

**科学研究費助成事業 研究成果報告書**

平成 28 年 6 月 15 日現在

機関番号：55401

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2013～2015

課題番号：25420662

研究課題名(和文) 空き家の適正管理条例と解体除却事業に関する調査研究

研究課題名(英文) A study on the proper management regulation and demolition clearance work of vacant house

研究代表者

篠部 裕 (Shinobe, Hiroshi)

呉工業高等専門学校・建築学分野・教授

研究者番号：10196412

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,000,000円

研究成果の概要(和文)：本研究では、人口減少時代における空き家の整備のあり方を、「空き家の適正管理条例」と「解体除却事業」という2つの側面から捉え、地方自治体による空き家の整備の取り組みについての実態調査を通して、人口減少時代の空き家整備の諸課題を提示することを目的としている。空き家の整備に関する地方自治体の取り組みをアンケート調査やヒアリング調査を通して、空き家の適正管理に関する条例の実施と成果、課題点、空き家の解体除却事業の成果と課題点を明らかにした。

研究成果の概要(英文)：These days there are problems of improvement to vacant houses with a decrease in population. The purpose of this study is to examine the present conditions and problems of proper management regulations of vacant houses and the demolition clearance work of vacant houses by local governments. The analysis data base on questionnaires and interview for local governments. The main purpose of proper management regulations of vacant houses is to ensure the resident's security and relief in usual. In addition, it has become easy to instruct owners of vacant houses by enforcing regulations. On the other hand, the main purpose of demolition clearance is to protect residential area from the collapse of vacant house with natural disaster and fire. A further direction of this study will carry out the individual interview for applicants and local government officers and residential leaders in order to get some further information on demolition clearance work and its vacant land use.

研究分野：都市計画

キーワード：空き家 適正管理条例 解体除却

## 1. 研究開始当初の背景

成長・拡大社会から衰退・縮小社会への移行に伴い空き家の増加が著しい。過疎地域の農山村に止まらず地方都市においても長期間放置された空き家が老朽危険建物化し、これらの空き家が防災上あるいは景観上、負の遺産となっており、その整備が急務の課題とされている。

空き家整備に関しては、建築基準法第 10 条（保安上危険な建築物等に対する措置）などの法律はあるものの、空き家に特化した法律はなく、空き家に対する指導上、各地方自治体においては、独自の条例を施行するなどの個別対応を取らざるをえない状況にあった。

このようなことから、申請者は各地方自治体で取り組まれている空き家の整備施策の実情を把握するために「空き家の適正管理条例」と「解体除却事業に関する調査研究」を実施するに至った。

## 2. 研究の目的

人口減少に伴い住宅需要は相対的に低下しており、空き家の数は年々増加している。住宅・土地統計調査によれば、2008 年のわが国の空き家率は 13.1%に達し、更に 2013 年には 13.5%まで増加している。中には、2008 年時点で空き家率が 20%を超える自治体も見られる。

このような問題に対応するために、予防策として「空き家の適正管理条例」を施行する自治体、更に事後対策として危険建物化した空き家に対応するために「空き家の解体除却事業」に取り組む自治体が出始めてきた。

そこで本研究では、このような社会的背景を考慮し、「空き家の適正管理条例」と「空き家の解体除却事業」という 2 つの側面から空き家整備のあり方を捉え、地方自治体による空き家の整備（条例や事業）の取り組みに関する実態調査を通して、空き家の予防施策・事後施策の効果と問題点を整理し、人口減少時代における空き家の整備のあり方の検討に資する知見を得ることを目的としている。

## 3. 研究の方法

地方自治体を対象に各種調査を実施し、「空き家の適正管理条例」と「解体除却事業」の動向を把握する。

まず、アンケート調査とインターネット調査等を実施し、これらの基礎調査から空き家整備に積極的に取り組んでいる地方自治体を抽出し、これらの地方自治体を対象にヒアリング調査を行い、詳細を把握する。

