

# 会 議 録

令和6年度第1回弘前市空き家等対策協議会		
日 時	令和6年11月20日（水） 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)	会長、三上 雅通委員、西澤 祐子委員、片岡 俊一委員、齋藤 秀光委員、山内 秀樹委員、佐藤 鉄之心委員、笹森 勇樹委員
	事務局 (8人)	建設部長、建築指導課長、同課長補佐、同総括主幹、同空き家対策係長、同主査、同主事、同主事
欠 席 者	齋藤 弘臣委員、崎野 雅生委員	
会 議 の 題	(1) 弘前市空き家等対策計画について <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 変更案について</li> <li>・ 弘前市の現状について</li> <li>・ 対策の進捗状況について</li> </ul> (2) 弘前市空き家等対策総合実施計画の変更案について (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6年度第1回弘前市空き家等対策協議会を開会いたします。

本日は、事前に齋藤 弘臣委員、崎野 雅生委員から欠席の連絡をいただいておりますが、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、ここで新たに委員になられた方をご紹介いたします。弘前市町会連合会所属の、村田 大六様が一身上の都合により委員を辞任されたため、同じく弘前市町会連合会所属の、山内 秀樹様が、令和6年8月19日付けで委員になられております。それでは、山内様からごあいさつをお願い申し上げます。

委 員

<委員 あいさつ>

司 会

ありがとうございました。山内委員の任期は、前委員の後任期間となりますので、令和7年11月23日までとなります。よろしく願いいたします。

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、会長よりお願いいたします。

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。

それでは、議題（1）「弘前市空き家等対策計画について」、事務局から説明

事務局	<p>をお願いします。</p> <p>お手元の弘前市空き家等対策計画変更案についてご説明いたします。</p> <p>今回の変更の目的は、昨年、空家法が改正され、それに伴い、市の空き家条例及び国のガイドラインも改正されたこと、また、令和5年住宅・土地統計調査の結果が公表されたことから、現在の計画に掲載されている資料を最新のものに更新するものです。</p> <p>それでは、主な箇所をご説明いたします。</p> <p>計画変更案の20ページをご覧ください。</p> <p>こちらの下のグラフは、総務省が発表する5年ごとの住宅・土地統計調査による空き家率のグラフですが、先日、令和5年の調査結果が発表されたことから、グラフを更新したものです。こちらは後ほど詳しくご説明いたします。</p> <p>次に、計画変更案の61ページをご覧ください。</p> <p>こちらは、特定空家等に対して措置を講じる際の手順です。昨年の法改正により、特定空家等に対して勧告を行っているもので、非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、命令等に係る手続をとる暇がないときは、その手続を経ることなく代執行をすることができる緊急代執行が新たに創設されたため、その手順を追記しております。</p> <p>また、同じく法改正により、助言・指導、勧告及び命令の施行に際し、当該空家等に関する事項を書面で報告させることができる報告徴収も新たに創設されたことから、一番下に追記しております。</p> <p>なお、特定空家等の認定についてですが、これまでは認定にあたって、本協議会において委員の皆さまへ意見聴取を行い、市が認定という形をとってまいりましたが、緊急代執行ができることに伴い、一刻も早く特定空家等に認定し、指導、勧告を行わなければならないケースもあることに備え、基本的には本協議会へ意見聴取を行い市が認定するものの、緊急の場合には意見聴取をせずに認定し、後ほど本協議会に報告をするという形もとってまいりたいと考えております。</p> <p>次に、62ページをご覧ください。</p> <p>こちらは、管理不全空家等に対して措置を講じる際の手順です。昨年の法改正で、そのまま放置すれば特定空家等になる可能性がある空家等を管理不全空家等として、市区町村長が指導、勧告をできることとなっておりますので、その手順を記載したものになります。</p> <p>続いて、63ページから65ページをご覧ください。こちらは、昨年の法改正をふまえ、国が新たに特定空家等及び管理不全空家等の判断基準をガイドラインにおいて示したことから、その判断参考基準を更新したものになります。</p>
-----	--

今後、こちらの基準を参考にして、特定空家等及び管理不全空家等に対する措置を進めていくこととなります。

このほか、65 ページの次のページからは、昨年改正された資料 1 の空家法、法改正に伴い改正された資料 2 の市の空き家条例、及び、資料 3 の国のガイドラインを最新のものに更新し、掲載しております。

計画変更案に関する説明は以上であります。

続いて、お手元の資料の 1 ページ、資料 1 をご覧ください。ここからは、現在の弘前市空き家等対策計画の進捗状況についてご説明いたします。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。

まず、弘前市の空き家率の推移について、ご説明いたします。

上のグラフをご覧ください。先ほど、弘前市空き家等対策計画の変更資料でもご説明しましたが、こちらは 5 年に一度行われる住宅・土地統計調査の調査結果で、令和 5 年の調査で判明した最新のデータとなっております。

