

令和5年11月14日

福津市議会

議長 高山賢二様

建設環境委員会

委員長 福井 崇郎

建設環境委員会報告書

令和5年第5回福津市議会定例会において、議決を受けておりました閉会中の所管事務調査について、その調査結果を会議規則第110条の規定により、下記のとおり報告いたします。

記

1. 調査事項

(1) 空き家および空き地対策の現状と課題について

2. 期日

(1) 令和5年10月24日(火)

3. 調査にあたって

(1) 空き家および空き地対策の現状と課題について

空き家および空き地は全国的に増加傾向である。また、適正管理されていない物件も増えている。本市においても空き家および空き地は増加しており、管理等に関する課題が発生している。市の空き家および空き地対策の現状と課題を調査した。

4. 調査結果

(1) 空き家および空き地対策の現状と課題について

① 空き家の現状と課題

5年に1度行われている空き家調査にて、空き家の件数は平成27年度に376件、令和3年度の調査では529件と153件の増加となった。そのうち301件は連絡が取れていない状態である。

本市は急激な人口の増加となっているため、空き家になったとしても市場に出れば買い手が付きリフォームや建て替え等が行われており、適正管理されていない空き家数は増えてはいないと考えられる。しかし、今後は高齢化とともに空き家が今以上に増加していくと考えられる。

空き家への苦情・相談件数は、令和2年度で43件であった。最も多い

相談内容は草木等の苦情が8割を占め、空き家所有者へ是正を求める通知を行っている。通知の際は、空き家バンクやシルバー人材センターの資料、現在の空き家の状況を写した写真を同封し送付している。

建物本体の苦情は約2割であり、老朽化に伴う台風や強風等による瓦や壁材の飛散に対して自治会や近隣住民から苦情・相談が寄せられている。建物の対応として、定期的に建物に補修が必要となる損傷がないかの確認や家屋の風通しを行う、シルバー人材センターの「空き家見守りサービス」を所有者に案内している。しかしながら、空き家所有者のサービス利用は1割にも満たない状況であるため、建物の保全が課題となっている。

② 特定空き家の現状と課題

令和3年度は1件を特定空き家に指定したが、令和4年度に解除した。現在は、令和5年9月に指定した特定空き家が津屋崎地区に1件ある。

特定空き家の指定は、市の附属機関である特定空家等審査会が現地の確認を行い、ガイドラインに基づき特定空き家と判断を行った場合に指定している。今後も特定空き家が発生する可能性があるため事前の対応が課題となる。

③ 空き地の現状と課題

令和4年度の空き地の管理に関する相談は、自治会からの要望書が25件、個人などからの相談が28件である。ここでいう空き地とは、宅地化された状態の土地で現に人が使用していない土地、および市長が同様の状態であるとみなす土地をいう。

自治会からの相談内容はすべて雑草の放置に関することである。雑草が伸びることで見通しが悪くなり、事故の危険性が高くなる。また、害虫が発生して近所の樹木や園芸にも害をなしている。空き地所有者に対して市から草刈りを要請してほしい等の相談が寄せられている。

また、個人の相談者は、空き地に隣接または近隣の居住者が多く、相談内容は自治会からの要望と同じように雑草が伸びていることや害虫等の発生で困っている等であった。

危険な状態と判断し、所有者へ草刈り等の処理依頼通知を出した所有者の人数は122人である。そのうち、条例の規定に基づき段階を経て適正管理違反の空き地として公表まで至った人数は4人となっている。

課題として、適正管理命令違反の土地の反復性、所有者不明土地への対応、空き地情報の把握が困難であることなどがある。市は、空き地情報の見える化を図るため空き地マップの作成などの対策を検討していく。

④ 空き家バンクの取り組みと民間団体との連携

空き家バンクは、平成26年6月に登録が始まり、令和5年2月までの9年間で12件の登録があった。そのうち7件が活用に至り、5件が登録取り消しとなった。登録取り消しの理由は、所有者が解体して更地を売却する意向を示したためであった。

空き家バンクは、登録の希望よりも利用したいという問い合わせが多く、マッチングに至っていないのが現状である。過去3年間では、令和4年度1件、令和5年度1件、合計2件の登録数だった。空き家が増加している中、空き家バンクの登録数が非常に少ない理由は、登録までの手続きが煩雑で時間もかかることから、直接不動産業者に相談する所有者が多いことが挙げられる。また、所有者が直接管理できない地域に在住の場合、空き家の現状に対する認知度が低いため、放置状態となっていることが多い。この状況を解消するため、市は所有者に対して空き家活用応援団や不動産業者の案内も行っている。

5. 委員会からの提言

(1) 空き家および空き地対策の現状と課題について

空き家が特定空き家に至らないよう、空き家の状態に応じた必要な措置を速やかに講じることが最も重要であり、そのためには空き家の状況を的確に把握しておく必要がある。

令和3年の空き家の件数調査は外部に委託し、正確な実態に近づくような形で実施している。次回の調査時も、空き家の件数や特定空き家に該当する件数等が実態に近づくように、各機関や他課とも連携するなどして市が調査に積極的に関わるのが重要である。

現状においては、把握した個々の空き家の情報を各種の計画に活用できるようにデータベース化を行うなど、情報の集約に向けた整備を検討することも必要である。

空き家のうち301件の所有者と連絡が取れない課題には、情報収集や対応の強化のため、担当課だけでなく他課とも更なる協力体制を図り、連絡を取り合い、早期改善に向けて進めていくことが重要である。特に、所有者不明・相続人不存在の空き家は、いずれ管理不全を招き、周囲への悪影響が発生する可能性が高く、早急に実態を把握し、対策を行うことが必要である。

早期の対策として、市への問い合わせ窓口や通知方法などが市民へ浸透する仕組みや、自治会からの情報を取りまとめる仕組み等が必要である。また、空き家の老朽具合ならびに所有・管理状況などにより対応の基準を設け、段階に応じて適切な時期に必要な空き家への効果的な対応や、支援や補助を行うことも重要である。

そのためにも、空き家が再利用できるうちに行動するよう所有者に促し、積極的に連絡をしていくことが大切である。空き家の管理が十分にできて

いない所有者には、空家等対策の推進に関する特別措置法の特定空き家等に関する内容などを所有者に提供し、特定空き家とならないように注意喚起を行い、直接管理ができない所有者には、認知度を高めるための広報活動を定期的に行う必要がある。

空き家バンクの登録は煩雑で時間もかかるため、不動産業者の会社名、連絡先、ホームページ等の一覧表を所有者に引き続き送付することも必要である。関係団体および各部署において横断的な情報共有・連携を行い、各種の空き家相談にかかる窓口の一本化に向けた取り組みを一層促進することも重要である。

空き地管理に対する苦情は、自治会や個人からも数多く寄せられているが、基本的には所有者個人の責任で管理されることであり、市の関与は難しい。今後は、空き家バンクとも連携し、空き地バンクを創設するなどの対策も必要である。管理の改善を求める通知を受けた所有者が履行しない件数も多いが、粘り強く改善依頼の連絡を行うことが重要である。

また、国の動向として令和3年4月に民法および不動産登記法等、本年6月に空家等対策の推進に関する特別措置法がそれぞれ改正となった。今後の空き家や空き地対策への影響等について調査を進め、対策について改めて検討するとともに、法令施行後には速やかに適切な対応を講じる必要がある。