

# 第4回弘前市空き家・危険家屋対策検討懇談会

平成26年2月14日(金)午後2時～  
弘前図書館 2階 視聴覚室

## 次 第

1 開会

2 報告

第3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) 総合的な空き家・危険家屋対策のあり方について
- (2) 条例の構成(案)について

4 その他

5 閉会

### <配布資料>

- ・ 次第、座席表
- ・ 報告資料 第3回弘前市空き家・危険家屋対策検討懇談会議事録
- ・ 資料1 第4回弘前市空き家・危険家屋対策検討懇談会資料
- ・ 資料2 条例の構成(案)

## 第3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26年1月10日（金）午後2時～  
場所：弘前市役所 2階 特別会議室

### 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での意見報告（報告資料により説明）

### 3. 議題等

- (1) 対策を進めるうえでの基本的な考え方
- (2) 条例の構成（案）

#### 【事務局】

（資料1、1-1及び1-2により説明）

#### 【会長（檜楨委員）】

懇談会の中心になるような論点をまとめていただきまして、前回も前々回もこういった議論は一部出ていますが、まとめようという趣旨で資料1、資料1-1、資料1-2の説明がありました。説明の途中でご質問があったようですが、お願いします。

#### 【事務局】

はい、民生委員がどこに入るのかという質問ですが、「地域・関係団体・行政等が相互に連携して取り組む」の枠組みの中の市民（地域）に民生委員が含まれるとご理解していただきたいと思います。

#### 【長内委員】

民生委員をやっていた人は、知っていますが、民生委員は誰が任命するのですか。

#### 【尾崎委員】

町会が推薦して、それを審査して、厚生大臣が任命している。

#### 【三上鶴雄委員】

なかなか面倒なもので、地域の中でなかなかやる人がいないのですが、役割を決めて、推薦して、厚生大臣が任命するということです。

#### 【会長（檜楨委員）】

説明があったように、緑の枠の中で、活動が非常に抽象的な言い方をされているので、いま長内委員がおっしゃったように、具体的なところでは、民生委員とか町会とかあるいは子供会とか、いろん

な人たちがそこに出てくるイメージを持っていただいた方がありがたくて、議論が少し抽象的なので、わかりにくいからご説明を求められたということはいい質問だと思います。

一番の基本は所有者等が中心にやらないといけないけれども、身近な存在である地域社会の人たちと相談して対応するというのが今の説明にありました。それ以外に行政や関係団体や大学等がその問題に対して積極的に取り組みますというのが、この提案です。

あまり具体的ではないので民生委員のことで今説明をしてもらったのはちょうどよかったと思います。

他に、いろんな角度から議論ができるような大変大きな問題を含んでいるようなものなので、なかなか議論しにくいかもしれません。最初のペーパーについて簡単に確認していきたいと思いますが、安心安全の確保が一番大事だという話ですね。空き家危険家屋ができて、2番目には、いや、だけどそれだけではなくて、ちゃんと流通できるような形が必要だよという説明がありました。3つ目が、もちろん、安心安全と流通と同時に地域がもっと関心をもって、一緒に使う、あるいは、一緒にやろうということで作る。この3つが基本的には考え方として、今日のご提案の1枚目だと思います。2枚目も写真を簡単に振り返りますが、一般的に所有者等家屋をもっているあるいは使っている人を核において、責任が一番大きいので、その周りで、市民地域社会がお手伝いしながらという関係で、私のイメージでは少し輪をもうちょっとこうつながっている感じがしますが、町会や民生委員の方とやっている動きを関係団体と関連団体と行政がつながっていくということが、この空き家対策の基本ですというのが、書かれていることで、矢印が付いているので、いろいろ具体的に出てくるのでしょうけども。大きな絵ですから、何か特に気になるようなことがあれば、言っていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

それから、3つ目の絵ですよ、これはまたすごいもので、具体的なのは住んでいる時からやりましょう。そのあと空き家になろうとしているとき、それから空き家にしてしまった後の管理をしなくなった状況、それからもう壊れ始めているところ、もう壊すしかないと、そのあとの活用をどうするということまで、この懇談会で少し議論してほしいということだと思うのです。前回の第2回目でも見ましたので、確認みたいなものですが、基本的にはそれぞれの段階に応じて対策をとらなければいけないということを皆さんに確認したいということが事務局の今日の資料の提供だと思いますので。これについて、施策の一覧があります。ここに書かれているキーワード以外にも、事務局の方からは説明がありました。非常にわかりやすかったと思うのですが、こういった要素がずっと並んでいて、1の予防の段階から活用・流通の段階2番目のですね、それから管理がされなくなった段階、そして、むしろ私なんか少子社会がいま起こっていて、どんどん家族が小さくなってきて、小さくなっていくのをそのまま野放しにほっとかないで、新しい弘前のためにどう使うかという仕事だという感じもするので、それが、4番目の跡地の利用をするか、それも、行政が全部買い取ってなんかしますじゃなくて、地主さんとか周辺の人たちがいろいろアイデアを出し合って、上手に使うという考え方を出せないかというのが、四つ目の段階です。皆さんのこの辺のレベルのところでご意見があれば少し修正していくけれども、いかがですかというのが事務局の提案でした。

最後のまとめの所にちゃんと収まるかどうかという確認を皆さんからしていただくというのが、事務局からの意図ですので、いろいろと考えていただいて、今でも結構です、ちょっとあれば提案いただけたらいいなと思います。

津村委員どうでしょうか。

【津村委員】

非常に包括的で特に何も反対することがないです。

**【長内委員】**

全くその通りだよ。じゃ具体的にどういうステップで進んでいくのですかといえればかなり難航しますよね。

**【高杉委員】**

誰も活用したいんですけども、実際経済力がないと何もできないというのが一番の問題なんじゃないかなと思うんですけど。そこで、理想は、この通りなんですけど。難しいですね。

**【会長（檜楨委員）】**

ただ、使われないという状況が暫らくあって、それに対して、行政側が例えば除去の命令があったりとかしていくわけですが、ただ、更地にすればいいというわけではないので、その辺の土地はもともと所有者のものと言われているけれども、生活している周辺の人たちとか、弘前市民の広場だからという感覚だと思います。それを積極的な発言を集められるようにして、最もその場所に望ましい使い方になっていくということであれば、場合によっては、行政側から多少の補助金とか助成金なんか、あってもいいのだろうということにつながって行けばどうかということなんです。

**【三上鶴雄委員】**

私は町会長として、うちの方では、空き家があって、それが借金で差し押さえになって、借金取りの人が落札しました。それ以来今度、火遊びして火事になって、それを始末するのに、市役所と相談した時、どういうことか、できないと言われた。それを規制する条例を作っていただきたい。私はそう思っています。条例作って例えば、おそらく固定資産も払っていないと思いますが、それを規制でやれる、そうすれば隣近所の人、例えばそれ買うのであれば買って自分できれいにしたいわけです。それができないということなので、市役所では、他人のものについて、手がかけれないというわけです。だから今でもそのまま。だからなにか条例を作ってこれはこうやってできるというのを、今日聞きたいと思ってきた。

**【会長（檜楨委員）】**

おそらく我々が、こういう懇談会で、勉強をやっているのは、制度がないものだから、制度を作らないと窓口もできなくて、窓口ができてそれが中心に動くようになれば、そんな議論が行政の中には消防とか警察とかいろんなところをまわるんですが、今は、なくて、それぞれの既存の今回の担当だって建設部の建築指導課でやっておられるので、この形じゃ今おっしゃられるような、とんでもないような取引なんかに関して、親身に動けなくて、まずは作ろうというところですよ。我々の問題意識としては、中身の問題も大事だけど、制度を作ってあげると、組織はできるし、今説明にもありましたけど、窓口もできるし、それがなくて、窓口を作ってもきっと議論が宙に浮くだけです。新聞などに報道されて、大変だというだけで、実際解決に行かない。解決に行くためには、制度を作って、弘前市でやれることは条例を作って、組織を作って、予算の担当もできるから、お金も入ってくるようになるし、人もいてようやく、おっしゃったような対応が動けるようになる、ということをはじめることです。あそこで、当面と書いてあるんですけど、当面の課題と中長期な課題と、すぐにやるべきことと、少し時間をかけてでもやること、というのが、表現が当面と中長期とありますが、とにか

く窓口を作って、組織を作って、情報を動かしてということをやっていけば、町会長さん中心の町会だ  
って動きやすくなってくるし、不動産の関係団体だって、動きやすくなる。そういうことですよ  
それをちょっと議論しているということなんですけど。

**【葛西委員】**

あの、いいですか。今までの状態では、どうにかこうにかするところがなかったんですよ。一昨  
年県条例ができたんですよ。暴力団排除条例ができたわけですよ。それができたことによって、今み  
たいに例えば私が、暴力団関係の人とわからずに売り買いした、そしたら売り買いした、それがわか  
った時点で、契約書の中に、そういうのに売ってはいけないと書いている。暴力団であれば、解約い  
たしますよ、倍以上のお金を返してくださいという状態が、書けるような状態になって、今現在その、  
暴力団排除条例というのが、金融関係を含めて、全部そうなっているんですよ。だから、今後はそ  
ういう、暴力団が自分の資産を得るためにどうにかしようというのはできなくなるんじゃないかと思  
うんだけど。ずっと前からものをどうするかという問題は難しいかもしれないけど、私どもの業界  
や金融機関を含めて全部がそういう状態で青森県も含め、日本全国47都道府県でできた時期が違  
うんですけど全国がそうなっていますので、なかなかこれから先、財産を求めるとか、利益を得るた  
めにどうしようというのは、事務所や住むところを含めて、それらの関係者は、ダミーで使えば別  
ですけど、そうでない限りは中々難しいかなという気がします。

**【長内委員】**

それは売買だけでしたっけ。

**【葛西委員】**

賃貸も貸事務所も全部そうですから、全部引っかかります。

**【会長（檜楨委員）】**

暴力団の話はわかりやすいからですね。

**【三上鶴雄委員】**

そういう問題で空き家になっているのはいっぱいあると思うんです。隣の人が財力あって登記なる  
んであれば買うはずだ。そういうのが入っていればなかなか買い手が見つからない。

**【葛西委員】**

業界もそれらにタッチできない。

**【三上鶴雄委員】**

いったん問題になれば、町会長がすぐにやらなければいけないところなるわけですよ。役所に相談  
するぐらいで、それはどうにもならないんです。

**【会長（檜楨委員）】**

時間の関係もありますので、次に進めていただきますか。

## 議題

### (2) 条例の構成 (案)

#### 【事務局】

(資料2及び2-1により説明)

#### 【会長 (檜楨委員)】

以上の資料がすべてになります。ご質問していただけないでしょうか。今日弁護士の上三委員がお出でになっていないです。あと、市役所の弁護士さんもおられるので、そういう要素も含めてご質問等していただければと思います。この懇談会は、条例を作るというよりも、条例化することの必要性といったことがこの懇談会の最終の目的の様ですので、微妙なところまで議論ができるかと思いますが、一応今説明のあったような主旨をベースにして、少しご質問いただければと思います。

弘前市の特徴というふうにいわれましたが、基本理念が普通は書かれていないんですが、第1の条例の目的があって、いまの空き家問題があって、それを何とかしなきゃいかん、その条例だよと書きながら、2ページの基本理念があって、総合的対策を打つとか、良好なまちづくりをするとか、いろんな関連団体と連携するとか、コミュニティとか書かれていますよね、これを入れたという主旨が弘前の今度のそのほかの地域と違うものだとおっしゃいましたけれども、なんで弘前がそうなのかなって、今ちょっと聞いていて基本理念が出ているのが、私もそうですけど、委員の方たちが、あまり沢山のこういう条例を見ておられないので、弘前が基本理念を載せているのが特徴ですというふうにおっしゃったと思いますが、それをちょっともう少しお話いただければと思います。

