



# ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士  
不動産コンサルタント 秋山英樹

2月号

発行日2015年2月

## 「空き家対策特別措置法」

現在、空き家問題は社会問題になっています。誰も住んでいないのに空き家のまま放置されている建物が毎年増加して13.5%にもなりました。このまま続けば2023年には空き家率が21.0%にまで増加するという予測もあります。

増え続ける理由として、少子化にも関わらず若者を中心とした人口の首都圏一極集中が続いており、親世代が住宅を使用しなくなった時点から住宅はそのまま放置されるためです。

そこで「空き家対策特別措置法」が2月26日より施行されました。朽廃した建物は倒壊や臭気などで近隣住民に危険や有害環境をもたらすため近隣からの申し出などから、所有者に対して解体の勧告を市町村レベルで行ってはいるものの進んでいないのが現状です。しかし、この法律により、そのまま放置すれば倒壊等危険となる状態又は著しく衛生上有害となる状態の建物を「特定空家等」と呼び、解体勧告や是正命令だけでなく行政代執行から過料の罰則まで可能となりました。

これまでも、建築基準法違反の建築物に対しては建築基準法第9条で「当該建築物の除却、移転改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限など違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる」とされています。例えば「梁の下部に欠損が生じている」「屋根不燃化区域にも関わらず屋根が劣化により崩落している」「避難階段の一部が欠損している」「排水管が破損して垂れ流しになっている」などは、建築基準法違反建築物として特定行政庁（役所）が是正命令を出すことができます。

さらに違反建築ではないですが、保安上危険な建築物に対しては建築基準法第10条で「保安上危険な建築物に対する措置」という条文があり、**著しく保安上危険**、または**著しく衛生上有害**であると認める場合は、「当該建築物又はその敷地の所有者管理者又は占有者に対して、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる」としています。

しかし、これまでは9条の違反建築でも建物の撤去や修繕、使用禁止といった是正命令を出したことは少なく、10条規定では判断基準が明確でなかったため、なおさら是正措置命令は稀でした。

そのため今回「空き家対策特別措置法」では「既存不適格建築物にかかる是正命令制度に関するガイドライン」として案が明文化されました。

ここで、著しく保安上危険な建築物とは何かという基準が必要となります。単に古いから危険だというだけでは、どこまでが危険でどこまでが危険でないかの判断ができません。

基本的な考え方として次の3点を挙げています。建築物において、①劣化が原因で倒壊等するおそれがある。②建築物が倒壊した場合、付近住民や通行人等に被害が及ぶおそれがある。③是正命令を行なう社会的必要性、を勘案して判断するとしています。具体的な判定基準としては大震災時に危険と判断された建築物には立ち入りが制限される被災建築物応急危険度判定を「特定空家等」の判断基準のひとつとして活用するのです。

しかし、空き家が多いのは地方の過疎地であり上記の②には該当しない建物がほとんどではないでしょうか。②に該当する都心部では、解体費用を補助する自治体もでてきましたが、解体後の空き地をどうするのかも問題です。

例えば民法を改正して、「一定期間内において使用していない土地は国に帰属する」という条文を盛り込み、一定期間、使用していない土地、の定義を定めるというのは如何でしょうか。

そもそも土地は誰のものかと考えれば、対象土地が属する国のもので、土地の所有者は期限のない借地として国より借りているに過ぎないのです。

借地料として固定資産税を支払っている、名義書き換え料として相続税を支払っていると置き換えると土地所有の考え方が分かり易い。借地なら使わなくなったら返すべきで、地価が上昇した寄与分は借地人より所有者である国に還元されて然るべきではないかと思えます。今回法律に盛り込まれなかった小規模住宅用地の固定資産税の1/6軽減措置も空き家は対象外にするべきです。

土地が投資の騰貴対象となるといろいろな社会問題を残してしまうことは、30年前のバブルで我が国は体験済みです。それには土地本位制からの脱却が必要で、今回の「空き家対策特別措置法」を契機に、土地所有とは？建物所有とは？という議論が進めば、日本が世界に誇れる街づくりに一歩前進するのではないのでしょうか。