

平成 28 年 6 月 13 日

富良野市議会議長 北 猛 俊 様

経済建設委員長 黒 岩 岳 雄

委員会事務調査報告書

平成 28 年第 1 回定例会において、継続調査の許可を得た事件について、下記のとおり結果を報告します。

記

1. 調査案件
調査第 6 号 危険家屋対策について
2. 調査の経過及び結果
別紙のとおり

危険家屋対策について

経済建設委員会より、調査第 6 号「危険家屋対策について」の調査の経過と結果について報告する。本委員会では、担当部局に資料の提出と説明を求め、空家等が老朽化し、周辺に悪影響を及ぼす危険家屋が年々増加している背景やその対応状況について説明を受け、あわせて市内に現存する危険家屋の視察を行い、家屋の所有者の管理状況や周辺への影響など調査を行ってきたところである。

総務省が 5 年ごとに行っている住宅・土地統計調査によれば、平成 25 年時点での全国の空家総数は 820 万戸あり、20 年前と比べて 1.8 倍に増加しており、空家率は 13.5%と過去最高を記録した。さらに昨年の国勢調査の速報値では調査開始以来、初めて総人口が減少し、日本は確実に空家大国への道を進み始めている。富良野市では 1 万 830 戸ある住宅のうち 1,290 戸の空家があり、そのうち腐朽・破損有の空家が 360 戸ある。平成 25 年の空家率は 11.91%と 5 年前より 1.45%増加し、本市においても全国と同様に空家の増加傾向が見られる。

近年、高齢社会の進展や核家族化に伴って、適正に維持管理されていない空家が発生しており、そのまま放置すれば老朽化して様々な社会問題を引き起こすと考えられる。防災性、防犯性の低下によって地域の治安悪化を招くほか、建物の腐朽によって屋根や外壁等の構築物が落下し、通行人へ危害を及ぼすおそれがあること、さらにごみの不法投棄、衛生の悪化、悪臭の発生、景観の悪化、樹枝の越境や雑草の繁茂など周辺住民への迷惑につながり、近隣トラブルを招くことも想定される。このような状況から各自治体においては、適切な管理が行われていない空家に対し、独自に制定した条例に基づいて、必要な助言や指導を行うなど、家屋の所有者へ適切な管理を促すようになり、平成 26 年 10 月の時点では全国で 401 の市町村が空家対策に関する条例を制定している。

しかし、独自に条例を制定して空家対策を行っていても、空家に関する問題は多岐に渡ること、法律上の守秘義務により空家の所有者又は管理者の特定ができないなどの制約があったことから市町村の空家対策には限界があり、空家に対して総合的に対応するためには、制度的な枠組みを整えた施策の充実を図るべきとの要望が各自治体から挙がっていた。これらの声の高まりから国において、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家特措法」という)が公布、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行され、空家に対する法的な枠組みが整備された。空家特措法の施行に合わせ、富良野市では空家に関する対策部局として、平成 27 年 4 月に建設水道部都市建築課住宅管理係を住宅政策係へ改め、対応窓口を設けて危険家屋への対処が行われてきているところである。

本委員会では、まず空家特措法の施行により各自治体が空家対策を円滑に行うことができるよう制度改正された点について理解を深め、本市がどのように取り組むべきか、またどの程度効果があるのか検証するとともに、空家の放置、老朽化により発生した危険家屋への対応のあり方や今後のその発生防止策について、以下のとおり議論を行ってきた。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行について

空家特措法の施行によって空家等対策の実施主体は市町村となったことから、富良野市が空家等対策を実施するにあたり、今回主に制度改正された三つの変更点について委員会としての見解をまとめた。

一つ目は、市町村の権限が強化されたことである。市の空家等への立ち入り調査が法的に可能となり、空家等が保安上危険であることや衛生上有害であること、景観を損う場合や生活環境保全上、放置することが不適切な場合は、市がその空家等を特定空家として指定できる。市は特定空家に対して周辺的生活環境保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令を行い、従わない場合は過料の徴収や行政代執行による強制撤去ができることとされている。委員会では、市が空家対策を効果的かつ効率的に推進するにあたっては、まず基本方針、計画期間、実施体制など対策の基盤となる空家等対策計画を定める必要があり、空家に関する諸問題と市の空家に対する考え方を広く市民に知らせることで、市民に空家を発生させない意識を持ってもらうことから始めるべきと考える。また、安易な空家等への立ち入りや家屋の撤去は、人格権や財産権の侵害にもなりかねない為、専門家や有識者の意見を取り入れるために協議会を組織し、空家等対策計画の作成や変更、特定空家に該当するかの判断を協議会で決定し、法的な判断基準のもとで対策を推進すべきである。さらに行政が危険家屋の強制的な撤去を行う行政代執行においては、建物所有者の資力が乏しい場合は撤去費用の回収が困難なことから、実施に当たっては明確な基準を定めたマニュアルを作成し、税金を投入して撤去することに地域住民が納得できる仕組みづくりが求められる。

