
南部町空家等対策計画

(改訂版)

平成31年3月策定

令和5年3月改訂

令和6年7月改訂

青森県南部町

目 次

第1章 計画策定の目的と位置付け	
1 計画策定の目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の期間	3
第2章 町の現状と空家等の状況	
1 町の人口・世帯数の推移	4
2 空家等の状況	5
第3章 空家等対策に関する基本方針	
1 基本方針	9
2 対象とする地区	10
3 対象とする空家等の種類	11
4 空家等の調査	12
第4章 空家等対策の実施内容	
1 発生予防	14
2 適正管理の促進(所有者等による空家等の適切な管理の促進)	15
3 利活用促進(空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進)	16
4 危険な空家等の抑制・解消(除却)並びに特定空家等及び管理不全 空家等への措置	18
第5章 空家等対策の実施体制等	
1 空家等に関する対策の実施体制	23
2 地域住民や所有者等からの空家等に関する相談の対応	25
第6章 その他空家等に関する対策の実施	
1 計画期間における目標値及び達成状況の評価	27

第1章 計画策定の目的と位置付け

1 計画策定の目的

町では、少子高齢化に伴い人口減少が進行し、社会的ニーズの変化による核家族化や産業構造の変化による次世代の人口流失などにより、ひとり暮らし世帯が増加し、長期間にわたり使用されていない空家が近年増加している状況です。

全国においても空家は増加傾向にあり、総務省の「住宅・土地統計調査」によると、全国総住宅数は6,241万戸（平成30年10月1日現在）となっており、うち空家は849万戸で、平成25年から29万戸増加し、空家率13.6%となっています。

今後も利活用が進まなければ、ますます増加するものと想定されています。

空家の中には、適切な管理が行われていないために、安全性の低下公衆衛生の悪化・景観の阻害など、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かねません。今後の空家数の増加により一層深刻化することが懸念されています。

空家は所有者等の財産であることから、本来、自己責任において解決することが前提となっていますが、「所有者等の経済性」・「所有者が遠方に居住している」・「相続されていない」などの状況から、当事者に一任するだけでは空家の問題はなかなか解決しにくいという側面があります。

このような状況から、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ことを目的として、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「法」という。）」が公布されました。

法施行（施行日：平成27年5月26日）により具体的には、倒壊のおそれなど周囲に悪影響を及ぼしている空家等を特定空家等として認定し、その空家等の所有者等に対し、町が撤去や修繕について助言又は指導・勧告・命令・代執行を行うことができるようになりました。また、命令違反者に対する罰則も可能となりました。さらに、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進すべく、空家等対策計画に関することや、計画策定や施策実施に関する協議会の組織についても規定されています。

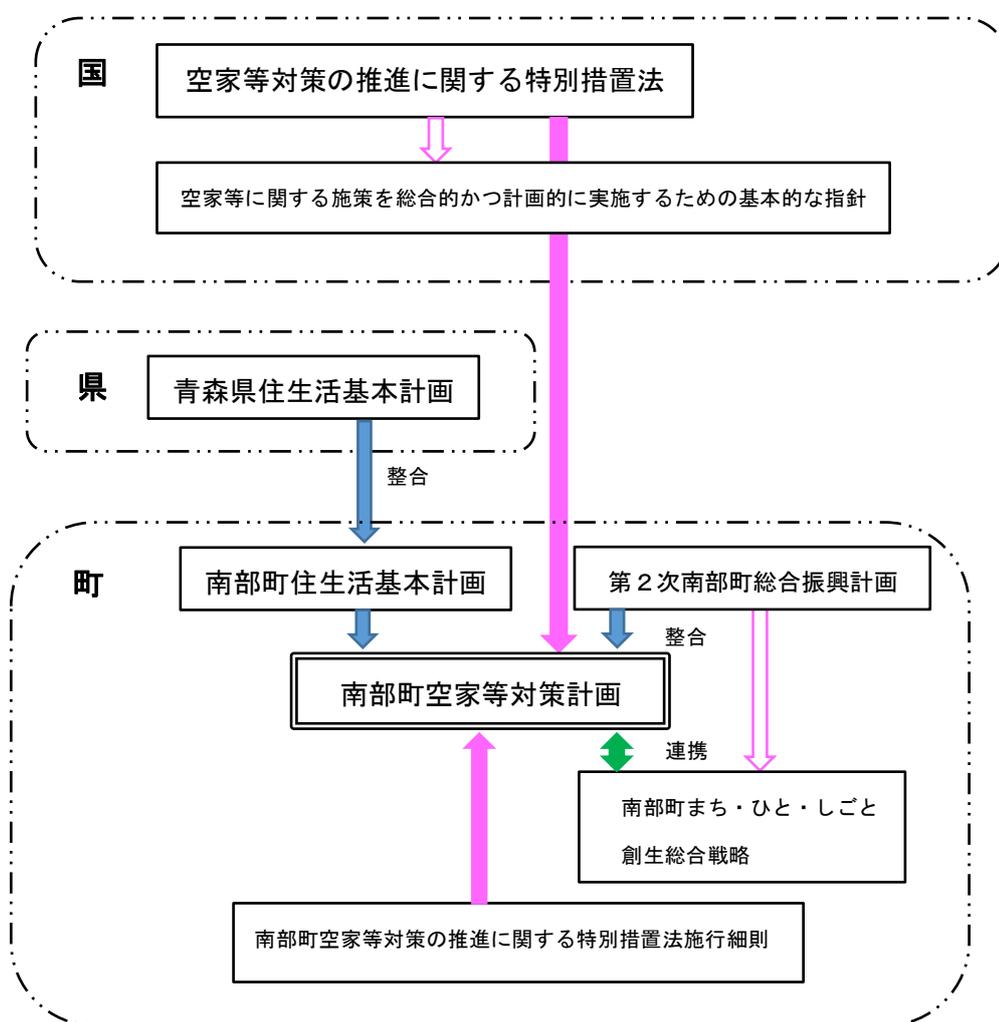
以上のことから、町では、法第7条第1項に基づき、町内の空家解消に向けた取組みを総合的かつ計画的に実施することにより、活力ある地域づくりを促進することを目的として、平成31年3月に南部町空家等対策計画を策定しました。

本計画は、これまで、令和4年度に実施した町内全域の空家等実態調査の結果を踏まえた改訂を行っており、今回は、法の一部改正（令和5年6月14日法律第50号、同年12月13日施行）を受けて、見直したものです。

