

## 第2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8月8日（金） 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）、  
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）  
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）  
鳴田研究室長、木村副室長、小畑研究員、清水研究員、石田研究員

### 議事要旨

- (1) 豊島区・京都市の取組み事例の紹介
- (2) 調査研究の関する議論（前回の内容を踏まえた論点に関する議論及び現地調査に関する議論）
- (3) 今後の進め方に関する議論

### 1 事例について

#### (1) 豊島区の取組み

- ・「豊島区居住支援協議会」を設立し、空き家・空き室等を利活用した居住環境の整備と、居住場所を必要とする人に対する支援を進めている。「豊島区住宅マスタープラン」に掲げた重点プロジェクトの実施に係る準備組織を当初立ち上げ、その組織を発展させて平成24年7月に設立された同協議会は、学識経験者、不動産会社、NPO等で構成されており、区・NPO・民間企業（コンサルタント）が事務局を担当している。
- ・区では、平成23年度に区内数地区で空き家実態調査を行い、現状の整理を行った。
- ・協議会では、居住場所に困っている人に対して空き家・空き室等の利活用や民間賃貸住宅への円滑な入居を推進するための支援等を行う活動主体に助成する「居住支援モデル事業」を行い、現在は2事業を実施している。
- ・上記2事業に取り組む主体は、すでに区内や区外での活動実績がある。同活動主体が区内での空き家・空き室等の利活用、ひとり親家庭の生活支援、自立支援などの活動を実施する際にかかる経費の一部を、協議会が助成している。
- ・空き家対策を進めるなかで、外見は空き家でも利用されているものが多いこと、所有者との連絡困難に加え同意・協力を得るのが困難なことなどが判明し、平成25年度から空き家バンク構築の取組みを開始した。
- ・その他、①空き家を利活用する場合の建築基準法関連の規制、②民間物件入居の際の保証人、③自立支援より物件の広さや賃料を重視する入居者の関心、などの諸課題も判明し、協議会が個々の事情に対処していくことが検討課題となっている。

#### (2) 京都市の取組み

- ・平成26年度から「まち再生・創造推進室」を新設し、「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」を施行して、空き家の発生予防、適正な管理、空き家や跡地の活用などの対策を進めている。
- ・いわゆる「その他空き家」に占める戸建て、長屋建て住宅の割合が主な政令指定都市の中でも高く、幅員の狭い街路が多い地域や高齢化の進んでいる地域で空き家率が高くなっている。ただ、空き家はま

ちの資源でもあるので、除却するだけでなく利活用を含めた総合的な範囲での対策を進めている。

- ・空き家の発生予防対策として、リーフレットの作成に加え、地域の会合等に司法書士などの専門家を派遣し、主に相続に関する説明会や相談会を実施している。

- ・活用や流通を促進するため、地域のにぎわいや安心を目的とした空き家の改修や空き家の活用を通じたまちづくり活動に対する補助に加え、専門家の派遣や地域の不動産業者での相談窓口の設置などを進めている。

- ・密集市街地対策として、特定の区域で老朽木造建築物を除却する場合、除却した跡地を公共的な広場などに整備する場合に、除却費、整備費への補助を行っている。

- ・問い合わせや通報のあった管理不全空き家については、区役所職員が現地確認したあと建築士に依頼して外観から判定してもらうが、条例の施行後に問い合わせなどが増加している。上記対策のほか、まち再生・創造推進室の職員が適正管理の指導等も継続的に行っている。

## 2 調査研究に関する議論

(論点について)

- ・規模や立地、産業構造といった都市自治体ごとの特性というのは、空き家の発生要因や対策にも大きく関わっているのではないかと。例えば、大都市の中心部では需要が大きいので空き家の再利用など流動性を高めるための対策が効果的だが、地方都市で同じことが言えるかという疑問がある。

- ・第1回研究会でも議論したように、本研究会では今後の都市自治体における空き家対策について、対症療法的というより自治体の全般的な政策の中に位置づけた観点を提示することが必要だろう。そうになると、空き家の発生要因についても有効な対策案についても、地域の特性やこれまでの政策との関連を検証することが重要になる。

- ・地域ごとの特性により、今後の方向性は異なっている。まず各地域が現在抱える課題などを整理し、そのための対策のなかで空き家に対してどう対処していけばよいか、といった捉え方が必要ではないか。

- ・京都市の条例では、基本理念を入れている。今回の事例紹介でもあったように、同市は空き家をまちづくりの資源ととらえている面もあり、また特に中心部でコミュニティがしっかりしているという地域の特性を考慮して、市の政策を踏まえた基本的な考え方を盛り込んでいる。

(現地調査について)

- ・各都市自治体の政策全体の中で空き家をどうしていきたいと考えているのかを聞きたい。それを受けて、活用と除却のうちどちらに重点を置くか、また政策として現実性があるものか、すでに取り組んでいる場合は目的にかなっているのか、など具体的な質問をするのがよいのでは。

- ・都市自治体の地域特性という点では、各学識経験者委員がこれまで発表している事例の類型を参考に、それぞれ異なる特性を有する調査先を選定して調査を実施すれば、研究会としても幅広く掘り下げた論考を提示できるのではないかと。

## 3 今後の進め方

(取りまとめの方向性について)

- ・国レベルにおいても空き家対策の法令の整備を進める動きもあり、現在は空き家条例のない自治体も何らかの対応が求められることになると思われる。都市自治体の政策面から考えると、対症療法的な取組みにとどまらず、利活用や予防を念頭に置いた取組みが求められるだろう。本研究会の成果として、今後自治体が求められる取組みにおいて政策的なサポートができるものをまとめていきたい。

(文責：事務局)