

地方議員総合研究所主催「空き家問題解決セミナー」IN 東京 視察報告書

貝塚市議会議員

田中 学 殿

平成 30 年 2 月 9 日

参加者 松波 謙太

阪口 芳弘

平成 30 年 2 月 1 日午前 9 時 30 分に、豊島区東池袋 1-6-4 伊藤ビル 8F アットビジネスセンター池袋駅前別館へ到着する。

報告 1

「空き家に関する地方公共団体の取組み」について神奈川大学法学部教授 幸田 雅治先生にレクチャーを授かる。10:00~12:00

1. 空き家に関する現状と課題

- ・総住宅数は 6,063 万戸と、5 年前に比べ、305 万戸増加している。
- ・空き家数は 820 万戸と、5 年前に比べ 63 万戸増加している。
- ・空き家率は 13.5%と 0.4 ポイント上昇し、過去最高である
- ・共同住宅は 2,209 万戸で、5 年前に比べ、141 万戸増加している
- ・住宅全体に占める割合は、42.4%と 5 年前に比べ、0.7%ポイント上昇
- ・現状が継続することを前提とすると、2100 年には日本の総人口は 5 千万人弱まで減少し、明治末頃の人口規模になる。

・高齢者人口のピークは 2040 年。以降減少し、前期・後期高齢者比率は団塊の世代が到達し始める 2020 年に逆転し、以降は「75 歳以上の人数の方が多くなる」状況が継続。

・住宅総数（約 6,060 万戸）は総世帯数（約 5,240）に対し 16%多く、量的には充足。

・空き家の総数は、この 20 年で倍増。空き家の内「賃貸用又は売却用」の増加率は減少しているが、「その他の住宅」の増加率は増大している。

2. 空き家対策条例の制定状況

- ・平成 22 年 7 月 所沢市空き家等の適正管理に関する条例
- ・平成 26 年 4 月 1 日時点で 355 条例が制定。
- ・平成 27 年 4 月 1 日時点で、431 条例が制定（いずれも国土交通省調査）

様々な空き家条例

※見附市

・老朽危険空き家等の認定→住宅に適用される固定資産税の軽減措置の適用を解除

・緊急安全措置同意→2年間減免

※足立区（木造住宅を多く抱える）

・指導又は勧告→指導、勧告に従って措置を行う者に対して助成。

※豊島区（都市部である豊島区における空き家発生の原因を分析し、その解消を図るもの）

・平成11年以前は完成時の検査が行われていない住宅が8割から9割を占めており、市場流通を妨げているために、完成時に遡って当時の法律に基づき区長が審査を行い、適合書を交付する。

3. 空き家対策特措法の問題点

・空き家は、その原因等を含め地域の実情が異なっており、地域の実態を踏まえて条例で制定することが適切な分野の行政である。法律で一律の仕組みを規定しようとするは無理がある。

・多くの自治体で条例を制定し、対応してきたものをあえて法律で定める必要性は低いし、地方分権の観点からは有害である。国は本来果たすべき役割を重点的に担い、住民に身近な自治の本旨に基づき、かつ、国と地方公共団体との適切な役割分担を踏まえたものでなければならない。

・長屋が対象にならないなど、空き家の定義が実情にあっていない場合がある。

・既存条例では、緊急性の必要がある場合には、「助言、指導、勧告、命令」を省略して命令することができるものが相当あったが、空き家法では手続きを省略することは認められていない。

