

# 五戸町空き家等対策計画



令和6年3月

五戸町

## < 目次 >

---

第1章 計画の目的と位置付け	… 1
1 計画の背景と目的	… 1
2 計画の位置付け	… 1
3 計画の対象とする空き家等の種類と対象地区	… 2
(1)対象とする空き家等の種類	
(2)計画の対象地区	
(3)計画の期間	
4 本計画とSDGsとの関係	… 4
第2章 空き家等を取りまく現状と課題	… 5
1 人口・世帯数の状況	… 5
2 空き家の状況	… 6
(1)統計調査による空き家の状況	
(2)空き家等実態調査による空き家の状況	
3 所有者への意向調査	… 12
4 空き家等対策における課題	… 13
	… 14
第3章 空き家等対策の基本的な考え方	…15
1 空き家等対策の基本理念	… 15
2 空き家等対策の基本方針	… 15
第4章 空き家等対策の基本的な施策	…17
1 施策体系	… 17
2 空き家等発生の予防	… 18
3 空き家等の適正な管理の促進	… 19
(1)空き家等の適正な維持管理	
(2)特定空家等に対する措置	
4 空き家等の活用の促進	… 22
(1)空き家等の市場流通	
(2)地域資源としての活用	
5 体系的な推進体制の構築	… 24
(1)空き家等に関する相談機会の充実	
(2)関連機関・団体等との連携体制構築	
(3)庁内の実施体制	
(4)空き家等管理活用支援法人の検討	
第5章 計画の進捗管理	…27
1 PDCA サイクルによる進捗管理	
2 計画の目標	
3 評価指標	
資料編	…29

---

# 第1章 計画の目的と位置づけ

## 1 計画の背景と目的

人口減少や少子高齢化の進行に伴い、適正に管理が行われていない空き家等が周辺住民の生活環境に影響を与える事案が発生していることから、国においては、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」(平成 26 年 11 月 27 日公布、平成 27 年 5 月 26 日完全施行。以下、「法」という。)を制定しました。同法の施行に伴い、地方公共団体において空き家の所在・所有者等の特定を行い必要な措置を講じることが求められるようになりました。

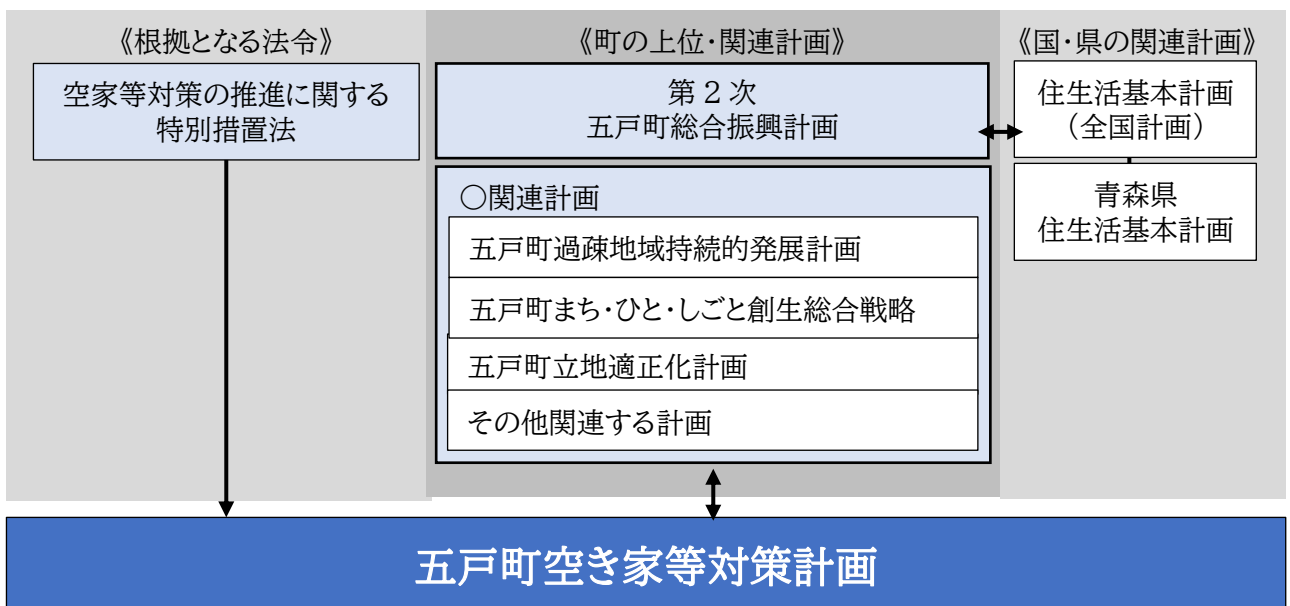
一方、本町においては、町内にある空き家の有効活用を通して、空き家等の発生や増加の抑制、移住・定住促進による地域の活性化を図るため、空き家バンク制度を実施しています。この制度は、空き家を所有する方に物件情報を登録していただき、空き家の利用を希望される方へ町が情報提供するものです。

本計画は、空き家等に対する総合的・体系的な施策を推進するために、空き家等の所有者等及び町の責務を明らかにするとともに、空き家等対策に関して必要な事項を定めることにより、生活環境の保全及び安全に安心して暮らせるまちづくりの推進に寄与することを目的とします。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、法第 7 条に位置づけられる空き家等対策計画であり、本町の空き家等の現状や課題を踏まえて、対策を総合的に実施するために策定し、法や平成27年2月に国から示された「空き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」(令和5年 12 月改正)(以下「基本的な指針」という。)に即した計画とします。

また、本計画は、国・県の関連計画のほか、「第2次五戸町総合振興計画」をはじめとした町の上位・関連計画とも整合を図るものです。



### 3 計画の対象とする空き家等の種類と対象地区

#### (1)対象とする空き家等の種類

本計画で対応する空き家等は、法で定める「空家等」「管理不全空家等」「特定空家等」(町が所有し、又は管理するものを含む)とします。(以下、これらを総称して「空き家等」という。)

##### 「空家等」

建築物<sup>※1</sup>又はこれに附属する工作物<sup>※2</sup>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<sup>※3</sup>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。(法第2条第1項)

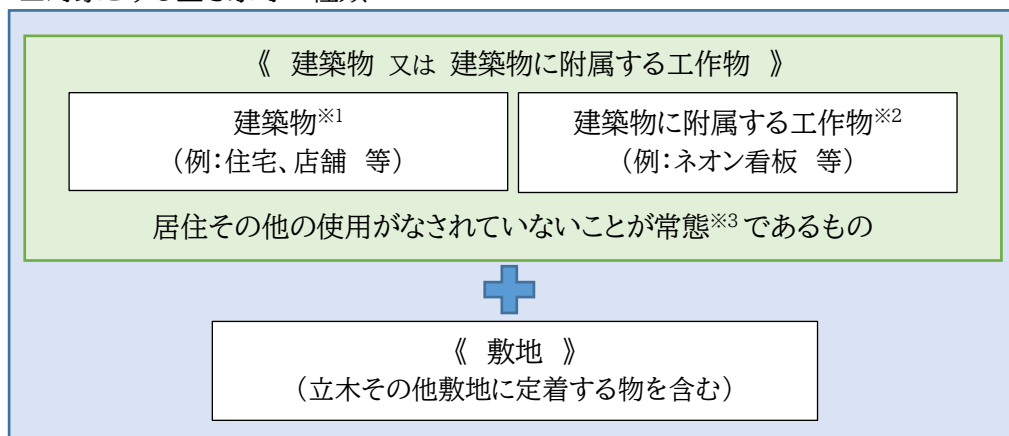
##### 「管理不全空家等」

空家等が適切に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られる空家等をいう。(法第13条第1項)

##### 「特定空家等」

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。(法第2条第2項)

#### ■対象とする空き家等の種類



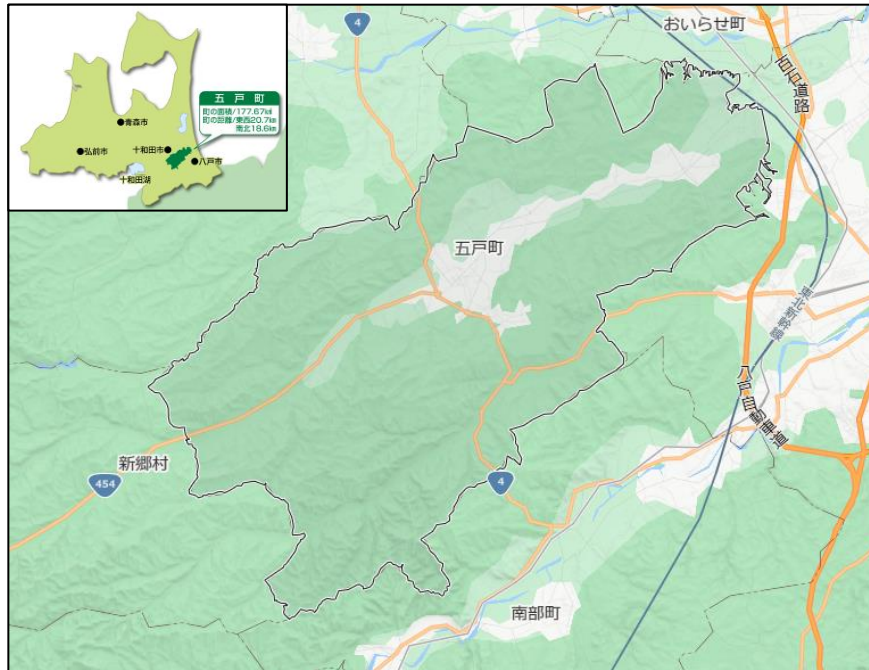
#### 〈用語の説明〉

- ※<sup>1</sup> 建築物:建築基準法第2条第1項の「建築物」と同義であり、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もの(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をいう。
- ※<sup>2</sup> 建築物に附属する工作物:ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物をいう。
- ※<sup>3</sup> 常態:おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないこと。
- ※ 空家:総務省が行っている「住宅・土地統計調査」や五戸町が行う調査で、外観等から、居住その他の使用がなされていないと判断した建築物をいう。
- ※ 所有者:空き家等の建物所有者及び土地所有者。
- ※ 所有者等:空家等の所有者又は管理者をいう。(法第5条)

## (2)計画の対象地区

空き家等に関する対策は、雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じる可能性も考慮し、町内全域を対象地区とし、必要な対策に取り組みます。

■ 計画の対象区域



また、今後の空き家等の発生状況により、当該区域内における経済的社会的活動の促進のために空き家等及び空き家等の跡地の活用に関する対策を重点的に推し進める必要がある場合には、「空き家等活用促進区域」を設けることを検討します。

## (3)計画の期間

令和6(2024)年度から令和15(2033)年度までの10年間を計画期間とします。

ただし、計画期間における空き家等をめぐる社会経済動向に柔軟に対応するために、当計画の中間年度(令和10年度)において必要に応じて見直しを行うものとします。

## 4 本計画とSDGsとの関係

SDGsとは、「Sustainable Development Goals:持続可能な開発目標」の略称であり、平成27(2015)年に国連サミットにおいて令和12(2030)年を達成年限として持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するために全ての加盟国により採択された国際社会共通の目標で、17の目標で構成されています。

本計画に基づく空き家等対策の推進に取り組むことにより、安全で安心して住み続けられる持続可能なまちづくりを通して、SDGsの目標11「住み続けられるまちづくりを」、目標12「つくる責任つかう責任」及び目標17「パートナーシップで目標を達成しよう」の実現を目指してまいります。

# SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

## 世界を変えるための17の目標

11 住み続けられる  
まちづくりを



都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靱かつ持続可能にする

12 つくる責任  
つかう責任



持続可能な消費と生産のパターンを確保する

17 パートナーシップで  
目標を達成しよう



持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化

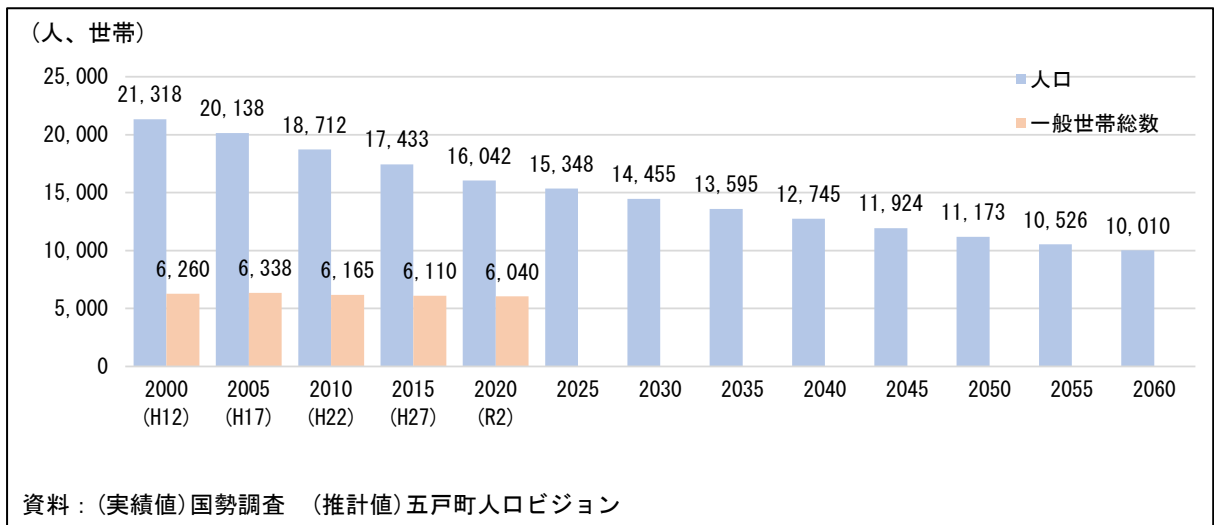
## 第2章 空き家等を取りまく現状と課題

### 1 人口・世帯数の状況

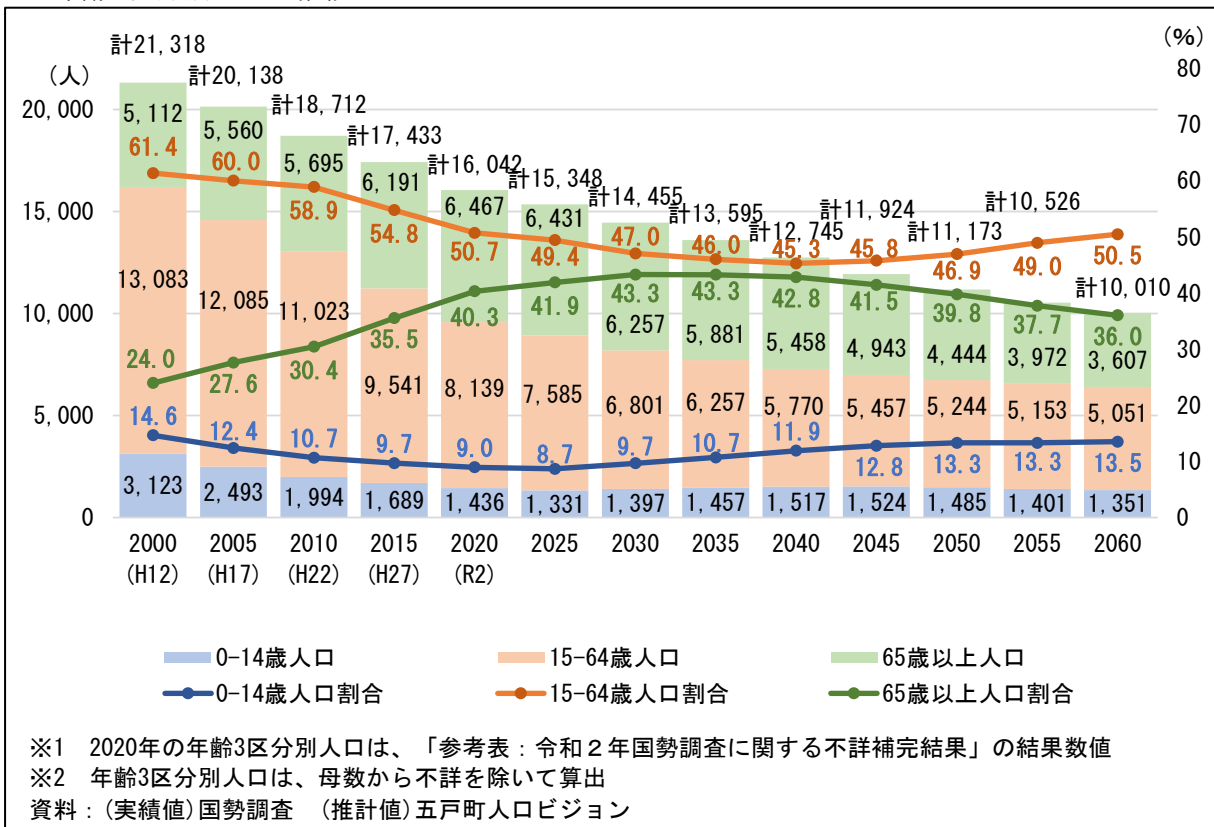
全国的に人口の減少や高齢化が進む中、町内においても人口・世帯数の減少が進んでおり、令和2年には16,042人、6,040世帯となり、今後ますます減少が進むことが見込まれています。

