

四国中央市空家等対策計画の実施状況等について

空家等対策計画掲載事業のうち実施に至っていない主な事業と方向性について

- (1) 空家数1.6倍増に対応する新たな試み
- (2) 空家除却空地に「住宅用地の特例」と同等の措置
- (3) 民事調停等活用の支援
- (4) 老朽危険空家除却事業補助金の充実
- (5) 緊急対応のマニュアル化

1. 空家数1.6倍増に対応する新たな試み

「仮登記・分筆を活用した道路拡幅用地の確保」について、「建築が認められない敷地」の解消を支援する仕組みづくりの一つとして具体的課題を検討したいと考えます。

2. 空家除却空地に「住宅用地の特例」と同等の措置

現行の老朽危険空家除却補助金には別に述べるような課題も多いことから、これを補完する形で「住宅用地の特例」と同等の措置を検討したいと考えます。

3. 民事調停等活用の支援

空家問題の本質は、個人財産の管理不全であり、行政権の行使では民事的手法によって解決されるべきものです。

とりわけ、老朽危険空家除却補助金や緊急避難行為にあたっては、これらと連携した活用が望まれます。

たとえば、所有者不存在の典型例として相続人不存在が挙げられますが、家庭裁判所に対して相続財産管理人選任申立を隣接者等が行う場合に、予納金の納付が課題となります。そこで、予納金の貸与又は債務保証の制度化についても検討したいと考えます。

4. 老朽危険空家除却事業補助金の充実

国費・県費を活用した老朽危険空家除却補助金について、平成 28 年度に単費で試験的に実施、平成 29 年度から本格的に実施しています。

その結果、次のような課題が浮び上がっています。なお、県内市町のなかには、本市が課題としている部分をメリットと考えている市町もあるようであり、県内に限っても、考え方、運用のあり方は一様ではないようです。

【課題】

〔高い補助率〕

現行の老朽危険空家除却補助金は、補助率が 4/5 と高く、「補助金」というよりも所有者等への補助という形をとりつつ、実質は行政が除却するようなものである。しかし、その

ような実質に見合う案件が必ずしも多くない。

〔国庫補助基準〕

国庫補助基準が住宅地区改良事業の補助基準として制定されたものであることから、必ずしも老朽危険空家除却補助事業の補助基準としてイコールではない（一部対応済）。

〔県費補助基準〕

県補助金が、防災の視点から措置されているため、「沿道要件」と「倒壊要件」が付されていることから、「袋地」などの場合に「特定空家等」であるにもかかわらず「老朽危険空家」に該当しない場合がある（別図参照）。

〔低所得者等〕

生活保護受給者等または清算会社等の場合、補助金の本人負担分（税抜きの1/5+消費税分）の負担を求めることが困難である。そうすると、手順通りにいけば行政代執行を検討せざるを得ないことになるが、行政代執行を選択するまでの公益性が認められる場合ばかりではない。たとえば、所有者の同意の下に隣接者等の利害関係人を補助対象とすることや全額補助とすることなども検討する必要がある。

〔意思能力等〕

所有者等の意思能力が不十分な場合、行政措置等の名宛人として課題があるとともに、補助金活用や処分行為等についても課題がある。成年後見人を付与する等の対応が必要であり、福祉部局との情報共有に努めている。

