

標題 移転促進を図るための空き家対策及び高齢者への対応について

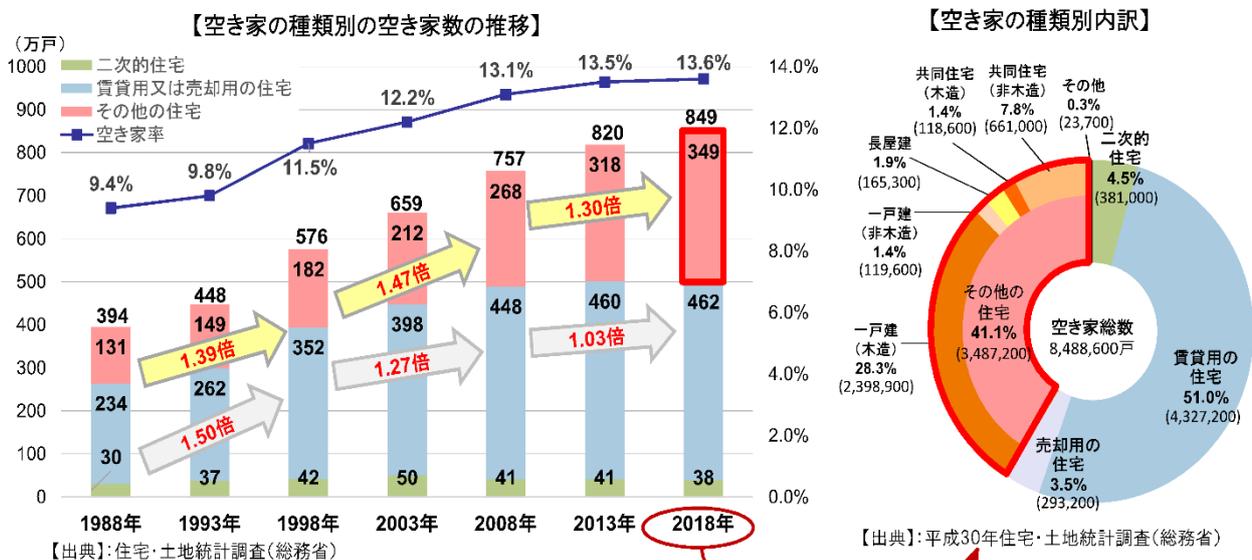
氏名（所属） 昭和株式会社 測量事業部 補償調査室 海老原俊騎、森岡利光

1. はじめに

土地区画整理事業地内において、近年社会的に問題視されている「空き家」が増加し、事業の進捗に影響を及ぼしている。「空き家」増加の原因の一つは「高齢化社会」と言われており、この2つの問題に対して解決を図ることが事業の円滑な推進への鍵となる。「空き家」には、所有者が確知される場合と、不確知の場合がある。不確知の場合は、法定相続人の追跡調査等が必要である。法定相続人の追跡が容易でない場合は、時間を要することから工程に遅れが生じる。又、高齢者や高齢化に伴い判断能力が不十分な権利者には、法定後見制度による後見人の選任手続きや費用負担などの課題から補償説明や移転交渉までの工程に時間を要し、事業の円滑な進捗を妨げる要因となっている。これらを踏まえ、高齢者や高齢化に伴い判断能力が不十分な権利者に対する個別事情を勘案した移転計画の検討を併せて行うことにより、これらの課題解決に向けた取組み方針を検討し、円滑な事業の推進のための方策を論じる。

2. 空き家及び高齢化の現状

1) 空き家の現状と推移



- 5年毎に更新される「住宅・土地統計調査(平成30年)」での空き家の総数は、この20年(1998年～2018年)で約1.5倍(576万戸→849万個)に増加。
- 種類別の内訳では、賃貸借又は売却用の住宅等を除いたその他の住宅(349万戸)が20年間で約1.9倍に増加。
- その他の住宅(349万戸)のうち、戸建て(木造)が最も多い(240万戸)。

