

千葉県内では、空き家数や空き家率の増加(上昇)を踏まえて空き家対策条例を定める自治体が増加、13年10月には従来の5市に加えて、新たに3市で制定予定

総務省の「住宅・土地統計調査」によれば、1963年以降、全国の空き家数と空き家率は一貫して増加(上昇)しており、公表データでは最新の08年には空き家数が756.8万戸(1963年比14.5倍)、空き家率が13.1%(同10.6ポイント上昇)となった。千葉県では、空き家数が35.6万戸(同24.4倍。全国シェア4.7%)、空き家率が13.1%(同10.4ポイント上昇)。空き家率は全国で第34位と相対的には低い、一都三県では最も高い水準にある(図表1)。

今後も人口減少や高齢化の進展に伴い空き家数は増加が見込まれているが、空き家が適正に管理されないと、①老朽化した建物の倒壊による安全性の低下、②第三者の侵入による治安の悪化、③雑草の繁茂やごみの不法投棄の誘発による公衆衛生の悪化、④景観を損ねることによる地域イメージの低下、などの問題が生じる。これらに対応すべく、全国では空き家の管理が不十分な所有者に対する改善命令や、従わない場合の氏名公表などを盛り込んだ空き家の適正管理に関する条例を制定する自治体が増えている。一都三県では、東京都大田区(都内で空き家数第1位)、足立区(同第2位)、神奈川県横須賀市(同県内で空き家数第3位)、埼玉県さいたま市(同県内で空き家数第1位)、千葉県千葉市(千葉県内で空き家数第1位)、松戸市(同第3位)、市川市(同第4位)など、空き家数の多い自治体で本条例が制定されている(全国的にみると、都市部だけでなく過疎化が進んでいる地域でも同様の条例は多く制定されている)。

県内では空き家の適正管理に関する条例が、13年10月1日に従来の5市(図表2)に加え、新たに野田市、鎌ヶ谷市、船橋市で制定される予定。既に条例を制定済みの自治体からは、「従来のお願いベースの改善依頼に比べ、所有者に対して実効性のある指導ができるようになった」(流山市)とか、「空き家問題の相談に対し、担当部署でワンストップの対応が可能になった」(松戸市)といった声が聞かれており、条例の制定は空き家の適正管理について一定の効果があるとみられる。県内では、人口の多い北西部の自治体で空き家数が多い一方、住民の高齢化が進む東部・南部では空き家率が高い傾向にある(図表3)。こうした東部・南部の自治体では、空き家単独についての対策条例はみられないが、勝浦市のように環境美化に関する条例の中で空き家の適正管理について勧告や命令等ができる旨を定めているケースもある。

将来的に空き家数と空き家率がさらに増える見通しの下、所有者が空き家を適正に管理するのはもちろん、適正に管理されない場合には行政も関与し、近隣住民の生活を守り、かつ地域の魅力を損なわないようにすることが必要である。また、空き家を需要者のニーズに沿った形で居住の受け皿とすることで(建替え、中古販売、リフォーム、賃貸、大きい戸建の場合は更地化して分譲するなど)、既存の住宅ストックを活用していくことが、空き家数の減少や、前記に挙げた様々な問題を解決するうえでも重要と考える。

(高城)

(図表2) 県内で空き家対策条例を制定している主な自治体

市町村名	条例名	施行日
柏市	柏市空き家等適正管理条例	11年9月1日
流山市	流山市空き家等の適正管理に関する条例	12年4月1日
松戸市	松戸市空き家等の適正管理に関する条例	12年4月1日
市川市	市川市空き家等の適正な管理に関する条例	13年1月1日
千葉市	千葉市空き家等の適正管理に関する条例	13年4月1日
野田市	野田市空き家等の適正管理に関する条例	13年10月1日(予定)
鎌ヶ谷市	鎌ヶ谷市空き家等の適正管理に関する条例	13年10月1日(予定)
船橋市	船橋市空き家等の適正管理に関する条例	13年10月1日(予定)

(出所)各市町村のホームページからちばぎん総合研究所が作成

(図表1) 都道府県の空き家率(08年)
(単位:%)

順位	都道府県	空き家率
1	山梨県	20.3
2	長野県	19.3
3	和歌山県	17.9
...
34	千葉県	13.1
...
41	東京都	11.1
...
45	埼玉県	10.7
46	神奈川県	10.5
47	沖縄県	10.3
全国平均		13.1

(出所)総務省「住宅・土地統計調査」

(図表3) 空き家数及び空き家率が上位の市町村

(単位:戸・%)

空き家数			空き家率		
順位	市町村名	空き家数	順位	市町村名	空き家率
1	千葉市	54,250	1	勝浦市	35.9
2	船橋市	29,560	2	鴨川市	27.5
3	松戸市	29,390	3	横芝光町	23.9
4	市川市	26,660	4	いすみ市	23.6
5	柏市	21,340	5	南房総市	22.3

(出所)総務省「住宅・土地統計調査」(08年)