

1. 研究の背景及び目的

近年、人口減少や高齢化に伴い空き家が増加し、特に倒壊などのおそれがある危険空き家が地域住民の安全な生活を脅かしている。そこで多くの自治体は空き家管理条例の制定や解体除去施策の運用をはじめている。空き家管理条例や解体除去施策に関する既往研究を見ると、富永ら¹⁾は解体後の跡地活用の重要性を述べているが、篠部ら²⁾³⁾は所有者等の特定が困難、解体除去後の固定資産税の増大などにより解体除去が難しいと述べており、跡地活用は重要だが、解体除去に至る経緯で様々な課題も指摘されている。

一方、国も対策に乗り出し、平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法(以降、「特措法」)が全面施行された。特措法により、自治体は空き家へ積極的な関与が可能になったものの、今後どのように空き家管理対策を実行していくのか、その対応が課題となる。加えて、豪雪地帯に指定されている自治体では、毎年積雪により危険空き家が倒壊する危険性が他の地域と比べて大きいと、豪雪地帯対策特別措置法の規定により空き家の除排雪やその他適正な管理に必要な措置をとることが責務となっている。

そこで本研究では、危険空き家の解体除去に関わる課題に対して、豪雪地帯に指定されている自治体の対策の実態及び特措法施行後の空き家管理対策の意向を把握することで豪雪地帯に指定されている自治体はもちろん、指定されていない地域でも問題視されている危険空き家を円滑に解体除去するためのあり方を検討することを目的とする。

2. 研究方法

まず、既往研究や関係資料から危険空き家に関わる課題を抽出した。次に、県全域が豪雪地帯に含まれるとともに、北陸における空き家対策に関する情報交換会⁽¹⁾(以降、

「情報交換会」)を開催し、空き家管理対策に積極的に取り組んでいると考えた新潟県、富山県、石川県(以降、「北陸3県」)の全64自治体を研究対象に選定した。次に64自治体を対象に抽出した課題の発生状況を把握するためにアンケート調査を実施した。さらにその結果と情報交換会の情報を併せて詳細対象事例(5事例、1事業、1制度)を選定し、自治体へヒアリング調査を行い、実態と課題を把握した。

3. 豪雪地帯の空き家管理対策の実態

既往研究や関係資料から危険空き家の解体除去に関わる課題として8つの課題⁽²⁾を抽出(図1)。そして空き家管理

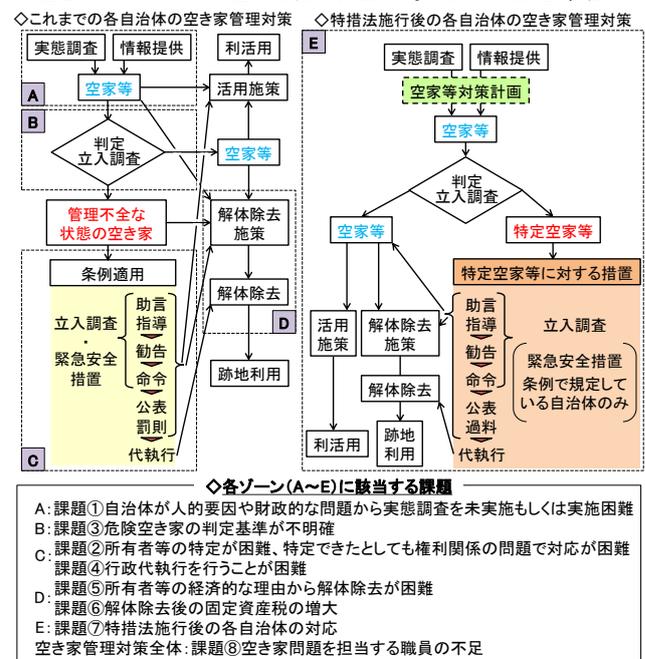


図1: 空き家管理対策の流れと抽出した課題

対策の運用実態と抽出した8つの課題の発生状況を把握するために、北陸3県の全64自治体にアンケート調査を実施した³⁾。アンケート調査の結果から、北陸3県内の課題の発生状況に関して次のような傾向が見られた。

「課題①：自治体が人的要因や財政的な問題から実態調査を未実施もしくは実施困難」は、地域の空き家の把握に努めることが重要と考えている自治体が多く(36/55)、今後実施する予定の自治体も含めると約9割(51/55)が実態調査を実施もしくは実施予定である。

