

空き家対策に関する政策提言書

福知山市議会

平成29年4月

1 はじめに

全国の空き家数の推移をみると、年々増加傾向にある。

2013年（平成25年）で820万戸、このうち、賃貸・売却用や別荘を除く「放置された空き家」は318万戸で、5年前の平成20年より50万戸（18.7%）増加した。総務省では、地方の人口減少・少子高齢化で、誰も住まない家が増加したためと公表している。

これは、都市部・周辺部ともに共通の問題であるが、特に地方都市においては、将来、空き家の増加が地域そのものの消滅を招くことが懸念されている。

地域活力・防災機能の低下、治安・景観の悪化など、周辺環境に多大な悪影響を及ぼす空き家問題は、全国的にも社会問題化しており、本市においても喫緊の課題である。

今期、産業建設委員会では、「空き家対策」を調査研究テーマの重点項目に位置づけ、先進地視察などの調査研究に取り組んできた。

こうした経過と内容を踏まえ、「空き家対策」に関する政策提言を行う。

2 調査研究の経過

平成27年10月30日（金）富山県射水市行政視察
平成28年 8月 2日（火）滋賀県彦根市行政視察
平成28年 8月 3日（水）滋賀県東近江市行政視察
平成28年11月 9日（水）山口県下関市行政視察
平成28年11月10日（木）山口県宇部市行政視察
平成29年 1月10日（火）産業建設委員会「空き家対策について」
平成29年 2月17日（金）産業建設委員会「空き家対策について」
平成29年 2月24日（金）産業建設委員会「空き家対策について」
平成29年 3月 1日（水）産業建設委員会「空き家対策について」
平成29年 3月 8日（水）産業建設委員会「政策提言書について」
平成29年 3月22日（水）産業建設委員会「政策提言書について」

3 福知山市の空き家に関する現状と課題

○福知山市の空き家数と空き家率

平成25年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は38,660戸に対し、空き家総数は6,770戸、空き家率は17.51%である。この数値は、全国、京都府平均を大きく上回るものである。

空き家数と空き家率（資料：H25 住宅・土地統計調査）（単位：戸）

	平成15年	平成20年	平成25年
住宅総数	30,630	37,370	38,660
空き家数	6,340	6,550	6,770
うち、売却用	150	290	250
うち、賃貸用	3,640	3,300	2,670
うち、二次的住宅	450	390	300
うち、その他住宅	2,100	2,570	3,550
空き家率 全国	12.23%	13.14%	13.52%
京都府	12.74%	13.14%	13.28%
福知山市	20.70%	17.52%	17.51%

本市の住宅総数及び空き家総数の推移をみると、平成20年度調査に比べて住宅総数が1,290戸、空き家数が220戸増加している。

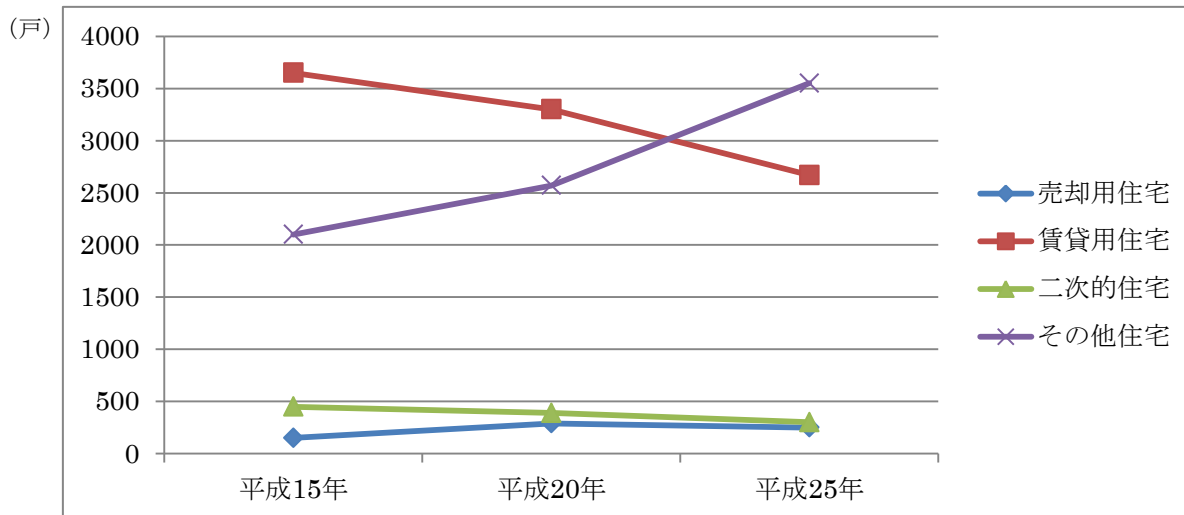
空き家を種別ごとにみると、「売却用」が250戸、「賃貸用」が2,670戸、別荘など常時住んでいないが使用されている「二次的住宅」が300戸となっている。これら以外の用途がなく使用されていない「その他住宅」は、3,550戸である。

