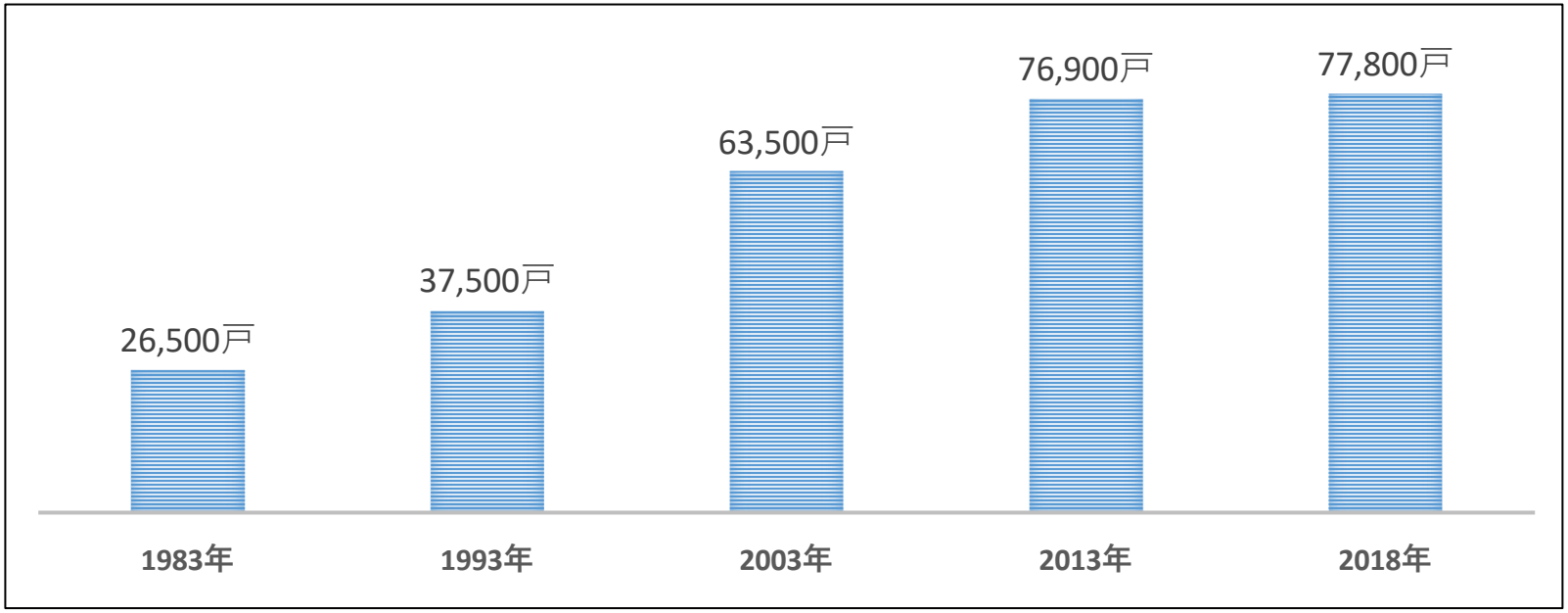
県議がつくった

石川の財政〈第23号〉

［増え続ける**空き家**（廃業旅館も含む）対策について］

石川県議会議員
室谷（むろや）ひろゆき

増え続けている石川県内の空き家数（賃貸等を含む）



空き家問題の深刻化については、これまで県議会での質問や提言、又、県民の皆様へは、第3号と第9号で特集を組み、その対策の必要性をお知らせしてきました。

その間「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、又、県内各市町においても「空き家等対策計画」が策定されるなど、行政におけるとりくみは少しづつ進んできております。

さて、本来、空き家の管理について第一義的な責任は所有者等にあることは言うまでもありませんが、今日、空き家問題の多様化は地域・民間事業者そして行政が連携・協力していかなければならない地域全体の課題となってきております。

皆さんの中には、自分の住んでいる地域に空き家が増え続けていることについて関係ないと思っている方もいらっしゃると思いますが、空き家増加の背景には、その地域の人口減少・若者の流出・少子高齢化そしてコミュニティの衰退などがあり、空き家率の高い自治体は財政破綻の可能性もあるといわれております。

