青森市空家等対策計画

令和２年１１月

青森市

青森市空家等対策計画

目次

第１章 計画の背景と目的. 2
１－１ 背景と目的 2
１－２ 本市のこれまでの取組. 3
１－３ 計画の位置づけ. 4
１－４ 計画期間 4
第２章 本市の空家等の実態. 6
２－１ 空家等の現状. 6
２－２ 空家等対策を進める上での課題. 20
第３章 空家等対策の実現に向けて. 23
３－１ 対象とする地区. 23
３－２ 対象とする空家等. 23
３－３ 空家等対策に関する基本的な方針. 25
３－４ 空家等に関する調査について. 26
第４章 空家等に関する具体的な対策. 31
４－１ 施策体系図 31
４－２ 各基本方針に対する具体的な対策. 32
４－３ 計画期間における目標設定. 40
資料編 49
資料１ 空家等対策の推進に関する特別措置法. 49
資料２ 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【概要】. 56
資料３ 「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）【概要】. 57
資料４ 青森市空家等の適切な管理に関する条例. 58
資料５ 青森市空き家・空き地バンク制度実施要綱. 60

第1章 計画の背景と目的

１－１ 背景と目的

１－２ 本市のこれまでの取組み

１－３ 計画の位置づけ

１－４ 計画期間

第1章 計画の背景と目的

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。本市におきましても、平成30年の住宅・土地統計調査による空家率（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空家の割合）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（以下、管理不全空家等）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26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、特措法）が公布され、平成27年5月26日に完全施行され、空家等対策に対する基本方針が国から示されました。これに合わせ、国においては「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」や、周辺環境に悪影響をもたらす特定空家等を対象とした「『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）」が示されました。

また、本市においては、平成25年4月に「青森市空き家等の適正管理に関する条例」（以下、条例）を施行し、空家等の適正管理等を総合的に推進するためのルールを決め、平成29年1月には特措法の内容に即するため、条例を改正したところです。

これらの経緯を踏まえ、本市では、国・県・市、専門家等の関係団体や地域住民が相互に連携し、空家解消に向けた取り組みを総合的かつ計画的に実施することにより、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、特措法第6条第1項に基づき「青森市空家等対策計画（以下、本計画）」を策定しました。

「空家等」とは？

特措法第2条第1項では、「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。）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。」と定義されています。

※本計画では、法律の標記にならい、固有名詞を除き「空家」と表記しています。

1－2 本市のこれまでの取組

本市では、市民や町（内）会等から管理不全空家等に関する相談に対して、所有者等へ管理依頼を行い、周辺地域へ影響が及ばないよう適切な管理の促進に努めているところです。空家等の管理は所有者等の責務において行われるべきではありますが、中には緊急的に危険を回避しなければならないような管理不全空家等もあり、市では条例に基づき警察や消防等と連携し、市民の安全を確保しています。

有効活用の面では、空家・空き地の利活用に関する取組みを行うことにより、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、平成 30 年 2 月に宅地建物取引業関連団体と「青森市空き家等の利活用に関するパートナーシップ協定」を締結し、その取組みの一貫として、「青森市空き家・空き地バンク制度」を開設し、運営を開始しました。

協定に基づき、宅建業者は申請物件の調査、売買・賃貸借の仲介を行い、市では調査完了した物件をホームページ等で情報公開し、空家・空き地の所有者と利用希望者のマッチングに繋げていくこととしています。（図 1 参照）

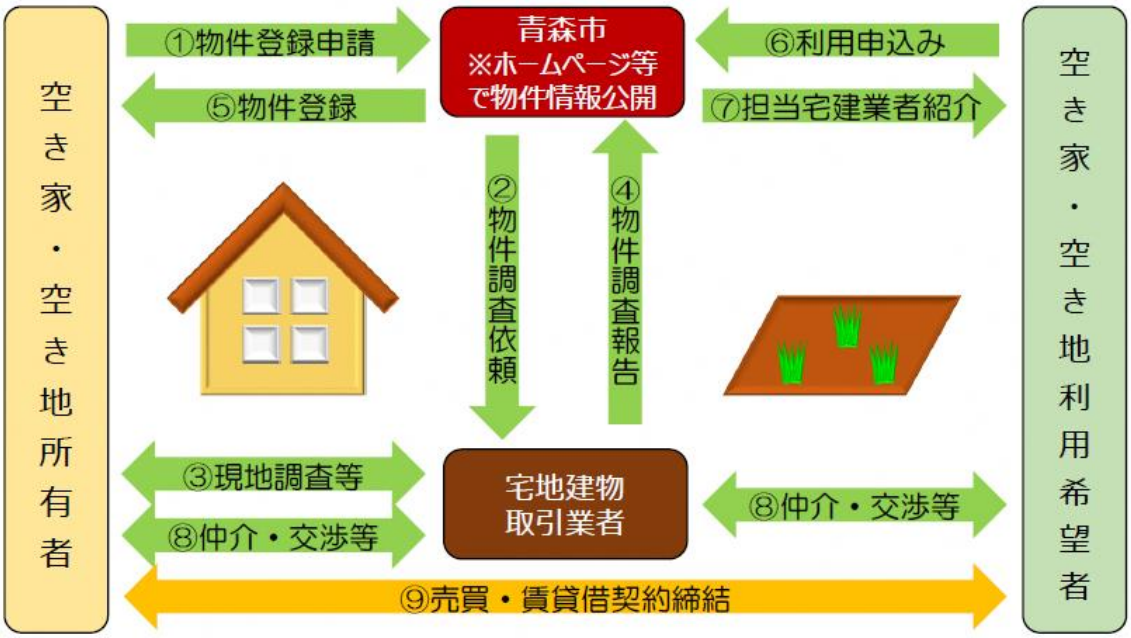


図 1　青森市空き家・空き地バンク制度のイメージ

1－3 計画の位置づけ

本計画は、特措法第 6 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、本計画は、本市の最上位計画である「青森市総合計画　前期基本計画」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 2 参照）

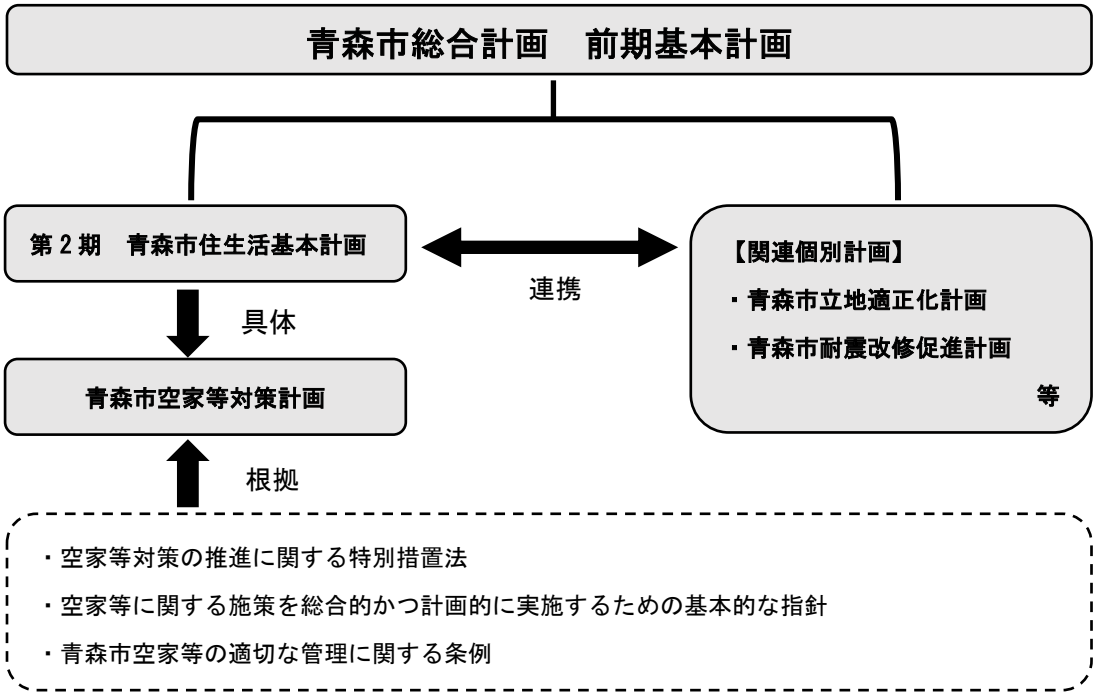
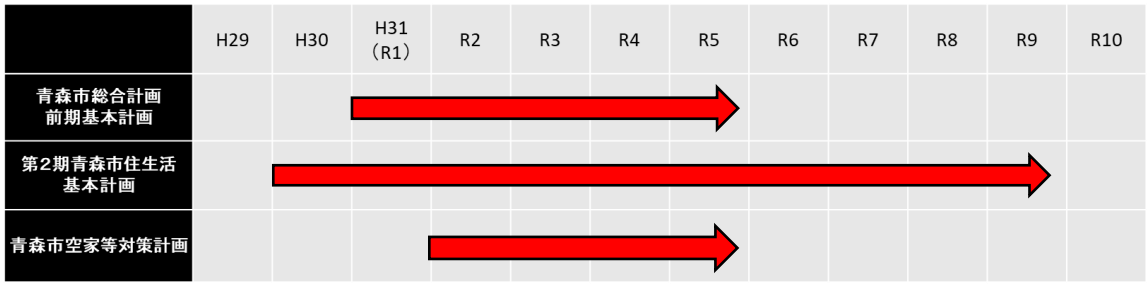


図 2　計画の位置づけ

1－4 計画期間

本計画は、「青森市総合計画　前期基本計画」との整合を図るため、令和 2 年度から令和 5 年度までの 4 か間を計画期間とします。

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。



第2章 本市の空家等の実態

２－１ 空家等の現状

（１）空家等発生の背景

（２）空家等の現状

（３）所有者等の状況及び意向

２－２ 空家等対策を進める上での課題

第2章 本市の空家等の実態

2－1 空家等の現状

(1) 空家等発生の背景

① 人口減少と少子高齢化の進展

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 3 参照）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、平成 27 年には約 29 万人まで減少となりました。また、年少人口割合と生産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。

