

令和4年12月定例会

空き家についての質問

◆27番（井澤毅君）

議長の許可をいただきましたので、通告に従い、順次質問させていただきます。

現在、日本が直面する大きな問題である少子高齢化は、様々な社会問題を引き起こしています。その1つが空き家問題です。空き家問題は、注目を集めて久しいわけですが、いまだ国内の空き家数、空き家率は増え続けています。

総務省が5年ごとに行っている住宅土地統計調査によると、2018年時点で全国の空き家数は848万9,000戸、このうち賃貸用、売却用、別荘などの二次的住宅を除いても348万7,000戸の空き家があり、この20年間で約1.9倍と増加を続けています。

平成28年度に実施した上田市空家等実態調査では、修繕等がほとんど必要ないAランク空き家が2,841棟、損傷は見られるが、多少の補修工事等を行えば再利用可能なBランクの空き家が476棟、すぐに倒壊の危険はないが、損傷が激しく老朽化が著しいCランクの空き家が98棟の合計3,415棟との結果でした。そして、その後、令和2年度に実施したB、Cランクの再調査では、Bランク空き家が142棟、Cランク空き家が150棟との結果となっています。平成28年度調査時点では、Bランクと判定された476棟のうち、約20%に当たる98棟が損傷が激しく老朽化が著しいCランクとなってしまいました。

建物、特に木造の戸建ては、換気をしないと空気がよどみ、湿気が解消せずカビが発生します。そして、ほこりがたまり、害虫が発生する原因ともなり、あっという間に劣化し老朽化してしまいます。人が住まず、管理されない空き家は、僅か5年でも老朽化は大きく進んでしまうことが分かる調査結果となりました。

そこで、お伺いします。現在、上田市には特定空家は何棟あるか。特定空家及びCランク空き家のうち、所有者不明の空き家は何棟あるか。また、相続放棄によって所有者がいなくなった空き家は何棟あるか。

以上、お伺いいたします。

◎都市建設部長（三浦哲夫君）

上田市空家等実態調査に基づく特定空家は現在何件あるかのご質問でございます。

答弁でございますが、井澤議員さんご紹介いただいた部分もちょっと重複する部分あるかと思いますが、ご了承いただきたいと思います。

平成26年に空き家等対策の推進に関する特別措置法、通称空家法が制定されまして、これを受けまして平成28年度で当市で初めて上田市空家等実態調査を実施いたしました。その結果、ご紹介のとおり市内には3,415棟の空き家があることが判明いたしました。これらの空き家につきましては、老朽化の度合いによりまして、A、B、Cの3段階に分類しておりますが、修繕が必要であったり損傷が激しいBとCのランクの空き家につきまし

ては、その後の状況を確認するため、令和元年度から令和2年度にかけて再調査を実施いたしました。

その結果、B、Cランクで既に解体されている状況ですとか、修繕等により改善されたもの、また再び使用している家屋などを確認いたしまして、議員ご紹介のとおり、令和2年度末時点で平成28年度の実態調査から空き家は270棟減少いたしまして、3,145棟となっております。この内訳は、すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、損傷が激しいCランク空き家は150棟、損傷は見られるが、多少の補修を行えば再利用が可能なBランク空き家は142棟、修繕の必要がほとんどないAランク空き家は2,853棟という状況でございました。

この調査につきましては、次期計画も予定しておりまして、当初調査、平成28年度に実施しておりますが、10年後の節目となります令和7年度をめどに次期の調査を予定したいというふうに考えております。その中で特定空家等につきましては、空家法第2条第2項で、そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態、または衛生上有害となるおそれのある状態などがあると認められる空き家などと定義されております。上田市では、令和3年度から特定空家の認定を進めておりまして、令和3年度で1件、今年度は3件を認定いたしまして、現在計4件となっております。

次に、特定空家及びCランク空き家のうち、所有者不明のもの、相続放棄により所有者がいなくなった空き家は何件あるかのご質問でございまして、令和3年度末時点で特定空家を含むCランク空き家は140棟以上ございまして、所有者が不明な空き家はございませんが、相続放棄等により所有者がいない空き家は4件となっております。