（例：　財政破綻した夕張市の空き家率　33％　等 ）

又、空き家が放置され続け、老朽危険空家が増えていけば、その地域の生活環境や防災、防犯、景観が著しく損なわれていきます。

どうぞ、この冊子を手に取られた県民の皆様、他人事と考えずに…

例えば一相続等によって空き家を所有することになった方々や放置された老朽空き家が近所にあるという方々みんなで、これ以上、空き家にさせない！増やさない！試みを、そして、有効活用できる空家は活用していくという風土に石川県をかえていきたいものです。

空き家は、ただ放置し続けておけば、地域のお荷物となりますが、適切な管理や再活用次第では、地域に人を呼び込む新たな資源にもなります。地域全体の課題として空き家問題に対処していきましょう。

○ 県内各市の空き家率の推移 （市によって空き家問題の深刻度は大きく異なります。）

	加賀市	輪島市	羽咋市	七尾市	珠洲市	金沢市	小松市	野々市市	能美市	白山市	かほく市
2013年度	19.0%	19.1%	18.8%	18.5%	17.0%	16.1%	13.9%	10.7%	10.1%	10.0%	7.5%
2018年度	19.9%	23.5%	18.1%	19.1%	20.5%	14.2%	11.9%	12.0%	9.1%	9.7%	7.8%
増　減	↗	↗	↘	↗	↗	↘	↘	↗	↘	↘	↗

【　加賀市の空き家等の状況　】

総務省の2018年度、住宅・土地統計調査によれば、加賀市の住宅総数は５年前に比べ、770戸減少し30,920戸、それに対し空き家は110戸増加しており6140戸という結果でした。そのため空き家率も0.9％上昇し、19.9％と県内でも高い空き家率の市となっております。

⇒総務省の住宅・土地統計調査では、共同住宅等で居住者の無い部屋も一戸の空き家等として集計しています。そのため、空き家には賃貸住宅で賃貸用で空家になっているもの、売却用で売買のため空き家になっているもの、別荘などの二次的住宅、又、入院や転勤により長期不在となっている住宅などがあります。今日、社会問題となっている空き家は、居住や使用が全くされていない空き家等であり、特に老朽・危険度が高い空き家のことです。

今、なすべきことは・・・・

空き家等の見極め ＝

- 活用可能な空き家 ➡ 流通・活用を促す！！
- 老朽空き家 ➡ その危険度、老朽度を調査し、又、周辺住民にもたらす影響なども勘案し、除却を促す！

行　政　「特定空き家等」の除却を優先したとりくみを実施中

※「特定空き家等」とは？

空き家等のうち、以下の状態のものが「特定空き家」の対象となります。

① 倒壊等、著しく保安上危険となる恐れのある状態

② 著しく衛生上有害となる恐れのある状態

③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

④ その他、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切なもの

上記に該当する空き家の場合、行政が所有者等に「助言、指導」を行い、それでも改善されない場合「勧告」を行います。

⇒ 「勧告」後は、税の特例の解除により、固定資産税が元の税額になり、所有者等の税負担が重くなります。

※住宅用地にかかる固定資産税は、1戸につき200㎡以下の敷地部分については、固定資産税の課税標準の評価額の1/6にするという軽減特例があり、都市計画税については同様に課税標準を評価額の1/3にするという軽減措置があります。

「特定空き家」の認定を受け、その後の助言、指導によっても改善されない場合、この軽減特例の適用対象から、除外され、正規の税率に戻るため、固定資産税等の金額は高くなります。

→ 「勧告」の措置を所有者等がしなかった場合

事前通知ー命令ー標識設置･公示→それでも「命令」に所有者等が従わなかった場合

氏名の公表ー(代執行の判断)ー戒告書による通知ー代執行令書による通知ー

ー代執行の実施ー代執行に要した費用の徴収

● 老朽危険な空き家を放置し続けると、所有者等は様々なリスクを伴う事になります。

「空き家等対策特別措置法」により、特に危険度が高い空き家を「特定空き家」と認定し行政が所有者等へ改善を求める助言、指導、勧告、命令等を行うことができるようになりました。又、それでも改善されない場合、行政が代執行を行いそれに要した費用を徴収することも可能になりました。

