

# 第3回弘前市空き家・危険家屋対策検討懇談会

平成26年1月10日(金)午後2時～

弘前市役所 2階 特別会議室

## 次 第

1 開会

2 報告

第2回弘前市空き家・危険家屋対策検討懇談会議事録

報告資料

3 議題等

(1) 対策を進めるうえでの基本的な考え方

資料1

①具体的な対策

資料1-1

②施策一覧(例示)

資料1-2

(2) 条例の構成(案)

資料2

①条例の構成(案)フロー

資料2-1

4 その他

5 閉会

### <配布資料>

- ・ 次第、座席表
- ・ 報告資料 第2回弘前市空き家・危険家屋対策検討懇談会議事録
- ・ 資料1 対策を進めるうえでの基本的な考え方
- ・ 資料1-1 具体的な対策
- ・ 資料1-2 施策一覧(例示)
- ・ 資料2 条例の構成(案)
- ・ 資料2-1 条例の構成(案)フロー

## 第2回弘前市空き家・危険家屋対策検討懇談会議事録

日時：平成25年11月18日（月）午後2時～  
場所：弘前図書館 2階 会議室

### 1. 開会

### 2. 報告

第1回弘前市空き家・危険家屋対策検討懇談会での意見報告（報告資料により説明）

### 3. 議題等

(1) 対象に応じた対策のあり方

#### 【事務局】

(資料1により説明)

#### 【会長（檜楨委員）】

対象に応じた対策のあり方ですが、何かわからないとか、前回の説明との関連も含めて、大丈夫でしょうか。説明では、空き家以外に危険状態の居住家屋を含めるという事です。空き家はわかりませんが、危険状態の居住家屋については、事例を出して頂けるという事でしょうか。概念としてはどういうものか、ここで考えるという事でしょうか。

#### 【事務局】

前回アンケート調査について説明をさせていただきましたが、各町会の方から報告を受けた、空き家ではないが周囲に影響を及ぼしそうな危険な建物が、63軒報告されております。資料では、空き家という表現にしていますが、危険な状態でも居住されている場合などが考えられるという事です。

#### 【会長（檜楨委員）】

皆さんよろしいでしょうか。対象に触れての説明がありました。

#### 【三上雅道委員】

規制的なもの：管理不全状態への対応の中で、「所有形態、建て方等を問わず」と記載されていますが、この所有形態というのは、二次的住宅・売却用・賃貸用・その他の住宅のことですね。建て方について説明していただきたい。

#### 【事務局】

戸建であるとか、長屋であるとか、またはアパートであるということが、建て方ということになります。

**【会長（檜楨委員）】**

よろしいですか、後でまたお解かりにならなかつた時には説明を求めて頂いて、進めていく事にしましょうか。とりあえず説明を続けて下さい。

**議題**

(2) 段階に応じた対策のあり方

**【事務局】**

(資料2、2-1、2-2及び2-3により説明)

**【会長（檜楨委員）】**

段階に応じた対策のあり方の説明がありました。条例による対応を検討するという事とそれ以外の部分の説明がございましたが、皆さんから何かお尋ねする事はございますか。

一点だけ教えて下さい。コミュニティとして利用した時に、その除去についてとありますが、状況として土地と建物とはほとんど同一所有者がやっているのか、それとも借地として建物を借りている例はそんな多くないのか、つまり所有者と借地権者、これは建物を持っている方と土地の所有者とがほとんど同じ感覚でまとめられている様に感じたのですが、その辺りは弘前市の実情からするとどうでしょうか。読んでいて気になったのが、借地法の時に、土地を借り、家屋を借りて色々な事をやっておられる方と、建物と敷地とは別というのは相当ある様に思ったのですが、そこは弘前の実情から言って、例外で考えればいいという事でしょうか。教えて下さい。

**【葛西委員】**

今の会長のお話ですけど、借地権付きの住宅っていうのは、弘前の場合には土地の坪単価が高くないのであまりないです。逆に事業主さんであれば借地権が付いてその上にビルが建てたり、店舗が建てたりというのはあるんですけども、住宅ではあまり気にしなくてもいいのかなという気はします。

**【会長（檜楨委員）】**

ありがとうございます。一つだけ気になったものですから。地価の高い所では土地を所有するよりもそれを借りるという例がたくさんあるので。

**【葛西委員】**

首都圏ではそういう問題がありますが、こちらではあまり考えなくてもいいと思います。

**【会長（檜楨委員）】**

その感覚があったので。ありがとうございます。他にどうでしょう、よろしいですか。それでは先に進んで頂けませんでしょうか。

**議題**

(3) 管理不全空き家・危険家屋対策について

**【事務局】**

(資料3により説明)

**【会長（檜楨委員）】**

全体像が見えたのかどうかですね。規制をしなければいけないこととか、予防的にやらなければいけないとか全体像をサッと話されたという感じですが。そういう事になるのかとお感じになったと思いますが、どうでしょう。ご質問等とかありますか。情報量として大変だと思いますが、何か気がついた事、もう一度確認したいとかございますか。

**【三上雅道委員】**

私もこの委員に就任した時に、少しイメージと違う層があるので、教えて欲しいのは、条例にどのようなものを盛り込んだ方がいいのだろうかとか、これを盛り込むのは少しマズイだろうかとか、そういう事を意見交換するというふうに思っていたのですが、この条例以外での対応の検討についても何らかの意見を述べて、施策に反映して頂きたいというところまで私共が考えるのかどうか、それを教えて頂きたい。

**【事務局】**

条例で規定すべきものと条例以外での対策検討が必要かどうかの棲み分けについて、委員の方々からご意見を頂きたいという事です。また、今後は、それぞれの施策についても早期の実施が必要か否か、中長期的な検討が必要か否かの判断についてもご意見をいただきたいと考えております。

**【三上雅道委員】**

活用や流通の促進について、我々が意見を出すと葛西委員に怒られるのではないかと。

**【葛西委員】**

あまりにも範囲を広げると、条例を作るにしてもキチンとしたものにならない可能性があるから、廃屋や危険家屋の様な状態のものに特化して作った方がいいという気持ちはあります。そうしないとあまりにも範囲が広過ぎると難しくなるのではないかと。例えば高齢化になってくれば当然空き家は増えてくる、その未然防止とかは付録的なもので考えるという、まあ将来的には考えなきやダメな事でしょうけども、条例作るとしたら、廃屋なり危険家屋という事だけを絞って条例に織り込んだ方が、条例としてはいいものが出来るのではないかなという気はします。

**【事務局】**

条例とそれに付随する各施策についても検討が必要であると考えています。いわゆるその条例だけでは済まされない問題、空き家になる前の問題であるとか、それ以後の問題であるとかを総合的に含めて検討していかなければいけないのではないかとという事で、基本は条例制定という事で考えて頂いてよろしいのですけれども、全体像として委員の皆様にお示ししてない部分もありますが、今後は、条例の部分でも骨子の考え方やそれ以外での各施策についての位置付けについても示していきたいと考えているので、今回は段階に応じた対策のあり方での課題等や施策の方向性等が正しいかどうかについて委員の皆様からご意見等を頂きたいという事です。

