

調査概要

I 年間調査テーマの選定理由

本市では、昭和30年代以降、多くの住宅が建築されてきたが、近年の人口減少・高齢化の進展に伴い、空き家が増加傾向にあり、空家等の発生予防や利活用を促進するとともに、管理不全な空家等の解消を図りながら、安全で安心な住環境を確保していくことが喫緊の課題であることから、協議の結果「空き家対策について」を、今期の年間調査テーマとした。

所管である都市局からの課題聴取はもとより、民間事業者との連携や課税対策等の空き家対策を実施する先進都市の取組について行政視察を行うなど、積極的な調査を進める。

II 調査の概要

1 本市の現状調査

令和5年9月12日、本市の現状と課題を把握するため、委員会を開催し、都市局への所管事務調査を実施した。

〈詳細は委員会記録を参照〉

調査項目	<ul style="list-style-type: none">1 千葉市の現状<ul style="list-style-type: none">(1) 人口と世帯の推移(2) 住宅の推移(3) 高経年住宅団地の状況(4) 空家等の推移(5) 空家等の所有者等の意識・課題(6) 本市での取組み状況2 空家等の課題<ul style="list-style-type: none">(1) 空家等の発生抑制に係る課題(2) 空家等の活用促進に係る課題(3) 適切な管理や除却の推進に係る課題(4) 多様な主体との連携に係る課題3 空き家化の要因（空き家が増えている理由）<ul style="list-style-type: none">(1) 社会的状況による要因(2) 住宅の形態等による要因4 空家等対策に関する国の考え方
------	---

	5 空家等対策に関する本市の方向性（案） <ul style="list-style-type: none"> (1) 方針1 空家等の発生予防 (2) 方針2 空家等の利活用の促進 (3) 方針3 管理不全な空家等の解消 (4) 方針4 関係団体等の多様な主体との連携 (5) 対策の実施体制 6 まとめ
--	--

2 委員間の意見交換

令和5年9月12日の所管事務調査終了後、年間調査テーマの調査・検討項目について委員間による意見交換し、内容を決定した。

○調査・検討項目

- (1) 空家等実態調査に係る予算要望及び人員の確保
 - ア 空家等の実態調査に係る予算・人員確保
 - イ 実態調査に関する手法や対象（民生委員・自治会の活用、地域ごとの特色を考慮等）
- (2) 管理不全空家等に至らないようにするための予防の取組
 - ア NPO・民間企業等の民間協力のもと、空き家の利活用・流通促進
- (3) 管理不全空家等や特定空家等に対する体制の構築
 - アスピーディーな処理体制の構築（対応期間の設定等）
- (4) 適切な空き家に関する情報収集・把握
 - ア 市がより主体的に取り組むため、市政だよりや自治会の回覧板に情報提供を盛り込む
 - イ 民間事業者の積極的な活用
 - ウ 自治会の役員等との情報連携体制の構築
- (5) 空家等の実態確認後の他局との適切な連携体制の構築
 - ア 荒廃住宅確認後の福祉分野との連携体制の構築

3 行政視察 〈詳細は視察報告書を参照〉

(1) 神戸市空き家対策事業（建築家との協働による空き家活用促進事業）

令和5年11月14日、神戸市を視察し、建築家との協働による空き家活用促進事業について調査した。

調査目的	神戸市の空き家活用の機運を高めるため、建築家との協働により空き家を魅力的に再生し、社会貢献のために活用する場合の、改修等にかかる費用を補助する空き家対策に係る取組について、現地視察を交え本市取組の参考とする。
視察概要	<p>1 調査項目</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 神戸市空き家対策計画における本事業の位置づけについて(2) 事業実施の経緯について(3) 事業運営費について(4) 事業実績、効果、課題及び今後の展開について(5) 利活用の実例（現地視察）について <p style="text-align: right;">【視察の様子】</p> 

(2) 京都市非居住住宅利活用促進税

令和5年11月15日、京都市を視察し、非居住住宅利活用促進税について調査した。

調査目的	京都市の「非居住住宅」の存在が潜在的な住宅供給の可能性を狭めており、若年・子育て層を中心に定住人口が伸び悩んでいる一因となっているとの課題認識の下、住宅供給の促進や居住の促進、空き家の発生抑制といった政策目的の達成、現在及び将来の社会的費用の低減を図り、その経費に係る財源を確保することを目的とする取組を、本市施策の参考とする。
視察概要	<p>1 調査項目</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 事業概要について(2) 事業実施の経緯について(3) 条例公布後の市民からの反応について(4) 事業目標、課題及び今後の展開について <p style="text-align: right;">【視察の様子】</p> 