・空き家法では倒壊への対応に迅速に対応できない。

4. 議会・議員の役割

・空き家・ごみ屋敷に関する現状把握

・議会の重要な機能である「監視機能」を発揮する事が求められる。

・生活環境への悪影響の関する住民からの相談と対応。

・法律では対応できないため、地域の実情に合った条例を制定する。

・空き家等対策計画を議決事項として追加する。

報告 2

「空き家対策の実務」について 弁護士の太田 雅幸先生にレクチャーを授かる。13：00～14：45

1. 空き家の実情
2. 空き家の累計
3. 空き家増加の原因、自治体の対応
4. 空き家に伴う弊害
5. 空き家対策条例の制定→特措法制定へ
6. 空き家対策特措法の基本構想
7. 特措法の対象
8. 空きマンション住宅等について
9. 空き家等の認定
10. 特措法上の「特定空き家等」の定義
11. 特定空き家等の認定
12. 比例原則・裁量統制
13. 特定空き家等と住民のいるごみ屋敷等
14. 特定空き家等の認定
15. 従来の子民が住所不明
16. 従来の子民不明の施錠空き家に立ち入り調査（不在者財産管理人）
17. 従来の子民不明の施錠空き家に立ち入り調査（条例に開錠権限を規定する）
18. 開錠権限の創設
19. 自治体に特定空き家等に対する権限があることに住民からの求めや請求
20. 体制
21. 権利者の調査
22. 相続人調査における注意点
23. 権利調査を経て、「相続人があることは明らかでない場合」
24. 相続財産管理人の選任申立
25. 権利者の調査（相続放棄をしていると回答があった場合）
26. 権利者の調査（未登記建物）
27. 特措法の14条設置について
28. 緊急安全設置について
29. 除去の代執行に当たった動産の取り扱い
30. 家族信託の活用
31. 相続共有者に、生ずべき民事責任を感銘させる措置

32. 土地工作物責任者の裁判例

33. 相談体制

報告 3

「空き家法の実施と自治体の可能性」について上智大学法学部教授 北村 喜宣先生にレクチャーを授かる。

1. 空き家行政の展開

所沢市条例制定以降、空き家法制定の時期（2010～2014）

空き家法制定後、ガイドライン最初の見直し前（2014～現在）

空き家法改正以降の時期（2012～

2. 空き家法の制定

3. 空き家法の実施状況

2017 年度代執行 13 例・略式代執行 47 例 拡大傾向にある

4. 認定

認定した以上、代執行まで視野に入れるか、行政指導に重点を置くかは市町村に任せられる

5. 助言・指導

意志無能者の場合は成年後見人が付されている必要がある

6. 勧告

7. 命令

8. 行政代執行・略式代執行

法 14 条 10 項の略式代執行を積極的に活用、2017 年現在で 34 件

売却による換価可能な土地は財産管理人制度を利用して回収

略式代執行をせずに財産管理制度の利用は可能、しかし特定空き家等の状態により判断する。

9. 略式代執行徴収の手続

略式代執行がされた後で義務者が判明した場合、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。

10. 注目される財産管理制度

従来の住人又は去ったものがその財産の管理人を置かなかったときは、家庭裁判所は利害関係人又は検察官の請求によって相続財産の管理人を選任しなければならない。

11. 空き家法における不作為と国家賠償の可能性

国家賠償法 1 条 1 項 国又は公共団体の公権力に当る公務員がその職務を行う

(権限の不行使も含まれる) について故意又は過失によって違法に他に損害を加えたときは国又は公共団体がこれを賠償する責に任ずる。

12. 空き家法制定後の条例状況

空き家法前よりはるかに多様な構成と内容の条例が制定されている

13. 条例の適法性の説明

徳島市公安条例事件判決

14. 時間的前置条例

京都市空き家等の活用、適正管理に関する条例

高岡市老朽空き家等の適正な管理に関する条例

15. 対象追加条例

京都市空き家等の活用、適正管理に関する条例

多久市空き家等の適切な管理に関する条例

16. 法律実施条例

明石市空き家等の適正な管理に関する条例

盛岡市空き家等の適正管理に関する条例

北上市空き家等対策条例

京都市空き家等の活用、適正管理に関する条例

17. 法律実施条例

日野市空き家住宅の適正な管理及び活用に関する条例

鳥取市空き家等の適切な管理に関する条例

略式代執行費用徴収

18. 空き家法後の条例にみる疑問点

少なからず条例がやらかしている法制執務上のミス

条例において、法2条1項「空き家等」、法2条2項「特定空き家等」であることを意味したいために同じような文面を用いているが、法との対象に対して意味のない二重規制状態が生まれる。

19. 空き家法の改正

以上、視察報告と致します。