

令和 7 年度 旭川市空家等対策協議会 議事録

日時：令和 7 年 8 月 1 9 日(火) 1 5 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）
議題 1 令和 7 年度の空家等対策施策報告について	
事務局	（１）緊急安全措置の実施について 本件については、旭川市西神楽 1 線 2 4 号 4 7 0－2 5 に所在する空き家について緊急安全措置により建物の一部除去を行ったものです。 建物は昭和 3 8 年建築、木造 2 階建ての工場となります。 対応経過としましては、昨年の 4 月に近隣住民から倒壊のおそれのある空き家があるとの通報を受け、現地を確認した際に、建物の一部崩落及び外壁の剥落を確認し、建物所有者に対して崩壊している建物部材の撤去及び外壁の修繕等の飛散防止措置を講ずるよう助言文書を送付しました。また、空き家が国道 2 3 7 号線沿いに立地しているということもあり、倒壊等のおそれがある空き家について国道を管理している、国土交通省北海道開発局旭川道路管理事務所へ情報提供を行っています。 その後、所有者による対応がされないまま、本年 3 月に建物が倒壊し、建物部材の一部が国道の歩道部に越境するという状況に至り、歩道の通行に支障が生じていたことから、旭川道路管理事務所と共に建物所有者の元を訪問して、通路上に倒壊している建物部材の撤去及びその他建築部材の飛散防止措置を講ずるよう指導を行いました。が、経済的な事情から建物所有者による対応が見込めなかったことから、歩道を確保するため、本年 5 月に旭川道路事務所によって歩道上の瓦礫の一部撤去が行われました。 しかしながら、依然として歩道の通行に支障が生じていることや、歩道への更なる建物の倒壊及び倒壊部材の飛散による通行人等への危害が及ぶ危険性があったことから、当該危険性を排除するために、旭川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例第 13 条第 1 項に基づく緊急安全措置として、歩道側に越境している倒壊部材の除去及び除却した部材の敷地内堆積と、飛散防止のためのネット養生を実施したところです。 緊急安全措置の実施日は令和 7 年 6 月 2 4 日で、この一日で作業は完了しています。なお、緊急安全措置に要した費用については、建物所有者へ請求を行っています。

(2) 旭川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例の改正について
本件につきましては、旭川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例第13条に規定している緊急安全措置について改正を行うというものです。

改正の概要としましては、旭川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例第13条では緊急安全措置に係る手続きについて規定しており、同条第2項では、緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置の内容を所有者等に通知しなければならないとしています。令和4年に市が実施した緊急安全措置において、条例の規定に反し、事後通知を行ってなかった事例があったとの指摘が令和6年度の包括外部監査からありました。

令和4年に実施した当該緊急安全措置については、建物所有者が亡くなっており、また、相続人も所在が不明で通知すべき相手がないというやむを得ない理由により事後通知を行ってなかったという経緯がありますが、このようなやむを得ない理由により通知をできなかった場合の手立てとして、「ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない」旨の規定を条例に追加するというものです。

なお、本条例については、本年9月に開会予定の令和7年第3回定例会で議決を得たのち、速やかに改定を公布施行する予定です。

(3) 令和7年度空家等関連施策～(4) 不良空き家住宅等除却費補助事業

令和7年度の空家等関連施策について、資料3をもとに説明します。これは本市の空家等の対策強化や情報共有等を目的に、庁内関係各課で設置した「旭川市空家等対策連絡会議」を構成する各課の取組についてまとめたものです。

関係各課による事業につきましては、内容が大変細かく、係わりの薄いものもあるため説明は省略しますが、建築指導課が担当する業務については空家等対策のメインとなっている施策であることから個別に概要を説明します。

1つ目の「旭川市不良空き家住宅等除却費補助制度」は、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、本年度はこれまで2件の交付が決定しています。

当初の受付期間は過ぎていますが、予算額の120万円に対し余裕が

議長	あることから、本年11月28日まで期間を延長し、予算額に達するまで受け付けています。 2つ目の「北海道空き家情報バンク」です。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。 3つ目の「相続財産等の財産清算人の選任申立」は、所有者等が不存在の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財産清算人の選任を申立、選任された弁護士や司法書士などの清算人により、空家等の解体費を土地の売却益から捻出して、空き家の解体と跡地の活用を図るもので、本年度は既に2件を申立を行っており、今後もう1件の申立を予定しています。 4つ目の、「旭川市無料空き家合同相談会」は、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やお悩みにお答えするもので、本年は11月16日に開催予定となっています。 5つ目の「本市と外部団体との空家対策に関する協定」は、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おり、4つ目に説明した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るものです。 6つ目の「空家等対策緊急安全措置業務委託」は、台風や大雪などにより、空家等に危険に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実施するもので、本年度は、さきほど御説明した緊急安全措置のほか、これからの台風や冬季の降雪の状況によっては、新たに実施する可能性があるものです。 一覧に掲載している施策の説明は以上です。 質問・意見等がありませんので、次の議題に進みます。
----	---