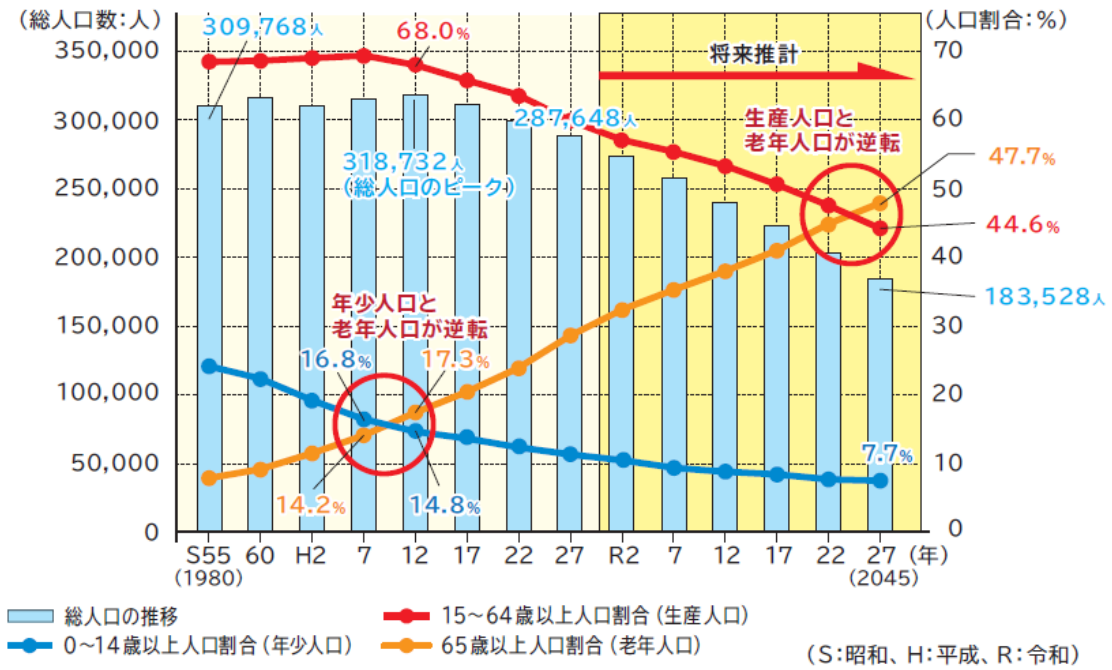


図 3　総人口・年齢 3 区分別人口の推移（実績）と将来推計

（出典：「青森市総合計画　前期基本計画」）

② 世帯数及び１世帯あたりの人員の変化

国勢調査によると、本市の一般世帯数は次に示すとおり、平成 22 年まで増加傾向で推移し、平成 27 年では減少に転じました。一方、1 世帯あたりの人員をみると、平成 7 年から平成 27 年までの 20 年間で 2.80 人から 2.35 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行していることがわかります。（表 1、図 4 参照） こうした状況から、入居者の転居や、死亡に伴う相続、介護施設の利用等に伴い、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。

		平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
青森市	一般世帯数（世帯）	109,773	118,180	118,178	119,119	117,852
	1 世帯あたりの人員（数）	2.80	2.64	2.57	2.44	2.35

表 1　世帯数及び 1 世帯あたりの人員（青森市）

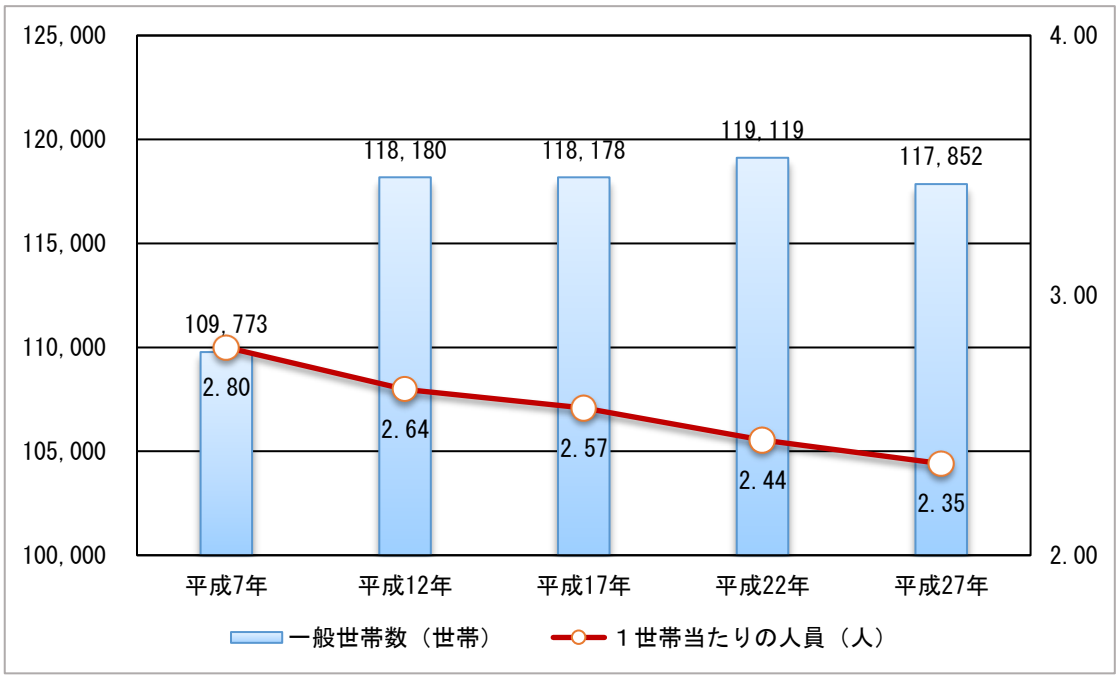


図 4　世帯数及び 1 世帯あたりの人員（青森市）

（出典：総務省「国勢調査」）

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、高齢者世帯の核家族化が考えられます。まず、一般世帯のうち 65 歳以上の高齢者がいる世帯に注目すると、年々増加傾向で推移しており、平成 27 年時点で 65 歳以上の高齢者がいる世帯は 52,267 世帯となっており、全体の約 4 割を占めています。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、平成 27 年時点であわせて 24,518 世帯となっており、65 歳以上の高齢者がいる世帯のうち、5 割近くが高齢者のみの世帯となっています。また、年々その割合は増加傾向にあり、平成 7 年から平成 27 年までの 20 年間で、約 17 ポイント増加しています。（表 2、図 5 参照）

高齢者のみで暮らす世帯が多くなれば、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、空家等となった後の維持管理や利活用、処分が困難となり、管理不全空家等が増加する等の問題が懸念されます。

		青森市				
		平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
一般世帯数（世帯）		109,773	118,180	118,178	119,119	117,852
65 歳以上の高齢者がいる世帯		31,539	38,350	43,151	47,549	52,267
	（一般世帯に占める割合）	28.7%	32.5%	36.5%	39.9%	44.3%
	単独世帯	5,338	7,961	9,557	11,860	14,046
	（高齢者世帯に占める割合）	16.9%	20.8%	22.1%	24.9%	26.9%
	高齢夫婦のみ世帯	4,152	6,235	7,695	9,013	10,472
	（高齢者世帯に占める割合）	13.2%	16.3%	17.8%	19.0%	20.0%
	その他の高齢者世帯	22,049	24,154	25,899	26,586	27,749
	（高齢者世帯に占める割合）	69.9%	62.9%	60.1%	56.1%	53.1%

表 2　高齢者世帯の推移（青森市）

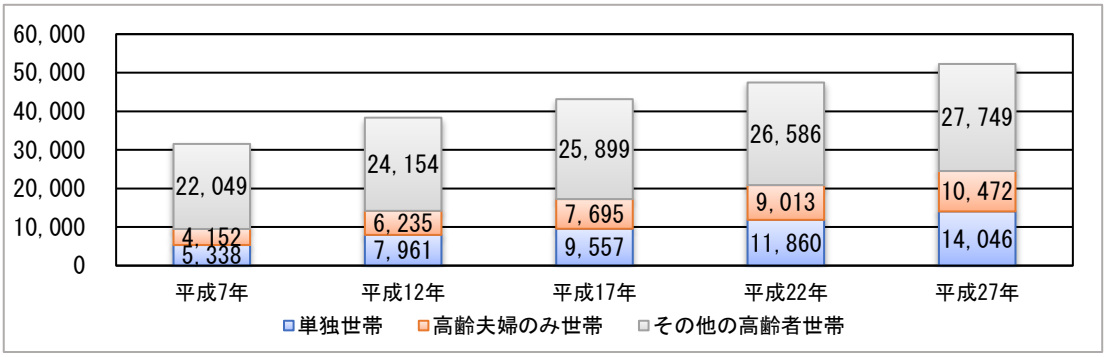


図 5　高齢者世帯の推移（青森市、単位：世帯）

（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。平成 30 年の県内の空家数は約 9 万戸、空家率は 15.2%（全国平均 13.6%）となっています。（図 6 参照）

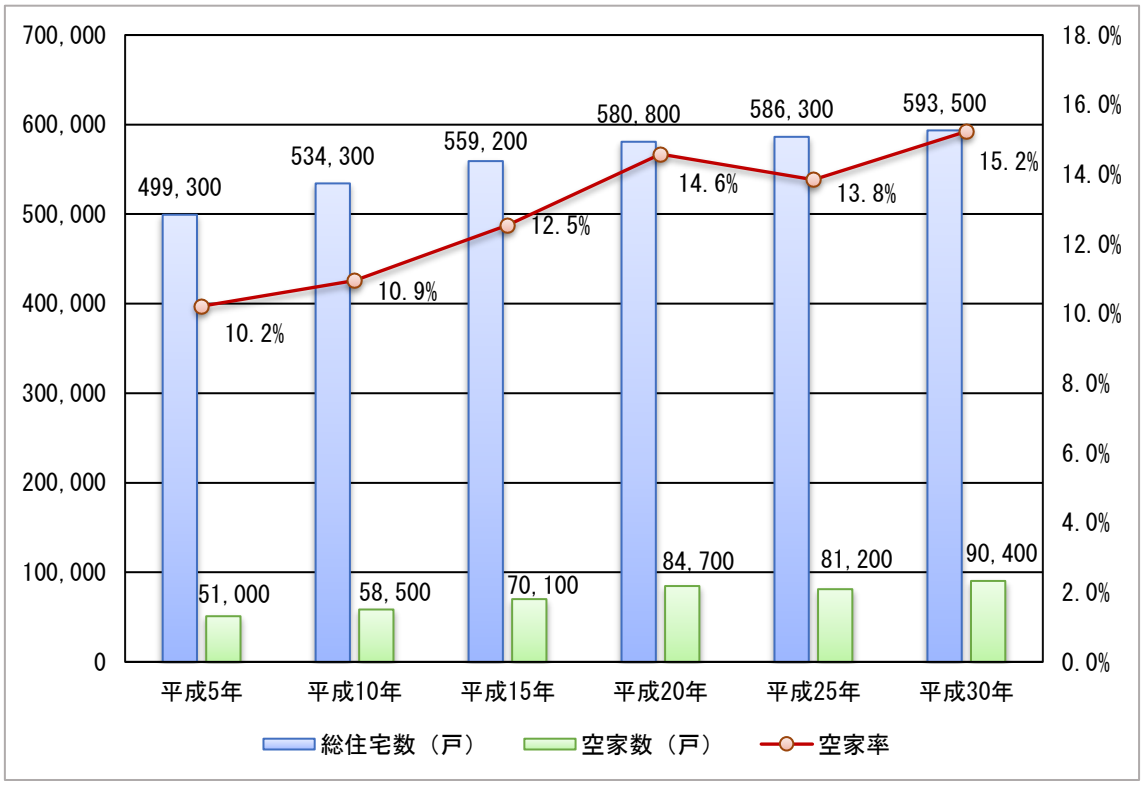
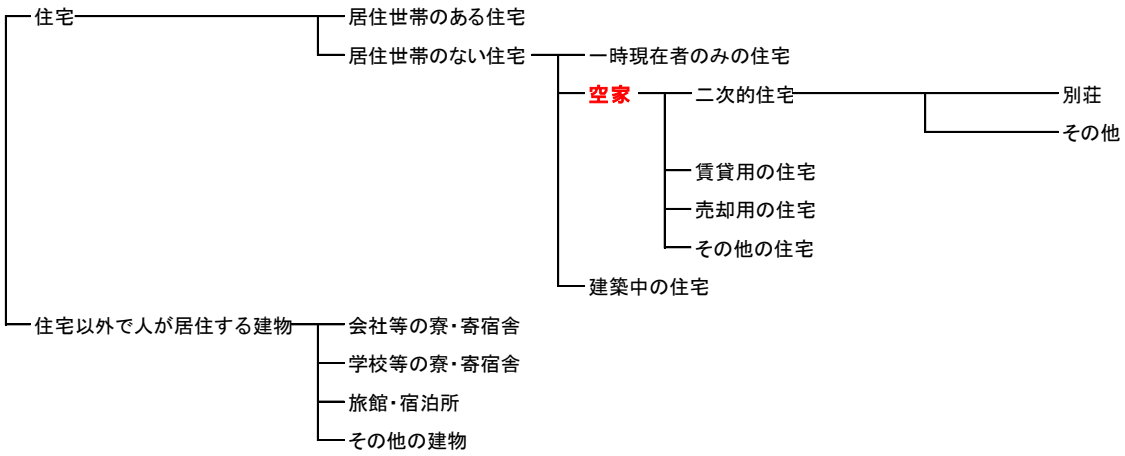


