



民間等とも連携した前橋市の空き家対策

特定空家に対する積極的な取り組み

**相続などを機に増加する空き家
生活環境の悪化を及ぼす深刻な問題に**

人口減少や核家族化、既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化などに伴い、日本全国で空き家が増加しています。

特に相続を機に空き家化するケースは多く、相続人の不在や相続による権利関係の複雑化などの家族・親族間の問題もあるといわれています。また、相続登記には期限も罰則もないため、後回しにしたまま放置してしまうという例もあります。

さらに、従前は不動産の所有者にかかる固定資産税は、上物さえ建っていれば住んでいなくても「住宅用地の特例」により税金が安くなるケースもあり、これも空き家が放置される原因にもなっていました。

しかし、こうした空き家は、安全性・防犯性の低下、防災力の低下、ゴミの不法投棄などによる衛生環境の悪化、景観の阻害など、生活環境を脅かすものとなっています。

そこで、政府は平成27年5月「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空家法）」を全面施行し、不適切な状態にある空き家などを「特定空家等」として、最終的には市町村長の

権限で行政代執行を含む対応が可能となりました。

**空家法全面施行に合わせて条例を改正
群馬県内初の略式代執行を実施**

群馬県の県庁所在地である前橋市も、空き家対策は深刻な課題です。

前橋市の空き家率は平成25年に15.9%。平成20年から平成25年の空き家増加率を見ると、全国では0.4ポイント増なのに比べ、前橋市は2.6ポイント増と、数字の上からも深刻な状況でした。また、市内には複数の倒壊危険のある空き家があり、差し迫った問題となっていました。

前橋市における
住宅数・空き家数・空き家率の推移



住宅・土地統計調査（総務省）より前橋市作成

そこで国に先んじて、平成25年7月「前橋市空き家等の適正管理に関する条例」を施行しました。しかし「条例の制定で管理不全な状態にある空き



前橋市建設部 持田一浩氏

家に対する助言・指導、勧告、命令は実施したのですが、罰則や強制力がなかったため、実効性に乏しいものになっていたことは否めませんでした」と前橋市建設部の持田一浩氏は話します。

こうした取り組みの中、平成27年5月に空家法が全面施行されたことから、これに対応するため同年6月に先の条例を全部改正し「前橋市空家等対策の推進及び空家等の活用の促進に関する条例」を施行しました。また8月には、市長の他、警察、消防、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引業者、建築士、自治会役員、公募市民など15名からなる「前橋市空家等対策協議会」を設置し、12月には「前橋市空家等対策計画」を策定しました。

この前橋市空家等対策計画の策定にあたり、最初に取り組んだのは「特定空家等に対する前橋市の事務の流れ」の作成でした。

「特定空家等に対する措置として、空き家情報



(一社)群馬県宅地建物取引業協会
副会長・前橋支部長

手嶋 正昭 氏

群馬県宅建協会前橋支部は、全日不動産協会群馬県本部と共に前橋市と空き家の利活用に関する協定を結んでいます。具体的には、空き家利活用センターを通じて紹介された案件に対し、アドバイスをしたり、場合によっては物件の仲介を行ったりしています。補助金制度は、所有者にとってもメリットがあり、放置していた空き家を利活用するきっかけにもなっています。公民が連携することで、行政は市場の情報を利用でき、事業者は市民や市の動向を知ることができるので、センターの取り組みはまさに「三方よし」だと感じています。

私たちが以前から空き家の問題が、近い将来大きな社会問題になるのではと懸念していました。市内には人通りの多い場所に倒壊の恐れのある空き家があり、安全上の問題のほか景観にも悪影響を及ぼしていましたが、行政の取り組みにより、ようやく撤去に至るなど、早速、空家法施行の効果が表れていると感じています。前橋市のキャッチフレーズは「水と緑の詩のまち」です。空き家が景観を損ねることのないように、私たちが制度の周知に努めています。

ローについては、第1回目の協議会で承認していただきました。これを機に、本格的な特定空家等対策に着手しました(持田氏)
本年7月に県内で初めて略式代執行による特定空家等の撤去を実施するなど、積極的な対策に取り組んでいます。



市庁舎内に設けられた「前橋市空き家利活用センター」。常に相談に応じられるように窓口を設置。

また平成27年4月に、空き家に関するあらゆる市民の相談を受けるための総合窓口「前橋市空き家利活用センター」を設置しました。従前は、環境衛生面での相談は環境部、利活用の相談は建設部と窓口が分かれていましたが、窓口を一元化し、建設部にセンターを設置すること

前橋市空き家利活用センターを設置
空き家の総合窓口として情報を一元化



撤去前

本年7月に前橋市内で行われた略式代執行。撤去費用は市が負担するが、今後法的な手続きにより、費用が回収できないか検討している。



撤去後

「ここにかくできることは全てやる」
積極的な姿勢で、前橋市は空き家問題に取り組んでいます。

(持田氏)
「ここまで空き家対策に積極的な理由は何か——それは「必要に迫られているから」と持田氏は話します。「空き家問題は自治体によって温度差があるのではないのでしょうか。前橋市は人口減少対策も視野に入れ、空き家の利活用と定住促進をつなげる施策も実施しています」

で市民の利便性が高まりました。
同年5月には不動産関連団体と「空き家の利活用の促進に関する協定」を締結し、7月には「空き家利活用ネットワーク」を開始するとともに、空き家対策補助制度も導入しました。



平成27年度は、前橋駅周辺半径2kmに位置する23町で調査を実施。アプリや地図を使って、目視による全棟調査を行った。

平成27年7月から空き家データベース作成のための実態調査を前橋工科大学へ委託。実態把握だけではなく、発生傾向の分析など、大学が持つノウハウを活かした研究にも取り組んでいる。

