

空家等対策の推進に関する特別措置法の概要と神奈川県弁護士会及び 神奈川県内自治体の空家等対策の状況

(Brief Overview of the Act on Special Measures Concerning Promotion of Abandoned House Issue Resolution And Actions towards the Issue by Kanagawa Bar Association And Local Governments in Kanagawa Prefecture)

中野 和明 坂本 正之 苑田 浩之 大川 宏之
小林 俊介 酒井 裕香 田中 恒司

第1 はじめに

わが国では、近年、少子高齢化の進行等を背景として空家の増加が深刻な問題となっている。

わが国の空家の現状については、平成25年に実施された総務省統計局の「住宅・土地統計調査」（5年ごとに実施されるわが国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況・世帯の保有する土地等の実態を把握しその現状と推移を明らかにする調査）の結果¹において、以下の概要の報告がなされている。

- ・平成25年10月1日現在におけるわが国の総住宅数は6063万戸であり、5年前との比較で304万戸の増加。増加率は5.3%。
- ・空家数は820万戸であり、5年前との比較で63万戸（8.3%）増加。空家率（総住宅数に占める割合）は13.5%。なお、別荘等の二次的住宅数は41万戸で二次的住宅を除く空家率は12.8%。
- ・神奈川県の空家率は10.6%であり、全国の都道府県の中で低い方から数えて5番目（なお、空家率の低い都道府県は、低い方から、①宮城県9.1%、②沖縄県9.8%、③山形県10.1%、④埼玉県10.6%、⑤神奈川県10.6%、⑥東京都10.9%）。

前記のように空家の増加が深刻な問題になっている中で、行政も空家等対策に力を入れるようになり、各自治体等がそれぞれ

空家等対策を進めてきたが、いよいよ国を挙げてより本格的に空家等対策に取り組む必要に迫られ、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家等特措法」という。）が公布された。

この空家等特措法によって全国の各自治体等において空家等対策が一気に推進されつつあることは周知のとおりである。

神奈川県弁護士会²は、空家等特措法の制定に伴い、空家等をめぐる法律問題へ本格的かつ組織的に対応するため、平成27年3月3日に専門チームとしての「空き家問題対策検討ワーキングチーム」（以下「空き家WT」という。）を組織した。

本稿では、空き家WTの構成メンバー（以下「空き家WTメンバー」という。）がその活動を通じて得た知見の概要をまとめる意味を含めて、空家等特措法を概観しつつ、神奈川県弁護士会の空家等問題への取り組みを紹介するとともに、空き家WTメンバーが関わっている各自治体の空家等対策の状況を空き家WTメンバーの見聞に基づいて紹介する。

本稿の執筆者らはいずれも空き家WTメンバーであり、苑田浩之³が「第1」及び「第4」を、小林俊介⁴が「第2」を、坂本正之⁵が「第3」を、田中恒司⁶が「第5」の第1項を、中野和明⁷が「第5」の第2項を、大川宏之⁸が「第5」の第3項を、酒井裕香⁹が「第5」の第4項をそれぞれ執筆した。

第2 空家等特措法の概要

空家等特措法は、平成26年11月27日に公布され、平成27年5月26日に完全施行された。全16条で構成されており、その内容を各条文に即して概観する¹⁰。

1 空家等特措法の目的

空家等特措法は、「適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため」(1条)、空家等に関する施策について、国、市町村及び都道府県の役割分担、施策を推進するための必要な事項を定めている。

前記のとおり、人口減少時代、超高齢化社会を迎えている日本において、家族構成の変化や住宅の供給過剰等により、居住の用に供されない空家は増加の一途をたどっている。従前は、各市町村が独自に「空き家条例」や「空き家バンク」等の対策を講じていたが、各市町村の自助努力のみでは、必ずしも効果は十分とはいえないため、国、市町村及び都道府県が一致協力して、空家等に関する諸問題の根本的な解決を図るために制定されたのが、空家等特措法である。

2 空家等の定義

空家等特措法は、「空家等」とそれに含まれる「特定空家等」について、それぞれ定義規定を設けている。

(1) 「空家等」について (2条1項)

「空家等」は、「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)」と定義され、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除外されている。

「常態」の判断基準に関する具体的

な規定はなく、当該空家等が存在する地域の実情に即して判断されることになる。

(2) 「特定空家等」について (2条2項)

「特定空家等」は、前記(1)の「空家等」のうち、①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、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にあると認められるものと定義されている。

かかる定義を受けた特定空家等の具体的な判断基準については、今後、後述の国土交通省によるガイドラインを踏まえて、各市町村により策定が進められるものと思われる。

3 国・都道府県・市町村の役割分担

(1) 国の役割

空家等の実情や人的体制は市町村によって異なり、空家等に対する措置によっては、当該空家の敷地に対する固定資産税等が異なるという、住民にとって重大な法的効果が生じる。そのため、国土交通大臣及び総務大臣は、空家等対策を行う各市町村の共通の指標となり得る指針を策定することが求められる。

ア 基本指針 (5条)

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を定め(1項)、かかる基本指針には、①ないし③に掲げる事項を定めるものとされる(2項)。基本指針を定め、又は変更したときは、遅滞なく公表しなければならない(3項)。

- ① 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- ② 6条1項の空家等対策計画に関

する事項

- ③ その他、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

前記の各規定を受けて、「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（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）」が定められた¹¹。

イ 特定空家等に対する措置の適切な実施を図るための指針（14条14項）

国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、そ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。

前記の規定を受けて、空家等特措法の完全施行日（平成27年5月26日）に併せて、国土交通省により「『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）」（以下「国土交通省ガイドライン」という。）¹²が定められた。

（2）市町村の役割

市町村は、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施、その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるように努めるものとされる（4条）。このように、市町村は、住民と最も密接な関係を有し、住民にとって最も身近な行政主体として、空家等対策を行う中核的存在として位置付けられている。

ア 基本指針に即した空家等対策計画の作成（6条）

市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国が定める基本指針に即した空家等対策計画を定めることができ（1項）、当該計画には、①ないし⑨に掲げる事項を定めるものとされる（2項）。住民に対する情報公

開の観点から、空家等対策計画を定め、又は変更したときは、遅滞なく公表しなければならない（3項）。

各市町村では、パブリックコメントを踏まえた上で、各地域の実情を踏まえた空家等対策計画の策定が進められるものと思われる。

- ① 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- ② 計画期間
- ③ 空家等の調査に関する事項
- ④ 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- ⑤ 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- ⑥ 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- ⑦ 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- ⑧ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- ⑨ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

イ 協議会の設置（7条）

市町村は、空家等対策計画の作成・変更・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（1項）、①市町村長（特別区の区長を含む）のほか、②地域住民、③市町村議会議員、④法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者、⑤その他の市町村長が必要と認める者をもって構成される（2項）。

かかる協議会は、空家等特措法上の必要的設置機関ではなく、各市町村がその実情等に応じて、組織の是非を自律的に判断するものである。前記のとおり、空き家WTは、弁護士

が法務に関する学識経験者に該当するものとして、神奈川県下の各市町村に対し、神奈川県弁護士会への協議会委員の推薦依頼を積極的に働きかけ、各市町村に関係のある会員弁護士（事務所所在地、住所地、出身地等）を推薦してきた。