ヒアリング調査については具体的には、北海道沼田町、北海道長万部町、新潟県見附市、

新潟県魚沼市、東京都足立区、長野県白馬村、福島県越前町、長崎県長崎市、広島県呉市をヒアリング調査する。

中でも広島県呉市は老朽危険建物化した空き家の解体除却事業の実績が多いことから、重点的な調査対象に位置づけ、地元自治体に対するヒアリング調査に加えて、空き家所有者（事業利用者）や近隣住民に対するアンケート調査を実施し、「空き家の適正管理条例」と「解体除却事業」の取り組みの実態と成果、今後の課題を明らかにした。

## 4. 研究成果

平成 25 年度は、前年度に先行調査として実施した東日本の地方自治体を対象に実施したアンケート調査の結果を集計し、これらの結果を基に、東日本における空き家の適正管理条例に関する条例の実態を考察した。加えて、インターネット調査を実施し、全国における空き家の解体除却事業の取り組み実態の概要を把握した。

空き家の適正管理条例を施行する自治体は 2012 年度に急激に増加し、行政上はこれにより空き家の情報提供が増加している。地域的には東北地方、とりわけ秋田県の自治体で多く、深刻な人口減少と冬季の豪雪による空き家の倒壊の危険性が大きいことが、空き家の適正管理条例の制定・施行を促していると言える。

条例に期待する効果は、「住民の安全・安心の確保」、「犯罪の防止」などが挙げられ、条例による改善点としては「行政として指導がしやすくなった」という成果がみられた。

その一方で「空き家の所有者・管理者の特定に時間、労力、費用がかかる」、「条例の業務を担当する職員（マンパワー）が不足している」などの問題点も明らかになった。その他に、空き家の適正管理条例の具体的な内容については、条例施行年月、情報提供、実態調査、助言指導、勧告・命令、公表、罰則、代執行の有無について把握し、整理した。

一方、全国の自治体における空き家の解体除却事業についてインターネット調査を用いて、形式（主体型、補助型）、対象者、建物の特記事項、実施条件、補助上限額、補助割合などの項目について把握し整理した。形式では補助型が、補助上限額では 30 万円または 50 万円が主流であることを把握した。

また、北海道沼田町、北海道長万部町、新潟県見附市、新潟県魚沼市、東京都足立区を対象にヒアリング調査を行い、多雪地域及び大都市における空き家の適正管理条例や解体除却事業のそれぞれの取り組みの実態を把握した。

平成 26 年度は、広島県呉市の呉市危険建物除却促進事業の認定者を対象に前年度に実施したアンケート調査を集計し、その結果から危険老朽化した空き家の解体除却事業の実態と今後の整備課題を明らかにした。具

体的には、認定事業者の事業利用の理由、解体除却費用と敷地条件（接道幅員）の関係、解体後の跡地を公共空間活用する場合の意向、事業改善に関する諸課題を整理した。事業認定者の約半数は解体除却前に空き家の苦情（倒壊・破損が心配）を近隣住民から受けており、認定者が空き家の解体除却に至った理由も、空き家の倒壊・破損が心配、が最も多かった。この点、本市における空き家の解体除却事業は、近隣住民と空き家所有者のニーズ、更に地元行政の狙いを満たす成果を上げていることが明らかになった。

一方、他の地方自治体の空き家整備については、長野県白馬村、福島県越前町を対象にヒアリング調査を行い、空き家整備の取り組みの実態と今後の課題を明らかにした。越前町は空き家解体後の跡地をポケットパークとして整備しているが、小規模集落において空き家解体後の跡地をポケットパーク（公共空間）にすることは数量的にも限度のある整備手法である一面を把握した。

平成 27 年度は、前年度に実施した呉市を対象とした空き家整備に関する住民アンケート調査を集計し、これをもとに、呉市における空き家整備施策（適正管理条例と解体除却事業）の評価と今後の整備課題を考察した。空き家の管理に関しては、7割強の住民は空き家に対して「倒壊・破損が心配である」と感じており、適正管理条例については、6割の住民が有効であると評価している。自治会による空き家管理は、7割弱の住民が協力できると回答したが、管理する条件として、「空き家を管理する上での費用の補助が出る」ことを求めている。具体的には、庭木・雑草の伐採、ごみの片づけ、これらの処分費である。今後、自治会に空き家管理の協力を依頼する場合、これらの費用の補助を考慮すべきである。

