



大岩まさかず 市政レポート

横浜市でも空家対策を!!

■国会で「空家対策特別措置法」が成立

衆議院選挙の直前の昨年11月27日に、「空家対策の推進に関する対する国の特別措置法」(特措法)が公布され、本年2月26日から施行されました。

特措法では、市町村の権限強化が柱となっており、倒壊の恐れや、衛生上著しく有害となる恐れのある空家を「特定空家等」と位置づけ、市町村は撤去や修繕を命令できるようになります。命令に従わない場合には、行政代執行による強制執行も可能としています。

特措法の主な改正内容

- ◆市町村は「空家等対策計画」を策定<6条>
- ◆空家の立ち入り調査が可能(一定限度内で)<9条>
- ◆空家所有者把握のために固定資産台帳の内部利用が可能<10条>
- ◆特定空家には、除去、修繕、伐採等の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行により強制執行が可能<14条>

6分の1の減免措置が是正

★空家であっても建物を残しておいた方が更地にするよりも固定資産税が1/6に軽減される仕組み(住宅用地特例)が、空家増加の要因の1つでしたが、今回これが是正される方針が示されています。

■全国の空家の状況

空家の割合 ▶ 13.5%

空家の戸数 ▶ 820万戸 <2013年10月時点>

<総務省の「2013年住宅・土地統計調査」>

年々増加しており、管理が不十分な空家が防災や防犯の問題、衛生上の問題、景観の悪化などの諸問題を引き起こしています。



長年放置され、草に覆われた空家 ◆ 今後「特定空家」の問題がクローズアップされます

■横浜市での空家の調査

横浜市では、平成25年8月、9月に、西区の密集市街地と旭区の郊外住宅地で、空家の実態調査(サンプル調査)を行いました。この調査では、水道が5年以上閉栓し、賃貸や売買用という表示がなく居住の様子がない物件を「空家」としてカウントしています。

調査区域	戸数総数	空家家数	空き家率
西区・西戸部町1丁目	641	30	4.7%
西区・東久保町	1,068	21	2.0%
旭区・中沢1~3丁目・今宿1~2丁目	3,946	14	0.35%

■実態調査での「空家」の定義、が重要

旭区(中沢1~3丁目、今宿1~2丁目)における実態調査では、総戸数3,946戸の内空家は14戸、空き家率は0.35%で「郊外部の空家は少ない」としています。

これは、横浜市の調査では、「水道が5年以上閉栓」している先を空家とみなしている為、極めて少ない数字となったわけですが。2013年総務省の「住宅・土地統計調査」では、全国の空家戸数は820万戸、空き家率は13.5%となっており、この数字とも大きく乖離しています。

空家対策において、そのスタートとなる「実態調査」が極めて重要です。2月26日に出された政府の基本指針では、空家の判断基準を「1年」としていますが、基準を「1年」にするのか「5年」にするかで、空家問題の捉え方は変わってきます。今後、議会の中でもこの点について、しっかりと議論をしていきます。

■全国の「空家対策」事例を見本に!

高度成長期に大規模開発が行われた郊外部団地の高齢化や、世代交代が進む事によって、地域における空家が今後益々増えて行く事が見込まれる中、横浜市でも抜本的な空家の対策が必要です。全国では、既に401の自治体で空家家条例が制定され、様々な対策が取られています。空家対策に関する全国の先進的な事例も参考にし、様々な皆様のご意見も頂きながら、今後の横浜市における対策を提案、提言をして参ります。



空家家条例 — 制度の具体例

- ◆流山市 — 高齢者住み替え支援制度 (H24.4施行)
- ◆横須賀市 — 空家バンク、2世代住宅リフォーム助成 (H24.10施行)
- ◆京都市 — 「空家xまちづくり」モデルプロジェクト (H26.4施行)