

空家等対策に関する提言書

令和6年3月13日

千葉県議会都市建設委員会

委員長 松坂 吉則

副委員長 桜井 秀夫

委員 吉川 英二 守屋 聡

亀井 琢磨 佐々木 友樹

小松崎 文嘉 向後 保雄

石橋 毅 白鳥 誠

目 次

I はじめに	3
II 提 言	4
1 実態調査について	4
2 専門部署の設立について	4
3 自治会との連携について	4
4 広報・周知について	4
5 民間組織との協働について	4
6 調査委託の検討について	5
7 初動の充実について	5
8 標準処理期間の設定について	5
9 福祉分野等との連携について	5
10 関係団体における地域の将来像の共有について	5

I はじめに

今期の委員会では、都市建設行政の多くの課題の中から、人口減少や少子・高齢化が進展する中で、空き家・空き室の増加に伴い、景観や防災・防犯面等、様々な影響が出ており、全国各地で大きな社会的課題となっていることから「空家等対策」について活動を進めてきた。

本市においては、「千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する条例」や「千葉市空家等対策計画」等に基づく当局の様々な取組により、現在のところは、空き家率は全国平均を下回る状況となっているが、人口減少や少子・高齢社会の一層の進展により、空き家の増加が懸念されており、市民からは不安の声が寄せられている。

今後の施策推進に当たっては、空き家の実態を適切に把握するとともに、空き家の発生防止、利活用可能な空き家の流通促進につなげるための取組、管理不全空家及び特定空家等の指導体制について、速やかに検討を進める必要があるものとする。

先述の課題に対して先進的に取り組まれている神戸市及び京都市を視察し、効果的な施策に関して知識を深めるなど、精力的に調査を行ってきたところであるが、先進自治体の取組においては、実態調査の効率化及び迅速化、民間と協働した調査・相談体制や、指導・勧告等の標準処理期間の設定が図られるなど、効果的かつ効率的な施策が展開されていることから、本市においても当該事例の調査研究を行い、可能な限り検討を進める必要があるものとする。

そこで、本委員会は、現在施行中の「千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する条例」や「千葉市空家等対策計画」を中心に、今後の施策への反映を強く求めるとともに、関連する取組のさらなる推進を求め、次のとおり提言を行うものである。

Ⅱ 提 言

1 実態調査について

空家法に定義される空家等の特定には、情報収集を通じて実態を把握し、空き家、空き室の状況を詳細に調査することが重要であり、空家等対策において必要な施策である。

そのため、調査対象、調査項目、調査手法などを整理したうえで、詳細かつ有効な実態調査を行うこと。

2 専門部署の設立について

管理不全空家等及び特定空家等への対応において、区役所や警察等との連携は必須となる。各機関や民間組織との緻密な連携や管理運営体制の構築に資する空家等対策専門部署の設立を検討すること。

また、業務遂行に関し、必要な人員の確保を行うこと。さらに、当該専門部署において明確な数値目標を設定し、施策の効果検証を実施すること。

3 自治会との連携について

空家等の発生予防、空家等の利活用の促進及び管理不全な空家等の解消に向けては、自治会と連携することで、より効果的な情報収集が期待できる。

調査に伴い、自治会から地域の状況を提供してもらうなど、自治会との協力体制を構築し、問題意識や情報の共有に努めること。

4 広報・周知について

空家等対策は地域の課題でもあることから、対策を進めるうえでは、情報提供や空家等を防止するための働きかけ、空家等問題に対する意識の向上、地域コミュニティの維持や活性化に向けた空家等の利活用に対する理解の促進等を積極的に進める必要があり、広報・周知は重要な取組となる。

特に特定空家等の疑いがある場合、所有者への迅速な解消に向けて処分等を視野に入れた対応通知を行うこと。

5 民間組織との協働について

管理不全空家等の発生予防のためにも、空家等の不動産市場への流通を促すことは必須事項である。

そのため、空家等所有者と住宅を必要とする若年層を中心とした利活用希望者とのマッチングを図るために、リフォームや解体をはじめとするニーズに対応した売買等、あらゆる相談に対応できるよう民間組織と協働して、市民に対し

複数の方法を提示可能な幅広い体制で、流通を促進すること。

6 調査委託の検討について

業務が多岐にわたる区役所のみでは、効率的な空家等の現場調査は難しい現状があり、所有者確認や現地調査等の初期調査については委託化するなどにより、事務の効率化を図ること。

7 初動の充実について

空家等対策において、利活用できるものは活用し、不可能なものは取り壊す等の対応初期の方向性が重要となることから、調査結果の初動にて、利活用のための民間協働による相談体制の充実や、取り壊しのための指導・勧告の迅速化など状況に応じた幅広い対応を図ること。

8 標準処理期間の設定について

管理不全空家等や特定空家等の改善に向けては指導から勧告等の行政手続きを速やかに行う必要があることから、京都市において取り組まれているように、空家等の状態に応じた指導等の対応期間を明確に定め、迅速な対応のうえ、空家等対策に取り組むこと。

9 福祉分野等との連携について

今後、実態調査を進めていく中で、空家等ではないが、いわゆる「ごみ屋敷」に代表されるような荒廃状態となった住宅や、認知症が疑われる方の住宅等、都市局所管外の事例が想定される。

そのため、所管外の課題に直面した場合、福祉分野等、局横断的に適切な所管と連携し、迅速に必要な対応が図れる体制を整えること。

10 関係団体における地域の将来像の共有について

人口減少に伴う都市のスポンジ化は避けて通れない現象となる。都市計画の視点から、地元自治会を中心に地域の将来像を明確化し、空き家・空き室に対し行政や民間組織が協働し、あるべき姿への対応を図る必要がある。

本市所管課内での空家等対策に帰結することなく、関係団体と将来像を共有し、互いに必要とされる都市機能の保持に努めること。