

令和5年9月11日

富士見市議会議長 田中栄志様

建設環境常任委員会
委員長 小川 匠

所管事務調査（行政視察）報告書

本委員会は、所管事務調査として先進地の視察を行い、調査を終了したので富士見市議会会議規則第109条の規定により報告します。

記

- 1 実施期間 令和5年7月11日（火）
午後2時30分から午後4時まで
- 2 視察地及び調査事項 東京都足立区「空き家対策について」
- 3 出席委員 委員長 小川 匠 副委員長 小泉 陽
委員 田中 栄志 委員 熊谷 麗
委員 山下 淑子 委員 今成 優太
委員 川畑 勝弘
- 4 随員職員 議会事務局 主任 幕田 祐二
- 5 同行職員 建設部 部長 森田 善廣
建設部 建築指導課 課長 真中 剛
建設部 建築指導課 主任 清水 孝洋

（調査結果報告は、別紙とする。）

1 足立区の概要

東京都足立区は、東京23区の最北端に位置しており、東は中川をはさんで葛飾区、西は隅田川をはさんで北区、荒川区、北は埼玉県川口市、草加市、八潮市、南は葛飾区、墨田区、荒川区に接している。総面積は53.25平方キロメートル(23区内第3位)、総人口は690,404人(23区内第5位。令和4年12月現在)である。

足立区は、その昔は海辺に接していた低湿地帯の一部であり、千葉県松戸・国府台の台地と、上野・飛鳥山を結ぶ台地との間に横たわっていた入江や湿原、また入り組んだ荒地であったと推定されている。

区内は全体的に平らで、自然の高地はほとんどない。北西部はやや高く、南東部に行くに従い緩やかに下っていることから昔から農耕に適していた。また、川が多いことも地勢上の特徴で、東京を水害から守るために、明治44年から昭和5年まで長い歳月をかけて開かれた荒川(放水路)が、区内を北西から南東へと流れ、区を2つに分断しているほか、墨田川、中川、綾瀬川などが流れている。

足立区の地場産業としては、工業製品ではくつやかばんなどの皮革製品、機械部品や医療関連機器などの金属製品、印刷などが主なものであり、農業ではコマツナや枝豆などの野菜栽培、あさつきやむらめなどのつまもの栽培、キクや花苗などの花き栽培が盛んである。

足立区の一般会計予算は、令和5年度当初において約3,159億円であり、私立幼稚園・認定こども園の給食費の無償化や区立中学校の給食無償化の予算、地域経済を支えるための消費喚起策や中小企業融資事業などに係る予算が計上されている。

足立区議会の定数は45人である。

2 足立区における空き家対策について

(1) 空き家利活用の取組状況について

① 利活用可能な空き家を調査

平成26年度にいわゆる空家特措法が施行されたことを受けて、足立区では平成27年度に空き家実態調査を実施し、その結果、区内全域において2,353棟を空き家と判定した。さらに、平成28年度には、空き家の多かった北千住駅東口をモデル地区として、足立区空き家利活用モデル事業調査を実施した。同調査では、建築士による詳細な調査を行い、調査対象の284棟のうち184棟が、実際は使用中であったり解体済みであったりして対象外となり、さらに建物の状況などを加味した上で、活用可能な空き家は15棟であることがわかった。

② 協創プラットフォーム「千住 Public Network EAST」

平成29年度から令和元年度までの3か年をかけて、北千住駅東口をモデル地区とした空き家利活用促進事業が行われた。同事業は、①家屋の適正な維持管理の支援、②老朽家屋等の除却、③空き家の利活用の促進の3つを柱として、空き家活用による活性化を目的とした地域のつながりをつくるための協創プラットフォームの構築を目指し、プロポーザルによって「千住 Public Network EAST」が設立された。

空き家利活用促進事業は、プラットフォームである「千住 Public Network EAST」に業務委託をする形で取り組まれ、3年間で、イベント開催やホームページ等での情報発信、利活用可能な空き家の発掘と利用者・使用者とのマッチングが行われた。

イベントでは、他の地域で活動する人を招いてのトークイベント、活用しようとしている物件を使用したDIYの体験、所有者の協力を得てどのように空き家を活用していくかのアイデア募集、活用されている物件を回ったり、街の魅力を探したりする街歩きなどが行われた。

