

3 管理不全の空き家に対する取組状況

ポイント！

- ✓ 自治体が空家法第 14 条措置（助言・指導）の前に行う管理不全の空き家に対する「状況改善に向けた何らかの対応」は、ほとんどの自治体（88/93 自治体）で実施

- ✓ しかし、空家法に基づく「助言・指導」の実施件数（戸数）をみると、そのほとんどが、空き家対策を建設・建築部局が担当している自治体で実施（実施件数（戸数）の 8 割）
 - ☞ 助言・指導の前段階で行う特定空家等の判定においては、住宅関係の専門的知見が有用と考えられ、そのため、これらの知見がある建設・建築部局が空き家対策を担当している自治体で助言・指導件数が多くなっていると考えられます。

- ✓ また、空家法に基づく「代執行」については、自治体の人口規模にかかわらず実施されており、担当部局をみても、建設・建築部局のほか、総務部局、防災部局など様々で、住宅関連の専門的知見の有無と相関関係はみられず、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているかどうかが大きな要因であることを示唆
 - ☞ 代執行が行われた空き家は、地域住民からの苦情が寄せられていたり、周辺への被害が発生、あるいは発生するおそれのある状況にありました。

3 管理不全の空き家に対する取組状況

(1) 「状況改善に向けた何らかの対応」と空家法に基づく「助言・指導」

住宅・土地統計調査によれば、各自治体の空き家数はおおむね人口に比例している。また、今回の調査対象自治体における、人口規模別や、空き家対策を担う部局別の、空家法に基づく助言・指導等の前に行う管理不全の空き家（屋根や壁の損壊、草木等の繁茂や廃棄物の投棄による衛生環境の悪化等、適切な管理がなされていない空き家をいう。以下同じ。）に対する状況改善に向けた何らかの対応（自治体が行う、空き家の所有者等に対し、その適切な管理を促すための指導等の対応。項目Ⅱ-3-(2)参照。以下「状況改善に向けた何らかの対応」という。）の実績をみると、図表Ⅰ-10のとおり、おおむね人口に比例した実施件数（戸数）となっていた。

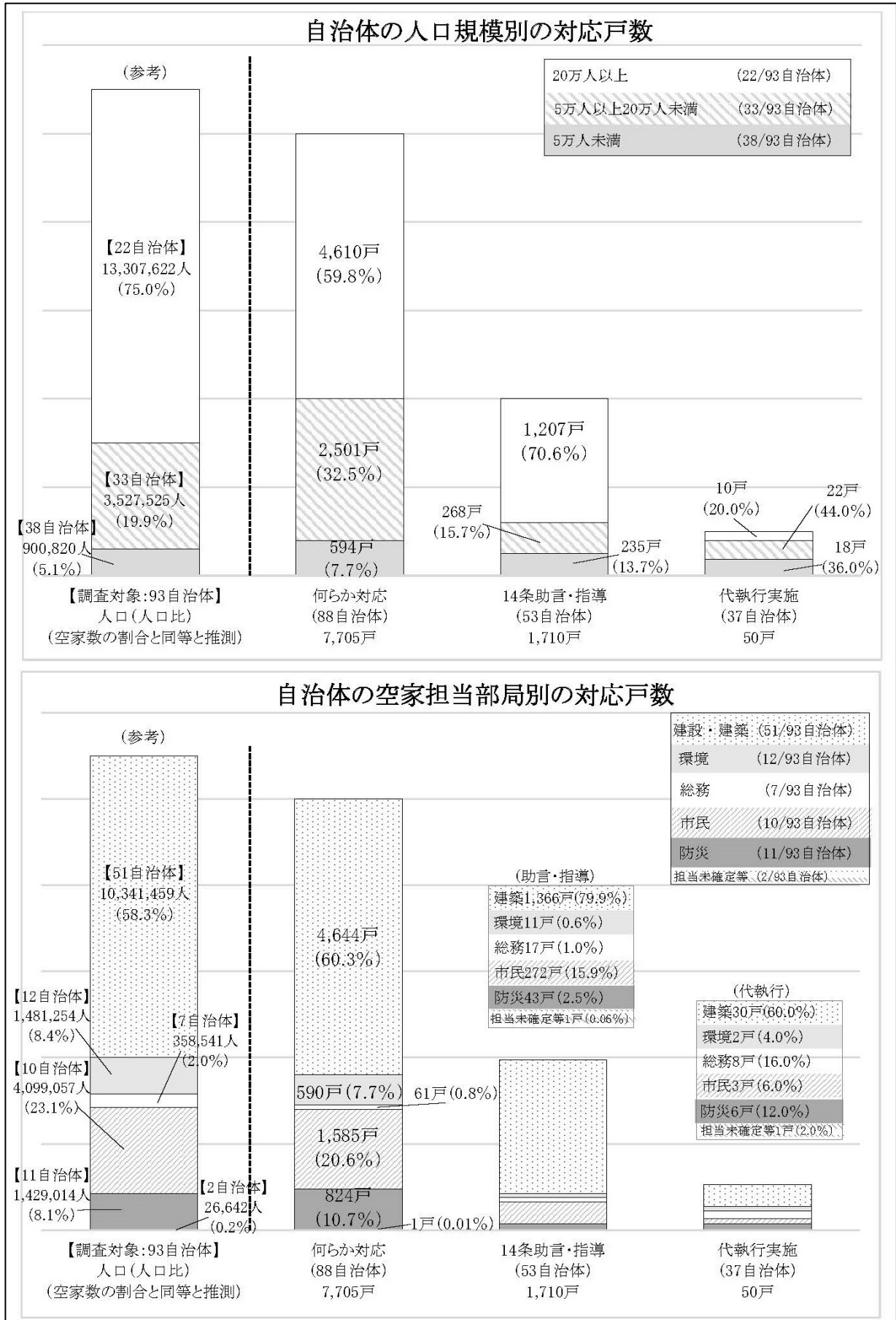
一方、空家法に基づく措置のうち、空家法第14条第1項に基づく助言又は指導（以下「助言・指導」という。）の実施件数（戸数）をみると、特に建設・建築部局が空き家対策を担当している自治体で人口比に比べ多くなっていた（建設・建築部局が空き家対策を担当している自治体は、人口は調査対象自治体全体の約6割だが、助言・指導の実施件数（戸数）は8割を占めた。）。状況改善に向けた何らかの対応と助言・指導について、その具体的手法に大きな違いがみられなかった（項目Ⅱ-3-(2)及び(3)参照）にもかかわらず、実施件数（戸数）に違いがみられた要因は、助言・指導を実施する場合、当該空き家について、損壊状況等に応じ、空家法に基づく特定空家等とするかどうか判定を行う必要がある、この判定に当たっては住宅関係の専門的知見が有用と考えられるため、これらの知見がある建設・建築部局のほうが助言・指導を行いやすいためではないかと考えられる。