この種別のうち、「賃貸用」「売却用」「二次的住宅」などの空き家件数はほぼ横ばい、もしくは減少で推移している中、「その他の住宅」だけは年々増加傾向にあり、平成20年から25年の5年間では1.4倍になっている。

適正な管理が行われず、周辺環境に悪影響を及ぼす危険な空き家となる可能性が高いのは「その他の住宅」であり、この割合を減少させていくことが喫緊の課題である。

まずは、各地域に点在する空き家（その他の住宅）の正確な数値を把握し、早期に有効な対策を進め、危険な環境の改善を図るとともに、空き家そのものの減少と利活用が可能な空き家の割合を高めていくことが求められる。

福知山市の種別ごとの空き家数の推移（資料：H25 住宅・土地統計調査）



4. 調査研究の内容

(1) 効率的な実態把握と調査

空き家の実態把握は、主に自治会などの協力を得て、地域内の空き家棟数、所有者などを確認する第1次調査、それらの結果を基礎データとして、対象となった空き家の状態を現地で調査する第2次調査、空き家物件の所有者に対する意向調査、以上の3段階の流れで進められている。

空き家の現地調査（第2次調査）においては、多くの自治体がコンサルへ委託している中、東近江市では、職員で特別チームを編成し、職員自らが現地へ出向き対象となった空き家の調査を実施している。

こうしたことで、円滑で、なおかつ安価に実態把握を行い、わずか1年でデータベース化、調査に基づく計画の策定まで行われた。また、職員が直接現場を見ることで、その後の問い合わせや対応がスムーズに進められていることも、長期的視野に立った大きな利点といえる。

(2) 所有者に対する周知の徹底

視察を行なった彦根市、東近江市、宇部市では、空き家対策に関する市民の意識の醸成を図るため、法令の内容、空き家に関する基礎的知識や対応策、ま

ちづくりに利活用することへの理解と積極的事例、相談体制を記載したパンフレットなどを作成し、あらゆる機会を通じて広く周知されている。

空き家の所有者はもとより、今後空き家を所有する可能性のある方、さらには地域全体へのメッセージを発信することにより、当事者のみならず、周囲からの有効な情報を得る機会が増加し、空き家の未然防止と早期対策につながっている。

（３）関係機関との連携・協定

空き家対策を有効的に進めていくには、市内各関係課はもとより、自治会、地域の民生児童委員、社会福祉協議会、さらには民間事業者、専門家などとの強固な連携により、危険空き家の実態把握、空き家予備軍の状況把握から、空き家の解体、適正管理、相続登記など多岐にわたる相談にワンストップで対応できるサポート体制の確立が重要である。

