令和６年第３回定例会　建設環境委員会　所管事務調査経過報告書

空き家の現状と課題及び対策について

説明の概要

市が把握する空き家については、「空家等対策計画」の策定時と見直し時に、空家等実態調査によって空き家数を把握しており、空き家近隣の住民からの問い合わせや現場調査実施中に把握する場合もある。

令和６年３月末時点の件数は、把握している 623 件中の 568 件が戸建て住宅であり、全体の 91.2％を占めている。

空き家の地区別割合については、令和５年度では、入間川地区が 17％、入曽地区が 46％であり、この二つの地区で約 63％と、空き家が多く占めている地区が入間川地区、入曽地区であるというのが現状であった。

市民からの相談件数と相談内容内訳についての令和５年度末の相談状況は 110 件となっており、その内訳は、草木の繁茂が 62 件、建物に関する相談が 20 件、生き物に関する相談が 17 件、ごみに関する相談が５件、その他は境界の立ち会いなどに関する相談となっている。

空き家の発生原因としては、少子高齢化、核家族化により、子が独立し、生活の拠点を他市などへ別に構え、所有者である親が介護施設等へ入所する場合や死亡により相続するものの利用されなくなることが主な要因となっている。

空き家の管理状況については、令和６年３月末時点の状況で、管理が良好であるというものが 616 件、建物の損傷や草木の手入れが行き届いていないなどの管理が行き届いていないというものが７件であった。特定空き家は狭山市になく、比較的管理が良好な空き家が多いというのが現状である。

管理不全による地域への影響としては、台風や地震などの際に、倒壊や部材の落下による危険性や草木の繁茂や小動物の住みつきなどによる公衆衛生や景観の悪化、また、不法侵入や火災発生などによる治安の悪化があげられる。

空き家所有者が期待する支援制度については、令和４年に実施した「狭山市空家等の所有者・管理者に対する意向調査」の結果で回答が多かったものは、空き家解体費用の一部についての助成金が 38.5％、空家等除却後の土地の固定資産税の減免が 26.2％であった。

現行施策としては、空き家のワンストップ相談窓口を開設し、不動産の２団体と協定を締結し、売買や賃貸、あるいは除却等の相談に対応している。また、令和４年に実施した「狭山市空家等の所有者・管理者に対する意向調査」の結果を踏まえて、今年度から開始した空家等除却補助金交付制度については、最大 50 万円を交付する制度として 12 件の申請があり、すでに当初予算額に達している。その他、金融機関による除却費用融資利率の優遇や空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除などもおこなわれている。

今後の空き家対策の方針としては、空き家の発生予防や適正管理、有効活用を促進するための取組として、空き家の実態調査を基に把握した空き家の所在地や、状況ごとにＰＲする内容を変えてチラシを配布するなど、既に様々な手法により所有者の管理意識の醸成を図るとともに、現在実施している空き家等除却補助制度や、空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除制度などの適用も推進し、新たな移住・定住の足がかりとなるよう空き家対策を講じていくことである。

最後に、狭山市空家等対策計画の見直しについては、現計画は、令和２年度から令和７年度までの６年間の計画となっていることから、第２次空家等対策計画の策定に向け、今年度、素案を作成し、来年度政策決定の手続きを諮ることとしている。

主な質疑

〇新狭山地区と狭山台地区が極端に空き家の数が少ないが、低い数字になっている理由は。

●地区別の空き家数については、マンションやアパートの空室は除き、主に戸建て住宅の空き家の件数である。マンションやアパートの空室は除いているが、全室空室の場合は、１棟の空き家を１件として集計している。狭山台地区は、集合住宅が多いこともあり空き家数としては少ない状況と考えられる。

〇草木の手入などの管理に対する補助の考えはあるのか。

●現在制度としてはなく、まずは所有者に連絡を取り、早急に解消してもらうよう伝えている。所有者が遠方の場合においても、早々に手入れをしてもらうよう狭山造園組合やシルバー人材センターと協定を締結し体制を整えている。除却に関する補助金については、今年度より開始したところであるが、草木の手入などの管理に対する補助については現状では考えていない。

〇草木など管理不全の空き家等の管理に関する制度を創設する考えはあるか。

●大きな課題であると捉えている。実情として、空き家だけはなく、隣家や歩道にまで、はみ出ているのが実態である。課題であることは十分承知をしているが、直ちに例えば補助金とするとなると、相当な研究を重ねないと難しいのではないかと考えている。今回の空き家の法改正の中で、自治体の施策に協力するよう努めなければならないという努力義務が含まれていたため、所有者等に啓発していくということをやっていきたいと考えている。あまりにも酷い状況の場合は、市が手を出さざるを得ない場合もあるが、必要最小限で対応している。道路についても、出ている部分は切れるが、民地の中に入ってまでというのは非常に厳しいところがあるため、研究を重ねないと難しい課題であると考えている。

〇所有者が特定できない、もしくは所有者がいないという空き家が増えていると感じるが、そのような空き家は確認できているのか

●空き家については、所有者がいないような案件も数件ある。空き家に関して所有者をたどっていく中で、空き家の特別措置法に基づく範囲で照会をしている。所有者がいない案件については、相続財産清算人制度を活用し、財産処分の申し立てを行い、解消している。

〇空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除については、空き家になってから期間が経つと利用できないのか。

●当該控除は、相続開始日から３年を経過する日の属する年の 12 月までの譲渡が条件のため、３年以内に更地にして売却するということであり、その期限を過ぎた譲渡は申請ができないので、空き家になってからそれほど年数が経っていない物件が対象である。

主な意見

〇所有者が不明な空き家等については、相続財産清算人制度を活用するなど、市としてできることはしっかり強化し取り組まれたい。

〇居住している家でも管理不全で近隣の家に衛生面で迷惑がかかっていることがあるため、空き家は当然であるが、居住している家も含めて管理の在り方について、研究されたい。