

平成 24 年度

# 特定行政課題調査研究報告書

住環境における空き家問題

……まちの価値を守る『転換』と『回帰』……



公益財団法人 神奈川県市町村振興協会市町村研修センター

## はじめに

本格的な地方分権時代を迎えるにあたり、市町村では国の設定した制度の枠組みに依存するところなく、時代の動きに即応し、常に新たな政策を企画・立案して、住民のニーズに応えることが求められております。

そこで、平成24年度特定行政課題調査研究では、課題の発見から解決まで対応するための政策形成能力を、より実践的に身につけることのできる内容といたしました。

今年度は「住環境における空き家問題」をテーマとし、全国的な問題となりつつある所有者によって管理放棄された空き家が原因となる諸問題を取り上げ、それらを解決するための様々な施策案について調査・研究をすることといたしました。

調査・研究にあたって、県内の市町村から推薦を受けた研究員が、月に1回から2回の割合で集まり、8カ月にわたり研究を重ね、ここに研究成果を報告するのですが、今回の研究成果が県内外の自治体の施策の参考になれば幸いです。

当研究のアドバイザーをお引き受けいただきました、相模女子大学人間社会学部の松下啓一教授には、きめ細やかな御指導を賜り、あらためて感謝申し上げます。

また、神奈川県内外の自治体などの各関係者の皆様に、貴重な時間を割き、研究員の調査などに御支援・御協力を賜りましたこと、この場を借りまして厚くお礼申し上げます。

平成25年1月

公益財団法人神奈川県市町村振興協会

理事長 内野 優



# 目 次

## 第1章 本研究の目的と構成

1 本研究会の目的	1
2 本研究の方法・構成	1

## 第2章 現状と課題

1 全国における空き家問題	3
2 神奈川県における空き家問題	16
3 空き家発生のメカニズム	21
4 課題整理	26

## 第3章 空き家対策条例

1 現行制度の限界	33
2 先行自治体の条例	36

## 第4章 先行自治体の取り組み

1 先行自治体の実情	45
2 視察報告（埼玉県所沢市）	58

## 第5章 管理不全な空き家にしないために

1 未然防止の重要性	68
2 具体的施策	71

## 第6章 管理不全な空き家への対応

1 自治体の費用負担が発生するケース	78
2 近隣住民からの撤去費用徴収	81

## 第7章 新しい仕組みづくりの提案

1 空き家問題を解決するために	83
2 見分ける仕組み、想いを共有する言葉をつくる	83
3 空き家発生を未然に防ぐための情報入手ルートの確立	88
4 空き家を問題化させない社会システムの構築	91

まとめ	100
あとがき	102
神奈川県内市町村における空き家への取り組み状況に関する調査結果	103
神奈川県内市町村アンケート回答課および空き家対策担当課等一覧	106
研究員名簿	109

# 第1章 本研究の目的と構成

## 1 本研究会の目的

日本の人口は戦後一貫して増加し、また工業化など産業構造の変化により都市部への人口流入が進み、住宅不足解消のため、住宅供給に向けさまざまな施策が打ちられてきたが、近年一転し、人口減少社会が目前に迫っている。

早くから人口減が進む過疎地では、取り壊されない空き家が、雪による重みで倒壊するなど、さまざまな問題が生じている。また、密集した都市部でも空き家は、雑草繁茂、枯草による火災の危険、建築物の破損など、周囲の住環境への脅威となりはじめている。

私有地で起きる問題へは、自治体は所有者の自発的解決へ向かうよう働きかけるのが基本であった。しかし、所有者が問題と感じていない、所有者が所在不明、あるいは死亡しているなど解決に向かわないことがある。その間にも自らの住環境に脅威を感じる住民は、自治体に対し問題の早期解決を強く求める中で、それまでの所有者の自発的解決を待つだけでは限界が生じている。

本研究会では、空き家のなかでも、住環境への脅威となるものは管理不全な状態であるとした。そして、既に空き家問題に直面している自治体が問題解決へ多大な労力を要していることを知った。

神奈川県では、依然として人口増加傾向が続いているが、人口減少が始まるまで時間的余裕があるが、早晚、人口減少が始まり、その進行とともに問題が顕在化する。そのためにも、本研究会の考える神奈川県の空き家対策とは、空き家が管理不全な状態になってからでは遅く、それを未然防止することに力を入れ、そのためには自治体だけでなく、市民、地域の力を結集してあたるべきと考え、研究を進めた。

## 2 本研究の方法・構成

本研究は、神奈川県内の自治体職員9人によって、アドバイザーの助言を受けつつ、月1回から2回程度の定例会を開催しながら政策案の作成を進めてきた。

研究員の空き家に対する共通認識を図るため、また、先行自治体の取り組みを知るため、当初予定していなかった視察を実施するとともに、県内や先行自治体の動向を知るためにアンケートも実施した。

以下、前半は現状分析を中心に、第2章は現状と課題の分析、第3章は空き家対策条例への考察、第4章では先行自治体の取り組みについて考察した。後半は解決策について研究を行い、第5章では管理不全の防止策、第6章では管理不全状態への対応策について述べ、第7章では新しい仕組みづくりを提案している。

## 第2章 現状と課題

### 1 全国における空き家問題

全国の空き家の実態について、住宅・土地統計調査、空家実態調査、将来推計人口から調査を行う。なお、本研究会の研究対象は管理不全な空き家であるが、資料の空き家数は、適正に管理されているか否かに関わらない、すべての空き家数である。

#### (1) 住宅・土地統計調査から

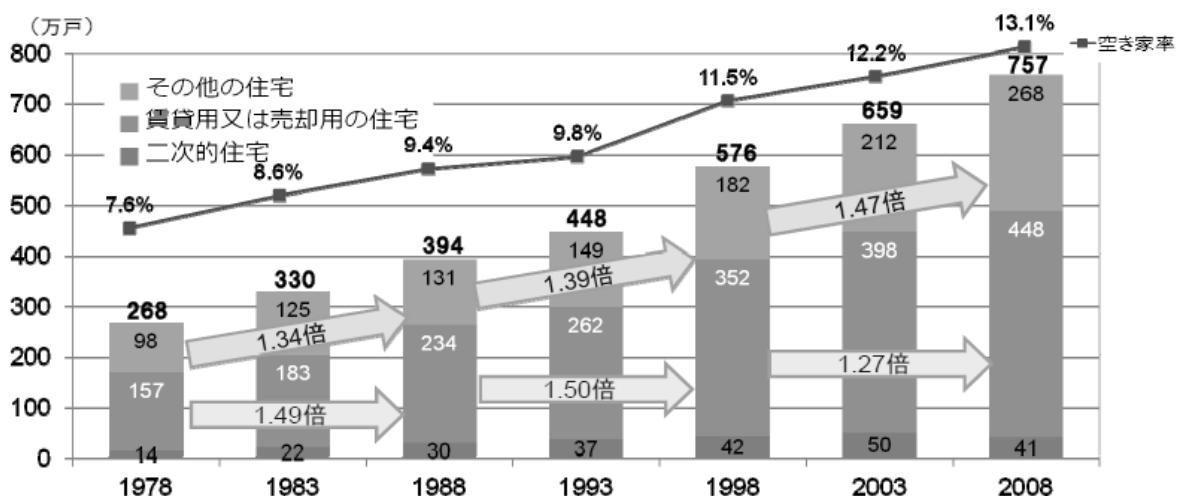
総務省統計局で公表している平成20年住宅・土地統計調査<sup>1</sup>から空き家の実態を概観する。

#### ア 全国の空き家の実態

##### (ア) 全国の空き家数および空き家率の推移

全国の種類別空き家数および空き家率の推移は、図表2-1のとおりである。

図表2-1 全国の種類別空き家数および空き家率の推移



出典：国土交通省住宅局・一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会

<sup>1</sup> 『総務省統計局ホームページ』 <http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/index.htm> (2012年11月9日閲覧)

これによると、全国の空き家数の推移は、1978年の268万戸から一貫して増加を続けている。1998年には576万戸、2008年では757万戸となっている。

また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も、1978年の7.6%から上昇を続けている。1998年には11.5%と10%台となり、2008年では13.1%とほぼ8戸に1戸の割合となっている。

#### （イ）種類別の空き家数の推移

空き家の種類は多様である。図表2-1にあるように、空き家は大きく分類すると、①「賃貸用または売却用の住宅」、②別荘やたまに寝泊りする人がいる住宅などの「二次的住宅」、③居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、取り壊すことになっている住宅などの「その他の住宅」に分けられる。

2008年の空き家の種類別の内訳は、賃貸用または売却用の住宅が空き家全体の59.1%を占め、二次的住宅が5.4%、その他の住宅が35.4%となっている。1998年と比べると、賃貸用または売却用の住宅は1.27倍、その他の住宅は1.47倍となっている。その一方で二次的住宅は、ほぼ変わらない状況となっている。

また、増加率に着目すると、賃貸用または売却用の住宅の増加率は減少しているが、その他の住宅の増加率は増大している。

#### （ウ）問題は「その他の住宅」に分類されている空き家

空き家のうち、賃貸用または売却用の住宅と二次的住宅については、管理不全な状態となる可能性は低い。他方、問題となるのはその他の住宅で、これが管理不全な空き家となる可能性は高い。

種別を問わず、空き家が増加している状況のなか、適正に管理されない可能性の高いその他の空き家が増加することで、空き家問題が顕在化しつづけている。

## イ 地域別にみた空き家の実態<sup>2</sup>

### (ア) 都道府県別の空き家率

都道府県別の空き家率は、山梨県が20.3%と最も高く、全都道府県で唯一20%を上回っている。次いで長野県が19.3%、和歌山県が17.9%、高知県および香川県が16.6%となっている（図表2-2）。

他方、空き家率が最も低いのは、沖縄県で10.3%、次いで神奈川県が10.5%、埼玉県が10.7%、山形県および愛知県が11.0%となっている。すべての都道府県で空き家率は10%を上回っている（図表2-3）。

なお、神奈川県の空き家率は低いが、総住宅数が多いため、空き家の総数は決して少なくない。

図表2-2 空き家率の高い都道府県（2008年）

都道府県	山梨県	長野県	和歌山県	高知県	香川県
空き家率（%）	20.3	19.3	17.9	16.6	16.6

出典：総務省統計局『平成20年住宅・土地統計調査』を参考に作成

図表2-3 空き家率の低い都道府県（2008年）

都道府県	沖縄県	神奈川県	埼玉県	山形県	愛知県
空き家率（%）	10.3	10.5	10.7	11.0	11.0

出典：総務省統計局『平成20年住宅・土地統計調査』を参考に作成

### (イ) 3大都市圏の空き家率

関東、中京、近畿の3大都市圏の空き家率は、図表2-4のとおりである。

空き家率は、関東大都市圏では11.3%、中京大都市圏は11.4%と全国の13.1%を下回っているが、近畿大都市圏は13.8%と全国を上回っている。関東大都市圏とは、さいたま市、千葉市、東京都特別区、横浜市、川崎市およびその周辺市町村、中京大都市圏は名古屋市およびその周辺市町村、近畿大都市圏は京都市、大阪市、堺市、神戸市およびその周辺市町村をいう。

<sup>2</sup> 〔総務省統計局ホームページ〕[http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/nihon/1\\_4.htm](http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/nihon/1_4.htm)（2012年11月6日閲覧）

図表2－4 総住宅数、総世帯数、1世帯当たり住宅数及び空き家率－3大都市圏（2008年）

3大都市圏	総住宅数 (1000戸)	総世帯数 (1000世帯)	1世帯当たり 住宅数 (戸)	空き家率 (%)
全 国	57,586	49,973	1.15	13.1
3 大 都 市 圏	30,088	26,396	1.14	12.1
関 東 大 都 市 圏	17,131	15,156	1.13	11.3
中 京 大 都 市 圏	3,824	3,388	1.13	11.4
近 脇 大 都 市 圏	9,133	7,851	1.16	13.8

出典：総務省統計局『平成20年住宅・土地統計調査』

#### （ウ）地域で違いが生じている空き家の実態

都道府県や3大都市圏においても、空き家率には違いが生じている。都市圏や地方であるといった単純な要因で空き家が増加するわけではなく、空き家発生の要因は、その地域でさまざまである。空き家の問題を検討する上で、地域ごとの空き家の実態を把握することは重要である。

#### （2）空家実態調査から

ここでは、国土交通省住宅局が2010年2月から3月にかけて実施した平成21年度空家実態調査<sup>3</sup>の調査結果から空き家の実態を概観する。

##### ア 空家実態調査の概略

空家実態調査の対象は、東京都と大阪府の大都市圏と東京大都市圏の縁辺部に位置する茨城県、埼玉県、千葉県、神奈川県の東京都心から40キロメートル以遠の地域を調査対象地域とし、それらの地域であらかじめ設定された調査区の中から無作為に抽出した887の調査区に存在する空き家を調査対象としている。

また、この空き家調査における空き家は、その他の住宅に限らず、賃貸用または売却用の住宅、二次的住宅も含まれている。

<sup>3</sup> 『国土交通省ホームページ』[http://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000036.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000036.html)（2012年11月9日閲覧）

## イ 調査の概要

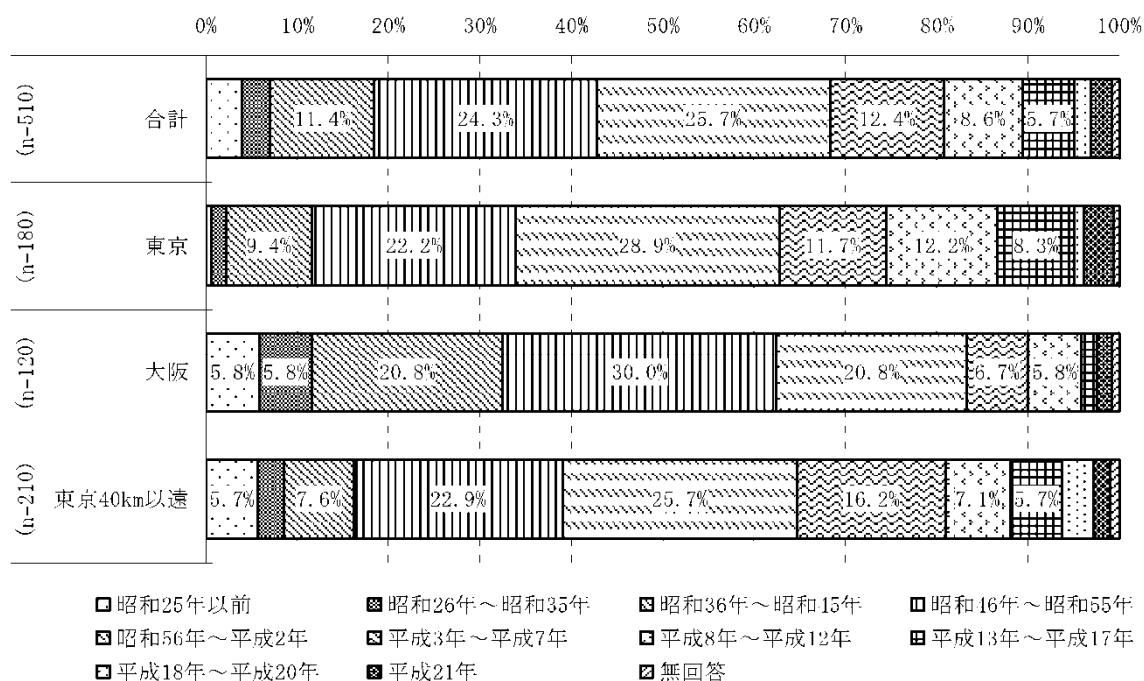
空家実態調査の調査項目は多岐にわたるが、ここでは、空き家発生や不適正管理の原因となりうる項目を紹介する。

### (ア) 建築時期（竣工時期）

空き家となっている建物の建築時期は、「昭和56年から平成2年」が25.7%と最も多く、次いで「昭和46年から昭和55年」が24.3%となっている（図表2-5）。

1990年以前に建築された建物は、築20年以上経過しているものであり、その割合は60%を越えている。このような建物が適正に管理されない場合は、老朽化の進行が早くなることが想定される。

図表2-5 地域別建築時期（竣工時期）（単数回答）



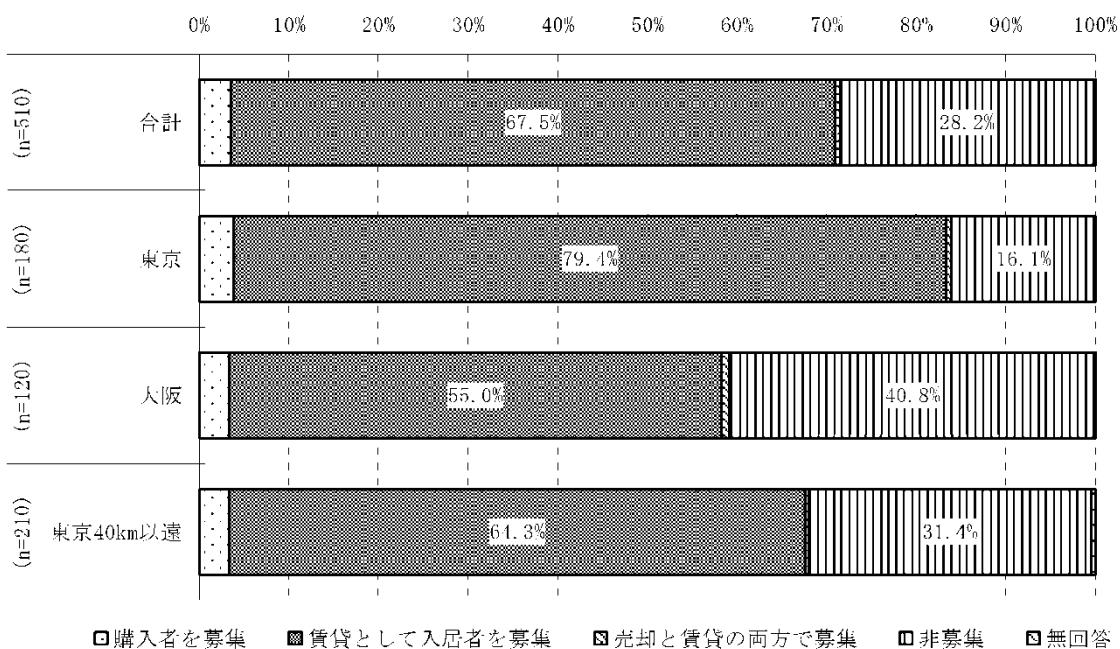
出典：国土交通省住宅局『平成21年度空家実態調査報告書』

### (イ) 入居者または売却先の募集条件と状況

入居者または売却先の募集状況では、「賃貸として入居者を募集」が67.5%

と最も多くなっている。次いで「非募集」が28.2%となっている（図表2-6）。この非募集住戸が特に問題となる。

図表2-6 地域別入居者または売却先の募集状況（単数回答）



出典：国土交通省住宅局『平成21年度空家実態調査報告書』

#### （ウ）非募集住戸の利用状況

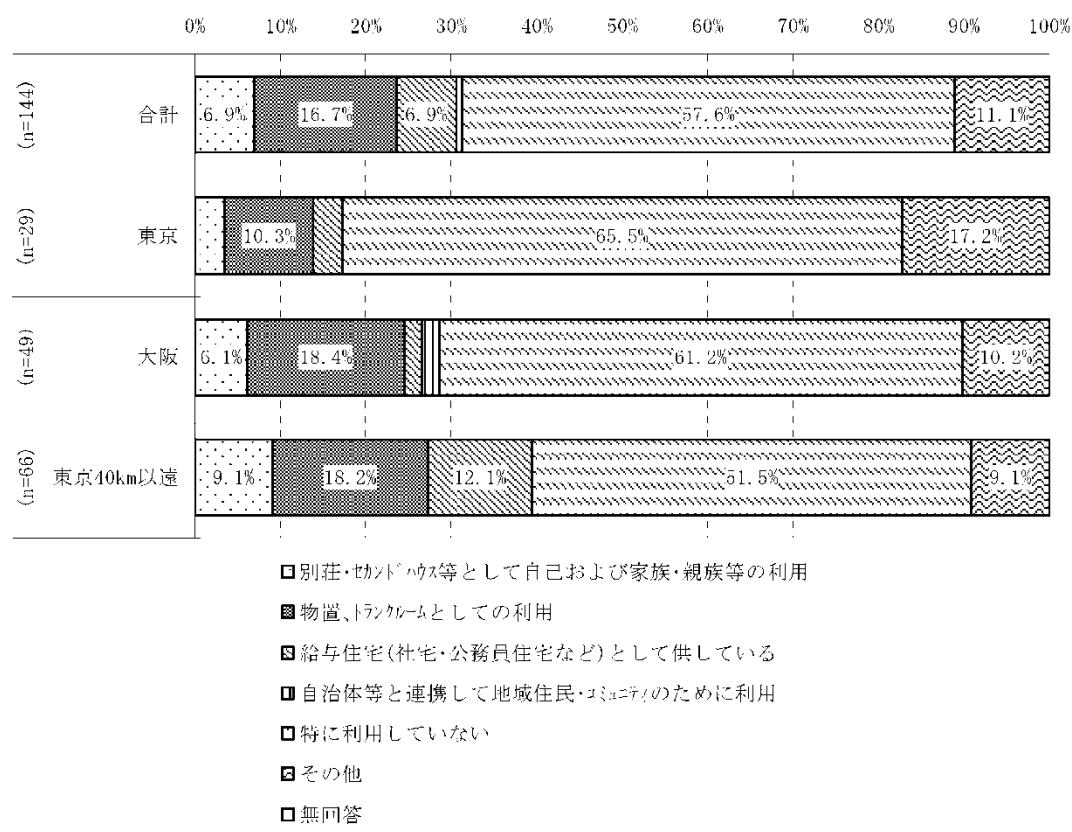
図表2-7は、非募集住戸の利用状況である。「特に利用していない」が57.6%と最も多くなっている。次いで、「物置、トランクルームとしての利用」が16.7%となっている。「自治体等と連携して地域住民・コミュニティのために利用」というのも0.7%ある。

この中で注目したい点は、「自治体等と連携して地域住民・コミュニティのために利用」で、再利用のヒントになる。

非募集住戸を腐朽・破損の有無からみたのが図表2-8である。腐朽・破損「あり」の場合は、「物置、トランクルームとしての利用」の20.7%や「特に利用していない」の63.4%が、「なし」の場合に比べて多くなっている。

利用されていない空き家が管理不全な空き家となる可能性は高い。

図表 2-7 地域別非募集住戸の利用状況（単数回答）



出典：国土交通省住宅局『平成21年度空家実態調査報告書』

図表 2-8 腐朽・破損の有無別非募集住戸の利用状況（単数回答）

		合計	別荘・カントリーハウス等として自己および家族・親族等の利用	物置、トランクルームとしての利用	給与住宅(社宅・公務員住宅など)として供している	自治体等と連携して地域住民・コミュニティのために利用	特に利用していない	その他	無回答
腐朽・ 破損の 有無	合計	144	10	24	10	1	83	16	0
		100.0%	6.9%	16.7%	6.9%	0.7%	57.6%	11.1%	0.0%
	あり	82	2	17	3	1	52	7	0
なし		100.0%	2.4%	20.7%	3.7%	1.2%	63.4%	8.5%	0.0%
	なし	59	8	6	7	0	30	8	0
		100.0%	13.6%	10.2%	11.9%	0.0%	50.8%	13.6%	0.0%

出典：国土交通省住宅局『平成21年度空家実態調査報告書』

### (エ) 今後5年間での活用意向

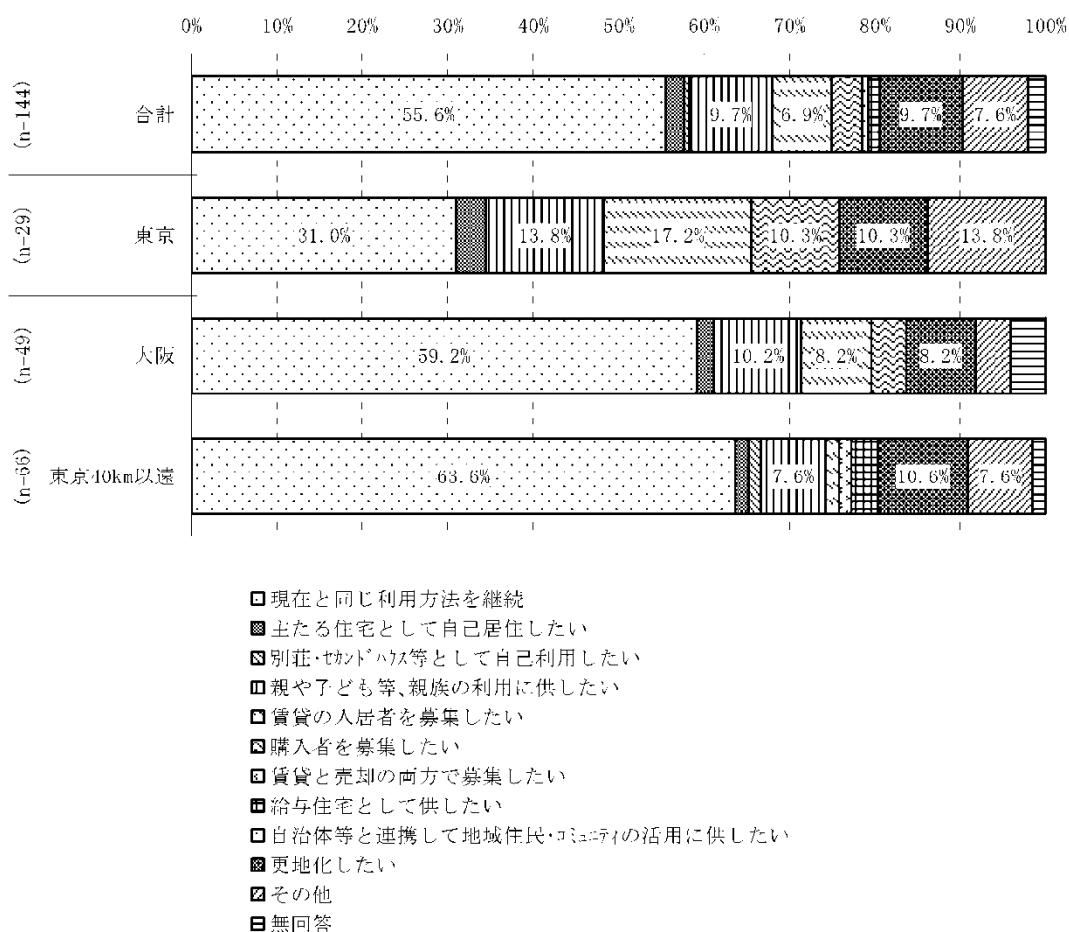
今後5年間での活用意向としては、「現在と同じ利用方法を継続」が55.6%と最も多くなっている。次いで「親や子ども等、親族の利用に供したい」と「更

地化したい」が共に9.7%となっている（図表2-9）。

地域別にみると、東京都では「現在と同じ利用方法を継続」が31.0%とほかの地域よりも少なく、「賃貸の入居者を募集したい」（17.2%）や「購入者を募集したい」（10.3%）が多くなっている。逆に東京40キロメートル以遠では、「現在と同じ利用方法を継続」が63.6%と最も多くなっていて、大阪府は、東京都と東京40キロメートル以遠の中間的な傾向を示している。

空き家の再利用が可能である場合は、容易に有効活用できるような社会システムを構築し、空き家の再利用が見込めない場合は建物を解体して更地化を促すような方策が必要である。

