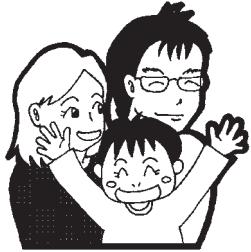


2022年 春季号

第49号

みらい川崎市議会議員団
〒210-8577
川崎市川崎区宮本町1番地
川崎市役所第二庁舎内
TEL.044-200-3355
FAX.044-245-4135



連絡先

〒216-0003
川崎市宮前区有馬6-6-1 五十嵐ハイツ102号
TEL & FAX : 044-856-5456
E-mail: oda@odakatsu.com
URL http://odakatsu.com/



具体的な提言
確実な実行

みらい川崎市議会議員団 川崎市議会議員 立憲民主党

おだかつひさ PRESS



このままでは3戸に1戸が空き家に 「空き家」にせずに利用・活用できれば、 地域コミュニティは活性化できる！

総務省の「住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家数は848万9000戸にもなります。7戸に1戸は空き家との計算です。川崎市の空き家数は7万6000戸、10戸に1戸程度ですが、増加傾向にあります。さらに野村総研によると、2033年には3戸に1戸が空き家になるとの衝撃的な試算を出しています。

最近、地域の方から「空き家」についての相談をいただくことが多くなりました。相談内容は「空き家」の敷地の樹木などが著しく繁茂して、スズメバチやアライグマなどのすみかとなっている。区役所に相談しても、なかなかからちがあがらず、結局は、自費で「空き家」の樹木の剪定やハチの駆除をするしかない、といったケースです。

2022年3月に「第2期川崎市空家等対策計画」が策定されました。この機会に川崎市の「空き家」問題と対策を考えみたいと思います。併せて、読者の皆さんにも「我が家の終活」の議論をご家庭でお願いしたいと思います。

川崎市の空き家の現状

川崎市の空き家対策は、戸建てで、「その他の住宅」と分類される「長期にわたって不在の空き家」が対象です（「別荘などの二次的住宅」「賃貸用または売却用の住宅」を除きます）。市内で5,200戸あります。

空き家の所有者アンケートによると

- 建築時期が耐震基準を満たさない、1980年以前に建てられた空き家が7割以上。
- 空き家になってからの期間が5年以上の物件が全体の6割以上。うち10年以上が3割を超える。
- 空き家所有者の年齢は65歳以上が6割以上と高齢化が進んでいる。
- 空き家になった理由は「相続したが、他に自分の家があるため」が約27%と一番多い。
- 空き家の利用についても「どんな用途にも利用していない」が約35%で最大。

などの特徴が見られます。

以上から、

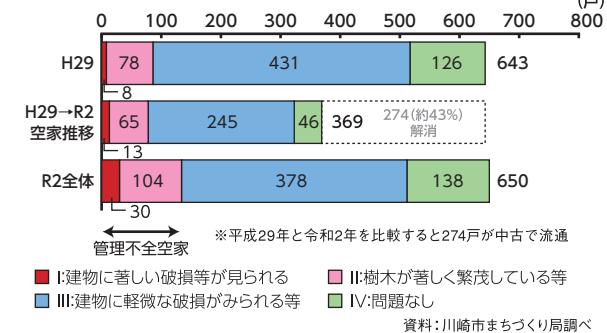
- 空き家の多くは、親が持ち家から介護施設に入居したり、相続後の実家を子が当面放置することから始まる。
- 高齢者ののみの住み家は、空き家予備軍ととらえ、これ以上空き家を増やさない取り組みに力を入れるべき時期である。
- 老朽化する前に空き家の積極的な利用・活用を図ることが重要である。

などの課題が読み取れます。

ちなみに、宮前区内の「その他の住宅」は「腐朽・

破損あり空き家」の割合が86.3%と川崎区に次いで多くなっています。空き家状態が長期にわたっていることがうかがえます。

□川崎市空家データベース登録空家の動向等



空き家対策を進める上での課題

2015年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、特措法）が施行されました。

市の調査で「空き家」が管理不全の「特定空家等（門や塀などの工作物も対象となるので等になる）」と認定されれば、空き家の所有者に対して、除却、修繕、立木などの伐採、その他周辺の生活環境の保全を図るための必要な措置をとるよう助言、指導、勧告、命令などができるようになりました。

