

大館市空家等対策計画



令和6年4月
大館市

【沿革】

平成28年 4月 策定
令和 2年 4月 改定
令和 6年 4月 改定

(目次)

第1章 空家等対策計画の目的と位置づけ	
1-1	計画改定の背景と目的 1
1-2	計画の位置づけ 2
1-3	SDGs との関係 3
1-4	空家等の定義 4
1-5	計画の対象とする地区 5
1-6	計画の対象とする空家等の種類 5
1-7	計画の期間 5
第2章 本市の概要と空家等の現状	
2-1	本市の概要 6
2-2	人口、世帯数 6
2-3	空家等の現状 8
第3章 空家等対策に係る課題と基本的な考え方	
3-1	課題 18
3-2	基本的な考え方 19
第4章 空家等対策に係る施策	
4-1	空家等の発生抑制 20
4-2	空家等の適正管理 22
4-3	空家等の利活用の促進 23
4-4	空家等の管理不全の解消 25
第5章 空家等対策の推進体制	
5-1	空家等に関する相談体制 29
5-2	関係団体との連携 32
第6章 計画の推進	
6-1	計画の目標 33
6-2	計画の見直し方針 33
6-3	空家等の調査等 33

第1章 空家等対策計画の目的と位置づけ

1-1 計画改定の背景と目的

核家族世帯や高齢者のひとり暮らし世帯の増加に加え、人口減少を伴う少子高齢化が加速したことに伴い、居住その他の使用がされていない空き家が全国的に増加しています。

所有者等が適切な管理を行わないことにより管理不全となった空き家は、火災の危険性や倒壊のおそれ、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

このため、国では生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を施行しました。

法においては、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策を実施する主体として位置づけられています。

本市では、基本的な取り組み姿勢や対策を市民の皆様に示し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成28年4月に「大館市空家等対策計画」を策定し、令和2年4月に見直しを行い、行政内部の関係部署のみならず、地域住民やNPO法人、不動産・法務・建築等の各主体が連携協働し、「空家等の発生抑制」、「空家等の適正管理」、「空家等の利活用の推進」、「管理不全の空家等の解消」を柱とする空家等対策に取り組んできました。

今後も既存の住宅等の老朽化や、少子高齢化の進行等により、空き家が増加していくものと予想されるなか、これまでの取り組みや空き家の実態等を踏まえ、総合的な空家等対策をより一層推進するため、法及び大館市空家等対策の推進に関する条例（以下「空家等条例」という。）に基づき、新たに4年間の計画期間を定めて本計画を改定するものです。

■ 本計画における「空家等」、「空き家」の表記について

- ・法における「空家等」の定義に該当するものについては、「空家等」と表記
参考）空家法第2条第1項に定義される「空家等」
「建築物又はこれに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」
- ・その他、一般的な表現については、「空き家」と表記

1-2 計画の位置づけ

(1) 法的な位置づけ

大館市空家等対策計画は、法第7条及び空家等条例第5条の規定に基づく「空家等対策計画」として、大館市空家等対策協議会での協議を踏まえ、策定しています。

また、住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年4月1日 国住市第350号 国土交通省事務次官通知）第25条2項に規定する空き家対策総合実施計画を兼ねるものとします。

(2) 上位計画との整合性

本市の最上位計画であるおおだて未来づくりプラン及び関連計画である大館市都市再興基本計画並びに大館市住生活基本計画と整合、連携を図りながら、空家等対策を推進していきます。

法律等

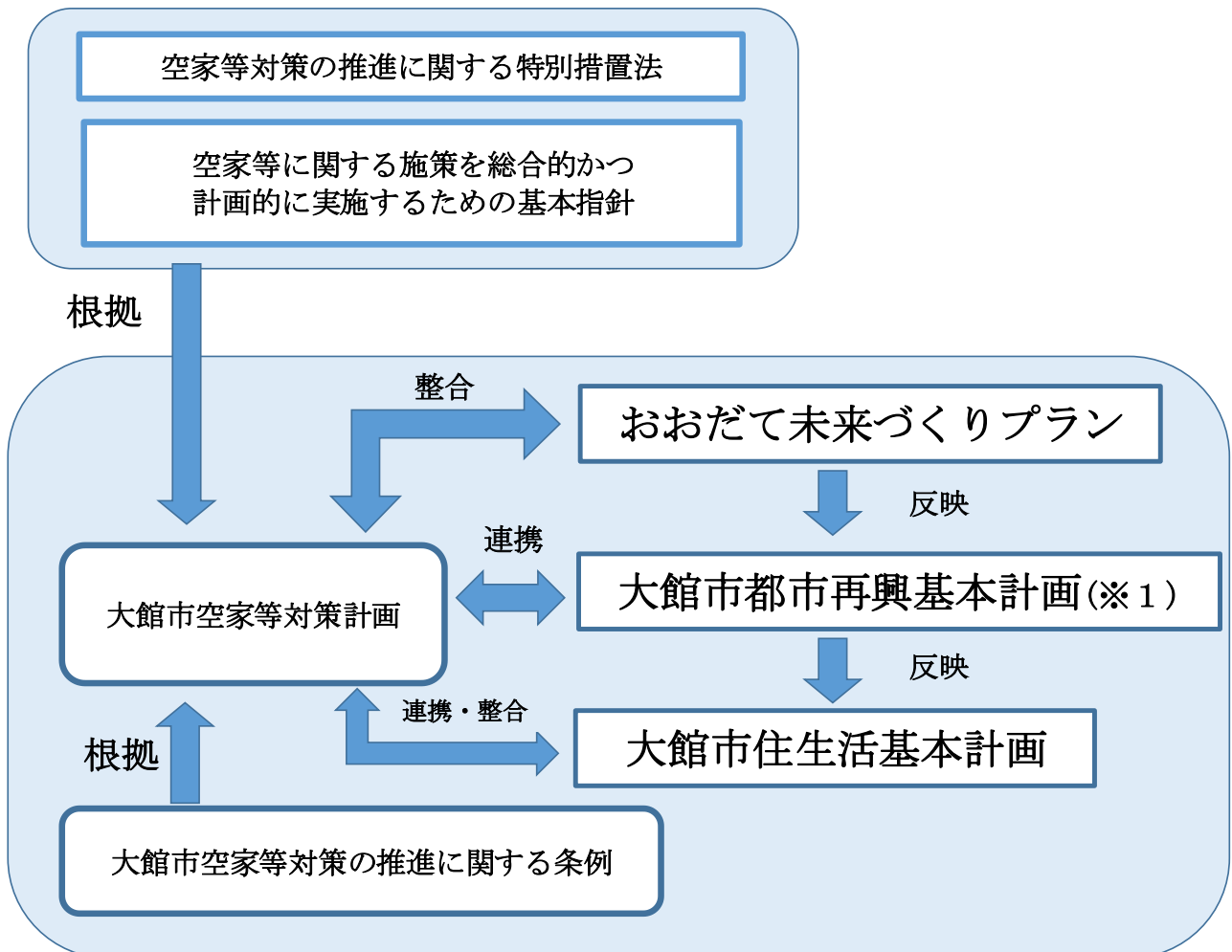


図 本計画の位置づけ

※1 大館市都市再興基本計画

大館市都市計画マスタープラン、大館市立地適正化計画、大館市地域公共交通網形成計画の3つの計画の総称です。

1-3 SDGsとの関係

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、平成27年9月の国連サミットで採択された令和12年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール、169のターゲットが設定されており、これらは、不可分かつ統合的なものとして、持続可能な開発を達成する上で重要とされる「経済」「社会」「環境」の3つの側面を調和させるものです。

本計画は、持続可能な開発目標（SDGs）の17のゴールのうち、「11. 住み続けられるまちづくりを」「12. つくる責任 つかう責任」「17. パートナーシップで目標を達成しよう」を関連する主な目標として取り組みます。

【SDGsにおける17の目標を示したアイコン】



出典：国際連合広報センター

《関連する主な取り組み目標》

<p>11 住み続けられるまちづくりを</p>	<p>11 住み続けられるまちづくりを 空家等の所有者等に適正な維持管理の働きかけを行い、倒壊のおそれがあり周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の改善を図り、安全で安心して暮らせるまちづくりを推進する。</p>
<p>12 つくる責任 つかう責任</p>	<p>12 つくる責任 つかう責任 空家等の利活用を図ることによって、建築廃材(産業廃棄物)の削減や持続可能な消費活動を推進する。</p>
<p>17 パートナーシップで目標を達成しよう</p>	<p>17 パートナーシップで目標を達成しよう 空家等の対策に多様な組織や事業者と相互に連携し、取り組みを総合的に推進する。</p>

1-4 空家等の定義

本計画では、下記のように空家等を定義します。



○空家等(法第2条第1項)

建築物又はこれに付属する工作物であつ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。

○管理不全空家等(法第13条第1項)

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に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいいます。

○特定空家等(法第2条第2項)

空家等のうち、以下のものをいいます。

- ・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もの
- ・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もの
- ・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もの
- ・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なもの



1-5 計画の対象とする地区

本計画では、法に基づく措置の実績や「空き家等現況調査」の結果を踏まえ、「市内全域」を計画の対象とします。

現時点では重点的に対策を行う空家等活用促進区域などは定めておりませんが、将来的に上位計画や他の計画との整合性を図る必要が生じた場合や空家等が集中的に発生した区域が判明した場合など、必要に応じ重点的に施策を実施する区域の設定を検討します。

1-6 計画の対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」、法第13条第1項で規定する「管理不全空家等」を含む。）のうちの一戸建ての空き住居、空き店舗とします。また、活用促進の観点から、その跡地についても対象に含めます。

