

土地利用計画を援用した空き家解体補助制度に関する研究

建築計画研究室 水橋 時生

(令和5年2月20日提出)

1. 研究背景と目的

今日、空き家率が年々増加傾向にある中、2015年に空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、空家特措法)が施行された。所有者への管理指導等の法的効力が付与されたことで、空き家対策は自治体の責務となった。一方、2014年に立地適正化計画(以下、立適)制度が制定されたことで、コンパクトシティの実現の重要性が高まった。それに伴い、空き家対策事業においても土地利用計画の視点で取り組むことが重要となった。また、国土交通省も空き家対策を中心市街地活性化や密集市街地対策と連携させることが望ましいとしている。

以上の背景より、本研究は空き家解体補助制度に着目し、コンパクトな都市構造の実現に向け、都市計画に定める土地利用計画を援用した制度を整備するための知見を得ることを目的としている。

2. 全国の空き家解体補助制度の現状

全国調査の結果、空き家解体補助制度を有する自治体は842件(48%)であった。制度を実施する目的は「安全の確保」、「衛生状態の悪化防止」、「景観の保全」が大半であった。これらは空家特措法第1条(目的)に示された内容と同じである。また、「地域の活性化」や「跡地活用」を目的としている自治体は少数である。

さらに、「地域の活性化」や「跡地活用」を目的とし、対策区域を指定しているような土地利用計画と連携させ解体補助に取り組む自治体は37件(制度有する中の約4%)と非常に少数であった。空家特措法第6条では、空家等対策計画において空き家等に関する対策の対象とする区域を定めることができるとしている。しかし、大半が市町村全域としており、より具体的な効果をねらって対策区域を限定している自治体は先に述べた37自治体とごくわずかである。

3. 対策区域を定めた空き家解体補助制度

3.1 都市計画に定める区域を指定した制度について

空き家解体補助制度の対策区域に都市計画に定める区域を指定しているのは19自治体であった。市街化区域や用途地域を補助の対策区域に指定している自治体は、住宅密集市街地の空き家が老朽化することで、多くの近隣住民に影響がおよぶ恐れがあることを考慮している。その場合、影響の基となる空き家が解体され、被害を未然に防げる可能性があることが公費をもって空き家を解体する根拠になると考えている。また、市街地にある空き家解体後の跡地の利活用促進を図るため条件に設定している自治体もある。

これらの目的は、空家特措法の目的である「安全の確保」や「景観の保全」等と直結しており、補助本来の目的達成のための条件である。つまり、都市計画に定める区域を指定することは、空き家を解体する際により安全性を確保しつつ、空家特措法に基づく補助本来の目的を達成させるために設定していることが考えられる。

3.2 立地適正化計画に定める区域を指定した制度について

空き家解体補助制度の対策区域に立適に定める区域を指定している自治体は14件であった。14件いずれも居住誘導区域(以下、居誘区域)を補助の対策区域に指定しており、都市機能誘導区域を指定している自治体はない。

〈運用例：福井県の取組み・福井県福井市「老朽危険空き家等除去支援事業(旧耐震基準の空き家等)」〉

福井県土木部建築住宅課は、2020年度からは空き家対策を進めるため、予防・活用・除却の各事業で対象者や補助上限額等の拡充を行った。その拡充の要件に「街なか」に対する加算条件を設定した。県は「街なか」を、立適策定市町は居誘区域、未策定の市町では任意で設定した区域としている。対策区域を指定することで補助の有無の不公平さが懸念される。しかし、県は居誘区域内に誘導していくことへのメリットの方が大きいと考えている。また、街なか誘導を打ち出すことで波及効果を期待しており、新たに住宅を求める者が街なか

居住を検討するきっかけにもなると考えている。

具体例として、福井市は県の空き家対策補助制度の枠組みを活用し、空き家対策に取り組んでいる。市は、街なかを居誘区域内に独自に設定する居住再構築区域としている(図1)。同区域では、高齢化や独居高齢者の増加により、人口減少や空き家が増加している傾向にある。都市のスポンジ化が進行する懸念があることから、この区域内の耐震基準に満たない空き家解体に対し支援を行い、将来危険化が予見される空き家の除却及び建築活動の活性化や人口密度の維持・増加を目的としている。このように、福井市は居誘区域の内部をさらに限定することでより優先順位をつけて補助を行っている。