図表2-9 地域別今後5年間での活用意向（単数回答）

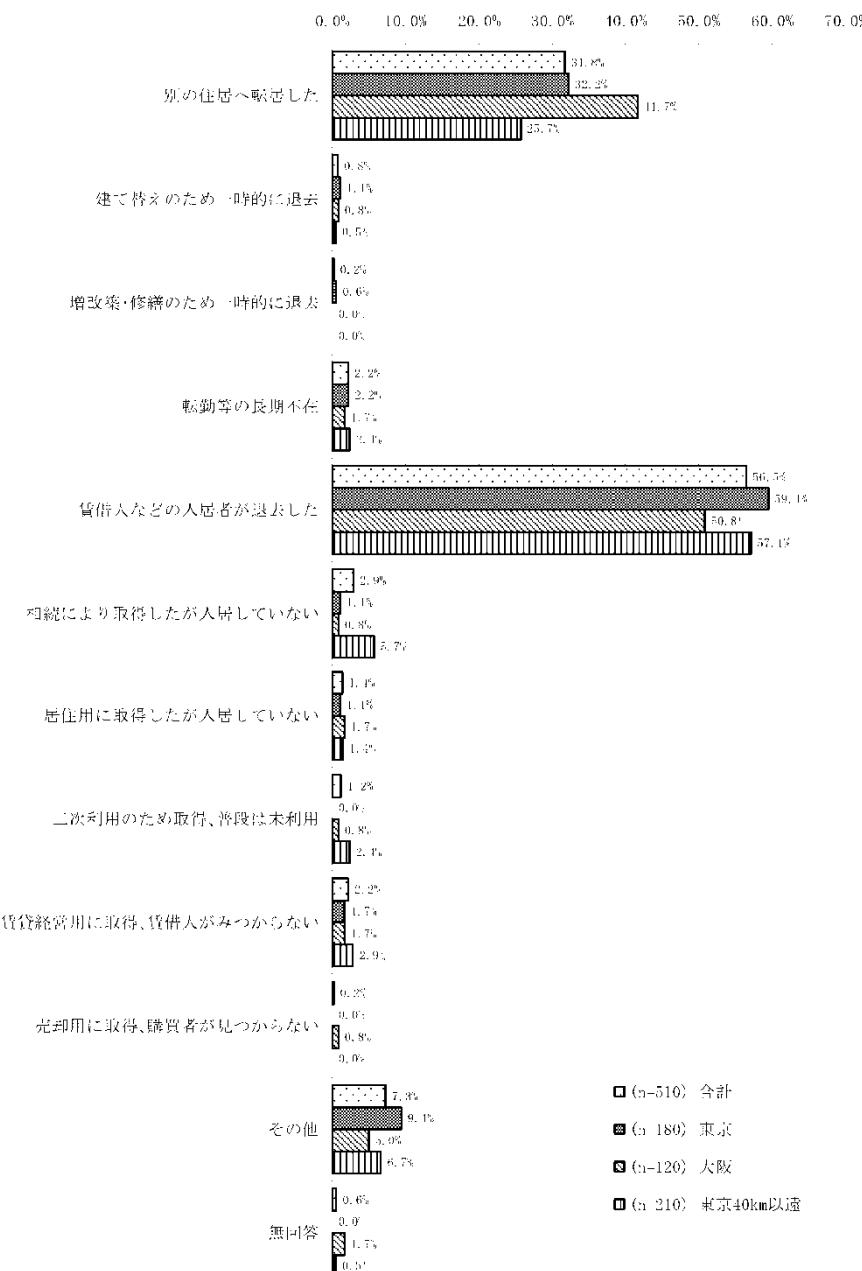


出典：国土交通省住宅局『平成21年度空家実態調査報告書』

## (才) 空家化の原因

空家化の原因を図表2-10に示す。これによると、「賃借人などの入居者が退去した」が56.5%と最も多くなっている。次いで「別の住居へ転居した」が31.8%となっている。

図表2-10 地域別空家化の原因（複数回答）



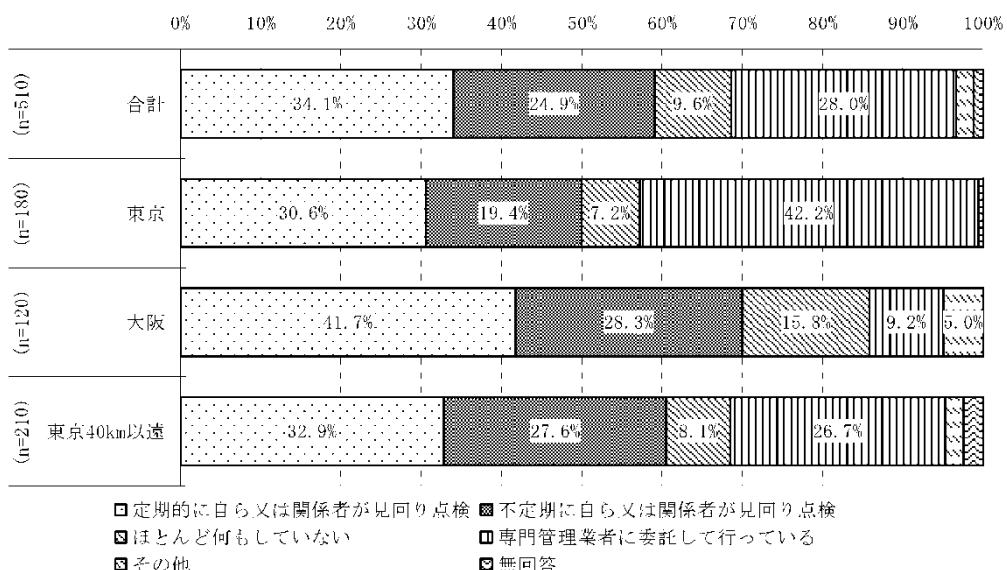
出典：国土交通省住宅局『平成21年度空家実態調査報告書』

### (力) 住戸の維持・管理

住戸の維持・管理について図表2-1-1に示す。これによると、「定期的に自ら又は関係者が見回り点�査」が34.1%と最も多くなっている。次いで、「専門管理業者に委託して行っている」が28.0%、「不定期に自ら又は関係者が見回り点検」が24.9%となっている。

このうち、「ほとんど何もしていない」が9.6%であり、このような空き家が適正に管理されていない空き家へと繋がっていくこととなる。

図表2-1-1 地域別住戸の維持・管理（単数回答）



出典：国土交通省住宅局『平成21年度空家実態調査報告書』

### (3) 空き家の将来動向

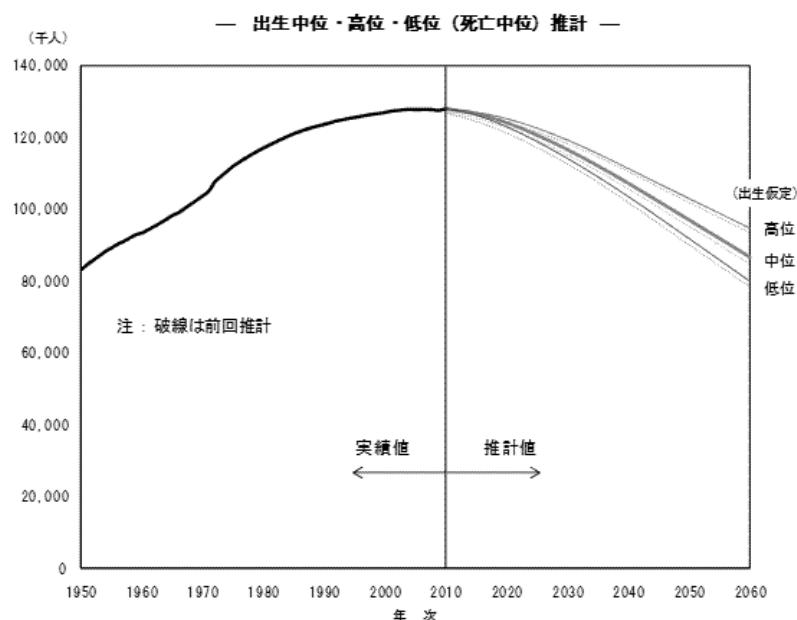
これまで空き家の現状についてみてきたが、空き家の将来動向を考えていくこととする。

#### ア 日本の将来推計人口

将来の空き家数等を詳細に算出することは困難である。そのため、将来推計人口から空き家の将来動向の予測を立てることとした。国立社会保障・人口問題研

究所で作成した日本の将来推計人口の総人口の推移<sup>4</sup>(2012年1月推計)では、日本は長期の人口減少過程に入り、2030年に1億1,662万人、2048年には1億人を割って9,913万人となり、2060年には8,674万人になるものと推計される(図表2-12)。

図表2-12 日本の将来推計人口(総人口の推移)(2012年1月推計)



出典：国立社会保障・人口問題研究所『日本の将来推計人口』<sup>5</sup>

#### イ 老年人口の割合の推移

65歳以上の老年人口の割合と空き家の将来動向は、密接な関係がある。核家族化が進んでいる現代社会において、高齢者だけで住宅に居住している場合、病気や経済的な理由によって独立した生活を営めなくなり、その結果、空き家が増加すると推察できる。

老年人口は、団塊世代が参入をはじめる2012年に3,000万人を上回り、2020年には3,612万人へと増加する。その後は緩やかな増加期となるが、

<sup>4</sup> 『国立社会保障・人口問題研究所ホームページ』

<http://www.ipss.go.jp/syoushika/tohkei/newest04/con2h.html> (2012年11月2日閲覧)

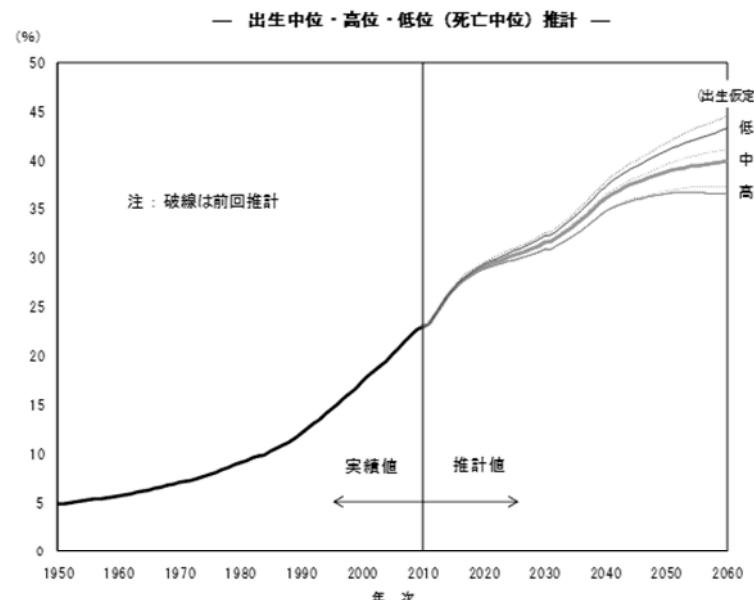
<sup>5</sup> 『国立社会保障・人口問題研究所ホームページ』

[http://www.ipss.go.jp/syoushika/tohkei/newest04/z1\\_1.html](http://www.ipss.go.jp/syoushika/tohkei/newest04/z1_1.html) (2012年11月3日閲覧)

2033年に3,701万人となった後、第2次ベビーブーム世代が老人人口に入った後の2042年に3,787万人でピークを迎える。その後は一貫した減少に転じ、2060年には3,464万人となる。

老人人口割合を見ると、2013年には25.2%で4人に1人を上回り、2035年には33.4%で3人に1人、50年後の2060年には39.9%で全人口の4割近くが老人人口となる（図表2-13）。

図表2-13　日本の将来推計人口（老人人口割合の推移）（2012年1月推計）



出典：国立社会保障・人口問題研究所『日本の将来推計人口』<sup>6</sup>

#### ウ 都道府県別にみた将来推計人口

ここでは、都道府県別将来推計人口に着目する。各都道府県別の人ロおよび増加率の将来推計<sup>7</sup>（2007年5月推計）（図2-14）は、2005年から埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、滋賀県、沖縄県以外は減少している。このうち、埼玉県、千葉県は2010年以降に、神奈川県、愛知県、滋賀県は2015年、東京都は2020年、沖縄県は2025年以降に減少をはじめる。

<sup>6</sup> 『国立社会保障・人口問題研究所ホームページ』

[http://www.ipss.go.jp/syoushika/tohkei/newest04/z1\\_2.html](http://www.ipss.go.jp/syoushika/tohkei/newest04/z1_2.html) (2012年11月3日閲覧)

<sup>7</sup> 『国立社会保障・人口問題研究所ホームページ』

<http://www.ipss.go.jp/syoushika/tohkei/Popular/Popular2012.asp?chap=12&title1=%87%5D%87U%81D%93s%93%8C%95%7B%8C%A7%95%CA%93%9D%8Cv> (2012年11月3日閲覧)

また、都道府県別の年齢別人口割合の将来推計のうち、65歳以上の割合については、どの都道府県もその割合は増加している。

**図表2-14 都道府県別人口および増加率の将来推計：2005年から2035年（2007年5月推計）**

都道府県	人口(1,000人)					年平均人口増加率(%)				
	2005年 <sup>1)</sup>	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2005～10年	2015～20年	2030～35年
全国	127,768	127,176	125,430	122,735	119,270	115,224	110,679	-0.09	-0.43	-0.80
北海道	5,628	5,513	5,360	5,166	4,937	4,684	4,413	-0.41	-0.73	-1.19
青森	1,437	1,386	1,330	1,266	1,196	1,124	1,051	-0.71	-0.98	-1.35
岩手	1,385	1,342	1,292	1,234	1,171	1,106	1,040	-0.63	-0.91	-1.23
宮城	2,360	2,334	2,291	2,231	2,158	2,074	1,982	-0.23	-0.53	-0.90
秋田	1,146	1,094	1,037	975	911	847	783	-0.92	-1.22	-1.56
山形	1,216	1,178	1,134	1,084	1,032	979	925	-0.64	-0.89	-1.13
福島	2,091	2,039	1,976	1,902	1,821	1,737	1,649	-0.51	-0.76	-1.04
茨城	2,975	2,935	2,873	2,790	2,690	2,577	2,451	-0.27	-0.59	-1.00
栃木	2,017	2,006	1,978	1,934	1,879	1,816	1,744	-0.10	-0.45	-0.81
群馬	2,024	2,001	1,961	1,908	1,845	1,776	1,699	-0.23	-0.56	-0.88
埼玉	7,054	7,082	7,035	6,923	6,752	6,527	6,258	0.08	-0.32	-0.84
千葉	6,056	6,108	6,087	6,008	5,879	5,706	5,498	0.17	-0.26	-0.74
東京都	12,577	12,906	13,059	13,104	13,047	12,905	12,696	0.52	0.07	-0.33
新潟	8,792	8,962	9,018	8,993	8,896	8,737	8,525	0.39	-0.05	-0.49
奈良	2,431	2,366	2,286	2,193	2,092	1,986	1,875	-0.55	-0.83	-1.15
富山	1,112	1,090	1,058	1,019	975	929	880	-0.40	-0.75	-1.08
石川	1,174	1,155	1,128	1,093	1,053	1,009	960	-0.33	-0.62	-0.98
福井	822	807	788	763	736	707	676	-0.35	-0.63	-0.90
山梨	885	872	853	829	802	772	739	-0.29	-0.56	-0.88
長野	2,196	2,155	2,095	2,021	1,941	1,858	1,770	-0.38	-0.72	-0.96
岐阜	2,196	2,083	2,041	1,984	1,917	1,842	1,761	-0.23	-0.56	-0.90
静岡	3,792	3,771	3,712	3,623	3,511	3,384	3,242	-0.11	-0.49	-0.86
愛知	7,255	7,367	7,392	7,359	7,276	7,152	6,991	0.31	-0.09	-0.45
三重	1,867	1,854	1,823	1,779	1,725	1,666	1,600	-0.14	-0.49	-0.80
滋賀	1,380	1,401	1,406	1,401	1,388	1,368	1,341	0.30	-0.07	-0.40
京都	2,648	2,629	2,590	2,533	2,459	2,372	2,274	-0.14	-0.44	-0.84
大阪	8,817	8,736	8,582	8,358	8,072	7,741	7,378	-0.18	-0.53	-0.96
兵庫	5,591	5,564	5,482	5,355	5,193	5,007	4,799	-0.09	-0.47	-0.85
奈良	1,421	1,389	1,349	1,298	1,240	1,175	1,104	-0.46	-0.76	-1.23
和歌	1,036	994	949	898	846	793	738	-0.82	-1.08	-1.42
鳥取	607	596	580	561	540	518	495	-0.38	-0.66	-0.92
島根	742	717	688	656	622	588	554	-0.69	-0.95	-1.20
岡山	1,957	1,942	1,910	1,864	1,808	1,746	1,677	-0.16	-0.48	-0.80
広島	2,877	2,842	2,784	2,706	2,613	2,509	2,393	-0.24	-0.57	-0.94
山口	1,493	1,444	1,387	1,321	1,250	1,178	1,103	-0.66	-0.97	-1.30
徳島	810	788	762	730	696	659	622	-0.54	-0.84	-1.16
香川	1,012	991	963	927	887	846	802	-0.42	-0.76	-1.05
愛媛	1,468	1,429	1,380	1,323	1,260	1,195	1,127	-0.54	-0.85	-1.17
高知	796	771	742	708	671	634	596	-0.63	-0.94	-1.23
福岡	5,050	5,034	4,977	4,884	4,759	4,609	4,440	-0.06	-0.38	-0.75
佐賀	866	850	829	804	775	744	712	-0.38	-0.63	-0.89
長崎	1,479	1,431	1,379	1,319	1,255	1,187	1,117	-0.65	-0.88	-1.21
熊本	1,842	1,809	1,766	1,712	1,649	1,582	1,510	-0.36	-0.62	-0.92
大分	1,210	1,186	1,154	1,115	1,070	1,022	971	-0.39	-0.70	-1.01
宮崎	1,153	1,127	1,095	1,055	1,010	962	912	-0.46	-0.74	-1.08
鹿児島	1,753	1,708	1,656	1,595	1,529	1,460	1,389	-0.52	-0.74	-0.99
沖縄	1,362	1,394	1,416	1,429	1,433	1,431	1,422	0.47	0.18	-0.12

国立社会保障・人口問題研究所『都道府県別将来推計人口』（平成19年5月推計）による。年平均人口増加率については表2-3の注参照。1)総務省統計局『国勢調査報告』による。

出典：国立社会保障・人口問題研究所『日本の将来推計人口』

## エ 将来推計人口からみた空き家の将来動向

以上のことから、空き家の将来動向をみると、人口が減少することによって、必要な住宅数は減少する。老人人口の割合が増加することが、さらに拍車をかけることになる。日本の住宅政策に大きな変化が見られない限り、空き家が増加し、空き家問題が大きな社会問題となっていくと考えられる。

## 2 神奈川県における空き家問題

### (1) アンケート調査から

神奈川県内各市町村が、空き家について、どのような意識を持ち、対策を講じているのかアンケート調査を行った。回答率は、93.9%（横浜市、真鶴町を除く31自治体から回答）であった。

#### ア 住民から寄せられる空き家に関する相談や苦情について

空き家に対する相談や苦情は、31自治体のうち、23自治体に寄せられている。主な苦情や相談内容は、図表2-15のとおりであるが、空き家が十分に管理されず、近隣に悪影響を及ぼした結果、寄せられた相談や苦情が多くを占めている。

図表2-15 相談や苦情の内訳

敷地内の雑草繁茂	13
火災の誘発	7
不特定者の侵入（犯罪を誘発）	6
害虫の発生	6
ごみ・悪臭・不法投棄	5
建物および工作物に関する事	5
所有者有無の確認（空き家かどうかの確認）	3
交通障害	1
景観	1

#### イ 倒壊等の危険のある空き家の状況把握について

こうした相談等が寄せられているなか、状況把握のため調査等を実施している自治体は、8自治体にとどまっている。その方法は、地域住民からの通報による確認、火災予防を目的とした消防による現地調査の実施が主であり、空き家把握のための調査を能動的に実施している自治体は2自治体であった。

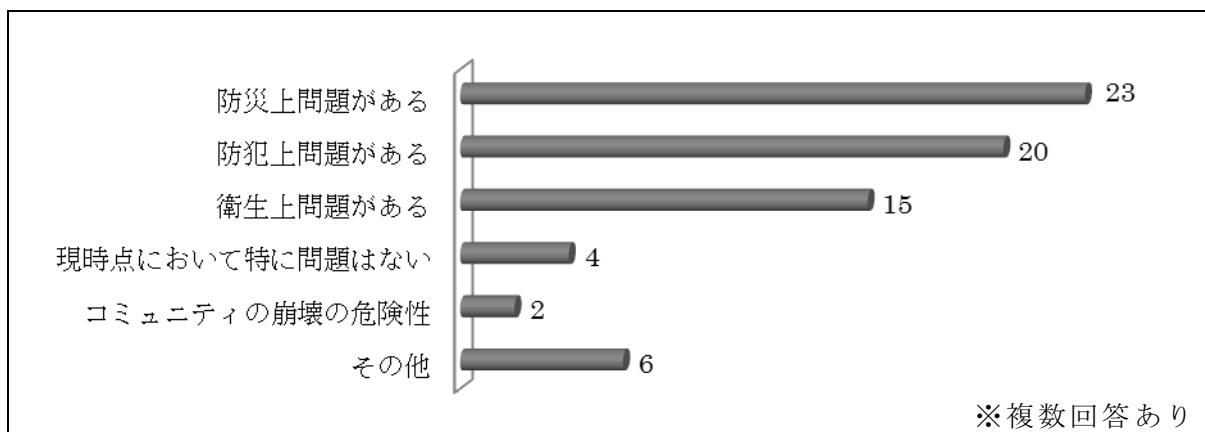
## ウ 各市町村の空き家に対する意識と取り組み状況

### (ア) 管理不全な空き家に対する意識

管理不全な空き家に対し、問題意識を持っていると答えた自治体は、31自治体中、29自治体であった。

最も多い回答は、「防災上問題がある」が23自治体、続いて、「防犯上問題がある」が20自治体、「衛生上問題がある」が15自治体で、近隣住民の生活に影響を及ぼすおそれがあると考える自治体が多くを占めている（図表2-16）。

図表2-16 各自治体の空き家に対する意識



### (イ) 空き家に対する取り組み状況

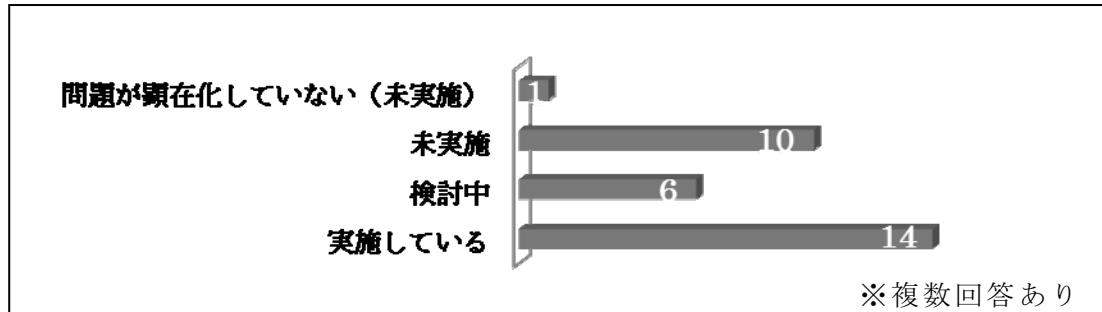
空き家の対策を「既に対策を講じている」、または、「検討中」と回答した自治体は合わせて20自治体である。残りの11の未実施自治体が取り組みを行わない理由としては、「空き家の所有者自らが対応すべき」が7自治体と一番多く、続いて「空き家対策として何を行えば良いかわからない」が6自治体であった。そのほかに、「問題として認識していない」、「問題として顕在化していない」、「苦情がない」など、取り組む必要性がないとした自治体が、4自治体あった（図表2-17）。

空き家に対する取り組みは、自治体を取り巻く環境により大きく異なる。また、多くの自治体では、防犯や火災予防の観点から、消防による実態把握を定期的に実施することにとどまっているのが現状である。

その一方、住民流出、人口減少が課題となりつつある地域では、定住促進の觀

点から空き家バンクを創設している自治体（松田町、山北町）や、空き家をホームページに掲載し、周知を図る自治体（清川村）がある。中でも、山北町は、各自治会から推薦された定住相談センターが、情報収集を行い、空き家の未然防止を図っている。また、谷戸地区が市内に点在する横須賀市では、他自治体に先駆け、空き家等の適正管理に関する条例を制定し、モデル地区における空き家の解体に対する助成や、リフォームに関する費用の助成を開始している。ほかにも、座間市のように、条例制定に向け、検討を進めている自治体も複数見受けられる。

図表2－17 空き家対策実施状況



## （2）各種統計調査から

住宅・土地統計調査等、各種統計調査から、神奈川県内の空き家の実態を概観する。

### ア 神奈川県内の空き家数

住宅・土地統計調査（国土交通省実施）から、県内市町村別の住宅数やその他の住宅の比率等を2003年と2008年で比較すると、図表2－18のとおりである。住宅数と空き家数ともに増加している自治体が多いが、平塚市、大井町など、一部、その他の住宅の空き家数が大幅に減少している自治体もある。これらの自治体の減少理由は、調査方法の変動による誤差や大手企業の本社撤退の余波などによって生じた空き家が分譲等により解消したためと考えられる。

図表2-18 神奈川県内市町村別空き家数および空き家率一覧

市町村名	2003年			2008年			2003年⇒2008年増減率		
	住宅数(A)	空き家数 その他の 住宅(B)	C(B/A)	住宅数(D)	空き家数 その他の 住宅(E)	F(E/D)	住宅数	空き家数 その他の 住宅	F-C
横浜市	1,537,380	38,370	2.5%	1,660,960	50,870	3.1%	8.0%	32.6%	0.6%
川崎市	602,180	11,240	1.9%	686,380	14,510	2.1%	14.0%	29.1%	0.2%
相模原市	284,600	3,970	1.4%	320,990	8,500	2.6%	12.8%	114.1%	1.3%
横須賀市	177,060	4,400	2.5%	182,280	7,950	4.4%	2.9%	80.7%	1.9%
平塚市	107,260	1,780	1.7%	109,700	430	0.4%	2.3%	-75.8%	-1.3%
鎌倉市	74,250	2,540	3.4%	76,500	2,950	3.9%	3.0%	16.1%	0.4%
藤沢市	166,980	2,680	1.6%	179,520	4,940	2.8%	7.5%	84.3%	1.1%
小田原市	79,930	2,910	3.6%	84,420	2,380	2.8%	5.6%	-18.2%	-0.8%
茅ヶ崎市	90,210	2,260	2.5%	97,970	2,430	2.5%	8.6%	7.5%	0.0%
逗子市	26,380	760	2.9%	28,320	1,270	4.5%	7.4%	67.1%	1.6%
三浦市	21,210	760	3.6%	21,330	1,230	5.8%	0.6%	61.8%	2.2%
秦野市	70,730	1,330	1.9%	74,620	1,730	2.3%	5.5%	30.1%	0.4%
厚木市	91,960	1,760	1.9%	105,730	3,570	3.4%	15.0%	102.8%	1.5%
大和市	96,570	2,020	2.1%	104,870	2,700	2.6%	8.6%	33.7%	0.5%
伊勢原市	42,990	710	1.7%	43,130	980	2.3%	0.3%	38.0%	0.6%
海老名市	46,530	990	2.1%	51,560	1,090	2.1%	10.8%	10.1%	0.0%
座間市	53,740	1,310	2.4%	56,390	1,400	2.5%	4.9%	6.9%	0.0%
南足柄市	16,370	390	2.4%	16,470	500	3.0%	0.6%	28.2%	0.7%
綾瀬市	30,880	740	2.4%	31,850	650	2.0%	3.1%	-12.2%	-0.4%
葉山町	11,540	440	3.8%	13,900	1,040	7.5%	20.5%	136.4%	3.7%
寒川町	16,500	160	1.0%	18,240	320	1.8%	10.5%	100.0%	0.8%
大磯町	13,120	520	4.0%	12,950	710	5.5%	-1.3%	36.5%	1.5%
二宮町	11,950	380	3.2%	11,930	320	2.7%	-0.2%	-15.8%	-0.5%
中井町	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大井町	6,790	620	9.1%	6,480	110	1.7%	-4.6%	-82.3%	-7.4%
松田町	-	-	-	-	-	-	-	-	-
山北町	-	-	-	-	-	-	-	-	-
開成町	-	-	-	6,040	180	3.0%	-	-	-
箱根町	-	-	-	-	-	-	-	-	-
真鶴町	11,120	820	7.4%	-	-	-	-	-	-
湯河原町	17,820	590	3.3%	16,170	800	4.9%	-9.3%	35.6%	1.6%
愛川町	15,480	490	3.2%	17,300	510	2.9%	11.8%	4.1%	-0.2%
清川村	-	-	-	-	-	-	-	-	-