更に、放置された空き家が原因となる倒壊や事故によって、所有者等は損害賠償を請求される場合もあります。

→ 空き家問題を解決していくために！

空き家を適切に管理せず、放置し続けていれば、リスクが大きくなっていきます。

----→ まず、第一義的に所有者等が空き家等の適切管理・利用するなど、下記の方法等に取り組む。

○ 「加賀市空き家バンク」制度を利用する(空き家バンクは、有効活用できる空き住居に関する情報を登録し、その物件情報を市HPなどを通じて空き家を探している方へ紹介する制度です。)

○ 売却や貸し出しを民間業者に相談する。

○ 市の危険空き家等の解体費用助成などを申請し、空き家等を解体する。

◎ 空き家を放置し続けていれば所有者等としてリスクが年々高まっていきます。

空き家を放置することによっておこる様々な問題

（人が住まなくなり、放置された空き家は…月日がたつにつれて・・・）

建物の老朽化

人が住まなくなり、適切な維持管理が行われなくなると、建物は急速に老朽化していきます。屋根や外壁の飛散・倒壊の危険　etc

景観・衛生環境の悪化

雑草や立木の繁茂・ゴミの不法投棄や悪臭・害虫や害獣の温床・まちの景観の悪化　etc

防災上の不安

小さな災害時でも、老朽化した空き家は崩落や破損しやすい。
周辺住民に危険を及ぼす恐れもあります。

防犯上の不安

毎年、火災原因の上位には、放火があげられていますが、放火の対象となった不審火が類焼するなど、地域の防犯性を著しく低下させる恐れ有。

治安の悪化

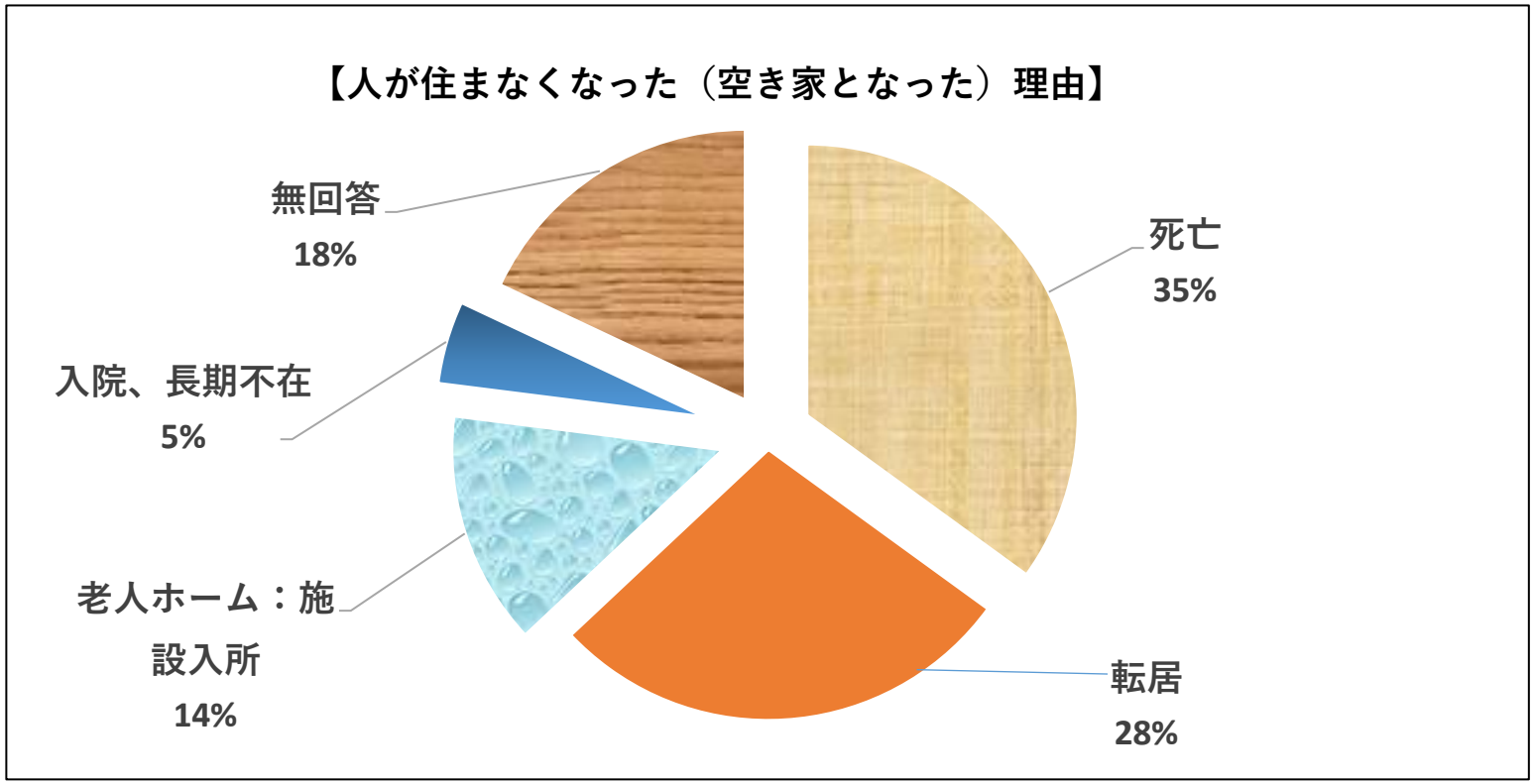
不法侵入、こどもや若者の空き家での肝試し中の補導。壊れた窓を放置し続けていれば犯罪の温床に！

