

様式第2号（第7条関係）

富士見市議会意見交換会実施報告書

実施主体	建設環境常任委員会	
テーマ	空き家の利活用について	
目的	富士見市内の空き家の利活用について、空き家問題に見識のある方々との意見交換を通じて見識を深め、市政に活かすため。	
実施日時	令和6年1月26日（金） 午前10時から正午まで	
実施場所	富士見市役所1階 全員協議会室及び第2委員会室	
対象者	人数	6人
	概要	<ul style="list-style-type: none"> ・公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会 埼玉西部支部副支部長及び理事 5人 ・特定非営利活動法人空家・空地管理センター副代表理事 1人
参加議員	委員長 小川 匠 副委員長 小泉 陽 委員 田中 栄志、熊谷 麗、山下 淑子、 今成 優太、川畑 勝弘	
実施内容		
<p>1 進行</p> <p>1 開会</p> <p>2 議長あいさつ</p> <p>3 委員長あいさつ</p> <p>4 自己紹介</p> <p>5 意見交換</p> <p style="padding-left: 20px;">※意見交換後、アンケート記入・回収</p> <p>6 副委員長あいさつ</p> <p>7 閉会</p> <p>司会者：小泉副委員長</p> <p>記録者：小川委員長、小泉副委員長</p>		

2 意見の概要

2つのグループでの意見交換では、日頃寄せられている空き家に関する相談事例やその対応・解決方法を伺うことからはじめ、その後、中心テーマである空き家の利活用について議論を深めた。

〈Aグループ〉

①空き家に関する相談事例と対応・解決方法について

- ・空き家に対する対処方法は、「売る」「貸す」「壊す」の3つの角度が考えられる。そのまま売れるのであれば売却する。売る気はないが貸したいという人もいる。実際には劣化した建物が多く、引き取ってもほとんど壊さざるを得ないこともある。10年近く空き家だった物件などは室内が大変荒れており、家財などを全て処分してほしいとの依頼もある。その場合費用が問題になるが、売却の中で生み出すことが多い。
- ・経済弱者の方からの住まいに関する相談が多い。最近では家を差し押さえられて3日間外で寝ているという人が相談に来た。どうすることもできないので市役所に行くよう伝えたが、空き家を市が借り上げて、そうした経済弱者を支援することはできないか。
- ・空き家があっても経済弱者の方に貸すことを渋る大家さんが多い。実体験として、独居の方が下着1枚で亡くなっていた事例があった。独居の場合、1人で亡くなっても気づかないこともあり、そうしたことを想定して貸すことをためらってしまう。市が代理することでそうしたハードルをクリアできないか。
- ・宅建協会に空き家の相談がくると、担当者をつけて応じ、空き家バンクなどを紹介する。また、埼玉県の空き家コーディネーターの業務も受けている。ここでは道路が整備されていなかったり、狭小な敷地に建っていたりするなど不動産屋でも扱えないような相談が寄せられる。売りようがなく、対応に時間がかかるものが行政経由で来ることが多い。
- ・市から来る話は、売りにくい、貸しにくいという案件が多いのが現状である。

②空き家の利活用に関する取組について

空き家の利活用について、以下のような現状や課題、問題意識が、委員と参加者間の応答を交えつつ交流された。

委員：空き家の利活用に関する相談は年間どの程度あるか。

参加者：件数は把握していないが、狭い土地に築50年以上の老朽化した長屋のような貸家があり、大家さんは処分したいが人が住んでいるため売れないとの相談があった。

参加者：親が住んでいたが空き家になったなどの相談は昨年12件ほどあった。ほとんど10数坪の狭い土地である。

- ・空き家の所有者が認知症になってしまっていると対応が非常に困難である。成年後見制度など事前の対応が必要である。身内が見つからない場合もある。
- ・問題のある空き家への対応について行政から相談を受ける場合があるが、固定資産税の情報など所有者に関する情報を共有できると作業がしやすい。民間の不動産業者としてではなく、公益社団法人の活動として対応するのであればできるのではないか。
- ・我々が分からない情報は、行政側が連絡を取り、宅建協会に教えてもらうのがよい。協力体制ができれば少しずつ変わる。
- ・空き家の利活用というのは難しい話である。手数料の問題がある。苦勞する割にはお金がかかるので誰もやろうとしない。小さい空き家で、近所の人同士のお茶会に使いたいと言われたら料金は取れない。お金をかけずに何かをしたいという相談が来る。システムとして空家バンクはあるが、そこまで制度ができていない。貸したい人と借りたい人をマッチングすると言っても、その労力に対する手数料はどこから出のかということになるので、モチベーションが上がらない。

