

福島市空家等対策協議会（令和7年度第1回）議事要旨

【開催要領】

日 時：令和7年5月19日（月）午後2時00分～午後3時00分

場 所：福島市役所4階 庁議室

【次 第】

1 開 会

2 会長挨拶

3 出席者 9名/13名

4 議 事

【報告事項】

（1）福島市の空き家の現状について

（2）令和6年度の空き家対策事業について

（3）空き家と空き地の一体的な対策について

（4）令和7年度の空き家対策について

（5）低未利用地（空き地）の活用促進に向けた実態調査について

（6）街なかの空き家・空き地対策に関連した市の支援事業について

（7）3D都市モデル（プラトー）の紹介

5 意見交換

6 閉 会

【議事録】

- 1 開 会 （事務局：赤間都市政策部次長）
- 2 会長挨拶 （市長）
- 3 議 事 （進行：市長）

【会長挨拶要旨】

本日はお忙しい中空家対策協議会にご出席いただき感謝申し上げます。皆様には専門的な立場から本市の空き家対策にご理解ご協力いただいていることに重ねて感謝する。ご存じの通り全国的に空き家が増えており、国では各省庁横断的に対策を講じてきている。本市の状況は全国ほどではないが、傾向的には同じで空き家は増えてきている。若干違うところは全国ほどは空き家の増加、数は多くはない。

過去の状況からいうと、2度の福島県沖地震での対策として半壊以上の判定をうけた建物を公費解体した。市のほうでも新陳代謝を促すため使えるものは使って、リニューアルしてほしいと働きかけをかなりしてきた。例えば飯坂の放置されていた古い旅館を解体したりしてきた結果、全国ほどは多くはないというような状況である。

しかしながらご承知の通り、街中というか市街地の中心部は非常に厳しい状況にあり、我々も東口の再開発をはじめ、拠点的な取り組み・施設の整備を今率先して行っているというのが一番にある。しかし福島の街中の問題点として、基礎体力が全体的に落ちているというのがあるのかと思う。不動産投資研究会などとも意見交換をしている。街中からオフィス街が抜けているという状況である。

常に街中の常在人口が課題である。小店舗など商業が増えるとまた街中から人口は減る。オフィスとか病院とかでもよいし、あるいは学校的なものを増やしていくほうが大事になってくると思う。その場合でもできる限り空き家というものを使っていくほうが大事になってくると思う。

しかし空き家、ビルにしても市では空き室、空き店舗の活用という点で色々な支援をやってきた。これまでにコロナ禍以降、150件くらい空き店舗を活用しているが、小規模な店舗など、補助対象外でなかなか空き店舗活用に繋がらないものも増えてきてしまっている。困難をきたしている。

そこで市では今回の予算において、もともと空きビルとかそういったものの新陳代謝を促すというのが必要だろうということで、街中にビルを新築、改築などするオーナーに支援するというものを創設し、これまでの内外装の補助や家賃補助を抱き合わせをしながら、街中のオフィスとかお店を増やしていきたいと思っている。

先週、この制度の適用第1号として、福島日産自動車サービスの交流スペースやレストラン、更にはオフィスを融合化させたビルを作ることになっており、西口の朝日システム、30年ぶりくらいに福島市内のビルとしては新築されるものだが、今そういった動きと合わせて新しい動きがでている。

また、公営住宅Fスタイルについては、住宅施設を作、市の土地を売却する時には、

単純に売却するのではなく建物を建てるという条件付きで売却するというかたちで利活用する取り組みを進めている。

また、福島市の外国人なども少なく、人口の伸びない一つの要因になっているが、外国人が住むには住宅的整備、受入れ体制が必要であり、今回は、空き家をシェアハウスに改築する事業への支援を追加したので、これは外国人だけではなくて学生などにも使い勝手がいいものになると思うが、そういった取り組みで少しでも街中に人を集めたいと思っている。

今現在、街中（福島駅東口周辺）の約3分の1は駐車場で、空き店舗でもなく、有効に土地が使われていない。低未利用の土地もこれまで以上に動かしていかないといけない。

今回都市計画課の中に空家空地対策室を新設し、空き家と空き地一体としての取り組みを今まで以上に強化していくようになる。皆様方にもこういった取り組みを外へ広めてもらい、また情報を共有しながらご協力を賜りたい。

【報告事項】

- (1) ～(7) 一括して事務局説明
(事務局：齋藤課長)

