

第1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7月14日（月） 15:30～17:30

場 所：日本都市センター会館 709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）、
文山達昭 都市計画局まち再生・創造推進室密集市街地・細街路対策課長（京都市）、
（事務局：日本都市センター）鳴田研究室長、木村副室長、小畑研究員、新田主任研究員

議事要旨

- (1) 座長、委員及び事務局紹介
- (2) 事務局より研究会の趣旨説明及び論点（案）の説明
- (3) 調査研究に関する議論及び今後の進め方に関する議論

2 調査研究に関する議論

(1) 「論点1 都市自治体の政策課題となる空き家問題」について

- ・ 空き家対策というテーマは現在様々な分野で注目を集めており、すでに多くの調査や研究が行われている。既存の調査や研究で取り上げられなかった課題を追究していくためには、空き家発生の要因について検証する場合にケーススタディ的な掘り下げを行うなど、具体的な事例に即した調査研究を進めていく必要がある。
- ・ 地域の特性によって空き家の発生要因が異なることが予想されるので、市街地か郊外か、戸建てか集合住宅か、などの区分を意識することが重要である。
- ・ 団地でも建替えの計画の有無によって現状がかなり異なっている。建替え計画のない団地では空き部屋の比率が高い。
- ・ 首都圏では、北関東やその周辺で分譲マンションやリゾートマンションの空き部屋が増加しており、民間の集合住宅でも空き家問題が顕著になっている。

(2) 「論点2 都市自治体に取り組む手法」について

- ・ 近年総合計画の策定や見直しを行った自治体でも、空き家対策との関連はほぼ明示されていない。空き家対策は民間の役割であり、自治体が干渉すべきではないという議論もある。
- ・ 自治体によって空き家対策条例の目的がまちまちであり、建築基準法との関連が明確でないものもある。空き家対策の法整備が検討されているとの報道もあるが、その場合法律と条例との関係がどうなるのかといった議論が必要である。
- ・ 条例をつくることと、運用することの違いに注目する必要がある。多くの自治体が空き家対策条例を制定している都道府県では、小規模な自治体も個々に法令の解釈や建築物の構造計算などを行っているのか、あるいは都道府県が事務の代行を行っているのか、という視点はこれまでの調査や研究では示されてこなかった。
- ・ 空き家対策を担当する部署の検証も必要ではないか。空き家を自治体が譲り受けて除却し公共施設に転用している例もあるが、建築系の部署だけでなく総合的な取組みが求められるのではないか。
- ・ 実際に地元の大学と協力し、大規模団地の空き部屋を活用している事例もあり、外部との連携の幅は広がっている。

・中心市街地に点在していた空き家が更地になり、さらに駐車場となっていた土地を換地して公共施設に転用した自治体もある。空き家対策が中心市街地活性化やまちづくりにも関連していることを示す事例であり、そうした分野横断的な観点もある。

・現に空き家が明らかに危険性を発している場合、法律学の解釈では緊急的な対処ができるとされているが、実際の法制度では個人の財産に手を加えることには慎重である。条例で踏み込むことも難しい。

(3)「論点3 都市自治体の空き家対策の現状把握」について

(ア)対策の運用面について

・建築物が対象であり、建築基準法に定める特定行政庁であるかどうかに関連してくる。空き家対策において、特定行政庁でない場合の運用、特定行政庁である場合の運用（権限を行使しない場合もある）についてはこれまで議論されていない。

・用途地域や地区計画など、中長期の計画が策定してある場合は一定の見通しがつくだろうが、細街路や路地の突き当りにある土地への建築について自治体がどう判断しているかが関連してくるのでは。

・空き家は住民の生活問題と判断し、ごみ屋敷などと一緒に市民生活の担当部署が担当している自治体もある。担当部署から自治体における空き家問題の認識を読み取ることも可能ではないか。

・行政と民間が連携して、管理代行を行っている自治体もある。外部との連携による成果も検証すべきだろう。

(イ)京都市の事例

・平成26年4月から空き家条例を施行しており、予防、活用、適正管理、跡地の活用とあわせ、総合的な対策を進めている。

・条例ができて、これまで把握していた管理不全空き家の所有者に通知したところ、それがきっかけとなって連絡や相談が増加している。

・市内の空き家は戸建て住宅が非常に多く、助成金などは戸建て住宅に限定している。また、利活用の需要は多いものの、供給が少ない状態である。

・空き家条例にあわせて細街路の条例も施行し、建築確認等の要件を一部緩和している。

(4)「論点4 今後の空き家対策と都市自治体の役割」について

・特に地方においては、空き家問題を単なる住宅問題ととらえず、地域の雇用や産業振興と関連づけたワンセットの対策が可能か考える必要がある。

・これまで「空き家」＝戸建て住宅とみなされることが多かったが、集合住宅の空き部屋や空き店舗も該当する。また、それぞれ対策も異なってくる。

・集合住宅の空き部屋の管理や整理統合については、今後課題となることは想像に難くない。

・空き家になるというのはそこに住んでいた人がいなくなるわけで、高齢者の場合は施設に入ったなど、福祉部門に最初に情報が入ってくる。自治体の庁内体制をつくり、情報を共有することで空き家にさせない、老朽化や不適正管理をさせないような策をとることが必要ではないか。

・面積の広い自治体が増え、一つの自治体の中で中心市街地、郊外住宅地、山間部を抱えているところも珍しくなく、地域特性も異なっている。自治体内での地域特性に基づく空き家対策についても考えていきたい。

・空き家条例のない自治体が建築基準法に基づく対処をした例もあり、現行法で対応が可能だとすると空き家対策の法の必要性をどこに求めるのか。対処した自治体を調査して実態と課題をあきらかにすることが必要である。

- ・空き家対策の法ができたとしても建築基準法の該当条文が削除されるわけではなく、特定行政庁は二つの対処方法を持つことになる。その場合に自治体はどのように対処するか検証すべきである。
- ・法ができた場合、市町村は必ず対策をとらなければならないので、担当部署についての議論も必要となる。
- ・人口の減少が避けられないなかで、空き家を活用するだけでは住む場所を移しているだけになってしまう懸念がある。都市再生特別措置法の改正により、都市計画への位置づけをし、コンパクトシティを目指して選択と集中を進めていくことが求められるが、今後開発を行わないとする地域に区分した住民感情など困難も予想される。
- ・代執行の事例はあるが、その後の底地をどうするか、土地所有者の自由にさせてよいのかということについては、どこでも言及や議論がなされていない。景観支障物件が建設される可能性もあり、公費を投入した処分について行政がいかに説明すべきかという検討にもつながる。
- ・単なる空き家では誰も借りないので、商品として価値のある状態に管理していくことが求められる。
- ・日本では建物登記がない場合が多く、底地も相続がされていない場合があるため、所有者や権利関係がはっきりしないことが多い。全員が相続放棄した場合の相続財産管理人の選定など、自治体がどの程度関与するかについての議論は必要である。

3 今後の進め方

(現地調査について)

- ・論点を縦軸とすれば、地域特性などを横軸にし、それぞれの現状に即した調査をしたほうがよい。
- ・条例の運用面に注目し、実際にどう運用し、どのような変化があったか、新たな問題や課題が生じたか、など、これまで着目されていなかった観点からの調査が必要ではないか。
- ・空き家条例だけでなく、建築基準法10条3項など、空き家対策に関連する法令に関する自治体の取組みに注目したい。特に、特定行政庁でない自治体の運用をあきらかにしたい。
- ・自治体以外にも、空き家管理に実際に携わっているNPOや民間業者にもヒアリングしたほうがよい。

(文責：事務局)