

本市の空き家対策に関する調査 建設水道常任委員長報告

建設水道常任委員会において行いました「本市の空き家対策に関する調査」の経過並びに結果につきましてご報告申し上げます。

当委員会では、人口減少や既存の住宅の老朽化などに伴い、今後も増加傾向にある空き家について、所有者の管理が適切に行われなかったことによる安全性の低下や、景観の阻害、周辺住民の生活環境への影響など様々な問題が発生している現状を受け、本市の空き家対策を調査事項として決定しました。調査の過程においては、空き家の適正かつ効率的な管理方法や、空き家の取り組み等に関する委員による協議のほか、市当局より、福島市空き家等対策計画の取り組み状況などを聴取するとともに、福島市空き家対策シンポジウムの内容を確認いたしました。

また、福島市空き家等対策協議会委員であり、空き家問題に関して専門的な知識を有する福島大学行政政策学類准教授の西田奈保子氏を参考人として招致し、空き家に関する課題解決に向けた手法について意見を聴取いたしました。さらに、空き家対策に関する先進事例等を調査するため、奈良県奈良市、静岡県浜松市及び群馬県高崎市への行政視察を実施するなど、平成 29 年 10 月 11 日より計 14 回の委員会を開催いたしました。

以下、調査の結果についてご報告申し上げます。

はじめに、国及び市の動向について申し上げます。

近年、我が国では地域における人口減少や既存住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住や業務等に使用されないことが常態となっている空き家が年々増加しております。この中には、適切な管理が行われていないために防災・防犯上の問題や、公衆衛生の悪化、景観の阻

害等の問題を発生させ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家が存在しております。このようなことから、国においては地域住民の生命・身体・財産の保護や、生活環境の保全、あわせて空き家等の活用の促進を図ることを目的とした「空き家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、平成27年5月26日に全面施行するなど、深刻化する空き家対策に取り組んでおります。これを受けて、本市におきましては、同法第6条に基づき、空き家等に関する基本的な考え方を明確にし、各種施策を総合的かつ計画的に実施するために、平成29年3月に「福島市空き家等対策計画」を策定するとともに、同法第2条第2項に示される「特定空き家等」への必要な措置を講じるため、「福島市特定空き家等に関するガイドライン」を定め、対策に努めているところであります。

次に、本市における空き家の現状及び主な取り組みについて申し上げます。

平成25年住宅・土地統計調査によると、本市の空き家の数は15,840戸と推計され、住宅総数の約12.1%を占める結果となりました。この数値は全国における空き家率の平均値である13.5%よりは低いものの、決して軽視できる数値ではありません。そこで、本市においては、空き家対策の取り組みとして、平成28年4月に新たに空き家対策係を設置したことにより窓口の一本化を図るとともに、「福島市空き家等対策計画」に基づき、空き家に関するデータベースの整備や市政だよりでの広報など、具体的な施策も進めております。また、平成30年1月には本市と金融機関、法律、不動産等の11団体において「福島市における空き家等対策に関する連携協定」を締結し、地域での連携体制を構築いたしました。今後においては、より踏み込んだ各種施策の具現化が望まれるところであります。

当委員会では、これら本市空き家の現状と当委員会で実施した調査の結果を

踏まえ、市当局に対して次の5点について提言いたします。

1点目は、空き家に関する総合相談窓口体制の強化についてであります。

多様化する空き家問題に対し、地域のニーズに合わせた対応策を講じることは重要であることから、先ごろ発足した連携協定は、市民と一体となって空き家等対策の推進を図る上で非常に重要な役割を担うものとして期待されます。

しかし、各団体がどのような役割を担い、またどのように連携して取り組むかについて明確となっていないことから、所有者を含む市民がどの窓口で何を相談できるのか、判断できない状況にあります。従いまして、連携協定における各連携団体の役割について速やかに明確にすべきであります。

連携協定による各団体の役割が明確になることにより、市職員が市民に対し、適切な連携団体を案内するなどの対応もスムーズになることから、庁内でのたらいまわしを防ぎ、空き家対策係だけでなく支所を含めた市役所全体が、空き家対策の総合相談窓口として機能する体制が整うことが期待できます。連携協定が空き家問題解決の受け皿として有効に機能するよう、本市が連携協定における体制において、主導的な役割を担い、本市の総合相談窓口体制を強化すべきであります。

2点目は、空き家の管理状況に合わせた対策についてであります。

多様化する空き家問題の対策は、特定空き家等が増えないようにするための「適切に管理されていない空き家等への対応」および「適切に管理された空き家等の市場流通及び有効活用」といった、空き家の管理状況に合わせた複合的な取り組みが重要であります。

