

ここで提言②！よい積極的な制度周知を！

12月4日の埼玉新聞では、この特例措置について、政府は2019年度税制改正大綱に盛り込み

2023年末までの延長を軸に調整し要件緩和も考える、と書かれていました。

交付件数の多さを考えれば、この制度は空き家発生抑制に一定程度以上の効果があり、今後もし延長するとなれば空き家発生抑制に対して更なる成果を期待でき、積極的に周知を行っていくべきと考えます。

Q:この特例措置は、空き家発生抑制のためにも制度周知を積極的に行うべきと考えるが、市の考は？

A:特例措置の期限があと1年余りに迫っていることも考慮し、現在、この制度を含めた空き家対策に関するリーフレットの作成について準備を進めています。このリーフレットを空き家の所有者等に送付するなど、本特例措置について効果的な周知を行ってまいります。

川越市児童発達支援センターが4月開設します！

これまで「あけぼの・ひかり児童園」として長年障がいを持った子ども達のために運営してきましたが、老朽化や狭隘化のために移転新築を行ってきました。

工事も順調に進み、この4月に「川越市児童発達支援センター」として開設致します。

発達障がいを始め、障がいをを持つ子どもたちが年々増加傾向にある中で、この「児童発達支援センター」では、様々な事業を実施していく予定です。下記、主な事業です。

所在地：川越市寿町2-296-1

児童発達支援	送迎バスによる通所型支援。今回定員80名へ。知的・精神障がい児中心の旧あけぼの部分、肢体障がい児の旧ひかり部分。
新 保育所等訪問支援	専門職が保育園を巡回して相談に乗ります。
新 障がい児相談支援	法定サービス利用時に計画を立てる介護ケアマネジャーの役割を担います
新 計画相談支援	在宅においてヘルパー、短期入所利用の際の相談に乗ります。
新 基本相談支援	どなたでもご利用出来る育児に関する相談に乗ります。
新 市独自事業	言語聴覚士・理学療法士・作業療法士などによる個別支援。個室訓練室も充実しており、静かな環境で訓練が可能です。

栗原みつはる プロフィール

昭和46年6月9日川越市岸町生まれ(47歳)、南古谷並木在住、5歳と2歳の娘の父

ひつじ幼稚園、仙波小学校、砂中学校卒業	2014年12月	SKYケアサービス(株)設立 取締役
1990年3月 城北埼玉高等学校卒業	2015年4月	川越市議会議員選挙に挑戦し、次点にて惜敗
1994年3月 立教大学経済学部経営学科卒業	2017年1月	川越市議会議員に当選(1期)
1994年4月 カナダへ2年間語学留学		保健福祉常任委員会、川越駅周辺対策特別委員会
2001年5月 ワタミフードサービス(株)入社		国民健康保険運営協議会、タブレット委員会
営業部長まで務め経営・サービス業を学ぶ	2017年9月	MKコンシスト(株)設立 取締役
2012年9月 ワタミの介護(株)へ転籍		デイサービスリーディング岸町運営(川越市)
有料老人ホーム エリアマネージャー		所属団体：岸町囃子連、川越立教会、川越商業経営研究会、川越葵ライオンズクラブ

ご意見・ご感想・皆様の声をお聞かせください！

南古谷事務所 〒350-0023 川越市並木77-8 携帯：090-6509-2419、電話：049-235-8425

岸町事務所 〒350-1131 川越市岸町1-25-18 電話：049-247-7701

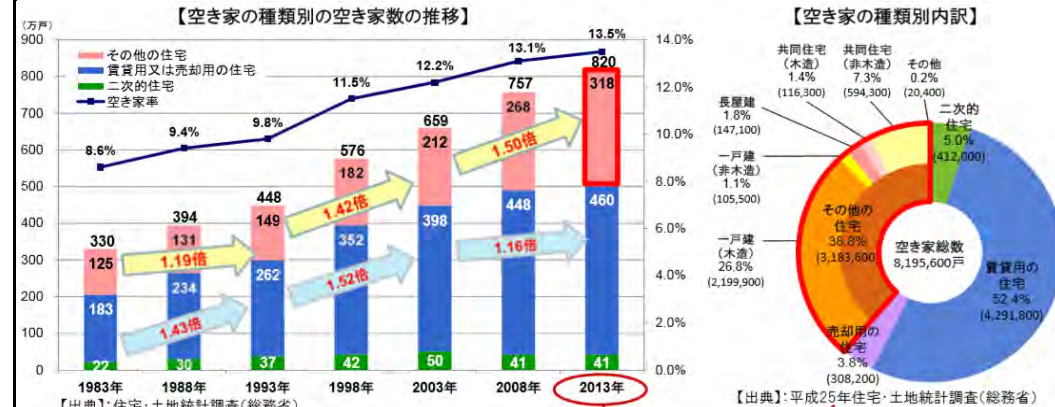
2019年1月発行

川越市議会議員(自由民主党川越市議団)