土地利用の非効率化

長年、空き家として放置されていれば、その土地は有効活用されていない。地域の活性化にもつながらない。

○　早期、空き家解消の必要性

・超高齢社会・一人暮らし高齢世帯増加の現在、今後一層相続等により空き家が発生。



さて、空き家を所有することになった経緯を調査しますと・・・

・・・一番多いのは相続によってです！

WHY.所有する事になった空き家が適切に管理や処分がされなかったのでしょうか？

原因

空き家の中古流通・活用が進まない！（日本人の根強い新築嗜好）
・売却しようとしてもなかなか売れない。
・賃貸物件でも、新しくキレイな新築物件を選ぶ傾向。
・毎年、何千戸もの新築住宅が建設される、中古住宅には人気がない。

→空き家にしない、居住世帯のある住宅を空き家にさせない取り組み！

・中古住宅のリフォーム・流通の推進
・リバースモーゲージの活用・市の空き家バンクへの登録
・Uターン|ターンなど県内への移住者が近年、増えてきている～
～その方々へ安価な空き家物件の情報提供。etc

・解体するのにお金がかかる
〈解体して住宅がない土地になれば、固定資産税等の
特例措置が適用されなくなり税額が上昇する〉

必　要　性 → **市の危険空き家の解体費用助成の拡充!!**

国全体の課題として、空き家解体後の税額上昇は所有者にとって重荷となっている。
減免制度の導入etcに取り組んでいかねばならない！
又、空き家解体後の土地の有効な利活用の推進への支援が必要！

・所有者等（特に、相続等で所有者となった方々）の当事者意識の希薄さ！
適切な管理ができない理由－遠方に住んでいる
－近隣との付き合いがない。
－空き家に対しての迷惑意識がない。

