

自治体の空き家解体除去施策の実態と危険空き家の発生状況
—山口県各自治体と田布施町を事例として—

自治体 発生状況	空き家解体 補助金	危険空き家
-------------	--------------	-------

準会員	○菊地 崇*
正会員	三島 幸子**
正会員	牛島 朗***
正会員	孔 相権****

1. はじめに

地方都市中心市街地における人口の減少、少子高齢化社会の進展に伴う空き家の増加が問題視されている。総務省統計局の住宅・土地統計調査によると、我が国の空き家率は平成25年に過去最高の13.5%となった。図1に示すように、山口県においても空き家率が15%を超える市町村が多い。空き家を減らすことは、災害リスクの上昇、資産価値の低下を防ぎ、土地を有効活用していく上で重要である。

中園・山本の研究¹⁾に見られるように、空き家を再利用する研究は多く存在するが、住宅供給過多の現代社会において、人口が減少している状態で空き家を再利用するだけでは、空き家は増えていく一方である。一方、空き家を解体除去する方向に目を向けた研究は、東・鈴木の研究²⁾、篠部・宮地の研究³⁾を除き殆ど行われていない。

2. 研究の目的と手法

本研究は、空き家を減らすという視点から、地方自治体の取り組みの全体像を把握し、その後現地調査を通して空き家対策の現状と課題を把握するものである。

空き家対策に関する地方自治体の現状を把握するために、山口県の全19市町を対象に調査を実施した。調査はインタビュー方式で行い、2018年7月～9月の期間に実施した。更に、危険空き家の戸数を把握するために、空き家解体除去施策を実施している自治体の中で特に協力的だった田布施町で、町全域の現地調査を実施した。

3. 各自治体空き家解体除去施策の実施状況調査結果

3.1 施策の有無

山口県全19市町のうち、老朽危険空き家を除去する施策がある自治体は9市町であった。施策のある自治体を対象に聞き込み調査を実施し、結果を表1にまとめる。

3.2 補助対象となる条件

表1の「対象」の項目に示すように、補助の対象となる条件としては、「現に使用されておらず、今後も使用される見込みがないもの」、「市で行う不良度判定の結果、評点が100点以上で、周囲への危険性があるもの」⁴⁾が主であった。長門市や美祢市、山口市など、HPや資料が充実していない市町村に関してはインタビューで尋ねたが、十分な回答が得られなかった。

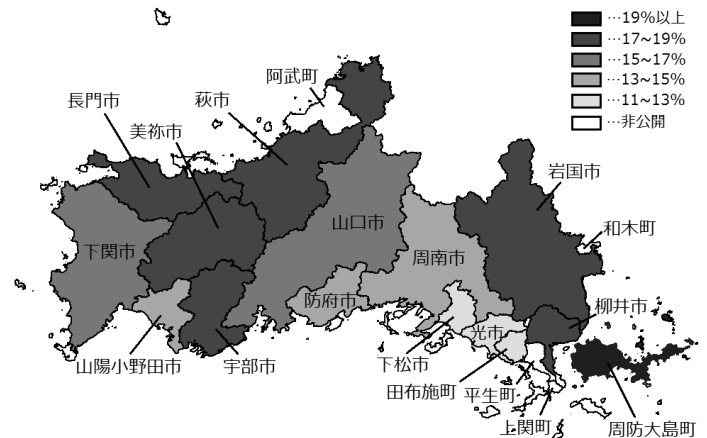


図1 山口県の各市町村の空き家率

3.3 手続きの流れ

危険空き家が補助対象となり、解体が終了するまでの流れを図2に示す⁵⁾。補助金交付申請書の手続きがあり、交付が決定すると、工事を行い、完了したら完了届を提出し、補助金額が決定する。申請書の提出期限等に若干の誤差があるものの、流れとしては基本的にどの自治体でも同じであった。ただ、岩国市に関しては、最初に補助対象老朽危険空き家認定申請書の手続きが付帯するが、全体としてはよく似ており、スタンダード型と岩国型に類別できることが明らかとなった。