特に、特定空家等の認定は、その所有者に対する権利侵害の側面を有することから、慎重な判断過程を確保するために、弁護士が委員に含まれる協議会の関与が求められると言えよう。

ウ 空家等の管理の促進・活用等

空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされているところ（3条）、所有者等が空家等の本来的な責任者であり、所有者等の空家等の管理の重要性に関する意識を涵養する必要がある。

そのため、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、その他必要な援助を行うとともに（12条）、空家等及び空家等の敷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る（13条）。

（3）都道府県の役割

都道府県知事は、市町村が行う空家等対策計画の作成・変更・実施等の措置について、市町村に対する情報の提供・技術的な助言、市町村相互間の連絡調整、その他必要な援助を行うよう努めなければならない（8条）。いわば、都道府県には、空家等対策を行う中核的存在として位置付けられている市町村をサポートする役割が求められている。

具体的には、市町村から、空家等対

策計画の作成・変更・実施に関し、情報の提供、技術的な助言、その他必要な援助を求められた場合、その求めに応じて必要な援助等を行う（6条4項）。また、市町村長から、空家等の所有者等の把握に関する必要な情報の提供を求められた場合、その求めに応じて情報提供を行う（10条3項）。

（4）財政上・税制上の措置等

市町村が行う空家等対策計画に基づく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、国及び都道府県は、費用補助、地方交付税制度の拡充、その他の必要な財政上の措置を講ずるものとされ（15条1項）、国及び地方公共団体は、必要な税制上の措置、その他の措置を講ずるものとされる（同条2項）。

税制上の措置である「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」及び「固定資産税の住宅用地特例の適用除外」の詳細については、後述する。

4 空家等についての情報収集

（1）立入調査等

ア 市町村長は、空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査、その他空家等に関して、この法律の施行のために必要な調査を行うことができる（9条1項）。これは、空家等の実態把握のために、市町村長に対して広範な調査権を与える趣旨であるが、その反面、調査の相手方に対する強制力はない。

イ 市町村長は、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる（9条2項）。立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処される（16条2項）。

ただし、かかる立入調査は、空家等の所有者等のプライバシーの侵害

を伴うものであるため、14条1項から3項までの規定の施行に必要な最小限度でなければならず、犯罪捜査のために行うことは許されない(9条5項)。また、5日前までに空家等の所有者等へ立入調査を行う旨を通知し(9条3項)、立入調査を行う者の身分証明書の携帯と提示が必要である(9条4項)。

(2) 課税情報の利用等

市町村長は、固定資産税の課税、その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって、氏名その他の空家等の所有者等に関するものについて、空家等特措法の施行のために必要な限度において、内部利用することができる(10条1項)。

従来不動産登記簿情報による調査のみでは、所有者等の所在確認には限界があるため、税務部局が課税、調査等のために保有している情報の活用を認めたものである。

なお、国土交通省及び総務省により、各都道府県及び政令市に対し、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」¹³が通知された。

(3) データベースの整備等

市町村長は、空家等に関するデータベースの整備、その他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る(11条)。不動産会社が所有又は管理し、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものは除外される。

9条に基づく調査により、市町村が空家等特措法の「空家等」として把握した物件に関する情報をデータベース化することにより、情報の容易な検索と抽出、関係部局間での情報共有等を可能にし、空家等対策の効率的かつ効果

的な実施に資する趣旨である。

5 特定空家等に対する措置(14条)

前記のとおり、今後、各市町村は、国土交通省ガイドラインに即した具体的な判断基準及び審査機関を設けて、特定空家等の認定を行い、それに対する措置を講じることになるところ、空家等特措法が規定する各措置は、次のとおり段階的に順次行われる。

(1) 助言又は指導(1項)

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採、その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導することができる。ただし、①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、又は②著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却が除外される。

(2) 勧告(2項)

市町村長は、1項の助言又は指導によっても、特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付して、1項所定の必要な措置をとることを勧告することができる。

「相当の猶予期限」は、勧告を受けた者が当該措置をとるのに通常必要と認められる期間をいう。

また、勧告により、「固定資産税等の住宅用地特例の適用除外」という所有者にとって不利益な効果が生ずる(地方税法349条の3の2)。そのため、勧告の実施にあたっては、税務部局との連携が必要不可欠であり、勧告をした場合、もしくは勧告に応じて必要な措置がとられたために勧告を撤回した場合は、直ちに税務部局へ情報提供を行う必要がある。

(3) 措置命令(3項)

市町村長は、2項の勧告を受けた者が

正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかつた場合、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付して、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

かかる命令に違反した者は、50万円以下の過料に処される（16条1項）。

最終手段である行政代執行につながる措置命令の発令には、次の手続的要件が必要となる。

- ① 通知書の交付，意見書・証拠提出の機会の付与（4項）
- ② 公開による意見の聴取の公告，実施等（5項ないし8項）。
- ③ 命令に係る特定空家等への標識の設置，その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（11項及び12項）

（4）行政代執行

ア 市町村長は、3項の措置命令を受けた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる（9項）。

具体的には、行政代執行法の各規定（3条ないし6条）に基づき、①戒告書・代執行令書の交付，②代執行の実施，③費用の徴収という手続を経て行われる。

イ なお、3項の措置命令をする場合において、過失なくしてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは（過失なくして1項の助言・指導，2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため，3項の措置命令を行うことができないときを含む），事前の公告を行った上で、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者も

しくは委任した者に行わせることができる（10項，略式代執行）。

6 小括

空家等特措法の完全施行からすでに2年以上が経過し、今後、神奈川県内の各市町村において、空家等対策計画の作成及び実施が本格的に進められるところ、弁護士に寄せられるであろう空家等問題に関する法律相談に備えて、空家等特措法の適用対象となる「空家等」「特定空家等」の定義を踏まえて、所有者が空家等を放置することにより科される法的及び税制上の不利益（特定空家等に対する段階的な措置）を正確に理解し、各市町村や国が行っている空家等の予防や活用等のための具体的な施策にも注視することが肝要である。

各市町村が作成する空家等対策計画や、空家等問題に関する具体的な行政サービス（耐震診断，補助金，各専門家団体の相談窓口の案内等）は、随時ホームページで公開されることになると思われ、また国土交通省のホームページには「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」¹⁴として本稿で引用した基本指針やガイドラインを含めた各種情報が公開されている。

第3 空家等対策のための税制上の措置

1 税制上の措置の必要性

（1）市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策を適切かつ円滑に実施するためには、税制上の措置を講ずることが極めて有用である。いわば、実施に協力する者には税務上「アメ」を与え、実施に協力しない者には税務上「ムチ」をふるうという「アメとムチ」の発想である。そこで、空家等特措法15条2項は、国及び都道府県に対し、市町村が行う空家等対策計画に

基づく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、必要な税制上の措置その他の措置を講ずることとしている。

