

改正空家対策法施行～放置している実家は早めの対策を

今年4月30日、総務省は『住宅・土地統計調査(速報値)』で、全国の空家が900万戸にのぼり、過去最多になったと公表しました。「使用目的のない空家数」に限っても約385万戸と、1998年の約182万戸から大幅に増加しています。

2015年には『空家等対策の推進に関する特別措置法』(空家対策法)が施行されましたが、昨年12月には、さらに対策を強化すべく、改正空家対策法が施行されました。

●改正により自治体の権限が強化

空家対策法における「空家」とは、居住その他の使用がされていないことが常態化している建築物とその敷地などです。改正前は、「特定空家等」とされた空家が市区町村からの指導・勧告の対象でしたが、改正後はそれに加え、「管理不全空家等」も指導・勧告の対象となりました。

特定空家等とは以下のような状態の空家を指します。

1. 倒壊等、著しく保安上危険となる恐れのある状態
2. 著しく衛生上有害となる恐れのある状態
3. 適切な管理が行われないことにより、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

管理不全空家等とは、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある空家等を指します。

空家のある市区町村から管理不全空家や特定空家として指導を受け、それに従わずに勧告を受けると、固定資産税等の軽減措置(住宅用地特例)(※1)が受けられなくなります。

一般的に、建物を取り壊して更地にすると、特例がなくなり固定資産税が6倍になると言われますが、特

定空家等や管理不全空家等に指定された場合、同じことが起こることになります。つまり、空家として放置される原因の一つを封じ込める効果が期待できます。

改正空家対策法が目指す方向性は、「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」の3段階に分かれます。それぞれの内容について見ていきます。

【活用拡大】

① 空家活用の重点的実施

「空家等活用促進区域」を創設し、用途変更や建替え等を促進します。たとえば、前面に接する道が幅員4メートル未満でも、安全確保策を前提に、建替えや改築等を特例認定したり、各用途地域で制限された用途でも、一定の用途への変更を特例許可するなどの対応をします。

② 所有者不在の空家の処分

所有者に代わって処分を行う財産管理人の選任を、市区町村が裁判所に請求できます。

③ 自治体や所有者等へのサポート体制

空家等管理活用支援法人を創設し、市区町村が空家等の管理・活用を図るNPO法人や社団法人等を指定します。指定された法人等は、空家対策に取り組む自治体の補完的な役割を果たします。

【管理の確保】

① 特定空家化の未然防止

「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」(総務省・国土交通省告示)に基づき、管理不全空家に対し、市区町村が指導・勧告を行います。勧告された空家は前述の通り、住宅用地特例が解除されます。

② 管理不全建物管理制度の活用

所有者に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任を、市区町村が裁判所に請求しま

す。

③ 所有者把握の円滑化

市区町村が電力会社等にある所有者情報の提供を要請します。

【特定空家の除却等】

① 代執行の円滑化

通常の代執行は、命令や意見聴取等を行い、相当の猶予を経たうえで行いますが、緊急代執行制度が創設されたことにより、屋根が崩落しかけているなど、緊急時には事前の手続きが不要となります。ただし、先の指針では、常時から助言・指導や勧告の措置を講じることの重要性を指摘しています。また、代執行費用の徴収を円滑にするため、所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収できることとされました。所有者不明の場合の費用は行政が負担します。

② 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

民法上は、利害関係人のみが裁判所に請求できる財産管理人の選任を、市区町村も請求できることとなりました。これにより、相続放棄や所有者不明等の空家を修繕または処分することが可能になります。

③ 状態の把握

所有者への報告徴収権(※2)を市区町村に付与することにより、勧告や命令等を円滑に行うことができるようになりました。

現在、空家を所有している人や、将来空家を相続するかもしれない人は、処分をして自分の手から離すのか、メンテナンスをして活用するのかなど、先送りせずに何らかの判断を迫られます。「NPO法人空家・空地管理センター」など、空家等の管理を担う事業者もありますので、検討材料の一つにしてもよいでしょう。

(クルー 内藤眞弓)

(※1) 固定資産税の課税標準を6分の1等に減額する特例 (※2) 調査のために行政機関が資料の提出などを求める権限