3.4 開始年度と解体数

各自治体の空き家解体除去施策の開始年度と解体数を表2に示す。開始年度はH25年が1市、H27年が2市、H28年が2市、H29年が2市町、H30年が2市であり、ここ数年に取り組み始めた自治体が多く、近年増加傾向であることがわかる。また、平成26年11月に「空き家等対策特別措置法」が制定されたことをきっかけに自治体の活動が増えたとも考えられる。山口県全体の解体数は平成25年で19戸であるのに対し、平成30年で59戸であり、増加傾向にあることが分かる。

3.5 施策の額と財源

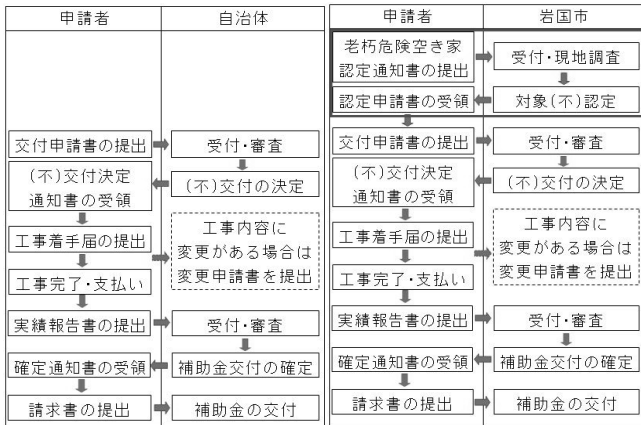
施策の財源については、「国と自治体とで半々」が3市町で最も多く、「市町村が全額負担」が2市、「国が半分、残りを県と市町村で半々」が1市であった。

The present condition of the clearance policy of vacant house and the location
-A case study of Tabuse Town and each local government in Yamaguchi Prefecture-

