

秋田市空家等対策計画

(改定作業中)

令和6年3月 策定

令和8年〇月(改定予定)

秋 田 市

目 次

1. 計画改定の趣旨	1
1-1. 計画改定の背景と趣旨	1
1-2. 計画の位置づけ	2
1-3. 計画期間	3
1-4. 計画の対象	3
(1) 対象とする地区	3
(2) 対象とする空き家等の種類	3
2. 状況と課題	4
2-1. 人口・世帯の状況	4
(1) 人口・世帯の推移	4
(2) 世帯の構成	5
(3) 高齢者世帯	5
2-2. 空き家の状況	7
(1) 住宅総数および空き家総数	7
(2) 空き家の内訳	11
(3) 住宅市場の状況	13
2-3. 本市のこれまでの主な取組（平成26年度から令和5年度まで）	15
(1) 秋田市空き家対策基本方針とその施策の内容	15
2-4. 計画策定後の取組状況および評価（令和6年度から令和7年9月）	16
(1) 計画の基本方針とその施策の取組状況	16
(2) 成果指標の達成状況と評価	18
(3) 今後の課題および方向性について	18
2-5. 空き家等の課題	19
(1) 課題1 所有者の当事者意識の向上	19
(2) 課題2 空き家等の解消に向けた相談や情報提供の充実	19
(3) 課題3 空き家等の利活用の推進	19
(4) 課題4 増加する管理不全な空き家等への対応	20
(5) 課題5 空き家等対策の実施体制の整備	20
3. 空き家等対策に関する基本目標および基本方針	21
3-1. 基本目標	21
3-2. 基本方針	22
(1) 基本方針	22
4. 空き家等対策の実施内容	
4-1. 空き家等対策の実施内容	
4-2. 空き家等対策の具体的な取組	
(1) 基本方針1 所有者等への適正管理の啓発や相談体制の充実	

- (2) 基本方針2 空き家等の発生予防
- (3) 基本方針3 空き家等の利活用の促進
- (4) 基本方針4 管理不全な空き家等への対応の強化.....
- (5) 基本方針5 空き家等対策の実施体制の整備

5. 空き家等対策の成果指標

5-1. 成果指標

6. 計画の進捗管理.....

6-1. 計画の進捗管理

7. 参考資料.....

7-1. 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）

7-2. 秋田市空き家等の適正管理に関する条例（平成 26 年条例第 30 号）

7-3. 秋田市空き家対策検討チーム設置要綱（平成 25 年市長決裁）

1. 計画改定の趣旨

1-1. 計画改定の背景と趣旨

近年、地域における人口減少や既存住宅などの建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い空き家等が増加し、その中には適切に管理が行われず、地域の良好な生活環境に悪影響を及ぼしているものがあり、これらに対する対策が全国的に課題となっています。

このような状況から、平成27年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号。以下「空家法」という。）」が施行され、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきました。その後、「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。）」が、国から示され、市町村は必要に応じ「空家等対策計画」を作成し、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討することが望ましいとされました。また、同年5月には、「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（以下「ガイドライン」という。）」として、特定空家等の判断の参考となる基準及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方が国から示されました。

本市においては、これまで、平成25年5月に「秋田市空き家対策検討チーム」を設置し、全庁的な空き家対策や役割分担等の検討を行いながら、平成26年3月に「秋田市空き家等の適正管理に関する条例（平成26年3月25日条例第30号、以下「空き家条例」という。）」の策定および平成26年4月に「秋田市空き家対策基本方針（以下「本市基本方針」という。）」を策定し、これまで、空き家の適正管理による危険防止と利活用等による危険な空き家の発生抑制を目的として、法令等に基づく危険な空き家等の所有者への指導、空き家バンクによる利活用の推進および危険空き家の解体や空き家の改修費への補助などを行い、空き家対策に取り組んでまいりました。

今後も全国的に空き家等は増加することが想定され、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから、令和5年12月には改正空家法が施行され、所有者の責務の強化、活用拡大を図るための空家等活用促進区域の設定や空家等管理活用支援法人の指定、管理の確保を図るための管理不全空家等に対する指導、勧告および管理不全建物管理制度等の活用、特定空家除却等を図るための代執行の円滑化などの措置ができるようになりました。

本市においても更なる空き家等の増加が懸念され、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に進め、対策を強化する必要があることから、これまでの本市基本方針の内容や取組を継承しながら、令和6年3月に「秋田市空家等対策計画」を策定し、これまで計画に基づく事務事業の検討と実施に取り組んでまいりましたが、令和7年7月に実施した町内会に対する空き家の実態調査結果を踏まえるとともに、令和7年度末に改定する上位計画である「第2期秋田市住生活基本計画」との整合性を図るため、本計画を改定しました。

1-2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項により定めるものです。

また、本計画は、秋田市総合計画の分野別計画である秋田市総合都市計画および秋田市住生活基本計画等の他の分野別の関連計画との整合を図りながら、推進する計画です。

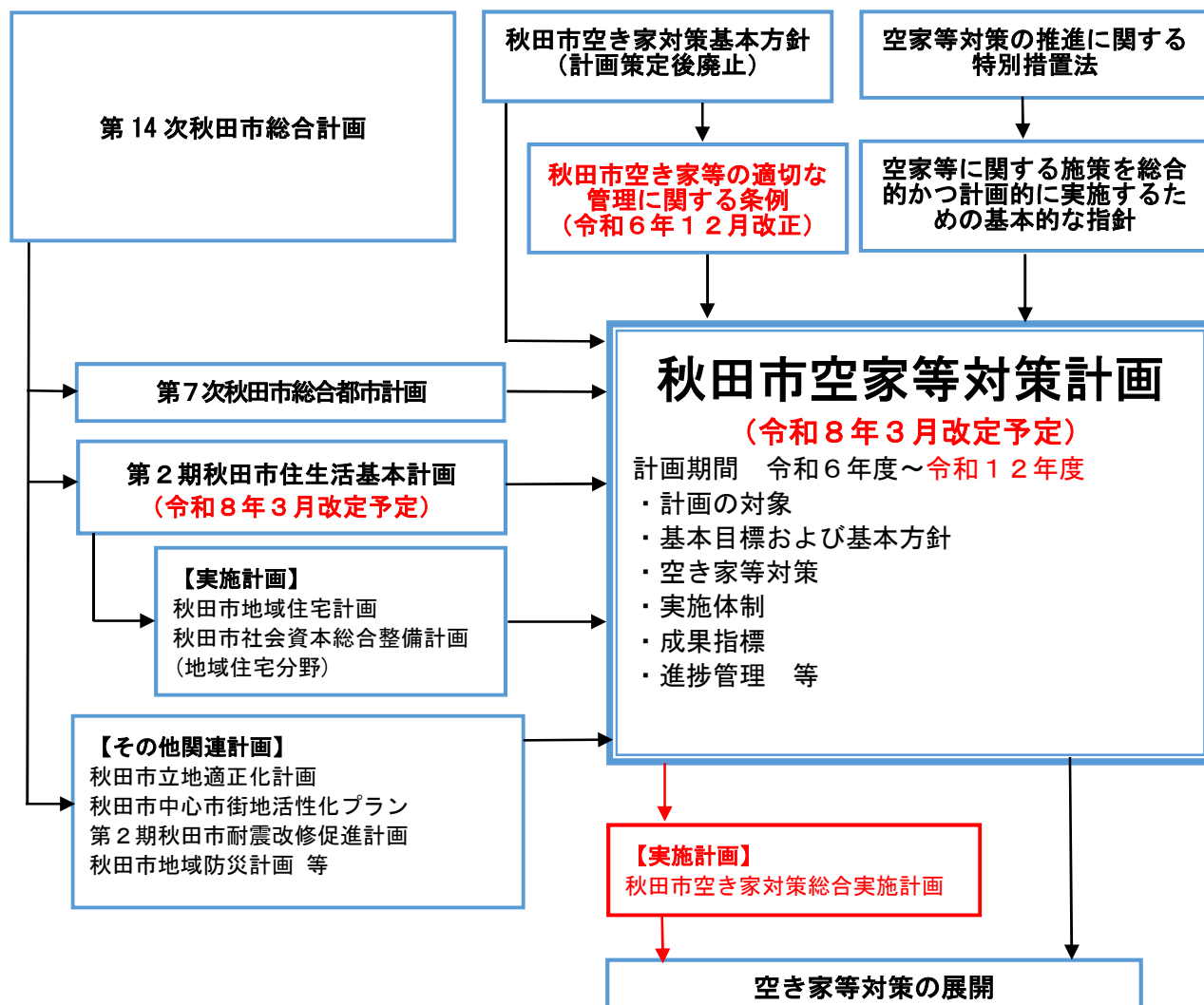


図 1-1 計画の位置づけ

1-3. 計画期間

本計画は令和 6 年度から令和 10 年度までの 5 年間の計画としておりましたが、第 2 期秋田市住生活基本計画と整合性を図るため、令和 12 年度まで計画期間を延長します。

