

総合的な空き家・危険家屋対策のあり方

平成26年3月

弘前市建設部建築指導課

(この対策のあり方については、平成25年度弘前市空き家・危険家屋対策検討懇談会を経て取りまとめたものです)

— 目 次 —

1 目的	1
2 空き家・危険家屋の現状	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	
3 対策を進めるうえでの基本的な考え方	11
4 具体的な対策	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) 市民意識の醸成・強化	
4-5 体制の整備	
5 今後に向けて	24
施策一覧	25

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所有者等に対し必要な措置を取るよう依頼している。

今後は、それらを含め、更なる対策を進めるため、通報・相談窓口の一元化や空き家を未活用の地域資源として捉え地域コミュニティの活性化に活用するなど、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ことを目的とする。

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

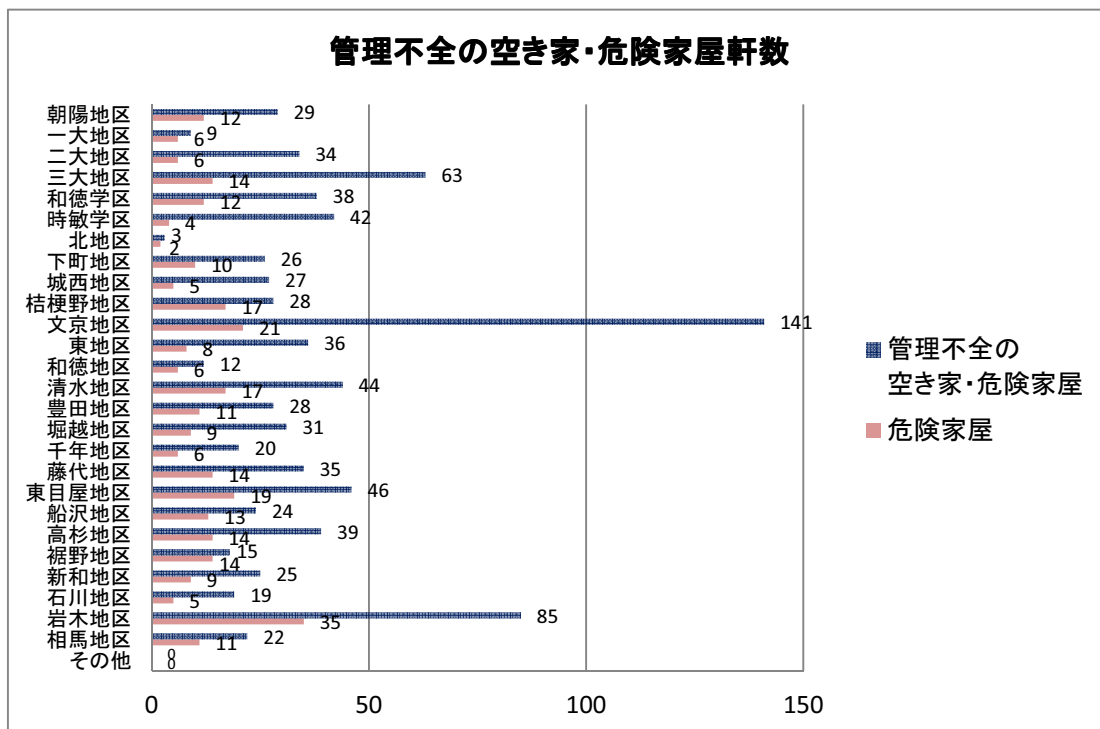
※空き家等に対するアンケート調査は、各町会で把握している空き家等がある場合に回答をしていただくこととしており、回答なしの71町会については、調査結果に影響がないものと考えられる。

※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

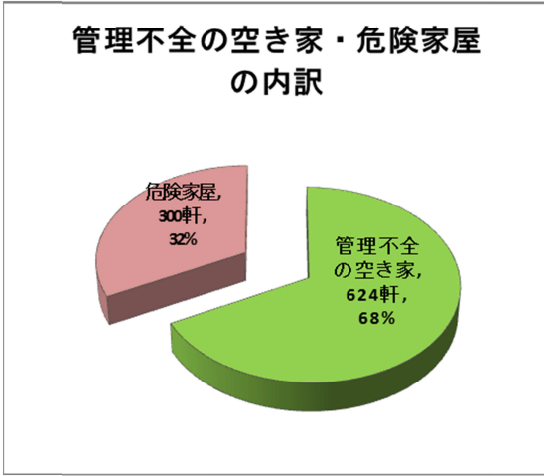
	千年地区	藤代地区	東目屋地区	船沢地区	高杉地区	裾野地区	新和学区	石川学区	岩木地区	相馬地区	その他地区	計
管理不全の空き家・危険家屋	20	35	46	24	39	18	25	19	85	22	0	924
危険家屋	6	14	19	13	14	14	9	5	35	11	0	300

