

## 令和6年度 第1回旭川市空家等対策協議会 議事録

日時：令和6年10月17日(木)15時開会

場所：旭川市第2庁舎3階会議室

発言者	内容
開会	開会挨拶（委員紹介，会長代理挨拶，議長選定）
<b>議題1 令和6年度の空家等対策施策報告について</b>	
事務局	<p>令和6年度の空き家等関連施策について，資料1から資料3を用いて説明します。</p> <p>資料1は，本市の空き家等対策強化や情報共有等を目的に庁内関係部局で設置した旭川市空家等対策連絡会議を構成する各課の取り組みについてまとめたものです。建築指導課が担当する業務について，個別に概要を説明します。</p> <p>（1）旭川市不良空き家住宅等除却費補助制度</p> <p>国の補助金を活用して，老朽化が進行し地域に悪影響を与えている修繕や活用が困難な空家を対象に除却費用の三分の一，最大30万円を補助するものです。</p> <p>令和6年度は既に3件の交付が決定しており，1件は交付申請書提出待ちの状態であり，予算額の120万円全てを執行する予定です。詳細は，資料3をご覧ください。</p> <p>（2）北海道空き家情報バンク</p> <p>本市では独自の空き家バンクを設置運用していないことから，北海道が設置運営する空き家情報バンクに参加し，本市にある空家等の情報を広く提供するために登録の支援等を行っています。</p> <p>（3）相続財産清算人等の申し立て</p> <p>所有者等が不存在である特定空家等の問題の解決策として，本市が利害関係人として裁判所に相続財産清算人の選任を申し立て，選任された司法書士や弁護士などにより，土地の売却益から空家等の解体費を捻出して効果的に空き家の解体と跡地の活用を図るもので，令和6年度は既に2件の申立を行っており，現在3件目の申立準備を行っております。</p> <p>（4）旭川市無料空き家合同相談会</p> <p>司法書士会と宅建協会の協力を得て開催している事業で，空き家の所有者や所有者となる予定の方などを対象に，相続の問題や空家等の活用や売買について，それぞれ専門の立場の相談員が所有者等の相談を受けるものです。</p>

	<p>(5) 本市の外部団体との空家対策に関する協定 旭川司法書士会及び北海道宅建協会旭川支部と協定を締結しており、無料空き家合同相談会の開催のほか、本市の空き家対策全般について支援をいただいています。</p> <p>(6) 空家等対策緊急安全措置業務委託 自然災害等より、空家等に危険な状態が急迫した時に、人命や身体への危害及び財産に対する甚大の損害を防止するために、空家等の所有者に代わって必要最小限の措置を業務委託により実施するものです。</p> <p>本年度は、道路への倒壊のおそれがある特定空家等に対する措置を実施しているほか、これからの時期の台風や冬季の降雪の状況によっては、実施する可能性があります。</p> <p>一覧に掲載している施策の説明は以上です。空家等対策の施策は空家等対策計画に基づいて「空き家や特定空家等の発生の抑制」、「空き家の活用」、「適切に管理されていない空家等への対応」の3つの施策テーマに沿って展開することとなっていますが、担当する職員の業務の大半は、空家等で困っている方からの相談や苦情への対応と現地調査、所有者や相続人の調査、所有者等への助言や指導等の、いわゆる「適切に管理されていない空家等への対応」が主だったものになっているのが現状です。</p> <p>「空き家や特定空家等の発生の抑制」や「空き家の活用」については、なかなか施策の展開ができていない状況にあります。</p> <p>資料の2につきましては、施策とは直接関係ありませんが、空家等に関する適切な管理等の必要性の啓発や相談窓口の情報提供として、日常業務のなかで所有者等へ文書を送付する際などに同封しているリーフレットです。</p> <p>委員 建物の解体工事費用は年々高騰しており、戸建て1個あたり200万円以上であり、残置物等があればさらに工事費用が上昇します。</p> <p>解体工事費が200万円を超えてくると、立地条件にもよるが、土地の価格が解体工事費を下回るケースも珍しくなく、このような場合は不足分を所有者等の財産から捻出するしかないが、所有者等の財産がない場合はそもそも空家等の解体工事ができない現状があります。</p> <p>財源の問題があることは承知しておりますが、補助金制度の拡大や増額の検討をお願いします。</p> <p>事務局 昨年も同様のご意見がありまして、その後庁内で検討した結果、財政的な問題があり、現時点で補助金制度の拡大や増額の見込みはありません。</p>
--	--

