

テーマごとの記録

《空き家等対策について～有効活用によるまちづくり～》 (建設公営企業班)

※ テーマと異なる内容の意見交換については掲載しておりません。

開催日時		平成27年11月9日(月) 午後6時30分～8時30分			
出席議員名	班員	代表	高見 一典	会場	笠木 かおる
		司会	小松 あきら	広報	白鳥 秀樹
		資料作成	宮本 儔	報告	山城 えり子
		受付	高花 詠子		
正副議長及び 広聴広報委員会委員	議長	塩尻 伸司			
	担当委員	まじま 隆英	担当委員	松家 哲宏	
参加者数		18名		欠席班員	園田 洋司
意見交換の主な内容					
<p>《意見交換の前に、山城議員から建設公営企業常任委員会の委員会視察等の報告がありました。》</p> <p>【市民】 空き家の対策に市から補助金が出るようですが、現在住んでいる家でも補修が必要なところなどがあります。そういった家に対する施策について、視察先で聞いていますか。</p> <p>【議員】 市では、「旭川市やさしさ住宅補助制度」という制度があり、高齢者がバリアフリー化などのリフォームを行う場合に補助を行っておりますし、同様の制度は、他の自治体でも行われているようです。 今回は「空き家」というテーマですので、それに絞って報告をさせていただきました。</p> <p>【市民】 空き家と現在住んでいる家の方のどちらに対しても施策があるということですか。</p> <p>【議員】 今回は埼玉県を視察しましたが、かなりの自治体で住宅リフォームに対しての施策がありました。そこで、空き家とそれ以外の家の関係について尋ねたところ、空き家を対象にしているところと高齢者の住宅リフォームに重点を置いているところがあり、空き</p>					

家対策と繋げている自治体は視察した内の3分の1から半分位でした。

【市 民】

今から3年くらい前、空き家対策がテーマだった市長との対話に参加しました。私は、空き家対策について3つ考えています。1つはもう使えない家について、2つめは、空き家でリフォームすれば使える家について、3つめは一番問題だと思っていますが、高齢者が住む今後空き家になりそうな家について、これは所有者が亡くなる前にどうするかが問題です。市長との対話の中で話したことは、市の高齢者対策として、住宅を建て、希望があれば亡くなる前にそちらに入居してもらい、元々住んでいた家を所有者の許可を得て市が処分し、剰余金が発生したときは市又は家族に還元してはどうかというものです。これからは、こういった取組が大事だと思います。

空き地についても問題があります。雪対策として空き家を壊して旭川市が雪捨て場をつくることも考えられると思います。使える空き地、リフォームすれば住める空き家を不動産会社に任せずに、できるだけ市が率先して対策を行うことが大事ではありませんか。

【議 員】

3通りの空き家対策についての御提案をいただきました。市ではまず、危険空き家対策に力を入れざるを得ない状況にあります。市内には危険空き家が約400戸あり、市では、その中でも特に危ないところの対応を行っているようです。現状では、リフォームや高齢者対応などには新たに手がつけられていない状況ということです。家の所有者を見つけるのが大変なケースもあります。相続人がいない場合や相続人全員が所有権を放棄してしまうことも数多くみられます。最後の場面で、どうしても市で対応しなければならない時は対応する、家の隣の人がお金を出して何らかの対応をしているというのが旭川市の現状です。

【議 員】

空き家の状態によっては、全く使えない家、リフォーム可能な家とがあること、高齢者一人世帯の死亡後の家や空き地の問題について御提案をいただきました。

旭川市の全世帯数は約176,000世帯ですが、賃貸や売買の対象となる家は、約23,470戸あるようです。そのうち、売却等に出しているのは約15,000戸ですが、一番問題となってくるのは、誰も住んでいないし、賃貸も行っていない約8,000戸の家のことであります。

市に対して、市民委員会の会長さんから「なんとかしてほしい」の声が上がっているようです。市においては、旭川市空き家等の適正管理に関する条例に基づき、所有者に対して通知文を送付しています。