なお、今後^も、秋田市総合計画、秋田市総合都市計画および秋田市住生活基本計画等の上位関連計画との整合性を図るため、上位関連計画の改定に合わせ、見直しを行うものとしします。

1-4. 計画の対象

(1) 対象とする地区

本計画の対象地区は、秋田市全域とします。

(2) 対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等は、空家法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」、同条第 2 項に規定する「特定空家等」および第 13 条第 1 項に規定する「管理不全空家等」とします。

○「空家等」とは（空家法第 2 条第 1 項）

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。

○「特定空家等」とは（空家法第 2 条第 2 項）

- 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
 - 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
- にあると認められる空家等をいう。

○「管理不全空家等」とは（空家法第 13 条第 1 項）

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られる空家等

2. 状況と課題

2-1. 人口・世帯の状況

(1) 人口・世帯の推移

- ・秋田市の令和6年の人口は295,598人となっており、平成27年（315,383人）から約20,000人減少しています。
- ・令和6年の世帯数は138,716世帯となっており、令和5年（138,741世帯）から減少に転じています。
- ・1世帯あたり人員は2.13人となっており、平成27年（2.33人）と比較して世帯規模は縮小傾向にあります。

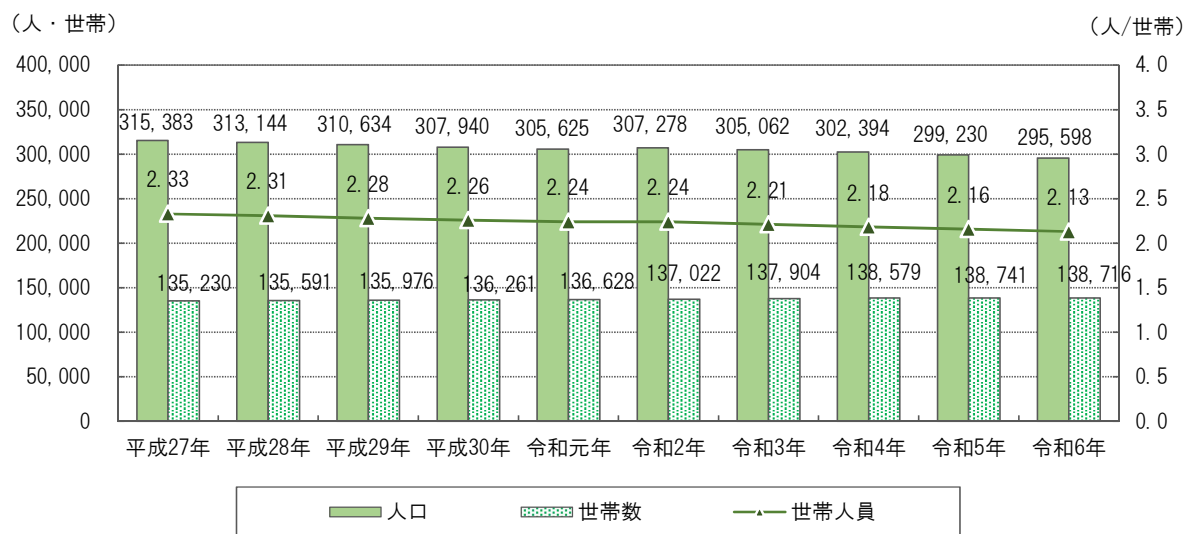


図 2-1 人口と世帯の推移（各年12月31日時点）

資料：秋田市HP（秋田市情報統計課）、第2期秋田市住生活基本計画

(2) 世帯の構成

- 主世帯総数は **133,310** 世帯となっています。家族類型（「その他」を除く）で最も多いのは、「65歳未満の単身」で **17.2%**（**22,940** 世帯）、次いで、「**65歳以上の単身**」が **14.6%**（**19,440** 世帯）、「**夫婦と18歳以上の者**」が **14.2%**（**18,900** 世帯）の順となっています。
- 高齢者のみの世帯は、「65歳以上の単身」と「高齢夫婦のみ」を合わせて、**27.3%**（**36,340** 世帯）となっています。

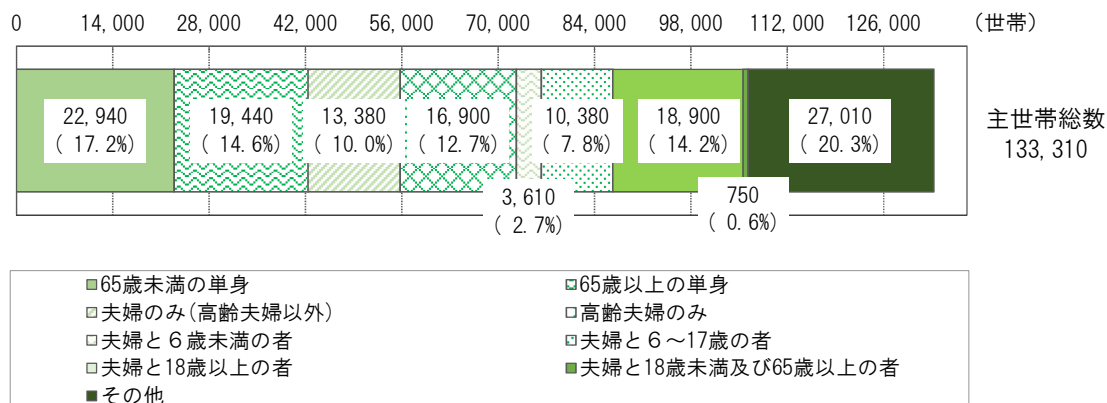


図 2-2 世帯の型別主世帯数

資料：令和5年住宅・土地統計調査、第2期秋田市住生活基本計画

(3) 高齢者世帯

① 高齢世帯の推移

- 高齢者（65歳以上世帯員）を含む世帯は増加傾向にあり、特に65歳以上単身世帯は **19,440** 世帯と高齢者を含む世帯全体の **31.4%** を占めており、平成25年の **14,480** 世帯と比較して10年間で **1.3** 倍となっています。
- 65歳以上の夫婦世帯も同様の傾向にあり、高齢者のみの世帯の増加が顕著となっています。

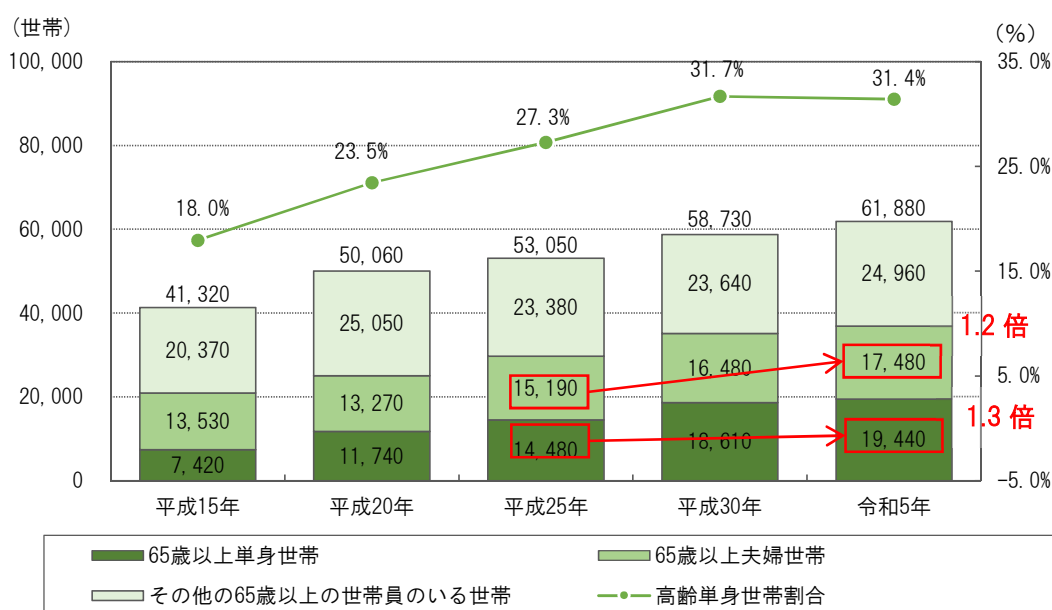


図 2-3 高齢世帯の推移

資料：住宅・土地統計調査（平成15年～令和5年）、第2期秋田市住生活基本計画

②高齢者人口の推移

- ・国勢調査によると、65歳以上の高齢者人口は令和2年では95,949人、31.8%となっています。令和7年度以降の高齢者の人口の推移をみると、横ばいとなると推計されている一方で、高齢者の人口の割合は増加すると推計されています。
- ・令和32年には97,141人となり、総人口の44.0%を占めると予想されています。
- ・また、高齢者人口の割合は全国平均に比べ高いものの、秋田県平均や県内市部に比べると最も低くなっています。