図 6　青森県の総住宅数、空家数及び空家率の推移

（出典：総務省「住宅・土地統計調査」）

【参考】

「住宅・土地統計調査」における住宅の種類



② 本市の状況

本市における平成 30 年の空家数は約 2 万戸、空家率は 14.6%となっています。空家等を含む住宅の解体工事が新築住宅等の着工工事を上回るペースで進み、総住宅数が減少したため、空家数・空家率は平成 25 年をピークに減少傾向にある一方、賃貸・売却等、目的が明確となっていない「その他の住宅」は平成 25 年と平成 30 年で比較すると、戸数で 1,300 戸増加しています。（図 7、表 3、図 8 参照）

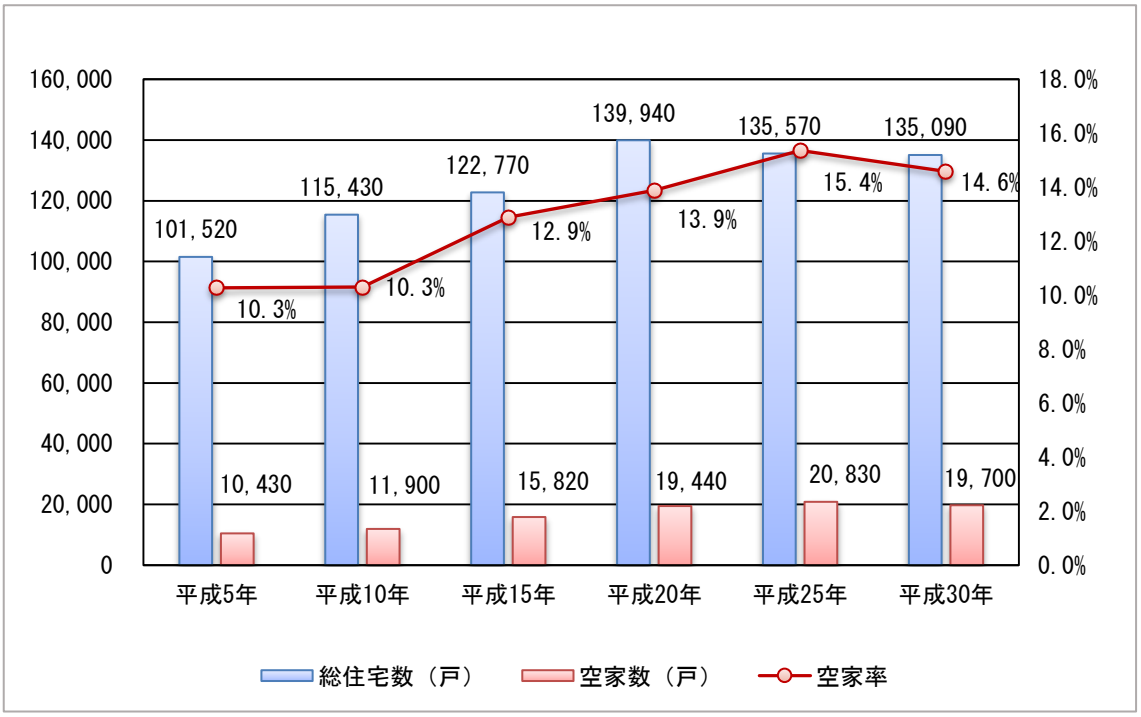


図 7　青森市の総住宅数、空家数及び空家率の推移

住宅＼年	H20～H25	H25～H30
着工数	6,123	7,781
解体数	7,340	12,300
純増数	−1,217	−4,519

表 3　総住宅数の推移（単位：戸）

着工数＝青森県建築着工統計月報における本市新設住宅着工数

解体数＝総務省「住宅・土地統計調査」における H20 住宅総数−H25 住宅総数及び H25 住宅総数−H30 住宅総数による推計値

純増数＝解体数−着工数より算出

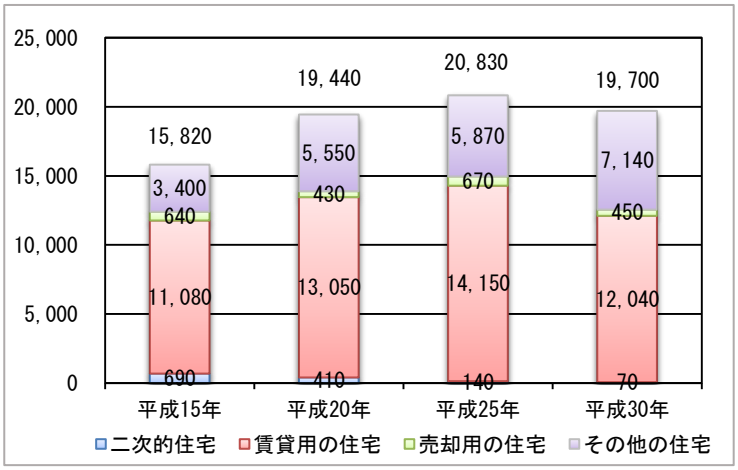


図 8　種類別の空家数の推移（単位：戸）

（図 7・表 3・図 8　出典：総務省「住宅・土地統計調査」・青森県「青森県住宅着工統計月報」）

③ 空家の腐朽・破損の状況

腐朽・破損ありの空家数は平成 25 年の 7,530 戸から、平成 30 年には 6,250 戸と約 1,200 戸減少した一方、「その他の住宅」の腐朽ありの空家数は平成 25 年の 2,490 戸から平成 30 年には 2,820 戸と約 300 戸増加しています。（表 4、図 9 参照）

【平成 25 年】

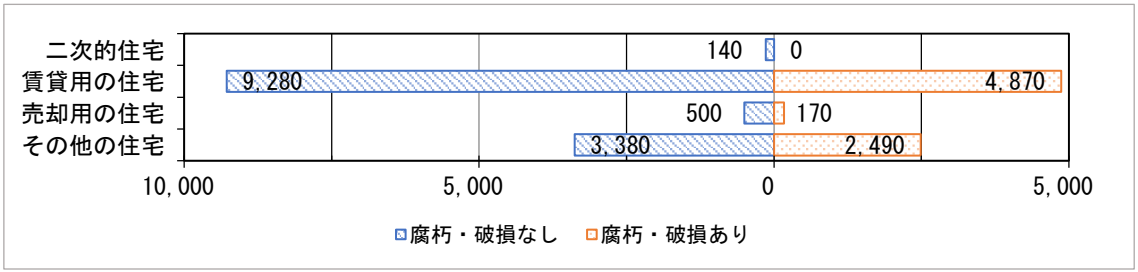
	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	合計
総数（戸）	140	14,150	670	5,870	20,830
腐朽・破損なし	140	9,280	500	3,380	13,300
腐朽・破損あり	0	4,870	170	2,490	7,530
腐朽・破損率	0.0%	34.4%	25.4%	42.4%	36.1%

【平成 30 年】

	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	合計
総数（戸）	70	12,040	450	7,140	19,700
腐朽・破損なし	50	8,780	300	4,320	13,450
腐朽・破損あり	20	3,260	150	2,820	6,250
腐朽・破損率	28.6%	27.1%	33.3%	39.5%	31.7%

表 4　空家の腐朽・破損の状況（単位：戸）

【平成 25 年】



【平成 30 年】

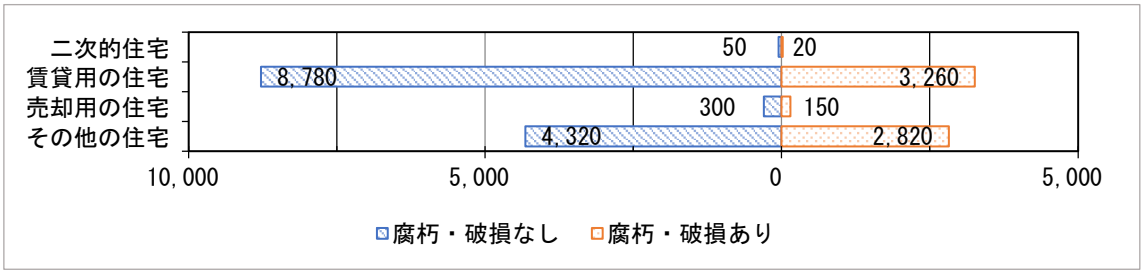


図 9　空家の腐朽・破損の状況（単位：戸）

（出典：総務省「住宅・土地統計調査」）

④ 空家の市内分布状況

平成 30 年に実施された「都市計画基礎調査」及び本市への通報があった空家の分布状況は以下のとおりとなります。（図 10、図 11、図 12 参照）空家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。

