

空家等対策推進施策の総合的展開について

1・課題を抱える事例（位置を図示した図や現況写真は非公開とします。）

事案Aの特定空家等は、第一種住居地域の木造住宅密集地区にある木造瓦葺2階建て住居です。「前面道路」の有効幅員は1.5mほどあるものの、公図上の「道」は存在せず宅地同士が接しています。

所有者は「ここで新築する」という態度をとり、放置していますが、現状では建築確認を得られる条件は整いません。

平成30年夏から地元世話人と連携して、対応を進めていますが、本人の感情を考慮して経過観察としていました。

令和元年11月、荒天により瓦が落下しました。さらに落下する危険性も高く、近隣住民の要望もあり、前面路地に保安措置（通行止め）を講じています。これを契機として、地元世話人から所有者へのアプローチも再開しています。

仮に老朽危険空家除却補助金を活用して本人が除却するとしても、350～400万円程度を要すると見込まれ、一般的には建築確認の得られない土地に投入できる金額ではありません。また、固定資産税（土地）については住宅用地特例が適用されており、除却すれば、固定資産税が増嵩することになります。

さらに、周囲の住宅の概ね半分は空き家であり、遠くない将来に同様の状態に陥ります。このままでは、この地区が廃墟と化してしまいます。

事案Bの特定空家等は、第一種中高層住居専用地域の木造住宅密集地区にある木造瓦葺平家建て住居で、北側土塀の危険性が高いこともあり、すでに取壊し撤去工事が行われています。建築確認に必要な接道要件を満たしますが、現況幅員は狭小であり、約1,600㎡の敷地を活用する用途は立っていません。また、固定資産税（土地）については住宅用地特例が適用されており、除却すれば、固定資産税が増嵩することになります。

さらに、周囲の宅地に目を転じると、建築基準法の接道要件を充足しないもの、充足するとしても十分ではないものが多くみられます。当該空家等の周辺市道は拡幅が計画されていますが、新たな路線開設はありません。

事案Cは、国道と県道に挟まれた第二種住居地域ある木造住宅群です。仮に建築基準

法の接道要件が満足されたとしても、取壊し撤去工事、新築工事ともに容易ではありません。また、敷地の流動性は極めて低いものです。

同じく、事案Dは、県道に近い第二種中高層住居専用地域にある木造住宅群です。仮に建築基準法の接道要件が満足されたとしても、現況幅員は狭小であり、敷地の流動性は極めて低いものです。

また、事案A・Bと同様に、固定資産税（土地）については住宅用地特例が適用されており、除却すれば、固定資産税が増嵩することになります。

事案Eの特定空家等A（河川左岸）は、この地域では交通量の多い市道に面しており、所有者（法定相続人）に対して老朽危険空家除却交付金を交付して除却を進めました。

一方特定空家等B（河川右岸）は、「道路」ではなく河川の一部を成す河川管理道に面するのみです。さらに、河川管理道よりも低い地面に建てられています。平成26年に所有者が死亡しましたが、所有者（被相続人）とは全く面識のない唯一の法定相続人が相続放棄したことから、相続人不存在の状態にあります。しかし、略式代執行に値するほどの公益性は認め難く、将来にわたり放置されることが見込まれます。

特定空家等Bに隣接する人々としては割り切れない気持ち（個人では難しいにもかかわらず放置される）と不安（工作物責任を負う者がいない）を抱えたままになります。

事案Fの特定空家等は、工場と住居が、廃業に伴い放置されたものです。現状では、悪影響の程度と切迫性はいずれも低く、草木繁茂による隣接者被害も深刻ではありません。

ところが、この特定空家等については、債権者が競売に供したものの不調に終わった経過があるうえに、金融業者と思われる抵当権が設定されていることから、この土地建物の価値と見合わせば、所有者が整理を進める動きは期待できません。

また、このまま放置されたとしても、公益性の多寡の観点から、行政代執行による除却は、容易に想定されるものではありません。

事案Gの特定空家等は草木繁茂が真正面の課題となっています。所有者は新居浜市に住んでおり、法定外指導文書を3回送付していますが、反応はありません。なお、隣接者の話によれば夜逃げ同然とのことです。

一方、隣接者（独居高齢者）は、現実的には為す術がありません。草木繁茂は、軽く考えられがちですが、雨樋の詰り、害虫の繁殖、湿気の増嵩など、隣接者の日常生活への影響は侮れるものではありません。

2. 課題の抽出

7つの事案から抽出される課題は次のとおりです。

[事案A～Dから抽出される課題]

- ①個人では解消できない接道不全
- ②道路網整備だけでは限界がある接道不良の解消
- ③一帯が廃墟と化する将来
- ④危険にさらされる隣接者等
- ⑤現行老朽危険空家除却補助金の限界
- ⑥危険な空家の放置につながる住宅用地特例

[事案E～Gから抽出される課題]

- ⑦空家法第14条の限界
- ⑧私法上も公法上も対応されない特定空家等
- ⑨空家等対策をめぐる不公平感

3. 課題の集約

9つの課題を4つに集約します。

A. 応急措置さえ講じられず危険なまま放置される空家

応急措置の実施責任は、言うまでもなく所有者にあります。しかし、法定外指導（情報提供）を行っても応急措置さえ講じない所有者は少なくありません。

空家等対策の実務としては、まず、空家法に基づいて所有者の特定を進めます。多くの場合、法定相続人の特定作業が必要となり、長ければ数か月を要しますので、その間は誰も何もしない状況が続きます。なかには、所有者特定が進まないケースも発生します。