合わせて、令和2年の65歳以上の高齢者は6,467人、40.3%に達し、15歳未満の子どもは1,436人、9.0%に減少するなど、少子・高齢化が進んでいます。

■人口・世帯数の推移



■年齢3区分別人口の推移



## 2 空き家の状況

### (1) 統計調査による空き家の状況

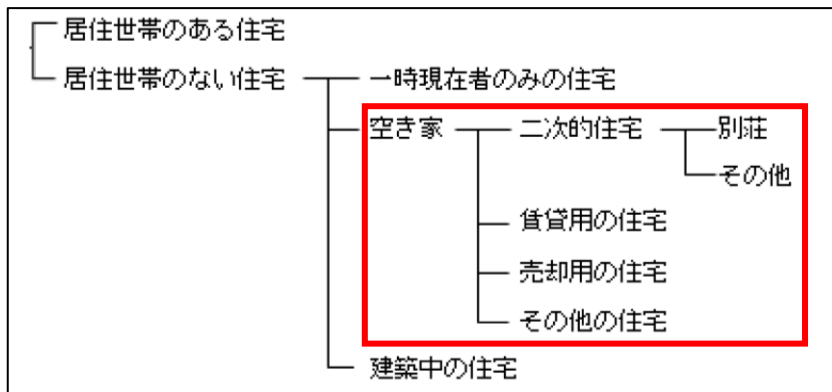
「住宅・土地統計調査」によれば、平成 15 年以降の本町における住宅総数は増加を続けていますが、空き家も平成 15 年の 540 戸(9.0%)から平成 30 年には 840 戸(11.9%)まで増加しています。

本町の空き家率(11.9%)は、県内市町村(統計データのあるもの)の中では、むつ市、五所川原市、三沢市、南部町、十和田市、八戸市、青森市、弘前市、つがる市、黒石市、平川市に次いで 12 番目に高い状況となっています。

空き家の種類には、「二次的住宅※1」「賃貸用の住宅※2」「売却用の住宅※3」「その他の住宅※4」に区別されますが、本町の空き家は「その他の住宅」が 88.1%を占めており、「賃貸用の住宅」は 7.1%、「売却用の住宅」は 4.8%となっています。

これらの空き家の腐朽・破損の状況は、「腐朽・破損なし」が 77.7%を占めており、青森県全体の平均にくらべて使用可能な空き家の割合が高いものと思われます。

#### ■参考:「住宅・土地統計調査」による空き家の定義



#### 〈用語の説明〉

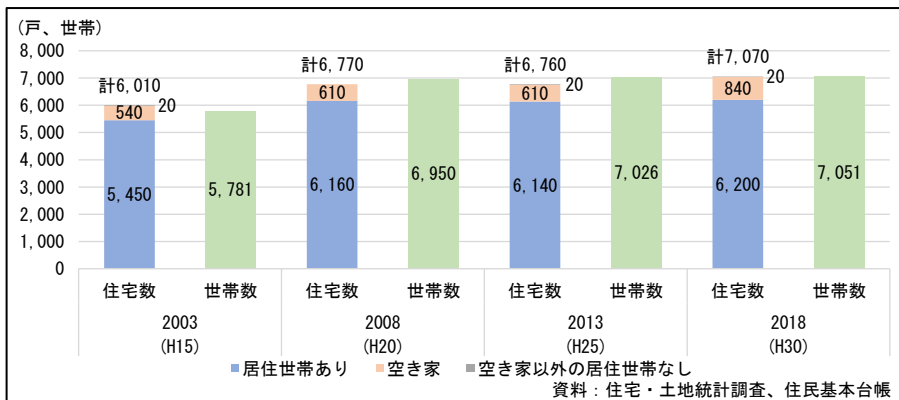
※1 二次的住宅:別荘やセカンドハウスになっている住宅

※2 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

※3 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

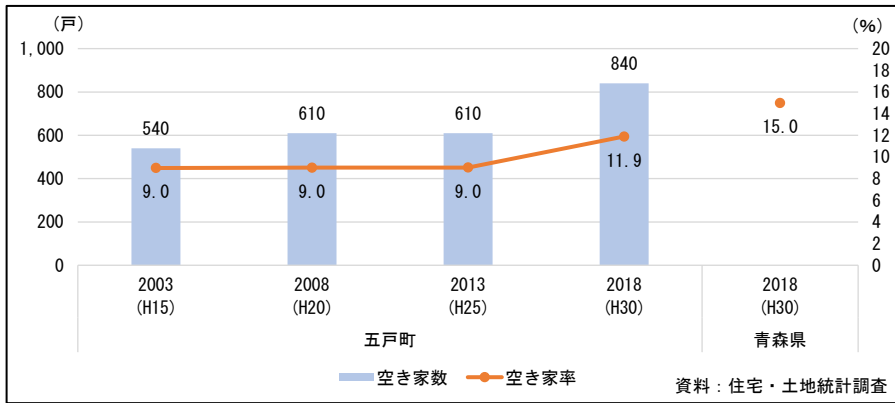
※4 その他の住宅:上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

#### ■住宅総数と世帯数

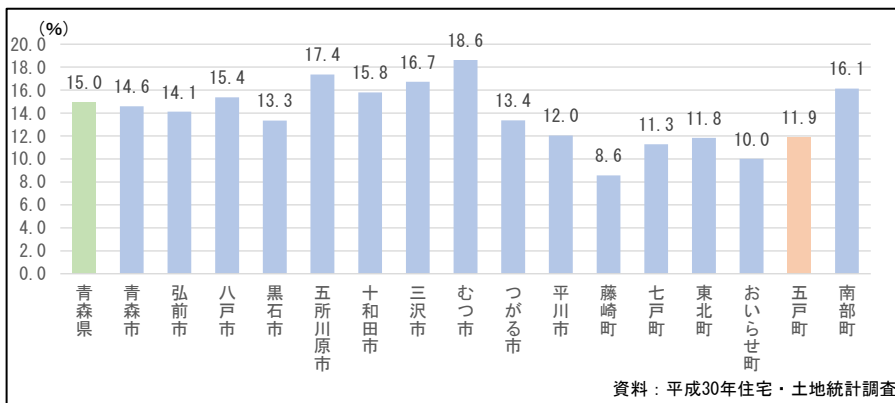




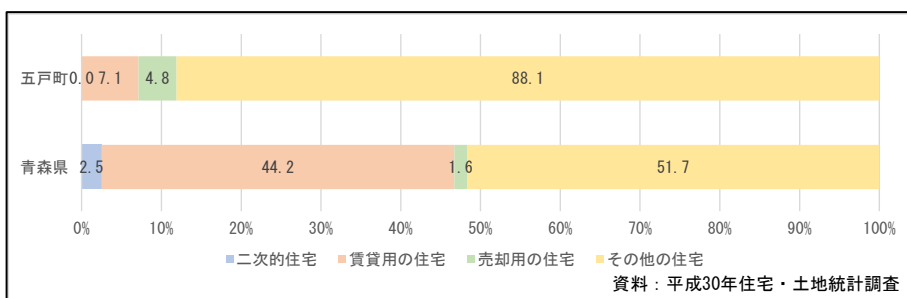
## ■空き家数、空き家率の推移



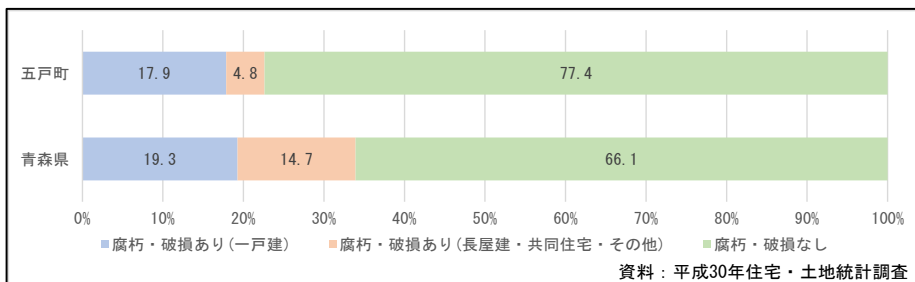
## ■空き家率の比較



## ■空き家の種類別割合



## ■空き家の腐朽・破損の有無別割合



## (2) 空き家等実態調査による空き家の状況

株式会社ゼンリンが保有する空き家情報に基づき、空き家候補と思われる建築物 1,020 件を抽出し、これらについて現地調査によって空き家を特定しました。

### ① 空き家数及び空き家率

現地調査で空き家と判断されたものは、全体で 820 件(公共施設 16 件含む)となりました。令和 5 年 4 月 1 日時点の世帯数+空数から算出した町全体の空き家率(近似値)は、10.5%となります。

また、地区別の件数は以下のとおりであり、五戸地区で 466 件、空き家全体の 56.8%と最も多く、次いで上市川地区で 72 件、8.8%と続いています。

#### ■町全体の空き家数と空き家率

①空き家数 (件)	②世帯数※ (世帯)	③世帯数+空き家数 (①+②)	空き家率(近似値) (① / ③)
820	7,012	7,832	10.5%

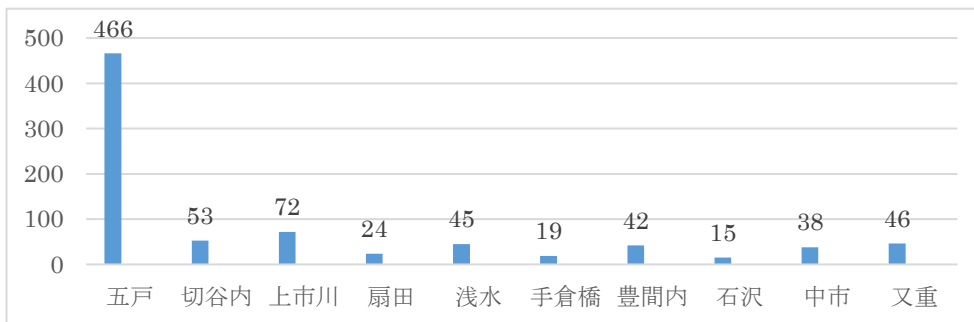
※住民基本台帳(令和 5 年 4 月 1 日時点)

#### ■地区別の空き家数

地区名	空き家数	割合
五戸	466 件	56.8%
切谷内	53 件	6.5%
上市川	72 件	8.8%
扇田	24 件	2.9%
浅水	45 件	5.5%
手倉橋	19 件	2.3%
豊間内	42 件	5.1%
石沢	15 件	1.9%
中市	38 件	4.6%
又重	46 件	5.6%
合計	820 件	100.0%

#### ■地区別の空き家数

単位:件



### ②地区別、用途別の空き家数

地区別、用途別の空き家数は以下のとおりです。用途別に見ると、町内の空き家のうち、78.7%が住宅専用となっており、他の用途は比較的少数となっています。

■地区別、用途別の空き家数

単位：件

地区名	用途				合計
	住宅専用	店舗併用	長屋・集合住宅	その他	
五戸	355	58	21	32	466
切谷内	44	6	0	3	53
上市川	57	7	0	8	72
扇田	19	2	0	3	24
浅水	38	2	0	5	45
手倉橋	19	0	0	0	19
豊間内	36	1	0	5	42
石沢	13	1	0	1	15
中市	30	0	0	8	38
又重	34	1	0	11	46
合計	645	78	21	76	820
(各用途別割合)	78.7%	9.4%	2.6%	9.3%	100.0%

### ③老朽危険度判定による分類

法は、“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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要”との観点から公布・施行されました。このことから、法の趣旨に沿った対策を行っていくためには、まず、空き家を“管理の状態”の観点から分類することが出発点になります。

本計画では、現地調査により把握した空き家の物的状況から、老朽危険度判定を実施し、A～Dランクに分類しています。

各ランクの判定内容は下表のとおりですが、C・Dランクのものは管理状態が悪く、いずれも特定空家等の候補となりうるものであり、特にDランクは緊急度が高いため、早急な対策が必要となるものです。

■老朽危険度判定のランクと判定内容

ランク	判定内容
A	修繕が殆ど必要なし及び小規模の修繕が必要な物件と判断。再利用が可能。
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性は無い。多少の改修工事により再利用が可能。
C	喫緊に倒壊や建築材の飛散等の危険性は無いが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。老朽化が著しく、特定空家候補となり得る。
D	倒壊や建築材の飛散等危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。解体等が必要と思われる、対応を講じなければならない。

また、地区別の老朽危険度判定ランクをみると、五戸ではCランクが139件、Dランクが33件、切谷内ではCランクが32件、Dランクが7件、上市川ではCランクが32件、Dランクが14件所在しているため重点的な対応が必要となります。全体的にCランクの物件が多く所在しており、管理が行き届いていないことが想定されることから、そのまま放置することにより特定空家等になることのないよう適切な管理を促す等の取組が必須であると思われます。

■地区別、老朽危険度判定ランク別の空き家数

単位：件

地区名	老朽危険度判定ランク								合計
	A		B		C		D		
	件数	割合※	件数	割合※	件数	割合※	件数	割合※	
五戸	140	32.1%	123	28.3%	139	32.0%	33	7.6%	435
切谷内	1	2.0%	10	20.0%	32	64.0%	7	14.0%	50
上市川	5	7.8%	13	20.3%	32	50.0%	14	21.9%	64
扇田	3	14.4%	2	9.6%	9	42.7%	7	33.3%	21
浅水	0	0.0%	8	20.0%	23	57.5%	9	22.5%	40
手倉橋	1	5.3%	1	5.3%	14	73.7%	3	15.7%	19
豊間内	10	27.1%	3	8.1%	16	43.2%	8	21.6%	37
石沢	5	35.7%	6	42.9%	2	14.3%	1	7.1%	14
中市	5	16.7%	5	16.7%	18	60.0%	2	6.6%	30
又重	9	25.7%	5	14.3%	14	40.0%	7	20.0%	35
<b>合計</b>	<b>179</b>	<b>24.0%</b>	<b>176</b>	<b>23.6%</b>	<b>299</b>	<b>40.2%</b>	<b>91</b>	<b>12.2%</b>	<b>745</b>
※各地区における各ランクの割合、※公道からの実態調査が可能な物件のみランク付け。									