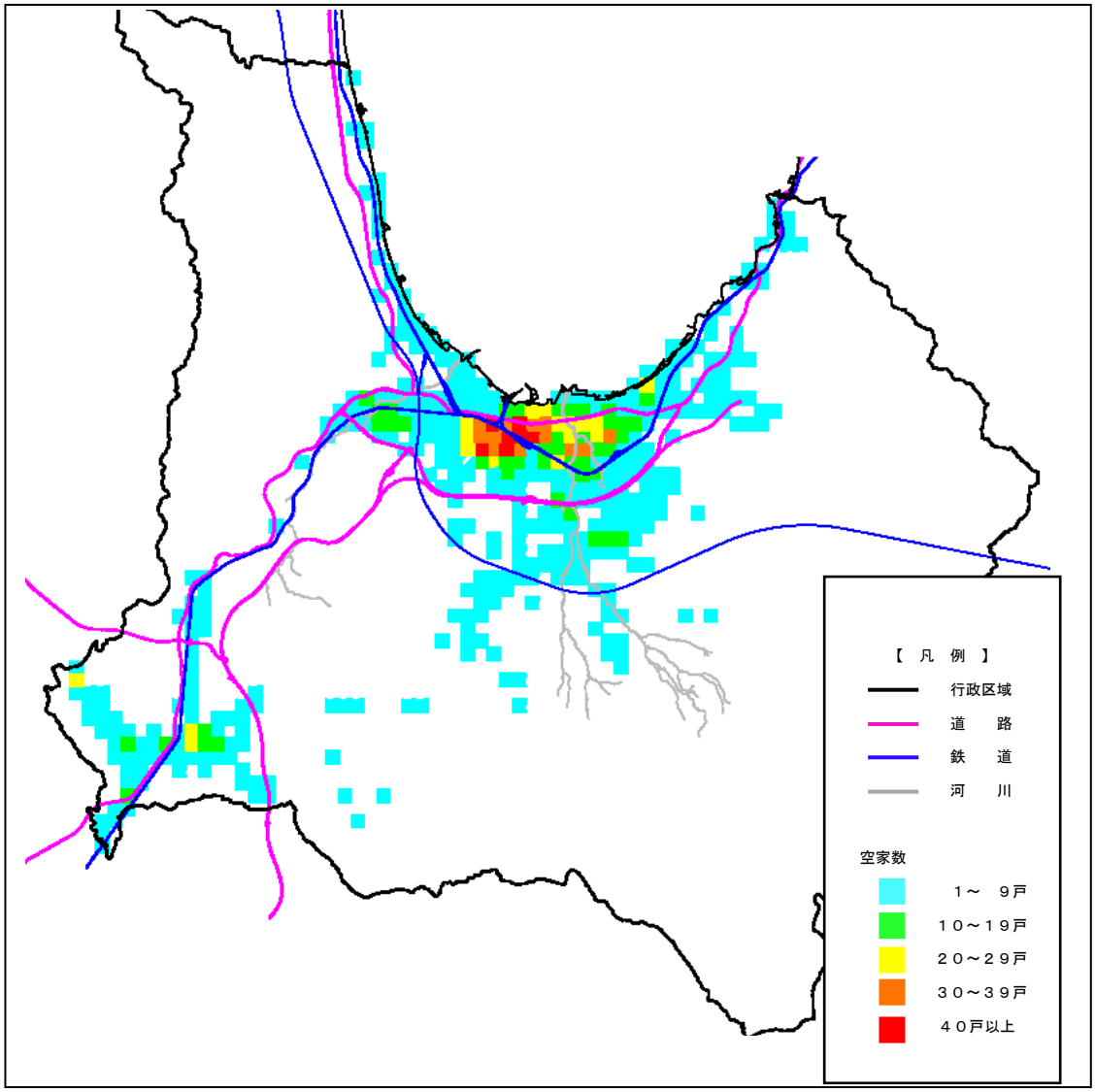


図 10　空家の分布状況（市内全域　500mメッシュ）

※ 本市において令和元年 11 月時点で把握している空家と、平成 30 年都市計画基礎調査結果を合算した分布図。

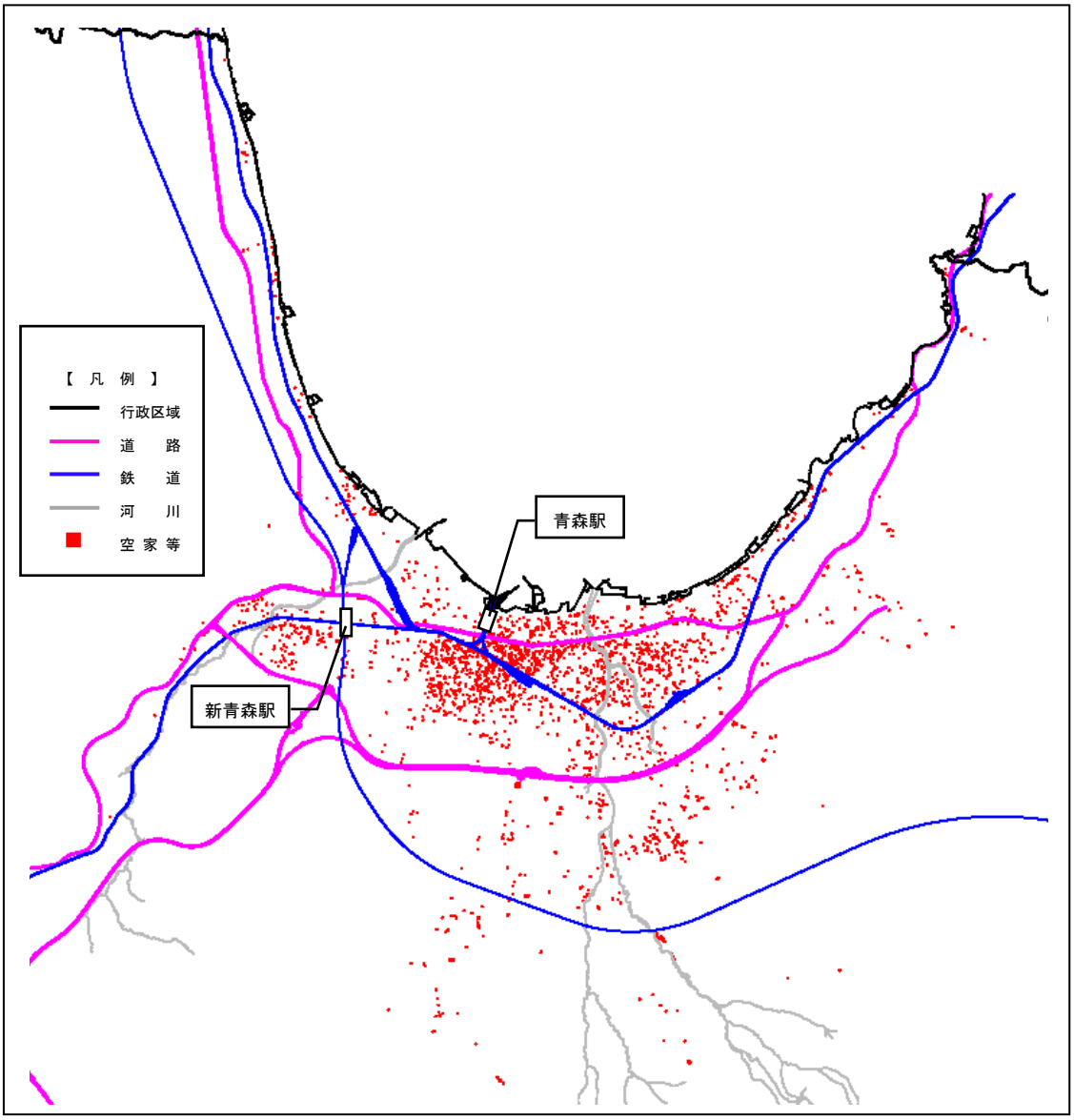


図 11　空家の分布状況（青森地区）

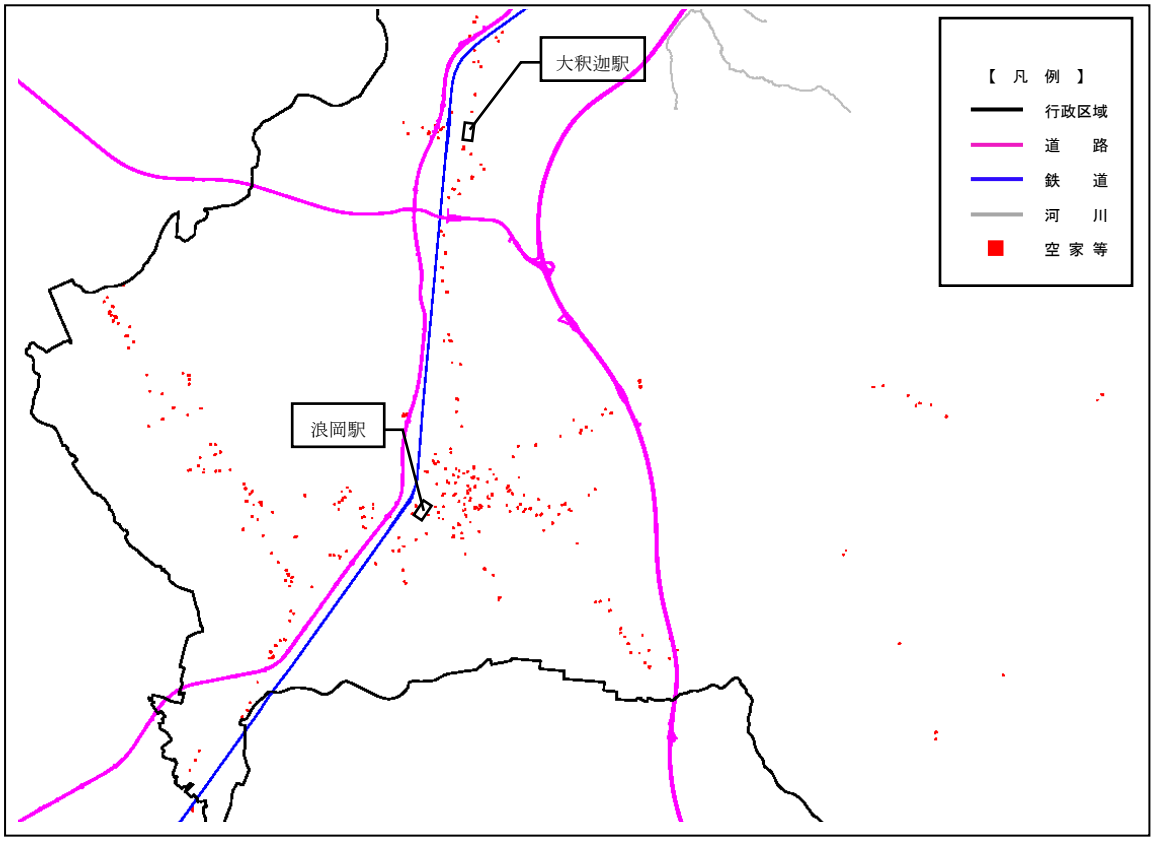


図 12　空家の分布状況（浪岡地区）

⑤ 空家等の所有者等の意向

本市では、空家等計画策定済み県内他市町村で実施された意向調査から、回答傾向が推定されるため他市町村の結果を整理して活用します。

Ａ）所有者等の年齢（図 13 参照）

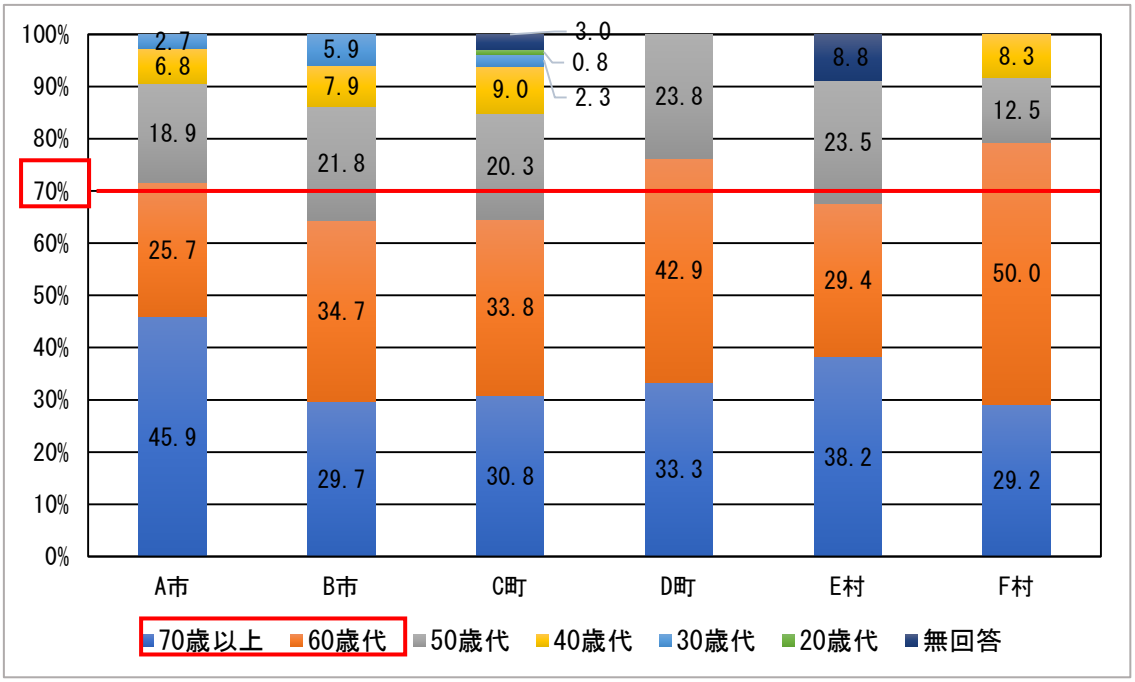


図 13　計画策定済み県内他市町村の意向調査結果【所有者等の年齢】

空家等の所有者等の約 70%が 60 歳代以上の高齢者であり、身体的・経済的に見ても空家等の管理が困難になっていることが危惧されます。

Ｂ）空家等となった原因・きっかけ（図 14 参照）

① 住んでいた人が死亡したため
② 住んでいた人が施設に入所又は入院したため
③ 他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため
④ 転勤等で長期不在のため
⑤ 子供と同居のため
⑥ 借家人が退去したため
⑦ 相続等により取得したが居住者がいない
⑧ 相続人が決まらない
⑨ その他
⑩ 無回答

