

## 特集

空き家問題を考える 安全で安心な暮らしのために

「つがる市空き家等の適正管理に関する条例」が施行

# もう、放っておけない もう、放っておかない

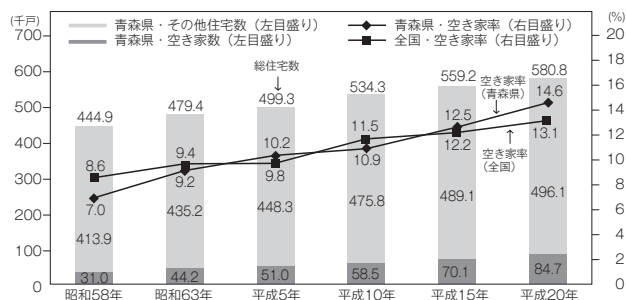
近年、老朽化した危険な空き家が全国的に増加し、社会問題となっています。つがる市でも放置されている空き家が周囲に悪影響を与えている事例が増えてきています。本来、空き家は個人の財産であり、適正な管理は所有者の責務となるのが原則ですが、実態として管理されていない空き家が発生しています。

今後も空き家の増加が予想されることから、市では、所有者の管理責任を明確化し、市民の安全で安心な暮らしの確保のため「つがる市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、6月18日、施行されました。

今月号は、特集として同条例の紹介と、空き家問題の実態や解決に向けた方策について考えます。



図1 住宅総数・空き家数・空き家率の推移



1. 背景  
少子高齢化や人口減少などを背景に、近年、居住者がなく利用予定のない空き家が全国的に増加しています。総務省の「住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家率は昭和58年以降、増加の一途をたどり、青森県においてもほぼ同様に増加しています。平成20年では、全国の空き家率が13・1%、青森県では14・6%となっています。(図1)

つがる市においても人口減少や少子高齢化は進展し(図2、3)、核家族化、遠隔地への居住、経済的事実などの理由も加わり市内の空き家は年々目立つようになってきました。平成21年度において326棟の空き家が確認され、これは木造住宅(居宅)全体の約2・6%を占めています。空き家は適正に管理されなければ問題ありませんが、管理が行き届かず放置され、老朽化が進むと、防災、防犯、防火、生活環境に支障を及ぼし、近隣住民が不安を感じたり、被害を受けたたりする場合があります。

近年、放置空き家に関する市民からの相談件数が増加し、平成23年度は8件、24年度は30件の空き家に関する情報提供が寄せられました。

図2 つがる市の人口、世帯数の推移(住民基本台帳)

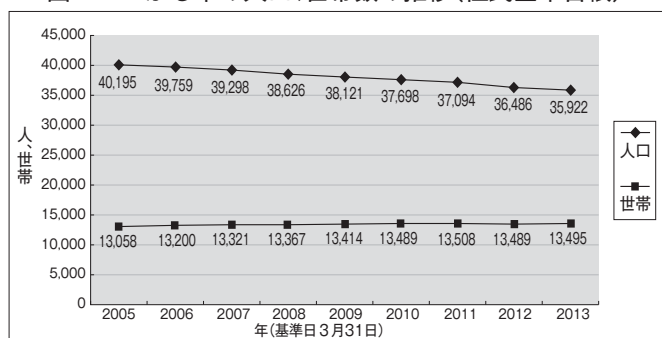
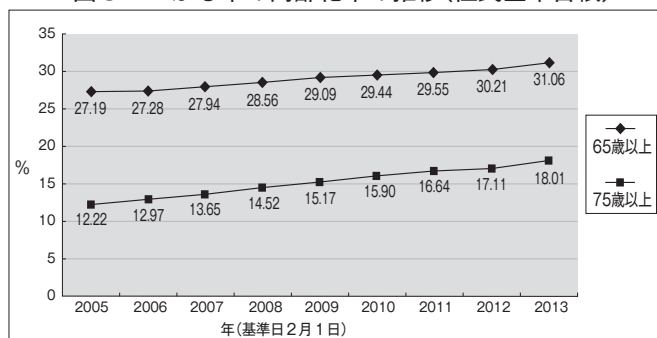


図3 つがる市の高齢化率の推移(住民基本台帳)