2 計画の位置づけ

本計画は法第7条第1項に基づき、国が定めた基本指針に即して空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために定めるものであり、町の空家等対策の基礎となるものです。

なお、本計画は、町の上位計画である「第2次南部町総合振興計画」の下に位置づけるとともに、「南部町まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの関連計画と連携を図りながら進めることとします。



3 計画の期間

本計画は、「第2次南部町総合振興計画」(前期計画:平成30年度～令和4年度の5年間、後期計画:令和5年度から9年度の5年間 合計10年間)と整合性を図りながら、令和5年度から9年度までの5年間を計画期間とします。

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

計画期間	H30	H31		R4	R5	R6	R7	R8	R9
第2次 南部町総合振興計画	前期基本計画 5年 H30～R4 後期基本計画 5年 R5～R9								
南部町 空家等対策計画	空家等対策計画 5年 H31～R4 空家等対策計画 改訂版 5年 R5～R9								

第2章 町の現状と空家等の状況

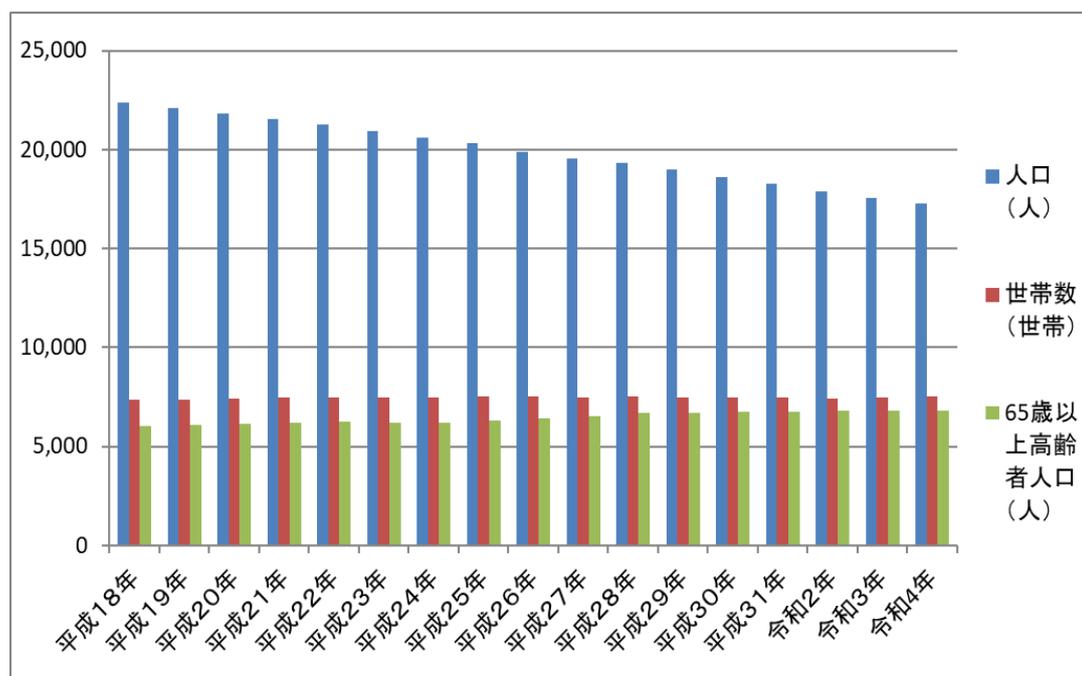
1 町の人口・世帯数の推移

町の総人口は、平成18年1月の町村合併以降減少傾向で推移しており、町村合併を行った平成18年から令和4年までの17年間で5,094人減少しています。

また、65歳以上の高齢者人口は増加し続けており、令和4年の高齢化率は39.4%となっており、少子高齢化が進行しています。

一方、総世帯数は平成18年から令和4年までの17年間で159世帯の増加が見られます。増加の要因を見ますと、世帯分離に伴う高齢者世帯が増加している状況となっています。

こうした人口減少や高齢者世帯の増加に伴って、当町の空家等は今後も増加していくことが予想されます。



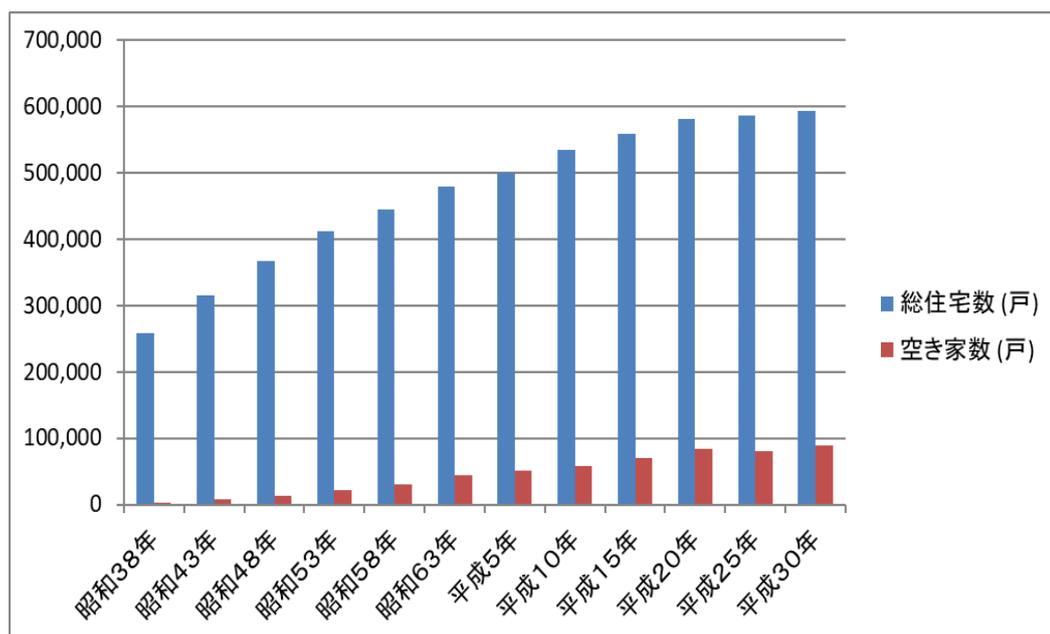
資料：南部町「住民基本台帳月報」

2 空家等の状況

(1) 青森県の状況

総務省統計局が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、青森県についても空家数、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8.9万戸、空家率は15.0%（全国平均13.6%）となっています。