### 【三上雅道委員】

確かに第一回目に市長が来られて話をした中で、空き家の利活用を考えなければいけないというふうにおっしゃった。確かにそれは面白い話だなと思いますが、確かに管理不全・解体滅失間近の空き家は利活用できないですね。だから結局利活用するという事になると、まさに利活用可能な状況の空き家を考えざるを得ないだろう。それを条例に何らかの形で反映するかと言うと、中々難しい。いわゆるオーデイスという形での義務化する様なものではなくて、こういうふうに皆で使っていきたいという意味での、理想を掲げる様なものとして利活用については言えるけれども、中々条例として何らかの市民の義務であるとか、それから市の義務であるとか、そういう形で利活用を盛り込むというのは難しい気がしていたんですよ。

ただ、今おっしゃるのはそういう条例までいなくても、周辺の何かねマニフェストみたいなものを出せばいい、こういうふうを考えてよろしいですか。

### 【事務局】

ご指摘の通りです。

### 【会長（檜楨委員）】

全体が見えてきましたので。今の理想を掲げる様な、所有権の絶対という社会の中で、乱用されている点があるので、弘前なりの、いわば土地や家屋の使い方のルールを示そうではないかというところから少し具体的な事件事故を起こしそうなので、それも抑えなければいけないということで、対象範囲を決めるのは結構大変ですけど、今年度とはもあれこの段階に応じた対策の流れの中で、全体像を皆さんにもわかっていただいた上で、まずは意見交換をきちんとして、次のステップに進むというふうに関心されてもいるので、大事な事は弘前なりの住み方といったところで、今お出しになった全体像の中でどこが大事かというのは、それぞれの立場、委員の方々もそれぞれの専門性の所から出て頂いていますので、出来るだけ活発に情報を出して頂くというのが大事だと思います。

多くの自治体もこういう事もやっていますし、それから自民党が今度の通常国会には法案を出すような事があったりして、いよいよ議論の焦点になっていきそうですので、しかし我々からしてみれば、弘前らしい住まい方の中で、その辺の所をどう煮詰めるかという事で、今の段階で専門に絞ると、議論が少し違うところに行きそうなので、今、三上委員が言われた様な事も含めて、最後まで説明を聞きたいと思います。

### 【葛西委員】

今の会話と少し違いますが、現在、私達の仲間で不動産コンサルティングのメンバーがいますが、そのメンバーの会合があって、空き家の事に対して討論しました。その討論した中で出ているのが、これから空き家になりそうな、高齢化を含めて、単身の方達を含めて、それらの人達が何処に相談したらいいか、相談する窓口が今現在、弘前市にないという事なんです。だから行政でそういう相談窓口を一本化して、空き家になるものから今現在、廃屋のものまで、相談する窓口を作りたい、そういうことを市に提言したらいいのではないかと。それは町会なりを含め入れて、これからだんだん高齢化すれば、ずっと一生これから先、弘前市の問題にもなりますから、弘前市で行政的に窓口を作って貰う様な方策はできないものかということ、私達仲間の中で提案し、相談窓口ができる事が理想ではないかという、空き家対策もしくは壊れてしまいそうな危険家屋を含めて、窓口を早急に弘前

市で作ってもらう様な考え方はないのかということです。一応提案として。

【会長（檜楨委員）】

葛西委員ありがとうございます。

【葛西委員】

市で窓口が早急に出来ない、一般市民がどうすればいいかわからない部分もあると思うんですよ。

……（5分休憩）……

議題

（4）各主体の役割・責務

【事務局】

（資料4及び参考資料により説明）

【会長（檜楨委員）】

ありがとうございました。

最後ですが、非常に重要だと思います。皆さんからご質問ご意見がありましたら頂きたいのですが、いかがでしょう。各主体の役割や責務についてこんな形でお考えなのだなあというのが、大体皆さんもお感じになったと思いますけど、それぞれのところでどうするというこの様ですが。

教えて頂きたいのは、データですが、建築指導行政に通報があったものということでしょうか。ほとんど屋根雪だとわかるようなデータですが、これは建築指導行政に通報があって、処理したものであって、さっき葛西委員が言われた様に、不動産関係の方達は窓口がないので少し困っているという話で、そういったものとは別のものだと見てよろしいですか。説明して下さい。

【事務局】

通報に関しては、今現在、窓口は確かに一元化されていません。ただ屋根雪対策として条例を抱えている部署はあります。いわゆる庭の雑草の問題であるとか、屋根雪の問題、こちらも既に条例を持っている、施行しているという部署がございますので、一つの窓口的な対応をしております。

空き家についての苦情については、一旦お受けして、それぞれの問題に応じて各担当部署が連携しながら対応しているというのが現状です。

【津村委員】

今の話をもう少し詳しく聞きたいんですけども、空き家・危険家屋っていう事を考えると、発端としては大体雑草が繁茂して隣の家が、これ困ったぞと、そこで電話をしてみた、その時に今の話ですと、雑草が繁茂しているお宅は結構、空き家・危険家屋の場合が多い訳ですよ。そうするとそこから関係課へ回る事もあるんですか。結局ほとんど数がないので、建築指導課ですかね。

【尾崎委員】

雑草は空地でも苦情がいきますよね。空地で雑草が繁茂しているとすぐ電話がきて、持ち主に刈って下さいという指導がありますよね。私が空地を持っていた時は、2、3年ほったらかしにしたら伸

びちゃって、近所の人から苦情が来たって事で市役所の人から電話がきて、すぐに刈りに行ったんですけど。そういう指導もありますよね、空地の雑草でも苦情いきますからね。

**【津村委員】**

その割には苦情の数が少ないという感じがします。

**【葛西委員】**

建物でも壊れれば道路などに影響する可能性があるわけですよ。そうなれば危険家屋なわけで、ところが隣近所に住んでいる方は、いくら壊れてきてもうちに関係ないからと通報しないです。ほとんど。だからこのデータに出てこないと思うのですが。

**【事務局】**

危険な状態の建物等については、まず、警察や消防の方に通報しているのではないのでしょうか。

**【津村委員】**

その数がでてきてないのね。

**【会長（檜楨委員）】**

これから窓口が一元化されると、かなりの苦情が来ますね。

**【事務局】**

空き家対策について周知を行い、窓口を一元化した場合、多くの苦情が寄せられると思います。

**【会長（檜楨委員）】**

よろしいですか。随分頑張って作業して頂いて、この会に用意して頂いた事務局には大変感謝致しますが、あと2回分でそろそろこれをベースに佳境に入って、おそらく何か空き家対策の白書を作る様な感じにとりあえずなるのかなというイメージですが、全体像を確認して、その内でやはり今度ウエイトがかかるのであるから、この辺で条例化の必要性が強いよねって、三上委員が言われた様に、必ずしも規制の事ばかりやってもしょうがないので、今の状況ではどうも色々聞いてみるとこの辺かなとか、窓口を作るとか、そういった事の条件整備の方が大事かも知れないとか、市民との関係が悪くなっても、消費者との関係が悪くなってもマズイとか、色々皆さんのお考えを出して頂きながら、多分報告書として、いきなり規制条例を作っていくというよりも、何かやっぱりこんな方向というものを作るのが一番いい気がするんですね。来年度にその中身については掘り下げていくみたいですね、そんな実感を私は今日聞いていて思いましたが、その辺のところのご意見がございませうか。

市民目線で捉えようというお気持ちと、それからこういう制度とか法律条例になっていくという、でも出来るだけ自分の立ち位置を大切にされて、発言を頂く様お願いします。

**【三上雅道委員】**

私どうしても法律をやっているものだから、皆さんの気持ちを聞きたいのは、今、所有者を、空き家の所有者は誰かという事を特定するというのは、本当に難しいんですよ。個人情報秘匿の問題もあって。資料では「所有者を確知できず適正処理の指導を行うことができなかつたもの」というのは、