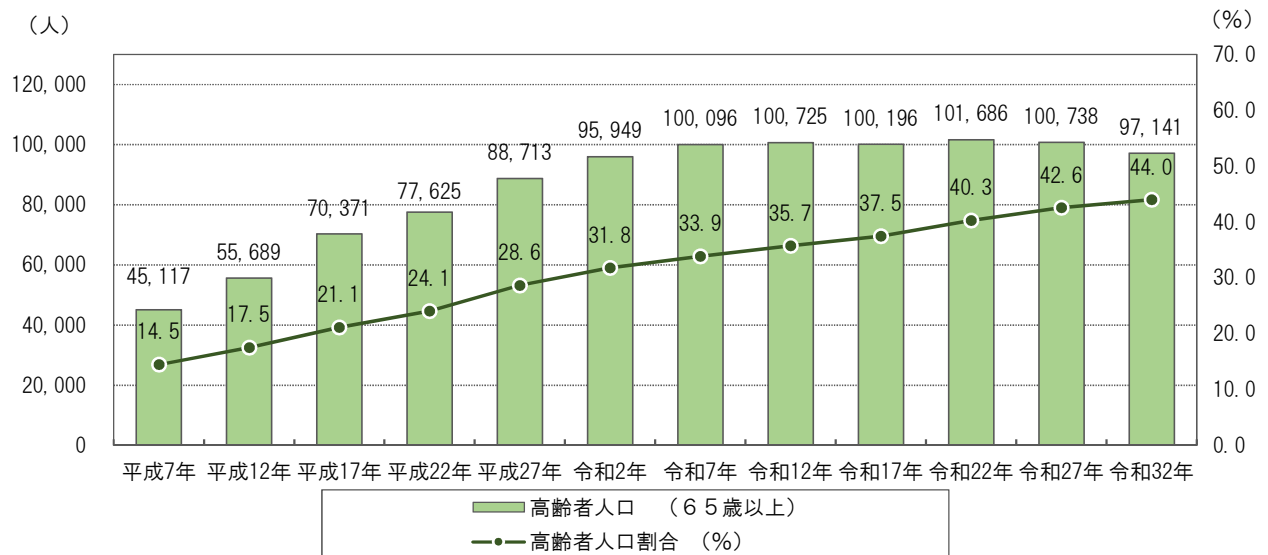


図 2-4 高齢者人口の推移

資料：国勢調査（平成7年～令和2年）

国立社会保障・人口問題研究所ホームページ（令和7年～令和32年）
第2期秋田市住生活基本計画

順位	市名称	人口	高齢者数	高齢者人口割合
1	男鹿市	22,474	11,742	52.2%
2	北秋田市	27,281	13,056	47.9%
3	仙北市	22,290	10,429	46.8%
4	湯沢市	38,484	17,050	44.3%
5	鹿角市	26,472	11,597	43.8%
6	能代市	46,045	20,161	43.8%
7	横手市	79,160	33,283	42.0%
8	にかほ市	21,687	8,998	41.5%
9	大館市	64,542	26,712	41.4%
10	大仙市	72,552	29,727	41.0%
11	由利本荘市	70,523	27,849	39.5%
12	潟上市	30,807	11,232	36.5%
13	秋田市	296,839	98,035	33.0%
	市部計	819,156	319,871	39.0%
	県計	899,314	357,467	39.7%
	全国	123,801,000	36,243,000	29.3%

表 2-5 高齢化率の比較（全国、秋田県市部）

資料：令和6年度老人月間関係資料（秋田県健康福祉部：令和6年7月1日時点）
全国の数値は、総務省「人口推計」（令和6年5月1日時点）

第2期秋田市住生活基本計画

2-2. 空き家の状況

(1) 住宅総数および空き家総数

①住宅・土地統計調査

- ・秋田市の住宅総数の推移をみると、平成15年から平成25年にかけて増加傾向にありましたが、平成25年をピークに減少傾向に転じつつあります。
- ・令和5年の住宅総数は156,990戸であり、普通世帯の133,310世帯を上回っています。
- ・住宅総数（156,990戸）のうち、空き家戸数は23,010戸（14.7%）を占めています。また、空き家戸数は近年で増加傾向にあり、平成30年から1.5ポイント増加しています。
- ・秋田県の空き家率（15.8%）よりも低い傾向にあるものの、全国（13.8%）より高い傾向となっており、依然として高い空き家率となっています。

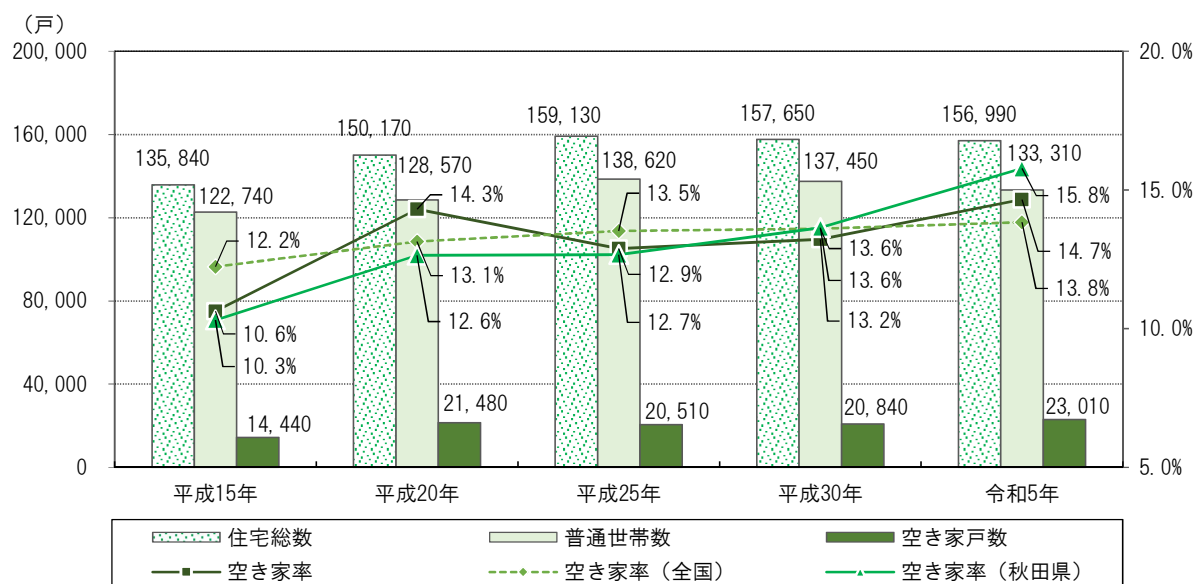


図 2-6 住宅総数および空き家戸数

資料：住宅・土地統計調査（平成15年～令和5年）、第2期秋田市住生活基本計画

※図中、空き家戸数は内数

※図中、住宅総数は共同住宅の空き部屋等を含む

②秋田市空き家調査(平成 24 年および平成 28 年から令和元年実施)

- ・平成 24 年に実施した秋田市空き家調査では、市内全体で 3,072 戸の空き家が確認されました。
- ・また、平成 28 年～令和元年にかけて実施した秋田市空き家所有者意向調査および秋田市空き家追跡調査では、3,072 戸の空き家のうち 1,449 戸（47.2%）については、空き家の状態が解消されていることが確認されました。
- ・主な空き家の解消理由として、生活利便性が高いエリアを中心に、解体・建替えが進んだことや、賃貸物件において入居者が決定したことなどが確認されました。