特定空家等（相当）であるが補助対象空家とならない例

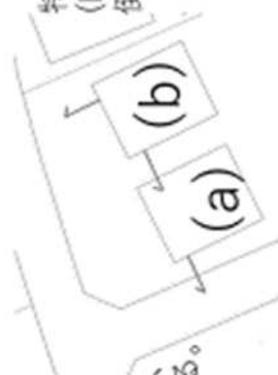
(1) 袋地（他の土地に囲まれて道路に出られない土地）

沿道要件を充足しない。



(2) 倒壊要件を充足しない

特定空家等相当の空家である。
(a)が倒壊すれば道路に達するので、
倒壊要件を充足し、補助対象となる。

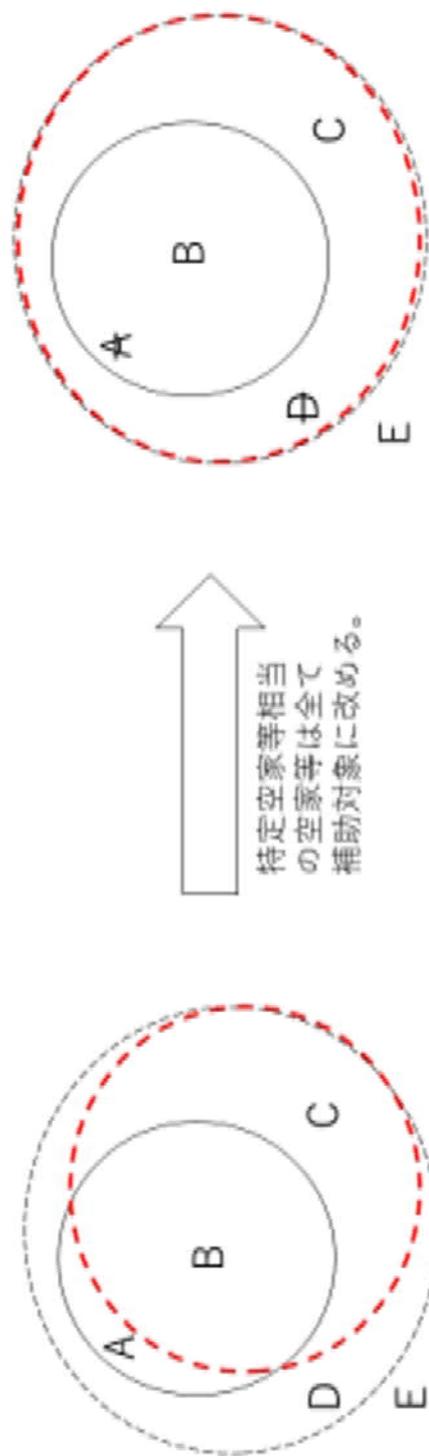


特定空家等相当の空家である。
(b)が倒壊しても道路に達しないので、
倒壊要件を充足せず、補助対象にならない。

(3) 住宅以外の建築物

店舗（住居部分が50%未満） 国庫補助を受けるには敷地の公共的利用計画が必要
工場・倉庫

「特定空家等（相当）」に「補助対象空家」を合致させる



A：特定空家等であるが補助金対象空家ではない

B：特定空家等であり補助金対象空家である

C：特定空家等相当であり補助対象空家である

D：特定空家等相当の空家等であるが補助対象空家ではない

E：格別の問題のない空家等（特定空家等相当ではない空家等）

A + B：特定空家等

B + C：補助対象空家

5. 緊急対応のマニュアル化

今回上程した略式代執行の事案については、すでに戸籍調査を全て終えており、相続放棄の有無を確認するだけで、略式代執行に適する案件であることを判断できました。

ところが、通常は、事案の通報を受けてから実地調査と権利者調査に着手することになります。登記名義人が死亡している場合や存在自体を確認できない場合には、所有者の特定作業を進めることになります。

この場合、戸籍関係調査に数週間から数カ月を要します。次に、所有者の特定ができたとしても、遠方の所有者に郵便で照会して回答を待つことになり、それだけで最低でも2週間は必要となります。さらに、相続放棄の申述を主張するならば、次順位の法定相続人の相続放棄の申述等まで確認しなければなりません。これら一連の作業に、場合によっては半年以上を要することになります。

これらが明らかになったうえで、空家法第9条第2項の実地調査、同法第14条の行政措置等を検討することになります。従って、相談を受けてから解決するまで、円滑に事務を進めても1年ほどを要することが想定されます。この間、救いを求める声を聞きながら、無策で危険な状態を放置することはできません。

しかし、空家法は、消防法第29条（破壊消防）のように非常時を想定した規定を持ちません。

このことをもって、非常時の対応を条例に委ねたとする理解も見受けられますが、格別の手掛りもないことから、単に法制化するまでの熟度のない課題として整理されたものと考えられます。

さて、現行法において、正当防衛及び緊急避難について、民法第720条に規定されています。いわゆる緊急安全措置について、いかに正当性を主張しようとも、この範囲を逸脱す

れば、違法な行為にあたります。従って、緊急安全措置も民法第 720 条の範囲で、いつ誰が
どうするのかを検討すべきものです。

第 720 条 他人の不法行為に対し、自己又は第三者の権利又は法律上保護される利益を防
衛するため、やむを得ず加害行為をした者は、損害賠償の責任を負わない。ただし、被害
者から不法行為をした者に対する損害賠償の請求を妨げない。
2. 前項の規定は、他人の物から生じた急迫の危難を避けるためその物を損傷した場合に
ついて準用する。

第 1 項において「自己又は第三者の権利（中略）を防衛するため」と記されており、当市
がこの役割を担うことも可能ですが、隣接者間には少なからず何らかの経緯があります。当
市が緊急避難行為を担った場合には、当事者間の争議に巻き込まれる可能性が少なからず
あります。それは、地方公共団体の立場として避けられるべきものです。また、公平である
べき地方公共団体の立場は軽視されるべきものではなく、判断は慎重にならざるを得ず、対
応も控えめにやらざるを得ません。

そこで、危険に直面する当事者である隣接者等が自らを防衛するために、民法第 720 条
の緊急避難行為を行うに際して、経済的な支援及び技術的な支援を行おうとするものです。
また、補助金の支出については、緊急避難行為という性格に照らして、その範囲は限られま
すが、補助率は 100%として、緊急安全措置を条例化している市町村と比較して遜色のない
ものとしします。

また、手法としては、原因者への求償等を前提として補助金に返還特約を付するか、貸付
金又は債務保証とすることも選択肢の一つであり、今後、さらに検討を進めたいと考えます。