

空き家対策－条例化の現状と空き家等活用の課題

伊藤 久雄 (NPO まちぼっと)

空き家は確実に増加している。総務省はさる7月29日、2013年の「住宅・土地統計調査」を発表した。主な調査結果はつぎのとおりである

- ・ 総住宅数は6063万戸と、5年前に比べ、305万戸(5.3%)増加
- ・ 空き家数は820万戸と、5年前に比べ、63万戸(8.3%)増加
- ・ 空き家率(総住宅数に占める割合)は、13.5%と0.4ポイント上昇し、過去最高
- ・ 別荘等の二次的住宅数は41万戸。二次的住宅を除く空き家率は12.8%

東京都の場合は全国状況とは異なっている。東京都の空き家率は12.1%であるが、空き家のうち「賃貸用の住宅」が73.2%を占めている(全国、52.4%)。東京は団地や賃貸マンション・アパートが深刻な状況にあるとみなければならない。

条例化の現状をみると、筆者の集計では302条例になった(2014年4月1日現在)。昨年の10月31日現在では187条例であったから、この半年で115条例増えたことになる。なお、302条例のうち「行政代執行」を規定している条例は176条例であり、半数を超えた。この半年で増加した条例の多くは「行政代執行」を規定したものといえる(2014年5月末から6月にかけて代執行を行った東京都大田区は条例を改正して代執行を規定した)。

ただし、「適正管理」だけでなく「有効活用」などを規定した条例

は13条例となっている。徐々に増えてきてはいるが、今後の課題であることにはかわりはない。「有効活用」等は、もちろん条例の規定だけで取り組みがすすむわけではない。条例とあわせて具体的な施策が求められる。

今後も空き家等が急増することは間違いない。戸建て住宅の空き家とともに、木造賃貸アパート(かつては「木賃アパート」といわれた)の空き室化と荒廃化も著しい。大田区が行政代執行の対象としたのは木造アパートであった。空き家、空き室の増加は避けて通れない。だとすれば、地域の中でどう考えたらいいかということである。先の臨時国会で空家対策推進特別措置法が成立したが、問題は地域で解決するしかないと考える。

例えば文京区の例がある。文京区は今年度(2014年度)から、区が200万円(消費税を含む)を上限に除却に要した費用を補助し、除却後の跡地について、所有者から区が無償で原則10年間借り受け、行政目的で使用する事業を始めている。

実は国土交通省は、空き家が急増している問題を受け、住宅用地の固定資産税を軽減する特例措置を見直す方向で、2015年度税制改正への反映を目指している。空家対策推進特別措置法もふくめて、国の対策に頼らない自治体独自の対策とともに、市民サイドからの検討も必要であると思われる。

	住宅総数と空き家 (2013年度)					賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
	住宅総数	空き家総数	二次的住宅					
			総数	別荘	その他			
全 国	60,631,000	8,196,400	412,000	254,400	157,600	4,292,300	308,200	3,183,900
東京都	7,352,300	817,200	12,100	1,800	10,400	598,400	54,100	152,500
全 国	100.0	13.5	5.0	3.1	1.9	52.4	3.8	38.8
東京都	100.0	11.1	1.5	0.2	1.3	73.2	6.6	18.7