私から見れば割と少ないですよ。どうやって所有者を確知されるのですか。それは課税情報ではないのですか。

**【事務局】**

場合によって税務所管課との協議が必要となることも考えられます。情報をどこまでを共有できるかという議論をすることが重要であると思います。

**【三上雅道委員】**

なるほどね。それは市でもきちんとわかっている訳ですよ。例えば課税しているのであれば住所・氏名などは。それでも今みたいに、あくまでも課税情報であるという事で、空き家の人に連絡しようにもそう簡単にできないんですよ。弁護士も同じですけども。

**【葛西委員】**

他の市町村ですけど、固定資産税の切符がありますよね、それが弘前市内在住でない代表者もしくは相続人が決まっていない代表者なわけですよ。もしくは切符を送る方が県外におったり八戸におったり、それに相談窓口はここですよという用紙入れて貰っているんだそうです。それを了解して切符を送っている、そういう市町村があるんだそうです。そういう形で、代表者なり相続人が決まっても必ず誰かが固定資産税を払っている訳ですよ。固定資産税の切符の中に、そういう行政の窓口はここですよ、ここに電話して相談して下さいという物を、空き家とかその、住民票はそこにはないとすれば、調べるかどうかは別として、その固定資産の切符にそういう用紙を一枚入れてやれば相談する方もいるそうです。だからその空き家になっているもの、もしくは廃屋になっているものは、そういう一枚の用紙を税務課で切符と一緒に入れられれば、ある程度相談に来る方もいるんじゃないかっていうお話がありました。

**【三上雅道委員】**

同じ市内だったら、弘前市内在住の方が亡くなって相続人が誰かわからない。その相続人が弘前市内にいればいいけれども、弘前市外の相続人がいた場合は、これはいくら市役所でも、例えば秋田市にいたとしたら秋田市役所との共助で相続人探しとか出来ますか。

**【葛西委員】**

探さなくても、固定資産の切符を代表者に送っているんです。

**【三上雅道委員】**

だからそれが亡くなっていて、弘前市の住人、弘前市民でないと、お手上げじゃないですかね。

**【葛西委員】**

固定資産税の切符は誰かに送るでしょ。相続人でなくても。

**【三上雅道委員】**

よくある例は弘前市に住んでいた方が亡くなられた、それで、相続人が誰かわからない時に、目標がないわけですよ。



**【葛西委員】**

その場合、市役所で固定資産税は誰からももらっていないのですか。

**【三上雅道委員】**

そこはまず戸籍謄本をとれますよね。戸籍謄本をとったあとの事として、市役所で相続人探しができるのであれば、今言った様に、税金もらわなきゃいけないから、そこまでは税務課でやると思うんですよ。

**【会長（檜楨委員）】**

今の様な、単なる時代、時間時空の中で年寄って、そういった例が増えてきているのかどうかですよ。固定資産税の要するに納税通知を送って、向こうから返って来たりして、どんどん増えていて、要するに誰かわかんないっていう状態が、確実に増えているというデータがあれば、それはやっぱり一つの議論ですよ。

もちろんそれでもわからないという話がありそうじゃないですか。所有者不在という事もないと思いますが、難しいですよ。それは固定資産税に一番はっきり表れているんじゃないの。土地と家屋とね。その辺が納税意識の問題も含めて、片方の議論としてありそうですね。あと真ん中のところが、その辺の問題とかの関連もあって、単に空き家とか、危険家屋とか、現象面だけ見ても中々捕まえ切れなくて、今言われている情報はどうやって通知して、どう共有していて、どこまでできるんだろうとか、たぶん個人情報の何かこう限界とか、それから縦割りの制度の中で出さないとかですね、と言う中で、問題はそこに存在している感じが、少なからずあるという気がしますよね。

**【事務局】**

税務担当所管課で、公開できる情報であればデータとして提供できると思います。

**【会長（檜楨委員）】**

個人名はいらないので、そういった状況がわかるもので、公開できる情報の中にそれがあればね、見えてくると思いますよ。

**【三上雅道委員】**

ただそういう事が例えば条例の中で、所有者調査であるとか、財産管理人の基でということですね、条例でどこまで出来るのかという気はするんですよ。まあ、相続財産管理人の選任の申し立てなんというのは、検察官はできるけど市では出来ないとかいろいろ制限がありますので、そうすると中々キツイだろうなと思うんですよ。

**【事務局】**

財産管理人等の選任について、例えば条例に規定した場合、どのようなことが出来るのか、または、できないのかなどの意見を頂きたいということです。件数としては少ないとは思いますが、いざ出てきた時にはかなりの時間と労力が必要なのではないかと予想されますので、条例での規定が可能なのであれば、条例化も考えたいということです。

**【会長（檜楨委員）】**

秋田県の大仙市が代執行をやっている自治体であるということで結構話題になっていますけど、雪が降るところですね。色々な事情の中でそこまで持ち越してきたと思うので、出来ないことばかり考えてもいけないので、出来る事をやっていきたい。

**【事務局】**

第1回懇談会の報告の中でお話しした、空き店舗や農業用の建物を対象に含めるか、それと助成問題について、どの様な考えで進めていったらよいのか、というのが今回の懇談会で議論して頂きたい部分です。

**【会長（檜楨委員）】**

はい、それではその点について聞いていきます。今出てきた議論は、危険家屋とかどちらかと言うと居住用の資産ですが、それ以外に空き店舗や工場なども含めるかどうかという事ですが、大きな枠の問題として、事務局の方ではやり方が随分違うという事だと思うんですね、皆さんどうでしょう。積極的、消極的、どちらでも構いませんが、ご意見をいただけないでしょうか。

**【津村委員】**

私は住宅中心という事でやられた方がいいのではないかと思います。とにかく問題を狭めて概要を考えて、その対策とか条例案とか考えた時点で、入れられると判断したら入れるという位にしとかなないと、なるべく狭めてやった方がよいのではないかと思います。時間的な問題もありますし。

**【葛西委員】**

前に空き店舗、空き工場、空きビルとかあったんですけど、居住用の物件という事を考えると、兼用住宅は含めてもいいのではないかと、但し店舗兼用住宅とかね、そういう兼用住宅の居住部分が50%以上とかね、そういう形で住宅部分が多い兼用で下が店舗だとかね、そういう物に関しては含めてもいいんじゃないかという事で私は考えています。農業用の建築物となると、畜舎から単なる機械を入れる倉庫から、大きさがまちまち過ぎると思うんですよ。貸しビル業としてやっているものだとすれば、ほとんど住んでいないわけですね、そうするとそれらは収益が上がる物件かもしれないし上がらない物件かもしれませんけども、そこまでは市の方でタッチするものではないのかなという気はしますね。自分が上に住んでいて、下が店舗で、たまたま店をやめて、老人ホームに入らなきゃダメという様な部分に関しては含めてもいいんじゃないかという気はしますが。私の考えとしては。

**【尾崎委員】**

商店街であった所に店舗があって、上が住まいで大家さんがいたという物件は結構ありますね。それでやめてしまっって廃屋になっているという様なところもありますからね。雪国ですから危険物で崩れたという状態もありますんで、それは含めた方がいいと思います。