## 事例1

自治会長から木造平屋建空き家に関する情報提供があり確認したところ、屋根のトタンの一部がはがれ、風で飛ばされるおそれがある状態だった。県外に居住している所有者を特定し、連絡したところ、建物の管理は、建物の近所に住んでいる親戚に頼んでいるとのこと。しかし、その親戚も高齢のため定期的な管理ができない状況であった。文書で所有者に適正な処置を促したところ、数カ月後に解体が実施された。

## 事例2

近隣の住民から木造2階建空き家の2階部分の屋根が崩落し危険であるとの情報が寄せられ、現地を確認した。老朽化と雪の重みにより破損したものと推測された。建物周辺の道路は車両の交通量も多く通学路にもなっていることから、所有者(市外在住)を特定し連絡した。しかし、お金がなく解体等の管理ができず、また、近所や親類で管理をお願いできる人もいないとのこと。自治会への寄附の意向もあったが、土地所有者の問題も抱え交渉が滞っている。

2. 放置空き家への対応  
市ではこれまで、管理不全の空き家に関する苦情や相談を受け、その解消を図るため、所有者・相続人等の特定や連絡を取り合い、近隣住民や関係者の協力のもと、空き家対策を進めてきました。一部事例を紹介します。



写真はイメージで、事例とは関係ありません

### 3. 空き家の問題点

- 空き家は所有者の財産であり、空き家というだけで問題になることはありません。所有者が十分な管理を行わず放置することで老朽化し、さらに年月が経過すると次のような危険な状態を招いたり、市民生活を脅かすことが懸念されます。
- 雪や風などにより建物が倒壊したり、屋根など建物の一部が飛び散り、近隣住民や通行人などに被害を与える危険性がある。
- 災害時に崩壊することにより避難路を閉塞するおそれがある。
- 勝手に建物に侵入され、犯罪や火災等を誘発するおそれがある。
- 雑草や病虫害、悪臭などの発生により周囲の生活環境に悪影響を与えるおそれがある。
- まちのイメージの低下や観光振興・商業振興へ悪影響を与えるおそれがある。

また、空き家は個人財産であることから、市が改善に対して介入しづらく、同時に、所有者に管理責任を問う法的根拠についても判断基準や手続きが明確でないことから、対応が困難な状況となっています。さらに、

- 所有者の所在がわからない
- 相続放棄等により相続人が確定できない
- 所有者の責任感の欠如
- 所有者に修繕、解体する経済力がない
- など個人財産であるがゆえの問題も多く、対策が進みにくいという課題に直面しています。

### 4. 条例の制定

空き家の管理は、所有者の責務となるのが原則ですが、実態として適正な管理が行われていない空き家が発生し、今後も管理を放棄された危険な空き家の増加が予想されます。↗

つがる市の空き家問題、空き家対策について聞きました。

## つがる市自治会連合会 会長 林 嗣 郎

### 「空き家問題の背景にあるもの」

なぜ空き家が生まれるのか。私は地元で仕事の場合が少ないことが大きな原因だと思います。昔は長男が家の跡継ぎになると決まっていたが、今は農業で生計を立てていくのが難しい。農家の後継者となったが、借金問題で家を出てしまい、空き家になった例も知っています。



地域をつながりが希薄になった面もあると思いますが、仕事や生活様式、人々の考え方が大きく変わったと感じています。助け合いの精神はあっても、仕事を犠牲にできない、自分の生活を守らなければならないという現実があります。

管理できなくなった空き家には、相続問題、借金問題など個人的な問題が複雑にからみ合っていることが多い。そこに町内会や市が介入していくのはなかなか難しく、所有者がわかっても別な問題が現れ、なかなか前に進まないこともあると思います。

ただ、今回つがる市で条例ができて、市の関与も定められ、法的

根拠をもって最善の方法で対処してもらいたいと思いますし、町内会でも協力は惜しまないつもりです。

空き家問題は、雇用、農業、少子高齢化社会など現代社会が抱えるさまざまな問題がもたらした結果であり、根本的解決のためには空き家問題だけでなく、広い視野で問題解決に臨む必要があると思います。

ちなみに、私の住む豊富町内会には約250軒の世帯があり、空き家と思われる家が36軒あります。うち10軒くらいは管理状態もあまり良くないので将来的に問題となるかもしれません。