出典：総務省統計局『住宅・土地統計調査』<sup>8</sup>を参考に作成

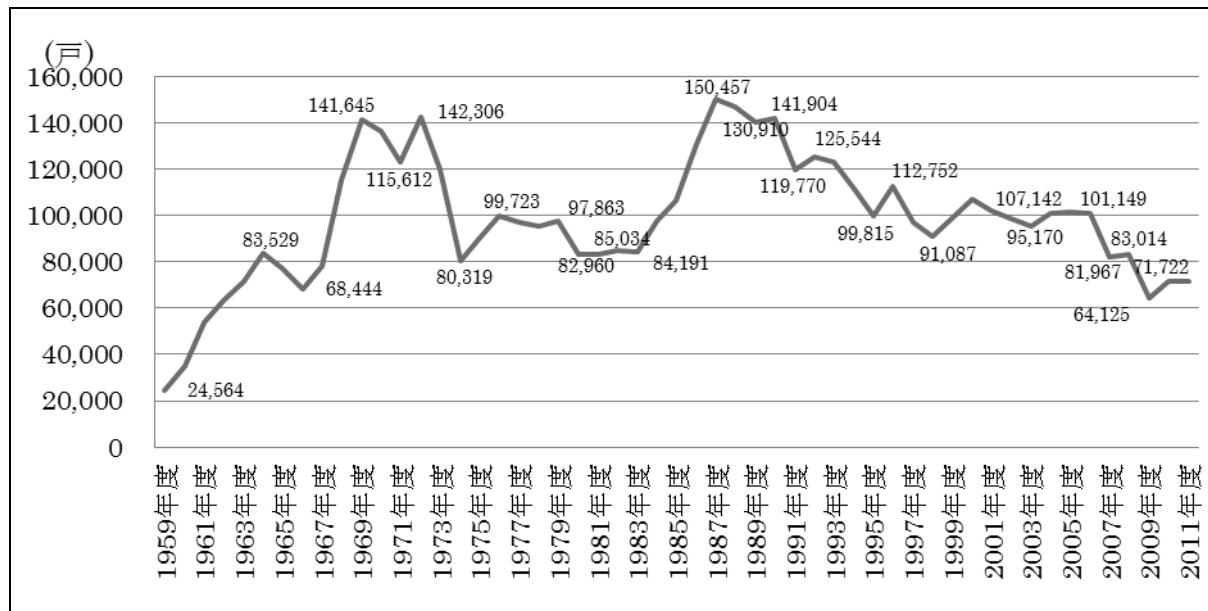
#### イ 神奈川県内の住宅着工数の推移

建築着工統計調査によると、住宅着工数は大きく2回増加している時期がある。

この時期と、過去に実施してきた新築促進策とをあわせてみると、図表2-19のとおり制度の導入、改変により着工数も大きく変化している。

<sup>8</sup> 総務省統計局『平成15年度住宅・土地統計調査』(2005年3月31日発表)を参考に作成  
総務省統計局『平成20年度住宅・土地統計調査』(2010年2月24日発表)を参考に作成

図表2-19 神奈川県における新築住宅着工数の推移



出典：国土交通省『建築着工統計調査報告』<sup>9</sup>を参考に作成

最初の増加の時期は、1970年から1972年にかけてである。ちょうどこのころに、初めて「住宅取得控除」が導入されている。当時の控除はローンの有無を問わず、条件を満たす新築住宅の取得に対し、年間最高2万円、3年の期間の控除という小規模なものであった。

再度増加した1986年から「住宅取得促進税制」として形をかえ、年末のローン残高をもとに減税額を算定する方式に改められ、控除額や控除期間が毎年のように高額化、長期化していった。

バブル崩壊後には、景気対策として減税規模がさらに拡充され、1999年には、最大減税額が587万5千円となったが、2001年以降、「住宅ローン減税」に変わり規模は縮小していった。

### (3) 神奈川県の将来展望

平成20年住宅・土地統計調査（図表2-1）から、長期にわたって不在の住宅などの「その他の住宅」は、1978年に98万戸であったものが2008年には268万戸と3倍近くに膨れ上がっていることが分かる。

これに対し、神奈川県内の自治体へのアンケート結果をみると、過疎や立地上

<sup>9</sup> 国土交通省『建築着工統計調査報告』（2012年1月31日発表）を参考に作成

の問題を抱える一部地域を除いて空き家は今のところほとんど問題化していないため、危機感は低調である。

この乖離は、神奈川県が人口の流入が極めて多い県であるという特徴がもたらしている。現に神奈川県の人口や世帯数は、全国的に人口減少社会に移行した現在も伸び続けている<sup>10</sup>。だからといってこのまま安泰かというとそうではない。乖離は、人口減少の波が神奈川県に到達していなかったから生じたに過ぎず、2019年をピークに人口が減少はじめ、その後加速化するものとみられている<sup>11</sup>。すでに全国的に世帯数より住宅数が多い供給過多の状態であることから、県内でも余剰住宅が多くなることが容易に予見できる。むしろ、これまで他県に比べ人口（世帯）が多く、その分住宅が多い神奈川県は、近い将来少子高齢化や価値観の多様化と相俟って他県よりも厳しい空き家問題に直面する可能性が高い。

また、地域別建築時期（図表2-5）を見ると、東京40km以遠で1971年から1990年に竣工した住宅の空き家が全体の半数近くにのぼっている。神奈川県の人口が減少しあはじめる2019年に、築30年から50年の住宅が空き家となる可能性があり、当時の木造住宅の耐用年数を考慮すると、一度管理不全な状態に陥ってしまうと再利用は難しいものと考えられる。

### 3 空き家発生のメカニズム

空き家が、どのように発生し、管理不全に陥るのか、そのメカニズムを空き家を発生させる要因別に整理する。

#### （1）制度面における要因

人が住まない住宅が増えるごとに空き家も増加する。既に人口は増加から減少に転じ、1世帯当たりの人数も少なくなることから、必要とされる住宅戸数も必然的に減少する。しかし、依然として住宅の建築戸数は増加を続けている<sup>12</sup>。これらは、新築住宅の税制上の優遇措置が大きな要因と考えられる。税制を含め、現行の制度により、発生する空き家について、要因別に整理する。

<sup>10</sup> 神奈川県2011年度統計データ『年次別人口 人口増減及び世帯数』を参考に作成

<sup>11</sup> 神奈川県2011年度策定『かながわグランダデザイン』を参考に作成

<sup>12</sup> 国土交通省『建築着工統計調査報告』（2012年1月31日発表）を参考に作成

## ア 固定資産税における新築家屋の税額軽減

新築された住宅にかかる固定資産税を3年間（マンションなど一定の要件を満たすものは5年間）半額にする制度である。この制度は条文にあるとおり、期間を定めて行われているものであるが、期間の延長が繰り返され、実質的には1963年から継続している制度である。2012年3月31日までと定められていたが、再延長されている<sup>13</sup>。この軽減措置は、1960年前後の住宅需要の拡大に伴い、住宅建設を促進するために設けられた。1970年前後には、全国、首都圏ともに住宅数が世帯数を上回り、統計上では住宅不足の状態は解消された。その後は年々住宅数と世帯数の差は拡大している（図表2-20）。

図表2-20 全国の世帯数と住宅数の比較

	全国			首都圏		
	世帯数	住宅数	住宅数 －世帯数	世帯数	住宅数	住宅数 －世帯数
昭和28年	7,871,000	7,127,000	-744,000			
33年	18,647,000	17,934,000	-713,000			
38年	21,821,000	21,090,000	-731,000	4,585,000	4,364,000	-221,000
43年	25,319,900	25,591,200	271,300	5,990,900	6,021,800	30,900
48年	29,650,900	31,058,900	1,408,000	7,419,900	7,792,100	372,200
53年	32,834,900	35,450,500	2,615,600	8,536,200	9,256,600	720,400
58年	35,196,800	38,606,800	3,410,000	9,318,800	10,241,500	922,700
63年	37,812,200	42,007,300	4,195,100	10,371,600	11,398,100	1,026,500
平成5年	41,159,100	45,878,800	4,719,700	11,603,300	12,914,400	1,311,100
10年	44,359,500	50,246,000	5,886,500	12,772,100	14,403,800	1,631,700
15年	47,255,300	53,890,900	6,635,600	14,023,800	15,768,400	1,744,600
20年	49,973,100	57,586,000	7,612,900	15,156,400	17,130,800	1,974,400

※昭和28年は市部のみの数

※昭和43年まで沖縄県を含まず

出展：総務省統計局『住宅・土地統計調査』（2008年）

本来の政策目的である住宅不足は、すでに解消されているにもかかわらず、依然として施策が続けられている状態となっている。

新築家屋に関する固定資産税の軽減は、これまでに挙げたものに加え長期優良住宅に対するものがある。こちらは軽減期間が通常は5年間、マンションなど一定の要件を満たすものは7年間となっている。

<sup>13</sup> 地方税法及び国有資産等所在市町村交付金法の一部を改正する法律（2012年3月29日可決）

## イ 固定資産税等の住宅用地特例

土地や建物の価値に税率を掛けたものが固定資産税の税額となる。しかし、さまざまな特例により、実際は税額が軽減されている。

具体的には、建物が住宅として建てられている敷地の固定資産税を、住宅1戸当たり、敷地200m<sup>2</sup>までを6分の1に、それを超える部分を3分の1に軽減するものである。また、都市計画税もそれぞれ3分の1、3分の2に軽減するというものである。

これは人が住んでいなくても住宅がある敷地であれば適用されるものであり、例えば建売住宅、アパートなどを建てた後、買い手、借り手がいない時でも適用される。また、住む者がいなくなった後の空き家でも同様なことから、取り壊されず諸問題が起きる要因の一つとして考えられる。木造家屋の場合は、課税上、築20年から25年で建築当初の20%まで価値が下がる。そのため、家屋を取り壊して住宅用地の特例を受けられなくなるよりも、家屋を残した方が割安となるためである。

## ウ 未登記家屋の存在

不動産登記法の規定では、建物を新築すると所有者に表示登記の義務が課せられており、申請義務を怠ると罰則規定が設けられている。

しかし、不動産登記は、不動産の権利関係を公示するためのもので、第三者への対抗力があり、私的な権利の公示、保護を目的としている。そのため、罰則が設けられてはいるが、実際には、権利に関する登記をするか、しないかの判断は、自由意思に委ねられているのが現状である。

このため、融資を受けず、自費で建築した家屋は、登記する必要性が低く、未登記のままの物件も多い。これらの物件は、相続等が発生したとき、老朽化の著しい物件などについては、相続がなされず、所有者不明となり、放置されるケースも考えられる。

## （2）社会構造による要因

神奈川県内の市町村アンケートの結果にもあるとおり、住民から寄せられる空き家に関する相談は多種多様である。これは、管理不全な空き家に至る経緯がさまざまであることの反映である。

### ア 核家族化等への生活形態の変容

子どもが独立してほかに所帯を構え、実家に親だけが残る、いわゆる核家族の生活形態が増加している。生活形態の変容により空き家が発生するケースである。

例えば、既に職場に近い場所に自らの家を所有している子どもが、親の家を相続しても、居住しない場合等があげられる。

居住者は存在しないが、所有者による適正な管理がなされている状態であれば、空き家が問題となることはないが、誰にも居住されないまま、放置されるケースは、周囲に悪影響を及ぼす可能性が高くなる。

### イ 生活への不便さで発生する空き家

横須賀市の谷戸地域のような、「道路が狭あい」、「行き止まり、階段が多く、車両の乗り入れが困難」な地域、または、最寄り駅までバスを必要とする郊外住宅地域などの空き家が増加している。

もともとの所有者が高齢化し、生活への不便さから、別の地域へ移り住むケースや、老朽化が進み建て替えを要するが、現在の建築基準法では、接道要件を満たせず、建て替えることができないため、空き家として放置されるケースである。

### ウ 空き家活用、管理方法等の情報不足

所有者が、他者に依頼する管理方法等の知識不足から、放置し、管理不全な空き家となるケースが考えられる。

郷里の親所有の家を相続したとする。所有者が遠隔地に居住しているため、売却や賃貸、または、そのまま居住せず所有する間の管理を、誰に任せればよいのか

わからず、やむを得ず、放置するという所有者もいると考えられる。

所有者に、空き家活用方法等の情報が伝われば、空き家にならず活用されたり、適正に管理がされ、管理不全に陥らずに済むケースもあると考えられる。

## エ 人口流出や過疎化

現在の市場活動を考慮すると、都市部やベッドタウンなどでは、新築住宅の供給が比較的活発に行われている。売却用や賃貸用の住宅で、空き家として扱われているものは、いずれ、居住される物件が大多数である。不況などにより、一時的に需要が停滞することもあるが、経済が安定し、需要が回復すれば、空き家数は低下に向かうと考えられる。しかしながら、人口流出が進んでいる地域においては、売却用の物件や賃貸用の物件の需要は少なく、既存物件が空き家のまま、老朽化していくことが考えられる。

神奈川県内の市町村では、今後数年間、人口増加を見込んでいる自治体も数自治体あるが、多くの自治体では、人口減少を見込んでおり、新規の売却・賃貸用住宅が供給され続ければ、おのずと空き家は増加することが予想される。

## オ 使用されない別荘等の二次的住宅

バブル期にリゾート地等に大量供給されたリゾートマンションや別荘などで何年も買い手も借り手もつかない物件が、管理が行き届かず、管理不全となるケースが考えられる。神奈川県内では温泉保養のための別荘や沿岸地区の別荘などが想定されるが、別荘などは、住宅密集地域ではなく、比較的広い敷地で、他の住宅と隣接することなく建設されていることが多い、直接的に、近隣に影響を及ぼすという可能性が低く、存在しても問題視されないことが多いと推察される。そのため、県内市町村アンケートにおいても、県内の別荘やリゾートマンションで、問題として深刻化しているといった回答は0件であった。

## 4 課題整理

空き家を取り巻く状況を踏まえ、課題について整理する。

### （1）空き家問題の逼迫性

今後見込まれる人口減少や急速に進行する少子高齢化など、社会構造の変化によって、おのずと空き家が増加することが予測される。さらに、地価が高い大都市においては、所有者が住宅用地の特例制度によって税負担が軽減されるのであれば、活用予定がなくとも取り壊そうといった決断までには至りにくい状況である。

新築家屋に対する税額の軽減制度により住居を購入しようとする者を「新しく、税負担も軽い」という方向へ誘導する政策も若い世代を中心に厳しい雇用情勢などにより経済力が高まらない中では機能しなくなっている。

空き家問題の根本的な解決には、経済の仕組みや私たちの価値観の転換、さらには、所有者が住宅をメンテナンスすることによって、その価値が高まるような制度を構築するべきある。しかし、いずれも時間を要することであり、空き家件数の増加が推測される中では、全国各地で住民の生活環境を脅かしている空き家問題が本県を急襲するまでの時間はそれほど残されてはいない。

### （2）管理不十分な空き家が引き起こす問題

人が居住している間は市場価値があると判断されていた住宅も、ひとたび管理が不十分であれば劣化や腐朽は早く、「10年放置でごみとなる」と言われるほどである。

これまで空き家の情報が自治体へ伝わる時は、実際に問題が発生した段階で苦情という形で届くことがほとんどであった。この段階に至っては、自治体で打つ手は限られ、すべての対応が後手となってしまう。

こうした管理が不十分であったがために、劣化、腐朽した空き家については次のような問題が考えられる。

## ア 防災上の問題

敷地内に繁茂した雑草は秋を迎えると枯れ果て、乾燥した気候と相俟って火災発生の原因となる。空き家の火災については、近年でも鎌倉市や東京都港区などでも発生している。その火災が大きな被害につながることも多い。

また、住宅の構造材等が腐食すれば外圧や、時間経過によって建物自体の倒壊や崩壊を招くこととなる。外壁に落下の危険性が高まれば、建物の近くを歩く際でも注意が必要となり、大風が吹けば屋根の落下なども発生する。

## イ 防犯上の問題

長期間に渡り空き家を放置し、空き家であることが知られれば、侵入者によって犯罪につながるおそれがある。2012年、神奈川県中郡では町営住宅の空き家で解体工事のため訪れた町職員が身元不明の死体を発見している。また、2010年、横須賀市では空き家の天井に拳銃と実弾を保管していたとして指定暴力団組員の男が逮捕されている。こうした大きな事件に発展しなくとも、住宅への侵入が容易な状態であれば空き家が犯罪や非行の温床となり、近隣住民の生活を不安に陥れこととなる。

## ウ 衛生上の問題

劣化の早さでいえば水回りの設備が挙げられる。通水が途絶えれば、たちまち排水トラップが破封し、下水道の悪臭が周囲に漂う。建物内の換気が滞れば湿気が滞留し、床材や畳の腐朽でシロアリやカビが発生し、劣化が進行することとなる。また、夏場に雑草が繁茂すれば蟻や蚊などの害虫も発生し、敷地内にごみなどが不法投棄されれば悪臭とともにねずみや野良猫が住みつくなど、周囲の衛生環境の悪化を招くこととなる。

## **エ 景観の悪化**

放置された家屋は、ごみ屋敷やおばけ屋敷などと噂されるように、屋根や壁が朽ち果て、敷地には雑草が繁茂するなど、一軒だけで地域の景観を著しく悪化させこととなり、近隣の住宅価値さえ落としかねない。

## **オ その他**

敷地内で手入れのされなくなった枝木は越境し、隣人を困らせるばかりか、道路側に伸びれば交通の妨げになることもある。実際に視察の際に訪れた現場では、空き家から伸びた樹木が電線にまで絡みついた危険な状態を目撃した。さらには、こうした空き家が特定地域に集中すればコミュニティ崩壊の危険性を招くことも考えられる。

### **(3) 空き家が関係している事件・事故**

上記のように管理が不十分であった空き家が引き起こした問題について、研究員が実際に遭遇した事例について紹介する。

## **ア 空き家の樹木から害虫**

神奈川県のある家で樹木の葉を食べ尽くす毛虫が発生した。居住者は樹木の管理などには十分な注意を払っていたので、不思議に思っていたところ、隣家にも同じ毛虫が発生していた。隣家は、5年ほど前に家主が亡くなってしまっており、以降は空き家となっていたのである。早速、所有者に連絡をとり毛虫を駆除してもらった。

その後は、同様な事例は発生していないものの隣家の樹木は鬱蒼と茂っている状態であり、空き家となって10年以上経過したが、誰かが利用するような気配は見られない。



樹木が繁茂している空き家

#### イ 空き家の水道から水漏れ

川崎市の水道局に、アパートの敷地から道路へと水が流れ出ているという通報が入った。現地の確認を行ったところ、少量ではあるが水道が漏水していた。

通報が入った時期は冬場であり、道路に流れ出てくる水が凍結し、事故が発生する危険性もあるため、早急に修理する必要があった。しかし、そのアパートは空き家となっており、所有者も不明なことから作業を開始するのに必要な承諾を得ることができなかつた。そのため、近くの交番に状況を説明し、敷地内に立ち入り調査を行うこととした。調査の結果、応急的に止水栓で止水を行うことで、一時的に流れ出る水を止めることとしたが、止水をすることでアパート全体の水道が止まってしまうため、所有者に説明を行う必要があつた。

その後も近隣住民への聞き取り調査を行つたが、所有者は不明であったため、税務関係の部署に所有者情報提供を依頼した。所有者は県外に在住していることが判明し、訪ねたが不在であったため、事故の内容を記載した手紙を投函した。数日後、電話での連絡により状況を説明し解決に至つたものの、対応には相当な時間と労力を費やすこととなつた。

#### ウ この他の事例

こうした具体的な事例のほかにも全国では、空き家が関係している事件や事故が多発している。図表2-2-1に種別ごとにまとめたものを示す。

図表2－21 空き家に関する事件や事故

種別	発生年	場所	内容
火災	2010年	埼玉県熊谷市	木造の空き家の約73m <sup>2</sup> が全焼した。
	2011年	東京都港区	木造の空き家から出火、隣接の建物が焼失した。
	2012年	栃木県佐野市	木造の空き家の16m <sup>2</sup> が全焼した。
	2012年	青森県東津軽郡	空き家から出火、隣接する建物が全半焼した。
倒壊	2009年	佐賀県多久市	築50年以上経過している木造の空き家が倒壊した。
	2011年	秋田県横手市	木造の空き家が雪の重みで倒壊した。
倒壊	2012年	山形県西村山郡	木造の空き家が雪の重みで倒壊した。
事件	2010年	神奈川県横須賀市	空き家に侵入し、無断で生活していた。
	2011年	神奈川県横浜市	空き家に監禁した。
	2012年	北海道札幌市	女性を空き家に監禁した。
	2012年	神奈川県中郡	空き家から身元不明の死体が発見された。

#### (4) 先行研究

空き家問題については、既にいくつかの調査研究結果が報告されている。空き家に関する先行研究を以下のとおり紹介する。

##### ア 空き家が発生する経緯に関する研究<sup>14</sup>

空き家が発生する経緯をさまざまなケースごとに分析し、空き家になりやすい条件として、高齢者が取り残されることや敷地条件の悪いところに家族世帯が住むことなどを指摘している。

##### イ 集落における空き家の実態調査<sup>15</sup>

集落における空き家の実態を調査し、1年に1回程度の頻度でも管理者が来ている空き家は良好な状態であり、管理者が来ない場合は状態が悪くなっていたことなどを報告している。

<sup>14</sup> 矢島朝子『地方都市中心市街地における空き家発生の経緯と利用意向に関する研究～山形県鶴岡市を事例として～地方都市中心市街地の衰退メカニズムと再生方策に関する研究(5)』(日本建築学会大会学術講演梗概集(北海道)、2004年)

<sup>15</sup> 杉中浩之『和歌山県近露集落における空き家の実態と地域環境への影響に関する調査研究』(平成23年度日本建築学会近畿支部研究発表会、2011年)

## ウ 空き家対策に関する先行自治体の事例研究<sup>16</sup>

先行して空き家対策に取り組んでいる長崎市の老朽危険空き家対策事業<sup>17</sup>について調査し、要件が厳しく実際の撤去件数は少ないが、ニーズは存在していることなどを明らかにしている。

## エ 市民組織による空き家の活用に関する研究<sup>18</sup>

八女福島伝建地区における管理委託方式<sup>19</sup>について調査報告し、同方式が管理の出来ない空き家の活用において有効な手段の一つであるが、必要な資金収集のための仕組みづくりや複数物件の管理手法などの検討が必要であると指摘している。

## オ 空き家バンク<sup>20</sup>の家主と移住希望者のニーズのギャップに関する研究<sup>21</sup>

空き家バンクの家主と移住希望者のニーズのギャップを分析し、家主は売却を希望する割合が多いのに対し、移住希望者は賃貸を希望する割合が多いことを明らかにしている。

## カ 空き家バンクの成約状況、需給関係に関する研究<sup>22</sup>

空き家の成約状況、需給関係を調査し、全国的に空き家バンクの供給量は増えているが、需要に応えられていない状況を明らかにしている。

<sup>16</sup> 清水陽子『長崎市における空き家対策事業について』（平成23年度日本建築学会近畿支部研究発表会、2011年）

<sup>17</sup> 長崎市老朽危険空き家対策事業は、地域で発生した発生した空き家を公費で解体・撤去する事業であり、撤去・解体となる物件は土地・建物を市へ寄附するという形式を取っている。

<sup>18</sup> 加藤浩司『八女福島伝建地区における「管理委託方式」による空き家修理・活用の試み』（日本建築学会技術報告集 第15巻 第29号、2009年）

<sup>19</sup> 管理委託方式は、有志で立ち上げた市民組織と所有者が土地・建物の管理委託契約を締結し、その市民組織が所有者に代わり修理工事に必要な資金を集め、伝建地区保存事業として修理、活用する仕組み。

<sup>20</sup> 空き家バンクは、自治体が住宅の空き家に関する情報提供を受け、移住・交流者向けの物件情報をウェブサイトなどで公開する取り組み。

<sup>21</sup> 植木慎哉『市民活動の視点から見る空き家再生に関する研究—広島県尾道市斜面市街地を対象として—』（日本建築学会大会学術講演梗概集、2010年）

<sup>22</sup> 小林靖『空き家バンクにみる空き家の再市場化の可能性』（日本建築学会大会学術講演梗概集（北陸）、2010年）

## キ　自治体の空き家対策に関する政策提言<sup>23</sup>

空き家の「活用」「処分」「維持」の観点から先行自治体の取り組みを調査し、課題を整理している。その上で、「空き家の市場流通体制づくり」「次世代につなぐ良質なすまいづくり」「安全安心に暮らせる良好なコミュニティづくり」を基本目標とした施策の展開について政策提言を行っている。

### （5）今こそ問題解決に取り組むとき

本研究会で実施したアンケート調査によれば、県内市町村では、「現状において問題として認識しながらも、その数が少數であるため対策を講ずる必要性が低い」といった回答が多かった。また、行政はこれまでも、個人の資産にかかわる問題には余り介入してこなかったため、空き家問題の対策を講ずることに消極的な姿勢であることも推測される。

現在、県内の多くの市町村では、顕在化した空き家問題の解決のために、相当な時間と労力を注いでいるのが実情であろう。見方を変えれば少數の事例であるからこそ可能な対応であり、問題が顕在化していない余力のある今だからこそ、その逼迫性も念頭に置き対策を講ずる時期である。

地域住民に、さまざまな問題となって襲いかかる管理不全な空き家だが、既に全国的には解決に向けた取り組みが展開されており、その施策の有効性についての研究も進められている。

神奈川県が幸いにも最後発で空き家問題に直面するという「優位性」がある。これを活かすべきであり、直ぐにでも検討を開始すれば他県の取り組みを見聴きし、学び、予防するという事前対策を講ずる時間が確保される。空き家が社会問題として市民権を得てしまう前に、本県に即した予防策によって空き家問題に苦しまない未来を築くことも可能なのではないだろうか。

---

<sup>23</sup> 平成23年度 政策課題研究<四王寺塾>研究報告書『増加する空き家の活用～空き家をなくして住みよいまちに～（2011年）』

## 第3章 空き家対策条例

### 1 現行制度の限界

管理不全の空き家について、現行法制度の中でどのような対応ができるか検証していく。

#### (1) 現行法制度での対応

##### ア 保安上危険な建築物等に対する措置（建築基準法）

建築基準法第8条では、所有者等は建築物等について適切な維持管理に努めなければならないと規定しており、第10条では、著しく保安上危険、または著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、所有者等に対して、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを勧告することができ（第1項）、また、命ずることができる（第3項）。その命じた措置が履行されないなどの場合には代執行をすることもできるとされている（第4項）。

しかし、この命令や代執行を行うことができる建築物は、第3条第2項に規定されるいわゆる既存不適格物件に限られており、それ以外の建築物には対応することができない。

##### イ 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務（道路法）

道路法第44条では、沿道区域内にある土地、竹木または工作物の管理者は、その土地、竹木または工作物が道路の構造に損害を及ぼし、または交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合においては、その損害または危険を防止するための施設を設け、その他その損害または危険を防止するため必要な措置を講じなければならず（第3項）、また、命ずることができる（第4項）。

しかし、道路法は、道路管理者が条例で定める基準に従い沿道区域として指定した区域に限られており、道路端から幅20mを超えて指定することができない。

## ウ 応急公用負担等（災害対策基本法）

災害対策基本法第62条では、市町村長は、当該市町村の地域にかかる災害が発生し、またはまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、または土石、竹木その他の物件を使用し、もしくは収用することができる（第1項）。

しかし、これらは、災害対策・災害救助という特別な場合に倒壊等が生じたときに講じられるものであることから、倒壊等の事件前に、この法律に基づく施策を実施することはできない。

## エ 事務管理（民法）

民法第697条では、義務なく他人のために事務の管理を始めた者（管理者）は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理（事務管理）をしなければならないと定められている。

例えば、豪雪地帯における空き家の屋根からの雪下ろしといったことには事務管理の規定で対応できるかもしれないが、倒壊する危険のある空き家だからといって、これを解体撤去することが「他人のため」の要件を満たすのか疑問である。

## オ 相続人の不存在（民法）

民法第951条では、相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とすると規定されている。その場合は、家庭裁判所は利害関係人または検察官の請求によって、相続財産管理人を選任する。

しかし、相続財産管理人が選定されるまでは時間がかかることが多く、その間、管理不全な空き家は放置状態となり、周辺の住環境へ悪影響が及ぶ可能性がある。

## **カ 火災予防条例**

火災予防条例で、空き家の所有者または管理者は、当該空き家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならないなどの規定ができる。

