

都市の空き家問題の現状と対策

北村喜宣（上智大学法学部）

1. 老朽危険空き家問題への特別区の対応

(ア) 動かない建築基準法の特定行政庁と庁内たらいまわし

(イ) 足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例（2011 年 11 月 1 日施行）

① 「柔」の足立区

② 建築基準法の行政代執行制度に見切りをつけて独自条例（「何かあっては遅すぎる」）を制定

1. 居住の有無関係なし（2 階外壁タイル落下事故は居住事案）

2. 建築基準法に勧告規定ないため、防災防犯目的の条例で適正管理を義務づけて勧告規定

3. 代執行をせず所有者徹底調査（ほぼ 100%判明）と解体費用助成・不動産情報提供

(ウ) 大田区空き家の適正管理に関する条例（2013 年 4 月 1 日施行）

① 「剛」の大田区

② 道路法適用を検討するも具体化せず、空き家を対象とする独自条例

1. 適正管理の義務づけ、勧告、命令、代執行

2. やる気満々の「判定委員会」

(エ) ほかの特別区は？

① 都内では、八王子市条例（2013 年 4 月 1 日施行）、小平市条例（2013 年 1 月 1 日施行）

② 空家法成立時に 400 条例

2. 空家法の成立（2014 年 11 月）

(ア) 「条例をカンニングしてつくった条例並みの法律」

(イ) 市町村・特別区の義務的法定自治事務の創設

(ウ) 先発条例との調整規定がないため二重規制が自動発生

(エ) 法律でしか規定できない事項はあるか？

① 地方税法 22 条と固定資産税情報の提供

② 行政代執行法 1 条と略式代執行

3. 法律実施条例（既存条例改正、新規制定）

（ア）空家法を補完・拡充する条例が続々制定

（イ）空家法前は「所沢市条例モデル」が多かったが、空家法後は実に多様

（ウ）コンサル関与は聞かない自力対応

（エ）東京都内の条例の例

墨田区老朽建物等の適正管理に関する条例	一部改正	2015年9月29日
町田市空家等の発生の予防、適切な管理及び活用の促進に関する条例	新規	2015年12月27日
世田谷区空家等の対策の推進に関する条例	新規	2016年3月8日
多摩市特定空家等の適正管理に関する条例	新規	2016年3月31日
日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例	新規	2016年9月30日
荒川区空家等対策の推進に関する条例	新規	2016年12月16日
小平市空き家等の適正な管理に関する条例	一部改正	2016年12月21日
板橋区老朽建築物等対策条例	新規	2016年12月22日
国分寺市空き家等及び空き地の適正な管理に関する条例	全部改正	2016年12月28日
武蔵野市空家等の適正管理に関する条例	新規	2017年3月31日

（オ）条例改正・制定せずとも積極的に代執行対応をする区

- ① 葛飾区（2015年）、板橋区（2016年）、品川区（2016年）、台東区（2017年）

4. 実施をする行政現場をみていて感じること

（ア）「見棄てられる不動産」の多さ

（イ）都のためにつくられた空家法10条2項（固定資産税情報）、3項（水道閉栓情報）

（ウ）民民関係であるかぎり正確さはどうでもよい不動産情報という「行政情報」

（エ）図らずも露呈する違法行政

- ① 漫然とされる死者課税、住宅用地特例適用除外の不作為
② 建築確認のない建築、完了検査のされない建築

（オ）ついていけない行政法理論

- ① 「行政代執行は機能不全」という学界常識と2年半で約90件の代執行実績
② 残置物の取扱い
③ 300万円もの費用をかけた即時執行措置
④ 簡易裁判所への支払督促で納付させる「非強制徴収公債権」
⑤ 意思能力が疑われる者への行政処分