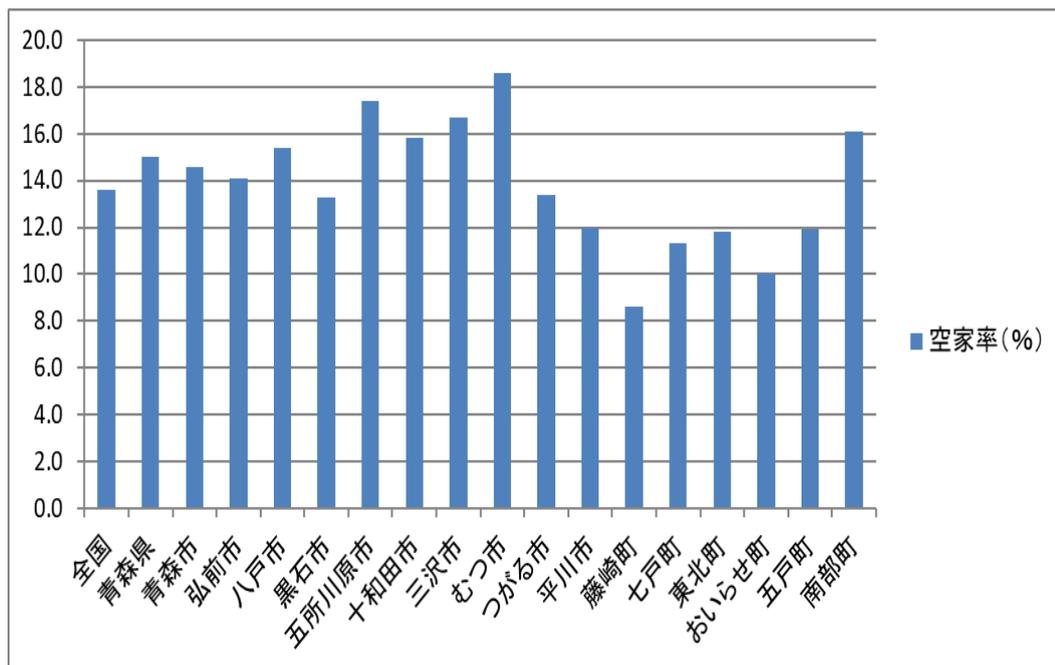
資料：総務省統計局（平成30年住宅・土地統計調査）

※ 空家数及び空家率は、別荘等の二次的住宅や賃貸・売却用の住宅も含む。

(2) 他市町村との比較

市町村内全域の空家等実態調査については、未実施の市町村があるため、数値については、平成30年住宅・土地統計調査の数値を使用しました。

全国、県、県内の1万5千人以上の市町村と比較してみると、全国平均（13.6%）や県内平均（15.0%）より高い状況となっており、他市町村との比較においても空家率が高めとなっています。



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※ 空家率の算出には、二次的住宅や賃貸・売却用の住宅は含まれていない。

(3) 町の状況

確認された708戸の空家等の中で、「小規模の修繕により再利用が可能と判断した建物」は398戸（56.2%）、「管理が行き届いていないが、当面の危険性がないと判断した建物」は224戸（31.7%）でした。全体で見ると「利活用可能、又は簡易な修繕程度で利活用可能な建物」は622戸（87.9%）存在します。

しかし、「管理が行き届いておらず、損傷が激しいと判断した建物」は49戸（6.9%）、「倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高いと判断した建物」は15戸（2.1%）、「倒壊の危険性があり、解体の緊急性が極めて高いと判した建物」は22戸（3.1%）で、「倒壊の危険性がある建物」は合計37戸（5.2%）存在します。

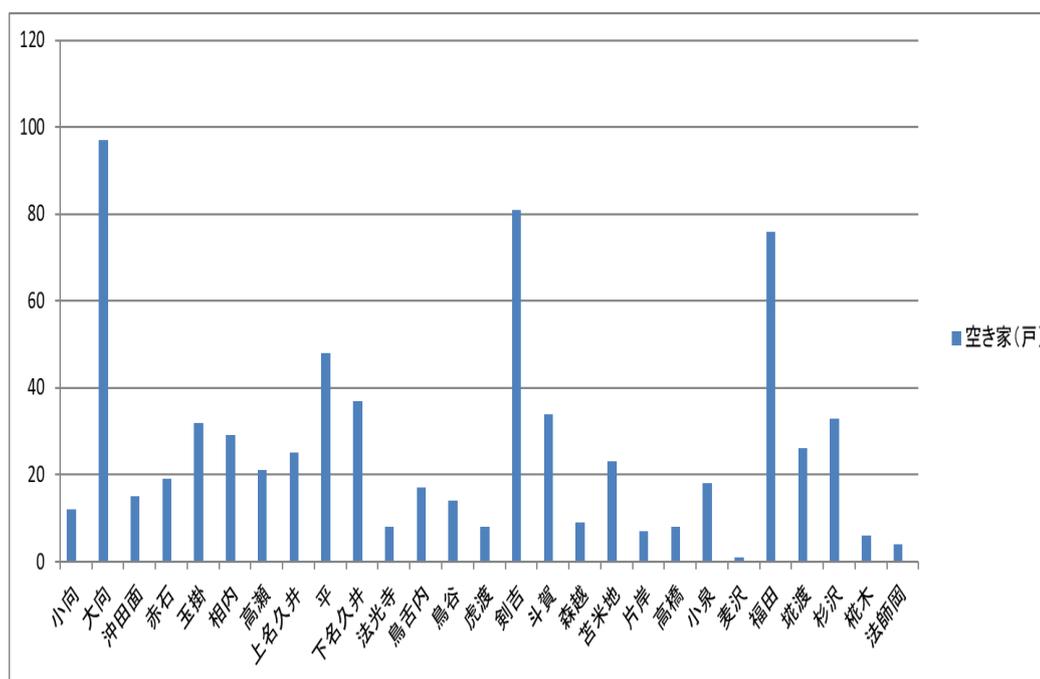
空 家 等	戸 数	構 成 比
小規模の修繕により再利用が可能と判断した建物 ※危険度ランク A	398戸	56.2%
管理が行き届いていないが、当面の危険性がない と判断した建物 ※危険度ランク B	224戸	31.7%
管理が行き届いておらず、損傷が激しいと判断し た建物 ※危険度ランク C	49戸	6.9%
倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が 高いと判断した建物 ※危険度ランク D	15戸	2.1%
倒壊の危険性があり、解体の緊急性が極めて高い と判断した建物 ※危険度ランク E	22戸	3.1%
合 計	708戸	100%