(2) 代執行

行政代執行及び略式代執行（以下、合わせて「代執行」という。）の実施件数（戸数）をみると、図表Ⅰ-10のとおり、必ずしも人口の多い自治体で実施件数（戸数）が多くなっておらず、担当部局による傾向もみられなかった。一方、代執行の事例をみると、多くの事例において、隣接家屋に特定空家等の壁等の一部が接触しかけている、通学路や国道、鉄道線路等に隣接しており、損壊した瓦や壁の一部が飛散している等、周辺への悪影響が懸念される状況にあった（詳細は事例集Ⅱ-3-③参照）。

以上のことから、代執行については、住宅関係の専門的知見の有無と相関がなく、また、人口規模とも相関がなく、周辺からの苦情や被害発生の有無等を踏まえ、必要な空き家に対して実施していると考えられる。

図表 I-10 自治体の人口規模別・担当部局別の管理不全の空き家に対する取組



(注) 当省の調査結果による。

(3) 特定の担当部局にみられる特徴

上記(1)では、助言・指導に関して、建設・建築部局にみられる特徴を述べたところであるが、その他の部局についてみられる特徴は以下のとおりとなっている。

ア 環境部局

環境部局が空き家対策を担当していたのは12自治体であり、環境部局では、図表I-11のとおり、状況改善に向けた何らかの対応の実施後、助言・指導を実施した自治体数の割合が最も低かった。

図表 I-11 自治体の空き家対策担当部局別にみた、状況改善に向けた何らかの対応及び助言・指導の実施自治体数

(単位：自治体)

区分	自治体数	状況改善に向けた何らかの対応を実施していた自治体数	状況改善に向けた何らかの対応の実施後に助言・指導を実施した自治体数
建設・建築部局	51	49	31(60.8%)
環境部局	12	11	3(25.0%)
防災部局	11	11	7(63.6%)
市民部局	10	9	5(50.0%)
総務部局	7	6	4(57.1%)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 上記自治体のほか4自治体は、「状況改善に向けた何らかの対応」を実施せずに「助言・指導」を実施していた。

3 ()は、自治体数に占める割合を表す。

また、図表I-12のとおり、状況改善に向けた何らかの対応の実施件数(戸数)に対する、助言・指導の実施件数(戸数)の割合についても、環境部局が最も低く、1.9%となっていた。

図表 I-12 自治体の空き家対策担当部局別にみた、状況改善に向けた何らかの対応及び助言・指導の実施件数(戸数)

区分	状況改善に向けた何らかの対応の実施件数(戸数)(a)	助言・指導実施件数(戸数)(b)	割合(b/a)
建設・建築部局	4,644戸	1,366戸	29.4%
環境部局	590戸	11戸	1.9%
防災部局	824戸	43戸	5.2%
市民部局	1,585戸	272戸	17.2%
総務部局	61戸	17戸	27.9%

(注) 当省の調査結果による。

このような特徴は、環境部局は、空家法施行前から、害虫の駆除や、樹木の伐採等を実施しているため、空き家への対策のうち、害虫駆除等の事案については、ノウハウと知見をいかし、空家法に基づく措置を行う前段階における、状況改善に向けた何らかの対応で措置しているた

めと考えられる。

イ 市民部局

市民部局が空き家対策を担当している 10 自治体をみると、空家法第 14 条に基づく「命令」は 5 自治体 (50.0%)、「行政代執行」は 3 自治体 (30.0%) で実施しており、担当部局別の割合では最も高くなっている (建設・建築部局 : 命令 21.6%・行政代執行 9.8%、環境部局 : 16.7%・16.7%、防災部局 : 18.2%・9.1%、総務部局 : 14.3%・0%)。これは、市民部局は、住民から苦情や相談を受け付ける部署でもあるため、苦情・相談で把握した問題のある空き家について、重点的に措置を行っているためと考えられる。