- (2) 同条項に基づき、現在、実施されている税制上の措置には、「被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例」と「固定資産税の住宅用地特例の不適用」がある。いわば、前者が「アメ」であり、後者が「ムチ」となっている。以下、各制度の概要を俯瞰することとしたい。

2 譲渡所得税の特別控除

(1) 制度の概要

- ① 「被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例」とは、相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に売り、かつ、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3000万円まで控除することができる制度のことをいう。空家を譲渡する際の譲渡所得税の負担を軽減することによって、空家のリノベーションを促進することを目的としている。
- ② 「被相続人居住用家屋」とは、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋で、次の3つの要件全てに当てはまるもの（主として被相続人の居住の用に供されていた1つの建築物に限る）とされている。
- イ 昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
- ロ 区分所有建物登記がされている建物でないこと。
- ハ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。
- ③ 「被相続人居住用家屋の敷地等」

とは、相続の開始の直前において被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地又はその土地の上に存する権利をいう¹⁵。

(2) 特例を受けるための要件

特例を受けるための要件は以下のとおりである。

- ① 売った人が、相続又は遺贈により被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を取得したこと¹⁶。
- ② 次のイ又はロの売却をしたこと。
- イ 相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋を売るか、被相続人居住用家屋とともに被相続人居住用家屋の敷地等を売ること。
- ロ 相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋の全部の取壊し等をした後に被相続人居住用家屋の敷地等を売ること¹⁷。
- ③ 相続の開始があった日から3年目の年の12月31日までに売ること。
- ④ 売却代金が1億円以下であること¹⁸。
- ⑤ 売った家屋や敷地等について、相続財産を譲渡した場合の取得費の特例や収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと。
- ⑥ 同一の被相続人から相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等について、この特例の適用を受けていないこと。
- ⑦ 親子や夫婦など特別の関係がある人に対して売ったものでないこと¹⁹。

(3) 適用を受けるための手続

この特例の適用を受けるためには、次に掲げる場合の区分に応じて、それぞれ次に掲げる書類を添えて確定申告

をすることが必要である。

① 相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋を売るか、被相続人居住用家屋とともに被相続人居住用家屋の敷地等を売った場合
イ 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）〔土地・建物用〕

ロ 売った資産の登記事項証明書等で次の3つの事項を明らかにするもの

A 売った人が被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を被相続人から相続又は遺贈により取得したこと。

B 被相続人居住用家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと。

C 被相続人居住用家屋が区分所有建物登記がされている建物でないこと。

ハ 売った資産の所在地を管轄する市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」²⁰

ニ 耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し

ホ 売買契約書の写しなどで売却代金が1億円以下であることを明らかにするもの

② 相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋の全部の取壊し等をした後に被相続人居住用家屋の敷地等を売った場合

イ 前記(1)のイ、ロ及びホに掲げる書類

ロ 売った資産の所在地を管轄する市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」²¹

3 固定資産税の住宅用地特例の適用除外

(1) 地方税法改正の経緯

① 「固定資産税の住宅用地特例」とは、固定資産税の課税標準額を、住宅用地については3分の1とし、200㎡以下の住宅用地については6分の1とする特例である（地方税法349条の3の2）。「住宅用地」とは、「専ら居住の用に供する家屋又はその一部を居住の用に供する家屋で政令で定めるもの」とされているが（同条）、「地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の認定について」（平成9年4月1日自治固13）は、「住宅」の認定について、「賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（併用住宅にあつては、当該家屋のうち居住部分とする）が居住以外に供されるものでないと認められる場合には、住宅とする」としているため、空家等の敷地であっても、住宅用地特例の対象となるという弊害が生まれていた。

② そこで、政府は、前記弊害を除去するため、また、特定空家等の所有者等に対し、ペナルティーを課し、勧告に従うよう間接的に強制するため、地方税法を改正し、一定の場合に、住宅用地特例の適用を除外することとした。

(2) 制度の内容

① 地方税法349条の3の2は、「空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第2項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地」を適用除外としている。すなわち、同条項による勧告を受けた場合は、当該特定空家等の敷地は住宅用地特例の適用が除外される。

② ただし、この適用除外の効果は永続的なものではない。特定空家等の所有者等が市町村長の勧告又は命令に対し、必要な措置を講じ、当該勧

告又は命令が撤回された場合、住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、再び特例の適用を受けることになる²²。

4 小括

国土交通省によると、平成29年3月31日時点での、「空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績」は、市区町村数が496であり、交付件数は4477件ということである²³。全体の交付件数は4477件にすぎず、496の市区町村のうち5件以下の市区町村が326と全体の約66%を占めていることから、空き家等の実数に鑑みれば、いまだ適用実績は少ないと言える。

また、固定資産税の住宅用地特例の適用除外の件数については、同省のホームページからは明らかではないが、そもそも勧告の措置件数が267件のため、さほど多くはないと言える。

その原因は不明であるが、広報が不十分であったり、そもそも勧告の件数が少ないことが影響をしているものと考えられる。さらなる広報、より積極的な特定空き家等に対する措置が望まれるところである。

第4 神奈川県弁護士会における空き家等問題への取組みの概要

1 空き家WTを組織

前記のとおり、神奈川県弁護士会は平成27年3月3日に空き家WTを組織して空き家等問題への取組みを本格化させている。

空き家WTメンバーは、基本的に、空き等をめぐる法律問題に詳しい弁護士、神奈川県弁護士会が推薦した各自治体の「空き家等対策協議会」²⁴の委員である弁護士、神奈川県弁護士会の空き家等問題担当副会長を近年経験した弁護士で構成されている。

2 各自治体へ弁護士を推薦

神奈川県弁護士会は、神奈川県内の各

自治体からの推薦依頼に応じる形で、以下の自治体の「空き家等対策協議会」の委員について神奈川県弁護士会の会員である弁護士を推薦している²⁵（推薦の日付順）。

- ①横浜市、②相模原市、③厚木市、④藤沢市²⁶、⑤川崎市、⑥小田原市、⑦茅ヶ崎市²⁷、⑧鎌倉市、⑨葉山町、⑩三浦市、⑪二宮町

なお、今後これら以外の自治体からの推薦依頼も予想されるところであり、各自治体への弁護士の推薦は増えていくものと見込まれる。

3 各自治体との協定の締結

神奈川県弁護士会は、神奈川県内の各自治体の空き家等対策について、適切かつ適時に法的サポート等を行うことができる関係を築くべく、以下の自治体との間で以下の協定を締結している²⁸（締結の日付順）。