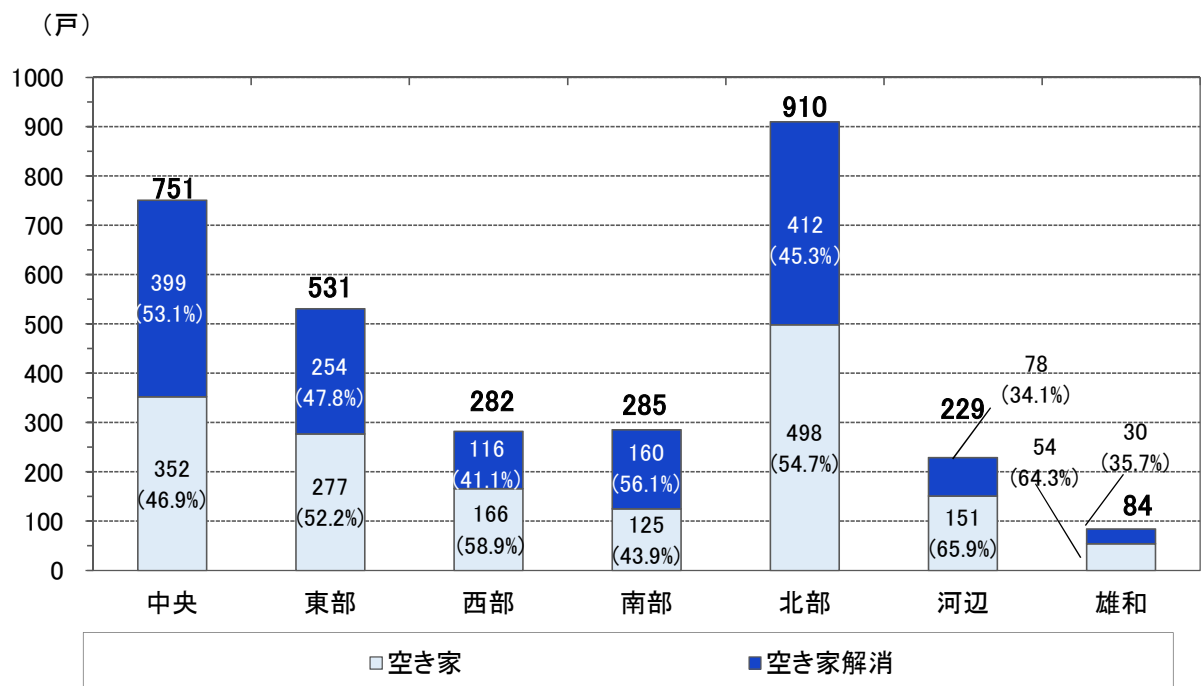


図 2-7 地区別空き家戸数およびその後の状態

資料：秋田市空き家調査（平成 24 年）

秋田市空き家所有者意向調査および秋田市空き家状況把握調査（平成 28 年～令和元年）

③令和5年7月豪雨および9月大雨による浸水被害空き家調査

(令和5年度～令和6年度実施)

- ・令和5年7月豪雨および9月大雨による浸水被害を受けた空き家の調査を令和5年度から令和6年度にかけて実施しました。
- ・浸水被害を受けた277地区（令和5年7月豪雨240地区、9月大雨37地区）を調査し、その地区で確認された空き家は、1,132棟（令和5年7月豪雨834棟、9月大雨298棟）であり、その内、浸水被害を受けたと想定される空き家は、206棟（令和5年7月豪雨198棟、9月大雨8棟）を確認しました。
- ・浸水被害を受けた空き家は、被害を受けたままの状態で放置されることで、衛生上の問題など近隣に影響を与えるおそれがあり、所有者への指導等などにより適切な管理を図る必要があります。

令和5年7月豪雨 浸水被害空き家調査							
浸水被害空き家調査(R5. 10～R6. 6)					(参考) 市の台帳にある空き家		
地区	調査地区	調査終了地区	空き家	左のうち 浸水被害	台帳 空き家 (H24)	解消 空き家	解消率
中央	35	35	240	97	200	118	59.00%
東部	103	103	244	69	274	146	53.28%
南部	31	31	164	23	111	47	42.34%
西部	6	6	32	0	24	11	45.83%
北部	44	44	120	8	82	50	60.98%
河辺	17	17	28	1	29	8	27.59%
雄和	4	4	6	0	3	0	0.00%
合計	240	240	834	198	723	380	52.56%
調査率		100.0%					

表 2-7 令和5年7月豪雨浸水被害空き家調査

令和5年9月大雨 浸水被害空き家調査							
浸水被害空き家調査(R6. 8～11)					(参考) 市の台帳にある空き家		
地区	調査地区	調査終了地区	空き家	左のうち 浸水被害	台帳 空き家 (H24)	解消 空き家	解消率
中央	14	14	92	7	77	40	51.9%
東部	6	6	32	0	22	7	31.8%
南部	0	0	0	0	0	0	0.0%
西部	1	1	5	0	4	2	50.0%
北部	16	16	169	1	156	75	48.1%
河辺	0	0	0	0	0	0	0.0%
雄和	0	0	0	0	0	0	0.0%
合計	37	37	298	8	259	124	47.9%
調査率		100.0%					

表 2-8 令和5年9月大雨浸水被害空き家調査

④町内会に対する空き家の実態調査(令和 7 年度実施)

- ・本市の空き家調査については、平成 24 年度の調査以降、所有者意向調査、追跡調査および浸水被害空き家調査などを実施してまいりましたが、全市を対象とした調査は実施しておらず、空き家の把握が課題となっていました。
- ・一方で、令和 5 年住宅・土地統計調査によると、本市の空き家数は、平成 30 年調査から増加しているとの結果が示されており、早期に本市の空き家の実態を把握するとともに、今後対策を総合的かつ計画的に進め、対策を強化していく必要があります。
- ・このため、地域の状況をより把握している町内会に対し協力を求めながら、空き家の実態に係る調査を令和 7 年度に実施しました。
- ・調査の結果、785 町内会（回答率 81.4%）から回答があり、町内会で把握している空き家は、4,832 戸（管理が不適切な空き家は、1,372 戸、その内、危険な空き家は 325 戸）でありました。
- ・回答のあった空き家については、本市で把握している空き家データとの突合作業などを行いながら、現地調査による空き家の状況等の確認作業を実施するとともに、危険な空き家については、優先的に所有者調査等を進め、所有者等への指導等を実施する必要があります。
- ・未回答の町内会や空き家を把握していないとの回答（18.6%）があった町内会の区域についても、現地調査等による空き家の把握作業の実施を検討する必要があります。

町内会に対する空き家の実態調査(回答数)

地域	送付数 (町内)	回答数 (町内)	未回答数 (町内)	回答率
中央地域	313	249	64	79.6%
東部地域	155	130	25	83.9%
西部地域	50	38	12	76.0%
南部地域	147	127	20	86.4%
北部地域	201	163	38	81.1%
雄和地域	33	26	7	78.8%
河辺地域	65	52	13	80.0%
合計	964	785	179	81.4%

表 2-7 令和 5 年 7 月豪雨浸水被害空き家調査

町内会に対する空き家の実態調査(回答があった空き家数等)

地域	ア 空き家の把握状況		イ 把握済の空き家数 (戸)	ウ 管理 不適切 (戸)		エ 危険 (戸)		空き家数に占める割合	
	把握済 (町内)	未把握 (町内)		ウ 管理 不適切 (戸)	エ 危険 (戸)	管理 不適切 (ウ／イ)	危険 (エ／イ)		
中央地域	212	37	880	253	56	28.8%	6.4%		
東部地域	122	8	1,010	258	58	25.5%	5.7%		
西部地域	33	5	401	68	11	17.0%	2.7%		
南部地域	114	13	665	174	36	26.2%	5.4%		
北部地域	154	9	1,459	461	98	31.6%	6.7%		
雄和地域	25	1	163	59	25	36.2%	15.3%		
河辺地域	48	4	254	99	41	39.0%	16.1%		
合計	708	77	4,832	1,372	325	28.4%	6.7%		

表 2-7 令和 5 年 7 月豪雨浸水被害空き家調査

(2) 空き家の内訳

- ・ 空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」の空き家が最も多く、**54.2%**となっています。また、「**賃貸・売却用及び2次的住宅を除く空き家**」が**44.3%**となっています。
- ・ 空き家のうち、人が住んでいない「**賃貸・売却用及び2次的住宅を除く空き家**」で「腐朽・破損なし」は、「一戸建」で**66.6%**（5,980戸）、「長屋・共同住宅・その他」の**38.5%**（470戸）を占めており、利活用が可能な空き家が多くなっています。