1-7 計画の期間

本計画の期間は、おおだて未来づくりプラン(令和6年度～9年度)に合わせ、令和6年4月1日から令和10年3月31日までの4年間とし、その間においても必要に応じて内容を見直します。

第2章 本市の概要と空家等の現状

2-1 本市の概要

本市は、秋田県内陸北部に位置し、市の中央部を秋田県第2位の流域面積を持つ米代川が流下、東側は鹿角市と小坂町、西側は北秋田市と藤里町、南側は北秋田市、北側は青森県と接しています。総面積は913.22 k m²です。

気候は、積雪寒冷地帯の内陸性盆地気候に属し、積雪期間は12月から翌年3月下旬までの長期間に及ぶ豪雪地帯です。

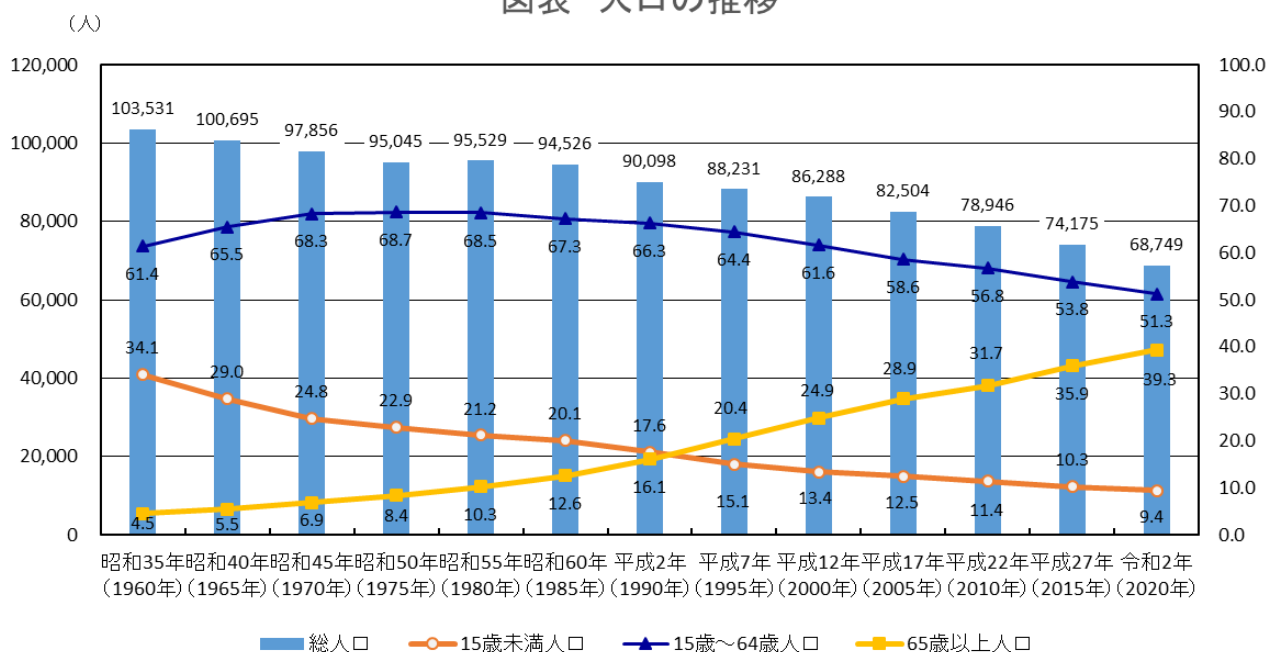
2-2 人口、世帯数

(1) 総人口の推移

国勢調査による本市の総人口（旧比内町、旧田代町を含む）の推移をみると、昭和35年以降では、昭和55年にわずかながら増加に転じたものの、それ以降は減少し続けており、令和2年の総人口は、68,749人となっています。

また、総人口に占める老年人口（65歳以上）と年少人口（15歳未満）の割合は、平成2年を境に逆転し、令和2年には老年人口（65歳以上）の割合が39.3%、年少人口（15歳未満）の割合が9.4%となり、少子高齢化が進行しています。

図表 人口の推移



資料: 国勢調査

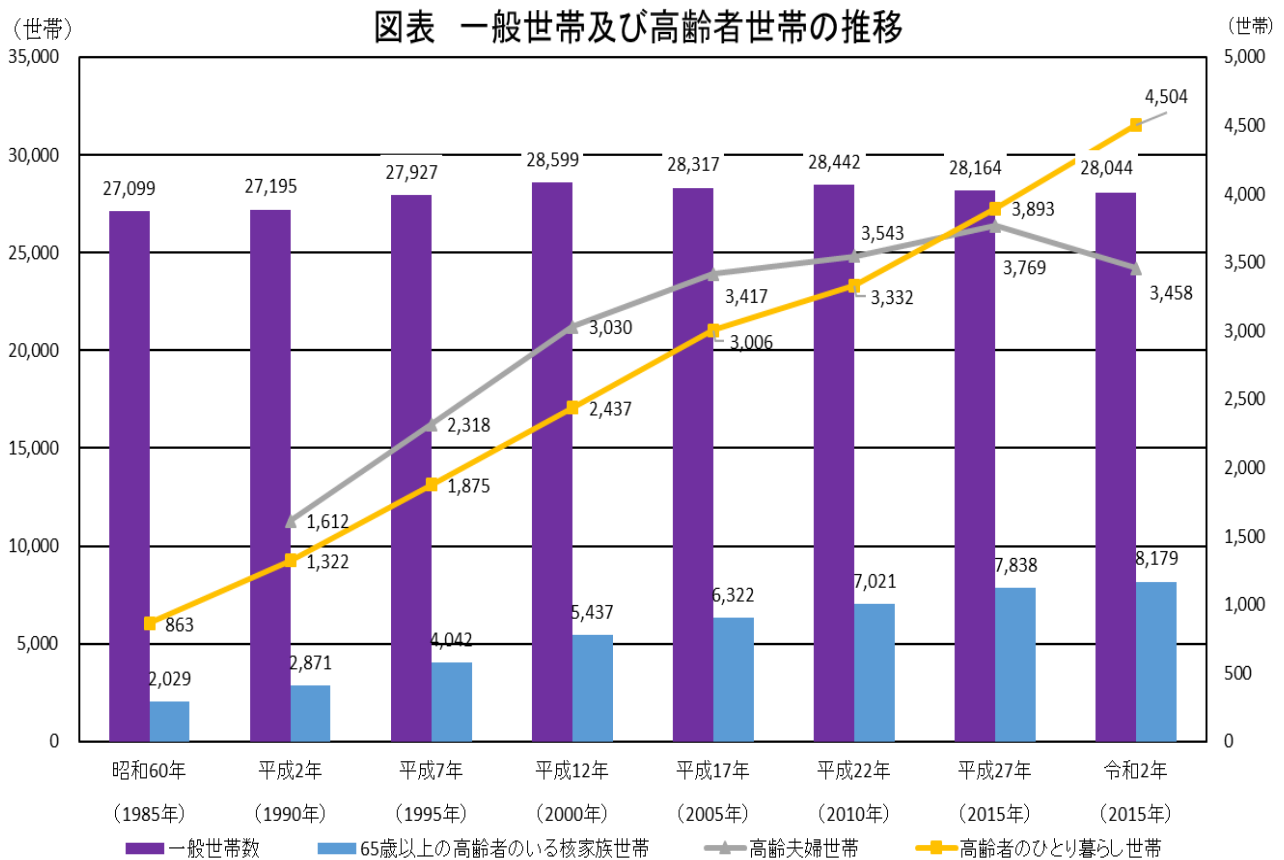
資料: 令和2年国勢調査

(2) 世帯数の推移

国勢調査による本市の一般世帯数は、平成22年にわずかながら増加したものの、それ以降は減少しており、令和2年には28,044世帯となっています。

高齢化の進行とともに、65歳以上の高齢者のいる世帯が増加しており、令和2年の65歳以上の高齢者のいる核家族世帯は8,179世帯と、一般世帯総数の29.2%を占めています。

また、高齢夫婦世帯は平成27年から減少し、令和2年には3,458世帯となっていますが、高齢者のひとり暮らし世帯は年々増加し、令和2年には4,504世帯となっており、高齢者世帯としては増加しています。