回収率78%



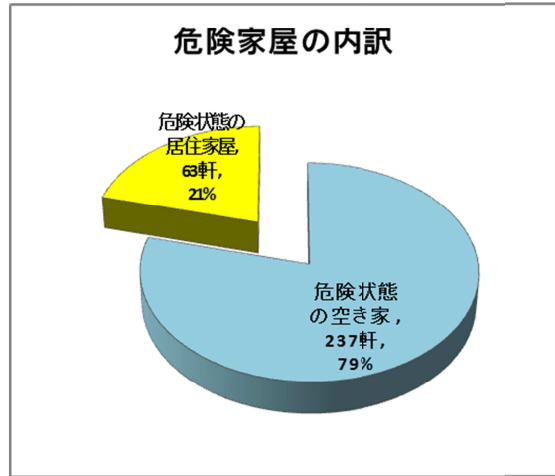
管理不全の空き家・危険家屋の内訳

管理不全空き家	危険家屋	計
624	300	924



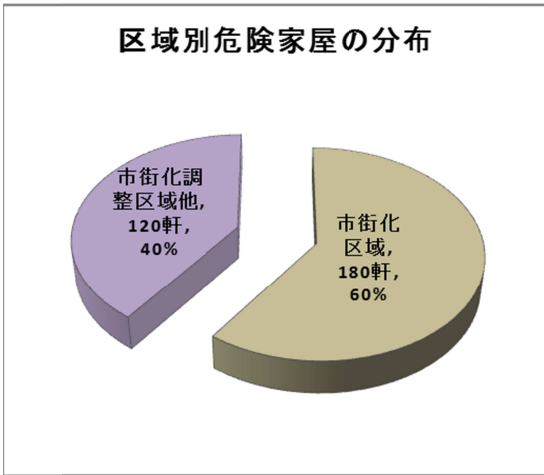
危険家屋の内訳

危険状態の空き家	危険状態の居住家屋	計
237	63	300



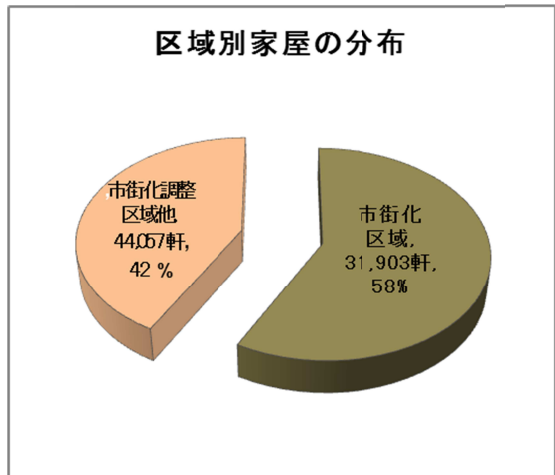
区域別危険家屋の分布

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



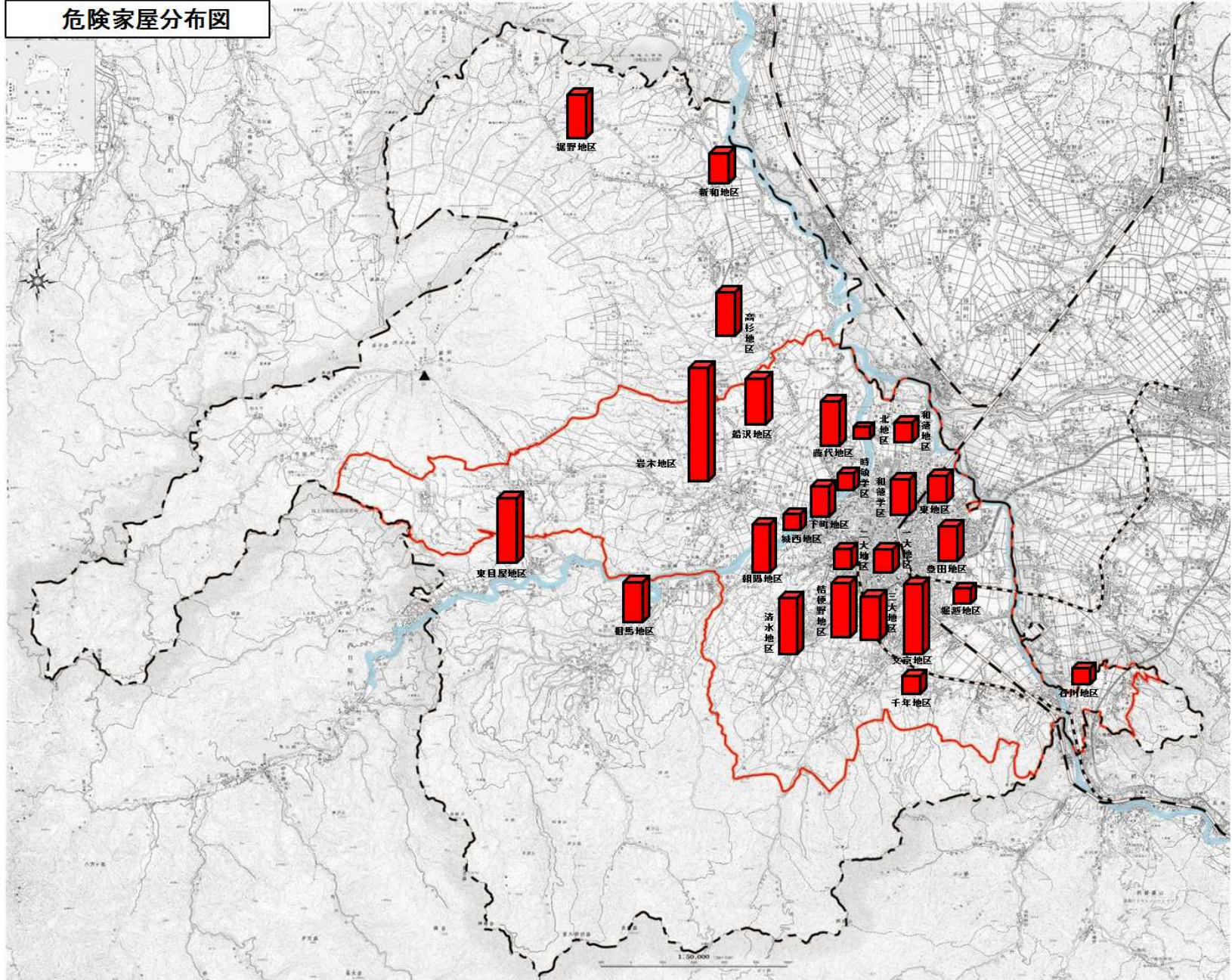
管理不全の空き家・危険家屋の内訳

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。

危険家屋分布図



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。

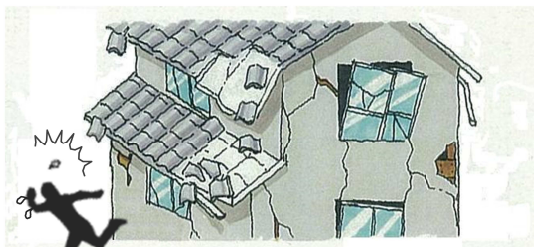
居住者がいるものの適正に管理が行われず、危険な状態になっている家屋は何軒ありますか。

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 行政側

●対応・体制が不十分

関係法令が分散しているため、特定の窓口がなく、取り組み体制が不十分である など

④ 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

⑤ 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	特例率	
		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>【事例】 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"> ◇空き家等の放置による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を推進する。 ◇指導・勧告のほか、所有者等の氏名及び住所等の公表を行う。 ◇代執行や助成に関する規定はない。
		<p>【事例】 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"> ◇老朽家屋等の管理の適正化を図り、倒壊等の事故、犯罪及び火災を予防し、安全で健康な生活を確保する。 ◇対象は老朽家屋。危険度の判定や緊急対応の必要性について審議する老朽家屋等審議会を設置 ◇指導・勧告に関する規定があり、指導・勧告に従った措置について、助成をすることができる旨も規定している。 ◇所有者自らによる解消が困難と申出があった場合には緊急安全措置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)
		<p>【事例】 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"> ◇空き家等の管理の適正化を図り、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、市民の安全で安心な暮らしを実現する。 ◇指導・勧告のほか、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公表を行う。 ◇命令に従わない場合、代執行を行うことができる旨を規定している。 ◇助言・指導・勧告に従った措置について、助成をすることができる旨を規定している。
	適正管理+誘導施策等	<p>【事例】 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"> ◇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、魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進を推進する。 ◇勧告・命令のほか、罰則規定(5万円以下の罰金)及び代執行に関する規定がある。 ◇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行うことができる旨を規定している。