#### ④利活用可能判定による分類

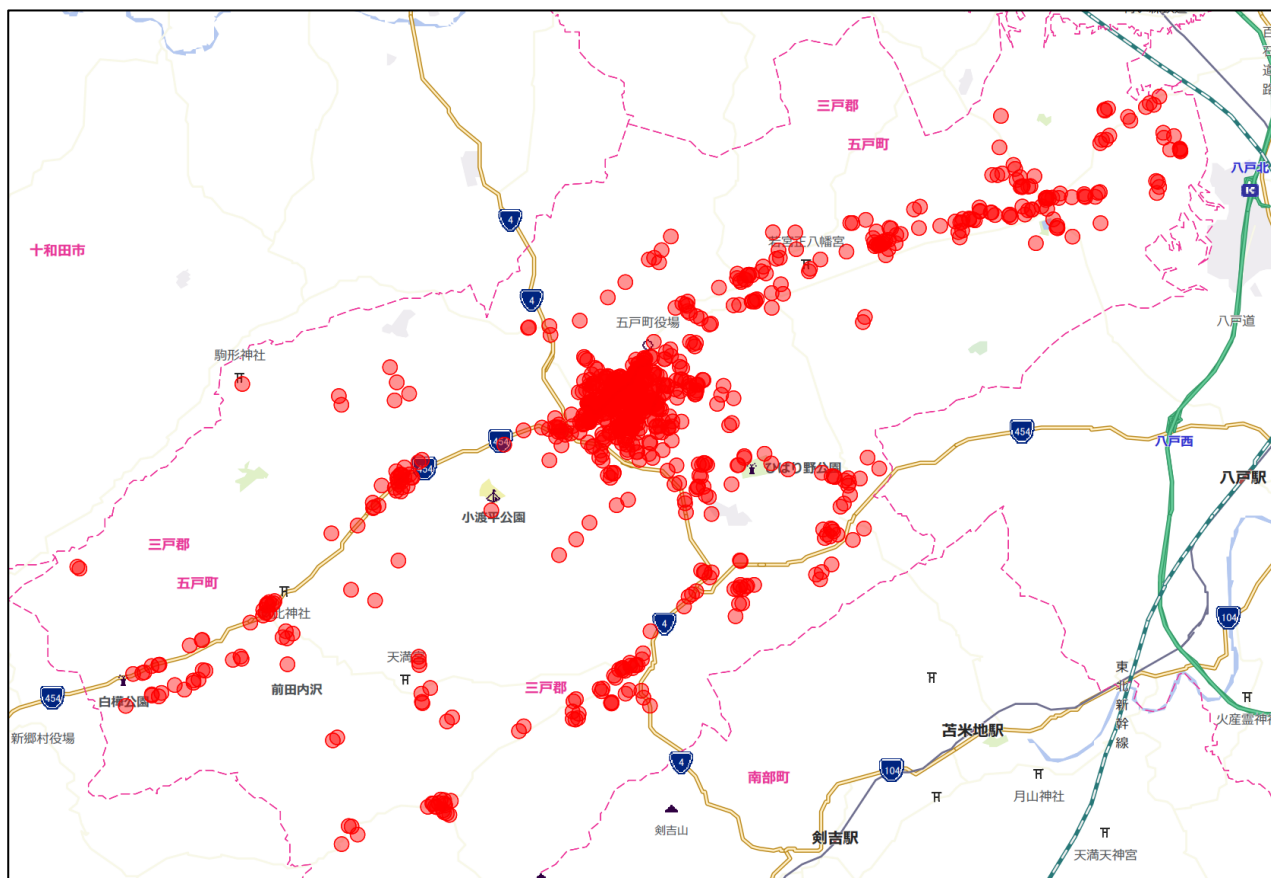
法は、空き家の適正管理とともに空き家の活用を主な目的としています。前記の老朽危険度判定における判定内容に記載のとおり、Aランク及びBランクの空き家については比較的軽微な修繕等の範囲内で利活用の可能性があるものです。地区別の利活用可能な空き家の件数は次表のとおりです。

なお、本件における利活用可能判定は、老朽危険度判定と同様に現地の外観調査で把握可能な範囲内での判定であり、実際の売却や賃貸等の利活用の実施にあたっては、その空き家の“所有形態（単独所有か、共有か）”、“登記の有無”、“土地の所有権原（借地等の有無）”、“境界確認”、“土地の実測の有無”のほか、“建物の内覧”等に基づく二次的な詳細調査の実施が必要となることに留意が必要です。

■地区別、利活用可能判定ランク別の空き家数 単位:件

地区名	利活用可能物件				合計
	A		B		
	件数	割合※	件数	割合※	
五戸	140	53.2%	123	46.8%	263
切谷内	1	9.0%	10	91.0%	11
上市川	5	27.8%	13	72.2%	18
扇田	3	60.0%	2	40.0%	5
浅水	0	0.0%	8	100.0%	8
手倉橋	1	50.0%	1	50.0%	2
豊間内	10	76.9%	3	23.1%	13
石沢	5	45.5%	6	54.5%	11
中市	5	50.0%	5	50.0%	10
又重	9	64.3%	5	35.7%	14
合計	179	50.4%	176	49.6%	355
※各地区における各ランクの割合					

■空き家分布図



### 3 所有者への意向調査

#### (1) 調査概要

現地調査で得られた空き家候補 820 件のうち、相続人不明な物件や物件所有者情報を調査中のものを除いた 729 件を対象に行った。

郵送による調査票の配布・回収を行い、回収数は 337 件で、回収率は 46.2%であった。

発 送 日	令和 5 年 8 月 30 日と 9 月 11 日の 2 回
回 答 期 限 日	令和 5 年 9 月 25 日と 10 月 6 日の 2 回
調 査 方 法	郵送により調査票を送付し、五戸町役場都市計画課を送付先とする返送用封筒を同封した。

#### (2) 調査結果

調査項目	調査結果
①建物の種類	「戸建住宅」が 250 件と最も多く全体の 74.2%を占め、店舗等併用住宅が 3.6%、店舗 1.5%となっている。
②建物の現在の利用状況	「物置等として利用している」が 31.8%、「特に利用はしていない」が 30.0%、「住宅として利用している」11.6%となっている。
③建物の現在の状況	「部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める状態」が 34.9%、「全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない状態」が 29.9%となっている。
④管理の頻度	「月に1回以上」が 37.9%、「半年に1回程度」が 19.8%、「管理はしていない」が 13.1%となっている。
⑤どのように管理しているか	「外回りの清掃、草取り、剪定など」が 74.2%、「戸締まりの確認」が 62.1%、「郵便物、チラシなどの整理・処分」が 49.5%となっている。住宅内の通風や清掃まで行う回答はそれぞれ 50%以下となっている。
⑥建物を管理する上での課題	「管理の作業が大変」が 27.9%、「住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる」が 26.5%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が 21.8%となっている。
⑦今後5年程度のうちに、どのように利用・活用したいか	「具体的な利用は決まっていない(空き家のままにしておく)」が 30.3%、「物置等として利用する」が 20.8%、「自分や親族などが住む」が 6.5%、「セカンドハウスや別荘等として利用する」が 7.1%と、自己利用の意向は合わせて 34.4%となっている。
⑧売却・賃貸しないまたは取り壊さない理由(複数回答)	売却・賃貸しないまたは取り壊さないことに共通する理由としては、「労力や手間をかけたくない」が 31.4%、売却・賃貸しない理由としては、「住宅の質の低さ(古い、狭いなど)」が 30.4%、取り壊さない理由としては、「解体費用の負担が大きい」が 62.7%となっている。

## 4 空き家等対策における課題

### (1) 空き家等の発生予防

町内全域で空き家等は発生していますが、空き家等の増加は、地域の魅力を失わせ、居住者の減少を招くなどの問題を抱えており、空き家等の発生を抑制する取り組みは、持続可能な地域づくりのうえで重要な課題です。

所有者アンケートでは、ふだん居住していない(空き家となっている)理由として、「居住者が亡くなった」「居住者が別の住居に転居した」が多く、これらが空き家になるきっかけの大半となっています。

所有者の7割近くが60歳以上となっており、当面は高齢化が進行することが見込まれるなかで、施設への入所や長期療養などによる住宅の空き家化が今後、益々進展することが危惧されます。

そのため、地域、関係部署との連携のもと、所有者に対する空き家化による弊害や各種支援制度等の情報提供、相談機会の充実等により、空き家等の発生予防に関する意識の啓発を推進することが重要です。

### (2) 空き家等の適正管理の促進

所有者アンケートでは、比較的、維持管理を行っている所有者が多いものの、管理する上での課題として「管理の作業が大変」「住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる」「遠方に住んでいるので管理が困難」が多く、管理の目が行き届かないものも一定程度ある状況になっています。

特に、管理状態が悪く、いずれも特定空家等の候補となりうると思われるCランクに位置づけられるものは、299件、40%を占め最も多く、Dランクに位置づけられるものも93件、12.4%あります。

これらの中には、倒壊が危惧されるものがあり、地震等の災害時には住民の避難や救急活動の妨げになることが懸念されるものや、草木の繁茂やごみなどにより周囲の環境に影響を与えているものなどもあり、こうした状態の悪い空き家等ほど問題が長期化していると考えられます。

管理が不十分で、建物の状態や環境面など何らかの問題がある空き家等については、適正な管理を依頼する一方で、所有者に対する適切な管理手法の周知・啓発や、空き家等の除却に対する助成等の支援も必要です。そのため、空き家等の除却等を含めた必要な措置についての検討が必要です。

さらに、長期間使用されていない空き家等の中では、相続人が相続放棄又は所有者が行方不明、解散法人が未清算など、所有者等を確認することができないものが増加傾向にあることから、こうした対応困難物件に対する対策を検討する必要があります。

### (3) 空き家等の流通・利活用の促進

現地調査では、比較的軽微な修繕等の範囲内で利活用の可能性があるAランク、Bランク合わせて355件、47.6%あります。

適切な維持管理が行われている空き家等については、総合的に、幅広く、柔軟に利活用を図る取り組みが肝要です。

所有者アンケート調査では、もともと住宅であったものを「物置等として利用している」が31.8%、「特に利用はしていない」が30.0%と多くなっています。

空き家等の売却や賃貸を希望する所有者等は12.5%にとどまっており、空き家バンク制度を知っていると回答した割合も12.5%にとどまっています。

そのため、空き家バンク制度や県の空き家相談員制度等の既存制度の周知・活用を図りつつ、更な

る助成制度や情報提供・相談体制の充実を図り、所有者等への利活用促進に関する普及・啓発等に取り組み、流通可能な空き家等の掘り起こしと流通促進を進める必要があります。

一方、空き店舗については、五戸地区商店街エリアを中心に数多く分布しており、近年、その数はますます増加傾向にあります。こうした空き店舗の増加により賑わいが失われていくことは、地域に暮らす人々にとって、まちの求心力が失われわがまちへの愛着も希薄化していくことにつながりかねません。

そのため、町内での起業等、新規出店希望者の掘り起こしを行いながら、店舗所有者とのマッチングを促進するなどにより、空き店舗活用を促進することが必要です。

また、店舗併用住宅が一定程度あり、この中には店舗経営者が高齢化等により店仕舞いした後もそのまま住宅部分に住み続けているケースが多くあります。

買物利便性の確保やまちの賑わい創出といった面からも、空き店舗部分の利活用を促進することが望まれますが、居住者の出入りに際して店舗部分と切り離れた動線確保が困難であるといった構造面での問題を抱えているケースが多くあることや、そもそも他者に貸し出すことについての精神的な拒否感もあり、中々実現が困難な状況にあります。

こうした課題について、全国的な事例等も参考にしながら、効果的な対応のあり方について検討していく必要があります。

#### (4)相談窓口・連携体制の強化

空き家等の適正管理や流通等に関する総合的な相談窓口や、対策に関する関係機関等による連携体制の構築が必要です。

また、空き家等の問題は、地域社会全体にかかわる問題でもあることから、地域住民や各種団体等との連携も必要です。

特に、売却・賃貸等の流通や取り壊し等に関しては、身近に相談できる体制が求められることから、地域の建築・不動産事業者との連携体制が重要となります。



## 第3章 空き家等対策の基本的な考え方

### 1 空き家等対策の基本理念

町が、関係団体、町民等との連携を積極的に推進し、  
それぞれが空き家等対策を**ジブンゴト**として取り組む、  
持続可能なまちづくりを目指します。

適正に管理が行われていない空き家等の増加は、町民の安全・安心な生活環境に深刻な影響を及ぼす一方で、空き家等を有効に活用することにより、地域活力の維持及び増進、生活環境の快適性や利便性の向上につながる資源として役立てることもできます。

町内における空き家等の状況を見ると、人口減少や高齢化の進展に伴い、今後しばらくは空き家等が増加するものと見込まれることから、引き続き空き家等対策に取り組んでいく必要があります。

持続可能な地域社会を目指して、町及び所有者等がそれぞれの責務の下に主体的かつ積極的に空き家等対策を推進することとします。

### 2 空き家等対策の基本方針

空き家等対策の基本理念を踏まえて、以下の方針で空き家等対策に取り組むこととします。

#### 空き家等発生予防

町民が居住段階から、空き家等にならないように、その弊害や対策の必要性等に関する意識付けを行い、適正な維持管理を促進します。

また、福祉部門と連携しながら持ち家に居住する高齢者等への事前対策を充実します。  
相続登記の徹底や早期の活用・除却等を促進し、空き家等の発生を抑制します。

#### 空き家等の適正な管理の促進

災害時の諸活動や地域環境に影響を及ぼすような管理不全となる空き家等の増加を防ぐとともに、良好な状態の空き家等を維持して建物の活用を容易にするため、所有者等による空き家等の適正な維持管理を促進します。

所有者不存在の空き家等の解決に向けた財産管理人制度の活用や、軽微な措置の運用を検討します。

地域住民の生活環境に影響を及ぼすような管理不全となった空き家等については、除却等の促進を含めて、空き家等の適正な管理を促進し、住環境の安全性を向上します。

## 空き家等の活用の促進

中古住宅として流通可能な良質な住宅の掘り起こしに取り組み、空き家バンク等を通じてその情報を移住希望者等に対して発信することで、空き家等の市場流通を支援します。

空き店舗等については、創業や雇用創出等のための活用を促進します。

地域の課題や需要に合わせて、空き家等の住宅以外の用途への転用や除却後の跡地活用等を図り、持続可能な地域づくりに向けた空き家等の有効活用を促進します。

## 体系的な推進体制の構築

空き家等に関する対策を推進するために、空き家等の所有者や行政、町民及び事業者等が、相互に連携し協力する体制を構築します。

空き家に係る相談窓口を一元化し、情報提供及び助言等を行うとともに、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないよう、連携体制のもと空き家等の発生予防や空き家等の適正管理、空き家等の利活用の促進など、空き家等対策の全体にわたって必要な措置を体系的に講じます。

## 第4章 空き家等対策の基本的な施策

### 1 施策体系

基本方針を受けて、本町における空き家等対策の施策と主な取り組みの体系を以下に示します。

#### 【空き家等対策の基本方針】

#### 【施策】

空き家等発生 の予防	空き家等発生の予防
	① 空き家発生予防に関する町民意識の醸成 ② 相続登記の徹底 ③ 安心して住み継がれるための住まいの質の向上
空き家等の 適正な管理 の促進	空き家等の適正な維持管理
	① 所有者等への意識啓発 ② 地域と連携した空き家等の見守り体制 ③ 所有者不存在空き家等への対応 ④ 継続的な空き家等の実態調査
	特定空家等に対する措置
	① 法及び条例に基づく措置 ② 所有者等に対する支援
空き家等の 活用の促進	空き家等の市場流通
	① 空き家バンクの活用による移住・定住等の促進 ② 中古住宅の流通促進に向けた支援の充実
	地域資源としての活用
	① 地域課題に応じた空き家等活用・跡地活用 ② 中心市街地における不良住宅等の除却と跡地活用 ③ 空き店舗を活用した地域産業の活性化と交流の促進
体系的な 推進体制 の構築	空き家等に関する相談機会の充実
	① 相談窓口の一元化 ② 関連団体等との連携による相談体制 ③ 関連事業の周知・活用促進
	関連機関・団体等との連携体制構築
	庁内の実施体制

## 2 空き家等発生の予防

### (1) 空き家等発生の予防

#### 【施策①】空き家発生予防に関する町民意識の醸成

居住段階から空き家等にならないよう所有者等に意識付けを行い、適正な維持管理を促します。

##### [主な取組]

- 町民への情報発信
  - ・町の広報やホームページ・SNS を活用した定期的な情報発信
  - ・空き家対策ポスターの作成
  - ・県・近隣市町村と連携した町民講座の開催(空き家相談会、空き家セミナー)
  - ・空き家対策に関するチラシの作成・配布
  - ・空き家相談員制度の周知
- 固定資産税納税通知書を活用した空き家対策に関する啓発