しかし、これは火災予防上必要な措置であって、それ以外の目的からの対応はできない。

## **キ 環境基本条例**

環境基本条例は、国の環境基本法にならい、条例の目的、定義、各主体の責務、環境基本計画の策定の位置付け、基本的施策の提示、環境審議会の設置などが定められるのが一般的である。

住民は、日常生活その他の活動において環境を悪化させることのないよう努めるとともに、行政機関が行う環境に関する施策に協力しなければならないなどの規定ができるが、空き家問題に対しての対応は難しい。

埼玉県川島町では、公害防止条例、あき地等の環境保全に関する条例、空き家等の適正管理に関する条例を廃止し、自然環境の保全・生活環境の保全等について一つに統合した環境保全条例を制定している。

### **(2) 空き家対策条例の必要性**

現行法制度によっても空き家について、ある程度の対策は講じることができるが、総じて例外的な事態に対する対症的なものであり、急増していく空き家問題に対する制度としては、十分とは言い難い。そこで、これらのような現行法制度での対応が困難である場合に、新たな空き家対策条例の制定が必要となってくる<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup> 田中孝雄・脇田英樹「適正な管理がなされていない空き家にどう対応するか～空き家対策条例のベンチマーク～」自治体法務N A V I V o l . 4 7 , 2 0 1 2 年、21頁以下

## 2 先行自治体の条例

### (1) 条例制定自治体

それまでは、景観や環境美化の条例のなかで、適正管理に関する規定があるものにはあったが、2010年の埼玉県所沢市の条例を皮切りに空き家に特化した条例が制定されはじめている（図表3-1）。

図表3-1 比較検証した市区町村名および条例名

都道府県	市区町村	施行日	条例名
埼玉県	所沢市	2010年10月1日	所沢市空き家等の適正管理に関する条例
大分県	豊前市	2010年12月15日	豊前市空き地及び空き家等管理の適正化に関する条例
埼玉県	川島町	2011年4月1日	川島町空き家等の適正管理に関する条例
埼玉県	ふじみ野市	2011年4月1日	ふじみ野市空き家等の適正管理に関する条例
高知県	香南市	2011年6月29日	香南市空き家等の適正管理に関する条例
島根県	松江市	2011年10月1日	松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進の推進に関する条例
東京都	足立区	2011年11月1日	足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例
秋田県	美郷町	2012年1月1日	美郷町空き家等の適正管理に関する条例
秋田県	大仙市	2012年1月1日	大仙市空き家等の適正管理に関する条例
秋田県	東成瀬村	2012年1月1日	東成瀬村空き家等の適正管理に関する条例
福岡県	宗像市	2012年1月1日	宗像市空き家等の適正管理に関する条例
秋田県	湯沢市	2012年1月6日	湯沢市空き家等の適正管理に関する条例
千葉県	柏市	2012年3月14日	柏市空き家等適正管理条例
大阪府	貝塚市	2012年3月30日	貝塚市の環境整備と活性化をめざし、住みよいまちを作るための条例
北海道	滝川市	2012年4月1日	滝川市空き家等の適正管理に関する条例
秋田県	八峰町	2012年4月1日	八峰町空き家等の適正管理に関する条例
山形県	舟形町	2012年4月1日	舟形町空き家等の適正管理に関する条例
千葉県	流山市	2012年4月1日	流山市空き家等の適正管理に関する条例
千葉県	松戸市	2012年4月1日	松戸市空き家等の適正管理に関する条例
三重県	名張市	2012年4月1日	名張市空き家等の適正管理に関する条例
高知県	南国市	2012年4月1日	南国市老朽建築物等の適正管理に関する条例
福岡県	糸島市	2012年4月1日	糸島市空き家等の適正管理に関する条例
福岡県	朝倉市	2012年4月1日	朝倉市老朽危険空き家の適正な管理に関する条例
鹿児島県	鹿屋市	2012年4月1日	鹿屋市空き家等の適正管理に関する条例
秋田県	横手市	2012年7月1日	横手市空き家等の適正管理に関する条例
山形県	酒田市	2012年7月1日	酒田市空き家等の適正管理に関する条例
茨城県	牛久市	2012年7月1日	牛久市あき家等の適正管理及び有効活用に関する条例
兵庫県	三木市	2012年7月1日	三木市空き家等の適正管理に関する条例
山口県	防府市	2012年7月1日	防府市空き家等の適正管理に関する条例
山口県	萩市	2012年10月1日	萩市空き家等の適正管理に関する条例
大分県	国東市	2012年10月1日	国東市空き家等の適正管理に関する条例
神奈川県	横須賀市	2012年10月1日	横須賀市空き家等の適正管理に関する条例
新潟県	見附市	2012年10月1日	見附市空き家等の適正管理に関する条例
新潟県	魚沼市	2012年11月1日	魚沼市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例
千葉県	市川市	2013年1月1日	市川市空き家等の適正な管理に関する条例
神奈川県	座間市	2013年4月1日(予定)	座間市空き家等の適正管理に関する条例

## (2) 先行条例の規定事項

空き家対策条例の規定事項にはさまざまなものがある（図表3-2、3-3）。

### ア 目的

空き家が放置され管理不全な危険廃屋等になることを防止することにより、生活環境の保全および安全で安心なまちづくりの推進に寄与するなどが主たる目的となっている。そのほかには、防犯・防災・景観などがある。個人の財産権に抵触する条例となるので、課題解決による地域の利益（不利益の除去）を謳い込む必要があるだろう。

### イ 定義

空き家のすべてが問題ではなく、中には適正に管理されているものもある。所沢市では空き家等を、建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるものと定義している。

市民等については、居住・在勤・在学に加え、空き家が倒壊した場合に公道等に被害が及ぶ場合もあることから、観光や買い物などによる滞在者や通過者も対象にする場合がある。

所有者等については、空き家が相続されていない場合の相続権者や、所有権に直接関係なく占有している場合もあるのでこれらも想定すべきである。そのほかにも、自治会や後述のプラット・フォームとなる組織についての定義付けも必要となる。

### ウ 管理不全な状態

条例の対象となる空き家等の状態の規定である。建物・その他の工作物の倒壊、建築材等の飛散、不特定者の侵入、火災の誘発、犯罪の誘発を規定する自治体が多いが、約半数では草木の繁茂の状態も追加している。

また、管理不全な状態を定義しない自治体もあるが、その場合、所有者の適正

管理責務として、建物・工作物等の管理、草木の処理、害虫の駆除、悪臭の発生防止、犬・猫の住家防止、不法投棄の防止、火災予防、たまり場・犯罪の防止、交通障害の防止、良好な景観・住環境の保持等を規定している。

## エ 所有者等の適正な管理

空き家等の所有者は、当該空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならないことの規定である。管理不全な空き家を生み出さないために、適正管理を義務付けるものである。これが履行されれば空き家問題は生じないことから未然防止策の根本とも言える。この規定は、すべての自治体で規定されている。

福岡県朝倉市では、老朽危険空き家を定義した上で、一般的な適正管理の責務（第4条）とは別に、家屋等の管理放棄の禁止及び解体撤去義務（第5条）、老朽危険空き家となる行為の促進禁止義務（第6条）を定めている。そして、老朽危険空き家の認定（第9条）を経た上で、指導・勧告に入る仕組みを規定している。そして、同条例施行規則は、老朽危険空き家の認定基準を点数化しており、老朽危険空き家認定の客觀化を図っている。

## オ 住民からの情報提供

市民等は、管理不全な状態の空き家等があると認めるときは、速やかにその情報を提供することの規定である。場所、所有者の所在、発生の経過、不審者の有無、近隣住民の意向など、苦情を含めた市民からの情報提供は、空き家問題の早期解決の糸口となり得る。

埼玉県ふじみ野市では、居住もしくは滞在する者だけでなく、市内を通過する者に対しても情報提供を求めている。

## カ 実態調査

情報提供があったとき、または、適正に管理されていない空き家を把握したと

きに、対象となる空き家の状態、所有者等の情報その他必要な事項を調査できる規定である。情報提供などを契機として、管理不全な状態の空き家の存在を把握した場合には、具体的な空き家の状況も把握する必要があることから、ほぼすべての自治体では「当該空き家等の実態調査を行うことができる」と規定している。

実態調査の具体的な方法は規定されていないが、現地に赴き、敷地の外から空き家の状況を確認し、写真を撮り、近隣住民が困っている内容を聞き取るとともに、法務局で登記状況により所有者等を特定し、それが難しい場合には、住民基本台帳の情報により転居先等を調査する。後に述べる勧告、命令、公表、代執行等は、その空き家の所有者等が判明していなければ行うことが難しいことから、実態調査においては、空き家の所有者等の確認が重要となる。

こうした敷地外からの実態調査のほか、約半数の自治体では首長が、条例施行に必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる立入調査を規定している条例もある。

#### キ 助言・指導・勧告・命令

調査により、空き家等が管理不全な状態になるおそれがあると認めるとき、または管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者に対し、必要な措置について助言または指導を行うことができる規定である。その後助言または指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態であるときは、当該所有者に対し、必要な措置を講ずるよう期限を定めて勧告することができる。勧告に応じないとき、または空き家等が著しく管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者等に必要な措置を講ずるよう期限を定めて命ずることができる。助言・指導・勧告については、すべての自治体で規定している。

埼玉県所沢市では、第6条第1項で「市長は、前条の実態調査により、空き家等が管理不全な状態になるおそれがあると認めるとき、または管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置について助言または指導を行うことができる」と規定するとともに、同条第2項で「市長は、前項の助言または指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態にあるときは、当該所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる」

と規定している。助言・指導と勧告の手順を2本立てとする仕組みは、他の条例でも同様である。この勧告に従わない場合や空き家が著しく管理不全な状態である場合、第7条では、所有者等に対し、「履行期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる」としている。ここで、命令規定を置かず勧告にとどめる仕組みもあり得る。しかし、行政処分の「代執行」の実施も検討しているのであれば、命令規定を置く必要がある。空き家問題の場合は、所有者等が遠方に居住している場合が多く、日常生活において接点のない自治体からの勧告や命令では、その効果を期待することが難しい。

#### ク 審議会

行政代執行の是非などの空き家対策の諮問機関としての審議会の設置規定である。地方自治法第138条の4に基づく附属機関として、行政の独断専行とならぬよう住民代表を含めて構成される審議会で、市町村長の諮問により空き家の程度などの判定を行い、市町村長に答申を行う。足立区は、「区長は、個々の老朽家屋等の状況及び対応方針について諮問するため、区長の附属機関として、足立区老朽家屋等審議会を設置する」と規定している（第8条）。

#### ケ 公表

空き家の所有者等が正当な理由がなく命令に従わないときに、その者の住所・氏名・当該家屋の所在地・命令の内容を公表するものである。あわせて公表を行う前にあらかじめ意見を述べる機会を与えなければならないと規定している条例もある。具体的な公表方法を要綱で定めている自治体もある。千葉県柏市では、公表方法として市庁舎掲示板への掲示および市が発行する広報紙への掲載を規定している。公表は社会的信用にかかるため、活用の仕方次第では過料の徴収などの罰則よりも、抑止力として有効に機能する可能性もある。また、インターネットでの公表を想定している自治体もある。遠方居住者にとっては庁舎等の掲示板に公表をされることはそれほど影響がないものと思われ、それよりも全世界に発信され後世にも残り得るインターネットでの公表は、有効な手段と考えられる。

## コ 罰則

罰則については比例原則を考慮する必要があるが、小額な過料では所有者等の必要な措置のコストと比較すると、空き家発生の抑止力とならない可能性がある。

島根県松江市、大阪府貝塚市などでは命令に従わず、必要な措置を講じなかつた者は、5万円以下の過料に処することを規定している。当該規定に基づく過料は秩序罰としての性質を持つものであり、地方税の滞納処分の例によって徴収される。

## サ 行政代執行

命令を受けた所有者等がこれを履行しない場合に、他の手段によっても履行することが困難であり、それを放置することが著しく公益に反すると認められるときに、行政代執行法の規定により、必要な措置を行うものである。

秋田県大仙市では、命令に従わない場合に行政代執行法に定めるところにより代執行を行うことができる旨を規定している。異論もあるが一般的な解釈としては、国の法令に基づく委任条例のほか、独自条例により創設した義務違反に対しても、行政代執行法に基づく代執行が可能とされている。この解釈によれば、空き家対策条例に代執行規定を置かなくても、代執行は行える。その点で、条例上の代執行規定は確認規定である。ただ、最終的には代執行も辞さないということを条例上明示するので、代執行も考えている自治体では、検討に値する。

## シ 関係機関との連携（含む円卓会議）

管轄する警察その他の関係機関に必要な措置を要請することができるものである。場合によっては、円卓会議の設置についても規定すべきある。これは各機関の権能を結集・補完して、空き家対策を行うもので、日頃警察等の関係機関と情報交換を密にできれば良いが、現実的にはなかなか難しいので、円卓会議の設置により定期的に各機関の代表者が意見や情報を交換できるような仕組みづくりが必要と考えられる。

## **ス 民事的解決との関係**

空き家の所有者と当該空き家が管理不全な状態であることにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げない規定である。これを規定している自治体は非常に少ない。あえて規定している自治体の意図するところは、あくまで私有地内の空き家の問題は所有者等の管理者が責任を持つべき問題であることを前面に出すことである。

## **セ 支援**

管理不全な状態を改善するために必要な措置を行う者に対し助成することができる規定である。所有者等に何の誘因も与えずに空き家等の解体を求めて応じないことがある。そこで、助言、指導に応じる者に対する解体費の補助等の支援を規定している条例もある。

島根県松江市、新潟県魚沼市では、地域交流拠点や定住促進の整備を行う者に対し支援すると規定している。

## **ソ 緊急安全措置**

建物等の危険な状態が切迫している場合で、所有者等からの申出により危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置をとることができる規定である。東京都足立区、新潟県見附市、新潟県魚沼市、千葉県市川市で規定されているが、要した費用については、実施後に納付する必要があると規定している。

## **タ プラット・フォーム**

プラット・フォームの役割などの規定である。空き家問題対策の核となるプラット・フォームの活動の正当性や、プラット・フォームへの情報提供の妥当性の根拠とするものである。当研究会の目玉の一つであるが、その詳細は後述する。

図表3-2 比較検証表①

規定事項		市区町村名																	
		所沢市	豊前市	川島町	ふじみ野市	香南市	松江市	足立区	美郷町	大仙市	東成瀬村	宗像市	湯沢市	柏市	貝塚市	滝川市	八峰町	舟形町	流山市
目的	生活環境の保全	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	安全・安心	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	防犯	○		○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	景観			○				○											
	まちなか居住					○													
	防災						○												
	生命・身体・財産							○											
	定住・交流拠点												○						
	基本理念							○							○				
	民事的解決との関係											○	○	○	○	○	○	○	
管理制度	空き家等	○	○		○	○	○								○	○	○	○	
	空き家等(敷地含む)			○	○	○									○	○	○	○	
	建築物																		
	空き家																		
	老朽危険空き家		○																
	あき地																		
	工作物等																		
	【管理不全な状態】	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【建物・その他の工作物の倒壊】	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【建築材等の飛散】	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
定義	屋根・壁・扉等に破損	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【草木の繁茂又は枯草枯木の密集の放置・倒壊】	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【害虫が発生しやすい】								○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【人の健康を害する】		○																
	【交通事故の誘発】		○																
	【不特定者の侵入】	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【火災の誘発】	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【犯罪の誘発】	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【不法投棄の誘発】																		
	【灾害の誘発】																		
市民	【人の生命・身体・財産に害を及ぼすおそれ】								○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【周辺の生活環境を阻害又は阻害のおそれ】	○							○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	所有者等	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【居住】	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【滞在】	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【通勤】	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【通学】	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【通過】		○																
	【所有者】																		
	【市内で活動する団体】																		
責任者	まちなか						○												
	【適正管理】	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【整理整頓】	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【建物・工作物等の管理】	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【草木の処理】	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【害虫の駆除】	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【悪臭の発生防止】																		
	【犬・猫の住家防止】																		
	【整備等必要な措置】	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【敷地の管理】		○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
（所持者）	【不法投棄の防止】																		
	【火災予防】																		
	【たまり場・犯罪の防止】																		
	【交通障害の防止】																		
	【良好な景観・住環境の保持】																		
	【有効活用の努力】																		
	【空き家施策への協力】																		
	他条例																		
	管理放棄の禁止・解体撤去義務																		
	義務 (市町村民) 情報提供	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
支援	義務 (何人) 老朽危険空き家促進禁止																		
	義務 (市・町・村) 施策の実施																		
	義務 (事業者) 適正管理・協力																		
	実態調査	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	立入調査	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老朽危険空き家の認定																		
	助言・指導	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	勧告 (期: 期限付)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【支援】	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	【所有者等に対し、有効活用に必要な支援】																		
緊急安全措置	【まちなかの賑わいづくりを行なう者に対し】																		
	【指導又は勧告に従つて措置を行う者に対し】																		
	【管理不全な状態にならないため】																		
	【支援内容について、条例施行規則に記載】																		
	【地域交流拠点として整備】																		
	【定住促進住宅として整備】																		
	緊急安全措置																		
	命令代行措置																		
	寄付申出																		
	命令 (期: 期限付)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公表	緊急の命令 (助言・指導・勧告をスキップ)																		
	公表 (意: 意見聴取)	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△意	○	○意	△	△意	○	○意	○	
	命令に従わない者に対する訴えの提起																		
	行政代執行																		
	関係機関との関係	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	罰則																		

(注)○は条例に記載されている項目。ただし、公表については、○は命令不履行に関するもの。△は勧告不服従に対するもの。

図表3-3 比較検証表②

規定事項		市区町村名																	
		松戸市	名張市	南国市	糸島市	朝倉市	鹿屋市	横手市	酒田市	牛久市	三木市	防府市	萩市	国東市	横須賀市	市川市	見附市	魚沼市	座間市
目的	生活環境の保全	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	安全・安心	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	防犯																		
	景観																		
	まちなか居住		○																
	防災																		
	生命・身体・財産																		
	定住・交流拠点									○									
	基本理念																		
	民事的解決との関係								○										
管理不全な状態	空き家等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	空き家等(敷地含む)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	建築物																		
	空き家																		
	老朽危険空き家					○				○									
	あき地																		
	工作物等																		
	【管理不全な状態】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【建物・その他の工作物の倒壊】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【建築材等の飛散】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
定義	屋根・壁・床等に破損	○																	
	【草木の繁茂又は枯草枯木の密集の放置・倒壊】	○																	
	【害虫が発生しやすい】	○																	
	【人の健康を害する】																		
	【交通事故の誘発】																		
	【不特定者の侵入】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【火災の誘発】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【犯罪の誘発】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【不法投棄の誘発】																		
	【灾害の誘発】																		
市民	【人の生命・身体・財産に害を及ぼすおそれ】	○																	
	【周辺の生活環境を阻害又は阻害のおそれ】	○																	
	所有者等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【居住】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【滞在】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【通勤】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【通学】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【通過】																		
	【所有者】																		
	【市内で活動する団体】																		
責任者(所持者)	まちなか																		
	【適正管理】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【整理整頓】																		
	【建物・工作物等の管理】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【草木の処理】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【害虫の駆除】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【悪臭の発生防止】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【犬・猫の住家防止】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【整備等必要な措置】																		
	【敷地の管理】																		
他条例	【不法投棄の防止】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【火災予防】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【たまり場・犯罪の防止】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【交通障害の防止】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【良好な景観・住環境の保持】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【有効活用の努力】																		
	【空き家施策への協力】																		
	管理放棄の禁止・解体撤去義務																		
	責務(市町村民)情報提供	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	責務(何人)老朽危険空き家促進禁止																		
実態調査	責務(市・町・村)施策の実施																		
	責務(事業者)適正管理・協力																		
	立入調査	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老朽危険空き家の認定																		
	助言・指導	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	勧告(期:期限付)	○	○期	○	○期	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	【支援】	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	【所有者等に対し、有効活用に必要な支援】																		
	【まちなかの賑わいづくりを行う者に対し】																		
	【指導又は勧告に従って措置を行なう者に対し】																		
支援	【管理不全な状態にならないため】																		
	【支援内容について、条例施行規則に記載】																		
	【地域交流拠点として整備】																		
	【定住促進住宅として整備】																		
	緊急安全措置																		
	命令代行措置																		
	寄付申出																		
	命令(期:期限付)	○期	○期	○期	○期	○期	○期	○期	○期	○期	○期	○期	○期	○期	○期	○期	○期	○期	
	緊急の命令(助言・指導・勧告をスキップ)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公表(意:意見聴取)	○意	○意	○意	○意	○意	○意	○意	○意	○意	○意	○意	○意	○意	○意	○意	△意	○意	
行政代執行	命令に従わない者に対する訴えの提起																		
	関係機関との関係	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	罰則																		

(注)○は条例に記載されている項目。ただし、公表については、○は命令不履行に関するもの。△は勧告不服従に対するもの。

## 第4章 先行自治体の取り組み

### 1 先行自治体の実情

先行的に空き家等の適正管理を促すために条例を制定している自治体に対して、具体的な状況をアンケートで聴いた。

アンケートを依頼した自治体は、東京都杉並区、東京都足立区、神奈川県横須賀市、埼玉県所沢市、千葉県松戸市、大阪府藤井寺市の六つの自治体である。東京都、大阪府の大都市圏およびこれらの縁辺部に位置していることなどを考慮して選定した（図表4－1）。

なお、アンケートの内容については、各自治体の条例の内容などを考慮して、共通の質問と各自治体の条例内容に沿った質問とに分けて作成した。

図表4－1 アンケートを依頼した自治体と空き家問題に関連する条例名称

市区町村	条例の名称	施行日
杉並区	杉並区生活安全及び環境美化に関する条例	2003年10月1日
足立区	足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例	2011年11月1日
横須賀市	横須賀市空き家等の適正管理に関する条例	2012年10月1日
所沢市	所沢市空き家等の適正管理に関する条例	2010年10月1日
松戸市	松戸市空き家等の適正管理に関する条例	2012年4月1日
藤井寺市	藤井寺美しいまちづくり推進条例	2003年4月1日

#### （1）共通質問の内容と回答

##### ア 条例の制定に至った背景

条例の制定に至った背景については、「地域住民から空き家の除却等の要望がある」、「所有者等から行政へ引き取りなどの要望がある」、「自治会組織等の活動の場等ほかの用途としての活動要望がある」、「その他」の中から複数回答可として、回答してもらった。

「地域住民から空き家の除却等の要望がある」については、杉並区、横須賀市の二つの自治体から回答があり、それ以外の自治体については、「その他」という回答であった。なお、杉並区は複数回答で「その他」にも回答している。

「その他」の回答を見ると、杉並区が「適正に管理されていない土地等を適正管理するような指導を行えるようにするため」、足立区が「建築基準法第8条に則り、指導していたが、2010年3月に老朽化による壁面崩落事故が発生し、建築基準法を補う部分を条例化した」、所沢市が「窓口を一本化し、所有者不明で管理不全な空き家に対しての相談が増加したことで、指導を強化するために条例が必要となった」、松戸市が「雑草の繁茂等の環境面、建物の倒壊等に関すること、防火に関することなど、それぞれの担当する部署で対応していたが、管理不全な空き家の増加が予想され、空き家対策を一本化し、法的根拠を強化する必要があったため」という回答であり、条例制定によって、対策を強化する必要が生じたという背景が多く見られる。

#### イ 適正に管理されていない空き家等の件数

2012年8月1日現在で適正に管理されていない空き家等のうち、自治体で把握している件数についての質問を行った。横須賀市は17件、所沢市は103件、松戸市は102件であり、足立区は、空き家の件数は不明であるが、老朽家屋の件数は2、133件、その他の自治体は無回答であった。

#### ウ 条例の効果

条例を施行したことによる空き家等の適正管理に対しての効果について、「効果があった」、「施行したばかりのため、効果は不明」、「効果が見られない」の中から選択してもらった。

「効果があった」という回答が5自治体であり、「効果は不明」という回答が1自治体であった。

なお、「効果があった」という回答の理由としては、解決に至った件数が増加したという回答が多かった。

## **エ 条例を所管する部署と関連部署の業務内容**

条例を所管する部署と関係する部署の業務の内容について、回答してもらった。この中で、杉並区、足立区、藤井寺市は、空き家に限定した条例ではなく、環境美化や老朽家屋対策といった目的で制定された条例であるため、所管する部署のみの回答であった。これに対して、横須賀市、松戸市、所沢市は、空き家等の適正管理を目的としているため、防火、建築、環境衛生等の関係部署との連携が図られている。回答の詳細については、（2）各自治体へのアンケートの質問の内容と回答をみてほしい。

## **オ 関係部署間の情報共有の方法**

空き家等の適正管理に関して、複数の関係部署が存在する場合、関係部署間での情報共有は重要となってくる。どのような方法を用いて、情報共有を図っているのかについて、質問をした。

横須賀市と所沢市は、関係部署間の報告書などの情報を共有している。松戸市に関しては、空き家に関する台帳をデータ化し、共有しているという回答であった。

## **カ 現在の問題点**

現在の問題点は「特に問題はない」と回答した自治体が二つあった。そのほかの自治体は、所有者が不明なことに起因する問題や相談件数の増加による人員不足などが挙げられている。

## **キ 固定資産税・都市計画税の住宅用地の特例について**

既存の住宅を解体して更地にすると、土地税額が3分の1から6分の1に軽減されるという固定資産税・都市計画税の特例が受けられなくなることが、建物が解体されずに放置される要因と考えられるが、この特例に対して、制度の見直し

の要望や独自課税などの検討について質問をした。

なお、質問した自治体は、関連のある足立区、横須賀市、松戸市で、回答は図表4-2のとおりである。

**図表4-2 固定資産税・都市計画税の住宅用地の特例について**

足立区	特例が建物の放置等の要因となっているケースは多数あると考えられ、老朽化が著しい建物については、特例の適用除外が必要であると考えている。独自課税については東京都の所管であることから、検討はしていない。
横須賀市	交付税を受けていることから、解体した後も特例を継続するようなことを行うことで、交付税が減額される可能性が高い。そのために、解体費用の助成制度で対応している。
松戸市	固定資産税の課税は地方税法の規定に基づくものであり、住宅用地の特例措置は、国において、全国的に実施すべき住宅政策の一環として地方税法に規定されている。本条例とは、その趣旨・目的が異なり、空き家対策を想定したものではないと考えている。

## (2) 各自治体の条例内容に沿った質問の内容と回答

自治体別のアンケートの回答を示す。所沢市に関しては、視察を行ったことから、第4章の2視察報告で詳細を示すこととする。

### ア 杉並区

杉並区生活安全及び環境美化に関する条例は、空き家等の適正管理に限定した条例ではなく、吸い殻や空き缶等のポイ捨て、公共の場所等への落書き、犬のふんの放置、歩行喫煙、粗大ごみ等の不法投棄、所有する敷地内や建物を不衛生にすることなどを防止することを規定したものである。

そのため、アンケートにおいては、所有する敷地内や建物が不良な状態となっている事例に対しての質問とした。なお、条例で不良な状態とは、「みだりに草木を繁茂させ、又は廃棄物を放置すること等により、当該周辺に居住する者の健康の保持若しくは生活環境の保全又は防犯上支障を生じるおそれのある状態」と定義されている。

#### (ア) 不良な状態として対象となるケース

条例において、不良な状態として対象となる状況は、「風等の自然現象により建

物の一部が飛散するおそれがある」、「害虫または悪臭が発生している」、「野良犬または野良猫の住みかになっている」、「不特定の者が土地等に侵入して火災の発生また犯罪を起こすおそれがある」という場合においては対象となるが、「建物が倒壊するおそれがある」という場合は対象とならないという回答であった。

#### （イ）土地等が不良な状態となっているものについての命令、公表の実績

条例で「土地等が不良な状態となっていて、生活環境を著しく害していると認めるときは所有者等に対して、期限を定めて、必要な改善措置を命ずることができる」となっている。2009年度から2011年度までの命令、公表の実績はないということである。

#### （ウ）不良な状態にある土地等の草木の除去及び廃棄物の処理の委託

条例では、「不良な状態の土地等を所有している者が、疾病等の理由によって草木の除去や廃棄物の処理が行えないときは、区に委託することができる」と規定している。これについての2009年度から2011年度までの実績を質問したところ、実績はないということであった。