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	豊田市中山間地域空き家再生事業	・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)

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。

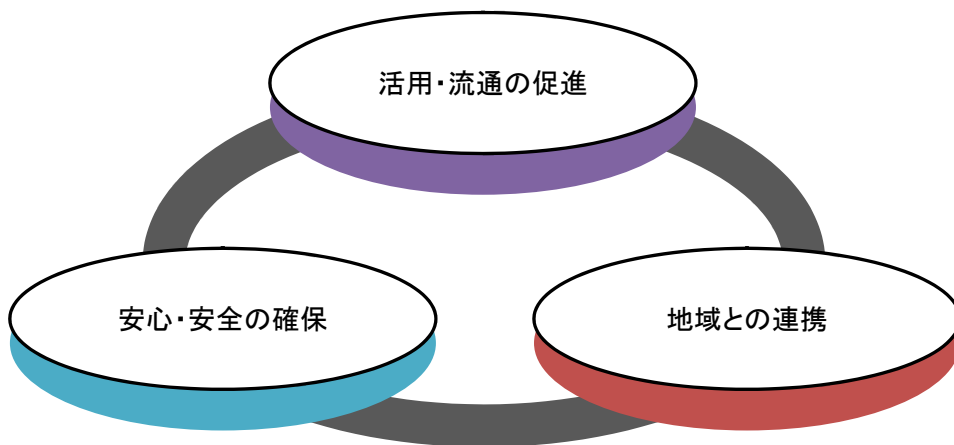


図1-1 対策を進めるうえでの3つの柱

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。

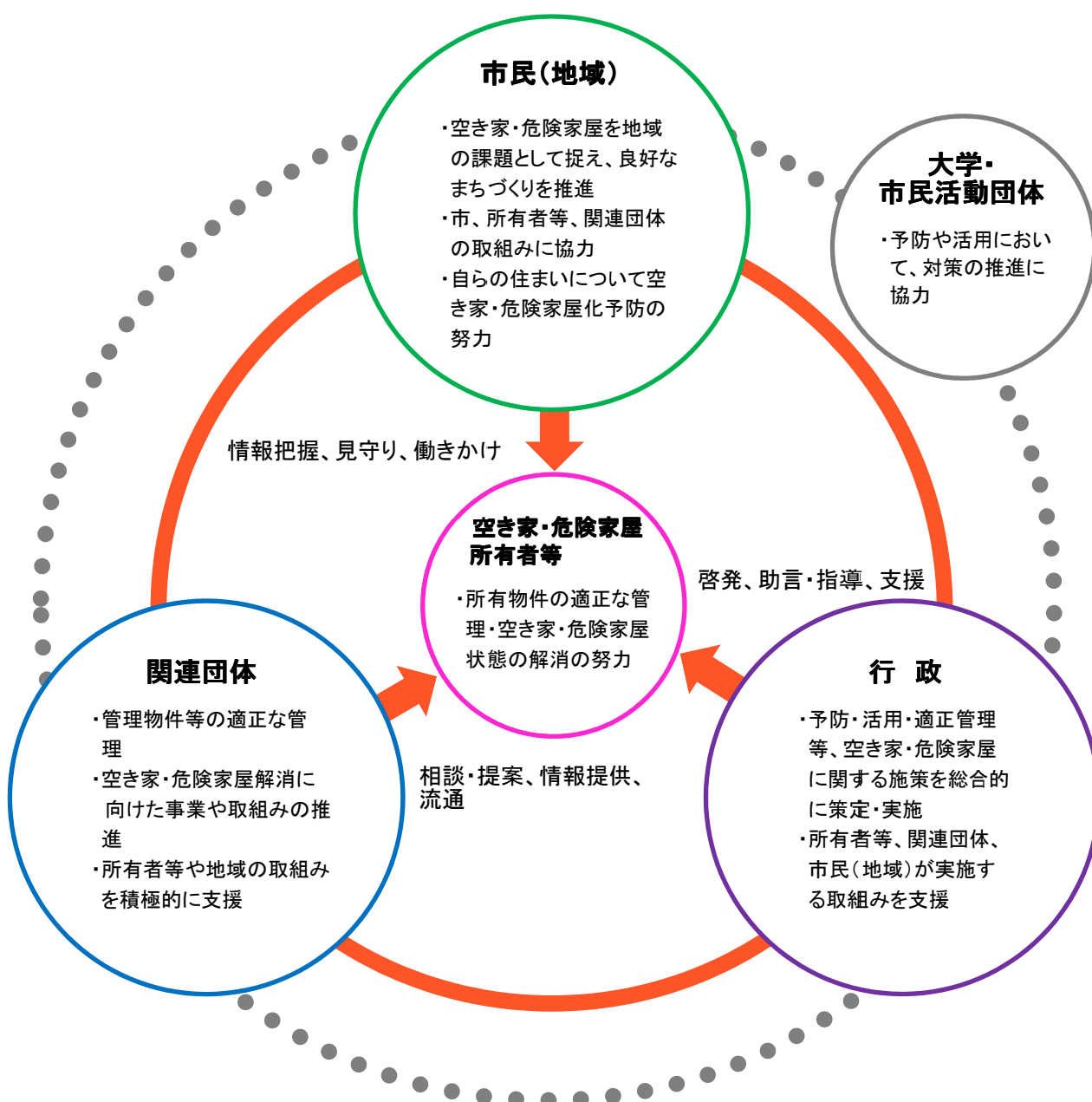


図1-2 各主体の役割

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。

