

議員特別研修実施報告書

報告議員名	立身 万千子	報告日	平成30年8月17日
調査研究・研修等 名 称	空き家に関する地方公共団体の取り組み		
実 施 日	平成30年8月10日 ～ 平成 年 月 日		
会 場	TKPアットビジネスセンター池袋		
調査研究・研修等の 概 要	別紙のとおりです。		
調査研究・研修等の 成果と感想	別紙「まとめ」にて成果と感想を報告します。		

※1調査研究・研修等の成果を証する書類の写しを添付してください。

※2調査研究・研修等に要した費用の支出を証する書類を添付してください。

2018 年度特別研修の報告

立身 万千子

8月10日 地方議会議員セミナーin 東京（アットビジネスセンター池袋）

第一部「空き家に関する地方公共団体の取り組み」

講師：神奈川大学法学部教授 幸田雅治 氏

受講項目①空き家に関する現状と課題

- ②空き家対策条例の制定状況
- ③空き家対策措置法の問題点
- ④空き家対策に関連する法的諸問題
- ⑤議会・議員の役割
- ⑥ごみ屋敷対策
- ⑦都市環境の視点から見た空き家対策

① 空き家に関する現状と課題について

- ・ 問題発生の根本原因は住宅政策+都市政策である。
- ・ 空き家率（総住宅数に占める割合）= 13.5%（分母も分子も増加している）
特に、アパート等の共同住宅が増加・長期不在の一戸建ても増加中。
- ・ 世帯数は一定程度増加しているが、2040年をピークに将来の人口動態は、
高齢者をはじめとして5000万人弱まで減少する見込み（明治末頃の規模）
- ・ 空き家の発生による問題：防災・防犯低下。景観悪化。衛生悪化。

② 空き家対策条例の制定状況について

- ・平成 22 年 7 月、所沢市空き家等の適正管理に関する条例が初
- ・平成 27 年に 431 条例が制定される（横手市も）←問題の深刻化を表す
- ・様々な特徴：住宅地に適用される固定資産税の軽減（見附市は 2 年間）

指導・勧告に従って措置を行なうものに対し助成する（足立区）

（足立区＝木造密集地域を多く抱える地域独自の事情）・京都・神戸の例

③ 空き家対策特措法（平成 26 年 11 月 27 日交付）の問題点

- ・「空き家対策計画を策定できる」規定だが策定しないと補助金なし。
- ・この法律制定時に条例制定済みの自治体はすでに 401 あった。
- ・既存条例ではすべての空き家に対し「助言・指導・勧告・命令」を行なうことができ、緊急の必要がある場合には、助言・指導・勧告を省略して即座に解体を実行できるが、特措法では省略できず倒壊への迅速な対応できない。
- ・略式代執行は条例に明記しなくても自治体は可能。国の責務規定はあっても、代執行費用、除却費用は自治体が負うことと法律は明記している。

④ 空き家対策に関する法的諸問題

- ・（議員が相談を受けたと仮定し）まずは実態把握…行政が対処すべきか判断
- ・（条例・法律の適用の観点から）

空き家の認定…使用がなされていないことが常態であり、別荘などの二次

的空き家か長期不在か等々の調査を→所有者の把握…相続人不明事案か or

相続放棄事案か = 一番難題！どんな場合に立ち入り調査できるか

⑤ 議会・議員の役割 = 個々の対話の積み重ねが政策になる！

- ・議会の団体意思決定機能や監視機能の向上策として議決事件の追加が
- 第 29 次地方制度調査会で答申されたことで、自治体の総合計画策定を
- はじめ、空き家等対策計画も議決事項にするべき。

⑥ ゴミ屋敷対策…中に人が住んでいる→空き家ではない。

- ・居住者の心身への配慮が必要・何等かの障害や病気等による = この解決を。
- ・調査→指導・勧告→命令→公表→代執行…郡山市の条例など多いケース
- これに加え「区への委託」「支援」のケースが足立区。世田谷区は支援中心

⑦ 都市環境の視点から見た空き家対策

- ・日本と欧米諸国の既存住宅流通の現状をみると、日本は 13.5% に対し
- 欧米諸国は 7 割～9 割（日本：景気対策として新築ラッシュ）の住宅政策
- ・税制：築何年で評価する固定資産税→長寿命化の未定着
- ・都市政策問題：都市周辺部における未管理空き家の増加

コンパクトシティ政策（都市再生特措法改正）→地方都市の衰退

元来城塞都市である欧州のコンパクトシティとは違う

- ・まちづくり計画の中に空き家をどう位置づけるか？

地域独自の実情に、再度立ち戻って様々なアプローチがあるはず。

都市計画・住生活基本計画・景観計画等とのリンクが必要。

- ・ 諸外国との比較：英国 = 家賃補助多額。公営住宅普及

仏国 = 日本と逆で空き家の固定資産税のほうが高額

- ・ 尾道空き家対策専門家協議会「ぎゅっと onomichi」

空き家バンクの管理運営を NPO 法人 = 専門家集団がマッチング

- ・ 中土佐町の定住促進中間管理住宅事業

町内の空き家を町が 10 年間借り上げ、国・県・町の予算で耐震化

や水回りなどの改修をし、町が管理するとともに移住希望者や定住

希望者等へ貸し出しを行う事業。(移住者へ上限 100 万円補助)

