



協会レビュー 2013年第2号

特集 空き家を取り巻く現状と課題（後半）

前号に引き続き、空き家の特集です。前号では空き家の現状分析や空き家が活用されない理由を中心にご紹介しました。本号では空き家状態を解消する取り組みについてのご紹介となります。執筆者は株式会社ナヴィ住宅都市設計工房の稲葉良夫様、株式会社アルテップの小崎晶子様です。

また、国土交通省住宅局住環境整備室[※]の中澤課長補佐にヒアリングを行いました。空き家の解消に対する国の認識や関わり方などをお聞きすることができましたので、あわせてご覧ください。

（編集部 津端）

※所属・肩書きはヒアリング当時のものです

4. 今後の空き家の取組みについて

前号では空き家の実態と空き家の管理不全状態の継続などの要因、課題について述べてきましたが、空き家の状態や立地、所有者を含めた関係者の意向等は多様であり、個別性が強いことから、短時間で一気に解決することは極めて困難です。時間はかかりますが、地域や自治体等の協力、連携のもとで、ひとつひとつ丁寧に問題点を解決し、成功事例を目に見える形で積み上げていくことが結果的に近道と考えています。以下では、「空き家対策は事後対策ではなく、予防対策が大切」との観点から、今後の取組みの視点や処方箋のアイデアについて紹介します。

1) 遠方居住所有者や相続人への意識付け

少子化が進み、長男・長女時代となっていることもあり、今後、大都市圏や地方の都市部に居住する子息が地方や郊外の空き家（財産）を相続するケースが増加し、前述のような管理不全状態の空き家による被害や自治体への苦情・相談が急増することが想定されます。このため、地域住民等への取組みと併せて、遠方居住者所有者を対象として、空き家の状態や地域への迷惑や被害をもたらした場合の所有者責任（民法の損害賠償責任等）の意識付けを積極的に進めることが重要と考えています。

現在、空き家の苦情・相談があった場合に、遠方居住所有者対策として写真付で適正管理のお願い文等を送付している自治体もあるようですが、問題が発生した後ではなく、発生予防として、例えば東京や大阪等の大都市で講演会や相談会を実施するなど、積極的に取り組む必要があります。



すし、併せて空き家所有者の適正管理や活用促進のために、民間の管理ビジネス等を育成・支援することも必要です。

2) 空き家化前・後に総合的な相談に応じられる仕組み・体制の整備

仮に高齢者等の現居住者や遠方居住所有者に適正管理や活用、除去の必要性等の意識付けを行ったとしても、現時点では、行政や民間事業者等の関係者に総合的な相談や支援の必要性の認識が欠けており、相続や処分、管理・活用、経済的負担に係る相談など、空き家にまつわる多様で複雑な問題に対して包括的に相談する場が殆どありません。このため、くり返しになりますが、空き家化前や空き家化直後など「所有者等が対応に苦慮するタイミング」で、行政や自治会、弁護士、司法書士、建築士などの専門家、さらには管理業者、宅建業者、リフォーム業者、解体業者などが総合的に相談・サポート行う体制（よろず相談窓口と相談ネットワーク、相互をつなぐコーディネーター）など、高齢所有者や相続予定人、空き家所有者等の相談にきめ細かく対応するとともに、所有者等の早めの意思決定をサポートする仕組みを構築する必要があると考えています。

なお、空き家化が顕著な地域や今後急増が予想される地域の住民や空き家所有者等を対象に、空き家が増加した場合の被害や経済的、心理的負担などを「見える化」し、空き家所有者の自助や地域住民等の「共助」、自治体の「公助」による予防策、継続的な取組みを促す「住まい・地域空き家化イメージトレーニング」を実施することも、上記の事前相談等を誘引するきっかけとなるとともに、空き家の活用や被害等の未然防止のための有効な手段になると考えています。

3) 制度の運用等の見直し

空き家所有者等の要因だけでなく、制度要因として、空き家も固定資産税の住宅用地の特例の対象となることや長期間放置されている相続税放棄物件が自治体ではなく国庫に帰属することなど、関連制度の運用の見直しや制度改善が必要との声もよく聞きます。さらに、自治体が独自に制定している空き家適正管理条例の勧告・命令等の対象となる管理不全状態や倒壊危険性の具体的な判断基準が明確になっていないなど、運用基準の充実も空き家対策を進める上で必要不可欠と考えています。

