

第3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11月27日（木） 16:00～18:00

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）
鯉淵清 都市整備部建築課許可・耐震グループ係長（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）
石川研究室長、木村副室長、小畑研究員、加藤研究員、石田研究員

議事要旨

- (1) 現地調査の報告（大田区、福岡県宗像市、広島県尾道市）
- (2) 今後の進め方に関する議論（報告書について）
- (3) 「空家等対策の推進に関する特別措置法」について

1 現地調査の報告及び議論

(1) 大田区

- ・ 建築担当課が条例制定から現行の運用まで、一貫して所管している点特徴的である。一方で、特定行政庁の建築担当課が空き家条例に基づいて代執行を実施したことについて、建築基準法に基づく対策の運用実態などと比較して検証していく必要があるだろう。
- ・ 代執行の実施を検討した委員会には外部の一級建築士なども入っており、外部の専門家のサポートを受けて問題を解決していくという点で、特定行政庁ではない自治体のモデルとなりうる。
- ・ 所有者や相続人の特定や、税の納付状況によって、問題の複雑化の度合いが変化してくる面がある。代執行を実施した事例のように、所有者が単独で連絡先も判明しており、固定資産税も納付されている場合は自治体も早期に対処できて改善につながりやすい。
- ・ 区役所内で情報を共有しているが、住民からの通報や各課のパトロール等で判明したものに限られるため、所有者等の判明しないものも含めると多くの未判明物件があることが考えられる。

(2) 福岡県宗像市

- ・ 歳出予算全体に対する空き家に関する対策の予算の割合が高く。住環境の整備や定住推進を積極的に進めていることがうかがえる。
- ・ NPOを活用した空き家バンクを整備しているが、物件の掘り起こしは容易ではなく、今後も課題となっていくと考えられる。
- ・ 一方で、行政が空き家バンクに協力しているとは明示され、NPOの加盟業者もパンフレットに似顔絵が掲載されているため、空き家の所有者と入居希望者の双方が安心して相談できる効果もある。

(3) 広島県尾道市

- ・ 坂が多く道も狭い地形に建築時期の古い住宅が建っているため、建替えが困難な場所が多い。反面、空き地になったところを住民が公園として利用しているなど、地域で工夫がなされている場所も多い。
- ・ 道路の状態によっては建替えが可能な場所があるが、資材を運搬するのに手間がかかるなど、資金面

で割高になるという問題がある。

- ・空き家バンクの取組みにおいて、行政とNPOの役割分担がうまく機能している。行政は紹介などを一元的に担い、NPOが力を入れている芸術やアートなどの取組みが若い世代の入居につながっている面がある。
- ・空き家バンクを利用した移住者のうち半数ほどが市外からであり、今後は雇用に関する対策も進めていく必要があるだろう。

2 今後の進め方

- ・一口に「空き家」といっても、地域によって発生要因や現状が異なり、自治体の対策も異なっている。報告書では、はじめに対策が必要とされる空き家問題の全体像を示し、現地調査を行った都市においてはどのような問題になるのか、それぞれ位置づける必要がある。
- ・全体像を踏まえた上で、各委員の専門分野及び現地調査の成果に基づいた報告書をまとめていきたい。
- ・本研究会の報告書の対象として、現在進められている戸建て住宅の空き家対策を中心とする。
- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布されたこともあり、報告書では法施行後の自治体の対策のあり方についてもまとめていきたい。

3 「空家等対策の推進に関する特別措置法」について

- ・同法は建築基準法との関連が強く、いわゆる「ごみ屋敷」に関する規定がないため、空き家と「ごみ屋敷」を同列に扱った条例を定めている自治体は見直しを含めた検討が必要になることも考えられる。
- ・税情報の利用できる対象となる範囲が比較的広くとっており、実際の運用までに政省令による整理に加え、自治体でも対応について検討が必要になるかもしれない。

(文責：事務局)