

人口減少時代における自治体の 空き家対策について

監修・小樽商科大学商学部企業法学科教授 石黒 匡人
筆者・札幌地方自治法研究会

大西 岳

はじめに

先般、日本創生会議より消滅可能性のある自治体が公表された。人口減少の進行とともに、空き家も増加の一途をたどっており、全国で放置された空き家は約318万戸存在している。こうした中、空き家による外部不経済（風景・景観の悪化、防災や防犯の機能の低下等）の弊害が深刻化しており、その対応策を検討する必要性が生じている。

1 空き家対策条例とは

空き家による外部不経済への対応策の一つとして、空き家対策条例等の独自条例の制定がある。

現在みられる空き家対策条例は①景観関係②環境関係③純粋な意味での空き家対策――の三分類に分類することができる。

①の分類として、ニセコ町の景観条例では、空き家等が街の景観の維持

等に支障があると認められる場合は、所有者に勧告等の行政指導を行い、従わない場合には、さらに強制的に撤去できるとして、行政代執行を規定している（なお、実際に行政代執行は行われていない）。

②の分類として、千葉県勝浦市の「きれいで住み良い環境づくり条例」では、空き家等が著しく不適正な管理状態である場合には、勧告等の行政指導はできるが、行政代執行の規定はない。代わりに、実態が切迫している場合には、必要限度での緊急措置を行い、その費用を請求できるとしている。これらの条例では、勧告等の行政指導が行われることにより、事態が放置されることに對して一定の抑止力にはなっていたが、強制力という点ではやや弱い面があることは否めない。

これに對して、新たに空き家対策自体を目的として制定されたものが③に分類される条例と言える。この条例は、空き家の所有者に適正な維持

措法の施行に向けて、自治体における対応としては、同法に對応した形での条例化、既存条例の全部または一部改正等が必要となる。

また、京都市の「空き家の活用、適正管理等に関する条例」は「地域コミュニティの活性化、まちづくりの活動の促進及び地域の良好な景観の保全に寄与」を目的とすることを規定しているが、各自治体では、国が示す空き家対策基本指針に沿って、自治体が定めることができる空き家管理計画の策定等、空き家対策を総合的に進めて行くための各種施策を展開していくことが期待される。

3 課題と今後

高齢社会においては、相続がどんな発生するため、今後は所有者特定の問題が増加することが見込まれる。空き家の所有者等が不明である場合、条例による是正措置命令違反としての行政代執行はできない（行政代執行法及び同法の規定による条例に基づき行うこととなる行政代執行については、建築基準法第9条第11項のような規定を置いて、所有者等不明のまま行政代執行を行うことはできないと考えられている）。このため、所有者等の特定については、国土交通省

管理を義務付けるとともに、自治体

が空き家の所有者等に必要な措置を勧告できることなどを規定したもので、埼玉県所沢市が平成22年7月に全国で初めて制定した。

所沢市の条例では、所有者等に適正な管理を義務付けるとともに、住民から情報提供があれば、市が実態調査を行い、所有者等に助言、指導、勧告を行うことができる。さらに従わない場合には、氏名を公表し、最終的には警察等の関係機関に、必要な措置を要請できるとした。所沢市の条例をきっかけに、全国355の自治体（平成26年4月時点）が、この③の分類の条例を制定している。

2 注目すべきポイント

ここでは、空き家対策条例のポイントとともに、最新の動きとして、平成26年11月に成立した「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空き家対策特措法という）との関連

についても触れていきたい。

●空き家対策条例

条例施行以前は、所有者等から「何の権限があつて行政指導するのか」といった反発を買う可能性があつた。第一のポイントとして、条例というしっかりとした法的根拠に基づく行政指導ができることになったことが評価できる。

第二のポイントとして、空き家等の所有者等の責務を明記し、この者に適正管理を義務付けたことがある。また、第三のポイントは、空き家情報把握・実態調査・所有者等に助言・指導・勧告・所有者名公表・撤去要請・行政代執行という流れを確立させたことが大いに評価できる。ただし、所沢市の条例には行政代執行の規定は含まれていない。道内では、後志地域で作成された、廃屋・空き家対策モデル条例が逐条解説付きで公表されている。

住地域における古民家の再生やコミュニティ施設への転換といった空き家対策をセットで展開するなど、空き家対策条例等による法的手段を活用してまちづくりを進めていくことが重要になってくるだろう。

PROFILE

大西 岳（おにし・たかし）氏

平成15年度釧路市役所採用。企画課統計担当、環境政策課環境管理担当を経て、平成23年度から現在まで、都市計画課都市計画担当。主に景観・まちづくりを担当。

参考文献

- 空き家急増の真実・放置・倒壊・限界マンション化を防ぐ（米山秀隆著 日本経済新聞出版社発行）
- 廃屋・空き家対策モデル条例 逐条解説（後志総合振興局建設指導課ホームページ <http://www.shibeshi.pref.hokkaido.jp/>）
- 管理不全にある所有者等不明の空き家等に対する行政代執行を考える（平成25年度北海道町村会条例研究会第三回資料（平成26年1月28日））
- 地域づくり平成25年2月号（通巻284号） 特集 空き家の適正管理に向けて（一般財団法人地域活性化センター）
- 地域づくり平成25年12月号（通巻294号） 特集 古民家を活用したまちづくり（一般財団法人地域活性化センター）
- 2013年住宅・土地統計調査（総務省統計局）
- 国土交通省ホームページ <http://www.mlit.go.jp/>
- 行政法「第二版」大橋洋一著 有斐閣発行）
- J2ニュースジャーナル4月号 http://dj2journal.jp/2014/01/post_3840.html