**【澁谷委員】**

私の意見は、一括で競売物件みたいに処理するという様なことを考えているんですけど、市民生活相談の不動産の担当をしている私の友達がありますが、4件相談が来れば3件は家売りたいという相

談だそうです。そして業者の人がまずボランティアというか係りとして行っているんですけど、自分は〇〇不動産だとその場では名刺を出してはいけないという事になっているし、他のグループの紹介も出来ないという事になっているんですよ。

**【会長（檜楨委員）】**

今の対象をどうするかという議論に繋がっていますか。

**【澁谷委員】**

その対象ではなくて、窓口を作るというのはまずこの中でどこかにしなければいけない訳でしょ。弘前市の窓口を例えば危険家屋とかいうのに対しては、どこかに作らなければいけない訳だから、その作る場所というのが相談の情報は市民生活相談に来るんですよ。いろんな人が売りたいとか。そうなれば建築指導課とかで違法建築物を見回りに歩いている人がいるわけだから、その人がまずあの家壊れそうだというのも一緒に監視すればいいと思うんですよ、売りたいと市役所に喋りに行ったけど、市役所では買わないって言ったって人が結構いるんですよ。この辺でも。市役所は市民の一般的な安心感があるので、例えば空き家対策の窓口ができたなら、市民から売って欲しいって言われたものを預かっているんですよみたいな感じになっていけば、消費が早まるって言うか、老人ホームに入ってから空き家になったとか、そういうのも一緒に何か出来そうな感じだと私は思う。

**【事務局】**

一つの考え方としては、空き家バンク登録制度の利用ということも考えられると思います。

**【三上雅道委員】**

空き店舗、空きビルについて、条例の中に取り込むというのは確かに難しいと思うんですね。弘前市は住み易い街にしたいという皆の想いがあるから、こういう条例を作るんだらうと思うんですよ。住み易いという中には、本当にもう危険でしょうがない、あの家どうすればいいんだらうという事を条例の方であれただけでも、反対に例えば中心街にこんな空き店舗があつて、何か嫌だよねという時に、それを何らかの形で活用したい、そして賑わいを呼び出したいという気持ちは、皆さんあると思うんですよ。それを行政では中々出しにくいけども、住み易い街にしたいという意味では同じだと思うんです。ところがその店舗を何らかの形で活用したいと言っても、いや、それが誰の物なのか、どこにそういう連絡をすればいいのかというのは、わからないわけですよ。それであれば。それを何らかの形で、市が交通整理をする様な形で、あそこの店舗どうなっているんだらうとか、連絡先は誰なのか、この期間だけ使いたいんだけどどうしようかという何かそういう窓口があれば、私としてはいいと思う。それを市の方で出来ないだらうか、そういう事を条例ではないけれども、私達の方で市に提案するという方向性はあると思うんですよ。勿論いかにせん時間がないでしょうけども、そういう事は是非お願いしたいと思っています。

**【会長（檜楨委員）】**

総合的な要素を含めて、窓口であるとか住み易さとかについて、皆さんと議論をしながら、フロー全体のものとかに対する目線はしっかり持つておいて、それが例えば総論みたいなような。しかしあんまりそこで終わってしまうと焦点がはっきりしなくてぼけてくので、将来も含めるとやっぱり居住用資産で、具体的などはそこでやること、既にご提案頂いているんですが、窓口の業務とかそれか

らマッチングだとか空き家バンクとかの事をもう少しまとめる話と、二つから、やっぱりコアはそっちの考え方が、前者に総論で明らかになって、弘前はこうだよねっていうその精神も含めてね、明らかにして後段の方、後ろの方は具体的に一番大きいのは、空き家・危険家屋の問題で、居住用だからという形で、それを掘り下げていくって感じのまとめ方をという事が今皆さんからの話だったのかなと思うので、よろしいですか。

**【津村委員】**

事務局からの助成問題の話ですけども、個人的な意見ですけども、危険家屋のどうのこうのということ書いてあるんですけども、もう一つの考え方として家とか、家の敷地ですよ、個人の持ち物なんだけども、町並みを作るとかいう意味では公共的な面があると思うんですよ。そういう考え方から言って、助成問題について前向きに考えていいんじゃないかなと思います。

**【会長（檜楨委員）】**

私もそういうふうに思っていますが、その辺は前向きに考えるという事と、今、津村委員が言われた様に、ある意味公共性っていうものを持てる状況を前提にして、それから、今の景観の話とか、あるいは町並みの問題とかですね、所有者がはっきりしないところから、行政と一般の話をつめていくための総論的な話としてもっていくのであって、その上で今の個別の助成対応も積極的に進めていって、具体性のあるものにしていくっていう事でいけるのではないのでしょうか。

とりあえず第2回目はこの辺で終了させていただいてよろしいでしょうか。

4. その他

次回日程の確認等

5. 閉会

事務局あいさつ

# 1. 対策を進めるうえでの基本的な考え方

本市における空き家・危険家屋の状況やこれまでの取組を踏まえ、空き家・危険家屋が増加することにより多くの社会的問題が生じ、さらには地域・都市の活力を失わせるという認識のもと、次の2点を基本的な考え方として、今後、更なる対策に取り組む。

## ① 弘前の活力の維持・向上を目指して、総合的に対策を推進する。

人口減少が進行し、空き家・危険家屋が今後も増加すると想定されるなか、それに伴い、防災や防犯等、空き家・危険家屋に直接起因する問題にとどまらず、地域や都市の活力の低下も懸念される。こうした点を踏まえ、管理がなされず放置された空き家・危険家屋に対応する〈安心・安全の確保〉に加え、空き家・危険家屋を未利用の地域資源として捉えた〈活用・流通の促進〉、地域のまちづくりと一体的に取り組む〈地域との連携〉を3つの柱とし、地域さらには都市の活力の維持・向上を目指して総合的に対策を推進する。

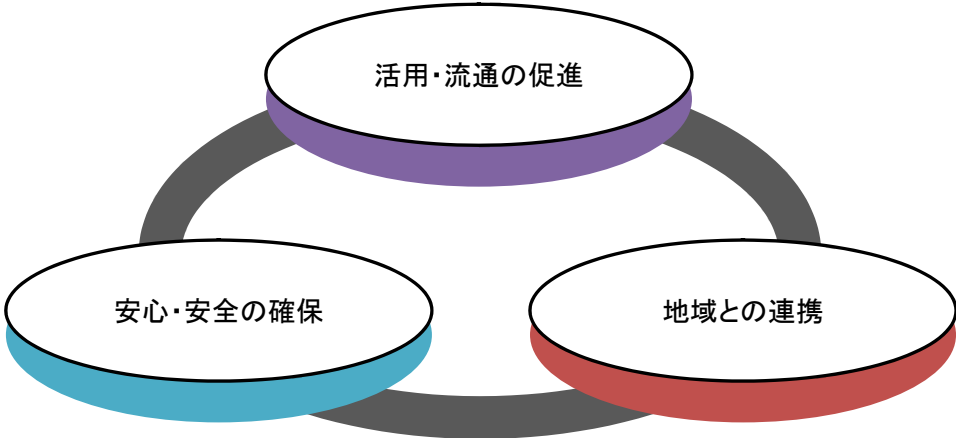


図1-1 対策を進めるうえでの3つの柱

## ② 地域・関連団体・行政等が相互に連携して取り組む。

空き家・危険家屋はいまや地域社会の問題であり、空き家・危険家屋対策を進めるには、地域社会全体による多方面にわたる取組が必要である。このため、行政内部の関連部署はもとより、市民、不動産をはじめとする関連団体、さらには大学や市民活動団体が相互に連携を図り、それぞれが「しなければならないこと」「できること」を組み合わせることで取組を推進する。特に地域の自治を担うコミュニティが重要な役割を担うことを旨として取組を行う。