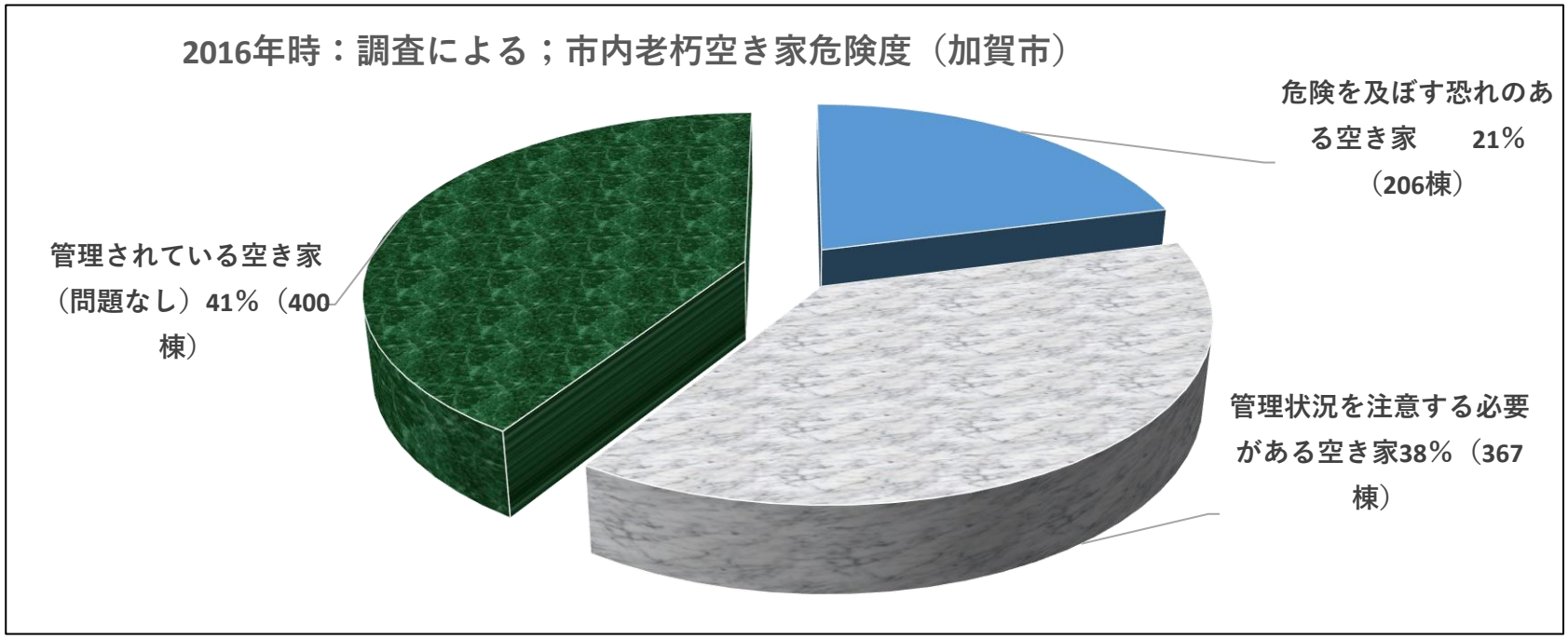
・　補修や解体費用を負担できないetc経済的理由。
・　特に、空き家は保有しているけれど、自らは困っていないから。
・　幼少期に過ごした家を処分することへの抵抗感。
・　仏壇など捨てられないものの置き場所にしている。etc

⇒自治体のとりくみ・・・・・・空き家等の実態調査

県内に数多くある空き家の内、地域で問題になっている空き家は、

「居住や使用が全くされていない空き家等」です！

ーこれをしっかり把握し、その中でも老朽･危険度が高いものの解消こそが大切なのです。



◎ 2022年　私の石川県議会質問における一部抜粋【空き家対策】

質問　《室谷》

空き家対策の厄介なところは、現在、県内全ての市町が空き家等対策計画を策定し、それに基づいて一定の時期に特定空き家の除却に取り組んだとしても、常に毎年、新たな空き家が生まれ、又、現存する空き家の中には、年月の経過によって適切に管理されていなければ老朽危険空き家となっていくことです。
そこで、定期的な実態調査を実施し、その情報をその都度、データ化・台帳化し、計画的に地域との連携、協働等によって、老朽危険化する前に、適宜、必要な対応を講じられるようにしていただきたい。

