

# 「空家法の施行と自治体の対応」

平成27年12月15日(火)

北 村 喜 宣

# 空家法の施行と自治体の対応

北村喜宣（上智大学）

---

## 1. 4種類に分けられる「空き家」

- (ア) 総務省『住宅・土地統計調査』による、①二次的住宅、②賃貸用住宅、③売却用住宅、④その他住宅
- (イ) 13.5%（2013年）という数字
- (ウ) 新規住宅着工戸数と正比例で増加する空き家数と空き家率

## 2. 老朽不適正管理空き家がもたらす問題

- (ア) 景観悪化
- (イ) 防災機能低下
- (ウ) 不法投棄や放火の誘発
- (エ) 犯罪温床
- (オ) 病害虫の繁殖

## 3. 対応する法律はあるのか？

- (ア) 「著しく保安上危険」「著しく衛生上有害」な建築物に対して除却命令は可能（建築基準法 10 条 3 項）
- (イ) 特定行政庁の認識
  - ① 都道府県の場合
  - ② 市の場合

## 4. 空き家適正管理条例ブーム

- (ア) 「空き地・空き家」から「空き家専門」へ
- (イ) 独立条例と建築基準法実施条例
- (ウ) 「無人常態」「適正管理義務づけ」「助言・指導」「勧告」「命令」

5. 条例のもとでの運用で認識されていた課題

- (ア) 敷地内、家屋内への立入調査と住居不可侵
- (イ) 多い未登記家屋の所有者探しと固定資産税台帳情報
- (ウ) 義務者不明事案における略式代執行
- (エ) 除却と住宅用地特例適用除外

6. 冷たかった国土交通省建築指導課と熱かった自民党空き家対策推進議員連盟

- (ア) 建築基準法 10 条 3 項（場合によっては、9 条 1 項）命令で対応可能
- (イ) 宮地和明（前）衆議院議員の思い
- (ウ) 衆議院解散（11 月 21 日）の前に駆け込み成立（11 月 19 日）

7. 空家法の概要

- (ア) 2 段階の空家
  - ① 空家等
  - ② 特定空家等
- (イ) 適正管理は努力義務（建築基準法と同様）
- (ウ) 立入調査（5 日前までに通知義務づけ）
- (エ) 固定資産税情報の利用を可能に
- (オ) 助言・指導、勧告、命令
  - ① 勧告された特定空家等については住宅用地特例適用除外
  - ② 命令の際の手厚い手続的保障（建築基準法と同様）
- (カ) 行政代執行
  - ① 公益要件の削除
  - ② 略式代執行
- (キ) 過料
- (ク) 空家等対策計画（任意）
- (ケ) 協議会（任意）

## 8. 既存条例をどうするか？

(ア) 空家法制定時に 401 条例

(イ) 考えられる 4 つの対応パターン

- ① 条例不使用型（条例制定していない市町村のほとんどがこの状態。条例制定していた市町村で廃止したところも（室蘭市、和泉市、宗像市））
- ② 条例放置型（条例制定していた市町村のほとんどがこの状態）
- ③ 条例補完型（例：仙台市、宮崎市）
- ④ 総合条例型（例：明石市、上越市）
- ⑤ ハイブリッド型（例：飯田市）

## 9. 半年間の施行を通じて把握されている論点

(ア) 所有者死亡で相続人多数事案の場合

(イ) 認知症（が疑われる）の所有者等への対応

(ウ) 相続財産管理・不在者財産管理制度の運用

## 10. 市町村の現在の状況

(ア) 担当押し付け合い状態（＝未決定）が多い

(イ) 「大きなお世話」か「先を読んだ誘導」か

(ウ) 国のガイドラインを踏まえた都道府県ガイドラインを踏まえた市町村ガイドラインの作成

(エ) 実感されている法律の「権威」

(オ) 空家等対策計画に書き込む市町村の執行方針