3年間の取組を通じて、北千住駅東口エリアにおいて7軒の空き家の利活用が実現した。そのうちのひとつである「千住東の家」は、DIY賃貸の物件として、大家の協力も得て築90年の古民家をセルフリノベーションして、夫婦により喫茶店として営業している。

また、北千住駅東口エリア外においても、「千住 Public Network EAST」が主体となって取り組んだ空き家の利活用案件「せんつく」がある。「つくる」をテーマにした複合施設として日本不動産学会や都市住宅学会から表彰されているが、もともとは「瓦が落ちてきた」との通報をきっかけとして建物所有者に連絡を取り、事業につながった案件である。また、近くには区の空き家相談会を通じて利活用につながった「せんつく2」もあり、地元の信用金庫と財団法人が共同出資する「千住まちづくりファンド」からの融資を活用して事業を行っている。

こうした取組に共通しているのは、事業を始めようとしている人だけではなく、所有者の協力が欠かせないということである。

③ 取組を通じた課題

3年間の空き家利活用促進事業で見えてきた課題としては以下の3点が指摘されている。

第1に、空き家情報を把握することが難しいということである。理由として、どれが空き家か分からないこと、所有者までたどり着くことができないこと、不動産は流動的で状況把握が困難であることが挙げられる。

第2に、所有者からの理解を得にくいということである。全く知らない他人に貸すことへの抵抗、親族の理解が得られない、権利関係が複雑で手出しできないなど

の要因がある。

第3に、利活用までにはクリアすべき課題が山積していることである。家財などがそのままの状態であることや建物の傷み具合が激しいこと、賃貸期間などの制約が厳しいことがある。こうした課題は個人だけでは解決できないため、①通報案件や相談会を開催し新たな空き家を発掘するなど空き家情報の確保、②権利関係を明確にして所有者の理解を得ること、③空き家となっている理由（課題）を解決し利活用に向けて調整を行うことなどが求められており、様々な業種の関わりによって解決していく協創プラットフォームの拡充が大切であるとしている。現在は行政、受託事業者、空き家オーナー、利活用希望者、不動産賃貸業者などの関係者が円形につながっている状態から、今後はより多くの人が集まる大きなプラットフォームを形成するための個々がつながる仕組みが必要であるとのことであった。

（2）老朽危険家屋対策事業について

① 「何かあってからでは遅すぎる」

都市部においては、地震による倒壊・崩落、台風や突風時の外壁等の崩落、劣化による屋根及びモルタルの落下、不法侵入等による治安の悪化、景観の悪化など、老朽危険家屋のもたらす問題が顕在化している。中でも亀裂が入った外壁に雨が差し込み、そこから中の鉄筋やコンクリートが劣化して落ちることが多い。

足立区では、平成22年に老朽化した建物の外壁のタイルが落ちる事故が発生し、その現場が通学路だったこともあり大きな問題となった。そのことをきっかけとして、専任組織の中で検討を重ね、「何かあってからでは遅すぎる」との精神の下、平成23年に「足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例」が制定された。

この「老朽家屋条例」制定後にゴミ屋敷対策として「足立区生活環境の保全に関する条例」が制定され、2つの条例を一体的に活用しながら老朽家屋対策に取り組んできた。その後、平成26年に空家特措法が施行されたことを受けて、現在では法と合わせて対策に取り組んでいる。

② 「老朽家屋等の適正管理に関する条例」に基づく取組

「老朽家屋条例」の第8条では、「足立区老朽家屋等審議会」が規定されており、この審議会は、弁護士、建築士、区職員など10名程度で構成されている。審議会は、区に寄せられた老朽家屋の情報について諮問を受け、危険度の判定や緊急対応の必要性について検討する。何らかの対応が求められると判断された場合には、所有者に対し危険な状態を解消するよう指導・勧告することができる。場合によっては所有者の同意のもとに緊急措置として要最低限の安全対策を実施する。かかった費用は後で請求する。

また、同条例第6条では、指導・勧告を受けて措置を講じる者に対し助成を行う

ことを規定している。木造家屋で50万円、非木造は100万円の助成金が支給される。区はこの助成制度を「条例の1番の目玉」としている。

③ 部署間の連携と充実した解体費助成制度

老朽危険家屋対策の課題として、行政の横断的な取組の必要性が強調された。実際に足立区では様々な部署が横の連携を取って動いているとのことである。例えば、建物解体後の生活困難者支援を福祉部門と連携して行うことや都と連携した所有者情報の取得、建物の耐震や不燃化に係る助成金の支給などが行われている。