#### 【施策②】相続登記の徹底

相続等で住宅を取得した新たな所有者等には、相続登記の徹底や利活用又は除却等を促し、空き家等の発生を抑制します。

##### [主な取組]

- 持ち家に居住する高齢者に対する相続対策の周知・啓発活動
  - ・地域包括支援センター、社会福祉協議会等と連携した高齢者世帯への啓発
- 相続登記<sup>注1</sup>の必要性に関する周知・啓発

#### 【施策③】安心して住み継がれるための住まいの質の向上

空き家化の予防の観点から、高齢期を迎えても現在の住まいに安心して住み続けられるとともに、所有者が変わった際にも住宅の利活用が容易に行えるよう、質の高い住まいづくりを促進します。

##### [主な取組]

- 耐震診断・耐震改修、省エネルギー化、バリアフリー化、克雪機能強化、防災性能強化
  - ・五戸町安全安心住宅リフォーム促進支援事業
  - ・ダイレクトメール・SNS 等での普及啓発
  - ・パンフレットやホームページを活用した制度や事業の啓発

注<sup>1</sup> 相続登記の申請の義務化(令和6年4月1日施行) **【国の制度】**

不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付けます。  
正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料が科せられます。

### 3 空き家等の適正な管理の促進

#### (1) 空き家等の適正な維持管理

##### 【施策①】所有者等への意識啓発

管理不全となる空き家等の増加を防ぐとともに、良好な状態の空き家等を維持して建物の利活用を容易にするため、所有者等による空き家等の適正な維持管理を促進します。

##### [主な取組]

- 空き家等の所有者等の意向把握
  - ・空き家等所有者アンケート(本計画の中間年に1回意向確認の通知を検討)
- 町民への情報発信【再掲】
  - ・町の広報やホームページ・SNSを活用した定期的な情報発信
  - ・空き家対策ポスターの作成
  - ・町民講座の開催(空き家相談会、空き家セミナー)
  - ・空き家相談員制度の周知
- 固定資産税納税通知書を活用した空き家対策に関する啓発【再掲】
- 空き家等の適正な維持管理に関する相談対応、助言・指導等

##### 【施策②】地域と連携した空き家等の見守り体制

所有者等が高齢の場合や町外に居住している場合など、所有者等に代わって空き家等の見守り・管理を行うことのできる体制を整えます。

##### [主な取組]

- 包括的な関係部署との連携
  - ・福祉等の関係部署との連携により、社会福祉協議会等の関係団体による聞き取り調査等、包括的な空き家等の実態把握
- 地域団体等との協定に基づく空き家等の適正管理の推進
- 地域住民、自治会等との協働による空き家等の情報共有体制の検討
- 警察や消防等の関係機関との連携
  - ・空き家等の位置情報を共有し、巡回警ら等に活用できる体制を検討

##### 【施策③】所有者不存在空き家等への対応

所有者の所在が不明又は死亡により相続人も不存在などの所有者不存在の場合には、空き家等及び周辺環境等の状況に応じ、各種制度を活用するなど空き家等の適正管理に取り組みます。

##### [主な取組]


- 不在者財産管理制度・相続財産管理制度<sup>注2</sup>の活用検討
- 所有者不存在の空き家等への措置の実施の検討
  - ・所有者不存在の空き家等について適正な管理がなされていないとき、管理不全を改善するための軽微な措置を講ずることを検討
- 地域団体等への維持管理作業の委託を検討

注<sup>2</sup> 不在者財産管理制度・相続財産管理制度 **【国の制度】**

空き家等の所有者の所在が不明な場合や相続人が明らかでない場合等に、家庭裁判所は、利害関係人等の申し立てに基づき、財産管理人の選任を行うことができます。

選任された財産管理人は、財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の許可を得た上で、所有者等に代わって、不動産の売却等を行うことができます。

□財産管理制度を活用して所有者不存在の空き家等を除却した事例(栃木県足利市)

<b>空き家等の状態</b>	樹木が繁茂し、道路や隣地に越境しており、周辺に悪影響を及ぼしていた。 敷地内に普通自動車が放置されており、近隣住民により、防犯上の不安を訴える相談が寄せられていた。			
<b>財産管理人選任の申立理由</b>	被相続人の所有する土地と建物が適切に管理されておらず、近隣住民から市に苦情がある。 相続人の存在が明らかでなく、適切な管理のために相続財産管理人の選任が必要である。 ※事前相談で所有者不明土地法第38条に基づく請求であると伝える。			
活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士	
申立日	H30年12月11日	選任日	H31年1月7日	
予納金 (うち還付額※)	800,000円	申立した 家庭裁判所	宇都宮家庭裁判所 足利支部	
空き家等の把握から現在までの流れ	H30年8月 社会福祉課から空き家等所有者（死亡）の相続人調査の依頼あり H30年10月 近隣住民から樹木が道路に越境しており、通行に支障があると通報 H30年8～12月 登記簿謄本、住民票、固定資産税情報、戸籍等で調査するも、所有者等を確知できず H30年12月 相続財産管理人選任の申立て H31年1月 選任の審判 H31年4月 財産管理人により売却 H31年5月頃 除却 R2年1月 財産管理人報酬決定			空き家等の概要 
苦労した点/ 工夫した点	土地と建物の所有者が同一で、相続人がいることが明らかでなかったことから、H30年11月15日に施行された所有者不明土地法の活用を検討し、裁判所に事前相談したこと。			
建築年	不明	延べ床面積	49.58 m <sup>2</sup>	
構造	木造瓦葺平屋建	敷地面積	438.18 m <sup>2</sup>	

図：国土交通省 空き家対策における財産管理制度活用の事例集

**【施策④】継続的な空き家等の実態調査**

空き家実態調査、空き家所有者意向調査を定期的を実施し、随時情報の更新を行っていきます。

こうした現地での外観目視に加えて、より詳細な実態把握のために、関連事業所(電力、ガス、水道等)や福祉部門、地域と連携した包括的な実態の把握や情報の整理を進めます。

こうした事業所や地域団体との連携により空き家等の情報を効率的に把握するための協力体制を構築していきます。

**[主な取組]**

- 空き家実態調査、空き家所有者意向調査の定期的な実施
- 電気、ガス、水道等の使用状況などの情報を活用した空き家等の所在や状況の把握
- 自治会や地域の団体との情報共有

## (2)特定空家等に対する措置

### 【施策①】法及び条例に基づく措置

適正に管理されず、地域住民の生活環境に影響を及ぼしている空き家等について、法第 12 条に基づく助言や関係法令に基づいた指導等を行います。

特定空家等に認定した場合には、法第 22 条第 1 項に基づく措置を講じ、生活環境の保全を図ります。

#### [主な取組]

##### ● 情報の提供、助言等(法第 12 条)

・町は、所有者等による空き家等の適切な管理を促進するため、所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めます。

##### ● 立入調査(法第 9 条第 2 項)

・町は、特定空家等に対する措置を行うために必要な限度において、空き家等と認められる場所に立ち入って調査を実施し、空き家等の状況を把握することができます。なお、調査に当たっては、法第 9 条第 3 項の規定により、調査の 5 日前までに所有者等に通知します。

##### ● 特定空家等の認定

・空き家等対策協議会は、条例の規定に基づく町長の求めに応じ、特定空家等の認定に関することについて、調査審議します。

##### ● 助言又は指導(法第 22 条第 1 項)

・町長は、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をとるよう助言又は指導をすることができます。

##### ● 勧告・命令等(法第 22 条第 2 項～第 4 項)

・町長は、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し、その勧告に係る措置をとることを命じることができます。

##### ● 行政代執行・略式代執行(法第 22 条第 9 項～第 10 項)

・町長は、必要な措置を命じた場合において、なお当該命令が履行されないとき、履行しても十分でないとき又は期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、当該特定空家等による周辺の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲で代執行することができます。

・町長は、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は、同条第 10 項に基づき、略式代執行を行うことができます。

##### ● 応急代行措置の実施

・災害、その他非常の場合に、保安上著しく危険な状態にある特定空家等について、緊急に除却、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講じます。

### 【施策②】所有者等に対する支援

危険な空き家等の除却を促進し、周辺の生活環境の保全を図るため、解体に掛かる費用の補助を行います。

[主な取組]

- 老朽化した危険な空き家等の解体補助による除却の促進
- ・ 危険空き家等解体費補助金(空き家再生等推進事業)

## 4 空き家等の活用の促進

### (1) 空き家等の市場流通

#### 【施策①】空き家バンクの活用による移住・定住等の促進

中古住宅として流通可能な良質な空き家住宅の掘り起こしに取り組み、その情報を様々な媒体により発信することで、空き家等の市場流通を支援します。

[主な取組]

- 空き家バンクへの物件登録の促進
  - ・ 町の広報やホームページ・SNS を活用した定期的な情報発信【再掲】
  - ・ 空き家対策ポスターの作成【再掲】
  - ・ 空き家所有者への個別アプローチ
- 空き家バンクの利用に伴う補助金制度の周知・普及
  - ・ 五戸町安全安心住宅リフォーム促進支援事業
- 関係機関と連携した情報発信の検討
  - ・ 郵便局、金融機関の窓口等における空き家バンクの情報発信の検討
- 移住希望者への空き家バンク登録物件の紹介
  - ・ 移住者のニーズに応じた空き家物件の紹介
- 住宅困窮者への空き家バンク登録物件の紹介

#### 【施策②】中古住宅の流通促進に向けた支援の充実

空き家等の円滑な市場流通を促進するため、各種支援制度の情報提供に取り組みます。

[主な取組]

- 新しい賃貸借の仕組みについての情報提供・普及
  - ・ DIY 型賃貸借<sup>注3</sup>や定期借家制度<sup>注4</sup>

#### 注<sup>3</sup> DIY型賃貸借のすすめ

##### 【国のガイドブック】

国土交通省では、工事費用の負担に関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件をDIY型賃貸借として定義し、その普及に努めています。



図：国土交通省 ホームページ

#### 注<sup>4</sup> 定期借家制度(定期建物賃貸借契約)

定期建物賃貸借は、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了する制度です。契約期間、収益見通しが明確になることから、賃貸住宅経営の事業収益性の改善や不確実性の低減に資するため、ライフスタイルに応じた多様な選択肢が提供されることが期待できます。



図：国土交通省 ホームページ



## (2)地域資源としての活用

### 【施策①】地域課題に応じた空き家等活用・跡地活用

地域の課題や需要に合わせて、空き家等を別の用途に転用したり、又は除却後の跡地活用等を図るなど、持続可能な地域づくりに向けた空き家等の有効活用を促進します。

#### [主な取組]

- 空き家等を活用した、歩いて暮らせるまちなか居住の促進
- 移住・定住の受け皿としての活用
- 若者や学生向けシェアハウスとして多世代が交流できる場所の創出
- 農村地域における空き家バンクを活用した農地付き空き家の流通促進
- 地域特性に応じた空き家等の有効活用
- 災害時における緊急的な仮入居先としての活用

### 【施策②】中心市街地における危険空き家等の除却と跡地活用

中心市街地エリアにおいては、都市の拠点となるべき区域として、業務、商業などが集積し、周辺からの公共交通アクセス利便性が高いこと等から都市機能誘導区域に指定されており、医療、福祉、商業などの生活サービス施設の立地を図り、町全体が持続するために必要な拠点を形成するとされています。

そのため、限られた土地資源を有効に活用するために、エリア内にある危険な空き家等については、建物倒壊等により災害時の避難行動や救急・救援活動を阻害する可能性があること等に関する周知を図りながら、必要に応じて除却を推進し、跡地での土地活用等により都市機能立地を重点的に促進していきます。

#### [主な取組]

- 危険な空き家等の所有者の特定
- 危険な空き家等の除却等
- 空き家等の改修等

### 【施策③】空き店舗を活用した地域産業の活性化と交流の促進

中心商店街エリアの空き店舗等については、創業や雇用創出等のための活用を促進し、地域産業の活性化を図ります。

また、日常生活に必要な商業施設や生活サービス施設等の集積、世代間交流や町民の活動の場に資するよう活用を促進します。

#### [主な取組]

- 空き店舗対策事業による創業支援への活用
- 起業家向けオフィスとしての活用
- 日常生活の買い物先となる店舗への活用
- 子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域コミュニティ施設としての活用
- 地場産品などを販売する地域の特色ある店舗や観光交流施設等としての活用

## 5 体系的な推進体制の構築

### (1) 空き家等に関する相談機会の充実

#### 【施策①】相談窓口の一元化

所有者等がより相談しやすい環境を整備するために、問い合わせ窓口を一元化し、各相談の内容に応じて不動産販売や流通、建築、法律、金融等の関連団体等が実施している相談窓口や相談会の情報等を共有し、空き家等に関して心配事を抱えている所有者等に対して適切な情報提供を行います。

#### 【施策②】関連団体等との連携による相談体制

法律、建築、宅建取引などの事業者等と協定を締結し、空き家の適切な管理の方法や不動産流通の可能性についての相談ができる体制を整備します。

#### 【施策③】関連事業の周知・活用促進

町が実施している空き家バンクや五戸町安全安心住宅リフォーム促進支援事業等について周知を行い、空き家等に関する支援制度の活用促進を図ります。

### (2) 関連機関・団体等との連携体制構築

空き家については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応方法も状況によって異なるため、関連する関係機関・団体等が連携して対応する必要があります。そこで、それぞれの機関・団体間の連携を密にし、かつ継続的に行うことができるよう、目的に応じた連携体制を構築します。また、自治会などの団体と連携した取り組み体制を整備します。

#### ○空き家等の売買や賃貸に関すること

➤青森県宅地建物取引業協会

#### ○空き家等の解体に関すること

➤青森県解体工事業協会

#### ○空き家等の増改築や有効活用に係る融資に関すること

➤金融機関

#### ○空き家等の耐震化やリフォーム、改修工事に関すること

➤青森県建築士会

#### ○空き家等の相続や登記、調査、財産管理、税金、紛争の解決に関すること

➤弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士・税理士

#### ○空き家等情報の提供に関すること

➤自治会、民生委員

#### ○空き家等の利活用

➤商工会、社会福祉協議会

#### ○空き家等の防災・防犯に係る事項への助言

➤警察・消防、自主防災・防犯組織

#### ○空き家等対策に係る諸制度の助言

➤青森県県土整備部建築住宅課

### (3) 庁内の実施体制

空き家等に関する対策においては、町の空き家等対策の担当課と関連部署が十分に連携して取り組みます。

#### ■ 庁内実施体制

都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の適正な管理促進のための取組</li> <li>・空き家バンク制度の運用</li> <li>・特定空家等に対する助言・指導等の措置</li> <li>・空き家等のデータベースの整備</li> <li>・空き家等対策計画の策定・改定</li> <li>・空き家等対策における関係課との調整及び必要な会議の実施</li> <li>・宅地建物取引業協会、建築士会等の関係団体との連携</li> <li>・空き家等に関する相談対応の統括</li> <li>・建築物の耐震化促進の取組</li> <li>・空き家等及びその所有者等の把握に関する水道閉栓状況等の情報提供</li> <li>・町民からの相談受付</li> <li>・空き家等を活用した中心市街地活性化の取組</li> </ul>
総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災及び災害対策</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町が空き家等の所有者等を調査する際の固定資産税情報等の提供</li> <li>・相続登記の必要性に関する周知・啓発</li> <li>・勧告を受けた特定空家等の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例対象からの除外</li> </ul>
総合政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合計画、国土利用計画等における空き家等に関連する政策の調整</li> <li>・空き家等を活用した起業等の支援</li> <li>・移住者等への空き家バンク制度の紹介</li> </ul>
農業委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農地付き空き家等の活用促進に関する取組</li> </ul>
財政課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町が所有する空き家等の管理</li> </ul>