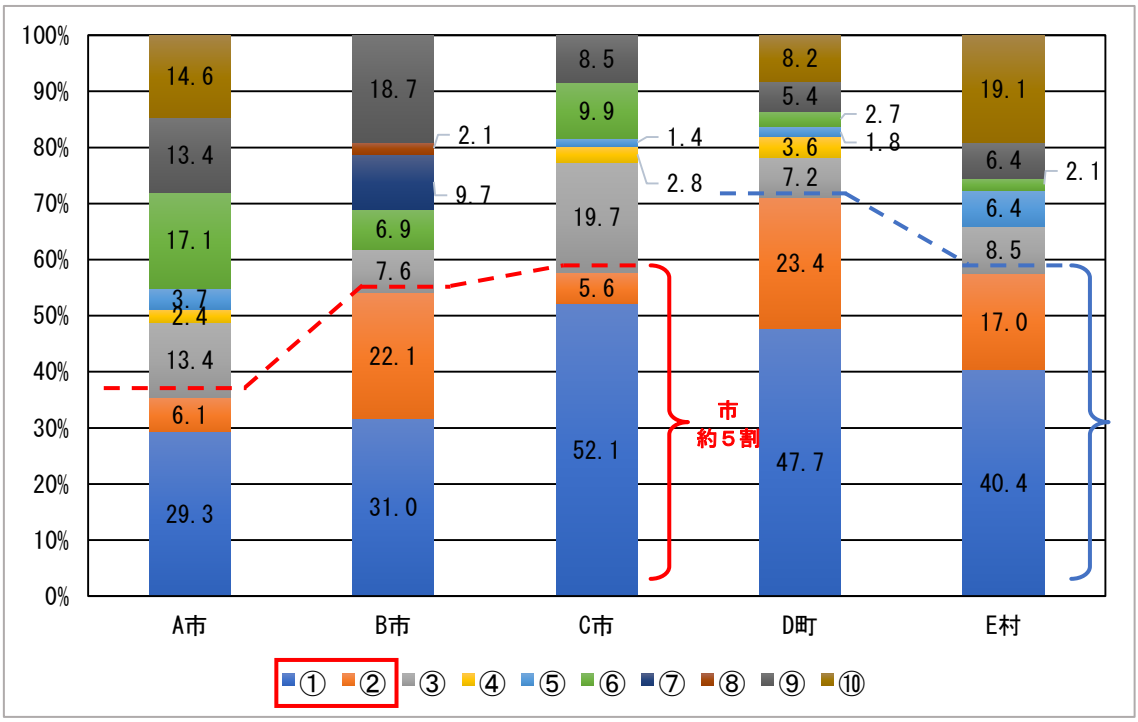


図 14　計画策定済み県内他市町村の意向調査結果【空家等となった原因・きっかけ】

空家等となった原因・きっかけは、「住んでいた人が死亡したため」が全市町村で割合が最も多く、「住んでいた人が施設に入所又は入院したため」を含めると、市単位で比較すると**約５割**、町村単位では**約６～７割**の空家等が居住者の死亡あるいは施設等への入所・入院をきっかけに空家等となっているケースが多いことが確認できます。

このことから、住まいの引継ぎあるいは活用方法について決まっておらず、事前に家族等と相談しておくよう空家等に関する意識の醸成が必要であると考えられます。

C）空家等の管理状況（図 15 参照）

① 本人・家族・親族が月 1 回以上程度行っている
② 本人・家族・親族が年に 2～3 回程度行っている
③ 本人・家族・親族が年に 1 回程度行っている
④ 近所の方に依頼し、年に 2～3 回程度行っている
⑤ 近所の方に依頼し、数年に 1 回程度行っている
⑥ 管理業者に委託している

約 6～8 割が管理している

⑦ 以前は管理していたが、最近は管理できなくなっている
⑧ 連絡があれば対応している
⑨ ほとんど何もしていない
⑩ 無回答

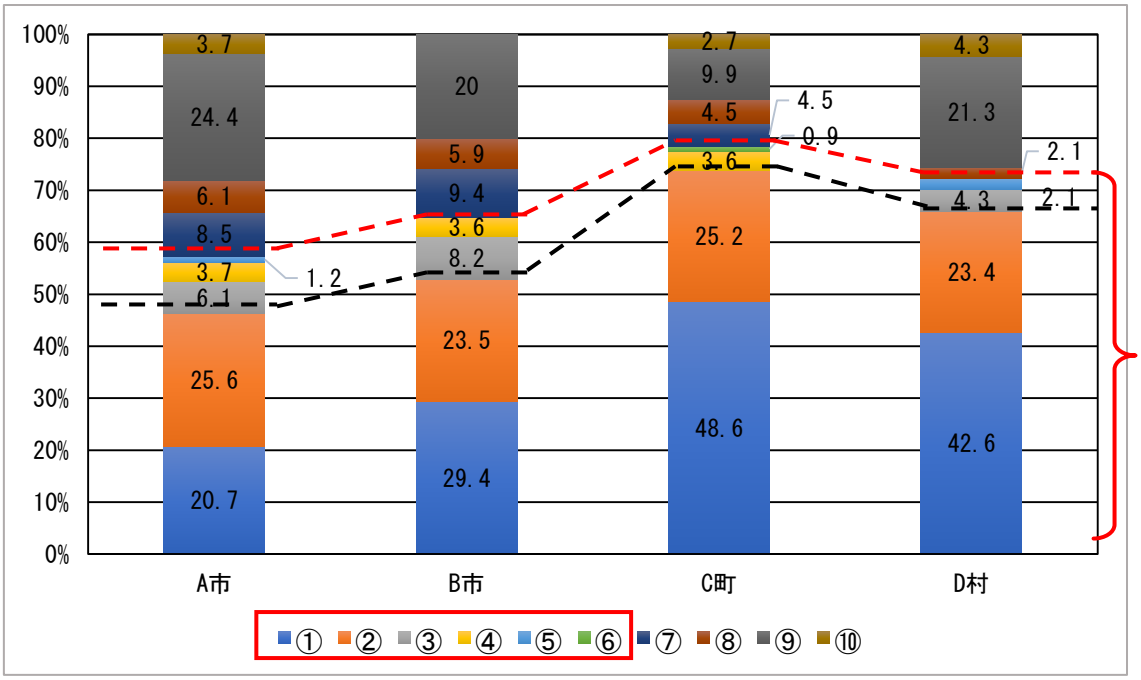


図 15　計画策定済み県内他市町村の意向調査結果【空家等の管理状況】

空家等の管理状況については、本人・家族・親族が月に 1 回以上程度あるいは年に 2～3 回程度様子を見に行っているケースが半分以上占めていることがわかります。また、何かしらの形で管理をしている空家等が**約 6～8 割程度**あることがわかる一方、**約 2～4 割程度**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。

D）今後の予定（図 16 参照）

約 5 割が利活用又は処分を検討

① 現状のまま
② 将来、住む予定があるため、そのまま残しておきたい
③ 将来、物置として使用する予定のためそのまま残しておきたい
④ 将来、建物を解体し、自分で土地を使いたい
⑤ 近々（半年以内）売却が決まっている
⑥ 将来、誰かに貸したい
⑦ 将来、土地建物をそのまま売却したい
⑧ 将来、建物を解体し、土地を売却したい
⑨ 土地建物を寄付したい
⑩ まだ決めていない　約 2～3 割
⑪ その他
⑫ 無回答

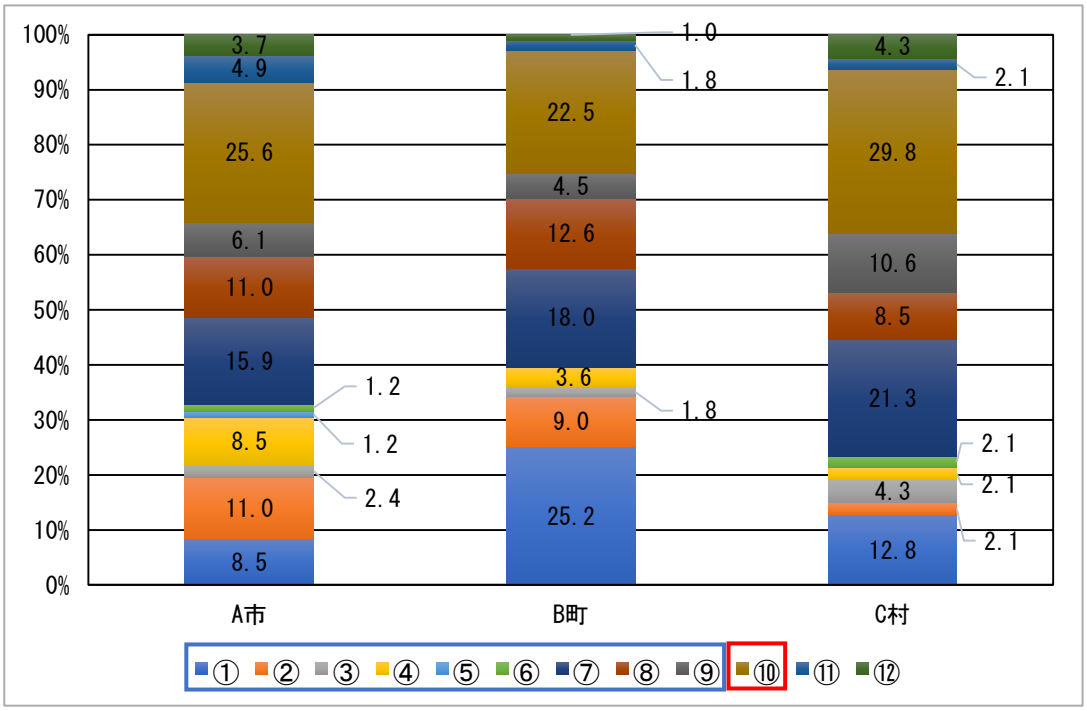


図 16　計画策定済み県内他市町村の意向調査結果【今後の予定】

空家等の今後の予定を比較すると、「まだ決めていない」が約 20～30%あり最も多かったものの、一方で何かしらの利活用又は処分を考えている割合が**5 割程度**あることがわかったことから、利活用促進あるいは解体等を実行に移すための具体的な対策が必要になります。

