

会 議 録

令和5年度第2回弘前市空き家等対策協議会	
日 時	令和5年12月15日（金） 10時00分～11時10分まで
場 所	弘前市役所 市民防災館 3階 防災会議室
議 長	弘前市空き家等対策協議会会長 櫻田 宏
出 席 者	委員 （8人） 市長、西澤 祐子委員、崎野 雅生委員、片岡 俊一委員、 齋藤 秀光委員、村田 大六委員、佐藤 鉄之心委員、 笹森 勇樹委員
	事務局 （6人） 建設部長、建築指導課長、同課長補佐、 建築指導課主幹兼空き家対策係長、同主事、同主事
欠 席 者	齋藤 弘臣委員、三上 雅通委員
傍 聴 者	2名
会 議 の 題	（1）弘前市空き家等対策総合実施計画について （2）弘前市空き家等対策計画について ・弘前市の現状について ・対策の進捗状況について （3）特定空き家等に対する措置の進捗状況について （※） （4）特定空き家等の認定について （※） ※ 議題（3）、（4）は非公開
会 議 内 容 （発言者、発言 内容、審議経 過、結論等）	議事録のとおり

議 事 録

【10:00 開会】

司 会 定刻となりましたので、ただいまから、令和5年度第2回弘前市空き家等対策協議会を開会いたします。

本日は、委員の過半数が出席しておりますので、弘前市空き家等対策協議会運営要綱第3条第2項の規定により、会議は成立いたしますことをご報告いたします。

なお、弘前市空き家等対策協議会運営規程第2条により、個人情報が含まれる審議を除き、会議は公開することとなっております。今回の会議録については、ホームページ上で公開し、市民に周知することとしております。

それでは、議事に先立ちまして、当協議会会長であります、弘前市長 櫻田 宏よりごあいさつを申し上げます。

会 長 <会長あいさつ>

司 会 それでは、今回から新たに委員になられた方もいらっしゃいますので、委員の皆様から簡単にごあいさつを頂戴したいと思います。

委 員 <各委員あいさつ>

司 会 ありがとうございます。なお、本日欠席されておりますが、齋藤 弘臣様と、三上 雅通様も本協議会委員として再任されておりますことをご報告いたします。

続きまして、本協議会の会長につきましては、本協議会運営要綱第2条第2項により、会長は市長をもって充てると規定されております。

また、副会長につきましては、同要綱第2条第3項の規定に基づき、会長が指名することとなっており、事前に、齋藤 弘臣様へ指名させていただいたところ、ご承諾いただきましたので、皆様へご報告いたします。

それでは次第に従って進行してまいります。

これより議事に入りますが、運営要綱第2条第4項の規定により、会議の議長は会長が務めることとなっております。それでは、会長よろしく願いいたします。

議 長 それでは、運営要綱の定めに従いまして、しばらくの間、議長を務めさせていただきます。議事の進行につきまして、皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

事務局	<p>それでは、さっそく議事に入ります。議題（１）「弘前市空き家等対策総合実施計画について」、事務局から説明をお願いします。</p> <p>委員の皆様には、事前にお配りしていた資料もございますが、当日配布と していた資料も含め、改めてお手元に資料を準備しておりますので、そちらを ご覧いただければと思います。</p> <p>それでは弘前市空き家等対策総合実施計画についてご説明いたします。 お手元の資料１－１と、資料１－２をご覧ください。</p> <p>まずは本計画を策定する理由についてです。</p> <p>現在、市では空き家対策に総合的に取り組んでおりますが、更なる空き家 対策の推進のため、令和６年度以降において、国の補助金を活用しながら様々 な事業を行っていきたいと考えております。</p> <p>活用する補助金は、空き家対策総合支援事業という国の事業に基づくもので ありますが、空き家等対策協議会と連携して策定した空き家等対策総合実施 計画に基づき事業を実施することと定められております。そのため、 本日、皆様へ計画の策定にあたるご意見を伺うものであります。</p> <p>それでは内容についてご説明いたしますので、資料１－１、１ページを ご覧ください。</p> <p>「１ 計画の実施地区の区域」についてです。この計画における実施地域は、 市内全域を対象としております。</p> <p>「２ 基本的方針」についてです。</p> <p>（１）実施地区の概要については、都市計画区域等の現状、令和４年度の 空き家の実態調査で判明した空き家の戸数等、弘前市の現状を記載しており ます。</p> <p>（２）実施地区の課題については、所有者のいない空き家の増加の懸念や、 空き家の老朽化による防災上の危険を記載しております。</p> <p>（３）実施地区の整備の方針については、先般改訂しました、弘前市空き家 等対策計画に基づき対策を進める方針を記載しております。</p> <p>（４）空き家対策総合実施計画の目標については、対策計画のとおりと させていただきます。</p> <p>（５）空き家等に関する対策の実施体制については、①庁内の組織体制と 役割についてそれぞれ記載しております。</p> <p>２ページをご覧ください。</p> <p>②連携した協議会等及び役割については、弘前市空き家等対策協議会を 記載しております。</p> <p>「３ 空き家等の活用と除却に関する事項」についてです。</p>
-----	---