KIKUCHI Shu, MISHIMA Sachiko, USHIZIMA Akira and KOH Shoken

表1 空家解体除去に関する聞き込み調査結果

事業名	対象	跡地の制約	主な使われ方	困難だったこと	備考	
萩市	老朽危険空き家除却促進事業	・現に使用されておらず、今後も使用される見込みがないもの ・市で行う不良度判定の結果、評点が100点以上で、周囲への危険性があるもの など	なし	まだ始めたばかりなので不明	・持ち主の財力がない、またあっても解体をしてくれない(連絡先を教えてくれない)(一損害賠償責任を説明することで煽る)。 ・萩は空き家も残さなければならぬ地域がある。	・H27ゼンリンが空き家数を目視で調査し、2103戸という結果となっている。 ・H30解体完了したのが2%(40戸)。
田布施町		専門家が、町が定めた空き家指数100点以上であるか判断。(危険なものが多いので、ほとんどの場合100点を超える)	維持管理に努めるという誓約書あり	更地のまま	・まず選定からはいり、特定空き家に該当するか決めるために、コンサルや内部協議会で決める。解体の意向があれば補助する、といった流れで、解体までに時間を要す。 ・所有者が不明など。連絡がつかない場合も。	・山間部の、崩壊しても危険でないようなところは解体の際に補助金を出さない。
長門市	空き家除去事業	危険な空き家	解体後5年は売りに出さない条件 また、建て替えも禁止	更地のまま 解体後5年は売却不可	・持ち主が県外などの場合、持ち主の問題意識が低い。 ・所有者がいない。また、すでに死去しているなど。 ・解体しても土地が売れそうにない場所では特に解体してくれない(一損害賠償責任を説明することで煽る)。 ・持ち主が相続放棄する(一しても、民法上新しく引き継ぎ手が見つかるまでは管理義務が残ることを説明する)。	・まだ長門市では解体補助事業が進んでいない ・解体後の敷地を防災の避難敷地などに応用することも全国である。 ・所有者がいない場合は、略式代執行(宇部市で進んでいる)。
防府市	危険空き家解体費補助金制度	概ね1年以上住居その他の使用がないもの 不良度測定100点以上で周囲への危険性があるもの	なし	売りに出すのが最多(一売れない) 駐車場として使うことが多い(一収入が得られるため)	・相続人の選定が難しい。 ・危険空き家が接道していない場合、工事に予算と手間がかかる。	
美祿市	危険家屋除去推進事業	危険な空き家	なし	把握不可。基本更地だと思われる	・持ち主の財力がないのでやってくれない。特措法で行政代執行を行うこともできるが、金銭面で、回収ができない。 ・近隣から苦情が来ても、所有者の探索から始まる。所有者が判明し、連絡をしても応答がないことがある。 ・持ち主が県外在住の場合。	・1年に1度空家解体事業のセミナーは開いているが、参加者が1人など非常に少ない。 ・特措法により行政代執行を行っているところは他の市町村でもある。
岩国市	老朽危険空き家除却促進事業費補助金制度	居住用である空き家 木造、軽量鉄骨 市が行う建築の不良度判定で一定基準を満たすこと 個人所有のもの	なし	基本更地	・所有者が県外にいる場合等。 ・所有者に理解を求めると難しい。 ・相続登記をしていない人がいる。 ・すべての空き家を危険度順に解体していくことはできないので、公平性がない。なぜうちだけ?などとなる。	崩れても周りに被害が及ばない山間部の空き家については解体はしない。 航空写真の前年度と比較して、空き家になっているところを調べる方法もあるのでは。
山口市		危険な空き家	なし	売りに出すのが一般的	特になし	公益のため、周りの人が困っているときのみ支援する。
柳井市	老朽危険空き家除去事業補助制度	常時無人の戸建て住宅で、1/2以上が居住の用に供されていたもの 個人所有のもの 不良度判定が基準を満たすもの	なし	隣の敷地に土が行かないようにという制約はある	まだ始めたばかりなので不明	・持ち主の金がありすぎても審査に通らず、支援金を出せない。 ・解体はしない。
下関市	危険家屋除去推進事業補助金制度	・常時無人な状態にあり、適正に管理されていないことにより、倒壊又は建築材等の飛散のおそれのあるもの ・床面積の2分の1以上が居住の用に供されていたもの ・個人が所有するものであること ・特定空家等でないこと など	なし	未把握	・接道していない場合などは、解体費がかさむ。 ・相続登記がされていない場合、関係者の同意を得るのが困難。	



表注) 自治体資料を元に作成

図2 手続きのフローチャート

3.6 跡地の制約の有無と使われ方

解体除去後の跡地の制約がない市町村が殆どであったが、「解体後5年は売りにださない」「建て替えの禁止」「維持管理に努める旨の誓約書の提出」が条件となる市町村も存在した。跡地の使われ方に関しては、基本的には更地であり、駐車場や、畑として使用する場合もある。また、土地を売りに出している場合もあるが、使われ方を自治体が関与しておらず、未把握である場合が多い。

3.7 空家解体施策の実行上困難なこと

自治体が空き家の解体補助をしていくうえで困難なこと

表2 解体数と解体年度

	空家総数 H25住宅 土地統計 調査(件)	開始 時期	H25 解体数 (件)	H26 解体数 (件)	H27 解体数 (件)	H28 解体数 (件)	H29 解体数 (件)	H30 解体数 (件)	解体数 合計(件)
山口県	114,400		19	20	約29	約59	約64	59	約250
萩市	4,580	H30.4	-	-	-	-	-	3	3
田布施町	850	H29	-	-	-	-	2	2	4
長門市	3,070	H27	-	-	3	2	1	0	6
防府市	7,440	H29	-	-	-	-	6	6	12
美祿市	2,230	H28.9	-	-	-	2	2	0	4
岩国市	11,990	H27	-	-	約13	約13	約13	13	約52
山口市	15,350	H28.6	-	-	-	7	8	10	25
柳井市	3,410	H30	-	-	-	-	-	9	9
下関市	22,830	H25	19	20	13	35	32	16	135