二つ目は、空家所有者の把握のために固定資産税情報の利用が可能となったことである。これまでは市が持つ固定資産税情報の中に空家の所有者に関する情報が含まれていても、税法上の守秘義務が課されていた為、住宅担当者は閲覧することができなかった。今回、空家特措法の施行によって固定資産税情報の内部利用が可能となり、住宅担当者が固定資産税情報をもとに空家の所有者と連絡をとることができるようになった。このことにより市が実際に使用されず放置されたままの空家があると判断した場合、その所有者へ固定資産税の納付書類を送付する際、「富良野の住まい情報バンク」への掲載案内などを同封して、売却や賃貸など空家の活用を促していくべきである。特に遠隔地に所有者がいる場合は、土地・建物の現況を知らせて空家の適正管理を支援し、長期間放置されないようにすることが必要であると考え。また、空家等に関するデータベースの整備を図り、空家等の所在地、現況、所有者氏名等など記録するとともに特定空家等については、措置内容やその履歴についても併せて記載し、市の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、関係部局が情報共有できる環境を整備されたい。

三つ目は、空家が建っている土地の税制優遇措置が除外されたことである。市から倒壊等の危険があるとして特定空家に指定され、さらに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう勧告された場合、その土地にかかる固定資産税の優遇措置（住宅用地特例）が除外され、家屋が建っていても更地と同様の課税扱いとなり、土地にかかる固定資産税が6倍に増えることとなる。本市では、市街地や郊外の農村地域などで土地にかかる課税金額

に幅があり、また都市部と比べて課税金額が総じて小さい為、本市にとって一概に効果があるとは言えないと委員会では認識したところである。税制面から本市に見合う施策を検討した場合、空家の所有者がその改修や撤去を行った際、改修後の家屋や撤去後の土地に賦課される税金が減免されるなど、特定空家の発生を抑える方向に重点を置くべきではないかと考える。

富良野市の危険家屋の現状と課題について

富良野市内においても適正な維持管理がなされていない空家が散見され、中には腐朽がひどく周辺の地域住民へ生命や財産保護等の不安を与えている事例が起きている。これまでに市民から住宅政策係に寄せられた苦情は12件あり、そのうちの7件について所有者が応急対応の措置を講じている状況にある。特に強風によって屋根のトタンが剥がれ周囲に飛んで危険であるという苦情が多いとのことである。空家となっている家屋の大部分は建築基準法に基づく耐震基準が導入された昭和56年以前に建てられたものと推測され、今後ますます家屋の老朽化が進み危険性が増すことが想定される。

委員会では市内に現存する危険家屋の調査を行った中で、市街地においては、現在は危険家屋が建っている状態であるが、撤去して更地にすれば土地としてまだ活用できる見込みのある物件もあり、そのような危険家屋については、土地の売却収益で家屋の撤去費用を回収するような対応が必要ではないかとの意見が出された。一方、農村地域においては、市街地と比べて周辺景観への配慮が必要であることや、改修して住居として使用可能であれば移住者向けの需要を考え、家屋と土地をあわせて売却する方向で考えるべき等、地域の需要に即した施策によって適正な建物の維持管理が図られるよう各委員から意見が出されたところである。

また、市内では高齢化による独居老人の増加を背景に空家件数の増加が懸念され、市は今後予測される危険家屋の発生を未然に防ぐ対応も迫られる。危険家屋の発生要因として所有者が空家を放置することが挙げられ、その理由は子世帯と同居するための転居や長期入院、別荘として所有している等、様々な事情がある。そのため行政側でも空家に関するワンストップ相談窓口を設けて、空家を利活用するため「富良野の住まい情報バンク」への登録や住宅リフォーム事業の紹介、福祉施設と連携した高齢者の住み替え相談など総合的な対応が望まれる。さらに、現在空家となっている家屋が危険家屋へ進行することを防ぐため、町内会の中で地域住民が近隣の空家に対する意識を高めて、家屋の腐朽が進んでいないか把握する等、地域で空家が適正に維持管理されていくように町内会と連携した支援も必要であると考えられる。

富良野市の今後の危険家屋対策の方向性について

空家特措法の施行を背景として各自治体では、空家に関する条例を制定するところ、しないところ、既存の条例改正を行うところ等、対応が分かれている。市が危険家屋を放置して何か事故があった場合は、国が決められているのに市が対策を講じないといった行政の不作为と捉えられかねないことから、市は危険家屋への対応を含めた空家対策に地域を率先して取り

組む必要があると考える。今後、富良野市が空家に関する条例を制定する場合は、現在適宜進められている国のモデル事業やガイドラインの作成等、空家政策の動向を参考にしながら、まずは空家対策を法的側面から位置づけることが重要である。そして危険家屋対策を進めるにあたっては、危険家屋を所有する当事者が管理責任を放棄して、行政へその対応を依存することがないように十分留意するとともに、具体的な特定空家の指定及びそれに対する命令、行政代執行等の措置をとる場合には、地域の実情を反映した富良野市独自の判断基準を設けるなど、市民からの透明性及び適合性を確保した対策の推進を望むものである。