

自治体による空き家解体補助制度の現状と課題に関する研究 —空き家解体支援制度の全国調査から—

建築計画研究室 東 敏紀
(令和3年2月8日提出)

1. 研究の背景と目的

成長・拡大社会から人口減少社会への移行により空き家の増加が著しい。その中でも周辺環境や近隣住民に危険を及ぼす空き家が問題視されている。こうした状況の中、自治体による空き家対策が進められてきた。平成27年には国により「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、自治体の空き家問題に対する支援策が加速している。空き家対策の中でも、解体支援を検討することは、今後の住宅整備や地域再編を進める上で大きな社会的意義を有する。

そこで本研究では空き家の解体支援制度に着目し、自治体による空き家対策の傾向を明らかにするとともに、そこから浮かび上がる課題、今後の空き家解体補助制度のあり方について検討する。

2. 研究方法

全国の1741自治体(2020年9月現在)を対象に、HPから解体補助金交付要綱を調査した。HPで情報が得られなかった自治体については、メール及び電話にて問い合わせを行った。

3. 全国の空き家解体補助制度の現状

(1) 制度の有無

現在、空き家解体補助制度を有する自治体は842自治体(全体の48%)であった。

解体補助制度の実施状況を人口規模別に見たものを図1に示す。人口規模が大きい市町村ほど「有」の割合が高い。特に、人口規模30万人以上の市町村では「有」の割合が8割であり、他と比べても高い。都市部では住宅が密集しており、危険な老朽空き家が1軒でもあると近隣への悪影響が大きくなってしまふ。このことから都市部では空き家を除却する必要性の高い場合が多く、制度を有する自治体の割合が高いのではないかと考えられる。

(2) 補助の目的

各自治体が解体補助制度を実施する上で何を目的としているかを整理し、人口規模別に見たものを図2に示す。全国的に「安全の確保」、「衛生状態の悪化防

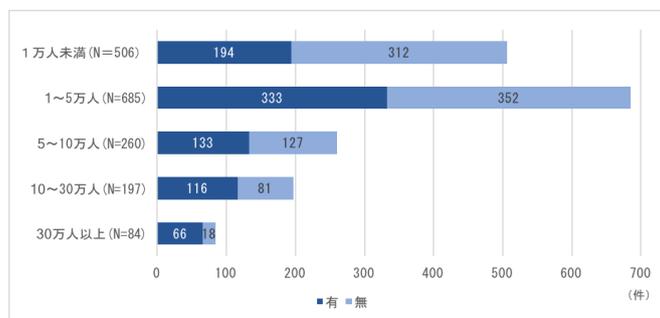


図1 解体補助制度の実施の有無

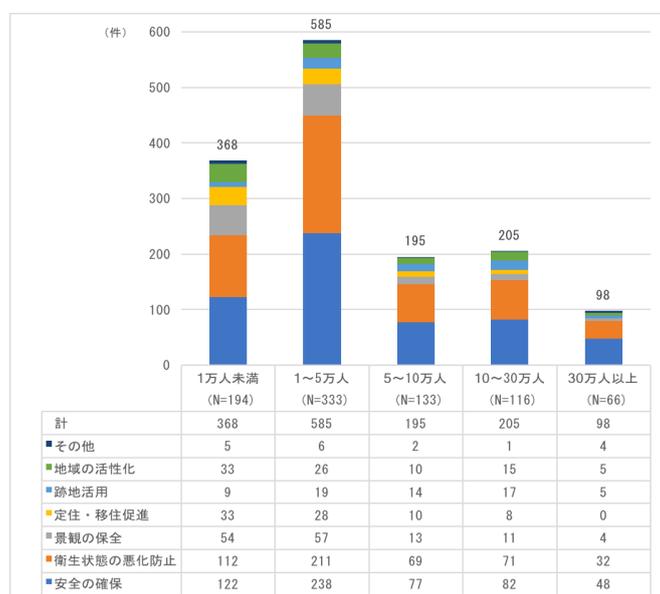


図2 解体補助制度を実施する目的(MA)

止」、「景観の保全」といった良好な生活環境の保全を目的としているものが多い。

また、少数であるが「定住・移住目的」、「跡地活用」、「地域の活性化」といった解体後の跡地利用を考慮した目的も存在する。これらの目的は人口規模が小さいほど数が増えていることがわかる。地方では過疎化により家の引き継ぎ手がないことで空き家が増加している。そのため生活環境の保全に加えて、「定住・移住促進」等の目的で解体補助を行うことで過疎化問題解消による空き家の発生を抑制することにも繋がっていると考えられる。