そこで、市では市民の安全で安心な生活の確保のため、市内に所在する空き家等の適正管理を図り、所有者の管理義務、管理責任を明確化し、これが果たされないものについて、一定の基準を設けて市が関与していくことを定めた「つがる市空き家等の適正管理に関する条例」の制定を進め、本年6月、市議会定例会で提案、可決されました。同条例では、所有者による空

き家の管理責任を基本原則に定めたうえで、適正な管理に関する市の指導、勧告、命令、公表、行政代執行が規定され、条例制定により市が所有者の適正管理を指導できるようになりました。市民、地域、行政が連携して空き家問題に対応し、地域のより良い生活環境を維持するため、その基本となる「つがる市空き家等の適正管理に関する条例」は次のとおりです。

## INTERVIEW

市民に最も身近な存在である自治会、町内会の代表お二人に

### 木作町内会 会長 白戸 英行

## 「5年先、10年先を見据えた対策を」

木作町内会（木造）には団地を除いて約240軒ありますが、空き家は22軒、高齢者の一人暮らし世帯が23軒、高齢者世帯が23軒あります。22軒の空き家のうち、約半分は高齢者施設に入っていて、ここ5年くらいで増えてきています。

ただ、私たちの町内会では、近所の付き合いや親類のつながりが深く、ある程度の空き家の維持管理は今のところできています。どうしても個人で手の届かない側溝清掃や薬剤散布、草刈りなどを町内会でカバーしています。町内会の活動を維持するためには、夏のネブタ祭りや年末の三十三俵奉納などが集まりやすい祭りなどの行事を大切にしています。準備など大変な面もありますが、町内コミュニティの維持や団結のため、多少無理してでも続けていく努力をしています。

空き家への問題意識については、現実の問題と向き合わないとなかなか関心は出てこないのではないのでしょうか。ただ、今後、私たちの町内会でも後継者も親戚もない

い家が増えていくと思います。危険な空き家が増え、雪で壊れて道路に倒れたり、風で屋根が吹き飛んだり、草がのびてゴミが捨てられたり、悪臭や景観の問題も懸念されます。今ある危険な空き家の対処はもちろんですが、今後5年先、10年先の対策を練る必要があると思います。プライバシーの問題もありますが、空き家になる可能性のある家に将来どのように管理するか意向を伝えてもらうような取り組みはできないものではないでしょうか。将来、大きな問題となる前に個人、町内会、行政が連携して今から対策を始めることが重要だと思います。



## つがる市空き家等の適正管理に関する条例

### 条例制定の目的

この条例は、管理不全な空き家等の倒壊事故、犯罪、火災等を未然に防止し、市民の安全・安心な暮らしの実現に寄与することを目的としております。

### 空き家等とは

市の区域内に所在する常時無人で1年以上居住しておらず、今後も居住する見込みのない状態にある建築物をいい、倉庫や土地なども含みます。ただし、土地については、空き家の敷地及び空き地（宅地、雑種地）を対象としております。

### 危険な状態とは

主に防災、防犯、防火及び生活環境に支障を及ぼす状態を判断基準としております。

### 所有者等とは

民法に規定する空き家等を管理する者としております。

### 所有者等の責務とは

本来空き家等は、市の管

理権限の及ばない財産であり、所有者等は、常に空き家等を適切に管理する責任と義務があります。

### 条例の主な内容

#### （情報提供）

管理不全な状態にある空き家等の情報提供を促すことを規定したもので、情報提供を求めることで、所有者等の意識や地域の関心を高める狙いがあります。

#### （実態調査）

空き家等の所有者等や空き家等の実態を調査できることを規定しております。

調査内容は、空き家等の

外観調査、周辺住民からの聞き取り、建物等の登記調査を行うことができます。

#### （立入調査）

実態調査では、危険な状態か判断できない場合など、敷地内に立入り、調査を認めるものであり、立入の際は、関係人からの請求に応じられるよう身分証明書を携帯するものです。

### （緊急安全措置）

空き家等が暴風や豪雪等により危険な状態で緊急を要する場合や所有者自らが対応できないと申し出があった場合には、必要最低限の措置を講じ危険を回避することができるようになります。