青色の折れ線が全国、オレンジが青森県、赤が弘前市の空き家率の推移となっております。

令和 5 年の全国の空き家率は 5.9 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 7.1 パーセントと、青森県全体の空き家率である 9.3 パーセントを下回ってはおりますが、全国の空き家率を上回っている状況となっております。

なお、平成 30 年度と比較しますと、本市の空き家率は、1.4 ポイントの増となっております。

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 1 の説明は以上です。

続いて、弘前市空き家等対策計画で定められている対策の実施状況についてご説明いたします。

2 ページ、資料 2-1 をご覧ください。こちらは、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 6 年度から新たに、市民を対象に、空き家の発生原因である相続について知識を深める「相続セミナー」を開催しております。

続いて、「1-3 高齢者など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、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、今年度はチラシの作成による積極的な周知を行った結果、9月末時点で12組から相談を受け付けております。

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、昨年度からは、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、空き家に関す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9月末時点で12件の相談を受けております。

続きまして、3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、令和5年度までの弘前市分バンク登録累計件数は、物件登録件数389件、成約件数は290件となっております。また、昨年度からの新たな取組として、物件登録数増加のため、バンクに物件登録をした人に対し、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、昨年度は物件登録数が過去最多件数の90件となっております。

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、空き家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ます。令和5年度は13件の実績があり、今年度も9月末時点で同様の件数となっております。

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、令和5年度から新たに、市と宅建業者が属する協会によるパートナーシップ協定に基づき、所有者等の同意を得た情報を協会に提供し、宅建業者と所有者等の接触を促進しております。令和5年度は、協会からの依頼件数は25件で、うち情報提供したものは10件、今年度は、9月末時点で依頼件数は17件であり、うち情報提供をしたものは8件となっております。

続いて、4ページをご覧ください。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、財産清算人等の制度を活用しておりますが、令和元年度から本年9月末時点の市の申立て件数は合計5件となっており、令和4年度までに申し立てた空き家はすべて除却されております。

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、市民等からの通報による現地確認や空き家パトロールにおいて空き家の管理不全

状態を確認した場合、空き家の所有者等に対し、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6年9月末までの相談件数は2,146件で、そのうち、解決に至ったものは1,163件で全体の55%、未解決のものが983件で全体の45%となっております。

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ます。令和5年度までは、5件分であった予算額を、令和6年度においては10件分に増額し、9月末時点で9件の申請となっております。

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、空き家が危険な状態である場合、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、周辺の被害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6年9月末までの緊急安全措置累計は229件で、うち業務委託して費用が発生した分は147件となっております。

続いて、6ページ、資料2-2をご覧ください。こちらは、昨年の弘前市空き家等対策計画の改訂時に設定した、それぞれの施策成果指標の令和5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433件に対して、令和5年度末での実績としては、290件となっており、目標達成率は19.2パーセントとなっております。

②の危険・老朽空き家に対する措置数は、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269件に対して、令和5年度末での実績としては181件となっており、目標達成率は29.0パーセントとなっております。

③の空き家等の数は、令和4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。計画目標値の2,138件に対して、令和5年度末での実績としては、2,438件となっており、目標達成率は26.5パーセントとなっております。

以上の指標は、いずれも令和8年度までに目標を達成できるよう、今後もさまざまな対策をもって取り組んでまいります。

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。それでは、ただいま説明しました内容について、ご質問、ご意見はございますでしょうか。</p> <p>無いようですので、次に議題（２）「弘前市空き家等対策総合実施計画の変更について」、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは弘前市空き家等対策総合実施計画の変更についてご説明いたします。7ページ、資料3をご覧ください。</p> <p>現在、市で実施している老朽空き家等除却促進事業費補助金は、空き家等対策総合支援事業という国の補助金を活用して実施しております。この国の補助金活用には、空き家等対策協議会と連携して弘前市空き家等対策計画とは別に策定する総合実施計画の基に事業を実施することが要件となっており、昨年度の本協議会において委員の皆様にご意見をいただいた上で、策定したものです。</p> <p>来年度以降、新たに実施見込みの市の事業があり、本計画を変更することにより国の補助金を活用することもできるため、皆様にご意見を伺うものです。</p> <p>それでは変更する内容についてご説明いたします。8ページをご覧ください。</p> <p>「3 空き家等の活用と除却に関する事項」の、「(1) 空き家対策基本事業に関する事項」の変更です。</p> <p>まず、活用事業において、地域コミュニティ施設等及び移住者住宅の活用棟数を、それぞれ2件から4件へ変更しております。</p> <p>こちらは、空き家を地域コミュニティの活動拠点、もしくは移住者向けの住宅として活用する事業を現在想定しておりますが、昨年度の本計画策定時よりも、それぞれ活用件数を増やす見込みであることから、件数を変更するものです。</p> <p>次に、除却事業において、相続人不存在の特定空家等の略式代執行として、新たに1件追加しております。</p> <p>こちらは、後ほどの議題で詳細を説明いたしますが、相続人不存在の特定空家等があることから、略式代執行を行わなければならない事態に備え、計画に記載するものです。</p> <p>次に、「4 他の空き家対策に関する事項」の、「(1) 他の空き家対策に関する事項における空き家対策基本事業」において、特定空家等、管理不全空家等の改善措置の指導等にあたり、所有者又は相続人の特定において、複雑な権利関係のため所有者等の特定が困難な場合に、司法書士等の専門家へ所有者等の特定作業を委託する事業を新たに追加しております。</p> <p>現在、建築指導課においては、空き家の所有者等への指導等に当たっては、空家法の定めにより、資産税情報、登記情報を基に所有者を把握しますが、所</p>