#### （エ）草木の除去及び廃棄物の処理の委託費用について

条例施行規則に前述の委託費用については所有者等の負担となっている。しかし、ただし書きにおいて、特別な理由があると認めるときはこの限りではないと示されている。この特別な理由とは、どのような理由であるのかについて質問したところ、経済的に困窮し、支払い能力を有しないということであった。

### イ 足立区

足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例は、空き家に限らず、建物等が危険な状態にある場合に自治体が所有者等に対して行える措置を規定している。

なお、建物等が危険な状態である場合とは、「老朽化のために建物その他の土地の工作物が倒壊し、若しくは建築材等を飛散させるおそれがあり、又は不特定の者が建物等に侵入して火災を発生させ、若しくは犯罪を起こすおそれがあること

をいう」と規定している。所管する部署は建築安全課である。

#### (ア) 危険な状態である場合の行政の対応実績

条例では、適正な維持管理が行われていない建物等がある場合、自治体で当該建物等の実態調査を行い、建物等が危険な状態である場合と認めるときは、指導、勧告、助成、緊急安全措置を行うことができることとなっている。

2011年11月1日の条例の施行時から2012年8月1日現在までの実態調査、指導、勧告、助成、緊急安全措置の件数は、図表4-3のとおりである。

図表4-3 対応実績

	実態調査	指導	勧告	助成	緊急安全措置
件数	2,133	248	3	9	0

#### (イ) 樹木や雑草の繁茂に対する対応

条例では、樹木や雑草の繁茂に対しての適正な維持管理については規定されていない。このようなケースの対応であるが、対象とはなっていないとの回答である。その理由としては、東日本大震災によって、老朽危険家屋の解消が早急に求められたことで、樹木や雑草の繁茂に対する適正な維持管理は対象外としたということであった。

なお、同区では、2012年度から樹木、雑草、ごみの散乱等の適正な維持管理に対応するために、足立区生活環境の保全に関する条例<sup>1</sup>を制定している。

#### (ウ) 足立区老朽家屋等審議会

条例では、足立区老朽家屋等審議会を設置すると規定している。緊急安全措置を実施する場合には、審議会の意見を聞くこととなっている。審議会委員の区職員の構成や任期について、質問をした。

審議会委員の区職員の構成は、総務部長、法務課長、危機管理室長、都市建設部長、建築室長、建築審査課長ということであり、任期は2年とのことである。

<sup>1</sup> 『足立区ホームページ』 <http://www.city.adachi.tokyo.jp/kankyo/241024.html> (2012年11月14日閲覧)

### (エ) 老朽家屋等解体工事助成<sup>2</sup>

足立区では足立区老朽家屋等審議会で認められた危険な老朽家屋等を対象に老朽家屋等解体工事助成を実施している。

なお、助成の対象は戸建住宅、共同住宅、住宅兼店舗や作業場、工場・倉庫・物置、扉・門等であり、助成の条件は図表4-4のとおりである。

図表4-4 老朽家屋等解体工事助成の条件

助成の条件	老朽家屋等審議会で、特に周囲に危険を及ぼしている建物と認定されたもの
	建物等の所有権すべて（共同所有の場合は全員の同意）を有すること
	建物等の相続権のすべて（相続権者が複数の場合は全員の同意）を有すること
	市町村民税等を滞納していないこと
	所有権以外の権利が登記されていないこと
	国、地方公共団体等、宅地建物取引業者は対象から除外
	その他

助成額は、消費税分を除く解体工事費用の2分の1である。ただし、木造は50万円、非木造は100万円を超えない額となっている。

そこで、この制度に対しての受益者負担という観点からの区民の反応について、質問をしたところ、区民からのそのような問い合わせなどはないということであった。

### ウ 横須賀市

横須賀市空き家等の適正管理に関する条例は空き家等が管理不全な場合において、市で実態調査を行い、必要に応じて所有者または管理者に対して、指導、勧告、措置命令、公表、代執行を行うことができるとされている。条例で規定している管理不全な状態を図表4-5に示す。

<sup>2</sup> 『足立区ホームページ』 <http://www.city.adachi.tokyo.jp/k-anzen/bosai/bosai/taisaku-rokyukaoku.html>  
(2012年11月14日閲覧)

**図表 4－5 空き家等の管理不全な状態**

- |   |
|---|
| 1 建物およびこれに附属する工作物の老朽化が著しく倒壊のおそれがあること。                             |
| 2 自然現象により建物およびこれに附属する工作物が飛散すること。                                  |
| 3 繁茂した雑草または枯れ草の除草が必要になること。  |
| 4 廃棄物の不法投棄場所になること。  |
| 5 病害虫または悪臭の発生場所になること。   |
| 6 野犬、野良猫等の住家になること。  |
| 7 不特定者の侵入により、火災または犯罪を誘発するおそれのある状態になること。                           |
| 8 交通の障害になること。   |
| 9 上記のほか、建物およびこれに附属する工作物としての用途が損なわれ、地域の特性や周辺景観との調和を欠き、周辺景観を阻害すること。 |

**(ア) 関係部署とその業務**

空き家等の適正管理を促すためには、その状態の内容に応じて、対応する部署が異なる。関係する部署とその業務は図表 4－6 のとおりである。

**図表 4－6 関係課と業務内容**

対応する課	業務内容
建築指導課	建物および工作物に関すること
環境管理課	雑草または枯れ草および悪臭に関すること
資源循環推進課	廃棄物の不法投棄に関すること
保健所生活衛生課	病害虫、野犬、野良猫に関すること
環境企画課	野生動物に関すること
消防局予防課	不特定者の侵入により火災を誘発するおそれに関すること
地域安全課	不特定者の侵入により犯罪を誘発するおそれに関すること
道路維持課	交通の障害に関すること

**(イ) 駅周辺の平地での空き家の件数**

把握している駅周辺の平地での空き家の件数についての質問を行ったところ、2011年度で空き家数が1件で、その空き家は適正に管理されていない空き家であるとの回答であった。

**(ウ) 2012年度空き家対策事業について**

2012年度に取り組んでいる4つの空き家対策事業の内容について、質問を行った。4つの空き家対策事業とは、谷戸居住高齢者転居支援事業、老朽危険家屋解体費用助成事業、住宅建替費用助成事業、神奈川県立保健福祉大学学生居住支援事業である。

また、これ以外で取り組まれている事業についてもあわせて聴いた。

### a 谷戸居住高齢者転居支援事業

谷戸階段上部での生活が困難になっている高齢者の生活環境の改善を図るために、平地への転居をサポートする事業である。事業概要として、交付対象の要件を図表4-7に、助成内容を図表4-8に示す。

図表4-7 交付対象の要件

次のいずれにもあてはまるもの

- ・ モデル地区内の車両が入ることのできる道路から、おおむね40段以上の階段を登る場所に住むもの
- ・ 介護保険法に規定する要介護認定または要支援認定を受けている者で、平地等に転居するもの

図表4-8 助成内容

助成額	一律10万円（全額市負担）
2012年度予算額（補助金）	50万円（5件×10万円）

### b 老朽危険家屋解体費用助成事業

老朽危険家屋の解体を誘導し、周辺に居住する住民の生活環境の改善を図る事業である。事業概要として、交付対象の要件を図表4-9に、助成内容を図表4-10に示す。

図表4-9 交付対象の要件

対象家屋	建築基準法8条による指導を受けた老朽危険家屋またはモデル地区内の老朽危険家屋
対象者	市税等を滞納していない老朽危険家屋の所有者で、市内の解体業者を利用するもの

図表4-10 助成内容

助成額	解体工事費の2分の1かつ上限35万円（国庫補助17.5万円、市負担17.5万円）
2012年度予算額（補助金）	175万円（5件×35万円）

### c 住宅建替費用助成事業

新たに若年層がモデル地区内へ居住するに当たり、老朽住宅の建替えを支援す

ることで、地区内の住環境改善と防災性を向上させるとともに、合わせて活性化を図る事業である。事業概要として、交付対象の要件を図表 4-1-1 に、助成内容を図表 4-1-2 に示す。

図表 4-1-1 交付対象の要件

対象家屋	モデル地区内の旧耐震基準で建てられた木造住宅の空き家で、建替えを行う家屋所有者が、市が指定する耐震診断を行った結果、耐震性が不足しているという結果が出たもの
対象者	40歳未満で市税等を滞納していない既存木造住宅の所有者（共有名義でも可）

図表 4-1-2 助成内容

助成額	建替え費用の2分の1かつ上限100万円（国庫補助40万円、市負担60万円）
2012年度予算額（補助金）	500万円（5件×100万円）

#### d 神奈川県立保健福祉大学学生居住支援事業

神奈川県立保健福祉大学の学生が、谷戸上部の空き家にシェアハウスの形態で居住し、居住地周辺の高齢者の買い物やごみ出しなどのサポートをすることにより、高齢者の生活環境の改善を図る事業である。事業概要として、交付対象の要件を図表 4-1-3 に、助成内容を図表 4-1-4 に示す。

図表 4-1-3 交付対象の要件

対象家屋	モデル地区内の階段上部の空き家で、市および神奈川県立保健福祉大学が調査し、適当であると認めたもの
対象者	学生に家屋を提供する所有者 家屋居住者（学生）の代表者

図表 4-1-4 助成内容

リフォーム補助	工事費用の3分の2かつ上限100万円（国庫補助50万円、市負担50万円）
家賃補助	1万円×8箇月＝8万円（全額市負担）

#### e その他の事業

##### （a）高齢者住宅相談事業

高齢者が一人暮らしであるという理由で賃貸住宅への入居を断られるケースが

ある。このような問題に対して、協力する不動産業者を集めた組織をつくり、毎月1回、相談会を行っている。相談の内容によって、組織の不動産業者が物件を紹介する体制を作り、その業務を神奈川住まい街づくり協会に委託している。

これは、谷戸居住高齢者転居支援事業と連携した事業となっている。

#### （b）宅配サービス拡充事業

スーパー・マーケットなどの宅配サービス事業は、輸送コストの問題によって、階段の段数制限が設定されていることが一般的となっている。従って、制限を超える住居の高齢者が買い物をする場合には、階段の昇降が不可欠となっている。

このような高齢者の状況を地元のスーパー・マーケットに伝え、段数制限を撤廃する宅配サービスへの協力を求め、2012年度4月から対応が始まっている。

市からの費用の負担は発生していないが、谷戸を抱えている町内会では、配送トラックの長時間の停車などがあり得ることについて市からの説明会が行われている。

### エ　松戸市

松戸市空き家等の適正管理に関する条例は、空き家等が管理不全な状態にある場合、自治体で実態調査を行い、必要に応じて所有者または管理者に対して、指導または助言、勧告、命令、公表を行うことができるとされている。

また、必要があると認めるときは、区域を管轄する警察署等に協力を求めることができると規定されている。

なお、空き家等が管理不全な状態とは、建物などの倒壊や破損により、人の生命・身体・財産に被害を及ぼすおそれがある状態、侵入者などにより、犯罪を誘発するおそれがある状態、樹木などの繁茂やねずみ・害虫の発生により、周囲の生活環境の保全に支障を及ぼすおそれがある状態をいう。

#### （ア）関係部署とその業務

関係部署とその業務内容について、図表4-15に示す。

図表 4－15 関係課と業務内容

部署名	担当名	業務内容
市民環境本部市民担当部	生活安全課防犯対策担当	台帳管理・現地調査・指導・助言から公表まで
市民環境本部市民担当部	市民相談課	市民等からの相談に関する窓口
市民環境本部環境担当部	環境保全課	環境衛生に関する指導等
都市整備本部建設担当部	道路維持課	道路機能に関する指導等
都市整備本部都市緑化担当部	建築指導課	建物、工作物に関する指導等

(イ) 侵入者などにより、犯罪を誘発するおそれがある状態の判断基準

条例では、空き家等が管理不全な状態の一つに「不特定の者の侵入により、犯罪を誘発するおそれがある状態」と規定しているが、この判断基準について質問したところ、建物などの扉および窓の無施錠や破損などによって、建物内に不特定の者の侵入が容易であるということであった。

(ウ) 管理不全な状態の空き家等の件数と行政の対応実績

2010年度以前以後に自治体で把握している管理不全な状態の空き家等の件数は図表 4－16 に示す。

2012年4月1日の条例施行時から2012年8月1日現在までの情報の提供、空き家等の調査、指導または助言、勧告、命令、公表、警察署などへの協力要請の件数について、状態別に把握した結果は図表 4－17 に示す。

図表 4－16 管理不全な状態の空き家等の件数

	建物の倒壊	侵入者による犯罪	環境衛生
2007年度から2010年度まで	37	0	119
2011年度	27	0	19

図表 4－17 対応実績件数

	建物の倒壊	侵入者による犯罪	環境衛生
情報の提供	41	3	43
空き家等の調査	41	4	43
指導、助言	31	2	31
勧告	0	0	0
命令	0	0	0
公表	0	0	0
警察等への協力要請	0	0	0

## オ 藤井寺市

藤井寺市美しいまちづくり推進条例は、空き地や空き家に繁茂する雑草、枯草、吸い殻、空き缶、廃棄物の放置の防止だけでなく、愛護動物等の管理、ごみのポイ捨て禁止、廃自動車や廃棄物の投棄等の禁止、美観を損なう屋外広告物の掲出の防止を規定している。条例の規定に違反している場合、自治体において、空き地や空き家の立ち入り調査、指導、勧告、関係機関への協力要請を行うことができるとしている。

なお、所管する部署は市民生活部環境政策課である。

2009年度から2011年度までに自治体で把握している適正に管理されていない空き家の件数と立入調査、指導、勧告、関係機関への協力要請の件数を図表4-18に示す。

図表4-18 適正に管理されていない空き家の件数と対応件数

	21年度	22年度	23年度
適正に管理されていない空き家の件数	12	16	13
お願ひ文書の送付	12	16	13
立入調査	0	0	0
広報、啓発及び助言	0	0	0
勧告	0	0	0
協力要請	0	0	0

### (3) アンケート結果の検証

アンケート結果を総括すると、適正な管理がなされていない空き家というものは、ごみ屋敷などの生活環境上周囲に影響を与えていて、廃屋など地域の景観上で問題があるもの、突風等によって老朽家屋や空き家の外壁等の落下や倒壊などのおそれのあるもの、空き家への不審者の侵入などによる防犯上の問題があるもの、火災予防上の問題があるものなどに分類できる。それぞれの自治体によって、その問題点に違いが生じていて、その問題点に対応するための条例を制定している。その目的が総合的な空き家の適正管理に関する場合であれば、関連する部署は増加し、関係部署間の連携が重要となってくる。

空き家等の適正管理を促すための条例の制定による効果は得られているが、所有者不明の場合の対応や相談件数の増加に対する自治体職員の人員不足などの問

題も浮かび上がっている。

また、抱えている問題が大きいと認識されている自治体は、解体やリフォームのための助成金を交付している場合もみられる。

適正に管理されていない空き家の問題を解決するためには、自治体の職員の多大な労力が必要であり、今後適正に管理されていない空き家が大幅に増加した場合の対応は、より厳しい状況になることが予想される。

## 2 観察報告（埼玉県所沢市）

この研究会を進めていく中で、それぞれの研究員の想定している空き家というものが共通であるのかについて、疑問が生じた。どのような空き家が、どのような問題や背景を抱えているのかについて、研究員の間で共通の認識を持つ必要があった。

また、実際の空き家対策について把握するため、先行的に取り組んでいる自治体を対象に観察を行うこととした。この選定においては、東京近郊という神奈川県内の自治体と類似する環境であり、人口や世帯数なども考慮した上で、いち早く空き家の適正管理に取り組んでいる埼玉県所沢市を観察することとなった。

日 程	2012年8月20日（月）
観察先	埼玉県所沢市総合政策部危機管理課防犯対策室 室長 前田 広子氏 主査 日高 義行氏

### （1）所沢市の概要<sup>3</sup>

所沢市は埼玉県南部のほぼ中央、武蔵野台地から狭山丘陵の東部にある（図表4-19）。

<sup>3</sup> 『ブリタニカ国際大百科事典』を参考に作成

図表 4－19 所沢市の位置



出典：所沢市環境クリーン部環境総務課『所沢市の環境（平成20年版）』<sup>4</sup>

1950年に市制が施され、1955年には柳瀬、三ヶ島の二つの村と合併した。中心市街地の所沢は、江戸時代から昭和初年まで所沢絹の集散地であった。

所沢市は、1910年に日本で最初の陸軍飛行場が設置され軍都として発展し、現在、飛行場跡は、所沢航空記念公園として整備されている。

1960年代になって、西武鉄道新宿線の新所沢駅周辺をはじめ、同池袋線・狭山線の沿線に大規模な住宅団地が建設された。農村部では狭山茶などのほかホウレンソウ、サトイモなどの露地野菜の生産が多い。

東部に関越自動車道所沢インターチェンジがあり、松郷工業団地、所沢総合食品地方卸売市場などが立地している。北東部には武藏野新田の土地割りがよく残る三富新田の中富、下富集落が、北西端に小手指ヶ原の古戦場跡がある。南西部に狭山湖、ユネスコ村、多摩湖および西武園遊園地があり、狭山県立自然公園に指定されている。市域は東西約15.6km、南北約9.1kmで面積は71.99km<sup>2</sup>である。人口は2012年11月末日現在で約34万3,265人である。

神奈川県内の自治体と同様に東京のベッドタウンとなっている地区もあり、人口や世帯数は平塚市より多く、横須賀市より少ない状況である。

<sup>4</sup> 『所沢市ホームページ』

[http://www.city.tokorozawa.saitama.jp/kurashi/seikatukankyo/kankyo/kankyokeikaku/kasomu\\_shinokankyo20/files/H20\\_0100.pdf](http://www.city.tokorozawa.saitama.jp/kurashi/seikatukankyo/kankyo/kankyokeikaku/kasomu_shinokankyo20/files/H20_0100.pdf) (2012年9月28日閲覧)



視察風景

## (2) 空き家等の適正管理に対する取り組みについて

### ア 条例を制定した背景と目的

高齢化の加速とともに、所有者が親族の家や福祉施設に移り住んだり、経済的事情により遠隔地へ所有者が転居したことなどが空き家の増加した主な要因と考えられる。このうち、管理不全な空き家が増加することによって、犯罪や放火の誘発、建物の一部の損壊等による隣家や道路への飛散、樹木や雑草の繁茂による近隣への影響といった相談が増加した。

これらのことから、生活環境の保全と防犯のまちづくりという観点より、空き家等の所有者等に適正な維持管理を求める目的として、条例が制定された。

### イ 空き家の実態

2009年4月から防犯対策室が空き家の相談窓口となっている。防犯対策室に寄せられた空き家に対する相談件数は、2009年4月から2012年7月末現在で約215件である。また、市民からの相談以外で火災予防法上の観点から、消防本部が空き家の調査を行っている。これによる空き家の件数は、2011年6月現在で297件、2012年6月現在では255件となっている。

## ウ 条例制定までの検討経過

条例を制定する上で、当初は所沢市防犯のまちづくり推進条例<sup>5</sup>に空き家に関する条項を盛り込むことで検討を行っていたが、防犯以外の問題への対応しづらくなるため、空き家対策の単独条例の制定とした。

その後、条例案に対するパブリックコメント、市の政策会議、例規審査委員会を経て、2010年6月の議会に上程し、2010年7月5日に条例が制定、2010年10月1日より施行という運びになった。

なお、条例の制定で検討に加わった関係者（部署）は、市（危機管理課防犯対策室、生活環境課、建築指導課）、市教育委員会（学校教育課、青少年課）、市消防本部（予防課）、所沢警察署、埼玉県西部地域振興センターなどである。

## エ 事務の流れ

具体的な事務の流れは、次のとおりである。

### （ア）管理不全な空き家の発見

近隣住民からの相談やパトロールなどにより、管理不全な空き家の情報が集まる。

### （イ）市による実態調査

管理不全な空き家に対して、現地調査を行った後、法務局の登記状況や住民情報の調査を行う。2012年7月末現在の情報提供と実態調査件数は215件となっている。なお、実態調査は、一つの空き家に対して複数回行う場合が多い。

### （ウ）助言、指導

管理不全な状況で近隣に対する生活環境の保全や防犯上の問題があると判断されるものに関しては、所有者の所在が特定できたものに対して市長からの通知文

---

<sup>5</sup> 『所沢市ホームページ』  
(<http://www.city.tokorozawa.saitama.jp/kurashi/moshimo/bohanbosai/bohan/bouhanjorei/index.html>)  
(2012年11月12日閲覧)

書による助言、指導が行われる。2012年7月末までの助言、指導は207件である。

#### (エ) 勧告

2012年7月末までの勧告の件数は10件であり、そのうち4件は解決に至っている。

#### (オ) 命令

勧告に対して改善の見込みがない場合には、公表手続きが記載された命令書によって通知を行う。2012年7月末までの命令の件数は3件であり、そのうち1件は解決に至っている。

#### (カ) 公表についての検討会議

命令書による通知を行っても改善の見込みがないものに関しては、命令を受けた者へ公表に対しての意見を述べる機会を与えた上で、検討会議を行う。

#### (キ) 公表

公表についての検討会議を経た後、掲示場、ホームページなどの方法によって公表することとなっているが、現在まで公表に至った案件はない。

### オ 条例を所管する部署と関連部署の業務内容

条例を所管する部署は防犯対策室であり、空き家の問題に対して、中心的な役割を担っているほか、関係部署との連携調整を図っている（図表4-20）。

図表4-20 関係部署の業務内容

部署名	業務内容
総合政策部危機管理課防犯対策室	条例の所管、相談窓口、指導・関係機関との調整等
消防本部予防課・各消防署	空き家調査（情報提供）、緊急危険排除対応等
環境クリーン部生活環境課	スズメバチの危険排除対応等
建設部道路維持課	公道上に伸張した樹木により周囲に危険が及ぶ場合の対応等
市民経済部市民課	住民記録情報の提供

## **力 対応実績について**

条例の施行前の相談件数は56件、解決件数は25件で解決率が44.6%となっている。条例の施行後の相談件数は115件、解決件数は76件で解決率は66.1%と上昇している。傾向としては、2010年6月の議会上程後に解決件数の増加が見られた。また、冬季は相談件数の減少という傾向がみられる。

## **キ 具体的な取り組み**

市の対応としては、空き家は私有財産という原則に基づいて、防犯対策室が主体となって所有者等と積極的に交渉を行い、危険等が想定される場合は、危険排除という観点から、関係者の協力を得ながら対応している。

### **(ア) 空き家の解体**

学校の通学路に近接している空き家が倒壊の危険があった。防犯対策室で実態調査を行い、所有者への積極的な交渉により、所有者の費用で空き家を解体した。

### **(イ) 地域の方々の協力による繁茂した樹木の整備**

樹木が繁茂している空き家があるという相談が近隣の方から寄せられた。防犯対策室の職員に消防・環境部の職員が加わり、地域のボランティアによる協力で繁茂した樹木を整備した。

### **(ウ) 道路部分に越境している樹木**

所有者が死亡、相続人不明の空き家から道路部分に樹木が越境しているという相談があった。見通しが悪い状況となっていたため、危険排除という観点から道路管理者などの協力と、私有財産ということで近隣住民の立会いのもと道路部分に越境している樹木を整備した。

さらに、樹木の下にあったベランダの波板が強風によって飛散する危険性があるため、消防で撤去を行った。

### **(エ) ごみの散乱している空き家**

道路上を空き家からのごみが占有しているという相談が住民から寄せられた。所有者のみで改善することが困難であったため、生活環境の保全のために生活環境課、道路維持課の協力により道路上のごみだけを撤去した。

### **(オ) 所有者の所在不明な空き家**

長期間、放置されたままの管理不全な空き家があるという相談が住民から寄せられた。実態調査を行ったが、所有者の所在、生死も不明な状態で、遠方に住んでいる兄弟に連絡し、時間を要したが、この兄弟からの正式な依頼を受け、警察の協力のもと家屋内の調査を行った。

## **ク 今後の展望**

今後は65歳以上の人口が毎年1%ずつ増加する予測がされるなど、高齢化が進み、空き家が増加すると予想される。このため、管理不全な空き家の未然防止の対策が必要となってくる。そのためには、地域コミュニケーションの再構築や行政、関係機関、NPO法人などが協力して、空き家を有効活用できるシステムを構築することなどが必要となってくる。

### (3) 質問事項と回答

視察した際に質問した事項と回答を図表4-21に示す。

図表4-21 質問と回答

1 条例施行後、苦慮している点について
回答 条例で最終的に氏名等が公表できることとなっているが、所有者が不明な場合においても、課税情報を閲覧、利用することができない。(所有者不明の案件が6から7件あるが、課税情報を得ることができない。)
2 条例施行後の効果について
回答 条例には、管理不全な空き家を放置すると公表されてしまうこと、警察との連携という内容が含まれているため、所有者に行動をおこさせるきっかけとなっているという効果が大きいと考えられる。市役所内では関係部署の協力が得やすくなつた。 また、通常は所有者の同意がない状況での空き家内の立ち入りは不可能であるが、警察との連携によって、所有者の安否確認等が行えるようになった。
3 市役所内部の具体的な連携方法および連携にあたっての個人情報保護条例における本人外収集や目的外利用にあたっての条件整備の状況について(個人情報保護審議会への諮問など)
回答 相談内容に応じて関係各課と情報を共有し、連携して対応にあたっている。特に所有者の所在が不明な空き家の樹木が繁茂し、道路上まで伸びて交通の障害となってしまったような場合、道路維持課に相談し、一部樹木剪定を行ったり、強風等で空き家の屋根が飛びそうな場合などは、消防に危険排除をお願いするなどの対応をしている。 個人情報に関しては、条例施行前に市民課、市民相談課と協議を行い、市民課と連携し、住民記録を閲覧できるようになっている。なお、個人情報審査会には諮問していない。
4 条例施行前の空き家対策とその効果について
回答 条例施行前は、「お願い」という形で文書を所有者に送っていたため、何の根拠があつて送ってきたのかと所有者に言われることがあった。しかし、条例の施行後は、そのようなことはなくなった。ただし、条例施行前においても4割強は解決に至っている。
5 市域の中の空き家について、中心部と辺地の対応の違いについて
回答 対応についての違いはない。
6 空き家条例や施策について、住民への周知方法について
回答 広報ところざわ、所沢市ホームページへの掲載、出前講座や民生委員、防犯推進委員、市民大学等で周知を行っている。
7 市街地における空き家問題の具体例について(空き家の状況・住民の対応・市の対応)
回答 市街地では、土地所有者と建物所有者が異なる場合(借地権の物件)が多いという特徴がある。土地所有者と建物所有者の間で係争中であつたり、土地所有者と建物所有者で正式な契約書を交わしていくなかつたり等解決に時間を要する場合が多い。
8 所有者不明の空き家で危険なものについての対応
回答 緊急に周囲に危険が及んだ場合は、消防に危険排除の対応の依頼をしている。相談者にも、緊急で危険がおよびそうな場合は、110番や119番に通報していただくようお伝えしている。
9 条例に規定されている警察等の関係機関との連携について
回答 空き家所有者の空き家内での安否確認や空き家周辺のパトロール強化の依頼などを必要に応じて行っている。