(3) 京都市空家等対策

令和5年11月15日、京都市を視察し、空家等対策について調査した。

調査目的	本市では、昭和30年代以降、多くの住宅が建築されてきたが、近年の人口減少・高齢化の進展に伴い、空き家が増加傾向にあり、空家等の発生予防や利活用を促進するとともに、管理不全な空家等の解消を図りながら、安全で安心な住環境を確保していくことが喫緊の課題であることから、京都市の空家等対策についての取組等を参考とする。
視察概要	<p>1 調査項目</p> <p>(1) 空家等実態調査に係る予算要望及び人員の確保の実績について</p> <p>ア 空家等の実態調査に係る予算・人員確保</p> <p>イ 実態調査に関する手法や対象（民生委員・自治会の活用、地域ごとの特色を考慮等）</p> <p>(2) 管理不全空家等に至らないようにするための予防の取組について</p> <p>ア NPO・民間企業等の民間協力のもと、空き家の利活用・流通促進</p> <p>(3) 管理不全空家等や特定空家等に対する体制の構築について</p> <p>アスピーディーな処理体制の構築（対応期間の設定等）</p> <p>(4) 適切な空き家に関する情報収集・把握の方法について</p> <p>ア市がより主体的に取り組むための市政だよりや自治会の回覧板等の活用</p> <p>イ民間事業者の積極的な活用</p> <p>ウ自治会の役員等との情報連携体制の構築</p> <p>(5) 空家等の実態確認後の他局との適切な連携体制の有無について</p> <p>ア荒廃住宅確認後の福祉分野との連携体制の有無</p> <p style="text-align: right;">【視察の様子】</p> 

4 行政視察の振り返り及び提言項目の検討

令和5年12月5日、行政視察を振り返り、年間調査テーマの取りまとめとして、委員間による提言項目に関する協議を行った。

〈詳細は委員会記録を参照〉

○主な意見

- ・京都市を参照にして、空き家となる危険性が高い手前の段階で周知文を配付する取組も取り入れていく必要がある。
- ・京都市のパンフレットのように、「空き家の放置は犯罪」という強烈なものを提示するのも一つの手段ではないか。
- ・空き家は所有者の問題になりがちだが、京都市のように、専門部署を設置し民間と連携を図りながら、数値目標を設定し対策に取り組むことの大切さを実感した。
- ・京都市では、処理手続の期限を明示していたところが非常に効果的と思われた。
- ・まちづくりを含めて市民に空き家に関する問題意識を持って貰うことが重要であり、自治会も巻き込んで地域の問題として捉えていくことも必要と思われる。
- ・実態調査の効率化のためにも所有者確認等、調査の初期段階においては、調査委託先を設ける必要がある。
- ・荒廃住宅については、保健福祉等の関係部署との連携体制を構築することで、空き家の防止対策につながると考える。
- ・初動対応が上手くいくかどうか重要であり、民間利用など、市の基準に加え、初動を幅広い形で行える体制を作るべき。

5 提言内容の決定

令和6年3月8日、提言書の内容及び提出について委員間討議を行い、市長宛に提言を行うことを決定した。

Ⅲ 調査の総括

令和6年3月8日の委員会において、年間調査テーマに基づく1年間の調査の総括として、委員間で意見交換を行い、次のとおり意見が出された。

○主な意見

- ・非常に時宜を得た調査テーマであり、最近では地元住民からもこの問題について相談されることが多くなっている。この様な中で市長へ調査内容を提出することは大きな意味を持つと思われる。
- ・多角的にこの問題を検討するという切り口で京都市や神戸市の対応を比較しながら進めたことは参考となった。千葉市独自の取組を行うことはなかなか難しいが、この問題に積極的に取り組むことは時代の必要事項になってきている。
- ・空き家は民間の問題であるが、地元から心配の声が多く寄せられており、放置できない問題と感じている。京都市長と最後に話す機会もあったが、あのように強いリーダーシップを持って取り組む姿勢も必要である。
- ・空き家対策のみならず、団地等に見られる空き室対策も今後は非常に重要となる。課税面での動きも見られる中で、行政の業務量は増加するが、効果的な運用に期待したい。
- ・空き家問題から派生し、いわゆる、ごみ屋敷である、荒廃住宅についても検討すべきであり、今回その面に関しても進めていけたことは意義深かった。

Ⅳ 結びに（委員長所感）

今期、空き家対策について、調査・研究を行い、委員の理解・協力の下、提言書を提出することとなったが、提出して終わりでは意味合いが薄くなってしまう。今後、これがどう進捗していくのか、委員各位、会派に戻っても、継続して見守っていただき、これからも都市建設委員会として調査を続けてもらいたい。