「空き家」の増加は、少子高齢化・固定資産税対策、相続問題等が原因として挙げられる。

2) 高齢化の現状と推移

令和4年6月14日に閣議決定された高齢化社会白書（令和4年度版）において下記のとおり記されている。

1. 令和3年10月1日現在、総人口は1億2,550万人。
2. 65歳以上の人口は、3,621万人。総人口に占める65歳以上の割合は28.9%（前年28.6%）。
3. 推計では令和47年には、約2.6人に1人が65歳以上、約3.9人に1人が75歳以上となる。

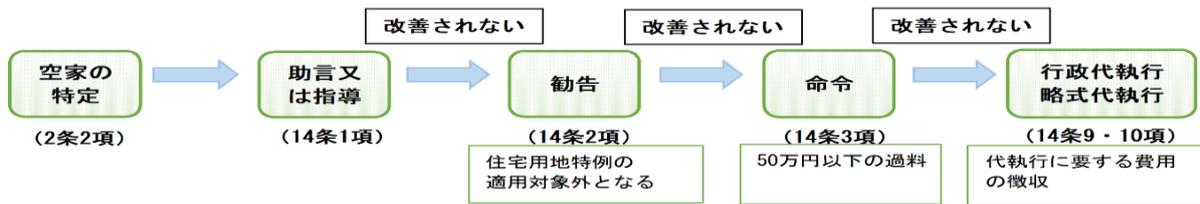
※国連の世界保健機関(WHO)の定義では、**65歳以上**の人を高齢者

3. 空き家対策の現状

1) 「空き家」対策

現在、「空き家」への取組みは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という）により推進を図っている。「特措法」とは、所有者の義務である空き家を適正に管理をしない所有者に対して、「特定空家等」に指定し、市町村による助言・指導・勧告といった行政指導、そして勧告しても状況が改善されなかった場合は、所有者に対し命令を出すことができる。行政の命令に従わない場合は行政代執行・略式代執行を行い、除却を実施することができる法律である。ただし、「特措法」において行政代執行の施行手順のノウハウや所有者からの費用回収方法等の課題がある。

○空家等対策の推進に関する「特措法」におけるフロー



4. 土地区画整理事業における空き家及び高齢化の現状と課題

1) 空き家の現状と課題

土地区画整理事業地内において「空き家」が増加しており事業の進捗に影響を及ぼしている。特に「空き家」の増加が多いのは、事業期間が長期に及んでいる地区である。

「空き家」であっても、基本的には通常の補償調査の実施・補償契約・権利者による建物移転が必要のために、所有者が不確知の場合は、法定相続人の追跡調査により権利者を特定する。追跡が不可の場合は、施行者による直接施行の実施に移行していく。そのため、当初の移転計画に遅れが生じ補償契約及び建物の移転ができず、工事工程に影響を与えることになり事業全体の長期化に繋がる。

○移転工程表（一般的な工程及び「空き家」に対する工程）

項目	工程	1年度				2年度				3年度				4年度				5年度			
		4月	7月	10月	1月	3月	4月	7月	10月	1月	3月	4月	7月	10月	1月	3月	4月	7月	10月	1月	3月
一般		リスク回避を図り、一般の工程と同様とする 遅延発生防止				調査・算定・交渉期間				除却 中断期間				再建							
空き家	対策なし									除却 中断期間				再建							
	対策あり	リスク回避期間				調査・算定・交渉期間				除却 中断期間				再建							