勧告の時点で固定資産税などの軽減特例も解除されます。さらに、命令に従わない場合には、行政代執行の方法により強制執行も行うことが可能になりました。

しかし、私有財産に対する行政の関与が可能になったとはいえ、特措法の成立だけで「空き家」問題をすべて解決することは困難なのです。

そこで、空き家対策を進める上での課題を整理してみます。

①「空き家」の把握の効率化と迅速な「特定空家等」の認定手続きを。

川崎市の「府内空家データベース」は区役所の相談窓口や消防局からの情報提供に依存。それらの情報に基づいて民間地図業者に調査を委託しています。

東京都では、ドローンと人工知能を活用した「空き家」調査の実証実験を始めました。利用が可能になれば、「空き家」確認作業の大幅な省力化が図れます。

②「特定空家等」でも特に老朽化、腐朽化した空き家の除却をどうするのか。

所有者が除却費用を捻出できないケースが多くあることが大きな課題です。

また、単に市が除却費の補助を行うだけでは、「放っておいた方が得」とのモラルハザードを起こしかねない課題があります。

③「空き家」の利活用につき、地域ニーズとの積極的なマッチングを。

空き家や空き店舗の利活用のニーズを積極的に

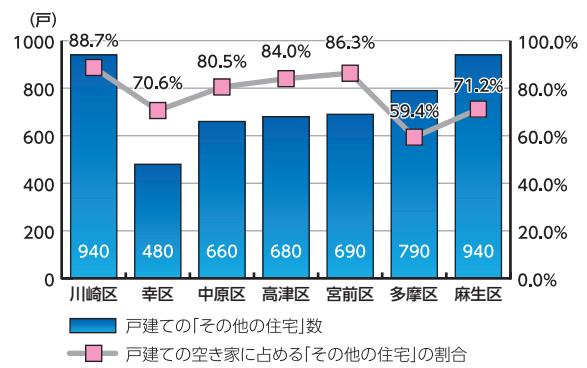
掘り起こしていく施策の工夫が必要。

世田谷区では、「空き家等地域貢献モデル事業」で空き家を「民間図書館」や「多目的使用」のコミュニティースペースとして活用する事業を展開しています。

④所有者や相続人の不明な「空き家」への対処法は。

国は、積極的に財産管理人制度の活用を勧めています。この制度を利用するには、市は財産管理人（選任弁護士）の人事費を予納しなくてはなりませんが、不動産の流通ニーズの高い川崎市にあっては、管理人の調査費用や報酬等は相続財産から充分に見合うと考えられます。略式代執行よりも川崎市には適した制度と思われます。

□行政区別 一戸建ての「その他の住宅」の戸数



「川崎市空家等対策計画」の実をあげるために

今後の空き家対策については、「特定空き家等」の発生抑制に力点を置くこと及び所有権移転（売却）ルールの確立を目指すことが肝要と考えます。

積極的に「特定空き家等」への認定を行うべきところ、これまでに市の「特定空き家」の判定実績は、1件のみです。なかなか判定の件数が増えない理由には、私有財産に「将来への外部不経済との予見」を判定することに担当部署の躊躇があることです。「予見」の判断基準を明確にする必要があります。

さらに、管理不全空き家等を「住宅用地特例」の対象から積極的に除外し、税制上の優遇措置をなくすことで、「特定空き家化」を予防する方法も検討する必要があります。

例えば、京都市は条例で水道の閉栓期間が長い空き家を中心に調査して、「措置法」の勧告に至る前の管理不全空き家を、固定資産税が軽減される住宅用地特例から除外するとしました。まだ家屋の状態が良い段階での活用に誘導する狙いと併せて、所有者にとっては「放っておいた方が解体費補助などの公的な支援を受けられる」とのモラルハザードの抑制も意図していると聞きます。

また、複雑に絡み合う空き家問題をワンストップで解決する窓口の整備が重要です、そのためには、関係部署の役割と連携体制の構築が求められます。

早急に運用に必要なガイドラインと関連条例の整備を進めています。