

空き家解体補助制度の都市計画への援用 —空き家解体支援制度の全国調査から—

建築計画研究室 浜口 真治
(令和3年2月19日提出)

1. 背景と目的

空き家の増加や都市スポンジ化などの問題に直面したわが国は、「立地適正化計画」、「空家対策特措法」などによる解決を図り、コンパクトシティの形成を目指した。空き家対策事業では、対象の区域や跡地利用方法を規定しておくことが、コンパクトシティを効率的に実現させるために有効である。空き家解体補助制度は充実してきてはいるが、コンパクトシティの視点から見た際、跡地の利用方法については課題が残されている。

そこで本研究では、①空き家解体補助制度に定められた対象区域・解体後の跡地利用の記載をまとめる。②跡地の先駆的な活用方法を整理する。そして、③コンパクトシティ実現に向け、都市計画への援用を考慮した空き家解体補助制度を整備するための知見を得る。

2. 研究の方法

全国の1741自治体(2020年9月現在)を対象に、HPの調査、またはメール及び電話で問い合わせを行い解体補助金交付要綱を収集した。調査の結果、制度を有する自治体は842自治体であった。

3. 空き家の解体に関連する制度の整理

空き家解体補助制度に関連する制度の関係図を図1に示す。空き家対策では跡地の活用が推進されており、各自治体が制度を策定する際に具体的な利用方法を定めている。同時に区域を定めることができるが、現状では空家再生等推進事業が都市再生特措法と関係を持つのみであり、空家等対策計画では都市計画との連携がほぼ取れていないことがわかる。

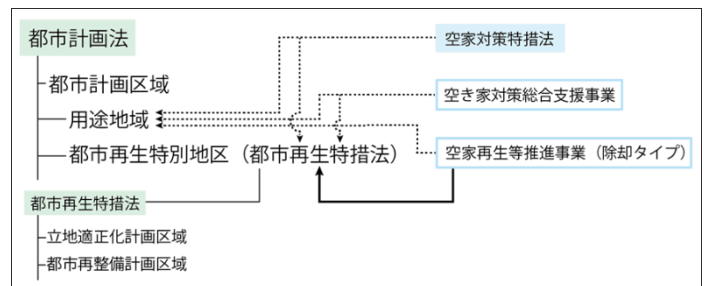


図1 関連制度の関係図

コンパクトシティの実現に向けては、対象区域を

限定することが理想であるが、現状ではそれぞれの自治体がほぼ独自に対象区域を定める必要がある。

4. 空き家解体補助制度と都市計画

(1) 対象区域を定めた空き家解体補助制度

対象区域を定めたものは、制度を有する842自治体のうち102自治体であり、約12.1%と少ない。そのうち、土地用途の限定など、「コンパクトシティ形成に有効」と判断する区域を定めた制度をまとめた。

①都市計画区域：土地の利用方法を限定した「用途地域」に7自治体が該当する。

②立地適正化計画区域：「居住誘導区域」に13自治体、「都市機能誘導区域」に1自治体が該当する。

③その他区域：「用途地域」「居住誘導区域」「都市機能誘導区域」に類する区域に4自治体が該当する。

(2) 跡地活用を定めた空き家解体補助制度

跡地利用についての記載は398自治体であり、制度を有する842自治体のうち約47%と、跡地の利用を意識している自治体は半数に満たない。利用条件を、「管理に重点」を置いたものと、「跡地の活用」を試みたものに分類した(図2)。「管理に重点」の条件には285自治体、「跡地の活用」の条件には156自治体が該当する。

①「管理に重点」の条件

a. 更地にする(193自治体)：安全の確保、維持管理、居住地域の誘導等の効果が期待できる。他の条件との組み合わせにより、更に管理タイプ(条件b~dとの併用)と活用タイプ(条件e~hとの併用)に分類できる。

b. 適正な管理を行う(108自治体)：跡地管理人の指定などを行い、周辺環境の保護や防犯・防災に寄与する。

しかし、具体的な措置を記載した自治体は少ない。

c. 収益を目的としない (85 自治体) : 跡地の売却や営利目的の跡地利用を禁止する。34 自治体では、「解体後〇年間は有償で譲渡しない」といった期限が設定されている。

d. 土地譲渡を目的としない (18 自治体) : 跡地管理者の不在による管理不全な状態の防止・特定の個人の利益に繋がることの防止・地域の生活環境の保全に努めることを目的とする。

