

空き家の利活用について

以前より空き家が増えたなと感じながら地域を回っておりましたが、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ました。

これまで定例会、委員会などでも、この空き家問題は何度も取り上げられておりますが、今回の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、今回はその利活用に絞った形で質問を行ってまいりたいと思います。

国土交通省より平成25年に出されている「空き家の現状と課題」によりますと、平成25年時点で居住者のいない住宅は853万戸、総戸数に対しての空き家率は13.5%とされております。

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。

空き家のうち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、現在問題となっている「その他の住宅」、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などの増加率は10年ごとに約1.5倍ペースで増大し、現在318万戸あるとされています。

3大都市圏でも空き家率は12.3%に及び、そのうち「その他の住宅」の割合は空き家の39%を占めております。

もう少し細かく見ていくと、その他の住宅空き家のうち、木造戸建てが220万戸、69%、敷地が幅員4m未満の道路に接する住宅が45%、最寄りの交通機関までの距離が1km以上の住宅が64%となっています。

今年7月に作成された川越市空き家等対策計画における実態調査によれば、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。

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%を占めており、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。

空き家が増加することでの防災、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・雑草が近隣への迷惑を起こしていることは、過去の質疑でも明らかになっております。

また、第四次川越市総合計画、川越市まち・ひと・しごと創生総合戦略、川越市都市計画マスタープラン、川越市立地適正化計画においても空き家の発生を抑制することは重要な課題だとされております。

川越市立地適正化計画によれば、高齢化率と空き家率の高いエリアが重複する傾向があるとされており、空き家の利活用は、若い世代が移住することで、高齢化によって自治会活動継続に苦しむ自治会にとっては地域活性化の追い風となり、都市機能誘導区域のスポンジ化を抑制するためにも非常に重要な課題だと考えます。

併せて、空き家の利活用が進むことは、市内不動産業や住宅改修による建設業、内装業などの市内企業の活性化も期待されるのではないのでしょうか。

そのような背景を踏まえまして、

まず空き家の賃貸及び売却を主な目的とする空き家バンクについていくつか質問を行ってまいります。

【1回目】

まず1回目の1点目としまして、

- 空き家バンクの設置時期について、いつ頃を予定しているのでしょうか？また、設置する際の空き家バンクのホームページの作成はどのように行うのでしょうか？

A：空き家バンクの設置の時期とホームページの作成についてでございます。

空き家バンクにつきましては、今年度中に設置できるよう関係団体と調整を進めているところでございます。

また設置した際のホームページの作成につきましては、川越市公式ホームページの中に、職員が空き家バンクのページを作成する予定です。

2点目としまして、実際に空き家を空き家バンクに登録しようとする場合、自分の物件が登録できるのか、また不動産業者などに見積もりを出してもらってから登録を依頼するのか、それとも自分で情報入力して登録するのかなど、どのような手順で登録したら良いのか分からない方が多いと思いますが、

- 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でしょうか？

また登録はどのように行っているのでしょうか？お伺いします。

A：他市の空き家バンクにおける登録の条件と登録の方法についてでございます。

他市が実施している空き家バンクでは、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、登録の方法につきましては、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、登録可能な空き家であると判断した場合に、空き家バンクに登録としているところが多いようです。

3点目としまして、

- 空き家バンクの課題については、どのようなことが考えられるのでしょうか？

A：空き家バンクの課題についてでございます。

空き家バンクの登録件数・成約件数が少ない自治体が多いことから、空き家所有者や利用希望者に対して、空き家バンクの利用促進を図ること、また、空き家バンクの魅力を高めていくことが課題であると考えております。