※ 表内の戸数は、住宅用、非住宅用合せての戸数であり、賃貸住宅は含まれない。
また、非住宅とは住宅用途ではない店舗、事務所、倉庫などの建築物である。

(4) 町内各地区の空家等の状況

空家等実態調査の結果において、町内で最も空家等が多い地区は、大向地区97戸（13.7%）、剣吉地区81戸（11.4%）、福田地区76戸（10.7%）、平地区48戸（6.8%）となっています。また、空家等が少ない地区は、麦沢地区1戸（0.1%）、法師岡地区4戸（0.6%）、となっており、地区により非常にばらつきがある状況です。

現在、高齢者ひとり世帯や高齢者夫婦世帯が多くなってきており、今後も空き家が増えていくことが懸念されています。



資料：南部町空家等実態調査（令和4年度実施）の大字毎件数一覧

第3章 空家等対策に関する基本方針

1 基本方針

空家等が発生し、放置される要因やそこから生じる課題は一つに特定できるものではなく、居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。そのため、空家等対策を実施していくためには、それぞれの段階に応じた効果的な対策が必要であることから、その方向性を示し、国の支援制度の活用も含めた各種対策を検討・実施していきます。

(1) 発生予防

空家等がもたらす問題・地域社会への影響等、空家等に係る課題意識を醸成し、新たな空家等の発生を予防するとともに、所有者等によって適切な対応をしてもらえよう、空家等となる前から、所有者等の責務、相続の必要性や空家等となった後の適正管理・利活用・処分等について啓発します。

(2) 適正管理の促進

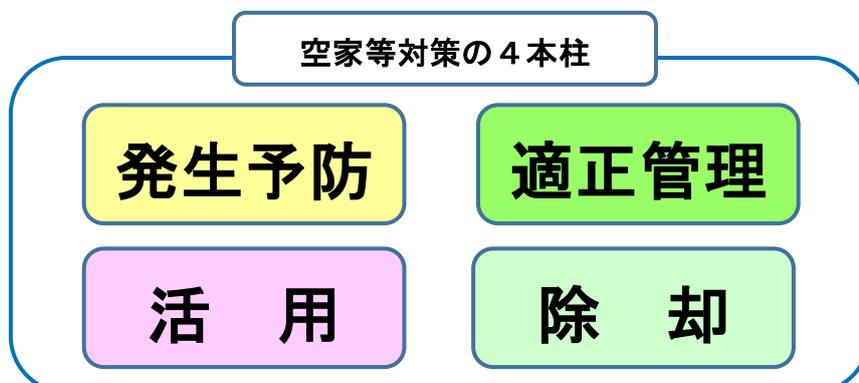
空家等の管理は第一義的には所有者等の責務において行われるべきことであることを前提に、所有者等に対する啓発や適正管理を促進し、管理不全な空家等の解消及び発生の予防を目指します。

(3) 利活用促進

利用可能な空家等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、地域の活性化や町の魅力向上を目指します。

(4) 危険な空家等の抑制・解消(除却)並びに特定空家等及び管理不全空家等への措置

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、法に基づく措置や町の施行細則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、安全・安心な生活環境の保全のため、危険な空き家等の抑制・解消(除却)を目指します。

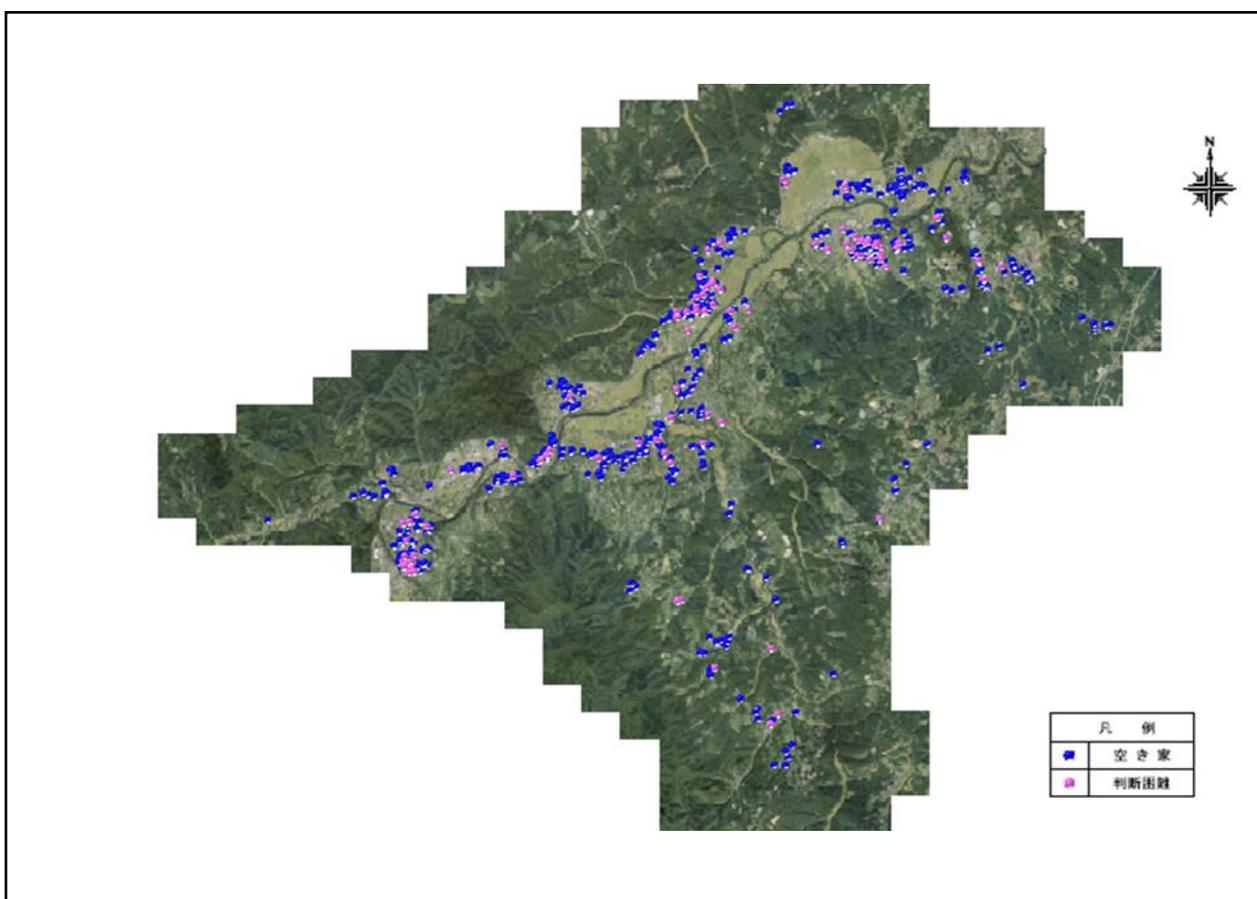


2 対象とする地区

空家等実態調査の結果、町の空家等は下図のように町内全域に広く分布しており、その状態や程度は様々であることが確認されました。

また、少子高齢化に伴い、現在空家等が少ない地域においても、将来的に空家等が増加することが懸念されることから、本計画における空家等対策を実施する対象地区は町内全域とし、空家等対策を推進していきます。

