

第4回 都市自治体における空き家対策に関する研究会 議事概要

日 時：平成26年12月24日（木） 15:30～17:30

場 所：日本都市センター会館 604会議室

出席者：北村喜宣 座長（上智大学）、室田昌子 委員（東京都市大学）、倉橋透 委員（獨協大学）、梅村仁 委員（文教大学）、
矢澤弘樹 都市整備部住宅課住宅施策推進グループ（豊島区）、
高木隆之 都市整備部建築課建築担当係長（豊島区）、
寺澤昌人 都市計画局まち再生・創造推進室空き家対策課長（京都市）、
（事務局：日本都市センター）
木村副室長、小畑研究員、新田主任研究員、清水研究員

議事要旨

- (1) 現地調査の報告（大阪市、大阪府河内長野市、埼玉県所沢市）
- (2) 今後の進め方に関する議論（報告書について）

1 現地調査の報告及び議論

(1) 大阪市

・ 建築基準法を厳格に適用しており、空き家条例が無い場合の対応例と成り得る。一方、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）施行後の優先関係や、特措法で想定されている手続きとどのように関連させていくのかといった点については、今後も注視していきたい。

(2) 大阪府河内長野市

・ 戸建て住宅中心のニュータウン特有の問題として、敷地が広く区画も大きいため価格が高くなり、処分が難しくなる場合がある。短期的には分割して処分したほうがよいが、長期的には空き家を増やすことになる可能性がある。こうした事例から、同じ都市構造を持つ都市に共通する課題として提示できるのでは。

(3) 埼玉県所沢市

・ 条例制定以前から現在まで危機管理部門が担当しているが、実際は樹木に関する問合せが多く、建築をはじめ専門知識を持った担当者が不足していることがわかった。条例を制定・施行しても、職員配置が課題の一つになると考えられる。

・ 自治体が条例を制定して対処できるようにしたことで、住民に「自治体に頼めばやってくれるのでは」という意識が広がり、地域の課題について関与の度合いが低くなる可能性も考えられる。

(4) その他

・ 東京23区や首都圏の政令指定都市の事例からは、土地の状況から更地にして処分できないもの、需要はあるものの相続関係が複雑化しているもの、需要とのギャップの大きさによる地域貢献利用の停滞、など大都市中心部特有の課題があきらかになっている。

2 今後の進め方（報告書について）

- ・大都市中心部では、地価と建物の流動性の関係、防災などに加えて心理的な面も観点となりうる。
- ・大都市周辺や郊外都市においては、コミュニティとの関連での有効活用策やエリアマネジメント、コンパクトシティの考え方に基づく集約地域と非集約地域との調整、などの観点がある。
- ・特に大都市中心部の事例から建物だけでなく土地を含めた状況とその市場性とを関連させた分析は、これまでの空き家対策に関する研究では見られず、特徴的な論考となる。
- ・特措法が成立し、自治体が空き家対策法制に直面する時期に報告書が発行される。空き家条例を制定している自治体は4分の1程度であり、政策法務の面でも多くの自治体が参考にできる内容のものをまとめていきたい。

（文責：事務局）