耐震に関する助成金は、令和5年度から3年間限定で助成金額の大幅な増額が行われている。耐震診断の助成に最大で30万円が支給され、それを受けて耐震改修を行う場合は危険度の高い特定地域で最大200万円、それ以外の一般地域で最大150万円の助成金が、木造住宅の解体を行う場合も特定地域で最大200万円、一般地域で最大150万円の助成金が支給される。また、都と区が連携して、木密地域の中でも重点的に解消を図るとしている不燃化特区においては、解体費の助成に最大280万円、不燃化建替え助成で解体費に最大280万円、設計・監理費に最大70万円、建築工事費に延床面積に応じた助成金が支給される。

区は今後も、様々な事業を組み合わせながら老朽危険家屋対策に取り組んでいきたいとしている。

(3) 事前質問と回答

事前に足立区側へ伝達した主な質問事項と回答は以下のとおりである。

《条例・計画について》

問 「足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例」を制定するに至った経緯、取組内容、その後の効果と課題は

答 過去の看板及び外壁落下事故を受け制定した。老朽危険家屋所有者への適正管理指導を行っており、条例制定によって指導を行う根拠が明確になった。

問 「発生抑制」「流通・利活用」「適正管理」の3つの観点での取組は

答 「発生抑制」 福祉部局（地域包括支援センター）での相談会周知等
「流通・利活用」 相談会を活用した所有者が抱える課題解決
「適正管理」 適正管理に向けた所有者への指導

問 空き家を含めた老朽家屋やごみ屋敷の対策における先進的な取組は

答 利活用に向けたモデル事業により活動をする人たちが集まりネットワークができているので、利活用に向かいたいという意向に応える体制がある。空家特措法のほかそれぞれの条例に基づき指導を実施している。

問 利活用において行政が関与することのメリットは

答 一つ一つの利活用事例は各事業者が行っており、行政は活動する人たちの集まりをつくるまでの取組である。直接関与すると以下の課題がある。

- ・物件によっては老朽化対策と空き家利活用が相反する取組にもなりうる
- ・需要が高いことからもどこかの活動のみに関わることもできない

問 行政と民間の連携をどのように行っているか

答 基本的には自主的な活動であり、その情報を見守っている。またファンドや補助事業等の情報を共有している。

《具体的な取組について》

問 空き家無料相談会の相談件数（直近3年間）と主な相談内容は

答 令和2年 39件 区内各所で17回

令和3年 37件 区内各所で34回と本庁舎延べ9日

令和4年 81件 区内各所で34回と本庁舎延べ9日

初年度（令和2年度）はコロナの影響で実施回数が半分に減った。コロナ禍の落ち着いた令和4年の後半から急激に受付数が伸びている。

○主な相談

ア 相続を受けた時点での相談

- ・何をすればいいのか分からない。
- ・遺産分割の進め方から相続登記の手続について

イ 空き家になって時間が経過してからの相談

解体の進め方や助成、売却の流れについて

ウ 空き家になった時点での相談（最近増えてきている）

- ・親が施設に入所するので実家が空き家となる。
- ・管理や売却の準備について

問 問題の認識（相談）から解決までにかかった日数は

答 物件によって異なり、数年かかっているものもある。

問 足立区老朽家屋審議会の役割は

答 個々の老朽家屋等の状況及び対応方針の検討、区が行う緊急安全措置への意見等

問 老朽家屋等解体工事助成の概要は

答 老朽家屋審議会で解体することが相当であると勧告することが決定された

家屋を解体する際の工事費の一部を助成するもの。

○助成内容

木造：最大50万円、非木造：最大100万円

木造、非木造とも解体工事費の50%を上限

問 空き家所有者への対応は

答 相談会をメインに課題の解決に寄り添っている。

問 対策におけるトラブルの発生状況とその対応方法は

答 利活用した物件が違反として通報が入ったことがある。適切な状況となるよう指導し、その後事業者も法令順守にかかる意識を一層高めた。

問 対策に係る費用はどのように負担しているか

答 令和5年度当初予算は以下のとおり。

(住宅課)

