

F1-6

空き家対策における自治体の調査項目及び調査方法に関する研究 東京都を対象として

Study on survey items and survey methods of municipalities in vacant house countermeasures
For Tokyo Metropolitan Government

○今津優¹, 佐久間亮太¹, 鶴田万葉¹, 赤澤加奈子², 根上彰生²
Yuu Imazu¹, Ryouta Sakuma¹, Tsuruta Kazuha¹, Kanako Akazawa², Akio Negami²

Abstract: Given that the number of candidates for specific vacant houses will increase in the future, Improvement of operation method is considered necessary. In this research, we obtain knowledge that contributes to the creation of judgment standards according to the circumstances of each municipality, for local governments that refer only to the national reference standards.

1. はじめに

1-1 研究の背景

わが国では人口減少や核家族化, 新築住宅供給の過多等を原因として空き家の増加が深刻化している. 2013年時点で820万戸ある空き家の存在により, 防災・防犯性の低下, ゴミの不法投棄, 衛生の悪化などの問題が発生している. 今後, 既存住宅の除却や, 住宅用途以外への有効活用が進まなければ, 図1より, 2033年の総住宅数は約7130万戸へと増大し, 空き家数は約2170万戸, 空き家率は30.4%へと, いずれも上昇する見込みである. 国交省と総務省が発表した全国の空き家対策の取り組み状況にみると, 空き家対策の推進に関する特別措置法に基づく空き家等対策計画は, 2016年度末時点で全市区町村の21%で策定済みである.

また, 周辺の生活環境等に悪影響を及ぼす特定空き家等について, 市区町村長は2016年度末までに6384件の助言, 指導を行っている. このうち, 除去等の命令に至ったのは23件, また代執行を実施したのは11件である.

1-2 研究の目的

本研究では, 各自治体の特定空き家の判断基準を調べ, 判断基準を策定していない自治体において, 地域性にあった判断基準を助成するための知見を得ることを目的とする.

1-3 既往研究と本研究の位置づけ

秋田は2015年5月に全面施工された空き家対策の推進に関する特別措置法に基づく空き家対策の運用実態とその課題を, 首都圏近郊に位置し, 空き家の絶対数が多い千葉県松戸市を対象に明らかにした.

松戸市の空き家特措法の運用は, 現状では立入調査を実施する物件では, 1件ずつ職員が所有者などに対応, 協議を行い, 宅建業者の派遣や隣接敷地に購入を働きかけるなど柔軟に行っており, スムーズに空き家が解消されつつある. しかし, このような対応の場合, 1年に10件程度が限界であり, 特定空き家候補が今後も増加することを踏まえると, 運用方法の改善が必要だと考えられる.

本研究は国参考基準のみを参考としている自治体に対して, 各自治体の実情に合わせた判断基準の作成に寄与する知見を得る.

2 研究の方法

2-1 研究の手順

(1) 文献調査: 国参考基準以外の参考基準を設けている自治体について調べる.

(2) ヒアリング調査: 各自治体に独自の参考基準と地域性について照らし合わせる.

(3) グラフ作成: 文献調査, ヒアリング調査をもとに地域性の違いによる参考基準の違いをまとめる.

2-2 語句の説明・定義

特定空き家等とは, そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態, 又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態, 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態, その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められた空き家等を指す.



Figure 1 Results and Forecast Results of Total Housing Number, Number of Empty Houses and Unoccupied Houses Source: Nomura Research Institute, Inc. (2016)

代執行とは、行政法上の義務の履行を確保するために行われる行政上の強制執行の一手段。

3 研究結果

調査対象として、東京都 23 区、26 市町村に決定した。空き家対策計画を策定済みである市町村は 25 市町村であった。一方で策定予定を含む未策定の自治体は 24 自治体であった。しかし空き家対策計画を策定していない市町村でも、条例で対応を行うといった方法がなされている。条例が制定されている自治体は 26 自治体で、空き家対策の推進に関する特別措置法の制定以前から各地で空き家に関する条例は各地で制定されていたためそのまま対応していることも考えられる。空き家対策に関する計画、条例が未策定である自治体は江東区、渋谷区、中央区、千代田区、昭島市、あきる野市、稲城市、東大和市、武蔵村山市の 9 月自治体である。その他の自治体については計画もしくは条例が策定されている。条例の内容として、空き家対策協議会の設置に関する事項が定められているものが 7 自治体あり、その他は空き家の適正管理に関連した条例である。空き家対策推進置法の制定に基づき制定、または改正したものと以前から制定されていたものに大別できる。

Table 1. Evaluation method of criteria for specific vacant house etc.

