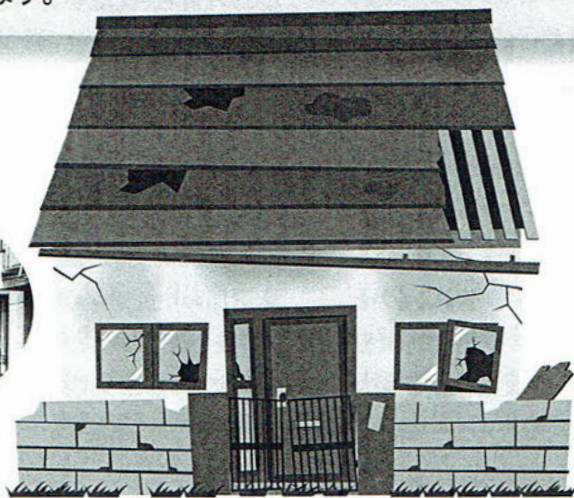


空家等対策特別措置法と 特定空家等に対する 措置に関するガイドライン

国土交通省住宅局 住宅総合整備課

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年2月26日に一部施行され、同年5月26日に全面施行されました。法律の全面施行と同時に「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」も策定されました。それぞれの概要と、宅建業者等に期待される役割について解説します。



I 法の背景

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、空き家が年々増加しています。総務省が実施する住宅・土地統計調査によると、平成25年10月1日時点における全国の空き家の総数は820万戸、住宅総数に占める割合は13.5%で過去最高となりました。また、空き家の総数のうち、別荘等の「二次的住宅」並びに「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」を除く「その他の住宅」に属する空き家の数は318万戸となり、この20年間で約2倍に増加しています。

適切な管理がなされていない空き家は、安全性・防犯性の低下、ゴミの不法投棄等衛生環境の悪化、景観の阻害等さまざまな分野で地域の良好な生活環境を脅かす要因となっていることから、平成27年4月の時点で約430の地方公共団体が空き家対策条例を制定し、対策に取り組んできましたが、地方公共団体レベルでは対応できない問題もあります。そうした状況を踏まえ、先の第187回(臨時)国会において、議員立法により「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。以下「法」という)が成立し、平成26年11月27日に公布されました。

II 法の概要

(1) 定義(第2条)

空き家について「空家等」と「特定空家等」の2つが定義されています。まず「空家等」とは、建築物また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ものを含む)とされており、建築物だけでなく敷地内の工作物や立木等も対象に含まれています(第1項)。

次に「特定空家等」とは、放置することが不適切な状態にあると認められる空家等とされています。具体的な「特定空家等」の状態としては、①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、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その他周辺的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、の4つが規定されています(第2項)。

(2) 国による基本指針の策定・市町村による

計画の策定等(第3条～第8条)

まず、空家等の所有者等や市町村(特別区を含む。以下同じ)の責務について定められています。空家等の所有者等は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めるとされ(第3条)、市町村においては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」)の作成及び対策の実施等を適切に講じるよう努めるとされています(第4条)。

次に、国土交通大臣及び総務大臣は、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(以下「基本指針」)を策定するものとされ(第5条)、市町村は、この基本指針に即して空家等対策計画を定めることができます(第6条)。また、基本指針は、平成27年2月26日に策定・公表されました。

基本指針の具体的な内容としては、空家等対策の実施に関する基本的な事項、空家等対策計画に関する事項など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に必要な事項が記載されています。中でも空家等対策計画の作成に当たっては、空家等対策の基本的な方針、計画期間、空家等の調査、適切な管理や活用の促進、特定空家等に対する措置、住民等からの相談への対応等について定めるものとされ、既に適切な管理が行われていない空家等に関する対策だけでなく、予防的な措置や利活用等についても定めることができます。

また、市町村は、空家等対策計画の作成、実施等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とされ、協議会の構成としては、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ)のほか、地域住民、市議会議員、学識経験者等が規定されています(第7条)。

なお、都道府県は、市町村が講ずる措置について、情報提供や技術的助言等に努めるとされ、市町村は空家等対策計画の作成、実施等に関し都道府県に対して必要な援助を求めることができます(第8条)。