「課題②：所有者等の特定が困難、特定できたとしても権利関係の問題で対応が困難」は、約7割(34/47)の自治体が問題として認識している(図2)。特措法第10条第1項の規定で課税情報を利用でき、特措法施行以前に比べて所有者等を特定しやすくなったが、権利関係が複雑⁴⁾な危険空き家への対応が難しいことが考えられる。また、特措法でも権利関係が複雑な危険空き家への対応規定がない現状である。

「課題③：危険空き家の判定基準が不明確」では、空き家管理条例を施行している約3割(7/25)の自治体が管理不全な状態に関する判定基準の不明確を認識しているものの、国が特措法第2条第2項やガイドラインにより判定基準の考え方を明示したことで対応できると考えられる。しかし、ガイドラインに記載されている判定基準はあくまでも例示であるため、各自治体がこれに当てはまらない場合の判断基準なども含めて検討が必要である。

「課題④：行政代執行を行うことが困難」は、条例を施行している約8割(21/25)の自治体が、空き家は所有者等自身が解体除去すべきであり、最後の切り札として行政代執行を規定している傾向にある。一方で、「無闇に自治体が解体除去することで所有者等もしくは地域住民に不公平感を生む可能性がある」、「除却費用の回収が困難である」という問題が挙げられ、これら問題を解消するもしくは問題を軽減するための仕組みが必要である。

「課題⑤：所有者等の経済的な理由から解体除去が困難」は、除却支援を実施している約4割(8/18)の自治体が問題として認識している(図3)。また、8自治体のうち7自治体が除却費用へ補助金を出していることから、所有者等に解体除去する際の自己負担分を支払う資力がなければ、解体除去が進まないため、補助金を出す以外に所有者等の経済面を考慮した対応が必要である。

「課題⑥：解体除去後の固定資産税の増大」は、除却支援を実施している約2割(4/18)の自治体が問題として認識している。しかし、地方税法第349条の3の2第1項の規定で勧告された特定空家等は、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例(以降、「住宅用地特例」)の対象から除外され、建物を解体除去することで発生する固定資産税の増大で危険空き家が放置される事案を軽減することが可能だと考えられる。

「課題⑦：特措法施行後の各自治体の対応」は、今後の空き家問題の状況に応じて空家等対策計画を策定する意向の

約9割(47/55)の自治体では、個々(自治体職員)の空き家問題に関する知識を都道府県の援助により拡充し、空家等対策計画を慎重に策定すると考える自治体(25/47)が多い。

「課題⑧：空き家問題を担当する職員の不足」は、約4割(17/46)の自治体が職員の不足を懸念し、ほとんどの自治体(51/55)が空き家専門の担当課・係以外で空き家問題に対応している。また、今後も体制の現状維持を方針としていることから、地域住民が複数の課・係をたらい回しされないための措置(配慮)や庁内で空き家情報を随時更新・共有できる体制を整え、対応の遅れがないように努めることが必要である。

以上の結果から、特措法でも対応規定がない権利関係が複雑な危険空き家への対応が困難である「課題②：所有者等の特定が困難、特定できたとしても権利関係の問題で対応が困難」と、自治体が除却費用の補助金を出しても解体除去が進んでいない「課題⑤：所有者等の経済的な理由から解体除去が困難」の2つの課題が特に危険空き家の解体除去で障害となると考えた。そこで、課題②、⑤への対応を把握することが危険空き家の円滑な解体除去につながると判断し、情報交換会で得られた資料と各自治体の空き家管理対策の事例紹介から、課題②、⑤に対応していると考えた5事例を詳細対象事例として選定した(表1)。4章では燕市、見附市、白山市、長岡市の事例を取り上げて実態と課題を明らかにする。なお、燕市と見附市では、詳細対象事例として選定した1事業、1制度を運用している。

