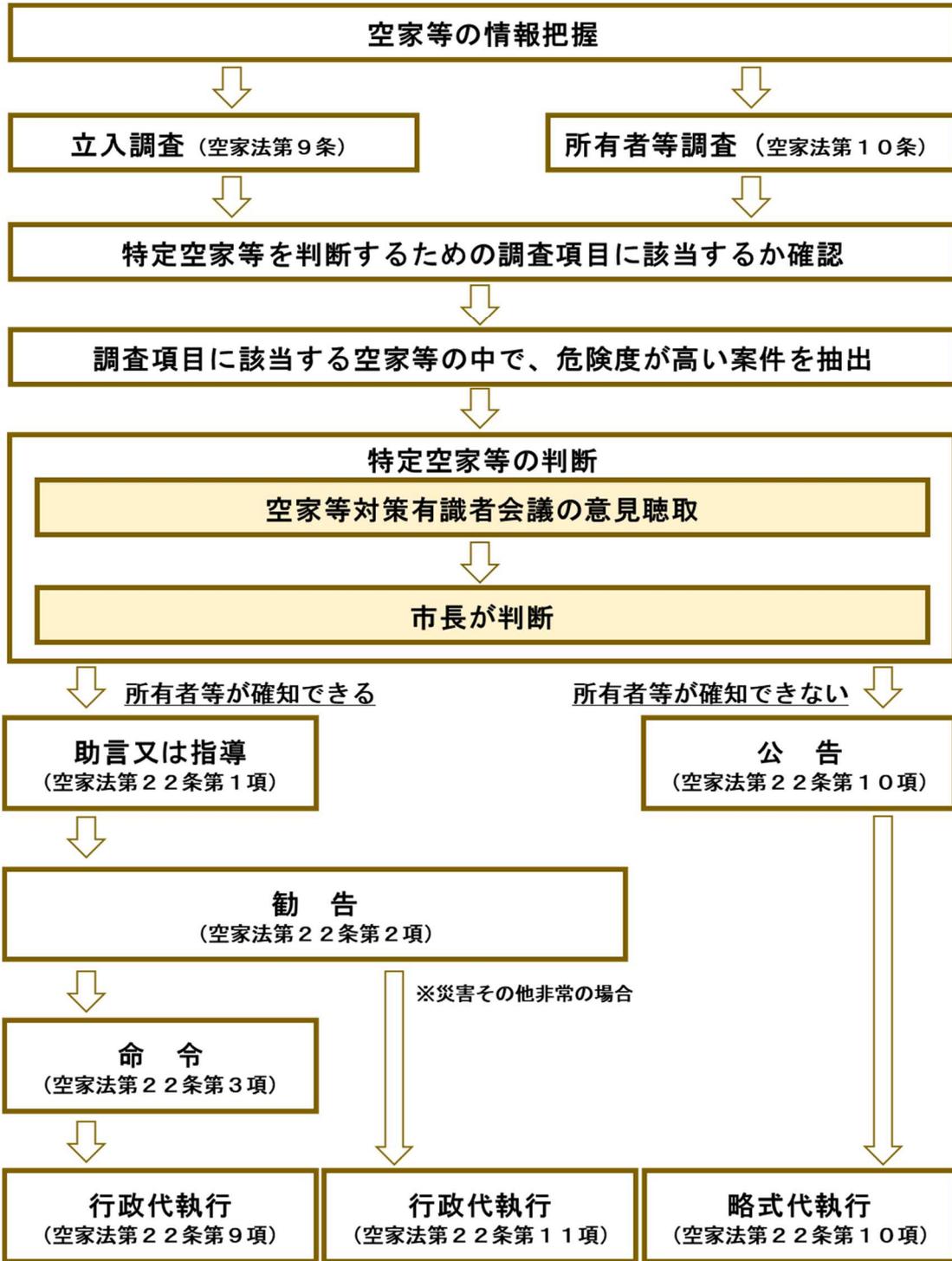


図 22 特定空家等に対する措置

基本方針 5 空家等対策を推進する相談体制の構築

空家等に関する相談は多岐にわたるため、住宅まちづくり課を総合相談窓口とし、具体的に必要とされる措置については、庁内の関係する部署で連携・協力して対応します。また、青森県や各種関係団体と連携・協力した相談体制の構築について検討します。