4 点目としまして、

- 人口 20 万人以上の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なのでしょう。

A：人口 20 万人以上の県内他市での空き家バンクの登録数、成約数についてでございます。

人口 20 万人以上の市のうち、熊谷市、春日部市、越谷市の 3 市が空き家バンクを設置しております。

11 月末までの各市の状況について確認いたしましたところ、

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のことです。

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 件とのことでした。

5 点目としまして、

- 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？お伺いします。

A：川越市で空き家バンクを設置した場合、どのくらいの登録物件数を目標にするのかということでございます。

今年 7 月に策定した川越市空き家等対策計画において、成果指標の一つとして空き家バンクの登録件数を設定しており、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。

空き家バンクでは、各市町村が設置するものとともに、株式会社 LIFULL と一般社団法人全国空き家バンク推進機構とで設置した「LIFULL HOME'S 空き家バンク」いわゆる全国版空き家バンクがありますが、6 点目として、

- 全国版空き家バンクとはどのようなものか？また、川越市は全国版空き家バンクへの参加についてどのように考えているのか？お伺いします。

A：全国版空き家バンクとはどのようなものか？また、本市の全国版空き家バンクへの参加についてでございます。

全国版空き家バンクとは、各自治体の空き家等の情報を集約して、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるように、空き家情報を一元化した仕組みのことです。

また、本市の全国版空き家バンクに本市が参加することにつきましては、全国版空き家バンクは全国の利活用希望者に広く情報発信できることから、本市の空き家バンクを設置した後に、全国版空き家バンクに参加する方向で進めてまいりたいと考えております。

平成28年度税制改正によって、相続により空き家になった不動産を相続人が売却し適用要件を満たした場合には、当該不動産を売却した際の譲渡所得から 3,000 万円を控除することができる特例措置が設置されておりますが、7 点目としまして、

●この空き家の発生を抑制するための特例措置とはどのような制度でしょうか？

また川越市でこの特例措置に基づく確認書の交付件数はどのくらいあるのでしょうか？

A：空き家の譲渡所得の3000万円が特別控除される特例措置及びこの特例措置に基づく確認書の交付件数でございます。

空き家の譲渡所得の3000万円が控除される特例措置は、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ございます。

制度の主な内容でございますが、相続した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ございます。

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ます。

本市における確認書の交付件数は、

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、16件

と、なっております。

以上1回目とします。

【2回目】

空き家バンクについては、今年度中に設置をできるよう関係団体と調整を進めており、職員によって空き家バンクのページを作成するとのご答弁でした。

今年度中での設置については評価をさせて頂く一方で、急ぐあまり設置することが目的にならないようお願いしたいと思います。

他市の空き家バンクの登録についてもご答弁頂きました。

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を登録の条件としているところが多く、

登録の方法については、多くは空き家所有者が市の窓口に登録を申し込み、その後、業者による現地調査、登録可能な空き家であれば、空き家バンクに登録としているところが多い、と理解しました。

私が見た中では、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自治体もありました。

そうした登録条件についても、市の空き家の現状を考慮しながら今後検討を重ねて頂ければと思います。

空き家バンクの課題、そして県内他市の登録件数・成約件数の状況についてご答弁頂きました。

登録件数、成約件数が少ない自治体が多く、熊谷市は約2年間で登録1件・成約0件、越谷市は約5年間で登録10件・成約3件、春日部市は11月に設置して間もないとは言っても登録0件、という状況を見ても空き家バンクを設置したものの、うまく活用されていない状況であると理解しました。

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件を目標としているとのことでしたが、他市の状況を見ると簡単な目標ではないと考えます。

また現在は、成約件数については特に目標を定めていないようですが、空き家バンク設置についての市の役割は、あくまで利用希望者と賃貸・売却希望者とをマッチングすることと考えます。

そうしたことから、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・内見したいと思ってもらえるようなページ作りが市の役割だと考えますと、現地見学数を目標に加えることも必要ではないでしょうか。

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たくなるようなマーケティングを活かしたページ作りと対策も、より具体的になるのではないのでしょうか。