○直接施行に係る工程（期間）

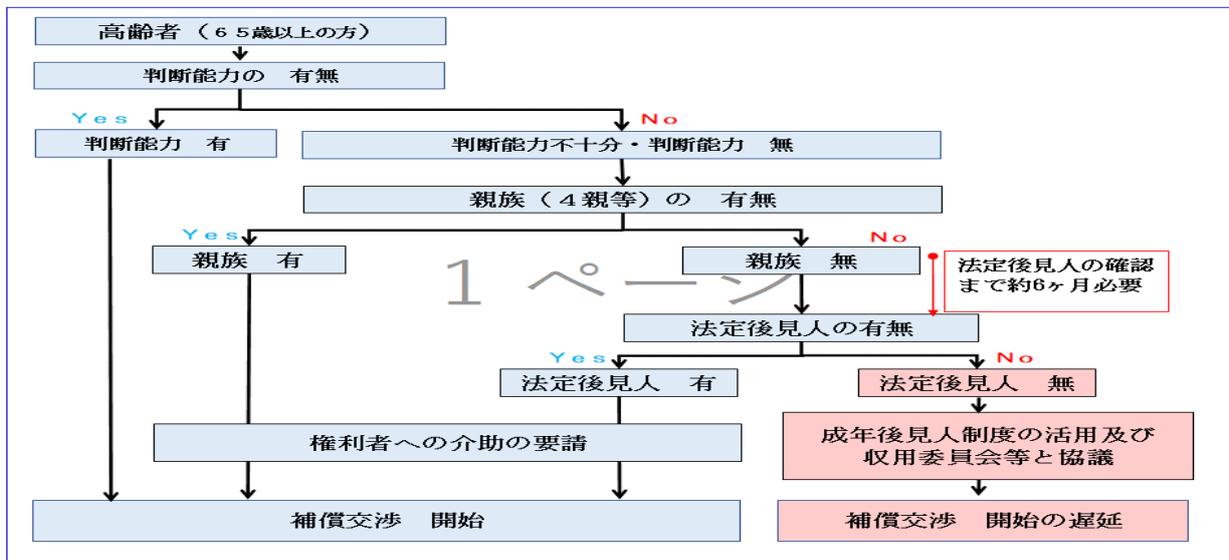
工程	1ヶ月	2ヶ月	3ヶ月	4ヶ月	5ヶ月	6ヶ月	7ヶ月	8ヶ月	9ヶ月	
直接施行の手続き 執行	移転通知照会発送	移転通知照会到達		回答期限		除却期限		直接施行通知	直接施行完了通知	工事開始
	← 移転期限 3ヶ月確保					← 直接施行認可申請等準備期間				

最終的な手段となる直接施行は、標準的に上記の工程期間が必要である。

2) 高齢化の現状と課題

土地区画整理事業の事業期間と地区内の権利者の年齢は、事業期間と比例し加齢することから、長期化するほど高齢化が進む。権利者の高齢化に伴い判断能力が不十分な方に対して損失補償に関する説明は一般的な権利者と比較すると困難な場合がある。困難となる理由は『事業に反対』や『非協力的』ということもあるが、その多くは『経済的な資金問題』や『高齢者に対する移転先（仮住居）の確保（健康面・金銭面）の問題』等及び、低下する判断能力からくる不安という課題が生じている。

○高齢者に関する補償交渉までのフロー



上記フローによりあらかじめ判断能力等に関する調査を行ない、調査した各々の権利者の状況を勘案した対策を施した移転計画を作成することにより事業の遅延に対するリスク回避を図る。

○移転に関する工程表（一般的な工程及び高齢者に対する工程）

項目	工程	1年度				2年度				3年度				4年度				5年度			
		4月	7月	10月	1月3	4月	7月	10月	1月3	4月	7月	10月	1月3	4月	7月	10月	1月3	4月	7月	10月	1月3
一般		リスク回避を図り、一般の工程と同様とする 遅延発生防止				調査・算定・交渉期間				除却	中断期間			再建							
高齢者等	対策なし	↓								除却期限	← 遅延発生 →			除却	中断期間			再建			
	対策あり	リスク回避期間				調査・算定・交渉期間				除却	中断期間			再建							

