

空き家管理条例における不良空き家の判定基準および情報収集手段に関する研究

60154042 野村充応

キーワード

・空き家管理条例

・景観

・まちづくり

・防災、防犯

1はじめに

今日、我が国では人口減少時代に入り、高度経済成長期に建てられた住宅は老朽化し、所有者の高齢化や遠隔地域への居住、または経済的事情などによる管理不全な空き家が目立つようになった。その結果、近隣住民が樹木の繁茂や住宅の破損による飛散などの実害を受けるケースもある。

そこで、近年、空き家の所有者に適正な維持管理を義務付けるとともに、空き家の所有者に必要な措置をできることなどを規定している「空き家管理条例」を地方自治体が独自の条例により制定する例が増えた。

しかし、条例の中には曖昧な規定も多く、本格的に運用される状況に至っていない。本研究では、各自治体の「空き家管理条例」で定義されている「空き家」、「管理不全な状態」の判断基準および情報収集手段がどのように運用されているのか、実態を明らかにすることを目的とする。

調査対象は朝日新聞 2012 年 4 月 8 日に掲載された記事と国土交通省の都道府県への聞き取り調査結果（平成 25 年 10 月 1 日時点で施行済みのもの）から共通して取り上げられていた 31 自治体とする（表 1）。

2 各自治体の空き家管理条例の空き家の行政措置

各自治体の空き家管理条例の空き家の行政措置として大きく 3 種類に分けることができた。

- ①指示のみを行うグループ(25 件)
- ②指示+援助(助成)を行うグループ(5 件)
- ③指示+罰則(罰金)を行うグループ(2 件)

3 各自治体の空き家管理条例の判断基準

3-1 調査結果

表 1 管理不全な空き家の判断基準

市町村名	施行年月日	管理不全な状態 具体的指標
達川市	H24.4.1	特になし
横手市	H24.1.1	独自の判断基準
湯沢市	H24.1.6	特になし
大仙市	H24.1.1	住宅地区改良法 不良度測定度)
八峰市	H24.4.1	特になし
美郷町	H24.1.1	特になし
東成瀬村	H24.1.1	特になし
酒田市	H24.7.1	特になし
舟形町	H24.4.1	特になし
牛久市	H24.7.1	特になし
所沢市	H22.10.1	特になし
ふじみ野市	H23.4.1	特になし
川島町	H23.4.1	特になし
松戸市	H24.4.1	特になし
柏市	H23.9.1	特になし
流山市	H24.4.1	特になし
足立区	H23.11.1	独自の判断基準
名張市	H24.4.1	特になし
貝塚市	H24.3.30	特になし
三木市	H24.7.1	特になし
和歌山県	H24.1.1	条例に記載
松江市	H23.10.1	住宅地区改良法 不良度測定度)
防府市	H24.7.1	特になし
萩市	H24.10.1	特になし
南国市	H24.4.1	特になし 住宅地区改良法 参考)
香南市	H23.6.29	特になし
豊前市	H22.12.15	独自の判断基準
宗像市	H24.1.1	独自の判断基準
朝倉市	H24.4.1	条例に記載
糸島市	H24.4.1	特になし
国東市	H24.10.1	特になし 住宅地区改良法 参考)

「空き家の管理不全な状態」の判断基準を大きく 3 つに分けることができる。

①具体的指標を持たない自治体

「空き家」「管理不全な状態」に具体的な指標を持たない。

②住宅地区改良法を参考にしている自治体
住宅地区改良法の不良度測定度を基準に管理不全であるかを判定する。一定の判断基準があるので、管理不全な空き家の判断がつきやすい。

③独自の判断基準を持っている自治体

地域に合わせた独自の判断基準を持つ。地域の事情に合わせた基準を作れるので、柔軟な対応が可能になる。

3-2 東京都足立区の事例

老朽家屋等の適正管理に関する条例の概要

【老朽家屋の判断基準】

足立区では、独自の判定表で老朽家屋を判断している。行政自体で独自の判定表を使い、実態調査を行う。そこから良質な家屋、老朽家屋を判定する。判断基準表は審議会で議論する前のフィルターとしての役割を果たす。

4 各自治体の空き家管理条例の情報提供

4-1 調査結果

表2 空き家の情報収集の手段

市町村名	主な情報収集					
	民間			行政		
	市民	町内会	まちづくり協議会	市町村	消防	警察
滝川市	○	○	×	×	×	×
横手市	○	○	×	○	×	×
湯沢市	○	○	×	○	×	×
大仙市	○	○	×	×	×	×
八峰市	○	○	×	×	○	×
美郷町	○	×	×	○	×	×
東成瀬村	○	○	○	○	×	×
酒田市	○	○	×	×	×	×
舟形町	○	×	×	○	×	×
牛久市	○	×	×	×	○	×
所沢市	○	○	×	×	○	×
ふじみ野市	○	○	×	×	×	×
川島町	○	×	×	×	×	×
松戸市	○	×	×	×	×	×
柏市	○	○	×	×	×	×
流山市	○	○	×	×	×	×
足立区	○	×	×	○	×	×
名張市	○	×	×	×	○	×
貝塚市	○	○	×	×	○	×
三木市	○	×	×	×	×	×
和歌山県	○	×	×	×	×	×
松江市	○	×	○	×	×	○
防府市	○	○	×	×	×	×
萩市	○	○	×	×	×	×
南国市	○	×	×	×	×	×
香南市	○	×	×	×	×	×
豊前市	○	×	×	○	×	×
宗像市	○	×	×	○	×	×
朝倉市	○	×	×	×	×	×
糸島市	○	×	×	×	○	○
国東市	○	○	×	×	×	×

①個人による通報を採用している自治体ほとんどの自治体が情報収集手段として個人による通報を採用していることがわかった。

②組織による通報から情報を得ている自治体

町内会、まちづくり協議会などの民間の組織から情報を得る自治体では、町内会長が代表して通報するので、住民が別々で連絡するよりも効率が良いことがわかった。

4-2 大阪府貝塚市の事例

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の概要

【組織からの通報】

消防の定期パトロール中に危険である空き家の情報がはいってくることや町内会から複数の近隣住民から相談されていると連絡が入ることなど組織との連携がとれている。

5 まとめ

各自治体の状況から、人手不足や個人の財産に対しての制限があることで、「市民からの情報提供を促す」体制に限界がみられ、新しい運用体制の模索として、空き家の判断基準作成 や民間、行政組織との連携による情報収集手段の確立 が必要になってくると予想される。「まず行政で全数調査を行い、情報を収集する。その後に他の民間、行政機関と連携することで管理不全な空き家のデータベースが適正に管理される」体制へ 移行する自治体がこれから増加していくと、空き家管理条例はうまく運用していくと考える。

参考文献

富永麻倫、姥浦道生（2013）「自治体による空き家管理対策に関する研究-空き家管理条例に着目して-」『日本建築学会大会学術講演概要集』