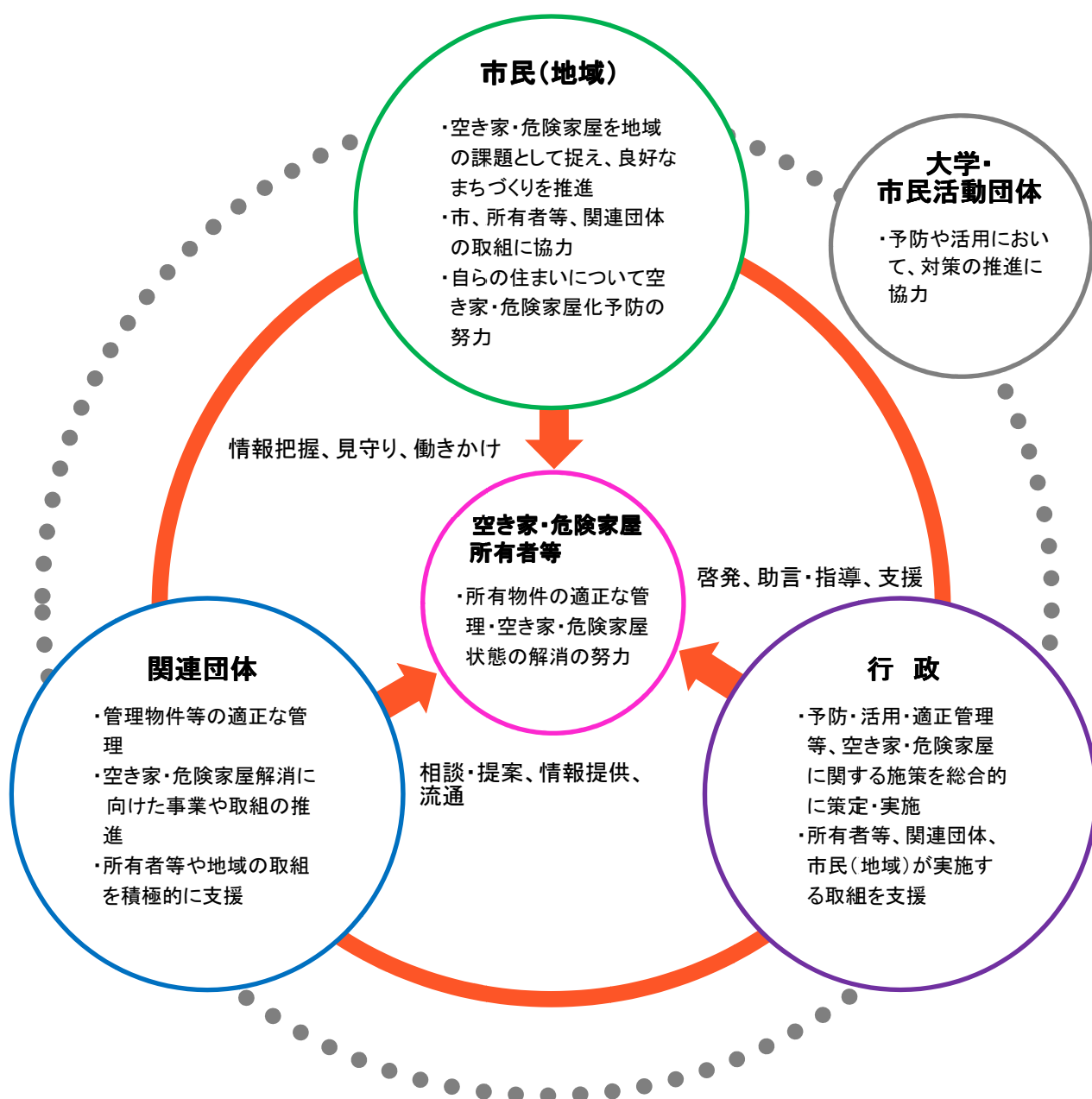
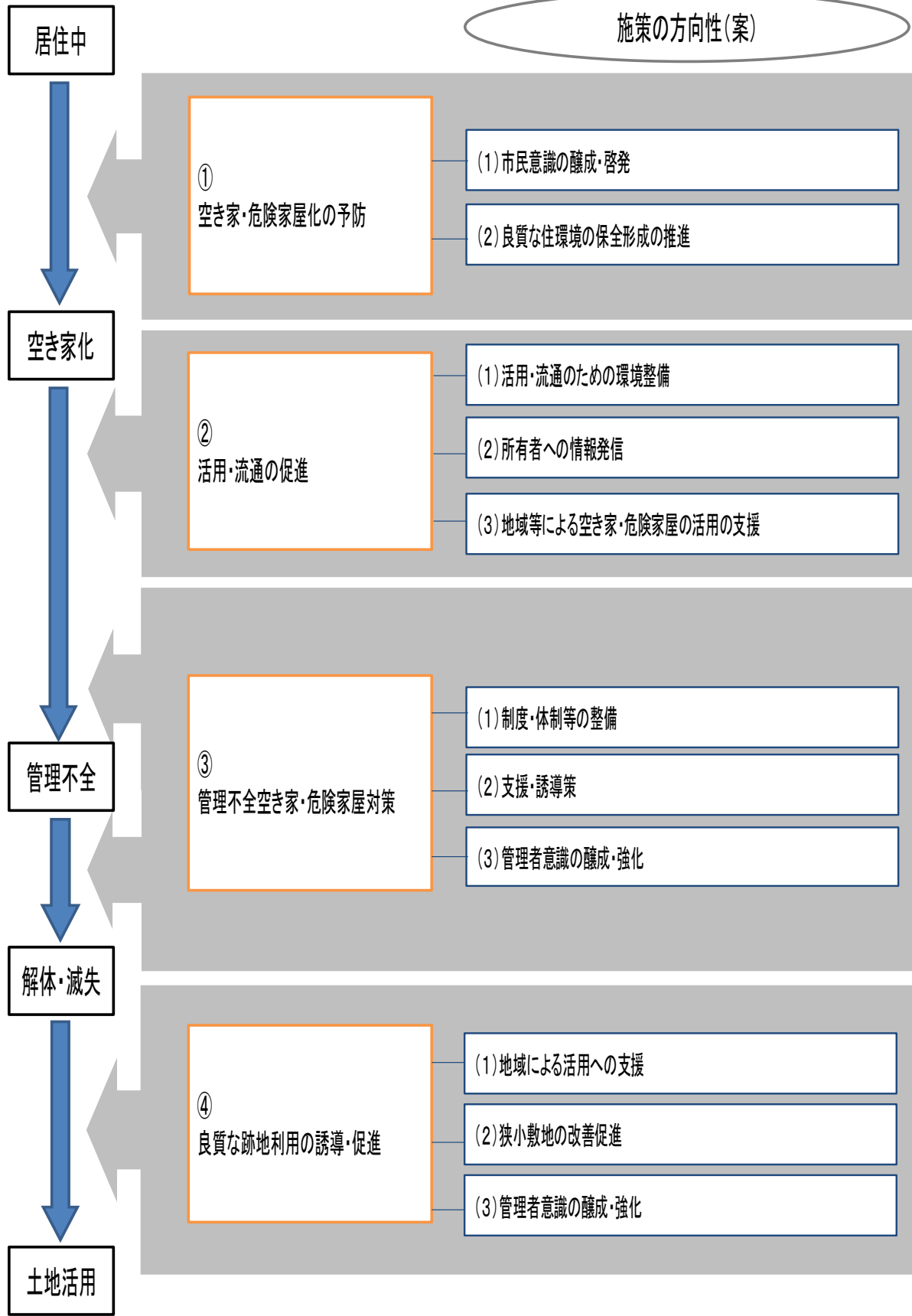