■対策を推進するための個別施策

【1】庁内相談体制の充実

市民等から寄せられた空家等に関する様々な通報や相談に迅速に対応するため、住宅まちづくり課を総合窓口とし、受けた相談・問合せは関係する部署で共有し、庁内で連携する体制を整備していきます。

表 7 庁内の実施体制

担当課		対応内容
住宅まちづくり課 (総合窓口)		<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の相談全般に関すること ・特定空家等、管理不全空家等に対する措置に関すること ・空き家・空き地バンクに関すること ・空家等データベースに基づいた情報を関係課に提供すること ・空家・空き地対策の特例控除に関すること ・その他空家等の施策全般に関すること
都市整備課		・浪岡地区の空家等の相談全般に関すること
主に管理に関する こと	道路維持課	・市道敷地への草木等のはみ出しや落雪等に関すること
	都市整備課	・市民雪寄せ場事業に関すること
	生活衛生課	・害虫、立木、雑草に関すること
	廃棄物対策課	・ごみの不法投棄に関すること
消防本部		・災害対応（危険排除）、火災予防に関すること
主に利活用に関する こと	市民協働推進課	・町（内）会との連携、調整に関すること
	地域づくり振興課	・地域コミュニティ、NPOの支援に関すること
	建築指導課	・建築物の立地基準、用途に関すること
	連携推進課	・移住・定住支援に関すること
	経済政策課	・空き店舗等の活用に関すること
	高齢者支援課	・住まいを含む終活の相談に関すること
その他	農業委員会	・空家と隣接する農地に関すること
	資産税課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家法第10条第1項の規定に基づく固定資産税課税情報を住宅まちづくり課に提供すること ・固定資産税の住宅用地特例の措置に関すること

【2】関係団体との連携による相談体制の整備（基本方針2. [7] 再掲）

庁内で対応が困難なものについては、青森県や各種関係団体等と連携し、法務や不動産等の専門的な相談についても、よりの確かかつ迅速に対応できるよう連携・協力体制の構築について検討します。また空家等管理支援法人についてその活用も検討します。

【3】空家等対策有識者会議における意見聴取

特定空家等の判断や法的措置に関し、専門的な視点から多角的な意見を聴取する必要性があることから、空家等対策有識者会議の場で有識者から意見をうかがいます。

【4】地域との連携 （拡充）

地域をよく知る町（内）会等と連携して空家等に関する情報提供の協力を得ることにより、新たな空家等の発生や危険な空家等の情報をいち早く共有し、空家等の実態把握と利活用に向けた取り組みを検討します。