また、改善がなければ撤去を含めて行うことができるようになっているようです。所有者がわからない場合も多くあるようですが、分かっている場合も家を壊すには資金が

必要です。市は平成26年度から「旭川市不要空き家住宅除却費補助事業」において家を壊す場合の補助率、除却費の3分の1、上限30万円を支援しています。平成26年度の申請件数は12件で、交付件数3件です。平成27年度は9月現在で申請件数8件で、交付件数は2件となっているようです。

【市 民】

危険空き家であっても建物としての要件を満たせば、固定資産税がかかります。

持ち主がわかれば税金を支払うこととなりますが、持ち主がわからない場合は、固定資産税も入らないこととなります。その対策はありますか。

空き家を放置することは迷惑がかかります。空き家に対する税金は安く、建物のない空き地は税金が高くなっています。この現行制度を逆にするという動きも一部ではあります。適正な税負担にしていただかないと進みません。そうしないと税金で家を壊さないといけなくなります。市議会での対応はどのようになっていますか。

【議 員】

普通の住宅の場合、固定資産税については家屋に対しては新築した翌年から課税され、最終的にはおおよそ2割まで下がります。それ以上は原則下がりません。

一方で、土地は住宅が建っていることで、住宅用地の特例※1の適用があります。更地の場合はその特例が適用されないため、あえて家を放置することになってしまいます。また、相続の問題もあります。国では、この特例の適用の仕方を変えようとしており、危険空き家については一定の条件に基づいて、特例の適用を解除しようと考えているようです。固定資産税が入らない問題については、所有者(相続人)を探さなければならぬと思います。所有者がいなくなると、最後は旭川市がお金を出して壊すことになり、その後売却した金額の中から税金を回収することとなります。また、地方税法には、5年間で時効となるという問題もあります。

※1 用語解説 住宅用地の特例～住宅用地はその面積の広さにより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ます。

○小規模住宅用地

200㎡以下の住宅用地(200㎡を越える場合は住宅1戸あたり200㎡までの部分)を小規模住宅用地といい、小規模住宅用地の課税標準額については、評価額の6分の1の額とします。

○一般住宅用地

小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といい、一般住宅用地の課税標準額については、評価額の3分の1の額とします。

【議 員】

持ち主のわからない空き家の場合でも、市としては当然固定資産税を徴収しなければ

なりません。法務局にも協力を得て、登記簿上の所有者から相続人等の調査を行います。それでもわからない場合、徴収できない「未収金」となるようです。

【議員】

固定資産税における住宅用地の特例は、住む家が足りなかった時代に始まったものです。現在は、この特例があることで危険空き家対策が進まない状況となっています。空き家等対策推進に関わる特別措置法（以下「特別措置法」という。）の中で、危険空き家に対して行政が勧告、指導できることになっており、それに従わない場合は特例の適用を解除することも国の法律で決まっています。今後、この制度を自治体が知らせていくことになると思います。これからは、迷惑空き家に対しての特例は無くなり、住めない住宅に対する優遇措置は無くなる方向に動いています。

【市民】

今後、空き家対策を具体的に進めるために、市の中に空き家対策室、空き地対策課を設けてはどうですか。

【議員】

空き地に関しては、場所が良ければ購入したいと考える人もいます。空き家問題は全国的な悩みとなっています。国土交通省が対策をとらなければなりません。各自治体からの要望も国に対して多くあり、これまでになく取組をしようとしています。家の所有者については、担当部局であっても個人情報観点から税務担当部局から他の部局には情報が提供できないということもありました。しかし、国と市の今の動きの中で、所有者を特定することができるようになってきました。これは大きな前進だと考えます。

危険な特定空き家に対しての固定資産税に対する措置は、それまでの空き家対策では思うような効果が得られなかった結果、考えられた措置だと思います。空き地に関して、今は家を建てる人が少なくなっています。

