

市民福祉常任委員会
所管事務調査報告書

令和7年3月18日

名寄市議会議長 山田 典幸 様

市民福祉常任委員会

委員長	高橋	伸典
副委員長	今村	芳彦
委員	佐藤	靖
委員	谷	聡

『 空き家対策について 』

【 はじめに 】

少子高齢化社会が進み、2025年問題の影響による人口減少問題が加速する中で、日本の空き家問題は深刻化しております。総務省は2024年4月時点の調査によると、国内住宅総数に占める空き家の割合は過去最高の13.8%で、空き家の数も5年で50万戸増の900万戸と過去最多になりました。特に問題になっているのが「放置空き家」で、これは長期にわたって不在で使用目的がない空き家が20年で1.8倍に増えています。地方では人口減に歯止めがかからず、空き家が増加傾向にあり、少子高齢化による人口減の影響を本市でも受けております。

空き家問題が引き起こす様々な影響には、不法侵入者や犯罪者の標的になる犯罪を誘発するリスク、ゴミや可燃物の放置や悪臭の発生、自然発火等の火災や倒壊等のリスク、安全性や快適さが損なわれ風景や景観悪化のリスク、防犯上の懸念と衛生環境の悪化のリスク、冬期の落雪等の事故につながるリスクなど空き家を放置することで起こるトラブルや事故などの危険性が高まる中、本市も廃墟空き家のための除却対策に大きな問題と市民に対する危険性に対し強く危機感と懸念を抱えており、早急なる改善対策の重要性を感じ、所管事務調査事項としての調査と研究と対策を進めてきました。

【 調査研究 】

令和5年7月3日に開催した委員会では、全国的な空き家の状況について①空き家の推移②実態と傾向③腐朽・破損の状態④管理者・登記・名義変更・利用意向⑤名寄市空き家の状況・現況調査・空き家対策⑥適正管理の緊急安全措置状況⑦空き家対策の法改正・創設の調査を行いました。

令和5年9月5日に開催した委員会では、①空き家対策特別措置法②特別措置法の一部を改正する法律③空き家対策総合支援事業④本市の対応と措置状況④財産管理制度の見直し⑤相続人不在の相続財産清算の見直しを研修したのち、名寄市内四か所の廃墟空き家の現地状況調査を行いました。

令和6年7月19日に開催した委員会では、空き家対策の現状と課題について①発生する問題点②発生抑制③所有者不明土地の抑制支援③補助の利用促進④除却の促進⑤名寄市の取組状況の調査を行いました。

【 行政視察の概要 】

岡山県矢掛町では「空き家対策と古民家再生」について視察をしました。

江戸時代の町並みが残る歴史と文化の街であり、近年、空き家・空地の増加とともに寄附や売却の問い合わせが増えたことを受け、町並みの景観保持と賑わいの創出が課題となりました。そのため、社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進交付金）と過疎対策事業債を活用した事業を展開していました。

空き家の改修を伴う居住や新規創業への補助のほか、古民家の再生に向けた支援を行うことで、古民家の特徴を生かした温浴・宿泊施設が整備されたことや、また近年誕生した道の駅では物販を行わず、展示を主体にし観光客を商品販売店に誘導する仕組みが採用されるなど、特徴ある旧宿場町・矢掛町が整備されていました。

空き家・古民家の再生と経済活性化の両立を狙える着眼点に敬服するばかりか、その実施にあたり特定空き家認定に向けた「空き家対策協議会」では市長・弁護士・行政書士・建築士・関係部長・議長・関係常任委員会委員長がメンバーとして構成されていることで横断的かつ柔軟な対応を可能にしており、実績を残していることなどを学ぶことができました。



広島県尾道市では、「遊休不動産の再生による景観維持」「空き家バンク事業」について視察をしました。

尾道市では「尾道市空家等対策計画」を策定し、危険性の高い空き家等の除却や空き家バンク制度の充実などを進めてきました。一定の成果はあったものの、空き家等総数は増加傾向にあることや歴史的な建物が多く残されていることから、景観にも配慮した空き家対策が求められることなどの課題も多くありました。

このことから、空き家活用に対する補助制度では、空き家バンク登録物件に居住するための改修や空き家家財道具等処分支援事業、中古住宅を購入または改修して定住する子育て世代と若者夫婦世帯へ費用の2分の1を補助する、子育て世帯等中古住宅取得支援事業と住宅金融支援機構の金利が安いフラット35が連携した取り組みを進めていました。また、国の交付金2分の1を活用した特定空き家等及び不良空き家除却補助事業を行い、平成30年特定空き家と認定された43件中、31件が解体されました。

