

例に行政代執行規定はないが、行政代執行法を利用できるのは実務上通説となっている。法律上与えられた権限をあえて行使しないという趣旨だろう。また、過料規定を設けない点に関して、同市担当者は、過料は払ってしまえば終わりになってしまうと述べ、実効性に疑問があるとしている。ところが、「八王子市路上喫煙の防止に関する条例」には、過料規定がある。路上喫煙とは何か事情が異なるのだろうか。

3. 市町村の空き家対策の方向性

(1) 条例による対応

老朽危険空き家に対して何らかの働きかけをする場合、その根拠を条例に置く運用は、すっかり定着した。空き家対策要綱は、ほとんどみられない。小平市のように、「勧告どまり」であっても、条例にしている。

後述のように、議員立法として「空家等対策の推進に関する特別措置法案」（空家特措法案）がとりまとめられている状況にあることから、条例化について、模様眺めをしている市町村は少なくない。多摩・島しょ地域においてもそうであろう。もっとも、法案が成立しても、条例の必要性はなくなると考えられる。法律と並行して、あるいは、法律を実施するための条例の制定は、今後も継続するだろう。

『報告書』は、現行条例を、「ソフト型」と「ハード型」に分類する。解体という頂上に到達するためのルートは複数あってよいから、いずれが優れているということとはできない。「交渉による行政」に絶対の自信があるならば、たとえば足立区条例のような「ソフト型」にする合理性は十分にある。それを裏打ちする財政支援も重要である。

(2) 対応の必要性判断を支持する専門性の確保

不適正管理に起因する危険度の判断には、専門技術性が不可欠である。勧告という行政指導にとどめるのであれば別であるが、命令および行政代執行につながるとなると、命令要件を的確に認定する能力のある専門家が必要になる。

特定行政庁である市であれば、建築の専門能力があるから、比較的容易であるかも知れない（P83、P95）。ところが、そうでない一般市および町村の場合、条例を制定しても実際に命令ができない事態になりかねない。多摩地域においては、9市が特定行政庁となっており、近隣の非特定行政庁市町村に対して、委託を受けての専門的判断をする方法が考えられる。本来は、建築基準法10条3項にもとづく権限行使を東京都がすればよいのであるが、現実には行われなから、実際には、市町村間の水平調整にならざるをえない。

(3) 「質の充足」への転換

『報告書』は、住宅政策に関して、「量の充足」から、古くても良い住宅をより長く使っていく「質の充足」へと方向転換する必要性を指摘している（P30）。これは国の住宅政策に関わる問題であるが、市町村には何が可能だろうか。

ひとつは、確実に不良住宅になるような新築住宅を認めないようにすることである。比較的広い敷地を分筆して建てられる建て売り住宅が典型的な「候補者」である。都市計画法33条4項を活用して、最低敷地面積を決める方法がある。人口増という目先の利益をほしがるあまりに不良ストックを増やすのでは、将来世代に対して申し開きができない。

4. 『報告書』の活用方法

「空き家問題」をめぐるのは、各方面から多くの議論がされるようになった。雑誌論文も多いし、単行本の出版も目立つ。そうしたなかで発行されたこの『報告書』は、コントロールが効いた調査を踏まえており、バランスがよく情報量も多い内容になっている。広く読まれるよう期待したい。

ただ、注意が必要なのは、『報告書』があまりに整然と整理しているために、「あれもこれも」と条例のなかに取り入れるようであってはならないことである。規定したとしても、市町村の行財政能力を踏まえれば本当に実施できる

のかどうかを、しっかりと見極めなければならぬ。そうでないと、住民の期待に対する背信である。『報告書』で紹介されている例に無批判に飛びつくのではなく、各市町村の実情を踏まえ、改めてヒアリング調査をすることが重要である。

5. 議論されている法案への対応

『報告書』は、空家特措法案の概要を紹介する(P107)。法案の成立に賛成のようであるが、私は、市町村の義務的事務化には反対である。分権時代の法律のあり方としては、メニューのみを示し、対応の必要があると市町村が判断すれば、その部分を条例の制定によって取り込むようにすべきなのである。

もっとも、そのような方向に修正される可能性はないから、すべての市町村に事務が義務づけられる前提で考えてみよう。現状を前提にすれば、市町村においては、3つの対応パターンがある。

第1は、八王子市のように、命令までを規定する条例を制定している自治体の場合である。八王子市条例は、相当程度、法案と重複する。その限度で、現行制度を存続させる意味はない。しかし、法案にない防犯が目的とされていることから、それを存続させるのであれば、横出しの措置を講ずる必要がある。

第2は、小平市のように、対応を勧告にとどめる条例を制定している自治体の場合である。法案の成立によって、命令権限を与えられることになる。防犯を目的に含む点で八王子市条例と同じであるが、それについては、勧告どまりの対応を存続させるのは可能である。

第3は、条例を制定していない残りの市町村である。空き家に関する問題は認識しているとしても(P9)、法的対応の必要を感じなかったがゆえに特段の措置を講じていないとすれば、法案の成立は、大きなお世話である。しかし、拒否する自由はない。

法案には、空き家対策を総合的かつ計画的に

実施するために空家等対策計画を策定できるとする規定がある。そこでは、対症療法的措置にとどまらない施策が考えられる。この点は、対応の視野を広げる意味で効果があるだろう。また、「実施予定なし」という姿勢の市町村が多い実態に鑑みれば、強制的に考えさせるという意味で、勧告や命令などの対応措置の義務的事務化は、あるいは合理的なのかもしれない。

6. 「余裕をもった対応」へ

370にもなる市町村空き家条例の基本的スタンスは、限界状況にある老朽家屋をいかに解体するかである。助成制度も、解体を念頭に置いたものである。ギリギリのタイミングでの対症療法といってよい。「民・民の問題」として行政施策の枠外に追いやるのではなく、「行政の課題」として、そして「全庁的課題」として正面から取り組むようになったことは(P135)、地域環境管理者としての市町村の責任に鑑みれば、正当なものと評価できる。

そうしたスタンスでの対応の必要性はなくなりますが、今後は、不適正管理老朽危険空き家予備軍への対応をいかにするかに知恵をしばらなければならない(P131)。『報告書』は、いくつかの方向性を示している(P41)。「ひとつの課の問題」ととどまらないことは自明である。総合的政策主体である市町村の能力が問われる。

とくに重要なのは、予防策である(P45)。法案成立後には確実に求められる実態調査であるから、早期に実施する方がよい。計画策定期間が短縮できる。

この『報告書』を手にして考えてもらいたいのは、長であり議員である。市町村の近未来を冷徹に見つめ、今何をすべきなのかを住民とともに議論すべきである。そのために必要な独自調査は、早急に始めるべきだろう。多摩・島しょ地域は、まだのんびりした状態にある。