(1) 空き家対策基本事業に関する事項についてですが、こちらに掲載している項目については、資料1-2を使ってご説明しますので、4ページ目もあわせてご覧いただければと思います。

資料1-1に掲載している項目は、資料1-2の実施事業（国費活用）に掲載している①から③の事業として、令和6年度以降に実施しようと検討しております。

内容としましては、①空き家を地域コミュニティの拠点として取得、改修し、地域活性化を図る事業者等に対して補助金を交付する「空き家地域貢献活用事業費補助金」、②空き家を購入・リフォームし移住する者に対してリフォーム工事費の一部を補助する「空き家リフォーム事業費補助金」、③こちらは既に実施している事業ですが、老朽化し、周囲に影響を及ぼす空き家の所有者等に対して、その除却費用を補助する「老朽空き家等除却促進事業費補助金」となっております。

なお、事業の実施にあたっては、市の予算編成の過程を経て、3月に行われる弘前市議会における新年度予算案の可決をもって実施することが前提となります。予算編成の状況によっては実施できないこともございますので、ご了承くださいるようお願いいたします。

続いて、2ページ目、「4 他の空き家対策に関する事項」についてです。

(1) 他の空き家対策に関する事項の、空き家対策付帯事業についてですが、こちらは4ページ目の資料1-2の④に記載されております、空き家管理代行サービスを利用する空き家の所有者に対して費用を補助する「空き家適正管理促進事業費補助金」を記載しております。

こちらも、予算編成の状況によっては実施できないこともございますので、ご了承くださいるようお願いいたします。

資料1-1、2ページにお戻りください。

(1) 他の空き家対策に関する事項の2つ目、空き家対策関連事業についてですが、空き家の適正管理を促す通知を行う際にパンフレット等を同封する普及啓発事業を記載しております。

3ページをご覧ください。

空き家対策促進事業として、取引が困難な状況の空き家をコーディネートする等、総合的にサポートすることとしております。

続いて、(2) 空き家対策総合支援事業の補助対象以外の空き家対策に関する取組としては、空き家バンクを活用した利活用事業費補助事業を実施することとしております。空き家バンクに関する補助等については、後ほどの議題の中で詳細を改めてご説明いたします。