相談会委託 400万円

実態調査委託 2,000万円

財産管理人予納金 200万円

(開発指導課)

緊急工事費 200万円

解体工事費助成 300万円

財産管理人予納金 100万円

その他、耐震化促進事業により耐震診断や改修、解体除却工事の助成等があり、令和5年度予算総額が8億2,000万円ある。

区予算に対しては都の補助金（相談会実施に対して50万円）を活用している。

各事業については直接民間事業者に行う都の補助金やまちづくりファンドを活用している。

(4) 質疑応答

問 老朽建築物の経年調査後の推移を見ると、平成23年の調査では老朽家屋数は2,133件だが、平成29年の調査では1,226件、令和4年度末には852件と大きく減少している。どのような取組を行ったのか。

答 足立区では解体に対する助成がかなり充実している。不燃化特区における解体費や建替えの助成、耐震に関する解体費助成、老朽家屋の解体費助成などを活用し、所有者に働きかけを行ったことが、結果として解体に結びついている。

問 耐震助成金の木造住宅の解体助成が、区内で特定地域と一般地域に分かれており助成金額も異なっている。なぜ分けているのか。

答 東京都が示している都内の建物の倒壊危険度に基づいている。昨年足立区の数字が悪かったため、木造密集地域から力を入れて取り組むことになった。

問 全て区の予算か。

答 国費が入っている。

問 不燃化特区の解体費の助成を行ったことで住民の意識は変化しているか。

答 助成件数が増えているので、住民の意識は高まっていると考えている。

問 地域包括支援センターとはどのように連携しているのか。

答 区内25か所の地域包括支援センターの連絡会で空き家について周知している。また、センターごとの会議でも事例検討を行っている。福祉事務所との連携が必要な物件もある。

問 老朽建築物がかなり減っているとのことだが、建替えが多いのか、売却が多いのか。

答 ほとんどが更地になり駐車場などになっている。市場に乗るようないい場所だと売買になる。すぐ建替えというのは見たことがない。

問 利活用に関して、リフォームの補助はあるか。

答 ない。まちづくりファンドや都の補助金を活用している。

3 まとめ

足立区における空き家の利活用の取組は、空き家を利活用することに関心を持つ人々や関係者同士をつなげるプラットフォームである「千住 Public Network EAST」の存在が大きな特徴となっている。行政と民間が協力し合い、空き家を取り巻くあらゆる関係者をつなぎ、情報発信やイベント開催、空き家を提供したい人と利活用したい人とのマッチングなどに取り組む中で、実際の空き家の利活用を広げてきている。区が直接的に空き家の利活用に関して補助金を出しているわけではないが、現にいくつもの利活用が進んでいるということは、プラットフォームを基盤として、縦横のネットワークを広げることが、空き家の利活用にとって極めて重要であるということを示している。

一方で「千住 Public Network EAST」の活動は対象地域を北千住駅東口地域と

限定している。駅の近くであることや古い住宅が多く存在するなど地域全体として特徴がはっきりしており、一種の付加価値としての条件が生かされながら空き家の利活用が進んだという側面もあると思われる。その点は、富士見市として空き家の利活用に取り組む場合、どのようにして地域的な特徴や条件を生かしていくのかが問われてくると考えられる。

老朽家屋対策に関しては、先進的な取組としての「老朽家屋条例」に基づく取組が一定の成果を上げていることは参考になる。条例に勧告権を盛り込み、同時に解体工事費の助成を行うことで空き家の除却を進める仕組みである。

さらに、足立区では様々な部署が連携しながら予防的な観点も含めた取組を行っているのが特徴で、解体にかかる各種の助成が充実している。これは、一言で言ってしまうと豊かな財政的基盤があることがその理由として第一に上げられるが、富士見市としても補助金額の増額や様々なニーズに応じた助成金を創設するなど、今後検討していく必要があると考えられる。また、相談会の実施、生活困難者支援や地域包括支援センターとの連携、ゴミ屋敷問題に合わせて対応している点なども今後の参考となる取組である。

今回視察した足立区は、富士見市とは財政的規模が大きく異なる自治体だが、空き家や老朽家屋に対するアプローチの方法や制度の内容などについては学ぶところが多くあった。本市における今後の議論に生かしていきたい。