①横浜市

「横浜市における空き家等対策に関する協定書」（平成27年3月30日締結）

②茅ヶ崎市

「茅ヶ崎市『住まいの相談窓口』に関する協定書」（平成28年8月23日締結）

③厚木市

「空き家等対策の推進に関する協定書」（平成29年3月15日締結）

なお、今後これら以外の自治体からの協定締結の申入れも予想されるところであり、各自治体との協定の締結は増えていくものと見込まれる。

4 空き家等に関する法律相談を実施

神奈川県弁護士会では、空き家等に関する法律問題について、これまであるいは現在、以下のとおり法律相談を実施している²⁹。

①空き家問題無料110番

平成27年11月6日の午後、横浜市建

築士事務所協会及び神奈川県土地家屋調査士会と協力し空家等問題に関する無料の電話相談を実施した。

②空き家・近隣問題無料法律相談

平成28年7月から毎週木曜日の午前中、神奈川県弁護士会横浜駅西口法律相談センターにおいて、空家等及び近隣問題に関する無料の法律相談を実施している³⁰。

5 法律相談会等への弁護士の派遣

神奈川県弁護士会は、神奈川県内の各自治体等からの依頼に応じ、各自治体等が実施する空家等に関する法律相談会等に神奈川県弁護士会の会員である弁護士を派遣している。

例えば、横浜市が平成29年3月30日に開催した「横浜市空家無料相談会」³¹には神奈川県弁護士会から4名の弁護士を派遣した。

6 小括

神奈川県弁護士会においては、前記のとおり、空き家WTを組織し、ある程度の取組みの形はできつつあると言える。

しかし、これまでの取組みが直ちに不十分だというわけではないにしても、空家の増加問題がますます深刻化していく中で、空家等に関する問題の解決のために高度な法的知識・法的手続等が必要になる場合も増えていくことが予想される場所であり、法の専門家である弁護士で組織される神奈川県弁護士会としてはより踏み込んだ取組みが必要になっていくであろう。

例えば、筆者が横浜市から相談されたことがある課題の一つではあるが、空家（及びその敷地）の所有者が所在不明である場合あるいは所有者の相続人が不存在である場合に家庭裁判所の不在者財産管理人制度あるいは相続財産管理人制度を活用することについて、神奈川県弁護士会が何らかの関与をしていくこと等が

あり得るものと思料される。

この課題については、埼玉弁護士会と川口市の連携という具体例が既に存在している。これは、「所有者不明等の空家の解消に向けた財産管理人制度活用モデル事業」として国土交通省の「先駆的空家対策モデル事業」に採択されているものであり³²、埼玉弁護士会推薦の弁護士で構成された空家問題対策プロジェクトチームと川口市が連携して作成した「所在者不明・相続人不存在の空家対応マニュアル～財産管理制度の利用の手引き～」³³が公表されている。

このような埼玉弁護士会と川口市の連携は、神奈川県弁護士会と各自治体との連携において非常に参考になるものである。

第5 神奈川県内自治体の空家等対策の状況の紹介

1 横浜市の空家等対策の状況

横浜市では、空家等特措法に基づき、対策計画の策定及び同対策計画に基づく諸施策を講じている。以下、横浜市空家等対策協議会（以下、この項において「協議会」という。）³⁴の状況、空家等対策計画、特定空家の認定、及びその他の施策について順次述べることとする。

なお、神奈川県弁護士会は、前記のとおり横浜市と協定を締結し、協議会に弁護士を推薦するとともに、空家の除却に関する措置、具体的には特定空家の認定につき注視し、その報告を受ける等してきている。

(1) 協議会等について

空家等特措法の施行（完全施行平成27年5月26日）に伴い、横浜市では、平成26年度中に空家等対策検討会議が計3回開催され、神奈川県弁護士会からも弁護士が参加した。

前記のとおり平成27年3月30日に横浜市と神奈川県弁護士会との間で「横浜市における空家等対策に関する協定書」が締結された。

平成27年度は、空家等特措法に基づく協議会が3回開催された。構成は、当初、弁護士会、司法書士会、宅地建物取引業協会、全日本不動産協会、土地家屋調査士会、建築士事務所協会、社会福祉協議会、まちづくりNPO及び大学教授であった（その後、平成28年度には不動産鑑定士協会及び行政書士会から、平成29年度には税理士会からも委員が追加されている）³⁵。なお、協議会とは別に「横浜市空家等対策関係団体連絡会」（以下「連絡会」という。）が3回開催されている。

平成28年1月には空家等対策計画策定に関しパブリックコメントにより意見を募集し、同年2月には横浜市空家等対策計画³⁶が公表された。

平成28年度は協議会が2回、連絡会が2回開催され、空家等対策に関する報告等がなされた。

（2）横浜市空家等対策計画について

横浜市空家等対策計画に関し、特定空家の認定は市民の権利義務に制限を加える不利益処分となりうるため、この基準や運用につき注視すべきである。

特定空家の認定以外の諸々の施策については、不動産関係諸団体や公益法人等が積極的に関与しており、弁護士にとっては他団体との連携ないし職域の問題はあるものの、弁護士会としても特段の意見は出していない。

なお、横浜市空家等対策計画の計画期間は平成27年度から平成30年度までとなっており、適宜見直しをするものとされている。

（3）特定空家について

① 認定基準について

特定空家の認定については、空家

等特措法の施行に伴い、国土交通省ガイドライン³⁷が定められている。横浜市においても概ねこのガイドラインに従っているものと考えてよいが、「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」の判断については独自の基準を設けている³⁸。

例えば、具体的には、前記の国土交通省ガイドラインでは、屋根ふき材について「全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か・・・(略)・・・などを基に総合的に判断する」とされているのに対し、横浜市では、「屋根ふき材等の大部分の剥離、破損等」とされ、この「大部分」に関しては、基準制定時における解釈基準として概ね過半の変形又は破損が要件とされた（解釈基準は未公表）。

国土交通省ガイドラインでいえば、瓦1枚が剥がれていれば該当する可能性があるのに対し、横浜市においては該当しないことになり、この意味で横浜市の基準は若干ではあるが特定空家の認定には謙抑的であり、また基準自体としても明確化したものであると評価できるであろう。

もっとも、逆に国土交通省ガイドラインでは個別の事案に応じて著しく剥離していても特定空家とされない可能性もありうるから、必ずしも横浜市の方が謙抑的であると断定はできないのであって、あくまで基準の一般的な評価というにとどめたい。

② 判断権者について

横浜市においては、判断権者は特定空家等判定委員会が行うとされている。

この点、計画素案の段階では何らただし書きが付されていなかったが、パブリックコメントに際し、神奈川

県弁護士会の会員である弁護士から特定空家の認定は空家の所有者等にとっては不利益処分であり慎重な判断が望まれることから専門家を関与させるべきであるという趣旨の意見を提出したところ、「必要に応じて、学識経験者、弁護士などに判定委員会への出席をもとめ、又は意見を聞くことができるものとします。また、判定委員会での判断結果については、協議会に報告します。」と付加記載された。

もっとも、本稿執筆時現在において判定委員会から神奈川県弁護士会ないし神奈川県弁護士会の会員である弁護士に対する意見の照会等はまだない。

③ 運用について

空家等特措法に基づく特定空家の認定は、完全施行後2年以上経過した平成29年8月現在で1件のみとの報告を受けている（内容は協議会内で報告がされたが未公表である）。

ちなみに、その1件については、特定空家とされた後、行政指導により建物修繕がなされたため、特定空家の認定を解除して終了したとのことである。

もっとも、特定空家の認定とは別に、市民からの相談等を端緒として改善指導等（空家等特措法上の措置としては調査名目）をしている空家等はあるとのことであるが、その数等は未公表である。