答弁　（土木部長）

県内の14の市町におきましては、これまでに空き家等実態調査を2回以上実施してございます。中でも2市においては毎年度実施している。
県といたしましては、市町が一堂に会し、情報や意見を交換できる場といたしまして、空き家等対策連絡会議を設置してございます。この場を通じまして、定期的な調査により空き家対策に効果があった事例を共有するなど、空き家対策を担う市町の取組を支援してまいりたい。

質問　　《室谷》

空き家対策については、本来、第一義的に所有者等に管理責任がありますが、相続等によって所有者になった方の当事者意識の希薄さ、経済的理由などによって長年適切に管理されず、また年月の経過とともに老朽危険化する空き家が目立ち、住民が苦しんでいます。

こうした中、空家等対策特別措置法が施行され、行政の介入による取組が行われる中、住民に身近な行政主体である市町は個別の空き家等の状況について把握することが可能な立場であり、空家等対策計画の実施等に関する必要な支援等の役割を求められております。そして、特定空き家の解体にも取り組んできました。

現在、県内には、いまだ特定空き家に認定されながら解体が完了してない特定空き家はどのくらい残っているのでしょうか。また、このような状況に対して県は指導する立場にありますが、今後、市町に対してどのような支援等を行っていくのか、問う。

答弁　　（土木部長）

市町におきましては、倒壊等著しく保安上の危険となるおそれがある特定空き家といたしまして、昨年12月末までに383軒を認定しておりまして、そのうち199軒が除却などにより改善が図られまして、184軒が残っていると聞いている

県では、空家等対策連絡会議をこれまで12回開催をいたしまして、解体撤去に対する国の補助制度などの情報提供を市町に対して行い、現在、県内17市町におきまして空き家等の除却に対する補助制度が設けられており、除却等の改善に活用されている

今後とも市町の取り組みを支援してまいりたい。

質問　《室谷》

特定空き家に認定されるということはとっても危険ということです。それがいまだに184軒残っているということは、市町だけに任しておいてもなかなか難しいし、本来の法の趣旨では県が支援、指導し、国の補助メニューがないと恐らく解決しないと思います。今後も、県に支援、そしてまた国への補助メニューのより一層の充実を求めていっていただきたいと思います。

本来、危険老朽化した空き家は所有者等が除却すべきものですが、所有者等が進んで空き家の除却に踏み切れない要因の一つが、居住建物が建っている場合の土地の固定資産税、都市計画税の住宅用地特例が家屋を取り壊した場合、土地の税額が高くなることであります。そのため、幾つかの先進自治体の中には倒壊の危険性がある空き家を解体した場合、解体後一定期間、税の減免を行い、所有者等が自ら解体しやすいよう取り組んでいる自治体があります。石川県内にもそれを実施している自治体があります。また、空き家等対策の推進に関する特別措置法第15条第2項では、「国及び地方公共団体は対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置を講ずる」と規定しております。所見を問う。

答弁　（総務部長）

県内市町における固定資産税等の減免措置につきましては、輪島市、珠洲市、穴水町の3市町におきまして、空き家の解体後におきましても 3年間に限り住宅用地特例を適用した場合と同じ税額となるよう、固定資産税、都市計画税の一部を減免する措置を講じているところでございます。こうした減免措置は地域の実情や各市町の財政状況等に応じて市町が判断するものでございますが、御指摘を踏まえまして、今後、会議等の機会を通じてこのような取組について紹介するとともに、市町から御相談があれば必要な助言に努めてまいりたい。

質問　　《室谷》

県内において、空き家等が発生する要因である人口減少や少子高齢化の進展の中、単身高齢世帯や夫婦のみ高齢者世帯の増加により、将来的に相続等により空き家になる余地は高いです。

そこで、行政は現に県内に存在している空き家に対する取組と並行して、今後は、県内に新たな空き家の発生を未然に防ぐ、つまり空き家にさせない取組をより積極的に進める必要があります。

県はこれまで、例えば宅建協会に働きかけを行い、同協会が司法書士会や税理士会など専門有識者団体と連携し、空き家管理等基盤強化推進事業に参画し、空き家総合相談窓口を開設しておりますが、今後より一層、空き家をもつことになった所有者等が適切な管理を行えるよう啓発していただきたい。

