

全国自治体の空き家対策の実態分析からみた質的対応の可能性に関する研究

メタデータ	言語: Japanese 出版者: 公開日: 2020-07-28 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 立神, 靖久 メールアドレス: 所属: 大阪市立大学
URL	https://doi.org/10.24544/ocu.20200728-001

氏 名 立神 靖久

学 位 の 種 類 博士 (工学)

学 位 授 与 年 月 日 令和2年3月24日

学 位 論 文 名 全国自治体の空き家対策の実態分析からみた質的対応の可能性に関する研究

論文審査委員 主査 横山 俊祐

副査 梅宮 典子

副査 嘉名 光市

副査 徳尾野 徹

論文内容の要旨

全国の空き家戸数は年々増加し、2018年の住宅・土地統計調査によれば、846万戸、空き家率は13.6%を占めるに至り、大きな社会問題となっている。特に、適切に管理されていない問題空き家は、住環境や景観の悪化に加え、防災性、治安、衛生環境の低下など地域の生活環境に深刻な影響を与えるだけでなく、外部不経済をもたらす。これに対し、本格的な空き家対策として、国では2015年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以降、空家特措法）が施行され、各自治体では、空家特措法の基本指針に基づいて、空き家の解消に向けての様々な支援制度を創設するなどの対策を進めているものの、量的縮減をはじめ根本的な解決には至っていない。また、個人財産への公金支出のモラルハザード等の問題もあり、多くの自治体で成果が上がらない状況にある。

本研究は、空き家に関する自治体の施策に着目し、管理不全空き家の状況、全国自治体における空き家対策の執行体制や支援制度の取り組み実態を把握した上で、量だけでなく質的側面を重視して成果を上げている自治体等の取り組み・仕組みを解明することを通して、今後の有効な空き家対策のあり様を検討するものである。本論文は、全6章で構成される。

第1章は序論で、研究の背景、目的、研究方法や位置づけを述べている。

第2章では、管理不全の空き家の全国的な状況を概括した上で、大阪府H市の既成市街地における地域住民からの苦情内容とそれに対する行政や所有者の対応に着目し、解体とその後の土地利用に向けた行政と専門家（不動産関連団体）との連携の可能性を見出した。

第3章では、全国自治体アンケート調査から、人口規模や空き家など自治体の個別状況に応じて体制や業務が設定されるものの、多くの自治体で人員不足や多岐に亘る専門分野の確保が不十分などの問題を解明した。これに対

し、広域連携、庁内連携、潤沢な人員による専門部署の設置、部署間分担など、自治体の規模に応じた体制のあり様を提起した。

第4章では、支援制度を改修補助・解体補助・空き家バンク・民間連携・その他に分けて、全国自治体の取り組み実態を把握し、改修補助・解体補助の運用はモラルハザードへの配慮により、予算面を含めて消極的、画一的であり、空き家の量的縮減に対する効果は限定的なことを明らかにした。一方、支援制度を運用面からみると「地域・個人」「利活用・解体」の分類軸での整理が可能であり、空き家の解体・改修に対する支援を地域課題解決や地域コミュニティの活性化に繋げる視点を備えた質的対応として捉える可能性を見出した。

第5章では、空き家問題を地域課題、あるいは空き家を地域の資源として捉え、独自の空き家対策を構築して取り組んでいる7自治体と1地域団体を抽出し、各々の空き家対策の成立の経緯、目的、取り組みと成果を解明した。質的対応がみられる事例では、空き家対策を地域づくり等の上位の政策課題と連動した体系的な施策として位置づけていること、地域が空き家対策に主体的・能動的に関わることのできる仕組みを構築すること、地域の持続的な取り組みを可能にする支援策が成果を生起する要因である。NPO組織やまちづくり協議会は、小さな地域を対象にまちづくりと関連したヒト・モノの総合的な取り組みとして空き家対策を地域主体で進める点で今後のモデルとなることを提起した。

第6章では、以上の成果を総括し、多くの自治体で目標としている空き家の量的縮減には限界があること、空き家問題は地域問題に直接的に関係するため、効果的な地域づくりに関連する対策、即ち質的対応にシフトする必要がある。その条件は、地域課題解決の手段であり、地域づくりに寄与する資源としての空き家の位置づけ、地域の主体的・能動的な関わりを触発・持続する仕組みづくり、行政と地域を繋ぐ多様な専門性の集結等である。今後の展開として、福祉施策と連携した空き家予防、空き家を社会資源としたランドバンクによる所有者不明空き家への対処方法や空き家対策に活用する財源確保などを提起した。

論文審査結果の要旨

新築住宅の建設が続く中で、世帯数や人口の減少が始まり、我が国には846万戸(2018年住宅・土地統計調査)の空き家が発生している。とりわけ適切に管理されていない空き家は相隣環境・相隣関係に悪影響をもたらし、地域住民にとって重大な外部不経済となる。これに対し、2015年には国により「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、自治体は国の基本方針に沿って、様々な支援制度を創設し、空き家対策に本格的に取り組んでいるものの、実効性が上がらずに問題空き家は増え続ける状況にある。本論文は、空き家に対する自治体の施策に着眼し、量的縮減を目指す従来の空き家対策の限界を示しつつ、地域との連携による地域ニーズに直接的に対処する活用などの質的対応への転換の可能性・必要性と体制や施策のあり様を提起することを目指している。

地域住民からの苦情相談をもとに、空き家が引き起こす主な問題として防災・衛生・景観・防犯を指定し、空き家の立地条件や物的な特性との関係を明らかにしたうえで、苦情相談は、行政による空き家の詳細な把握、改善に向けての所有者の指導の契機となること、専門家との連携が問題解決に有効であることを析出し、小規模自治体では広域連携、小中規模自治体では庁内連携、大規模自治体は専門部署の設置など、自治体規模に応じた組織・体制のあり様を提起している。また、空き家対策にかかわる支援制度は、国庫補助を得られる改修補助・除却補助や財政負担の少ない空き家バンク・民間連携に限定され、支援の枠組みが標準化・画一化する傾向にあること、モラルハザードへの配慮等から予算に限りのある自治体も多く、空き家数に比して執行予定数が少なく、量的縮減

が困難であることなど、空き家対策における消極的・形式的な姿勢と課題を解明している。一方、支援制度の運用面では、跡地の公共利用や密集市街地の環境改善、コンパクトシティに連動する移住定住への活用や地域活動の拠点化など地域づくりと連動するような質的対応を図る運営方式の必要性・有効性を指摘している。加えて、先導的な空き家対策に取り組む自治体・団体を選定し、空き家解消を目標ではなく手段と捉え、特措法を単純に援用するのではなく、地域づくり等の上位の政策課題と連動した体系的で独自性のある施策として地域協働で取り組むことの有効性を明らかにしている。

自治体の空き家対策を質的対応に転換するための条件は空き家を外部不経済から活用資源へ、個人資産から社会材へと捉え直すことにあり、地域の主体的・能動的な関りを促す仕組みづくりと多面的な専門性の終結、限りある予算の中で地域課題の明確化と選択と集中による対処、所有者不明空き家への対処等を提起している。自治体の規模や地域特性に応じて、体制づくりと施策のあり様を提起するなど、空き家対策に関してマクロ・ミクロの両レベルで有用な知見を得ており、今後の国・自治体施策や住ストック活用の発展に寄与するところが大きい。よって、本論文の著者は、博士(工学)の学位を受ける資格を有するものと認める。