

2015. 8

Law Office YODOYABASHI

No.24



山羊の成る木（モロッコ）

〒541-0041

大阪市中央区北浜4丁目1番21号 住友生命淀屋橋ビル6階

弁護士法人 淀屋橋法律事務所

TEL 06-6203-7104 (代) FAX 06-6229-0936

URL <http://www.yodo-law.com>

弁護士 藤井 勲
弁護士 阿部 清司
弁護士 井上 敏志
弁護士 高野 史恵
弁護士 鹿野 耕平
弁護士 河田 広徳

弁護士 山本 彼一郎
弁護士 奥田 直之
弁護士 今井 佐和子
弁護士 稲垣 真理
弁護士 中嶋 俊太郎
弁護士 平井 智也

弁護士 太田 真美
弁護士 安田 正俊
弁護士 西野 航志
弁護士 黒田 拓志
弁護士 松本 京子

役に立つ法律情報

第20回

「迷惑な空き家に対処する 法律ができました！」 (空家等対策の推進に関する特別措置法)

○ 迷惑な空き家の存在

私の家の隣にある空き家が老朽化し今にも倒壊しそうです。倒壊したら、私の家を壊し、また、家族に怪我を与えないか不安です。住んでいた人は、もう亡くなって管理する人もいません。どうしたらいいのでしょうか……という相談を受けたことがあります。

○ 司法的解決は？

こういった相談に対して、弁護士は、空き家の所有者の相続人を探し出し、裁判所に、相談者の人格権や建物の所有権に基づいて建物収去などの予防措置を講じることが求めることができるなどの解決策をアドバイスすることになります。



ただ、空き家が倒壊する可能性を立証することは簡単とはいえず、また望みどおりの判決を得たとしても空き家の相続人は高齢で年金暮らしの方も少なくなく、そういった場合、自ら建物を収去したり、安全な状態に改築することは考えにくいですから、結局は相談者が相手方に代わって判決に従った取り壊しの強制執行の手続きを行わざるを得ません。しかし、取り壊し費用はものによりますが、1戸当たり300万円から400万円程度と高額です。むろんその費用は相手方に対して請求することは可能ですが、建物の敷地である土地を差し押さえて競売にかけ売却し、回収できる見込みが立たないと、こういった手続きに着手することは正直なところ躊躇せざるを得ないでしょう。被害を受けそうな方が多数いる場合、共同して手続きをとれば費用的には負担が減るとしても、その調整は容易ではありません。

弁護士もこういった手間と時間と費用がかかるアドバイスをすることについて、忸怩たる思いをしておりました。

○ なぜ、今なの？

このところ、少子高齢化、単独世帯化の進展等により都市部、農村部を問わず空き家は増え続け、平成25年10月1日現在で、総住宅数約6000万戸のうち約820万戸が空き家となり、5年前に比べ63万戸増えてしまいました^{*注}。そのため、家の老朽化による倒壊、強風時の屋根材の飛散、不審者の侵入、ゴミの放置・投棄による異臭や害虫の発生など防災、防犯、衛生、景観などの面で空き家問題が都市部・農村部を問わず深刻化したため、昨年10月時点で全国で約400の自治体が空き家対策のための条例を制定していましたが、昨年、空き家対策を講じる本法が成立・公布され、今年5月26日に完全施行されました。



○ この法律の概要は？

この法律は、市町村に対し、空家等対策計画を策定する等の義務を課し、また空家に関するデータベースを構ずるよう求めています。他方、市町村長には、空家の所在及び当該空家の所有者を把握する調査権限、また固定資産税の課税のために保有する情報を利用する権限が付与されました。

*注：平成25年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/topics/topi86.htm>

利用可能な空き家については、これを賃貸するなり、売却できれば空き家問題は解消され、また、人口減少に悩む農村部の自治体にとって、都市部からの移住を希望する人が購入したり、賃借りしてくれば、人口減少対策となるメリットがあります。データベース構築にはそういったことを行う前提としての役割も期待されます。こういった仕組みは「空き家バンク」等と称して自治体やNPO法人の手で実施され、既に実績を上げている地域もあります。

○ この法律の目玉は？

老朽化がはなはだしく利用困難となっている空き家についての対策として、この法律は「特定空家等」という概念を設定し、市町村に対し強力な権限を与えました。この法律の目玉部分といえます。

「特定空家等」とは次の状態等にあると認められる空家等をいいます（「空家等」には、建物のみならず附属工作物、敷地、立木などを含みます）。

- 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 そのまま放置すれば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等



この法律は市町村長に、「特定空家等」であるかどうか、また次に述べる措置を講ずるか否かの判断のため、職員をして立入調査をさせる権限を付与し、この立入調査を拒んだ者には20万円以下の過料に処することとし、調査に実効性を持たせています。

その上で、市町村長に、特定空家等の所有者に対し、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は、指導、勧告、命令をなす権限を付与しました。

この指導に特定空家等の所有者が従わない場合、市町村長は勧告をなすことになりますが、勧告の対象となった土地には、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税を最大6分の1にする特例措置の対象から除外する立法措置が取られる予定となっています。この勧告を受けてしまうと固定資産税などが最大6倍にまで跳ね上がる可能性があります。早急に対応しなければ経済的な負担が増す仕組みとし、勧告に実効性を持たせています。

この勧告に応じない場合、市町村長は勧告内容を実施するよう命令を出すことになります。この命令に従わなければ50万円以下の過料に処せられ、さらに行政代執行の方法による強制執行が可能となり、命令に実効性を持たせています。