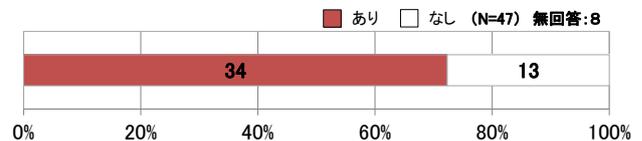


図2:所有者等の特定に関わる問題を懸念

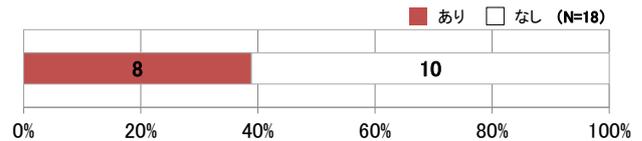


図3:所有者等の経済面の問題で解体が進まないことを懸念

表1:空き家管理対策の流れと抽出した課題

	権利関係が複雑な要因・除却費用	自治体の対応
燕	土地所有者は死亡(未相続) 建物所有者は倒産した会社名義 複数の根拠権が設定 除却費用:3,900万円	「除却費用が高額で行政代執行を実施しても費用回収が見込めない」、「市街地の中心部にあり跡地の活用見込みが高い」ことなどの理由から、建物及び土地を取得し、自治体の財産として危険空き家を解体除去
見附	建物及び土地所有者が死亡 複数人の管理義務者が存在 (全13人、うち子供が3人) 除却費用:約100万円	除却費用分の金額での土地の購入と解体工事を実施してくれる民間業者を紹介し、管理義務者が売却費用で除却費用を賄い危険空き家を解体除去
白山	所有者が死亡(未相続) 除却費用:不明	司法書士の助言から、相続財産管理人が選任されていることを把握し、相続財産管理人との協議により危険空き家を解体除去
長岡	所有者が複数人存在(218人) 除却費用:約560万円	全所有者の意思統一が困難などの理由から、所在が判明しなかった者に対して公示送達を利用した後、行政代執行により危険空き家を解体除去
胎内	所有者が所在不明 住民登録なし 除却費用:約90万円	県外在住だった所有者との面談で解体除去する方針に固まったが、所有者が行方不明になり、行政代執行により危険空き家を解体除去

4. 詳細対象事例の分析

4-1. 自治体が建物及び土地を取得した後に公費で危険空き家を解体除去した事例【燕市】

本事例で解体除去した危険空き家は、新潟県燕市宮町に存在していた(図4、図5)。建物所有者は亡個人所有者と破産手続き結了済みの会社所有であり、土地所有者は亡くなっており、誰にも相続されていなかった(図6)。また、建物、土地には複数の根抵当権が設定されていた⁶⁾。燕市は、市内の空き家実態調査で当該空き家を把握した後、再三に渡る屋根材の飛散や外壁の剥離が発生したため、隣接する建築物や商店街通りを利用する地域住民に危険をおよぼす可能性が極めて高いことから危険空き家に指定した。危険空き家を解体除去する方法を協議した結果、除却費用の回収が難しく、跡地が私有財産であるため活用される見込みがないことから、当初検討していた行政代執行による解体除去を止め、例外的な特例措置として建物及び土地を自治体が取得し、解体除去に至った。

建物は無償譲渡により取得し、土地は調査の中で相続財産管理人が選任されていることが明らかになり、相続財産管理人から100万円で購入した。また、土地に設定されていた根抵当権に関しては、相続財産管理人が財産を清算する際に消滅させた。建物に設定されていた根抵当権は、解体除去前に全抵当権者が解体同意書を自治体に提出し、解

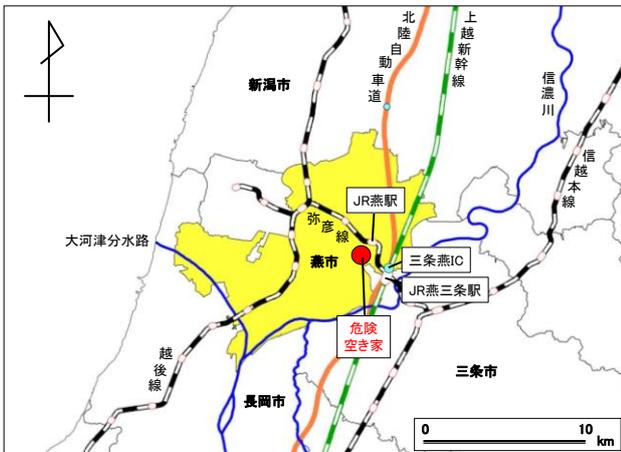


図4: 燕市位置図



図5: 危険空き家位置図(用途地域)

体除去後に滅失登記をかけたため消滅した。

今回は建物、土地を自治体が取得したため、除却費用の一部に国庫補助金を活用できた。また、自治体が取得したため跡地活用を主体となって協議できる。しかし、自治体が建物と土地を取得し、公費で解体除去する手法は所有者等の本来的責務である危険空き家の適正管理を放棄させるおそれがあるため、明確なルールを設ける必要がある。