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	令和4年12月に実施した行政代執行により特定空家等の解体除却に要した費用199万1千円については、財産の差押え公売等により65万2百円を徴収したところですが、残金の134万8百円については、義務者の財産調査の結果、他に差押える財産もなく、収入などの状況から支払い能力がないと認められたため、昨年度に滞納処分の執行停止の手続きを行っています。 今年度の財産調査の結果、差し押さえる財産が無いと判明した場合は引き続き、滞納処分の執行停止となります。なお、この滞納処分の執行停止が3年間継続すると、国税徴収法の規定により納付義務が消滅することになります。 市では、この事例のほか、過去に2件の行政代執行による解体除却を実施していますが、1件目は義務者の土地や建物を差押え公売により行政代執行に要した費用を全額徴収しています。 2件目については、義務者が生活保護受給者であり、土地所有者が別におり、差押える財産もないことから滞納処分の執行を停止しているところですが、今年度も状況に変わりが無ければ滞納処分の執行停止が3年目となり納付義務が消滅することになります。
議長	質問・意見等がありませんので、次の議題に進みます。
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	令和6年度末における旭川市空家等対策計画の成果指標等について資料6をもとに報告します。 令和4年3月に改定した旭川市空家等対策計画では、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項目の成果指標を設定しています。 1つ目の特定空家等の是正割合では、前年度の特定空家等の件数の20%を翌年度において是正することとし、除却及び修繕等でそれぞれ10%を是正することを目標としており、令和5年度末の特定空家等の件数が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。 目標値に対する実績としましては、除却等によるものが42件、修繕等によるものが11件となっており、いずれも目標値を下回っています。 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

議長	は、令和８年度末の数を４０棟としていますが、令和７年３月末で４３件となっています。令和８年度目標達成にむけて、特定空家等の除却を促進するとともに、今後、特定空家等を発生させないような取り組みが必要になってくると考えています。 資料６下段に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。 なお、相談項目につきましては、令和５年度の法改正等を踏まえ、相談内容をより実態を反映したものとするために一部変更を行っています。 そのため、項目が一致しない箇所もありますが、近年の傾向としましては、草木の繁茂や、キツネやハト、スズメバチなどの野生動物に関する相談が増えている傾向があります。 質問・意見等がありませんので、次の議題に進みます。
議題４ 令和８年度の空家等対策施策について	
事務局 議長	令和８年度の空家等対策の施策については、引き続き、現計画に沿った施策を考えています。 予算につきましては、少なくとも今年度と同規模の予算は財政部局へ要望していきたいと考えていますが、この後、議題５で説明します各委員からの提案や意見等を受け、新たな施策や取組に係る費用が必要となった場合は、それらの費用を財政協議を進めていきたいと考えています。 また、施策というわけではありませんが、来年度は次期空家等対策計画の改定を予定していますので、関連する費用についても予算要望を行う予定です。 質問・意見等がありませんので、次の議題に進みます。
議題５ 提案・意見等について	
事務局	議題５については、事務局からの説明はありません。 議題４で説明しましたとおり、新たに実施可能な施策や取組があれば、検討していきたいと考えていますので、委員の皆様からは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。

委員	相続財産清算人について、市が申し立てた案件を担当していたのですが、その時の対応を情報共有します。 申し立てがあった物件は昭和３９年に建てられた居宅で、敷地も旗竿で立地条件が悪く、土地と建物の価値がないため、不動産売買が厳しい状況になった際に、０円不動産というサイトに当該不動産を掲載したところ、すごい反響がありました。市内市外問わず、電話やメールなど様々な方法で問い合わせがありましたが、結果的には、市内の方が資材置き場として当該空家を活用するという方向で、不動産売買が完了したというものです。 ０円不動産の掲載には、全ての手続きを個人で対応する無償プランと司法書士など法の専門家によるサポートを受けることができる有償プランがあるようで、清算人の立場上、無償プランで対応は可能でしたが、できれば有償プランを使用してほしいということが０円不動産の意向のようで、そうすると市の相続財産清算物件では使いづらいという印象を受けました。 近年では移住希望の方や外国人の別荘利用など、空き家に対して様々な需要がある中で、無償で不動産を譲渡したいという場合に０円不動産は案外使えそうだと感じました。
議長	０円不動産については、昨年、地域の活性化及び市民サービスの向上を図ることを目的として、０円都市開発合同会社との包括連携協定を締結しております。ただし、現時点で空家対策としての活用には整理が必要です。 理由としては、営利を目的とした一法人に対して、行政が積極的に活用することは難しいことが挙げられます。無償でもいいから不動産を手放したいという考えも理解できますが、まずは、所有者が金銭を得ることができる不動産売買を検討してもらい、検討した結果、不動産の価値がなく、売買の見込みがない場合に、無償で譲渡することを検討するといった段階を踏むべきであると考えます。 また、全ての不動産に対して積極的に無償での譲渡を進めてしまうと、既存の不動産業者の営業を妨害してしまうということも考えられますので、今後は当協議会や不動産業者との協議により、よりよい活用方法を見つけていく必要があると考えます。 ほかに質問・意見等がありませんので、次の議題に進みます。