<b>1 0 空き家発生の要因として、国の法整備や社会構造の関連性について</b>
回答 空き家発生の原因となっているかは不明であるが、国の法整備が遅れていることは事実だと考えられる。核家族化が進んだ社会構造については、空き家発生の遠因となっている可能性はあると考えている。
<b>1 1 空き家対策においての自治会等のコミュニティ組織やNPO法人等のかかわりについて</b>
回答 自治会から相談を受ける場合がある。
<b>1 2 空き家の解体費用の助成について</b>
回答 所沢市は解体費用を助成するという考えはない。あくまでも所有者個人の財産であることから、所有者自身の責任で管理もしくは解体されるべきものと考えている。
<b>1 3 所有者が死亡し、相続人不存在となった空き家の有無について。また、その対応や相続財産管理人の申し立てについて</b>
回答 相続放棄された物件はあるが、最終的に相続財産管理人が選任されるまでは、指導を行うことが難しいと考えていることから、実際には指導には至っていない。固定資産税部門での対応が不明なため、市が相続財産管理人の申し立てを行ったかどうかは、不明。
<b>1 4 事前に建物の所有者から「（転勤・入院・入所などで）これから空き家になってしまう」と相談を受けた場合の助言について</b>
回答 樹木・雑草などは定期的に剪定・除去するように助言を行う。また、門扉に鍵をかける、ポストを封鎖する、ガスボンベを撤去する、アンテナは落下しないようにする、何かあった時の連絡先を近所に伝えておくなどの助言を行っている。なお、過去の実績としては窓口での相談が1件あった。
<b>1 5 集合住宅等で適正な管理のされていない空き室への対応について</b>
回答 空き室は対象となっていない。アパート等すべての部屋が空き室となり、建物の全体が空き家となって、それが管理不全な状態であれば、対象となる。
<b>1 6 既存の住宅を解体して更地にすると、固定資産税・都市計画税の住宅用地の特例が得られないということから、建物を解体せずに放置するということもひとつの要因であると考えられるが、この特例に対して制度の見直し要望や独自課税などの検討についてどのように考えているか。</b>
回答 検討はしていない。国土交通省で空き家対策のワーキンググループというものを立ち上げていて、その中の検討課題となっている。
<b>1 7 所沢市の現在の空き家対策は、現存の空き家をなくしていく段階であるが、将来的には空き家を発生させない仕組みを考えなければいけなくなると思う。「終活」や「コミュニティの活性化」が重要であるとのことだが、現時点で構想のようなものはあるのか。</b>
回答 構想と言えるものまではない。災害時を想定して高齢者や障碍者の地域での把握が行われはじめており、こういったところもかつての向こう三軒両隣のコミュニティが復活する要因になるのではないかと期待している。
<b>1 8 国土交通省の空き家に関する取りまとめに「プラット・フォーム」の設置が挙げられており、情報の一元化・窓口の一元化は重要なことだと考えられるが、これを担うのは行政ではないと考えられる。観光を例にすると、プラット・フォームとして「観光協会」がある。行政が行わないことで、平等や公正といったことに縛られず、地域のための空き家対策ができると考えられる。また、観光協会的な要素の空き家のプラット・フォームを早急に設置することは困難であることから、NPO法人などが適切であると考えられる。このような考え方について、どのように考えているか。</b>
回答 行政がすることではないと思う。行政の仕事が際限なく広がっていくだけで、住民サービスになっているとは必ずしも言えない。NPO法人や企業が妥当だと思う。

#### (4) 空き家のスケッチ図

所沢市を視察した際に市内にある空き家を探してみたところ、数件の空き家が確認できたことから、参考にそのスケッチ図を示す。



空き家その 1－1

(樹木がうっそうと茂っている)



空き家その 1－2

(違う角度から)



空き家その 2

(壁の塗装に経年劣化が見られる)



空き家その 3

(壁の一部に破損が見られる)



空き家その 4 (庭の雑草が茂っている)

## 第5章 管理不全な空き家にしないために

### 1 未然防止の重要性

#### （1）空き家対策は未然防止が重要

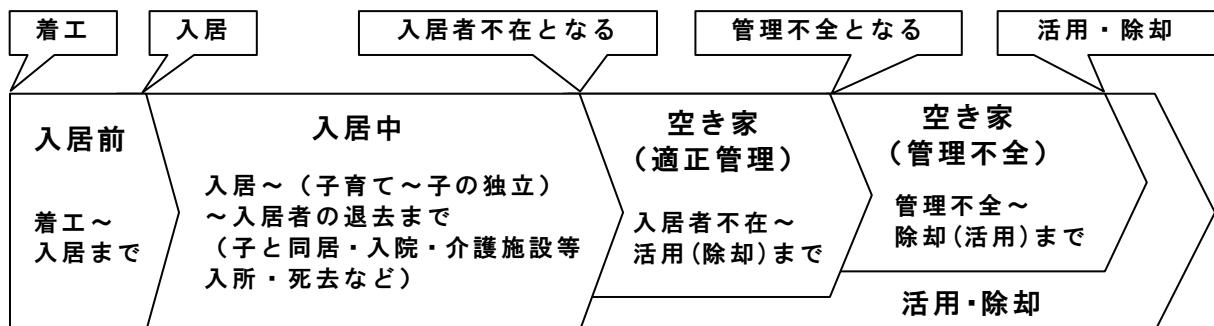
先行自治体は、増え続ける管理不全な空き家に対し、さまざまな手法を用いて、問題の解消に向けて日々奮闘している。問題を抱えた空き家を、関連部署が連携しつつ、多大な労力と時間をかけて一つずつ解決に導いていく地道な取り組みは、同じ問題を抱える全ての自治体が見習うべきものである。しかし、人口が減少し、他方で新築住宅の着工を抑制する施策もなく、構造的に空き家が増加していく現状においては、こうした事後対策のみでは対処しきれないことは明白である。

そこで重要なのが、未然防止の取り組みである。空き家が適正に管理されている段階から、その活用促進に取り組み、管理不全な空き家を発生させないことが求められる。さらには、居住している段階から、空き家所有者が不在となつた場合の処置について検討できる環境を充実させる。こうした、より早期に問題の芽を摘み取る施策を通じて、空き家そのものを抑制するという、強い意思を示すことが重要である。

#### （2）家屋の利用段階に応じた空き家対策

空き家問題に対する個別の具体的な施策を検討するに当たって、家屋の新築から空き家となるまでの利用段階を区分すると、施策の位置付けが明確となる。その区分を図示したものが図表5－1である。対策の優先順位は、廃棄物行政における3R（スリーアール）と同様、発生抑制がもっとも効果的で、次いで再使用、再生利用である。

図表 5－1 家屋の利用段階（イメージ）



図表 5－1 中、【入居前および入居中の段階】は空き家発生の未然防止、【空き家（適正管理）の段階】は空き家の活用、【空き家（管理不全）の段階】は管理不全な空き家の除却、といったイメージである。

#### ア 入居前の段階

新築住宅が建築され入居者が募集される時期である。この段階は、居住や販売、賃貸等としての利用が前提にあり、建築主の管理下にあることが一般的であるため、空き家問題が生じることは少ない。

#### イ 入居中の段階

入居からしばらくは空き家問題とは縁のない時期が継続する。ただし、子が独立して自身の居宅を所有するなど、将来居住者が不在となる可能性から目をそらさず、活用・処分について検討し、入居者不在となった場合の対応について方向性を定めておく必要がある。住宅を新築する段階にさかのぼり、入居者不在となつた場合の活用が円滑に行えるような備えを施しておくと、なお良い。

#### ウ 空き家（適正管理）の段階

人が住まない家屋は劣化が早いと言われている。所有者は、結論を先送りすることなく、早急に用途を決定して活用に移すか、あるいは適正な管理体制を築く

ことが好ましい。

イの末期からウの初期にかけては、空き家となる家屋の扱いについて話し合うこと自体が困難な状況も考えられる。入居中、なるべく早い段階から話し合う機会を持ち、方針を決めておくと良い。

## エ 空き家（管理不全）の段階

ウの段階において活用が実現せず、さらに適正な管理もなされなくなった段階である。家屋は急速に劣化や損傷が進行し、さらに活用に移すことが困難となる。

不幸にもこの段階に至った場合は、費用をかけて大規模リフォームするか、除却するなど、相当な経済的負担をして活用への道を切り開くことになる。ただ、こうした努力をしても、活用が保証されるわけではない。居住者が不在となる可能性がある場合は、できるだけ早期に対策を検討しておくことが望ましい。

## オ 全ての段階における空き家の発生抑制

空き家問題の発生を抑制するためには、新築住宅の建築を抑制し、中古住宅の活用を推進する新たな政策の展開が望まれる。民間事業者による建築そのものを規制することは困難であるが、新築に係る各種優遇施策を縮小・撤廃し、中古住宅の利活用を促す施策を導入するなど、経済政策を含めた大胆な方針転換が必要であると考える。

長期優良住宅の普及の促進に関する法律により、長期にわたって良好な状態で使用するための措置を講じた優良な住宅の建築・維持保全を推進するための基盤が整えられた。今後新築されるすべての住宅には、長寿命化住宅であることが求められるとともに、併せて優良な中古住宅の流動化策を構築し、諸外国と比較して著しく低い不動産流通市場に占める中古住宅の割合を引き上げていくことも必要と考える。

なお、こうした施策の実現は自治体には困難であり、国の積極的な関与が必須である。

## 2 具体的施策

### (1) 具体的な施策例

家屋の利用段階によって、空き家対策として取るべき手法は異なってくる。ここでは、空き家問題解決のための施策を例示する。

#### ア 情報発信・啓発・相談窓口



空き家問題に関する総合窓口を開設する。

※ 網掛けは本施策の適用時期を示す。

広く住民に対し、空き家の問題点や活用手法

等の情報提供、適正管理の啓発、所有者や近隣住民からの相談・助言・利用可能な制度の紹介等を一元的に担う。これによって、「どこに相談すれば良いか分からぬ」「相談してもたらい回しにされる」といった相談者の不安や不満を解消し、空き家の発生抑制、適正管理や活用への円滑な移行または管理不全な空き家の除却に誘導できる。

想定される担い手は、自治体、地域団体、NPO法人、民間事業者等である。

#### イ 家屋所有者による適正管理義務の明文化



※ 網掛けは本施策の適用時期を示す。

そもそも家屋等の所有者は、所有物たる家屋を自己の責任において適切に管理する責務を負う。このことを、あえて空き家対策条例に明文化することで、あらためて所有者としての自覚を促すものである。

所有者は、家屋がその地域の景観および生活環境を形成する重要な要素であることを自覚し、所有者自身の責任において、近隣住民の安全・安心を阻害することがないよう適正管理に努めなければならない。

## ウ 地域課題解決のための法定外目的税の賦課（地域コミュニティ税）



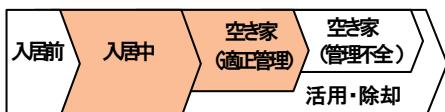
※ 網掛けは本施策の適用時期を示す。

空き家対策を含む、地域課題解決のための活動原資を確保するため、住民税に一定の超過課税を賦課して、その活動に充当する。

これまで地域活動は、自治会等の地域団体が担ってきたが、都市部では近年、自治会加入率が低下傾向にあり、自治会費を負担しない住民が増加しているのが実情である。

そこで、地域課題の解決に伴う利益は、自治会未加入者も享受することから、その原資を住民税に求めるものである。宮崎市において過去に導入されていた実績があるが、現在は廃止されている。本施策の導入に当たっては、地域住民の間で、問題意識が共有されることが重要である。

## エ 住宅借り上げ制度



※ 網掛けは本施策の適用時期を示す。

わが国の住宅市場の現状は、「子育て世代など若い世帯が狭い家に住む一方で、高齢者世帯が広い家を持て余しているなど、住宅のミスマッチが生じている<sup>1</sup>」とされる。高齢者が所有する広い家を借り上げ、子育て世代に転貸することで、こうしたミスマッチを解消することが望まれる。

自宅を売却することなく借家契約を交わし、家族構成に必要な間取りの物件を賃貸する仕組みを構築することによって、住宅の流動化を円滑にするものである。

取り組みの先例として、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）が展開する「マイホーム借り上げ制度<sup>2</sup>」がある。

<sup>1</sup> 一般社団法人日本経済団体連合会ホームページ 機関紙 週刊経団連タイムス 2012年8月2日 N o. 3096 「住宅市場の現状と今後の方向性聞く－住宅政策委員会企画部会」  
[http://www.keidanren.or.jp/journal/times/2012/0802\\_08.html](http://www.keidanren.or.jp/journal/times/2012/0802_08.html) (平成24年12月5日閲覧)

<sup>2</sup> 一般社団法人移住・住みかえ支援機構ホームページ <http://www.jt-i.jp/institute/> (平成24年12月11日閲覧)

## オ 管理者等の次世代確認制度



管理者の存在しない空き家の発生を防止

※ 網掛けは本施策の適用時期を示す。

するため、所有者に対し、定期的に管理者の届出を求める。届出は固定資産税の評価時などの機会を活用する。次世代の所有者および管理者等の有無についても確認することとすれば、それをきっかけに、将来の家屋の活用について検討を促す効果も期待できる。

なお、本制度の運用に当たっては、届出のデータ管理事務が負担となることが予想される。地理情報システム（G I S）を活用するなどし、現地調査の結果等を、他の行政情報と統合することで多角的な見地からの分析や事務の効率化に留意したい。

## カ 意思表示制度



家屋の所有者に対し、所有する家屋が空き家になった場合を想定して、事前にその家屋の管理手法や活用予定を届け出でもらう制度を創設する。類似の意思表示制度として、移植医療における臓器提供の意思表示<sup>3</sup>をイメージする。

届出は定期的に更新するなど工夫し、所有者との接点を維持しておくことで、啓発の機会を確保することも可能である。また、相談窓口の設置や空き家バンク、リバースモーゲージ<sup>4</sup>などの施策を用意し、極力空き家の流動化を促進することが肝要である。

## キ 地域の公共施設として活用する空き家の固定資産税減免（または補填）



※ 網掛けは本施策の適用時期を示す。

所有する空き家を地域団体やN P O法人等の地域活動拠点として提供する場合に、居住用の家屋と同様に固定資産税の特例

<sup>3</sup> 臓器の移植に関する法律（平成九年七月十六日法律第百四号）第六条

<sup>4</sup> 所有する不動産を担保に融資を受け、死亡時にその不動産を売却して一括返済する仕組み。住宅担保年金ともいい、自宅を手放さずに、融資を受けることができる。

を適用する、あるいは特例が適用される場合に軽減される固定資産額相当の経済的補填を行う制度を創設する。空き家所有者に対する経済的負担を軽減することによって、空き家の活用を促進するものである。

現状では、空き家を地域活動の場として活用する場合は居住用とは見なされず、住宅用地の特例が適用されない。その結果、所有者にとって固定資産税が大きな負担となる。一方、空き家として放置しておけば特例が適用され、経済的負担が少ない。このような状況は、活用意欲が削がれる要因となる。なお、自治会は自治会館に対する減免等の制度が既に存在するため、本制度は適用対象外とする。

#### ク 空き家届出制度



※ 網掛けは本施策の適用時期を示す。

空き家の発生を把握するため、一定期間以上、空き家となる家屋が発生する場合に届出を求めるものである。届出の際に、空き家に関する問題点や関連する制度等について情報提供を行い、空き家の適正管理を促す。また、当該家屋が管理不全となった際には、届出の内容は、所有者への速やかな連絡に寄与する。

先行自治体が制定した条例では、空き家の適正管理を規定しているものの、空き家の把握、その実態調査、指導または勧告等の一連の手続きは、管理不全な空き家が発生した後の対応となる。こうした仕組みによって空き家の存在を早期に把握し、さらには所有者の情報をておくことで、管理不全な状態への進行を抑制する効果を期待するものである。

#### ケ 空き家の見守りサービス



※ 網掛けは本施策の適用時期を示す。

遠隔地に居住する空き家所有者に代わって空き家の外観上の点検を行い、その状況を所有者に報告することで、空き家の適正管理と所有者の管理負担軽減を図るものである。

地域団体、N P O 法人等が、空き家所有者と契約して有償にて定期的に巡回し、外観から空き家および敷地の状態を確認し、その内容を所有者に報告する。

## コ 空き家の管理代行サービス



空き家の適正管理と所有者の管理負担軽減を図るため、空き家の管理代行サービスを提供する。

地域団体、NPO法人等が空き家所有者と契約し、有償にて空き家の定期的な換気・清掃、敷地内の草刈り・庭木の手入れ等を行う。作業内容はサービス提供者と所有者の合意により決定する。高齢者世帯などに対する生活支援への応用も期待できる。

## サ 空き家バンク



特定地域における移住者向けの空き家、貸家に関する物件情報を収集、蓄積して、ウェブサイト等でそれらを公開し、所有者と利用希望者の取次ぎを行うものである。

神奈川県内においても、松田町、山北町、箱根町や湯河原町などの取り組み事例がある。

## シ シェアハウス



趣味や境遇が似ている人などが共同生活を営む場として空き家を提供することで、有効活用を図るものである。第4章1(2)ウ(ウ)d.に横須賀市の事例を紹介している。

新たなコミュニティを形成するさまざまなタイプのシェアハウスが展開可能であるが、共同生活に必要となる改装を要するための費用負担が必要である。

## ス 公共的スペースとして利用



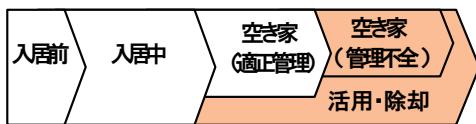
所有者による活用がなされず、自治体に対して寄附や無償譲渡の申し出を受けた空き家

※ 網掛けは本施策の適用時期を示す。

を、公共的施設（地域活動拠点、学童保育所、レンタルスペースなど）として利用し、有効活用するものである。

ただし、公共施設としてそのまま利用できることはほとんどなく、施設改修を要する場合は費用負担が必要となる。

## セ 家屋撤去後の公共的スペースとしての活用



※ 緑掛けは本施策の適用時期を示す。

管理不全な状態に至り、本来、所有者によって撤去されるべき家屋が撤去されず、自治体に対して寄附や無償譲渡の申し出を受けた場合に、自治体がこれを撤去して、ごみステーションや憩いの空間などの公共的なスペースとして有効活用するものである。

ただし、公費による家屋の撤去費用の負担が必要となる。安易な公費による撤去はモラルハザードを誘発するおそれがあるため、寄附や無償譲渡の申し出に対する判断には、審議会などにおける慎重な判断が求められる。

## ソ 管理不全な空き家に対する法定外目的税の賦課（空き家税）



※ 緑掛けは本施策の適用時期を示す。

空き家が管理不全な状態に至ったにもかかわらず、引き続き土地固定資産税が住宅用地の特例の適用を受けている場合に、特例による土地固定資産税の軽減相当額を賦課、徴収するものである。

管理不全な空き家の撤去が進まない要因の一つとして、空き家であってもこの特例が適用され、経済的効果が得られることが指摘されている。そこで、本施策によってその経済的効果を実質的に無意味とし、管理不全な空き家の撤去を促す。管理不全な空き家の発生を抑制し、適正管理を促す効果も期待できる。

なお、管理の適正・不適正の判断は、審議会などの外部機関に判断をゆだねるものとする。また、モラルハザードを避けるため、徴収された税は防犯活動等の地域活動の財源とし、管理不全な空き家に対する直接的な対策経費への充当は慎むべきである。

## タ 空き家処分費用助成金事業の創設



※ 網掛けは本施策の適用時期を示す。

地域の安全・安心の確保および住環境

の向上に資するため、処分費用の一部を助成して管理不全な空き家の撤去を促すものである。これによって住宅用地の流動性を高め、新たな用地活用による地域の活性化を図る。

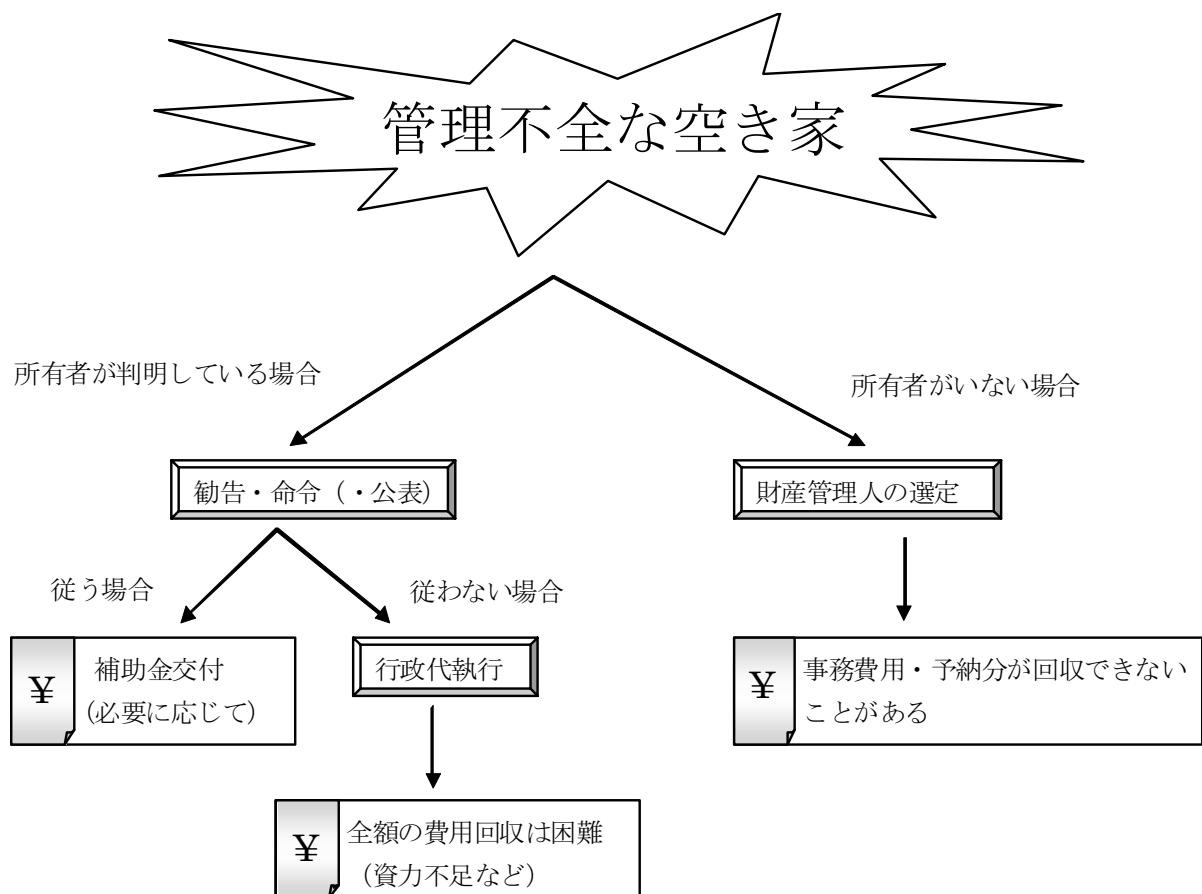
なお、本施策の実施においても、前述のセおよびソの施策と同様、公費を投入するに値する意義を明確にする必要がある。空き家対策は本来、所有者自身が講ずる責務を負うものであるから、このような自治体による経済的な支援は、期限を設けて実施するなど、時限的に実施すべきである。

## 第6章 管理不全な空き家への対応

### 1 自治体の費用負担が発生するケース

管理不全となった空き家に対して、自治体が補助金を出し、また代わりに処分する方法を採用する自治体もある。こうした施策について一般的に市民の評価は高いが、結果的に自治体が費用負担することになるので、十分注意が必要である。図表6-1に、自治体の費用負担が発生するケースについて示す。

図表6-1 自治体の費用負担が発生するケース



#### (1) 補助金の交付

公益上の必要性から、指導または勧告に従って措置を行う者に対し、助成をすることができることを規定している自治体もある。補助金は特定の団体や個人に

対価なく公費が給付されるものなので、その支出には慎重な判断が求められる。

地方自治法第232条の2において「普通地方公共団体は、その公益上必要がある場合においては、寄附又は補助をすることができる」と規定されている。補助金支出の要件となる公益上の必要性の判断については、自治体の長に一定の裁量権があるものと解される。しかし、公益上の必要性という要件を課した趣旨は、恣意的な補助金等の交付を抑制することにある以上、裁量権には一定の限界がある。この点について判例<sup>1</sup>は、公益上の必要性に関する判断に裁量権の逸脱又は濫用があったか否かは、当該補助金の目的、趣旨、効用及び経緯、補助の対象となる事業の目的、性質及び状況、当該地方公共団体の財政の規模及び状況、議会の対応、地方財政に係る諸規範等の諸般の事情を総合的に考慮した上で検討することが必要であると解されるとしている。

所有者が管理すべき空き家の撤去費用を公的に助成をすることに対して、住民の理解が得られないことも想定される。状況が切迫し、補助金の支出という手段を講じざるを得ない場合においても、何らかの形で公益性を担保する仕組みを整えることが望ましい。例えば、東京都足立区においては前述の「老朽家屋審議会」に、補助金支出の要件を満たすかどうかを判断する機能を持たせている。いずれにせよ、財産管理は所有者が行うとの原則に基づき、補助金の支出は限定的とするべきである。

## （2）行政代執行

行政代執行で空き家を処分した場合においても、要した費用については行政代執行法に基づき所有者に請求することとなる（図表6－2）。

同法によると、代執行に要した費用については国税滞納処分の例によりこれを徴収し、国税および地方税に告ぐ順位の先取特権を有するものとされている。しかし、行政代執行に要した費用回収は現実的に困難なケースが多い。例えば、不法投棄の原状回復で行政代執行を実施した場合、行為者が特定できないと求償は困難である。また、行為者が判明している場合でも、行為者側の資力が乏しい場合は、結果的に自治体が多くの割合を費用負担することになる。岐阜県岐阜市北

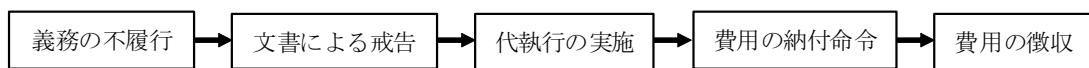
---

<sup>1</sup> 広島高等裁判所平成13年5月29日判決平成10（行コ）11号から抜粋

部地区における産業廃棄物不法投棄の事例<sup>2</sup>では、行政代執行に要する費用が約100億円と見込まれるが、2011年7月末日時点において、回収額は約8千7百万円にとどまっている。

空き家適正管理条例に基づき、行政代執行による空き家解体を実施した秋田県大仙市の事例<sup>3</sup>では、解体撤去費用は概算で178万5千円とされており、当該費用を所有者に請求することとしている。

図表6－2 行政代執行における費用徴収までの流れ



### (3) 相続人不存在

相続人不存在等で空き家の所有者がいないケースでは、誰が費用負担をするのかが問題となる。民法では、相続は被相続人の死亡により始まり、第1順位（子・孫など）、第2順位（親など）、第3順位（兄弟姉妹など）の順に相続される（図表6－3）。これらの相続人が不存在の場合、「相続財産は、法人とする」と規定されている。例えば、婚姻せず高齢で死亡した場合、配偶者および第1順位者は当然存在せず、第2順位者である親などもいないことがほとんどである。さらに、兄弟姉妹がいない、またはいても既に死亡していると第3順位者まですべての相続人が不存在となる。

相続人不存在となった場合は、家庭裁判所が利害関係人または検察官の請求によって、相続財産管理人を選任することとされている。しかし、相続財産管理人が選定されるまでは時間がかかることが多い。債権者が存在しない限り管理人の選任請求がなかなか起こりにくく、存在したとしても収益が見込めないと債権者も手を出しにくい、といったことがその一因である。相続財産管理人が選任されるまで管理不全な空き家は手付かずの状態となり、周辺の住環境への悪影響が及ぶ可能性がある。

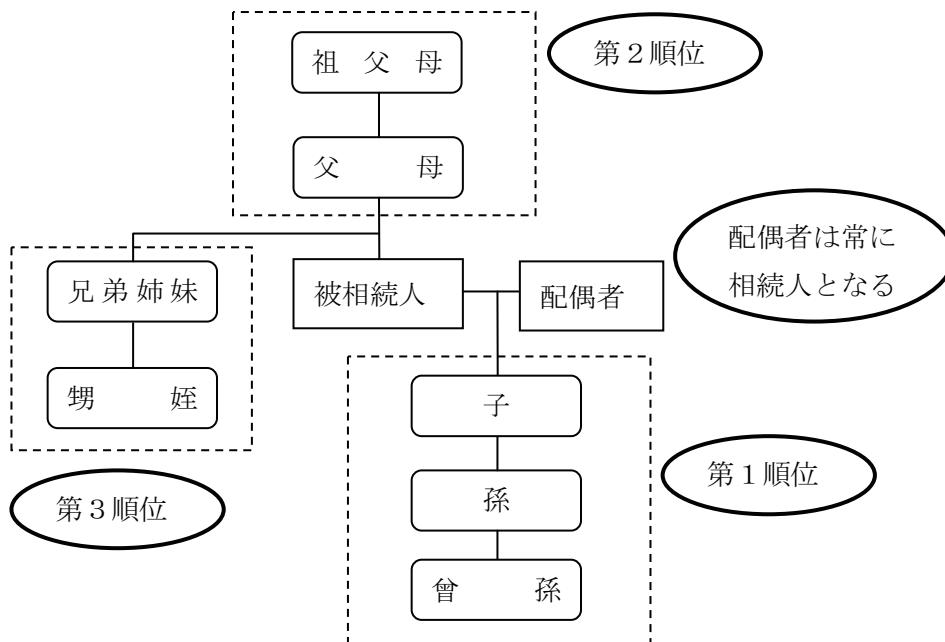
自治体が税などの債権者として、直接家庭裁判所へ請求することも考えられる

<sup>2</sup> 岐阜市環境事業部『岐阜市北部地区産業廃棄物不法投棄事案に係る費用回収の取組（中間報告）』2011年  
<sup>3</sup> 内閣府・国土交通省『大雪に対する防災力の向上方策検討会 空き家等の除雪、除却等の事例』2012年