まとめ：放置すれば危険度が増し、全国的に解決が急がれる空き家問題だが

個々の自治体で、どんなまちをつくるか、そのために個々の空き家を

地権者・地域住民と対話を深めたうえで移住適用か解体かを自治体と

して決めていくことが肝要と感じた。法律の縛りを優先する必要はな

く、条例とは市民が生活しやすくするためのものだということを改め

て納得した。ただ、数年前に独居高齢者の生活保護利用にあたり、自

宅を担保にするリバース・モーゲージの方法が取り沙汰されたが老朽

化と関連するのでは無意味ではないかと思う。さらに深めていきたい。

2018 年特別研修報告 続編

第 2 部 「空き家対策の実務」・・・Q&A の解説をしていただいた。

① 空き家の類型は？

賃貸用住宅（相続対策・投資物件で建設された物も「その他の住宅」予備軍）
二次的住宅（別荘など）・売却用住宅・その他（長期不在・建て替えのため
取り壊す予定の物・今後、借地上の所有建物や相続登記未了建物に居住して
きた高齢者が他界するケースも増加が見込まれる）の 4 類型。

② 景観保護の手法から空き家問題を解決できないか？

景観法 70 条（形態意匠の制限に適合しない建築物に対する措置）に則り
市長村長は、既存不適格の建物（廃屋も）の形態意匠が景観地区における良
好な景観の形成に著しく支障があると認める場合には、議会の同意を得て当
該建築物の所有者、管理者又は占有者に対して相当の期限を定めて、当該建
築物の改築、模様替え、色彩の変更その他都市計画において定められた建築
物の形態意匠の制限に適合するために必要な措置をとることを命ずることが
できる（自治体独自の条例で、除却まで定める例もある）

③ 空き家等であることの根拠についてはどう確保すればよいか？

自治体が「不使用」を探知してから 1 年間の経過を要するものではなく、過
去 1 年間に涉って使用実績がないことを証拠で認定できれば足りる。

④ 特措上、「特定空き家等」になると、どうなるのか？

空き家等が「特定空き家等」に認定されると、市町村にとっては特措法 14 条の措置（指導助言・勧告・命令・代執行の権限）に移行するための入り口であるとともに、これらの対応を放置することによって周辺住民に被害が生ずれば自治体が国賠責任を負うこととなる契機ということができる。

⑤ 「特定空き家等かどうか」のあてはめについて、どう考えればよいか？

それは各市町村の判断である。ただ、一つの判断材料としてのガイドライン（第 14 条 1 項）が提供されている。（倒壊等の危険の是非は専門的判断を要する。他方、屋根・外壁等の脱落・飛散等の恐れは、部材のめくれ状況や路上への飛散の実情で判断可能な部分もあると考えられている。対応の切迫性を考えて、必要な範囲において認定することも検討するべき…by 講師）

⑥ 権利者の調査を経て「相続人がいることが不明な場合」はどうすべきか？

家庭裁判所に相続財産管理人選任の申し立てをすることを検討する。

⑦ 空き家の相続共有者に「対応しなければならぬ」と思ってもらうには？

放置した場合の責任を実感してもらうのが適当。高額な賠償責務を負うリスクがあること。他人事ではなく、自分の利害関係にあることの自覚をってもらう（足立区ではポスターやパンフレットで周知している）

⑧ 相談体制について（空き家の所有者となってしまう「どうしたらよいか、わ

からない」→放置か対処かの分岐点…遺産分割などという紛争が憂鬱、他
という人もいる。解体に費用がかかる！という心配もある。）

弁護士会と連携して、集中法律相談を行う。（無料法律相談のうち、一定の
の日を空き家相談日として設定するなどし、空き家予備軍の掘り出しが必要）

⑨ なぜ「空き家バンク」なのか？更地にして活用すればよいのではないか？

第一に解体費用の負担問題。第二に地方では建築費用を投下して運用しても
買い手や借り手がつかないという場合もある。そこで、低廉な費用でリフォ
ームして利活用することを目指すこととなる。その場合の需給をマッチング
させる方法が空き家バンクである。

しかし、自治体は情報提供までしかできない。最後は仲介業者の力が必要。

「まとめ」

講師が弁護士のため、実際に相談業務を通じての親切な解説をしていただいた。

複雑な問題で、どこの地方自治体も困りごとがたくさんあることが質問でも出
された。最後に講師が言われた言葉に大きなヒントがあると感じた。

すなわち「全国組織では地方の特性・利益が損なわれる。だから地域の総意が
公益性の基盤になる。鶴岡市のように、地域のコミュニティが所有者不明の空
き家・空地进行を引き取って、まちづくりに活用することがこれから重要になるだ
ろう」。難解な法律用語に聴き手として苦労したが、大変勉強になった。