以上、活用されずに長期間放置されている戸建ての空き家を主な対象として、現状や課題を紹介してきましたが、東日本大震災以降も頻発する余震や近い将来発生が予想されている首都直下地震による被害の拡大防止など、防災対策は喫緊の課題となっていますので、倒壊による避難路の閉塞や火元となる可能性のある空き家をまちづくりの問題として捉え、地域の空き家対策にまちづくりや建築の専門家が意識的に係わり、空き家所有者や地域コミュニティ、市街地空間等の多様で複雑な方程式を解きながら、対症療法対策ではない「予防・未然防止」や地域活性化の拠点としての有効活用を重視した地域のマネジメントに取り組んでいくことが望まれます。

(平成 25 年 4 月 株式会社ナヴィ住宅都市設計工房 稲葉良夫、株式会社アルテップ 小崎晶子)

「空き家問題の現状と取り組みについて」

～国土交通省住宅局住環境整備室[※] 中澤課長補佐に聞く

(※所属・肩書きはヒアリング当時のものです)



編集部では、空き家問題に対する国の取り組みや見解をうかがうため、国土交通省の空き家担当部署である、住宅局住環境整備室の中澤課長補佐（所属・肩書きはヒアリング当時）にヒアリングを行いました。（聞き手：編集協力（株）アルテップ原田、小崎 編集部津端、伊藤）

－まず、空き家問題に国が関わろうとしている背景をお聞かせください。

我が国の人口が減少局面に入り、世帯数も今後減少に転じると見込まれる中、住宅ストックの余剰が拡大していく恐れがあります。既に、空き家のうち特に管理が不十分となりがちな「賃貸または売却の予定がなく、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」は全国に268万戸あることがわかっています。自治体などからも、空き家の問題に対処したいという声を多数いただくようになってきたため、「住生活基本計画（全国計画）」（平成23年3月閣議決定）に新たに「空き家の有効活用等を促進する」旨を位置づけ、インターネットで先進的な取り組み事例や国の関連制度の紹介を始めたところです。



－ということは、空き家の解消や予防などを目的とした法律の制定や新たな制度構築を目指しているものではないという理解でよろしいですか。

これまで色々と調査したり、自治体の担当者からお話を伺ったりしてきましたが、現時点では、制度そのものに問題があるというよりは、運用に何らかの課題があるのではないかと考えています。倒壊のおそれがあるなら所有者が不明であっても建築基準法に基づき必要な措置を命令できますし、社会資本整備総合交付金で空き家の改修や除却に助成することができるなど、適正な管理がなされていない空き家を解消するために使えるような制度は、ひと通り揃っているようにも思えます。もし制度そのものに不具合があるようでしたら、ぜひ情報を提供していただければと思いますし、制度に対する誤解も少なくないので、引き続き現場の皆さんと意見交換していきたいですね。

－検討を通じて、自治体職員をはじめとした空き家問題に携わる関係者に、これだけは伝えておきたい！ということはありませんか。

どんな問題にも共通することですが、問が間違っていると答もおかしくなるので、そもそも空き家の何に困っているのかを冷静に把握することが大切だと思います。これまでにわかったことの一つは、空き家のバリエーションや悪影響は実に多様だということ。空き家問題は、廃屋をいかに解体撤去するかから、まだ使用できる物件をいかに活用するかまで幅広いですし、戸建て住宅の空き家だけでなく、共同住宅の空き住戸も、店舗や倉庫など非住宅の空き物件もひっくるめて「空き家」と呼ばれてしまいます。周囲への悪影響も、豪雪地帯において雪の重みで倒壊したり、密集市街地における市街地大火のおそれがあったり、郊外住宅地であればコミュニティの維持が危ぶまれたりと、立地特性により異なります。これらをひとまとめに議論してしまうことで、問題の本質が隠れて余計にややこしくなっているように見えます。もう一つは、「空いていること」は本当に問題なのか、ということです。「管理が不十分であること」が問題なのではないでしょうか。倒壊や延焼は、空き家でなくても起こりうることです。適切な管理がされないと建物の劣化が進行し、市場価値のない物件と判断されて周囲に悪影響を及ぼすまでに劣化が進むこととなります。「空いていること」に目を奪われて見逃していることも少なくないということも、認識する



ことも必要だと思えます。

－空き家問題に取り組むにあたっての留意点についてもご紹介ください。

5点あります。1点目は、何より実態を把握することです。平成24年6月に「地方公共団体における空家調査の手引き Ver.1」をリリースしましたので、参考にさせていただきたいと思えます。2点目に、担当者を決めることです。空き家対策の担当者を1人配置したことで、取り組みが劇的に進展したという話を聞きました。3点目は、空き家問題の解消はマーケットと自治体施策の両輪で取り組むということです。空き家対策は皆さんが思っている以上にすそ野の広い取り組みとならざるを得ません。自治体は、地元の民間事業者やNPOの取り組みと連携しつつ、法令による規制や助成などにより取り組むこととなります。4点目は、さきほど述べたように空き家の種類や空き家による悪影響は多岐にわたることから、立地特性や発生経緯に応じた対策が必要ということです。空き家問題は個別性が高いので、「魔法の杖」はありません。最後に、管理不全空き家の発生を抑制することを忘れてはいけません。空き家にする前に、所有者に売却、賃貸、管理代行、解体といった選択肢を示し、持家の管理・処分方針を考えていただくことが必要です。今後は、都道府県ごとに相談窓口を設けるなど持家オーナーへのカウンセリング機能を充実していければと思えます。