### (4) 空家等管理活用支援法人の検討

法の一部改正(令和5年6月14日法律第 50 号、令和5年12月13日施行)により、新たに空家等管理活用支援法人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していくことにあります。

空家等管理活用支援法人は、法において以下の業務を行うものとされています。【法第 24 条】

- ①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する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
- ②委託に基づく、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
- ③委託に基づく、空家等の所有者等の探索

- ④空家等の管理又は活用に関する調査研究
- ⑤空家等の管理又は活用に関する普及啓発
- ⑥その他の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

本町では、今後、特定空家等対策等の緊急的に取り組むべき体制整備を進めつつ、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。

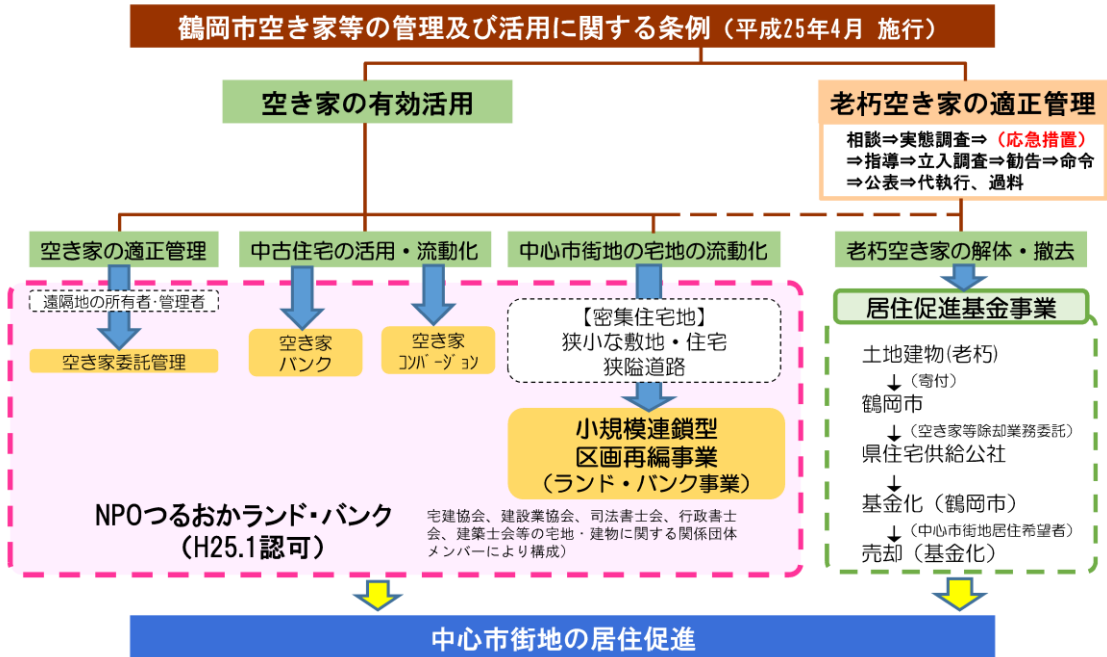
行政とNPOとの連携による空き家・空き地対策(全国的事例)

NPOつるおかランド・バンク<sup>※</sup>は、中心市街地等で増加する空き家・空き地と狭あい道路を一体の問題として捉え、空き家の除却、跡地の隣地等への売却、隣地の空き家の買取り、跡地購入予定者等の協力による道路用地の確保などのコーディネートを行い、狭あい道路の拡幅やコミュニティ空間の整備、敷地の拡大や駐車場の確保、近居等の住宅用地の確保などの近隣住民のニーズに応えるランド・バンク事業(小規模連鎖型の区画再編事業)を推進。

平成25年1月22日の法人認証から累計8件の空き家・空き地の活用をコーディネート。

鶴岡市は、ランド・バンク事業を市の中心市街地活性化や密集市街地の住環境整備施策の柱と位置づけ、つるおかランド・バンクと連携しながら中心市街地内の空き家等の活用や住環境整備を推進。

■鶴岡市とNPOつるおかランド・バンクとの連携による空き家・空き地対策の体系

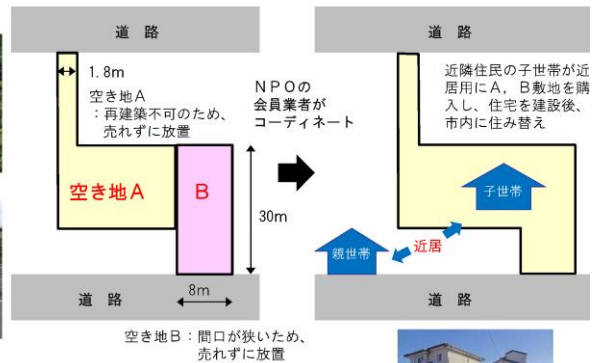


※鶴岡市の資料をもとに整理

■老朽空き家の除却・跡地の道路拡幅・雪捨て場の活用事例



■無接道圍繞地と間口狭小空き地の一体活用による近居の実現事例



※協力参加専門家等：山形県宅建業協会鶴岡、県建築士会鶴岡・田川支部、建設業、解体業、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、荘内銀行ふるさと振興部  
協力学術研究機関・行政機関：首都大学東京都市建築コース、NPO鶴岡城下町トラスト、鶴岡市  
会員数：64名(平成29年11月末現在)



【空き地B】住宅建設後

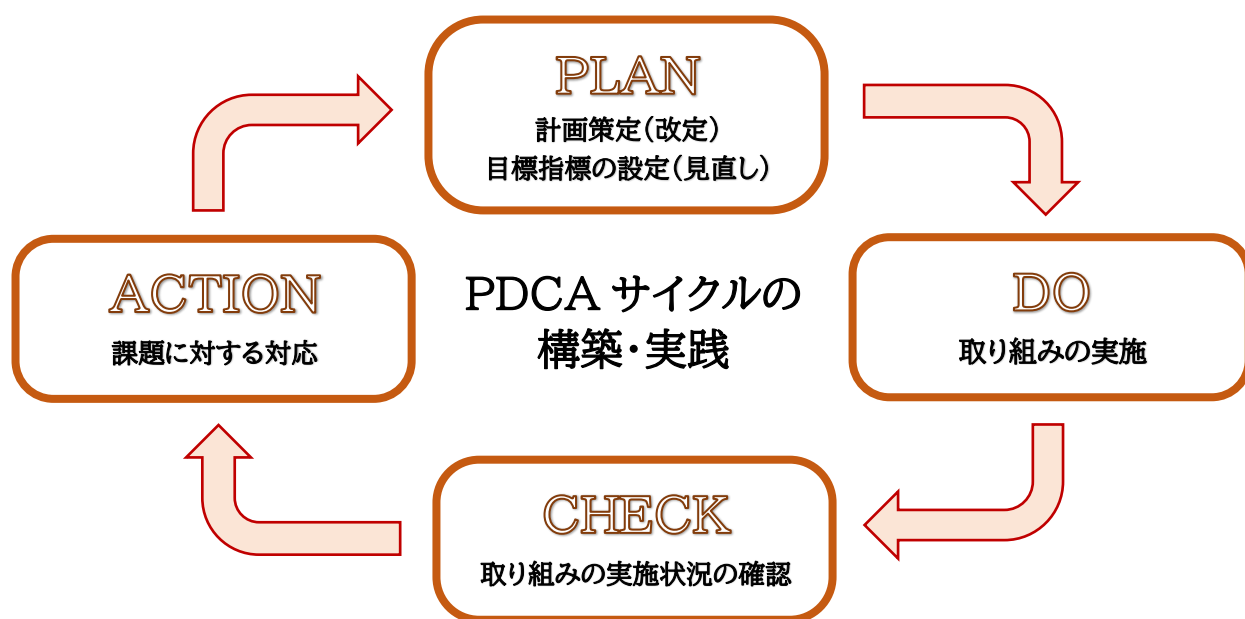
図：国土交通省 地方公共団体の空き家対策の取組事例

## 第5章 計画の進捗管理

### (1)PDCA サイクルによる進捗管理

本計画の確実な実行に向けて、それぞれの取り組みがどのように進められ目標の実現に向けてどの程度寄与しているのかを把握することは重要です。そのため、達成目標として掲げた目標指標について、計画期間の中間年度における検証を行うなど、達成状況を把握するための定期的な調査等を実施して、必要に応じて計画の見直しを柔軟に行っていくPDCAサイクルを構築していくこととします。

#### 計画の進捗管理のイメージ



### (2)計画の目標

現在の社会情勢からすると、今後も空き家等の増加は避けられない状況にあると考えられますが、本計画の取り組みにより、以下のとおり目標を設定し、空き家等対策を推進していきます。

#### 目標

- ①空き家等の発生予防及び有効活用等を促進し、空き家率の上昇を防ぎます。
- ②町民生活に大きく影響のある危険な空き家等の増加を抑制します。

#### 目標値

- ①空き家等実態調査における空き家率  
令和5年度:10.5% → 令和15年度:10.5%程度
- ②空き家等実態調査における空き家全体に占める老朽危険度判定ランクがC及びDである空き家の割合  
令和5年度:52.4% → 令和15年度:50.0%以下

### (3) 評価指標の設定

本計画における目標を達成するために、基本方針ごとに評価指標を設定します。

基本方針の評価指標	現状値(R5)	目標値(R15)
空き家発生の予防		
・県、近隣市町村と連携した空き家相談会の実施	実績無し	1回／年(R7～)
・ホームページ・SNS等を活用した定期的な情報発信	年1回	12回／年(R6～)
・町 SNS フォロワー数	845人	2,000人※
空き家等の適正な維持管理		
・ホームページ・SNS等を活用した定期的な情報発信	年1回	12回／年(R6～)
・町 SNS フォロワー数	845人	2,000人※
・継続的な空き家等の実態調査・所有者意向調査の実施	R5年度実施	計画中間年に実施
・補助制度を活用した空き家等の除却件数	実績無し	3件／年(R6～)
空き家等の活用の促進		
・空き家バンク新規登録件数	3件	100件(計画期間累計)
・空き家バンク新規成約件数	3件	50件(計画期間累計)
体系的な推進体制の構築		
・関係団体との空き家等に関する協定締結	1件	5件(計画期間累計)
・関係団体との連携体制ネットワーク構築	無し	R8までに構築

※町 SNS フォロワー数の目標値については、第2期五戸まち・ひと・しごと創生総合戦略 施策12「五戸町の魅力発信(ファンづくり事業)」の KPI(五戸町ファン登録者数)に連動する。

おんこちゃん  
5月

資料編



(目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関し、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。以下「法」という。)に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、町民の生命、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、もって安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2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。

(町の責務)

第3条 町は、第1条の目的を達成するため、空家等対策計画を作成し、これに基づく空家等に関する対策に必要な措置を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(情報収集)

第4条 町は、町内に居住、滞在、勤務又は通学する者からの空家等に関する情報収集に努めなければならない。

(特定空家等の認定)

第5条 町長は、空家等が法第2条第2項に規定する状態にあると認めるときは、当該空家等を特定空家等として認定するものとする。

(管理不全空家等の認定)

第6条 町長は、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、当該空家等を管理不全空家等として認定するものとする。

(委任)

第7条 この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(五戸町空き家等の適正管理に関する条例の廃止)

2 五戸町空き家等の適正管理に関する条例(平成27年五戸町条例第8号)は、廃止する。



(設置)

第1条 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。以下「法」という。)第8条第1項の規定に基づき、五戸町空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第7条第1項に規定する空家等対策計画(以下「計画」という。)の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) その他町長が空き家等対策の推進に必要と認めること。

(組織)

第3条 協議会は、会長及び委員をもって組織する。

- 2 会長は、町長をもって充てる。
- 3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 4 会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員がその職務を代理する。
- 5 委員は、10人以内とし、次に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

- (1) 五戸町民
- (2) 五戸町議会議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) その他町長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱した日から2年とする。

- 2 委員が欠けた場合は、町長は、補欠の委員を委嘱することができる。この場合において、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 前2項の規定にかかわらず、特別の理由が生じた場合は、町長は、委員の委嘱を解くことができる。
- 4 委員は、再任されることができる。

(会議)

第5条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。
- 3 会議において議決すべき案件があるときは、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 会長は、会議に必要があると認めるときは、関係人その他の委員以外の者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第6条 会長及び委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

- 2 前条第4項の規定により、会議に出席した者は、協議会に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、空き家等対策担当課において処理する。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(五戸町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 五戸町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(平成16年五戸町条例第119号)の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

資料 3 五戸町空き家等対策協議会 委員名簿

役職名	氏名	所属団体等
会長	若宮 佳一	五戸町長
委員	古田 陸夫	五戸町議会議員
委員	柏崎 正雄	五戸町自治会長連絡協議会 会長
委員	下川原 利也	法律事務所グッドカンパセーション 弁護士
委員	大黒 裕明	青森県宅地建物取引業協会 八戸支部長
委員	橋本 徳浩	青森県建築士会 三八支部長
委員	向山 裕	五戸町社会福祉協議会 会長
委員	加藤 宏一	青森県 県土整備部 建築住宅課 副参事 住宅企画グループマネージャー
委員	佐々木 義光	五戸消防署長
委員	池田 英俊	五戸警察署長
委員	川村 義明	青森県解体工事業協会 理事

(令和5年12月 設立時点)

#### 資料 4 五戸町空き家等対策計画の策定に向けた取組について

##### 1. 空き家等実態調査・所有者意向調査の実施

目 的:町内全域の空き家等の実態把握及び空き家等所有者の意向について調査を実施し、空き家等対策計画策定の基礎資料とする。

期 間:令和5年6月～11月

調査結果:別紙のとおり

##### 2. 中心商店街事業者アンケート

目 的:中心商店街エリアを含む都市機能誘導区域内の事業者を対象として、今後の事業予定や中心商店街エリアのまちづくりに対する意識について調査を実施し、空き家等対策計画策定及び今後のまちづくり施策の基礎資料とする。

期 間:令和5年12月～令和6年2月

調査結果:別紙のとおり

##### 3. 五戸町空き家等対策協議会の開催状況

	開催日	内 容
第1回	令和5年12月13日	委嘱状交付、空き家等実態調査結果について、空き家等対策計画概要について
第2回	令和6年1月30日	空き家等対策計画(素案)について
第3回	令和6年3月8日	空き家等対策計画(原案)について

##### 4. 計画(素案)に関するパブリックコメント実施

目 的:五戸町空き家等対策計画(素案)について、広く町民等の意見を反映させることを目的とする。

実施方法:五戸町立空き家等対策計画(素案)について、町ホームページ上への掲載及び各町有施設での閲覧を実施し、意見募集を行った。

実施期間:令和6年2月13日(火)から令和6年2月19日(木)まで

実施結果:五戸町ホームページにおいて意見内容及び意見に対する回答を公表

別紙:空き家等実態調査・所有者意向調査

## 報告書 令和5年11月15日

五戸町空き家等実態調査業務に係る結果・分析

## 目次

I. 空家等実態調査業務の基本的事項 .....	37
1. 業務目的 .....	37
2. 報告内容 .....	37
3. 対象区域 .....	37
4. 履行期間 .....	37
II. 空家等実態調査結果 .....	38
1. 事前調査による空き家候補建物の抽出 .....	38
2. 外観調査手順書の作成 .....	38
3. 外観調査 .....	39
4. 空き家候補物件所有者の特定 .....	39
5. 所有者への意向調査 .....	39
III. 調査結果の分析 .....	41
1. 空き家数及び空き家率 .....	41
2. 地区別、用途別の空き家数 .....	42
3. 老朽危険度判定による分類 .....	42
4. 利活用可能判定による分類 .....	43
5. 所有者への意向調査 .....	45
(1) 建物所有者の年齢 .....	45
(2) 建物の種類 .....	46
(3) 建物の現在の利用状況 .....	47
(4) (現在の利用状況が「住宅として利用している」以外の方)ふだん居住していない理由 .....	48
(5) (現在の利用状況が「住宅として利用している」以外の方への質問)建物の現在の状況 .....	49
(6) (現在の利用状況が「住宅として利用している」以外の方への質問)管理の頻度 .....	50
(7) (現在の利用状況が「住宅として利用している」以外の方、かつ月に1回以上～一年に1回程度管理している方への質問)どのように管理しているか(複数回答) .....	51
(8) (現在の利用状況が「住宅として利用している」以外の方への質問)建物を管理する上での課題(複数回答) .....	52
(9) 今後5年程度のうちに、どのように利用・活用したいか .....	53
(10) (具体的な利用は決まっていない(空き家のままにしておく)とした方への質問)売却・賃貸しないまたは取り壊さない理由(複数回答) .....	54