#### 【事務局】

他の自治体では、適正管理の部分が主である条例を制定しているということで、老朽危険空き家に至ってしまった、それをどう処理していくか。危険な空き家をどう処理するか。例えば助成等を出して除却を促していくとか、そういう規制誘導の部分が主に規定されている。弘前市としては、前段の住んでいる時から空き家化を予防する施策、空き家になってしまっているが老朽家屋に至っていない利活用が可能なもの等についても総合的に施策を推進していかなければ市全体としての空き家対策を推し進めていけないのではなかろうか、空き家対策として、いわゆる条例は制定しても、結局宙に浮いてしまうのではないかと、ということで所有者だけではなくて、市全体で市民、所有者、それから関連団体、大学、地域の活動団体等を取り込んで、みんなで同じ意識共有のもとに空き家対策を考えていこうというふうなことで基本理念というのを条例の中に規定していきたい、と考えています。

#### 【会長 (檜楨委員)】

確認になりますが、市長が一番最初に挨拶されたときに、未利用資源という理解の仕方と、それを積極的に活用するというのをやりましたよね。私たちが住んでいる弘前で、県として、発生しているいわば、こういう空き家危険家屋の問題を県として少なくしたり、それから安全にするという発想は当然ですけど、それを将来的には弘前全体の資源として、組み合わせで考えたときに、こういう基本理念を置いておくことによって、それがより可能になっていく。目的のとこだけで、十分という発想

で行くと、目的の所はとにかく危険家屋をなくさなきゃいけないから止めるということは、出来るんだけど、逆に、これをうまく制度として使う主旨の中に、いわば、将来を見ている、未来を見ているといえますか、その、今のような説明にありましたが、狭い土地の入り組んでいるところを計画的に作り直すなんてことはなかなかできないけど、そういう危険家屋の問題を処理しながら、20年30年経ったら、非常に住みやすい地域にする様な発想を行政も市民にも地域も持つようにというそういうあれですね。そういう理解をさせるような、意気込みが入っている感じで、理解するかしないかでずいぶん違うかなという基本理念があって、基本理念があるのが弘前の特徴だと言ったときに、ほかの地域は十分知りませんが、危ないから、危険だからそれを無くそうという話だけでも、それを結果として使いこなして、弘前が人口規模すごく減っていく中で、いい街になっていくよという逆手にとるという発想はすごいなと思ったという事を言っておきますが。そういう要素として基本理念が置かれているというふうに理解できると思ったんですが。そんなことでよろしいですか。

#### 【建設部長】

そのとおりで、空き家問題というのは、単なる危険家屋をどうしよう規制誘導しようとするだけじゃなくて、まちづくりとして、空き家そのものを発生しないように、あるいはその、発生した空き家を地域としてどのようにうまく活用していくか、その辺も含めて、条例化にしたいということがあって、理念ということあるいは、先ほど話があったかと思いますが、それぞれの責務みたいなものを入れ込みながら、当然これまでの第2回も含めまして、根っこにあるのはやはり、規制・誘導というものは当然ありますけども、それを取り巻くものを含めた形でのまちづくりのようなイメージを織り込もうということでの条例だというふうに理解していただきたい。

#### 【会長（檜楨委員）】

ありがとうございます。ほかにどうでしょう。委員の方から指摘があったというですね、緊急安全措置についての議論は、具体的にはどんなことを、とりあえずは緊急安全っていった時に、イメージすればいいのか、あるいは事務局の方で、緊急安全措置ってどんな事ですよというのがもしわかれば。これ委員の方から出されているんだったら、委員の方に言って頂いても構わないんですけども。

#### 【事務局】

条例の構成の緊急安全措置というところですけども、最低限の安全措置が出来るということを書いています、「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、軽易な行為いわゆるブルーシートでの養生や、剥離しそうなトタン等の除去、開口部の閉鎖等を想定しているものがございます。あくまで緊急措置ですので、所有者の同意を得る前に、行政が直接、改善措置をとることができるようにすることで、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、ということでございます。

#### 【会長（檜楨委員）】

昨日から寒くなってですね、雪が増えているんですけども、その雪で壊れそうなどこ、トタンが飛ばっているのは雪がないとこのイメージがあるんですけど。

#### 【葛西委員】

いや、あるんです。台風とかね、それから隣のものの何か飛んできたとか、そうするとガラスが壊

れたとかね、屋根が外れたとか、トタンが剥がれたとかっていう問題もありますので。今みたいのは雪になれば雪になったで、軒が折れたとかね。

**【会長（檜楨委員）】**

何か雪の事にちょっと触れてあるといいかなって思ったんですけど。積雪地のこういう条例の解説の中で緊急って何だろうっていった時に、できれば特に冬の問題が大きいので、今朝寒いですよ、ここんところずっと暖かかったから。

**【葛西委員】**

だから窓が壊れた、ガラスが壊れたとかそういう状態っていうの、例えば古いお家であれば、今は弘前も無落雪が多くなっているんですけど、三角屋根の状態であればつららが出来たと。その場合つららが大きくなってガラスにぶつかって壊れたとかね、それから夏場であれば台風がきて壊れるとかがあるわけですよ。だから季節的な限定はしなくてもいいのかなっていう気はしますけど。

**【会長（檜楨委員）】**

トータルなものも含めて少しご質問あるいはご意見等あれば今承ってみたいと思いますが、いかがでしょう。

**【葛西委員】**

前回の第2回の時に、私色々あんまり言ったなと思っているんですけど、色んな意見を出しましてね、その言ったものが反映されていて、私としてはすごく気分がいいっていう思いがありますので、ありがとうございました。

**【会長（檜楨委員）】**

住宅併用とか、店舗、居住性っていうテーマに少しく固まったかと思っていて、ビルとか他の別な経済的な行為によって、生活するっていうところに限定させているっていうことに関しては、定義の中で少し固まってきて良かったなと私的には思っています。

**【津村委員】**

確認ですけど、ちょっと前のお話であったんですけども、この10ページ辺りの調査等、他の法律等色々あって、そこらへんのぶつかり合いと言いますか、それはあまり我々の方では議論してもしようがないと言いますか、どこかでチェックされるわけですよ。

**【建設部長】**

今のお話ですが、確かにこれまでの議論、私前回出ていませんが報告書は見させてもらいました。確かにですね、税の関係については税の関係の法律ですね、同じ役所の中でも調査は出来ないというふうになっています。これはもうどうにもならない話で、そういう意味で国の方で今、空き家に関して色んな法整備をしようという中で、その調査する権限と言いますか、それも可能になる様な方向にしましょうという、まだできていませんけども、出だしはそういうふうに私は情報を頂いています。ですからその辺はですね、十分国の法律を見ながら法律に沿った形でこれを運用していきたいと思っ



ています。今の段階でできるもの、行政としてできるものに関してはできる範囲でやっていくという事は取り組んでいきますので、個々についての詳しい話についてはやはり、行政サイドで責任を持ってやらせてもらいたいと考えています。ただその中で、もしも何かお気づきの点とかご意見があれば頂いて、その中に反映させていくということの主旨であります。そういうことでよろしいでしょうか。

**【津村委員】**

ちょっとついでに、さらに細かい話になるんですけど、この調査等のところに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」と書いてあるんですけど、これはどういうことになるんでしょう。

**【長内委員】**

それは警察権力が及ばないということでしょう。

**【津村委員】**

それとは別系統の話ですよと、ここに書く必要があるんですか。

**【長内委員】**

あるんじゃないですか。あると思いますよ。

**【法務指導監】**

一応あくまでも目的が、行政の目的と犯罪捜査の目的なので、目的が異なってしまうんです。行政目的で得た資料を地方の要するに犯罪捜査の方の目的で融合するという危険性があるので、それをしませんよということを明示する必要があるということです。

**【津村委員】**

わかりました。

**【会長（檜楨委員）】**

こういう規定がなければいけないってことですね。なるほど、そういうふうに使われる可能性が。他にどうでしょう。

**【尾崎委員】**

緊急的に処置を講じなければだめな建物ですね、台風とか大雪とか突然降って突然壊れるというか、調査も何もやる前に壊れてしまったりなんかする場合結構多いわけですよ、警察とか消防とか駆けつけて、緊急的に囲いしたりなんかして始末して帰るという形ですから、普段から空き家になってる廃屋になっている場所を調査して、事前に確認しておく必要があるんじゃないかと。何かあった時にやっぱりすぐ持ち主とか、どういう具合になっているのかっていうのは、やっぱり前もって調べておかないと。壊れてしまってから調査しても、中々日にちがかかるとか、やっぱり前もって調べておかないと。壊れてしまってから調査しても、中々日にちがかかるとか、やっぱり前もって調べておかないと。壊れてしまってから調査しても、中々日にちがかかるとか、やっぱり前もって調べておかないと。だから台帳なり作っておいて、事後緊急に連絡して早急に後片付けするとか、持ち主に解体を促すとか、そういう規約がないとダメじゃないかなと思うんですけどね。

**【会長（檜楨委員）】**

私の理解する限りでは、これまでのものでも、ある程度最低限のことは出来るんだけど、こういう空き家・危険家屋ということテーマにした目的で、今おっしゃるような台帳であるとか組織であるとか、予算だとかって、ちょっと定義変えることによって、前向きに、要するに結果として災害でやられたとかじゃなくてね、できるようになるという、そういうことでしょうね。

**【事務局】**

今の調査ということについてなんですけれども、いわゆる町会の方にアンケート調査をいたしまして、町会の方で把握する危険な家屋が約900件位ありますよと、いうふうにいただいておりますので、平成26年度につきましては、まだ予算は確定していませんが、弘前市内全域の空き家を、条例がまだできてないので、外側からの調査になるんですけども、空き家の実態を把握したいと考えております。それと合わせて町会の方から頂いた危険家屋の方も、市の方で追跡調査という形で、これも外側からになりますけども、どの程度危険なのかということを追跡して実態を把握したいと考えております。

平成26年度については、まだ条例が制定されていないということもございまして、平成27年度ということで外側からの調査をして全体的に把握した件数を基に、今度は条例を制定するということもございまして、それについて把握した件数を今度は空き家の実態を現地に入って把握して、それを台帳に落としこむというのを考えております。

今役所の方でGIS地図情報システムというのを整備しておるところでございまして、そちらの地図情報と合わせまして、新たに所有者の住所であるとか、その建物の危険の度合いであるとか、そういうのと地図情報をリンクして、一件一件の空き家情報を打ち込んで管理整理して運用して参りたいというふうに考えております。

**【会長（檜楨委員）】**

よろしいでしょうか。あと、事務局から何かありませんか。

4. その他

次回日程の確認等

5. 閉会

事務局あいさつ

# 1 目的

平成20年住宅・土地統計調査（総務省）によると、弘前市の空き家率（全住宅戸数に占める空き家の割合）は16.4%であり、全国の平均値（13.1%）を上回る。弘前市の人口は、平成18年以降、緩やかな減少過程に入っており、今後とも、人口増が見込みがたい中、空き家・危険家屋は増加するものと考えられる。

空き家・危険家屋が適正に管理されないまま放置されると、防災、防犯、衛生等、地域環境に様々な問題が生じることとなる。また、それだけでなく、空き家・危険家屋の増加は、町並みやコミュニティの維持等に悪影響を及ぼし地域のまちづくりを進めるうえで大きな課題となる。