⑥ 空家にしておく理由

所有者等が空家にしておく理由については，平成 26 年に国土交通省住宅局が実施した「空家実態調査」の集計結果では，次のとおりとなっています。（図 17 参照）

○「空家にしておく主な理由」

・物置として必要である。
・解体費用をかけたくない。
・将来，自分や親族が使うかもしれない。
・好きなときに利用や処分ができなくなる。
・仏壇等捨てられないものがある。
・更地にしても使い道がない。

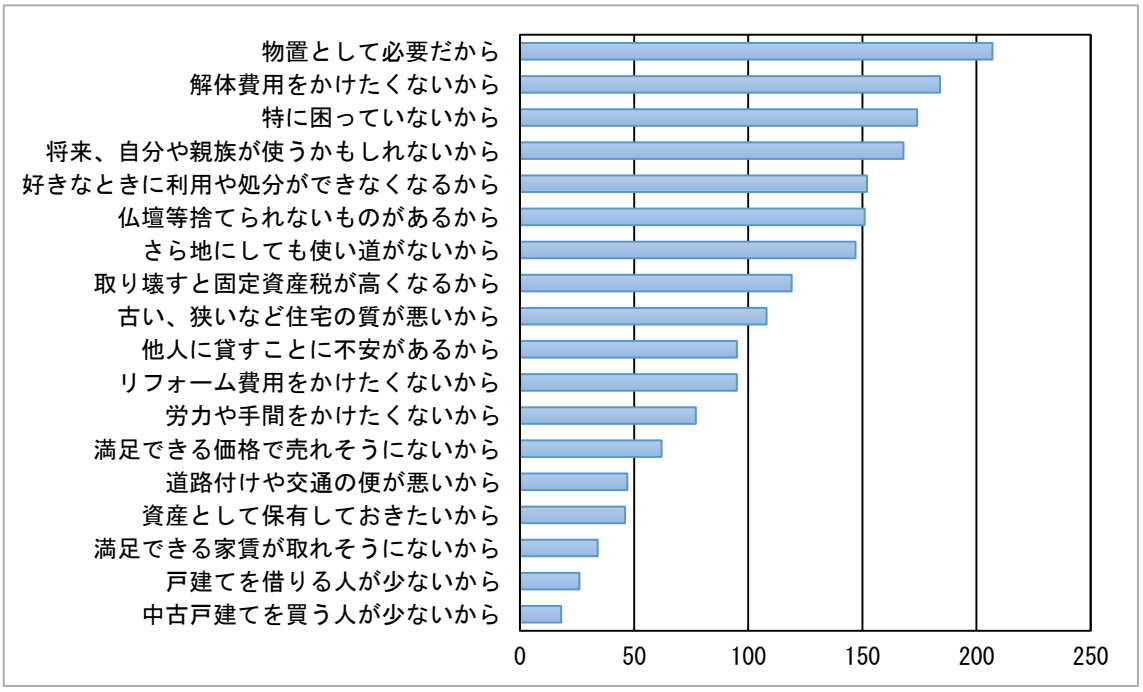


図 17　空家にしておく主な理由（n＝441、複数回答）

（出典：国土交通省　平成 26 年空家実態調査）

2－2 空家等対策を進める上での課題

空家等を取り巻く社会的背景や、統計調査結果等を踏まえて本市の空家等の現状を分析すると、次のような課題が挙げられます。

(1)空家等を取り巻く現状

空家等の発生要因	・人口減少、少子高齢化、高齢核家族世帯の増加、若年層の減少等の社会情勢の変化 ・居住者の死亡、施設入所又は入院による発生が多数
空家等の状況	【住宅・土地統計調査及び本市への通報状況より】 ・平成 30 年の住宅・土地統計調査によると本市には約 2 万件の空家が存在 ・空家数・空家率とも平成 25 年より減少。空家率は県平均を下回る。これは空家を含む住宅の解体が新築住宅等の着工を上回るペースで進んだと考えられる一方、賃貸、売買等の利用がされていない空家は 7,000 戸以上あり、平成 25 年より 1,300 戸増加 ・空家は一部集中している地区があるものの、基本的には市内の広範囲にわたって点在 【県内市町村の空家等意向調査から推計できること】 ・空家等の所有者等の過半が 60 歳代以上の高齢者 ・管理されていない空家等は全体の 2 割から 4 割程度存在 ・解体や利活用等の予定が無い空家等が 2 割から 3 割程度存在
空家等が問題化する要因	・所有者等の管理することに対する意識の希薄化 ・遠方居住により管理が困難 ・相続面での問題 ・家財等が残置 ・買い手（借り手）がいない ・空家等に関する情報提供、相談体制が不十分 ・維持管理、改修、除却費用を負担できない
空家等が及ぼす影響	・管理不全空家等の増加による生活環境の悪化 ・住宅が密集する市街地に存在する危険な空家等の存在 ・積雪による老朽した空家等の状態悪化

(2) 空家等対策を進める上での課題

１．所有者等の意識に関する課題

空家等に関する問題意識や、所有者等に対する建物の管理責任を啓発・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、積雪が空家等に及ぼす影響について考慮することが必要です。

２．空家や跡地の利活用に関する課題

空き家・空き地バンクや移住・定住促進等を通して、市場に流通していない空家等の遊休不動産を積極的に活用する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

高齢者や遠方居住者等、自力での管理が事実上困難な方に対する取組が必要です。

４．管理不全空家等に関する課題

管理不全空家等の改善・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。

第3章 空家等対策の実現に向けて

３－１ 対象とする地区

３－２ 対象とする空家等

３－３ 空家等対策に関する基本的な方針

３－４ 空家等に関する調査について

（１）継続的な空家等情報の把握

（２）調査の流れ

第3章 空家等対策の実現に向けて

3－1 対象とする地区

市街地と郊外では、周辺への影響の程度や対策の緊急性、活用の方向性等に違いはありますが、統計調査等の結果から、空家等は市内全域に広く分布していることから、本計画における空家等対策を実施する対象地区は**「市内全域」**とします。

3－2 対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、原則として特措法第 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。

【参考】

「空家等」とは
「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
「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、臭気の発生、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」、「看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損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 「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にはみ出し、あるいは落雪の危険性等により、歩行者等の通行を妨げている」、「動物の鳴き声等により地域住民の生活に影響を及ぼしている」等の状態が認められる場合

3－3 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、次のように定めます。居住段階から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　空家化の発生予防・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、処分等についての問題意識を醸成し、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
利用可能な空家やそ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であることを前提に、所有者等に対する啓発や適切な管理を促進し、管理不全空家等の解消及び発生の予防を目指します。

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空家等に対しては、特措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実効性のある対応を図り、危険な空家等の抑制・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。

3－4 空家等に関する調査について

空家等に関して統計調査以外のデータベースを整理することを目的に、以下のとおり実態調査を行うことを予定しています。

(1) 継続的な情報収集

空家等に関する情報を継続的に把握するため、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	市民等からの連絡や、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・整理します。
定期的な調査	市や町（内）会等で保有している、空家等に関する情報を定期的に収集・整理します。（年１回程度を想定）

(2) 立入調査

(1)で把握した空家等について、特措法第 9 条第 2 項に基づき、空家等の所在、空家等の状況、近隣への影響等について把握することを目的とし、調査員が外観目視による立入調査等を実施します。

主な調査項目は次のとおりです。

主な調査項目	調査内容
■建物の基本情報	・建物の用途種別や構造、建築年月日等を確認
■空家等判定	・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	・門扉、可燃物、ゴミ、草木繁茂、悪臭、動物・害虫、落雪の有無等について調査
■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（巻末参照）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

※現地調査では、28 頁の「空家の不良度判定表」、29 頁の「空家等評価表」を活用し、調査結果の見える化・データ化に努めます。

(3) 空家等の所有者等の特定

(1)と(2)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、固定資産課税台帳の情報や、登記情報、住民票情報等により行います。

【参考】

空家等の所有者等の把握における固定資産課税台帳の活用
特措法第 10 条に基づき、空家等の所有者等に関する情報を把握する目的で、固定資産税課税台帳の内部利用が可能となりました。

(4)空家等対策有識者会議への意見聴取

(1)～(3)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（仮称）空家等対策有識者会議において意見聴取を行い、特定空家等を判断します。

■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）

評定区分		評定項目	評定内容		評定	最高評点
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	イ　延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30
			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〉

・一の評定項目につき該当評定項目が２又は３ある場合においては、該当評定項目についての該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

・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。

■空家等評価表

分野	特定空家等認定の基準となる状態	該当	該当数	分野別評価
[1]一見して危険とみられる建築物	①著しく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	□		
[2]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	1　建築物が著しく保安上危険となる恐れがある		/ 15	
	（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			
	⑦基礎に不動沈下がある	□		
	⑧柱が傾斜している	□		
	ロ　建築物の構造耐力上主要な部分			
	⑨基礎、土台が腐朽、破損、変形又は基礎と土台にずれが発生している	□		
	⑩柱、はり、筋かいが腐朽、破損、変形又は柱とはりにずれが発生している	□		
	（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある			
	⑪屋根の変形又は屋根ふき材が剥落している	□		
	⑫軒の裏板、たる木等の腐朽又は軒、雨樋がたれ下がっている	□		
	⑬屋根又は軒裏の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	□		
	⑭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距離以上である	□		
	⑮壁体を貫通する穴、外壁の仕上材料の剥落、腐朽、破損、浮き、著しいひび割れ、下地が露出している。または、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。	□		
	⑯看板の仕上材料剥落又は看板、給湯設備、空調設備、屋外水槽、アンテナ等が転倒、破損、脱落、腐食している。または、看板、給湯設備、空調設備、アンテナ等を放置しておくことにより、脱落、飛散等するおそれがある	□		
	⑰屋外階段、バルコニーが腐食、破損、脱落、傾斜している	□		
	⑱門、塀にひび割れ、破損、傾斜している	□		
	2　擁壁が老朽化し危険となるおそれがある			
	⑲擁壁表面に水がしみ出し、流出している	□		
	⑳水抜き穴に詰まりが生じている	□		
	㉑ひび割れが発生している	□		
[3]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	㉒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	□	/ 6	
	㉓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	□		
	㉔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	□		
	㉕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	□		
	㉖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	□		
	㉗ごみ等が飛散している	□		
[4]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	㉘屋根、外壁等が、汚物や落書き等で汚れたまま放置されている	□	/ 5	
	㉙多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	□		
	㉚看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている	□		
	㉛立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	□		
	㉜敷地に内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	□		
[5]その他周囲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	㉝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	□	/ 12	
	㉞立木の枝等が近隣の道路等は隣地にはみ出し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	□		
	㉟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	□		
	㊱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	□		
	㊲動物のふん尿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	□		
	㊳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	□		
	㊴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	□		
	㊵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	□		
	㊶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	□		
	㊷門扉、ドア、窓等が未施錠、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	□		
	㊸屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き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	□		
	㊹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	□		
		総合評価	/ 38	

