

空き家対策に関する政策提言

平成29年2月

茅ヶ崎市議会 都市建設常任委員会

目 次

1. はじめに P 2
2. 調査研究の経過 P 3
3. 調査研究のまとめ P 5
4. 政策提言 P 7

1. はじめに

近年では、老朽化による家屋の倒壊や衛生環境の悪化など、空家の問題が住民生活に深刻な影響を及ぼしている。総務省によると、全国で820万戸(平成25年)で、総住宅数に占める割合は13.5%と過去最高を更新し、今後も高齢化や人口減少を背景に増加が見込まれる。

国においても、この問題の解消に向け、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行された。

本市は温暖な気候と、海と里山の自然に恵まれ、住みやすいまち、コンパクトなまちである住宅都市として親しまれてきており、県内でも一戸建ての割合が高いのも特徴である。空家数12,820戸、空家率12.1%と神奈川県や全国と比較しても低いものの、増加の傾向にある。人口のピークを平成32年頃に迎えると予想されており、生産年齢人口は減少し、65歳以上の高齢者は増加している。

今後、高齢者の単身世帯の増加・人口減少などに伴い、増加することが予測される相続が明確にできない空家等について、地域の防災、防犯上の安全安心を確保し、また地域の福祉の活力向上のための利活用を推進し、将来に向けて住みよいまちにするために私たち都市建設常任委員会は、「空家等の発生予防、管理及び活用の推進に関する条例」が必要であると考え、ここに提言を行う。

なお、本政策提言において、テーマである「空き家対策について」に関する事項及び「茅ヶ崎市空き家実態調査」以外に関しては法律に基づき「空家」という言葉で統一している。

2. 調査研究の経過

都市建設常任委員会では、政策提言に向けて、次のように調査研究活動に取り組んできた。

日にち	活動	内容
平成 27 年 6 月 18 日	都市建設常任委員会を開催	調査・研究テーマを「空き家対策について」に決定
10 月 19 日	鹿児島県鹿児島市を行政視察	テーマ：老朽空き家等対策事業について
10 月 20 日	熊本県熊本市を行政視察	テーマ：空き家対策の取り組みについて
10 月 21 日	福岡県大牟田市を行政視察	テーマ：大牟田市 居住支援協議会における空き家の有効活用の推進について
11 月 2 日	都市建設常任委員研究会を開催	都市政策課と「茅ヶ崎市における空き家対策の現状について」をヒアリング及び意見交換
11 月 7 日	意見交換会を開催	本調査・研究テーマについて市民との意見交換
平成 28 年 4 月 8 日	都市建設常任委員勉強会を開催 (委員間での政策討議)	本市において空家条例の必要性について協議
4 月 19 日	都市建設常任委員意見聴取・意見交換会を開催	都市政策課及び環境保全課と本市の空き家対策の現状と取り組みについてヒアリング及び意見交換
4 月 25 日	都市建設常任委員勉強会を開催 (委員間での政策討議)	本委員会において、空家を増やさないための理念条例の制定を目途としていくことを決定
5 月 15 日	意見交換会を開催	本調査・研究テーマについて市民との意見交換
5 月 24 日	都市建設常任委員勉強会を開催 (委員間での政策討議)	空家等対策の推進に関する特別措置法についての研究及び空家条例等を制定している先進市の調査等
6 月 7 日	都市建設常任委員勉強会を開催 (委員間での政策討議)	空家条例等を制定している先進市の調査等
6 月 21 日	都市建設常任委員勉強会を開催 (委員間での政策討議)	空家条例等を制定している先進市の調査等
7 月 11 日	都市建設常任委員勉強会を開催 (委員間での政策討議)	空家条例等を制定している先進市の調査等
7 月 22 日	都市建設常任委員意見聴取・意見交換会を開催	都市政策課と空き家実態調査報告の確認についてのヒアリング及び意見交換
8 月 12 日	都市建設常任委員勉強会を開催 (委員間での政策討議)	条例制定に向けての協議
8 月 24 日	都市建設常任委員勉強会を開催 (委員間での政策討議)	条例制定に向けての協議
9 月 14 日	都市建設常任委員勉強会を開催 (委員間での政策討議)	条例制定に向けての協議
9 月 28 日	都市建設常任委員勉強会を開催 (委員間での政策討議)	条例制定に向けての協議
10 月 3 日	滋賀県米原市を行政視察	テーマ：空き家対策の取り組みについて
10 月 4 日	広島県呉市を行政視察	テーマ：空き家対策の取り組みについて