燕市は、この事例を検討材料に平成27年10月から「特定空き家等除却事業」を運用している(図7)。事業対象には、1)所有者等の要件、2)取得要件、3)除却費用等の回収及び跡地の活用要件の3要件を課し、各認定基準を細かく設定することで他の空き家との公平性や所有者等の安易な責任放棄につながらないようにしている。また、所有者等の要件では、対応措置を命ずるべき者が確知できない危険空き家を対象としており、本事業は権利関係が複雑で対応が進まないという状況を打破するための1つの武器になると考えられる。しかし、危険空き家の除却費用は高額になる場合もあり、明確なルールを設けても財政面で自治体が単独で長期運用を図ることは難しいと考えられる。

建物		土地	
用途	旧書店 / 戸建住宅	地目	宅地
構造/階数	RC造 / 4階	敷地面積	386.77㎡
延床面積	662.44㎡	不明	
建築年/築年数	S48.2 / 42年		
所有者等	亡個人所有者と破産手続き結了済みの会社 (H14倒産)	所有者等	亡個人所有者 (H13相続人不存在)
所在地	新潟県燕市	所在地	新潟県燕市(生前)
解体除去年月	H27.8		

図6: 危険空き家の概要と外観・跡地写真【燕市】

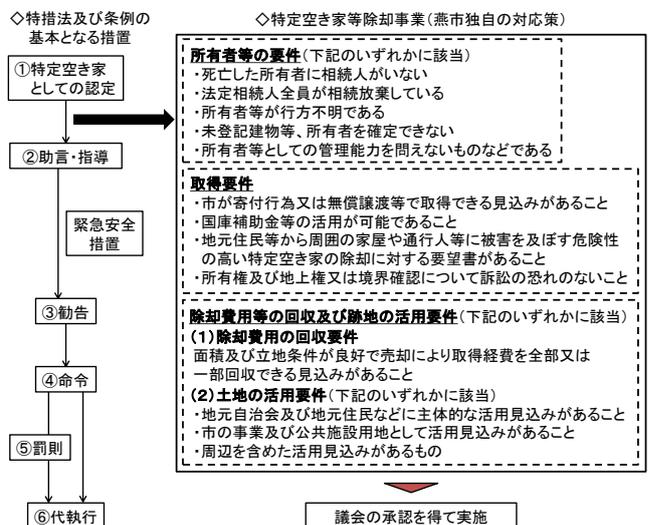


図7: 特定空き家等除却事業の流れ

4-2. 土地の売却費用で除却費用を賄い危険空き家を解体除去した事例【見附市】

本事例で解体除去した危険空き家は、新潟県見附市北西部の今町地域に存在していた(図8)。建物と土地の所有者は、既に亡くなっており(図9)、相続関係を調査したところ、その甥や姪など全13人の管理義務者の存在が明らかになった。見附市は、屋根雪が放置され倒壊するおそれがあると地域住民から情報提供があり、当該空き家を把握し、実態調査^⑥を実施した結果、周囲に危険を及ぼす可能性が高いことから危険空き家に指定した。見附市は、13人の管理義務者のうち未成年の子どもの除いた10人と協議した。協議の結果、除却費用を10等分して支払う方針を検討したが、10等分した費用をも支払うことができない人がいたため、見附市は司法書士に相談した。司法書士の助言から、不動産を扱っており、解体工事も実施している市内の民間業者の存在が明らかになり、見附市はその民間業者と協議し、危険空き家の解体工事の実施と跡地を除却費用と同額で購入してくれる承諾を得ることができた。各管理義務者に、その内容と見附市が文書でやり取りした際に要した費用など、多少の費用は支払う必要があることを伝え、了承を得ることができたため解体除去に至った。