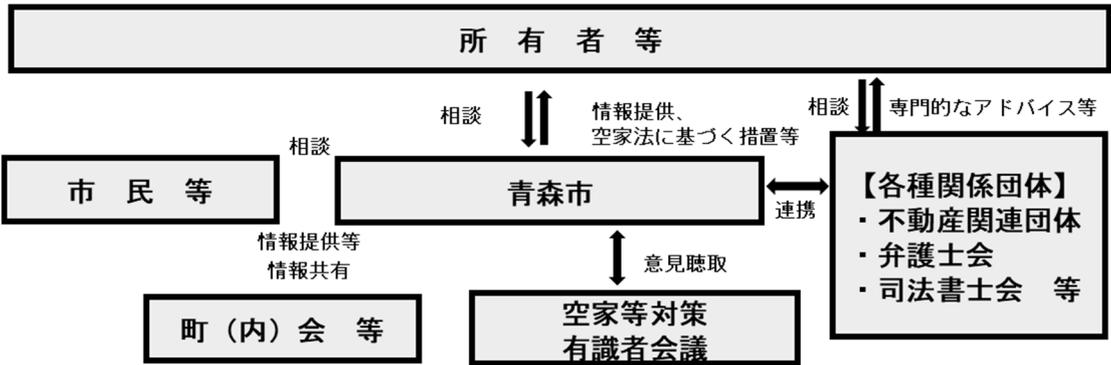


図 23 相談体制

4-3 計画期間における目標設定

計画の実現に向け、達成状況が定量的に測定できる項目について、以下のとおり数値目標を設定します。

達成指標	基準値 (令和5年度)	目標値 (令和10年度)
(空家等の発生予防・抑制) ①空家等に関する相談会、出前講座等の開催回数	6回 (R2-R5累計)	20回 (R6-R10累計)
(利活用の促進) ④青森市空き家・空き地バンク登録件数	28件 (R2-R5累計)	50件 (R6-R10累計)
(適切な管理の推進)(特定空家等への措置) (相談体制の構築) ⑤空家等に関する相談事案の解決率	40% (R2-R5全体)	45% (R6-R10全体)
指標の説明		
<p>①市が主催する相談会や市民を対象とした出前講座、市民講座等の回数 庁内や専門家団体と連携した相談会、講座等を積極的に開催し、空家等とならないよう市民の理解を深めます。</p> <p>②青森市空き家・空き地バンク制度における計画期間における累計登録件数 積極的な情報発信の機会を増やし、利用されていない空家等・空き地の物件登録が増えるようにします。</p> <p>③市に寄せさせた空家等に関する相談事案の解決率 相談事案については所有者等が必要な情報を提供するとともに、必要に応じて所有者等に対し法的措置や緊急安全措置を実施し、解決に導きます。</p>		

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 青森市空家等の適切な管理に関する条例
- 資料 3 青森市空き家・空き地バンク制度実施要綱
- 資料 4 青森市特定空家等を判断するための調査項目
- 資料 5 用語集

資料編

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

第一章 総則（第一条—第八条）

第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）

第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）

第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）

第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）

第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）

第七章 雑則（第二十九条）

第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（目的）

第一条 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。第十条第二項を除き、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）

第二条 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。第十四条第二項において同じ）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あると認められる空家等をいう。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

- 2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。
- 3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

- 2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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。
 - 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - 四 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)

第六条 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。
 - 一 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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 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

五 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

六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項まで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

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用

促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、

特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

1 1 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

1 2 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

1 3 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。

1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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 前二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。

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

第九条 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、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、その五日前までに、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 第二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 第二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)

第十条 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っ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のために利用する目的で都が保有する情報であって、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、空家等に工作物を設置している者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)

第十一条 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（周辺的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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」

とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

- 第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

- 第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住

宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

（特定空家等に対する措置）

第二十二条 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的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五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三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（以下この項及び事項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び事項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者において、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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹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とる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費庁の聴取については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三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。
- 14 前項の標識は、第三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。

- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 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。
- 17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認め

るときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反し第十六條第十四條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九條第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告を2 第九條第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避し又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

資料2 青森市空家等の適切な管理に関する条例

青森市空家等の適切な管理に関する条例

平成二十五年三月二十六日

条例第七号

改正 平成二九年一月条例第一号

改正 令和六年九月条例二十八号

(題名改称)

(趣旨)

第一条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号。以下「法」という。)に定めるもののほか、空家等の適切な管理について必要な事項を定めるものとする。(平成二九条例一・全改)

(定義)

第二条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(平成二九条例一・全改)

(所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者等は、当該空家等が特定空家等にならないよう、常に空家等を適切に管理しなければならない。(平成二九条例一・一部改正)

(情報提供)

第四条 市民等(市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。)は、空家等が特定空家等又は管理不全空家等に該当すると思われるときは、市長に対し、速やかに当該空家等に関する情報を提供するものとする。

(平成二九条例一・令和六年条例二十八・一部改正)

(緊急安全措置)

第五条 市長は、空家等が地域住民に対し、危険な状態をもたらしていると認めるときは、当該危険な状態を回避するために当面必要な措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空家等の所有者等から徴収することができる。

(平成二九条例一・旧第六条線上・令和六年条例二十八・一部改正)

(関係機関との連携)

第六条 市長は、空家等の適切な管理に関し必要と認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な措置を要請することができる。

(平成二九条例一・旧第十二条繰上・一部改正)

(委任)

第七条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(平成二九条例一・旧第十三条繰上)