が、予納金を納める必要がある。また、それにかかる事務費用や回収できなかつた予納分は税金から賄わなければならない。このような問題もあり、自治体で多くの案件を処理することは難しい。

今後、少子化・高齢化・晩婚化の進展から、単身世帯や夫婦のみ世帯の割合が増えることが予想され、相続人不存在の起きる可能性はより高くなる。相続人不存在となって放置されることを未然に防ぐ手法の検討が必要である。

図表 6－3 相続人の順位



## 2 近隣住民からの撤去費用徴収

空き家の撤去により生活環境の改善等の恩恵を受ける近隣住民から、受益者負担に基づく撤去費用の徴収ができるかどうか検討する。

受益者負担の原則は、国または自治体が行う公共事業により特別の利益を受ける者に対して、特別の利益を基準に、それを限度として、その事業費の全部または一部を負担させる目的で金銭給付義務を課すというものである。受益者負担の原則に基づき、空き家撤去の恩恵を受ける近隣住民等から費用を徴収しようとした場合、利益を受ける近隣住民とはどこまでの範囲を指すのか、という線引きが

困難である。児童の通学路上に管理不全な空き家が存在し、危害が及ぶことを心配する親など、空き家の解体を望む声は必ずしも近隣住民のみからあげられるわけではない。単純に空き家からの距離が近い住民が受益者であるとは言い切れないので、という面がある。

負担金額の設定にも困難が伴うことが予想される。下水道事業の受益者負担金の場合は、土地の面積 1 m<sup>2</sup>当たりの単位負担金額に土地の面積を乗じた金額が課される（図表 6－4）。下水道が整備された場合、未整備地域に比べて生活環境が向上し、土地の資産価値が高まるためである。

しかし、空き家撤去の場合は、対策を講じることで生じる資産価値の向上は、当該空き家までの距離も重要な要素になるため、単純に所有している土地の面積に負担金額を設定することは無理がある。

管理不全な空き家撤去について、受益者負担の原則に基づき、近隣住民から費用徴収することは必ずしも容易ではない。

図表 6－4 下水道事業の受益者負担金の算定方法



## 第7章 新しい仕組みづくりの提案

### 1 空き家問題を解決するために

空き家問題の対策が、条例整備などによる自治体の政策頼りとなっている現状において、少しでも後手に回らずに住環境を維持または改善していくためにどうすれば良いのか。第7章では、その鍵となる新しい仕組みとして、空き家の適正管理を判断するための「尺度」の設定、いち早く空き家の情報を入手するための「情報の入手ルート」の確立、運営体制として「プラット・フォーム」や「円卓会議」といった新しい社会システムの構築を提案する。

### 2 見分ける仕組み、想いを共有する言葉をつくる

#### (1) 「空き家」と「管理不全な空き家」

既に述べたとおり、空き家の中でも「管理不全」であることが住環境に対する脅威である。

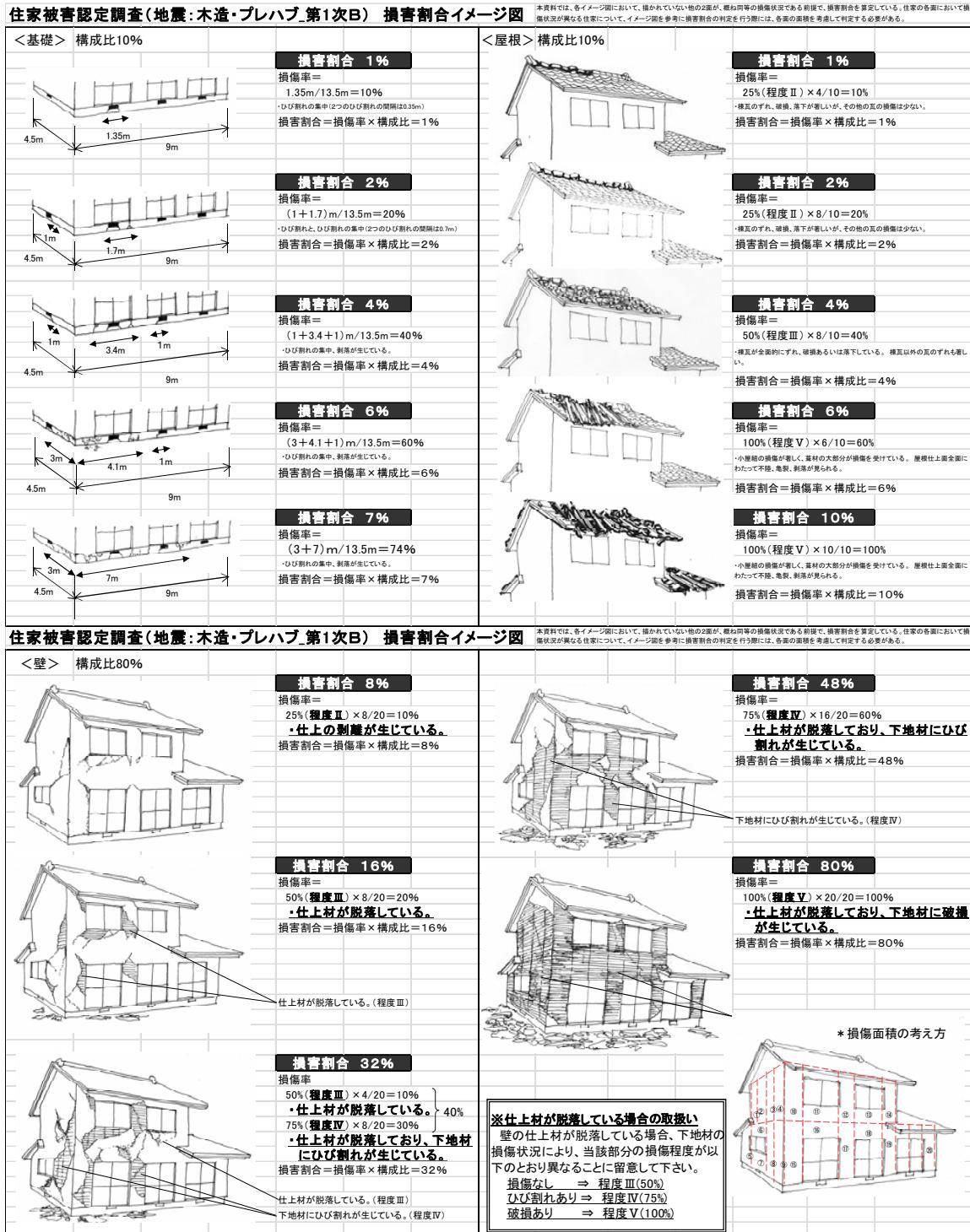
雑草繁茂、樹木の隣地への越境、不法投棄、家屋の破損などが、一般的な管理不全状態の類型であるが、どの程度になれば管理不全であるかは、人の感じ方によって千差万別である。とりわけ空き家所有者と周辺住民との間で生じる感じ方のギャップは、「空き家問題」が生まれる一つのきっかけとも言える。

この管理不全な状態について、目安を設けることで、所有者、周辺住民、行政の間で共通認識をつくり、解決に向けた話し合いや適正な管理の実施を促すことにより、良好な住環境の確保を目指すものである。

#### (2) 見てわかる尺度

災害により建物が被害を受けると、り災証明書の交付を受け、保険や各種支援施策を受けている。自治体職員が建物を調査し、被害程度により一部損壊から全壊まで判定している。調査では、屋根や壁、土台など外観から、損傷割合を目視によって判断し、数値化して被害程度の判定を行う。調査に当たっては、目安として損傷割合のイメージが図表7-1のとおり作成され、参考にしている。

図表 7-1 住家被害認定調査損害割合イメージ図<sup>1</sup>



1 『内閣府ホームページ』 <http://www.bousai.go.jp/hou/unyou.html> (2012年12月8日閲覧)

このような、目で見た尺度をつくることで、「管理不全な空き家」に対するイメージを視覚化し、判断基準を明確化する。例えば、「自治体として考えている管理不全な空き家はこのような状態です。あなたの所有している建物はこの状態に合致しています。だから、この状態にならないように手入れをしてください」と伝える場合などにおいて、指導のツールとして用いるものである。

また、この視覚化された尺度は、広報啓発活動や、やむを得ず空き家にしなければいけない事情が生じた場合、所有者などへのアドバイスのツールとして活用できる。

### （3）住環境を共感できる言葉

現行の空き家対策条例では、適正管理義務を謳った上で、立ち入り調査や所有者への勧告、行政代執行などが中心である。

しかし、これまで論じてきたように管理不全な状態になることを未然に防ぐことが重要である。それには、行政権限の行使よりも、住民の自発的な取り組みが大切である。理想は空き家にしない事であるが、やむを得ず空き家となった時は、周辺の住環境を脅かさないために、所有者がとるべき処置をわかりやすい言葉で伝え、共感を抱いてもらわなければならない。そこに固い法制執務の言葉だけでは自治体の想いは伝わらない。

神奈川県真鶴町では、町内の乱開発抑制と秩序ある開発行為への誘導を行うため、真鶴町まちづくり条例を定めている。その中には次のような条文がある。

#### （美の原則）

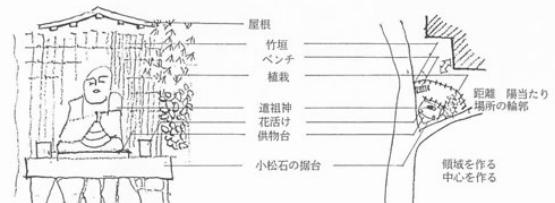
第10条 町は、まちづくり計画に基づいて、自然環境、生活環境及び歴史的文化的環境を守り、かつ発展させるために、次の各号に掲げる美の原則に配慮するものとし、その基準については規則で定める。

- 1) 場所 建築は場所を尊重し、風景を支配しないようにしなければならない。
- 2) 格づけ 建築は私たちの場所の記憶を再現し、私たちの町を表現するものである。
- 3) 尺度 すべての物の基準は人間である。建築はまず人間の大きさと調和した比率をもち、次に周囲の建物を尊重しなければならない。
- 4) 調和 建築は青い海と輝く緑の自然に調和し、かつ町全体と調和しなければならない。
- 5) 材料 建築は町の材料を活かして作らなければならない。
- 6) 装飾と芸術 建築には装飾が必要であり、私たちは町に独自な装飾を作り出す。芸術は人の心を豊かにする。建築は芸術と一体化しなければならない。
- 7) コミュニティ 建築は人々のコミュニティを守り育てるためにある。人々は建築に参加するべきであり、コミュニティを守り育てる権利と義務を有する。
- 8) 眺め 建築は人々の眺めの中にあり、美しい眺めを育てるためにあらゆる努力をしなければならない。

一見すると語尾に「～しなければならない」とあり、法制執務の世界に見えるが、「記憶」「青い海」「輝く緑」など一般的な条例とは趣が異なる言葉が並んでいる。

そして条例で規定した「美の原則」の理念を具体化するために、「キーワード」として、より具体的な言葉を列記し図表7-2のとおり「デザインコード」により視覚化している。

図表7-2 デザインコード

キーワード	前提条件	解解決	課題
○聖なる所	御林、真鶴20の歴史ゆかりの場所、そしてそれらを包む自然の輪郭はどれも真鶴が誇るべき『聖地』である。これらの精神的ループや過去とのきずなを維持しないと真鶴町は独自のアイデンティティーを失ってしまう。	これらを保護し、復活させていく為のあらゆる手段を講じること。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・御林の保全</li> <li>・聖地写真集づくり</li> <li>・聖地マップ</li> <li>・聖地の積極的再生</li> </ul>
●数多く点在する真鶴町の「聖なる所」			
 <p>1. 石工先祖の碑 2. 踏板の碑 3. 与謝野晶子の碑 4. 源朝開帆の碑 5. 品川台場礎石の碑 6. 黒田長政供養の碑 7. 猛外堂 8. 貴船神社 9. 貴船印塔 10. 五層塔 11. 斎井城址 12. 鴉の窟 13. 如来寺石窟 14. 内袋鍬音 15. 灯明山 16. 御林 17. 犀玉石 18. 尻掛海岸漁業発祥の地 19. 児童神社 20. 日和山 A～K道祖神</p>			
* 1. ~20. の周辺では悪影響のある行為を行わない。 * A～Kまで及び聖地マップの場所は積極的かつ魅力的に保全する。			
●悪影響のある行為を一切認めないものの例			
 			
●積極的かつ魅力的に保全したものの例			
			

出典：美の原則「場所」美の基準キーワード「聖なる場所」より<sup>2</sup>

同様に空き家対策条例においても、「住環境の原則」なるものを定め、住環境のキーワードとして幾つかの項目を定め、管理不全とならないポイントを文章と図や写真で示すことも効果的と考えられる（図表7-3）。

<sup>2</sup> 『真鶴町ホームページ』 <http://www.town-manazuru.jp/book/design-manazuru-small.pdf> (2012年12月12日閲覧)

図表7－3 キーワード・ポイントの例

キーワード	要素	管理のポイント
境界	門扉	敷地の中に部外者が入ると、建物を壊されたり、落書きされるなど、犯罪や火災の種となります。容易に入れないと門扉はしっかりと施錠するなどして、容易に開かないようにしましょう。
	塀	塀で道路や隣家を仕切っているときは、破損し倒れないよう定期的に点検しましょう。万が一破損したときは速やかに修理して、通行人や隣家の住民にケガを負わせないようにしましょう。
	生垣	生垣で仕切っているときは、道路や隣家に枝が伸びないよう、また敷地の中が全く見えなくなることがないよう、定期的に手入れをしましょう。 うっそうと生え、敷地の中が全く見えなくなると犯罪の種となります。
庭	雑草	雑草は定期的に除草しましょう。伸びすぎた雑草は、害虫の巣になったり、不法投棄を誘います。また、冬になり枯草に放火されると、すぐに燃え広がります。
	立木	枝が敷地の外まで伸びないように定期的に手入れをしましょう。台風など強い風が吹いた後は、木が倒れていないかチェックしましょう。

条例というと固いイメージがあるが、より住民に語りかけるよう作ることもできる。単に「適正管理」という言葉で終わらせるのではなく、促すための手法として、この条例は一つのヒントとなる。

#### (4) 尺度、想いをどのようにつくるのか

このような尺度、想いを共感できる言葉などの仕組みをどのように作成するか。住民を含めた委員会を設け、作成することで客観的で、住民ニーズにあったものができあがる。

人それぞれ感じ方の異なる事柄に対して尺度を設けるのであれば、地域に入りワークショップを行いながら策定するのが望ましい。この場面では公募委員のほか、自治会役員など地域代表者も含めた地域住民にも多く参加してもらう。また、通常自治体職員は委員として参加しないが、実際に空き家対策の経験があれば、経験者として知恵を出しても良い。ワークショップを通じて語り合えば、お互いを理解し、問題解決に向けた信頼関係も作り上げられるだろう。

#### (5) その後の運営

空き家対策を進めていく上で、管理不全な空き家の所有者への指導、勧告、公

表、さらには行政代執行も想定される。行政代執行は個人の財産権に対して介入するものである。また、氏名公表も住民のプライバシーを世間に晒すことになる。これらの措置は、行政機関だけではなく第三者の眼で判断することで、手続きの公平性がより高まる。そのため、尺度を作成した後も、委員会は判断機関として存続する。

しかし、それまでのワークショップ中心の運営から、法律面での検討といった、専門性がより高いものになる。そのため、委員構成は、法律家や学識経験者を中心とした上で、案件に応じ、市町村議員も含め地域事情を知る者や当事者に意見表明の機会を設ける。

その後、再度、共通概念作りの必要性が生じた時は、審議会の委員を増員するなど、臨機応変に審議会の形を変えると良いだろう。

### 3 空き家発生を未然に防ぐための情報入手ルートの確立

空き家についての情報は、問題が顕在化していれば苦情や相談といった形で入手できるが、空き家発生を未然防止するための情報入手は困難である。そこで、団体や事業者の協力を得て、空き家問題を誘発する可能性のある建物の早期発見と空き家の実態把握のための「情報入手ルート」の確立を提案する（図表7－4）。

#### （1）空き家発生時点の情報

転勤や入院などによる長期の居住者不在や、所有者死亡による居住者不存在で空き家が発生した時点での情報入手ルートは、次のとおりである。

##### ア　自治会・町内会

自治会・町内会（以下、「自治会等」という。）等は、その活動の一環で会費の徴収や回覧縦覧、イベント、冠婚葬祭行事などで各戸と直接または下部組織を通じて間接的につながっており、居住者不在の情報を入手しやすい。

自治会等は、ここで得た情報を認知後速やかに自治体や後述のプラット・フォーム（以下、「自治体等」という。）に提供する。また自治体等は、自治会等に対

し照会を定期的に行うことで、より多くの情報を得ることができる。

自治会等は、地域内で空き家問題が発生したときに、治安悪化や地価の下落などの影響を直接受けてしまうので、こうした情報提供活動に大きなメリットがあり、協力を得られやすいものと考えられる。

#### イ 事業者（郵便局・新聞販売店・牛乳配達業者等）

郵便局は、郵便配達事業において転居転送を本人の届出に基づき行っており、これにより空き家化を認知することができる。新聞販売店や牛乳配達業者については、購入者が転居や死亡するなどしたときの解約手続きにより、空き家化した場合の情報を把握することができる。これらの事業者は、配達時に郵便物や新聞がポストに溜まっていたり常に留守であったりと、生活実態を感じられないことで、長期不在等を把握することもできる。このほか、ガスや電気事業者など日常生活に密接に関わりのある事業者も検針などで同様に情報把握することができる。

自治体と事業者が協定を結ぶことで、事業者は得た情報を認知後速やかに自治体等に提供し、自治体等は事業者に対し定期的に照会することでできるだけ多くの情報を得ることができる。

自治体の中には、廃棄物の不法投棄などの情報提供を郵便局などから受け取るシステムを取り入れているところもあり、協力は比較的得られやすいと考えられる。

#### （2）空き家情報把握後の体制

発見した空き家は、その後の経過観察が必要となる。次に挙げる団体や事業者で発生情報や異変等の経過情報を共有する。

#### ア 自治会・町内会

自治会等は、住民の苦情などにより受動的に空き家の異変を把握することができる。

また、自治体等は、自治会等を通して地域の住環境の向上を目的に空き家に關

する住民への照会やアンケート調査を行うことで、より多くの空き家情報を入手することが可能となる。

#### **イ 事業者（郵便局・新聞販売店・牛乳配達業者等）**

郵便局等の事業者については、配達や検針等で地域内をきめ細やかに回ることから、空き家の近くに立ち寄った際に、その状況を把握することができる。情報提供には、事業者に定期連絡として報告してもらう方式や、異常があった場合のみ報告をしてもらう方式などが考えられる。

#### **ウ 消防団**

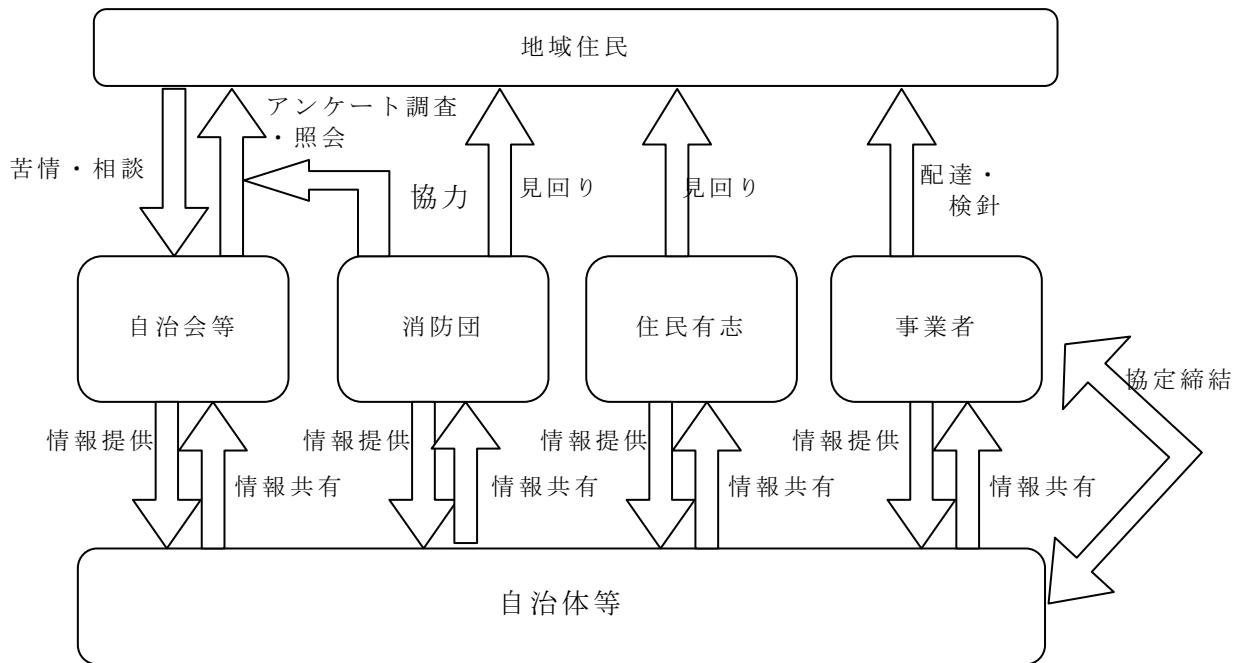
空き家が地域の防災上の問題を引き起こす可能性があることから、地域の防災活動を担っている消防団に空き家の現地確認を見回りに併せて行ってもらう。空き家は、火災の発生の一因であったり、地震のときに崩壊する危険を孕んでいることから、消防団の本来業務としてみなすことも十分可能であると考えられる。

また、前述の自治会等に依頼するアンケート調査を消防団の防災活動の一環として行うこともできる。

#### **エ 住民有志の団体**

退職後の団塊の世代の多くは、地域への貢献活動に興味を持っていると言われている。団塊の世代を中心とした住民有志を募り、防犯や防災を目的とした見回りを行ってもらい、その活動の中で空き家についても経過観察を行ってもらうものである。住民有志にとっては地域に溶け込むきっかけとなり、自治体にとっては住民有志が一つの共通した活動を通じて人間同士のつながりを再構築することで地域コミュニティを活性化することができるというメリットが生まれる。

図表7－4 情報の入手ルートのイメージ



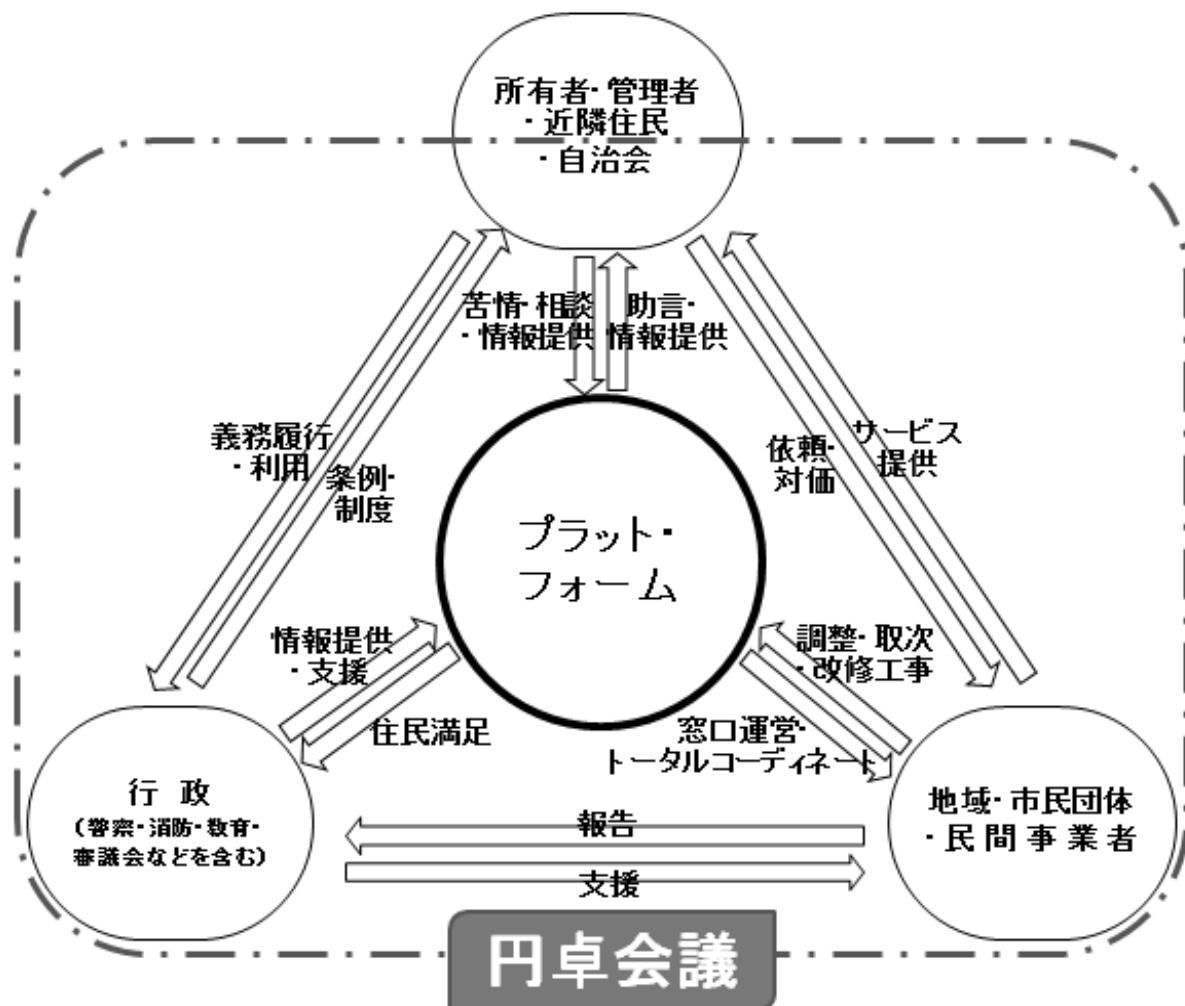
### (3) 空き家情報の共有化のためのツール「空き家MAP」

地域の団体や事業者により集められた空き家情報をもとに、地図上に空き家の所在地や発生時期、問題化の程度などを示した「空き家MAP」を作成する。これにより関係者間で地域の実態に即した情報を明確に把握・共有することができ、自治体等が空き家対策を策定する際の基礎資料とすることもできる。

## 4 空き家を問題化させない社会システムの構築

空き家を未然に防止するため、活動の核となる「プラット・フォーム」と、機能結集のための「円卓会議」という、新しい社会システムの構築を提案する。そのイメージは図表7－5のとおりである。

図表7－5 空き家を問題化させない新しい社会システム



### (1) プラット・フォーム

今後人口減少により日本を蝕んでいく空き家問題であるが、2009年に国土交通省がまとめた「空き地・空き家等外部不経済対策について」の中で、「空き地・空き家の積極的活用のための幅広い関係者・関係施策間の連携・協調体制の構築を図り、空き地・空き家活用のプラット・フォームを構築していくことが必要」と述べられている。国のプラット・フォームは情報提供ソースであるが、今後加速化するであろう空き家問題に対処するためには、さらに踏み込んだ仕組みのプラット・フォームの構築が必要であると考えられる。

## ア 実効性の高いプラット・フォーム

本研究会の考えるプラット・フォームの役割は、大別すると次の2つが考えられる。一つは、空き家所有者や空き家問題の相談者のためのワンストップの窓口である。もう一つは、空き家の未然防止や発生後の空き家の活用などの総合的なコーディネーターとしての役割である。相談窓口の事業としては、苦情などの窓口だけでなく、空き家届出制度や管理者等の次世代届出制度、意思表示制度を自治体が創設した場合の窓口、空き家バンクなどが挙げられる。コーディネーター事業としては、空き家の管理代行サービス、住宅借り上げ制度、シェアハウス事業、空き家の公共的活用などが挙げられる。

