

(1)空き家対策について(基礎編)【大和高田市】

1. はじめに

総務省の平成25年住宅・土地統計調査では、全国の空き家は約820万戸で空き家率が13.5%となっています。㈱野村総合研究所の予測では、このまま何もせずに進むと2033年に空き家率が30%となり、約3軒に1軒が空き家となります。また、内閣府の予想では、2035年に65歳以上の高齢化率が33.4%となっており、3人に1人が65歳以上の高齢者となります。

以上のことから、約20年後には、町にたくさんの空き家が目立ち、経済的に維持管理や除却ができる世代が少なくなることや多くの相続問題が発生することから、空き家問題は将来のまちづくりにとっても非常に深刻な問題となって行きます。

この深刻な問題を改善するために、国は平成26年に「【資料1】空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という。）」を作りました。この空家特措法により全国の市町村で空き家対策が始まっております。本市においては、平成28年度より環境建設部営繕住宅課建築営繕係で空き家対策業務を行っています。

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法について

まず、土地建物は、本来、所有者等が責任を持って適切に管理するものです。以下の法律で明記されています。

【日本国憲法－抜粋－（私有財産制度の制度的保障）】

（財産権）

第二十九条 財産権は、これを侵してはならない。

【民法－抜粋－】

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

第七百十七条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

【空家特措法－抜粋－】

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

しかし、近年、所有者が管理しない、できない状況になっており、空家特措法第4条により、市が、所有者等の管理責任を補完するために、空き家対策の責務を負うことになりました。

【空家特措法－抜粋－】

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

それでは、空家特措法がどのような内容になっているのか、「【資料2】空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の概要」を基に簡単にご説明いたします。

次に空家特措法の制定の意義ですが、主に以下の3項目となっています。

(1)固定資産税情報の利用（空家特措法第10条第1項）

【空家特措法－抜粋－】

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

(2)地方税法上の住宅用地特例の対象からの除外（空家特措法第15条第2項→地方税法第349条の3の2第1項・第702条の3第1項）

【空家特措法－抜粋－】

第十五条

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。



【地方税法－抜粋－】

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十二項を除く。）の規定の適用を受けるもの及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十四条第二項の規定により所有者等（同法第三条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十二項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

第七百二条の三 第三百四十九条の三の二第一項又は第三百四十九条の三の三第一項（同条第二項において準用する場合及び同条第三項（同条第四項において準用する場合を含む。）の規定により読み替えて適用される場合を含む。次項において同じ。）の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第七百二条第一項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の三分の二の額とする。

(3)略式代執行（空家特措法第14条第10項）

※これまでは、行政代執行法では略式代執行の規定が定められておらず、また、条例で略式代執行を新設することはできないと考えられていたため、所有者等が不確知である場合などのときは対応が困難であった。

【略式代執行とは】

例えば通常の調査手段のほか、空家特措法によって認められた調査手段を用いても、その措置を命ぜられるべき者を探し出すことができない場合、市が所有者に代わってその者の負担においてその措置を自ら行うことができる。ただし、その行為が行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできず、所有者が後で判明したときは、その所有者から任意で徴収することになる。任意に費用の支払いに応じないときは、市は訴訟を提起し、判決を得て、民事執行法に基づく強制執行により回収することになる。

3. 空家等対策計画及び大和高田市空家等対策協議会について

(1) 空家等対策計画について

空家特措法第6条に基づき、空き家対策をどのように進めて行くのか、その基本的な方針等を示すのが空家等対策計画であります。本市の空家等対策計画は、平成29年4月21日付けで業務名称「大和高田市空家等実態調査及び対策計画策定支援業務」として、株式会社サーベイリサーチセンター大阪事務所と委託業務の契約を行い、現在、業務遂行中です。完了は平成30年3月の予定です。

※本市の空家等対策計画は以下の内容となっています。

① 空家特措法第6条第2項に基づく以下の内容

- ・ 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- ・ 計画期間
- ・ 空家等の調査に関する事項
- ・ 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- ・ 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- ・ 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- ・ 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- ・ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- ・ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

② 特定空家等の判断基準

（本年度、奈良県が判断基準の作成を予定しており、本市はそれを反映予定）

【空家特措法－抜粋－】

（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」

という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(2)大和高田市空家等対策協議会について

空家特措法第7条では「空家等対策計画」の作成に関する協議を行うための協議会を組織することができることとなっており、平成29年6月に【資料5】大和高田市空家等対策協議会条例（以下「協議会条例」という。）が施行され、大和高田市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設立いたしました。

※本協議会では、以下のことを協議していただきます。

- ①空家特措法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- ②空家特措法第2条第2項の特定空家等の認定その他空家等に関する施策の推進に関し必要な事項（これは本市独自条例項目です。）

本協議会の会長は、市長です。（協議会条例第4条第1項）

本協議会は、執行機関の長である市長の要請により協議を行う附属機関であり、市長が会長となり、議題進行を行い、有識者などの皆様の積極的なご意見をいただけるよう組織いたしました。

【空家特措法－抜粋－】

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「**特定空家等**」とは、①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②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③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④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空家等をいう。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

4. 具体的な空き家対策

(1) 予防・抑制（居住中の住宅を空き家にさせない施策）

- ① 魅力ある住みよいまちづくり（インフラ整備、保育・教育環境の充実など）
- ② 地域コミュニティの活性化による住環境の充実

(2) 利活用（使える空き家の利活用）

- ① 空き家バンクや不動産会社との連携による市場流通
- ② リフォームに対する財政的支援策
- ③ 空き家利活用事業（地方出身学生向けの賃貸住宅など）

(3) 危険空き家（特定空家等）の除却

- ① 適正管理の行政指導や所有者への啓発
- ② 除却費（跡地利用の活用）の財政的支援策
- ③ 密集市街地再開発
- ④ 代執行

※ 特定空家等の判断基準の明確化が課題（基準を設け、本協議会に諮る）

5. 最後に

右肩上がりの時代から人口減少・縮退化していく時代に突入した今、自治体収入は減り続け、更に今後は高齢化による社会保障費や公共施設老朽化による維持管理費の増大により、自治体経営が益々厳しくなると考えられています。

高田は大変鉄道の利便性に優れたまちです。ポテンシャルの秘めたまちであり、この空き家施策を上手くまちづくり事業として展開し、安心安全な暮らしと、高齢者や子育て世代が住みよいまちとなるよう、効率的なコンパクトシティにつなげることも重要だと思えます。

定住促進、活気のあるまち、災害に強いまちにつながるよう、本市空き家施策に対する皆様の活発なご意見をお願いいたします。