（４）横浜市空家等対策計画に基づくその他の取組みについて

① 空家等に関する横浜市内区役所等の相談数について

横浜市における区役所等での相談件数は、平成27年度で585件、平成28年度で472件とのことであり、市の広報による市民への注意喚起は一定の

効果が出ていると言えるであろう。

② 諸施策の検証について

前記のように横浜市においては年間数百件の空家等に関する相談があるのに対し特定空家の認定は1件にとどまっており、相談の対象となった空家等がその後どのような経緯をたどったのか不明であり、空家等特措法に基づく諸施策の効果が上がっているのか検証されることが望ましいのではないだろうか。

（５）小括

横浜市においてはその人口規模の割には特定空家の認定が少なく、特定空家の認定に謙抑的であると評価できる。

これは一方では所有者の権利侵害を生じさせないようにしていると評価することもできるが、公益的な見地からみれば空家の除去が進んでいない可能性もあり、空家等特措法の目的が十分に達成されていないとも評価し得る。本稿執筆時現在、横浜市では（第1次の）横浜市空家等対策計画の期間途中であり、次年度の施策に変化がみられるのか、弁護士ないし神奈川県弁護士会としても空家等所有者の権利が不当に侵害されない形で空家等の減少がなされていくのか、注視していくべきである。

2 川崎市の空家等対策の状況

川崎市では、空家等特措法に基づき、平成28年第1回市議会定例会において、川崎市空家等対策協議会条例を制定し³⁹、平成28年度は空家等対策計画の策定、特定空家等判断基準の検討がなされ、平成29年度は空家等対策計画に基づく空家対策の実施が模索されている。神奈川県弁護士会としては、前記条例の制定に先立って開催された意見交換会に神奈川県弁護士会川崎支部の執行部が参加し、その後、

正式な川崎市空家等対策協議会（以下、この項において「協議会」という。）に神奈川県弁護士会から推薦を受けた弁護士1名が委員に就任している。

（１）協議会等について

協議会発足前の平成28年2月18日、同年4月28日の2回にわたり、川崎市と関係各団体の意見交換会が開催され、川崎市側から川崎市における空家等問題の現状の説明がなされ、今後の川崎市における空家等対策の諸問題が議論された。

協議会発足後の協議会の開催状況等は以下のとおりとなっている。

- ① 第1回 平成28年5月27日
空家等対策計画の素案を検討
- ② 第2回 平成28年8月8日
空家等対策計画の素案、特定空家等判断基準の検討
- ③ 第3回 平成28年10月24日
空家等対策計画の素案特定空家等判断基準の検討

平成28年12月～平成29年1月
パブリックコメント実施

- ④ 第4回 平成29年2月17日
空家等対策計画、特定空家等判断基準の最終案策定

平成29年3月23日

川崎市空家等対策計画⁴⁰及び川崎市特定空家等判定基準⁴¹発表

（２）川崎市空家等対策計画について

川崎市では、川崎市総合計画⁴²（川崎の良いところを活かし、もっと住みやすいまちを目指し、まちづくりの方向性と道筋を示す計画）、都市計画マスタープラン⁴³、川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョン⁴⁴、川崎市住宅基本計画⁴⁵などと連動させ、川崎市空家等対策計画を推進するものと位置付けられている。川崎市空家等対策計画の対象地域は市内全域であり、以下の4つの基本方針⁴⁶が掲げられている。

- I 予防的取組の推進
- II まちづくりに資する空家利活用の推進
- III 良好な住環境の保全
- IV 多様な主体との協議・連携

空家率の比較的低い川崎市においては、空家等の予防が重要であり、市民への意識啓発、総合的な相談体制の構築、住宅良質化の支援などが具体的な施策として挙げられる。空家等の利活用に関しては、空家等特措法上の空家等に至らないものも対象とし、予防的取組みの具体策の一つとしての効果が期待される。既に管理不全の空家等に関しては、所有者への改善の働きかけ、特定空家等に対しては空家等特措法に基づく措置などを実施することにより、良好な住環境の保全を図ることとなる。これらの基本方針を実効的に推進するため、川崎市の関係部局の連携、行政だけでなく地域住民、各種専門家、民間事業者、NPO法人など多様な主体との協議・連携に基づく実施体制が予定されている。この協議・連携には神奈川県弁護士会及び弁護士としても積極的な参加が期待される。

（３）特定空家について

- ① 判断基準について⁴⁷

川崎市特定空家等判定基準は、

（ア）空家等の物的状態が空家等特措法2条2項の特定空家等の定義として定められた4つの状態のいずれかに該当すること、（イ）空家等が地域住民の生活環境に及ぼす悪影響の程度及び危険等の切迫性が高いことの2要件を骨子とする。（ア）の要件に関しては、空家等特措法14条14項の規定に基づく国土交通省ガイドライン⁴⁸に準拠して、例示が策定されており、例示の状態の1つもしくは複数に該当するか、又は例示と同程度の管理不全の状態にあることが具体的な要件

となる。(ア)の要件は物的状態に着目する外形的事実の客観的判断であるが、(イ)の要件は悪影響・危険性の有無、程度に着目する総合的評価にわたる判断である。

② 判断権者について

特定空家等の判定及び対応方針は、川崎市の関係部局で構成される川崎市特定空家等判定会議において、川崎市特定空家等判定基準に照らして総合的に判断される。同会議で特定空家等に対する対応が決定された場合でも、命令を実施する前に、その妥当性に関し、川崎市空家等対策協議会に意見を諮るものとされている。

③ 運用について

川崎市では、本稿執筆時現在では、特定空家等の判定がなされたケースはまだない。

特定空家等に対する措置は国民の財産権の制約に関わるものであるから、今後の運用実態に対しては注視していく必要がある。

④ 川崎市空家等対策計画に基づくその他の取組みについて

川崎市では、消防局、区役所、支所区民センター、建築指導課など関係部署から提供された情報に基づき現地調査を実施し、空家等の状態に応じた分類をし、空家等の実態把握が進められている。調査結果は集計、整理のうえ、データベースの構築が予定されている。

空家等の利活用に関しては、一つの町内会の地区を選定し、これをモデル地区として、空家等の活用・管理に関するモデル地区内の関係者の合同ワーキングを開催、利活用可能な空家等の抽出、選定、利活用の実践が検討されている。

(4) 小括

筆者は、川崎市空家等対策協議会条

例の制定に先立つ勉強会の段階から参加し、その後、協議会委員として、川崎市の空家等対策計画の策定、特定空家等判定基準の策定に係る協議に参加してきたことから、本稿のおわりに雑感を述べる。

川崎市では、空家等特措法の対象となり得る戸建て住居だけでなく、空家等特措法の射程範囲外であるが、マンションを巡る問題も浮き彫りとなってきた。これは首都圏のベッドタウン的な立地にある川崎市の特徴と言える。他の地域に比べ特定空家等問題の深刻化はまだ進行していないと言える。