委員：地方に行けば空き家を宿泊施設にしたり、都心では店舗にしたりするところも見受けられるが、富士見市のような場所で、業者のモチベーションが上がる利活用方法は何かあるのか。

参加者：地方の空き家は敷地が広くて家が立派なものが多い。この辺りで残っている空き家は誰も欲しがらないものが多い。壊して更地にして活用することが最もリスクが少ない。壊すことを考えると、富士見市は制度を持っている。解体の補助や解体後の固定資産税への補助、隣地を統合する際の補助などである。この制度が市民に伝わり切っていないと感じる。我々も制度を啓蒙しているし、解体業

者なども随分知っている。しかし補助があっても解体費を賄えない場合も多い。
参加者：物価高騰の影響で解体に係る費用が本当に高くなっている。

- ・空き家の対策を考える時に、空き家そのものの対策を取るのではなく、所有している関係者に焦点を当て対策を取らなくては解決しない。
- ・利活用の出口はなかなか見つからないが、駐車場にすることを勧めている。しかし解体しようとなった時にお金の問題で止まってしまうことも多い。
- ・空き家を活用して、放課後児童デイサービスや子どもの居場所としてのニーズはあるがお金の面や近隣との関係で難しい場合がある。これらは営利を目的とした不動産業者では対応が難しい。
- ・経済弱者、生活困窮者からの相談はとても多い。空き家を活用してグループホームのようなものをつくるのはどうか。
- ・行政からの依頼で入居している独居の方や生活に困難がある人の場合、退去後の片付けやリフォームなどの原状回復費用は全てオーナーの負担になってしまう。家賃などだけではなく、退去後にかかる費用についても行政が補償してもらわないと、経済弱者への対応も難しくなってしまう。

委員：空き店舗の状況はどのようになっているのか。

参加者：地域によって事情は異なるが、鶴瀬地域で言えば元から借りている店舗というのは少なく、自分で所有して使っている店舗が多いので、商売をやめていたとしてもガス、電気、水道が自宅と一体になってとても貸しにくい状況がある。

委員：寺下商店街は、昔は100店舗以上あった。

参加者：寺下は、周辺の水子貝塚公園や新河岸川、社寺等と合わせて人を誘導して、空き店舗を喫茶店やお土産屋さんになれば商売になり、水子貝塚ももっと有名になるかもしれない。

委員：家族が住んでいる空き店舗だとなかなか難しい気もする。いずれにしても、自宅兼店舗も将来的には空き家になることが想定される。

参加者：地域的な観光化やターゲットを絞らないと変わらない。まちづくりの問題である。地域のことをよくつかんでいる人の意見が反映するように、声を集めていくことが重要である。

〈Bグループ〉

①空き家に関する相談事例と対応・解決方法について

- ・一人暮らしの父が施設に入所している。空き家となっているが、父は家に戻るといふ気持ちでいる。近隣住民からのクレームは市役所に連絡がいく。子は売却したい気持ちがあるが、父の気持ちを考え保有している。子は遠方に住んでいるため不動産屋が定期的な管理をしているという事例がある。
- ・両親が住んでいた家が空き家となっている。将来、孫が住むかもしれないから保有している。家は使っていないと劣化していくため賃貸を検討するが、きれいにしないと借りる人がいない。リフォーム費用を賃貸収入で回収するには数年かかるし、結果としてマイナスになることもありうるので躊躇している。家の造りとして、教室として利用していた専用の部屋がある。その部屋を活用してもらうため行政が団体とマッチングをする窓口があるとありがたいと考えている。
- ・土地を所有しているが家屋と駐車場を設けるには面積が狭い。隣地が空き家で、購入を検討している。登記変更されていないため所有者の所在が追えない場合、固定資産税の徴収などで管理者と接点のある行政が仲介する仕組みが欲しい。
- ・空き家に対する方針が決まっておらず、何から始めたらいいかわからないという方からの相談が多い。最初に、空き家を持ち続けたいのか、処分したいのか確認する。そして、スケジュールを考え、意思決定に必要な見積りを提示し、解決に導くサポートをしている。空き家を持ち続けるにしても、処分するにしてもお金がかかる。解決するのに、1年半から2年かかることが多い。利活用ということからすると、売る、直して貸す、また建物を壊して駐車場にするという事例もある。

②空き家の利活用に関する取組について

空き家の利活用について、以下のような現状や課題、問題意識が、委員と参加者間の応答を交えつつ交流された。

委員：地域による特徴は。

参加者：日本人の高齢化と持ち家率の高さ、そこに核家族化が進んでいる。富士見市はベッドタウンとして住宅が古くから建っているところに課題があり、昭和50年後半の分譲地は世代がみんな同じ80歳代で空き家が増えており、今70

