

## 平成26年度予算特別委員会速記録（第7号）

平成26年3月10日（月） 午後1時01分開会

場 所 第3・4委員会室

○委員長（赤坂大輔君） 次に、錦織委員。

○委員（錦織淳二君） 土木費では、空き家問題について、お伺いいたします。

近年、各自治体で空き家の増加が問題になっており、区内においても明らかに空き家と思える住宅やビルが増えてきているように思います。総務省統計局による2008年の住宅・土地統計調査によると、空き家は全国で757万戸、空き家率は全国平均13.1%で、1978年調査時の2.8倍、東京都の空き家数は186万戸、空き家率は11.2%で、同じく1978年調査時の2.5倍に増加しています。

港区における空き家に関する調査はされていますでしょうか。

○住宅担当課長（砂小田宏哉君） 現在のところ、空き家に関する港区独自の実態調査は行っておりません。なお、5年ごとに実施される総務省の住宅・土地統計調査、平成20年のものによれば、港区の空き家、これは一戸建てと集合住宅の空き室を含むものですが、平成10年には1万8,730戸、全住戸数に対する割合が21.4%であったものが、平成20年には1万3,920戸、率は9.9%まで減少しております。

○委員（錦織淳二君） 港区の特徴として、大手企業の本社機能が多く、通勤で利用するだけのための住宅が比較的多いことや平成14年ごろからタワーマンションが増え始め、今日に至っているということもあり、やはり区独自の調査が必要かと思えます。

空き家といっても、調査の場合は賃貸用の住宅、売却用の住宅、二次的住宅として週末や休暇時に使用される別荘や残業でおそくなったときに寝泊まりするための住宅及びその他の住宅の4つに分類されます。賃貸用または売却用及び二次的住宅については、不動産会社や所有者等による最低限の管理が行われますが、その他の住宅については管理が不十分になる傾向にあるので、こうした賃貸用・売却用を含まないその他の住宅、つまり一般的に言う、誰も住んでいない老朽化した空き家を対象にした質問をしたいと思えます。

老朽化した空き家が放置されると治安の低下や犯罪の発生、安全性の低下、雑草繁茂や不法投棄の誘発による公衆衛生の低下、景観の悪化や地域イメージの低下が挙げられ、各種メディアによって空き家が放火される事件や老朽家屋の外壁が道路に落下する事故、屋根に積もった雪の重みや火山噴火による降灰の重みで空き家が倒壊する危険性等が報じられています。

そこで、国や地方自治体では、空き家の所有者にその適切な管理や撤去を促す取り組みを行っており、国は新年度予算案に1.2億円を盛り込み、低所得の高齢者向けに空き家を使った住まい確保や生活の支援を新たに実施する方針を出しています。

また、防災上の観点から言っても、いつ起きてもおかしくない南海トラフ巨大地震、首都直下地震、富士山噴火等を考えれば、区としても早急の対策が必要と考えますが、区のお考えをお聞かせください。

**○建築課長（奥津英一郎君）** 適切に管理されていない老朽家屋には、多くの損傷、腐食、劣化が見受けられます。区は、区民の皆様からの情報提供や区の巡回パトロールによって、危険と思われる一戸建ての老朽家屋を発見した場合、所有者や管理者に対して、安全対策を講じるよう、技術的助言や是正指導を行っております。また、所有者が特定できない一戸建ての老朽家屋について、区はカラーコーンによる立ち入り禁止などの注意喚起を行うなど、一時的な安全対策を講じております。

今後は、生活環境の安全に配慮し、これまでの対応を継続するとともに、有効な方策を研究してまいります。

**○委員（錦織淳二君）** 老朽家屋の一部については、区で対応している状況もあるようですが、空き家の発生原因は居住者の死亡や転居、相続人が居住していないことなど、さまざまなものが考えられます。あまり老朽化が進んでおらず、居住可能な空き家は売却したり、賃貸に出すことも考えられますが、自宅に対する愛着や他人が住むことに対する抵抗感があったり、空き家に家財道具や仏壇が残されていたり、地域によっては買い手や借り手が見つかる見込みがないために、流動化が進まないとされていますし、よりマクロ的な背景としては、多摩ニュータウンに見られるように、戦後、我が国の人口移動と総住宅数の増加が挙げられるのではないのでしょうか。

戦後、我が国は国民の持ち家取得や経済発展、景気対策を目的として、住宅の建設を促進してきましたが、その一方で建物の除去は進んでおらず、今後、人口減少が進むことが予想される中で、現状の住宅の新設と除去ペースが維持される場合、2028年の空き家率は23.7%となり、平成20年の13.1%よりも10.6ポイント上昇するという試算も出ており、早目に対策をとらない限り、大変な問題を生じてしまいます。

居住者がいなくても、所有者による適切な管理が行われていれば、空き家が周囲に対して悪影響を及ぼすことはありませんが、空き家の所有者が遠方に住んでいるため、管理意識が低い場合や相続を契機に管理責任が不明確になる場合などは、空き家は管理不全に陥りやすくなります。

また、地方自治体が所有者に適切な管理を求めようとしても、登記簿の情報が更新されておらず、現在の建物の所有者やその連絡先を確認できず、対策がおくることが指摘されています。