以上であります。

議 長	<p>以上で事務局からの説明が終わりました。ただいま説明しました内容につきまして、ご意見、ご質問等ございませんか。</p>
委 員	<p>細かいことを最初に言っていたいへん恐縮なのですが、資料 1 - 1 の実施計画の 1 ページ目にある計画なのですが、文末が揃っていないので、何か意図があればご紹介いただいて、意図がなければ文末を揃えた方が非常に良いと思います。例えば、市の概要で、第一段落は「占める」となっておりますが、次は「連なります」ということで文末が違っておりますので、お考えをお聞かせいただければと思います。</p>
事務局	<p>ご指摘のとおり、統一したいと思います。</p>
議 長	<p>その他に何かご質問、ご意見等ございませんか。それでは無いようですので、議題の（１）については以上にしたいと思います。</p> <p>次に議題（２）「弘前市空き家等対策計画」の「弘前市の現状について」及び「対策の進捗状況について」、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>お手元の資料 2、5 ページをご覧ください。委員の皆様には、事前に資料を配布させていただいておりますので、ポイントを絞った説明とさせていただきます。</p> <p>まず、弘前市の人口と空き家率の推移について、ご説明申し上げます。</p> <p>上の表「1 総人口及び年齢 3 区分別人口構成比」を見やすくしたものが、下のグラフとなっております。</p> <p>人口の推移ですが、0 才から 14 才の区分である一番下の線と、15 才から 64 才の区分である一番上の線が年々減少傾向である一方で、65 歳以上の区分である真ん中の線が年々上昇していることから、人口減少に伴って少子高齢化が進んでいる状況です。</p> <p>6 ページをご覧ください。空き家率の推移につきましてご説明いたします。上のグラフをご覧ください。青色の折れ線が全国、オレンジが青森県、赤が弘前市、黄色が青森市、緑が八戸市の空き家率の推移となっております。</p> <p>平成 30 年の全国の空き家率は 5.6 パーセントとなっており、同じ年の本市における空き家率は 5.7 パーセントと、青森県全体の空き家率である 7.7 パーセントを下回ってはおりますが、全国の空き家率をやや上回っている状況となっております。</p> <p>なお、平成 25 年度との比較でみますと、本市の空き家率は、0.1 ポイントの</p>

増となっております。この値は、全国の 0.3 ポイント増、県の 1.5 ポイント増、青森市の 1.0 ポイント増、八戸市の 0.9 ポイント増と比べて低く抑えられているところであります。この理由といたしましては、県内でもいち早く空き家対策に積極的に取り組んできた成果が、数字として表れてきているものと考えております。

なお、下のグラフは、民間会社による全国の空き家率の将来予測となっておりますので、参考までにご覧ください。

資料 2 の説明は以上です。

続いて、対策の実施状況についてご説明いたします。

A 3 の資料 3 - 1、7 ページをご覧ください。こちらは、先日改訂されました弘前市空き家等対策計画に定められている、基本方針に対する具体的な対策の進捗状況を説明するものです。それでは、主なものを抜粋してご説明いたします。

まず、基本方針の「1 空き家等の発生予防」についてです。

個別施策「1 - 1 積極的な情報発信」については、令和元年度から、広報ひろさきに空き家の特集記事を掲載しており、今年度は 8 月 1 日号と 12 月 1 日号に掲載しております。

また、例年、津軽の食と産業まつり等の圏域市町村のイベントブース設置等により、空き家・空き地の利活用の啓発に努めております。

その他、青森県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会青森県本部を通じて、宅建業者へ空き家バンクののぼり旗を配布しております。

続いて、「1 - 3 高齢者を対象とした相続に関する相談体制の強化」については、令和 3 年度から、より細かい相談体制とするため、市内全域を対象とした空き家の個別相談会を年 3 回開催しております。

また、今年度から新たに、事前に空き家の発生を防ぐため、相続関係等を整理しておくことができる『もしもにそなえる「住まいの終活ノート」』を作成し、建築指導課と介護福祉課の窓口での配布や、ホームページへの掲載を行っております。

続いて、「1 - 4 空き家等となった段階での早期対応」については、建築指導課では随時相談に応じておりますが、今年度からは新たに、介護福祉課において介護施設への入所相談があった際に、空き家の管理に関するリーフレットを配布しております。

また、令和 3 年 7 月より市民課内に設置された「おくやみコーナー」を通じて、空き家に係る相談者を当課へ誘導することにより、早期対応につなげており、今年度も 10 月末時点で 18 件の相談を受けております。