# I. 空家等実態調査業務の基本的事項

## 1. 業務目的

平成 26 年 11 月に成立した「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)の施行に伴い地方公共団体において空き家の所在・所有者等の特定を行い必要な措置を講じることが求められるようになった。本業務は五戸町全域における現状の空家等の実態調査と所有者に対する意向調査を実施し、空家数や分布状況、空家の老朽化を把握するとともに、本町における人口・世帯数の減少に伴う対策や雇用の創出、防犯対策、防災対策、景観対策等々に資するため、中心市街地活性化を念頭におき、空家等対策計画の策定を行い、空き家対策に資することを目的とする。

## 2. 報告内容

本報告の内容は、下記の通りとする。

- (1)空家等実態調査業務の基本的事項
- (2)調査結果
- (3)調査結果の分析

## 3. 対象区域

五戸町全域

## 4. 履行期間

令和 5 年 6 月 23 日～令和 6 年 3 月 18 日

## Ⅱ. 空家等実態調査結果

### 1. 事前調査による空き家候補建物の抽出

#### (1) 空き家候補リストの作成

五戸町と協議のうえ、ゼンリン保有の空き家情報(※)に基づき空き家候補と思われる建築物を抽出し、空き家候補リストを作成した。上記の作業の結果、特定された空き家候補数は 1,020 件となり、これを調査対象建築物とした。

※ゼンリンが保有する、五戸町全域を対象とする住宅地図調査(現地調査・現況確認作業に基づく)の際に取得した、空き家候補所在地が把握できる資料

#### (2) 空き家候補建物の調査資料(空き家候補位置図)の作成

(1)の空き家候補リスト記載の調査対象建築物について、所在地をゼンリン作成の住宅地図にプロットした調査資料(空き家候補位置図)を作成した。

#### (3) 空き家等調査対象建築物の判定基準

空き家等調査対象建築物の判定基準は、以下のとおりとし、これらの基準をもとに総合的に判断し、空き家の特定を行う。

#### 空き家等調査対象建築物の判定基準

- ① 郵便受けに大量にチラシや郵便物等が大量に溜まっている
- ② 窓ガラスが割れたままになっている
- ③ カーテンがない
- ④ 門から玄関まで雑草の繁茂や放置物があるなど、出入りしている様子がない
- ⑤ 敷地内にごみ等の不法投棄がみられる
- ⑥ 電気、ガス、水道メーターなどが動いていない
- ⑦ 雨戸、門扉などが破損または閉鎖している
- ⑧ プロパンガスボンベがない

### 2. 外観調査手順書の作成

現地外観調査を行うための外観調査手順書を作成した。

外観調査手順書には、(1)調査項目、(2)空き家判定基準、利活用可能空き家判断基準、老朽危険空き家判定基準(「各種判定基準」という)、(3)写真撮影基準を明記した。

なお、各種判定基準は五戸町と協議のうえ確定した。



### 3. 外観調査

空き家候補リストに記載された建築物について、公道より外観目視による調査を行った結果、“居住実態なし”と判定された建築物は 820 件となった。これらの建築物については、現地調査票の調査項目ごとの状況を記入するとともに、プライバシーの侵害とならないよう細心の注意を払い、タブレット端末により外観の写真を撮影したほか、特に不良な状況が認められる場合には、当該不良箇所についても写真を撮影した。

また、居住実態なしと判定された建築物については、各種判定基準をもとに利活用可能空き家及び老朽危険空き家を判定した。

### 4. 空き家候補物件所有者の特定

空き家候補リストに記載されている建築物について、五戸町において固定資産家屋課税台帳情報、登記簿情報等もとに所有者情報(氏名、連絡先)をゼンリンへ付与し、その情報を元にゼンリン及び五戸町にて空き家候補物件所有者の特定をした。

### 5. 所有者への意向調査

#### (1)所有者アンケート調査票の設計

「地方公共団体における空家調査の手引き ver1(平成 24 年 6 月 国土交通省住宅局)」、(以下、「手引き」という。)におけるアンケート調査項目案を参考に、建物に対する所有者等の認識確認(所有の確認等)、建物の使用状況、今後の活用意向、現在の状況に至った経緯、空き家バンク等の認知度及び利用意向等を把握することを目的として、五戸町と協議のうえ、所有者アンケート調査票を作成した。

#### (2)所有者リストの作成

前記「4. 空き家所有者の特定」により、所有者情報が判明した空き家候補について、情報を整理し、所有者アンケート調査票の送付先とする所有者リストを作成した。その結果、空き家候補リストについて、相続人不明な物件や物件所有者情報を調査中とした等が判明したものを除いたため、アンケート送付対象は 727 件となった。

#### (3)調査票印刷・封入・発送・回収

以下のとおり、アンケート調査票を印刷、封入、発送し、返送された所有者アンケート調査票を回収した。

発 送 日	令和 5 年 8 月 30 日と 9 月 11 日の 2 回
回 答 期 限 日	令和 5 年 9 月 25 日と 10 月 6 日の 2 回
調 査 方 法	郵送により調査票を送付し、五戸町役場都市計画課を送付先とする返送用封筒を同封した。

#### (4)調査票の入力・集計・分析

回収した調査票の回答結果を電子データとして入力し、集計・分析を行った。

なお、所有者アンケート調査票送付数 727 件に対する回収数は 337 件で、回収率は 46.3%であった。

### Ⅲ. 調査結果の分析

#### 1. 空き家数及び空き家率

現地調査で得られた空き家は五戸町全体で 820 件となった。令和 5 年 4 月 1 日時点の世帯数 + 空き家数から算出した町全体の空き家率(近似値)は、10.5%となった。

また、地区別の件数は以下のとおりであり、五戸地区が最も多く、次いで上市川地区と続いている。

【図表1】町全体の空き家数と空き家率

①空き家数 (件)	②世帯数※ (世帯)	③世帯数+空き家数 (①+②)	空き家率(近似値) (①/③)
820	7,012	7,832	10.5%

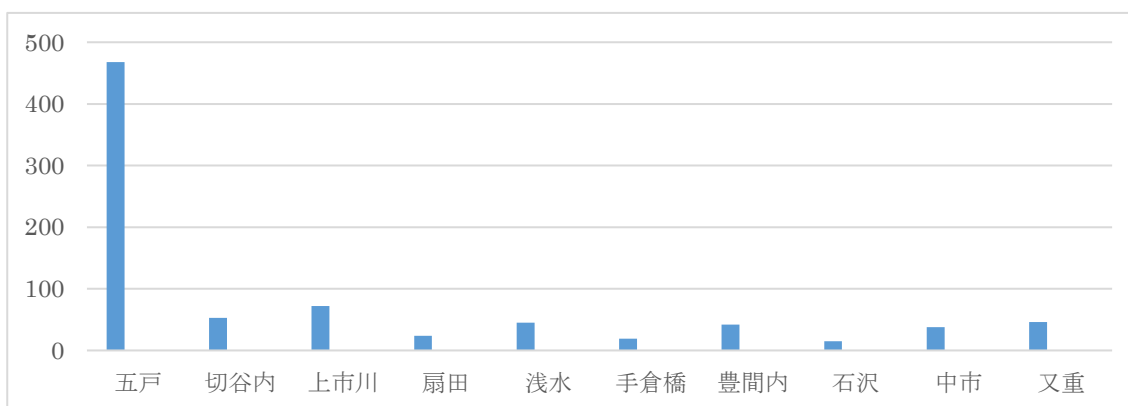
※住民基本台帳(令和 5 年 4 月 1 日時点)

【図表2】地区別の空き家数

地区名	空き家数
五戸	466 件
切谷内	53 件
上市川	72 件
扇田	24 件
浅水	45 件
手倉橋	19 件
豊間内	42 件
石沢	15 件
中市	38 件
又重	46 件
合計	820 件

【図表3】地区別の空き家数(グラフ)

単位:件



## 2. 地区別、用途別の空き家数

地区別、用途別の空き家数は以下のとおりである。用途別に見ると、町内の空き家のうち、78.7%が住宅専用となっており、他の用途は比較的少数となっている。

【図表4】地区別、用途別の空き家数

単位：件

地区名	用途				合計
	住宅専用	店舗併用	長屋・集合住宅	その他	
五戸	355	58	21	32	466
切谷内	44	6	0	3	53
上市川	57	7	0	8	72
扇田	19	2	0	3	24
浅水	38	2	0	5	45
手倉橋	19	0	0	0	19
豊間内	36	1	0	5	42
石沢	13	1	0	1	15
中市	30	0	0	8	38
又重	34	1	0	11	46
合計	645	78	21	76	820
(各用途別割合)	78.7%	9.4%	2.6%	9.3%	100%

## 3. 老朽危険度判定による分類

法は、“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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要”との観点から公布・施行された。このことから、法の趣旨に沿った対策を行っていくためには、まず、空き家を“管理の状態”の観点から分類することが出発点になる。

本業務では、現地調査により把握した空き家の物的状況から、老朽危険度判定を実施し、A～Dランクに分類している。(公道からの実態調査が不可の物件にはランク付けは行っていない。)

各ランクの判定内容は【図表4】のとおりであるが、C・Dランクのものは管理状態が悪く、いずれも特定空家等の候補となりうるものであり、特にDランクは緊急度が高いため、早急な対策が必要となるものである。

また、地区別の老朽危険度判定ランクの集計は【図表5】のとおりである。五戸ではCランクが139件、Dランクが33件、切谷内ではCランクが32件、Dランクが7件、上市川ではCランクが32件、Dランクが14件、五戸はDランクが35件所在しているため重点的な対応が必要となる。全体的にCランクの物件が多く所在しており、管理が行き届いていないことが想定され、特定空家の候補を抑制す

る行動が必須であると思われる。

【図表5】老朽危険度判定のランクと判定内容

ランク	判定内容
A	修繕が殆ど必要なし及び小規模の修繕が必要な物件と判断。再利用が可能。
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性は無い。多少の改修工事により再利用が可能。
C	喫緊に倒壊や建築材の飛散等の危険性は無いが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。老朽化が著しく、特定空家候補となり得る。
D	倒壊や建築材の飛散等危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。解体等が必要と思われる。対応を講じなければならない。

【図表6】地区別、老朽危険度判定ランク別の空き家数

単位：件

地区名	老朽危険度判定ランク								合計
	A		B		C		D		
	件数	割合※	件数	割合※	件数	割合※	件数	割合※	
五戸	140	32.0%	123	28.2%	139	32.0%	33	7.6%	435
切谷内	1	2.0%	10	20.0%	32	64.0%	7	14.0%	50
上市川	5	7.8%	13	20.3%	32	50.0%	14	21.9%	64
扇田	3	14.4%	2	9.6%	9	42.7%	7	33.3%	21
浅水	0	0.0%	8	20.0%	23	57.5%	9	22.5%	40
手倉橋	1	5.3%	1	5.3%	14	73.7%	3	15.7%	19
豊間内	10	27.1%	3	8.1%	16	43.2%	8	21.6%	37
石沢	5	35.7%	6	42.9%	2	14.3%	1	7.1%	14
中市	5	16.7%	5	16.7%	18	60.0%	2	6.6%	30
又重	9	25.7%	5	14.3%	14	40.0%	7	20.0%	35
合計	179	24.0%	176	23.6%	299	40.2%	91	12.2%	745
※各地区における各ランクの割合									

#### 4. 利活用可能判定による分類

法は、空き家の適正管理とともに空き家の活用を主な目的としている。前記の老朽危険度判定における判定内容に記載のとおり、A ランク及び B ランクの空き家については比較的軽微な修繕等の範囲内で利活用の可能性があるものである。本件では、老朽危険度判定ランクが A 又は B のものを利活用可能物件として扱った。地区別の利活用可能な空き家の件数は【図表6】のとおりである。

なお、本件における利活用可能判定は、老朽危険度判定と同様に現地の外観調査で把握可能な範囲内での判定であり、実際の売却や賃貸等の利活用の実施にあたっては、その空き家の“所有形態

(単独所有か、共有か)、“登記の有無”、“土地の所有権原(借地等の有無)”、“境界確認”、“土地の実測の有無”のほか、“建物の内覧”等に基づく二次的な詳細調査の実施が必要となることに留意が必要である。

【図表7】地区別、利活用可能判定ランク別の空き家数

単位:件

地区名	利活用可能物件				合計
	A		B		
	件数	割合※	件数	割合※	
五戸	140	53.2%	123	46.8%	263
切谷内	1	9.0%	10	91.0%	11
上市川	5	27.8%	13	72.2%	18
扇田	3	60.0%	2	40.0%	5
浅水	0	0.0%	8	100.0%	8
手倉橋	1	50.0%	1	50.0%	2
豊間内	10	76.9%	3	23.1%	13
石沢	5	45.5%	6	54.5%	11
中市	5	50.0%	5	50.0%	10
又重	9	64.3%	5	35.7%	14
合計	179	50.4%	176	49.6%	355

※各地区における各ランクの割合

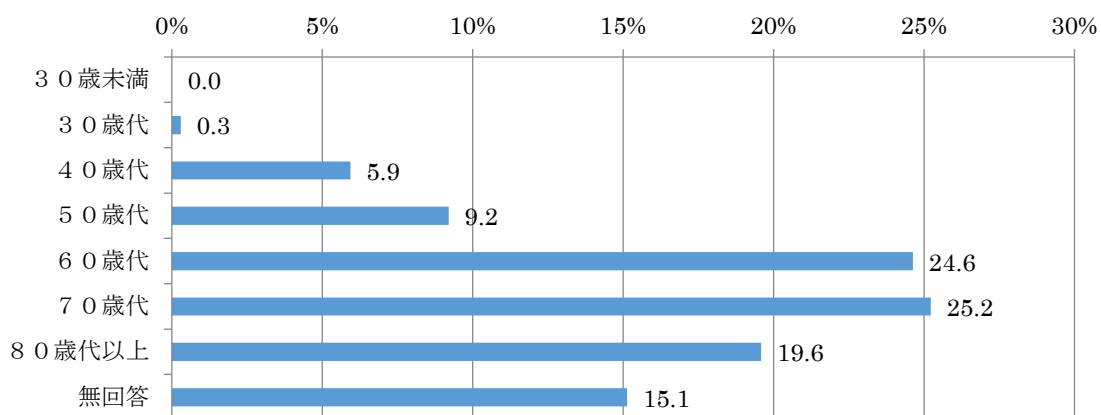
## 5. 所有者への意向調査

### (1) 建物所有者の年齢

「70歳代」が85件で最も多く、次いで「60歳代」が83件、「80歳代以上」が66件となっており、合わせて約7割が60歳代以上となっている。

「無回答」には建物所有者が亡くなっているとする回答7件も含まれる。

【図表8】建物所有者の年齢



【図表9】建物所有者の年齢

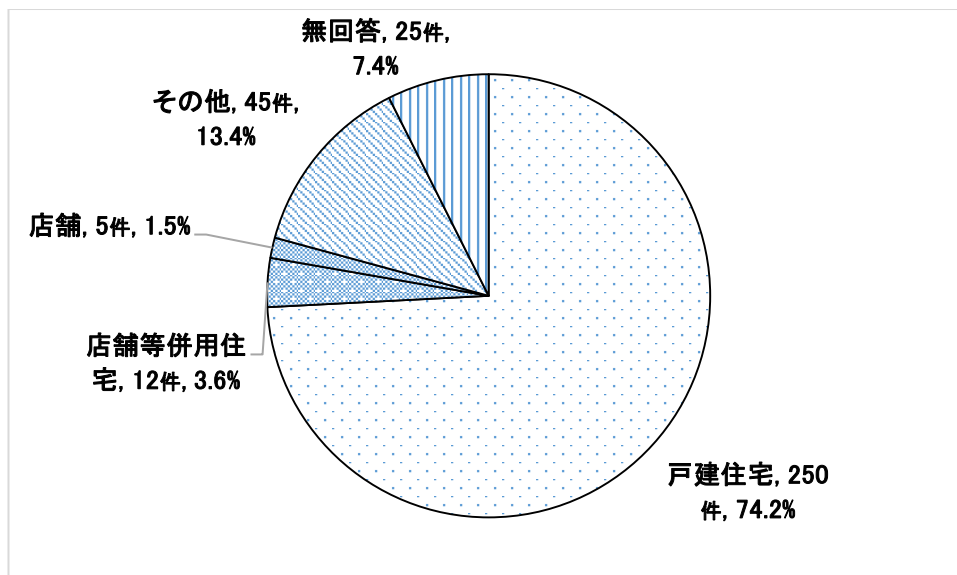
総数	337
30歳未満	0
30歳代	1
40歳代	20
50歳代	31
60歳代	83
70歳代	85
80歳代以上	66
無回答	51