資料：国勢調査

資料：令和2年国勢調査

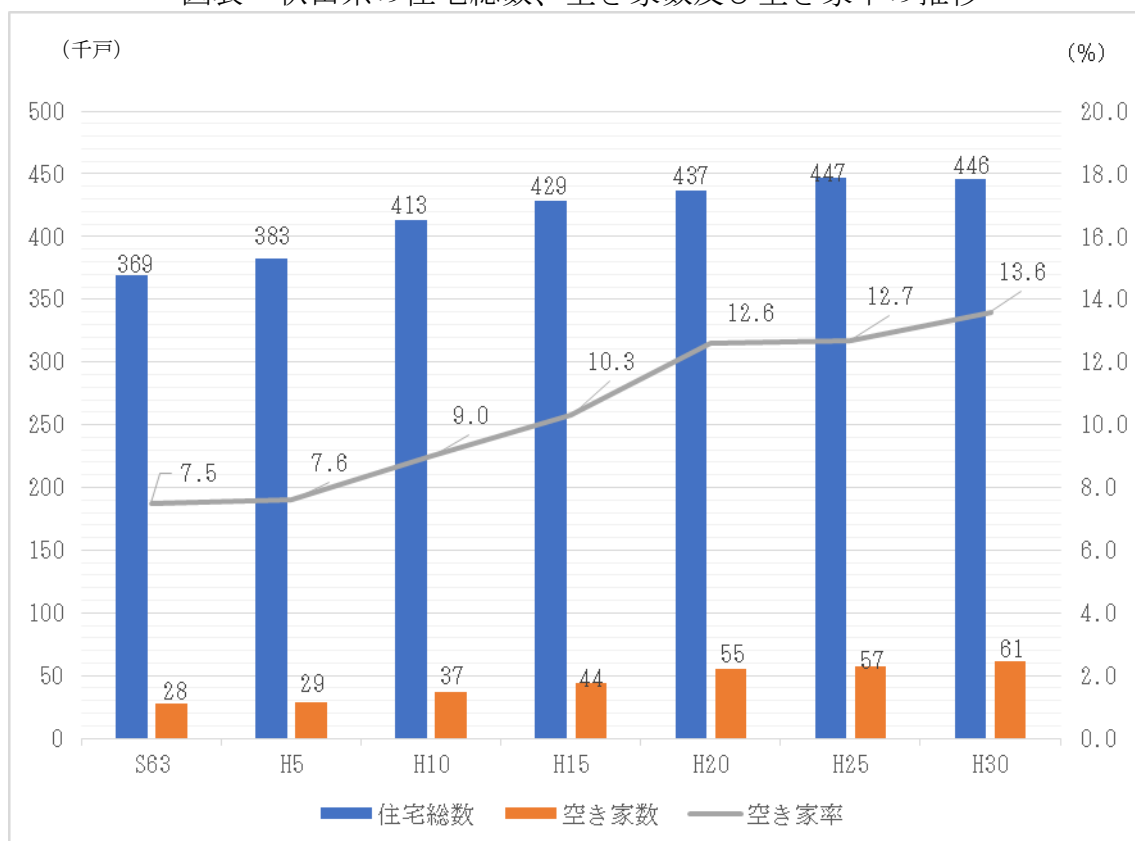
2-3 空家等の現状

(1) 全国・秋田県の空き家の状況

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によると、平成30年10月1日現在における我が国の総住宅数は6,242万戸で、うち空き家数は846万戸となり、空き家率（総住宅数に占める割合）は13.6%となりました。

秋田県の総住宅数は5年前に比べて、1,200戸の減の445,700戸となりました。そのうち空き家数は、昭和63年に27,800戸だったものが、平成30年には60,800戸に増加し、空き家率は13.6%となっています。

図表 秋田県の住宅総数、空き家数及び空き家率の推移



※「住宅・土地統計調査」（総務省）は、国勢調査区域から一部の地域を抽出して調査し、その結果に市の総人口に合致するよう一定の比率を乗じ算出したものです。

(2) 本市の空き家の状況

市内における空き家の状況を把握するため、令和5年度に実施した調査結果をもとに以下のとおり示します。

① 調査概要

市内全域の空き家・空き店舗を調査対象とし、調査員が現地にて空家等に該当するか否か、また空き家の老朽化状態等について、「空家等現況調査」を行い、次のとおり空き家と思われる2,464戸の建物を抽出しました。

1. 「空き家等現況調査」結果による調査実績

【空き家候補数：3,171戸】

令和5年4月から10月を対象に市内業者に委託し、下記の条件を付して、市内全域を外観目視により空き家数と建物の状況の調査を実施しました。

- ・水栓情報（閉栓又は使用料が0㎡で1年間以上継続している物件の住所等）
- ・郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている
- ・窓ガラスが割れたままになっている
- ・カーテンや家具がない
- ・門から玄関まで雑草等の繁茂や放置物があるなど、出入りしている様子がない
- ・売却や賃貸物件の表示がある
- ・電気メーターが動いていない又は取り外されている
- ・敷地内にごみ等の不法投棄がみられる

以上を踏まえて、空き家と思われる建物の状態について、外観目視の調査を行い、評価基準に基づき評価しました。



2. 「アンケート調査」を通じた空き家の確認

【空き家と思われる建物：2,464戸】

空き家候補の建物の所有者等（納税義務者）を対象にアンケートを送付し、空き家か否かを確認し、「建物を使用している」、「解体済み」、「売却・譲渡済み」と回答のあった建物を除外しました。

(参考) 空き家数の対比

(単位:戸)

評価判定	計画策定時 (平成28年4月)	前回計画改定時 (令和元年10月)	今回計画改定時 (令和5年10月)	前回からの増減
A	144	156	165	9
B	572	189	154	△35
C	445	639	928	289
D	580	814	1,217	403
計	1,741	1,798	2,464	666

②空き家の状態の判定

状態は、AからDの独自の判定基準で評価しました。

表 空き家の状態の評価判定基準

評価判定	空き家の状態
A	倒壊や建築材の飛散などの危険があり、解体などの緊急度が極めて高い
B	管理が行き届いておらず、老朽化及び損傷が著しい
C	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
D	小規模の修繕により、再利用が可能

③空き家の分布状況

空き家数は市内全域で 2,464 戸となり、最も空き家が多い地区は大館南地区で 581 戸、以下、田代地区が 322 戸、十二所地区が 173 戸、釈迦内地区が 153 戸、長木地区が 152 戸と続きます。

空き家率については、市内全域の平均は 8.3%で、最も高い地区は大葛地区で 23.4%、以下、矢立地区が 16.1%、十二所地区が 15.2%、田代地区が 14.4%となり、中心市街地と比較して、周辺の地域の空き家率が高くなっています。なお、空き家率が最も低い地区は大館北地区で 3.1%でした。

危険度については、空き家 2,464 戸のうち、A判定が 165 戸、B判定が 154 戸、C判定が 928 戸、D判定が 1,217 戸となりました。

地区ごとの危険度の状況については、東館地区、西館地区、大葛地区において、危険度の高いAとBの判定の空き家が 25%以上となりましたが、前回の調査結果より危険度の高い空き家が 26 戸減少しております。また、CとD判定の危険度が低い、利活用できる可能性がある空き家が市内全域で増加しており、前回調査より 692 戸多い 2,145 戸となっています。

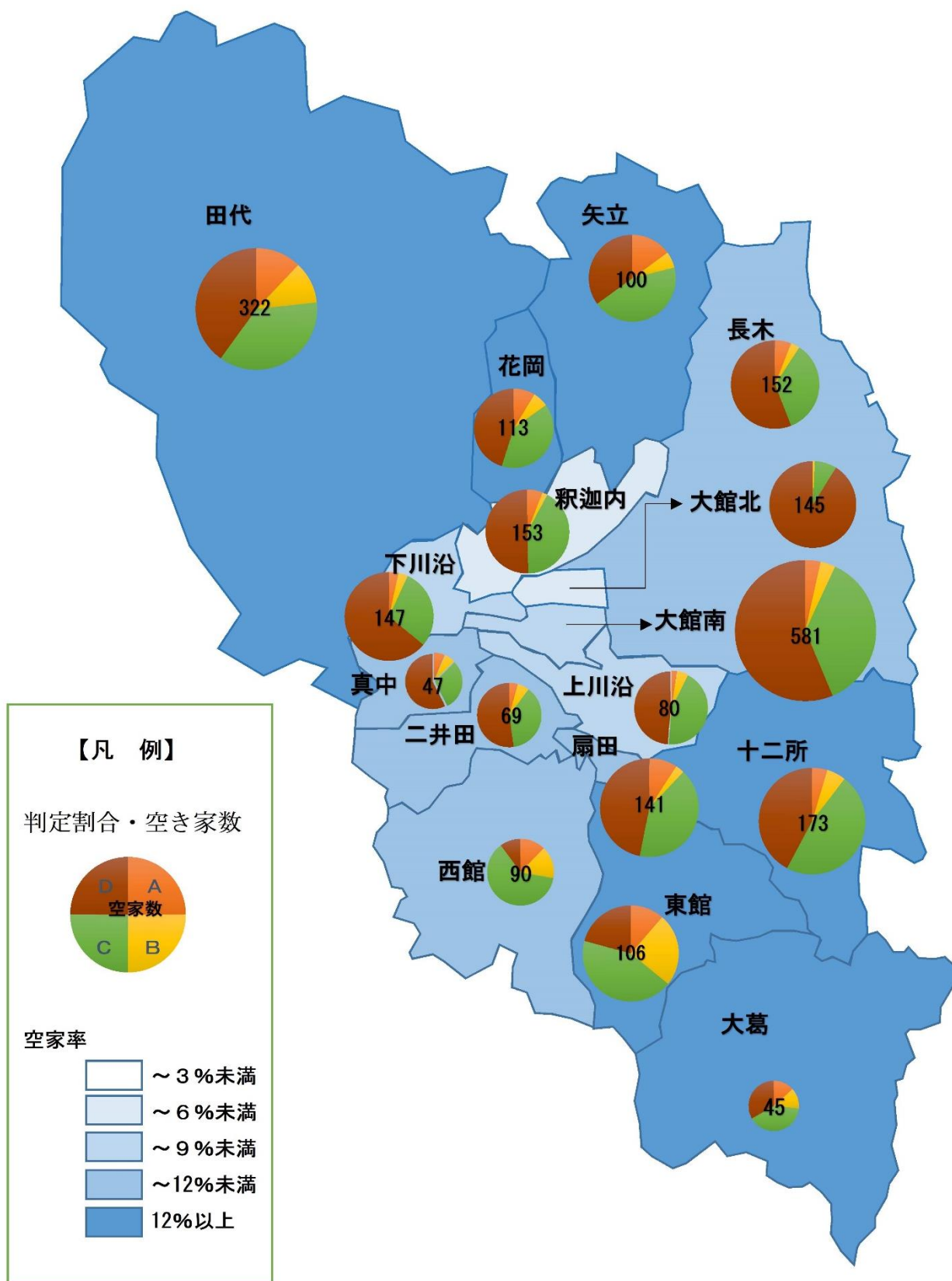
(P11 表「空き家等現況調査結果」、P12 図「空き家分布図」参照)