3.3 その他の方法で区域を指定した制度について

空き家解体補助制度の対策区域にその他の方法で区域を指定している自治体は4件であった。4件いずれも中心市街地を指定している。さらに、補助制度の対象とする中心市街地の範囲を示す方法として、中心市街地の活性化に関する法律を援用し対策区域を指定する方法と、自治体独自の手法により対策区域を指定する方法に分けられる。また、後者は独自調査によるもの、各種住宅関連施策と区域を共有するものがある。

4自治体いずれも定住促進と地域の活性化を図ることを目的に対策区域を設定していた。中心市街地や各自治体が特に重点的に空き家対策を促進しようとするエリアを指定し補助を行う制度は、よりエリアを限定することで解体促進が必要なエリアを重点的に取り組むことができる。

しかし、土地利用計画等の法律に担保されていないエリアであると、職員が対策区域外からの申請者に対する説得力のある説明が容易でなくなるといったような課題が生じるおそれがある。

4. 先駆的な空き家解体補助制度

ヒアリング調査より、空き家解体補助制度の運営にあたり課題点があることが明らかになった。具体には、①所有者の経済的な理由で解体費用が捻出できない場合がある、②除却後の跡地利用が不透明である、③除却後の維持管理の手間等の負担が大きい等の課題がある。

全国調査の結果、各課題の解決案になり得る制度があった。①の解決案としては、空き家の隣地居住者がそれを取得し解体した後、自身の土地と一体的に利用することに対して補助を行う制度(隣接地取得制度)が、②及び③は、解体後の跡地を地域活性化に利用するために空き家を除却する者に対して補助を行う制度(跡地地域活用制度)が、空き家を第三者が寄付等により取得して、それを維持管理・活用することに対して補助を行う制度(第三者維持管理・活用制度)があった。

5. 結論

本研究の結果、全国の空き家解体補助制度の実施状況は、約半数が有していることが明らかとなった。しかし、土地利用計画と連携させながら補助を行なっている自治体は制度を有する中の約4%とごくわずかであった。

地方自治体は空き家対策総合支援事業等の国庫事業を活用して制度に取り組んでいる。国は市町村に対し、国庫事業の補助金を支出する条件として、空き家対策において土地利用計画を援用しつつ空き家解体補助の対策区域にすることを提言することが望ましいと考える。そうすることで、空き家対策と土地利用計画を連携して取り組むことができるうえに、補助対策区域の法的根拠が明確になるため地域住民の理解が得やすくなると思われる。

本来、空き家は所有者自らが責任を持ち、管理や除却をしなければならない。老朽空き家の解体補助制度は地域の安心安全を最優先とした例外措置である。今現在、社会問題となっている空き家問題を空き家解体補助制度だけで対策・解決することは困難であり、総合的に空き家対策に対し取り組むことが求められる。今後その中で、土地利用適正化と並行して解体補助制度に取り組むことが重要となると考える。

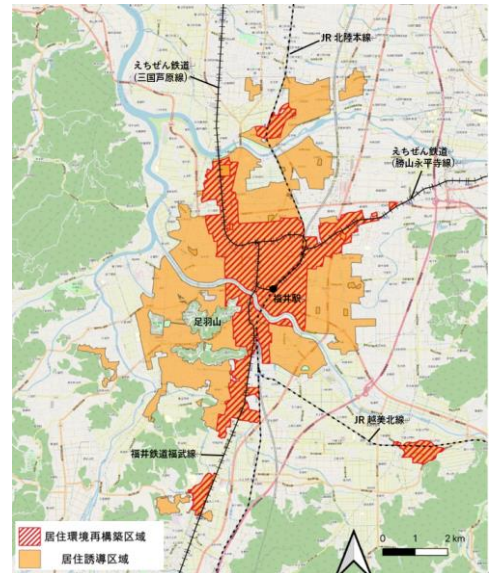


図1 居住環境再構築区域