

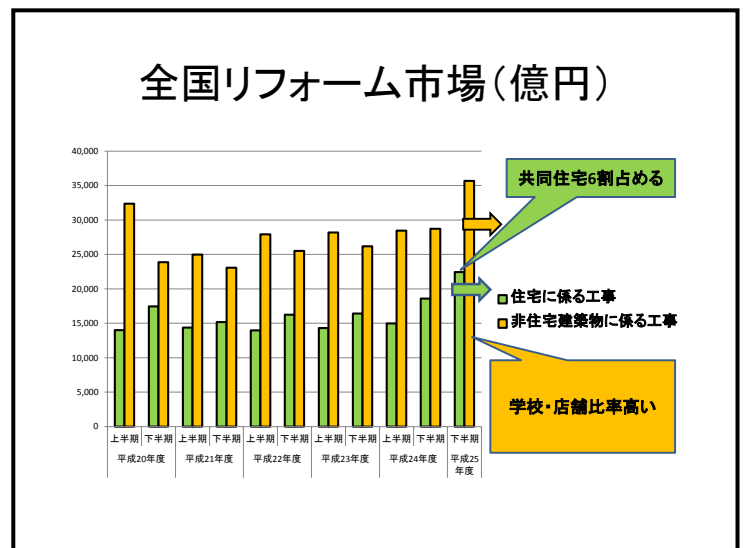
空家対策特別措置法と地域政策

昨年2014年11月に公布され、今年2月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」）は、関連規定が5月26日に施行されたことにより本格始動となった。本特措法では、「空家等」の定義を建築物又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物を含む。）としている（但し、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く）（特措法2条1項）。さらに、特措法では問題がある空家を「特定空家」とし、「特定空家」とする条件として、①基礎や屋根、外壁などに問題があり、倒壊などの危険があること、②ごみの放置などで衛生上有害なこと、③適切な管理が行われておらず著しく景観を損なうこと、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なことを挙げており、特定空家とされた家の所有者に対しては、地方自治体は修繕や撤去の指導や勧告、命令ができ、命令に従わなかった場合には、行政が強制的に撤去し費用を所有者に請求できる「代執行」も可能としている。すでに、条例によって代執行を定めている場合や撤去費用の一部を補助する制度を持つ地方自治体は存在しており、国レベルの法律でさらに空家対策を進める制度整備を行ったものとなっている。このため、地方交付税等税財政の面からの国の支援制度も組み込まれている。もちろん、産業廃棄物の違法投棄に対する代執行費用の回収が進まないことにより、地方財政の未収金等が増加する傾向があり、どこまで地方財政の負担を軽減できるかの課題はあるものの、これまでの制度から進化する取組みとなっている。

加えて特措法では、空家の所有者を探すことを目的として固定資産税の納税情報の活用を可能にして特定空家に関する都市、非都市部を問わず国内外を含めた遠隔地に居住する所有者も含め把握をスムーズに行うことができる環境整備を行った。固定資産税や都市計画税の住宅用地特例で税負担が軽くなる制度があることで、所有者が空家を放置する傾向が否定できないことに対し、特定空家と認定された場合には税制上の優遇措置の例外となる等対処が行われている。

こうした空家に対する政策展開は、①住宅のリフォームや中古市場の育成、②空家活用に対する地方自治体の政策的展開等複合的視野が必要となる。①住宅のリフォーム市場は近年拡大傾向にあり、1980年代から2000年代にかけて増加した住宅建設のリフォーム時期が今後順次本格化する。こうした動向に合わせて、中古住宅市場の充実やそれに合わせた住宅ローン制度の拡充等により新築中心から中古も含めた幅広い住宅流通システムを構築し、空家を抑制する取り組みが必要となる。また、②空家活用の地域政策展開は、コミュニティの活性化等の課題でも重要なテーマにならざるを得ない。高齢化の進展は、介護施設への入居等による空家の拡大、安倍政権が進める移住政策に関連した空家の活用等コミュニティの再生にも大きな影響を与える。

空家問題は、都市部・非都市部、一戸建て・共同住宅等を問わず地域の安全・安心にも密接に関係することから、空家対策の計画はもちろんのこと、公共施設再編、さらには地方版総合戦略等の策定においても重要な柱として位置づけられる必要がある。



（資料）国土交通省総合政策局「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」による。