全国的にも空き家・危険家屋の増加は社会問題化しており、条例を制定するなど、各地で対策が講じられているが、その多くは、管理不全となったものを主な対象に、除却を促すことを主眼としている。

だが、弘前市の、特に市街地においては、除却を進めることで空き地が増え、景観や町並みへの影響が生じることが懸念される。また、都市部を中心に広く分布する密集市街地や細街路では再建築が困難等の理由から空き家・危険家屋が多く見られるという状況がある。それらの都市特性を踏まえたうえで、予防や活用、跡地利用までを含め、都市の活力の維持・向上を目指して、総合的な視点から対策を展開することが求められる。

弘前市では現在、管理不全な空き家・危険家屋対策として、状況に応じた各現行法制度等により関係各課が必要な措置を取るよう対応を依頼してきている。

今後は、それらを含め、更なる対策を進めるため、弘前市ならではの総合的な空き家・危険家屋対策のあり方を示す。

## 2 空き家・危険家屋の現状

### (1) 弘前市の現状

#### ① 住宅数及び空き家数

平成20年度住宅・土地統計調査によると、空き家は、全国で756.8万戸（空き家率は13.1%）、青森県で8.5万戸（14.6%）となっている。

本市においては、空き家は1.2万戸、空き家率は16.4%となっており、全国および青森県の空き家率を上回っている。

表1 住宅数の内訳（資料：平成20年住宅・土地統計調査）

	住宅数	居住世帯あり	居住世帯なし				
			総数	一時現在者のみ	建築中	空き家	
全国	57,586,000	49,598,300	7,987,600	326,400	93,300	7,567,900	13.1%
青森県	580,800	493,500	87,400	2,000	600	84,700	14.6%
弘前市	75,960	63,190	12,770	250	50	12,470	16.4%

※空き家：別荘等の二次的住宅・賃貸・売却用住宅を含む

※一時現在者：昼間のみの使用や交代での寝泊まり等、普段の居住者がいない住宅

#### ② 空き家率の推移

表2 空き家率の推移（資料：各年住宅・土地統計調査）

	平成10年	平成15年	平成20年
全国	11.5% (3.6%)	12.2% (3.9%)	13.1% (4.7%)
青森県	10.9% (5.0%)	12.5% (4.5%)	14.6% (5.8%)
弘前市	9.6% ( - %)	13.2% (4.0%)	16.4% (5.3%)

※（ ）で記載した割合の数値は、二次的住宅・賃貸・売却用住宅を除いて集計

※平成10年以前の調査に関しては、市町村については二次的住宅・賃貸用住宅・売却用住宅の区別がない

#### ③ 種類別にみた空き家の状況

表3 空き家の種類別内訳（資料：平成20年住宅・土地統計調査）

	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の住宅
弘前市	170戸 1.4%	8,120戸 65.1%	170戸 1.4%	4,010戸 32.1%

#### <用語の定義>

「二次的住宅」とは、別荘やセカンドハウスになっている住宅

「賃貸用住宅」とは、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

「売却用住宅」とは、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

「その他の住宅」とは、上記以外の人に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

#### ④ 空き家・危険家屋の調査結果

空き家等対策の検討に先立ち、各町会長へ空き家等に対するアンケート調査を行った結果、空き家・危険家屋が924軒、危険な状態にある家屋が、空き家及び居住家屋を含め存在していることが報告された。

また、区域別に見ると、市街化区域及び市街化調整区域の家屋の分布と危険家屋の分布は比例していることが確認できた。

平成25年 1月31日回答分

	管理不全の空き家・危険家屋	危険状態の空き家	所有者不明の危険状態の空き家	危険状態の居住家屋	備考
回答軒数	924 軒	237 軒	(133) 軒 左のうち数	63 軒	対象町会数 331町会 回答数 260町会

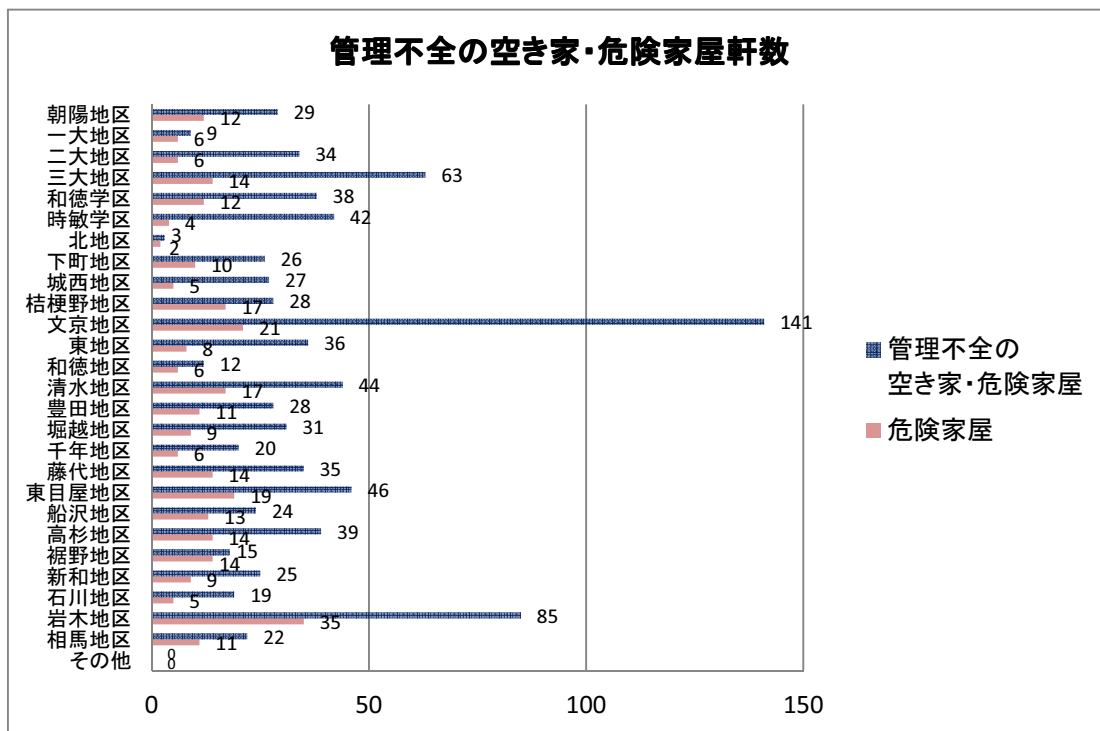
※空き家等に対するアンケート調査は、各町会で把握している空き家等がある場合に回答をしていただくこととしており、回答なしの71町会については、調査結果に影響がないものと考えられる。

※アンケート調査の結果については、市が裏付け調査を実施したものではないため、各地区の空き家・危険家屋の割合について、的確に表したものではない。

	朝陽地区	一大地区	二大地区	三大地区	和徳学区	時敏学区	北地区	下町地区	城西地区	桔梗野地区	文京地区	東地区	和徳地区	清水地区	豊田地区	堀越地区
管理不全の空き家・危険家屋	29	9	34	63	38	42	3	26	27	28	141	36	12	44	28	31
危険家屋	12	6	6	14	12	4	2	10	5	17	21	8	6	17	11	9

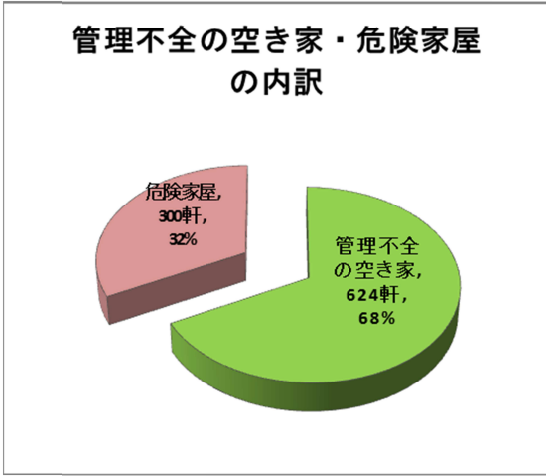
	千年地区	藤代地区	東目屋地区	船沢地区	高杉地区	裾野地区	新和学区	石川学区	岩木地区	相馬地区	その他地区	計
管理不全の空き家・危険家屋	20	35	46	24	39	18	25	19	85	22	0	924
危険家屋	6	14	19	13	14	14	9	5	35	11	0	300

回収率78%



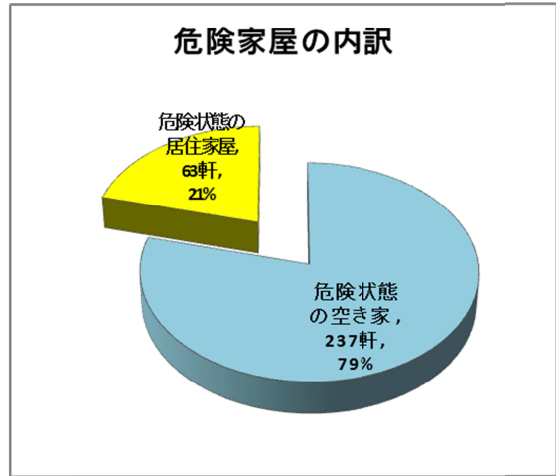
管理不全の空き家・危険家屋の内訳

管理不全空き家	危険家屋	計
624	300	924



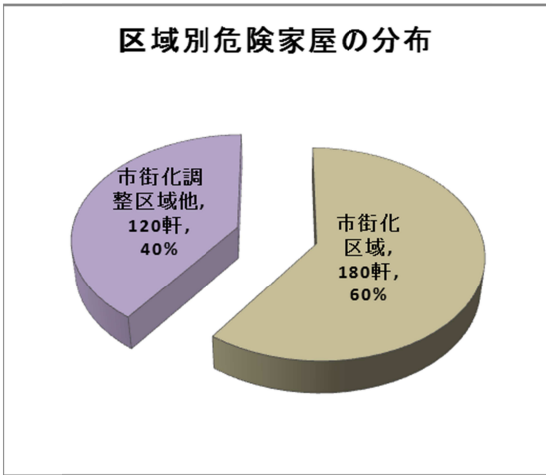
危険家屋の内訳

危険状態の空き家	危険状態の居住家屋	計
237	63	300



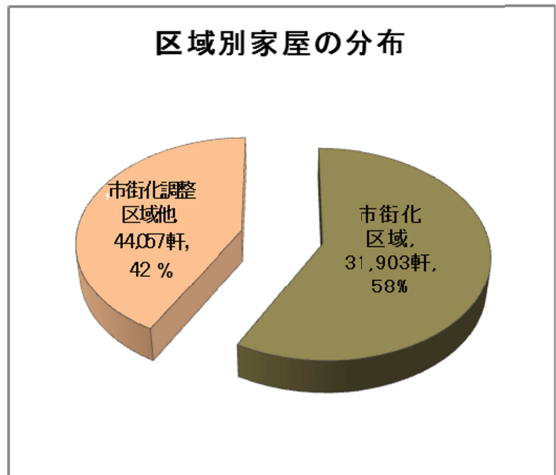
区域別危険家屋の分布

市街化区域	市街化調整区域他	計
180	120	300



区域別家屋の分布

市街化区域	市街化調整区域他	計
44,057	31,903	75,960



管理不全の空き家・危険家屋の内訳

平成 25 年 1 月 31 日

	朝陽	一大	二大	三大	和徳学	時敏学	北	下町	城西	桔梗野	文京	東	和徳	清水	豊田	堀越	千年	藤代	東目屋	船沢	高杉	裾野	新和	石川	岩木	相馬	その他	計	
管理不全の空き家・危険家屋	29	9	34	63	38	42	3	26	27	28	141	36	12	44	28	31	20	35	46	24	39	18	25	19	85	22	0	924	
空き家	25	9	32	62	36	42	3	22	26	25	138	34	10	39	27	27	19	35	40	19	35	15	23	19	79	20	0	861	
管理不全の空き家	17	3	28	49	26	38	1	16	22	11	120	28	6	27	17	22	14	21	27	11	25	4	16	14	50	11	0	624	68%
危険状態の空き家	8	6	4	13	10	4	2	6	4	14	18	6	4	12	10	5	5	14	13	8	10	11	7	5	29	9	0	237	79%
所有者不明	4	1	4	8	6	1	1	6	2	10	9	4	2	9	4	3	3	8	7	2	8	6	5	3	15	2	0	133	
危険状態の居住家屋	4	0	2	1	2	0	0	4	1	3	3	2	2	5	1	4	1	0	6	5	4	3	2	0	6	2	0	63	21%
危険家屋	12	6	6	14	12	4	2	10	5	17	21	8	6	17	11	9	6	14	19	13	14	14	9	5	35	11	0	300	32%
市街化区域	12	6	6	14	12	4	2	10	5	17	21	8	6	17	11	9	6	14	19	13	14	14	9	5	35	11		180	60%
市街化調整区域他																			19	13	14	14	9	5	35	11		120	40%