②「跡地の活用」の条件

e. 地域活性化に利用する (64 自治体) : 跡地を、地域防災の向上やコミュニティ活性化等に資する空間として活用する。ポケットパークや共同農園など、地域コミュニティの拠点としての活用が多く見受けられた。

f. 住宅等の建設を行う (61 自治体) : 解体後の跡地に住宅等を建設することを許可または前提とした条件である。住環境の向上、建設業の活性化、移住定住促進など様々な効果が見込まれる。

g. 空き家・空き地バンクへの登録 (56 自治体) : 跡地を空き地バンクなどへ登録する、または登録されている空き家が対象となる。移住・定住の促進による地域の活性化が見込まれる。

h. 自治体等が活用する (41 自治体) : 自治体や地縁団体が主体となって跡地を活用する。譲渡の対象、土地の帰属、費用の発生、用途の制限の5項目で整理した(表1)。

③その他 (15 自治体)

5. 先駆的な制度

○千葉県千葉市「千葉県空き家等活用・除却案提案モデル事業」: 地域住民の意見を取り入れることで、地域コミュニティの視点、都市計画の視点の両方から跡地の活用が可能である。

○山形県米沢市「近隣住民空き家除却支援事業」: 特定空き家を近隣住民が取得することで、危険性の排除や地域活性化が狙える上、行政代執行の防止という点で大きな利点がある。

6. まとめ

(1) 問題点の再整理

本研究で明らかになった問題点は、以下の3つである。

①空き家対策特措法や空き家等対策計画における区域の規定が不十分な点

②空き家解体補助制度と都市計画との連携が不十分な点(4(1)の区域及び4(2)の条件を満たすのは22自治体)

③居住を推進しない区域での跡地の管理方法が確立されていない点

(2) 制度のあり方

現在の空き家解体補助制度で、コンパクトシティ形成への効果が期待できるものは少なく、自治体は、効果的な制度の内容を見出すことが困難である。しかし、現在の制度を見直し、改善をしていくことは可能である。

また、補助制度の利用を促進するとともに、過剰に補助金を使用しないこと・補助の対象となった土地は継続的に管理、活用できる体制を整え、再び当該土地に問題を発生させないことなどが重要である。

空き家数は今後も増加すると予測されるが、それをコンパクトシティ形成への足掛かりと捉え、空き家解体補助制度の都市計画への援用を行う。理想的な都市構造の実現を目指すためには、以上のこと等を踏まえて、跡地利用法及び区域を定めた解体補助制度を多くの自治体で継続的に実施していく必要がある。

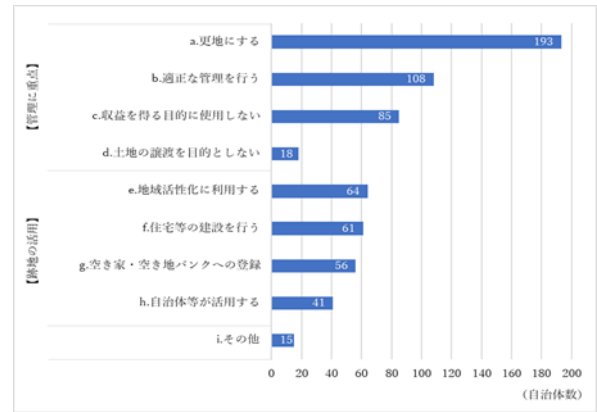


図2 跡地利用の条件と実施状況 (MA)

表1 自治体等活用の概要

| 都道府県名 | 自治体名 | 譲渡の対象 | | 土地の帰属 | | 費用の発生 | | 用途の制限 |
|-------|------|-------|------|-------|----|-------|----|-------|
| | | 自治体 | 地縁団体 | 譲渡 | 貸与 | 有償 | 無償 | |
| 山梨県 | 都留市 | ○ | ○ | ○ | ⑩ | | ○ | ○ |
| 富山県 | 氷見市 | ○ | ○ | ○ | | | ○ | ◎ |
| 大阪府 | 寝屋川市 | ○ | | ○ | | | ○ | ○ |
| 千葉県 | 市川市 | ○ | | | ⑩ | | ○ | ○ |
| 兵庫県 | 小野市 | | ○ | ○ | ⑩ | ○ | ○ | ○ |
| 佐賀県 | 鳥栖市 | | ○ | | ⑤ | | ○ | ○ |

※地縁団体: 自治会、町内会、NPO 等
 ※貸与⑩: 10年以上、⑤: 5年以上

※譲渡等: 譲渡、寄付、貸与、貸付
 ※用途の制限◎: 利用計画の提出