表 空き家等現況調査結果

(単位：戸)

地区	世帯数	空き家数	空き家率	空き家の状況別集計			
				A	B	C	D
大館北	4,732	145	3.1%	0	1	12	132
大館南	8,220	581	7.1%	20	20	214	327
釈迦内	2,741	153	5.6%	9	3	64	77
長木	1,621	152	9.4%	9	5	53	85
上川沿	918	80	8.7%	2	4	35	39
下川沿	2,131	147	6.9%	5	5	43	94
真中	437	47	10.8%	3	3	14	27
二井田	733	69	9.4%	3	4	26	36
十二所	1,137	173	15.2%	8	10	82	73
花岡	903	113	12.5%	10	7	45	51
矢立	620	100	16.1%	15	6	44	35
旧大館市 計	24,193	1,760	7.3%	84	68	632	976
扇田	1,543	141	9.1%	13	4	58	66
東館	830	106	12.8%	12	26	46	22
西館	859	90	10.5%	11	14	56	9
大葛	192	45	23.4%	6	6	18	15
旧比内町 計	3,424	382	11.2%	42	50	178	112
田代	2,239	322	14.4%	39	36	118	129
旧田代町 計	2,239	322	14.4%	39	36	118	129
合計	29,856	2,464	8.3%	165	154	928	1,217

図 空き家分布図 (空き家率・判定割合・空き家数の状況)

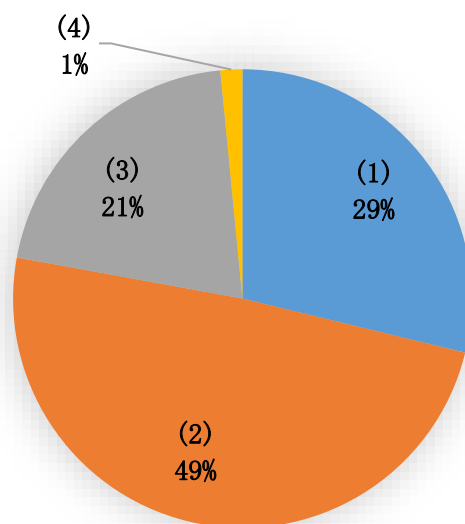


④空き家の建築年の状況

空き家 2,464件のうち、旧耐震基準に該当する昭和55年以前の建築のものが78%あります。また、建築時期から20年を経過する平成15年以前のものを含めると、99%に達するため、適切な維持管理とともに、耐震化や改修・建て替えのしやすい環境づくりが必要と考えられます。（旧耐震基準は昭和56年5月までですが、集計上、昭和55年までとしました）

- (1) 昭和40年 以前
- (2) 昭和41年 ~ 昭和55年
- (3) 昭和56年 ~ 平成15年
- (4) 平成16年 以降

【旧耐震基準約8割】



⑤所有者等の居住地

空き家の32.5%が市外の居住者であり、そのうち約8割が県外の居住者となっています。

所有者等が市外に居住している場合は、十分な維持管理が行き届きにくい可能性があります。

表 所有者等の居住地区分

居住地区分		件数	割合(%)
市内		1,173	47.6
市外	県内	198	8.0
	県外	604	24.5
不明		489	19.8
合計		2,464	

⑥市に寄せられた空家等の苦情や相談の状況

市民から寄せられた空家等に関わる苦情・相談の内容は、次の表のとおりです。

苦情の多くは、「隣接している空き家の屋根の破損によるトタンや建材の飛散」、「雪止めの不備や雪下ろしをしないことによる落雪被害」、「樹木の剪定や草取りをしないことによる通行の障害や、蜂などの害虫の発生」によるものです。



表 空家等に関わる苦情・相談件数

苦情・相談内容	危険性によるもの (破損・飛散等)				衛生上の問題 (ごみ、害虫等)				樹木、雑草の繁茂				落雪の被害 雪止めの不備				防犯・防火上の問題			
	大館地域	比内地域	田代地域	計	大館地域	比内地域	田代地域	計	大館地域	比内地域	田代地域	計	大館地域	比内地域	田代地域	計	大館地域	比内地域	田代地域	計
平成27年度	54	5	3	62	4	1	0	5	10	0	0	10	6	3	0	9	0	0	0	0
平成28年度	30	6	3	39	9	0	2	11	7	1	0	8	6	0	2	8	4	0	0	4
平成29年度	15	1	2	18	6	2	1	9	13	0	0	13	16	0	0	16	10	0	0	10
平成30年度	16	4	2	22	3	0	0	3	9	1	0	10	10	1	1	12	6	0	0	6
令和元年度	22	5	1	28	14	3	2	19	14	0	1	15	1	1	0	2	8	0	0	8
令和2年度	49	8	3	60	17	4	6	27	20	1	2	23	8	2	0	10	0	0	0	0
令和3年度	33	3	6	42	20	4	1	25	21	1	1	23	66	7	12	85	1	1	1	3
令和4年度	52	8	6	66	16	2	1	19	14	6	3	23	20	4	4	28	6	0	1	7

⑦「空き家バンク」の登録状況

市内の空き家活用と市外からの移住促進を図るため、平成24年度「大館市空き家バンク」制度を創設しました。登録状況は次の表のとおりです。

表 空き家バンク登録状況、定住奨励金支給実績

年度	空き家バンク登録				定住奨励金		
	年度末登録数	新規	成約	市外成約	件数	2人以上	
						単身	2人以上
平成24年	6	13	7	0			
平成25年	9	13	10	1			
平成26年	17	17	9	2			
平成27年	12	10	15	0	2	1	1
平成28年	16	24	20	4	2	1	1
平成29年	17	27	26	3	7	2	5
平成30年	29	44	29	10	3	1	2
令和元年	40	50	34	7	11	4	7
令和2年	51	44	30	4	4	2	2
令和3年	43	36	39	6	5	2	3
令和4年	46	41	30	6	5	2	3
計	286	319	249	43	39	15	24

(3) 空き家所有者等アンケート調査

アンケート調査の概要は、次のとおりです。

1. 調査の方法

「空き家等現況調査」において、空き家と思われる建物の所有者等を対象に、アンケート調査票を郵送配布・郵送回収により実施しました。

2. 調査基準日

令和5年12月1日（提出期限：令和5年12月20日）

3. 調査内容

- ◇調査対象 2,680件
- ◇回答数 1,391件（回答率51.9%）
- ◇調査事項 空き家の所有者等の状況、建物の利用実態、空き家になった理由、維持管理の状況、今後の意向などについて、本人記入方式により実施しました。

4. 調査結果

空き家所有者等アンケート調査結果は、資料編を参照

5. アンケートから見えた課題

「空き家所有者等アンケート調査」の結果から、次のような課題が挙げられます。

課題1 所有者等の当事者意識の希薄化

維持管理をしていない空き家が4割（問5）あり、維持管理が十分に行われていない空き家（2、3カ月に1回程度以下）が6割を超えています（問8）。「今後の予定がない（現状のまま）」（問10）、「今後、利用予定がないので、どうしたらよいかわからない」（問11）などの回答も多く、今後も管理が行き届かない空き家が増加していくものと思われます。

また、高齢者のひとり暮らし世帯、高齢者世帯も年々増加しており、アンケート調査からも60歳以上の建物所有者等が79%にのぼりました。

しかしながら、高齢者に限定することなく、すべての所有者等に空家等の発生の予防につながる問題意識や危機意識の醸成や適正な維持管理を行ってもらうための支援等の対策が必要となります。

課題2 利活用の推進

今後の建物の取り扱いについて、「売却したい」、「賃貸したい」、「解体したい」（問10）が74%になっており、利活用を推進できる土壌があります。一方では、今後の建物の管理や活用に対する心配ごととして「解体したいが解体費用の支出が困難」、「解体して更地になることで固定資産税等が上がる」、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」（問11）との回答が全体の45%を占めました。これらの不安が解消されれば、利活用につ

ながる可能性があります。

所有者等が必要としている情報としては、「賃貸・売却する場合の不動産業者等の情報」、「不要な家財等を処分する業者の情報」、「解体業者等の情報」など、専門業者に関する情報を希望する回答が62%を占めました。また、市の補助制度の認知度も低い状況でした。このようなニーズを持っている所有者等が、十分な情報を得ることができれば、空家等の利活用に一歩踏み込んだ行動に移る可能性があります。

そのため、所有者等に対し、情報提供等の方法を再検討し、必要な情報を提供するとともに、各種団体と連携し、空き家を中古住宅として流通させるための仕組みの構築や制度の周知が必要となります。

(4) 町内会長、行政協力員アンケート調査

アンケート調査の概要は、次のとおりです。

1. 調査の方法

市内全域の町内会長、行政協力員を対象に、アンケート調査票を広報配布時に同時配布し、郵送により回収しました。

2. 調査票配布日

令和5年12月号広報と同時配布（提出期限：令和5年12月20日）

3. 調査内容

- ◇調査対象 町内会長 152人 行政協力員 248人
町内会長、行政協力員兼任 184人
- ◇回答数 350件（回答率59.9%）
- ◇調査事項 地区における空家等の状況、地域活動、行政代執行に対する考えなどについて、本人記入様式により実施しました。