調査結果によると、空き家は、老朽化等により腐朽・破損し、現に危険な状態にあるものが多い。さらに、発生原因では、所有者死亡、所有者転居、所有者施設入所、廃業、不明とあり、この先も利用される予定がなく、放置状態が続くことになれば、より腐朽・破損した状況が高まると予想される。





## 空き家危険家屋の管理に関するアンケート調査票(概要)

問1 あなたの町会の空き家についてお伺いします。

①放置されているような空き家は何軒ありますか。

軒
---

②そのうち、危険な状態になっている空き家は何軒ありますか。

軒
---

③その危険な状態になっている空き家のうち、町会で所有者等を把握していない空き家は何軒ありますか。

軒
---

問2 あなたの町会で居住者がいるものの問題となっている家屋についてお伺いします。

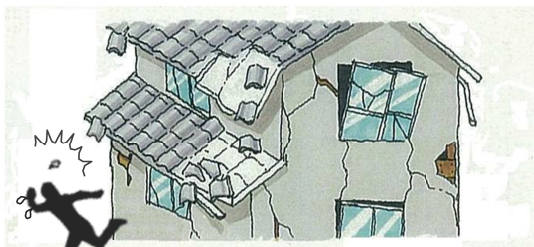
居住者がいるものの適正に管理が行われず、危険な状態になっている家屋は何軒ありますか。

軒
---

以上でアンケートは終了です。ご協力ありがとうございました。

※ 危険な状態の家屋とは

老朽化若しくは自然災害により倒壊するおそれがある状態若しくは建築材等の飛散による危険な状態又は不特定者の侵入による火災若しくは犯罪が誘発されるおそれがある状態等の家屋。





## (2) 空き家・危険家屋の要因・背景

空き家・危険家屋が発生・長期化する要因・背景は、これまでの相談内容や一般的に指摘されていることから、以下のものが考えられる。

### ① 所有者側

#### ●所有者が特定できない

連絡先が分からない、所有者が死亡・行方不明、権利関係が複雑で相続者が多いなど

#### ●管理者としての意識が低い

空き家を放置することに対する問題意識や危機意識が低い、相続や遠方居住などにより、所有者や管理者としての意識がない、高齢で判断ができない など

#### ●活用や除却の意向がない

特に困っていない、面倒くさい、物置にしている、愛着がある、将来のため・子どものために置いてある、改修費をかけてもメリットがある活用ができるかわからない など

#### ●他人に貸すことへの抵抗

貸したら返ってこないのではないかという不安がある、定期借家制度等安心して貸せる制度について知識がない など

#### ●情報・知識不足

活用の仕方が分からない、相談先が分からない、利用できる制度に関する知識がない など

#### ●改修・除去費用を負担する余裕がない、できない

高齢で費用がない、老朽化により改修費用が掛かる、除去すると固定資産税が上がる など

### ② 地域側

#### ●関心がない

自分は所有していない、隣が空き家でない、関係がない など

#### ●所有者に働きかけることが難しい

近所づきあいから問題にしにくい、地域で空き家問題に取り組む体制がない など

#### ●情報・知識不足

地域としてどのように対応して良いかわからない、相談先が分からない など

### ③ 市場面

#### ●受給マッチングのズレ

価格の妥当性、建築規模・間取り・立地環境、ニーズに合った供給が少ない など

#### ●既存住宅市場が未成熟

性能の見えにくさ、情報不足、フロー重視の優遇制度 など

### ④ 法制度面

#### ●建築基準法上、再建築等が困難

接道要件、敷地規模、遡及適用などの制約により、再建築、増築、大規模修繕等が困難、再建築等が困難なため流通も難しい など

#### ●固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない

空き家を除却し、空き地にすると、固定資産税が上がるため、除去することに抵抗がある など

<参考>

## 建築基準法上の規制について

### ① 道路に関する規定

- ・建築基準法では、道路の幅員は原則として4 m以上とされている。幅員が4 m未満の場合、以下のような規制や条件がある。(弘前市の場合)

#### ●幅員が1.8 m以上の道路（2項道路）

建築は可能だが、敷地を道路から後退させる必要がある。

#### ●幅員が1.8 m以上の2項道路に該当しない道

道に接する敷地の一定部分について空地を確保することを条件に、法第43条ただし書きの許可（建築審査会の同意が必要）をうけることで、原則同種用途の建替えが可能

#### ●幅員が1.8 m未満の道

原則、建替えや増築、大規模修繕等はできない。

### ② 遡及適用に関する規定

- ・建築基準法の施行以前または改正前に建てられた建築物に、増築や大規模修繕等を行おうとする場合、幾つかの規定を除き、現行法の規定に適合させなければならないと規定されており、この遡及適用規定が空き家等の増改築が進まない一因と指摘されている。

## 固定資産税の住宅用地の特例

- ・住宅やアパート等の敷地として利用されている住宅用地については、特例措置があり、税金が軽減される。
- ・特例率については、税負担を特に軽減する必要から、面積によって小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用される。

表 固定資産税の住宅用地の特例率

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特定率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの分)	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

### (3) 全国の動向

#### ① 空き家等の適正化に関する条例

所沢市の「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」が平成22年10月に施行されて以降、全国の多くの自治体で空き家等の適正化に関する条例が施行されている。空き家等の適正化に関する条例は、大別すると、適正管理を中心としたタイプと、適正管理に加え、まちなか居住促進等を目的として空き家を有効活用する取組みに対する支援を規定したタイプの2パターンに分類でき、後者のタイプは松江市など少数の自治体に限られている。

空き家等の適正化に関する条例	空き家等の適正管理	<p><b>【事例】</b> 所沢市空き家等の適正管理に関する条例(平成22年7月5日制定)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇空き家等の放置による<b>管理不全な状態となることを防止し、生活環境の保全及び防犯のまちづくり</b>を推進する。</li> <li>◇<b>指導・勧告</b>のほか、所有者等の氏名及び住所等の<b>公表</b>を行う。</li> <li>◇<b>代執行</b>や<b>助成</b>に関する規定はない。</li> </ul>
		<p><b>【事例】</b> 足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例(平成23年10月25日制定)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇<b>老朽家屋等の管理の適正化</b>を図り、倒壊等の事故、犯罪及び火災を予防し、<b>安全で健康な生活を確保</b>する。</li> <li>◇対象は<b>老朽家屋</b>。危険度の判定や緊急対応の必要性について審議する<b>老朽家屋等審議会</b>を設置</li> <li>◇<b>指導・勧告</b>に関する規定があり、指導・勧告に従った措置について、<b>助成</b>をすることができる旨も規定している。</li> <li>◇所有者自らによる解消が困難と申出があった場合には<b>緊急安全措置</b>として必要最低限の安全対策を行政が実施(所有者の同意が必要、所有者に費用を請求)</li> </ul>
		<p><b>【事例】</b> 大仙市空き家等の適正管理に関する条例(平成23年12月26日)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇<b>空き家等の管理の適正化</b>を図り、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、市民の<b>安全で安心な暮らしを実現</b>する。</li> <li>◇<b>指導・勧告</b>のほか、所有者等が勧告に基づく措置を期限までに講じない場合、所有者等の氏名及び住所等の<b>公表</b>を行う。</li> <li>◇命令に従わない場合、<b>代執行を行うことができる旨</b>を規定している。</li> <li>◇助言・指導・勧告に従った措置について、<b>助成</b>をすることができる旨を規定している。</li> </ul>
	適正管理+誘導施策等	<p><b>【事例】</b> 松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進の推進に関する条例(平成23年9月30日)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇空き家の適正管理又は有効な活用を図り、安全で良好な景観及び住環境を確保し、<b>魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進</b>を推進する。</li> <li>◇<b>勧告・命令</b>のほか、<b>罰則規定</b>(5万円以下の罰金)及び<b>代執行</b>に関する規定がある。</li> <li>◇まちなか居住促進等を目的として空き家を有効活用する取組みに対する<b>支援</b>を行うことができる旨を規定している。</li> </ul>

## ② 他自治体における空き家等に関する助成事業

### 【除去費に対する補助事業】

老朽危険空き家等の除去費に係る補助事業としては、審議会等で認められた特に危険な老朽空き家等を対象に、解体工事費の一部を補助しているものや、空き家等の適正管理に関する条例に基づく助言等に従って措置する場合、老朽危険家屋の評定表等で危険度が一定基準以上の建築物に対して、解体工事費の一部を補助しているものなどがある。

<事例>

		事業名	補助対象者	補助率	補助の上限額	備考
東京都	足立区	足立区老朽家屋等解体工事助成	所有者・相続人等	1/2	50万	・非木造の上限は100万円 ・老朽家屋等審議会にて特に危険な老朽家屋と認められたもの
秋田県	大仙市	大仙市空き家解体費補助金	所有者等(所有者、占有者、相続人、相続放棄者、財産管理人等)で事業者以外	1/2	50万	・老朽危険家屋の評定表で合計点数が100点以上かつ防災危険度が高いもの

### 【跡地活用に関する助成等】

老朽危険空き家等について、所有者からその建物及び土地を自治体に提供（寄附・無償借地等）されたものを除去する事業。除去後跡地については、地域住民が活用及び維持管理を行う。

<事例>

		事業名	事業内容	跡地の整備等	備考
長崎県	長崎市	長崎市老朽危険空き家対策事業	市が所有者から寄附を受けた後に、解体工事と跡地整備を実施	市が跡地を公共ひろば等として整備した後、維持管理は地域住民で行う。	事業対象地域の指定がある

### 【空き家等の改修費に係る補助事業例】

空き家等の改修費に係る補助事業としては、U・Iターンを促進するために、空き家バンクに登録された空き家の改修費の一部を補助するものや、まちなか居住を促進するために、まちなかの空き家を自己居住用として購入した場合、改修費の一部を補助するものなどがある。

<事例>

		事業名	交付対象者	補助対象の空き家の要件	補助率上限額	備考
愛知県	豊田市	豊田市中心市街地空き家再生事業	・空き家バンクに登録した空き家等の所有者又は借受人	・空き家バンクに登録された空き家	8/10 100万	
島根県	松江市	中古木造住宅取得等支援事業補助金交付制度	・中古木造住宅(中心市街地は中古住宅・中古マンションを含む)を購入した者	・中古木造住宅(中心市街地は中古住宅・中古マンションを含む)	10% 40万 (UIJターナー者は15%・60万)	・取得してから1年内に行う工事を対象 ・中心市街地は20%・80万(UIJターナー者は25%・100万)