附 則

(施行期日)

この条例は、平成二十五年四月一日から施行する。

附 則(平成二九年一月条例第一号)

(施行期日)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(令和六年九月条例第二十八号)

(施行期日)

この条例は、公布の日から施行する。

資料3 青森市空き家・空き地バンク制度実施要綱

青森市空き家・空き地バンク制度実施要綱

(目的)

第1条 この要綱は、青森市空き家・空き地バンク制度（以下「空き家・空き地バンク」という。）の運用について必要な事項を定めることにより、本市の空き家・空き地の利活用の促進を図るとともに、放置され管理不全となる空き家・空き地の発生を抑制し、もって市民の安全で快適な居住環境を維持することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 個人が居住を目的として建築したもので、市内に存在する現に居住していない建物（近く居住しなくなる予定の建物を含む。）で、第3条第1項の規定による物件登録時において宅地建物取引業者と媒介契約を結んでいない建物をいう。ただし、所有者等が事業として賃貸、分譲等の用途に供する建物は除く。
- (2) 空き地 個人が所有する市内の土地であって、法令上、住宅を建築するための土地として認められる建物が存しない土地（不動産業を営むものが所有する土地を除く。）で、第3条第1項の規定による物件登録時において宅地建物取引業者と媒介契約を結んでいない土地をいう。
- (3) 空き家等 空き家及び空き地をいう。
- (4) 所有者等 空き家等に係る所有権その他の当該空き家等の売買、賃貸借等を行う正当な権利を有し、当該空き家等の売買、賃貸借等を行うことができる者をいう。
- (5) 利用希望者 空き家等の購入及び賃貸借を希望する者をいう。
- (6) 空き家・空き地バンク この要綱の規定により、空き家等登録台帳（以下「空き家等台帳」という。）に登録した空き家等に係る情報を利用希望者に対し紹介する制度をいう。
- (7) 登録事業者 空き家等の仲介に協力する宅地建物取引業者で、別に定める登録事業者一覧に登録されたものをいう。

(登録及び利用の要件)

第3条 空き家等台帳に登録を受けようとする所有者等は、青森市空き家等台帳登録申込書兼誓約書（様式第1号）及び青森市空き家等台帳物件登録書（以下「物件登録書」という。）（様式第2号）に必要書類を添えて、市長に提出しなければならない。

2 空き家等台帳への登録ができる者及び利用希望者は、次に掲げる要件を満たす者とす

る。

- (1) 青森市暴力団排除条例（平成23年青森市条例第33号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有し、若しくは社会的に非難される関係を有する者でないこと。
- (2) 空き家等の転売、転貸等を目的としない者であること。

（物件調査）

- 第4条 市長は、前条の規定による登録の申込みがあったときは、物件登録書の記載内容、当該物件の現地調査及びその他必要な事項の調査を登録事業者に依頼するものとする。
- 2 登録事業者は、前項の調査が完了したときは、調査結果を市長に報告するものとする。

（物件登録）

- 第5条 市長は、第3条及び前条に規定する提出書類及び調査結果報告の内容等を確認し、内容等が適切であると認めるときは、空き家等台帳に登録するものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、空き家等台帳に物件登録は行わないものとし、青森市空き家等台帳登録非該当通知書（様式第3号）により所有者等に通知するものとする。
- (1) 当該空き家の老朽化が著しく、改修しても居住することができないと認められるとき。
 - (2) その他市長が、空き家等台帳への登録は適当でないとき。
- 2 市長は、前項の規定による登録をしたときは、青森市空き家等台帳登録完了通知書（様式第4号）により所有者等に登録を通知するものとする。
- 3 市長は、空き家等台帳に登録されていない空き家等で、空き家等台帳に登録することが適当と認めるものは、当該所有者等に対して空き家等台帳への登録を勧めることができる。

（空き家等台帳登録事項の変更の届出）

- 第6条 前条第2項の規定により空き家等台帳への登録の通知を受けた者（以下「台帳登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、青森市空き家等台帳登録事項変更届出書兼誓約書（様式第5号）を市長に提出しなければならない。

