# 平川市の空き家・空き地対策 ～ 一般質問のポイントと質疑応答のまとめ

市民の皆さま向け

## ① 市の現状（データ）

**平成30年 住宅・土地統計調査（推計値）**



市内の空家戸数　**約1,400戸**
空家率　**12.0％**
（全国 13.6％・青森県 15.0％）

**問題となる「その他住宅」**
（二次的住宅・賃貸用住宅・売却用住宅を除く）

空家戸数　**910戸**
空家率　**65.0％**
（全国 41.1％・青森県 51.6％）

## ② 空き家が増える主な要因・背景

**所有者の高齢化・単身世帯化**



**相続が進まない**




**地域・近隣との関係の希薄化**



**管理の負担・費用**



## ③ 放置すると起こる問題

**防災性・防犯性の低下**



倒壊、不審者の侵入などの危険性が高まる。

**衛生の悪化**



ごみの不法投棄、悪臭、害虫の発生など。

**景観の悪化**



まちのイメージが低下し、地域の魅力が損なわれる。

**地域の活力低下**



過疎化・空洞化が進み、地域力の低下を招く。

## ④ 市の基本方針（第1期・第2期計画）

1. **発生予防・抑制**（啓発・相談対応 等）
2. **適切な管理の推進**（所有者への指導 等）
3. **有効活用**（空き家バンク 等）
4. **除却の促進**（老朽危険空家の解体補助金 等）
5. **税制措置**（固定資産税の減免制度 等）

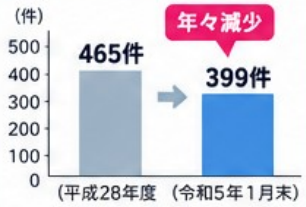



## ⑤ これまでの主な施策の実績（H30 ～ R5.1.31）

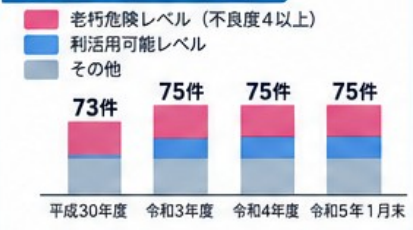
| 施策事業 | 主な内容 | 実績の傾向・件数 |
|---|---|---|
| ① 空家等相談対応事業 | 市民からの相談対応 | 継続実施 |
| ② 空家等調査 不良度判定 | 空き家の実態調査 | 全体は横ばい<br>老朽危険レベルは直近３年単年度75件で固定化 |
| ③ 利活用支援 | 空き家バンク等 | 減少傾向 |
| ④ 老朽危険空家解体撤去補助金 | 危険な空家の解体支援 | **5年間で47件の空家を解消**（実績件数・金額で最多） |
| ⑤ 固定資産税減免制度 | 住宅用地特例の除外後の減免措置 | **利用が増加傾向**（勧告措置の件数と近似） |

## ⑥ 空家等の状況（市の把握）

**空家数の推移**




**不良度判定レベルの推移**




**特定空家等の推計値と措置の状況**




助言・指導・勧告までで、命令・代執行の実績なし。職員が粘り強く交渉し、所有者の自主的解決を促している。

## ⑦ 市が認識する主な課題（まちづくり懇談会での意見から）

**① 代執行や危険空家等解体撤去の費用問題**

- 解体費用を所有者が工面できない。
- 市の代執行に必要な財源確保が課題。



**② 所有者不明・管理不全の土地・建物管理や相隣関係等の法的問題**

- 相続が進まず所有者が不明。
- 管理不全な空家・空き地の雑木や害虫の被害。
- 隣地からの越境樹木の対応が難しい。



**③ 空家等の利活用問題**

- 空き家バンクの利用が進まない。
- 地域で利用できる施設として活用したい。
- 改修費用や家賃補助などの支援がほしい。



## ⑧ 主な質疑応答の内容（要旨）

**Q1 市は現状と課題をどのように認識していますか？**

**市長**　相続協議が整わず管理者が定まっていない空家が放置され、不良度が上がり危険な空家が多く見られることが課題です。

**建設部長**　空家数は465件から399件へ減少傾向。老朽危険（不良度４以上）は73件から75件で、依然として多く残っています。

**Q2 最も深刻な課題は何ですか？**

**建設部長**　相続関係が最も深刻です。相続手続きを行わず放置されると、相続関係が複雑となり、所有者が明確にならず、管理不全の原因になっています。

**Q3 相続登記の義務化の効果は？**

**市長**　令和6年4月から相続登記が義務化され、所有者が明確になります。登記情報の整理により、所有者確認の時間短縮が期待されます。広く周知し、適正管理を促します。




**Q4 代執行費用の財源確保のため新たな税制を創設すべきでは？**

**財政部長**　個人の財産である空家の除却費用は、所有者の管理責任で解決すべきものであり、法定外目的税の創設は難しいと考えています。




**Q5 新しい管理人制度の効果と周知の進め方は？**

**建設部長**　隣地所有者が裁判所に申立て、管理人を選任できる制度で、雑木・害虫等の問題を市民自ら解決できるようになります。新制度の周知と相談体制の検討を進めています。



**Q6 市が申立てる場合は市長が単独で判断できますか？**

**建設部長**　手続き上は市単独でも可能ですが、空家等対策協議会や関係団体と相談し、有識者の意見を踏まえて判断します。



**Q7 空家等管理活用支援法人の指定やリノベーション助成などの考えは？**

**総務部長**　現時点で指定団体は把握していませんが、不動産全般の専門知識を持つ団体が望ましく、弘前圏域空き家・空き地バンク協議会との連携も検討します。改修助成や家賃補助は、各町会の集会施設が機能しているため、現時点で実施する考えはありません。

## 議員の主な提言

- 解体費用の財源確保策を引き続き調査研究してほしい。
- 新制度の周知啓発を早急に進めてほしい。
- 危険な空家の解消を迅速に進めてほしい。
- 地域での見守りなど、空家発生の予防策の調査研究を進めてほしい。