表3 施策の額と財源

	応募件数(件)	上限(万)	全体、予算(万)	国(%)	県(%)	市(%)
萩市	約10	100	1000	50	0	50
田布施町	2	50	100	50	0	50
長門市	(想定)3	70	約200	0	0	100
防府市	10	50	500	50	0	50
美祿市	約3	70	210	0	0	100
岩国市	20	30		50	0.25	25
山口市	予算内で					
柳井市	約10	30	300			
下関市	約30	40	1200			

とについては、「危険空き家の所有者が不明、または死去している場合」「持ち主の財力がない。また、あっても解体をしてくれない場合」「連絡先を教えてくれない場合」「解体までに時間を要す」などが挙げられた。

表4 危険空き家判断内容

項目	項目内容	該当数	備考
項目1	外壁の構造が粗悪なもの	7/36	
項目2	柱が傾斜しているもの、土台・柱が腐朽・破損しているもの等小修理工を要するもの	14/36	構造の破損は外見から判断しにくい
項目3	基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険性があるもの	5/36	著しくあるので、判定基準を厳しくしたので少ない
項目4	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	22/36	
項目5	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	9/36	項目4の度合いが著しいものという位置づけ
項目6	屋根葺き材料の一部に剥落又はズレがあり、雨漏りのあるもの	15/36	雨漏りがある部分は入ってみないとわからない部分も多い
項目7	屋根葺き材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、垂木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	10/36	項目6の度合いが著しいものという位置づけ
項目8	屋根が著しく変形したものの	26/36	
項目9	延焼のおそれのある外壁	20/36	外壁の表面に木の板などの有機物を使用しているものはすべて数えた
項目10	雨樋がないもの	17/36	破損、変形により機能しないことがわかるものはすべて数えた
項目11	窓、ひさし、屋外階段等、建築物の一部が落下の恐れがあり、その部分が上記の判定内容と同様の状況であるもの	5/36	
項目12	看板・機器類・アンテナ等建築物に付属しているものが落下の恐れがあり、その部分が上記の判定内容と同様の状況であるもの	5/36	そもそも看板等の付属物があるもの自体少ない
項目13	外壁材や屋根瓦等が落下のおそれがある建物で、当該部分から当該部分の高さの2分の1以内に道路または隣地の境界線があるもの	25/36	
項目14	倒壊等のおそれのある建物で、当該建物から当該建物の高さ以内に道路又は隣地の境界線があるもの	30/36	

