

委員会視察報告書

委員会名	産業建設常任委員会
視察地	石川県七尾市
調査項目	「危険空き家の解体費用の補助制度」の取組について
調査目的	空き家対策に先進的に取り組んでいる石川県七尾市の「七尾市老朽危険空き家等解消支援事業」を中心に、その取組の詳細を調査することを目的に視察を行った。
日時	令和5（2023）年8月30日（水）午前9時15分～午前11時
場所	七尾市役所 第一委員会室
調査概要	<p>・七尾市は石川県能登半島の中程に位置しており、七尾港を海の玄関口として古代より能登の政治・経済・文化の中心地として発展してきた。</p> <p>人口 48,839人（令和5年3月31日現在） 面積 318.29km²</p> <p>1 七尾市老朽危険空き家等解消支援事業について</p> <p>・七尾市老朽危険空き家等解消支援事業補助金交付要綱に基づき、市の認定を受けた老朽危険空き家等に対し、解体費用の一部を補助する制度である。</p> <p>・相談を受けたら市職員が補助対象となるか事前調査を行う。</p> <p>【支援メニュー】</p> <p>補助率 解体費の2分の1 木造 最大50万円 木造以外 最大100万円</p> <p>・令和4年度危険空き家解消数 修繕 1件 解体63件（うち補助金利用38件）</p> <p>2 空き家バンクについて</p> <p>・令和4年度新規登録件数 24件 成約件数 17件</p>

<p>視察の様子</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="display: flex; justify-content: space-around;"> 七尾市役所前にて 七尾市役所での説明 </p>
<p>質 疑 応 答</p>	<p>質問1 空き家の実態、本事業の財源、七尾市の負担状況及び今後想定する申請件数について</p> <p>回答1 1年以上使用されていない空き家は、町内会による5年に一度の調査で把握している。補助金の財源として、住宅に関しては補助金のうち2分の1は国庫補助金、2分の1が市の負担となっている。住宅以外の物件に対しての補助金は、市の単費となっている。今後の利用想定としては横ばいを想定している。さらに状況の悪い「特定空き家等」の件数累計11件に対し、解消数9件、対応中2件であり、うち1件は8月中に解消予定である。</p> <p>質問2 高齢独居世帯へのアプローチや補助制度の周知について</p> <p>回答2 高齢独居世帯に限定してはいないが、市の広報、ホームページ、解体事業者からの紹介がある。来年度から相続登記の義務化に伴い、税務課との連携で相続登記の義務化と空き家バンクの紹介、解体時の補助制度を合わせたパンフレットを作る予定である。</p> <p>質問3 「危険空き家」「特定空き家」の把握について</p> <p>回答3 5年に一回の町内会協力による調査にて把握している。町内会による調査は「使える空き家」を○、「危険な空き家」を×で判断するのみであり、その時点ではランク分けをしない。町内会の負担を少なくし、まずは全容を把握して、×がついた建物に対し市職員が詳細な調査を行う。</p> <p>質問4 本事業に対する市民の声や反応について</p> <p>回答4 おおむね満足であるが、まれに補助金額が少ない、補助対象にならなかったことに対する判断基準に理解いただけないという声もある。</p>

質問5 要件に所得制限がない理由、対象者に対する考え方について

回答5 危険を除却する目的の事業なので、所得制限を設けるべきではないと考えている。

質問6 本事業を継続する上での問題点や課題について

回答6 問題点として、申請者が多い場合、市は増額補正要求するが、それに伴い国への増額変更要求が通るかは不確定である。また、相続で、建物を取得した方々に自身の管理責任を感じにくいという点も問題点と認識している。

質問7 解体に関する相談窓口、解体業者の斡旋について

回答7 相談窓口は市としては都市建築課であり、取扱業者の紹介も行っている。

質問8 解体補助金制度創設の経緯及び効果

回答8 平成27年施行の空家対策特別措置法に対応し、平成28年に町内会長との協力で実態調査を行い、管理されていない空き家の実態、近隣の苦情が明らかとなった。危険空き家の所有者、管理者への聞き取りから解体の資金不足が明らかとなり、景観維持、市民の安全を重要視し、今回の制度創設に至った。

質問9 補助金創設時には固定資産税控除に対してどのような議論があったか。

回答9 特になく、本人の解体の意思が優先されるものと捉えている。

その他質疑応答の中でのコメント

- ・当初20件程度の件数を想定していたが、実際は木造36件、非木造2件、合計2千万円規模の事業である。
- ・制度の周知が進み、依頼を受けた解体業者が申請のタイミングなどの調整をしてくれるようになった。
- ・危険な空き家が周囲に与える悪影響と空家対策特別措置法で行政ができることが増えたことから自主的な解体を促す制度につながった。
- ・解体業者は七尾市内業者には限定していないが、近隣に処分施設を持ち、運搬上のメリットがあるため、地元の解体業者が請け負うケースが多い印象である。