(3) 補助対象者の収入条件

補助対象者に収入条件を設けている自治体は38件であった。収入条件を設けることで本当に解体の資金

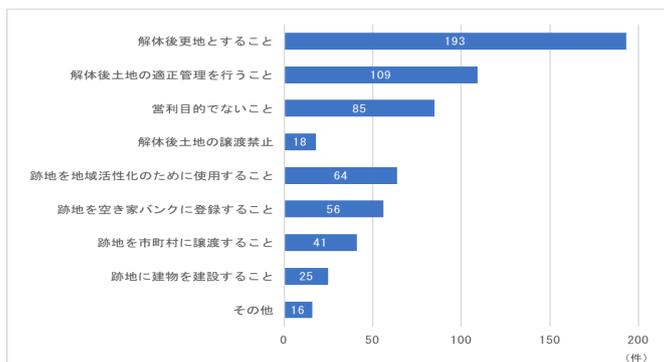


図3 補助制度の跡地条件 (MA)

がなく空き家解体に頭を抱えている人に対して補助金を回すことができるようになるが、一方で、そこまで条件を課してしまうと却って解体補助が進まなくなってしまうといったことが考えられる。多くの自治体は解体補助が進まなくなってしまうことを懸念し、こういった条件は必要ないと判断したと考えられる。

(4) 対象空き家の条件

対象空き家の条件を設けている自治体は603件であった。条件として、「特定空き家に指定されているもの」、「旧耐震基準のもの」等が挙げられた。これにより倒壊等の危険性が高く解体する必要性の高いものから順に解体を行うこととしていることがわかる。

(5) 跡地条件の有無

跡地条件を設けている自治体は398件であった。条件ごとに集計したものを図3に示す。条件は管理条件と活用条件に大別することができる。管理条件は「解体後更地とすること」、「営利目的でないこと」等が挙げられ、後の活用まで問わないものを条件とする自治体は多い。一方で、活用条件は「跡地を地域活性化のために使用すること」、「跡地を空き家バンクに登録すること」等が挙げられ、活用条件を設けている自治体は少ない。

つまり、多くの自治体は跡地の適正管理に注力しており、跡地を活用するところまで条件を絞っている自治体は少ない。

(6) 補助金の限度額

補助金交付の限度額を金額別に集計したものを図4に示す。限度額を100万円以上に設定している自治体は2割と少なく、50万円以下に設定している自治体は6割と多い。これはしっかりと解体を補助することよりも解体を促すことに重点を置いているためと考えられる。

自治体によっては限度額に加算条件を設けている

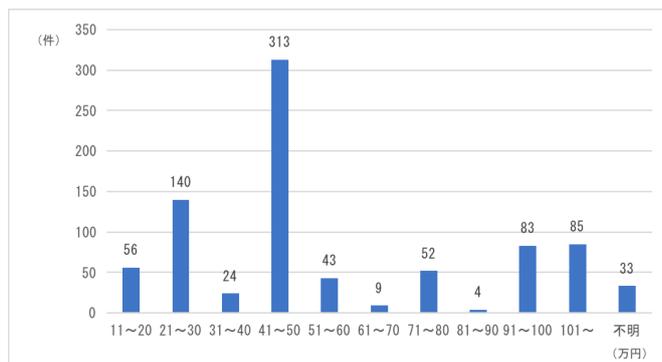


図4 補助金交付の限度額

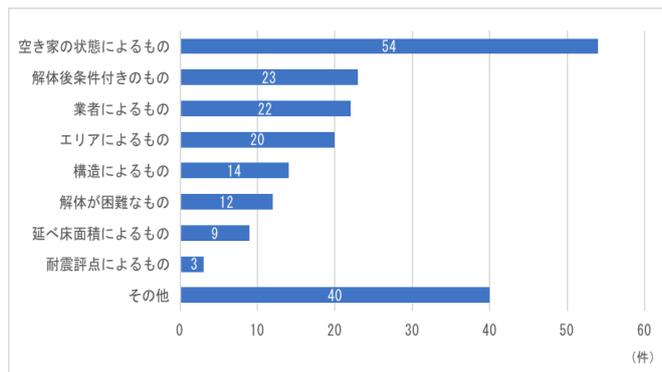


図5 交付額に加算条件 (MA)

ところもある。(図5)条件として、特定空家に指定されているもの、旧耐震基準のものといった「空き家の状態によるもの」が多く、ここからも自治体は倒壊の危険性が高く解体する必要性の高いものから順に解体を行うこととしていることがわかる。

4. まとめ

制度の実施状況は、平成29年の尾野ら¹⁾の調査では2割であったのに対し、今回の調査では5割と支援制度は充実してきている。また、各自治体は目的の設定や、条件の付与等、支援を行うにあたり工夫を行っていた。今後は条件を課す中でも、人員、資金が限られる中でいかにして補助対象を限定し、効果的に補助金を交付していくかが重要になってくると考えられる。

更に、自治体の中には少数ではあったが空き家の解体後を考慮した条件設定を行い、対象をうまく絞ることで、制度1つに対して複数の効果を得ているところもあった。こういった先駆的な制度を行っている自治体に学びながら解体支援を進めていくことが重要である。

参考文献

- 1) 尾野加朱実, 菊地吉信, 自治体による空き家対策の動的動向-空き家解体事業に着目して-, 日本建築学会技術報告集, Vol25, No.59, pp419-422, 2019.2