■評価手順

①[1]が一つでもチェックがつく場合、分野別評価はⅢとなる。[1]がⅢとなった時点で、特定空家等としての判断の必要が高いと考え、[2]～[5]の調査は行わないこととする

②[2]～[5]の各分野毎の該当箇所に☑をつけ、該当数を記入（例：[2]の場合は、該当数/15となる）

③各分野毎の該当数の割合により、下記評価指標による分野別評価を行う

④各分野別評価の評価指標の内、最大のものを評価表示に記入する

⑤[2]～[5]の各分野毎の該当数の合計を総合評価の右欄に記入（[2]～[5]の該当数の合計/38となる）し、下記評価指標による総合評価を行い評価表示に記入する

⑥右図のとおり、評価表示Ⅱ－Ⅰ以上を特定空家等の候補とする

▼評価指標

Ⅰ：該当数の割合が30%未満　特定空家等としての判断の必要性は低い

Ⅱ：該当数の割合が30%以上　特定空家等としての判断の必要性がある

Ⅲ：該当数の割合が50%以上　特定空家等としての判断の必要性が高い

評価表示 ［　　］

分野別評価↑　　↑総合評価

■グレーの範囲が特定空家等の候補（分野別評価ー総合評価）

Ⅰ－Ⅰ	Ⅱ－Ⅰ	Ⅲ－Ⅰ
	Ⅱ－Ⅱ	Ⅲ－Ⅱ
		Ⅲ－Ⅲ

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 空家化の発生予防・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

施　策　体　系

基本方針	対策を推進するための個別施策
基本方針１ 空家等の発生予防・抑制	【１】 広報の充実 【２】 空家等に関する理解を深めるための講座の開催 【３】 高齢者を対象とした相続に関する相談体制の強化 【４】 発生予防に係る情報提供
基本方針２ 空家等の利活用の促進	【１】 広報の充実（再掲） 【２】 空き家・空き地バンクの利用促進 【３】 商店街等の区域における空き店舗の利活用の促進 【４】 リノベーションまちづくりの推進 【５】 空家解体後の跡地の利活用の促進 【６】 関係団体との連携による相談体制の整備 【７】 空家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知・利用促進 【８】 各金融機関による金利優遇制度等との連携 【９】 既存住宅状況調査（インスペクション）等の周知・利用促進 【10】 庁内関係課の連携による利活用の促進
基本方針３ 空家等の適切な管理の促進	【１】 広報の充実（再掲） 【２】 所有者等への適切な管理に関する啓発・情報提供 【３】 空家等に関する理解を深めるための講座の開催（再掲） 【４】 空家等に対する適切な管理の促進 【５】 民間空家等管理代行サービスの利用促進
基本方針４ 特定空家等への措置	【１】 空家等に対する適切な管理の促進（再掲） 【２】 特定空家等に対する緊急安全措置の実施 【３】 特定空家等に対する特措法に基づく段階的な措置
基本方針５ 空家等対策を推進する相談体制の構築	【１】 庁内相談体制の充実 【２】 各種関係団体との連携 【３】 （仮称）空家等対策有識者会議の立ち上げ 【４】 地域との連携

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。このため、以下の取組みについて、実施・検討を進めることとします。

■対策を推進するための個別施策

【１】広報の充実
空家等の問題を認識していただき、空家等になる前から今後の住まいの在り方について考慮・検討していただくため、市広報誌等への掲載や公共機関へパンフレット等を配置します。

【２】空家等に関する理解を深めるための講座の開催
空家等が長期化する要因として、相続がされておらず、所有者等が不明のままとなっているケースや、認知症等の理由により空家等の不動産管理や相続等に関する意思決定が困難となっているケースが多くみられます。相続されないまま何年も経過すると、相続問題が複雑に絡み合った結果、相続人全員の合意を得ることが困難になる場合等、空家等に対する管理意識が希薄となってしまいます。 このような状況を予防するため、高齢者を対象とした出前講座の活用等で、空家等の管理責任、相続や成年後見制度の活用等に関する意識の醸成を図ります。

【３】高齢者を対象とした相続に関する相談体制の強化
空家等の所有者等は高齢者が多く、また、空家等となった理由として、死亡や施設への入所、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、高齢者に対する相談機会を増やすため、地域の拠点となる施設で弁護士会や司法書士会等と連携した無料相談会の開催等、空家等の相続の必要性、成年後見制度の活用について働きかけができる取組を検討します。

【４】発生予防に係る情報提供
管理者不在のまま空家等が放置されることを未然に防ぐため、水道閉栓等の手続きを行う窓口にパンフレット（空家等の利活用や相談窓口、相続等について記載）を配置する等、空家等が発生していない段階で情報を提供し、発生を抑制又は発生した場合に早期対応ができる取組について検討します。

基本方針２　空家等の利活用の促進

地域の活性化のためには、管理不全空家等への対策に加え、所有者等、市民、関係団体、本市が連携し、住まいや地域の活動拠点等として利活用を促進することが重要です。

■対策を推進するための個別施策

【１】広報の充実（再掲）
空家等の問題を認識していただき、空家等になる前から今後の住まいの在り方について考慮・検討していただくため、市広報誌等への掲載や公共機関へパンフレット等を配置します。

【２】空き家・空き地バンクの利用促進
空家等実態調査の結果、利活用可能と判断された空家等の所有者に対して、直接空き家・空き地バンク制度のパンフレットを送付する等、物件の登録に向けて働きかけます。

青森市空き家・空き地バンク制度パンフレット

【３】商店街等の区域における空き店舗の利活用の推進
商店街等の区域等における空き店舗を活用し、出店または事務所等を開設する中小企業者等への支援制度の活用を推進します。

【４】リノベーションまちづくりの推進
空きビルや空き店舗等の遊休不動産をリノベーション手法により再生することで、産業振興や雇用創出等の地域課題を解決するリノベーションまちづくりを推進します。

【５】空家解体後の跡地の利活用の推進
空家の解体後の跡地に関する相談が寄せられた場合には、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」について、他の支援策と併せて情報提供します。

【６】関係団体との連携による相談体制の整備
相続問題や土地の境界問題により空家等が利活用できない場合は、弁護士会、司法書士会及び土地家屋調査士会等と連携し、問題を解決するための相談に柔軟に対応できる体制の構築を検討します。

【７】空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除の周知・利用促進
国では、相続した家屋が空家となったまま長期間放置されることを抑制するための特例措置として、空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除を設けています。 この制度は、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を相続日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡した場合に、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円の特別控除を受けることができるものです。本制度について、更なる周知・利用促進に努めます。

【８】各金融機関による金利優遇制度等との連携
市内各金融機関では、空家・空き地の利活用に関する住宅ローン制度を実施しています。各金融機関と連携し、本市の空き家・空き地バンクに登録した物件に対し、本制度における金利優遇の実施について検討します。

【９】既存住宅状況調査（インスペクション）等の周知・利用促進
空家は建物の築年数が古いものが多く、所有者等側にも活用する側にも建物の老朽化や設備の不具合等に起因するリスクが伴います。こうした契約トラブルへの不安感をなくし、安全・安心に空家の売買又は賃貸借できるよう、既存住宅状況調査（インスペクション）等を周知し、空家の流通促進を図ります。

【１０】庁内関係課の連携による利活用の促進
庁内関係課と空家等の情報を共有するとともに、庁内横断的に空家等の活用について検討します。

基本方針３　空家等の適切な管理の促進

特措法では、空家等の所有者等は周辺の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ものとされています。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、管理不全空家等の解消及を図ります。

■対策を推進するための個別施策

【１】広報の充実（再掲）
空家等の問題を認識していただき、空家等になる前から今後の住まいの在り方について考慮・検討していただくため、市広報誌等への掲載や公共機関へパンフレット等を配置します。

【２】所有者等への適切な管理に関する啓発・情報提供
空家等の所有者等に対し、適切な管理に関するパンフレット等を直接送付します。

【３】空家等に関する理解を深めるための講座の開催（再掲）
空家等が長期化する要因として、相続がされておらず、所有者等が不明のままとなっているケースや、認知症等の理由により空家等の不動産管理や相続等に関する意思決定が困難となっているケースが多くみられます。相続されないまま何年も経過すると、相続問題が複雑に絡み合った結果、相続人全員の合意を得ることが困難となってしまう等、空家等に対する管理意識が希薄となってしまいます。 このような状況を予防するため、高齢者を対象とした出前講座の活用等で、空家等の管理責任、相続や成年後見制度の活用等に関する意識の醸成を図ります。

【４】空家等に対する適切な管理の促進
市民からの通報等により、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、自主的な管理を促すため、管理依頼文書を送付し、将来的に危険な空家等や特定空家等となることを予防します。

【５】民間空家等管理代行サービスの利用促進
自主的な維持管理が困難な高齢者や遠方に居住している所有者等を支援するため、所有者等が費用負担し、民間事業者が空家等の管理（建物の外壁・屋根・窓等の破損確認、通気、除草、郵便物の転送等）を代行するサービスについてパンフレット等を直接送付します。また、取組みの効果を高めるための効果的な PR 方法について検討します。

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、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、特措法に基づき特定空家等と判断するとともに、必要な法的措置の実施を検討します。

■対策を推進するための個別施策

【１】空家等に対する適切な管理の促進（再掲）
市民からの通報等により、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、自主的な管理を促すため、管理依頼文書を送付し、将来的に危険な空家等や特定空家等となることを予防します。

【２】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、条例に基づき、市が必要な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。

【３】特定空家等に対する特措法に基づく段階的な措置
特定空家等と判断した空家等に対しては、特措法及び特定空家等に対する措置に関する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について検討します。（図 18 参照）