－空き家の解消に向けた取り組みは、当然ながら最終的には個々の建物やその所有者に帰着しますよね。そうしますと、都市計画やまちづくりの側面から空き家問題を支援していくというのは、いささか捉えにくいでしょうか。

当然、まちづくりも無関係というわけではありません。例えば中心市街地や密集市街地において、接道不良により建て替えが進まず放置された空き家が見られますが、そのようなケースではまちづくりの手法を活用して建て替えを促すことで、管理不全空き家を解消していくことが考えられます。

－郊外住宅地と言えば、市街地の縮退を都市計画面から誘導することで、郊外を適正な規模にすることができれば空き家問題に直面する場面も減るのではないかと思います。

郊外住宅地は一般にスプロール市街地よりもインフラが整っていますので、縮退の方向性だけ



を議論するのがいいのかどうかは、判断が必要だと思います。公的賃貸住宅が一定程度存在する住宅団地では、それらの建て替えが周囲にいい影響を及ぼすことがあるでしょうが、すべて民間により分譲された住宅団地では、住み替え支援等試行錯誤が続いているようです。スマートシュリンクについては、今のところ空き家対策という視点からは聞こえてきません。

(ヒアリング実施日 平成24年8月10日)

※ 国では、以下のサイトにおいて空き家の有効活用等に関する情報提供を行っています。

「空家住宅情報サイト」<http://www.sumikae-nichiikikyoku.net/akiya/>

※ 次ページには、空き家対策関係の平成25年度予算概要をご紹介します。

協会レビュー 2013年第2号 (平成25年4月発行)

発行元 一般社団法人都市計画コンサルタント協会

〒102-0093 東京都千代田区平河町二丁目二番一八号 ハイツニュー平河3F

Phone 03-3261-6058 Fax 03-3261-5082 E-mail info@toshicon.or.jp

Website <http://www.toshicon.or.jp/>

編集責任者 須永和久

平成25年度予算概要（空き家対策関係）

平成25年1月

国土交通省住宅局住環境整備室・住宅瑕疵担保対策室

1. 空き家再生等推進事業の拡充（社会資本整備総合交付金の内数）

空き家の増加による住環境の悪化等に対応するため、不良住宅又は空き家住宅の除却を行う事業の対象地域要件を拡大する。

【現行】

- ・産炭等地域、過疎地域
- ・人口減少市町村（平成25年度までの措置）

【拡充後】

- ・不良住宅又は空き家住宅の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画又は都市再生整備計画に定められた区域

2. 空き家管理等基盤強化推進事業の創設（200百万円（皆増））

空き家の増加を踏まえ、空き家等の活用・適正管理・除却について、所有者に対する相談体制の整備や関連するビジネスの育成・普及を支援する。

○事業主体：

空き家の適正管理等に関係する民間事業者、専門家等により構成される団体等

○補助対象：

- ①空き家の適正管理等の相談体制の整備に要する経費※
- ②空き家の適正管理等に関するビジネスの育成・普及に要する経費※

③①及び②について分析・普及促進の実施（マニュアルの整備等）に要する経費

※単一の地方公共団体の区域に止まるものを除く。

○補助率：定額補助

○期限：平成28年3月31日まで

〈空き家管理ビジネスの例〉



3. 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の創設

（住宅ストック活用・リフォーム推進事業 1,000百万円（皆増）の内数）

今後空き家の増加が見込まれる郊外型住宅団地において、既存住宅の流通・活用を促進するためのコーディネート、住宅のリフォームや生活利便施設の整備等を行うモデル的な取組を支援する。

○事業主体：民間事業者等

○補助対象・補助率：①～④の合計額は10,000万円／地区・年を上限とする。

- | | | |
|-------------|---------|---------------|
| ①コーディネート費用 | 補助率：定額 | 限度額：2,000万円／年 |
| ②建物調査費用 | 補助率：定額 | 限度額：10万円／戸 |
| ③住宅の改修工事等費用 | 補助率：1／3 | 限度額：100万円／戸 |
| ④生活利便施設整備費用 | 補助率：1／3 | 限度額：500万円／施設 |

○期限：平成28年3月31日まで