議題 6 その他	
事務局	その他としまして、空家等対策計画の改定作業について説明します。 現行の空家等対策計画の計画期間が令和 8 年度までとなっており、来年度は次期計画に向けた改定作業を行う予定です。 改定にあたり、本市における空き家を取り巻く課題を整理しつつ、令和 5 年に改正された空家特措法において示された三つの施策であります、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」といった考え方も踏まえ、全面的に見直しを行っていきます。 また、改定を進めていく上では、本空家等対策協議会からも意見等を伺っていきたいと考えています。
議長	空き家対策については、法律や条例に基づき様々な施策を実施していますが、施策を実施してから時間が経つにつれて、施策では対応できないケースが残っていき、現行の法律や条例ではどうすることもできない事案が残ってしまっている状況です。 このような状況のなかでも、空家はどんどん増えていくという社会情勢がありますし、前回の議会で、本市の空き家問題について有効な手段はないのか、という質疑がありましたが、正直、手詰まりの状態ですという答弁をしております。 空き家問題については、問題の解決につながる画期的な手法が生み出されることは、今後の社会情勢が変わらない限り、難しいのではないかと考えていますが、空家特措法の改正に伴い新設された制度や方針を取り込みながら、次期計画の改定を進めていきます。 その他、空き家対策全般について質問・意見等ありますか。
委員	全国的にみて、空き家対策における先進地域や、空き家問題に対して結果が出ている地域などはあるのでしょうか。
議長	人口が増加傾向にある都市部では、常に宅地不足の状況が続くため、空き家問題が顕著化しにくく、結果的に空き家が減っていく傾向があります。逆に人口の減少が早いエリアでは、空き家問題が発生するリスクが高くなります。
委員	旭川市と同規模程度である全国の中核市では、旭川市と同様に空き家問題に直面しているものと思われます。そのなかで、空き家対策の一環と

議長	して成果指標の説明がありましたが、「除却件数」と「修繕等件数」の目標水準が適正であるのかということに疑問があります。 ほかの自治体がどのような水準を設けているかなどのデータがなければ、今後、旭川市が設定する目標が正しいのかどうかの判断ができないのではないかと考えます。 先ほどのお話しのとおり、空き家問題における画期的な対策法というものは生まれないと思いますが、多くの人たちに空き家問題のリスクを周知し、空き家予備軍の数を抑えつつ、今ある空き家を少しずつでも減らしていく必要があると考えます。 そのために、適正な目標値を設定することは大事であると考えます。
委員	成果指標について意見がありましたが、令和3年度の包括外部監査でも同様の意見をいただいております。今回の意見と合わせて、成果指標に関して、考え方の整理をしていく必要があります。
議長	今ある管理不全状態の空き家についての対策はもちろん必要ですが、今後は空き家予備軍に対する対策についてもしっかりと力を入れていく必要があると考えます。 東川町では、管理不全状態の空き家になる前に建物を所有者から借り上げて、移住者に貸すといった政策も行っているようです。東川町だからできる政策であると思いますが、旭川市でも検討の余地はあると思います。 これまでは不動産売買が見込めなかったエリアであっても、スキー場の麓だったり、温泉などの施設が近辺に立地していたりするようなエリアでは、外国人が古民家利用や別荘地利用など空き家の活用が行われている事例も増えてきているようです。 移住政策については、移住政策の担当部署からも空き家を活用できないかと質問されることもあります。ただ、建築部で把握している空き家は管理不全状態の空き家がほとんどであり、そもそも居住できるかどうか不明である建物が多いです。 空き家を活用して移住を促進するという手法は、空き家問題の解決策として一定の効果があると考えますが、移住政策は建築部だけでは対応できないため、関係部署と連携しつつ対応を進めていきます。 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。

閉会 挨拶	
事務局	(挨拶) 閉会