表注) 自治体の危険空き家判定項目を元に作成

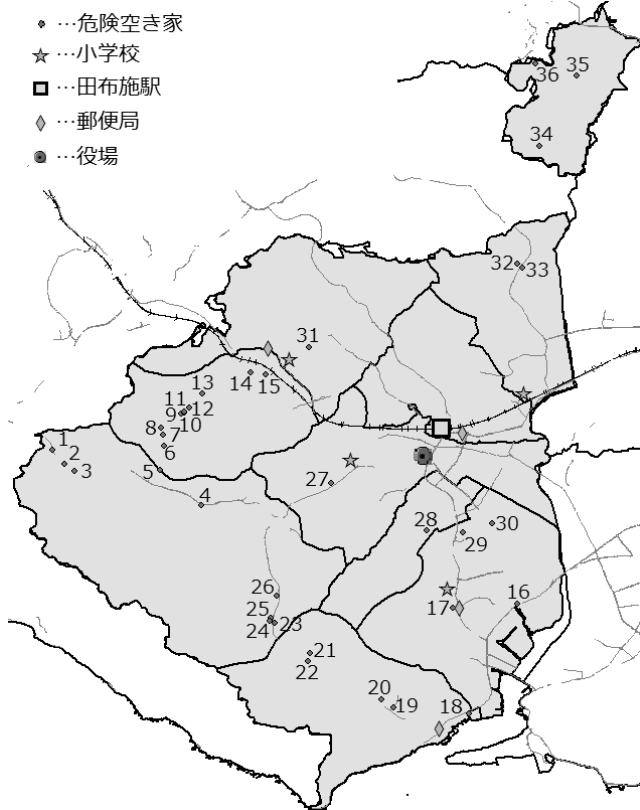


図3 田布施町プロット図

4. 田布施町の危険空き家の現状

危険空き家の戸数と状態を詳細に把握するために、空き家の解体除去施策に取り組んでいる田布施町全域を対象とし、踏査調査を実施した。

4. 1 判定手法

空き家を外観により判断するための基準となるものは、各市町の危険空き家判定基準である「100点を超えると補助対象となる項目」を参考にし、それらの項目のうち、目視で判断できるものに絞った。表4に、判定基準とした項目と田布施町全域の家屋の該当数を示す。家屋に限らず屋根のある構造物は全てカウントし、表4に示す判定基準に1つ以上当てはまるもので、危険と思われる構造物をカウントした。

4. 2 該当箇所と該当数

判定手法に該当する、構造物の場所をプロットした地図を図3に示す。結果、危険空き家が36件もあり、小学校や郵便局の存在する付近に目立った空き家は少なく、過疎化した地域に危険空き家が多く分布する傾向にあることが明らかとなった。

4. 2 該当項目

全36戸の危険空き家にナンバーを振り、各々に該当した項目を表5に示す。項目3、項目11、項目12の該当数については、それぞれ全体の2%程度であり、その理由に、「外見だけでは判断し辛い」、「項目内容の定義が厳しい」ことが考えられる。

4. 3 空き家の分類

空き家の判定項目に該当する数で、空き家の分類を行った。該当数が1~3項目を「グループA」、4~6項目を「グループB」、7~9項目を「グループC」、10~11項目を「グループD」と分類した。表5に示すように、各々に該当する空き家に関して、グループAは4戸(11%)、グループBは20戸(56%)、グループCは9戸(25%)、グループDは3戸(8%)であり、4~6項目該当するグループBが最も多い結果となった。

4. 4 各グループの事例

各グループを1つずつ例にとって図4にまとめる。グループA(No.30)の事例は、外壁が破損し、下地が露出している。グループB(No.21)の事例は、屋根が変形しており、外壁仕上げ材が腐朽していた。グループC(No.31)の事例は、構造にズレがあり、窓に隙間があることが確認できる。また、屋根葺き材の瓦がずれており、垂木の腐朽、外壁仕上げ材の剥落が伺える。グループD(No.18)の事例は、道路側に建物が傾斜しており、危険な状況である。また、外壁仕上げ材の板もさび付いており、屋根葺き材のズレ、軒の裏板・垂木の腐朽があった。

5. まとめ

本論では、山口県内の全自治体を対象としたインタビュー調査および、山口県田布施町を対象とした踏査調査をもとに、空き家解体除去施策の現状と課題について検討した。得られた知見は以下の通りである。

表 5 該当項目一覧

	項目 1	項目 2	項目 3	項目 4	項目 5	項目 6	項目 7	項目 8	項目 9	項目 10	項目 11	項目 12	項目 13	項目 14	合計
No.1	○	○	○	○	○					○	○			○	8
No.2									○	○		○	○	○	5
No.3				○						○	○	○	○	○	6
No.4						○		○	○			○	○	○	6
No.5	○	○	○		○					○				○	7
No.6								○		○			○	○	4
No.7										○		○	○	○	4
No.8							○						○	○	3
No.9		○						○					○	○	5
No.10			○				○	○	○			○	○	○	7
No.11		○													1
No.12	○	○			○	○	○	○		○	○		○	○	10
No.13				○			○		○		○		○	○	6
No.14	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				○	11
No.15		○						○	○					○	5
No.16				○				○	○					○	5
No.17							○	○	○	○	○			○	7
No.18	○	○		○	○	○	○	○	○	○				○	11
No.19		○					○	○	○	○				○	6
No.20						○		○	○						4
No.21				○				○	○					○	5
No.22	○	○	○	○	○	○		○		○					8
No.23				○	○			○	○						5
No.24								○	○				○	○	4
No.25				○				○	○				○	○	5
No.26				○	○	○		○	○	○					6
No.27	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					9
No.28				○		○		○	○					○	6
No.29				○				○	○					○	5
No.30				○										○	3
No.31		○		○		○	○	○						○	7
No.32		○		○		○	○	○	○	○					7
No.33				○		○		○	○					○	7
No.34										○			○	○	4
No.35		○		○						○				○	5
No.36				○		○		○							3
割合	3%	7%	2%	10%	4%	7%	5%	12%	10%	8%	2%	2%	12%	14%	210