答弁　　（土木部長）

県内全ての市町が空き家の相談窓口を設置してございまして、主な相談内容は、危険な空き家についての苦情や空き家の除却に対する補助制度に関するお問合せなどが多いと聞いているところでございます。

質問　　《室谷》

空き家等対策特別措置法施行後、空き家等に含まれる廃業旅館に対しては自治体が撤去や改善を求めることができるようになり、以前は県内主要温泉地に放置旅館がかなりあったんですけれど、行政の取り組み等によって廃業放置旅館は15まで減っております。とはいえ15もまだ残っています。一つ取り壊すにも物すごいお金がかかります。だから、廃業放置旅館にさせない努力が必要だと思います。

さて現在、長引くコロナ禍によって、東京商工リサーチによると昨年の宿泊業の倒産86件のうち、過半数はコロナ関連という状況でございました。これまで、県は国の地域観光事業支援や国の臨時交付金等を活用し、需要喚起策として県民割に全てを注ぎ込み、

これによって第6波が来るまでは確かに一定の効果はありました。しかし、現在、急激なオミクロン株が広がり、また県内全てのまん延防止等重点措置の適用によって経営が一段と悪化し、息切れ倒産のおそれを抱いているところもあります。例えば、2月の加賀温泉郷の調査では3温泉とも地元資本系の旅館の多くが計画休業、また2月前半はキャンセルの電話が多かったと聞いております。この第6波を乗り切れず、廃業放置が出てくることだけは避けなければなりません。

一案でありますが、現在、県民割は使えない、つまり動いていない状態でありますから、国の臨時交付金を今この第6波の危機を乗り越える緊急支援として回すことはできないのでしょうか、問う。

答弁　（観光戦略推進部長）

コロナ禍で疲弊する県内宿泊業の経営の持続を支援するため、昨年来、県民旅行割を実施をし、需要喚起を図ってきたところであり、現在はまん延防止等重点措置の適用によりまして中断を余儀なくされておりますが、解除後はできるだけ早く再開するとともに、ゴールデンウィーク後から夏休み前までは全国を対象とするゴー ・トウー・いしかわキャンペーンにより需要喚起を図ることとしております。

さらに、国は事業復活支援金により令和3年11月から令和4年3月までの間、売上げが減少した事業者を対象に支援することとしており、本県においてもまん延防止等重点措置の適用により厳しい状況となっている宿泊事業者などの事業継続を図るため、国の臨時交付金を活用して国の支援金に上乗せをする石川県事業復活支援金について本議会にお諮りしているところでございます。

質問　　《室谷》

コロナ禍とはいえ、手をこまねいていてはなかなか展望が開けません。反転攻勢のためにも県内に数多く存在する空き家を社会ストックとして捉え、それらを活用しながら、まちの発展に欠かせない人、本県の人口減少を食い止め、少しでも都会から新たな人材を空き家バンクなどを活用して、この石川県への移住・定住に取り組んでいただきたい。

答弁　　（企画振興部長）

県内の空き家の総数は、7万7800軒(H30)となっている。一方で、空き家バンク登録件数は481件(R3)となっている。

空き家バンクに対する支援につきましては、県では空き家バンクの活用を後押しするために市町の空き家バンクの登録に当たり、物件の設備状況等の調査が必要な場合にその費用の2分の1を補助する制度を設けておりまして、昨年度は市町から要望のあった114件に対して助成を行ったほか、各市町の空き家担当者を集めた会議におきまして、空き家に関する施策や取組内容についての情報共有を行っております。

空き家バンクの活用は、移住、定住を促進していく上で大変重要であると認識しておりまして、今後とも市町の取組をしっかりと後押ししてまいりたい。

県議がつくった石川の財政　第23号

県議会：金沢市鞍月１－１　　TEL　076-225-1027㈹

住　所：加賀市山代温泉14-67　　TEL　0761-77-7839

Fax　0761-76-9390

2022年　春

〈討議資料〉

む　ろ　や