	<p>有者が死亡している場合は、住民票の除票等により所有者の本籍を把握した後、戸籍を請求し、戸籍を基に相続人にあたる者を特定し、指導等を行っておりますが、相続放棄を行っている場合や、相続人が死亡した時期によって整理が複雑となるケースがあり、相続人の特定に苦慮する場合があります。</p> <p>今回新たに追加した事業は、特定空家等及び管理不全空家等の指導等の対象として所有者、相続人を特定するにあたり、複雑な権利関係のため専門家へ判断を仰ぎたいというケースにおいて、その特定作業を委託するものです。</p> <p>変更となる項目は以上であります。</p>
議長	<p>以上で事務局からの説明が終わりました。ただいまの説明内容につきまして、ご意見、ご質問等がございますか。</p>
委員	<p>「3 空き家等の活用と除却に関する事項」の、「(1) 空き家対策基本事業に関する事項」の活用のところで、事業について確認させていただきたいんですけども、改修の補助を行うということなのですが、移住者の方には個人が特定されるので補助を受けるかどうかはわかりやすいんですけども、地域コミュニティ施設等についてはどなたに補助を出すんでしょうかという確認が一つ、あと関連して、空き家活用することはたいへん結構なことで良いことだと思うんですけども、増やしても使う予定があるんでしょうかという点、二点です。</p>
事務局	<p>地域コミュニティ施設等の補助対象者となり得る方ということですが、町会や地域の活動を行っている団体を想定しておりまして、過去にはそのような団体からこうした事業がないかご意見もいただいておりますので、そのような団体を想定しているところであります。</p>
委員	<p>後でご説明あるのであれば結構ですけども、除却の関係で、特定空家等について相続人不存在の特定空家等については略式代執行ができるということはよくわかったんですが、その後ですよ。略式代執行した後、いわゆる跡地ができちゃう、これ跡地をどうするかっていう問題。これ大きな問題になると思うんですが、このあたりは後からご説明あるんですか。</p>
事務局	<p>跡地の活用ということなんですが、今回、法に基づいて略式代執行を行う場合、命令をかける相手がないので、除却をした後の土地についても所有者がないというものになるんですけども、市としては、その跡地を購入したい方がいる場合は、例えば一つの方法として相続財産清算人を申し立てるとか、いま新しく所有者不明土地管理人制度というものもできまして、利害関係人が</p>

裁判所に申立てして、選任された方が処分、精算するという制度になるんですが、そういう制度を使える状況になれば活用を検討していくということになります。

空き家の状態としては、非常に危険なものでございますので、危険な状況を回避するという事で、まずは略式代執行を行うことがある、ということでこの計画に記載したものになります。

委員 略式代執行をやる場合には、相続人がいないということになると思うんですが、相続財産清算人を選ぶというのは、利害関係人が申し立てるということになるんでしょうが、当然、弘前市も利害関係人になれますよね。ですから、利害関係人が来るのを待ってるのではなくて、略式代執行をすることプラス、初めから相続財産清算人を選ぶということまで市がやってしまう方が良いんじゃないかと。そうすれば、清算人で、買主を見つける手だてをしようと思うんですよ。これをセットで考えたら如何かというのが、私の意見です。

事務局 いろいろと新たな制度とかも出来てきておまして、なるべく空き家の解消に努めてまいりたいと考えております。やり方もいろいろと、パターンが決まったものではなく、いろいろなものを組み合わせ、あるいは選定してきちんと進めてまいりたいと考えておりますので、おっしゃられたことを参考に今後進めてまいりたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

議長 他にご意見、ご質問ございませんか。  
無いようですので、次に移ります。  
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、議題（４）「特定空家等の認定について」に移りたいと思います。  
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、非公開としたいと思いますので、ご了承願います。

#### ※議題（３）、（４） 非公開

議長 それでは、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必要があるものと思っております。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。

司 会	<p>議事の進行を事務局に戻したいと思います、ありがとうございました。</p> <p>皆様、たいへんお疲れ様でした。</p> <p>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ます。</p> <p>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ますようお願いいたします。</p> <p>それでは、これもちまして、令和6年度第1回弘前市空き家等対策協議会を閉会いたします。</p> <p>皆様、本日はありがとうございました。</p> <p style="text-align: center;"><b>【11：10 閉会】</b></p>
-----	---