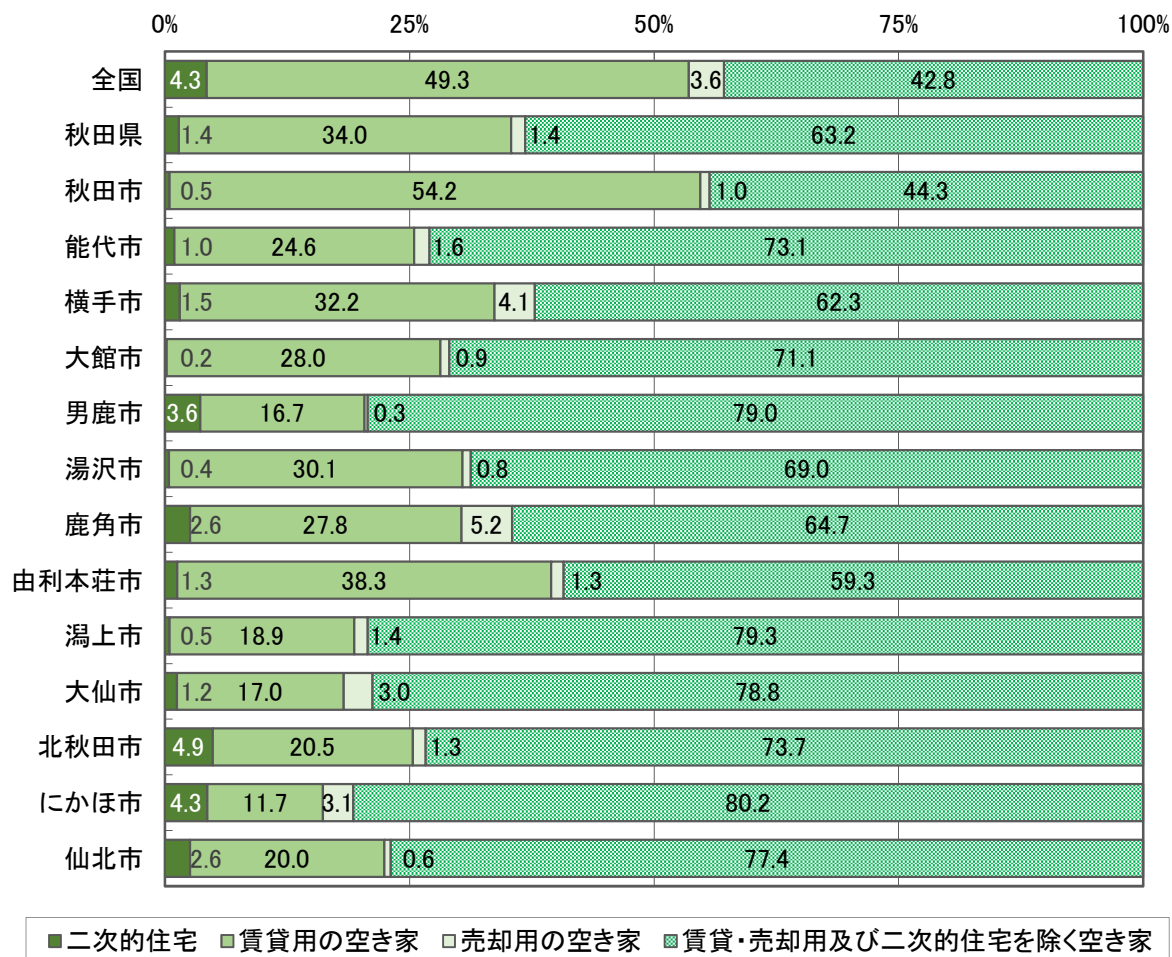


図 2-8 空き家の種類別構成比

資料：令和5年住宅・土地統計調査、第2期秋田市住生活基本計画
※総数は不詳を含むため、内訳の合計は必ずしも100%にならない場合がある

<空き家の種類>

- **二次的住宅（別荘・その他）**
週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りする等、たまに寝泊りする人がいる住宅。
- **賃貸用の空き家**
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。
- **売却用の空き家**
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。
- **賃貸・売却用及び二次的住宅その他の住宅**
賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅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。
（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）