図1-2 各主体の役割

# 具体的な対策



## 施策一覧(例示)

		新規	
		短期	中長期
<b>1 空き家・危険家屋化の予防</b>			
<b>(1) 市民意識の醸成・啓発</b>			
	広報誌や市ホームページ等による情報発信・啓発	○	
	高齢者世帯を対象とした、住まいを次世代へ適切に引き継いでいくための働きかけ等の検討		○
	相続登記を推進するための周知・啓発活動の実施	○	
	社会的変化による住環境対策への体制の整備		○
<b>(2) 良質な住環境の保全形成の推進</b>			
	地域が主体で取り組むまちづくりの推進	○	
	地域で取り組むまちづくりと連携し、空き家・危険家屋対策に取り組むことができる仕組みの検討		○



2 活用・流通の促進		新規	
		短期	中長期
(1) 活用・流通のための環境整備			
	関連団体と行政の連携による総合的なコンサルティング体制の整備		○
	市民(地域)と行政との連携による, 市民(地域)が把握している空き家・危険家屋情報を集約化できる仕組み等の検討	○	
	大学や市民活動団体との連携による空き家・危険家屋活用促進対策等の検討	○	
(2) 所有者への情報発信			
	広報誌や市ホームページ等による情報発信・啓発	○	
	市外居住の空き家・危険家屋所有者等に対する啓発手法の検討	○	
(3) 地域等による空き家・危険家屋の活用の支援			
	地域コミュニティや大学・市民活動団体が公共的な利用・管理をする場合の支援策の検討	○	
	公共的な利用ニーズと所有者とをマッチングする仕組みの検討		○
	寄付の受入機関や受入後の活用支援のあり方の検討		○

3 管理不全空き家・危険家屋対策について		新規	
		短期	中長期
<b>(1) 制度・体制等の整備</b>			
	条例による管理不全空き家・危険家屋に対する勧告・公表制度等の創設	○	
	通報・相談窓口の一元化	○	
	庁内関係部署や地域との情報共有可能な空き家・危険家屋情報の整備		○
	地域との連携による見守り体制の構築		○
	定期的な空き家・危険家屋調査の実施の検討		○
	緊急安全措置等を行う場合の対応体制及びフローの構築	○	
<b>(2) 支援・誘導策</b>			
	政策意図に沿った利活用に対する支援制度の検討		○
	まちづくりとの連携による利活用に対する支援制度の検討		○
<b>(3) 管理者意識の醸成・強化</b>			
	管理者意識の醸成・強化方策の検討	○	

4 良質な跡地利用の誘導・促進		新規	
		短期	中長期
(1) 地域による活用への支援			
	地域コミュニティが空き家・危険家屋の除却後跡地を共同利用・管理及び冬期間に地域の雪置き場として利用する場合の支援の検討	○	
(2) 狭小敷地の改善促進			
	隣接地を取得する際の支援の検討		○
(3) 管理者意識の醸成・強化			
	管理者意識の醸成・強化方策の検討	○	

## 2. 条例の構成（案）

### 1 条例の目的

条例の目的を定めるものとする。

〈案〉

空き家・危険家屋の増加により、防災、生活環境または防犯の観点から多くの社会的問題が生じ、さらには都市の活力・魅力が低下することに鑑み、空き家・危険家屋の活用、適正管理等の対策の推進に関し、その基本理念を定め、並びに市、空き家・危険家屋の所有者等、市民等及び関連団体の責務を明らかにするとともに、基本的方針等の必要な事項を定めることにより、空き家・危険家屋対策を総合的に推進することを目的とすること。

また、そのことを通して、安心して安全な市民生活の確保、地域コミュニティの活性化、まちの活力の維持向上、地域の良好な維持保全及びまちづくりの推進に寄与することを目指すこと。

近年、少子高齢化等の社会情勢の変化を背景に、長期にわたって利用されていない空き家・危険家屋が増加しています。それらの空き家・危険家屋は、適切に維持管理がなされないと周囲の生活環境に迷惑を及ぼすこととなります。また、それだけでなく、空き家・危険家屋が目立つ地域では、コミュニティの維持が困難となり、まちの活力が低下することが懸念されます。

この条例は、そのような空き家・危険家屋を巡る課題を踏まえ、対策を進めるうえでの基本的な考え方（基本理念）を市、空き家・危険家屋の所有者等、市民等及び関連団体に共有し、それぞれの責務を明らかにしたうえで、総合的に対策を推進するとともに、そのことを通して、市のまちづくりに寄与することを目的とするものであること。

## 2 用語の定義

「空き家・危険家屋」をはじめとする用語の定義を定めるものとする。

〈案〉

- ①「空き家・危険家屋」とは、住宅その他の建築物で、現に人が居住または使用していない状態にあるもの、若しくは、一部のみが居住または使用され全体として管理が行き届いていないなど、それらと同等の状態にあるものをいうこと。
- ②「所有者等」とは、所有者、管理者、相続人または財産管理人をいうこと。
- ③「市民等」とは、市民及び市内の建築物の所有者等をいうこと。
- ④「関連団体」とは、市内において不動産業、建設業その他これらに関連する事業を営むものをいうこと。

条例の対象となる空き家・危険家屋とは、市内に所在する建築物で現に居住または使用していないか、それと同様の状態にあるものをいい、住宅のほか店舗併用住宅も含むものとする。

また、市民等には、市内に在住する人だけでなく、市内に建築物を所有または管理する市外在住の人も含むものとする。

## 3 基本理念

空き家・危険家屋対策を進めるうえでの基本理念を定めるものとする。

〈案〉

- ①空き家・危険家屋について、発生の防止、適正な管理、流通促進及び有効活用など地域や都市の活力の向上を目的として、総合的に対策を推進すること。
- ②地域の良好なまちづくりを推進することが、ひいては空き家・危険家屋の予防や活用の促進に繋がること。
- ③空き家・危険家屋の所有者等、市民等、関連団体及び市が相互に連携し、大学・市民活動団体の協力を得て取り組むこと。
- ④地域コミュニティを担う自治組織等が主要な役割を担うこと。

#### 4 各主体の責務・役割

所有者等をはじめ、空き家・危険家屋に関する各主体の責務や役割を定めるものとする。

〈案〉

##### ①空き家・危険家屋の所有者等の責務

- ・空き家・危険家屋を有効に活用し、または流通させるよう努めること。
- ・空き家・危険家屋を適正に管理すること。

##### ②関連団体の責務

- ・市の施策、空き家・危険家屋の所有者等や市民等の取組みに積極的に協力するよう努めること。
- ・自らが所有し、または管理する建築物について、空き家・危険家屋としないよう努めること。