続きまして、8 ページをご覧ください。基本方針の「2 空き家等の利活用

促進」についてです。

個別施策「2-2 広域連携による空き家・空き地バンクの充実」については、平成30年度にバンクを広域化し、圏域7市町村とともにPR活動等を行っております。令和4年度までの弘前市分バンク登録累計件数は、利用登録者数218名、物件登録件数331件、成約件数は256件となっております。また、今年度からの新たな取組として、物件登録増加のため、バンクに物件登録をした方に対して、一万円相当の弘前圏域の地場産品を贈呈する「物件登録奨励品」を開始しており、今年度は物件登録数が過去最多件数を超える見込みとなっております。

次に、「2-3 利活用に対する市の支援制度」については、市では、バンクを通じた空き家・空き地の購入・解体等に補助金を交付することで空き家等の利活用を推進しており、実績として、弘前市空き家・空き地利活用事業費補助金の交付件数では、平成27年度から令和5年10月末までで合計159件となっております。この補助金につきましては、今後も継続して実施していく予定としております。

次に、「2-6 空き家所有者等情報の外部提供制度」については、今年度から新たに、弘前市空き家・空き地の利活用に関するパートナーシップ協定に基づき、市と青森県宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会青森県本部が連携し、市が所有者等の同意を得た上で、空き家所有者等の情報を協会に提供し、協会加盟事業者と所有者等の接触を促進しております。今年度は、10月末時点で外部提供依頼を受けた件数は16件であり、うち所有者等から同意が得られ、情報提供をしたものは5件となっております。この制度により更なる空き家の利活用が期待できることから、今後も継続して実施していく予定としております。

続いて、9ページ目をご覧ください。基本方針の「3 適正管理の促進」についてです。

個別施策「3-8 財産管理制度等の活用」については、空き家等の所有者や相続人が不明な場合等に、利害関係人等の申立てにより家庭裁判所が選任した財産清算人等が、当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度を活用しております。令和元年度から本年10月末時点まで、市の申立て件数は合計4件で、これまで申し立てた空き家はすべて除却されており、今後も個別事案に応じて適切に活用してまいりたいと考えております。

続いて、基本方針の「4 危険な空き家等の抑制・解消及び特定空家等への措置」についてです。

個別施策「4-1 危険な空き家に対する助言又は指導」については、空き家の所有者に対し、条例に基づき適正管理や除却を促しております。

これまでの実績としては、空き家条例施行後から令和4年度末までの相談件数は1,581件で、そのうち、解決に至ったものは805件で全体の51%、未解決のものが776件で全体の49%となっております。今後も引き続き、条例に基づき適正管理や除却を促してまいります。

次に、「4-2 危険な空き家の除却費用に対する支援」については、危険な空き家の除却費用に対する支援として、弘前市老朽空き家等除却促進事業費補助金を交付しており、これまでの実績としては、平成30年度から令和5年度までの合計で31件となっております。今年度は既に予算の上限に達したため、受付を終了しております。本補助金については、今後も継続して実施していく予定であり、事業の拡充も検討してまいりたいと考えております。

次に、「4-3 危険な空き家に対する緊急安全措置の実施」については、市では危険な空き家に対する緊急安全措置を条例に基づいて実施しております。こちらは、空き家が管理不全状態である場合、所有者等がわからない、または所有者等の同意を得ることができないときに、管理不全状態の悪化を防ぐために必要最低限の措置をとることができるもので、費用が発生した場合は、原則として所有者等へ請求しているものであります。令和4年度までの緊急安全措置の累計は187件で、うち業務委託分、費用が発生した分は116件となっております。こちらについては、今後も引き続き、必要に応じて実施していく予定としております。

続いて、10ページをご覧ください。

最後に、基本方針の「5 跡地の利活用促進」についてですが、空き家・空き地バンクの制度の充実や、空き家の利活用に関する支援制度を今後も実施することにより、空き家の跡地の利活用も促進されるように努めてまいりたいと考えております。

続いて、資料3-2、11ページをご覧ください。こちらは、弘前市空き家等対策計画の策定時に設定した、それぞれの施策成果指標の令和4年度末時点における実績の報告となります。