## 第4回弘前市空き家・危険家屋対策検討懇談会資料

平成26年2月14日

建設部建築指導課

## — 目 次 —

<b>1 目的</b>	1
<b>2 空き家・危険家屋の現状</b>	2
(1) 弘前市の現状	
(2) 空き家・危険家屋の要因・背景	
(3) 全国の動向	
<b>3 対策を進めるうえでの基本的な考え方</b>	11
<b>4 具体的な対策</b>	13
4-1 空き家・危険家屋化の予防	
(1) 市民意識の醸成・啓発	
(2) 良好な住環境の保全・形成の推進	
4-2 活用・流通の促進	
(1) 活用・流通のための環境整備	
(2) 所有者等への情報発信	
(3) 地域等による空き家・危険家屋の活用の支援	
4-3 管理不全空き家・危険家屋対策	
(1) 現状と課題	
(2) 管理不全対策のあり方	
4-4 良質な跡地利用の誘導・促進	
(1) 地域等による活用への支援	
(2) 狭小敷地の改善促進	
(3) 管理者意識の醸成・強化	
4-5 体制の整備	
<b>5 今後に向けて</b>	24
<b>施策一覧</b>	25

### 3 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みを踏まえ、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。

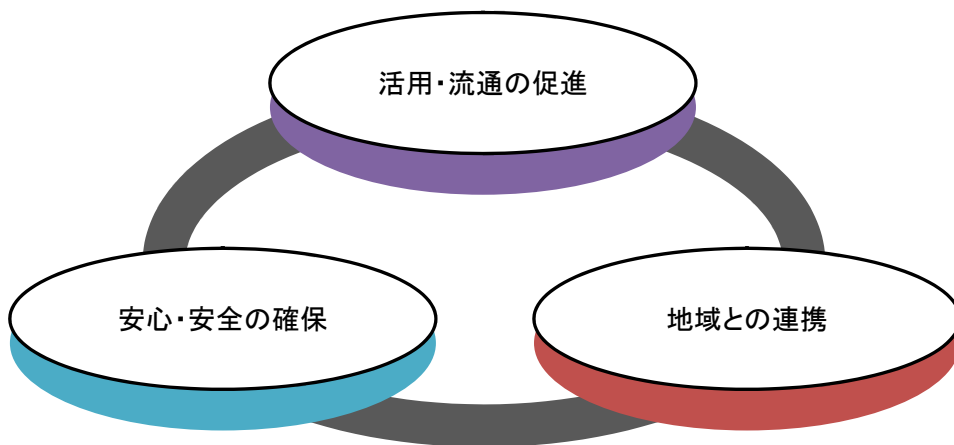


図1-1 対策を進めるうえでの3つの柱

## 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むが必要である。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むを推進する。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むを行う。

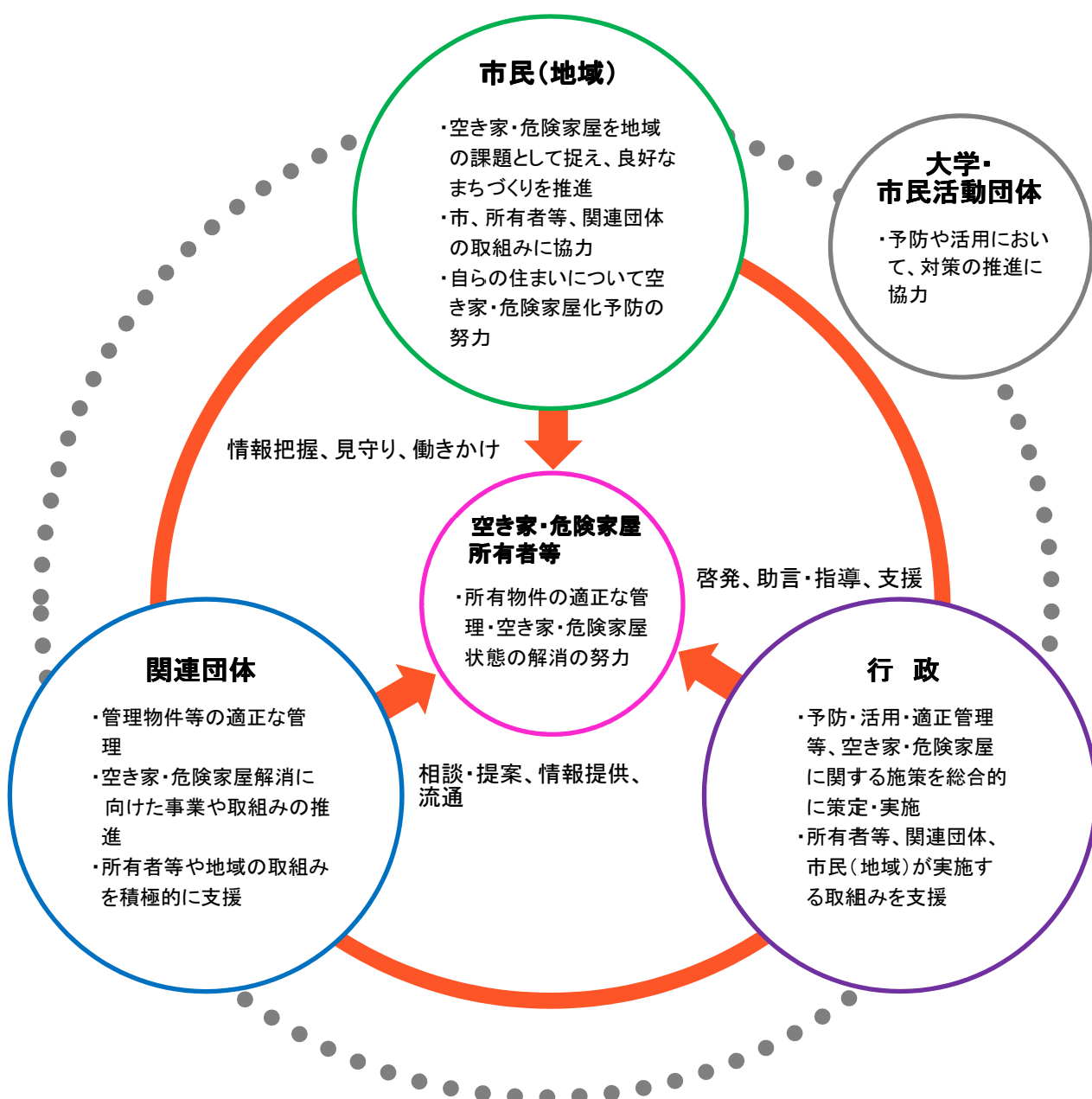


図1-2 各主体の役割



## 4 具体的な対策

空き家・危険家屋が発生し放置される要因、そこから生じる課題は、ひとつに特定できるものではなく、居住中の段階から除去後の跡地利用まで、住まいの各段階にわたっている。このため、各段階を流れのなかで捉え、それぞれの段階に応じて、以下の方向性のもと、各施策を検討・実施する。

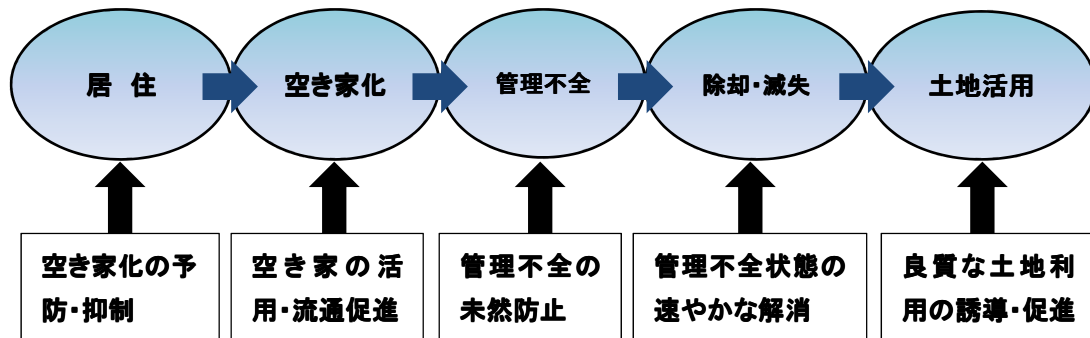


図4-1 段階に応じた対策

### 4-1 空き家・危険家屋化の予防

平成20年住宅・土地統計調査によると、弘前市の空き家・危険家屋については、今後も、増加していくことが予想されるため、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、新たな空き家・危険家屋の発生を抑制することが必要である。

空き家・危険家屋となる要因は、所有者等の個人的な事情によるところが大きいですが、「住宅は個人の資産のみならず、次の居住者等に住み継ぐべきものである」ことを前提に、居住中さらには住宅建設の段階から以下の取組みを進める。

#### (1) 市民意識の醸成・啓発

空き家・危険家屋の対策を進めるには、空き家・危険家屋についての意識を広く市民の間で醸成することが必要となる。とりわけ、所有者等にとっては空き家・危険家屋とすることで維持管理等の負担が生じるとともに周辺に迷惑を及ぼしかねないこと、地域にとっては空き家・危険家屋の増加によって防犯や防災等の面で地域の住環境に悪影響が生じるおそれがあることなど、空き家・危険家屋に関する問題意識を高めることが、空き家・危険家屋の発生抑制に繋がるものと考えられる。このため、関係部局や関連団体、地域などが連携し、様々な手段や機会を通して、市民に対する周知・啓発を行う。

また、空き家・危険家屋が発生し放置される要因として、所有者の死後、相続が適正に行われず、多数の相続人が生じるなどした結果、住まい手が不在となることはもとより、管理者意識が乏しくなる、意思決定が困難になるといったことが挙げられる。

こうした状況を予防するため、主に高齢者世帯を対象として、所有者が存命中に住まいを次代へ適切に引き継いでいくための働きかけ等を検討する。

## **(2) 良好な住環境の保全・形成の推進**

個々の住宅対策に留まらず、それぞれの地域において、コミュニティの維持・活性化を含め、安心して住み続けられる良好な住環境の保全・形成を進めることが、定住を促し、ひいては空き家・危険家屋の発生の抑制に繋がると考えられる。また、まちづくりの中でそれぞれの地域の将来像を考えることは、地域自らが空き家・危険家屋の問題を認識し、その対応策を検討する契機ともなる。

このため、地域が主体で取組む様々な分野でのまちづくりを推進するとともに、それらと空き家・危険家屋対策を連携して進めることができるような取組み等について検討する。

## **4-2 活用・流通の促進**

地域さらには都市の活力の維持・向上を図るには、管理不全対策だけでなく、空き家・危険家屋の流動化を促し、活用や建替えを含めた流通を進めることが必要である。

このため、関連団体等や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等以下の取組みを進める。

### **(1) 活用・流通のための環境整備**

市内に広く存在する空き家・危険家屋の活用・流通を促進するには、市場の機能を生かすことが有効かつ必要である。そのため、流通を阻害する要因をなくすなど、市場が機能しやすい環境を整備するための取組みを行う。

### **(2) 所有者への情報発信**

空き家・危険家屋が放置される主たる要因のひとつに、所有者にそもそも活用等の意向がないことが挙げられる。空き家・危険家屋のうち、市場に流通していない「その他の住宅」の割合が多いため、広く市民意識の醸成・啓発を行うこととあわせ、空き家・危険家屋の所有者等を対象に、意識啓発、各種情報の提供、地域での働きかけなどを通して、活用意向の掘り起こしや動機付けを行う。