##### ③市の責務

- ・空き家・危険家屋に関する施策を総合的に実施すること。
- ・空き家・危険家屋に関する施策への市民等、関連団体及び大学・市民活動団体の参加・協力を促進すること。

##### ④市民等の責務

- ・自らが所有し、または管理する建築物を空き家・危険家屋としないよう努めること。
- ・管理不全な状態にある空き家・危険家屋があると認めるときは、速やかに、市にその情報を提供するよう努めること。
- ・良好なまちづくりを進めることで空き家・危険家屋の発生の抑制に寄与するとともに、市の施策及び空き家・危険家屋の所有者等の取組みに積極的に協力するよう努めること。

##### ⑤地域コミュニティを担う自治組織等の役割

- ・空き家・危険家屋を自らの地域におけるまちづくりの資源として捉え、情報の把握、空き家・危険家屋の所有者等への働きかけその他空き家・危険家屋に関する取組みに積極的に寄与すること。

##### ⑥大学・市民活動団体の協力

- ・空き家・危険家屋対策の推進に協力すること。

## 5 基本的方針

空き家・危険家屋対策を進めるうえで、市が行う施策の基本的な方針を定めるものとする。

〈案〉

### ①普及啓発

・空き家・危険家屋の所有者等や市民等が空き家・危険家屋に対する意識と理解を深めるため、広報活動及び啓発活動等を行うこと。

### ②地域との連携

・地域コミュニティとの連携を図り、地域で行う空き家・危険家屋に関する取組みを支援すること。

### ③支援・環境整備

・空き家・危険家屋の所有者等及び市民等の自主的な取組み、その取組みへの関連団体及び大学・市民活動団体の協力を推進するために必要な支援や環境整備を行うこと。

### ④体制の整備

・空き家・危険家屋対策を総合的に実施するために必要な体制を整備すること。

## 6 空き家・危険家屋化の予防

空き家・危険家屋化の予防について定めるものとする。

〈案〉

①建築物の所有者等は、その所有し、または管理する建築物について、居住中または使用中の段階から、長期間にわたり空き家・危険家屋としないための措置を講じるよう努めなければならないこと。

②市は、建築物の所有者等が行う空き家・危険家屋化の予防措置に関し、情報の提供その他の必要な支援を行うものとする。

空き家・危険家屋の対策を進めるにあたっては、現に存在する空き家・危険家屋について対策を講ずることとあわせて、新たな空き家・危険家屋の発生を抑制することが必要です。空き家・危険家屋が発生し放置される要因は様々ですが、まずは建築物の所有者または管理者が、相続を適切に行うなど、建築物をしっかりと次世代へ引き継いでいくことが、空き家・危険家屋化の予防の第一歩となります。ここでは、こうした取組みを促すとともに、市は、そのために必要な情報提供等の支援を行うものとする。

## 7 空き家・危険家屋の活用

空き家・危険家屋の活用について定めるものとする。

〈案〉

- ① 空き家・危険家屋の所有者等は、自らが利用する見込みがない空き家・危険家屋を第三者への賃貸、譲渡等により有効に活用するよう努めなければならないこと。
- ② 関連団体は、空き家・危険家屋の所有者等が自主的に行う活用のための取組み協力するよう努めなければならないこと。
- ③ 市、市民等及び大学・市民活動団体は、空き家・危険家屋の所有者等及び関連団体と連携して空き家・危険家屋の活用に取り組むものとする。
- ④ 市は、空き家・危険家屋の活用が円滑化されるよう、既存建築物の保全、活用及び流通促進のために必要な環境整備を行うものとする。
- ⑤ 市は、まちの活性化を目的とする空き家・危険家屋の有効活用を促進するために必要な支援を行うものとする。

空き家・危険家屋が増えると、防犯や防災の面での不安が高まるだけでなく、コミュニティの維持が困難となり、まちの活力が低下するなど、地域の生活環境に様々な悪影響が生じます。また、空き家・危険家屋の状態が続くと、管理が不十分になり、老朽化・危険化のおそれが高くなります。

こうした状況を防ぐため、空き家・危険家屋の所有者等に対し、自らが利用する見込みがない場合、賃貸や譲渡等によって空き家・危険家屋を活用することを求めるものとする。

また、空き家・危険家屋を活用するには、不動産や建築等の専門知識が必要になるため、それらに関係する関連団体に協力を要請するとともに、市や地域住民をはじめとする市民は、耐震改修の促進、情報の提供や新規住民の受け入れなどにおいて、所有者や関連団体と連携して取り組むものとする。

さらに、市は、空き家・危険家屋の活用が円滑化されるよう、既存建築物の保全、活用及び流通を促進するための規制の合理化、施策の具体化等、必要な環境整備を行うとともに、空き家・危険家屋の活用を促進するため、地域コミュニティの交流の場にするなど、空き家・危険家屋をまちの活性化のために活用する場合に、支援を行うものとする。



## 8 適正管理(規制・誘導)

空き家・危険家屋の適正管理を進めるために必要となる規定を定めるものとする。

〈案〉

### ①空き家・危険家屋の所有者等の義務

・空き家・危険家屋の所有者等は空き家・危険家屋が、以下に記す管理不全状態にならないよう、自らの責任において常に空き家・危険家屋を適正に管理しなければならない。また、現に管理不全状態にある場合は、速やかにその状態を解消しなければならないこと。

#### 【管理不全状態】

ア 建築物の倒壊、建築材料の脱落等によって、敷地外の生命、身体及び財産に係る被害が生じるおそれがある状態

イ 不特定の者の侵入を容易に許すなど、周辺の防犯上支障が生じるおそれがある状態

ウ 外観の汚損、腐食、剥離または破損により周辺の生活環境の保全上または良好な景観に悪影響を及ぼしている状態

### ②指導・勧告・命令等

・市は、次のことを空き家・危険家屋の所有者等に対し行うことができる。

ア 空き家・危険家屋が管理不全状態になるおそれがある、または管理不全状態であると認めるときの助言または指導

イ 助言または指導に従わないときの勧告

ウ 勧告に従わないときの命令

エ 命令に従わないときの氏名等の公表

オ 措置命令に従わないときの代執行

### ③緊急安全措施

・市は、管理不全状態が著しく、周囲に危害が及ぶことを防止するために緊急の必要があると認めるときは、その危害を防止するために必要な措置な最低限度の措置をとることができる。

