

# 空き家等対策に関する政策提言書

奄美市議会 政策立案推進会議

平成30年12月



## 1 はじめに

総務省の「住宅・土地統計調査」によると、平成 25 年の全国の空き家数は 820 万戸、空き家率は 13.5%となっており、10 年前の平成 15 年と比較すると、空き家数が 107 万戸、空き家率が 1.3 ポイント上昇し、空き家の増加が全国的に問題となっている中、平成 26 年 11 月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家法）が制定され、各自治体において、空き家に関する様々な取組がなされている。

奄美市議会では、議会活性化の一環として平成 30 年度から「奄美市議会政策立案推進会議」を設置の上、空き家等への対策をテーマとし、奄美市における問題点等の把握や調査研究を行った。

以下、経過や内容を掲載の上、市長に対して政策提言を行う。

## 2 調査研究の経過

|         |           |                                           |
|---------|-----------|-------------------------------------------|
| 平成 30 年 | 4 月 27 日  | 座長・副座長の選任                                 |
| 平成 30 年 | 5 月 18 日  | 議員研修会（政策立案について）、テーマの募集                    |
| 平成 30 年 | 7 月 5 日   | 募集されたテーマの確認                               |
| 平成 30 年 | 7 月 17 日  | テーマの選定                                    |
| 平成 30 年 | 7 月 24 日  | 現状や問題点などの意見集約、ヒアリング及び意見交換・アンケートの実施について協議  |
| 平成 30 年 | 8 月 8 日   | 当局担当課へのヒアリング及び意見交換、現地視察（名瀬地区）             |
| 平成 30 年 | 8 月 28 日  | 奄美警察署・大島地区消防組合へのヒアリング及び意見交換               |
| 平成 30 年 | 9 月 6 日   | 鹿児島県宅地建物取引業協会奄美支部へのヒアリング及び意見交換、アンケート結果の確認 |
| 平成 30 年 | 9 月 18 日  | 現地視察（笠利・住用地区）                             |
| 平成 30 年 | 10 月 29 日 | 提言事項の集約、提言案の作成                            |
| 平成 30 年 | 11 月 19 日 | 提言案の確認、修正等                                |
| 平成 30 年 | 12 月 6 日  | 全員協議会にて説明、議長へ報告                           |

全 12 回

### 3 奄美市の現状

#### ○奄美市の空き家数と空き家率

総務省が5年毎に行っている住宅・土地統計調査によると、平成25年の本市の住宅総数は24,030戸に対し、空き家数は4,170戸、空き家率は約17.4%となっている。平成20年と比較すると、住宅総数の増加に伴い、空き家数も280戸の増加、空き家率も約0.6ポイント増加している。これは全国の空き家率13.5%、鹿児島県の空き家率17.0%と比べても高い数値となっている。

奄美市の住宅総数・空き家数・空き家率

(単位：戸)

|          | 平成20年  | 平成25年  |
|----------|--------|--------|
| 住宅総数     | 23,120 | 24,030 |
| 空き家数 ※2  | 3,890  | 4,170  |
| 売却用 ※1   | 70     | 70     |
| 賃貸用 ※1   | 2,100  | 1,850  |
| 二次的住宅 ※1 | 110    | 230    |
| その他住宅 ※1 | 1,620  | 2,020  |
| 空き家率     | 16.8%  | 17.4%  |

※1 売却用、賃貸用、二次的住宅、その他住宅の戸数は空き家数の内数 資料：住宅・土地統計調査

※2 四捨五入の関係により、平成20年の内数の計と空き家数は合致しない

空き家の種別のうち、「売却用」「賃貸用」については、買い手・借り手が決まるまでの一時的な空き家になっていると思われる。また、別荘など常時住んではないが使用されている「二次的住宅」についても所有者の責任において適正な管理を行うものである。「その他住宅」については、適正な管理が行われずに様々な悪影響を及ぼす空き家となる可能性が最も高いものであるが、本市の場合「その他住宅」が平成20年の調査と比較し400戸増加の2,020戸となっており、今後はこれらの住宅への対策を講じることが重要となる。

## 4 調査研究の内容

### ○問題点や意見の集約

空き家等対策についてをテーマとして定めた後、各議員からテーマについての問題点や意見等の提出、集約を行った。空き家で問題となるのは、適正に管理されていない空き家であり、地域の問題としては、防災、防犯、景観、衛生上への悪影響が懸念されること、空き家所有者の問題としては、登記等の相続が適切にされていないことにより、所有者の判別が困難となっていること、除却後の土地に係る固定資産税が高くなることにより除却を躊躇してしまうなどが挙げられた。

また、対策としては空き家の実態把握を行うこと、空き家に係る条例制定の検討、除却に係る費用について補助金等の検討、空家法による勧告等の実施、空き家バンク制度の活用などの意見が寄せられた。