4. 調査結果

町内会長、行政協力員アンケート調査結果は、資料編を参照

5. アンケートから見えた課題

「空き家所有者等の皆様へのアンケート調査」の結果から、次のような課題が挙げられます。

課題 管理不全な空家等の解消

町内会で実施している「空き家に対する地域活動」は多岐にわたっております。町内会員に直接被害等が及ばないように、空き家の屋根の雪下ろし・除雪や除草、立木の伐採を実施している町内が33%を占めました。また、普段からの防火・防犯パトロールを実施している町内も16%にのびります。

行政代執行についての考え方としては、「代執行すべき」を選択する町内

が56%にのぼり、自町内の危険を排除するためには、行政代執行もやむを得ないとの結果になりました。

また、空き家対策に有効と思われる施策としては、空き家に関する総合的な相談窓口の設置を希望する町内が17%、空き家や空き店舗の所有者への解体費等助成制度を望む町内が16%、空き家敷地内の除草、立木の伐採、害虫駆除を実施する町内会への助成制度を望む町内が15%ありました。

アンケートからは、各町内が管理の行き届かない空家等に対して不安を感じながらも自らの手で何らかの対策を講じていることが分かりました。

地元をよく知る町内会との連携、協力は不可欠であり、町内会が率先して空家等対策を講じていくことができるよう支援が必要と思われま

第3章 空家等対策に係る課題と基本的な考え方

第2章の現状を踏まえ、本市の空家等問題に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための課題と基本的な考え方を整理します。

3-1 課題

課題1 新たな空家等の発生予防

本市は、将来的な人口減少や少子高齢化の進展が予測されており、高齢者のいる世帯や高齢者のひとり暮らし世帯が増加傾向にあります。さらに高齢化による所有者等の施設入所や入院、死亡時の相続問題などを理由に空家等は今後も増加することが予想されます。アンケート調査でも空き家になってから10年未満の建物が、約6割を占めており、新たな空家等の発生を予防する取り組みが必要です。

課題2 空家等に対する問題意識の低下

アンケート調査によると、空き家になった理由は、居住・使用していた方々の死亡や施設入所等が6割を超えており、空家等となってから10年以上経過しているものが約4割存在していることから、将来的に建物をどうするか検討しないまま空家等になってしまったものが多くあるものと考えられます。所有者等が普段から空家等に対して問題意識や危機意識を持って考えていくことが必要です。

課題3 維持管理を行っていない空家等の増加

アンケート調査によると、定期的な維持管理を行っていない空家等が約4割存在しています。空家等を周辺に悪影響を及ぼさないよう適正に管理する責任は所有者等にありますが、所有者等が遠方に住んでいることや年齢、体力的な問題などから適正な維持管理が一層困難になっていく可能性があると考えられます。そのため、管理の負担軽減につながるような支援や情報提供が必要です。

課題4 旧耐震基準の空家等の増加

適正な管理がされていない建物は老朽化により劣化が進行しやすいため、そのまま活用することが難しくなります。空き家の建築年の状況も約8割が旧耐震基準の建物となっています。そのため、空家等になる前や空家等を利活用する際には、必要に応じて耐震化や修繕を行う必要があります。

課題5 空家等の利活用

アンケート調査によると、「売却したい」、「賃貸したい」が約4割あることから、所有者等に利活用を促進する必要な情報を提供するとともに、専門家等と連携した相談体制を整えていく必要があります。

また、現況調査で抽出された空き家の中には、医療・福祉・商業施設等の周辺や公共交通の利便性が高い場所に立地しているものもあります。居住誘導区域（※2）内など、借り手や買い手がつきやすい好条件な空家等

は、特に利活用を促す必要があります。

※2 居住誘導区域

人口減少の中にあっても、一定のエリアで人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住の誘導を図る区域

課題6 所有者等による除却

アンケート調査によると、建物を解体したい所有者等が約3割いました。管理不全な空家等になる前に、所有者等による除却の支援を推進する必要があります。

課題7 管理不全な空家等が周辺に及ぼす悪影響

市民からは管理不全な空家等について、苦情・相談が多数寄せられています。その内容の多くは、空き家の屋根の破損によるトタンや建材の飛散、落雪被害、草木の繁茂や蜂などの害虫の発生です。このような空家等は防災、防犯、衛生、景観などの面で周辺に悪影響を及ぼす可能性があるため、状況に応じた適切な対応を行う必要があります。

3-2 基本的な考え方

空家等対策を総合的かつ計画的に行うため、建物が利用中の状態、空き家となった状態、管理不全となり周辺に悪影響を及ぼす状態の各段階に応じて、「空家等の発生抑制」、「空家等の適正管理」、「空家等の利活用の促進」、「空家等の管理不全の解消」の対策を推進します。

管理不全な空家等は防災、防犯、衛生、景観などの面で周辺に悪影響を及ぼすおそれがあり、地域住民の生活環境に大きく関わる問題でもあります。そのため、本市の空家等対策を効果的かつ効率的に促進する考え方として、地域住民やNPO法人をはじめ、不動産、法務、建築等の専門家、関係団体など「多様な主体との連携」を図る観点を加えて取り組みを進めます。

なお、今後も空家等の増加が予想されるため、本市の空家等対策計画は、「管理不全な空家等の発生抑制」に重点をおき、安全・安心な住環境の形成を目指すものとします。

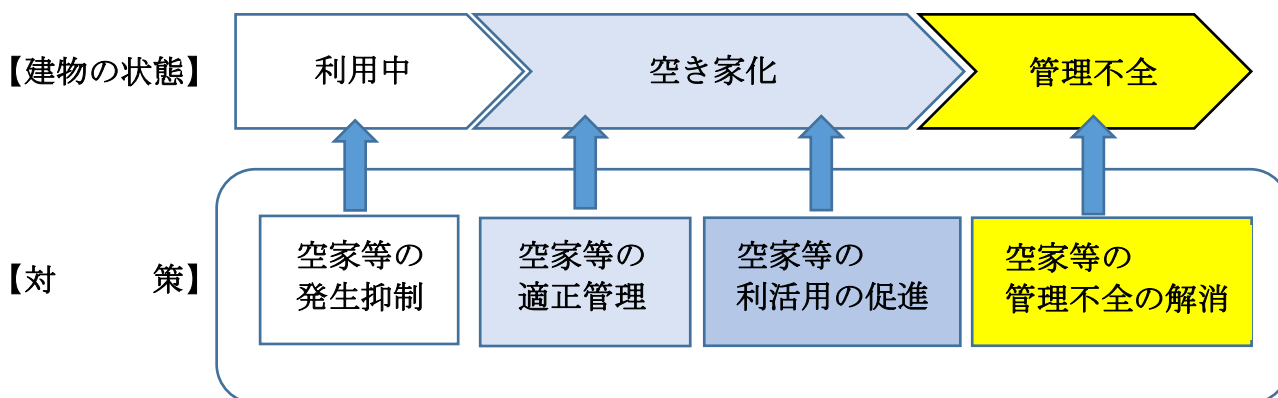


図 建物の状態による対策イメージ

第4章 空家等対策に係る施策

4-1 空家等の発生抑制

本市では今後の人口減少や少子高齢化の進展に伴い、空家等の増加が予想されます。新たな空家等の発生と増加を抑制していく取り組みを実施します。

(1) 空家等の発生抑制の意識啓発等

市民に対して空家等が周辺に及ぼす悪影響を踏まえ、所有者等が適正に管理することの重要性や相続等、住まいを円滑に引き継いでいくことの必要性など、新たな空家等の発生を予防し、増加を抑制していく考え方について理解を促します。また、空家等に関する相談に対応する庁内の総合窓口の周知に努めるとともに、NPO法人や専門家等の協力を得て専門的な相談にも対応できる体制を構築し、空家等の発生抑制につなげます。

【具体的な取り組み】

①市民への意識啓発

本市の空家等対策の取り組みなどを広報や市ホームページにおいて紹介するとともに、市が行っている「出前講座」を利用し、地域への啓発活動を行います。また、空家等の問題や適正管理、利活用などを掲載した空き家対策パンフレットやチラシを作成し、配布することで市民の意識の醸成と啓発を図ります。

②建物所有者への意識啓発

市から建物所有者等へ固定資産税の納付通知書を発送する際、空家等の適正管理を促す文書や相続登記申請の義務化、空き家バンクのチラシ等を同封し、空家等の所有者等にモラルハザードを防ぐ注意喚起と空家等の利活用を促します。

また、空家等となる可能性のあるタイミングで、利活用や相続、適正な管理などに関する情報を周知するため、おくやみハンドブックなどへの掲載を図ります。

③空家等啓発セミナー・個別相談会の開催 《新規》

ひとり暮らしの高齢者の施設入所や入院、相続がきっかけで空き家化してしまう事例が多くなっていることから、NPO法人や関係団体と連携し、空家等の利活用、管理、相続などをテーマとする「啓発セミナー」及び、不動産、法務、建築等の専門家による「個別相談会」を開催し、空家等の所有者に適正な情報、対応策のノウハウを提供することで、空家等の発生と増加の予防を図ります。

④庁内相談窓口の周知 《強化》

空家等に関する様々な相談にワンストップで対応できる総合窓口が、危機管理課（☎43-7100）にあることを周知します。また、NPO法人や専門家と連携、協力して、専門知識が必要な複雑な問題にも対応できる相談体制の構築に努めます。

(2) 安心して長く使い続けられる住環境の保全・形成等

耐震性の低い建物や老朽化した建物といった居住性能が不十分な建物等の存在が空家等を生み出す要因の一つと考えられます。居住性能を維持、向上し、建物を次世代に引き継いでいくため、住宅の耐震化やリフォームなどにより安心して長く使い続けることができる住環境の保全、形成等を図ります。

【具体的な取り組み】

①木造住宅耐震診断支援事業

大館市耐震改修促進計画に基づき、昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅に対して、市が診断士派遣を行う事業者と契約し、耐震診断の申し込みがあった住宅の診断の実施を支援します。