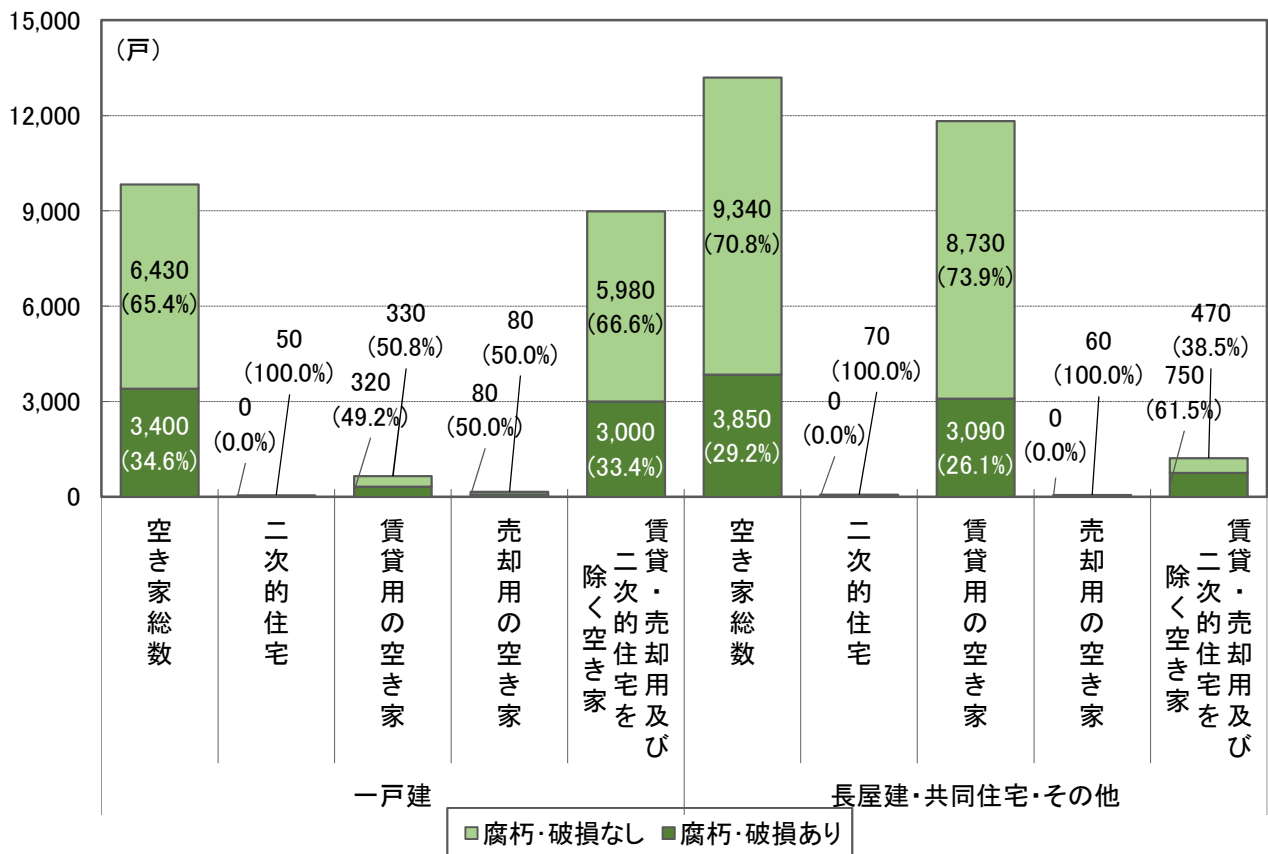


図 2-9 秋田市の空家の内訳

資料：令和 5 年住宅・土地統計調査、第 2 期秋田市住生活基本計画
※総数は各内訳の合計

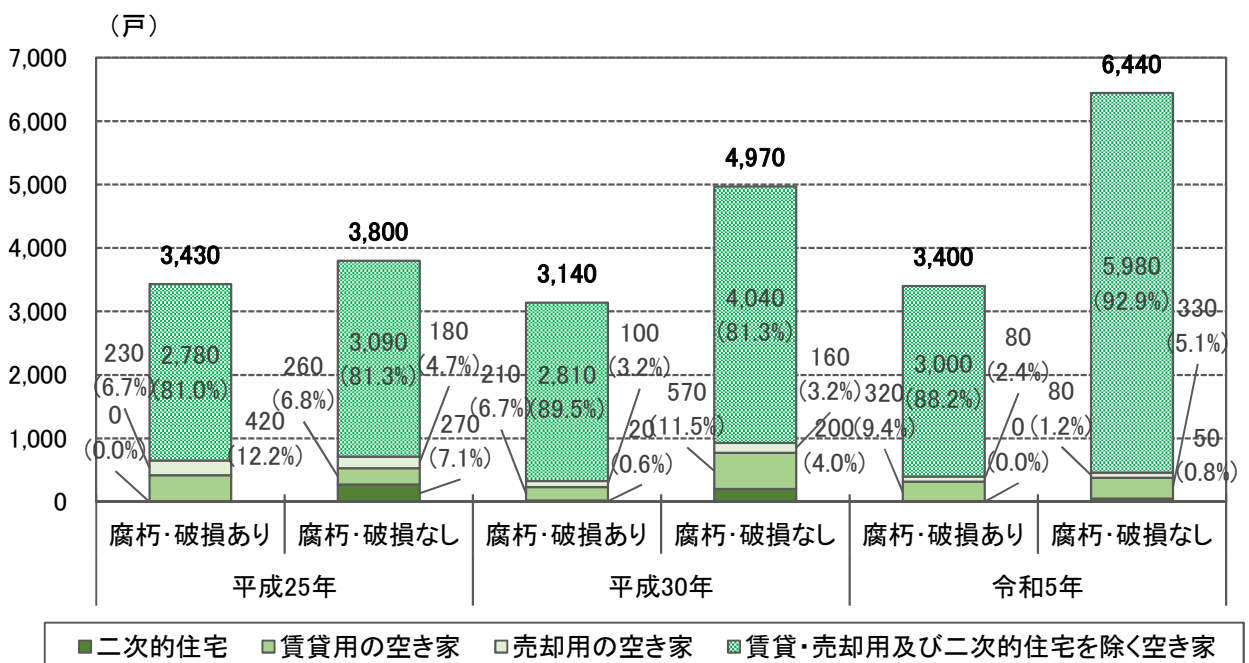


図 2-10 空家（一戸建て住宅）の腐朽・破損状況

資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年～令和 5 年）、第 2 期秋田市住生活基本計画
※総数は各内訳の合計

(3) 住宅市場の状況

① 地価

- ・住宅地の地価は、平成 11 年頃にピークを迎え、平成 17 年以降、大幅に下落し、令和 6 年には 351 百円/m²となっています。

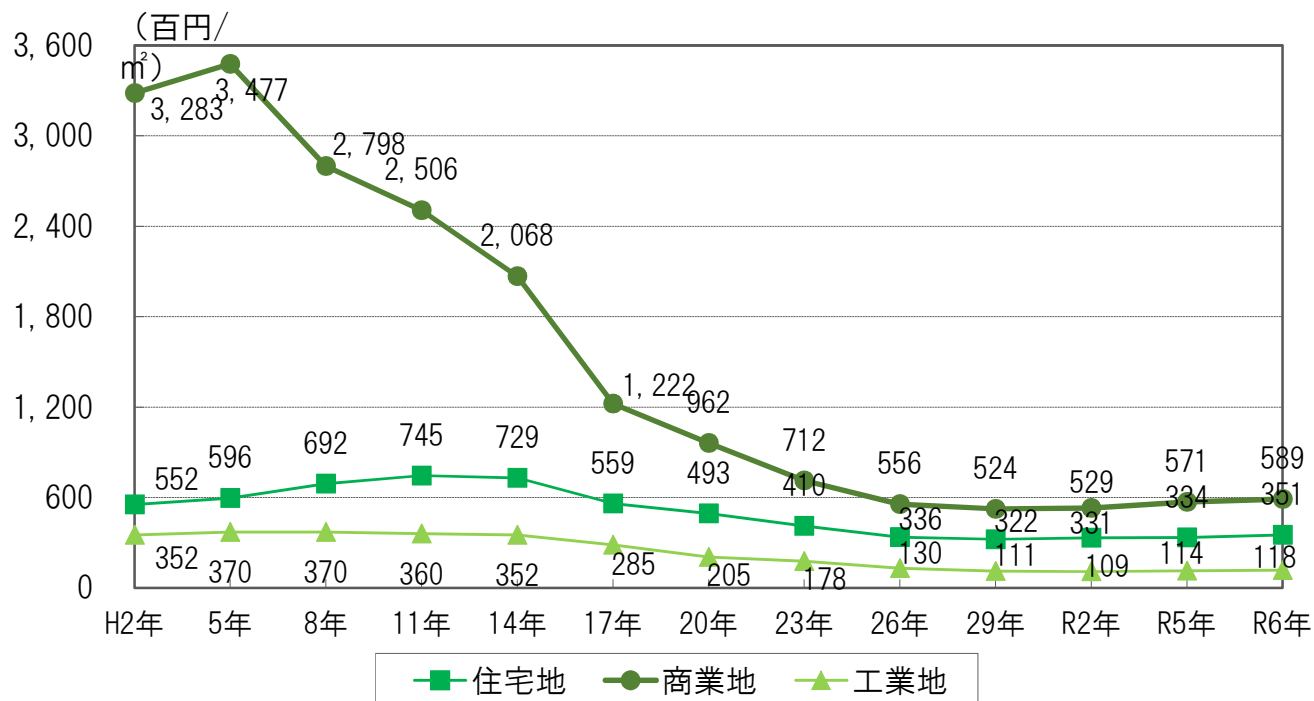


図 2-11 地価の推移（基準地の地価の単純平均）

資料：都道府県地価調査（国土交通省ホームページ）（平成 2 年～令和 6 年）

② 中古住宅流通状況

- ・持ち家住宅(90,290 戸)のうち中古住宅として購入した住宅の割合は 11,190 戸(12.4%)で、全国平均より低いものの、秋田県および県内他市に比べて高くなっており、平成 20 年以降増加しています。