このうち、今年度認定いたしました特定空家1件につきましては、既に市道へ屋根瓦等が落下している状況で、道路通行者に対して危害を及ぼす可能性がありまして、またこの積雪期を迎えるということから、空家法及び行政代執行法に基づく行政代執行により、緊急的に道路側の空き家部分を除去することとし、本定例会に関係予算を計上させていただきました。

近年、人口減少や社会情勢の変化などに伴い、空き家は増加傾向にございます。今後も様々な状況に対して、有効かつ効果的な対策を検討し取り組んでまいりたいと考えております。

以上でございます。

◆27番（井澤毅君）

ご答弁いただきました。特定空家は現在4棟ということですので。私の印象としてはもう少し多いのかなと思っておりましたけれども、いずれにしましてもBランクの空き家が僅か5年で、そのうち約2割がCランクになってしまったことを考えると、Cランクの150棟がいつ特定空家となっていくか分かりません。

そして、所有者不明の空き家は現在ないというご回答でした。また、相続放棄によって所

所有者がいなくなった空き家は4棟とのご回答でした。相続放棄された空き家は、相続者不明の空き家とは違って、相続する人が決まるまで元の管理人に建物を管理する管理責任が残ります。市としてもそういったことを適切に管理されているかどうかの確認はしていかなければならないと思っております。

そこで、お伺いします。所有者不明や相続放棄によって所有者がいなくなった空き家は、老朽化も早く、特定空家につながっていくと懸念されるが、現在どのように対応しているか、また今後の対応はどうかお伺いします。

◎都市建設部長（三浦哲夫君）

空き家の所有者がいない、あるいは不明な空き家について、現在どのような対応しているか、また今後の対応はどうかとのご質問でございます。

所有者や相続人がいないなどの理由によりまして、全く管理されていない空き家は、一般的に老朽化の進行が早いことから、市が把握しているこのような空き家につきましては、定期的に状況を確認しております。所有者が不明、あるいは相続人がいない空き家につきましては、相続財産管理人制度、または不在者財産管理人制度を活用した対策が有効となりまして、相続人がいることが明らかでないとき、または土地所有者の所在が判明しないときなどの場合、家庭裁判所に申立てを行いまして、選任された財産管理人により土地等の管理・保存を行うという制度になっております。

なお、昨年度、特定空家に認定した空き家1件は、所有者がいないため、今年度初めて相続財産管理人を選任するための申立て費用や予納金等を予算化し、現在、空き家除却に必要な手続を進めておりまして、今年度末までには解体できる見込みとなっております。

このように所有者が不明、あるいは相続人がいない空き家につきましては、相続財産管理人制度の活用や、必要に応じて空家法及び代執行法に基づく略式代執行の実施等も視野に対策を推進してまいります。

以上でございます。

◆27番（井澤毅君）

ご答弁いただきました。2015年に施行された空家等対策特別措置法により、自治体が倒壊などの危険がある特定空家を代執行で解体できるようになりました。また、所有者不明土地法の施行により、代執行後の土地の利活用も進むと思われまます。ですが、空き家と土地の所有者が同じ場合は、財産管理人制度を活用して残った土地を売却することにより費用の回収はできますが、空き家と土地の所有者が異なる場合は、土地の売却も利活用も困難となります。

総務省が行った調査では、自治体が全額回収できたのは僅か1割にとどまり、自治体が全額負担した事例も3割弱あるということです。費用回収で難しい対応を迫られている実態が浮き彫りになっています。

空き家対策の一つは、発生を抑えることとされています。国においても空き家の発生を抑制するための特例措置、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除が2023年12月31日まで延長されました。自治体においても、例えば松本市では、身内でも土地や建物がどうなっているか分からないケースが増えているため、所有する土地や建物を記すエンディングノートを活用し、ある程度整理をつけていただくなど、いわゆる家の終活を市民に進めていくとのことです。空き家の発生を抑えるということは本当に難題だと思いますが、他自治体での施策等を参考にしながら、積極的に行っていただきたいと思います。