### **(3) 地域等による空き家・危険家屋の活用の支援**

空き家・危険家屋を地域貢献に役立てたいとの意向を持つ所有者等が少なからず存在する一方、地域によってはコミュニティの活動・交流の場所が必ずしも十分とはいえない状況にある。こうした点を踏まえ、空き家・危険家屋を地域資源として捉え、

地域コミュニティや市民活動団体等が公共的な利用・管理を行う場合に所有者等とのマッチングや改修費・運営費等を支援することについて検討する。

また、空き家・危険家屋を地域等に寄付したいとの意向を持つ所有者等もあることが考えられることから、寄付の受入機関や受入後の活用支援のあり方について、検討を深める。

### 4-3 管理不全対策

管理が適切になされないまま放置された空き家・危険家屋は、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなる、全国的にも、そのことが空き家・危険家屋を巡る問題の中心をなしており、弘前市においても、そのような管理不全空き家・危険家屋に関する近隣住民からの通報が年々増加している状況にある。

管理不全空き家・危険家屋に対しては、その状況に応じて、各現行法制度等により対応しているところであり、それによって一定の効果は生じているものの、法令等の規定、その運用のあり方において、十分に対応できているとは言い難い面がある。

一方で、少子高齢化の進行やライフスタイルの多様化等から個人による管理が難しくなってきたことに加え、地域コミュニティの希薄化により住民同士の目が行き届かなくなってきたことなど、個人及び地域レベルでの管理能力は相対的に低下している状況にある。

こうした傾向は今後も続くことが予想されることから、今後、更なる管理不全空き家・危険家屋対策を進めていくためには、所有者等や地域住民による自発的な管理を促すとともに、現状の取組みや課題を踏まえ、対応の強化や体系化を図ることが必要である。

#### (1) 現状と課題

##### ① 現状

管理不全空き家・危険家屋については、状況に応じた各現行法制度等により対応しているところであり、それによって一定の効果は生じているものの、急増する管理不全空き家・危険家屋に対して直接かつ包括的に対象とする法令がなく、それぞれの所管する範囲でしか対応できない。

これまでは、管理不全空き家・危険家屋と判断した場合、所有者を特定し、関係各課が必要な措置を取るよう対応を依頼してきているが、根本的な解決に至っていないのが現状である。

### 【現行法令での対応の可否】

現行法令	行政上の措置
①建築基準法（第8条、第9条、第10条、第12条）	建築物等が著しく保安上危険である、又は著しく衛生上有害である場合、除去等を命令。
②廃棄物の処理及び清掃に関する法律（5条、16条、19条の4、第19条の7）	ごみの不法処分、廃棄物の不法投棄に対して除去等の必要な措置を命令。
③弘前市生活環境をよくする条例（第9条、第16条）	空き地について、繁茂した雑草又は放置された廃棄物を除去し、又は廃棄物の不法投棄を防止する措置を講じなければならない。 屋根雪等の除排雪をするときは、隣家及び周辺的生活環境を損なわないように適切に処理しなければならない。
④消防法（第3条、第4条、第5条、第5条の3）	屋外の火災予防上危険なものの除去等を命令。
⑤道路法（第43条、第71条）	道路の交通に支障をおよぼす工作物等の除去その他必要な措置を命令。
⑥災害対策基本法（第64条）	倒壊した空き家の撤去等ができるが、倒壊等の事件前にこれらの法律に基づく施策を展開することはできない。

## ② 課題

管理不全空き家・危険家屋対策を進めるうえで、現在の取組みを踏まえ課題となる点について整理すると、以下のとおりとなる。

### 【制度上の課題】

#### ●予防的な対応が困難

実際に管理不全な状態にならないと、強制力をもった対応ができない。

#### ●対応できる範囲が限定的

空き家・危険家屋の管理を直接かつ包括的に対象とする法令はなく、建築基準法をはじめ、それぞれの所管する範囲でしか対応できない。

#### ●調査できる範囲が限定的

実際に命令等を行おうとする場合にのみ立入り等の調査権限が与えられており、予防的段階では実態把握が困難。

#### ●緊急的な対応が困難

危険性を回避するために緊急的な対応を要する場合であっても、物件そのものに対する措置は、行為の軽重にかかわらず、財産権等の理由により、行政や他者が行うことは困難。

### ●所有者が特定できない場合の対応が困難

所有者が特定できない物件については、「その状態を放置することが著しく公益に反すると認められる場合」など、事態が相当悪化した場合にしか対応ができない。また、どこまでの調査をもって、所有者が確知できないといえるかが明確ではない。

### 【運営上の課題】

#### ●空き家の把握が困難

早期の段階で空き家の情報を把握・収集することが困難。

#### ●情報が体系化されていない

関係法令所管課が把握した情報の共有・体系化が十分ではない。

#### ●対応・体制が体系化されていない

特定の通報・情報提供窓口がない。また、管理不全状態への対応についても、状況に応じて、その都度、関係法令所管課が連携しつつ行っており、体制・対応が体系化されていない。

### 【所有者側の課題】

#### ●管理者意識の問題

管理者としての意識が低い。また、管理者としての意識があっても、日常的に維持管理する必要性の認識が不足している。

#### ●所有者側の事情による問題

所有者が複数の場合、意思決定に時間がかかる。

所有者が遠方居住者の場合や健康上の問題がある場合、対応が進まない。

借家の場合に、借り手が退去せず、所有者による対応が進められない。

#### ●費用の問題

改善、除却するための費用がない。

### 【その他】

#### ●保有コストの問題

空き家・危険家屋が住宅である場合には、除去すると、固定資産税の住宅用地特例が適用されず、そのことが空き家・危険家屋の放置に繋がっているとの指摘がある。

## (2) 管理不全対策のあり方

### ① 基本方針

現状での取組み及び課題を踏まえ、管理不全空き家・危険家屋対策については、以下を基本方針として取り組む。

### 【管理不全状態の予防】

空き家・危険家屋が長期間放置され、管理不全状態が進行すればするほど、課題解決が困難となる。このため、早い段階から、空き家・危険家屋の状況把握に努めるとともに、一定の強制力をもって所有者に働きかけることができる仕組みを整備する。

また、建築物の所有者に対し、適正管理についての意識を醸成し、所有者等の責務について認識してもらう方策を実施する。

#### 【管理不全空き家の解消に向けた対応】

予防に力を入れる一方、管理不全状態が進行し老朽危険化した物件については、速やかな改善に向けた指導等を行うとともに、必要に応じて除却を促していく。除却を促すに当たっては、まちづくりに資するものなど、跡地の活用方法とあわせて積極的に支援することも検討する。

#### 【緊急対応措置】

周辺への建築材の飛散等、緊急的に危険を回避する必要がある場合、行政等により迅速な対応を図られる仕組みを整備する。

#### 【連携した取組み】

空き家・危険家屋の対策は、一つの部署で対応し解決まで導くことは困難な場合が多く、また、情報の把握等においては地域や事業者等の協力が不可欠である。このため、庁内関係部署による体制整備、関連団体、地域組織等との連携を図ることを前提に、取組みを検討する。

## ② 条例の整備

一定の強制力をもった対応を行うには、法令等に基づく根拠が必要となる。

管理不全状態が進行したものについては、これまでどおり建築基準法をはじめとする関係法令で対応することを基本としたうえで、それらでは不十分な点（特に管理不全の未然措置）について、条例で規定することとする。

