

潮 流

空き家対策をめぐって

顧問 小林 芳雄

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が昨年11月に成立し、本年2月から一部が施行された。空き家に関する様々の問題が発生し、これまで地方自治体の条例等によって対応されてきたが、その深刻化によりいよいよ国全体の立法が必要な状況になったと言える。空き家の現状を見ると、平成25年（2013年）で820万戸に及び、総住宅数6,063万戸の13.5%に相当する（「平成25年住宅・土地統計調査結果」総務省統計局）。なお、この空き家率は20年前の平成5年では9.8%であった。

空き家は種々の要因で発生するが、必要な管理がされず放置されることにより、安全性、公衆衛生、景観等の多面にわたり悪影響が生じる。したがって、空き家対策としては、先ず権限・責任を有する者が適切に管理するよう促すことと併せて空き家の利活用の途を広げる等の環境整備が重要とされる。我が国の住宅は、建築条件の差異から欧米に比べて使用年数が短く、中古住宅の活用度も低い。この点は空き家が増える要因とされる一方、住宅ストックが充実してきた中で、今後の中古住宅の流通やリフォームの市場の拡大等に期待が持てるという前向きの側面もある。

立法上の要点の一つは、空き家の所有者等が適切な管理を行わない場合の対応である。私有財産である住宅については、本来その所有者等が自己責任のもとに適切に管理を行うことが大前提である。ただその管理が行われず、地域の生活環境に悪影響を及ぼしているような公益上の要請がある場合には、市町村長が所要の手続きを踏んだ上で、空き家の所有者等に対し、必要な措置の助言・指導、更には勧告や命令を行い、加えて一定の場合には行政代執行もできることとされた。また、このような対応の前段階として、市町村が区域内の空き家の所在、状態等の把握とともに、所有者等の特定や意向の確認が行われる。

当然のことであるが、行政による強制措置の発動は最終的な手段とされ、その前に解決が図られるよう各般の対策が設けられている。市町村における所有者や周辺住民との相談体制の整備、空き家や跡地の利活用の促進対策等であり、市町村の対策費用に対しては特別交付税措置等も講じられる。また、居住用住宅の敷地に対する固定資産税の特例（6分の1に軽減）については、この措置が管理状況の悪い無居住状態の敷地に適用されて空き家の適正な管理や処分を進まなくすることにならないよう、必要な見直しがされている。

農地における耕作放棄地の対応の場合にも共通するが、個人の財産権にからむ問題の背景には、個々の事情に加えて経済社会情勢の変化等の要因もあり、その処理に際して様々な困難を伴わざるを得ない。対策の成果を挙げて行く上で、法制度の整備とともにそれを実施する現場の体制作りや利害関係者の理解の醸成が重要になる。

今般の空き家対策においては、住民生活に最も近い立場の市町村が推進母体となるとともに、都道府県が専門技術的事項や財政上の支援、国がガイドライン作りや税・財政上の支援を行うといったそれぞれの役割分担と連携の仕組みが明確になっている。特に、市町村が対策上必要な場合には、固定資産税課税台帳や法務局の不動産登記簿情報の利用も可能とし、空き家実態を的確に把握しようとしている。また、市町村は対策の計画づくりや実施に関する協議を行うための「協議会」を組織できるとされ、その構成員には地域住民、法務・不動産等の専門家、地域おこしのNPO等の多様な関係者が予定されている。こうした各機関の連携や地域での有機的・総合的な取り組みの如何が空き家対策の推進を左右するポイントになると考えられる。