射水市では、市庁舎内の連絡体制が確立されており、市内各 11 課にまたがって横断的な対応が取られている。空き家の利活用、防火、防災、環境衛生、相談窓口の開設など、それぞれ所管の役割は明確化されているが横断的な調整を密に図ることにより、あらゆるトラブルやニーズに対して円滑な対応が可能となっている。また、専門家団体との連携では、宅地建物取引業協会と協定を締結されており、所有者同意のもとで情報交換を行うことにより、管理不全な空き家の予防、空き家の有効活用につながっている。

また、彦根市、東近江市では、滋賀県が県民からの相談対応、支援などを通じて専門家を育成することを目的に立ち上げた「滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会」と協定を締結している。個人の財産として位置づけられる空き家の売買・賃貸、利活用にかかる助言・相談など、行政だけでは十分に対応できない部分を、当該協議会と連携しながら取り組まれている。

（４）所有者などへの支援

空き家対策は、「予防」「利活用」「適正管理」など、さまざまなアプローチでの対策と支援が重要である。

視察を行なった射水市、彦根市、東近江市、下関市、宇部市の全ての自治体において、危険空き家の除去に対する支援、空き家の改修に対する支援、解体後の新築にかかる支援、空き家家財撤去補助など、各市の実態に即した支援策が講じられている。

彦根市においては、「空き家管理・流通促進支援事業補助金」という他市にはない支援制度が設けられている。この制度は、空き家の外観調査や内部換気に要する管理費用の一部を補助するもので、居住はしていないが当該市に物件の

みを所有する管理者に対しての需要が見込まれ、空き家の予防という観点で効果が期待できる。

また、射水市においては、空き家解体後の跡地に、当該所有者が居住するため1年以内に新築する場合の新築助成制度が設けられている。本制度は同市の解体助成制度の活用が条件となっており、所有者による危険老朽空き家の解消と、Uターンなどによる定住促進につながっていくことが期待できる。

(5) 特定空き家に対する対応

宇部市においては、「宇部市空家等の適正管理に関する条例」（平成24年10月1日施行）を早くから施行され、危険空き家となる恐れがある所有者等への助言や指導を積極的に実施されている。

平成24年から現在までの相談件数は273件あり、うち完了件数は106件（解体31件、修理8件、伐採65件、施錠2件）。他の167件は、所有者調査22件・助言10件・指導126件・勧告9件となっている。

平成28年6月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく特定空き家の「略式代執行」を1件執行された。当該物件は、長年所有者が不在で、火災や風水害も重なり倒壊の危険性がある物件であったが、代執行により、近隣住民に対する危険な状態は回避された。なお、解体後の敷地の管理や、解体費の回収などは、相続財産管理人により手続きが進められている。

(6) 本市の取り組み状況を確認

福知山市における、空き家対策の状況について、所管の土木建設部より詳細な報告を受け意見交換を行った。

本市では、平成28年6月から空き家等の実態調査（第1次調査）が開始され、庁内連携会議も設置された。8月には「福知山市空家等の適正管理に関する条例」を施行され、「空家等対策協議会」も既に設置されている。

当該協議会は、平成29年3月まで4回開催され、「空家等対策計画」の策定に向けた検討が進められた。また、並行して職員自らの体制で空き家等実態調査（第2次調査）も進められている。

課題としては、自治会に依頼した第1次調査において、回答率が7割程度に留まっていることであり、地域において、まだまだ空き家に対する意識や危機感に温度差があることが明らかになった。今後、こうした部分の実態把握を行い、正確な数値に基づく地域の実情に即した空き家対策の推進が求められる。

当委員会が実施した行政視察においては、執行部担当職員も同行された。こうした機会を通じてさまざまな先進地の事例を参考にしながら、実効性のある空き家対策のための体制づくりが進められている。

5. 政策提言

空き家対策の具体的施策「未来への投資と必要性」

(1) 空き家の実態把握と早期発見

空き家の適正管理や利活用などの施策を推進していくためには、地域における正確な空き家数・状態、所有者の意向を正確に把握することが不可欠である。

本市において自治会の協力を得て実施された空き家実態調査（第1次調査）を踏まえ、今後、第2次、第3次調査が進められていくことになるが、それらと並行し、随時、地域の情報を収集し、管理不全な空き家を早期発見するために情報ルートの確立が必要である。