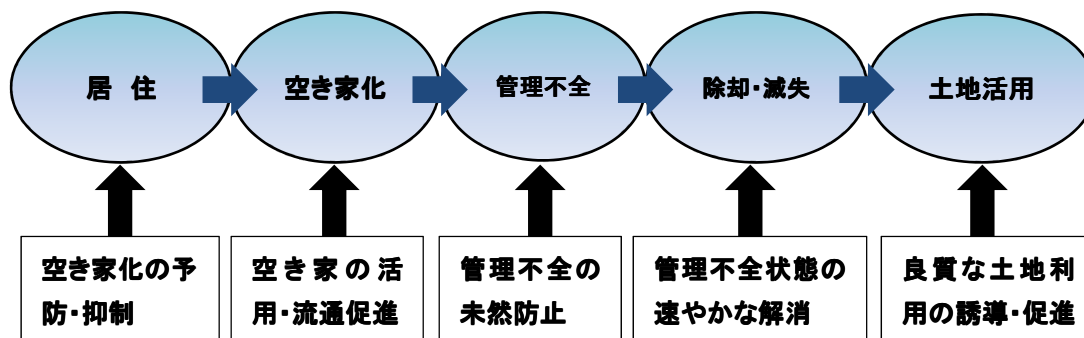


図4-1 段階に応じた対策

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 管理不全空き家・危険家屋対策

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、関係各課が所有者等に対し必要な措置を取るよう依頼しているが、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・冬期間の降雪による屋根からの落雪によって、人の生命・身体又は財産に係る被害及び交通障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。