	<p>・空き家の実態調査に基づいた所有者へ対応の仕方としては書面、電話、訪問の順で対応し、書面の工夫や職員による隣県までの訪問などで、自主的な解体への理解への効果をあげている。</p>
委員会所感	<p>【阿部 基】</p> <p>柏崎市においても危険空き家の問題が発生しているため、七尾市が取組む、老朽危険空き家等解消支援制度について、調査に伺った。</p> <p>七尾市では老朽危険空き家を解消するために個人の財産ではあるが書面や電話だけでなく、登記簿上の所有者宅に出向き、補助制度の説明を行い、理解に努めていた。</p> <p>また、空き家の実態調査は5年に1度行い、町内会長にかかる負担低減も実施していた。</p> <p>危険空き家であっても、個人の財産であり、行政が踏み込むべきか、課題があると考えている。</p> <p>しかし、行政代執行が行われる前に対策を行う必要性を感じている。</p> <p>今回の視察で調査方法や国の補助制度について、違いが見えたため、他の自治体の状況なども調査、研究をし、提言に結び付けることが重要であると感じた。</p> <p>【田邊優香】</p> <p>七尾市も本市同様空き家が増加している。平成27年に『空き家対策特別措置法』が改正されたことをきっかけに、町会の方に協力いただき実態調査をしてる。調査方法は複雑にならないように、○×形式で判断してもらおうということ聞き、本市でも参考にできるのではないかと考えた。国の補助金を使い、危険空き家等の解体工事を行っているという。本市でも国からの補助金を利用して危険空き家等の措置ができないものか調査研究していきたい。</p> <p>【山崎智仁】</p> <p>危険空き家の把握の仕方、空き家の所有者へのアプローチの仕方について七尾市の姿勢を学ぶことができた。</p> <p>空き家の把握について、町内会による5年に1回の調査が行われており、その方法は町内会が見た印象によって危険かどうかを判定するものであったが、そこで集まった情報を市担当課が2名以上の体制で一件ずつガイドラインに基づく判定を行い、必要に応じて所有者への指導に繋いでいくきめ細かい対応を行っていた。七尾市の人口規模は49,000人弱と柏崎市よりも小さいが、空き家対策は個人の所有物に対して指導やお願いが必要な事業であることから、行政と市民のコミュニケー</p>

ションの重要性を確認することができた。

【池野里美】

七尾市では、空き家が増え倒壊の危険などの市民の困り感を優先し、平成28年度より空き家の解体費用の2分の1、木造で50万円、非木造で100万円の上限での補助を開始。年間20件を見込んで2,000万円の予算で毎年やっているが、今年は補正も組んでいる。市民から金額が少ないとの声もあるが、おおむね好評で活用いただいているとのこと。解体業者の方も、この制度の周知が進んできていて手続きもスムーズになってきている。

5年に一度、各町内会から空き家をチェックし使えるか使えないかの二点で判断、回答してもらっている。それを踏まえ、使えないという判断の空き家のみ職員が実地調査し、対策をしているとのこと。柏崎市でも空き家については喫緊の課題。一番のネックは資金だと思うので、まちの景観の観点、安全面からも、解体の補助制度について考える時期だと感じる。

【相澤宗一】

使用していない家の管理や除却にはどうしても費用が掛かり、そのため資金を用意できないことから危険空き家に進行してしまう。また、所有者は近くにいないことも多々あり、その空き家近隣の評判や状況について知ることがないため、自分ごとになりづらいものとする。

七尾市においては対処してもらえない所有者へ①色付きの書面での連絡②電話による連絡を重ねるも、それでも反応がない場合には③自宅訪問という究極の方法を取っていた。遠方は隣県（近畿地方）にも訪問しており、それなりの効果が得られているとのことであった。訪問という顔を突き合すことにより、空き家管理の必要性が所有者に正確に伝わり理解促進になるものとする。自宅訪問はとても勇気のいる作業であると思うが解決に向かう参考となる事例であった。

【真貝維義】

七尾市においては、平成28年度及び令和3年に空き家の実態調査を行い空き家対策に取り組んでいる。特に危険空き家の解消に対しては、平成28年度より「七尾市老朽危険空き家等解消支援制度」に基づき解体費用の2分の1、木造上限50万円・非木造上限100万円を補助している。この補助金制度は、国土交通省の「空き家再生等推進事業」に基づく補助制度により、市が負担をする補助金の2分の1を国が補助をする。

	<p>また、平成31年4月に「七尾市空き家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例」を施行し、空き家等が抱える課題を整理するとともに、市の特性に応じた対策を総合的かつ計画的に実施するため令和元年度に、「七尾市空き家等対策計画」を策定している。</p> <p>柏崎市においても国土交通省の空き家再生等推進事業を活用して、危険空き家の解体に対しての補助制度を創設してもよいのではないかと。</p>
--	--