空き家対策を行う上で、その中に存在し必ず経由するのが、本研究会が理想とするプラット・フォームである。自治体や地域と密接な関係を維持しながら、魅力ある地域を発信する観光協会をイメージするとわかりやすい。観光協会は常日頃観光施設などの情報をリストアップし、誘客のため当該施設の整備についてアドバイスを行ったり、観光地に到着した客に観光情報の発信やプラン提案をするなどのサービスを行っており、運営は自治体からの補助金や旅館や観光施設からの負担金で賄われている。この目的や活動内容を空き家対策に置き換えたものがここでいうプラット・フォームである。

神奈川県においての空き家問題は、人口減少地域などを除いて現時点では顕在化していないが、今後の人口減少が予見される中、住宅に余剰が出るのは確実であり、神奈川県のような住宅の多い県は一気に進行することも懸念される。早めにプラット・フォームの整備を行い、地域の実情に即した空き家問題への対策を練っておくべきである。

## イ プラット・フォームの担い手

現時点で、プラット・フォームはほとんど存在していない。新たに立ち上げるとしても資金・権限・情報・人材・ノウハウのすべてがないことから、当面は自治体がその役割を担うこととしても良いだろう。しかし、空き家が個人の財産であることから公平性・平等性を求められる自治体ではいつか限界が訪れることが

予見される。できるだけ早い段階で、広いエリアではN P O 法人や不動産業をはじめとする民間企業が、狭いエリアでは自治会や町内会等が担い手になることが望ましい。自治体は、条例整備はもとよりプラット・フォームへの情報提供などの側面支援、場合によっては活動に対する助成を行うことが必要と考えられる。

活動エリアの設定は、担い手の力量に応じケースバイケースで、力量が高い担い手であれば市町村や都道府県の行政界にとらわれることなく、経営面や地域ニーズから活動しやすいエリアを設定していくことも可能である。

また、担い手に求められるスキルは、法知識は当然のことながら、その活動に応じて建築や不動産、土地家屋鑑定、衛生、景観保護、地域特性などの知識を有することが望ましい。

#### (ア) N P O 法人

先行事例としては、N P O 法人横浜プランナーズネットワークやN P O 法人尾道空き家再生プロジェクトの活動が良い例である。

##### a N P O 法人横浜プランナーズネットワーク（神奈川県横浜市）

横浜市は、在住か否かにかかわらず多くの人に愛される都市で、住民のシビックプライド（＝市民が都市に対してもつ自負と愛着）は非常に高く、N P O 法人や住民レベルの活動も活発である。これを背景に同法人では、まちづくりにかかわる専門家が相互の専門性を高めつつ、市民の立場に立ったまちづくりについて提案し、市民による自発的なまちづくりの支援を目的として活動している。

同法人は、2 0 0 6 年から2 年間、同市の横浜市空き家活用推進事業を受託した。また、その実績をもとに自主事業で空き家活用推進事業を行っており、2 0 1 1 年には国土交通省の長期優良住宅等推進環境整備事業（空き家活用推進事業）に採択され、計画的住宅地の空き家の再生・流通促進体制の整備を行っている<sup>3</sup>。

---

<sup>3</sup> 『国土交通省ホームページ』を参照に作成 <http://www.mlit.go.jp/common/000211541.pdf> (2 0 1 2 年 1 0 月 1 日閲覧)

## b NPO法人尾道空き家再生プロジェクト（広島県尾道市）

尾道は、志賀直哉や林英美子といった文豪や、小津安二郎や大林宣彦といった映画監督に愛され、文学の街・映画の街としての文化が育まれ、全国的に知名度のある街である。同法人の活動は、街に息づいているこのような歴史文化を背景にした取り組みである。

尾道固有の町並みや建物はそこで営まれてきた暮らしの歴史であり文化です。その中でも特にユニークな環境をもつ山手地区ですが、現在、空洞化と高齢化が進み、空き家が数多く存在しています。その中には建築的価値が高いもの、不思議で個性的なもの、景観が優れているもの等さまざまな魅力をもったものも含まれていますが、残念ながら住人を失った家々の傷みは年々加速しています。尾道空き家再生プロジェクトではそれらの空き家を再生し、新たな活用を模索していきます。この活動を通じてほかにはない尾道らしいまちづくりを開いていきたいと思います。

（同法人ＨＰ（2012年10月1日閲覧）から抜粋）

### （イ）民間企業（空き家ビジネス参入者）

空き家は、社会問題として対策がとられる一方で、不動産業界にとっては今後増加していくことが確実視されていることから注目されている市場でもある。これまで新築重視であった不動産業界の構造を変えることで、停滞する中古住宅市場を活性化することができる可能性がある。

また、空き家の管理を専門とする空き家ビジネスを行う事業者も全国的に見受けられるようになっている。

## a 社団法人和歌山県宅地建物取引業協会

社団法人和歌山県宅地建物取引業協会は、2010年から和歌山市の受託事業として、中心市街地の活性化を目的に空き家・空き店舗等の不動産の有効利用・流動化を促す事業を行っている。商店街に「まちなか不動産案内所」を開設し、失業者を雇用し、不動産情報を掲載したＨＰの作成、不動産情報提供者と利用希

望者のマッチング、不動産勉強会、空き家めぐりツアー、物件周辺の魅力の発信などを行っている。

#### b 東京R不動産

スピーカ（東京都渋谷区）が運営する東京R不動産は、レトロな味わい・郊外／リラックス・お得なワケあり・改装OKなど、物件の特長ごとにカテゴライズして紹介し多様化する物件ニーズに応えており、売買・賃貸をあわせて月間50件ほどの仲介を行っている<sup>4</sup>。

#### c 商店街

長野県塩尻市の大門商店街では、『「空き家」を実際に借りて、商店街に住んでみようプロジェクト』を2012年4月からはじめている。これは、市の若手・中堅職員や商店街の人々が共同で築60年近い商店街の空き家を借り、ここから「商店街で朝食をみんなで食べよう」とか「商店街からコミュニティーラジオを発信しよう」などのイベントや自主企画を行っており、地域の輪が再構築されている。将来的には、市内のほかの同様の空き家に普及していくことを目指している<sup>5</sup>。

#### d （社）シルバー人材センター

鹿児島県肝付町の（社）肝付町シルバー人材センターでは、遠隔地在住で空き家管理のできない所有者に代わり、室内・敷地の清掃を行い、建物などの維持管理事業を行っている<sup>6</sup>。軽作業が多いことからシルバー人材センターに好適な事業であり、高齢化が進む中、現役引退後も能力を生かしつつ、生きがいや健康維持のために働くことは重要で、経済循環からもまちの活性化にもつながる。

<sup>4</sup> 『WEDGE』（2012年7月号）を参考に作成

<sup>5</sup> 『塩尻市地域ポータルサイト「ここから、」ホームページ』を参考に作成

<http://cocokara.shiojiri.com/magazine/2012041600024/>（2012年10月29日閲覧）

<sup>6</sup> 『（社）肝付町シルバー人材センターホームページ』を参考に作成

[http://kimotsuki-town.jp/secure/7817/201112\\_14.pdf](http://kimotsuki-town.jp/secure/7817/201112_14.pdf)（2012年10月29日閲覧）

## （ウ）自治会

兵庫県姫路市では、老朽化による倒壊などで周囲に危害を及ぼすおそれのある老朽危険空き家対策として、自治会により実施される空き家の解体撤去工事に掛かる費用の一部を補助する制度を創設している。対象物件は市の老朽度の事前調査で補助対象と判定された物件で、解体撤去工事に要する経費の3分の1以内（上限は1件につき50万円）となっている<sup>7</sup>。

## （2）円卓会議

プラット・フォームを整備したからといって、担い手となった組織に空き家対策のすべてを丸投げすればいいのかというと、そうではない。例を挙げると、自治体には空き家対策条例に基づく指導や氏名の公表や代執行の権限が、警察には所有者の安否確認のための家屋への立ち入り権限があり、自治体では近隣住民の意向を、学校やPTAでは子どもの安全確保につながる情報を把握することができる。これらの権限や意向・情報の集約はプラット・フォームだけではとてもできない。そこで、空き家対策の実効性を高めるために各機能を結集してプラット・フォームを補強・補完する「円卓会議」の設置が必要となる。

### ア プラット・フォーム設置後に残る課題

自治体が主体となって空き家対策条例に基づき対策を行っている場合でも、法律は条例の上位に位置することから、一つ間違えば財産権の侵害として訴えられかねない危険を孕んでいる。そのため、自治体は警察や地域住民との連携を密にして、少しでもリスク回避をしているのである。

自治体以外の組織がプラット・フォームになる場合には、平等性や公平性に縛られないメリットが生まれる一方で、民間であるがゆえに権限等を結集しにくくなるという大きなデメリットも生じてしまう。つまり、プラット・フォームに空き家の情報が集まりにくくなったり、個人所有地への立入調査や条例に基づく代執行などの権限に係る各機関の協力が得られにくくなる可能性がある。

---

<sup>7</sup> 姫路市ホームページ内『広報ひめじ』を参考に作成  
<http://www.city.himeji.lg.jp/kouhou/kouhoushi/backnumber/201202/jouhou03.html#top> (2012年10月29日閲覧)

## イ 円卓会議による権能の結集

空き家対策における円卓会議とは、空き家という同じ課題を持つ立場の違う者同士が、解決策を見いだすために、場の上下なく平等に話し合い、お互いのできることを持ち寄る場である。これは、会議の場だけでなく実行の場でも同じである。プラット・フォームを空き家対策の核に据え、円卓会議構成者すべてがそれぞれの持つ権能を最大限に活用し、率先し主体的かつ協調して取り組むことが大切なのである。円卓会議は、個人情報保護に注意を払いつつ、公開の場での議論や結果公表により定期的にオーソライズされることで衆人監視され、それぞれの持ちうる権能を最大限に発揮せざるを得ない環境を整備することができる。

プラット・フォームを核とし、地域住民・団体・事業者・自治体が一丸となって空き家対策を公然と行うという大義名分により、不足する権能を円卓会議構成者が補い合うような筋書きとなる。

また、想定される円卓会議の構成者と役割分担は図表7-6のとおりである。

なお、自治体については、空き家対策は環境部門、防災部門、建築部門などそれぞれが縦割りに意見・権限を持っていることが多いが、円卓会議には権限結集・意見集約して臨むべきであり、少なくともプラット・フォームとの窓口を一元化するため所管課を明確にしておく必要がある。

また、権能の結集のほかに、自治体においては空き家への独自対策といった政策について、警察や消防は犯罪の温床や火災の発生源と成り得る危険な空き家について、円卓会議で意見聴取を行ったり提言をもらう場としても活用が期待できる。

今後、空き家問題は、さらに深刻になることが予想される。土地に価値があるという大前提に立って整備された各種法令をいまだに維持していることにそもそも問題があるが、空き家対策に有効な法整備や権限・財源の移譲ができるまでの間を乗り切るために、地方はプラット・フォームと円卓会議を連動させることで空き家を少しでも問題化させない努力をする必要がある。

図表 7－6 円卓会議の構成者とその役割分担

	組織・団体の名称	役割分担（権能）	備考
①	プラット・フォームの担い手	空き家に関するワンストップの相談窓口、空き家の未然防止や発生後の空き家の活用等の総合的なコーディネート	空き家問題の直接的な関係者
②	自治会などの地域住民の代表	プラット・フォームへの空き家情報の提供、地域住民の意向集約	
③	市民団体（N P O 法人やN P O、任意の環境保護団体など）	空き家に係るボランティア活動、情報集約	
④	不動産業者やシルバー人材センターなどの関係事業者	空き家のリフォームや借り手募集	
⑤	空き家対策のために設置した審議会の代表	空き家の危険度の判定など	
⑥	教育委員会	通学路等における学校やP T A の意見の集約	
⑦	警察	所有者の捜索に係る立入調査権限（プラット・フォームに同行）	
⑧	消防	火災や風水害時の危険家屋の撤去（プラット・フォームに同行）	
⑨	都道府県	建築基準法による危険家屋の判定（プラット・フォームに同行）	間接的利害関係者や協力者など
⑩	市町村		
⑪	商工業者（街のイメージアップが地域経済に密接にかかわることから）		
⑫	郵便局・新聞や牛乳の配達業者・消防団等 (空き家情報の入手ルートとして)	早い段階での情報の入手	
⑬	大学教授などの専門家		
⑭	公募によって集められた一般住民		

## まとめ 空き家の少ない神奈川県だからこそ今すべきこと

安全で安心な暮らしを送ることができる地域社会を築くことは、そこに住む住民の願いである。しかし、近年の急激な社会環境の変化は、価値観や生活様式の多様化を生み、地域社会における連帯感や規範意識の希薄化を加速させ、人間関係の質や形態をも変化させている。

空き家問題も、安全で安心な暮らしのために解決しなければならない大きな課題の一つであるが、空き家問題が顕在化していない神奈川県内の自治体の多くは危機感を持っていない。これは、保守的とか旧態依然という言葉で揶揄される「お役所仕事」という、これまでの全国画一的な自治体運営の負の産物とも言える。これから地域主権・地方分権の時代には、この殻をいち早く破り、先見性をもって個性ある自治体運営を住民に示すことが必要である。空き家問題は、他都道府県に比して住宅数が非常に多い神奈川県では、より深刻化してしまう。先見的に空き家問題に着手し、住民に「ここに住んでよかった」と思ってもらえる環境を整えることが神奈川県内の自治体の務めなのである。

すでに見てきたように、空き家問題が発生してしまってからの対応はきわめて困難となる。それゆえ、未然防止策が重要となる。

未然防止の方法としては「転換」と「回帰」の二つが考えられる。転換は、バブル景気以前の土地至上主義からの思考を現在の社会構造に合わせるように転換するものであり、その具体策は第7章で提案したところである。回帰については、「向こう三軒両隣」といった言葉に代表されるコミュニティの活性化などによる地域社会の原点回帰であり、私たちは東日本大震災を機に、あらためてその価値を認識したのではないだろうか。コミュニティ機能が充実すればするほどそこに住む人の連帯感や住民力が強まり、いつまでも住み続けたいまちづくり（空き家を生まない）や空き家の適正管理が行われる協力体制（空き家を問題化させない）の確立が可能になるのである。

神奈川県は過疎や限界集落といった問題が他都道府県に比べ深刻化していないが、最後まで他都道府県の取り組みを参考にできるという強みを活かし、空き家対策を今から講ずるべきである。横須賀市が空き家対策で行うシェア・ハウスによるコミュニティ活性化策などが良い例で、進学や就職に伴う他の都道府県から

の人口流入や外国人の住民が多い神奈川県の特性に即した取り組みも可能である。

神奈川県の特性として補足すれば、空き家問題がさほど顕在化しておらず、住民の関心が高くないことから、個人の財産である空き家の解体やリフォームに補助金を安易に支出する施策は住民の理解が得られにくい。今の環境下では、空き家の管理は一義的には所有者がすべきものであり、自治体は地域と連携して所有者に適正管理を促したり、所有者と地域との間に入り橋渡し役になるなどの側面支援の役割が適切なのではないだろうか。公費は、空き家問題が顕在化し解消が滯り始めたときに、対策推進のカンフル剤として時限的に投入する程度のほうが効果的だと考えられる。

神奈川県内の自治体が、空き家という不経済要因でそのまちの価値を下げないために、先見性をもって空き家問題に着手し、個性溢れる政策を打ち出すのはまさに今このタイミングなのである。

## あとがき

研修に参加する特典のひとつに講師や同じ参加者との新たな出会いがあります。

平成24年度「特定行政課題調査研究」へ強い意欲を持って参加したはずの研究員は、互いの遠慮からか当初は消極的に映る姿勢が事務局を心配させるほどでした。テーマ決定後の方向性もなかなか一致せず、猛暑の中、課題の共有に向かって会議室を飛び出しました。皆で揃って現場に立ち、やっと思いがひとつになった気がします。

ここからは、研究会の回数と懇親を重ねるうちに各人のキャラクターが確立され、ぴたりとはまった役割の中で持ち味が發揮されたことだと思います。延べ10日間以上に渡って議論を交わしてきた研究会の仲間とは自治体は違えども互いに刺激ある関係でいたいものです。

研究会にアドバイザーとして出席いただいた松下教授は、自治体職員としての経験をお持ちであることから、常に私たちの強みや弱みを踏まえたうえでの助言をくださいました。政策形成の根底には住民に対する行政の姿勢が不可欠であると先輩から伝えられた感じです。

今回の研究テーマは、広範な領域に渡る「環境」という課題から研究員自らが選定し、住環境という視点で神奈川県にも忍び寄る「空き家問題」について取り組んできました。「地域の問題」を「地域の資源」に変えられないかと、これまで行政が深く関わることのなかった私的財産や権利といった領域に挑みました。研究の成果物である本書が皆様の一助となれば幸いです。

文末となりますが、本研究を進めるにあたり、視察を快く受け入れていただいた所沢市危機管理課の皆様、アンケートでの貴重な意見を賜った自治体の皆様、多くの関係者の皆様に、この場を借りて厚く御礼申し上げます。

# 神奈川県内市町村における 空き家への取り組み状況に関する調査結果

## (1) 空き家に関する相談や苦情の有無

項目	回答数
①ある	25
②ない	6
計	31

(未回答団体: 横浜市・真鶴町)

主な内容(複数回答あり)	回答数
敷地内の雑草繁茂	13
火災の誘発	7
不特定者の侵入(犯罪を誘発)	6
害虫の発生	6
ごみ・悪臭・不法投棄	5
建物および工作物に関すること	5
所有者有無の確認(空き家かどうかの確認)	3
交通障害	1
景観	1

自治体名	相談件数						苦情件数					
	H21		H22		H23		H21		H22		H23	
	受付	解決	受付	解決	受付	解決	受付	解決	受付	解決	受付	解決
横浜市												
川崎市	14	—	11	—	22	—	1	—	0	—	1	—
相模原市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
横須賀市	0	0	0	0	0	0	2	1	3	2	17	7
平塚市	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2	1
鎌倉市	7	—	14	—	13	—	—	—	—	—	—	—
藤沢市	—	—	2	2	1	1	0	0	8	8	4	4
小田原市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15	0
茅ヶ崎市	5	1	6	1	9	2	—	—	1	1	1	1
逗子市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三浦市	1	1	4	4	3	2	2	2	0	0	4	4
秦野市	7	—	19	—	21	—	—	—	—	—	—	—
厚木市	1	1	0	0	1	0	4	4	2	2	3	3
大和市	3	1	3	2	6	4	5	5	1	1	1	1
伊勢原市	40	0	39	0	39	0	0	0	0	0	8	4
海老名市	9	9	11	11	12	12	—	—	—	—	—	—
座間市	—	—	0	0	0	0	—	—	14	6	23	7
南足柄市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
綾瀬市	—	—	—	—	1	1	2	0	6	1	5	2
葉山町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
寒川町	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	0	0
大磯町	0	0	3	3	1	1	0	0	0	0	0	0
二宮町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中井町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
大井町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
松田町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
山北町	—	—	—	—	—	—	2	2	1	1	2	2
開成町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
箱根町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
真鶴町												
湯河原町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
愛川町	1	1	0	0	5	3	0	0	0	0	0	0
清川村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(未回答)

(概算)

(概算)

(未回答)

(「—」記号は、不明または未集計)

(2)倒壊等の危険のある空き家の実態把握について

項目	回答数
①把握している	9
②ない	22
(2のうち、消防による現地調査の実施)	4
計	31

状況把握の内容(複数回答あり)	回答数
消防による現地調査	5
住民からの相談・情報提供による現地調査	7
職員による市内安全点検	1
聞き取り調査	1

(3)空き家に対する各自治体の意識

項目(複数回答あり)	回答数
防災上問題がある	23
防犯上問題がある	20
衛生上問題がある	15
コミュニティの崩壊の危険性	2
現時点において特に問題はない	4
その他	6
計	70

その他の内容	回答数
火災予防上問題がある	3
景観上の問題がある	1
定住化対策を推進するための有効活用を図りたい。	1
上記の問題があるにもかかわらず、固定資産税との差異の問題	1
問題として顕在化していない。	1

(4)空き家に対する取り組み状況

項目	回答数
実施している	14
検討中	6
未実施(問題として顕在化していない含む)	11

取組内容(自治体名)	
実施	庁内会議(空き家対策調整会議)において、個別事案への対応を検討。今後、条例制定など検討中(相模原市)
	空き家等の適正管理に関する条例制定(横須賀市)
	空き家の解体助成金(横須賀市)
	空き家の持ち主が物件を市に登録し、福祉的目的で利用したい希望者との仲介を行う(鎌倉市)
	空き店舗を商店街が共同で利用する(共同店舗、コミュニティースペースとしての活用等)場合、補助金を出す(鎌倉市)
	消防による定期的な実態把握(藤沢市)
	地域住民からの相談・苦情等を受理し、職員による調査を行い、所有(管理)者に対応を依頼する(三浦市)
	火災予防条例に基づき管理状況等を把握し指導(厚木市、大和市)
	条例の骨子案についてパブリックコメントを実施(座間市)
	空き家に関する相談に対して、居住宅に対する相談と同様に町民課において対応している(大磯町)
	ホームページを利用した空き家バンク制度(松田町)
	空き家の未然防止策として、空き家活用のため、定住相談センター事業を実施(山北町)
	空き家を貸し物件として、町のデータバンク登録への推進を実施(山北町)
	物件に対する修繕費補助を条件付きで実施(山北町)
	相談受付後、現地確認を実施し、所有者へ通知等により改善を促す(愛川町)
	空き家について、村のホームページへ掲載し、周知できる(清川村)

取組内容(自治体名)	
検討中	先進自治体の取り組み状況を調査し、対策を検討している(茅ヶ崎市)
	試験的に警察、自治会、消防で空き家が多いとされている地区での巡回を実施。今後、他の地区での実施は検討中。(伊勢原市)
	条例化を検討中(海老名市)
	空き家対策の必要性について調査検討中(綾瀬市)
	都市計画基礎調査(24年度実施)を今後の空き家対策への資料とするが、取り組みは未定(二宮町)

●未実施団体が取り組みを行わない理由

項目(複数回答あり)	回答数
現時点では、空き家の発生を問題と認識していないため	2
空き家の所有者自ら対応すべきであると考えるため	7
空き家対策として何を行えばよいかわからないため	1
行政内部の推進体制が整っていないため	5
空き家の所有者等の把握や意向確認が困難であるため	2
空き家の所有者が空き家を再利用したり撤去することに同意しないため	1
財政的に厳しいため	0
民有財産に対して公的支援をすることが困難であるため	2
近隣住民の理解が得にくいため	0
その他	3

その他の内容(自治体名)	
民有地等に関する地域別困難課題に係る相談取扱要綱を定め、対応している(川崎市)	
問題として顕在化していないため(逗子市)	
現時点では空き家に対する苦情がないため(中井町)	

(5)自治会等のコミュニティやNPO法人、企業等の空き家に対する取り組みや活動について

項目	回答数
①ある	1
②ない	30
計	31

取組内容(自治体名)	
空き家の未然防止施策として、各自治会より推薦された定住相談センターを中心に、情報収集を行っている。(山北町)	

神奈川県内市町村アンケート回答課および空き家対策担当課等一覧

自治体名	アンケート回答課等	空き家対策担当課等	空き家対策関係課等	
	部課等名	部課等名	部課等名	備考
横浜市				未回答
川崎市	市民・こども局庶務課	なし	総務局市民情報室 まちづくり局指導部 建築監察課	
相模原市	生活安全課	生活安全課	建築審査課 資源循環推進課 環境保全課	
横須賀市	都市部建築指導課	関係課がそれぞれ対応	建築指導課 環境管理課 資源循環推進課 保健所生活衛生課 環境企画課 消防局予防課 地域安全課 道路維持課	建物および工作物に 関すること 雑草または枯れ草及び 悪臭に関するこ 廃棄物の不法投棄に 関すること 病害虫、野犬、野良猫 に関するこ 野生動物に関するこ 不特定者の侵入により 火災を誘発するおそれ に関するこ 不特定者の侵入により 犯罪を誘発するおそれ に関するこ 交通の障害に関するこ と
平塚市	建築指導課	建築指導課	消防本部 管理課 環境政策課	
鎌倉市	職員課	なし	福祉総務課 観光商工課 市民相談課	
藤沢市	職員課	—	—	
小田原市	市民部地域安全課	市民部地域安全課	消防本部予防課 都市部建築指導課 環境部環境保護課	
茅ヶ崎市	都市部都市政策課	なし	都市部建築指導課 指導担当 安全対策課 安全対策担当 指導課指導担当 消防本部予防課 予防担当 市民相談課 市民相談担当 環境保全課 生活環境担当	
逗子市	職員課	未定	—	
三浦市	市民課(お客様センター)	—	危機管理課 消防本部予防課 協働推進課	
秦野市	人事課	—	—	
厚木市	総務部職員課	—	危機管理部くらし安全 課 消防本部予防課	

神奈川県内市町村アンケート回答課および空き家対策担当課等一覧

自治体名	アンケート回答課等	空き家対策担当課等	空き家対策関係課等	
	部課等名	部課等名	部課等名	備考
大和市	総務部人財課人財育成担当	—	生活あんしん課 防犯地域コミュニティ担当	
			建築指導課建築審査担当	
			予防課査察指導担当	
伊勢原市	予防課	—	消防本部 予防課	
			市民相談課	
			資産税課	
海老名市	住宅公園課	—	環境みどり課	
			予防課	
座間市	市民部安全防災課	市民部安全防災課	広報広聴人権課	
南足柄市	総務防災部総務課	—	防災安全課	
			環境課	
綾瀬市	市民部安全安心課	市民部安全安心課	消防本部予防課 検査指導担当	
葉山町	総務課(職員係)	—	町民サービス課 (公聴相談係)	
			総務課(防災係)	
			消防本部予防課	
寒川町	町民環境部町民課	町民環境部町民課	総務部防災安全課 町民環境部環境課 消防本部予防課	
大磯町	町民福祉部町民課 町民協働係	政策総務部総務課 総務法制係	—	
二宮町	総務課	—	都市整備課	
			消防署予防班	
中井町	総務課	総務課(管理班)	総務課(防災管財班)	
			環境経済課	
大井町	総務安全課	総務安全課	防災安全室	
			生活環境課	
			都市整備課	
松田町	庶務課	企画財政課	建設課	
山北町	定住対策室	—	環境農林課	
			総務防災課	
開成町	町民サービス部環境防災課	町民サービス部 環境防災課	街づくり推進課	
			保険福祉課	
箱根町	総務部総務課	—	—	
真鶴町				未回答
湯河原町	総務部庶務課	まちづくり部都市計画課	—	
愛川町	総務部総務課	環境経済部環境課	消防本部消防防災課	
清川村	まちづくり課	まちづくり課	総務課防災・防犯担当	

(—:回答の無かった項目)

市町村研修センター501研究室にて



前列左から

大竹研究員、松下アドバイザー、篠田研究員、浅野研究員

後列左から

植村研究員、鈴木（岳）研究員、中村研究員、田代研究員、

鈴木（伸）研究員、千野研究員、姥貝事務局員

平成24年度 特定行政課題調査研究員名簿

	氏 名	所 属
研 究 員	大 竹 功 (リーダー)	茅ヶ崎市 環境政策課
	篠 田 雅 克 (サブリーダー)	川崎市 上下水道局 設計課
	浅 野 智 一	相模原市 幹線道路整備課
	鈴 木 岳 央	平塚市 まちづくり政策課
	中 村 克 洋	小田原市 教育総務課
	植 村 平	大和市 環境総務課
	鈴 木 伸 知	伊勢原市 環境保全課
	田 代 孝 和	開成町 産業振興課
	千 野 あずさ	公益財団法人神奈川県市町村振興協会 市町村研修センター（寒川町）
アドバイザー	松 下 啓 一	相模女子大学 人間社会学部 教授
事 務 局	姥 貝 亮 佑	公益財団法人神奈川県市町村振興協会 市町村研修センター（川崎市）

**平成24年度特定行政課題調査研究報告書**  
**住環境における空き家問題**

発 行 日 平成25年1月  
編 集 ・ 発 行 公益財団法人神奈川県市町村振興協会  
市町村研修センター  
〒247-0007 横浜市栄区小菅ヶ谷 1-2-1-4  
TEL 045-896-2288  
FAX 045-896-2930  
E-mail fureup3@ks-sinko.or.jp  
印 刷 株式会社 シーケン