②木造住宅耐震改修設計補助事業

耐震補強が必要と診断され、耐震改修設計を行う所有者等に対して、その費用の一部を補助します。

③木造住宅耐震改修工事補助事業

耐震補強が必要と診断され、耐震改修工事を行う所有者等に対して、その費用の一部を補助します。

④危険ブロック塀等撤去支援事業

道路等に面した危険ブロック塀などについて、所有者等がブロック塀等の撤去を行う際に工事費の一部を補助します。

⑤住宅リフォーム支援事業 《強化》

居住環境の質の向上を図るため、自らが居住する住宅等をリフォームする工事に対し、費用の一部を補助します。

⑥まちなか店舗等バリアフリー改修促進事業 《新規》

誰もが市内の施設(店舗等)を安全かつ円滑に利用できるよう、道路から敷地、施設内までの連続的な経路や既存施設内をバリアフリー化する事業者等に対し、費用の一部を補助します。

4-2 空家等の適正管理

空家等となった建物が周辺に悪影響を及ぼさないよう、所有者等の責務のもと適正管理を促します。

(1) 空家等の所在や所有者等の把握

所有者等に対し、空家等の適正な管理を促すことができるよう、空家等に関する情報把握に努めます。そのため、空家等の現地調査だけではなく町内会や近隣住民からの情報も含めて、空家等の所在、所有者等、建物や敷地の状態、所有者等への対応などの情報を一元化し、記録します。

【具体的な取り組み】

①所有者の特定 《強化》

固定資産税情報をもとに、建物や土地に関する登記簿情報、住民票情報、戸籍情報（戸籍事項証明書、戸籍附票）のほか、水道・電気・ガスの供給事業者の情報等を収集し、所有者等の所在を確認します。

所有者が死亡している場合は法定相続人を調査し、所有者の特定に努めます。また、所有者等が不明の場合は、相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明土地・建物管理制度などの財産管理制度を活用するなど、適切な対応を検討します。

②空き家管理システムの更新等

空家等データベースにあたる空き家管理システムは、随時、最新の情報となるよう更新を行い、空き家等現況調査の結果のほか、過去の通報、苦情の履歴、関係資料などを整理していきます。また、関係各課で情報共有を図ります。なお、情報の運用に当たっては、個人情報の漏えいに注意し、慎重に取り扱うこととします。

(2) 定期的な維持管理の促進及び管理サービス情報の提供

所有者等自身による定期的な維持管理を促すとともに、自身による管理が困難な場合は、空家等管理サービス事業者等の情報提供を行い、適正管理を促進することで、管理放棄された空家等の発生を予防します。

【具体的な取り組み】

①所有者等への啓発・情報提供 《強化》

空家等の管理は、所有者等が自らの責任で適正に管理する必要があるが、損害を与えた場合は賠償責任が生じる可能性などを掲載したパンフレットやチラシを配布するなど所有者等のモラルハザードを防ぐ注意喚起を行い、適正な維持管理が行われるよう意識啓発を図ります。

②各種専門事業者等の活用促進 《強化》

空家等の定期的な点検、見回りを行う不動産業者や警備会社、敷地内の除草・清掃や植木の手入れ等の事業者、ゴミや不用品等を収集する業者など、役務を提供できる専門事業者等の情報の収集と提供を行います。

4-3 空家等の利活用の促進

空家等は、所有者等の財産であるだけでなく、住宅ストックとしての流通や定住促進、地域活性化、居住支援につながる資源でもあります。それらを踏まえて、利活用の促進に取り組みます。また、空家等を住宅確保要配慮者むけの住宅に再利用する支援事業や解体した跡地を地域コミュニティに活用する事業の検討を進めます。

(1) 住宅としての利活用の促進

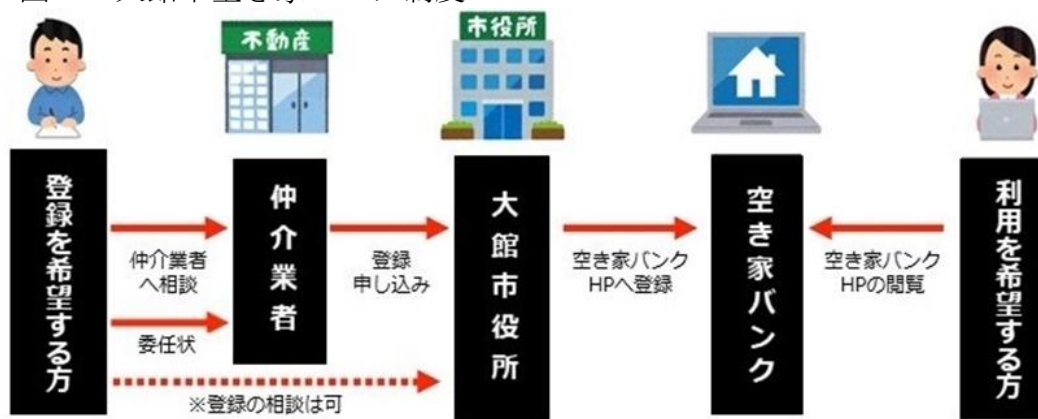
本市の空家等の中には、立地的に優位で良質な建物も多く存在しています。空家等の利活用を促進するためには、空家等の所有者等に対して必要な情報を提供し、手放すことに対する動機づけをするとともに、不動産業者などの民間事業者、NPO法人と連携し、需要と供給のマッチングを行い、空家等を中古住宅として流通させる仕組みの構築や制度の周知を図っていきます。

【具体的な取り組み】

①「空き家バンク」制度の活用

利活用可能な空き家を、所有者の同意を得た上で、「空き家バンク」に登録していただき、その情報をホームページ上で提供することにより、空家等の有効利用及び移住定住を促します。また、居住誘導区域施策を実施する際には、中心市街地等の利便性の高いエリアに居住する「まちなか居住」に空き家バンクの積極的活用を図ります。

図 大館市空き家バンク制度



②税控除制度の普及啓発

空き家の相続人が改修や除却を行い、家屋又は敷地を譲渡した場合、税の特例として、譲渡所得金額から3,000万円までを特別控除する税の制度について、特例の適用に必要な「被相続人居住用家屋等確認書」の発行を行うとともに、制度の周知を図ります。

③空き家取得ローンの金利引き下げ制度

空き家取得に対する補助金交付などの財政的支援とあわせて、全期間固定金利住宅ローン「フラット35」の借入金利を一定期間引き下げられるよう、住宅金融支援機構と連携します。

④定住奨励金

「空き家バンク制度」を活用し、住宅を取得し転入した者に対し、定住奨励金を交付することにより、本市への定住を促進し、定住人口の安定・確保及び空き家の有効活用を進めます。

⑤地域活性化を目的とした空き家の利活用 《強化》

空き家は活用方法によってはまちづくりの柱となる可能性を持っています。今後は、町内会などの地域の団体と連携しながら空き家の除却、再利用及びその跡地の活用による地域活性化を促進します。その際には、国で実施する社会資本整備総合交付金の「空き家再生等推進事業」や「空き家対策総合支援事業」を活用し、事業を推進します。

⑥関係団体との連携 《強化》

NPO法人や専門家と連携、協力し、市民が空家等の売買、賃貸、解体、財産の所有権移転、相続等の専門性の高い相談に対応できる体制を整えます。また、空家等が管理不全な状態にならないよう空家等の管理代行サービスなどの構築を目指し、関係団体と協議を進めます。

⑦空家等管理活用支援法人の指定 《新規》

空家等の管理又は活用に係る専門的な知見やネットワークを有し、空家対策に積極的なNPO法人、社団法人等には空家等管理活用支援法人への指定を検討します。

⑧二地域居住者用住宅としての活用

住宅をお持ちの方が、他の地域にも同時に生活拠点を持つような、二地域居住をする方の住宅としての活用を検討します。

⑨住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅としての活用

大館市居住支援協議会(仮称)を設立し、空き家になった戸建て住宅や賃貸住宅の空き室をバリアフリー化等する改修支援事業の創設を検討するとともに、住宅確保要配慮者向けセーフティネット住宅の普及を促進します。

⑩空き家利活用の推進 《強化》

中古住宅や空き家を購入した方が行うリフォーム工事費の一部を補助し、空き家を活用した移住・定住を促進します。

⑪空き店舗等利活用の推進

空き店舗等を利活用して新規入居する方に対し、改装費、賃貸料の一部を補助することで、空き店舗等の解消や賑わいあふれる商店街づくりを推進します。

4-4 空家等の管理不全の解消

管理不全となった空家等は防災、防犯、衛生、景観などから周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。空家等の所有者等に対する適切な管理の働きかけや周辺への悪影響が著しい空家等には適切な対応、判断により、必要な措置を講じていきます。

(1) 管理不全となった空家等の対応

建物の一部破損、草木の繁茂などで管理不全となった空家等の所在を把握し、所有者等の管理責任を認識させ、自発的な管理の働きかけや適切な対応による解決を図ります。



※管理不全となった空家等は以下のような状態を指します。

〈安全性の低下〉

建物の老朽化により建物が傾くなど、周辺に危険が及んでいる状態

〈公衆衛生の悪化〉

異臭の発生、動物や害虫が発生するなど、衛生的ではない状態

〈景観の阻害〉

外壁への落書き、割れた窓ガラスなど、景観を著しく損なう状態

【具体的な取り組み】

①所有者等への適正な管理の促進（法第5条、第12条）

空家等の管理は、第一義的に所有者等に責任があることから、情報提供、助言・指導等を行い、所有者等による空家等の適正な管理を促進します。

②他法令等での措置等

管理不全となった空家等の状況に応じて、他法令（民法、建築基準法、道路法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律等）による措置を検討します。