	<p>また、空家等はいくまでも所有者等の所有物であるため、所有者等に対応していただきたい思いがあります。30万円という金額は決して安い額ではありません。本来であれば所有者等の方々が自らの資力で解体工事等を行うべき部分に公的資金を充てる制度でありますから、引き続き全体のバランスを考慮し、検討していきますが、補助金の制度の拡大や増額については市民の方々のご理解を得ることも必要だと考えております。</p>
委員	<p>空き家の活用や空き家の再利用について、市も積極的に関与し、空き家問題の解決に向けて対策等を行っていくべきだと思います。</p>
事務局	<p>空き家といえども、そのほぼ全てに所有者等がいることから、空き家の活用や売買等については所有者等の意向が第一となります。本市に所有者等から空き家について相談があった場合は旭川司法書士会や北海道宅建協会旭川支部のような専門業者にお繋ぎするほか、担当者が回答できる範囲であればその場でアドバイスなどを行っています。</p> <p>所有者等の意向を無視して積極的に行政が係わることが出来ないため、ホームページや広報誌を利用し、旭川市無料空き家合同相談会のような活動をPRし、所有者等に対して空き家の活用や流通の促進のほか、空き家の適正管理について啓蒙・啓発を行っております。</p>
議長	<p>本市の空き家対策として、各専門業者や各団体のほか、町内会や市民団体等のコミュニティと密接に関係性を築いていくことが今後必要であると思います。そのなかで地域の問題を共有し、専門業者等に適切に繋ぐことが行政の役割であると思います。</p>

議題 2 行政代執行に係る費用の徴収状況等について	
事務局	<p>令和4年12月に実施した末広地区の特定空家等の行政代執行による解体除却について、その後の解体除却に要した費用の徴収状況について報告します。</p> <p>行政代執行による特定空家等の解体除却に要した199万1000円は、令和5年2月に義務者の納付命令を発出しましたが、納付がないことから、国税徴収法の例にならない財産の差押えや公売等の滞納処分に向けて財産調査を実施しました。財産調査の結果、当該空き家の敷地を差押え、令和6年8月27日にインターネットによる公売により78万円で売却が決定し、落札者への所有権移転登記が完了しております。</p> <p>公売に要した不動産鑑定料、公売手数料を差し引いた65万200円を徴収したところですが、残金の134万800円については義務者の財産調査の結果、他に差し押さえる財産がなく、収入額の状況から支払能力がないものと思われる状況にあるため、現在、滞納処分の執行停止に向けて手続きを進めており、滞納処分の執行停止の要件が3年継続すると、国税徴収法の規定により納付する義務が消滅します。</p> <p>なお、本市はこれまで3件の行政代執行を実施しておりますが、1件目は義務者の土地と建物を差し押さえて公売にかけることにより、行政代執行に要した費用を全額回収しています。2件目に関しては義務者が生活保護の受給者であって、土地と建物の所有者が別であり、差し押さえる財産が無かったことから、滞納処分の執行停止を行い、来年で執行停止から3年目を迎える状況です。</p>
委員	<p>今後、代執行が必要となる特定空家等はあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>現時点で代執行が必要となる特定空家等はありません。市内で倒壊している特定空家等は複数把握しておりますが、道路に倒壊する等の不特定多数の方々に被害が及ぶおそれがないため、代執行を実施せず、継続して所有者等に対応をお願いしているところです。</p>