（空き家等台帳登録の抹消）

- 第7条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、第5条第1項の規定により登録した情報を抹消するとともに、青森市空き家等台帳登録抹消通知書（様式第6号）により台帳登録者に通知するものとする。
- (1) 空き家等台帳に登録した空き家等の売買又は賃貸借等の契約が成立したとき。
 - (2) 台帳登録者から青森市空き家等台帳登録抹消申請書（様式第7号）の提出があつ

たとき。

- (3) 虚偽又は不正の手段により、空き家等台帳への登録を行ったと認められるとき。
- (4) 所有者等が空き家・空き地バンクを利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。
- (5) その他空き家等台帳に登録されていることが不相当と認められるとき。

(空き家等の利用申込み)

第8条 利用希望者は、青森市空き家等物件案内及び利用申込書兼誓約書(様式第8号)を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、その内容等を確認し、内容等が適切であると認めるときは、物件を担当する登録事業者へ速やかに連絡するとともに、青森市空き家等担当登録事業者案内通知書(様式第9号)により利用希望者に担当登録事業者の案内を通知するものとする。

(情報の提供等)

第9条 市長は、必要に応じて、空き家等台帳の情報(個人情報を除く。)をホームページ等に掲載するとともに、利用希望者に対して提供するものとする。

(空き家等物件登録者と利用希望者との交渉等)

第10条 登録事業者は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)その他の法令を遵守し、物件の売買又は賃貸の仲介を行わなければならない。

- 2 市長は、登録事業者に対し、台帳登録者及び利用希望者(以下「当事者」という。)間における空き家等に関する交渉、売買契約及び賃貸借契約(以下「当事者間の契約等」という。)の状況について報告を求めることができる。
- 3 台帳登録者及び登録事業者は、空き家等台帳に登録された空き家等について、直接売買契約又は賃貸借契約することができないものとする。
- 4 当事者間の契約等については、当事者及び登録事業者間でこれを行うものとし、市長は直接これに関与しないものとする。
- 5 当事者間の契約等に関する一切の疑義、紛争等については、当該契約等に係る当事者間及び登録事業者で解決するものとする。

(契約成立の報告)

第11条 登録事業者は、登録物件の売買契約又は賃貸借契約が成立したときはその内容を市長に報告するものとする。

(秘密保持)

第12条 台帳登録者、利用希望者及び登録事業者は、正当な理由がなく、空き家・空き地バンクにより知り得た秘密を漏らしてはならない。

(適用上の注意)

第13条 この要綱は、空き家・空き地バンク以外による空き家等の取引を妨げるものではない。

(その他)

第14条 この要綱に定めるもののほか、空き家・空き地バンクの運用に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(実施期日)

この要綱は、平成31年3月28日から実施する。

資料4 青森市特定空家等を判断するための調査項目

■青森市特定空家等を判断するための調査項目

国から示されているガイドラインを踏まえ、本市における特定空家等を判断するための調査項目について、それぞれ次のとおり定めます。

【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」の調査項目

一見して危険とみられる建築物は、調査員の安全確保の観点から調査を要しないこととする。一見して危険とみられる建築物は以下のとおり。

- (1) 著しい構造的破壊やスラブの落下等がある場合
- (2) 建築物の傾斜が顕著で今にも倒壊しそうな場合
- (3) 基礎や杭の著しい破損が確認できる場合
- (4) 建築物の背後に危険性を有する傾斜や崖がある場合
- (5) 建築物の敷地が崩壊の危険性を有している場合
- (6) 積雪により建築物が倒壊している又は倒壊しそうな場合

(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

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られる等を基に総合的に判断する。

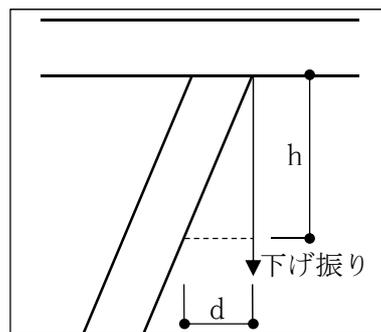
調査項目の例

- ・基礎に不同沈下がある。
- ・柱が傾斜している

【参考となる考え方】

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）。

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会



d/hが1/20を超える場合、保安上危険となるおそれのある状態と判断する。

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否か等を基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 基礎と土台にずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている。 <p>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合。 <p>※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会)</p>	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況等を基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・ 柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合。</p>	