(3) 空家等についての情報収集(第9条～第11条)

空家等の所在や所有者等を把握するための調査など市町村長は法の施行に必要な調査ができ、また特定空家等に対する措置をとるために必要な限度において、空家等への立入調査ができます(第9条)。

さらに、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報等の内部利用ができることとなりました(第10条)。固定資産税の納税者等に関する情報には、所有者の現住所などが記載されていますが、当該情報の空家等対策への利用

は地方税法第22条の秘密漏えいに当たるおそれがあることから、同じ市町村内であっても税務部局から他部局へ情報提供することは原則としてできないものとされていました。しかし、固定資産税情報の内部利用については、市町村からも要望が出されていたものであり、本条により法律上の手当てがなされたところです。

そのほか、市町村は空家等に関するデータベースの整備や空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとされています(第11条)。

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進(第12条)

市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言など必要な援助を行うよう努めるものとされています。

(5) 空家等及びその跡地の活用等(第13条)

市町村は、空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとされています。

(6) 特定空家等に対する措置(第14条、第16条)

保安上危険な空家等に対しては、建築基準法等の既存の法令に基づいて行政が対応することは現行でも可能ですが、空家等が引き起こすさまざまな問題への総合的な対策を講ずるため、地方公共団体の中には空家対策条例を定め、所有者等に対する指導、勧告、命令等の措置を講じているところもあります。

法においては、特定空家等に対する措置として、助言・指導、勧告、命令、代執行という一連の手続を規定しており(第14条)、市町村長は、特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採等の必要な措置をとるようによりまず助言・指導を行い、助言・指導によって措置がされない場合は勧告、さらには命令へと段階的に手続を進めていくことで、所有者等による措置の履行を求めていくこととなります。命令を受けた者が必要な措置を履行しないときは、行政代執行が可能とされており、命令に違反した者は50万円以下の過料に処するとされています(第16条)。

また、過失がなくてその措置を命ぜられる者を確知することができないときは、助言・指導、勧告、命令といった手続を経ずに市町村長が自ら措置を行うこともできるとされています。

なお、法第14条に基づく市町村長による特定空家等に対する措置は、空家等対策計画の策定の有無にかかわらず、講ずることができます。

(7) 財政上の措置及び税制上の措置等 (第15条)

市町村が行う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、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助等の財政上の措置を講ずるほか、税制上の措置等を講ずるものとされています。

なお、平成27年度税制改正において、「空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる」こととされ、所要の地方税法改正が行われました。

(8) 施行について

法は、平成27年2月26日に一部施行され、同年5月26日には特定空家等に関する措置（第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定）についても施行され、全面施行となりました。

Ⅲ 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）の概要

法第14条第14項に基づき、国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置の適切な実施を図るために必要な指針を定めることができることとされており、平成27年5月26日に『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」が策定されました。

このガイドラインは、市町村が特定空家等の判断の参考となる基準等（別紙1～4）及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すものであり、市町村は「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについて、ガイドラインを参考にしつつ手続を進めることとなります。

まず、第1章においては、「空家等に対する対応」に際して、具体の事案に対する措置を検討する際の視点や所有者等の特定方法などについて示されています。

次に第2章には「『特定空家等に対する措置』を講ずるに際して参考となる事項」が示されています。具体的には、別紙1～4に空家等の物的状態の判断に際しての参考となる基準を示し、その基準を参考に周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か、もたらすのであれば悪影響の程度と危険等の切迫性かどうかを勘案して、特定空

家等に該当するか否かを総合的に判断するとされています。

最後に第3章では「特定空家等に対する措置」として、空家等の所有者等の事情の把握や、「特定空家等に対する措置」の事前準備、さらには特定空家等の所有者等への助言・指導、勧告、命令の実施に際して必要な手続や、最終手段である代執行などの措置を行う際の具体的な手続が示されています。