### ○ヒアリング及び意見交換の実施

空き家等対策に係る当局関係課、大島地区消防組合、奄美警察署、鹿児島県宅地建物取引業協会奄美支部に対し、ヒアリング及び意見交換を行った。

#### 当局関係課（プロジェクト推進課）

空家法に関する計画策定、協議会の設置、データベースの整備等の現状、除却における補助導入の可否、条例制定の予定、空き家バンク制度などについてヒアリング及び意見交換を行い、本市の空き家等対策における現状について確認を行った。

#### 大島地区消防組合・奄美警察署

大島地区消防組合が2年毎に行っている空き家調査によると、本市の空き家件数は平成28年度で524件（名瀬地区198件、住用地区118件、笠利地区208件）となっている。空き家からの火災は平成以降10件発生しており、火遊びや放火が出火原因の6割ほどに上ることだった。また、奄美警察署によると、奄美警察署管内で過去5年間に空き家に関連する犯罪は2件発生しており、空き家が少年等のたまり場になることにより、たばこや放火による火災が懸念されるとの意見があった。

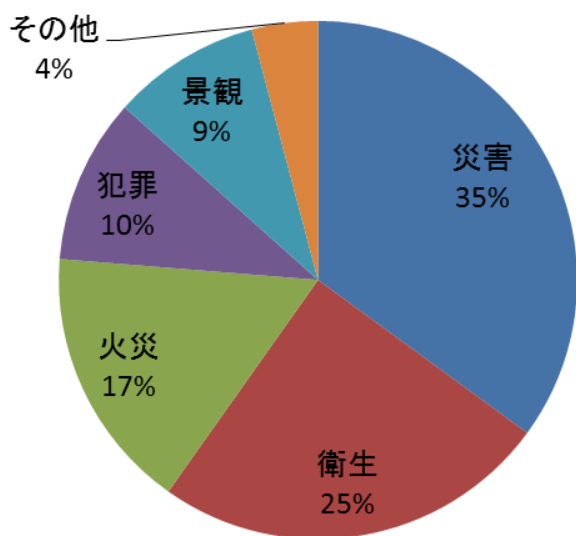
#### 鹿児島県宅地建物取引業協会奄美支部

本市と連携して行っている空き家バンク制度について、U・Iターン者限定の助成制度であることにより、地元の方が借りることができないことがネックとなっていること、貸

したい物件はあるが登記をしておらず、所有者が不明な物件が相当数あることなどの意見があった。また、急傾斜地、いわゆるレッドゾーンに存在する空き家において、除却した後、新たに木造建築物が建てられないことも問題とする意見があった。

#### ○アンケートの実施

平成30年8月から9月にかけて、町内会長、自治会長、嘱託員、駐在員など地域の代表者に対し、空き家に関するアンケートを実施した。109件のアンケート送付のうち、77件の回答（回答率70.6%）が得られた。アンケートの内容としては、住んでいる地域において把握している空き家の件数、空き家のうち所有者が明確なもの、空き家が及ぼす影響についての意見等を記入するものとなっている。



空き家が及ぼす影響について、意見を集計したところ、台風などの災害による空き家の倒壊や、物の飛来が懸念されるという意見が35%で一番多く、次いでハブや野良猫などの住処になるなど衛生面が懸念されるという意見が25%となっている。以下、火災(17%)、犯罪(10%)、景観(9%)、その他(4%)となった。また、地域の代表者において、空き家のうち所有者が明確であるものは約8割との結果であった。

空き家が及ぼす影響について n=97（複数記述含む）

#### ○現地視察

本市における空き家の現況を把握するため、各地区の現地視察を行った。名瀬地区においては当局担当課が視察場所を選定、住用・笠利地区においては前述のアンケートにて空き家の件数が多い地域を選定し、視察を行った。



担当者や地域の代表者等が同行し視察を行う中、空き家の敷地内の草木が生い茂り、ハブ等の住処とならないか不安なこと、空き家に関する問い合わせが地域の代表者に直接あること、利活用できそうな空き家はあるが、家財道具が残っているために活用ができないケースが多くあることなどの説明があった。

## 5 政策提言

政策立案推進会議における空き家等対策に関する調査研究のまとめとして、以下4項目について提言を行う。

### (1) 実施体制の整備

空家法において、市町村は「空家等対策計画」の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができる（第7条）、国の基本指針に即した「空家等対策計画」を定めることができる（第6条）とされており、まずはこの協議会の設置と計画



を定めることが望まれる。その上で、以下の事項について検討されたい。

#### ① 空き家に係る担当課の体制強化

空き家や空き地等の問題に特化した部署を設置し、相談から解決までワンストップで対応できる体制づくりを行う。

#### ② 条例の制定

空家法に基づく条例の制定を検討し、適切な措置が行えるよう体制を整備する。また、地域の実情に応じた条例を制定することが望まれる。

### **(2) 実態把握と早期発見**

効果的な施策を実施するためには、実態の把握が不可欠である。前述の調査研究にて住宅・土地統計調査や消防が行った調査に関する数値を示したが、それぞれ調査方法が異なり、その数値には乖離が生じている。各種施策を検討するにあたり、空き家等対策を講じるための調査を行うことが望まれる。また、地域や関係機関等との連携による実態把握や空き家の早期発見に努めることが重要である。