上田市では、現在、上田市歴史的風致維持向上計画を策定中です。歴史的な町並みと一体となって、風情、情緒、たたずまいのある良好な市街地の環境を維持向上させ、後世に継承していくための計画とのことです。重点的かつ一体的に推進することが特に必要と考えられる区域を重点区域としています。放置された空き家は、倒壊等の危険性と併せて、庭の草木が生い茂るなどの景観の悪化、また不法投棄や害虫、害獣の繁殖の原因になるなど様々な問題が起こります。

そこで、お伺いします。上田市歴史的風致維持向上計画における重点区域にある損傷が激しく老朽化が著しいCランク空き家への対応はどのように考えているか、お伺いいたします。

◎都市建設部長（三浦哲夫君）

上田市歴史的風致維持向上計画の重点区域に存在するCランク空き家への対応をどのように考えているかとのご質問でございます。

まず、上田市歴史的風致維持向上計画は、歴史的建造物と地域住民による伝統的な活動とが一体となった地域固有の風情、情緒を歴史的風致として取り上げ、その維持向上を図るための事業・施策を記載した計画で、本年度中の国の認定に向け、現在手続を進めているところでございます。

計画では、歴史的風致の維持及び向上を図るための方針として、歴史的価値の高いとされる寺社・民家・商家といった歴史的建造物の保存・活用とともに、周辺環境と調和の取れた連続性のある景観まちづくりの促進と歴史的町並みの保全についても掲げております。

また、議員ご紹介にもありましたが、歴史的まちづくり関連の事業・施策を重点的かつ一体的に実施するエリアを重点区域として設定することとなっており、当市の計画では、歴史的建造物が集積し、保存すべき城下の趣や街道沿いの町並みを感じられる上田城跡及び旧街道筋を軸に、東は常田地籍から西は塩尻地籍までの一部範囲を城下町・北国街道西部区域として重点区域に設定いたしました。

ご質問のこの重点区域内にある損傷が激しいとされるCランク空き家は、先ほど申し上げた上田市空家等実態調査のデータからになりますけれども、4件存在しております。また、Cランク空き家の予備軍と見方ができる多少の補修を行えば再利用可能なBランク空き家は42件となっており、今後も状況を注視する必要があるというふうに考えており

ます。

これまでも景観法に基づき、平成 25 年 3 月に策定いたしました上田市景観計画におきましては、上田城跡周辺の城下町地域では、一定規模以上の建築や工作物に係る届出において、外壁等に用いる色調を基準で示し、より落ち着いたものへと推奨するとともに、景観を阻害するような屋外広告物等の適切な規制に取り組むなど、景観保全に努めてきたところであります。

加えまして、城下町や北国街道沿いに残り空き家となってしまう商家や養蚕家屋などについては、継続的に使用いただくことで建物の保全にもつながるため、空き家情報バンク事業の積極的な活用をこの歴史的風致維持向上計画の実施予定事業の一つとして位置づけしております。

ご指摘のとおり老朽化が激しい空き家につきましては、歴史的町並みの景観を著しく阻害するだけでなく、建物の損傷が進むと周辺的生活環境への影響や、来訪する多くの観光客の通行の安全を脅かしかねないおそれがございます。このことから、特に重点区域につきましては、景観ウォッチングなどまちづくりにつながる取組を強化するとともに、自治会や商店街などの皆様と空き家についての情報共有を密にし、必要な措置を講じてまいりたいと考えております。

さらに、この重点区域は、居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりの方針を示す上田市立地適正化計画で設定する居住誘導区域と重なる部分が多いエリアとなっております。空き家の解体補助やその後の跡地利用に対する支援、また空き家バンクの活用を高めることは、居住や宅地の確保、さらにはにぎわいの創出につながる側面もあることから、居住希望者を誘導するまちづくりという視点に立った空き家対策、空き家の活用促進を部局間連携を図りながら進めてまいりたいと考えております。