歳代が多い住宅街はこれから爆発的に空き家が増えていくことになる。そのため、今空き家となっているものをどうするかということと、これから空き家にならないようにということの相談窓口を2つ回していかないといけない。

委員：登記簿上の所有者は分かるのだが、実際の所有者は不明という空き家があるのだが対応方法は。

参加者：法改正により管理不全空き家の指定ができるようになり、固定資産税の住宅用地特例の住宅が建っていると6分の1になるという税制面での優遇がなくなるということで対応してもらおう。また、相続登記が義務化されるので、市が財産管理人を立てて売却できるようになる、といったことがある。

委員：これから爆発的に空き家が増えるということに対する対策は。

参加者：利活用の選択肢は提供できるが、所有者が残すのか、壊すのかを判断する気持ちの問題がある。売却するに当たって解体するお金がないことに対しては、空き家を壊すためのローンがある。どうしたらいいか分からない人に、例えば民生委員に空き家の知識を持ってもらい対応する、自治会などで人が集まったところで講座をする、といった方法がある。

委員：親族と疎遠になっている所有者が施設に入る、または亡くなることで空き家になり、放置されていることで近隣住民からの苦情への対策は。

参加者：固定資産税の納税通知とともに適正管理の依頼を送付し、相談先の案内をする。しかし、所有者に相談のテーブルについてもらうことは難しく、どう動かすかということになるが、管理不全空き家に指定して税金を上げていく、ということで、動きを見ていくことができる。

委員：利活用ということで行政に要望したいことはあるか。

参加者：同じ面積の土地でも、都市計画地区の用途制限により建物が制限され価値が下がる。要件を緩和してもらい活性化をしたい。

参加者：法改正で、既存不適格で、流通性が下がり、長期化している空き家に対し、市町村が活用促進地域に指定して、要件を緩和することができることになり、活性化させることができるようになった。

委員：リフォームによる利活用という事例は。

参加者：賃貸については貸主がリフォームしてきれいな状態にして貸すことが多い。

参加者：DIYは、地方において、古民家みたいな建物、所有者の意向として今の賃貸人が退去したら壊すので自由にしてよい、といったことがある。DIYは所有者の権利を削っていかないと成立しない。

委員：古いアパートの場合設備を新しくしないと借りる人がいないという話を聞くが、対策はないか。

参加者：古いアパートをそのまま安価に貸すということがある。

参加者：個人的な意見だが、アパートは今後なくなっていくと思う。人口が減って戸建ての空き家があるので戸建てを借りたほうがよいはずである。アパートは経済弱者の方などのためのセーフティネットに回していくことになる。市営住宅を建てていくという時代ではなく、民間が資産を活用して市場に出していくような取組が動き始めている。アパートの問題は数年後に爆発すると思うので考えていかなければならない。

委員：人口減少が想定されることで、民間の不動産屋も含めて一緒に考えていかないといけないと感じる。

委員：NPO法人と宅建業者との接点はあるのか。

参加者：空家等対策協議会や空家のワンストップ利活用相談事業を通してある。

委員：空き家の管理は業務としてどうなのか。

参加者：キャッシュポイントは多くあるので、伴走する価値はあると思う。伴走して、ゆくゆくは売却になればいいと思う。

3 まとめ

意見交換では、宅建業者とNPO法人双方の立場から、空き家に関する課題や取組状況を伺うことができた。

日頃寄せられる相談としては、空き家となった実家などの活用方法や隣地を購入

しようとしても所有者が不明な場合の対応、経済的困窮による住まいの喪失などがあり、他の不動産業者では対応が難しい内容や行政との連携が必要な案件が多いとのことであった。

空き家の利活用については、難しい課題であることが改めて浮き彫りとなった。解体するにも多額の費用がかかることや、貸し出して何らかの事業に活用しようとする場合でも費用面で折り合いがつかなくなったり、近隣トラブルが懸念されたりと様々な問題があるとのことである。

全体として、行政が関係者との間に入り、固定資産税などの個人情報共有や高齢者、生活困窮者への対応など福祉部局と連携した対応などが今後一層求められることが複数の参加者から語られると同時に、商業やまちづくりと一体となった空き家・空き店舗の利活用策の必要性も指摘された。また、2023年12月に改正・施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」による諸対応が今後期待されていることも述べられた。

今回出された様々な意見を踏まえ、本市の空き家対策がより充実したものとなるよう、引き続き検討していきたい。

令和6年3月6日

富士見市議会議長 様

上記のとおり意見交換会を実施したので、富士見市議会意見交換会実施要綱第7条第1項の規定に基づき報告します。

実施主体の代表者氏名 小川 匠