そのため、現時点の空家等対策としては具体的な特定空家等への対処よりも、将来特定空家化しないための予防的対策の方により重点を置き、総合的なまちづくりの一環として空家等対策が位置付けられていくべきである。

3 藤沢市の空家等対策の状況

(1) 藤沢市における空家の状況について

藤沢市は、東京からほぼ50キロメートル、神奈川県中央南部に位置し、周囲は6市1町(横浜市、鎌倉市、茅ヶ崎市、大和市、綾瀬市、海老名市及び寒川町)に囲まれ、南は相模湾に面し、おおむね平坦な地形をしている。

藤沢市においては、平成29年12月1日現在、市域面積69.57平方キロメートルの土地に、人口総数42万9202人、世帯数18万5514世帯からなる市民が暮らしている⁴⁹。

前記の「住宅・土地統計調査」⁵⁰によれば、藤沢市の空家数は、平成20年には1万9420戸だったところ、平成25年には2万2890戸となり、平成20年から平成25年の5年で3470戸増加している。

(2) 藤沢市空き家対策基本方針について

藤沢市では、既に平成27年10月に空

家等の適正管理のため「藤沢市空き家の適正管理に関するガイドライン」⁵¹を策定していたが、これを包含し、空家等の利活用策も含めた空家等対策を推進するため、平成28年3月、藤沢市空き家対策基本方針⁵²を策定した。同基本方針においては、藤沢市の空家等対策に関する基本的考え方として、藤沢市が「次の5つの項目をもとに、空き家の実態を把握し、適正管理の促進をはじめとした必要な措置を講ずるとともに、それらを実行する体制の整備等を進め」ることが表明されており、「次の5つの項目」として、①「空き家の適正管理の促進」、②「特定空き家の認定と措置」、③「空き家の利活用の推進」、④「支援制度の構築」、⑤「推進体制の整備」が挙げられている。

(3) 藤沢市特定空き家審査会について

前記の基本的考え方の②に挙げられている「特定空き家の認定と措置」に関連し、特定空き家に対する措置を講ずるにあたり特定空き家の審査を行うため、藤沢市特定空き家審査会（以下「審査会」という。）が置かれている。審査会の平成29年12月時点の構成員及びこれまでの開催履歴については以下のとおりである。

I 構成員

司法書士1名、建築士1名、学識経験者2名、弁護士1名

II 開催履歴

平成28年度

第1回 平成28年5月10日

第2回 平成29年2月6日

平成29年度

第1回 平成29年5月31日

なお、審査会においては、藤沢市より、藤沢市の空家等の実態、藤沢市の空家等対策の取り組み状況及び「藤沢市空き家利活用事業補助金制度」⁵³等についての報告がなされている。

(4) 空き家移動相談会について

藤沢市では、前記の基本的考え方の①③④⑤に関連し、藤沢市内の公共施設において、空き家移動相談会を開催している。同相談会の概要は以下のとおりである。

I 日程

第1回 平成29年2月14日

第2回 平成29年8月29日

第3回 平成30年1月29日

II 内容

ア 空き家無料相談会(予約制)

イ 空き家ミニセミナー

ウ 参加団体活動紹介ブース設置

平成29年8月29日開催の第2回空き家移動相談会においては、神奈川県弁護士会からも2名の弁護士を派遣し、空き家無料相談会の相談員及び空き家ミニセミナーの講師を担当した。

(5) 小括

藤沢市の将来人口推計では、2030年の43万人をピークに緩やかに減少に転じるとされており⁵⁴、藤沢市全体としては人口減少を理由とする深刻な空家等問題が発生している状況にはないものの、超高齢社会の到来に伴い高齢単身世帯の増加が予測されることから、管理不全な空家等の発生抑制及び空家等の利活用の促進に向けた取り組みを行っていく必要があると言える。

4 鎌倉市の空家等対策の状況

鎌倉市では、空家等特措法施行前の平成25年8月4日より、副市長他関連各部の部長を委員とした庁内組織として、鎌倉市空家等対策検討委員会を設置、さらに課長級で構成したワーキンググループを設置し、鎌倉市における空家等対策を検討してきた。

その後、平成27年5月26日に空家等特措法が全面施行されたことに伴い、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事

項について調査審議し、特に、平成28年度については、鎌倉市空家等対策計画⁵⁵及び鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針⁵⁶の2つを策定することを目的に、平成28年8月1日、鎌倉市空家等対策協議会（以下、この項において「協議会」という。）が設置された⁵⁷。神奈川県弁護士会としては、協議会の委員に弁護士を推薦し、弁護士が委員として前記2つ計画及び指針の策定に関与する他、市民法律講座等による空家等特措法の市民への啓蒙活動等、鎌倉市の要請に応じる形で取組みを行っている。

（1）協議会について

協議会は、神奈川県弁護士会から弁護士が参加する他、各士業・大学教授・不動産業界関係者等の特定空家等の問題に専門分野が関係する者たちに加え、空家等について早くから対策を講じている地域の自治町内会からも委員が選任されている⁵⁸。

協議会は、平成28年度は、平成28年8月29日、平成28年11月21日、平成29年3月1日の計3回開催された。

（2）鎌倉市空家等対策計画について

第3次鎌倉市総合計画⁵⁹をはじめとする各種行政計画との整合性を図りつつ、空家等に関する対策を総合的に推進するための計画として位置付けられている。

① 対象とする地区

市内全域で空家等が見られることから、市内全域を対象とする。

② 対象とする空家等の種類

鎌倉市空家等対策計画においては、一戸建ての住宅を対象とするが、共同住宅や工場などは必要に応じて対応を検討する。

③ 計画期間

鎌倉市空家等対策計画については、2017年（平成29年）度から2026年（平成38年）度までの10年間を計画期間とする。もっとも、計画期間中であっても、国の空家等政策の動向、

社会状況の変化や鎌倉市空家等対策計画の運用に伴い新たに発生する課題等によっては、協議会等の意見を踏まえ、必要に応じて見直しを行う。

④ 空家等に関する対策に関する基本的な方針

人口減少や超高齢化の進行に伴い、空家等となる可能性の高い住宅が、空家等や特定空家等にならないような抑制策が必要であるという考えのもと、「空家を増やさない！」をモットーに、空家等になる前の居住中の段階から周知・啓発し、今後の利活用を相談できるような環境を整えることや、空家等になった場合にも、その時の状況に適した手段（相続による継続使用、売却・賃貸等）を選択できるような環境を整えることを基本方針とする。

具体的には、以下の5つの対策を重点対策とし、鎌倉市における空家等の状況を踏まえ実施する。

ア 空家を増やさない

～空家化の発生予防～

イ 空家を適切に管理する

～空家の管理～

ウ 空家等を利活用する

～売却・利活用、地域課題への対応～

エ 効果的に指導する

～特定空家等への対策～

オ 実施体制を整える

～空家等対策の体制～

（3）特定空家について

① 判断基準

特定空家の判断基準は、空家等特措法の施行に伴い、国土交通省ガイドライン⁶⁰において定められているが、その状態には将来の蓋然性も含まれており、必ずしも定量的な基準により一律には判断し難い。そこで、所有者等の状況や鎌倉市の指導経過を踏まえ、

