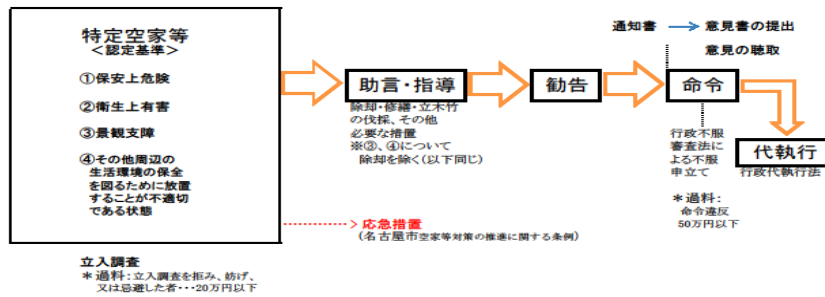


## ◎空き家問題Ⅱ：'特定空家等'ガイドライン



発行：アプス地価研究所  
<http://www.agz.biz>

空き家対策特別措置法(「空き家等対策の推進に関する特別措置法」H26法律第127号、以下空き家対策法という)が5月26日全部施行されたことは先号でお知らせしました。同月国交省より「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)が公表されました。特定空家等に指定されれば固定資産税等(都市計画税を含む)の住宅用地特例の対象から除外することも先号に触れたとおりです。これに関し栃木県鹿沼市では6月特定空家に指定され自ら除却した場合3年間固定資産税等を約1/6のままに減免するとしました。アメモチか？

上図は特定空家等から代執行までに及ぶフローです。特定空家等は、①保安上危険(以下カッコ内例示。著しい傾斜、基礎が不同沈下、擁壁が老朽化し危険となる虞れ等)②衛生上有害(ゴミの放置により多数のネズミなどが発生等)③景観上支障(多数の窓ガラスが割れたまま放置など適切な管理が行われていない等)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(門扉が施錠されておらず不特定の者が容易に侵入できる外)、の4基準により認定されます。上図で「応急措置」とあるのは名古屋市の場合で、H26年7月全部施行された「名古屋市空家等対策の推進に関する条例」では緊急避難措置を講じることが出来るとしています。特定空家等と認定以降の流れとして、除却・修繕・立木竹の伐採、その他の措置(上記③、④について除却を除く。以下同じ)をとるべく助言・指導により改善を促す。改善されない場合相当の猶予期限をつけ、必要な措置をとるよう勧告できる。さらに次の段階として、上記勧告を受けた者が正当な理由なく必要な措置を取らない場合特定空家等の所有者に対し、特に必要と認められるとき、やはり相当の猶予期限をつけ命令が下される。ここでは通知書を交付し、命じられる者等には意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会があり、またはその者は意見の聴取を行うよう請求することができる。この命令に対し行政不服審査法により異議申し立てが可能。市町村長による当該命令に違反した者は50万円以下という過料処分ももうけられています。最終段階の代執行にいたっては、憲法第29条(財産権)もあり、たとえばいわゆるゴミ屋敷においても敷地内ではなかなか手が付けられないように、行政のヒアリングでは伝家の宝刀を抜けないのでは・・・との声も聞かれた。実際代執行を行った自治体も散見され、それに要した取り壊し等の費用は国税徴収法により徴収が認められるが、未収も多い様子です。参考にご去る6月行われた京都市の実例を紹介しておきます。国際的な観光都市同市は空家問題について先進的で、昨年4月公布された条例によるものです。管理不全空き家(上京区五辻通七本松西入東柳町530にある全ての構築物(基礎除く))の除却を所有者不明のまま代執行、終了公告が出ていました。概要は以下の通り:住宅・工場(W1)67.09㎡築後65年、撤去費用約470万円で市が負担。(産経WEST記事)本件は本空き家対策法によらず建築基準法第10条第4項関連の根拠によるもので、H19年から足かけ約8年に及びます。本法によれば少し迅速になるでしょうが、いずれにしる相応の手間暇がかかります。まず特定空家等となる前の未然防止が肝要です。次回以降その具体策にふれる予定です。(不動産鑑定士 大野興四郎)