■特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順

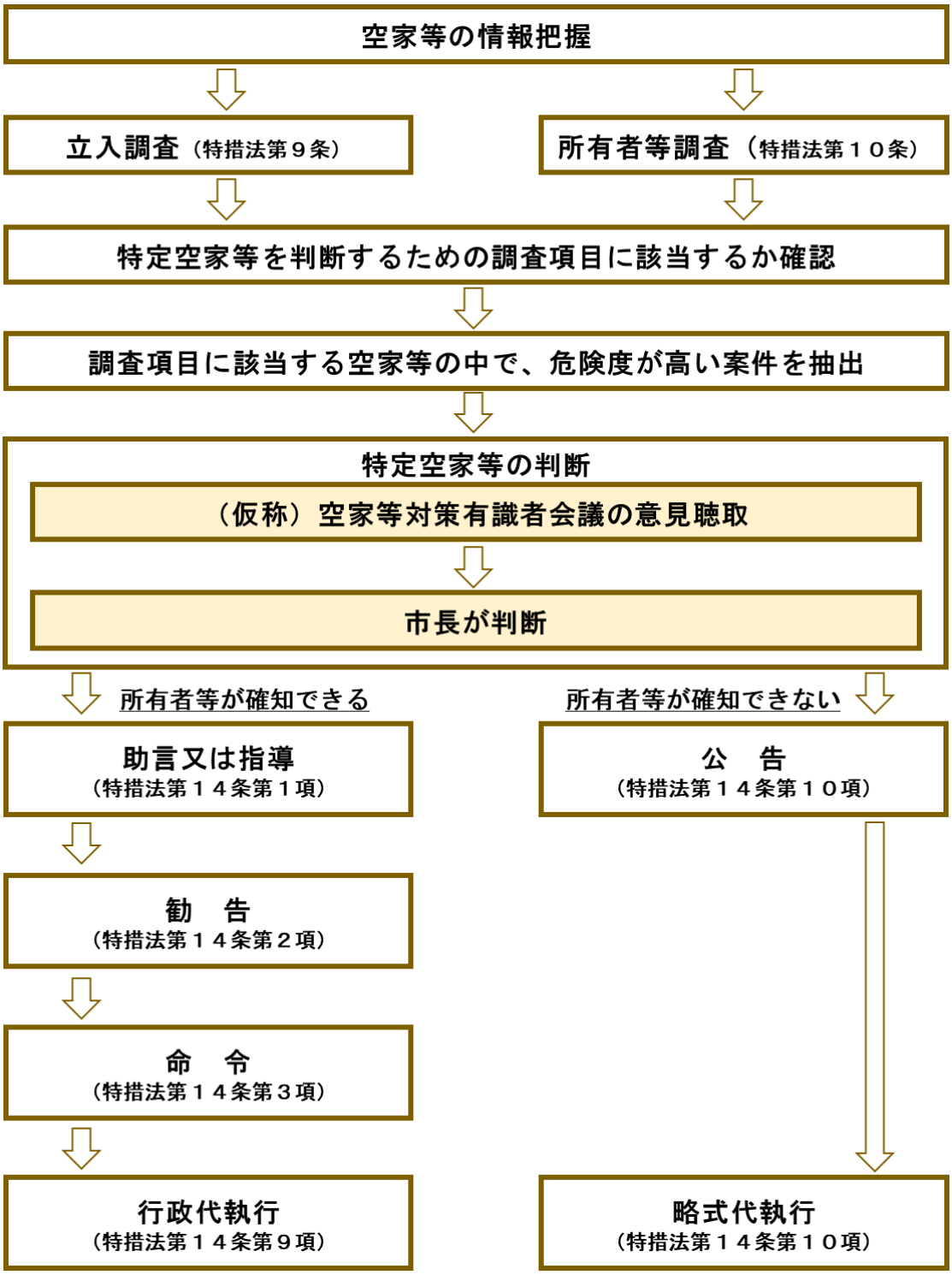


図 18 特定空家等に対する措置

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、町（内）会や市民からの空家等に関する通報や相談、空家等の所有者等からの維持管理や利活用に関する相談、空家等の利用を希望する方からの問合せ等多岐にわたります。このため、引き続き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、空家等に関する相談窓口を設置し、相談窓口で受けた相談・問合せは関係する部署で共有し、庁内で連携して対応します。（表５参照）

担当課	相談・対応内容
住宅まちづくり課 （総合窓口）	・空家等の相談全般に関すること ・特定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 ・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に関すること
建築指導課	・建築物に関すること
道路維持課	・空家等から市道への立木の枝等のはみ出しや落雪等に関すること ・市民雪寄せ場事業に関すること
生活衛生課	・害虫、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
資産税課	・特措法第10条第1項の規定に基づいた固定資産税課税台帳等の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に関すること
市民協働推進課 地域づくり振興課	・町（内）会との連携、調整に関すること
企画調整課	・移住・定住に関すること
経済政策課	・空き店舗等の活用に関すること

表５　庁内の実施・相談体制

【２】各種関係団体との連携
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、より的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。

【３】（仮称）空家等対策有識者会議の立ち上げ
特定空家等を判断するため、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、（仮称）空家等対策有識者会議を立ち上げます。

【４】地域との連携
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早期解決に向けて取り組みます。

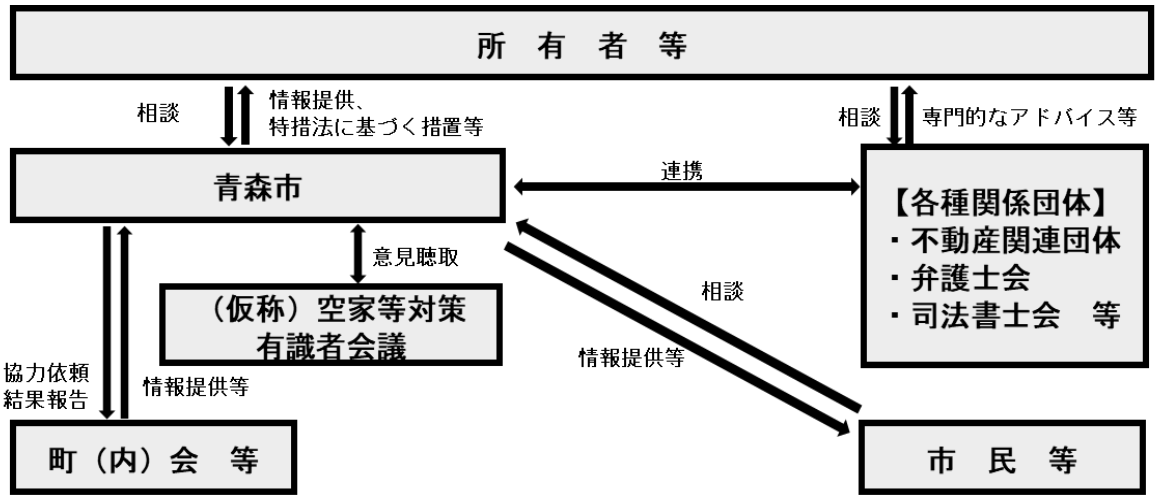


図 19　相談体制のイメージ

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	現状値 （令和元年度）	目標値 （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
②空家等に関する相談事案の解決率	33.9%	45%
指標の説明		
①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市に寄せらせた空家等に関する相談の解決率		

■青森市特定空家等を判断するための調査項目

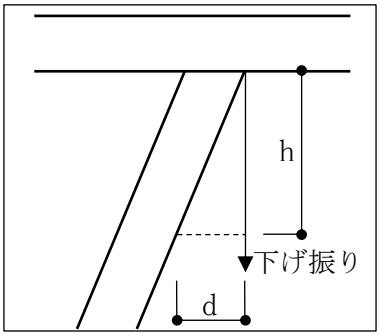
国から示されているガイドラインを踏まえ、本市における特定空家等を判断するための調査項目について、それぞれ次のとおり定めます。

【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

<table>
<tr><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>調査項目の例</td><td>・基礎に不同沈下がある。
・柱が傾斜している</td></tr>
<tr><td colspan="2">【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。</td></tr>
</table>

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

<table>
<tr><td colspan="2">（イ）基礎及び土台</td></tr>
<tr><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>調査項目の例</td><td>・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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">【参考となる考え方】
・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。
※「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）
・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。
※「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）</td></tr>
<tr><td colspan="2">（ロ）柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</td></tr>
<tr><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>調査項目の例</td><td>・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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">【参考となる考え方】
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。</td></tr>
</table>

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	・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	・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。
【参考となる考え方】 目視でも、外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合。	
（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	・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。	
（ニ）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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・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。

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　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【概要】

資料３　「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）【概要】

資料４　青森市空家等の適切な管理に関する条例

資料５　青森市空き家・空き地バンク制度実施要綱

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

（平成二十六年十一月二十七日）

（法律第百二十七号）

（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。）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にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第三条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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ものとする。

（市町村の責務）

第四条　市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条　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　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、又はこれを変更しようとするときは、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（第十四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若しくは第十項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　市町村は、空家等対策計画を定め、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。

４　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変更並びに実施に関し、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。

（協議会）

第七条　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。

（都道府県による援助）

第八条　都道府県知事は、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。

（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、第十四条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、当該職員又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（周辺の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。以下第十三条までにおいて同じ。）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。

（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。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条　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。

（特定空家等に対する措置）

第十四条　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の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の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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

１１　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。

１２　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。

１３　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。

１４　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。

１５　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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条　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。

（過料）

第十六条　第十四条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。

２　第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附　則

（施行期日）

１　この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日か

ら施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（検討）

２　政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

資料2　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【概要】

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【概要】

「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1　本基本指針の背景
（1）空家等の現状
（2）空家等対策の基本的な考え方
①基本的な考え方
・所有者等に第一義的な管理責任
・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性　等
②市町村の役割
・空家等対策の体制整備
・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施　等
③都道府県の役割
・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施　等
④国の役割
・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施　等

2　実施体制の整備
（1）市町村内の関係部局による連携体制
（2）協議会の組織
（3）空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3　空家等の実態把握
（1）市町村内の空家等の所在等の把握
（2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握
（3）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
・固定資産税情報の内部利用　等

4　空家等に関するデータベースの整備等

5　空家等対策計画の作成

6　空家等及びその跡地の活用の促進

7　特定空家等に対する措置の促進
・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8　空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
（1）財政上の措置
（2）税制上の措置
・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二　空家等対策計画に関する事項

1　効果的な空家等対策計画の作成の推進

2　空家等対策計画に定める事項
（1）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
・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示　等
（2）計画期間
・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保　等
（3）空家等の調査に関する事項
・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載　等
（4）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
（5）空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
（6）特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
（7）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
（8）空家等に関する対策の実施体制に関する事項
・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載　等
（9）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針　等

3　空家等対策計画の公表等

三　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

1　空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2　空家等に対する他法令による諸規制等

3　空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

資料3 「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）【概要】

「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）【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
（1）「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
（2）行政関与の要否の判断
（3）他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、（1）を参考に、（2）及び（3）に示す事項を勘案して、総合的に判断。
（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準
・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
（2）周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
（3）悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
（1）立入調査
・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
（2）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
（3）特定空家等に関係する権利者との調整
・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
（1）特定空家等の所有者等への告知
（2）措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
（1）勧告の実施
・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
・勧告は書面で行う。
・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
（2）関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
（1）所有者等への事前の通知
（2）所有者等による公開による意見聴取の請求
（3）公開による意見の聴取
（4）命令の実施
・命令は書面で行う。
（5）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る公示
6. 特定空家等に係る代執行
（1）実体的要件の明確化
（2）手続的要件
（3）非常の場合又は危険切迫の場合
（4）執行責任者の証票の携帯及び呈示
（5）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
（6）費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
（1）「過失がなくて」「確知することができない」場合
・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
（2）事前の公告
（3）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
（4）費用の徴収
・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙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

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
・基礎に不同沈下がある　・柱が傾斜している　等
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
・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　等
（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
・屋根が変形している　・屋根ふき材が剥落している
・壁体を貫通する穴が生じている　・看板、給湯設備等が転倒している
・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している　等
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
・擁壁表面に水がしみ出し、流出している　等

〔別紙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

（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。
・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。
・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影響を及ぼしている。
・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影響を及ぼしている。

〔別紙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

（1）適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合してい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。　等
（2）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
・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。　等

〔別紙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

（1）立木が原因で、以下の状態にある。
・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。　等
（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。
・動物のふん尿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。
・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。　等
（3）建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
・門扉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。　等

資料4　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

（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・一部改正）

（緊急安全措置）

第五条　市長は、空家等が特定空家等に該当し、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。

（平成二九条例一・旧第六条繰上・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。

資料5　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たときは、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認めるとき。

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）の提出があったとき。
（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適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たときは、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。