空き地の活用方法は場所によってはありえると思います。地域別の活性化も問われています。更地だと建物を建てなければなりません。建てるとなるとその分経費がかかります。良い場所であれば、市民のみなさんに使っていただける空き地の利用も考えられます。そのためには、経費もかかりますので、今は国も行政も空き家対策で手一杯の状況だと思いますので、空き地については、空き家の問題を解決してから進めなければならないと考えます。

【議員】

市では、空き地は環境部、空き家は都市建築部、空き家バンクや定住移住は総合政策部に分かれています。視察してきました京都府綾部市では、定住促進部で活用中心の対策を行っています。また、東京都文京区では防災安全部が担当し、空き家の危険を除去することを目的としています。市では、現在は3つの部と税務部が連携をしています。

空き家の活用と危険の除却について、空き地を含め1つの課をつくることが前進かどうかはこれからの課題であると思います。空き地について、市の条例の中には「空き家等」の「等」の中に「空き地」が入っています。国の特別措置法の「空家等」に空き地は入っていません。現在、空き地に関しても様々な要望が市に寄せられています。空き家であれば固定資産税の内部資料で持ち主を特定できます。空き地の場合は守秘義務があり税務担当部局では教えてくれません。これをどう空き家と同じ扱いにするのかはこれからの課題です。

【議員】

特別措置法第5条の中で、空き家等に関して相談の対応などが具体的に示されています。今後、計画を立てるためには様々な方の話を聞き、協議会の設置も必要になると思います。相談業務も含め1か所で対応できるような進め方も必要だと思います。市では都市建築部が空き家対策を行っています。今後は、空き家等に対する相談業務が重要となってくると思います。市民が利用しやすい相談体制に向けて声をあげていきたいと思っています。

【議員】

空き家対策はそれぞれの見方により異なる場合もあります。1つは危険な空き家、あるいは周囲に著しい影響を及ぼす状況を与える空き地などについて、市では条例化して条例の範囲内で対応していますが、個人の財産権との関係があり条例があっても何でもできる訳ではありません。行政代執行によって強制的に取り壊すことになればなおさらです。全国的な状況を見て、国は特別措置法、また新しい法律を作って市町村がより取り組みやすい環境整備をしようと対応を強めています。京都府綾部市のように空き家等を有効活用して、定住者を増やすとか、経済の活性化に結び付ける取組が行われているところもあります。これは所有者との合意、行政の施策の展開として行われています。今は、それらが合わせて議論になっているのでわかりづらい面もあるかと思っています。

【市民】

空き家にしている本人は困っていません。空き家対策で一番困っているのは町内会です。一部の住民は、町内会に入りませんし、ゴミ出しでも選別をしない人もいます。これには地域の人も困っています。高齢者は増えていますが、バス停が遠くて歩いて「いこいの家」にも集まれません。そういった困っているところに、地域の空き家を補修すれば利用できるものもあるかもしれません。近場にそういった場所があればいいと思います。10年後には旭川市の人口が12万人減ると言われています。なおさら大変な時代になります。このことを放置すれば問題解決が更に困難になります。旭川市としては根本的にどうしていくのですか。

【議員】

適正に管理されていない空き家は、周辺住民に迷惑をかけるものであり、何らかの対策が必要だと思います。市の窓口は都市建築部で、予算は年間約240万円あります。そこには苦情が年間約480件ほどあると聞いていますが、そのうち約280件は落雪についての内容だそうです。市への空き家についての苦情には、空き家の活用の話はありません。本州の住宅が密集している地域では、空き家対策、利活用、サロンやいこいの場所に対して予算化しているところもあります。多いところでは群馬県高崎市で2億円の予算、最高500万円まで出しているようです。福祉や教育にも活用しています。一方、空き家に対する市への苦情の一番が落雪です。市では平成27年8月から4人体制で空き家について調査を始めています。これから市民のみなさんの声をふまえてやっていかなければならないと思っています。