A	一般方式	国参考基準を参考に、項目ごとで評価
B	点数化方式	項目を点数化し、評価
C	ランク付け方式	項目をランク付けし、評価
D	チェック方式	項目が当てはまるか否かで、評価

Table 2 Status of Formulation of Unoccupied Housing Measures

	特別区	市町村
策定済み	葛飾区、江戸川区、墨田区、荒川区、北区、板橋区、豊島区、新宿区、練馬区、杉並区、大田区、足立区	狛江市、町田市、府中市、東村山市、日野市、青梅市、調布市、西東京市、八王子市、羽村市、東村山市、東大和市、福生市

Table 3 Status of preparing ordinance concerning empty houses

	特別区	市町村
策定済み	新宿区、台東区、墨田区、品川区、渋谷区、中野区、豊島区、足立区、荒川区、板橋区、葛飾区、北区、世田谷区、練馬区、目黒区	八王子市、小平市、国分寺市、小金井市、狛江市、多摩市、西東京市、東久留米市、東村山市、府中市、武蔵野市

次に調査方法について記す。特定空き家等の判断基準の評価方法として、国が示したガイドラインに基づき総合的に見て判断する一般的な方式が大半を占めており、15 自治体がこの方法であった。次に多く見られたのが点数化方式で小金井市、豊島区、東久留米市、荒川区で行われている。特定空き家の判断項目に対し点数を設け、一定の点数に達すると特定空き家に指定される可能性があるというものである。豊島区を例にとると、基礎、柱、外壁、屋根、樹木、施錠状況の調査項目に対し、危険度に応じて 5～100 までの点数が配点されおり、50

点以上は特別措置法上の特定空き家と判定するものであり、客観的にみても危険度が理解しやすいといった特徴がある。次にランク付け方式があり、墨田区、中野区で調査が行われている。ランク分けとしては 5 段階、4 段階のものが主流である。一例としてランク A は健全な状態あるいは、小規模の修繕により利活用が可能な場合が多い。ランク B は一部破損等があるが、当面の危険性はない。利活用には中規模な修繕が必要。ランク C は多くの破損が見られる。利活用には大規模な修繕が必要である。ランク D は損傷が著しく、利活用は困難である。ランク E は倒壊の危険性が高い、あるいはすでに一部倒壊している。以上の 5 段階で分類されている。ランク別にみれば、今後放置すれば危険性のある空き家についても見やすいといった特徴がある。調査方法については各自治体の実情にあわせたものが選択されているといえる。

次に調査されている項目について記す。調査方法に関わらず多く見られた調査項目は接道状況である。調査理由としては空き家の発生条件と関連性があると考えられるためである。分け方としては、無接道、2m 未満、2m 以上 4m 未満、4m 以上といったものが一般的であった。無接道の空き家は総空き家数に対して 1 割程度であった。また火災の延焼を視野に入れた調査項目として、隣家との距離の調査を行っているものもあった。次に駐車場の有無である。利活用の面から調査項目に入れられたと考えられる。

4 まとめ

空き家対策計画が策定されていない市町村が全体の半数ほどある。また空き家対策の推進に関する特別措置法以前から各市町村で制定されていた条例に対応している市町村があることが分かる。また計画、条例ともに未策定の自治体も存在し、これらの自治体の空き家対策の必要性について調査する必要がある。空き家対策計画は全国一律で国が示した特別措置法のガイドライン通りに調査項目を決定すれば特定空き家の対応（助言、指導、勧告、代執行）が行えるため、地域性があるとすれば、調査範囲を空き家対策条例まで広げる可能性がある。

今後の展開として、文献調査やヒアリング調査の結果から、地域性にあった判断基準を精査することで地域性にあった判断基準が増え、判断基準の効果が増すことにつながると思う。

5 参考・引用文献、URL

- 1) 秋田典子「空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空き家対策の取り組み」都市計画論文集 52 巻(2017)p969-974
- 2) 各自治体ホームページ
- 3) 土地統計調査 <http://www.stat.go.jp/date/jyutaku/>
- 4) NPO 法人 空き家・空地管理センター「特定空き家とは」
<https://www.akiyaakichi.or.jp/what/sochihou/tokuteiakiya/>
- 5) 特定空き家等の判断基準の考え方
- 6) 日本空き家サポート