また、周辺住民の生命等に係る危険な状態が切迫している空家等に対して、空家等条例に基づく最低限の措置（応急措置）を実施します。

③大館市老朽空家等解体撤去費補助事業 《新規》

経年劣化等により周囲に危険性のある老朽化した空家等の解体撤去費の一部を助成する大館市老朽空家等解体撤去費補助金（令和5年4月制定）により、特定空家等となる前の老朽空家等の解体撤去を推進します。

④大館市危険空家等解体撤去費補助事業

倒壊等のおそれがある危険な建物として、特定空家に認定された空家等の解体撤去費の一部を助成する大館市危険空家等解体撤去費補助金（平成29年4月制定）により、危険な空家等の解体撤去を推進します。

大館市危険空家等解体撤去費補助金は、国で実施する社会資本整備総合交付金の「空き家再生等推進事業」や「空き家対策総合支援事業」を活用して実施します。

⑤空き家解体ローンの普及啓発

空家等の所有者等の建物解体撤去にあたり、大館市危険空家等解体撤去費補助事業を活用する場合、市と協定を締結した市内各金融機関が取り扱う解体ローンについて、低金利の優遇措置が受けられる制度があることを周知します。

（2）管理不全空家等の措置（法第13条）

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となるおそれのある状態として、管理不全空家等に認定した場合は、指導、勧告を行い、改善を促します。また、改善されない場合は、固定資産税の住宅用地特例措置の解除を検討します。

【具体的な取り組み】

①管理不全空家等の認定 《新規》

管理不全空家等の認定については、国の「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）」に定める基準により該当空家等の調査を行い、そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのある状態にあると認められるか判定し、大館市空家等対策検討委員会に諮り、その後、大館市空家等対策協議会に意見を求めた上で、市長が認定します。

②管理不全空家等に対する措置 《新規》

管理不全空家等に認定された空家等について、その所有者等に対し、法第13条第1項の「指導」を行い、改善しない場合は第2項の「勧告」を行います。また、「勧告」を行う場合は、固定資産の住宅用地特例措置の解除を検討します。

（3）特定空家等の措置（法第22条）

法に基づき特定空家等に該当するか否かの判断を行い、特定空家等と判断された場合は、助言・指導、勧告、命令、行政代執行と段階に応じた適切な措置を講じます。

所有者等の所在が不明な場合は、財産管理制度の活用を図り、略式代執行を検討します。また、災害等により著しく危険度が高まり緊急に除却等の措

置が必要な場合は、命令等の手続きを経ず行う緊急代執行により、迅速な安全の確保に努めます。

【具体的な取り組み】

①特定空家等の判断、認定

特定空家等に該当するか否かの判断については、国の「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）」に示された基準等に準拠した「大館市特定空家等判定基準表」により判定し、その結果を関係する各部署等で組織する大館市空家等対策検討委員会に諮り、特定空家等の認定を検討するものとします。その後、特定空家等に該当するか否かの判断については、大館市空家等対策協議会に意見を求めた上で、市長が認定します。

②財産管理制度等の活用 《強化》

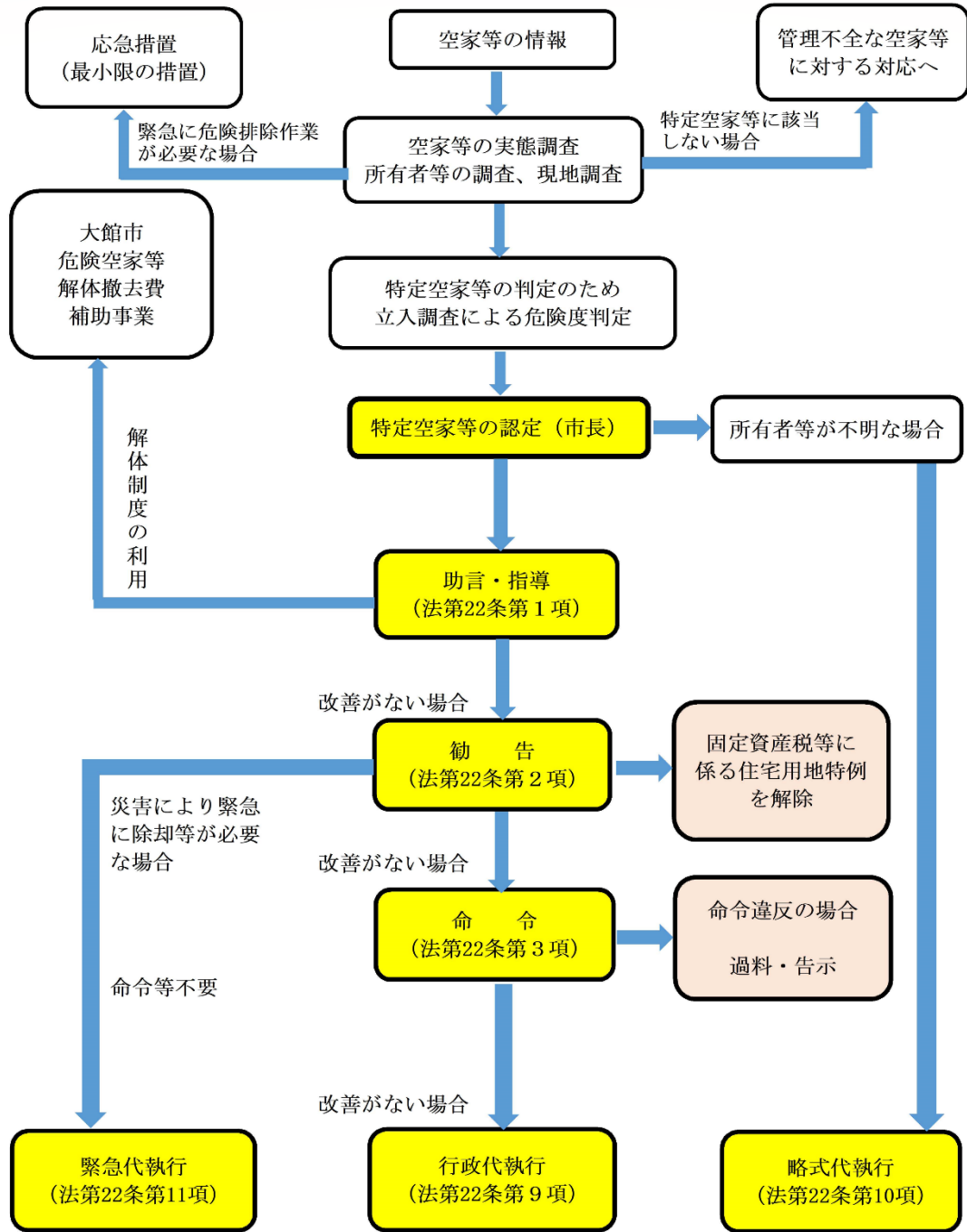
管理不全空家等及び特定空家等の所有者等が行方不明や相続人不在等の場合において、相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度などの財産管理制度による財産管理人の選任の申し立て等、法的支援による対応を検討します。なお、財産管理制度による予納金が発生する場合は、国で実施する「空き家対策総合支援事業」を活用して実施します。

③特定空家等に対する措置 《強化》

特定空家等と認定された空家等について、その所有者に対し法第22条の規定に従い、第1項の「助言・指導」、第2項の「勧告」、第3項の「命令」、第9項の「代執行」、第10項の「略式代執行」、第11項の「緊急代執行」など、必要な措置を講ずるものとします。また、「勧告」した場合は、固定資産の住宅用地特例措置を解除します。