周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす恐れがあるか否か、また、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、もたらす危険等について切迫性が高いか否か等により総合的な視点から判断することとしている。

具体的には、空家等立入調査結果票に示した調査項目を用いる。対象となる空家等を、木造、鉄骨造、RC造、擁壁の4種類に分類し、各々に対応した調査結果票を用いて、対象となる空家等の調査項目について、Aランク、Bランク、Cランクの3段階で評価し、特定空家等に該当するかを判断する。

- ・Aランク 現時点では支障がないか、あっても軽微な状態のもの
- ・Bランク 現時点で既に支障があり、今後このまま放置するとCランクの危険な状態になる恐れのあるもの
- ・Cランク 現時点で既に危険な状態であったり、法令違反の恐れがあったりするもので、早急に対応が求められる状態のもの

② 判断権者

空家等立入調査結果票の作成は、建築的な見識を必要とするため、実際の判断は鎌倉市の職員の中でも建築職の協力を得ながら行い、判断基準による判定は鎌倉市の事務局で行い、その中で特定空家等に該当すると判断するものについて、協議会に諮問した上で、市長が認定する。

③ 運用について

鎌倉市では、本稿執筆時現在、特定空家の認定がなされたケース及び協議会が諮問を求められたケースはない。

前記のとおり、特定空家の認定は協議会への諮問を経るため、協議会の委員である筆者としては、国民の財産権

の侵害となる可能性のある特定空家の認定について、慎重に検討することが望ましいと思料しており、そのような姿勢で諮問に対して臨みたいと思料している。

(4) 鎌倉市空家等対策計画に基づくその他の取組みについて

鎌倉市は、空家化することを未然に防ぐためのホームページや出張講座による市民への啓蒙活動、相続登記の推進、良質な住宅を維持する目的及びまちづくりとの連携を図る目的での相談体制の充実、空家等となってしまった場合の管理体制の充実、売却や利活用も含めた空家等への対応策についての相談体制の充実等を図るべく、専門家及び民間団体と一体となって空家等対策に取り組む体制を構築しようとしている。

(5) 小括

鎌倉市は、古都の歴史的遺産とそれを取り巻く歴史的風土が相まって、一部地域ではカフェ等サービス業他古民家の利活用等については需要が高い点が特徴的である。観光のみならずオリンピックを見据えた民泊等の需要の高まりからも民間企業等も空家等の利活用については興味を示している傾向にある。

しかしながら、耐震や住居系用途地域での用途目的の制限等乗り越えなければならぬ諸問題もあり、まずは行政による対策に重きが置かれる。

一方、前記のような特殊な地域を除けば、住民の高齢化や過疎化からくる空家等の増加という問題は避けることはできず、早くから各自治町内会が独自に空家等の調査を行い地域のコミュニティーセンター等として利活用する動きも見せているものの、神奈川県内の他の市町村と同様の問題を抱えていると言える。

鎌倉市は、自治町内会等地域とも協調して、関係各機関との連携をもとに、啓蒙活動、相談機関へのあっせんの充実等、

鎌倉市の特殊性を生かしつつ、広く空家等問題への対策に非常に力を注いでいると評価できる。

もっとも、筆者としては、弁護士等の専門家の関与が必要な問題（空家等の処分権限のある所有者の確定等）に関し、関係者が負担する費用面の問題が手続を

進める上での足かせになっていることが散見されることから、鎌倉市の空家等対策をさらに充実させる上で、相談あっせんのみならず、専門家を利用する費用に対する援助等の行政によるバックアップについて検討する必要があると思料している。

-
- ¹ 総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査 調査の結果」（平成27年2月26日）〈<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tyousake.htm>〉
- ² 「神奈川県弁護士会」という名称は、平成28年4月1日に「横浜弁護士会」から改称されたものである。
- ³ 弁護士，横浜イースト法律事務所。
- ⁴ 弁護士，ALIVE法律事務所。
- ⁵ 弁護士，川崎ひかり法律事務所。
- ⁶ 弁護士，山本一行法律事務所。横浜市空家等対策協議会委員。
- ⁷ 弁護士，中野法律事務所。川崎市空家等対策協議会委員。
- ⁸ 弁護士，大川宏之法律事務所。藤沢市特定空き家審査会委員。
- ⁹ 弁護士，中野法律事務所。鎌倉市空家等対策協議会委員。
- ¹⁰ 空家等特措法については既に多数の書籍が発刊されており，本稿の作成に際しては，西口元・秋山一弘・帖佐直美・霜垣慎治「Q&A自治体のための空家対策ハンドブック」（ぎょうせい，2016），北村喜宣・米山秀隆・岡田博史「空き家対策の実務」（有斐閣，2016）を参照したが，本稿は，全16条の条文を整理し，空家等特措法の全体像を紹介することに重きを置いた。
- ¹¹ 総務省・国土交通省「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（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）」〔平成28年4月1日改正〕〈<http://www.mlit.go.jp/common/001126396.pdf>〉
- ¹² 国土交通省「『特定空家等に対する措置』日改正」〈<http://www.mlit.go.jp/common/001126396.pdf>〉
- ¹² 国土交通省「『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）」〈<http://www.mlit.go.jp/common/001090531.pdf>〉
- ¹³ 国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成27年2月26日）〈<http://www.mlit.go.jp/common/001080649.pdf>〉
- ¹⁴ 国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」〈http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html〉
- ¹⁵ 相続の開始の直前においてその土地が用途上不可分の関係にある2つ以上の建築物（母屋と離れなど）のある一団の土地であった場合には，その土地のうち，その土地の面積にその2つ以上の建築物の床面積の合計に1つの建築物である被相続人居住用家屋（母屋）の床面積の占める割合を乗じて計算した面積に係る土地の部分に限る。
- ¹⁶ 被相続人居住用家屋は次の2つの要件に，被相続人居住用家屋の敷地等は次（イ）の要件に当てはまる必要がある。
- （イ）相続の時から譲渡の時まで事業の用，貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
- （ロ）譲渡の時において一定の耐震基準を満たすものであること。

¹⁷ 被相続人居住用家屋は次の（イ）の要件に、被相続人居住用家屋の敷地等は次の（ロ）及び（ハ）の要件に当てはまる必要があること。

（イ）相続の時から取壊し等の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

（ロ）相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

（ハ）取壊し等の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

¹⁸ この特例の適用を受ける被相続人居住用家屋と一体として利用していた部分を別途分割して売却している場合や他の相続人が売却している場合における1億円以下であるかどうかの判定は、相続の時からこの特例の適用を受けて被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を売却した日から3年目の年の12月31日までの間に分割して売却した部分や他の相続人が売却した部分も含めた売却代金により行う。このため、相続の時から被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を売却した年までの売却代金の合計額が1億円以下であることから、この特例の適用を受けていた場合で、被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を売却した日から3年目の年の12月31日までにこの特例の適用を受けた被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の残りの部分を自分や他の相続人が売却して売却代金の合計額が1億円を超えた場合には、その売却の日から4か月以内に修正申告書の提出と納税が必要。