栗原みつはる 議会報告

～「介護・福祉の未来」を創る～ Vol.8

空き家の利活用について【一般質問】



今年に入り、地域の方からこの辺は高齢化で、おまけに子供たちは遠くに住んでいるから、どんどん空き家が増えてしまっていて何とかならないか、また空き家に空き巣が何度も入って最近治安が悪いと不安に思うなど、空き家に関しての相談を受けることが多くなってきたことをきっかけに今回一般質問を通して、少しでも空き家発生の抑制につながればとの思いで、その利活用について質問を行いました。

上の図をご覧ください。平成25年時点で居住者のいない住宅は800万戸以上あり、総戸数に対しての空き家率は13.5%とされており、この空き家の総数は、この20年間で倍増しており、高齢化、核家族化、人口減少を背景に2033年には2167万戸になると推計されております。

今年作成された「川越市空き家等対策計画」における実態調査では、川越市の空き家は2060件とされており、全国状況と同様、人口減少期を迎える中で今後ますます増加することが懸念されています。

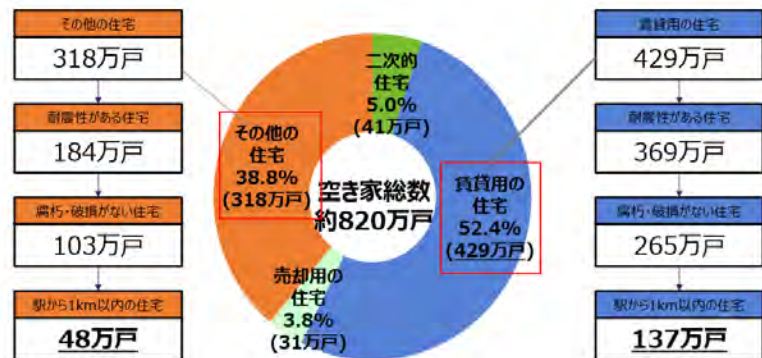
空き家が増加することで、防災、防犯上の問題、ゴミの不法投棄や衛生環境の悪化、景観の悪化、また樹木・雑草の近隣への迷惑など多くの問題が発生しております。

これまで特定空き家と呼ばれる倒壊等の恐れがある場合の強制撤去など、地域住民の安全を守るという観点では条例制定等行ってきましたが、利活用についてはまだまだ動きが鈍いと言わざるを得ません。

所有者アンケートでは、「売却したい」「賃貸住宅として貸し出したい」合わせて全体の約40%という結果からも、利活用についての対策を早急に打っていく必要があると考えております。

空き家の利活用が進むことは、高齢化により自治会活動継続に苦しみ自治会にとって地域活性化の追い風となり、また市内不動産業や建設業、内装業などの市内企業の活性化も期待されるものと考えます。

また空き家の中でも現在問題となっているのは「**その他の住宅**」と言われ、別荘などの二次的住宅、そして賃貸・又は売却用の住宅以外の、いわゆる相続や入院、転勤などのために長期にわたって不在となっている住宅です。その数318万戸となっています。



そうした中、川越市では空き家利活用施策として「空き家バンク」を今年度中に設置予定です。まず空き家バンクとは、どのようなものかご説明します。

ここで解説 空き家バンクとは、空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度です。簡単に言えば、空き家を売りたい・貸したい人と空き家を買いたい・借りたい人とを引き合わせのお見合いの場を提供するということです。

平成30年4月1日時点で、県内63市町村のうち33市町村において設置されております。

空き家利活用促進のために、多くの市町村で設置が進んでいる空き家バンクですが、自治体によってその内容は様々です。川越市でも現在設置に向けて詳細を検討中ですが、大事なことは設置することではなく、有効に活用されることであることから、今回質問を通して提言を行いました。