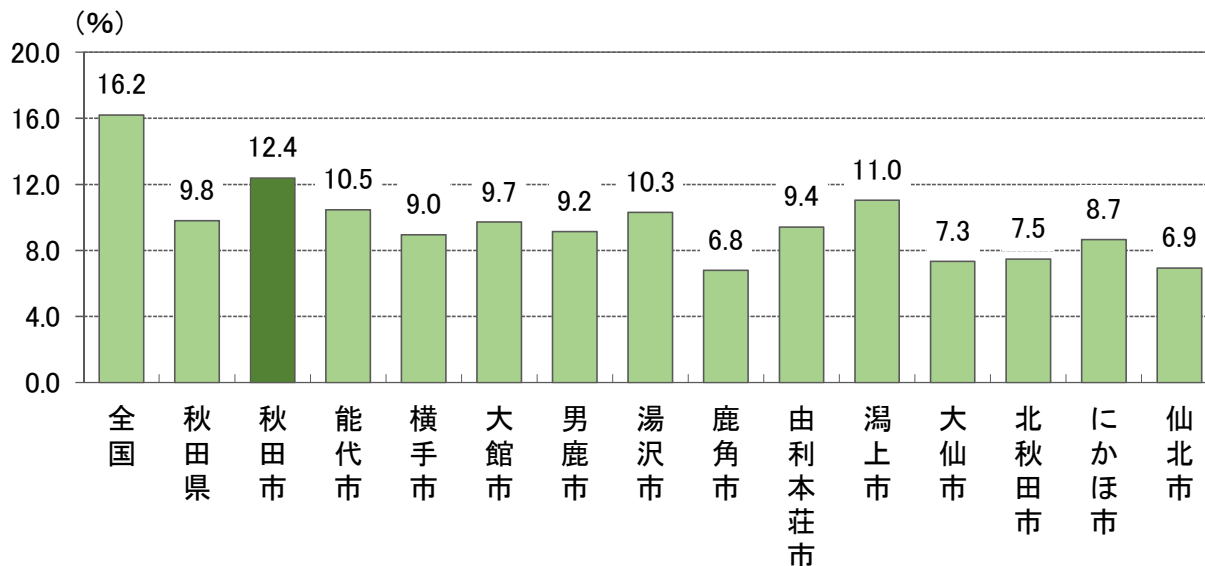


図 2-12 中古住宅として購入した持ち家住宅の割合

資料：令和 5 年住宅・土地統計調査、第 2 期秋田市住生活基本計画

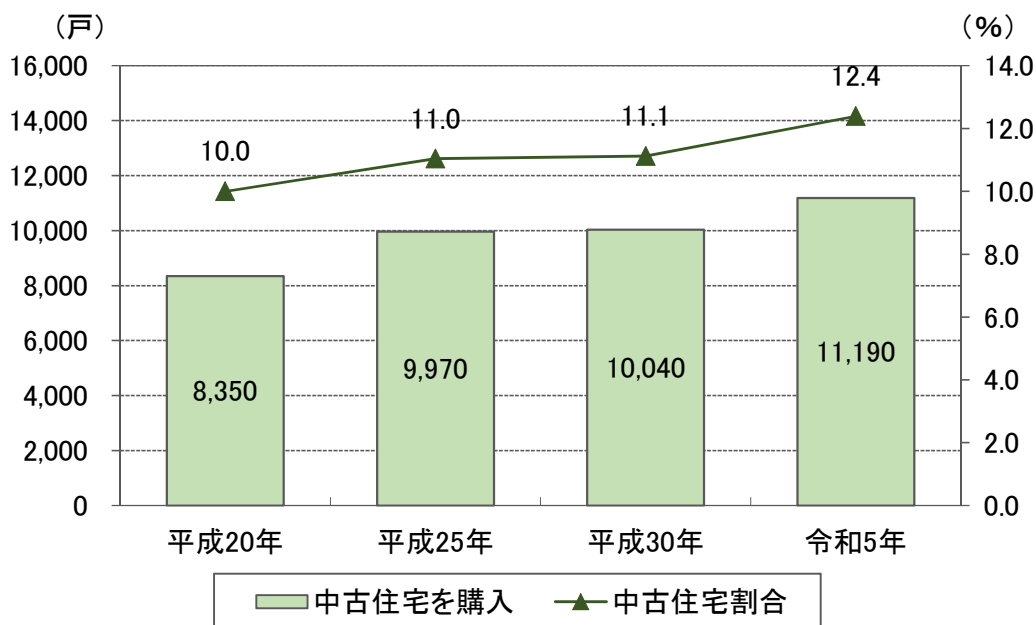


図 2-13 中古住宅購入数の推移

資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年～令和 5 年）・第 2 期秋田市住生活基本計画

2-3. 本市のこれまでの主な取組（平成26年度から令和5年度まで）

これまで秋田市空き家対策基本方針に基づき、主に以下の取組を行ってまいりました。

（1）秋田市空き家対策基本方針とその施策の内容

① 基本方針1 空き家所有者への適正管理の啓発

- ア 広報あきたへの掲載による適正管理の呼びかけ
- イ 固定資産税納税通知書へのチラシ同封による空き家適正管理の啓発

② 基本方針2 空き家の利活用

- ア 秋田市空き家バンク制度による利活用の推進
- イ 秋田市空き家定住推進事業による改修費への支援（補助）
- ウ 秋田市空き家所有者等無料相談会の開催
- エ 空き家データベース作成による情報共有
- オ 住宅金融支援機構【フラット35】地域連携型による金利優遇

③ 基本方針3 周辺環境に影響のある危険な空き家への対処

- ア 秋田市空き家等の適正管理に関する条例の制定
- イ 条例等に基づく危険な空き家の所有者への指導等
- ウ 秋田市老朽危険空き家等解体撤去補助金による危険空き家の解体費への支援（補助）
- エ 金融機関との協定による空き家解体ローン金利優遇

④ 基本方針4 新たな空き家の発生抑制のための対応策実施

- ア 秋田市住宅リフォーム支援事業によるリフォーム費用への支援（補助）
- イ 秋田市多世帯同居推進事業による同居のための改修費への支援（補助）
- ウ 木造住宅耐震改修等事業による耐震診断および耐震改修への支援（補助等）
- エ 相続した空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の周知および確認手続き

⑤ 基本方針5 空き家対策への全庁的な取り組み

- ア 空き家に関する相談窓口と担当する役割分担の明確化

2-4. 計画策定後の取組状況および評価（令和6年度から令和7年9月）

本計画に基づきこれまで、主に以下の取組を行ってまいりました。

（1）計画の基本方針とその施策の取組状況

①基本方針1 所有者等への適正管理の啓発や相談体制の充実

ア 市の広報、ホームページ等での情報提供

- ・ 広報への空き家対策記事の掲載（R7.4）
- ・ 空き家対策ホームページの作成（R6.5、随時更新）

イ 固定資産税納税通知書へのチラシ同封による空き家適正管理の啓発

- ・ 市外の固定資産税納税義務者へチラシの送付（R7.5 約 12,000 通）

ウ 秋田市空き家所有者等無料相談会の開催

- ・ 開催回数等 令和6年度 3回（29件）、令和7年度 1回（12件）

②基本方針2 空き家等の発生予防

ア 市の広報、ホームページ等での情報提供（再掲）

イ 固定資産税納税通知書へのチラシ同封による空き家適正管理の啓発（再掲）

ウ 空き家所有者等無料相談会の開催（再掲）

エ 空き家ガイドブックの作成の検討（作成作業中、令和7年度内作成目標）

オ 相続した空き家等に係る譲渡所得の特別控除の周知および確認書発行手続

- ・ 確認書発行件数 令和6年度 80件、令和7年度 10件

カ 住宅リフォーム支援事業による改修費の支援

- ・ 交付件数 令和6年度 1,871件、令和7年度 775件

キ 多世帯同居推進事業による改修費の支援

- ・ 交付件数 令和6年度 14件、令和7年度 10件

③基本方針3 空き家等の利活用の促進

ア 空き家バンク制度の活用および推進

- ・ 登録件数 令和6年度 35件、令和7年度 13件
- ・ 成約件数 令和6年度 20件、令和7年度 8件

イ 住宅リフォーム支援事業による改修費の支援（再掲）

ウ 空き家定住推進事業による改修費の支援

- ・ 交付件数 令和6年度 28件、令和7年度 19件

エ 多世帯同居推進事業による改修費の支援（再掲）

④基本方針４ 管理不全な空き家等への対応の強化

- ア 特定空き家等および管理不全空き家等判断基準の設定（R6. 12）
- イ 管理が不適切な空き家等に対する対応
 - ・ 通報件数 令和６年度 335 件、令和７年度 198 件（前年度継続含む 48 件）
 - ・ 指導件数 令和６年度 186 件、令和７年度 80 件（前年度継続含む 20 件）
- ウ 特定空き家等および管理不全空き家等の助言又は指導等
 - ・ 特定空き家等認定 令和６年度 1 件（助言・指導済）
- エ 改善が見られない特定空き家等への勧告、命令および行政代執行実施の検討
 - ・ 特定空き家等 1 件に対する勧告、命令済、略式代執行検討中
- オ 条例に基づく緊急安全措置の実施
 - ・ 実施件数 令和６年度 1 件、令和７年度 2 件
- カ 老朽危険空き家解体撤去補助金による解体費用への支援
 - ・ 実施件数 令和６年度 8 件、令和７年度 4 件
- キ 令和５年７月豪雨および９月大雨浸水被害空き家調査の実施（R5～R6. 11）
 - ・ 令和７月豪雨 240 地区 空き家数 834 棟（内、浸水被害 198 棟）
 - ・ 令和９月大雨 37 地区 空き家数 298 棟（内、浸水被害 8 棟）

⑤基本方針５ 空き家等対策の実施体制の整備

- ア 町内会に対する空き家の実態調査の実施（R7. 7～8）
 - ・ 回答数 785 町内会
 - ・ 町内で把握している空き家 4,832 戸（管理不適切 1,372 戸、内危険 325 戸）
- イ 空き家データベースの整備（庁内アプリケーション使用）
- ウ 秋田市空き家等対策審議会の設置および運営（R7. 4）
- エ 秋田市空き家等の適切な管理に関する条例および規則の改正（R6. 12）

(2) 成果指標の達成状況と評価

- ・令和6年度実績から推計すると、目標値については計画期間内で概ね達成できる項目もありますが、特に「特定空家等および管理不全空家等の認定件数」については、令和6年度時点で、1件の実績となっており、認定基準に基づいた調査を重点的に進める必要があります。
- ・老朽危険空き家解体撤去補助金については、令和7年度から予算の増額などを図っておりますが、特定空家等の認定と所有者への指導をさらに進めて、解体補助金の活用を図る必要があります。