「空家等実態調査」による空家等分布図



※ 凡例中「判断困難」とは、抽出上空家とされているものの、実際現地調査した結果、空家としての判断が困難な物件のこと。

3 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、法第2条第1項に定められている「空家等」とします。

なお、空家等のうち、「特定空家等」又は「管理不全空家等」に指定された空家等については、地域の安全と快適な生活環境を早期に確保する必要があることから、危険度や緊急度、地域の要望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」(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状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。

※ 「特定空家等」(法第2条第2項)

「特定空家等」とは、以下の状態にあると認められる「空家等」をいう。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

※ 「管理不全空家等」(法第13条第1項)

「管理不全空家等」とは、適切な管理が行われ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があると認められる「空家等」をいう。

4 空家等の調査

町内の空家等の状況を把握するため、平成28年度と令和4年度に町内全域を対象とした実態調査を行ないました。今後も地域と連携を取りながら、空家等の所在、状態及び所有者等などに関する状況について把握していきます。

調査結果はデータベース化し、最新の情報に保つため、日常的な調査や定期的な調査により更新をしていきます。

① 定期的な調査

毎年1回、必要に応じて実態調査を行い、データベースを更新します。

② 日常的な調査

町民などからの連絡や、職員のパトロールにより管理不全な状態の建物等を発見した場合は、必要に応じて実態調査を行い、データベースを更新します。

(1) 実態調査の方法

実態調査は空家等の所在、管理不全空家等や利活用可能な空家等の状況、近隣へ及ぼす影響について把握することを目的とし、調査員が現地にて外観目視により実施します。

(2) 主な調査項目

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、落雪の有無について調査 ・ 上記の理由により、近隣へ及ぼす影響について調査
■ 総合判定	・ 建物の状態及び敷地の状態に基づく総合評価(A~D)

(3) 空家等の所有者等の特定

今後、空家等の利活用や適正管理に関して対策を実施する際や、所有者等の意向を確認する際には、空家等の所有者を特定する必要があります。そのため、実態調査で把握した空家等について、所有者等の所在、氏名、連絡先などについて空家等対策関係課と連携し調査していきます。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、住民票情報などを活用しながら行います。

第4章 空家等対策の実施内容

空家等対策に関する基本方針に基づき、以下の対策を実施します。

1 発生予防

(1) 所有者等への意識の醸成と啓発

空家等がもたらす問題・地域社会への影響、所有者等における責務について町民に認識してもらうため、空家問題に関するパンフレットの配布や広報などにより情報を発信します。

(2) 相続登記の推進

空家等の利活用が進まない、適正に管理がされていないなどの要因のひとつとして、相続登記がなされずに相続人や管理者が不在、不明となっていることがあげられます。このような状態を予防するため、司法書士会などの専門家団体と連携した相続に関する相談会の開催や、パンフレットの配布などにより情報を発信します。

(3) 新規空家等の早期発見・早期対策

定期的に情報提供が得られる仕組みを構築し、新たに空家等となったとの情報が得られた場合、また、転居や入居者の死亡により窓口に届け出がされた際は、建物の利用状況・相続人などの確認を行います。確認の結果、空家等となる場合は、データベースへ記載するとともに、所有者等へ相談先や各種支援制度、空き家バンク、適正管理等に関するパンフレットの配布により情報を提供します。

(4) 空家等予備軍の把握・予防措置

関係機関への照会により、単身高齢者世帯など、将来的に空家等となる可能性の高い建物について情報収集します。照会の結果、空家等となる可能性の高い建物については、データベースへ記載するとともに、所有者等へ相談先や各種支援制度、空き家バンク、適正管理などに関するパンフレットの配布することにより情報を提供していきます。

【取組メニュー】

(1)	空家問題に関して、パンフレット・広報による情報発信
(2)	相続に関する相談会の開催 相続に関して、パンフレット・広報による情報発信
(3)	関係機関との連携による空家等の早期発見体制の構築 空家等対策に関して、パンフレットの配布による情報提供
(4)	関係機関との連携による空家等予備軍の把握 空家等対策に関して、パンフレットの配布による情報提供

2 適正管理の促進(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

(1) 所有者等への意識の醸成と啓発

空家等の管理は、所有者等が自らの責任において行うことを原則とし、所有者等による適切な管理について啓発するため、空家等の適正管理に関するパンフレットの作成・配布し、これらの情報は町のホームページや広報などにより情報を発信します。

(2) 空家等管理サービスの利用促進

空家等が適正に管理されずに放置される原因のひとつとして、空家等の所有者等が遠方に居住していることや、高齢のため自ら管理することが困難であることなどが多く見受けられます。このような場合であっても空家等が適正に管理されるよう、町が実施する空き家バンクや民間の空家等管理サービスについてのパンフレットの配布や広報などにより情報発信します。

また、今後増え続ける空家等の見回り体制について、関係機関と協働した形の新たな空家等見回り体制の構築を図ります。

(3) 町外居住者に対する空家等の適正管理に関する周知

空家等の適正管理に関して、町の広報やホームページによる情報発信だけでは町外に居住している空家等の所有者等に対して、十分な周知を図ることができないため、固定資産税の納税者や納税管理人に通知される固定資産税納税通知書に空家等の適正管理に関する文書を同封し、適正管理を促していきます。

【取組メニュー】

(1)	空家等対策に関して、町ホームページ、広報、パンフレットによる情報発信
(2)	空き家バンク、民間の空家等管理サービスに関して、町ホームページ、広報、パンフレットなどによる情報発信
(3)	空家等の見回り体制の構築
(4)	空家等の所有者等に対して、「空家等の適正管理のお願い」と「空き家バンク登録物件募集」のチラシを、固定資産税納税通知書の発送時にチラシを同封し所有者等に周知