Q:他市の空き家バンクでは登録する際の条件はどのようなものがあるのか？
また登録はどのように行っているのか？

A:登録できる空き家の条件として、建物の安全性に問題がないこと、都市計画法や建築基準法の法令に適合していること、登記済の物件であることなどが挙げられます。

また、登録の方法は、多くは所有者が市の窓口に登録を申し込み、市と協定を結んだ宅地建物取引業を営む者の団体から紹介された者が現地調査を行い、登録とされているところが多いようです。

Q:空き家バンクの課題と県内他市での空き家バンクの登録数、成約数はどのような状況か？

A:登録件数・成約件数が少ない自治体が多く、越谷市は、平成25年度に空き家バンクを設置し、現在までの登録数は10件、成約数は3件、熊谷市は平成28年度に空き家バンクを設置し、現在までの登録数は1件、成約はなし、春日部市は、本年11月に空き家バンクを設置して間もないことから、現在まで登録はないという状況です。

Q:川越市で空き家バンクを設置した場合、どのくらいの登録数を目標にするのか？

A:平成30年度から平成34年度の5年間で30件の登録を目標としております。

他市の空き家バンクでは、接道基準を満たさずに「再建築不可」などと条件を付けた物件を登録していることもあることから、市の空き家の現状を考慮しながら登録条件の設定を行うよう提言しました。また他市の登録/成約件数実績(越谷市：10件/3件、熊谷市：1件/0件、春日部市：0件/0件)を見ると**空き家バンクを設置したもの、うまく活用されておらず**、一方で**川越市の登録件数目標**は、平成34年までの**5年間で30件**と簡単な目標ではありません。



市の役割は、利用希望者と賃貸・売却希望者とをマッチングすることであり、空き家バンクのページを見ることで、興味を持ってもらい現地見学したいと思ってもらえるようなページ作りが大事であることから、現地見学数を目標とすることも必要です。

登録数、現地見学数二つの目標を定めることで、空き家所有者に対しては、制度・登録方法の理解促進を、利用希望者に対しては見学しなくなるようなマーケティングを活かしたページ作りとより具体的に手を打つことができます。

Q:他市の空き家バンクのホームページでは、どのような情報を掲載しているのか？

A:他市では、建物の構造や建築年など最低限の情報を掲載しているものから、物件の写真、売買価格、賃料、駐車場などの設備状況などを掲載しているもの、さらに、駅や病院などからの距離の情報まで掲載しているホームページがございます。

ここで提言①！所有者、利用者の立場に立った施策を！

実際に私が他市の空き家バンクを見て感じたことは、公開している情報の項目が少ない、写真が見られなかったり、おおよその所在地を地図上で確認できないなど利用者の立場で考えると現地見学してみたいと思うものは多くはありませんでした。空き家バンクのページを見ることで、興味を持ってもらい現地見学したいと思ってもらえるようなページ作りが所有者と利用者との間に入る市の役割であり、所有者が登録の煩わしさを感じないように分かり易くすべきだと考えます。

Q:登録物件を掲載する際は、利用者が知りたい生活に関する情報を掲載するとともに、写真なども掲載し、視覚にも訴えるべきと考えるが、市の考えは？

A:空き家バンクが有効に活用されるためには、利用者が必要とする情報を分かり易く掲載する必要があり、利用者が知りたい情報や、視覚に訴えるために写真などを掲載することは、利用者を増やすためには有効と考えます。本市が設置する際は、利用者が利用しやすいように、ホームページへの掲載方法について工夫してまいりたい。

Q:登録件数を増やすために、空き家バンク制度を利用し易くすべきと考えるが、市の考えは？

A:広報誌で空き家バンク等の特集記事の掲載するほか、その利用方法について、わかりやすく解説したフローチャートを用いたパンフレットを作成するなど、様々な方法で空き家バンクの周知、理解に努めてまいりたい。

空き家利活用では、「**空き家の発生を抑制するための特例措置**」という制度があります。

これは、空き家の発生を抑制するため平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡された空き家に適用される税法上の制度です。

制度の主な内容は、**相続から3年以内**に旧耐震基準の住宅を**耐震改修して売却**するか、もしくは取り壊し、**更地にして売却**する場合に、譲渡所得から**3000万円**を限度として**控除**対象となるものであり、新築需要が高い中で、更地後の売却にも適用可能なこの特例措置は非常に有効な制度です。

市では、税務署に提出する際に必要となる書類のうち「**被相続人居住用家屋等確認書**」を本特例措置を受けようとする申請者に対して交付しており、質問を通して川越市では、

平成28年度は29件、平成29年度は38件、平成30年度は11月30日現在で16件の確認書の交付実績があり、有効に活用されていることが分かりました。