B. 過大な負担から危険なまま放置せざるを得ない空家

市場価値のない土地に年収以上の資金を投入することは容易に想定できません。

工作物責任（民法第717条）を問われることを理解していても、手持ち資金がなければ放置するほかに選択肢がないことが想定されます。

C. 空家群が発生させる社会的不経済

様々な経過から、現在では建築確認の得られない宅地に少なからず空家

が存在します。個々の所有者が独力で接道要件の充足を図ろうとしても、極めて困難です

これらの宅地は、アクセスが劣悪であることから、空家除却工事の困難度が高く、多額の工事費を要することになります。さらに、多額の工事費を投入して、市場価値の極めて小さい空地が得られるだけです。これでは、経済的に成り立たず、誰も空家を整理しようと思いません。

月日の経過と共に、放置される空家が増え、その一帯が廃墟と化すことになります。

D. 未熟な空家等対策支援促進策

住宅用地特例の運用実態については、空家法施行前から指摘されていたものですが、未だ税制における対応はとられていません。

空家法第 14 条と老朽危険空家除却補助金以外に施策を持ちません。この 2 つの手法をもってカバーできる範囲は限られます。

重大な課題を抱える空家については、一定の成果を得ていますが、当市の空家総量と比較すれば僅かな量でしかありません。

4. 求められる対応策

最終的には次の 2 つの対応策に昇華させることができます。

これらの充実を図ることによって、特定空家等に偏らない総合的な空家等対策を推進することが可能となります。

ここで重要なことは、スピード感です。空家の増加と劣化はどんどん進行していきます。

(ア) 公権力行使を必要としない空家抑制策の充実

(イ) 不安に寄り添う施策の充実

(ア) 公権力行使を必要としない空家抑制策の充実

住宅用地特例と同等の減免措置

近時、施策として具現化する市町村が増えており、具体化に向けて検討を進めるべきものと考えます。当市においても、当市空家等対策計画 (P40～) において言及しております。

課税権者の側で、住宅用地特例の運用を変えることができない以上、空家等

対策の側から、これを前提とした対応を進めざるを得ません。

むしろ。費用対効果を明確にするうえでは、固定資産税の減免ではなく、相当額の補助金交付という手法の検討も考えられます。

四国においては、令和元年度から鳴門市が導入しています。

[鳴門市の例]

減免期間 10年間（6年度目から10年度目にかけて段階的に減免解除）

減免金額 住宅用地の特例が適用された場合の賦課相当額との差額

※差額金額は毎年度算出します。

※6年度目は当該額に6分の5を、7年度目は6分の4を、8年度目は6分の3を、9年度目は6分の2を、10年度目は6分の1をそれぞれ乗じて得た額

※住宅が特に密集した特定の地域（堂浦の一部、土佐泊の一部）については、減免期間等の緩和措置がある。

密集住宅地区の面的環境整備

国費メニューも充実しており、東京23区や大阪府下などで取り組みがみられます。当市の江之元地区もその一つですが、市区町村によって手法が異なり、研究を進める余地は大いにあります。

たとえば、都市計画法に規定される地区計画を活用する手法、区域を限定して老朽木造住宅の除却補助を手厚くする手法、区域を限定して土地・建物の寄附を受ける手法など、その活用を積極的に探る必要があります。

従来の事業手法（適正評価による補償）であれば多額の公費を要する事業でも、たとえば「地元の熱意と行政のノウハウ・信用」を組み合わせることにより、先進的な事業展開が期待されます。

これについては、当市空家等対策計画（P30～）において言及しております。

空家抑制策を加速させる工夫

空家等対策は全国で取り組みが進められていますが、概ねいわゆる市町村役場のスピード感で進められています。

空家の増加スピードを踏まえるならば、空家等対策をさらに加速していくこと及び投資効果・波及効果の高い事業に集中していくことが大変重要です。

当市の場合、公権力の行使たる第14条措置及びその周縁部にある老朽危険空家除却補助金以外には、何らメニューがありません。事業対象の線引きは公共事業につきまとう課題ですが、この周縁部にインセンティブを与えることは、

空家抑制策を加速させるうえから重要であり、たとえば期間限定で手厚い補助を行うなどの工夫が考えられます。

(イ) 不安に寄り添う施策の充実の例

緊急安全措置支援事業

緊急安全措置は、空家法施行前の時点において、先行市町村が制定した空き家対策条例の核を成すものでした。本来は「即時強制」により市民の不安を取り除こうとするものでしたが、様々なアレンジが行われ、市町村が所有者からの委託を受けて工事を行うとするものまでみられました。ただし、実際に運用に至った市町村の数はかなり限られます。

空家法施行後も、緊急安全措置又は同一目的の制度を定めた独自条例は残されており、後発市町村のなかにも、先行市町村の例に倣うものがみられます。ただし、空家法が即時強制を規定していないなかで、行政としてリスクの大きい即時強制を条例化することは行政が背負うリスクも大きく、実際に「市民の悲鳴に応える」施策として運用し得るのか疑問があります。そこで、危険にさらされている側を支援する方法を取り入れようとするものですか」という問いに対する答として採用するのか、それとも従来から議論を重ねている「今、目の前にある危険どう排除するのか」近時、施策として具現化する市町村が増えており、具体化に向けて検討を進めるべきものと考えます。これについては、当市空家等対策計画 (P44～) において言及しております。