特に、「適切に管理されていない空き家等」の対策については、近隣住民の不安感がより大きいものであることから、管理不全状態の長期化により特定空き家となることを防ぐため、行政が中心となって取り組む体制を整えるべきで

あります。

また、西田参考人からは、福島市全域を1つに捉えるのではなく、地域特性を踏まえた上で、エリアを分けて空き家対策を考えていくことが重要であるとの説明がありました。このようなことから、「適切に管理されている空き家等」については、中古住宅流通市場での賃貸、売買が活性化するように、エリア分けによりモデル地区を選定するなど、市民の意見を聞きながら地域の特性に応じた対策について検討すべきであります。

3点目は、空き家等の流通、有効活用のための人材育成についてであります。

福島市空き家等対策計画では、流通促進のための施策として、空き家所有者と居住・利用希望者のマッチングを図る「空き家バンク」の創設を計画しております。奈良市でも同様の取り組みをしておりましたが、一定の効果は期待できるものの、登録数や成約数が少ないなどの課題が多いことも指摘されております。

浜松市においては、空き家などの遊休不動産を、物件の価値を高めるための改修、いわゆるリノベーションの手法を用いて再生し、中心市街地の活性化を図る「リノベーションまちづくり」に取り組んでおります。この事業では、公募により集まった市民を対象に、実際の空き家を題材としてリノベーションプランを立案し、不動産オーナーに提案の上、事業化につなげることで空き家の再生を目指す「リノベーションスクール」を開催するなど、空き家活用の担い手の育成を図っています。

本市においても、空き家バンクの創設のみに留まらず、浜松市のようにリノベーションスクールを開催するなど、人材を育成するための実践的な対策に重きを置いて事業に取り組むべきであります。

4点目は空き家対策のための総合的な補助制度の導入についてです。

高崎市においては、老朽化した空き家の除却と、利用が可能な空き家活用を同時に進めるために、平成 26 年 6 月から「空き家緊急総合対策事業」を開始しております。この事業では、年々増加する市内の空き家への総合的な対策として、老朽化した危険な空き家の解体費用の助成や、利用可能な空き家の改修費用の助成など、空き家所有者の様々なニーズに対応できるよう、8 種類の助成制度を設けております。

本市においても高崎市の補助制度を参考に、「危険な空き家の解体」や「空き家活用のための改修」等に対する本市独自の総合的な補助制度について、市民のニーズを把握しながらその導入について調査検討を進めるべきであります。

5 点目は、空き家の予防や適正管理のための市民への意識啓発についてであります。

本市において平成 28 年度に実施された「空き家所有者の意向調査」では、空き家所有者の管理意識の低さや空き家への関心の無さが明らかとなりました。空き家問題は、空き家を発生させないことが第一であることから、空き家の所有者だけでなく、市民一人一人の空き家に対する問題意識の向上を図るため、市民に対する意識啓発について重点的に取り組むべきであります。

西田参考人からは、京都市の住民による自主組織である六原まちづくり委員会では、空き家の現状や課題、解決方法などの事例をまとめた「空き家の手帖」という冊子を地域住民に無償で配布し、市民の意識啓発に取り組んでいるとの事例の説明がありました。また、奈良市による、死亡届を窓口へ提出する際、空き家相談窓口に関する情報提供をしているという事例は、将来の空き家の予防と適正管理を進める上で有効な手法であります。このような事例などを参考に、本市においても市民一人一人が空き家問題に関心を持てるよう、通常の業

務における情報提供の工夫や意識啓発のための新たな事業について、早急に検討すべきであります。

以上、建設水道常任委員会として提言を申し上げましたが、調査にあたりご協力いただきました西田参考人をはじめとする関係各位の皆さまに御礼申し上げまするとともに、詳細なる説明をいただいた市当局に感謝申し上げます。

当局による空き家数の将来予測では、総住宅数が総世帯数を上回る住宅ストック超過の状況が続き、今後も空き家が増加し続けるとしています。空き家増加を予防するための意識啓発を行うとともに、多様化する空き家問題に対し地域の特性や市民のニーズを把握し、民間との連携において本市独自の対策を進めていくことは重要であります。

本市の様々な政策によって、空き家の発生予防に加え、空き家活用の推進を図ることでまちの活性化につなげるなど、次世代に住みよい住宅環境を継承していけるよう各種対策が推進することを祈念いたしまして、本市の空き家対策に関する調査の報告といたします。