

空き家特措法の概要と今後の課題

2015年10月5日

松田綜合法律事務所
弁護士 佐藤 康之

1 空き家問題の実情

近年、全国各地で空き家が増加しています。

空き家の増加という現象は、少子高齢化、人口減少時代の到来、また持家偏重の住宅政策など、複数の要因が積み重なって発生しています。

このような空き家の増加に伴い、空き家が外部へ及ぼす悪影響が社会問題として認識されるようになりました。

空き家問題への地方自治体の対策として、埼玉県所沢市が2010年7月に全国で初めて空き家管理に関する条例（「空き家等の適正管理に関する条例」。以下、各地方自治体の空き家管理に関する条例を「空き家条例」といいます。）を制定し、同年10月に施行されたのを皮切りに、全国の各自治体で空き家条例の導入が進み、秋田県大仙市が2012年3月に、東京都大田区が2014年5月にそれぞれ空き家条例に基づく空き家の解体、撤去の行政代執行を実行した際には、メディアでも大きく取り上げられました。

一方で、空き家の所有者に対して空き家の管理等について義務を課すことは、空き家の所有者の所有権に影響を及ぼすものであり、各地方自治体の裁量のみ委ねるのではなく、国としても本格的な空き家対策を実施していくことが求められていました。

このような社会的要請を背景に、議員立法によ

って2014年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空き家特措法」という。）が成立し、2015年2月26日に一部施行、同年5月26日に全面施行となりました。

一部施行にあわせて基本指針、全面施行にあわせてガイドラインが公表されており、これらが地方自治体が空き家特措法に基づき空き家対策を進めていく上での指針とされています。

2 空家特措法の概要

空き家特措法においては、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」を「空家等」、その「空家等」のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる」ものを「特定空家等」と定義し、特定空家等への行政代執行を含めた措置を定める一方で、空家等及び空家等の跡地の利活用についても規定し、空き家問題への対策を推進する旨が定められています。

3 特定空家等への措置

特定空家等と認められた空き家については、外部への悪影響を生じさせることがないよう、行政から指導、勧告、命令がなされることとされており、最終的には行政代執行により空き家の除却をすることが認められています。

行政代執行による除却まで行かない場合でも、特定空家等に該当し、必要な措置をとることの勧告がなされた場合には、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとされています。これにより、勧告がなされて改善がなされていない特定空家等の敷地については、翌年1月1日を基準として固定資産税が大幅に増額されることになります。この点は、空き家所有者への影響も大きいということで、空き家特措法成立の際には、メディア等でも大きく報じられました。

また、特定空家等と認定される前の段階でも、行政による立入調査が認められたり、固定資産税情報の内部利用が認められるなどの方法も定められているため、行政が空き家対策をするために必要な情報が収集しやすくなったといえるでしょう。

4 空き家特措法の影響

空き家特措法の制定以前は、空き家の所有者としては、住宅用地特例により安くなった固定資産税を支払う義務はあったものの、特段のペナルティはなかったため、空き家が管理されずに放置されるということが生じやすい状況にありました。

一方で、空き家特措法の施行後は、特定空家等として必要な措置をとるよう勧告された場合に住宅用地特例の対象から除外されることとなり、これは空き家の所有者として空き家を放置せずに適切な管理、処分をするような動機付けになるものと想定されます。しかし、そのような空き家が単独所有である場合は比較的対処も容易であるものの、相続が発生していたり、元々共有状態の空き

家については、関係者間で調整が調わず対処が困難な状況も起こりますので、そのような場合は、法律専門家が関与して遺産分割や共有物分割をするなどして、適切な管理、処分を図ることが必要でしょう。

また、空き家特措法については、行政代執行による除却や、固定資産税の住宅用地特例の除外が大きく注目されていますが、これらは特に顕著な外部不経済を発生させている空き家に対してペナルティを課すことで、問題空き家を減らそうという緊急避難的な手段に過ぎません。全体のボリュームから言えば、空き家を発生させないようにすることや、空き家を利活用することにより、特定空家等を発生させないことこそが重要です。

5 おわりに

今後、空き家対策の一つとして、国の動きやこれに連動した民間事業者の動きとして、今よりも中古住宅市場が活性化していくことが想定されますが、このような動きに伴い、中古住宅売買やリフォームのトラブルが増加していくことは避けられません。特に、空き家の利活用のために、シェアハウスや高齢者住宅としての利用を提案する場合には、これまでにはなかった問題が顕在化することがあり、事前に法的リスクを明確にしておくことが重要となるでしょう。

この記事に関するお問い合わせ、ご照会は以下の連絡先までご連絡ください。

弁護士・東京大学非常勤講師 佐藤 康之
sato@jmatsuda-law.com

松田綜合法律事務所
〒100-0004
東京都千代田区大手町二丁目6番1号
朝日生命大手町ビル7階
電話：03-3272-0101 FAX：03-3272-0102

この記事に記載されている情報は、依頼者及び関係当事者のための一般的な情報として作成されたものであり、教養及び参考情報の提供のみを目的とします。いかなる場合も当該情報について法律アドバイスとして依拠し又はそのように解釈されないよう、また、個別な事実関係に基づく具体的な法律アドバイスなしに行為されないようご注意ください。