図 4 グループ別危険空き家

空き家解体除去施策がある自治体は、19 市町中 9 市町 (47%)であり、補助の対象となる条件としては、「現に使用されておらず、今後も使用される見込みがないもの」、「市で行う不良度判定の結果、評点が 100 点以上で、周囲への危険性があるもの」などが主である。空き家解体を完了させるまでの手順は、スタンダード型と岩国型に類別できる。施策は、ここ数年で増加傾向である。平成 26 年 11 月に「空き家等対策特別措置法」が制定されてから自治体の活動が増えたとも考えられる。財源については、市町村の補助金がベースとなり、国や県の交付金の有無については半々である。解体除去後の跡地の制約は、ない市町村が殆どであったが、「解体後 5 年は売りにださない」「建て替えの禁止」などが条件となる市町村も存在する。跡地の使われ方に関しては、基本的には更地であるが、自治体が未把握の場合が最も多い。自治体が空き家の解体補助をしていく上で困難なことは、危険空き家の所有者と連絡がつかない、所有者の解体拒否などである。また、篠部・宮地の研究によると、2012 年の時点で、解体後の固定資産税の減免措置を行う自治体が、西日本の地方自治体においてわずかに存在したが、山口県においては皆無であった。

踏査調査に関しては、判定基準を作成しカウントしたところ、危険空き家が 36 件もあることが判明した。現在田布施町の年間解体数はわずか 2 件であり、すべての危険空き家の解体を完了するには最低でも 18 年以上の年月を要することになる。また、危険空き家と判定したものを地図上にプロットした結果、小学校や郵便局の存在する付近に目立った空き家は少なく、過疎化した地域に危険空き家が多く分布する傾向にあることが伺える。

今回危険空き家と判定されなかった住宅も、今後老朽化していくことが予想される。更に、わが国では人口が

減少しているにも関わらず、住宅供給過多であり、今後更に老朽危険空き家は増加していくものと考えられる。

今後は、空き家の解体数を上昇させるために、自治体の空き家解体除去施策における補助金の確保等、実態調査を考慮した法制度の整備が課題となる。

謝辞

聞き込み調査に協力頂いた自治体職員の皆様に記して感謝の意を表します。

参考文献

- 1) 中園真人・山本幸子：農村地域における自治体主導型空き家活用システムの比較分析、日本建築学会住宅系研究報告論文 3、pp. 247~254、2008. 12
- 2) 東真人・鈴木健二：地方都市の斜面密集市街地における空き家問題への対応に関する研究：日本建築学会学術講演梗概集、E-2 分冊、pp. 173~174、2010. 9
- 3) 篠部裕・宮地敬士：空き家の解体除去施策の現状と課題～西日本の地方自治体を事例として～、日本建築学会技術報告集、第 18 巻 第 39 号、pp. 709~714、2012. 6
- 4) 萩市老朽危険空き家除去促進事業補助金交付要綱 2018. 4. 1 制定
- 5) 萩市老朽危険空き家除去促進事業補助金について 2018 年度

* 山口大学工学部感性デザイン工学科 学部生

** 島根大学学術研究院循環システム学科系 助教・博士 (工学)

*** 山口大学大学院創成科学研究科 助教

**** 山口大学大学院創成科学研究科 講師・博士 (工学)

* Undergraduate, Dep. of KANSEI Design Eng., Faculty of Eng., Yamaguchi Univ.

** Assistant Prof., Institute of Environmental Systems, Shimane Univ., Dr. Eng.

*** Assistant Prof., Graduate School of Sciences and Tec. For Innovation, Yamaguchi Univ.

**** Lecturer, Graduate School of Science and Tec. for Innovation, Yamaguchi Univ., Dr. Eng.