【質疑応答、意見交換】

○河谷元委員（福島県行政書士会）

空家バンクの成約数が約7割ということで報告があったが、その内訳として、市街化区域と市街化調整区域の割合が分かれば教えてもらいたい。

➡【事務局】

そこまでは把握していなかった。

➡【議長】

感覚的なものでもわからないか？

➡【事務局】

感覚的には市街化区域が約7割程度と感じております。

○河谷元委員（福島県行政書士会）

重ねて質問するが、そうすると空家バンクの中で市街化調整区域では制約等は難しいという認識でよいのか？

➡【事務局】

ご認識のとおりで、調整区域はなかなか厳しいのが現状。

➡【議長】

今回の移住対策により新規就農で移住した方が8人いた。市街化区域であってもそのような政策によって移住を促進している。

○小河日出男（福島市町内会連合会）

4P 空家所有者等情報の外部提供で2件売買につながったとあるがそれ以外のつながらなかった条件とかあったのか？

➡【事務局】

現在所有している方が、空き家でなく倉庫などとして使っているとか、意向として情報を教えたくないなどの理由がある。

➡【小河委員】所有者が不明の時、登記簿上で追えない時にこの制度が活用されるという理解でよいのか？

➡【事務局】

そのとおり。

○佐藤忠信委員（福島県不動産鑑定士協会）

11 ページのリフォーム補助でまず、昨年度は何件利用があったか？また、その内訳、どんな世帯が申請されたのか？さらに、シェアハウスへの補助を拡充したとの事だが、配布されたチラシなどをみても移住者が半数以上であるとか、運営する側からするとハードルが高いと感じるし、書類も揃えるのが難しいのではないかなと思うがそのあたりはいかがか？

➡【事務局】

まず、リフォーム補助の昨年度の利用は11件だった。内訳は移住世帯が2件、新婚世帯が1件、子育て世帯が8件である。

➡【議長】

申請が難しいということであるが、市として様々な行政の手続きを電子申請で進めている。この手続きはオンライン化しているか？

➡【事務局】

オンライン化していない。

➡【議長】

基本的にはオンライン化し、事務手続きを簡略化していくよう検討してください。

○尾形浩美委員（福島県建築士会）

空き家リフォーム補助の関係で、自分の認識だと空家バンクに登録していないと申請できなかったと思うが、条件が緩和されたのか？

➡【事務局】

令和6年度から空家バンクへの登録要件を緩和しており、バンクへ登録している物件だと20万円の補助が加算される仕組みとなった。

○佐藤浩人委員（全日本不動産協会）

福島市と東北ろうきんの提携融資制度で、他の金融機関でもこのような融資制度はもっていると思われる。資料で低利で融資を受けられるとあるが、借りる側から見ると、例えば利子に対して市が補助するようなほうが分かりやすかったり、効果

的なような考えもあるが、いかがか？

➡【議長】

この仕組みは年利 1.25 に固定化していることに提携した意味がある。また、補助金は一部の金融機関とだけというわけにはいけないので、金額が大きくなること、市から提案というよりは銀行側から話をいただくような案件であると思っている。政策的効果が薄れないよう重点化を図りながら、補助金プラス金融ということも検討している。

○小河日出男（福島市町内会連合会）

5 ページで空き家と空き地の一体的な対策とあるが、街なかだけの対策になるのか？自分の居住地では急速に空き家が増えている。所有者が施設に入所したりなど理由は様々だが、若い方がその空き家を活用するにも仕事の関係もあるから、連動した調査も必要と思われる。

➡【事務局】

空家空地対策室の仕事の範囲としては市内全域である。また立ち上がったばかりの組織で人数も限られていることから、どこから対策するのが効果的なのかということで、14 ページあるような調査をまずは中心市街地から重点的に取り組んでいくということになる。

○吾妻雄二（福島市自治振興協議会）

特定空家等になるには勧告をすると 思うが、これまで何件勧告を行ってきたか？

➡【事務局】

0 件である（行政代執行の手続きに必要な勧告と誤解して回答）

➡【吾妻委員】

状態のひどい特定空家等はないということか？

➡【事務局】

特定空家等は現在 7 件認定している。

➡【吾妻委員】

田舎のほうにいくと、空き家に放火されそうだと心配している方も多い。そういう空き家には改善を促す通知などはしているのか？代執行はしていないということか

➡【事務局】

書面で所有者に対して指導等実施している。

○綱澤伸哉（福島県司法書士会）

空家所有者情報の外部提供制度だが、住所が登記でも把握できない場合、どのようにして市は調査しているのか？

➡【事務局】

国の空き家法に基づき、固定資産税の納税義務者を調査し、その方へ送付している。

○厚海一三（福島県宅地建物取引業協会）

16 ページの商店街支援事業の申請動向はどのような感じか？3 年間の補助だが 4 年目以降の支援などはないのか

➡【事務局】

他課の制度で把握していない。

➡【議長】

2 割は空き店舗に活用して入っている。やめてもまた入ってくるという感じで効率が良いと感じている。ただ、家賃補助をして 4 年目以降がその店舗の勝負になってくると認識しているし、政策の効果が見えてくる。

○小河日出男（福島市町内会連合会）

パセオ通りの時計台のある所の空きビルはどうなるのか？

➡【事務局】

建物自体は除却する予定だと聞いているが、その後の利活用についてはまだ明らかになっていない。

➡【議長】

このような街なかの整備を行う際に市として気を付けていることは、その建物を壊して終わりではなく、その周りの土地なども集積できるのであれば集積して一体的に大きくして整備するということが大事。一方で民間だけではそれは難しいと思うことから、アドバイザーのような方を市が派遣するなどの支援も検討していく必要があると思っている。

6 閉 会