また、緊急安全措置を講

じる際は、所有者等の同意を得て、その措置を講じた費用については、所有者へ負担を求めます。

### （助言又は指導）

危険な状態にある空き家等に必要措置を講じるよう、所有者等に対し助言や指導を行います。

### （勧告）

助言や指導を行ったにもかかわらず、必要な措置を行わなかった場合は、期限を定めて必要な措置を講じるよう勧告します。

### （命令）

勧告に基づく必要な措置を期限までに講じないときは、期限を定めて、行政処分としては最も重い命令処分を行います。

### （公表）

正当な理由がなく命令に従わない場合、所有者等の氏名等を掲示板、市ホームページ等で公表します。

### （代執行）

命令処分、公表を行ったにもかかわらず、これに従わない場合は、最終的な手段として行政代執行法に基づき代執行を行うことができます。また、代執行に要した費用については、所有者から徴収することとなります。

### （関係機関との連携）

緊急を要する場合、警察等の関係機関と緊密な連携を図るものです。



条例が議決された市議会6月定例会

## 空き家条例Q&A

Q 行政は何をするの？

A 市民の皆様からいただいた情報を基に、空き家の状況を確認し、改善が必要と認められる場合は、所有者に対処をお願いします。

Q 空き家の解体に補助金が出ないのですか？

A 空き家は個人の財産ですので、その管理は所有者が行う義務を負います。このことから、その管理に要する費用は所有者が負担することとなりますので、市からの補助金はありません。

Q 倒壊等の危険性が高まるなど、緊急の場合の対応はどうなるの？

A 基本的には所有者の対応をお願いすることになりますが、通行人や近隣家屋に被害が及ぶと判断した場合は、所有者に替わり応急的な対策を行う場合があります。



## 5. 空き家問題解決のために

もっ、放っておけない

これまでは、空き家所有者に管理責任を問う法的根拠や、空き家対策の具体的な判断基準、手続きが明確に定められていませんでした。そんな中、空き家を「放っておくこと」(放置)が増え、空き家問題を引き起こしてきました。今回、最終的に行政代執行まで規定した条例が制定され、空き家を「放っておけない」ことになりました。

### 管理責任を果たすために

条例の基本ルールは「所有者が空き家の管理責任を果たす」ことです。これから空き家になる場合あるいは、すでに空き家となっている場合、管理責任を果たすためには、具体的にどのようなことをすればよいのでしょうか。

● 長期間留守にする時は隣近所や町内会・自治会などに連絡先を伝えておく。

● 定期的に見に来て戸締まりを確認したり、家屋などに破損がないか点検する。

● 周囲に悪影響を及ぼしたり危険な状態にある場合は、早急に修繕や改修、撤去など適切な処置を行う。

● 自分で管理できない場合は業者や知り合いの方などに管理を依頼する。

そしてこれらを実行するためには、困ったことがあつたら相談し合える人間関係の構築、つまり「普段からの家族や地域のコミュニケーション」が大切であると考えます。

### 「放っておけない」から「放っておかない」へ

今回、空き家を「放っておけない」ルールができた

した。しかし、「放っておけない」を押し付け合う社会ではなく、

自ら空き家の管理責任を果たす「放っておかない」所有者が一人でも増え、

困っている人を「放っておかない」地域(町内会や自治会等)が一つでも増え、空き家対策を「放っておかない」行政が条例に基づいて対応する。

そんなつがる市の姿を願います。すべては市民の安全で安心な暮らしのために。

特集・空き家問題を考える

終わり



日頃からのコミュニティ活動が空き家問題解決の鍵にもなりうる

## 空き家を適正に管理しましょう

### 空き家等の適正な管理は所有者等の責務です

空き家を危険な状態で放置した結果、雪で建物が倒壊したり、強風で建物の一部が飛散するなどして他人に被害を与えた場合、空き家の所有者(相続人など建物を管理すべき人を含む)に対して賠償責任を問われることがあります。

空き家を所有している方は、定期的に様子を見るなど状況を確認し、周囲に悪影響を及ぼしたり危険な状態にある場合は、早急に修繕や改修、撤去など適切な処置をお願いします。

また、空き家敷地内の樹木や雑草の除去、害虫駆除、冬期間の屋根の雪下ろしなど維持管理に努め、近隣の住民に不安を与えたり迷惑を掛けることのないよう空き家の適正な管理にご理解とご協力をお願いします。なお、自分で維持管理ができない場合は業者や知り合いの方等に委託するなど所有者(管理者)の責務を果たさるよう併せてお願いします。

【問い合わせ先】総務課 電話42-2111(内線345)