以上でございます。

◆27 番（井澤毅君）

ご答弁いただきました。空き家対策のもう一つは、適切に管理、利活用することとなります。上田市空家等対策計画の中にある調査結果では、空き家の利活用については、よい借り手が見つかれば利活用したいが約 4 割を超えてトップとなっております。また、空き家バンクについては、約半数の方が興味があると答えられています。

空き家の増加には様々な要因がありますが、その一つが中古市場における空き家流通の低調です。上田市の空き家バンクの成約数も年々増加傾向にありますが、この 7 年間の空き家物件の総登録件数は 240 件となっております。これは、空き家バンクの対象となる A ランク物件数の 2,853 棟に対し 1 割にも満たない数です。登録件数が増えない原因をどう考えるか、お伺いいたします。

◎市民まちづくり推進部長（石井正俊君）

空き家バンクについてのご質問いただきました。登録件数が増えていない、その要因をどのように考えているかというご質問でございます。

移住交流推進課では、上田市空家等実態調査による空き家所有者に対して実施したアンケートで、利活用の意向ありと回答のあったAランクの空き家所有者 387 件に対して、令和元年度より改めて順次意向確認を行い、年間 100 件を超える現地調査の実施とともに、空き家バンクへの登録に向けた働きかけを行っております。

状態がよい空き家は、民間の不動産業者による再活用につながっているとも推測しておりますが、実態調査から5年以上が経過しており、調査時点ではAランクであった物件が、経年劣化によりBランク相当になるものも数多く見受けられ、早期の利活用へつなげる必要性が高まってきております。

しかしながら、物件内に荷物がある、年に数回は使用している、子供が帰郷して使うかもしれないといったこと、また片づけなければ登録できないのではないかとの誤解などの理由から、空き家バンクへの登録をちゅうちょされていることも多い現状もあると考えられます。

登録には片づけは不要、期間を定めて賃貸に出すこともできるなど、空き家バンク制度の周知、浸透と正確な内容理解への情報提供を一層図り、物件登録を促すため、昨年度から信州うえだ空き家バンク説明会を市内各地で開催しております。特に市外、県外の所有者にもご参加いただけるよう、インターネットを活用しユーチューブでの生中継とアーカイブ配信など新たな試みも実施しており、引き続き登録物件の増加に向けて取り組んでまいりたいというふうに考えております。

以上でございます。

◆27 番（井澤毅君）

ご答弁いただきました。登録数を増やすために様々な取組を行っていただいているとのことですが、なかなか成果が出ていないとのことでございます。

上田市空家等対策計画を見ますと、平成 30 年度実績で上田市の空き家率は 17.1%で、県内 19 市の中で3番目に高い数字となっております。その中であって最も低いのは中野市で 10.2%と際立っています。中野市は、全国の 100 均空き家の情報を載せる空き家ゲートウェイを活用して、テレビ等でも取り上げられ、話題にもなっています。

また、0円都市開発合同会社が 2019 年に開設した、みんなの0円物件という全国のゼロ円譲渡物件を扱うマッチングサイトも実績を上げているとのこと。

ただでもいいから空き家をもらってほしいという要望は、大変多いとのことでございます。サイトを見ると、長野県内の物件も 23 件あり、そのうち 21 件の土地や建物が既にマッチングし、成立となっております。

もちろんゼロ円物件といっても、登録費用や税金はかかるわけですが、これまでに 550 件掲載し、譲渡の成約率は約 9 割という実績とのこと。このような取組は大変有効と考え

るかどうか、お伺いいたします。

◎市民まちづくり推進部長（石井正俊君）

空き家ゲートウェイの活用についてご質問いただきました。

ご紹介いただきました空き家ゲートウェイでは、所有者は手放したいが、不動産業者が取り扱わない物件や買い手がつかない物件、空き家バンクへの登録が困難である物件を、その地域の魅力や物件の活用提案なども含めてサイトに掲載しており、物件に新たな価値を見出し活用したいと考える人への訴求力を向上させるものであるというふうに考えております。