② 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否か等を基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根が変形している。 ・ 屋根ふき材が剥落している。 ・ 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・ 軒がたれ下がっている。 ・ 雨樋がたれ下がっている。 ・ 外装材及びその下地が放置されることにより、飛散するおそれがある。 ・ 傾斜屋根で、道路又は隣地境界線まで落雪している。または、道路又は隣地境界線までの距離が、別紙で算定した落雪飛距離以上である。
(ロ) 外壁等	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否か等を基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 壁体を貫通する穴が生じている。 ・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。 ・ 開口部の建具、窓枠が破損又は脱落している。 ・ 外壁に著しいひび割れがみられる。 ・ 外壁の仕上材料及びその下地が放置されることにより、飛散するおそれがある。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合。</p>	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況等を基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 看板の仕上材料が剥落している ・ 看板、給湯設備、空調設備、屋上水槽、アンテナ等が転倒している ・ 看板、給湯設備、空調設備、屋上水槽、アンテナ等が破損又は脱落している ・ 看板、給湯設備、空調設備、屋上水槽、アンテナ等の支持部分が腐食している ・ 看板、給湯設備、空調設備、屋上水槽、アンテナ等を放置しておくことにより、脱落又は飛散するおそれがある

【参考となる考え方】	
目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽、アンテナ等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合。	
(二) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるか等を基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】	
目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合。	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるか等を基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】	
目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合。	

(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度等を基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】	
擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害条件）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。	
※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

【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」の調査項目

(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

状態の例	<ul style="list-style-type: none">・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。
------	--

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

状態の例	<ul style="list-style-type: none">・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支障を及ぼしている。・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支障を及ぼしている。・ごみ等が飛散している。
------	---

【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」の調査項目

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観のルールや方針に著しく適合しない状態となっている

状態の例	<ul style="list-style-type: none">・景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等のルールや方針に著しく適合しない状態となっている。・条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合し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。
------	---

【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」の調査項目

(1) 立木等が原因で、以下の状態にある

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ・立木の枝等が近隣の道路等や隣地にはみ出し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・立木に多数のはち、毛虫等が発生し地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
------	--

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・動物の鳴き声やその他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・動物のふん尿や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。 ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・多数のはち、毛虫、ねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・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。
------	---

(3) 建築物の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門扉、ドア、窓等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。 ・屋根の雪止めの破損等、不適切な管理により、空家から道路や隣地等に落雪が発生し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている。 ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。
------	---

■空家の不良度判定表

「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

評価区分	評価項目	評価内容		評価	最高評価点
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造体力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45
			ロ 構造体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理を要するもの	25	100
			ロ 基礎に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、土台又は柱の数か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	
		3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20				
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10	

〈備考〉

- ・一の評価項目につき該当評価項目が2又は3ある場合においては、該当評価項目についての該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。
- ・判定の合計点数が100点以上の空家等を特定空家等の判断候補とする。

■空家の不良度判定表

「住宅の不良度の測定基準（鉄筋コンクリート造）」（外観目視により判定できる項目）

評価区分	評価項目	評価内容	評価	最高評価点	
1	構造一般の程度	①基礎	基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30	55
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
2	構造の劣化又は破損の程度 防火上又は避難上の構造の程度	③基礎、柱、はり	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15	80
			ロ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	20	
			ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大規模の修理を要するもの	40	
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80	
		④壁（耐力壁を除く。）	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	
			ロ 変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
			ハ 変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大規模の修理を要するもの	25	
		⑥外壁	イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落の恐れのあるもの	15	
			ロ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落の恐れのあるもの	25	
		⑦屋根	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりのあるもの	10	
			ロ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15	
			ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25	

〈備考〉

- ・一の評価項目につき該当評価項目が2又は3ある場合においては、該当評価項目についての該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。
- ・判定の合計点数が100点以上の空家等を特定空家等の判断候補とする。