議題3 旭川市空家等対策計画の成果指標等について	
事務局	<p>旭川市空家等対策計画につきましては、令和4年3月に改定し、改定された現計画につきましては各委員に委嘱状をお渡しする時に、その概要を説明させていただいているところですが、旭川市空家等対策計画のなかで成果指標を定めているので、令和5年度の成果の状況を資料4を用いて報告します。</p> <p>成果指標では特定空家等の是正割合と倒壊等著しく保安上危険な状態にある特定空家等の数の2つを成果指標に定めています。</p> <p>1つ目の特定空家等の是正割合では、特定空家等の是正件数を当該特定空家等の20パーセントを目標値としており、除却によるものと修繕等によるものをそれぞれ10パーセントとしています。令和5年度末の特定空家等の数が690件であったことから、除却等によるものと修繕等によるもの、それぞれ69件が目標値となります。</p> <p>これに対しての実績値は、除却等によるもの39件、修繕等によるもの23件といずれも目標値を下回っています。</p> <p>また、2つ目の倒壊等著しく保安上危険な状態にある特定空家等の数については、令和8年度末の数を40棟としており、令和6年9月末で46件となっています。</p> <p>なお、資料4下段の2では空家等に関する相談件数の推移を参考までに掲載しています。相談項目としては空家からの落雪によるものが相談の約6割をしめており、降雪量の多い年には相談件数も多くなる傾向が表れています。</p>
委員	<p>相談項目の”他”は具体的にどのような内容なのでしょう。</p>
事務局	<p>空き家敷地内の草木の繁茂、野生動物の営巣、灯油タンク等の工作物に係わる相談となります。</p>
委員	<p>相談者は空き家の近隣住民からが多いのでしょうか。</p>
事務局	<p>そのとおりです。</p>
委員	<p>空き家所有者の方から相談件数は把握しているのでしょうか。</p>
事務局	<p>空き家所有者の方からの相談件数は相談台帳等で把握しておりませんが、月に1件程度であり、かなり少ないです。</p>

委員	<p>なお、市から空き家の所有者等に発送した助言・指導等の文書に対する返答のなかで、所有者から相談を受けるケースは多くあります。</p> <p>空き家所有者の相談は市よりも旭川司法書士会や北海道宅建協会旭川支部のほうが数が多いと思いますが、今後は業界全体で空き家所有者等からの相談件数も把握していくべきであると考えます。</p> <p>空き家になる前の段階からどのように準備していくか、今後を意識していくかが大事ですので、空き家所有者のための相談窓口を民間の専門業者や市で作っていくべきだと考えます。</p> <p>その相談の結果がどの程度反映されたのか数値で把握できることが重要であると考えます。</p>
委員	<p>空き家の所有者が登記上の所有者と相続人である場合では対応方法が異なります。統計を行う際はこれらの所有者の細かな状況を把握することも大事であることから、今後、このような所有者の状況についても、把握していただくことを要望します。</p>
議長	<p>空き家問題の解決には専門性が高い知識が必要となり、市で対応できることには限界があります。そのため、専門業者等と連携をしっかりと進めていくことが重要です。</p> <p>また、空き家になってからの対応だけでなく、空き家になる前の建物所有者に対して相談窓口のようなものを活用し、管理不全状態の空き家にならないよう啓蒙・啓発を行っていく必要がありますが、管理意識が低い方々に対してどのように啓蒙・啓発を行っていくかが難しい部分であります。そのなかで行政がどこまで対応できるのか、どのようなことができるのかを今後は考えていく必要があります。</p>
委員	<p>金銭的な問題で対応できない方のために、金融機関等と連携して、融資制度のようなものを開発することも考え方の1つだと思えます。</p>
事務局	<p>本市でも包括連携協定として、旭川信用金庫や北洋銀行などと包括協定を結んでおります。それぞれの金融機関でも解体の融資等も行っておりますので、融資が必要な方々に対しては御案内を行います。</p>