<具体的な施策>

- ・行政だけでは把握できない地域情報を、自治会、地域協議会などと連携し、さまざまな機会を通じて共有できる体制づくり。
- ・空き家となる可能性が極めて高い転出者・転居者に対する意向調査。
- ・空き家の所有者、近隣住民を対象としたワンストップ窓口の設置など、各種情報提供や相談などに応じられる体制づくり。

(2) 管理不全な空き家の予防の視点

空き家問題を地域全体の問題として捉え、老朽・管理不全な空き家が増加した場合の周辺地域に与える影響、経済的不安を可視化し、自助・共助による予防策を継続的に取り組んでいくことが重要である。

現に存在する空き家の対応のみならず、新たな空き家を発生させない取り組みが求められる。

<具体的な施策>

- ・空き家に関する基礎的知識、活用、除去、制度の紹介などに関する広報誌、ホームページなどでの定期的な広報、リーフレットなどを活用した問題意識の醸成。
- ・将来、空き家となる可能性が高い物件所有者に対する、家屋・土地の将来設計、解体や相続登記などに関する相談窓口の充実。
- ・誰でも参加が可能な空き家に関する無料相談会、セミナーなどの開催。

(3) 空き家利活用の視点

空き家対策は、空き家に直接起因する問題の対応だけでなく、地域に点在す

る資源と捉え、移住・定住の促進、地域の活性化など「まちづくり」の一環として、施策を推進する必要がある。空き家を有効的に活用するには、利活用可能な物件を住宅・店舗として広く流通させ、需要側と供給側の双方のニーズを踏まえた支援策が重要である。

<具体的な施策>

- ・府（市）、宅建業界、不動産業界、建設業界との連携による利用希望者への物件情報提供、空き家情報バンクの登録推進と流通促進、専門的知見からのアドバイス、空き家個別相談などの実施。
- ・有効活用促進のための空き家リフォーム、家財撤去などの助成制度にかかる適用拡大の検討。
- ・庁内連絡会議をはじめとした関係課連携による、移住・定住施策の推進。

(4) 危険な空き家の解消と安全対策の視点

空き家を適正に管理できない場合は、周辺に与える危険な環境を改善するため、最終的には速やかに除去していくことが求められる。しかしながら、解体費用が高額になることなどから、空き家の除去が進まない状況もある。

こうした空き家の除去にかかる支援を行うことにより、所有者責任のもとでの危険な状況の解消を促進するとともに、残った用地の新たな活用にもつながっていくことが期待できる。

各種支援策については、モラルハザードを招かないよう慎重な検討が必要であるが、有効かつ公平・公正な観点で空き家の除去などに対する支援を講じていく必要がある。

<具体的な施策>

- ・空き家除去費用の支援制度の検討
- ・空き家解体後の用地活用などにかかる支援制度の検討

6 おわりに

従来の空き家対策は、空き家となった後に策を講じる解消対策が主流であったが、今後は空き家になる前に策を講じる予防対策を並行して進めていくことが求められる。

そのためには、現在進められている「空家等対策協議会」の運営を活発化させ、一定期間での計画の見直しを図るとともに、自治会や地域協議会などとの連携を強化するなど、地域と一体となった取り組みが必要である。また、市庁内における継続した連携体制のもとでさまざまなニーズに円滑に対応していくことが重要である。

空き家に対する市民の意識を高め、地域・行政が一体となった福知山市の将来のまちづくりや人口の安定化、市民の快適な暮らしを見据えた積極的な施策が必要である。

建物を所有することは、それが存在する限り大きな責任を負うことである。危険な空き家を発生させない、放置しないことを市域全体の共通認識とし、より実効的な空き家対策が進んでいくことを期待する。