【市民】

危険家屋を取り壊すことに対する施策はあるようですが、取り壊した後に有効活用する補助について伺います。危険家屋を取り壊した後に何らかの補助があるのでしょうか。将来の危険家屋の解決をしないことには、この問題の最終的な解決になりません。私は「民泊」という活用の可能性を考えています。旭川は、中国・台湾の観光客の道北地域の拠点になっています。空き家を1つの商品として考えた時、外国人観光客は新しい市場になると思います。市内の駅から10分以内の空き家であれば、そのまま買い手がつくかもしれません。郊外の物件、農村地域の物件になると、新しくても買い手が見つからないかもしれません。サブリースとして空き家を活用するというのはどうでしょうか。周囲に迷惑をかけない事前説明、手続きを管理して行えば、旭川の観光資源になるのではないかと考えます。特に農村地域、郊外エリアは交通が不便ですので、買い手が見つからないという弱点が逆に商品価値につながります。「民泊」は旅行業法、旅館業法の規制がかかります。規制緩和の対象になっていて、東京都大田区では経済特区で「民泊」が旅行・旅館業法に縛られず、使うことができるようになっています。旭川市の民泊としての利用について、現況と経済特区の申請などについてどのようにしているのか教えてください。

【議員】

危険空き家の除却後の補助は今のところありませんので、考えていかなければならないと思います。除却後の利用は地域にとって大事です。旭川にどんな策が必要なのか考えていかなければなりません。「民泊」についてはグリーンツーリズムで農家民泊が大分市から始まっています。特区申請から今では全国展開され、旭川でも始まっています。観光民泊の全国展開への動きに期待をしています。

【議員】

市には空き地対策の補助はありません。東京都文京区や秋田市では民間の土地を借り

上げて、固定資産税を減額する仕組みがあります。旭川市は対応が遅れています。

【議 員】

市には、危険空き家以外の取壊しについての補助がありません。将来的に危険となりうる空き家は今後対策が必要です。民泊利用について、東鷹栖では簡易旅客業で3件農家民泊が行われています。食事については食品衛生法、旅館で宿泊すれば消防法が関わってきます。空き家対策室についてですが、放置空き家は、平成15年で約3,000戸、平成25年には7,000戸以上に増えています。今後は更に増える見込みですし、空き家対策室の設置の必要性はあると思っています。

【市 民】

空き家を有効活用した街づくりについて話します。西神楽地域の人口は3,350人、戸数が1,600戸あります。1,600戸のうち80戸が空き家になっています。更に空き家予備軍も多くあります。独り暮らしの高齢者世帯が180世帯あります。国土交通省の補助を受け、西神楽中央地区は空き家対策に取り組んでいます。国土交通省は流通促進を図るための事業費で、40戸が該当します。募集をしたところ本州から借りたいと要望が来ています。ところが持ち主は売りたいと思っています。売却価格は安いですが、すぐ使用できるようにするためにはリフォームが必要になり、かなりの費用がかかります。そのため、貸すことも売ることもできず、空き家の利活用が出来ない状況です。国土交通省には300万円まで補助する制度※2があります。そのうち100万円は国が提供しますが、その制度も活用できていないのが現状です。西神楽中央地区は大半が35年～45年経っています。行政が国土交通省と同じようなリフォームのための補助を行うと空き家対策が急速に進むのではないのでしょうか。

※2 用語解説 制度（住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業）

売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性・省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含み、リフォーム瑕疵保険に加入するリフォーム工事を行う場合にその費用の3分の1（限度額100万円）を補助する制度

【議 員】

市では空き家対策を都市建築部と環境部で行っています。連携が大事と思います。有効活用については1つの対策室ではできないと思います。総合政策、地域振興の観点からの有効活用、地域振興を図っていく視点も必要です。市は空き家バンクの窓口も整備されていません。また実際に住んでもらうとしても、保育所の整備、光ファイバーも整備されていません。様々な課題があります。