3 利活用促進(空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進)

(1) 空き家バンクの利活用の促進

空家等の有効活用を通して町への移住及び定住を促進し、人口減少の抑制と地域の活性化を図るため、空き家バンクの情報を発信し、空き家バンクの登録を推進していきます。また、空き家相談員の活用により空き家バンク利用時におけるトラブルを防止します。また、構築した空き家バンクについては利活用を促進するため、町のホームページや広報などにより広く情報発信を行うほか、移住・交流イベントなどで紹介していきます。

※ 空き家相談員… 空き家の適正管理と流通促進に寄与することを目的として、居住可能な空き家の掘り起しによる空き家バンクのバックアップを行い、空き家の所有者等と入居(移住)希望者又は市町村からの多様な相談に中立的な立場で応じ、包括的な情報提供活動を行う(ワンストップ化)ことのできる宅地建物取引士(5年以上の実務経験がある者)で青森県居住支援協議会が登録する者。

(2) 空家等利活用事例の収集

住民が空家等の利活用や除却に対し取り組みやすくするため、利活用事例などを収集し、空き家バンクへの掲載やパンフレットの配布により情報を発信していきます。

(3) 空家等の活用に対する支援

空家等の利活用促進を図るため、空家のリフォームや家財道具の撤去に対する支援を実施して行きます。

※ 町が実施する関連補助事業(いずれも空き家バンクへの登録が必要)

- ・町空き家利活用促進事業(物件の家財道具の処分)
- ・町住宅新築リフォーム支援事業(物件のリフォーム)

(4) 空家等の新たな利活用の検討

空家等を活用した起業支援、新規就農者支援について、関係省庁の支援制度を含めて検討していきます。

(5) 空家等の利活用に係る税制優遇措置の周知

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。本制度に関するパンフレットの配布や広報などにより情報発信します。

※ 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。

【取組メニュー】

(1)	空き家バンクをホームページ・広報・窓口・移住交流イベントで情報発信
(2)	空家等の利活用事例に関して、パンフレットの配布による情報発信
(3)	空家等の利活用促進のための支援制度を検討
(4)	空家等の新たな利活用策の検討
(5)	空家等の利活用に係る税制優遇措置に関してパンフレット・広報による情報発信

4 危険な空家等の抑制・解消(除却)並びに特定空家等及び管理不全空家等への措置

管理不全空家等に該当する空家等は、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あり、また、特定空家等に該当する空家等は、適切な管理が行われていないために、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

「適正な管理」と同様に空家等の所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、町民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、法に定める「助言・指導」・「勧告」・「命令」・「代執行」などの行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

なお、特定空家等や管理不全空家等の判断基準及び特定空家等や管理不全空家等に対する措置に関する行政手続きについては、法第13条及び第22条の各項に定められた内容に基づくと共に、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）」を踏まえて進めていきます。

(1) 特定空家等の認定及び措置

特定空家等の認定に際しては、当該空家等に関する周辺への影響、所有者等の状況、立入調査結果等の状況等を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に重大な影響を及ぼすおそれがある空家等について、南部町空家等対策推進委員会で協議、審査し、町長が認定します。

特定空家等に認定された空家等については、法に基づき、空家等の所有者等に対して法的な措置を講じます。

(A) 助言又は指導（法第22条第1項）

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

(B) 勧告（法第22条第2項）

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

(C) 命令（法第22条第3項）

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

(D) 代執行（法第22条第9項）※所有者等を確知できる場合

命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたとしても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがない

ときには、行政代執行法の定めるところに従い、「代執行」を行います。

代執行に要した費用は、町が所有者等から徴収します。（行政代執行法第5条）

(E) 略式代執行（法第22条第10項）※所有者等を確知できない場合

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

※ ただし、代執行等については、費用回収の困難が予想されます。また、自ら除却する人との公平性の確保等が一番の課題であることから、緊急性や公益性等を十分考慮しつつ、代執行に関しては慎重に対応していきます。

(2) 管理不全空家等の認定及び措置

管理不全空家等の認定に際しては、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がある空家等について、南部町空家等対策推進委員会で協議、審査し、町長が認定します。