日にち	活 動	内 容
10月5日	山口県下関市を行政視察	テーマ：空き家対策の取り組みについて
10月13日	都市建設常任委員会を開催	都市政策課、環境保全課、建築指導課、予防課及び行政総務課と空き家対策の取組の現状について質疑応答
10月24日	都市建設常任委員意見聴取・意見交換会を開催	都市政策課と本市の空き家対策の取組の現状についてヒアリング及び意見交換
11月9日	意見交換会を開催	本調査・研究テーマについて市民との意見交換
11月24日	都市建設常任委員勉強会を開催 (委員間での政策討議)	今後の本市における空き家対策の方向性についての協議
12月6日	都市建設常任委員勉強会を開催 (委員間での政策討議)	今後の本市における空き家対策の方向性についての協議
12月15日	都市建設常任委員勉強会を開催 (委員間での政策討議)	今後の本市における空き家対策の方向性についての協議
平成29年 1月5日	都市建設常任委員勉強会を開催 (委員間での政策討議)	必要と思われる条例内容の具体的な項目を提言書の中に盛り込んでいくことと決定
1月16日	都市建設常任委員勉強会を開催 (委員間での政策討議)	素案についての討議
1月24日	都市建設常任委員会を開催	素案についての討議
2月3日	都市建設常任委員会を開催	素案についての討議・決定
2月15日	全員協議会を開催	全議員へ政策提言（素案）の説明及び意見交換
2月15日	政策提言を議長へ報告	

3. 調査研究のまとめ

平成 27 年度から 28 年度にわたって本委員会が調査研究している間に、行政にも空き家実態調査の実施と取りまとめ、茅ヶ崎市空家等対策計画の策定、相談窓口の設置と大きな動きがあった。

<現状について>

国の動き

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、空家対策特措法と記載)
平成 26 年 11 月 27 日制定 平成 27 年完全施行
- 「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」
平成 27 年 2 月 26 日付 総務省・国土交通省告示(平成 28 年 4 月 1 日改正告示)

国の空家対策特措法には、「空家等」「特定空家等」などの定義、空家対策として空家等対策計画、空き家実態調査(データベース化)、空家等対策推進協議会、相談窓口の設置などが、自治体の努力義務として規定されている。

市の動き

- 「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」平成 26 年度～平成 35 年度
- 「茅ヶ崎市空き家実態調査」(調査期間平成 27 年 4 月 27 日～平成 28 年 3 月 25 日)
- 「茅ヶ崎市空家等対策計画」(平成 29 年度より運用開始予定)
- 「住まいの相談窓口」の設置(平成 29 年 1 月 25 日～)

国の空家等特措法を受けて、本市では、上記のように「茅ヶ崎市空家等対策計画」を策定、茅ヶ崎市空き家実態調査(データベース化)、茅ヶ崎市空家等対策推進協議会の設置、住まいの相談窓口の開設等の施策を講じたが、今後の急速な空家増加への対応について課題があると思われる。

茅ヶ崎市空き家実態調査の方法は調査対象物件 12,809 件(上水道の使用履歴等から抽出)から現地調査、所有者アンケートを実施。現在の茅ヶ崎市の空家の状況について、一定の現況把握をしたことは評価できる。しかし、利活用促進のためには、さらに精度を上げたデータベース化について検討が必要である。

<各自治体の空家対策の取り組み、空家条例の制定過程・運用の研究>

まずは、青森・飯塚・宇治・大牟田・熊本・鹿児島・四日市等の自治体における空家対策の取り組みについての研究を重ねた。平成 27 年 10 月にはその内の 3 市を視察し、さまざまな空家対策の取り組みについての研究を行った。

その後、本市の現状把握のため、担当課との意見聴取・意見交換会や委員間政策討議による委員勉強会を重ね、その結果、本市の動きは空家条例を既に制定している市と比較して、一概に遅れているとは言えないものであるが、本市の空家の状況と近い将来の急速な空家増加への対応を考慮したときに、空家対策特措法と茅ヶ崎市空家等対策計画のみの対応では難しく、条例制定が必要ではないかと判断した。その場合、どのような条文・条項が必要であるかについて、さらに委員勉強会を開催して

いき、委員会として議論を深めていった。

また、それと並行して先進自治体の空家条例の条文の研究を行い、茅ヶ崎市の空家等対策条例に具体的に盛り込むべき条文・条項を検討していく段階で、品川区・世田谷区・豊島区の3区、明石・八女・佐賀・神戸・丸亀・尼崎・京都・鳥取・下関・呉・米原・彦根等の各市の研究を行い、その内3市を視察し、空家条例の制定過程・運用の研究を行った。以上、少なくとも3区19市の22の自治体について空家条例の研究を重ねてきた。

条例制定自治体と茅ヶ崎市の比較において、傾向として多くの条例制定自治体は高齢化のみならず過疎化が進み、空家が市場に出にくい（売れない、借り手がない）という状況がある。さらに傾斜地の住宅が空家化しているところでは、市民の安全上直ちに対処しなければならない市もあった。その点、茅ヶ崎市においては高齢化はあっても、空家が利活用可能な状況なら、十分に借り手が見つかる可能性があり、取り壊した場合でも再度市場に出すことが可能な物件が多いといえる。