著しく老朽化が進み、周囲に悪影響をもたらす危険が非常に高い空き家については、最終的に

は撤去する必要がありますが、跡地の使い方が定まらない限り、所有者にとっては撤去費用を負担してまで空き家を解体するメリットは乏しく、またそれ以外にも空き家を撤去した場合、土地にかかわる固定資産税が3倍から6倍に増えることと、建築基準法における既存不適格建築物や無接道敷地に関する問題があり、該当する空き家は撤去後の土地の活用が困難となるために、所有者は撤去を躊躇することになってしまいます。

そこで、平成25年1月の段階で、138の地方自治体が空き家に関する条例を制定しています。港区としても、所有者が空き家を撤去しやすい条例を制定する必要があると思いますが、いかがお考えでしょうか。

**○建築課長（奥津英一郎君）** 建物の所有者や管理者は、適切に維持管理をする責務があります。しかしながら、委員ご指摘のとおり、老朽家屋の適切な管理や解体に課題があり、進まないことは認識しております。一戸建ての空き家の撤去や有効活用などを目的とした条例については、防災、防犯上の観点から、現状把握に努め、国の法制定の動向を注視しつつ、調査研究してまいります。

**○委員（錦織淳二君）** 各自治体の空き家に関する条例を見た場合、空き家問題に特化した全国初の条例が所沢市空き家条例になります。空き家の所有者に対して、その適切な管理を義務づけることにより、地域の防犯と生活環境の保全を目指すもので、それが履行されずに空き家が管理不全な状態にある場合、市長が所有者に対して、指導や命令を行うことを規定しています。

さらに、所有者が命令に従わない場合には、その氏名等を公表するなど、一定の制裁的措置も盛り込んでいますが、同条例に基づき、所沢市では平成24年10月末までに14件の勧告、3件の命令を行っています。この結果、条例制定後、市に寄せられる相談の解決率が上昇したほか、所有者の判断により、空き家が自発的に撤去された事例が39件ありますが、平成24年7月時点で、氏名等の公表に至った事例はありません。

また、行政代執行による撤去施策を盛り込んだのが秋田県大仙市の条例で、所有者が命令に従わない場合には、市が命令内容を代執行することが明記されており、平成24年3月に全国で初めて代執行による空き家の撤去を行っています。

また、助成制度による撤去を盛り込んだのが足立区の条例で、適正に管理されていない老朽家屋の所有者等に対して、指導・勧告を行うことを規定していますが、あわせて指導・勧告に従って、老朽家屋を撤去する所有者に対して、助成措置をとることも規定しています。助成額は解体費用の2分の1で、木造家屋は50万円、非木造家屋は100万円が上限とされていますが、平成25年から平成27年度末までは、木造家屋に対する助成額が解体費用の10分の9、上限額が100万円に拡充されており、平成24年末時点で15戸が助成対象により解体されています。

また、土地寄贈等による撤去施策を盛り込んだのが長崎市の条例で、跡地の寄贈を条件に市が

施工主体となり、全額公費を用いて空き家の撤去を行っています。寄贈された土地は広場や駐輪場、公衆トイレとして活用されており、平成18年度から平成23年度までの間に35戸の空き家を解体しています。

また、固定資産税の軽減措置の解除による撤去施策を盛り込んだのが新潟県見附市の条例で、空き家の撤去費用の助成は行わず、固定資産税の軽減措置を解除することにより、空き家の所有者による自発的な取り組みを促す施策を行っています。ただし、認定空き家の所有者は自然災害等の緊急時に市が行う安全措置に対する同意書を提出することにより、軽減措置の適用解除が2年間猶予されるため、この期間内に空き家の撤去を進めることが期待されます。平成25年1月には、初の事例として既に空き家の撤去を行った所有者から猶予の申請がありました。

また、23区内でも空き家が増えており、文京区は平成26年度から地震などの災害時に倒壊のおそれなどがある危険な空き家の解体費用を区が負担し、更地にした土地を区が無償で借り受けて利用する事業に乗り出すため、平成26年度予算に約1,200万円計上しています。空き家の所有者と交渉し、同意の上、建物を解体し、利用方針を検討して、一定期間、土地を区が無償で借り上げ、公共目的で利用することとし、持ち主は貸与中、固定資産税を支払わなくてもよいというメリットがあります。また、建物が地震などで倒壊の危険性がない場合には、地域のNPOなどに建物を利用してもらえよう仲介もすることになっております。

以上ですが、いろいろある中で、私は文京区の施策が一番港区に合っているのではないかと思います。理由としては、港区は固定資産税が高いので、長崎市のような寄贈は無理としても、税の免除となれば、持ち主に対して大きなメリットがありますし、それよりも区が無償で借り受けて利用できる事業、例えば大規模災害対策に備えた職員住宅、コミュニティー施設、保育施設、介護施設、障害者施設、認知症カフェやその他いろいろな事業展開が可能になると考えられるからです。

したがって、港区としても空き家を活用する施策をとるべきかと思いますが、いかがお考えでしょうか。

○住宅担当課長(砂小田宏哉君) 委員ご指摘の空き家の活用については、今後、港区の地域性や特性を考慮しつつ、他の自治体の事例を調査研究してまいります。

○委員(錦織淳二君) こうした地方自治体の施策に対して、国は空き家の実態把握調査の支援や空き家再生等推進事業、その他の各種支援制度を設けているので、ぜひこれらを利用した空き家の実態把握や事業展開を検討されることを期待し、質問を終わります。

○委員長(赤坂大輔君) 錦織委員の発言は終わりました。

.....