本事例は、危険空き家の解体業者が土地の購入希望者となったこと、土地の売却費用が除却費用と同額であったことから解体除去まで比較的円滑に進んだ。また、管理義務

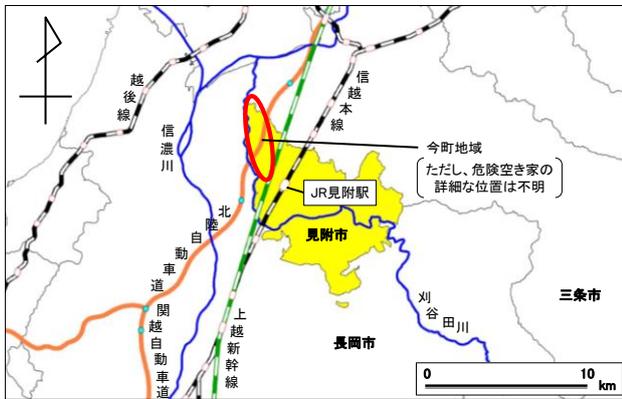


図8: 見附市位置図

建物		土地	
用途	戸建住宅	地目	宅地
構造 / 階数	木造 / 2階	敷地面積	67.92㎡
延床面積	87.13㎡		
建築年/築年数	不明 / 105年		
所有者等	一般男性 (H3死亡)	所有者等	一般女性 (H4死亡)
所在地	新潟県見附市今町地域(生前)		
解体除去年月	H25.4		

図9: 危険空き家の概要と外観・跡地写真【見附市】

者の多くが市内に在住していなかったが、見附市に隣接する長岡市在住者が中心となって自治体と協議してくれたことも大きく影響していると考えられる。危険空き家は、土地の購入希望者が現れないため、長期間放置されている場合が多い。さらに、除却費用と売却費用が同額にならない場合の不足分を所有者等が工面できないことも考えられる。

一方、見附市は、住宅用地特例の影響で更地にした場合、急激な税負担の増大(表2)が生じることへの支援策として、危険空き家の住宅用地特例を解除した後、2年間の減免期間を設け、住宅用地特例の規定に準じた固定資産税額に減免することで所有者等が危険空き家を解体除去した後の税負担の軽減を図る「固定資産税の激変緩和措置」を平成24年10月から運用している(図10)。これまでの実績として、7件の危険空き家に減免措置を施しており、うち5件は所有者等の自発的な解体除去につながっている。しかし、見附市では空き地バンク制度など土地の売却を支援する体制が整っていない。そのため、土地の売却を希望している危険空き家所有者は解体除去できたものの、跡地の管理を所有者自身で行っている状態となっている。また、解体除去されていない2件に関しては、所有者等の経済面に問題があり、協議が難航している状態である。

「固定資産税の激変緩和措置」により、所有者等の自発的な解体除去を促す重要な役割を持っているといえる。また、除却費用への補助を併せて用いることでさらに自発的な解体除去の効果が期待できると考えられる。しかし、自治体の財政面を考えると併せて運用することは難しい。また、自治体は跡地の売却体制を整える必要があると考えられる。

表2: 住宅用地の種類に対する固定資産税

区分	固定資産税(×1.4%)
空き地(更地)	何も建物が無い状態 固定資産税評価額
小規模住宅地	住宅1戸につき200平米まで 固定資産税評価額×1/6
一般住宅用地	住宅1戸につき200平米を超えた部分 固定資産税評価額×1/3