ただし、過疎化・傾斜地の2点にあてはまらない世帯数微増の条例制定自治体もある。また山間部で過疎化の状況がある条例制定自治体においても、市街地での空家については本市においても同様と考えられるケースを見ることができた。

いずれの場合でも対策が後手、後手になっているケースがあり、空家問題が顕在化・多数化する前に予防という観点からも対策をとる必要があること、空家の利活用を行えるようにすること、そのためには茅ヶ崎市においても空家対策のための条例を速やかに制定する必要があると再認識できた。

<空家条例制定の必要性>

このような条例の制定に至る過程と実際の運用の研究を行い、その後も複数回にわたり、委員会、担当課との意見聴取・意見交換会、市民との意見交換会、委員勉強会等を開催した。その結果、委員会提案として議会に提出できるよう条例の素案をまとめたが、平成29年度から茅ヶ崎市空家等対策計画が運用され、まずはその経過をしっかりと見極めること、本委員会の委員の任期が平成29年5月までであること等、時期やタイミング等も考慮し、今回の提出は見送ることとした。

しかし、本委員会として、空家対策に関する条例制定に向けての準備を速やかに行っていく必要があると考え、条例に盛り込むべきと考える内容を、以下に提示する。

- ①相談窓口、茅ヶ崎市空家等対策計画、茅ヶ崎市空家等対策協議会の条例への位置づけ
- ②情報提供：市民からの情報提供と地域からの情報提供
- ③軽微な措置：必要最小限の生活環境保全上の措置。また所有者への助言・指導も行う。
- ④緊急安全措置
- ⑤利活用の推進：地域団体、公共団体への貸出などの促進
- ⑥集合住宅への対応（一部空き室になっているもの）

今回、条例に盛り込むべき内容として見送ったものは補助金、寄附、罰則がある。空家対策の実効性を上げるためには今後これらについても追加の検討の余地があると思われる。

また、③軽微な措置からは勧告は除外すべきものとした。

4. 政策提言

以上、本委員会における空家の対策に関する調査研究のまとめとして、以下の提言を行う。

茅ヶ崎市では、これまでの「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」（平成 26 年度～平成 35 年度）に加え、空家対策特措法に基づく「茅ヶ崎市空家等対策計画」及び「茅ヶ崎市特定空家等判定基準」の策定を行い、平成 29 年度に運用を開始し、空家対策に取り組む体制を整備した。しかし、今後、高齢者単身世帯の増加に続いて、急速な空家増加の可能性が見込まれる状況に鑑み、空家等対策の諸計画及び施策の実行と並行して、本市の課題に対応した条例制定に向けて準備すべきである。

条例制定にあたって、空家対策特措法に基づく項目は必要に応じて条文として盛り込むものとする。また、本市で特に盛り込むべき内容と課題として特に重点的に検討すべき事項を以下に提示する。

1) 名称

【趣旨】「発生予防」及び「利活用」に重点を置いた条例であることを市民が理解しやすくすることにより、市民の意識啓発にも効果をもたらす名称が必要である。

例 「茅ヶ崎市の空家等の発生予防及び利活用に関する条例」

2) 周辺の環境および市民の安全確保のための条項

【趣旨】本市の住宅状況（人口密度が高くコンパクト）から、空家対策特措法による特定空家等に至らない状況でも、適切に管理が行われていない空家等の周辺に与える影響は大きい。しかし、根拠法がないので、条例整備が必要である。

①管理不全空家等の定義づけ

- ・特定空家等に至らない空家

②近隣住民および市民からの情報収集と情報提供

③軽微な措置

- ・危険率は低いが、草木の繁茂など周辺への影響が大きい空家に対する措置

④緊急安全措置

- ・特定空家等および管理不全空家等に対する緊急的危険切迫時に必要最低限の対応
- ・所有者の特定に時間を要する場合または連絡が取れない場合

【課題】

- ・措置が必要な場合の基準の設定
- ・措置の経費の負担

3) 利活用促進のために

【趣旨】利用可能な空家が他市と比較して多い状況から、空家発生の予防の観点から利活用の制度について条例で整備する必要がある。

①地域団体、公共団体への貸し出しの促進

- ・相談窓口、情報提供、データベース化と一体になった活用の促進
- ・空家、空き店舗、空き地（空家の跡地含む）の地域資源化

【課題】

- ・耐震改修工事費等の負担、公的補助の検討
- ・トータルにコーディネートする体制・機関

4) その他

①集合住宅への対応

- ・集合住宅の空き部屋等に適切な管理が行われていない場合、所有者や管理者等に、市が助言・指導を行うことが出来るように規定をする。
- ・強い措置（勧告・命令・代執行等）を伴わない範囲での助言・指導に留める。

【課題】

- ・空家対策特措法に規定がないため、不足分を条文に盛り込む必要がある。