管理不全空家等に認定された空家等については、法に基づき、当該空家等の所有者等に対して法的な措置を講じます。

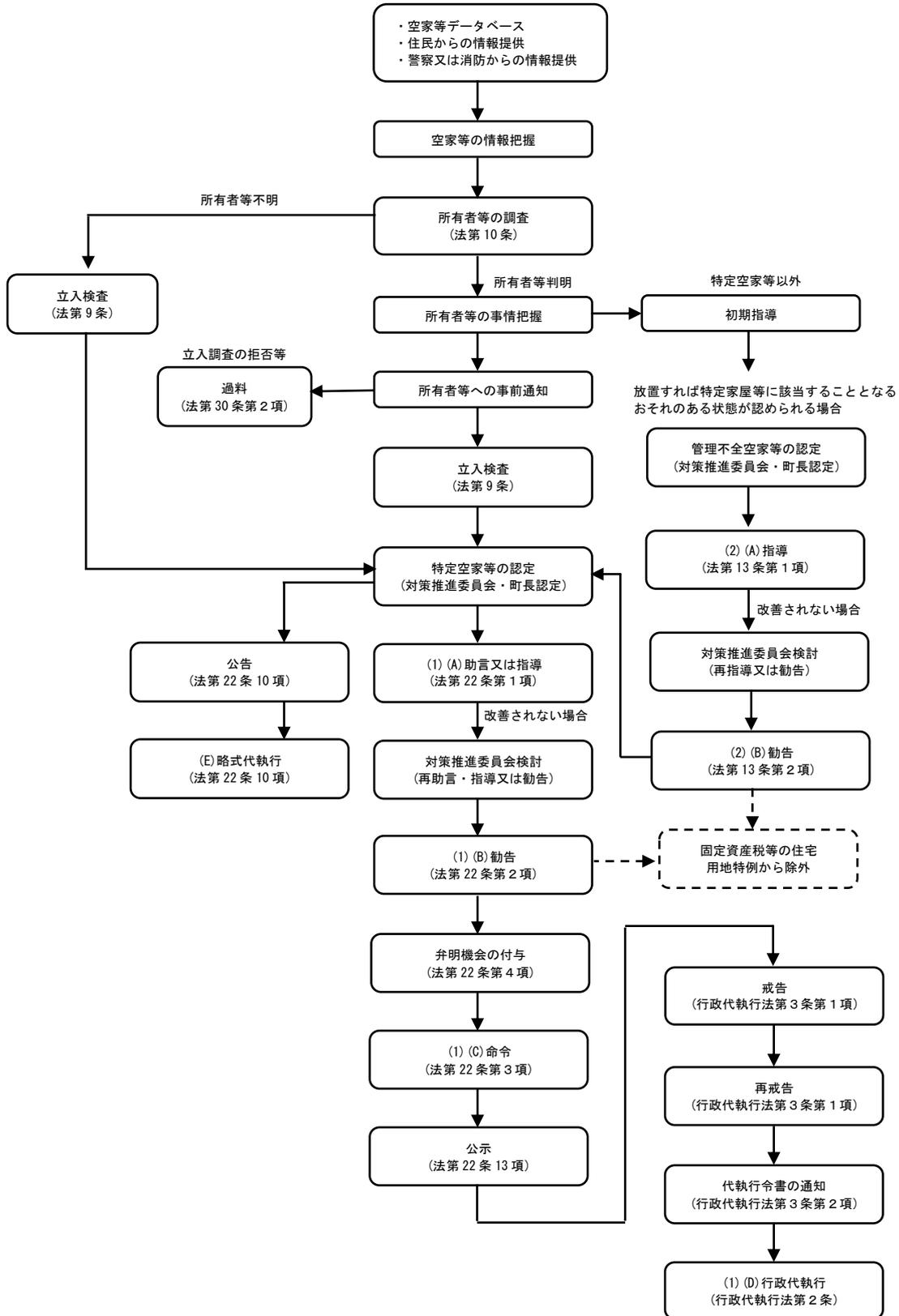
(A) 指導（法第13条第1項）

当該空家等の所有者等に対して、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、口頭又は書面で「指導」します。

(B) 勧告（法第13条第2項）

指導が行われたにも関わらず、なお当該空家等の状態が改善されないと認められるときには、所有者等に対して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」します。

空家等に対する行政措置の手順フロー



(3) その他の関係法令による対応

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

(A) 災害対策基本法【応急公費負担等（第64条）】

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

(B) 消防法【第3条】

- ① 火災の予防止上危険な場合等について、改修・移転・除去等を命令できる。
- ② 措置を講じないとき等は代執行できる。

(C) 道路法【沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務（第44条）】

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

(D) 建築基準法【違反建築物に対する措置（第9条）・保安上危険な建築物等に対する措置（第10条）】

- ① 違反建築物については、除却・移転・改築・使用禁止・使用制限等を命令できる。
【法第9条第1項】
- ② 特殊建築物や一定規模以上の事務所等であって、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却・移転・改築・使用禁止・使用制限等を勧告できる。勧告に従わない場合は命令できる。【法第10条第1項・2項】
- ③ 著しく保安上危険であり、又は著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築・使用禁止・使用制限等を命令できる。【法第10条第3項】
- ④ 上記違反建築物、既存不適格建築物いずれも、措置を講じないときは代執行できる。【法第9条第12項、法第10条第4項】

(E) 地方税法【住宅用地に対する固定資産税特例（第349条の3の2）の適用除外】

住宅用地に対する固定資産税の課税標準特例を受けている場合にあっては、特定空家等又は管理不全空家等に対する勧告により、当該特例の対象から除外されることとなる。

(F) 危険な空家等の所有者等への働きかけ

周辺への影響が大きい危険な空家等については、所有者等が自ら改善や除却を促すため、町内会等と連携し、訪問や電話などによる働きかけを行います。

(G) 空家等の除却への支援

利活用が困難な危険な空家等や特定空家等及び管理不全空家等の所有者等で経済的に困窮している者に対し、速やかな除却を促すための方法や支援を検討します。

【取組メニュー】

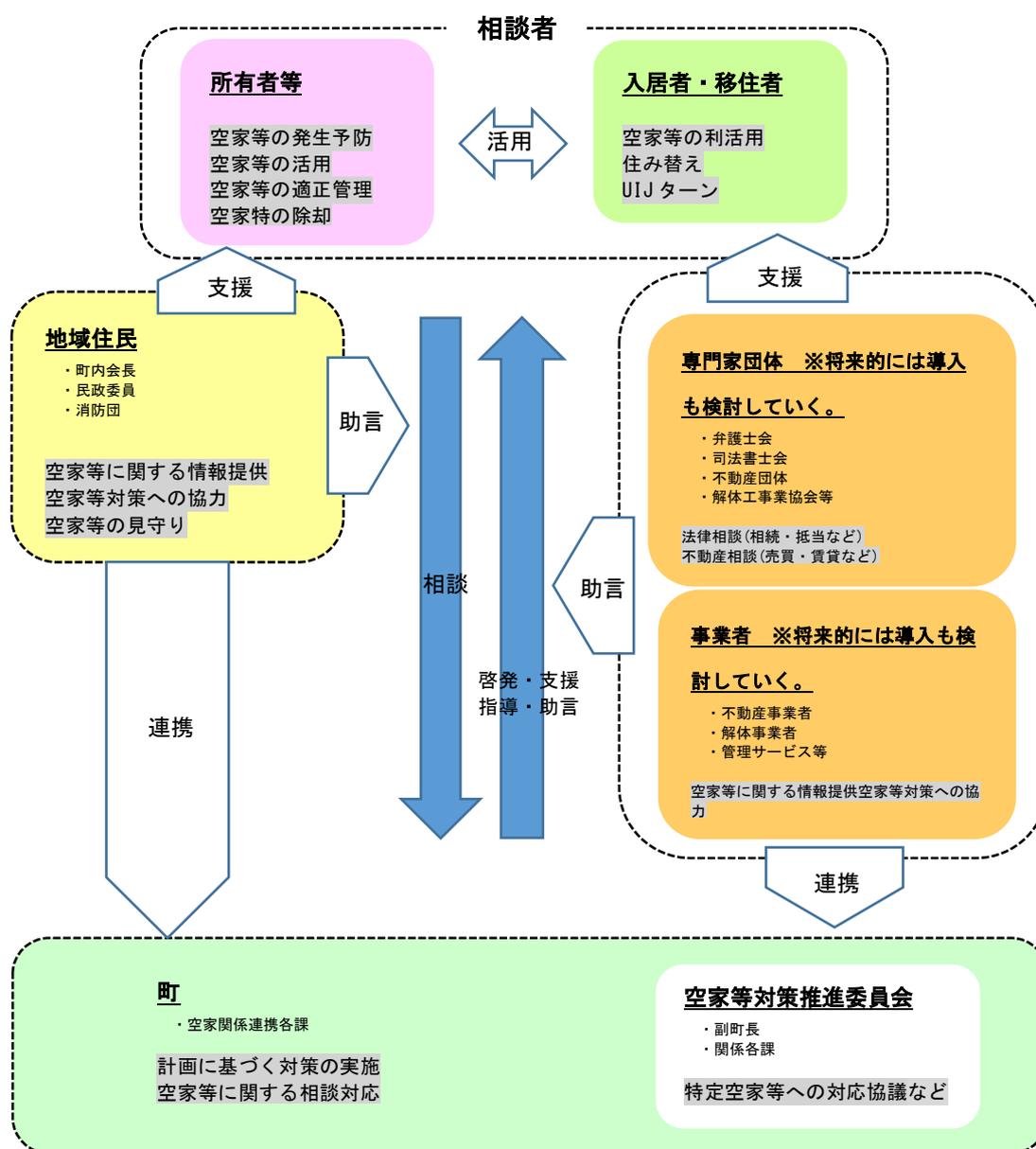
(1)	特定空家等及び管理不全空家等の認定
(2)	法に基づく措置（助言又は指導、勧告、命令、代執行、略式代執行）
(3)	関係法令による対応 （条例、災害対策基本法、消防法、道路法、建築基準法、地方税法）
(4)	危険な空家等の所有者等への改善・除却に係る訪問や電話などによる働きかけ
(5)	利活用が困難な危険な空家等や、特定空家等及び管理不全空家等の除却方法と支援の検討