指標	定義	現状 (R4)	目標値 (R6～R10)	実績 (R6)	目標値までの必要 実績 (R7～R10)	目標値までの必要 実績 (一年当)
空き家相談 会参加件数	空き家所有者等無料 相談会の参加件数 (参加件数の合計)	32 件 (R4)	180 件 (R6～R10)	29 件 (R6)	151 件 (R7～R10)	38 件
特定空家等 および管理 不全空家等 認定件数	特定空家等および管 理不全空家等認定件 数(認定件数の合計)	0 件 (R4)	100 件 (R6～R10)	1 件 (R6)	99 件 (R7～R10)	25 件
老朽危険空 き家等解体 撤去補助金 活用件数	老朽危険空き家等解 体撤去補助金活用件 数(活用件数の合計)	12 件 (R4)	60 件 (R6～R10)	8 件 (R6)	52 件 (R7～R10)	13 件
空き家バン ク登録物件 数	空き家バンクの登録 物件数(登録物件数 の合計)	22 件 (R4)	130 件 (R6～R10)	35 件 (R6)	95 件 (R7～R10)	24 件

(3) 今後の課題および方向性について

- ・町内会が把握している空き家は、約4,800戸であり、その内約3割が管理が不適切な空き家であり、さらにその内約1割が危険な空き家となっており、特に危険な空き家の対応を重点的に進める必要があります。
- ・市民などからの管理不適切な空き家等の通報は増加傾向にあり、現地調査、所有者調査および所有者指導の一連の対応を迅速かつ効率的に取り組む必要があります。
- ・特に法に基づく「特定空家等」および「管理不全空家等」に対する指導等の措置については、所有者が自発的に対応を促す有効な手段であると考えているため、判断基準に基づいた調査や指導等を重点的に進める必要があります。
- ・空き家所有者への啓発や指導等をさらに進め、空き家バンクへの登録、解体補助金の活用などを図りながら、空き家の利活用や解体に向けた取組をさらに進める必要があります。
- ・増加が止まらない空き家等への対応は、行政のみでは限界があるため、空家等対策審議会での対策の検討を図りながら、民間団体との連携強化をさらに進める必要があります。

2-5. 空き家等の課題

空き家等の現状やこれまでの主な取組を踏まえ、空き家等の問題解決に向けて、次のとおり課題を整理しました。

(1) 課題1 所有者の当事者意識の向上

①所有者としての当事者意識の向上

- ・空き家等の管理責任は所有者にあります。所有者の中には管理責任の意識が低く、管理不全な空き家等によって、第三者や周辺家屋等に被害を及ぼした場合に損害賠償などの管理責任を問われるリスクがあることを理解していない方もいることから、さらなる情報提供や啓発の手法を検討するとともに、所有者の当事者意識の向上が求められます。

②相続手続や成年後見制度などの周知

- ・相続手続が行われていない空き家等や所有者が認知症等により判断能力を失うなどにより管理責任の所在が不明な空き家等が管理不全となり、問題となるケースがあることから、相続手続の必要性や成年後見制度などの周知が必要です。

(2) 課題2 空き家等の解消に向けた相談や情報提供の充実

①空き家等所有者への相談体制や情報提供の充実

- ・空き家等の所有者の中には、空き家等の相続手続、管理の方法、売却の方法などが分からず、悩みを抱えている方も多くいます。これらの相談に対して、専門的知識を有する関係団体と連携しながら、相談体制や情報提供を充実させることが必要です。

②空き家等となる前の啓発や情報提供の充実

- ・現在居住している住宅が空き家等となる前に、所有者自身やその家族が対応を検討することが空き家等の発生抑止につながります。このため、空き家等になってからではなく、空き家等になる前の啓発や情報提供の充実が必要です。

(3) 課題3 空き家等の利活用の推進

①空き家等の活用の推進

- ・空き家等の中には依然として活用が可能な空き家が多く存在しています。これらの活用可能な空き家等については、さらなる空き家バンク制度の利用の周知と関係団体等との連携の強化が必要です。また、活用が可能な空き地や特定空き家等の除却後の敷地などを有効活用する観点から、空き家等と一体的に流通できる制度の検討が必要です。

②改修費用などへの支援

- ・活用可能な空き家等であっても、改修が必要である場合が多いことから、耐震改修やリフォームなどの費用に対する支援が必要です。

(4) 課題4 増加する管理不全な空き家等への対応

①適正管理の啓発および支援

- ・適切に管理されずに管理不全な空き家等となる場合が多いことから、啓発を強化するとともに、管理業務を行っている民間団体等との連携などの適正管理に対する支援の検討が必要です。

②管理不全な空き家等への指導体制の強化

- ・管理不全な空き家等については、法に基づく助言又は指導等を継続して行い、所有者等による自主的な改善を促していくことが重要となることから、令和6年度に設定した「特定空き家等および管理不全空き家等判断基準」に基づき、指導体制の強化を図ることが必要です。

③浸水被害を受けた空き家等への対応

- ・令和5年7月の豪雨災害により浸水被害を受け、災害ごみの片付けや補修などを行わずそのまま放置されている空き家等は、建物の急速な老朽化や悪臭などにより生活環境へ悪影響を及ぼすことが懸念されるため、所有者への指導などの対応が必要です。

④町内会に対する実態調査で把握した空き家等への継続的な対応

- ・令和6年7月に実施した「町内会に対する空き家の実態調査」では、約4,800戸の空き家が報告され、その内の管理不適切な空き家は約3割で約1割が危険な状態となっています。
- ・町内会から得られた空き家の情報は、データベースとして整備し、継続的な内部管理を図りながら、現地調査や所有者調査などを進め、特に危険な空き家については、優先的に対応する必要があります。

(5) 課題5 空き家等対策の実施体制の整備

①庁内の連携体制の整備

- ・空き家等は様々な問題を抱えている場合があり、市民からの相談や苦情に対しては、庁内全体での役割分担や分野横断的な連携により、空き家等対策に取り組む必要があります。

②民間の関係団体との連携

- ・空き家等の売却や賃貸の相談、維持管理、法律上の権利関係等の専門的な相談に対して、民間の関係団体と連携しながら対応するとともに、空き家等解消のための新たな民間の関係団体との連携による取組の検討が必要です。

3. 空き家等対策に関する基本目標および基本方針

3-1. 基本目標

適切な管理が行われていない空き家等は、防災、防犯、衛生、景観などの市民の生活環境に深刻な影響を与えるとともに、地域の活力低下にもつながっていきます。

このため、市民の皆様が安全・安心に暮らせるまちづくりのため、空き家等の所有者への適正管理の啓発をはじめ、管理不全な空き家等への対応、空き家等の利活用の推進、相談体制の強化など、総合的な空き家等対策を庁内の連携はもとより、官民連携で推進します。

【基本目標】

総合的な空き家等対策による安全・安心な秋田のまちづくり

3-2. 基本方針

(1) 基本方針

現在、空き家等が抱える課題を解決しながら基本目標の実現に向けて、以下の5つを基本方針として、空き家等対策に取り組むとともに、秋田市の安全・安心なまちづくりに取り組みます。



【基本方針１】所有者等への適正管理の啓発や相談体制の充実

- ・所有者の当事者意識向上のための啓発や情報提供を行い、空き家等の適正管理の促進に努めるとともに、空き家等の管理、売却、法律上の権利関係、解体などに関する所有者等への相談体制を強化していきます。

【基本方針２】空き家等の発生予防

- ・市民や空き家所有者等の意識啓発を図り、空き家等の発生抑制を目指すとともに、居住しているときからの各種支援策の活用を推進し、空き家化の予防に努めます。

【基本方針３】空き家等の利活用の促進

- ・空き家等及び空き家等を除却した跡地は、活用方法によっては有効な地域資源となる可能性があることから、所有者等の意向を踏まえて、利活用が可能な空き家等の流通や、地域コミュニティの維持・再生に必要な機能展開を図るなど、まちづくりに資する空き家等の利活用を促進します。

【基本方針４】管理不全な空き家等への対応の強化

- ・管理不全となり、周辺への悪影響が著しい空き家等は、緊急性に応じて空家法および空き家条例に基づく助言・指導、勧告、命令、行政代執行等の措置を行います。
- ・管理不全空き家等については、金銭面や年齢などを理由に所有者による管理が不全となる場合や所有者が不明な場合などがあることから、財産管理制度の活用などによる対応を検討します。

【基本方針５】空き家等対策の実施体制の整備

- ・空き家等に関するデータベースを整備し、庁内での情報共有を図ります。
- ・空き家等対策は分野横断的で多岐にわたるものであり、本市のさまざまな関係課所室が密接に連携して対処する必要があるため、庁内の実施体制を整備します。また、各種施策の実施にあたっては、外部の専門家および関係団体等との連携による実施や検討を行います。