以上を参考にしつつ、市町村は立入調査、助言・指導、勧告、命令等の「特定空家等に対する措置」について、手続を進めることとなります。

(1) 別紙1の概要

別紙1では、「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」の参考となる基準を示しています。

まず、建築物が著しく保安上危険となるおそれがある例のうち、建築物が倒壊等するおそれがある例として、「建築物の著しい傾斜」及び「建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等」を例示しています。次に、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある例として、「屋根の変形」「屋根ふき材の剥落」「壁体を貫通する穴の発生」「看板、給湯設備等の転倒」「屋外階段、バルコニーが腐食、破損または脱落」等を例示しています。また、擁壁が老朽化し危険となるおそれがある例として「擁壁表面の水のしみ出し、流出」等を例示しています。

(2) 別紙2の概要

別紙2では、「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」の参考となる基準を示しています。

まず、建築物または設備等の破損等が原因で「吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況」「浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態」「排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態」を例示しています。また、ごみ等の放置、不法投棄が原因で、「ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている状況」「ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている状況」を例示しています。

(3) 別紙3の概要

別紙3では、「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」の参考となる基準を示しています。

まず、適切な管理が行われていない結果、既存の景観

ルールに著しく適合していない状態となっている例として、「景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物または工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態」「地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態」等を例示しています。また、その他周囲の景観と著しく不調和な状態として、「屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている状態」「多数の窓ガラスが割れたまま放置されている状態」「立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している状態」等を例示しています。

(4) 別紙4の概要

別紙4では、「その他周囲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」の参考となる基準を示しています。

まず、立木が原因で「立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている状態」等を例示しています。次に、空家等に住みついた動物等が原因で「動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態」「シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある状態」等を例示しています。最後に、建築物等の不適切な管理が原因で「門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている状態」等を例示しています。

Ⅳ 空家等対策の取組に対する支援策の例

国土交通省では、居住環境の整備改善を図る観点から、社会資本整備総合交付金等の基幹事業である「空き家再生等推進事業」により、空き家住宅等の除却や活用を促進する地方公共団体の取組を支援しています。

この「空き家再生等推進事業」は除却事業タイプと活用事業タイプの2つがあり、除却事業タイプにおいては、老朽化した空き家等を除却し、地域のポケットパークとして活用する等の取組がなされており、また、活用事業タイプにおいては、空き家等を改修して滞在体験施設や交流・展示施設等の地域の活性化に資する用途として活用する等の取組がなされています。

さらに、平成27年度より法第6条に基づき市町村が空家等対策計画を策定する際に必要な空き家住宅等の現況を把握するための調査経費についても助成対象に追加されま

した。引き続き、空き家等の除却や活用に関する地方公共団体の取組を支援していきます。

V 宅地建物取引業者等に期待される役割

上記Ⅱの(2)にあるとおり、市町村は法第7条に基づき、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」を組織することができます。これは、空家等対策計画の作成、実施等に当たり、協議会を設けることで、地域のニーズをより丁寧に汲み取ることや、空家等対策について専門性、公平性を高めることが期待できるとともに、協議会に人材を糾合し、地域を挙げて空家等対策に取り組むことができるからであり、このような協議会の構成員に関し、「不動産取引」の専門家として、宅地建物取引業者にもその役割が期待されています。

また、上記Ⅱの(4)を踏まえ、市町村が空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制を整備するに当たっては、「空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体と連携して対応するものとする」と基本指針に記載されており、ここでも宅地建物取引業者やその団体が不動産に関する専門性を発揮することが期待されています。具体的には、例えば空家等のニーズを探り、それを使用する予定のない所有者と、当該空家等を活用したい者とをマッチングし、使い手のいなかった空家等を市場流通させる場合などの専門的な相談に宅地建物取引業者が対応することが考えられます。

このように、空家等をめぐる問題を解消するためには、不動産に関する専門知識を有する宅地建物取引業者の役割が求められる場合があるものと考えられることから、各宅地建物取引業者におかれては、空家等の市場流通、マッチング、空家等の適切な管理、空家等の利活用策の策定など、多様な側面から空家等対策にご協力いただきたいと考えています。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが「文書」で下記あて先までご郵送くださいますようお願いいたします(電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております)。なお、個別の取引等についてのご質問・相談にはお答えできません。

ご送付先●(公社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3