空き家の解体除却促進事業に関しては、7割の住民が事業は有効であると評価した。その理由としては、「補助してでも危険な空き家は減らすべきだから」であり、地域住民は地元自治体が危険な空き家の解体除却に対してその費用を補助することを望んでいることが明らかになった。今後の補助対象の選定に当たって考慮すべき事項としては、「所得の低い申請者が所有する空き家」が最も多く、「狭隘道路に接する敷地を中心に補助する」、「斜面住宅地を中心に補助する」という要望も少なからずみられた。今後は地方自治体の財政規模も縮小していくことが予想されるため、これらの点を考慮して、補助対象を絞り込むことが検討課題と言える。

本助成研究の実施後の平成 27 年 2 月、空家等対策の推進に関する特別措置法が施行された。本調査研究では、各自治体において空き家の所有者を特定することに大きな負担があるという問題点を明らかにしたが、特措法により固定資産税の個人情報が空き家所有者を把握することにより可能となり、空

き家指導は改善されつつある。

今後の空き家整備の課題としては、空き家の適正管理（条例：予防策）、危険空き家の解体除却（事業：問題解決）、空き家の解体除却後の跡地活用（再編：環境改善）、これら 3 点を総合的に推進する空き家整備施策の構築が挙げられ、そのための継続的な調査が必要である。

## 5. 主な発表論文等

（研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線）

〔雑誌論文〕(計 3 件)

1) 篠部 裕・占部智大、空き家の適正管理条例の現状と課題 東日本の自治体を事例として、日本建築学会技術報告集、第 20 巻、pp.723～726、平成 26 年

2) 三信篤志・篠部 裕、空き家の解体除却整備に関する研究 - 呉市危険建物除却促進事業を事例として、都市計画論文集、第 49 巻、pp.357～362、平成 26 年

3) 篠部 裕、空き家の解体除却整備に関する研究 - 呉市危険建物除却促進事業を事例として、季刊中国総研、第 18 号-3、pp.29～39、平成 26 年

〔学会発表〕(計 7 件)

1) Hiroshi Shinobe, A study on the vacant house improvement in a depopulating society, The City Planning Institute of Japan, 平成 25 年 8 月 23 日、東北大学（宮城県仙台市）

2) 三信篤志・篠部 裕、呉市危険建物除却促進事業の現状と課題、日本都市計画学会中国四国支部、平成 26 年 4 月 5 日、広島市まちづくり市民交流プラザ（広島県広島市）

3) 篠部 裕、空き家の適正管理条例と解体除却事業の現状、日本都市住宅学会中国・四国支部（招待講演）平成 26 年 4 月 20 日、広島工業大学（広島県広島市）

4) 山田萌子・篠部 裕、住民意識調査からみた空き家整備に関する一考察 - 呉市を事例として -、日本都市計画学会中国四国支部、平成 27 年 4 月 4 日

5) 篠部 裕、空き家の解体除却に伴う跡地活用の現状と課題、日本建築学会、平成 27 年 9 月 5 日、東海大学（神奈川県平塚市）

6) 篠部 裕、呉市の空き家対策の現状と課題、呉市空き家対策講演会（招待講演）平成 27 年 11 月、呉市つばき会館（広島県呉市）

7)湊本悠介・久保宏介・山田萌子・篠部 裕、  
空き家の解体除却後の跡地利用に関する研  
究、日本都市計画学会中国四国支部、平成 28  
年 4 月 2 日、広島市まちづくり市民交流プラ  
ザ(広島県広島市)

〔図書〕(計 0 件)

〔産業財産権〕

出願状況(計 0 件)

名称：  
発明者：  
権利者：  
種類：  
番号：  
出願年月日：  
国内外の別：

取得状況(計 0 件)

名称：  
発明者：  
権利者：  
種類：  
番号：  
取得年月日：  
国内外の別：

〔その他〕

ホームページ等 該当なし

## 6. 研究組織

### (1)研究代表者

篠部 裕 (SHINOBE, Hiroshi)  
呉工業高等専門学校 建築学分野 教授  
研究者番号：10196412

### (2)研究分担者

該当者なし

### (3)連携研究者

該当者なし