具体的には、以下の項目について、条例で規定することを検討する。

#### 【管理不全状態の内容】

空き家・危険家屋から発生する様々な問題に対応するため、指導等の対象となる管理不全状態については、「危険性」及び「防犯」の観点から、次の内容とする。

#### 【管理不全状態の内容】

##### ●危険性

建築物の倒壊、建築材料の脱落・飛散によって、人の生命・身体又は財産に係る被害を生じるおそれがある状態

##### ●防犯

不特定の者の侵入を容易に許すなど、犯罪行為を誘発するおそれがある状態

#### 【所有者の責務】

管理不全状態とならないよう空き家・危険家屋を適正に管理することをはじめ、空き家・危険家屋の解消に努めるなど所有者の責務を明示する。

#### 【行政による調査権限の明確化】

予防の段階での敷地内への立入りや所有者調査を可能とするなど、調査実施の根拠を明確化する。

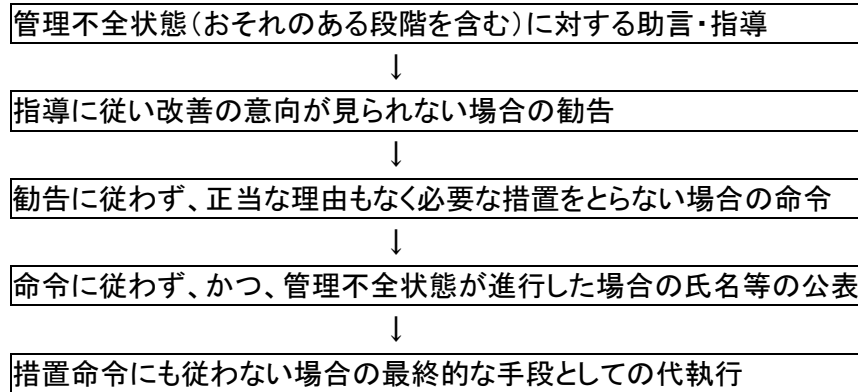
#### 【財産管理人等の選任】

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

できるようにする。

### 【管理不全状態に対する行政上の措置】

管理不全状態に対する予防的措置として、行政による以下の対応を規定する。



### 【緊急安全措置】

空き家・危険家屋及び周辺の状況から緊急に危険等を回避する必要がある場合、軽易な行為であれば、行政等が直接措置できるようにする。

(措置の例) ブルーシートでの養生、落下しそうなトタン等の除去、開口部の閉鎖等

### 【関係機関との連携】

条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、必要な協力を求めることができる。

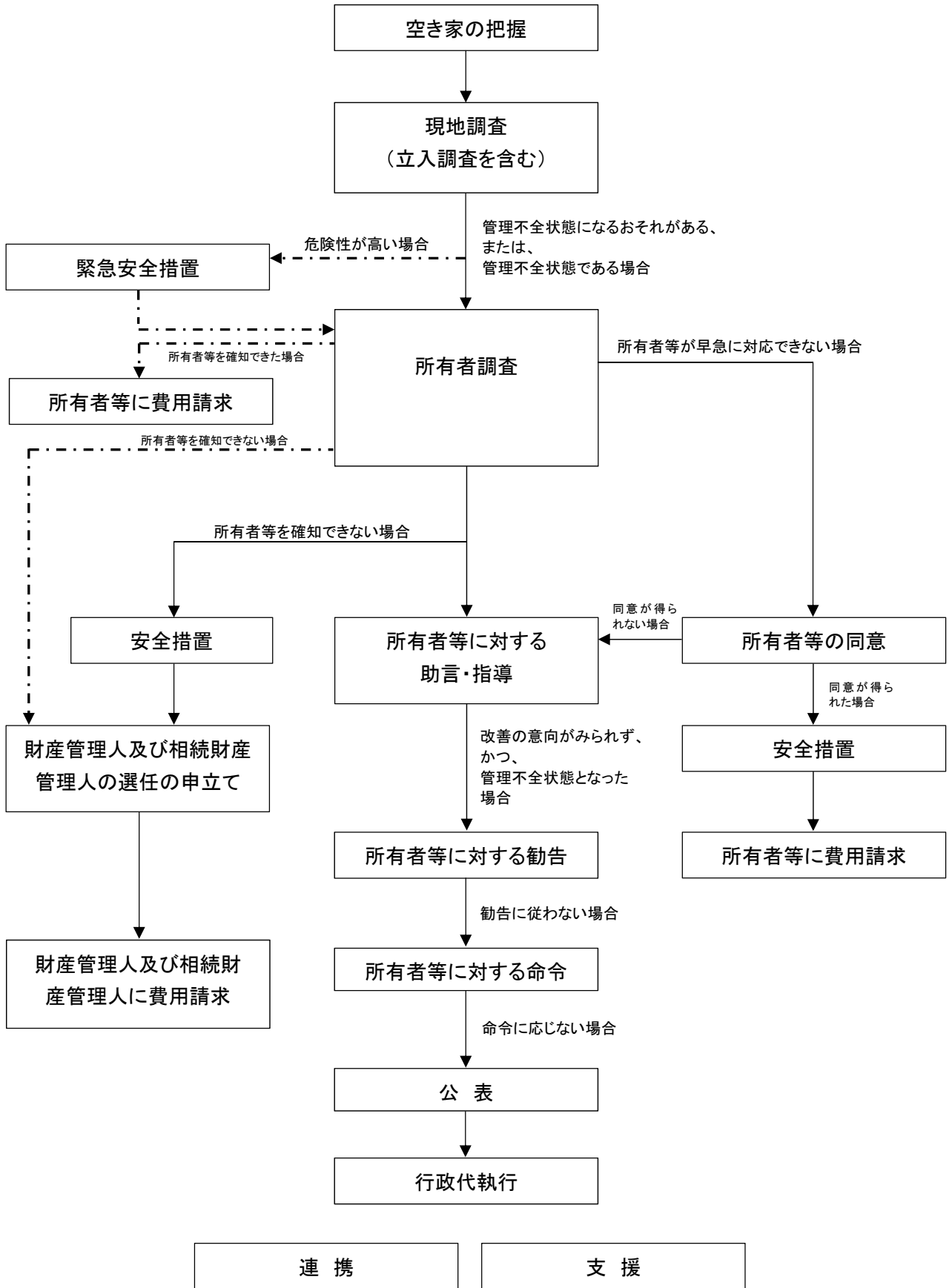
### 【支援】

行政による技術的支援、対処方法及び相談体制等により、必要な情報の提供ができるようにする。また、空き家・危険家屋の予防、流通促進、有効活用等に関する市民等への支援ができるようにする。

### 【その他】

その他、空き家・危険家屋対策を進めるために必要な事項を規定する。

【条例整備後の対応の流れ（案）】





### ③ 情報・体制の整備

条例による制度整備とあわせ、庁内関係部署、消防・警察等の関係団体、地域との連携を前提に、以下の各段階に応じて、情報・体制のあり方を検討する。

#### 【情報の把握】

地域との連携による空き家・危険家屋の把握、通報・相談窓口の一元化、所有者等の調査方法の整備。

#### 【情報の整備・共有】

空き家・危険家屋情報の整備、庁内関係部署や地域との情報共有。

#### 【状況の継続的把握】

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。

#### 【所有者への働きかけ・指導等】

地域との連携による働きかけ、管理不全状況に応じた指導体制の整備・構築。

#### 【行政の対応体制の整備】

緊急安全措置等を行う場合の消防・警察・道路管理者等を含めた対応体制・フローの構築。

### ④ 支援・誘導策

管理不全状態が進行したものについては、速やかな除去を促すため、以下の支援・誘導策について検討する。

#### 【除却に対する支援】

勧告に応じるものについては、モラルハザードを招かないよう考慮したうえで、政策意図に沿って対象を限定するなど、除却に対する支援制度を検討する。

(対象の限定例)

- ・跡地を有効に活用する場合に限定（地域による公共的利用等）

#### 【まちづくりとの連携】

跡地を地域で管理・活用することを前提として、行政に寄付または定期借地で提供する場合、行政で除却を行うことができる制度を検討する。

### ⑤ その他

#### 【管理者意識の醸成・強化方策の検討】

予防段階での市民意識の醸成・啓発とあわせ、条例による責務の明確化及びその周知等により、所有者等を対象に、より強い対応を検討する。

## 4-4 良質な跡地利用の誘導・促進

管理不全状態が一定程度以上進行し、活用が困難なものについては、速やかな除去を促すことが有効な対策のひとつであり、それが次の土地利用へと繋がっていく。しかしながら一方で、除却だけを進めると、空き地が増加し、それらがそのまま放置されるなど、別の問題が生じることが懸念される。

このため、管理不全空き家・危険家屋対策として除去を進めるに当たっては、跡地

を管理不十分な空き地のまま放置させず、さらには良質な土地利用を促すため、以下の取組みを行う。

## **(1) 地域等による活用への支援**

地域のまちづくりの中で、地域コミュニティが空き家・危険家屋の除去跡地を広場や菜園等公共公益スペースとして共同利用・管理する場合、また、冬期間に地域の雪置き場として利用する場合に、空き家・危険家屋の除去に加え、跡地の整備や運営等を一括して支援する仕組みを検討する。

その際、跡地の利用方法については、地域のニーズを踏まえて柔軟に対応するものとし、利用・管理主体は、地域との連携を前提に地域活動団体等でも可能とする方向で検討する。

## **(2) 狭小敷地の改善促進**

狭小敷地では、一定以上の居住水準を有する住宅へと建て替えることが困難であり、とりわけ狭小敷地が連担する密集市街地においては、それが建替更新を滞らせている要因のひとつとなっている。こうした点を解消するため、将来的な建て替えを含め、住宅改善のために空き家・危険家屋が建つ隣接地を買い増す場合に、当該空き家・危険家屋に対する支援について検討する。

## **(3) 管理者意識の醸成・強化**

予防段階での市民意識の醸成・啓発及び条例による責務の明確化、周知等とあわせて、良質な跡地利用の誘導・促進においても、所有者等を対象に強化方策を検討する。

## **4-5 体制の整備**

対策を進めるには、多様な主体間の連携を含めた体制の整備が求められる。空き家・危険家屋の各段階に応じ、必要となる点をこれまでに記してきたが、それらとあわせ、以下を要点として、包括的・体系的な体制の整備を検討する。

### **① 組織の体系化**

地域からの空き家・危険家屋情報の提供、管理不全に関する通報、所有者等からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確に対応できる窓口を整備するとともに、それらの連携・統括が可能となるよう組織の体系化を図る。

### **② 行政の役割**

上記の体系化を図るに当たっては、地域との連携、情報の集約、所有者等からの相談等において、地域・所有者等に最も近い立場として、行政の役割を踏まえて検討す

る。

### **③ 関係部署・機関間の緊密な連携**

空き家・危険家屋については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、複数の関連する部署や機関が連携して対応する必要がある。その連携を緊密かつ持続的に行うことができるよう、システムやルールを整備する。

### **④ 民間関連団体との連携**

民間関連団体や市民等が組織する各種活動団体との連携に加え、市場での流通促進を図るため、既存住宅流通・リフォーム推進事業等の制度の活用とあわせ、個々の関連団体等が取組みに参画しやすい環境を整備する。

## 5 今後に向けて

平成26年度は、本取りまとめに基づき、条例の年度内の制定を目指し、パブリックコメントを実施のうえ、条例制定作業を進める。また、取りまとめに示された各種施策については、実施可能なものから、順次、具体化を図るとともに、主に以下の点を中心に、引き続き検討を深めていく。

### ① 経済的インセンティブのあり方

管理不全の未然防止や流通の促進を図るため、経済的インセンティブ（助成、補助、税等）の活用やそのあり方等について、専門家等の意見も聴きながら、検討する。

### ② 多様な主体と連携した活用需要の創出

所有者等の意識啓発や市場環境の整備等により供給側の取組みを進めることと合わせ、需要側からの取組みとして、地域の活性化やまちづくりの観点からも、大学や地域活動団体との連携等による活用需要の創出策を検討する。

# 施策一覧

		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) 良好な住環境の保全・形成の推進</b>			
	地域が主体で取組むまちづくりの推進	○	
	地域で取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) 所有者等への情報発信			
	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		新規	
		短期	中長期
(1) 制度・体制等の整備			
	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	○	
(2) 支援・誘導策			
	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		○
(3) その他			
	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) 地域等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	○	



## 条例の構成（案）

### 1 条例の目的

条例の目的について規定。

〈案〉

空き家又は危険家屋の増加により、防災、防犯又は生活環境保全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かんがみ、空き家及び危険家屋の適正管理や空き家の有効活用等、空き家及び危険家屋の発生防止又は解消に向けた対策の推進に関し、その基本理念を定め、市、空き家又は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、空き家及び危険家屋に関する対策を総合的に推進し、もって、市民の良好な生活環境の確保、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的とすること。

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及び危険家屋が増加しています。それらの空き家及び危険家屋は、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、空き家及び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、そのような空き家及び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、空き家及び危険家屋の所有者等、市民等及び関連団体で共有し、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

空き家及び危険家屋をはじめとする用語の定義について規定。

〈案〉

- ①空き家 市内に存する建築物で、現に人が居住せず、かつ、現に人が使用していないもの、又は現に人が居住せず、かつ人が使用していないのと同様の状態にあるものをいうこと。
- ②危険家屋 市内に存する建築物で、現に人が居住し、又は現に使用しているものうち、老朽化、豪雪又は暴風等の災害により、建築物が倒壊し、又はその建築材料が脱落し若しくは飛散するおそれがあり、これにより人の生命、身体又は財産に害を及ぼすおそれのあるものをいうこと。
- ③管理不全状態 空き家が以下の一に定める状態にあることをいうものであること。
  - ア 老朽化、豪雪又は暴風等の災害により倒壊又は建築材料が脱落し若しくは飛散するおそれがあり、これにより人の生命、身体又は財産に害を及ぼすおそれのある状態(以下、危険状態という。)
  - イ 不特定の者が容易に侵入できることにより、空き家及びその周辺地域における防犯上支障が生ずるおそれのある状態
  - ウ 外観の汚損、腐食、剥離又は破損により、空き家及びその周辺地域における良好な景観に悪影響を及ぼしている状態
  - エ 動物の営巣、病害虫の発生又はその発生のおそれにより、空き家及びその周辺地域における生活環境に悪影響を及ぼしている状態
  - オ アからエまでに掲げる状態のほか、空き家及びその周辺地域における生活環境に悪影響を及ぼしている状態
- ④所有者等 所有者、占有者及び管理者であること。
- ⑤管理者 法律の規定に基づき建築物を管理すべき義務を負う者であること。
- ⑥市民等 市民、市内の建築物の所有者等で市外に在住する者のうち、空き家又は危険家屋の所有者等でないものであること。
- ⑦関連団体 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のうち、空き家又は危険家屋の所有者等でないものであること。

条例の対象となる市内に所在する建築物とは、建築基準法第2条第1号に規定する建築物で、住宅のほか店舗や倉庫等も含むものとする。

### 3 基本理念

空き家及び危険家屋対策を進めるうえでの基本理念について規定。

〈案〉

- ①空き家及び危険家屋に関する対策は、空き家及び危険家屋の発生の防止又は適正な管理、空き家の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されなければならないとすること。
- ②空き家及び危険家屋に関する対策は、地域コミュニティの協力なくしては実現が困難であることにかんがみ、地域コミュニティを担う自治組織等が、その対策を推進するにあたっては主要な役割を担うべきものであるとすること。
- ③市、空き家又は危険家屋の所有者等、市民等、関連団体は、地域の良好なまちづくりを推進することが、空き家及び危険家屋の発生の予防や空き家の活用の促進に繋がることを認識するとともに、空き家及び危険家屋に関する対策を推進するにあたっては、相互の連携を図り、大学又は市民活動団体の協力を得て取組まなければならないとすること。