<b>議題4 令和7年度の空家等対策施策について</b>	
事務局	<p>令和7年度の空家等対策施策は、概ね令和6年度と同様の施策を実施していく予定で、現在、来年度の予算要望を財政部局に提出しているなかで、不良空き家住宅等除却費補助金として4件分の120万円、特定空家等の緊急安全措置として99万5千円、相続財産清算人の申立に係る費用として3件分の152万5千円、その他、空家等対策計画の改定に向けた実態調査に係る人件費や協議会の委員報酬など事務費を含め合計617万2千円を要望しているところです。</p> <p>なお、この後、議題5で各委員からの提案や意見等により、新たな施策や取組に係る費用が必要となった場合は、それらの費用を追加して要望してまいります。</p>
議長	<p>質問・意見等がありませんので、次の議題に進みます。</p>
<b>議題5 提案・意見等</b>	
事務局	<p>議題5については、事務局からの説明はありませんが、現在令和7年度編成の作業を行っており、新たに実施可能な施策や取組があれば、検討の上で必要となる予算を要望をしてまいりたいと考えていることから、各委員から空家等対策の推進に係る提案や意見等を伺いたいと思います。</p>
委員	<p>空き家対策全体の意見ですが、市は旭川市にある空き家の現状を再認識する必要があると考えます。現在、旭川司法書士会と北海道宅建協会旭川支部と協定を締結して、空き家対策を進めているとのことですが、これからはさらに様々な分野に裾野を広げ、空き家問題を個人間の問題でなく、市全体の問題として扱うべきであると感じます。</p> <p>不動産の証券化という観点から、空き家に不動産の価値を見出し、金融資産として運用し、空き家問題を解決するというアプローチも考えるべきであると思います。</p>
委員	<p>市が建物の築年数や世帯構成などから、住替えやリフォームのほか、建物の売買や相続など必要な情報を先手を打って提供していくことが必要である考えます。</p>
事務局	<p>先手先手の情報提供は、空き家の発生抑制や活用、適切な維持管理に有効な手段だと思いますが、市民一人一人のニーズを把握することは困難であることから、専門業者等と連携を図り、相談窓口の充実や情報発信の</p>

議長	<p>拡充など、よりきめ細かな対応が必要であると認識しております。</p> <p>市の空き家対策として、既存の制度を活用するだけでなく、必要に応じて新しい制度の検討も必要です。また、市の空き家対策における提案・意見等はこの場に限らず、随時いただきたいと思っております。</p>
<b>議題6 その他</b>	
事務局	<p>その他といたしまして、空家等対策計画の改定作業について説明いたします。</p> <p>空家等対策計画は、空家等の状況を踏まえ、5年毎に改定することとなっております。次期改定は、令和8年度を予定していることから、空家等の現状を再確認するため、令和7年度に市内の空家等の実態調査を実施いたします。また、改定にあたっては、全体的な見直しのほか、令和5年12月に改定施行された空家特措法で、空家等管理活用支援法人の指定や空家等活用促進の規定が創設されたことから、これらの指定等について、庁内の空家等対策連絡会議や本空家等対策協議会の意見等を伺い整理していきたいと考えています。</p>
委員	<p>空家等活用促進区域について、現在検討している地域はあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>空家等活用促進区域について補足説明させていただきます。</p> <p>空家等活用促進区域は中心市街地など特定の地域のなかで、区域を指定すれば建築基準法の接道義務や用途の合理化が可能となる制度になります。旭川市で空家等活用促進区域に指定できる区域としては中心市街地が該当しますが、これまでの中心市街地での空き家に関する相談事例等を鑑みると現時点で区域の指定する予定はありません。</p> <p>ただし、今後、空家等活用促進区域の指定について要望等がございましたら、関係部局との協議や当協議会委員の意見を伺いながら、検討していきます。</p> <p>併せて空家等管理活用支援法人について説明させていただきます。</p> <p>空家等管理活用支援法人制度は空き家の活用に特化した会社法と行政が連携し、空き家問題解決に向けて取り組んでいくというものです。</p> <p>旭川市は現時点で空家等管理活用支援法人に指定して欲しいという要望がある法人はいませんが、今後の空き家対策において、空き家問題解決</p>

議長	に向けて協力できる、支援できる法人が現れた場合は積極的に指定していきたい思いであります。  以上で、全ての議題が終了したので、進行を事務局にお返しします。
<b>閉会 挨拶</b>	
事務局	(挨拶)  閉会