【議 員】

京都府綾部市の施策を旭川市に取り入れられたらと考えます。空き家を上限300万円

で10年間市営住宅として借り上げた上で月3万円で貸出します。敷金9万円、家賃3万円×120月、10年間で家賃360万円と敷金9万円×戸数が市の収入になります。国土交通省の補助制度も併用できます。借りる側も一戸建てが3万円ということで利があります。10年後にはリフォーム済みで持ち主のところに戻り誰もがプラスになります。旭川市でも市の実状にあった形で取り組んでいければと思います。

【市 民】

有効活用について、古民家や空き家を改造して旭川家具を使用した宿泊施設を作ろうと思っています。旭川家具は使ってもらうとその価値が分かります。宿泊施設を作って、 Condominiumで3泊、4泊の少し長い滞在を体験してもらいたいと思っています。法律の問題や市の支援制度はあるのか伺います。

【議 員】

空き家の有効活用は夢のあることだと思います。市の補助金制度はリフォームに対するものしかないと思います。地域活性化や空き家対策の特例などで新しい施策として前向きに考えていきたいと思っています。

【議 員】

旭川家具は日本三大家具の1つです。普及活動を考えた志に深く感動しました。本来、行政が旭川家具を先頭で広報しなければならないことだと思います。

【議 員】

国が示す特別措置法の中でも財政的な措置について触れています。国に対して要望もしなければならないと思います。市も財政措置をしていくべきだと思います。

【市 民】

西神楽地域の取組について話が出るのを楽しみにしていました。非営利活動団体と金融機関の資金連携を考えるというのが議論になると思っていました。空き家対策、有効活用はもう市になんとかしてほしいという時代ではないと思います。市は銀行と提携したと聞きました。今は大部分の推進者は民間です。その後押しを市がどう行っていくのが中心となっています。毎年補助金が出せるのですか。国がやるまで待つのでは空き家は増えます。行政は民間の背中を押す工夫が大事です。銀行と提携したのなら実施してほしいと思います。

【市 民】

町内会館、老人会館の新規の設置は難しいと伺っています。修繕改築は認めると思っています。町内の会合も高齢化のため遠くまでは歩いて参加できません。空き家を町内会館として、又は老人クラブで利用できないでしょうか。社会福祉協議会はふれあいサロ

ンを地域に1つずつ，歩いて行ける範囲での設置を検討しています。空き家を借りる時に補助などあれば助かります。

【市 民】

旭川保育協会が持っている14施設が来年，再来年で全部閉園になります。その施設の再利用はできませんか。議会ではどのように検討されていますか。

【議 員】

現在のところ補助金等の制度がありません。みなさんの意見を参考にさせていただきます。

【まとめ】

当班は、建設公営企業常任委員会の委員による班編成となっており、テーマの設定も「空き家等対策について～有効活用によるまちづくり～」と委員会での課題を取り上げることとして、市民の皆様が集まりやすい神楽公民館を会場として開催しました。

さて本市では、少子高齢化や核家族化の進展により、いわゆる放置空き家が平成15年には約3,000戸だったものが、平成25年には7,000戸以上と倍以上に増加しているという状況にあります。

空き家には、防犯・防火・衛生・環境面のみならず、降雪・除雪等でも問題が生じているところも多くあり、本市に限らず全国的にも大きな問題となっています。

国でも特別措置法の改正の動きも出てくるなど取組を進めていますが、本市でも平成26年10月にいわゆる空き家条例を制定し、具体的な対応が迫られています。

今回の意見交換会では、当初、どれくらいの方が参加していただけるか心配でしたが、最終的に18人の市民の皆様にお越しいただき、人数としては少ないものの、積極的に前向きな御意見を多数いただくことができ、空き家についての関心の高さを実感するとともに、今後の議会での審議に役立てていくことができると考えております。

この場をお借りして、改めて深く感謝いたしますとともに、厚くお礼申し上げます。市民の皆様、本当にありがとうございました。

《会場の様子》