処分できずにやむを得ず保有している物件所有者にとりましては、処分の有効な手段の一つとなり、空き家の利活用の促進も図られるものと考えておりますが、上田市の空き家バンクでは、基本的に登録を断るケースはなく、100万円以下の物件も登録しております。また、契約に関しましては、長野県宅地建物取引業協会上田支部の空き家バンク部会に登録されている不動産業者による媒介契約を主としており、安全安心な取引により、個人売買によるトラブルも未然に防いでおります。

また、上田市空き家バンクでは、空き家の利活用推進とともに、移住定住の促進も事業目的としており、物件の取得をされる方には、相談時から様々な情報提供し、周辺環境や自治会、地域住民との調和を図り生活すること、あるいは利活用することをお願いしております。自治体と連携した空き家ゲートウェイ事業自体は新しい試みであり、今後の動向を注視しながら研究を進めてまいりたいというふうに考えております。

以上でございます。

◆27番（井澤毅君）

ご答弁いただきました。自治体による空き家バンクと民間団体による取組をうまく活用して、大きな社会問題となっている空き家の有効活用ができればいいのではないかなと考えます。

それと、中野市がこの100均サイト、ゲートウェイのところに物件を登録したのは昨年6月とのことなのですけれども、空き家の調査はその3年前の2018年ということです。ということは、中野市は以前から効果的な取組していたのだなということは分かります。

N T T データ経営研究所が昨年行った地域移住とワーケーションに関する意識調査によると、都市圏居住者の3割弱が地方移住に関心があり、うち半数程度は移住に向けて検討準備を行っているということです。

移住先の候補地域の選定理由の上位3つは、自然環境が豊かだから、現在の職場への通勤が可能だから、家賃が安いからとなっています。まさしく上田は、この条件にぴったりの地域だと思います。

今ある空き家を社会問題ではなく、移住者を受け入れるための地域の資源として捉え、こ

れを有効活用しつつまちづくりに役立てていくことは、SDGsの掲げる資源の有効活用や持続可能なまちづくりといった目標に結びつき、SDGs未来都市に選定された上田市が進むべき方向だと考えます。

団塊の世代が70歳を超え、今後10年以内にさらに空き家が一気に増える可能性があるとも言われています。私の地域にもたくさんの空き家があります。ですが、空き家バンクに登録できている家はほとんどないような状況でございます。この理由の多くが、先ほど部長もご答弁されましたけれども、物置などになっていて人に貸す状態になっていないということをよくお聞きします。

以前地域にある長らく空き家になっていた家の片づけを行ったことがあります。とにかく大変でした。労力的にも大変ですし、ごみを片づける処理代も大変でした。

現在、借り手となる空き家バンク利用者には、引っ越し費用や改修費用に対し補助金がありますが、貸し手となる空き家の所有者には補助金はありません。ちなみに、中野市では所有者が家財道具の搬出、処分や清掃する費用の2分の1以内、上限10万円を補助する仕組みがあるようです。

そこで、お伺いします。上田市においても物件数を増やしていくためには、空き家の所有者に対して片づけや準備に係る費用の補助が必要と考えるがどうか、お伺いいたします。

◎市民まちづくり推進部長（石井正俊君）

空き家の所有者に対しての家財道具搬出、処分や清掃に係る費用の補助についてのご質問いただきました。

ご指摘のとおり空き家所有者が空き家バンクへの物件登録を検討した際に、物件内の不要物の処分、片づけをしなければならないと考えた場合の経済的な負担の軽減を図ることができる補助制度の創出は、物件登録の促進に大きな効果があるものと考えられます。

一方で、空き家バンクへの登録を前提に補助金を交付した物件について、空き家バンクからの登録を取り下げた場合や、買い受けた所有者が僅かな期間で転売した場合などを想定した補助金の返還規定等について、空き家の利活用と移住定住の促進を念頭に置いた入念な制度設計が必要であり、他の先行事例の調査研究しながら、検討を進めてまいりたいというふうに考えております。

空き家の利活用促進は、空き家に付随して顕在化している様々な問題の解決のみならず、地域の活性化に結びつき、持続可能な地域づくりにつながる有効な施策であると考え、さらに取組を進めてまいりたいというふうに考えております。

以上でございます。