※複数回答を含むため合計値は「回答者総数」と一致しない。

## (2) 建物の種類

「戸建住宅」が250件と最も多く全体の74.2%を占め、次いで「その他」が45件と続いている。

【図表 10】建物の種類



【図表 11】建物の種類

総数	337
戸建住宅	250
店舗等併用住宅	12
店舗	5
その他	45
無回答	25

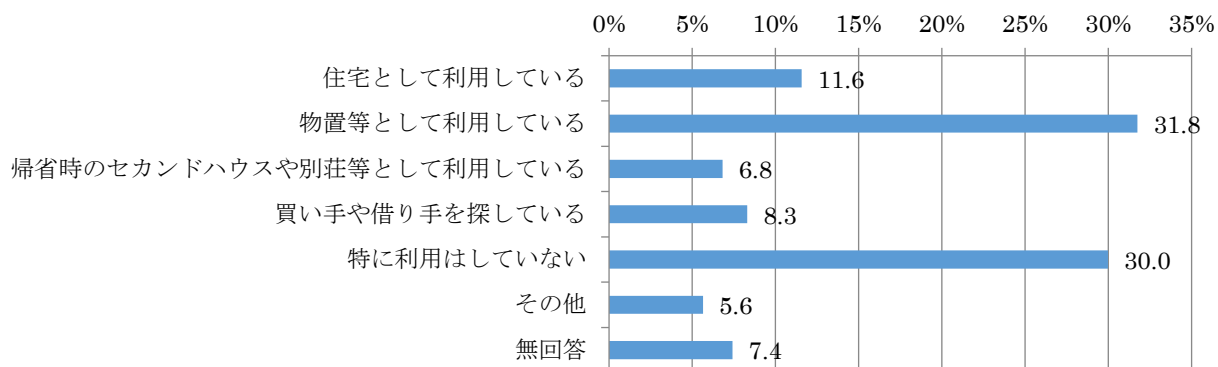


### (3) 建物の現在の利用状況

「物置等として利用している」が 107 件(31.8%)、「特に利用はしていない」が 101 件(30.0%)と多く、「住宅として利用している」39 件(11.6%)とする回答もあげられている。

「買い手や借り手を探している」は 28 件(8.3%)、「帰省時のセカンドハウスや別荘等として利用している」は 23 件(6.8%)となっている。

【図表 12】建物の利用方法



【図表 13】建物の利用方法

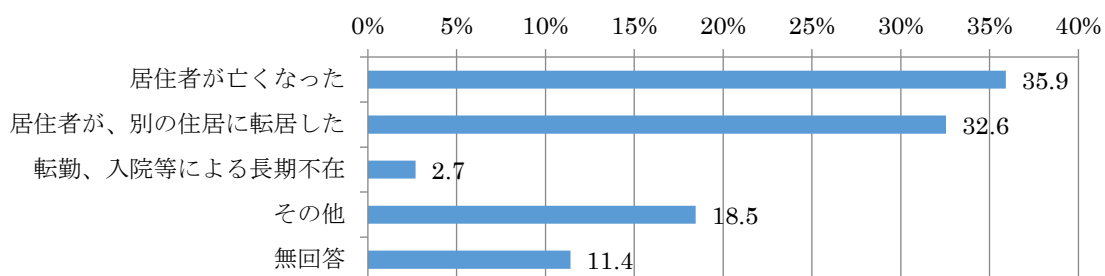
総数	337
住宅として利用している	39
物置等として利用している	107
帰省時のセカンドハウスや別荘等として利用している	23
買い手や借り手を探している	28
特に利用はしていない	101
その他	19
無回答	30

※複数回答を含むため合計値は「回答者総数」と一致しない。

(4) (現在の利用状況が「住宅として利用している」以外の方)ふだん居住していない理由

「居住者が亡くなった」が 107 件(35.9%)、「居住者が、別の住居に転居した」が 97 件(32.6%)と多くあげられている。

【図表 14】ふだん居住していない理由



【図表 15】ふだん居住していない理由

総数	298
居住者が亡くなった	107
居住者が、別の住居に転居した	97
転勤、入院等による長期不在	8
その他	55
無回答	34

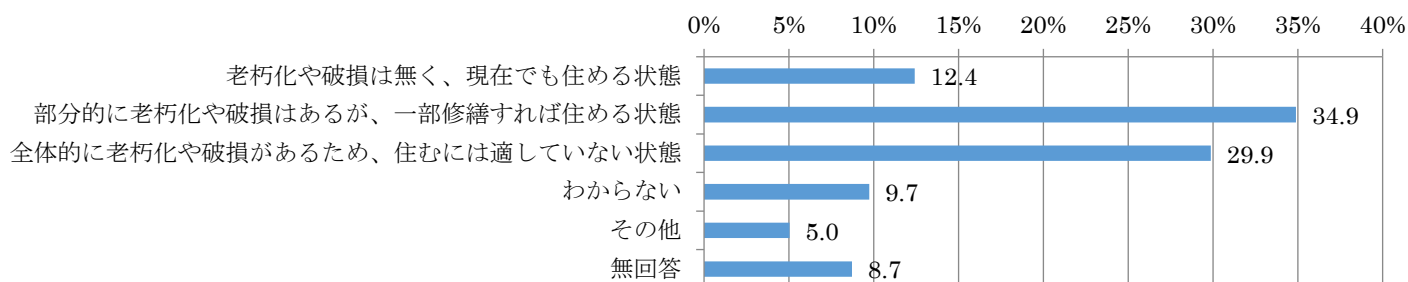
※複数回答を含むため合計値は「回答者総数」と一致しない。

(5) (現在の利用状況が「住宅として利用している」以外の方への質問) 建物の現在の状況

「部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める状態」が 104 件(34.9%)で最も多く、次いで「全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない状態」が 89 件(29.9%)となっている。

「その他」については、「技能実習生の宿舎として活用している。」とする回答のほか、「現在は大きな破損等はなし」や「特に問題はありません。」といった回答がある一方、「下水、トイレに問題あり」とする回答も見受けられる。

【図表 16】建物の現在の状況



【図表 17】建物の現在の状況

総数	298
老朽化や破損は無く、現在でも住める状態	37
部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める状態	104
全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない状態	89
わからない	29
その他	15
無回答	26

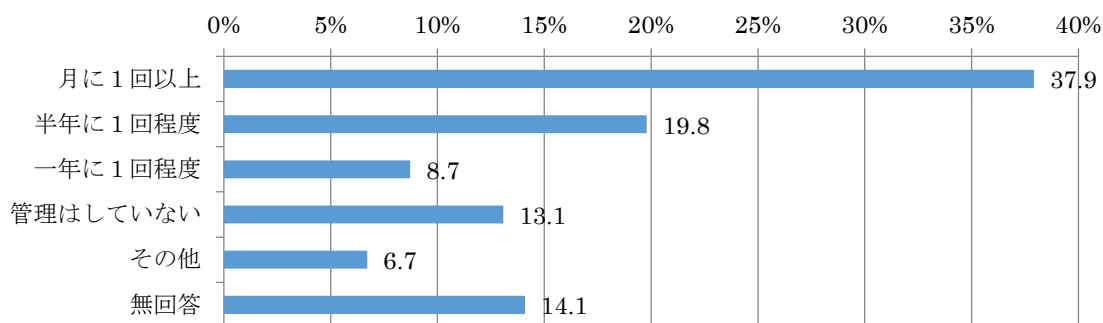
※複数回答を含むため合計値は「回答者総数」と一致しない。

(6) (現在の利用状況が「住宅として利用している」以外の方への質問)管理の頻度

「月に1回以上」が113件(37.9%)で最も多く、次いで「半年に1回程度」が59件(19.8%)と続いている。「管理はしていない」が39件(13.1%)を占めている。

「その他」については、「毎日」とする回答が6件あるほか、「2～3ヶ月に1回程度」とする回答が見受けられるなど、一定期間に管理を行っていることが見受けられる。

【図表18】管理の頻度



【図表19】管理の頻度

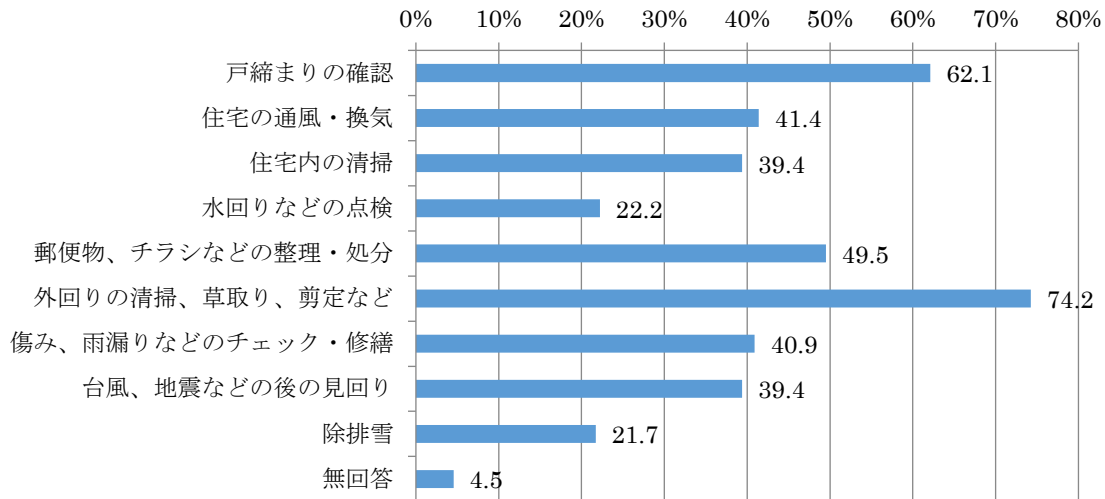
総数	298
月に1回以上	113
半年に1回程度	59
一年に1回程度	26
管理はしていない	39
その他	20
無回答	42

※複数回答を含むため合計値は「回答者総数」と一致しない。

(7) (現在の利用状況が「住宅として利用している」以外の方、かつ月に1回以上～一年に1回程度管理している方への質問)どのように管理しているか(複数回答)

「外回りの清掃、草取り、剪定など」が 147 件(74.2%)で最も多く、次いで「戸締まりの確認」が 123 件(62.1%)、「郵便物、チラシなどの整理・処分」が 98 件(49.5%)となっている。住宅内の通風や清掃まで行う回答はそれぞれ50%以下となっている。

【図表 20】どのような管理か



【図表 21】どのような管理か

総数	198
戸締まりの確認	123
住宅の通風・換気	82
住宅内の清掃	78
水回りなどの点検	44
郵便物、チラシなどの整理・処分	98
外回りの清掃、草取り、剪定など	147
傷み、雨漏りなどのチェック・修繕	81
台風、地震などの後の見回り	78
除排雪	43
無回答	9

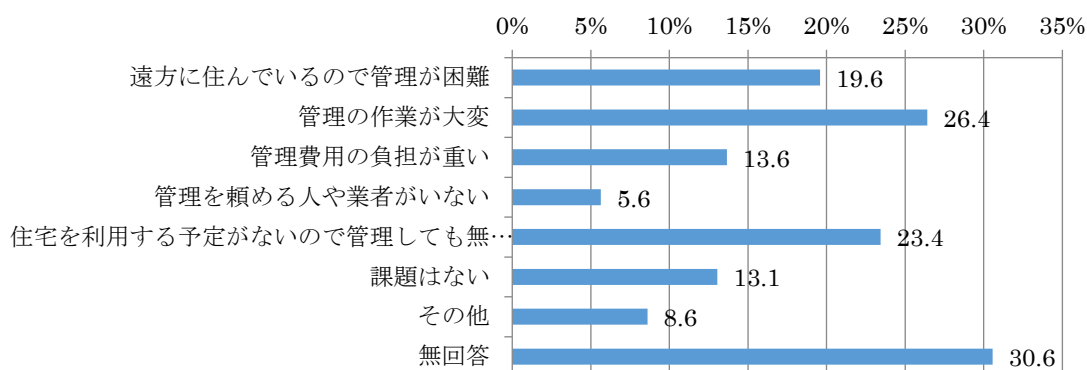
※複数回答を含むため合計値は「回答者総数」と一致しない。

(8) (現在の利用状況が「住宅として利用している」以外の方への質問) 建物を管理する上での課題(複数回答)

「管理の作業が大変」が 83 件(27.9%)で最も多く、次いで「住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる」が 79 件(26.5%)、「無回答」が 76 件(25.5%)、「遠方に住んでいるので管理が困難」が 65 件(21.8%)となっている。

「その他」については、自分の家ではないことや、管理者は別といった回答も見受けられる。

【図表 22】管理する上での課題



【図表 23】管理する上での課題

総数	298
遠方に住んでいるので管理が困難	65
管理の作業が大変	83
管理費用の負担が重い	45
管理を頼める人や業者がない	19
住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる	79
課題はない	40
その他	27
無回答	76

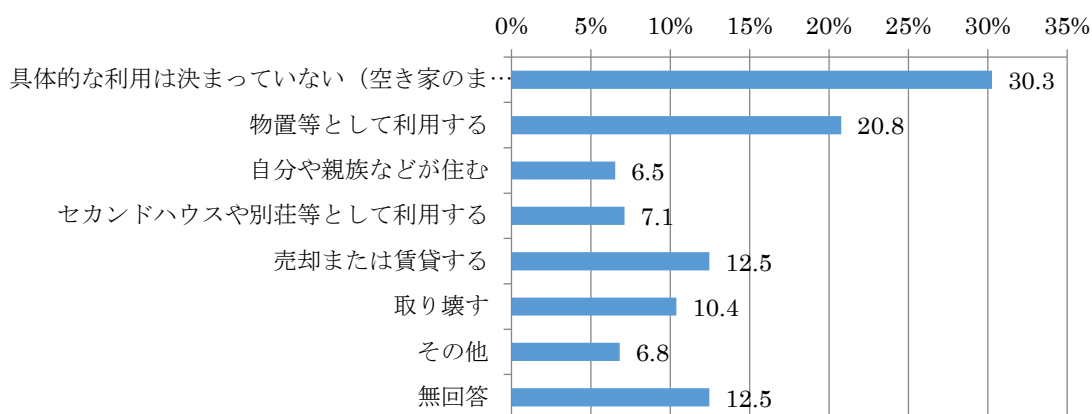
※複数回答を含むため合計値は「回答者総数」と一致しない。

### (9) 今後5年程度のうちに、どのように利用・活用したいか

「具体的な利用は決まっていない(空き家のままにしておく)」が 102 件(30.3%)と最も多く、次いで「物置等として利用する」が 70 件(20.8%)、「自分や親族などが住む」が 22 件(6.5%)、「セカンドハウスや別荘等として利用する」が 24 件(7.1%)と、自己利用の意向は合わせて 34.4%となっている。