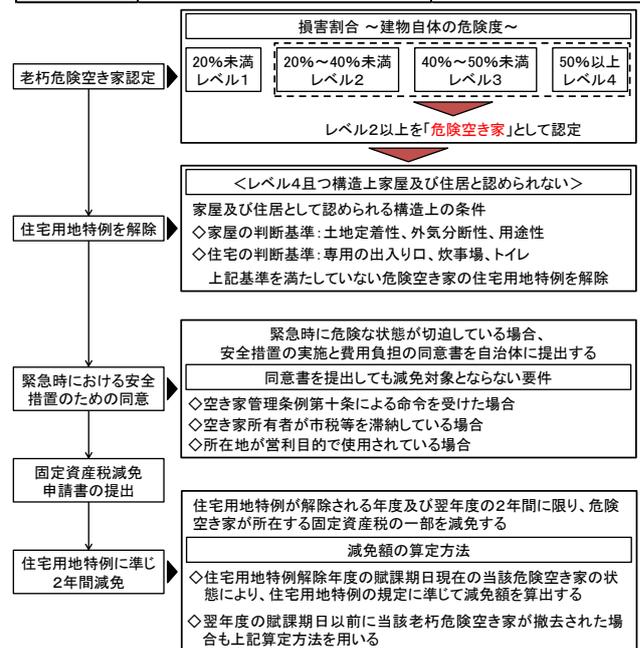


図10: 固定資産税の激変緩和措置の流れ

4-3. 相続人不存在の危険空き家を司法書士の助言を受け解体除去した事例【白山市】

本事例で解体除去した危険空き家は、石川県白山市の中央部の鶴来地域に存在していた。建物と土地の所有者は同じで既に亡くなっており、相続人不存在となっていた(表3)。白山市は、市内の空き家実態調査で当該空き家を把握し、外観目視による現地調査を実施した結果、隣接する建築物はないが、道路に面しており、通行人などに危険がおよぶおそれがあることから危険空き家に指定した。しかし、登記上相続人不存在と判明したため、白山市は司法書士にどう対応すべきか相談した。その結果、相続人不存在となった財産には相続財産管理人が選任されている可能性があることとその特定方法に関して助言を受けた。白山市は、この助言を受け、過去の官報から当該危険空き家に関する公告を見つけ、相続財産管理人を特定した。相続財産管理人は、石川県内の司法書士が選任されていた。相続財産管理人との協議から、亡個人所有者は当該危険空き家以外にも複数の物件を所有しており、他の物件の売却費用で当該危険空き家の除却費用を賄う方針でまとまった。また、家庭裁判所に依頼し、相続財産管理人へ「空き家の適正管理について」の通知書を送付した。しかし、通知書を送付した後も一向に改善される様子が見られないため、白山市は石川県司法書士会にどう対応すべきか相談した。その結果、状況が改善されない場合は家庭裁判所に相談し、善管注意義務⁽⁷⁾違反として別の相続財産管理人を選任してもらうことができるため、このことを相続財産管理人に伝えてみるとよいと助言を受けた。相続財産管理人にその内容を連絡したところ、解体除去する内諾を得ることができた。その後、相続財産管理人が家庭裁判所に解体除去を申立て、家庭裁判所の許可を得て当該危険空き家の解体除去に至った。

白山市は、本事例での経験を活かし、平成26年8月21日に石川県司法書士会と「白山市における空き家等の対策に関する協定」を締結した。これにより複雑な権利関係を有する危険空き家に対して、自治体の職員では持ち得ない専門的な助言を得ることができるとともに、簡単な相談であれば、無料で対応してくれるようになった。

しかし、相続財産管理人が選任されていても適正管理がなされていない事案もあるため、相続財産管理人が特定できたから安心というわけではなく、自治体は適正管理を促すことが重要である。また、自治体は事前に適正管理もしくは解体除去される様子がない場合、別の相続財産管理人を選任して対応してもらう旨を伝えるなどの対応を整理しておく必要がある。

表3:危険空き家の概要【白山市】

建物		土地	
用途	戸建住宅	地目	宅地
構造 / 階数	木造 / 2階	敷地面積	247.00㎡
延床面積	不明		
建築年 / 築年数	不明		
所有者等	亡個人所有者		
所在地	石川県白山市鶴来地域(生前)		
解体除去年月	H26.7		

4-4. 所有者等が複数人存在した危険空き家を行政代執行により解体除去した事例【長岡市】

本事例で解体除去した危険空き家は、新潟県長岡市川口中山に存在していた。建物と土地の所有者は、昭和60年頃から東京のリゾート開発業者が共有会員制のリゾートクラブ会員権として建物と土地の持分割りによる売買を繰り返してきたため218人の共有名義となっていた(表4)。当該空き家は、平成22年3月の合併以前から北魚沼郡川口町で不審者の侵入があるなど問題視されていた。長岡市と合併後に放火が発生し、今後放火等の行為を防止することが難しいこと、応急危険度判定【総合判定「危険(赤)」】と住宅の不良度の測定【評点100点以上「不良住宅」】の結果などから、危険空き家に指定した。また、全218人の所有者等の意思統一が困難であるため、長岡市は行政代執行による解体除去を実施することとした。しかし、特定した218人のうち、所在が確認できない人⁽⁸⁾が43人存在した。これら所在が確認できない人に対して、公示送達⁽⁹⁾を適用することで行政処分の手続きに必要な書類などの意思表示が相手に到達したとみなした。このように、所在が確認できない人が存在したものの、公示送達により行政処分の手続きを進めることができ、当該危険空き家の解体除去に至った。現在、除却費用のうち約7割(約380万円)を回収できている⁽¹⁰⁾。長岡市は、所有者等から問い合わせがあった際に、納入の必要性や適正管理は所有者等の義務であることを丁寧に説明したことがこの結果につながっていると考えている。未回収の費用に関しては、所在、相続人が判明している数人と所在が確認できない人の負担分となっている。