①の空き家・空き地の利活用数ですが、こちらは空き家・空き地バンク制度によって利活用された空き家、空き地の累計件数を指標としております。計画目標値の145件に対して、令和4年度末での実績としては、117件となっており、目標値よりも28件下回る結果となっております。

②の危険・老朽空き家に対する措置数ですが、こちらは市の補助金による支援によって除却した空き家及び市が緊急安全措置を行った空き家の累計件数を指標としております。計画目標値の160件に対して、令和4年度末での実績としては145件となっており、目標値よりも15件下回る結果となっております。補助金の活用による除却は毎年順調に行われており、また、

	<p>緊急安全措置に関しては、その都度状況に応じて危険な空き家から講じてきたため、全体的には概ね順調に実施できたものと考えております。</p> <p>③の空き家等数ですが、こちらは、平成 28 年度空き家等実態調査で把握した空き家等の件数を指標としております。基準値から、市の取り組み等により、除却・利活用された数を差し引いた数を実績値としており、計画目標の 920 件に対して、令和 4 年度末での実績としては、1,144 件となっております。目標値に対して、224 件届かない結果となっておりますが、様々な対策に取り組んできた結果、当初の数値である 1,412 件に対し 19%の空き家が解消された結果となっております。引き続き、今後も様々な施策により総合的に対策を進めてまいりたいと考えております。</p> <p>なお、令和 4 年度に実施した空き家実態調査において、当市の空き家の件数は 2,546 件となっており、その数は 11 月に改訂した対策計画に反映されております。</p> <p>以上であります。</p>
議 長	<p>以上で事務局からの説明が終わりました。それでは、ただいまご説明申し上げました内容につきまして、ご意見・ご質問等はございますでしょうか。</p>
委 員	<p>資料 3 - 1 の 9 ページ、空き家の助言または指導のところで、相談件数 1,581 件に対して、指導が 1,432 件とあるんですけども、指導の内容というのは、訪問して話しされるのか、文書でご案内するのか、こういった方法で指導されているのかということと、未解決の 776 件は、主にこういった理由で解決できなかったのか、主な理由があれば教えていただければ幸いです。</p>
事務局	<p>指導の内容ということでもありますけれども、基本的には市民の皆さんから、苦情や通報があった場合は、こちらで法令に基づいて所有者を調べることができますので、所有者、相続人を調査して、文書を発送しております。場合によっては、状況を見て、至急に対応が必要になる場合には、直接訪問したり、あるいは、緊急安全措置ということで、切迫した状況、例えばネットを被せたりして飛散防止をするといった対応をしております。未解決の状況は、手紙を出しても何も音沙汰がないという場合も半分くらいはあるという状況になっております。</p>
議 長	<p>その他、ご意見、ご質問等ありませんか。</p> <p>ないようですので、次に移ります。</p> <p>議題（3）「特定空家等に対する措置の進捗状況について」と、その次の、</p>

議題（４）「特定空家等の認定について」の審議に入りたいと思います。議題（３）と議題（４）につきましては、個人情報が含まれていることから、本協議会運営規程第２条第１号に該当するため、非公開といたしたいと思っておりますので、ご了承願います。

<傍聴者退席>

※議題（３）、（４） 非公開

議 長 これをもちまして、本日の議事は終了させていただきます。議事の進行にご協力いただきまして、誠にありがとうございました。

最後になりますが、空き家問題につきましては、行政のみならず、地域の皆様、専門家の皆様と連携して取り組んでいくことが必要であるものと考えております。これからも引き続きご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

それでは、進行を事務局にお戻しいたします。

司 会 皆様、たいへんお疲れ様でした。

本日、皆様からいただきましたご意見を基に、今後も空き家対策を推進してまいりたいと考えております。なお、本日配布いたしました資料のうち、資料４と、資料５につきましては、個人情報が含まれていることから、後ほど回収させていただきますので、机の上に置いた状態でお帰りいただきたいと思っております。

それでは、これをもちまして、令和５年度第２回弘前市空き家等対策協議会を閉会いたします。皆様、本日はありがとうございました。

【11：10 閉会】