

# 産業建設委員会所管事務調査報告書

## 【はじめに】

近年、少子・高齢化、核家族化の進展に伴い、全国的に空き家・空き地が増えてきており、総務省の調査結果によると、全国の空き家数は820万戸となり、空き家率をみると、三重県は、全国平均の13.5%を上回る15.5%となっている。

そのような中、適切な管理が施されず、放置されたままのものは、安全、防犯、衛生、景観など、多方面において様々な問題が生じ、いわゆる「空き家・空き地問題」として各自治体がその対応に苦慮している。

そこで、多くの自治体が、空き家・空き地の解消に向け、条例を制定して取り組んではいるものの、その運用には限界があり、自治体だけの努力では解決に至っていないところである。

そこで産業建設委員会では、「空き家・空き地対策」をテーマに設定し、亀山市の空き家・空き地について現状を把握し、その課題解消に向け調査・研究を行い、検討した結果をここに報告する。

## 【現状把握】

当委員会では、亀山市の空き家・空き地の現状を把握するために、建設部からは空き家・空き地対策に係る全国的な傾向や他自治体の取り組み事例について、財務部からは、住宅用地に対する課税標準の特例について、消防本部からは亀山市の空き家の実態等について聞き取りを行った。

### 1. 空き家の状況

現在、市は空き家・空き地の正確な実態を把握していない。唯一把握している空き家のデータは、消防本部が火災予防条例に基づき、放火等による火災の危険性を除去する目的で自治会に対して調査を実施したものである。これによると、要指導該当数は341件となっている。

### 2. 市の担当窓口

これまで、空き家・空き地に関する相談窓口が定まっておらず、また建設部、環境産業部、市民文化部、消防本部等の関連部署間で情報共有が十分に図られていなかったが、平成26年4月に新たに建設部に営繕住宅室が設置され、空き家及び空き地の対策の調整に関する事務を分掌することとなり、市の窓口が明確になった。

### 3. 空き家バンク制度の活用状況

市では、空き家の有効活用を通じて、市内への定住を促し、地域の活性化を図ることを目的に、「空き家情報バンク」を設置しており、空き家情報の収集と提供を行っている。現在、（公社）三重県宅地建物取引業協会及び（公社）全日本不動産協会三重県本部と協定を結び、所有者と利用希望者との仲介を依頼している。なお、これまでに活用された実績は2件である。

#### 4. 他市の事例から学ぶ

既に空き家・空き地の条例を施行している自治体の事務手続き等について調査・研究する中で、条例を制定したことによる効果として、相談する担当部署が明確になったことや、市が指導しやすくなったこと、また、自治会等を通して空き家の情報が得やすくなったこと、空き家の所有者からの相談が増えたことなどが挙げられる。

#### 5. 住宅用地に対する課税標準の特例

固定資産税の課税標準額については、住宅用地は、200m<sup>2</sup>以下の場合は6分の1、200m<sup>2</sup>以上の場合は3分の1の軽減措置の特例が適用されている。したがって、住宅用地であった土地が、家屋の取り壊しにより非住宅用地となった場合は、固定資産税が上がり所有者の負担が増えることから、空き家の解体が進まない。

### 【行政視察】

産業建設委員会では、調査・研究テーマに沿った先進地として平成26年5月19日、20日に、三重県名張市、滋賀県野洲市、福井県坂井市を視察した。

#### 1. 名張市

名張市では、昭和62年に「名張市あき地の雑草等の除去に関する条例」を制定し、この条例に基づき空き地の適正管理の指導等を行ってきたが、一部の空き地については、雑草等が除去されず、長年にわたり放置された状態になっていたため、安全で快適な生活環境を維持するため、平成20年4月に、行政代執行を盛り込んだ条例に改正した。

空き家は、これまで苦情に対して所有者に適宜、文書や電話で改善を求めてきたが、条例がないため、任意の指導に止まっており、依然として適正に管理されない空き家等が存在したことから、平成24年4月に、「名張市空き家等の適正管理に関する条例」を施行した。これにより、空き家対策として一定の成果はあるものの、行政代執行を条例に規定していないため、問題解決が困難なケースもあり、今後、現在の条例でどれだけの効果があるのか検証し、行政代執行を盛り込む必要があるのか慎重に検討していくとのことであった。

#### 2. 野洲市

野洲市には、平成20年10月に施行された「野洲市生活環境を守り育てる条例」があるが、建物は個人の財産であるため、空き家を対象にした条例が必要となり、市民の声を受けた議員が、定例会で質問したことがきっかけで、議員提案により平成25年4月から「野洲市空き家の適正管理に関する条例」が施行された。

具体的な取り組みの流れは、市民から空き家の情報提供があると、自治会と市で情報を共有するとともに、危険度の確認を行う。その後、市による実態調査を行い、「空き家適正措置審議会」において、指導、勧告、措置命令、公表、行政代執行の措置について審議するとのことであった。

### 3. 坂井市

坂井市は、以前から空き家に対して指導等を行ってきたが、関係法令では強制力が伴わなかったことや、空き家は個人の財産であるため、問題解決に至らないことが続いていた。

そこで、平成22年8月に、実態調査を行うとともに、居住環境の向上を図るための適切な対応方針を策定することを目的に「空き家・廃家等対策検討委員会」を設置し、実効性を伴う条例の制定に向けて、ワーキング会議を8回開催し、平成24年10月に「坂井市空き家等の適正管理に関する条例」を制定した。条例には、行政代執行まで盛り込んでいるが、実際は実行に移せていない状況である。