本事例では全所有者等の意思統一が困難であるため行政代執行による解体除去を実施した。また、所在が確認できない人には公示送達を適用し、行政処分による手続きを意思表示が相手に到達したとみなすことで行政代執行に至ることができた。

所有者等が複数人存在し、意思統一が困難であるものの、長期間放置するわけにはいかない危険空き家に対して行政代執行による解体除去を実行したことは評価できる。ただし、本事例は、所有者等が投資家という特殊な事案であったことや218人存在したことで1人あたりの負担額が低額になったため、行政代執行に要した費用の大半を回収できたとも考えられる。しかし、危険空き家の所有者等が持分割りや区分所有などで複数人存在する場合の対応として、公示送達を適用した場合、所在が確認できない所有者等からは費用回収ができていないことから、自治体は費用回収が見込めない際の対応を想定しておく必要がある。

表4:危険空き家の概要【長岡市】

建物		土地	
用途	旅館	地目	宅地
構造 / 階数	木造・RC造 / 2階	敷地面積	1032.80㎡
延床面積	573.89㎡		
建築年 / 築年数	S47.8 / 41年		
所有者等	一般男性、一般女性、会社名義(合計218人)		
所在地	北海道、茨城県、栃木県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、長野県		
解体除去年月	H26.7		

5. 総括

豪雪地帯に指定されている北陸3県の自治体を対象にしたアンケート調査の結果から、「課題②：所有者等の特定が困難、特定できたとしても権利関係の問題で対応が困難」、「課題⑤：所有者等の経済的な理由から解体除去が困難」の2つの課題が、特に危険空き家を解体除去する上で障害となっていた。本来、危険空き家の適正管理は所有者等の責務であるが、これらの課題は所有者等自身のみで解決できる問題ではない。また、豪雪地帯では毎年降雪による倒壊の危険性があるため、自治体の早急な対応が必要である。北陸3県の自治体の中でこれら課題への対応を実施し、解体除去に至った5事例を調査し、その結果から「所有者等の特定・解体除去の承諾難易度」と「所有者等の資力」の関係の模擬図を作成した(図11)。

所有者等の特定・解体除去の承諾を得ることが困難な危険空き家(図11：A, B)に対して、燕市では特定空き家等除却事業を運用しており、事業対象となる要件を厳しく設定することで自治体が私有財産である建物、土地を取得して解体除去するため、他の空き家との公平性や所有者等の責務である危険空き家の適正管理を放棄させない効果があるといえる。要件の中で対応措置を命ずるべき者が確知できないものや除却費用等の回収見込みがあるものを対象とすることで権利関係が複雑で対応が進まないという状況を打破するための1つの武器になることが考えられる。また、白山市のように司法書士会などと協定を締結させ、自治体職員では持ち得ない専門的な助言を得ることができる体制を整えることが重要だと考えられる。しかし、除却費用が高額となってしまう事案もあるため、自治体が単独で長期運用を図ることは国庫補助金を活用できたとしても財政面から見て難しいといえる。

一方、所有者等の資力がない危険空き家(図11：A, C)への対応として、解体除去と土地を除却費用と同額で購入してくれる民間業者がいる場合、円滑に解体除去を実施できることが把握できた。このことから、除却費用を土地の売却費用で賄うことで空き家所有者等の自己負担分を軽減し、解体除去を円滑に進めることができると考えられる。また、危険空き家に対して固定資産税の激変緩和措置のように一定の減免期間を設け、その期間内に所有者等の自発的な解体除去を促す制度の運用を併せて実施することでさらなる効果が期待できるといえる。しかし、土地の売却に関して購入希望者が見つからない場合や売却費用が除却費用より少ない場合の対応が課題となる。