岩見沢市では「特徴的な空き家対策」について視察をしました。

岩見沢市は石狩平野に位置し、札幌市のベッドタウンとして発展し、平成 22 年には人口が 9 万人を超えました。高齢化社会や大型ショッピングセンターが郊外に発展して中心市街地の空洞化や年間 1,000 人以上の人口減少が進む中、全市的な空き家対策が課題となり始めました。平成 30 年に、倒壊等の事故や火災、犯罪等を未然に防止し、市民が安全で安心できる生活環境の保全と空家等の活用を促進するため、「岩見沢市空家等対策計画」を策定し、「特定空家等の除却（解体）の支援」を表記しました。また、不良空き家の除却工事にかかわる費用の一部を助成する「岩見沢市不良空家除却補助金」事業がスタートしました。補助率 50%、50 万円を上限とし、年間 10 件程度の除却工事を行う内容でした。補助対象とする不良空き家除却等に①建物の不良度測定による評点合計が 100 点以上であること②1 年以上の居住や使用がなく、不良空き家及び車庫や門扉などをすべて除却する③所有者または相続人全ての同意が必要であることなどの制限があり、令和元年より 35 件が解体されておりました。

南幌町では「空き家等解体助成事業」、「中古住宅購入費助成事業」、「住宅リフォーム助成事業」について視察をしました。

南幌町は、大規模な団地造成に伴い、札幌市や千歳市のベッドタウンで子育て世帯の移住促進に向けた推進したことで、急激な高齢化が課題となっており、人口が移住で急増した 1990 年代に建てられた住宅が多いた



め、今後の空き家が増えてくると予想され、管理不全空き家にならないように住宅環境を保持する必要性がありました。

空き家等解体助成事業と中古住宅助成事業を追加した理由として、管理不全状態の空き家の増加を抑制することと、中古住宅や空き家の認識を深める目的のために追加し、リフォーム工事業や子育て支援策には、基本的に町単費でふるさと納税を財源に充てていました。空き家等解体助成事業は、解体費用の 10%、限度額は 1 件 15 万円で、助成件数は 3 件。中古住宅購入費助成事業は、購入費用の 20%、限度額は 1 件 25 万円で、助成件数 7 件。住宅リフォーム助成事業は、費用の 20%。限度額は 1 件 30 万円で、助成件数は 281 件数の助成を進めていました。

【 視察を終えて 】

今回の事務事業調査を通じ、①名寄市の空き家バンクの検証と充実に伴い、名寄市は、仲介業者に仲介をお願いして物件等の情報を発信することとしているが、現在、空き家情報や空き地情報とも登録物件がない状況である。名寄市への移住者や転居者、市民も含め幅広く利用できる空き家バンクとすべく、改めて制度の在り方を検証し、制度の充実強化を図ることを検討すべき。

②公金を出し補助対象にすることから、岩見沢市のように建物の不良度測定による評点検査、1年以上居住や使用がない、所有者及び相続人すべての同意が必要などの制限を設けることを検討すべき。また、矢掛町のように、特定空き家認定に向けた空き家対策協議会を、市長・弁護士・行政書士・建築士・関係部長・議長・関係常任委員会のメンバーで構成し、横断的かつ柔軟な対応を可能にする協議会の設置を進めることを検討すべき。

③空き家解体に伴う産業廃棄物の特例受け入れについて、名寄地区衛生施設事務組合等では産業廃棄物は処理できないが、市が危険空き家と認定したものなど特例的に安価で受け入れることを検討すべき。

④不良空き家住宅等の除却費の補助について適切に維持管理がされていない空き家は、強風、大雪などによる破損部材の飛散や部分的な倒壊や火災のおそれがあり、地域住民に多大な不安を与えている。このようなことから視察先や近隣市町村では生活環境の保全と市民の安全のため、住宅性能が著しく低下している空き家住宅を除却する場合に除却費用の一部を補助している。対象となる空き家の条件、申請の条件、補助対象となる工事の条件などを細かく定め、国の交付金社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進交付金）と過疎対策事業債を活用した事業の展開を検討すべき。

【 まとめ 】

最後に今回の事務事業調査を通して、名寄市が直面している人口減少や少子高齢化社会、とりわけ子育て世代の減少は今後大きな社会問題になるであろうと強く危機感と懸念を抱いております。また人口減少や高齢化社会の影響により空き家問題は喫緊の課題であり、市民が安全で安心できる生活環境の確保が重要であります。



対策としては、子ども子育て世代への積極的な支援のほか、居住環境の維持・向上を図るためにも、市街地の管理不良空き家を国の補助金を含めた空き家等解体助成事業の活用など、解決すべき課題であると認識したところであります。

将来にわたり安心して住み続けることができるよう、空き家除却に関する事業、空き家の円滑な活用に向けた事業、空き家の発生を抑制する事業等を推進し、持続可能な『まちづくり』を目指し、さらなる調査、研究を進めてまいります。