¹⁹ 特別の関係には、このほか生計を同一にする親族、家屋を売った後その売った家屋で同居する親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれる。

²⁰ ここでいう「被相続人居住用家屋等確認書」とは、市区町村長の次の2つの事項を確認した旨を記載した書類をいう。

（イ）相続の開始の直前において、被相続人が被相続人居住用家屋を居住の用に供しており、かつ、被相

続人居住用家屋に被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

（ロ）被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等が相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

²¹ ここでいう「被相続人居住用家屋等確認書」とは、市区町村長の次の3つの事項を確認した旨を記載した書類をいう。

（イ）相続の開始の直前において、被相続人が被相続人居住用家屋を居住の用に供しており、かつ、被相続人居住用家屋に被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

（ロ）被相続人居住用家屋が相続の時から取壊し等の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

（ハ）被相続人居住用家屋の敷地等が次の2つの要件を満たすこと。

A 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

B 取壊し等の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

²² ただし、特定空家等を除却した場合には、そもそも住宅用地の要件を満たさなくなることにより、特例の適用を受けることができないので、注意が必要である。

²³ 国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」〈<http://www.mlit.go.jp/common/001199812.pdf>〉

²⁴ 「空家等対策協議会」の名称は各自治体によって若干異なる場合があるが、本稿では代表的な名称である「空家等対策協議会」で統一することとし、名称が異なる自治体についてはその都度指摘することとする。

²⁵ 平成29年12月31日現在。自治体から委員の推薦依頼を受け現在推薦あるいは選任の手

続中のものを含む。

- ²⁶ 藤沢市は「特定空き家審査会」という名称となっている。
- ²⁷ 茅ヶ崎市は「空家等対策推進協議会」という名称となっている。
- ²⁸ 平成29年12月31日現在。
- ²⁹ 平成29年12月31日現在。
- ³⁰ 平成29年4月以降は日本司法支援センター（法テラス）相談援助利用の相談として実施されている。
- ³¹ 横浜市建築局企画部企画課「横浜市無料相談会の開催について（終了しました）」〈<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/plan/akiya-akichi/soudankai/>〉
- ³² 国土交通省「先駆的空き家対策モデル事業」〈http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000045.html〉
- ³³ 空家問題対策プロジェクトチーム・川口市「所在者不明・相続人不存在の空家対応マニュアル～財産管理制度の利用の手引き～」(平成29年3月)〈<http://www.city.kawaguchi.lg.jp/kbn/Files/1/36050037/attach/zentai.pdf>〉
- ³⁴ 横浜市「横浜市空家等対策協議会について」〈<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/plan/akiya-akichi/kyogikai/>〉
- ³⁵ 横浜市「横浜市空家等対策協議会 委員名簿（平成29年3月現在）」〈<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/plan/akiya-akichi/kyogikai/iinmeibo.pdf>〉
- ³⁶ 横浜市建築局「横浜市空家等対策計画」（平成28年2月）〈<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/plan/akiya-akichi/keikaku/keikaku-all.pdf>〉
- ³⁷ 国土交通省・前掲注12。
- ³⁸ 横浜市「特定空家等の判断基準（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項）」(平成28年2月29日)〈<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/plan/akiya-akichi/keikaku/tokuteiakiya-kijun-all.pdf>〉
- ³⁹ 川崎市長「議案第25号 川崎市空家等対策協議会条例の制定について」（平成28年2月15日）〈http://www.city.kawasaki.jp/170/cmsfiles/contents/0000074/74733/gian_25.pdf〉
- ⁴⁰ 川崎市「川崎市空家等対策計画」（平成29年3月）〈[es/press/cmsfiles/contents/0000085/85579/siryou2houdou.pdf](http://www.city.kawasaki.jp/templat)〉
- ⁴¹ 川崎市「川崎市特定空家等判定基準」（平成29年3月23日）〈<http://www.city.kawasaki.jp/templates/press/cmsfiles/contents/0000085/85579/siryou4houdou.pdf>〉
- ⁴² 川崎市「川崎市総合計画（平成28年度～）」〈<http://www.city.kawasaki.jp/shisei/category/54-1-5-0-0-0-0-0-0-0-0.html>〉
- ⁴³ 川崎市「都市計画マスタープラン」〈<http://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/26-1-1-9-3-0-0-0-0-0-0.html>〉
- ⁴⁴ 川崎市「川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョンの策定について」〈<http://www.city.kawasaki.jp/350/page/0000076904.html>〉
- ⁴⁵ 川崎市「川崎市住宅基本計画」〈<http://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/24-4-2-6-2-0-0-0-0-0-0.html>〉
- ⁴⁶ 川崎市「川崎市空家等対策計画の策定について」〈<http://www.city.kawasaki.jp/templates/press/cmsfiles/contents/0000085/85579/siryou1houdou.pdf>〉
- ⁴⁷ 川崎市「川崎市特定空家等判定基準の策定について」〈<http://www.city.kawasaki.jp/templates/press/cmsfiles/contents/0000085/85579/siryou3houdou.pdf>〉
- ⁴⁸ 国土交通省・前掲注12。
- ⁴⁹ 藤沢市「藤沢市の人口と世帯数」〈<https://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/bunsho/shiseitoke/jinko/jinko/index.html>〉
- ⁵⁰ 総務省統計局・前掲注1。
- ⁵¹ 藤沢市市民自治部市民自治推進課・防災安全防犯交通安全課「藤沢市空き家の適正管理に関するガイドライン」（平成27年10月）〈<https://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/jutaku/akiya/documents/akiyagaidorain.pdf>〉
- ⁵² 藤沢市「藤沢市空き家対策基本方針」（平成28年3月）〈<https://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/jutaku/akiya/documents/kihonhousin.pdf>〉
- ⁵³ 藤沢市「藤沢市空き家利活用事業補助金交付要綱」（平成29年4月1日）〈<https://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/jutaku/akiya/documents/hojokinyoukou.pdf>〉 参照。
- ⁵⁴ 藤沢市「ワンポイント指標」（平成29年度版）〈<http://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/>

kikaku/shise/toke/onepoint/documents/20170608_onepoint29.pdf) 12頁。

⁵⁵ 鎌倉市「鎌倉市空家等対策計画」(平成29年3月)〈https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/machidukuri/documents/akiyataisakukeikaku_main.pdf〉

⁵⁶ 鎌倉市「鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針」(平成29年3月)〈<https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/machidukuri/>

documents/tokuteiakiya_taiousisin.pdf〉

⁵⁷ 鎌倉市「鎌倉市空家等対策協議会」〈<https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/machidukuri/akiyakyougikai.html>〉

⁵⁸ 鎌倉市・前掲注57。

⁵⁹ 鎌倉市「第3次鎌倉市総合計画」〈<https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/keiki/3rd-plan.html>〉

⁶⁰ 国土交通省・前掲注12。