#### 4 各主体の責務・役割

所有者等をはじめ、空き家及び危険家屋に関する各主体の責務や役割について規定。  
〈案〉

##### ① 空き家及び危険家屋の所有者等の責務

- ・空き家の所有者及び管理者は、基本理念にのっとり、空き家を管理不全状態にすることのないよう適正に管理する責務を負うものとする。
- ・空き家の所有者は、基本理念にのっとり、自己の所有する空き家を流通させ又は有効活用するよう努める責務を負うものとする。
- ・空き家の所有者は、基本理念にのっとり、自己の所有する空き家が管理不全状態にある場合には、速やかに管理不全状態を解消する責務を負うものとする。
- ・危険家屋の所有者及び占有者は、基本理念にのっとり、自己が所有し又は占有する危険家屋について、速やかに危険状態を解消し、危険状態を解消した後これを適正に管理する責務を負うものとする。

##### ② 関連団体の責務

- ・関連団体は、基本理念にのっとり、空き家及び危険家屋の発生の防止又はその解消に向けた市の施策、空き家若しくは危険家屋の所有者等又は市民等の取組みに積極的に協力するよう努める責務を負うものとする。
- ・関連団体は、基本理念にのっとり、自らが所有し又は管理する建築物について、これを空き家又は危険家屋とすることのないよう努める責務を負うものとする。

##### ③ 市の責務

- ・市は、基本理念にのっとり、空き家及び危険家屋の発生の防止又はその解消に向けた施策を総合的に実施する責務を負うものとする。
- ・市は、施策を実施するにあたり、市民等、関連団体並びに大学及び市民活動団体の参加又は協力を促進する責務を負うものとする。

##### ④ 市民等の責務

- ・市民等は、基本理念にのっとり、自らが所有し又は管理する建築物について、これを空き家又は危険家屋とすることのないよう努める責務を負うものとする。
- ・市民等は、基本理念にのっとり、管理不全状態にある空き家や危険家屋があると認めるときは、速やかに、市に対して、管理不全状態にある空き家や危険家屋の存在及びその所在場所等の情報を提供するよう努める責務を負うものとする。
- ・市民等は、基本理念にのっとり、空き家及び危険家屋の発生の防止又はその解消に向けた市の施策、空き家又は危険家屋の所有者等取組みに積極的に協力するよう努める責務を負うものとする。

#### ⑤自治組織等の役割

・自治組織等は、基本理念にのっとり、空き家及び危険家屋を地域におけるまちづくりの資源として捉え、空き家及び危険家屋の存否や所有者等に関する情報の把握や、空き家及び危険家屋の所有者等への働きかけその他空き家及び危険家屋に関する対策に積極的に寄与する役割を負うものとする。

#### ⑥大学及び市民活動団体の役割

・大学及び市民活動団体は、基本理念にのっとり、市、空き家又は危険家屋の所有者等、市民等、関連団体が相互に連携して行う空き家及び危険家屋に関する対策の推進に協力する役割を負うものとする。

## 5 基本的方針

空き家及び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について規定。

〈案〉

- ①空き家又は危険家屋の所有者等や市民等が空き家及び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ものとする。
- ②地域コミュニティとの連携を図り、自治組織が中心となって地域において行う空き家及び危険家屋に関する取組みを支援するものとする。
- ③空き家又は危険家屋の所有者等及び市民等が行う空き家及び危険家屋の発生の防止又はその解消に向けた自主的な取組み並びにその取組みへの関連団体、大学及び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ものとする。
- ④空き家及び危険家屋に関する対策を総合的に実施するために必要な体制を整備するものとする。
- ⑤空き家又は危険家屋の所有者による空き家又は危険家屋の発生の防止又はその解消に向けた自主的な取組みがなされず、将来的にも自主的な取組みがなされることが期待できない場合には、必要な措置を行うものとする。

## 6 空き家及び危険家屋の発生の予防

空き家及び危険家屋の発生の予防について規定。

〈案〉

- ①建築物の所有者等は、自己が所有する建築物について、自ら又は第三者が居住又は使用している場合であっても、当該建築物が、長期間にわたり空き家となり又は危険家屋とならないようにするための予防措置を予め講じるよう努めなければならないものとする。
- ②建築物の占有者は、自己が占有する建築物について、建築物の所有者が予防措置を講じようとする場合には、協力するよう努めなければならないものとする。
- ③市は、建築物の所有者が予防措置を講じることができるよう、情報提供や相談に応じる等の支援を行うものとする。

空き家及び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及び危険家屋について対策を講ずることとあわせて、新たな空き家及び危険家屋の発生を抑制することが必要です。空き家及び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、空き家及び危険家屋の発生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 空き家の活用

空き家の活用について規定。

〈案〉

- ① 空き家の所有者は、自らがその空き家に居住し又はこれを使用しない場合には、その空き家を第三者に賃貸、売却する等の方法により、これを有効に活用するよう努めなければならないものとする。
- ② 関連団体は、空き家の所有者が活用を行う場合には、その取組みに協力するよう努めなければならないものとする。
- ③ 市及び市民等は、空き家の所有者等及び関連団体と連携し、空き家の有効活用に取り組むものとする。
- ④ 市は、空き家の有効活用を円滑化するため、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を活用することを求めるものとする。

また、空き家を活用するには、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、空き家の活用が円滑化されるよう、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)

空き家及び危険家屋の適正管理を進めるために必要となるものについて規定。

〈案〉

### ①空き家及び危険家屋の所有者等の責務

・空き家及び危険家屋の所有者等は空き家及び危険家屋が、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及び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、人の生命、身体又は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、剥離または破損又は動物の営巣や虫の大量繁殖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、次のことを空き家及び危険家屋の所有者等に対し行うことができるものとする。

ア 空き家及び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緊急安全措置

・市は、管理不全状態が著しく、周囲に景観上の問題又は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、その景観上の問題又は危害を防止するために必要な最低限度の措置をとることができるものとする。ただし、所有者等による危害防止措置をとることが期待できないと認められる場合に限るものとする。

### ④財産管理人の選任

・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、財産管理人の選任の申立てを行うことができるものとする。

### 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

・空き家及び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ものとする。

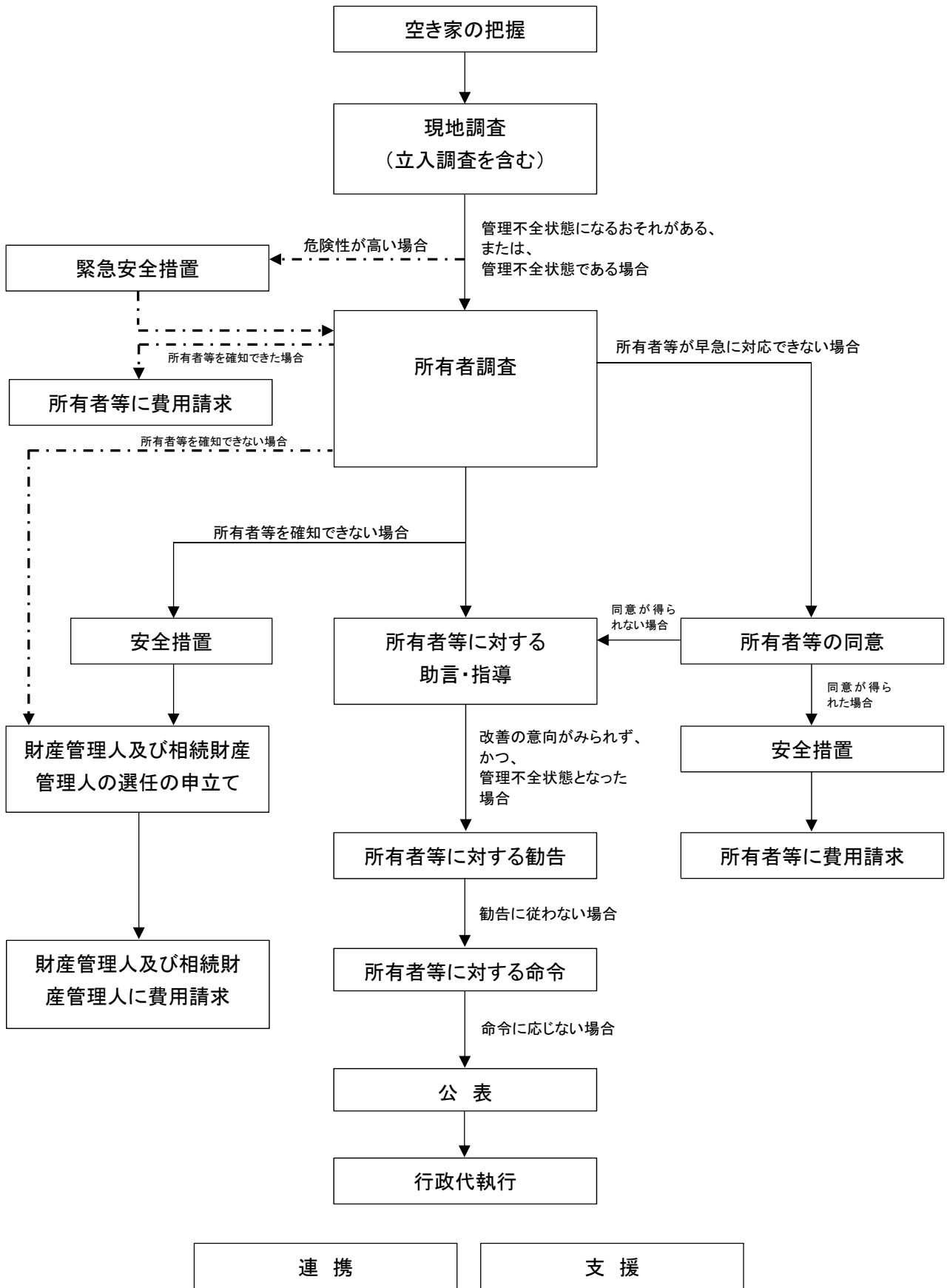


管理が行き届かないまま放置された空き家及び危険家屋は、老朽化の進行も速く、様々な形で周辺に悪影響を及ぼすこととなります。こうした管理不全な老朽危険家屋については、現在、建築基準法をはじめとする各種法令に基づき、所有者等に対し指導や命令等の対応を行っているところです。しかしながら、これらの法令は、それぞれの所管する範囲でしか対応ができない、実際に著しく危険な状態にならないと強い対応ができないなど、空き家及び危険家屋の管理不全対策として十分とはいえない状況にあります。

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（居住中の場合は同意を得る）、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

空き家又は危険家屋が収去された跡地の活用について規定。

〈案〉

- ①土地の所有者は、自己が所有する土地上に空き家又は危険家屋が存在し、その空き家又は危険家屋が収去された場合には、その取組みに協力するよう努める責務を負うものとする。
- ②関連団体は、空き家又は危険家屋が収去された土地について、土地所有者が有効利用を行おうとする場合には、その取組みに協力するよう努める責務を負うものとする。
- ③市及び市民は、空き家又は危険家屋が収去された土地について、土地所有者が有効活用を行おうとする場合には、土地所有者及び関連団体と連携して土地の有効活用に取り組む責務を負うものとする。
- ④市は、空き家又は危険家屋が収去された土地について、土地所有者が有効利用を行うにあたっては、まちの活性化又は市街地の環境向上を目的とする有効活用を促進するため、土地所有者に対し必要な支援を行うことができるものとする。

管理不全状態が進行し活用が困難となった空き家又は危険家屋については、速やかに収去することも、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、収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、空き家又は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又は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、空き家又は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について規定。

〈案〉

- ①空き家又は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ができるものとする。
- 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ができるものとする。
- 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ができるものとする。

建築物が空き家又は危険家屋かどうか、また、空き家又は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。空き家又は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ものであること。

## ◆条例の構成(案)フロー