特定空家等に対する措置の流れは、次のフロー図のとおりです。

図：特定空家等に対する措置の流れ



※「特定空家等の認定」以降は、必要に応じて大館市空家等対策協議会に諮ります。

第5章 空家等対策の推進体制

5-1 空家等に関する相談体制

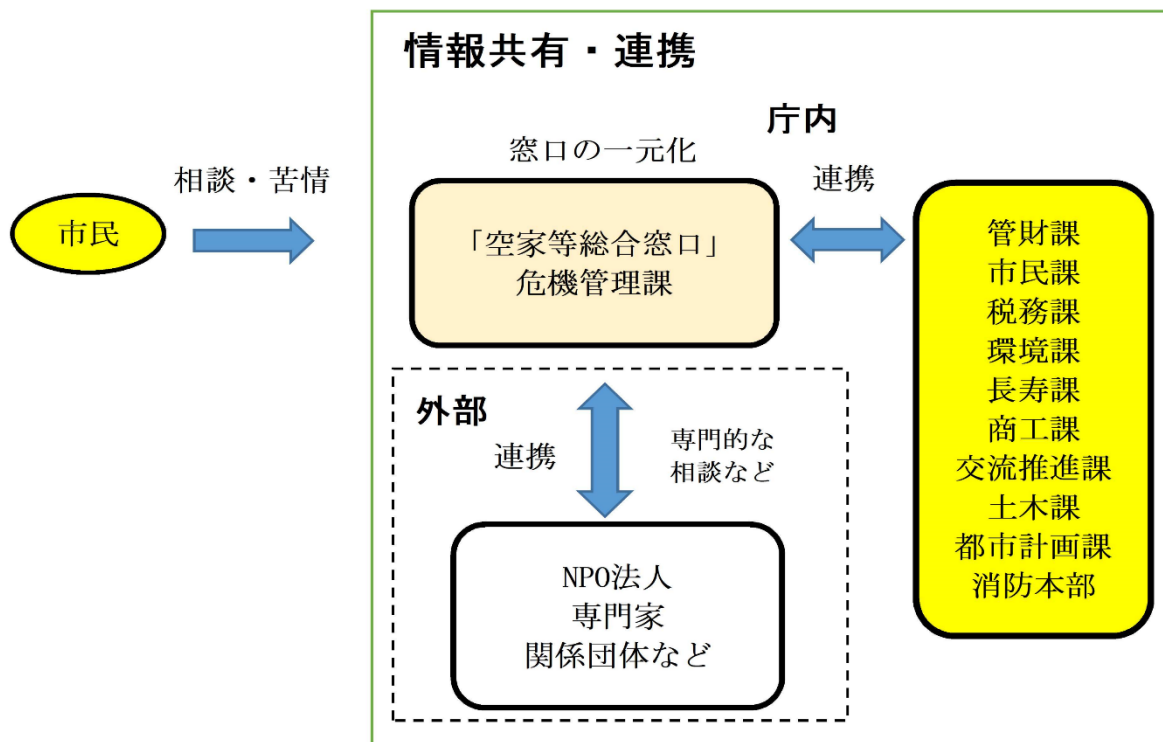
(1) 窓口の一元化

空家等に関し、所有者等からは利活用や除却の方法、権利関係に関する相談が寄せられ、また、空家等の周辺住民からは、周辺に及ぼしている悪影響についての相談や苦情など内容は多岐にわたります。これらの相談や苦情などに迅速に対応するため、窓口の一元化を行い、**総務部 危機管理課（電話番号43-7100）**に「空家等総合窓口」を設け、庁内の関係部署が連携し、ワンストップで適切に対応できる体制とします。

なお、不動産取引や相続などの専門的な知識、技術を有する相談等には、NPO法人や専門家等と連携、協力し、対応できる体制の構築に努めます。

(2) 関係部署との連携

相談の内容が複数の部署にまたがる案件に対しては、関係する法令等により対応が異なることから、関連する部署と情報を共有し連携して対応します。



(3) 庁内の組織体制及び役割

空家等の問題は多岐にわたるため、関係する部署が協力して対応します。

関係課	役 割 (対応すべき事項)
危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等対策協議会及び空家等対策検討委員会の運営に関する事 ・ 空家等対策計画の策定及び変更に関する事 ・ 空家等の相談に関する事 (空家等総合窓口) ・ 空き家対策セミナー、個別相談会に関する事 ・ 立入調査に関する事 ・ 管理不全空家等及び特定空家等に係る措置に関する事 ・ 老朽空家等解体撤去費補助事業に関する事 ・ 危険空家等解体撤去費補助事業に関する事 ・ 倒壊等の危険性がある空家等に関する事 ・ 空家等のデータベースの整備に関する事
管財課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 境界の確認に関する事
市民課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の所有者等の住民基本台帳及び戸籍情報の提供に関する事 ・ 防犯上の問題に関する事 ・ 雑草、樹木の繁茂に関する事 ・ トラブルを抱える空き家所有者等の法律相談に関する事
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等に関する固定資産税情報の提供に関する事 ・ 勧告した管理不全空家等及び特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例解除に関する事
環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等が環境上、衛生上問題がある場合の措置内容の検討に関する事 ・ ゴミの放置や不法投棄に関する事
長寿課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者世帯等の情報の提供に関する事 ・ 施設に入所している空家等の所有者等の情報の提供に関する事
商工課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き店舗の利活用に関する事
交流推進課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクの運営に関する事 ・ 定住奨励金等に関する事
土木課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等に係る市道上の危険防止に関する事
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立入調査及び建物の危険度判定に関する事 ・ 木造住宅耐震診断・改修補助事業や危険ブロック塀等撤去支援事業、住宅リフォーム支援事業、まちなか店舗等バリアフリー改修促進事業等に関する事 ・ 特定空家等に係る指導・助言等の内容の検討に関する事
消防本部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 応急措置の対応に関する事 (空家等条例第6条関連)

(4) 大館市空家等対策協議会

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、法第7条第1項及び協議会条例第1条の規定に基づき、平成28年1月1日付で、大館市空家等対策協議会を設置しています。

①所掌事項

協議会では、協議会条例第2条の規定に基づき、次に掲げる事項について協議を行います。

- ・管理不全空家等及び特定空家等の認定並び対策に関すること。
- ・空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- ・その他空家等の適正な管理及び活用に関し、市長が必要と認めること。

②構成

協議会条例第3条の規定により、市長を会長とし、地域住民、学識経験者及びその他市長が必要と認める者で構成し10人以内とします。

具体的には、市長、弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引業者、土地家屋調査士、建築士、行政協力員代表、警察署長、消防団長とします。

(5) 大館市空家等対策検討委員会

特定空家等の解消及び健全な空家等の利活用に向けて、法及び空家等条例により空家等対策を円滑かつ適正に進めるため、平成28年1月1日付で、大館市空家等対策検討委員会を設置しています。

①所掌事務

検討委員会では、次に掲げる事項について調査検討し、その結果を市長に報告します。

- ・空家等対策計画の検討及び策定に関すること。
- ・管理不全空家等及び特定空家等の認定に関すること。
- ・助言、指導、勧告、命令及び公表に関すること。
- ・代執行に関すること。
- ・空家等の利活用に関すること。
- ・その他市長が必要と認めること。

②組織

検討委員会は、検討委員会設置要綱第3条の規定により、副市長を会長とし、次のとおり組織します。また、必要に応じ同要綱第5条の規定により、作業部会を設けます。

<検討委員会>

副市長、総務部長、市民部長、福祉部長、産業部長、観光交流スポーツ部長、建設部長、消防長、警察署地域課長

<作業部会>

管財課長、市民課長、税務課長、環境課長、長寿課長、商工課長、交流推進課長、都市計画課長、土木課長

5-2 関係団体との連携

本計画を推進する上で、様々な施策を実施していくためには、5-1で示した基幹的な支援体制を主体とし、「空家等の所有者等」、「市民・地域組織」、「NPO法人・専門家・関係団体」など多様な主体が連携することにより、空家等対策を効率的・効果的に取り組んでいきます。

(1) NPO法人との連携

空家等の管理や活用などに取り組むNPO法人等と連携し、空家等の放置リスクと利活用を学ぶ空き家対策セミナーや専門家による個別相談会を行い、空家等への問題意識の醸成と啓発を図り、管理不全な空家等の発生、増加を予防します。

(2) 宅地建物取引業者との連携

空き家バンク制度については、宅地建物取引業者と相互に連携・協力をして、市内の空家等の市場への流通を促進することにより、特定空家等の発生の防止と空家等の利活用を推進します。

(3) 警察との連携

警察のパトロールによる空家等の情報提供と市の空家等の位置情報を共有することなどにより、防犯上の観点から相互に協力するものとします。

(4) 消防との連携

台風や積雪等による空家等の倒壊や破損などによる応急措置の対応、建物付近の建築資材・枝木等の放置による火災の危険性の予防のため、防災、防火の観点から、空家等の位置情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

(5) 町内会との連携

地元をよく知る町内会の協力がなくては、空家等の問題は解決しません。市は、町内会から寄せられた空家等に関する貴重な情報をもとに、連携して問題の早期解決に努めます。

また、空家等が自然災害等により破損し、危険となった箇所を町内会が応急対応する場合や町内会独自で空家等の管理等を実施している場合の助成制度を検討し、町内会が率先して空家等対策を講じることができるよう支援します。

(6) その他関係団体との連携

市は、空家等対策の推進のため、NPO法人をはじめ、弁護士会、司法書士会、行政書士会、土地家屋調査士会、建築士会及び金融関係団体等の専門家などと連携を図り、アドバイスや指導を受けながら空家等の様々な問題に取り組めます。

第6章 計画の推進

6-1 計画の目標

本計画の確実な進行に向けて、具体的な取り組みに成果目標を定め達成を目指します。

目標項目	これまでの調査戸数			成果目標
	平成28年	令和元年	令和5年	令和9年
管理不全な空家等の発生抑制(※)	1,161戸	984戸	1,247戸	1,247戸

(※)空き家等現況調査において、ABCの評価判定となった空き家を対象

目標項目	成果目標			
	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
空き家対策セミナー・個別相談会 参加者数	300人	300人	300人	300人
住宅リフォーム支援事業補助金 (空き家購入リフォーム) 交付件数	10件	10件	10件	10件
空き家バンク制度	登録件数	40件	40件	40件
	成約件数	30件	30件	30件
老朽空家等解体撤去費補助金 交付件数	10件	10件	10件	10件
危険空家等解体撤去費補助金 交付件数	10件	10件	10件	10件

6-2 計画の見直し方針

本計画の計画期間は4年間(令和6年4月～令和10年3月)となっておりますが、取組方針に基づき空家等対策を講じ、助言・指導、勧告等の措置状況、「空家等総合窓口」で受けた相談や苦情の内容から課題の洗い出しを行い協議会において検証し、必要に応じ計画の見直しを行うものとします。

また、計画期間中であっても、法令や国の補助制度等の改正や社会情勢の変化等に合わせ、随時必要な見直しを行います。

6-3 空家等の調査等

今後、計画を見直すごとに、令和5年4月から10月まで実施した「空き家等現況調査」と同様の調査を、国で実施する社会資本整備総合交付金の「空き家再生

等推進事業」や「空き家対策総合支援事業」を活用して実施します。

調査により判明した空家等の所有者等には、空家等の維持管理の状況や今後の意向等を把握するためのアンケート調査を実施し、空家等対策の参考とします。

また、町内会等から地域にある空家等についての情報収集に加え、必要に応じ空家等に関するアンケートを実施します。