#### ① 空き家実態調査の実施，データベースの整備

実態調査を実施し、現状の把握に努める。また、調査の結果をデータベース化し、空き家等に係る施策への活用を図る。

#### ② 届出制の義務化

未登記物件や相続人不明の物件に対し、管理者となり得る者の把握に努め、管理者においては市へ届け出ることを義務とする制度の検討を行う。

#### ③ 地域，関係機関，専門家等との連携強化

町内会長，自治会長，嘱託員，駐在員等地域の代表者との連携を強化し、情報の共有や発信をスムーズに行うことができるようにする。また、宅建協会をはじめ関係機関や専門家との連携を図り、専門的知見を活用できるようにする。

### **(3) 支援策等の検討**

不用な空き家を除却する際にネックとなることは、除却費用が出せない、または除却後の土地に係る固定資産税が高くなることへの懸念が主な理由として挙げられる。そこで、



これらの費用等に対し支援策を検討されたい。ただし、自主的除却が原則の中、除却における公費投入はモラルハザードの問題もあるため、支援の対象となるものについては慎重に検討していただきたい。利活用が可能な空き家等に関しては、所有者が市に対し譲渡等が可能となるような制度を検討の上、ふるさと納税やクラウドファンディングを活用した改修等を行い、有効活用するような方策を検討していただきたい。また、空き家バンク制度についても、空き家の適正管理という観点から、現行制度の見直しや更なる活用を行っていただきたい。

#### ① 空き家の除却に係る費用への補助

空き家の除却に係る費用に対し補助を行い、老朽化した空き家の除却を推進する。

#### ② 除却後の固定資産税の減免

減免に関する要綱等を定め、除却後の更地となった土地に対し、減免期間を設けた上で固定資産税の減免を行う。

#### ③ 空き家等を有効活用するための支援策

空き家等の所有者が市への譲渡等を可能とする制度を検討し、ふるさと納税やクラウドファンディングを活用した民泊、シェアハウス、交流施設等への改修を行い、空き家等の有効活用を図る。また、管理に関しては集落やNPO法人等が行えるような体制づくりを行う。

#### ④ 空き家バンク制度の更なる活用

定住促進としての活用に加え、空き家を減らすという観点から、U・Iターン者限定となっている現行の制度に対し、対象者を地元の居住者まで拡大し、更なる活用を図る。また、宅地建物取引業協会との連携を強化し、制度の周知や広報に努める。

### **(4) その他**

#### ① 市民への周知による予防策

空き家等への対策が問題になっていることをホームページ、広報紙への掲載やリーフレット作成等により市民に周知し、空き家等に対する市民の意識醸成を図る。

#### ② 急傾斜地への対応

急傾斜地においては廃屋が多い上、除却後に木造建築物が建てられないことなどの理由により利活用が難しい状態となっているので、この対策について検討されたい。

## 5 おわりに

空き家等に係る問題については、近年の人口減少や少子高齢化による不動産の利用ニーズ低下、不動産所有者の意識の希薄化などにより建物や土地の管理が放棄され、状態の劣化により周辺環境へ悪影響を及ぼすこととなっている。本来ならば、所有者の責任において適正に管理されなければならないものが、適正に管理されていないものもあり、それらの空き家が様々な問題を引き起こしている。このことは、所有者のモラルをはじめ、所有者個人の問題ではあるが、現に廃屋となり周辺環境へ悪影響を及ぼす空き家が本市にも多数存在し始めている。市民が安全・安心に暮らすことのできるよう、行政が対策を講じる必要があるとなってきた。

地域の実情として、奄美は台風常襲地帯であり、台風時に適正な管理がされていない空き家からの飛来物で被害を受けることが最も懸念される。先の台風 24 号においては、廃屋からの飛来物で被害を受けたとの報告も聞かれた。また、奄美にはハブも生息しており、適正な管理がされていない空き家または空き地に樹木や草木が生い茂り、ハブの住処になることも十分考えられる。その他にも野良猫等の住処になる恐れや、空き家からの火災、不法侵入による犯罪、景観が悪いなど、適正に管理されていない空き家が存在することによる様々な問題が懸念される。

本市においては、空家法に係る協議会の設置、計画の策定を行い、助言・指導から代執行に至るまでの措置や、税制上の措置等が行える体制づくりを進めることがまず必要である。その上で今回の提言事項を検討し、空き家等対策に関する施策を鋭意進めていただきたい。また、危険な空き家を発生させないこと、放置しないことが肝要であるので、このことについても十分な周知を市民へ行っていただき、空き家等に対する市民への意識醸成を図った上での予防にも努めていただきたい。

奄美市議会政策立案推進会議 委員名簿

| 氏 名     | 会 派 名 |
|---------|-------|
| 橋口 耕太郎  | 公 明 党 |
| 渡 雅之    | 無 所 属 |
| ◎ 竹山 耕平 | 自民新風会 |
| 関 誠之    | 社会民主党 |
| ○ 三島 照  | 日本共産党 |
| 里 秀和    | 自民新風会 |
| 伊東 隆吉   | 自由民主党 |

◎座長 ○副座長