

空き家対策と諸問題

弁護士 徳 本 俊 二

第 1 はじめに

空き家問題は、我が国において急速に進行する少子高齢化・人口減少社会の中で、街づくり，地域コミュニティ，高齢者福祉及び住まいのあり方にも関わる極めて重要なテーマである。

第 2 空き家問題とは

1 空き家増加の現状（総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」より）

- (1) 全国の空き家率の推移（別表のとおり）
- (2) 建て方別住宅数の推移（別表のとおり）
- (3) 埼玉県の空き家率（平成 25 年）

空き家数 35.5 万戸／総住宅数 326 万戸＝空き家率 10.9%

（空き家数：全国 8 位，空き家率：全国 44 位）

2 他人事ではない空き家問題

(1) 所有者の法的責任

- ア 土地工作物責任・無過失責任（民法 717 条 1 項但書）
- イ 失火責任（失火責任法上の重過失にあたる可能性あり）
- ウ その他維持管理責任・税負担（特に相続した空き家の管理問題）

(2) 周辺住民の生活環境の悪化

- ア 雑草繁茂や不法投棄の誘発による公衆衛生の低下
- イ 景観の悪化や地域イメージの低下
- ウ 治安の低下や犯罪の増加
- エ 防災性の低下や火災等（放火を含む）の災害の発生

(3) 地域コミュニティの機能不全

- ア 自治会その他地域コミュニティの機能不全
- イ マンション管理組合の機能不全・スラム化（戸建てよりも深刻な問題）
- ウ 子供・高齢者に対する地域的な見守りの問題（幼児虐待・高齢者孤独死）

3 空き家発生・増加（撤去が進まない）原因

(1) 社会的背景

- ア 戦後の住宅政策と中古住宅市場の不活性問題
- イ 核家族化，大都市部への人口移動，そして少子高齢化・人口減少社会へ

(2) 空き家の撤去ないし活用（賃貸）を阻む税制・法規制上の問題

ア 撤去費用負担の問題

イ 宅地の固定資産税減税措置

- ① 小規模住宅用地（住宅1戸当たり200㎡以下の部分）

→固定資産税の課税標準額が1/6，都市計画税の課税標準額が1/3

- ② 一般用住宅用地（200㎡を超える部分及び住宅床面積10倍までの用地）

→固定資産税の課税標準額が1/3，都市計画税の課税標準額が2/3

ウ 建築基準法上の既存不適格建築物と無接道敷地に関する問題

- ① 既存不適格建築物とは，法令改正以前に合法的に建築された又は工事中であった建築物で，法令改正後の規定の適用が免除されているものをいう（建築基準法3条2項）。

- ② 無接道敷地とは，「建築物の敷地は原則として幅員4m以上の道路に2m以上接する必要がある」という接道義務（建築基準法43条1項）を充たさない敷地をいう。

エ 小規模宅地等に係る相続税の特例

小規模宅地等に係る相続税の特例とは，個人が，相続又は遺贈により取得した財産のうち，その相続開始の直前において，被相続人等（被相続人又は被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族）の事業の用に供されていた宅地等（土地又は土地上に存する権利で，一定の建物又は構築物の敷地の用に供されているもの）又は被相続人等の居住の用に供されていた宅地等のうち，一定の選択をしたもので限度面積までの部分（小規模宅地等）については，相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上，一定の割合を減額するというものである。被相続人等の居住の用に供されていた宅地等については，一定の面積（240㎡ or 330㎡）を上限として，相続税の課税価格に算入すべき価額の80%が減額される。

オ 厚すぎる借家人保護の問題

第3 空き家対策

1 各種の法規制等（主に空き家撤去等に関する問題）

- (1) 建築基準法上の違反建築物に対する措置
- (2) 空き家等の適正管理に関する条例等（空き家撤去助成金制度を含む）
- (3) 空き家対策特別措置法

特定空き家等とは，以下の状態にある空き家等をいう。

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態
- 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てい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

(4) 空き家に対する固定資産税減税措置の見直し

2 空き家の利活用促進策

- (1) 空き家バンクの限界
- (2) 定期借家制度の利用

- (3) 他施設への転用
 - ア サービス付高齢者向け住宅その他介護施設等（補助金事業）
 - イ シェアハウス
 - ウ 公営住宅
 - エ 公共的空間
- (4) 中古住宅の流通促進策（参考文献・資料⑦を参照）
- (5) 管理代行サービス

第4 少子高齢化・人口減少社会に向けた空き家対策のあり方

- 1 行政・社会の変化から空き家問題を考える
 - (1) 行政も「選択と集中」の時代へ（コンパクトシティ政策など）
 - (2) 高齢化社会と地域包括ケアシステム（在宅医療・介護の時代へ）
- 2 行政・社会の変化に対し我々はどう対応すべきか
 - (1) 空き家所有者・生活者の視点から
 - ア 空き家の適正な管理（法的責任・道義的責任）
 - イ 高齢期の生活を見据えて住まいのあり方を考える（自宅の空き家化も）
 - ウ 街づくりを見据えて住まいのあり方及び空き家の利用・処分を考える
 - (2) 建築士その他不動産業界関係者の視点から
 - ア 新築住宅市場の縮小は避けられない
 - イ リフォーム・中古住宅流通市場の活性化・拡大への期待
 - ウ 顧客・消費者に対する情報提供・提案の必要性

（参考文献・資料）

- ① 空き家急増の真実（日本経済新聞出版社・米山秀隆著）
- ② 空き家問題～1000万戸の衝撃（祥伝社新書・牧野知弘著）
- ③ 少子高齢化時代の住宅市場（日本経済新聞出版社・米山秀隆著）
- ④ これからのシェアハウスビジネス（住宅新報社・三浦展，日本シェアハウス協会共著）
- ⑤ 「空き家対策の最新事例と残された課題」（富士通総研・米山秀隆）
（インターネットにより検索）
- ⑥ 埼玉県空き家対策指針（埼玉県都市整備部空き家対策プロジェクトチーム）
（埼玉県ホームページより検索）
- ⑦ 中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書（平成25年6月26日）
（国土交通省ホームページより）