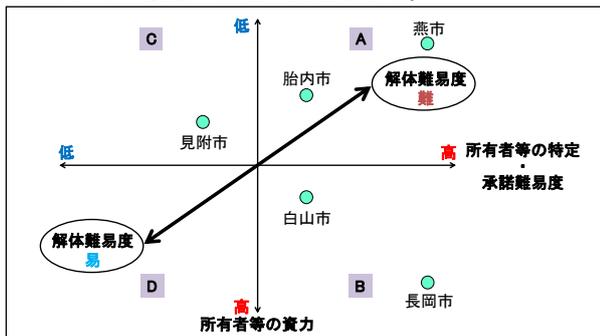


図11: 所有者等の特定・承諾難易度、所有者等の資力との関係

6. 提言

今後、解体除去施策を長期的、円滑に運用していくためには、自治体が地域の実状を反映した空き家等対策計画を策定し、空き家問題に対する強い姿勢を見せ、国や都道府県と連携を密に図ることが重要である。

また、所有者等の特定・解体除去の承諾を得ることが困難な危険空き家の発生を自治体が早急に把握するために、税務担当課・係と連携し、危険空き家の所有者等が市税等を滞納した情報を得られた時点で所有者等の相続関係などを調査することでいち早く対応できると考えられる。

一方、所有者等の資力がない危険空き家への対応課題である土地の売却に関しては、危険空き家の所有者等と不動産業者の間に自治体もしくは公的な団体(NPO含む)が仲介に入り、協議の場を設けることが重要である。さらに、購入希望者が見つからない場合には、除却費用と同額で土地を購入してくれることなどを条件として、跡地購入者に対しても固定資産税の減免を適用させることで除却費用の不足を無くし、土地の売却を促進させるなどが考えられるが、これらに関しては今後の課題としたい。

【補注】

- (1) 北陸3県の各自治体の空き家問題の実情に応じた対応を推進するために、空き家対策に関する情報を共有することを目的としている。第3回[新潟ブロック](H26. 8. 26開催)、第4回(H27. 11. 24開催)に参加した。
- (2) 課題の抽出方法は参考文献2)~4)と情報交換会でいただいた資料(以降、[情])を読み込み抽出した。課題①:2), 4)、課題②:3)、課題③:3)、課題④:[情]、課題⑤:2)、課題⑥:2)、課題⑦:[情]、課題⑧:3)
- (3) H27. 4~H27. 6に実施。回答は55/64自治体(回収率85.9%)。
- (4) 危険空き家の「相続人が明らかでない」、「所在が明らかでない」、「所有者等が複数存在する」、「抵当権が設定されている」ほか一般的な空き家管理対策の流れでは容易に解体できない状況をいう。
- (5) 建物は1番~5番までの根抵当権が設定されており、5番のみ仮登記されたものだった。土地は1番~4番までの根抵当権が設定されていた。
- (6) 建物の判定[調査I]の結果では、損害割合レベル1(19.5%)と判定されたが、周辺建物や公道等への影響[調査II]では、積雪による危険性など調査項目4つに該当したため、危険空き家として指定された。
- (7) 相続財産管理人に選任された者は、民法第644条の規定に従い、善良な管理者の注意義務を持って相続財産を管理しなければならぬ。さらに注意義務を怠り、履行遅滞・不完全履行・履行不能などに至る場合は過失があると見なされ、状況に応じて損害賠償や契約解除などが求められる。
- (8) 所有者等を特定した段階では43人だったが、公示送達の際、所在が判明していない所有者等の最終住所地を管轄する簡易裁判所の掲示板と官報に公示したことで計8人の所在が判明し、最終的に所在が判明していない所有者等は35人である。
- (9) 民法第98条第1項~第5項に規定されている意思表示が相手方に到達しなくても到達したものとみなして意思表示の効力を発生させる方法。
- (10) 長岡市 都市整備部住宅施設課ヒアリング実施(H27. 10. 19)時点。

【参考文献】

- 1) 富永麻倫・姥浦道生(2013)「自治体空き家管理条例による空き家の管理対策に関する研究-横手市空き家等の適正管理条例を中心として-」, 都市計画論文集No. 48-3, pp. 723-728
- 2) 篠部裕・宮地敬士(2012)「空き家の解体除去施策の現状と課題 西日本の地方自治体を事例として」, 日本建築学会技術報告集第18巻第39号, pp. 709-714
- 3) 篠部裕・占部智大(2014)「空き家の適正管理条例の現状と課題 東日本の地方自治体を事例として」, 日本建築学会技術報告集第20巻第45号, pp. 723-726
- 4) 樋野公宏(2013)「空き家問題をめぐる状況を概括する」, 一般財団法人日本住宅協会「住宅」1月号特集/自治体による空き家対策, pp. 4-14