そこで2回目の質問を行ってまいります。2回目の1点目としまして、

●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でしょうか？

A：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につい

てでございます。

他市の空き家バンクのホームページでは、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。

2 点目としまして、

- 登録件数や成約件数が多い自治体の空き家バンクではどのような特色があるのでしょうか？

A：登録件数や成約件数が多い自治体の空き家バンクの特色についてでございます。

登録件数や成約件数が多い自治体を分析したところ、固定資産税納税通知書に空き家バンクに関するチラシを同封するなど、空き家所有者に積極的かつ効果的な情報提供を行っている事例がございました。

その他、解体やリフォームに対する補助制度など、空き家所有者や利用希望者に対する経済的支援のほか、移住体験施設の整備など受入体制の充実を図っている事例もございます。

3 点目としまして、

- 空き家の購入または賃貸を希望している空き家バンク利用者はどのような人を想定しているのか？お伺いします。

A：空き家バンクの利用者の想定についてでございます。

一般に新たに家を購入または賃貸する方は、結婚した時や子供が誕生した時、また、転勤や定年退職など、いわゆる人生の節目や転機の時などに購入または賃貸されることが多いのではないかと推測されます。

空き家バンクの利用者につきましても、同様にそのような方々を想定しております。

3000万特別控除の特例措置は、平成31年12月31日までに耐震改修した後に売却、もしくは空き家を取り壊して更地にした後に売却する場合に、譲渡所得から3000万円を限度として控除するものであると理解しました。

また川越市での確認書の交付件数は、平成28年度29件、平成29年度38件、平成30年度は11月30日現在で16件と、有効に活用されていることが分かります。

そもそも空き家需要よりも新築需要のほうが高いことを考えれば、更地にした後の売却に対しても適用されるこの特例措置は非常に有効な制度だと考えます。

4 点目としまして、

- 3000万円特別控除の特例措置は、空き家発生を抑制していくためにも制度周知を積極的に行うべきと考えますが、市の考をお伺いして、2回目とします。

A：3000万円が特別控除される特例措置の周知についてでございます。

この特例措置につきましては、国のホームページ等でも周知されております。

本市といたしましても、既にホームページ等で周知しておりますが、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るところでございます。

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たいと考えております。

【3回目】

3000万特別控除の特例措置については、期限があと1年に迫っている中でリーフレットによって駆け込み需要の喚起を図るとのご答弁でした。

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今しっかりと制度周知をすることは、空き家発生抑制に対して更なる成果を期待できるものと考えますので、ぜひ積極的に周知を行っていただきたいとこの点は申し上げておきます。

他市のホームページでは、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、駐車場などの設備状況や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あるのご答弁でした。

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まで思うものは多くはなかった、ということでした。

また登録、成約件数が多い自治体では、固定資産税納税通知書に空き家バンクに関するチラシを同封したり、経済的支援なども併せて実施することで活性化を図っていると理解しました。

先に申しあげました通り、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・内見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ると考えますが、

3回目の1点目として、空き家バンク利用者に興味を持ってもらえるように、

- 登録物件をホームページなどに掲載する際は、病院やスーパーなどの生活に関する情報など、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ますが、市の考えをお伺いします。

A：登録物件をホームページなどに掲載する際の情報についてでございます。

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ると考えています。

生活に関する情報などを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ホームページに掲載することは、空き家バンクの利用者を増やすためには有効と考えます。

本市が空き家バンクを設置する際は、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と考えております。

3回目の2点目としまして、空き家所有者が登録の煩わしさを感じることなく、

●登録件数を増やすために、空き家バンクを設置する際の広報や空き家バンクの制度を利用しやすくする必要があると考えますが、市の考えをお伺いしまして、

A：空き家バンクの登録件数を増やすための考え方についてでございます。

登録件数を増やすためには、空き家バンクを設置したことを広く周知し、また空き家バンクという制度について、理解してもらうことが必要であると考えております。

そのためには、広報誌で空き家バンクを含めた本市の空き家対策についての特集記事の掲載するほか、空き家バンク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、空き家の所有者に対して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と考えております。

私の一般質問とします。