「その他」については、相続後に検討するなど、回答者の所有ではないため判断できないといった回答が見受けられる。

【図表 24】今後5年程度のうちに、どのように利用・活用したいか



【図表 25】今後5年程度のうちに、どのように利用・活用したいか

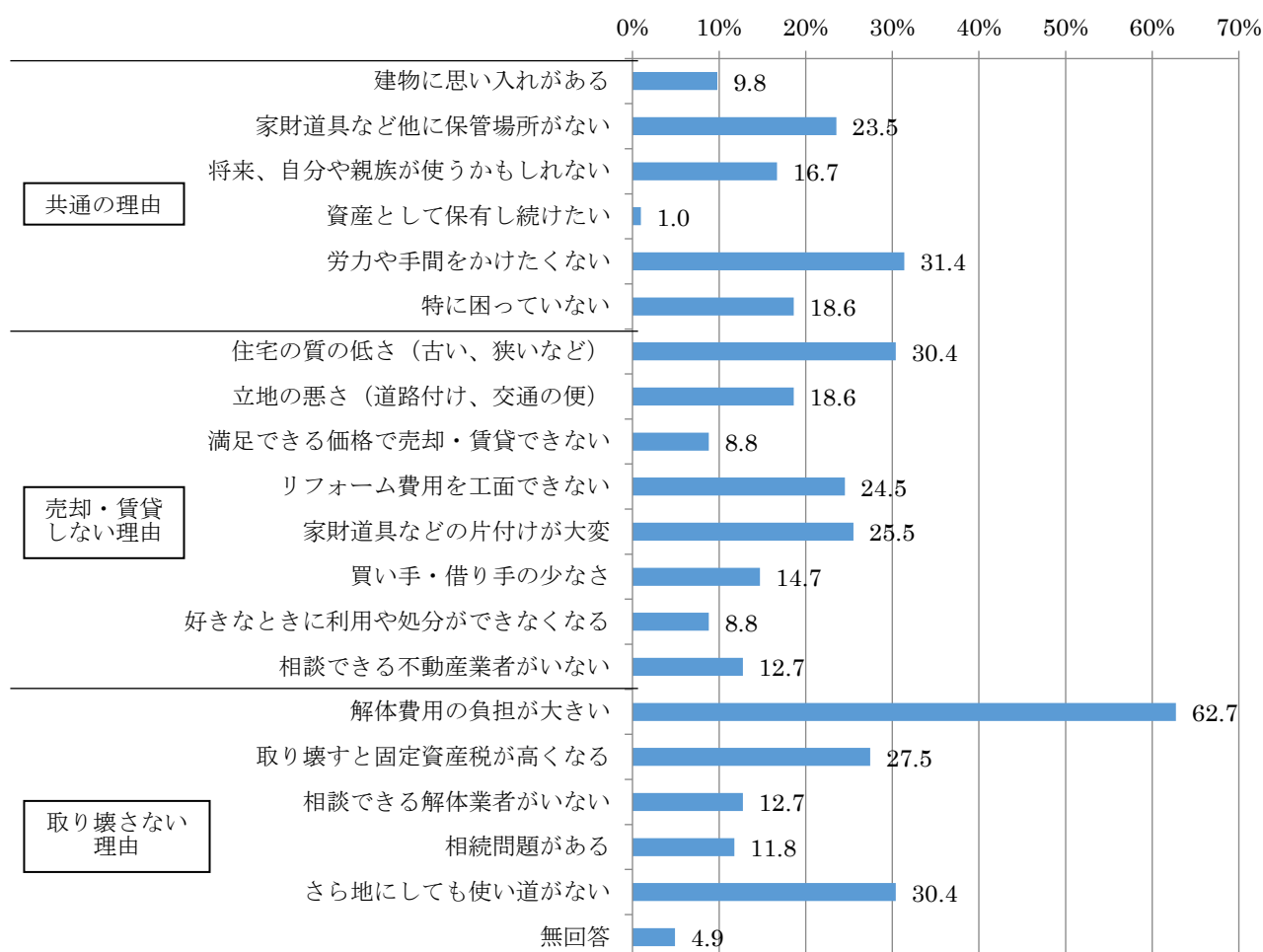
総数	337
具体的な利用は決まっていない(空き家のままにしておく)	102
物置等として利用する	70
自分や親族などが住む	22
セカンドハウスや別荘等として利用する	24
売却または賃貸する	42
取り壊す	35
その他	23
無回答	42

※複数回答を含むため合計値は「回答者総数」と一致しない。

(10)(具体的な利用は決まっていない(空き家のままにしておく)とした方への質問)売却・賃貸しないまたは取り壊さない理由(複数回答)

売却・賃貸しないまたは取り壊さないことに共通する理由としては、「労力や手間をかけたくない」が 32 件(31.4%)と多いが、売却・賃貸しない理由としては、「住宅の質の低さ(古い、狭いなど)」が 31 件(30.4%)、取り壊さない理由としては、「解体費用の負担が大きい」が 64 件(62.7%)とそれぞれ最も多くなっている。

【図表 26】売却・賃貸しないまたは取り壊さない理由



【図表 27】売却・賃貸しないまたは取り壊さない理由

総数	102
建物に思い入れがある	10
家財道具など他に保管場所がない	24
将来、自分や親族が使うかもしれない	17
資産として保有し続けたい	1
労力や手間をかけたくない	32
特に困っていない	19



住宅の質の低さ(古い、狭いなど)	31
立地の悪さ(道路付け、交通の便)	19
満足できる価格で売却・賃貸できない	9
リフォーム費用を工面できない	25
家財道具などの片付けが大変	26
買い手・借り手の少なさ	15
好きなときに利用や処分ができなくなる	9
相談できる不動産業者がない	13
解体費用の負担が大きい	64
取り壊すと固定資産税が高くなる	28
相談できる解体業者がない	13
相続問題がある	12
さら地にしても使い道がない	31
無回答	5

※複数回答を含むため合計値は「回答者総数」と一致しない。

別紙:五戸町事業者アンケート

調査対象:立地適正化計画における都市機能誘導区域内の事業者 93事業者

回答者数:54事業者(回答率 58%)

問1 営んでいる業種を教えてください。(複数回答あり)

1 建設業	1
2 製造業	6
3 運輸業	0
4 情報通信業	0
5 電気・ガス・水道業	2
6 卸売・小売業	29
7 金融・保険業	0
8 不動産業	0
9 飲食業	8
10医療福祉	0
11教育・学習支援	0
12サービス業	7
13その他	1
計	54

問2 事業はいつから営んでいますか。

1 明治	4
2 大正	1
3 昭和	34
4 平成	11
計	50

問3 店舗の形態を教えてください。

1 店舗兼住宅	26
2 店舗	24
回答数	50

問4 現時点で考える、ご自身による今後の事業の予定を教えてください。

1 10年以上	24
2 5～10年	11
3 5年以内	14
4 その他	1
回答数	50

問5 問4で回答した期間以降、事業をどうする予定か教えてください。

1 親族が事業継続予定または継続希望	12
2 従業員が事業継続予定または継続希望	3
3 第三者が事業継続予定または継続希望	2
4 廃業予定	18
5 未定	14
6 その他	1
回答数	50

問6 もし、店舗を引き継ぎたい、または店舗を活用して別の事業をやりたいという第三者がいれば、店舗を売却・賃貸したいですか。(問5で1、2、3と回答した方のみ)

1 はい(土地建物などを売却してもよい)	2
2 はい(土地建物などを賃貸してもよい)	3
3 いいえ	8
4 未定	2
5 その他	2*
回答数	17

※賃貸物件、貸店舗

問7 店舗を売却、賃貸する際に住居部分についてはどうする予定ですか(問6で1、2と回答し、店舗の形態が店舗兼住宅の方のみ)

1 住居部分も一緒に賃貸・売却したい	2
2 住居部分は、賃貸・売却せずに住み続けたい	1
3 その他	1
回答数	4

問8 店舗を売却・賃貸したくない理由を教えてください。(問6で3と回答した方のみ)(複数回答あり)

1 店舗に思い入れがある	3
2 店舗兼住宅で、住宅部分に住み続けるため	2
3 将来、自分や親族が使うかもしれない	3
4 労力や手間をかけたくない	0
5 満足できる価格で売却・賃貸できない	0
6 好きなときに処分できなくなる	0
7 建物が老朽化しているから	1
8 相談できる不動産業者がいない	0
9 その他	1
回答数	10

問9 ご自身の事業における課題等を教えてください。(複数回答あり)

1 後継者問題	17
2 人手不足	10
3 新規顧客獲得	17
4 物価高騰	14
5 店舗の老朽化	17
6 その他	7*
回答数	82

※人口減少による売上減少、工場の老朽化、高齢化、コロナ過後の変化に対応できていない

問10 商店街の現状についてどのようにお考えですか。

1 活気がある	1
2 活気がない	42
3 どちらとも言えない	9
4 その他	1*
回答数	53

※時代の変化を読み切れていない

問11 中心商店街に期待されている役割は何だと思いますか。(複数回答あり)

1 町民への身近な購買機会の提供	20
2 町の賑わい創出	21
3 創業機会の提供	5
4 町の中心地としての役割	17
5 町の情報発信の担い手	5
6 町の歴史・文化の担い手	4
7 その他	3
回答数	75

問12 問11で選択された役割を果たすためには何が必要だと思いますか。(複数回答あり)

1 駐車場	20
2 トイレ	8
3 広場	8
4 デザイン統一等のルールづくり	7
5 新規事業者の参入	31
6 その他	4*
回答数	78

※信頼できる商品の販売・手助け、生活しやすさ

問13 商店街において何が課題だと思いますか。(複数回答あり)

1 商圏人口の減少	20
2 大型店との競合	10
3 経営者の高齢化による後継者不足	24
4 空き店舗の増加	22
5 魅力的な店舗の不足	25
6 店舗・設備の老朽化	13
7 駐車場不足	8
8 その他	0
回答数	122

問14 商店街を魅力的にしていくために必要な方策はどんなものがあると考えますか。(複数回答あり)

1 空き店舗、空き地の解消	28
2 集客力の強化	14
3 各店舗の魅力アップの推進	15
4 後継者・リーダーの育成	10
5 商店街組織の基盤・活動強化	8
6 商店街環境整備の推進	18
7 その他	2*
回答数	95

※町外から来てくれる町商店街作り

問15 商店街を活性化していくために、行政に望む取組はありますか。(複数回答あり)

1 空き店舗・空き地対策の推進	30
2 商店街イベント事業の推進	6
3 情報発信の充実(個店の情報等)	8
4 個店の改装等に対する支援(改修補助金等)	16
5 新規事業者参入に対する支援(起業支援金等)	17
6 商店街共同施設の整備(駐車場等)	19
7 その他	3*
回答数	99

※トイレ新設、町の魅力を定期的に新聞などでアピールなど

今後のまちづくりに関するご意見・ご要望等(自由記述)

<p>・先日参加させていただいたセミナーにて、弘前市職員の方が、とても熱意ある意見を持ち、町の活性化に取り組んでいるのを見ました。ぜひ、五戸町職員の方々も町民と一緒に頑張っていきましょう。</p>
<p>・町民が気軽に散歩がてらに立ち寄れる憩いの場があればと願っております。飲食できたり、軽音楽の演奏があつたり町民談笑できたり、交流できるような場が。</p>
<p>・今後 20～30 年頑張らないといけない子供子育て世代と、年金をもらいながら細々と商売をしていく世代のお店、店舗において商売に対するモチベーションの差があり、新しいことをやりたくても出来ないということがあるのではないかと思います。</p>
<p>・店主同士の挨拶が少ない(ない)どちらかと言えばさけている感じ(私もそうかも)元気がある挨拶があれば自分も元気が出る。挨拶をしたくない人と同じイベントをやってもうまくいかないでしょう。</p>
<p>・町の予算が少ないならまだまだ町会議員を減らすべき！</p>
<p>・古くからある商店の本当の魅力とは何かを真剣に考えてみて欲しい。信頼できる、助け合える街づくりを。</p>
<p>・中心商店街も厳しい状況だと思います。多様化する価値観の中で個々がどう生きていくのか？「このへはいい町だ」と思えることが大切。共存共栄を望みますが人口減少、少子高齢化とコロナ禍が追いつちをかけ、動きが止まっている現状。打開策がほしい。</p>
<p>・中心商店街だけではなく、横丁又は中心商店街以外にも目を向ける事。</p>

・イベントには駐車場など完備してほしいです。ランタンフェスティバル DC351 ではバス移動は不便でした。町の商店街にも駐車場がない

・五戸町図書館の魅力をもっとアピールしてほしい。図書館芝生のはじっこの方に遊具(ブランコすべり台など簡単なもの)や、ふれあい市のような産直が近くにあるとか喫茶店や飲食店、イートインスペースを設けたり、車中泊ができる RV パークを作るなど。中心地に温泉やサウナ施設も良いのでは。十和田・おいらせ・八戸・三沢など、県南を満喫したいのであれば、五戸町中間地点としてとても魅力的な町なはず。

・若者の定住、移住を促進する支援を行う為に、八戸広域圏等で力を合わせた整備が必要と考える。五戸町だけではなにも出来ないと思う。

別紙：五戸町事業者追加アンケート

調査対象：前回アンケートにおいて、今後の自身による事業継続予定が10年以内で、その後の予定が廃業又は未定と回答した事業者 21事業者

回答者数：21事業者(回答率 100%)

問1 前回のアンケートにおいて、自身による事業継続の予定が10年以内と回答した理由について回答ください。(複数回答あり)

1 後継者不在	15
2 店舗の老朽化	5
3 その他	4*
回答数	24

※自身の高齢化、売上の減少、人口減少、需要の低迷

問2 ご自身での事業終了後に、もし店舗を引き継ぎたい、または店舗を活用して別の事業をやりたいという第三者がいれば、店舗を売却・賃貸したいですか。

1 はい(土地建物などを売却しても良い)	2
2 はい(土地建物などを賃貸しても良い)	1
3 条件によっては売却・賃貸しても良い	6
4 いいえ	11
5 その他	1*
回答数	21

※未定

問3 店舗を売却・賃貸する際に行政からどのような支援があれば良いと考えますか。(問2で1、2、3と回答した方のみ)(複数回答あり)

1 店舗改修に対する支援	1
2 店舗を購入、賃貸したい第三者とのマッチング支援	5
3 店舗購入を希望する第三者への支援	3
4 店舗賃貸を希望する第三者への家賃支援	0
5 店舗兼住宅の店舗・住宅を区分する改修に対する支援	2
6 その他	0
回答数	11



問4 店舗を売却、賃貸する際に住居部分についてはどのようにお考えですか。(問2で1、2、3と回答し、店舗の形態が店舗兼住宅の方のみ)

1 住居部分も一緒に売却・賃貸したい	5
2 住居部分は、売却・賃貸せずに住み続けたい	3
3 その他	0
回答数	8

問5 どのような条件なら店舗を売却・賃貸しても良いと考えますか。(問2で3と回答した方のみ)

1 店舗改修費用の負担が小さい	1
2 信頼できる第三者への売却・賃貸	4
3 売却費・家賃の折り合いがつく	1
4 その他	0
回答数	6

問6 店舗を売却・賃貸したくない理由を教えてください。(問2で4と回答した方のみ)(複数回答あり)

1 店舗に思い入れがある	1
2 店舗兼住宅で、住宅部分に住み続けるため	6
3 将来、自分や親族が使うかもしれない	3
4 労力や手間をかけたくない	1
5 満足できる価格で売却・賃貸できない	0
6 好きなきときに処分できなくなる	1
7 建物が老朽化しているから	3
8 相談できる不動産業者がいない	0
9 その他	0
回答数	15

今後のまちづくりに関するご意見・ご要望等(自由記述)

・良いアンケートだと思います
・中央のトイレですが一町内の管理では限界があります。町の公衆トイレとしてきれいに整備して管理してほしいです。
・若者が寄って来ない。景気が悪いから。若者が居ないと町も活気がないと思う。



五戸町空き家等対策計画

令和6年3月 発行

発行者 五戸町役場(都市計画課)

TEL:0178-62-2111

〒039-1513 青森県三戸郡五戸町字古館21-1