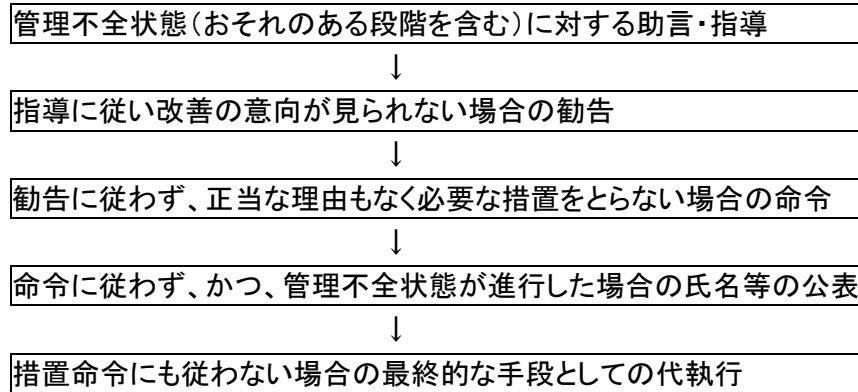
【財産管理人等の選任】

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。

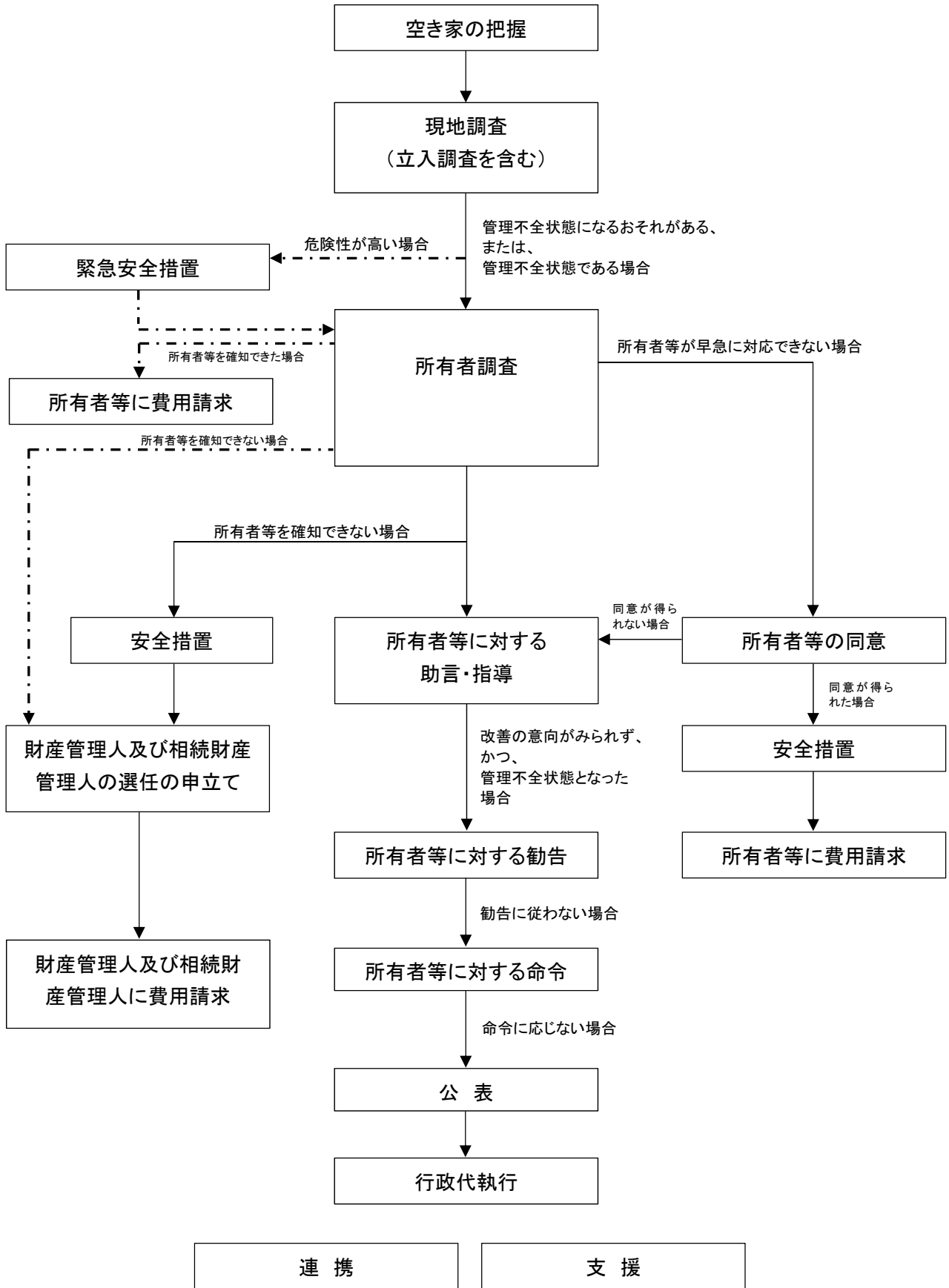
【支援】

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) 市民意識の醸成・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、地域環境を守るべき一員としての意識の醸成・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 窓口の設置と組織の体系化

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
1 空き家・危険家屋化の予防			
(1) 市民意識の醸成・啓発			
	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		○
(2) 良好な住環境の保全・形成の推進			
	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) 市民意識の醸成・強化			
	市民意識の醸成・強化方策の検討	○	