#### 【意見交換会】

平成26年7月9日に三重県宅地建物取引業協会鈴鹿亀山支部6名と、7月14日に亀山市自治会連合会、亀山市地区コミュニティ連絡協議会11名と、「亀山市の空き家・空き地対策について」をテーマに意見交換会を実施した。

#### 《三重県宅地建物取引業協会鈴鹿亀山支部より出された主な意見》

1. 市街地、中山間地域等それぞれ課題・問題は違うので、その地域に見合った取り組みを考える。
  - (1) 市街地の再開発
  - (2) 中山間地域に若い人たちの雇用の場を創出
  - (3) 農業や林業等の後継者の育成
2. 空き家を作らないための施策を考える。
  - (1) 補助金などによる支援
  - (2) 企業や大学の誘致による定住化の促進
  - (3) 農地法など土地に関する法律や固定資産税などの規制緩和
3. 単なる空き家・空き地問題として捉えるのではなく、まちづくりとして取り組む。
  - (1) 祭りなどのイベントを生かした魅力あるまちづくり
  - (2) 空き家情報だけでなく、市の住みやすさをアピール

#### 《亀山市自治会連合会、亀山市地区コミュニティ連絡協議会から出された主な意見》

1. 所有者の経済的負担
  - (1) 解体費用が高額
  - (2) 更地にした後の土地の固定資産税は、住宅用地の軽減措置が適用されない
  - (3) 下水道工事等の負担
2. 所有者自身の問題
  - (1) 所有者の管理放棄
  - (2) 所有者と連絡が取れない
  - (3) 長く放置された土地・家屋は、所有者の相続が困難

### 3. 法律の問題

- (1) 景観条例など法律の関係で、解体できない空き家がある
- (2) 個人の財産なので無断で対処できない

### 4. 自治会による協力

- (1) 自治会毎にアンケートをとるなど、各地域の情報収集
- (2) 将来、空き家になることが明らかな所有者に対する支援と協力要請

### 5. 市の取り組み

- (1) 強制力をもった条例の整備
- (2) 空き家が発生しないよう、少子・高齢化対策の充実
- (3) 魅力あるまちづくり

## 【検討結果のまとめ】

産業建設委員会として、調査・研究テーマに掲げた「空き家・空き地対策」について、7回にわたり協議し、検討した結果の課題・問題点は、次のとおりである。

### 1. 空き家、空き地が抱える課題

- (1) 市が空き家・空き地の正確な実態把握をしていない。また、十分な対策が講じられていない。
- (2) 空き家とは、管理されていない建物をさし、その中には、活用できる空き家と活用できない空き家がある。そうした管理されていない空き家には、安全、衛生、防犯、景観などの問題がある。
- (3) 少子・高齢化や核家族化の進展、住宅の過剰供給、地域における人間関係の希薄化等により、所有者が遠方に居住し、空き家、空き地が増えるとともに、その所有者がわからないケースが増えている。そうしたことに対する国の支援制度が現状に追いついていない。

### 2. 空き家・空き地として放置されてしまう要因

- (1) 家屋の維持・管理及び解体には、多額の費用がかかるとともに、解体して更地になれば、固定資産税の住宅用地の軽減措置がなくなるなど、家屋を維持するにも撤去するにも、経済的負担が大きい。
- (2) 長く放置された空き家・空き地は、相続関係が複雑で管理責任者が把握できず、行政の指導が行き届かないほか、所有者も相続が出来ずに家屋の解体や土地の売却ができないケースがある。
- (3) 空き家・空き地に関する所有者の管理義務・責任についての意識が乏しい。

### 3. 空き家・空き地対策としての課題

- (1) 空き家・空き地は、あくまで個人財産であることから、行政は現状としては指導程度しかできない。また、行政と地域とで情報が共有されておらず、連携が不十

分である。

(2) 空き家バンク制度はあるものの、登録家屋が少なく、制度が活かされていない。また、過去に景気対策としての住宅リフォーム助成制度は行われたことはあるが、空き家対策としての所有者支援策がない。

よって、産業建設委員会として亀山市の「空き家・空き地対策」については、市民の安全と良好な生活環境を保持するため、下記のとおり市長に対し提言を求める。

## 記

1. 管理されていない空き家・空き地は、「安全」、「防犯」、「衛生」、「景観」などの面で市民生活に大きな影響を与えることから、こうした課題を解決するための条例を制定すること。
2. 空き家・空き地に関わる部署は広範囲であることから、庁内に担当室を中心とした横断的な組織をつくとともに、地域と情報を共有し、連携を図ること。
3. 家屋の解体費用や固定資産税の負担増への対策を講じるとともに、所有者としての管理責任の意識を高める啓発等を行うこと。
4. 活用できる空き家については、空き家情報バンク制度の活用だけでなく、地域の交流の場とするなど、多様な活用ができる仕組みを構築すること。また、空き家を活用するための支援策を検討すること。
5. 空き家・空き地に関わる税制度や相続などの法整備を進めるよう、国に対し働きかけること。