■空家の不良度判定表

「住宅の不良度の測定基準（鉄骨造）」（外観目視により判定できる項目）

評価区分	評価項目	評価内容		評価	最高評価点
1	構造一般の程度	①基礎	イ 基礎が建物の地盤の状況に対応して適当でないもの	30	55
		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理を要するもの	25	100
			ロ 基礎に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、土台又は柱の数か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	

〈備考〉

- ・一の評価項目につき該当評価項目が2又は3ある場合においては、該当評価項目についての該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。
- ・判定の合計点数が100点以上の空家等を特定空家等の判断候補とする。

資料5 用語集

頁	語句	内容
	空家等	<p>空家等対策の推進に関する特別措置法第2条1項に規定されている、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）のこと（ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理する物を除く）</p> <p>なお「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」とは長期間に渡って使用されていない状態をいい、おおむね年間を通して使用実績がないこと</p>
	建築物	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定されている、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有する物（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等のこと</p>
	特定空家等	<p>空家等対策の推進に関する特別措置法第2条2項に規定されている、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とな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あると認められる空家等</p>
	所有者または管理者（所有者等）	<p>所有しているかた、管理をしているかた、所有者が死亡の場合はその相続人にあたるかた</p>
	空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）	<p>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、必要な事項を定めた法律</p>
	国勢調査	<p>総務省が行う、日本の人口や世帯の実態を明らかにするため、日本に住んでいるすべての人と世帯を対象とする統計調査で、5年ごとに実施される調査</p>
	住宅・土地統計調査	<p>総務省が行う、住宅及び住宅以外で人が居住する建物（以下「住宅等」という。）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、全国及び地域別の住宅等及びこれらに居住している世帯に関する基礎資料を得ることを目的とした、5年ごとに実施される標本調査</p>

頁	語句	内容
	二次的住宅	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である「別荘」や、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のこと
	その他の住宅	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のこと
	住宅用地特例	居住するための建物の敷地となっている土地の課税標準額（固定資産税等を計算する基礎となる額）が軽減される制度
	青森市総合計画基本計画	総合的かつ計画的な行政運営を図るため、本市のまちづくりの最上位の指針となる計画
	青森市住生活基本計画	本市の地域特性に応じた快適かつ安全な住まいづくり・良好な居住環境の整備を進め、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図ることを目的として定めた住まいに関する基本計画
	都市計画基礎調査	都市計画法に基づき、都市現況及び将来の見通しを定期的に把握するための調査
	空家等対策有識者会議	本市における特定空家等の判断やそれらに対する法的措置に関し、専門的な視点から意見をいただくため、市内の司法書士等で構成された会議
	年少人口	14歳以下の人口
	生産人口	15歳から64歳までの人口
	老年人口	65歳以上の人口
	空家等実態調査	本市が町内会のご協力を得て市内の空家の現況の把握を目的として実施した調査で、居住者のいない一戸建てや全室空き室の共同住宅などを外観調査により確認したもの
	空き家所有者実態調査	総務省が実施した「平成30年住宅・土地統計調査」において「居住世帯のない住宅（空き家）を所有している」と御回答いただいた中から、全国で約1万4千世帯を無作為に抽出した世帯を調査の対象とし、住宅・世帯の実態と空き家の利用・管理などの実態との関係性などを明らかにすることを目的とした国交省による調査
	空き家・空地バンク	空家等の有効活用を目的に、空き家の情報提供を行うもので、主に自治体等が運営している
	管理不全空家等	空家等対策の推進に関する特別措置法第13条1項に規定されている、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある状態の空家等
	空家の譲渡所得の特別控除	空き家の発生を抑制するための特例措置として、空き家となった家屋を相続したかたが、その家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除する国の制度

頁	語句	内容
	不在者財産管理人	従来の住所又は居所を去り、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、家庭裁判所は、申立てにより、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の処分を行うことができ、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、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができる
	相続財産清算人	相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）には、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の清算人を選任し、相続財産清算人は被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることになる
	空家等管理支援法人	空家法に基づき、各市町村が支援法人の指定等を行うことにより、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たすことを目的とした制度