5. 特措法における除却と損失補償における除却工法

1) 「特措法」における除却

① 【空家等の定義】

建築物又はこれに附属する工作物であつ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。）

② 【各措置に対する費用負担について】

勧告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 固定資産税等の住宅用地特例除外となる。

命令・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 50万円以下の過料が科される。

戒告→代執行（行政代執行・略式代執行）・・ 代執行に要する費用の徴収される。

2) 損失補償の定義及び除却工法

① 【損失補償の定義】

「適法な公権力によって加えられた財産上の特別の損失に対し、全体的な公平負担の見地からこれを調整するためにする財産的補償をいう」

② 【除却工法（建物の一部を切り取る工法を含む）の定義】

建物の一部が当該建物に比較してわずかであるとともに重要な部分でないため除却しても従前の機能にほとんど影響を与えないと認められる場合、又は建物を再現する必要がない場合に除却工法と認定する。

荒廃した建物、すでに建築目的を果たし、かつ将来的においても当該建物の目的を供しうる必要性を客観的に有しない建物を現在価値による移転料とする。

③ 【費用について】 建物の現在価額+取りこわし工事費の補償を権利者が受けられる。

3) 損失補償における除却工法の認定における課題

損失補償における移転工法の認定において、支障部分が一部及び当該建物に比較してわずかであるとともに重要な部分でなく従前の機能にほとんど影響を与えない場合に対する認定は容易であるが、建物を再現する必要がない場合に関しては、認定が容易ではない。なぜなら「空家等対策の推進に関する特別措置法」における「特定空家等」と指定する詳細なフローが損失補償基準に無いことが大きな要因である。

4) 「特措法」における除却と損失補償における除却工法の差異

「特措法」における除却は、建物の価値を権利者に支払う考え方はない。しかし、土地区画整理事業における損失補償における除却工法は、建物の現在価額+取りこわし工事費を権利者に補償する。このことから空き家の価値についての考え方が「特措法」と「損失補償」においては異なる。

6. 土地区画整理事業地内の補償対象となる「空き家」に対して「特措法」の適用不可の根拠

損失補償の憲法上の根拠として、正当な補償（憲法 29 条）、平等原則（憲法 14 条）、生存権（憲法 25 条）が論ずる説として上げられている。かつ公平性を見地からも、土地区画整理事業における損失補償の対象物件に対して、「特措法」を適用することが出来ない。

○財産権（憲法 29 条）

- 1 項 財産権は、これを侵してはならない。
- 2 項 財産権の内容は、公共の福祉に適合するように、法律でこれを定める。
- 3 項 私有財産は、正当な補償の下にこれを公共のために用いることができる。

7. おわりに

現在の社会情勢を踏まえるとさらなる高齢化に伴い、今後ますます空き家が増加することが考えられる。事業認可前の地区においては、「特措法」の活用を図り地区内の「空き家」を可能な限り事業開始前に除却することができれば、補償費の抑制が可能となり事業費の削減を図ることができる。

又、事業認可後においては、事業計画上、事業の遅滞を生じさせないことが非常に重要な事項である。「空き家」の発生自体を抑制することは難しいが、発生に対する予測は可能であることから、移転計画を立てる際には、地区の建物の構造や用途等と併せて権利者の詳細な情報収集を実施し、高齢者や高齢化に伴い判断能力の不十分な権利者に対して画一的な方法ではなく、各々の課題を勘案し個々の能力に合わせた工程計画を作成し、移転計画におけるリスクマネジメントを行うことにより移転促進を図り、土地区画整理事業の円滑かつ迅速な進捗を実現することが重要となる。

〔参考文献等〕

- ・「空家等対策特別措置法について」 〈国土交通省 住宅局住宅総合整備課 令和3年2月4日〉
- ・「令和4年版の高齢社会白書」 〈総務省〉
- ・「用地取得と補償 新訂9版」 〈一般財団法人 全国建設研修センター〉
- ・「住宅・土地統計調査（平成30年）」 〈総務省統計局〉