○ 今後の展開（地方自治体の独自の工夫）

行政代執行の方法により強制執行を行って建物を撤去した費用は、一旦は自治体の負担となります。敷地の土地を差し押さえることができ、高額で売却できればよいのですが、そうでない場合は、自治体の大きな負担となる問題は残ります。自治体によっては、土地の寄付を条件に無償で空き家を撤去する制度を設けているところもあります。これは地域にとって、空き家問題の早期解決と手続き費用の負担を発生させないというメリットがあるもので、こういった制度を条例で設ける自治体も増えるでしょう。

先の統計によると、近畿で空き家率が最も高いのは和歌山県の16.5%で、最も低い滋賀県でも11.6%です。人口減少が不可避である我が国において、空き家問題は喫緊の課題であり、出発点に過ぎないとはいえ、本法は意義のあるものといえます。



恥ずかしながら、いまだにダイエットとリバウンドを繰り返しています。

いっぱい運動してぜい肉（質量）をエネルギーに変えても、ちょっと運動をサボればまたぜい肉（質量）が戻ります。このように、ぜい肉とエネルギーとは互に変換し合えるのです。しかも、痩せた分だけ戻るとはならず、痩せた分以上に戻るから厄介なのです。これには何か宇宙学的原因があるのでしょうか……。

これとはちょっと（いや、かなり）話が違いますが、特殊相対性理論の導く有名な公式に $E=mc^2$ というものがあります。これも、エネルギー（E）と質量（m）とが互に変換し合えることを示しています。よって、エネルギーが集まれば物質（質量）が発生します。

ところで、電子（ e^- ）には陽電子（ e^+ ）、陽子（ p^+ ）には反陽子（ p^- ）というように、物質には、必ずペアとなる反物質があります。そして、エネルギーから物質が生まれるときは、必ずその対になる反物質と同時に生まれます（対生成）。

物質と反物質とは、電気的性質（ e^+ と e^- ）が逆ですが、その他の性質に差はなく、まるで双子のような存在です。よって、例えば、反物質で出来たみたらし団子があったとしても、見た目は普通のみたらし団子と全く区別がつかません。

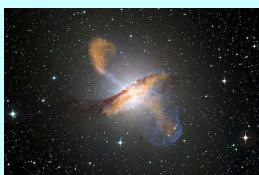
しかし、物質でできた私たちがこれを食べようとすると、大変なことになります。なぜなら、物質と反物質とが出会うと双方とも消滅し（対消滅）、先ほどの $E=mc^2$ に従って、その消滅質量に相当する大量のエネルギーが放出されるからです。1個20g弱のみたらし団子がすべてエネルギーに変換されたら、それはもう地球規模の大爆発になります。

もっとも、初期の宇宙は、このような対生成・対消滅が至るところで起こっていました。

すなわち、ビッグバンのエネルギーから物質と反物質とが同じ数だけ対生成され、やがてそれらの物質と反物質とが出会い、同じ数だけ対消滅していくことになります。

しかし、そうすると、今の宇宙は、物質と反物質とが同じ量だけ残ってはいませんが、現実には、宇宙の天体は物質のみでできており、反物質でできた天体は1つ也没有。初期宇宙で同じ数だけ対生成され、同じ数だけ対消滅していくはずの物質と反物質とが、いつのまにか物質の方が多くなっているのです。なぜこのようなことが起こったのかが宇宙論の謎の1つとなっています。

この点については、最近の研究で、宇宙の初期に、反物質のニュートリノ（反ニュートリノ）の一部が物質のニュートリノに変化することで物質と反物質の均衡が破られた可能性があることが分かってきました。どうやらニュートリノが容疑者のようです。



(Image credit NASA Goddard Space Flight Center)

物質・反物質の均衡だけでなく、私たちの宇宙では、ダイエットとリバウンドの均衡（減量<増量）も破れているため、私を含むたいけなダイエッター達を失意の淵に追いやるのです。ひょっとすると、これもニュートリノの仕業なのかもしれませんね（笑）。

暑中お見舞い申し上げます

世の中は経済も政治もますます激しいスピードで動いています。

そんな中でも、当事務所は常にクライアントの皆様のニーズに最適にお応えできるよう努力して参りたいと思います。

平成27年8月

弁護士法人淀屋橋法律事務所

代表社員 弁護士 藤井 勲

表紙の写真（山羊の成る木（モロッコ））

山羊は木に登ります。葉や実を食べるためです。
登っている木はアルガンの木です。モロッコ特産のアルガンオイルはこの木の实を絞って作ります。
ですが、ひとつの木にこれだけの数の山羊が登っているのには、人の手が加わっているのが確かです。
(撮影者 芝 康司)

○ 新刊情報 ○

当事務所では、このたび下記の書籍を出版いたしました。どうぞよろしくお願い致します。

「交通事故損害賠償の手引」 解説編・判例編・資料編 最新版2015年改訂



- ◆監修・執筆 弁護士法人 淀屋橋法律事務所
- ◆定価 ￥3,800+税
- ◆発売日 2015年6月
- ◆ISBN 978-4434206931

「言いがかり110番

～あらゆるトラブル、もめごとの賢明な対処のために～



- ◆編著 弁護士法人 淀屋橋法律事務所
代表弁護士 藤井 勲
- ◆定価 ￥1,900+税
- ◆発売日 2015年2月
- ◆ISBN 978-4434201813

※ お申込み・お問い合わせ先

「企業開発センター」 TEL 06-6312-9563(代)