第5章 空家等対策の実施体制等

1 空家等に関する対策の実施体制

空家等の問題は今や個人の問題だけでなく、地域社会の問題でもあるため、空家等対策は、所有者等をはじめ、庁内関係部局だけでなく、地域住民や関係団体などとの連携により、地域と一体となって多方面にわたり取り組む必要があります。

本計画を進めるにあたって、相談窓口の一元化などの庁内における体制構築に併せ、町民や地域と連携して空家等の発生予防・活用・適正管理・除却を支援する仕組みを構築します。



(1) 庁内実施体制

空家等対策は地域のニーズを丁寧に汲み取ったうえで、庁内関係課が分野横断的に連携して取り組む必要があるため、庁内に「南部町空家等対策推進委員会」を設置しており、担当課は「企画財政課」です。

庁内組織	役 割
総 務 課	・ 防災対策
企 画 財 政 課	・ 空家等対策計画の策定、変更 ・ 空家等対策推進委員会の運営 ・ 空家等の相談窓口 ・ 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置 ・ 空家等に関するその他全般
交 流 推 進 課	・ 空き家バンク、移住・定住対策
税 務 課	・ 固定資産税、所有者等の把握
住 民 生 活 課	・ 衛生上有害案件対策(ゴミ屋敷など) ・ 防犯対策、警察との連携
建 設 課	・ 建築・住宅対策 ・ 道路・除雪対策

※ 庁内関係課の他に、災害対策・緊急安全措置に関して、三戸消防署・名川分署とも連携を図ります。

(2) 南部町空家等対策推進委員会

空家等対策は関係する課が分野横断的に連携して取り組む必要があるため、庁内に「南部町空家等対策推進委員会」を設置しており、特定空家等の判定等の審議を行います。

会議では、次の事項等を所掌します。

- ① 特定空家等又は管理不全空家等に該当するか否かの判定及び認定に関すること。
- ② 特定空家等及び管理不全空家等への措置に関すること。
- ③ 空家等の対策に係る関係機関との連絡調整に関すること。
- ④ その他空家等の対策に関すること。

2 地域住民や所有者等からの空家等に関する相談の対応

(1) 庁内の相談体制

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

地域住民等から寄せられた空家等に関する様々な相談は、まず初めに企画財政課で受け付けます。受け付けた内容が複数の課にまたがる場合は、相談内容に応じ、関係課と連携及び協力して対応していきます。

相談窓口	電話番号	時 間
企画財政課 ※ 総合相談	0178-38-5960 (課直通)	平日 8時15分～17時
交流推進課 ※ 空き家バンク	0178-38-5961 (課直通)	”

(2) 専門家団体との連携による相談体制

庁内で対応が困難なものについては、関係団体と連携し、専門的な相談（法律相談・不動産に関する相談など）について解決を図っていきます。

空家等に関する各種相談場所については、次のとおりです。

関係団体	電話番号
■空き家相談全般	
青森県居住支援協議会(空き家相談員)	017-722-4086
■売買・賃貸に関する相談	
(公社)青森県宅地建物取引業協会	017-722-4086
(公社)全日本不動産協会青森県本部	017-775-3891
■リフォームに関する相談	
青森県リフォーム推進協議会(すまいアップアドバイザー)	017-773-2878
(一社)青森県建設業協会	017-722-7611
■解体に関する相談	
(一社)青森県解体工事業協会	017-729-2322
■法律(相続・抵当など)に関する相談	
青森地方法務局	017-776-6231
青森県弁護士会	017-777-7285
青森県司法書士会	017-776-8398
青森県行政書士会	017-742-1128
東北税理士会青森県支部連合会	017-773-6797
青森県土地家屋調査士会	017-722-3178
(公社)青森県不動産鑑定士協会	017-752-0840

(3) 空家等管理活用支援法人の検討

令和5年の法一部改正により、新たに「空家等管理活用支援法人」（法第6章）に係る制度が創設されました。

この制度の狙いは、市町村長の指定により、民間法人が空家等の管理・利活用に関し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していくことにあります。

町では、今後、前記(2)の関係団体との連携のほか、空家等管理活用支援法人の活用についても検討していきます。

第6章 その他空家等に関する対策の実施

1 計画期間における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和9年度までの目標を定めます。また、達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行います。

	基準値(令和4年度)	目標値(令和9年度)
① 空家等の利活用件数	6 件	10 件
② 危険・老朽空家等に対する支援件数	7 件	10 件
③ 空家等の数	708 件	688 件

※ ①は空き家バンク制度によって利活用された空家等の件数

※ ②は町の支援制度によって除却又は安全措置をした空家等の件数

南部町空家等対策計画 改訂版

平成31年 3 月 策定

令和 5 年 3 月 改訂

令和 6 年 7 月 改訂

南部町 企画財政課

〒039-0592 南部町大字平字広場 28 番地 1

TEL 0178-38-5960 FAX 0178-38-5980

ホームページアドレス

<http://www.town.aomori-nanbu.ig.jp/>