### ④財産管理人等の選任

・管理義務者の存在、不存在が明らかでない場合であって、財産管理人等を選任する公益上の必要があると認めるときは、財産管理人等の選任の申立てを行うことができる。

### ⑤関係機関等との連携

・緊急の必要があるときは、市の区域を管轄する消防、警察その他の関係機関に対し、必要な措置について協力を要請できるものとする。

### ⑥支援

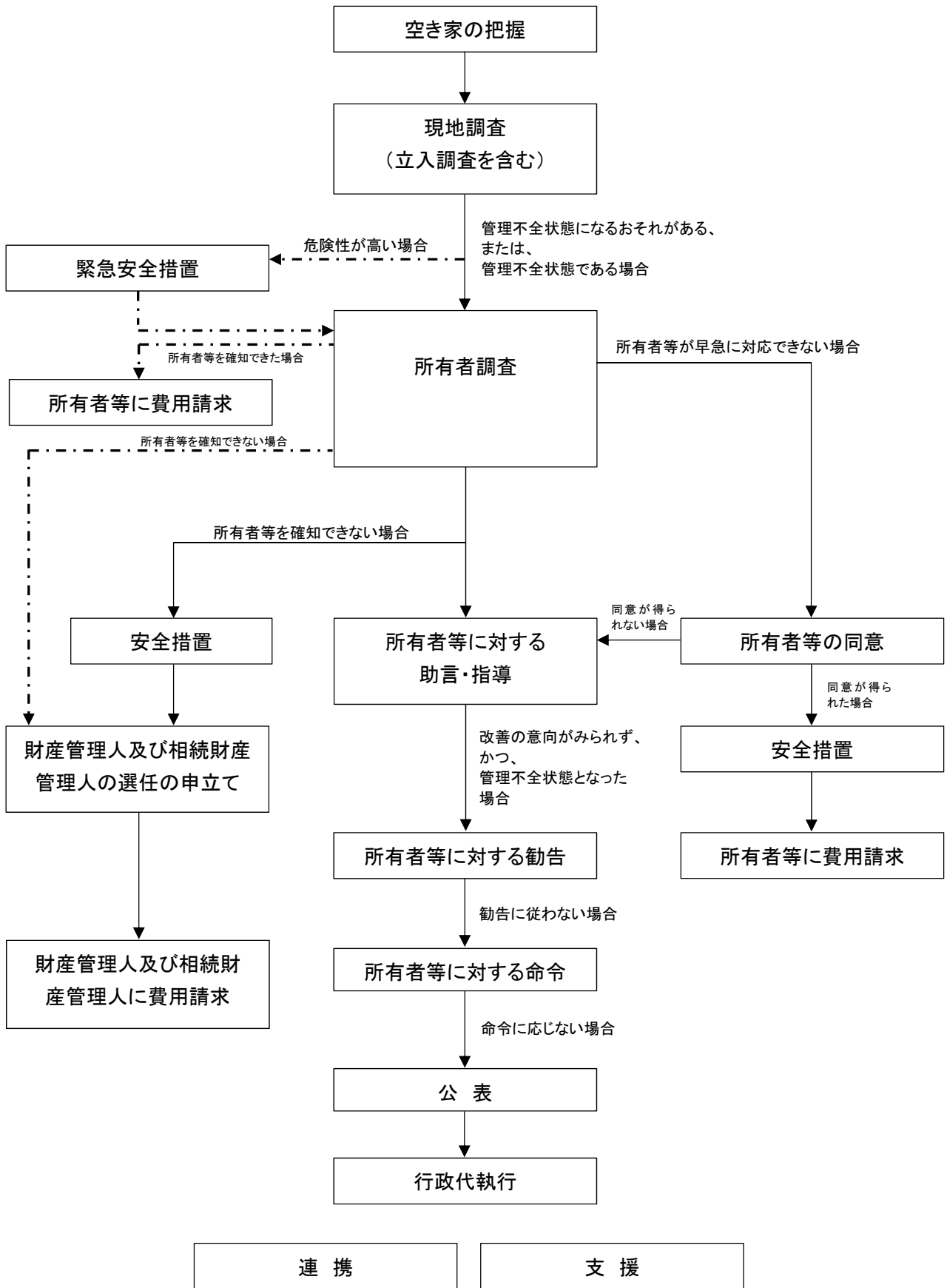
・空き家・危険家屋の所有者等が自らの責任において適正管理をする場合、または、指導や勧告に従って改善措置をとる場合に必要な支援を行うことができる。

管理が行き届かないまま放置された空き家・危険家屋は、老朽化の進行も速く、様々な形で周辺に悪影響を及ぼすこととなります。こうした管理不全な老朽危険家屋については、現在、建築基準法をはじめとする各種法令に基づき、所有者等に対し指導や命令等の対応を行っているところです。しかしながら、これらの法令は、それぞれの所管する範囲でしか対応ができない、実際に著しく危険な状態にならないと強い対応ができないなど、空き家・危険家屋の管理不全対策として十分とはいえない状況にあります。

このため、この条例では、管理不全状態に危険性のほか防犯や生活環境の保全等の観点を含めるとともに、その状況に応じて、早期から段階的に指導・勧告・命令等を行うことができるようにすること。

また、周辺の状況等により緊急に危険等を回避する必要がある場合は、軽易な行為（ブルーシートでの養生、剥離しそうなトタン等の除去、開口部の閉鎖等を想定）であれば、緊急安全措置として、所有者の同意なく、行政が直接、改善措置をとることができるようにするなど、管理不全対策を今まで以上に機動的に進めるための規定を定めるものとする。

【条例整備後の対応の流れ（案）】



## 9 跡地の活用

空き家・危険家屋を除去した跡地の活用について定めるものとする。

〈案〉

- ①空き家・危険家屋の所有者等は、管理不全状態の解消のために空き家・危険家屋を除去した場合、その跡地を未利用のまま放置せず、有効に活用するよう努めなければならないこと。
- ②関連団体は、空き家・危険家屋の所有者等が自主的に行う跡地活用のための取組みに協力するよう努めなければならないこと。
- ③市、市民等及び大学・市民活動団体は、空き家・危険家屋の所有者等及び関係団体と連携して跡地の活用に取組むものとする。
- ④まちの活性化または市街地の環境向上を目的とする跡地の有効活用を促進するために必要な支援を行うものとする。

管理不全状態が進行し活用が困難となった空き家・危険家屋については、速やかに除去をすることも、管理不全状態を解消し地域の安全性を高めるための有効な対策のひとつです。しかしながら、除去後の跡地が未利用のまま長期間放置されれば、それも地域にとって問題の要因となります。

こうした状況を防ぐため、空き家・危険家屋や跡地の所有者等に対し、管理不全状態の空き家・危険家屋を除去した場合、その跡地を有効に活用することを求めることができるものとする。

また、跡地を活用するには、空き家・危険家屋の場合と同様、不動産や建築等の専門的知識が必要になるため、それらに関係する関連団体に協力を要請するとともに、市や地域住民をはじめとする市民は、再建築の円滑化、情報の提供や新規住民の受け入れなどにおいて、所有者等や関連団体と連携して取り組むものとする。

さらに、地域コミュニティの交流の場や防災上有効なひろばにするなど、跡地をまちの活性化や市街地の環境向上のために活用する場合に、支援を行うことができるものとする。

## 10 調査等

条例の施行に必要な範囲において、次に掲げる行為を行うことができるものとする。

〈案〉

- ①空き家・危険家屋及びその敷地(以下「建築物等」という。)の所有者等を確知するために必要な調査を行うこと。
- ②建築物等の所有者等に対し、建築物等の使用状況または管理状況に関する報告を求めること。
- ③指定する職員等に、建築物等に立ち入り、その状況を調査させ、または関係者に質問させること。
- ④立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものではないこと。

建築物が空き家・危険家屋かどうか、また、空き家・危険家屋である場合にその管理状況はどうかを調べるには、所有者等を特定し、報告を求めるとともに、実際に敷地や建築物内への立入調査を行うことが必要です。特に、所有者については、相続後の変更登記がなされていないものやそもそも未登記のものもあり、その特定のためには様々な調査が必要となります。空き家・危険家屋対策のため、こうした調査を行うことができることを明確化すること。

## ◆条例の構成(案)フロー

