

令和6年12月3日

富良野市議会議長 渋谷正文様

経済建設委員長 天日公子

委員会事務調査報告書

令和6年第3回定例会において、継続調査の許可を得た事件について、下記のとおり結果を報告します。

記

1. 調査案件
調査第5号 空家等の対策について
2. 調査の経過及び結果
別紙のとおり

＝別紙＝
調査第5号

空家等の対策について

経済建設委員会より、令和6年第3回定例会で許可を得ました、調査第5号「空家等の対策について」の調査の経過と結果について報告する。

本委員会では、担当部局に資料の提出と説明を求め、市内に現存する空家等の現地調査を行い、課題と対策について調査を進めてきた。

近年、人口減少や既存住宅や建築物の老朽化、社会的ニーズの変化などに伴い、全国規模で空家に関わる諸問題が深刻化している。

総務省の住宅・土地統計調査（令和6年4月速報値）によると、この20年（平成15年～令和3年）で、空家の総数は659万戸から900万戸の1.4倍、二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの居住目的のない空家は212万戸から385万戸の1.8倍、空家率は12.2%から13.8%にそれぞれ増加し、昭和23年の調査開始以降、空家総数、空家率ともに過去最高となっており、防災や衛生、景観など、地域住民の生活環境への影響が懸念されている。本市の空家等の状況（平成30年住宅・土地統計調査結果）は、住宅総数10,600戸、うち空家総数1,230戸、空家率は11.6%になっており、全国（13.6%）・全道平均（13.5%）に比べて低い水準となっているが、全国的に空家等がもたらしている多様な問題に市民は危機感を抱き、行政への期待が高まっている。

こうした中、国では、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため、平成26年11月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）を公布、翌年5月に全面施行した。これを受けて、北海道においては、法に基づき、住宅ストックの循環利用や生活環境の保全に向けて、空家の有効活用などに取り組むとともに、道内市町村における空家等対策を積極的に支援することを目的に、平成27年12月に空き家等対策に関する取組方針を策定し、その後、令和3年3月にはコロナ禍による社会状況の変化などを踏まえて見直しを行い、様々な取組を進めている。

本市においても、法に基づき諸規定を定め、空家等の適切な管理を求めることにより、良好な生活環境の保全と安全で安心なまちづくりの推進に寄与するため、平成28年9月に富良野市空家等の適切な管理に関する条例を制定し、より効果的な空家等対策を推進し、勧告、命令、代執行、緊急安全措置といった処分性の強い措置を行うか否かを判断する際の諮問機関として、平成29年7月に富良野市空家等対策庁内連絡会議及び平成31年2月に不動産、法務等の学識経験者等から構成された富良野市空家等対策協議会の設置を経て、令和4年3月に富良野市空家

等対策計画（令和4年度～令和8年度）を策定し、今年度は計画期間の中間年度を迎えている。また、令和5年度には、国の社会資本整備総合交付金を活用し、市長が認定した特定空家や調査により不良住宅と認定された空家を除却する際に、その費用の一部を助成する空家等除去事業補助金を創設し、所有者に除却を促す取組を行っているが、個人所有の財産に対する行政介入について、市は難しい対応を迫られている。

このように全国各自治体で空家等の対策が進む中、国では空き家の発生抑制や活用促進、適切な管理・除却の促進に向けた取組の強化など、空家対策の在り方について継続的に検討を進め、令和5年6月に法の一部を改正した。具体的には、空き家活用拡大等を図る観点から空家等活用促進区域や、市区町村が空家の活用や管理に取り組む社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定できる制度が開始され、あわせて空家管理の確保の観点から、放置すれば特定空家になるおそれのある空家を管理不全空家に指定し、管理指針に即した措置を市区町村長から指導・勧告することができ、勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（6分の1等に減額）を解除する規定を創設するなど、各自治体は改正法に基づき、条例や計画等の整備が求められ、本市では令和5年第4回定例会に条例改正を行ってきたところであるが、空家等対策計画の見直しには至っていない現状である。

また、本市においては、空家等の対策を講じるための基礎資料として、5年毎の総務省による住宅・土地統計調査結果の活用とともに、平成30年度に建築物の外観目視による調査を行い、空家等の維持管理や利活用等について把握するため所有者の意識調査を実施して、空家若しくは空家と推測される建築物を把握し、さらに追跡調査なども行いながら、施策反映等をしてきたが、調査実施から相当の期間が経過しており、現状把握が急務となっている。

以上を踏まえ、本委員会で議論を重ね、空家等の対策はまちづくり及び地域再生とも連動する問題であり、空家等の中でも管理不全空家等が確認された後に対策を講じる「問題対処型対策」よりも、空家等を発生させないための対策である「事前予防型対策」に注力すべきであるという考えで意見が一致した。

このことは、富良野市空家等対策計画の第3章空家等の対策の1、空家等の発生抑制・適正管理に記載されているが、本委員会からもより具体的な対策が必要であるとの考えから、次の2点について早急に取り組まれない。

記

1. 空家等の実態調査及び町内会等との連携について

本市における空家等の実態調査は平成30年に行われているが、経年変化を把握するため、再度調査する必要がある。

また、得られた調査データは経年変化することから、情報を更新し、なおかつ、その情報をデータベース化して活用できる状態に管理し、庁内各所管部署と情報共有を図り、空家等の対策を講じていく必要がある。

そのためには、町内会や地域の方々と連携して定期的な情報交換を行いながら、空家等の現状を把握し、データベース化された情報が、庁内各所管部署で活用できる体制を構築されたい。

2. 空家等を発生させないための相談窓口の充実及び当事者意識の醸成・啓発について

空家が発生する要因として、高齢者世帯の動向が大きな要因となっていることから、高齢者が元気なうちに相続までを見据えたライフプランを考えるセミナーを定期的で開催されたい。

また、担当部署のみならず、ライフプランを気軽に相談できる窓口の開設や、税理士・不動産鑑定士・社会福祉士・弁護士など専門家等のアドバイスを受けられる相談体制の構築、さらには空家等にさせないために、当事者や町内会等に積極的な情報発信を行い、意識の醸成と啓発に取り組まれたい。